

## IV. 4 「(仮称)地域居住支援機能の立地誘導に係る計画評価の手引き(素案)」

本研究開発では、地方公共団体の都市計画、住宅、福祉部局の政策担当者が、立地適正化計画等の都市レベルの計画や地域居住機能再生計画等の地域レベルの計画の立案に当たり、「地域居住支援機能適正配置予測手法プログラム [試行版]」を用いて地域居住支援機能の立地誘導を検討する際の参考資料となる「(仮称)地域居住支援機能の立地誘導に係る計画評価の手引き(素案)」(以下、適宜「計画評価の手引き(素案)」と略す。)を作成した。

本章では、「計画評価の手引き(素案)」の作成に際して地方公共団体担当者や学識経験者からいただいたご意見・ご要望とそれらに対する対応とともに、「計画評価の手引き(素案)」を掲載する。

### IV. 4. 1 「計画評価の手引き(素案)」の構成、特徴

「計画評価の手引き(素案)」の目次構成の概要を図IV.4.1に示す。

1章では「手引きの位置づけ」として、作成の背景・目的、活用場面、手引きとセットとなる「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の概要を説明している。本プログラムの活用にあたっての制約・限界や留意事項についても記載している。

2章では「『地域居住支援機能適正配置予測プログラム』の活用方法の概要」として、本プログラムで対象とする地域居住支援機能の施設種類を説明した上で、本プログラムを用いて地域居住支援機能の適正配置に向けた立地誘導を検討する基本的な流れ(図IV.4.2参照)と、検討の各段階において用いることができるプログラムの機能について解説している。

3章では、「『地域居住支援機能適正配置予測プログラム』の活用方法」として、まず、立地適正化計画の作成を例に、マクロな都市レベルにおいて、施設の過不足状況等に関する課題抽出を行い、都市機能誘導区域・誘導施設の設定について検討を行う流れの中でのプログラムの活用方法を解説している。次に、ミクロな地域レベルにおいて、不足する施設を一般市街地や公的賃貸住宅団地に新設するケースや、施設の存続が危ぶまれるケースを例に、本プログラムを用いて主体(地域住民、施設事業者、地方公共団体)別の費用対効果を算出することにより各施設の立地可能性や存続可能性を検討する方法を解説している。3章では、地方公共団体にとって現実感をもって捉えられるよう検討例を設定し、出力結果の解釈方法や検討時における配慮事項を記載する等、工夫を行っている。

巻末資料1では、本プログラムの予測手法や評価手法の理論的根拠やアルゴリズム(推計フロー)、参考データ等を記載している。巻末資料2は、「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の操作説明書である。

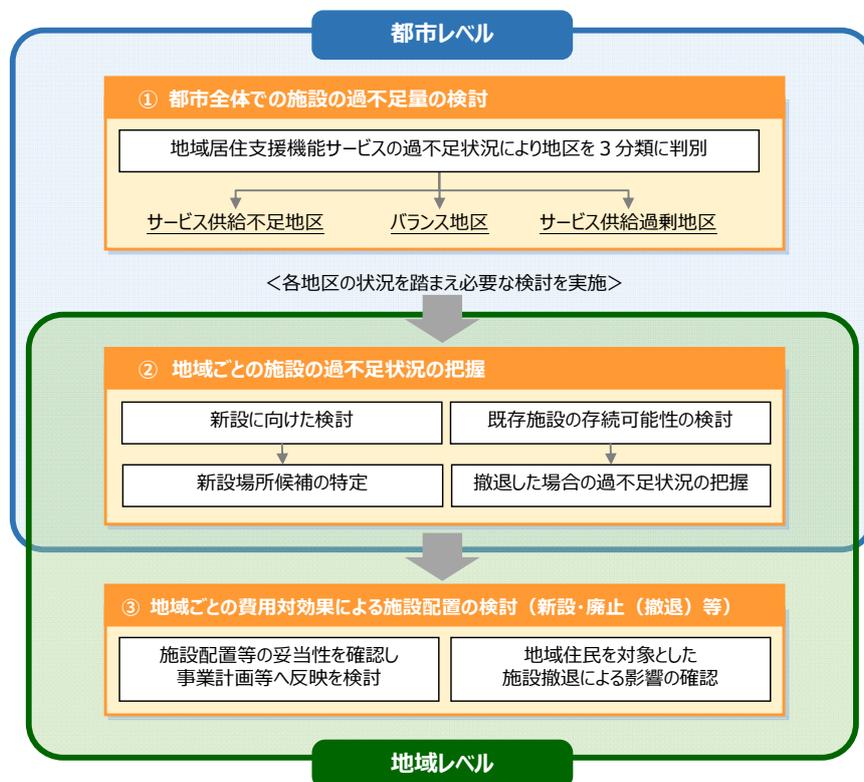
1. 手引きの位置づけ
  - 1.1. 背景・目的
  - 1.2. 手引きの活用方法
  - 1.3. 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の概要
    - (1) プログラム構成
    - (2) 本プログラムで対象となる都市や空間的な評価レベル
    - (3) 本プログラムによる検討フローと活用場面
2. 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の利用方法の概要
  - 2.1. 対象施設
  - 2.2. 基本的な検討の流れ
    - (1) 都市全体での施設の過不足量の検討
    - (2) 地域ごとの施設の過不足状況の把握
    - (3) 地域ごとの費用対効果による施設配置の検討（新設や存続可能性等）
3. 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の活用方法
  - 3.1. 都市レベルの検討での活用方法
    - (1) 「都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出」における活用
    - (2) 「目指すべき都市の骨格構造の検討」から「都市機能誘導区域・誘導施設の検討」に至る一連の検討での活用
  - 3.2. 地域レベルの検討での活用方法
    - (1) 一般市街地への施設新設の検討
    - (2) 公的賃貸住宅団地への施設併設等の検討
    - (3) 既存施設の存続が危ぶまれるケースの検討

【巻末資料】

巻末資料-1 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の理論的根拠

巻末資料-2 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の操作説明書

図IV.4.1 「計画評価の手引き(素案)」の目次構成の概要



図IV.4.2 施設の適正配置に係る基本的な検討フロー

## IV. 4. 2 地方公共団体及び学識経験者からの「計画評価の手引き(素案)」に対する意見と対応

「計画評価の手引き（素案）」の作成に際しては、複数の地方公共団体担当者に対し、技術資料の分かりやすさや実務上の有効性等の観点から、また、複数の学識経験者に対し、工学的・専門的見地から、たたき台の内容について意見聴取を行い、いただいたご意見・ご要望等を踏まえて内容の加筆・修正を行った。

### 1) 地方公共団体からの「計画評価の手引き(素案)」に対する意見と対応

地方公共団体からの「計画評価の手引き（素案）」に関する意見聴取は、地方公共団体担当者のモチベーションを考慮し、「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」のプロトタイプの使用に関する意見聴取（IV. 3. 5参照）を行った表IV.4.1に示す合計9市町に対し、アンケート調査により実施した。なお、表IV.4.1中の※印の都市については、ケーススタディ結果も提示しつつ、妥当性も含めて意見聴取を行った。

表IV.4.1 「計画評価の手引き（素案）」に関する意見聴取対象9都市

対象都市	総人口 (2015年)	立地適正化計画 策定状況	併設施設の種別等
① A市（北海道・東北地方）	約195万人	策定済み	子育て支援施設
② B町（関東地方）	約2万人	-	子育て支援施設
③ C市（北陸地方）	約47万人	策定済み	建替時期の公営住宅団地
④ D市（中部地方）	約230万人	検討中	子育て支援・高齢者福祉施設
⑤ E市（関西地方）	約154万人	検討中	医療・子育て支援施設
⑥ F市（関西地方）※	約11万人	策定済み	医療・子育て支援施設
⑦ G市（関西地方）※	約6万人	都市機能誘導区域のみ策定	子育て支援・高齢者福祉施設
⑧ H市（中国・四国地方）	約72万人	検討中	子育て支援施設
⑨ I市（九州・沖縄地方）	約32万人	検討中	子育て支援施設

主なアンケート回答結果の概要を、下記の項目ごとに表IV.4.2～表IV.4.3に整理した。また、意見・要望等に関する対応を付記した。

- 計画評価の手引き（素案）〔本編〕関連ニーズ
- 計画評価の手引き（素案）〔理論編〕関連ニーズ

どのような方法で施設の需給計算を行っているのか、計算プロセスに関する記述を求める意見が多く寄せられたことから、「計画評価の手引き（素案）」の理論編において解説を行うことで対応した。

表IV.4.2 「計画評価の手引き（素案）」〔本編〕関連ニーズと対応

質問事項	アンケート回答結果	対応
「計画評価の手引き（素案）」〔本編〕関連	各ツールを起動・実行した、各機能についての感想やご要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>■操作マニュアルの概要版(クイックスタート的なもの)を作成した。</li> <li>■各操作マニュアルのはじめに、全体フローを記載した。</li> </ul>
	プログラムの操作・機能 需給計算 費用対効果計算 需要量計算	<ul style="list-style-type: none"> <li>■将来需給量を計算する際、人口減少が進むエリアにおいて各施設が将来もあり続けることはないと予想されるので、人口規模・密度の推計と関連させて施設の有無の推計もできるようにすれば活用できる。</li> </ul>
	プログラムの出力結果の妥当性・有効性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「手引きの本編」で、人口減少が進むエリアにおいて、人口規模・密度から施設の将来について検討する方法を解説した。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■出力されたマップについて、特徴がコメント表示されれば、相違点についてわかりやすくなり、実用性もあがる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「手引きの本編」で出力されたマップの見方を解説した。</li> </ul>

表IV.4.3 「計画評価の手引き（素案）」〔理論編〕関連ニーズと対応

質問事項	アンケート回答結果	対応
「計画評価の手引き（素案）」〔理論編〕関連	プログラムへの入力データの作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「手引きの理論編」で、それぞれの予測計算に使用するデータ項目を記載した。</li> </ul>
	プログラムの操作・機能 需給計算 費用対効果計算 需要量計算	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「手引きの理論編」で、施設の過不足の予測手法について、計算方法の詳細および出力結果を記載した。</li> </ul>
	マップ表示	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「手引きの理論編」で、事業成立可能エリアの検討事例において、計算方法の詳細と評価イメージを記載した。</li> </ul>
	プログラムの出力結果の妥当性・有効性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「手引きの理論編」で、それぞれの計算方法の詳細およびマップの表示内容について記載した。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■計算方法が分からないと、出力結果のデータを信用できないため、示してほしい。また、マップの種類の違いにより、何が示されるのか、タイトルだけでは分からないため、説明を加えてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■計算プロセスが明確になるように、「手引きの理論編」で、計算アルゴリズムを詳細に記載した。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■計算プロセスがブラックボックスとなっており、対外的な説明や専門家、学識者等への説明には困難があると思う。計算プロセスについて概略を理解するための資料と、専門家が理解するための資料など、説明資料が添付されている必要があると思う。</li> </ul>	

## 2) 学識経験者からの「計画評価の手引き(素案)」に対する意見と対応

学識経験者からの「計画評価の手引き(素案)」に関する意見聴取は、技術開発検討会の学識経験者委員(大村委員、田村委員、水村委員)より、技術開発検討会の場の他、個別ヒアリングにより行った。

学識経験者からの「計画評価の手引き(素案)」に関する主な意見と、それに対する対応を表IV.4.4～表IV.4.5に整理した。

なお、「計画評価の手引き(素案)」の「3.2.(2)3) 地域居住機能再生推進事業のB/C評価における本手法・プログラムの活用について」の地域居住支援機能の発生便益と主体別の便益帰着構成表の考え方については、堤盛人・筑波大学大学院システム情報工学研究科教授よりご助言をいただいている。

表IV.4.4 学識経験者からの技術開発検討会での「計画評価の手引き(素案)」に対する意見と対応

No.	意見	対応
1	公的賃貸住宅団地の建て替え計画検討の際、住民者参加型の代替案(子育て世代を呼び込む等)を検討する際に、行政側の資料として本プログラムを役立てることができないか。	住民参加型の代替案の検討のような場面でも、本プログラムが活用できることを「手引き」に明記した。
2	地域居住支援機能はショッピングモールなどに組み込まれるような例が増えてきている。一方で、かつての計画住宅地での近隣センターの再生に向けた検討も進められているが、そのような検討において活用できないか。	自動車アクセスを前提とした郊外のショッピングモール等での検討には向かない、など、本プログラムの適用範囲を「手引き」に明記した。
3	本プログラムを民間事業者が利用できるとなると、自らの施設についての費用対効果を知ること撤退が迫られる地域が見えてしまい、これにより地域の衰退が一層進むことにならないか。	本プログラムの主たるユーザーとして行政を想定していることを、「計画評価の手引き(素案)」に記載した。また、本プログラムは、施設が撤退しないよう地方公共団体が予防的に支援策を検討し、対策を講じていく場面での利用が想定される旨、「計画評価の手引き(素案)」に明記した。
4	本プログラムのユーザーを行政主体にするか、誰でも使えるものにするかの判断は難しいが、行政に絞ってもよいのではないか。	

表IV.4.5 学識経験者からの個別ヒアリングでの「計画評価の手引き(素案)」に対する意見と対応

No.	意見	対応
1	プログラムや手引きの適用限界を明記すること。	プログラム及び手引きの適用範囲とともに、適用ができない場面を明記した。
2	プログラムで算出の対象としている費用・効果の項目を明記すること。	算出対象としている費用・効果の項目を明記した。
3	現実感のある検討ケースを想定し、検討内容を例示すること。	一般市街地や公的賃貸住宅団地への施設設置等の検討、施設の存続が危ぶまれるケースの検討事例を記載した。
4	手引きの利用場面を分かりやすくすること。(例：Q&A形式で示すなど)	プログラムを活用した検討項目ごとに、活用が想定される場面を記載した。
5	評価結果の見方について、メッシュ単位ではなく地域単位の評価について記載すること。	評価のベースとなる人口分布や施設の過不足分布等についてはプログラムの仕様上メッシュ単位での出力となるが、地域における検討においては、当該地域に該当するメッシュの結果をまとめて評価することを記載した。
6	医療施設・子育て支援施設・高齢者施設は多様であるが、本プログラムで検討対象施設を限定している理由を記載すること。	高齢者世帯や子育て世帯等が自宅に住みながら日常的に利用し、地域での持続的な居住を支える上で必要性の高い福祉施設・医療施設のうち、利用者が多いなど、特に必要で重要性が高い施設としたことを記載した。
7	施設の適正配置は全国一律となるものではないため、手引き内で例示する都市がどのような規模の都市か記載すること。	検討ケースで想定している都市の概要(規模等)を記載した。
8	開発したプログラムで評価できるのは一側面であり、その他色々な情報をオーバーレイして検討する必要がある。	施設配置の検討例等において、留意事項として記載した。
9	解決に向けた検討は、施設配置だけでなく、多面的なやり方(商業施設との連携や空き家活用など)も考えられる。行政担当者が、このプログラムの結果だけをもって課題に対する解決策まで全てを導こうとすると危険であることについて、言及があると良い。	他にも選択肢があること、プログラムで評価しきれない点もあること等、留意事項として記載した。
10	地域居住支援機能の供給不足は、単純に施設の供給だけで解決するものでもなく、供給する施設の質についても吟味が必要であることについて言及があると良い。	最寄りの施設を利用するよりも、多少遠くても評判の良い施設を利用するケースがあるなど、留意事項として記載した。

#### IV. 4. 3 「(仮称) 地域居住支援機能の立地誘導に係る計画評価の手引き(素案)」

次ページ以降、「計画評価の手引き(素案)」[本編]を掲載する。巻末資料-1「『地域居住支援機能適正配置予測プログラム』の理論的根拠」は第IV. 2章と、巻末資料-2「『地域居住支援機能適正配置予測プログラム』の操作説明書」は第IV. 3章と、内容が重複するため、省略する。

(仮称) 地域居住支援機能の立地誘導に係る  
計画評価の手引き (素案)

平成 30 年 3 月

国土交通省 国土技術政策総合研究所  
都市研究部

- 目次 -

1. 手引きの位置づけ	1-1
1.1. 背景・目的	1-1
1.2. 手引きの活用方法	1-2
1.3. 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の概要	1-3
(1) プログラム構成	1-3
(2) 本プログラムで対象となる都市や空間的な評価レベル	1-4
(3) 本プログラムによる検討フローと活用場面	1-6
2. 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の利用方法の概要	2-1
2.1. 対象施設	2-1
2.2. 基本的な検討の流れ	2-4
(1) 都市全体での施設の過不足量の検討	2-7
(2) 地域ごとの施設の過不足状況の把握	2-12
(3) 地域ごとの費用対効果による施設配置の検討（新設・廃止（撤退）等）	2-16
3. 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の活用方法	3-1
3.1. 都市レベルの検討での活用方法	3-1
(1) 「都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出」における活用	3-2
1) 現在から将来にわたり、不足がない（概ね均衡している）場合	3-4
2) 現在は不足しているが、将来は過剰となる場合	3-6
3) 現在は過剰であるが、将来は不足する場合	3-8
(2) 「目指すべき都市の骨格構造の検討」から「都市機能誘導区域・誘導施設の検討」に至る一連の検討での活用	3-10
1) 拠点等の検討	3-11
2) 各拠点及びその周辺のサービス供給量の過不足状況の確認	3-12
3) 都市機能誘導施設等の設定	3-17
3.2. 地域レベルの検討での活用方法	3-27
(1) 一般市街地への施設新設の検討	3-29
1) 中心拠点市街地への施設新設の検討例	3-30
2) 生活拠点市街地への施設新設の検討例	3-33
(2) 公的賃貸住宅団地への施設併設の検討	3-36
1) 既存の団地に施設を併設する場合の検討例	3-37
2) 団地建て替え計画において施設を併設する場合の検討例	3-43
3) 地域居住機能再生推進事業の B/C 評価における本手法・プログラムの活用について	3-48
(3) 既存施設の存続が危ぶまれるケースの検討	3-54
1) 子育て支援施設の存続が危ぶまれるケースの検討例	3-55
2) 高齢者福祉施設の存続が危ぶまれるケースの検討例	3-58

【巻末資料】

巻末資料-1 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の理論的根拠

巻末資料-2 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の操作説明書

# 1. 手引きの位置づけ

## 1.1. 背景・目的

わが国は急速な人口減少・高齢化社会に突入し、都市の郊外部では、空き家・空き地の増加、地域コミュニティの衰退、生活利便施設等の撤退による生活の質の低下、地方公共団体の厳しい財政制約下での介護福祉費用の増大や公共インフラの維持管理対応等の都市問題が深刻化するおそれがあり、集約型都市構造への転換が今日の都市計画上の大きな課題となっています。また、子供から高齢者まで誰もが地域で安心して居住できる住環境の形成が求められています。

子育て世帯から高齢者世帯までが安心して歩いて暮らせる集約型都市構造を形成するためには、生活利便施設、福祉施設、医療施設等の地域の居住を支える施設・サービス（以下、「地域居住支援機能」と呼ぶ。）について、既存ストックの再編・統合や既存建物の転用等を通じて、地域拠点に誘導するなどにより、適正に配置していくことが望まれます。

特に、住宅セーフティネットの中心を担う公営住宅、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅等（以下「公営住宅等」という。）については、従来以上に合理的・効果的にマネジメントし、地域居住支援機能の併設も検討しつつ、地域の安心居住を担う資源として有効活用していくことが必要です。

しかしながら、地域の人口・世帯構造が時間的かつ空間的に変動する中で、地域居住支援機能の必要量・不足量を時系列的かつ空間的に予測し、新設・転用・廃止等をどのように行えばよいかなど、これらの適正配置等のマネジメントに係る計画評価技術は、これまで確立されていませんでした。こうした状況を踏まえ、国土交通省国土技術政策総合研究所では、地域居住支援機能の適正配置に向けた立地誘導の取り組みを行っている地方公共団体を支援するため、医療施設及び福祉施設（子育て支援、高齢者福祉施設）に関わる地域居住支援機能の地域別将来必要量及び適正配置の予測手法を開発するとともに、その手法を用いた支援ツール「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」を開発しました。

本手引きは、本予測手法やプログラムを、地方公共団体における地域居住支援機能の適正配置に向けた計画策定等の現場で一つの目安として活用いただけるよう、解説したものです。

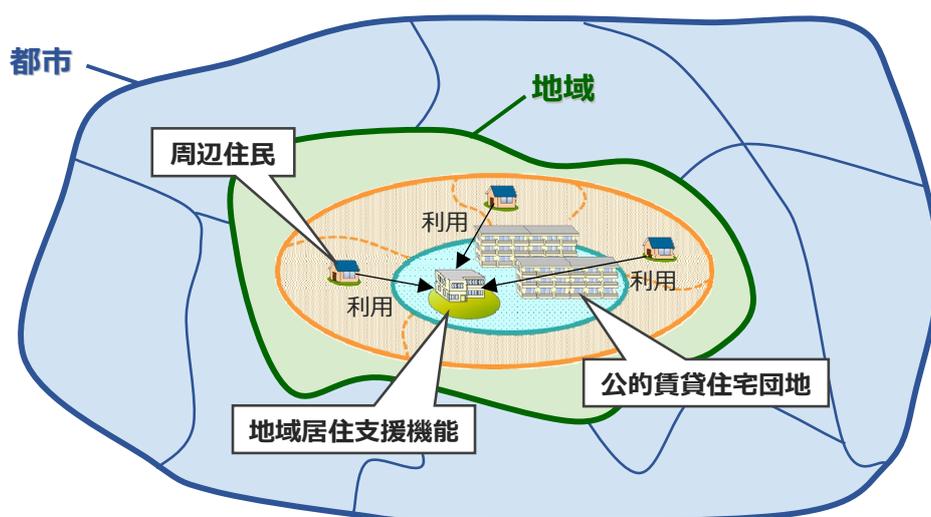


図 1-1 地域居住支援機能の併設による公的賃貸住宅団地の地域拠点化のイメージ

## 1.2. 手引きの活用方法

本手引きは、次のような場面での検討手法の一つとして、地方公共団体の都市計画、住宅、福祉等の政策担当者が「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」を活用する方法について解説するものです。

### ■立地適正化計画の策定・見直しにおいて活用

市町村が行う都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の策定・見直しに際し、居住に密着した都市機能（地域居住支援機能）の現在及び将来の過不足状況を明らかにし、都市機能誘導区域における誘導施設（用途）の客観的設定への活用

### ■長寿命化計画に基づく公営住宅等への地域居住支援機能併設の検討において活用

公営住宅等長寿命化計画に基づいて公営住宅等の建て替えや全面的改善等の事業を行う際に、地域に不足する地域居住支援機能の併設に関する客観的根拠に基づいた検討への活用

### ■地域居住機能再生推進事業における地域居住機能再生計画の立案において活用

公的賃貸住宅団地の再編を通じて高齢者・子育て施設等の導入を図る地域居住機能再生推進事業の実施に当たり、事業効果の客観的評価に基づいた地域居住機能再生計画の立案への活用

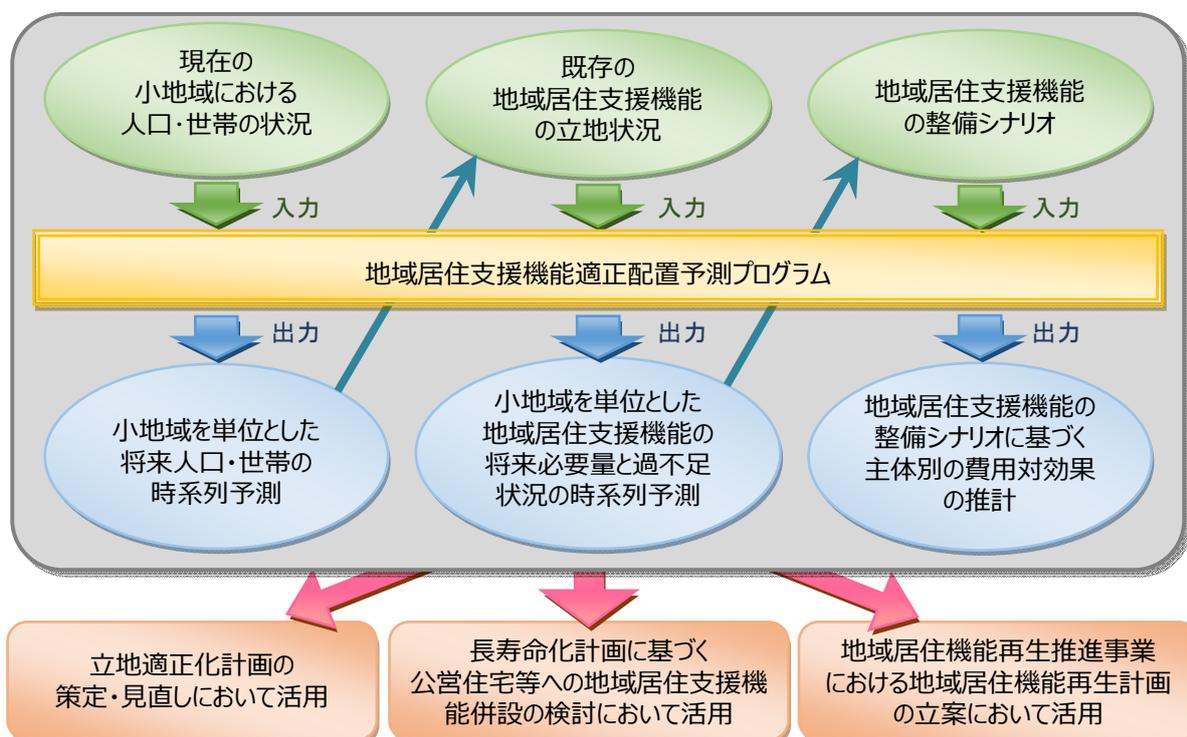


図 1-2 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の活用イメージ

## 1.3. 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の概要

### (1) プログラム構成

「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」は、図 1-3のプログラム構成と検討フローに示すように、(1)～(3)のプログラムで構成されています。将来人口・世帯予測ツールによる将来人口の推計結果に基づき、(1)「地域居住支援機能の過不足状況予測プログラム」を中心として、(2)「地域居住支援機能の費用対効果予測プログラム」や(3)「地域居住支援機能の事業成立可能エリア簡易予測プログラム」と組み合わせて予測するものです。

#### 「将来人口・世帯予測ツール」による将来人口推計

将来人口・世帯予測ツール<sup>(\*)</sup>を用いて、コーホート法により市町村における小地域毎の将来人口構造を5年間隔で2010年～2040年まで推計し、小地域毎の予測結果を居住地の細分メッシュ(100m間隔)に配分したデータを「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の入力データとして用います。なお、政令市は区単位での推計となります。

(\*) 本手法については、Microsoft Excel 上で操作可能な「小地域(町丁・字)を単位とした将来人口・世帯予測ツール」として、一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会が運用するポータルサイト「G 空間情報センター (<https://www.geospatial.jp/>)」において公表されています。

#### 《地域居住支援機能適正配置予測プログラム》

##### (1) 地域居住支援機能の過不足状況予測プログラム

「地域居住支援機能の過不足状況予測プログラム」を用いて、市町村全域での地域居住支援機能の過不足状況を5年間隔で2010年～2040年まで予測します。なお、政令市は区単位での推計となります。

予測結果は Microsoft Excel のシート上に過不足の空間分布を細分メッシュ単位で表示します。また、市町村全体、あるいは町丁字の小地域単位での時系列の過不足状況を Microsoft Excel のグラフに出力します。

##### (2) 地域居住支援機能の費用対効果予測プログラム

「地域居住支援機能の過不足状況予測プログラム」の予測結果を用いて、地域居住支援機能の整備・運営に係る費用対効果を予測します。

費用対効果は、主体別(地域住民、施設事業者、地方公共団体)および公的賃貸住宅団地の内外別に推計します。

地域住民の費用対効果は、Microsoft Excel のシート上に細分メッシュ単位の空間分布として表示します。また、施設事業者の費用対効果は時系列で Microsoft Excel のグラフに出力します。

##### (3) 地域居住支援機能の事業成立可能エリア簡易予測プログラム

「地域居住支援機能の過不足状況予測プログラム」の予測結果を用いて、市町村全域にわたる地域居住支援機能の事業成立可能性について空間的に予測します。ここでは、地域居住支援機能として、医療施設と子育て支援施設を対象としています。

地域居住支援機能の事業成立可能性は、Microsoft Excel のシート上に細分メッシュ単位の空間分布として表示します。

図 1-3 地域居住支援機能適正配置予測プログラムの構成と検討フロー

## (2) 本プログラムで対象となる都市や空間的な評価レベル

### <対象となる都市の概要>

「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」は、地域での持続的な居住を支える上で必要性の高い、医療施設・福祉施設の過不足状況や整備・運営に係る費用対効果を算出します。このため、各施設の利用者のアクセスは徒歩等が想定され、遠方からの鉄道や車を使用する施設利用者を対象とする場合は、本プログラムの機能にそぐわない可能性があります。従って、行政界をまたいだ利用者が多い大都市や、公共交通が不便で車利用がほとんどとなる中山間地等の都市は、本プログラムで対象となる都市にはそぐわない可能性があります。

### <マクロ評価（都市レベル）>

図 1-3に示す(1)地域居住支援機能の過不足状況予測プログラムと(3)地域居住支援機能の事業成立可能エリア簡易予測プログラムを用いることで、都市レベルのマクロ評価が行えます。

例えば、既存施設の供給量を前提として、都市全体の将来における施設の過不足状況を空間的かつ時系列的に把握することや、立地適正化計画の立案において、都市機能誘導区域における誘導施設としての地域居住支援機能の将来の過不足を把握するための評価、コンパクト化の状況を把握する指標の一つとして、地域居住支援機能へのアクセス性の把握などの“見える化”に活用することができます。

### <ミクロ評価（地域レベル）>

図 1-3に示す(1)地域居住支援機能の過不足状況予測プログラムと(2)地域居住支援機能の費用対効果予測プログラムを用いることで、地域レベルのミクロ評価が行えます。

既存施設の将来における事業採算性や利用者人口の増加に対応した施設新設に伴う費用対効果について、主体別（地域住民、施設事業者、地方公共団体）、団地の内外別に時系列的で推計することができ、地域に不足する地域居住支援機能について、公的賃貸住宅団地に施設を併設し地域拠点することを想定した場合の将来需給予測や費用対効果の評価にも活用することができます。

なお、本プログラムは施設から徒歩圏の利用者を主に評価の対象としていますので、利用者の車での移動が想定される郊外のショッピングモールや、鉄道を使って遠方から来る利用者を対象としている大都市の駅周辺等で高密度に立地する施設の評価には、本プログラムの機能はそぐわない点に注意が必要です。

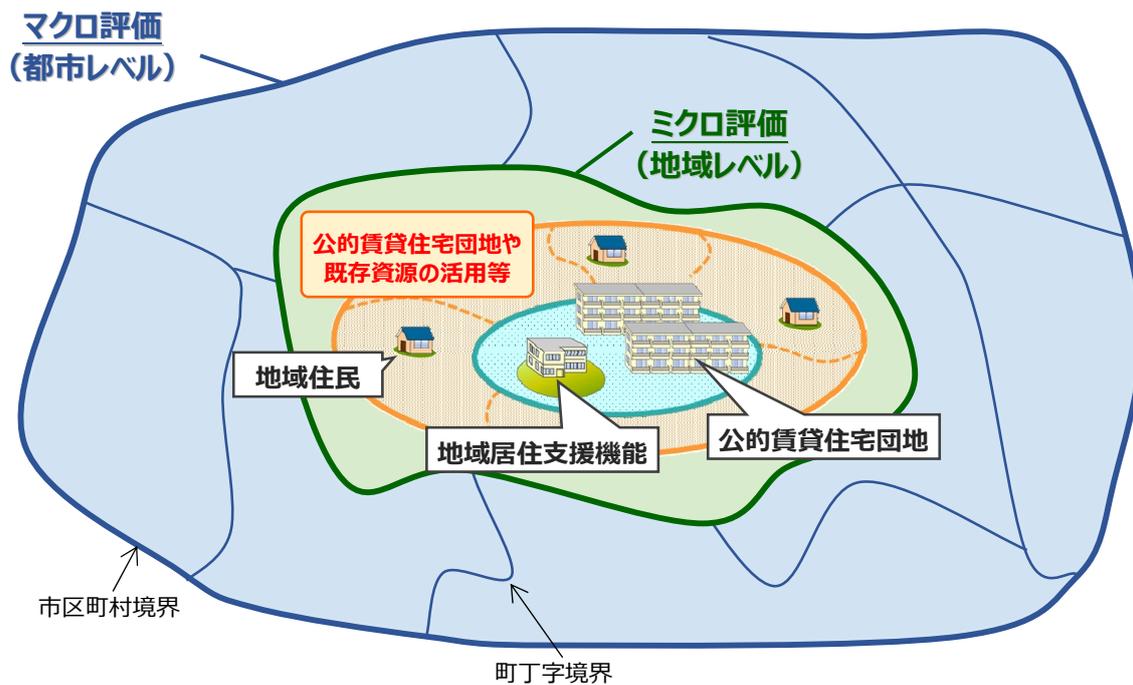


図 1-4 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」による空間的な評価レベル

### (3) 本プログラムによる検討フローと活用場面

本プログラムを用いた際の、1) 公的賃貸住宅団地への医療・福祉施設の併設促進に向けた需要予測、2)立地適正化計画における誘導施設（用途）設定の検討支援、3) 地域居住機能再生推進事業での施設併設による費用対効果評価への活用の流れを図 1-5に整理しました。

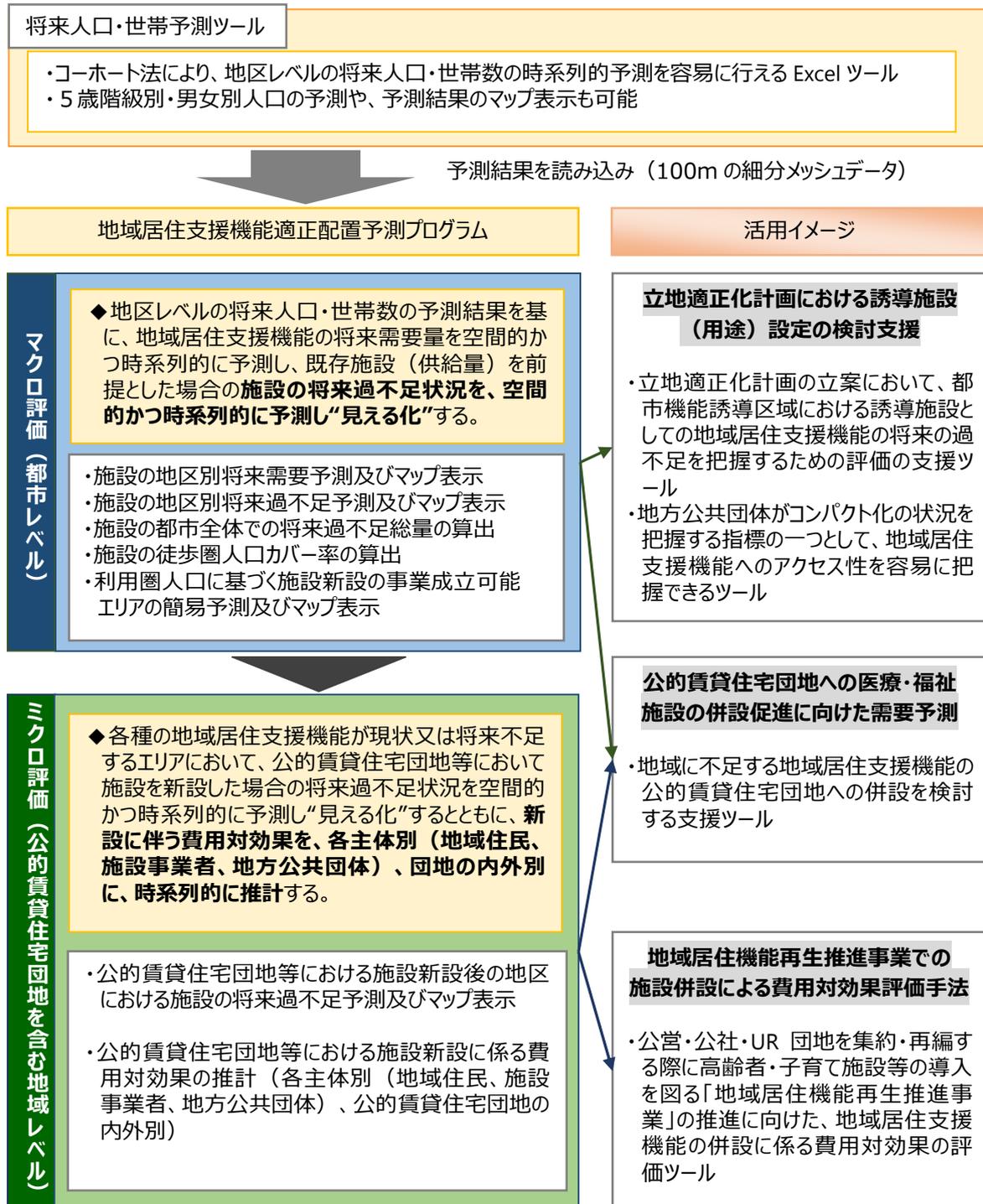


図 1-5 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」による検討フローと活用イメージ

なお、本プログラムの活用に当たっては、以下に示す制約・限界や留意事項に配慮ください。

#### ＜徒歩圏利用を条件とした過不足を評価するプログラムであることによる制約＞

- 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」は、地域での持続的な居住を支える上で必要性の高い、医療施設・福祉施設の過不足状況や費用対効果を算出します。このため、各施設の利用者のアクセスは徒歩等が想定され、遠方からの鉄道や車を使用する施設利用者を対象とする場合は、本プログラムの機能にそぐわない可能性があります。従って、行政界をまたいだ利用者が多い大都市や、公共交通が不便で車利用がほとんどとなる中山間地等の都市は、本プログラムで対象となる都市にはそぐわない可能性があります。
- 本プログラムは施設から徒歩圏の利用者を主に評価の対象としていますので、利用者の車での移動が想定される郊外のショッピングモールや、鉄道を使って遠方から来る利用者を対象としている大都市の駅周辺等で高密度に立地する施設の評価には、本プログラムの機能はそぐわない点に注意が必要です。
- また、本プログラムで検討を行う場合、「最寄り施設を利用する」という条件が現実にはそぐわない（医療施設等では最寄りの施設より多少遠くても評判の良い施設を利用する、待機児童のいる家庭は子育て支援施設の空きがあれば離れていても通う、入園時に親の通勤経路に子育て支援施設がある点を考慮される等）場合もありますので留意が必要です。
- 本プログラムにおける評価は、施設（ハード）の空間配置に関するものに限定した評価となります。実際には、地域住民による相互扶助や、IoT等を活用した新たなサービス提供等、地域の特性に応じ、様々なソフト施策の検討を行うことも重要です。

#### ＜プログラムが対象とする費用対効果や人口等予測の限界＞

- 本プログラムは、行政担当者が地域居住支援機能の整備・運営による費用対効果等より、この立地可能性を概略的に把握する場合に用いることが想定されており、民間事業者が事業実施可能性の分析に用いる場合、必要な費用項目等が十分考慮できない可能性があります。
- 将来人口・世帯予測ツールでは、小地域の将来人口をコーホート法により予測していますが、この空間レベルで将来人口を予測する場合、社会経済状況の変化や周辺市街地の変化等が原因となって長期にわたる人の出入りを十分考慮しきれない可能性があるため、20～30年といった長期的なスパンでは予測精度が落ちてしまいます。計画策定等に当たっては定期的な見直しが必要となります。

＜プログラムの住民参加での活用や民間事業者利用に対する行政側での留意事項＞

- 立地適正化計画の策定や地域居住機能再生推進事業の実施等における行政内での検討に加え、ワークショップ等住民参加が要請されるケースも多いと考えます。そういった住民参加で住民の意見抽出や合意形成等を効果的に進めるにあたり、複数の選択肢による検討において、定量的、空間的、時系列的な分析結果を分かりやすい資料で提示する際のツールとして本プログラムは利用可能と考えます。
- 事業者等による施設の新設／存続可能性の判断に本プログラムが活用された場合、人口減少が進むところで、新設しない、あるいは施設存続を断念する、といった状況に進展する可能性があり、より一層地域の衰退が進む場合が考えられます。行政側は民間等の動きに対して、本プログラムの結果を予防的な検討に用いて、公的助成策等の対策を事前に検討し講じていくことに活用することも考えられます。

## 2. 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の利用方法の概要

### 2.1. 対象施設

ここで対象とする地域居住支援機能とは、進行する少子高齢化の中で、高齢者世帯や子育て世帯等が、自宅に住みながら日常的に利用し、地域での持続的な居住を支える上で必要性の高い、福祉施設・医療施設を対象とします。

また、福祉施設・医療施設に関しては、さらに細分類された多様な施設・サービスで構成されます。これら細分類について、以下に示すように利用者が多いなど地域での持続的な居住を支える上で特に必要であり重要性が高い施設・サービスを対象とします。

表2-1 対象とする地域居住支援機能と種別

対象類型	種別
■ 医療施設	内科系診療所及び内科系診療科を有する病院
■ 子育て支援施設	幼稚園、保育所、幼保連携型認定こども園
■ 高齢者福祉施設	通所介護、訪問介護、小規模多機能型居宅介護

医療施設については、かかりつけ医となるような規模の診療所・病院のうち、構成比の高い「内科系の診療所・病院」とします。

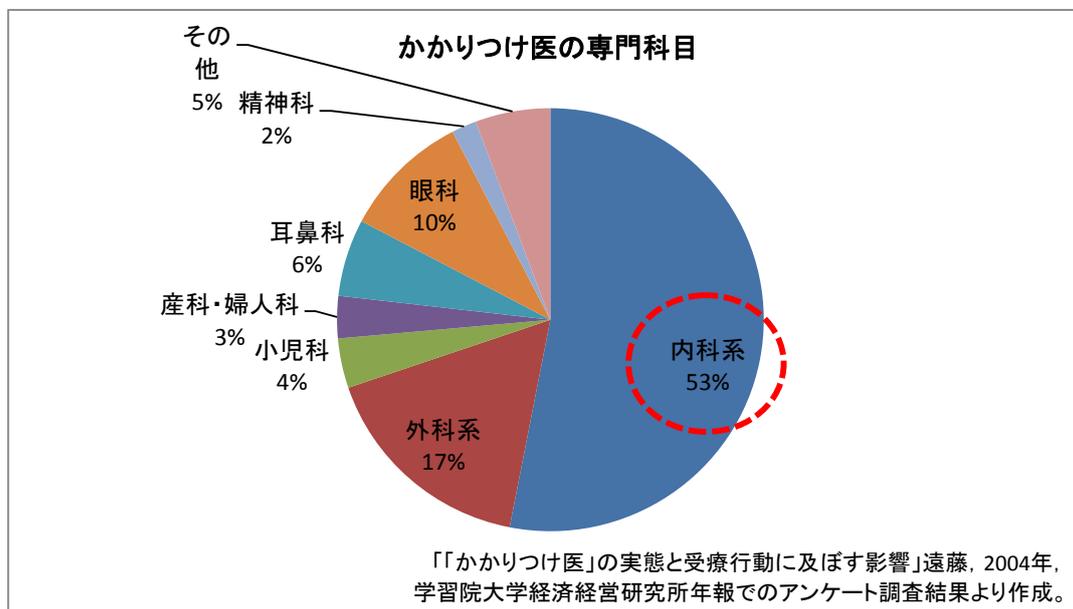
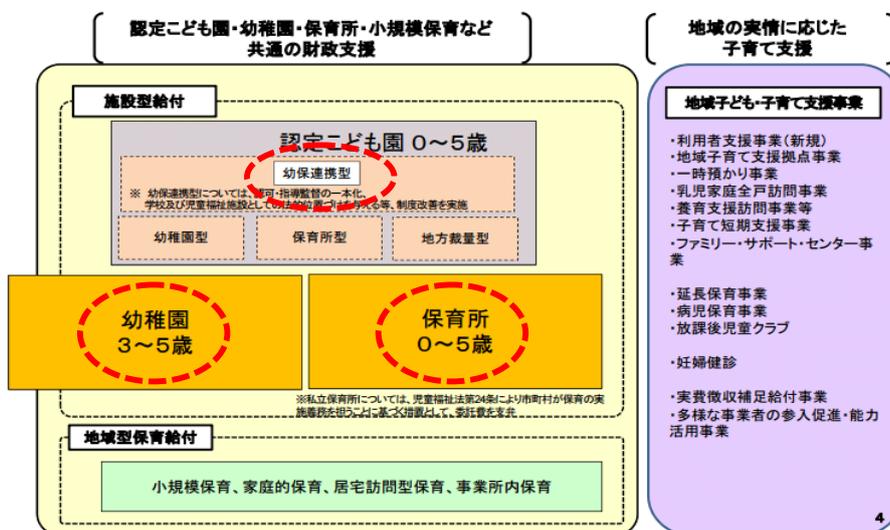


図 2-1 かかりつけ医の専門科目

2.1. 対象施設

子育て支援施設については、就学前教育・保育として主に利用されている「保育園」「幼稚園」「幼保連携型認定こども園」とします。



「子ども・子育て支援新制度について」（平成 27 年 10 月、内閣府）より

図 2-2 子ども・子育て支援新制度の概要

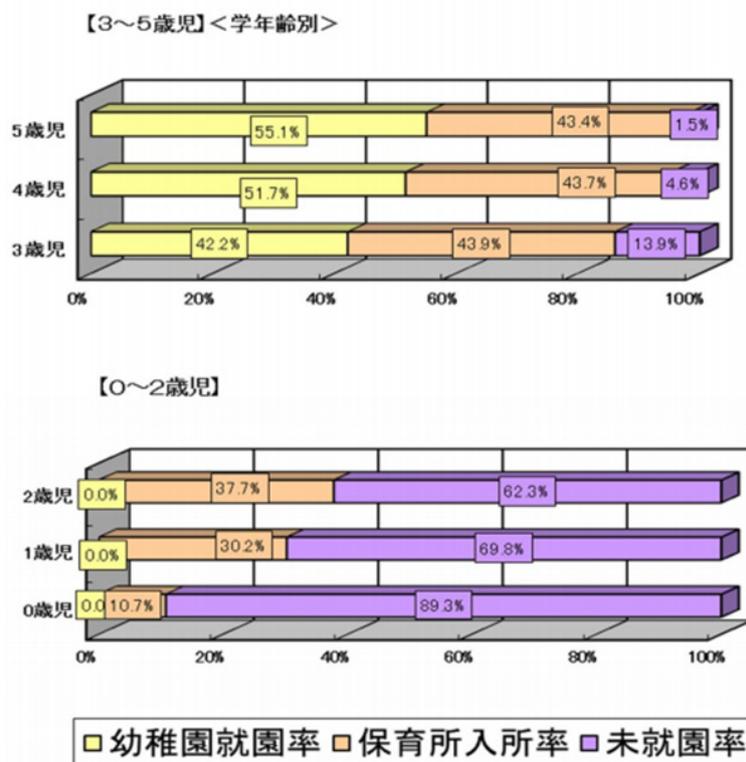


図 2-3 就学前教育・保育の実施状況（H25 年度）

高齢者福祉施設については、訪問サービス・通所サービスのうち、利用対象層が多くより包括的サービスを行っている「訪問介護（ホームヘルパー）」「通所介護（デイサービス）」「小規模多機能型居宅介護」とします。

表 2-2 サービス別利用者内訳

サービス名	全国の利用者数 (千人)	(内訳)							
		要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	
訪問介護	16542.5	14%	18%	21%	20%	11%	9%	7%	
自宅に訪問									
訪問入浴	935	0%	0%	2%	7%	12%	26%	52%	
訪問看護	4142.8	3%	7%	16%	21%	16%	17%	20%	
訪問リハビリ	996.8	3%	9%	14%	23%	18%	17%	16%	
夜間対応型訪問介護	96.1	0%	0%	18%	27%	21%	18%	16%	
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	55.4	0%	0%	24%	24%	19%	20%	13%	
施設に通う									
通所介護	20225.6	12%	15%	25%	22%	13%	8%	4%	
通所リハビリ	6451.3	9%	14%	23%	25%	15%	9%	4%	
療養通所介護	-	-	-	-	-	-	-	-	
認知症対応型通所介護	718.9	1%	1%	21%	23%	25%	16%	13%	
訪問・通い 宿泊の組み 合わせ									
小規模多機能型居宅介護	921.3	4%	6%	22%	24%	20%	15%	9%	
複合型サービス	16.7	0%	0%	16%	21%	20%	22%	22%	

介護給付費実態調査報告より。平成 25 年 5 月審査分～平成 26 年審査分。

## 2.2. 基本的な検討の流れ

これら3つの地域居住支援機能の施設配置を検討する際に想定されるフローを図2-4に示します。

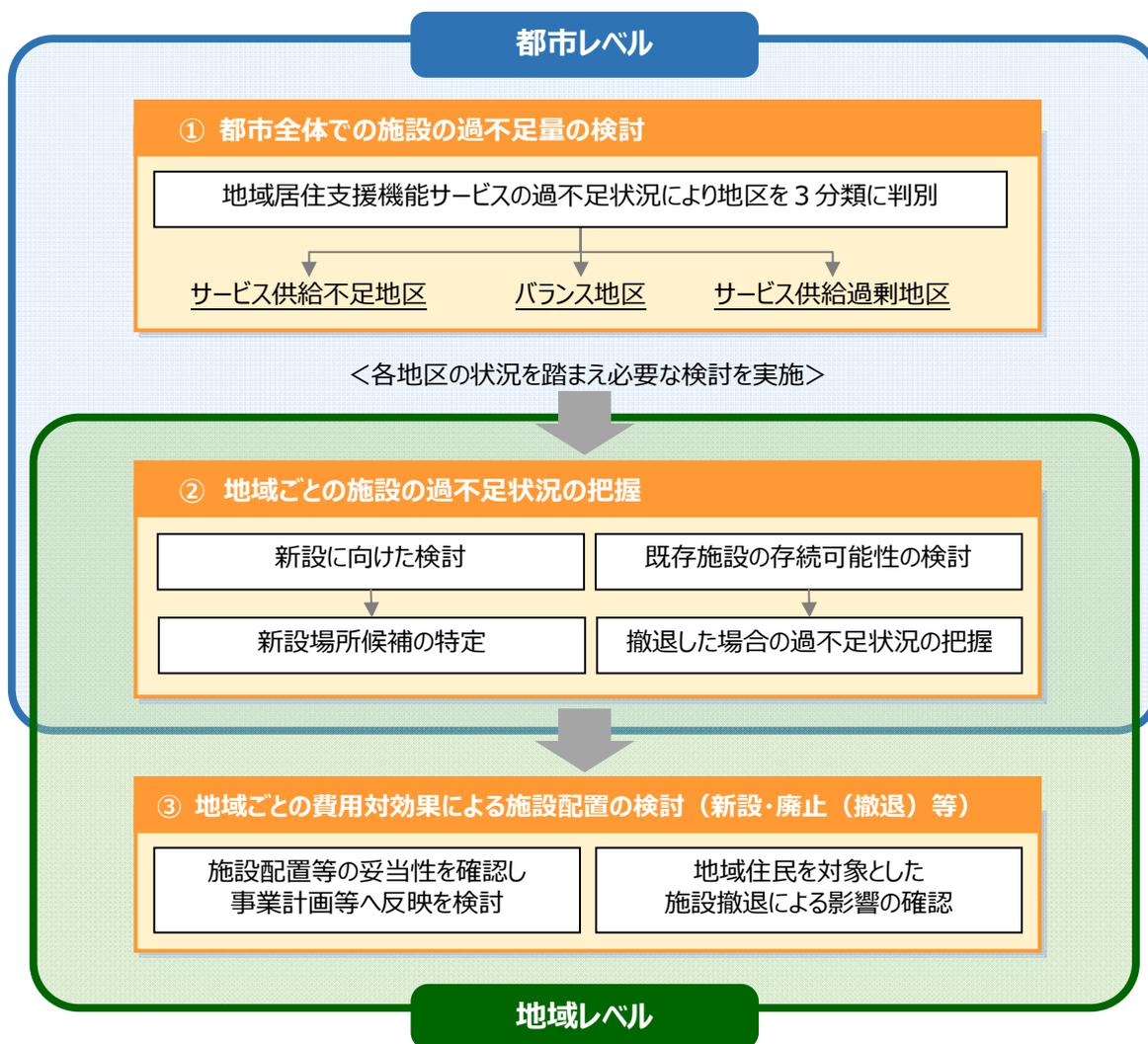


図 2-4 施設の適正配置に係る基本的な検討フロー

## ① 都市全体での施設の過不足量の検討

### <立地適正化計画の現状把握及び都市構造分析と本プログラムの活用場面>

コンパクトなまちづくりを目指す立地適正化計画等の検討に当たっては、人口分布状況（現状及び将来推計）を把握した上で、居住誘導区域、居住誘導区域に生活サービスを提供する都市機能誘導区域及び誘導施設の設定を行います。

都市機能誘導区域及び都市機能誘導施設の設定に当たっては、都市マスタープランや地域居住支援機能の立地状況、地域居住支援機能へのアクセシビリティ等を把握・分析し、居住誘導の方向性、拠点配置・形成の方向性、拠点間等をつなぐ公共交通ネットワーク等を示す都市構造を明らかにします。

このような地域居住支援機能に着目した現状把握及び都市構造分析における拠点等検討において、本プログラムを活用することで、都市全体における地域居住支援機能施設によるサービスの供給量と利用者の需要量の時系列的さらには地域別の空間的な過不足状況を把握することが有効です。

### <本プログラム活用により得られる成果と活用方法>

本プログラムでは、地域居住支援機能の徒歩圏や日常生活圏等の地区単位で、サービスの供給量と利用者の需要量のバランスを、全市での供給過不足はもちろんのこと、地区ごとの施設需要の過不足をグラフやマップ等により視覚的に把握することができます。

対象地区のサービスの供給量と利用者の需要量を把握することで以下の地区分類が考えられます。

- ・ 需要量と供給量が均衡している（バランス地区）
- ・ 需要量に対して供給量が不足している（供給不足地区）
- ・ 需要量に対して供給量が過剰になっている（供給過剰地区）

このような地区分類等の結果と、都市マスタープラン等で示される拠点や公共交通ネットワークとを見することで、都市機能誘導等を進める拠点配置や維持・誘致すべき地域居住支援機能の検討において、定量的で即地的な成果を提供することができます。

## ② 地域ごとの施設の過不足状況の把握

### <立地適正化計画の都市機能誘導区域及び誘導施設の検討と本プログラムの活用場面>

立地適正化計画では、上述の検討で得られる都市構造分析に加え、用途地域や地域居住支援機能等整備の計画等も勘案しつつ、維持あるいは誘致すべき誘導施設として何を設定するのか、都市機能誘導区域をどこに配置するのかを並行して検討していくことになります。

本プログラムを活用することで、地域居住支援機能の施設需要の過不足状況を把握することができるため、都市機能誘導区域を対象とした検討において、供給不足地区が含まれる場合には施設の新設を、供給過剰地区が含まれる場合は施設の集約を含む存続可能性を検討することが考えられます。

### <公的賃貸住宅団地での地域居住支援機能併設等の検討と本プログラムの活用場面>

公的賃貸住宅団地の地域居住機能再生推進事業においても、本プログラムの活用により把握される施設需要の過不足状況を勘案しつつ、どのような地域居住支援機能を併設することが望ましいのかを

## 2.2. 基本的な検討の流れ

検討することができます。

### <地域居住支援機能の供給過剰地区における検討と本プログラムの活用場面>

供給過剰地区については、存続が危ぶまれるような施設がある場合における施設の存続可能性の検討等が考えられます。

### <本プログラム活用により得られる成果と活用方法>

本プログラムでは、新設や撤退による施設の供給量と地域利用者の需要量について、即地的かつ時系列的に予測し、グラフやマップ等により視覚的に把握することができます。

これら成果に加え、対象施設の立地特性※、新設・更新や運営費用等含めた経営状況、後継者等含めた運営体制等も加え、地域居住支援機能の新設・併設、維持、存続可能性の検討を進めることができます。このことにより、立地適正化計画の都市機能誘導区域及び誘導施設の設定、地域居住機能再生推進事業における併設機能の設定等の検討における一助となります。

#### ※例えば

- ・ 子育て支援施設の場合、狭い地区内での施設供給は不足していても、市中心部への通勤区間に施設供給が豊富にあり、より広い区域でとらえた場合には需要は満たされている
- ・ 狭い地区内での施設供給は過剰であっても、他地区からの需要も取り込んでおり、より広い区域でとらえた場合には供給が不足している

## ③ 地域ごとの費用対効果による施設配置の検討（新設・廃止（撤退）等）

### <地域居住機能再生推進事業等の検討と本プログラムの活用場面>

立地適正化計画での都市機能誘導区域・誘導施設の検討や公的賃貸住宅の地域居住機能再生推進事業における併設施設の検討、あるいは供給過剰地区における施設の存続可能性の検討において、本プログラムで把握できる費用対効果を加味することが有効です。

### <本プログラム活用により得られる成果と活用方法>

本プログラムでは、地域居住支援機能の新設や撤退（廃止）による費用対効果を時系列のグラフで視覚的に把握することができます。

この成果は、地域居住機能再生推進事業の費用対効果の検討においても一部組み込むなど、地域居住支援機能の新設・併設に関する事業計画等へ反映することが考えられます。

なお、事業計画への反映に際しては、多世代交流によるコミュニティ活性化など、本手法・本プログラムで出力される費用対効果では評価できない効果も考えられるため、地域の事情を十分に考慮することが重要となります。

## (1) 都市全体での施設の過不足量の検討

ここでは、対象都市全体での現在から将来にいたる地域居住支援機能の需要量と供給量のグラフやレーダーチャートで表示する機能と、都市全体の中でどこに需給の過不足が発生するか、事業成立可能性があるのかを即地的にマップ表示する機能を解説します。

### ①都市全体の施設の過不足量（総量）の推移

- ・現在から将来までの年齢階級別の人口分布および地域居住支援機能の立地に基づいた、都市全体における地域居住支援機能の過不足状況の総量の推移をグラフ表示する機能

### ②都市全体のマクロ評価

- ・地域居住施設全体の需要と供給の割合：都市全体における地域居住支援機能の需要量に対する供給量の割合を、年次別にレーダーチャートで表示する機能
- ・徒歩圏人口カバー率：医療施設と子育て支援施設の徒歩圏人口カバー率を、年次別にレーダーチャートで表示

### ③都市全体にわたる空間的な過不足量分布

- ・施設容量から利用圏（※）内の施設利用者数を引いた値を過不足量として算出し、細分（100m）メッシュ単位でマップ表示する機能。  
※利用圏は、医療施設と子育て支援施設は徒歩圏、高齢者福祉施設は日常生活圏（中学校区）を単位

### ④地区レベルの即地的な事業成立性

- ・地域居住支援機能毎に地区レベルの即地的な事業成立性をマップで表示する機能

①都市全体の施設の過不足量（総量）の推移

<利用方法>

都市全体における地域居住支援機能の施設ごとの供給量と需要量、および供給不足量（いずれも総量）について、現在から将来までの推移をグラフで表示し、将来的に施設の容量が不足する時期、あるいは過剰になる時期を把握することができます（図 2-5、図 2-6）。

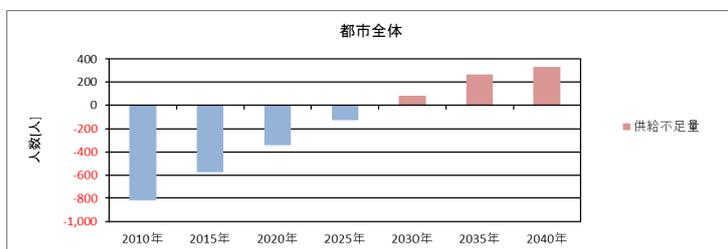
<特徴>

- ・ 2010年～2040年の都市全体の過不足状況を表示することができます。
- ・ 図 2-5は各年における地域居住支援機能の需要量（利用者数）と供給量（施設の定員等）を表しています。
- ・ 図 2-6は各年における地域居住支援機能の需要量（利用者数）と供給量（施設の定員等）の差（＝需要量-供給量）を表しています（需要量-供給量）。



この事例は、2025年までは、需要量が供給量を下回りますが、2030年以降は、需要量が供給量を上回ることを表しています。

図 2-5 都市全体における地域居住支援機能の需要量と供給量（総量）の推移



この事例は、2025年までは、施設の容量に余裕がありますが、2030年以降は施設を利用できない人が増加することを表しています。  
（供給不足量がマイナスとなる場合は供給過剰であることを示しています。）

図 2-6 都市全体における地域居住支援機能の供給不足量（総量）の推移

②都市全体のマクロ評価

＜利用方法＞

都市全体における地域居住支援機能の需要量に対する供給量の割合を年次別にレーダーチャートで表示し、どの施設がいつ時点で不足するかビジュアルに確認できます（図 2-7）。

また、医療施設と子育て支援施設については、徒歩圏人口カバー率を年次別にレーダーチャートで表示し、徒歩による各施設へのアクセス性をビジュアルに確認できます（図 2-8）。

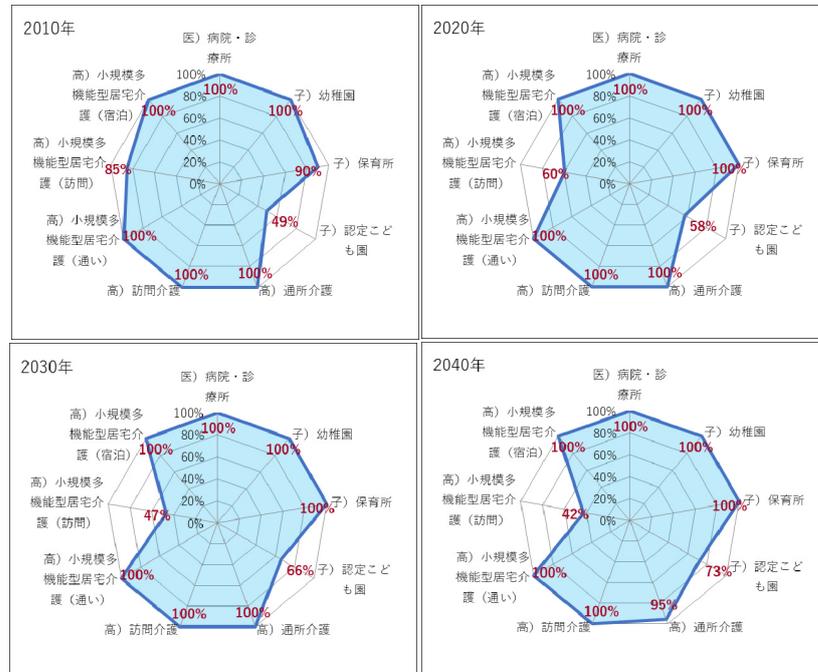


図 2-7 都市レベルのマクロ評価（需要に対する供給の割合のレーダーチャート）

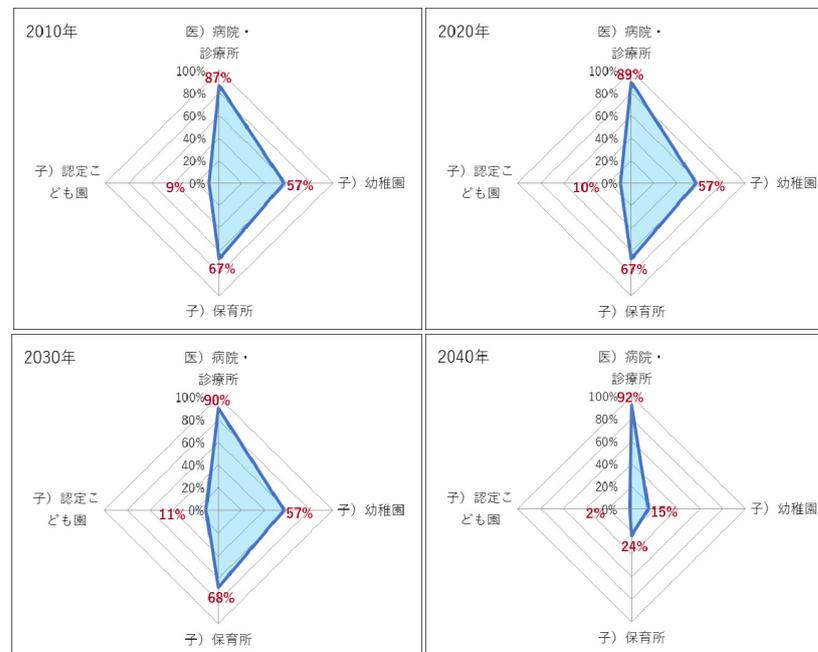


図 2-8 都市レベルのマクロ評価（徒歩圏人口カバー率のレーダーチャート）

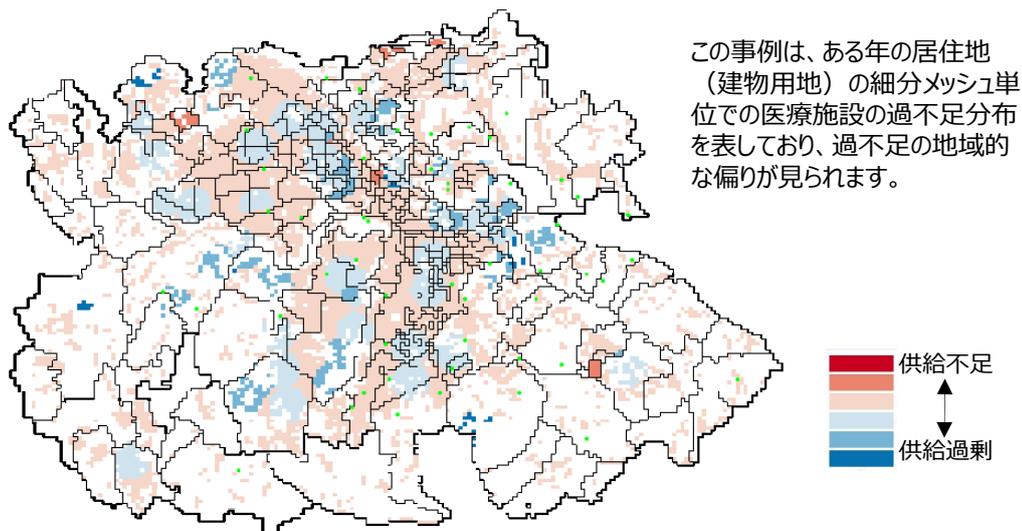
③都市全体にわたる空間的な過不足量分布

<利用方法>

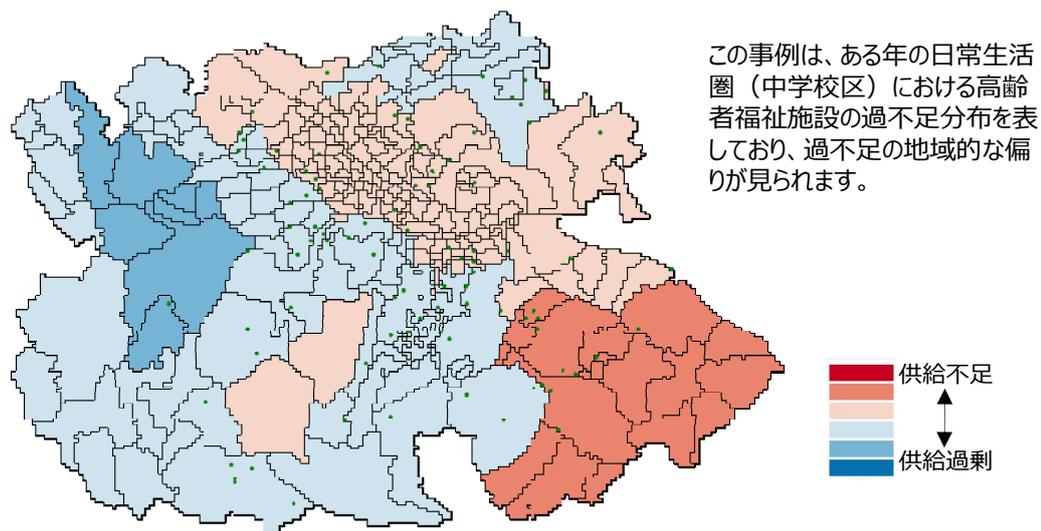
都市全体の供給過不足量分布により、施設の供給不足あるいは供給過剰等の偏りがある地域がないか把握します。

<特徴>

- ・ 2010年～2040年の過不足量の分布を表示することができます。
- ・ 居住地（建物用地）の細分メッシュに、色分けして描画されます。なお、赤色が濃くなるほど供給不足、青色が濃くなるほど供給過剰を表しています（図 2-9）。



【医療施設】



【高齢者福祉施設】

図 2-9 都市全体における地域居住支援機能の空間的な過不足量分布

## ④地区レベルの即地的な事業成立性

## &lt;利用方法&gt;

地域居住支援機能毎に地区レベルの即地的な事業成立性を年次別にマップで表示します。

## &lt;特徴&gt;

・ 医療施設と子育て支援施設について、人口分布や既存施設との競合も加味した事業成立可能性のあるエリアを、2010年～2040年にわたり都市全域で即地的にマップ表示します。当該表示地区は既存施設では供給量が不足している地域でもあり、施設新設の候補エリアにもなります（図 2-10）。

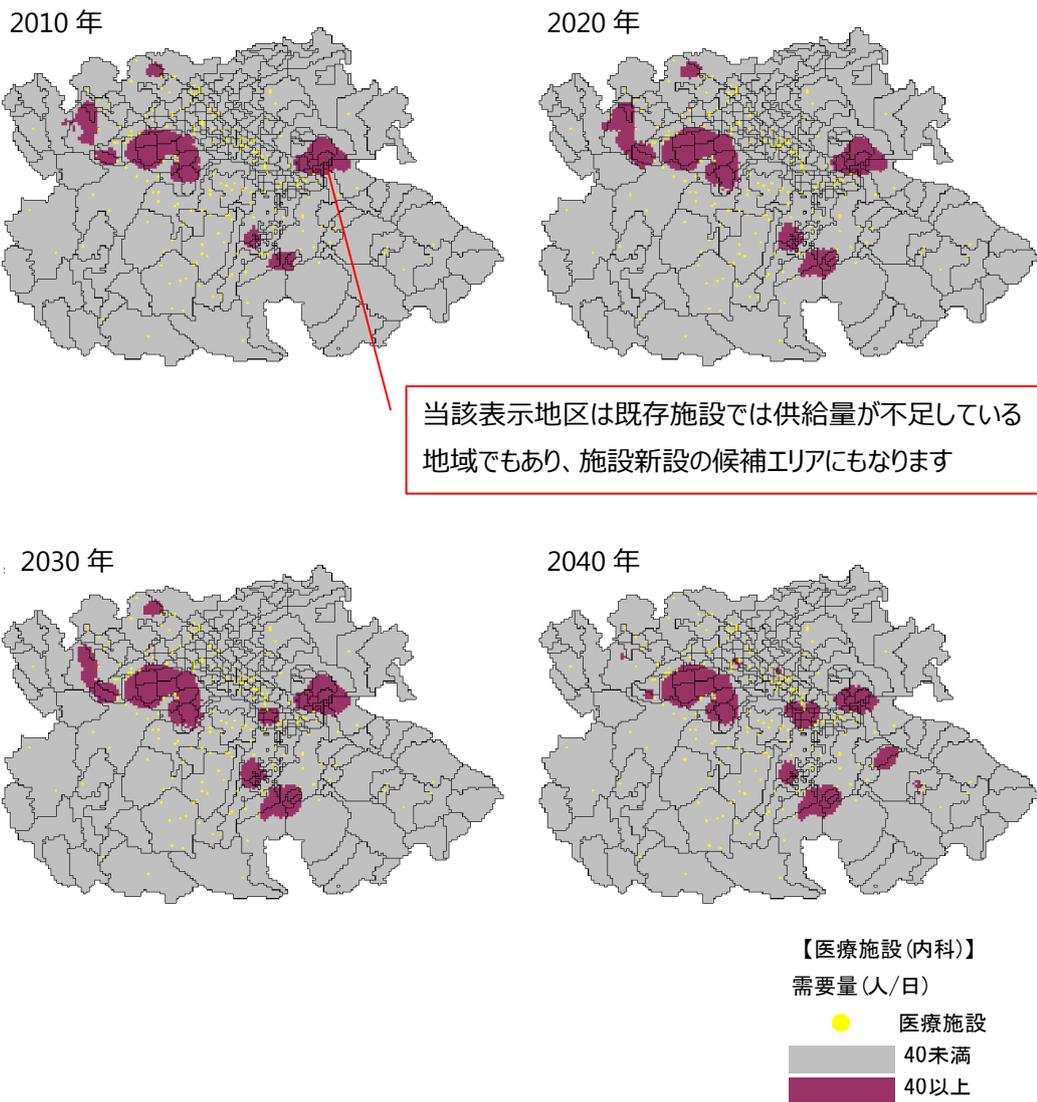


図 2-10 地区レベルの即地的な事業成立性の分布（既存施設と競合する場合）

## (2) 地域ごとの施設の過不足状況の把握

ここでは、地域ごとでの施設の過不足状況の現在から将来までの変化について、マップ表示及びグラフ表示する機能を解説します。施設の新設と既存施設の廃止（撤退）の2つのケースで解説します。なお、事業成立性等については「(3) 地域ごとの費用対効果による施設配置の検討（新設・廃止（撤退）等）」の費用対効果において検討します。

### ① 施設の新設の影響を検討する場合

・新設する施設の定員やサービス容量を考慮した過不足検討のケースを解説

### ② 既存施設の廃止（撤退）の影響を検討する場合

・既存施設が存続する場合と廃止（撤退）する場合の比較検討のケースを解説

### ① 施設の新設の影響を検討する場合

サービス供給が不足している地区に施設の新設等を検討する場合、徒歩圏等の誘致圏を勘案して施設の立地位置を検討します。立地位置を決定した上で、再度、過不足量の算出を行い、需要と供給のバランスを確認します。

図 2-11の事例では、施設の配置前は供給不足となっていた駅北側の地区に、対象施設を新設等することで供給不足が解消されています。このように、施設の立地位置の妥当性について、配置前・後で比較して確認することができます。

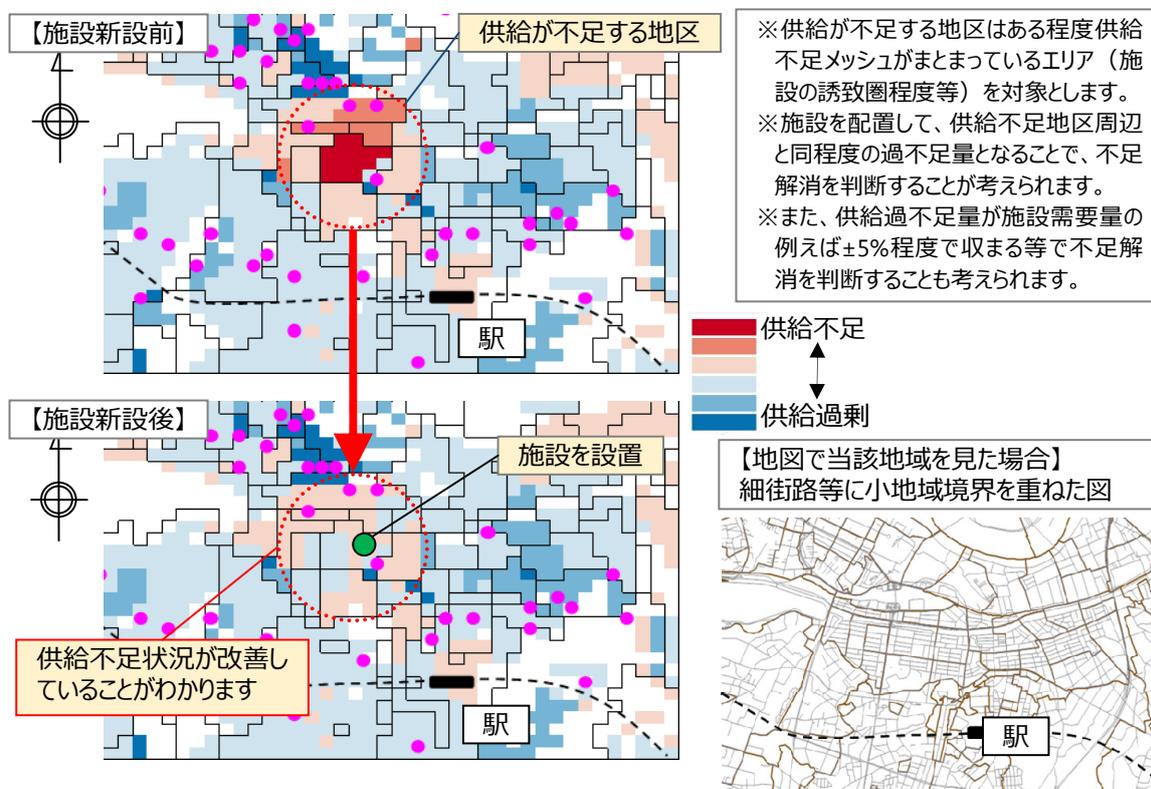


図 2-11 施設新設前後の過不足状況の分布変化に関するマップの見方

また、新設する施設を含む地区全体で、サービスの供給状況をグラフ表示することができます。

図 2-12の事例では、2025年に施設を新設することで、地区全体のサービスの供給不足が解消されていることを確認することができます。

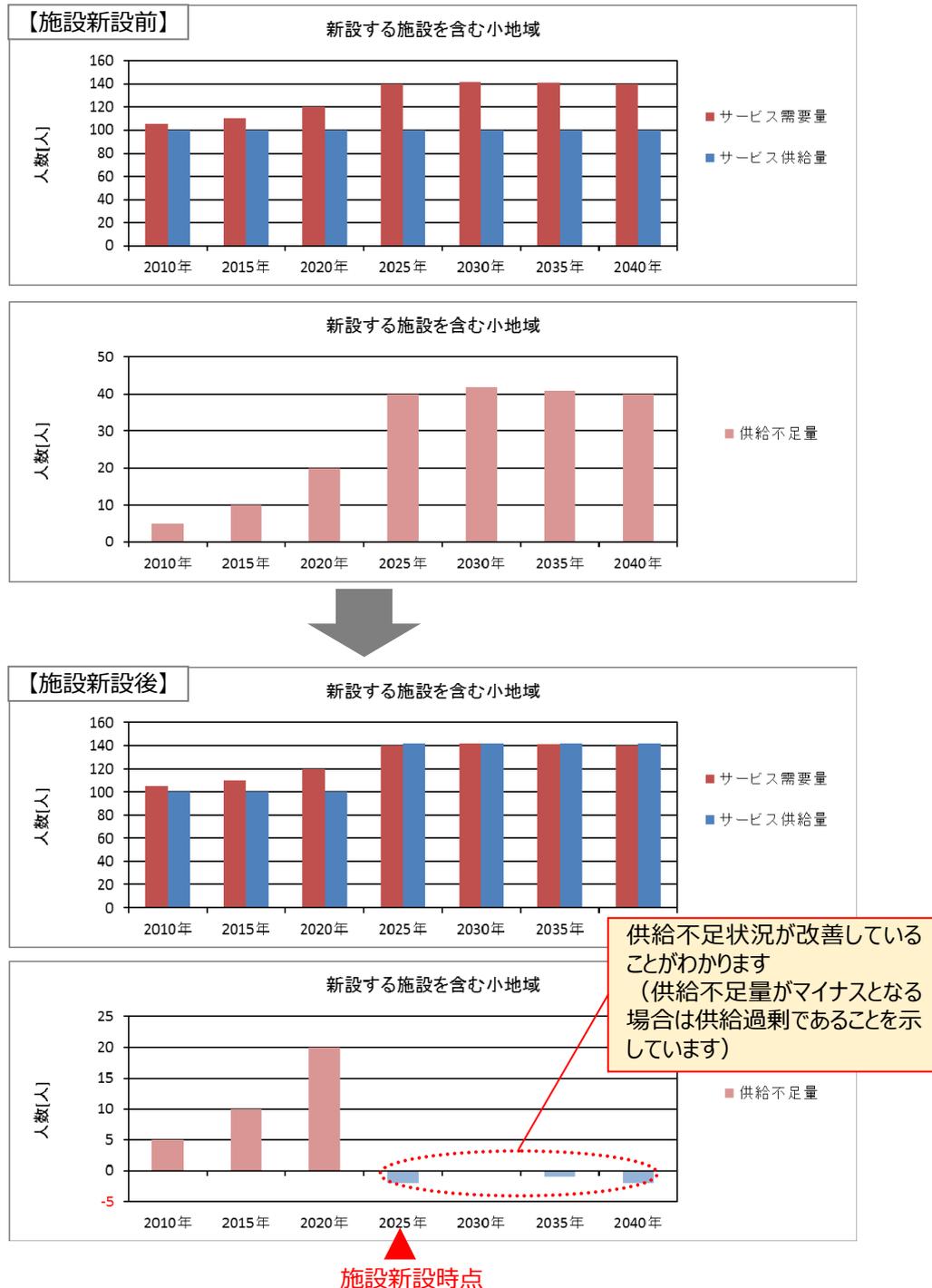


図 2-12 施設新設前後の過不足状況の推移グラフの見方

②既存施設の廃止（撤退）の影響を検討する場合

供給過剰等で存続が危ぶまれる施設等がある場合に、対象施設を存続する場合と廃止（撤退）する場合とで過不足量の算出を行い、需要と供給のバランスを確認します。

図 2-13の事例では、供給過剰となっていた地区で、対象施設が廃止（撤退）となった場合でも供給不足に至っていないことが確認できます。

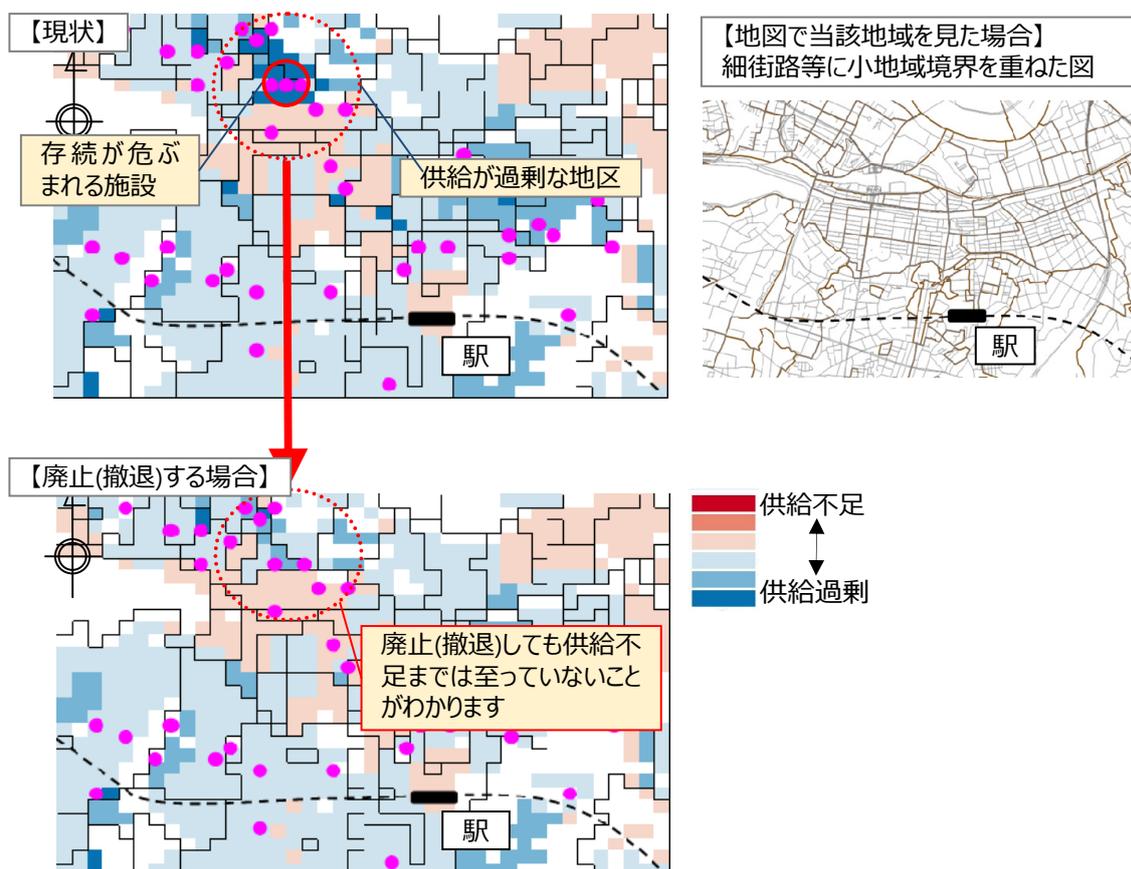


図 2-13 施設が廃止（撤退）となった場合の過不足状況の分布変化に関するマップの見方

また、図 2-14で対象施設を含む小地域での過不足状況の推移を見ると、2030 年に施設を廃止（撤退）しても、サービスの供給不足等が発生していないことが確認できます。

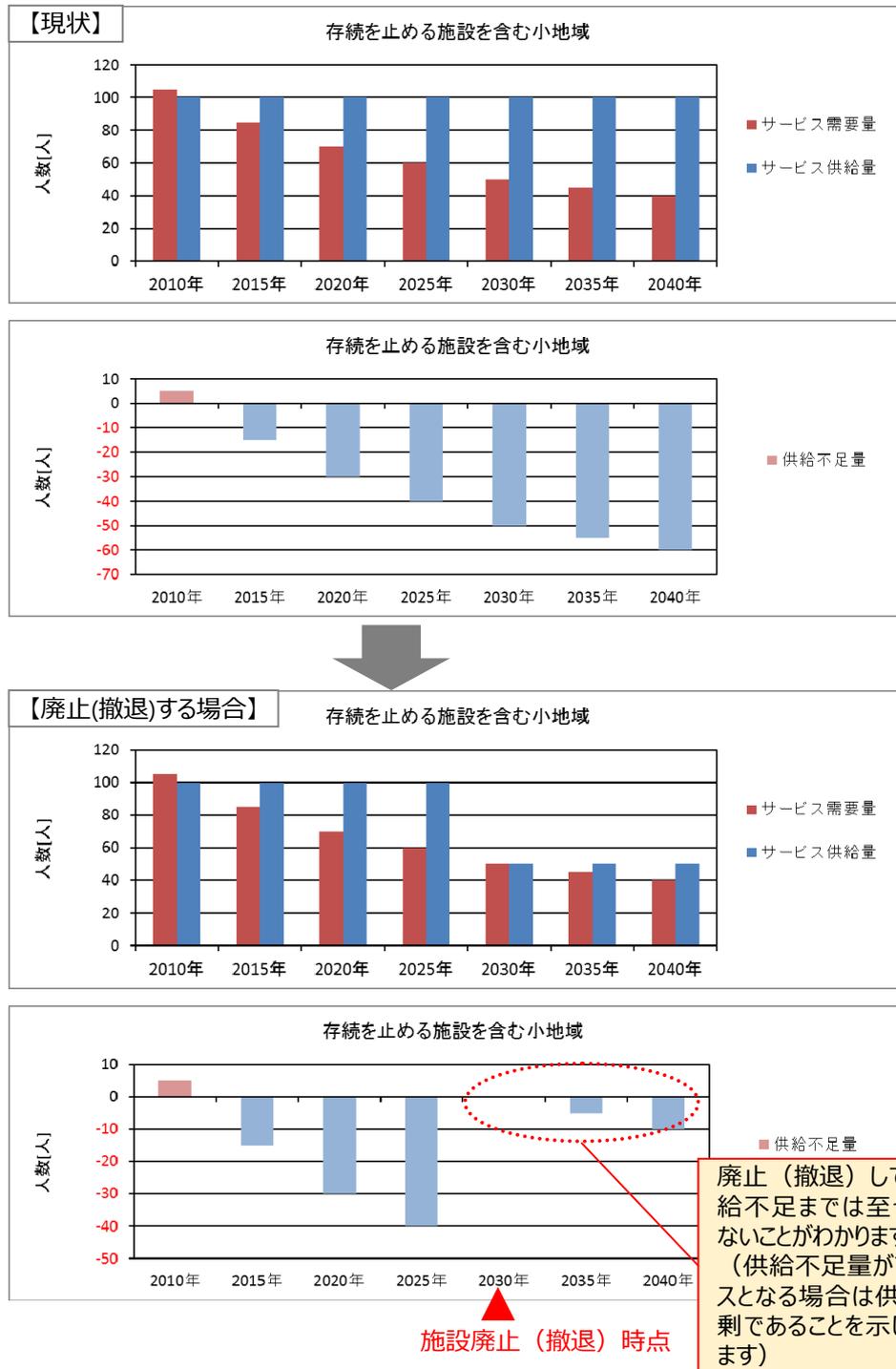


図 2-14 施設廃止（撤退）前後の過不足状況の推移グラフの見方

### (3) 地域ごとの費用対効果による施設配置の検討（新設・廃止（撤退）等）

ここでは、地域居住支援機能の3つの施設ごとに、施設の新設や既存施設の廃止（撤退）の検討における費用対効果の将来的な時系列的变化を、地域住民等、施設事業者、地方公共団体といった主体別で計算し、グラフ表示及びマップ表示する機能を解説します。

なお、主体別の費用対効果の算出に当たっては、表 2-3に示す項目を取り上げます。

#### ①施設の新設の検討の場合

- ・施設の新設による主体別の費用対効果の推移グラフとマップ表示  
(以下の解説では、地域住民、施設事業者、地方公共団体の費用対効果について解説)

#### ②既存施設の存続が危ぶまれるケースの検討の場合

- ・供給過剰地区等において存続が危ぶまれる施設等の廃止（撤退）による主体別の費用対効果の推移グラフとマップ表示  
(以下の解説では、地域住民の費用対効果について解説)

表 2-3 主体別の費用対効果の算出項目

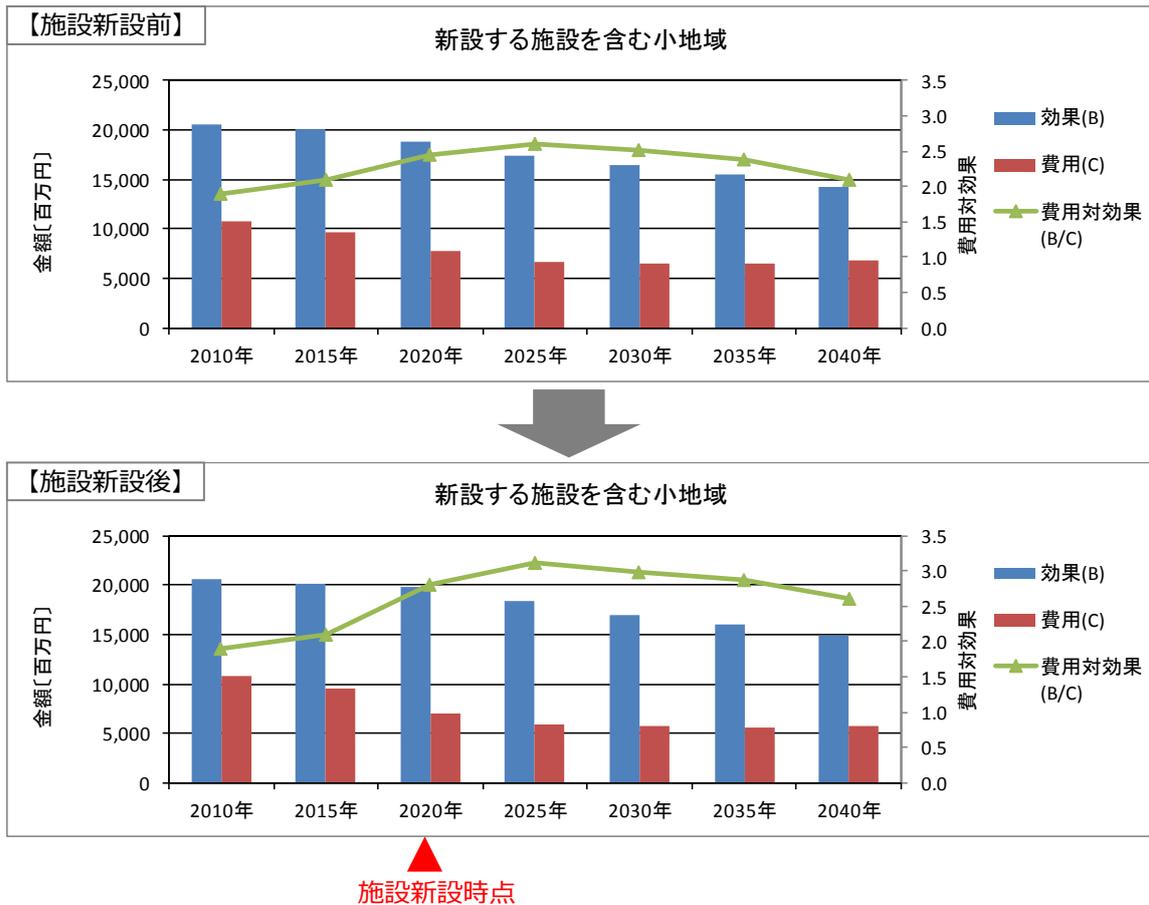
主体名	費用と効果で取り上げる主な項目
地域住民	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効果：施設利用時間価値、送迎時間価値 等</li> <li>・費用：利用者負担額 等</li> </ul>
施設事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効果：施設利用者に応じた事業収入額 等</li> <li>・費用：施設の事業運営に伴う支出額</li> </ul>
地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効果：職員雇用による住民税や事業の法人税増加 等</li> <li>・費用：事業補助費</li> </ul>

## ①施設の 신설の検討の場合

ここでは、施設の 신설による、地域住民、施設事業者、地方公共団体の費用対効果の算出について解説します。

### ＜地域住民の費用対効果の推移と費用対効果の空間分布＞

地域住民の費用対効果については、グラフを用いた将来的な推移と、空間的分布状況について確認します。



### ＜施設新設の場合＞

地域住民の費用対効果の推移では、2025年まで費用対効果が上昇し、その後減少しています。施設を新設することで費用対効果が施設新設前より高くなっており、施設新設により地域住民の費用対効果が改善していることがわかります。

図 2-15 地域住民の費用対効果の検討例

2.2. 基本的な検討の流れ

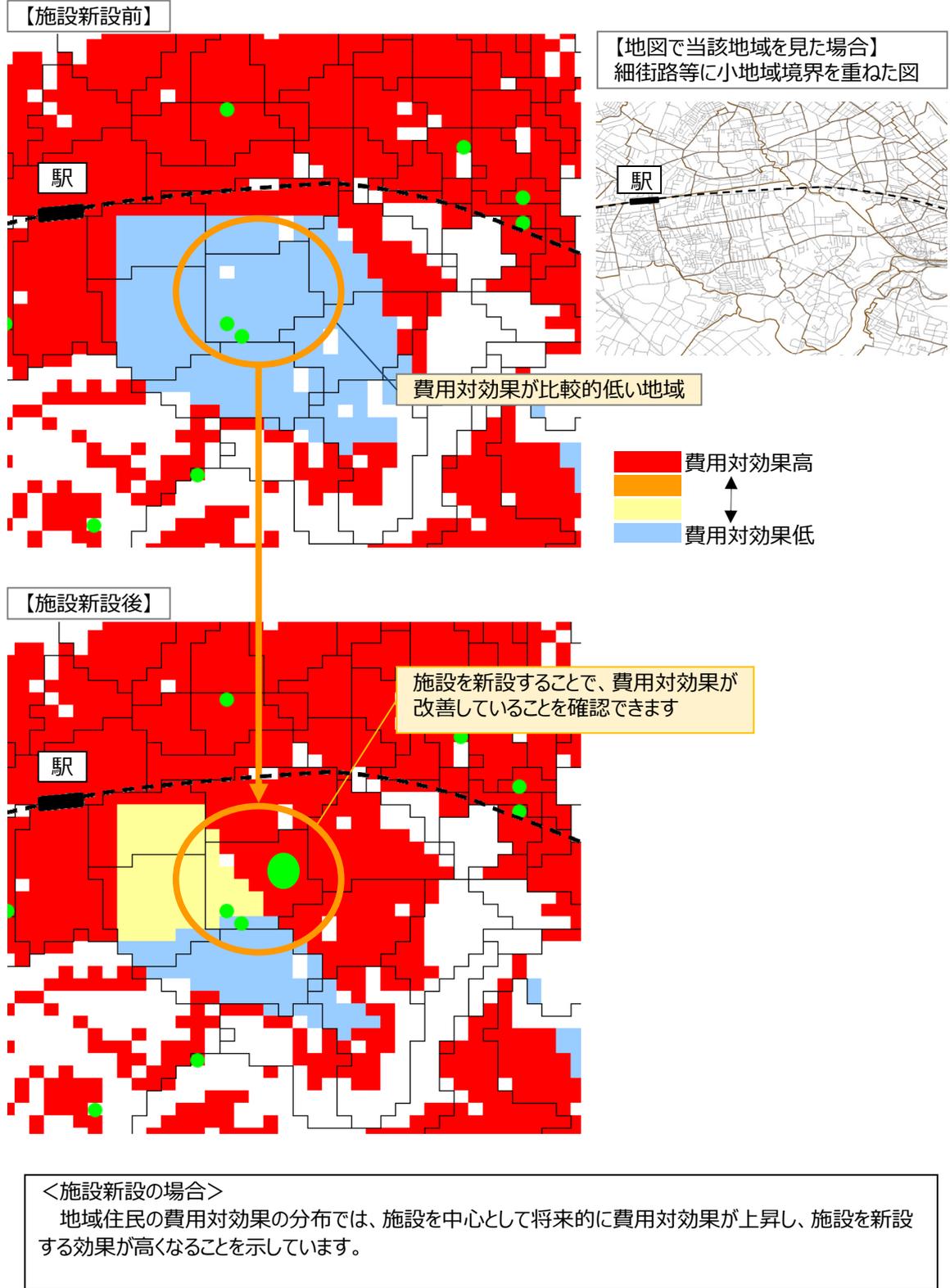
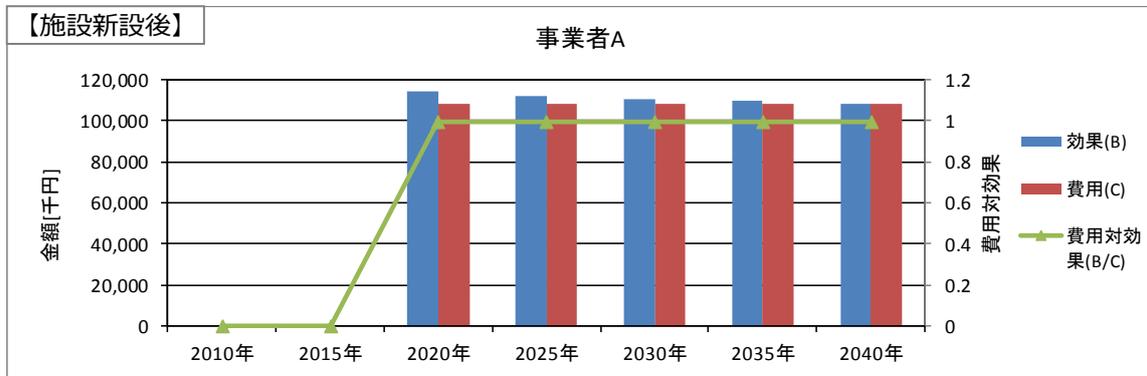


図 2-16 地域住民の費用対効果の空間分布の例（施設新設）

<施設事業者および地方公共団体の費用対効果の推移>

施設事業者と地方公共団体の費用対効果については、グラフを用いた将来的な推移について確認します。



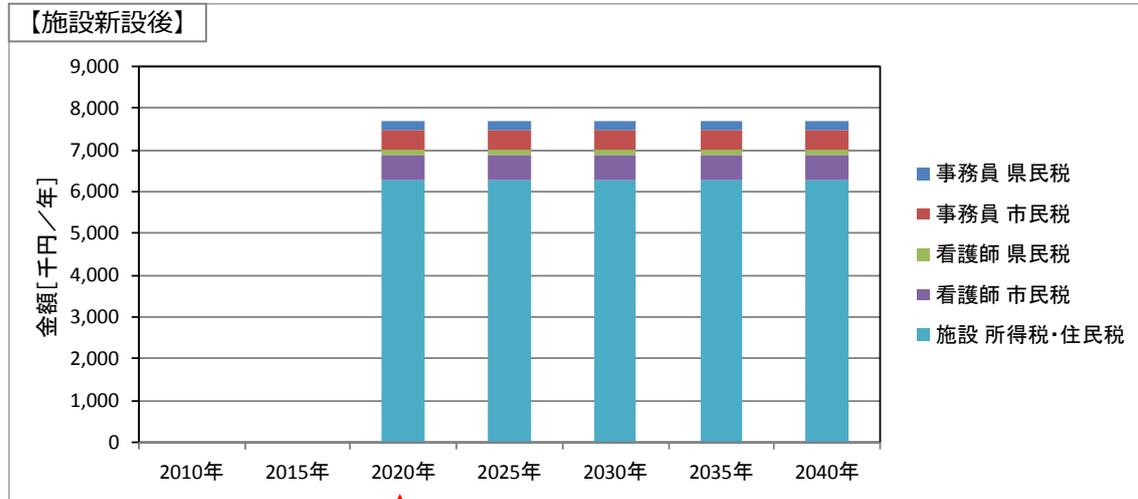
施設新設時点

<施設新設の場合>

施設事業者の費用対効果の推移では、一定規模の利用者を確保でき、将来的に経営が成立することを示しています。

なお、新設施設の事業者の費用対効果は施設新設後の効果を示しており、新設前の効果は「0」となります。

図 2-17 施設事業者の費用対効果の検討例



施設新設時点

<施設新設の場合>

施設を新設することで、地方公共団体の効果としては、施設の職員の納める県民税や市民税等の収入が増加すると考えられます（当該市の市民を雇用した場合）。

なお、新設施設による地方公共団体の費用対効果は施設新設後の効果を示しており、新設前の効果は「0」となります。

図 2-18 地方公共団体の費用対効果の検討例

2.2. 基本的な検討の流れ

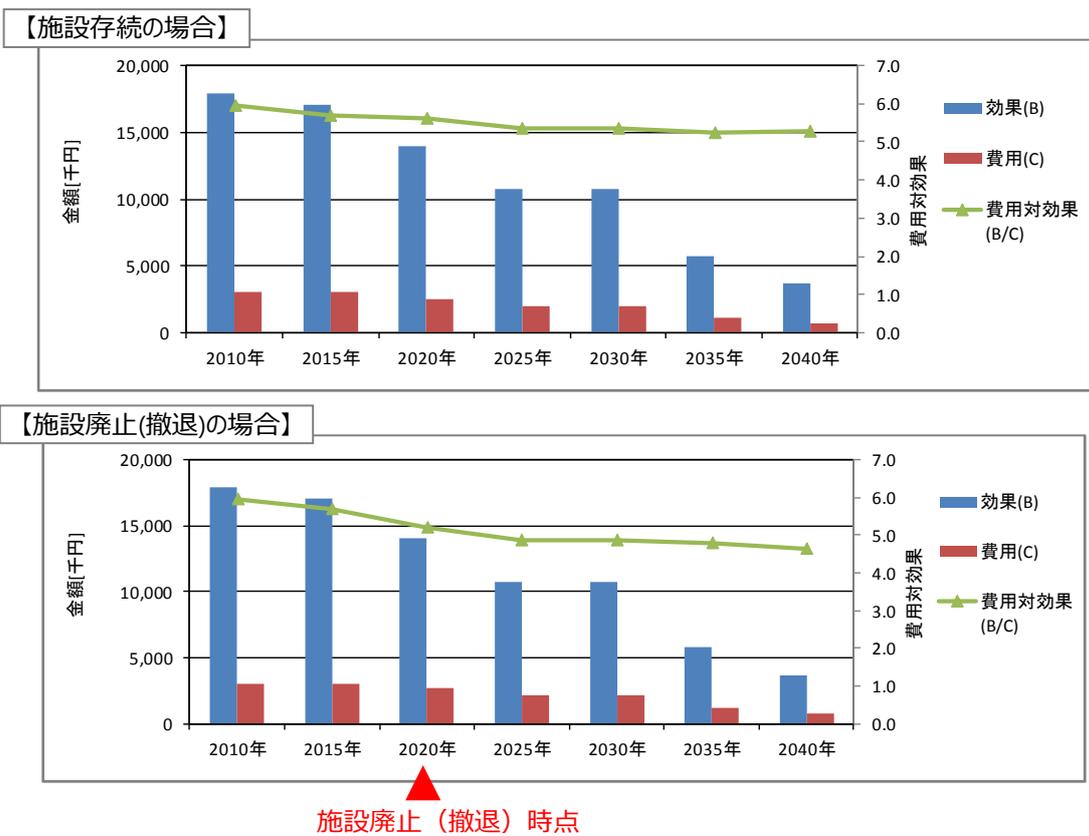
② 既存施設の存続が危ぶまれるケースの検討の場合

ここでは、施設の存続が危ぶまれる施設の廃止（撤退）に関する地域住民の費用対効果の算出について解説します。

＜地域住民の費用対効果の推移と費用対効果の空間分布＞

これまでその施設を利用していた地域住民が、施設を利用できなくなり、近隣の別の施設を新たに利用することにより生じる費用対効果の変化を算出し、既存施設の廃止（撤退）による影響の度合いを把握します。

その結果を、グラフを用いた将来的な推移と、空間的な分布状況について以下確認します。



＜施設廃止（撤退）の検討の場合＞  
 地域住民の費用対効果の推移では、将来的に高いレベルで費用対効果が維持されています。  
 施設が廃止（撤退）することで費用対効果が存続の場合より低くなりますが、廃止（撤退）後も費用対効果が高いレベルで維持されることが見込まれます。

図 2-19 地域住民の費用対効果の検討例

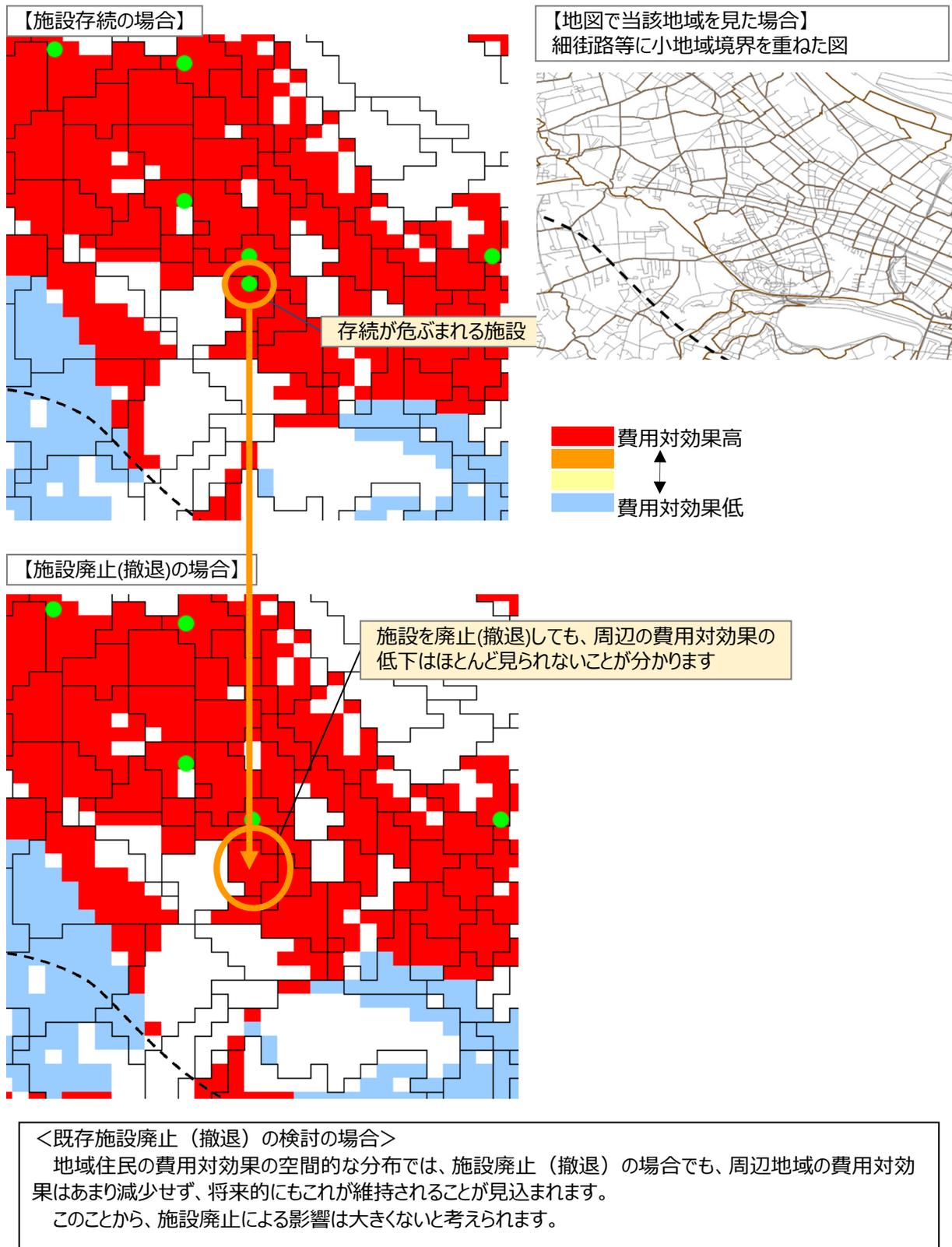
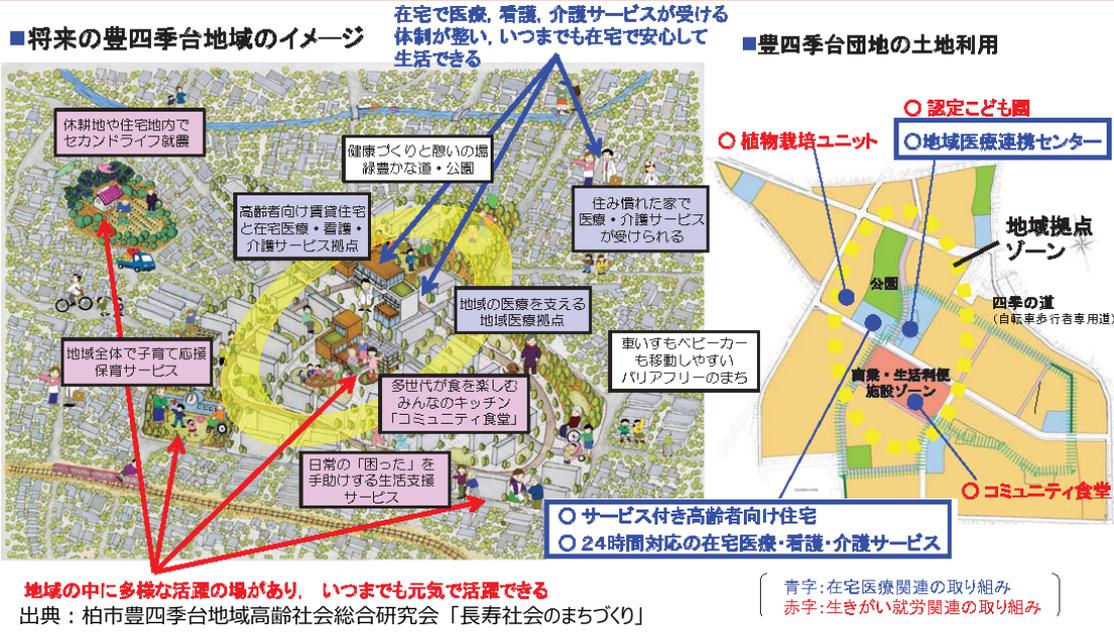


図 2-20 地域住民の費用対効果の空間分布例（施設廃止（撤退）の検討）

**Topics** 柏市豊四季台団地における長寿社会のまちづくり

柏市豊四季台地域では、団地内に誘致したサービス付き高齢者向け住宅や在宅医療拠点よりサービスを提供することで、24時間対応の真の地域包括ケアシステムを構築しています。



平成 27 年度第 25 回住宅市街地整備推進協議会全国会議資料より



## 3. 「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の活用方法

### 3.1. 都市レベルの検討での活用方法

都市レベルの検討での活用方法は、立地適正化計画の作成を例として記載しています。立地適正化計画の検討の進め方と本プログラムの主な活用場面を図 3-1に示します。

主な活用場面としては、人口分布や施設分布等に基づく現状及び将来の時系列での空間的な課題分析を行うことが考えられます。また、都市機能誘導区域の誘導施設として設定すべき用途（医療施設、子育て支援施設、高齢者福祉施設）と誘導エリアの検討や、その立地誘導方策における効果指標や目標値等の検討においても活用できると考えます。

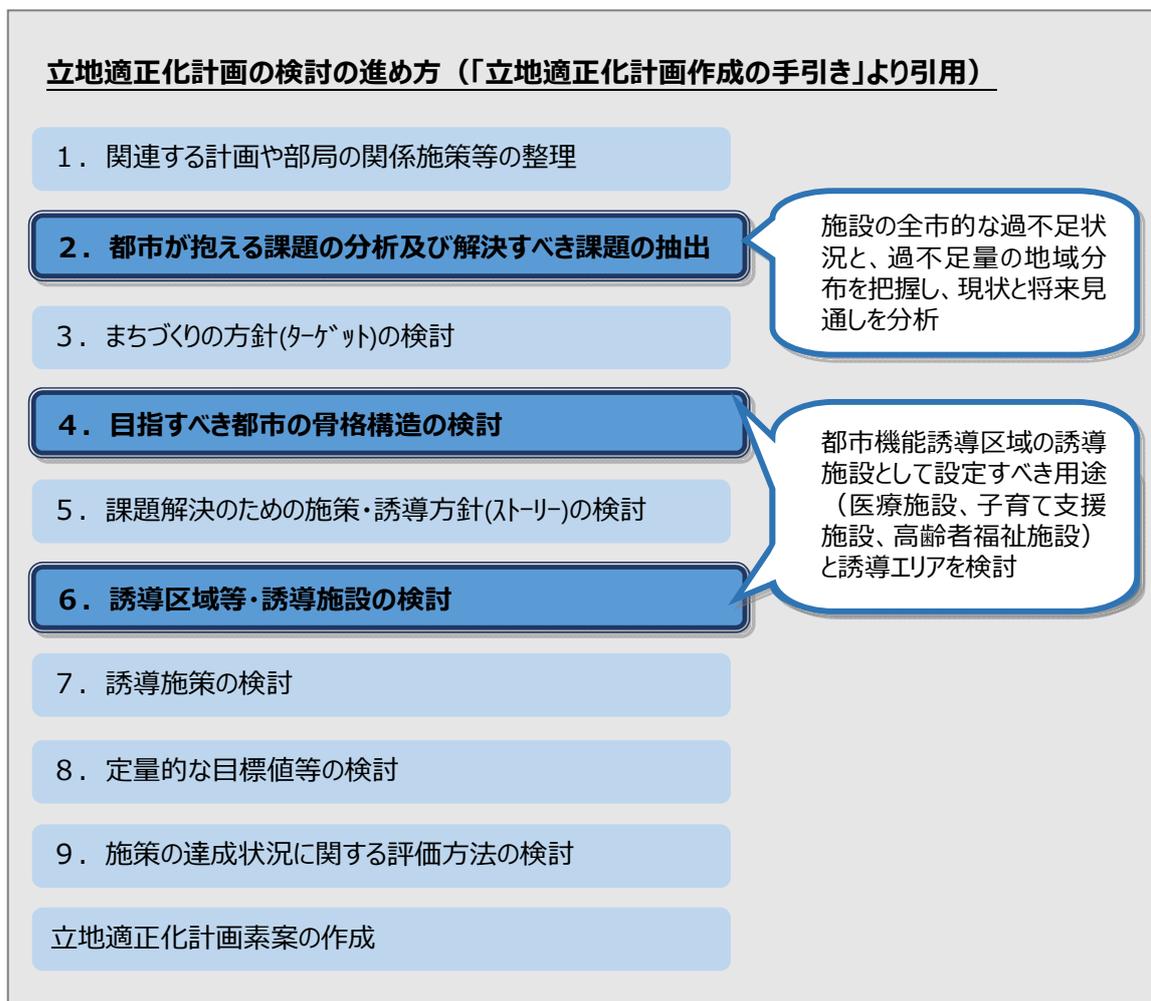


図 3-1 立地適正化計画の検討の進め方と「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の活用場面

以下に、検討項目ごとに、具体的な検討課題を題材にしながら、プログラムの活用方法を解説します。

## (1) 「都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出」における活用

都市全体で全市的に（マクロ的に）人口や高齢化等の現状と推移等进行分析・把握した上で、都市の各地域を対象に即地的に（ミクロ的に）、人口分析の結果と重ね合わせながら都市機能（民間施設）の過不足の現状と将来見通し等を行います。

ここでは、「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」を使用し、都市機能のうち医療施設・子育て支援施設・高齢者福祉施設を対象に、全市的な過不足状況と過不足量の地域分布を把握することで、それら3施設の現状と将来見通しの分析を通して、都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出に活用する方法を解説します。

なお、都市計画マスタープラン策定等、立地適正化計画以外の各種計画立案における現状分析や課題抽出においても、同様の手法で本プログラムは活用可能と考えます。

地域居住支援機能の過不足状況については、時系列で将来の推移を把握します。

地域居住支援機能の過不足状況の時系列推移パターンとして、大別すると次の4つになると考えられます。推移パターンのイメージを図 3-2に示します。

- ① 現在から将来にわたり、不足がない（概ね均衡している）場合
- ② 現在は不足しているが、将来は過剰となる場合
- ③ 現在は過剰であるが、将来は不足する場合
- ④ 現在から将来にわたり、不足する場合

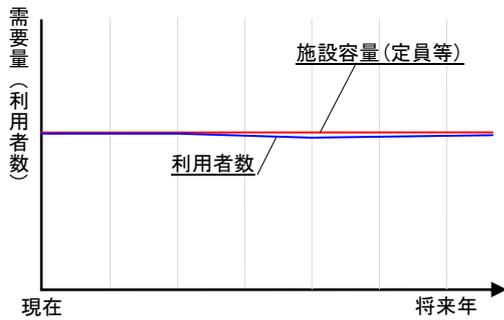
### <検討ケースの設定>

以下、これらのパターンに応じた、都市全体での地域居住支援機能の過不足状況、過不足量の地域分布の把握方法と、供給過不足の解消の考え方について解説します。

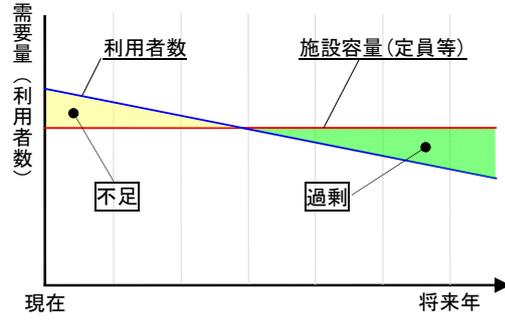
なお、「④現在から将来にわたり、不足する場合」については、「③現在は過剰であるが、将来は不足する場合」と解説内容が同様となりますので、パターンの解説については、以下の3項目を対象とします。

- ① 現在から将来にわたり、不足がない（概ね均衡している）場合
- ② 現在は不足しているが、将来は過剰となる場合
- ③ 現在は過剰であるが、将来は不足する場合

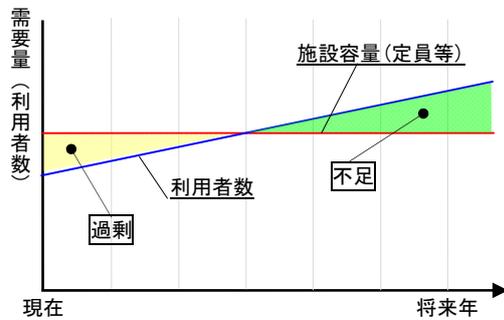
①現在から将来にわたり、不足がない(概ね均衡している)



②現在は不足しているが、将来は過剰となる



③現在は過剰であるが、将来は不足する



④現在から将来まで不足する

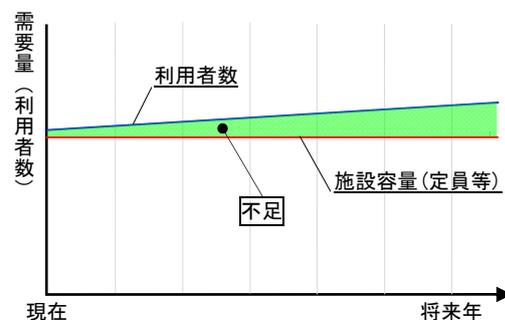


図 3-2 都市全体における地域居住支援機能の過不足状況の推移パターン

## 1) 現在から将来にわたり、不足がない（概ね均衡している）場合

### Question

都市単位でマクロに見ると、施設の供給が将来にわたって不足しない（あるいは概ね均衡している）場合であっても、地域的にミクロに見ると需給のバランスが崩れているような施設に関する利用サービスをカバーするにはどうすれば良いか？

### 解説

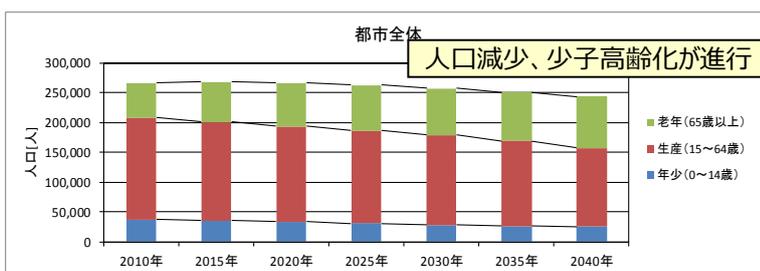
#### Step1 都市全体での将来過不足量の確認

都市全体での将来人口の推移を元に、全市的な地域居住支援機能の過不足状況を推移グラフにより確認します。

以下では、将来人口の推移グラフと、それに基づく医療施設（内科系）の供給過不足を確認したものです。

図 3-3を見ると、人口減少が進むものの、外来患者受療率の高い高齢者数が増加するため、供給量に対して、利用者数が増加していくものの、将来的にも供給不足にはならないことが分かります。

将来人口の推移  
(年少・生産・老年)



医療施設の推移  
(内科系)

人口減少以上に診療率の高い高齢者が増加するが、将来的にも供給不足にはならないことが分かります  
(供給不足量がマイナスとなる場合は供給過剰であることを示しています)



図 3-3 都市全体における医療施設（内科系）の需給バランスの推移の例

**Step2 将来過不足量の地域分布による確認**

都市全体で見ると、現状も将来にわたっても医療施設（内科系）では供給不足にはならないことを確認できました。

次に、医療施設の供給過不足状況の地域的な偏りを確認します。

図 3-4を見ると、都市全体で将来にわたって医療施設の供給量が足りていても、現状あるいは将来の時点において供給量が不足する地区が見られます。

供給量が不足する地区がある場合は、地域住民のアクセス条件等も確認した上で、最寄りの都市機能誘導区域等で将来も供給量が過剰となるような地区内の施設への送迎や公共交通の充実等による施設サービスをカバーする方策を検討するなどが考えられます。

また、市の縁辺部で供給不足が見られる場合等は、隣接都市の過不足状況やアクセス状況も確認し、隣接都市の医療施設からの施設送迎等により、施設サービスをカバーする可能性を検討することにも留意が必要です。

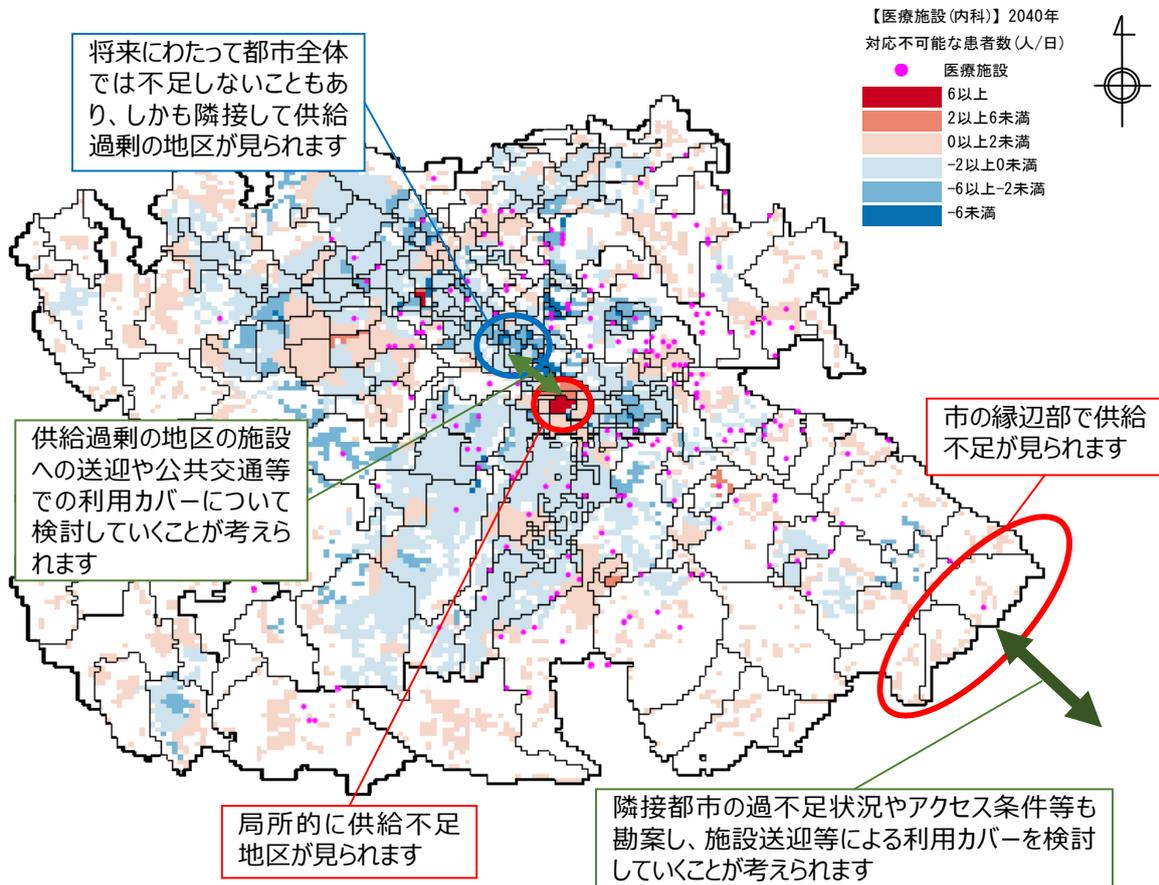


図 3-4 医療施設（内科系）の過不足量の把握の例

## 2) 現在は不足しているが、将来は過剰となる場合

### Question

都市全体で施設の過不足量の推移を予測した結果、10年後までは需要が増加し施設が不足するものの、長期的には余ることが予想される場合、施設に関するサービスをカバーするにはどうすれば良いか？

### 解説

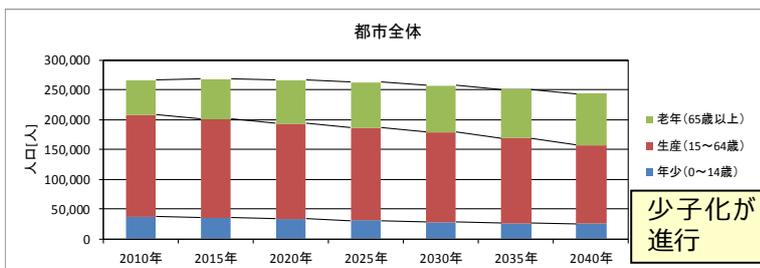
#### Step1 都市全体での将来過不足量の確認

都市全体での将来人口の推移を元に、全市的な地域居住支援機能の過不足状況を推移グラフにより確認します。

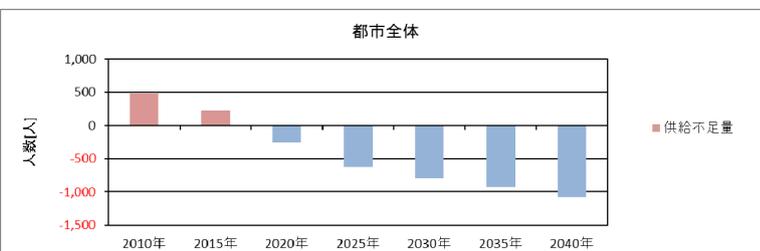
以下は、将来人口の推移グラフと、それに基づく子育て支援施設（幼稚園・保育所・認定こども園）の供給過不足を確認したものです。

図 3-5を見ると、現状は不足していますが、少子化が進むとともに、2020年以降は供給不足が解消され、やがて過剰となることが確認できます。

将来人口の推移  
(年少・生産・老年)



子育て支援施設の推移  
(幼稚園・保育所・認定こども園)



供給不足量がマイナスとなる場合は供給過剰であることを示しています

現時点では供給不足が発生

将来の少子化の中で供給不足が解消されることが分かります

図 3-5 都市全体における子育て支援施設の需給バランスの推移の例

## Step2 将来過不足量の地域分布による確認

都市全体で見ると、現状は供給不足であっても、少子化の進行により将来は子育て支援施設（幼稚園・保育所・認定こども園）では供給不足が解消し、やがて過剰になることを確認できました。

次に、子育て支援施設の供給過不足状況の地域的な偏りを確認します。

図 3-6は、現状の子育て支援施設（保育所）の過不足状況の分布ですが、都市全体で供給不足の中、供給過剰となる地区と不足する地区が混在している状況です。

供給が不足する地区への対策としては、将来的に都市全体で供給不足が解消され、過剰になることを考慮すると、極力、供給過剰となっている地区の園バス等施設送迎支援による施設サービスをカバーすることとし、施設誘致等は最小限にすることが望ましいと考えられます。

施設誘致等を行う場合であっても、少子化対策を考慮して、共稼ぎ世帯の就業利便性（鉄道駅や路線バス等）が向上する地域に、子育て支援施設を誘致することや、商業施設との連携、あるいは空き家活用等様々な対策を比較検討していくことが考えられます。

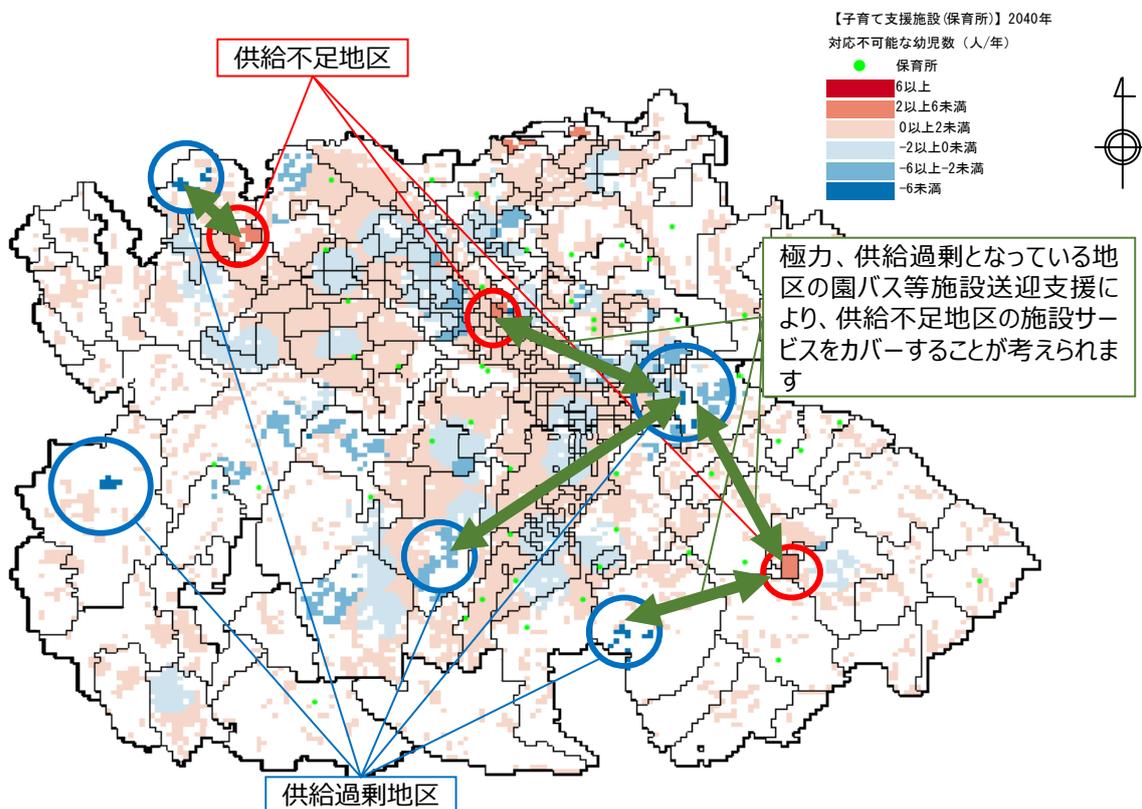


図 3-6 子育て支援施設（保育所）の過不足量の把握の例

### 3) 現在は過剰であるが、将来は不足する場合

#### Question

当市は高齢者が多く、今後も増加が予想されるため、高齢者福祉施設の新設が必要である中で、どこに設置するのが効果的か？

#### 解説

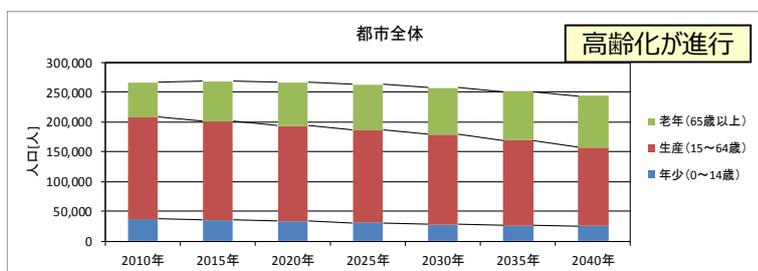
#### Step1 都市全体での将来過不足量の確認

都市全体での将来人口の推移を元に、全市的な地域居住支援機能の過不足状況を推移グラフにより確認します。

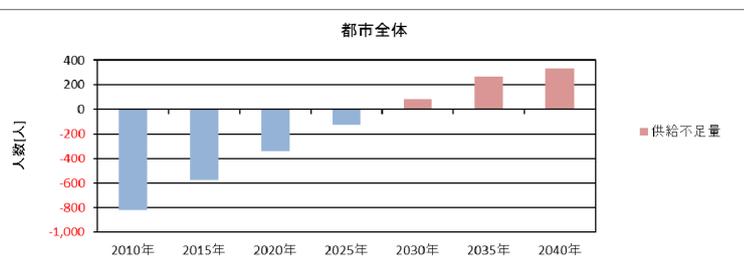
以下は、将来人口の推移グラフと、それに基づく高齢者福祉施設（通所・訪問・小規模多機能）の供給過不足を確認したものです。

図 3-7を見ると、現状では供給量は足りていますが、高齢化の進行に伴って、2030年以降に供給不足となることが分かります。

将来人口の推移  
(年少・生産・老年)



高齢者福祉施設の推移  
(通所・訪問・小規模多機能)



供給不足量がマイナスとなる場合は供給過剰であることを示しています

現時点では供給過剰

将来の高齢化の中で供給不足になることが分かります

図 3-7 都市全体における高齢者福祉施設（通所・訪問・小規模多機能）の需給バランスの推移の例

## Step2 将来過不足量の地域分布による確認

都市全体で見ると、現状では供給が足りていますが、高齢化の進行により、将来は高齢者福祉施設の供給が不足することを確認できました。

次に、高齢者福祉施設の供給過不足状況の地域的な偏りを確認します。

図 3-8は、現状の高齢者福祉施設（通所介護施設）の過不足状況の分布ですが、都市の西部と東部の一部地区で供給過剰が、都市の東部で供給不足が偏在していることが分かります。都市全体の傾向から、当面は供給過剰であることから、施設送迎等により供給が不足する地区をカバーしていくことが考えられます。

なお、高齢化の進行に伴い将来的には供給不足となっていくことを考えると、地域包括ケア等の充実に取り組む福祉部局とも調整しつつ、立地適正化計画の都市機能誘導区域等へ的高齢者福祉施設の誘致等を促進するよう、誘導施設として設定していくことなども考えられます。

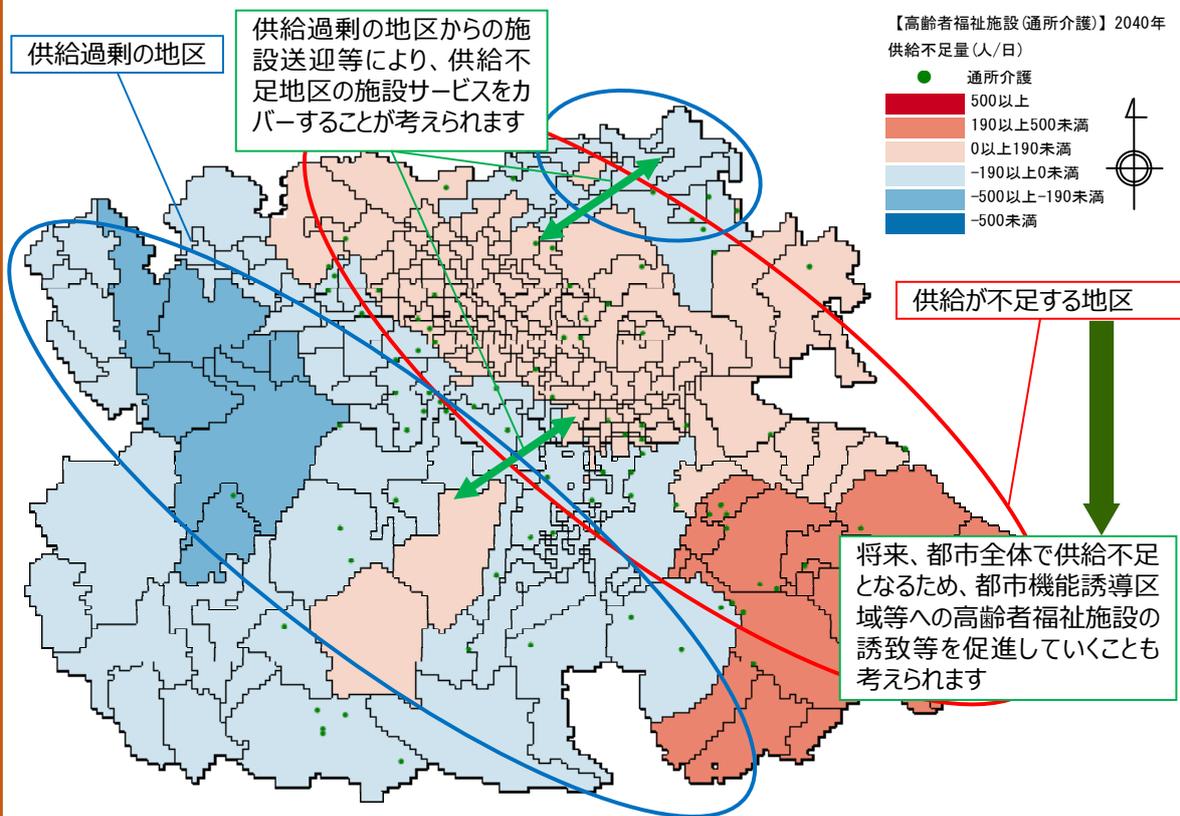


図 3-8 高齢者福祉施設（通所介護施設）の過不足量の把握

## (2) 「目指すべき都市の骨格構造の検討」から「都市機能誘導区域・誘導施設の検討」に至る一連の検討での活用

都市機能誘導区域等の検討に先立ち、都市全体の観点から、目指すべきまちづくりの方針（ターゲット）を見据えながら、人口の集積状況、道路網等の都市施設、主要な公共交通路線、都市機能施設、公共施設の配置等をもとに、中心拠点、地域・生活拠点等を設定し、将来においても持続可能な都市の骨格構造を計画します。

ここでは、拠点等の検討と、「(1)都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出」の結果で得られる都市全体の地域居住支援機能のサービス供給量の不足地区を重ね合わせることで、都市機能誘導施設を設定していく検討の流れを解説します。

図 3-9に示すように、拠点等は、人口や公共施設等の集積状況、公共交通網の利用のしやすさ・充足度、都市マスタープラン等の上位・関連計画等に基づいて、中心拠点、地域/生活拠点を検討し設定します。

そして、これらと地域居住支援機能（医療施設・子育て支援施設・高齢福祉施設）の需要量、立地（供給量）および過不足量分布を重ねあわせて、都市機能誘導施設の設定等の検討を行います。

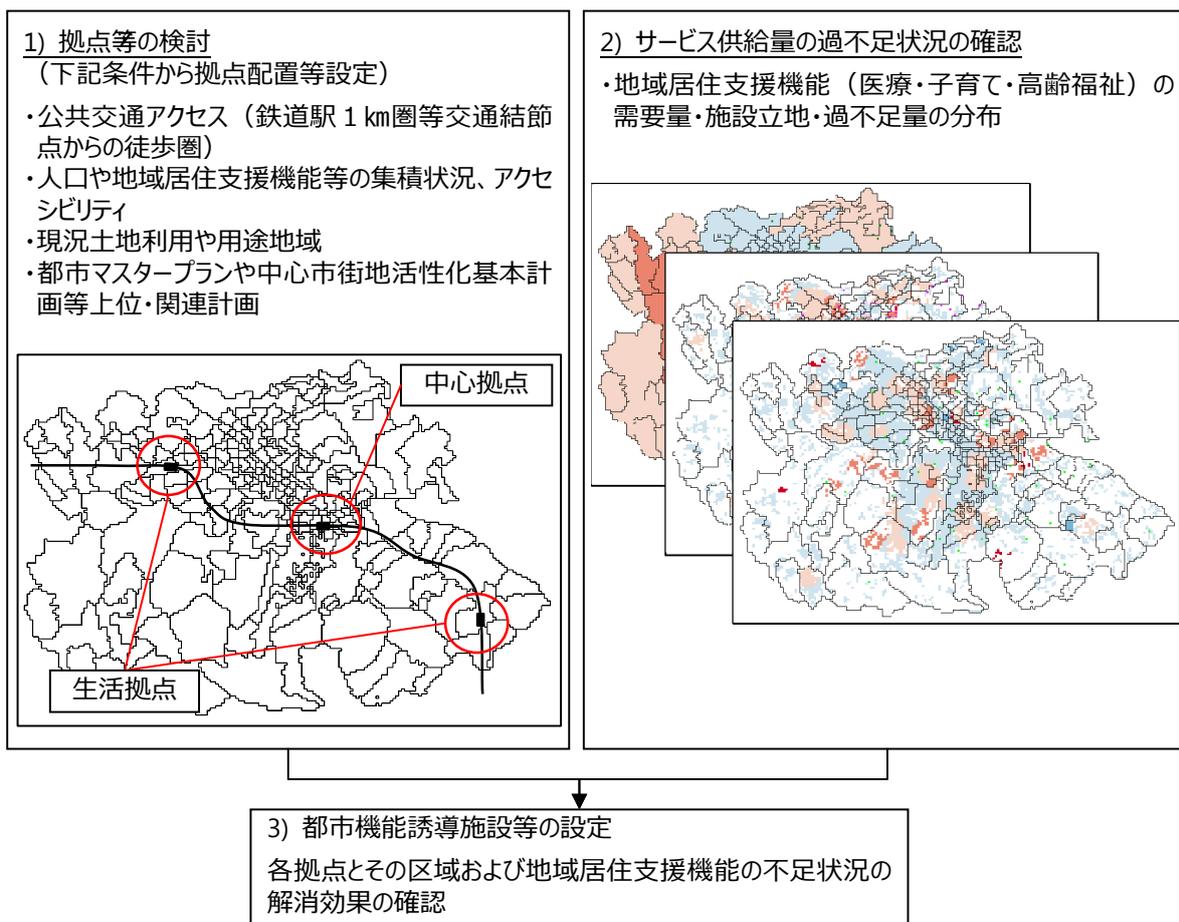


図 3-9 対象拠点の抽出フロー

### ＜検討ケースの設定＞

対象拠点の抽出にあたって以下の検討の流れに沿って解説します。

- 1) 拠点等の検討
- 2) 各拠点及びその周辺のサービス供給量の過不足状況の確認
- 3) 都市機能誘導施設等の設定

## 1) 拠点等の検討

都市マスタープランや中心市街地活性化基本計画等上位・関連計画の確認及び地域居住支援機能の立地状況や公共交通等の交通ネットワークによるアクセシビリティ分析等を行い、駅周辺等の中心拠点や地域コミュニティの中心的なバス停留所や公共施設等周辺の地域/生活拠点等の都市機能誘導区域の候補エリアを検討します。

図 3-10では、上記検討ケースの一例として、中心拠点及び生活拠点の候補エリアの抽出例を示しています。なお、以下の分析では、これら3つの拠点（中心拠点、生活拠点Aと生活拠点B）に基づく検討の流れを解説します。

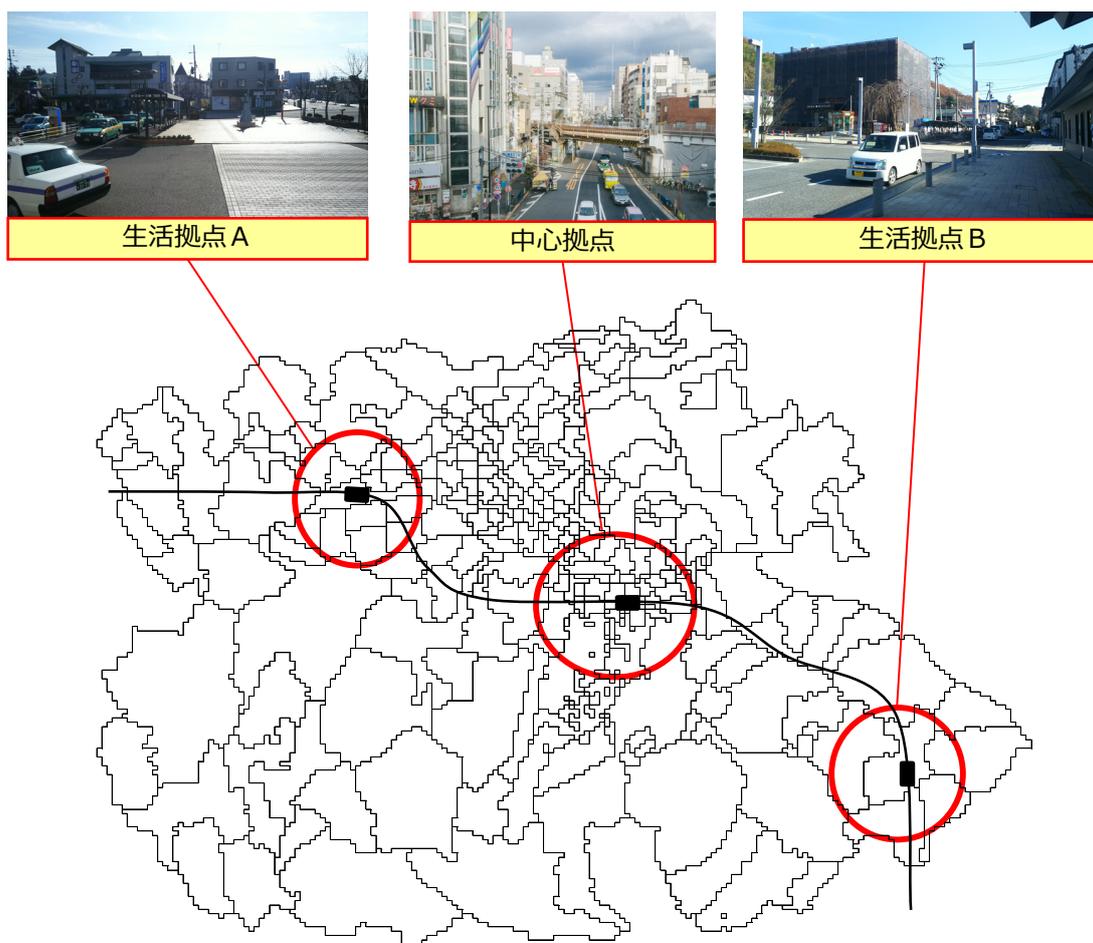


図 3-10 中心拠点及び生活拠点の候補エリアの抽出例

## 2) 各拠点及びその周辺のサービス供給量の過不足状況の確認

都市機能誘導施設の設定では、まちづくりの方針（ターゲット）、課題解決のための施策・誘導方針に沿って検討していくことになります。

その検討に先立って、「1)拠点等の検討」で抽出した都市機能誘導区域の候補地域及びその周辺地域を対象に、「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」を使って、地域居住支援機能の過不足状況を確認する方法について解説します。

**<過不足状況を確認する対象ケースの設定>**

図 3-10で抽出した3つの都市機能誘導区域の候補エリアを対象とします。

なお、表 3-1で、3 拠点における地域居住支援機能の過不足状況と公共交通アクセスの条件に関する設定を整理します。

- 1)中心拠点（医療・子育て支援の供給不足地区）
- 2)生活拠点 A（子育て支援の供給不足地区）
- 3)生活拠点 B（子育て支援・高齢者施設の供給不足地区）

表 3-1 各拠点等の周辺の地域居住支援機能の過不足状況と公共交通アクセスの条件設定

拠点等	区域内の供給不足施設	概要
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設</li> <li>・子育て支援施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市の中心となる駅を抱え、公共交通が充足している地区</li> <li>・鉄道駅北側に医療施設（内科系）の供給不足地区が分布</li> <li>・都市の基幹公共交通となっている路線バスのルート沿線に子育て支援施設の供給不足地区が分布</li> </ul>
生活拠点 A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅を中心として住宅地が分布し、駅からバスも出ているが本数はそれほど多くない地区</li> <li>・鉄道駅北側に子育て支援施設の供給不足地区が分布</li> </ul>
生活拠点 B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援施設</li> <li>・高齢者福祉施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅周辺と少し離れたところに住宅地が分布し、駅からバスも出ているが本数は少ない地区</li> <li>・鉄道駅西側に子育て支援施設の供給不足地区が分布</li> <li>・高齢者福祉施設の供給不足となる中学校区に含まれる地区</li> </ul>

## Question

中心拠点や生活拠点等、それぞれの拠点における地域居住支援機能の過不足状況は、プログラムのアウトプットからどのように確認できるのか？

## 解説

## 中心拠点（医療・子育て支援の供給不足地区）の検討例

図3.11及び図3.12では、中心拠点及びその周辺について医療施設と子育て支援施設の過不足状況及び公共交通アクセスの状況を見たものです。

東西に走る鉄道の駅北側に医療施設の供給が不足する地域が見られるものの、その周辺や北側の路線バス沿線には、医療施設の供給が過剰となる地域が分布しています。また、当該路線バス沿線には子育て支援施設の供給が不足する地区も分布しています。

なお、実際の施設利用者は、最寄りの施設を利用するよりも多少遠くても評判の良い施設を利用するケースがある点にも留意が必要です。

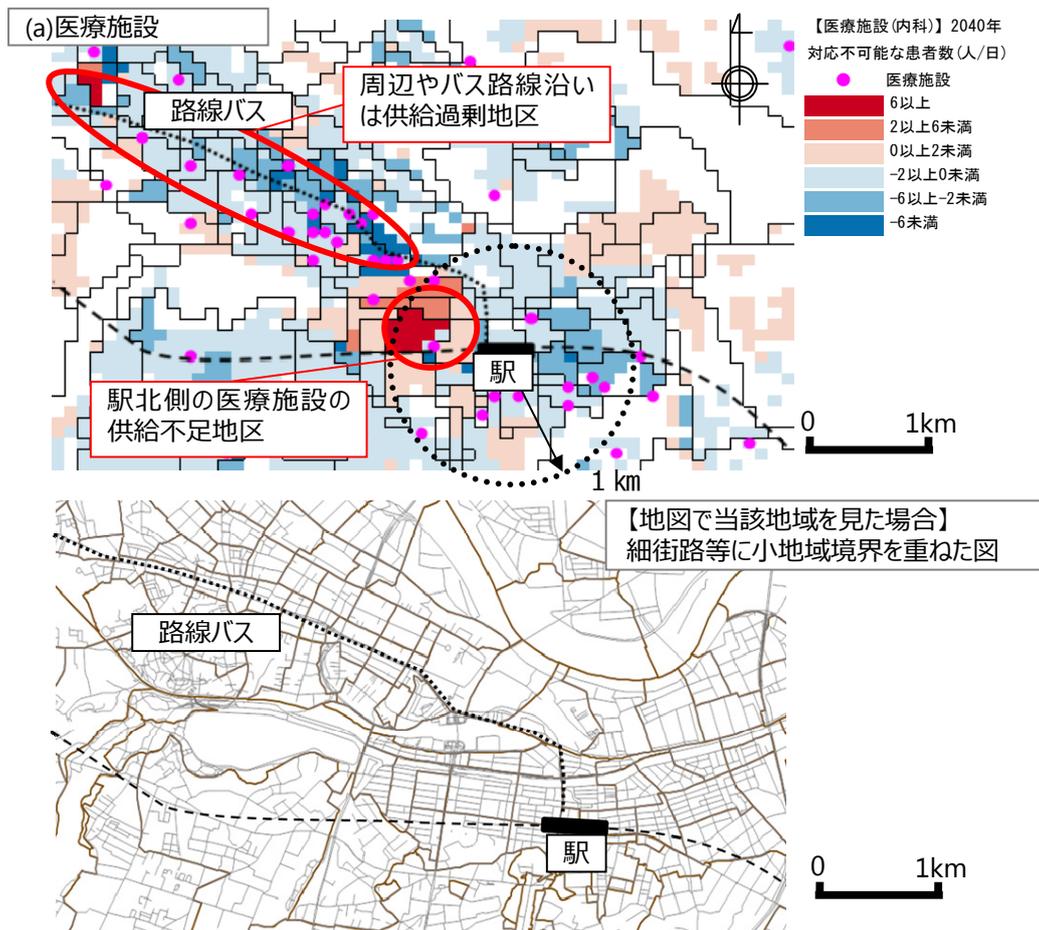


図 3-11 中心拠点及びその周辺の医療施設の過不足状況

3.1. 都市レベルの検討での活用方法

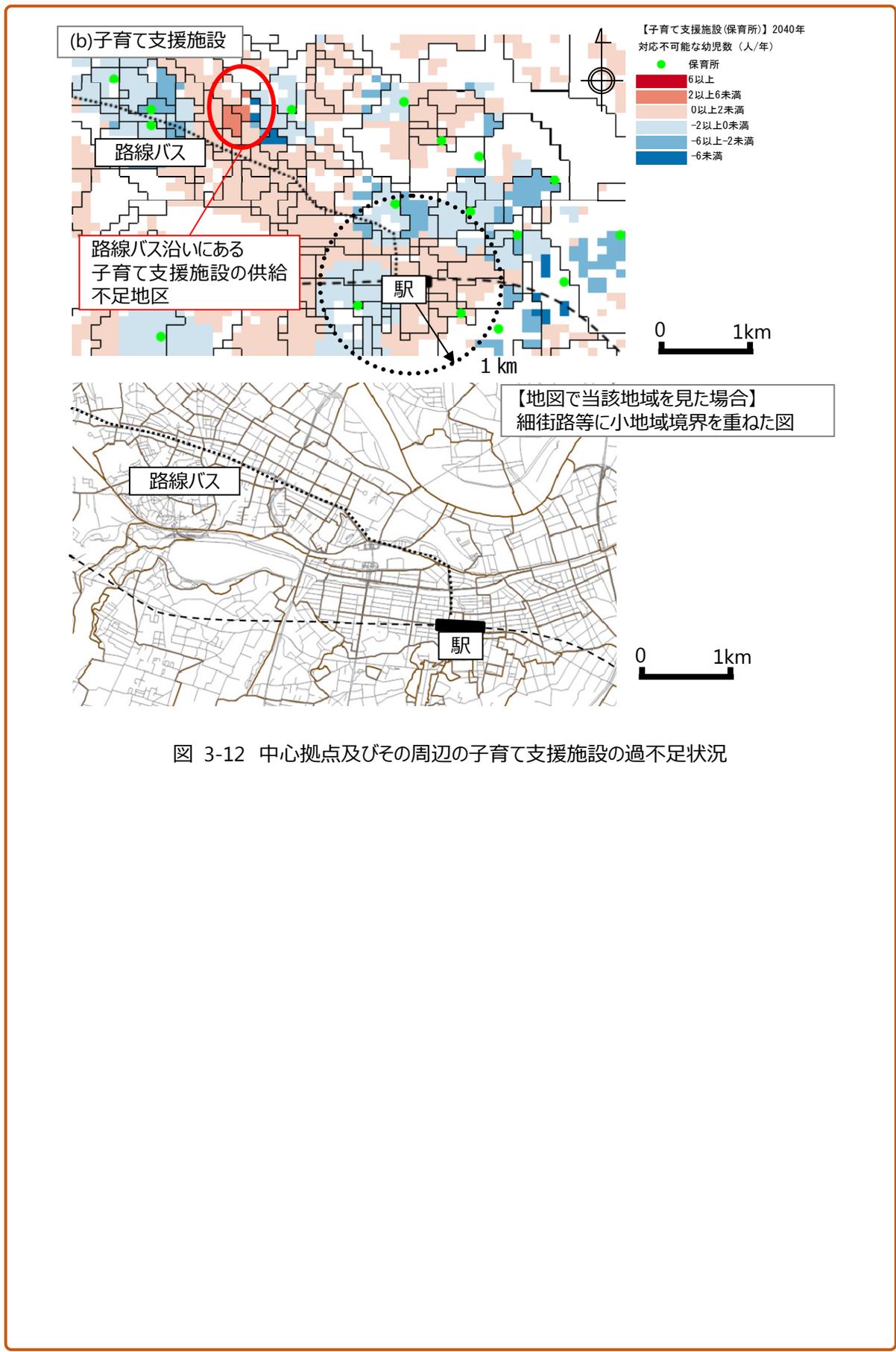


図 3-12 中心拠点及びその周辺の子育て支援施設の過不足状況

生活拠点A（子育て支援の供給不足地区）での検討例

図 3-13では、子育て支援施設が供給不足となっている生活拠点A及びその周辺について、子育て支援施設の過不足状況及び公共交通アクセスの状況をみたものです。

東西に走る鉄道の駅から 1.5 km程度のところに子育て支援施設（保育所）の供給が不足する地区が存在します。

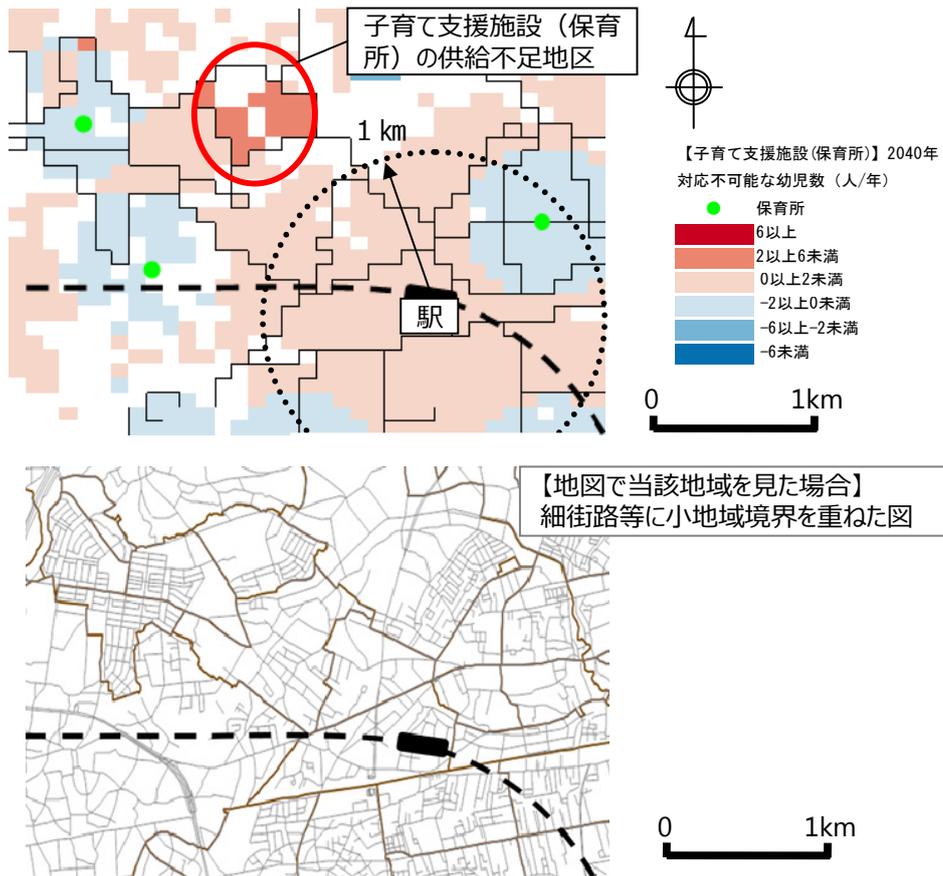


図 3-13 生活拠点A及びその周辺の子育て支援施設の過不足状況

生活拠点B（子育て支援・高齢者施設の供給不足地区）での検討例

図 3-14では、生活拠点B及びその周辺について、子育て支援施設と高齢者福祉施設の過不足状況及び公共交通アクセスの状況をみたものです。

南北に走る鉄道の駅から約 3 kmのところの子育て支援施設の供給が不足する地区が存在します。なお、子育て支援施設の供給が不足する地域は、公的賃貸住宅団地となっています。

また、生活拠点Bは高齢者福祉施設の供給が不足する日常生活圏（中学校区）に位置しています。

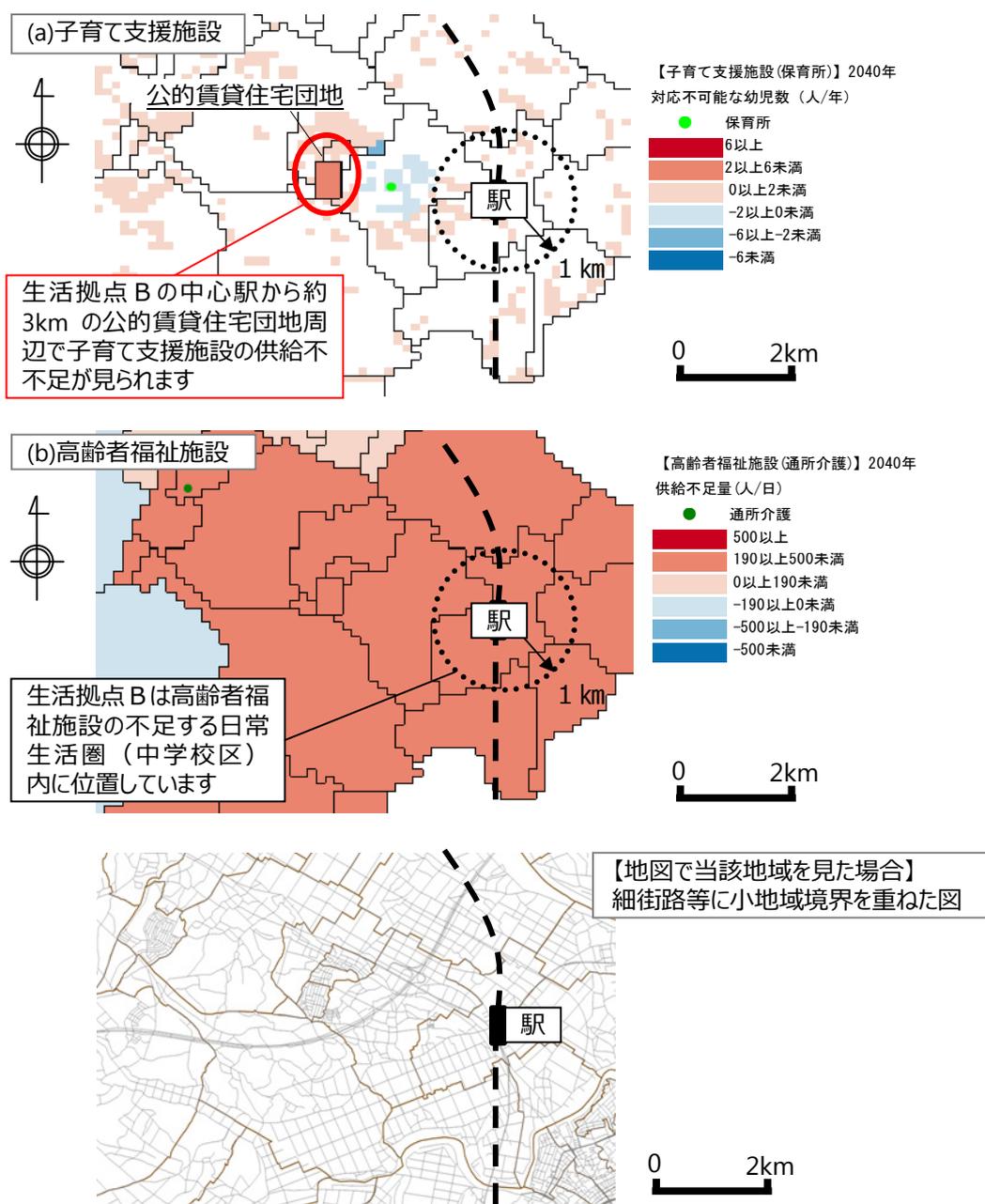


図 3-14 生活拠点B及びその周辺の子育て支援施設及び高齢者福祉施設の過不足状況

## 3) 都市機能誘導施設等の設定

各種サービスの供給不足地区と各拠点を重ね合わせ、地域居住支援機能の維持や誘致促進に向けた都市機能誘導施設の検討について解説します。この際、各地域居住支援機能を新設した場合の供給不足の解消効果の確認を行い、事業成立性等については「3.2地域レベルの検討での活用方法」の費用対効果において検討します。

図 3-15は、これまで検討してきた拠点等（図 3-10）とサービス供給量の不足地区を重ね、拠点内の地域居住支援機能の供給不足状況を整理したものです。

なお、都市機能誘導施設の設定に当たっては、公共交通ネットワーク等も踏まえ、周辺の居住誘導区域に対する地域居住支援機能等のサービス提供も考慮して、検討を進めていくことになります。

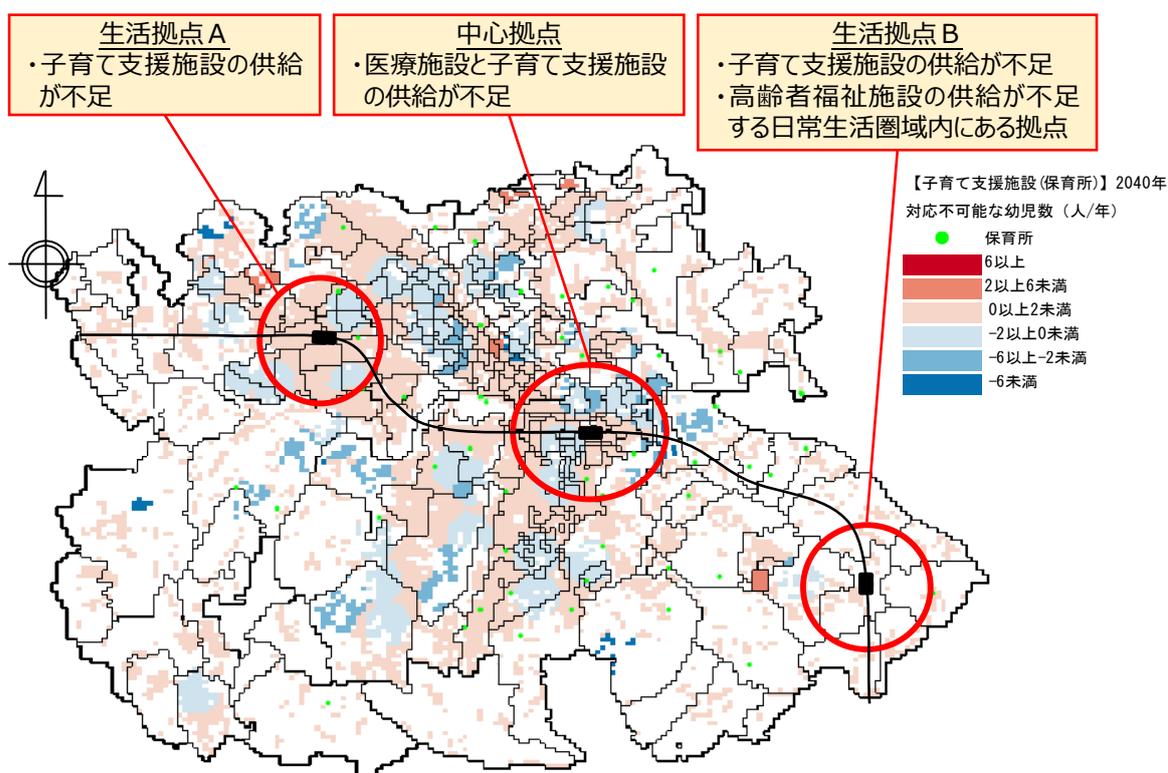


図 3-15 都市機能誘導施設候補となる拠点と地域居住支援機能（子育て支援施設（保育所））の供給不足地との重ね合わせ結果

Question

対象地区は地域居住支援機能の供給不足となっているが、人口は減少傾向にある。このような場合、どのように施設配置を検討すれば良いか？

解説

中心拠点（医療施設、及び子育て支援の供給不足地区）の検討例

中心拠点では、子育て支援施設も供給不足となっていますが、ここでは、医療施設（内科系）を取り上げ、医療施設（内科系）の誘致等による供給不足の解消効果の確認を通して、どの辺りに医療施設を立地誘導すればよいかの検討例について解説します。

図 3-16では、医療施設（内科系）の供給不足地域に施設を立地誘導することで、将来の供給不足が解消されていることを確認できます。

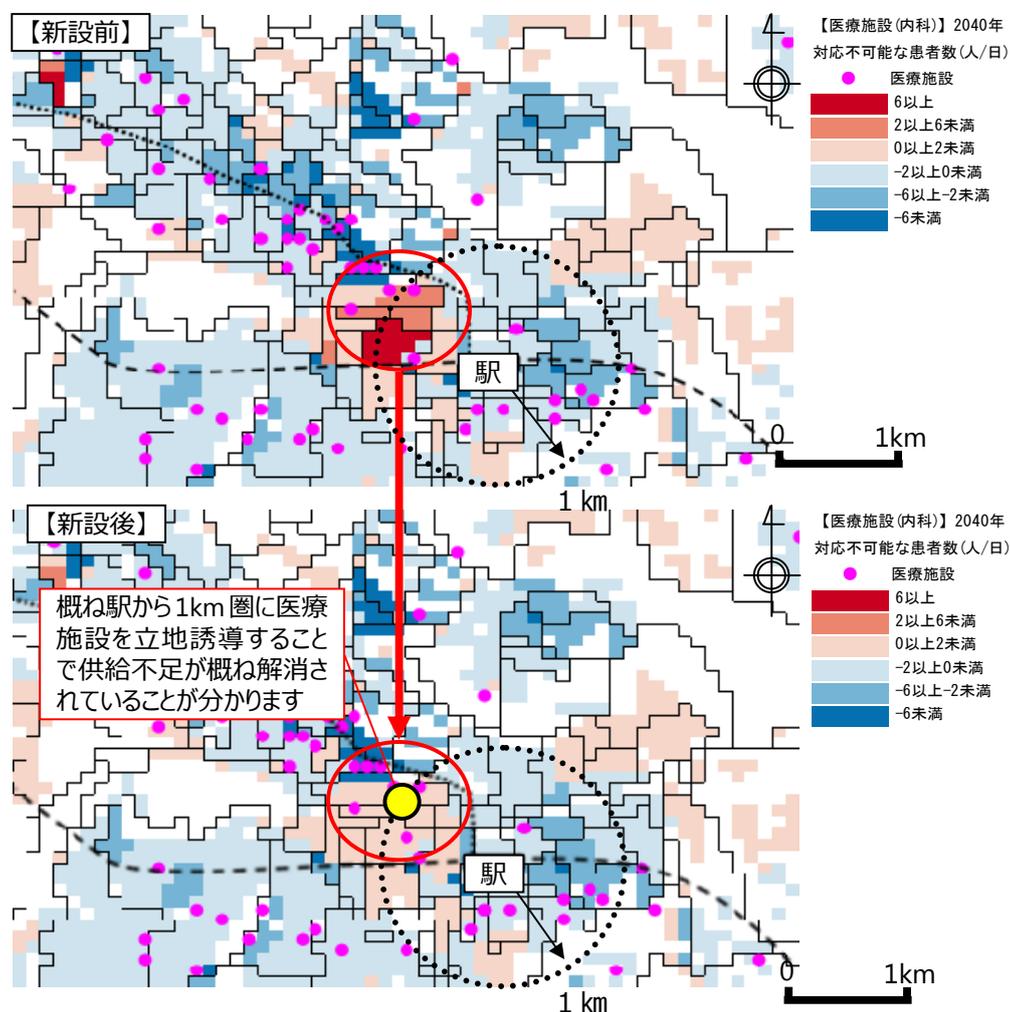


図 3-16 医療施設（内科系）の過不足状況の変化（新設前後）

駅から 1km 圏内に医療施設を新設することで概ね供給不足が解消されていることから、このような医療施設の供給不足解消に効果のある場所を都市機能誘導区域に含めるとともに、医療施設を誘導施設として設定することが考えられます。

また、実際の区域等設定では、関連事業の有無や民間事業者の意向、誘導可能な低未利用地の有無、さらには公的賃貸住宅団地が存在する場合は団地への併設等も考慮して検討を進めることとなります。

なお、施設を新設するタイミングについては、新設予定施設周辺地域の供給過不足の推移から、供給不足が発生するタイミングで設置することが考えられます。

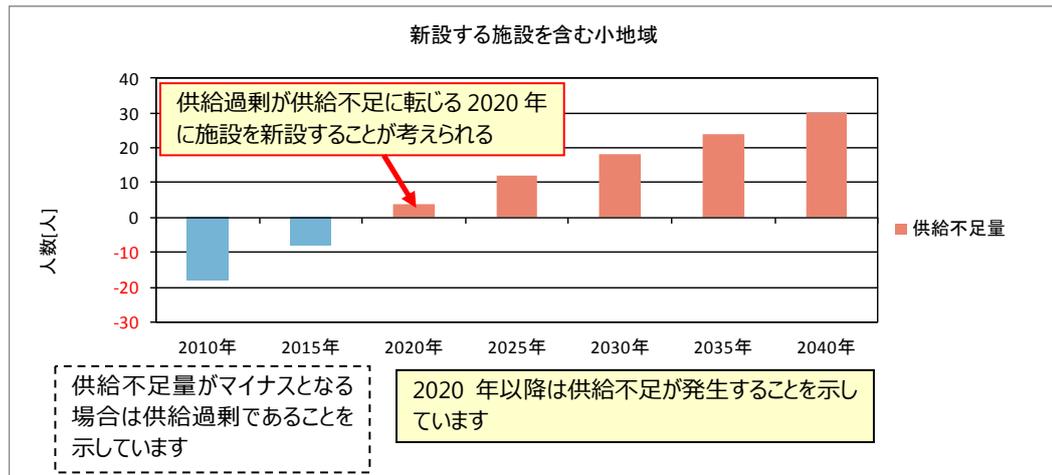


図 3-17 医療施設の需給バランスと施設を新設するタイミング

### 3.1. 都市レベルの検討での活用方法

一方、図 3-18で、医療施設の過不足状況の現在と将来の変化を見ると、駅近くでは人口増加によって将来供給不足が発生していますが、駅から離れたところでは、人口減少によって自然と供給不足が解消されています。

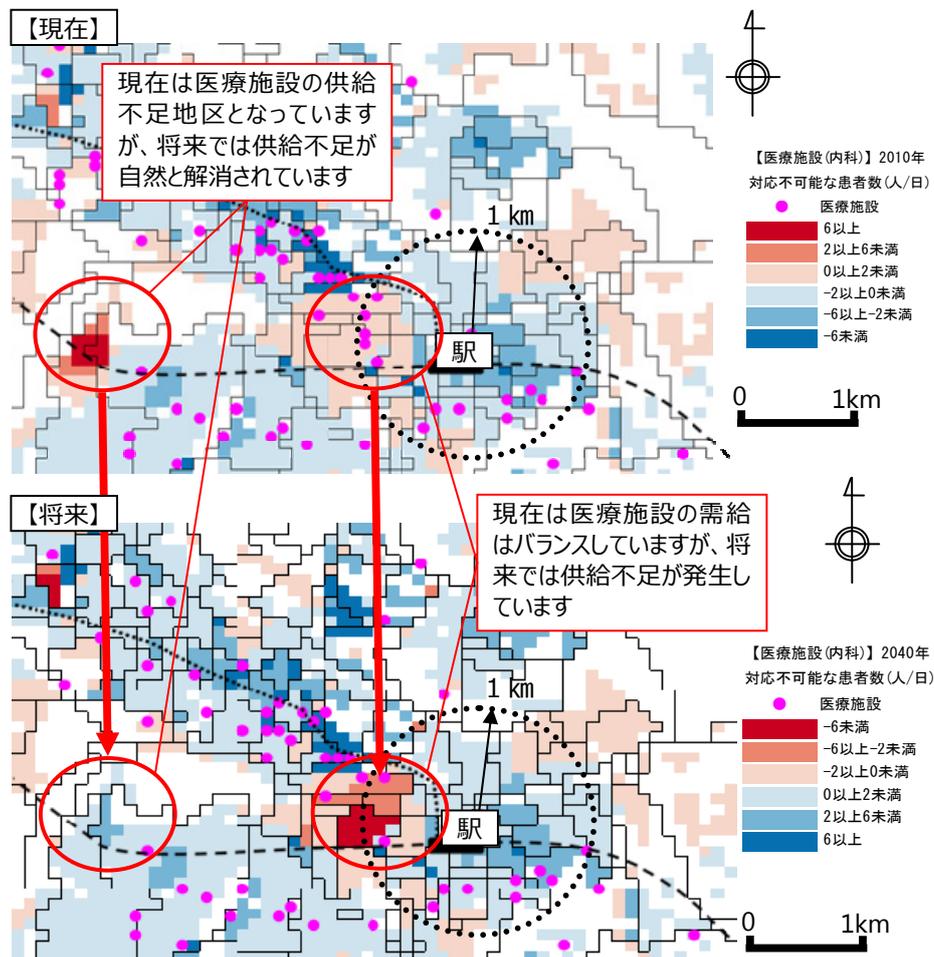


図 3-18 医療施設（内科系）の過不足状況の変化（現在と将来）

駅近くのような地域では、将来、医療施設を新規に配置して、供給不足を解消することが考えられます。

なお、市が保有している公営住宅の再編が予定され、余剰地が発生する見込みである場合、公営住宅周辺において現在施設の供給が過剰となっても将来的に供給不足が見込まれるならば、余剰地を売却してしまうのではなく、供給不足が顕著になるまで定期借地として貸し出し、必要になった時点で事業に活用するという事も考えられます。

駅から離れた地域では、現在の供給不足を解消するために施設を新設すると、将来的に利用者が減少し施設の経営が成り立たなくなる場合も考えられますので、周辺からの公共交通アクセスの充実や施設送迎等を導入することにより現在の供給不足を解消することも考えられます。

また、市街化区域の縁辺部等で、このように現在は施設の供給不足でも将来人口減少が見込まれる地域については、居住誘導区域から外することも視野に区域設定を行うことも考えられます。

## Question

地域のコミュニティ拠点として都市機能誘導区域の設定が考えられる地域がある。その周辺地域では地域居住支援機能の供給不足が見られるが、そのような地域まで都市機能誘導区域を拡げて不足施設を都市機能誘導施設に設定すべきか？

## 解説

## 生活拠点 A（子育て支援の供給不足地区）での検討例

子育て支援施設の誘致等による供給不足の解消効果の確認を通して、どこに子育て支援施設を設置すればよいのかの検討について、解説します。

施設の立地誘導は、民有地に新設するだけでなく、市有地等の未利用地や公的賃貸住宅団地を活用することも考えられますし、民間の空き家・空きビルを活用することも考えられますので、様々な情報を参照して施設の立地誘導等を検討することが必要です。

図 3-19では、不足する子育て支援施設を、供給不足地区の近傍に立地する未利用地に新設することを想定して施設を新設した場合の過不足量の分布状況の変化を確認しています。

このケースでは、用地優先で場所を設定したため、供給不足地区からは若干外れて子育て支援施設を新規に誘致するケースとなっていますが、供給不足が解消されていることを確認できます。

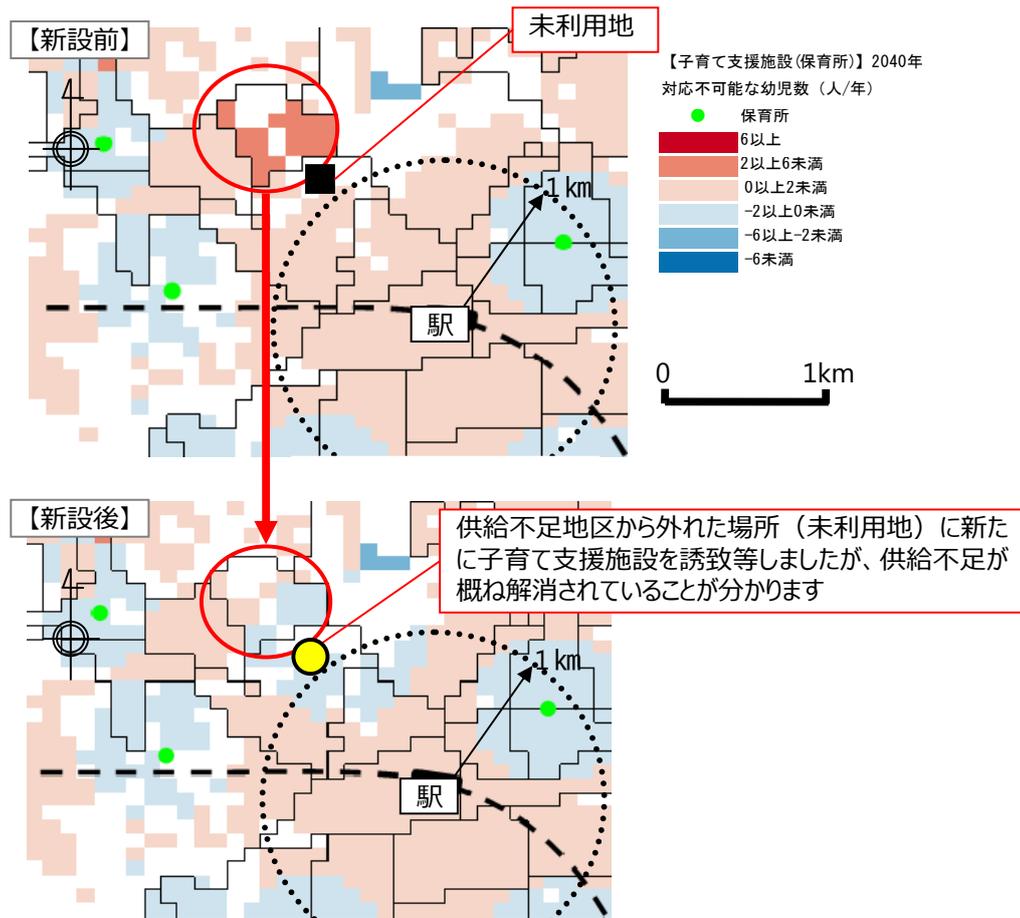


図 3-19 子育て支援施設（保育所）の過不足状況変化（新設前後）

### 3.1. 都市レベルの検討での活用方法

図 3-19で見るとおり、子育て支援施設を新設することで概ね供給不足が解消されていることから、都市機能誘導区域をこの未利用地部分も含めて設定するとともに、子育て支援施設を都市機能誘導施設に設定することも考えられます。

また、待機児童となっている家庭では定員に空きがあれば離れた施設であっても通うケースや、入園時に親の通勤経路に子育て支援施設がある点を考慮するケースもありますので、施設の配置場所を検討する際は留意が必要です。

これらの留意点もふまえ、施設の過不足量の分布図を確認し、供給不足が解消されるよう、都市機能誘導区域と誘導施設を設定します。

## Question

生活拠点の候補区域があるが、区域周辺の居住人口が少ない。同区域を都市機能誘導区域に指定して地域居住支援機能を立地誘導することにより、施設需給の過不足を解消し、生活拠点として設定することは可能か？

## 解説

## 生活拠点 B（子育て支援施設、及び高齢者施設の供給不足地区）での検討例

子育て支援施設と高齢者福祉施設の立地誘導の検討において、施設を新設した場合の供給不足の解消効果の確認を行います。なお、事業成立性等については地域レベルの費用対効果において検討します。

ここでは、公的賃貸住宅団地の居住棟や余剰地を活用して、子育て支援施設及び高齢者福祉施設を併設することを想定した、各施設の過不足量の分布状況の変化を確認します。

図 3-20及び図 3-21を見ると、いずれも施設併設で供給不足が解消されています。

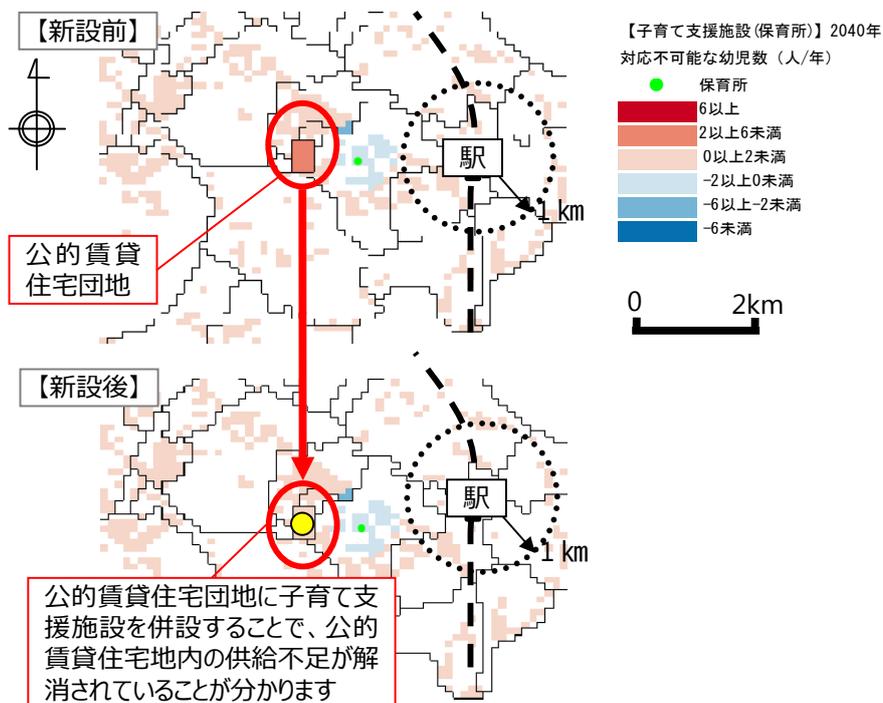


図 3-20 子育て支援施設（保育所）の過不足状況変化（新設前後）

### 3.1. 都市レベルの検討での活用方法

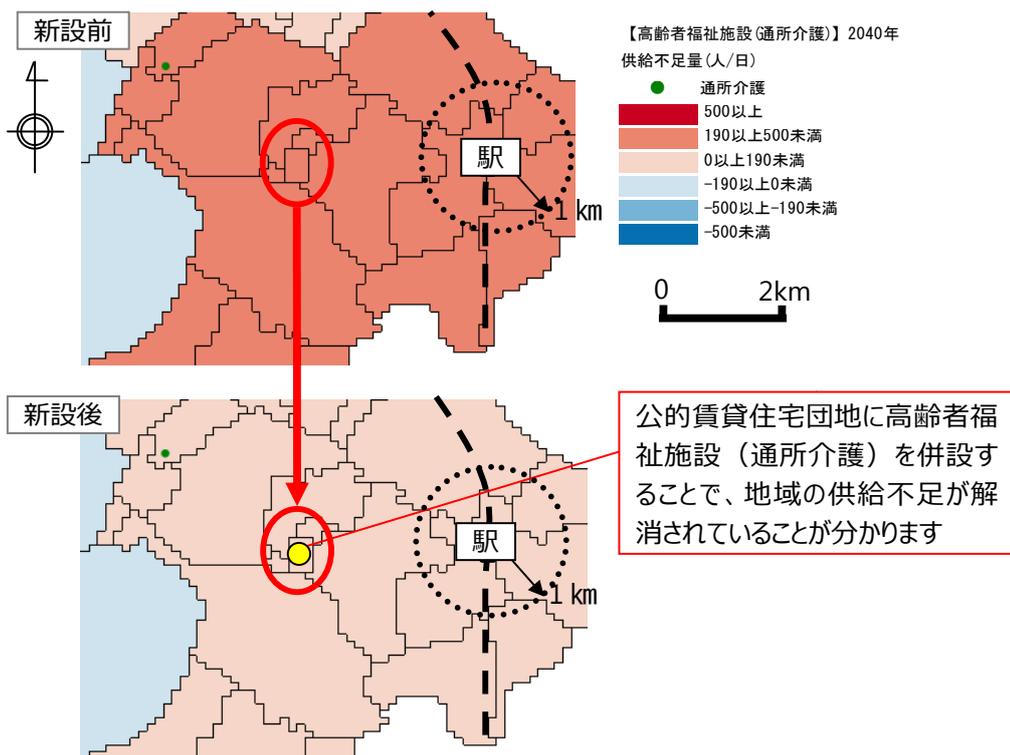


図 3-21 高齢者福祉施設（通所介護）の過不足状況変化（新設前後）

図 3-20及び図 3-21を見るとおり、生活拠点の中心駅から 3km 以遠にある公的賃貸住宅団地の居住棟や余剰地を活用して、子育て支援施設および高齢者福祉施設を併設することで、それら施設の供給不足の解消効果が確認できることから、公的賃貸住宅団地での地域居住機能再生推進事業等の導入を進めることが考えられます。この際、周辺からの公共交通アクセスの充実や施設送迎等の導入についても考慮することが望ましいと考えられます。

また、地域居住機能再生推進事業等の導入等により、公的賃貸住宅団地に地域居住支援機能を併設し生活拠点化を進めることを計画する場合には、立地適正化計画における都市機能誘導区域の設定可能性について、都市構造分析の段階から考慮していくことも考えられます。

## Topics

## 施設を新設する以外のサービス不足解消の例①

人口減少が著しい地区などにおいて地域居住支援機能を新設するとサービスの供給が過剰となる場合や、地区外の地域居住支援機能にアクセスするための公共交通の採算が取れない場合など、過不足状況がうまく解消されない場合があります。このような場合、施設の新設というハード施策ではなく、ソフト施策や新技術を活用して過不足を解消できる可能性があります。

ここでは、乗合タクシー、在宅医療、遠隔医療の事例について紹介します。

## 乗合タクシーの事例（大分市）

おでかけ交通（平成 27 年 3 月～）

**概要：**高齢等により、車を運転して買い物に行けなくなっても外出できることを目的に、自治会とタクシー会社が契約して、高齢者等の円滑な外出を支援しています。自宅～交通結節点（団地内の中核商店）を結ぶ事前予約制の乗合タクシーです。利用者は 1 回の乗車につき 200 円の運賃を支払います。

**利用状況：**平成 27 年 4 月から 6 月までの運行可能日数 23 日に対して、稼働実績は 12 日、稼働率 52.2%、延べ利用者 34 人となっています。増加が予想される移動困難者の外出機会の拡大が図られています。



出典：ふるさと団地の元気創造推進事業～郊外型住宅団地の活性化に向けて～（大分市）

([http://www.city.oita.oita.jp/o168/kurashi/sumai\\_joho/documents/panf.pdf](http://www.city.oita.oita.jp/o168/kurashi/sumai_joho/documents/panf.pdf))

引用年月日：2018 年 11 月 7 日

## 在宅医療の事例（肝属郡医師会立病院）

在宅医療とは医師、歯科医師、薬剤師、看護師、リハビリ技師等が患者様のご自宅を訪問し、診察、治療、投薬指導、看護処置、リハビリ等を行うことです。医療機関、歯科医院、調剤薬局等への通院が困難な方に、定期的に訪問致します。また自宅療養（点滴治療、投薬、酸素投与等）を希望される場合も医師や看護師による訪問が可能となります。



※図および文章は、肝属郡医師会立病院ホームページより引用

(URL：<https://www.kimotsuki-cdh.jp/zaitaku> 引用年月日：2018 年 11 月 7 日)

遠隔医療の事例

遠隔医療は、X線やCT（コンピュータ断層診断装置）などの患者データを通信回線により伝送し、専門医の助言を受けながら診療できるシステムです。

高齢化の進展により、軽度の疾患や慢性疾患など、必ずしも大病院の診療をただちに必要としない患者さんが増加しています。しかし、医療施設の規模や設備などに対する不安から大病院志向が依然として根強くあり、このため、大病院に患者さんがどうしても集中して待ち時間が長くなる、日頃の生活状態なども含めた全人的な診療が行われにくいという状況がみられます。

初期診断・治療(プライマリケア)を担う身近なかかりつけ医に日々の健康管理をまかせることが、患者さんにとっては大変重要です。

遠隔医療を活用することにより、専門医のバックアップを容易に受けることができるようになり、患者さんが安心感を持ってかかりつけ医を利用することが可能になります。

また、画像データや検査データ、患者サマリーなどを容易に伝送したり、情報を共有化することが可能となるため、患者さんの容体に応じて、迅速に高度医療を提供できます。

さらに、検査や投薬などの重複が少なくなり、患者さんにやさしく、効率的な医療につながります。

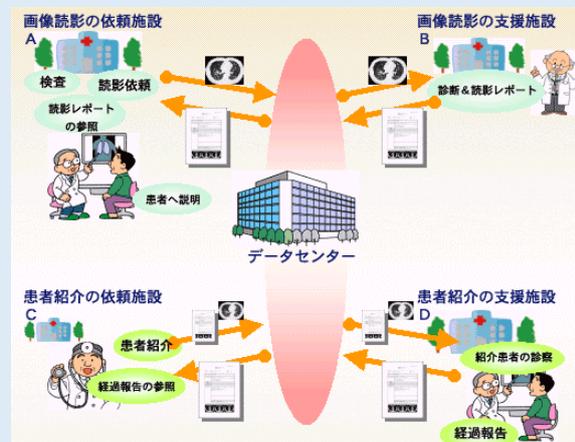
香川県医師会は、医療機関向け地域連携サービスとして、「かがわ遠隔医療ネットワーク(K-MIX)」を通じて全国的にサービス展開しています。



送られてきた画像をみる香川大学医学部附属病院の医師



画像データの例



事業の全体イメージ図

※図および本文は、かがわ遠隔医療ネットワークのホームページより引用し、編集  
 (URL : <http://www.m-ix.jp/index1.html> 引用年月日 : 2018年11月12日)

## 3.2. 地域レベルの検討での活用方法

本プログラムの地域レベルの検討での活用方法については、一般市街地や公的賃貸住宅団地へ地域居住支援機能を新設する場合等を例として解説します。

一般市街地への地域居住支援機能の立地誘導については、「3.1 都市レベルの検討での活用方法」で例示した立地適正化計画における都市機能誘導施設の候補について、本プログラムで施設の整備・運営に係る費用対効果を主体（地域住民、施設事業者、地方公共団体）別に算出し、それぞれの施設の立地可能性を検討することが考えられます。

公的賃貸住宅団地の再編を通じて、高齢者・子育て施設等の導入を図る「地域居住機能再生推進事業」の実施に当たり、事業効果の客観的評価に基づいた地域居住機能再生計画を立案する際にも、本プログラムを活用することが考えられます。

各地域居住支援機能について、施設の整備・運営に係る費用対効果を主体（地域住民、施設事業者、地方公共団体）別に算出することで、施設の新設による効果や既存施設の廃止（撤退）の影響度等を把握し、政策決定に活用できます。

ここでの検討は以下の流れで進めるものと想定しています。

＜都市レベルでの検討（前ページまでの検討参照）＞

新たな施設の設置場所や撤退可能性のある施設の場所等候補の絞り込みを行います。



＜各地域居住支援機能の整備・運営に係る費用対効果の検討＞

例えば、地域居住機能再生推進事業では地域居住機能再生計画を作成する際、事業主体や事業の費用対効果等について検討を行いますので、そのような検討において、本プログラムを活用することが考えられます。

以降では、地域居住支援機能を新設する場所等に着眼して、以下のケースについて、地域居住支援機能の整備・運営に係る主体別費用対効果を算出、評価する方法について解説します。

### ＜検討ケースの設定＞

- (1) 一般市街地への施設新設の検討
- (2) 公的賃貸住宅団地への施設併設の検討
- (3) 既存施設の存続が危ぶまれるケースの検討



公的賃貸住宅団地のイメージ

### 3.2. 地域レベルの検討での活用方法

なお、各施設の主体毎の効果と費用の概要は表 3-2のとおりです。費用と効果の算出方法等の詳細は参考資料の『地域居住支援機能適正配置予測プログラム』の理論的根拠（※）を参照ください。

表 3-2 施設種別・主体別の効果と費用の項目

主体	種別	医療施設	子育て支援施設	高齢者福祉施設
地域住民	効果		■ 保育時間価値、施設の送迎時間価値	■ 利用時間価値、施設の送迎時間価値
	費用	■ 通院への時間費用変化	■ 利用者負担額、家族の送迎時間価値、送迎負担額、施設を利用できない保護者の保育に要する時間費用	■ 利用者負担額、施設を利用できない介護者の介護に要する時間費用
施設事業者	収入	■ 外来診療収入額	■ 施設の利用者数に応じた事業収入額	■ 施設の利用者数に応じた事業収入額
	支出	■ 施設の事業運営に伴う支出額	■ 施設の事業運営に伴う支出額	■ 施設の事業運営に伴う支出額
地方公共団体	効果	■ 施設からの法人税増加、職員雇用による住民税の増加	■ 保護者の雇用機会・施設職員雇用による住民税の増加、第1子出産確率上昇	■ 介護者の雇用機会・施設職員雇用による住民税の増加、事業の法人税増加
	費用	■ 事業補助費	■ 事業補助費	■ 事業補助費

※筆者注：本報告書では参考資料は割愛しているが、費用と効果の算出方法の詳細については、本報告書「Ⅳ. 2 『地域居住支援機能適正配置予測プログラム』の計算・評価方法」に掲載しているので、参照されたい。

## (1) 一般市街地への施設新設の検討

一般市街地への施設新設の検討については、中心拠点市街地における医療施設新設の検討と、生活拠点市街地における子育て支援施設新設の検討を例に解説します。

### <検討例の設定>

- 1) 中心拠点市街地への施設新設の検討例
- 2) 生活拠点市街地への施設新設の検討例

1) 中心拠点市街地への施設新設の検討例

Question

中心市街地で医療施設の供給不足が見られるが、不足施設を都市機能誘導施設に設定するかどうかを検討するにあたり、施設の新設による費用対効果が十分に得られるかどうかについて確認したい。

解説

Step1 検討対象施設の位置

検討対象の医療施設は、図 3-22のとおり、都市中心部の駅周辺に新設することを想定しています。都市レベルの検討からは、医療施設を新設することで、供給不足が解消されることが確認されています。(p.3-17 参照)

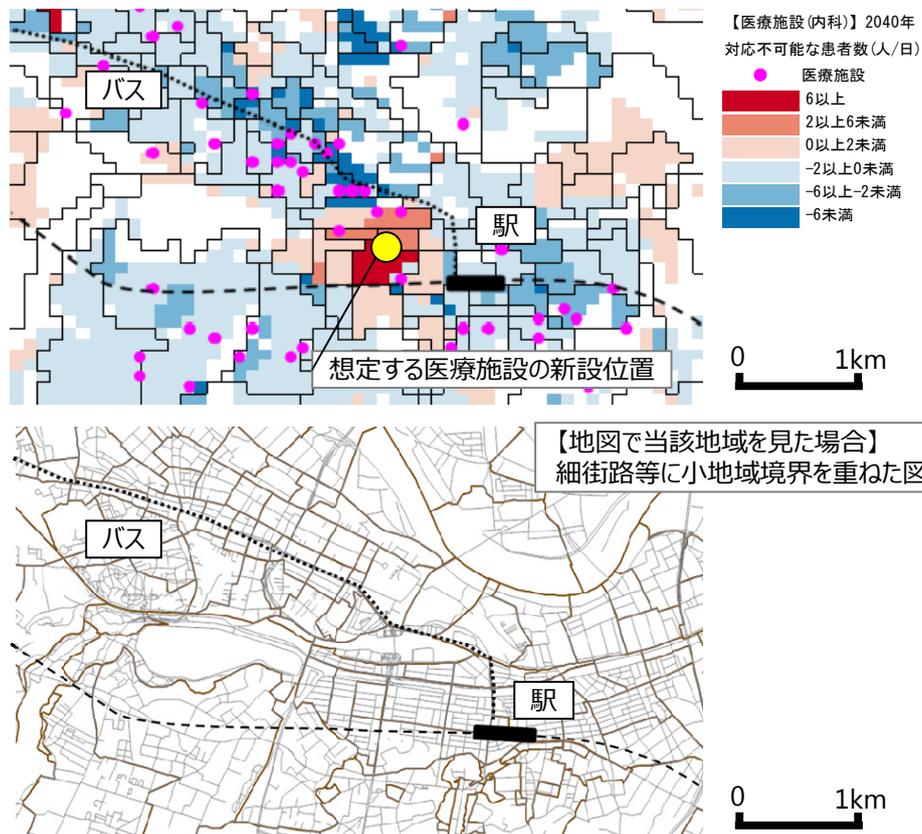


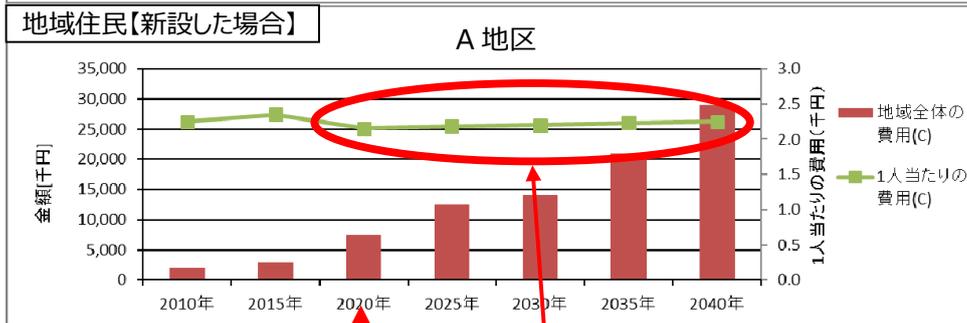
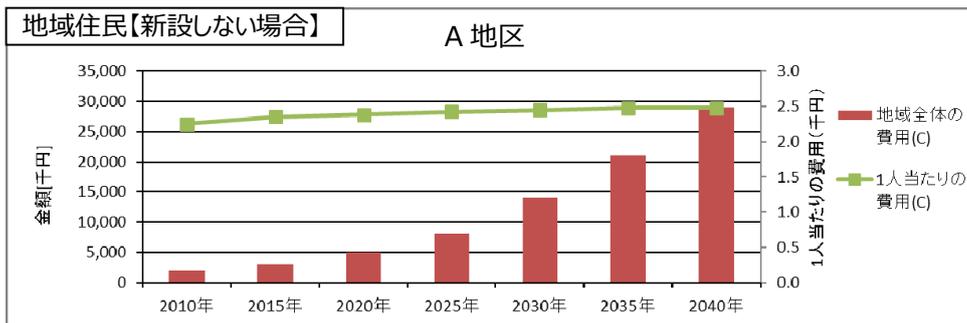
図 3-22 医療施設の過不足状況と想定する新設位置

Step2 検討対象施設の新設による地域住民・施設事業者に関する費用対効果分析

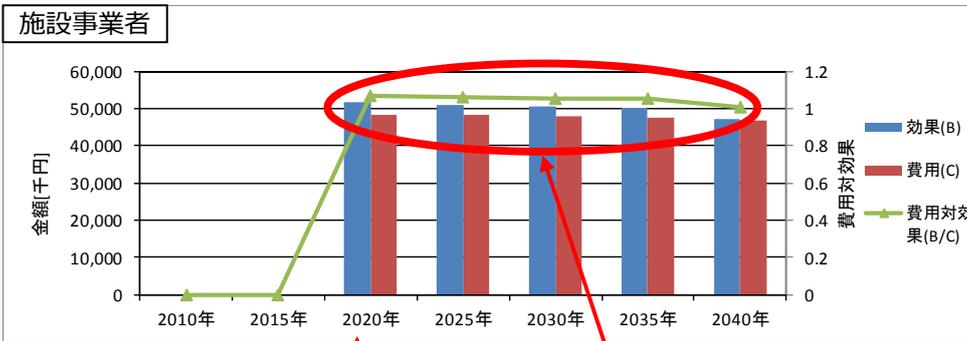
費用対効果予測プログラムを用いて算出した、施設の整備・運営に関する各主体（地域住民・施設事業者）の費用対効果（地域住民は「費用」のみ）と、医療施設新設の妥当性を検討します。

図 3-23で医療施設に関する地域住民の費用の経年変化を見ると、2020 年に医療施設を新設した場合の地域住民の 1 人あたりの費用は、新設しない場合と比較して下がっており、医療施設新設による地域住民負担は改善されるものと考えられます。

施設事業者の費用対効果の経年変化を見ると、医療施設新設後 2040 年まで施設事業者の費用対効果は 1.0 以上を維持し、施設事業者にとって医療施設新設の可能性があると見えます。



医療施設を新設しない場合と比較して、地域住民の 1 人あたりの費用は下がっており、医療施設新設による地域住民負担は改善されるものと考えられます。



医療施設新設後 2040 年まで、施設事業者の費用対効果は 1.0 以上を維持し、医療施設新設の可能性があると示しています。

図 3-23 内科系診療所の新設に伴う費用対効果の変化（地域住民・施設事業者）

**Step3 検討対象施設の新設による地方公共団体に関する費用対効果分析**

医療施設の整備・運営に関する地方公共団体の費用対効果については、新設される施設からの法人税等の税収と雇用機会の増加に伴う市民税等の増加を「効果」とし、地方公共団体が独自に実施する関連事業等による補助金支出がある場合、これを「費用」と考えます。算出方法等の詳細は参考資料の『地域居住支援機能適正配置予測プログラム』の理論的根拠（※）を参照ください。

ここでは、補助金支出は想定せず、医療施設の「効果」のみの検討例を示します。

図 3-24を見ると、内科系診療所の新設に伴う地方公共団体の効果は、年間 800 万円程度と見込まれます。

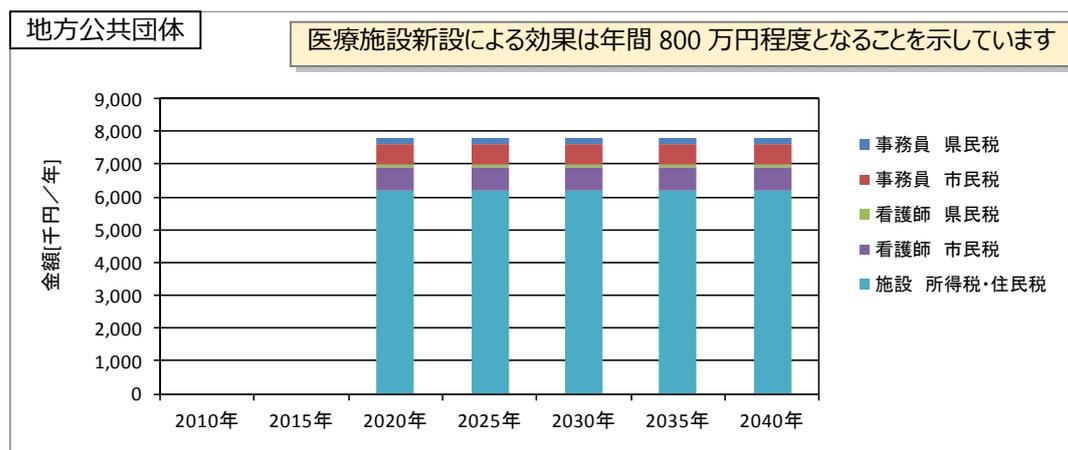


図 3-24 内科系診療所の新設に伴う効果の変化（地方公共団体）

※筆者注：本報告書では参考資料は割愛しているが、費用と効果の算出方法の詳細については、本報告書「IV. 2 『地域居住支援機能適正配置予測プログラム』の計算・評価方法」に掲載しているので、参照されたい。

## 2) 生活拠点市街地への施設新設の検討例

## Question

生活拠点市街地で子育て支援施設の供給不足が見られ、このような地域も都市機能誘導区域に加えて不足施設を都市機能誘導施設に設定したいが、それを判断する上で、施設の新設による費用対効果が十分に得られるかどうかを確認したい。

## 解説

## Step1 検討対象施設の位置

検討対象の子育て支援施設（保育所）は、図 3-25のとおり、駅周辺の住宅市街地に新設することを想定しています。都市レベルの検討からは、子育て支援施設（保育所）を新設することで、供給不足が解消されることが確認されています。（p.3-21 参照）

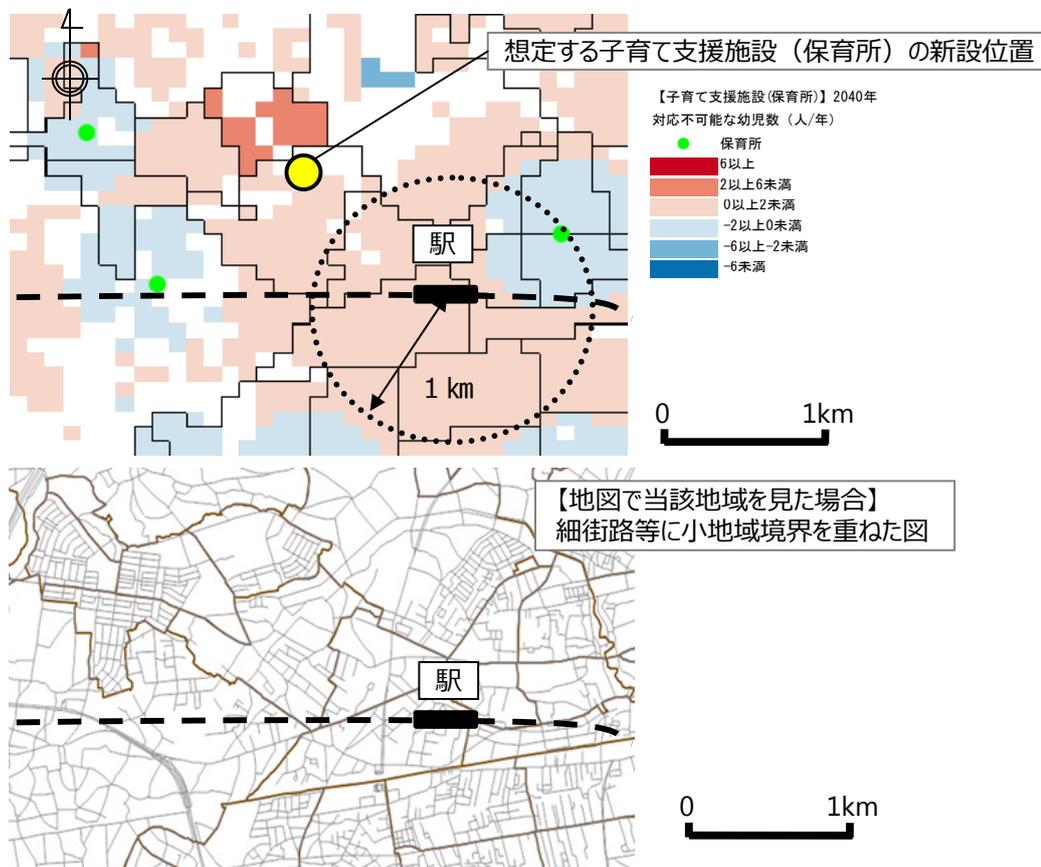


図 3-25 子育て支援施設（保育所）の過不足状況と想定する新設位置

### 3.2. 地域レベルの検討での活用方法

#### Step2 検討対象施設の新設による地域住民・施設事業者に関する費用対効果分析

費用対効果予測プログラムを用いて、子育て支援施設（保育所）の新設に関する各主体（地域住民・施設事業者）の費用対効果と施設新設の妥当性を検討します。

図 3-26で地域住民の費用対効果の経年変化を見ると、子育て支援施設（保育所）新設後2040年まで、地域住民の費用対効果は1.0以上を維持し、地域住民にとって子育て支援施設（保育所）新設のメリットが大きいことが伺えます。

また、施設事業者の費用対効果の経年変化を見ると、子育て支援施設（保育所）の新設後2040年まで、施設事業者の費用対効果は1.0以上を維持し、施設事業者にとって子育て支援施設（保育所）新設の可能性のあるものと考えられます。

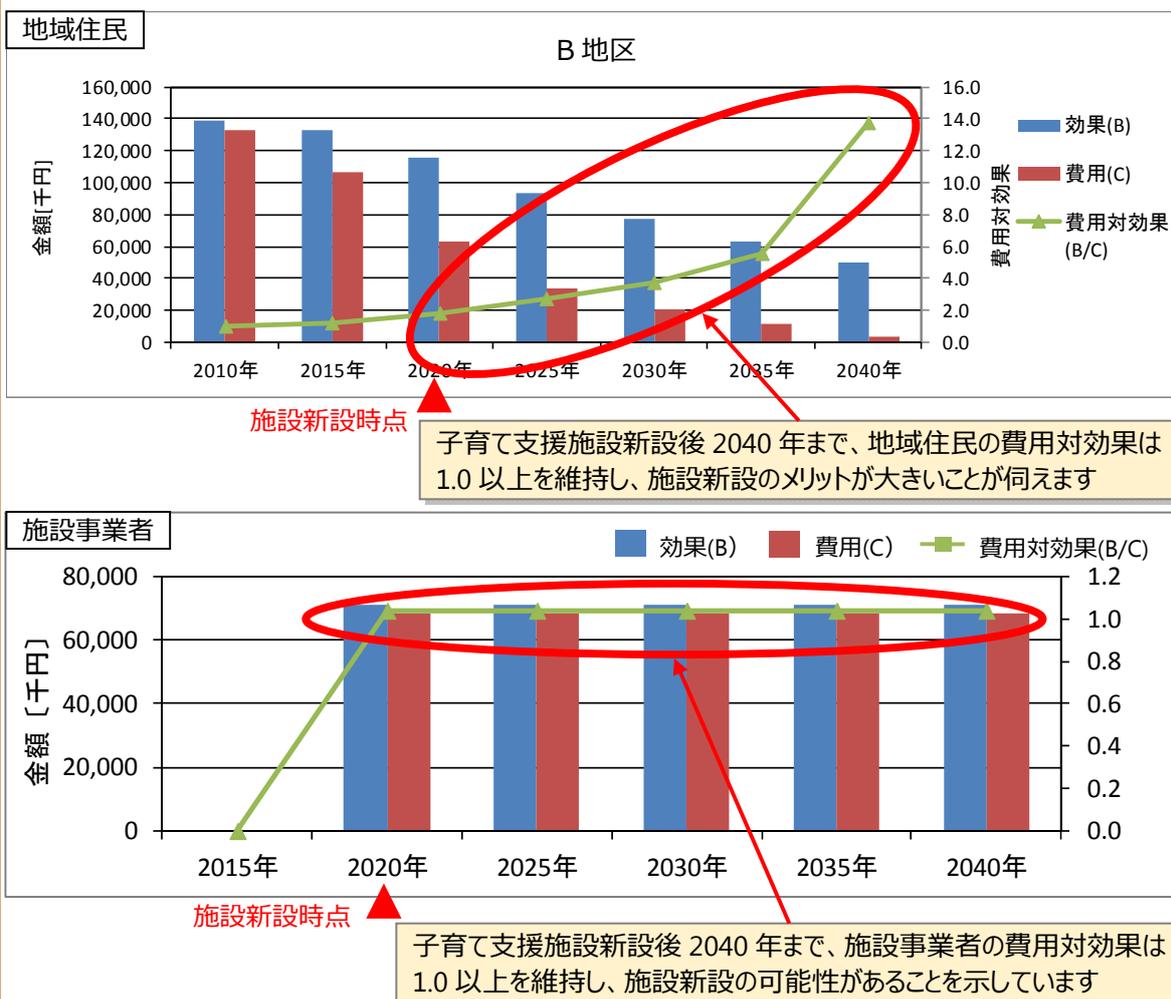


図 3-26 子育て支援施設（保育所）の新設に伴う費用対効果の変化（地域住民・施設事業者）

**Step3 検討対象施設の施設新設等による地方公共団体に関する費用対効果分析**

子育て支援施設の整備・運営に関する地方公共団体の費用対効果は、雇用機会の増加による市民税等の増加を「効果」とし、地方公共団体が独自に実施する関連事業等による補助金支出がある場合、これを「費用」と考えます。算出方法等の詳細は参考資料の『「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の理論的根拠』（※）を参照ください。

ここでは、補助金支出は想定せず、子育て支援施設の「効果」のみの検討例を示します。

図 3-27を見ると、子育て支援施設の新設に伴う地方公共団体の効果は、年間 2000 万円程度と見込まれます。

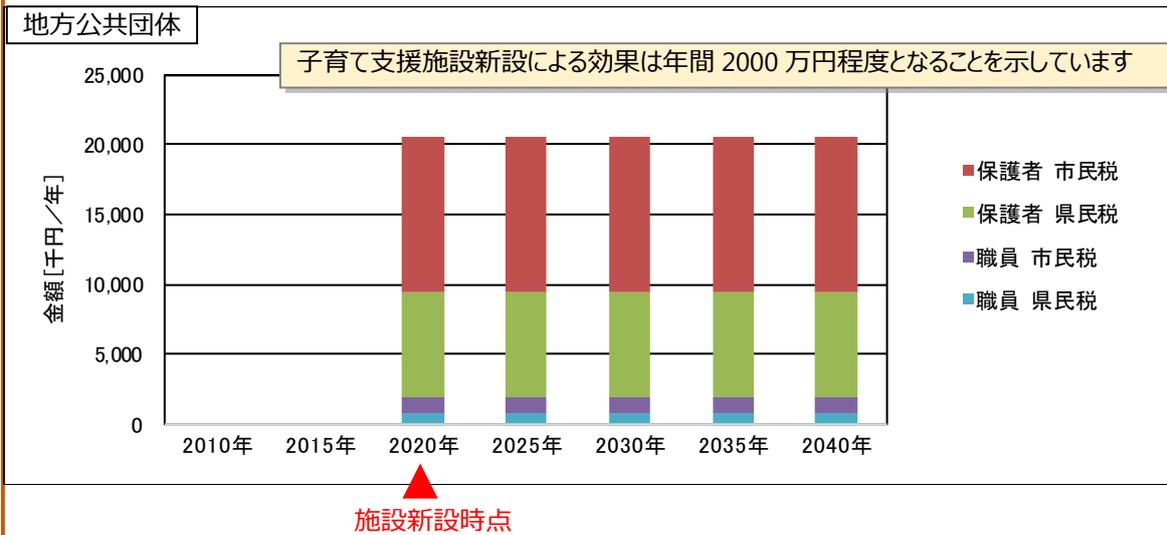


図 3-27 子育て支援設置に伴う効果（地方公共団体）

## (2) 公的賃貸住宅団地への施設併設の検討

高齢化が急速に進み医療施設や高齢者福祉施設が不足する地域や、子育て支援施設が不足し待機児童が多いような地域において、適切な建設用地が存在しないこと等により、それら施設の新規立地の誘導が困難となる場合があります。そのような地域の内部や近傍に公的賃貸住宅団地が存在する場合は、その余剰地の活用や老朽化した住棟の建て替えに併せて、周辺地域に不足するそれら施設を団地に併設し、公的賃貸住宅団地を地域生活拠点化することにより、団地住民だけでなく周辺住民にも開かれた生活支援サービスを提供することも考えられます。

ここでは、既存の団地に施設を併設する場合と、団地建て替え計画において施設を併設する場合の検討例について解説します。また、公営・公社・UR 団地を集約・再編する際に高齢者福祉施設や子育て支援施設等の導入を図る「地域居住機能再生推進事業」の B/C 評価における本手法・プログラムの活用についても解説します。

### <検討例の設定>

- 1) 既存の団地に施設を併設する場合の検討例
- 2) 団地建て替え計画において施設を併設する場合の検討例
- 3) 地域居住機能再生推進事業の B/C 評価における本手法・プログラムの活用について

## 1) 既存の団地に施設を併設する場合の検討例

## Question

既存の団地周辺で子育て支援施設や高齢者福祉施設の供給不足が見られるが、この団地へ不足施設を併設させた場合、費用対効果を十分に得られるかどうかについて確認したい。

## 解説

## Step1 検討対象施設の位置

ここでは、建て替え計画のない公的賃貸住宅団地に、子育て支援施設（保育所）と高齢者福祉施設（通所介護施設）を併設する場合について解説します。

検討対象の子育て支援施設（保育所）と高齢者福祉施設（通所介護施設）は、周辺に住宅地が分布する公的賃貸住宅団地の余剰地や空き住戸を活用することにより併設することとします。都市レベルの検討から、当該団地に子育て支援施設（保育所）と高齢者福祉施設（通所介護施設）を併設することで、供給不足が解消されることが確認されています。（p.3-16 参照）

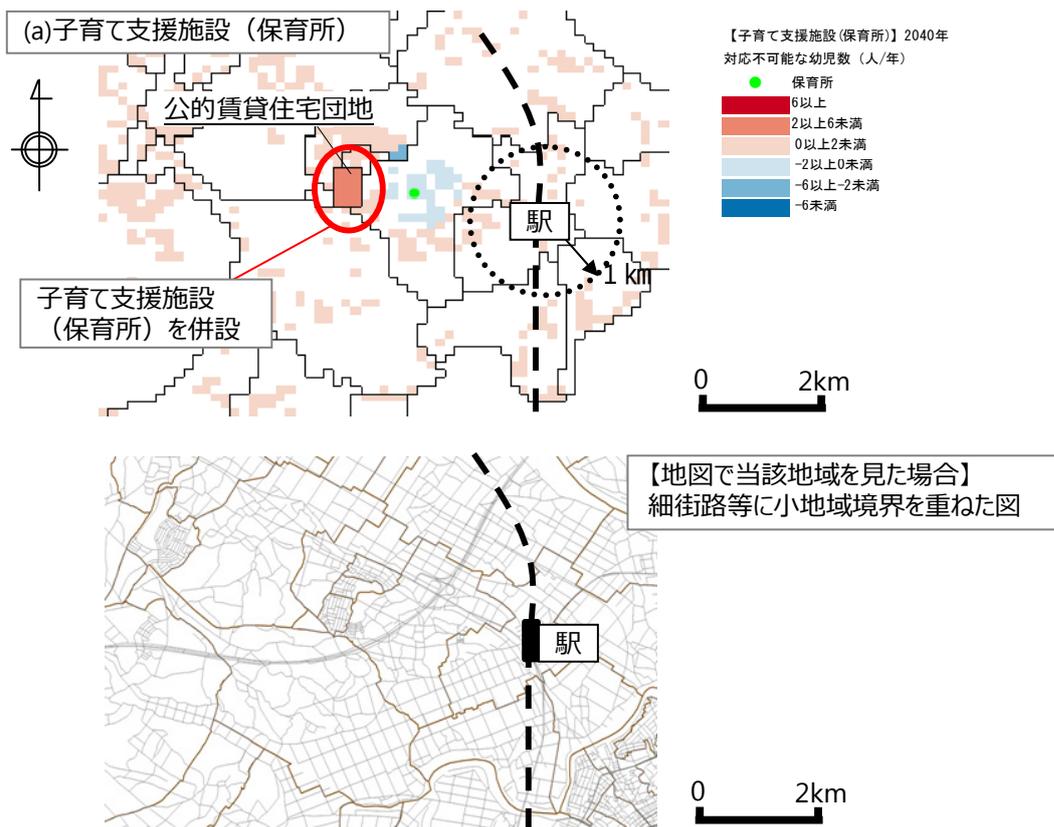


図 3-28 子育て支援施設（保育所）の過不足状況と想定する新設位置

3.2. 地域レベルの検討での活用方法

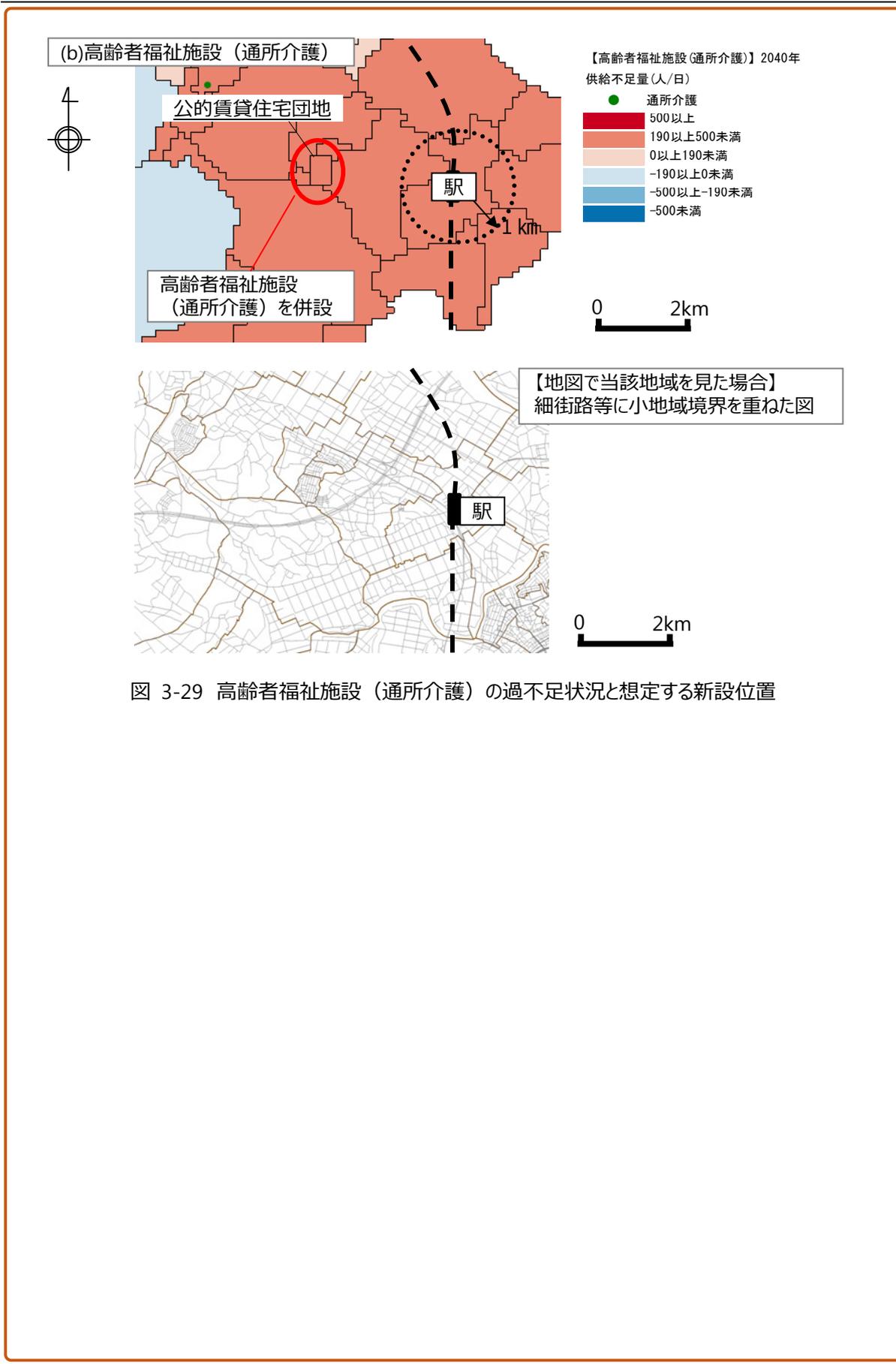


図 3-29 高齢者福祉施設（通所介護）の過不足状況と想定する新設位置

**Step2 団地への検討対象施設の併設による地域住民・施設事業者に関する費用対効果分析**

費用対効果予測プログラムを用いて算出した、施設の整備・運営に関する各主体（地域住民・施設事業者）の費用対効果と、子育て支援施設（保育所）と高齢者福祉施設（通所介護）の団地併設の妥当性を検討します。

図 3-30で子育て支援施設（保育所）と高齢者福祉施設（通所介護）に関する地域住民の費用対効果の経年変化を見ると、子育て支援施設（保育所）の併設後 2040 年まで地域住民の費用対効果は 1.0 以上を維持し、地域住民にとって子育て支援施設併設はメリットがあると考えられます。

また、高齢者福祉施設（通所介護）については、併設後 2040 年まで地域住民の費用対効果は 1.0 以上を維持し、地域住民にとって高齢者福祉施設（通所介護）の併設もメリットがあると考えられます。

この他、子育て支援施設（保育所）と高齢者福祉施設（通所介護）を併設することにより、定性的な相乗効果（子どもの価値観の形成や高齢者の活力向上等）が期待できる場合もあります。

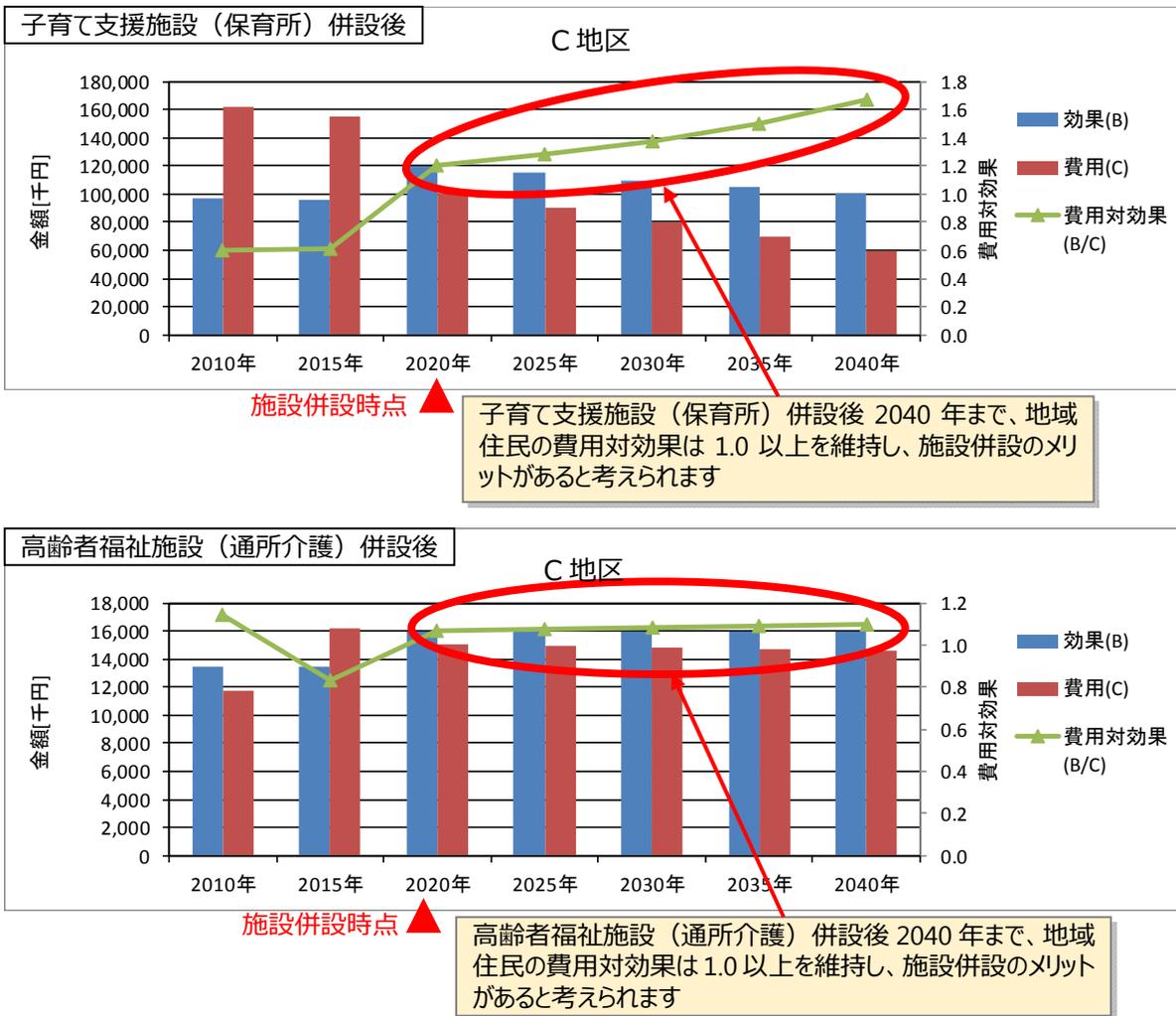


図 3-30 団地への施設併設に伴う地域住民の費用対効果の変化  
(子育て支援施設（保育所）、高齢者福祉施設（通所介護）)

### 3.2. 地域レベルの検討での活用方法

図 3-31で施設事業者の費用対効果の経年変化を見ると、子育て支援施設（保育所）併設後 2040 年まで施設事業者の費用対効果は 1.0 以上を維持し、施設事業者にとって子育て支援施設併設の可能性があることが窺えます。

高齢者福祉施設（通所介護）については、併設後 2040 年まで施設事業者の費用対効果は 1.0 以上を維持し、施設事業者にとって高齢者福祉施設併設も可能性があることが窺えます。

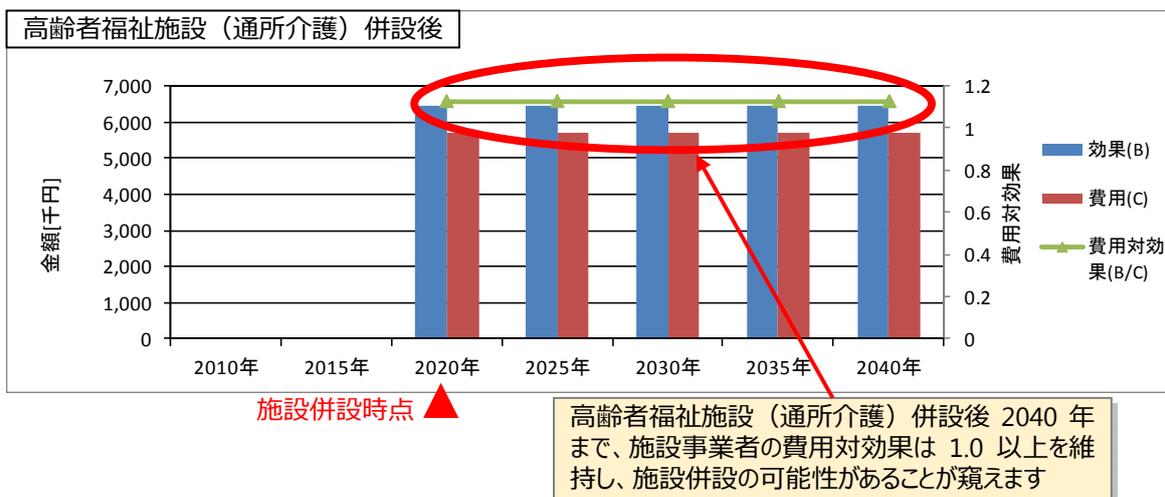
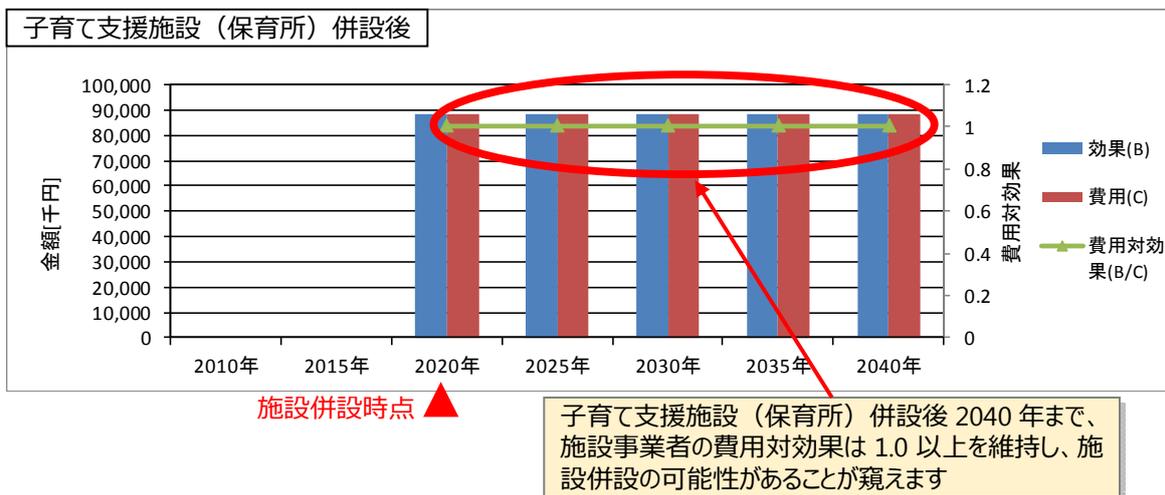


図 3-31 団地への施設併設に伴う施設事業者の費用対効果の変化  
（子育て支援施設（保育所）、高齢者福祉施設（通所介護））

Step3 団地への検討対象施設の併設による地方公共団体に関する費用対効果分析

施設の整備・運営に関する地方公共団体の費用対効果については、子育て支援施設については雇用機会の増加による市民税等の増加等を、高齢者福祉施設については併設される施設からの法人税等の税収と雇用機会の増加による市民税等の増加を「効果」とします。地方公共団体が独自に実施する関連事業等による補助金支出がある場合、これを「費用」と考えます。算出方法等の詳細は参考資料の『「地域居住支援機能適正配置予測プログラム」の理論的根拠』（※）を参照ください。

ここでは、子育て支援施設、高齢者福祉施設に関する補助金支出は想定せず、子育て支援施設と高齢者福祉施設の「効果」のみの検討例を示します。

図 3-32を見ると、地方公共団体の効果は、子育て支援施設（保育所）で年間 2000 万円程度、高齢者福祉施設（通所介護施設）で年間 500 万円程度と見込まれます。

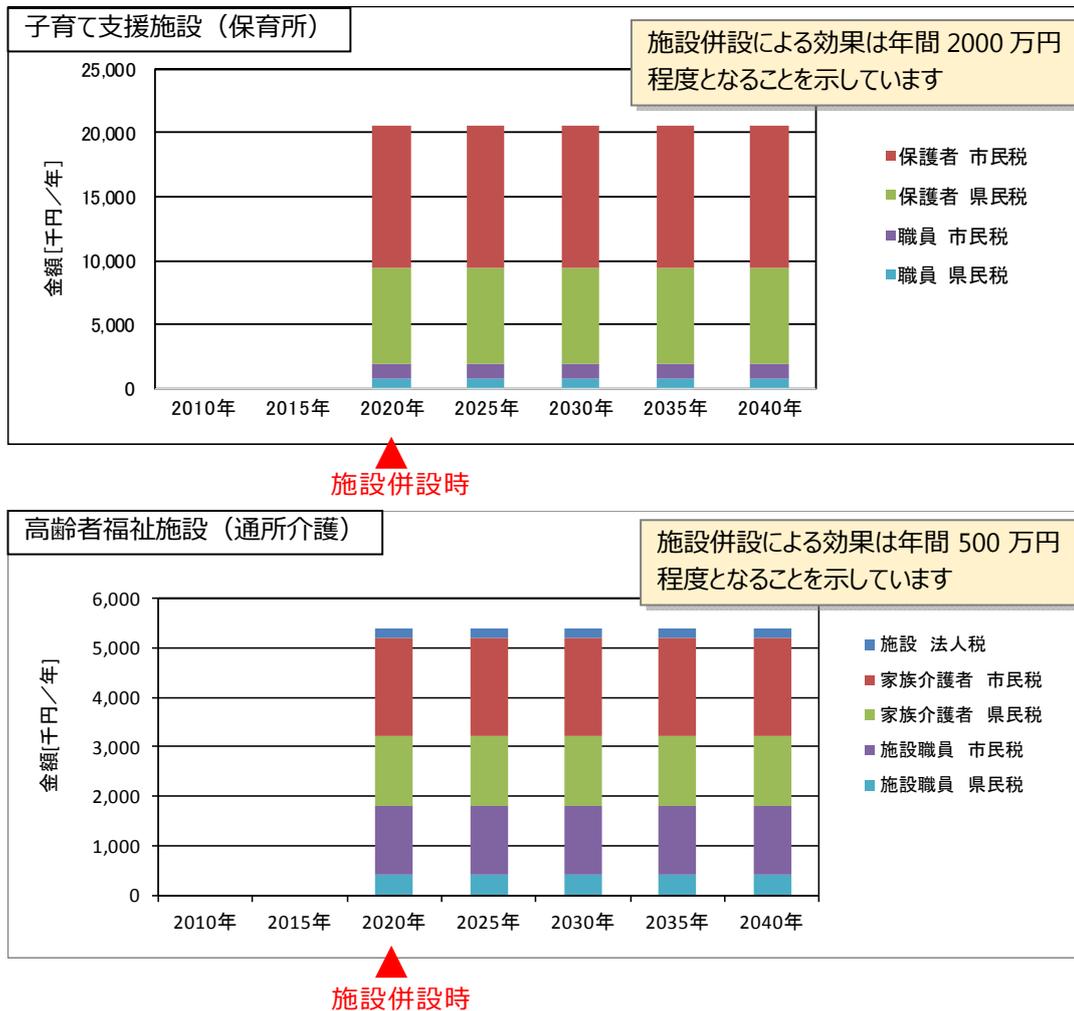


図 3-32 施設併設に伴う地方公共団体の効果の変化  
（子育て支援施設（保育所）、高齢者福祉施設（通所介護））

※筆者注：本報告書では参考資料は割愛しているが、費用と効果の算出方法の詳細については、本報告書「IV. 2 『地域居住支援機能適正配置予測プログラム』の計算・評価方法」に掲載しているので、参照されたい。

### 3.2. 地域レベルの検討での活用方法

#### 補足検討例 公的賃貸住宅団地にどの施設を併設すると効果的か

なお、上記の検討のように公的賃貸住宅団地に複数種の施設を併設するのではなく、いずれかの施設を選択して併設せざるを得ない場合、どの施設を併設するのが最も効果的なのかを判別することが必要となることも考えられます。

図 3-33で地域住民の費用対効果の経年変化を見ると、子育て支援施設（保育所）の併設後地域住民の費用対効果は 1.0 以上を維持し上昇傾向にあり、2040 年には 1.6 に達しています。一方、高齢者福祉施設（通所介護）については、併設後地域住民の費用対効果は 1.0 程度を維持しているものの横ばいになっています。これらのことから、費用対効果の面からは高齢者福祉施設（通所介護）より子育て支援施設（保育所）を併設する方が高い効果を得られると考えられます。

ただし、公的賃貸住宅団地に併設される施設の利用者は、例えば大規模団地等では特に、周辺地域の利用者よりも団地内利用者の比率が大きくなることが考えられるため、主な利用者となる団地内居住者のニーズを踏まえて、併設施設を選定することに留意が必要です。

また、小規模団地に併設する場合は、団地内利用だけでは経営が成り立たない可能性が高いため、周辺地域からの利用者を増やす工夫が必要と考えられます。

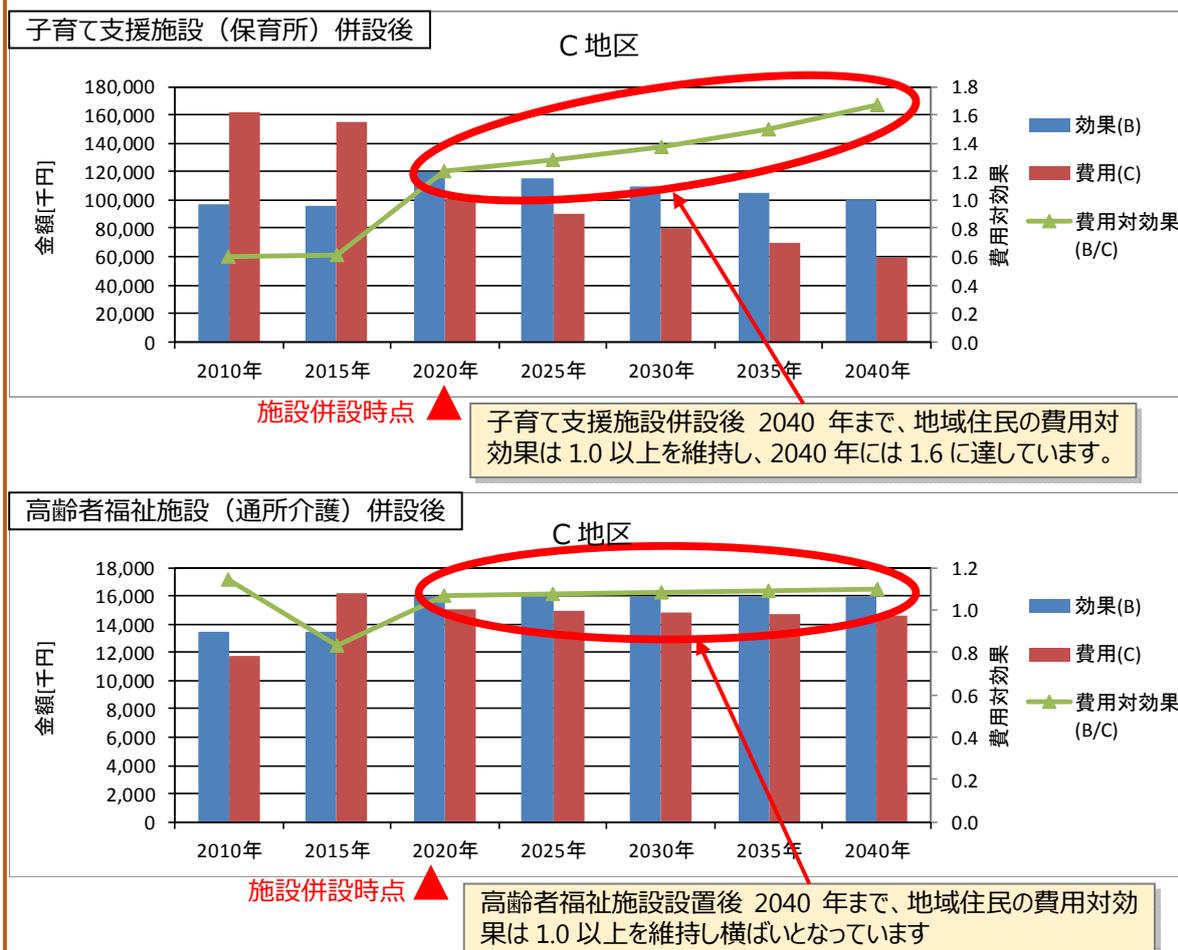


図 3-33 団地への施設併設に伴う地域住民の費用対効果の変化  
 (子育て支援施設（保育所）、高齢者福祉施設（通所介護）)【図 3-31 の再掲】

2) 団地建て替え計画において施設を併設する場合の検討例

Question

公的賃貸住宅団地の再編に当たり、従後の入居者の多世代ミックス化を図るため、子育て世帯の誘致も計画したい。そのため、再編事業において子育て支援施設の併設を組み込みたいが、このような計画的な人口の誘致も加味して（推計ではなく意図的に人口構造を変えて）施設併設に係る費用対効果を算出することは可能か？

解説

Step1 検討対象施設の位置等

ここでは、公的賃貸住宅団地の建て替え計画にもとづき、団地に子育て支援施設を併設するケースについて解説します。

団地の建て替え計画では、区画毎に各時期における入居世帯数は図 3-34のように計画されているものとします。

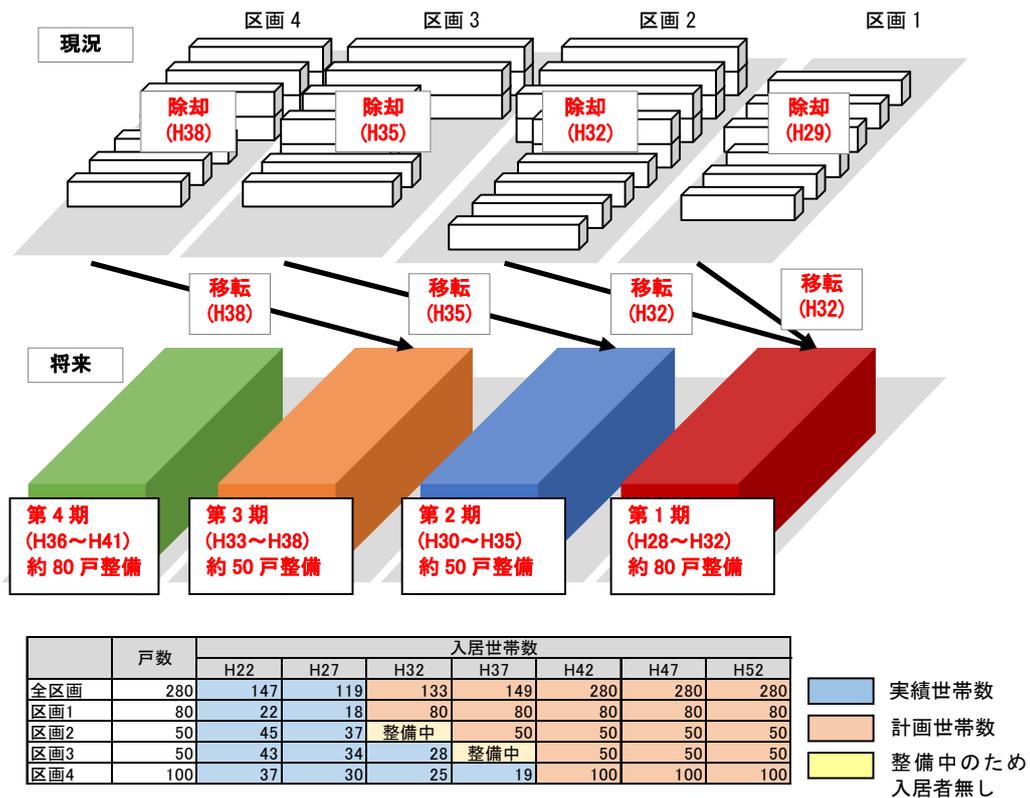


図 3-34 公的賃貸住宅団地の建て替え計画

### 3.2. 地域レベルの検討での活用方法

団地の建て替え計画では、現在の入居者はそのまま居住し、残りの住宅は外部から誘導することが想定されています。本プログラムにより、計画に基づく居住人口の変化を加味した、子育て支援施設の過不足状況および費用対効果を計算します。

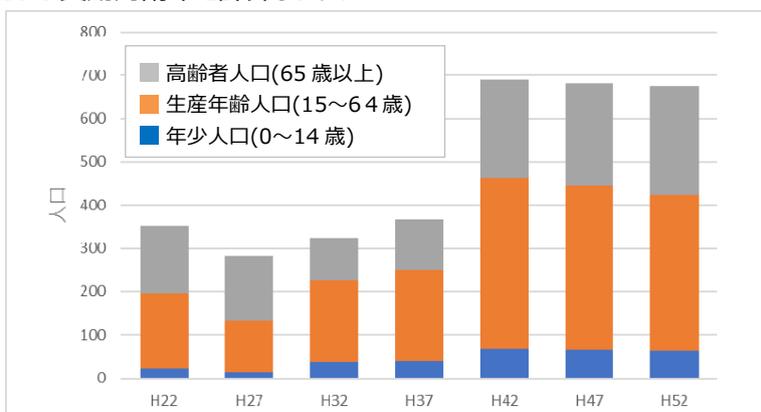
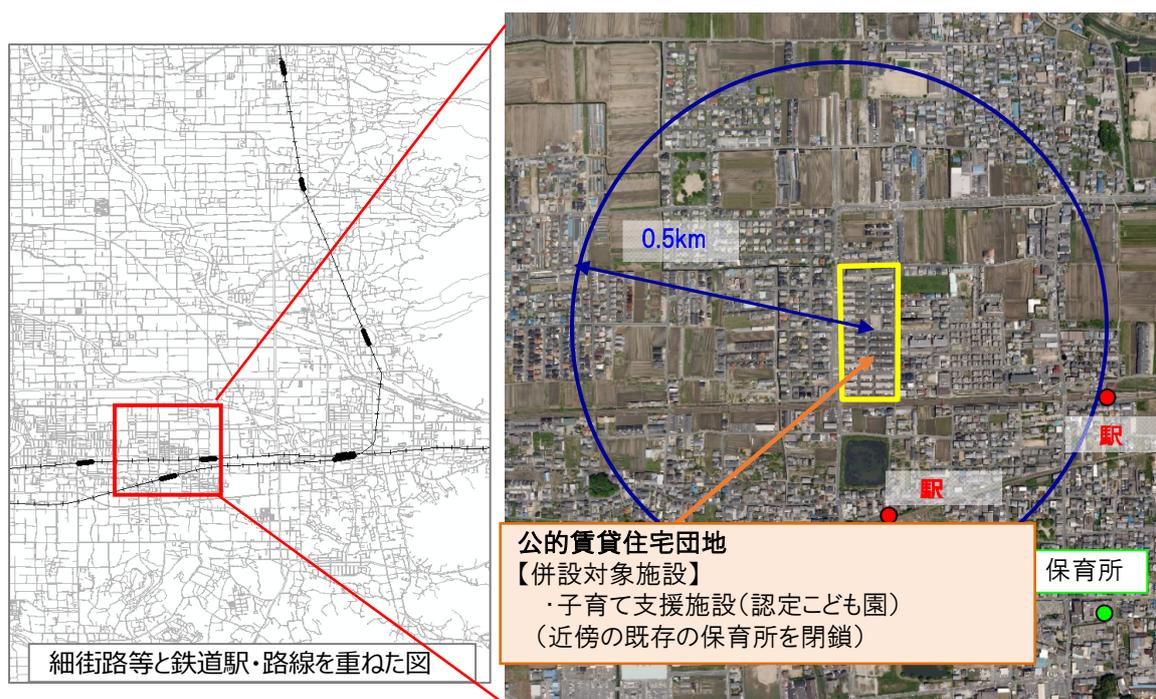


図 3-35 公的賃貸住宅団地の居住人口（計画）

子育て支援施設は、に公的賃貸住宅団地近傍に立地する既存保育所を閉鎖し、2025年に認定こども園を団地に併設することが計画されています。



※出典：国土地理院、地図・空中写真閲覧サービスをもとに編集  
(<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>)

図 3-36 公的賃貸住宅団地に併設する子育て支援施設位置図

表 3.3 主体別の費用対効果の算出一覧

施設	対象施設	定員等	併設時期
子育て支援施設	認定こども園※保育所を併設	230人	2025年

**Step2 検討対象施設の施設併設による地域住民・施設事業者に関する費用対効果分析**

団地への子育て支援施設併設による、団地居住者を含む地域住民の費用対効果の経年変化を図 3-37に示します。子育て支援施設併設直後、地域住民の費用対効果は上昇し、2040年までこの水準が維持されており、地域住民にとって子育て支援施設の併設はメリットがあると考えられます。

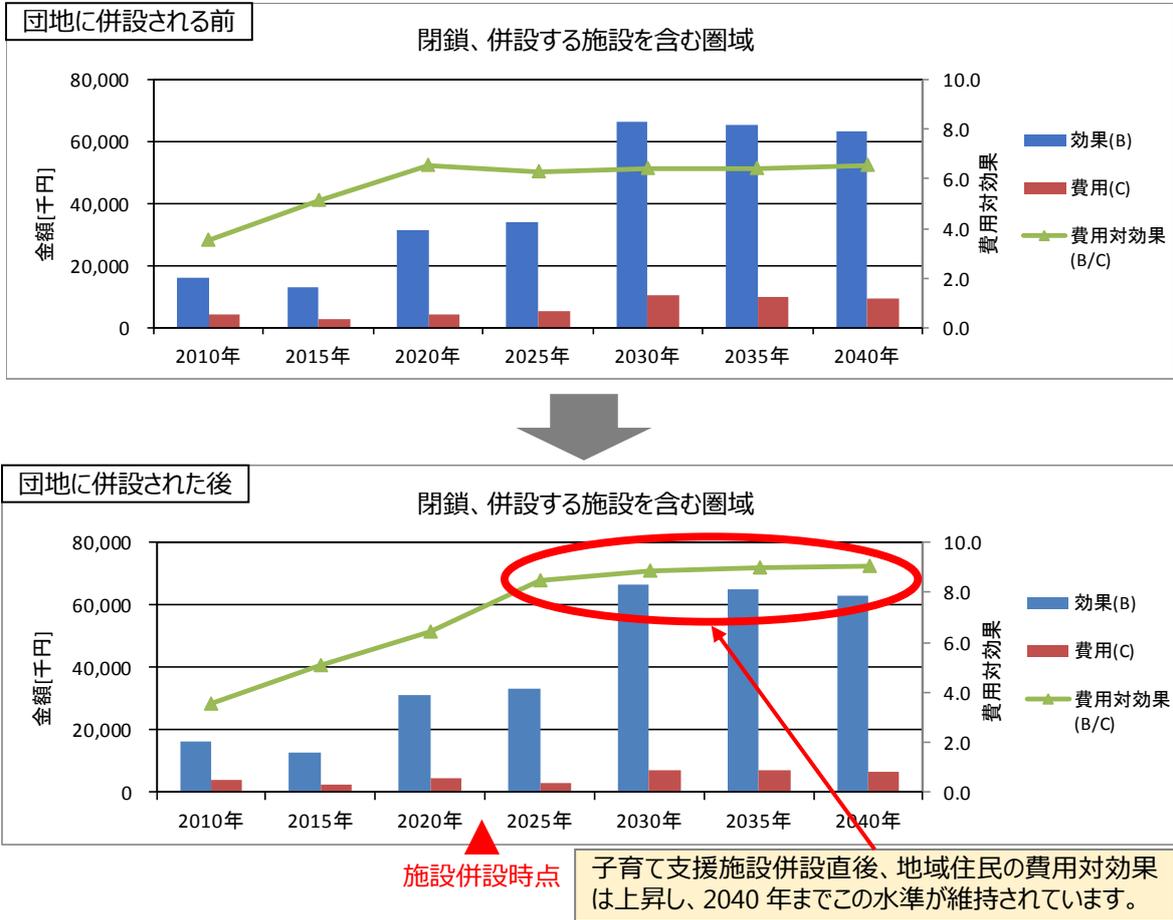


図 3-37 団地への子育て支援施設併設による地域住民の費用対効果の変化

### 3.2. 地域レベルの検討での活用方法

団地への子育て支援施設併設による施設事業者の費用対効果の経年変化を図 3-38に示します。施設事業者の費用対効果は下落傾向にありましたが、施設併設後も下落傾向は変わらず、施設事業者にとって子育て支援施設の併設は難しい可能性があります。

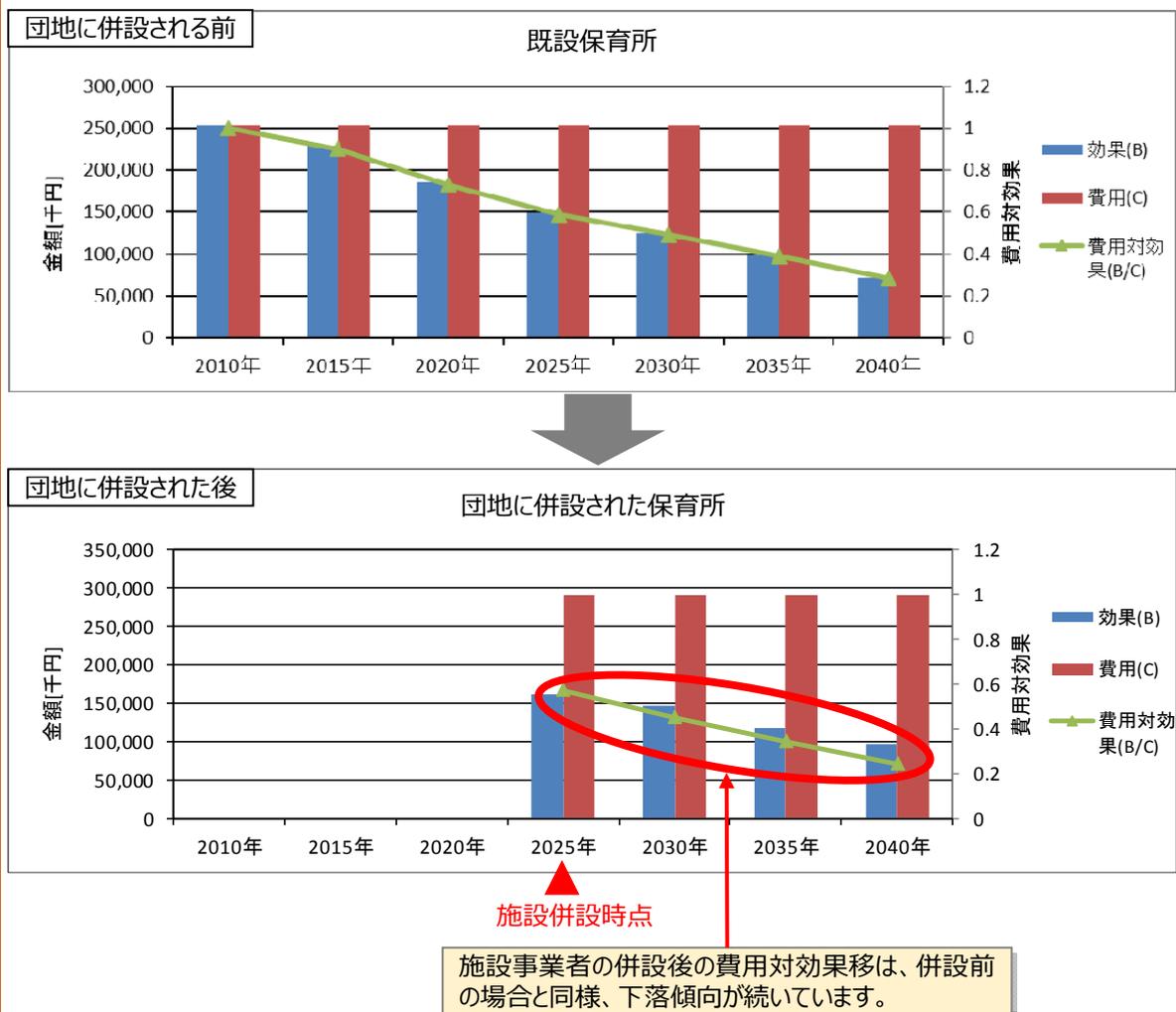


図 3-38 団地への子育て支援施設併設による施設事業者の費用対効果の変化

なお、団地エリアがある小地域と一致している場合は、団地エリアでの費用対効果の分析ができ、施設併設前後における、団地住民の費用対効果を算出することができます。

図 3-39で団地住民の費用対効果の経年変化を見ると、子育て支援施設併設直後、団地住民の費用対効果も上昇し、2040年までこの水準が維持されています。団地住民にとっても子育て支援施設の併設はメリットがあると考えられます

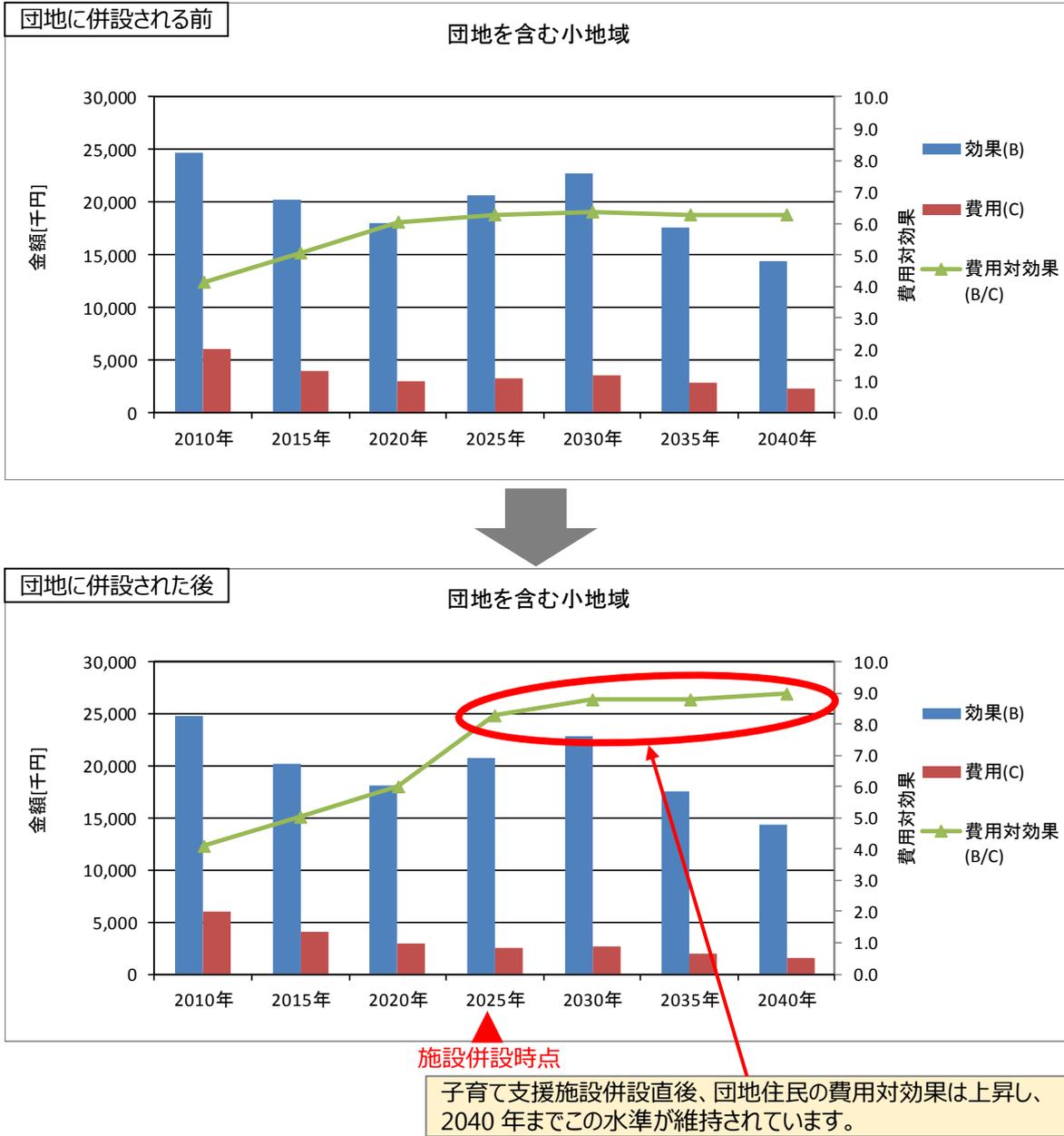


図 3-39 子育て支援施設併設前後の団地住民の費用対効果の変化

### 3) 地域居住機能再生推進事業のB/C評価における本手法・プログラムの活用について

地域居住機能再生推進事業は、公的賃貸住宅団地を含む地域において、地方公共団体、地方住宅供給公社等の多様な主体が協議会を作り、連携・協働することにより、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や高齢者福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取り組みを総合的に支援する国の補助事業です。



出典：国土交通省住宅局資料

図 3-40 地域居住機能再生推進事業のイメージ

対象地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域にあつては概ね2ha以上）</li> <li>重点整備地区の面積が概ね1ha以上（重点供給地域にあつては概ね0.5ha以上）</li> <li>入居開始から30年以上経過した公的賃貸住宅団地を含むこと</li> <li>公的賃貸住宅の管理戸数の合計が併設施設等の内容に応じてそれぞれ以下の通りであること</li> </ul>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>併設施設等の内容</th> <th>戸数要件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">一般タイプ</td> <td>—</td> <td>概ね1000戸以上</td> </tr> <tr> <td>ただし、三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域等で実施する場合の戸数要件は右記の通り</td> <td>概ね100戸以上</td> </tr> <tr> <td>複数併設タイプ</td> <td>・団地内に複数の生活支援施設等（ただし、1施設以上は子育て支援施設とする）を併設するもの</td> <td>概ね300戸以上</td> </tr> <tr> <td>子育て支援タイプ</td> <td>・子育て支援施設を併設するもの ・建替後の新規募集住戸の半数以上で子育て世帯を優先募集するもの（ただし、子育て世帯の優先募集の対象住戸は住戸専用面積55㎡以上とする）</td> <td>概ね100戸以上</td> </tr> </tbody> </table>	種類	併設施設等の内容	戸数要件	一般タイプ	—	概ね1000戸以上	ただし、三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域等で実施する場合の戸数要件は右記の通り	概ね100戸以上	複数併設タイプ	・団地内に複数の生活支援施設等（ただし、1施設以上は子育て支援施設とする）を併設するもの	概ね300戸以上	子育て支援タイプ	・子育て支援施設を併設するもの ・建替後の新規募集住戸の半数以上で子育て世帯を優先募集するもの（ただし、子育て世帯の優先募集の対象住戸は住戸専用面積55㎡以上とする）	概ね100戸以上
	種類	併設施設等の内容	戸数要件												
	一般タイプ	—	概ね1000戸以上												
ただし、三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域等で実施する場合の戸数要件は右記の通り		概ね100戸以上													
複数併設タイプ	・団地内に複数の生活支援施設等（ただし、1施設以上は子育て支援施設とする）を併設するもの	概ね300戸以上													
子育て支援タイプ	・子育て支援施設を併設するもの ・建替後の新規募集住戸の半数以上で子育て世帯を優先募集するもの（ただし、子育て世帯の優先募集の対象住戸は住戸専用面積55㎡以上とする）	概ね100戸以上													
対象要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>2者以上の事業主体による協議会を構成していること（事業主体：地方公共団体、地方公社、都市再生機構、民間事業者）</li> <li>公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を図るものであること</li> <li>協議会で地域居住機能再生計画（以下、単に「再生計画」という。）を策定し、事業主体間の連携に関する事項のほか、高齢者・子育て世帯等の生活支援施設等の整備に関する計画等を定めること</li> <li>一般タイプ及び地域活性化タイプについては子育て支援施設の併設を検討すること</li> <li>原則として、次の取組みの全てについて実施の検討が行われるとともに、いずれか1つ以上の取組みを実施すること <ul style="list-style-type: none"> <li>i) PPP/PFI手法の導入、ii) 既存建築物を活用した公的賃貸住宅の供給、iii) 団地間又は団地内での住棟の再編・集約化</li> </ul> </li> <li>三大都市圏で実施する事業についてはPPP/PFI手法を導入すること</li> </ul>														
対象事業	<ol style="list-style-type: none"> <li>民間活用・ストック活用等の原則化に係る検討（民間事業者の活用等により予算縮減や性能向上などが見込まれるものに限る）</li> <li>住宅市街地総合整備事業、公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、スマートウェルネス住宅等推進事業</li> <li>再生促進事業・再生計画の目標を実現するため、②と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業</li> </ol>														

図 3-41 地域居住機能再生推進事業の事業要件

地域居住機能再生推進事業のB/C（費用対効果）評価では、公営住宅整備事業における公営住宅の建設についてのみの費用と便益に、本手法・プログラムで算出・出力される地域居住支援機能併設の With-Without（事業を実施した場合と実施しなかった場合の比較）による地域住民の費用変化（医療施設についてのみ、費用減少分を便益に組み込み）、及び住民の便益変化等を、それぞれ上乗せすることにより、地域居住支援機能の併設効果を組み込んだB/C評価を行うことが考えられます。

公営住宅整備事業の便益（B1）に、地域居住機能再生推進事業の便益（B2）を加味するには、主体別の便益ではなく、対象都市全体での便益として評価することになります。

$$B/C = \frac{\begin{array}{c} \text{＜公営住宅整備事業＞} \\ \text{公営住宅整備の便益 (B1)} \end{array} + \begin{array}{c} \text{＜地域居住支援機能併設＞} \\ \text{地域居住支援機能併設の便益 (B2)} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{公営住宅整備の費用 (C1)} \end{array} + \begin{array}{c} \text{地域居住支援機能併設の費用 (C2)} \end{array}}$$

■ 公営住宅整備事業における費用と便益の考え方について

「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法（平成 28 年 3 月）」（国土交通省住宅局 住宅総合整備課）における費用便益分析は、社会的割引率を用いて耐用年数期間での費用（C）の現在価値と便益（B）の現在価値で比較するものとなっています。

費用（C1）：

公営住宅整備事業のうち共同施設等（児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路）を除く公営住宅の整備に要する費用

項 目	用地費、建設費、修繕費、その他の事業コスト（設計費及び事務費）、将来修繕費
-----	---------------------------------------

便 益（B1）：

公営住宅及び地域居住支援機能による家賃収入、駐車場収入、建物・用地の残存価値

項 目	家賃、駐車場収入、建物・用地の残存価値
-----	---------------------

地域居住支援機能を併設した際に、土地や建物の定期借地権契約による家賃収入や地域居住支援機能の建物についての残存価値を公営住宅整備事業に含めることが考えられます。

### 3.2. 地域レベルの検討での活用方法

#### ■ 地域居住支援機能併設における費用と便益の考え方について

公営住宅団地への地域居住支援機能の併設による費用対効果として、次のような項目が想定されます。また、公営住宅整備事業と同様に社会的割引率を用いて耐用年数期間での費用（C）の現在価値と便益（B）の現在価値で比較することが考えられます。

費用（C2）：

地域居住機能再生推進事業による地域居住支援機能の整備に要する費用

項目	地域居住支援機能の整備に要する費用等について、公営住宅整備事業の項目と同等なものとする。
----	--

便益（B2）：

地域居住支援機能の整備による地域住民の便益（施設併設の with-without による）

項目	<p>都市全体について、以下の評価式で算出します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設：通院の時間短縮による便益 =（Without の通院時間 – With の通院時間）×時間価値</li> <li>・子育て支援施設：保護者の保育時間短縮による便益 =（With の施設利用時間 – Without の施設利用時間）×時間価値 + （Without の保護者送迎時間 – With の保護者送迎時間）×時間価値</li> <li>・高齢者福祉施設：介護者の介護時間短縮による便益 =（With の施設利用時間 – Without の施設利用時間）×時間価値</li> </ul>
----	---

#### ■ 評価対象期間の費用および便益の評価式

<公営住宅整備事業> 及び <地域居住支援機能併設> の評価対象期間の費用と便益は以下の評価式で算出されます。

$$C = \sum_{t=0}^{n+1} C_t / (1+i)^t \quad B = \sum_{t=0}^{n+1} B_t / (1+i)^t$$

$n$ ：評価対象期間、 $i$ ：社会的割引率  
 $C_t$ ： $t$ 年次の費用、 $B_t$ ： $t$ 年次の便益

地域居住支援機能併設の便益（B2）は、費用対効果予測プログラムで出力される、地域住民の細分項目費用の差分を取ることで算出することができます。

■費用対効果の評価例

子育て支援施設の併設を例に、地域住民便益の算出方法を図 3-42に示します。

待機児童を多く抱えている都市で、その中でも特に待機児童が多い地区の公的賃貸住宅団地に子育て支援施設を併設した場合

<Without>

公的賃貸住宅団地に施設を併設しない場合

<With>

公的賃貸住宅団地に保育所（定員 100 名）を 2025 年に併設

公営住宅団地に子育て支援施設を併設しない場合

項目			2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
費用	保護者送迎	時間	88,654	94,985	98,752	103,442	107,783	110,732	103,730
		時間価値(千円/年)	209,579	224,545	233,451	244,538	254,799	261,770	245,218
	保護者の保育	時間	1,498,484	1,182,947	706,830	365,830	172,085	6,834	0
		時間価値(千円/年)	3,542,417	2,796,487	1,670,945	864,822	406,810	16,156	0

公営住宅団地に子育て支援施設を併設した場合

項目			2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
費用	保護者送迎	時間	88,654	94,985	98,752	109,615	108,885	104,446	97,930
		時間価値(千円/年)	209,579	224,545	233,451	259,129	257,405	246,911	231,506
	保護者の保育	時間	1,498,484	1,182,947	706,830	95,830	0	0	0
		時間価値(千円/年)	3,542,417	2,796,487	1,670,945	226,542	0	0	0

施設を併設する場合としない場合の地域住民の費用（細分項目）の差分をとります。

便益 (B2)

項目			2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
費用	保護者送迎	時間	0	0	0	-6,172	-1,103	6,286	5,800
		時間価値(千円/年)	0	0	0	-14,591	-2,607	14,859	13,712
	保護者の保育	時間	0	0	0	270,000	172,085	6,834	0
		時間価値(千円/年)	0	0	0	638,280	406,810	16,156	0
<b>地域居住支援機能併設の便益</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>623,689</b>	<b>404,203</b>	<b>31,015</b>	<b>13,712</b>

▲ 施設併設時点

施設を併設する場合としない場合の「保護者送迎時間」と「保護者の保育時間」の差分の合計が「地域居住支援機能併設の便益」となります。

図 3-42 地域居住支援機能の整備による地域住民の便益（子育て支援施設）

### 3.2. 地域レベルの検討での活用方法

・公営住宅整備 280 戸、評価対象期間 70 年、社会的割引率 4%とした場合、公営住宅整備事業の評価対象期間の費用（C1）と便益（B1）の簡便な算出例を、以下に示します。

<公営住宅整備事業>

$$\begin{aligned} \text{便益 (B1)} &= \sum_{t=0}^{n+1} B_t / (1+i)^t \\ &= 288/(1+0.04)^1 + 286/(1+0.04)^2 + \dots + 230/(1+0.04)^{35} \\ &\quad + \dots + 170/(1+0.04)^{70} + 2,890/(1+0.04)^{71} \\ &= 6,785 \text{ (百万円)} \end{aligned}$$

1 年目の便益=288 (百万円)

2 年目の便益=286 (百万円)

⋮

35 年目の便益=230 (百万円)

⋮

70 年目の便益=177 (百万円)

用地・建物の残存価値 = 2,890 (百万円)

$$\begin{aligned} \text{費用 (C1)} &= \sum_{t=0}^{n+1} C_t / (1+i)^t \\ &= 5,884/(1+0.04)^0 + 17/(1+0.04)^1 + 17/(1+0.04)^2 + \dots \\ &\quad + 47/(1+0.04)^{35} + \dots + 18/(1+0.04)^{70} + 1,082/(1+0.04)^{71} \\ &= 7,709 \text{ (百万円)} \end{aligned}$$

用地費・建設費・その他事業コスト = 5,884 (百万円)

1 年目の修繕費 = 17 (百万円)

2 年目の修繕費 = 17 (百万円)

⋮

35 年目の修繕費 = 47 (百万円)

⋮

70 年目の修繕費 = 18 (百万円)

将来修繕費 = 1,082 (百万円)

費用対効果 = 0.88

※「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」の公営住宅整備の事例を参考に算出

・地域居住支援機能併設の評価対象期間の費用（C2）と便益（B2）の簡便な算出例を、以下に示します。

<地域居住支援機能併設>

$$\begin{aligned} \text{便益 (B2)} &= \sum_{t=0}^{n+1} B_t / (1+i)^t \\ &= 624 / (1+0.04)^1 + \dots + 404 / (1+0.04)^6 + \dots \\ &\quad + 31 / (1+0.04)^{11} + \dots + 14 / (1+0.04)^{16} + \dots \\ &\quad + 14 / (1+0.04)^{70} \\ &= 4,517 \text{ (百万円)} \end{aligned}$$

地域居住支援機能併設による地域住民の便益は、5年単位で2040年まで算出されますが、算出年から5年間は同額の便益が発生するとし、また、2040年以降は評価対象期間である70年まで2040年と同額の便益が発生するとして計算しています。

$$\begin{aligned} \text{費用 (C2)} &= \sum_{t=0}^{n+1} C_t / (1+i)^t \\ &= 414 / (1+0.04)^0 + 3 / (1+0.04)^1 + 3 / (1+0.04)^2 + \dots \\ &\quad + 3 / (1+0.04)^{35} + \dots + 3 / (1+0.04)^{70} + 70 / (1+0.04)^{71} \\ &= 483 \text{ (百万円)} \end{aligned}$$

用地費 = 175 (百万円)

[定員×定員1人当たりの敷地面積<sup>※1</sup>×土地取引価格<sup>※2</sup>]

建設費 = 232 (百万円)

[定員×定員1人当たりの延床面積<sup>※3</sup>×総工事費単価<sup>※4</sup>]

その他事業コスト = 7 (百万円) [用地費×0.042<sup>※5</sup>]

修繕費 = 3 (百万円/年) [建設費×0.012<sup>※5</sup>]

将来修繕費 = 70 (百万円) [修繕費/0.04<sup>※5</sup>]

※1：26.5 (m<sup>2</sup>/定員) とした。

※2：66 (千円/m<sup>2</sup>) 参考：地価公示価格

※3：8.4 (m<sup>2</sup>/定員) とした。

※4：27.6 (万円/m<sup>2</sup>) とした。

※5：「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」の公営住宅整備の事例に基づき算出した、用地費および建設費に対する割合

・公営住宅整備事業に地域居住支援機能の併設効果を加味することによって、地域居住機能再生推進事業のB/C（費用対効果）は、以下のように算出されます。

$$\text{地域居住機能再生推進事業 (B/C)} = \frac{6,785 (B1) + 4,517 (B2)}{7,709 (C1) + 483 (C2)} = 1.38$$

公営住宅整備事業単独での費用対効果は0.88ですが、地域居住支援機能併設を加味すると、1.38になります。

### (3) 既存施設の存続が危ぶまれるケースの検討

既存の地域居住支援機能については、以下のような理由で存続が危ぶまれる場合があります。

- ・ 事業の経営が成り立たなくなってしまった場合
- ・ 事業の後継者が確保できなくなってしまった場合
- ・ 施設が老朽化したか、建て替え等の費用が賄えなくなってしまった場合 など

ここでは、施設の存続可能性を検討する際の判断材料の一つとして、本プログラムを用いて、施設が廃止（撤退）した場合に地域住民に与える影響を把握する方法について、子育て支援施設と高齢者福祉施設を例に解説します。

#### <検討例の設定>

- 1) 子育て支援施設の存続が危ぶまれるケースの検討例
- 2) 高齢者福祉施設の存続が危ぶまれるケースの検討例

## 1) 子育て支援施設の存続が危ぶまれるケースの検討例

## Question

事業経営の悪化で存続が危ぶまれる子育て支援施設がある。周辺には他にも子育て支援施設が複数あるが、存続が危ぶまれる施設が廃止（撤退）となった場合の地域住民への影響を定量的に把握することはできるか？

## 解説

## Step1 存続が危ぶまれる子育て支援施設の実態を把握

事業経営の悪化等を理由に存続が危ぶまれる子育て支援施設を対象に、施設の存続可能性の検討を行う場合、事業経営の状況や事業の後継者の存在を含めた運営体制、施設老朽化等に伴う今後の更新費用、施設需要の過不足等の実態を把握することが必要と考えられます。

ここでは、本プログラムを用いて、施設需要の過不足を把握する方法を解説します。

図 3-43は、存続が危ぶまるとされた子育て支援施設周辺における、将来の施設の過不足状況を確認したものです。対象施設は駅から比較的近く、周辺に他の子育て支援施設が立地し、供給過剰となる地区にあることが確認できます。

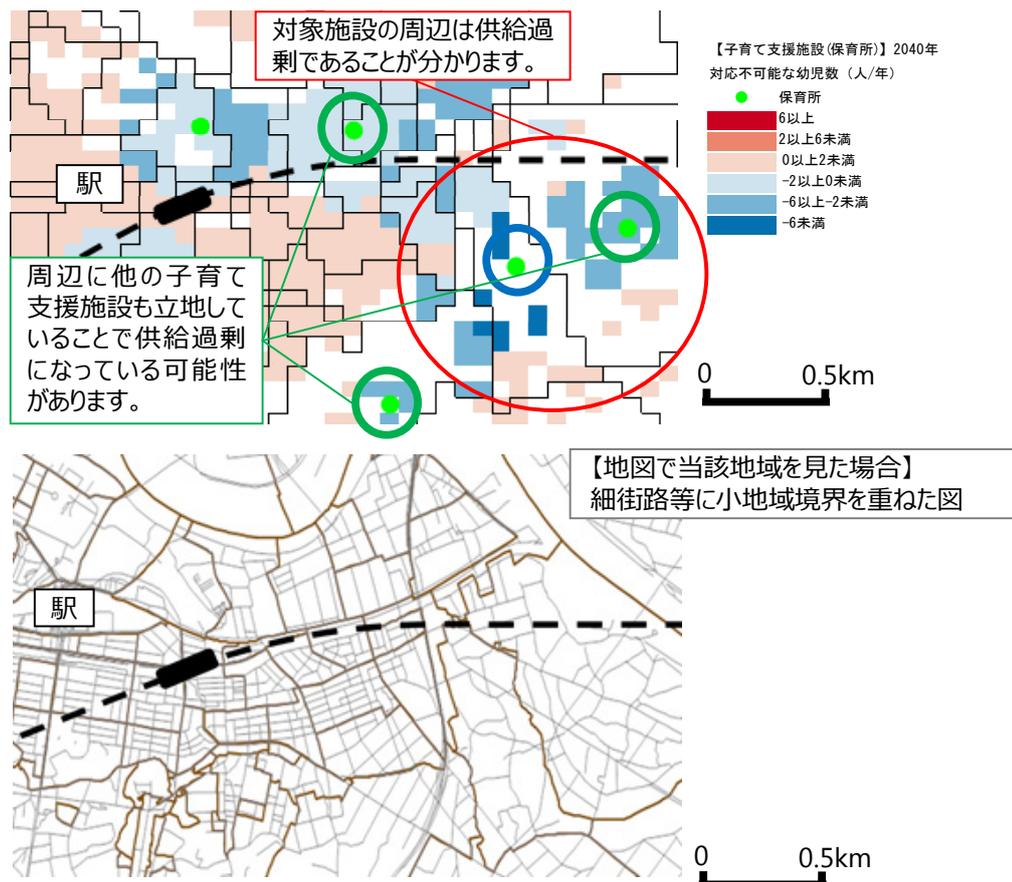


図 3-43 子育て支援施設の将来の過不足状況

Step2 子育て支援施設の存続可能性の判断

子育て支援施設の存続可能性を判断する場合、経営分析や事業者意向等も勘案しつつ検討を進めることとなりますが、その判断の一助として、廃止（撤退）する場合の影響を、施設需要の過不足変化や地域住民の費用対効果の変化により把握する方法を解説します。

図 3-44は、対象となる子育て支援施設が廃止（撤退）する場合の施設需要の過不足状況の変化を確認したものです。他の子育て支援施設が近くに立地することもあり、供給過剰の状況が緩和するものの、供給不足にまで至っていないことが確認できます。

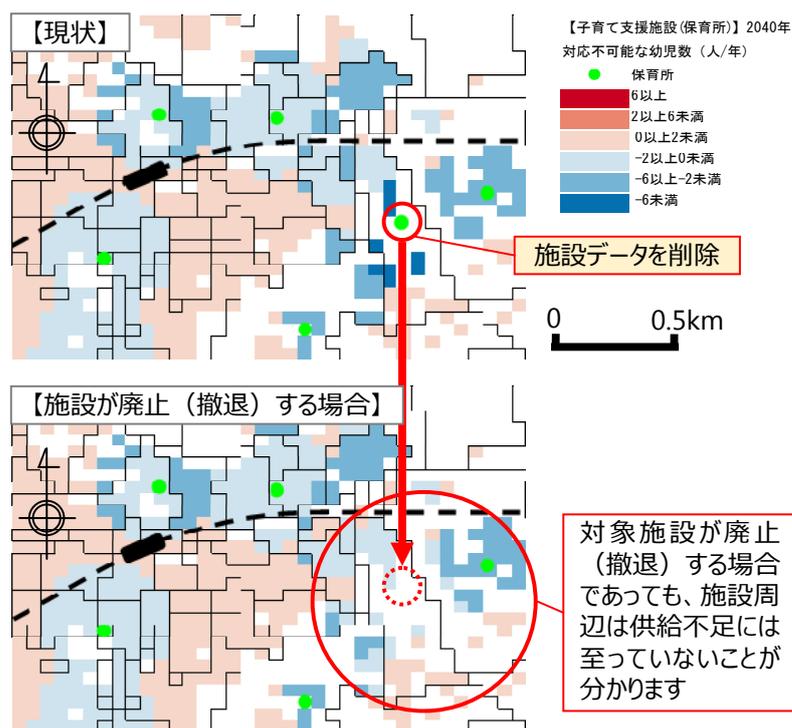


図 3-44 子育て支援施設が廃止（撤退）する場合の過不足状況の変化

次に、図 3-45で、子育て支援施設が廃止（撤退）した場合と、しない場合について、地域住民の費用対効果の推移を確認します。施設が廃止（撤退）することで、地域住民の費用対効果は低下するものの、その低下は 0.5 ポイント程度であり、施設が廃止（撤退）したとしても、その影響は軽微な可能性が高いと考えられます。

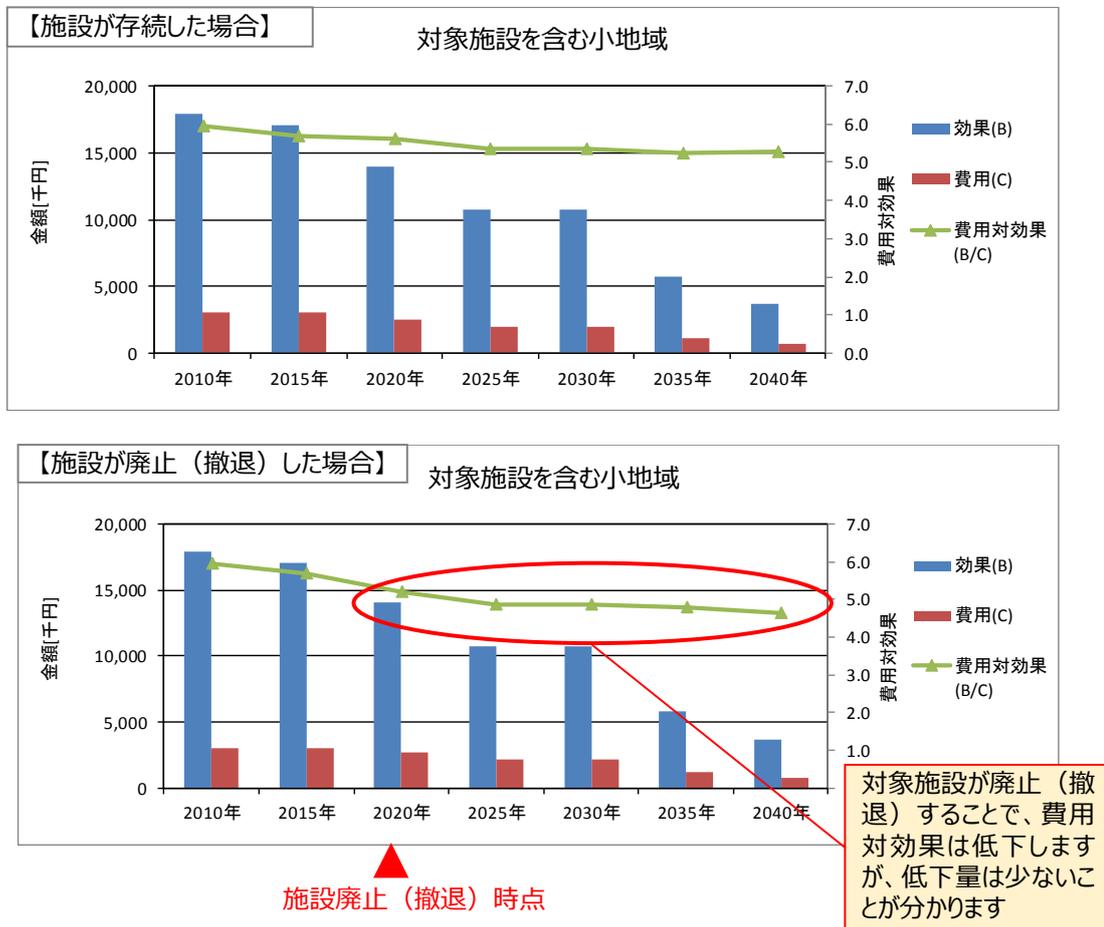


図 3-45 子育て支援施設の廃止（撤退）に伴う地域住民の費用対効果の変化

**【結果の解釈・配慮事項】**

- このケースでは、存続が危ぶまれる子育て支援施設の周辺に他の同様施設が立地することもあり、対象施設が廃止（撤退）したとしても、施設の供給不足にはならず、地域住民の費用対効果の低下も小さいことが確認できました。
- 対象施設が公営の場合、市の財政状況や将来の施設更新費用も加味した運営・経営状況、住民意見も考慮し、存続可能性を判断することになりますが、施設需要の過不足変化や費用対効果の変化に関する客観データは、行政内部の検討や住民説明に活用できるものと考えます。
- 今回の場合、施設廃止（撤退）の影響が小さいため、施設を廃止する判断もあり得ますが、逆に施設が充実している地域とも言えるため、施設を存続し子育て世代の誘致を進める判断も考えられます。

## 2) 高齢者福祉施設の存続が危ぶまれるケースの検討例

### Question

事業の後継者が確保できず存続が危ぶまれる高齢者福祉施設がある。周辺には他にも高齢者福祉施設が複数あるが、存続が危ぶまれる施設が廃止（撤退）となった場合の地域住民への影響を定量的に把握することはできるか？

### 解説

#### Step1 存続が危ぶまれる高齢者福祉施設の実態を把握

事業経営の悪化等を理由に存続が危ぶまれる高齢者福祉施設を対象に、施設の存続可能性の検討を行う場合、事業経営の状況や事業の後継者の存在を含めた運営体制、施設老朽化等に伴う今後の更新費用、施設需要の過不足等の実態を把握することが必要と考えられます。

ここでは、本プログラムを用いて、施設需要の過不足を把握する方法を解説します。

図 3-46は、存続が危ぶまるとされた高齢者福祉施設周辺における、将来の施設の過不足状況を確認したものです。対象施設は、高齢者福祉施設が密集し、供給過剰となる中学校区にあることが確認できます。

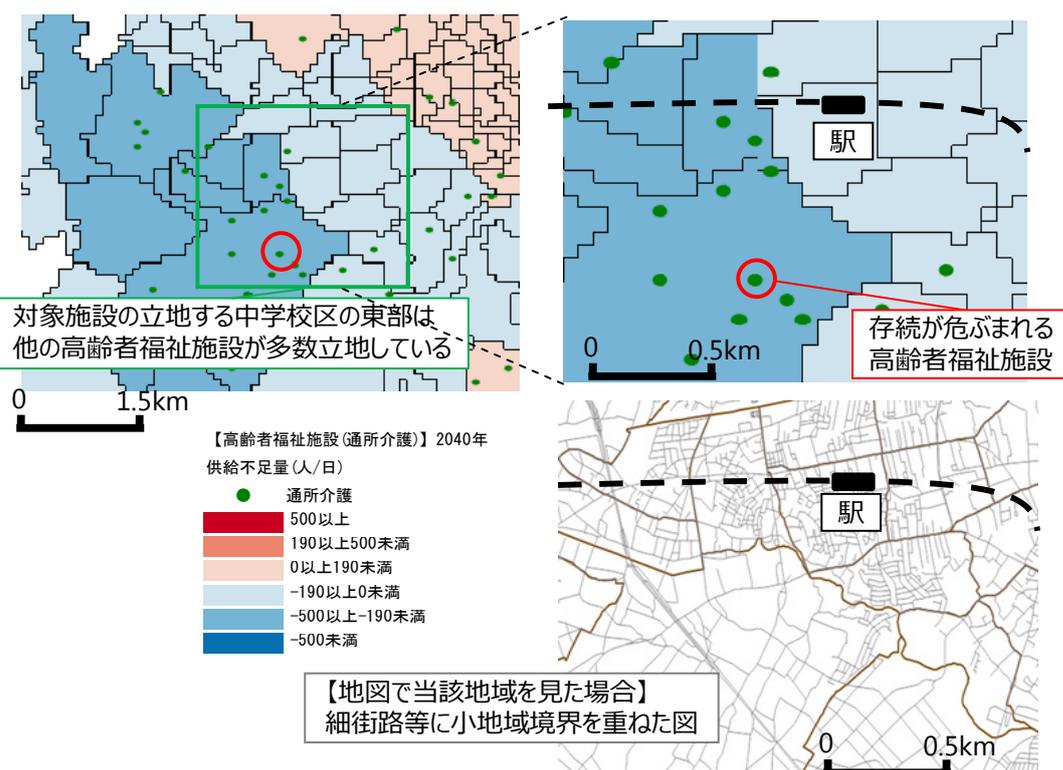


図 3-46 高齢者福祉施設の将来の過不足状況

## Step2 高齢者福祉施設の存続可能性の判断

高齢者福祉施設の存続可能性を判断する場合、経営分析や事業者意向等も勘案しつつ検討を進めることになりますが、その判断の一助として、廃止（撤退）する場合の影響を、施設需要の過不足変化や地域住民の費用対効果の変化により把握する方法を解説します。

図 3-47は、対象となる高齢者福祉施設が廃止（撤退）する場合の施設需要の過不足状況の変化を確認したものです。対象施設周辺に高齢者福祉施設が密集している中学校区であることもあり、供給過剰の状況が緩和するものの、供給不足にまで至っているところは見られないことが確認できます。

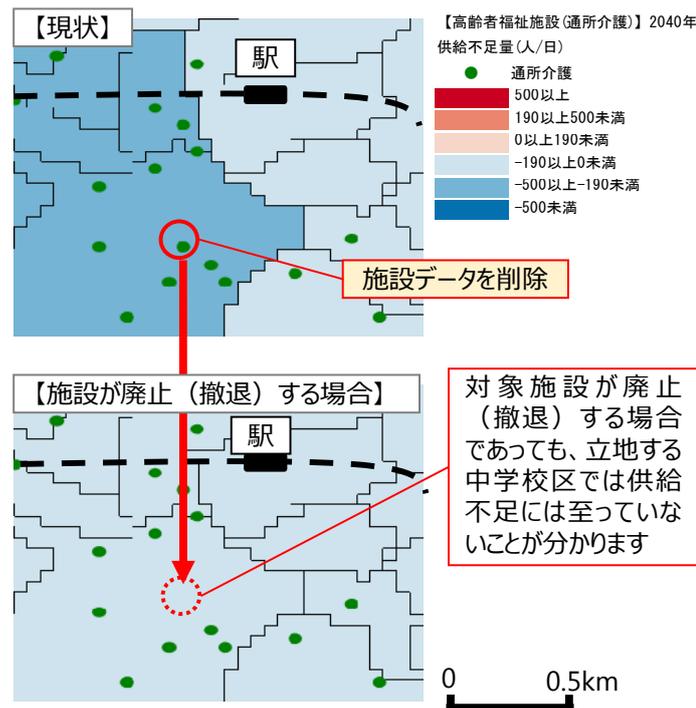


図 3-47 高齢者福祉施設が廃止（撤退）する場合の過不足状況の変化

次に、図 3-48で、高齢者福祉施設が廃止（撤退）した場合と、しない場合について、地域住民の費用対効果の推移を確認します。施設が廃止（撤退）することで、地域住民の費用対効果は低下するものの、その低下は 0.1 ポイント未満であり、施設が廃止（撤退）したとしても、その影響は軽微な可能性が高いと考えられます。

### 3.2. 地域レベルの検討での活用方法

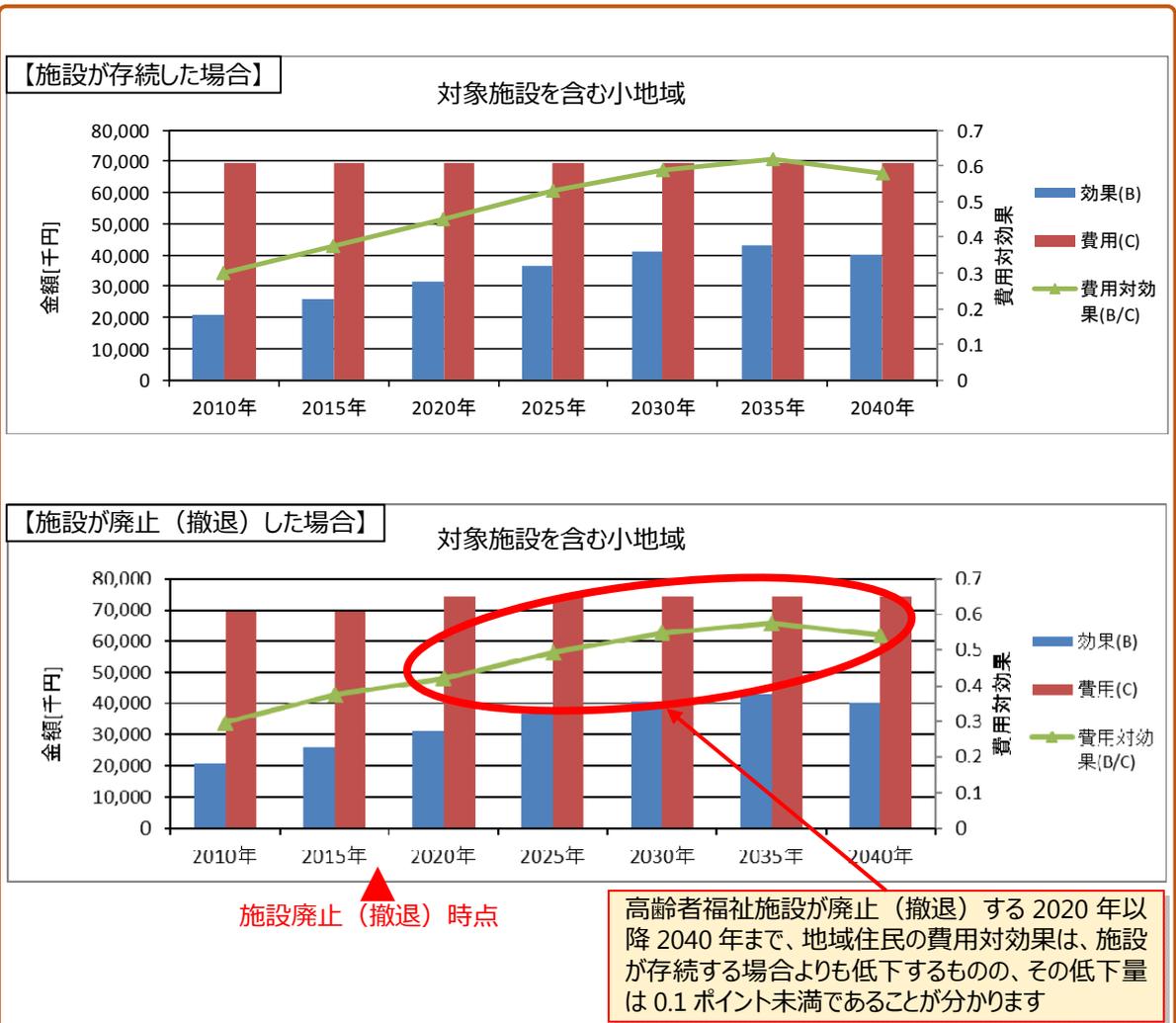


図 3-48 高齢者福祉施設の廃止（撤退）に伴う地域住民の費用対効果の変化

#### 【結果の解釈・配慮事項】

- このケースでは、存続が危ぶまれる高齢者福祉施設の周辺に他の同様施設が密集していることもあり、対象施設が廃止（撤退）したとしても、施設の供給不足にはならず、地域住民の費用対効果の低下も小さいことが確認できました。
- 対象施設が公営の場合、市の財政状況や将来の施設更新費用も加味した運営・経営状況、住民意見も考慮し、存続可能性を判断することになりますが、施設需要の過不足変化や費用対効果の変化に関する客観データは、行政内部の検討や住民説明に活用できるものと考えます。
- 今回の場合、施設廃止（撤退）の影響が小さいため、施設を廃止する判断もあり得ますが、地域の高齢化の進行状況を慎重に確認した上で存続の必要性を判断することが求められます。

## Topics 施設を新設する以外のサービス不足解消の例②

人口減少が著しい地区などにおいて地域居住支援機能を新設するとサービスの供給が過剰となり、過不足状況がうまく解消されない場合があります。このような場合、ソフト施策や新技術が、地域居住支援機能の一部の機能を担うことができる可能性があります。

ここでは、高齢者のファミリー・サポート、見守り、子どもの居場所作り、まちかど保健室の事例について紹介します。

### ファミリー・サポートの事例（大分市）

大分市では、高齢者やその高齢者を介護する家族が、地域の中で安心して暮らせるように、簡単な家事・外出の付き添いなどを支援するファミリー・サポート・センターを立ち上げています。 援助を受けたい人（依頼会員）が、援助を行いたい人（援助会員）に料金を支払って、会員同士で援助しあうシステムです。

※図および下線部の文章は、大分市ホームページより引用

(<https://www.city.oita.oita.jp/o081/kenko/fukushi/1237429128031.html>)

引用年月日：2018年11月7日

### 見守りの事例（三木市）

三木市では、認知症高齢者等が行方不明になったときに、できるだけ早期に発見できるように、警察だけではなく地域の関係機関・事業所が協力して速やかに行方不明者を発見・保護するしくみがあります。

また、行方不明になる恐れのある高齢者の家族に対して、GPS（居場所を教える装置）の利用費用を助成しています。

※図および下線部の文章は、三木市ホームページより引用

(<http://www2.city.miki.lg.jp/miki.nsf/39f1c87d0d44690349256b000025811d/16c4af00e2c99af6492580660028916a?OpenDocument> 引用年月日：2018年11月7日)

(<http://www2.city.miki.lg.jp/miki.nsf/39f1c87d0d44690349256b000025811d/d656c52360265e0c4925810e002b6e85?OpenDocument> 引用年月日：2018年11月14日)

## 高齢者ファミリーサポートセンターご案内

### 高齢者ファミリーサポートセンター事業とは・・・

高齢者や高齢者を介護する家族が、地域の中で安心して暮らせるよう簡単な家事・外出の付き添いなどを支援します。  
**援助を受けたい人（依頼会員）が、援助を行いたい人（援助会員）に報酬（1時間600円～700円）を支払って、会員同士で援助しあうシステムです。**

#### 《援助出来る内容》

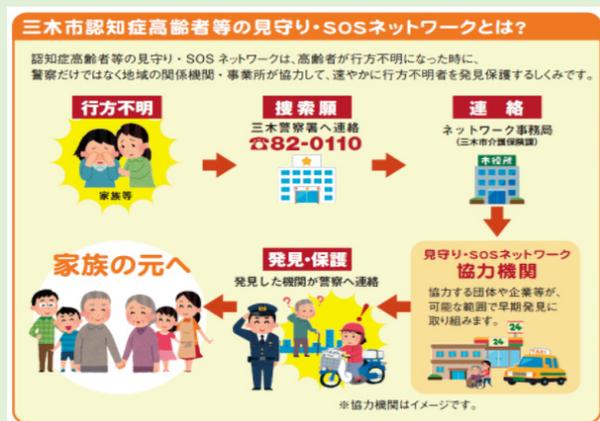
- ①食事の準備
- ②食事の後片付け
- ③部屋の掃除
- ④外出の際の付き添いや手助け
- ⑤衣類の洗濯
- ⑥話し相手
- ⑦安否確認
- ⑧ゴミの分別
- ⑨ゴミの搬出
- ⑩草取り



#### 《援助出来ない内容》

- ①高齢者に対する身体介護
- ②医療関連行為等、専門的な介護
- ③金銭管理
- ④宿泊をともなう援助活動
- ⑤依頼会員の自家用車を使用する活動および依頼会員若しくは援助会員の自家用車に同乗する行為

\*ご利用にあたっては、高齢者ファミリーサポートセンターの会員登録が必要です。  
①入会金・年会費は不要です。  
②まずは高齢者ファミリーサポートセンターに事前連絡をお願いします。



### まちかど保健室の事例（藤田保健衛生大学）

藤田保健衛生大学は、学校法人としては全国初となる「地域包括ケア中核センター」を大学内に設置し、豊明市や医師会等と協力し、高度医療処置が可能な在宅訪問看護ステーション・訪問リハビリ・ケアマネジメントを展開しています。



「ふじたまちかど保健室」は、『地域とともに健康をつくりたい』という思いから、地域包括ケア中核センターのサテライトとして豊明団地内に設置されており、地域にお住まいの方々の「健康」と「暮らし」を支え、地域交流や学生・教職員による地域活動の拠点となっています。

地域住民の方がパッチワークや歴史等の自身の特技を活かした、『住民講師』による交流イベントも行われていたり、また、イベントや講座だけでなく、医療や介護等に関する無料相談も随時実施しており、団地にお住まいの方だけでなく、団地外にお住まいの方々にも多数ご利用いただいています。

※図および下線部の文章は、URウェルフェアネットワークホームページより引用

([https://www.ur-net.go.jp/welfare/seikatsu-shien/jirei\\_03.html](https://www.ur-net.go.jp/welfare/seikatsu-shien/jirei_03.html))

引用年月日：2018年11月20日)