

URBAN
RENEWALS
STRATEGIES
PRODUCER

高齢社会への取り組み

人が輝く都市をめざして



—— 街に、ルネッサンス ——



都市機構

人が輝く都市をめざして、美しく安全で 快適なまちをプロデュースします。

都市再生をプロデュース

豊かな生活空間の提供

地域と共にまちづくり

新たな高齢社会にむけて

快適・安全、身近に安心な環境づくりと 共に楽しく暮らす環境づくり

都市機構は、これまで高齢社会に対応したまちづくりを進めるために、住環境のバリアフリー化など快適で安全な環境や、身近に高齢者施設等のあるより安心できる環境など、高齢者に優しい環境づくりをすすめてきました。

しかし、高齢化は今後も急速に進む状況にあり、また、多くの高齢者が生活に悩みや不安を抱えており、より幅広い高齢者への対応が求められています。住環境においても、これまでの最優先課題であった安全や安心面での対応だけでなく、今後は、高齢者の悩みや不安をより軽減するために、若い人たちも含めた地域の人たちによって高齢者を支えていくことが必要となっています。このことにより、地域の人たちによって育て支えられた環境は、仲間とともに馴染んだ地元に住み続けたい思いや、生きがいや健康増進を実現できるなど、高齢者にとっても、より優しい住環境となっていきます。

都市機構は、これまでの高齢者対応に加え、このような地域の人たちによる支え合いができるよう、気の合う仲間と共に生きることのできる環境、より身近な生活支援のできる環境、在宅介護への対応や健康増進を行える環境など、多世代の仲間が共に楽しく暮らす環境づくりをサポートしています。

快適・安全

暮らしのバリアフリーなどにより、高齢者が快適で安全に暮らせる環境づくりをサポートします。

身近に安心

高齢者施設との連携などにより、高齢者が身近に安心を確保できる環境づくりをサポートします。

共に楽しく

集いやすく、共に暮らしやすい環境づくりによって、高齢者が多世代の仲間と共に楽しく暮らせる環境づくりをサポートします。

快適・安全

暮らしのバリアフリー



身近に安心

高齢者施設との連携



アクティブに暮らしたい

生きがいを持って暮らしたい

自分の居場所が必要

新しい住まい方の模索

仲間が必要

馴染んだ地元に住み続けたい

経済的不安を解消したい

サービスの質の向上

より充実を目指して

集いやすい環境づくり

共に楽しく

共に暮らせる環境づくり



気の合う仲間と共に生きる

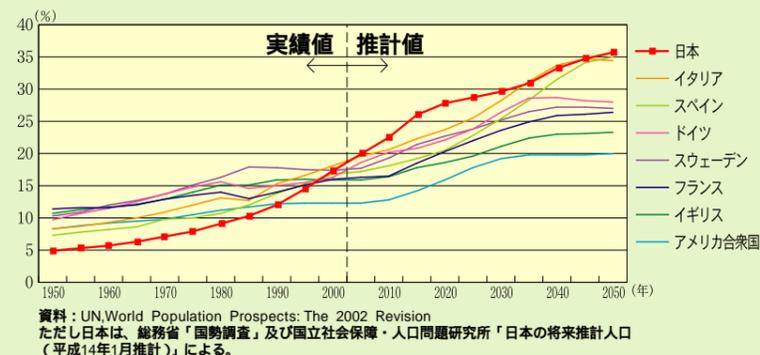
より身近な生活支援

在宅介護への対応

健康増進

急速に進む高齢化

日本の65歳以上の人々が全人口に占める割合は1950年には5%でしたが、1990年には12%となり、2015年には26%、2050年には35%を超え、約2.8人に1人が高齢者となります。これは、世界にも例を見ないほどの急激なスピードの高齢化であり、日本は世界に先駆けて高齢化対応を進める必要に迫られています。



快適・安全

住戸内、屋外空間及びまち全体のバリアフリー化などにより、高齢者が快適で安全に暮らせる環境づくりをサポートします。

暮らしのバリアフリー

住戸内のバリアフリー

トイレ・廊下・居室間のフラット化や、浴室等の手すり設置などのバリアフリー化を行っています。



段差のない和室入口・広いドア幅



手すりのついた浴室

新規賃貸住宅では、水回りや廊下間のフラット化をはじめ、浴室には手すりを設けました。また手すりを取り付けても車椅子が通れる廊下幅を確保しています。



改良後
個室間の床段差を解消



主要な場所への手すりの設置

既存賃貸住宅の1階等において国の財政支援を得つつ高齢者向け優良賃貸住宅に改良することにより、床段差の解消、手すりの設置などのバリアフリー化、高齢者にも使いやすい設備の設置等を実施しています。



屋外空間のバリアフリー

屋外空間では、段差のない歩行空間づくりや、スロープや手すりの設置により、建物入口の段差解消を行っています。



建物入口のスロープ（府中グリーンハイツ）

新規賃貸住宅では、段差のない屋外空間づくりや、スロープや手すりの設置により建物入口の段差解消を行っています。



設置前



設置後

エレベーターの取り付け（福生団地）



屋外空間の改修（袖ヶ浦団地）

既存賃貸住宅では、共用部・屋外空間の改修やエレベーターの設置（中層住宅）によりバリアフリー化を図っています。

まち全体のバリアフリー

ノーマライゼーションを推進するまちづくりを行っています。



傾斜を抑えた歩道
（千葉ニュータウン いには野）



車いすの利用を考慮した水飲み場
（千葉ニュータウン いには野）

千葉ニュータウン「いには野」では、歩道と車道の段差や歩道自体の傾斜を最小限に抑えるなど、車いすやベビーカーを使う方も安心して外出できるよう、まち全体のバリアフリー化を図っています。

快適・安全～制度・施策等～

高齢者向け優良賃貸住宅

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、良好な居住環境を備えた高齢者向け優良賃貸住宅の供給を進めるため、国が事業者（機構）に対して整備費補助および家賃負担の軽減のため補助を行う制度です。

平成11年度から主に昭和40年代に供給した賃貸住宅の1階等の住戸を改良しています。床の段差をほとんどなくし、要所に手すりを設置するなど、高齢者の方が使いやすいように配慮しました。入居にあたって満60歳以上の方など、一定の資格要件を設けています。また、一定以下の所得の方には家賃負担の軽減が行われます（ただし、団地によっては一定以下の所得であっても家賃負担の軽減措置が適用されない場合があります）。

万一の場合(事故、急病、負傷)の連絡など、緊急時に提携民間業者に通報する緊急時対応サービスをご利用いただけるため、安心です(有料)。

緊急時対応サービス



長寿社会対応仕様

高齢者を含めたすべての方が、安全で快適な生活が送れるように、平成8年度以降に建設する新規の賃貸住宅に標準として取り入れています。主な内容として「住宅内部の洗面所と廊下の間や洋室と和室の間の段差解消」「車椅子の通行などに配慮した廊下幅や扉寸法」「浴室の手すり設置」「手すり設置のための廊下壁の下地補強」があります。

高齢者等向け特別設備改善住宅

主に昭和40年代に供給した賃貸住宅の1階等住戸を高齢者または障害者の方向けに浴室の段差の緩和や設備を改善、緊急時にボタンひとつで通報できる連絡通報用装置の設置等を行った賃貸住宅です。



浴室の段差緩和、手すり設置等
（高齢者等向け特別設備改善住宅）

身近に安心

高齢者施設等（高齢者支援サービス、医療施設など）との連携や地域の福祉拠点づくりなど、高齢者が身近に安心を確保できる環境づくりをサポートします。



高齢者施設との連携

生涯安心して暮らし続けられる住まい方の提供

賃貸住宅「ふれあいプラザ長居公園南」では、都市機構と民間企業との連携により、本格的な介護を必要としない間は都市機構住宅内で生活支援サービスを受けることができ、介護が必要になった段階で隣接する高齢者生活支援施設（シニアハウス長居公園）に住み替えることができるという仕組みを導入しています。



ふれあいプラザ長居公園南（高齢者支援施設は05年完成予定）

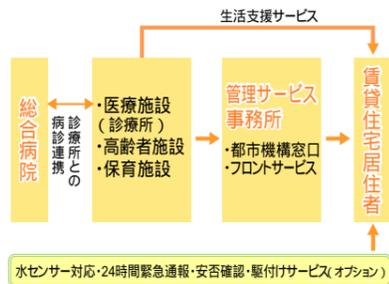


ビリヤード大会（生活支援サービスの一部）

医療・福祉・生活サービスの充実

賃貸住宅「ライフタウン国領」においては、「安全で安心できる住まいづくり」をコンセプトとして、団地内に医療・高齢・保育施設（診療所等・特別養護老人ホーム・認可保育所）を設置し、住戸内には緊急時の対応に備えた水センサー・安否確認・駆付けサービス（オプション）を完備し、日常生活をサポートする窓口案内・フロントサービスを実施しています。

さらに日常の「かかりつけ医」である団地内の診療所から隣接する総合病院（緊急・高度医療等に対応）に対して、外来診療予約・紹介などの取次ぎが行われています。



ライフタウン国領

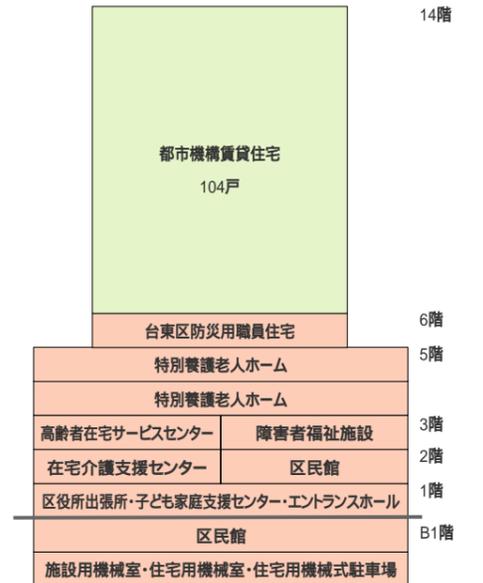
地域の福祉拠点づくり

市街地整備及び既存賃貸住宅の建替に伴う賃貸住宅整備に併せて、行政や民間企業との連携のもと、デイサービスセンター等の高齢者福祉施設や医療施設の併設を行っています。

台東区二長町小学校跡地を都市機構が借地し、都市機構と台東区の共同事業により建設された「アクシス台東」。都市機構賃貸住宅と併せ、区役所出張所、子ども家庭支援センター、在宅介護支援センター、区民館、高齢者在宅サービスセンター、障害者福祉施設、特別養護老人ホーム、台東区防災用職員住宅を合築しています。



アクシス台東



既存団地での試み

団地居住者の高齢化が進むなか、スーパー等の既存建物を改修し、デイサービスセンター等の少子高齢化対応施設として有効活用する取り組みを行っています。建物改修に併せて外構のバリアフリー化を図るなど、安全で快適なまちづくりを目指しています。



既存賃貸施設を改修しデイサービスセンターを導入した事例外観及び内部（原市団地）

身近に安心～制度・施策等～

シニア住宅

シニア住宅とは、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様の採用、生活を支援するための施設の設置、サービスの供与、終身年金保険の活用等による入居住宅の家賃の一時払い方式又は一時払い・月払い併用方式の採用等の高齢者の住生活の安定及び向上に資する特別の措置を講じた住宅です。都市機構では平成5年度以降、2団地建設しています。



シニア住宅（ポナージュ横浜）

シルバーハウジング・プロジェクト

高齢者が地域社会の中で生活を続けられるよう、その在宅生活を支援するため、バリアフリー化に対応するとともに、生活援助員による簡単な生活支援サービスが提供された公的賃貸住宅です。昭和62年度以降、地方公共団体と連携して建設しています。



シルバーハウジング・プロジェクト（エステート千歳希望ヶ丘）

高齢者等に対する優遇措置・特別措置等

- 入居制度等
- 当選率の優遇・入居基準収入額の緩和・近居の優遇・住宅変更の優遇
- 家賃
- 家賃改定に伴う家賃の減額等の特別措置、建替事業における従前居住者に対する家賃の減額等の特別措置、家賃等一時払制度
- 高齢者等相談業務の実施

安心登録カード

希望する高齢者世帯等を対象に、緊急時連絡先、血液型、かかりつけの医師等をあらかじめ登録し、緊急時の速やかな連絡に役立つ取り組みを一部団地で実施しています。

共に楽しく

集しやすい環境づくり、共に暮らせる環境づくりなどを行い、高齢者が多世代の仲間と共に、健康的で生きがいを持って楽しく暮らせる環境づくりをサポートします。



集しやすい環境づくり

集会所の環境づくり

団地内コミュニティの活動の場として、多くの団地で集会所を設置しており、そこでは、住民の様々な活動が行われています。高齢者を支える活動では、高齢者の外出を促し、健康状態や安否を確認するとともに、参加者間の親睦を深めることを目的とした食事会などが行われています。

また一部の団地において、コミュニティ活動の場のさらなる充実のために、集会所のバリアフリー化や厨房設備、収納設備等に改良を加える等の試みを行っています。



手作りの食事を楽しむ高齢者（飯島団地）



改修された厨房（飯島団地）

「飯島団地」では集会所の厨房を広くし、シンク・水栓を2つにするなどの改修を行い、高齢者の食事会やお茶会などの準備作業の効率を高めています。

屋外空間の環境づくり

屋外のバリアフリー化とともに、環境にやさしく、高齢者にもやさしい、屋外環境づくりをめざし、多目的広場、園路・通路、プレイロット、植栽整備等を行っています。

多目的広場

高齢者が集い、共に楽しく健康的な活動が行える場として、ゲートボール等を行える多目的広場及び休憩施設の設置を行っています。



多目的広場（袖ヶ浦団地）



歩道沿いの憩いのスペース（ひばりが丘パークヒルズ）

共に楽しく～制度・施策等～

支援サービス誘致（賃貸施設活用）

高齢者等が、地域で安心して暮らし続けられる地域づくりを行えるよう、地域福祉のために賃貸施設の利用をよびかけています。

多摩ニュータウンの永山団地では、賃貸施設である商店街の店舗区画を活用し、NPOと地域行政が連携した高齢者交流スペース「永山福祉亭」が開設され、食事と飲み物の提供があり、いつでも誰でも立ち寄れる場になっています。



賃貸施設での交流活動の様子（永山団地）

クラインガルテン

屋外空間に団地住民が利用できるクラインガルテン（小菜園）を設置している団地もあります。（有料）



コンフォール十日市場



レーベンスガルテン山崎

コミュニティガーデン

一部の建替団地等では、未利用地を活用し、団地住民が利用できる、コミュニティガーデン（共同花壇）を設置しています。



サンヴァリエ桜堤



コンフォール藤沢

建替団地での試み（ワークショップ）

既存団地の建替事業では、より暮らしやすい環境づくりの一環として、団地ごとの状況に応じて、ワークショップ手法の活用を試みています。



集会所ワークショップ（多摩平団地）



誰もが気軽に集える場の提供（多摩平の森）

ワークショップで出された住民の考えは、団地の環境づくりに活かされており、そこでは、高齢者のコミュニケーションや多世代の交流など様々な活動が行われています。



緑のワークショップ（ひばりが丘団地）



夕涼み会（ひばりが丘団地）

団地内集会所使用の優遇

都市機構の賃貸住宅の居住者で、満60歳以上の高齢者の方や身体障害者手帳4級以上を受けている方、重度の障害などで常時介護を要する方を対象に毎月、指定日を2日までの範囲で設け、優先使用や使用料の免除を行っています。

Eラウンジ

高齢者の方々が、いつでも気軽に立ち寄って、談話や趣味などの、交流の場としても利用できる「Eラウンジ」(E = elder/年長者)を一部の団地において昭和62年度から集会所に隣接など設置してきており、高齢者の方々が優先的に無料で利用できるようになっております。



Eラウンジ（竹の塚第一団地）

共に楽しく

共に暮らせる環境づくり

多様な機能で支え合うまち

秋田市にある「御所野ニュータウン」には、豊かな長寿社会をむかえるために建設された福祉総合施設「秋田県中央地区老人福祉総合エリア」（通称「中央シルバーエリア」）があります。

同エリアには、ケアハウスや屋内運動センター等があり、お年寄りの介護支援をはじめ、健康づくり、生きがいづくり、世代間交流などさまざまな役割を担っています。



全面人工芝の屋内運動広場
(御所野ニュータウン)



多世代交流の場として活用される
御所野ふれあいセンター

新たな住まいの提案

高齢者が、家族や兄弟、仲間と暮らすなどの暮らしのスタイルや、介護などの必要性に合わせて高齢者を支える住環境を選択できるなど、高齢者が暮らしやすい環境づくりとして、グループリビングやグループホーム、シェアリングなど様々な対策が行われています。都市機構でも、より高齢者に優しい環境を目指して様々な取り組みを始めています。

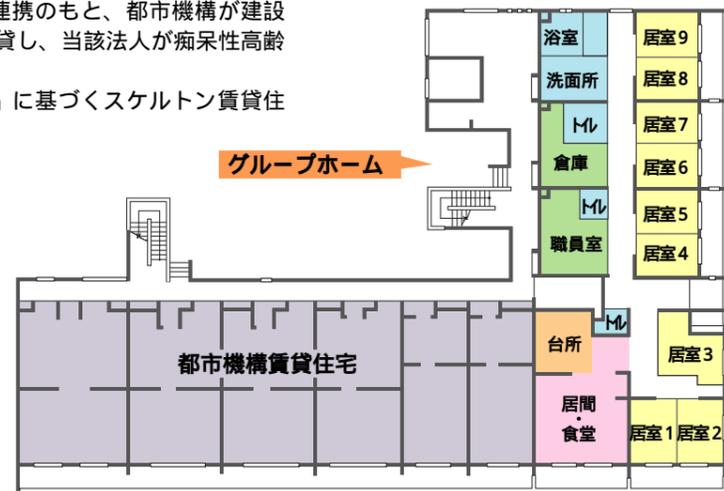
グループホーム

二子玉川団地建替工事に伴い、世田谷区との連携のもと、都市機構が建設する住棟1階の一部躯体等を、社会福祉法人に賃貸し、当該法人が痴呆性高齢者グループホームとして運営します。

当事業は、「グループホーム等供給支援制度」に基づくスケルトン賃貸住宅を活用する第一号の事業です。



建替後の外観(二子玉川団地)



グループホーム想定プラン(二子玉川団地)

ハウスシェアリング

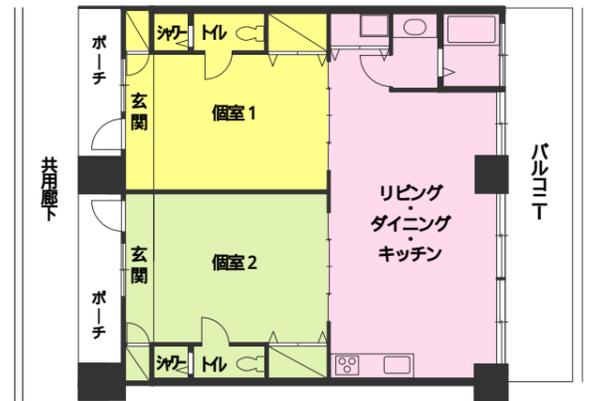
居住者の多様なニーズ、ライフスタイルに的確に対応するため、一部の賃貸住宅において、親族以外の友人等との同居を可能とする「ハウスシェアリング」の導入を検討しています。同居者のいる潤いのある暮らし、緊急時の助け合いといった、高齢者のニーズにも対応するものです。

イメージプラン1



プライベートゾーンとパブリックゾーンが明快に分かれたプラン

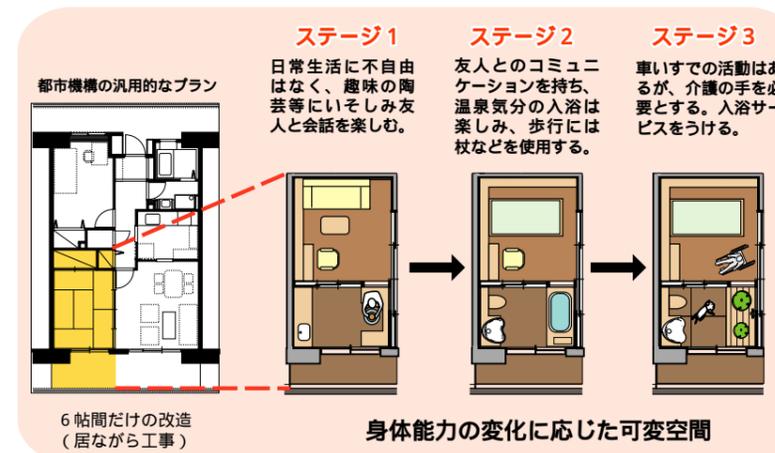
イメージプラン2



個室にシャワー・トイレを設け、プラン1よりさらにプライベートゾーンの設備を充実させたプラン

介護しやすい空間づくり

最小限の空間を効果的に改修することで、集合住宅での高齢者の暮らしをもっと楽しく生き生きとしたものにするための研究開発を行っています。変化するライフステージに対応可能な空間構成で、家族と一緒に生活し、車椅子を使うようになっても家族によって介護がしやすい空間をつくることができます。



6帖間だけの改造(居ながら工事)

身体能力の変化に応じた可変空間



ステージ2のモデルプラン
上: 6畳和室が楽居居空間に
中: 浴槽
下: トイレ

共に楽しく～制度・施策等～

グループホーム等供給支援制度

都市機構が住宅の躯体等を建設し、グループホーム等の事業を行う民間住宅事業者又は社会福祉法人等へ賃貸し、これらの事業者が内装等を施し、高齢者向け住宅として運営する制度です。

助け合いの会 ～高島平団地～

高齢者、障害者、子育てなどちょっとした手助けがほしいというニーズに応え、さまざまな団地で、住民等が自主的に助け合いの会を立ち上げています。

援助を受けたい会員と援助する会員からなり、洗濯・掃除・食事等の家事支援や病院への付き添い等の日常生活支援サービスが行われています。都市機構では、高島平二丁目団地で会の立ち上げ支援を試みています。



ゴミ出しサービス

一部の団地では、所定のゴミ置場に自力でゴミを出すのが困難な高齢者世帯等に対して、希望される方にゴミ出しサービス()を実施しています。

これにより、高齢者等との日常的なコミュニケーションを確保するとともに、ゴミ出しが行われず、連絡が取れない場合は、緊急連絡先又は警察等に連絡する体制を整えることで、安否確認の効果も期待されています。(日本総合住生活(株)によるサービス<有料>)

高齢者家族向け大型住宅等

高齢者の方が一定の独立を保ちながらも親族の方と一緒に生活を営むことができるよう、一室が高齢者用居室となっています。

三世代(ペア)住宅

高齢者の方と親族世帯が隣居できる三世代(ペア)住宅があります。隣り合う独立した住宅(ペア住宅世帯用、ペア住宅高齢者用)を1組として申込みものです。