

UR団地における地域医療福祉拠点化の取組について

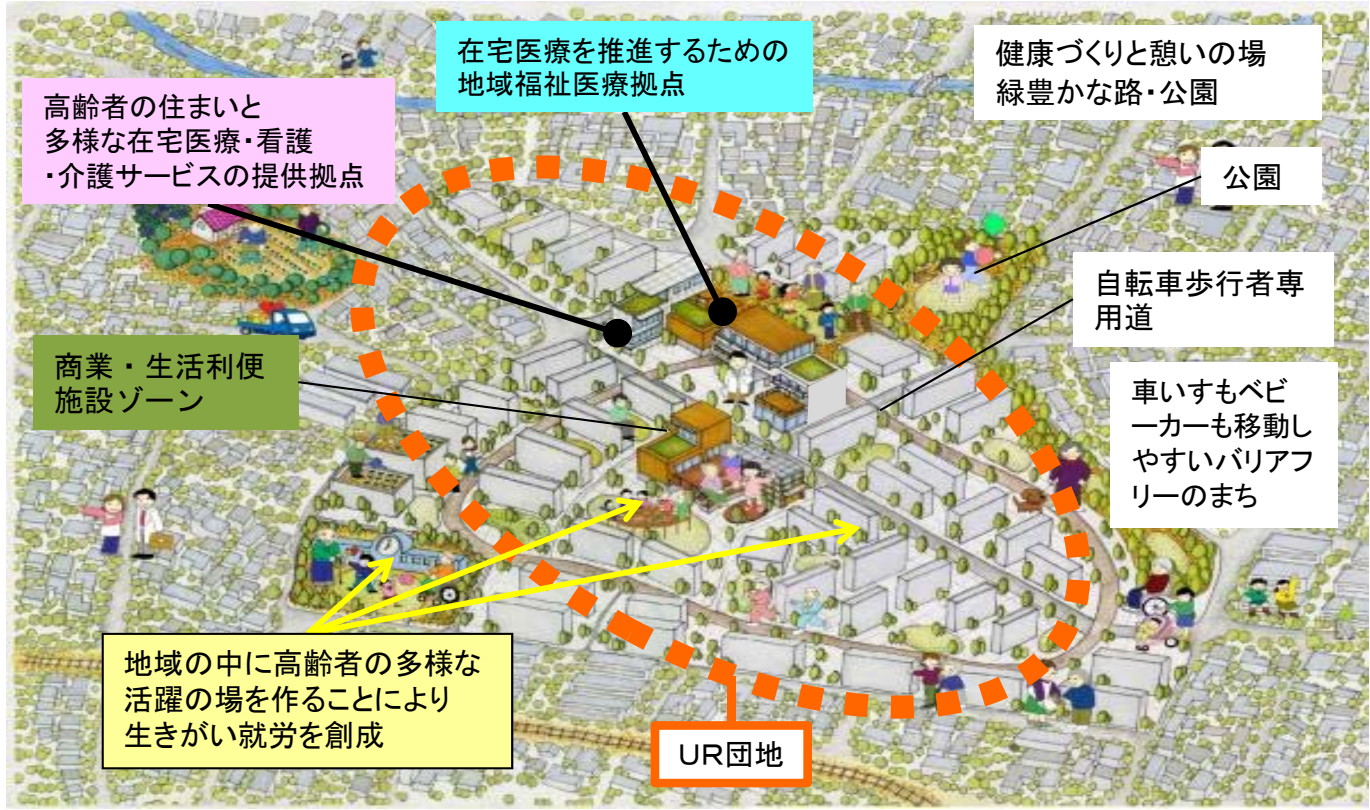
平成27年9月14日
国土交通省 住宅局
独立行政法人都市再生機構

UR団地における地域医療福祉拠点化の取組について(概要)

UR団地の再編等に併せ、医療福祉施設等の誘致を推進し、団地周辺地域も含めた地域の医療福祉拠点の形成を図る。

<今後の目標> 平成32年度までに100団地程度で拠点形成
 <取組の状況> 平成26年度は23団地で拠点形成に着手済、平成27年度も20団地程度で着手予定。

[医療福祉拠点の形成のイメージ]



< 柏市豊四季台地域高齢社会総合研究会の資料を基に国土交通省作成 >

- 拠点化に向けた取り組み
- ① 地方公共団体等との連携体制の構築、整備方針の策定
 - ② 医療福祉施設の団地等への立地
 - ③ 高齢者向け住宅の供給、バリアフリー化等の居住環境の整備

医療福祉拠点形成に取り組んでいる23団地(H26.10月公表)

首都圏	東京都	高島平(板橋区)、豊島五丁目(北区)、大谷田一丁目(足立区)、多摩NT諏訪、多摩NT永山、多摩NT貝取、多摩NT豊ヶ丘(多摩市)、館ヶ丘(八王子市)
	千葉県	千葉幸町、花見川(千葉市)、アートヒル高根台(船橋市)、コンフォール柏豊四季台(柏市)
	神奈川県	奈良北(横浜市)、相模台(相模原市)
	埼玉県	武里(春日部市)、みさと(三郷市)
近畿圏	大阪府	新千里西町(豊中市)
	京都府	男山(八幡市)
	奈良県	奈良学園前・鶴舞、富雄(奈良市)
中部・九州	愛知県	豊明(豊明市)
	福岡県	徳力、志徳(北九州市)

■研究会の目的

「高齢社会の安心で豊かな暮らし方・まちのあり方」を柏市，東京大学，UR都市機構の三者で議論し，実践する

■研究会が目指すまちの姿

- いつまでも在宅で安心して生活できるまち ～在宅医療の普及～
- いつまでも元気で活躍できるまち ～高齢者の生きがい就労の創成～



協定式の様子(2010年5月)

柏市



超高齢化に対応したまちづくりの具体化

東京大学高齢社会総合研究機構



システム・技術の研究・開発と世界への発信

都市再生機構



今後の団地のあり方の検証

- 2009（平成21）年6月 柏市，東京大学，UR都市機構の三者での研究会発足以降研究会を重ね、市民向けシンポジウムを3回開催（7月、9月、2月）
- 2010（平成22）年5月 三者協定を結ぶ
- 2010（平成22）年11月 まちづくり会議を開催して地域に説明
- 2011（平成23）年2月以降 町会・自治会を4ブロックに分けて説明

柏市豊四季台団地の例(2)

- UR賃貸住宅の建替えと柏市の福祉医療施策との連携により、団地を地域の医療福祉拠点として再生
 - ・ 建替え・敷地の高度利用によるUR賃貸住宅の更新・集約化
 - ・ 敷地の賃貸により、柏地域医療連携センター、民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅、福祉施設等の整備。ソフトの取り組みとあわせて地域包括ケアシステムを構築。
 - ・ 建替えにより創出した敷地を民間マンション等用地として分譲。URの収益確保とコミュニティの多様化を図る。
 - ・ 周辺地域を含めて高齢者の活躍の場をつくる「生きがい就労」の取り組みの実践

地域包括ケアシステムの構築

柏地域医療連携センター

- ・ 柏市地域医療推進室
- ・ 柏市医師会、柏市歯科医師会、柏市薬剤師会事務局



- 医療介護に関する相談窓口、啓発
- 在宅医療を中心とした生活支援チームのコーディネート
- 在宅医療に係る多職種への研修 等

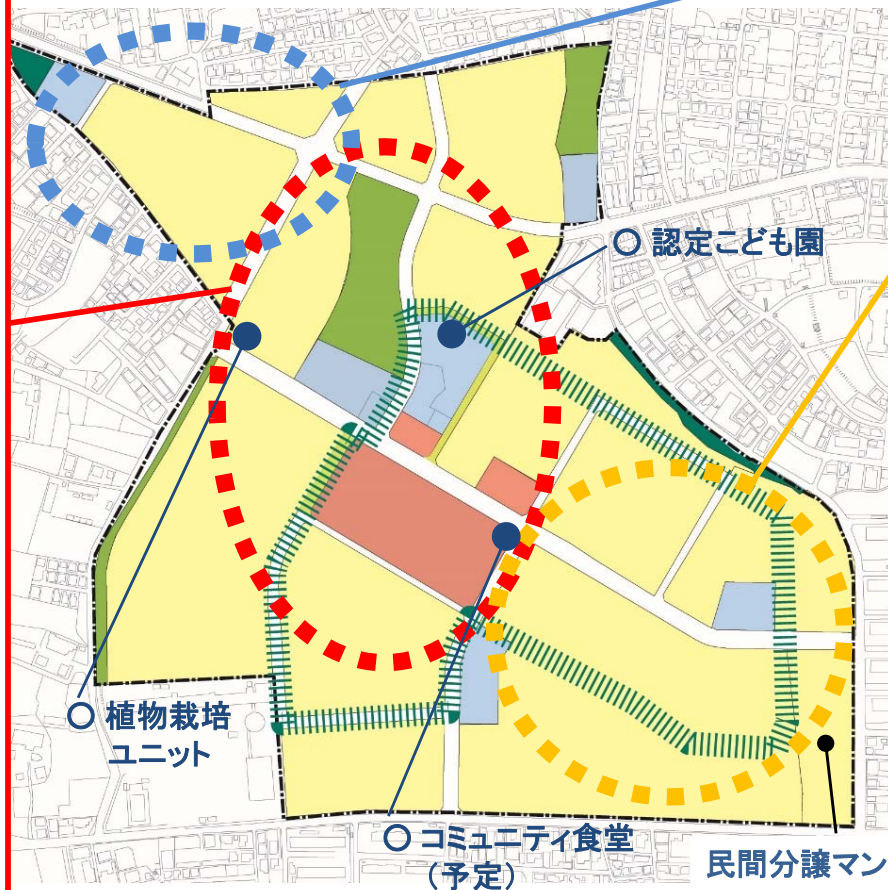
民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅

【株式会社学研ココファン】

- ・ 小規模多機能 ・グループホーム
- ・ 24H訪問介護 ・居宅介護
- ・ 24H訪問看護
- ・ 在宅療養支援診療所
- ・ 診療所 ・薬局
- ・ 地域包括支援センター
- ・ 地域交流スペース
- ・ 子育て支援施設



提供：株式会社学研ココファン



民間分譲マンション等の誘致
約2,600戸(計画)

UR賃貸住宅の建替え・集約
従前4,666戸
(昭和39年度管理開始)
↓
約2,100戸(計画)

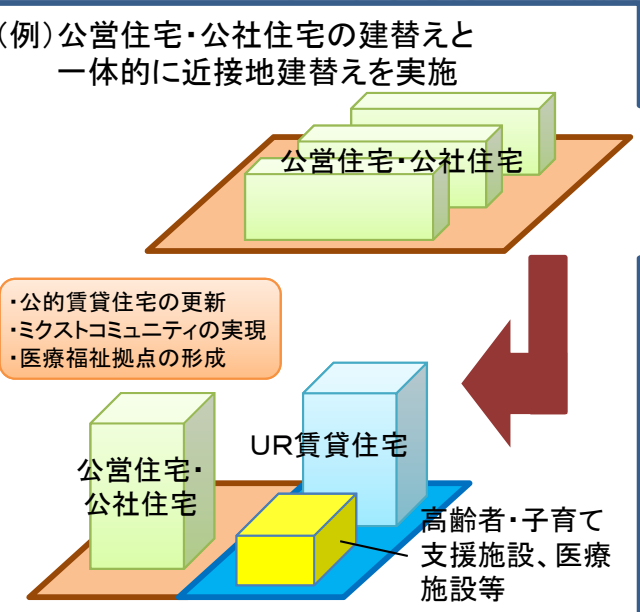
- 生きがい就労の取り組み
- ・ 学童保育(認定こども園)
- ・ 植物栽培ユニット
- ・ 休耕地を利用した農業体験(団地外)
- ・ コミュニティ食堂(予定) 等

※柏市豊四季台地域高齢社会総合研究会(柏市・東京大学高齢社会総合研究機構(IOG)・UR)の資料より引用

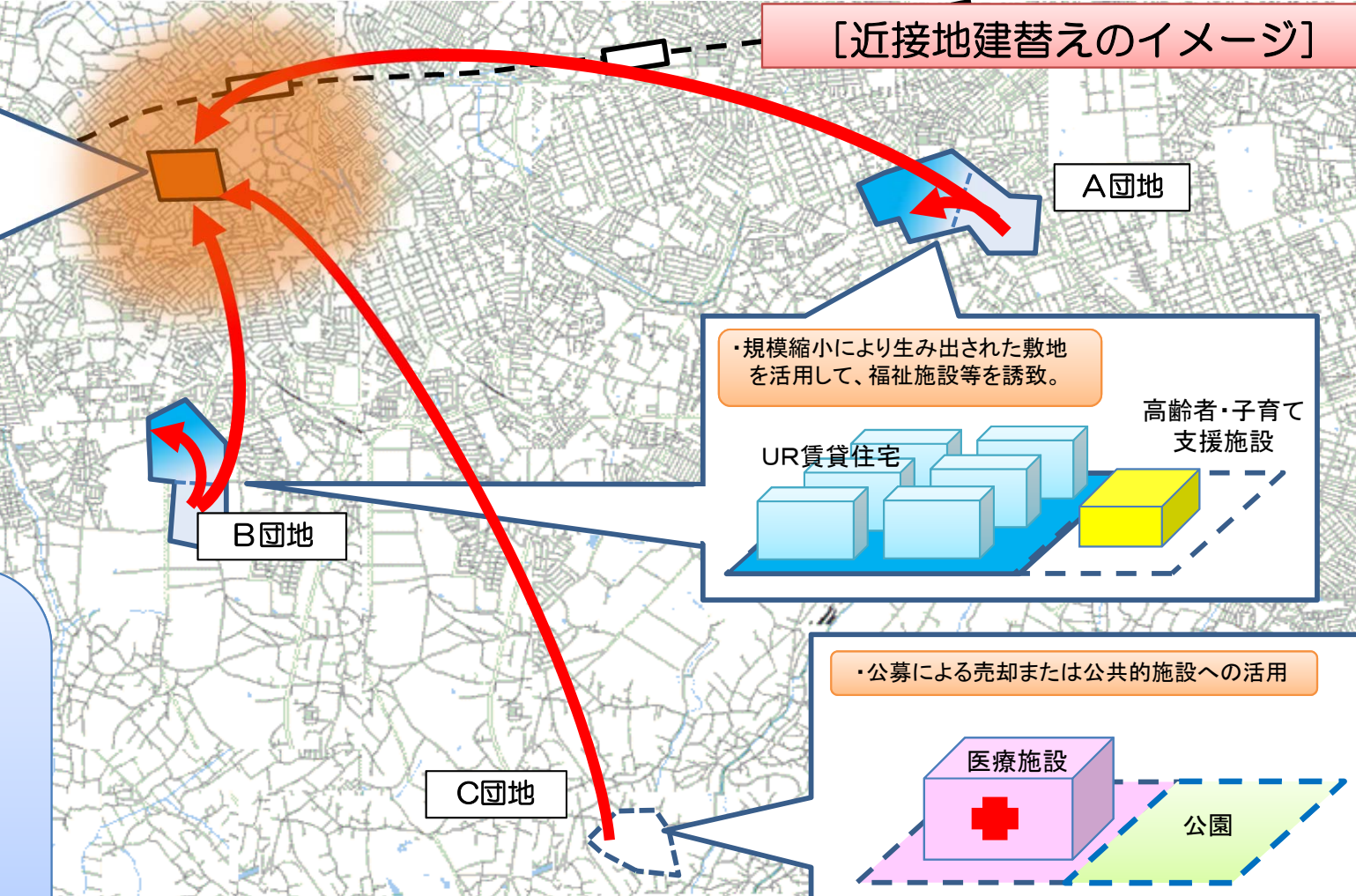
団地の統廃合等のためのUR賃貸住宅の近接地建替えの可能化（UR法の一部改正）

現行制度による従前地・隣接地建替えは、居住者の適当な移転先や適地の確保が困難である上、複数回の転居を伴い、統廃合等に時間を要する。

→ 取得地の選択肢を増やす近接地建替えを可能とすることにより、居住者の移転を円滑化し、団地の統廃合等を加速させる。



[近接地建替えのイメージ]



近接地建替え（主に国公有地を想定）の実施に当たっては、

- 居住者の居住の安定に配慮
(低所得の高齢者・子育て世帯等に対する家賃減額措置の拡充（現行：最大2万円→H27予算：最大3.5万円）等)
- 地域の住宅セーフティネット施策、まちづくり施策等と連携
(公的賃貸住宅の医療福祉拠点化、老朽公共建築物等の更新、コンパクトシティ化)

※移転については居住者の同意が前提となる。
 ※建替え地を取得した場合における事業期間短縮例（隣接地の事例）
 9年（従前地）→3年（隣接地）

UR団地における地域医療福祉拠点化の取組に関連する国の計画(抜粋)

■独立行政法人改革等に関する基本的な方針(H25.12.24閣議決定)

【都市再生機構】

- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)の趣旨も踏まえ、急速な高齢化が見込まれる地域に存する団地について、本法人の経営を悪化させないよう留意の上、福祉医療施設の誘致等を推進する。

■まち・ひと・しごと創生総合戦略(H26.12.27閣議決定) Ⅲ. 2. (4)(ウ)②

これらの課題に対応するため、公的賃貸住宅団地のストック活用や建替え時の福祉施設等の併設により、団地やその周辺地域における高齢者の地域包括ケアの拠点等の形成を推進する。特に大規模団地においては、居住機能の集約化等に併せて、子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、団地を含めた地域の再編を進めていく。

これらの取組を通じ、高齢者や子育て世帯等の多様な世代がいきいきと生活し活動できるよう「スマートウェルネス住宅・シティ」の展開を推進し、2020年までにUR団地(100団地程度)を医療福祉拠点化するとともに、高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等を併設している100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地の割合を25%(2012年度21%)とすることを目指す。

■経済財政運営と改革の基本方針2015について(H27.6.30閣議決定) 第2章3. 2

人口減少を踏まえ、コンパクトシティの形成に向けて、都市機能の集約等を進める都市のコンパクト化と、公共交通網の再構築をはじめとするネットワークの構築を推進する。なお、公共交通網の再構築に当たっては、新たな国の出資制度等の活用を図る。あわせて、中心市街地の活性化や住宅団地の福祉拠点化を推進する。

■「日本再興戦略」改訂2015(H27.6.30閣議決定) 中短期工程表「国民の『健康寿命』の延伸⑩」

2015年度 PPP/PFIの活用等による公的賃貸住宅団地の建替え等を契機とした再生・福祉拠点化の推進

2016年度・2017年度・2018年度～

公的賃貸住宅団地について、PPP/PFIの活用等による建替え等を契機とした再生・福祉拠点化を推進するとともに、省エネ住宅の先進モデルの構築、サービス付き高齢者向け住宅の適切な立地や質の確保の推進等により、多世代循環型の住宅・コミュニティづくり(スマートウェルネス住宅・シティ)を推進

■まち・ひと・しごと創生基本方針2015(H27.6.30閣議決定) Ⅲ. 4. (4)①

・東京圏における地域医療介護提供体制の整備と高齢者の住まいの整備の取組を一体的に推進することが重要である。また、空き家問題(東京圏で200万戸)への対応も課題となっている。このような場合において、一都三県と国が連携し、広域的な観点から地域体制整備に取り組むことが重要である。このため、高齢者を中心とする医療介護提供体制の整備と、空き家の活用や公的賃貸住宅団地の再生・福祉拠点化、いわゆるニュータウンの再生や住み替え支援(リバース・モーゲージ、中古住宅・リフォーム市場の活性化等)の一体的な推進について、一都三県と国が連携して取り組んでいく。

賃貸住宅の建替えに関する都市再生機構法 条文(抜粋)

(業務の範囲)

第十一条 機構は、第三条の目的を達成するため、次の業務を行う。

一～十一号 (略)

十二 附則第四条第一項の規定により機構が都市公団から承継した賃貸住宅、公共の用に供する施設及び事務所、店舗等の用に供する施設並びに附則第十二条第一項第二号の規定により機構が建設し、及び整備した賃貸住宅、公共の用に供する施設及び事務所、店舗等の用に供する施設の管理、増改築及び譲渡を行うこと。

十三 第九号の業務に係る同号イの賃貸住宅及び前号の賃貸住宅について賃貸住宅の建替え（現に存する賃貸住宅の除却を行うとともに、これらの存していた土地の全部若しくは一部に新たな賃貸住宅の建設（新たに建設する賃貸住宅と一体の賃貸住宅を当該区域内の土地に隣接する土地に新たに建設することを含む。）又はこれらの存していた土地に近接する土地に新たにこれらに代わるべき賃貸住宅の建設（複数の賃貸住宅の機能を集約するために行うものに限る。）を行うことをいう。以下同じ。）※を行い、並びにこれにより新たに建設した賃貸住宅の管理、増改築及び譲渡を行うこと。

※今国会（第189回国会）において法改正し追加

(関係地方公共団体からの要請等)

第十四条

1～5項 (略)

6 機構は、賃貸住宅の建設（賃貸住宅の建替えを含む。）に係る業務を実施しようとするときは、第三項の規定による地方公共団体の要請があり、かつ、当該要請に基づき行うものを除き、あらかじめ、当該業務に関する計画について関係地方公共団体の意見を聴かなければならない。

(賃貸住宅の建替えの実施等)

第二十六条

1項 (略)

2 機構は、賃貸住宅の建替えに関する計画について第十四条第六項の規定による意見聴取に基づき関係地方公共団体から申出があった場合においては、公営住宅又は社会福祉施設（社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）第六十二条第一項に規定する社会福祉施設をいう。）その他の居住者の共同の福祉のため必要な施設の整備を促進するため、賃貸住宅の建替えに併せて、当該賃貸住宅の建替えに支障のない範囲内で、土地の譲渡その他の必要な措置を講じなければならない。