

都市再生機構の高齢者支援の取り組み

1. 取り組み事例

| | | |
|------------------------------|-------|-----|
| 事例 1 「大谷田一丁目団地」の取り組み（足立区）※1 | …………… | 1 頁 |
| 事例 2 「多摩平団地」での取り組み（日野市）※1 | …………… | 3 頁 |
| 事例 3 「ライフタウン国領」での取り組み（調布市）※2 | …………… | 5 頁 |

2. 参考資料

| | | |
|------------------------|-------|------|
| 参考 1 UR の高齢者支援の取り組み ※3 | …………… | 11 頁 |
| 参考 2 高齢者の安心居住 ※1 | …………… | 13 頁 |

※1：都市機構記者発表資料の抜粋

（事例 1：H22.08 発表資料抜粋／事例 2：H23.06 発表資料抜粋／参考 2：H19.12 発表資料抜粋）

※2：「住宅 vol55,2006（発行 社団法人日本住宅協会）」より転載

※3：都市機構ホームページの抜粋

全国初 UR賃貸住宅を活用し 子育て・高齢者支援を展開 足立区とUR都市機構が連携 確認書を締結

本日、足立区とUR都市機構が「子育て支援・高齢者支援に関する確認書」を締結しました。
大規模開発による保育需要の増加、既存団地の高齢者世帯増加などの課題を抱える足立区とUR賃貸住宅を都市の福祉拠点として活用を図るUR都市機構が連携し、新田、大谷田エリアのUR賃貸住宅で、これまでの枠を超えた全国初の試みを含む、新たな子育て支援策、高齢者支援策を展開していきます。

●● 安心して子育てできる環境を ●●

子育て世帯が急増する足立区新田のUR賃貸住宅「ハートアイランド新田」をモデル地区に、全国初のキッズルームを活用した送迎ステーション、保育ママによるグループ保育など、子育て世帯が安心して暮らせるよう足立区とUR都市機構が協働でサポートします。

1 子育てママも安心 『キッズルーム(H22.12 予定)』がサポート

- ・親子交流・情報交換の場『親子ひろば』 一時保育のサービスも！
- ・『送迎ステーション (H23.4 予定)』周辺幼稚園と連携しバスで通園するお子さまを預かり保育
- ・『キッズルームアドバイザー』 地域の子育てをサポート

2 家庭的な雰囲気 保育ママが『グループ保育(H23.2 予定)』

- ・住宅部分最大4戸で保育ママがグループ保育
- ・0～2歳児のお子さまを1戸あたり6人～9人保育

3 放課後も安心 夜7時まで利用可能な『学童保育室(H23.4 予定)』を新設

- ・荒川土手に面した好環境の集会室を活用しお子さまを保育
- ・民設民営の学童保育室（定員50名程度）で夜7時まで利用可能



▲ハートアイランド[®]新田四番街建物外観

●● 高齢者にも安心のサポート ●●

UR賃貸住宅「大谷田一丁目団地」をモデル地区に、高齢者等が安心して住みつけられるよう足立区とUR都市機構が連携しサポートします。

1 24時間365日対応の相談サービス(H22.12 予定) ※国のモデル事業を活用

- ・足立区が、地域のネットワークを活かし24時間365日対応の相談サービスを実施

2 『生活支援アドバイザー(H23.4以降予定)』が高齢者の身近でサポート

- ・UR都市機構が、高齢者の相談相手『生活支援アドバイザー』を配置

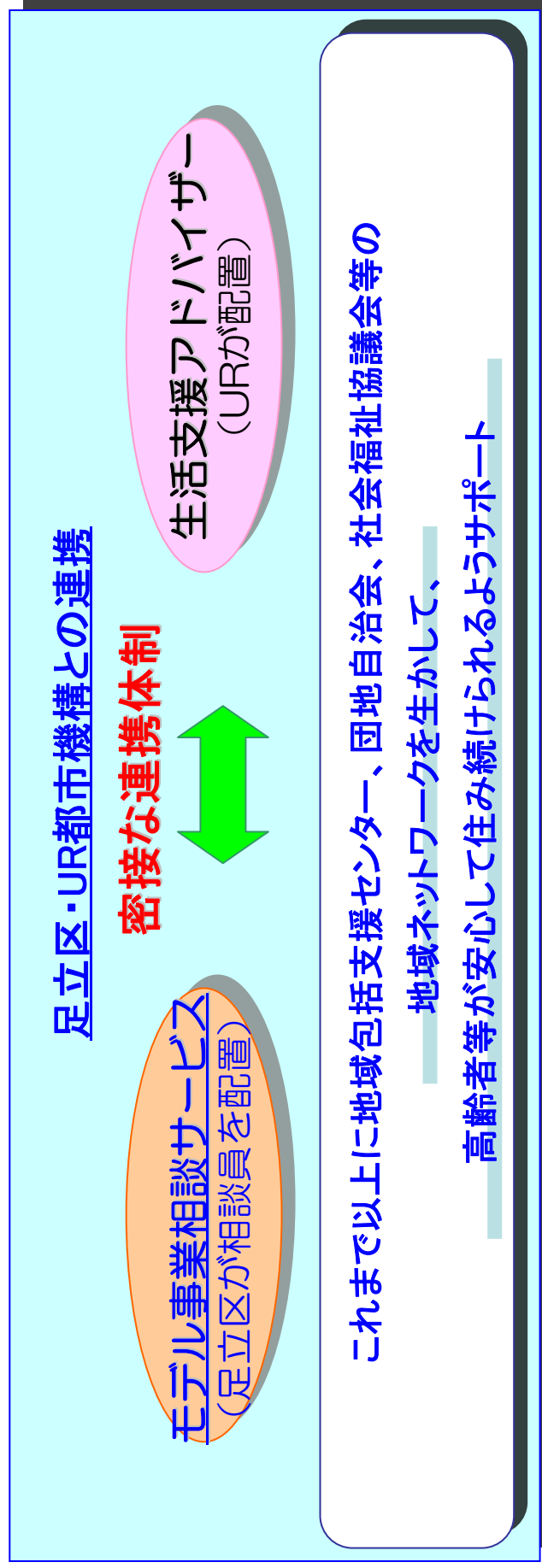
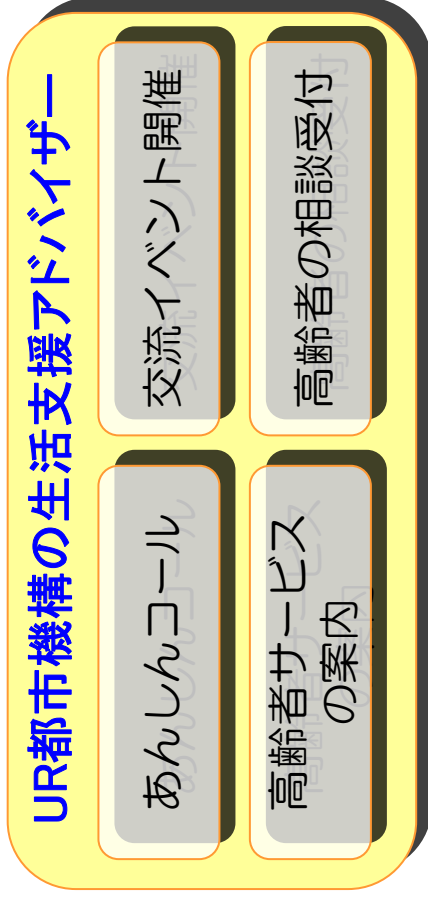
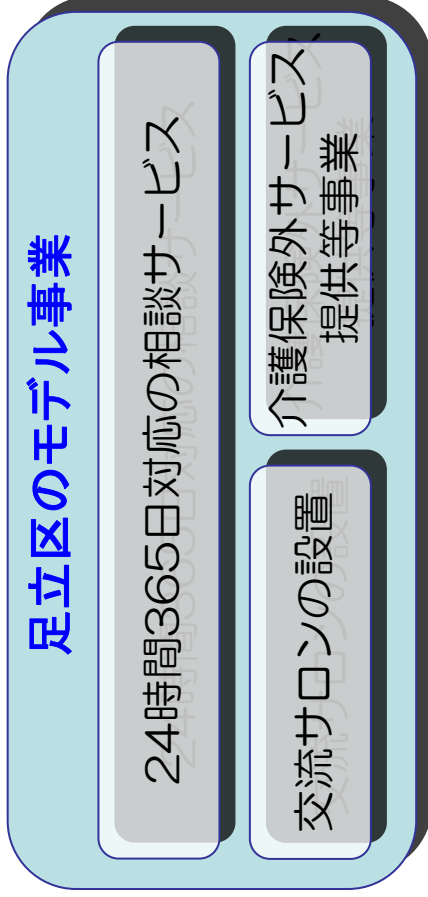
<この件の詳しいお問い合わせは>

足立区 都市建設部 企画調整課 電話(3880)5903

UR都市機構東日本支社住まいサポート業務部企画チーム 電話(5323)2602

UR都市機構東京都心支社業務第四部市街地整備第2チーム 電話(3805)6402

高齢者支援のイメージ



UR都市機構におけるルネッサンス計画について

1 ルネッサンス計画の目的

UR賃貸住宅の団地再生では、建替えという手法のみならず、持続可能なまちづくりという観点から、既存住宅の活用が求められています。UR都市機構は、既存住棟を有効に活用するための実験的な試みをルネッサンス計画として位置づけ、ハード、ソフト両面での再生手法に取り組んでいます。

2 ルネッサンス計画の構成

ルネッサンス計画1「住棟単位での改修技術の開発」は、階段室型住棟のバリアフリー化や、現代の生活にふさわしい内装・設備への改修、景観にも配慮したファサードの形成等に関する改修技術の開発を、解体予定の住棟を活用した実証試験として実施しました。

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」は、ルネッサンス計画1の技術的成果を踏まえ、民間の創意工夫を活かした新たな活用・改修方法を社会実験的に事業化しているものです。

このように、ルネッサンス計画1は改修技術開発というハード面での再生手法を、ルネッサンス計画2は住棟の新たな活用方法というソフト面での再生手法を検討しているものであり、この両面での実証的検討によって、既存住棟の再生手法を確立することを目指しています。

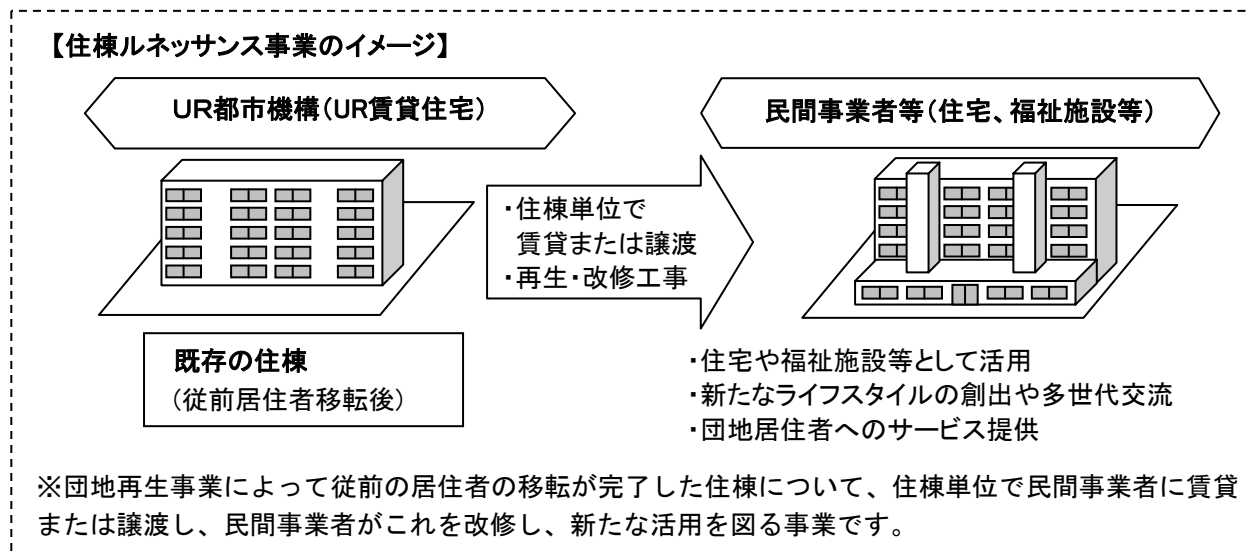


ルネッサンス計画1（ひばりが丘団地）

3 ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」について

(1) 事業目的

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」は、団地再生事業の新たなメニューとして、民間事業者の創意工夫を活かし、UR賃貸住宅とは異なる多様な住宅や子育て・高齢者施設等として再生・活用することで団地や周辺地域の魅力向上を図ることを目的とした事業です。



(2) 進捗状況

UR都市機構では、平成21年8月より事業者選定手続きを開始し、平成22年3月31日に多摩平の森において事業を実施する民間事業者3者を決定しました。その後、民間事業者による実施設計・工事等が行われ、平成23年3月以降、順次竣工し、新たな活用を開始します。

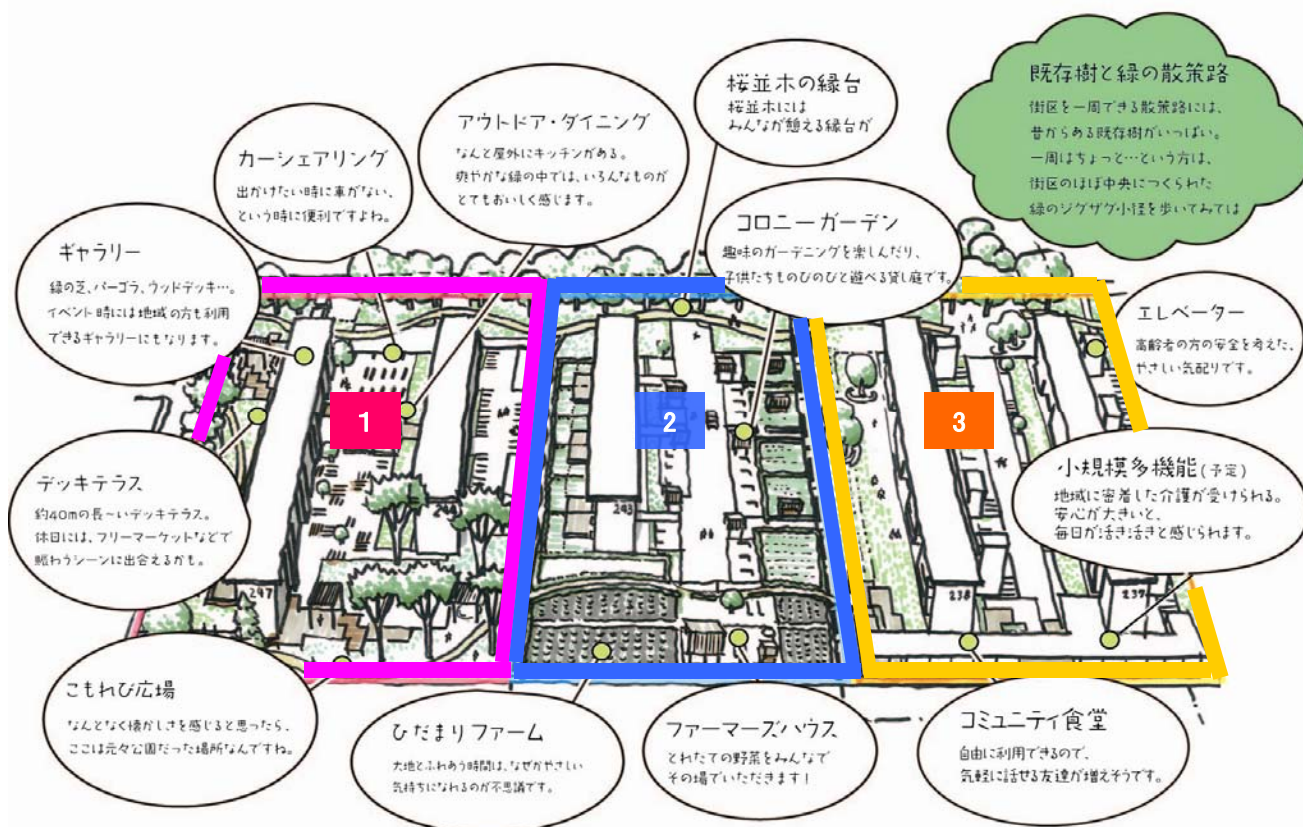
(3) 他団地における事業者募集について

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」を実施予定のひばりが丘団地(東京都東久留米市・西東京市)及び東綾瀬団地(東京都足立区)については、今後、新たに広く公募等を行った上で民間事業者を決定し、新たな活用を行っていく予定です。

多摩平の森における「住棟ルネッサンス事業」の全体概要

多摩平の森では、昭和 35 年入居開始し建替えに伴い空家となっていた既存住棟5棟を、民間事業者3者に建物賃貸し、民間事業者が改修して活用する計画となっています。

(完成予想イラスト)



1 団地型シェアハウス

事業主:東電不動産(株)
2棟
〈平成23年3月完成〉

2 菜園付き共同住宅

事業主:たなべ物産(株)
1棟
〈平成23年6月完成予定〉

3 高齢者専用賃貸住宅(申請予定) 多世代住宅

事業主:(株)コミュニティネット
2棟
〈平成23年9月完成予定〉

■団地型シェアハウス 「りえんと多摩平」 東電不動産株式会社

[特徴] 明るく開放的で「街」としての要素をもつ「団地」にふさわしいソリューションとして、多摩平の森やその周辺地域との繋がりを大切にしている団地ならではの環境を活かしたシェアハウスの提案。

■菜園付き共同住宅 「AURA243 多摩平の森」 たなべ物産株式会社

[特徴] ゆとりある団地環境を活かし貸し菜園と専用庭群を併設。地元三多摩で創業80年、土とふれあい収穫する喜びの体験を通して、世代を越えた人と人のつながりを感じられる住環境を提案。

■高齢者専用賃貸住宅(申請予定)・多世代住宅 「ゆいま～る多摩平の森」株式会社コミュニティネット

[特徴] 「最期まで自分らしく暮らせるコミュニティづくり」に取り組んでいる。いざとなったら頼れる 24 時間 365 日のスタッフ常勤、協力医体制、介護事業者との連携を整え最期まで「自分らしく暮らせる」住まいを提案。

UR 都市機構による医療・福祉・生活支援サービス連携型のまちづくり（ライフタウン国領）

独立行政法人都市再生機構 久野 暢彦

1. はじめに

このプロジェクトは、少子高齢化社会に対応した住まいづくりを目指し、「安全で安心できる住まいづくり」をコンセプトとして、独立行政法人都市再生機構（以下「都市機構」とする。）が次の4点を重点的に実施した医療・福祉・生活支援サービス連携型のまちづくりプロジェクトである。

- (1) 公共団体と連携した「一体的なまちづくり」
- (2) 総合病院との病診連携

(3) 医療・福祉・生活支援サービスの充実と連携

(4) 防災・防犯・環境対策への取組み

このうち、(2)の「総合病院との病診連携」については、都市機構の賃貸住宅ライフタウン国領（以下「当団地」とする。）と当団地に隣接する東京慈恵会医科大学附属第三病院（以下「慈恵医大第三病院」とする。）との間で実施されている（写真—1～4、図—1～2）。

写真—1 ライフタウン国領（その1）



写真—3 ライフタウン国領（その3）



写真—2 ライフタウン国領（その2）



写真—4 ライフタウン国領（その4）



図-1 位置図



図-2 区域図

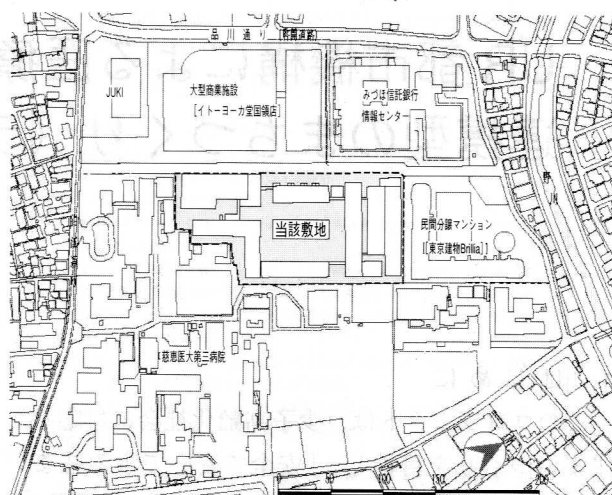
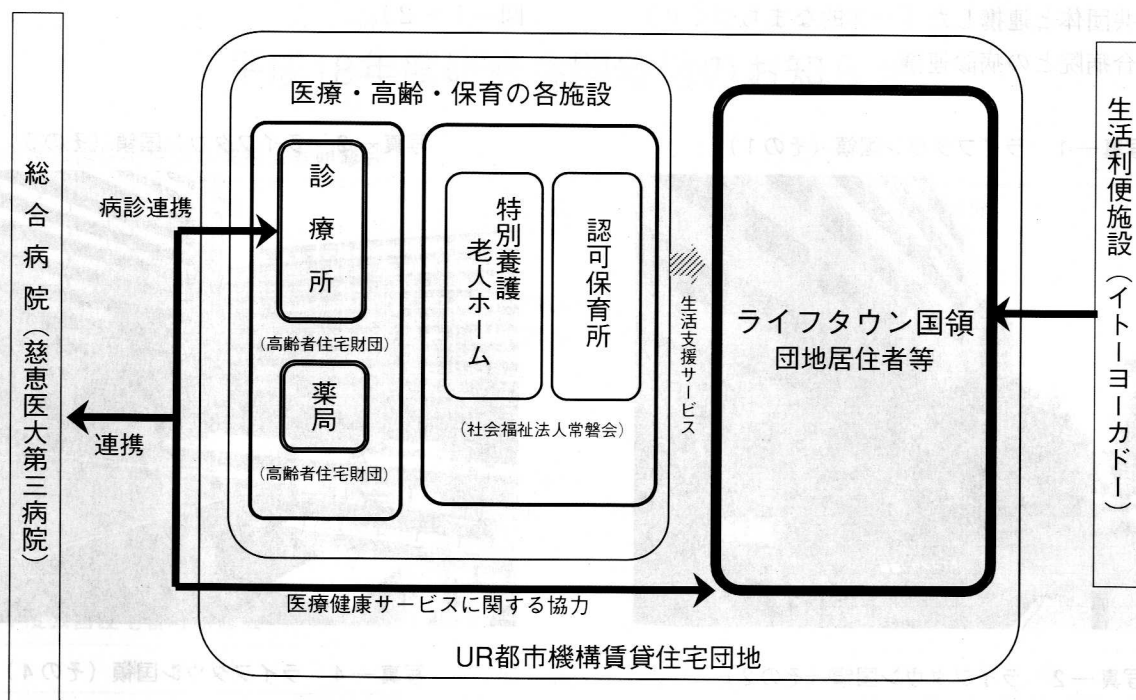


図-3

医療・福祉・生活支援サービス連携型のまちづくりプロジェクト（スキーム図）



2. 当団地の概要及び隣接する大型施設

(1) 所在地

- 東京都調布市国領町八丁目2番9外

(2) 団地名

- UR 都市機構「ライフタウン国領」

(3) 住宅等

- 面積：2.5ha
- 戸数：520戸
- 駐車場：312台

・診療所

・薬局

・特別養護老人ホーム

・認可保育所

(4) 交通条件

- 京王線「国領」駅下車徒歩9分

(5) 地域・地区等

- 準工業地域（200/60）
- 準防火地域

写真—5 慈恵医大第三病院



写真—6 イトーヨーカドー（国領店）



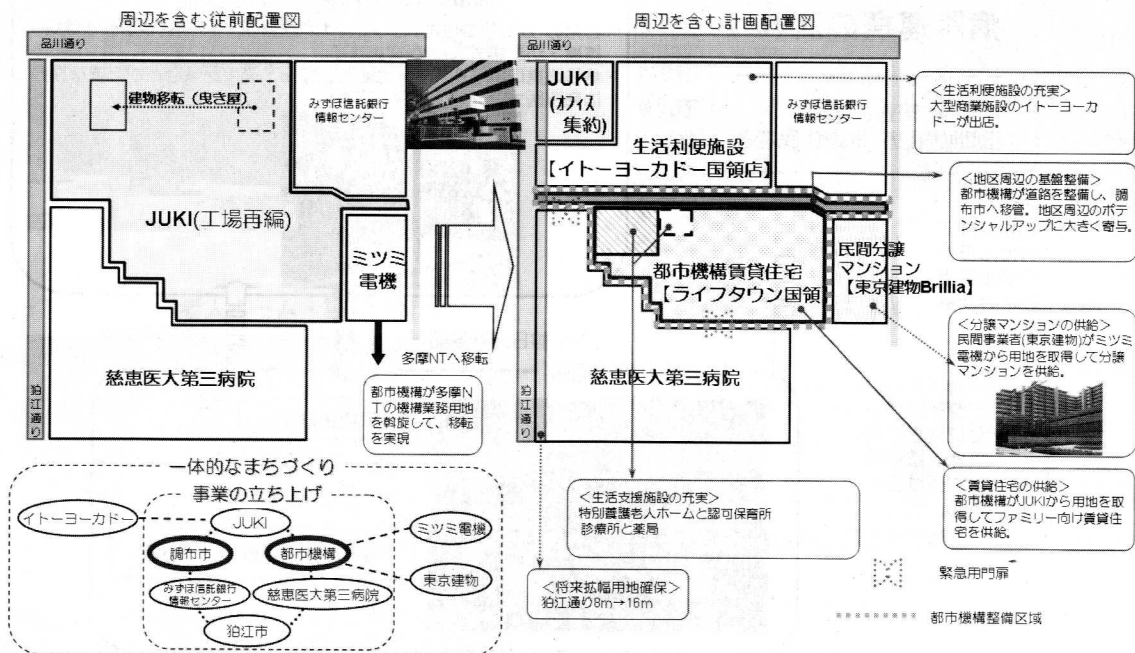
- (1) 第二種高度地区
- (2) 隣接する大型施設
- (3) 慈恵医大第三病院（総合病院）
- (4) イトーヨーカドー（生活利便施設）

3. 調布市（公共団体）や民間事業者と連携した「一体的なまちづくり」

事業開始前、この地域にあったJUKIの工場再編計画を契機として、調布市と都市機構が中心となって「JUKI・都市機構・調布市・狛江市・慈恵医大第三病院等による関係者の協議会」を設置し、これを調布市と都市機構が主導的にコーディネートすることによって、一体的なまちづくりを展開した。現在では、都市機構が中央部に整備したコミュニティー道路に接道して、当団地・生活利便施設（イトーヨーカドー）・民間分譲マンション（東京建物）が整備され、JUKIの工場再編も完了し、これら全体が一つのまちづくりとして一体的に実現している（図—4）。

図—4 まちづくりの概要

まちづくりの概要（調布市と都市機構によるコーディネート）



4. 都市機構と慈恵医大第三病院による病診連携

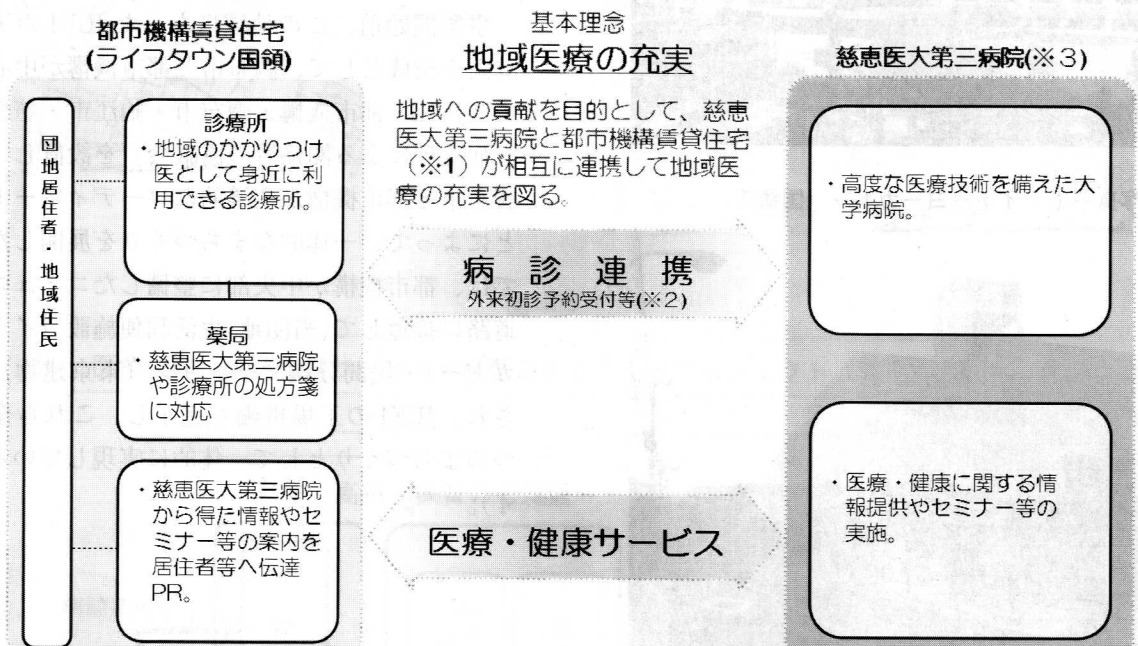
都市機構は当団地において、当プロジェクトの一環として、慈恵医大第三病院との病診連携を実施している。この根幹を成すのが当団地の診療所から慈恵医大第三病院へ外来初診予約受付等を行う「病診

連携」である（図一5、6）。

(1) 診療所における実績等（平成16年12月～平成17年4月）

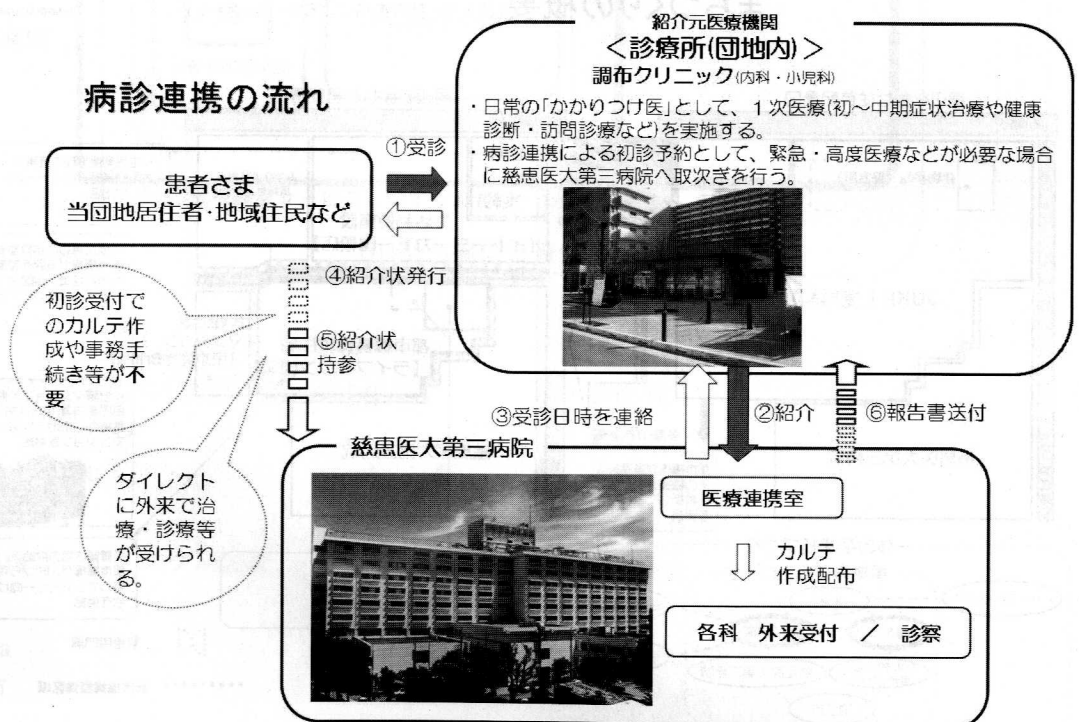
- ① 慈恵医大第三病院との病診連携の実績(平均)
 - ・5.4人/月

図一5 慈恵医大第三病院と都市機構による連携（協力）



※1 都市機構賃貸住宅には、診療所・薬局を運営する事業者（高齢者住宅財団）と高齢・保育施設を運営する事業者（社会福祉法人常盤会）を含む。
 ※2 慈恵医大第三病院から診療所へ医師を派遣する意味ではない。
 ※3 慈恵医大第三病院：東京慈恵会医科大学附属第三病院

図一6 慈恵医大第三病院と診療所の病診連携



※一部、慈恵医大第三病院からの資料を引用

- ② 診療所の利用人数（平均）
 - ・ 278人 / 月
- (2) 薬局における実績等（平成16年12月～平成17年4月）
 - ① 薬局の利用人数（平均）
 - ・ 414.4人 / 月
 - ② 薬局における処方箋利用の割合（平均）
 - ・ 診療所：62%
 - ・ 慈恵医大第三病院：7%
 - ・ その他の病院等：31%

5. 医療・福祉・生活支援サービスの充実

少子高齢化社会に対応した住まいづくりと生活支援サービスを実現させるため、団地内には医療施設・高齢者施設・保育施設の「3大施設」を充実し、住棟内には「いざ」という時に備えた水センサー・安否確認・駆付けサービス（オプション）を各戸に備え、窓口案内・フロントサービスを充実することによって日常生活をサポートしている（写真一7～8、図一7～8）。

写真一7 診療所・薬局（その1）



図一7 特別養護老人ホーム・認可保育所



(1) 診療所

- ・ 内科・小児科
- ・ 高齢者住宅財団を介して「共済会調布クリニック」が運営している。
- ・ 慈恵医大第三病院と病診連携している。

(2) 薬局

- ・ 高齢者住宅財団を介して「さくら薬局」が運営している。

(3) 特別養護老人ホーム（平成18年4月OPEN）

- ・ 特別養護老人ホームの他にデイサービスセンターや在宅介護支援センター等も併設される。
- ・ 社会福祉法人常盤会が整備・運営している。

(4) 認可保育所（平成18年4月OPEN）

- ・ 上記の特別養護老人ホームとの一体整備運営により、子供達と高齢者の交流やふれあいを深める企画も予定されている。
- ・ 社会福祉法人常盤会が整備・運営する。

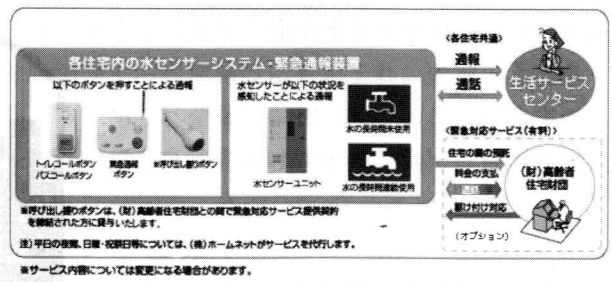
(5) 当団地の居住者へのサービス

- ・ 水センサー・緊急通報
- ・ 安否確認・駆付けサービス（オプション）
- ・ フロントサービス

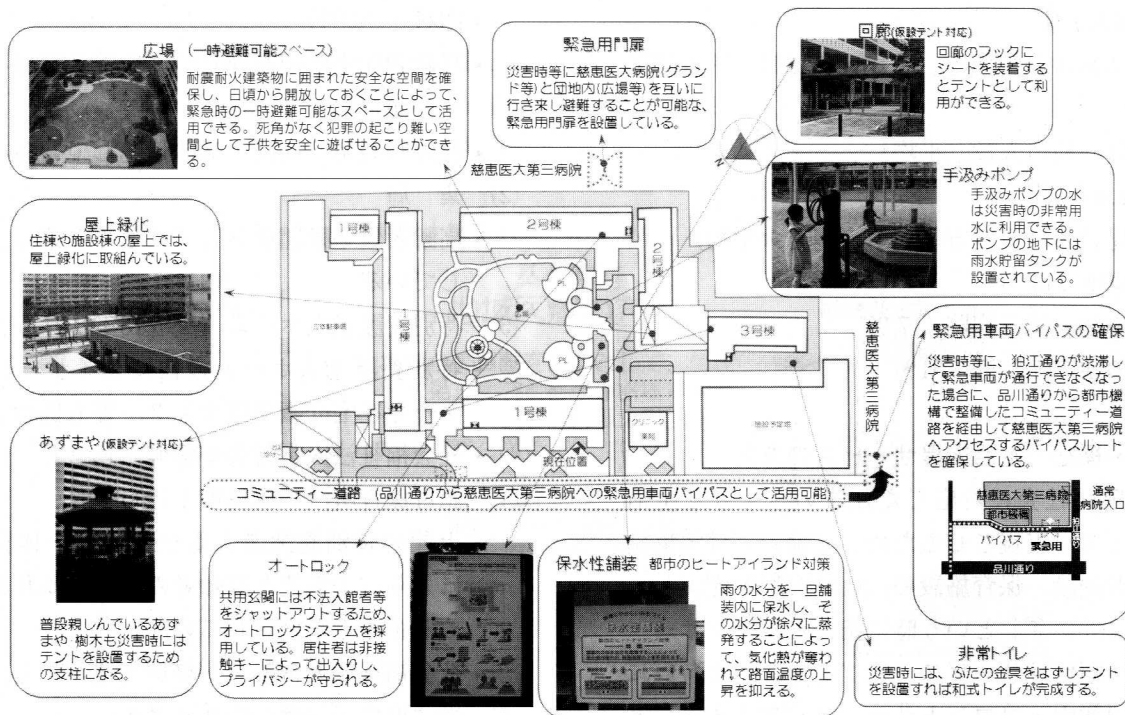
写真一8 診療所・薬局（その2）



図一8 水センサー・緊急通報



図一9 防災・防犯・環境対策への取組み



6. 防災・防犯・環境対策への取組み

安全な住まいづくりを実現するため、日常の防犯対策・災害時等に対応できる施設の設置や環境への配慮にも取り組んでいる (図一9)。

7. ま と め

昨今の少子高齢化社会を背景として、世間では今後ますます深刻化する高齢化・子育て支援問題に対して、悲観的な声が多くなっているが、その一方で各方面による様々な新しい取組み成果もまた期待されている。都市機構としても、今回の取組み成果が

当該地居住者や地域住民の方々から評価され、これから計画される「少子高齢化社会でのまちづくり」に少しでも寄与し、「今後の明るい展望を開くきっかけになれば」と切に願っている。

(謝辞)

最後に、このプロジェクトが無事に完了できたのは、調布市や慈恵医大第三病院をはじめとする関係者の方々による多大な協力のおかげであります。この場をお借りして、心から御礼を申し上げます。



UR都市機構 高齢者支援情報サイト

UR都市機構ホーム > 高齢者支援情報サイト > URの高齢者支援の取組み



介護保険のしくみ

介護サービスとは

URの高齢者支援の取組み

団地別サービスリスト

URの高齢者支援の取組み

UR都市機構は、これまでの高齢者対応に加え、
 気の合う仲間と共に生きることの出来る環境、
 より身近な生活支援のできる環境、
 在宅介護への対応や健康増進を行える環境など、
 多世代の仲間が共に暮らす環境づくりを
 サポートしています。

住戸内のバリアフリー | 屋外空間のバリアフリー | あんしん登録カード | あんしんコール
 ごみ出しサービス | 集会所使用の優遇 | Eラウンジ

住戸内のバリアフリー

トイレ・廊下・居室間のフラット化や、浴室等の手すり設置などのバリアフリー化を行っています。

新規賃貸住宅では、水回りや廊下間のフラット化をはじめ、浴室には手すりを設けました。
 また手すりを取り付けても車椅子が通れる廊下幅を確保しています。



段差のない和室入り口・広いドア幅



手すりのついた浴室



改良前

居室間のフラット化

改良後



主要な場所への手すりの設置

既存賃貸住宅の1階等において国の財政支援を得つつ高齢者向けの優良賃貸住宅に改良することにより、床段差の解消、手すりの設置などのバリアフリー化、高齢者にも使いやすい設備の設置等を実施しています。

屋外空間のバリアフリー（総合団環）

新規賃貸住宅では、段差のない屋外空間づくりや、スロープや手すりの設置により建物入口の段差解消を行っています。
 また既存賃貸住宅では、共用部・屋外空間の改修やエレベーターの設置（中層住宅）によりバリアフリー化を図っています。



建物入り口のスロープ
(府中グリーンハイツ)



屋外空間の改修
(袖ヶ浦団地)



エレベーターの取り付け (福生団地)

あんしん登録カード

一部の団地で団地自治会と連携をして、高齢者の方々が安心して暮らせるよう「あんしん登録カード」制度を実施しています。この制度は、60歳以上の夫婦世帯、体の不自由な方の世帯、一人暮らしの方などが対象で、希望する方の登録を受け付けます。登録の内容は、登録者本人が緊急時に連絡してほしい親戚や知人、かかりつけの医師などの連絡先で、“いざという時にも安心”と好評です。

あんしんコール

一部の団地で団地自治会と連携して「あんしんコール制度」を実施しています。この制度は、団地住宅管理センターの高齢者相談員から、希望する高齢者などに週1回電話をおかけし、応答がない場合等は、団地自治会が住戸を訪問して安否確認を行います。

ごみ出しサービス

ご自分でゴミを出すことが困難な高齢者の方等に対し、団地内清掃作業員がごみ出しを行います(有料)。ごみ出しの際に、連絡がとれない場合等はURが緊急連絡先に連絡を行うなどの安否確認を行うサービスです。

集会所使用の優遇

UR都市機構の賃貸住宅の居住者で、満60歳以上の高齢者の方や身体障害者手帳4級以上を受けている方、重度の障害などで常時介護を要する方を対象に毎月、指定日を2日までの範囲で設け、優先使用や使用料の免除を行っています。

Eラウンジ

高齢者の方々が、いつでも気軽に立ち寄って、談話や趣味などの交流の場としても利用できる「Eラウンジ」(E-elder/年長者)を一部の団地において昭和62年度から集会所に隣接など設置してきており、高齢者の方々が優先的に無料で利用できるようになっております。



～平成30年度を見据えた今後の取組み～

高齢者世帯の増加(特に、単身・夫婦のみ世帯が急増)に対応し、
ストックを有効活用しつつ、安心在宅生活をサポート
※UR賃貸住宅 高齢者がいる世帯 H17: 約35% → H30: 約55%(推計値)

住み慣れた住宅や地域に住み続けたいというニーズに応え、加齢により身体機能が低下しても、できるだけ長く、いきいきと在宅生活を継続できる居住空間を提供

住環境の整備・居住の安定への配慮

○平成30年度までに、バリアフリー対応住宅約10万户を新たに供給

～身体機能が低下しても住みやすく～

平成18年度末

約29万户(ストックの約37%)



平成30年度末時点

約40万户(ストックの約55%)

○改善した住戸への住替え支援

優先入居の充実と、改善等に伴う家賃負担の増加を抑えるための出資金制度の創設(平成20年度予算)

「在宅長寿への対応」

建替事業等や高齢者の居住に適する環境を備えた昭和40～50年代前半供給の約200の大規模団地において、『在宅長寿への対応』を重点的に進め、可能な限り長く在宅生活を継続できる環境を提供

⇒平成20年度中に先行実施団地において試行開始
平成21年度から、段階的に本格実施へ移行

○新たに供給するバリアフリー対応住宅約10万户のうち、約4万户を在宅長寿対応住宅として供給

～低層階の住宅を在宅での介護に配慮した高水準の住宅へ改善・建替後住宅の供給～

- ・バリアフリー対応
- +
- ・介助可能な空間寸法(通行幅・トイレ等)
- ・住まい手の変化に対応可能なプラン
- ・快適性の向上

住生活サービス提供のサポート

○地域の福祉サービス拠点の誘致

～地方公共団体、民間事業者、NPO等との連携～

団地内施設や、建替え・再編等に伴い生じる整備敷地等を活用し、高齢者の在宅生活を支える介護、医療等のサービス機能を積極的に誘致

(次の施策を活用する場合、既存施設の賃料を更に減額
現行2割減額 → 5割減額)

*国土交通省・厚生労働省連携施策の推進

福祉関係者、地方公共団体等との協議会を地域毎に適宜設置し、連携を強化

○生活支援アドバイザーの新規配置

～生活相談機能の充実～

団地内に配置し、機構・地方公共団体の高齢者施策の案内、見守りサービス・生活関連情報の提供、各種相談業務の実施など“顔の見えるサービス”を提供(昼間常駐)

*緊急通報システムのほか、あんしんコール等の見守りサービスを選択できる環境を充実