

I - 2 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

- (1) 多様な世代が安心して住み続けられる環境整備
- (2) 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
- (3) UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現

I - 2 - (1) ~ 地域医療福祉拠点の形成の推進 (ひばりが丘団地) ~

- 少子高齢化社会における地域の社会課題へ対応するため、行政や民間と連携してUR賃貸住宅団地へ地域に不足している医療福祉施設の誘致やエリアマネジメントを実施
- UR賃貸住宅の生活環境の向上を図るとともに、周辺地域にも医療、介護サービス等の提供やコミュニティ活動の展開を図り、**地域の医療福祉拠点の形成を推進**

| 団地概要 | ひばりが丘 | ひばりが丘パークヒルズ |
|---------------------|--|----------------------|
| 所在地 | 東京都西東京市ひばりが丘三丁目3他 東京都東久留米市ひばりが丘団地6他 | |
| 交通 | 西武池袋線「ひばりが丘」駅バス6分、 バス停下車徒歩1分 | |
| 管理開始 | 平成8年 | 平成15年 |
| 戸数 | 24戸 | 1,504戸 |
| 住宅形式 (専用 床面積) | 2LDK, 3LDK (平均78.8㎡) | 1K~4LDK (平均63.9㎡) |
| 活用類型 | ストック活用 | |

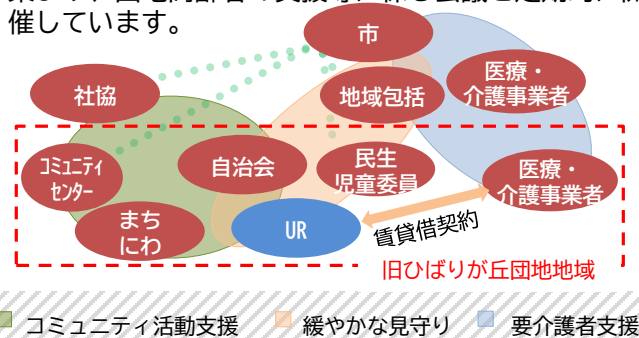
地域の関係者との連携体制

●行政との連携

団地再生事業後における具体的な取組内容について西東京市、東久留米市と継続協議しています。

●団地情報連絡会議の開催

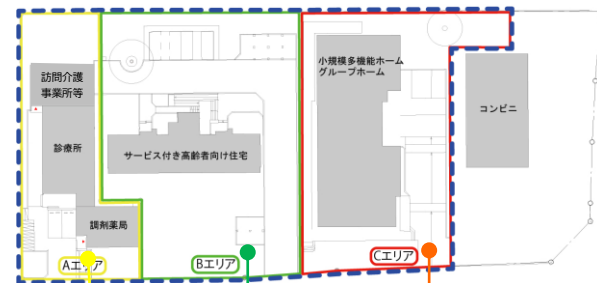
平成20年から、地域包括支援センター、民生児童委員、自治会、UR、介護事業者、その他地域関係者が集まり、団地高齢者の支援等に係る会議を定期的で開催しています。



日生ケアヴィレッジひばりが丘

複合

在宅介護・医療の拠点として、民間事業者を誘致し、小規模多機能ホーム、認知症グループホーム、診療所、調剤薬局、居宅介護支援事業所、訪問介護事業所等を整備しました。また、隣接する既存住棟を活用し、サービス付き高齢者向け住宅も整備しています。UR賃貸住宅への生活支援サービス(安否確認、生活相談、緊急通報・駆けつけ等)も開始しています。



▲調剤薬局・診療所・訪問介護事業所等 ▲サービス付き高齢者向け住宅 ▲小規模多機能ホーム・グループホーム

ひばりテラス118

URは民間事業者との連携の下、エリアマネジメントに取り組む一般社団法人を設立しました。既存住棟を残して活用したひばりテラス118を拠点に**地域関係者や住民が協働しながら多様なコミュニティ活動**やカフェ等の事業が行われています。



▲外観



←活動の様子

※一般社団法人まちにわひばりが丘提供



【出典】団地再生事業「プラットフォーム」(UR)

- 団地再生事業（全面建替）により、団地敷地の一部に各種介護・子育て支援施設等を誘致する他、行政や民間事業者と連携体制を構築
- 空き駐車場において医療・介護事業者用駐車スペースの運営を実施（H28.10~）



| 子育て支援施設 | |
|------------------------|---------------------------------------|
| 1 東久留米市 ひばり保育園 | 公設民営 平成18年4月開所 定員120名(0~5歳) |
| 2 東久留米市 子どもセンターひばり | 公設民営 平成18年4月開所 |
| 3 西東京市 ひばりが丘児童センター | 公設民営 平成23年2月開所 |
| 4 西東京市 ひばりが丘第一・第二学童クラブ | 公設民営 平成23年4月開所 定員各70名(小学校4年生まで) |
| 5 西東京市 そよかぜ保育園 | 公設民営 平成23年4月開所 定員115名(0~5歳) |
| 6 ポポラー 東京ひばりが丘園 | 民設民営 平成29年4月開所 定員60名(0~5歳) |

| 障がい福祉施設 | |
|------------|-------------------|
| 1 ほうや福祉作業所 | 公設民営 平成21年7月開所 |

| 高齢者支援施設 | |
|------------------------|---|
| 1 特別養護老人ホーム 福寿園ひばりが丘 | 社会福祉法人共助会 平成24年6月開所 特別養護老人ホーム(88床)、ショートステイ、地域交流スペース |
| 2 介護老人保健施設 葵の園・ひばりが丘 | 医療法人社団葵会 平成24年5月開所 介護老人保健施設(150床)、居宅介護支援事業所、デイケアセンター、ショートステイ、地域交流スペース |
| 3 日生ケアヴィレッジ ひばりが丘 | ミアヘルサ(株) 平成26年5月から順次開所 小規模多機能ホーム、認知症グループホーム、居宅介護支援事業所、訪問介護事業所、診療所、調剤薬局、サービス付き高齢者向け住宅(16戸) |
| 4 介護老人福祉施設 ひばりが丘ふれあいの里 | 社会福祉法人安心会 特別養護老人ホーム(100床)、訪問介護事業所、デイサービスセンター、ショートステイ、居宅介護支援事業所、地域交流スペース(兼地域の食堂)、配食サービス |
| 5 ひばりが丘南メディカルスクエア | 診療所、生活利便施設、サービス付き高齢者向け住宅 |

I - 2 - (1) ~ 施策実施に係る評価の声（ひばりが丘団地） ~

- 地域のニーズに合った環境整備や行政の施策実施、コミュニティ形成が促進されるなど、**ハード・ソフト両面において団地を含む地域の活性化**に大きく貢献

| 関係者の属性 | 評価された施策 | 評価の声 |
|-----------|---------------------|--|
| 西東京市福祉部局 | 団地集会所で西東京市のフレイル予防事業 | 西東京市は東京大学高齢社会総合研究機構（IOG）と連携して「フレイル予防事業」を実施しており、「ひばりが丘 団地集会所を活用することでモデル的に実施することができた 」と評価されている。 （フレイル予防：老化による心身の活力（筋力、認知機能、社会とのつながりなど）が低下した状態を「フレイル」と言い、フレイルにならないための予防を実施） |
| 高齢者施設事業者① | 団地情報連絡会議の開催 | 両市の地域包括、UR、民生委員、福祉事業者、自治会、まちにわひばりが丘等が参加する団地情報連絡会議が開催され、「 地域課題の共有や地域関係者と顔見知りになれるし、イベント等でも連携できる 」と評価されている。 |
| 高齢者施設事業者② | （一社）まちにわひばりが丘に関して | 「まちにわひばりが丘と連携してイベント行うことで、 施設利用者の行動範囲が広がったり、笑顔が見れたりする ので、施設運営者としては嬉しい」と評価されている。 |
| 自治会 | （一社）まちにわひばりが丘に関して | 「まちにわひばりが丘と連携して 若い世帯の方々と一緒にイベント等に携わることで様々な視野が広がったし、十数年実施できていなかった餅つきのイベントも復活することができた 」と評価されている。 |

I - 2 - (1) ~ 地域や大学等と連携したコミュニティ拠点の整備等（高蔵寺NT） ~

- UR賃貸住宅団地を含む地域一体で、互いに交流し、支え合い、幅広い世代や多様な世帯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）を形成するため、地域関係者や大学等との連携を図り、団地内でのコミュニティ拠点の整備やイベントを開催

<コミュニティ拠点の整備事例（高森台団地（高蔵寺NT））>

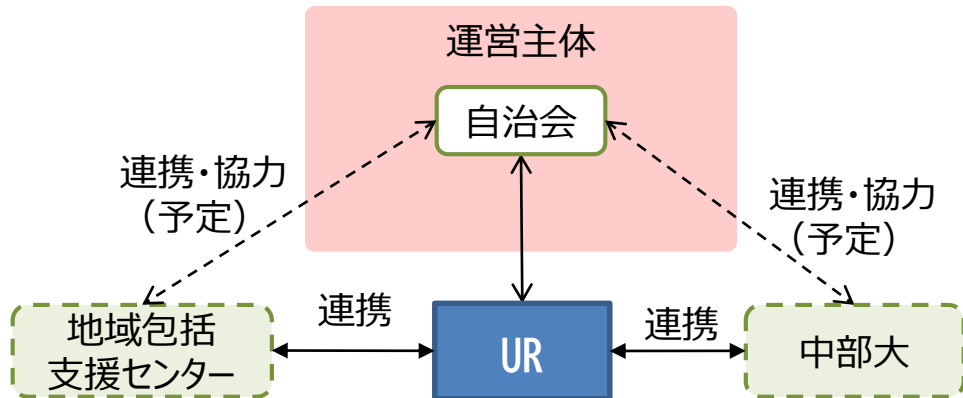
- 団地内施設を活用しコミュニティ拠点の整備を実施、令和元年12月に「ふれあい広場あじさい」を開設。
- 今後、中部大学や地域包括支援センターとの連携・協力を予定（多世代交流イベント等を想定）。
- 高森台団地自治会が各種イベント（茶話会、大道芸や寄席等）を実施。



↑既存施設をコミュニティ拠点（サロン）として整備

↑学生が自治会等の地域活動に参加、地域のコミュニティづくりを推進（他団地事例）
←団地自治会による交流イベントの実施

<関係者との連携概略図>



<地域医療福祉拠点化に向けた施策>

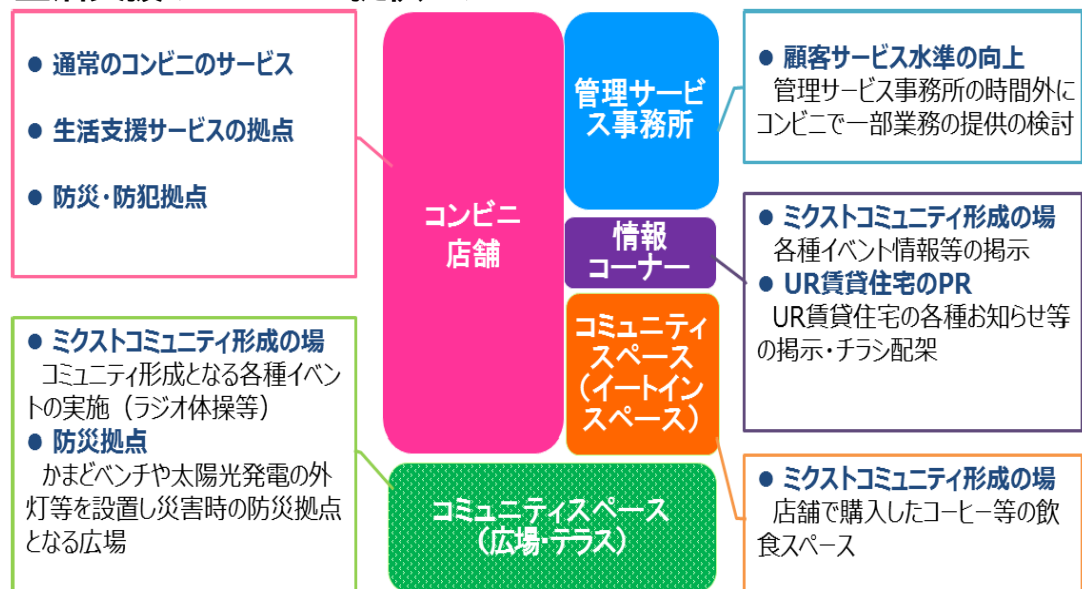
- ① 地域における医療福祉施設等の充実の推進
- ② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進
- ③ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進



I-2-(1) ~ コンビニエンスストア事業者と連携した生活支援サービスの提供 ~

- 居住者の利便性の維持・向上及び団地の付加価値向上を実現するため、連携協定を締結したコンビニエンスストア事業者の店舗を団地内の賃貸施設等に誘致し、通常の店舗運営に加えて、**生活支援サービスの提供やコミュニティ形成活動を実施**（平成30年度末までにコンビニエンスストア事業者4社と連携協定を締結）
- 令和元年5月、森之宮団地（大阪市城東区）に第1号店、令和2年2月には豊成団地（名古屋市中川区）に第2号店がオープン
- 令和2年1月、コンビニエンスストア事業者1社と新たに連携協定を締結（累計5社目）

●生活支援サービスの提供イメージ



【協定に基づき実施中の生活支援サービス等】

- ①集会所、車止めの鍵の貸出し
- ②団地内コミュニティ掲示板の設置及び文書掲出
- ③団地内イベントの実施
- ④コミュニティスペースの設置
- ⑤団地内の子育て世帯・高齢者の雇用・就労支援
- ⑥弁当等の宅配
- ⑦各種パンフレットの設置
- ⑧生鮮食品の販売

■第1号店■



| | 森之宮 |
|------|------------------------|
| 所在地 | 大阪市城東区森之宮1丁目 |
| 交通 | 地下鉄中央線ほか「森ノ宮」駅 徒歩5分 |
| 管理開始 | 昭和42年～昭和43年 |
| 戸数 | 933戸 |

■第2号店■



| | 豊成 |
|------|-------------------------|
| 所在地 | 名古屋市中川区豊成町1 |
| 交通 | あおなみ線「ささしまライブ」駅 徒歩9分 |
| 管理開始 | 昭和52年 |
| 戸数 | 1,178戸 |

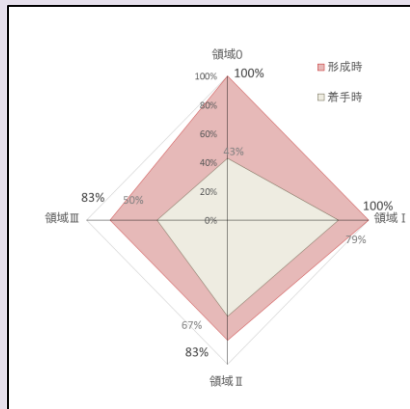
I - 2 - (1) ~ 地域医療福祉拠点化の効果把握、評価について ~

アウトプット把握のため、レーダーチャートを活用
(H30年度から、毎年度更新)

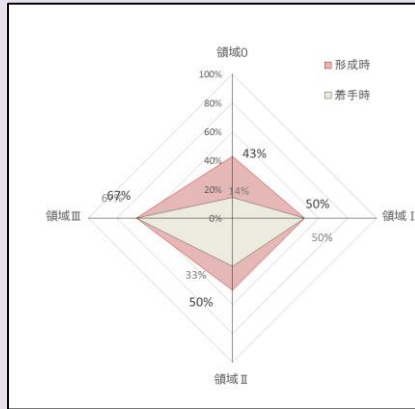
| 施策の分類 | 評価項目 例 |
|--------------------------------|---|
| 0 地域関係者との連携体制の構築 | <ul style="list-style-type: none"> 地域ケア会議等への参加を評価 地公体との連携協定を締結している場合を評価 |
| I ①地域における医療福祉施設等の充実の推進 | <ul style="list-style-type: none"> 診療所、デイサービス等の施設がある場合を評価 |
| II ②高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進 | <ul style="list-style-type: none"> 高齢者向け住宅の整備状況を評価 家賃減免制度(近居割等)導入を評価 |
| III 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 | <ul style="list-style-type: none"> コミュニティ拠点となる場所がある場合を評価 イベント等住民同士の交流を促進する施策を評価 |

↓
分類毎の評価(点数)の時系列変化をレーダーチャート化し、進捗状況が見える化

A団地
(全面建替団地)



B団地
(ストック改善団地)



【今後の進め方】

①アウトプット (=拠点化の実施状況) の把握

※H30年度~

②アウトカム (=拠点化の施策展開等による顧客満足度向上、地域への貢献等) の把握

⇒評価のスキーム・指標等を構築し、モデル団地でのアンケート調査等を実施、分析。

※R1年度検討着手、R2年度モデル団地アンケート調査等実施予定

③関係者(地公体、連携事業者、地域住民等)からの評価の把握



専門家・学識経験者等からなる委員会のご了解を得ながら検討を進め、拠点化の効果把握、評価を行い、対外的にも発信していく。

※R2年度 有識者委員会 開催予定

I - 2 - (2) ~ 団地再生事業による地域に必要な機能の強化・整備等（浜見平団地） ~

- 事業の進捗に合わせ、しろやま公園を整備し、**防災機能の強化に寄与**（平成27年度から公園を段階的に供用開始し、令和元年度も一部を追加で供用開始）
- 建替えにより創出した整備敷地に賑わい施設等を順次誘致し、**地域の魅力を高める拠点機能の整備を推進**（令和元年度は、生活拠点ゾーン3期となるG街区の敷地を供給）
- なお、建替えによる資産の良質化も推進（令和元年度は、建替後住宅543戸を供給）

浜見平団地（神奈川県茅ヶ崎市）

〔管理開始〕（従前）1964年度～（従後）2010年度～
 〔従前〕 UR賃貸住宅（3,407戸）
 〔従後〕 UR賃貸住宅（1,473戸※）※計画中を除く

防災機能の強化（しろやま公園）

- ・ 防災機能（耐震性貯水槽、防災備蓄倉庫、井戸等）に加え、交流機能（芝生広場、バス停、眺望スポット等）を兼ね備えた公園を整備

令和元年度追加供用開始

（今後供用開始）

植栽帯（防火樹林帯）

井戸設備

雨水貯留槽

2015年度供用開始

耐震性貯水槽（飲料水兼用）

概要図

防災備蓄倉庫・バス待合スペース

井戸設備



- 2005年 第I期事業着手
- 2008年 市が「浜見平地区まちづくり計画」等を策定
- 2011年～ 建替後住宅の入居
- 2013年～ 整備敷地の供給
- 2015年～ しろやまコミュニティ会議（NPO、市、UR、民間、自治会等）運営開始

商業、公共公益施設等の誘致

【1期】C街区「ハマミーナ・BRANCH」

- ・ 市・民間、2015.4オープン
- ・ 文化/学習施設、出張所、地域包括支援センター、福祉相談室、医療モール、まちスポ（NPO拠点スペース）、保育所等



【2期】H街区「BRANCH2」

- ・ 民間、2017.3オープン
- ・ スーパー、戻り店舗、飲食、物販、まちスポ等



【3期】G街区「(仮称)BRANCH3」

- ・ 令和元年度土地引渡し
- ・ 民間、2021年度以降オープン（予定）
- ・ 商業施設（物販・飲食・サービス等(予定)）

建替えによる資産の良質化



しろやま公園・UR賃貸住宅



1964年度管理開始



2020年3月 建替後住宅（543戸）供給

I - 2 - (2) ~ 新たに導入した機能、多様な事業主体との協働 ~

- 事業により創出した整備敷地等のうち、7件について、新たな機能導入等を目的に供給
- 賑わい、交流、福祉、医療等、様々な機能を導入することで、団地の役割・機能を多様化
- 地方公共団体や民間事業者等、**多様な事業主体と協働し、地域に開かれた団地への再生を推進**

賑わい施設 (2件) / 日の里団地 (福岡県宗像市) 他



【出典】福岡県宗像市日の里団地共同企業体 提供資料



宗像市、UR、日の里団地共同企業体(民間10社)等との連携協定締結式の様子

・市や地元の意向を踏まえ、地域の拠点となるような**利便施設導入**等を公募条件に付加し、事業者を決定。**市・UR・事業者との間で連携協定も締結。**

<事業計画> ○ 次世代に引き継ぐレガシー

・団地の記憶・歴史を物語る「**既存住棟を活用した生活利便施設**(プレウォリー、DIY工房など)」への改修・運営 など

○ **新しい価値の創造**
・緑が人をつなぐ、「サトヤマ」のある暮らしを提供する「**先駆的な戸建て住宅**」の供給 など

・市は「官民連携による、住宅団地開発と既存住棟活用をかけた**団地再生『宗像・日の里モデル』**を構築するとともに、**他自治体のモデルや刺激**となることを期待。

交流施設 (1件) / 豊四季台団地 (千葉県柏市)



・当地区の基本理念「Aging in Place」に資する公募条件を付加し、商業街区に**コミュニティ食堂**を誘致。

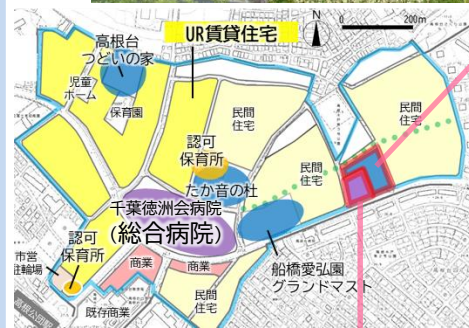
- ① 若者から高齢者まで地域住民が気軽に立ち寄れる空間
- ② 日常の食を支える場所として、食事等の提供
- ③ 生活支援・交流促進サービスの提供
- ④ 健康増進若しくは福祉・生活サービスの施設設置
- ⑤ 地域住民、特に高齢者等の積極的な雇用 など

・東京大学高齢社会総合研究機構及び市は「**高齢者の欠食防止やコミュニティ形成の場等の機能**」を期待。

高齢者生活支援施設 (2件)・医療施設 (1件) / 高根台団地 (千葉県船橋市) 他



【出典】社会福祉法人子羊会 提供資料



・市から要望を受け、地域に不足している**特別養護老人ホーム、ショートステイ等の高齢者支援施設**を誘致。

・既に誘致した重症疾患等を診療する総合病院(2016年開設)に加え、軽度や慢性の疾患等を診療する**医療施設(診療所等)**を誘致し、医療サービス機能の強化に寄与。

防災機能強化 (1件) / 浜見平団地 (神奈川県茅ヶ崎市)

I - 2 - (2) ~ 地方公共団体との更なる連携 ~

- 新たに7団体（事業中地区4件、その他3件）との間で連携協定等を締結。令和元年度末時点で有効な連携協定等は、31件となり、**地方公共団体との連携構築・強化を図った**

◆ 新たに締結した連携協定等（7件）

| 相手先 | 対象団地等 | 協定等名称（締結時期） |
|------------|---------------|---|
| 1 埼玉県さいたま市 | 田島団地（事業中） | 西浦和駅周辺のまちづくりに関する基本合意書（2019.9） |
| 2 茨城県取手市 | 戸頭団地 他（事業中 他） | 取手市と独立行政法人都市再生機構とのUR賃貸住宅団地及びその周辺地域におけるまちづくりに係る連携・協力に関する協定書（2020.2） |
| 3 福岡県宗像市 | 日の里団地（事業中） | 日の里地区まちづくりに関する連携協定書（2020.3） |
| 4 神奈川県平塚市 | 平塚高村団地（事業中） | 平塚高村団地団地再生事業における「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区構想」の実現に向けた確認書（2020.3） |
| 5 千葉県松戸市 | 市内のUR賃貸住宅 | UR賃貸住宅団地を活用したまちづくりに係る包括的な連携及び協力に関する協定書（2019.6） |
| 6 東京都板橋区 | 高島平団地 | 高島平地域の連鎖的な都市再生事業の実現可能性検討に関する覚書（2019.12） |
| 7 埼玉県坂戸市 | 北坂戸団地 他 | 坂戸市と独立行政法人都市再生機構との連携協力によるまちづくり推進に関する協定書（2020.1） |

○ さいたま市とのまちづくりに関する基本合意

- ・市は、西浦和駅周辺のまちづくりを推進中。一方、URは、2018年に駅周辺にある田島団地の団地再生事業（一部建替え）に着手。
- ・令和元年度、市とURが連携し、駅周辺のまちづくりを推進し、地域の価値向上を図ることを目的に、基本合意書を締結。
- ・駅前顔となるまちづくり、良好な住環境の形成など、相互に連携し、推進中。



埼玉県さいたま市との締結式の様子

（写真左より）UR東日本賃貸住宅本部長 田島満信、さいたま市長 清水勇人、UR東日本都市再生本部長 田中伸和

○ 坂戸市とのまちづくりに関する連携協定

- ・市内のUR団地には、整備から40年以上が経過しているものもあり、建物の高経年化等による、地域活力の低下が課題。また、市は北坂戸駅周辺のまち再生も検討中。
- ・令和元年度、市が進めるまちづくり並びにUR団地のストック再生及び活用を推進することを目的に、まちづくりに関する連携協定を締結。



埼玉県坂戸市との締結式の様子

（写真左より）坂戸市長 石川清、UR東日本賃貸住宅本部 東京北・埼玉地域本部長 竹内大輔

○ 多様化する居住ニーズに対応するため、建替えやリノベーション、バリアフリー化等の改修を推進し、快適で魅力ある賃貸住宅を供給

①リノベーション改修住戸の供給

□ 快適で魅力ある賃貸住宅を供給するため、住戸内のリノベーション改修を実施。結果として、住戸の段差解消等を推進。

<和室の洋室化>



一般住宅



洋室化実施住宅

<民間連携リノベーション住宅>



一般住宅



民間連携リノベーション住宅

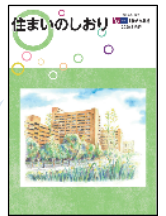
リノベーション住宅供給戸数：11,218戸

②居住中住戸の手すり設置対応

□ 空家修繕工事での手すり設置※に加え、居住者からの要望に応じて、住戸内（トイレ、浴室）にUR負担で手すりを設置。 ※昭和54年以前に管理開始した団地が対象

□ 居住者に対しては、入居時に配布する冊子「住まいのしおり」で案内を実施。

住宅使用上の注意事項や共同住宅での暮らしのルール等をまとめた冊子。この中に手すり設置対応について掲載。



③建替え住宅の供給

□ 団地建替えの結果、段差解消等がされた住戸を供給。

建替え住宅供給戸数：604戸

リノベーション・手すり設置・建替え等によりバリアフリー化を推進

○ 耐震改修や適時・適切な修繕等を実施し、安全・安心な賃貸住宅を提供

UR賃貸住宅の耐震改修等

- ピロティ階の改修（平成8年度～）：柱・梁部分への鉄骨ブレースの設置等により補強。
- 住宅階の改修（平成18年度～）：物件ごとに、構造に適した補強を実施。

耐震化推進における課題・難しさ

- ・改修工事や用途廃止に伴うお住まいの方の移転等（移転先の確保、移転に伴う費用負担、テナント営業への配慮）
- ・改修工事による居住環境への配慮
- ・区分所有者との合意形成

課題解消のための方法、工夫

- ・希望する方には団地内等に移転先住戸を確保するとともに、移転等の費用をURが負担。
- ・小規模な低層施設棟は、合意を円滑に取り付けるためにテナントに対し休業日の活用等を提案しつつ、既存業者を活用することで即応できる工事実施体制を組み、改修を促進。
- ・改修工事を外壁修繕等の大規模修繕工事と同時に実施することや、工法の工夫により騒音に配慮し居住環境への影響を低減。また、改修工事を大規模修繕工事等と同時に実施することにより工事コストも低減。
- ・将来的な建物の取扱い方針を踏まえた協議の実施。

適切な執行管理のもと、工程管理を徹底するとともに、居住者対応等を丁寧に行うことで、着実に耐震化を推進

耐震改修後の付加価値向上策

①リノベーション
住戸内耐震ブレースをアクセントとして活用することで、商品力を向上



②コンバージョン
ブレースにより居住性能が著しく低下する場合は、トランクルームに改修するなど、利便性向上に資する用途に転用

