
民間企業と地域包括ケアシステムとの関係 ～地域ケア拠点の形成、自宅のバリアフリーリフォーム の取組みを通じて～

2018年5月31日

セキスイオアシス(株)

積水化学工業株式会社 住宅カンパニー フロンティア事業統括部
高齢者事業グループ
岸 英恵



【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支援したい。

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、
介護サービスのノウハウを取得する。



2004年の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

SEKISUI



【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。

【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】

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運営。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。



セキスイオアシスの三位一体体制

SEKISUI

セキスイオアシスは、住まいと介護と医療の連携で 高齢期の暮らしを支えます





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

いつまでも元気でいるために、
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。



健康クラブ

地域サロン

運動型デイサービス

訪問介護

小規模多機能型居宅介護

デイサービス

訪問入浴

訪問看護

居宅介護支援

暮らし

住まい

サービス付き高齢者向け住宅

自宅のリフォームによる整備

グループホーム

有料老人ホーム



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

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】

午前

オリエンテーション

- 高齢者の自立支援とは

【2日目】

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)

【3日目】

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

一般型デイサービス

午後

- 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』



研修の模様

【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、高齢者的心身状況を知る】



【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

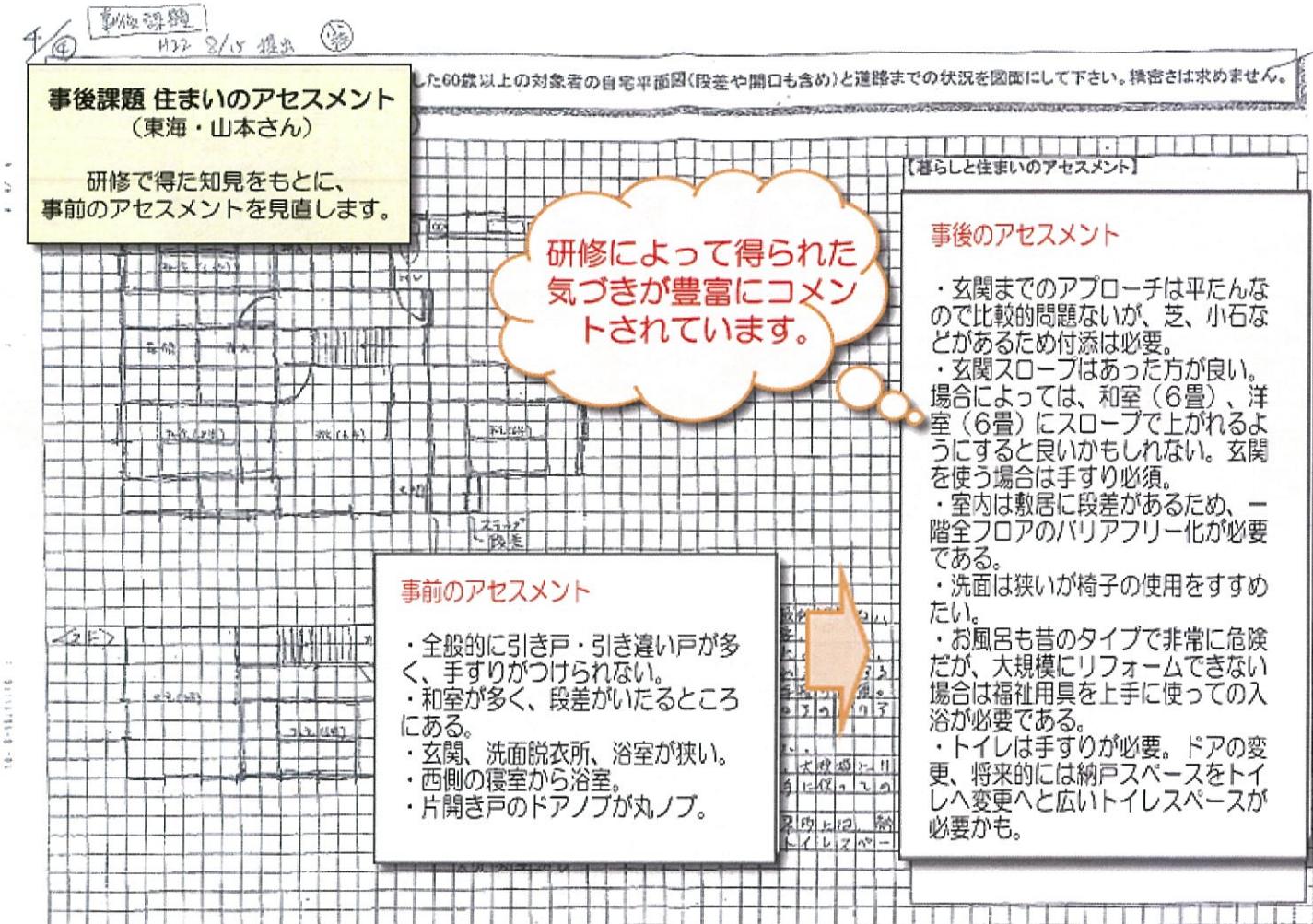


浴室での効果的な手すりの使い方を体験



リフォーム事業への取組み：人材教育『オアシス研修』の実践

SEKISUI



研修前後で、リフォームの提案内容の幅が拡がる



研修の効果

■受講数(2010年～2016年度)：653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 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)：

上期受注につながったのが、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把握して提案できるようになりました。提案の幅が広がり、非常にご共感いただき値引きなしの高い粗利でご契約頂くことができました。受注増大につながったポイントは、やはり介護の提案の幅が広がったことによるサニタリー改装の受注と単価アップが要因だと思います』

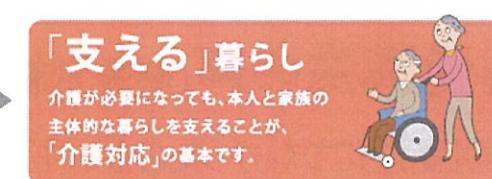
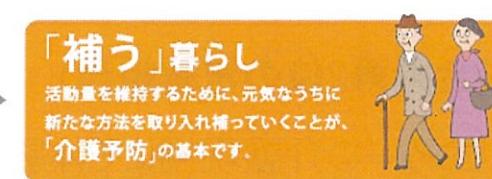
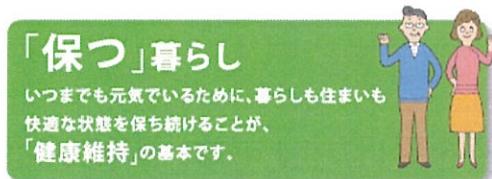


健康寿命をできるだけ延ばし、たとえ介護が必要になっても 自宅に住み続けるための **ワンフロア リフォームプラン集**

このようなお客様に特におすすめです

- ① 年齢は60代以降。夫婦2人で住み続けたい意向がある。
- ② 家にいる時間が長くなり、食事をゆっくり取るなど生活スタイルに変化がある。
- ③ 階段の昇り降りが不安になるので、1階中心の生活がしたい。

誰もがたどる3つのライフステージ



[リフォームコンセプト]

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



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。

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ります。

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。

本プラン集は、オアシスセンターとセキスイファミエスの協業のもとに作成されています。

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。



終の棲家に
なるべく

7つのプランニングポイント

住空間全体

水まわり

- POINT 1 外出アクセス～居室～水まわりの動線をスムーズに。主要動線上は、床段差をなくし、引戸を設置**
理由：いつまでも外出できることは健康維持の秘訣のため、外出しやすい環境に。車椅子生活になったら、玄関以外（掃き出し窓など）から外出アクセスをとることも一案。玄関～居室～サニタリーの動線に無理はないか、家具配置もした上で確認することが大切。
- POINT 2 1Fに寝室の設置、トイレとの近接化**
理由／階段からの転倒事故を防ぎ、緊急時の避難もしやすい。頻度が高くなる夜間のトイレを安全にする。
- POINT 3 最低限必要になる3つの空間（1:玄関・2:脱衣室・3:トイレ）には、縦手すりを設置**
理由／転倒の危険性が高く、体に負担がかかる立ち座り動作をサポートするには、縦手すりが効果的。
- POINT 4 奥行きが浅く、間口が広い収納の確保**
理由／1階が生活の中心になるため1階に物があふれる。その物につまずく転倒予防のため。不要な物は捨ていつでも整理整頓された空間を保つには、開けたら奥まで何が入っているかひと目でわかり、出し入れがしやすい収納が必要。
- POINT 5 浴室は、入口有効開口が広く、大きすぎず小さすぎないものを選択（1421を推奨）**
理由／壁や手すりをついたりやすく（移動がしやすく）、洗い場にゆとりがあるのでシャワーチェアが置きやすい。車椅子でも利用可能。
- 洗面台は、ニースペースがあるものを設置**
(洗面ボウルが出っぱり、下箱が少しでもへこんでいるタイプを選ぶ)
理由／椅子に座りながらの洗面行為もしやすいうように。
- 洗面脱衣室は、広さを確保しスロップシンクや収納を設置**
理由／椅子や車椅子を置けるスペースが必要。
スロップシンクは下着の下洗いやポータブルトイレのバケツ洗浄などに便利。モノがあふれやすいので収納も必要。
- POINT 6 トイレは、横入り、3枚引戸・引戸の設置（独立トイレが取れない場合は、脱衣室と一体化する選択肢も。）**
- POINT 7 キッチンは、火の元の安全と収納のしやすさに配慮。暖かく、明るい空間に。**
理由／いつまでも料理が継続できることは、健康維持の秘訣。火事やモノの出し入れ時の転倒事故を防ぐ。
作業スペースが充分に取れ、視界が明るく暖かいキッチンは料理の意欲を作る。



現在の生活の楽しさと将来の対応までを兼ね備えた、ハイムの代表的な7プランを次ページより紹介。



リフォーム事業への取組み:顧客へのアプローチ、啓発

SEKISUI

セキスイハイム

PLAN 1 ユニットバターン:36×54U・3段 1F:68.79m²

■お客様のご要望・お困りごと

- ◎子供たちが帰省した時、ゆったりと楽しめるようなLDKにしたい。
- ◎LDKに物があふれているので何とかしたい。
- ◎ムダに広い廊下・ホールを有効に利用したい。

赤文字 生活を豊かにする工夫 青文字 将来の安全配慮・介護対応



1Fリフォーム前

■バターン3 左片マヒの方に使いやすいバターン



洗濯機上部は棚板収納

■バターン2



独立したトイレ。
車椅子利用の際には、
寝室側の壁に引戸を設置し、
寝室から直接入れるトイレに

脱衣室にゆとりをもたせ、スロップシンクも設置。
トイレを脱衣室と一緒にすることで、スペースが広くなり介助がしやすく

トイレ空間が広くなり掃除がしやすく

南向きの対面キッチンにする事で、明るい空間に

■バターン1
■バターン2

車椅子でも
利用しやすい
広く開口できる3枚引戸

当面はリビングや
趣味室など、
多目的に使え、
将来は寝室として利用

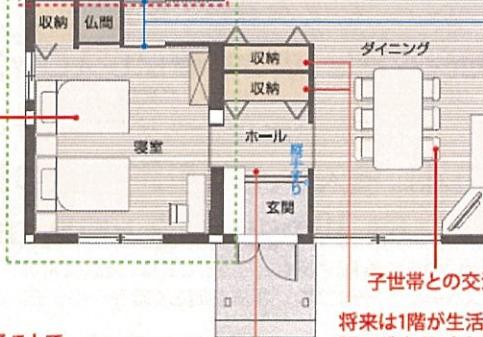
廊下を少なくした
オープン空間で、
視界も広がり、
車椅子での移動もしやすく

車椅子での移動もスムーズに
出来る引戸と、直線の動線。
寝室と近距離なので、
夜間のトイレも安全

子世帯との交流が食事を中心に行えるダイニング
将来は1階が生活の中心になるため収納を確保。
間口が広く、奥行の浅い収納で、出し入れもしやすく、
常に整理整頓された空間に。
ホールのクロゼットはコート掛けとして使え外出にも便利



仕切られたホールにすることで、
外の寒い空気もシャットアウトし、
居室は保たれた温熱環境に



1Fリフォーム後



リフォーム事業への取組み:顧客へのアプローチ、啓発【ツール例】

SEKISUI

こんな時、膝が痛む！
それは「変形性膝関節症」かも知れません。

1,200万もの人が悩んでいます
「変形性膝関節症」は、歩行・肥満・けがなどにより、筋骨盤の老齢化(アーチ)があり、変形して、骨どうしがぶつかり、痛みをもじろ苦で日常生活に障害を及ぼすことがあります。早期段階では自ら痛みを我慢してしまって、正確でしっかりこなすことができない。エッジ(骨どうし)が骨に当たる変形性膝関節症の改善方法を実行して下さい。

◆「変形性膝関節症」の進行状況と主な症状

「変形性膝関節症」は治すことは無理でも、
①効果的な運動、②住環境の見直しで悪化を防ぐことは出来ます。

セキスイハイム。

変形性膝関節症の悪化を防ぐには膝に負担をかけないように活動することがポイントです！
住まいの課題検で、4つのバリアをなくしましょう！

1 上下障壁バリアフリー
2 床段差バリアフリー
3 辺走りバリアフリー
4 玄関アプローチバリアフリー

「変形性膝関節症」は、歩行・肥満・けがなどにより、筋骨盤の老齢化(アーチ)があり、変形して、骨どうしがぶつかり、痛みをもじろ苦で日常生活に障害を及ぼすことがあります。早期段階では自ら痛みを我慢してしまって、正確でしっかりこなすことができない。エッジ(骨どうし)が骨に当たる変形性膝関節症の改善方法を実行して下さい。

効果的な運動で「変形性膝関節症」の進行を防ぎましょう。
やさくに運動をすることで筋肉を活性化させることができます。ぜひお試しください。

詳しくはセキスイファミエスにお問い合わせください。

**転ばぬ先のリフォームで
悠々自宅**

老若の暮らしやすさで、いつまでも健康に暮らし続けるために

STEP 1 まず、住まいの温度差を少なくする
温熱バリアフリーで健康的な住まいに。

例えば、
『耐震式電気暖房+ 保温サッシ = 温熱バリアフリー リフォーム』

老若の暮らしやすさを、一つ一つの細かいところにこだわっています。また、入り口や廊下を直角にする、窓から外音を遮断する、ドアの水栓を廻らせて「回りの扇風」をなくすなどがあります。

STEP 2 さらに、使用頻度の高いサニタリーを安全で
使い勝手の良い、快適な空間に。

温熱バリアフリー◎ユニタリーリフォームの効果

効果	効果	効果
温熱バリアフリー	温熱バリアフリー	温熱バリアフリー
温熱バリアフリー	温熱バリアフリー	温熱バリアフリー
温熱バリアフリー	温熱バリアフリー	温熱バリアフリー

段差と「壁差」をなくすことが、家の生活に安心と楽しさをつくります。

セキスイハイム。

1 リフォームは、「元気なうちに」が鉄則です！

理由 3つのストレスに耐えられる、元気なうちにリフォームを。生活しならなければならないのにストレスが生じます。

① 難音
② 気違い
③ 片付け

① 難音
② 気違い
③ 片付け

① 難音
② 気違い
③ 片付け

さらに、リフォームしてみて分かる買いリフォームの結論は

**2 リフォームするなら
“一体型リフォーム”を！**

理由 工期が短縮でき、工事費が抑えられ合理的。

特に水回り（浴室・洗面所・トイレ・キッチン）は一度にリフォームする方が費用削減につながります。

また、水回りの専門会社が複数で施工する場合、費用と工期を抑える「一体型リフォーム」をおすすめします。

セキスイハイム。

**60歳は
リフォーム
最適年齢。**

健康維持・介護予防の住まいを実現するための4つのポイント。

① 温熱バリアフリー
② 施設（上下障壁）バリアフリー
③ 外出バリアフリー
④ 安全で機能的なサニタリー

60歳はリタイアメントの最適年齢。この年齢になると、筋力や柔軟性が低下するなど、身体機能が衰えてきます。しかし、まだ元気なうちにリノベーションをすれば、今後も快適な暮らしを楽しむことができます。

リノベーションによって、家の中は居住がもっと楽になります。例えば、階段を昇る代わりにエレベーターを設置したり、狭い廊下を広げたり、窓を大きくしたりなどです。

60歳はリタイアメントの最適年齢。この年齢になると、筋力や柔軟性が低下するなど、身体機能が衰えてきます。しかし、まだ元気なうちにリノベーションをすれば、今後も快適な暮らしを楽しむことができます。

リノベーションによって、家の中は居住がもっと楽になります。例えば、階段を昇る代わりにエレベーターを設置したり、狭い廊下を広げたり、窓を大きくしたりなどです。

セキスイハイムのリノベーション料金は、既存のライフスタイル変化も見据えた距離と高いを兼ねます。

Before:

After:

セキスイハイムのリノベーション料金は、既存のライフスタイル変化も見据えた距離と高いを兼ねます。

詳しくは販売センターへお問い合わせください。

セキスイハイム www.sekisuiheim-owner.jp

