

# 2025年の高齢者の**住まい**の展望

竹田 秀道

## 会社概要

- ・ 大阪に本部をもつ建築設計事務所
- ・ 東京・名古屋・高松と中国では武漢に事務所
- ・ 日経アーキテクチャーによると集合住宅の設計分野では常に全国トップランク
- ・ 福祉医療分野においても数々の実績

社名	株式会社IAO竹田設計
営業品目	建築の設計監理及びそれに関する一切の業務
設立年月日	1976年10月7日
従業員数	技術系178名 事務系13名 (関連会社102名)
関連会社	株式会社IAO都市施設企画研究所 株式会社IAOプランニング&デザイン 武漢東芸建築設計有限公司 (中外合資 建築工程甲級設計資質)

社名について	3つの軸
	<b>I</b> : 国際性 (Internationality)
	<b>A</b> : 環境との調和 (Accordance)
	<b>O</b> : 独創性 (Originality)



## 会社概要

出典) 「NKKEI ARCHITECTS 2017-9-14」



### 2016年度 日経アーキテクチャ 設計事務所ランキング

#### 住宅部門

順位	前回	会社名	(百万円)
<b>1</b>	<b>(3)</b>	<b>IAO竹田設計</b>	<b>2,769</b>
2	(1)	日建ハウジングシステム	2,675
3	(-)	日企設計	2,470
4	(6)	アール・アイ・エー	1,969
5	(2)	日本設計	1,803
6	(7)	三菱地所設計	1,371
7	(5)	日建設計	1,233
8	(4)	佐藤総合計画	908
9	(10)	INA新建築研究所	843
10	(9)	あい設計	805

#### 福祉施設

順位	前回	会社名	(百万円)
1	(1)	内藤建築事務所	478
2	(5)	アール・アイ・エー	359
3	(3)	東畑建築事務所	285
4	(4)	INA新建築研究所	270
5	(2)	日建設計	263
<b>6</b>	<b>(10)</b>	<b>IAO竹田設計</b>	<b>236</b>
7	(-)	加藤建築事務所	225
8	(30)	楠山設計	222
9	(6)	類設計室	215
10	(20)	レーモンド設計事務所	170

2

## 社会背景

### － 少子化・高齢化・長寿社会・世帯構成の変化 －

- ・ 次世代の若年層・中年層の希薄化、将来人口減少
- ・ 独り暮らしのお年寄り・高齢夫婦のみの世帯の増加
- ・ 高齢化率は、2015年現在で約26.8%、2025年推計で約30.3% ※
- ・ 3世帯同居・2世帯同居の住まい方から核家族主体の住まい方に  
(家族の介護力をサポート)

➡ 高齢者世帯に配慮した**住まい**のあり方を検証する必要性

※ 参考資料：総務省 平成25年版高齢化白書

3

## 整備されつつある主な高齢者の住まい

<住まいとは、高齢者向け住宅と老人ホームなどの介護施設を含む居住場所>

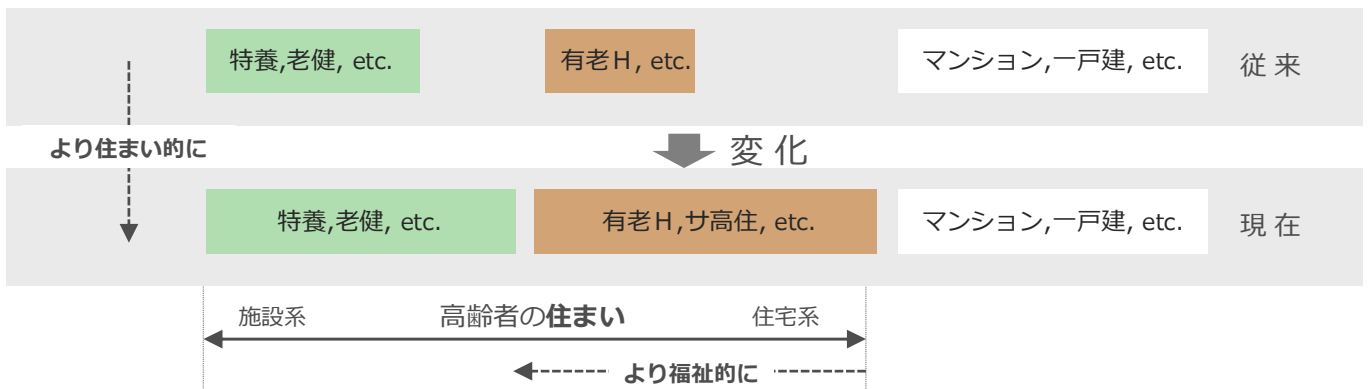
### 主な高齢者の住まい

- ・特別養護老人ホーム（特養：寝たきり重度向け施設）
- ・老人保健施設（老健：退院患者向けリハビリ施設）
- ・有料老人ホーム<住宅型・介護付>
- ・サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）
- ・グループホーム（GH：認知症患者向け）

### 主な開設者

- … 地方公共団体 社会福祉法人
- … 地方公共団体 社会福祉法人 医療法人
- … 民間企業 社会福祉法人他（介護事業者）

### <住まいの傾向>

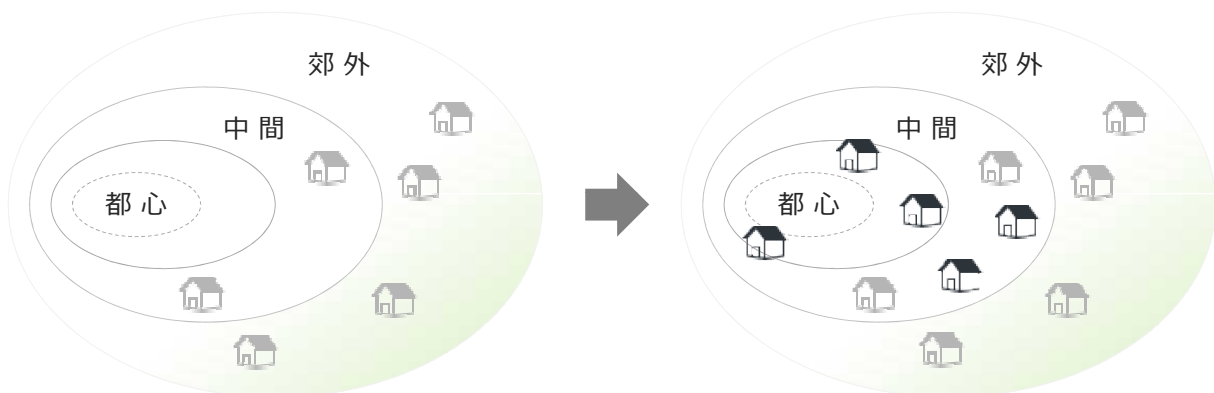


4


## 整備されつつある主な高齢者の住まい


### <住まいの立地>

#### 郊外から都心方面への立地



- ・公共交通が整備された利便性の良い場所
- ・医療福祉関連の施設が散在する地域
- ・施設スタッフの人材確保がしやすい都市圏

 敷地+建物（新）

 敷地+建物（旧）

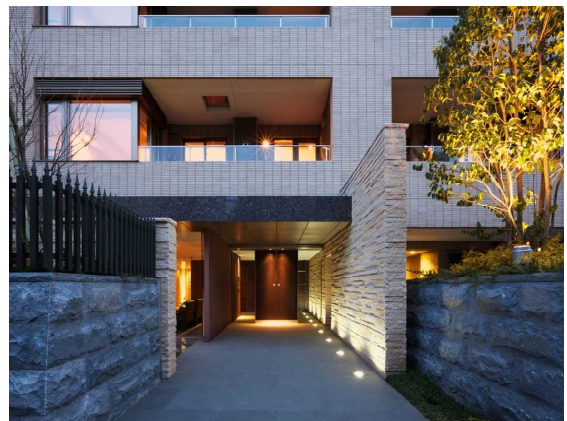
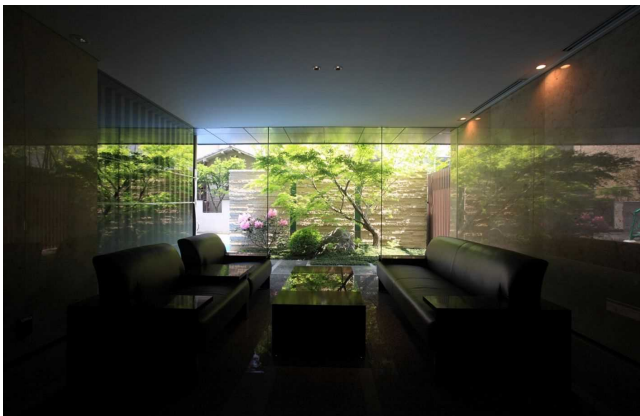
5

# 集合住宅

## 東京 ウェリス麻布狸穴



東京都港区麻布狸穴  
分譲集合住宅（37戸）  
RC造、地上5階、地下1階  
2008年2月竣工  
2008年グッドデザイン賞

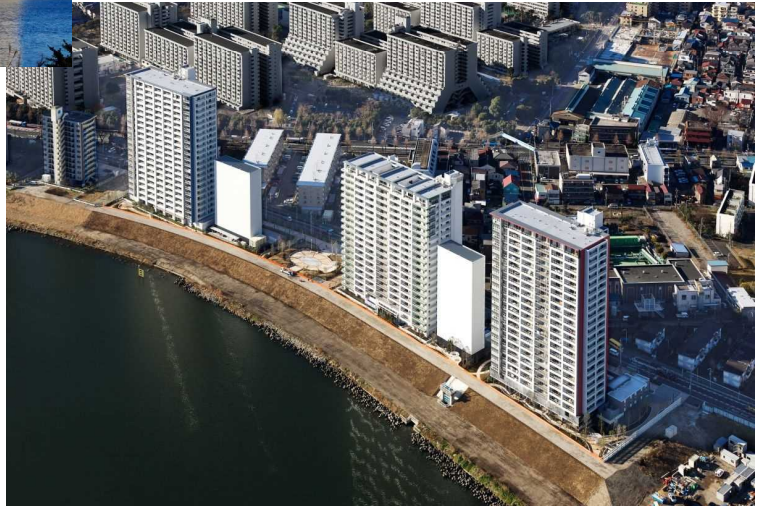


## 東京 アクアリーナ川崎



神奈川県川崎市幸区戸手

平成21年度市街地再開発関係功労者等表彰



## 東京 アクアリーナ川崎



### ロッシンタワー

分譲集合住宅（120戸）

RC造地下1階、地上22階 中間免震

2008年12月



### ベルデタワー

分譲集合住宅（125戸）

RC造 地上20階 基礎免震

2009年1月



### アズリーノタワー

分譲集合住宅（144戸）

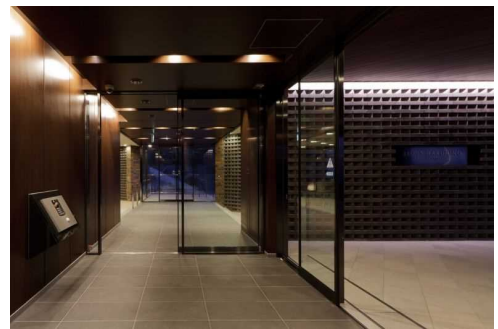
RC造（基礎免震） 地上22階

2008年11月

## 東京 ライオンズはるひ野シーズズテラス



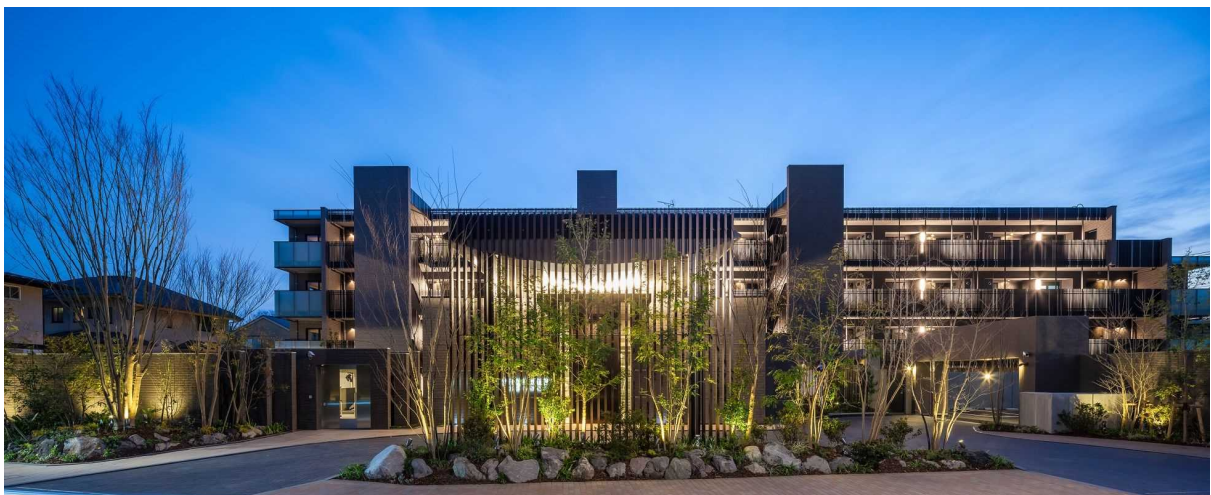
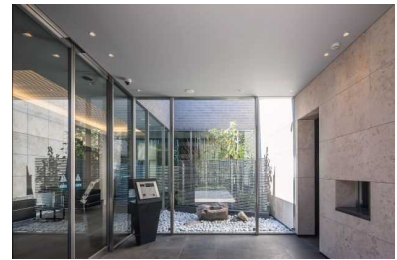
川崎市麻生区はるひ野  
分譲集合住宅（82戸）  
RC造 地上6階  
2012年3月



## 東京 ヴィークコート浜田山



東京都杉並区高井戸東  
分譲集合住宅（35戸）  
RC造 地上4階  
2013年3月



## 名古屋 ヴィラス星ヶ丘の森



名古屋市名東区  
分譲集合住宅（278戸）  
RC造 地上7階、地下1階  
2012年3月



## 名古屋 ヴィアーレ星ヶ丘の森



名古屋市名東区  
分譲集合住宅（220戸）  
RC造 地上7階、地下1階  
2012年3月

## 大阪 千里中央エアヒルズ



豊中市  
分譲集合住宅（256戸）  
RC造 地上13階・地下1階  
2012年9月

## 大阪 グランサンクタス淀屋橋



大阪市中央区  
分譲集合住宅（60戸）  
店舗（1店）  
RC造 地上13階  
・地下1階  
2013年9月

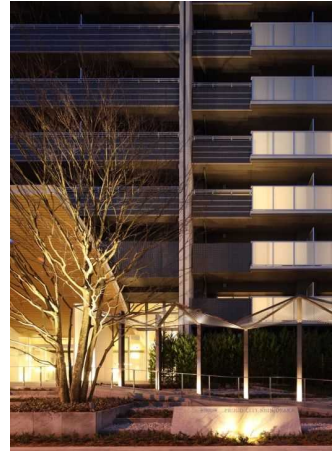




## 大阪 プラウドシティ新大阪



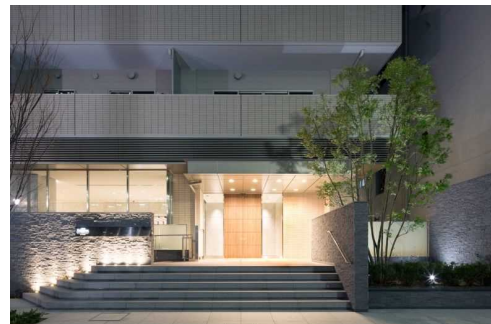
大阪市淀川区  
分譲集合住宅（310戸）  
RC造 地上25階  
2015年3月



## 大阪 ジ・アーバネックスタワー神戸元町通



神戸市中央区元町  
分譲集合住宅（200戸）  
RC造 地上27階  
2016年3月





1992 カデンツァ・ザ・タワー



2001 ローレルスクエア都島  
プライムタワー



2001 セントラルレジデンス  
城東シティタワー



2003 ファミール宝塚  
グランスイートタワー



2003 ロイヤルタワー大阪谷町



2004 タワーランド北野田  
【サウスタワー】



2004 タワーランド北野田  
【セントラルタワー】



2004 タワーランド北野田  
【フロントタワー】



2004 シオタワー京町堀



2005 ロシュマンタワー大阪天満  
橋



2005 シティゲートタワー千里中  
央



2005 ローレルコート与力町  
エルグレース



2006 フラネ・ルネ  
スプリングタワー大阪



2006 アップルタワーズ（大阪谷  
町）



2006 シティタワー梅田イースト



2007 KOKURA TOWER



2008 福岡ガーデンスタワー



2008 ウェリスシティ大森タワー



2008 Nagoya-Center Tower



2009 松屋タワー



2008 アクアアリーナ川崎  
【アズリーノタワー】



2008 アクアアリーナ川崎  
【ロッソタワー】



2009 アクアアリーナ川崎  
【ヴェルデタワー】



2009 シティタワー大阪福岡



2009 レジデンス梅田  
ローレルタワー



2010 パークワード中之島公園  
ロシュマン



2010 Brilia Tower 神戸元町



2011 大阪福岡タワー



2012 シティタワー天王寺真田山



2013 グランドメゾン池下



2012 ローレルタワー陽丘  
[イーストレジデンス]



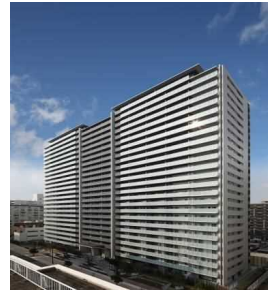
2013 ローレルタワー陽丘  
[ウエストレジデンス]



2014 ジオ釣鐘町



2014 ブランズタワー大阪備後町



2015 ブラウドシティ新大阪



2015 大阪ひびきの街  
ザ・サンクスタタワー



2015 クラッシィタワー南船場



2016 ブランズタワー・  
ウエリス心斎橋NORTH



2016 ジ・アーバネックスタワー  
神戸元町通

## ホテル・宿泊施設

## リゾナーレビブレクラブ小淵沢音楽の森



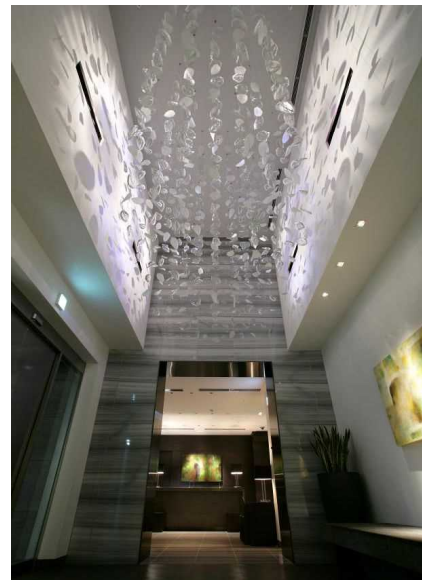
山梨県北巨摩郡小淵沢町  
RC造一部S造・SRC造  
地下2階、地上5階建( 室)  
38,158.77㎡  
1992年「山梨県建築文化奨励賞」受賞  
(基本デザイン・監修：マリオ・ベリーニ)



## ホテルクレガテンジン



福岡市中央区  
RC造 地下1階 地上14階建(159室)  
4,537.60㎡  
2007年



## 真鶴（まなづる）ゲストハウス

神奈川県足柄下郡真鶴町（まなづるまち）

RC造 地上2階・地下2階

1,982.30㎡

2008年



## 琉球温泉瀬長島ホテル



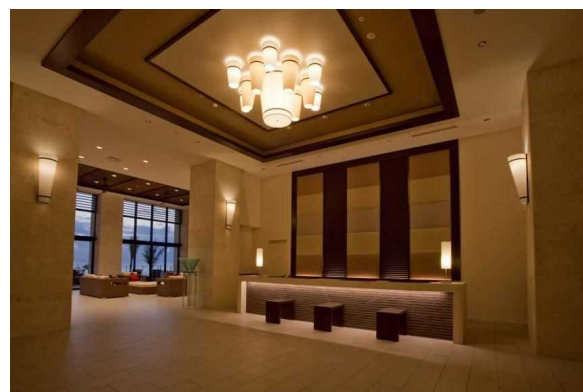
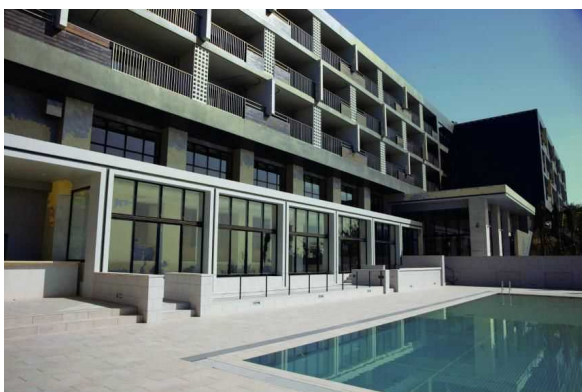
沖縄県豊見城市字瀬長

RC造・S造 地下1階 地上5階

(105室)

8,005.12㎡

2012年



## アパホテル 半蔵門平河町



東京都千代田区平河町  
S造 地上15階建 (231室)  
3,277.11㎡  
2014年



## オフィス・商業施設

## 八光心斎橋AirBldg



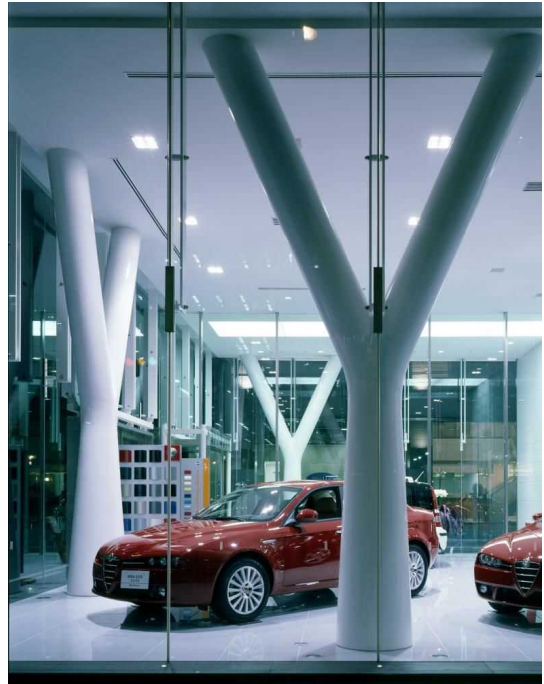
大阪市西区

事務所

S造一部SRC造 地上9階・地下1階

4,769.97㎡

2006年



## 信濃橋東洋ビル



大阪市西区

事務所

SRC造 地上8階建 4,054.45㎡

2007年



## ALBORE DOJIMA

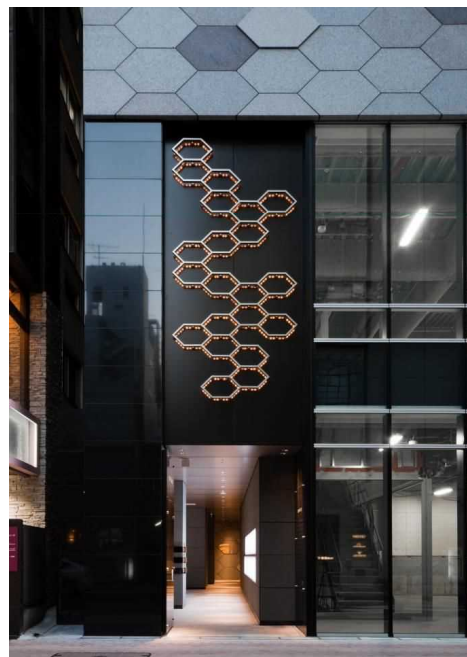


大阪市北区  
商業施設  
S造一部RC造 地上6階  
・地下1階  
3,795.57㎡  
2008年

## ALBORE GINZA



東京都中央区  
商業施設  
S造+SRC造 地上11階建・地下1階 5,596.24㎡  
2009年





## 日本橋Dスクエア



東京都中央区日本橋  
事務所

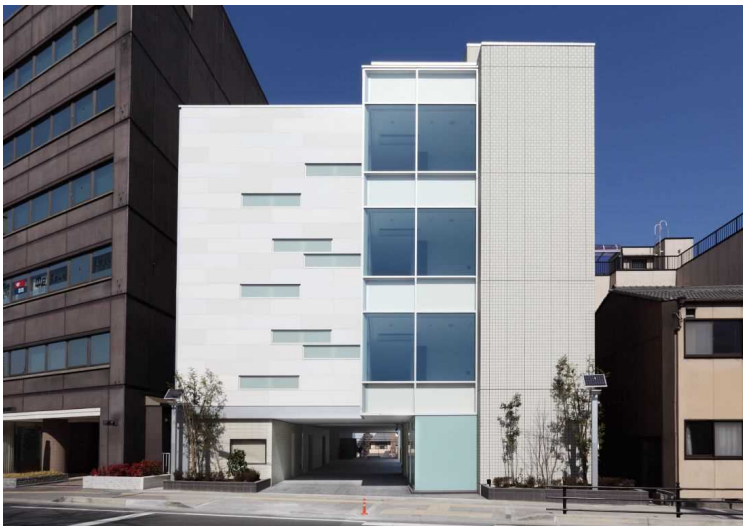
SRC造 地下1階・地上10階 6153.57㎡  
2009年9月



## 関西電気保安協会 滋賀支部



滋賀県大津市  
事務所  
S造 地上4階建  
1,258.77㎡  
2011年



## セレッソ大阪スポーツクラブ クラブハウス



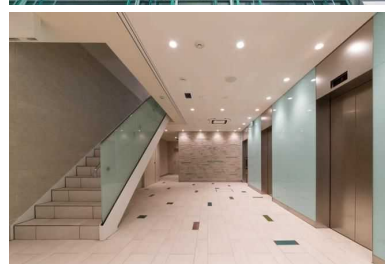
大阪市此花区  
スポーツ練習施設  
RC造 地上2階建  
1,596.68㎡  
2013年



## 大阪バイオメディカル専門学校2号館



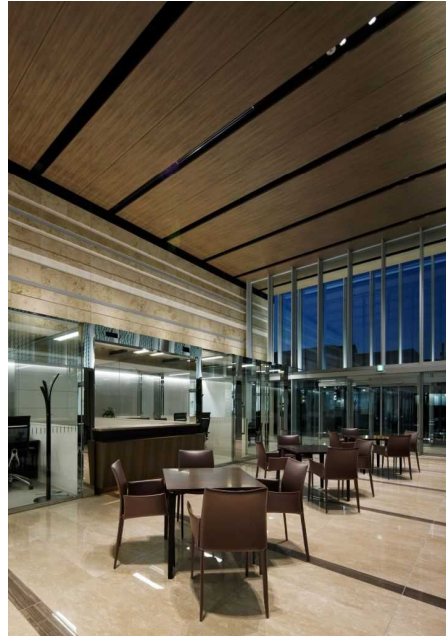
大阪市中央区  
専修学校  
S造 地上5階建  
928.08㎡  
2016年



## 播州信用金庫 赤穂支店

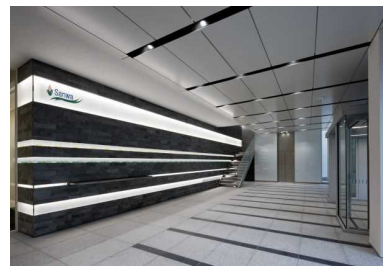


兵庫県赤穂市  
銀行  
S造 地上2階建 448.01㎡  
2016年



## 三和澱粉工業株式会社 新社屋

奈良県橿原市  
事務所  
S造 地上4階 3,730.21㎡  
2017年1月



# 医療施設

## 阪和インテリジェンス医療センター

大阪府堺市  
病院（PETセンター）  
RC造 地下1階地上2階 2,976.87㎡  
2006年



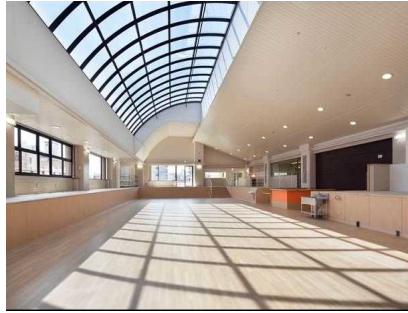
# 神戸マリナーズ厚生会病院

神戸市中央区

病院（コンバージョン）

RC造 地下1階地上6階 16,925.50㎡

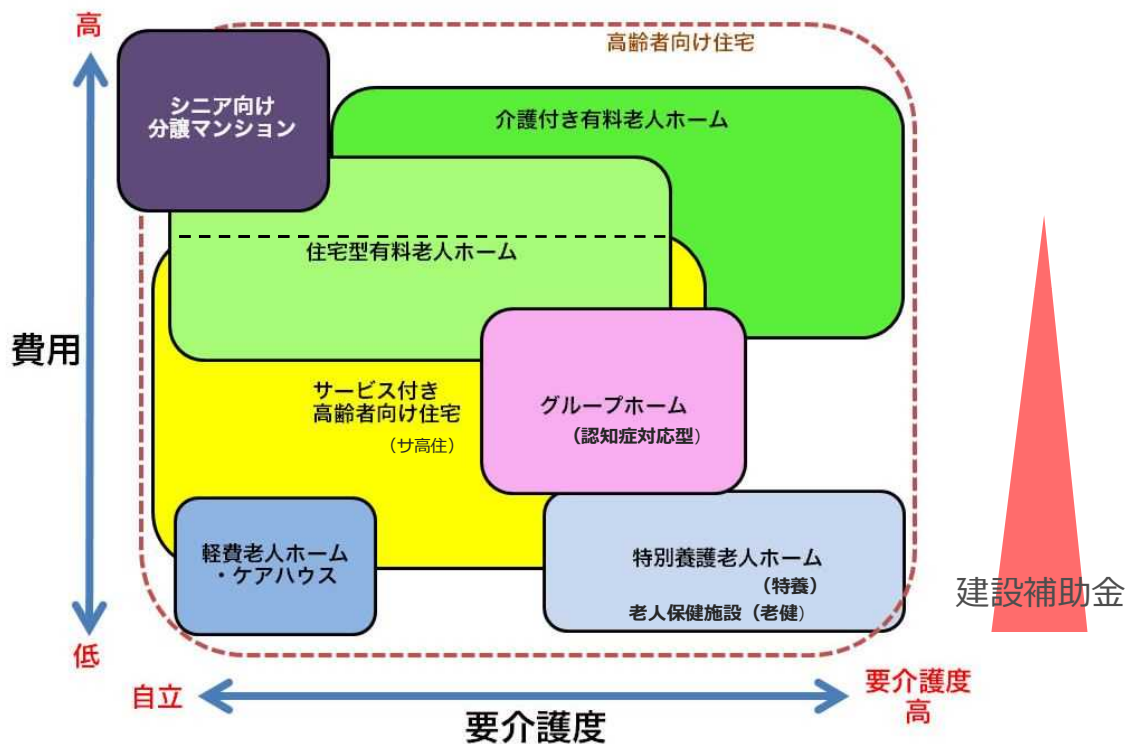
2010年旧社会保険庁所有の複合施設を改修。一般病床146床、療養病床53床、計199床



IAO TAKEDA ARCHITECTS ASSOCIATES CO., LTD.

## 整備されつつある主な高齢者の住まい

### 【主な老人ホーム・高齢者住宅の分布】



## 特別養護老人ホーム（特養）

### 特養①：神戸海岸特養ケアセンター

- 所在地 兵庫県神戸市
- 構造 鉄筋コンクリート造 地上14階
- 敷地面積 2150.91㎡
- 延床面積 13874.83㎡
- 竣工日 2012年3月
- 開設者 社会福祉法人
- 用途 特別養護老人ホーム（100床）  
介護型ケアハウス（100床）  
ショートステイ（10床）  
デイサービスセンター（50名～）



## 特養①：神戸海岸特養ケアセンター



エントランスホール



ラウンジ



1F PLAN



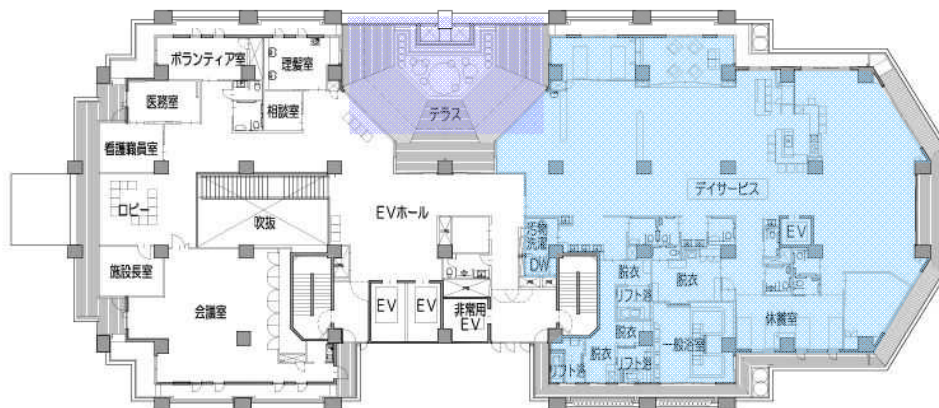
## 特養①：神戸海岸特養ケアセンター



2F テラス



2F デイサービス



2F PLAN



## 特養①：神戸海岸特養ケアセンター



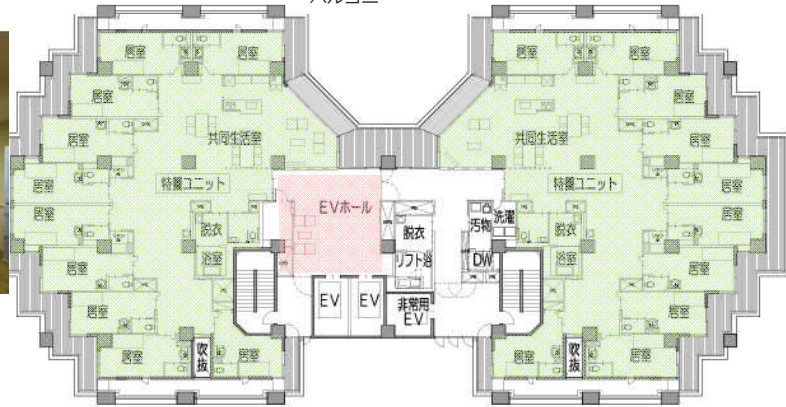
居室



バルコニー



共同生活室



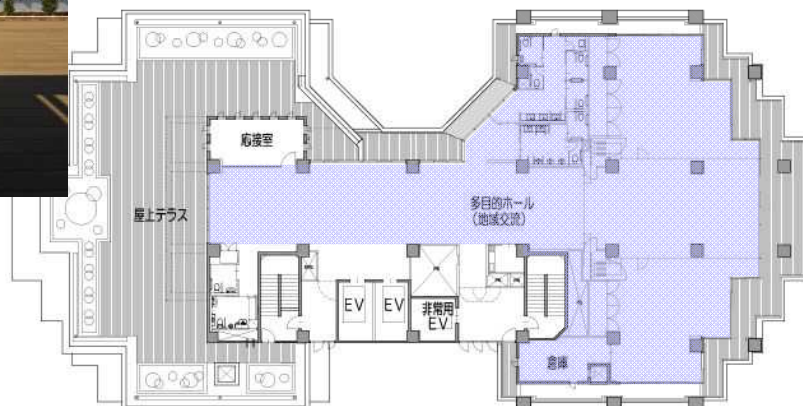
## 特養①：神戸海岸特養ケアセンター



屋上テラス

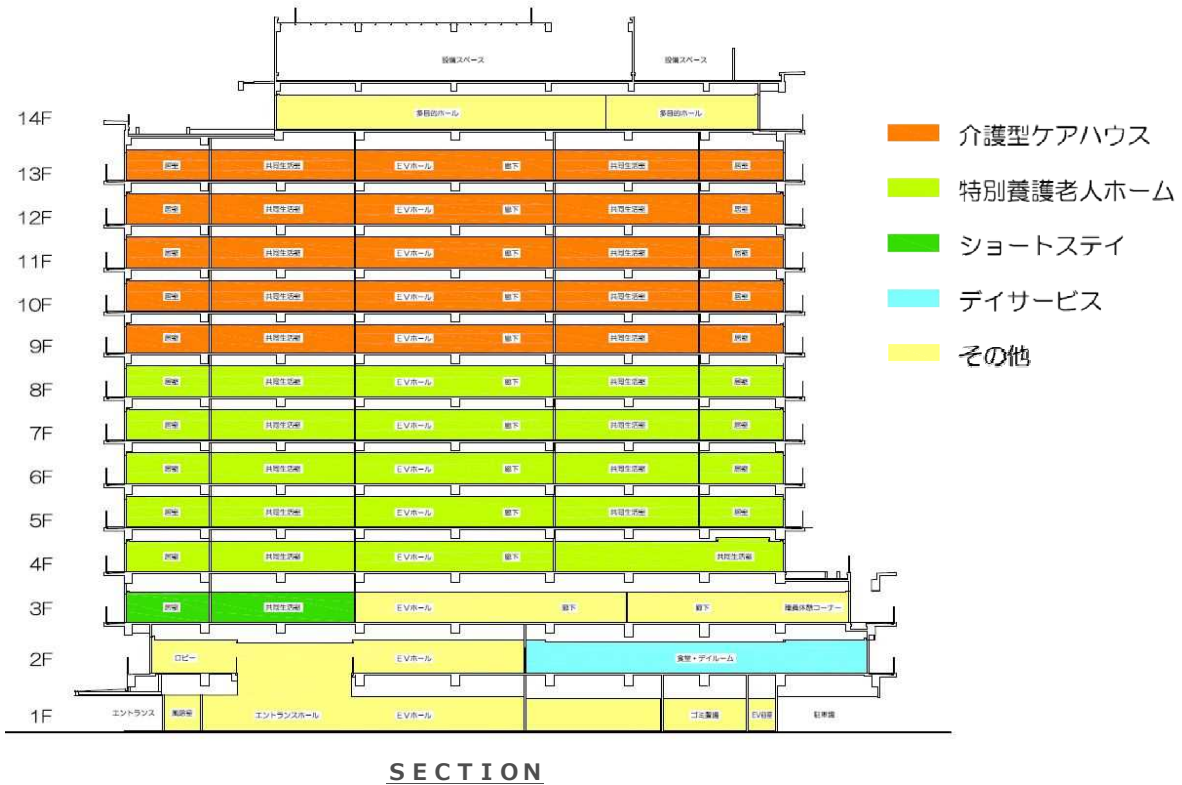


多目的ホール





## 特養①：神戸海岸特養ケアセンター



48

## 特養②：特別養護老人ホーム足立万葉苑

- 所在地 東京都足立区
- 構造 鉄筋コンクリート造 地上4階
- 敷地面積 2865.00㎡
- 延床面積 5533.87㎡
- 竣工日 2014年4月
- 開設者 社会福祉法人
- 用途 特別養護老人ホーム（100床）  
都市型軽費老人ホーム（10床）  
ショートステイ（10床）  
デイサービスセンター（10名）



49

## 特養②：特別養護老人ホーム足立万葉苑



エントランスロビー



地域交流スペース



地域広場



## 特養②：特別養護老人ホーム足立万葉苑



ユニット玄関

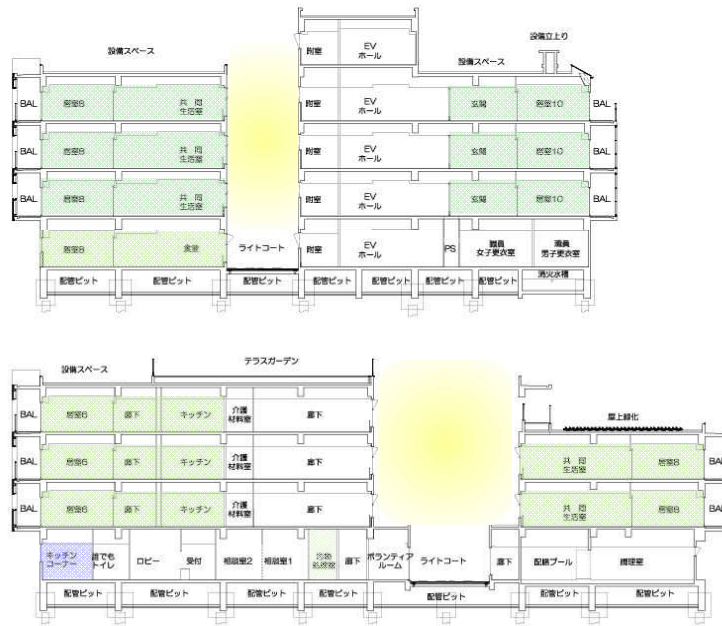


共同生活室・廊下



居室

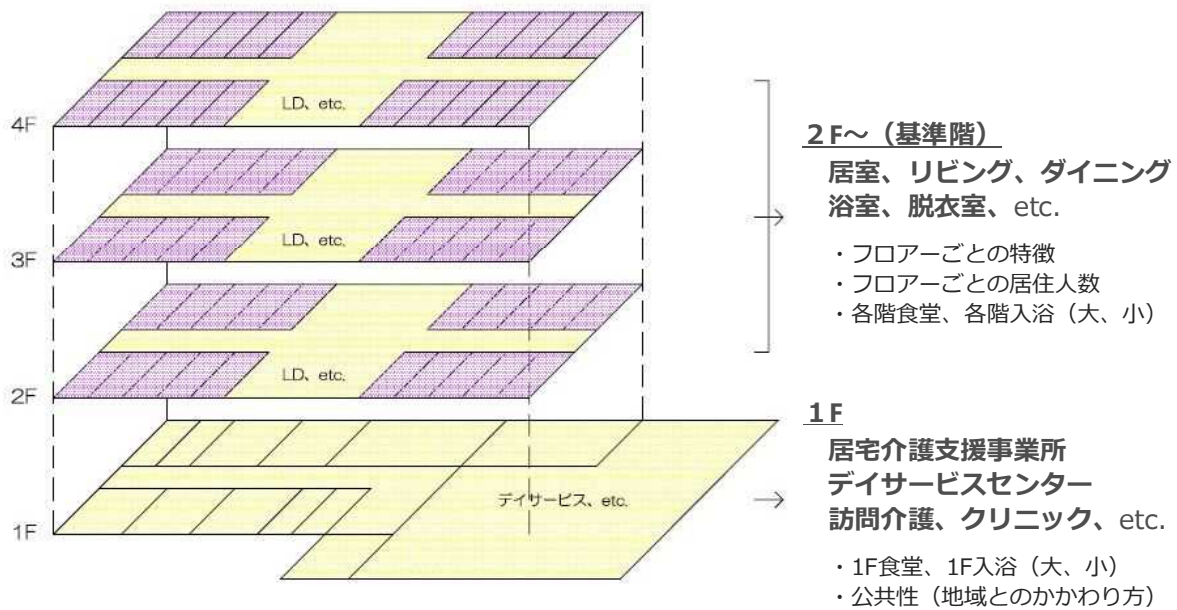
## 特養②：特別養護老人ホーム足立万葉苑



SECTION

有料老人ホーム

## フロア構成のイメージ【有老H、サ高住、etc.】



54

## 有料老人ホーム① ここち大元 (ベネッセ)

- 所在地 岡山県岡山市
- 構造 鉄骨造 地上3階
- 敷地面積 1968.32㎡
- 延床面積 2535.24㎡
- 竣工日 2014年12月
- 開設者 民間企業
- 用途 有料老人ホーム (71室)



55

# 有料老人ホーム① ここち大元 (ベネッセ)



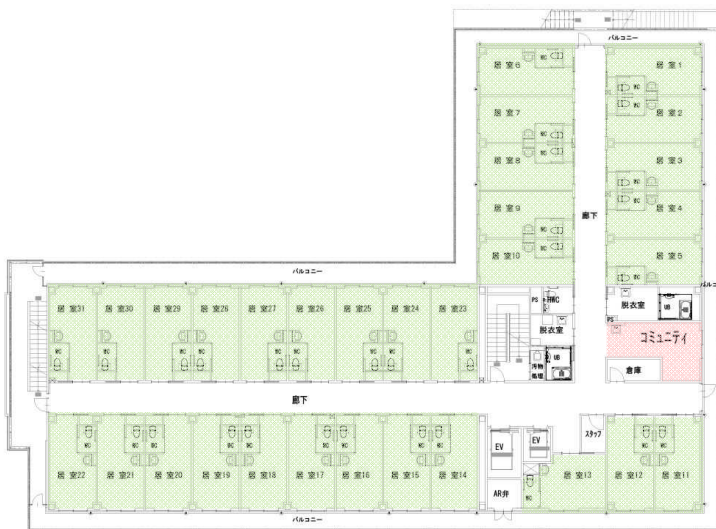
サブダイニング



メインダイニング兼機能訓練室



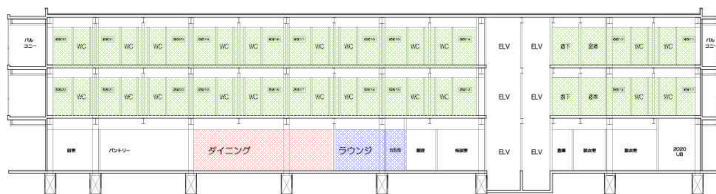
# 有料老人ホーム① ここち大元 (ベネッセ)



居室



コミュニティスペース



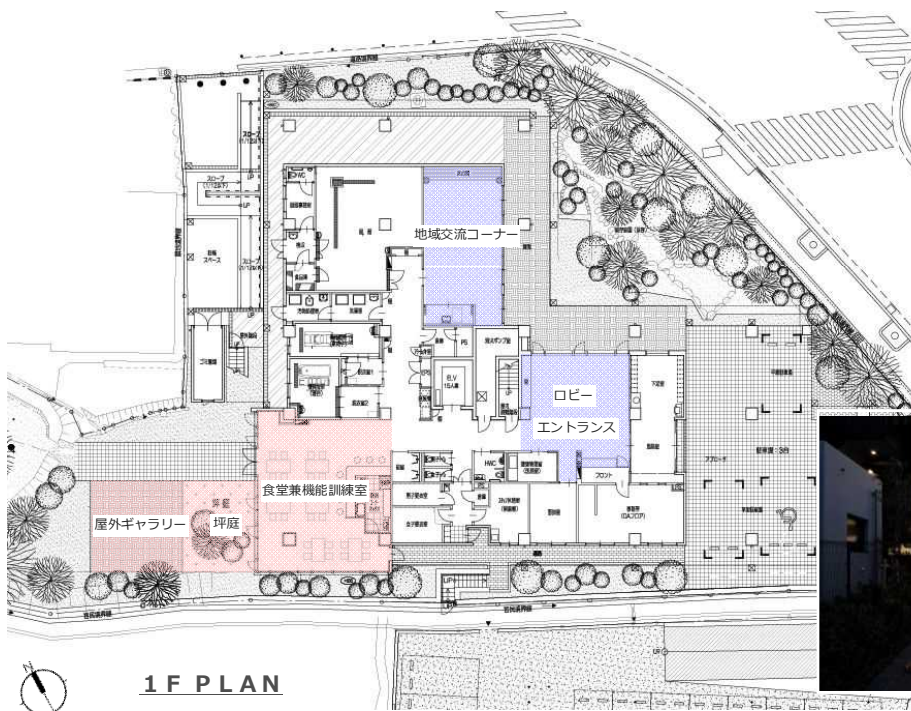
## 有料老人ホーム② チャームスイート京都桂坂

- 所在地 京都府京都市
- 構造 鉄筋コンクリート造 地上4階
- 敷地面積 1892.42㎡
- 延床面積 3207.63㎡
- 竣工日 2012年3月
- 開設者 民間企業
- 用途 有料老人ホーム（64室）  
地域交流コーナー



58

## 有料老人ホーム② チャームスイート京都桂坂



地域交流コーナー



エントランス・ロビー



屋外ギャラリー

59

# 有料老人ホーム② チャームスイート京都桂坂



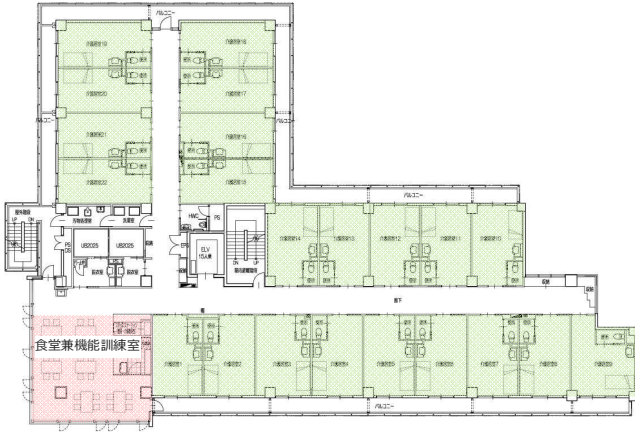
食堂兼機能訓練室



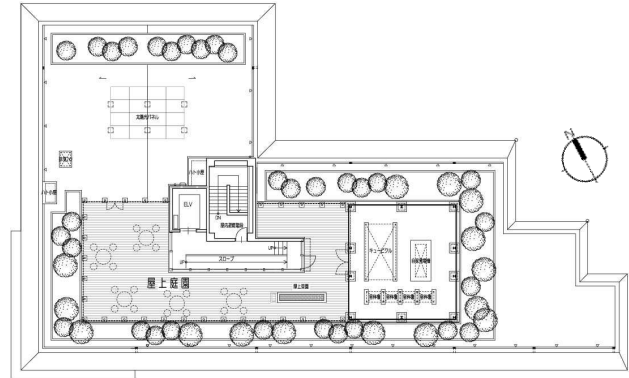
居室



屋上

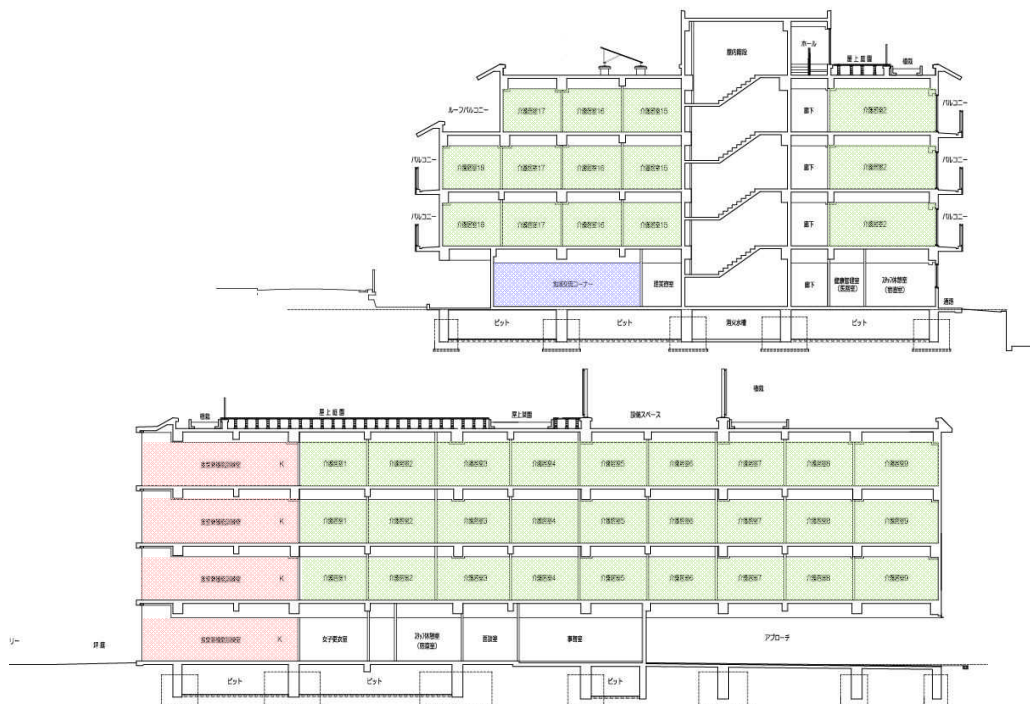


2F - 4F PLAN



RF PLAN

# 有料老人ホーム② チャームスイート京都桂坂



SECTION

## サービス付き高齢者向け住宅 (サ高住)

### サービス付き高齢者向け住宅① カトレアロイヤル神戸

- 所在地 兵庫県神戸市
- 構造 鉄骨造 地上5階
- 敷地面積 1542.11㎡
- 延床面積 3116.61㎡
- 竣工日 2013年12月
- 開設者 社会福祉法人
- 用途 サ高住 (71室)  
デイサービスセンター  
(20名)





# サービス付き高齢者向け住宅① カトリアロイヤル神戸



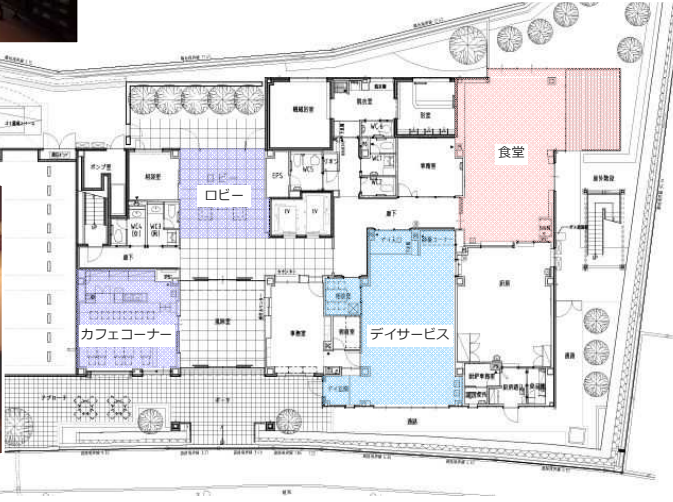
ロビー



デイサービス



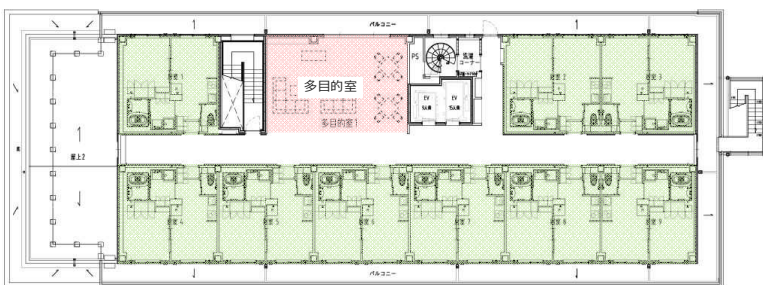
カフェコーナー



1F PLAN



# サービス付き高齢者向け住宅① カトリアロイヤル神戸



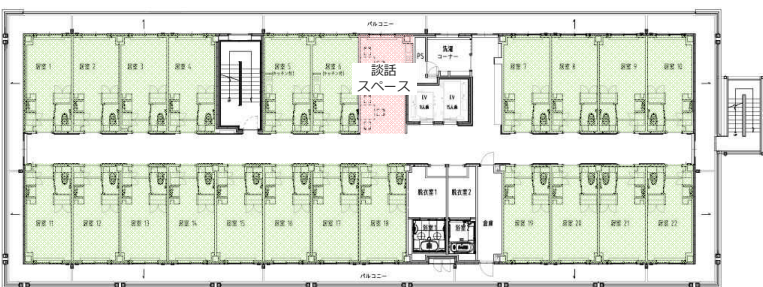
5F PLAN



多目的室



5F居室



2F-4F PLAN



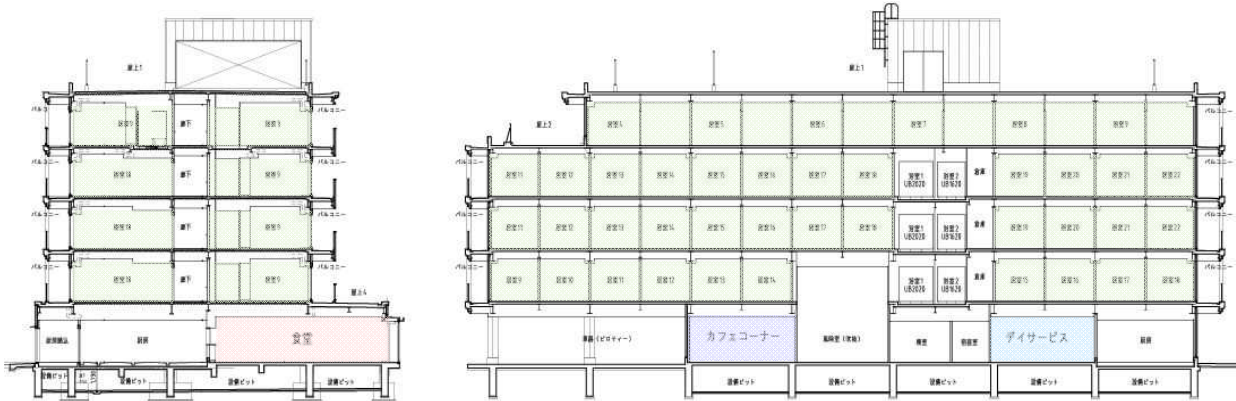
2F居室



談話スペース



## サービス付き高齢者向け住宅① カトレアロイヤル神戸



SECTION

66

## サービス付き高齢者向け住宅① カトレアロイヤル神戸



### ■ 敷金

家賃の3ヶ月分

### ■ 1ヶ月料金

	A TYPE(一人部屋)	B TYPE(二人部屋)
家賃	¥45,000~¥58,000	¥90,000~¥95,000
共益費	¥15,000	¥21,000
サービス費	¥15,000	¥30,000
総額	¥75,000~¥88,000	¥141,000~¥146,000

+

その他	食事料金 ¥46,000(希望者のみ) 光熱水費(居室での使用分) 介護保険サービスを受けた場合は1割負担
-----	---

67

## サービス付き高齢者向け住宅② サンサーラ・レジデンス

- 所在地 大阪府寝屋川市
- 構造 鉄筋コンクリート造 地上2階
- 敷地面積 21159.50㎡
- 延床面積 2352.08㎡
- 竣工日 2016年9月
- 開設者 社会福祉法人
- 用途 サ高住（28室）  
ショートステイ（6床）  
居宅介護支援事業所  
訪問介護事業所  
健康維持増進施設  
地域交流施設  
食事サービス施設



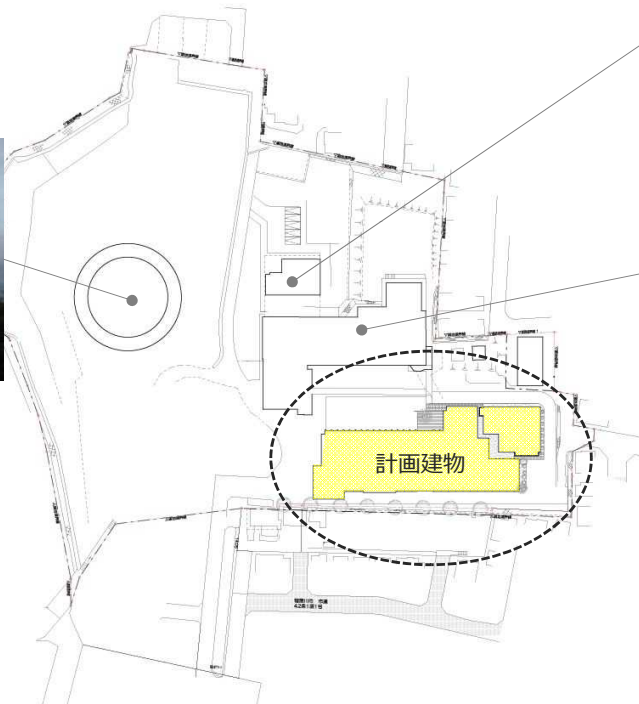
関西初採択 **スマートウェルネス住宅**整備事業



# サービス付き高齢者向け住宅② サンサーラ・レジデンス



仏舎利塔



デイサービス (既存建物)



特養 (既存建物)

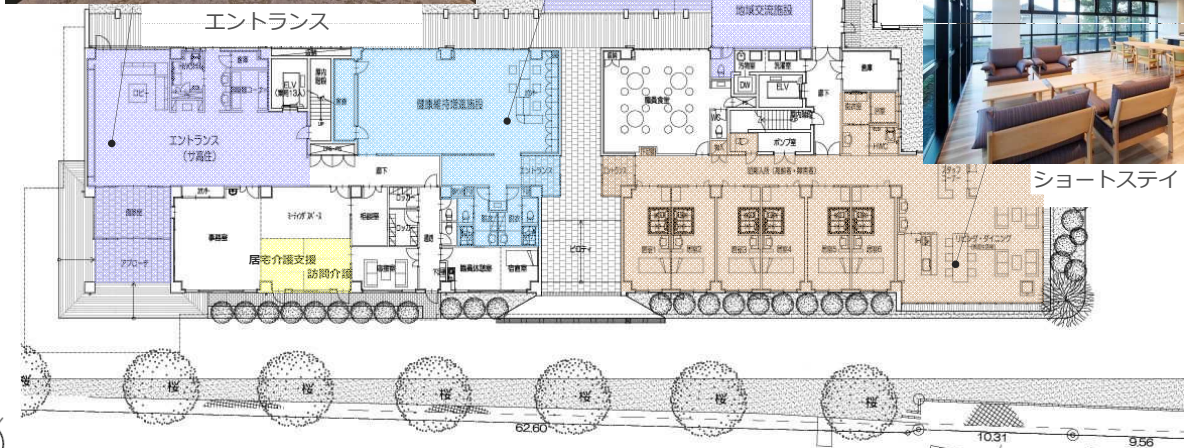


ケアハウス (既存建物)



健康維持増進施設  
(フィットネスクラブ)

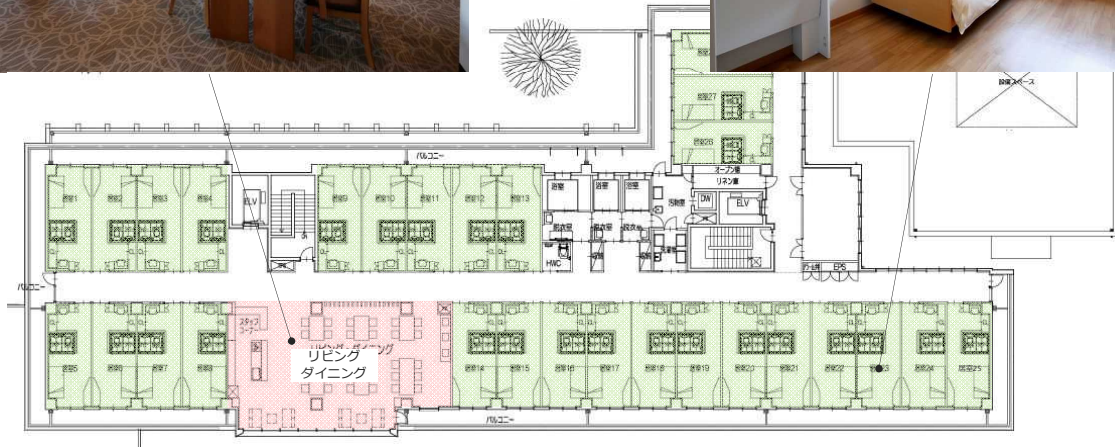
地域交流施設 (カフェ)



1F PLAN

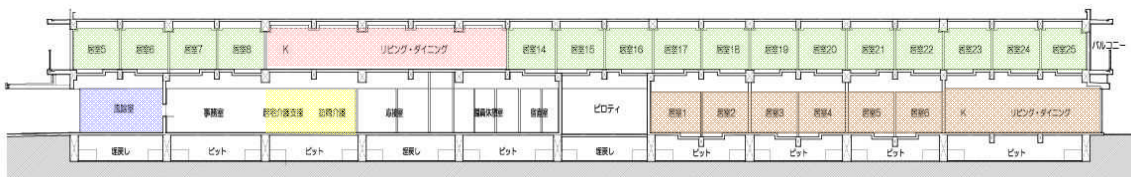
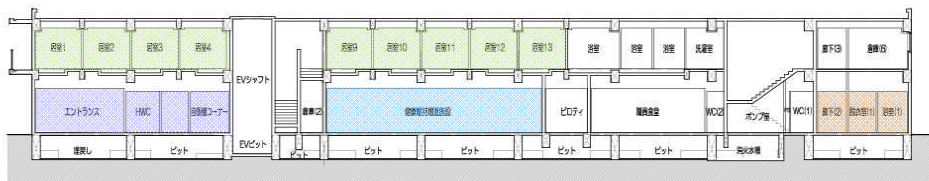


## サービス付き高齢者向け住宅② サンサーラ・レジデンス



2F PLAN

## サービス付き高齢者向け住宅② サンサーラ・レジデンス



SECTION

## サービス付き高齢者向け住宅② サンサーラ・レジデンス

### ◆ 1ヶ月に必要な費用

項目	金額	課税関係
家賃	73,500円	非課税
共益費(※電気代は実費自己負担)	27,000円	非課税
状況把握・生活相談・緊急時対応費用	21,000円	別途消費税
小計	121,500円	-
食事費(生活支援サービス費：1日3食、30日の場合)	48,000円	税込
合計	169,500円	-

### ◆ 入居時に必要な費用

項目	金額	課税関係
敷金(家賃の2ヶ月分)	147,000円	非課税
家財保険(金額は平成28年7月1日現在です)	3,790円	非課税

### ◆ 入居者が無料で利用できるもの - 共用設備

項目	時間	留意事項
浴室	10時～16時	事前予約が必要
キッチン	食事時間前後30分	最終利用は21時まで
エントランスロビー	毎日21時迄	21時に消灯します

シニア分譲マンション

## シニア分譲マンションの特徴

⇒健康・介護相談体制などが整い、共有施設も充実した高齢者のための分譲マンション

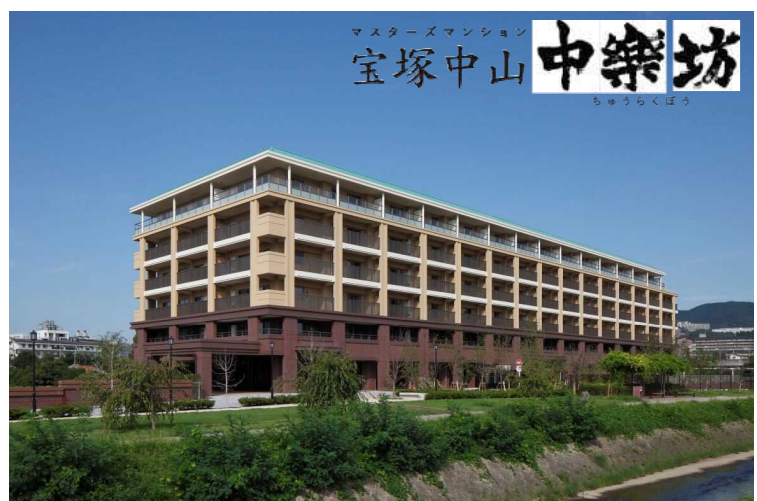
- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 建物の特徴           <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者に配慮されている。</li> </ul> </li> <li>□ 権利           <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権(持ち家)</li> </ul> </li> <li>□ 入居期限           <ul style="list-style-type: none"> <li>・年齢制限あり(60歳以上)</li> </ul> </li> <li>□ 運営主体(管理者)           <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理組合</li> </ul> </li> <li>□ 外出・来客の制限           <ul style="list-style-type: none"> <li>・自由</li> </ul> </li> <li>□ 同居           <ul style="list-style-type: none"> <li>・家族となら同居可能</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 健康・介護対応体制           <ul style="list-style-type: none"> <li>・医療法人等との連携</li> </ul> </li> <li>□ 食事           <ul style="list-style-type: none"> <li>・館内レストランあり(自炊可能)</li> </ul> </li> <li>□ 共用施設           <ul style="list-style-type: none"> <li>・大浴場などホテル並みの施設充実</li> </ul> </li> <li>□ 家事負担           <ul style="list-style-type: none"> <li>・家事から解放される</li> </ul> </li> <li>□ 入居時必要費用           <ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲価格+諸費用</li> </ul> </li> <li>□ 月額費用           <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費、修繕積立金</li> </ul> </li> </ul> |
|---|---|

### 【総括】

看護師や介護福祉士など有資格者が常駐し、大浴場やレストランの施設が充実している。所有権のある分譲マンションのため、資産となり相続や売却も可能。バリアフリー設計で24時間有人管理体制も充実し、家族の同居や来客も自由。

## シニア分譲マンション マスターズマンション宝塚中山

- 所在地 兵庫県宝塚市
- 構造 鉄筋コンクリート造  
地上6階
- 敷地面積 6272.07㎡
- 延床面積 11456.95㎡
- 竣工日 2016年8月下旬
- 開設者 民間企業
- 用途 シニア分譲マンション  
(147戸)  
ビジターホール  
シアターカラオケルーム  
ゲストルーム  
ロビー、ライブラリー  
レストラン、大浴場





# シニア分譲マンション マスターズマンション宝塚中山



エントランス



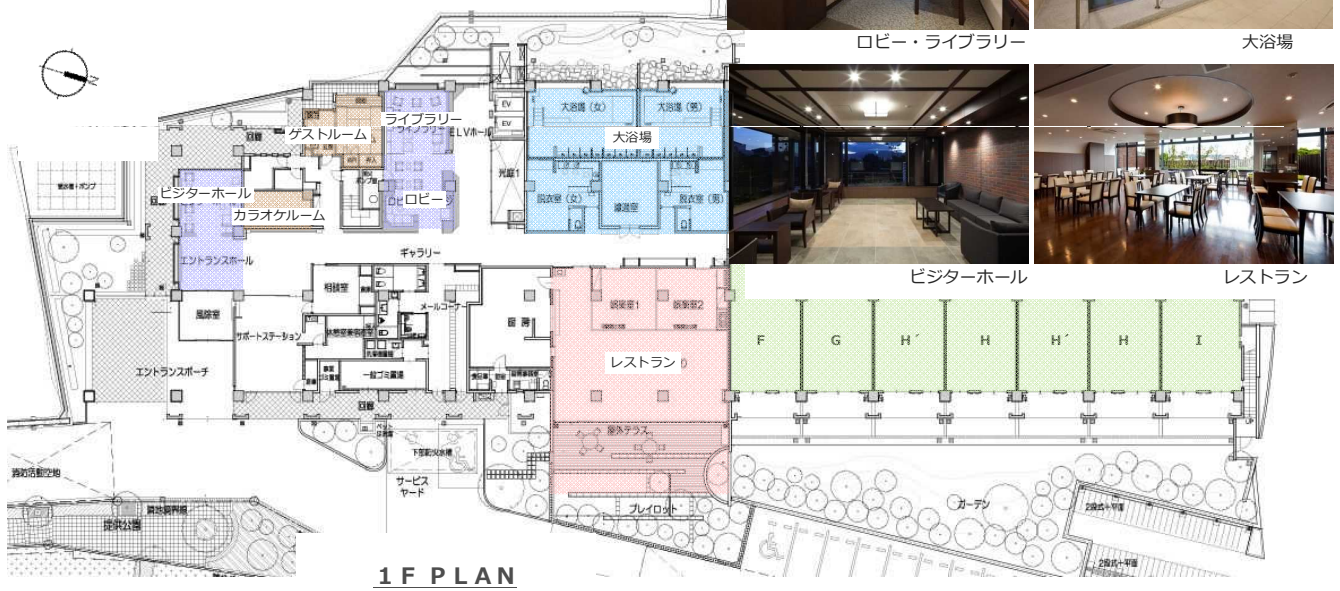
アプローチ



河川敷 遊歩道 緑地



# シニア分譲マンション マスターズマンション宝塚中山



ロビー・ライブラリー



大浴場



ビジターホール



レストラン

1F PLAN

# シニア分譲マンション マスターズマンション宝塚中山



ロビー・ライブラリー



大浴場 (女性)



ビジターホール



レストラン

# シニア分譲マンション マスターズマンション宝塚中山



カラオケルーム



脱衣室



大浴場 (男性)

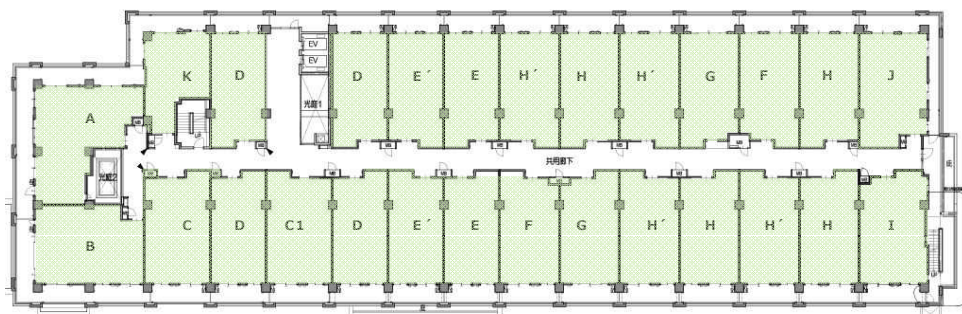


娯楽室

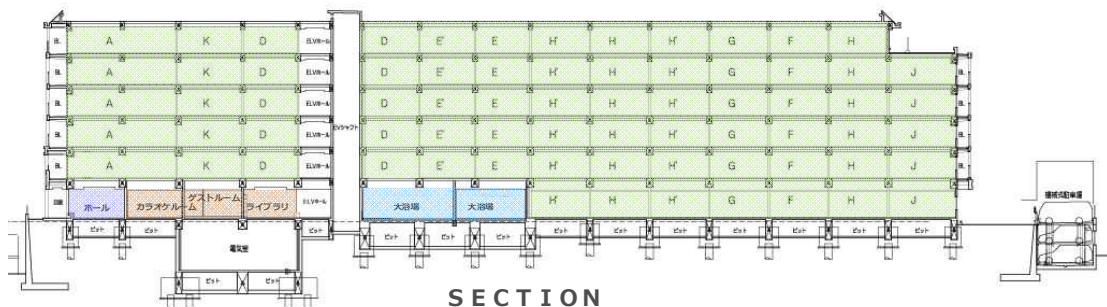


テラス (夕景)

# シニア分譲マンション マスターズマンション宝塚中山

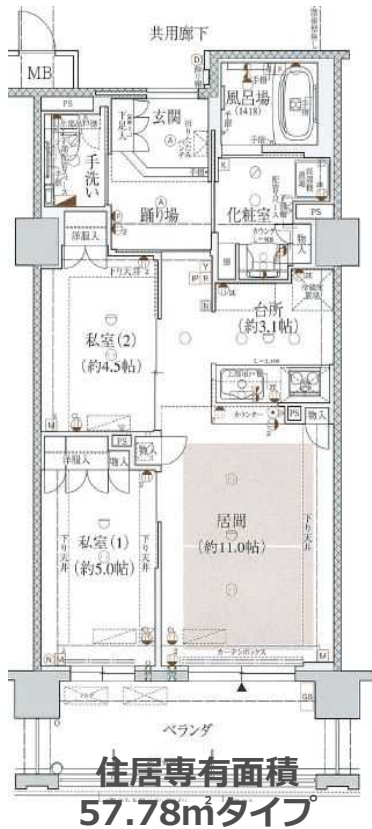


2F - 5F PLAN



SECTION

## シニア分譲マンション マスターズマンション宝塚中山



## H TYPE 2LDK

住居専有面積 57.78㎡ (約17.47坪)

ベランダ面積 10.08㎡ (約3.04坪)

合計面積 67.86㎡ (約20.52坪)



アルコーブ



玄関



バスルーム

## シニア分譲マンション マスターズマンション宝塚中山

## ■ シニア分譲マンション (販売概要)

間取り	1LDK~2LDK	
住居専有面積	47.14㎡~63.81㎡	
ベランダ面積	9.36㎡~17.94㎡	
専用庭面積	8.97㎡・9.52㎡	
土間面積	10.08㎡・10.62㎡	
販売価格	2,600万円~3,720万円	
最多販売価格帯	3,300万円台	
管理費 (月額)	17,800円~24,100円	} 58,100円~67,000円 (月額)
レストラン負担金 (月額)	10,800円	
生活支援業務費 (月額)	22,200円	
修繕積立金 (月額)	7,300円~9,900円	

## 障害者支援施設・障害福祉サービス事業所

### 障害者支援施設 四季の森 なごみ

#### 建築概要

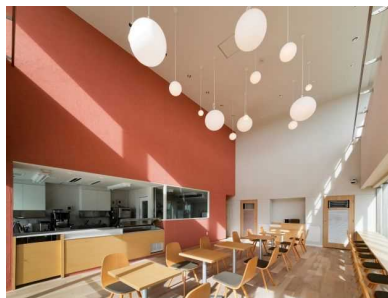
所在地： 大阪府東大阪市  
竣 工： 2012年4月  
構 造： RC造一部S造 地上4階建  
延べ面積： 4,332.08㎡  
用 途： 障害者支援施設（入居定員60名）  
          デイケア（100名）  
          ショートステイ（10名）



## 障害福祉サービス事業所 クリエイトしき

### 建築概要

所在地： 大阪府八尾市  
 竣工： 2015年5月  
 構造： S造 地上2階建  
 延べ面積： 838.68㎡  
 用途： 障害福祉サービス事業所  
 （生活介護・自立訓練）



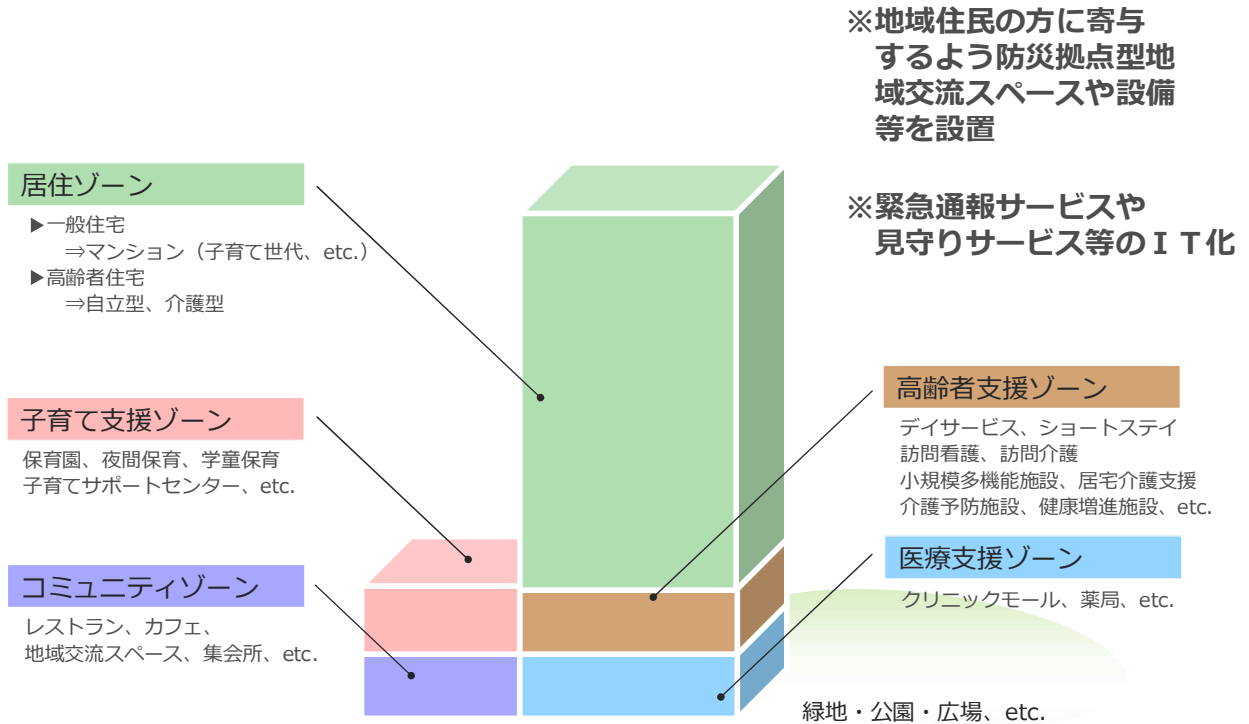
43

## 事例にみられる建築構成（建築的傾向）

1. 都心方面への立地（利便性の向上）
2. 平面構成のコンパクト化と建物の高層化
3. 上層階（2・3階以上）のフロアを居住用途別に積層
4. 下層階（主に1・2階）に種々の支援施設を併設
5. 特徴の表れる下層共用部の充実とその多様化
6. 建物全体としては単体的な構成から複合的な構成へ
7. 地域、防災、省エネに関する施設・設備の導入

89

## 次世代の高齢者の住まい



90

## 複合施設① 地域密着型複合老人施設 百穂苑（ももほえん）

- 所在地 沖縄県那覇市
- 構造 鉄筋コンクリート造  
地下1階、地上3階
- 敷地面積 3282.47㎡
- 延床面積 5228.16㎡
- 竣工日 2018年10月
- 開設者 社会福祉法人
- 用途 福祉施設
  - ・ デイサービス
  - ・ 認知症対応型グループホーム（18床）
  - ・ 地域密着型特養（29床）
  - ・ ショートステイ（10床）
  - ・ サ高住（29戸）



91

## 複合施設② 板橋区高齢者障害者複合施設プロジェクト

□ 所在地 東京都板橋区

【高齢者福祉施設】

□ 竣工日 2019年6月

□ 用途

- ・特養（200床）
- ・ショートステイ（20床）
- ・都市型軽費老人ホーム（20室）
- ・グループホーム（18床）
- ・地域包括支援センター

【障害者福祉サービス事業所】

□ 竣工日 2020年4月

□ 用途

- ・生活介護（50人）
- ・就労継続支援B型（20人）
- ・福祉型児童発達支援事業所（30人）
- ・発達障害者支援センター
- ・短期入所（10人）



92

## 複合施設③ 健都2街区高齢者向けウェルネス住宅

□ 所在地 大阪府吹田市岸辺

□ 竣工日 2019年9月

□ 用途

- ・一般賃貸住宅（40戸）
- ・サービス付き高齢者向け住宅（54戸）
- ・併設施設⇒健康維持施設、交流施設、診療所、小規模多機能型居宅介護、認知症デイサービス、商業施設、食事サービス施設、保育施設（一般、病児病後児）、障害児発達支援事業、学習塾 ほか



93





- ・ Q-1：「①高齢者を集めて…施設」あるいは「②高齢者を含めて多年齢層混住…」の2種考え方あり。  
 高齢者層人工の急増を勘案すると、① ≤ ② で有りたい、なければ…と思うがどうですか？  
 Ans：まさに その通りで、行政（体）も基本的にそのように考えていると思います。…
- ・ Q-2：各施設（サイドとして）が医療機関等との連携をどう考えているか？  
 Ans：各々（施設体）がそれなりに、連携を志し 進めている。特に、医療施設そのものが中心になって  
 施設計画の中心になっているところもある。（医療連携は 基本的に必須項目と思う）。
- ・ Q-3：事業者の「適格性」・「社会性」はどうか、どう見えるか？  
 Ans：施設として、特に大型施設では社会的に認められている事業者しか、その参入が難しいと思う。
- ・ Q-4：高齢者（層）の居住（希望）地が、ますます「都市偏重」になりそう（心配でもある）  
 Ans：まさに、それは国の課題で、コツコツ 着実に対処（やって）いかねばならない 大テーマである。
- ・ Q-5：交野 から 宝塚 に転居（すでに 住民票を移して、住民税を納付中である）したが、  
 「後期高齢者健康保険・介護保険」納付先が交野管轄のままである（厚労省 政令の個々対応規定）  
 実体として、大阪府と兵庫県で 健康保険料率が異なるので、アンバランスが生じている  
 Ans：国として、高齢者の居住環境をどう整備・整理していくか、大変大きな政策課題です。そして、この  
 ような細かい問題点をゆるがせにしないよう、関係者は心がけています。
- ・ Q-6：竹田講師の現役・活躍ぶりに大拍手送ります。そして「スマートウェルネス住宅」推進で、  
 吹田市周辺に続く他の地域がどう展開していくのか（業界関係者の知見を）知りたい。  
 Ans：いまは確かな答えができません。改めてお話しする機会を持ちましょう。

以上

平成 29 年 11 月 7 日 (火) 12 時～14 時 30 分 大阪中央電気倶楽部 317 会議室 出席 25 名

講師：竹田秀道氏 (S40 建築工卒 ㈱ IAO 竹田設計 会長 (1972 創設…2009 蔵前ペンチャー受賞))

演題：「2025 年高齢者の住まいの展望」…設計事例にみる最近の高齢者施設

[講演の狙いとまとめ]

2025 年には、団塊世代の全員が、後期高齢者参入されることに鑑み、その住まいに関する  
 近況・概要をお話します。

(社会背景としての少子化・高齢化⇒ >65 歳人口 は 26.8%/H28 ・ 30%超/H32 に達する)

[まとめ]

団塊世代層を中心とする少子高齢化社会にとって、保健・介護・生活インフラに配慮した住居の  
 整備は大きな政策課題です。・特養ホーム、・有料老人ホーム、・サ高住等 いくつかの形式により  
 各地に多くの計画・竣工が続いている。建物具体事例の紹介・解説を通じて、これら施設の  
 基本的考え方・仕様・特徴を聴いた。さらに生活共同体としての留意点・望ましい姿等も話された。  
 すでに居住経験のある蔵前会員からの懸案提示を含め、多くの項目が質疑応答された。

【講演要旨・補足】：

- ① 高齢者の住まいを分類・整理すると  
 施設の呼び名称 運営主体（誰が…）
  - ・ 特養ホーム（特別養護老人ホーム） (それぞれに) ・ 地方公共団体
  - ・ 老健ホーム（介護老人保険施設用） ← ・ 社会福祉法人
  - ・ 有料老人ホーム ・ 医療法人
  - ・ サ高住（サービス付き高齢者向け住宅） ・ (その他) 民間法人
  - ・ グループホーム（認知症対応型老人共同生活援助事業
 それぞれの区分・位置づけは、シート No. 41 を参照のこと
- ② その運営状況等について  
 かつては 最近では
  - ・ 各々の（サービス）ジャンルが分離 ・ 境界が曖昧になることが進んでいる
  - ・ 郊外に、独立（した建物で）設置 ・ (介護者・居住本人の利便性から)
 都市圏域内に 設置（しかも複合的に…）
 

実例として（それぞれの事例 Photo を レジメ資料に掲載しています）

  - ・ 東京-ウェリス麻布
  - ・ 々 -アクアリーナ川崎（幸区戸手）…タワー3棟 各 120+125+144 戸
  - ・ 々 -ライオンズはるひ野シーズズテラス（82 戸）
  - ・ 々 -ヴィークコート浜田山（35 戸）
  - ・ 名古屋-ヴィラス星ヶ丘の森（東区星ヶ丘 278 戸）・ヴィア-レ星ヶ丘の森（← 220 戸）
  - 大型施設では共用部を充実することができる
  - ・ 大阪-千里中央ヒルズ 256 戸（13 階+B 1 階）
  - ・ 々 -グランサントス淀屋橋 60 戸（13 階+B 1 階） ← 古い建物のリノベーション
  - ・ プラウドシティ新大阪 310 戸（地上 25 階） by 野村不動産
  - 以上 いずれも概ね「3LDK」の集合住宅が大半になる
  - ・ 神戸-ジアーバネックスタワー元町 200 戸（地上 27 階）
  - ・
  - ・ 他 多数の建設事例（サムネール Photo にて）あり
 いずれも、都心型マンションに帰結する…IAO が中心となって設計したモノ  
 安藤事務所は、20～30 名で常時数件の工事を、ゼネコンとジョイントして計画進めている。
- ③ ホテル・宿泊施設の事例（高齢者を想定して建設）について
  - ・ リゾナーレビブレクラブ小淵沢音楽の森
  - ・ ホテルクレガテンジ

- ・ 真鶴 (まなづる) ゲストハウス
- ・ 琉球温泉瀬長島ホテル
- ・ アパホテル 半蔵門平河町
- ④ オフィス・商業施設 ( 々 上 ) の事例
  - ・ 八光心斎橋 AirBldg
  - ・ 信濃橋東洋ビル
  - ・ ALBORE DOJIMA
  - ・ ALBORE GINZA
  - ・ 日本橋Dスクエア
  - ・ 関西電気保安協会 滋賀支部
  - ・ セレソン大阪スポーツクラブ クラブハウス
  - ・ 大阪バイオメディカル専門学校 2号館
  - ・ 播州信用金庫 赤穂支店
  - ・ 三和澱粉工業株式会社 新社屋
- ⑤ 医療施設 ( 々 上 ) での事例
  - ・ 阪和インテリジェンス医療センター
  - ・ 神戸マリナーズ厚生会病院

(旧社保庁所有の複合施設を、一般 146 床・療養 53 床病棟に改修)
- ⑥ 高齢者向け施設の考え方 ( レジメ P21-下側の分類チャートを参照する )
 

入居するユーザ(高齢者-家族構成含めて)を、「必要介護度」・「所要費用」をベースにタイプ分類する。

記載のとおり、多種類の住宅が、それぞれの特性を踏まえて供給されている。

この中で、特徴的なセグメント⇒ 「特別養護老人ホーム」 ← いまは基本的に個室タイプ

  - 「介護付き有料老人ホーム」
  - 「サービス付き高齢者向け住宅」
  - 「シニア向け分譲マンション」
  - 「障害者支援施設-認知症対応型グループホーム」等の

具体例を説明紹介

  - ・ 特養の例 1 : 神戸海岸特養ケアセンター…大型 14 階建てで特異な施設  
(きわめて) 大型で複合形式である 構造詳細図=PPT P44~P48  
特養=100 床・介護型=100 床・ショートステイ=10 床・デイサービス=50 名~  
2F ロビー…雄大である (屋外テラス含め)

3

- 4~8F …特養型 + 9~13F …介護型 いずれも (10)~20 m<sup>2</sup>の個室形式  
14F を、多目的ホール&テラス として、(地元) 地域との融合を計っている
- ・ 特養の例 2 : 足立万葉苑 … 特養ホーム形式-4 階建て複合施設  
区営 = 自治体 (用地 & 運営) が主導して、コンペ形式で建設したモノ  
特養=100 床・都市型軽費ホーム=10 床・ショートステイ=10 床・デイサービスセンタ=10 名を収容  
どちらかと言えば、困窮者を収容する 運営である。
  - ・ 2 & 3F の各々で、生活一切を賄える様に設計 … 構造詳細図=PPT P50~P52  
(介護であるが、極力 自力で生活々動を 自力で (昇降なしに) 進められるように)
- ・ 他の有料老人ホームの例 … 基本的な考え方として PPT P54 参照
  - ・ 2 階以上を、各々のフロア (階) で、『食事・入浴』を賄うことを前提に計画
  - ・ その上で、各々フロアの特徴・収容人数 施設仕様 を設定・設計する

その実例として

  - ・ 「こち大元 (岡山市)」…7 1 室/3 階 by ベネッセ(株)  
構造詳細図=PPT P56~P57 … 共通ユーティリティ(食堂等)を 1F に集約した事例
  - ・ 「チャームスイート京都桂坂」…64 室/4 階 構造詳細図=PPT P59~P61  
リッチな入居者を想定して、居室を充実させる一方で  
1F に「地域交流コーナ」を設置して、ローカル(周辺住民)を意識した (行政の指導?)  
(ここは、2~4 階の各居室フロア毎に 食事・入浴(共用)を賄う形式である)
- ・ サービス付き高齢者向け住宅…「サ高住」=建設費の 10%を自治体補助
  - ・ 事例 1 : カトレアロイヤル神戸 … 構造詳細図 等=PPT P64~P67  
1F に ローカルのデイケアサービス施設を持っている (食事・入浴も 1F 集約)  
2~5F は居室を 各 約 15 室 程度配置して、賃貸 形式の運営している  
(1 部屋 or 2 部屋 で 各 15 m<sup>2</sup> 程度 ⇒ 家賃=45 千円/人 +  
他に 食事料金・光熱費別会計 共益費=10 千円/人 あり )  
↑ 各部屋単位で 2~3 ヶ月毎のアカウント計上する
  - ・ 事例 2 : サンサーラ レジデンス (寝屋川市香里園)  
…「スマートウェルネス住宅」整備事業 形式 = 既設の各種高齢者向け助成事業を  
↓ この地域に集約・複合して建設推進中  
行政の考え方 (志向) として、健康者に交じって、身障者・高齢者が混住・生活する政策  
サンサーラの事例(PPT P74 参照)の場合、総計 17 万円/月程度の賃貸住宅想定  
(約 5 万円/月 の食事代(日 3 食)含め)
- ・ シニア分譲マンション … PPT P76 記載 (【総括】欄の項目内容含めて)

4

基本的な考え方＝・高齢者向け建屋で、持ち家形式

・家族の共住 OK (生活パターンの規定あり)

・食事・入浴等 h s 共同形式設定

・事例：マスタートマンション 宝塚中山 … 詳細事項(仕様)＝PPT P79～P85

住居を約150戸(6階建て)分譲、

1F部分にあれこれの共用施設を設けて、管理費込み約6～7万/月の費用分担あり

・障害者支援施設-障害者福祉サービス事業 (認知症対応型グループホームなど)

⇒ 社会連携(地域密着 含めて) で成り立つ施設

・事例1：障害者支援施設 四季の森 なごみ (東大阪市)

・事例2：障害福祉サービス事業所 クリエイトしき (八尾市)

全体としての考え方 … コンセプトとして 各種のゾーンを 複合配置して、地域一体の構成を折り込む

⇒ PPT P90・P91

こうした具体事例としては いずれも 現在計画 推進中 (未完成の施設)

・複合施設例 1：地域密着型複合老人施設 百穂苑(ももほえん) 那覇市

・複合施設例 2：板橋区高齢者障害者複合施設プロジェクト 東京都板橋区

・複合施設例 3：健都2街区高齢者向けウェルネス住宅 吹田市岸辺

以上

・講演者の自己紹介 (株)IAO竹田設計-建築事務所史を含めて)

大阪市立工業高校での教員(1年間)を経て、独立の志を持ち建築設計を事務所勤務で修める

(S40 工業教員(建築)養成課程の卒業後)

S48 独立して建築事務所※を設立(本拠=大阪)し、その法人が2016年に創立40周年を迎えた

※：(株)IAO竹田設計 (= Intl' Architecture Org. 竹田) 支店事務所：東京・名古屋・高松・武漢

マンションの設計実績 28億円/2016 ( 専業建築事務所 として 全国第1位)

福祉施設の設計実績 2.4億円/2016 ( 々上 として 全国第6位)