

养老社区设计指南

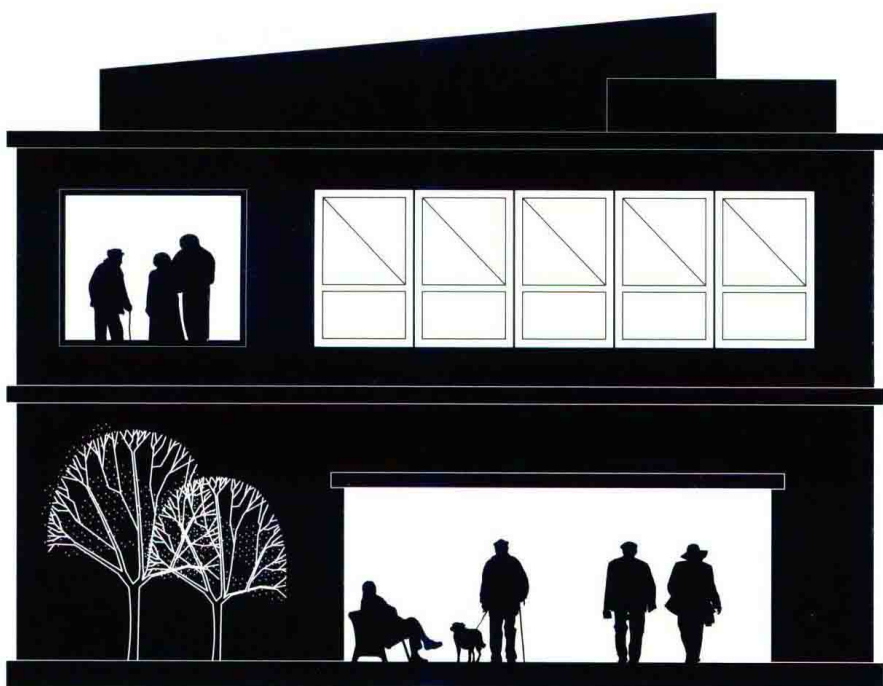
凤凰空间·华南编辑部 编



江苏凤凰科学技术出版社

养老社区设计指南

凤凰空间·华南编辑部 编



江苏凤凰科学技术出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

养老社区设计指南 / 凤凰空间·华南编辑部编. —
南京: 江苏凤凰科学技术出版社, 2019.5

ISBN 978-7-5713-0173-6

I. ①养… II. ①凤… III. ①养老—社区—建筑设计—指南 IV. ①TU984.12-62

中国版本图书馆CIP数据核字(2019)第040667号

养老社区设计指南

编 者 凤凰空间·华南编辑部
项目策划 马婉兰
责任编辑 刘屹立 赵 研
特约编辑 马婉兰

出版发行 江苏凤凰科学技术出版社
出版社地址 南京市湖南路1号A楼, 邮编: 210009
出版社网址 <http://www.pspress.cn>
总 经 销 天津凤凰空间文化传媒有限公司
总经销网址 <http://www.ifengspace.cn>
印 刷 北京博海升彩色印刷有限公司

开 本 710 mm × 1 000 mm 1 / 16
印 张 12
版 次 2019年5月第1版
印 次 2019年5月第1次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5713-0173-6
定 价 88.00元

图书如有印装质量问题, 可随时向销售部调换(电话: 022-87893668)。



目录



第一章 我国人口老龄化及养老社区现状

- 006 第一节 我国人口老龄化现状**
 - 006 一、什么是老龄化社会
 - 006 二、我国人口老龄化现状
- 007 第二节 我国养老社区的现状及发展趋势**
 - 007 一、什么是养老社区
 - 007 二、我国养老社区的现状
 - 009 三、养老社区的发展趋势

第二章 老年人的需求特点及居住体系

- 016 第一节 我国老年人的需求特点**
 - 016 一、70岁以上高龄老人的需求特点
 - 016 二、60~70岁低龄老人的需求特点
 - 016 三、55~60岁准老人的需求特点
- 017 第二节 国外老年居住体系**
 - 017 一、德国老年住宅范例
 - 020 二、日本老年住宅范例
 - 021 三、西方型家庭与东方型家庭对比
- 022 第三节 我国老年居住体系**
 - 022 一、家庭养老
 - 022 二、机构养老
 - 023 三、社区养老

第三章 养老社区的规划设计

- 026 第一节 养老社区的规划设计原则**
 - 026 一、安全性原则
 - 032 二、便捷性原则
 - 034 三、舒适性原则
 - 036 四、私密性与可交往性共存原则

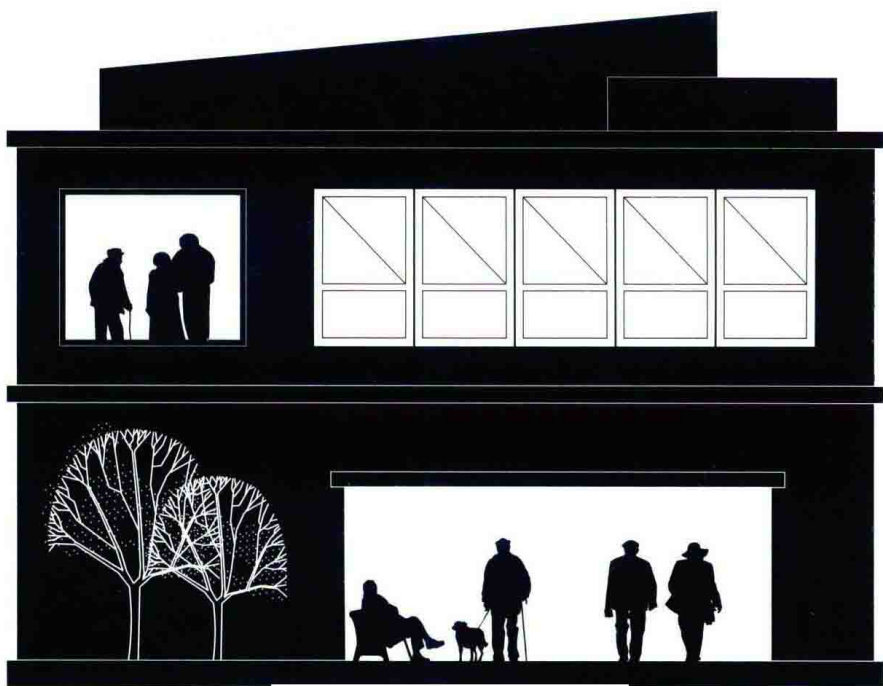
- 
- 039 第二节 养老社区的空间组织**
- 039 一、选址研究
 - 039 二、占地规模
 - 040 三、功能分区
 - 041 四、布局形式
 - 041 五、空间尺度
 - 042 六、适老化设计
- 044 第三节 养老社区的服务配套设施**
- 044 一、老年人身体功能需求
 - 045 二、老年人精神功能需求

第四章 案例分析

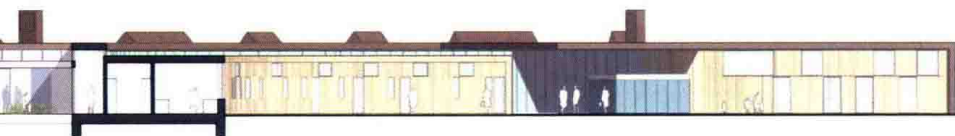
- 048 适宜的选址与功能分区**
- 050 杜祖斯岛老年护理中心
 - 060 高性能环保房——低耗能老年中心
 - 068 奥尼福利中心
 - 078 奥尔贝克老人之家
 - 086 余兆麒健康生活中心
- 094 优秀的适老化设计**
- 096 安丁科蒂养老院
 - 106 老年痴呆症居住设施
 - 114 希罗纳老人住房
 - 124 约讷河畔养老院
 - 132 米尔库养老院
- 138 恰当的服务配套设备**
- 140 波蒂拉老年人与残疾人之家
 - 154 Walumba 老年中心
 - 164 上海亲和源老年公寓
 - 170 Eltheto 老年人住房及保健综合体
 - 180 克里希 - 巴蒂尼奥勒生态小区
 - 186 香港隽悦

养老社区设计指南

凤凰空间·华南编辑部 编



江苏凤凰科学技术出版社



第一章 我国人口老龄化及养老社区现状

006 第一节 我国人口老龄化现状

- 006 一、什么是老龄化社会
- 006 二、我国人口老龄化现状

007 第二节 我国养老社区的现状及发展趋势

- 007 一、什么是养老社区
- 007 二、我国养老社区的现状
- 009 三、养老社区的发展趋势

第二章 老年人的需求特点及居住体系

016 第一节 我国老年人的需求特点

- 016 一、70岁以上高龄老人的需求特点
- 016 二、60~70岁低龄老人的需求特点
- 016 三、55~60岁准老人的需求特点

017 第二节 国外老年居住体系

- 017 一、德国老年住宅范例
- 020 二、日本老年住宅范例
- 021 三、西方型家庭与东方型家庭对比

022 第三节 我国老年居住体系

- 022 一、家庭养老
- 022 二、机构养老
- 023 三、社区养老

第三章 养老社区的规划设计

026 第一节 养老社区的规划设计原则

- 026 一、安全性原则
- 032 二、便捷性原则
- 034 三、舒适性原则
- 036 四、私密性与可交往性共存原则



039 **第二节 养老社区的空间组织**

- 039 一、选址研究
- 039 二、占地规模
- 040 三、功能分区
- 041 四、布局形式
- 041 五、空间尺度
- 042 六、适老化设计

044 **第三节 养老社区的服务配套设施**

- 044 一、老年人身体功能需求
- 045 二、老年人精神功能需求

第四章 案例分析

048 **适宜的选址与功能分区**

- 050 杜祖斯岛老年护理中心
- 060 高性能环保房——低耗能老年中心
- 068 奥尼福利中心
- 078 奥尔贝克老人之家
- 086 余兆麒健康生活中心

094 **优秀的适老化设计**

- 096 安丁科蒂养老院
- 106 老年痴呆症居住设施
- 114 希罗纳老人住房
- 124 约讷河畔养老院
- 132 米尔库养老院

138 **恰当的服务配套设备**

- 140 波蒂拉老年人与残疾人之家
- 154 Walumba 老年中心
- 164 上海亲和源老年公寓
- 170 Eltheto 老年人住房及保健综合体
- 180 克里希 - 巴蒂尼奥勒生态小区
- 186 香港隽悦



第一章

我国人口老龄化及养老社区现状



第一节 我国人口老龄化现状

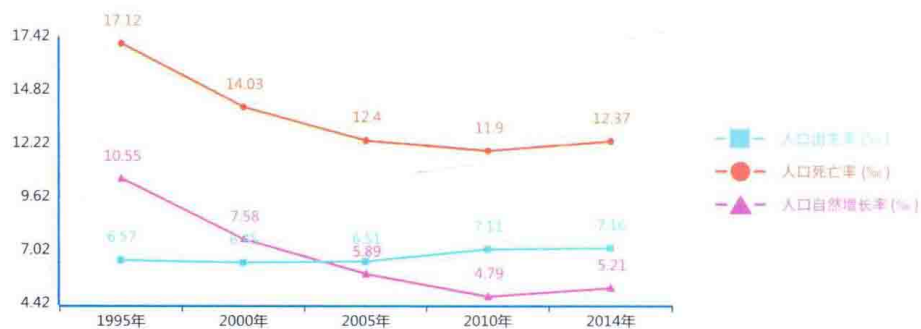
一、什么是老龄化社会

我国将 60 岁以上的公民定义为老年人，老龄化社会是指老年人口达到总人口的 10%，即视为该地区进入了老龄化社会。

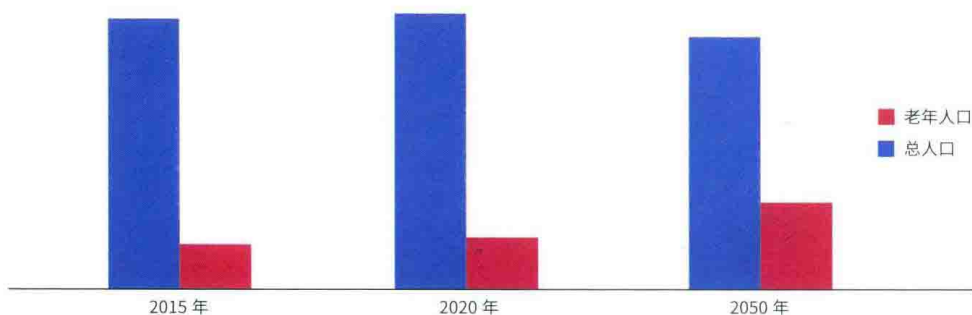
二、我国人口老龄化现状

我国于 1999 年已步入了老龄化社会国家。目前，中国人口已经进入快速老龄化阶段，人口老龄化的压力开始显现。

因为中国人口基数较大，所以面临的老龄化压力也比其他老龄化阶段相近的国家要大。2015 年，中国的老年人口是 2.22 亿。预计 2050 年中国的老年人口将达到 4.34 亿。



1995—2014 年人口变化比率折线图



我国人口比例变化趋势图

第二节 我国养老社区的现状及发展趋势

一、什么是养老社区

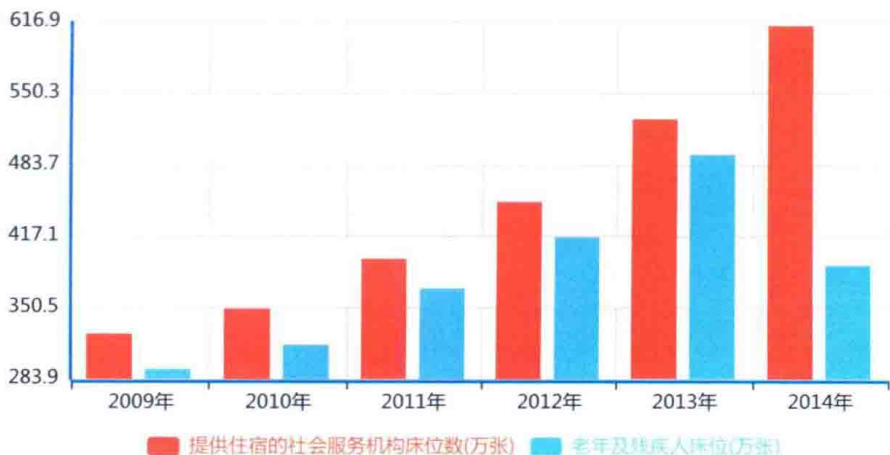
从世界范围看，老年人住宅大致分为社区式照顾老人住宅、机构式照顾老人住宅和居家式照顾老人住宅。社区式照顾老人住宅也称呼为“养老社区”，它主要由政府和非政府组织以及其他机构共同为老年人设立，是集合了居住、餐饮、医疗、娱乐、文化、学习等各种功能的养老场所。

二、我国养老社区的现状

由于国家扶持养老产业，养老产业的相关行业迅速发展。2016年1月，民政部发布了国家专项《社会养老服务体系规划建设规划(2011—2015年)》在“十二五”期间规划落实情况，同时指出“十三五”时期民政部要重点推动实施四项重大工程。其中之一便是社会养老服务体系建设工程，重点支持老年养护院、医养结合设施、社区日间照料中心、光荣院、农村敬老院建设等设施建设。

养老产业虽然迅速发展，但很多项目与市场需求并不匹配。

(一) 空床率高



提供住宿的社会服务机构床位数

“十二五”期间养老床位数发展非常快，从数量角度看，圆满实现了“十二五”养老服务体系的目标，达到了669万张，达到了每千名老人30.3张。这比2010年底增长了70.3%，实现了养老床位千分之三十的规划目标。但盲目投资、做大项目的心理和做法，使得这些看起来床位数非常大的项目，其实并没有和当地老人的状况、经济状况、需求状况对应，这些设施的空床率高。

（二）选址与配套设施不符合实际

这几年来很多开发商在城市的郊外和风景区投资建设大规模的养老社区。这一类的项目通常距离城市1个小时的车程左右，甚至更远。虽然风景秀丽，土地资源充足，规划的老人的床位数也高达数千张，但是周边的配套设施不足，缺乏医疗或生活设施，也不方便子女探望。这些养老社区建设的时候投资大、标准高，但是实际运营时入住率却不高。

（三）硬件设施和运营管理需求不匹配

目前有部分养老项目对于规划设计、建筑设计与运营管理不够重视。通常老年服务设施在建成后都需要有专业的运营团队来管理和运营，但不是所有的老年



养老项目的硬件设施和软件团队相辅相成

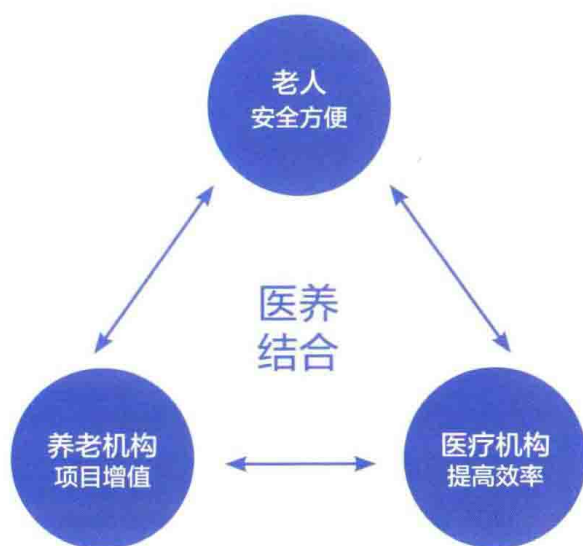
项目在开发之初，就能够找到合适的运营团队与规划设计师进行对接，提出对建筑硬件的要求。在我国现有的养老项目中，运营团队的介入普遍都比较晚，往往是项目都建成了，运营团队才进场管理运营，进场后才发现硬件设施与运营模式之间不匹配，之后又是修修补补。例如，一些晾晒空间、老人活动空间、储物空间、护理空间的设置问题上，设计师无法面面俱到，而有经验的运营团队能提出更高效的设置方案，让这些空间得到有效使用。硬件设施和运营管理需求不匹配不仅造成建筑资源的浪费，更是对运营团队发挥的限制，不利于项目的长期发展。

三、养老社区的发展趋势

纵观国内外养老产业的发展，未来的发展趋势将会是养老产业和其他社会资源合作，实现互利共赢。

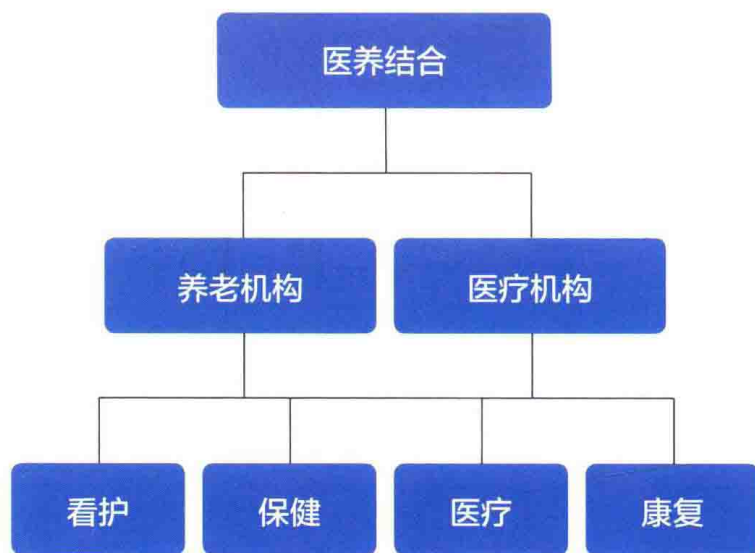
（一）“医养结合”模式

众所周知，老年人大多患有各种慢性疾病，对医疗服务依赖程度较高。但社会医疗资源有限，医院经常人满为患，需要长期照护的老年人得不到足够的照顾。因此，“医养结合”模式不仅受到老年人的欢迎，还得到政府的大力支持。



“医养结合”模式

“医养结合”模式分为多种不同的合作方式，如引入产品、开设门诊、合作医疗等。引入产品是指养老机构引入各种医疗产品例如康复、治疗、保健等供老年人选择。开设门诊是指养老机构和医疗结构合作开设康复、护理或老年病科学门诊服务。合作医疗是更深入的合作，指的是医疗结构定期派遣医生巡诊，为老年人设计绿色通道，让有治疗需要的老年人免除大量复杂的手续。



“医养结合”模式

“医养结合”三方都能获益。老年人能就近享受医疗服务；养老机构能以此作为卖点，增加收入；医疗机构的资源能得到优化配置，分诊治疗，有效改善老年人看病难的问题。

北京某养老项目，养老机构附近就是社区卫生服务中心，它非常便于养老机构当中的老人就近享受医疗服务，同时也为周边的社区居民提供医疗的服务。另一个养老机构与朝阳区的急诊抢救中心建立了双向转诊的绿色通道，设置了急救站，配备急救车，当老人一旦发生危急状况时，可以在第一时间将老人送到这种大型的综合医院进行抢救和治疗，大大提高了老人的生命安全系数，非常受老人欢迎。



旅游养老项目设有舒适的休闲空间

（二）“旅养结合”模式

我国低龄的老年人占比非常高，低龄老年人指的是 60~70 周岁的老年人。这个年龄段的老年人出生在 20 世纪五六十年代，身体素质较好，中青年时正值我国经济腾飞的年代，有一定的经济基础，又多数是独生子女家庭，家里第三代只有一到两个，并不需要四位老人同时看护照顾。而出外旅游休闲放松的理念深入人心，因此，低龄老年人具备出外旅游养老的基本条件。

惠州巽寮湾某个项目就属于旅游地产项目配建养老组团的类型，其产品有很多适老化的住宅，还有半护理的居住产品。该项目定位是国际级的滨海休闲旅游

度假区,其中养老社区以健康养生为主,并配建了医院和康复中心,有半护理组团,邻近医院,紧急情况下可直达医院。社区周边配有会所、园林、广场,为老人生活所用,配套的设施比较全面。

这类旅游养老项目区别于一般的酒店或者商务酒店,旅游养老酒店项目设有“老少户型”、双人间、套间等房型,可满足不同需求的老年人。“老少户型”适合年轻人和老年人一同度假的家庭,内设小厅、厨房,满足家庭出游时的居住需求。双人间也比常见酒店的双人间开间要大一点,目的在于营造一个公共活动的空间,让到此来度假的老年人能聚会活动。



旅游养老能有机会体验各地风情

