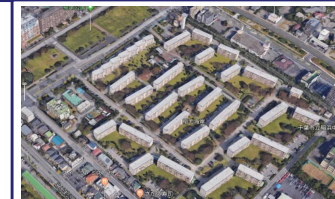


団地型マンションにおける分散型サービス付き高齢者向け住宅の実現に向けた検討

Gマンション

補助事業主体: 特定非営利活動法人ちば地域再生リサーチ

【エリア】千葉県 【竣工年(築年数)】昭43年(築51年) 【階層】5階建
 【総戸数】768戸 【単棟型or 団地型】団地型 【大規模修繕実施回数】3回
 【役員数】16人 【自主管理 or 委託】委託管理 【在外区分所有者の割合】33.7%



資料) Google マップより

課題

中層階段室型住棟で構成される団地型マンションにおける継続居住が可能な居住環境の整備

- エレベーターのない中層階段室住棟は、高齢者等の居住継続のためエレベーター設置等バリアフリー対策が必要
- 単身・夫婦のみ高齢者の見守りやその他生活支援などのサービス支援などのソフト面の対策が必要
- 建物の老朽化や住宅設備等の陳腐化に伴い、既存住宅の市場価格が下がり、空き家が増加



分散型サービス付き高齢者向け住宅の実現に向けた知見の不足

- 管理組合法人が分散的に発生する空き家をサービス付き高齢者住宅(サ高住)として所有あるいは転貸する事業に関する知見が不足

取組

専門家WG(勉強会)の開催

- サ高住に関する関連事業者、学識者等の専門家を招き、分散型サ高住供給に向けた「専門家WG」(勉強会)を実施し、課題整理とともに事業構想を検討
- 第1回: 分散型サービス付き住宅の取組みと課題等について(ゲストスピーカー: サ高住事業者)
- 第2回: 分譲マンションでの分散型サ高住の可能性について(ゲストスピーカー: サ高住事業者)
- 第3回: 管理組合法人による不動産事業等の取組みについて(ゲストスピーカー: 管理組合法人)
- 第4回: 管理組合法人によるサ高住事業の法的課題について(ゲストスピーカー: 弁護士・研究者)
- 第5回: 高島平での分散型サ高住の取組みについて(事例紹介: UR都市機構)

団地居住者を対象としたセミナーの開催

- 団地居住者を対象として、高齢期の住まいとライフスタイル等に関する計4回のセミナーを開催

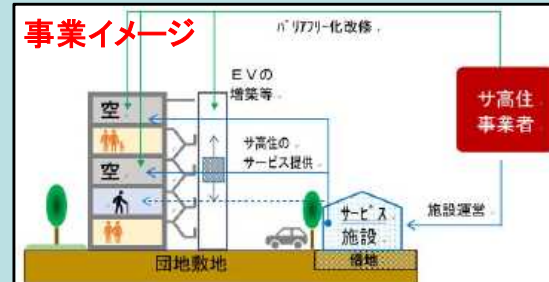
サービス付き高齢者向け住宅のニーズ調査(WEB調査)の実施

- 千葉市(美浜区、稲毛区、花見川区)、船橋市、習志野市、多摩市の50歳以上を対象に、WEB回答によるサ高住ニーズ調査を実施

成果

分散型サービス付き高齢者向け住宅の事業パターンの整理

- 分散型サービス付き高齢者向け住宅の導入にあたり、区分所有者(空き家所有)、管理組合法人、サービス事業者との関係を整理し、事業パターンを整理
- ① 空き家所有(分散型サ高住化) 外部拠点利用
- ② 空き家所有(分散型サ高住化) 敷地内拠点整備
- ③ 空き家転貸(分散型サ高住化) 敷地内拠点整備
- ④ 余剰地でのサ高住建設・運営 & 空き家所有(1,2階のみ)
- ⑤ 取得地でのサ高住建設・運営 & 空き家所有(1,2階のみ)



分散的に発生する空き家や余剰地を活用した高齢者向けサービス事業(分散型サ高住)の展開

今後の課題

- 住まい手のニーズ、中古・賃貸住宅市場の状況やサービス、事業者による事業の展開状況などを踏まえた事業フィージビリティの検討
- サービス付き高齢者向け住宅以外の諸制度(地域支援事業など介護保険外事業も含めて)も踏まえた全体事業スキームの検討

水平展開
可能な資料

- G1: 「郊外団地型マンションにおける分散型サ高住の導入イメージ」
- G2: 「分散型サービス付き高齢者向け住宅の事業パターンの整理」