



すまい・まちづくりシンポジウム2023 ダイバーシティ&インクルージョンのまちづくり  
～多様な人々との共生をデザインする～

## ケアリンクシステムの実例

### 障がいのある方々が安心して暮らせる住まいの提供

パナソニックホームズ株式会社 商品企画室

大元尚弘

Panasonic Homes



すまい・まちづくりシンポジウム2023 ダイバーシティ&インクルージョンのまちづくり  
～多様な人々との共生をデザインする～

## 本日のアジェンダ

- ・医療、福祉事業のご紹介
- ・障がい者の地域共生イメージ、現状
- ・ケアリンクシステムの概要
- ・障がい者グループホームの紹介
- ・事例紹介

オーナーさまに地域の需要動向をもとに、最適な土地活用をご提案

## 賃貸住宅



戸建住宅のノウハウと約39万戸※の賃貸住宅の供給実績で入居者に選ばれ続ける物件づくりをご提案



## 医療・福祉事業



2000棟※の実績と超高齢社会のニーズに応え地域に貢献する土地活用を経験豊富な専門スタッフがサポート

## ホテル建築



将来は賃貸マンションへの転用も可能な都市型コンドミニアムホテルをご提案



## 全国2,000棟を超える医療・福祉建築の実績で安心のサポート

※2022年3月末現在

### 1999年

2000年の介護保険  
制度導入に先駆け  
医療・福祉事業の  
プロジェクト発足



### 2000年～

- 次世代グループホーム
- 複合介護建築
- ドクター向け医療介護施設
- ケア付高齢者住宅

などを次々に商品発表

### 2005年～

当社直営の介護付き有料  
老人ホームを開設 運営で  
得られたノウハウを事業者さ  
まのコンサルティングに活用



### 2009年

国土交通省主催の第1  
回「高齢者居住安定化モ  
デル事業」で、単独提案・  
共同提案3件が採択され  
ました。

### 2010年～

独自の＜ケアリンクシステム＞をスタート。

一括借上げ契約  
(マスターリース)

転賃借契約  
(サブリース)



### 2017年～2020年

北大阪健康医療都市「健都」  
において、大阪府吹田市より  
高齢者向けウェルネス住宅の  
整備・運営を行う優先交渉権  
者に選定されました。  
(2020年2月オープン)





# 建築実例 高齢者住宅・障がい者施設



5



サービス付き高齢者向け住宅  
／訪問介護／デイサービス



介護付き有料老人ホーム



ショートステイ／デイサービス



グループホーム／住宅型有料老人ホーム／  
小規模多機能型居宅介護



障がい者グループホーム



サービス付き高齢者向け住宅／デイケア／  
診療所／訪問介護／居宅介護



住宅型有料老人ホーム／デイサービス



サービス付き高齢者向け住宅／小規模多機能型居宅介護

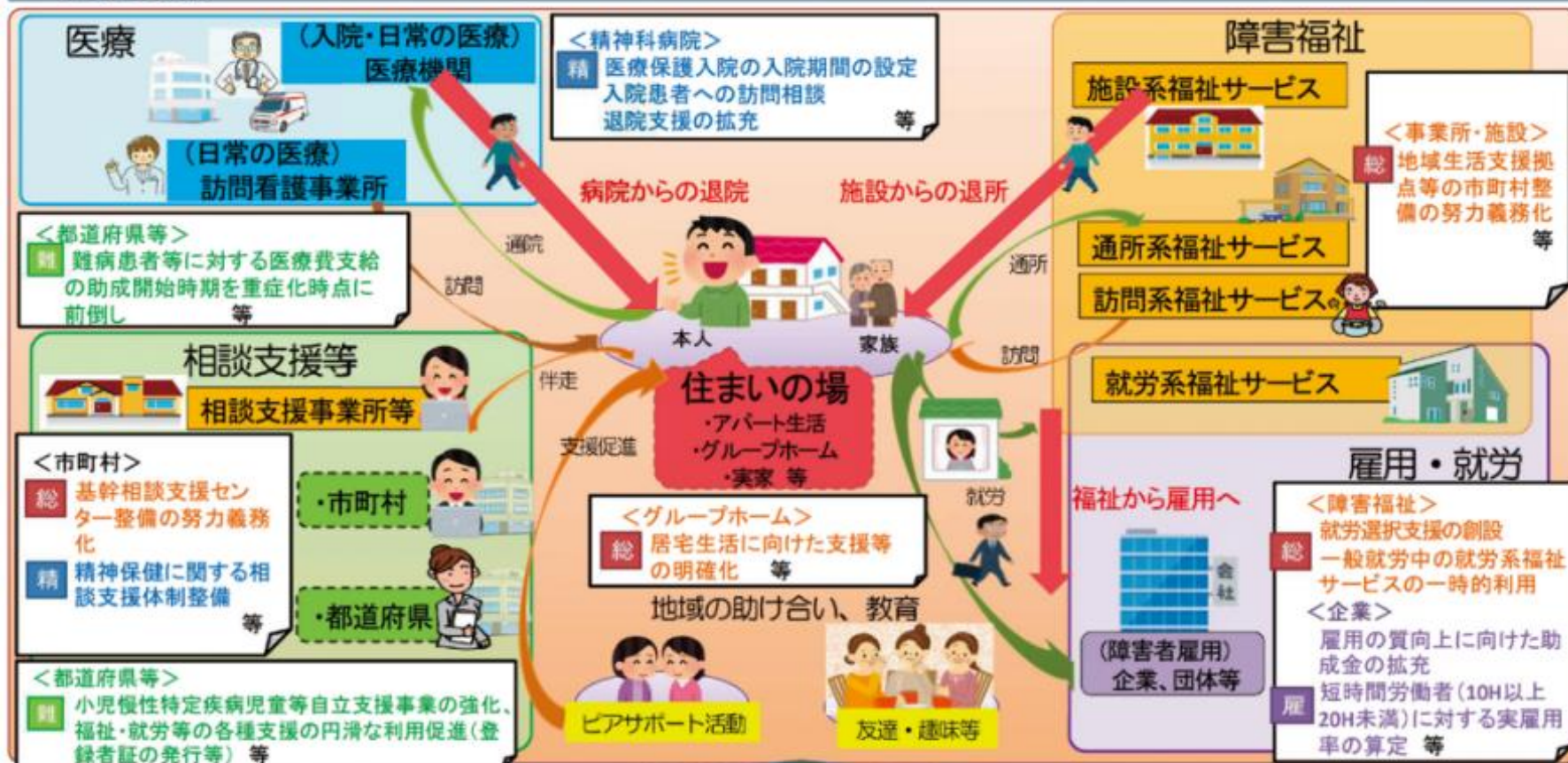


グループホーム



## 障害者や難病患者等が安心して暮らし続けることができる地域共生社会(イメージ)

- 障害者や難病患者等が地域や職場で生きがい・役割を持ち、医療、福祉、雇用等の各分野の支援を受けながら、その人らしく安心して暮らすことができる体制の構築を目指す。このため、本人の希望に応じて、
- ・施設や病院からの地域移行、その人らしい居宅生活に向けた支援の充実 (障害者総合支援法関係、精神保健福祉法関係、難病法・児童福祉法関係) 総 精 難
  - ・福祉や雇用が連携した支援、障害者雇用の質の向上 (障害者総合支援法関係、障害者雇用促進法関係) 総 雇
  - ・調査・研究の強化やサービス等の質の確保・向上のためのデータベースの整備 (難病法・児童福祉法関係、障害者総合支援法関係) 調 総
- 等を推進する。



基盤整備

<国> データベースの整備

調 総

## 障害者福祉制度の変遷

～2003年3月  
措置制度

障がい者を『保護』対象として、  
入所施設を積極的に整備。

2003年4月～  
支援費制度

自己選択の幅を広げ、障がい者の  
主体性を尊重する制度へ移行。

2006年4月～  
障害者自立支援法

地域で安心して暮らせる  
『自立と共生の社会』実現へ。

2010年12月～  
改正障害者自立支援法

障害保健福祉施策を見直す  
までの間のつなぎの法律。

2013年4月～  
障害者総合支援法

『地域社会における共生』の  
実現を目指す。

2018年3月～

障がい者グループホーム  
日中サービス支援型新設



## 日中サービス支援型グループホームの仕組み



## パナソニック ホームズのSDGsの取り組み項目

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

3 すべての人に  
健康と福祉を



9 産業と技術革新の  
基盤をつくろう



11 住み続けられる  
まちづくりを



障がい者事業への取組は、SDG s の観点からも重要なこと





居間・食堂



居室



1 階平面図

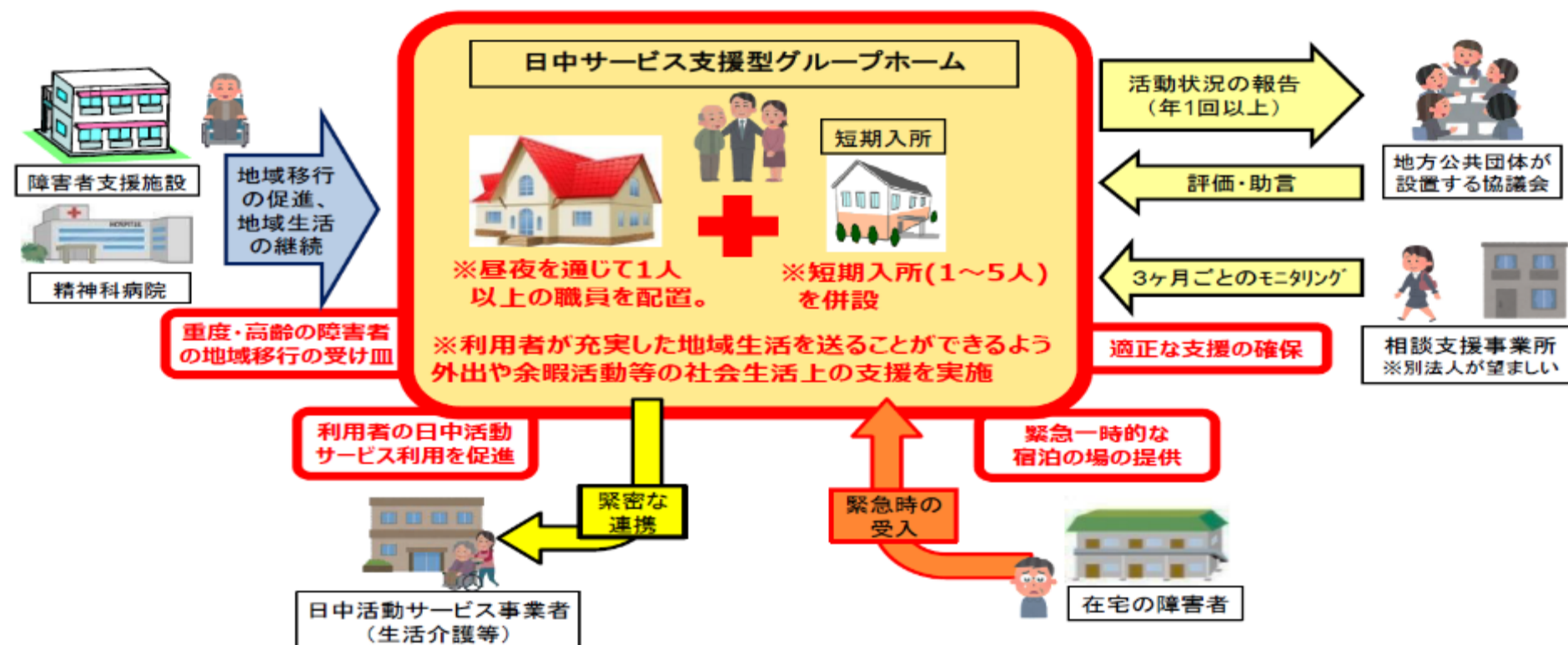


2 階平面図

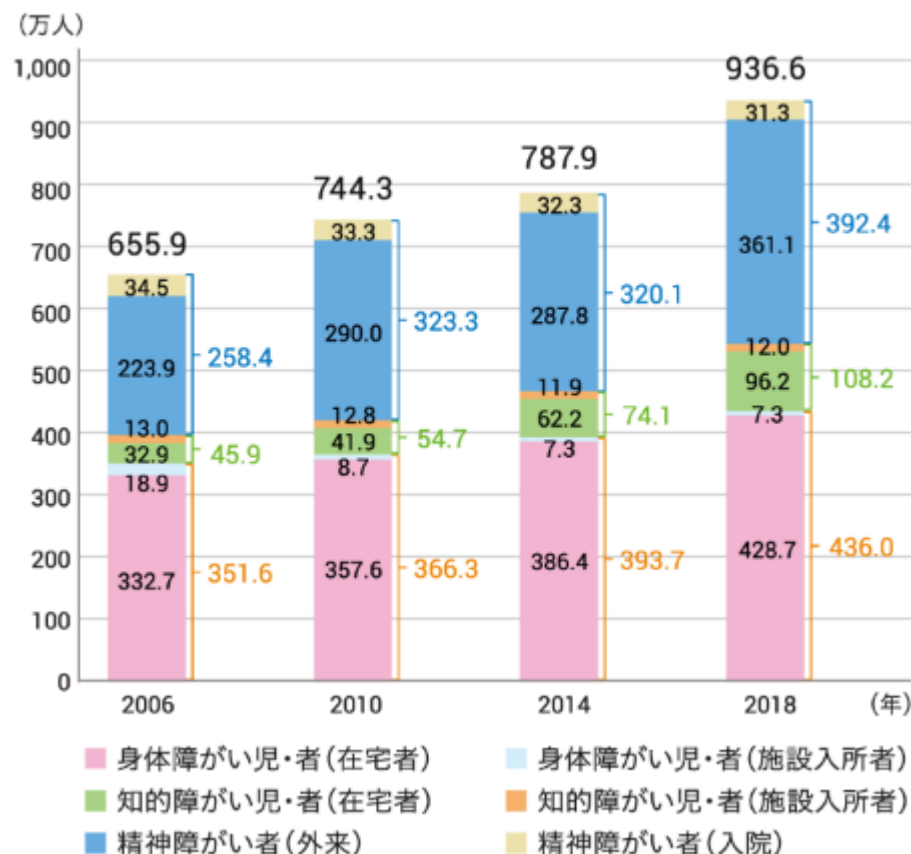


## 地域生活支援の中核的な役割を担う日中サービス支援型グループホームの創設

平成30年度障害福祉サービス等報酬改定により創設される「日中サービス支援型グループホーム」は、障害者の重度化・高齢化に対応するために創設された共同生活援助の新たな類型であり、短期入所を併設し地域で生活する障害者の緊急一時的な宿泊の場を提供することとしており、施設等からの地域移行の促進及び地域生活の継続等、地域生活支援の中核的な役割を担うことが期待される。



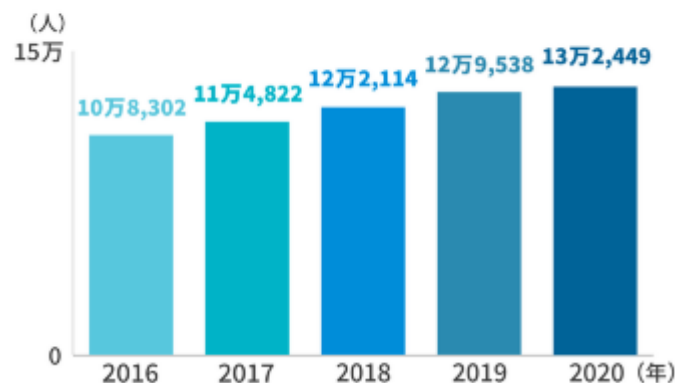
障がい者数の推移



資料：内閣府「障害者白書」（平成18年版、平成22年版、平成26年版、平成30年版）より  
厚生労働省政策統括官付政策評価官室作成

**【現在】2023年3月時点 1,160万人**

障がいがある人の  
グループホーム利用数の推移



出典：『障害福祉サービス等報酬改定検討チーム第14回資料』（厚生労働省）を基に作成 \*2022年01月21日更新

新設予定のグループホームの類型



出典：『2021年度共同生活援助に関するアンケート調査および2020年度の運営状況』（WAMNET）を基に作成 \*2022年01月21日更新

出典：<https://job.minnanokaigo.com/news/kaigogaku/no1131/>

**障がい者数が増加。 日中サービス支援型の施設数が伸び悩む**



オーナーさまと事業者さまをつなぎ、双方の経営を支援する

## パナソニック ホームズ独自の<ケアリンクシステム>



※一括借上げには審査が必要となります。 ※地域・賃貸管理会社・条件などによって、サービスが一部でご提供できない場合があります。  
 ※借地借家法第32条の規定により家賃が減額される事があります。 ※契約期間内に解約となる場合があります。  
 ※借地借家法第28条に基づきオーナー様からの解約には正当事由が必要になります。

## 長期安定経営をサポートする 最長30年の一括借上げシステム



### ■オーナーさまへのご提案

- ① 需要が高まる医療・福祉事業で土地活用
- ② 手間なし+安定収入で長期的な安心経営
- ③ 地域社会に貢献可能



### ■事業者さまへのご提案

- ① 初期投資を抑えて事業をスタート
- ② スピーディな事業展開・拡大が可能
- ③ 住宅メーカーの上質な建物で差別化



(愛知県)



(滋賀県)



(群馬県)



## ■ 大手運営会社運営（長野市）

障がい者グループホーム（20室）／ショートステイ（2室）



リフト付き浴槽



身障者用トイレ



小型エレベーター



## ■ 運営事業者さまの声

住宅型有料の経営経験から、重度者向け障がい者GHの新制度『日中サービス支援型』を検討、国の手厚い支援を受け**全国展開**。**ケアリンク活用で、初期費用の負担が軽減でき展開スピードが速くなった。**

敷地面積	994.89㎡（約300坪）
延床面積	498.38㎡（約150坪）
構造・規模	制振鉄骨軸組構造・2階建
運営	大手運営会社様
開業	2022年

## ■ 障がい者グループホーム（兵庫県宝塚市）



受け継いだ土地を  
障がい者グループホームで  
有効活用し、社会貢献



- ③④白のキラテックタイルが映える邸宅感あふれる佇まい。
- ⑤落ち着いた居る居る。
- ⑥バリアフリーに対応したエントランス・エレベーター。
- ⑦使い手の良い型キッチン。火を使わないIHヒーターで安心に配慮。
- ⑧介護スタッフが常駐するスタッフルーム。
- ⑨明るい日差しが入る、広いリビングダイニング。

- ①リフトチェアを備えたバスルーム。
- ②オストメイトを備えた身体障がい者用トイレ。



## ■ 職業支援+障がい者グループホーム（神奈川県横浜市）



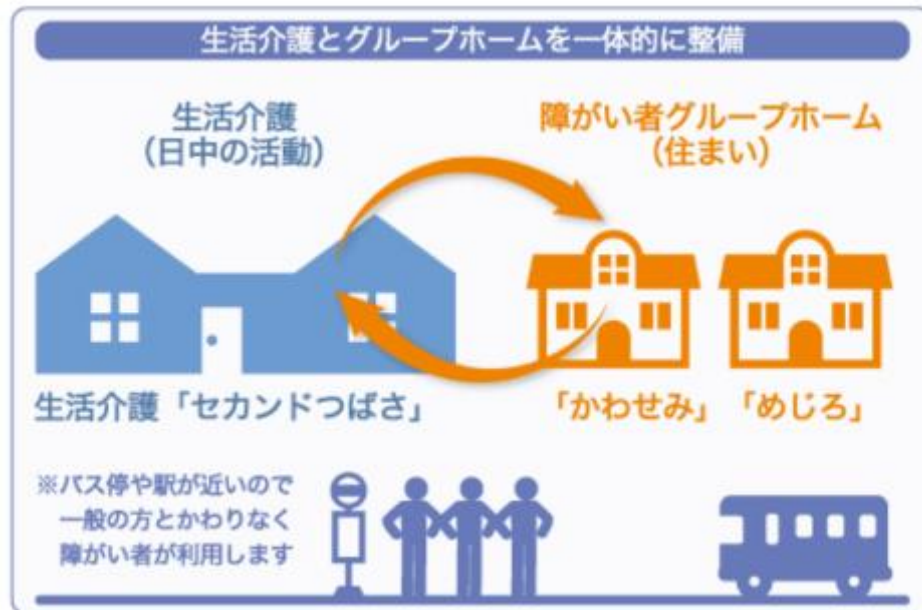
地域の要望を受けてパン屋さんも併設



1階のパン工房「しろくまのパン屋さん」ではパン製造のほか、ご近所の方々の要望で販売もしています。



## ■ 障がい者グループホーム （福岡県飯塚市）



障がい者利用しやすさを重視



広いバスルームも利用



## ■ 言語リハビリ多機能型施設（兵庫県）

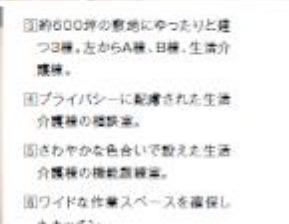


- サービス内容 失語症デイサービス、就労継続支援B型、児童発達支援、放課後等デイサービス、居宅介護支援事業所





## ■ 障がい者グループホーム 2 棟 + 生活介護（栃木県）



図約600坪の敷地にゆったりと建つ3棟。左からA棟、B棟、生活介護棟。

図プライバシーに配慮された生活介護棟の個室。

図さわやかな色合いで設えた生活介護棟の機能型個室。

図ワイドな作業スペースを確保したキッチン。

図各居室は車いすでも出入りしやすい引戸タイプ。

図居室には、室内物干しやクローゼット、エアコンを完備。

図介助しやすく、ゆったりと入れる浴室。手すりは視認性の高い色で設置。

図車いすでも利用しやすいトイレ。



図タイル仕上げのエントランスアプローチ。車いす利用者に配慮した入ロブを設置。

図車いす利用者に対応してエレベーターを設置。木質調で落ち着いた雰囲気に。

# 社会貢献と長期安定経営を両立する事業

## カタログのご紹介

### □ 医療・福祉事業カタログ

全8ページ



地域社会に貢献するさまざまな  
医療・福祉事業を紹介

## 障がい者福祉施設

### □ 障がい者福祉施設のご提案

全8ページ



障がいがあっても、「誰もが地  
域で快適に暮らせる」ための住  
まいづくりを提案

### □ 一括借上げシステム「ケアリンク システム」

全4ページ



土地オーナーさまと運営事業者  
さまの双方の経営を支援するケ  
アリンクシステムを紹介

# 社会貢献と長期安定経営を両立する事業

## オーナーさまにとって

- 長期契約で安定した賃料収入
- 相続税・固定資産税の節税対策
- 地域社会に貢献する価値ある土地活用

## 事業者さまにとって

- 初期投資を抑えて事業を実現
- スピーディな事業展開が可能
- 上質な建物・居住環境で差別化

## 利用者さまにとって

- いくつになっても住み慣れた街で自分らしく
- 安全・安心な居住環境で快適な暮らし

