特集

特集 1：お客さまの多様なニーズに応える

P.08 サポートする人、される人、両者の快適を目指して
「オーダーメイド」によるケア対応プランニング

特集 2：コミュニティとともに環境問題に取り組む

P.12 居住者とともに省エネと街の緑化を推進
「ふなばし 森のシティ」
グリーンカーテンプロジェクト

P.14 「2013年度グッドデザイン賞」三部門受賞・ベスト100選出
「かやぶきの里プロジェクト」

特集 1

お客さまの多様なニーズに応える

サポートする人、される人、両者の快適を目指して

「オーダーメイド」による ケア対応プランニング

野村不動産では、お客さまの多様なニーズに応え、快適な住まいを提供するため、2000年より「オーダーメイドマンション事業」を推進しています。今回、明治大学理工学部の園田研究室との産学協同研究により、高齢者や介助・介護を必要とする方のための「オーダーメイド」事例を整理し、「ケア対応プランニングに関するガイドブック」をまとめました。

「オーダーメイド」で お客さまの多様なニーズに応える

「オーダーメイドマンション事業」は、2000年当時、お客さまの価値感が多様化し、従来型の設計ではなく「自分の生活に合った住まい」を求める声が大きくなる中、お客さまの個々のニーズに応えるためのサービスとして誕生しました。これまでに約200棟3,000戸超の供給を行っています。

「オーダーメイド」の過程では、お客さまのライフスタイルやニーズを細かくヒアリングした上で設計を行い、野村不動産の「集合住宅設計基準」「集合住宅マニュアル（構造・建築・設備）」「アフターサービス基準」※に照らした検証の後、施工に入ります。

VOICE

大江 孝行
野村不動産
オーダーメイド
マンション事業部
副部長

これまでのオーダーメイドマンションの実績を整理すると、世代を問わず多い要望が、リビングや収納、キッチンに関するものです。

特に、ご家族が日常的に集まるリビング・ダイニングは、過ごす時間と照らし合わせ、空間を充実させる傾向があります。

また、最近では、シニア世代である親との隣居や近居を求めるニーズが再び増加傾向にあり、適度な距離感を保ちながら近くに住みたいという声から、同一マンション内で2世代の家族が購入するケースも見られます。

今後は、蓄積されたニーズの中から、普遍的な要素については、建築・開発・営業部門と情報共有を促進し、「プラウド」の基本設計に活かすなど、集合住宅のスタンダードを進化させていくことでお客さまや社会に還元していきたいと思います。

近年は、環境問題に対する関心も高まり、照明や建築材料を工夫することによって、ランニングコストを抑えながら環境に優しい暮らしを実現していくことも、重要な要素となりました。

また、これまでの事例を整理すると、アクティブシニア層や、単身・DINKS世帯、ファミリー層など、世代やライフスタイルによって異なる傾向が見られます。

例えば、アクティブシニア層のご夫婦では、寝室をゆるやかに分けながら、それぞれの趣味のスペースを設けるなど、ほどよい距離感を実現した間取りを求める傾向があります。また、ファミリー層では、リビング・ダイニングと子ども部屋の一体化を図った空間づくりが定着しつつあります。

野村不動産では、その時代や世代、ライフスタイルなど、個別のニーズに対応した空間をつくる「オーダーメイドマンション事業」を、社会的要請である多様性をかなえる上で核となる事業と位置づけています。

※詳しくは、20ページをご覧ください。

新しいスタンダードを目指して 「ケア対応プランニング」

今回、これまで携わった「オーダーメイド」事例の中から、高齢者や車いす利用者、視覚・聴覚障がい者に対応した10の事例を分析し、『ケア対応プランニングに関するガイドブック』を作成しました。

明治大学理工学部園田研究室との産学協同研究によるもので、ケア対応プランニングで象徴的な「6タイプの空間構成」と、ハンディキャップの状況に応じて選択される「22種の設計ポイント」、および「設計変更チェック項目」を整理しています。

「ケア対応プランニング」で大切なのは、ハンディキャップを持っている方にとって快適なだけでなく、それをサポートするご家族に

「バリアフリーも大切ですが、『どうしたら豊かな楽しい暮らしが実現できるか』と発想することが大切」と、野下様。（10ページ「ステークホルダーの声」をご覧ください）

トイレと洗面脱衣室を一つにまとめ、車いすで使いやすいよう十分な空間を確保。洗面台は足下をオープンにし、手すりも設けました。

とっても居心地の良い空間にすることです。

サポートの必要な方の症状や生活動線だけでなく、ご家族それぞれが平日や週末にどのように過ごしているか、将来どのように生活や家族構成が変化していくかを詳細にヒアリングし、全員が快適に暮らせるよう配慮して設計します。

これまでの事例に共通して多かった要望は、オープンで使いやすい水廻り、シンプルな動線、開口部の大きい引き戸の採用、介護用品や車いすの収納スペースなどです。いずれもちょっとした工夫で、ご家族全員のストレスが軽減され、快適な生活を実現できます。

また、こうしたご家族にとって、交通の便や病院・公共施設に近いこと、送迎のための車が停まれる接道条件など、「立地」に関する要素が重要となるケースが多いため、こうした条件を満たす物件で、居室内を使いやすく「オーダーメイド」できることの意義はより大きいと言えます。

『ケア対応プランニングに関するガイドブック』は今後一般に公開し、ハンディキャップをお持ちの方とそのご家族のための住宅の設計に広く役立てていただくと同時に、超高齢社会における「ケア対応住宅」の在り方を再考するきっかけとなることを願っています。

ケア対応プランニング

■ 6タイプの空間構成

①家族やゲストが集う広いリビング・ダイニング
②家族が一緒に眠れる広いベッドルーム
③適度な距離感を維持しつつ互いの存在を感じる居室
④使いやすいオープンな洗面脱衣室
⑤暮らしやすさにつながるシンプルな動線
⑥無駄なく使えるシンプルな空間形状

■ 22種の設計ポイント

①車いす置き場　②廊下幅の調整　③開き戸を引き戸に変更　④建具幅の拡大　⑤空間の一体感　⑥システムキッチンの高さ　⑦システムキッチンの形状　⑧IHクッキングヒーター　⑨キッチンの形状・広さ　⑩洗面化粧台の形状　⑪トイレの広さ　⑫便器の配置　⑬トイレの収納　⑭収納の形状・大きさ　⑮滑りにくい床材　⑯手すりの設置　⑰スイッチの形状や高さ　⑱インターホン連動点滅ライト　⑲壁・扉の位置変更　⑳バスタブの配置　㉑巾木（はばき）の素材　㉒配色への配慮

VOICE

大川原 永味
野村不動産
オーダーメイド
マンション事業部

「ケア対応プランニング」は、病院や介護施設とは異なるので、いかに居心地の良い、楽しく過ごせる空間であるかが大切なポイントになります。「プラウド」の一般のケースと同様、上質で快適な空間づくりが求められるのです。

また、症状や家族構成、年齢によってニーズは千差万別で、ひとくくりにはできません。サポートを必要とされる方とそのご家族一人ひとりが、日々どのように過ごされ、将来的にどのようにしたいかなどを、コーディネーターがヒアリングさせていただき、ケースバイケースでご家族全員が快適に暮らすための条件や対応策を考えていきます。

これからも、お客さまの個性に合わせて空間をカスタマイズする「オーダーメイドマンション」のノウハウに、ケア対応の設計ポイントを加え、より快適な住まいをご提供できるよう努力してまいります。

事例

車いすを使用される方のための「ケア対応プランニング」

サポートを必要とされる方とそのご家族が、より快適な生活を送るための「ケア対応プランニング」の事例を紹介します。

長い時間を過ごすリビング・ダイニングと寝室は、室内移動や介助のしやすいオープンな空間と、家族との円滑なコミュニケーションがポイントとなります。プライバシーを維持するために、カーテンや引き戸を効果的に利用し、程よい距離感を確保するケースもあります。

日本発のユニバーサルデザインとして象徴的な「引き戸」は、開閉がしやすく、開口部も広く確保できるため、居室だけでなくトイレやバスルームにも使用します。3枚引き戸を採用すると、開口部をより広くとることができます。

また、車いすなどの移動がスムーズとなるようシンプルな動線を確保したり、洗面脱衣室やトイレの広さを拡大する、車いすの収納スペースを設けるなど、多様なニーズに対応していきます。将来的な入浴介助やベッド移動などを視野に入れ、天井や床をあらかじめ補強するケースもあります。

ステークホルダーの声

野下 靖久様
「中野ツインマークタワー」在住

駅や都心に近いアクセスと、「オーダーメイドシステム」に魅力を感じ、購入しました。「生活を明るく楽しくする」発想で、壁やドアを極力取り払い「広いワンルーム」として機能するよう設計してもらいました。車いすを使用しているため、トイレなどの水廻りを使いやすく変更できた点も良かったです。

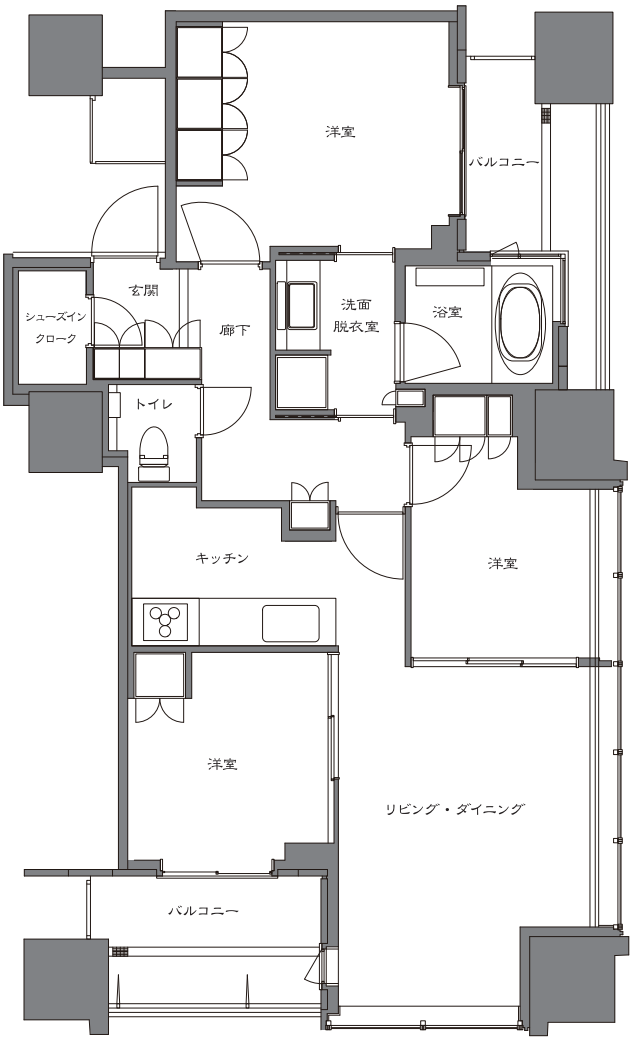
人間は障がいのある無しにかかわらず、足の速さや容姿など、「違い」を持って生まれます。バリアフリーも大切ですが、障がいを特別なものと考えず、その人の持っている条件に合わせて、「どうしたら豊かな楽しい暮らしが実現できるか」と発想することが大切です。

「足の悪い人には良いけれど、手の不自由な人には不十分」など、すべての人に丁度よい設計は難しいと思いますが、野村不動産にはこれからも、一人ひとりのニーズに合わせた快適な住宅づくりに取り組んでいって欲しいです。

ご要望

- 広いワンルームとして機能するようにしたい。
- 玄関に車いすの収納スペースが欲しい。
- トイレなどの水廻りを車いすでも使いやすくしたい。
- ドアが必要なところは極力引き戸にして欲しい。
- 室内移動しやすいよう動線をシンプルにしたい。

Before



ステークホルダーの声

私は高齢者やハンディキャップをお持ち方の住宅の研究に携わっています。それに際して、こうした方々に何か特別なニーズがあり、特別なデザインが必要と考えるのではなく、あくまで住む人それぞれが持つ「個性」の一つであるという捉え方をしています。

この社会には0歳から100歳以上の方がいて、家族形態もさまざまで、生活スタイルの好みも異なります。たまたまその中に、介助が必要な方や障がいを持っている方もいるということです。

ただ、高齢者やハンディキャップをお持ちの方は、より多くの時間を自宅で過ごし、住まいが生活の中心です。ですから、単に段差がないとか手すりをつけるなどの目に見えるバリアフリーだけでなく、光・音・熱・空気といった目に見えない環境条件も重要です。また、これらの点にとても敏感です。

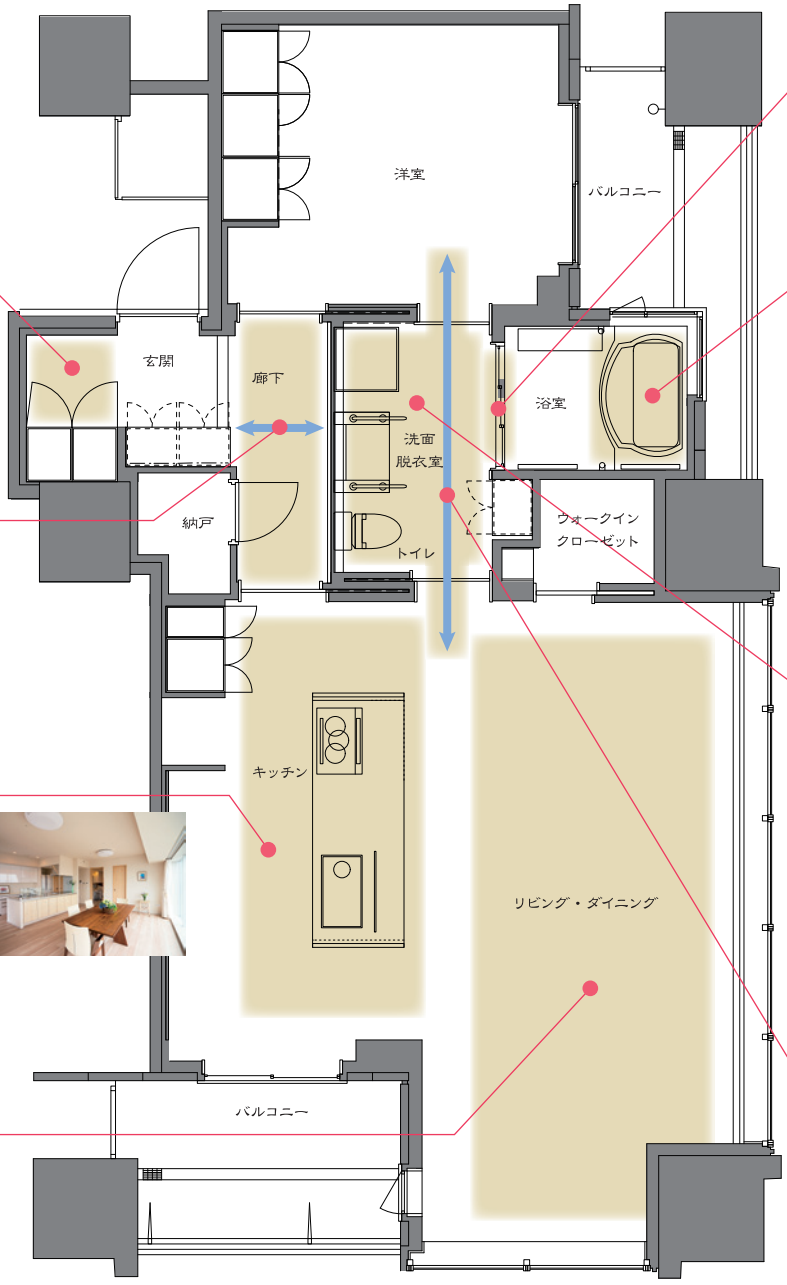
今回、野村不動産のオーダーメイド事例の検証・分析をすることによって、介助が必要な方とそのご家族に、まさに「個性」としてどのようなご要望があるか、またそれにデザインとしてきめ細かくどう応えるかをガイドブック的にまとめました。

住まいは、入居当初の生活だけでなく5年後10年後のライフスタイルや家族構成まで構想しておく必要があります。また、単に室内での動きやすさや介助のしやすさといった機能的な問題解決だけでなく、楽しんで生活できることが第一です。またやすらぎや癒しも求められます。

今後はこうした多様な「個性」に対する取り組みがさらに広がり、住宅だけでなく、オフィス環境や公共スペースなどでも活用できることを期待しています。

園田 眞理子氏
明治大学
理工学部教授

After



1 車いすの収納スペース

室内用と室外用で使い分けるため、玄関に車いすの収納スペースを設けました。

2 廊下幅の拡張

車いすでスムーズに移動できるよう、廊下幅を900mmから1,300mmへと拡幅しました。

3 回廊型のキッチンスペース

家族のコミュニケーションと移動のしやすさに配慮し、回廊型のアイランドキッチンを採用しました。

4 広いリビング

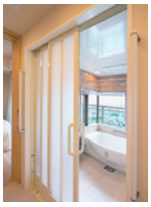
生活の中心となるリビング・ダイニングをゆったりと確保することで、機能性と快適性を高めました。

5 浴槽扉の変更

3枚引き戸に変更して開口部を確保し、車いすのまま出入り可能にしました。

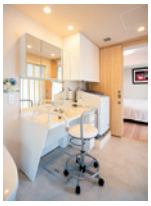
6 浴槽の形状変更

大きな腰掛けスペースが付いた浴槽へと変更しました。



7 トイレと洗面脱衣室をオープンに

洗面脱衣室とトイレの壁をなくし、一つの空間にまとめました。



8 洋室～水廻り～LDのストレート動線

車いすでの移動がしやすいよう、洋室、水廻り、リビング・ダイニングをストレート動線で結びました。

特集 2

コミュニティとともに環境問題に取り組む

居住者とともに省エネと街の緑化を推進

「ふなばし 森のシティ」グリーンカーテンプロジェクト

「ふなばし 森のシティ」（以下、「森のシティ」）では、「人」と「自然」と「技術」のつながりの中で環境負荷を軽減するさまざまな取り組みを行っています。これらの取り組みが、「快適性や生産性、安全性の維持・向上を図りながら継続的に節電を行い、中長期的にCO_2削減を図るモデル的な取り組み」として、環境省「平成25年度節電・CO_2削減のための実践促進モデル事業」に選定されました。

「未来のふるさと」を目指して

「森のシティ」は、「未来のふるさとを創ろう」というコンセプトのもと、総開発面積17.6ヘクタールの敷地に、「プラウド船橋」など1,539世帯、居住人口約4,500人の住宅、および商業施設・医療施設・保育施設などで構成される複合開発プロジェクトです。

「人」と「自然」と「技術」のつながりの中で環境負荷を軽減し、居住者や当プロジェクトにかかわる企業が一体となって持続可能な街づくりを行うことを目指しており、①環境技術や情報技術を用いた「スマートグリッド」の整備による低炭素型都市基盤の構築、②風の流れや緑化などの自然の力を生かした「パッシブデザイン」の採用、③街への愛着や誇りを醸成する「コミュニティ育成」の3つの柱で開発を行っています。

「プラウド船橋『みらSATO ～未来のふるさとを創ろうプロジェクト』」は、「2013年度グッドデザイン賞」（カテゴリー：社会基盤、プラットフォーム）を受賞しました。

グリーンカーテンの育成・普及を支援

これらの活動の一環として、グリーンカーテンを各住戸のバルコニーで育成し、室内の温熱環境を改善することでCO_2削減に取り組む「グリーンカーテン・プログラム」を開始しました。

従来のマンションでは、安全性や管理規約上の課題により、バルコニーでのグリーンカーテンの育成は困難とされていましたが、専用の装置を標準装備することで、中層階バルコニーでも育成が可能となりました。

2013年7月2日現在、総戸数573戸（入居済みの「プラウド船橋」一街区・二街区）のうち273戸、47.6%の居住者が参加し、グリーンカーテンをバルコニーで育成しています。

野村不動産では、苗や土の配布、「グリーンカーテン教室」の開催や『グリーンカーテン育成ガイドブック』の配布、フェイスブック上で居住者が育成状況を共有できる「森のシティ グリーンカーテンプロジェクト」の運営を通して、グリーンカーテンの普及を支援しています。

物件概要

ふなばし 森のシティ

所在地	千葉県船橋市北本町1丁目811番2他（地番）
敷地合計面積	新船橋駅東地区／約112,084m²（約33,905坪） イオンモール船橋／約63,573m²（約19,231坪）
計画概要	分譲マンション1,497戸（一街区～五街区）・戸建住宅42戸・大型ショッピングセンター・スーパーマーケット・病院・子育て支援施設
事業主	野村不動産・三菱商事（株）

プラウド船橋（一街区・二街区）

所在地	（一街区）千葉県船橋市北本町1丁目20番1 （二街区）千葉県船橋市北本町1丁目21番1
入居時期	2013年3月下旬
構造・規模	鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造　地上11階建
総戸数	一街区：334戸　二街区：239戸
売主	野村不動産、三菱商事（株）

料理教室では、グリーンカーテンで収穫したゴーヤをおいしく食べる調理方法を紹介。

居住者からアサリナの写真が届きました。

「森のシティ グリーンカーテンプロジェクト」は、「2013年度グッドデザイン賞」（カテゴリー：生活のためのサービス・システム）を受賞しました。

共用部に集まってエネルギー使用量を削減

また、居住者が一定時間共用施設に集まることにより、住戸内エネルギー消費量がどのように削減できるかを調査する「スマートシェア・プログラム」も実施しています。環境に優しい調理方法を学ぶ料理教室や、野菜の収穫体験を行う「アグリ・ツーリズム」などのイベントを開催し、環境問題について楽しく学びながら環境負荷を低減します。

2013年7月2日現在、総戸数573戸（「プラウド船橋」一街区・二街区）のうち242戸、42.2%の居住者が参加しています。

これらの取り組みは、環境省「平成25年度節電・CO_2削減のための実践促進モデル事業」の一環として行われ、計測結果は、節電や緑化の普及のために利用される予定です。

ステークホルダーの声

K　様
「プラウド船橋」居住者
「グリーンカーテン・プログラム」「スマートシェア・プログラム」に参加中

他の居住者の方と知りあいたいと思い、プログラムに参加しました。マンション全体でグリーンカーテンを育てる取り組みは初めてで、子どもとも他のお宅のバルコニーを眺めて「きれいだね」と話しています。ママ友達や近隣の方との立ち話でも、共通の話題としてグリーンカーテンが一役買ってくれています。エコである上に、居住者同士の交流を深める機会となっている点が素晴らしいですね。コミュニティ活動が活発なおかげで、以前住んでいたマンションとは比べものにならないくらい友達も増え、当たり前の日常生活がぐっと楽しくなりました。野村不動産には、是非他のマンションにもこうした活動を広げていって欲しいです。

▲『グリーンカーテン育成ガイドブック』

◀ フェイスブック上の「森のシティ グリーンカーテンプロジェクト」で、グリーンカーテンの育成状況を共有。

VOICE

曽田 朋恵
野村不動産
商品開発部

「グリーンカーテンプロジェクト」には273戸の居住者に参加いただきました。育成の様子についてご近所で会話をしたり、フェイスブック上に開設した「森のシティ グリーンカーテンプロジェクト」で生長途中の写真を共有するなど、楽しみながら環境について取り組んでいただいています。また、マンション内にはガーデナーグループやエコサークルなどの活動もあり、環境負荷の低減だけでなく、コミュニティの形成・活性化にもつながっていると思います。

地域の方やかやぶき職人とともに、築150年の古民家を手作りで移築再生しました（2013年7月完了）。
この建物は、再利用可能な建材（木、草、土）のみで建てられています。

「野村不動産エコ田んぼ」で田植え体験。
周辺には約200種類の多様な生物が生息しています。

「2013年度グッドデザイン賞」三部門受賞・ベスト100選出

「かやぶきの里プロジェクト」

産官民学、都市生活者と里山をつなぐ

野村不動産が、2012年5月より、茨城県筑波山麓において開始した「かやぶきの里プロジェクト」が、「2013年度グッドデザイン賞」三部門受賞（①住宅・住宅設備 ②個人によるNPO活動、コミュニティ活動、社会貢献活動 ③社会貢献活動、国際貢献活動）、ベスト100に選出されました。

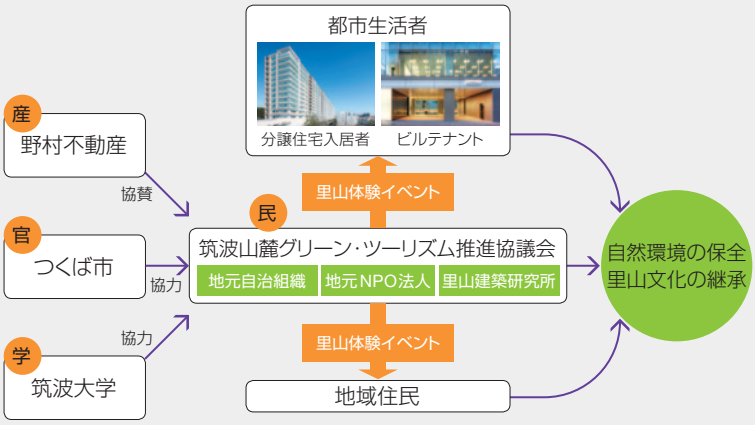
当プロジェクトは、筑波山麓グリーン・ツーリズム推進協議会、地元NPO法人、つくば市、筑波大学との産官民学共同プロジェクトで、過疎化や少子高齢化が進む農村と都市生活者をつなぎ、環境保全や豊かな里山文化の継承、都市部の子どもたちの環境教育などを目的として行っています。

これまで、「野村不動産エコ田んぼ」における田植えや稲刈りなどの里山体験や、築150年の古民家の移築再生を行い、「プラウド」をはじめとする当社既分譲住宅の居住者、オフィスビル「PMO」のテナント企業、当社グループ社員とその家族、延べ600人が参加しました。古民家は今後、地域住民と都市生活者の交流の拠点として活用されます。

なお、収穫された米の一部は、福島の子どもたちのための保養キャンプ、福島市内の保育園およびNPO法人「セカンドハーベストジャパン」に寄付させていただきました。

VOICE

刈内 一博
野村不動産
開発企画部

「かやぶきの里プロジェクト」は、産官民学がひとつの場所に集まり、さまざまな立場で意見を交わしながら進めてきました。都市と農村のかかわりを見つめ直すことは、20世紀型の社会構造を再編し、新しい社会をつくっていくプロセスのひとつだと思っています。今後も活動を継続し、当プロジェクトが未来の社会を考えるきっかけになっていけると嬉しいです。

産官民学共同プロジェクト