

令和4年度 住まい環境整備モデル事業
【課題設定型・事業者提案型】再提案
提案内容の概要

事業名称：「まごころアパート」

シニア支援スタッフ居住拠点整備/コミュニティ機能付設型賃貸アパート開発立地を契機とする、地域での包括的「みまもりあいネットワーク」構築事業

代表提案者：MIKAWAYA21

共同提案者：建築主 加藤 洋



1. これまでの取組 (ヒト：日常生活支援)

【課題設定型・事業者提案型】

全国190以上の加盟店 & 1200名コンシェルジュを抱える

MIKAWAYA21「まごころサポート」は地域シニア支援人的プラットフォーム企業へ

- MIKAWAYA21「まごころサポート・コンシェルジュ」が、地域のシニアに寄り添い、日常生活支援を継続的に行い関係性を構築した上で、おきでんCplusCみまもりサービスと連携し、異常を検知特定された高齢者への訪問を行い、効率的な訪問先選定と、丁寧な会話によるシニアの身体状況の把握のスタッフによる把握を行い、みまもりを徹底する。
- まごころサービスの提供にあたっては、無店舗よりも、リアル店舗を持ってサービスを展開した方が、エリアのシニアとの関係性が強固となり、シニア同士のコミュニティ醸成も図ることができることがわかってきている。



地域貢献に興味がある
多様な世代が、コンシェルジュ
(業務委託先)として活躍中



過去のサポート事例(一部抜粋)

累計50万件以上のサポート実績



- 学生 ■ 若い社会人
- 専業主婦 ■ シングルマザー
- アクティブシニアなど

加盟企業の業種一覧(一部)

- ・ 訪問介護サービス
- ・ デイサービス
- ・ 訪問マッサージ
- ・ リフォーム
- ・ 居宅支援事業(高齢者向け住宅紹介)
- ・ 自動車整備 / カーディーラー
- ・ レンタカー事業
- ・ 宅食弁当
- ・ 不動産仲介・ハウスメーカー
- ・ 自治体(佐賀県みやき町)
- ・ プロスポーツチーム(福島ファイヤーボンズ)
- ・ 新聞販売店
- ・ 牛乳販売店
- ・ 携帯ショップ
- ・ ビルメンテナンス
- ・ ハウスクリーニング事業
- ・ 学習塾
- ・ 建築 / 建設
- ・ 衣類クリーニング
- ・ 人材派遣業
- ・ コンサルティング業
- ・ イベント企画 など

簡単なお手伝い (20分500円～)

- ・ 電球交換
- ・ お庭の掃除
- ・ 買い物代行
- ・ 窓拭き
- ・ 重たい物の移動
- ・ ゴミ出し
- ・ 衣替え
- ・ 玄関掃除
- ・ 部屋の模様替え
- ・ ガーデニング作業
- ・ 植木鉢の移動
- ・ すだれの付け替え
- ・ カーテン付け替え
- ・ 日曜大工
- ・ タクシーの手配
- ・ 荷物の梱包

専門スキルの提供

- ・ エアコンクリーニング
- ・ 自宅の除菌
- ・ エアコン取り付け
- ・ レンジフードの掃除
- ・ 鍵の交換
- ・ 車のタイヤ交換
- ・ 洗濯機の分解洗浄
- ・ 防犯ライトの設置
- ・ 骨董品の鑑定・売却
- ・ 網戸や障子の張り替え
- ・ 水道トラブル対応
- ・ リフォーム全般
- ・ 不用品処分
- ・ 遺言書作成
- ・ 車の売却
- ・ 家の売却

物販の提供

- ・ 日用品
- ・ 食品・飲料
- ・ サプリメント
- ・ 家電
- ・ 衣類
- ・ パソコン・携帯
- ・ お孫さんのプレゼント
- ・ ガーデニング用品
- ・ 防災グッズ
- ・ 脳トレドリル
- ・ 集音器
- ・ ルームライト
- ・ 布団
- ・ トレーニング機器
- ・ 賃貸物件
- ・ 老人ホーム

1. これまでの取組 (モノ：シニア見守りITサービス) 【課題設定型・事業者提案型】

地域でシニアみまもり人的リソースが不足している中、必要な方に必要なスタッフが適切に訪問し支援を行うため、個々のシニアの身体状態をリアルかつ中長期で様々な解像度で把握し、シニアみまもりの効率と質を飛躍的に高める最先端ソリューション

沖縄県で実施されているシニアみまもり
実証に、MIKAWAYA21も協力

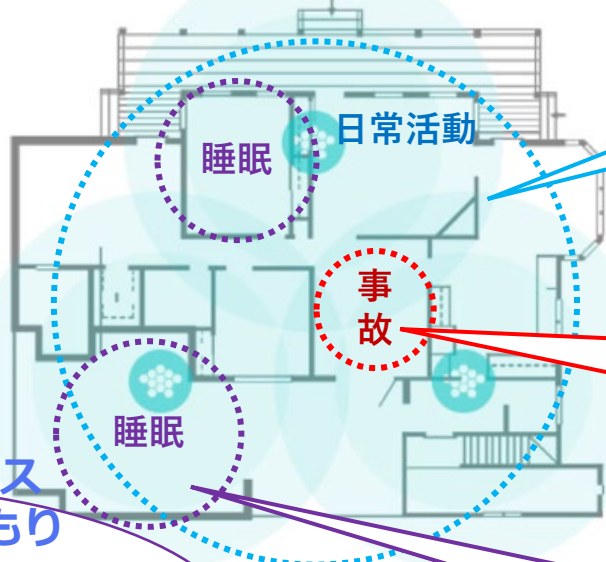


WiFi端末3つのみでの
センシングのため、
カメラやマイク等による
監視、プライバシー侵害を
シニアに感じさせない

Wi-Fi活用・画期的な新技術

カメラ・マイク一切なし

寝室とリビングに置くだけ！



デイ・サービス等
運動機能改善プログラムの
必要・改善効果の把握

WiFiセンシング&AI解析により
屋内での**活動状況・量**を把握し
シニアの活性度等をモニタリング

転倒事故、孤独死
等緊急事態の把握と
適切な対応が可能

WiFiセンシング&AI解析により
事故状況把握で生存確認が可能

IOT音声デバイス
開発・運用によるみまもり
サービスの効率化

シニアの睡眠状況から、
健康状態/疲労度や病状把握
による早期対応が可能

WiFiセンシング&AI解析により
寝室での睡眠時の活動/呼吸状況
把握による**睡眠状態・質**の把握



2. 現状・問題意識

住宅地でのシニア支援スタッフ居住拠点整備、 サービスを通じた地域での安心住まい環境整備シナリオの明確化

住宅エリアでのシニア生活支援を行うも、自宅を訪問し1対1で対応するサービスのため地域で広く認知されず、在住シニアへ普及利用が進まないという課題を抱えています。

横浜エリアでデイサービスを展開する事業者の現場から見える「地域シニアの現実」

シニア同士が、デイサービスへの参加を通じ、3、4軒隣に住みながら5年ぶりに再会するなど、シニアは、体への不自由、不安を持つ中で、地域コミュニティとの関係が希薄になり、デイサービス/デイケアの支援スタッフ以外との関係が、ほぼ無いというシニアも多い状況。

その解決を図るべく、住宅地に多く存在する「自宅併設賃貸アパート」の
シニア支援スタッフ居住拠点を併設するアパート新築/改修を行い、
住宅エリアでの「小さな拠点」型シニア生活支援拠点立地モデルを実現します。



支援拠点にスタッフが居住し、日々「地域のシニアへの生活支援」を専従で行い、「IT見守りサービス」も提供し、サービスの広がり、地域シニアとのコミュニティ創出により、地域シニアの安心居住と、その見える化 によるシニアの安心住まい環境を実現する

「まごころアパート」モデル構築の必要を認識

2. 現状・問題意識

「まごころアパート」が目指す課題解決

高齢者の賃貸居住住戸の確保が困難という現実

自宅が広すぎ老朽化で維持することも難しく、売却を考えるも、近隣で、入居できる賃貸居住の住戸が、見つからない

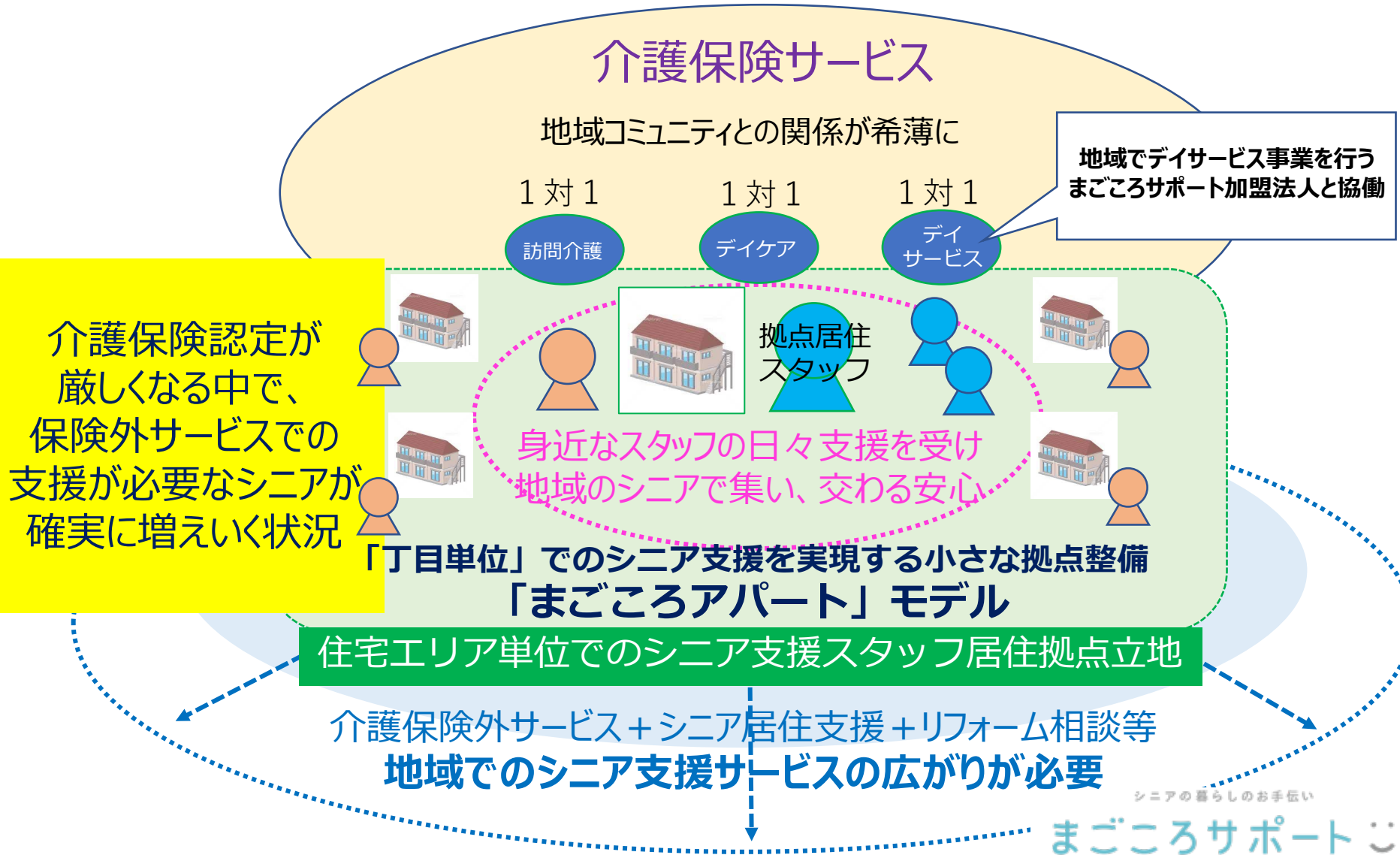
「サ・高・住」を希望する人の70%が入居できない現実

サービス付き高齢者住宅に入りたいが、金額的に難しい。
なるべく近くで探しているが、見つけることができない。

普通のシニアの方々が、住み慣れた住環境を大きく変えずに、安心して住み続けられる住居環境整備を目指す事業。

2. 現状・問題意識

「小さな拠点型」シニア支援スタッフ居住拠点の住宅エリア立地によるサービス普及とコミュニティ回復によるシニア安心居住エリアづくりの必要



3. 提案内容

シニアが生活支援と見守りを身近で受けられ、安心して住み続けられる住環境整備

シニアと日々生活を支援する
支援スタッフとの信頼から生まれる
人的信頼ネットワーク

最先端IT技術を活用した
効率と効果の高い
みまもりサービスの地域実装

日常生活支援

ヒト

 **MIKAWAYA21**
シニアの暮らしのお手伝い

まごころサポート

「まごころアパート」

リアルな住宅地での
小さなシニア支援拠点整備

▼
専従支援スタッフが身近に居住し
シニアに寄り添いながら支援し、
シニアも立ち寄り会話や交流が
生まれるコミュニティ空間へ

シニア支援スタッフが日々居住
しながらエリアで生活支援を行う
支援拠点住宅地立地モデル

シニア見守りIT

モノ

提携先WiFiセンシング
みまもりサービス

支援スタッフが住宅エリア拠点に居住し、地域のシニアへ日々支援を行い、シニア同士の交流も
促し、日々の活動/健康状況のITデータも把握しながら効率的・効果的な支援を行えることで
シニアが安心して住み続けられる「住まい」、「住宅エリア」、シニア安心居住環境を実現します

3. 提案内容

地域のシニアの日常生活を支える

「効率的」かつ「効果的」な見守りネットワーク連携の必要とその検討

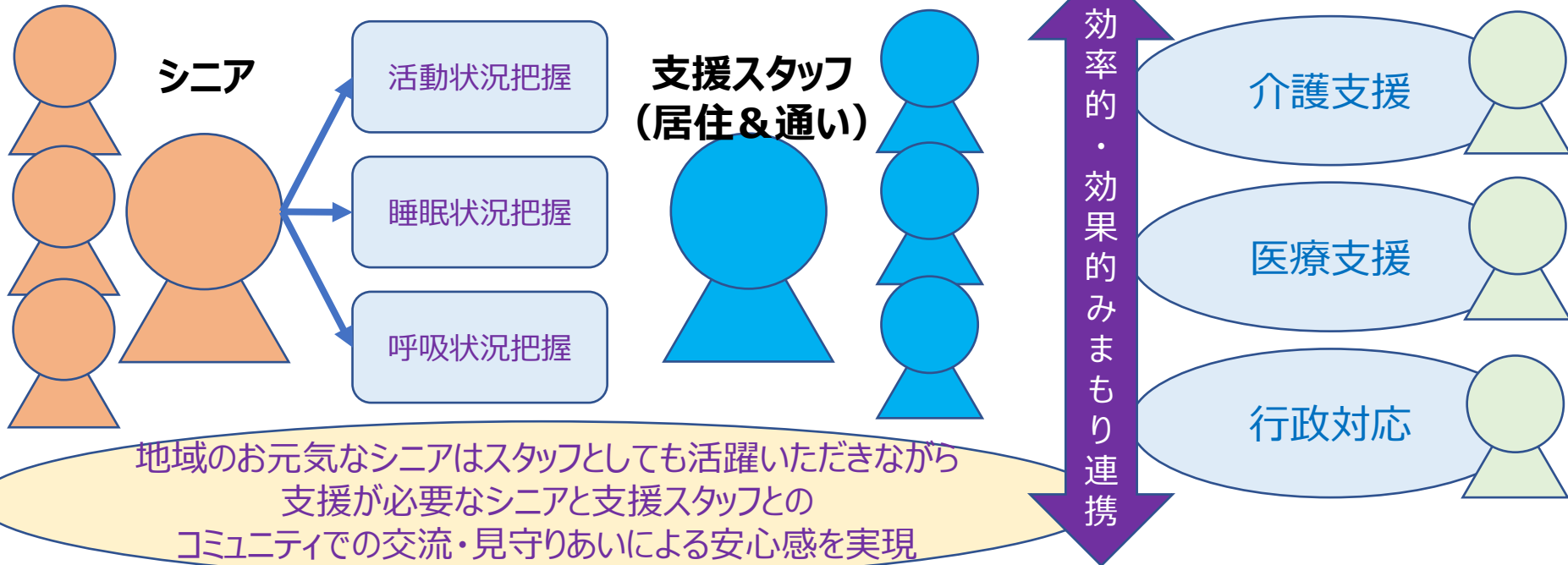
日々のIT活用による
定量的センシングデータ

×

日々の支援を通じて得る
定性的感性データ

▶

効率的・効果的な
みまもりサービス実現



最適なタイミング、最適な人員で、シニアを支援するための、**データ&業務連携**の必要

WiFiセンシング×AIによるシニアの定量的データ収集と、支援スタッフの日々のサポートを通じた定性的感性データ収集による、「みまもりあいネットワーク連携」を地域に構築する

3. 提案内容

まごころアパートのコミュニティ空間デザイン（居住型支援拠点）

シニア支援スタッフ居住拠点は、

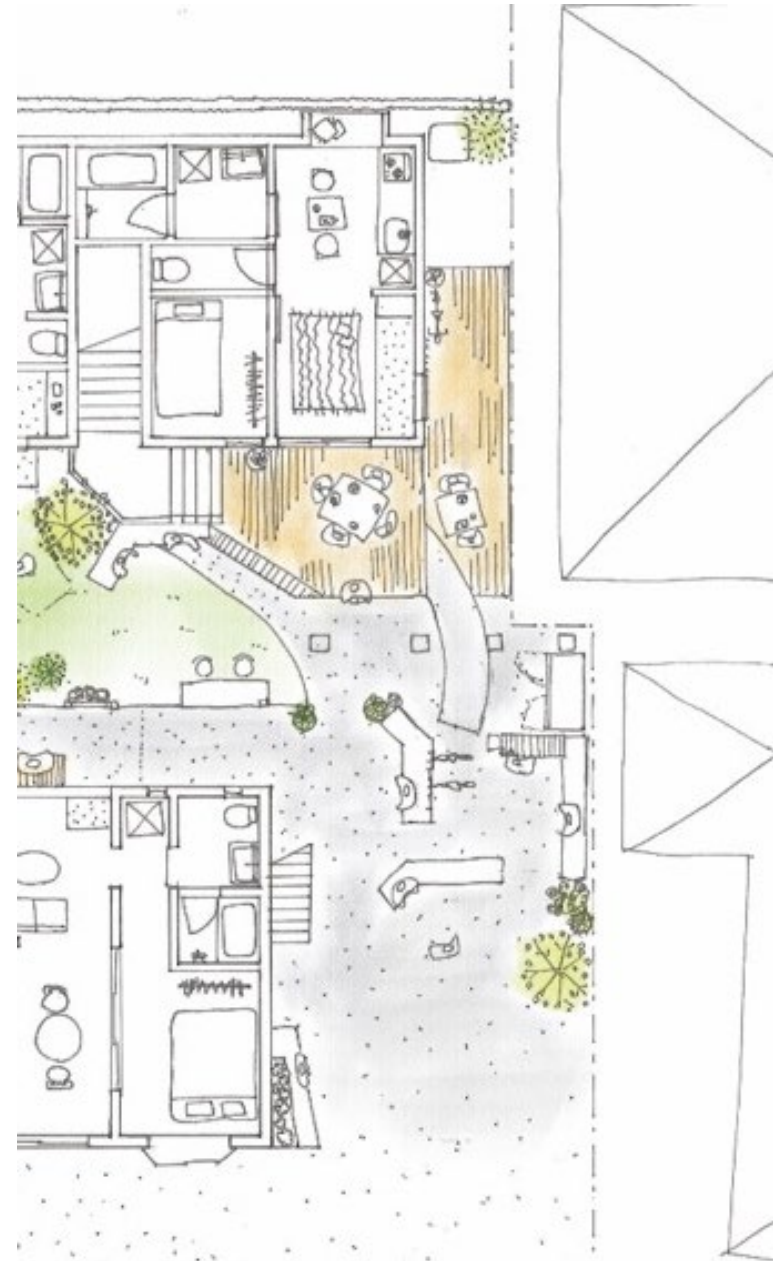
居住機能が主だが、

コミュニティ空間と連続する
リビングダイニングルーム

と

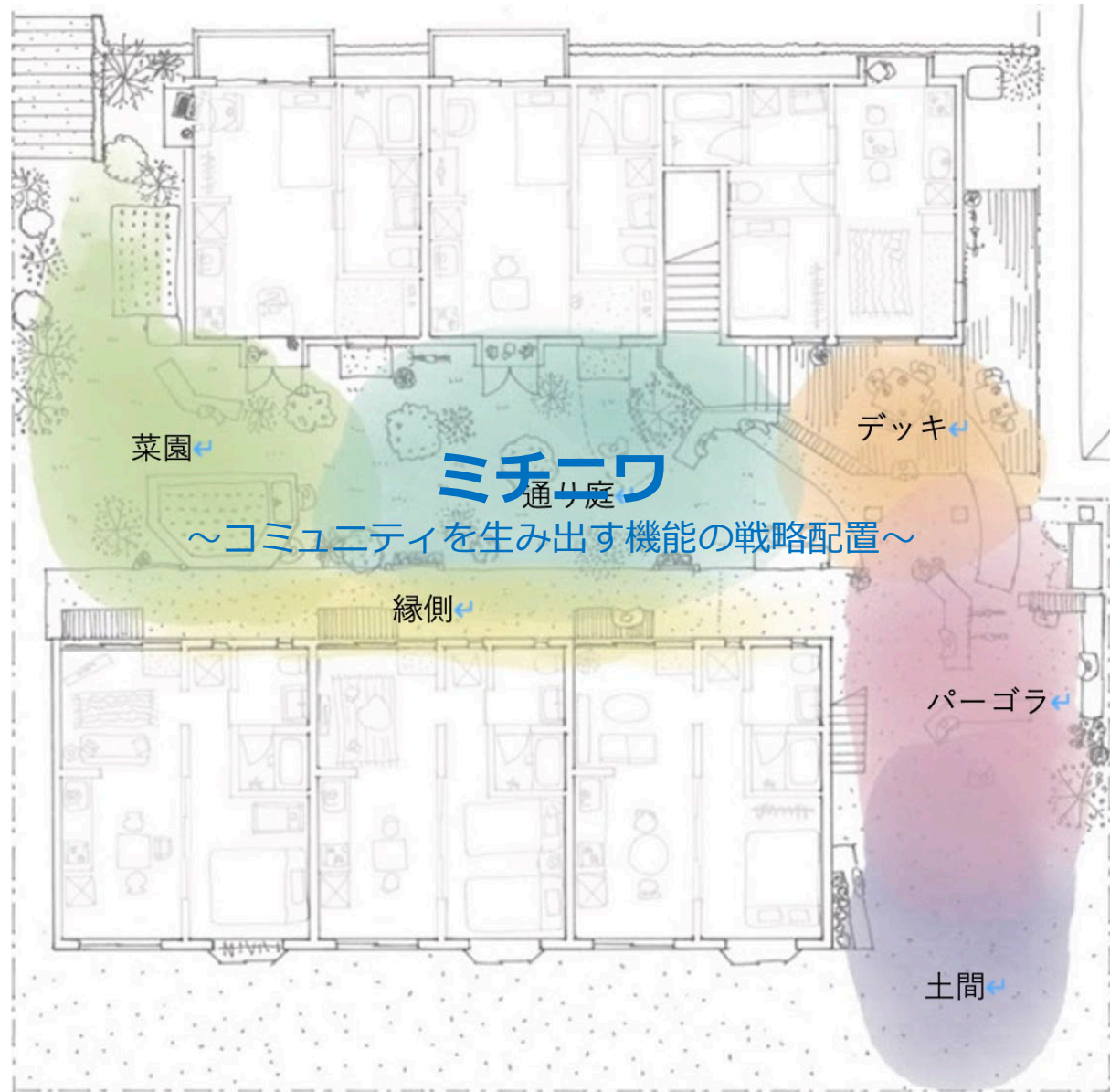
寝室や水回りなど生活空間を
分けることができるプラン

雨など天候の悪い日や
少人数であれば
シニア支援スタッフと室内でも
コミュニティ活動に
利用可能な空間とする。



3. 提案内容

まごころアパートのコミュニティ空間デザイン みまもりあいネットワーク拠点の機能デザイン



3. 提案内容

①縁側：コミュニティに住空間を開く中間的空間の創出



②菜園、③通り庭：居住者・地域住人の会話空間の創出



ミチニワ

コミュニティ・モジュール「地域に開かれたコミュニティを醸成する機能」の戦略配置

④デッキ、⑤パーゴラ：
コンシェルジュと住人&地域
高齢者との交流空間の創出



⑥土間：地域に開かれた
イベント空間の創出



4. 期待される効果

「まごころアパート」:支援スタッフ居住拠点立地整備を起点に、地域のシニア、まごころサポートスタッフ、医療/介護関係者、地域住民との「みまもりあいネットワーク」の構築、サービス連携実現による、安心住まい環境整備の実現を目指す。

期待される効果①

効率的かつ効果的なシニア見守り・生活支援の地域導入・普及

「まごころアパート」居住支援スタッフがまごころサポートを地域で展開。リアル拠点含む居住シニア&周辺シニアとの信頼醸成を通じ、WiFiセンシング+IoT音声端末による効率的かつ効果的なみまもり、生活支援サービスのエリア導入普及を進め、地域みまもりあいネットワークを構築。

期待される効果②

みまもりあいネットワークの深化

「まごころアパート」居住で地域に根ざす、まごころサポートのスタッフは、まごころサポートを通じた社会福祉関係者との連携が生まれ、その関係性を通じ、より地域のシニアの課題に対応した形での、地域全体での効率的かつ効果的なみまもり、生活支援、さらに介護/医療サービスが連携する包括支援ネットワークへ深化。

期待される効果③

地域に住み続けられる環境の整備

効率的かつ効果的なシニアみまもり、生活支援ネットワークが、「まごころアパート」を中心に地域で見える化し、地域で安心感が醸成されていく中、周辺の賃貸アパートオーナーも気軽にサービスが利用できる環境が整備され、シニア賃貸居住許容=エリア内移住が容易になり自宅売却も促進され、地域が活性化する。

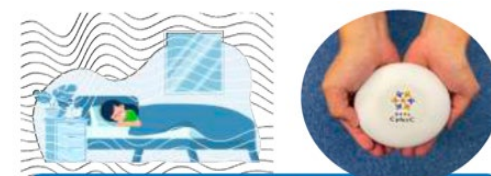
5. 検証方法

まごころアパートの整備を起点に、周辺シニア居住戸建て、賃貸アパートへのIoTを活用したみまもり&生活支援サービスを提供。データを活用した生活/活動状況分析により、居住高齢者の自立的な生活に必要な支援や、運動能力等の衰えを把握し必要なデイサービス等提供支援も行き、長く健康に暮らせるシニア自宅居住支援のあり方の効果実証を行い、サービスを拡大普及させる。

① シニア居住空間でのWiFiセンシング設置、身体状況データ取得およびこれを活用した支援

検証内容：WiFiセンシングの設置方法およびシニアの受容性。センシングした居住者の身体状況データの精度検証と、それによる支援の要否の予測精度の検証

検証目的：WiFiセンシングを利用し、プライバシーを侵害しない形でシニアの活動/睡眠/呼吸状況を把握し、シニア支援スタッフの効率的みまもりと、医療/介護関係者による効果的な支援の効率的提供プロセスの構築。



Wi-Fi活用・画期的な新技術

カメラ・マイク一切なし

寝室とリビングに置くだけ！

② IoT音声端末によるみまもり運用の効率化検証

検証内容：モバイル通信を利用するIoT音声端末による、見守り対象のシニアへの音声メッセージ配信&Push応答による状況確認

検証目的：モバイル通信を搭載した防災無線端末でもあるIoT音声端末「まごころボタン」を活用した、シニアへの情報提供とフィードバックによる見守りの効果性向上と効率化の実現。

