

## 「スマートウェルネスタウン(船橋モデル)」構想

代表提案者 野村不動産株式会社

共同提案者 野村不動産ウェルネス株式会社、株式会社ファミリーネット・ジャパン

対象地域 千葉県船橋市

選定年度 2015 年度

### 1. 提案概要等

・東武アーバンパークライン「新船橋」駅前の「ふなばし森のシティ」（千葉県船橋市）は、約 1,500 戸の住宅に加え、商業施設、医療施設、保育施設を備え、緑にあふれ、多世代の暮らしを豊かにする街を目指してつくられた大規模複合開発地である。開発後、高齢者が元気に暮らせる住環境を拡充するため、「高齢者向け住宅」を整備することになった。地域の医療・商業等と連携し、当地区の地域包括ケアシステムを担う拠点である。



図：ふなばし森のシティ（全体街区図）

出所：ふなばし森のシティ 構想と街づくり  
(<https://www.proud-web.jp/will/machi/funabashi/>)

・平成 27 年度モデル事業選定後、生活支援・介護予防・交流サービスを備えた、自立高齢者を対象とした、サービス付き高齢者向け住宅「オウカス 船橋」を整備、平成 29 年 10 月に入居開始した。

・本モデル事業では、住宅整備と併せ、モデル事業の効果を検証するための「技術の検証」として、「サービス付き高齢者向け住宅の整備による地域内・地域間の高齢者の住み替え等実態調査」「入居者や地域住民に提供する健康増進・コミュニティ活性化のイベントの実態調査」を行い、今後の「高齢者向け住宅」のあり方を検討する資料づくりも行っている。



写真：オウカス船橋外観

## 2. 提案事業の取組内容

### (1) サービス付き高齢者向け住宅の整備

- ・本住宅は、野村不動産グループのサービス付き高齢者向け住宅「オウカス」の第1号、平成29年10月に開設。建物は6階建て125室ある（居室面積19.12㎡～50.23㎡）。令和元年12月現在、モデルルームを除き、124室は満室。
- ・1階に㈱ツキが運営する介護事業所（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所）を併設。
- ・入居者数は、令和元年12月現在、145名、入居者の内、7割が健常、2割が要支援、1割が要介護。入居要件は、入居者自身で身の回りの世話（食事、着替え、入浴）ができること。ただし入居者によって、ADLに差があり、頻繁に外出や仕事をしている方もいれば、見守りが必要な方もいる。
- ・サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等の「高齢者向け住宅」の市場では、要介護者を対象とする住宅が全体の9割を占める。自立高齢者を対象とすると、介護保険報酬を見込んだ事業収支が見込めず、事業採算をとるのが難しい場合が多い。
- ・本モデル事業では、ICT（情報通信技術）を活用した入居者の安否確認・健康管理を行うこと、また各種サービスを共用部に集約することで、職員の人件費負担を軽減させることを考えた。
- ・通常の高齢者向け住宅では、職員が介護保険のサービスの一環で入居者の居室を周り、バイタルチェックするが、本住宅では、入居者に活動量計を居室キーなどにつけて携帯してもらい、コンシェルジュデスクやフィットネススタジオの機器にかざせば情報（歩数・血圧・体組成データ等）を吸い上げ、施設で集約できる。運動指導員が各入居者のデータを見て、個別に健康アドバイスをする仕組みである。



### (2) 既存コミュニティと入居者のコミュニティの融合を図る取組

#### ① 新たなサービス「こころとからだの健康」サポートの取組

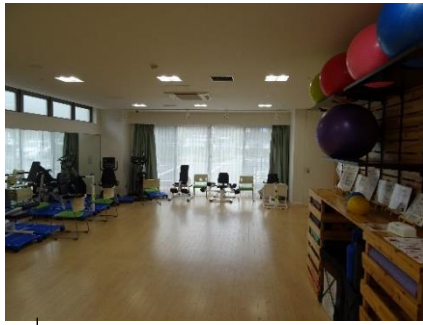
- ・モデル事業の提案の通り、介護サービスではなく、元気な高齢者に求められる健康寿命を延ばすサービス、コミュニティづくりのためのサービスとして、「こころとからだの健康」サポートを提供している。

例えば、

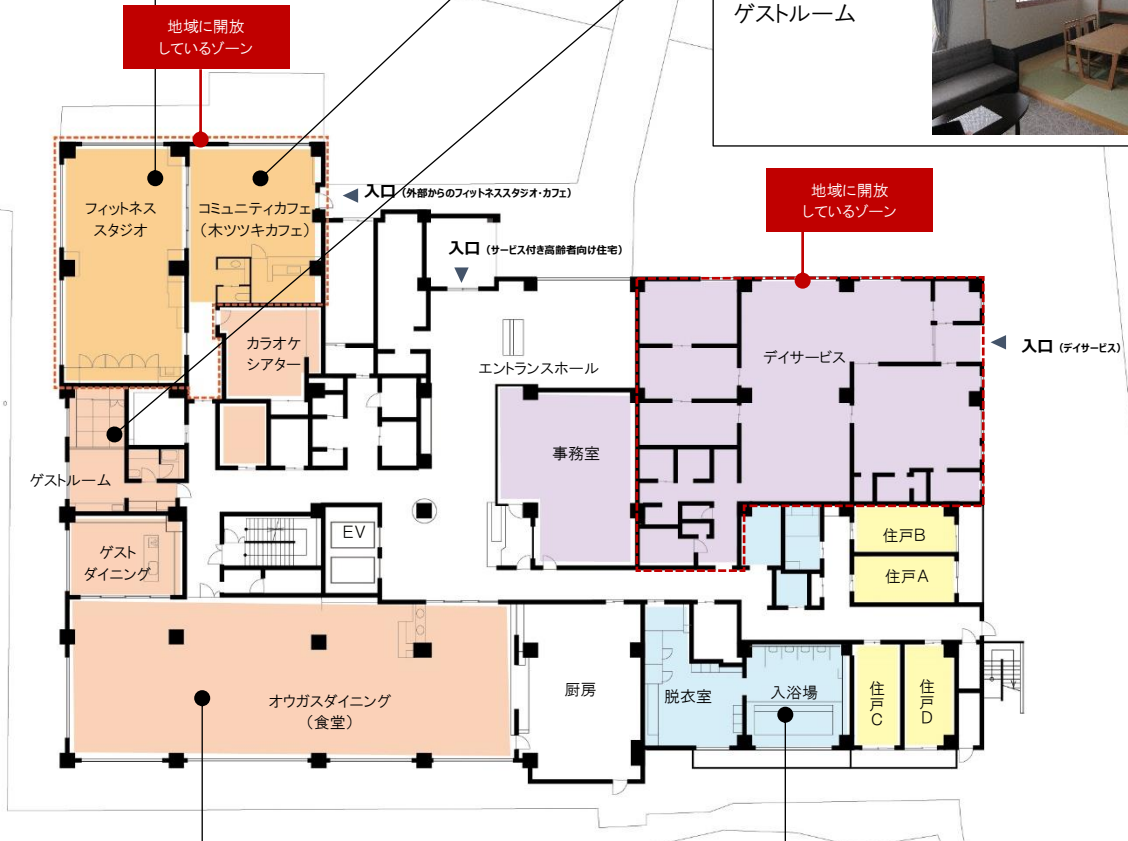
- \* 運動系では、常駐の運動指導員による個別のプログラム作成・集団の介護予防運動や、スポーツクラブのインストラクターによるヨガや太極拳、ボイス・トレーニング等
- \* 運動以外には、脳トレ、映画鑑賞、書道教室、コンサート、入居者が講師になった麻雀教室・パステル絵画教室、地域の花屋にお願いしてフラワーアレンジメント等。

図 オウカス船橋 平面図と居室写真（1階）

フィットネススタジオと  
コミュニティカフェは、  
毎週木曜日、地域に  
開放し、地域住民と  
入居者のコミュニティ  
の場となる



入居者と子世帯と  
の会食や交流の場  
等になる  
ゲストルーム



食堂での入居者の  
喫食率は7割。  
入居者同士の  
交流の場となる。



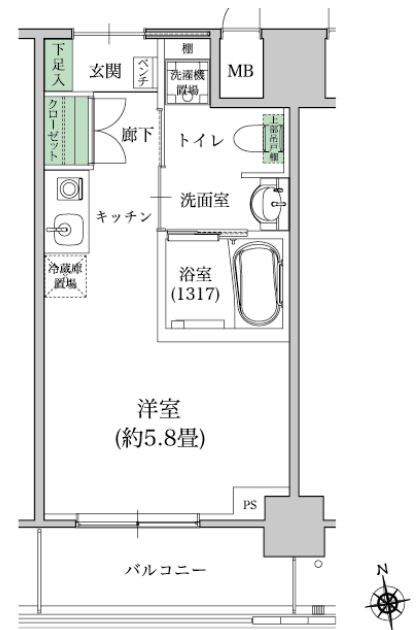
天然鉱石を使用  
した「トゴールの  
湯(入浴湯)」



平面図：現地視察時提供図面をもとに、  
評価事務局で作成  
写真：事業フォローアップ調査  
(2019.12.6) 撮影

0 5,000 ➤ Z

- ・毎月イベントカレンダーを作成し、入居者に事前に周知している。参加者が10数名のもの、30~40名参加のものもある。材料費や講師謝金等が発生するもの以外は、月額費用に利用料は含まれ、入居者に自由に予約して参加してもらっている。
- ・こうしたサービスは単にプログラムを企画し周知するだけでなく、どのように入居者に参加を促すかがポイントである。高齢者は元気でもあまり部屋の外に出たがらない方が多い。そのため、入居者のイベント参加状況を把握するのはもちろんのこと、オウカスでは、プログラム参加の声掛けにあたり、いつ・どのタイミングで・どのスタッフが声掛けすればよいかを把握している。例えば、ある方にはプログラムの前日にトレーナーから声掛けし誘ってみたり、ある方には前月のプログラムのカレンダーを渡す際にコンシェルジュから声掛けし手帳に予定を書いてもらったりする。
- ・入居者には月最低1回は何らかのプログラムに参加してほしいと考えており、毎月9割強は目標を達成できている。



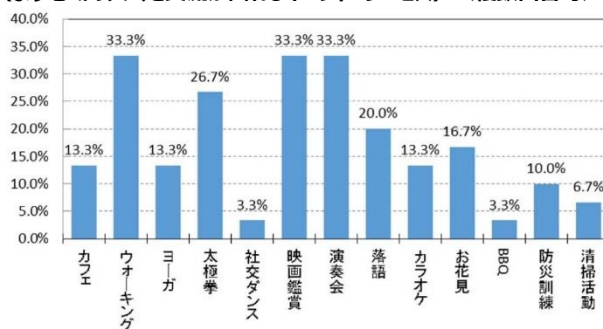
図：モデルルーム平面図・写真

出所：オウカス船橋HP

(<https://nomura-re-wn.co.jp/funabashi/plan/>)

図：入居者へのアンケート調査結果 (n=30)

Q：館内（オウカス船橋）にて、どのようなイベント・サービスを利用したいですか  
 (より地域の人々と交流が図れるイベント・サービス) <複数回答可>



出所：「スマートウェルネスタウン（船橋モデル）構想」技術の検証報告書（平成31年2月）

表：オウカス船橋のイベントカレンダー（2019年12月第2週~5週）

	2 (月)	3 (火)	4 (水)	5 (木)	6 (金)	7 (土)	8 (日)
フィットネススタジオ	ヨガ (AM)	太極拳 (AM) ウォーカス (PM)	体力測定会 ウチキョウ	木ツツキ (PM)	ウォーカス (AM)	卓球クラブ (PM)	脳トレ DAY (PM)
その他	麻雀教室 (PM 予約)		映画観賞会		ウクレ教室 みんなの DAY	訪問美容 (予約)	
フィットネススタジオ	ヨガ (AM)	太極拳 (AM) ウォーカス (PM)	ウチキョウ 法務相談会 (PM 予約)	木ツツキ (PM)	ウォーカス (AM)	卓球クラブ (PM)	脳トレ DAY (PM)
その他	避難訓練				ウクレ教室 みんなの DAY	訪問美容 (予約)	
フィットネススタジオ	ヨガ (AM)	太極拳 (AM) ウォーカス (PM)	ウチキョウ カラオケ (PM 予約)	木ツツキ (PM)	ウォーカス (AM)	卓球クラブ (PM)	脳トレ DAY (PM)
その他	麻雀教室 (PM 予約)		フラワーアレンジメント (PM 予約)		ウクレ教室 クリスマスデー	訪問美容 (予約)	合唱 (AM 予約)
フィットネススタジオ	ヨガ (AM)	太極拳 (AM) ウォーカス (PM)		木ツツキ (PM)	-	卓球クラブ (PM)	脳トレ DAY (PM)
その他	麻雀教室 (PM 予約)		クリスマスお茶会 (PM 予約) 訪問美容 (予約)		ウクレ教室 みんなの DAY	映画観賞会	

## ②入居者と地域住民を融合させる地域コミュニティイベントの取組

- ・本モデル事業の提案では、入居者同士のコミュニティの醸成だけでなく、周辺地域のコミュニティの融合を図ることを提案している。その一環として、毎週木曜日、建物 1 階のフィットネススタジオ・コミュニティカフェ（木ツツキカフェ）を地域にも開放し、入居者と地域住民が利用できるフィットネスプログラムと喫茶を行っている。これとは別にイベントも開催している。
- ・その他、年 3～4 回、地域の薬局と連携した、健康フェア。令和元年 12 月には地元で活動する大正琴の団体の披露会、令和 2 年 1 月には四重奏のコンサートの開催も予定。スペースの関係で定員は 130 名程度だが、入居者は 80 名程度、地域の方々は 20～30 名参加している。
- ・本来は地域住民の方々も高齢者向け住宅に入居し、交流できることが理想だが、入居者とのトラブルを生じさせないため、自由に出入りできるわけにはいかない。コミュニティカフェのエリアは、設計上、セキュリティ区画として、区分けしている。

### 【参考】モデル事業の「技術の検証」＝地域コミュニティイベントの開催

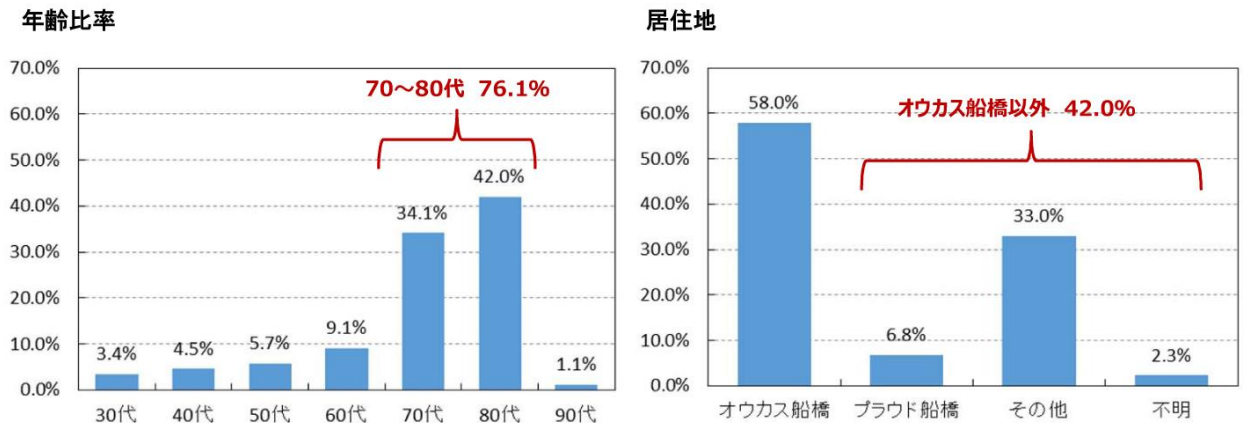
地域コミュニティイベントを開催し、参加者の属性等分析した。

- 開催日：毎週木曜日 カフェ営業時間（13:30～17:00）運動プログラム（14:00～14:45）
- 開催場所：フィットネススタジオ、コミュニティカフェ（木ツツキカフェ）
- 対象者：地域住民、入居者
- 提供内容：フィットネスプログラム及び喫茶提供
- 告知方法：建物前掲示板、広告物への掲載、定期刊行物への掲載、周辺住戸へのポスティング

表：運動プログラム例

日時	プログラム	内容	奨励年齢（目安）
第 1 木曜	オウカス体操	イスに座ったまま、楽しく脳トレや筋トレなどを行う介護予防プログラム	70 歳前後～
第 2 木曜	ヨガ	呼吸法や瞑想を中心とした、体が硬い方向けの初心者プログラム	30 歳前後 ～70 歳前後
第 3 木曜	ボール	円形のボール上に仰向けになり、姿勢を意識しながらおこなうリラックスプログラム	50 歳前後 ～80 歳前後
第 4 木曜	サーキット	30 秒ごとに筋トレとステップ台を使った有酸素運動を、交互に行う脂肪燃焼プログラム	30 歳前後 ～70 歳前後

図：イベントの参加者属性（n＝88）



出所：「スマートウェルネスタウン（船橋モデル）構想」技術の検証報告書（平成 31 年 2 月）

### ③入居者が地域活動に参加できるサポート

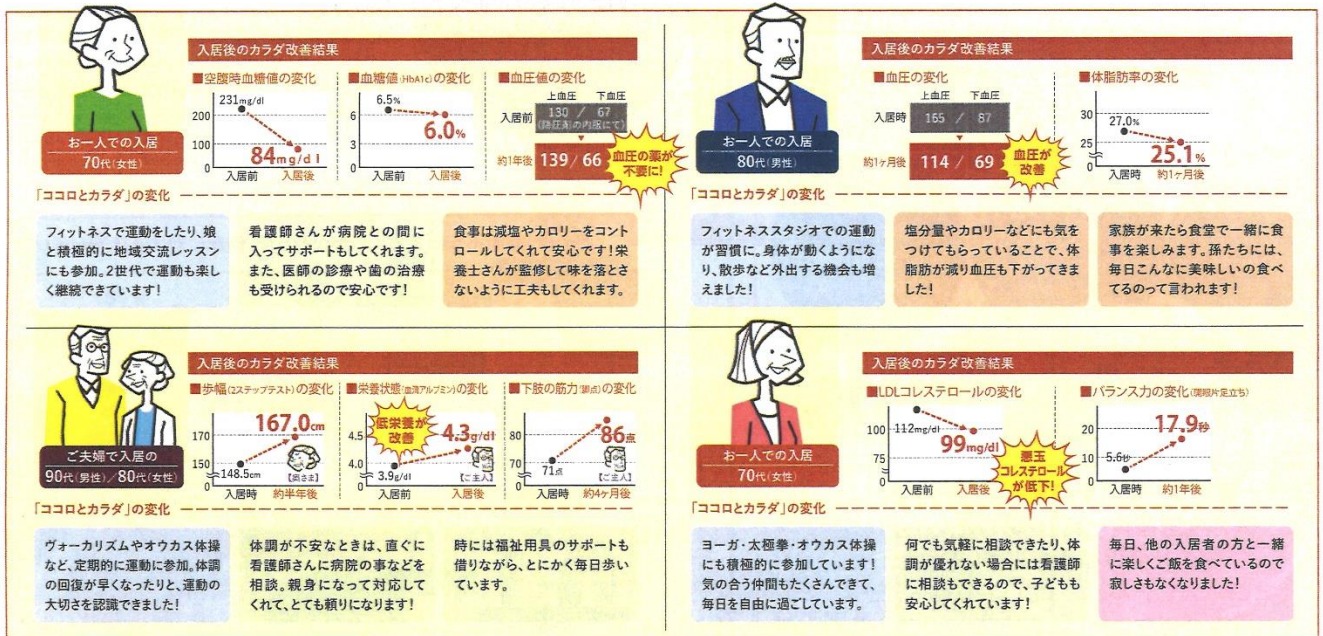
- ・高齢者向け住宅に地域住民の方々が訪れ、交流するだけでなく、逆に入居者が地域に出でいき、地域住民の方々と交流できる機会をつくることも大切だと思う。当地区は、東日本大震災後にできた大規模マンション（プラウド船橋）を中心とした「コミュニティ」を大切にしている、自治会活動が活発である。そのため、本住宅は地域の自治会に加入し、自治会活動にも参加し、地域コミュニティとの関係づくりをしている。
- ・入居者が地域に出向き、地域住民と交流し、また買い物をして地域にお金を落とす等、地域との関係づくりが進めばよいと思う。

### ④健康プログラムの効果検証に役立つエビデンスづくり

- ・こうした健康寿命を延ばす取組を行うことで、「入居前」と「入居後（少し経過した頃）」を比較し、入居者の健康状態の分析を行っている。どういう属性の方の場合、どのような運動プログラムや食事改善メニューを組み合わせると効果的か等。現在は「オウカス」は1物件だが、将来的にサンプル数を増やし、利用者の属性に応じて、効果的な健康プログラムを提案するエビデンスに役立てたい。こうしたデータから健康増進が社会保障費の削減に寄与する根拠資料になればよいと考える。

#### 【参考】入居前と入居後の数値でみる健康状態

野村不動産ライフ＆スポーツが運営する、フィットネスクラブ「メガロス」と共同開発した「運動プログラム」を提供。その日の健康状態を把握しながら専門の運動指導員がサポートすることで、身体機能の改善を図る。開業から1年半のプログラム運用を経て、入居者の体力測定値・血糖値・中性脂肪・血圧などの数値が改善した事例を紹介。



出所：80代からのカラダ改善 —オウカス・ウェルネスプログラム—

### (3) 入居者の健康状態に応じて、介護・医療サービスをシームレスに利用できる地域包括ケアシステムの構築

- 健康寿命を延ばす取組を行っても、年齢に応じて少しずつ身体能力が落ちていく。我々が入居者の状態や行動を一番把握しており、そうした身体の弱化に応じて、介護、医療、薬局を含めた地域の主体と連携しながら、サポートできれば良いと思う。入居者が自立向けの高齢者向け住宅に住む理由のひとつには、病気に対する不安がある。本住宅の周りには、船橋総合病院、船橋市保健福祉センター等があり、地域の専門職の方々の理解をいただき、身近に介護・医療サービスを受けられる環境にある。現在、本住宅では6つのクリニックによる訪問診療を実施している。船橋総合病院とも、その各科目・リハビリと連携している。
- また高齢者が元気に住み続けるためには、高齢者が歩いて行ける範囲に生活に必要なものが揃っていることが大切。本地区は一体開発地区で、スーパーや病院も整備されている。

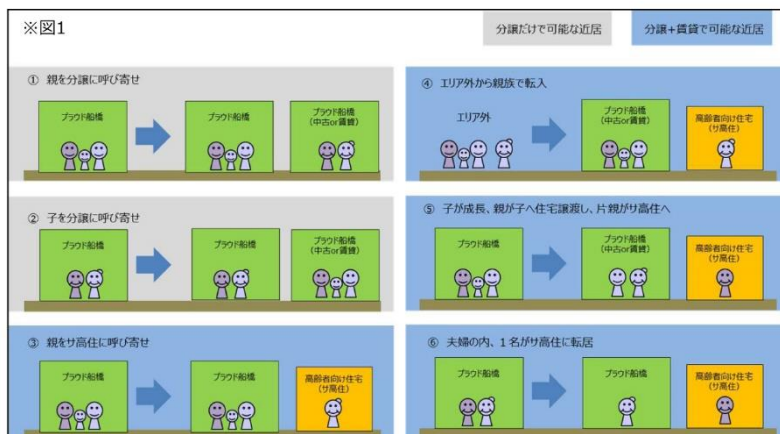
## 3. 事業効果

### (1) 提案を実施して得られた効果

#### ① 子世帯による地方の親世帯の呼び寄せニーズへの対応

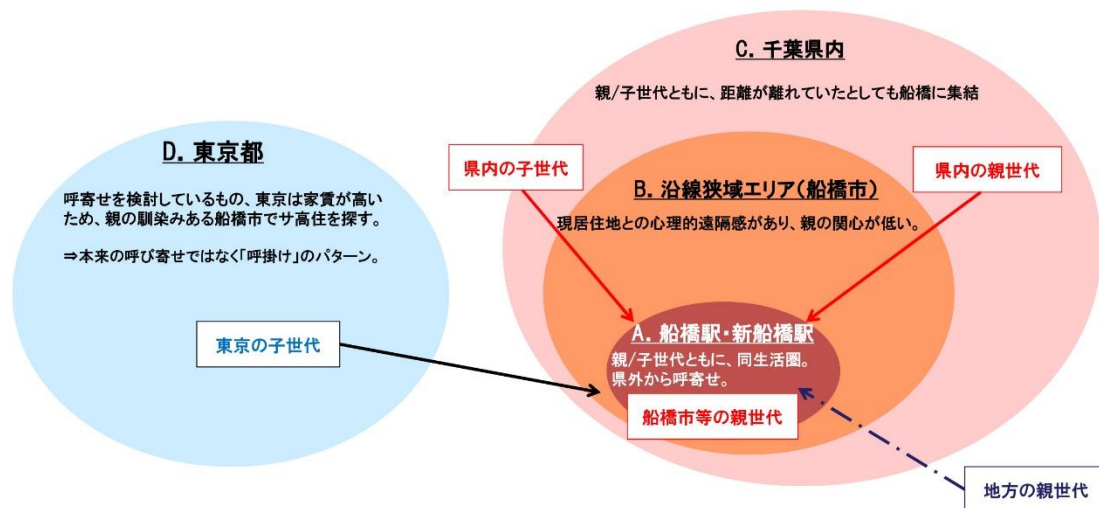
- 本モデル事業を進めるにあたり、作業仮説を立てていた。本住宅の近接地には、2011～2014年に供給された分譲マンション（約1,500戸＝プライド船橋・全5街区）があり、本住宅が建設されることで、近接の分譲マンションからの移り住み、分譲マンションに住んでいる居住者が親世帯を呼び寄せる等、幾つかのパターンを想定していた。しかし、実際は、プライド船橋が分譲して間もないということもあり、近接の分譲マンションからの移り住みや、人の流れは思ったより少なかった。その代わりに、船橋市内、千葉県や東京都に住んでいる子世帯による地方の親世帯呼び寄せが多かった。北は札幌、旭川から、南は大分、山口、愛媛まで、本住宅の入居者の全体の6割が呼び寄せである。提案段階では、まさかここまで呼び寄せニーズがあるとは思っていなかった。
- これは、自立と介護の違いによるものと思われる。一般的な高齢者住宅では、介護ニーズが切迫してから入居を検討するケースが多いため、地方からの呼び寄せを検討・準備する時間や、入居者本人の体力・身体状態からも厳しいと考えられるのに対して、本住宅は自立向けで検討時間・入居者の身体状態共に条件が揃っていた。さらに、サービス付き高齢者向け住宅であるオウカスの場合は、入居一時金などがある有料老人ホームに比べて入居時の費用も安く済むため、地方の親世帯を呼び寄せしやすい環境が整っていると考えられる。
- 本住宅では、募集段階から「呼び寄せ」を意識しなかったが、「オウカス」の次の物件ではエリアに応じた営業戦略の中の一つとして呼び寄せも視野に入れた広告展開を考えている。

図：近接分譲マンションに関して想定していた近居パターン



出所：「スマートウェルネスタウン（船橋モデル）構想」技術の検証報告書（平成31年2月）

図：近接分譲マンション及びオウカス船橋への親子世帯の住み替え実態



出所：「スマートウェルネスタウン（船橋モデル）構想」技術の検証報告書（平成 31 年 2 月）

## ② 高齢者本人と家族の接点を持てる仕掛けの活用

- ・本モデル事業の提案当初から、本住宅では、親子世帯の近居を意識しており、また自立高齢者を対象とするため、高齢者本人と家族が接点を持てる仕掛けを幾つか用意している。ハード面ではパーティールームやゲストルーム、ソフト面ではコンサート、月 1 回のイベント食等、いずれも予想以上に活用されている。
- ・自立高齢者は、元気な頃に家族と色々な会話ができることが大切である。例えば、親の自宅の跡片付け等、本来は元気な時に双方が納得した対応ができれば良い。本住宅では、入居者と家族の接点を持てる機会をつくることができていると思う。

## (2) 提案時想定していなかった内容

- ・ICT 活用が難しかったことである。呼び寄せも多かったことで、当初事業想定よりも入居者の平均年齢が高く、活動量計や各種測定機器の操作を覚えることが難しい方、逆に ICT リテラシーが高く、自前のアップルウォッチやスマートフォンで測る方もいる。ICT 活用とその継続に際して人が介在する必要があった。モデル事業の提案段階と比べ、我々が介在する余地があることが良く分かった。

## (3) 技術の検証

- ・本モデル事業の取組について、入居者動向（子世帯呼び寄せ等の地域循環居住の実態）、入居者のイベントの開催状況、地域コミュニティイベントの実績や参加者の属性分析等については、『「スマートウェルネス（船橋モデル）」構想技術の検証報告書』（平成 31 年 2 月野村不動産株式会社）として取りまとめている。



## 4. 評価委員会で評価された内容に対する取組状況

本提案に対する評価委員会の評価内容は下記の通り（平成 27 年度評価報告書より）。

デベロッパーが今後の駅前開発において、拠点型サービス付き高齢者向け住宅の整備を行う在り方としてのモデルの検証を期待したい。マンション群の隣接地に、その機能を補完するような地域循環居住の実現に寄与することも評価した。

評価委員会で評価された内容に対する取組状況について、下記の回答をいただいた。

### ●親子世帯の住み替え・呼び寄せ等、地域循環居住の可能性について

- ・今回、近接の分譲マンションの子世帯による親世帯の呼び寄せを想定したが、実際は近接の分譲マンションとの関係は少なかった。本モデル事業の結果を踏まえると、呼び寄せ想定年齢は、子世帯は 50～60 代、親世帯が 80～90 代ということのようだ。これに対して、近接の分譲マンションの購入者は 30～40 代が多く、その両親は 50～60 代なので、まだ呼び寄せニーズは発生しなかったのである。今後、10～20 年経つと状況が変わってくると思う。逆に現在、50 代の住人が多いマンションで今回の提案のような事業を行えば、呼び寄せニーズが生まれた可能性もある。開発する中で近接して高齢者向け住宅を整備し、地域内の循環がすぐ生まれる地区と、10～20 年程度が経過し動きが生じる地区等があることを今回のモデル事業で把握できた。
- ・このように、分譲マンションの入居者属性に応じて異なる特性が想定されるという知見を今後の地域循環型居住の可能性に役立てたい。

### ●自立高齢者を対象とする高齢者向け住宅の可能性について

- ・本モデル事業の 2 年間の蓄積を踏まえ、高齢者が要介護になりづらい住まいづくり等が対外的な評価を得られた。今後、当社は同様な住宅を 100～200 戸規模で展開していく予定である。本モデル事業で得た知見を活かし、自立高齢者を対象とする「高齢者向け住宅」を展開できれば良いと考える。
- ・以前は、自立高齢者を対象とする「高齢者向け住宅」のイメージが定着しなかったが、最近は「人生 100 年時代」の考え方が普及したことが追い風になり、自立高齢者を対象とする住宅が認識されている。世の中が変わってきたと思う。ここ 2 年間で 200 事業者弱の視察対応を行ってきた。介護業界、ゼネコンだけでなく、百貨店や電力会社等が、自立高齢者を対象とする住宅に目を向け、新たな事業展開を図っている。最近は海外からの視察も多い。中国の製薬会社で、事業投資という形で、自立高齢者を対象とする住宅の可能性を検討している。今後も、本モデル事業の成果を共有しながら、高齢者が元気に住み続けるための環境整備が進めばよいと思っている。