

平成28年8月30日

第6回「環境未来都市」構想推進国際フォーラム

分科会1 多様性が新たな価値を創出するまちづくり

多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり
(ミクストコミュニティ)に向けた取り組み
~UR団地の地域医療福祉拠点化~

UR都市機構 (独立行政法人都市再生機構)

理事 杉藤 崇

住生活基本計画

(平成28年3月策定)

※国土交通省HPより引用

成果指標一覧

(☆)は新規

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- ①子育て世帯[※]における誘導居住面積水準達成率
【全国】 42% (H25) → 50% (H37)
【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37)
※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ②高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1% (H26) → 4% (H37)
- ③(☆)高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
77% (H26) → 90% (H37)
- ④(☆)都市再生機構回地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の回地約200回地が対象)の地域の医療福祉拠点化
0回地(H27) → 150回地程度(H37)
- ⑤建替え等が行われる公的賃貸住宅回地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
平成28~37の期間内に建替え等が行われる団地の
おおむね9割
- ⑥高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率
41% (H25) → 75% (H37)

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ⑦最低居住面積水準未達率
4.2% (H25) → 早期に解消
- (再掲)都市再生機構回地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の回地約200回地が対象)の地域の医療福祉拠点化
 - (再掲)建替え等が行われる公的賃貸住宅回地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- ⑧既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25) → 8兆円(H37)
- ⑨(☆)既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
5% (H26) → 20% (H37)
- ⑩新築住宅における認定長期優良住宅の割合
11.3% (H26) → 20% (H37)

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- ⑪耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18% (H25) → おおむね解消(H37)
- ⑫リフォームの市場規模
7兆円(H25) → 12兆円(H37)
- ⑬省エネ基準を充たす住宅ストックの割合
6% (H25) → 20% (H37)
- ⑭(☆)マンションの建替え等の件数(S50からの累計)
約250件(H26) → 約500件(H37)
- ⑮25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合
46% (H25) → 70% (H37)

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- ⑯(☆)空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0割(H26) → おおむね8割(H37)
- ⑰(☆)賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸(H25)
→ 400万戸程度におさえる(H37)

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (再掲)既存住宅流通の市場規模
- (再掲)リフォームの市場規模

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- ⑱地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約4,450ha(速報)(H27)
→ おおむね解消(H32)
- (再掲)都市再生機構回地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の回地約200回地が対象)の地域の医療福祉拠点化
 - (再掲)建替え等が行われる公的賃貸住宅回地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
 - (参考)景観計画に基づき取組を進める地域の数(市区町村数)
458団体(H26) → 約700団体(H32)
 - (参考)市街地等の幹線道路の無電柱化率
16% (H26) → 20% (H32)
 - (参考)最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練(机上訓練、情報伝達訓練等)を実施した市区町村の割合
【洪水】 - (H26) → 100% (H32)
【内水】 - (H26) → 100% (H32)
【津波】 0% (H26) → 100% (H32)
【高潮】 - (H26) → 100% (H32)
 - (参考)土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合
約33% (H26) → 約100% (H32)
 - (参考)国管理河川におけるタイムラインの策定数
148市区町村(H26) → 730市区町村(H32)

UR団地の地域医療福祉拠点化

【UR団地の地域医療福祉拠点化】

団地を中心として、住み慣れた地域で最期まで住み続けることができる環境を実現するため、地域医療福祉拠点化を目指し、以下の取組みを、地方公共団体等と連携して総合的に推進。

平成27年度までに47団地で着手済。平成32年度までに100団地程度、平成37年度までに150団地程度の拠点化を目標。

【地域医療福祉拠点化のイメージ】

①地域における医療福祉施設等の充実の推進

・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推進

・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・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

・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



豊四季台団地（千葉県柏市）

～行政・大学と連携した長寿社会のまちづくり～

【団地概要】

所在地：千葉県柏市豊四季台

交通：J R常磐線「柏」駅バス5分

管理開始：昭和39年

管理戸数：従前4,666戸（団地全体）

建替後1,432戸（コンフォール柏豊四季台）

住宅型式：1K～3LDK（37㎡～83㎡）

月額家賃：59,200円～137,800円

共益費：3,100/月

活用類型：団地再生（全面建替え）

…豊四季台

ストック活用

…コンフォール柏豊四季台



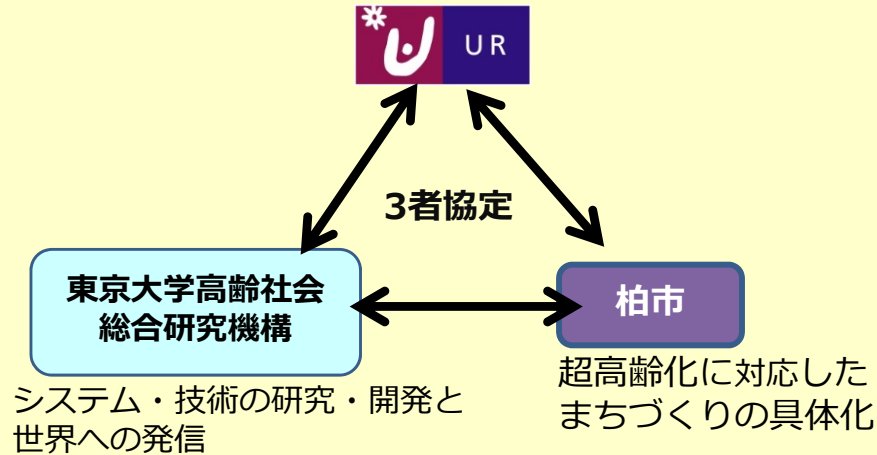
地図使用承認©昭文社第56G107号

豊四季台団地（千葉県柏市）

～行政・大学と連携した長寿社会のまちづくり～

【関係者との連携体制】

団地を、高齢者がいつまでも在宅で安心、元気に生活ができる拠点に再生



柏市豊四季台地域高齢社会総合研究会

「高齢社会の安心で豊かな暮らし方・まちのあり方」を議論し、実践することを目的に、柏市、東京大学、UR都市機構の3者で研究会を発足。団地内に誘致したサービス付き高齢者向け住宅や在宅医療拠点よりサービスを提供することで、24時間対応の地域包括ケアシステムの構築、最新の国の政策を具現化するモデルの実現を目指しています。

【豊四季台団地（建替前）空撮】



柏駅

JR常磐線

高島平団地（東京都板橋区）

～既存の住棟を活用した医療福祉機能の充実～

【団地概要】

所在：東京都板橋区

交通：都営三田線「高島平」駅徒歩1分～

管理開始：昭和47年 管理戸数：8,287戸

住宅型式：1DK～3DK（30～56㎡）

月額家賃：55,800円～113,400円

共益費：2,300円/月、2,700円/月

活用類型：ストック活用

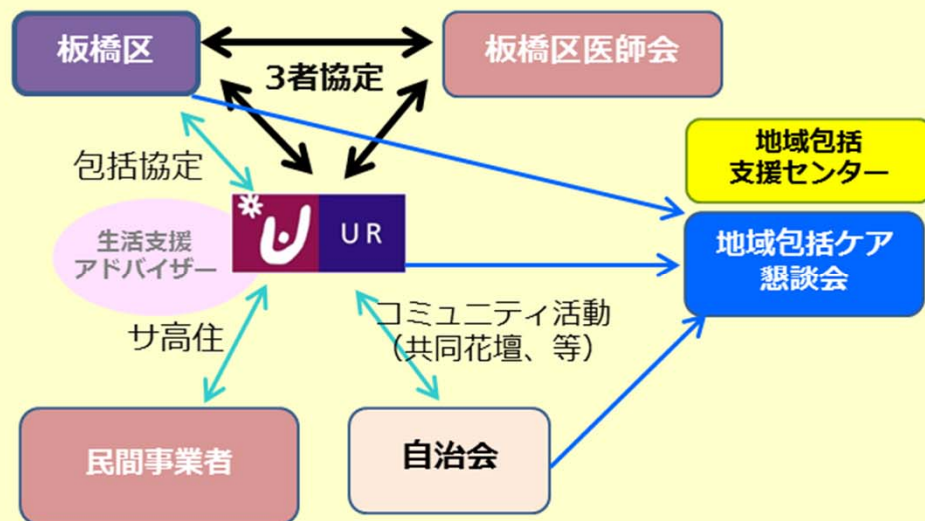


地図使用承認©昭文社第53G125号

高島平団地（東京都板橋区）

～既存の住棟を活用した医療福祉機能の充実～

【関係者との連携体制】



高島平団地及び周辺地域において「多様な世代が生き生きと暮らし続けられるまち」の実現に向けて、板橋区、板橋区医師会、UR都市機構の3者で協定を締結等、地域の関係者との協力体制を築きながら、既存の住棟を活用した医療福祉機能の充実を図っています。



【高島平団地 外観】



高島平団地（東京都板橋区）

～既存の住棟を活用した医療福祉機能の充実～

【在宅医療センター】

団地内の賃貸施設に、板橋区医師会の運営による在宅医療センターを誘致しています。

訪問看護ステーション、在宅ケアセンター（居宅介護支援事業所）、地域包括支援センター、療養相談室（在宅医療・介護連携支援窓口）の機能が設置され、これらの連携により医療・介護のワンストップサービスの提供を行っています。

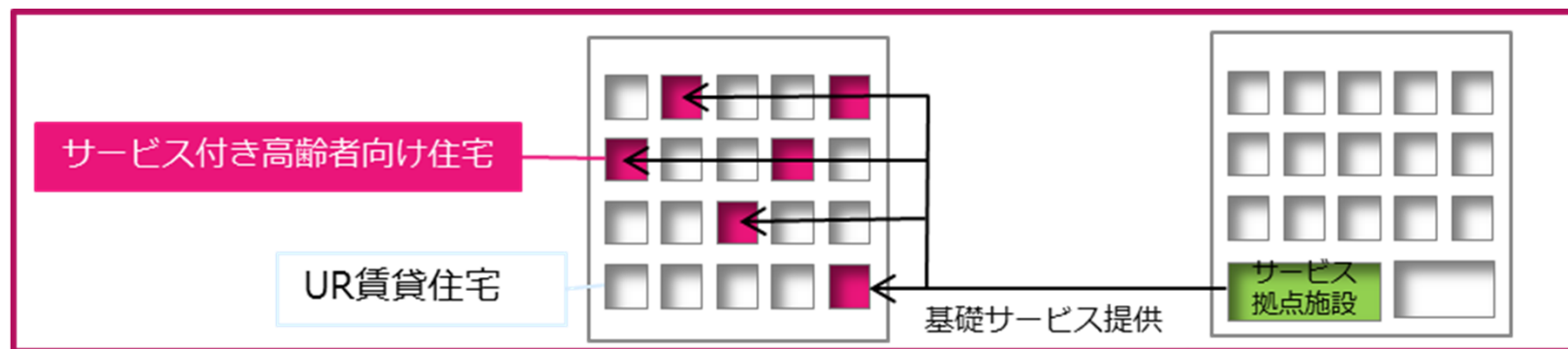


高島平団地（東京都板橋区）

～既存の住棟を活用した医療福祉機能の充実～

【分散型（※）のサービス付き高齢者向け住宅】

エレベーター付き等一定のバリアフリー化が図られた住棟を対象に、民間事業者（株式会社コミュニティネット）がサービス付き高齢者向け住宅として運営しています。隣接する住棟の賃貸施設にサービス拠点を整備し、基礎サービス（状況把握、生活相談）を提供しています。サービス拠点では交流イベント等も行われています。



※分散型：既存の住棟の中に分散して存在する空き住戸を、民間事業者へ一括して賃貸



（左）・（中）住戸内 （右）サービス拠点内

男山団地（京都府八幡市）

～多世代交流を育むコミュニティ拠点～

【団地概要】

所在地：京都府八幡市

交通：京阪本線「八幡市」駅又は「樟葉」駅から京阪バス約10分

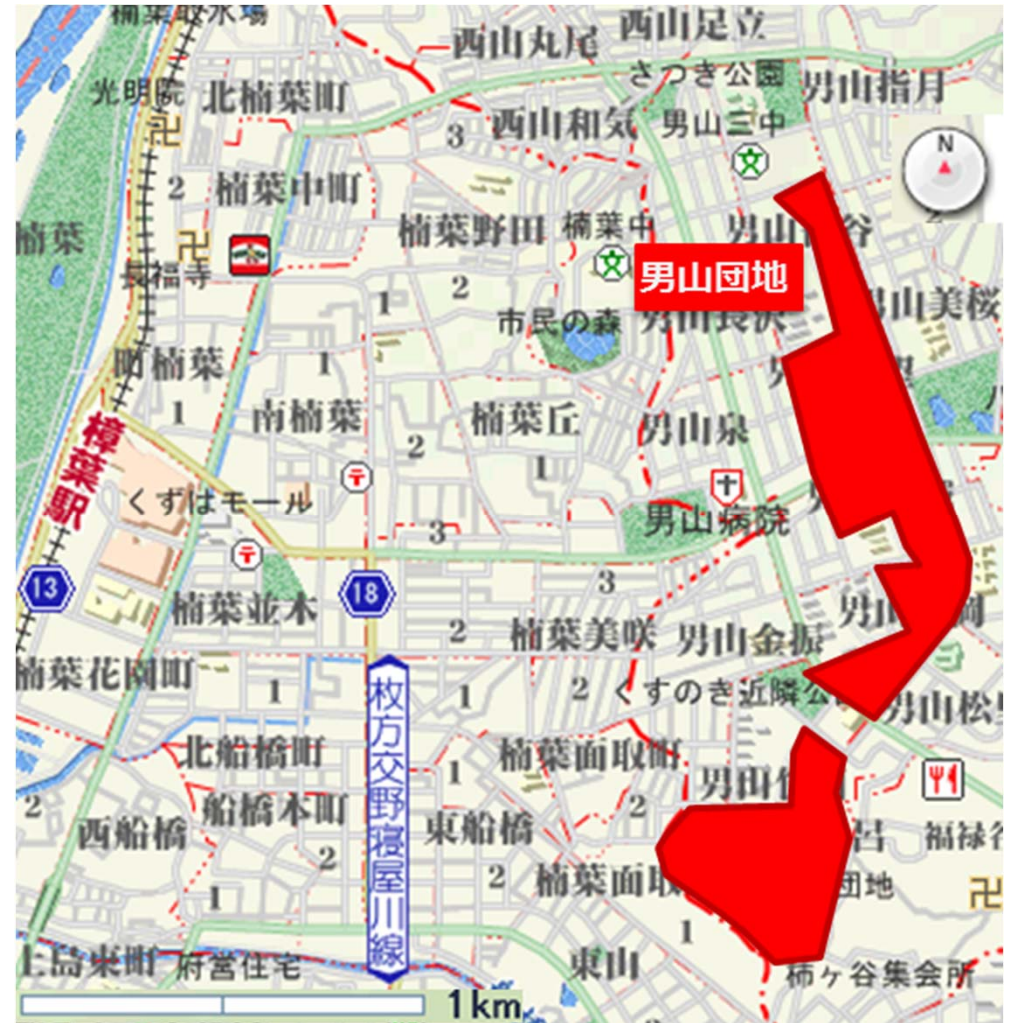
管理開始：昭和47年 戸数：4,594戸

住宅型式：1LDK～3DK（39㎡～56㎡）

月額家賃：33,100円～57,800円

共益費：中層2,300円 高層4,960/月

活用類型：団地再生（集約化）

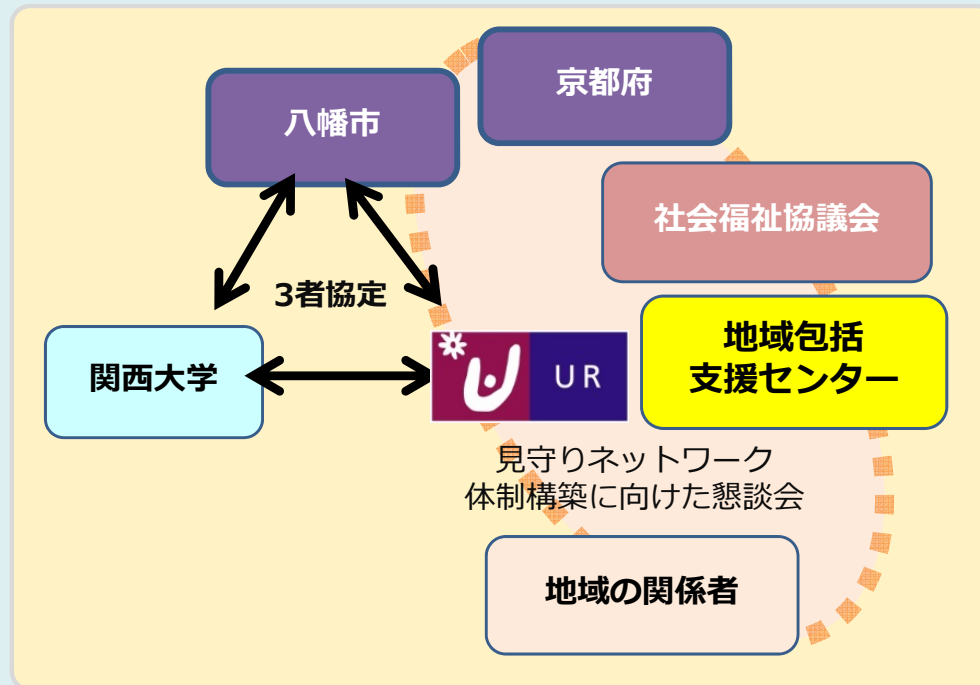


地図使用承認©昭文社第56G107号

男山団地（京都府八幡市）

～多世代交流を育むコミュニティ拠点～

【関係者との連携体制】



八幡市、関西大学、UR都市機構の3者で「子育て支援」「高齢者支援」「コミュニティ支援・形成・人材育成」を骨子とする連携協定を締結し、団地内の賃貸施設のコミュニティ拠点を中心に様々な地域交流イベントを開催しています。

地域の関係者が集まり、見守りネットワーク体制の構築や地域包括ケア複合施設の活用について議論する会議も定期的で開催しています。

【男山団地 外観】



地域包括支援センター

- 地域包括ケア 複合施設**
- ・ 定期巡回・随時対応型 訪問看護介護
 - ・ 高齢者あんしんサポートハウス（ケアハウス）
 - ・ 特別養護老人ホーム
 - ・ 訪問看護ステーション 等

おひさまテラス
(子育て支援施設)



男山団地（京都府八幡市）

～多世代交流を育むコミュニティ拠点～

【だんだんテラス（コミュニティ拠点）】

365日オープンなコミュニティ拠点“だんだんテラス”では、京都府が配置した「まちの公共員」や関西大学学生が中心となり、地域住民が気軽に参加できるラジオ体操や地域について語り合う会議等を開催し、ミクストコミュニティの活性化を推進しています。



賃貸施設を活用したコミュニティ拠点“だんだんテラス”

男山団地（京都府八幡市）

～多世代交流を育むコミュニティ拠点～

【子育て支援の取組み】

団地内の集会所を改修して、ボランティアの保育士が運営する子育て支援施設「おひさまテラス」を開設し、地域の親子が気軽に集える場を整備しました。

この施設の立地する街区内では、関西大学学生の設計による、子育て世帯向けのリノベーション住宅も供給しています。



おひさまテラス



子育ての住まいリノベーション

豊明団地（愛知県豊明市）

～産学官の連携による健康に暮らせるまちづくり～

【団地概要】

所在：愛知県豊明市

交通：名鉄名古屋本線「前後」駅バス10分、
バス停下車徒歩1分

管理開始：昭和46年 管理戸数：2,127戸

住宅型式：2DK～3DK（39㎡～51㎡）

月額家賃：37,200円～53,100円

共益費：2,300円/月

活用類型：ストック活用

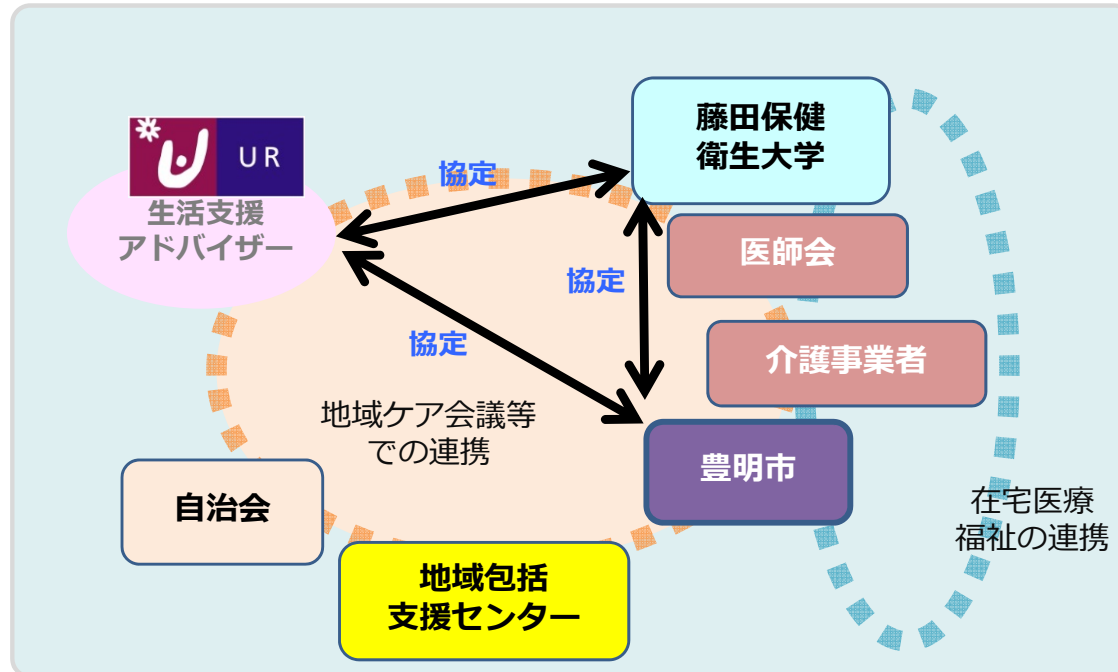


地図使用承認©昭文社第56G107号

豊明団地（愛知県豊明市）

～産学官の連携による健康に暮らせるまちづくり～

【関係者との連携体制】



豊明市、藤田保健衛生大学、UR都市機構の間でそれぞれ協定を締結し、地域包括ケアシステムの構築、ミクスドコミュニティ形成の推進等を目指し、様々な取組みを実施しています。地域の関係者が集まり地域包括ケアの取組みについて議論する会議を定期的開催しています。

【学生・教職員の団地内居住とコミュニティ参加】

藤田保健衛生大学の学生及び教職員が団地内に居住し、自治会開催の食事会や夏祭り等のイベントに参加するなど、世代間交流を図っています。





豊明団地（愛知県豊明市）

～産学官の連携による健康に暮らせるまちづくり～

【ふじたまちかど保健室】

団地内の賃貸施設を活用し、藤田保健衛生大学の教員や医療専門職が、乳幼児から高齢者までの医療・介護・福祉等に関する無料相談を実施する医療・福祉の拠点を整備しています。健康に関するミニ講座等も開催しています。



健康体操の様子

豊明団地（愛知県豊明市）

～産学官の連携による健康に暮らせるまちづくり～

【病後児保育室】

団地内の賃貸施設に、病気の回復期で医師から病後児保育が可能と診断されたお子さんを一時保育する施設を誘致した事例です。



外観



保育室内

川口芝園団地（埼玉県川口市）

～多文化共生の取組み～

【団地概要】

所在：埼玉県川口市

交通：京浜東北線「蕨」駅 徒歩7分

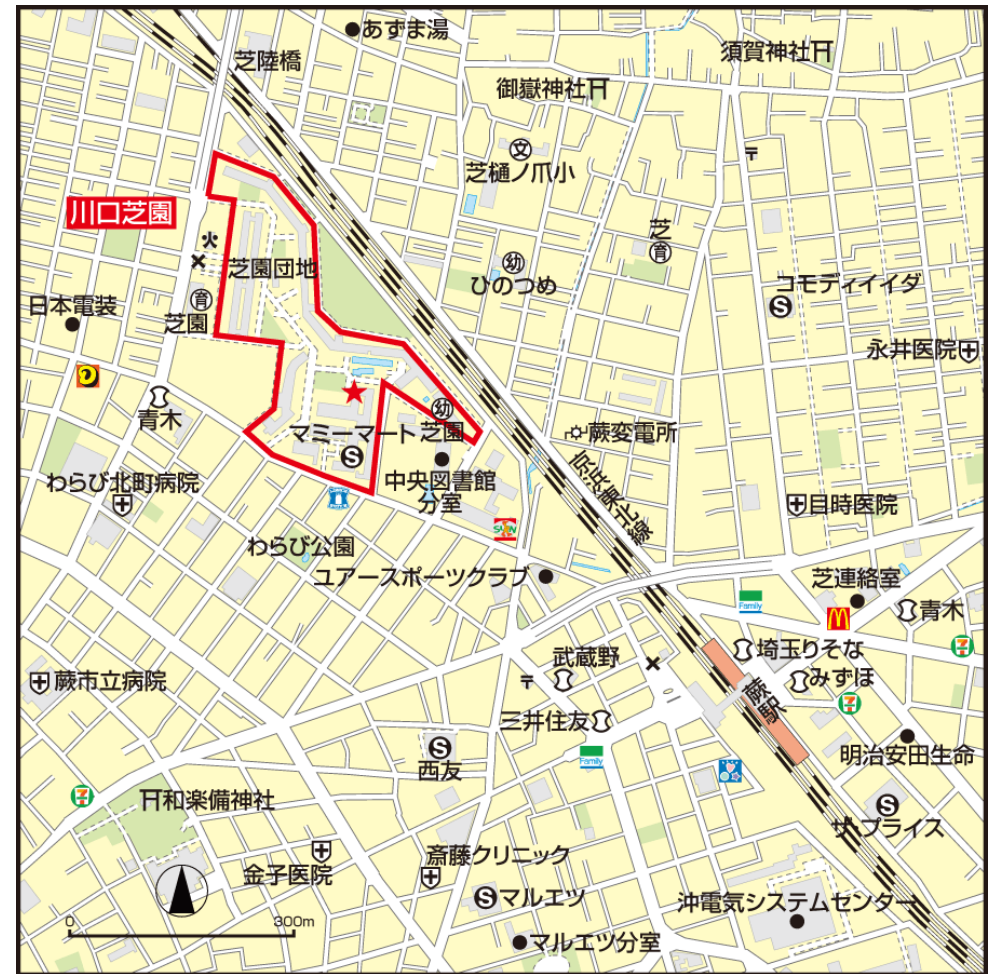
管理開始：昭和53年 管理戸数：2,454戸

住宅型式：1K～3DK（33㎡～75㎡）

月額家賃：55,300～122,100円

共益費：2,620円

活用類型：ストック活用



【川口芝園団地 外観】



川口芝園団地（埼玉県川口市）

～多文化共生の取組み～

【取組み経緯及び効果】

川口芝園団地は、交通利便性が良好であり、若年層、単身者が比較的多く居住する団地であるが、自治会加入率が低く外国人居住者の割合が高いことから、地域コミュニティの活性化が求められているとともに、生活習慣の違いやマナーレベルの低下による居住環境及び団地イメージの悪化が課題となっている。

ハード面（段階的な外壁修繕やごみステーションの改修等の工事など）対応に併せ、ソフト面からの団地美化、居住環境及び付加価値の向上を目的とした多文化共生取組みを実施。

行政、自治会、商店会など団地の関係者及び居住者による多文化交流により、団地美化向上、居住環境の向上及びコミュニティの活性化などの効果が認められる。



川口芝園商店街（団地内）の中国雑貨・食材店



ごみステーション

ゴミ出しルールを3か国語表示（日英中）で記載したサイン類へ変更。

川口芝園団地（埼玉県川口市）

～多文化共生の取組み～

【大学生グループ（芝園かけはしプロジェクト）による多文化共生の取組みへの協力】

自治会、商店会、URの支援のもと大学生グループ（芝園かけはしプロジェクト）が中国人を中傷する落書きで埋まっていたテーブルに日中住民が色とりどりの手形を押し、楽しいアート作品に生まれ変えらせるイベントを実施。

平成27年11月から集会所内に「芝園サロン」を開設し、世代・国籍を越えた地域交流活動を毎月1回実施。また、28年2月から「多文化交流クラブ」を開設し、日本人と外国人居住者による意見交換を通じて、共同でイベントを企画・実施する会合を毎月1回実施。



テーブルの落書き

大学生グループの手によりアート作品に変身



川口芝園団地（埼玉県川口市）

～多文化共生の取組み～

【多世代交流イベント】

商店会・自治会・公共団体、大学等と連携したイベントを開催し、地域交流・多文化交流により地域コミュニティの活性化を図った。

URはイベントの一環で以下の取組みを実施。

- ・平成25年度：「ニーハオ芝園フェスタ」
ゴミ出しクイズ及び日中歴史及び地理クイズによる交流イベントや中国人ソプラノ歌手によるミニコンサートを実施した。
- ・平成26年度：「芝園にぎわいフェスタ」
ゴミ出しについてのクイズイベントや団地内の樹木観察ウォーキングを実施し、マナーの向上及び参加者の交流を図るとともに、「団地内美化と多文化コミュニティづくり」をテーマに、通路沿いの植栽地に設置するマスコットづくりの教室を開催した。
- ・平成27年度：外国人と日本人がともに楽しめる団地内イベントを実施。URも自らブースを設置するなど準備段階から積極的に協力。



「芝園にぎわいフェスタ」の様子
(ゴミ出しクイズ)

終

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構