

実践
報告

社会構造の変化への対応



• 医療・介護建設事業の推進

• シニア世代の豊かな暮らしを支援する制度

• 多世代交流型の住まい方提案

社会構造の変化への対応

医療・介護建設事業の推進

少子高齢化が急速に進む中、医療・介護と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが極めて重要であるとされています。

積水ハウスでは2012年から業界初のサービス付き高齢者向け住宅商品「CELEBLIO(セレブリオ)」の販売を開始。30年以上にわたって培った賃貸住宅管理に関するノウハウに加え、医療・介護サービスとの連携を強化することにより、高齢者の豊かな生活の実現をサポートします。補助金や税制優遇の利用で、社会に貢献する新たな土地活用の選択肢として、ニーズが広がり、注目を浴びています。

高齢者が安心して暮らせる住まい

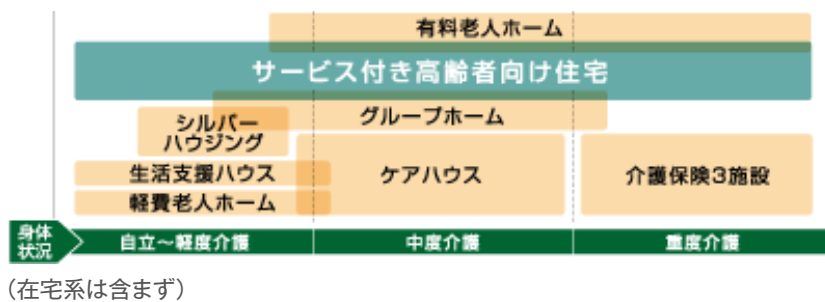
日本の高齢者人口は2025年に3500万人を超えると予想されています。高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加し、介護サービスの不足が懸念されています。今後、高齢化がさらに進むことを考えると、「介護」の分野への対応が急務となっています。

そこで、今脚光を浴びているのが「サービス付き高齢者向け住宅」(以下サ高住)です。これは、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、医療・介護事業者と連携し、高齢者を支援するサービスを提供するもので、「安否確認」と「生活相談サービス」を組み合わせ、高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅です。

当社では、1984年から、いち早く「生涯住宅」というコンセプトを打ち出し、数多くの住宅供給実績から高齢者の暮らしの把握・分析をしてきました。さまざまな専門分野における人材育成、ユニバーサルデザインについて基準となる制度の策定や社内認定制度などを創設し、一連の取り組みが評価されています。

さまざまな高齢者向け住宅・施設の建築実績や、長年蓄積してきたユニバーサルデザインの研究成果などを生かし、2012年9月には住宅業界として初めてサ高住専用商品「CELEBLIO(セレブリオ)」を発売しました。

■ 従来の低層賃貸住宅モデルとプレカット標準K30モデルの廃棄物量比較(延床面積145㎡換算)



サ高住「CELEBLIO(セレブリオ)」建築事例



オーナーのI様は、96歳と高齢ながら、隣駅まで歩いて行くほどお元気です。「サ高住」を手掛けたのは、今日まで日本を一緒に支えてきた高齢者の方々が安心して暮らせる場所をつくりたいという思いから。さらに、介護事業で地域にも貢献できればとの希望をかなえる形で医療法人とのマッチングを実現しました。「交通アクセスが良ければ、お子さんやお孫さんも遊びに来やすいでしょう」と入居者のご家族にまで配慮されています。竣工2カ月で、40戸のお部屋はほぼ満室。食堂からはにぎやかな笑い声が響いています。



オーナー様(右)とご長男(京都府)



京滋奈シャーメゾン支店
営業担当 柳 大介(左)
設計担当 田中 麻友美

■ 平屋



医院+住宅型有料老人ホーム(岩手県)



デイサービス(三重県四日市市)

■ 中高層



サービス付き高齢者向け住宅
(神奈川県横浜市)



サービス付き高齢者向け住宅
(神奈川県鎌倉市)

医療・介護事業者様との連携により、住み続けられる「サ高住」を提案

政府は、2020年までに60万戸に増やすことを目標に掲げて「サ高住」を推進しています。建築費を補助する仕組みのほか、税制上の優遇措置もあります。当社では、住宅メーカーとしての強みを生かし、広い居住面積の自立型や、定期巡回・随時対応型訪問介護・看護事業所、小規模多機能型居宅介護事業所の付帯した「サ高住」を推進していきます。一人暮らしの不安や将来の介護不安を感じながらも当面は自立した生活を楽しんでいきたいと考えている方々のために、安心して「わが家」のようにくつろげ、快適に暮らせる賃貸住宅の新しい形を提案します。



(単位:戸数)2013年11月末まで

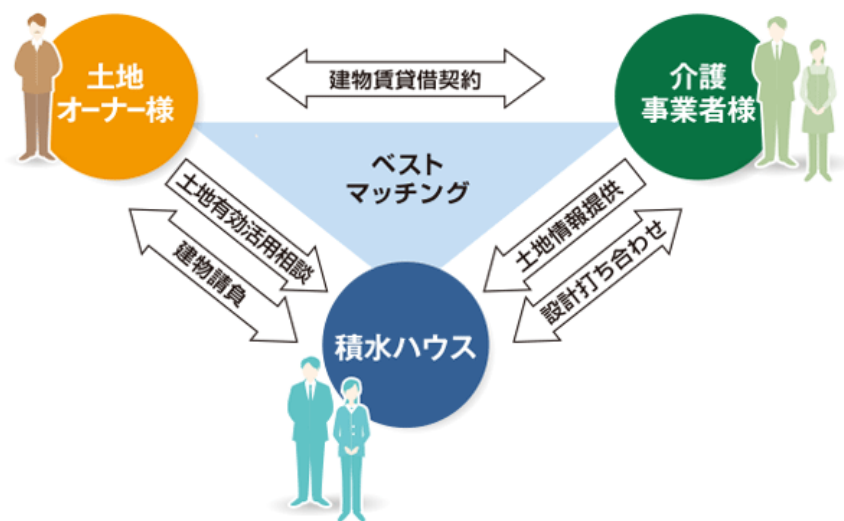
高齡者向け住宅の累計 (旧 高齡者専用賃貸住宅を含む) (年度)	棟数
2010	22棟
2011	100棟
2012	186棟
2013	250棟

医療・介護事業者様との連携により、住み続けられる「サ高住」を提案

当社は介護関連施設でも数多くの建築実績を持っており、多くの介護事業者様とパートナーシップを築き上げています。そこで土地オーナー様からお聞きした土地活用のご要望と、介護事業者様がお探しの開設用地を最適な形でマッチング。信頼できる介護事業者様が運営するからこそ、大切な土地の価値が生かれます。

介護事業による土地活用のメリット

- 駅から遠いといった、一般の賃貸住宅では不利な立地条件でも、事業の成立が可能。
- 一般的な賃貸住宅経営とタイプの異なる土地活用であるため、併用することで、経営リスクが分散できる。
- 土地のみの賃貸契約と、土地・建物を一括して賃貸する「サブリース」方式から選べる。



居宅介護サービス施設

- 通所介護施設(デイサービス)
入浴や食事、介護サービスを日帰りで提供。日常生活のサポートや機能訓練を行います。
- 通所リハビリテーション施設(デイケア)
理学療法や作業療法などのリハビリテーションを日帰りで提供。居宅要介護者の心身機能の維持を図ります。
- 小規模多機能型居宅介護施設
通所・宿泊・訪問の機能を持つ介護サービス。包括報酬であるのが特徴。24時間・365日のサービス提供体制を整備しています。
- ショートステイ
要介護の高齢者を短期間宿泊させ、介護その他の生活支援および機能訓練を行います。

公的介護施設等

- グループホーム
認知症要介護者が共同生活を営む住居。介護その他の日常生活サポートおよび機能訓練を行い、精神的に安定した共同生活を送るために必要な支援を行います。
- 特別養護老人ホーム／介護老人保健施設／介護療養型医療施設
常時介護が必要な高齢者の生活の場となる特別養護老人ホーム。退院して在宅復帰できるまでを過ごす介護老人保健施設。長期療養を要する要介護高齢者のための介護療養型医療施設。
- 介護付き有料老人ホーム
介護や食事などのサービスが付いた高齢者向けの居住施設。特定施設入居者生活介護を利用しながら、生活を継続することが可能です。
- 養護老人ホーム／軽費老人ホーム
諸条件により一人での在宅生活が困難な高齢者のための養護老人ホーム。環境上または経済的な事情により在宅生活が困難な高齢者に低料金で食事の提供、日常生活サポートを行うことを目的とした軽費老人ホーム。

高齢者向け住宅

- 住宅型有料老人ホーム
生活支援などのサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となった場合、地域の介護サービスを利用しながら、居室での生活を続けることができます。
- サービス付き高齢者向け住宅
バリアフリー構造などを有し、安否確認サービス、生活相談サービスが付いた高齢者単身・夫婦世帯が居住できる賃貸住宅等で、事業者が都道府県知事に登録したもの。介護・医療が提供される場合もあります。

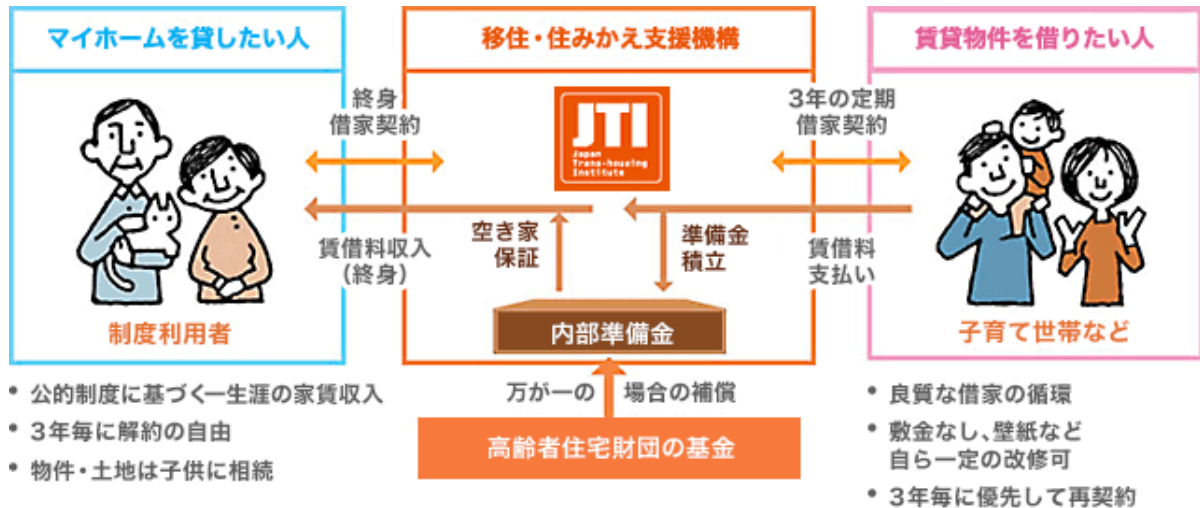
社会構造の変化への対応

シニア世代の豊かな暮らしを支援する制度

シニアの方々の持ち家を借り上げ、社会の財産として有効活用

超高齢社会に向け、積水ハウスでは社外とも連携しながら、シニア世代の豊かな暮らしをサポートする、さまざまな取り組みを進めています。

「マイホーム借上げ制度」は、退職などを機に新しい場所での暮らしを計画しているシニア(50歳以上)の方のマイホームを最長で終身にわたって借り上げ、これを主に子育て期の家族に転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。2006年4月に設立された一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施するもので、積水ハウスグループは協賛企業として、シニア世代の新たな暮らしをサポートしています。マイホームを売却することなく安定的に家賃収入を得られることから、移住・住み替えや老後の資金として活用することができ、親族への負担軽減はもとより、高齢期からの生活の選択肢が広がります。



【関連項目】

▶ [「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」ホームページ](#)

リバースモーゲージ型ローンで、シニア層の住宅新築・建て替えニーズに対応

定年退職後の高齢者は、今後の収入や将来の生活費への不安から、住宅の新築や建て替えについて消極的になりがちです。そこで積水ハウスでは、りそな銀行と提携し、シニア層の住宅新築・建て替えニーズに応えるため、リバースモーゲージ※型の新型ローンを開発。2006年4月に取り扱いを開始しました。このローンは、生活資金の融資を目的とした従来型リバースモーゲージのシステムとは異なり、住宅建築の資金を生涯借り入れできる、新しいスタイルの住宅ローンです。返済方法として、従来の元利均等分割返済に加えて、期限一括返済も選ぶことができます。期限一括返済を選択すると、毎月の元本返済の必要がなく、利息のみの支払いとなります(元本部分は返済期日もしくは借入人の死亡時に、手元現金もしくは担保物件の売却により返済)。元本の随時返済や、新たに資金需要が発生した場合の随時借り入れ(当初融資額を限度)も可能です。資金面での不安から住宅の新築や建て替えをあきらめていたシニア世代の方々に対し、豊かな老後生活を送るための新しい選択肢を提案するものです。

※ 持ち家や土地などを担保に、自治体や公的・民間の金融機関などから定期的あるいは一時的に生活資金の融資を受け、契約者の死亡時に担保物件を処分することで借入金を一括返済する仕組み。現金収入が少ない高齢者の世帯にとっては、住み慣れた自宅に住み続けながら生活資金を調達できるということで、近年、注目されています。

社会構造の変化への対応

多世代交流型の住まい方提案

暮らし方の変化とともに、住まい方も変化していきます。
 家族構成や家のプラン、近所付き合いやコミュニティのあり方など。
 積水ハウスは、変わりゆく時代に合わせ、その時に合ったライフスタイルを提案しています。

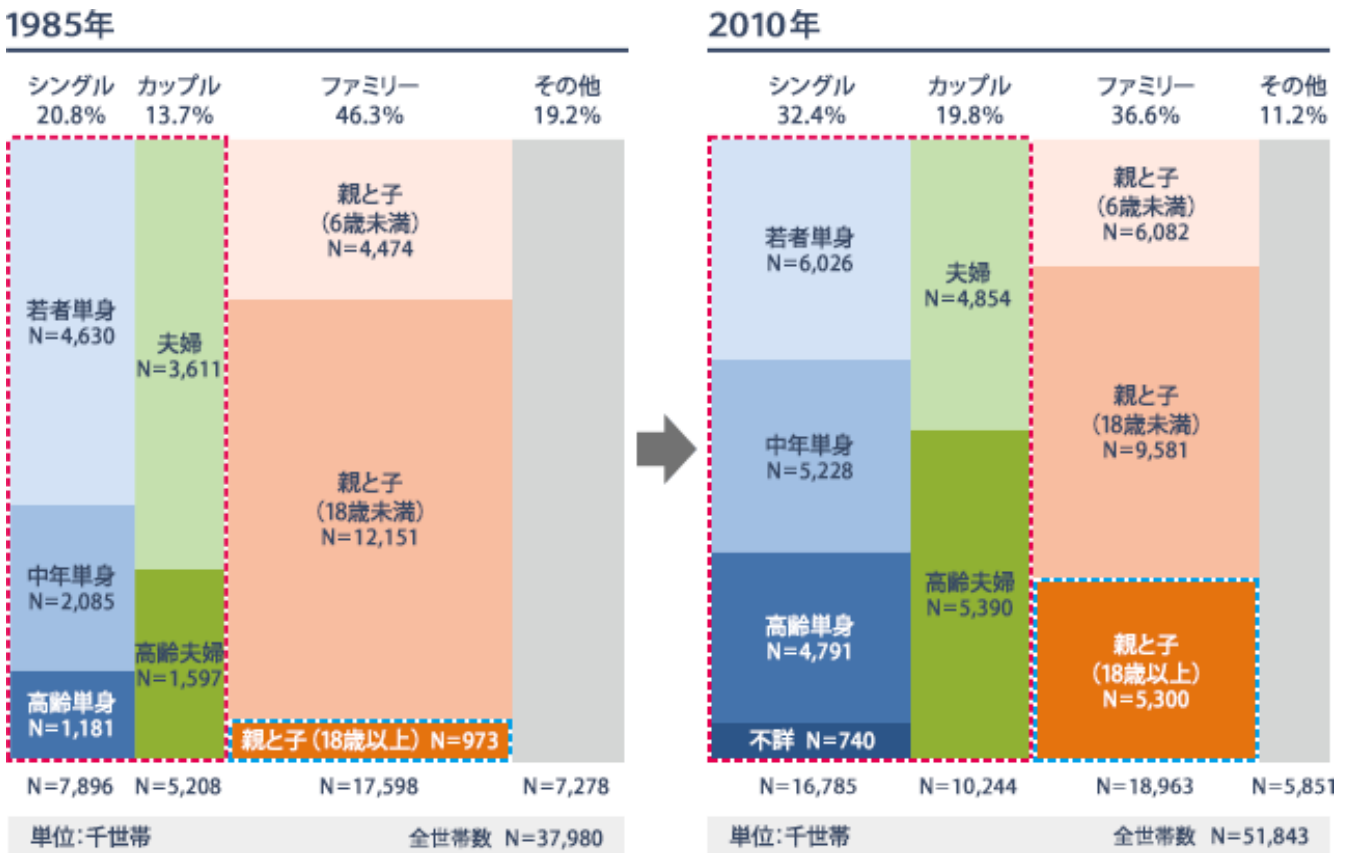
独自の研究と実績から新しい住まい方を提案

オリジナルiPadアプリや実例集を活用し、暮らしのシーンや家族の距離感から理想の住まい方を提案します。

家族の構成や暮らし方は、時代とともに常に変化してきました。

両親と祖父母、大勢の子どもたちが暮らしていた時代、少子高齢化が進み、核家族が増加した時代など、その時代の経済状況や、社会的背景と家族のあり方には、大きな関係があるからです。

■ 一般世帯の家族類型別変化



「国勢調査 人口等基本集計」総務省統計局のデータにより算出

当社はこれまで、親世帯と独立した単身者が暮らす家「カーサ フィーリア」や、共有と分離をバランスよく使い分けた二世帯住宅「シェア ウィズ」など、時代に応じた多世代同居の住まい方を提案してきましたが、近年、高齢化や少子化、晩婚化などにより、家族形態は大きく変化し、親子のみの世帯である核家族は、1985年の46.3%から2010年には36.6%※1へ減少した一方で、自然災害などを契機に家族のきずなが見直されたことや、家族と共に暮らす安心感や経済的なメリットから、

親世帯、子世帯だけでなく、親族と多世帯で同居するなど、家族形態は多様化してきました。

このような中、多世帯同居を検討されるお客様に対し、新たなライフスタイル提案として、多世帯の住まいを暮らしのシーンから共有・分離を導き出す提案手法「カゾク・ト・カゾク^{※2}」を開発しました。これは、お客様が理想とする暮らしのシーンと空間の共有度合いに応じ、すべての家族に最適な多世帯の暮らしを提案するものです。多世帯の実例を参考にしながら暮らしのイメージを膨らませ、オリジナルiPadアプリを活用して理想とする生活シーンや家族の距離感を整理して、一人ひとりに合った住まい方を導き出します。

「カゾク・ト・カゾク」は、積水ハウスでご建築いただいた218万戸を超えるお客様の声をはじめ、長年にわたる研究を基に、空間や設備を共有・分離するという視点ではなく、お客様が理想とする暮らしのシーンや家族の距離感を引き出し、多世帯ならではの設計の工夫を取り入れる新たな暮らしの提案手法です。

※1 1985年、2010年「国勢調査 人口等基本集計」
総務省統計局のデータより算出。

※2 「カゾク・ト・カゾク」は積水ハウスの商標です。



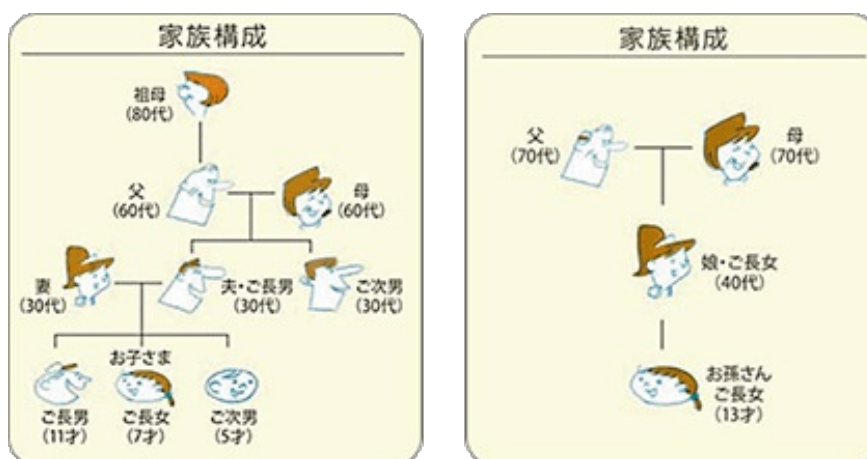
多世帯の暮らし「カゾク・ト・カゾク」のポイント

積水ハウスは、お客様と共に楽しみながら、最適な多世帯の暮らしを導き出す「カゾク・ト・カゾク」の提案ツールを活用して、よりきめ細やかなコンサルティングを行い、新たな多世帯住宅市場を開拓し、多世帯住宅の受注拡大を図ります。

■ (1) 家族のカタチは多種多様。実例集をもとにお客様のリアルな生活実感に迫る。

現代の家族形態は、2世代、3世代同居といっても、古典的なスタイルだけでなく、単身世帯の増加、女性の社会進出、介護等の社会環境変化を踏まえて、女系同居、祖父祖母による育児同居、世帯主でもある息子や娘との親同居、きょうだい・親族同居など多種多様なカタチになっています。同時に、プライバシーも大事にしながら、家族のつながりやコミュニケーションを重視する「重なり」も考えた生活スタイルが求められています。

これから多世帯同居の住まいづくりを始めるお客様に、積水ハウスで建築していただいたさまざまな家族構成のオーナー様の実例から、自分に合った暮らし方をイメージしていただきます。



(左図) 祖母、親世帯、子世帯、子世帯のきょうだいが同居

(右図) 娘が世帯主で親世帯と同居

家族構成に加え、「同居のきっかけ」や「暮らし方」を知ることで、新しい暮らしの発見につながります。

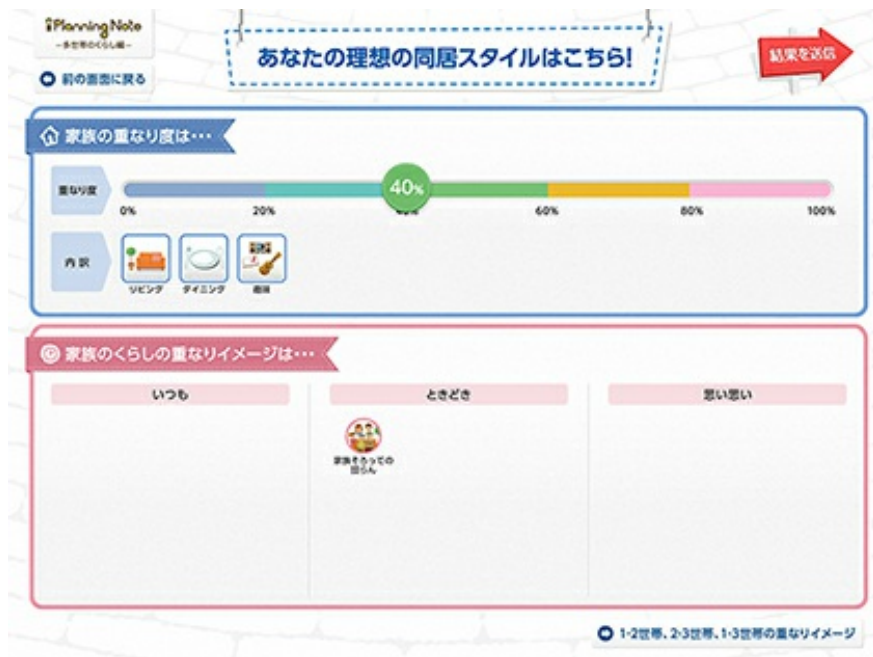
■ (2) iPadを活用し「暮らしのシーン」毎の家族の距離感について、楽しくゲーム感覚で潜在ニーズを探る。

「カゾク・ト・カゾク」では、多世帯同居を検討されているお客様向けのオリジナルiPadアプリを開発し、新たなコミュニケーション手法を導入します。このツールによって、お客様が楽しみながら多世帯の住まいづくりを進めていただけます。家族構成、理想とする生活シーン、家族の距離感を独自の指標「重なり度」で把握することで、それぞれの家庭にマッチする暮らし方を導き出します。家族のさまざまなニーズや生活スタイルをさりげなく引き出し、お客様とのコミュニケーションを深めます。

① まずは、家族構成を整理するためキャラクターを選択します。



② 暮らしのシーン、空間の共有・分離を「いつも」「ときどき」「思い思い」に整理



③ お客様に合った家族の距離感「重なり度」を表示



■ (3)アイデアプラン集と、多世帯の設計アイデア「GOOD IDEA30」をヒントにした個別設計を実現。

家族の重なりイメージ「重なり度」別に多世帯の暮らしのプランや空間づくりをスムーズにするプランアイデアをまとめたプラン集や、豊富な建築実績より蓄積された多世帯同居の設計アイデア集を活用し、多世帯同居のさまざまな問題を解決します。