

10年先、20年先の『未来型高齢者住宅』を 高齢者関連メーカーが組織する団体「高支協」から提案



高齢者住宅支援事業者協議会

2023年4月19日

会長 菊地 通晴

=INDEX=

- 1. 高齢者住宅支援事業者協議会（高支協）とは**
 - ・高支協概要・会員一覧・理念・目的・事業内容・2023年度計画
- 2. 将来に予想される社会変化**
 - ・高齢者人口増加・労働力人口減少・高齢者就業率拡大・生涯未婚率の増加
 - ・2040年までに予想される社会変化
 - ～内閣府 内閣官房 まち・ひと・しごと創生本部事務局より引用
- 3. 高齢者住宅の現状と課題**
 - ・多種による高齢者住宅の選びづらさ
 - ・広がる所得格差に応じた高齢者住宅の供給バランス
 - ・人材不足における雇用の在り方
- 4. 本題『未来型高齢者住宅』のご提案**
 - ・2030年、2040年は、どのような高齢者住宅が求められているのか？
 - ・高支協が考える『エルダリーハウス2030』を紹介

1. 高齢者住宅支援事業者協議会 (高支協) とは



高齢者住宅支援事業者協議会

「将来における高齢者の暮らしのあるべき姿の実現に向けて、社会への啓発・普及活動と、より良いサービスの開発を喚起する」高齢者住宅について、優れた技術をもった専門企業の集まりです。

高支協 概要



高齢者住宅支援事業者協議会

名 称	高齢者住宅支援事業者協議会
所 在 地	東京都千代田区神田錦町1-13 大手町宝栄ビル601号室
会 長	菊地 通晴
設 立	平成31年4月

高支協会員一覧

・株式会社 21社 ・有限会社 1社 ・合同会社 1社
・個人事業者 2社 ・法律事務所 1法人

計26事業者



高齢者住宅支援事業者協議会

株式会社タムラプランニングアンドオペレーティング
パラマウントベッド株式会社
武蔵小杉駅前法律事務所
CSねっと企画合同会社
ケイエスクオリティ株式会社
エヌ・ライフ・プランニング
株式会社トゴール研究所
株式会社エクシング
積水ホームテクノ株式会社
株式会社メディア・ケアプラス
富士テレコム株式会社
株式会社丸八眞綿
株式会社B-CRUISE
株式会社マルハチ村松

甲信鋼業株式会社
株式会社モリトー
似顔絵セラピー村岡ケンイチ
フクシマガリレイ株式会社
イーシームズ株式会社
株式会社イリア
有限会社稲田恵子オフィス
株式会社T・Y・P
株式会社サードプラネット
株式会社現代計画研究所
ニッタン株式会社
株式会社ピコテック
ディメンシア・フロント株式会社

高支協の設立背景・理念・目的



高齢者住宅支援事業者協議会

《背景》

- ・ 2030年には、団塊の世代が80歳代となり、後期高齢者人口が約2300万人となる。
- ・ 少子高齢化がさらに加速し高齢者を取り巻く環境や社会情勢が大きく変化し、それにともなって高齢者の住まいの在り方も変化していくものと予想。
～高齢者一人ひとりが自分らしく生きる基盤づくりが高齢者住宅に求められている

《理念》

高齢者が快適で安心な暮らしができる未来を創造することで超高齢社会に貢献する。

《目的》

国民が安心して生活できる社会を実現するために、高齢者の豊かな暮らしの未来を創造することを目指し、会員企業の英知を結集してイノベーションを起こし、これを世の中に広く啓発することを目的とする。

高支協の事業内容



高齢者住宅支援事業者協議会

- 1 未来型高齢者住宅のあるべき姿を模索研究し、社会提言を行う
- 2 未来型高齢者住宅に関する会員間の研究
- 3 理想とする未来型高齢者住宅モデルルームを開設し、利用者及び事業者に直接触れる場を提供
- 4 モデルルームを介したイノベーションと成り得る技術と商品の啓発
- 5 オープンイノベーションによる介護支援機器の開発支援と普及

2023年度 高支協の活動



高齡者住宅支援事業者協議会

◎ 未来の高齡者住宅委員会

介護先進国であるデンマーク・スウェーデンの介護事情・高齡者住宅の研究をし、未来のあるべき高齡者住宅とはどのようなものかを提言する。

◎ 『いいもの大賞』開催

まだまだ世の中に認知されていない、介護に関わる優れた製品・サービスを高支協会員が推薦し大賞を決める。

介護社会で真摯に社会貢献を目指している企業を応援し、優れた製品・サービスが広く使われることで、より豊かな生活ができる社会を目指す。

◎ 高支協主催セミナーの開催

未来のあるべき高齡者住宅についてセミナーを開催し、共に考える場をつくる。

2. 将来に予想される社会変化

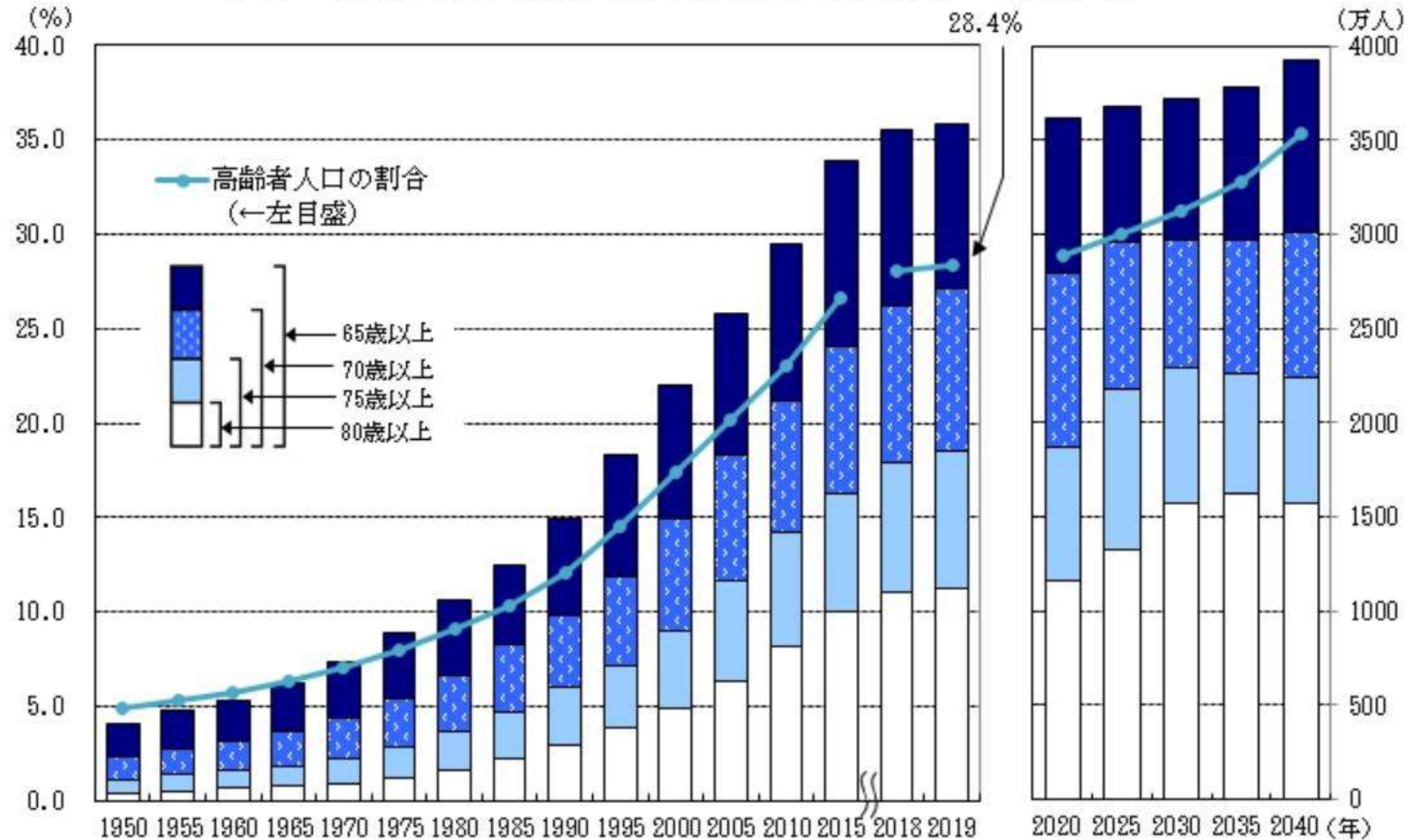
高齢者人口および割合の推移

2040年

総人口：1億1,092万人
(▲1,440万人)

65歳以上：3,921万人
(35.3%)

図1 高齢者人口及び割合の推移(1950年～2040年)



2. 将来に予想される社会変化

高齢者人口および割合の推移

【2020年】

総人口：1億2,532万人
 65歳以上：3,619万人 (28.9%)
 75歳以上：1,872万人 (14.9%)

【2030年】

総人口：1億1,913万人 (▲619万人)
 65歳以上：3,716万人 (31.2%)
 75歳以上：2,288万人 (19.2%)

【2040年】

総人口：1億1,092万人 (▲1,440万人)
 65歳以上：3,921万人 (35.3%)
 75歳以上：2,239万人 (20.2%)

人口の減少・高齢者の増加

高齢者人口及び割合の推移 (1950年～2040年)

年次	総人口 (万人)	高齢者人口 (万人)				総人口に占める割合 (%)			
		65歳以上	うち 70歳以上	うち 75歳以上	うち 80歳以上	65歳以上	うち 70歳以上	うち 75歳以上	うち 80歳以上
1950	8320	411	234	106	37	4.9	2.8	1.3	0.4
1955	8928	475	278	139	51	5.3	3.1	1.6	0.6
1960	9342	535	319	163	67	5.7	3.4	1.7	0.7
1965	9827	618	362	187	78	6.3	3.7	1.9	0.8
1970	10372	733	435	221	95	7.1	4.2	2.1	0.9
1975	11194	887	542	284	120	7.9	4.8	2.5	1.1
1980	11706	1065	669	366	162	9.1	5.7	3.1	1.4
1985	12105	1247	828	471	222	10.3	6.8	3.9	1.8
1990	12361	1493	981	599	296	12.1	7.9	4.8	2.4
1995	12557	1828	1187	718	388	14.6	9.5	5.7	3.1
2000	12693	2204	1492	901	486	17.4	11.8	7.1	3.8
2005	12777	2576	1830	1164	636	20.2	14.3	9.1	5.0
2010	12806	2948	2121	1419	820	23.0	16.6	11.1	6.4
2015	12709	3387	2411	1632	997	26.6	19.0	12.8	7.8
2018	12643	3556	2617	1795	1104	28.1	20.7	14.2	8.7
2019	12617	3588	2715	1848	1125	28.4	21.5	14.7	8.9
2020	12532	3619	2795	1872	1161	28.9	22.3	14.9	9.3
2025	12254	3677	2961	2180	1331	30.0	24.2	17.8	10.9
2030	11913	3716	2969	2288	1569	31.2	24.9	19.2	13.2
2035	11522	3782	2971	2260	1629	32.8	25.8	19.6	14.1
2040	11092	3921	3013	2239	1578	35.3	27.2	20.2	14.2

↑ 人口増加
↓ 人口減少

資料：1950年～2015年は「国勢調査」、2018年及び2019年は「人口推計」

2020年以降は「日本の将来推計人口（平成29年推計）」出生（中位）死亡（中位）推計（国立社会保障・人口問題研究所）から作成

注1）2018年及び2019年は9月15日現在、その他の年は10月1日現在

2. 将来に予想される社会変化

わが国の労働力人口の推移

【2020年】

総人口：1億2,532万人

15～64歳人口：7,341万人

【2030年】

総人口：1億1,913万人

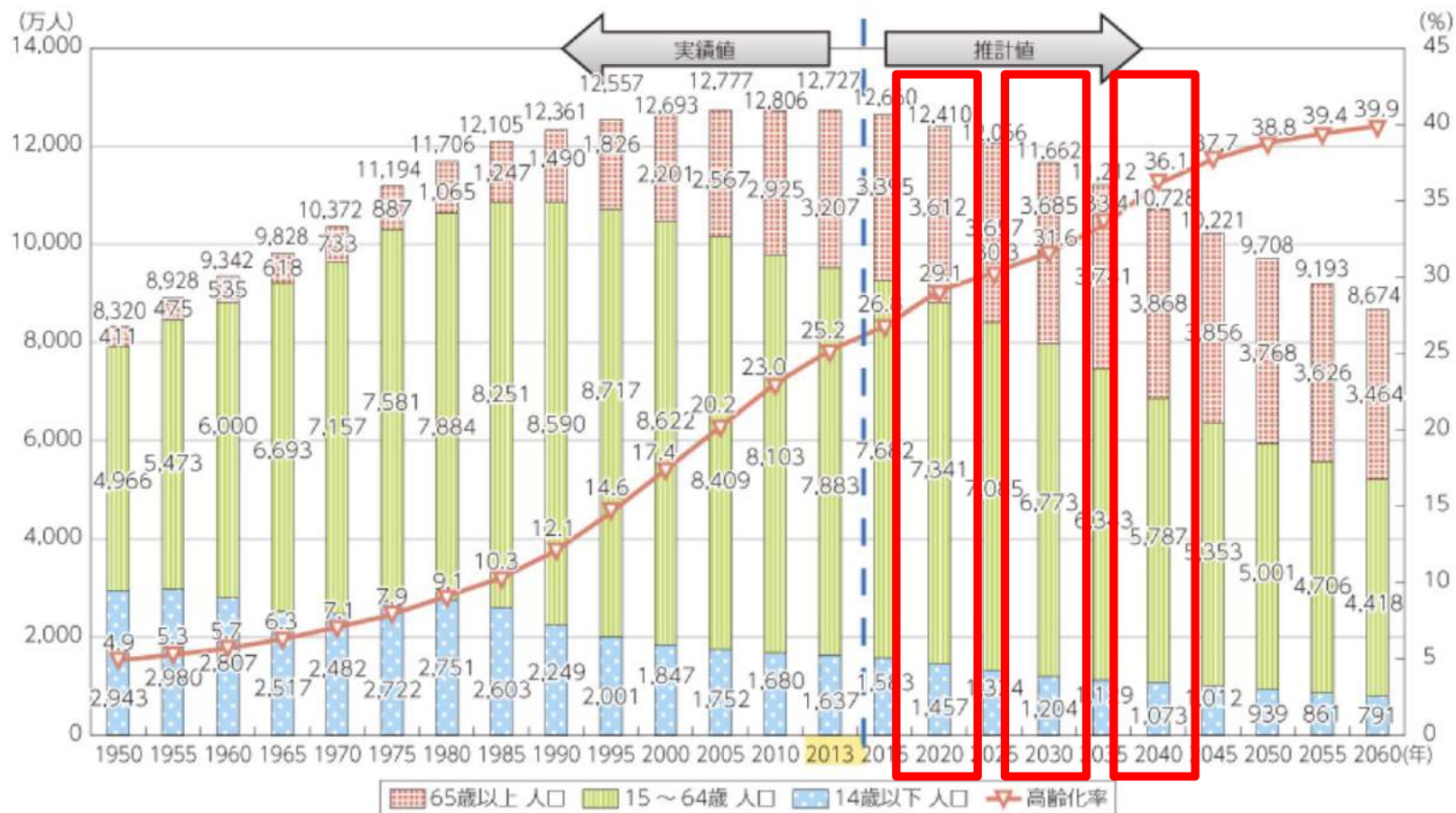
15～64歳人口：6,773万人 (▲568万人)

【2040年】

総人口：1億1,092万人

15～64歳人口：5,787万人 (▲1,554万人)

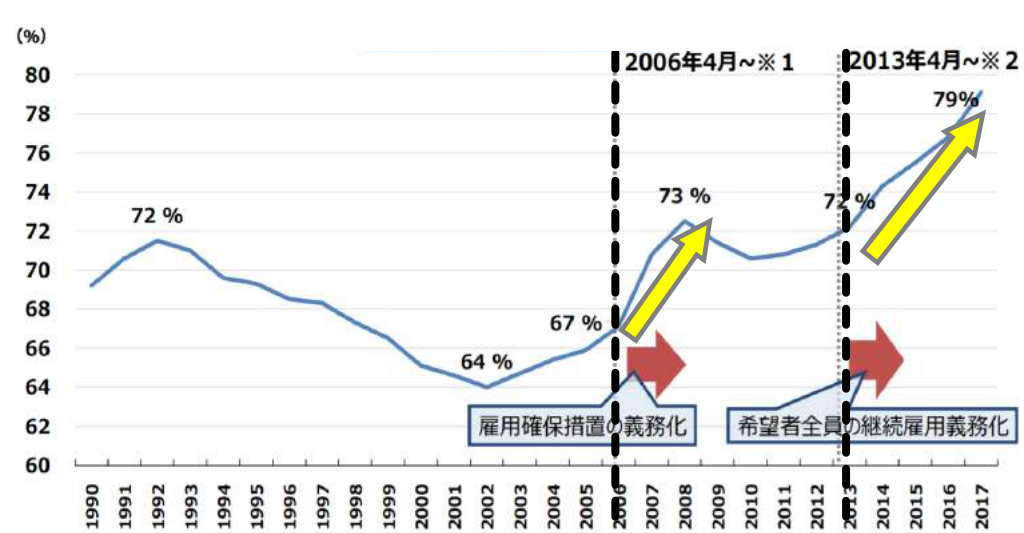
**労働力人口の大幅減少
20年間で21.2%減**



出典) 2010年までは国勢調査、2013年は人口推計12月1日確定値、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果 総務省より

2. 将来に予想される社会変化

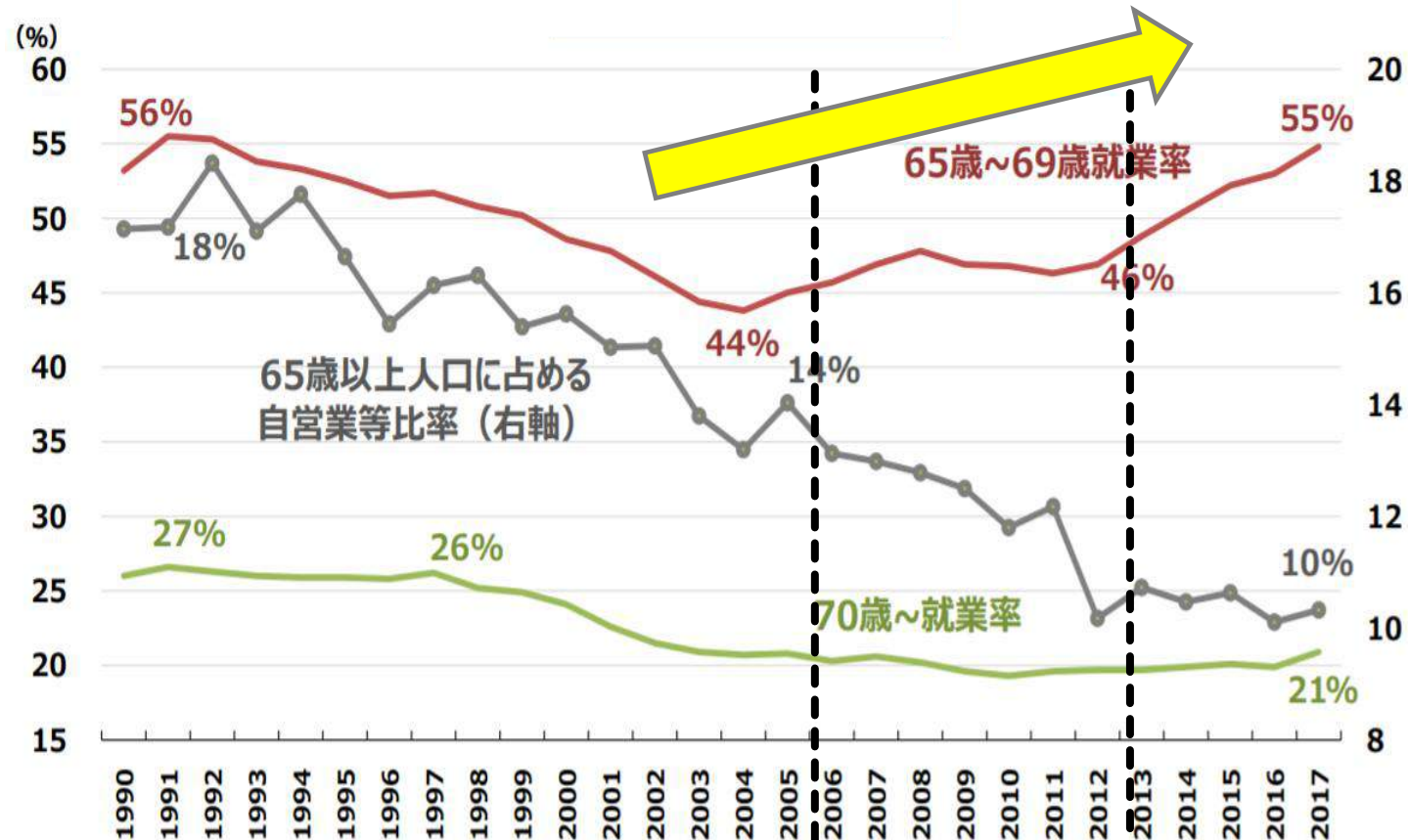
60~64歳以上男性の就業率



**2006年・2013年
高年齢者雇用安定法改正**

**65~69歳の就業率も拡大
70歳以上は横ばい**

65歳以上男性の就業率



(出所) 総務省「労働力調査」より作成。

2. 将来に予想される社会変化

多くの高齢者はライフスタイルにあった働き方を希望

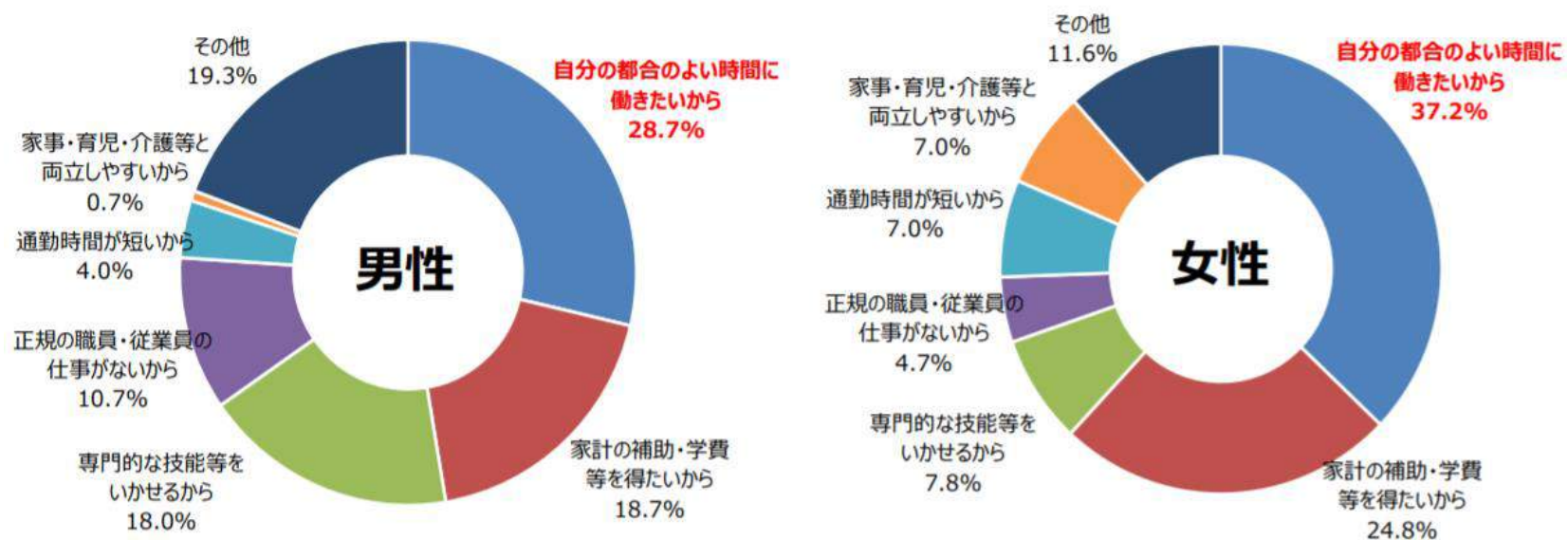
多くは非正規雇用が希望

理由：自分の都合の良い時間に働きたい

高齢者雇用が重要なカギ

- 65歳以上労働者の多くは、「自分の都合の良い時間に働きたいから」という理由で非正規を選択。
- 特に、女性は、男性と比べて、「家事・育児・介護などと両立しやすい」という理由が多い。

非正規の職員・従業員の高齢雇用者が現在の雇用形態について理由



(出所) 総務省「統計からみた我が国の高齢者(65歳以上)」(2017年)

2. 将来に予想される社会変化

生涯未婚率の増加
～50歳時の未婚割合

1970年

男性：1.7% 女性：3.3%

2020年

男性：28.3% 女性：17.8%

2040年

男性：29.5% 女性：18.7%

2020年6月 内閣府「少子化社会対策白書」より

2040年の独身者数
～配偶者と死別、離別者含む

2040年

独身者 … 4,634万人 (46.8%)

配偶者あり … 5,263万人 (53.2%)

2018年 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」より

独身者を対象に社会インフラや新たなビジネスを考える必要がある

トピックス

もう他人事ではない 「3大ミゼラブル」

ミゼラブル（仏語）
不幸な・惨めな・哀れな

生涯独身の増加は超々高齢化社会の3大問題である孤独死、認知症、老人犯罪（加害・被害両方）のうち、特に孤独死との関係が深い。核家族化や生涯独身を選ぶ人の増加で孤独死は今後ますます深刻化すると予想され、遺品整理ビジネスが拡大している。また、賃貸住宅の管理会社や大家向けに、入居者が亡くなったときの葬儀や片付け、修繕などの費用を補償する保険も誕生している。



もう他人事ではない 「3大ミゼラブル」

超々高齢化社会では、様々なひずみが生まれることが予想される。孤独死、認知症、老人犯罪（加害・被害両方）の3大問題。対策は待ったなしだ。

日経ビジネス電子版



「ソロウエディング」サービス
～世田谷区のフォトスタジオ
独身者のウエディング写真



「おじさん」一人旅
～ひとり旅ツアーが人気

2. 将来に予想される社会変化

2040年までに
 予想される主な社会変化

=まとめ=

- ①人口減少・労働力不足
- ②高齢者・独身者割合の増加
- ③情報通信技術の進展
- ④都市部の利便性がさらに進む
- ⑤巨大災害のリスク

上記を鑑みて、ビジネスやライフスタイルを検討する必要がある

項目	主な社会変化
1. 人口減少・高齢化の進行	<ul style="list-style-type: none"> ・総人口は2008年をピークに減少を始め、2040年には1億1,000万人程度となる。生産年齢人口の減少も加速し、2040年には毎年100万人程度の減少が見込まれる。 ・老年人口は、団塊ジュニア世代が高齢者となる2040年頃にピークを迎える。 ・社会保障給付費の対GDP比は、2018年度の21.5%（名目額121.3兆円）から、2040年度には23.8～24.0%（同188.2～190.0兆円）となる。 ・人口の低密度化と地域的偏在が進行。2050年には全国の約半数の地域で人口が50%以上減少し、うち2割では無居住化。
2. 情報通信技術の更なる進展	<ul style="list-style-type: none"> ・Society 5.0を実現することで、地域課題を解決できる可能性。 ・5Gの商用サービス等により、IoT、AI等を活用する基盤整備が更に進展。 ・情報通信技術は、今後も進展を続ける見通し。 ・AIの進展等により、2030年には製造業の就業者が160万人減少する一方で、サービス業の就業者が158万人増加すると見込まれている。
3. スーパー・メガリージョンの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・リニア中央新幹線の開業（品川・名古屋間：2027年、名古屋・大阪間：2045年より最大8年間前倒し）に伴い、三大都市圏が一体化したスーパー・メガリージョンが形成。三大都市圏の成長力が全国に波及。 ・東京・大阪間が約1時間で結ばれ、国内各地間の移動時間が劇的に短くなることで、交流の活発化によるイノベーションの創出に寄与するとともに、情報通信技術の進展と相まって、時間と場所に縛られない新たなビジネススタイル・ライフスタイルを生み出す可能性。
4. 巨大災害の切迫	<ul style="list-style-type: none"> ・首都直下地震（M7クラス）、南海トラフ地震（M8-9クラス）の発生確率は、30年以内に70%程度。いずれも被害規模は東日本大震災を上回る見込み。

3. 高齢者住宅の現状と課題

種類の多さが利用者にとって分かりづらい
公的か民間か、目的・介度・施設料金によって異なる

何がちがうの？
料金は？サービスは？
自分にあったものはどれ？？

公 的

特別養護老人ホーム（特養）

介護老人保健施設（老健）

介護療院

ケアハウス

軽費老人ホーム

財源の問題だが、
特にココの
供給不足感は
否めない！

要介護



自立



民 間

介護付き有料老人ホーム

住宅型有料老人ホーム

グループホーム

サービス付き高齢者向け住宅

シニア向け分譲マンション

健康型有料老人ホーム

3. 高齢者住宅の現状と課題

広がる所得格差に応じた高齢者住宅の供給バランス

都道府県別タイプ別要介護者向け居室60ヶ月入居時平均月額費用

(単位:円)

(単位:円)

順位	介護付	住宅型	サ付住	順位	介護付	住宅型	サ付住
1	東京都 365,940	京都府 215,571	東京都 197,752	25	北海道 150,713	富山県 110,470	三重県 125,875
2	兵庫県 294,373	東京都 207,405	神奈川県 178,764	26	岡山県 150,671	島根県 109,939	石川県 125,372
3	神奈川県 268,562	神奈川県 178,168	京都府 169,066	27	福井県 147,845	群馬県 109,275	福岡県 125,070
4	滋賀県 261,766	兵庫県 163,436	千葉県 153,166	28	福岡県 147,030	栃木県 108,840	富山県 122,725
5	京都府 251,360	滋賀県 162,341	奈良県 150,616	29	島根県 145,806	福岡県 108,788	山口県 122,102
6	千葉県 236,390	千葉県 149,764	愛知県 149,138	30	山形県 140,834	茨城県 107,645	山形県 121,670
7	奈良県 223,617	奈良県 141,505	兵庫県 148,302	31	香川県 139,361	山口県 106,424	岩手県 121,226
8	大阪府 214,046	愛知県 136,969	静岡県 146,288	32	三重県 135,454	愛媛県 101,860	熊本県 119,485
9	埼玉県 210,463	新潟県 134,194	埼玉県 144,828	33	長崎県 132,665	高知県 101,638	群馬県 118,811
10	宮城県 209,680	岐阜県 129,251	広島県 140,120	34	愛媛県 131,846	北海道 101,451	茨城県 118,430
11	茨城県 203,547	静岡県 127,935	滋賀県 138,127	35	鹿児島県 128,456	長崎県 100,606	鳥取県 116,655
12	愛知県 197,653	広島県 127,456	新潟県 137,659	36	熊本県 126,747	秋田県 100,056	秋田県 115,904
13	静岡県 196,998	宮城県 127,394	大阪府 136,810	37	秋田県 125,727	鹿児島県 98,527	高知県 114,750
14	群馬県 174,453	埼玉県 125,814	長野県 136,462	38	大分県 125,349	山形県 97,745	愛媛県 114,222
15	新潟県 170,927	大阪府 125,809	岡山県 136,258	39	徳島県 124,241	熊本県 96,961	佐賀県 110,997
16	広島県 170,726	福井県 123,751	宮城県 135,993	40	山口県 123,794	和歌山県 96,928	鹿児島県 108,867
17	福島県 169,636	岡山県 119,961	栃木県 130,202	41	鳥取県 119,057	鳥取県 96,034	和歌山県 104,634
18	山梨県 167,652	長野県 119,148	香川県 129,564	42	沖縄県 114,232	佐賀県 94,789	大分県 103,587
19	長野県 167,442	香川県 117,924	岐阜県 129,403	43	高知県 112,234	徳島県 92,441	沖縄県 102,944
20	岐阜県 163,363	山梨県 117,642	福井県 129,331	44	青森県 106,562	沖縄県 88,862	徳島県 100,627
21	栃木県 161,854	石川県 116,504	島根県 128,826	45	佐賀県 104,535	大分県 88,553	宮崎県 99,992
22	和歌山県 161,164	三重県 115,577	福島県 127,367	46	富山県 103,200	青森県 83,302	長崎県 99,599
23	石川県 159,540	岩手県 115,110	山梨県 126,518	47	宮崎県 101,140	宮崎県 77,297	青森県 88,028
24	岩手県 156,638	福島県 112,025	北海道 126,504		全国 225,683	全国 115,575	全国 135,714

上位と下位とでは、
約2~3倍
月額費用が違う！

安く住むなら
ローカルエリア？

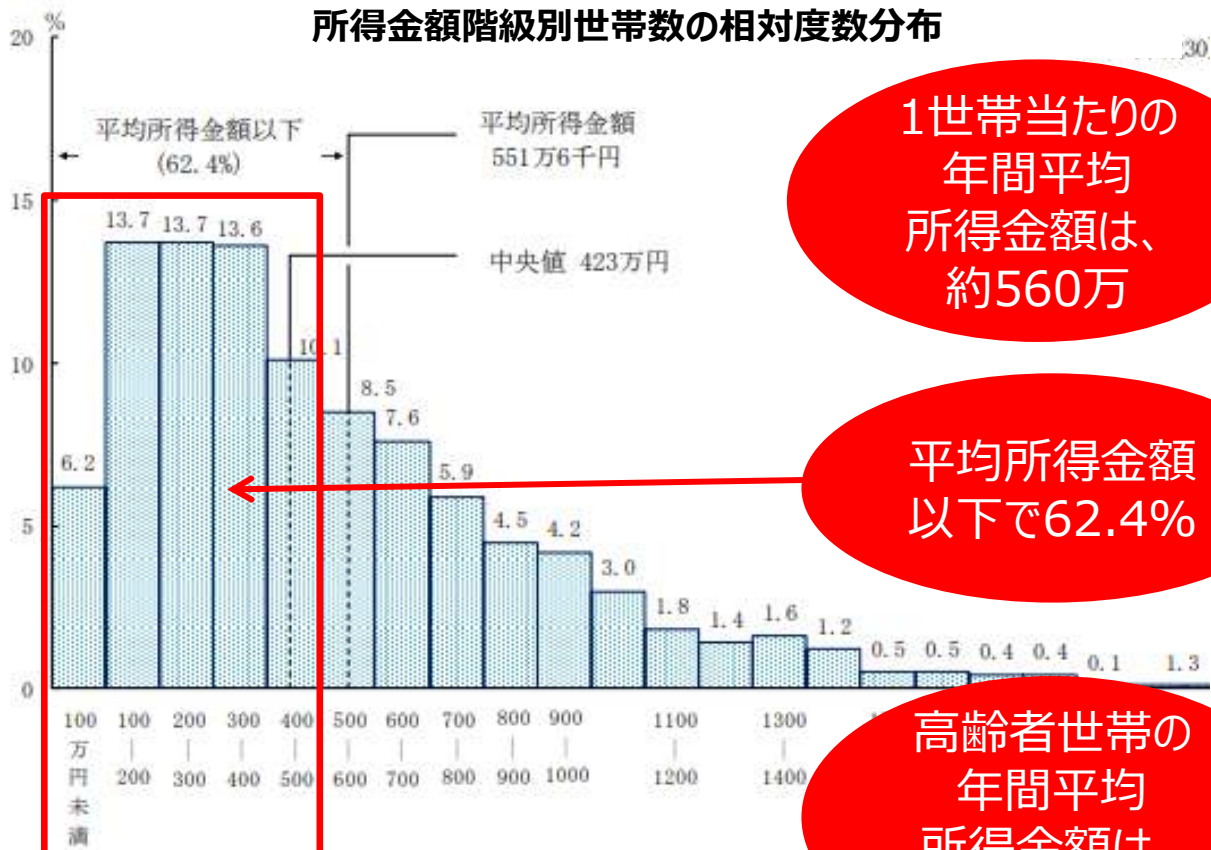
介護付・住宅型有料老人ホームの要介護者向け居室の60ヶ月入居時の料金を集計
入居一時金は、60ヶ月入居時の償却分費用を換算し月額費用に上乘せて計算
サ付住も主に要介護者向けのホームを集計
サ付住の前払金は家賃に該当する分のみを60ヶ月償却と仮定して計算

2020年4月集計データを使用
タムラプランニングオペレーティング より

3. 高齢者住宅の現状と課題

広がる所得格差に応じた高齢者住宅の供給バランス

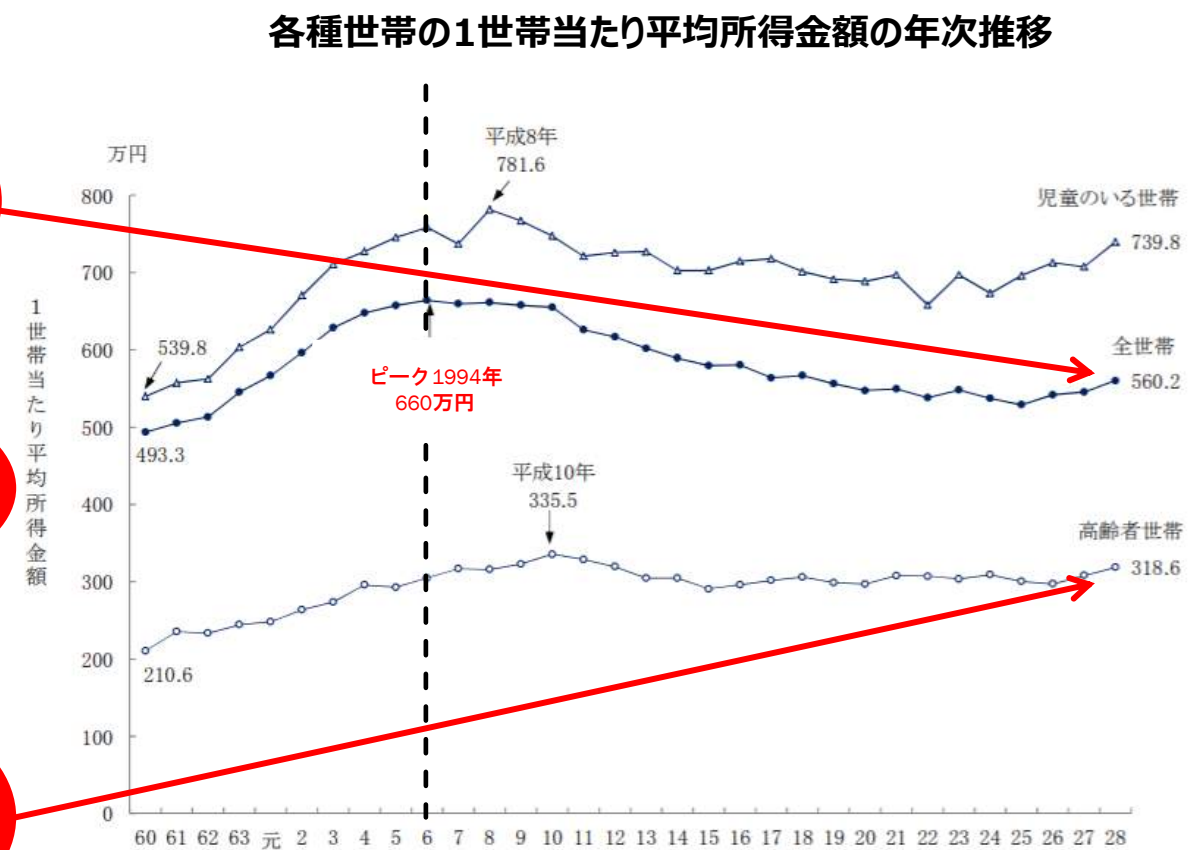
2022年は、
約552万
(8万ダウン)



1世帯当たりの
年間平均
所得金額は、
約560万

平均所得金額
以下で62.4%

高齢者世帯の
年間平均
所得金額は、
約318万



3. 高齢者住宅の現状と課題

広がる所得格差に応じた高齢者住宅の供給バランス

国民年金の満額は、
780,900円
(月65,075円)
※2021年4月時点

国民年金の平均受給額は、月56,049円

厚生年金の平均受給額は、月146,162円

このような実態で、
多くの人々が安心して
住むことができる
高齢者住宅は？

都道府県別 厚生年金の受給額ランキング

順位	都道府県	受給者数 (人)	平均年金月額 (円)
1	神奈川県	1,000,626	166,546
2	千葉県	705,930	160,997
3	東京都	1,239,326	159,556
4	奈良県	162,885	159,318
5	埼玉県	819,766	157,019
6	愛知県	862,393	155,449
7	兵庫県	681,375	155,255
8	大阪府	968,055	152,525
9	滋賀県	182,750	149,282
10	京都府	306,058	147,865
11	茨城県	340,956	147,213
12	三重県	246,382	146,264
13	静岡県	539,826	146,021
14	広島県	400,245	145,782
15	岐阜県	267,131	144,615

順位	都道府県	受給者数 (人)	平均年金月額 (円)
16	山口県	217,033	143,599
17	栃木県	243,050	142,581
18	群馬県	249,866	142,436
19	和歌山県	112,533	141,861
20	福岡県	616,920	140,610
21	岡山県	289,738	140,501
22	宮城県	277,050	139,163
23	富山県	187,180	138,602
24	山梨県	99,552	138,442
25	香川県	150,560	138,395
26	長野県	327,505	138,156
27	石川県	168,680	136,291
28	北海道	624,048	136,277
29	愛媛県	188,508	134,776
30	福井県	131,934	134,072

順位	都道府県	受給者数 (人)	平均年金月額 (円)
31	長崎県	169,863	132,422
32	新潟県	364,074	131,946
33	大分県	155,979	130,656
34	福島県	267,544	129,458
35	佐賀県	108,577	127,736
36	島根県	116,671	127,603
37	徳島県	109,152	127,314
38	鳥取県	90,765	127,009
39	高知県	101,187	126,857
40	鹿児島県	201,050	126,736
41	熊本県	218,539	126,149
42	岩手県	168,472	125,914
43	沖縄県	97,195	124,217
44	山形県	169,092	123,969
45	宮崎県	141,454	122,795
46	秋田県	147,898	122,488
47	青森県	141,749	122,081
	全国平均	15,389,876	146,162

厚生労働省「厚生年金保険・国民年金事業の概況」(令和元年度)より筆者作成

3. 高齢者住宅の現状と課題

人材不足における雇用の在り方

2025年に介護分野での人材不足は37万人、2035年には79万人（経産省の試算）

●人材不足の2つの要因

1. 採用の困難さ
2. 離職率の高さ

●人材不足の背景

- ・介護職員の低賃金（安すぎる介護報酬単価）
- ・過重労働
- ・介護保険制度の財政難

【介護業界における離職理由】

- ①職場の人間関係に問題がある（20.0%）
- ②結婚・出産・妊娠・育児のため（18.3%）
- ③法人・事業所の経営方針や理念に不満（17.8%）
- ④他に良い仕事・職場があったため（16.3%）
- ⑤自分の将来の見込みが立たない（15.6%）

上記理由で約9割

平成29年「介護労働実態調査」より

3. 高齢者住宅の現状と課題

＝まとめ＝

- ①多種による高齢者住宅の選びづらさ
～各種類の施設が豊かなくらしができるような高齢者住宅を目指すため、サービスの統一化を目指す。
- ②広がる所得格差に応じた高齢者住宅の供給バランス
～高齢者住宅への家賃補助など、国民の多くが老後安心して生活できる制度をつくる。
- ③人材不足における雇用の在り方
～高齢者住宅の入居者だけでなく、介護に従事するスタッフたちが生きがいがあり、豊かな生活ができるよう、国・事業者が金銭面・教育面からサポートする。

4. 本題：『未来型高齢者住宅』のご提案

**2030年、2040年は、どのような
高齢者住宅が求められているのか？**

**高支協が考える
『エルダリーハウス2030』を紹介**

4. 『エルダリーハウス2030』の概要

8つの分科会



4. 『エルダリーハウス2030』の概要

ハード・環境	マンパワー不足をサポートする建築 <ul style="list-style-type: none"> ・周りの人と関わりやすい生活環境の一社会参加一 ・ゼロエネルギー・快速・長寿命化と用途転用可能な建物造り ・マンパワー不足を補うIT・AI・介護ロボットの活用
アクティビティ	生きがいを提供するアクティビティ <ul style="list-style-type: none"> ・一人一人の「生きがい」まで提供するアクティビティ ・自発性や多様性を重視した個人毎、ステージ毎に生きがいを提供 ・「稼ぐ」「貯める」「社会貢献」「今までに体験できなかった世界」
食事	人生を楽しむ食事 <ul style="list-style-type: none"> ・食事は、高齢者のQOL向上に重要な介護サービス ・入居者像の変化を捉えた「選ばれる」「自由」「健康」な食事 ・経済的負担軽減とICT活用
入浴・トイレ	自立支援を促す仕組みと安心・安全な生活の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・入居者目線での「自立支援」「可変」「重度化対応」 ・福祉用具、支援機器の活用による安心・安全な生活の提供 ・未来型機器の積極検証

リハビリ	高齢者住宅におけるリハビリの提供 <ul style="list-style-type: none"> ・年齢・介護度に見合った個別リハビリ ・社会参加による「生きる」喜び ・プログラムの自動化・AI化とVR活用
認知症ケア	認知症になっても大丈夫といえる住まい <ul style="list-style-type: none"> ・音楽・似顔絵・照明・色彩アートセラピー ・夜間徘徊・排泄介助を減らすケア ・本人のためのケア ・非薬物療法の提案・実証
ターミナルケア	ターミナルケアが定着したホームに <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者住宅が終の住まいである為のターミナルケアの重要性 ・本人の思いのたけを具現化 ・ハードとソフトの具体的な提案
運営	顧客満足度を得る運営サービス <ul style="list-style-type: none"> ・利用者・入居者・家族・職員の誰もが等しく居心地の良い空間の提供 ・「人材確保」「作業効率化(IT導入)」「知識の教育」「リスク管理」「サービス向上」の提案

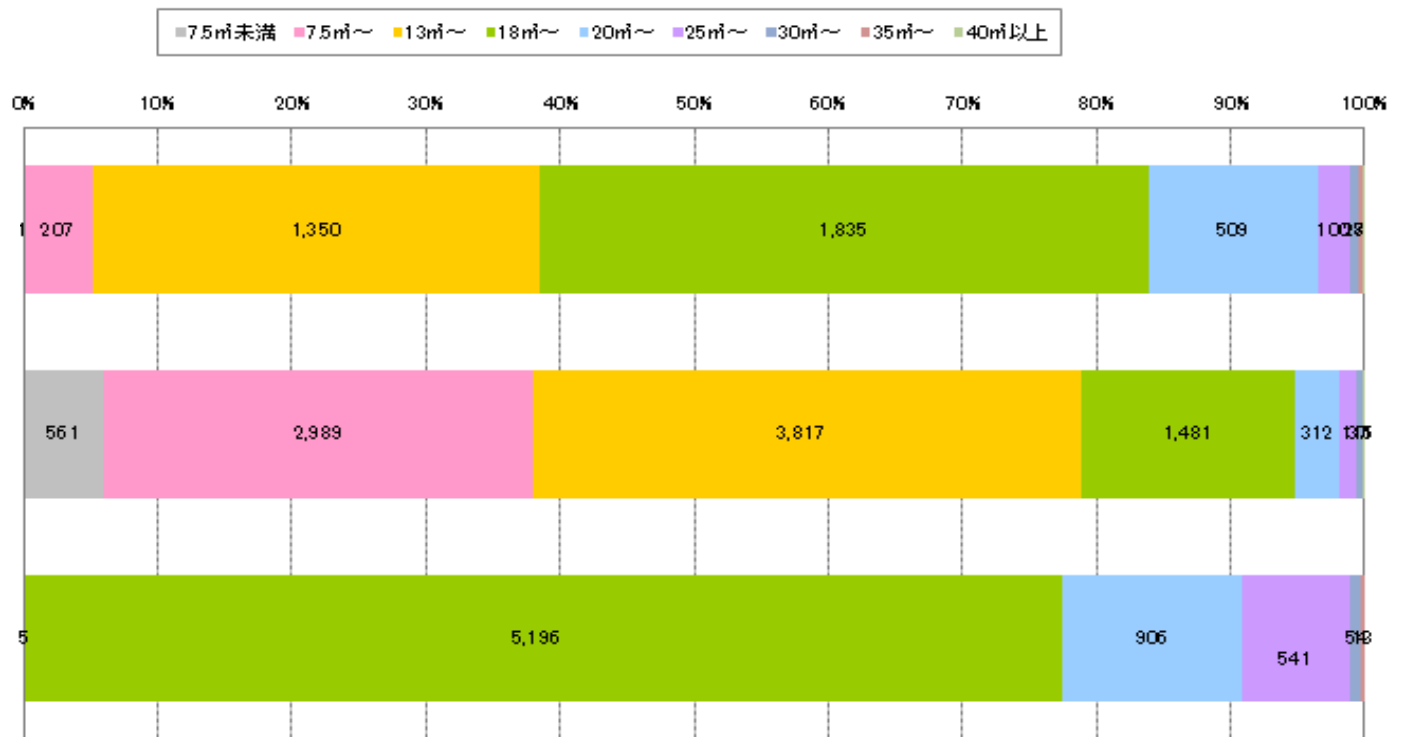
①-1 マンパワー不足をサポートする建築 (ハード・環境分科会)

《現状・課題》

- 現状の高齢者住宅の居室面積は、「豊かなくらし」といえるか？
- コスト増にならず、マンパワー不足をサポートする建築（ハード・環境）とは？

居室面積の統計（要介護者向け）

自分・親が入るとしたら、
本当に豊かな
くらしが送れるか？？



厚労省
「有料老人ホームの設置運営標準指導指針」では、
個室面積13㎡

サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の最低面積は、
原則25㎡＝約16畳以上
ただし、入居者が共用で使用するのに十分な広さの
リビングやキッチン、浴室などが設けられている場合は、
居室の最低面積が18㎡＝約11.5畳以上でよい

2020年4月時点データ タムラプランニング&オペレーティングより
要介護者向け居室を集計 1人あたりの居室面積（多床室は面積を人数で割っている）
各ホームの最多居室面積分布を集計し、平均面積はホーム数を母数とした。

①-2 マンパワー不足をサポートする建築 (ハード・環境分科会)

《現状・課題》

- 現状の高齢者住宅の居室面積は、「豊かなくらし」といえるか？
- コスト増にならず、マンパワー不足をサポートする建築 (ハード・環境) とは？

スマートハウス/ロボットの導入で
コスト削減や人手不足を解消



多額の導入コストは、
本当にペイできるのか？



補助金orコスト削減が
ハッキリするまで様子見



ZEH (ゼッチ) (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを旨とした住宅」

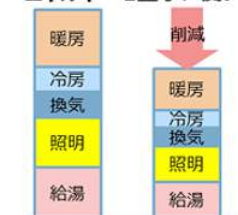
高断熱・木造耐火構造

高断熱で
エネルギーを極力
必要としない
(夏は涼しく、冬は暖かい住宅)



HEMS

高性能設備で
エネルギーを上手に使う



創エネ

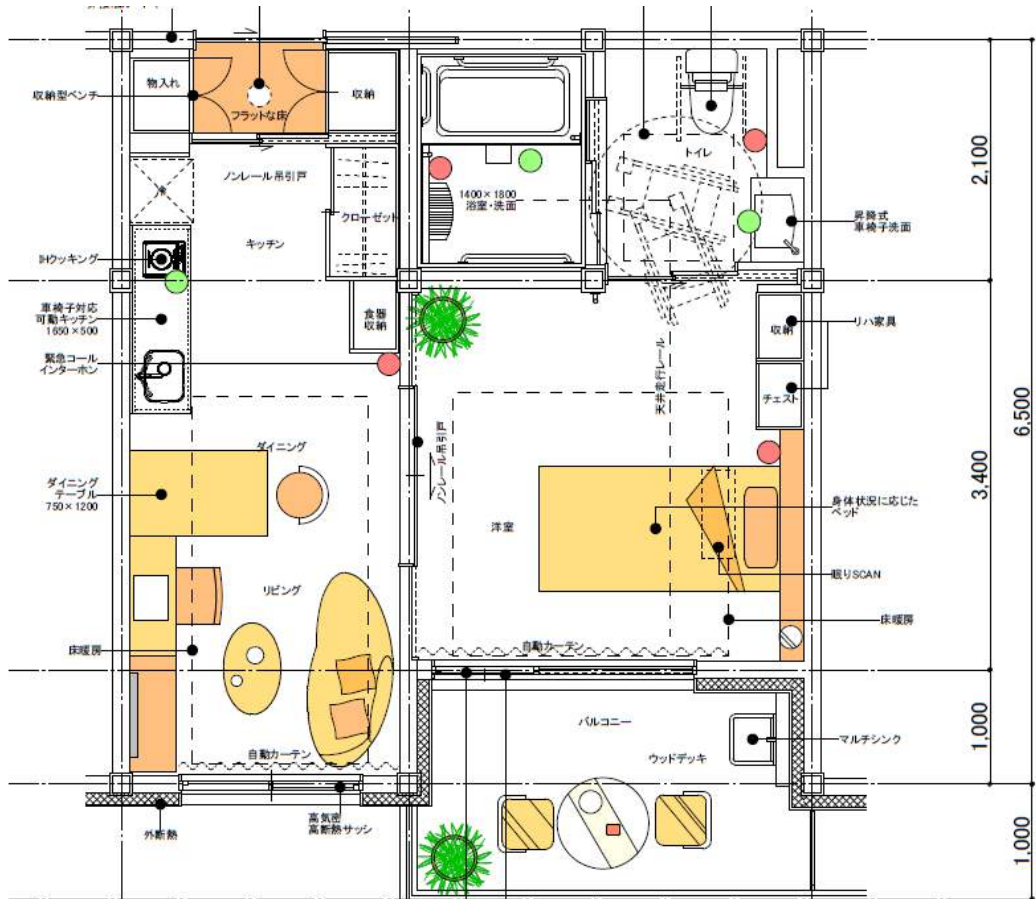
エネルギーを創る



①-3 マンパワー不足をサポートする建築 (ハード・環境分科会)

《提案》

高支協が考える豊かなくらしができる居室



居室面積 35.5㎡

バルコニー面積 7.0㎡

《建築規模》

構造	木造耐火建築物 3階建
延べ面積	5,000㎡程度
居室面積	35.5㎡/戸 54戸
	1,917㎡ レンタル比：38.3%
価格	入居金 1,800万
	月額利用料+食費 20+6万

- 36㎡の居室面積
- ZEH・ロボット (リフトを含む) の採用
- 地域の環境変化も見越し、
一般住宅に転用可能な建築

高齢者住宅 ⇔ 一般住宅

高齢者の豊かな住まい = 障害物がなく、ゆとりある空間
= 若者をはじめ誰もが住みたいと考える = 転用可能

①₋₄ マンパワー不足をサポートする建築 (ハード・環境分科会)

《具体案》

● 36㎡の居室面積の高齢者住宅

高立地のところでは家賃が高くなるので、入居希望者は所得に応じた住まいを選ぶべきだが、

36㎡は本来人が豊かなくらしをするために最低限欲しい空間であると考えます。

家族が水入らずでの会話や食事ができ、残された時間をゆっくり共有する場があることは、入居者にとっても周りの家族にとっても幸福なこと。

家賃を抑えるならば、ローカルエリアであっても地域包括ケアが進んでおり、周囲に観光やアクティビティスポットでもあれば入居者や入居者に会いに来る家族も楽しいのでは。

● ZEH・ロボット（リフトを含む）の採用

10年、20年後は、環境問題の深刻化でZEH需要が高まること、太陽光発電や全個体電池の技術が更に発達することでZEHは身近なものになってくると考える。

また、ロボットの技術開発は、**労働力不足という問題を解決するためには必要不可欠**。

誰でも使いやすいものであり、導入コストがマンパワー不足解消に見合っていることが重要。

● 地域の環境変化も見越し、一般住宅に転用可能な建築

高齢者人口は2042年にはピーク（3,878万人）を迎えることから、**その後の地域の人口動態も鑑みて一般住宅に転用可能な高齢者住宅を建てるべき**。

②-1 生きがいを提供するアクティビティ (アクティビティ分科会)

● アクティビティとは？

「活動」「活気」～WEBLIO辞書より

「自己実現のための、全ての活動」～日本アクティビティ協会（1997年設立）の定義

※アクティビティ分科会では、「生きがい」までを定義

～『活』・・・ 勢いよく動く、生き生きしている、生きる、暮らす

● レクリエーションとは？

「疲れやストレスを、休息や楽しみで回復すること。またそのための休養や楽しみ」

リフレッシュ、息抜き、リラックス、レジャー、気晴らし、趣味、スポーツ、旅行、エンターテイメント

● 「レクリエーション」と「アクティビティ」の違いは？

レクリエーション・・・「休息や楽しみ」

アクティビティ・・・「活」⇒ 生き生きと動くこと = 「生きがい」

②-2 生きがいを提供するアクティビティ (アクティビティ分科会)

《現状・課題》

- レクリエーション＝アクティビティになっていることがある
- 入居者一人ひとりが求めるアクティビティに応えるには？

《提案》

- レクリエーションに加え、あくまでも本人の意思でのアクティビティであることが重要
「地域住民とのコミュニケーション（人とのつながり）」
「社会貢献（人の役に立つこと）」
「稼ぐ（仕事をして対価を得る）」
「チャレンジ（何かに打ち込める環境をつくる）」
を取り入れてみる。

《具体案》

- ホーム内の仮想通貨制度をつくり、仕事をして稼ぐ ⇒ ホーム内の売店で買い物 ⇒ 誰かにあげる
他) … ホーム内の家庭菜園（つくる・収穫する・調理する・料理にして食べてもらう）
 - ・手伝い（清掃や片付け）・自分の趣味で誰かを喜ばせる（楽器・絵画）
 - ・何でもない会話を増やす ・リモート旅行（世界旅行・故郷を体験）

参考) **ホシノタニ団地** 神奈川県座市：小田急電鉄



2～5Fは37㎡

1Fはテラス付き

参考)



マイファーム×小田急電鉄

活動内容

小田急電鉄株式会社（以下、小田急電鉄）がリノベーションした、座間駅前にある賃貸住宅「ホシノタニ団地」は、コンセプトに「人と自然、人とまち、人と人がつながる住まい」を掲げています。敷地内に広がるのは、貸し菜園やドッグラン、座間市子育て支援センターと、地域住人のQOL（クオリティ オブ ライフ）向上が意識された空間ばかりです。

そんな「ホシノタニ団地」にも既存の貸し農園サービスがあったのですが、2019年8月より、さらに“畑を通じて地域をつなげたい”という思いから、マイファームの新サービス「ハタムスピ」を導入しました。

多忙な現代人にマッチした効率化と手軽さ、SNS映えするカラフルなBOXが特徴的な「ハタムスピ」は月単位で野菜づくりが楽しめるオンラインプラットフォームサービス。これまでの家庭菜園ユーザー以外にも興味を持ってもらうきっかけを提供することに特化しており、生活の中に小さな接点を持つライフスタイルを提案しています。

「ハタムスピ」を取り入れた空間を活用して、小田急電鉄やマイファーム、他施設とも連携し、年に1回ホシノタニ団地で開催している「ホシノタニマーケット」などをはじめとした入居者や地域の方々の交流やふれあいを創出するイベントや、野菜づくり体験等を随時開催し、座間駅周辺での魅力あるまちづくりを推進しています。



団地の小さな畑が地域の人をつなげる

小田急電鉄株式会社とのコラボレーション事業

参考)



マイファーム

耕作放棄地・団地・施設の
空きスペースを体験農業に！

<https://myfarm.co.jp/service/>

会社案内

社名	株式会社マイファーム（英名：MYFARM Inc.）
代表者	西辻 一真（にしつじ かずま）
設立日	2007年9月26日
資本金	1億1千万円（資本準備金218,853,116円）
主要株主	株式会社ツムラ、株式会社マイナビ、DCMホールディングス株式会社、SBテクノロジー株式会社、カーコンビニ倶楽部株式会社、前田工織株式会社、東京センチュリー株式会社、ベルグアース株式会社、株式会社富山、株式会社ナンバ、株式会社喜代村、全国農業協同組合連合会など

村上龍 × 経済人
毎週木曜日 夜10時00分～10時54分 テレビ東京系にて放送中
番組トップ・バックナンバー・カンブリア宮殿の世界・出演者・本&CD

バックナンバー
2015年11月19日 放送

耕作放棄地を体験農園に！
農業の楽しさを広める異色ベンチャー

マイファーム 代表取締役社長 西辻 一真（にしつじ かずま）

SOMPOグループのリノベーション
デザインコンペ10年連続受賞！
リノベーション・リノベーションならフレッシュハウス

放送を見逃した方はこちら

③ 人生を楽しむ食事 (食事分科会)

《現状・課題》

- コスト追及による給食業者の万年人手不足、味の低下⇒QOLの低下
- 本当の豊かな食事とは？

《提案》

食事を作る側から、食事を食べる側の立場に立った提供システム・環境をつくる。

- ① クックチル・ニュークックチル・クックフリーズの採用。
 - ～技術は進化しており、味や嚥下食のレベルも上がっている
 - ～コスト削減しつつ品質向上を図る
- ② 先端技術を活かしつつも、食の楽しみ・食事への期待を確保しQOLを向上させる。
 - ～好きな時間に・好きな場所で・好きな人と・好きなものを食べられる環境をつくる (人を元気にさせる)

《具体案》

- 調理室の一部を、入居者やスタッフがいつでも料理できる場をつくる。
 - ～料理の楽しさ (好きなものを食べる、誰かに食べてもらう楽しさ、生きがい)
- 配食業者と連携し、食べたい食材や食べ物を1週間以内に届く物流システムの構築
- 入居者・事業者参加型で家庭菜園をし、旬で取り立ての野菜を食べる (つくる楽しさ・食べる楽しさ)

④ 自立支援を促す仕組みと 安心・安全な生活の確保 (入浴・トイレ分科会)

《現状・課題》

- 介護者の労務負担
- 本人のプライバシーや残存機能に配慮し、いかに自立支援できるか
- いかに快適な入浴・トイレができるか

《提案》

- ① 各居室や大浴室では天井走行リフト用レールを標準設備
～移動・移乗しやすい環境をつくり、積極的に移乗サポートロボットを活用する
- ② もっと進化させるなら、介護者がいなくてもトイレができるくらいの移動ロボットや
脱着できる服を開発する
- ③ 温泉や銭湯気分を味わえるような、浴室やバスのデザイン・香り・証明の工夫。

《具体案》

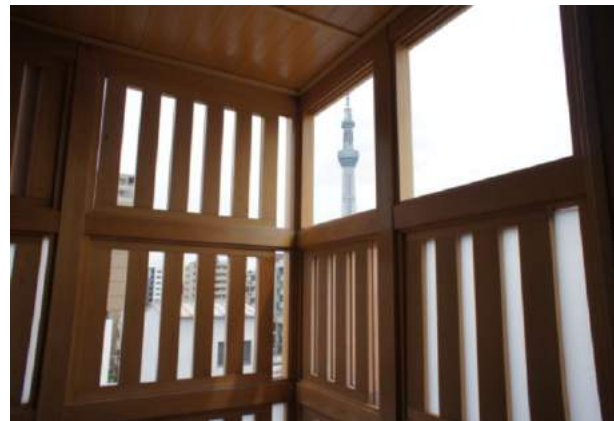
- ② 安全に立位ができる自動運転車いす⇒服を脱がせるロボットやそれに対応できる
下着・ズボンの開発⇒自動運転車いすに対応できるトイレ
- ③ 露天風呂の景色が見れるデジタルスクリーンを浴室につける。ヒノキや温泉成分の
アロマ。リラックスができる浴室照明の導入。

参考) ユニバーサル銭湯「御谷湯：みこくゆ」

高齢者・障がい者に人気

見えた！「御谷湯名物、スカイツリーが見える半露天風呂」

「御谷湯」は、都営地下鉄浅草線『本所吾妻橋』駅から徒歩12分ほどの場所にあります。そもそも「御谷湯」は1947年に創業した歴史ある銭湯ですが、型破りな姿にリニューアルしたのは2015年の5月のこと、5階建ての洗練された和モダンなビルへと変貌を遂げました。



- 浅草線 本所吾妻橋 徒歩12分
- 70年くらいの老舗
- 家族風呂 予約制 一人1500円
- バリアフリー
- 浴槽やヒノキを使い、いい香り
- スカイツリーが見える
- 回転椅子で入浴介助しやすい
- ジュースの自動販売機も車いすで買える高さ

⑤-1 高齢者住宅におけるリハビリの提供 (リハビリ分科会)

《現状・課題》

- リハビリに取り組む人員・予算・制度が整っていない
～現場はリハビリの必要性は感じている
(病院から退院後、介助やリハビリ待ちで困っている人が大勢いる)

《提案》

- 外部の専門的な回復リハビリテーション施設と連携し
高齢者住宅でもっと柔軟に利用できる制度の確立



久喜市高齢者実態調査の集計結果について

更新日：2020年8月3日

お問い合わせ：介護保険課 保険料・給付係

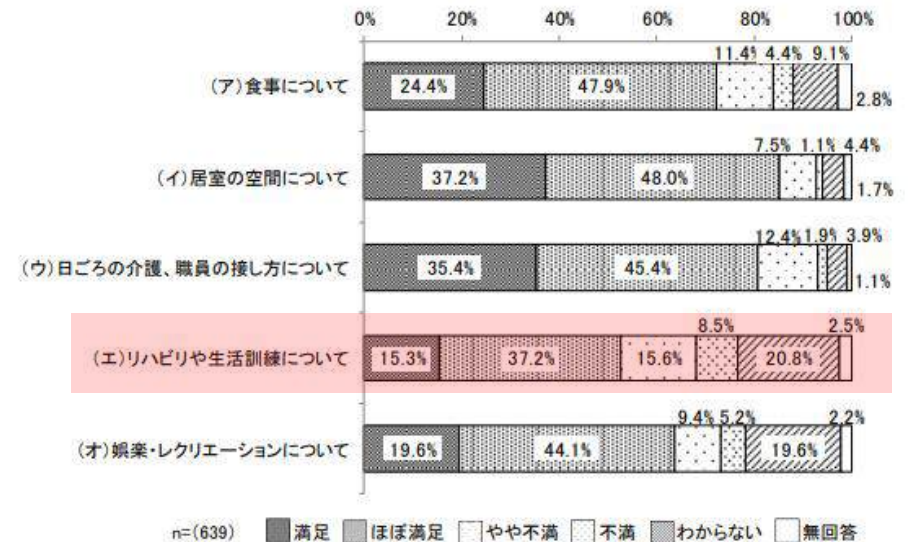
高齢者実態調査調査結果

久喜市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画の基礎資料とするため、令和元年度に実施した高齢者実態調査について、集計結果をお知らせします。調査にご協力いただきました皆様、ありがとうございます。

入所施設の満足度調査

問 15 入所している施設について、それぞれのサービスの満足度はいかがですか。
(項目ごとに、1つに○)

入所している施設のそれぞれのサービスの満足度は、いずれの項目も「満足」と「ほぼ満足」の合計が過半数となっており、特に「居室の空間について」(85.2%)、「日ごろの介護、職員の接し方について」(80.8%)が8割台と多くなっている。一方、「不満」と「やや不満」の合計の割合が最も大きいのは、「リハビリや生活訓練について」で24.1%となっている。



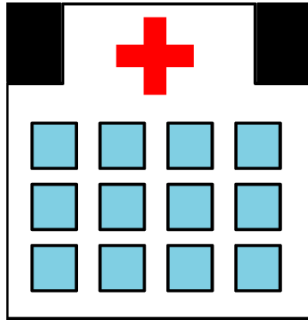
⑤₋₂ 高齢者住宅におけるリハビリの提供 (リハビリ分科会)

《具体案》

有老では、積極的にリハを取り入れているところも少なくないが、全ての需要を満たすリハビリ（理学療法士:PT）
 ・作業療法士:OT ・言語聴覚士:ST）
 ・生活リハビリ）を満たすことは実際かなりハードルがある。

外部専門の回り八との連携強化で、行き来しやすい環境ができれば、高齢者住宅はより自宅（住まい）に近い存在になると考える。

急性期病院



要介護の原因	
1位	脳卒中 出血や梗塞
2位	認知症
3位	衰弱 (手術や肺炎)
4位	大骨折

回復期リハビリテーション (回り八)



高齢者住宅



⑥ - 1 認知症になっても大丈夫といえる住まい (認知症ケア分科会)

《現状・課題》

● 認知症患者の増加

2012年・・・460万人

2020年・・・602万人（高齢者6人に1人の割合）

2025年・・・700万人

● 根本的治療法がない

～認知症の進行を抑えることはできず根本的な治療は現在のところはない。

しかし、人の生活の質や価値は認知症の症状とかわりなく存在する。

● 本人に認知症だといづらい

～早期発見は重要だが、家族・周囲が気づいても本人に認知症だといづらい。

また、改善方法や対応方法が未確立な分、職員・家族にストレスがのしかかる。

《提案》

① AI/ICTを使った認知症が改善できるであろうシステム

② 高齢者住宅事業者・医療機関・関連団体や企業・家族・地域社会を巻き込んで共に歩んでゆく

～認知症は誰にでも起こりうる身近なものと捉えて自然でポジティブなものにしてゆく

⑥-2 認知症になっても大丈夫といえる住まい (認知症ケア分科会)

《具体案》

原因要素から改善方法を導き出すシステムの開発

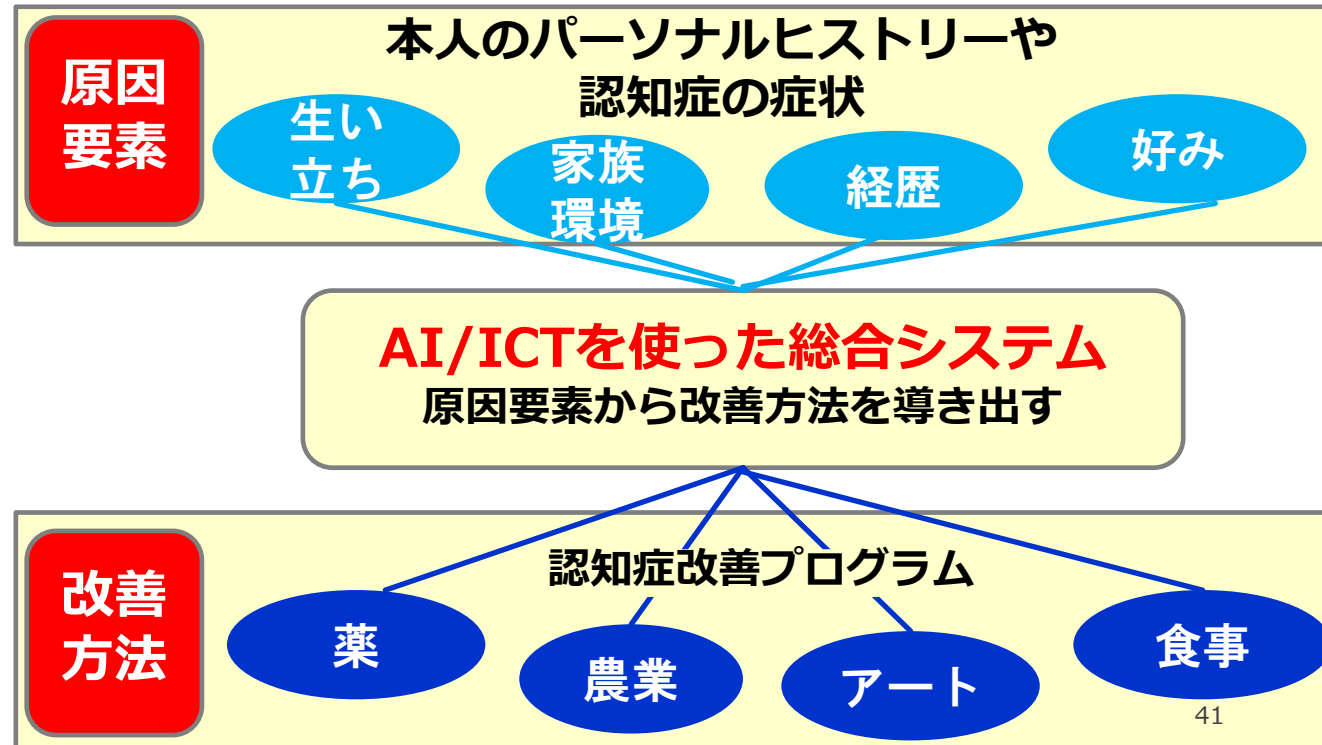
- イ) 本人のパーソナルヒストリー（生い立ち・家族環境・経歴・好み）を本人・家族・周囲からの情報収集およびデータ化し、原因要素を共有化できるシステムの構築が必要。
- ロ) 薬物療法だけでなく、非薬物療法を取り入れたプログラムのデータ化・システム化する。
- ハ) AI/ICTを駆使し、イ) のシステムを、ロ) のシステムで解決するという総合システムの開発。

● 非薬物療法

音楽（ブンネメソッド）・証明・
アート作品（似顔絵セラピー）・
農業・運動・食事（栄養）・
嗅覚（スヌーズレン）・触れる（タクティールケア）
など

● 関係団体との連携

NPO介護者サポートネットワークセンター・アラジンの
ケアラズカフェ、外出支援、移動サービス
を取り入れるなど



⑦ターミナルが定着したホームに (ターミナルケア分科会)

《現状・課題》

- 高齢者住宅が終の棲家としてターミナルケアは必須だが浸透していない
～ターミナルケア導入のハードル

《提案》

- ① 高齢者住宅でターミナルケアが定着する仕組みをつくり、終の棲家として本人・家族だけが安心して暮らせるだけでなく、ホームのスタッフも安心できるようにする。
- ② ターミナルケア後のグリーフケアも一連のケアとする。

《具体案》

- ケアマネージャーと同様、「ターミナルケアマネージャー」という資格を制度化し、高齢者住宅事業者が自らノウハウを確立しなくとも良い環境をつくる。
～ホーム内でターミナル委員会は設置、職員・スタッフの教育制度はターミナルケアマネージャーのプランを中心に外部民間団体（看取り士の組織等）を利用する。また、本人の要望を実現するためにもアクティビティの外部民間団体を利用。

⑧⁻¹ 顧客満足度を得る運営サービス (運営分科会)

《現状・課題》

「人材確保」、「作業効率化」、「人材教育」、「運営リスク管理」、「サービスの向上（CS）」は、以前からよく耳にする運営に関わる代表的な課題

《提案》

人材確保 …… **外国人や地域住人である元気な高齢者を積極的雇用**
～雇用の際は、人をコストとして捉えるのではなく、入居者・スタッフが生きがいを感じ、豊かな生活ができるような環境づくりを目指す。

《具体案》

高齢者の積極的雇用

～特に高齢者住宅近隣に住んでいる無資格の高齢者を積極的に採用。
資格者でなくともできること（ベッドメイキング・レクリエーション・掃除・洗濯・食事準備片付け・介助補助など）を任せることで、資格者の人材不足を補う。

- ◎ **近隣住人とのコミュニケーションが将来の入居候補ともなる。**
- ◎ **人を大事にする職場環境ができれば、やりがい生まれ豊かな高齢者住宅になる。**

トピックス TABI LABO (タビラボ)

<https://tabi-labo.com/276472/cosy-nursing-home>

TABI LABO



ある街の風景。でも、実はここ「老人ホームの中」なんです。

2016/10/29
米谷真人 (TABI LABO)

どこか画一的なイメージを持っていた老人ホーム。でも、海外に目を向けると、こうした発想があることに驚かすにはられません。

舞台は、オハイオ州の老人ホーム「The Lantern」。見た目だけでなく、一つひとつのこだわりがちゃんと計算されていることもポイントでしょう。

NEW STANDARD

私たちはミレニアルズ及びZ世代のスペシャリストとして、新しい価値(イミ)創造を“ユーザー起意”でアジャイルに実現する、デザイン&テクノロジーカンパニーです。

社名	NEW STANDARD株式会社
代表取締役	久志 尚太郎
取締役	安井 透
社外取締役	湯沢エムレ秀和
執行役員	春原 由之介、浅井 康治
主要投資家	グロービス4号ファンド投資事業有限責任組合、Globis Fund IV, L.P.、ジャフコSV5共有投資事業有限責任組合、ジャフコSV5スター投資事業有限責任組合、アーキタイプ株式会社、Discovery Networks Asia-Pacific、D4V1号投資事業有限責任組合、電通ベンチャーズ1号グローバルファンド、株式会社アカツキ、みずほ成長支援第3号投資事業有限責任組合
住所	東京都世田谷区池尻2丁目31-24 信田ビル3F
従業員数	42名 (アルバイト含む)
資本金	100,000,000円
設立	2014年5月16日
顧問弁護士	森・濱田松本法律事務所
加盟団体	一般社団法人日本インタラクティブ広告協会、公益社団法人日本アドバタイゼーション協会Web広告研究会

最後に、2030年、2040年は、どのような 高齢者住宅が求められているのか？

- ① 平均的な所得の人でも安心して入居できる高齢者住宅
- ② 人材不足を解消し、スタッフが入居者と向き合えるゆとりがある高齢者住宅
- ③ 入居者が住み慣れた場所にあり、家族・友人が行きやすく、会話・散歩・食事など、そこで豊かな時間を共有できる高齢者住宅
- ④ 地域の医療や住人と連携ができており、地域に根付いた高齢者住宅
- ⑤ 「高齢者三原則」の実践ができている高齢者住宅

ご清聴誠にありがとうございました。



高齢者住宅支援事業者協議会