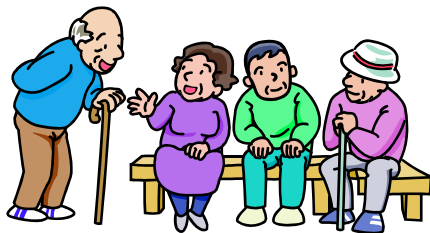


超高齢社会における URの今後の取組み方向性について

独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部
ストック事業推進部



——— 街に、ルネッサンス ———



1-1 UR賃貸住宅ストックの概要

これまで

- 主に高度成長期の大都市圏の住宅不足に対応
- ファミリー世帯、中堅所得者を対象
- 全国に約76万戸の公的賃貸住宅ストックを形成（東京都内 約17万戸）

■東京都内の管理開始年代別ストックの特徴(数字はH24年度末現在)



	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60年～H6年	H7年～
管理戸数	168,599戸	6,719戸	67,748戸	24,321戸	22,332戸	47,479戸
団地数	418団地	46団地	70団地	65団地	99団地	138団地
団地規模	403戸/団地	152戸/団地	994戸/団地	390戸/団地	228戸/団地	319戸/団地
立地			郊外化が進む		都心回帰	
住戸規模	56.6㎡/戸	37.9㎡/戸	45.6㎡/戸	51.9㎡/戸 (前半) 66.2㎡/戸 (後半) 56.2㎡/戸	69.3㎡/戸	69.3㎡/戸
		住戸規模狭小(低設備水準)		住戸規模改善		
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

現在

- OUR賃貸住宅ストック再生・再編方針を策定(平成19年12月)
- ・公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化
 - ・地域の住宅政策課題(バリアフリー化等)への適確な対応
 - ・都市の福祉拠点としてのストックの再生

今後の超高齢社会に向けて

- 「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会」最終とりまとめ(平成26年1月)
- ・UR団地を活用した地域の医療福祉拠点の形成を推進
 - ・超高齢社会に対応した新たなライフスタイルやまちづくりのあり方を確立

1-2 超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会

- 有識者による検討会を設置し、超高齢社会においてURが果たすべき役割やUR団地を活用した地域の医療福祉拠点のあり方などを検討

※参考URL http://www.ur-net.go.jp/press/h25/ur2014_press_0109_choukourei.pdf

【委員名簿】

	(敬称略 ◎は座長)
小山 剛	社会福祉法人長岡福祉協会 高齢者総合ケアセンターこぶし園 総合施設長
田城孝雄	放送大学 教養学部教授 順天堂大学 客員教授
◎辻 哲夫	東京大学 高齢社会総合研究機構特任教授
東内京一	埼玉県和光市 保健福祉部長
深尾精一	首都大学東京 都市環境学部 名誉教授
藤森克彦	みずほ情報総研(株) 主席研究員
前田展弘	(株)ニッセイ基礎研究所 准主任研究員
深澤典宏	厚生労働省 老健局 高齢者支援課長 (第1回及び第2回)
高橋謙司	同 (第3回)
朝川知昭	厚生労働省 老健局 振興課長
石川卓弥	国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課長 (第1回及び第2回)
小林 靖	同 (第3回)
瀬良智機	国土交通省 住宅局 安心居住推進課長
内海英一	独立行政法人都市再生機構 理事

【検討会実施経緯】

第1回	平成25年4月24日
第2回	平成25年6月20日
第3回	平成25年8月6日
第4回	平成26年1月9日

中間とりまとめ
最終報告とりまとめ



~UR団地を地域の医療福祉拠点として、国家的なモデルプロジェクトの実践~

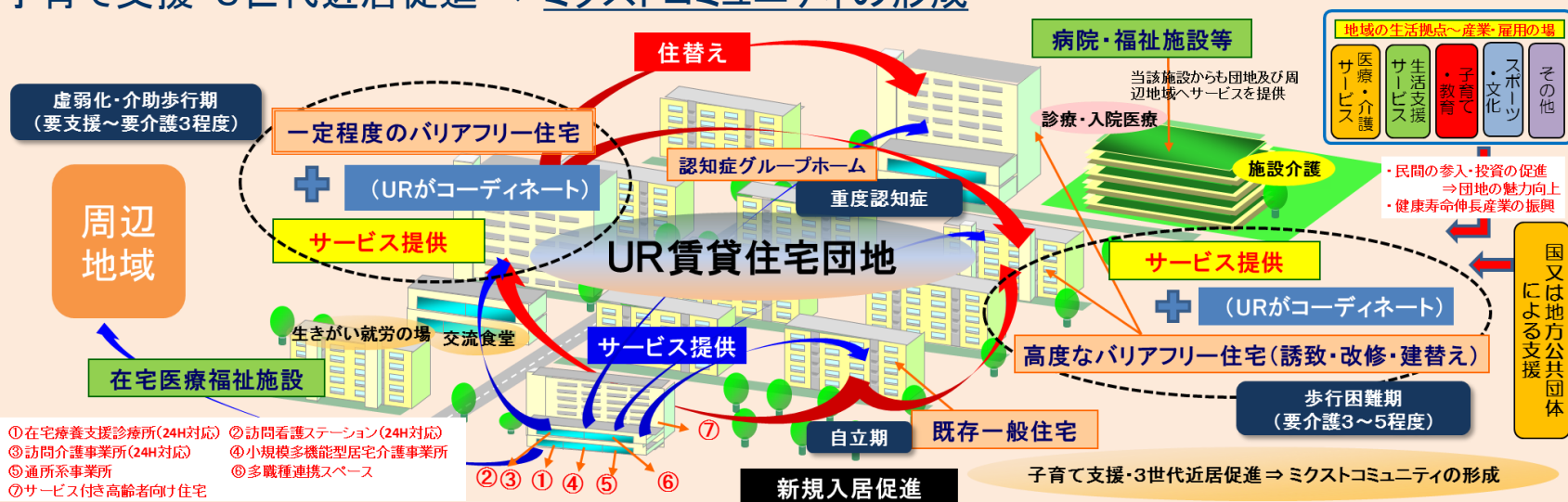
URが果たすべき新たな役割

- 超高齢社会におけるライフスタイル、まちづくりのあり方を示すための国家的なモデルプロジェクト実践
- 賃貸住宅市場の需要構造変化に対応し、ファミリー向け賃貸住宅の供給から「超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成」へと軸足を転換



UR賃貸住宅の効果的な活用

- 地域のAging in Place 実現のため、地域医療福祉拠点を形成
⇒ 今後7年間(～平成32年度)で、全国で100団地程度で重点的に整備
- 比較的低廉な家賃の「終の棲家」を提供
 - ① 自立高齢者向け住宅の提供
 - ② 団地及びその周辺での重度の要介護者向け住宅・施設の確保
- 子育て支援・3世代近居促進 ⇒ ミクストコミュニティの形成



1-4 超高齢社会におけるURの取組み方向性

～これまでのURの高齢者支援取組み～

- UR賃貸住宅のハード改修、団地内の土地・施設への施設誘致が中心



～超高齢社会におけるURの役割～

- 超高齢社会に対応した新たなライフスタイル、まちづくりのあり方を確立

① 「Aging in Place（地域包括ケア）」の実現

○ 住み慣れた地域で在宅サービスを受けながら住み続けることのできる環境整備

- ・ 団地や地域の在宅サービス事業者との連携、地域コミュニティ活動促進による生活支援サービスの拡充

○ 地域における医療福祉拠点の形成

- ・ 地域に不足する在宅医療福祉機能サービスの誘致、団地と周辺地域との一体的再生によるまちの再活性化

○ UR、行政、医療福祉関係者、自治会など多様な関係者間の連絡調整のシステム・体制づくり

② 高齢者の活躍の場や外出したくなるような環境の整備

○ 自立高齢者の社会参画機会や就労支援、コミュニティ活動の機会提供

- ・ 高齢者の経験やノウハウを活用した地域での出番・活躍の場、自治会等のコミュニティ活動との連携

○ 団地の豊かなオープンスペースの有効活用、外出促進・健康維持のしかけ

- ・ 遊歩道や休憩スペース、クラインガルテン、コミュニティカフェなど身近な居場所づくり

③ ミクストコミュニティの形成

○ 多世代間の交流促進と相互支援のしくみによるコミュニティの活力維持

- ・ 若者による高齢者の生活支援、高齢者による子育て支援・高齢者の見守り

○ 若者や子育て世帯の共生、入居促進措置

- ・ 子育て世帯等の近居支援、官学連携による大学生の居住支援・地域貢献活動

2-1 高島平団地における取組み事例 ～地域包括ケアの取組み～

<団地概要>

- ・所在地：板橋区高島平2丁目
- ・交通：都営三田線「高島平」駅 徒歩1分
- ・管理開始：昭和46年度～
- ・戸数：8,287戸
- ・住宅型式：1DK～3DK
- ・平均面積：42.43㎡
- ・平均家賃：79,173円（1,866円/㎡）



地域包括ケア及びミクストコミュニティ活性化の取組み

- 板橋区とURにおいて包括連携協定を締結（H23年6月）
- 高齢者支援や安全で安心なまちづくり等への課題に対し相互に連携して取組み中

◆高島平団地 地域包括ケア懇談会

- 板橋区、地域包括、社会福祉協議会、民生委員、URにおいて、高齢者の見守り等に関する情報共有や連携のための懇談会を定期的を開催（年4回程度）

◆ランチ倶楽部

- 団地集会所を利用し、独居の高齢者を対象とした会食サロンを開催（週1回、参加費500円、参加者10～20名/回）
- 板橋区、地域包括、民生委員等と連携し、サロン活動による高齢者の見守りや相談対応、地域との交流の支援
- 会食を通じた高齢者の健康・栄養指導



2-2 高島平団地における取組み事例 ～地域包括ケアの取組み～

➤ 既存ストックを活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給

UR賃貸住宅を住戸単位で活用し、民間によるサービス付き高齢者向け住宅として供給

- 対象住戸は当初30戸(最大50戸まで可)、20年間の定期建物賃貸借契約
- サービス付き高齢者向け住宅としての住戸内改修は事業者自ら実施
- サービス拠点として隣接住棟の賃貸施設を活用し、自立高齢者を対象として基本サービス(生活相談、状況把握)を提供

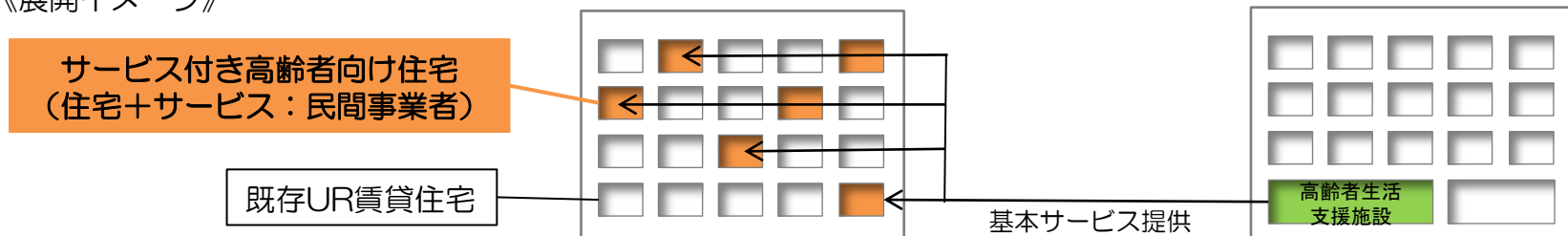
○スケジュール

- H25.7 サービス付き高齢者向け運営事業者公募
- H25.9 事業予定者決定(株式会社コミュニティネット)
- H26.7 事業予定者において住戸内改修工事着工予定
- H26.12頃「ゆいま～る高島平」入居開始予定

○参考：「ゆいま～る高島平」入居費用 ※(株)コミュニティネットパンフレットより

- ・敷金 家賃2ヵ月分
- ・家賃 93,600～98,100円
- ・共益費 2,700円
- ・サポート費 お一人 36,000円、お二人 54,000円
- ・間取り 1R、1LDK (42.34㎡～43.51㎡)

《展開イメージ》



2-3 高島平団地における取組み事例 ～ミクストコミュニティ活性化の取組み～

➤ ミクストコミュニティに向けた若者世帯の入居促進

MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト

- 団地の持つ、古きよき歴史をいかしつつ、これからも多くの方に長く心地よく住みつないでいただけるよう「こわしすぎず、つくりすぎない」というコンセプトでリノベーション
- すべてを壊すのではなく、使えるものは残し、住宅の素地を活かして、「自分で暮らしをととのえる」ことができるような様々な工夫
- 首都圏第1号として高島平団地で展開

H25.12 モデルルーム完成

H26.1 入居者募集 2タイプ・15戸

住戸専用面積 46.24㎡

月額家賃 87,100円～91,000円

H26.2 契約・入居開始

