

# 健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針

## 1 趣旨

吹田市では、北大阪健康医療都市（愛称：「健都」（けんと、KENTO））において平成30年度（2018年度）を目途に完成予定である国立循環器病研究センター及び市立吹田市民病院の移転を控え、吹田市「健康・医療のまちづくり」基本方針（平成26年（2014年）5月）を策定し、循環器病予防を中心とした北大阪健康医療都市ならではの健康・医療のまちづくりを進めています。

更に、北大阪健康医療都市では、来訪者に健康に関する行動変容を促す駅前複合商業施設、企業や大学の研究機関・サテライトオフィス等が集積する健都イノベーションパーク、防災機能に加え健康増進機能を有する公園（以下「健康増進公園」という。）等の整備を進めています。

こうしたまちづくりの動きを踏まえ、更に加速化させるべく、平成27年（2015年）9月、緑のふれあい交流創生ゾーン2の土地（東側約4,000㎡）を本市が取得し、高齢者向けウェルネス住宅<sup>1</sup>（以下「健都2街区高齢者向けウェルネス住宅」という。）を整備することとしました。

当該住宅に求められる機能等を明確にするため、「健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針」を策定するものです。

## 2 基本的な考え方・特徴

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅は、居住する全ての人が、できる限り健康の保持・増進に努め、生きがいを持ち、自分らしく、安心安全で豊かな生活を送ることができるという基本的な考え方をプラットフォームに据え、

---

<sup>1</sup> 「ウェルネス」の考え方については、Smart Wellness City 首長研究会・発起人会共同宣言で示された「個々人が健康かつ生きがいを持ち、安心安全で豊かな生活を営むことのできる」という考え方を参考にしたもの

- ① 生活習慣病予防や介護予防を特に意識したウェルネス機能
  - ② 地域包括ケアシステム機能
  - ③ 北大阪健康医療都市内外の関係機関等との連携による付加価値機能
- という3つの特徴を持つ住宅環境のモデルケースとして、その整備を目指すものです。

#### (1) 生活習慣病予防や介護予防を特に意識したウェルネス機能

自立層から要介護者まで、様々なライフスタイル・状態像の者が、健やかに安心して暮らせる住宅環境の整備を行います。

住宅機能については、国立循環器病研究センター及び市立吹田市民病院の医学的知見等を得ながら、

- ・ 生活習慣病予防、介護予防の観点を重視した建物内施設・設備の導入を推進するとともに、
  - ・ 様々なサービス提供や支援を組み合わせることによって、
- より効果的に日常生活の中で健康寿命の延伸の実践等を図ることができる環境の形成を目指します。

#### (2) 地域包括ケアシステム機能

多様なサービス事業所を配置し、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の居住者<sup>(※1)</sup>に対し、通い・訪問・泊まりといった様々なサービス形態により、介護を中心に看護や予防、薬剤管理といった様々なサービスを、オーダーメイドで組み合わせる等、居住者の自立を支援し、社会参加につながるようなサービスの提供<sup>(※2)</sup>を目指します。

(※1) 事業所によるサービス提供は、建物内の住宅のみならず、周辺地域に対しても積極的に行い、地域のサービス拠点となるものとします。

(※2) 住宅の見守り機能や、事業所を中心としたサービス提供により、独居や認知症にも対応することを目指します。

(3) 北大阪健康医療都市内外の関係機関等との連携による付加価値機能

国立循環器病研究センターをはじめとする北大阪健康医療都市の各事業主体<sup>2</sup>との円滑な連携を模索し、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅はもとより、まち全体の付加価値を高める機能の導入を目指します。

### 3 健都2街区高齢者向けウェルネス住宅に必要な機能

上記の基本的な考え方をもとに、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅を整備するうえで必要な機能は、以下のとおりです。

(1) 生活習慣病予防や介護予防を特に意識したウェルネス機能

ア 住宅機能

生活習慣病予防や介護予防を推進する目的から、要介護者のほか、要支援者や自立の高齢者も相当程度居住するものとするとともに、高齢者以外の居住者も想定（定員の半数以上は高齢者向けに確保）した住宅とします。加えて、高齢者向けの住宅部分については、単身者や夫婦世帯向けなど様々な世帯類型に応える住宅とします。

北大阪健康医療都市では、各街区及び周辺道路において、環境美化の観点から、また、健康の保持増進のシンボルとして、路上喫煙禁止地区とすることを検討していることも踏まえ、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅に係る敷地については、「大阪府受動喫煙の防止に関するガイドライン」において推奨されている「敷地内全面禁煙」とします。

加えて、誰にでもわかりやすく利用しやすいユニバーサルデザインに配慮した住宅としながらも、ウェルネス住宅の特徴として、内装、トイレ、浴室、ベッド、空調設備、キッチンといった専用部や外壁、バルコニー、手すり、階段といった共用部の機能について、居住者の状態像に応じなが

---

<sup>2</sup> 健康増進公園、駅前複合商業施設、国立循環器病研究センター、市立吹田市民病院、健都イノベーションパーク等

ら、生活習慣病予防や介護予防に資する先進的な仕掛けを取り入れるなど、日常生活において身体機能の低下を防ぐ工夫が必要です。その際、国立循環器病研究センターや市立吹田市民病院との連携も検討します。

## イ 居住者向け健康増進機能

健康増進機能として、筋力トレーニング、有酸素運動、ストレッチ、介護予防アクティビティ、リハビリテーション等、幅広いニーズに対応するフィットネススペース等を設置し、そこで生活習慣病予防や介護予防に資する運動プログラムを実施します。

また、生活習慣病予防や介護予防に資する栄養プログラムとして、生活習慣病予防や介護予防に資する食事提供サービス、個別の栄養指導や集団でのクッキングスクールなどによる栄養指導等を実施します。併せて、地域の歯科医療機関等との連携による口腔ケアプログラム等の実施も検討します。

更に、希望する居住者への定期的（月1回等）な食事、運動、禁煙、こころの休養等に係る健康相談を中心とした相談サービス等、生活習慣病予防や介護予防に資する包括的な相談サービスを実施します。

加えて、運動プログラム及び栄養・口腔ケアプログラムの考案及び実施に当たっては、国立循環器病研究センターや市立吹田市民病院の医学的知見等を得るなどの連携を検討するほか、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の居住者のみならず近隣の住民も参加できるプログラムの実施等、地域交流を促進するものや、自立した者等への配食サービスの実施等を検討します。

更に、これらのサービスの実施に当たって、ICT<sup>3</sup>を活用したデータ計測等により、個人の健康に関する行動変容を促す先進的な仕掛けの導入、国立循環器病研究センターや市立吹田市民病院との連携等も検討します。

---

<sup>3</sup> Information and Communication Technology（情報通信技術）の略

## ウ 居住者向け生活支援機能

生活支援機能として、日常的な巡回等を行う、生活コーディネーター<sup>4</sup>を配置し、住宅内コミュニティの運営管理や居住者への見守り等生活支援サービスを実施します。

また、一定の広さがあり多目的に使用できるコミュニティスペースを設置し、生活コーディネーターが中心となり、居住者のコミュニティづくりに積極的に取り組みます。

その際には、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の居住者自身が、主体的にコミュニティ運営に参画するという視点に配慮した事業運営の仕組みを導入します。

このコミュニティスペースは、居住者の日常的な利用のほか、近隣の住民も含めた各種イベントを開催する等、多世代が交流できるコミュニティカフェのような「地域の拠点」とすることを検討します。

生活コーディネーターについては、地域福祉等に関する経験豊かな者を配置し、本整備方針に示す健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の機能や北大阪健康医療都市の各資源の機能を最大限活用し、本住宅のコンセプトを踏まえながら自立を促し、居住者本位の生活ができるような配慮や支援ができる人材とします。

なお、当該コミュニティスペースは、託児サービスや地域に開放した子育て交流スペースとしての活用等も検討します。

また、コミュニティスペース以外にも、様々な場所に多様な共用空間を備え、居住者が日常的に自然と集い、憩えるような仕掛けを導入することが必要です。

これらの多様な仕掛けにより、居住者同士、また居住者と近隣の住民とのつながりを強め、多様なコミュニティが建物内の様々な場で醸成されるような環境を構築します。

---

<sup>4</sup> 住宅内コミュニティの運営管理や居住者への支援などを行う

そのほか、居住者や近隣の住民の利便性向上のため、建物内に、コンビニエンスストアやミニショップ、介護用品販売店等の導入などを検討します。

## エ 「生涯活躍のまち」(健都版CCRC<sup>5</sup>)を実践する機能

「健康でアクティブな生活」を支援するため、居住者の希望に応じて、生活習慣病予防や介護予防のほか、就労、社会活動、生涯学習への参加等を積極的に促す仕掛け(例えば、生活コーディネーターによる参加勧奨や、居住者個別計画の作成・支援等)を導入します。

加えて、居住者の就労機会(駅前複合商業施設での就労等)や社会活動(国立循環器病研究センターでのボランティア等)の創出、生涯学習(健康増進公園内のパーク施設<sup>6</sup>での各種講座受講等)の提供等に向けては、生活コーディネーターを中心とした、北大阪健康医療都市の各事業主体等との連携も検討します。

そのほか、地域ボランティアを積極的に活用すること等により、高齢者等の生きがいづくりに貢献するとともに、地域交流の活性化を図る運営の仕組みなども検討します。

## (2) 地域包括ケアシステム機能

生活習慣病予防や介護予防に取り組むなど高齢者の自立を支援するとともに、医療や介護が必要となっても、高齢者が住み慣れた地域でいつまでもいきいきと暮らし続けられるような地域包括ケアシステムの構築に向けて、医療系・介護系サービスを一体的・包括的に提供します。具体的には、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所や小規模多機能型居宅介

<sup>5</sup> Continuing Care Retirement Community の略。高齢者が希望に応じて地方に移住、健康でアクティブな生活を送り、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けられる地域づくりの構想。

<sup>6</sup> 季節や天候を気にせず健康づくりができる多目的ルーム、栄養バランスや素材等にこだわった健康カフェ、健康、スポーツ、植物等の図書機能等、公園の管理機能のみならず、複合的な機能を持った、健康増進公園の拠点施設

護事業所を配置します。

加えて、必要な在宅医療を適切に提供できるよう、在宅療養支援診療所をはじめとする訪問診療を行う診療所、訪問による薬剤の管理や服薬指導を行う薬局、在宅リハビリテーションを行う訪問看護事業所の導入を検討するほか、短期入所生活介護事業所、居宅介護支援事業所や、今後増加が予想される認知症の方にも対応できるように認知症対応型通所介護事業所の導入なども検討します<sup>(※)</sup>。

なお、これらのサービス提供に当たっては、各サービス事業所が近接するという利点を最大限に活用して、密接な連携を図るとともに、地域の事業所との積極的な連携に努めます。

また、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅は、これらのサービスを居住者だけでなく、近隣の住民へも積極的に行う等、地域の在宅医療・介護連携を推進する拠点となるよう努めます。

(※) 4街区駅前複合商業施設に導入される医療系・介護系サービスについては、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の整備・運営事業者が決定した後、機能分担等の調整を図ります。

### (3) 北大阪健康医療都市内外の関係機関等との連携による付加価値機能

北大阪健康医療都市に位置するという特性を最大限生かし、各機能の検討に当たっては、建物内施設・設備等のハード面から、様々なサービス提供や支援等のソフト面まで、国立循環器病研究センターや市立吹田市民病院等との連携を検討します。

加えて、例えば、国立循環器病研究センターからの退院患者が在宅復帰する前にショートステイ等で一時的に受け入れる、当該退院患者へのアフターサポートや連携（経過観察やリハビリ等）を行う等、医療的ケアを必要とする者について、国立循環器病研究センターとの特色的な連携を検討します。

また、国立循環器病研究センターや健都イノベーションパークで進める

研究事業等について、希望する居住者が参画する仕組みの導入や、健康増進公園や駅前複合商業施設等で実施予定の健康づくり・にぎわい関連事業への参加等を積極的に促す仕掛け（例えば、生活コーディネーターによる参加勧奨や、居住者個別計画の作成・支援等）を導入すること等を検討します。

更に、地域との連携として、北大阪健康医療都市の特性から、このまち全体の付加価値が高まるような機能や、地域に不足する健康・医療・介護・福祉サービス機能等を検討します。

そのほか、北大阪健康医療都市近隣の地域関係機関との連携・補完機能として、地域に不足している病児・病後児保育事業（本市委託事業）を実施します。

#### （４）その他

##### ア 環境への配慮

健都２街区高齢者向けウェルネス住宅では、「吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画」の基本方針に基づき、再生可能エネルギーの活用や施設の省エネルギー化（省エネ設備の導入など）、ライフサイクルコストの低減、緑化などの取組を積極的に導入することが必要です。

なお、JR岸辺駅北駅前広場を中心とする４・５街区では、地下水熱の活用を目的とした地下水融通方式による面的エネルギーの活用が検討されていることから、健都２街区高齢者向けウェルネス住宅においてもその活用等を検討します。

##### イ 安心・安全への配慮

「吹田操車場跡地まちづくり実行計画」を踏まえ、誰もが安心・安全に移動・利用するため、健都２街区高齢者向けウェルネス住宅では、身体機能の低下した高齢者が相当数居住することが想定されることから、自然災害や火災等の非常時における防災機能の強化が必要です。また、感染症に

対する抵抗力が弱い傾向にある高齢者等が生活する場であることにも十分配慮する必要があります。

#### ウ 景観や空間形成への配慮

本市では、地域の特性を生かした個性と魅力ある都市環境の形成を目指し、都市の景観に配慮したまちづくりを進めています。健都2街区高齢者向けウェルネス住宅についても、「吹田操車場跡地まちづくり実行計画」に基づき、周辺地域に配慮しつつ、テーマ性を持った街並みの形成を図り、質の高い統一感のとれた景観とする必要があります。

また、緑のふれあい交流創生ゾーン2（健都2街区）では、「北大阪健康医療都市地区 地区計画」において、建築物等の用途や壁面の位置が制限され、道路沿いにゆとりある歩行空間や緑豊かな空間を確保すること等が必要です。

#### エ 賃料設定

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の居住者が支払う費用（家賃や共益費、入居に際して要する初期費用等）については、近隣の賃貸住宅等における相場を踏まえた妥当な設定となるよう配慮する必要があります。

### 4 整備手法

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の整備については、民間の持つノウハウ、技術力等を最大限に活用します。

本市が健都2街区に所有する土地に50年間の一般定期借地権を設定し、公募型プロポーザル方式で選定する民間事業者に貸し付け、当該事業者が建物等を整備し、維持管理・運営を行うこととします。

## 5 整備後の展開

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅においては、吹田市「健康・医療のまちづくり」基本方針に示す健康寿命の延伸を目指していくためにも、整備後も継続性・安定性を確保し、高質で積極的な事業や活動等を展開することが重要です。

こうした住宅整備の目的が最大限達成され、事業や活動等の更なる質の向上、発展が実現されるよう、設計段階から整備までの間にとどまらず、その後の運営段階でのモニタリングの実施等に至るまで、事業者ときめ細かな調整を行います。

そして、これら健都2街区高齢者向けウェルネス住宅で進める事業や活動等により、地域の医療・介護・福祉の事業者をはじめとする関係者と積極的に連携することと相まって、地域全体の医療・介護・福祉の質の向上につなげ、地域住民がその価値を最大限享受できる環境づくりに努めます。

これらを通じ、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の事業や活動等を起点に、今後の超高齢社会におけるまちづくり、地域づくりのモデルとして全国に発信します。

平成27年12月 吹田市