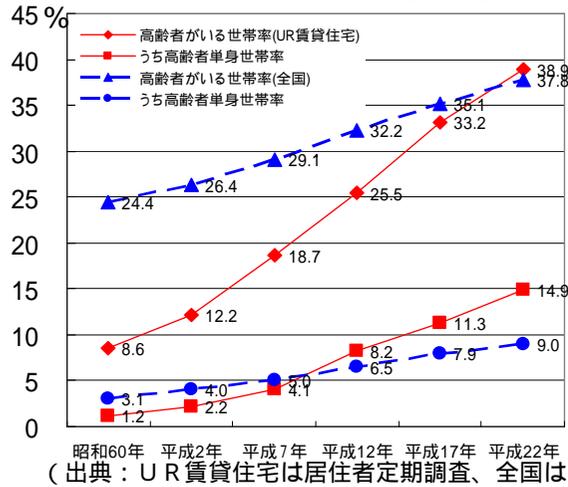


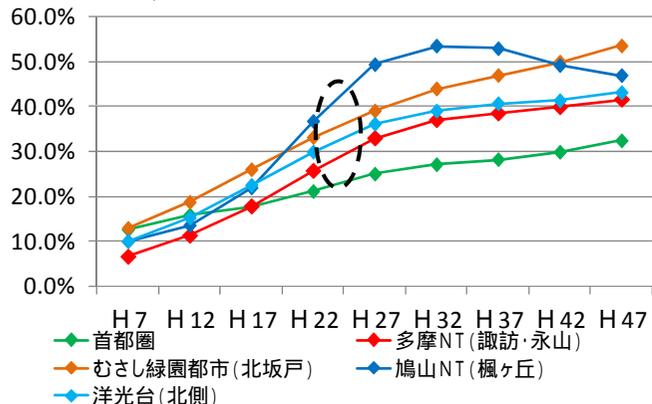
# 3 - 2 団地における高齢者対応改修 安心住空間創出プロジェクト

・高齢者等ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができるよう、公営住宅・UR賃貸住宅団地を地域の福祉拠点として再整備する「安心住空間創出プロジェクト」を推進している。

## 団地居住者の高齢化が急速に進行



## 郊外住宅団地の高齢化率は既に平均(首都圏)を上回り、今後さらに進む見込み



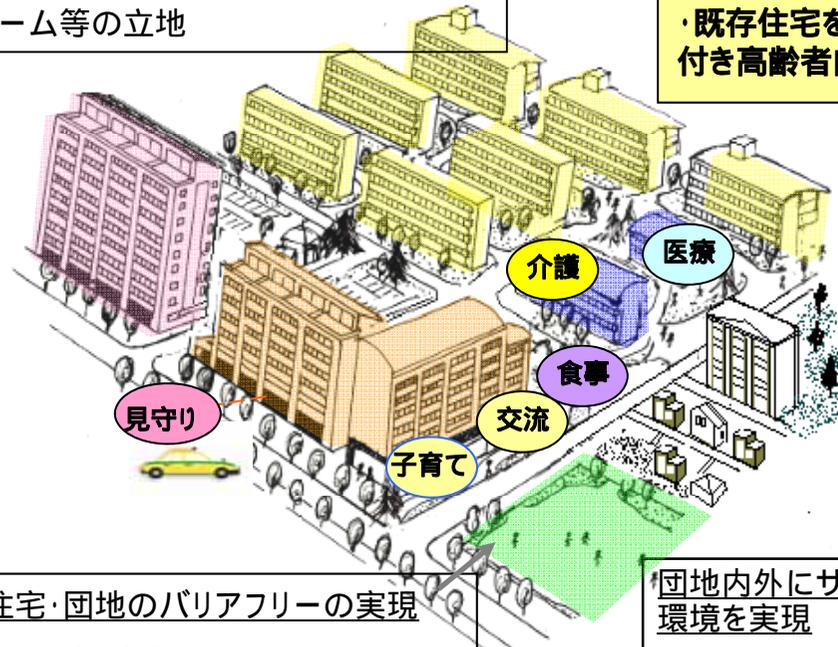
H17年度までは国勢調査。H22年度以降は人口問題研究所による推計値(各住区はH21年度国土交通省住宅局調査での推計値)。

### 住宅の建替えと余剰敷地の有効活用

- ・介護・医療・子育てサービスを提供する施設の立地
- ・サービス付き高齢者向け住宅、老人ホーム等の立地

### 既存住宅・施設の有効活用

- ・既存施設を改修して、医療・介護・子育て支援サービスを提供する事業所として活用
- ・既存住宅を改修して、サービス付き高齢者向け住宅等として活用



### 住宅・団地のバリアフリーの実現

- ・住戸内・専有部分
- ・屋外空間
- ・施設への移動経路

### 団地内外にサービスが利用できる環境を実現

- ・医療・介護・子育てサービス
- ・緊急時対応
- ・住み替え支援

## 3 - 2 団地内施設を活用したサービス施設導入

- ・団地内に設置された店舗等の施設は、団地居住者の変化等に伴い、利用者が減少し、なかには遊休化するものも発生。一方、居住者の急速な高齢化に伴い高齢者向けのサービスを提供する施設は不足。このため、既存施設の用途を転用し、高齢者の生活を支援する施設を積極的に導入している例がある。

### 施設の高齢者支援施設への転用イメージ

周辺市街地の成熟、居住者の高齢化等により  
求められる機能の変化、空き店舗が発生



高齢者を支援するサービス提供施設の導入  
既存施設を改修し、用途転用  
団地管理者によるバリアフリー環境の整備



### UR団地において施設を高齢者支援施設に転用した実績

業種	合計
訪問介護	52
通所介護、ショートステイ、小規模多機能	86
特養、老健、ケアハウス、有料老人ホーム、グループホーム等	16
その他(地域包括支援センター、配食サービス等)	43
合計	197

## 3 - 2 団地内施設を活用したサービス施設導入 - 2

**【事例】 霧ヶ丘グリーントウン** 横浜市緑区 昭和56年建設 848戸

施設の概要 昭和56年建設、2階建て、延べ床面積1,558㎡  
 改修前 空き店舗(平成15年までスーパーマーケットとして利用)  
 改修後 ミモザ横浜霧が丘  
 提供サービス 2F 小規模多機能型居宅介護、デイサービス、グループホーム  
 1F 多世代交流拠点



### 改修工事の概要

**団地管理者によるバリアフリー環境の整備**  
 エレベーターの設置、建物アクセスの改善



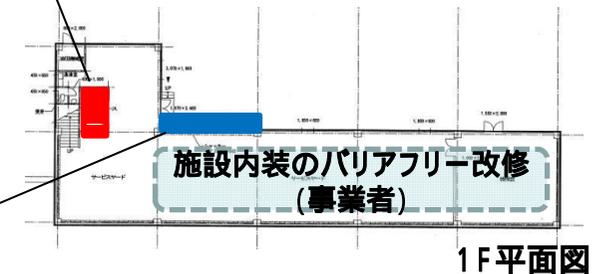
**事業者による施設の改修**  
 スロープ設置など建物の床段差解消



エレベーター  
設置(UR)



スロープ設置  
(事業者)



## 3 - 2 既存住宅を増築し高齢者住宅・サービス施設を導入

・敷地に余裕のある団地では、住棟へのエレベーター設置や、住棟に隣接して施設を増築することにより、既存住宅をサービス付き高齢者向け住宅に転用することができる。



多摩平団地(昭和33年竣工、250棟、2792戸)では、建替え・敷地の集約化とともに、既存の住棟を活用する取り組みがモデル的に進められている。

URから土地・建物を賃借した民間事業者が、高齢者向けサービス提供施設を増築するとともに、既存住宅を改修した高齢者向け賃貸住宅が供給された。

### 既存の住宅

共同住宅2棟 計64戸 (4階建てRC造)

### 改修後の活用

賃貸住宅:63戸 (既存住棟の改修)  
(うち1棟32戸をサービス付き高齢者向け住宅に登録予定)

食堂兼多目的室 (増築)

<一括前払い方式の場合の家賃>  
970万円(23㎡) ~ 2,880万円(42㎡)

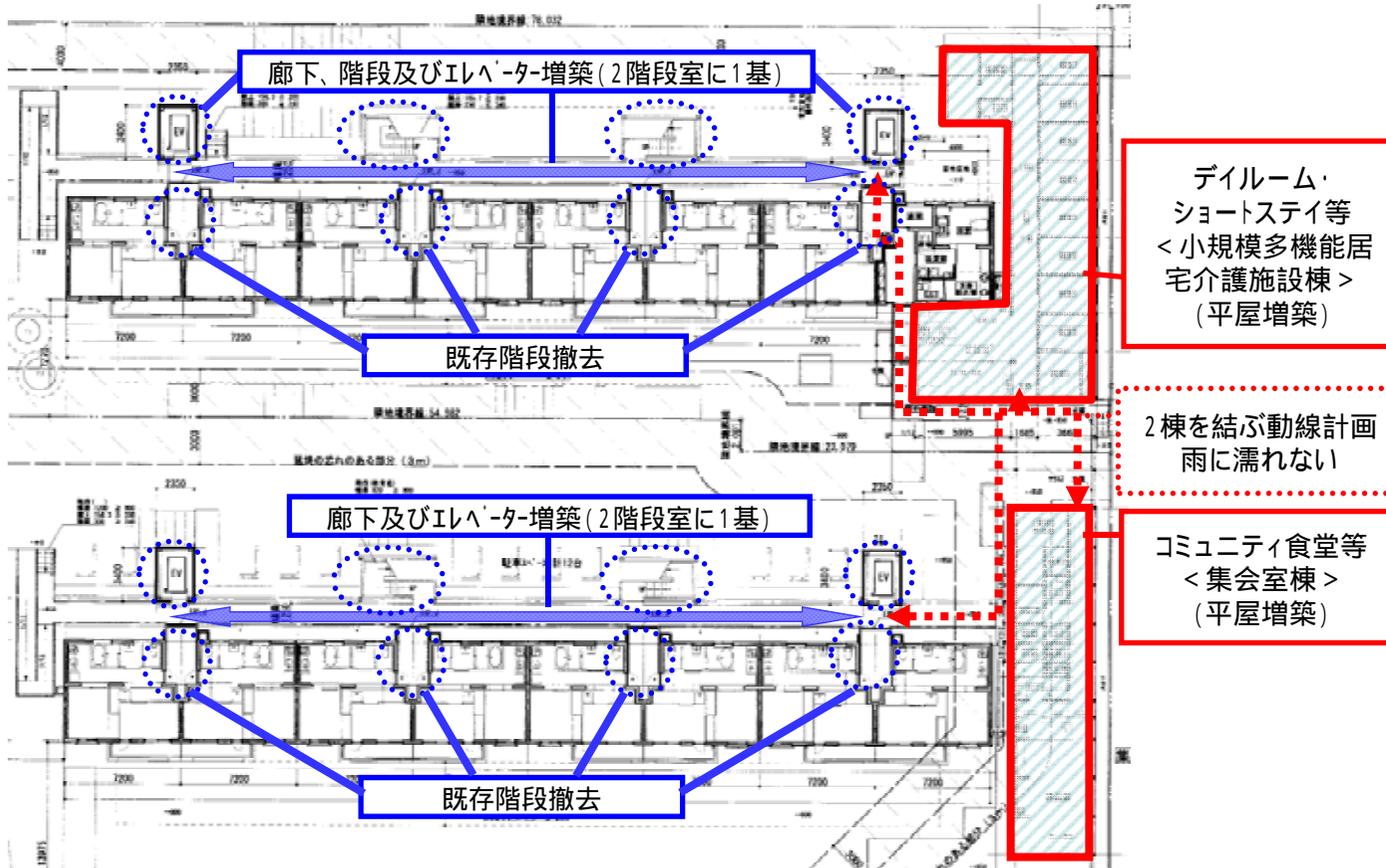
<サポート費> 45,000円 ~ 72,500円

<共益費> 10,000円

介護サービス提供施設(増築)  
(小規模多機能型居宅介護を提供予定)



## 3 - 2 既存住宅を増築し高齢者住宅・サービス施設を導入 - 2



### 改修工事の内容

#### 既存住棟の改修

- ・階段室を撤去し、エレベーター・共用階段・共用廊下を増築
- ・屋根防水、外壁の修繕、建具のアルミサッシ化
- ・内装の撤去・新設

#### 増築

- ・小規模多機能居宅介護施設棟
- ・集会室棟

