

UR賃貸住宅団地を活用した 地域医療福祉拠点の形成に 向けた取組みについて

平成28年2月

独立行政法人都市再生機構西日本支社
ストック事業推進部ウェルフェア推進チーム



UR都市機構について

U 都市再生機構の概要

名称	独立行政法人都市再生機構(Urban Renaissance Agency)
設立	平成16年7月1日
資本金	1兆611億円(内訳:政府1兆591億円、地方公共団体20億円) ※平成27年3月末現在
所在地	神奈川県横浜市中区本町6-50-1
設立根拠法	根拠法独立行政法人通則法、独立行政法人都市再生機構法
主務省	国土交通省
職員数	3,201人(常勤職員数) ※平成27年4月1日現在
ホームページ	http://www.ur-net.go.jp


U 組織の沿革



UR都市機構について

事業の概要

「都市活動の基盤整備が十分行われていない大都市及び地域中心都市において市街地の整備改善、賃貸住宅の供給支援に関する業務を行う」という目的に沿って、次のような事業を行っています。

都市再生	<p>民間事業者や地方公共団体と協力し、都市再生を推進します。</p> <ul style="list-style-type: none">■ 全国都市再生の推進■ 構想、企画、諸条件のコーディネート■ パートナーとして事業参画	 <p>豊洲二・三丁目(東京都)</p>
災害復興	<p>被災地の復興や都市の防災機能強化を支援します。</p> <ul style="list-style-type: none">■ 災害に強いまちづくりの推進	 <p>女川町の復興イメージ(宮城県) ©女川町・中央復興コンサルタンツ株式会社・フタバデザイン</p>
賃貸住宅	<p>賃貸住宅を適切に維持管理し、豊かな生活空間を提供します。</p> <ul style="list-style-type: none">■ 約75万戸の居住者の方との信頼関係を大切に維持管理■ 都心居住の推進、高齢者の居住の安定確保、子育て環境の整備等	 <p>大島六丁目団地(東京都)</p>
ニュータウン	<p>安全で快適な郊外生活を実現するまちづくりを目指します。</p> <ul style="list-style-type: none">■ 少子高齢化への対応、環境共生、安全・安心なまちづくり■ 魅力ある郊外や地方居住の実現■ ニュータウン業務の早期完了	 <p>港北ニュータウン(神奈川県)</p>

賃貸住宅事業について

管理開始年代別ストックの状況(平成27年3月末時点)

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60年～H6年	H7年～H15年	H16年～
管理戸数	746,213戸	44,127戸	319,420戸	156,200戸	79,361戸	107,633戸	39,472戸
団地数	1,692団地	146団地	365団地	340団地	369団地	383団地	89団地
団地規模	441戸/団地	328戸/団地	911戸/団地	443戸/団地	224戸/団地	269戸/団地	332戸/団地
立地			団地規模大・大量供給 郊外化が進む			都心回帰	
住戸規模	55.0㎡/戸	39.8㎡/戸	45.6㎡/戸	52.8㎡/戸 (前半) 65.8㎡/戸 (後半) 56.8㎡/戸	70.7㎡/戸	70.2㎡/戸	68.4㎡/戸
募集家賃	73,100円	47,900円	53,900円	66,500円	97,000円	115,400円	120,200円
住宅供給の背景	住宅不足の解消	人口の大都市集中による住宅不足の解消	居住水準の向上			既存ストックの再生・活用	都市居住の推進

昭和40年～昭和50年代前半に大量供給されたUR賃貸住宅は、住戸面積が小さく、設備水準等も低い。加えて中層(5階建等)のエレベーター非設置住棟が多い。

⇒バリアフリー対応の拡大、設備改善等の対応が必要な状況

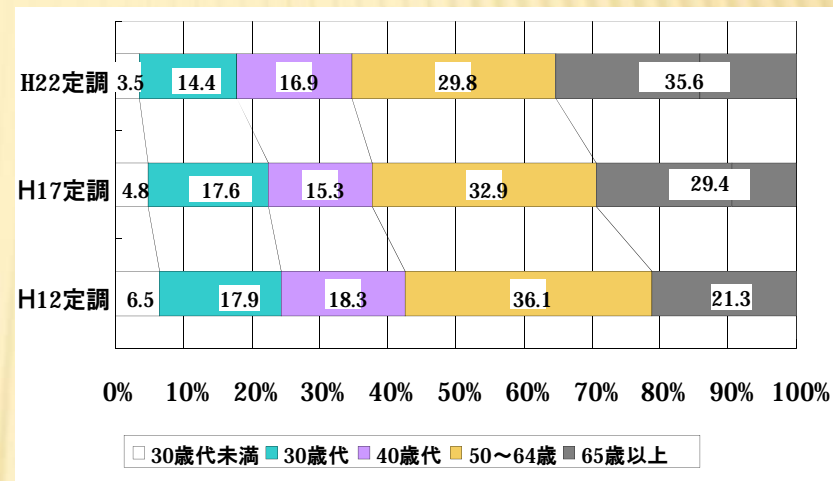
賃貸住宅事業について

UR賃貸住宅居住者の属性～世帯像(平成22年度UR賃貸住宅定期調査)

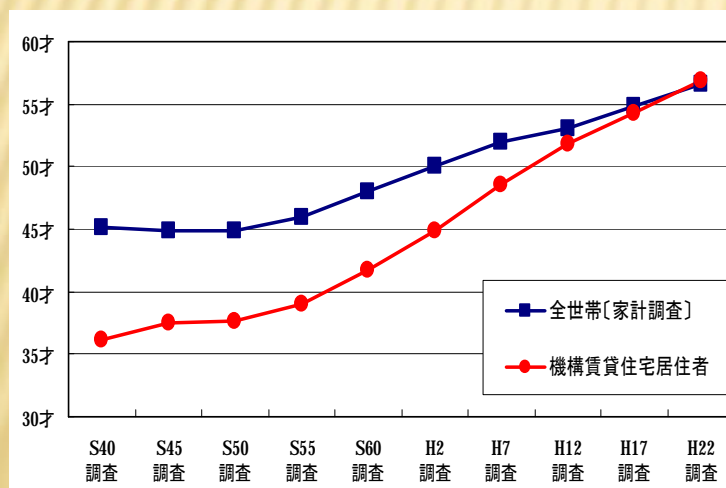
平成22年度定期調査の概要

世帯主年齢(平均)	56.8歳	
居住人数(平均)	2.1人	
年収(平均)	世帯全体	484万円
	世帯主	402万円
共働き世帯率	37.3%	
高齢者(65歳以上)がいる世帯 《うち高齢単身者》	38.9% 《14.9%》	
居住年数(平均)	13年3ヶ月	

世帯主年齢(年齢別分布)



平均世帯主年齢の推移



・調査結果から、既に全国平均よりもUR居住中の世帯主年齢が高く、また年齢別分布でも、65歳以上世帯主が35%を上回る状況。
 ・高齢化の進展に伴い、世帯年収も低下。
 ⇒経営の健全性を保ちつつ、住宅セーフティネットとしての機能が求められる状況において、UR賃貸住宅の今後のあり方や対応を考えることが求められている

賃貸住宅事業について

U 事業の方向性

機構は、中期計画(一定期間ごとに国土交通大臣から示される業務目標を達成するための計画で、法律で策定が定められている)において、賃貸住宅事業について、次のような方針を策定しています。

① 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成

高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する住宅セーフティネットとしての役割の充実を図るため、超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成を推進する。

・UR賃貸住宅団地を活用した地域の医療福祉拠点の形成

- ・高齢者、子育て世帯等に対する住宅供給等の適切な実施
- ・団地のバリアフリー化の推進 など

② ストックの再生・再編の推進等

地域の住宅政策課題への適切な対応・収益力の強化を図るため、ストックの再生・再編の推進並びに需要動向及び経営状況に応じたストックの圧縮に取り組む。

- ・団地の基本的類型に基づく事業の実施
- ・ストックの再生・活用等の推進に当たっての取組み など

地域医療福祉拠点について

u 取組みの背景

国策として、「できる限り住み慣れた地域で在宅を基本とした生活の継続を目指す地域包括ケアシステムの構築」に取り組んでいる。

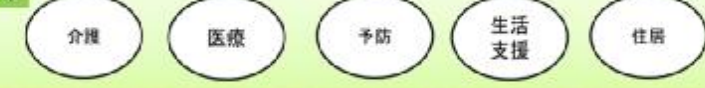
地域包括ケアシステムの構築について

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、高齢化の進展状況には大きな地域差。
- 地域包括ケアシステムは、保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく必要がある。



地域包括ケアシステム構築へ向けた5つの視点+4つの支援

従来



医療、介護、予防、生活支援サービス、住居の5つの視点をより詳しく現しそれらが連携・重層化し要介護者等への包括的な支援(地域包括ケア)を推進

新ためて再整理



各層ごとに整理すると

- ① 介護サービスの充実強化
- ② 医療との連携強化
- ③ 予防の推進
- ④ 見守り、配食、など多様な生活支援サービスの確保
- ⑤ 高齢期になっても住み続けることのできる高齢者住まいの整備



「自助」
「互助」
「共助」
「公助」

【厚生労働省HPより】

地域医療福祉拠点の形成にあたって、地方公共団体の医療・介護保険事業計画等ともリンクしつつ、「地域包括ケアシステム」を構成する機関や団体と連携した取組みが必要と認識。

地域医療福祉拠点について

URの取組み方針

第三期中期計画では、『**地域の医療福祉拠点の形成**』に向け、

- ・UR団地内へ地域に不足している医療福祉施設の誘致等を推進する
- ・高齢者の自立歩行を前提とした住宅や車椅子での生活を前提とした住宅等の提供を推進する
- ・団地内での住み替え支援を実施する

ことにより、『**団地で最期まで住み続けられる環境整備等**』を進めることとしています。

具体的に、平成32年度までに全国で100団地程度のUR賃貸住宅団地において、『**地域の医療福祉拠点の形成**』に向けて取り組むことを目標としています。

なお、地域医療福祉拠点の形成については、「まち・ひと・しごと創生創造戦略」や「住生活基本計画」等の国家施策にも反映されています。

地域医療福祉拠点について

先行取り組み団地

全国47団地において、
地域医療福祉拠点の
形成に着手。

近畿圏の状況

9団地において、
形成に着手。

平成26年度

新千里西町(大阪府)

富雄、鶴舞(奈良県)

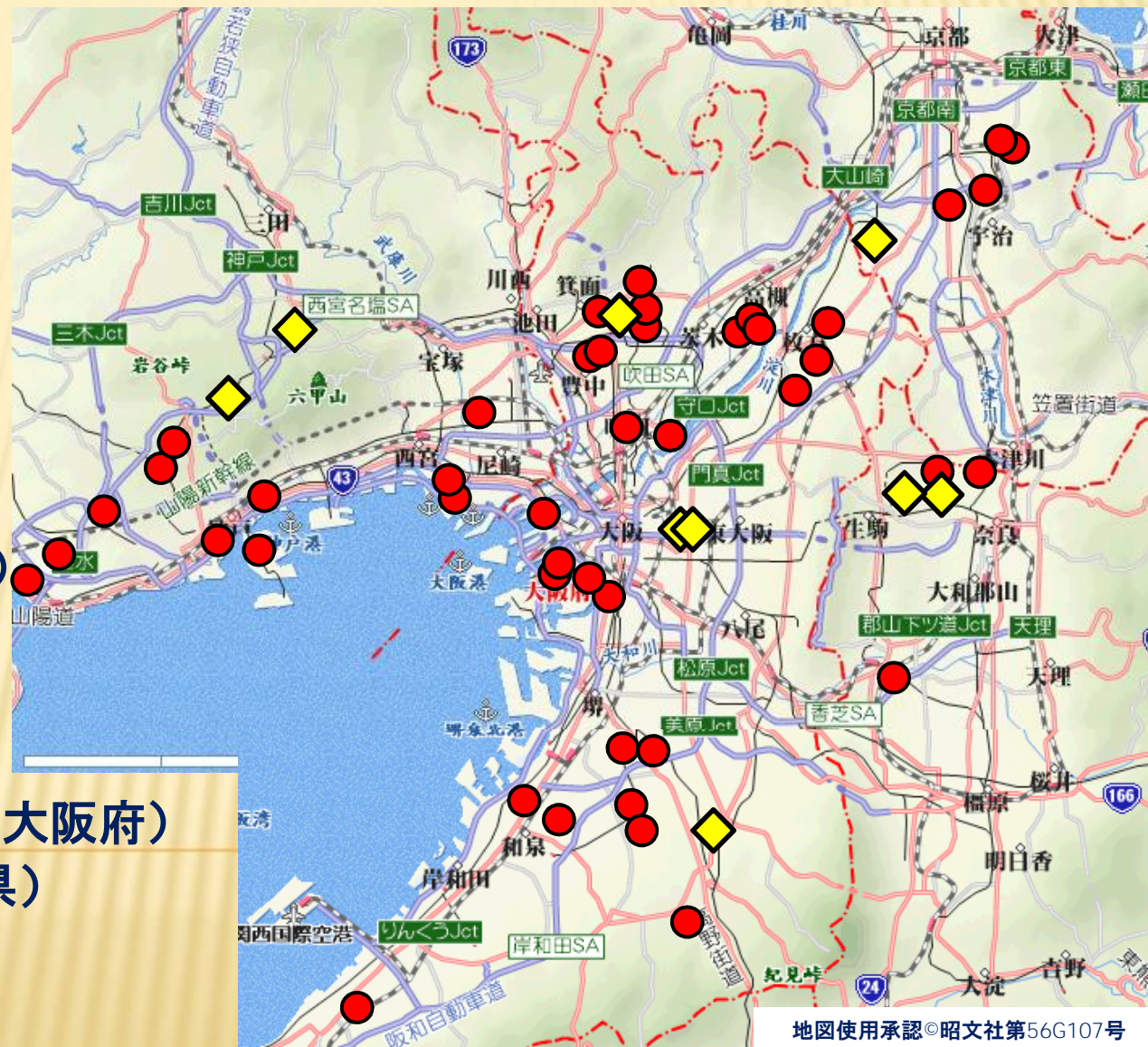
男山(京都府)

平成27年度

森之宮、森之宮第2(大阪府)

花山東、有野(兵庫県)

金剛(大阪府)



地域医療福祉拠点について

U 取組みのイメージ

団地で最期まで住み続けられる環境整備をするため、次のような取り組みを、地方公共団体や自治会等の地域関係者、民間サービス提供事業者等と連携して総合的に推進。

※具体的な取組みは、団地や地域の特性等を踏まえ実施。

①地域における医療福祉施設等の充実

・安心して住み続けられるための在宅医療・看護・介護サービス等が受けられる生活環境の整備をめざし、**地域において不足する施設等の誘致又は団地外も含めた既存施設等との連携**

②高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備

・安全に住み続けるために必要な高齢者向け住宅の整備 ほか



③若者世帯・子育て世帯等のコミュニティ(ミクストコミュニティ)形成

・多世代交流や相互の支え合いが可能な場や機会の提供等 ほか

事例紹介 ～森之宮・森之宮第2団地～



森之宮団地



森之宮第2団地

事例紹介 ～森之宮・森之宮第2団地～

U 団地の概要

- ・所在地:大阪市城東区。JR・地下鉄各線森ノ宮駅徒歩約5～15分。
- ・森之宮団地は昭和42年から入居開始、計933戸。
- ・森之宮第2団地は昭和51年から入居開始。計1,659戸
- ・森之宮団地、森之宮第2団地ともに全てEV付の高層住棟により構成。
- ・両団地とも2DK(39～47㎡)が最も多い型式。



事例紹介 ～森之宮・森之宮第2団地～

これまでの経緯

- ・平成25年度に大阪府及び大阪市に「大阪府市医療戦略会議」が設置され、外部有識者から、高齢化が進む地域において「スマートエイジング・シティ」構想と、そのモデルとして森之宮地域等の答申を受ける。
- ・府・市と、団地に隣接する地域の中核病院である社会医療法人大道会との間に、構想具体化に向けた協議が行われる中、「地域医療福祉拠点」の目指す方向とほぼ一致している等から、URも協議に参画
- ・構想の具体化に向け協力して取組むことについて、平成27年11月に連携協定を締結。
- ・取組みの第1弾として「介護等モデルルーム」を平成28年1月に開設。



社会医療法人大道会
森之宮病院



協定書調印式

事例紹介 ～森之宮・森之宮第2団地～

U 連携施策

『在宅療養・介護・リハビリテーションモデルルーム』

- ・間取りや改修工事に制約があっても「特段の工事を行わずに現在のお住まいにおいて住み続けられることを」、在宅介護をされている方や住民の皆様にご理解・ご体感いただき、自宅で医療や介護を受けながらの生活に係る漠然とした不安や暗いイメージを払拭し、在宅での生活継続の支援を目的としています。
- ・URが森之宮第2団地内の空住戸を提供。
- ・室内のレイアウトや福祉用具等の設置は、連携事業者である社会医療法人大道会の医療・介護・福祉の専門スタッフが監修。
- ・見学をご希望の方には、大道会の理学療法士・作業療法士等のスタッフに同行していただき、お客様の身体機能や生活状況に応じた暮らし方の提案や介護手技指導等を行っています。

事例紹介 ～森之宮・森之宮第2団地～

U 在宅療養・介護・リハビリテーションモデルルームの概要



介護用椅子と手すりを設置した浴室



アームレストを設置したトイレ



壁際に後付けの手すりを設置



生活空間や動線に合わせて手すり・ベッドを設置



片手での家事を補助するアイテム

ご清聴ありがとうございました