

UR・地域医療福祉拠点化によるミクストコミュニティの形成

【キーワード】

〔施設種別〕 ■高齢者施設 □障がい者施設 ■子ども施設 ■住宅 ()
〔運営主体〕 ■市区町村 ■法人 □NPO □個人 〔補助金〕 □内閣府 ■国土交通省 □厚生労働省 ()
〔建物形式〕 □1棟単体型 □複数棟集合型 ■団地型 〔建物状況〕 □新築 □増築 ■改修 □一部改修 □既存
〔対象者〕 ■高齢者 □障がい者 ■子ども ■ファミリー ■多世代



写真1. ココファン柏豊四季台

2025年に団塊世代が後期高齢者になるにあたり、UR賃貸住宅居住者の高齢化率は非常に高くなっている。そこでURでは「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）」を目指し、地域関係者との連携体制を整え、地域医療福祉拠点化の取り組みを推進している。

背景

UR賃貸住宅は建設年代が古い団地ほど居住年数が長くなる傾向にあり、50年を超えることも少なくない。また、低廉な家賃や高齢者向け住宅も数々供給していることから、新規の高齢の入居者が増えており、UR賃貸住宅の高齢化率は全国平均を大きく上回る水準で推移している。これらを踏まえて、UR都市機構では平成25年度に外部有識者による「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」を設置し、平成26年からUR賃貸住宅の「地域医療福祉拠点化」を進めている。



図1. 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成（UR都市機構「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」から引用）

地域医療福祉拠点化

団地を中心に、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の取り組みである。この推進に当たり、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち＜ミクストコミュニティ＞」（図1）との目標も掲げ、地方公共団体、自治会等の地域関係者と連携・協力しながら地域の状況に応じて、イメージ図（図2）にあるような様々な要素の中から必要なものを組み合わせて住宅・施設・サービス等の整備をしている。■

地域の関係者との連携体制

協定締結や協議会の設立等、地域関係者の方々との連携体制を構築し、地域医療福祉拠点として持続可能な状

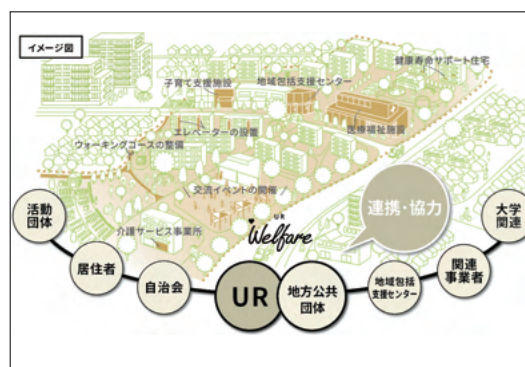


図2. 地域医療福祉拠点化イメージ図（UR都市機構「地域医療福祉拠点化とは」から引用）

参考文献

- 1) UR 都市機構, 地域医療福祉拠点化とは, <https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/welfare/kyoten/index.html>2020年12月3日参照
- 2) UR 都市機構, 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 - 地域医療福祉拠点におけるミクストコミュニティ形成に向けた取り組み -, <<http://www.jushikyo.jp/doc/zenkoku2016/09.pdf>>2020年12月3日参照
- 3) UR 都市機構, 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちを目指して, <https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/welfare/kyoten/lrmhph000000ho0u-att/kyotenka_pamphlet_jirei201807.pdf>2020年12月3日参照
- 4) 間瀬 昭一, 超高齢者社会に対応した UR 団地の地域医療福祉拠点化 (ミクストコミュニティ) の取り組み ~ サービス付き高齢者向け住宅の誘致等高齢者向け住宅の取組事例 ~, <https://www.jstage.jst.go.jp/article/uhs/2016/93/2016_53/_pdf-char/ja>2020年12月3日参照
- 5) 関口 和久, 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち ~ UR 賃貸住宅における子育て支援施策 ~, <<https://www.jhf.go.jp/files/400353069.pdf>>2020年12月3日参照

態を目指している。

(1) 豊四季台 (千葉県柏市)

「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、東京大学高齢社会総合研究機構 (東大 IOG)、UR 都市機構の3者で研究会を発足した (図3)。そして要介護状態になっても在宅生活を継続できるようにするため、「住まい」と様々な「通い・泊まり・訪問」のサービスを併設した拠点型サービス付き高齢者向け住宅をオープンした。

(2) 高島平 (東京都板橋区)

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る。

【地域の関係者との連携体制】

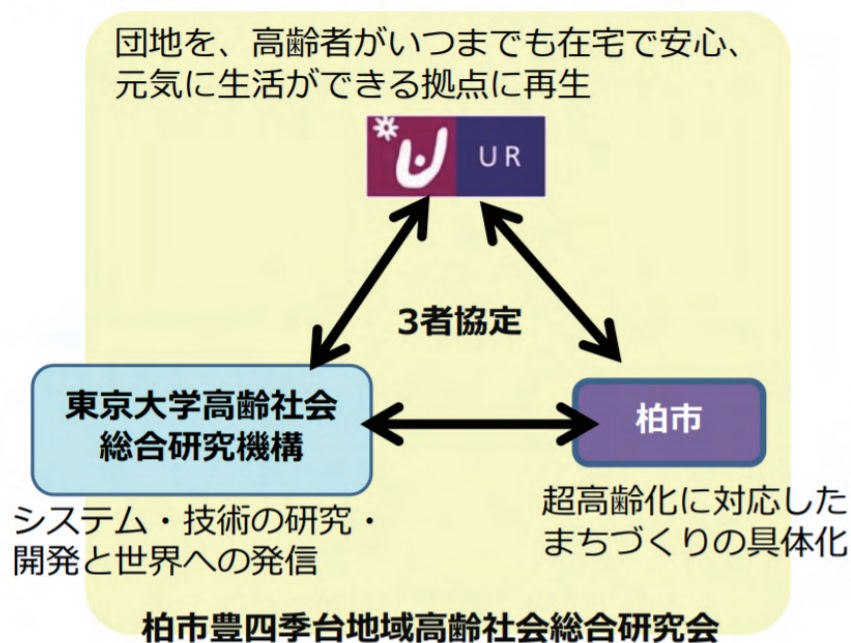


図3. 豊四季台の地域との連携体制 (UR 都市機構「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちを目指して」から引用) 団地内に誘致したサービス付き高齢者向け住宅や在宅医療拠点よりサービスを提供することで、24時間対応の地域包括ケアシステムの構築、最新の国の政策を具現化するモデルの実現を目指している。

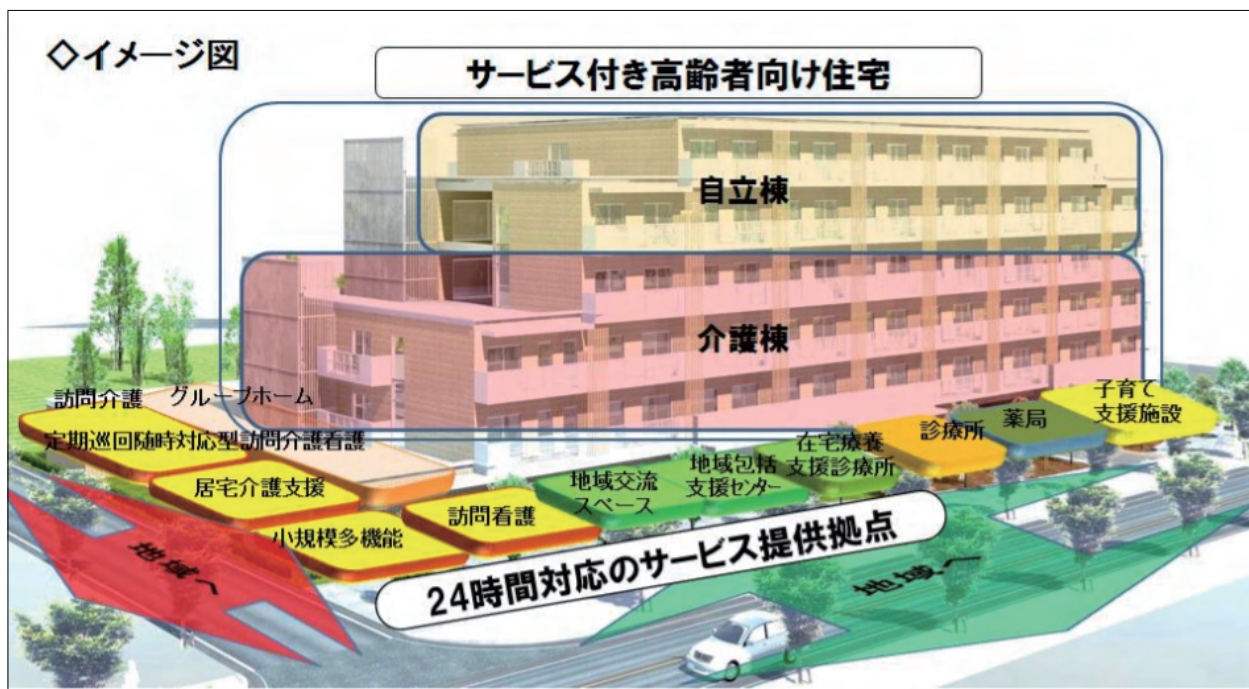


図4. ココファン柏豊四季台イメージ図(UR都市機構「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちを目指して」から引用)

■医療・介護・子育て施設の誘致

団地を含む地域全体で在宅医療・看護・介護サービス等が受けられ、安心して住み続けられる環境づくりを目指している。

(1) 医療・介護・子育て・交流等の複合交流施設を誘致

ココファン柏豊四季台（千葉県柏市、豊四季台団地）は団地内の敷地にサービス付き高齢者向け住宅と在宅医療・看護・介護サービス施設、子育て支援施設等を併設した施設(図4)を誘致した事例である。さらに、美浜しょうじゅタウン（千葉県千葉市、千葉幸町団地）は特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者支援施設、子育てリラックス館、地域交流スペース等を備えた地域の核となる施設である（図5）。

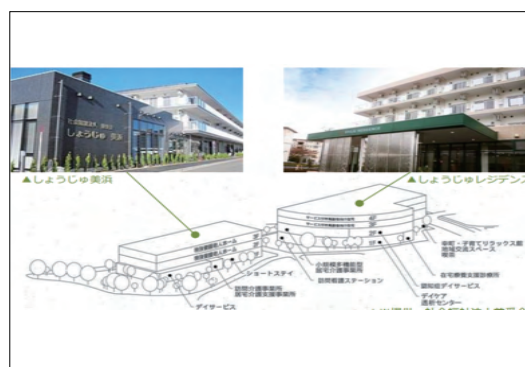


図5. 美浜しょうじゅタウン（UR都市機構「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちを目指して」から引用）



図6. 在宅医療センターのワンストップサービス体制(UR都市機構「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちを目指して」から引用)



図7. かたくり相模台・あおいそら保育園（UR都市機構「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちを目指して」から引用）

（2）地域包括支援センター等、地域の相談窓口を誘致

ころつえシニア相談所（東京都足立区、大谷田一丁目）は団地内の賃貸施設に相談窓口を誘致した事例である。これは足立区が国のモデル事業を活用したもので、地域のネットワークを生かして24時間365日対応の相談サービスメニューを実施している。さらに、在宅医療センター（東京都板橋区、高島平）は団地内の賃貸施設に、地域包括支援センター、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）、療養相談室（在宅医療・介護連携支援窓口）の機能（図6）を取り入れた在宅医療センターを誘致した事例である。

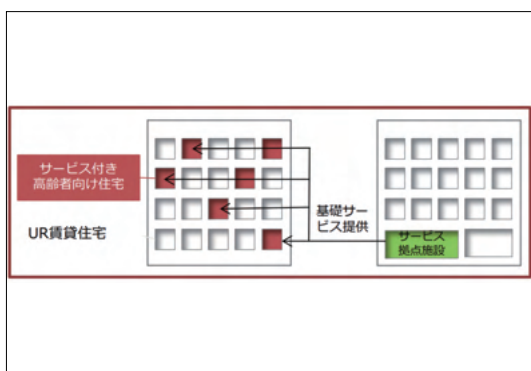


図8. 既存住棟を活用したサービス付き高齢者向け住宅の整備の事例 高島平（UR都市機構「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちを目指して」から引用）

（3）その他、医療・福祉施設の誘致

かたくり相模台・あおいそら保育園（神奈川県相模原市、相模台）は、団地内の敷地に居宅介護サービス事業所（デイサービス等）と認可保育園を隣接して誘致した事例（図7）である。他にも、団地診療所の医師が昼休み時間を活用した訪問診療を開始したあげお第一診療所（埼玉県上尾市、西上尾第一）や、団地内の敷地に居宅介護サービス事業所（デイサービス等）を誘致したデイセンターつ

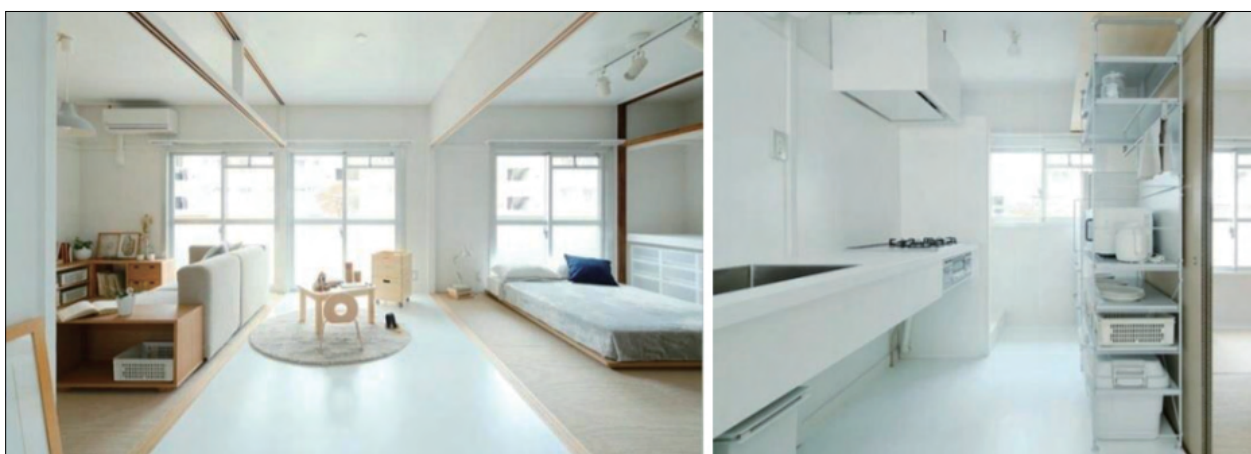


写真2. MUJI × UR（多摩ニュータウン永山）（UR都市機構「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちを目指して」から引用）

どい奈良北（神奈川県横浜市、奈良北）等もある。

■各世代のニーズに配慮した住宅やサービス導入

地域医療福祉拠点化の取り組みでは、高齢者の方が安全・安心に住み続けられるように工夫した住宅や多世代ニーズに合った住宅の整備をしている。また、共用部のバリアフリー改修や見守りサービスの提供も進めている。

（１）高齢者に対応した住宅

移動等に伴う点等の防止等に配慮した改修や外出したくなるような屋外環境を整備している健康寿命サポート住宅がある。他には、既存の住棟内の空き住戸の一部をサービス付き高齢者向け住宅として改修しサービス付き高齢者向け住宅として運営している事例（東京都板橋区、高島平）（図８）や、バリアフリーに配慮した改修を行い、それに加えて団地内の施設による見守りサービスを受けることができる高齢者向けみまもり住宅（神奈川県横浜市、奈良北）等もある。

（２）多様な生活スタイルに対応した住宅プラン

民間企業者と連携し企画した住宅プランを取り入れたMUJI × UR（写真２）や、近畿大学の大学生と連携し子育て世代向けの企画住宅の提供、森之宮病院と連携したモデルルームの導入も行っている。

（３）共用部分のバリアフリー等の改修

中層住棟へのエレベーター設置や住棟入り口のスロープ設置等、共用部分におけるバリアフリー化の改修を実施している（相模原団地、永山団地）。他にも、団地内通路の一部をウォーキングコース（写真３）として整備し



写真3. ウォーキングコース 富雄（UR都市機構「地域医療福祉拠点化とは」から引用）

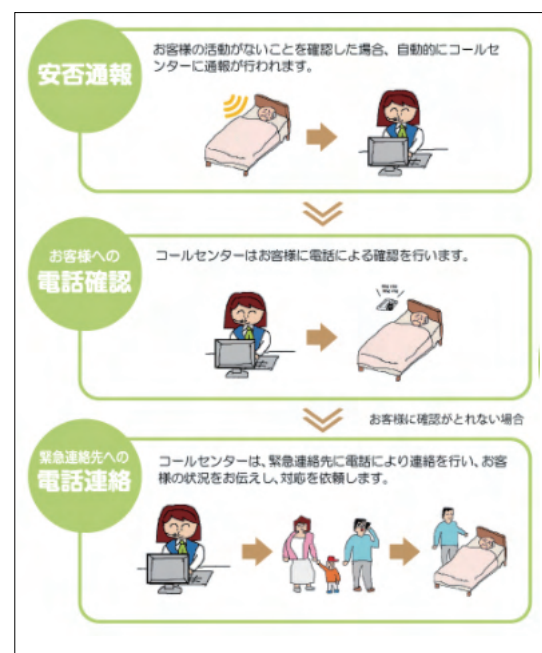


図9. 見守りサービスの流れ（UR都市機構「地域医療福祉拠点化とは」から引用）



写真4. 日の里ファーム（UR都市機構「地域医療福祉拠点化とは」から引用）

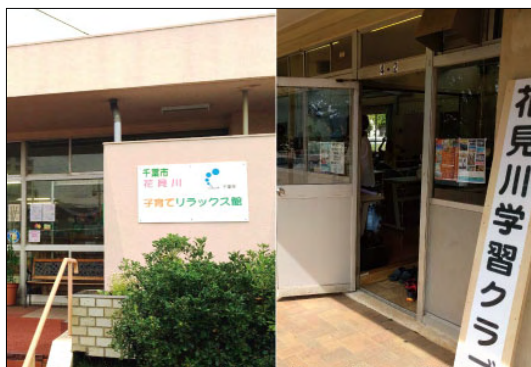


写真5. 子育てリラックス館・花見川学習クラブ（UR都市機構「地域医療福祉拠点化とは」から引用）



写真6. ペロタクシー（UR都市機構「地域医療福祉拠点化とは」から引用）

たり（奈良県奈良市、富雄）、屋外コミュニティ活動の拠点となる広場空間を整備したり（埼玉県三郷市、みさと）もしている。

（４）見守りサービス

住宅の壁や天井に設置したセンサーにより家主の動きが確認できない際、コールセンターから家主に電話確認をし、必要に応じて緊急連絡先へ連絡するサービスである（図9）。UR都市機構はUR賃貸住宅居住者の高齢化に対応するため、平成26年9月から実施している。

■高齢者も子育て世代も安心できるコミュニティ

地域医療福祉拠点化の取り組みでは、団地内の屋外空間や賃貸施設、集会所等を活用し、多世代交流の機会の創出や生活支援サービス機能の導入を進めている。

（１）豊かな団地空間を活用した交流の場の整備

日の里団地（福岡県宗像市）では団地内の広場にビニールハウス型の農場を設置し、地域住人が協力して野菜を栽培している（写真4）。そこで行われる朝市などのイベントでは、子どもからお年寄りまで参加し交流を図っている。他にも中部大学の学生が地域連携住居へ入居し、自治会・町内会等地域コミュニティに参加する取り組みも行われている。

（２）子育て支援機能の導入

子育てリラックス館（千葉県千葉市、花見川団地）では親子交流の場の提供や子育て相談等を実施している（写真5）。他にも団地内集会所を改修し、地域の親子が気軽に集える子育て支援施設おひさまテラス（京都府八幡市、男山）や、銀行跡を活用した尾山台みんなのひろば（埼玉県上尾市、尾山台）等もある。

（３）生活支援サービス機能・見守り

活動の推進

ネコサポステーション（東京都多摩市、多摩ニュータウン永山・貝取）は団地内の賃貸施設に物流拠点機能も併せ持つ生活支援ステーションを誘致した事例（東京都多摩市、多摩ニュータウン永山・貝取）で、地域の行政、事業者、団体等との連携のもと、地域住民の交流イベント実施や一括配送、家事・買物サポートのサービス提供等の窓口として活用されている。他にも、ペロタクシー（東京都八王子市、館ヶ丘）という起伏の多い団地内の移動手段として活用されているものもある。これは学生が漕ぎ手となり、多世代交流も生まれている（写真６）。