平成27年度国道交通省スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

「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

野村不動産株式会社

はじめに
1．事業背景について …… 2
（1）市場動向 …… 4
①日本の将来推計人口と高齢化率の推移
②全国の65歳以上高齢者の世帯割合の変化
③高齢者住宅の政策目標
④高齢者住宅の主な類型
⑤高齢者住宅の価格別ポジショニング
⑥高齢者住宅の居室タイプ割合
⑦高齢者住宅事業の仕組み
⑧社会保障給付費の推移
（2）野村不動産の高齢者住宅事業 …… 13
①当社がめざす高齢者住宅事業とは
②当社がこの事業への参画を通じて解決に取り組んでいく課題

2.「オウカス 船橋」の概要 …… 17
（1）街づくりの概要 …… 19
①立地
（2）サービスの特徴 …… 21
①集う、寛ぐ、空間
②見守られる安心
③寄り添うサービス
④運動×食事×睡眠
⑤仲間との時間
⑥もしもの安心
（3）オウカス船橋の基礎情報 …… 37
①事業概要
②入居者の基礎情報

3．技術の検証 …… 40
（1）入居者動向の検証 …… 41
①プラウド船橋居住者属性
②契約者のエリア検証
③本来の呼寄せエリア検証
④問い合わせ、来場者、契約者の属性
⑤契約者（入居者）属性
⑥周辺エリア意識調査アンケート集計分析
（1）入居者動向の検証まとめ

（2）交流施設等の整備による地域コミュニティの変化についての検証 …… 55
Ⅰ.館内でのアンケート調査 …… 58
①オウカス船橋に関するアンケート集計分析
②アンケート結果をふまえて開催したイベントおよびサークル
③ニーズの検証
Ⅱ.地域コミュニティイベント …… 62
①イベント概要
②イベント告知方法
③イベント参加者属性分析・継続利用者属性分析
④イベント継続利用者属性分析
⑤プログラム別属性分析
⑥イベント参加者居住地MAP
⑦オウカス船橋に関するアンケート集計分析
⑧ニーズの検証
Ⅲ.地域健康増進イベント …… 72
①イベント概要
②イベント参加者属性分析
③イベント参加者居住地MAP
④オウカス船橋に関するアンケート集計分析
⑤ニーズの検証
（2）交流施設等の整備による地域コミュニティの変化検証まとめ

4．総括 …… 79

本報告書は、平成27年度の国土交通省「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」に選定された「スマートウェルネスタウン（船橋モデル）」構想のうち、技術の検証について報告するものである。

当社では「スマートウェルネスタウン（船橋モデル）」構想の推進にあたり、“健康増進” と“コミュニティ醸成” をコンセプトとしたサービス付き高齢者住宅を街の機能に組み込み、一体的な地域包括ケアシステムを構築する、という命題を持って事業を進めてきた。当社のサービス付高齢者向け住宅「オウカス船橋」は平成29年10月25日に開業、地域開放は平成30年1月にスタートしたため実績はわずか約1年ではありますが見えてきたものがある。本報告では、当該住宅の整備によって生じた住み替えや呼び寄せ等の入居動向や、地域にも開かれた交流施設の整備による地域コミュニティの変化等を検証するための調査をした。

本報告が、今後高齢者住宅の整備を検討する上で一助となれば幸いである。

平成31年2月

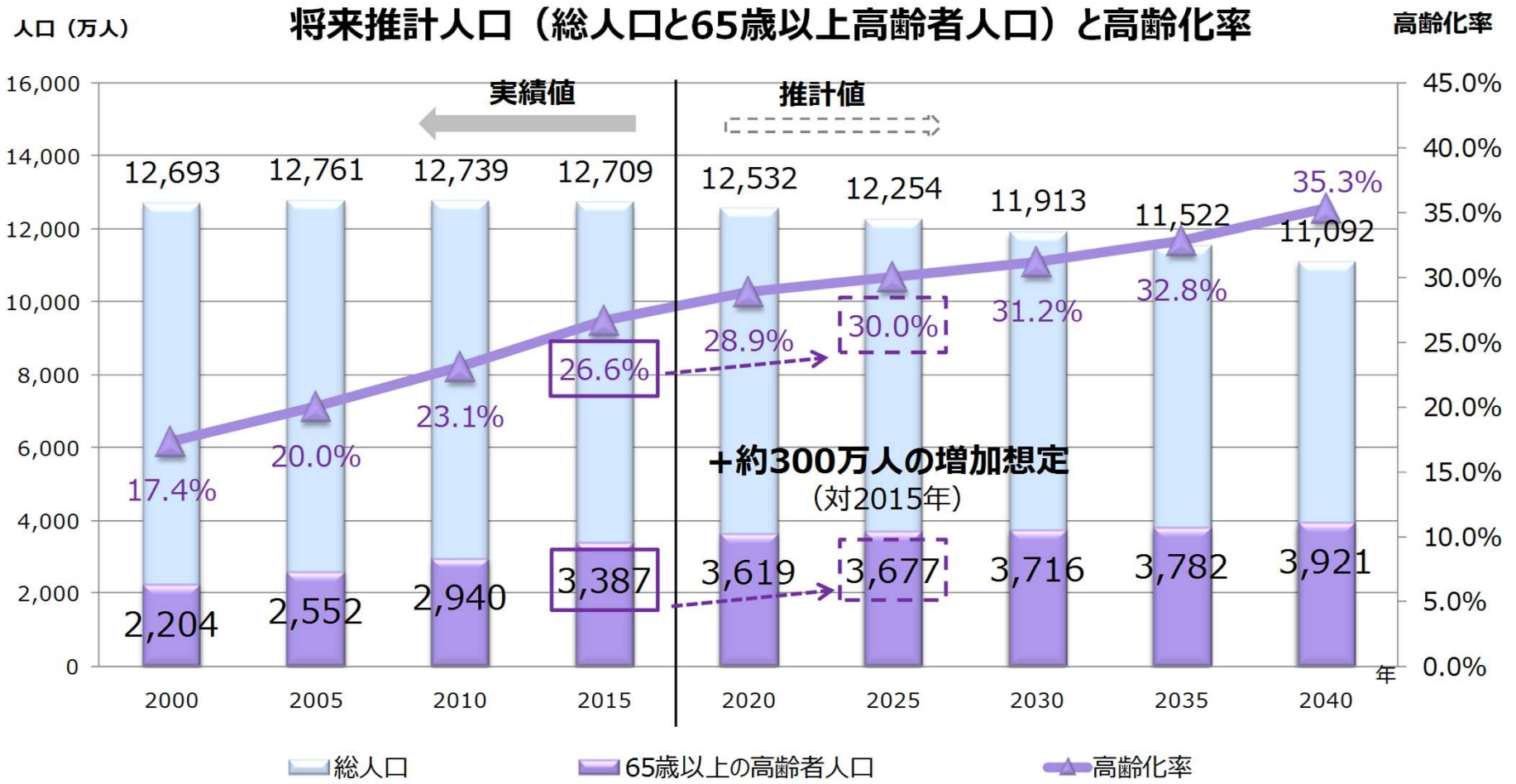
野村不動産株式会社

1.事業背景

（１）市場動向

日本は総人口の減少に対し、65歳以上の高齢者人口は今後も増加傾向（将来推計人口）

2015年から2025年にかけて高齢者人口は約300万人に増加、高齢化率も30%台へ。



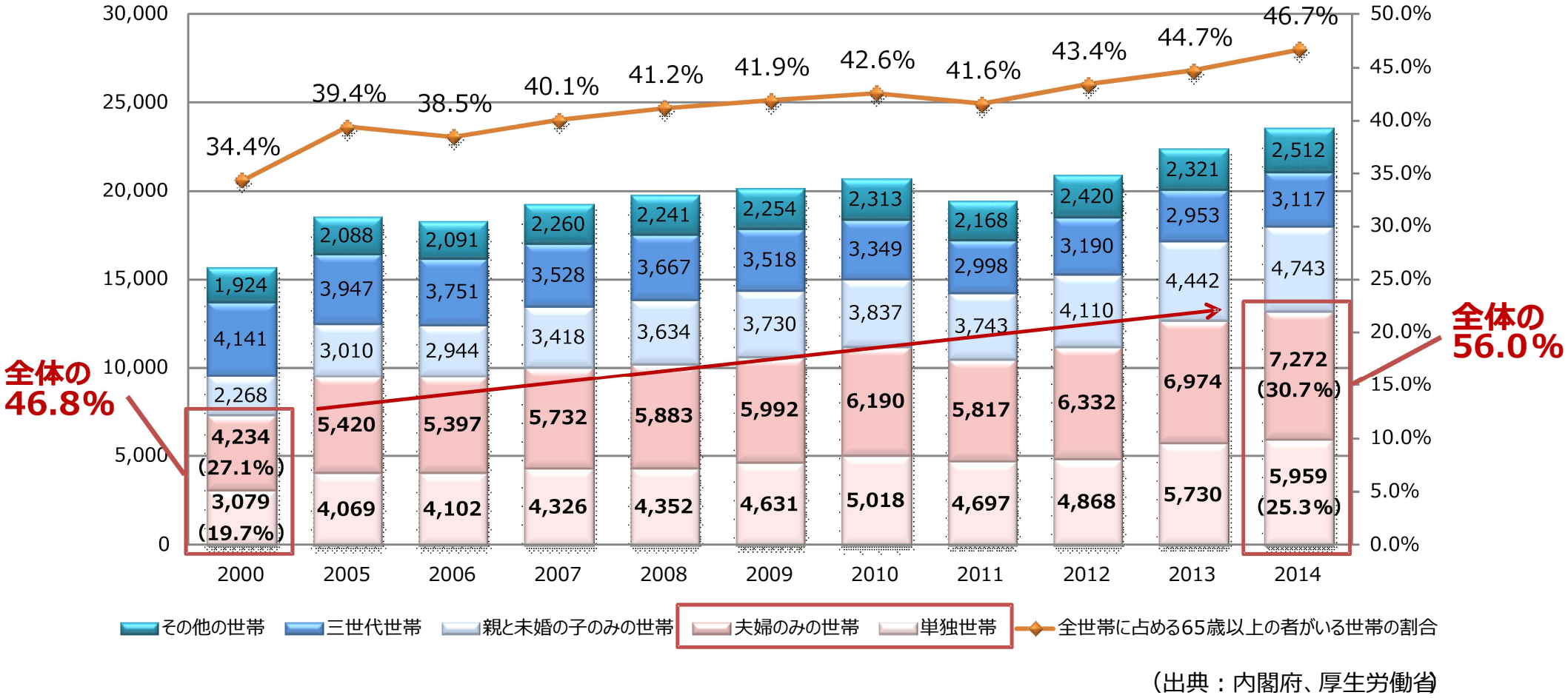
(出典：内閣府、総務省、国立社会保障・人口問題研究所等)

少子高齢化・核家族化により、65歳以上高齢者の単独世帯・夫婦のみ世帯数が増加。

（2000年：7,300千世帯・46.8% → 2014年：13,000千世帯・56.0%）

高齢者住宅等による高齢者の見守りやサービス提供などが、今後もより強く求められる傾向。

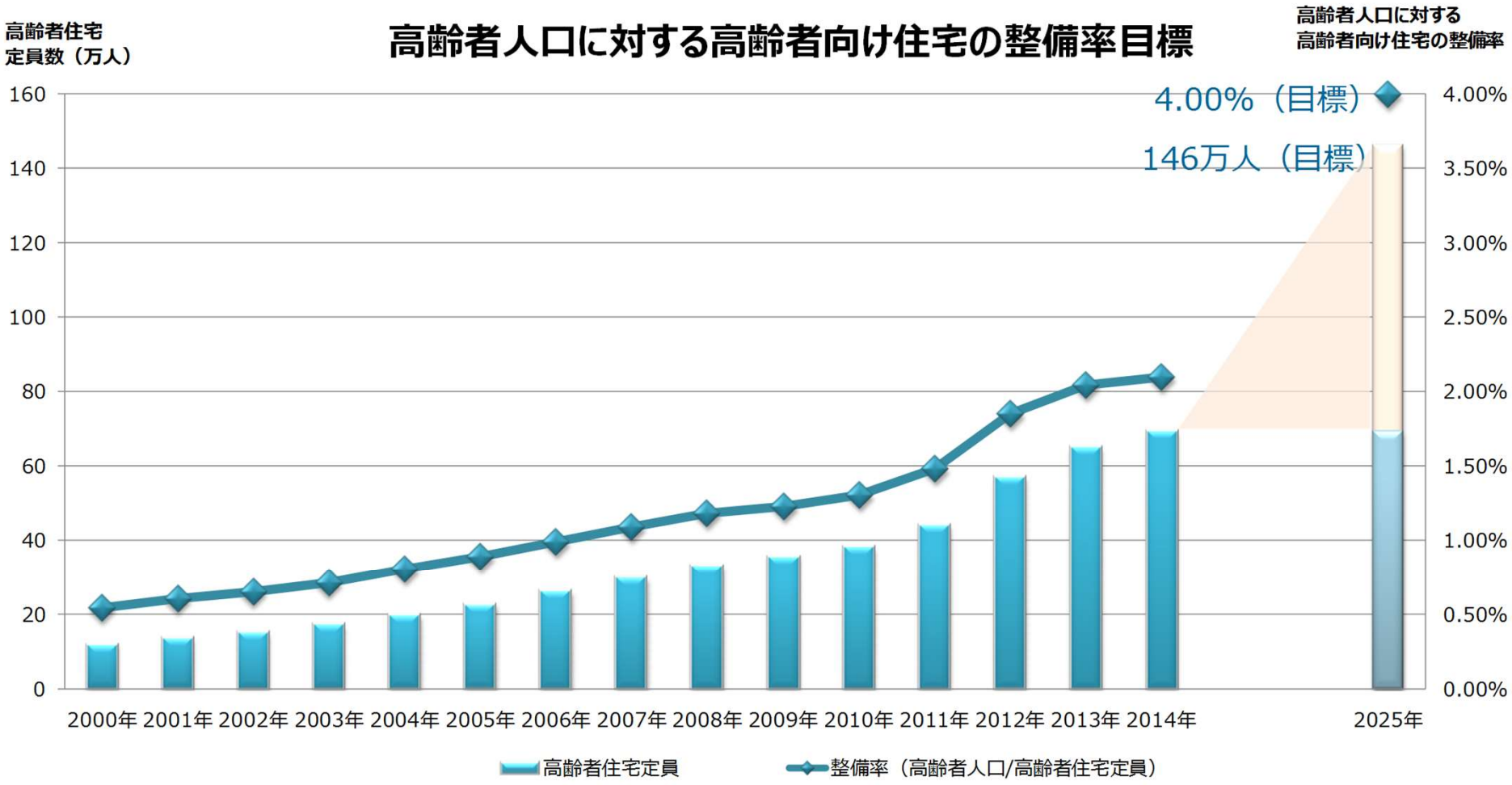
65歳以上の者がいる世帯数及び構成割合（世帯構造別）と全世帯に占める65歳以上の者がいる世帯の割合



（出典：内閣府、厚生労働省）

高齢者人口に対する高齢者住宅の整備率目標※は、2025年までに4.0%であり、供給が急務。

※ 2016年3月18日閣議決定「住生活基本計画（全国計画）」に示された政策目標



（出典：内閣府、厚生労働省、総務省、国土交通省、国立社会保障・人口問題研究所等）

公共型(介護レベル:中度～重度対象)と民間型(介護レベル:自立～軽・中度対象)に分類。
民間型の介護付き有料老人ホームは総量規制対象(施設急増により介護保険財政が悪化したため)、
サービス付き高齢者住宅(サ高住)での供給が推奨(建設補助金対象)されている。
サ高住の主な登録要件は、①ソフト:生活相談+安否確認、②ハード:バリアフリー対応、を行うこと。

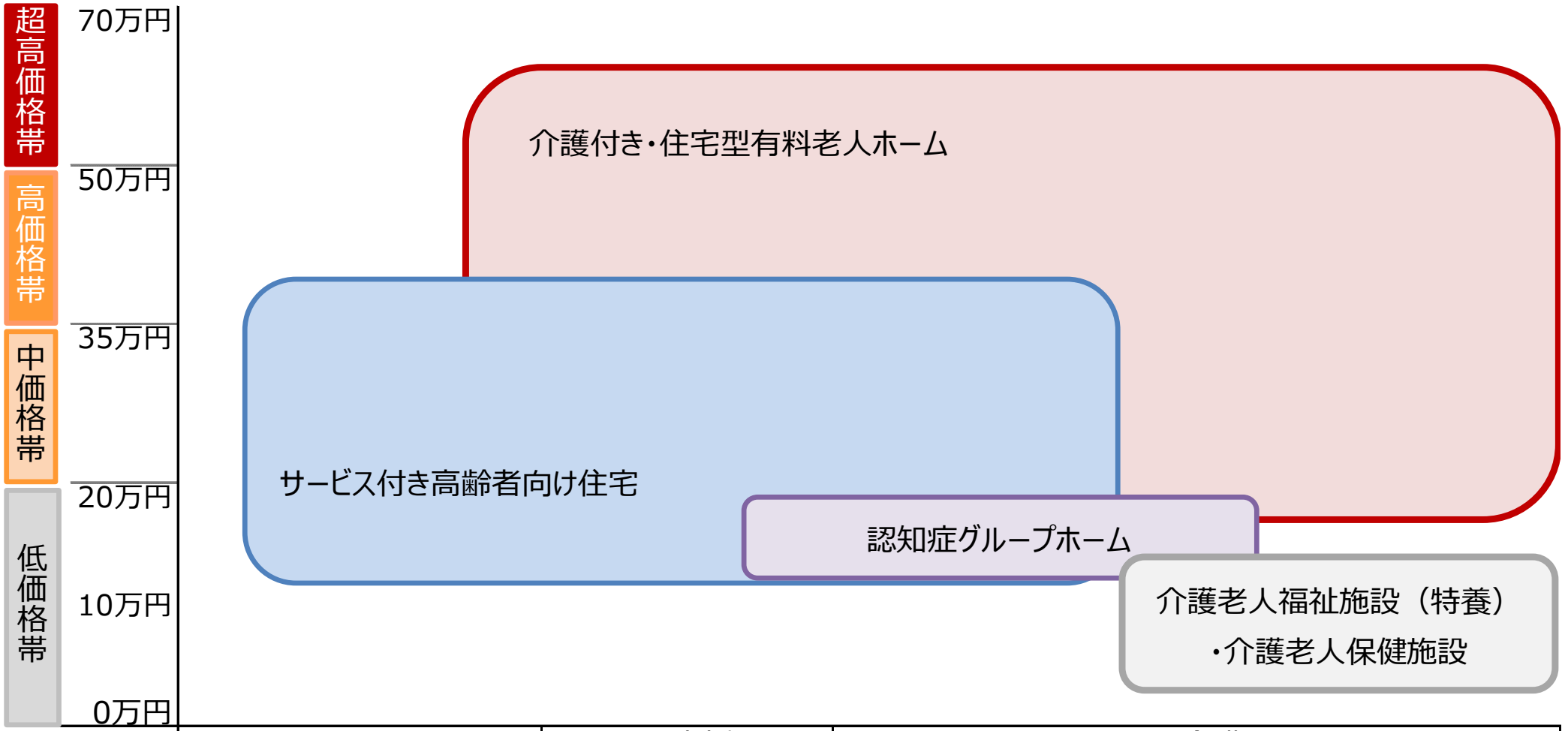
類型 ※1			受入状況 介護レベル ※2	受入状況 対象者 ※3	受入状況 認知症	介護サービス	1部屋参考面積	特徴	権利形態 月額費用
民間(株式会社等)	介護型	介護付き有料老人ホーム(特定施設)	軽度～重度	**65歳以上**の要介護者(一部60歳以上)	○	**内部**	18㎡～	**介護サービス:施設内のスタッフが提供** **出店規制 :総量規制(行政区毎で新設戸数判断)** **建設補助金 :なし**	利用権 中～高
		住宅型有料老人ホーム	軽度～重度		△	**外部**	18㎡～	**介護サービス:外部事業者(訪問介護、デイサービス等)** **出店規制 :なし** **建設補助金 :なし**	利用権 中～高
		サービス付き高齢者向け住宅	軽度～中度		△		20㎡～ ※4	**介護サービス:外部事業者(訪問介護、デイサービス等)** **出店規制 :なし** **建設補助金 :あり(25㎡未満 :110万円/戸、** **(国交省) 25～30㎡未満:120万円/戸** **30㎡以上 :135万円/戸)**	賃借権 低～高
	自立型	サービス付き高齢者向け住宅	自立～中度	**60歳以上**の自立・要介護者	△		25㎡～		賃借権 低～高
公共(社福等)	介護型	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)	中度～重度	65歳以上の要介護者	○	**内部**	11㎡	自宅での介護が厳しく、重度要介護認定者の優先順位の高い。日常生活の介護や機能訓練、レクリエーション等のサービスが付き、民間型に比べ費用が安い。	利用権 低
		介護老人保健施設	中度～重度	65歳以上の要介護者	○		相部屋多い	病院から自宅に戻る際の機能訓練施設。 医療ケアやリハビリ体制が整っている。原則入院は6ヶ月まで。	利用権 低

※1 その他類型として、民間:シニア分譲マンション、グループホーム、公共:介護療養型医療施設(2024/3末で廃止予定)、ケアハウス等がある
※2 軽度:要支援～要介護1、中度:要介護2～3、重度:要介護4～5 程度
※3 介護保険の第1号被保険者は65歳以上。 ※4 サ高住は原則25㎡(25㎡下回る部屋を作る場合は、差額面積分の合計を共用部に提供することで可)

公共型：低価格帯10万円程度で、入居対象者は要介護3～5を対象とする。

民間型：低価格帯10万円から超高価格帯70万円超、入居対象者も自立から要介護5まで様々存在。

（月額顧客単価：賃料+管理費+サービス費の合計、食事費用は除く）

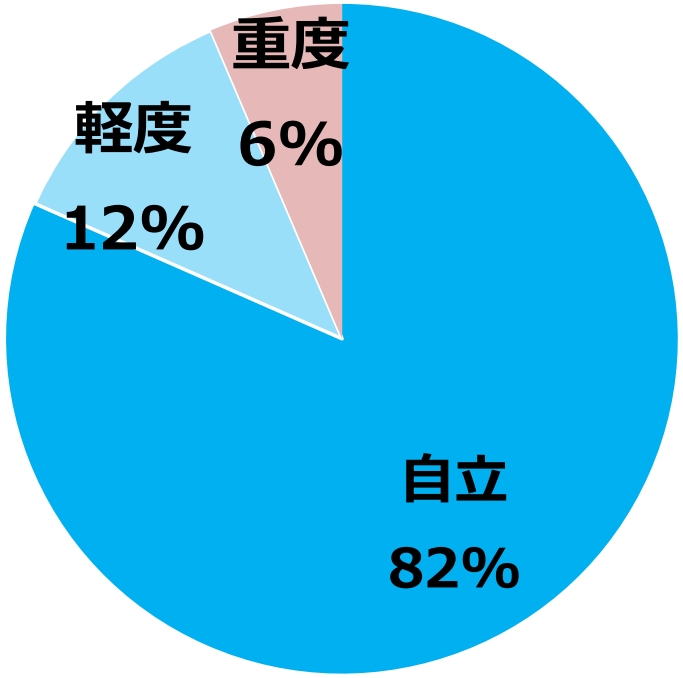


自立	要支援		要介護				
	1	2	1	2	3	4	5

高齢者人口の約90%が自立可能な高齢者（自立～軽度）で、重度の要介護者は6%程度。

一方、高齢者住宅の居室タイプは、要介護型居室90%、自立型居室10%と需給にギャップがある。

高齢者人口
自立･介護高齢者割合（2017年4月）

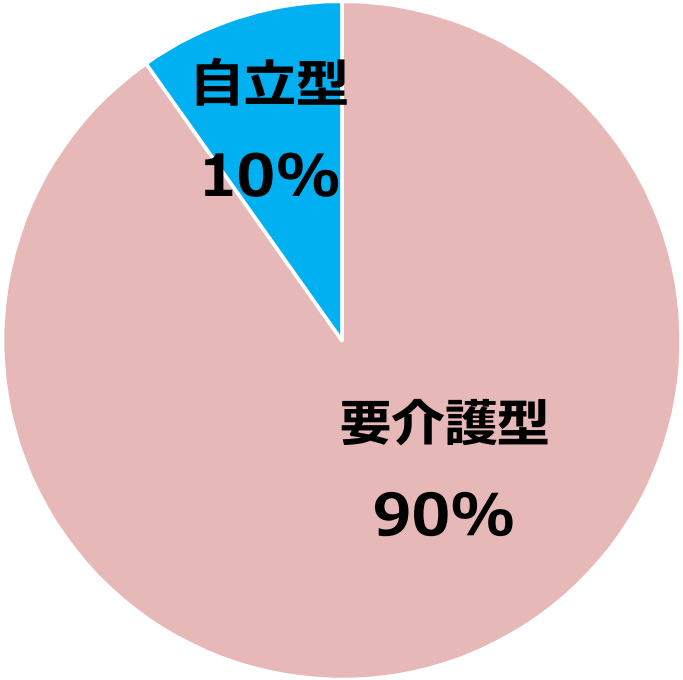


■自立　■軽度(要支援～要介護2)　■重度(要介護3～5)

（出典：厚生労働省）

需給に
ギャップがある

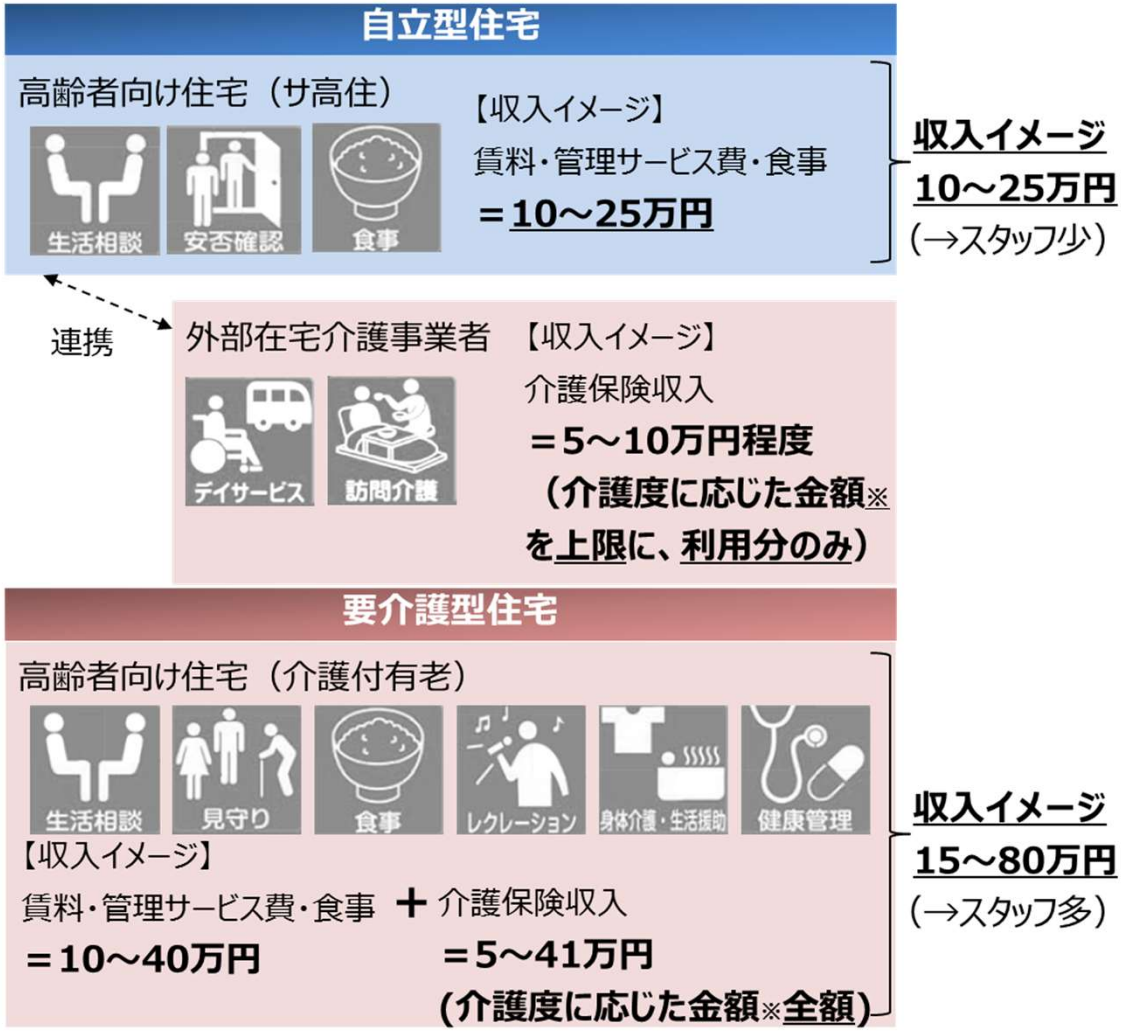
高齢者向け住宅
自立･介護型居室割合（2017年4月）



（出典：タムラプランニング）

一般的に、介護保険収入が見込めるため、要介護型の方が自立型より事業収益性が高い。

一方、介護保険給付は市区町村7～9割負担、利用者1～3割負担であり、要介護者増加は財政圧迫要因。



※ 介護度別の介護保険給付の上限額
（区分支給限度基準額）

要支援1	5～6万円
要支援2	10～12万円
要介護1	16～19万円
要介護2	19～22万円
要介護3	26～30万円
要介護4	30～35万円
要介護5	36～41万円

（2017年3月末現在）

・要介護度が上昇すると、給付額が増加
・給付財源は、市区町村7～9割負担
（利用者1～3割負担・所得に応じて変動）、
要介護度の上昇に伴い、社会保障費増大

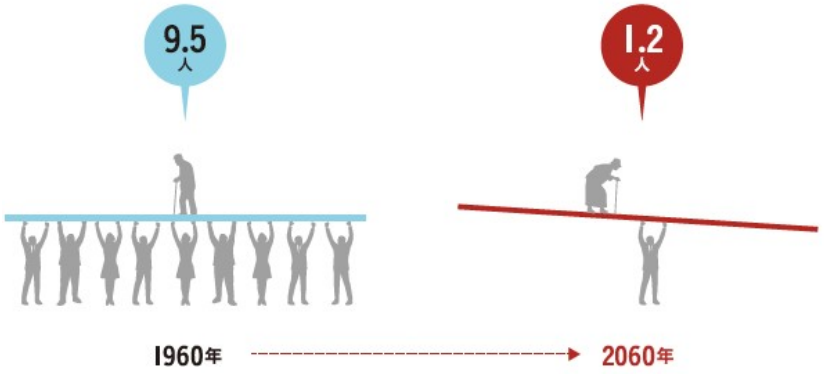
・事業者として入居者の要介護度を減少させる
インセンティブが働きにくい（要介護度＝収入増）

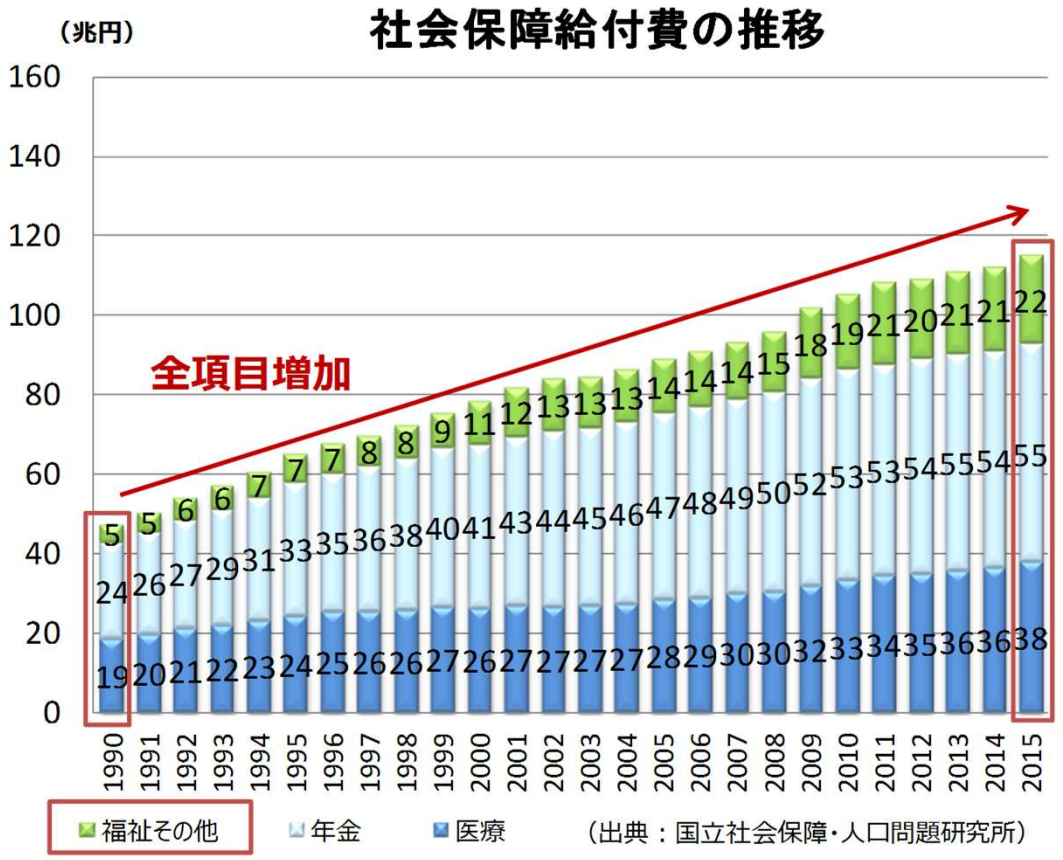
2060年には高齢者1人の負担を現役世代1.2人で対応する。

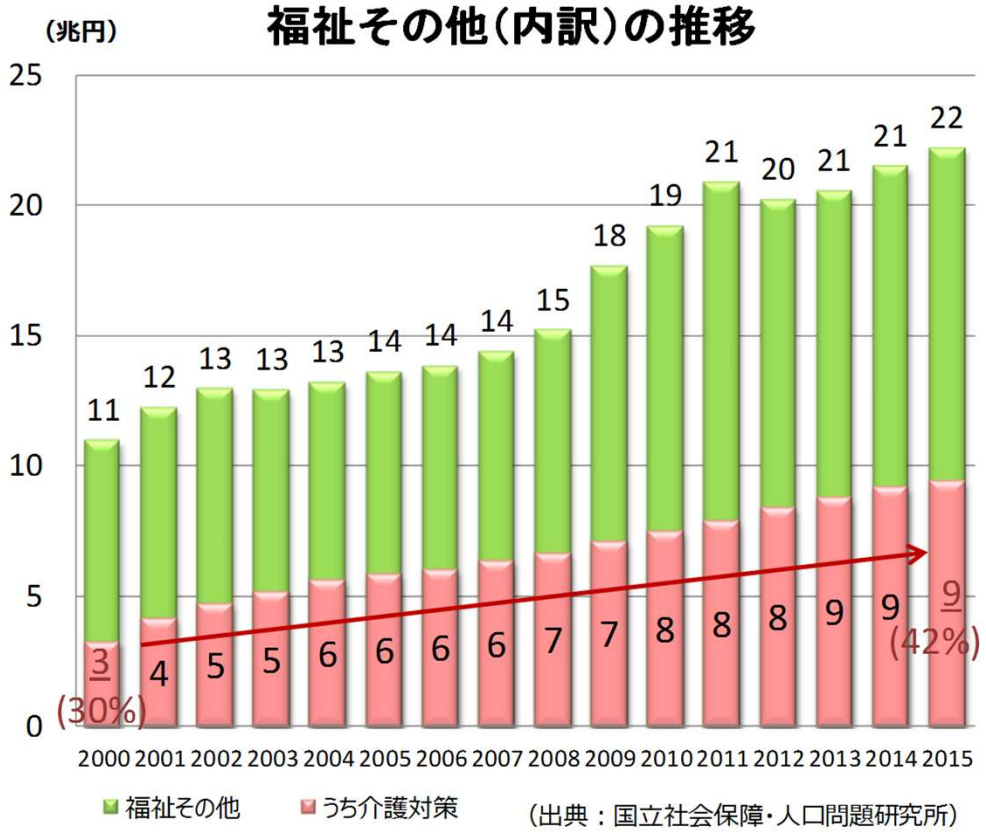
一方、社会保障給付費は年々増加傾向。

「福祉その他」の増加原因として、介護対策費用の割合が増加。

(2000年:30%→2015年:42%)







（２）当社の高齢者住宅事業

健康維持・増進を通して社会保障費増大の抑制に寄与するには、高齢者住宅の在り方を見直さなければならない。

当社の高齢者住宅事業は、「入居者の健康寿命の延伸を本人・家族とともに喜べる」事業として組み立て

「自分の親に住んでもらいたいマンション」をイメージして商品企画化。

野村不動産の「住宅作り」、野村不動産ライフ&スポーツの「運動プログラム・運営ノウハウ」を活用する。

→ 当社事業の差別化要因＝「自立型」×「健康増進」

キーワード

入居者の健康寿命の延伸を本人・家族とともに喜べる事業

自分の親に住んでもらいたいマンション

差別化要因

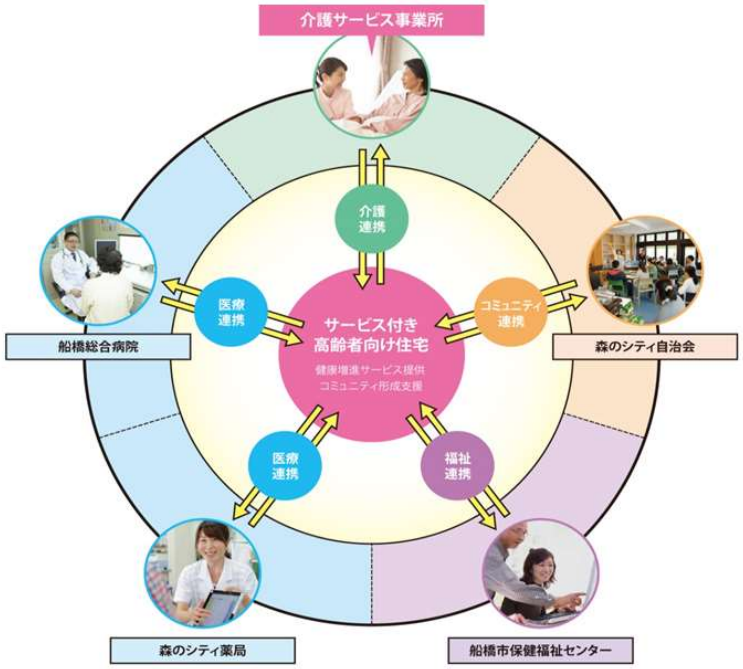
自立型 × 健康増進

課題１：地域包括ケアシステム×サスティナブルな街づくりへの機能不足

- 「地域包括ケアシステム」という概念の認知度は、医療介護関係者以外ではまだ一般的ではなく、多くの再開発やタウンマネジメントでも同概念が考慮されていないものが多く存在している。
- 野村不動産・三菱商事による再開発事業である「ふなばし森のシティ(2013～2014年)」では、集合住宅・戸建住宅・商業施設・子育て施設・病院・公園の複合再開発を行ったが、同様に高齢者住宅・サービスの機能が不足している。
- 「ふなばし森のシティ」のプラウド船橋コミュニティクラブ「大人の交流会」の参加者からも、「高齢者が集う場所が少ない」、「病院や健康・趣味等の相談・情報共有の場が少ない」という声が多く存在する。

解決策１：サスティナブルな街づくり「スマートウェルネスタウン（船橋モデル）」構想

- コミュニティ型高齢者住宅の開発・運営を野村不動産グループで一貫して行い、**既存の街づくりの機能の一つとして新たに組み込むことで、多世代の地域住民が健康状態に応じて健康増進・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とサスティナブルな街づくりを行う。**

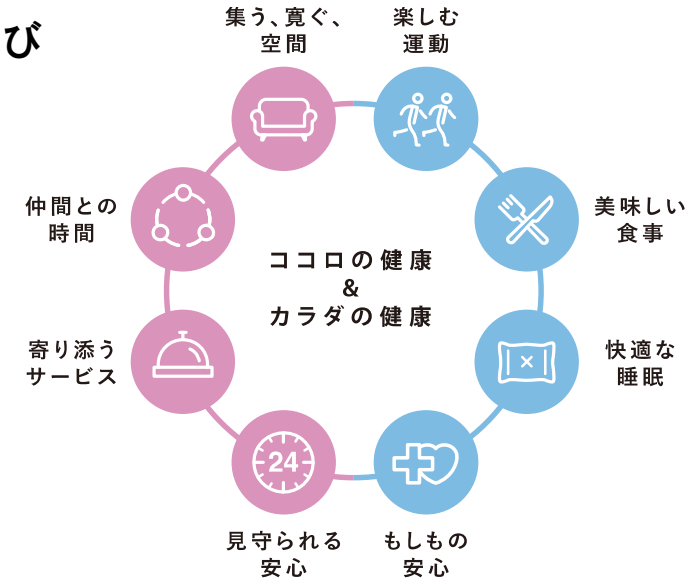


課題2：自立段階から住みたいと思える高齢者住宅の不足

- 65歳以上の独居世帯及び夫婦のみの世帯数が増加しており、将来への不安から、見守りや生活相談サービスのある高齢者住宅への入居ニーズは高まっているが、多くの住宅は介護主体のものが多く、高齢者人口の約9割を占める自立～要支援（自立層）高齢者が、自立段階から住みたいと思える居住性・快適性を備えた住宅がない。
- 社会保障費抑制に向け、自立層高齢者がいかに要介護状態にならないような対策を打てるかが重要である。自立層高齢者の介護予防として「ココロとカラダの健康」をサポートしていく住宅が必要であるのにも関らず、自立向けにサービスを提供する住宅がない。

解決策2：「ココロ&カラダの健康」のために、顧客満足を追求する住まいのサービスが備わる新たな高齢者住宅の構築

- 50年以上にわたり住宅事業で培った建物・商品設計と、フィットネスクラブおよびマンションのコンシェルジュの運営を行ってきたノウハウを最大限に活用し、高齢者の「ココロとカラダの健康」をサポートし、自立段階から入居したくなるサービス付き高齢者住宅の開発・運営を行う。
- 入居者向けサービス「ココロとカラダの健康」サポートを地域住民にも提供。健康増進や地域イベントで、入居者と地域住民の自然な交流を促進し、入居者だけでなく、地域住民の健康増進・介護予防の意識が高まっていく街づくりを行う。



2.「オウカス船橋」の概要

- 「健康な100歳を目指し、人生を謳歌する住宅」をコンセプトに健康寿命を延ばす取り組みを行う、世の中にない新たな高齢者住宅コンセプト。
- 介護にならない住宅・サービス作りにより、社会保障費の抑制に繋げる事業を目指す。
- 当社独自の強みである、①世代を超えて、誰もが心身して暮らせる「サスティナブル&ウォーカブル」な街づくりと、
  ②「ココロ&カラダの健康」のために、顧客満足を追求する住まいのサービス、が備わる新たな高齢者住宅作りを行う。

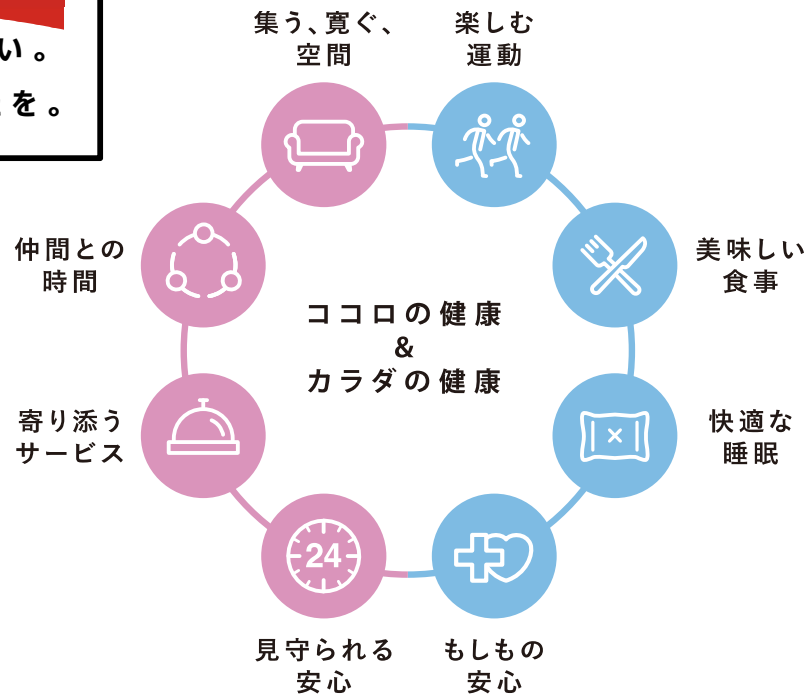
野村不動産グループのシニアレジデンス

OUKAS

人生を、謳歌する住まい。
今日より健康な、あしたを。

※「OUKAS(オウカス)」:
謳歌(おうか)と明日(あす)を合わせた造語。シニア世代の方々が、これからの人生を謳歌するための住まいと暮らしを届けたいという想いから、シニア向け住宅のブランド名とした。

×



世代を超えて、誰もが安心して快適に暮らせる『 サスティナブル & ウォーカブル 』な街づくり。

『 ココロ & カラダの健康 』のために、顧客満足を追求する住まいのサービス。

（１）街づくりの概要

立　地

“不便な高齢者施設”ではなく、利便を求める子世代と“近居できる好立地な住まい”。

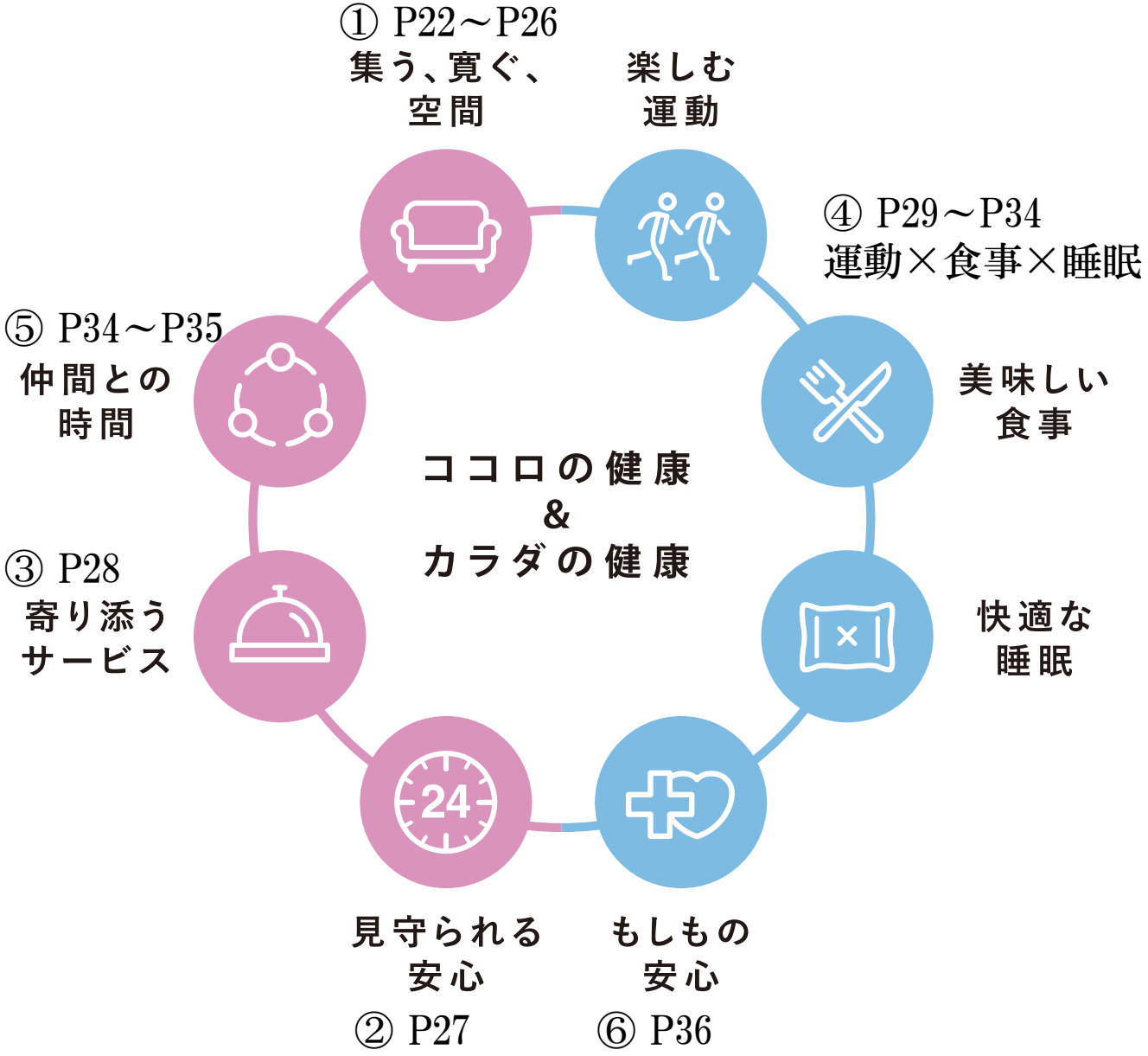
100歳でも歩いて暮らせる利便性が凝縮された街に“誇れる住まい”を提供する。

野村不動産(株)と三菱商事(株)による共同開発によって誕生した東武野田線「新船橋」駅前の「ふなばし森のシティ」(千葉県船橋市)。
住宅、医療・商業が整備され、100歳でも歩いて暮らせる生活利便性が凝縮した大型複合開発地ではあるが
入居している高齢者から「高齢者が集う場所が少ない」という声も挙っており、高齢者向けの施設・サービス機能が不足していることが明らかになった。
そうした街の課題に対し、もともとは分譲マンションを建設する予定であった当該用地を
高齢者向け住宅の整備に変更することによって、街の活性化を目指した。

核家族化の進行で発生する“元気なうちに呼び寄せたい”という近居ニーズに応える。

核家族化が進む現在、高齢者の単身世帯や夫婦のみの世帯が増加傾向にある。
約1,500戸の分譲マンションが建設された「ふなばし森のシティ」も同様で、
親世帯と離れて暮らす子世帯にあたる多くの家族が“見守る目”の不在による
もしもの時の対応の遅れに不安を感じていた。
「オウカス 船橋」ではそうした社会的なニーズを背景に
今の生活を変えずに「安心を手に入れたい」と自ら移り住む方はもちろん、
分譲マンション居住者や周辺の方々による親の「呼び寄せ」が実に約55%にも及んでいる。

(２)サービスの特徴


① P22～P26
集う、寛ぐ、
空間
楽しむ
運動
④ P29～P34
運動×食事×睡眠
美味しい
食事
快適な
睡眠
⑥ P36
もしもの
安心
24
② P27
見守られる
安心
③ P28
寄り添う
サービス
⑤ P34～P35
仲間との
時間
ココロの健康
&
カラダの健康

外　観

“誇れる住まい”は、意匠と植栽計画からはじまる。

高木や緑に包まれた高天井のエントランスで、“迎賓”という顔をつくる。

約3.5mの天井高を有するエントランス。
それを包み込むような四季折々の植栽計画により、
建物に「迎賓」という顔づくりを実現。
また、エントランスから外部まで、一直線上に続く奥行き約28mの
共用空間は、訪れる人の感動を誘う迎賓空間となっている。

建物と調和する植栽

親子が共に誇らしく感じられる外観

堂々たる住まいの風格

ゲストや家族を歓待するアプローチ

優しい光があふれる花ブロック

代官山の大使館のように、“花ブロック”で街に“意匠”という顔をつくる。

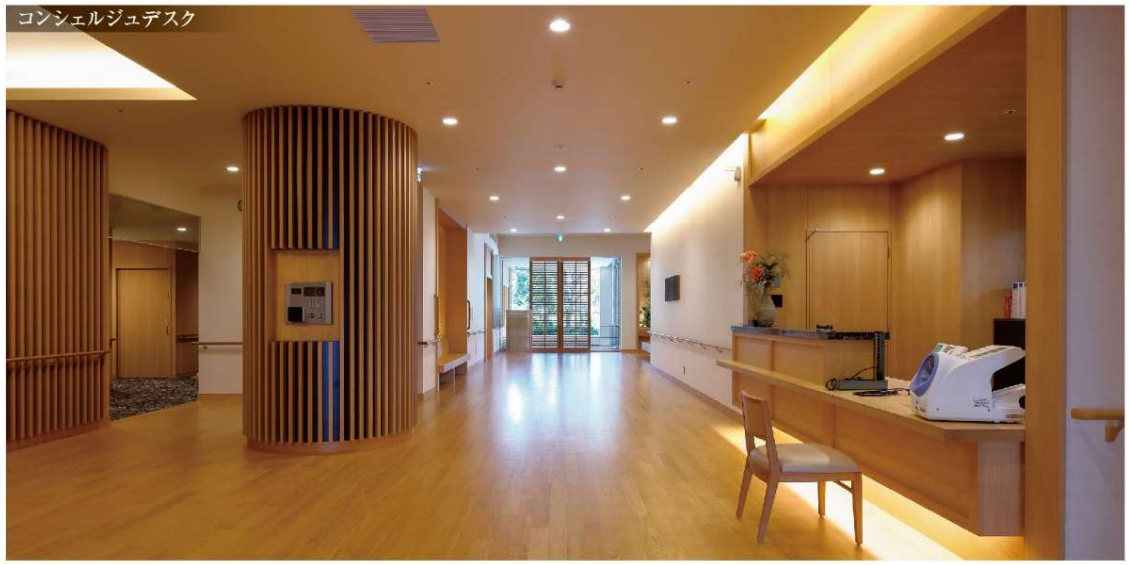
「オウカス 船橋」ではこれまでの高齢者向け住宅とも分譲マンションとも
一線を画した意匠を細部まで実現。例えば風や光を優しく通す
「花ブロック」はエアコンなどをあまり使用しない高齢者に求められる
快適性を保つだけではなく、その威風堂々とした外観は誇らしさを
主張しながら、街の風景に溶け込んでいる。

共用部
木のデザイン

本物の品格と親しみを併せ持つ
共用デザインに配慮された“誇れる住まい”。

我が家のように“本物の木”を使うことで、共用デザインに親しみを与える。

高齢者のご自宅は、本物の木をあしらい、落ち着きのある住まいが多い。
日常から解き放たれるリゾートを目指すのではなく、誇りのなかに
まるで、我が家のような、しっくりと日常という時間が流れる空間を提案している。


コンシェルジュデスク

大浴場

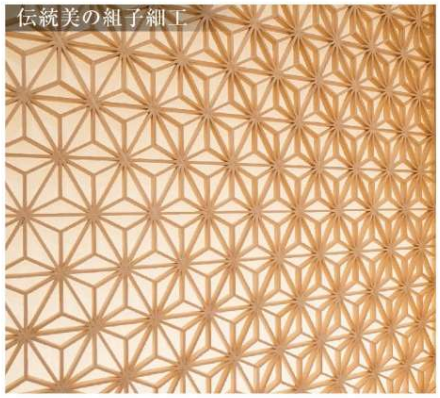
エントランスホール

エレベーターホール

エントランス

組子細工や木ルーバーを ふんだんにあしらうことで、 “芸術性”という品格を添える。

日常のなかの誇りを、どのように共用デザインに与えていくのか。「オウカス 船橋」では随所に和モダンを感じさせる白木の組子細工や格子壁、ルーバー天井などを配することで、落ち着きのなかに品格を併せ持つ、飽きの来ない空間に仕上げた。


伝統美の組子細工

共用部
空　間

“誇れる住まい”とは使いたくなる、招きたくなるにプラスα、訪れたくなる空間に他ならない。

自立生活可能な高齢者が“末永く使いたくなる空間”。

プライベートな時間をゆっくりと過ごせる空間をラウンジ＆ライブラリーで追求。朝・晩に新聞や雑誌を読み、ひとりの時間を楽しむ高齢者の姿が、ここでは見ることができる。広々としたダイニングは、ひとりでも、大勢でも、その日の気分に応じ、どちらでも対応できるフレキシブルな空間を提供することを心掛けた。

オウカスダイニング

ラウンジ&ライブラリー

ゲストダイニング

子供や知人を“みんな呼びたくなる空間”。

オウカスのコンセプトのひとつに「子供や孫、そして友人を呼ぶことができる住まい」がある。ゲストダイニングや宿泊可能なゲストルームは、多くの家族や友人に活用され、笑顔にあふれた「近居」の住まいの象徴になっている。

ゲストルーム

周辺に住まう人が、“再び、訪れたくなる空間”。

オウカスでは、入居者だけでなく「地域の方々の健康にも寄与する」ことを目指した。そのため「動」の空間であるフィットネスと「静」の空間であるコミュニティカフェ（グリーンカフェ）を隣接させて毎週、地域の方々に開放。フィットネスで運動後、健康ドリンクを飲みながら、コミュニティカフェで会話が弾む様子も「オウカス 船橋」では日常の風景である。

フィットネススタジオ

コミュニティカフェ

プランニング

“外部開放”×“少人数スタッフ対応”×“夫婦入居”を可能にした配置図と間取り。

将来的な生産人口減を見据えた、持続的な運営を可能にする効率的な見守り体制をプランニング。

■敷地配置図

■3F平面図

外部開放

入居者だけでなく地域住民に健康、コミュニティ、そして介護サービスを提供。
また、生産人口減や雇用難に備えて“少人数スタッフ対応”が可能なプランニングを実践している。

入居者の動きを的確に把握できる、研ぎ澄まされた“プランニング”を追求。

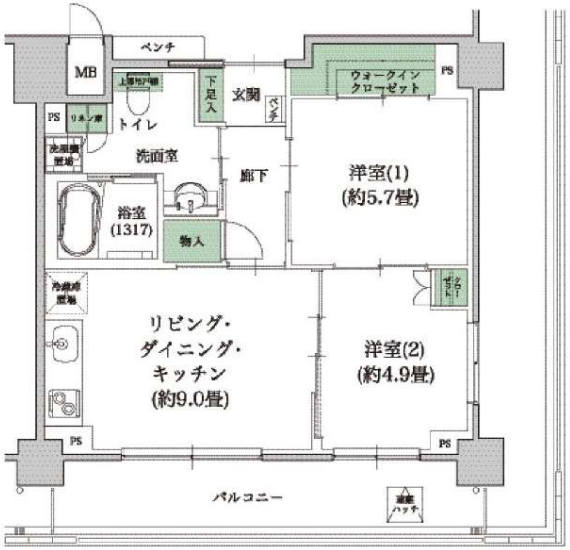
高齢者向け住宅の設計で最も重要な要素に
入居者の人の流れを、的確に把握できる動線計画がある。
誰もが利用する建物のエレベーターの正面に、
心臓部ともいえるコンシェルジュデスクや事務室を配置し、
そこを起点に、全ての共用部に動く人の流れが確認できるプランニングを実現した。

■住戸プラン例

W’ type

2LDK+WIC 2人入居可

専有面積／ 50.03m²



夫婦で入居可

夫婦ふたりで健康寿命の延伸に取り組める
ゆとりの住戸プランを提供。

間取り

“誇れる住まい”とは、介護だから住む施設ではなく、自立して暮らしていける住まい。

独りで住む介護施設でなく、“夫婦二人で住める住まい”を提供したい。

なぜ、現状の高齢者向け住宅が介護施設化しているのか。
その原因のひとつに「夫婦で入居できる部屋がない」という現実があった。
総戸数125戸の「オウカス 船橋」はその半数以上の住戸を二人入居可とする、
「新たな住まい」を提案している。

リビングダイニング（Pタイプ・約38m²）

寝 室（Pタイプ）

リビングダイニング（Wタイプ・約50m²）

歩行が困難になってきても、自立生活を可能とする“コンパクトな住まい”を提案。

広い住戸、これは高齢者には決して良いことばかりではない。
手の届くところに壁や手すりがないことで転倒につながりやすくなり、
またトイレまでの距離が遠いことは高齢になればなるほど、デメリットになる。
どこまでコンパクトに、かつ生活しやすい間取りをつくりだせるのか。
住まいをつくり続けた民間ディベロッパーとしてのノウハウを結集した。

バリアフリーな玄関

フルフラット&ソフトな床

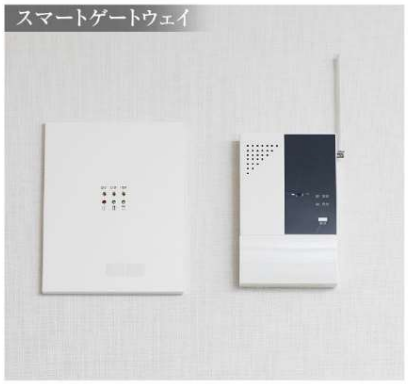
呼び出しボタン付きのトイレ

見守り
安　心

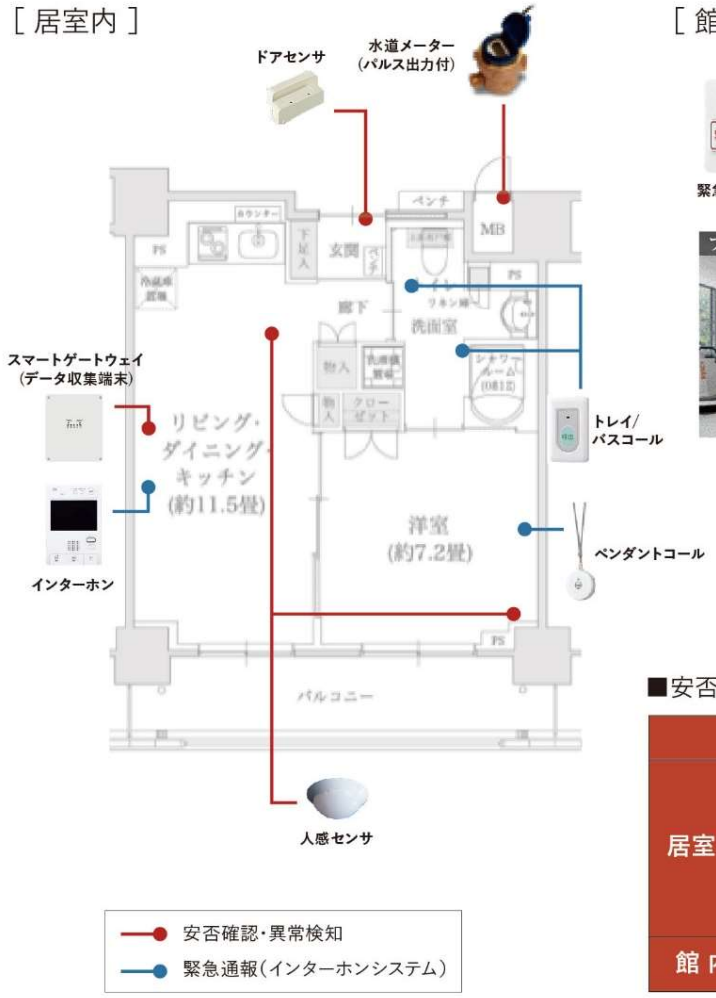
“誇れる住まい”とは“管理された施設”ではなく、“適度に見守られた住まい”。

IoT(人感・水道・玄関ドアセンサー)による、“自立者向けの適度な見守り”。

従来の高齢者向け住宅は「施設」であり、そこにプライバシーはさほど考慮されていなかった。
しかし、自立生活をしている方に必要なのは、「適度な距離感を持つ、見守り」である。
大切なのは日々の生活の邪魔をせず、でもいざというときに、適切に機能すること。
そのために私たちはIoTと人の目を合わせた、自立者向けの新たな見守りを提供している。



「オウカス 船橋」の見守りと緊急通報システム



■安否確認・異常検知用に取得するデータ種類

	機 器	取得データ
居室内	ドアセンサ	居室ドアの開閉
	人感センサ	居室内の人の動き
	水道メーター	居室での水道使用
館 内	ノンタッチキー	マンションや共用施設への出入り

見守り
サポート

日々の良質な暮らしを支え、寄り添う 看護師コンシェルジュの見守りサービス。

高齢者の困りごと、医療対応も可能とする “看護師コンシェルジュ”が寄り添うサポート。

高齢者住宅で求められるのは、分譲マンションのコンシェルジュではない。
医療や介護の知識を有し、
さらに医師・看護師、ケアマネジャーなどの間に入り、
病状などを的確に答えられる必要がある。
「オウカス 船橋」では緊急搬送や心肺蘇生などへの対応も含め、
入居者に寄り添う看護師コンシェルジュが常駐している。

コンシェルジュデスク

コンシェルジュとご入居者

大切な時間を豊かにするために共用空間を提供する。

ご家族やご友人との記念日のお祝いに
お出しするお食事をはじめ、
共用空間をご利用される際の
ご予約を承ります。

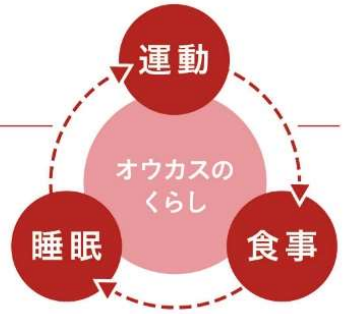
暮らしの中の困りごとにお応えする。

お部屋内の電球交換をはじめ、
家事代行や付き添いサービスなど、
日常生活の困りごとに応える
各種サービスをご用意しています。

旅行などの楽しい余暇をサポートする。

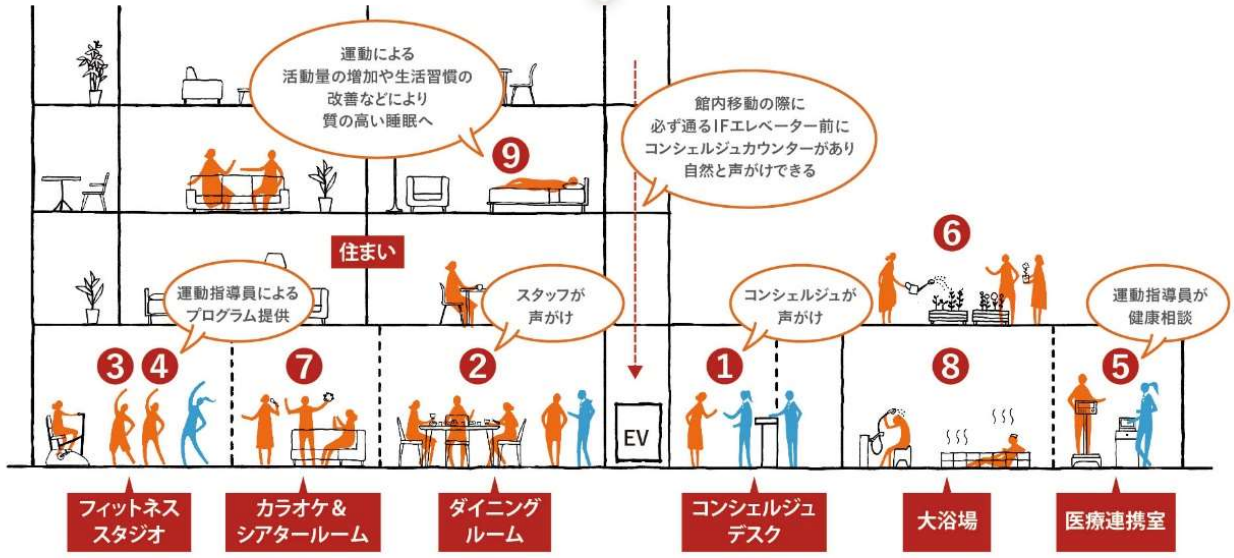
地域の行事や旅行会社のご紹介、
レンタカーやタクシーの手配に至るまで、
余暇をお楽しみいただくための
各種サービスをご用意しています。

“自然に健康になれる〟仕組みを日常生活の中に取り入れた。



高齢者本人や家族が真に願うのは、要介護状態にならずに健康のまま老後を迎えることである。
そこで、健康寿命の延伸への取り組みが最も重要であると考え、日常生活のサイクル（運動・食事・睡眠）から、
住むだけで自然に高齢者が健康になれるという新しい発想を取り入れた。

“住むだけで健康になれる”という新発想。



① 看護師資格を持つコンシェルジュが健康管理

自立生活を送る高齢者でも、毎日コンシェルジュデスクで血圧や体温チェック。看護師資格を持つコンシェルジュとの会話で、その日の健康状態も把握できる。

② 食べたくなる美味しい食事を朝・昼・晩ご用意

高齢者住宅の食事は、あまり美味しくない。この概念を覆すべく、食事会社・栄養士と日々研究。食べやすい食感や大きさまで配慮し、常に出来たての温かい食事を提供している。

③ プロの運動指導員と本格的フィットネススタジオ

当社グループのフィットネス（メガロス）社員が、ストレッチや筋力トレーニングを本格指導。運動プログラムは、定額料金に含まれているため全員が積極的に参加している。

MEGALOS

④ プロのインストラクターによる介護状態に陥らない運動プログラム

転倒骨折は高齢者の体力を急激に奪い、虚弱化が進行する危険性を持っている。そうした予防を目的とした太極拳やヨーガをはじめ、認知症予防も兼ねたヴォイストレーニングを毎週提供している。

⑤ 医療連携室を活用し、運動指導員が健康相談

入居時には健康状態や体のゆがみをチェック。半年ごとに、その後の状態を確かめ、一人ひとりにあった改善策をアドバイスしている。

⑥ 8つのサークル活動、約100人が参加 (2018年7月現在)

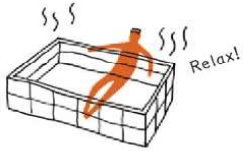
同年代の人が集まり、趣味活動を繰り広げられることも高齢者住宅の魅力の一つ。入居者の趣味を聞き出し、人と人のつながりをサポートしている。

⑦ カラオケは人をつなぎ、ストレスを発散

毎日、予約が入る「カラオケ＆シアタールーム」。ストレスを発散するだけでなく、大きな声で歌ったり、笑ったりすることで、のどが鍛えられ、誤嚥予防につながる。

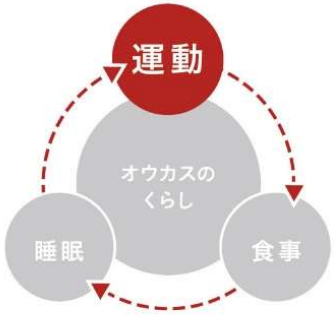
⑧ 大浴場は、気持ちを開放し、清潔に過ごす仕組みの一つ

大きなお風呂に入るのは気持ちが良いこと。また、面倒なお風呂掃除も不要となり、長く衛生的に過ごすための大切な仕組みとなっている。



⑨ 質の高い睡眠になる仕組みと、睡眠指導を実施

運動し、仲間と話し、良く食べること。このことが良質な睡眠につながる骨格であり、それ以外にも睡眠アドバイザーが、寝室・寝具環境のアドバイスも行なっている。



入居者全員が自然と参加できる運動プログラム。

01.体力測定

健康でありつづけるために、体力やカラダの健康状態などをしっかりと把握する。

❶血圧測定（毎日）

食事の前の血圧測定や食事を記録するなど、
毎日の健康状態を把握する。

血圧測定

❷体組成測定（1ヶ月に1回）

体脂肪や筋肉量、基礎代謝、体内年齢など、
生活の基礎となる指数を計測する。

体組計測定

測定結果表

❸体力基礎測定（6ヶ月に１回）

体力測定により、生活に必要な基礎体力の現状
を把握する。

体力測定

❹健康年齢測定（12ヶ月に1回）

専門機関による検査を通じて疾病予防の観点から健康状態
を把握する。

健康年齢測定

測定結果表

02.カラダチェック

姿勢や骨格の歪みをチェックし、カラダのバランスの崩れや痛みがある箇所
の問題点を探ります。

❶姿勢チェック

写真撮影（測定スクリーン）によって姿勢やカ
ラダの歪みを確認。現状の姿勢から全体的な
バランスを視覚的に分かりやすくする。

姿勢チェック

❷身体機能チェック

カラダに無理がないように、
可動域など安全に動かせる範囲を確認する。

身体機能チェック

03.運動プログラム作成

スタッフと一緒に目標を設定。体
力測定やカラダチェックの結果に
より、運動プログラム作成・見直
しを行なう。

運動プログラム作成・見直し

運動プログラムは〝定額料金〟に含まれており、入居者は全てのプログラムに参加できる。

プログラムの参加費は、入居者が参加する毎の課金制ではなく、住宅の入居に伴う定額料金の中に全て含まれる形とし、誰もが積極的に参加したくなる仕組みを取り入れた。

運動プログラム実施風景

看護師資格を持つコンシェルジュとプロの運動指導員が常駐。

入居者の健康管理と健康維持・増進プログラムにおいては、看護師資格を持つコンシェルジュが常駐し、その日の健康を把握しながら運動プログラムの参加を促している。また、フィットネスクラブ「メガロス」を展開する野村不動産ライフ&スポーツ㈱と共同開発した運動プログラムを提供し、運動指導員が常駐。さらに、ヨーガや太極拳等の運動プログラム毎に、それぞれプロのインストラクターも派遣している。

コンシェルジュ

専門の運動スタッフ

04.運動による機能改善

継続的に運動することで、筋力・持久力・柔軟性・バランス能力を向上させ、身体機能の改善を目指す。

多彩な運動プログラム

フィットネススタジオにて専門の運動スタッフや各種プロのインストラクターが指導。
楽しみながら継続的に取り組むことができるプログラムを実施している。

ヨーガ

太極拳

ヴォーカリズム

ストレッチ

0UKAS体操

05.カウンセリング

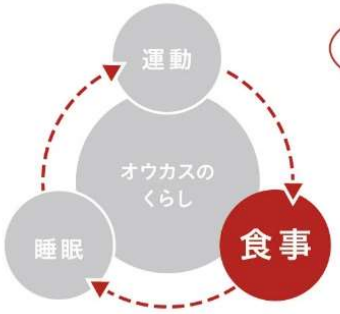
日常生活の中でも運動指導員が運動プログラムの実施状況を把握。お困りごとを伺いながら、運動を継続できるようにフォローする。

カウンセリング

健康データの蓄積

健康維持・増進プログラムが要介護状態への進行防止となる実証実験を実施。

健康維持・増進プログラムが要介護状態への進行防止と、さらには社会保障費抑制につながる事業となるためには、健康増進・改善に取り組んだ効果が定量的に実証できることが必要であり、入居者の健康データの蓄積から分析・改善を行ない、健康管理・介護予防効果の検証を行なっている。



圧倒的に高い
喫食率を実現

美味しい食事と人が集う空間の掛け算が、健康維持・増進につながる。

入居者同士の食事風景

ゲストダイニング食事風景

調理担当者との会話風景

食事イベントの風景

食事イベントの風景

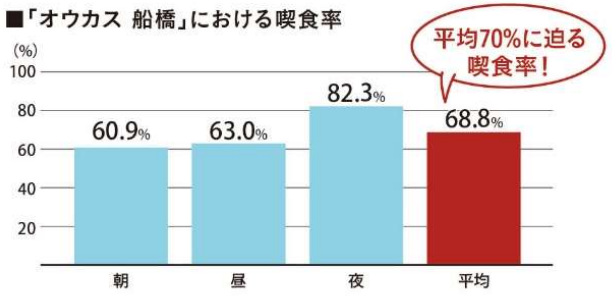
メニューの一例

食を通して人と接する機会を創出。心身ともに健康につながる仕組みを考えた。

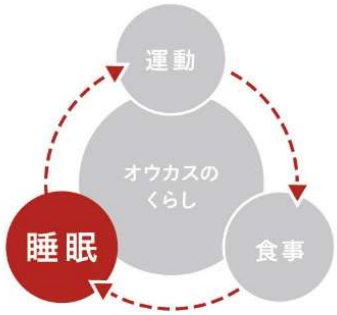
近年一人暮らしの高齢者の増加が著しく、社会課題のひとつに、“孤食”の問題がある。健康維持・増進プログラムの「食事」では、管理栄養士のもと、手づくりの温かい食事を提供するとともに、個人個人硬さなどにも配慮。カラダの中からの健康づくりはもちろん、入居者同士や家族と一緒に会話を楽しみながら食事ができる環境を用意するなど、食を通して人と接する機会を創出することで、心身ともに健康につながる仕組みを考えた。

「オウカス 船橋」は平均70%に迫る喫食率。入居者のほとんどが利用している。

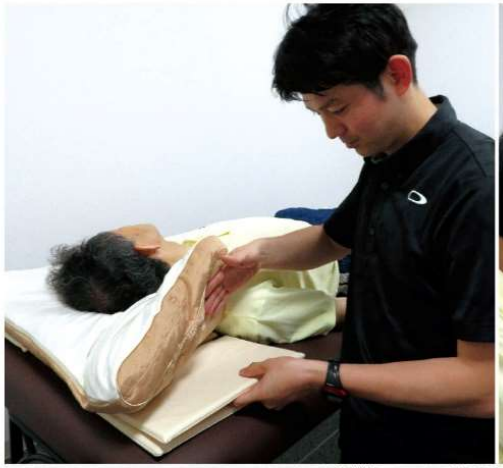
■「オウカス 船橋」における喫食率

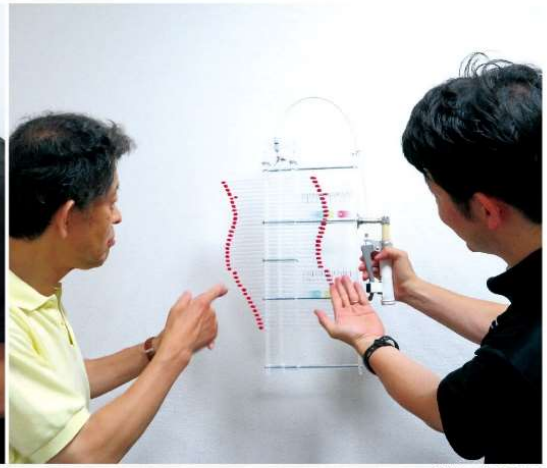


一般的なサービス付高齢者向け住宅の喫食率が30%程度なのに対し、「オウカス 船橋」では平均70%に迫る喫食率。



睡眠の質を高めることが、健康維持・増進につながる。


睡眠状況のヒアリング風景


改善策の提案風景

眠りに関する悩みを専門スタッフがヒアリング。就寝時間や睡眠状態を把握し、改善提案をおこなう。

健康のためには、眠りの質を高めるのも重要な要素。年齢を重ねると眠りは浅くなり、眠れないことで生活リズムが崩れ、様々な問題が起こると言われている。そこで、眠りに関する悩みを専門スタッフがヒアリングし、就寝時間や睡眠状態を把握。睡眠測定を実施しながら寝室環境や生活習慣の見直しなどを提案している。

生活リズムの確立

運動による活動量の増加や生活習慣の改善などにより睡眠を改善し、アクティブな日常生活を送る好循環が生まれる。

睡眠状況のヒアリング

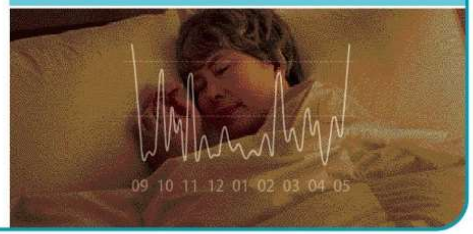
睡眠を妨げる要因は環境的・習慣的など様々で、専門のスタッフが入居者の睡眠に関する悩みを伺っている。

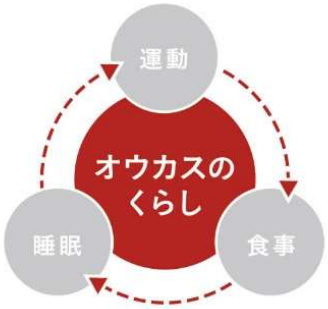
改善策のご提案

ヒアリングや睡眠測定の結果を踏まえ、寝室・寝具環境や生活習慣の見直しなどを提案する。

睡眠測定による見える化

ヒアリング結果により、必要に応じて睡眠測定を実施。就寝時間や起床時間など睡眠状態を把握する。





健康維持・増進プログラムの実施により、成果が出てきている。

入居者同士で楽しみながら運動することで継続できる

館内では
杖を使わなく
なりました。

太極拳

転倒を
防止するため、
体幹を
きたえています。

ストレッチ

フラダンス

個別レッスン

卓球

オウカス体操

運動を通して入居者同士の出会いが生まれる

フィットネス後の会話風景

運動の後は、
みなさんと
おしゃべりする機会も
多いです。

運動以外にも
酒話会など、
イベントもたくさん
ありますね。

サークル活動風景（酒話会）

サークル活動風景（アート）

食事イベント

サークル活動風景（麻雀）

サークル活動風景（フラワーアレンジメント）

仲間と一緒に旅行を楽しむなど活動的な生活が送れる

旅行風景（成田山）

部屋に引きこもり
がちでしたが、
外出する機会が
増えました。

次はどこに
行こうか？
そんな話しを毎日
しているんですよ。

旅行風景（東京スカイツリー）

旅行風景（成田山）

旅行風景（成田山）

旅行風景（東京スカイツリー）

旅行風景（東京スカイツリー）

入居者だけでなく、近隣にお住まいの皆さまにも健康維持・増進を提供するために。

オウカス船橋を起点として地域包括ケアシステムの構築に向けた取り組みも。

建物1階のカフェとフィットネススタジオを、毎週木曜日に外部開放。参加費1,000円で、様々な運動プログラムやカフェの利用を可能とし、入居者と近隣に住むシニアとのコミュニティ形成も図っている。

コミュニティカフェ

ヨーガ

PROGRAM
木ツツキカフェプログラム

日時	プログラム	内容	推奨年齢(目安)
第1木曜日	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木曜日	ヨーガ	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木曜日	ポール	円形のポ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木曜日	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、交互におこなう脂肪燃焼プログラム	30歳前後～70歳前後

周辺住民
オウカス船橋

もしものために安心の備えを、医療・介護支援の施策。

医療介護連携の施策

看護師資格を有するスタッフの配置

医師による転倒予防教室

地元の薬局と連携してけんこうフェアを共同開催

ツクイとの連携により入居者にも近隣の住民にもデイサービスを提供

医療連携：船橋総合病院／ドクターランド船橋／ほそかわクリニック
介護連携：ツクイ（デイサービス）

緊急時の対応

お部屋からの異常検知・緊急通報があった場合、スタッフが速やかにお部屋にご連絡・ご訪問し、状況の確認に伺います。
また、必要に応じて119番への通報、協力医療機関等へ連絡いたします。

（３）オウカス船橋の基礎情報

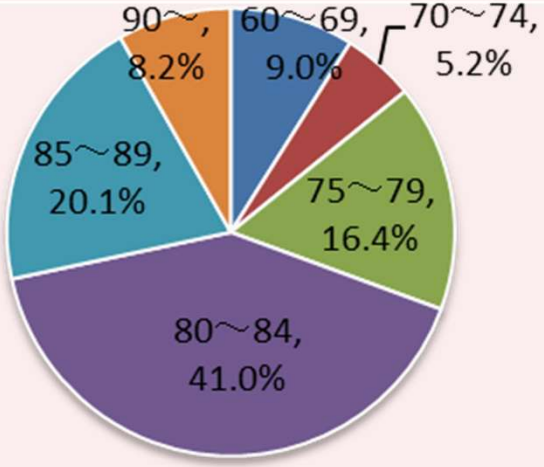
■オウカス船橋　事業概要

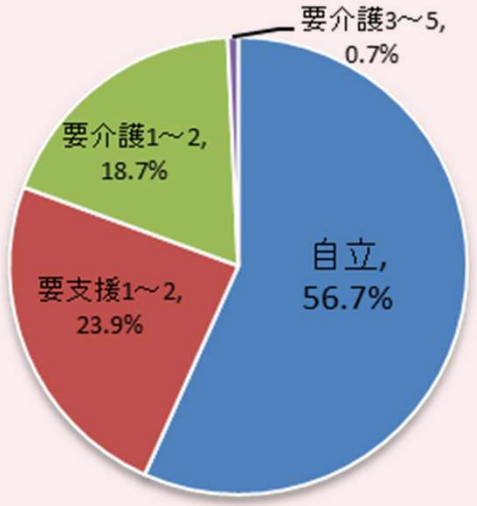
●所 在 地　／千葉県船橋市北本町1-16-56
●交　通　／東武野田線「新船橋」駅より徒歩5分 、東葉高速線「東海神」駅より徒歩7分 、JR総武線「船橋」駅より徒歩15分
●類　型　／賃貸型シニアレジデンス（サービス付き高齢者住宅）
●総 戸 数　／125戸
●構造・規模　／鉄筋コンクリート造 地上6階建
●敷地面積　／4632.58㎡（建築確認対象面積）
●入居開始　／平成29年10月25日
●建築確認番号／第H27普及協会00147号（平成27年10月25日付）
●間 取 り　／1R、1LDK、2DK、2LDK
●専有面積　／19.12㎡～50.23㎡
●月額賃料　／75,000円～234,000円（非課税）
●管 理 費　／50,000円（1人入居・非課税）、60,000円（2人入居・非課税）
●サービス費　／55,000円（1人入居・税別）　、85,000円（2人入居・税別）
●食事料金　／39,000円／人（1日3食×30日・税別）
●駐 車 場　／平置き式41台（入居者の月額使用料：10,000円（税別）、業務用駐車場・来客用駐車場含む）
●自転車置場　／65台
●バイク置場　／10台
●共用施設　／大浴場、ダイニング、ラウンジ＆ライブラリー、ゲストルーム、ゲストダイニング、フィットネススタジオ、
カラオケ＆シアタールーム、コミュニティカフェ、多目的室、医療連携室、他
●運　営　／野村不動産ウェルネス（株） 〒163-0566 東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル
※表示内容は平成29年10月31日現在

■オウカス船橋　入居者の基礎情報

平成30年12月31日現在

入居者人数	111世帯134人(2人入居 :23世帯) 男性 :46人(34.3%) 、女性 :88人(65.7%)
年齢別人数	60歳～69歳 :12人(9.0%) 70歳～74歳 :　7人(5.2%) 75歳～79歳 :22人(16.4%) 80歳～84歳 :55人(41.0%) 85歳～90歳 :27人(20.1%) 90歳～　　:11人(8.2%)
介護度別人数	自　立 :76人(56.7%) 要支援1 :12人(9.0%) 要支援2 :20人(14.9%) 要介護1 :17人(12.7%) 要介護2 :　8人(6.0%) 要介護3 :　0人(0.0%) 要介護4 :　1人(0.7%) 要介護5 :　0人(0.0%)





3. 技術の検証

（１）入居者動向の検証

1. 検証の目的　　:サ高住の整備によって生じた近隣との住み替えなど、入居者動向の変化について

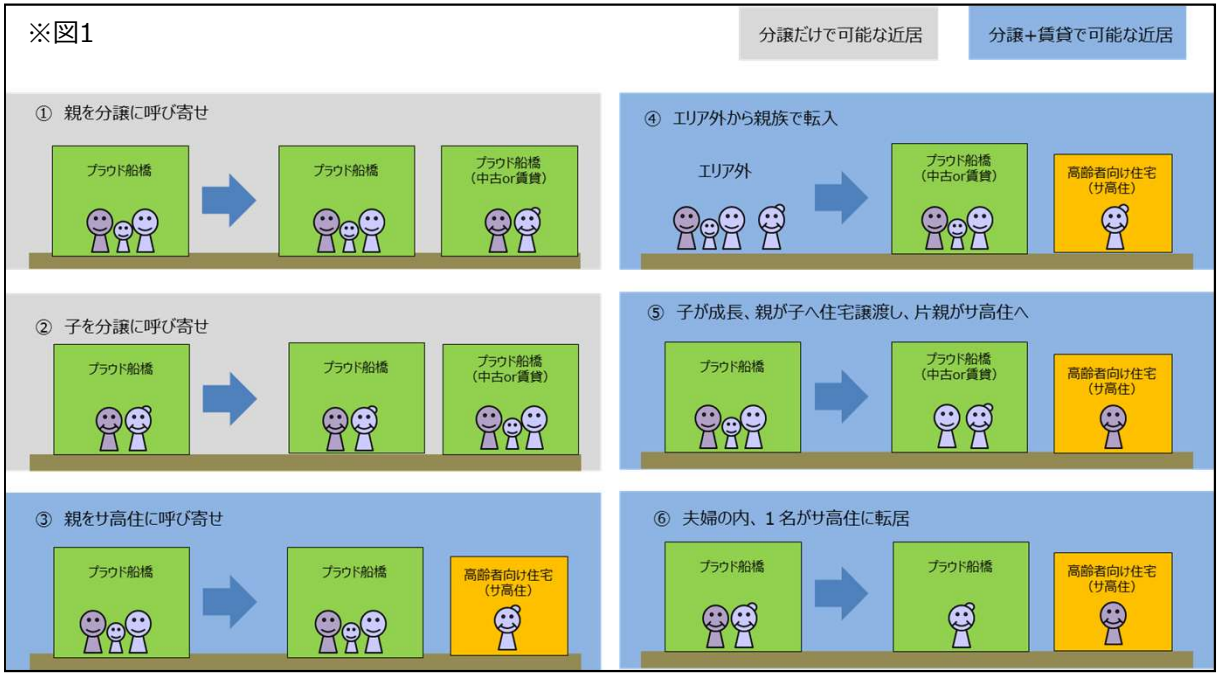
2. 近居ニーズの内容　:近隣分譲マンション「プラウド船橋」からの近居ニーズの検証(※図1)。
※「プラウド船橋」居住者(92件)に関して想定される近居パターン例は、以下①～⑥。
①親を分譲(プラウド船橋)に呼寄せ
②子を分譲(プラウド船橋)に呼寄せ
③親をサ高住(オウカス船橋)に呼寄せ
④エリア外から親族で転入(プラウド船橋・オウカス船橋)
⑤子が成長、親が子へ住宅贈与後(プラウド船橋)、片親がサ高住(オウカス船橋)へ
⑥夫婦(プラウド船橋)の内、1名がサ高住(オウカス船橋)へ

3. 検証方法　　:問合せ(2,085件)、来場者(940件)、契約者(111件)に対し、それぞれ、来場アンケートにて「プラウド船橋」居住者の参加動機・潜在ニーズ・ユーザ属性等を調査し、検証する。

4. 実施時期　　:2018年1月～2018年12月

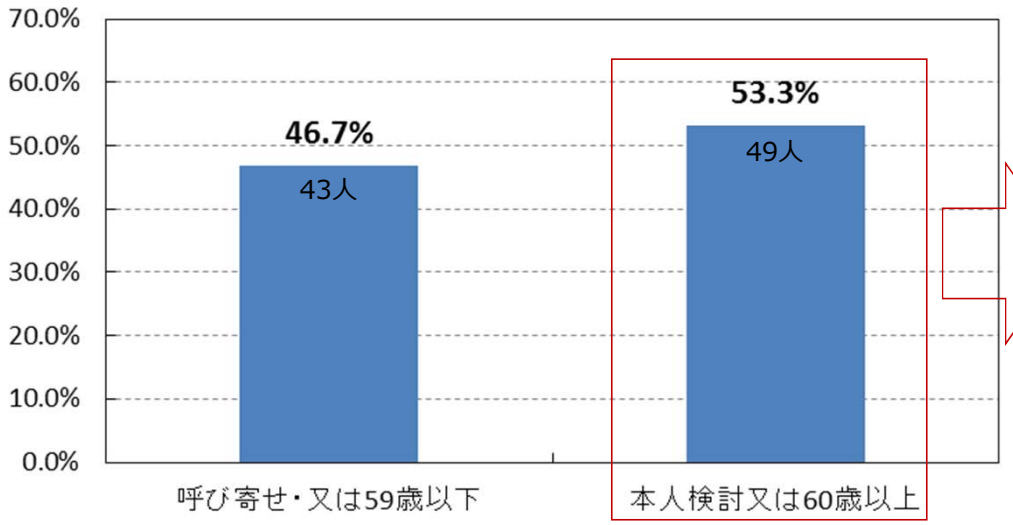
5. 結果(※図1)　　:①検証の結果、当該パターン無し。
②検証の結果、当該パターン無し。
③検証の結果、当該パターンは4件のみ。
④検証の結果、当該パターン無し。
⑤検証の結果、当該パターン無し。
⑥検証の結果、当該パターン無し。

●プラウド船橋、オウカス船橋位置関係MAP

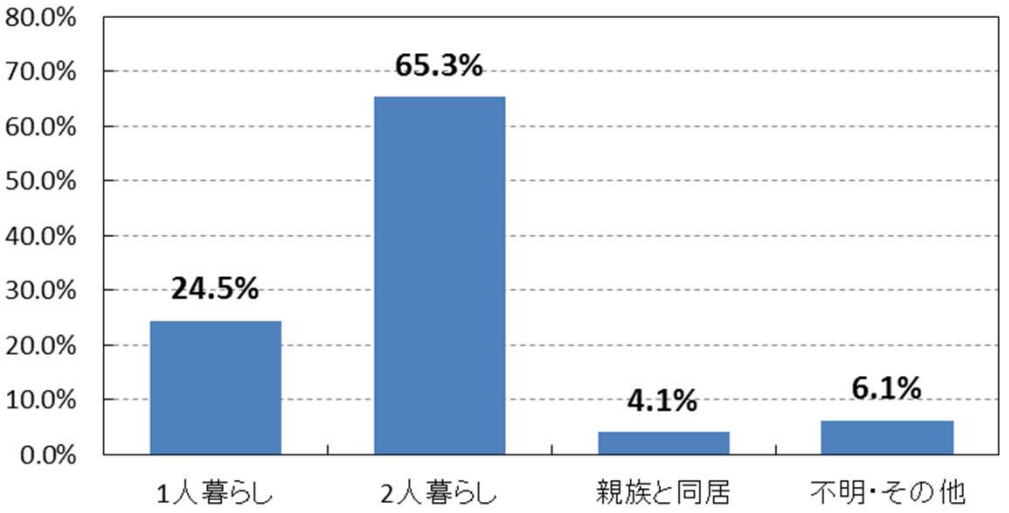


■①プラウド船橋居住者　(N＝92)

1.呼び寄せ比率(N＝92)
※本人検討:来場者アンケートに来館者住所の記載が無く入居者住所のみ記載の方　呼び寄せ:左記以外
※来館者・入居者共にP船橋の場合、来館者年齢が【～59才:呼び寄せ　60才～:本人】と定義
※上記で年齢も不明の場合(1名該当)、来館者の入居者との関係欄で【息子】と記載があった為呼び寄せ



2.入居者(本人検討)の現在の暮らし(N＝49)



プラウド船橋居住者は、呼び寄せよりも本人検討が多く53.3%(49名)。
本人検討の現在の暮らしは、2人暮らしが65.3%で中心となる。
上記のプラウド船橋居住者で、「オウカス船橋」契約済みは4組(全て呼寄せ)のみ。

上記の結果を踏まえ以下を行うこととした

■問合せ・来場・契約者(入居者)の属性分析

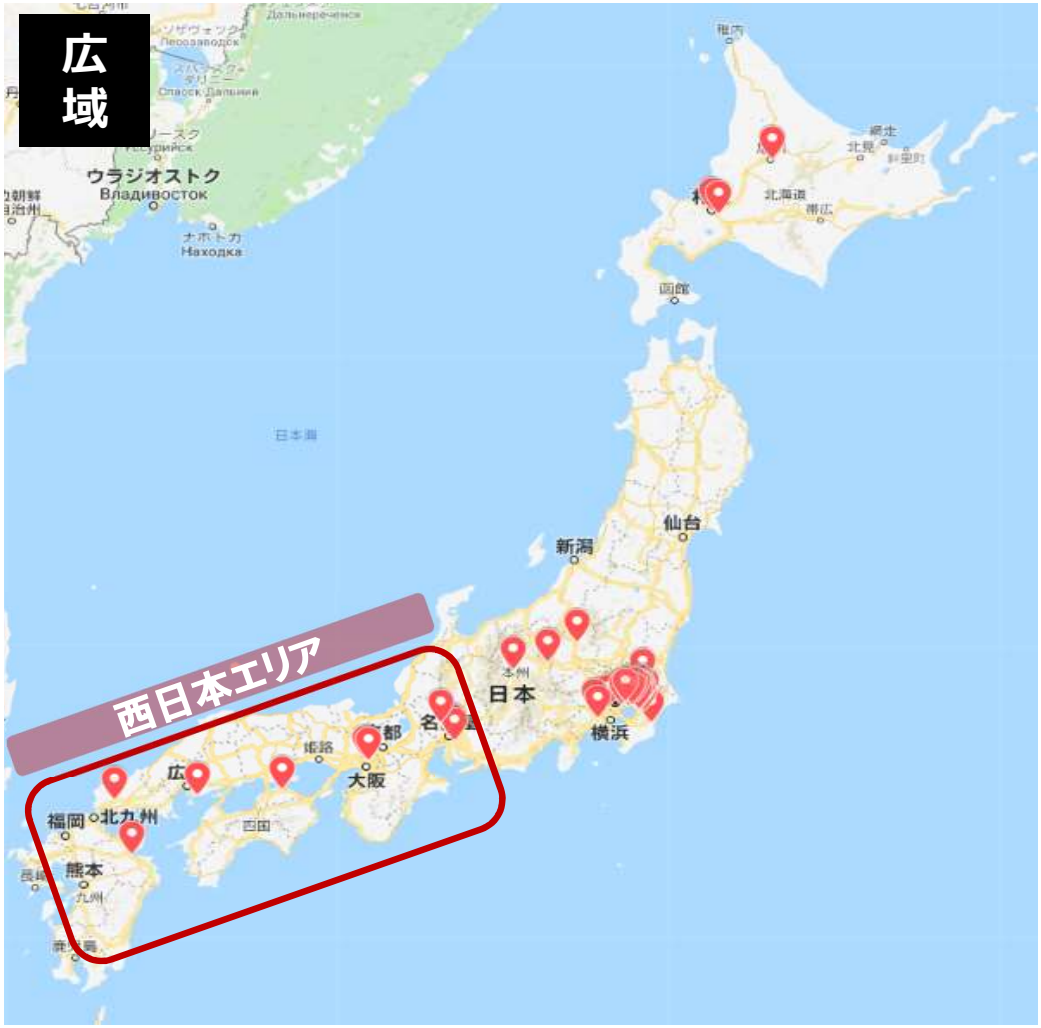
■「オウカス船橋」から半径約2km圏内を“地元エリア”と設定した、契約者(入居者)のエリア分析

契約者111件の内、自ら動いた本人(自らが来場し契約した方)46件と、呼寄せられた本人(家族・親族等が来場し、本人が契約した方)65件に分けてエリアを広域で検証

■② 自ら動いた本人(46件) VS 呼び寄せられた本人(65件)

自ら動いた本人 (46件)

呼寄せられた本人 (65件)

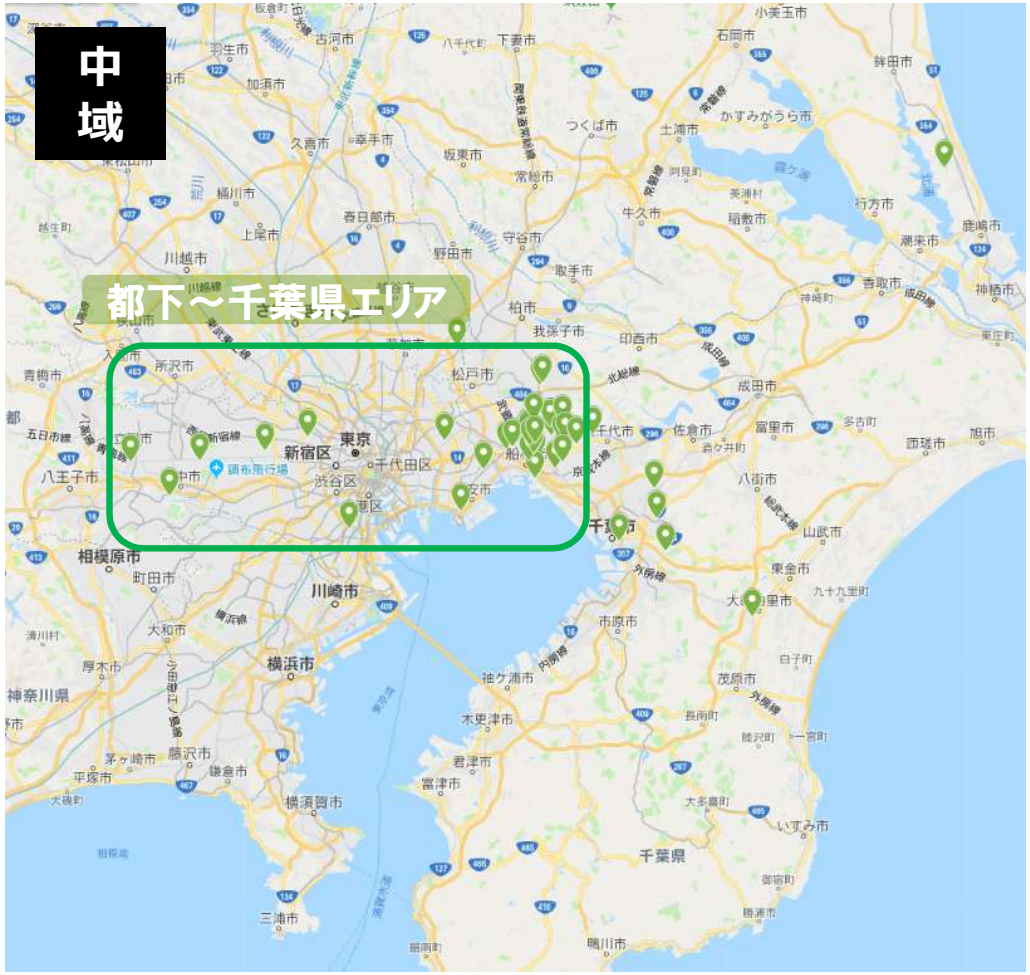


自ら動いた本人よりも、呼寄せられた本人が遠隔地にいるケースが中心。首都圏を除くエリアでは、西日本が多い。

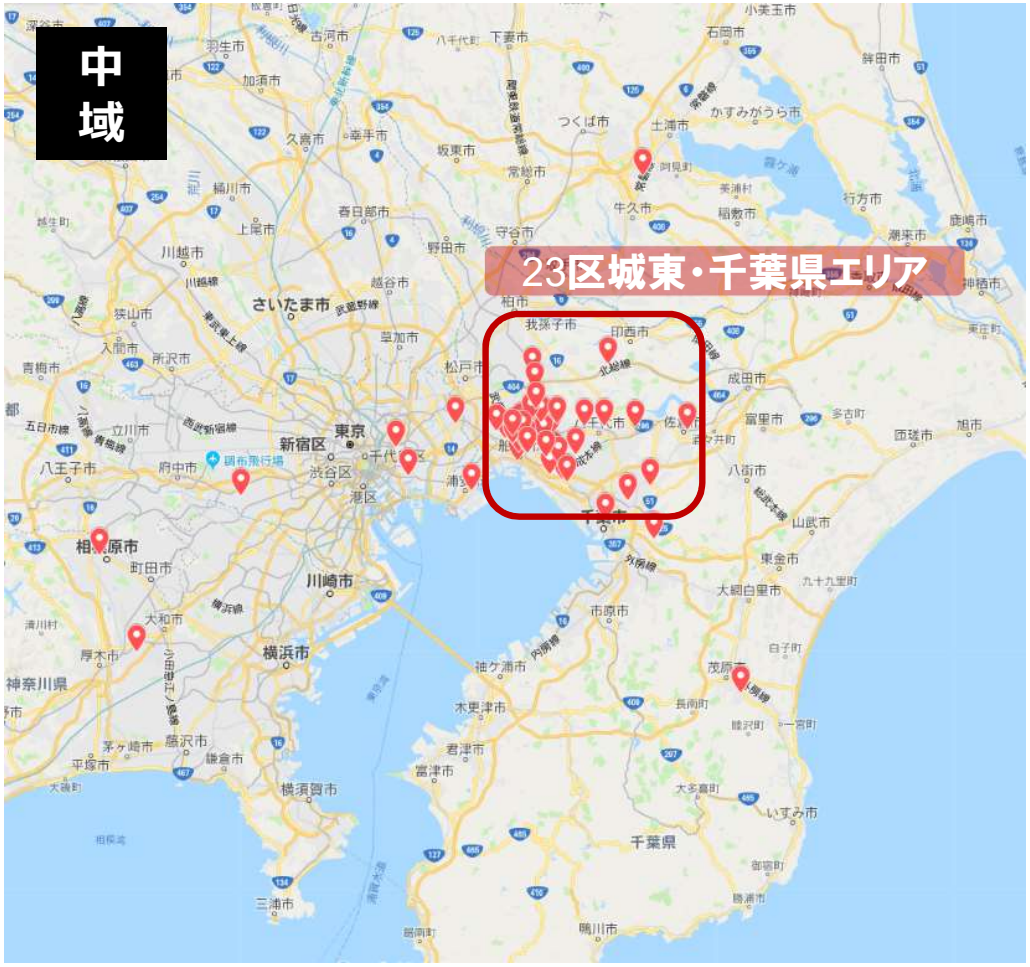
契約者111件の内、自ら動いた本人(自らが来場し契約した方)46件と、呼寄せられた本人(家族・親族等が来場し、本人が契約した方)65件に分けてエリアを中域で検証

■自ら動いた本人(46件) VS 呼び寄せられた本人(65件)

自ら動いた本人 ： (46件)



呼寄せられた本人 ： (65件)



中域では、自ら動いた本人は、千葉県を中心に東京都(城東～都下エリア)にやや多く、
呼寄せられた本人は、千葉県を中心に城東エリアにも見られる。

契約者111件の内、自ら動いた本人(自らが来場し契約した方)46件と、呼寄せられた本人(家族・親族等が来場し、本人が契約した方)65件に分けてエリアを狭域で検証

■自ら動いた本人 (46件) VS 呼び寄せられた本人 (65件)

狭域では、南北に延びるJR武蔵野線を境に東側に本人検討が固まり、
各沿線の駅徒歩約10分圏内居住者からの移り住みが多い。
「オウカス船橋」の立地条件の良さも、
移り住み促進に貢献している様子が伺える。

呼寄せた家族(65件)と呼び寄せられた本人(65件)をエリア別に検証

※呼寄せた家族の居住地から「オウカス船橋」までの直線距離降順（65件）

距離(km)	呼寄せた家族	呼寄せられた本人
0.4	千葉県船橋市北本町1	千葉県船橋市印内1
0.4	千葉県船橋市北本町1	千葉県習志野市袖ヶ浦4
0.4	千葉県船橋市北本町1	山口県美弥市大嶺町東分
0.4	千葉県船橋市北本町1	大分県別府市石垣東3
0.7	千葉県船橋市海神2	千葉県船橋市芝山2
0.7	千葉県船橋市北本町2	東京都墨田区東駒形1
0.8	千葉県船橋市北本町	千葉県鎌ヶ谷市中央2
0.9	千葉県船橋市山手1	千葉県八千代市ゆりのき台4
0.9	千葉県船橋市山手1	茨城県土浦市荒川沖西2
1.0	千葉県船橋市海神3	千葉県船橋市金杉台1
1.0	千葉県船橋市海神3	千葉県船橋市西習志野1
1.3	千葉県船橋市海神1	千葉県船橋市海神1
1.3	千葉県船橋市本町	千葉県船橋市日の出1
1.3	千葉県船橋市本町	千葉県船橋市前原東2
1.4	千葉県船橋市市場3	千葉県船橋市宮本1
1.4	千葉県船橋市前貝塚町426	千葉県船橋市前貝塚町255
1.5	千葉県船橋市夏見台3	千葉県船橋市夏見台3
2.0	千葉県船橋市印内2	千葉県千葉市中央区松波1
2.0	千葉県船橋市前貝塚町1183	長野県軽井沢町大字長倉5520
2.1	千葉県船橋市旭町1	群馬県沼田市上原町
2.4	千葉県船橋市宮本3	千葉県八千代市緑が丘
2.4	千葉県船橋市上山町1	千葉県市川市北方3
2.8	千葉県船橋市飯山満町1	長野県松本市深志3
3.0	千葉県船橋市前原西1	神奈川県綾瀬市寺尾台2
3.0	千葉県船橋市東中山1	大阪府吹田市高野台2
3.0	千葉県船橋市東中山2	千葉県佐倉市ユーカリが丘6
3.1	千葉県船橋市芝山1	千葉県船橋市芝山1
3.3	千葉県船橋市飯山満町2	千葉県船橋市高根台3
4.6	千葉県船橋市前原東2	東京都江戸川区東小岩6
4.8	千葉県船橋市滝台1	千葉県四街道市和良比313
5.6	千葉県船橋市習志野台	東京都江東区東陽4
3.7	千葉県習志野市秦の杜1	香川県高松市北浜町10
4.1	千葉県鎌ヶ谷市東道野辺7	千葉県船橋市海神5
4.1	千葉県鎌ヶ谷市南鎌ヶ谷4	千葉県船橋市行田3
5.1	千葉県習志野市藤崎3	愛知県名古屋市
6.6	千葉県習志野市大久保2	千葉県船橋市海神5
6.6	千葉県千葉市花見川区幕張本郷1	千葉県千葉市花見川区幕張本郷
7.3	千葉県市川市市川南2	北海道札幌市中央区
7.3	千葉県習志野市屋敷1	千葉県船橋市前原西3
7.8	千葉県習志野市実籾2	千葉県船橋市前原西2
8.8	千葉県千葉市花見川区幕張町5	北海道札幌市厚別区厚別南4
8.8	千葉県八千代市緑ヶ丘1	神奈川県相模原市中央区清新7
8.8	千葉県八千代市緑ヶ丘1	岐阜県岐阜市柳森町2
10.1	千葉県八千代市大和田新田481	大阪府池田市五月丘
10.2	千葉県浦安市堀江4	千葉県佐倉市宮前3
10.6	千葉県白井市笹塚3	千葉県千葉市若葉区都賀の台1
11.1	千葉県八千代市ゆりのき台511-7	愛知県名古屋市東区白壁3
15.6	千葉県印西市小倉台3	千葉県印西市小倉台3
16.7	千葉県印西市高花1	愛知県名古屋市天白区
22.0	千葉県千葉市若葉区大宮台5	千葉県千葉市若葉区大宮台5
30.3	千葉県千葉市緑区越智町747	千葉県千葉市花見川区幕張町2
62.5	千葉県香取郡東庄町笹川い	北海道旭川市川端町3条6
14.4	東京都江東区南砂4	千葉県浦安市美浜1
15.8	東京都江東区千石1	千葉県船橋市習志野5
17.9	東京都台東区下谷3	千葉県船橋市北本町2
24.2	東京都新宿区西早稲田2	広島県呉市阿賀北5
26.1	東京都品川区西五反田3	千葉県茂原市中の島町
26.8	東京都品川区西大井3	千葉県船橋市夏見台1
28.5	東京都目黒区碑文谷2	千葉県船橋市北本町2
29.4	東京都世田谷区三軒茶屋2	千葉県鎌ヶ谷市南佐津間4
33.3	東京都杉並区下井草5	千葉県習志野市藤崎7
42.0	茨城県つくば市学園南2	東京都調布市国領町8
392.4	京都府京都市下京区柿本町	千葉県鎌ヶ谷市鎌ヶ谷9
428.0	兵庫県尼崎市潮江1	千葉県船橋市本町5
857.6	福岡県北九州市小倉北区大手町16	千葉県船橋市馬込町1003-17

呼寄せた家族が地元エリア居住(19件・29%)

※地元エリア：オウカス船橋から約2km圏内

呼寄せた家族が地元エリア居住のケースが19件みられた。

呼寄せられた本人は、**船橋市からが10件(52.6%)**と半数を占める。

子も親もwin-win(双方の自宅から近い)

市外からの呼寄せも半数近くみられ、県内他市が4件、県外5件(東京都、茨城県、長野県、山口県、大分県)と広域に分散した。

呼寄せた家族が地元エリア以外の船橋市内居住（12件・18%)

呼寄せられた本人は、半数が千葉県内に居住し、**市内が2件(16.6%)**。

子がwin　中広域化

その他は全て県外から（東京都2件、神奈川県・群馬県・長野県・大阪府各1件）となり首都圏を中心に分散した。

呼寄せた家族が船橋市以外の千葉県内居住(21件・32%)

呼寄せられた本人は、約半数の11件が県内に居住し、**市内が5件(23.8%)**。

呼寄せられた本人の方が呼び寄せた家族よりも「オウカス船橋」に近いケースもみられる。

その他県外からの10件は、北海道・愛知県が各3件、神奈川県、大阪府、香川県、岐阜県となり広域に分散した。

呼寄せた家族が千葉県外居住(13件・20%)

呼寄せられた本人が千葉県内に居住しているケースが11件、**市内が6件(46.2%)**。

家族が県外から遠隔で、本人が居住する千葉県内の「オウカス船橋」に入居させるパターンが殆ど。

・呼寄せ（家族・親族等が来場し、本人が契約した方）65件の内、**呼寄せた家族が地元エリア（オウカス船橋2km圏内）**に居住する19件について検証。

■ ●：呼寄せた家族（19件） ＶＳ ●：呼び寄せられた本人（19件） ：本人・家族が同町丁居住 ：本人が市内 ：本人が県内 ：本人が県外

呼寄せた家族が地元エリア居住（19件・29%）

※地元エリア：オウカス船橋から約2km圏内

呼寄せた家族が地元エリア居住のケースが19件みられた。

呼寄せられた本人は、**船橋市からが10件（52.6%）**と半数を占める。

子も親もwin-win（双方の自宅から近い）

市外からの呼寄せも半数近くみられ、県内他市が4件、県外5件（東京都、茨城県、長野県、山口県、大分県）と広域に分散した。

家族が地元エリア居住の場合は、呼寄せられた本人は約半数が船橋市内居住。
残りの半数近くは市外・県外からと、遠隔地に住む親や親族等を呼寄せているケース。

・北本町アドレス居住の呼び寄せは、遠隔地からが大半。
　→新しいニュータウンのため、子世代からしか生活歴のないエリアだから。
・「船橋」駅最寄りアドレス居住の呼寄せは、同じく船橋エリア居住の本人の呼寄せが大半。
　→親世代から生活歴のあるエリアで、子も成長して馴染みのあるエリアとして呼寄せ。

子世代から始まった「新船橋駅ニュータウン」の一角にシニア施設ができたことでの、県外からの呼寄せムーブメント
親世代から住み続けた「船橋駅最寄りアドレス」と近距離にあるシニア施設としての、同一エリア呼寄せムーブメント

・呼寄せ（家族・親族等が来場し、本人が契約した方）65件の内、**呼寄せた家族が船橋市内（地元エリア除く）**に居住する12件について検証。

■ ●：呼寄せた家族（19件） ＶＳ ●：呼び寄せられた本人（19件） ：本人・家族が同町丁居住 ：本人が市内 ：本人が県内 ：本人が県外

呼寄せた家族が地元エリア以外の船橋市内居住（12件・18%）

呼寄せられた本人は、半数が千葉県内に居住し、**市内が2件(16.6%)**。

子がwin　中広域化

その他は全て県外から（東京都2件、神奈川県・群馬県・長野県・大阪府各1件）となり首都圏を中心に分散した。

家族が地元エリア以外の船橋市内に居住している場合は、市外・県外からの呼寄せが中心。

・家族が船橋市内から呼寄せたケースは、約半数が本人が市内・県内に居住している。本人が県外に居住しているケースも目立ち、エリアは首都圏を中心に分散。家族が地元から呼寄せたケースに比べて、より、広域からの呼寄せ率が高まる。

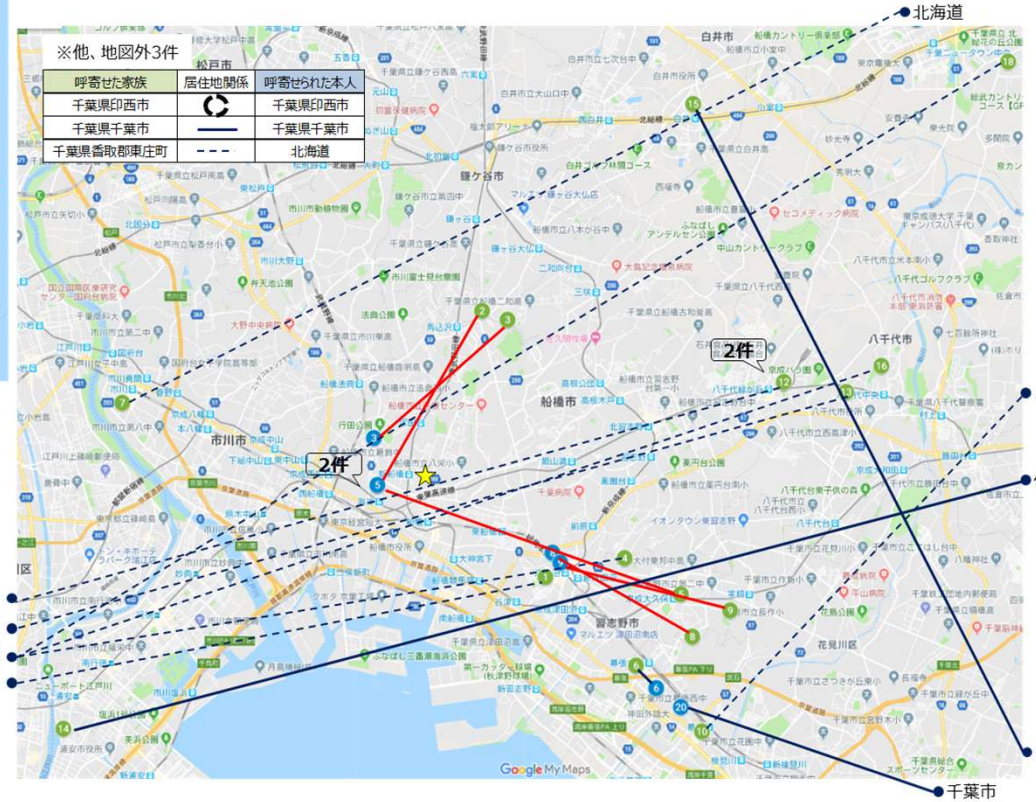
・地元以外の船橋市に住む近居世帯は、エリアとしての関心が低く、「船橋・新船橋」親和エリアを拡大する必要性。

（運動やイベントを通じた地域開放を、中域エリアにも拡大告知し「馴染みのある街」にする）。

・地域総合病院への来院者に告知することで医療連携を図り、地域健康予防に貢献する仕組みづくりを強化する必要性。

・呼寄せ（家族・親族等が来場し、本人が契約した方）65件の内、**呼寄せた家族が千葉県内（地元エリア・船橋市内除く）**に居住する21件について検証。

■ ●：呼寄せた家族（19件） ＶＳ ●：呼び寄せられた本人（19件） ：本人・家族が同町丁居住 ：本人が市内 ：本人が県内 ：本人が県外



呼寄せた家族が船橋市以外の千葉県内居住(21件・32%)

呼寄せられた本人は、約半数の11件が県内に居住し、
市内が5件(23.8%)。
呼寄せられた本人の方が呼び寄せた家族よりも「オウカス船橋」に近いケースもみられる。
その他県外からの10件は、北海道・愛知県が各3件、神奈川県、大阪府、香川県、岐阜県となり広域に分散した。

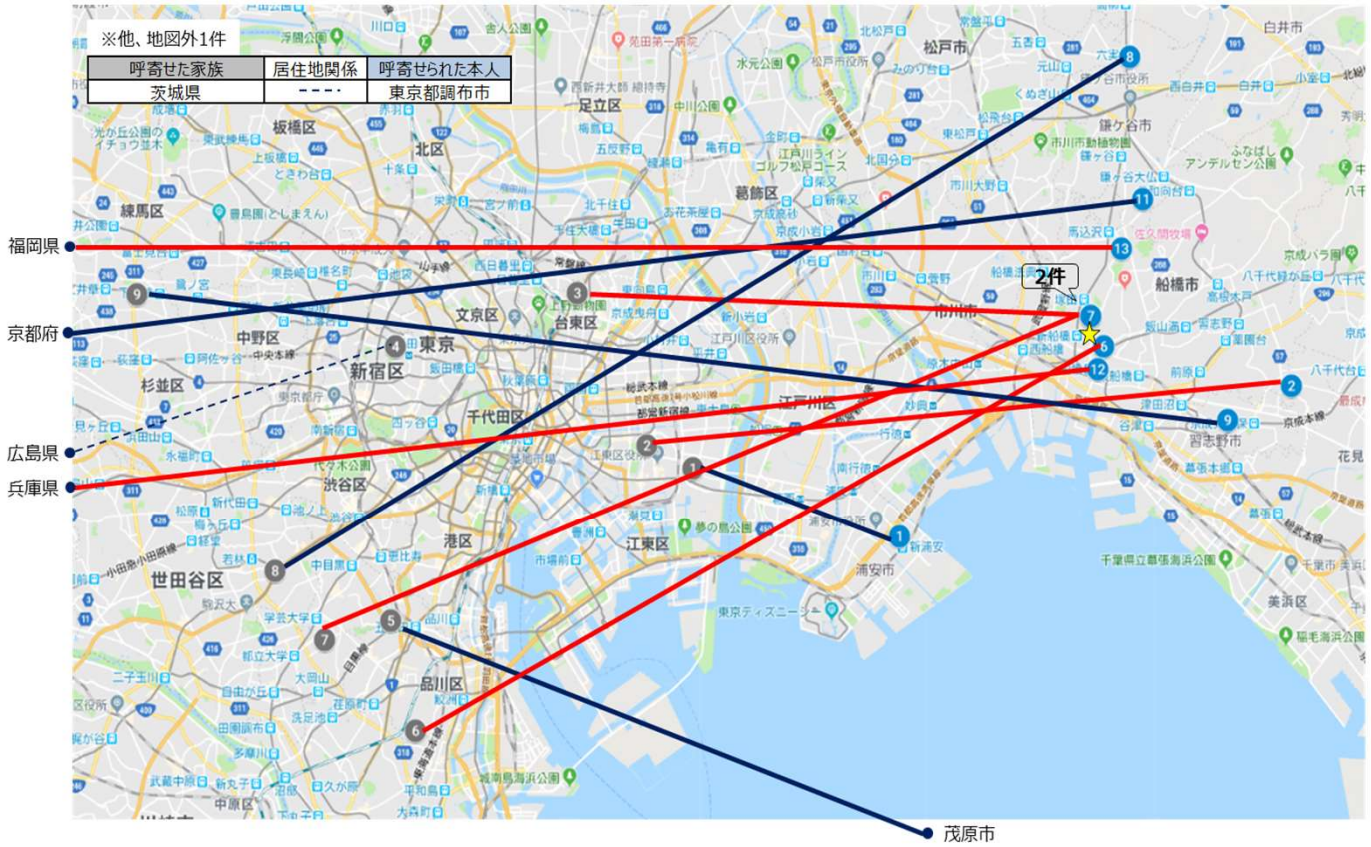
呼寄せた家族が船橋市外・県外に居住している場合では、呼寄せられた本人が市内や県内に居住しているケースが中心となり、遠隔地から親・親族の現在の生活圏内又は周辺で入居先を探している模様(親がwin)。

・千葉県に住む呼寄せ家族が、同じ千葉県内かつ船橋市に住む親の呼寄せが頻出。
→呼寄せ家族も中域沿線上での来訪可能エリア居住となっており、親も親しみのある千葉県や船橋市への呼寄せ、もしくは、親を気遣っての親生活圏での住まい探しの結果。

千葉県内でも船橋駅周辺は、交通利便・生活利便など強いパワーを持っているため、
多少移動距離があったとしても、馴染みのある千葉県内での呼寄せニーズが多かったと言える。

・呼寄せ（家族・親族等が来場し、本人が契約した方）65件の内、**呼寄せた家族が千葉県外**に居住する13件について検証。

■ ●：呼寄せた家族（13件） ＶＳ ●：呼び寄せられた本人（13件） ：本人・家族が同町丁居住 ：本人が市内 ：本人が県内 ：本人も県外



呼寄せた家族が千葉県外居住（13件・20%）

呼寄せられた本人が千葉県内に居住しているケースが11件、

市内が6件（46.2%）。

家族が県外から遠隔で、本人が居住する千葉県内の「オウカス船橋」に入居させるパターンが殆ど。

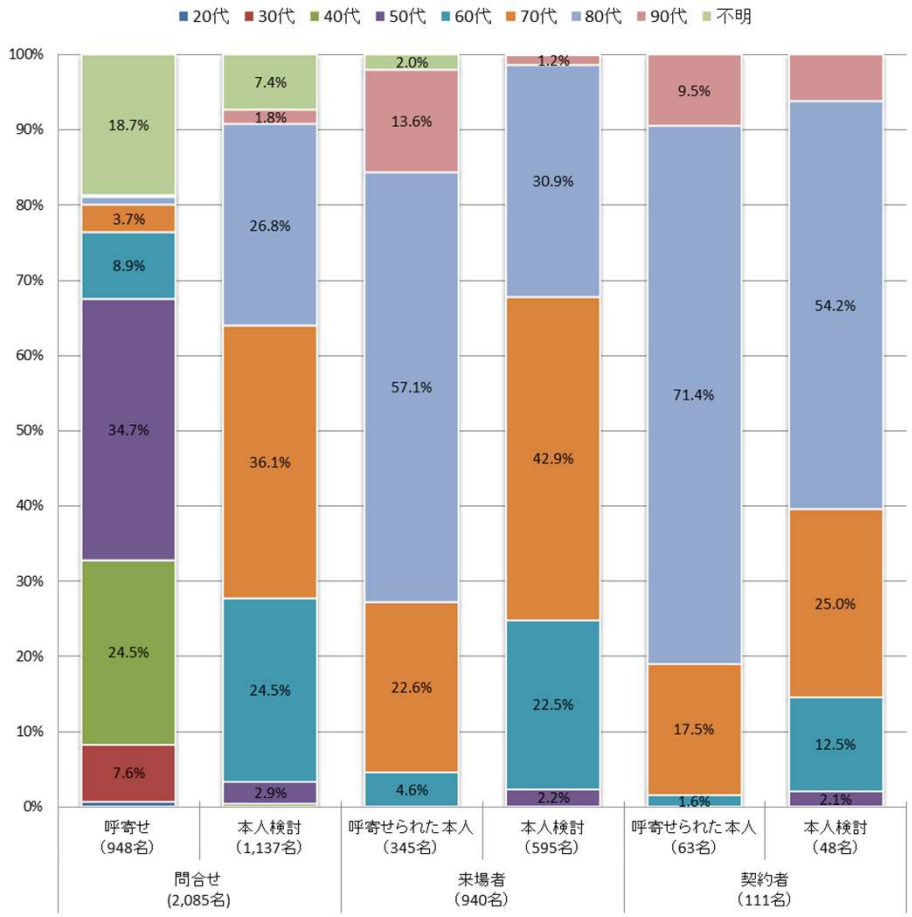
呼寄せる家族の居住地がオウカス船橋から離れるほど、
親（呼寄せられた本人）の居住地はオウカス生活圏（親がwin）。

・東京都居住の呼寄せ家族が、船橋市にて親の移り住み先を探すことが多い。
→呼寄せ家族が日常的に来訪するには距離があるものの、親の馴染みのある船橋市その他近隣市での移り住みとしての立地選定。

東京都への呼寄せは、経済的にも割高となるなかで、親の安心できる千葉県での移住のほうが、
距離的にも経済的にも安心。

■年齢比率

属性別比率グラフ



属性別実数表

	問合せ		来場者		契約者	
	呼寄せ	本人検討	呼寄せられた本人	本人検討	呼寄せられた本人	本人検討
20代	7					
30代	72	3				
40代	232	2		1		
50代	329	33		13		1
60代	84	278	16	134	1	6
70代	35	411	78	255	11	12
80代	9	305	197	184	45	26
90代	3	21	47	7	6	3
不明	177	84	7	1		
総計	948	1,137	345	595	63	48

属性別比率表

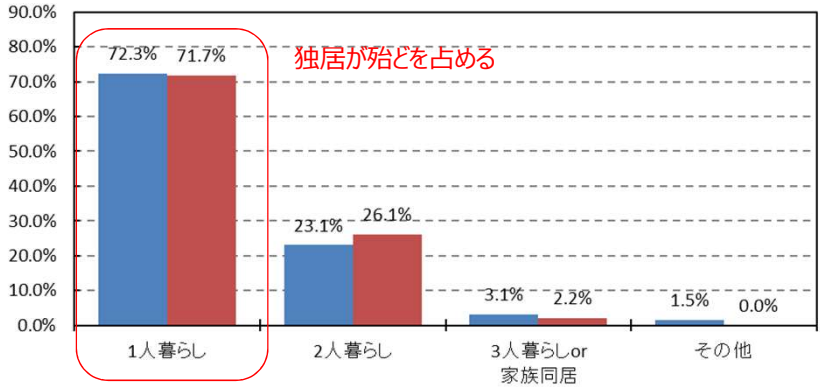
	問合せ		来場者		契約者	
	呼寄せ	本人検討	呼寄せられた本人	本人検討	呼寄せられた本人	本人検討
20代	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
30代	7.6%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
40代	24.5%	0.2%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%
50代	34.7%	2.9%	0.0%	2.2%	0.0%	2.1%
60代	8.9%	24.5%	4.6%	22.5%	1.6%	12.5%
70代	3.7%	36.1%	22.6%	42.9%	17.5%	25.0%
80代	0.9%	26.8%	57.1%	30.9%	71.4%	54.2%
90代	0.3%	1.8%	13.6%	1.2%	9.5%	6.3%
不明	18.7%	7.4%	2.0%	0.2%	0.0%	0.0%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

問合せ時点では、“呼寄せ”が40～50代で60%弱と中心で、“本人検討”が60代・70代・80代が90%弱と年齢が高い。
来場は、“呼寄せられた本人”の半数以上(57%)が80代、“本人検討”はやや年齢層が低く、70代が43%と中心で80代は31%。
契約者は、“呼寄せられた本人”が80代が71%、“本人検討”が70～80代で79%となり、“呼寄せられた本人”の年齢層が高い。

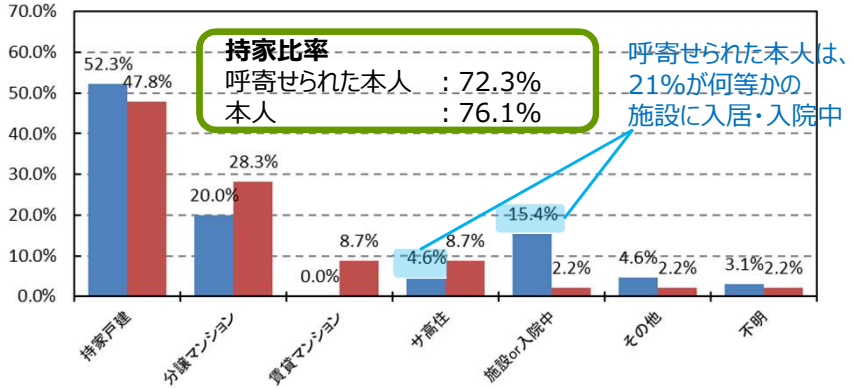
■契約者(入居者)の現在

※■:呼び寄せられた本人(N=65) ■:本人(N=46)

①契約者の現在の暮らし

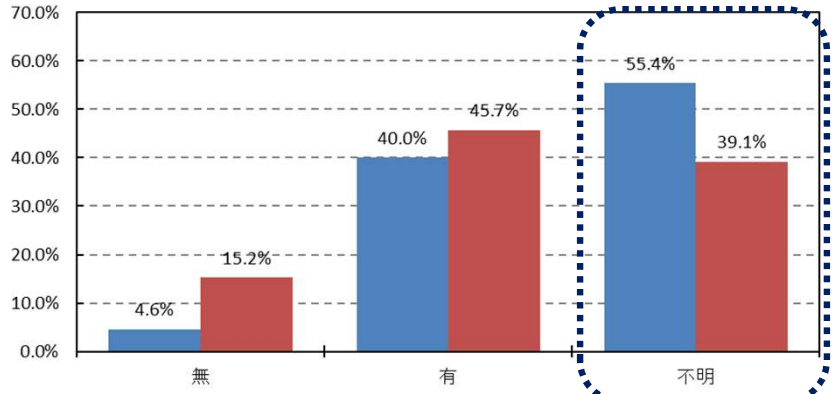


②契約者の居住形態

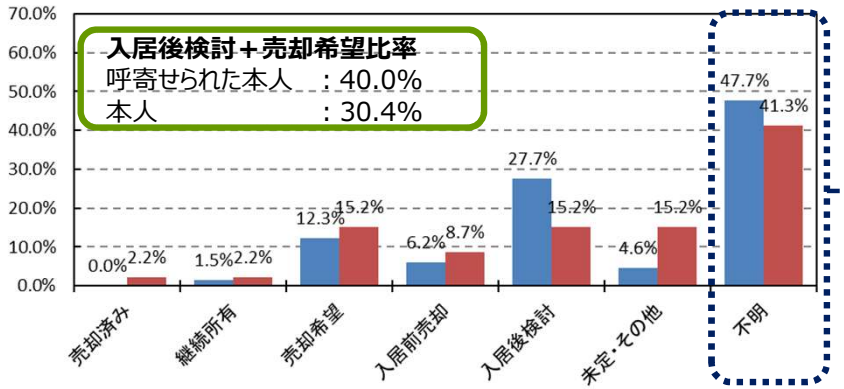


③売却物件の有無

不明比率が高いが、売却物件があるには有るが、
売却するか、引き続き所有するか、賃貸に出すか等を
現在検討しており保留中の顧客が多いと推測される。



④売却物件の状況



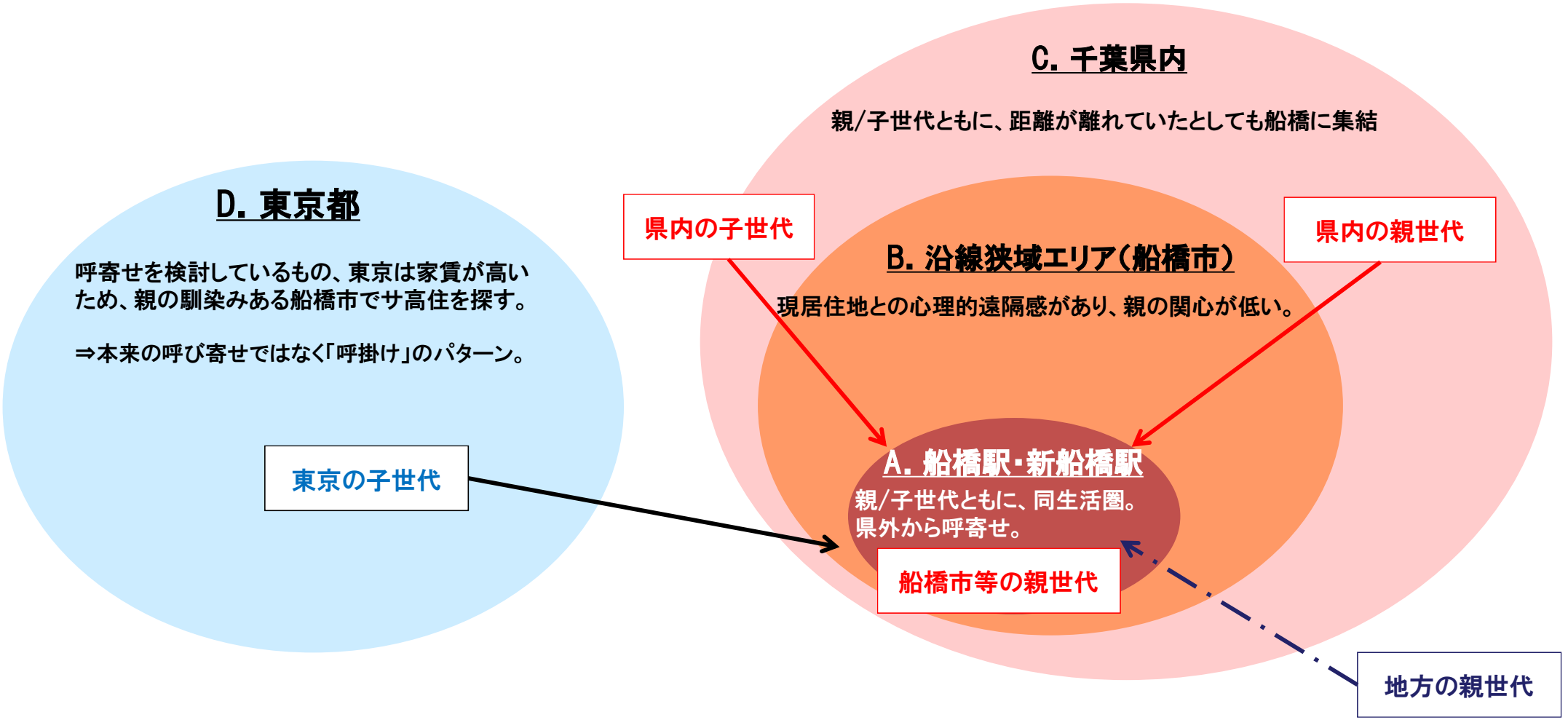
現在契約者は、“呼寄せられた本人”・“本人”共に70%超が1人暮らし。2人暮らしも25%程度見られる。
居住形態では、共に持家戸建てを中心に、持家比率は70%台。“呼寄せられた本人”は施設・入院中比率が高い。
売却物件は40%程度が所有。状況は、入居後検討が最多。売却の可能性がある「入居後検討」・「売却希望」の合計は、30～40%。

■実際に仲介会社を介して自宅を売却した事例

No.	オウカス船橋契約日	旧自宅売買契約日	種別	売却物件住所	入居者属性	年齢1	年齢2
1	2017/11/18	2018/2/25	戸建	船橋市前貝塚町	夫婦	90	85
2	2017/12/10	2018/4/30	戸建	船橋市西習志野	本人	67	—
3	2018/6/16	2018/10/22	マンション	品川区大崎4	親子	85	66

オウカス船橋への入居を機に持家を売却した事例は3件みられた。
3件共に、オウカス船橋入居後3～4ヶ月程度で自宅売却が成立。

その他は入居後しばらく様子見状態であるが、将来の売却ニーズは高いと考えられる。



A・既存住宅地エリアは、親世代・子世代が長期間在住し馴染みがある為、違和感なく移住可能。呼寄せというよりは「近居継続」。
・歴史の浅いニュータウンでは、親世代の居住が少なく、子世代からの遠隔地呼寄せが増える。「地方の独居世帯減少」に寄与。

B・地元エリアから外れた、船橋市に住む近居世帯の関心が低く、「船橋・新船橋」親和エリアを拡大する必要性あり。

C・呼寄せ家族も中域沿線上での来訪可能エリア居住であり、親が親しみのある千葉県や船橋市への呼寄せ、
もしくは親を気遣っての親生活圏での住まい探しの傾向あり。

D・東京都から通える範囲の立地は、家賃高という都内経済事情から、呼寄せが容易でない一般世帯に貢献。

（２）交流施設等の整備による地域コミュニティの変化についての検証

1. 検証の内容　：入居者及び近隣在住者に対してアンケートを通じて交流施設等の整備により生じた地域コミュニティの変化についての調査

2. 目的　　：高齢者住宅に付帯するサービス施設が地域の拠点的な機能を担うにあたり、潜在ニーズの把握

3. 課題　　：地域コミュニティイベント、地域健康増進イベント、任意サークル、健康増進プログラム等実施による効果

4. 検証方法　：館内での入居者向け投函アンケート、交流施設での来場アンケート にて、参加動機・潜在ニーズ・ユーザ属性等を調査し、検証する。なお、来場アンケートは、地域コミュニティイベントへの来場、地域健康増進イベントへの来場時に取得。

5. 実施時期　：2017年12月～2018年12月

6. 実施概要

Ⅰ. 館内でのアンケート調査

1)実施日　2018年1月
2)対象者　オウカス船橋の入居者　※お住いの45世帯を対象として30世帯より回答あり
3)検証方法　入居者のポストにアンケートを投函し、コンシェルジュデスクにて回収
4)報告事項　回答者基本情報(人数等)
アンケート集計結果(各項目の総数、上記基本情報別の割合、考察)

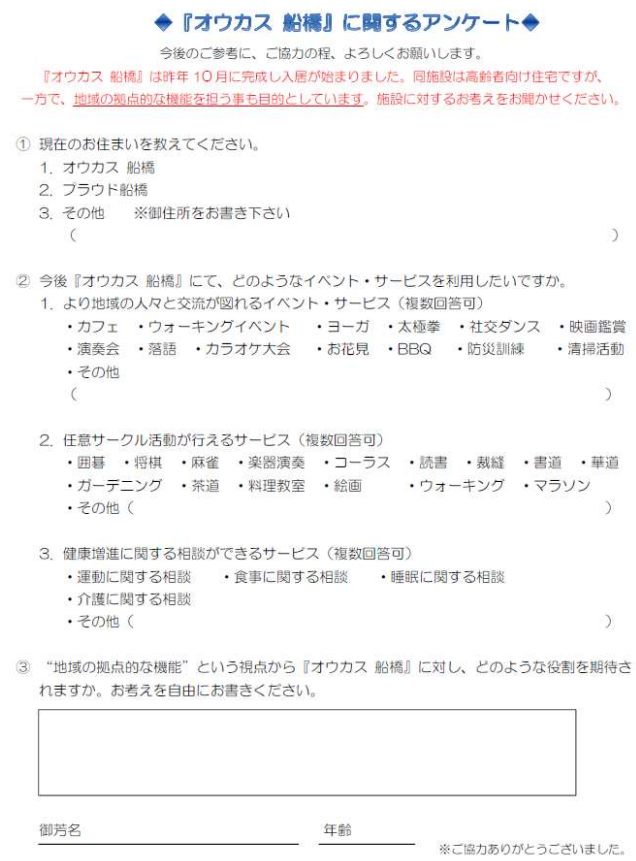
Ⅱ. 地域コミュニティイベント

1)開催日　2018年1月～　毎週木曜日　13時30分～17時　(フィットネスプログラム:14時～14時45分)
2)場所　フィットネススタジオ・コミュニティカフェ(グリーンカフェ)
3)対象　地域住民・入居者
4)提供内容　フィットネスプログラムおよび喫茶提供
5)告知方法　建物前掲示板、広告物への掲載、定期刊行物(OUKASプレス)への掲載、周辺住戸へのポスティング等
6)検証方法　初回来場時に施設利用の同意書とともにオウカスに関するアンケートを取得。また、あわせて参加動機の把握として、利用者の継続についても参加履歴より調査。
7)報告事項　来場者基本情報(人数、年齢、居住別等)
アンケート集計結果(基本情報、各項目の総数、考察等)

Ⅲ. 地域健康増進イベント

1)開催日　　不定期開催　2017年12月、2018年5月、2018年12月の3回
2)場所　　フィットネススタジオ・コミュニティカフェ(グリーンカフェ)
3)対象　　地域住民・入居者
4)提供内容　　森のシティ薬局と連携し、地域住民・入居者の健康管理をサポート
自己採血による各種測定、血管年齢・肺年齢測定、薬剤師からのアドバイス、
オウカストレーナーからの運動ポイントレッスン
5)告知方法　　建物前掲示板へのチラシ設置、森のシティ薬局でのチラシ設置
6)検証方法　　来場時に施設利用の同意書とともにオウカスに関するアンケートを取得
7)報告事項　　来場者基本情報(人数、年齢、居住別等)、アンケート集計結果(基本情報、各項目の総数、考察等)

投函・来場時に取得するアンケート例



◆『オウカス 船橋』に関するアンケート◆

今後のご参考に、ご協力の程、よろしくお願いします。
『オウカス 船橋』は昨年 10月に完成し入居が始まりました。同施設は高齢者向け住宅ですが、
一方で、地域の拠点的な機能を担う事も目的としています。施設に対するお考えをお聞かせください。

① 現在のお住まいを教えてください。
1. オウカス 船橋
2. プラウド船橋
3. その他　※御住所をお書き下さい
(　　)

② 今後『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。
1. 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）
・カフェ　・ウォーキングイベント　・ヨーガ　・太極拳　・社交ダンス　・映画鑑賞
・演奏会　・落語　・カラオケ大会　・お花見　・BBQ　・防災訓練　・清掃活動
・その他
(　　)

2. 任意サークル活動が行えるサービス（複数回答可）
・囲碁　・将棋　・麻雀　・楽器演奏　・コーラス　・読書　・裁縫　・書道　・華道
・ガーデニング　・茶道　・料理教室　・絵画　・ウォーキング　・マラソン
・その他（　　）

3. 健康増進に関する相談ができるサービス（複数回答可）
・運動に関する相談　・食事に関する相談　・睡眠に関する相談
・介護に関する相談
・その他（　　）

③ “地域の拠点的な機能”という視点から『オウカス 船橋』に対し、どのような役割を期待されますか。お考えを自由にお書きください。

御芳名　　年齢

※ご協力ありがとうございました。

調査予定項目　※アンケートおよび各イベント運営時のヒアリングと突合することにより調査

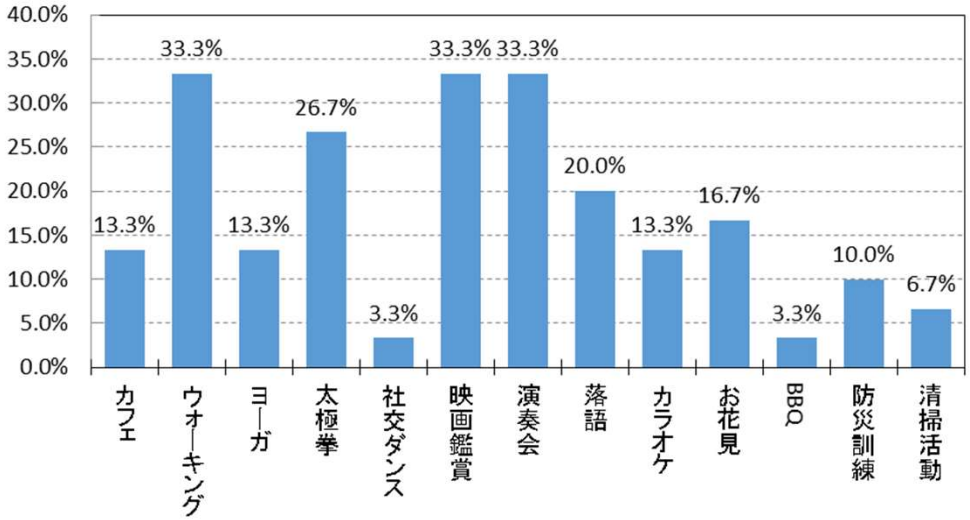
No.	分類	項目
i	地域/入居者	地域コミュニティイベントへの参加
ii	地域/入居者	地域ボランティアへの参加
iii	地域	地域健康増進イベントへの参加
iv	地域	他の地域サービスの利用
v	地域	ICTサイト健康関連情報の利用
vi	入居者	任意サークルへの参加
vii	入居者	健康増進プログラムへの参加

Ⅰ. 館内でのアンケート調査

■館内(オウカス船橋内) オウカス船橋に関するアンケート集計分析(N＝30)

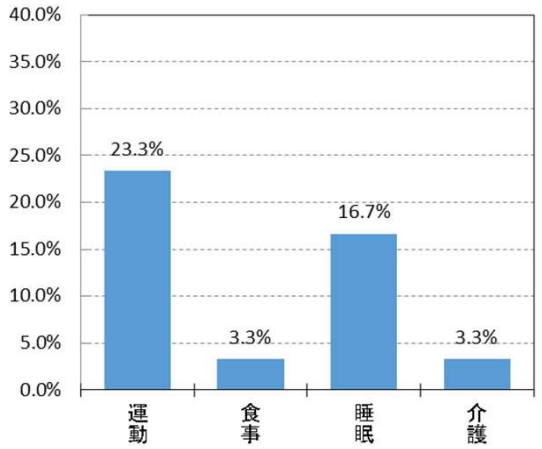
①今後、「オウカス船橋」にて、どの様なイベント・サービスを利用したいですか （複数回答可）

1.より地域の人々と交流が図れるイベント・サービス



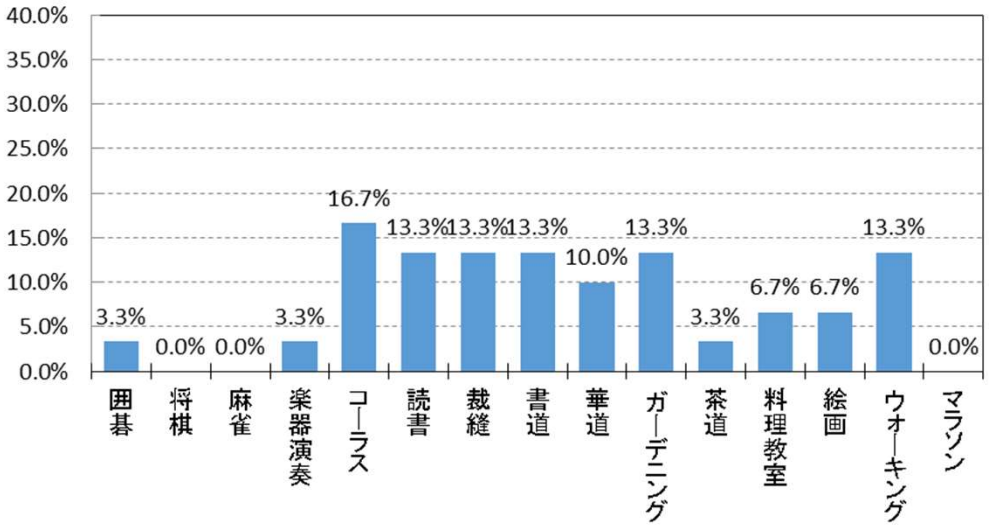
「映画鑑賞」・「演奏会」、「ウォーキング」が30%以上と高い比率。

3.健康増進に関する相談が出来るサービス



「運動」に関する相談ができるサービスを希望する声が23%と高い。次いで「睡眠」が17%。

2.任意サークル活動が行えるサービス



「コーラス」が最多。次いで、「読書」、「裁縫」等複数が並び、室内で行う活動が中心。その他回答は、「音楽鑑賞」・「ゴルフ」・「手編み」であった。

今後利用したいイベント・サービスでは、地域との交流では「ウォーキング」・「映画鑑賞」・「演奏会」、健康増進相談では「運動」、任意サークル活動では「コーラス」を選択した顧客の比率が高かった。

アンケート結果をふまえ、オウカス船橋ではイベントとして演奏会の開催(2018年6回開催)、毎月1回コーラスを導入している。演奏会については、地域の方々にも開放してご参加いただき、毎回70名～120名の集客となっている。
また、入居者主体のサークル活動も開始、2018年12月末現在、10サークルのべ112名登録(囲碁、将棋、麻雀、大人のぬりえ、トランプ、美文字、書道、刺し子、カラオケ)。毎週日曜日午後を中心に平均約20名前後が活動している。さらに麻雀については、2019年1月より入居者に講師を依頼することにより、初心者向けの教室をスタートした。

演奏会（地域住民含めて120名参加）

カラオケサークル

トランプサークル

麻雀サークル

将棋サークル

囲碁サークル

書道サークル

大人のぬりえサークル

美文字サークル

■館内(オウカス船橋内)アンケート回答者　ニーズの検証

i	地域コミュニティイベントへの参加	⇒	ウォーキング：33.3%／映画鑑賞：33.3%／ 演奏会：33.3% ※「より地域の方々と交流が図れるイベント・サービス」で交流が図れるイベントを選択した顧客の比率	⇒	アンケート結果をもとに、映画鑑賞会と演奏会を定期開催。映画鑑賞会は常に定員近くの集客があり、人気のイベントの一つとなる。演奏会は既に地域開放も実現しているため、今後は映画鑑賞についても検討していく。 一方でウォーキングは、入居者に活動量計をお渡しして「歩く」ことを推奨していることもあり、ニーズが高くなっているが、入居者間のADLに個人差が大きくあるため、イベント化には至っていない。グループ内のウォーキングイベントの活用や、レベル別のイベント開催など今後検討を進めていく。
ii	地域ボランティアへの参加	⇒	清掃活動：6.7% ※「より地域の方々と交流が図れるイベント・サービス」で清掃活動を選択した顧客の比率 ※その他、地域ボランティアに関するは自由記述なし	⇒	イベント参加者がプラウド船橋の住民が中心であり、クリーン清掃活動を既に森のシティ自治会として実施していることから、清掃活動の比率は必然と低くなったと推測される。
iii	地域健康増進イベントへの参加	⇒		⇒	
iv	他の地域サービスの利用	⇒		⇒	
v	ICTサイト健康関連情報の利用	⇒		⇒	
vi	任意サークルへの参加	⇒	任意サークル活動が行えるサービスで1つ以上選択した顧客の比率：76.7% コーラス：16.7% ※任意サークル活動が行えるサービスで選択された回答項目の比率	⇒	アンケート結果をふまえて入居者主体のサークル活動を開始、2018年12月末現在、10サークルのべ112名登録（囲碁、将棋、麻雀、大人のぬりえ、トランプ、美文字、書道、刺し子、カラオケ）。毎週日曜日午後を中心に平均約20名前後が活動している。回答率が高かったコーラスについては月1回のイベントとして開催し、毎月15名前後の入居者が参加している。
vii	健康増進プログラムへの参加	⇒		⇒	オウカスの運動プログラムとしてヨーガ、太極拳、ボイストレーニング（ヴォーカリズム）、介護予防運動（OUKAS体操）を展開(詳細はP29)。入居稼働率が安定してきた2018年10月～12月の3ヶ月間の平均参加人数はそれぞれヨーガ13.3名、太極拳7.8名、ヴォーカリズム28.3名、OUKAS体操28.6名となっている。運動に対するニーズはあるが、平均年齢が高いこともあり、単にプログラムを用意しても参加者は増えないため、入居者に応じた声がけを工夫するなど、参加率維持・向上に向けて継続的に働きかけていく。

Ⅱ. 地域コミュニティイベント

■地域コミュニティイベント(キツツキカフェ)概要

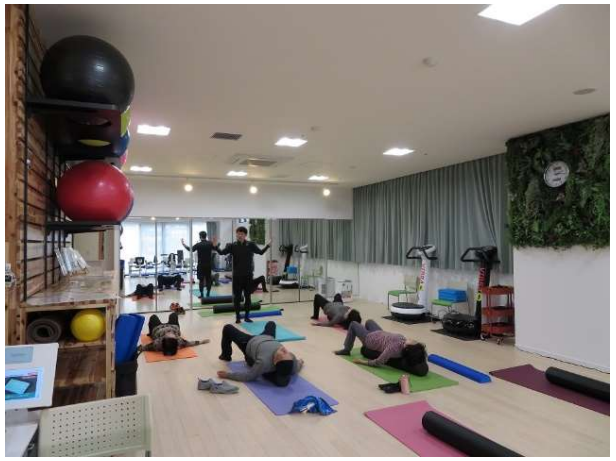
1)開催日　毎週木曜日　カフェ営業　:13時30分～17時
　　運動プログラム :14時～14時45分

2)場所　フィットネススタジオ・コミュニティカフェ(グリーンカフェ)

3)対象者　地域住民・入居者

4)提供内容　フィットネスプログラムおよび喫茶提供

5)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等　※詳細は次ページ参照



■運動プログラム例

日 時	プログラム	内 容	推奨年齢（目安）
第1木曜日	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木曜日	ヨーガ	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木曜日	ポール	円形のポ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木曜日	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、交互におこなう脂肪燃焼プログラム	30歳前後～70歳前後

■イベント告知方法

(a)イベント案内専用告知物

→2018年1月以降 隔月にて計6回、近隣に1,500部/回ポスト投函

(b)定期刊行物 オウカスプレス

→2018年1月・2月・3月・4月・6月に発行、
オウカス船橋の入居検討者(説明会来場者) 約800名に郵送

(c)現地前設置ポスター

→2018年6月以降 常時設置

(a)イベント案内専用告知物

(b) 定期刊行物 オウカスプレス

(c) 現地前設置ポスター

■イベント告知方法

(d)入居営業用の広告物に掲載

→船橋市・習志野市・市川市を中心に下記の通り広告物配布

2/8 :6万部新聞折込、2/26:3万部新聞折込・3.5万部ポスト投函、

3/19:3万部新聞折込

(e)入居営業用のモデルルーム案内会告知物に掲載

→2018年2月に2回発行、

オウカス船橋の入居検討者(説明会来場者) 約700名に郵送

(f)招待状

→2018年5月発行、オウカス船橋への来場者500名に郵送

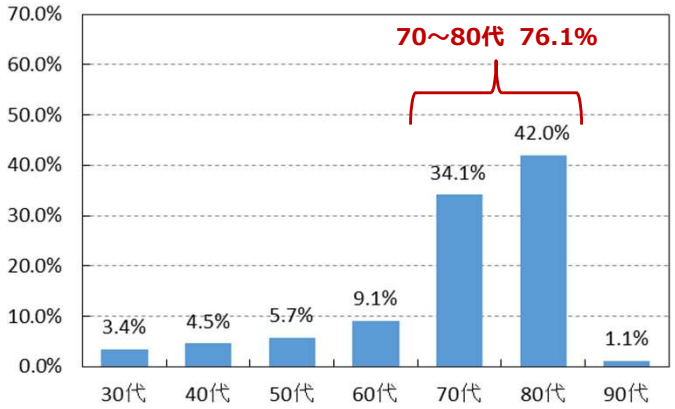
(d)入居営業用の広告物に掲載

(e)入居営業用のモデルルーム案内会告知物に掲載

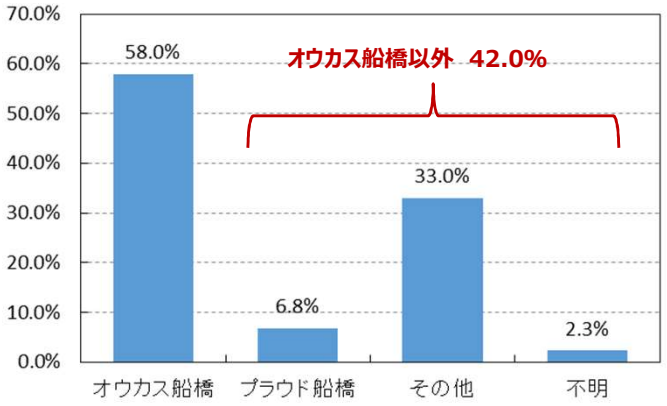
(f)招待状

■イベント参加者属性(N=88)

年齢比率



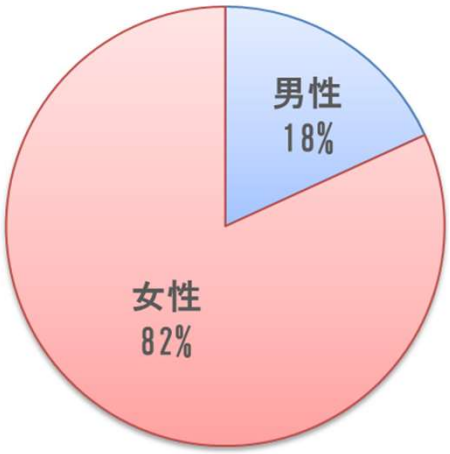
居住地



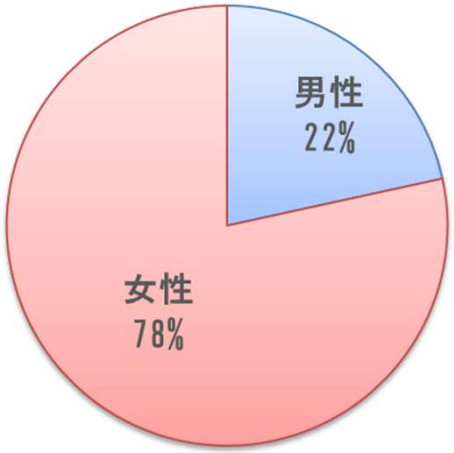
P69に居住地プロット

年齢別では70代(34%)、80代(42%)が中心。70代・80代が多いのは全体の58%が入居者が占めていることによる。地域の参加者だけで見ると35歳～81歳／平均年齢65.3歳利用と幅広い世代が利用しており、地域の交流拠点の一つとして入居者・地域住民による多世代交流がカフェでうまれている。

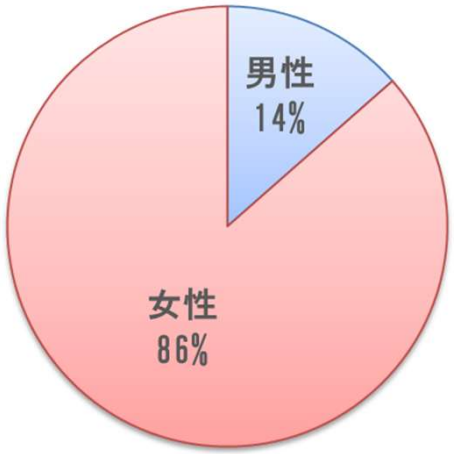
男女比率(全体)



男女比率(入居者)



男女比率(地域住民)

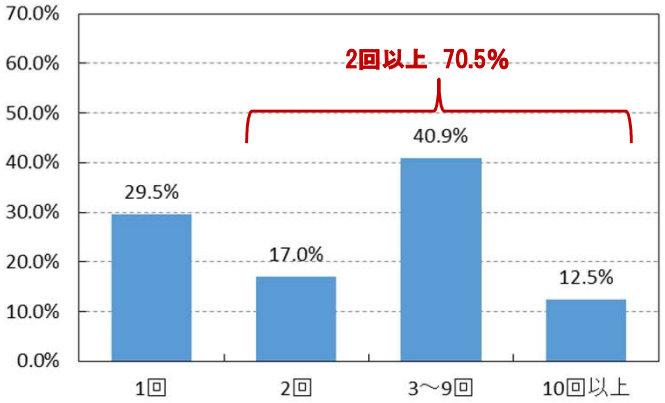


男女比率については、全体、入居者、地域住民ともに約2:8と女性が多い結果となっている。オウカス館内でのその他プログラムについても同様に女性が参加する傾向にあり、男性は一人での運動や散歩などを好む。

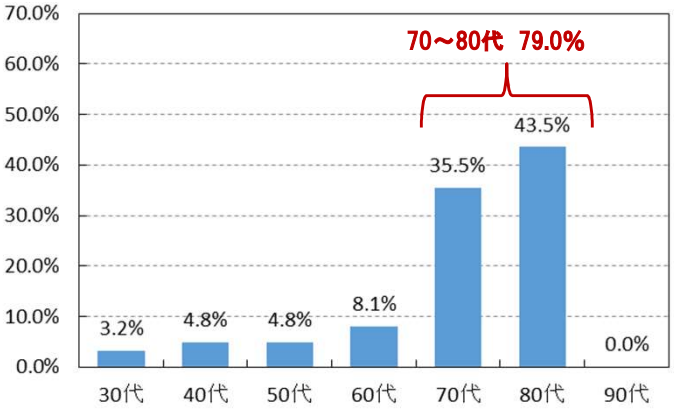
今後の課題の一つは、男性の参加率向上であり、男性が参加しやすいプログラムやカフェメニューの開発などにも取り組んでいく。

■イベント継続利用者分析

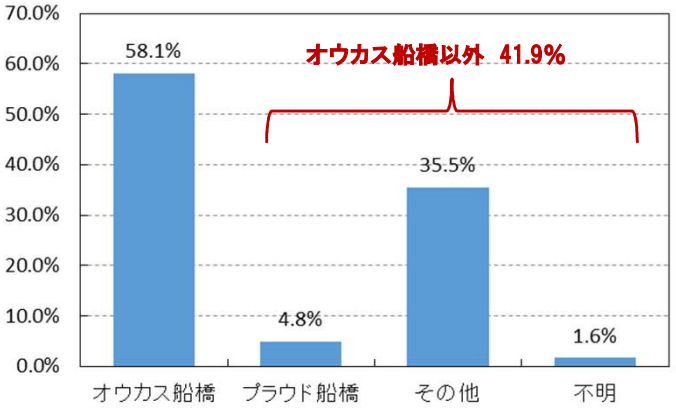
イベント参加回数(N=88)



継続利用者年齢比率(N=62)

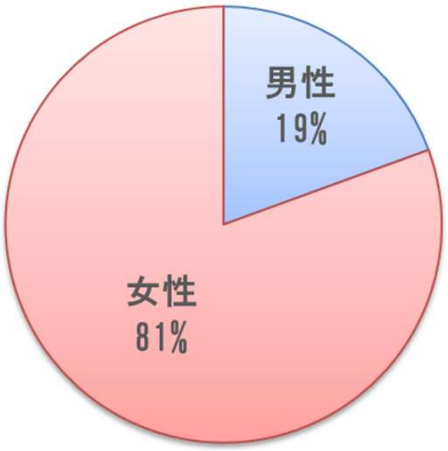


継続利用者居住地(N=62)

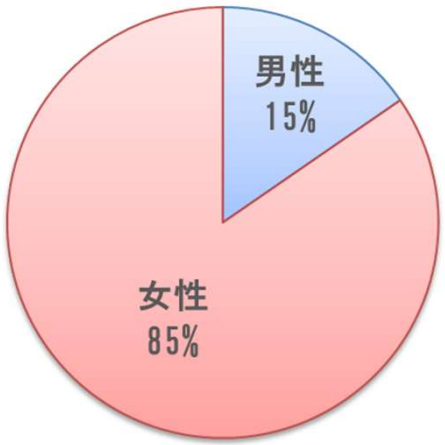


2回以上利用している顧客の比率は71%であり、イベント参加者は概ね複数回参加して継続する傾向にある。
なお、継続傾向については入居者・地域住民偏りはない。

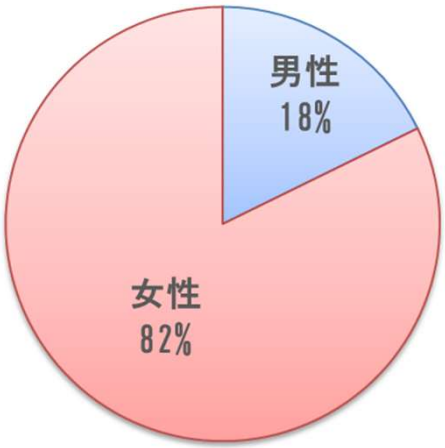
継続利用者男女比率(全体:N=62)



継続男女比率(入居者:N=36)



継続男女比率(地域住民:N=26)



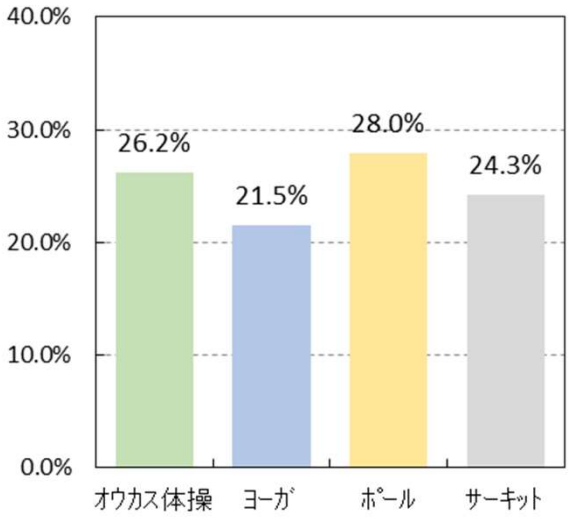
継続利用者(男女比率)については、男女比率同様に約2:8と、全体参加者と相違はない。
一方で各性別×住居地属性の中での継続利用率とした場合、地域住民の男性の継続利用率が80%と高い結果となった(他属性の継続率はおおむね約70%)。
本属性の方々は、レッスン・カフェ参加の様子からも意欲的・社交的であることがうかがえた。

■プログラム別の属性分析(N＝404)

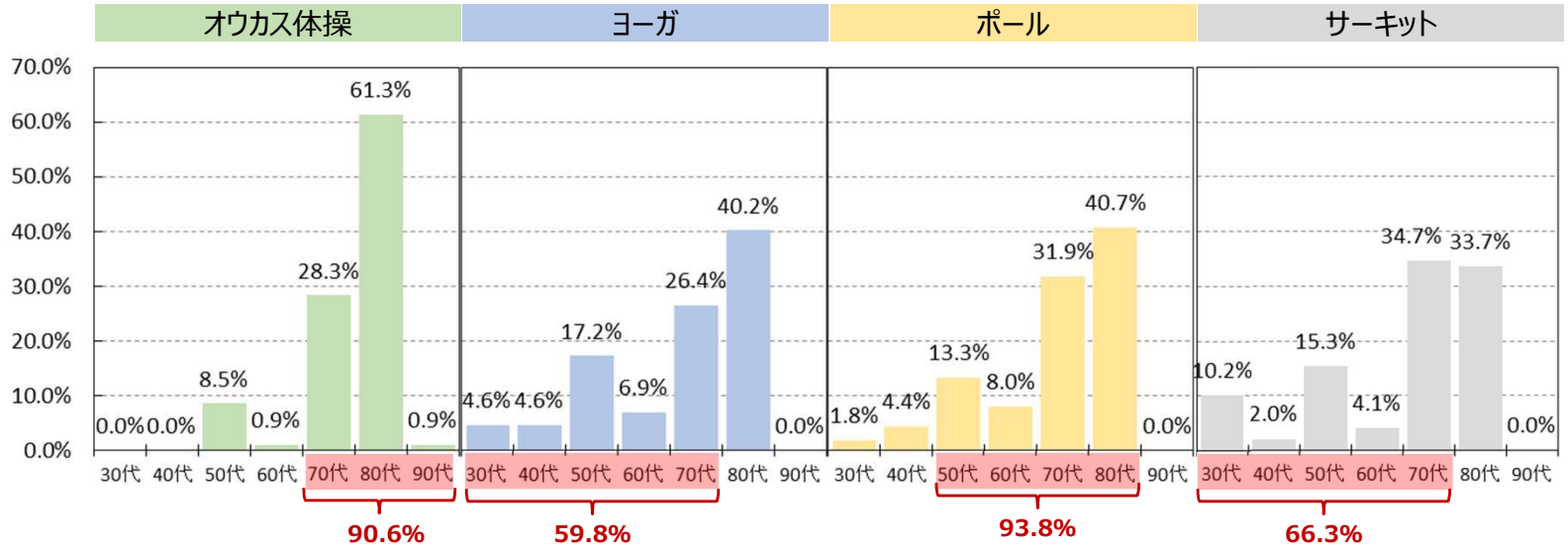
キツツキカフェ　運動プログラム例

日 時	プログラム	内　容	推奨年齢（目安）
第1木曜日	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木曜日	ヨーガ	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木曜日	ポール	円形のポ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木曜日	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、交互におこなう脂肪燃焼プログラム	30歳前後～70歳前後

プロフラム別参加比率



プログラム別参加者年齢比率　※　：推奨年齢ゾーン



キツツキカフェでは年齢層幅広く参加いただくため、4種のプログラムを用意。4種プログラムともに参加比率に大きな差はないが、ポールのプログラムは推奨年齢が幅広いこともあり、参加比率が高い結果となった。一方でヨーガについては、推奨年齢は幅広いものの、近隣にヨーガプログラムを展開しているスタジオも多く、またオウカスの入居者は内部プログラム(毎週月曜)にて参加していることもあり、参加比率が1番伸び悩む結果となっている。
4種のプログラムの中で地域住民の参加比率が1番高かったのはサーキットである(内部：外部＝1：1)。運動強度が高いことにより、ほかのプログラムと比較しても地域の若い世代の参加が多い結果となっている。

■イベント参加者居住地MAP(N=88)

・イベント参加者の居住地から「オウカス船橋」までの直線距離

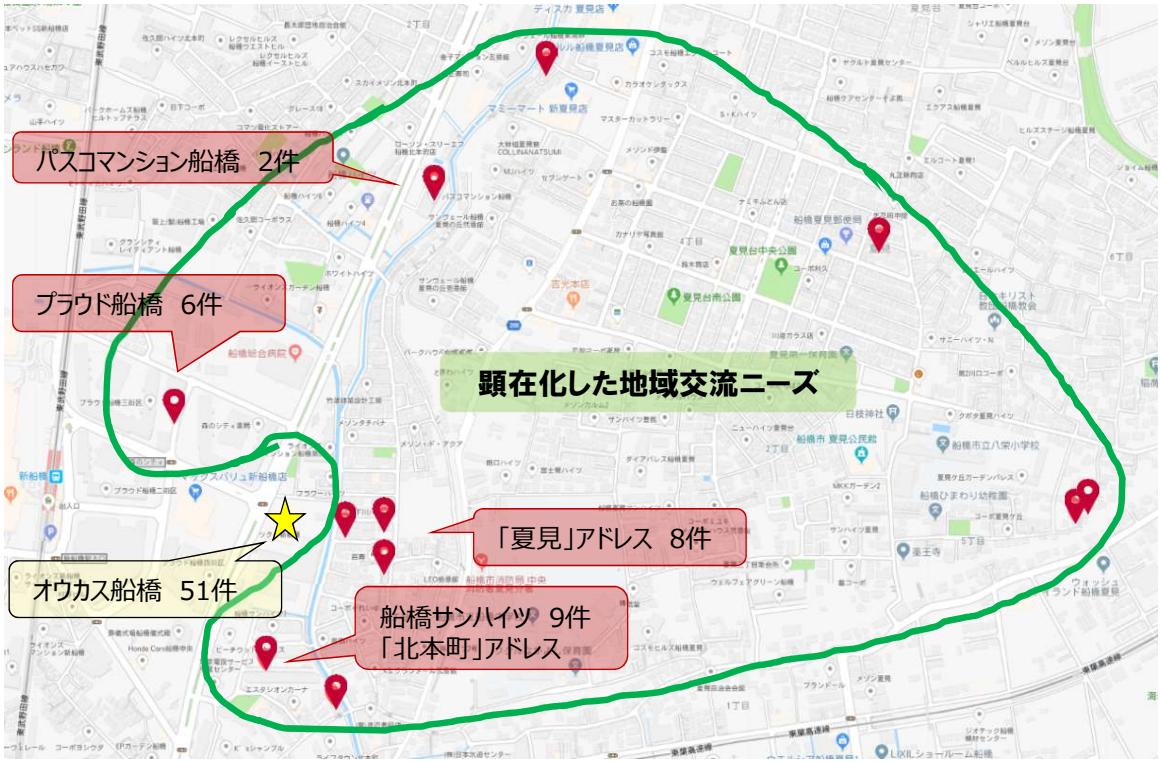
No.	オウカス船橋	プラウド船橋	その他所在地	オウカス船橋まで直線距離（ｋｍ）
1~51	○			
52~57		○	顕在化した地域交流ニーズ	
58			船橋市夏見3-9-13	0.1
59			船橋市夏見3-9-25	0.1
60			船橋市夏見3-9-25	0.1
61			船橋市夏見3-9-29	0.1
62			船橋市北本町1-18(船橋サンハイツ)	0.2
63			船橋市北本町1-18(船橋サンハイツ)	0.2
64			船橋市北本町1-18(船橋サンハイツ)	0.2
65			船橋市北本町1-18(船橋サンハイツ)	0.2
66			船橋市北本町1-18(船橋サンハイツ)	0.2
67			船橋市北本町1-18(船橋サンハイツ)	0.2
68			船橋市北本町1-18(船橋サンハイツ)	0.2
69			船橋市北本町1-18(船橋サンハイツ)	0.2
70			船橋市北本町1-18(船橋サンハイツ)	0.2
71			船橋市北本町1-18-2	0.3
72			船橋市夏見3-29-14	0.7
73			船橋市北本町2-63-1	0.5
74			船橋市北本町2-63-1	0.5
75			船橋市海神4-29-20	0.9
76			船橋市夏見5-31-29	1.1
77			船橋市夏見5-31-30	1.1
78			船橋市夏見	0.1~1.1
79			船橋市行田1	1.2
80			船橋市宮本1-1-7	1.4
81			船橋市宮本町8-9	2.6
82			船橋市上山町2-461	2.8
83			船橋市本金杉	3.8
84			習志野市本大久保4-16-11	7.0
85			浦安市入船4-28-15	8.8
86			茨城県守谷市久保ヶ丘4-19-2	29.3
87			不明	－
88			不明	－

・イベント参加者居住地MAP(広域)

入居者以外については、「オウカス船橋」の近隣(直線距離500m以内)を中心に来場。一方で、告知自体は近隣自治体まで幅広く行ってきたが、集客には結びついていない。

周辺に潜在的に存在していた、高齢者の地域交流ニーズを顕在化できた事例となった。

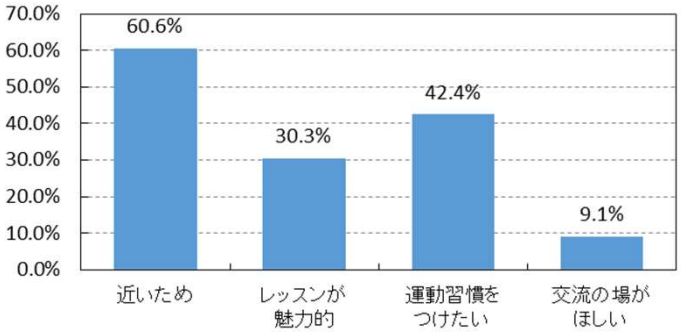
・イベント参加者居住地ＭＡＰ（狭域）



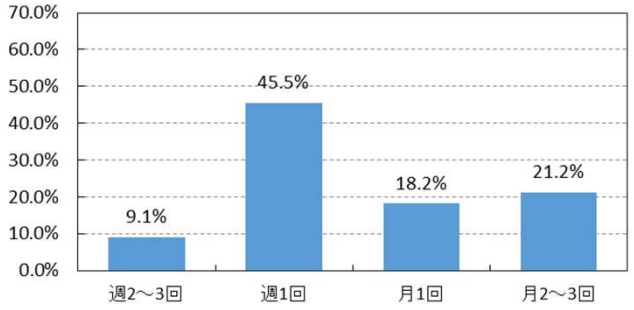
■イベント参加者のうち、地域住民へのオウカス船橋に関するアンケート集計分析(N＝33)

①レッスンについて教えてください （複数回答可）

1.来場動機を教えてください



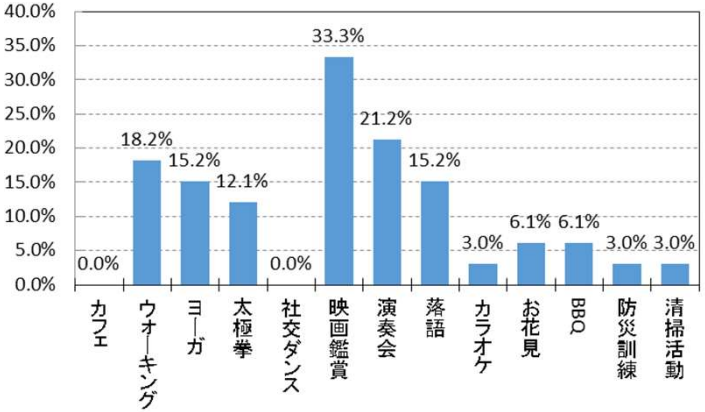
2.今後参加するとした場合、どのくらいの頻度がよいか



レッスンについて、来場動機は「近いため」が最多。次いで、「運動習慣をつけたい」を選択した方も4割程度おり、健康志向層も目立つ。
今後は、1年間の活動実績をふまえて、レッスンの見直しや、その他運動以外のイベントの開催を通じて交流の場を増やすなど、参加率向上に向けて対応を検討していく。

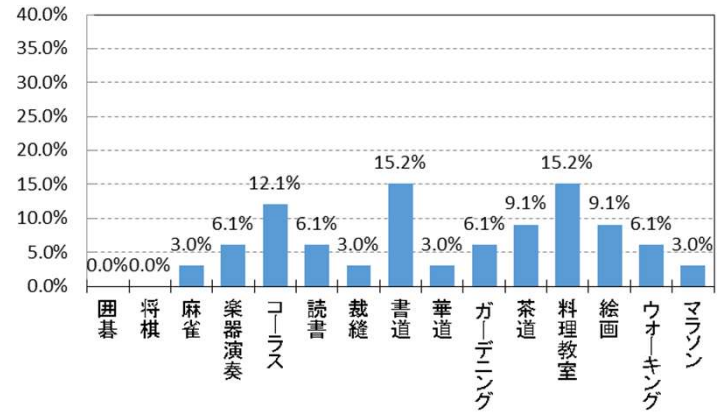
②今後、「オウカス船橋」にて、どの様なイベント・サービスを利用したいですか （複数回答可）

1.より地域の人々と交流が図れるイベント・サービス



「映画鑑賞」、
「演奏会」が20%
以上と高い比率。

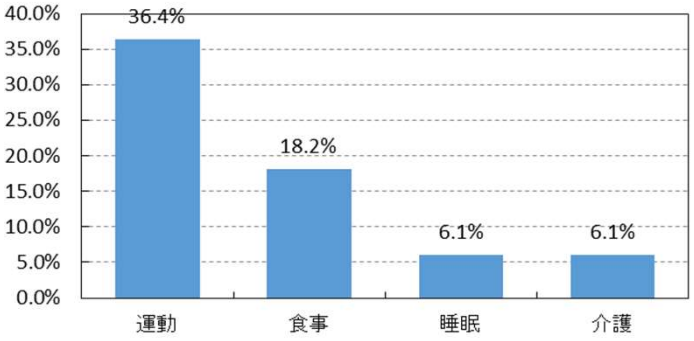
2.任意サークル活動が行えるサービス



分散傾向だが、
「書道」、「料理教室」「コーラス」が最多。

コーラスについては、入居者の館内イベントとしてスタート。現在地域開放に向けて講師とともに協議を進めている。

3.健康増進に関する相談が出来るサービス



「運動」に関する相談ができるサービスを希望する声が36%と高い。

オウカスへの入居検討者(来場者)の中で、イベント継続利用者も1組見られた。地元エリアの夫婦(夫:80代 妻:70代)
⇒入居には至らずとも、この様な地域交流施設やイベントがある事により、将来的に入居する可能性があり、周辺地域の高齢者施設に興味がある層の集客事例となった。

■地域コミュニティイベント参加者　ニーズの検証

i	地域コミュニティイベントへの参加	⇒	映画鑑賞：33.3%／演奏会：21.2%／ ウォーキング：18.2% ※「より地域の方々と交流が図れるイベント・サービス」で交流が図れるイベントを選択した顧客の比率	⇒	アンケート結果をふまえて、2018年8月より演奏会について地域開放実施。映画鑑賞会についても今後検討していく。ウォーキングについては、年齢差・ADL差も考慮の上で入居者での検討開始し、その後地域へと広げていく。
ii	地域ボランティアへの参加	⇒	清掃活動：3.0% ※「より地域の方々と交流が図れるイベント・サービス」で清掃活動を選択した顧客の比率 ※その他、地域ボランティアに関するは自由記述なし	⇒	利用者より、清掃活動は既に実施している声がきかれた。 また、地域ではスクールバスの送迎時のバス停での補助スタッフへのボランティアを募集。その他、自治会でも夏祭り、ハロウィンなど大きなイベント開催時に運営補助スタッフを募集する仕組みを検討している。必要としている場はあるため、入居者のボランティア参加から検討していく。
iii	地域健康増進イベントへの参加	⇒	ウォーキング：18.2%／太極拳：18.2%／ヨーガ：12.1% その他、自由回答にて体力測定：24.2% ※「より地域の方々と交流が図れるイベント・サービス」で運動に係るイベントを選択した顧客の比率	⇒	アンケート結果をもとに、地域の方向けに体力測定会を実施。参加者は26名（男性9名、女性17名）、平均年齢73.3歳、62歳～80歳。平日開催のため、高齢者層が中心となったが、地域住民の健康管理に寄与するイベントの一つとなった。今後も定期的に開催していく。
iv	他の地域サービスの利用	⇒	運動に関する相談：36.4% 食事に関する相談：18.2% 睡眠に関する相談： 6.1% 介護に関する相談： 6.1% ※「3.健康増進に関する相談が出来るサービス」の結果	⇒	相談窓口としてのニーズは高い。アンケート上では運動、食事、睡眠、介護の順なった。しかし、介護に関してはアンケートのみならず、本業の入居相談以外にも現地、電話、自治会の場などにおいて具体的な相談が18件寄せられる。介護については知識がない方も多く、地域の介護相談窓口としてのニーズも一定程度把握できた。
v	ICTサイト健康関連情報の利用	⇒	オウカス館内での健康管理についての興味関心：4件 ※自由記述より	⇒	その他記述の中で、オウカスで展開している活動量計などを活用した健康管理に関するニーズあり。1年目は地域交流拠点の役割情勢を優先とし、体力測定などアナログでの管理からスタートしたため、ICTの外部展開については今後継続検討していく。
vi	任意サークルへの参加	⇒		⇒	
vii	健康増進プログラムへの参加	⇒		⇒	

Ⅲ. 健康増進イベント

■健康増進イベント 概要 ※2017年12月、2018年5月・12月開催

森のシティ自治会

OUKAS

森のシティ薬局 MORINO CITY

けんこうフェスタ

5月13日(日)

場所：オウカス船橋　1階 グリーンカフェ

第1回 9:30 ～ 10:00 受付終了
第2回 10:30 ～ 11:00 受付終了
第3回 11:30 ～ 12:00 受付終了
第4回 13:30 ～ 15:00 受付終了

測定内容は…項目の選択は可能となっています。

無料

- 血糖値・HbA1c・脂質　←自己穿刺項目
- ✓ 肺年齢・Hb 推定値(貧血)・血管年齢

そのほか　頭や体を使ったトレーニングの紹介コーナー

※持ち物：裏面のアンケートのご用意をお願いします

薬・健康食品等の相談コーナー

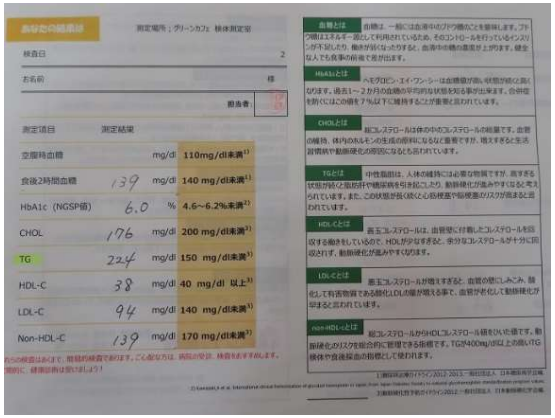
※薬の相談は、お薬手帳や薬情等もお持ちください

※健康診断ではありませんので、無理な食事の我慢はなさらないでください

問合せ：　コンシェルジュデスク

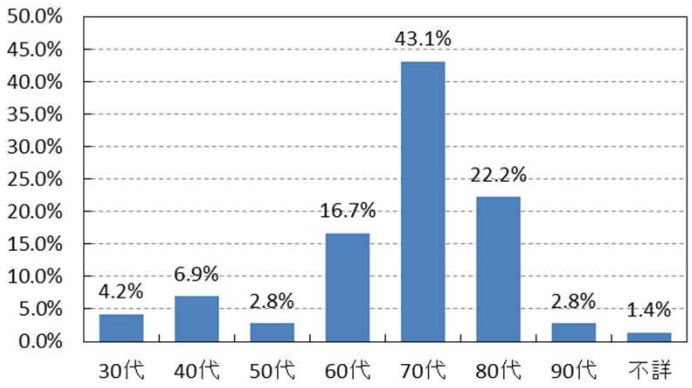
担当：目良・山川（オウカス船橋）・　鈴木（森のシティ薬局）

■イベント風景

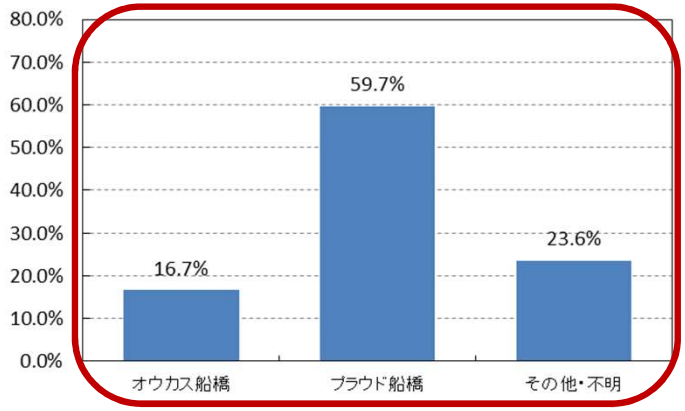


■イベント参加者属性分析

年齢比率(N＝72)



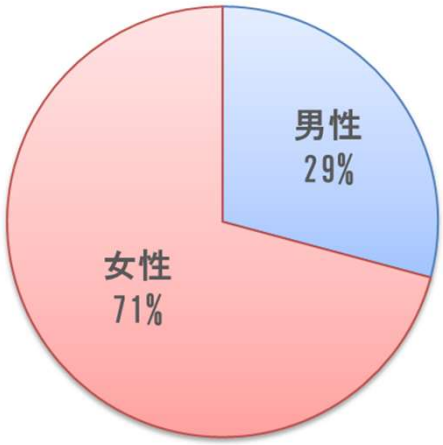
居住地(N＝72)



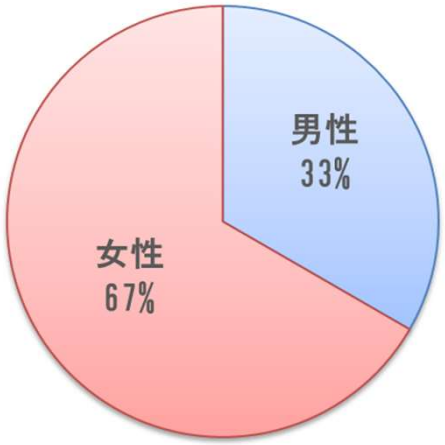
詳細はP75参照

イベント参加者は、地域コミュニティイベント同様、60代～80代が中心となった。特に参加が多い近隣のプラウド船橋についても参加者の平均年齢が65歳であり、本イベントが地域の高齢者の健康管理を担う事例となっている。

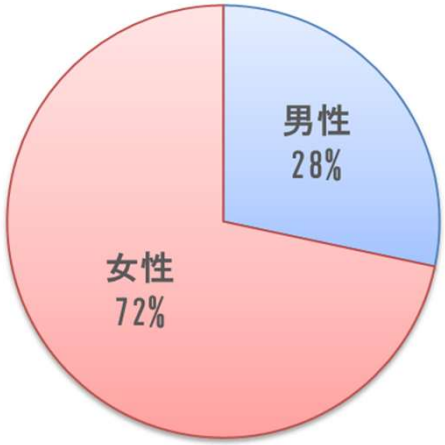
男女比率(全体)



男女比率(入居者)



男女比率(地域住民)



男女比率については、全体、入居者、地域住民ともに約3:7と地域コミュニティイベントに比べて男性比率が高い結果となった。男性参加者の平均年齢は71.8歳(入居者82.3歳／地域69.4歳)と高齢者層が中心であり、本メンバーの健康増進イベントへの継続を促しつつ、地域コミュニティイベントへの参加も呼び掛けていく。

健康増進イベントを男性参加のきっかけづくりの場として、今後も対応していく。

■イベント参加者属性分析(N＝72)

・イベント参加者居住地の「オウカス船橋」までの直線距離

No.	オウカス船橋	プラウド船橋	その他所在地	オウカス船橋まで直線距離（km）
1	○			
2	○			
3	○			
4	○			
5	○			
6	○			
7	○			
8	○			
9	○			
10	○			
11	○			
12	○			
13		○		
14		○		
15		○		
16		○		
17		○		
18		○		
19		○		
20		○		
21		○		
22		○		
23		○		
24		○		
25		○		
26		○		
27		○		
28		○		
29		○		
30		○		
31		○		
32		○		
33		○		
34		○		
35		○		
36		○		
37		○		
38		○		
39		○		
40		○		
41		○		
42		○		
43		○		
44		○		
45		○		
46		○		
47		○		
48		○		
49		○		
50		○		
51		○		
52		○		
53		○		
54		○		
55		○		
56			船橋市北本町1-18	0.2
57			船橋市北本町1-18	0.2
58			船橋市北本町1-18	0.2
59			船橋市北本町1	0.4
60			船橋市北本町2-63-1	0.5
61			船橋市北本町2-18-2	0.6
62			船橋市北本町2-62-5	0.7
63			船橋市北本町2-62-5	0.7
64			船橋市北本町2-8-1	0.7
65			船橋市山手1-1-3	0.8
66			船橋市山手1-1-3	0.8
67			船橋市海神1-16-8	1.2
68			船橋市行田1-12-19	1.2
69			船橋市浜町1-1-6	2.2
70			習志野市谷津4-4-23	3.7
71			船橋市三山8-45-19	7.0
72			不詳	—

顕在化した健康増進ニーズ

・イベント参加者居住地MAP(広域) ※不詳1件

・イベント参加者居住地MAP(狭域)

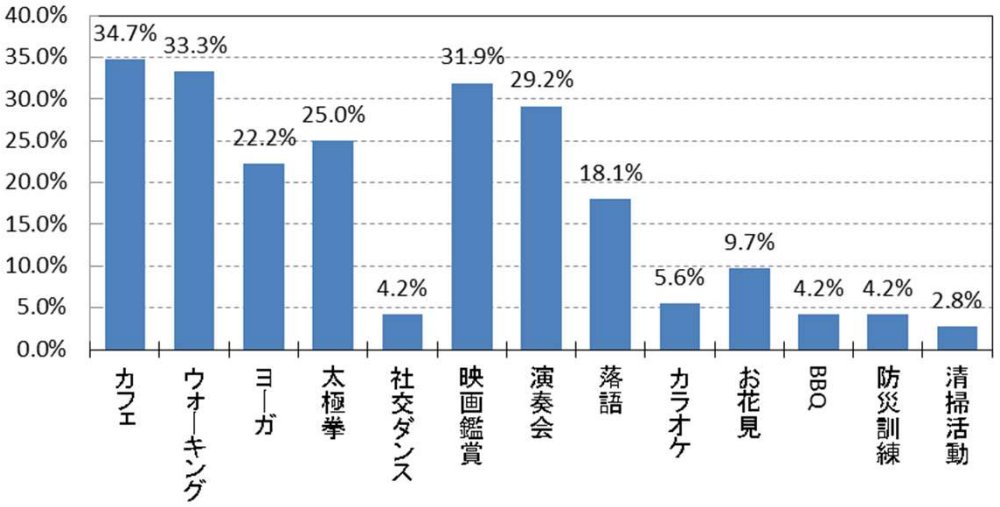
イベント参加者は、近隣の「プラウド船橋」居住者が中心。その他は、「オウカス船橋」近隣から(直線距離1km以内)を中心に集客している。

同じエリアでも、プラウド船橋を中心に地域コミュニティイベントとは異なる参加が目立つ。今後は、健康チェックに訪れている方々への運動習慣の定着が課題となる。健康増進イベントを通じて、運動の必要性およびポイントのアドバイス、地域コミュニティイベントの周知を継続的に実施していく。

■イベント参加者　オウカス船橋に関するアンケート集計分析(N＝72)

②今後、「オウカス船橋」にて、どの様なイベント・サービスを利用したいですか （複数回答可）

1.より地域の人々と交流が図れるイベント・サービス

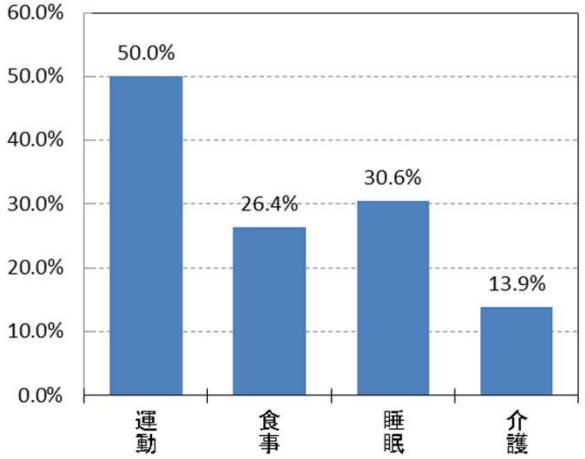


「カフェ」、「ウォーキング」、「映画鑑賞」が30%を超え高い比率となった。

その他、自由記述欄に回答2件。

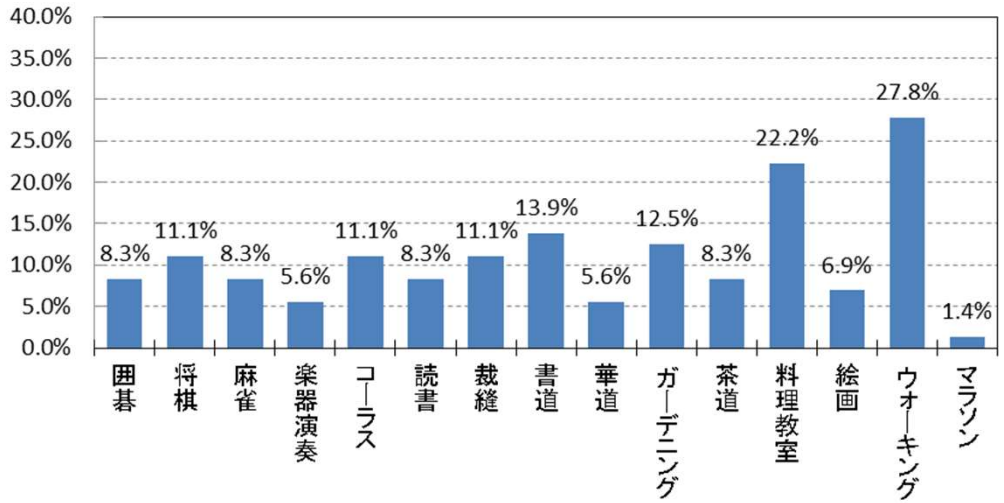
「子供と一緒に私が汗をかける運動がしたい」・「卓球」という回答であった。

3.健康増進に関する相談が出来るサービス



「運動」に関する相談ができるサービスを希望する声が50%と高い。

2.任意サークル活動が行えるサービス



「料理教室」、「ウォーキング」が20%以上と高い比率であった。

その他、自由記述欄に回答3件。「トランプ、花札、オセロ」・「釣り」・「俳句、卓球」という回答であった。

③“地域の拠点的な機能”という視点から「オウカス船橋」に対し、どの様な役割を期待しているか。

地域に密着したイベントをして頂きたい	地域・交流系の回答
地域のシニア団体に開放して遊び学ぶ場にしてほしい	
違う年齢の方と、仲良くなれたら嬉しい。2歳の子供とともに	
年間計画として交流の機会を次年度から話し合いたい	
オープンカフェの回数が増えるといいのですが	
任意サークルの充実	
どんどん参加される人数が増えてきて、いろいろな地域の発信場所として期待してます。	
健康増進	健康増進系の回答
健康増進に関する自由参加できる運動機会を作ってほしい	
このような活動があると時々参加したいと思います	
老人の体力向上の施設があれば	
森のシテイシニアクラブで今後も体力測定をお願いすることになると思います。	
無料の検診場所、定期的に実施したら良いです。	
老後の生活をより良くするための講話等	
新しい老人ホームの在り方としての将来に期待します。	
特になし(オーカスについてまだ十分理解してない)	

健康増進に関するイベントということもあり、全般的に健康・運動に関心を寄せる回答が目立った。
毎週木曜日地域開放している地域コミュニティイベントとも連動させ、自由参加できる運動機会、地域交流拠点として多世代交流の機会を継続して提供していきたい。

■健康増進イベント参加者　ニーズの検証

i	地域コミュニティイベントへの参加	⇒	映画鑑賞：31.9%／演奏会：29.2%／落語：18.1% ※「より地域の方々と交流が図れるイベント・サービス」で交流が図れるイベントを選択した顧客の比率	⇒	アンケート結果をふまえて、2018年8月より演奏会について地域開放実施。映画鑑賞会、落語についても今後検討していく。
ii	地域ボランティアへの参加	⇒	清掃活動：2.8% ※「より地域の方々と交流が図れるイベント・サービス」で清掃活動を選択した顧客の比率 ※その他、地域ボランティアに関するは自由記述なし	⇒	イベント参加者がプラウド船橋の住民が中心であり、クリーン清掃活動を既に森のシティ自治会として実施していることから、清掃活動の比率は必然と低くなったと推測される。
iii	地域健康増進イベントへの参加	⇒	ウォーキング：33.3%／太極拳：25.0%／ ヨーガ：22.2%／社交ダンス：4.2% ※「より地域の方々と交流が図れるイベント・サービス」で運動に係るイベントを選択した顧客の比率	⇒	健康増進イベントに参加してるだけあり、運動プログラムへの興味関心は高い。地域コミュニティイベントと健康増進イベントの参加者は異なるため、ヨーガは既存プログラムとして呼びかけていくとともに、その他プログラムについても追加導入を検討していく。
iv	他の地域サービスの利用	⇒	運動に関する相談：50.0% 睡眠に関する相談：30.6% 食事に関する相談：26.4% 介護に関する相談：13.9% ※「3.健康増進に関する相談が出来るサービス」の結果	⇒	相談窓口としてのニーズは高い。アンケート上では運動、食事、睡眠、介護の順なった。しかし、介護に関してはアンケートのみならず、本業の入居相談以外にも現地、電話、自治会の場などにおいて具体的な相談が18件寄せられる。介護については知識がない方も多く、地域の介護相談窓口としてのニーズも一定程度把握できた。
v	ICTサイト健康関連情報の利用	⇒	オウカス館内での健康管理についての興味関心：5件 ※自由記述より	⇒	その他記述の中で、オウカスで展開している活動量計などを活用した健康管理に関するニーズあり。1年目は地域交流拠点の役割情勢を優先とし、体力測定などアナログでの管理からスタートしたため、ICTの外部展開については今後継続検討していく。
vi	任意サークルへの参加	⇒		⇒	
vii	健康増進プログラムへの参加	⇒		⇒	

- 地域コミュニティイベントでは、入居者（65歳～90歳／平均年齢79.9歳）と地域の参加者（35歳～81歳／平均年齢65.3歳）による幅広い世代の利用が見られ、地域の交流拠点の一つとして入居者・地域住民による多世代交流がカフェでうまれている。

- 地域健康増進イベントでも、70歳代の周辺居住者を中心に参加者が見られ、アンケートでも、「オウカス船橋」の役割として“地域交流”“健康増進”に期待する声が目立った。これにより、周辺に潜在的に存在した高齢者の健康増進ニーズを顕在化できた事例となった。

- 検証でのアンケート結果をもとに、入居者主体のサークルを立ち上たことで館内でのコミュニティが活性化。コンサート・作品展など外部開放可能なものについては既に地域にも展開。今後各種サークル活動・イベントが増え、外部開放可能なものは地域にも広げていくことで、地域コミュニティ活性化の基盤となる。

⇒居住地周辺に当該施設が位置し、イベント等を開催することにより、周辺地域に潜在的に存在していた高齢者を中心とする“地域交流ニーズ”×“健康増進ニーズ”が顕在化された。

4. 総括

■総括

- サ高住の整備したことによるエリア特性を把握できた。周辺に居住する家族からの近居ニーズのみならず、子世代が遠隔地に住む親世代を呼び寄せるニーズも見られ、親世代の独居解消にも寄与。
- 潜在的に存在した近隣に居住する高齢者の不安・不満や、地域交流”×“健康増進”ニーズが顕在化されたが、それらは地域コミュニティイベント等の開催により、解消・向上が可能。入居せずとも高齢者を中心に地域を包括的にケアできる存在となった。
- 入居者主体のサークルを立ち上げにより、館内でのコミュニティが活性化。今後各種サークル活動・イベントが増え、外部開放可能なものは地域にも広げていくことで、地域コミュニティ活性化の基盤となる。

■課題

- サ高住の入居検討にあたっては、地元エリアから外れた、船橋市全域に住む近居世帯の関心が低く、「船橋・新船橋」親和エリアを拡大する必要性がある。入居営業上、沿線延長エリアに告知を継続して拡大する。また、地域コミュニティイベントの運営積重ねにより、地域にサ高住を根付かせ、親和エリアを拡大していく。
- 自立向けの高齢者住宅として、健康増進・介護・医療サービスをシームレスに利用できる仕組みは構築できたが、オウカス・各社のスタンス・役割分担についてはケースに応じて大きく異なり、今後も運営の中でケースを積み重ねて関係性を構築していく必要がある。また、あわせて介護を自社提供していない現状の中で、認知症（中核症状）やターミナルケアなどに対してスタッフのサービス提供範囲も見極めていく必要がある。
- 「ココロとカラダの健康」サポートを地域住民にも提供してコミュニティのニーズ把握できたが、高齢者層の男女では社会参加への興味関心の違いが明確となった。今後はオウカスでの改善例もふまえ、男性も参加しやすい雰囲気作り、運動プログラム、喫茶メニュー、イベント等を検討していく必要がある。