

*Our Attitudes*

# 04.

住む人の活躍と地域の健康をつなぐ

オウカス

野村不動産ウェルネス 企画推進部

中村康朋



元気なシニアと地域をつなぐ  
オウカス

## 人生の経験を地域に！

地域からは生きがいを！

健康寿命を伸ばす

サイクルづくり。

吉祥寺の駅を下りし、井の頭公園を抜けて南へ歩いていくと、樹齢80年を超えるような、見事な枝振りの大きなヒマラヤスギが目に入り込んでくる。ほとんど1世紀という時間を地域とともに過ごして来た大樹に隣接する場所にオウカス吉祥寺はある。オウカスは、「謡歌（OUKA）する明日（AS）」という言葉から生まれた野村不動産グループが提供する、シニア層向けの賃貸住宅。その意味の通り、心身ともに健康に明日を実現していこうという、いわゆる介護施設とも異なる形態のサービスだ。中村康朋さんは、このオウカスシニア全体の運営責任者を担っている。不動産会社グループだからこそできる入居者も含めた地域の健康寿命への関わりについてお話を伺った。

ここは老人ホームではなく  
元気なシニアが活躍する  
賃貸住宅なんです。

「オウカスは老人ホームではなく、豊かに健康に生活をおくることができる元気なシニアを対象にした賃貸住宅なんです」

シニア向け住宅というと、老人ホームなどの介護施設を想像してしまいがちだが、オウカスが目指すところはそこではない。高齢化社会が謳われているが65歳以上人口で毎日の介護が必要な重介護認定を受けているのは約6%。残りの約94%は自立可能な高齢者（自立・軽度介護）と呼ばれる、一部サービスを活用しながらも自分自身の力で生活を営んでいける人たちなのだそうだ。そんな人たちの生活を支援することで、介護に頼らずとも心身ともに健康に、楽しんで暮らしていける場所を提供しようと思ったのがオウカスという事業だ。

「老人ホームなどの介護施設は、施設の中で生活を想定しているので、生活エリアから少し離れた場所に建てられることが多いんです。必然的に施設の種類やサービス内容、設備でしか選択肢がない。一方、オウカスはご自身で身の回りのことができる方向けの高齢者住宅のため「どの街で暮らすか」という期待に応えられるよう企画をしているんです」

不動産デベロッパーだからこそ、分譲住宅で培った設計や設備が活かされていたり、住宅事業の一環としておこなわれているため、交通の利便性など立地条件が良いことも、入居者から選ばれる理由になっているのだ。

「介護施設ではないので、入居者は自由に外出することもでき、食事に出かける方、旅行を楽しむ方なども多くあります。また、現在

はコロナ環境下でもあるので、入居者ご自身にて自衛されています」吉祥寺は船橋・幕張につくオウカスとして3件の物件だ。介護サービスを提供する介護施設と異なり、介護保険収入に頼ることが出来ない自立支援型のシニア住宅は業界にも前例が少ないため、企画段階では業界関係者から事業として成り立つのかと逆に聞かれることが多かった。しかし、入居者の健康寿命を伸ばしていくことが、高齢者問題などの社会課題の解決にもつながるといふ想いを持ってサービスを開始。オープンして運営をしていく中で、入居者の健康状態の改善を目の当たりにしたり、世の中としても人生100年時代といわれるようになり、事業としての手応えも感じているのだそうだ。

「シニア向け住宅は、人生の最期を迎える場所になることだってあります。運営上、オウカスでは入居者の人生に寄り添うことを大切にしており、これは不動産会社としては挑戦でもあるのですが、住んでくたさっている方々の表情や言葉にやりがいや手応えを感じています」

静かな余生を過ごすはずが、  
いつの間にか活き活きと  
身体を動かしているんです。

「入居者の皆さまに安心して生活をおくっていただくために、生活相談、運動、医療面での健康相談のサービスを設けています。入居者同士の交流が起るイベントを開催したり、同じグループ内のスポーツクラブであるメガロスと共同開発した運動プログラムなども取り入れています。各サービスを通じて、入居者の健康寿命延伸、コミュニティの醸成を目指しています」

イベントを開催するだけなら、他の施設でもしていることかもしれないが、大切なのは継続して参加してもらうこと。入居者へイベント参加を促すための声掛けの工夫や、それによっておこる参加状況の変化についてスタッフ間での情報共有、入居者のフォロー、これらの一連の流れを繰り返すことで、入居者が継続して参加しやすい環境を整えている。

「入居者の平均年齢は80歳を超えています。普通に考えれば、アクティブに活動したいわけではなく、静かに余生を過ごしたいという人がほとんどだと思います。ただここでは日常のコミュニケーションの延長で何気なく運動プログラムやイベントに参加を促します。一度やり始めたら、みんなに褒めてもらえるし、出来なかったことができるようになるし、楽しんでいますよね。皆さんいつの間にか自立的に身体を動かすようになっていきます」

オウカスの仕組みだからこそ生まれた

都市型の新しい家族の形

「当初は地縁のある方が中心に入居いただくことを想定していたのですが、1号物件のオウカス船橋では、地元の方と同じくらい地方の方の割合が多かったりもするんです」

核家族化が進む現代は、成長した子供は親元である地方を離れ、都心で自立して生活することも多い。お盆やお正月などに数回帰省することはあっても、再び親と一緒に住むということになるのは、病氣や介護、死別などで孤独化した場合など、いざ何かが起きてから対応することの方が多いのだろう。そんな中で、オウカスがあることを理由に、元気な間に地方から親を呼び寄せ、スーブの冷めな

い距離での生活を始めるというケースが増えてきているのだそうだ。「第二の親子関係がはじまったことを喜んでくださる方はもちろん、オウカスに入居したことで、ヨイガなどの運動プログラムを通じてカラダの変化を体感したり、新たな交友関係を築くことで、人生が広がったと言ってくくださる方がいるのはうれしいことです」

オウカスの場合は設備やサービスはあるものの、基本的には通常の賃貸住宅だ。老人ホームなどの介護施設へ入居する際には高額な入居一時金が必要となるが、オウカスは賃貸住宅ということで、費用の面でも気軽に始められるというのが、このような都市型の新しい家族のあり方を後押ししているのかもしれない。

人生の経験を地域に。地域からは生きがい。

健康寿命を伸ばすサイクルをつくります。

「オウカスには本来、地域に開かれたシニア住宅というテーマがあるんです。介護施設の場合は閉じられた世界なので、外からだと中の様子がなかなかわからないのですが、オウカスの場合はカフェやフィットネススタジオの配置、セキュリティ区画など建物のつくりをふくめて、地域に開いていける形になっています。シニアの方々は、たくさん的人生経験をお持ちです。地域との交流はもちろんのこと、入居者のスキルやノウハウも含めて地域に開いていくことで、入居者の生きがいにもなるし、地域のためにもなっていくと思っんです」

感染症の流行に反対して、入居者の方々の健康を優先し、今はさまざまな活動を止めているが、本来は地域の中にオウカスがある意味を、さまざまな活動を通じて考えていきたいのだそう。地域住民の体力測定をオウカスでおこなったり、近隣の保育園と連携して、親子発表会の予行練習をしたり、地域と共同の作品展をはじめ、入居者の方々の多様なスキルや経験を活かしたユニークな試みも、過去にはたくさんおこなってきたのだ。

「オウカスと地域が積極的に関わることで、野村不動産グループが目指す地域コミュニティづくりにも新しい価値を提供することができると思っんです。2011年の東日本大震災のとき、当時私はエネルギー政策に携わる仕事をしていました。出身が宮城県なので、地元のために何かしたいという想いはあるものの、目の前の仕事は会議ばかり。現実と理想がかけ離れすぎて物事が進まない経験をしました。そういう意味では、地域と関わり、地域と同じ目線で一緒に成長していけるこの事業は、これからの日本を変えられるような可能性を秘めた事業だと思っています。そういう仕事に関われることそのものが嬉しいことだと思っんです」