

賃貸住宅における拠点整備等に関する取組について

平成22年9月10日

国土交通省住宅局

公的賃貸住宅団地ストックを活用した PPPによる「高齢者の住まい」の整備

— 公的賃貸住宅管理者と民間事業者によるパートナーシップ —

PPPによる公的賃貸住宅活用型「高齢者の住まい」の供給促進

公的賃貸住宅の既存の住棟や、建替え事業等により生じた土地を活用し、医療・福祉・住宅関係事業者が連携して、団地や周辺地域の高齢者世帯を対象にした「高齢者の住まい」の供給をPPPにより促進。

PPP

公的賃貸住宅管理者

土地・建物の提供

〔不動産投資リスクの低減〕

医療・福祉・住宅事業者

企画・建設・改修
管理・運営

医療・福祉サービスの提供

〔高齢者へのサービス提供、
賃貸住宅経営のノウハウ
を活かした事業展開〕

■ 公的賃貸住宅の活用のタイプ

A

既存住棟の再生・改修タイプ

既存の住棟を再生・活用して、高齢者の住まいや医療・福祉施設等への転用

具体事例:

ルネッサンス計画2
大阪府営御池台2丁目住宅

B

建替え事業等により生じた土地活用タイプ

建替え事業により生じた土地を活用し、高齢者の住まいや医療・福祉施設等を誘導

具体事例:

アートヒル高根台
シティーコート二子玉川
熊本県営健軍団地

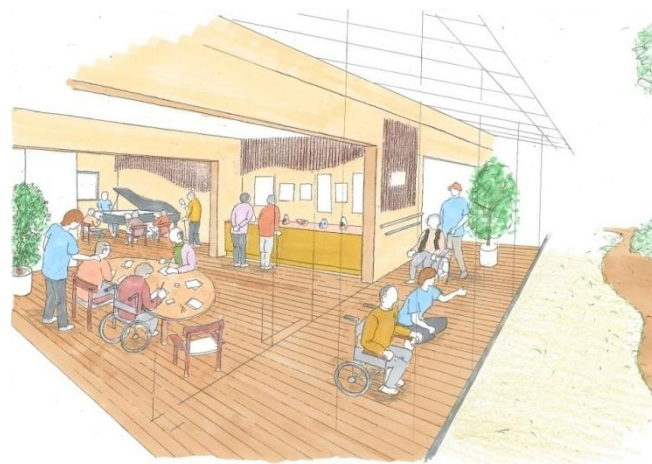
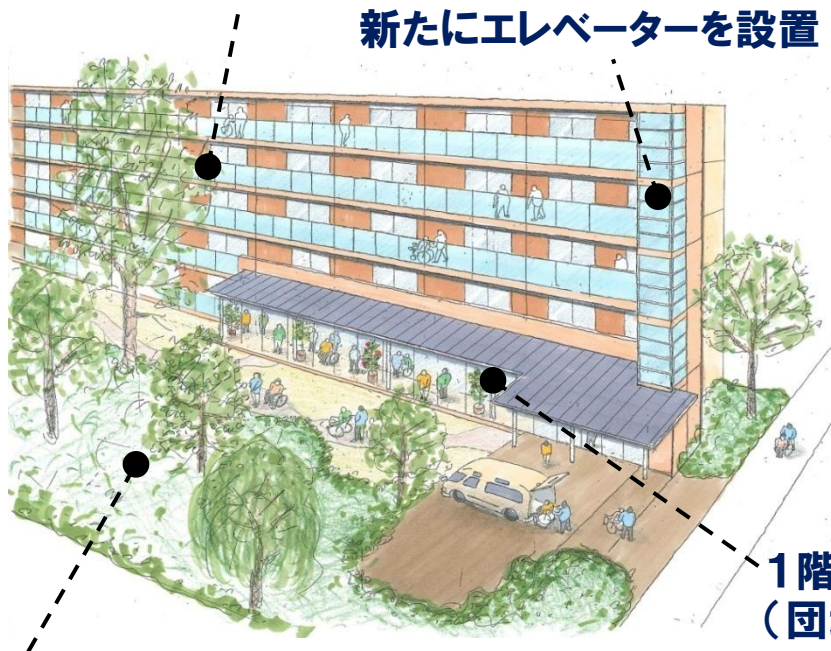
＜UR団地：多摩平（東京都日野市）・ひばりヶ丘（東京都東久留米市・西東京市）・東綾瀬（足立区）＞

- ・居住者が移転した後の住棟について、住棟単位で民間事業者に譲渡又は賃貸。
- ・民間事業者の創意工夫により多様な住宅や子育て・高齢者施設等として再生・活用。
- ・多摩平団地、ひばりヶ丘団地、東綾瀬団地にて事業提案募集を実施。既存住棟の活用により多世代の交流・共生を目指した提案が多数。

＜UR住棟ルネッサンス事業のイメージ＞

2階以上をケア付き
住宅として活用

新たにエレベーターを設置



1階をサービス施設や保育スペース等へ転用
（団地や周辺地域の住民が利用）

団地の緑豊かな空間

※パースは、イメージの一つであり、現行の関連法令で可能な範囲での改修に限る。

＜UR団地：アートヒル高根台(千葉県船橋市)＞

- ・UR賃貸住宅団地の建替えによって生じた土地を民間事業者に譲渡し、高齢者専用賃貸住宅、介護施設等を整備

＜施設概要＞

- ・高齢者専用賃貸住宅(自立型・介護型)
- ・小規模多機能型居宅介護
- ・グループホーム
- ・訪問介護事業所
- ・食堂(昼食時周辺開放)



＜団地諸元＞

- 敷地面積：44.7ha
- 従前管理戸数：4,608戸
- 管理戸数：2,822戸(平成20年度末)

＜施設関係諸元＞

- ・事業者 (株)生活科学運営
- ・敷地面積 約3,610㎡
- ・延床面積 約3,451㎡
- ・構造規模 RC造、5階建
- ・開設時期 平成21年6月

フロア構成



高根台つどいの家外観

- ☆自治会要望による多目的スペースの設置
- ☆地元配食事業者を自治会へ相談し誘致

<熊本県営住宅:健軍団地(熊本市)>

- ・建替えとあわせて県営住宅の1階に地域の福祉・交流拠点「健軍くらしささえ愛工房」を整備。
- ・NPO法人による地域居住支援など、地域住民とのパートナーシップにより運営。



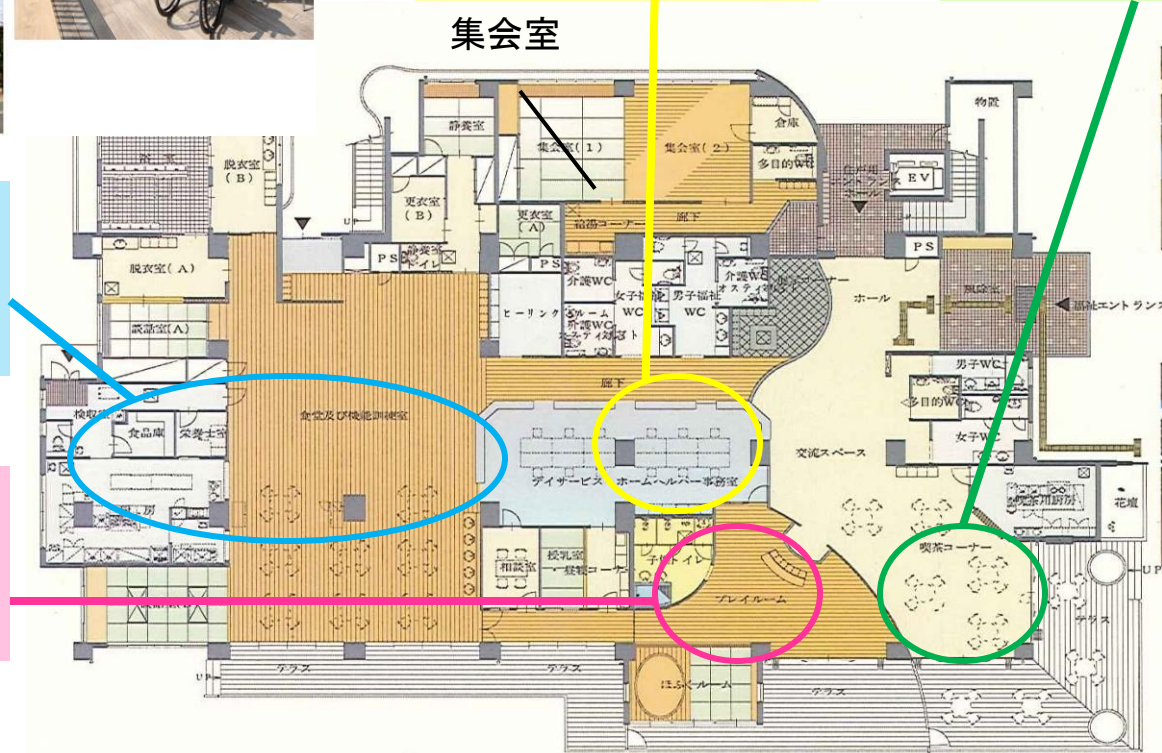
<健軍団地1階平面図>

介護相談、生活相談、
子育て相談等の総合的
な相談窓口

障害者が働く喫茶・
軽食サービス事業

高齢者のデイサービス・
夜間一時預かり・
配食サービス

子育て支援や子育て
支援活動の実施



公的賃貸住宅団地において拠点整備を 促進するための制度

— 高齢者等居住安定化推進事業 —

高齢者等居住安定化推進事業の公募・審査

高齢者・障害者・子育て世帯の居住の安定を確保するための先導的な取組を行う事業者に対して国が直接助成
(平成22年度予算:160億円)

公募内容と審査方法

A **一般部門**
評価委員会による個別審査・評価

- ・個々の提案内容について評価委員会により評価

A-1 一般部門

ハード・ソフトにおいて先導性の高い提案

- (例)
- ・先導性の高い高齢者の住まいの新築・改築
 - ・協働型居住の試み
 - ・高齢者への安心・見守りサービスの提供
 - ・高齢者の住まいに関する情報提供・相談業務
 - ・障害者世帯・子育て世帯の居住の安定確保に資する取り組み

B **特定部門**
評価委員会による包括評価

- ・評価委員会の意見を踏まえ要件整理
- ・個別内容について要件との適合を審査の上評価委員会に諮る

B-1 生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅部門

生活支援サービス付きの高齢者専用賃貸住宅の整備

B-2 ケア連携型バリアフリー改修体制整備部門

ケアの専門家と設計者・施工者の連携体制により行われるバリアフリー改修及び体制整備

B-3 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化部門

公的賃貸住宅団地の福祉拠点化に資する高齢者生活支援・障害者支援・子育て支援施設の整備

※選定された事業の助成期間は3年間

公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化事業のイメージ



<要件>

- 公的賃貸住宅団地内に高齢者生活支援施設等又はグループホームを整備するものであること
 - 地域住民(当該公的賃貸住宅団地居住者を含む)に対して生活相談、介護予防等の取組又はグループホームなど地域密着型のサービス提供を行うものであること
 - 当該公的賃貸住宅団地の管理者が推薦した者であること(住宅管理者自らが公募する場合を除く)
- ※当該公的賃貸住宅団地の管理者は入居者募集上の配慮、バリアフリー化等に努めること

<オプション>

- 高齢者専用賃貸住宅、有料老人ホームを合築・併設する場合は新築・改修費にも補助

<補助率>

- 高齢者・障害者・子育て生活支援施設、グループホーム、有料老人ホーム
新築1/10(上限1,000万円/施設)
改修1/3(上限1,000万円/施設)

※ただし、高齢者居住安定確保計画等に位置づけられる高齢者・障害者・子育て生活支援施設については、補助率を45%/補助限度額を、原則として、団地の戸数に60万円を乗じて得た額又は1億円のいずれか少ない額とする

- 高齢者専用賃貸住宅
新築1/10(上限100万円/戸)
改修1/3(上限100万円/戸)

高齢者等居住安定化推進事業 選定事例(一般部門)

海浜ニュータウン団地のリフォームによる居住安定化

リフォーム相談等の事業を展開をするNPOが、低コストのバリアフリー改修をモデル的に行うとともに、リフォームと生活支援サービスの検証、住宅相談会や住宅関連講座等の情報提供を行う。

- 事業実施予定地 千葉市美浜区高洲・高浜地区を中心とする住宅地
- 代表提案者 NPOちば地域再生リサーチ
- 予定事業期間 平成22年度～平成24年度

before

玄関から丸見えの間取り

選択肢の少ない浴室の改修タイプ

浴室の段差

結露の激しいトイレ

after

手すりの設置

床・壁・天井のパネル重ね張りによる保温性能確保、段差の低い浴槽

手すりの設置

断熱材を用いたトイレの結露防止

床暖房および壁面のパネルによる居室の保温性能の確保

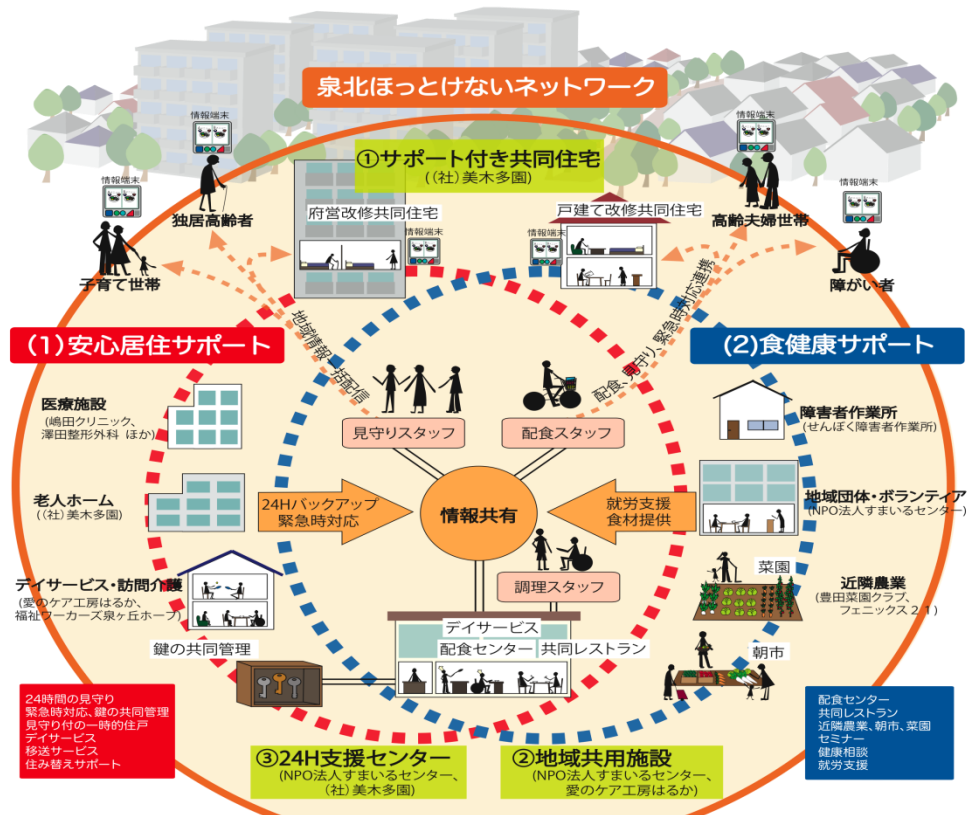
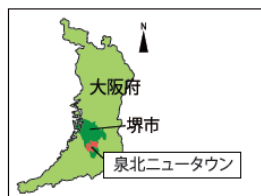
玄関周りのプライバシーを確保し、ゆったりとした脱衣所を確保

高齢者等居住安定化推進事業 選定事例(一般部門)

泉北ほっとけないネットワーク・新近隣住区

まちづくり活動を行うNPOが、高齢化が進む大都市近郊大型団地において、空き店舗・住戸を改修し、サポート付き住宅と地域住民も対象とする配食センター・24時間支援センターを整備する。情報端末等を用いて、地域のネットワーク化を図り、生活支援サービス等の検証を行う。

- 事業予定地 大阪府堺市南区槇塚台校区
- 代表提案者 NPOすまいるセンター
- 予定事業期間 平成22年度～平成24年度



- 泉北ニュータウン組織連携
- | | | | |
|--|---|--|--|
| <p>a.行政</p> <ul style="list-style-type: none"> 堺市泉北ニュータウン再生室 堺市介護保険課 大阪府住宅まちづくり部 大阪府営住宅 | <p>b.専門機関</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪市立大学生生活科学研究科 森研究室・生田研究室 泉北ニュータウン学会 福祉部会、住環境部会 | <p>c.自治会、委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> 槇塚台校区福祉委員会 校区福祉委員会 (民生委員) 堺市南区ケアマネの会 みなみかぜスマイルねっと (堺市南区障害者団体ネットワーク) NPO法人槇塚台助け合いネット 在宅医療ネットワーク ほか | <p>d.地域団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 豊田菜園クラブ フェニックス21 いっちゃんクラブ せんぼく障害者作業所 生活支援サービスたんぼぼ ヘルスサポートひまわり ほか |
|--|---|--|--|

高齢者等居住安定化推進事業 選定事例(一般部門)

団地居住者が自ら参加できる「見守り・助け合い」・「生きがい」・「多世代交流」の拠点づくり

代表提案者：
滝山団地自治会

■事業予定地 東京都東久留米市

■事業概要

大都市近郊の大規模団地において、既存集会所を改修し、団地自治会が、見守り・助け合いの拠点整備を行い、配食による高齢者の見守り、寺子屋による子どもの見守り、多世代交流、助け合い活動による日常生活支援と社会参加の機会づくりにより、高齢化が進んだ大規模団地の住民自身による地域の活性化を図ろうとするもの。

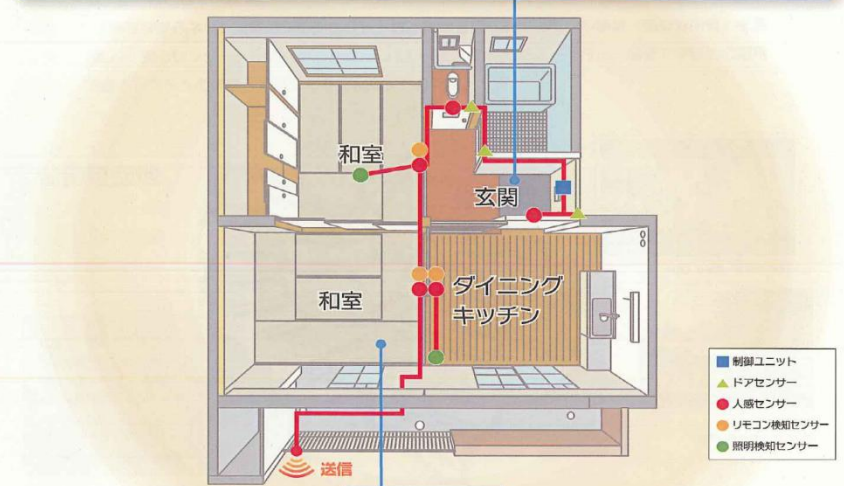
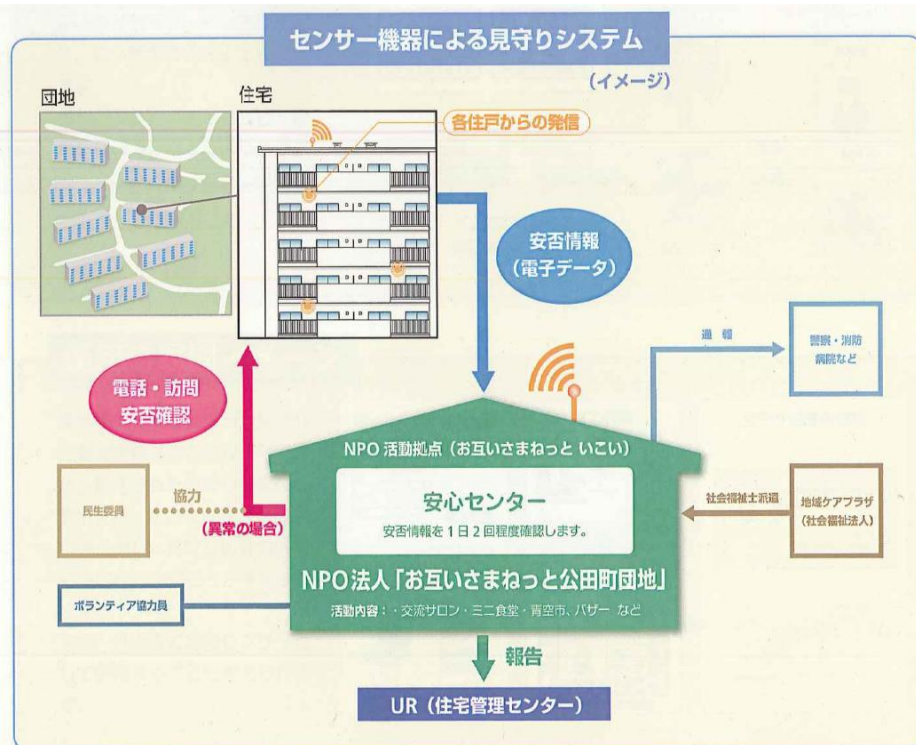
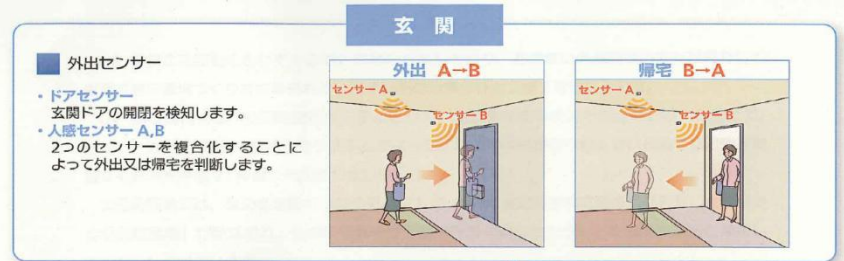


高齢者等居住安定化推進事業 選定事例(一般部門)

見守り安心ネット公田町プロジェクト

神奈川県横浜市の公田町団地において、URが団地住民(地元NPO)を主体とした団体との連携により、継続的な見守り推進体制を構築するもの。安心居住及び地域の活力向上活動や孤独死予防等のための見守り活動を実施するとともに、その効果を検証する。

- 事業予定地 神奈川県横浜市
- 代表提案者 (独)都市再生機構
- 予定事業期間 平成21年度～平成23年度



公的賃貸住宅団地(伊丹西野第5住宅)障害者向グループホーム

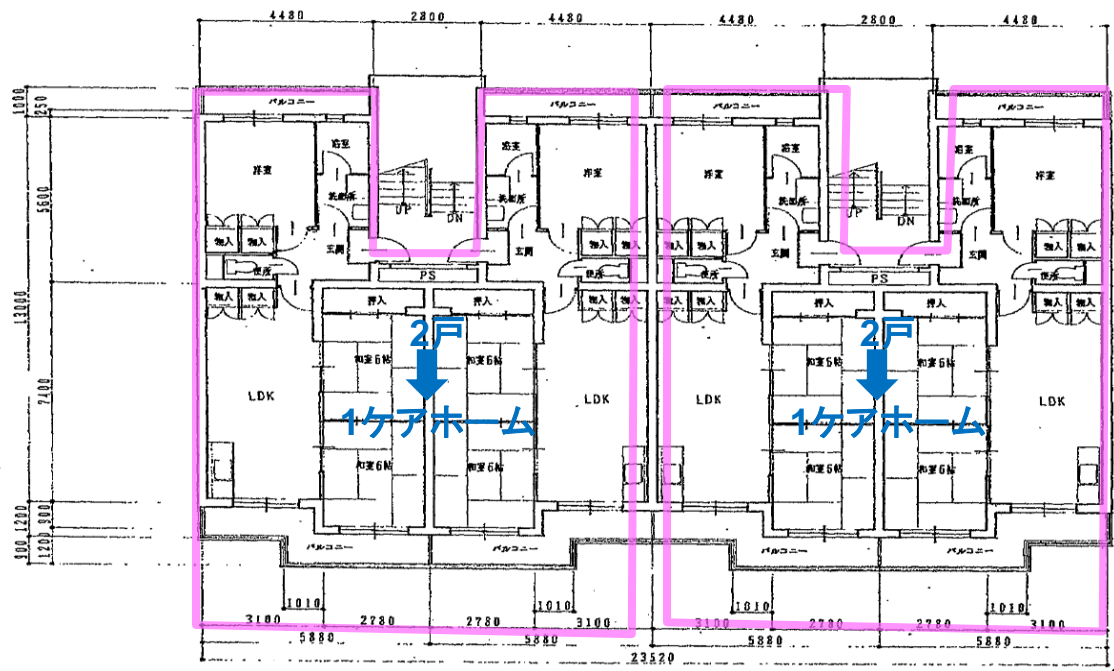
県営住宅団地(1棟16戸)のうち、4戸を改修し、障害者向けGHとして使用。

- 事業予定地 : 兵庫県伊丹市
- 代表提案者 : 社会福祉法人いたみ杉の子
- 予定事業期間 : 平成22年度～平成23年度

※1ケアホームあたり定員4～5名

■改修内容

- ・浴槽の改修
- ・給湯機器、空調設備の設置



既存建物1階平面図

高齢者等居住安定化推進事業のスケジュール等

スケジュール

| | |
|-----------|---|
| 平成22年7月 | 事業説明会の開催(7月16日～全国6都市) 提案申請書電子ファイルダウンロード開始(http://iog-model.jp/) |
| 平成22年8月 | 高齢者等居住安定化推進事業の提出期間(8月2日(月)～8月31日(火)) |
| 平成22年10月頃 | 平成22年度第2回高齢者等居住安定化推進事業の事業選定 |

問い合わせ先(ファクシミリ又は電子メール)

高齢者等居住安定化推進事業評価室

FAX: 03-6268-9029 E-mail: model@swrc.co.jp

提出先

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町3-25精和ビル6階
高齢者等居住安定化推進事業評価室 気付

平成22年度高齢者等居住安定化推進事業評価委員会事務局 宛

最新情報のお知らせ

高齢者等居住安定化推進事業ホームページ

<http://iog-model.jp/>