



まごころ
アパート

LIVING & COMMUNITY

まごころアパート第1号
地域関係者向けウェブセミナー
～第1回～

2025年1月17日

MIKAWAYA21株式会社



インパクトスタートアップ協会正会員 ▶



公助：公的サービス

+

商助：民間サービス

MIKAWAYA21は、保険外＝民間自費サービスとして、
地域における「シニアの住まいと生活支援のあり方」を提示しつつ、
元気な状態から、要支援、要介護へ変化していくシニアの
ワクワクから、健康維持・改善、予防のあり方を模索していきます。

まごころサポート じ

まごころサポートとは？

都度発生する

シニア・家族のあらゆるご要望に

ワンストップで「生活支援」を提供する

仕組みを構築します



ジューバー FOOD

ジーちゃん、バーちゃんが届ける元気

シニアのおしごと コミュニティづくり

18歳～116歳までの社会貢献したい人の
おしごとコミュニティをつくり、
コンシェルジュやコミュニティキッチンのお仕事を提供。

地域のシニアのワクワクを生み出す「おしごとコミュニティ」創出事業



ミューズ
FOOD



プラス

**ジューバー
FOOD**

ジューちゃん、パーちゃんが届ける元気

イキイキ・ワクワク

地域とのつながり
地域での役割
一定の収入
自己効力感

マイナス

「困った」

暮らしのお手伝い

まごころサポート ☺



EVERY DAY & SUPPORT

シニアの「安心」 月額サービス

地域の「小さな拠点」を通じて、
周辺シニアへ防災無線端末と24/365の
Wi-Fiセンシングを活用した
「まごころ・みまもり&サポート」を提供。



2025年4月サービス試験導入 → 10月本格導入へ

「みまもりAI」を活用した

「まごころ みまもり & サポート」

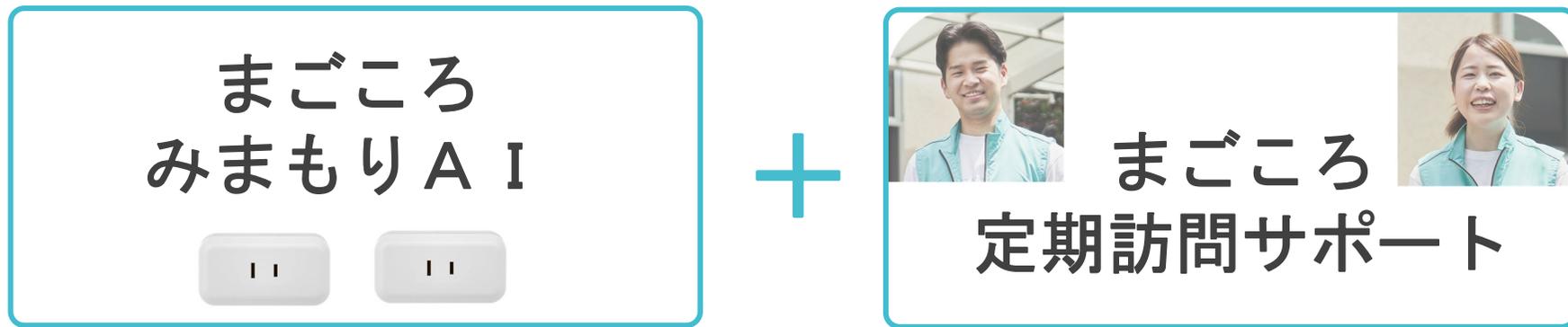
—このサービスで、皆さんと地域で実現したい世界—

孤独死の早期発見 < 体調の変化の早期発見 = 健康寿命の延伸

家族・地域での共助社会の実現、助け合う優しいまちづくり

感情論や理想論を“語る”だけでなく、実現可能な仕組み（インフラ）にする

・ サービス内容と料金



みまもりAIを活用した、シニアと家族の「安心」月額サービス
まごころ みまもり & サポート



まごころ
アパート

LIVING & COMMUNITY

国交省モデル事業を起点とする シニアの「安心」・「ワクワク」 住環境整備事業

地域シニア支援の「小さな拠点」として
「まごころアパート」を整備しサービスを提供。

まごころアパート：シニアの安心とワクワクを提供する住環境整備事業

安心

郊外や中山間地域での
老朽化した家での
孤独・不安な生活



孤独

不安

安心とワクワク を提供する住まいへの移住



Wi-Fiセンシングによる「みまもり&サポート」付き
コミュニティー賃貸アパート「まごころアパート」は
国土交通省のモデル事業に選定されています。



ワクワク

ジーバーFOOD



ジーバーFOODは「まごころサポート」のサービス
の一つで、手間ひまかけたお料理をオフィスや家庭
にお届けする、シニアがワクワクする「おしごと」
を提供する生きがい創造事業です。

国土交通省人生100年時代を支える 住まい環境整備モデル事業 に採択

「まごころアパート」

住宅地でのシニア支援スタッフ
居住拠点整備/コミュニティ機能付設型
賃貸アパート開発立地を契機とする、
地域での包括的「みまもりあいネットワーク」
構築事業

<http://100nen-sw.jp/search/127>

人生100年時代を支える
住まい環境整備モデル事業

事業概要 募集要領 評価結果 フォローアップ Q&A 事例検索



「まごころアパート」

■事業・評価の概要

	
<p>プロジェクト名称</p>	<p>「まごころアパート」</p>
<p>代表提案者</p>	<p>MIKAWAYA21株式会社</p>
<p>共同提案者</p>	<p>加藤洋</p>
<p>対象地域</p>	<p>神奈川県横浜市神奈川区</p>
<p>選定年度</p>	<p>2022年度</p>
<p>事業タイプ</p>	<p>課題設定型</p>
<p>事業概要</p>	<p>対象住宅地の高齢化により、高齢者支援施設は立地しているが、介護前のシニアや単身高齢者予備軍を含めた、地域での安心居住の支援が課題である。 本提案は、最先端IoT利用と生活支援スタッフ居住拠点の併設により、高齢者を効果的に見守る賃貸アパート住宅を整備するとともに、早めの住み替えやリフォームに関する相談機能及び住宅団地の再生に繋げる地域の居住継続機能（多世代交流施設・コミュニティ空間）を整備する。 以上を通じて、住宅地での「小さな拠点」型安心居住環境整備のモデルの開発、全国展開を図る。</p>  <p>概要資料 (PDF)</p>
<p>評価概要（評価委員会での評価）</p>	<p>民間商品のIoTと人的支援を組み合わせ、高齢者の見守り・生活支援を効率的・効果的に行う仕組みの構築、実践を通してその有効性を検証する提案は興味深い。 一方、入居の高齢者が要支援・要介護状態になった際の支援やサービスの提供、受け皿のマネジメントについて提案されていない。高齢者住宅事業において、自立期から要支援・要介護期に至る切れ目のない仕組みの検討や工夫の検討は不可欠であるため、実施にあたり検討を求める。</p>
<p>備考</p>	<p>—</p>

※事業概要や評価概要等は選定時の内容であり、実際と異なる場合があります。



事業概要

■事業の目的

人生100年時代を迎える現代において、高齢期の長期化を支える住まい・環境や多様な世帯が地域で暮らせる住まい・環境の整備等が求められています。このため、地域特性やライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応した、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の整備促進を目的としています。

(説明動画は[こちら](#))

■事業タイプと要件

住まい環境整備モデル事業には次の種類があります。住宅や施設の整備等を伴う提案は「(1) 課題設定型」または「(2) 事業者提案型」、事業化に向けた検討段階で調査・検討等を行う提案は「(3) 事業育成型」が対象となります。各事業タイプには、下表のとおり個別要件と共通要件があります。

なお、令和3年度から、新型コロナの影響等による生活困窮等に対応するため、空き家等の改修による住まいの提供と、見守りや自立支援を併せて実施しようとする取組への支援を行う「支援付き住宅型」((旧)特定課題対応型)が追加されました。また、令和5年度からは「子育て住宅型」と「子育て公営住宅型」が新たに設けられました。

事業タイプ	事業テーマ	個別要件	共通要件
(1) 課題設定型	①子育て世帯向け住宅の整備 ②多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 ③効果的に見守る高齢者向け住宅の整備 ④長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備	原則、住宅や施設の建設、取得又は改修（住宅等の整備）を実施すること まごころアパートプロジェクト	以下の全ての要件を満たすこと ○高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための情報公開を行うものであること ○新たな技術やシステムの導入又は多様な世帯の互助や交流の促進に資するものであること ○応募年度内に事業に着手するものであること ○応募年度内で初めての提案であること
	⑤早めの住み替えやリフォームに関する相談機能の整備 ⑥住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備		
(2) 事業者提案型	上記以外で提案者が独自に提案		
(3) 事業育成型	—	事業実施期間は最大3年間を原則として、当該事業完了後、速やかに (1) 課題設定型又は (2) 事業者提案型として提案すること	
(4) 支援付き住宅型	令和3年度より、新型コロナの影響による生活困窮等に対応するため「支援付き住宅型」が加わりました。支援付き住宅型は (1) 課題設定型、(2) 事業者提案型、(3) 事業育成型とは要件や審査方法等が異なりますので、ご注意ください。		
(5) 子育て住宅型	令和5年度より、子育て世帯に住環境を提供するため「子育て住宅型」が加わりました。子育て住宅型は (1) 課題設定型、(2) 事業者提案型、(3) 事業育成型とは要件や審査方法等が異なりますので、ご注意ください。		
(6) 子育て公営住宅型	令和5年度より、公営住宅での子育て世帯向け住宅整備を支援するため「子育て公営住宅型」が加わりました。子育て公営住宅型は (1) 課題設定型、(2) 事業者提案型、(3) 事業育成型とは要件や審査方法等が異なりますので、ご注意ください。		

まごころアパート プロジェクト

- ①子育て世帯向け住宅の整備
- ②多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備
- ③効果的に見守る高齢者向け住宅の整備
- ④長く健康に暮らせる高齢者住宅の整備
- ⑤早めの住み替えやリフォームに関する相談機能の整備
- ⑥住宅団地の再生につながる地域の居

原則、住宅や施設の建設、取得又は改修（住宅等の整備）を実施すること

以下の全ての要件を満たすこと

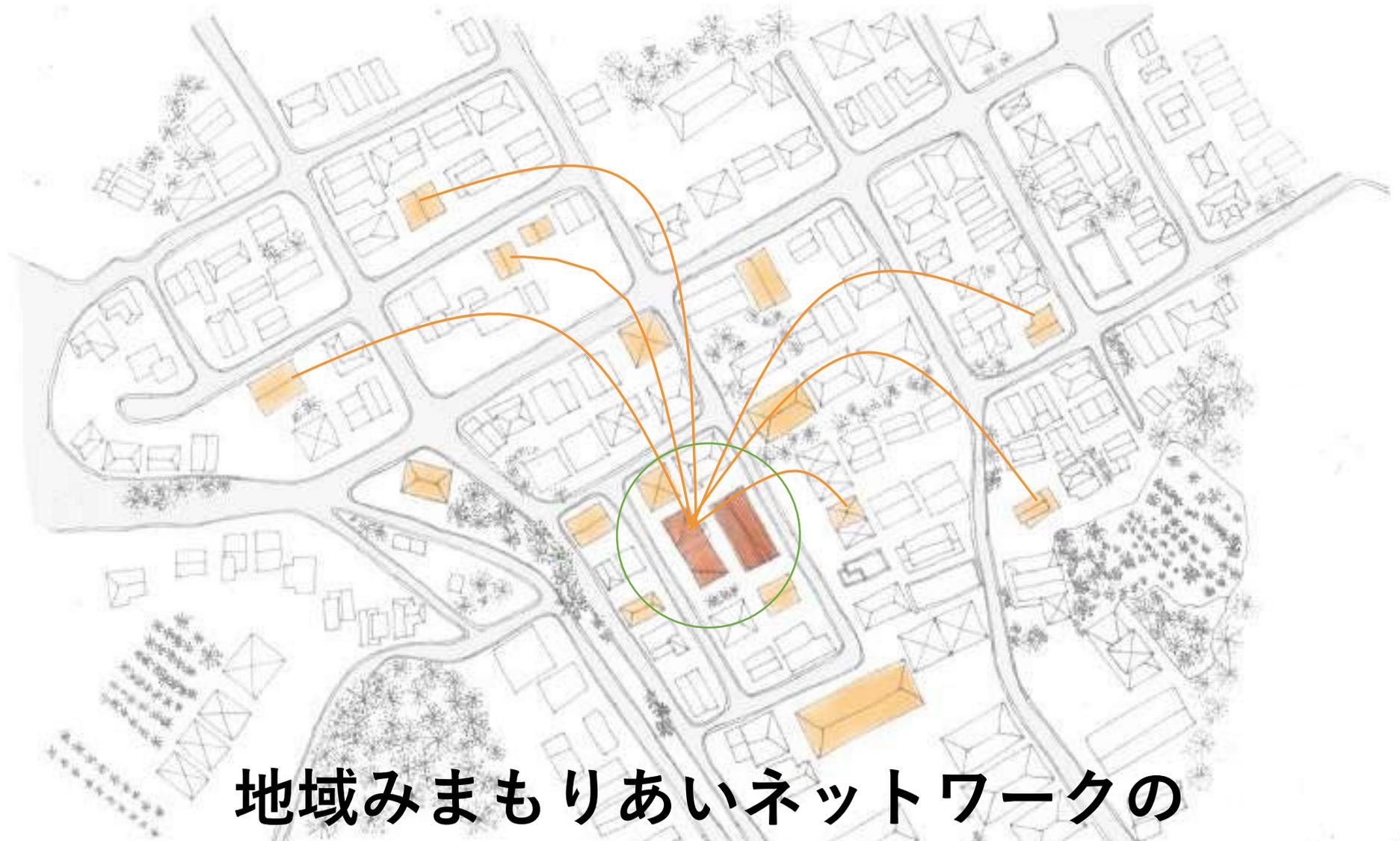
- 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための情報公開を行うものであること
- 新たな技術やシステムの導入又は多様な世帯の互助や交流の促進に資するものであること
- 応募年度内に事業に着手するものであること

「まごころアパート」

住宅地での

シニア支援スタッフ居住拠点整備/コミュニティ機能
付設型賃貸アパート開発立地を契機とする、

地域での包括的
「みまもりあいネットワーク」構築事業

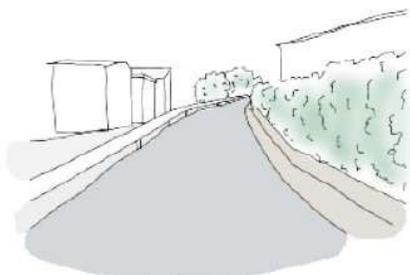


地域みまもりあいネットワークの センターコア（拠点）をつくる

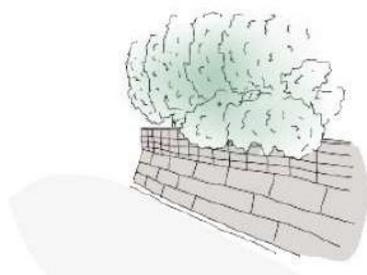
design

【まごころアパート計画敷地】

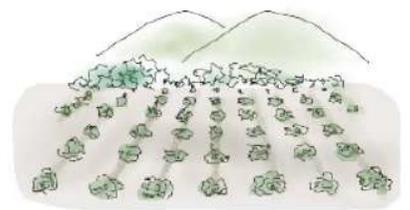
- ・横浜市神奈川区
- ・最寄駅から徒歩20～25分程度
- ・最寄りのバス停から徒歩5分
- ・戸建てや低層アパートの多い住宅街



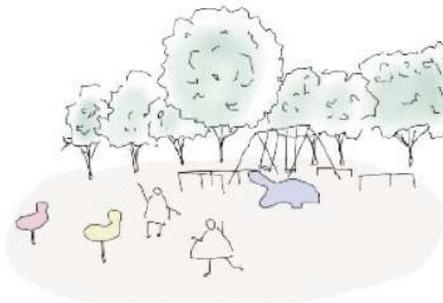
坂道が多い



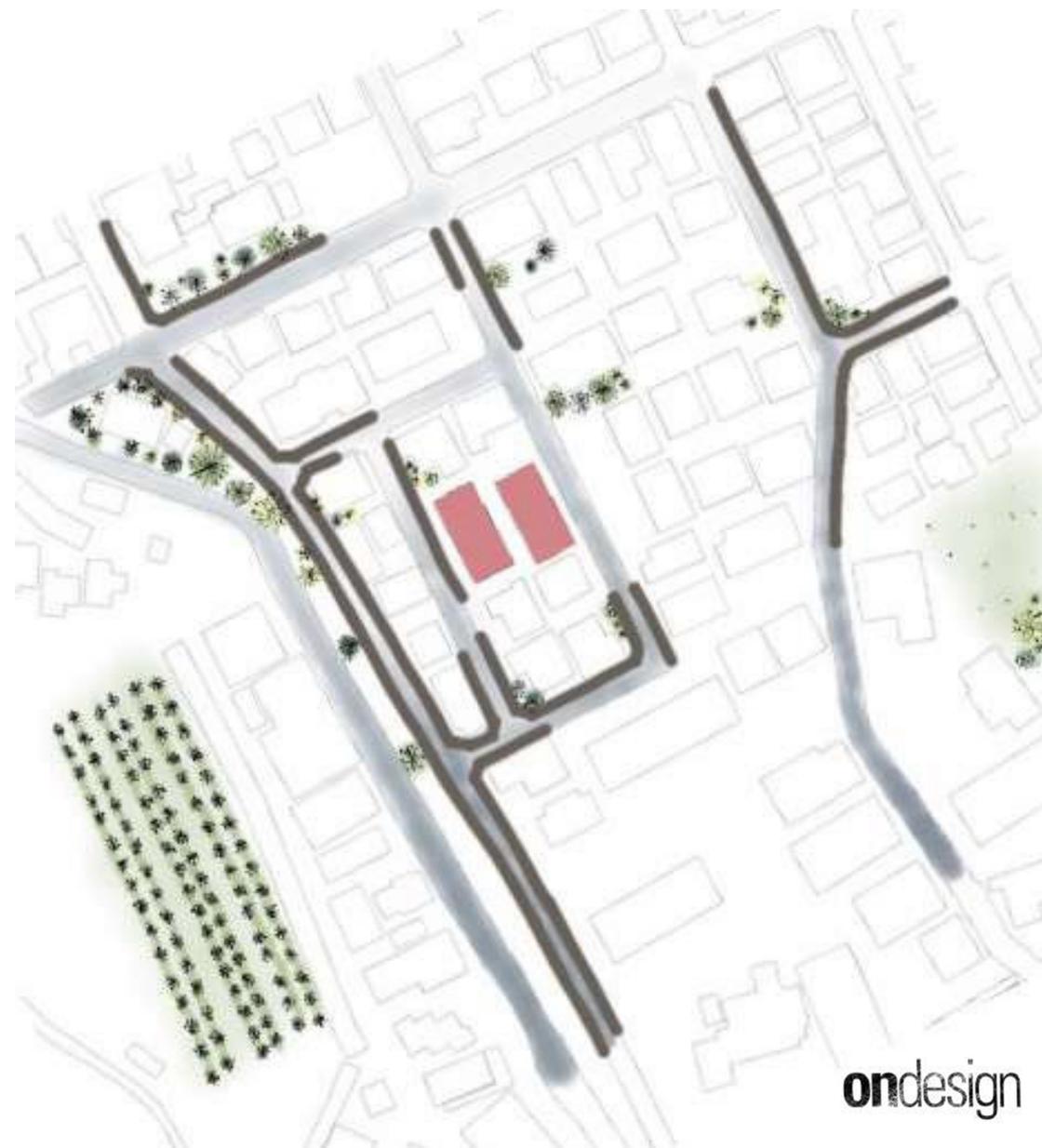
擁壁や塀のある住宅



斜面地に畑がある



公園が少ない



ondesign



アパートの立地場所

- 新横浜：新幹線駅のある地域の中核都市として業務集積が進む「まち」の郊外エリア
- 新横浜から車で10分強のところ
最寄りの地下鉄駅から徒歩20分
市営バスが一番の交通手段というエリア
→マイカー・バイクがないと居住は難しいエリア
- これまでのアパート居住は、車通勤できるお勤めの方、近隣の福祉施設等で働く方が中心。
- 近くに横浜国立大学があり、学生も居住。

地域中核都市
(県庁所在地やそれに次ぐ都市等)
の郊外エリア

昭和40年代
高度成長期に造成された
住宅団地

南斜面につくられた
「坂」と「階段」のある
住宅団地



松葉台周辺の
坂道写真の撮影位置図です。





松葉台周辺の
坂道写真を集め
てみました。



都市部近郊農業が盛んで

近隣に農地が多い



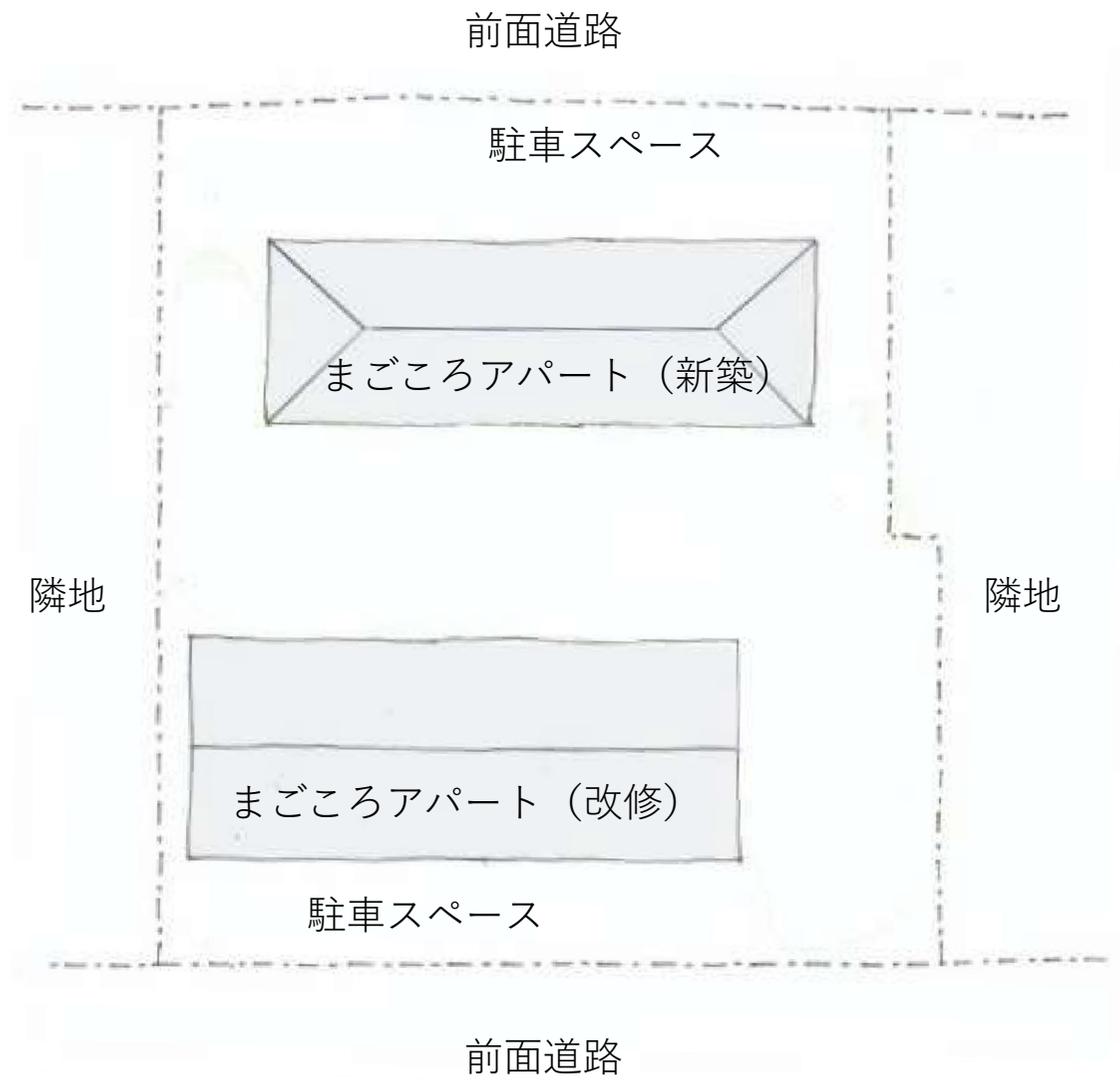
松葉台周辺の斜面地の畑の写真を集めてみました。

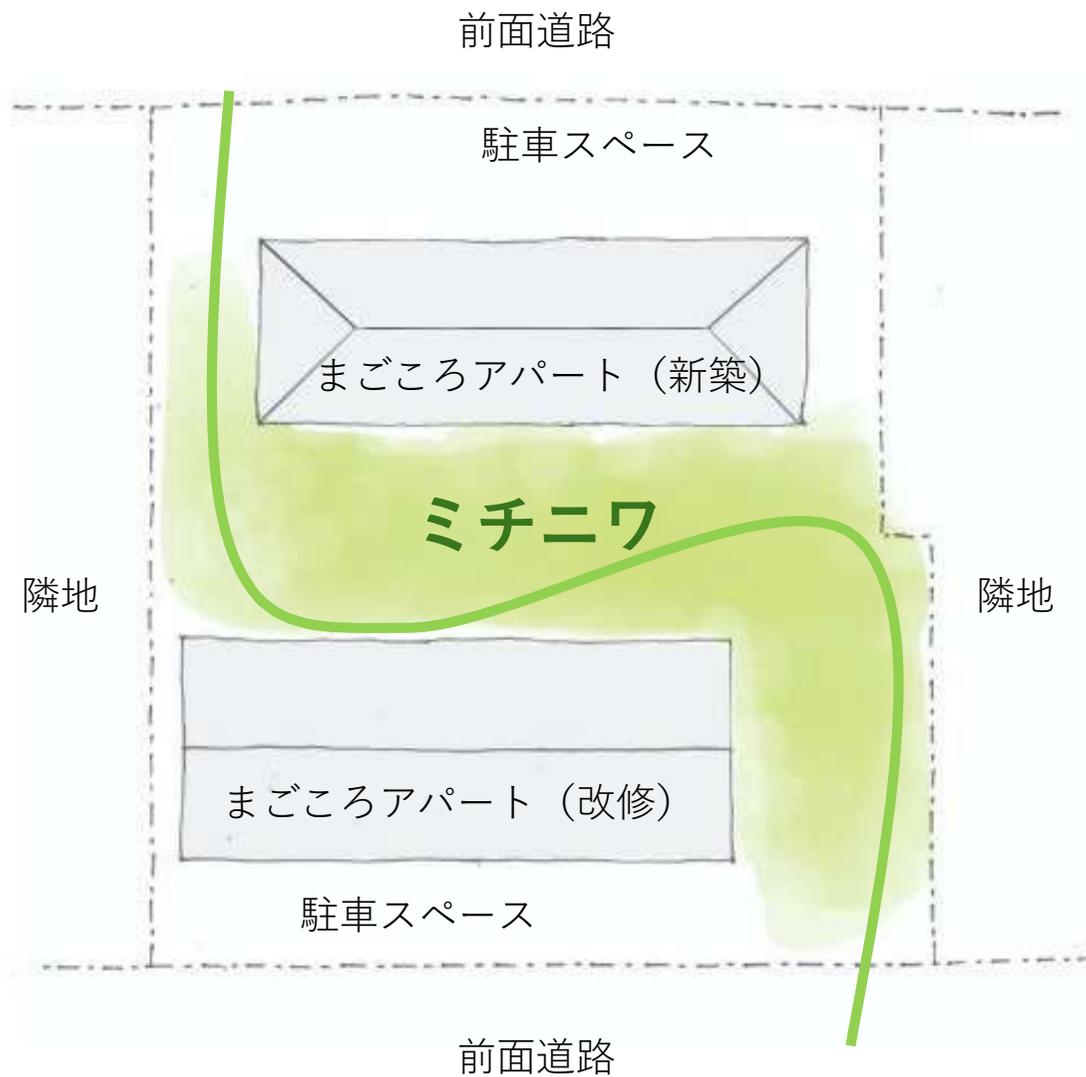


画像中央に位置するのがまごころアパートです。

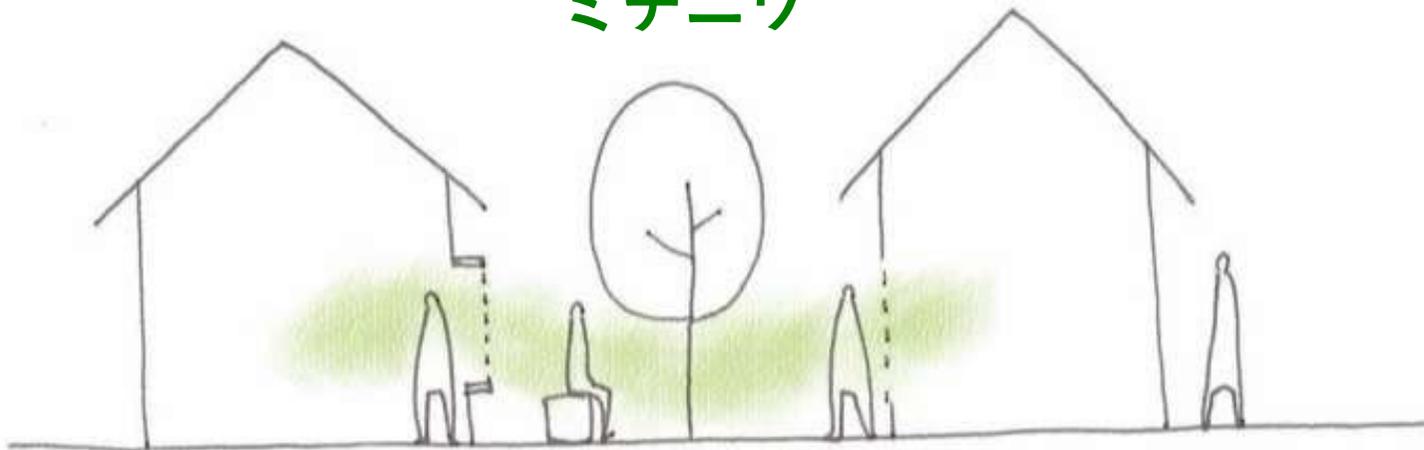


コミュニティ・アパートとは？





ミチニワ



“**ミチニワ**”は建物のあいだの余白であり、そこに住む人の暮らしの余白です。

日本の縁側空間のように外と内の間、

暮らしと地域や人とのつながりの間のバッファーとして機能します。

ondesign



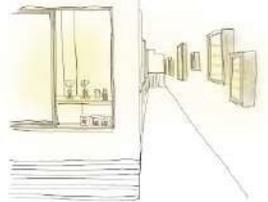
“ミチニワ”には、ひとりでもみんなでも、目的があっても、なくても
コミュニケーションの生まれる場所が配置されています。

ondesign

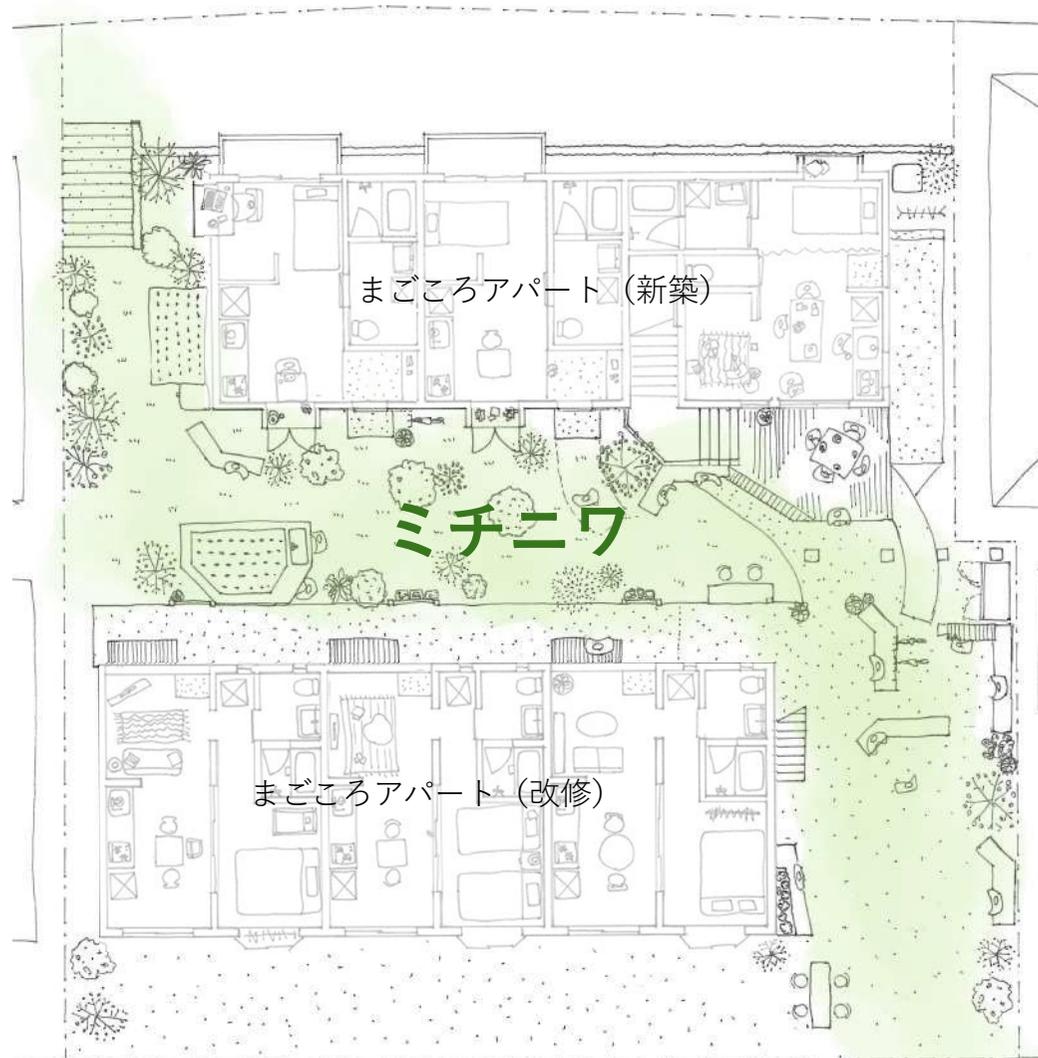
農業をコミュニティツールとした菜園
季節の変化を楽しむ



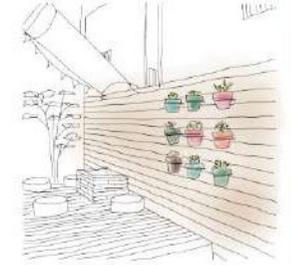
見る見られる開口配置
窓そのものが居場所となる出窓



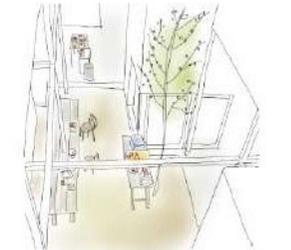
内部が溢れる縁側デッキ
玄関先で腰掛けられる縁側ベンチ



みんなで集まるデッキ



外部での拠り所となるパーゴラ



活動の可変性がある土間
気軽に立ち寄れる開けたアプローチ



様々な外部・半外部空間の作り方

ondesign

コミュニティ・アパートとしての まごころアパートの建物と機能

【計画概要】

〈新築部基本情報〉

- ・木造2階建（在来）
- ・住戸数 5
うち1部屋はコンシェルジュ
- ・1住戸あたり約27㎡
- ・2Fの1部屋のみ約㎡
- 二人暮らし想定

新築棟

コンシェルジュ拠点

外構部

改修棟

〈改修部基本情報〉

- ・木造2階建（HMパネル工法）
- ・築年
- ・住戸数 6
- ・1住戸あたり約㎡
- ・1F2F基本的に同間取り
- ・一人暮らしor二人暮らし想定

〈外構部計画中〉

- ・交流空間や休息の場と
接点のあるコミュニティ動線
- ・歩きやすさ（安全性）と
歩いて楽しい通りとなる
空間体験
- ・目的がなくても立ち寄れる

ondesign

【1階平面イメージ】



新築棟：建物は完成

WiFiセンシングでの「みまもり」

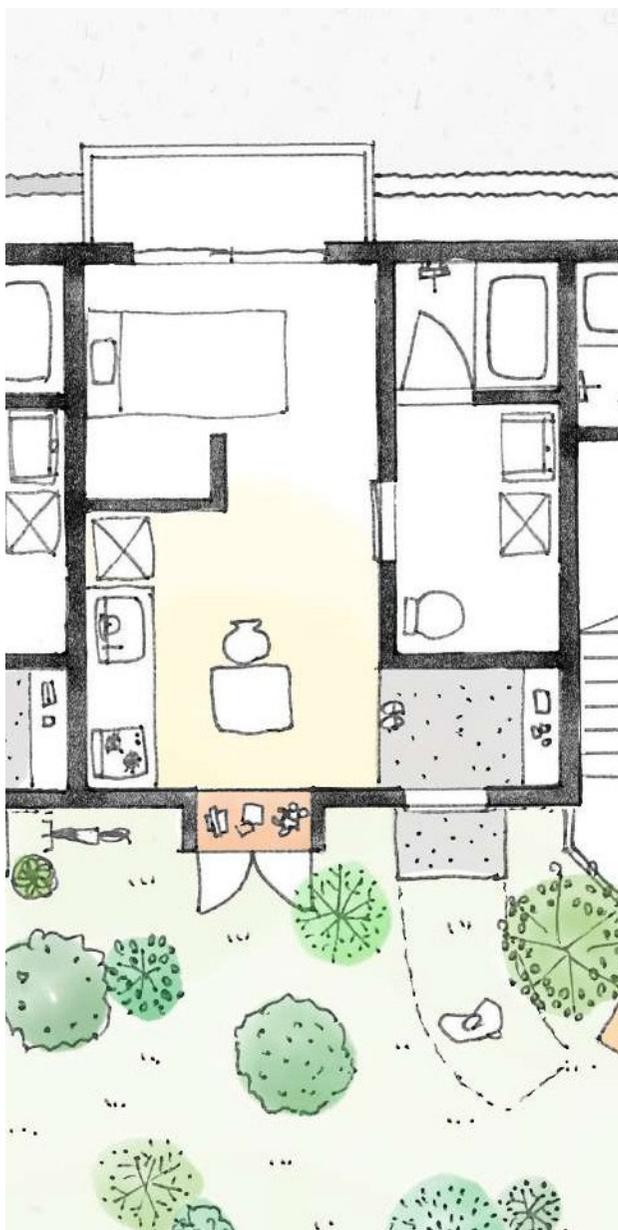
WiFiセンシング 24時間365日のITみまもりが、シニアと家族に与える安心感

WiFi Sensing は「壁を通して見ることができます」。セットアップが容易で、専門的な設置は必要ありません。カメラもマイクもなく、プライバシーに配慮しており、個人情報は収集されず、データは暗号化され、可能な限り匿名化されます。

The image illustrates the Nami WiFi Sensing system. On the left, a smartphone displays the 'やさしみまもり' app interface, showing the status of the sensors and a 1-week activity chart. The chart shows activity levels (orange bars) and sleep status (blue bars) over time. The central part of the image shows a white sensor device plugged into a wall outlet. On the right, a floor plan diagram shows the sensor's placement in a living area. Below the sensor and floor plan are four colored boxes representing the system's capabilities: Activity Status (活動状況), Survival Confirmation (生存確認), Sleep Status (睡眠状況), and Inactivity Detection (非活動検知).

WiFiセンシング デモンストレーションの紹介 (30分の活動～30分の外出～帰宅)





WiFiセンシングでの見守りサポートだけでなく
開口部から中の様子を確認することや
日頃からのコミュニケーションによって高齢者を見守る環境をつくれます

ondesign



コンシェルジュ拠点はデッキから連続した
大人数でも集まれる空間とカーテンで仕切ること
プライベート空間も確保した住まいながらの見守りも可能です

ondesign

人と人と、目が合い
会話が生まれる空間

各住戸をミチニワに対して少し開いたつくりにすることで
家でも人の気配を感じたい時静かに過ごしたい時を選択できる計画にしています



窓を開ければ気軽に外にいる人と
コミュニケーションをとることができます

on design





人と人が、会い、
立ち留まって、会話ができる

気軽に立ち寄れる居場所とするために腰掛けて休憩できるベンチや
季節によっては木陰やタープによって日陰になる居場所を計画しています



住民同士の交流はもちろん
近隣の住民の方も公園に行くような
感覚で気軽に立ち寄れる場所です

on design

2025年1月



人と人が、集い

お茶や、食事を楽しめる場所

コンシェルジュの部屋の中にはジューバーフードの取り組みもできる
みんなで使えるキッチンと外で集まれるデッキを一体的に計画しています



雨天時には部屋の中でも集まったり
道路を歩いても目につきやすい位置
にあるので気軽に立ち寄ることができます

ondesign

2025年1月



地域の人たちにも開いていて、
立ち寄り、交流が生まれる場所

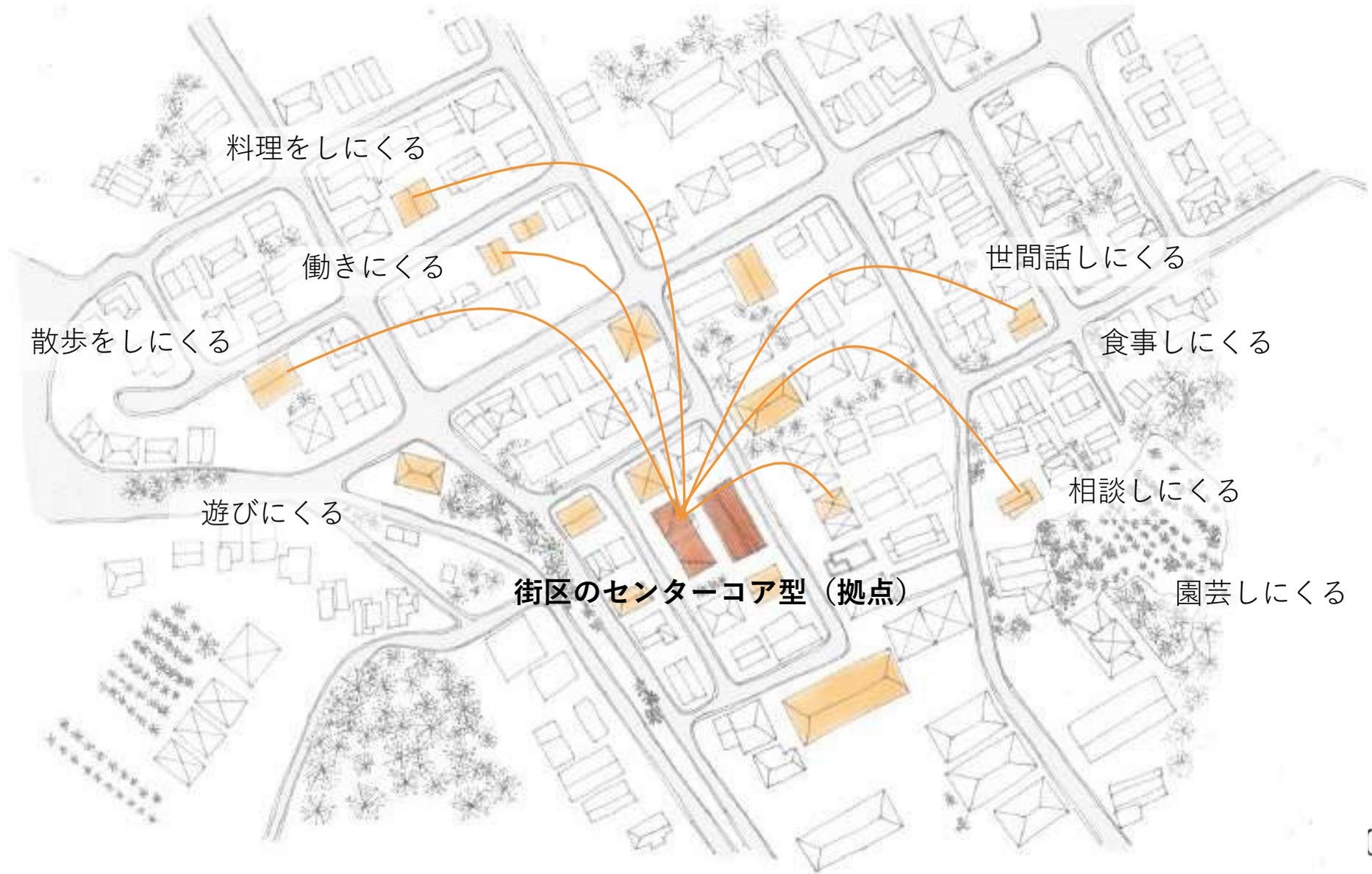
季節を感じられる植栽計画や野菜やハーブなどを育てることで
コミュニケーションにつながる菜園スペースを計画しています



高齢者でも無理なく菜園に取り組めるよう
テーブルやベンチと一体で座りながら
作業ができる什器や設えになっています

ondesign





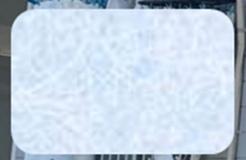
design

改修棟：現在改修進行中

2024年8月



エーデルハイム



2025年1月



2024年11月



2025年1月





まごころ
アパート

LIVING & COMMUNITY

<https://magocoro.me/apart/index.html>