

高齢期の早めのリフォームの重要性と課題 ～地域ケア拠点の形成とリフォーム事業の融合を通じて～

2019年4月8日

積水化学工業(株) 住宅カンパニー 高齢者事業推進部長 兼
セキスイオアシス(株) 代表取締役
岸 英恵



セキスイオアシス(株) 創業の背景と目的

【背 景】

『60年以上に渡り安全・安心・快適に住まえるセキスイハイム』

- ・ 介護が必要になっても住み慣れた自宅に住み続けることを可能にしたい。

時を経ても、続く価値を。

セキスイハイム。

Unit Technology for the Future



【目 的】

- ・ 超高齢社会における住まいと暮らしを提案するために、在宅介護サービスのノウハウを取得する。



2004年にセキスイハイムの新規事業として、
在宅介護サービス事業所『オアシスセンター』を名古屋で開業。



【事業内容】

- 1) デイサービス(①一般型 ②予防型 ③自立型)
- 2) 小規模多機能型居宅介護
- 3) 居宅介護支援
- 4) 福祉用具貸与・販売



サービスの変遷



2004年～

【介護：オアシスセンター】

デイサービスの機能を分け、自立～要介護5の幅広い対象像が顧客。高年齢期のライフステージ別の住まいとサービスの在り方を検証、把握する。

2016年～

【住まい：ハイムガーデン熱田】

要支援をメイン入居者とするサ高住。バリアのある自宅と独居の不安から要介護状態になることを防ぐ早めの住替え先。安全で外出しやすい住環境と『話食動眠』の運営で介護予防を図る。



【医療調整：在宅療養支援センター】

2017年～

在宅復帰患者、ターミナルの高齢者が対象。訪問看護、療養デイサービスを医療職中心に提供。急性期病院、在宅医との連携を強化・拡大し、『自宅で最期まで』を実現する。



セキスイオアシス(株)の三位一体体制

セキスイオアシスは、『住まい・介護・医療管理』の連携で
高齢期の暮らしを支えます在宅介護サービス
オアシスセンター介護予防を目的に
トレーニングができます。高齢者用のトレーニング機器を使う短時間の
運動教室で、からだに負担なく、筋力・バランス
能力・歩行能力を高めます。健康づくりはもちろん、介護が
必要な暮らしも支えます。通所や宿泊のサービスを
利用できます。ご本人の状態や必要性に応じて、「通所」や
「訪問介護」のサービスが利用でき、必要な
ときは「宿泊」もできます。

介護

高齢期の
暮らし医療連携型在宅介護サービス
オアシス
在宅療養支援センター

地下鉄「瑞穂運動場西」駅すぐ

自宅での療養生活の継続を
総合的に支援します。

医療調整

住まい

サービス付き高齢者向け住宅
ハイムガーデン熱田

地下鉄「六番町」駅徒歩8分

スタッフが24時間365日、見守りと
生活の相談に応じます。



セキスイハイムグループの高齢者事業

ライフステージ 高齢期の3ステージに渡って、安心な暮らしと住まいを実現

健康維持

「保つ」
暮らし

いつまでも元気であるために。
暮らしも住まいも快適な状態を
保ち続けることが、
「健康維持」の基本です。



介護予防

「補う」
暮らし

活動量を維持するために。
元気なうちに新たな方法を
取り入れ補っていくことが、
「介護予防」の基本です。



介護対応

「支える」
暮らし

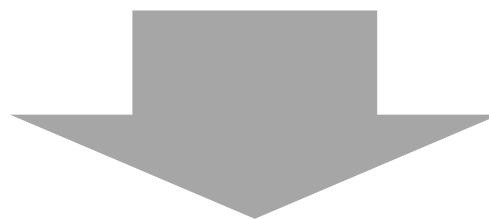
介護が必要になっても、
本人と家族の主体的な暮らしを
支えることが、
「介護対応」の基本です。



暮らし	健康クラブ	運動型デイサービス		小規模多機能型居宅介護	
	地域サロン		訪問介護	デイサービス	訪問入浴
			訪問看護		
			居宅介護支援		
	住まい	サービス付き高齢者向け住宅			
			グループホーム		
			介護付有料老人ホーム		
	リフォームによる自宅の整備				



1. 住まいが原因で、要介護になる高齢者
2. 住まいが原因で、介護負担が高まる家族

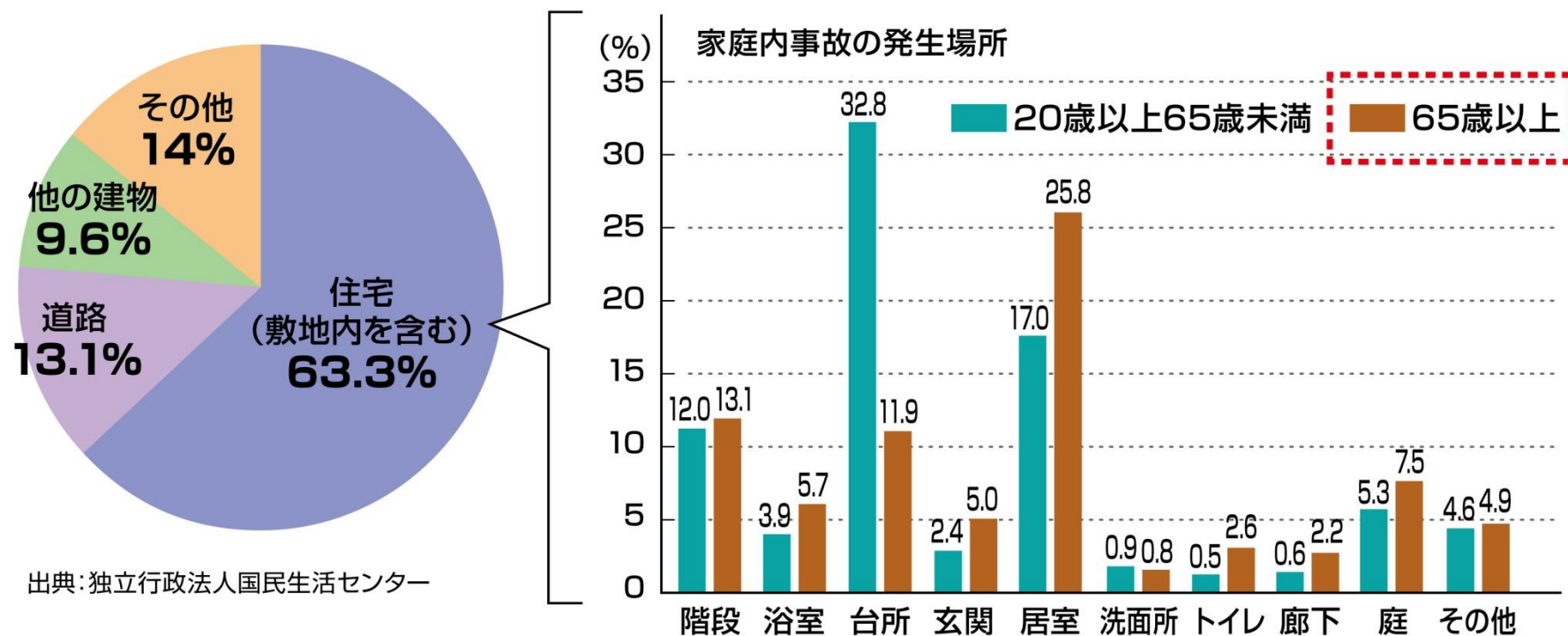


いかに、要介護化を防ぐか。
『健康寿命』をいかに伸ばすか、
そのために必要なことは？



高齢期における早めのリフォームの重要性

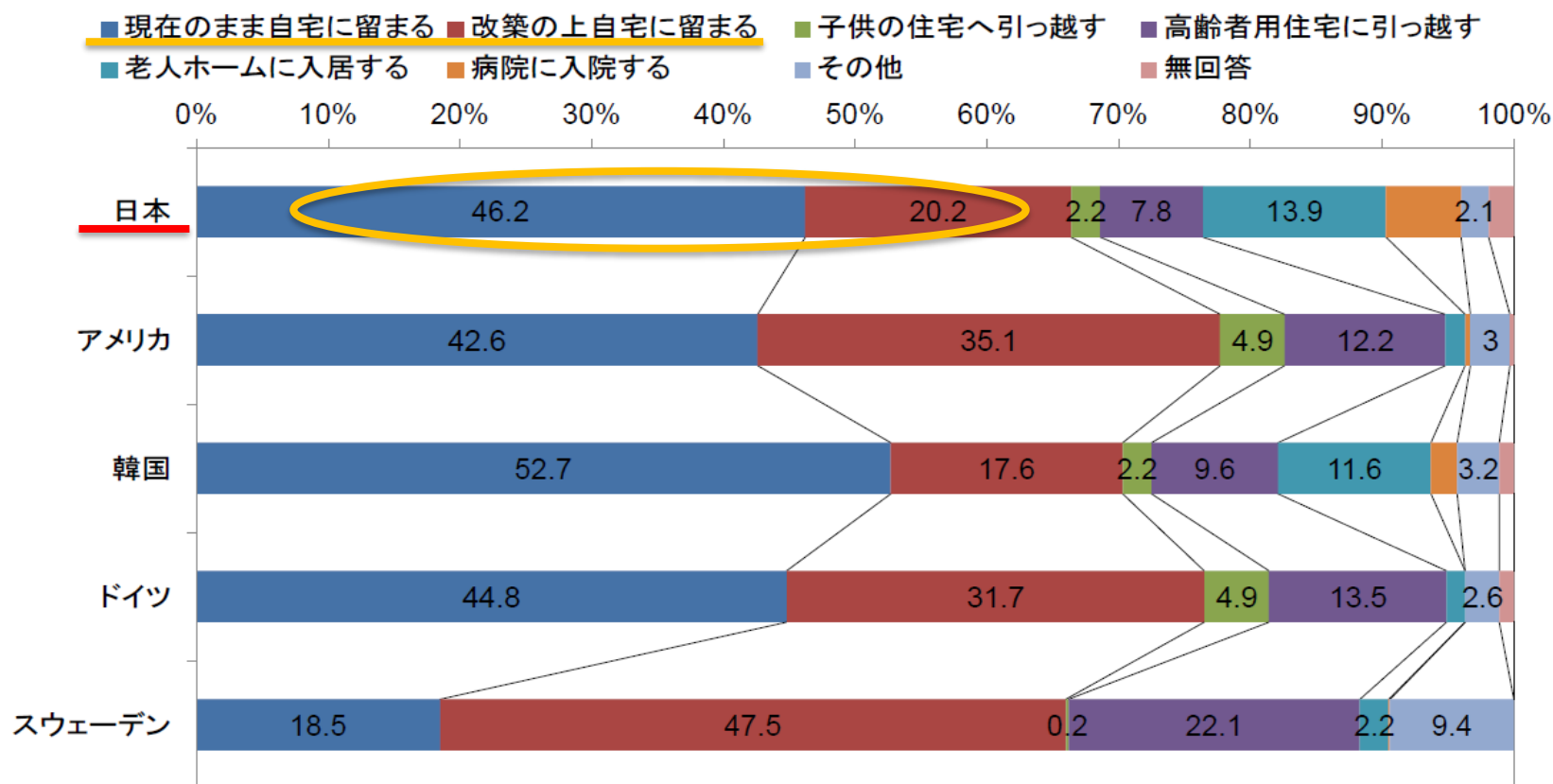
■高齢者(65歳以上)の事故発生場所



実は、住み慣れた自宅が危険！



■身体機能が低下した場合の居住場所の希望

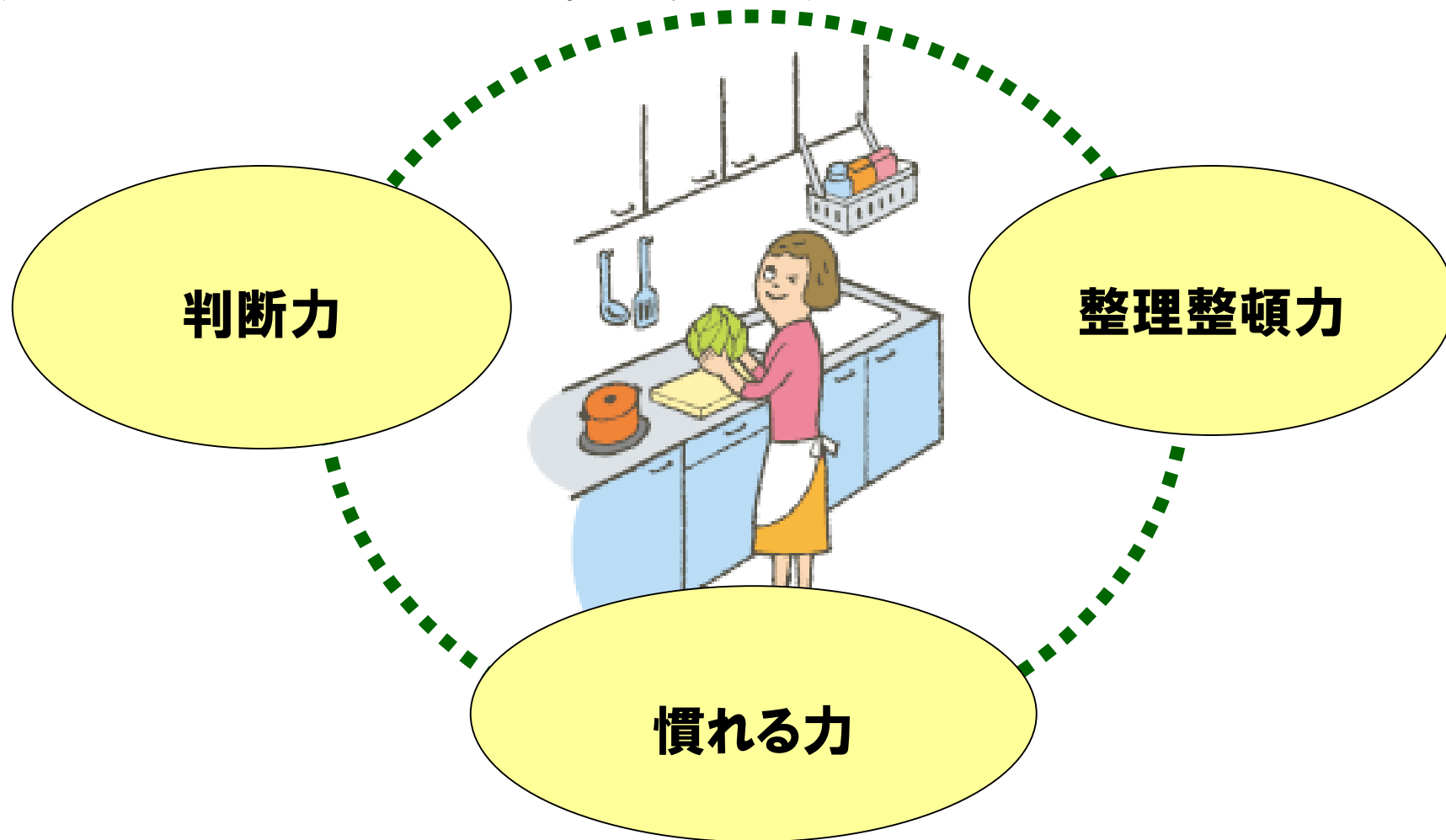


資料：「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」内閣府 2010

『自宅に住み続けたい』が、6割強。



愛着のある土地と我が家に住み続けるには？



3つの力があるうちに、自宅を整えるほうが楽。



ライフステージ

「保つ」
暮らし

いつまでも元気であるために、
暮らしも住まいも快適な状態を
保ち続けることが、
「健康維持」の基本です。

「補う」
暮らし

活動量を維持するために、
元気うちに新たな方法を
取り入れ補っていくことが、
「介護予防」の基本です。

「支える」
暮らし

介護が必要になっても、
本人と家族の主体的な暮らしを
支えることが、
「介護対応」の基本です。



健康寿命を伸ばし、ライフステージを安心して住み続けられる自宅に

今の生活をより豊かに、楽しく、そして、
将来対応まで見越した『終のすみ家』に！

健康寿命を
のばすための

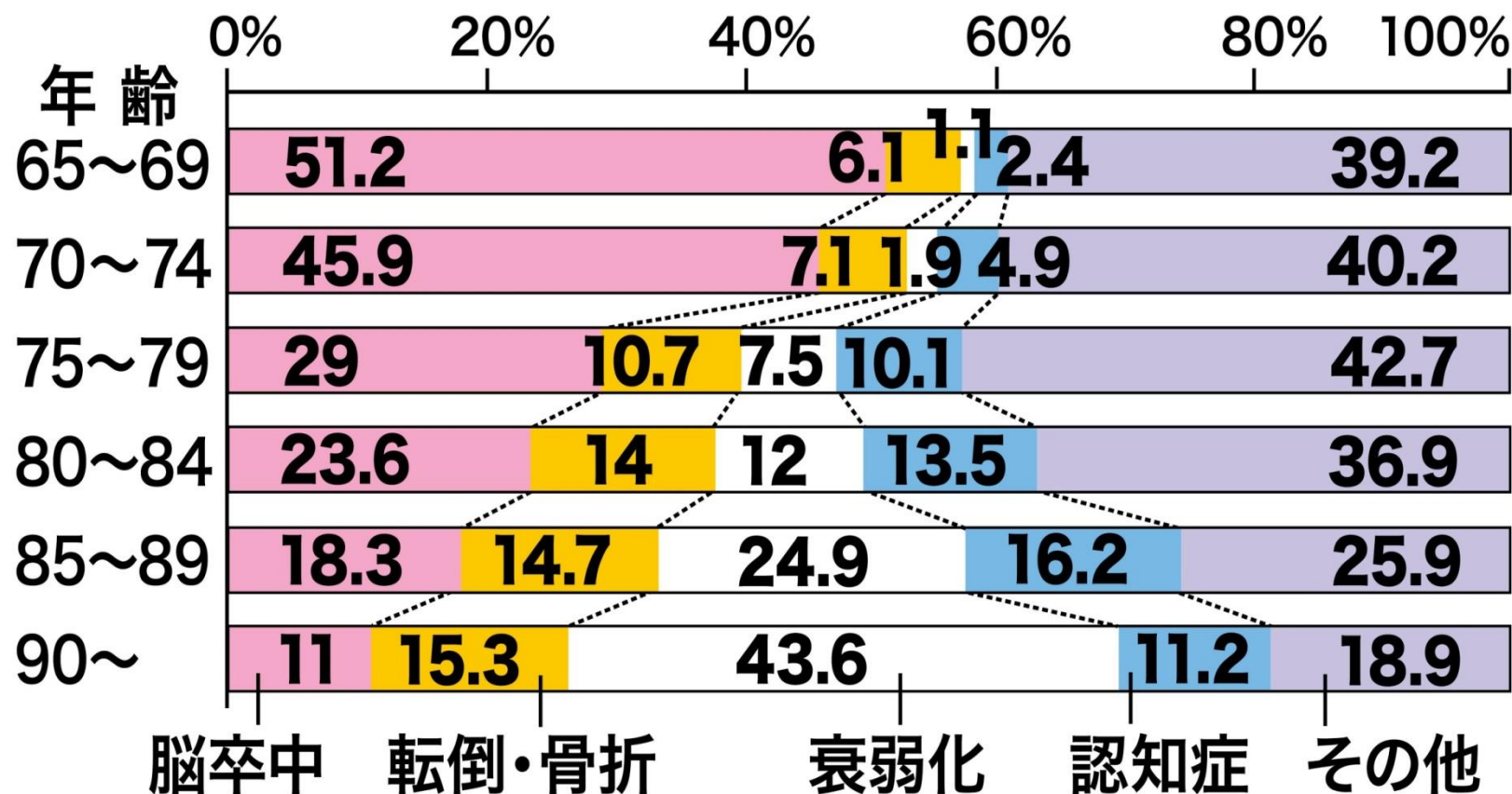
転ばぬ先のリフォーム4つのポイント

ポイントを個々に考えるのではなく、4つを連続して考えることが大切です。





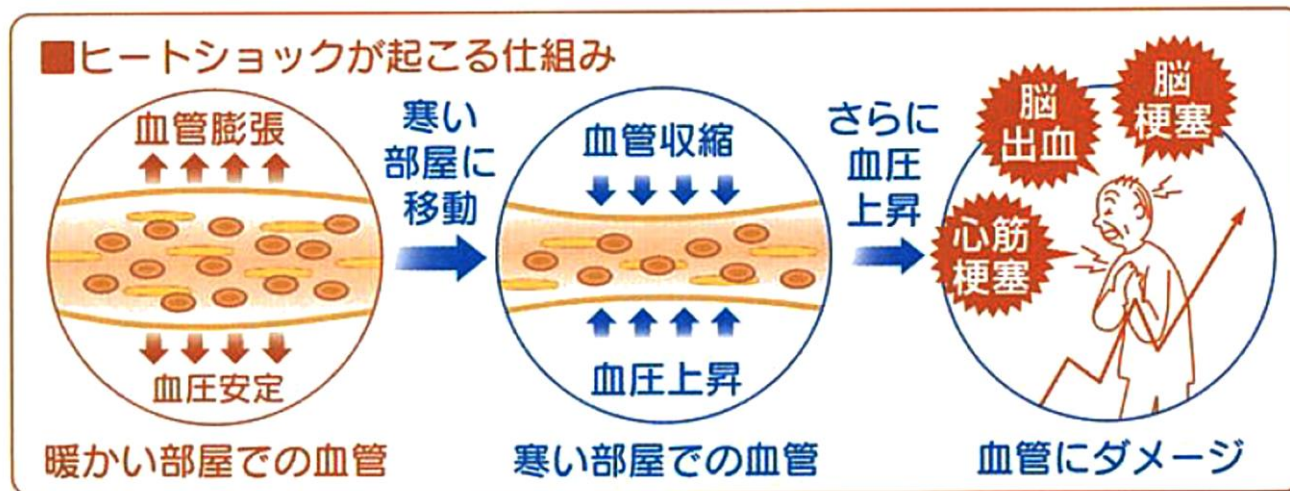
■介護が必要となった主な原因(年齢別)



※厚生労働省「国民生活基礎調査」(2001年)から

厚生労働省老健局保健課において特別集計(調査対象者:4,534人)

脳血管疾患の原因のひとつ『ヒートショック』とは？



家庭内事故の第1位『入浴中の溺死』が起きる現象





60歳以上の温熱リフォーム実施効果

温熱バリアフリーリフォームによる生活の変化

リフォーム前に比べ寒さを感じなくなった……

部屋と風呂の温度差がなく安心して入浴できる

窓の結露がなくなった ……………

エアコンを使う頻度が減った ……………

部屋の温度差がなくなり、部屋の移動が楽になった

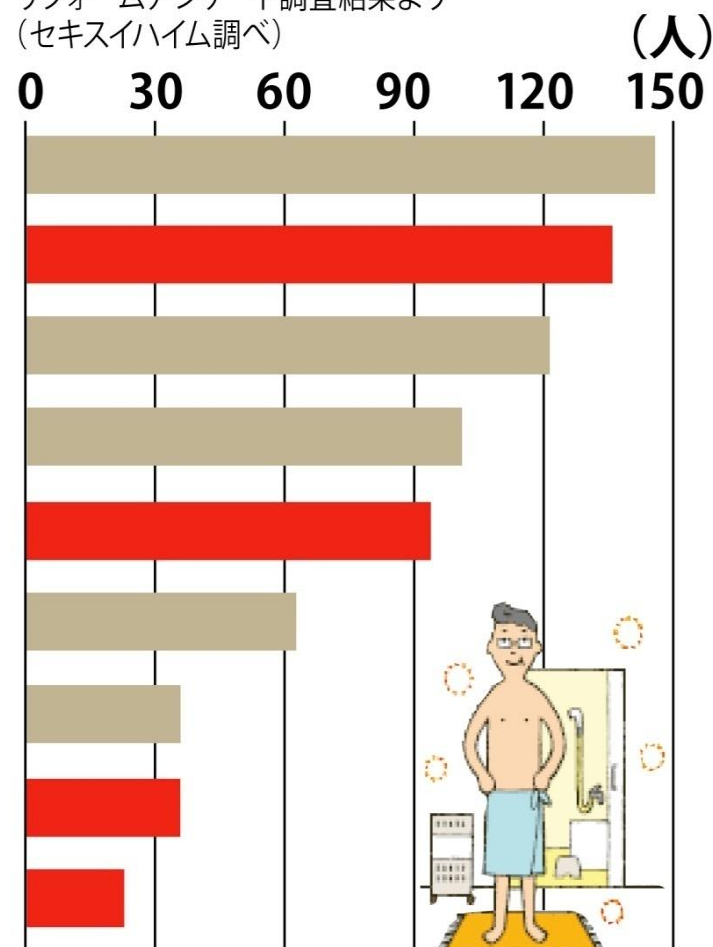
浴室・洗面・室内などにカビが生えなくなった …

薄着になった ……………

入浴が億劫ではなくなり、入浴の回数が増えた

夫婦や家族の会話が増えた ……………

リフォームアンケート調査結果より
(セキスイハイム調べ)



段差だけでなく、暖差がないことはストレスをなくす



温熱バリアフリーリフォーム後の体調の変化

家での生活が楽しくなった

屋内での活動量が増えた

風邪をひきにくくなった

冷え性が和らいだ

寝つき・寝起きがよくなった

熟睡できるようになった

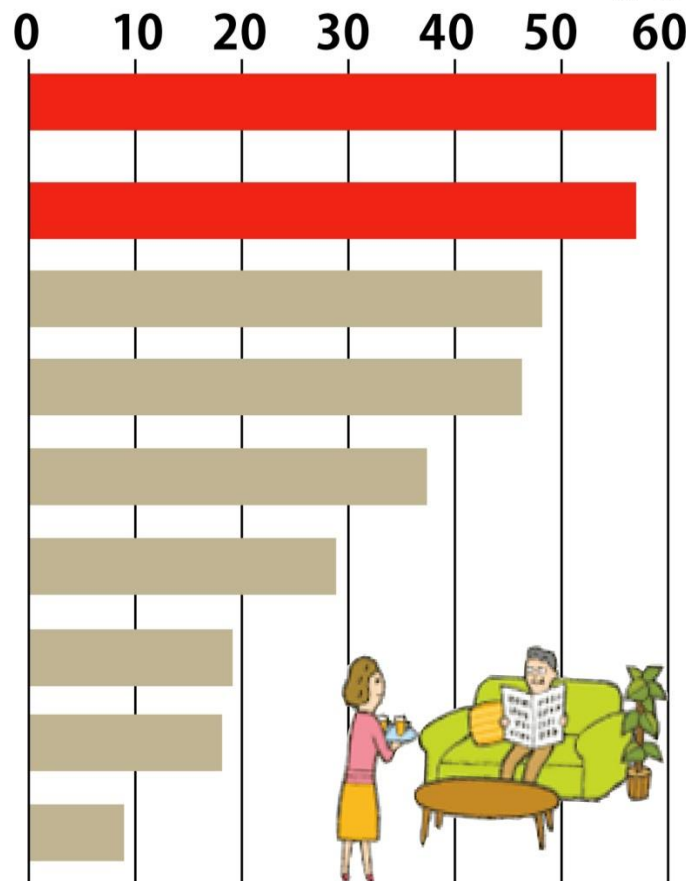
肩こりが減った

冷えによる関節痛が和らいだ

頭痛が起きる回数が減った

リフォームアンケート調査結果より
(セキスイハイム調べ)

(人)



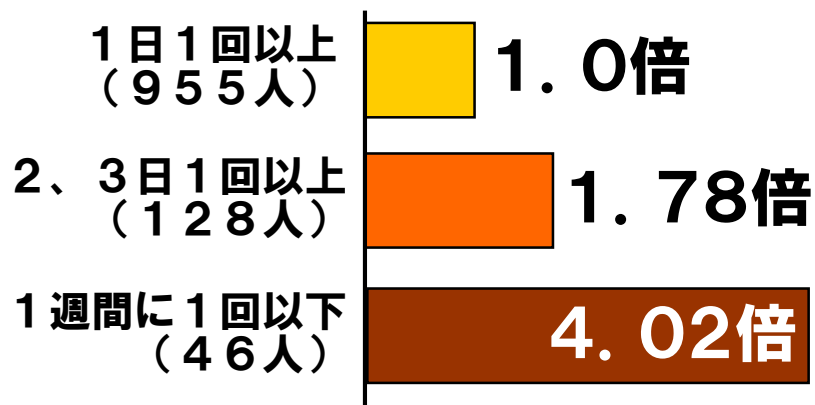
身体面だけでなく、精神面でも効果がある



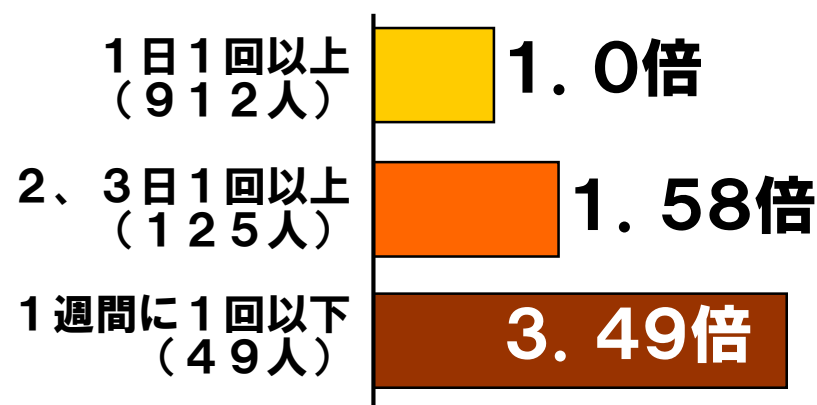
『外出しにくい家』は自宅に住み続けることをあきらめる大きな理由に。

外出は様々な疾病を予防し、たとえ、車いす利用になっても、
社会交流をあきらめずに暮らすことができます。

■外出頻度と歩行障害発生のリスク



■外出頻度と認知症発生のリスク



【グラフ】新潟県Y町で65歳以上の高齢者を対象に2000年から2年間追跡

【出典】東京都老人総合研究所発行「第93・95回老年学公開講座 老化防止第三のキーワード!」より



今の生活の豊かさ・楽しさを実現しつつ、 将来対応まで見越した“終の棲家”プランを提案できる理由。



セキスイハイム

健康維持期を延ばす
ファミエスのリフォーム提案力

セキスイハイムの 高性能&高耐久

地震に強く、高耐久。60年以上快適に暮らせるハイムの鉄骨ラーメン構造体は可変性にも優れ、リフォームも自在。“終の棲家”に最適な住まいです。

ファミエスの 安心長期サポート

住んでからの安心を支える診断を中心とした長期にわたるサポートを用意。今の生活を豊かに、健康寿命を延ばす提案をします。



オアシスセンター

介護予防～介護対応期を
自宅で暮らすための介護サービス力

在宅介護サービスの 充実

通所・訪問・宿泊のサービスをあわせ持ち、「医療」と「介護」と「予防」をつなぐ包括ケアで、高齢期も自宅で安心できる暮らしをつくれます。

高齢者の 自立支援

看護師、理学療法士、介護福祉士、社会福祉士など多様な専門職がチームとして連携し、介護予防期からの悪化、介護の重度化を防ぎます。

住宅(ハード)と介護(ソフト)の融合による人材教育研修を実践



オアシス介護現場研修の目的

**ステップ
1** 「観る」「聴く」「触る」を主体とした
現場体験を通じて
高齢者の暮らしを直感的・実践的に理解する。



**ステップ
2** その理解をベースに、リフォーム提案に向けた
暮らしから住まいを考えるための
視点と分析方法を知る。

まず、高齢者を知ることから始まり、リフォーム提案の思考づくりへ。



研修カリキュラム

【1日目】

【2日目】

【3日目】

午前

オリエンテーション

- 高齢者の自立支援とは

小規模多機能

- 認知症の理解と対応
- 認知症の環境配慮
- 日常生活動作とその介助（食事・排泄・入浴・移動等）

訪問看護

- 自宅への訪問同行
- 自宅の生活環境を理解
- サービス内容の理解

午後

一般型デイサービス

- 移動・移乗動作（杖・歩行器・車椅子等）の理解とその介助
- 日常生活動作（入浴・排泄・食事等）の理解と介助
- 高齢者との会話

送迎

- 外出環境の実態把握

介護予防デイサービス

- 要支援状態の理解
- 介護予防の支援
- 介護予防トレーニングの実施

実習

- 福祉用具の実習

送迎

- 外出環境の実態把握

演習

- 情報収集と分析法
- 暮らしと住まいの
アセスメントの実践

送迎

- 外出環境の実態把握

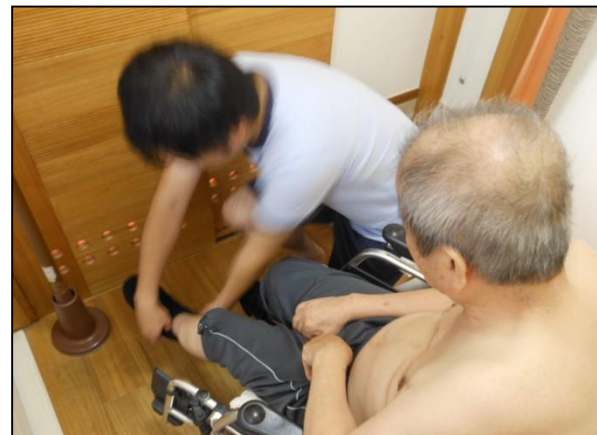
多様な介護場面の同行・実践で、高齢者の実態を『観る・聞く・触れる』



高齢期の適切な住まいを提案できる人材づくり

研修の様子

【デイサービスにおける、入浴、排泄、食事、移動の介助を実践することで、高齢者の心身状況を知る】



【在宅介護に必要な福祉用具を使ってみることで、住宅の空間設計に活かす】



自宅でも使われるリフトを体験



車椅子で段差を乗り越える体験



車椅子で利用しやすいトイレを体験



浴室での効果的な手すりの使い方体験



高齢期の適切な住まいを提案できる人材づくり

【最終日の演習内容：60歳以上の顧客や親族の自宅プランと現在の基本情報を基に、要介護2になった際の提案すべきリフォーム内容を受講前に書き込み、受講後に再度提案内容を見直す。

事後課題 住まいのアセスメント
(東海・山本さん)

研修で得た知見をもとに、事前のアセスメントを見直します。

研修によって得られた気づきが豊富にコメントされています。

【暮らしと住まいのアセスメント】

事後のアセスメント

- ・玄関までのアプローチは平たなので比較的問題ないが、芝、小石などがあるため付添は必要。
- ・玄関スロープはあった方がよい。場合によっては、和室(6畳)、洋室(6畳)にスロープで上げられるようにすると良いかもしれない。玄関を使う場合は手すり必須。
- ・室内は敷居に段差があるため、一階全フロアのバリアフリー化が必要である。
- ・洗面は狭いが椅子の使用をすすめたい。
- ・お風呂も昔のタイプで非常に危険だが、大規模にリフォームできない場合は福祉用具を上手に使うための入浴が必要である。
- ・トイレは手すりが必要。ドアの変更、将来的には納戸スペースをトイレへ変更へと広いトイレスペースが必要かも。

事前のアセスメント

- ・全般的に引き戸・引き違い戸が多く、手すりがつけられない。
- ・和室が多く、段差がいたるところにある。
- ・玄関、洗面脱衣所、浴室が狭い。
- ・西側の寝室から浴室。
- ・片開き戸のドアノブが丸ノブ。

した60歳以上の対象者の自宅平面図(段差や開口も含め)と道路までの状況を図面にして下さい。換気窓は求めません。

研修前後で、リフォームの提案内容の幅が広がる



研修の効果

■受講数(2010年～2018年度) : 658名

職種：リフォーム営業、新築営業、設計、インテリアコーディネーター、開発、企画 等

■社内認定資格授与：

『介護と住まいの相談員』資格が全てのカリキュラム
(レポート含む)を修了すると授与される。



■研修効果：受講生の5割が、受講後に契約がアップ。

■受講生の声(優秀営業表彰全国第2位の営業担当)：

好成績につながった理由の一つが、オアシスセンターの介護現場にて体験実習を受けたことです。研修後は**今のお客様の細かい生活スタイルと、この次の高齢期の状態を想定して提案できる**ようになりましたので、提案の幅が広がり、提案にも説得力がつけました。



- 1. 消費者サイド：主体的に高齢期を考える（死生観の醸成）**
 - ① 高齢期のライフプランがない。成り行き任せ、必要になった時の対処療法。
 - ② 子供と今後について話し合っていない、意見の相違による先延ばし。
- 2. 国、行政サイド：国民への啓発と住宅と福祉の連携促進**
 - ① 国民の行動変容を促す啓発活動（医療・介護保険料の抑制へつながる）
 - ② 住宅と福祉の連携、窓口の明確化
- 3. 民間企業サイド：適切なスキルを持つ人材教育、他業種連動**
 - ① 高齢期の生活に適した住まいの提案ができる人材の輩出。
 - ② 一企業の取組みではなく、他社、他業種(福祉等)との協業。



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

平成31年3月28日

住宅局安心居住推進課

高齢期に備え早めに住まいを改修しましょう！

～「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」を初めて策定～

高齢期を健康で快適に過ごすために、早めに住まいを改修することのメリットや改修の際に配慮すべきポイントを取りまとめたガイドラインを公表します。

1. 背景・経緯

- ・高齢者の多くが自宅での生活の継続を望み、退職後の期間も長期化する一方で、その住まいは断熱やバリアフリーが十分でない場合や、広くて維持管理が負担になる場合などがあります。高齢期を迎える前の可能な限り早い段階で、高齢期の住まいや住まい方を選択することが重要であり、中でも自宅の改修は有効な手段です。
- ・このため、国土交通省では、「高齢者の住宅の設計・改修に関するガイドライン検討会」（座長：明治大学理工学部園田眞理子教授）を平成29年12月より計5回開催し、高齢期の生活に適した住まいの改修のあり方について検討を進めてきたところです。
- ・この度、その検討結果を踏まえ、「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」として取りまとめました。今後は、地方公共団体や事業者団体と連携し、高齢期に備えた早めの住まいの改修の促進を図ってまいります。

2. ガイドラインの概要

- ・改修を行う際に配慮すべきポイントを8項目に整理
- ・主にプレシニアとアクティブシニアを対象に早めの改修を推奨
- ・プレシニア・アクティブシニアに加え、専門家や事業者、地方公共団体の活用も想定

<ガイドラインの配慮項目>

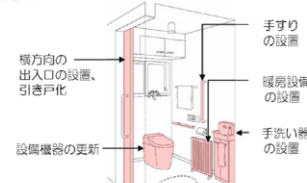
- ①温熱環境
- ②外出のしやすさ
- ③トイレ・浴室の利用のしやすさ
- ④日常生活空間の合理化
- ⑤主要動線上のバリアフリー
- ⑥設備の導入・更新
- ⑦光・音・匂い・湿度など
- ⑧余剰空間の活用

【暖かい居室】 (①温熱環境)



居室の開口部の断熱化（内窓の設置）

【使いやすい水回り】 (③トイレ・浴室の利用のしやすさ)



段差解消