

## 地域医療福祉拠点化の取組み

みんなつながる、みんな支える。URである。



——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構



# INDEX

背景	P.2
地域医療福祉拠点化	P.3
主な3つの取組み	P.5
地域における医療福祉施設等の充実の推進	P.5
若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進	P.5
高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進	P.6
居住環境の整備推進等に関する各種施策	P.7
健康寿命サポート住宅	P.7
子育てしやすいお部屋	P.8
生活支援アドバイザー	P.9
医療・介護事業者用駐車スペース	P.9
見守りサービス	P.9
その他関連制度	P.10
UR高齢者相談窓口	P.10
家賃に関する制度	P.10
施設賃料の優遇制度	P.10

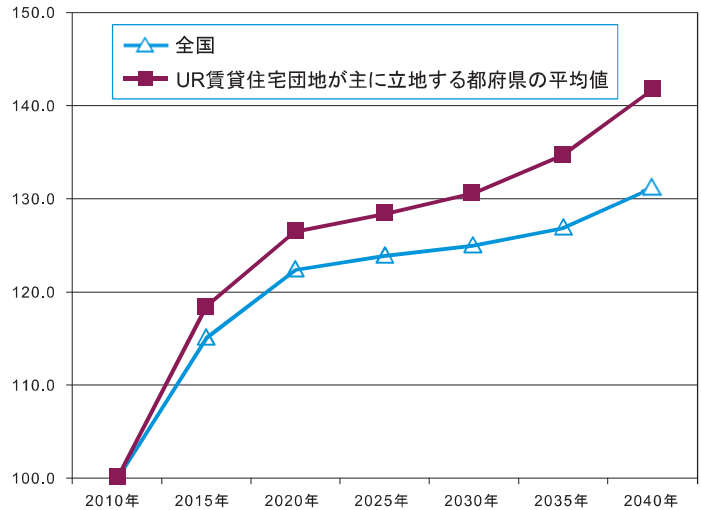


# 背景

現在、全国的に少子高齢化が進んでおり、当面、大都市圏を中心に高齢者人口は増加していくことが見込まれています。

高齢化の傾向については、右図のとおり、全国よりもUR賃貸住宅団地が立地する主な都府県の方が高齢化が進んでいく見込みです。

右図：2040年の都道府県別65歳以上人口の指標（2010年＝100とした場合）の全国値とUR賃貸住宅団地が主に立地する都府県の数値※1の比較（国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」をもとに作成）  
 ※1）東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、福岡県の平均値

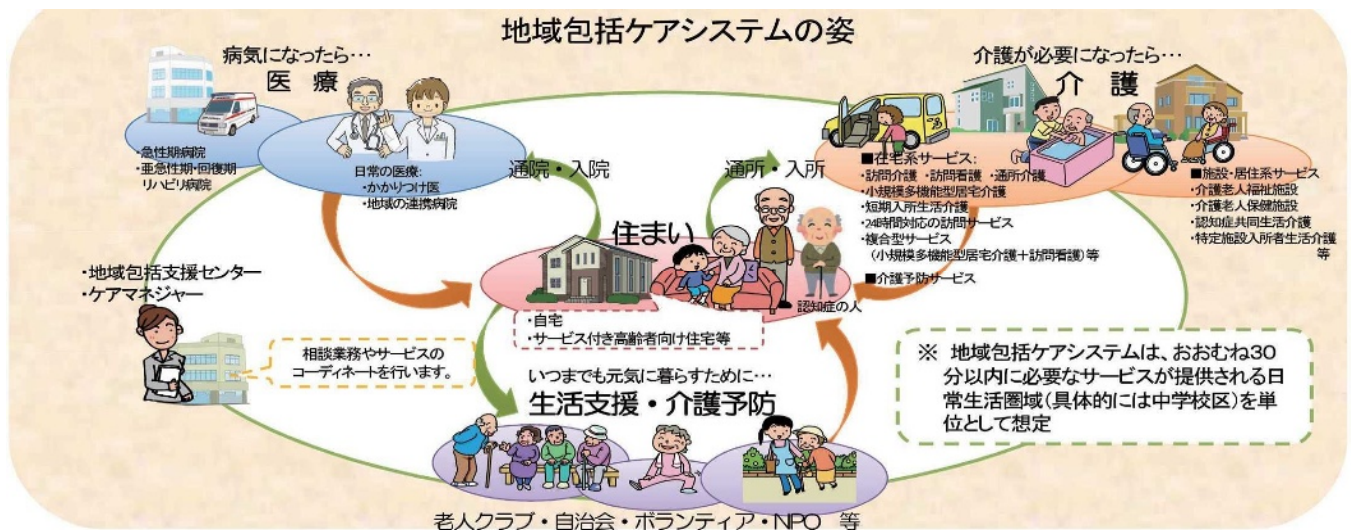


また、国において「地域包括ケアシステムの構築」が国家的な取組みとして目指されていることと合わせ、UR都市機構においても、平成25年度に外部有識者による「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会※2」を設置し、超高齢社会におけるUR都市機構の果たすべき役割やUR賃貸住宅団地のあり方などを検討してきました。

※2）辻哲夫東京大学特任教授を座長とし、当検討会のとりまとめの報告書を平成26年1月に公表しています。

当検討会の結果を受け、UR都市機構では、  
少子高齢化への対応、地域包括ケアシステムの構築に資するため、  
“UR賃貸住宅団地の地域医療福祉拠点化”の取組みを始めました。

(参考)地域包括ケアシステムのイメージ



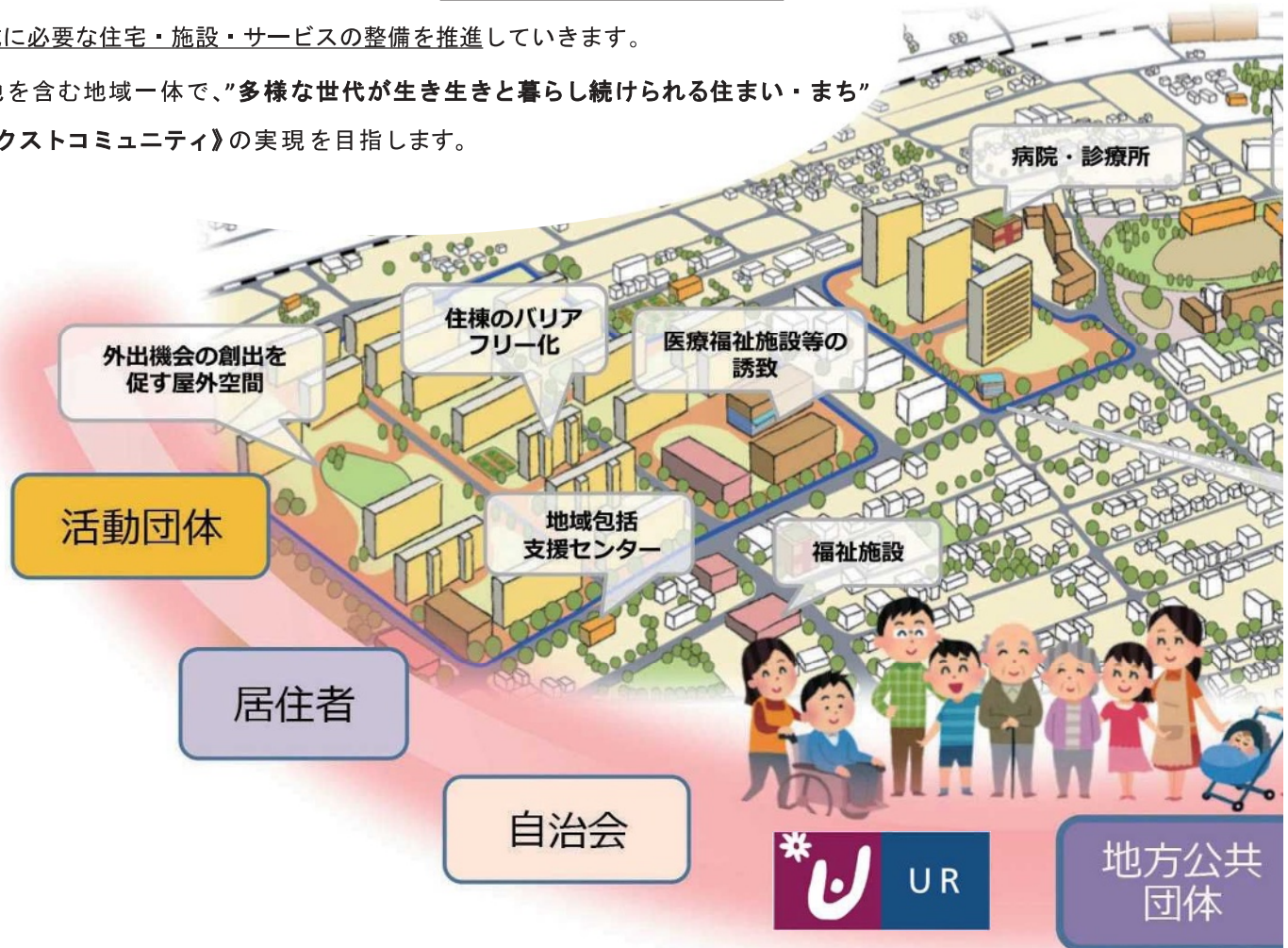
(厚生労働省ホームページより)



# 地域医療福祉拠点化

地域医療福祉拠点化の取組みでは、地域の関係者の方々と連携・協力しながら、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していきます。

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。



“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”を地域の

## 地域医療福祉拠点化の 主な3つの取組み

### 1 地域における 医療福祉施設等の充実の推進

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ます。その環境づくりに向けて、団地内の敷地や賃貸施設に医療・福祉施設等を誘致し、地域における医療・福祉施設等の充実を推進していきます。


〈取組み例〉  
医療・介護・子育て・交流機能を有した複合施設、地域包括支援センター、病院・診療所、小規模多機能住宅介護事業所、病後児保育室、相談拠点の導入




必要な時に  
利用できる環境







UR



地方公共団体

地域医療福祉拠点化の取組方針の作成を始めた段階をUR都市機構では「着手」と位置づけ、地方公共団体の同意を得た上でホームページ等で公表します。

地域医療福祉拠点化の取組方針に基づき、地域の連携体制が構築され、一定程度の取組みが実現し、地域医療福祉拠点として持続可能な状態になった段階をUR都市機構では「形成」と位置付けています。

※最新の地域医療福祉拠点化に取組み中の団地はこちらをご確認ください。  
[https://www.ur-net.go.jp/chintai\\_portal/welfare/kyoten/index.html](https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/welfare/kyoten/index.html)

関係者の方々と連携・協力し、支えています。

## 2 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進

高齢者の方が安全・安心に住み続けられるよう工夫した住宅や多世代のニーズに合った住宅の整備を進めています。また、共用部分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ます。

〈取組み例〉

健康寿命サポート住宅、多様な生活スタイルに対応した住宅プラン、共用部分のバリアフリー等の改修、生活支援アドバイザーの配置、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



高齢者・若年層・子育て世帯等、多様な世代のニーズに合った住宅の供給

共用部分におけるバリアフリー化の改修や、外出しやすくなる環境づくり

## 3 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

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ます。

〈取組み例〉

豊かな屋外空間を活用した交流の場の整備、交流拠点の導入、交流イベントの開催、子育て支援機能の導入、生活支援サービス機能の導入



子育て支援機能・交流拠点の導入

団地の豊かな屋外空間を活用した交流の場の整備



# 主な3つの取組み

UR都市機構では、地域医療福祉拠点化の取組みとして主に以下の3つを実施し、ミクストコミュニティの形成を推進していきます。全国的に地域医療福祉拠点化の取組みを進める中で、各団地における取組みに関する情報発信、様々な地域に対応したノウハウの蓄積も行っています。

## 地域における医療福祉施設等の充実の推進

### 医療・介護・子育て・交流機能を有した複合施設



#### 美浜しょうじゅタウン (千葉幸町/千葉県千葉市)

団地内の敷地に、特養ホーム、サ高住、訪問看護ステーション等の複合施設を誘致しました。子育て支援施設、地域交流スペース等も併設され、多世代が安心して生活できる環境を支えています。

### 病院・診療所



#### あげお第一診療所 (西上尾第一/埼玉県上尾市)

団地内の賃貸施設で、内科等の診療を行っている診療所です。住民の高齢化に対応するため、訪問診療も行っています。

### 相談拠点の導入



#### ふじたまちかど保健室 (豊明/愛知県豊明市)

団地内の賃貸施設を活用し、藤田医科大学の教員や医療専門職が、乳幼児から高齢者までの医療・介護・福祉に関する無料相談を受け付ける保健室を誘致しました。健康に関するミニ講座等も開催され、地域住民の交流の場にもなっています。

## 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

### 子育て世帯の交流機会・居場所の創出



#### おひさまテラス (男山/京都府八幡市)

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」を開設。こどもと親と一緒に遊ぶ、「遊びの広場」を実施しています。

### 介護予防の持続的な取り組み



#### きたきゅう体操 (徳力/福岡県北九州市)

団地集会所を使用し、自治会が主体となり、介護予防を目的とした体操教室を定期的に行っており、身近な健康づくりの場となっています。

### 屋外空間を活用した住民間の交流促進



#### 共同花壇 (高島平/東京都板橋区)

外出や交流を促進する環境づくりの一環で、団地内に共同花壇を整備しました。入居者による組織が主体となって運営管理されています。

## 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進

### 多様な生活スタイルに対応した住宅プラン



MUJI×UR（多摩ニュータウン永山/東京都多摩市）

民間事業者と連携し企画した住宅プランを取り入れ多様な生活スタイルに対応した住宅を提供しています。



イケアとURに住もう。（豊明/愛知県豊明市）

### 共用部分のバリアフリー等の改修



中層住棟に設置したエレベーター（相模台/神奈川県相模原市）



住棟の出入口のスロープ設置（多摩ニュータウン永山/東京都多摩市）

中層住棟へのエレベーター設置や住棟の出入口のスロープ設置など、共用部分におけるバリアフリー化の改修を実施しています。

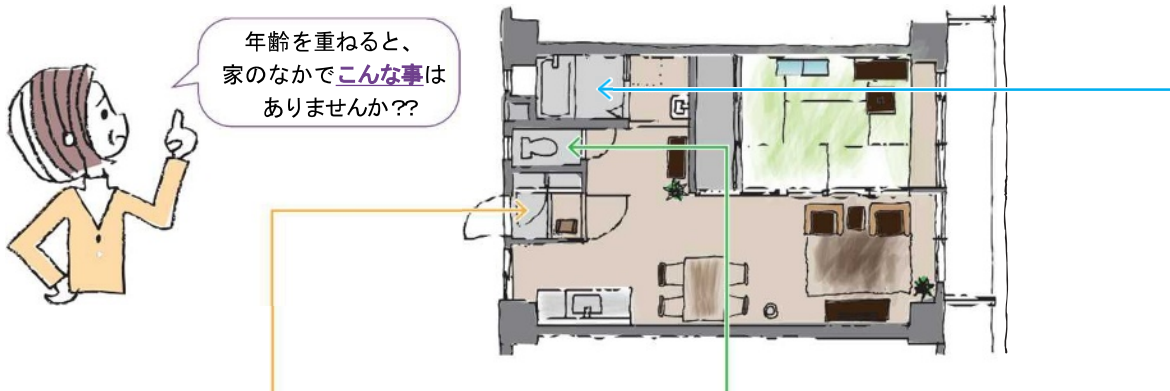
# 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備

## 健康寿命サポート住宅

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です。併せて、外出したくなるような屋外環境を備えることで、健康寿命延伸のサポートを目指します。

※「健康寿命」とは、日常的に介護を必要としないで、自立した生活ができる期間を指します。

〈改修イメージ〉



### 玄関

▶ 荷物を持って玄関に入る前にドアが閉まってしまった...

ポイント

#### 01 ゆっくり閉まるドア

ゆっくり閉まる機能をもったドアクローザーだから、あわてずに入出りできます。



▶ 帰宅時に暗い玄関でスイッチを探して靴箱にぶつかった...

ポイント

#### 02 人感センサー付き照明

玄関ホールの照明を人の気配を察知して灯りがつく人感センサー付きとしていますので、いつでも明るい玄関で安心です。

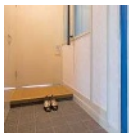


▶ 玄関の上がり框の段差で、つまずきそうになった...

ポイント

#### 03 上がり框の位置がわかりやすい色彩

“ここに段差がある”ことがわかりやすいように、玄関と床の色をくっきりと変えました。また、玄関シートは雨の日でも滑りにくいものを採用しています。



▶ 靴を履いたり、脱いだりする時、ヨロヨロしてしまう...

ポイント

#### 04 手すりの設置

上がり框の段差の位置に手摺があるので安心です。

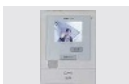


▶ 誰か訪ねてきても、不安でドアが開けられない...

ポイント

#### 05 モニター付きインターホン

モニター付きインターホンを設置していますので、来訪者の確認が簡単にできます。



### トイレ

▶ 力がなくなったので、まわす形式のものが使いにくくなった...

ポイント

#### 06 ドアノブのレバーハンドル化

握力が落ちてしまった時でも、レバーハンドルであれば、開けやすく安心です。



▶ 夜中にトイレに行くと、ちょっとした段差につまづきそうになった...

ポイント

#### 07 段差の少ない出入口

日々使用するトイレでは、出入口の段差をできるだけ解消し、段差でのつまづきを防止します。

▶ 腰やひざが痛くて、座ったり立ったりがめんどう苦勞...

ポイント

#### 08 2か所の手すり

トイレ便座脇に2か所の手すりを設置していますので、立ち上がりを補助してくれますので安心です。



▶ 冬場ヒヤッとするとトイレの便座...

ポイント

#### 09 多機能便座

洗浄機能や暖房機能付き便座で、快適にトイレタイムが過ごせます。

### ※ヒートショックとは・・・

ヒートショックとは、暖かい部屋から寒い部屋への移動などによる急激な温度の変化によって血圧が上下に大きく変動することをきっかけにして起こる健康被害のこと。失神や不整脈を起こしたり、急死に至る危険な状態で、気温の下がる冬場に多く見られます。

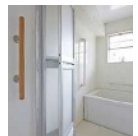
### 浴室

▶ 浴槽に入る時、バランスを崩して転びそうになった...

ポイント

#### 10 3か所の手すり

浴室の出入口横、浴槽またぎ部、浴槽内横の3か所に手すりを設置していますので安心して入浴ができます。



ポイント

#### 11 またぎ高さを抑えた浴槽

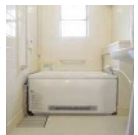
浴槽のまたぎ高さをなるべく低くするとともに、浴槽脇に手すりを設けていますので、安心して浴槽に入れます。

▶ 浴槽に急激な温度変化で血圧が変化し、フラッシュしてしまった...

ポイント

#### 12 浴室ヒーターの設置

足元から浴室全体に暖気が回り込み、効率よく浴室を暖房します。入浴前に暖めておけば、居室と浴室の温度差によるヒートショック予防になります。



ポイント

#### 13 冷たさを軽減した床

冬場の入浴の際にヒヤッとしくく、濡れた素足で触れてもすべりにくいシートを浴室床に採用しています。

ポイント

#### 14 浴室外から開きやすい折戸

湯あたりや、室温と浴室の温度差による血圧の急激な変化など、入浴は体調の急激な変化が伴うことがあります。もしも浴室内で倒れてしまった場合でも、浴室外から助けやすいように扉を折戸にしています。

\*住戸プランは一例であり、団地により異なります。また、団地、住戸により一部仕様が異なる場合があります。



# 推進等に関する各種施策

## 子育てしやすいお部屋

公園や子育て支援施設の立地など子育てにふさわしい環境に加え、「子どもの安心・安全」「家事負担軽減」「子どもの健康と成長」の観点で、子育てに配慮した改修を行った住宅です。

〈改修イメージ〉

### キッチン

▶子どもの安心・安全

**1 対面式キッチン**

お料理をしながら子どもへの目線を確保できるので安心です。



▶家事負担軽減

**2 キッチンパネル**

キッチンパネルを整備し、お掃除の負担を減らします。





子育てや家事に配慮した工夫がたくさんあって嬉しいです。



### 居室

▶子どもの安心・安全

**1 シャッター付コンセント**

コンセントの穴にシャッターがついています。子どものいたずらによる事故を防止します。



▶子どもの安心・安全

**2 段差のない居室空間**

子どもの転倒を減らすため廊下との段差を小さくしています。

▶家事負担軽減

**3 室内物干し設備**

室内に洗濯物を干すことが出来ます。梅雨の時期には洗濯物のとりこみを心配する必要がありません。



▶家事負担軽減

**4 ワイドスイッチ・ドアノブのレバーハンドル化**

子供でも使いやすいように配慮しています。



▶家事負担軽減

**5 南向きに開口のあるリビング**

日当たり、風通しのよいお部屋は、快適な生活をサポートします。

### 玄関

▶家事負担軽減

**1 人感センサー付き照明**

玄関ホールの照明が、人の気配を察知して点灯します。両手に荷物を持っていても大丈夫です。



▶子どもの安心・安全

**2 ゆっくり閉まるドア**

ゆっくり閉まる機能を持ったドアクローザーだから、あわてず出入りが可能です。



▶子どもの安心・安全

**3 モニター付きインターホン**

モニターで来訪者の確認が出来るので、子どものお留守番も安心です。



▶家事負担軽減

**4 大きな収納**

ベビーカーも収納でき、玄関がすっきりします。



### 浴室・トイレ

▶家事負担軽減

**1 お風呂の自動お湯張り、追炊き機能**

自動でお湯張りが出るので水の無駄使いもなく、追炊き機能により入浴したい時に対応でき便利です。

▶子どもの安心・安全

**2 浴室のチャイルドロック付きドア**

小さなお子さんの浴室へ進入を防ぎ、事故を防止します。



▶子どもの安心・安全

**3 外から開錠できるトイレのドア**

子どものいたずら等による閉じ込め事故を防ぎます。

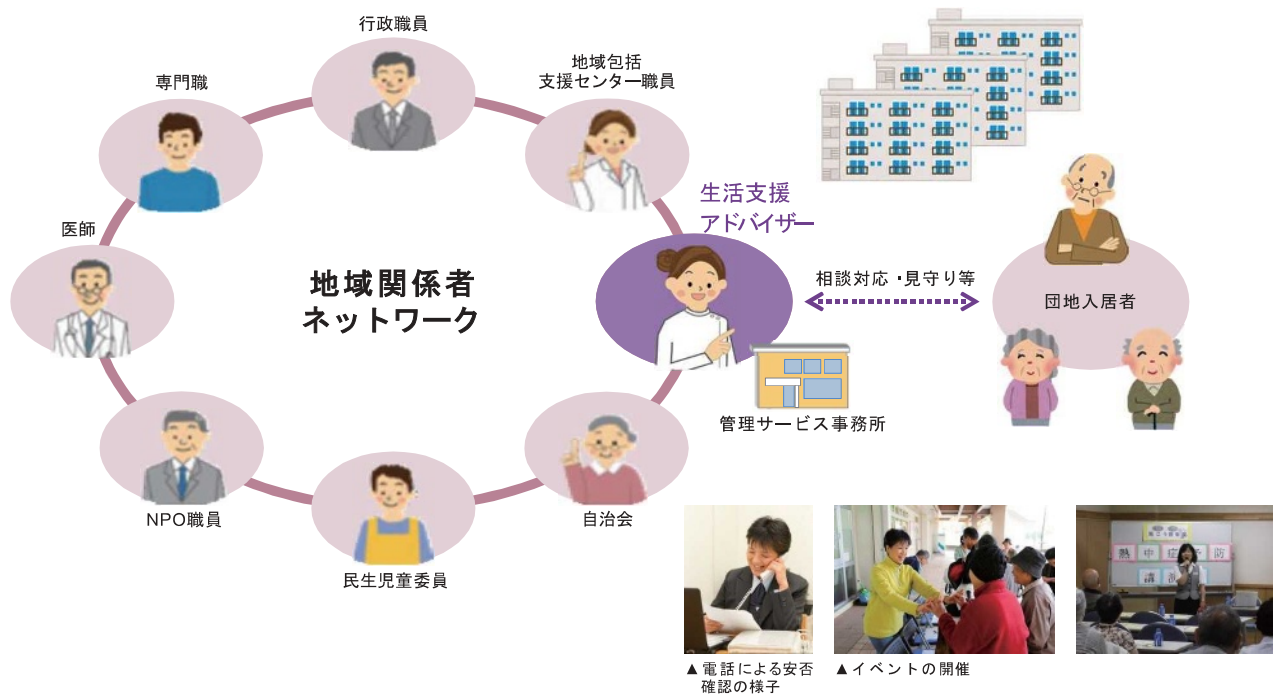


\*住戸プランは一例であり、団地により異なります。また、団地、住戸により仕様が異なり、上図、全ての設備が整備されているわけではありません。

# 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進等に関する各種施策

## 生活支援アドバイザー

地域医療福祉拠点化に取り組んでいる団地を中心に、団地の管理サービス事務所に生活支援アドバイザーを配置しています。高齢者の方が安心して暮らし続けられるよう、各種相談対応や定期的な見守り、交流促進のためのイベント等を実施しています。また、日頃から高齢者と地域関係者をつなぐ役割を担っています（地域包括ケアシステムの一助）。



## 医療・介護事業者用駐車スペース

地域医療福祉拠点化に取り組んでいる団地において、必要に応じて、駐車場の空き区画等を活用し、医療・介護事業者用の駐車スペースとして設置しています。



## 見守りサービス

UR都市機構のパートナー事業者による見守りサービスを平成28年3月から基本的に全国のUR賃貸住宅で、ご希望の方を対象に実施しています（月額990円（税込）・初期費用別途）。見守りサービスは、住宅の壁や天井に設置したセンサーによりお客様の動きが確認できないとき（※）コールセンターからお客様に電話確認をし、必要に応じて緊急連絡先へご連絡するサービスです。

※午前4時から午前11時までの7時間のうち、6.5時間お客様の動きが確認できない場合



# その他関連制度

## UR高齢者相談窓口

UR賃貸住宅の窓口であるUR営業センター内に社会福祉士やケアマネジャー等の有資格者等を配置し、UR賃貸住宅のご入居をご希望・ご検討されているお客様の相談対応を行っています。福祉行政施策等に関するご相談にも対応しています。



### \*設置している営業センター\*

UR八重洲営業センター  
UR新宿営業センター  
UR梅田営業センター

## 家賃に関する制度

※各種制度の適用には対象条件を満たす必要があります。制度により対象団地が異なります。

多様な世代の方にお住まいいただけるよう、新たにUR賃貸住宅に入居する方向けの様々な割引制度を導入しています。

### U35割

AGE 35 or UNDER DISCOUNT

契約名義人の方が35歳以下で対象条件を満たす場合、家賃が3年間お得になる制度です。  
(3年の定期借家契約)

### そのママ割

SONO MAMA DISCOUNT

18歳未満のお子様を扶養する世帯（お申し込み時に妊娠している場合も対象）で、対象条件を満たす場合、家賃が3年間お得になる制度です。  
(3年の定期借家契約)

### 子育て割

CHILD CARE DISCOUNT

18歳未満のお子様を扶養する世帯（お申し込み時に妊娠している場合も対象）または配偶者を得て5年以内の世帯で、世帯の所得要件を満たす場合最大9年間家賃が減額になる制度です。

### 近居割

NEIGHBORS DISCOUNT

WIDE

#### URとUR以外の近居でもOK!

近居割ワイドでは、URとUR以外の近居でも、対象条件を満たす場合、5年間家賃が最大5%割引になります。



## 健康寿命サポート住宅の家賃減額

世帯の所得要件を満たす場合、最大、家賃が20%減額（減額上限有）になります。

## 施設賃貸料の優遇制度

子育て支援施設、高齢者支援施設等の賃貸料は、事業内容により、減額の優遇制度が適用される場合があります。

- 掲載している内容は、令和2年3月末時点の情報であり、制度内容等は変更する場合があります。
- 詳しい内容につきましては URホームページ「ウェルフェア情報サイト」をご覧ください。

<https://www.ur-net.go.jp/chintai.portal/welfare/>





【発行元】独立行政法人都市再生機構 ウェルフェア総合戦略部 （第1版:令和2年12月発行）  
[https://www.ur-net.go.jp/chintai\\_portal/welfare/index.html](https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/welfare/index.html)