

COMMUNITY DESIGN

中国建筑工业出版社 主办
清华大学建筑设计研究院 联合协办
银都国际集团有限公司

住区

3/2001

卷首语

今秋是最美的。

北京申奥成功、世界杯足球赛出线、APEC会议召开、加入WTO近在咫尺……一切都如北京秋天的色彩一般绚烂辉煌。

《住区》也在秋色中镀上了一缕金色——推出关于“老年人居住问题”的主题报道。

《住区》继“钢结构住宅”、“绿色生态住宅”主题报道后，一种强大的精神层面的力量吸引着我们，那是年长者在夕阳下的苍苍银丝。随着全球老龄问题的日益临近，如何在建设老年人物质家园的同时，营造他们的精神家园？

这是一个社会问题，是社会每个成员的责任。

《住区》探索的仅仅是一个侧面：文章“新世纪初上海老年人住房需求调查研究”在大量的第一手资料的研究基础上，为有关部门更科学合理制定新一轮住宅建设和旧区改造规划，切实解决老年人的养老住房问题，提供了重要依据；同时，也有助于房地产开发商对老龄化城市的实际需求进行住宅规划、房型设计、环境布局等。“单一性‘老年社区’应当缓行”剖析了目前老年社区重物轻质轻精神的问题。指出对老年住宅的综合评价中，社区与社区邻里的交往、和城市生活的交融以及不同年龄段人群的交流等非物质性指标都占有重要的位置。正如作者所言：“毕竟老年住宅不是超豪华的收容所，不是装修完备、全程无障碍的看守所，它是我们每一个人的家园，在我们垂垂老矣的那一天。”其他几篇关于德国、日本最新老年人住宅建设的文章，其中心议题是“从单纯的生理护理转向注重老年人的心理感受”。

在《住区》第三期，与主题报道并驾齐驱的是“地产项目”。应读者及市场需求，我们扩大了地产版块，做了“成都地产项目”报道。万科地产公司的全程策划、银都地产公司的品牌意识、中海海外地产公司的设计理念、成都置信实业公司的环境概念以及成都春天花园的市场定位等，这一切不仅让我们看到了多彩的成都房地产市场，更可窥见全国地产界的多彩。

《住区》在新世纪初面市后，得到广大读者的关注、支持和爱护。《住区》成长的每一步都与您的热忱和关怀息息相连。《住区》始终如一的宗旨是坚持权威性、专业性和市场性的结合，让人诗意地栖居，艺术地生活。

在这如酒般浓厚的秋季，愿所有朋友都享受收获的喜悦！

《住区》编辑部

2001年10月

老年人住宅/清华大学编.

—北京: 中国建筑工业出版社, 2001

(中国住区设计研究丛书; 3)

ISBN 7-112-04812-5

I. 老... II. 清... III. 老年人—住宅—建筑设计

IV. TU241.93

中国版本图书馆CIP数据核字(2001)第067517号

主 办: 中国建筑工业出版社

联合协办: 清华大学建筑设计研究院

银都国际集团有限公司

编委会顾问: 宋春华 谢家瑾 聂梅生

编委会主任: 赵 晨

编委会副主任: 蔡 程 庄惟敏

编 委: (按姓氏笔画为序)

万 钧 王朝晖 白 林

白德懋 伍 江 刘东卫

刘洪玉 刘晓钟 刘燕辉

朱昌廉 张 杰 张守仪

张 颀 张 翼 季元振

陈一峰 陈 民 金笠铭

赵冬日 赵冠谦 胡绍学

曹涵芬 黄居正 董 卫

董少宇 薛 峰 戴 静

主 编: 胡绍学

副 主 编: 薛 峰 张 翼

执行主编: 戴 静

责任编辑: 杨 虹 戴 静

海外编辑: 柳 敏(美国)

张亚津(德国)

何 崴(德国)

王 韬(挪威)

编辑部地址: 北京百万庄三里河路9号

中国建筑工业出版社412室

编辑部电话: 010-68393652

传 真: 010-68334844

邮 编: 100037

电子信箱: zhuqu412@yahoo.com.cn

广 告 代 理: 北京石桥广告公司

广 告 电 话: 010-65025849

广 告 传 真: 010-65045052

中国住区设计研究丛书 3

住区·老年人住宅

中国建筑工业出版社出版、发行

(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京利丰雅高长城印刷有限公司·制版

北京佳信达印刷有限公司印刷

*

开本: 889 × 1194 毫米 1/16

印张: 6¹/₂

2001年10月第一版 2001年10月第一次印刷

定价: 25.00元

ISBN 7-112-04812-5

TU·4294 (10290)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

目录

主题报道: 老年人住宅

- 4 中国急待兴建老年居住建筑 关 苑
- 7 新世纪初上海老年人住房需求调查研究 张剑敏 马怡红
- 10 单一性“老年社区”应当缓行
——以“城市并非树形”理论探讨老年社区的潜在问题 邹 强 金秋野
- 12 一种老龄居住模式的图解实践 潘 彤 张 翼
- 16 德国关于老年人住宅的新理念
——照料护理式住宅 陈 山
- 26 日本老年人居住状况及养老模式的发展趋势 周燕珉 陈庆华
- 32 日本高龄者住宅无障碍设计基本要点 中日政府技术合作项目

老年人住宅建筑实例

- 40 日本东京世田谷区立北泽特别养护老人院 日 本
- 44 日本横滨市港南区养老院 日 本
- 48 阿莫尔老人住宅 荷 兰
- 52 百户老人住宅 荷 兰

地产项目: 成都房地产报道

- 56 成都住宅建设概述 何晓军 吕振华
- 59 生活都市——成都 万 钧

CONTENTS

- 63 商品·作品——成都银都花园采访录 石 众 晓 园
- 66 异质空间与本质设计
——成都银都花园设计 林怀文
- 70 平原城市的坡地生活
——成都万科城市花园采访录 王 英 晓 园
- 76 建筑是耸立在大地上的诗
——成都中海名城采访录 石 众 晓 园
- 78 解码中海地产 南 湖
- 81 差异化竞争
——成都春天花园采访录 石 众 晓 园
- 85 成都置信丽都花园对话逸都花园
——成都置信实业公司采访录 王 英 晓 园
- 88 成都置信逸都花园设计随笔 沈三陵

地产策略

- 90 包装——地产项目的外延产品 简小千

大师与住宅

- 94 查尔斯·柯利亚与低收入者住宅设计 汪 芳

政策法规

- 102 老龄化与社区责任
——谈《老年人建筑设计规范》制定依据 常怀生 李健红

封面 阿莫尔老人住宅

封底 百户老人住宅



中国急待兴建 老年居住建筑

美 苑

据统计, 2000 年我国人口总数约为 12.7 亿, 60 岁及 60 岁以上的老年人口约为 1.32 亿, 占全国总人口的 10.4%, 我国已正式进入老龄化国家的行列。在此之前, 党和政府对老龄化问题给予了很大的重视, 设立了“全国老龄问题委员会”专门负责这方面的工作, 制定了《中华人民共和国老年人权益保障法》, 国家和社会要采取相应的措施, 以实现“老有所养、老有所医、老有所为、老有所学、老有所乐”的目标, 全面地、科学地反映了老年人的要求和利益。居第一位的“老有所养”, 即老年人的养老问题, 在有关部门的调查研究和社会各界对养老居住模式的讨论后, 国家老龄委依据我国国情提出实行“个人、家庭、社区和政府四结合”的原则, 采取老年人以居家养老为主, 集居社会化养老为辅, 与社区养老服务网络相结合的养老模式。1999 年 5 月天津《老年时报》的记者在马耳他采访了当今世界上老龄工作的“总司令”——联合国老龄研究所所长安托尼·伯诺博士, 问他有哪些解决老龄问题的办法值得中国借鉴, 他说: “中国是一个具有尊敬老人优良传统的国家。目前中国面对老年人口比例的迅速提高已经有了紧迫感, 但是我觉得只有寻找建立在自己的文化、资源等基础上的解决问题的办法才不失为明智之举。中国不应该追求建立大规模的养老机构, 像堆放货物一样把老年人安置在那里, 家庭和社区照顾才是所有老年政策能够立足的基础。”他的意见与我国的决策一致。正确决策之后, 重要的在于付诸行动, 作为建筑部门当务之急是要重视和积极创建老年居住建筑, 把老年建筑的发展纳入城市发展规划之中, 充实和改善居住区规划的内容。

一、重视和积极创建老年居住建筑

1. 充分认识创建老年建筑的必要性和重要性

在中国, 按有关部门的预测, 老年人口到 2050 年, 将由现在的 1.32 亿上升到 3.84 亿, 届时几乎每四个人中就有一位老人, 数量如此巨大的老年群体, 能对他们的要求置之不顾吗? 我国老年人权益保障法的颁布实行, 从法律上保障了老年人的合法要求, 老年建筑的兴建也是维护老年人合法权利的必然产物。同时, 老

年人涉及千家万户, 老年居住建筑的兴建, 必将提高和改善老年人家庭的生活质量, 促进家庭和睦、社会稳定。此外, 建筑业是国民经济的支柱产业, 老年建筑的兴建会给建筑业注入新的活力, 其中老年居住建筑的兴建, 无疑将促进住宅产业的发展。

2. 老年居住建筑的类型

老年居住建筑供老年人居住用, 它是老年建筑中数量最多, 空间组成多样的建筑类型, 是老年人颐养天年的主要场所。尽管老年人的家庭、身体、生活水平等情况各有不同, 老年居住建筑的分类, 还是依据老年人的养老居住模式为主来区别较为适宜, 便于进行规划和建筑设计。

A. 老年住宅 供居家养老的老年人使用, 其中按老年人与其子女等亲人的居住关系, 可以分为下列类型:

(1) 同住型 老年人与其子女亲属同住在一套住宅内, 但老年人有单独的卧室和厕所等生活空间。

(2) 邻居型 老年人的住宅和其子女亲属的住宅是分开的, 但同住于一栋住宅楼内, 两套住宅或左右为邻, 或上下为邻, 分而不离。

(3) 分离型 老年人单独居住的住宅, 并与其子女亲属的住宅相距一定距离, 或近或远。

B. 老年公寓 供老年人集居社会化养老使用, 其中除老年人个人使用的居住单元外, 设置了简要的公用服务设施, 如餐厅、洗衣房等, 老年人可减少部分家务劳动。根据老年人的身体状况是否能自理, 和是否需要进行必要的护理, 分为两种类型:

(1) 普通型 供生活上能自理或基本能自理的老年人居住, 同时提供一些生活服务。

(2) 护理型 供生活上不能自理需要别人照料, 以及简单的医疗护理。与普通型的不同之处, 是为了方便护理照料, 居住单元要合用, 公用服务设施中如公用浴室等, 要配备一些特殊的设备。

C. 老年福利院 供社会上无人赡养的老年人居住, 建筑的使用功能与老年公寓基本相同。由于此类老年人的情况复杂, 并且完全依靠国家或社会的慈善机构供养, 属救济性、福利性的, 建筑类型常常是普通型和护理

型的混合。

以上各类老年居住建筑, 其居住单元的套型和设施的建筑标准, 住宅开发投资者可采用不同的档次, 便于不同情况和要求的老年人选购。

3. 老年居住建筑的特点

老年居住建筑供老年人居住使用, 由于这个群体生理上和心理行为上的特殊性, 决定了他们的居住建筑与普通的居住建筑有所不同, 具有自身的特点。

老年人是老年居住建筑空间环境的主人, 建筑与环境应符合老年人的生理和心理行为的特点, 为他们创造一种弥补性环境或称支援性环境, 这种建筑环境应是一种既能使老年人在其中安全地活动, 又能愉悦和激励其感官的场所, 就是要把老年人在生理上丧失的能力, 纳入设计的考虑之中, 创造一种对老年人有利而又非过分保护的环境。安全、方便、舒适、温暖、有益生活的环境, 激励老年人自主、自立、自强, 愉快健康地度过晚年。

(1) 刺激性 即要创造一种能刺激和激励老年人的感觉又有益于保持健康心理状态的环境。在老年人的生活环境中, 如果没有较强的感觉刺激, 就会漠视周围的环境, 导致机体功能衰退。老年人对光线、色彩、声音、气味以及触感, 都比年轻人有较高的阈限, 因此在老年居住建筑中, 要改善室内的采光和照明, 光线的照射量和强度都要增加, 较好的光线可把一个幽暗而单调的房间, 改变成一个明亮而具有吸引力的房间, 使老年人心情愉快舒畅。墙面应用明亮醒目的色彩, 或使用彩色有图案的壁纸, 增加视觉的刺激强度和变化, 就能对视力损伤进行弥补, 利用色彩和图案打破单调呆板的空气气氛, 可激发老年人的情趣。弥补听力可采用高响度的门铃和有闪光的火警器。心理上的激励也是重要的, 如英国伦敦的佩里格罗夫老人公寓, 其特点是建筑围绕一私密性的庭院花园布置; 庭院是一个带 3 个 45° 角的多边形, 内走道也是多边形环形的, 每边看上去都不长, 而且隔一定距离走道加宽供休息用。管理员发现这样的走道形式能促使老人行走, 如果老人看到在他前面整个走道的长度, 他就可能失去信心而不愿意走。

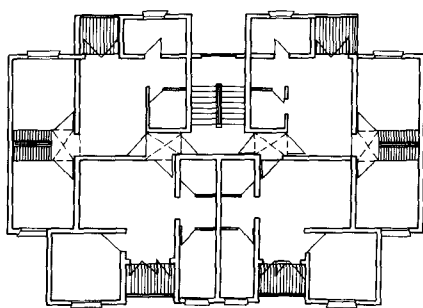
(2) 可移动性 我们知道对老年人, 特别是对高龄和行动有困难的老人, 存在移动障

碍,因此老年居住建筑要为老人提供最大的可移动性。如老年人居住的楼层最好在一二层,楼层高就要有电梯。住宅内的房间应安排在一个水平面上,用缓坡道来代替台阶。老年住宅房间的门洞要加宽,便于轮椅通过。住宅内应设储藏室和壁柜,除必要的家具外,尽量减少不必要的突出物,既便于清扫,又保证移动时的通畅。楼梯的起、止处和墙的转角处都应有明显的标志,以便老人注意移动的速度和方向的变化。有患痴呆症的老人则更要注意,如位于日本川崎市的樱寿园,建筑平面设计为“口”字形,回转的走道可让痴呆老人安全地、自由地走动,这种老人精神上不安定,为防止他夜间外出,只让他在室内走,电梯按钮作隐藏设计,楼梯、出入口的门加密码锁。

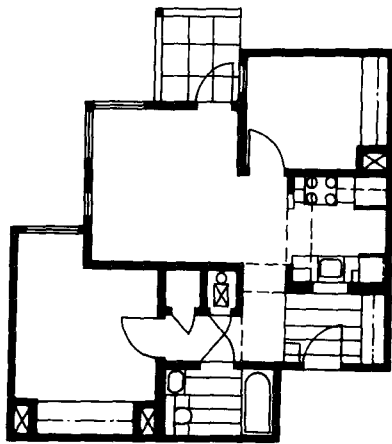
(3) 安全性 这对老年人尤其重要,除防止其身体受到损伤外,还要防止老年人因感到不安全而产生紧张、焦虑和不安的心理状态,影响其健康。为此,在考虑老年居住建筑内的墙上应多设扶手,地面应防滑,门窗的开启方式,开关把手、水龙头、电器开关等用具的形式和位置,都应考虑老年人的特点。在老年居住建筑中应该安装防火的烟感报警器,亦可采用闪光火警器。有痴呆老人居住的老年公寓,为了安全,有的把老人手可接触到的装有玻璃的地方,改装为强化玻璃。国外有的护理院怕痴呆老人因暴力行为受伤害,将玻璃镜子改为不锈钢镜子。

(4) 私人性、私密性 老年人的生活空间应有他自己的支配权,同时老年人有其固有的长期形成的生活习惯、喜好和隐私,应得到尊重。同住型老年住宅中,老人的生活空间应避免家人穿行和干扰。普通型老年公寓,老人的居室宁可小一点也不要合住,以免老人因个人的习惯爱好而引起磨擦。老人的居住单元室内应按老人的意愿布置,可使用自己原有的家具,使老人有家的亲切感、归宿感。即使在护理型老年公寓,为护理方便老人不得不合住,亦应设置轨道帘、活动隔板,并防止自己的身体暴露在他们面前,而保持老年人的尊严。

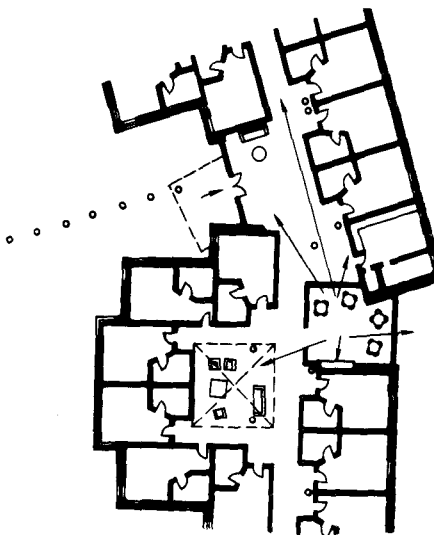
(5) 社交性 医疗研究的结果表明,寂寞孤独的生活对老年人的健康非常有害,社会交往对老年人非常重要,一些研究有力地证明,邻居和朋友的友谊可能比家庭内部的来往更重



同住型住宅平面



分离型住宅平面



普通型老年公寓局部平面

要。因为老人和子女在价值观、生活方式、兴趣等方面未必相同,而和朋友却有着共同的经历、兴趣和意见。“远亲不如近邻”对老人精神情绪起重要影响的不仅是交往本身,而是知道自己附近有朋友,在需要时可以得到帮助的心理。因此,在老年居住建筑中要为他们的交往创造条件。如老年住宅采用外廊,并局部加宽,住宅楼围合成四合院、三合院的平面布局,其室外庭院即为交往空间。在老年公寓中,许多国外的设计利用局部加宽走道,在楼梯间加大面积,扩大门厅等方法,创造老年人在一起休息、聊天等交往空间。如瑞典哈尔姆斯塔德某老年公寓,在建筑朝东的一侧,设计了一个带有玻璃凸窗的走廊,为在那里居住的老人提供了休息、交往的场所。

(6) 舒适性 主要是让老年人感到精神上宁静,身体上舒适。如老年人对温度变化的抵抗力是脆弱的,弥补性的环境就应保持相对恒定的温度,特别是寒冷的冬天,室内应保持适当的温度,使老人感到温暖。在护理型的老年公寓中,几位老人合住一室,若都是卧床的老人,在室内应安排风扇等除臭设备,保证空气的质量,以利老人的健康。噪声会加剧老人的失眠,甚至引起心血管等疾病,在确定选择老年居住建筑的地点时,既不能偏僻,又要是相对安静的地点。日本悦玉县殿山龟寿苑用玻璃隔断来调整光线,使烦躁的痴呆老人静心、安定下来,用高天窗和顶灯使空间产生开放感,使老人感到舒适。同时室内采用可用水清洗的装饰材料和吸声材料,利用太阳能的地板取暖来创造宁静、舒适的环境。

以上所述,在设计老年建筑时必须以老年人为核心,照顾到老年人的各种情况,在建筑环境中尽量设法给予弥补和援助,为老年人创造了良好的生活空间环境。

二、把老年居住建筑的建设纳入居住区规划,充实和完善居住区规划的内容

老年人从工作岗位上退下来以后,生活中心从工作转为休闲,活动的范围从居住区以外的工作单位,转到家庭和社区,老年人和居住区的关系变得更为密切,把老年人养老、居住问题纳入居住区规划是顺理成章的事。

1. 兴建老年居住建筑是老年人的迫切需要
老年人工作了几十年, 辛苦了一辈子, 要求有一个好的居住环境, 提高自己的生活质量, 愉快地度过晚年。但是从老年人居住的现状看, 一部分老人还没有自己独立居住的空间, 要解决有无问题。大部分老年人还住在二三十年, 甚至四五十年前建的老房子中, 有的需要改造才适合老人住。有的老年人住在五六层楼上, 上下楼行动困难, 就需要搬到低层去。有一部分老年人虽已迁入新居, 居住条件有了改善, 但是住宅的设计没有考虑老年人的使用特点。凡此种种, 我国老年人数量又如此巨大, 对适合老年人居住的老年住宅的需求已日见迫切。

2. 把老年居住建筑纳入居住区规划

A. 城市规划是城市在一定区域或范围, 一定时间城市建设发展的目标和计划, 是城市综合布置, 统筹安排和城市建设管理的依据。兴建老年居住建筑是提高老年人生活质量的重要方面, 在居住区的规划中纳入老年住宅, 就是要突出老年人群体的特殊需要, 解决老年人的居住问题。只有这样, 房地产业对老年住宅的开发建设才有政策依据, 才能有计划有步骤地促进老年住宅的发展。

B. 住宅建筑的使用周期一般是60~70年, 那么现在建造的住宅都要保留到2050年, 普通住宅没有考虑老年人使用的特殊要求。但是, 从现在到2050年, 正值我国人口老龄化的发展期, 老年人口还要增加两亿多, 预测将达到3.84亿, 对如此庞大的人群的需求, 现在不考虑, 到那时住宅的改造量会是多大, 会留下很多后遗症, 因此将老年住宅纳入居住区规划已是刻不容缓的事。

C. 把老年住宅纳入居住区规划, 建成后, 老年人才能根据自己确定的养老居住模式, 选购到适合自己的住宅类型, 提高居住水平, 安心满意地颐养天年。

D. 把老年住宅纳入居住区规划, 才可同时综合规划老年人的养老环境。安排为老人服务的社区配套设施的建设, 使老年人的居家养老生活得到社区服务网络的支持; 安排老年人所需的文化娱乐场所和室外活动场地及设施的建设, 从而丰富老年人的精神文化生活。

E. 现在住宅建设的动力机制发生了变化, 过去靠政府的政策支持, 今后主要靠个人购房。老年住宅纳入居住区规划, 适合老年人的住宅质量提高, 养老环境优化, 能吸引老年人购买, 使住宅产业的发展多元化, 促进住宅产业的有序发展。

F. 老年住宅和普通住宅相比, 不同之处是增加了老年人生活中所需要的设施, 相应的投资要多一些, 只有将其纳入居住区规划, 在老年住宅的布局相对集中时, 才便于集中安排、施工, 节约资金。

3. 老年居住建筑的规划

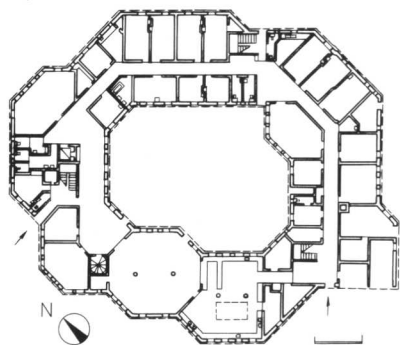
A. 老年居住建筑发展的方向, 依据我国经济发展的水平和实力, 不能有过多的投入。根据国家老龄委对养老居住模式作出的决策, 老年居住建筑以老年住宅为主。但是, 从发展上看, 由于高龄老人增长的速度较快, 空巢家庭数量增多等多方面的因素, 集居社会化养老模式有逐渐扩大的趋势, 老年公寓的数量会不断增加。

B. 老年居住建筑的规划

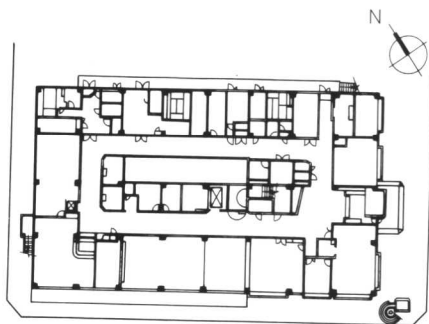
(1) 老年住宅的规划 应在居住区规划中与普通住宅统一规划安排。老年住宅的数量和不同类型的分配比例, 可根据规划时的有关人口调查资料来确定。由于我国地少人多, 不可能像有的国家那样将老年住宅设计成单层或低层, 只可将老年住宅置于多层住宅的底部一二层内, 有利于形成上下相邻的邻居型老年住宅。老年住宅是集中布置, 还是分散布置, 可视居住区内的具体条件和环境、老年住宅的数量, 其他普通住宅的布置情况而定。可以分散在各个居住组团内, 也可相对集中在一两个环境条件(绿化、景观、服务、设施、交通等)较好的组团或地段内, 还要考虑社区的管理。如果老年住宅安排在一幢楼内, 形成多层或高层住宅, 则要设电梯。总之, 老年住宅要建在环境条件好, 低噪声, 少污染, 出入方便, 靠近老年人的活动场地和小区公建配套设施附近的地方。但是不要孤立老人, 要为老年人创造与其他人交往的机会和条件。

(2) 老年公寓的规划 集居养老的老年居住建筑, 目前由民政部门管理, 已纳入居住区规划。它的数量少, 要布置在环境条件好的地方, 但位置不要偏僻, 要选择能与不同年龄层次的人交往的地方。这种作法在国外越来越普遍, 如斯德哥尔摩市, 建成的一处老年人和年轻人共用的住宅, 叫作“两代人交流共同体”。老年公寓共有三栋, 各不相连, 和其他住宅有道路相通, 比邻而居, 附近年轻人可以出入公寓的图书馆和文化中心, 宽敞的会堂也接待住在附近的居民, 目的是促进人们之间的交流。

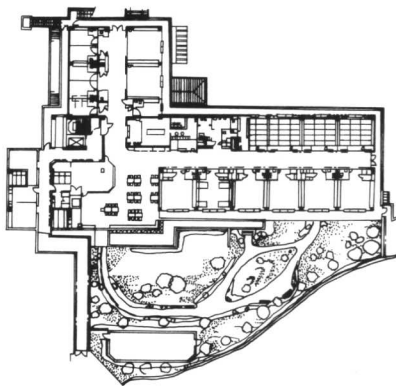
老年人权益保障法第三十条规定: “新建或者改造城镇公共设施、居民区和住宅, 应当考虑老年人的特殊需要, 建设适合老年人生活和活动的配套设施。”把老年居住建筑纳入居住区规划, 正是出于对老年人特殊需要的考虑, 维护老年人的权益。



英国佩里格罗老人公寓平面



日本樱寿园平面



日本第二南阳园平面

主要参考文献:

1. 《老年学》 [美]里查德·C·克伦塔著 毕可生、郭连珊、李志博、伏耀祖译, 甘肃人民出版社1986.11 出版。
2. 《老年心理学》 许淑莲等编著, 北京科学出版社1987.4 出版。
3. 《国外老年建筑设计》 羌苑、袁逸倩、王家兰编著, 中国建筑工业出版社1999.10 出版。
4. 《中华人民共和国老年人权益保障法》。
5. 《世界之交谈老龄——访联合国老龄研究所所长安托尼·伯诺博士》 赵胶东、王来华 1996年7月6日天津老年时报。

作者单位: 天津大学建筑系

新世纪初上海老年人 住房需求调查研究

张剑敏 马怡红

上海在 1979 年率先于全国步入了老龄化城市。截止 2000 年底上海城市户籍人口中 60 岁及其以上老年人已达 241.76 万, 占全市户籍人口的 18.29%。据预测, 在今后的二十多年内, 上海的老年人口将以年均 3% 的速度递增, 到 2025 年, 上海老年人口将达到 400 万, 约占全市人口总数的 28%。目前, 全市人口老龄化将进入中速增长期, 而且正呈现老龄人口向高龄化发展的趋势。

今年是进入 21 世纪的第一年, 在这新世纪之初, 上海市老年用房研究专业委员会和上海市老龄科学研究中心等单位在市区范围内组织了一次较大规模的“上海市新世纪初 (2001~2010) 城市老年人养老方式选择及住房需求调查”。通过入户调查、发函问卷调查以及分别与社会各阶层老年人、养老机构管理人员和入住老人座谈等多种调研方式, 我们对上海市新世纪初城市老年人住房需求、现状和存在问题取得了第一手资料。为有关部门更科学合理制定新一轮住宅建设和旧区改造规划, 切实解决上海老年人的养老住房问题, 提供重要依据。同时, 也有助于房地产开发商针对上海老龄化城市的实际需求进行住宅规划、房型设计、环境布局等。

一、调查结果分析

从本次抽样调查统计结果来看, 居家养老是上海老年人养老方式的主要选择, 机构养老和老年公寓养老选择的人数虽然仅分别为被调查人数的 2.3% 和 1.9%, 但是全市的市场需求绝对数量也是相当可观的。

(一) 居家养老

居家养老是老年人选择在自己的寓所中与其他家庭成员一起生活或独自生活并度过自己的晚年。

1. 居家养老住房需求

本次抽样调查显示, 选择居家养老的老年人占被调查总人数的 95.8%, 按上海市现有 241.76 万老年人推算, 上海市有 231.61 万老人将在近 10 年内在家中养老。

“十五”期间, 上海市的国民经济和社会发展将进一步加速前进, 人民生活必将进一步得到改善和提高。以住房而言, 将在“九五”期末人均居住面积 11m² 的基础上提高到 18~20m², 这无疑为进一步改善与提高老年人的住房条件和生活质量创造了极好的机遇。同时, 在这大量的住房建设中必须考虑到 200 多万老年人的居家养老实际需求, 为他们创造多代同居型和网络式家庭共居型的住宅体系, 并形成新的城市住宅体系, 以适应老龄化城市的住房需求。

2. 选择居家养老的原因

从调查数据来看, 绝大多数老年人选择居家养老的原因及其人数比例分别为: 享受天伦之乐的占 32.9%; 需照顾子女或第三代的占 24.7%; 不愿离开现住社区的占 21.4%; 经济上无力支付住养老机构费用的占 13.1%; 怕人说子女不孝的占 1.3%; 其他原因占 6.6%。

从被入户调查的老年人的经济收入状况作一分析, 以 2000 年 12 月份的实际收入为例, 月收入在 500 元及其以下的占 9.2%; 501~750 元的占 64.1%; 751~1000 元的占 15.5%; 1001~1250 元的占 4.4%; 1251~1500 元的占 2.7%; 1501~2000 元的占 3.2%; 2000 元以上的占 0.9%。可见, 上海老年人的总体收入偏低。有那么多老年人选择居家养老, 除了传统观念上的因素外, 实际上还有着内在的经济上更为实际的原因。

3. 居家养老的居住形态

在选择居家养老的 95.8% 老人中, 居住形态如下: 独居老人为 7.9%; 老年夫妇俩单独居住的为 21.5%; 与一个已婚子女 (包括孙辈) 同住的为 50.2%; 与两个及以上已婚子女 (包括孙辈) 同住的为 10%; 与未婚子女同住的为 7.9%; 与父母同住的为 0.7%; 其他占 1.8%。

(二) 机构养老

本文中“养老机构”指包括敬老院、养老院 (老人院)、老年福利院、老年护理院等专为接待老年人安度晚年而设置的养老服务机构。不包括老年公寓、托老所、医疗康复护理医院和临终关怀院。

1. 养老机构住房需求

从本次抽样调查统计结果来看, 有 2.3% 的老人选择入住养老机构养老。据此推算, 上海市老人中选择入住养老机构养老的人数目前已达到 5.6 万。随着上海国民经济和社会的快速发展, 选择机构养老的老人还会不断增加。从国外的实际情况来看, 一些发达国家进入养老机构养老的老年人约占老年人总数的 4%~5%。另据上海市老龄科研中心最新发布的信息, 全市人口老龄化将进入中速增长期, 而且正呈现老年人口向高龄化发展的趋势。目前上海市各类养老机构共有两万余张床位, 约占老年人口的 1%, 远远不能

满足目前及今后 5~10 年的社会需求, 并与上海城市总体经济和社会发展水平不相适应。

2. 选择机构养老的原因

本次调查中老人选择养老机构养老的原因主要如下: 因生活不能自理, 亲属照顾有困难, 雇不起保姆或嫌保姆照顾不好而选择养老机构养老的占 62%; 为了消除心理上的孤独感, 使心情更愉快而选择机构养老的占 17%; 因现有住房条件太差, 希望改善居住条件而选择机构养老的占 9%; 其他原因选择入住养老机构的占 12%。

综合以上分析, 老人选择养老机构养老的首要原因是各种生理问题, 因其生活不能自理或不能全部自理, 希望得到社会力量的帮助; 其次是心理因素; 最后才是改善居住条件。

3. 选择养老机构的档次标准

根据调查统计结果分析, 老人对养老机构档次标准选择如下:

档次	标准 (每月床位、护理、伙食费)	选择比率
享受型	2001~2500 元	0%
舒适型	1251~2000 元	0%
小康型	1001~1250 元	3%
普通型	751~1000 元	15%
经济型	501~750 元	62%
福利型	500 元以下	20%

从老人对养老机构档次标准的选择中可以看出, 目前绝大多数上海老人的经济承受能力不佳, 选择入住小康型养老机构 (每月支付 1001~1250 元) 的只有 3%; 享受型和舒适型养老机构 (每月支付 1251 元以上) 无人问津; 大部分老人 (62%) 选择经济型; 其次是选择普通型或福利型。

4. 选择养老机构的地段

老人对养老机构所处地段的选择如下:

序号	地段	选择比率
1	不离开现在的社区, 在现在的街道内	58%
2	不在现在的街道内, 但在内环线以内	19%
3	不在内环线以内, 但在外环线以内	4%
4	在外环线以外, 但在郊区或郊县	0%
5	只要交通方便, 环境良好, 郊区或郊县都可以	19%
6	愿意到外地或其他	0%

从老人对养老机构地段的选择中可以看出, 绝大部分老人依恋他们长期居住的熟悉的生活环境, 不希望离开自己居住的街道或社区, 即使要离开, 也希望不要太远, 然而如果地处郊区或郊县的养老机构具有方便的交通和良好的环境, 有 19% 的老人认为还是可以接受的。

(三) 老年公寓养老

老年公寓是指既体现老年人居家养老, 又

能受到社会化服务的新型老年住宅,属于机构养老的大范畴。这就是说,老年公寓是供老年家庭集中居住的新的居住模式,既不同于传统的居家养老,又不同于一般的机构养老。传统的居家养老,老年家庭分散居住在原有的房屋中,不便受到社会化服务;一般机构养老是使老年人集体居住,统一管理,缺少家庭生活的氛围,因而生活能自理的老年夫妇不愿接受。

老年公寓于20世纪70年代从北欧兴起,90年代在美国、日本等经济发达的国家成为一个新兴的产业。近年来,北京、天津、大连等大城市已先后建成一批规模较大的老年公寓,上海虽然也有试点,但规模不大,远不适应市场需求。

这次课题研究调查结果显示:选择入住老年公寓养老者占被调查总人数1.9%,这个比例虽然不高,但即使按此推算,全市老年公寓的市场需求的绝对量也是相当可观的,选择入住人数约为4.6万人,再按2人一套房计算,总需求量达2.3万套房,以每套建筑面积50m²计算,总建筑面积将达115万m²。

从调查汇总资料分析,我们还发现选择居家养老的原因中,无力支付入住老年公寓或养老机构费用的占13.1%,另有1.3%的老人因怕入住老年公寓或养老院“被别人说子女不孝”。可见,调查中选择入住老年公寓养老的人数比实际需求的偏低,显然这是受经济条件限制和传统思想束缚所致。在调查研究中了解到生活能自理、配偶健在、经济较宽裕又希望与同一层次的人为伴的老人,都认为“老年公寓是理想的颐养天年之所”。因此,本市老年公寓市场需求的潜力应充分估计到。我们认为:制定至2010年老年公寓发展规划,入住人数可按老年人口总数3%的比例考虑,上海市入住老年公寓的人数将达到7.25万余人,需老年公寓3.62万余套,总建筑面积将近200万m²,其中市中心区的需求总量在150万m²以上。

二、上海老年人养老住房存在的主要问题

(一) 居家养老存在的主要问题

1. 居住条件差是老年人居家养老最突出的问题

居家养老老年人的大部分时间是在自己的寓所及其周围社区环境内度过的,因此这部分老年人的养老住房,是居家养老最基本的条件,是落实五个“老有”的基本保证。但是,本次调查显示,上海市居家养老老年人的养老住房条件存在着不同程度的问题,具体表现为:

●有47.1%的老年人仍居住在二级旧式里弄及其他简陋的住宅中,这类建筑结构老化,设施陈旧,离不开痰盂、马桶,没有排污系统或排水管道不畅,周围积水冒粪,居住条件和环境很差。

●有30.1%的老年人或老年夫妇没有自己单独的卧室,他们只是在晚上有一席之地,或者是在过道中或者是在子女床边,拉张布帘相隔而居。

●有53.9%的老年人居住在非成套住宅中,厨房、卫生间与邻居合用,或根本没有厨房、卫生间,生活十分不方便。

●本次调查中还发现有184位老年人由于历史的原因(原支内职工等)人均居住面积在4m²以下,成为居住特困户。这对全市来说虽是极少数,但问题毕竟存在,也应引起重视。

●大部分居家养老的老人自身没有经济能力改善住房条件。有可能购买商品房的老年人仅占被调查总人数的2.1%,表示依然租用公有住房的达35.2%。在被调查的老年人中有的虽然现有住房条件相当差,但仍有78.5%的老年人还是选择在现有住房内继续住下去。

2. 缺乏完善的社区服务体系

●这次调查显示,有29.4%的老年人家庭属空巢家庭,其中包括从未结婚成家的孤老、离婚、分居、子女在国外、和子女分开居住的双全、单翁、单姬的老年人家庭。很多老年夫妇,相依为命日子过得很不容易,一旦两人生病或有其他困难就必定要社区帮扶。

●在调查中发现生活不能自理的老年人占3.8%,部分不能自理的为7.9%,两者合计占老年人口的11.7%。全市就有28.29万这样的老年人需要帮助。随着人口老龄化的进一步发展,对社区服务的巨大需求和目前社区服务较为薄弱的矛盾将越来越明显。

(二) 养老机构存在的主要问题

上海养老机构建设的成绩是显著的,全市各个社区的养老机构达到了一定程度的普及,初步形成服务网络。但是,面对上海市人口老龄化的迅速发展,80岁以上的高龄老人的快速增多,目前全市养老机构还存在着几个亟待解决的问题。

1. 养老机构的数量明显不足

到2000年末上海市在所有街道都设置了养老机构,共有福利院、敬老院、养老院475处,共提供床位28785张,全市约有1%的老年人入住了各类养老机构。但是这两万余张床位还是满足不了当前社会的客观需求,大部分地段价位合适的养老机构供不应求。据了解,市第一福利院,杨浦区福利院等早在几年前就已住满,预约登记入住的老人各达数百人;各街道的敬老院也都是客满,都有一定数量的预约登记排队等候。以上有关养老机构在数量方面的现状与存在的问题与本次调查结果是一致的,调查中有2.3%的老人选择入住养老机构,而目前现状能提供的床位只有1%,显然是远远不够的。

2. 养老机构的布局及档次不尽合理

与上述情况相反,少数远离市区,交通不便,价位偏高的养老机构,虽然设施硬件较好,环境也比地处市中心区的养老机构有较大的改善,但仍然入住率不高。如上海市长宁区某福利院具有床位260张,目前入住老人仅60位,入住率只有23%。闵行区某福利院目前入住率更低。究其原因:一是收费标准定位偏高,大部分老人在经济上承受不了;二是地理位置偏僻,交通不方便,不利于老人的亲戚朋友前去探望。这一点与本次调查结果也是相吻合的。

3. 大部分养老机构设施不全,简陋老化

现有的养老机构,除市、区直接管理的福利院、敬老院外,社区的敬老院大多是利用原有的旧房改建,其中有些房屋过于破旧,设施不全,甚至有的还存在不安全因素。有的敬老院室外基本上没有空地、绿化、坐憩空间及体育活动场地,老年人的日常生活受到制约,不利于身心健康。某养老机构主楼5层,老人上下楼没有电梯,一日三餐要集中到底层的餐厅去用餐,而行走的楼梯又没有根据老年人的特殊需要进行设计,甚至楼面设有有任何防滑措施,老人生活十分不便,又不安全。

(三) 老年公寓存在的主要问题

上海是我国最早进入人口老龄化的城市,老龄事业的许多方面在全国是名列前茅的。1990年开办的上海首家职工公寓——浦东老年公寓,被列为全国首批老年公寓之一,特别是建立老年保障体系以来,机构养老设施的建设取得了长足的进展,但总的来说,老年设施的增长仍跟不上老年人口的增长,也与上海的国际地位不相适应。

发达国家的老年公寓一般出现于养老设施已充分发展之后,所以,老年公寓与机构养老的功能定位和经营管理模式区分很清楚。而上海市的老年公寓与机构养老设施是同步发展,因此,两者的功能与管理交叉混淆,有的养老院或福利院包含了老年公寓功能,而一些民营和企事业单位办的老年公寓的功能和管理方式与养老院没有什么区别。到目前为止,上海市名实相符的老年公寓仍屈指可数,而且其中有的因定位偏高而入住率较低。从长远发展看,稳步推进老年公寓的建设,以适应老年人生活水平逐步提高后的需求是必要的。

三、改善上海老年人养老住房的基本构想

按上海“十五”和2010年的国民经济及社会发展总体要求,全市和各区县须制定养老用房发展的专项规划和具体目标,并提出相应的实施计划。

根据本调查分析,结合上海“十五”城市发展规划的要求,为改善上海老年人养老住房的现状和适应未来十年的需要,提出以下基本构想:

(一) 切实改善居家养老的住房条件和社区养老服务环境:

本次调查中,老年人选择居家养老的占总调查对象的95%以上,居家养老是绝大多数老年人选择的养老方式。因此,必须十分重视老年人现有的居住条件及社区服务环境。

●进一步加大对二级旧式里弄及以下建筑改造的力度,目前全市仍有2000多万平方米的旧里弄,从这次调查的结果看,目前有33.5%的老年人住在没有电梯的多层住宅内,其中有相当部分是20世纪60年代和70年代建筑的简易陈旧的住宅,有36.8%的老年人仍住在旧式里弄,有53.8%的老年人的住房是非成套的,应加快实施“政府扶持、有偿改善、企业参与、市场动作”的新机制,加快对旧式里弄的改造速度,为老年人改善现有的居住条件,能早日分享到改革开放的成果,愉快地安度晚年。

●主干家庭中的老年人或老年配偶应有一间文明的单独居室,独居老人应有一套成套住房,政府和有关部门应为此给老年人雪中送炭,并形成相应的投入机制,为广大老年人的居家养老创造符合现代城市文明生活的条件。同时,还应为现住多层住宅的老年人增设无障碍设施和卫生设施,早日实现市区住宅无马桶的目标。

●“十五”期间,上海在新一轮的住房建设中,应根据老龄化城市的实际需求,建立新的城市住宅体系,如多代同居型住宅、网络式家庭共居型住宅,前者可分别考虑完全同居型、半同居型、半邻居型、完全邻居型等;后者可分别考虑同楼层近邻型、同楼层分居型、同街坊分楼共居型、同社区分街坊共居型等。与此同时,可借鉴亚洲某些国家增进居家养老功能的新住宅体系,如新加坡“多代同堂祖屋”、日本的“两代居”集体住宅等。从而使东方的家庭伦理观念和尊老爱幼的社会风尚在上海得以维系。

●在各街道、社区建立和完善为居家养老所必须的医疗及生活服务网点,为老年群体提供实实在在的关心和援助。按民政部门的部署普及社区“星光工程”,设立高科技的双向呼叫助老网络系统,对独居老人要有信息联系制度,定期有专人上门探望。并与邻近的养老机构形成服务网络,共享社会养老资源。

(二) 发展养老机构要近期、远期需求相结合
从《上海市老龄事业发展“十五”计划与2015年远景目标纲要》(草稿)中了解到,上海市在“十五”期间,要大力发展养老设施,养老床位每年以2500张以上的速度发展,2005年达到4万张左右,到2015年养老床位有较大幅度增加,占届时老年人口总数的2%左右,基本上实现供给与需求的平衡。在如此大规模地新建、改建、扩建硬件设施的同时,我们必须

考虑既要解决当务之急,又要符合社会经济增长中,老年人不断提高的各种需求。

●养老机构的建设应有超前意识,特别是建成以后不易更改的硬件部分(尤其是占比最大的老人居室)。就目前情况来看,老人的经济承受能力普遍较低,加上养老设施供需矛盾突出,所以四人居室,六人居室甚至八人居室都能客满。但是随着和社会经济的发展,随着老人经济承受能力的提高,对养老设施的要求也会逐步提高,特别是独立性与私密性的基本要求会越来越强烈。参照国外的实践经验,今后养老机构的居室应重点发展单床间与双床间。但是考虑到目前上海老年人经济实际情况,近阶段应该重点发展适合中低收入老年人需求的设施,所以未来的单床间目前可供两人住,双床间可供3~4位老人住,降低每床收费标准,增加近期和远期使用的灵活性。

●养老机构的建设必须考虑到老年人生活环境的弥补性——弥补老年人丧失的机体能力,使老人能在其中安全生活。但是这种弥补性不能过分,过分的保护反而会使老年人丧失机体功能,加快老化的进程。现在大部分养老机构中,老年人几乎都过着单调划一的集体生活,不能自己做饭,只能集中用餐;洗衣打扫有工作人员统一包办等等。这种方式不仅不利于最大限度发挥老年人的主动性,而且使养老机构失去“家”的感觉。试想这样的养老机构对于以后文化意识修养越来越高的新一代老年人会有什么样的长期吸引力呢?对此笔者认为在养老机构中应该给老人多一点自由和选择,增设公共厨房和公共洗衣房,增设庭园花卉管理与劳作等,使老人在这里自己动手,增加乐趣的同时,增加彼此间的交流与帮助,就像生活在一个大家庭里。

●养老机构的区位布局要符合老年人的选择。愿入住养老机构的老年人中55%的老年人愿入住所在社区的养老院,16%的老年人愿入住内环线以内的养老院。现在实际情况也正是这样,一般地段好、交通方便的养老机构入住率就高,反之,入住率就低。老年人住养老院不是进孤城,不是脱离社会,必须考虑其人际交流的方便,所以,新建和扩建的养老机构进行需求调查、合理布点和选址十分重要。

●在“十五”计划实施之前,为解决目前的供需矛盾,各有关部门要协调解决好中、小学、幼儿园空余房屋资源用于养老设施之急需的矛盾。应努力挖掘教育部门空余房屋为老年人急需服务。据了解上海市不少中学、小学、幼儿园因生源不足而停办,其多余房屋可由各级政府统筹安排,由社会福利部门与教育部门合作,充分利用现有的房屋资源开办新增养老设施,这样既可节省投资,又可解决当前养老用房的不足,只要有关部门真正重视起来,加

强协作,应该说这是一项事半功倍的大好事。

●在法必依,违法必究。在养老设施的新建、改建、扩建时要严格按照行业标准《老年人建筑设计规范》(JGJ-122-99)、《方便残疾人使用的城市道路和建筑物设计规范》(JGJ50-88)和上海市《城市居住区公共服务设施设置规范》(DBJ-55-96)、《上海市养老设施建筑设计标准》(DGJ08-82-2000)等规范的规定执行,切实保证老年人的合法权益得到保障,使上海市的养老机构设施无论在数量上还是在质量上都更上一个新台阶,真正做到老有所养,老有所乐,老有所为,老有所居。

(三) 着眼长远稳步发展老年公寓

目前上海真正符合老年公寓要求的或者说符合现代化标准的老年公寓还是很少的,有些虽然标准较高,硬件设施也比较好,但因区位、收费等因素,入住率尚不高。总体看,全市的老年公寓还未成为养老用房的主体。作为现代化的国际性大都市,建设和发展一定规模,符合市场需求的老年公寓是必要的。因老年公寓比一般居家养老用房有更高的标准,随着经济的发展,老年人生活水平的逐步提高,老年公寓的发展前景是看好的。根据国外老年公寓方兴未艾,而机构养老需求锐减的趋势,本市计划每年发展2500张养老床位,似可调整为3500张养老床位,其中1500张为养老机构床位,2000张为老年公寓床位,并从政策上鼓励房产商投资建设。

老年公寓的收费价位一般以每月1000元左右为宜,超过1250元的很少有人问津。95%的入住老年公寓者,选择每月付费的方式,只有4.3%的人按优惠价购买产权。所以,老年公寓的经营方式以出租为主,兼有少量作为商品房出售。

探索老年人自筹资金自建老年公寓,现在市场上很少有真正符合老年人,特别是高龄老人需要的老年公寓。有些老年人提出,希望政府和有关部门帮助他们自筹资金建造老年公寓。这可以作为试点,给予研究,并提出一些暂行办法。同时这样做也可以作为解决一部分老年人急需老年公寓的一种探索。

作者单位:同济大学建筑城规学院

单一性“老年社区” 应当缓行 ——以“城市并非树形”理论 探讨老年社区的潜在问题

邹强 金秋野

老龄化问题

近年来,中国乃至世界人口构成的老龄化问题已经引起全社会普遍的关注,人口老龄化逐渐成为各学科比较关注的一个课题。建设部住宅产业化促进中心主任聂梅生教授在接受北京日报记者采访时就曾指出,我国原来没有太多地考虑老年住宅是因为住房水平限制,想考虑也没有可能去考虑这个问题,但现在这个问题已到了非解决不行的地步了¹。与此相应的,“老年社区”或“老年住宅区”等概念在建筑学界与业界被反复地提到。全国各大城市纷纷兴建老年住宅和老年公寓,房地产开发商已看中了这块尚待开发并颇具潜力的市场。在经济因素的驱动下,不少城市甚至成片地开发建造老年住宅和老年公寓以形成老年人社区。

建筑师的责任

建筑师们往往站在本专业的角度,认为可以通过规划与设计为即将到来的老龄化社会提供适当可行的全新生活模式,从而缓解潜在危机将带来的压力。历史上不同时期的建筑师都会根据对当时社会状况的分析,怀着一种类似乌托邦般的热情,通过建筑和规划方案的设计,力图使人类社会在他们设想中的轨道上顺利前行。这样的例子在建筑发展史上不胜枚举,现代主义时期尤多,其中不乏天才之作。但由于诸多原因,不是胎死腹中,就是建成之后被证明在实践中是不可行的。建筑师试图以技术手段为社会学问题寻找解决的途径,并给出了各种各样的方案。建筑师的社会责任心是真实可信的,但往往忽略了人类行为与城市空间在结构上的微妙关系,使复杂的问题简单化,原本丰富的社会生活因规划不善而变得枯燥单调。1972年被炸毁的美国圣路易斯市帕鲁易特·依戈居住区(Pruitt Igoe,建于1952~1955年,建筑师雅马萨奇)便是著名的一例。

现在,当我们面对人口老龄化,试图以建筑师的职业方法来解决这一新的社会问题时,应以历史为鉴,未雨绸缪,对老年社区可能出

现的问题进行探讨。在它成为一股势不可挡的社会潮流之前,进行客观冷静分析,给出合理的解决方案,避免受一种盲目的热情所左右,使更多枯燥单调的生活社区成为现实。

“老年社区”

现在,一种模式化的“老年社区”正在如火如荼地兴建中。这些“老年住宅”的共同特点是:选址于风景优美的地段,具有普通住宅小区相对封闭性和独立性,拥有相对完善的老年活动设施,在设计中考虑了老年人的使用问题。然而,各方面努力的结果,真的能够达到预期的目的吗?换言之,通过建筑师的规划设计,试图用纯粹的建筑学方法,将老年人的居所以小区化和社区化的模式集中起来以解决老龄化这一社会问题是否可行?

开发者力图使这种模式在全国加以推广,非专业人士甚至专业人士也把这种模式默认为老年居住的标准样式。这种模式无疑在技术和经济方面都具有较强的可操作性,受到建筑师、开发者甚至城市决策者的普遍欢迎。但如果真将此模式作为解决社会老龄化问题的灵丹妙药加以推广,而忽视其具有的先天性缺陷,那将会产生无穷的副作用,非但使老龄化社会的居住问题得不到很好的解决,而且还会引发其他的社会问题。

像现代建筑的绝大多数概念一样,老年住宅、老年社区等概念也是地道的舶来品。当世界在20世纪80年代步入老龄化以来,西方发达国家的建筑师一直在为寻求合理而经济的解决方案而努力,并在某些方面取得相当的成效。1986年,国际慈善机构(HTA)即制定了老年人居住建筑的分类标准。这一标准主要依据老年人需要社会服务的程度而制定,在实际运作方面,各国依据本国实际情况进行实施。例如在经济发达的美国,由于老年人独立性相对较强,老年人的社区一般被设计为普通住宅区附近的独立式或集合式住宅,并按照老年人的习惯或需要进行优化设计,同时加强区域化的社会保障手段,而集中的养老院或护理院受欢迎的程度不高。社区内的老人可以在有特殊需要时进行更换,比如病重时更换进护理院生活一段时间,病愈后回到原住宅。在日本或新加坡等家庭观念较强的东方国家,老人普遍习惯与子女住在一起,这些国家的老年住宅主要解决的是在住宅内部设计上的优化,比如住宅内的无障碍设计,多居室的分合关系等等。可以看出,所谓的老年住宅,不外两种主要的模式:一是结合一般的大众居住模式,针对老年人的使用、心理要求进行专门的特殊设计,以满足社会老龄化的要求;二是通过区域规划,划出一定的范围用来兴建性质单一的老年社

区,在社区内部实现面向老年人的全天候服务。前一种做法,可以称之为普通社区的老龄化设计;后一种做法,其实就是某种意义上的养老院或护理院。然而,决非单纯的住宅或小区概念便可将老年人的居住问题解决。从发达国家对老年住宅的综合评价中不难看出,与社区邻里的交往、和城市生活的交融以及与不同年龄段人群的交流等非物质性指标都占有重要的位置²,这些是一个社区生活多样性的基础,也是生活环境质量的保证(现代功能主义规划理论的失败便是对城市生活设想的简单化)。而这些促成丰富生活实现的因素,在成片开发的“老年社区”或“老年住宅区”中却很难找到,这是由此种居住模式在住区年龄构成结构单一化造成的。即使住区的物质环境优越,管理手段先进也无法消除因结构而造成的先天缺陷。我们必须认识到,提供现代社区养老与社会养老模式,并不意味着将老人们“圈禁”起来——将老人作为主体,建造年龄结构单一化的居住社区和小区。这样的“老年住宅区”必然会导致老年人与城市空间隔离和与社会生活的脱节,增加老年人的孤独感,降低生活质量。

克里斯托弗·亚历山大的启示

在克里斯托弗·亚历山大的名篇《城市并非树形》中我们可以找到导致这种社区单调生活的原因和解决途径,由此我们能更深刻的理解现行“老年社区”模式的弊端,并结合我国的现实情况,探讨解决老年人居住问题的解决方式。

从城市空间结构来说,小区性质的老年住区——甚至一般意义上的居住小区——本身就存在着相当大的先天缺陷。建筑师张永和曾把居住小区比作城市的补丁,就是因为新建的小区生活单调,与周围的城市生活格格不入。我们知道,人类社会本身是一个由多种因素制约的、包含有无数关系的错综复杂的庞大系统。人类所居住的城市,是这种庞大的系统的物质体现和载体。规划的目的,是要遵循一定的规律,“通过结构和单元的安排,来强调社会群体的存在”³。按照亚历山大的说法,人类建筑师的思维缺陷,使他们根据直觉上的可行性来构想城市结构,所以往往采用清晰、简洁的树形系统。然而,历史上自然发展的城市的优秀范例和自然界的其他系统都是更复杂的半网络系统,⁴与严谨的树形系统相比,同样的富于条理性,它展现出一种更复杂交错、更强劲有力、更微妙精致的结构样式⁴。为人们提供生活空间的住宅区一旦建成,便会形成一定的系统,在此系统中,各组成要素(如个别住宅、公共设施、道路、绿地等)成为系统中的单元。

系统丰富与否关键在于单个元素之间的组

合关系——即系统的结构。单一的结构，会使各单元之间的关系线性化，结构内没有一个单元与其他单元是直接联系着的，这就是树形系统。复杂的结构，使各单元的联系方式多样化、网络化，就形成半网络系统。自然性的社区，是有机生长，充满活力的；是拥有丰富生活可能的复杂的群体结构。而人工色彩浓厚的社区，有意将人根据其不同的社会属性加以分隔，造成单一性的社区结构。两种系统的联系与区别，不是本文主要讨论的内容。我们只需明白，我们按照更符合人类思维习惯的树状系统来设计城市和它的组成部件（包括住宅小区）之时，城市便向进一步的分割迈进了一步。在分割加剧的城市里，孤立的老年社区就像是海洋中的孤岛，失去心灵上的归属，而孤独感是老年人所遇到最大的心理问题，并可引发各种心理与生理疾病。对此，亚历山大说：“在任何有一个组织的结构体中，内在要素的剧烈分隔和分割是即将到来的毁灭的第一征兆：在一个社会中，分割是一种混乱；在一个人体中，分割是精神上的分裂、自杀临近的症状。城市生活的深刻分隔正出现在像太阳城（SUN CITY）和亚利桑那那样不断增多的城市中（它们对老人像块沙漠）。这样的分割只能在树性系统那样的思维方式下产生。……分隔不仅使那些独居的青年人远离，更糟的是，它在每个人的生活中产生相同的鸿沟。当你住进太阳城，进入老年，你与自己过去生活的联系便会被遗忘而消亡，青年时代的你将不会存留在老年时代的你的身体中——它们是分割的，你的生活被分为两半。”⁵

谁也不能否认，我们所要建造的老年社区，是为老年人提供更加丰富多彩的生活可能，决非使他们体验更加严重的孤独。本着解决社会问题的目的，却造成更加严重的社会问题，无论如何有悖初衷。功能主义者的失策在于将相互作用的元素构成的复杂系统人为分割成相互隔离的单元，结构趋于单一化之时住宅区乃至城市因为其元素之间失去充分的接触而失去活力（后现代理论家们对现代主义时期的机械化思维和人文关怀缺乏的批判着眼点概源于此）。

老年社区应该缓行

回头再看小区化的老年社区，它们将老年人的生活禁锢在单一类型的人群所组成的区域中，其危险在于住区系统的结构单一化。相同的生活模式使住区的生活样式趋于单调，如同“残忍”的将老年人从丰富的城市生活中分隔开来，摒除了多样接触的可能性。这样的老年社区无异于老年精神集中营，而老年公寓等同于老年监狱。

通过对现行老年住宅模式的考察，及对其开发者宣传内容的分析中不难看出，现有老年住宅所面向的用户群体，其实是步入老年的所谓“事业有成人士”，或所谓“事业有成人士”的父母，并非广义上的普通老年人而已。从这个角度来讲，眼下的老年住宅建设对即将到来的老龄化问题防范作用有限，甚至会对城市决策者产生误导。

真正意义上的社会化的社区养老，应是面向普通大众的、面向包括各种收入水平在内的各阶层的、具有社会福利性质的社会体系。毕竟，每个人迟早都要衰老的。有谁到老了宁愿住到隔绝、封闭的“老年公寓”里，而不愿享受本来已经丰富和谐的家庭生活；宁可独居与城市生活分离的偏僻福利院，而不愿继续住在自己本已相当舒适的房子里和本已再熟悉不过的环境里；又有谁愿意和都是垂垂迟暮、毫无生气的老年人终日相伴，而不享受与子孙嬉戏的天伦之乐呢？

现有的“老年社区”可能会满足老年人的物质生活，但精神上孤独感却难以消除。因而，新兴成片的“老年社区”建设应该缓行！

老年人的理想社区

在前文已指出单一的结构导致老年社区生活的贫乏，因而在我们的规划设计中应避免单一年龄结构，换句话说，老年社区应该具有复杂的结构关系。真正适于老年人居住的社区应是在有着完善社区服务养老设施、无障碍设施及设备优良的物质环境为前提，尊重社会传统和老年人的生活习惯，有着多种年龄结构和丰富社会关系多元化的生活空间。而不是让老年人与原有社会生活突然割裂，住进陌生的（除去服务人员外）清一色都是老年人的“城市补丁”中。有资料表明，十年前，不少英国退休老人乐于住进福利院安享晚年；而现在，越来越多的老人难舍对家的依恋，愿呆在自家屋里度过生命的最后日子⁶。

依照我国传统居住习惯，老年人普遍习惯与子女住在一起，因而居家养老是我国主要的养老模式⁷，并以社区养老与社会养老为辅。这样的习惯在可预见的未来，不会发生太大变化。在调研中，老年人都有意愿和子孙一起生活，以享天年。因而适合我国养老习惯的老年人的理想社区可能有以下几种模式，提出以供参考。

1. 可持续改造的社区。此种社区基于建筑师对现居住建筑空间的优化设计，使居者可在不同年龄阶段对住宅进行不断的改造，以使空间适于家庭构成结构的变化，便于居者在年轻与年老时都可在不离开原有住宅社区的情况下持续使用，满足居家养老的要求，利于社区中

社会关系的延续，使社区生活因年龄结构的动态变化而丰富。

2. 多元年龄结构的社区。此种社区基于规划师在进行住宅区设计时，应按一定比例在社区内插建老年公寓或老年住宅以及相应的社区老年公共服务设施，并在有可能的情况下，插建一定比例的青年公寓，增加年龄结构的层次。这是社区养老和社会养老在住宅区中的体现形式。

3. 合理化改造的社区。此种社区与前两种新建社区不同的是对既存的住宅区进行改造。通过对已有住宅区空间的优化改造，或将部分住宅改增建老年公寓和社区老年公共服务设施，保留社区的原有成员，以使社区原有的社会关系得以延续。

当然，单靠一种建筑学的方案，不能够完美解决社会人口的老龄化问题。适于老年人生活的理想社区的实现有赖于全社会的协调工作、共同参与。这里固然需要有建筑师的创造性劳动，同样也要有开发者的前瞻性投入和城市决策者的方向性引导。但至关重要的是要求我们保持理性头脑，做出客观分析，才能对情况有全面而深入的认识，这也是得出相对完善的答案的必由之路。

毕竟老年住宅不是超豪华的收容院，不是装修完备、全程无障碍的看守所；它是我们每个人的家园，在我们垂垂老矣的那一天。

注释

- 1.《北京日报》2000-8-16。
- 2.参见 J.David Hoglund, Housing For The Elderly: privacy and Independence in Environments for the Aging. New York: Van Nostrand Reinhold Company 中对各实例的评价。
- 3.克里斯托弗 亚历山大：《城市并非树形》，上海人民美术出版社，约翰·沙克拉 卢杰 朱国勤，1995年1月。
- 4.同上
- 5.同上
- 6.张玉玲，老人住宅市场待开发，《智囊》2000年第11期。
- 7.参见开彦《老年人居住建筑设计》，《建筑师》96期，中国建筑工业出版社，2000年10月。

作者单位：大连理工大学建筑系

一种老龄居住模式的图解实践

潘 彤 张 翼

人居环境研究包含复杂的社会问题,在人居环境研究中借助社会学的理论成果,是我国住宅领域学术研究方法的发展趋势。下面笔者将试运用马斯洛“自我实现”心理学理论对老年人的居住环境需求作心理层面的剖析梳理,并针对我国老龄问题现状提出理论对策。

一、马氏心理学理论及应用

著名心理学家马斯洛 (Abraham Maslow) 的“自我实现理论”早已为人们所熟悉。其主要观点是驱使人类各种行为的是若干始终不变的需要,当低级需要得到满足后,高一级的需求就变得迫切起来。这些需要分五个层次,依其先后顺序为:生理、安全、爱(归属感)、尊重、自我实现。五个层次的需求是人类自我实现的完整过程,其顺序总体上是由低至高,随着社会进步螺旋往复上升。此理论为众多人文、社会学者采纳,已成为当今社会心理学研究的基石之一。

将马氏理论运用于居住环境的分析,即可较明晰地梳理出老年人对居住环境要求的不同层次。

● 生理需要:就居住环境而言,包括拥有基本居住面积、采光通风、出行方便(无障碍)、医疗服务等;即“老有所养、老有所医”的需要。

● 安全需要:拥有独立卧室、不被打扰的需求。也包括对小区安全防卫方面的要求。

● 归属和爱的需要:对老人来说,首先是要保持与子女的密切关系,其次是对邻里交往、社区凝聚力的需求;即“老有所依、老有所乐”的需要。

● 尊重的需要:自食其力、自己照顾自己,不希望被视为包袱,被社会抛弃。

● 自我实现的需要:发挥余热、为社会作出贡献的成就感和追求个人兴趣、发展个人爱好的要求;即“老有所学、老有所为”的需要。

对应我国老龄问题现状,我们可以得出以下几点结论:

首先,最紧迫的第一、二层次的需求尚未满足(如独立居室、无障碍设施、医疗服务等)。这说明我国社会发展水平仍处于较低阶段,也

反映出整个社会对老年人问题的重视程度不够。其次,不同阶段、不同生活水平的老人对居住环境的要求是不同的,更高层次的需求(特别是在城市)已渐渐增多,首当其冲的即是老人与子女的关系问题。许多老人在居住面积紧张时希望能有自己的住房(第一、二层需求),而一旦真的实现与子女分住,又感到孤独寂寞,盼望子女常来、邻里交往(第三层需求)。第三,住宅及公共设施在细节(如无障碍设计)方面的欠缺使老人举步维艰,挫伤了他们的自尊心(第四层需求)。第四,老年人参与社会学习、娱乐等需求(第五层次)与现状的矛盾已在许多大城市明显体现出来,如北京街头的秧歌队的盛行就是表现形式之一。

二、我国老龄化居住环境对策

综上所述,我国老龄化问题的当务之急是:晚年生活时空的依托主体——住宅及居住区的发展建设应充分考虑老年人的生理、心理特点,探索充分关怀老人、符合时代要求的新型居住环境和居住模式。这也是城市规划和建筑学界近期的重要任务。基于对现状和老年人需求的分析,笔者试对我国老龄化居住环境的建设原则做几点总结:

(1) 生理、安全需求必须首先满足
包括以下几点:

● 居住环境需具有弥补性:老年人的神经器官和肌肉组织都有不同程度的老化,因而设计老人居住环境时要充分考虑到环境的弥补性,即能弥补老年人丧失的能力。具体到规划设计上,就是对老年人居住的环境及建筑物实施无障碍设计。

● 私密性和开放性兼顾:老年人需要一间独立的居室,这对老人安度晚年是至关重要的。如果几代人同住一室,家庭中人际互动频率过高,容易导致家庭冲突,影响老人的情绪和健康。此外,在居室独立,保护老年人独立性和私密性的前提下,应使居、厨、卫、厅等之间有一定开敞性,减少老年人的行动距离和可能障碍。

● 医疗保障、家政服务系统应深入基层(小区、组团):长寿是所有老人的愿望。目前

的区级医院、小区卫生所应建立与附近住区老人的定向联系、定期检查;由居委会建档,通过家庭服务公司等机构协助不失为一个方法。这样一来,不仅减少老人就医的不便,也增加了家政服务业的收入。

(2) 家庭养老仍是我国下世纪养老方式的主流

● 从心理学角度看,“隔离年龄社区”不符合老年人“尊重需要”的心理需求;从社会学角度看亦不符合“社会整合”的要求。目前设立此类社区——美国和英国建协统称为“养生社区”(Life Care Communities)——较普遍的大多为西方发达国家,但几十年来的实践效果并不理想。如选址过于远离城市生活区、社区内人口结构过于单一(缺乏青壮年及少儿)、老人难以参与社会生活是其发展中存在的关键问题。

● 由于土地、经济等条件限制,完全依靠养老院、养生社区等在我国不具有现实性。目前的干休所、敬老院等“补偿环境”数量太少不能满足现有需要(更毋庸说老年人口剧增的21世纪),而且这些靠补贴和福利募捐的机构受我国经济发展和综合国力状况的根本制约,也不可能成为养老主流。

● 从文化传统看,中国传统伦理观念是家庭养老模式的社会道德基础。目前我国人口家庭结构正由多代大家庭向三代同堂的主干型家庭、三口之家的核心家庭乃至老人或中年夫妇独居的空巢家庭方向发展,核心家庭有可能成为下世纪我国城市主要家庭结构形式。但出于老年人需要照顾、青壮年家庭需要帮助等现实情况考虑,近期应提倡以主干型家庭结构为主的家庭养老模式。这不仅符合中国“养儿防老”的传统道德观念,也符合我国在相当长一段时间经济发展和人民生活水平状况。以主干型家庭“同居”为主,核心家庭与空巢家庭“分而不离”(保持空间上的有机联系)为辅的养老模式应是我们今天的选择。

(3) 多样化的新型老人居住模式

目前,中国城市老人的居住方式以与子女同住为主;但是随着社会经济的迅速发展和家庭结构的巨变,不少经济条件较好的老人为了独立、舒适地安度晚年,自己购买新宅,将旧

房让给子女居住。同时,随着思想观念的变化和老年家庭的迅猛增加,也将有一定比例的老人希望住进有健全服务系统的老年公寓。还有一些行动有障碍或无依靠的孤寡老人希望有服务设施更好的护理院。老人之家出现,以改善他们的生活状况。

受我国社会经济、人均用地条件的限制,大量建造低密度老年住宅区并不现实。因此,笔者认为除少数针对经济实力强的老年购房者的社区和福利院可以独立存在于较理想的环境外,大部分老年住宅必将作为一种建筑类型设置于建筑综合体或一般住宅区内。由此可见,适宜大量性建设的“同堂居”与“空巢居”应作为近期“康居工程”设计先导性研究的重点。

三、大城市老年居住模式的设计探索

前面关于老龄居住环境的原则性论述,大部分已是众所周知的,关键是如何在具体规划设计中创造性地体现。下面要介绍的某竞赛方案是在综合考虑“可持续发展”与“人口老龄化”两个世纪问题基础上,对“同堂居”和“空巢居”模式作出的实践性解答,目的是探索具有中国特色的新型城市安居居所。

1. 方案的理论基础

我们将上述对中国老龄人居环境的研究和思考归结为以下三点:

● 家庭养老模式是我国下世纪解决老龄化问题的主流模式。

● 高层老人住宅是大城市可持续发展的必然要求。这是从当今城市可持续发展研究成果及我国土地资源稀缺性现实得出的结论。

● 老年人是社会生活不可或缺的组成部分而非社会包袱,应努力使其成为社区活力的源泉。此点亦在前文关于“尊重需要”和关于“隔离年龄社区”的部分中阐述过。

2. 小区规划

最根本的一点是“混合社区”思想——把老龄住宅混合在普通居住区中,这样就从根本上保证了老年人仍然生活在正常社会环境中,避免年龄隔离的弊端。同时这也能提供一家两代人同区不同楼的居住方式,具有较强的现实性。

其次是在规划上保持老龄住宅与社区公共

设施的便捷联络,并将社区物业管理、经营权向区内老年人开放。这样一来老年人就真正成为社区活力的创造者,能够发挥余热(理发店、日杂铺),建设家园(管理区内公建、绿地),培养幼苗(参与幼儿园教育活动),自我实现(老年俱乐部、兴趣培训中心)。

3. 高层老龄住宅

住宅单体受勒·柯布西耶的马赛公寓启发,从内跃廊(两层一条公共走廊)高层板式住宅改进而来;采用6.6m开间剪力墙结构,对地段适应性强。其主要创新是结合公共交通设计了上下左右贯通、可调节小气候的绿色空间,同时将其作为邻里交往的场所:

● 在内走廊两侧设置错列的天井和户内楼梯。这样一来马赛公寓的黑暗公共通道就获得了顶部采光、通风,形成类似“胡同”的半私密入户空间,并起到防卫空间的作用。

● 每四层10户为一“里坊”单位,共享一个三层高,6.6m宽,有充足阳光的“空中庭院”(在交通核南侧);追求低层住宅的舒适度,创造和谐的邻里互动关系。

● 首层和二层北侧设家政、保健等服务用房,地下层为车库。

通过上述手段,我们试图打破普通住宅楼“公共—私密”的简单空间划分,在水平和垂直方向构建起由胡同、天井、庭院三要素组成的交通与活动空间系统,形成公共(室外)一半公共(空中庭院、底层服务设施)一半私密(胡同与入户空间)一半私密(户内)层次分明的空间链条;力图创造亲切宜人、具有充分“邻里关怀”的适合老年人居住的新型城市高层建筑。同时,在细节设计上结合现有节能技术,使这一新型的住宅建筑符合可持续发展的要求。

4. 户型

(1) “同堂居”户型(套内建筑面积约115m²),由南北跃层式户型发展而来。

● 一“户”两“家”,三代同堂。南北两“家”各有户门,以入户过厅和户内楼梯为二者联系的纽带,既保持各自独立又有必要的代际交往。

● 每家6.6m×8.1m大空间,均有两个采光开间,预留厨卫管井。可适应两家独立分住,祖孙/中年分住,两家合用厅厨等平面布局。

● 户内走道、厨房厕所等处均严格遵照无障碍设计要求。老人卧室设置紧急呼救装置。

● 南向的“家”均可直达电梯厅(不必爬楼梯),保证老人可选择好朝向。

(2) “空巢居”户型(套内建筑面积约55m²)

在首层和各个空中花园上方设置,方便独住老人参与社区生活。其户内格局与同堂居的一半完全相同。

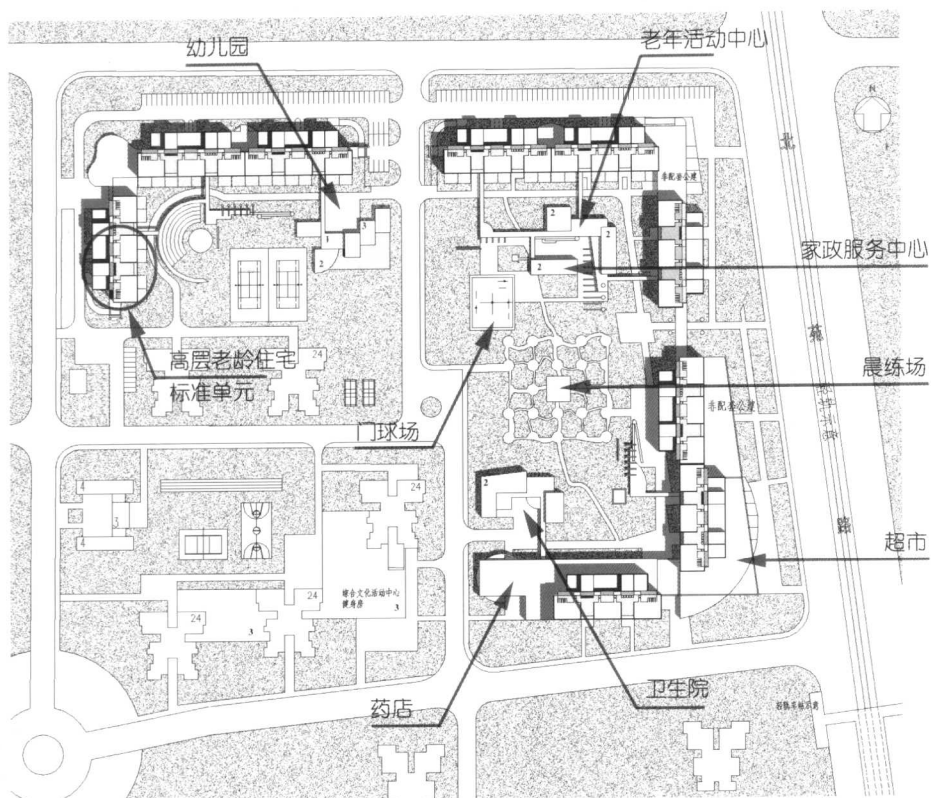
由于采用标准开间灵活分隔的方式,上述户型略作合并,修改即可适应不同面积要求;“空巢居”亦可作为一室一厅的小户型供年轻DINK家庭使用。

需要补充说明的是,本方案将厨房置于内侧,间接采光通风,对我国传统烹饪方式略有不适合。但在家用电器日新月异的21世纪,排除油烟的问题应能得到满意的解决。

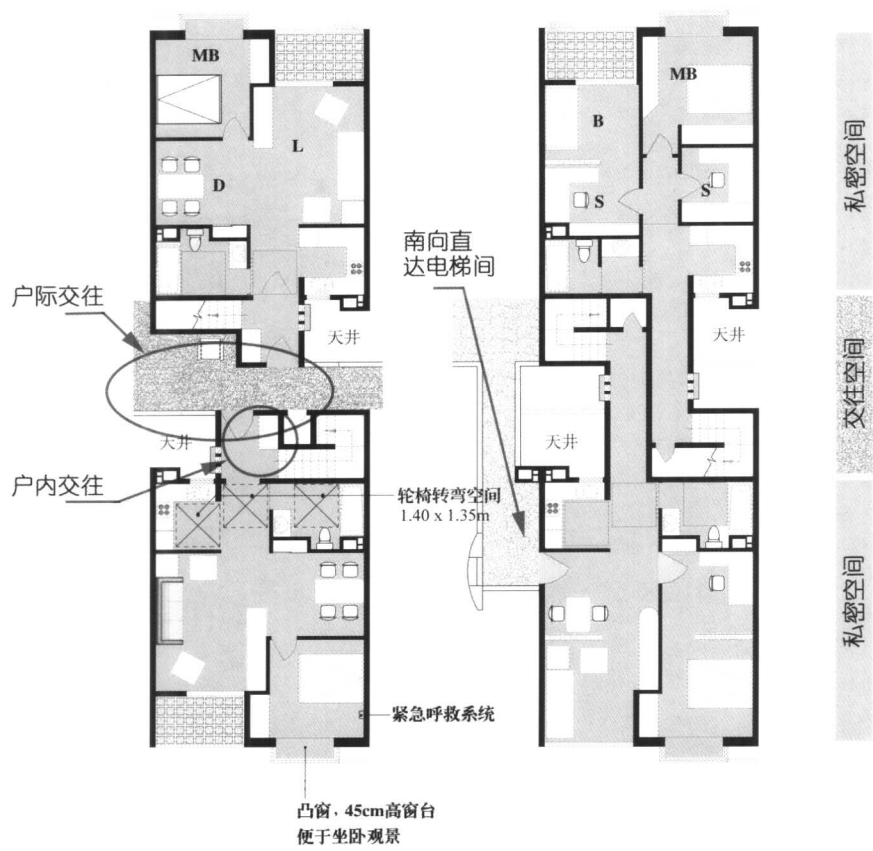
最后,笔者希望这个尚不成熟的设计能够起到抛砖引玉的作用,更多的业内人士能关注老龄化问题,并用更佳的设计方案作出实践解答。

参考文献:

- 1.《人类长寿热的危机思考》,卫衍翔,华龄出版社。
- 2.《老年与老龄问题》,科学技术文献出版社编。
- 3.《自我实现的人》,A·马斯洛,三联书店。
- 4.《现行建筑设计规范大全3》,中国建筑工业出版社编。
- 5.《建筑设计资料集一》(第二版),中国建筑工业出版社编。
- 6.《老年问题研究》,武汉老龄科学研究院编。
- 7.《老龄化城市居住环境初探》,胡仁禄,《建筑学报》199410。
- 8.《世纪之交的老龄居住问题》,罗德启,《建筑学报》199601。
- 9.《中外老年居住建筑发展概况》,胡仁禄,《世界建筑》199503。



总平面

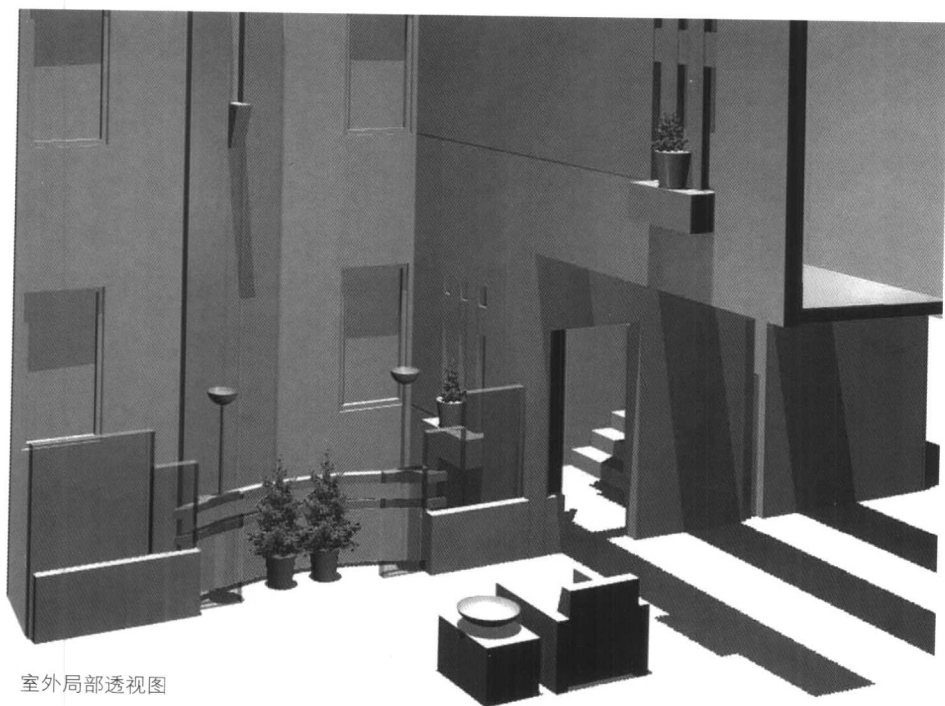


单元底层平面

单元跃层平面



室内局部透视图



室外局部透视图

作者单位：潘彤 清华大学建筑学院
张翼 清华大学建筑设计研究院

德国关于老年人住宅的新理念

——照料护理式住宅

陈 山

近年,德国老年人口增长很快,1990年时已超过全国人口的20%,预计在2020年前后将达到30%。现在的老年人出于安全感的需要,希望在生病或需要帮助时能与外界联系方便,以便得到更多更好的照顾;同时他们又愿意在私密性强的“家”里,独立自主的生活。

在这种看似矛盾的要求下,从20世纪90年代初德国建筑界和老人利益维护团体、慈善基金、医疗服务机构以及政府就合作提出了一种新的理念——专门为老年人设计的“照料护理式住宅”。它是一种新型的住宅形式,从住宅的环境、平面功能布局和各种技术设施等方面考虑,在最大限度满足居住要求的基础上,结合看护的功能,根据各个居住者不同的情况和需要提供相应的照料、护理、帮助和治疗,以使老人在这里能不依靠家人的照顾或在家中雇佣护理员,就能“独立地生活直到生命的尽头”。

这种住宅概念基于三个出发点:可自主的生活单元;根据需要的照看和护理,并且能得到社会上医疗服务的支持;专门为老人设计组织的住宅及其环境。也就是说,在照料护理式住宅的设计中有三个方面应该得到重视:环境理念(又称场所理念)、建筑设计理念和护理理念。

一、护理理念

在照料护理式住宅中护理理念不再是单一和静态的,而是一个多种多样和动态立体的概念。它的多样性表现在由各个功能不同的企业和服务商提供服务:

- 家政服务——包括房间和公共区域卫生清洁、花园修剪、冬季清扫、洗衣、日常楼宇管理等。

- 医疗护理服务——包括预防、诊断、救助、治疗、护理、康复、心理或精神帮助、紧急处理等。

- 其他社会服务——如个人帮助服务、咨询、入住时的引导等。

动态的服务是指在住宅或住宅小区中只设

有房屋管理员和一到两个医疗护理点,更多的服务来自社会网络和现有的组织机构(包括公立和私立的医疗机构,服务机构和政府相关部门等)。护理合同由居住者和服务商直接签订,而非居住者和房屋所有者签订。服务商根据住区居住者的数量和每个居住者不同的实际情况,提供全天或分时段的服务,还有紧急求助服务。这种服务网络跨越时间和空间,是住宅社区和各个功能的服务商精诚合作所共同提供的立体交叉的服务。

在这种护理理念的指引下,照料护理式住宅的环境理念也有所不同。

二、环境理念

住宅环境影响人的生活。老年人因为行动不便,选择在家中或周围环境中活动的时候更多。因此,对于整天生活在这个区域里的老人,环境的好坏是十分重要的。不好的住宅环境对人有消极的影响,会像斧子一样斩断个人和社会的联系。可信赖的住宅环境给人以安全感和认同感,能使个人的自我特性得以维持和延续,使“家”的感觉无形中扩大。

实际上,评价老年人住宅环境有一条重要的标准就是能否实现自我的管理,解决生活的有关问题,使老人的独立生活成为可能。在德国Wuestenrot老人慈善基金会为鼓励设计建设照料护理式住宅所设立的Wuestenrot奖中把以下几条作为评奖中有关环境设计的重要评价标准:

- 城市环境指标,其中包括绿地面积、绿篱隔离状况、空气质量、噪声响度等环境硬性指标。

- 在城市中所处的地理位置,以及住宅与基本市政设施的连接方式。其中包括与官方和私人医疗设施的相对位置;能否解决与生活密切相关的活动,如购物、会友、去政府部门和银行办事等;能否满足老年人对基本文化和交流的需要,如餐馆、咖啡、酒馆、博物馆、图书馆的位置等等。

- 区内道路设计规划,与城市交通道路的连接设计,特别是通往商业步行街的道路流线设计。

- 该老年人住宅项目与附近普通住宅小区的联系。要求支持邻里网络关系,便于这个区域内的老人长期居住和相互交往。

- 住宅形式和平面布局要具有地方性和灵活性,既可以在老城区中也可以在新开发区中融入当地文脉。

- 对于老人住宅来说,安全感的含义更侧重于人们在这个环境中可以确定出有多少的障碍和危险潜伏着,并且在需要时如何得到帮助。因此,需要保证建设过程中和建成后对周围环境都没有造成伤害,以使周围环境的无障碍设计得以实施。

碍设计得以实施。

由上可以看出,照料护理式住宅环境设计除了应符合现有的城市设计和规划,注重地方性的设计,使建筑能融入地方结构中,形成整合的空间之外,还要与当地的基础设施联系在一起,嵌入社会网络结构并有效的利用这些设施进行服务。这是与其他住宅建筑,尤其是与过去的具有护理院性质的老人住宅的城市设计最大的不同。因为照料护理式住宅所提供的医疗服务是立体化的,把居住、预防、救助、护理、治疗、康复、看护、咨询、家政和其他服务联系在一起。而如果在一座老年人住宅或一片老人住宅区中,全部的实现这些功能,不仅是不经济的做法,而且是没有必要的。可以利用现有的基础设施,与城市中已有的邻近的医疗保障机构和个人医生服务紧密地结合在一起,互相补充并完善各项功能,根据老人个人的情况和不同的时段地点,对他们进行帮助和照料。这样既可以使照料护理式住宅的功能简单明确,又节约当地的人力物力财力资源,还可使护理空间化、立体化,大大的提高护理效率。

总的来说,照料护理式住宅所规划设计的环境都是为了方便老年人的居住和照料。它是一个让老人产生安全感和信赖感,让人觉得亲密而无拘束的环境,这些环境应与住宅尺度相宜,具有舒适的活动空间和清晰安全的交通流向以及有利于老人触视听健康的条件。

三、建筑理念

照例,护理式住宅在建筑设计理念上也有独到之处。

1940年前后现代意义上的老人住宅出现。它们只做一些简单的护理工作,技术设施简陋,居住和公共活动空间狭小。这时的老人住宅更像一座老年人集中的旅馆。

20世纪60年代德国发展出第二代老人住宅。它实行病房式的管理,过分重视和依赖技术,忽视了人性的考虑和人工的护理。它更像是一座老人医院。

20世纪80年代,随着建筑越来越重视人性化的设计,老人住宅的设计也大大进步。第三代老年人住宅尝试将居住与护理两种功能相结合,给居住者提供一定的私密性的个人空间,同时提高周围环境的质量,有效合理的利用新技术。虽然这一代老人住宅已大大进步于前两代,但由于过分重视护理而忽视了居住的功能,“住宅”有点名不副实,所以这一代老人住宅通常被称为护理院式老人住宅。

照料护理式住宅在总结了以往的经验后,提出将居住功能放在首位,医护功能作为辅助和补充。下图表示出这类住宅中居住与护理的关系: