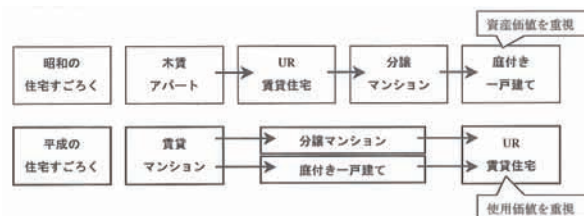


業務成果の概要：平成21年度中層階段室型住棟のバリアフリー改修に関する検討業務

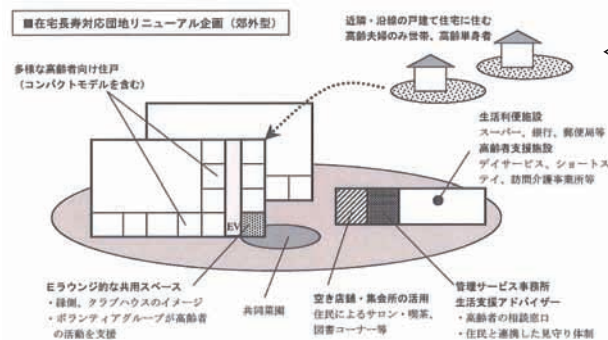
○目的：UR賃貸住宅ストックの内、約7割の住棟がエレベーターのない中層階段室型住棟であり、急速な高齢化の進展に伴い、バリアフリーに関する住宅・居住環境の整備が喫緊の課題となっている。本業務は、ストックの大半を占める中層階段室型住棟におけるバリアフリー型エレベーターの設置や在宅長寿対応型住宅等への改修を含めたトータル的な改修の検討を行い、リニューアルの画一的な設計内容・仕様等の見直しを通して、住棟全体の付加価値を高める修繕計画や、メインストックの長期利活用方策など、UR賃貸住宅ストックの質の向上を図ることを目的とする。

○成果

1. 既往研究等の整理：資料を収集・リスト化、主要報告書の要旨・概要の作成・整理を通して、高齢者や介護者の住まい実態や住課題、居住者ニーズ、マーケット動向などを把握し、戸建て高齢層の住み替え等に対応した住戸リニューアルなどの長期利活用の課題整理を行った。
2. 既往住戸改修の検証：大島4丁目団地4住戸・多摩N T永山団地3住戸の住戸改修の調査を通して、既往住戸改修等の課題を整理・検証し、あるべき改修方向の考え方やイメージ提案を行った。併せて、バルコニー側EV設置による車椅子利用について、介護系専門家を交えて検証した。



△ 住宅すごろくの変遷と高齢期の住宅選択動向の変化



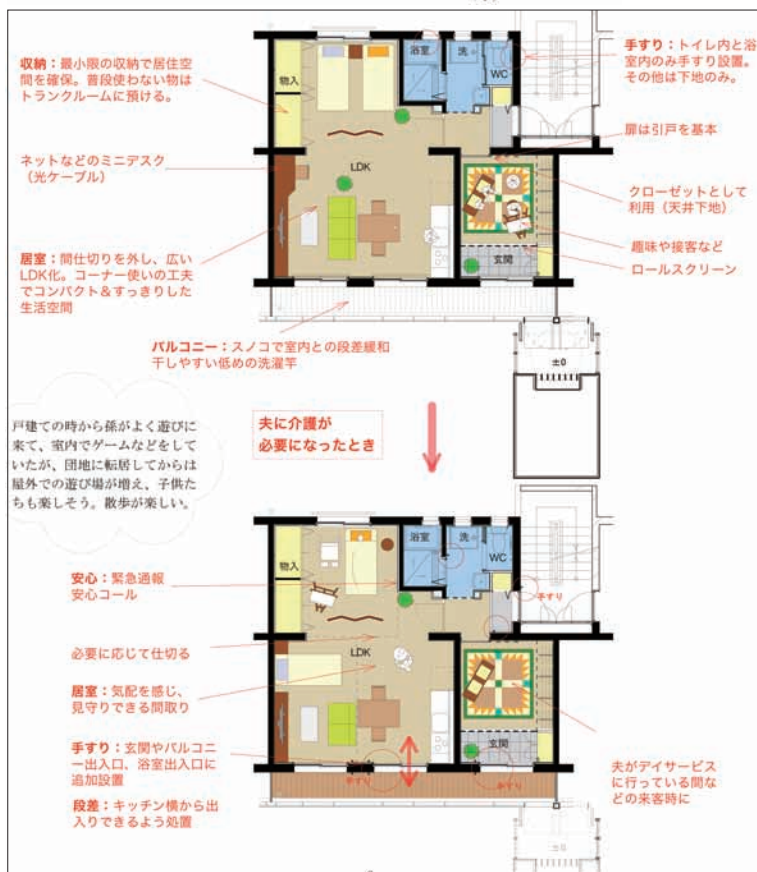
△ 郊外大規模団地でのニューアル企画の住み替えシナリオ

3. 新たな改修の方向性：主に次の4テーマを提示した。

- ①世帯属性「単身」と「夫婦」に対応する住戸プランをそれぞれ検討する
- ②ライフスタイルに応じた住戸の選択肢を提供する
- ③元気な時期から要介護（軽度）までの対応をある程度想定し、間取りの可変性や手すりの後付けなどに配慮する
- ④住棟や団地全体として高齢者への施設・サービス提供を含めた企画の検討を行う

4. 新規リニューアルモデルの開発：単身・夫婦の家族型を設定し、多様なライフスタイルを可能とする可変性のある住戸プラン提案を行った。2タイプのEV設置中層住棟の他、高層住棟も対象に加え、住棟共用部等の施設・サービスのあり方・方向についても提案している。

5. ケーススタディ：郊外大規模団地と都心高層団地をモデルとして、団地周辺に暮らす戸建て等高齢層等のURへの住み替えシナリオを作成し、望ましいリニューアルプランイメージを提示した。



△ 郊外大規模団地でのリニューアルプランイメージ