

Case Study 4 地域の医療・福祉拠点の形成

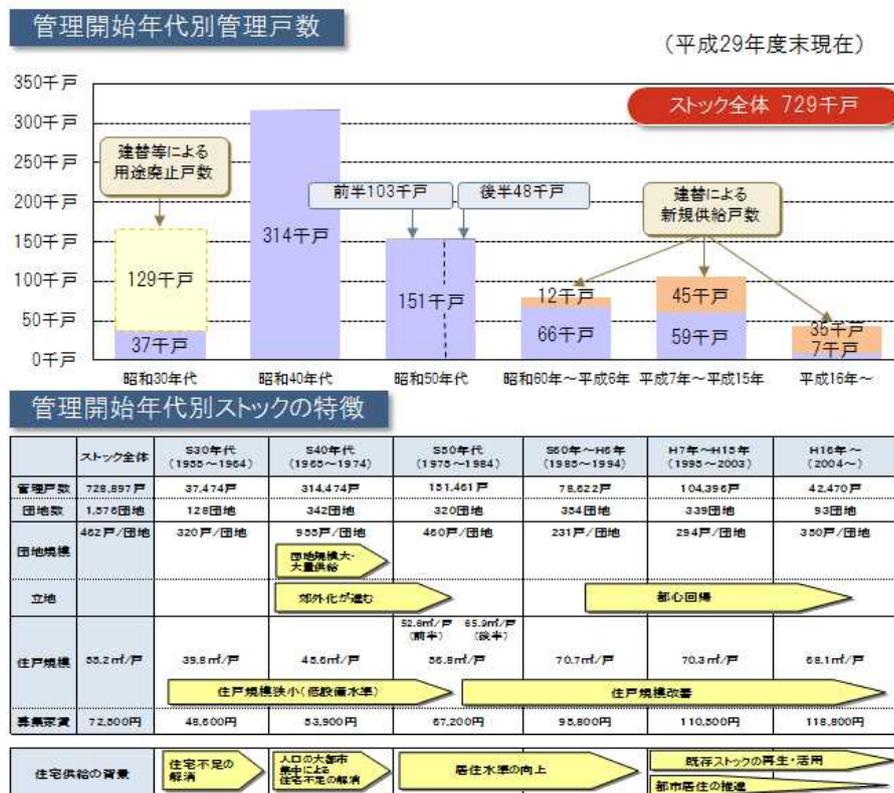
- ・エイジング・イン・プレイスを実現するためには、地域が一体となって連携・協力し合いながら、高齢化に伴って生じる地域の課題や地域に必要な住宅・施設・サービスの検討や提供を行うことで、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち（ミクストコミュニティ）を実現させることが必要である。
- ・そこでUR都市機構では、豊かな屋外空間を備え、多くの人々が住むUR団地を「地域の資源」として活用するため、地域関係者と連携・協力を図りながら、医療福祉施設の誘致等を行う取組を実施しており、団地を地域の医療福祉拠点とすることで、団地居住者だけでなく周辺住民も同じ地域で住み続けられることが可能となっている。

1. 調査の趣旨・背景

(1) UR賃貸住宅の現状

UR都市機構が供給してきた賃貸住宅（以下「UR賃貸住宅」という。）は、ファミリー世帯向けを中心としており、その多くは、今後、高齢化が急速に進むとみられている大都市圏郊外部に立地している。

特に昭和40年代（1965年）から昭和50年代前半（1979年）にかけて供給されたUR賃貸住宅は、約600団地、約45万戸と全戸数約73万戸の約6割を占めている。これらは住戸面積40～50㎡が中心で、「現在のファミリー世帯には狭小」、「現



在のライフスタイルに合わない間取り」、「居住者が高齢化しているにも関わらずバリアフリー化未対応」などの課題を抱えている。

一方、長い時間を掛けて形成された良好な住環境を有しており、「多くの居住者が集まるコミュニティ」、「広い敷地・建物配置で緑豊かな生活空間」、「比較的低廉な家賃」といったメリットが満足感、安心感につながっている。

これらを踏まえて、団地ごとに周辺地域の実情に即した団地の将来像を描きつつ、既存の建物などを有効活用しながら、時代に応じた再生・再編を進めていく必要がある。

(2) UR賃貸住宅団地の地域医療福祉拠点化

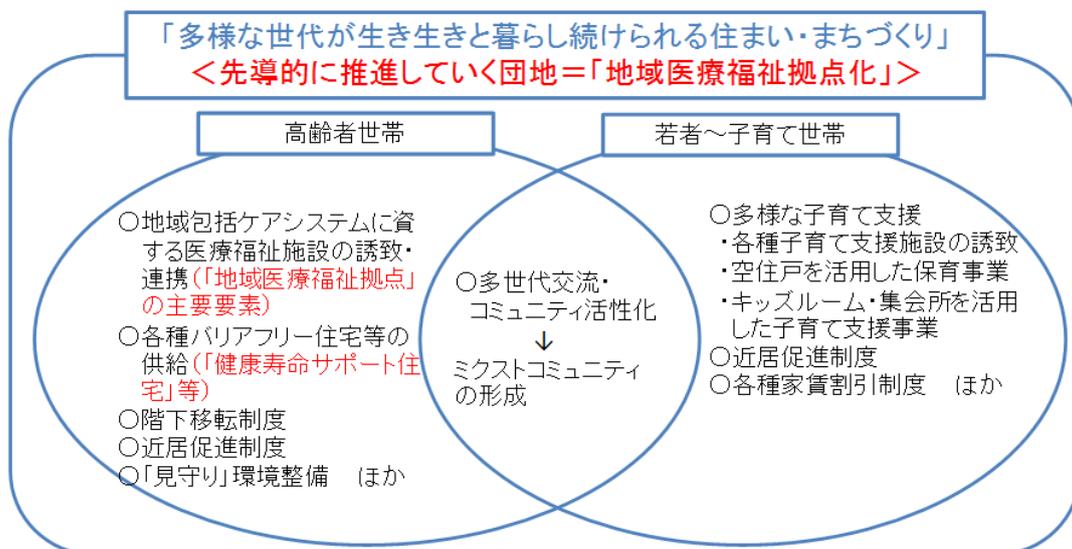
UR都市機構では、2013年度に外部有識者による「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会（座長：辻哲夫東京大学特任教授）」を設置し、超高齢社会におけるUR都市機構の果たすべき役割やUR団地のあり方などの検討を行い、2014年1月にとりまとめ報告書を発表した。

この内容に基づき、UR都市機構では、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ため、団地の地域医療福祉拠点化の取組を進めている。

これは、住み慣れた地域で最後まで住み続けられること（Aging in Place）を実現するため、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、地域の関係者の方々と連携・協力しながら、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進することにより、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・まちの実現を目指すものである。

<地域医療福祉拠点化における主な取組>

- ・ 地域における医療福祉施設等の充実の推進
- ・ 高齢者等の多様な世代に対応した居住環境の整備推進
- ・ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進



2. 具体的な取組み事例

【事例1：豊四季台団地（千葉県柏市）】

(1) 現地の概略

豊四季台団地は、都心から北東約30kmの郊外部に位置し、都心（東京駅）まで公共交通で約40分（バス：5分、電車：JR常磐線32分）という立地で、周辺は戸建を中心とした住宅街が広がっている。

UR都市機構（旧日本住宅公団）が1964年から管理してきた大規模団地（4,666戸）を建て替え、2008年から新たに管理を開始している団地（賃貸住宅約2,100戸）で、高齢化率は約45%である。

(2) 取組の主体

UR都市機構は、柏市や東京大学高齢社会総合研究機構（東大IOG）と連携し、柏市豊四季台地域高齢社会総合研究会を立ち上げ、「いつまでも自宅で生活を送れるまち」「いつまでも元気で活躍できるまち」の実現を目指し、在宅医療の普及や高齢者の生きがい就労の創成について研究や実践を行っている。このなかで、UR都市機構は、今後の団地のあり方を検証することとしており、豊四季台団地の建替事業により発生する整備敷地の活用方策について協議を進めてきた。

この結果、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の「住まい」と、様々な「通い・泊まり・訪問」のサービスとを併設した拠点型サービス付き高齢者向け住宅を2014年5月に開設した。

(3) 取組の内容

この施設は鉄筋コンクリート造6階建て、延床面積約6,800㎡を有し、2階以上に自立型33戸、介護型72戸からなるサービス付き高齢者向け住宅が設けられている。さらに施設の1階部分には、地域への医療や介護等のサービス提供を行う様々な施設を1階に併設しており、国が進める地域包括ケア実現にも貢献している。

また、多世代交流スペースの前庭は、柏市の協力により整備された市の公園が隣接しており、あえてフェンス等を設けないことで、公園の利用者等が自由に入ることができるようにしており、地域との交流を意識したつくりとなっている。

◇サービス付き高齢者向け住宅の概要

- ・ サービス付き高齢者向け住宅（105戸）
- ・ グループホーム〈認知症対応型共同生活介護〉（18床）
- ・ 居宅介護支援事業所
- ・ 訪問介護事業所
- ・ 小規模多機能型居宅介護事業所
- ・ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所
- ・ 訪問看護ステーション
- ・ 診療所

- ・ 在宅療養支援診療所
- ・ 地域包括支援センター
- ・ 薬局
- ・ 子育て支援施設<学童保育など>
- ・ 多世代交流スペース

◇イメージ図



【事例 2：多摩平団地（東京都日野市）】

(1) 現地の概略

多摩平団地は、東京都心から西に約 35km の郊外部に位置し、都心（新宿駅）まで公共交通で約 50 分（徒歩：10 分、電車：JR 中央線 40 分）という立地であり、公営住宅や住宅が隣接するほか、周辺には大規模な工場が点在している。

UR 都市機構（旧日本住宅公団）が 1958 年から管理してきた賃貸住宅を建て替え、2002 年から新たに管理を開始した団地（賃貸住宅 1,528 戸）で、高齢化率は約 49% である。

(2) 取組の主体

建て替えるに当たり、1996 年から自治会、日野市及び UR 都市機構の三者で勉強会を開始するとともに、2008 年にはこの三者により団地再生事業により生み出された整備敷地を活用した総合的なまちづくりに関する基本協定を締結し、その後、具体的な活用方策について計画を策定してきた。

この内容を踏まえ、日野市や自治会と連携・協力し、団地の豊かな屋外空間を継承しながら、UR 賃貸住宅を建て替えることで、バリアフリー化や居住水準の向上を図るとともに、地域の関係者と連携し、医療・福祉・介護の環境を整えることで、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）の実現を目指している。

(3) 取組の内容

○地域関係者との連携

- ・地域関係者間でまちづくり、高齢者支援等に関する定期的な会議を開催

○多様な世代の居住促進

- ・バリアフリー化されたUR賃貸住宅の供給
- ・民間事業者による戸建住宅、集合住宅（分譲マンション）の供給
- ・シェアハウス、菜園付き住宅、サービス付高齢者向け住宅の誘致
- ・コミュニティ食堂、保育所等の誘致

○生涯学習・コミュニティ醸成

- ・生涯学習、文化・交流拠点の整備（社会教育センター、図書館等）

○暮らしやすい住環境の整備

- ・バリアフリー化されたUR賃貸住宅の供給
- ・大規模商業施設、スーパー等の誘致
- ・買い物宅配サービスの実施

○健康増進、介護予防の推進

- ・集会所による体操教室の開催
- ・外出機会の創出（散歩会）
- ・健康増進施設（フィットネスクラブ）の整備

○認知症ケア

- ・医療連携型認知症カフェの開設

○医療・介護連携に向けた施設整備

- ・回復期病院の開設
- ・医師会館の移転と平日準夜間診療の実施と医療・介護・福祉関連サービスの提供



住棟ルネッサンス事業や公共公益施設の整備により、地域における医療福祉施設や多世代交流拠点等の充実を図っている。



多摩平の森で・と・てテラス

日野市の公共公益等整備構想に基づき、地域包括ケアシステムのモデルを構築する拠点として位置づけられています。医療福祉施設を中心として、多世代の交流を誘導する商業文化機能や生涯学習・地域交流機能が複合的に連携する街区。



たまむすびテラス

既存住棟を活用し、民間事業者の創意工夫により多様な住宅（団地型シェアハウス、菜園付集合住宅、サービス付高齢者向け賃貸住宅）を運営されています。小規模多機能型居宅介護施設・コミュニティ食堂等も整備・運営され、団地や周辺地域の魅力向上を図っています。



3. 考察

地域医療福祉拠点化においては、高齢者だけでなく、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくりを推進することが重要と考えている。また、団地を地域の医療福祉拠点とすることで、団地居住者だけでなく、周辺住民も同じ地域で住み続けられることが可能となり、地域全体の活性化に繋がるものと考えている。

地域医療福祉拠点化は、地域のニーズや団地の特性に応じて実施内容を対応させるだけでなく、時代の変化や多様化するライフスタイルに合わせていく必要がある。

今後も、地域関係者と連携体制を維持し、新たな施策を実施し続けることで、多様な世帯が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指していきたい。