

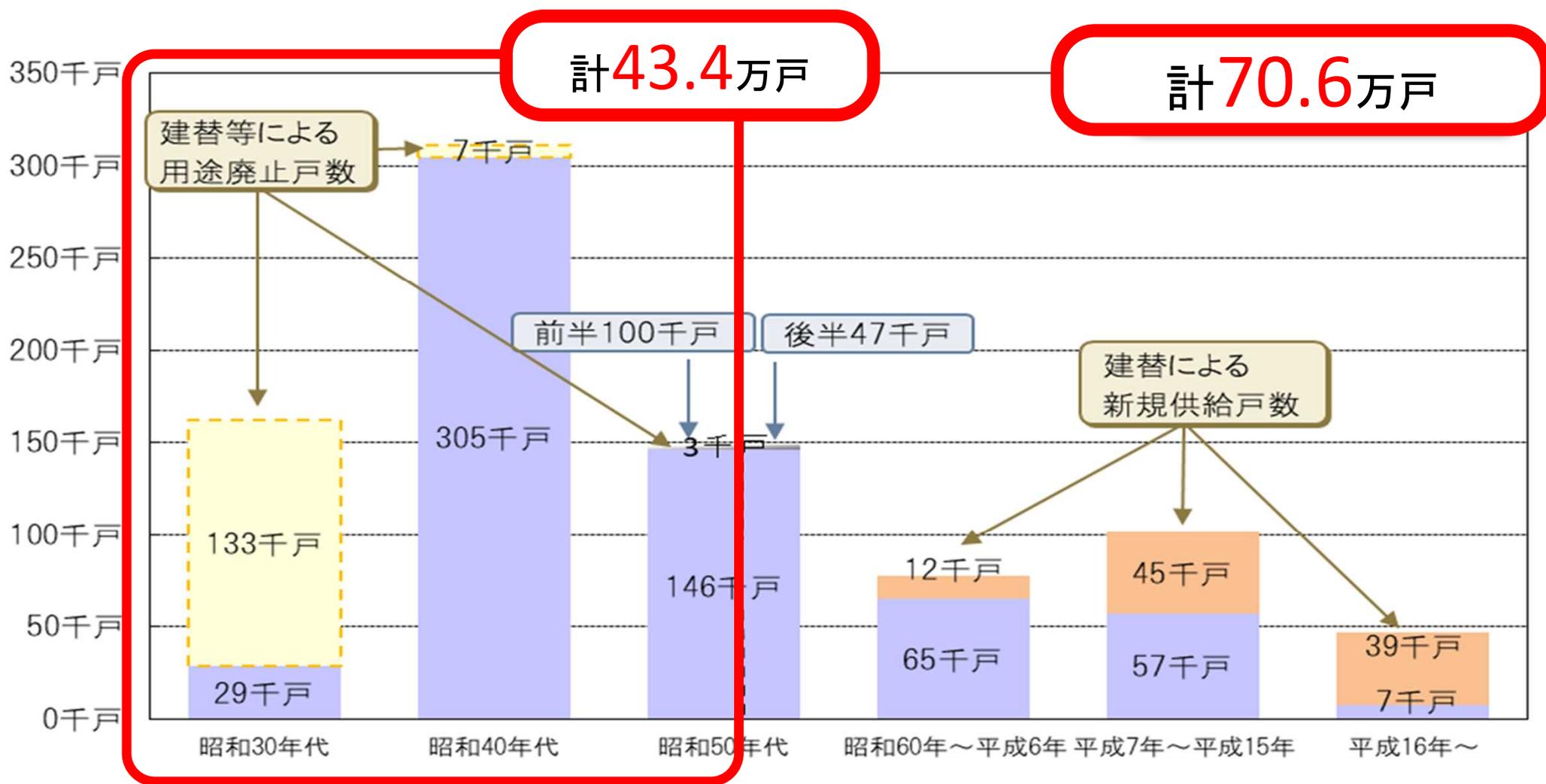
多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち “ミクストコミュニティ”を目指して

～UR賃貸住宅団地の地域医療福祉拠点化～

令和5年3月
独立行政法人都市再生機構
ウェルフェア総合戦略部

UR賃貸住宅ストックの状況

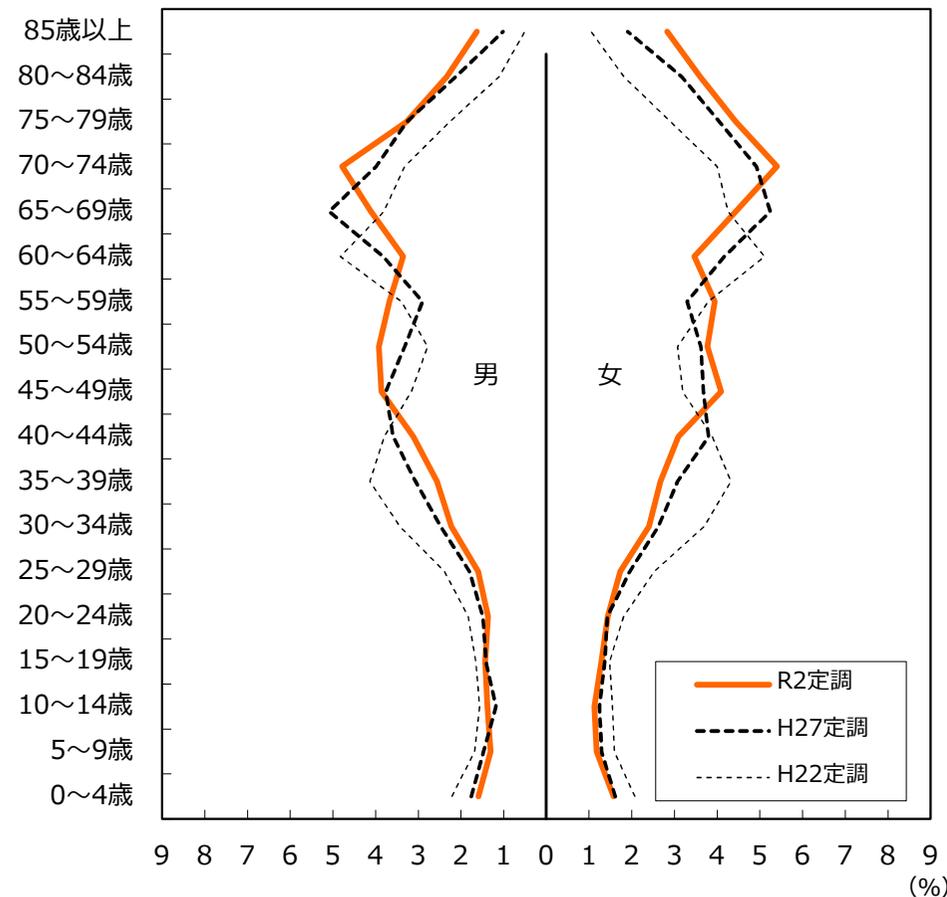
- ・ 四大都市圏を中心に全国で1,500団地、約70.6万戸の賃貸住宅を運営
- ・ 昭和40年～50年代前半に管理開始したストックが過半
- ・ 大規模な団地が多く、既に形成されたコミュニティ、豊かな屋外環境やゆとりある建物配置を有する団地も多い。



令和2年UR賃貸住宅居住者定期調査の概要

調査年	平成22年	平成27年	令和2年	増減 (R2-H27)
居住者年齢（平均）	46.6歳	51.2歳	52.7歳	+1.5歳
居住人数（平均）	2.1人	2.0人	1.94人	▲0.06人
年少人口割合 (15歳未満)	10.8%	8.6%	8.1%	▲0.5%
生産年齢人口割合 (15～64歳)	64.2%	56.6%	54.9%	▲1.7%
高齢人口割合 (65歳以上)	25.1%	34.8%	36.9%	+2.1%
65歳以上の有職率	37.3%	38.8%	41.5%	+2.7pt
世帯年収（平均）	484万円	453万円	470万円	+17万円
共働き世帯割合	37.3%	36.7%	41.1%	+4.4pt
居住年数（平均）	13年3ヶ月	14年5ヶ月	14年2ヶ月	▲3ヶ月

■年齢別人口構成



■令和2年新規調査項目

調査年	居留意向		コミュニティ活動				総合満足度				
	UR賃貸住宅	分譲	参加世帯の年代構成		参加世帯の家族構成		子育て面	立地・環境	構造・間取り		
令和2年	63.1%	14.2%	①70歳代 49.5%	②60歳代 14.9%	③50歳代 14.6%	①単身世帯 37.2%	②ファミリー 35.0%	③夫婦のみ 23.6%	75.4%	78.3%	59.7%

地域医療福祉拠点化とは

URでは少子高齢化への対応や地域包括ケアシステムの構築に資することを目的に、平成26年度より「**地域医療福祉拠点化**」を進めています

目的

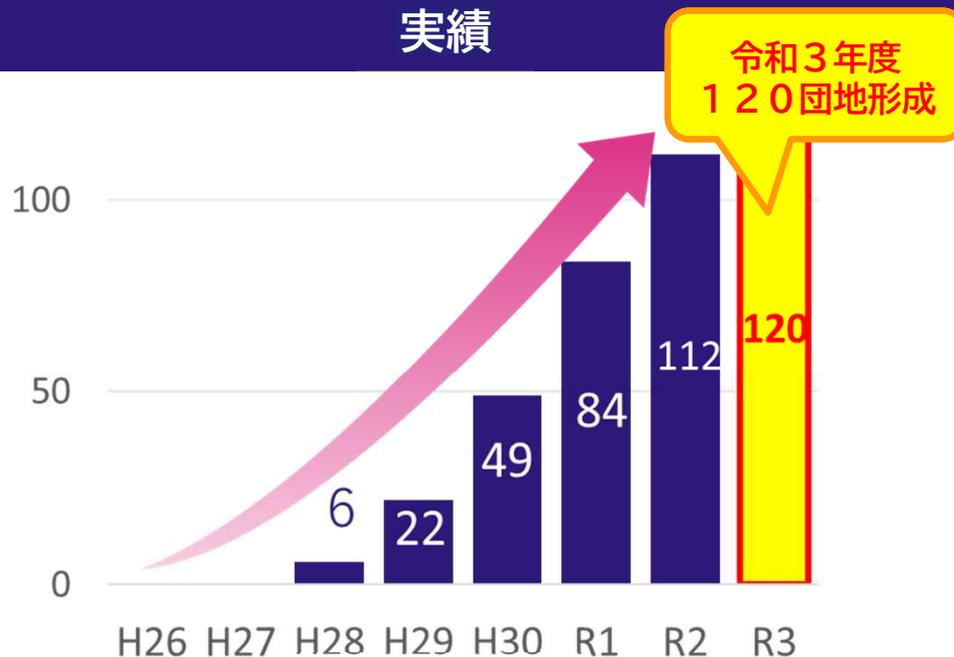
地域関係者と連携・協力し、**豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住まう団地を“地域の資源”として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進**

団地を含む地域一体で、“**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》の実現を目指します。



実績



新たな目標

2030年度 (R12) までに

250団地程度を拠点化

新たな住生活基本計画 (R3.3.19閣議決定) において、団地規模にかかわらず拠点化団地数を成果指標として位置付け。

地域医療福祉拠点化（生活支援アドバイザー）

地域医療福祉拠点化団地を中心に配置する生活支援アドバイザー等により、地域関係者と連携した生活支援サービスを実施

提供するサービスの内容

生活支援アドバイザーにより、生活相談及び民間事業者等によるものと複層的に行う見守り等を行うとともに、日頃から高齢者と地域関係者を繋ぐ役割を担う。

- **生活相談**
(医療・介護・生活支援サービス等紹介)
- **定期的な見守り**
(電話(安心コール)・訪問等)
- **地域連携**
(地域ケア会議出席等)
- **交流促進**
(交流イベント等の企画・運営等)



例) シニア向けのスマホ・WEB会議教室



生活支援アドバイザーによる対応例

case2: 団地のひとり暮らし

孤独な暮らしが不安

引越してきたばかりの一人暮らし。
周りに知り合いもないし、年を重ねるごとに
孤独を感じてしまいそうで不安です。



相談

生活支援アドバイザー
に相談してみました。



管理サービス事務所に行ってみたら、
団地内で様々な交流活動があることを
教えてくれました。お花が趣味だと
お話ししたら、生活支援アドバイザー
主催のフラワーアレンジメント教室に
誘ってくれました。

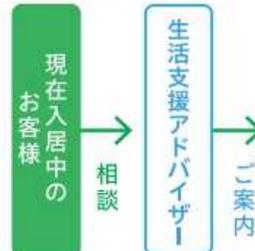
解決

イベントがきっかけ
となって、地域と
つながりができました。



思い切ってイベントに参加してみたら、
共通の趣味で打ち解けやすく、友達が
すぐにできました。今ではひとり暮らし
の不安がなくなりました。

ご相談の流れ



UR団地では...

- 【UR】
 - ・イベントによる地域とのつながりづくり
 - ・見守りサービス※5 など
- 【地域】
 - ・夏祭りなど季節のイベント
 - ・コミュニティカフェ
 - ・趣味のサークル活動



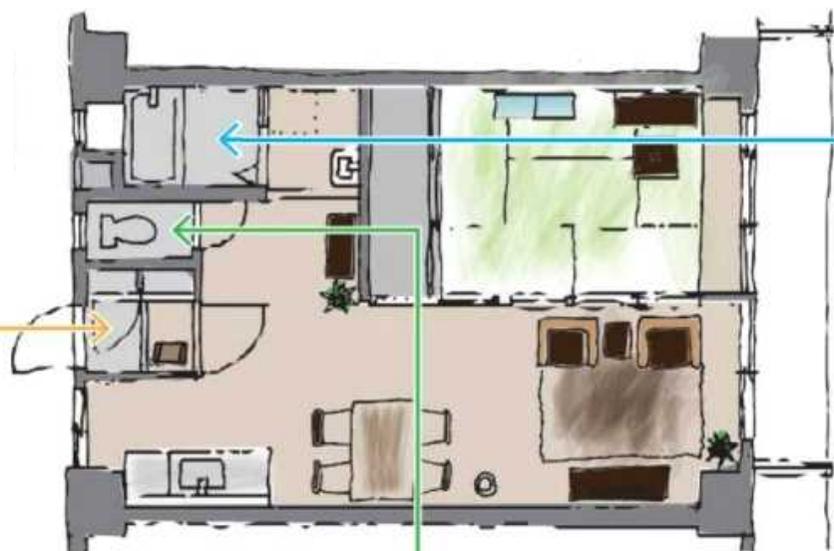
興味・関心を持った
活動に参加

※団地・地域により異なります。

地域医療福祉拠点化（健康寿命サポート住宅）

「健康寿命サポート住宅」は高齢者の方が安全に住み続けられるように多様な住環境のニーズに応え、移動に伴う転倒の防止等に配慮した改修を行った住宅

主な整備の概要



玄関

- 来訪者を確認できて安心！
モニター付きインターホン
- 荷物を持っていても安心！
ゆっくり閉まるドア
- いつでも明るく安心！
人感センサー付き照明

トイレ

- ドアを開けやすく
段差も少なく！
- ・ レバーハンドル
- ・ 段差解消
- ・ 多機能便座

浴室

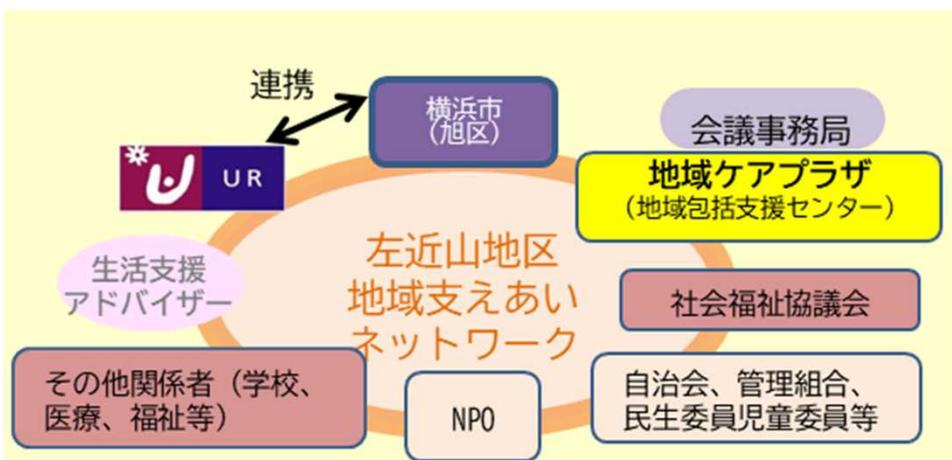
- 足元から暖かく
寒い季節も安心！
- ・ 浴室ヒーター
- ・ またぎ高さを抑えた浴槽
- ・ 冷たさを軽減した床

地域医療福祉拠点化【左近山団地（横浜市旭区）】

住民主体のNPO法人が立ち上がり、団地内施設を活用して地域活性化を推進。横浜市旭区、大学及びURが連携協定を結び、大学生の団地居住を促進しながら、住民主体のNPOと連携しつつ地域活性化に取り組んでいる。

地域との連携体制

横浜市、UR等も参画する地域連携体制「左近山地区地域支えあいネットワーク」に参加する各種団体が協力しNPO法人を設立。



※NPO法人オールさこんやま（H25.5設立）
左近山地域の支えあい連絡会（左近山地区地域支えあいネットワークの前身組織）のメンバーを中心に立ち上げ。

ほっとさこんやま（地域交流・コミュニティ活動拠点）

UR賃貸施設をNPO法人オールさこんやまが、1階をコミュニティレストラン、2階はオープンスペースとして運営。



横浜国立大学大学生の活動

学生が団地に居住し、「ほっとさこんやま」の運営支援、商店街と共同でのイベント等を実施。

コロナ禍でも地域関係者と定例会を開催するなど、地域づくり活動を実施。



地域医療福祉拠点化【大島六丁目団地（東京都江東区）】

行政や地域包括支援センター、団地自治会等と連携体制を構築し、地域ケア会議における意見等を踏まえた環境整備・交流機会を創出

コミュニティサロン『カフェ06』

○ URが集会所の一部を改修し、団地自治会を中心とするカフェ06推進委員会がコミュニティサロンを運営



多世代が参加するイベント等を開催

○ 地域の方々と連携しながら、子育て広場の設置や音楽演奏、カフェメニューの販売などを実施



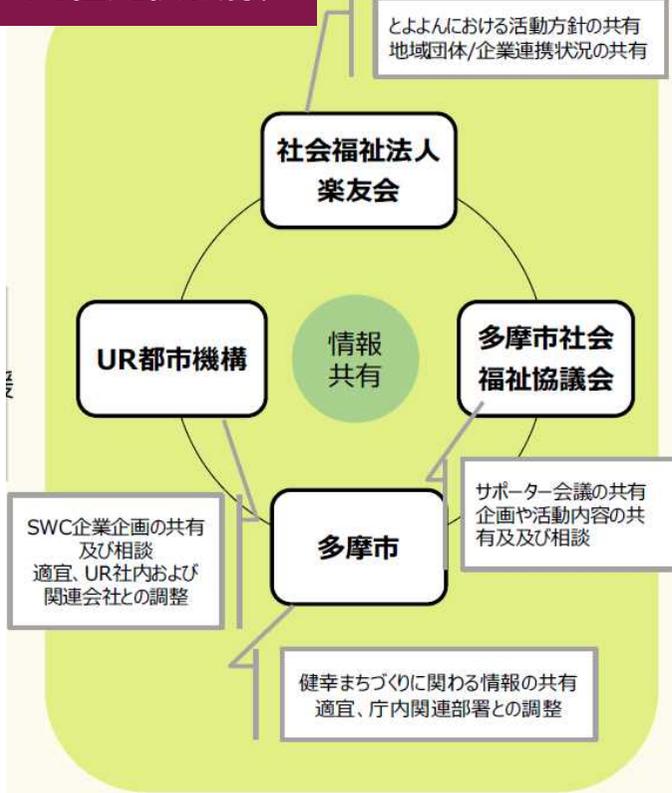
ノルディックウォーキング

地域医療福祉拠点化【豊ヶ丘団地（東京都多摩市）】

健幸つながるひろば「とよよん」

- ・官・民が連携（四社連携）し、地域住民と一緒に地域の関係性を築く『人や地域と「つながる」』きっかけが得られる、みんなの居場所』
- ・「つながるきっかけの場所」ができたことで、様々な団地、企業、学校とつながり、イベント開催での共同、学校連携、多世代交流などへと発展

四社定例会議



空間構成

楽しむ イベントや教室の開催

市内の社会福祉法人や企業、団体や学校等と連携し、様々なイベントや教室を開催します。地域の皆さん同士がつながるきっかけに！

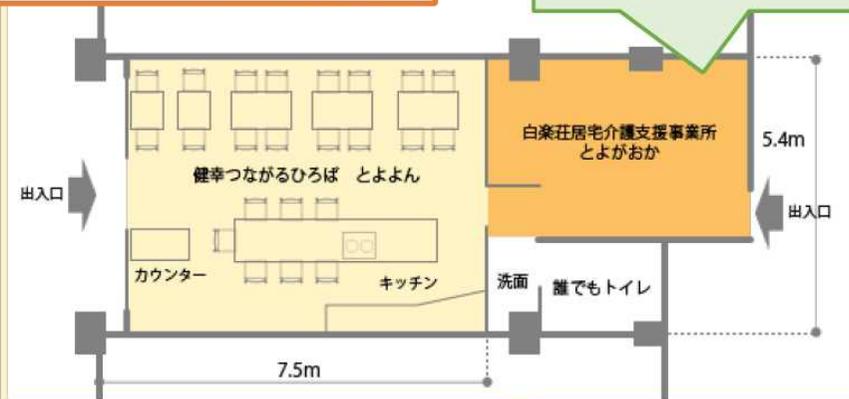


白楽荘居宅介護支援事業所とよがおか

介護支援専門員（ケアマネジャー）が3名所属しており、介護が必要となった方々に対して介護保険のサービスを利用しながら、住み慣れた自宅での暮らしを支えています。



とよよんにも顔をだしています♪



つながる 情報掲示板&ラック

周辺地域での活動や行事などの情報から、周辺施設（児童館、地域包括支援センター等）からのお知らせも集約。多摩市の健幸Spotも置かれているため、健幸情報も定期発信しています。

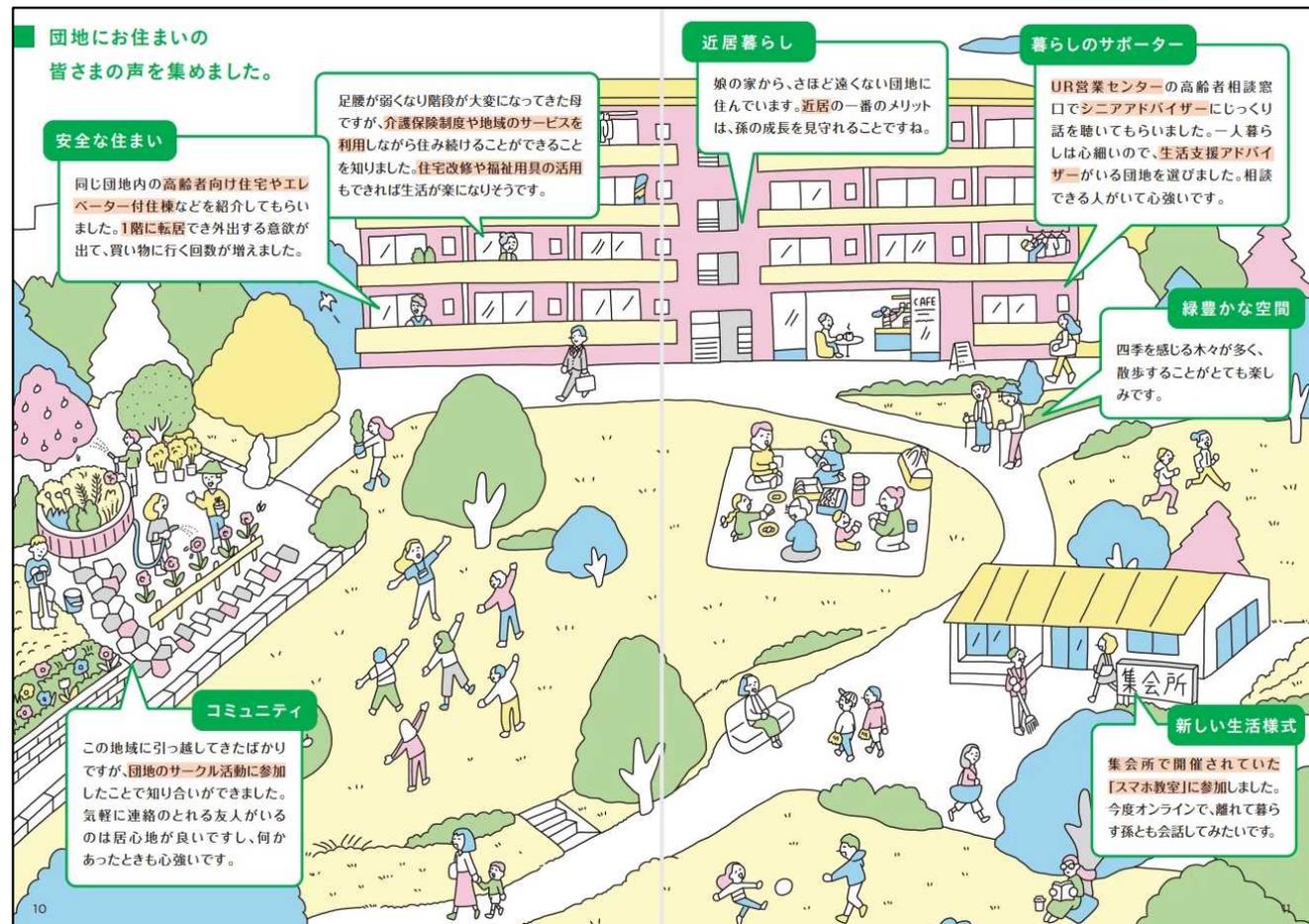
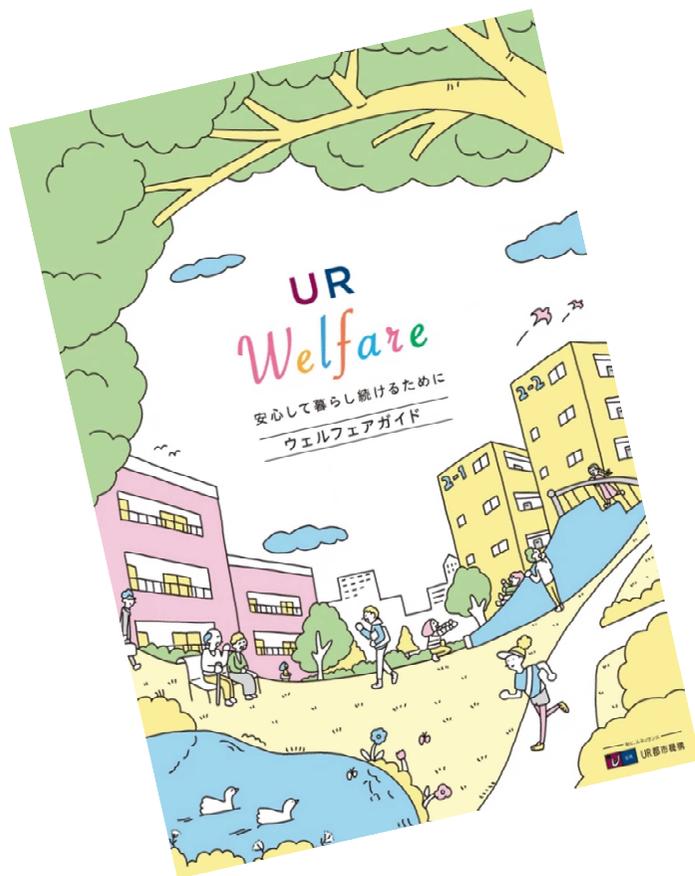
食べる キッチン&大きなテーブル

料理教室や誰でも食堂持ち寄りランチ会など利用方法はさまざま。みんなで食卓を囲むとよりご飯が美味しく！



地域医療福祉拠点化【（参考）ウェルフェアガイド】

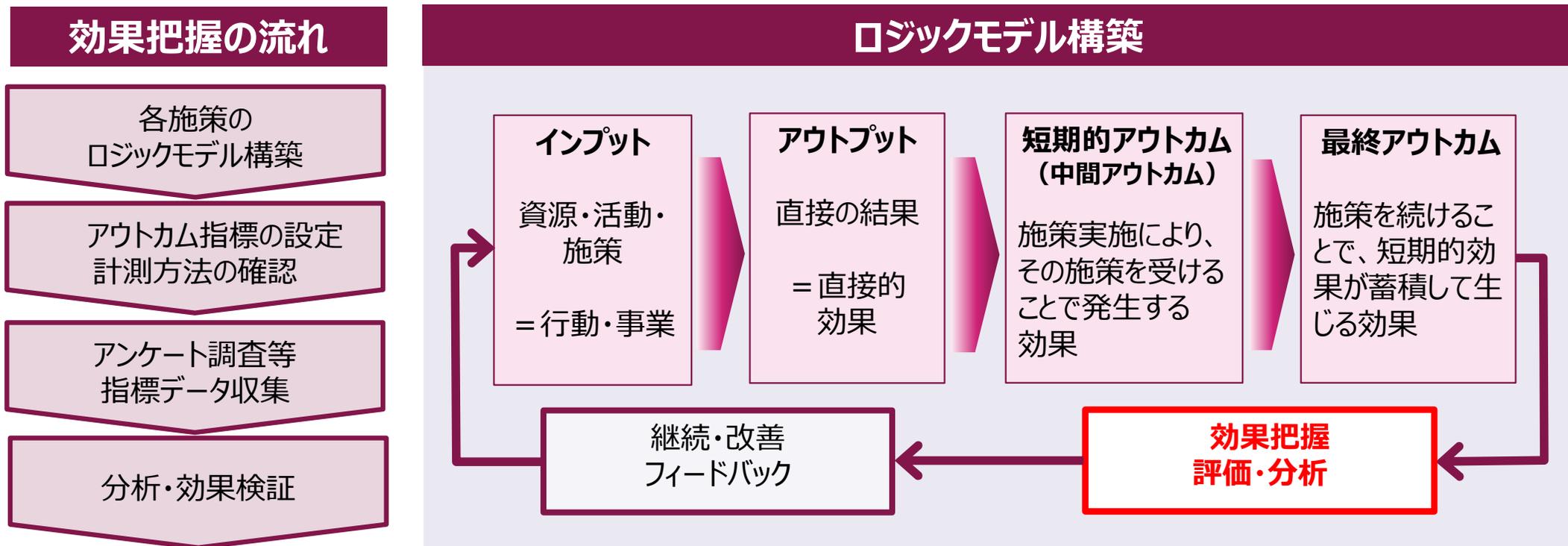
UR団地での安心して暮らし続けるためにケースごとの事例の紹介



- | | | |
|-------|-----------|-----------------------------------|
| Case1 | 住まい探し | (高齢者に配慮された住宅や制度・相談窓口) |
| Case2 | 団地のひとり暮らし | (地域や住民とつながるきっかけとなる取り組みやイベント) |
| Case3 | 介護予防 | (家族の認知症や介護予防に役立つ相談窓口や取り組み) |
| Case4 | 安心な住まいづくり | (URのサービスと介護保険制度を組み合わせた安心な住環境の整え方) |

地域医療福祉拠点化の効果・評価

- 各施策がアウトカムに至る流れを可視化するロジックモデルを構築した上で、効果把握を実施



指標データ収集

○首都圏のモデル6団地で実施 <調査期間 令和2年9月～12月>

<定量的評価に必要なデータ収集>

- ・約18,000戸にアンケート調査。約6,100票を回収 (回収率34%)
- ・自治体が実施した高齢者の生活実態や介護サービスの利用状況等の調査結果等を収集

<定性的評価に必要なデータ収集>

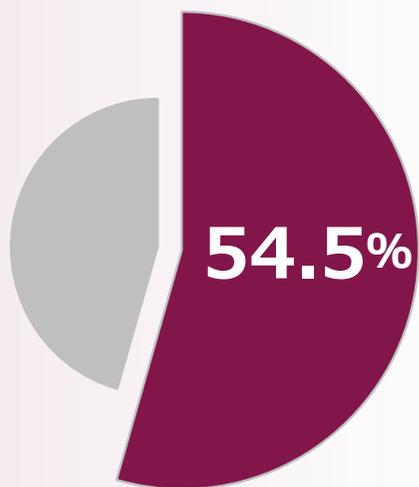
- ・団地自治会、自治体、地域包括支援センター等に対してヒアリングを実施 (47団体)

地域医療福祉拠点化の効果・評価

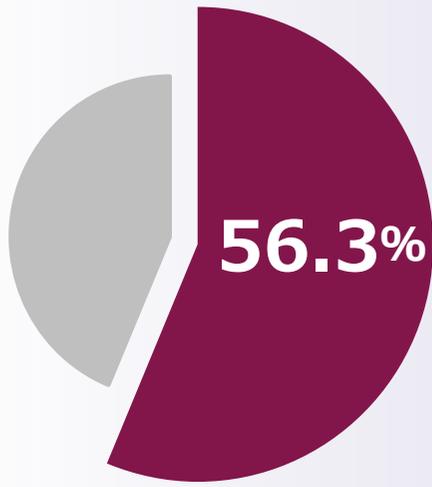
評価結果（主なアウトカム）

3年前よりも「満足度」「安心感」が増加

「満足度」



「安心感」



■「満足度」の要因

「団地内の自然環境・手入れの行き届き」「医療施設の利便性」

■「安心感」の要因

「地域に顔見知りがいる」、「近所に親族が住んでいる」

■ 拠点化施策が暮らしの安心感や満足度の向上、将来不安の軽減に寄与

居住者アンケート「UR団地へのイメージ」

■ 要介護認定率の推移（A団地） <2019年度>

単位	後期高齢者率	要介護認定率
UR団地町丁目	27.9%	16.7%
日常生活圏域	20.6%	18.0%

(認定率 = 要支援・要介護認定者数 / 65歳以上人口)

■ 一人あたり介護保険費用の推移（A団地） (千円/年)

単位	後期高齢者率	1人あたり介護保険費用
UR団地町丁目	27.9%	1,596
日常生活圏域	20.6%	1,652

(一人あたり介護保険費用 = 介護保険給付総額(年間) / 介護保険利用者数(年間))

■ UR団地町丁目における高齢化率は日常生活圏域より高いが、UR団地町丁目が日常生活圏域よりも要介護認定率、一人あたり介護保険費用が低い。

■ 社会参加の場や交流機会の創出、豊かな屋外環境等が、UR団地の「要介護認定率の低減」「自治体の社会保障費の削減」に寄与している可能性※継続した効果把握が必要

地域医療福祉拠点化の効果・評価

外部有識者による審議・助言

- ・辻 哲夫 東京大学 高齢社会総合研究機構 元特任教授
- ・近藤克則 千葉大学 予防医学センター 教授
- ・松本 均 横浜市 健康福祉局 担当理事
- ・川野宇宏 国土交通省 住宅局 安心居住推進課長 (～令和2年7月31日)
- ・藤田一郎 国土交通省 住宅局 安心居住推進課長 (令和2年8月 1日～)
- ・齋藤良太 厚生労働省 老健局 高齢者支援課長

【敬称略】

外部有識者からの主なコメント

- 超高齢社会のまちづくりは非常に大きな課題である。今回の検討結果は、URの地域医療福祉拠点化の効果としても高く評価されるものであり、まちづくり施策としても大変意義深い。
- UR団地における環境づくりや、高齢者の社会参加（URの拠点化施策としてコミュニティ参加機会・担い手としての地域活動機会、就労機会の創出）などが、介護予防・フレイル予防に寄与し、今回の検証では、要介護認定率が低いというポジティブな結果となった。
- （千葉大学 近藤教授提供の）浜松医科大学 尾島俊之教授らの研究成果で、公的住宅における健康保護効果として、高齢化の影響を差し引いた上でも、うつの少なさ・転倒の少なさ・1日15分以上歩く人の多さ・野菜等の摂取頻度が少ない人の少なさ等が挙げられ、要介護認定率が下がる可能性が示唆されていた。今回の要介護認定率が低いという結果は、UR団地においてそれが検証されたともいえる。
- 今回の検証で確認できた拠点化施策に対する効果は、団地だけでなく、地域に対しても大きな役割を果たしているということも言える。

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”を目指して

■ 団地エリアを超えた地域との関係性を考える

団地建設から期間を経て、団地ごとに地域と関係性に個性が生まれている。
様々なトライを重ねながら地域にあったプランを作り、見直す。

■ 活動の場の提供・支援する

居住者の属性、社会構造変化に対応した団地機能の再構成を進める。
高齢者の増加、働き方の変化により、地域で過ごす時間が増える。

■ 「住まい」→「暮らし」へ

住宅機能だけではなく、共用空間を活用して生活全体をサポートする。
地域の関係者、事業者等と関係の構築する。

- 高齢者施策を中心とした展開から、多世代を支えるソフトサービス充実へ領域拡大
- UR賃貸住宅の強み（豊かな屋外環境・共用部）を活かし、積極的に情報発信