

## 集合住宅における介護機能構築手法の提案（報告書）

---

～住み慣れた自宅（集合住宅）で最期まで暮らし続けられる体制づくりの提案に向けて～

2018年3月30日

# 目次

1. 提案の全体像・概要	p	2. 個別モデルケースの検討結果	p
はじめに	4	(モデルケース1) 災害公営住宅	25
背景・目的	5	(モデルケース2) 公営住宅	37
目標	6	(モデルケース3) 築30年相当の分譲マンションA	48
留意事項	7	(モデルケース4) 築30年相当の分譲マンションB	60
提案の方向性	8	(モデルケース5) 市街地のタワーマンション	70
前提条件	9		
Step1のチェックポイント	10		
Step2の検討方法	12		
Step3の提案方法	13		
Step3の実現に必要な体制イメージ (骨格)	14		
コーディネート機能 (ワンストップ窓口)	15		
モデルケース別提案の概要1~5	16		
目標像のまとめ	21		
規制緩和・助成等に関する方向性の提案	22		
今後の展開方針	23		

---

# 1. 提案の全体像・要旨

---

住み慣れた自宅（集合住宅）で最期まで暮らし続けられる体制とは？

# はじめに

現在日本は高齢化率世界一となり、2025年には全国の認知症高齢者数は約700万人、高齢化率は約30%となるといわれている。このように少子高齢化が進展する中で、社会保障費の節減と人材不足を補うためには地域資源の効果的な活用による生活支援とコミュニティ力の増強を図ることが必要である。

宮城県は2011年3月11日の東日本大震災の最大の被災地であり、高齢化が加速している。震災から7年が経過し、復旧にとどまらない復興期を経て、平成30年度からの発展期を迎えるにあたり、国内外からの震災支援の恩返しのためにも、全国あるいは世界共通の課題解決モデルを被災地宮城から発信することは大変意義深く、復興の理念にも資する。

災害公営住宅では高齢化が著しく、また、ゼロコミュニティからの出発という点で、まさに被災地宮城における地域包括ケア構築の縮図であり、これらの課題解決への試金石ともいえる。今般、災害公営住宅をはじめとする集合住宅等既存資源の介護機能化について調査研究を行い、集合住宅において必要とされる高齢者の住まいを中心とした介護施設並みの医療・介護のサービス、食、趣味、介護予防などの活動のあり方を考察するものである。また、災害公営住宅のみならず、公営住宅、築30年相当の分譲マンション、タワーマンション等に敷延することによって、高齢者にとどまらず、その家族や高齢者を取り巻く集合住宅内の多様な世代にとっても享受できるような生活支援や、これを推進するための規制緩和策等について提案するものである。

## 集合住宅における課題

### 災害公営住宅

東日本大震災における大規模な津波により壊滅的な被害を受けた沿岸市町においては、一日も早い生活の再建を目指し、恒久的な住まいの確保として、災害公営住宅の整備を進めてきた。現在、災害公営住宅において暮らす方々の暮らし方や新たなコミュニティの構築などが課題となっている。

特に、集合住宅においては、高層住宅というなじみのない住環境において、高齢者は孤立感を深めがちになるおそれがある。そのため、高齢者の孤立化や生活不活発病を防ぎ、生きがいや楽しみを持ちながら健康で暮らし続ける仕組みを構築することが必要である。

### マンション等

宮城県の人口は、仙台都市圏以外における人口は減少傾向だが、仙台都市圏では増加傾向にあり、東日本大震災以降、その傾向は顕著になっている。

そのため、人口が増え続けている仙台都市圏においては、将来的には急速な高齢化の進展が予想され、首都圏における「介護難民」のように、今後、施設不足が顕在化するおそれがあるため、要介護度の高い高齢者でも自宅で対応できるような仕組みを構築する必要がある。

# 背景・目的

## 宮城県を含む全国的な課題

介護施設の  
ニーズ増大

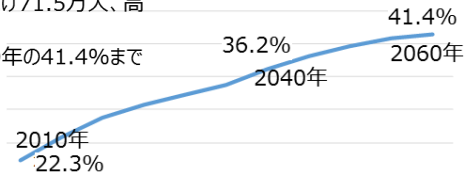


施設整備をすれば  
介護保険財政も  
負担増大

### 高齢者人口のピーク（2040～2045年頃）に向けて

2040年には65歳以上人口71.5万人、高齢化率36.2%

- 平成27年国勢調査において、宮城県の65歳以上人口は58.8万人、高齢化率25.7%（全国：3,346.5万人、高齢化率26.6%）となった。
- 将来人口推計（社人研準拠の人口中位推計）では、65歳以上人口は2040年まで増加し続け71.5万人、高齢化率は36.2%に達する。
- その後も高齢化率は上昇を続け、2060年の41.4%まで上昇し続ける見込みである。



出所：RESAS 人口マップ・将来人口推計

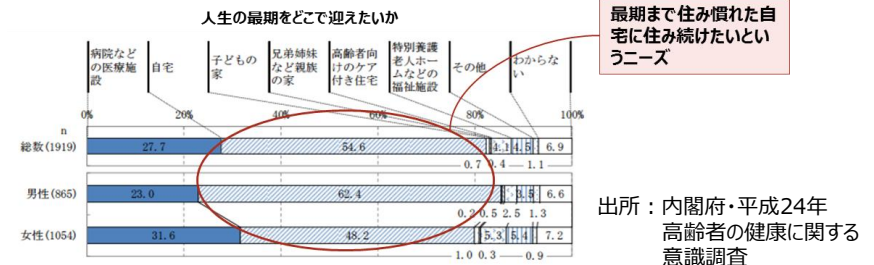
## 住民のニーズ

いざという時の適切な  
対応・安心



家族の負担に  
ならない

が成立するならば、  
最期まで住み慣れた自宅に住み続けたい人は多い



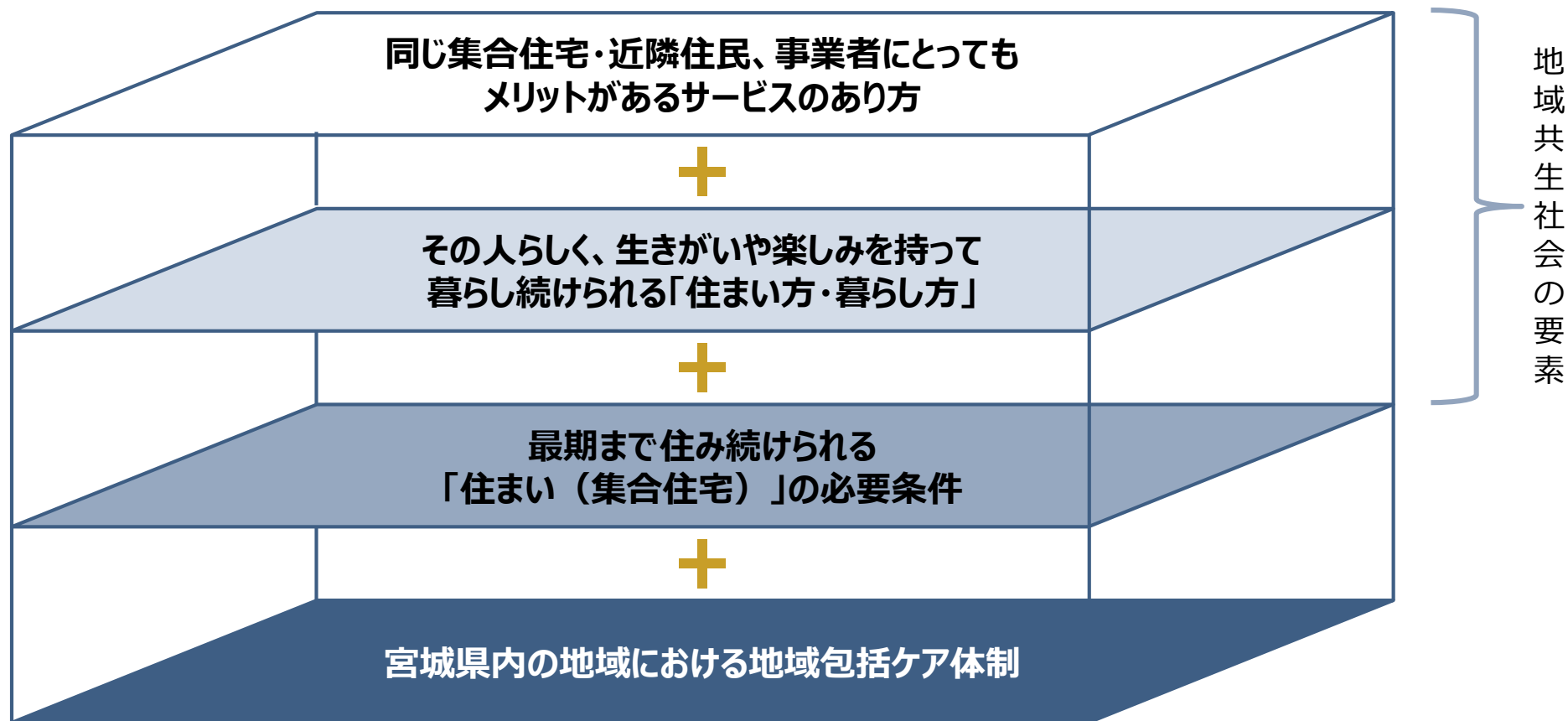
最期までその人らしく、生きがいや楽しみを持って、  
自宅で暮らし続けられる「新しい体制づくり」が必要

= 既存資源活用型の集合住宅における介護機能構築手法の提案

※詳細は「参考資料1\_宮城県の集合住宅・居住者の現状」を参照

# 目標

要介護状態になっても最期までその人らしく、生きがいや楽しみを持って、自宅（集合住宅）で暮らし続けられる「新しい体制」とは、どのようなものかを検討し、提案する。



※集合住宅という多様な人が住む環境を取り上げることで、地域包括ケアだけでなく、地域共生社会のあり方についても検討する枠組みである。

## 留意事項

- 「住まい（集合住宅）」と「居住者」がテーマであることから、高齢者とともに同居の家族の生活を支援し、同じ建物の多様な世代の居住者にも理解され、あるいは提供される内容である必要がある。
- 介護機能構築にかかるサービス等の提供者（事業者等）にとっても、進出メリットがある必要がある。

### 「住まい」がテーマ

- 日常的な「普通の暮らし」のニーズに応えるものであること
- 高齢者や要介護者の暮らしの安心・快適性・楽しみに繋がること
- 同居者や介護者の暮らしを支える必要もあること
- 同じ集合住宅や近隣住民にも受け入れられること
- 事業者にとっても参入メリットがあること

- 介護保険サービスに限らない、多様な世代の介護者・その他の居住者を対象としたサービス内容もあり得る（地域共生社会）
- 最新技術活用を検討する際は、プロダクト側の立場を押し付ける形にならないように配慮する
- 構築される機能によるサービス提供者の事業採算性、居住者の金銭的・自空間的負担に無理がないように配慮する

# 前提条件

目標の実現で  
対象とする人

自宅での居住継続を希望するすべての高齢者  
ただし、下図の居住継続「不可能」(例)にあるような場合を除く

## 居住継続「可能」(例)

### 建物環境

- 車椅子での移動が必須だが、居住する建物にバリアフリー設備が整っている。

### 本人の状態+周辺環境

- 要介護5であっても、高度な医療を必要とせず、適切な安否確認や訪問介護・看護・診療があり、本人および家族がサービス内容を理解・受け入れている。
- 認知機能が低下していても、他人に危害を加えたり、本人の安全・健康を害する状況になく、家族や近隣居住者が理解をもって見守り支援する環境である。

## 居住継続「不可能」(例)

### 建物・周辺環境が要因\*

- 見守り・介護・看護・治療等が必要だが、提供できる適切なサービスがない。
- 車椅子での移動が必須だが、居住する建物にバリアフリー設備がない。

### 本人の状態が要因

- 必要な介護サービス・医療措置・服薬等を本人が受け入れないため、本人および周囲の人に危険が及ぶ可能性がある。
- 認知機能が低下し、周囲の人に危害を与える、道路法規が理解できない、自身の安全確保ができない。

※あくまでも現状のままの場合であり、建物・周辺環境としての環境整備ができれば居住継続可能である。

居住者像、建物環境、周辺環境の条件が  
そろえば、多くの人は住み続けられるが、  
その条件は住宅・人により様々である

「参考資料5-1\_高齢者向け住宅の運営事業者へのヒアリング調査結果」を参照



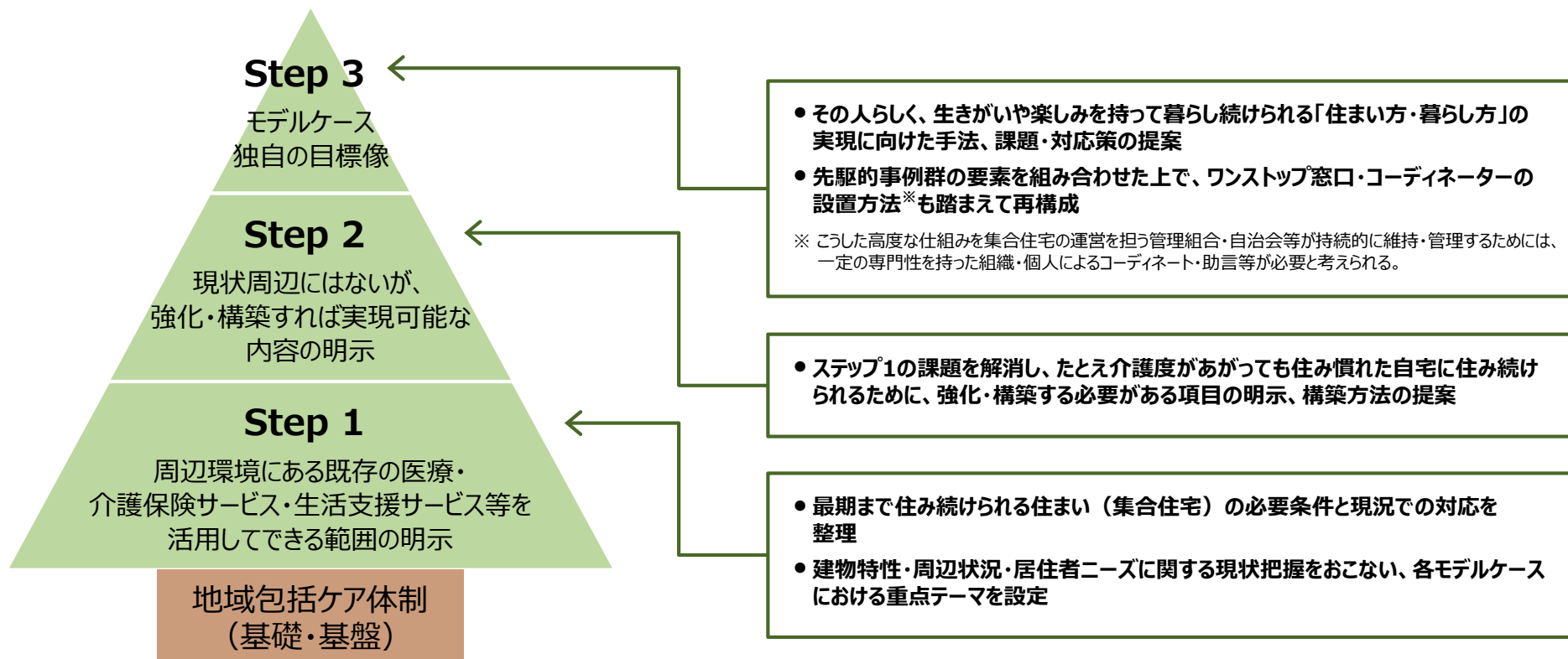
# 提案の方向性

## 既存資源活用型の集合住宅における介護機能構築手法の目標像

建物特性、周辺環境、居住者像・ニーズ  
によって、目標とする形態は異なる

### 5つのモデルケースについて個別に提案

※ 5つのモデルケース（災害公営住宅、公営住宅、築30年相当の分譲マンション2件、市街地のタワーマンション）



# Step1のチェックポイント: 最期まで住み続けられる住まいの必要条件

以下の条件が整えば、特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等でなくても、多くの人は最期まで自分が望む生活が可能で住み続けられる。

## 建物条件

- 共用部・各居室がバリアフリー化されている。

## 周辺環境

- 小学校区単位の圏域で、介護者支援、外出支援、食材配達、安否確認、権利擁護、移動販売等が提供されている。
- 自治会単位の圏域で、家事援助、交流サロン、配食+見守り、コミュニティカフェ、声掛け等が提供されている。

## 医療・介護サービス等

- 地域医療・介護事業等によって、訪問診療医、通所デイサービス、訪問介護サービス、ショートステイが提供されている。
- 夜間も含めた巡回サービス、24時間365日の緊急通報・駆けつけ体制がある。



資料：厚生労働省全国介護保険担当課長会議（平成26年7月28日）資料等から抜粋作成

出所：第6期みやぎ高齢者元気プラン（宮城県長寿社会政策課）

## (参考) 要介護度が上がっても暮らし続けるための介護機能の組み合わせ

- たとえ要介護度が上がっても暮らし続けられるためには、医療・介護・食事・日常生活支援 + バリアフリー + 24時間365日の緊急通報・駆けつけが不可欠だが、これらを提供し得る既存の枠組みは、以下のように大きく5種類が考えられる。
- 居住者が移転せずに暮らし続ける場合、用途転用・許認可・物件の所有形態変更等は大きな障壁となることから、②'・④・⑤のような介護サービスの組み合わせが現実的である。

No	方法	実現可能性
①	各居室を特別養護老人ホームにする	現行 医療介護、居住の安定性はある。用途転用、権利関係の整理、資産価値の問題等があるが、これらを解決すれば実現可能である。ニーズの有無も含め、要検討。
②	各居室をサービス付き高齢者向け住宅にする (以下、サ高住) 化 + 居宅介護	現行 介護、居住の安定性はある。登録手続・権利関係の整理等ができれば実現可能。ただし、事業者から見て、サ高住のメリットは初期投資時の補助金であるため、居住者が確保されている住宅に投資する理由がないと考えられる。
②'	居宅介護 + 24時間365日緊急通報・駆けつけ・見守り等のサービスのみを付与	◎ 近隣の介護事業者・サ高住事業者等が進出メリットを見出せば、成立可能性あり。
②''	各居室をサ高住化 + 特定施設指定	現行 ②と同様
③	定期巡回型訪問介護、デイサービス、ショートステイの組み合わせ (人口密集地域)	現行 実現のためには、定期巡回型訪問介護看護が普及していることが不可欠だが、「居住継続のために、県として推進する」というのは1つの方法。
④	小規模多機能型居宅介護事業所を併設する (空間にゆとりがある地域)	○ 各戸における緊急通報のシステム + 小規模多機能としての進出事業者さえあれば成立可能性あり。
⑤	介護サービスを含む共同購入を行う	○ 居宅介護 + 見守り・緊急通報 + デイサービス + αを網羅的に提供している事業者があれば成立可能性あり。

「参考資料5-2\_制度面の検討」を参照

## Step2の検討方法

- Step1のチェックポイントのうち、十分でないと判断される項目については、先進的事例等を踏まえると、以下のような対応方針が想定される。
- 各モデルケースの条件に合わせて、より適切な対応方針を選択・提案するとともに、実施のための課題・対応策についても整理する。

※事例の詳細は、参考資料4\_先進参考事例集を参照

項目		対応方針（既存サービスの強化、新規導入等）	事例 No.
建物	バリアフリー	① 共用部・専用部バリアフリー化のための投資 ② 低層階等への住み替え支援 など	1 ゆいま～る多摩平の森 2 住替え支援（春日井市）
周辺環境 （小学校区）	介護者支援、外出支援、食材配達、安否確認、権利擁護、移動販売、ドローンなど	① 介護保険に頼らない緊急時・レスパイト等の預かりサービス ② 介護保険内・外含めた介護・日常生活支援サービス ③ 生活協同組合等との連携 ④ 周辺店舗との連携（レストラン、コンビニ、理美容室）など	3 シティタワー・アンキーノ 4 混合介護（豊島区） 5 生活協同組合（おかやまコープ） 6 文京区プレミアムお買い物券
周辺環境 （自治会）	家事援助、交流サロン、配食、見守り、コミュニティカフェ、声掛けなど	① コミュニティでの家事援助の仕組みづくり（ワンコイン等） ② サロン、コミュニティカフェ、マルシェ等の開設 ③ まちかど保健室の設置 ④ 賛助会員・地域見守りサポーターによる福祉拠点づくり ⑤ コンビニ等を活用した見守り拠点づくり ⑥ AI見守りロボット、アプリ等の活用 など	7 長久手市ワンコインサービス 8 まちライブラリー 9 ふじたまちかど保健室 10 おおた高齢者見守りネットワーク 11 見守りローソン 12 A.I.Viewlife
医療・介護	訪問診療医（看取り）	① 遠隔医療アプリの活用、遠隔地医療の仕組み ② IOTを活用した在宅医療・介護多職種連携 など	13 遠隔医療（クリニック） 14 ICTを活用した医療・介護（スウェーデン）
	デイサービス、訪問介護サービス、ショートステイ、夜間を含む巡回サービス、仮想診察室（VMR）等の遠隔地医療の活用、24時間365日緊急通報・駆けつけ	① 小多機、看多機等の複合的な福祉拠点の設置・運営 ② サ高住を1つの介護拠点とみなしサービスのみ地域に拡張 ③ 定期巡回型訪問介護看護事業者の強化	15 健軍暮らしささえ愛工房 16 つなぐタウン 17 デンマークの高齢者の住環境

※ なお、ここにはサービス付き高齢者向け住宅の事例がいくつか含まれるが、サービス・人材資源の活用、あるいは、住宅改修の一部の事例として紹介するためであり、サービス付き高齢者向け住宅への転居を進める意図ではない。

# Step3の提案方法

## 提案方法

各モデルケースの状況を踏まえ、その人らしく、生きがいや楽しみを持って暮らし続けられる「住まい方・暮らし方」の実現に向けた体制・課題・対応策を提案

求められるサービス

- 医療・介護・生活支援サービスのシームレスな提供
- 特別養護老人ホームと同等、またはそれ以上のレベルの介護サービスの提供
- 集合住宅における幅広い世代に対応するサービスの提供
- 新たなビジネスの創出（B2B、ワンストップサービス）でWinWinの関係を創出

これらの実現のために

Step1, Step2で抽出した個別の事例・展開方策を、  
管理組合・自治会等が持続的に維持・管理するためには、  
一定の専門性を持ったコーディネート機能が必要

介護保険内外サービス、コミュニティ形成、生きがいづくり、健康づくり等  
先駆的事例の各要素を組み合わせた上で、コーディネート機能の構築手法を含む  
介護機能構築手法について、解決すべき課題・対応策の検討を行う。

※その際、行政側（住宅、産業、介護・福祉部門等）とも連携して進める。

# Step3の実現に必要な体制イメージ(骨格)

左記を踏まえると、Step3の実現には、以下のような骨格が想定される

先進参考事例や追加的ヒアリング調査等より

居住者が住みなれた自宅に住み続けるために、  
気軽に相談できるワンストップ窓口が重要であり、ニーズがある

ワンストップ窓口求められる機能

居住者は高齢者ばかりではないため、  
安心・医療・介護だけでなく多世代対応性かつ  
ワンストップ窓口の利用料は最低限であることが必要

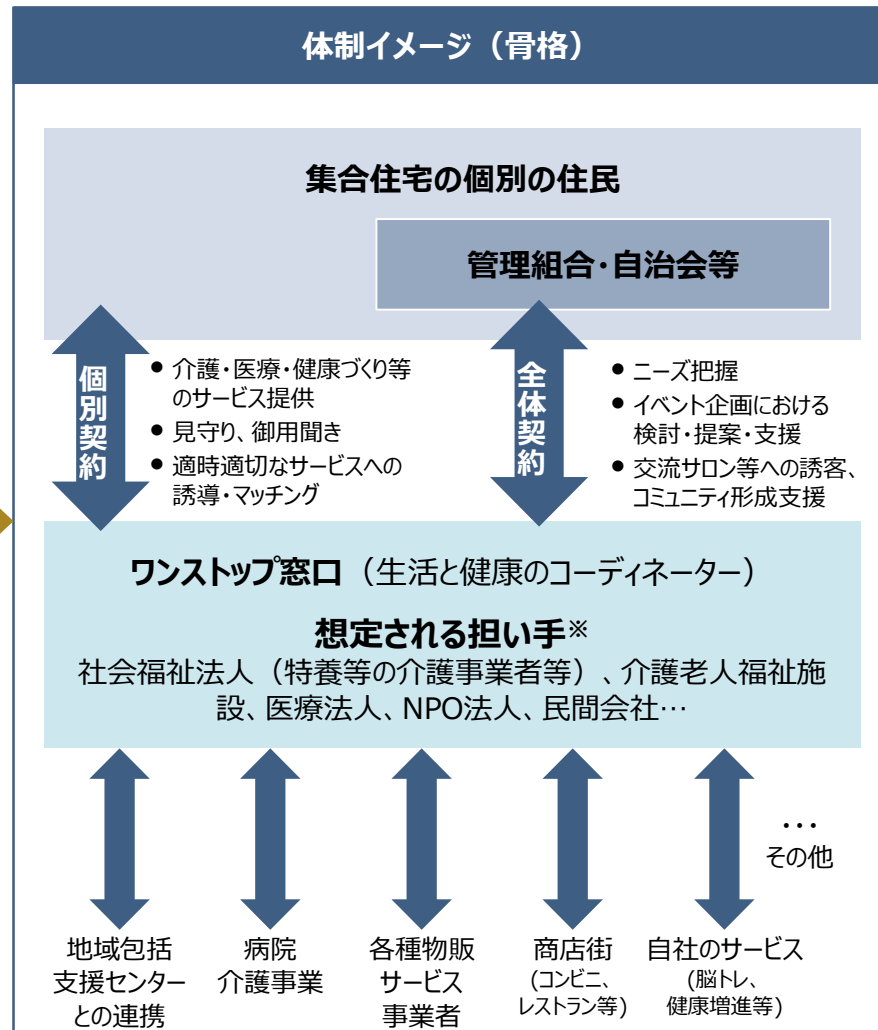
担い手としては…

事業者にとってワンストップ窓口だけでは  
事業性の維持が難しいため、工夫が必要

たとえば、検討可能性があるのは…

- 管理組合・自治会等单位での契約関係を利用して、
- 既に宅配サービス等の各戸サービスを集合住宅に対して頻繁に提供しており、新たに人を配してサービス提供する必要がない事業者
  - 各戸に対して自社の個別サービスを優先的に営業できる事業者
  - 周辺地域も含めて、ある程度広域に対してのワンストップ窓口・日常生活支援・介護予防・介護等のサービスを担える事業者
  - 上記事業者等に、ノウハウのみを提供できる事業者

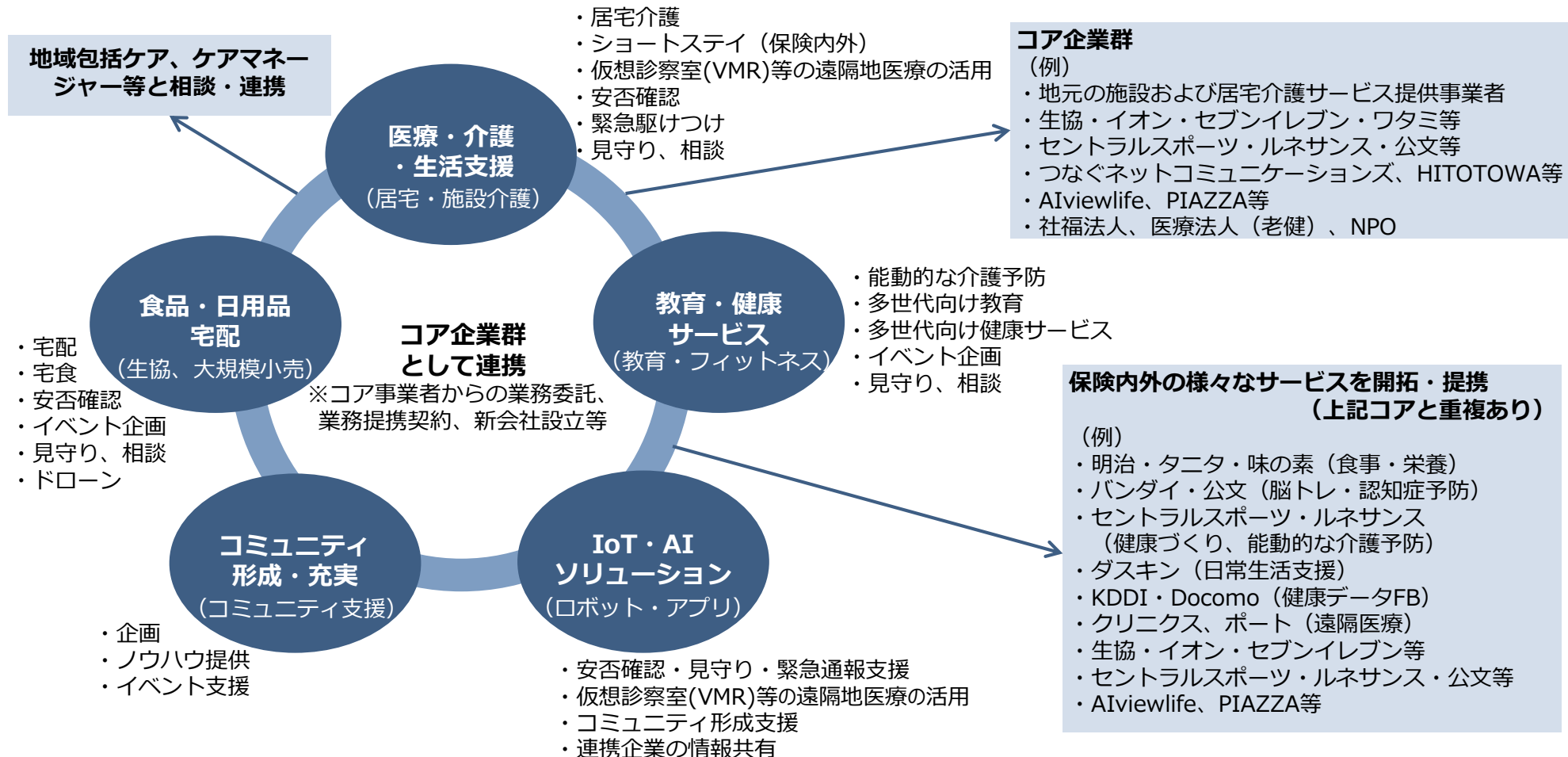
※ モデルケースのニーズ・立地等によって想定される担い手の種類・パターンは異なることが想定される。



※新会社設立、業務提携契約、複数事業者で最もコアとなる事業者からの業務委託等の手法で、ワンストップ窓口を形成することを想定

# コーディネート機能(ワンストップ窓口)

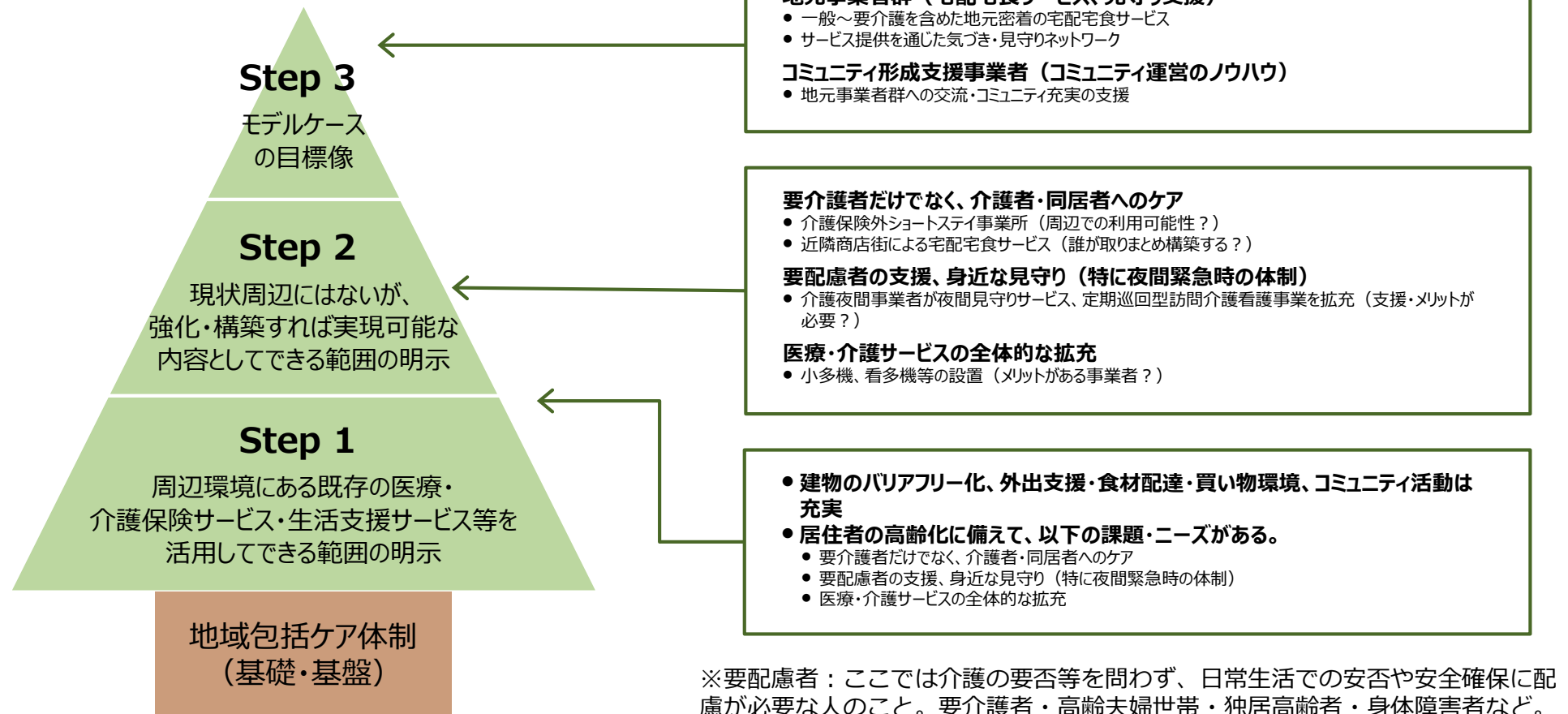
- 単独事業者でのワンストップ窓口運営は収益性の面で厳しい。(コーディネートだけを行うワンストップサービスであれば単独事業者もありうる)
- このため、得意分野で連携した集合体としての運営が考えられる。
- 居宅介護支援事業者による特定の民間企業に対する利益誘導とならないようにするなど、留意が必要である。



# モデルケース別提案の概要(1/5)

## 災害公営住宅

- ・ 自力での住宅確保が困難な被災者のための公営住宅（賃貸）
- ・ 高齢化率が高く、医療介護・買い物環境・コミュニティ等いずれも復興過程にある
- ・ 周辺住宅地も含めたコミュニティ拠点になるため、居住者だけでなく、地域への波及効果に配慮した内容で検討

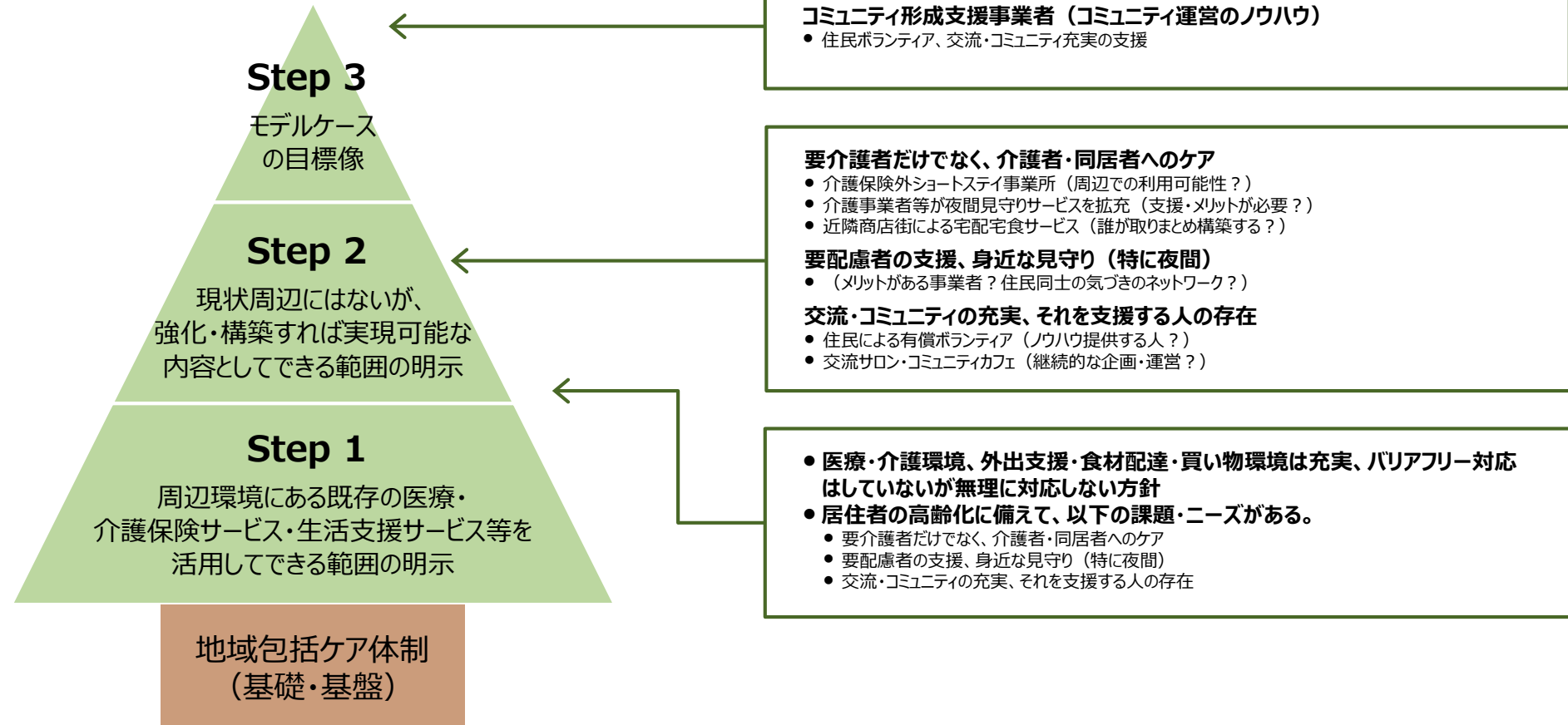




# モデルケース別提案の概要(2/5)

## 公営住宅

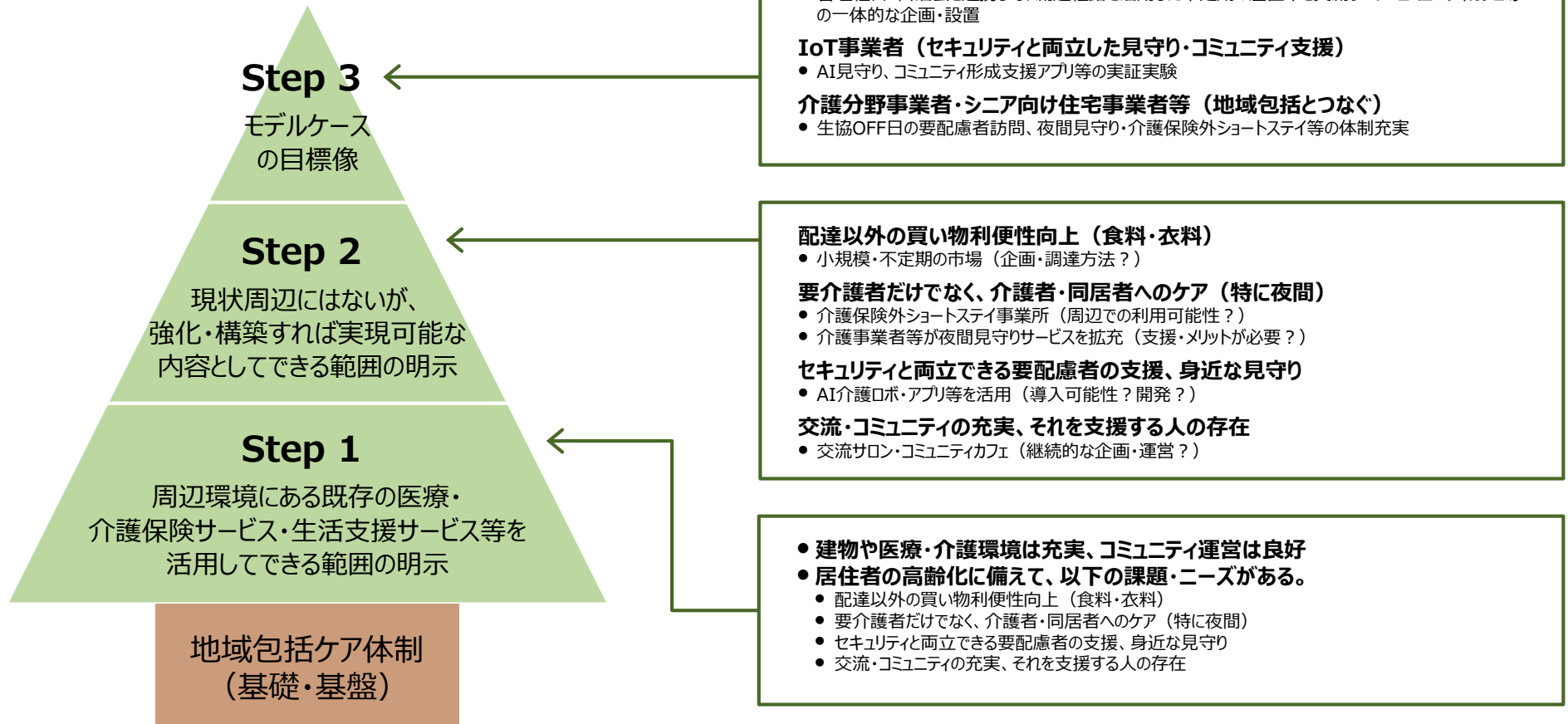
- 地方自治体等が低所得者向けに賃貸する住宅
- 新幹線が止まる駅の近傍で、買い物環境等は充実している
- コミュニティの活性化が課題
- 周辺住宅地も含めたコミュニティ拠点になるため、居住者だけでなく、地域への波及効果に配慮した内容で検討



# モデルケース別提案の概要(3/5)

## 築30年相当のマンション（分譲A）

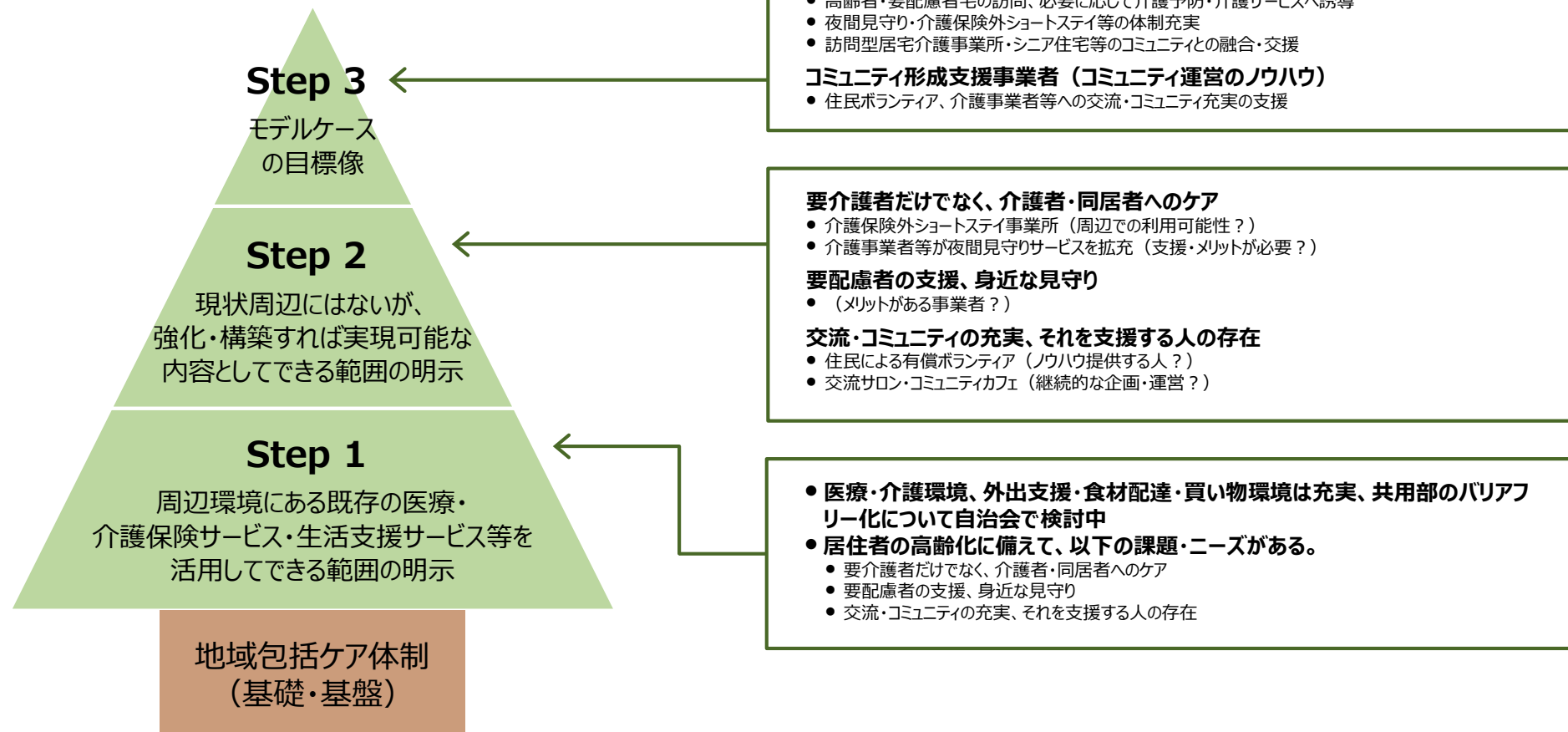
- ・いわゆる閑静な住宅地に立地する分譲マンション
- ・コミュニティ充実、買い物環境に課題



# モデルケース別提案の概要(4/5)

## 築30年相当のマンション（分譲B）

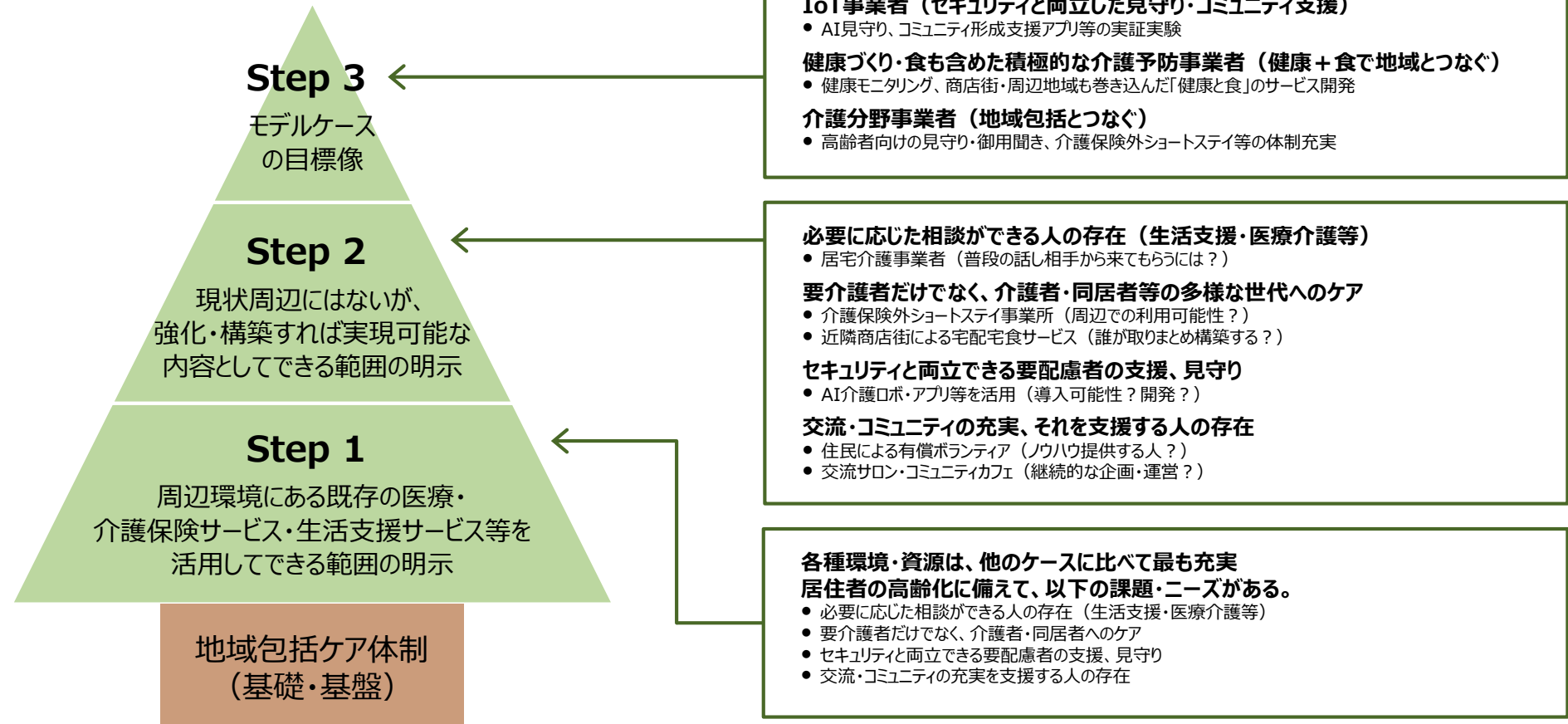
- ・商業施設に近い住宅地に立地する分譲マンション
- ・買い物環境は充実、コミュニティ活性化が課題



# モデルケース別提案の概要(5/5)

## タワーマンション

- 市街地に立地する高層分譲マンション
- 医療介護、買い物環境等、一通りそろっており、コミュニティも充実



# 目標像のまとめ

モデルケース	区分	展開する事業内容	裏づけとしての参考事例	必要な規制緩和・助成等	課題・対応策	事業者
災害公営住宅  (賃貸復興過程超高齢化)	医	・仮想診察室(VMR)等の遠隔地医療の活用	・CLINICS、スウェーデン	・仮想診察室(VMR)導入への支援	・守備範囲、留意事項の整理	・遠隔医療サービス事業者
	医	・IoTを活用した在宅医療・介護多職種連携データベース	・スウェーデン、柏市	・在宅医療介護連携の会議支援(場の提供・施策化)	・多職種連携ルールの作成・検討	・医療介護関係協議会+IoT事業者
	介	・保険外ショートステイ	・シティタワー・アンキーノ	・ショート設置基準等の緩和	・起こりうるリスクの検討	・介護事業者+近隣事業者
	介	・夜間の訪問看護・介護	・デンマークの居宅介護	・施設からの定期巡回等の緩和	・起こりうるリスクの検討	・介護事業者・シニア住宅等
	食	・コミュニティカフェ	・ハウス(リビングラボ)	・実証実験の場の提供	・提供可能な場所の探索	・食品メーカー
	活	・ワンストップ窓口(地域包括的運営)	・まちかど保健室	-	・担い手の搜索	・医療介護・食品宅配等
公営住宅  (賃貸市街地付近高齢化進行)	医	・IoTを活用した在宅医療・介護多職種連携データベース	・スウェーデン、柏市	・在宅医療介護連携の会議支援(場の提供・施策化)	・起こりうるリスクの検討	・医療介護関係協議会+IoT事業者
	介	・保険外ショートステイ	・シティタワー・アンキーノ	・ショート設置基準等の緩和	・起こりうるリスクの検討	・介護事業者+近隣事業者
	介	・夜間の訪問看護・介護	・デンマークの居宅介護	・施設からの定期巡回等の緩和	・提供可能な場所の探索	・介護事業者・シニア住宅等
	生	・有償ボランティア	・長久手市ワンコインサービス	-	・ルールの整理、勉強会	・コミュニティ支援事業者
	住	・住み替え支援	・春日井市公営住宅住み替え助成	・住み替えの斡旋・支援	・仕組みの検討会	・住宅管理者
	活	・近隣商店連携の宅配サービス	・文京区プレミアムお買い物券	-	・地域商店会を交え仕組作り	・地元商店会
築30年相当分譲マンションA  (分譲閑静な住宅買物課題)	医	・仮想診察室(VMR)	・CLINICS、スウェーデン	・仮想診察室(VMR)導入への支援	・守備範囲、留意事項の整理	・遠隔医療サービス事業者
	介	・保険外ショートステイ	・シティタワー・アンキーノ	・ショート設置基準等の緩和	・起こりうるリスクの検討	・介護事業者+近隣事業者
	介	・AI介護ロボ、アプリの活用	・A.I.Viewlife	・実証実験の場の提供	・起こりうるリスクの検討	・IoT事業者
	介	・コンビニ等を活用した見守り拠点	・見守りローソン	・事業性が保てるスキームの場作り	・コア企業間でのスキーム検討	・介護事業者+近隣商店
	住	・共用部・専有部のバリアフリー化(すみなから)	・ゆいま〜る多摩平・高島平	-	・リスク・コストの検討	・マンション管理系コミュニティ支援事業者
	活	・ワンストップ窓口(介護から拡大)	・つなぐタウン	・事業性が保てるスキームの場作り	・コア企業間でのスキーム検討	・施設・居宅介護事業者、老健、シニア住宅事業者等
築30年相当分譲マンションB  (分譲商業地至近コミュニティ課題)	医	・仮想診察室(VMR)	・CLINICS、スウェーデン	・仮想診察室(VMR)導入への支援	・守備範囲、留意事項の整理	・遠隔医療サービス事業者
	介	・夜間の訪問看護・介護、安否確認の拡張事業	・デンマークの居宅介護、つなぐタウン、混合介護	・施設からの定期巡回等、特区外へ混合介護の緩和	・提供可能な場所の探索	・介護事業者・シニア住宅等
	介	・AI介護ロボ、アプリの活用	・A.I.Viewlife	・実証実験の場の提供	・起こりうるリスクの検討	・IoT事業者
	介	・保険外ショートステイ	・シティタワー・アンキーノ	・ショート設置基準等の緩和	・起こりうるリスクの検討	・介護事業者+近隣事業者
	活	・ワンストップ窓口(宅配から見守りへの拡張)	・生協	・事業性が保てるスキームの場作り	・コア企業間でのスキーム検討	・宅配、流通事業者(生協等)
	タワーマンション  (分譲市街地一通り充実コミュニティ充実)	医	・仮想診察室(VMR)	・CLINICS、スウェーデン	・仮想診察室(VMR)導入への支援	・守備範囲、留意事項の整理
介		・保険外ショートステイ	・シティタワー・アンキーノ	・ショート設置基準等の緩和	・起こりうるリスクの検討	・介護事業者+近隣事業者
介		・AI介護ロボ、アプリの活用	・A.I.Viewlife	・実証実験の場の提供	・起こりうるリスクの検討	・IoT事業者
生		・有償ボランティア	・長久手市ワンコインサービス	-	・ルールの整理、勉強会	・コミュニティ支援事業者
食		・産直青空市場	-	・実証実験の場の提供	・企画、費用対効果の検討	・宅配、流通事業者(生協等)
美		・シャンプー、マッサージ等	・文京区プレミアムお買い物券	・地域商店会を交え仕組作り	-	・地元商店会
活		・教養・教育プログラム	・公文	・事業性が保てるスキームの場作り	・コア企業間でのスキーム検討	・教育教養プログラム提供事業者
活		・健康づくり(フィットネス)	・ルネサンス	・事業性が保てるスキームの場作り	・コア企業間でのスキーム検討	・コミュニティ支援や人材育成事業を持つフィットネス事業者
活		・コミュニティカフェ	・まちライブラirie	-	・担い手の搜索	・コミュニティ支援事業者
活		・近隣商店連携の宅配サービス	・文京区プレミアムお買い物券	-	・地域商店会を交え仕組作り	・地元商店会
活		・ワンストップ窓口(多様な企業群で運営)	-	・事業性が保てるスキームの場作り	・コア企業間でのスキーム検討	・医療介護、日常生活、食、健康、IoT等、多様な企業群

※「展開する事業内容」は「裏づけとしての参考事例」を参考にした内容であり、サービスそのものを意味するものではない。

# 規制緩和等に関する方向性の提案

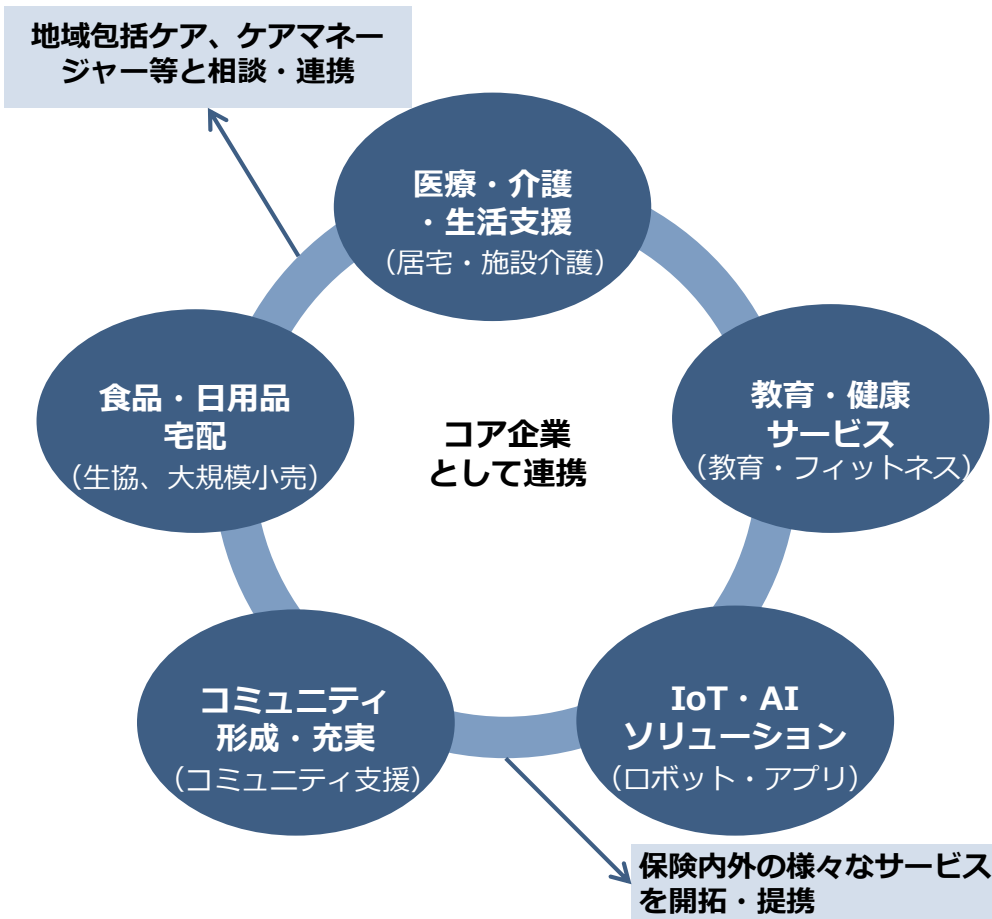
区分	項目	目的	内容
保険外短期入所生活介護（以下、ショートステイ）	ショートステイの設置基準	ショートステイ需要が逼迫する地域で、介護保険外でもショートステイ利用可能な受入れ体制を構築するため	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都心近郊で周辺事業者等と連携して、問題なく提供される場合、設備基準（調理室の省略など）を緩和する</li> </ul>
	小規模多機能型居宅介護におけるショートステイの利用者基準	利用登録者以外・介護保険外でも利用可能な受け入れ態勢を構築するため	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「小多機利用登録者しか宿泊できない」という制約を緩和あるいはなくし、登録の有無を問わず利用できるようにする</li> </ul>
居宅介護	特養等から夜間定期巡回に出るための緩和措置	夜間巡回サービスを補強すれば、自宅に住み続けられる環境が整備される場合が多いため	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 近隣住宅に対して、施設介護事業所からでも夜間の定期巡回サービスに出られるように緩和する</li> <li>● あわせて、AI見守りロボット等を活用することで、特養等の施設内巡回の負担を軽減する等の方策の検討が必要</li> </ul>
	各居室を特別養護老人ホームとして指定	要介護度がどんなに上がっても安心して暮らせる環境が整備されるため	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途転用手順・基準の明確化、区分所有の住宅の所有権整理等を行い、各戸を特養として指定、介護サービスを提供する</li> <li>● ただし、同一建物住民の資産価値が低下しないか、事業者にメリットがあるか等についても、あわせて検討が必要</li> </ul>
ホームヘルプ	見守り・緊急通報、生活相談、コミュニティ活動の施設外への拡張	要介護ではない要配慮者についても気軽なセーフティネットを提供するため	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 当該住内へのサービス提供に終始せず、介護・見守り等のサービスを周辺住宅にも積極的に提供する有料老人ホーム・シニア住宅等について、地域貢献事業者としての認証という「お墨付き」を与える</li> </ul>
	特区以外への混合介護の拡張	要介護者・介護者の両者にとって軽負担、利便性の高い介護・生活支援サービスを行うため	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特区内で実施されている混合介護のうち、特に需要が高く、介護保険・介護保険外の切り分け基準等が明確になったものから順に、特区以外でも利用可能とする</li> </ul>
その他	公営住宅等における住み替え支援		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 完全なバリアフリー化が困難な公営住宅を保有する市町村において、賃貸住宅の2階以上に居住し、日常生活に支障がある高齢者の生活を容易にするため、1階やエレベーター付き住宅への住み替えを斡旋・支援する</li> </ul>

※本検討の中で出てきたニーズにこたえる規制緩和等の提案であり、実現可能性については別途検討が必要。

# 今後の展開方針

今年度の検討を踏まえ、モデルケースの1箇所において、実証的にワンストップ窓口の形成の検討を行う。  
進め方としては、たとえば、以下のようなステップが考えられる。

## ワンストップ窓口の構成イメージ



①コア企業の候補へのヒアリング  
担える部分、要連携の部分、留意事項、対応策等をヒアリング

②協力可能なモデルケースの選定とニーズの再確認  
モデル事業に協力可能な集合住宅に依頼・選定、ニーズの再確認

③地域包括支援センターへのヒアリング  
モデル事業を実施しようとするエリアの地域包括支援センターに事業内容を相談、連携・支援可能な範囲、留意事項等について確認

実証の場を通じたマッチング

④モデル事業のコア企業群を構成  
①～③を踏まえて、暫定的なコア企業群を構成

⑤住民・コア企業を交えて内容検討  
サービス内容、ニーズのボリューム・コスト感等の調査、サービス設計

徐々にサービス充実、  
連携企業も増加

⑥モデル事業の実施 (1～2ヶ月)  
簡易に提供可能なサービスメニューをもとに、モデル事業として実施し、相互にFBを行う

---

## 2. 個別モデルケースの検討結果

---

以下の5つのモデルケースは、あくまでも個別具体のケースの例示であり、災害公営住宅・公営住宅・築30年相当分譲マンション・タワーマンションを代表するものではない点に留意が必要である。



## (モデルケース1)災害公営住宅

### 特性と方向性

- 医療・介護を始め、様々な資源が復興途上
- 現時点における高齢化率が非常に高い
- バリアフリー化がされている
- 地域全体としても高齢者向けサービス需要が増加
- 敷地に比較的ゆとりがある

現状・近未来の  
明示的な課題の解決

地域の拠点として  
QOL向上方策の検討

- 医療・介護、健康維持・介護予防等のサービス展開の拠点としての利用形態
- 介護・認知症等を認め、支えあうコミュニティ形成

## 1-0 結果概要

- 建物のバリアフリー化、外出支援・食材配達・買い物環境、コミュニティ活動は充実しており、医療・介護環境の拡充、夜間や緊急時の介護看護体制が必要である。
- 近隣住宅地への波及性も見込める場として、**小規模多機能型居宅介護事業者と積極的に関わる地域事業者群による「連携」で、身近な福祉拠点としてのワンストップ窓口を目標像とした。**

### Step1

- 建物のバリアフリー化、外出支援・食材配達・買い物環境、コミュニティ活動は充実している。
- 今後、一人暮らしの高齢者の支援・見守り、要介護者と同居する介護者の心身のケア、医療・介護環境の拡充、夜間や緊急時の介護看護体制の構築により、安心して暮らし続けられる体制が構築できる。

### Step2

- Step1のチェック結果から、今後の体制作りの重点として、「一人暮らしの高齢者の支援・見守り」「要介護者と同居する介護者の心身のケア」「医療・介護環境の拡充」「夜間や緊急時の介護看護体制の構築」が挙げられる。
- 先駆的事例や周辺資源を踏まえると、小多機・看多機等を含む複合的な福祉拠点の設置・運営（まちかど保健室の設置）、定期巡回型訪問介護看護事業の強化、介護保険外ショートステイ事業所の搜索、近隣商店連携の宅配サービス構築等が想定される。医療や商店などの資源が乏しい、または遠隔地にある場合は、仮想診察室(VMR)やドローンの活用による支援の可能性がある。

### Step3

- ワンストップ窓口が、管理組合・自治会等を通じて居住者のニーズを把握しながら、個別ニーズにも対応していく形態を想定する。
- ワンストップ窓口を担える事業者獲得が最大の課題だが、小規模多機能型居宅介護事業所でなくても、コアとなる介護事業所と地元密着の商店群が連携すれば成立の可能性あり。

## 1-1 (Step1) チェック項目の評価結果

- 建物のバリアフリー化、外出支援・食材配達・買い物環境、コミュニティ活動は充実している。
- 今後、要介護者と同居する**介護者の心身のケア**、**医療・介護環境の拡充**、**独居高齢者の支援・見守り**、**夜間や緊急時の介護看護体制の構築**により、安心して暮らし続けられる体制が構築できる。

	項目	評価結果	Step2～3の重点
建物	バリアフリー	○共用部バリアフリー完備。エレベーターもバリアフリー対応。	—
周辺環境 (小学校区)	介護者支援 外出支援 食材配達 安否確認 移動販売	△介護者支援サービスが特になし。夜間の介護代行や、家事手伝いのニーズが居住者からあり。 ○事業者による外出支援・介護タクシー有。市の実施する外出支援サービスもある。 ○生協による食材配達や、市の配食サービスがある。 ○建物内に生活援助員がおり、見守りや相談などを行っている。 —近隣に各種スーパー、ショッピングモールがあり、移動販売のニーズは小さいと考えられる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 介護者をケアするサービスの拡充。</li> <li>● LSA※、生活支援コーディネーター等の活用</li> <li>● ドローンの活用</li> </ul>
周辺環境 (自治会)	家事援助、交流サロン、配食、見守り、コミュニティカフェ、声掛けなど	○マンション内の生活相談員による見守り・声かけ等を行っている。 ○マンション内に広い交流スペースが存在し、自治会活動が極めて盛ん。	—
医療・介護	訪問診療医（看取り）	○在宅療養支援診療所が近隣に4か所 △在宅療養支援病院が近隣にない。	● 在宅療養支援関連設備の拡充。
	デイサービス、訪問介護サービス、ショートステイ、夜間を含む巡回サービス、24時間365日緊急通報・駆けつけ	△近隣に訪問介護サービスステーションは立地しているが、デイサービス・ショートステイ等の事業者が少ない。 △定期巡回・随時対応型訪問看護施設が近隣にない。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● デイ・訪問看護、ショートステイ等の事業の拡充</li> <li>● 緊急通報システムの設置。</li> <li>● 仮想診察室(VMR)の活用</li> </ul>

※LSA：ライフサポートアドバイザー

## 1-2 (Step2) 対応方針と先駆的事例

- Step1のチェック結果から、今後の体制作りの重点として、「要介護者と同居する介護者の心身のケア」「医療・介護環境の拡充」「夜間や緊急時の介護看護体制の構築」が挙げられる。
- 先駆的事例や周辺資源を踏まえると、各々以下のような対応方針が考えられる。

### 介護者支援

#### ● 介護保険外ショートステイ事業所

【事例3：シティタワー・アンキーノ】

24時間365日の医療・介護ケアを介護保険外で提供。要介護認定なしで利用できニーズ（体調不良時や回復期・家族不在・終末期等）がある。



出所：シティタワー・アンキーノのパンフレット

⇒介護者の体調不良・不在時にも利用できれば、ニーズがある可能性あり。

#### ● 近隣商店連携の宅配サービスの構築

【事例6：文京区プレミアムお買い物券】

文京区商店街連合会は、区内消費を拡大・活性化を目的にプレミアム付お買い物券を販売。協賛店で利用可能であり、売上の1%は東日本大震災被災地へ寄付される。

出所：東京都文京区HP 閲覧日2018年2月15日  
<http://www.city.bunkyo.lg.jp/sangyo/syoutengai/okaimonoken.html>

⇒宅食プレミアム券を販売する等、仕組みを検討すれば、要介護者・介護者も楽しみ、新たなビジネスにつながる可能性あり。

### 医療・介護環境の拡充

#### ● まちかど保健室の設置

【事例9：ふじたまちかど保健室】

愛知県豊明団地で藤田保健衛生大学の地域包括ケア中核センター主導により保健室を開設。高齢者に限らず、医療・介護・福祉等に関して無料の相談を多く受け付けている。基本的に藤田保健衛生大学等の看護師や薬剤師、理学療法士・作業療法士、保健師、ケアマネジャーなどの専門職員が対応し、イベントでは学生と連携。



出所：第11回 経済・財政一体改革推進委員会資料 愛知県豊明市・産学官協働のミクストコミュニティづくりを通じた地域再生への取り組み豊明団地から広がる地域包括ケアシステム「けやきいきいきプロジェクト」

⇒保健室に専門人材の派遣を行えば、気軽な相談窓口とコミュニケーションの場として活用できる可能性あり

### 夜間や緊急時の体制の構築

#### ● 定期巡回型訪問介護看護事業の強化

【事例17：デンマークの居宅介護体制】

居宅介護が主流のデンマークでは、人口・要介護者等から逆算して、夜間対応スタッフを市町村単位で決定、民間業務委託で派遣。1.5万人（高齢化率16.7%）の場合、深夜帯は0.7~1名で対応可能としている。緊急対応では電話で医師等の専門職に確認を取りながら行える処置が、日本に比べて多い。

⇒県や市町村で地域別の必要シフト数推計から、最低限の事業者進出を支援することで強化できる可能性あり。

出所：エイジング・イン・プレイス（地域居住）と高齢者住宅 松岡洋子 新評論 2011年

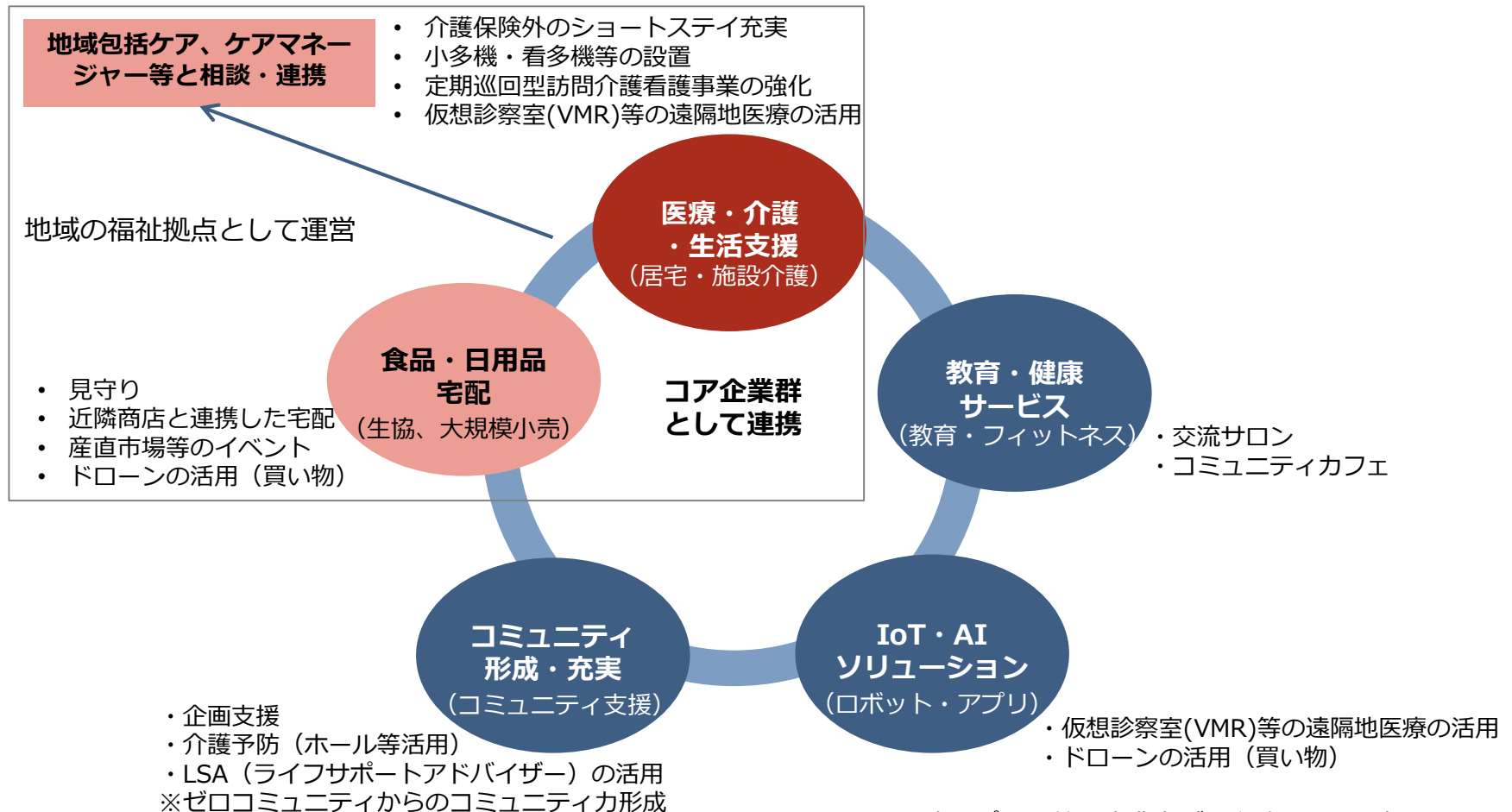
地域居住を支える資源（1地区あたり）

		人口	15,000人
		高齢者	2,500人 (16.7%)
在宅ケア	日中帯	利用者	1日あたり300人 (利用者総数は420人)
		スタッフ	6人/スタッフ
	夜間帯	利用者	90人前後（毎日利用）
		スタッフ	6人+看護師1名 15人/スタッフ
	深夜帯	利用者	5人前後（毎日利用）
		スタッフ	0.7~1名
高齢者住宅	高齢者住宅（自立型）	125戸	
	プライエボリ（介護型）	125戸	
アクティビティ・ハウス			1~2ヶ所
家庭医			8~10人
OT/PT			4名



# ワンストップ窓口が担う機能

- 小規模多機能型居宅介護事業者等と積極的に関わる地域事業者群による連携で、身近な福祉拠点として運営できることが望ましい。包括的なNPO法人等があると、なお良い。
- 医療環境の安心に関しては、地元医療機関とも相談しながら、遠隔医療アプリの活用、遠隔地医療の先進的な取組を積極的に取り入れる等することによって解決できると良い。

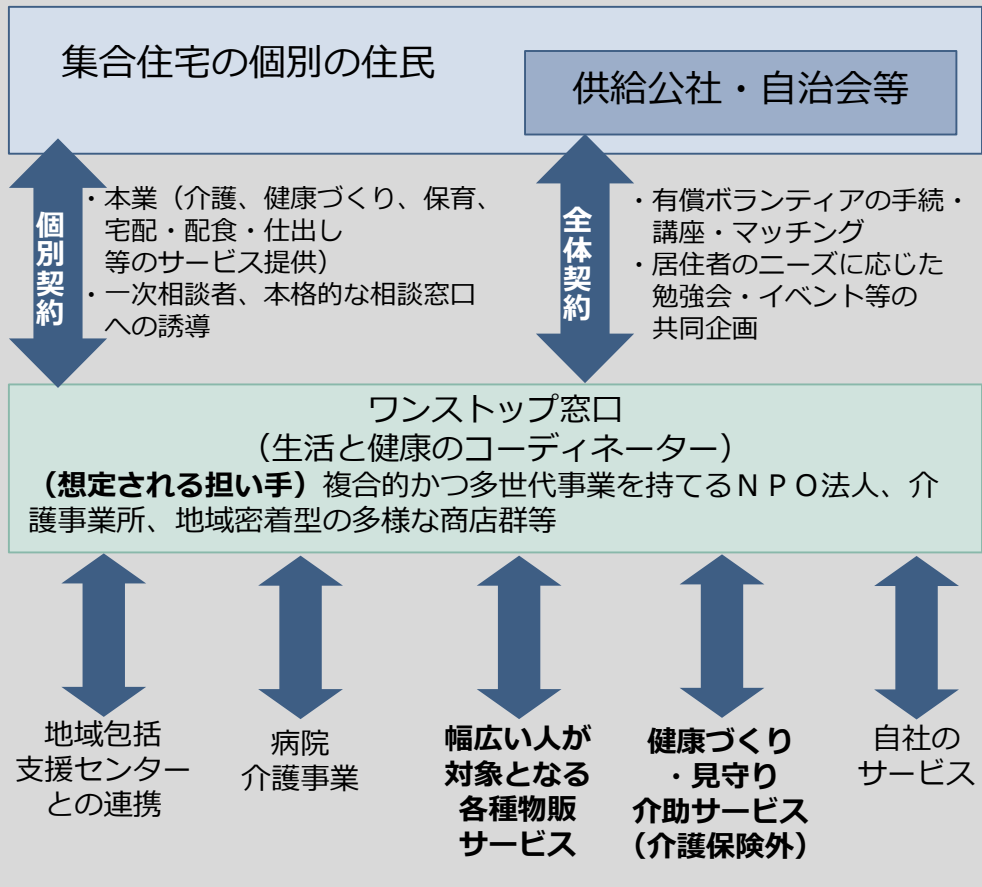


<赤・ピンク等の事業者が中心的な立場を担うイメージ>

## 1-3 (Step3) 目標像と課題・対応策

- ワンストップ窓口が、管理組合・自治会等を通じて居住者のニーズを把握しながら、周辺地域への滲み出し効果にも配慮しつつ、個別ニーズに対応していく形態を想定する。
- ワンストップ窓口を担える事業者獲得が最大の課題だが、コアとなる介護事業所・NPO法人等と地元密着の商店群があれば、実現の可能性あり。

### 【モデルケース1の目標像】



対象	課題	対応策
住宅管理者	・全てをバリアフリー化することはできない	・住み替え支援および助成金事業等の整備
自治会	・自治会会員・個人が意に反して、医療機関や介護サービスへのアクセスを阻害されることに対する懸念	・行政をはじめ、地域包括支援センターや関係各所とも、困り込みが起こらないように配慮
サービス提供事業者	・多様なコーディネーター業務を担える事業者の獲得	・コアとなる介護事業所・NPO法人と地元密着の商店群があれば、実現可能性あり
	・収益性が厳しい	・介護、就労支援、保育等の地域の必需サービスにかかる床面積は賃料控除（仕出し・カフェ等は有料）
	・介護保険外の健康づくり・介助サービス等サービスの搜索、推奨	・地域包括支援センターや協賛企業と連携して情報収集、ニーズ情報の提供
	・デイ・訪問・ショート・緊急駆けつけパッケージ化	・地域包括支援センターと連携してケアプラン作成
	・介護保険外ショートステイ事業所がない	・小規模多機能型居宅介護事業所の規制緩和

## (参考) 1. 基本情報

基本情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 戸数：150戸程度（集会施設あり）</li> <li>● 構造等：10階以上、鉄筋コンクリート造、築3年程度</li> <li>● その他：駐車場180台程度、エレベーター4台（バリアフリー対応）</li> </ul>
居住者特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現時点での高齢化率は、宮城県全域の値26.9%（2017.5県公表値）よりも高い</li> <li>● 20-64歳が34.1%、65-74歳が24.6%、75歳以上が31.5%</li> <li>● 高齢化が進行しており、一定の住み替えによる循環を考慮してもさらに高齢化が進む可能性がある</li> </ul>
建物特性 【住】	<p><b>【建物設備】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 【無料】メールボックス・ベンチ</li> <li>● 【無料】多目的室(2階建てで延べ床面積約300㎡程度。鍵は市が管理。市への届け出によって利用可能。自治会住民の利用が基本であるが特に制限はない。)</li> <li>● 「誰もが住みよい福祉のまちづくり条例」適合建物。段差が少なくなるよう配慮され、防犯灯や反射材が設置されている。</li> <li>● 共用廊下・共用施設・住戸内には段差はなく、部分的に手すりが標準装備（バリアフリー完備）</li> </ul> <p><b>【人的リソース】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物内に生活援助員を配置し、高齢者の見守り声かけ総合相談を行っている。一人暮らし高齢者を対象とした緊急通報システムも設置されている。</li> </ul>
コミュニティ特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション単独で自治会形成</li> <li>● 自治会の活動が盛ん（毎週火・木に交流サロンが行われ、毎回20名前後参加。ボランティアによる各種イベントも随時行われ料理教室、舞踏会公演、栄養相談、コンサートなど。）</li> </ul>

共用スペース等に関する調査より

「参考資料2\_モデルケースの周辺環境の調査」「参考資料3-1\_各モデルケース別の集計結果\_災害公営」を参照



## (参考) 2. 地域資源の整理 1/3

### ①気仙沼市の高齢者対応の主な事業

事業	概要	医療・衛生	運動	食事・栄養・ 口腔ケア	閉じこもり 防止	認知症予防	生きがい ・楽しみ
交流サロン事業	65歳以上の高齢者を対象とした、年20回以上のイベントを開催する。主催者は各地域の自治会等。気仙沼市が資金援助している。		○	○	○		○
まちかど相談薬局	気仙沼薬剤師会・気仙沼市・南三陸町が連携し、身近にある薬局を地域の相談窓口・情報拠点としている。	○		○		○	
配食サービス	65歳以上で、食事の調理が困難な方に、弁当の宅配と、利用者の安否確認を行う。			○			
外出支援サービス	要介護1以上で自宅への車両乗り入れができない方に、介護用車両で自宅と市内の病院や福祉施設を往復する。				○		
軽度生活支援サービス	一人暮らしの高齢者世帯で日常生活に支援が必要な方向けに、家庭内の整理・整頓、家周りの手入れ、庭の草取りなどを手伝う。	○					
緊急通報サービス	一人暮らしの高齢者・重度障害者向けに、自宅に緊急通報装置を設置。	○					
日常生活用具の給付	65歳以上の要援護高齢者に、火災報知器・自動消火器・電磁調理器などを給付	○					
緊急医療情報キットの配布	緊急搬送などが必要になった際に必要な情報をあらかじめ入れる緊急医療情報キットを配布	○					
障害者・高齢者軽スポーツ教室	スポーツ吹矢、卓球バレーなどのスポーツ教室（不定期）		○		○		○

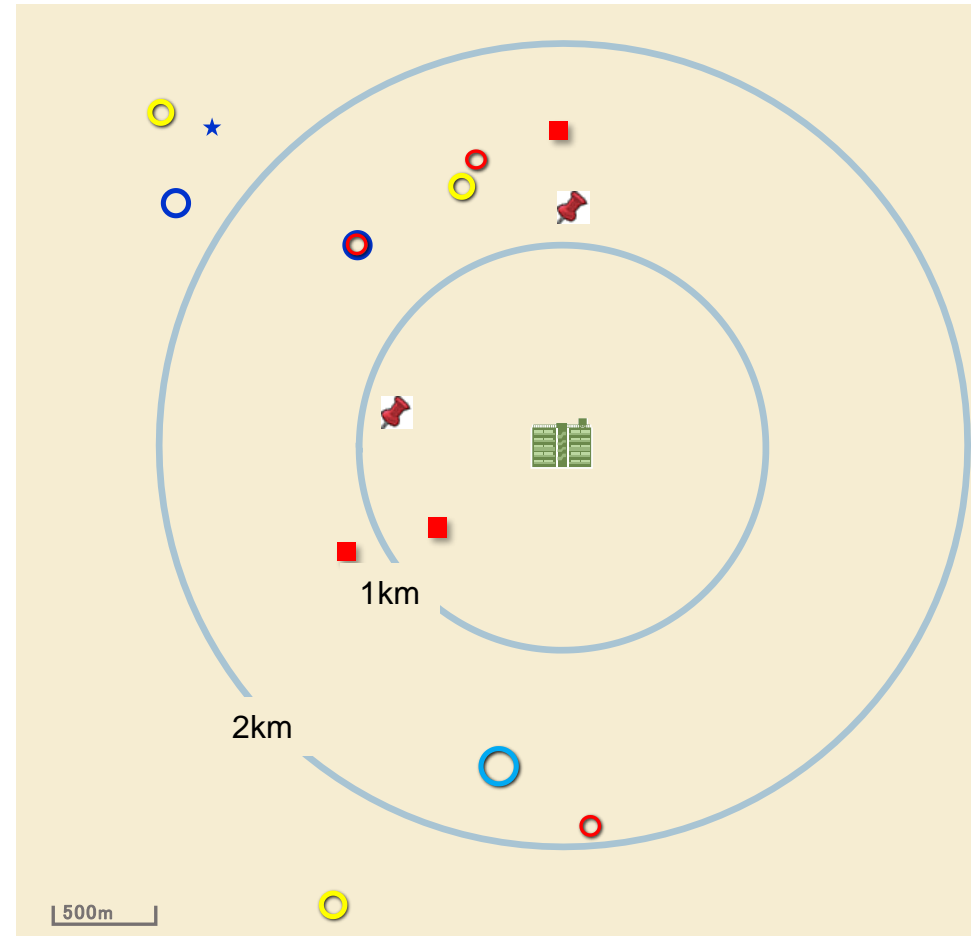
参考：気仙沼市HP <http://www.kesenuma.miyagi.jp/index.html>

## (参考) 2. 地域資源の整理 2/3

### ②医療・介護

住居から半径2km圏内の医療・介護施設

施設		施設数
医療機関	休日夜間急患センター	0
	救急告示医療機関	2
	在宅療養支援診療所	3
	在宅療養支援病院	0
介護サービス事業所	訪問介護ステーション	3
	介護老人福祉施設	3
	介護老人保健施設	2
	定期巡回・随時対応型訪問介護看護	0
	複合型サービス	0
	小規模多機能型居宅介護	1
サービス付高齢者住宅	1 (15戸)	



マンション周辺の医療施設				
	在宅療養支援診療所		救急告示医療機関	
	在宅療養支援病院		訪問看護ステーション	
	介護老人福祉施設		サービス付き高齢者住宅	
	定期巡回・随時対応型訪問介護看護		小規模多機能型居宅介護	
	複合型サービス (看護小規模多機能型居宅介護)			

## (参考) 2. 地域資源の整理 3/3

### ③住居から半径1.5km圏の運動・食事施設

#### 運動（公園・運動施設・ジム等）

- ・ 徒歩圏内に公園があり、散歩・軽い運動などがしやすい
- ・ ジムなどの施設も徒歩圏内にある

#### 食事（外食）

- ・ 駅前や近隣に食事施設が点在しており、外食がしやすい。

#### 買い物

- ・ 各種スーパーが徒歩圏内にあり、食料品の買い物がしやすい。
- ・ 徒歩圏内にショッピングモールがあり、食料品以外の買い物もしやすい。

#### 介護タクシー（市全域）

介護タクシー	福祉タクシー
0	8

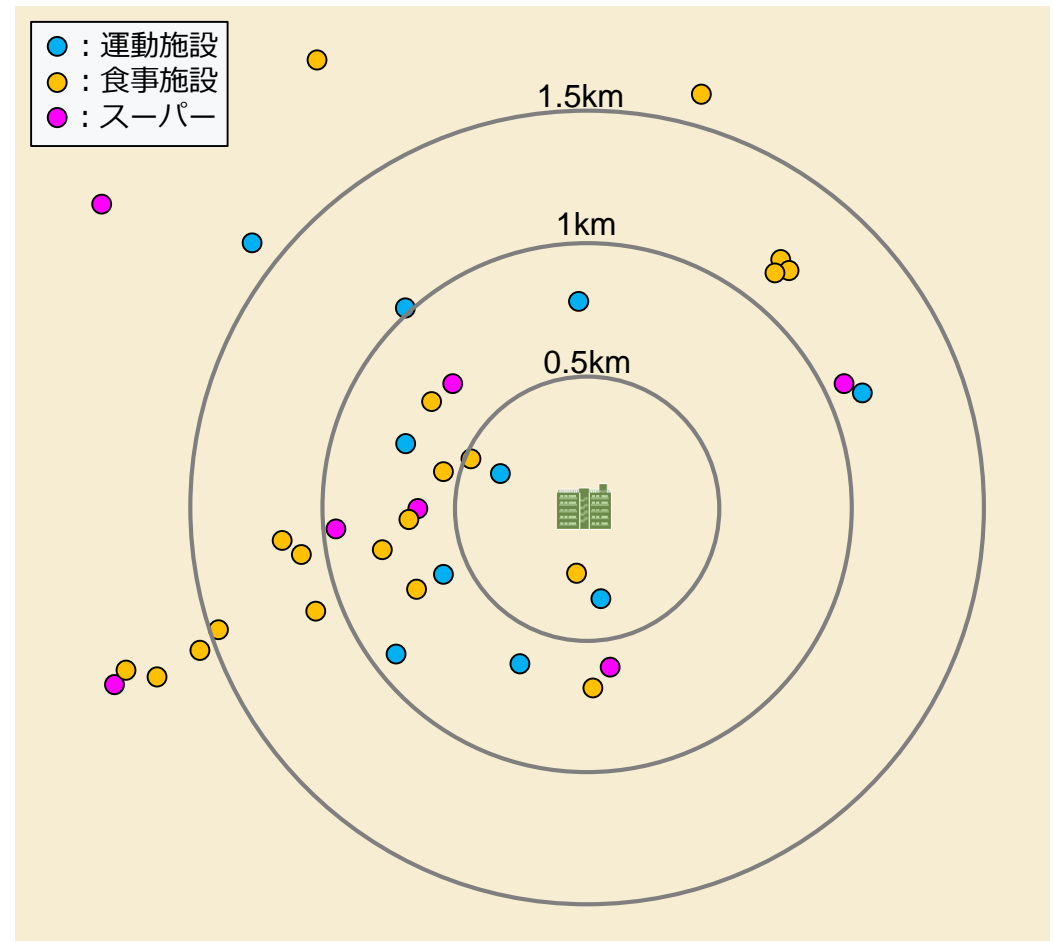
（介護タクシー）

出所：介護保険法に基づく指定を受けた宮城県内の事業所・施設より抽出

（福祉タクシー）

出所：介護の窓HPより抽出 閲覧日2018年2月16日

<http://www.care-mado.com/index.html>



マンション周辺の運動・食事関連施設例

## (参考) 3. 居住者が感じる課題・ニーズ

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 医療・介護環境が復興途上にある状況で、かつ既に高齢者の夫婦世帯・単独世帯が増えている状況の中で、前広なリスク検出・事故防止も含めた、安心して暮らせる体制づくり</li> <li>● ハード、ソフトの両面で、介護施設に近い体制が自宅に構築できれば、施設に入居する必要がなくなるが、その際に重要となる介護者の負担軽減の方策</li> </ul>
ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 留守番、見守りサービス</li> <li>● 家族介護の家庭向けの、夜間介護代行サービス。</li> <li>● 家族介護の家庭向けの、家事を手伝いサービス</li> <li>● 住宅内に販売店</li> <li>● 高齢者だけではなく、病気のために心身が衰えている方のための相談サービス</li> </ul>

各戸配布のアンケート調査、共用スペース等に関する調査より

「参考資料3-1\_各モデルケース別の集計結果\_災害公営」を参照

## (モデルケース2) 公営住宅

### 特性と方向性

- 医療・介護資源、衣・食等の提供サービスは充実
- 地域に開かれた共用スペース等がある
- バリアフリー化は建築時期によって様々
- 敷地に比較的ゆとりがある

現状・近未来の  
明示的な課題の解決

地域の拠点として  
QOL向上方策の検討

- 医療・介護、健康維持・介護予防等のサービス展開の拠点としての利用形態
- 居住者と躯体のミスマッチに対する対応策

## 1-0 結果概要

- 夜間・臨時対応以外の医療・介護環境は充実、外出支援・食材配達・買い物環境は充実しており、コミュニケーションの場の拡充や夜間・緊急時の体制づくりが必要となる。
- 近隣住宅地への波及性も見込める場として、**医療法人・社福法人をコアに構成した地域事業者・住民ネットワークによる保健室機能を活用したワンストップ窓口を目標像**とした。

### Step1

- 一人暮らしの高齢者の支援・見守り、夜間・臨時対応以外の医療・介護環境は充実、外出支援・食材配達・買い物環境は充実。
- 今後、要介護者と同居する介護者の心身のケア、コミュニケーションの場の拡充、夜間や緊急時の介護看護体制の構築により、安心して暮らし続けられる体制が構築できる。

### Step2

- 重点として、「一人暮らしの高齢者の支援・見守り」「要介護者と同居する介護者の心身のケア」「コミュニケーションの場の拡充」「夜間や緊急時の体制の構築」が挙げられる。
- 先駆的事例や周辺資源を踏まえると、まちかど保健室の設置・運営（交流サロン・コミュニティカフェの運営、住民による有償ボランティア、近隣商店連携の宅配サービス構築等を含む）、介護保険外ショートステイ事業所の搜索、住み替え支援、定期巡回型訪問介護看護事業の強化が想定される。医療や商店などの資源の乏しい地域では仮想診察室(VMR)やドローンの活用による支援の可能性はある。

### Step3

- ワンストップ窓口が、管理組合・自治会等を通じて居住者のニーズを把握しながら、個別ニーズにも対応していく形態を想定する。
- ワンストップ窓口を担える事業者獲得が最大の課題だが、大学、医療法人・社会福祉法人複数で構成される事業者、地域包括支援センター等の総合力で実現の可能性あり。

## 1-1 (Step1) チェック項目の評価結果

- 夜間・臨時対応以外の医療・介護環境は充実、外出支援・食材配達・買い物環境は充実している。
- 今後、要介護者と同居する**介護者の心身のケア、コミュニケーションの場の拡充、夜間や緊急時の介護看護体制の構築**により、安心して暮らし続けられる体制が構築できる。

項目		評価結果	Step2～3の重点
建物	バリアフリー	○1号棟・3号棟はバリアフリー化。一部居室もバリアフリー化されている。	● バリアフリー対応の拡充
周辺環境 (小学校区)	介護者支援 外出支援 食材配達 安否確認 移動販売	△特にない。 ○介護事業者による外出支援（介護タクシー有）。市によるタクシー利用助成もある。 ○生協などによる食材配達、市による配食サービス・軽度生活援助がある。 ○市から派遣された管理人・生活相談員が安否確認等を行う。市による安心見守りシステムもある。 ー徒歩圏内にショッピングモールがあり、移動販売のニーズは高くない。	● 介護者をケアするサービスの充実
周辺環境 (自治会)	家事援助、交流サロン、配食、見守り、コミュニティカフェ、声掛けなど	○市から派遣された生活相談員が入居高齢者に対し生活指導・安否確認・緊急時連絡等を行っている。 ○自治会の管理する多目的室がある。	● 集合住宅内でのコミュニケーションの場の拡充
医療・介護	訪問診療医（看取り）	○在宅療養支援診療所・在宅療養支援病院が近隣に9か所	—
	デイサービス、訪問介護サービス、ショートステイ、夜間を含む巡回サービス、24時間365日緊急通報・駆けつけ	○近隣に、デイサービスや訪問介護サービス、ショートステイ等の事業者が立地。 △定期巡回・臨時対応型訪問介護が近隣にない ○警備会社の緊急通報有。	● デイ・訪問・ショート・緊急駆け付けのパッケージ。

## 1-2 (Step2) 対応方針と先駆的事例

- Step1のチェック結果から、今後の体制作りの重点として、「要介護者と同居する介護者の心身のケア」「コミュニケーションの場の拡充」「夜間や緊急時の体制の構築」が挙げられる。
- 先駆的事例や周辺資源を踏まえると、各々以下のような対応方針が考えられる。

### コミュニケーションの場の拡充

#### ● 交流サロン・コミュニティカフェ

【事例10'：鳩山マルシェ】鳩山ニュータウン内の空き店舗を利用した交流拠点。地域の特産品販売「まちおこしカフェ」、大人が講師となる「はとやまこどもマルシェ」等を実施。



出所：鳩山ニュータウン内。日：2018年1月25日  
[http://www.town.hatoyama.saitama.jp/soshiki/seisakuzaisei/seisakuuishin/hatoyamamachi\\_community\\_marche/1499069955212.html](http://www.town.hatoyama.saitama.jp/soshiki/seisakuzaisei/seisakuuishin/hatoyamamachi_community_marche/1499069955212.html)

⇒応接スペース・ギャラリーを活用し、近隣地域の産直市場やこどもマルシェ等を小規模に行うことで、買い物利便性の向上、多世代交流等につなげられる可能性あり。

### バリアフリー拡充

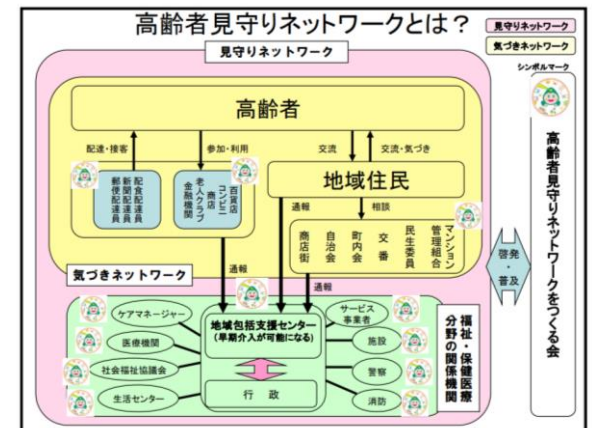
#### ● 住み替え支援

【事例2：春日井市】  
 高齢化にともない、賃貸住宅の2階以上に居住し、日常生活に支障がある高齢者の生活を容易にするため、1階やエレベーター付き住宅への住み替えに伴う費用の一部を助成している。

⇒完全なバリアフリー化の投資を行うよりも、ニーズに応じた住み替え支援の助成を行う方が、公社等の負担軽減にもつながる可能性あり

#### ● 企業・住民が賛助会員となり地域の見守り活動を運営

【事例10：おおた高齢者みまもりネットワーク（みま～も）】  
 牧田総合病院が主導して医療法人・医療介護関連企業や地域のメーカー等が賛助会員となり、地域づくりセミナーの運営・講師等を行う他、地域住民もみま～もサポーターとして会費（ほぼ実費）を支払い、地域の見守り応援団としての活動を積極的に実施。活動の中で、コミュニティカフェ、多世代でのノルディックウォーキング等の活動も行っている。



#### ● まちかど保健室の設置

再掲

### 介護者支援

#### ● 介護保険外ショートステイ事業所

再掲

#### ● 近隣商店連携の宅配サービス構築

再掲

### 夜間や緊急時の体制の構築

#### ● 定期巡回型訪問介護看護事業強化

再掲

#### ● 住民による有償ボランティア

【事例7：長久手市ワンコインサービス】

在宅の高齢者の毎日のちょっとした困りごとを、ワンコインでサービス提供者が手伝う。サービスの内容は専門的な技術を要さないものに限り、利用者・サービス提供者ともに事前登録制。

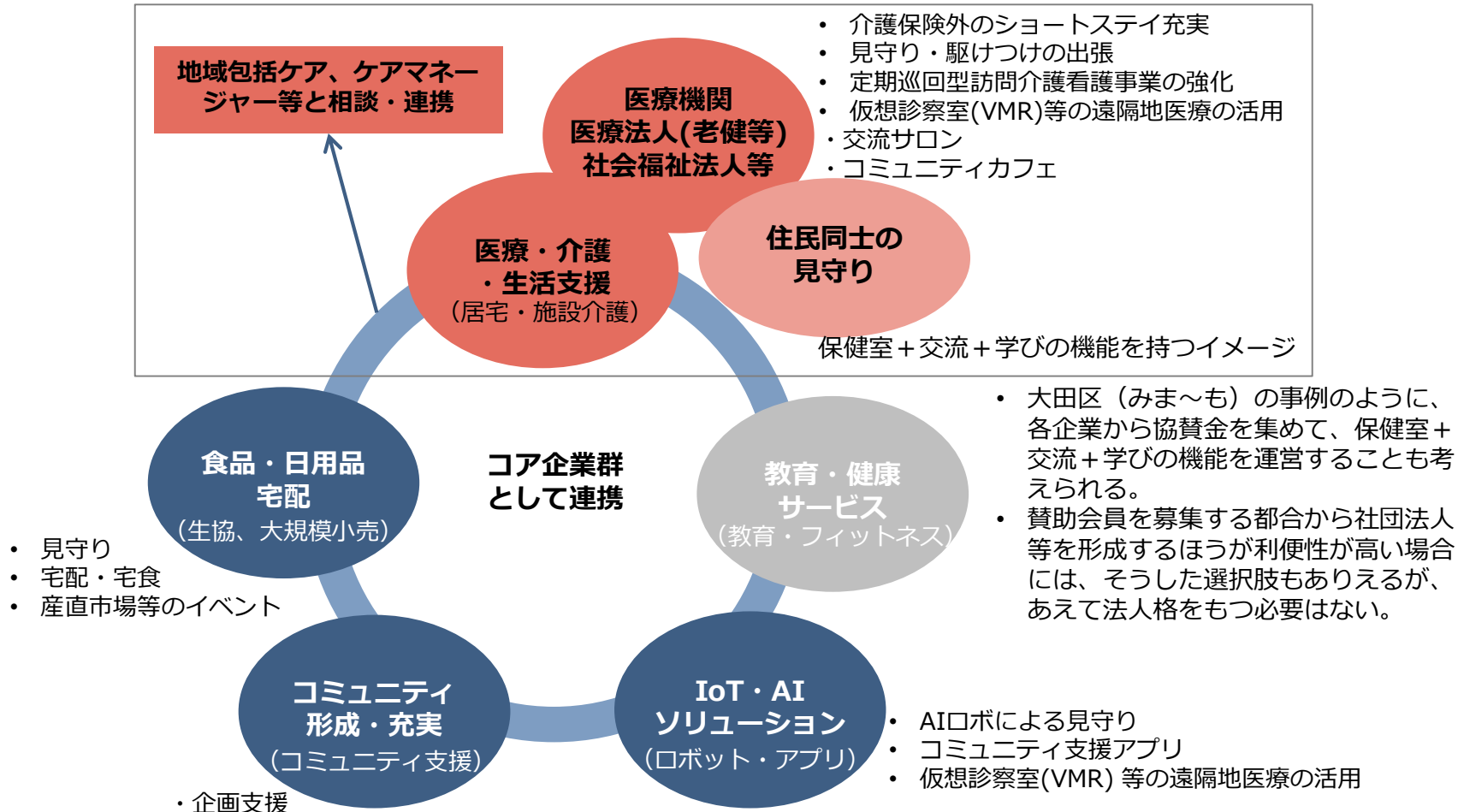
出所：愛知県長久手市HP 閲覧日2018年2月15日  
<https://www.city.nagakute.lg.jp/chouju/chouju/service/onecoin.html>

⇒ボランティア保険やこれらの仕組みを参考に、マンション内のルール作りも可能



# ワンストップ窓口が担う機能

- 公営住宅の性質から、医療機関・社会福祉法人や介護・生活支援サービス事業者等が中心となり、地域住民に対しても開かれたワンストップ窓口の運営が望ましく、地域包括支援センターとの連携も重要である。
- こうした事業者群がイニシアチブを取り、様々な事業者や居住者への情報提供、見守りの拠点にできると良い。

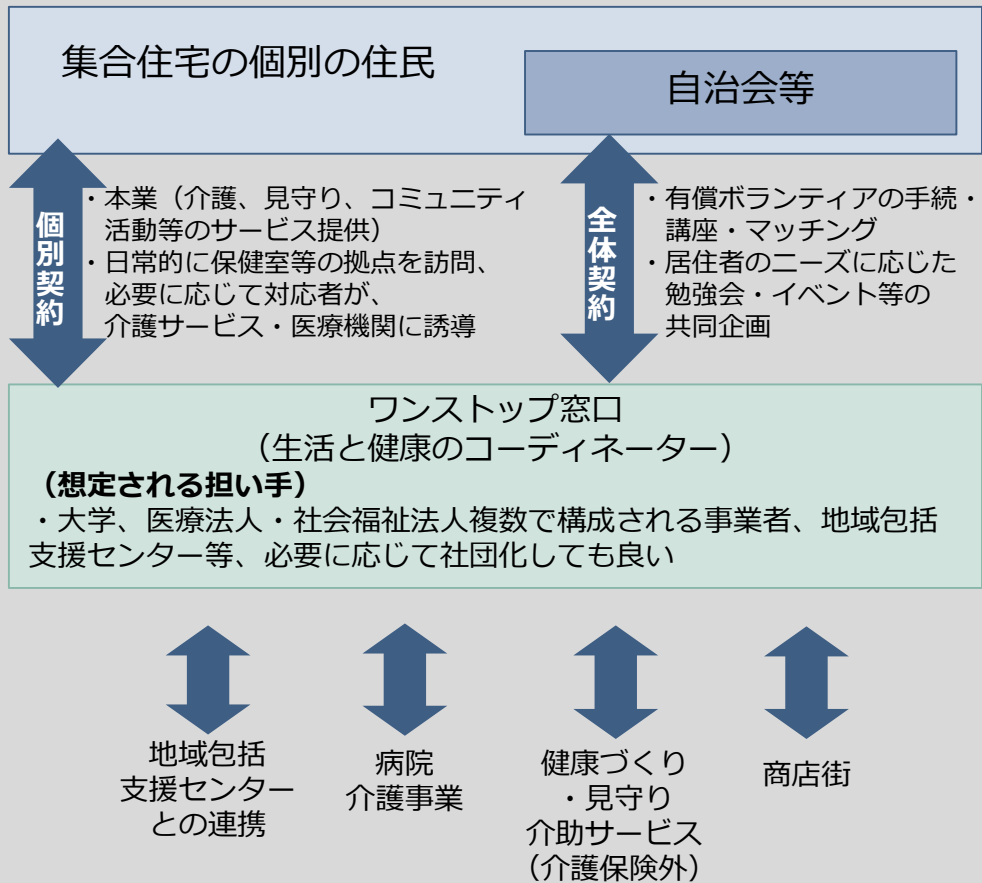


<赤・ピンク等の事業者が中心的な立場を担い、灰色はやや役割が小さい>

## 1-3 (Step3) 目標像と課題・対応策

- ワンストップ窓口が、管理組合・自治会等を通じて居住者のニーズを把握しながら、周辺地域への滲み出し効果にも配慮しつつ、個別ニーズにも対応していく形態を想定する。
- ワンストップ窓口を担える事業者獲得が最大の課題だが、大学、医療法人・社会福祉法人複数で構成される事業者、地域包括支援センター等の総合力で実現の可能性あり。

### 【モデルケース2の目標像】



対象	課題	対応策
住宅管理者	・全てをバリアフリー化することはできない	・住み替え支援および助成金事業等の整備
自治会	・自治会会員・個人が意に反して、医療機関や介護サービスへのアクセスを阻害されることに対する懸念	・地域包括支援センターと連携し、困り込みが起こらないように配慮
サービス提供事業者	・多様なコーディネーター業務を担える事業者の獲得	・大学、医療法人・社会福祉法人複数で構成される事業者、地域包括支援センターで担える可能性あり
	・運営費用の捻出	・地域の医療・介護、その他の様々な事業者等からの協賛金で運営
	・介護保険外の健康づくり・介助サービス等サービスの搜索、推奨	・地域包括支援センターや協賛企業と連携して情報収集、ニーズ情報の提供
	・介護保険外ショートステイ事業所がない	・小規模多機能型居宅介護事業所の規制緩和

## (参考) 1. 基本情報

基本情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 戸数：100戸程度</li> <li>● 構造等：RC造、3階～10階程度、築15～25年程度</li> <li>● その他：駐車場平置き100台程度、エレベーター各棟1台（2棟はバリアフリー対応あり）</li> </ul>
居住者特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 幅広い年齢層が居住（0～19歳：32.8%、20～64歳：50.3%、65～74歳：10%、75歳以上：6.9%）</li> <li>● 現時点での高齢化率は、宮城県全域の値26.9%（2017.5県公表値）よりも低い（と考えられる）</li> <li>● 一定の住み替えによる循環を考慮しても、2040年頃に向けて急激に高齢化が進む可能性がある</li> </ul>
建物特性 【住】	<p><b>【建物設備】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 【無料】生活相談支援室・団らん室（70㎡程度）</li> <li>● 【無料】多目的室(100㎡程度、自治会が運営・鍵管理は自治会)</li> <li>● 共用部は、車いすの人でも一人で出入りできる</li> <li>● 一部の居室（2LDK5戸、2DK10戸）は、シルバーハウジング・プロジェクトにより供給されている部屋で、高齢者向けに一定のバリアフリー化が図られている。</li> </ul> <p><b>【人的リソース】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 【昼間】管理人・生活相談員（大崎市社会福祉協議会から派遣、平日8：30～17：00、入居高齢者に対する日常生活指導・安否確認・緊急時連絡）</li> <li>● 【夜間・休日】警備会社の通報システムで対応</li> </ul>
コミュニティ特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション単独で自治会形成</li> </ul>

共用スペース等に関する調査より

## (参考) 2. 地域資源の整理 1/3

### ①大崎市の高齢者対応の主な事業

事業	概要	医療・衛生	運動	食事・栄養・ 口腔ケア	閉じこもり 防止	認知症予防	生きがい ・楽しみ
いきいき百歳体操	地域の人が集まる身近な場所で、支援員が参加し、体操を行う。住民グループの申し込みによって実施。		○		○		○
軽度生活援助	洗濯、掃除、買物、関係機関との連絡、外出時の付添い、雪かき、草むしり、朗読・代筆、軽微な補修	○		○			
配食サービス	65歳以上で食事の用意の困難な方のために、昼食または夕食のどちらかを1日1回配食。			○			
タクシー利用助成券	高齢者世帯に属し、要介護認定を受けており、住民税非課税の人を対象に、月2枚（1200円）のタクシー利用券を交付		○		○		
安心見守りシステム	一人暮らし高齢者で要介護者などに、専用の通信機器を自宅に設置し、家庭内の事故などへ適切な処置を行う。	○					
健康教室・健康相談	健康・介護に関する健康教室・健康相談を開催。告知は広報で行われている。	○	○	○	○	○	
健康相談	市の機関などで健康に関する相談などを随時受付	○	○	○		○	

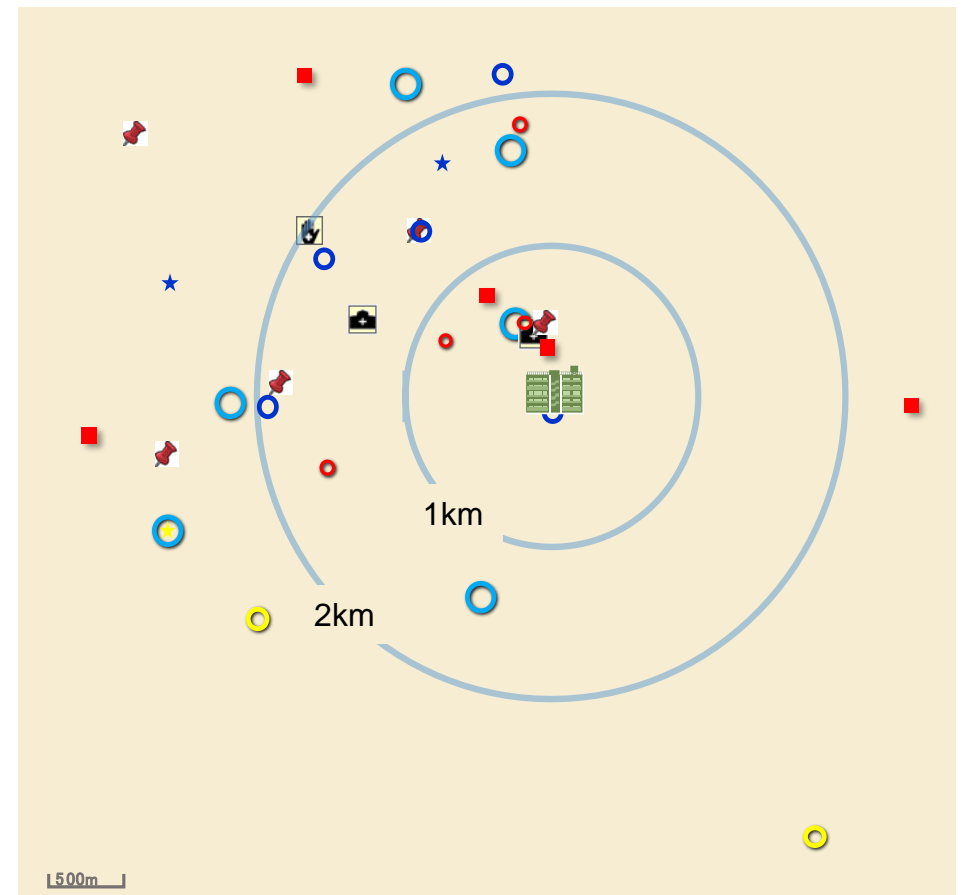
参考：大崎市HP <http://www.city.osaki.miyagi.jp/>

## (参考) 2. 地域資源の整理 2/3

### ②医療・介護

住居から半径2km圏内の医療・介護施設

施設		施設数
医療機関	休日夜間急患センター	1
	救急告示医療機関	5
	在宅療養支援診療所	5
	在宅療養支援病院	2
介護サービス事業所	訪問介護ステーション	4
	介護老人福祉施設	2
	介護老人保健施設	5
	定期巡回・随時対応型訪問介護看護	1
	複合型サービス	0
	小規模多機能型居宅介護	2
サービス付高齢者住宅		6 (187戸)



マンション周辺の医療施設							
	在宅療養支援病院		在宅療養支援診療所		休日夜間急患センター		救急告示医療機関
	訪問看護ステーション		介護老人福祉施設		介護老人保健施設		サービス付き高齢者住宅
	定期巡回・随時対応型訪問介護看護		複合型サービス (看護小規模多機能型居宅介護)		小規模多機能型居宅介護		

## (参考) 2. 地域資源の整理 3/3

### ③ 住居から半径1.5km圏の運動・食事施設

#### 運動（公園・運動施設・ジム等）

- ・ 徒歩圏内に公園があり、散歩・軽い運動などがしやすい
- ・ 徒歩圏内にジム・市民体育館があり、本格的な運動もしやすい。

#### 食事（外食）

- ・ 古川駅周辺・国道沿いを中心に飲食店が多数点在し、外食等もしやすい。

#### 買い物

- ・ 徒歩圏内にスーパーが多数点在し、食料品の買い物がしやすい。
- ・ 徒歩圏内にショッピングモールがあり、食料品以外の買い物もしやすい。

#### 介護タクシー（市全域）

介護タクシー	福祉タクシー
2	7

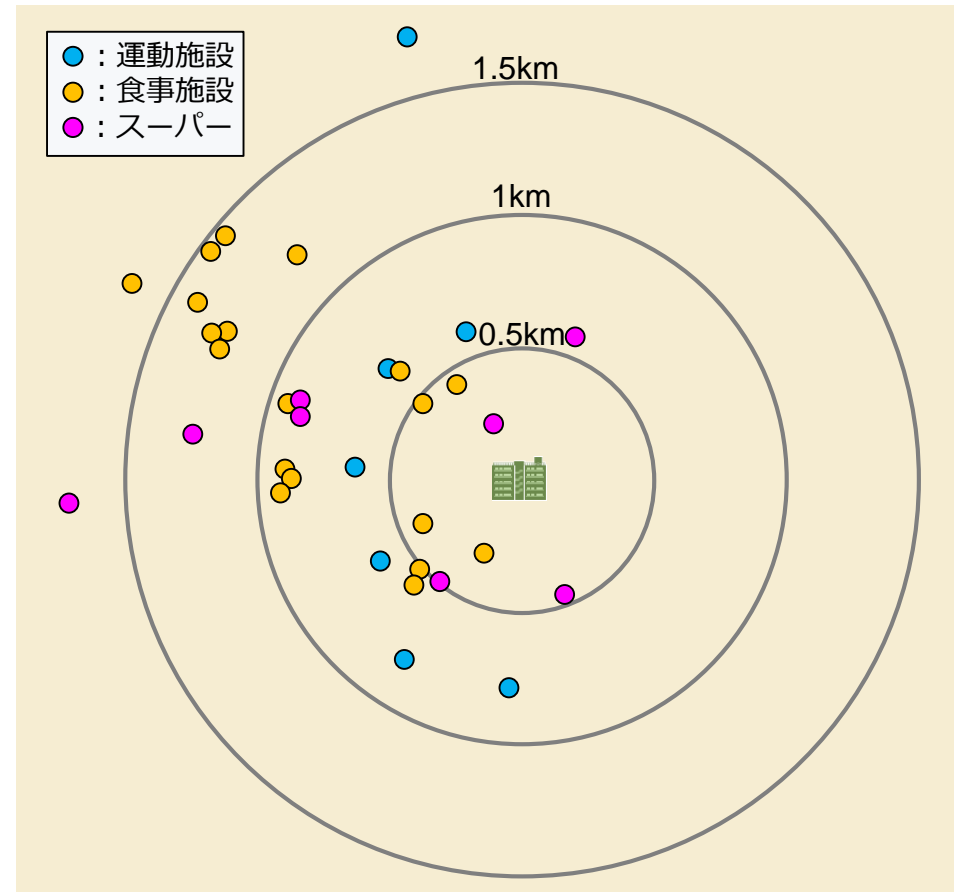
(介護タクシー)

出所：介護保険法に基づく指定を受けた宮城県内の事業所・施設より抽出

(福祉タクシー)

出所：介護の窓HPより抽出 閲覧日2018年2月16日

<http://www.care-mado.com/index.html>



マンション周辺の運動・食事関連施設例

## (参考) 3. 居住者が感じる課題・ニーズ

課題	<ul style="list-style-type: none"><li>● 高齢者の夫婦世帯・単独世帯が増える中で、前広なリスク検出・事故防止も含めた、安心して暮らせる体制づくり</li><li>● ハード、ソフトの両面で、介護施設に近い体制が自宅に構築できれば、施設に入居する必要がなくなるが、その際に重要となる介護者の負担軽減の方策</li></ul>
ニーズ	<ul style="list-style-type: none"><li>● 週1～2回移動販売サービス</li><li>● ストレッチャーでも出入りできる環境</li><li>● 毎週何回か、医師、看護師、介護サービス事業者から、訪問をうけられると良い。</li><li>● 介護している家族の負担を軽減できる<ul style="list-style-type: none"><li>● 介護の状態に合った食事の配達</li><li>● 定期的な自宅訪問による緊急時搬送対応</li></ul></li></ul>

各戸配布のアンケート調査、共用スペース等に関する調査より

## (モデルケース3)住宅地の築30年相当の分譲マンションA

### 特性と方向性

- 医療・介護資源は比較的充実
- 一部バリアフリー化はされていない
- 地域交流が年月を経て醸成されている
- 近隣での食品・日用品の買い物がやや不便

現状・近未来の  
明示的な課題の解決

「いわゆる特養」では  
できないことの追求

- 今後の居住者構成を踏まえた**改修等の方向性検討**
- **見守り体制構築、買い物環境の改善**
- **地域との結束を活用した付加的サービスの充実**
- **健康維持・介護予防等の保険外サービスメニュー**



## 1-0 結果概要

- 居住者高齢化にともない、見守りの充実・近隣での買い物利便性向上等がニーズとして高い。
- 近隣の店舗密度が市街地ほどではないが、集合住宅として一定規模があり、コミュニティ活動が良好であることから、**生協等との団体契約に主軸をおいた「連携」による日常生活・介護等サービスのシームレスなワンストップ窓口を目標像**とした。

### Step1

- 建物のバリアフリー化、医療環境は充実、自治会活動等も充実している。
- 今後、共用部のバリアフリー対応の拡充、要介護者と同居する介護者の心身のケア（特に夜間や訪問看護等の充実）、安否確認・見守り体制の構築、配達以外の買い物利便性向上により、安心して最期まで暮らし続けられる体制が構築できる。

### Step2

- Step1のチェック結果から、「同居者・介護者支援（特に夜間や訪問看護等の充実）」「安否確認・見守り・声掛け」「配達以外の買い物利便性向上」「コミュニティ拡充」が挙げられる。
- 先駆的事例や周辺資源を踏まえると、生活協同組合等との連携、サ高住を1つの介護拠点とみなしサービスのみ地域に拡張、介護保険外でのショートステイ受入れ可能な事業所探し、交流サロン・コミュニティカフェ運営のための体制づくり、AI介護ロボ・アプリ等を活用した安否確認・見守り・形成支援、仮想診察室(VMR)による医療サービスの提供等が想定される。

### Step3

- 管理組合・自治会等を通じて居住者のニーズを把握しながら、個別ニーズにも対応していく形態を想定する。
- ワンストップ窓口を担える事業者獲得が最大の課題だが、生活協同組合と何かしらの団体契約を行えば、配食・買い物・見守り・一次相談も含め、サービス充実を図れる可能性あり。

## 1-1 (Step1) チェック項目の評価結果

- 建物のバリアフリー化、医療環境は充実、自治会活動等も充実している。
- 今後、共用部のバリアフリー対応の拡充、要介護者と同居する**介護者の心身のケア（特に夜間や訪問看護等の充実）**、**安否確認・見守り体制の構築**、**配達以外の買い物利便性向上**により、安心して最期まで暮らし続けられる体制が構築できる。

項目		評価結果	Step2～3の重点
建物	バリアフリー	○マンション出入り口にスロープが設置。 △エレベーターは非バリアフリー対応	● 共用部のバリアフリー対応の拡充
周辺環境 (小学校区)	介護者支援 外出支援 食材配達 安否確認 移動販売	△市が緊急ショートステイを提供しているが、より広範な介護者へのケアのニーズがある。 ○介護事業者等による外出支援（介護タクシー有） ○生協などによる食材配達。市のサービスによる宅食配達もある。 △安否確認対応はなし。市の実施する65歳以上対象の宅食配達が見守りも兼ねている。 △徒歩圏内にスーパーの種類が少ない。食料や衣料の訪問販売に対する居住者ニーズあり。	● 介護者のケアサービスの拡充 ● 安否確認の方策 ● 食料品・日用品を近隣で手軽に買える仕組み
周辺環境 (自治会)	家事援助、交流サロン、配食、見守り、コミュニティカフェ、声掛けなど	○居住者の中の要介護者を把握している ○マンション内多目的室での自治会の活動が盛ん。 集合住宅内でのコミュニケーションの場へのニーズがある。	● 集合住宅内のコミュニケーションの場の拡充。
医療・介護	訪問診療医（看取り）	○在宅療養支援診療所、在宅療養支援病院が近隣に14箇所	—
	デイサービス、訪問介護サービス、ショートステイ、夜間を含む巡回サービス、24時間365日緊急通報・駆けつけ	○近隣にデイサービス、訪問介護サービス、ショートステイなどの事業者が多数立地 △定期巡回・随時対応型訪問介護看護が近隣にない	● 訪問看護の拡充 ● デイ・訪問・ショート緊急駆け付けのパッケージ

## 1-2 (Step2) 対応方針と先駆的事例

- Step1のチェック結果から、「同居者・介護者支援（特に夜間や訪問看護等の充実）」「安否確認・見守り・声掛け」「配達以外の買い物利便性向上」「コミュニティ拡充」が挙げられる。
- 先駆的事例や周辺資源を踏まえると、各々以下のような対応方針が考えられる。

### 同居者・介護者支援

- サ高住を1つの介護拠点とみなしサービスのみ地域に拡張（見守り要素もあり）

【事例16：つなぐタウン】一般分譲住宅とサービス付き高齢者向け住宅を一団地に併設。居住機能以外のサービス部分を切り離して月極パッケージ化。「24時間365日の見守り・緊急通報・コミュニティ活動」のみを隣接する一般分譲住宅へも希望に応じて提供。

⇒ある程度の人数でのニーズが集約できれば、近隣のサ高住と連携して、マンション居住者向けにもサービス部分のみの提供が可能ではないか。結果として、同居者・介護者支援につながる可能性あり。

- 定期巡回型訪問介護看護事業の強化

再掲

- 介護保険外ショートステイ事業所

再掲

### コミュニティ拡充

- 交流サロン・コミュニティカフェ

再掲

### 安否確認・見守り・声掛け

- AI介護ロボ・アプリ等を活用した安否確認・見守り・コミュニティ形成支援

【事例12：A.I.Viewlife】プライバシー保護に配慮した上で「看護・介護現場の見える化」を実現させたコミュニケーション型見守りロボット。広角IRセンサーにより、居室の全エリアでの危険予兆動作・危険動作を検知、徘徊排泄等の予測通知を発送する。



出所：エイアイビューライフ 株式会社HP 閲覧日2018年1月15日  
<http://aiview.life/product/>

⇒訪問介護サービスの合間の時間帯でも、一人暮らしでも安心、同居者がいつも気をはってなくても安心できる仕組みとして、マンション等への導入も可能性があるのではないかと。

⇒その他、コミュニティ形成支援のアプリ等と連動することで、自立した高齢者の安否確認・見守り、多世代でのコミュニティ形成ツールとしても活用できる可能性あり。

### 買い物利便性向上

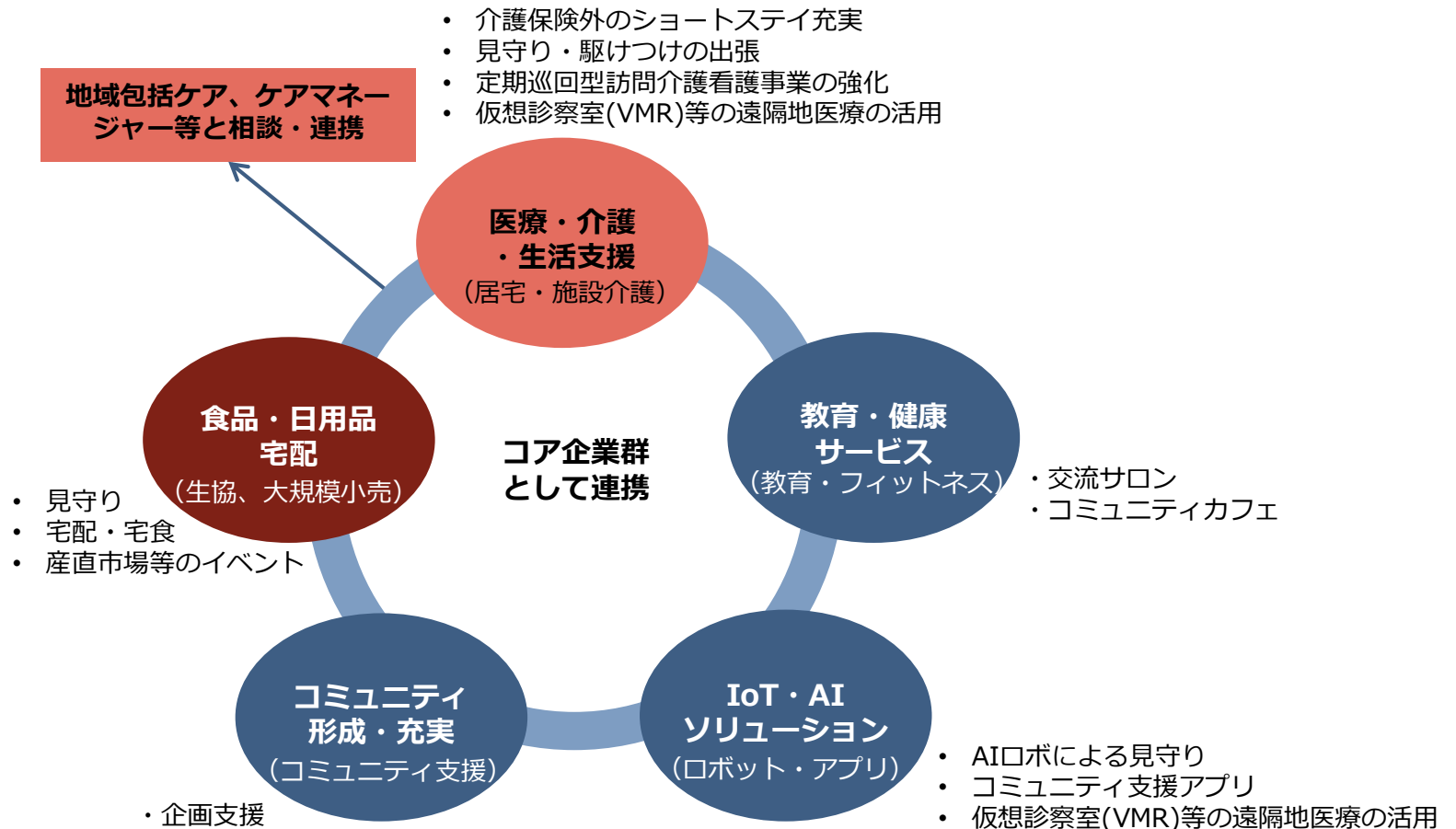
- 生活協同組合等との連携

【事例5：日本生協連】みやぎ生協と宮城県内全市町村は「地域見守り協定」を締結している。夕食宅配・配達を通じて、緊急救助、困り事への対応を実施。

⇒マンション全体で利用することで買い物利便性と見守りの両方を補足できる可能性あり。

# ワンストップ窓口が担う機能

- 生協等の食品・日用品宅配を担う事業者が中心となって、得意分野で連携した集合体での運営が考えられる。
- 加えて、夜間・訪問看護等のサービスが提供されるよう、介護・生活支援サービス事業者、近隣医療機関等とも連携して、サービスの充実が図れると良い。

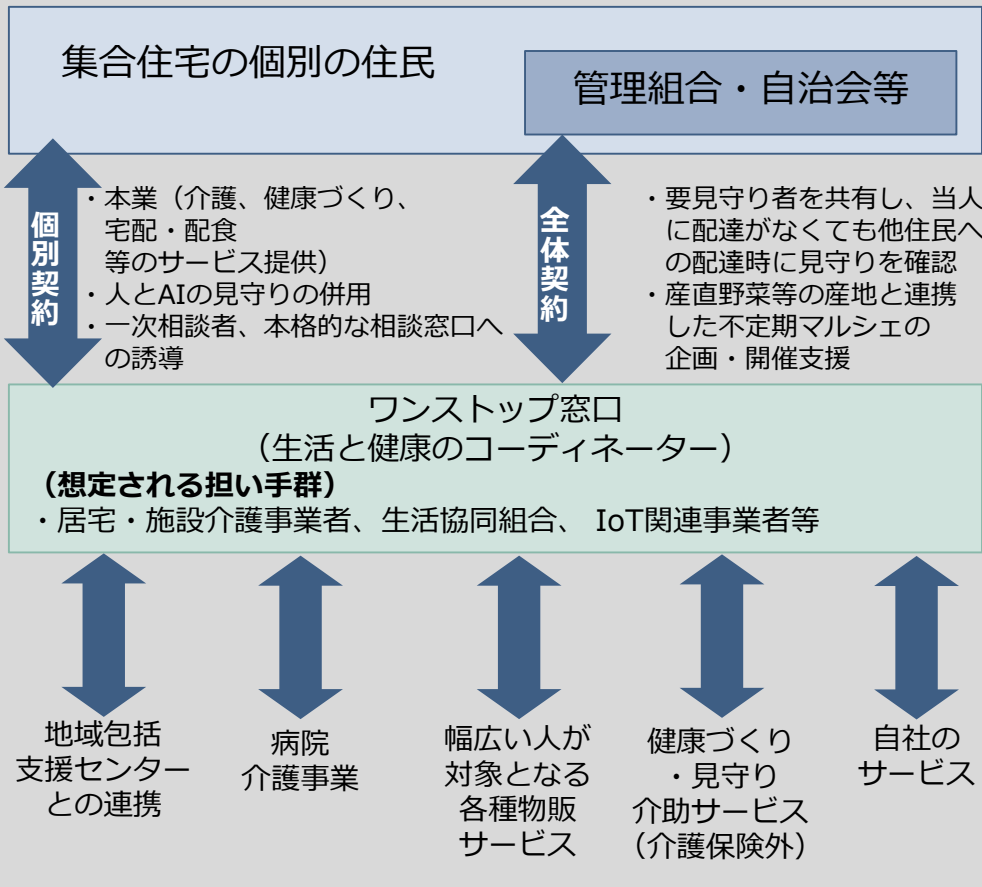


<赤・ピンク等の事業者が中心的な立場を担うイメージ>

## 1-3 (Step3) 目標像と課題・対応策

- ワンストップ窓口が、管理組合・自治会等を通じて居住者のニーズを把握しながら、個別ニーズにも対応していく形態を想定する。
- ワンストップ窓口を担える事業者獲得が課題だが、生協等を含む事業者群と、何かしらの全体契約を行えば、配食・買い物・見守り・一次相談も含め、サービス充実を図れる可能性あり。

### 【モデルケース3の目標像】



対象	課題	対応策
管理組合 自治会等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務委託契約内容と金額に関する住民間の合意形成</li> <li>・見守りとセキュリティ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体契約は最小限で多様なサービスは個別オプション</li> <li>・AI見守りはオプション、実証実験の実施</li> </ul>
集合住宅 個別住民	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個別依頼サービスの利用料支払いが煩雑</li> <li>・自治会会員・個人が意に反して、医療機関や介護サービスへのアクセスを阻害されることに対する懸念</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワンストップ窓口業者がまとめて請求</li> <li>・行政をはじめ、地域包括支援センターや関係各所とも連携し、困り込みが起らないように配慮</li> </ul>
サービス 提供者 事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様なコーディネーター業務を担える事業者の獲得</li> <li>・産地直送野菜の提供者等とのコネクションづくり</li> <li>・介護保険外の健康づくり・介助サービス等サービスの検索、推奨</li> <li>・デイ・訪問・ショート・緊急駆けつけパッケージ化</li> <li>・介護保険外ショートステイ事業所がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活協同組合が包括的に担える可能性あり</li> <li>・生協等から宅配商品の調達先の紹介を受ける</li> <li>・地域包括支援センターと連携して情報収集、ニーズ情報の提供</li> <li>・行政をはじめ、地域包括支援センターや関係各所とも連携してケアプラン作成</li> <li>・小規模多機能型居宅介護事業所の規制緩和</li> </ul>

## (参考) 1. 基本情報

基本情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 戸数：150戸程度</li> <li>● 構造等：地上10階以上、鉄骨鉄筋コンクリート造、築20年程度</li> <li>● その他：駐車場60台程度（来客用：平置き2台）、エレベーター3台（バリアフリー対応無）</li> </ul>
居住者特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現時点での高齢化率は、宮城県全域の値26.9%（2017.5県公表値）よりも低い（と考えられる）</li> <li>● 40代以上の年齢層が中心に居住している。現時点で介護サービスを受けている方が5人。</li> <li>● 一定の住み替えによる循環を考慮しても、2040年頃に向けて急激に高齢化が進む可能性がある</li> </ul>
建物特性 【住】	<p><b>【建物設備】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 【無料】受付、応接スペース、トイレ、ギャラリー</li> <li>● 【無料】多目的室(キッズルーム・集会室として利用されており、子どもの遊び・理事会・自治会・子供会・懇親会等に利用)</li> <li>● バリアフリー対応として、マンション出入り口にスロープが設置。居住者の中の介護者を把握する取り組みも行われている。</li> <li>● 防犯カメラ15台設置、オートロック</li> <li>● 大規模修繕は2010年頃に行われ、住民説明会を数回開催し、特に問題なく行われた。次回が2025年頃。</li> </ul> <p><b>【人的リソース】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 【昼間】管理人配置（平日9：00～17：00、土曜9：00～12：00、鍵や共用部管理など）</li> <li>● 【夜間】警備委託 365日 24時間 1人</li> <li>● 非常通報システム（オプション）、災害時要支援者名簿・マニュアル作成</li> </ul>
コミュニティ特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション単独で自治会形成</li> <li>● 自治会の活動が盛ん（秋祭り、新年会等）</li> </ul>

共用スペース等に関する調査より

## (参考) 2. 地域資源の整理 1/4

### ①仙台市の高齢者対応の主な事業

事業	概要	医療・衛生	運動	食事・栄養・ 口腔ケア	閉じこもり 防止	認知症予防	生きがい ・楽しみ
シルバー100円入浴デー	市内の銭湯で、65歳以上の方の入浴料金を100円にする日がある。				○		○
敬老乗車証、豊齢カード	市内交通機関や、市の施設（動物園、植物園、博物館など11施設）が無料または半額で利用できる。		○		○	○	○
遊湯クラブ	銭湯や温泉施設等で、健康チェック、健康体操、レクリエーション、入浴や昼食を取り入れたミニデイサービス。		○	○	○	○	○
老壮大学・高齢者のためのパソコン講座	各市民センターで開催される、文学・歴史・時事問題等の講座。インターネットやはがき作成などのパソコン教室。				○	○	○
シニアいきいきまつり	スポーツ競技等17種目・文化活動の発表の場となるイベント		○		○		○
仙台市シルバー人材センター	一般家庭、民間事業所、官公庁等から依頼のあった日常生活に密着した臨時的・短期的な就業の機会を、会員に提供。		○		○	○	○
健康教育・相談	生活習慣病予防のための生活、健康づくりのための食生活、運動の方法、歯周病の予防などについての講座。	○		○	○		
在宅寝たきり高齢者のための訪問健診	在宅高齢者を訪問し、基礎健康診査・結核健診を行う	○		○			
食の自立支援サービス	65歳以上の一人暮らしの高齢者の住居へ昼食または夕食の宅配、安否の確認			○			
杜の都せんだい「元気はつらつチャレンジカード」	市内のプール、体育館、武道館等の利用回数に応じて施設使用料が無料になるポイントカード		○				○

参考：仙台市HP <http://www.city.sendai.jp/kurashi/kenkotofukushi/korenokata/index.html>

## (参考) 2. 地域資源の整理 2/4

### ①仙台市の高齢者対応の主な事業

事業	概要	医療・衛生	運動	食事・栄養・ 口腔ケア	閉じこもり 防止	認知症予防	生きがい ・楽しみ
ボランティア団体による給食サービス	高齢者のお宅へ昼食または夕食をお届け			○			
緊急通報システム機器の貸し出し	仙台市が委託する警備会社へつながる緊急通報用の機器の貸出	○					
寝具洗濯サービス	委託事業者による寝具の選択サービス（年3回まで）	○					
訪問指導	寝たきりのため健診の受診が困難な方を、医師等が訪問して健康診査を行う	○		○		○	
訪問歯科診療	寝たきり等で通院が困難な方のお宅や施設への訪問歯科診療を行う。	○		○			
訪問理美容サービス	要介護認定を受けた方向け。理容師・美容師が自宅を訪問し髪をカットしてくれる	○					○
日常生活用具の給付	高齢者のみ世帯や寝たきり方などに、電磁調理器・吸引器を給付	○		○			
介護用品の給付	要介護4以上の方に、使い捨ておむつなどの介護用品を届ける	○		○			
緊急ショートステイ	介護者の急病や事故といった緊急の理由によりショートステイの利用が必要な場合に備え、専用ベッドを確保。	○					
介護予防教室	寝たきり等の要介護状態になることを予防するため、介護予防に関する講話・実技を実施します。			○		○	

参考：仙台市HP <http://www.city.sendai.jp/kurashi/kenkotofukushi/korenokata/index.html>

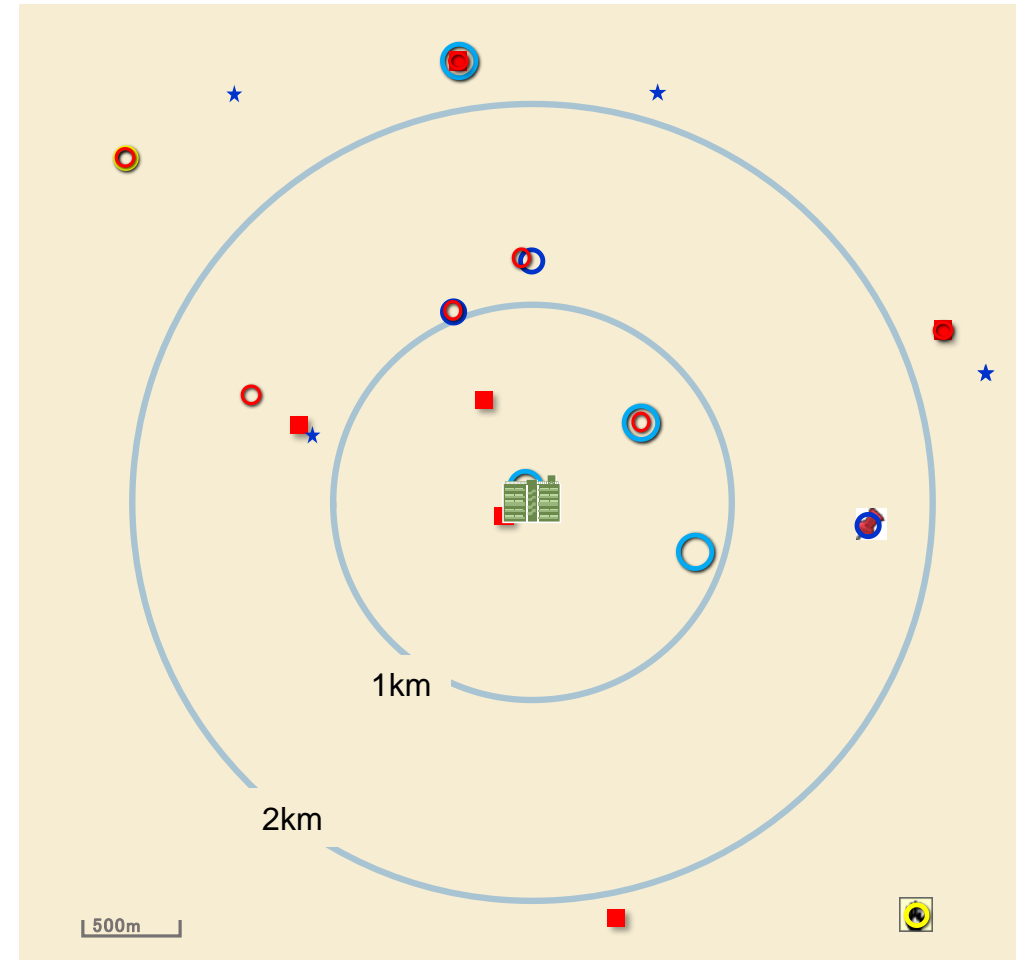


## (参考) 2. 地域資源の整理 3/4

## ②医療・介護

住居から半径2km圏内の医療・介護施設

施設		施設数
医療機関	休日夜間急患センター	1
	救急告示医療機関	1
	在宅療養支援診療所	5
	在宅療養支援病院	0
介護サービス事業所	訪問介護ステーション	8
	介護老人福祉施設	2
	介護老人保健施設	3
	定期巡回・随時対応型訪問介護看護	0
	複合型サービス	0
	小規模多機能型居宅介護	4
サービス付高齢者住宅		4 (199戸)



マンション周辺の医療施設

## (参考) 2. 地域資源の整理 4/4

### ③ 住居から半径1.5km圏の運動・食事施設

#### 運動（公園・運動施設・ジム等）

- ・ 徒歩圏内に公園が多数散在しており、散歩・軽い運動などはしやすい。
- ・ 徒歩圏にジムなどの運動施設は少ない。

#### 食事（外食）

- ・ 県道・仙台バイパスなど幹線道路沿いに飲食店が点在している。

#### 買い物

- ・ 近隣にスーパーはあるが、徒歩圏内には少なく、幹線道路沿いまで出る必要がある。

#### 介護タクシー（市全域）

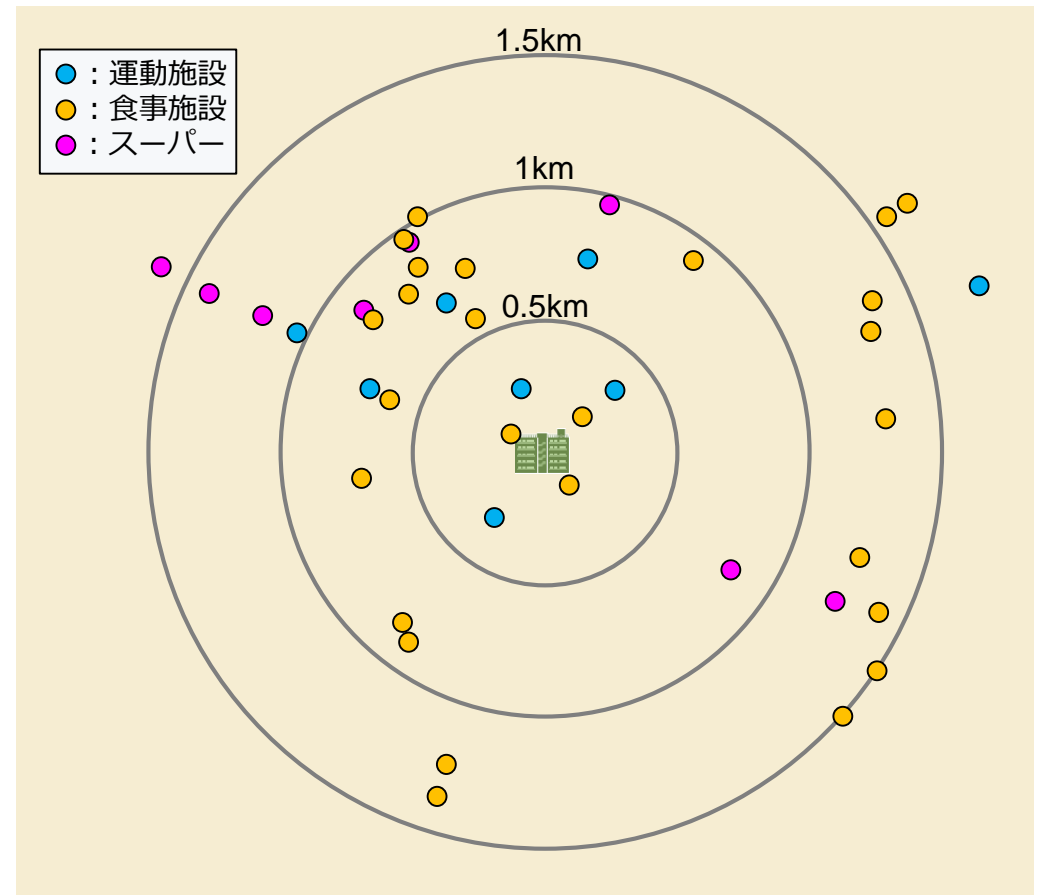
所在地	介護タクシー	福祉タクシー
青葉区	0	10
泉区	1	9
太白区	1	10
宮城野区	3	8
若林区	1	11

(介護タクシー)

出所：介護保険法に基づく指定を受けた宮城県内の事業所・施設より抽出

(福祉タクシー)

出所：介護の窓HPより抽出 閲覧日2018年2月16日 <http://www.care-mado.com/index.html>



マンション周辺の運動・食事関連施設例

## (参考) 3. 居住者が感じる課題・ニーズ

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者の夫婦世帯・単独世帯が増える中で、前広なりリスク検出・事故防止も含めた、安心して暮らせる体制づくり</li> <li>● 人付き合いを敬遠して大型マンションを選択した人もいる中で、そうした高齢者でも、介護・生活全般について専門家のアドバイスを受けられるような体制づくり</li> <li>● ハード、ソフトの両面で、介護施設に近い体制が自宅に構築できれば、施設に入居する必要がなくなるが、その際に重要となる介護者の負担軽減の方策</li> </ul>
ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 介護する家族へのケア、負担を軽くするためのサービス</li> <li>● 徒歩圏で日用品が買える商店。</li> <li>● 外出のつきそいサービス</li> <li>● ケアマネージャー</li> <li>● 食品や衣料などの訪問販売</li> <li>● 呼出ボタンでの対応</li> <li>● 集合住宅内でのコミュニケーションや信頼関係。</li> <li>● 何人かと美味しい食事ができる場所。</li> <li>● 出前サービス</li> <li>● 先端医療を受けられること</li> <li>● 生きがいを感じられる活動をする場所</li> </ul>

各戸配布のアンケート調査、共用スペース等に関する調査より

## (モデルケース4) 住宅地の築30年相当の分譲マンションB

### 特性と方向性

- 医療・介護、外出支援・買い物環境が比較的充実
- バリアフリー化はされていない
- コミュニティ運営は円滑だが、活発ではない
- 居住者が既に高齢化している可能性

現状・近未来の  
明示的な課題の解決

「特養のような自宅」

- 今後の居住者構成を踏まえた**改修等の方向性検討**
- 地域資源を活用し、健康維持・介護予防等の保険外サービスメニューを含めた**見守り・コミュニティ活動の充実**

## 1-0 結果概要

- 居住者の高齢化にともない、バリアフリー化・見守り・コミュニティ活動の充実のニーズが高い。
- 集合住宅として一定規模があり、コミュニティ活動も円滑だがことさらに活発ではないため、バリアフリー化以外のニーズへの対応について、**近隣の介護事業者等への外注に主軸をおいた「連携」による見守り・生活相談・コミュニティ活動の充実を図るワンストップ窓口を目標像とした。**

### Step1

- 医療・介護環境は充実、外出支援・食材配達・買い物環境は充実している。
- 今後、共用部のバリアフリー化、要介護者と同居する介護者の心身のケア、安否確認・見守り体制の構築、マンション内コミュニティ活動・互助の体制づくりにより、安心して最期まで暮らし続けられる体制が構築できる。

### Step2

- Step1のチェック結果から、今後の体制作りの重点としては、「共用部のバリアフリー化」「要介護者と同居する介護者の心身のケア」「安否確認、見守り体制の構築」「コミュニティ活動・互助の体制づくり」が挙げられる。
- 先駆的事例や周辺資源を踏まえると、共用部バリアフリー化のための投資、コンビニ等を活用した見守り拠点確保、サ高住を1つの介護拠点とみなしサービスのみ当該マンションへの拡張手続き、介護保険外ショートステイ事業所搜索、AI介護ロボによる見守り支援等が想定される。

### Step3

- ワンストップ窓口が、管理組合・自治会等を通じて居住者のニーズを把握しながら、個別ニーズにも対応していく形態を想定する。
- ワンストップ窓口を担える事業者獲得が最大の課題だが、コミュニティ活動へ注力が困難であれば、近隣のサービス付き高齢者向け住宅等と連携してサービス充実を図れる可能性あり。

## 1-1 (Step1) チェック項目の評価結果

- 医療・介護環境は充実、外出支援・食材配達・買い物環境は充実している。
- 今後、**共用部のバリアフリー化、要介護者と同居する介護者の心身のケア、安否確認・見守り体制の構築、マンション内コミュニティ活動・互助の体制づくり**により、安心して最期まで暮らし続けられる体制が構築できる。

項目		評価結果	Step2～3の重点
建物	バリアフリー	△バリアフリー対応なし。現在自治会で検討中。	● バリアフリー対応の整備
周辺環境 (小学校区)	介護者支援  外出支援 食材配達 安否確認  移動販売	△市の緊急ショートステイサービスはあるが、介護者への支援が居住者ニーズに挙がっている。 ○介護事業者・介護タクシー等による外出支援 ○生協や、市の宅食配達事業が利用可能。 △安否確認対応なし。市の実施する65歳以上対象の宅食配達が見守りを兼ねている。 ー近隣にスーパー・ショッピングモールが充実しているため移動販売のニーズは少ない。	● 介護者のケアサービスの拡充。 ● 事故などを未然に防ぐ安否確認の方策。
周辺環境 (自治会)	家事援助、交流サロン、配食、見守り、コミュニティカフェ、声掛けなど	△家事援助・配食等の取り組みはなし ○自治会活動はあるが、コミュニティの交流の場としての取り組みは通常程度。	● マンション内の交流活動の促進
医療・介護	訪問診療医（看取り）	○在宅療養支援診療所、在宅療養支援病院が近隣に14箇所	—
	デイサービス、訪問介護サービス、ショートステイ、夜間を含む巡回サービス、24時間365日緊急通報・駆けつけ	○近隣にデイサービス、訪問介護サービス、ショートステイなどの事業者が多数立地 ○定期巡回・随時対応型訪問看護施設が1km圏内にあり	● サ高住等のサービスのみを外装

## 1-2 (Step2) 対応方針と先駆的事例

- Step1のチェック結果から、今後の体制作りの重点としては、「共用部のバリアフリー化」「要介護者と同居する介護者の心身のケア」「安否確認、見守り体制の構築」「コミュニティ活動・互助の体制づくり」が挙げられる。
- 先駆的事例や周辺資源を踏まえると、各々以下のような対応方針が考えられる。

### 共用部のバリアフリー化

#### ● 共用部・専用部バリアフリー化のための投資

【事例1：ゆいま～多摩平の森（UR団地）】  
昭和30年代に建てられた住宅（エレベーター無）に外廊下・エレベーター棟を外付けする等して大規模改修、共用部のバリアフリー化を実現。エレベーターもボタン設置位置・奥行（担架対応）等の工夫を行い、自立型サービス付き高齢者向け住宅として運営。

⇒車椅子への対応では、段差解消に加え、エレベーター・消火器・緊急通報等のボタン位置・仕組みについても、協議・検討をおこなって改修を行うことも有効。

### 安否確認・見守り・声掛け

#### ● コンビニ等を活用した見守り拠点

【事例11：4. ケア拠点併設型店舗】  
介護事業者がフランチャイズオーナーとなり、居宅介護支援事業所・サロンスペース等を併設したケア拠点併設型店舗をオープン。ケアマネジャーまたは相談員が常駐する居宅介護支援事業所を併設することで、高齢者やその家族が、日常の困りごとを気楽に相談することが可能



出所：株式会社ローソンHP 閲覧日2018年2月16日  
<http://www.lawson.co.jp/company/news/102841/>

⇒スーパー・コンビニ等と介護事業者が連携して専門の相談窓口を置けば、気軽に相談できる環境が整う可能性あり。

### コミュニティ・互助の体制づくり

#### ● 交流サロン・コミュニティカフェ

【事例8：まちライブラリー】  
本を通じてコミュニティ形成支援の仕組み。カフェ、ギャラリー、シェアオフィス、病院等に本棚を設置、メッセージを付けた本を持ち寄り交換しながら、コミュニティを作る活動。

出所：まちライブラリーHP 閲覧日：2018年1月25日  
<http://machi-library.org/what/>

⇒居住者同士の交流、コミュニティカフェへの高齢者・多世代の居住者の動員の糸口として活用可能性あり。

⇒その他、コミュニティカフェ・イベント等で提供する飲食やサービスに関する住民保有のスキル・情報の集約にも役立てられる可能性あり。

### 介護者支援

#### ● サ高住を1つの介護拠点とみなしサービスのみ地域に拡張

再掲

#### ● 介護保険外ショートステイ事業所

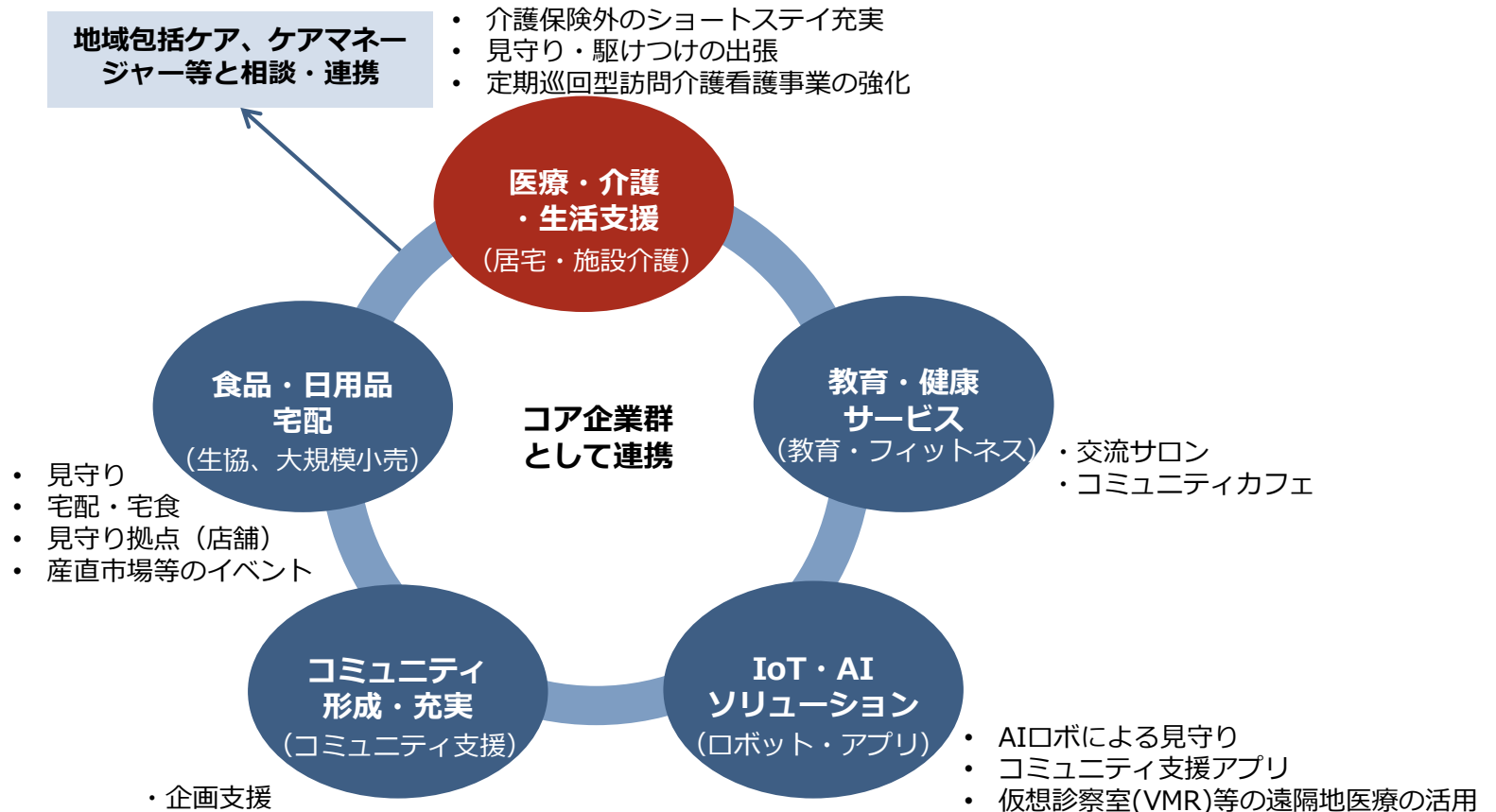
再掲

#### ● AI介護ロボによる見守り

再掲

# ワンストップ窓口が担う機能

- 介護・生活支援サービス等を担う事業者が中心となり、得意分野で連携した集合体での運営が考えられる。
- コミュニティ支援事業者等による支援、IoTを活用した見守り支援等を活用することにより、同居者・介護者のコミュニティの充実や心身のサポートに繋がるような検討があると良い。



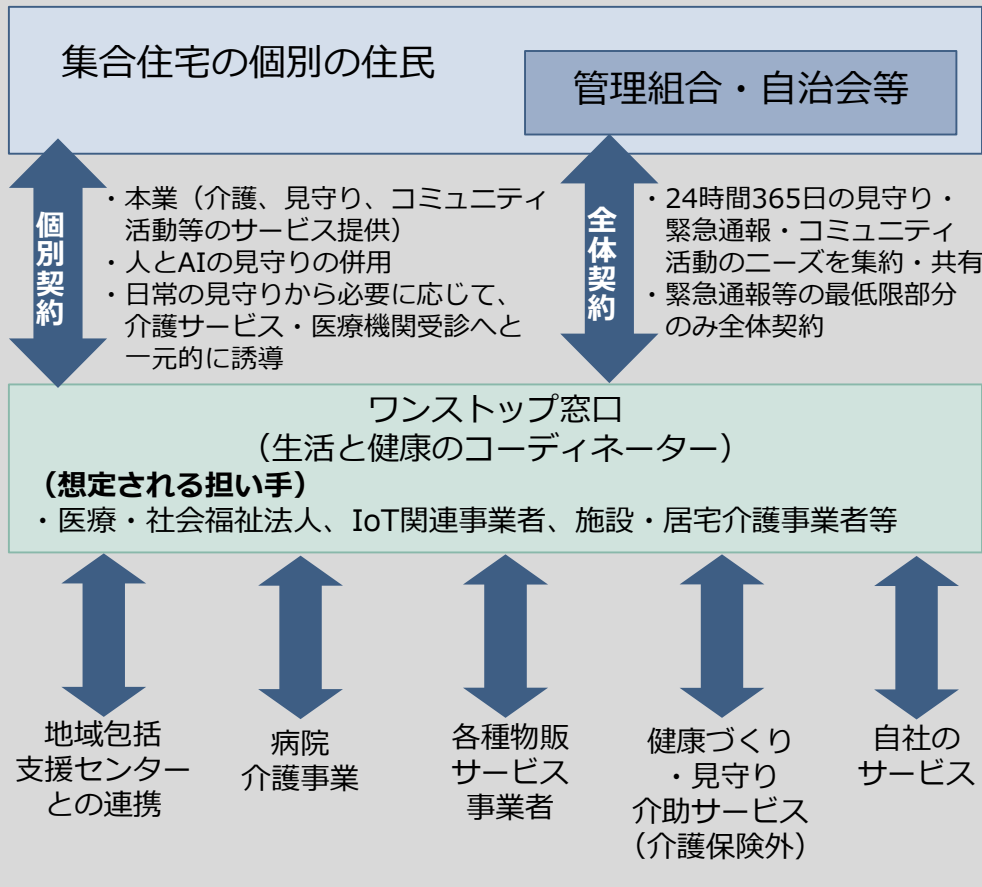
<赤・ピンク等の事業者が中心的な立場を担うイメージ>



## 1-3 (Step3) 目標像と課題・対応策

- ワンストップ窓口が、管理組合・自治会等を通じて居住者のニーズを把握しながら、個別ニーズにも対応していく形態を想定する。
- ワンストップ窓口を担える事業者獲得が最大の課題だが、施設・居宅介護事業者やシニア住宅等と連携した事業者群を形成できれば、サービス充実を図れる可能性あり。

### 【モデルケース4の目標像】



対象	課題	対応策
管理組合 自治会等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務委託契約内容と金額に関する住民間の合意形成</li> <li>・見守りとセキュリティ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体契約は最小限で多様なサービスは個別オプション</li> <li>・AI見守りはオプション、実証実験の実施</li> </ul>
集合住宅 個別住民	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個別依頼サービスの利用料支払いが煩雑</li> <li>・自治会会員・個人が意に反して、医療機関や介護サービスへのアクセスを阻害されることに対する懸念</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワンストップ窓口業者がまとめて請求</li> <li>・行政をはじめ、地域包括支援センターや関係各所とも連携し、困り込みが起こらないように配慮</li> </ul>
サービス 提供者 事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・24時間365日の見守り・緊急通報・コミュニティ活動の業務を担える事業者の獲得</li> <li>・介護保険外ショートステイ事業所がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・比較的大規模なサービスつき高齢者向け住宅事業者であれば、包括的に担える可能性あり</li> <li>・小規模多機能型居宅介護事業所の規制緩和</li> </ul>

## (参考) 1. 基本情報

基本情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 戸数：200戸程度</li> <li>● 構造等：地上15階以上、鉄筋コンクリート造、築30年程度</li> <li>● その他：駐車場70台程度（来客用：平置き8台・機械3台）、エレベーター7台（バリアフリー対応無）</li> </ul>
居住者特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現時点での高齢化率は、宮城県全域の値26.9%（2017.5県公表値）よりも高い（と考えられる）</li> <li>● 年齢層は高齢者が多いと考えられる。</li> <li>● 一定の住み替えによる循環を考慮しても、高齢化がさらに進む可能性がある</li> </ul>
建物特性 【住】	<p><b>【建物設備】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 【無料】受付、応接スペース</li> <li>● 【無料】多目的室(集会室として用いられている)</li> <li>● バリアフリー対応無し。現在車いすの段差解消に向けて対応を協議中。</li> <li>● 防犯カメラ14台設置、オートロックなし</li> <li>● 改修の実施は各年の管理組合によって決定。直近の大規模改修はH22年</li> </ul> <p><b>【人的リソース】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 【昼間】コンシェルジュ（365日、鍵の保管・マンション内の巡回など）</li> </ul>
コミュニティ特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション単独で管理組合とは別に自治会形成</li> <li>● 年一回の消防訓練が行われている。</li> </ul>

共用スペース等に関する調査より

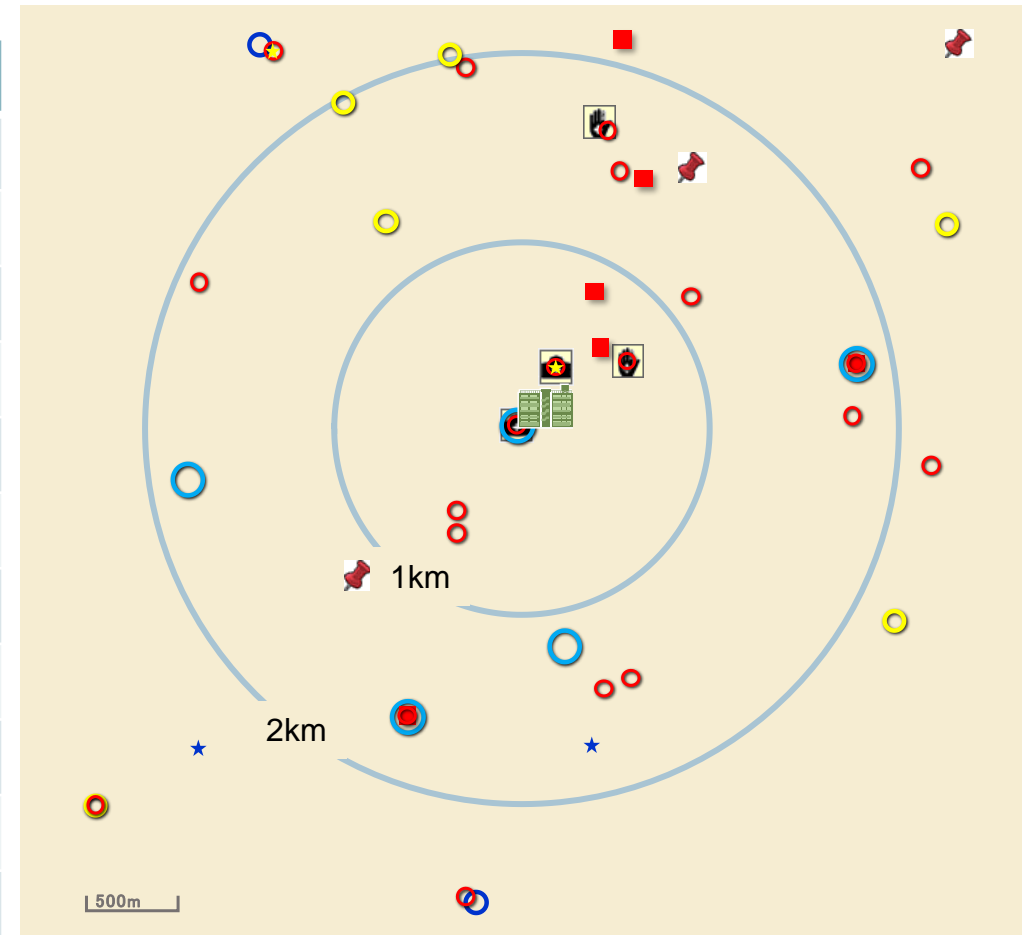
## (参考) 2. 地域資源の整理 1/2

①仙台市の高齢者対応の主な事業（モデルケース3と同じなので省略）

②医療・介護

住居から半径2km圏内の医療・介護施設

施設		施設数
医療機関	休日夜間急患センター	3
	救急告示医療機関	4
	在宅療養支援診療所	4
	在宅療養支援病院	1
介護サービス事業所	訪問介護ステーション	20
	介護老人福祉施設	6
	介護老人保健施設	2
	定期巡回・随時対応型訪問介護看護	2
	複合型サービス	0
	小規模多機能型居宅介護	2
サービス付高齢者住宅		5 (220戸)



マンション周辺の医療施設							
	在宅療養支援診療所		在宅療養支援病院		休日夜間急患センター		救急告示医療機関
	訪問看護ステーション		介護老人福祉施設		介護老人保健施設		サービス付き高齢者住宅
	定期巡回・随時対応型訪問介護看護		複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）		小規模多機能型居宅介護		

## (参考) 2. 地域資源の整理 2/2

### ③ 住居から半径1.5km圏の運動・食事施設

#### 運動（公園・運動施設・ジム等）

- ・ 徒歩圏内に公園があり、散歩や軽い運動などは行いやすい。
- ・ 近隣にジムなどの施設もある

#### 食事（外食）

- ・ 長町駅・長町南駅周辺を中心に飲食店が多数点在し、外食等もしやすい。

#### 買い物

- ・ 各種スーパーが徒歩圏内に揃っており、買い物がしやすい。
- ・ 近隣にショッピングモールがあり、食料品以外の買い物もしやすく、映画館などの娯楽施設も徒歩圏内。

#### 介護タクシー（市全域）

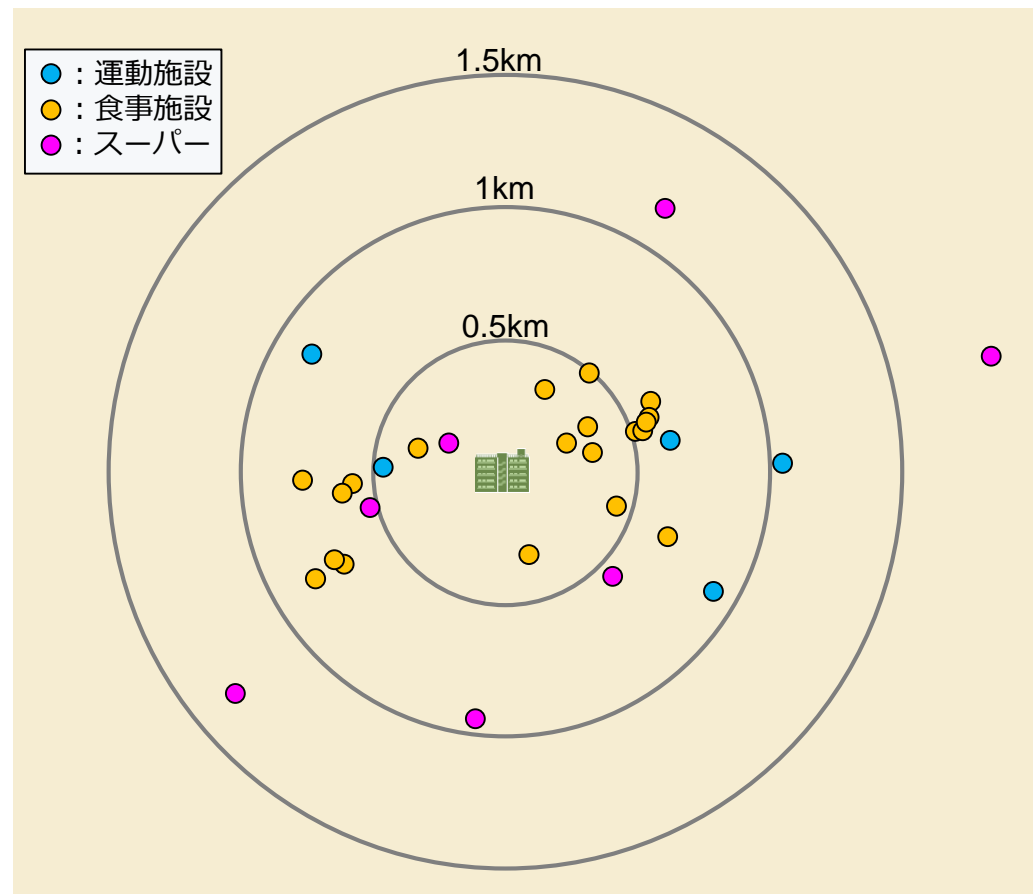
所在地	介護タクシー	福祉タクシー
青葉区	0	10
泉区	1	9
太白区	1	10
宮城野区	3	8
若林区	1	11

(介護タクシー)

出所：介護保険法に基づく指定を受けた宮城県内の事業所・施設より抽出

(福祉タクシー)

出所：介護の窓HPより抽出 閲覧日2018年2月16日 <http://www.care-mado.com/index.html>



マンション周辺の運動・食事関連施設例

## (参考) 3. 居住者が感じる課題・ニーズ

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者の夫婦世帯・単独世帯が増える中で、前広なりリスク検出・事故防止も含めた、安心して暮らせる体制づくり</li> <li>● 人付き合いを敬遠して大型マンションを選択した人もいる中で、そうした高齢者でも、介護・生活全般について専門家のアドバイスを受けられるような体制づくり</li> <li>● ハード、ソフトの両面で、介護施設に近い体制が自宅に構築できれば、施設に入居する必要がなくなるが、その際に重要となる介護者の負担軽減の方策</li> </ul>	
ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション内の人々の交流</li> <li>● マンション内にレストラン</li> <li>● 高齢者用の配食サービス</li> <li>● 家事などの生活補助サービス</li> <li>● 大きな浴場</li> <li>● 趣味が続けられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 訪問診療サービスの充実</li> <li>● 交通の便</li> <li>● 徒歩圏内に商店</li> <li>● あまり干渉されない</li> <li>● 近くにスポーツジム</li> <li>● 配偶者や子供とともに暮らせること</li> </ul>

各戸配布のアンケート調査、共用スペース等に関する調査より

## (モデルケース5)市街地のタワーマンション

### 特性と方向性

- 医療・介護だけでなく様々な資源が比較的充実
- 住民専用の共用スペース等にゆとりがある
- バリアフリー化もされている場合が多い
- 定期的に居住者の住み替えが行われる

よりレベルの高い安心と  
居住性の高い形態の検討

- **ワンストップ窓口**による医療・介護・健康づくり・生活支援・生活利便サービス等のシームレスな提供
- **介護保険に頼らない見守り**、介助サービスによる最期まで暮らせる仕組み・安心の提供
- **幅広い人が対象となる医・衣・食のサービスメニュー**

# 1-0 結果概要

- 市街地のタワーマンションは、建物・医療・介護サービス・日常の生活利便性等において非常に優れている一方で、高セキュリティの環境における見守り・コミュニティ形成の難しさがある。
- これらに対応するため、**コミュニティ形成支援・健康・介護・IoT事業者等の「連携」による積極的かつ多角的なワンストップ窓口を目標像**とした。

## Step1

- 建物のバリアフリー化、医療・介護サービス環境は充実、実際に在宅看取りを行った世帯もある。
- 今後、マンション居住者の高齢化が進む中で、要介護者と同居する介護者の心身のケア、高セキュリティの住居ならではの見守り等における課題を解決することで、安心して最期まで暮らし続けられる体制が構築できる。

## Step2

- 重点は「介護者支援」「安否確認・見守り・声掛け」「交流サロン・コミュニティカフェ等の充実」。
- 先駆的事例や周辺資源を踏まえると、近隣商店と連携した選べる宅配サービスの構築、介護保険外でのショートステイ受入れ可能な事業所探し、住民による有償ボランティアのルール作り、交流サロン・コミュニティカフェ運営のための体制づくり、AI介護ロボ・アプリ等を活用した安否確認・見守り・コミュニティ形成支援等が想定される。

## Step3

- 上記の取組について、居住者に利用意向がある場合、管理組合・自治会等と一緒に各マンションで必要なサービスを検討、コーディネートする組織・人が必要となる。
- 目標像としては、ワンストップ窓口が、管理組合・自治会等を通じて居住者のニーズを把握しながら、個別ニーズにも対応していく形態を想定する。
- ワンストップ窓口を担える事業者獲得が最大の課題である。

## 1-1 (Step1) チェック項目の評価結果

- 建物のバリアフリー化、医療・介護サービス環境は充実、実際に在宅看取りを行った世帯もある。
- 今後、マンション居住者の高齢化が進む中で、要介護者と同居する**介護者の心身のケア、高セキュリティの住居ならでの見守り等における課題**を解決することで、安心して最期まで暮らし続けられる体制が構築できる。

項目		評価結果	Step2～3の重点
建物	バリアフリー	○共用部はバリアフリー完備、専有部は各戸で必要に応じてバリアフリー化工事を実施	—
周辺環境 (小学校区)	介護者支援 外出支援 食材配達 安否確認 移動販売	△ 日常生活支援の一環でサービス利用は可能だが、住者ニーズとして挙がっている項目である ○ 介護事業者等による外出支援（介護タクシー有） ○ 生協などによる食材配達。市のサービスによる宅食配達もある。 △ 安否確認対応なし、コスト・プライバシー等が導入ハードル — 近隣にはスーパーが充実しており移動販売は不要	● 同居者・介護者をケアするサービスの充実 ● 事故等を未然に防ぐ安否確認（見守り）の方策
周辺環境 (自治会)	家事援助、交流サロン、配食、見守り、コミュニティカフェ、声掛けなど	△ 一部家事援助を行っているが、実施方針・方法について要検討 ○ 交流活動は積極的に行っているため、今後、交流サロン、コミュニティカフェ等の充実を図りたいという意向がある	● 有償ボランティア ● 交流活動充実のための枠組みづくり ● コーディネーター ● AI見守りロボ
医療・介護	訪問診療医（看取り）	○在宅療養支援診療所、在宅療養支援病院半径2km圏内に計25箇所	—
	デイサービス、訪問介護サービス、ショートステイ、夜間を含む巡回サービス、24時間365日緊急通報・駆けつけ	○ 近隣にはデイサービス、訪問介護サービス、ショートステイ等の事業者が多数立地 ○ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護が半径2km圏内に2箇所 ○ 警備会社の緊急通報有（任意契約・新設）	—



## 1-2 (Step2) 対応方針と先駆的事例

- Step1のチェック結果から、今後の体制作りの重点としては、「同居者・介護者支援」「安否確認・見守り・声掛け」「交流サロン・コミュニティカフェ等の充実」が挙げられる。
- 先駆的事例や周辺資源を踏まえると、各々以下のような対応方針が考えられる。

### 同居者・介護者支援

- 介護保険外ショートステイ事業所 再掲
- 近隣商店連携の宅配サービスの構築 再掲

### 安否確認・見守り・声掛け

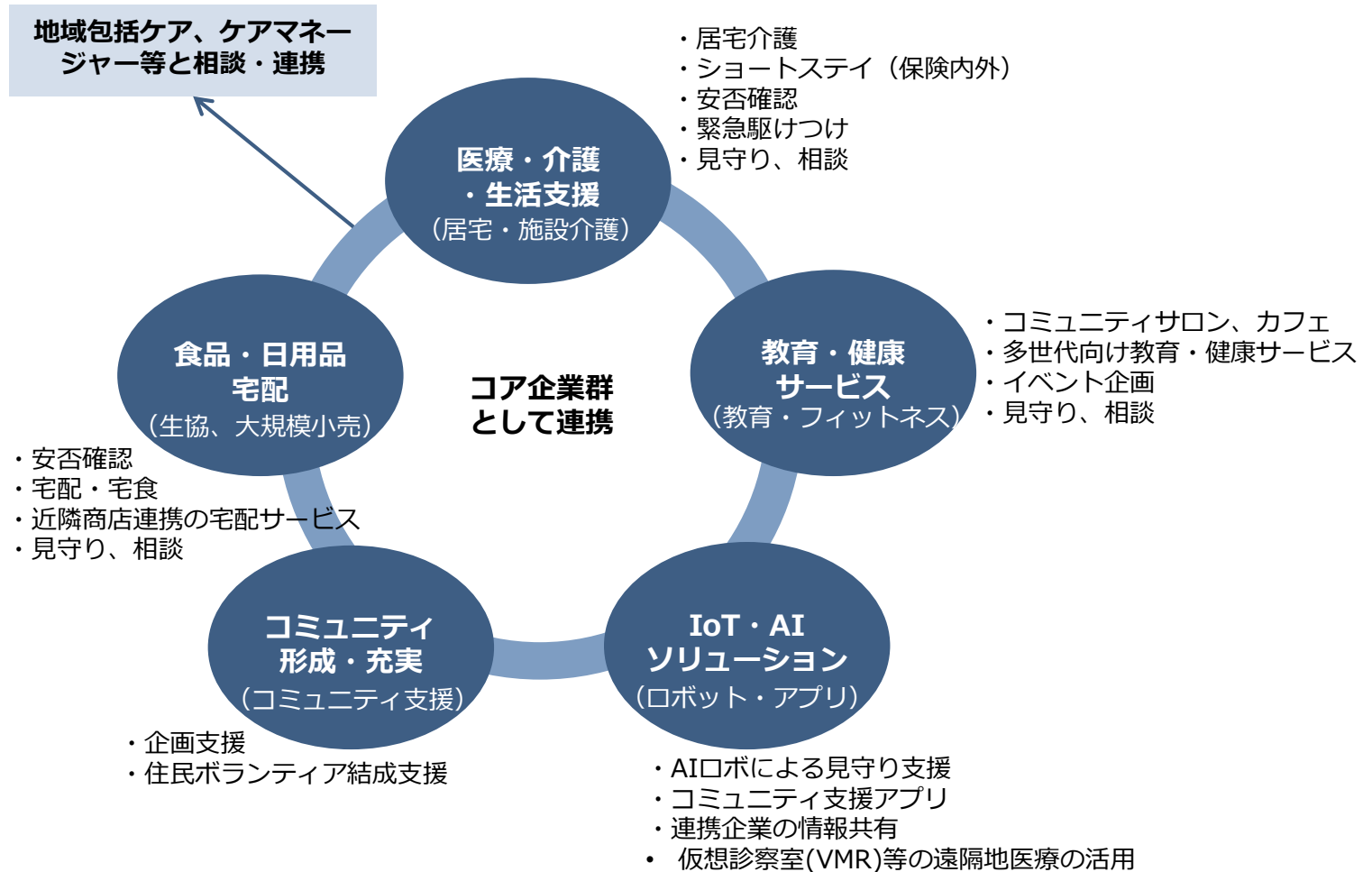
- AI介護ロボ・アプリ等を活用した安否確認・見守り・コミュニティ形成支援 再掲

### 交流サロン・コミュニティカフェ等

- 住民による有償ボランティア 再掲
- 交流サロン・コミュニティカフェ 再掲

# ワンストップ窓口が担う機能

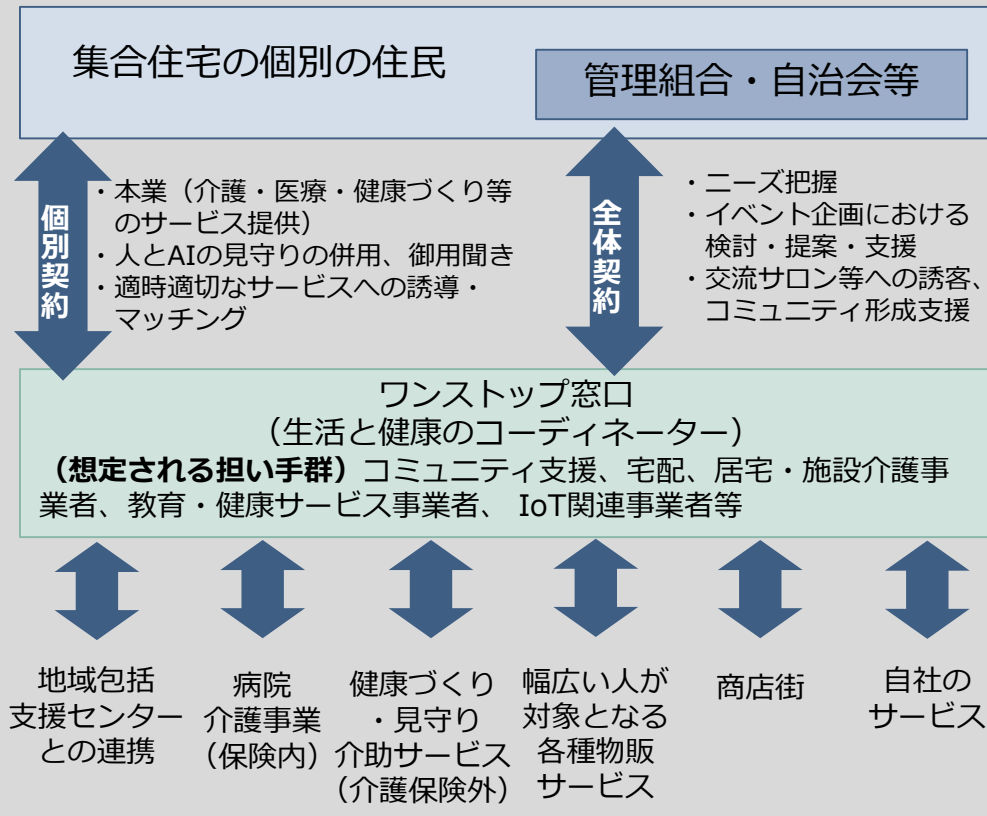
- 様々な事業者が提供できるサービスを持ち寄った、積極的かつ能動的なワンストップ窓口の運営が考えられる。
- 誰がイニシアチブをとると良いかは、住民ニーズや各事業者のビジネスモデルを勘案して決める必要がある。



# 1-3 (Step3) 目標像と課題・対応策

- ワンストップ窓口が、管理組合・自治会等を通じて居住者のニーズを把握しながら、個別ニーズにも対応していく形態を想定する。
- ワンストップ窓口を担える事業者獲得が最大の課題だが、地域密着型の事業者を含めた事業者群があれば実現できる可能性あり。

## 【モデルケース5の目標像】



対象	課題	対応策
管理組合 自治会等	・業務委託契約内容と金額に関する住民間の合意形成	・全体契約は最小限で多様なサービスは個別オプション
	・見守りとセキュリティ	・見守りはオプション契約 ・AI見守りの実証実験
集合住宅 個別住民	・個別依頼サービスの利用料支払いが煩雑	・ワンストップ窓口でまとめて請求
	・自治会会員・個人が意に反して、医療機関や介護サービスへのアクセスを阻害されることに対する懸念	・行政をはじめ、地域包括支援センターや関係各所とも連携し、困り込みが起らないように配慮
サービス 提供 事業者	・多様なコーディネーター業務を担える事業者の獲得	・医療・介護事業者よりも、コミュニティ形成や健康分野の事業者の方がコネクションが広い可能性あり
	・商店街との連携	・商店街連携にあたっては市内・商圈内のマンションも連携することで事業性が保てる可能性あり
	・介護保険外の健康づくり・介助サービス等サービスの搜索、推奨	・地域包括支援センターと連携して情報収集、ニーズ情報の提供
	・介護保険外ショートステイ事業所がない	・小規模多機能型居宅介護事業所の規制緩和

## (参考) 1. 基本情報

基本情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 戸数：200戸以上</li> <li>● 構造等：鉄筋コンクリート造、築15年程度</li> <li>● その他：来客用駐車場有り、エレベーター（バリアフリー対応）</li> </ul>
居住者特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現時点での高齢化率は、宮城県全域の値26.9%（2017.5県公表値）よりも低い（と考えられる）</li> <li>● 戸数が多く幅広い年齢層が居住している</li> <li>● 一定の住み替えによる循環を考慮しても、2040年頃に向けて急激に高齢化が進む可能性がある</li> </ul>
建物特性 【住】	<p><b>【建物設備】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 【無料】受付、応接スペース、トイレ、組合事務室</li> <li>● 多目的室等</li> <li>● 共用廊下・共用施設・住戸内には段差はなく、部分的に手すりが標準装備（バリアフリー完備）</li> <li>● 防犯カメラ設置、オートロック</li> </ul> <p><b>【人的リソース】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 【昼間】コンシェルジュ（365日、1～2人、窓口・共用施設利用受付・鍵管理など）</li> <li>● 【昼間】管理員 2人</li> <li>● 【夜間】警備委託（365日 24時間 1人）</li> <li>● 非常通報システム（オプション）、災害時要支援者名簿・マニュアル作成</li> </ul>
コミュニティ特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション単独で自治会形成</li> <li>● 自治会の活動が盛ん（敬老の日企画、防災訓練等）</li> <li>● 管理組合の活動が盛ん（毎月の定例理事会、年1回の定期総会など）</li> </ul>

共用スペース等に関する調査より

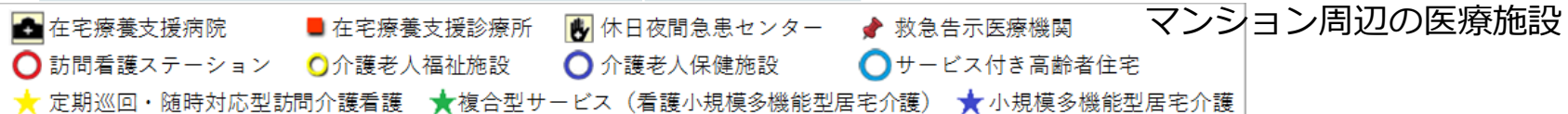
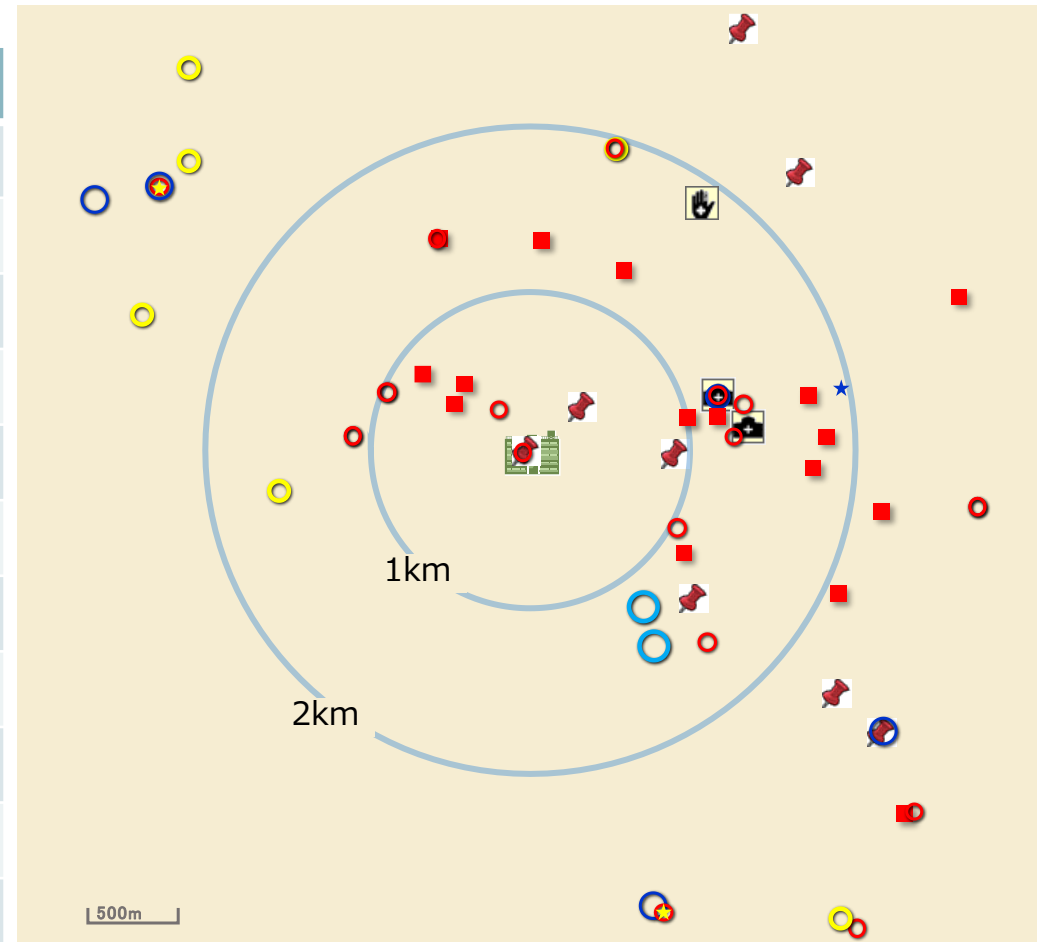
## (参考) 2. 地域資源の整理 1/2

①仙台市の高齢者対応の主な事業（モデルケース3と同じなので省略）

②医療・介護

住居から半径2km圏内の医療・介護施設

施設		施設数
医療機関	休日夜間急患センター	1
	救急告示医療機関	8
	在宅療養支援診療所	16
	在宅療養支援病院	2
介護サービス事業所	訪問介護ステーション	16
	介護老人福祉施設	6
	介護老人保健施設	5
	定期巡回・随時対応型訪問介護看護	2
	複合型サービス	0
	小規模多機能型居宅介護	1
	サービス付高齢者住宅	2 (55戸)



## (参考) 2. 地域資源の整理 2/2

### ③住居から半径1.5km圏の運動・食事等施設

#### 運動（公園・運動施設・ジム等）

- ・ 市内に公園があり、散歩などがしやすい
- ・ 広瀬川沿いに自然豊かな公園がある
- ・ 仙台駅を中心に、ジムなどの施設もある

#### 食事（外食）

- ・ 仙台市駅周辺を中心に飲食店が多数点在し、外食等もしやすい。

#### 買い物

- ・ 小規模から一定規模まで、各種スーパーが近隣に揃っている

#### 介護タクシー（市全域）

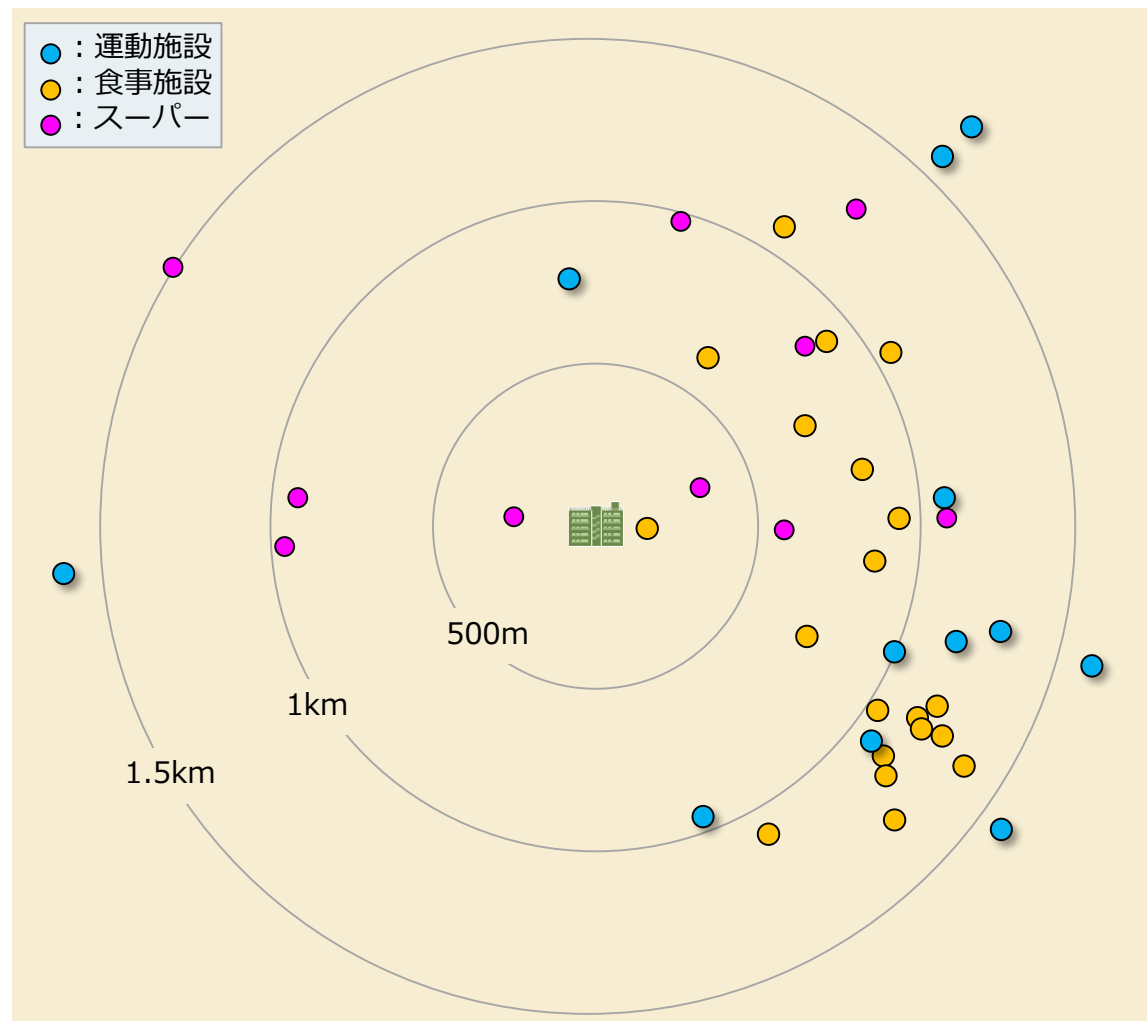
所在地	介護タクシー	福祉タクシー
青葉区	0	10
泉区	1	9
太白区	1	10
宮城野区	3	8
若林区	1	11

(介護タクシー)

出所：介護保険法に基づく指定を受けた宮城県内の事業所・施設より抽出

(福祉タクシー)

出所：介護の窓HPより抽出 閲覧日2018年2月16日 <http://www.care-mado.com/index.html>



マンション周辺の運動・食事関連施設例

## (参考) 3. 居住者が感じる課題・ニーズ

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者の夫婦世帯・単独世帯が増える中で、前広なりスク検出・事故防止も含めた、安心して暮らせる体制づくり</li> <li>● 人付き合いを敬遠して大型マンションを選択した人もいる中で、そうした高齢者でも、介護・生活全般について専門家のアドバイスを受けられるような体制づくり</li> <li>● ハード、ソフトの両面で、介護施設に近い体制が自宅に構築できれば、施設に入居する必要がなくなるが、その際に重要となる介護者の負担軽減の方策</li> </ul>
ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 介護する家族へのケア、負担を軽くするためのサービス</li> <li>● 食料・日用品・（えらべる）食事の宅配機能</li> <li>● 入浴施設、マッサージのサービス（共用部・訪問）</li> <li>● 家内を清潔に保つための身近なサービス</li> <li>● 生活面・健康面で気軽に相談できる体制</li> <li>● バーチャル体験（旅行・スポーツなど）</li> <li>● 入院時等のペットの世話</li> <li>● 介護度が下がる（上がらない）ためのプログラム</li> <li>● 在宅看取りまでの医療費支援</li> <li>● 声かけサービス</li> </ul>

各戸配布のアンケート調査、共用スペース等に関する調査より



株式会社三菱総合研究所