

2. 高齢社会における地域づくりのあり方検討

2-1 高齢者等の意識意向

(1) アンケート調査概要

①調査のねらい

高齢者等(団塊世代を含む)を対象としてアンケート調査を行い、将来の高齢社会における持続可能な地域づくりの検討資料とする。

②アンケート調査対象(サンプリング)

団塊世代(1947年～1949年生まれ)及び現高齢者を含む、50歳以上79歳以下の居住者を母集団とする。50歳以上79歳以下の住民基本台帳データから、原則1,000サンプルを無作為抽出する。無作為抽出の方法は、系統(等間隔)抽出法によって行う。

③アンケート調査方法

モデル都市(8市)の協力により打ち出されたラベル(宛名・宛先シール)を活用し、郵送配布・郵送回収を行う。ラベルの活用が難しいモデル都市(2市)については、インターネットアンケートに切り替える。

④アンケート調査項目

- 属性：年齢、性別、職業、世帯類型、居住形態、居住年数、居住地、鉄道駅までの時間、健康状況
- 行動形態：行動目的、目的地、頻度、交通手段、所要時間、パソコン利用、自動車運転年齢(上限)
- 生活環境の評価：満足度・重要度(快適性、安全安心、利便性、交通条件)
- 暮らし方の意向：将来の居住地、[居住継続]継続理由、[転居]転居時期、転居理由、就労意向、[就労]就労形態、職住の近接性、離職(リタイア)年齢、行政への要望、まちづくり活動意向、資産(住宅)利活用意向
- まちづくりの要望：徒歩圏内での施設要望、社会資本の整備要望、まちづくりの要望

<アンケート配布・回収状況>

配布(郵送 ^注)数	有効回収(郵送 ^注)数	回収率
8,195	4,090	49.9%

注：2都市については、インターネットアンケートによる実施

(2) 住環境評価

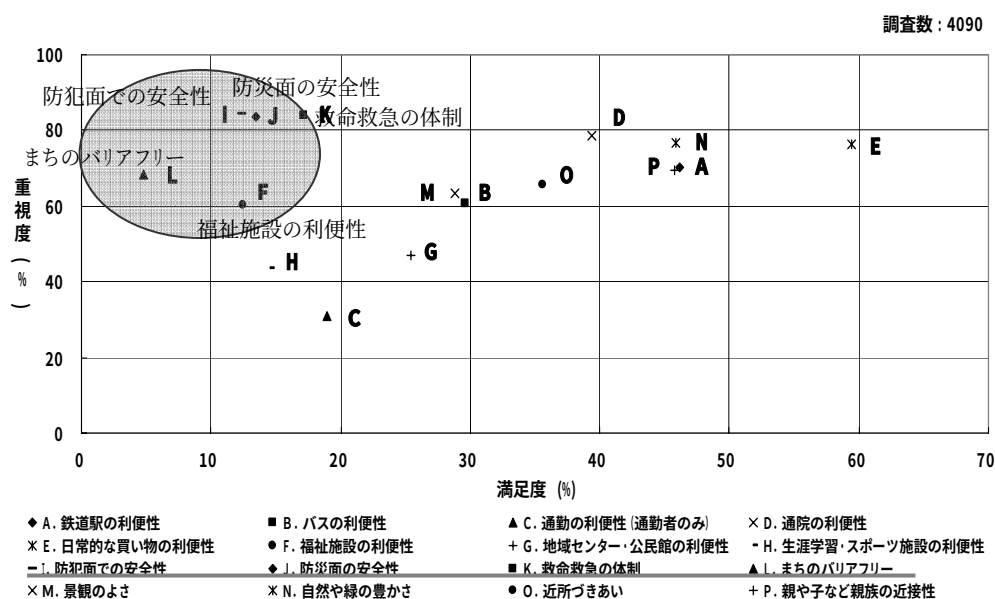
住環境に対する満足度が高い項目としては、日常的な買い物の利便性、鉄道駅の利便性、親や子など親族の近接性、自然や緑の豊かさなどがあげられ、逆に不満の比率が高い項目としては、まちのバリアフリー、福祉施設の利便性、防犯面での安全性などがあげられる。高齢層ほど、安全性やコミュニティに対する満足度が高い一方で、景観や自然環境に対する満足度は相対的に低い。

また、地域特性別にみると、中心市街地の評価が相対的に高く、郊外部は利便性に関する項目を中心として低くなっている。

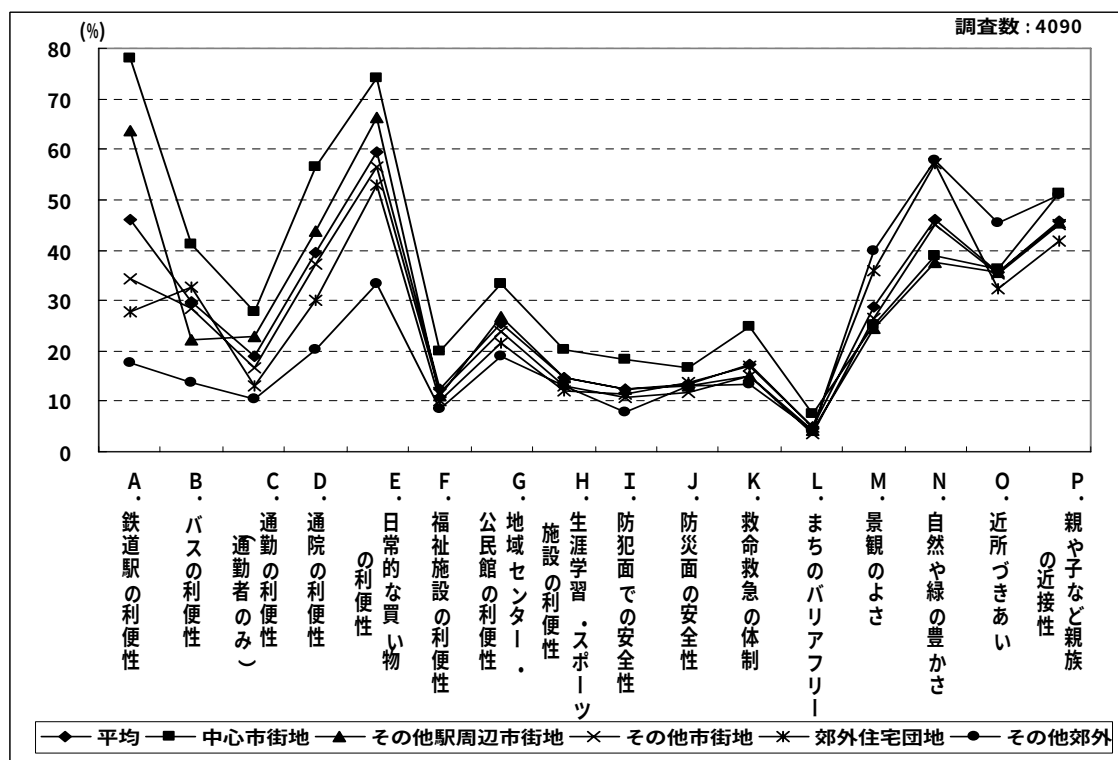
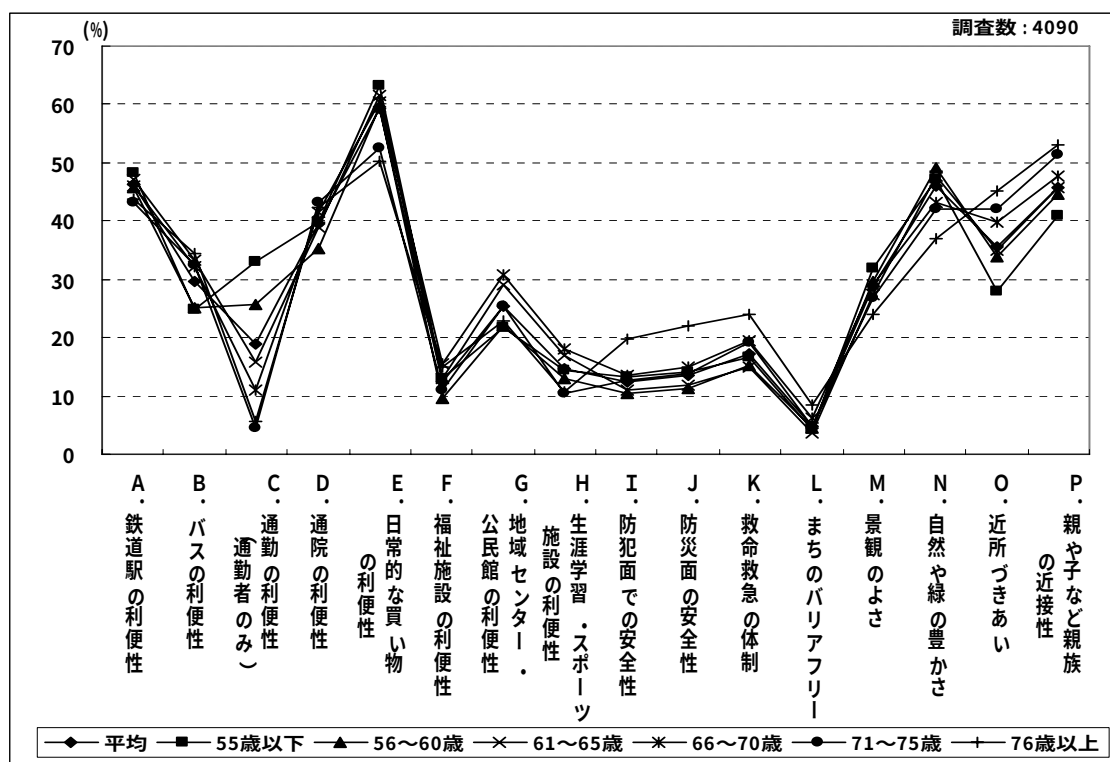
住環境の重視度が高い項目としては、救命救急、防犯面、防災面などの安全性、通院や買い物の利便性などがあげられる。相対的に若い層が各項目において重視度が高く、ある程度高齢化すると住環境への重視度は全体的に低下する傾向にある。また、鉄道とバスの利便性、各種施設の利便性、自然環境などは、それぞれの地域特性を反映したものとなっている。

救命救急、防犯面、防災面などの安全性やまちのバリアフリーなどは、重視されているものの必ずしも満足度は高くはない。また、中心部の方が満足度は高い。

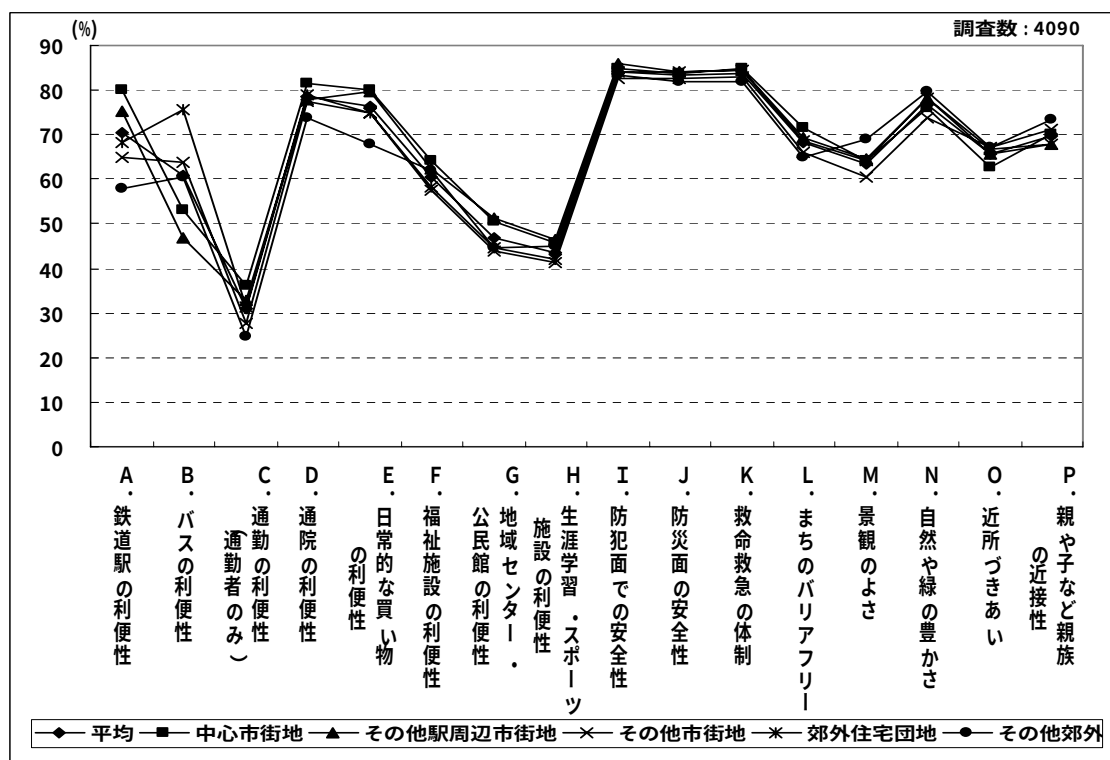
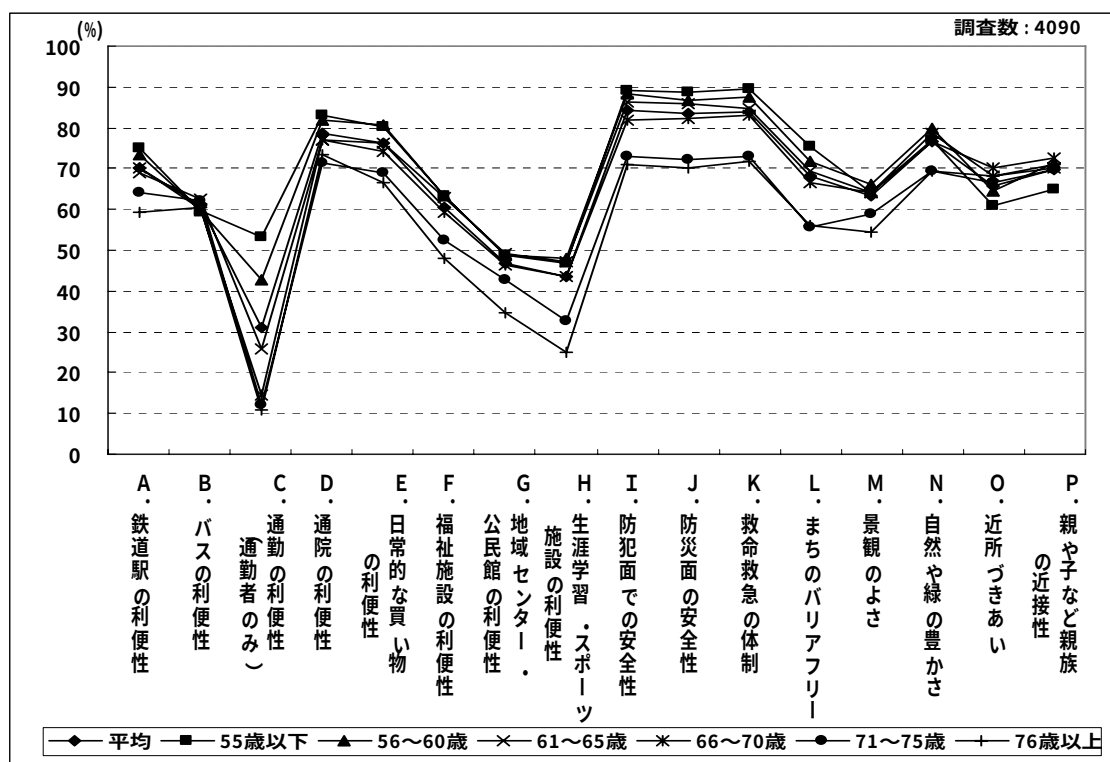
図表 住環境満足度と住環境重視度



図表 住環境満足度（年齢別・地域特性別）



図表 住環境重視度（年齢別・地域特性別）



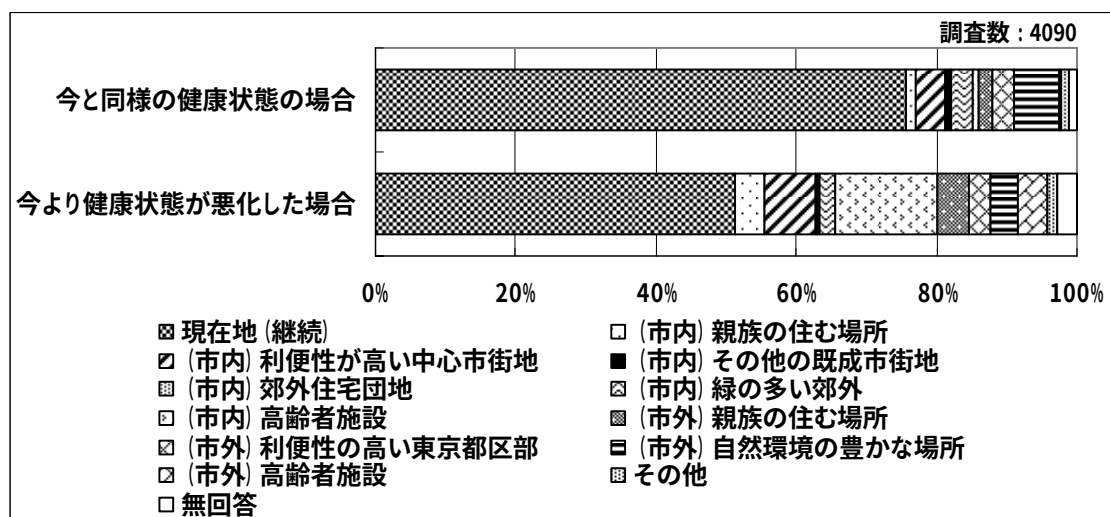
(3) 定住意向

現在地への定住(継続)意向についてみると、今と同様の健康状態の場合は3/4が定住意向を示しているが、今より健康状態が悪化した場合には1/2程度に低下する。現在地への定住意向は高いが、今より健康状態が悪化すれば転居も想定される。

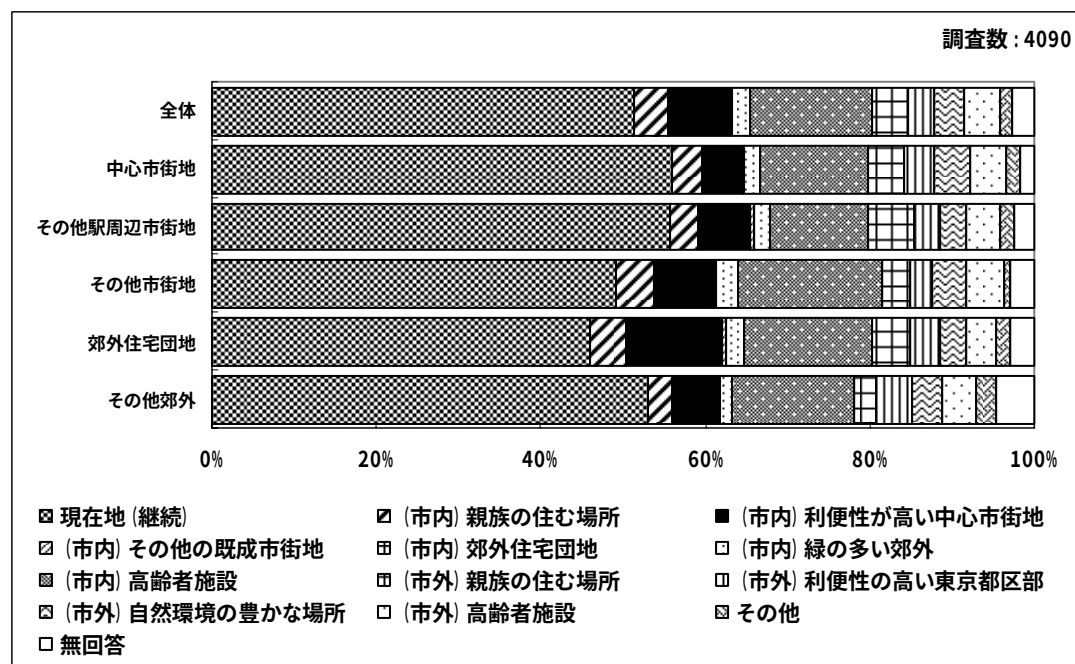
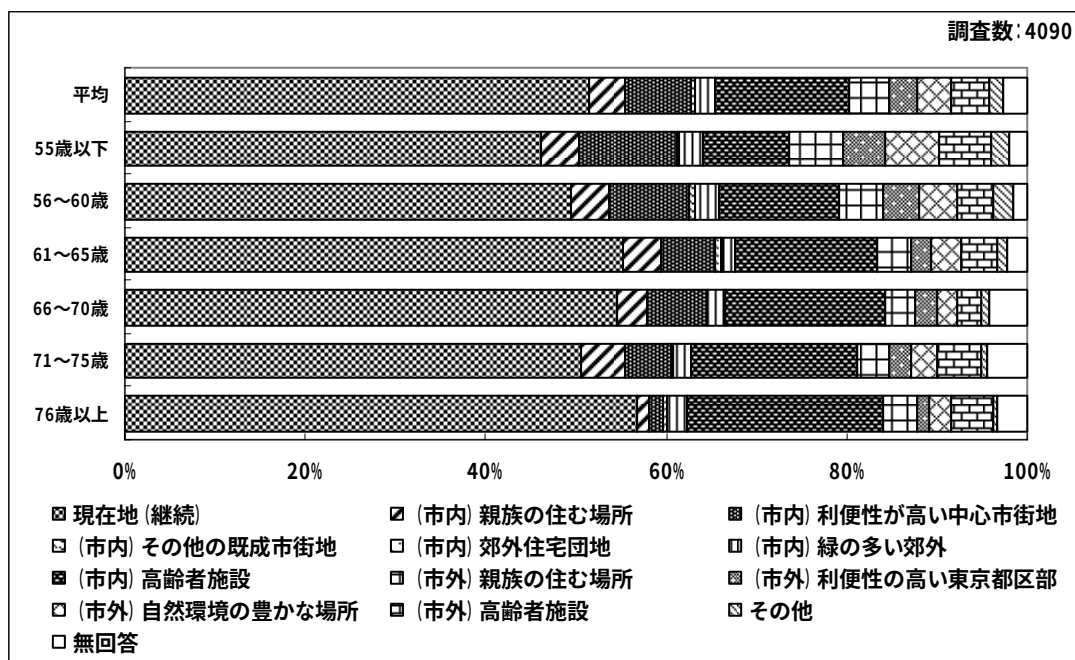
転居先としては、今と同様の健康状態の場合は、市外の自然環境の豊かな場所、市内の利便性が高い中心市街地の希望が高い。健康が悪化した場合には、転居の増加分の多くを市内外の高齢者施設で占めるとともに、市外の自然環境の豊かな場所の希望が減る一方で、市内の利便性が高い中心市街地や市内外の親族が住む場所の希望が増えている。

なお、定住意向を属性別にみると、高齢層の方が若年層より、中心部の方が郊外部より定住意向は強い。また、若年層の方が市外や市内の利便性の高い中心市街地への転居を望み、高齢層の方が市内の高齢者施設への転居を望んでいる。

図表 定住意向（今と同様の健康状態の場合・今より健康状態が悪化した場合）



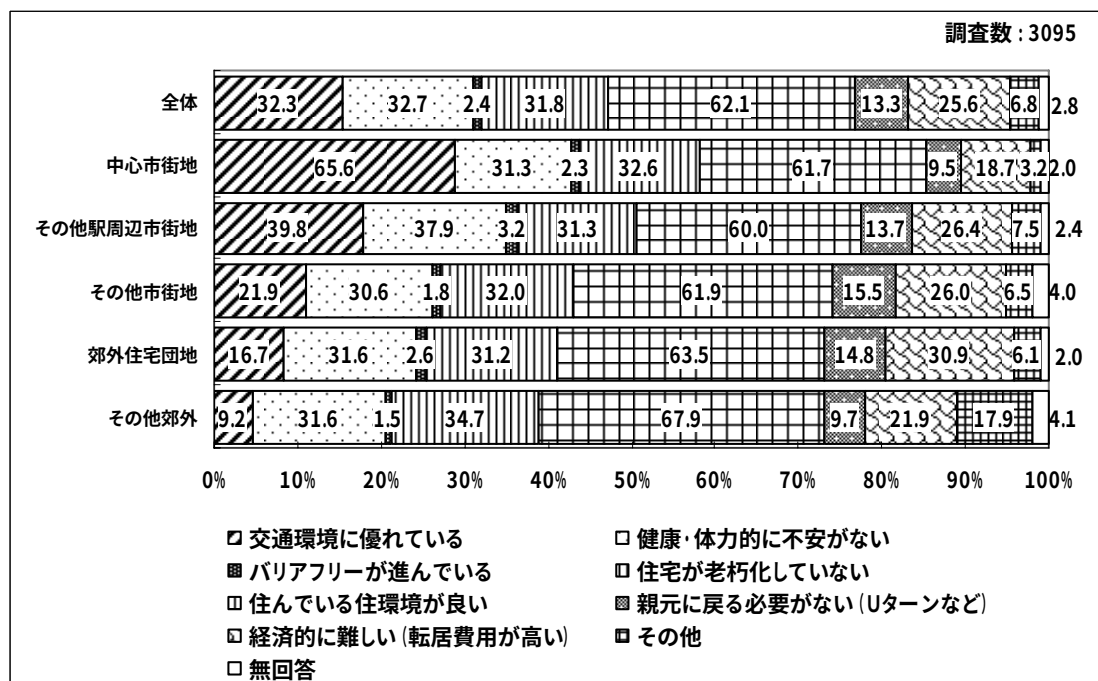
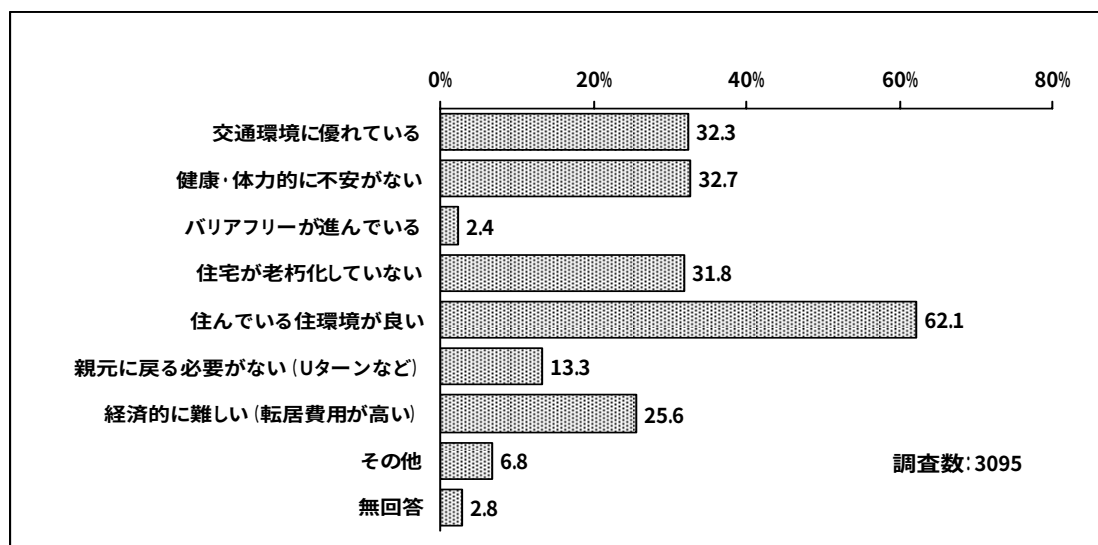
図表 定住意向（年齢別・地域特性別）



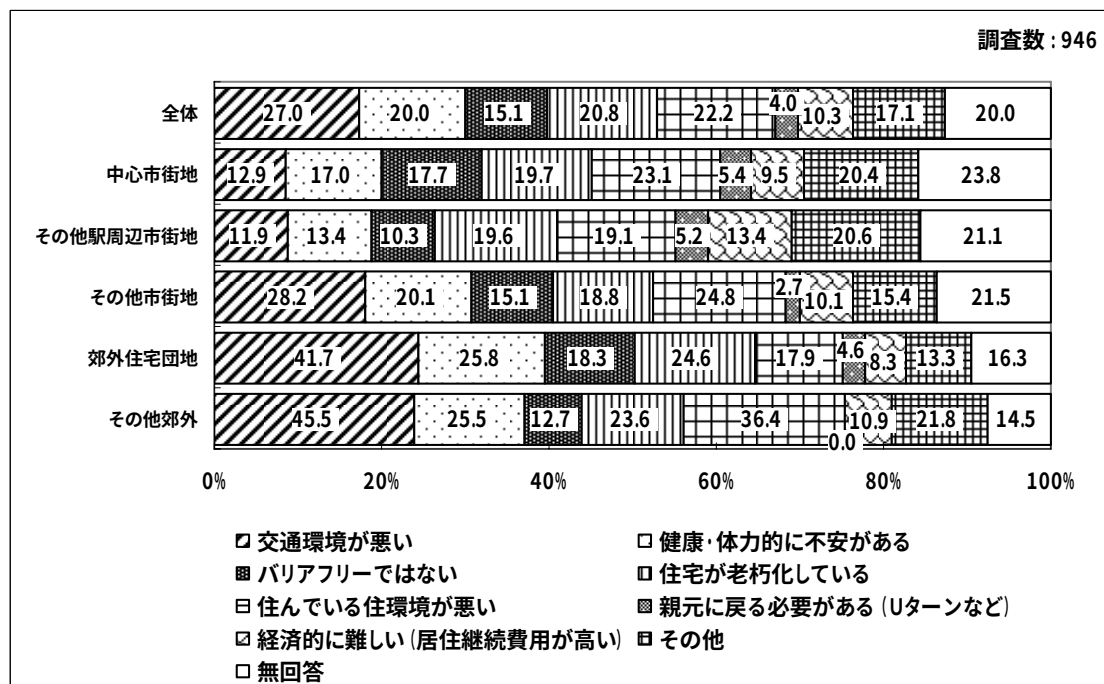
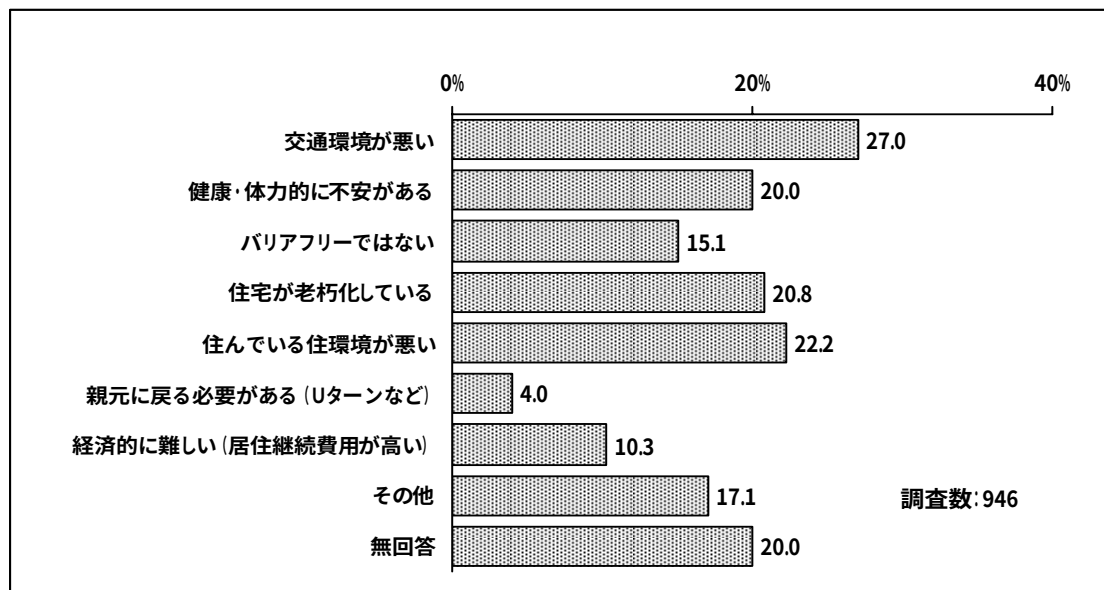
定住を希望する理由としては住環境のよさ、転居を希望する理由としては交通環境の悪さがあげられており、そのいずれもが郊外部で強く現れている。また、中心部では交通環境のよさが定住理由としてあげられている。中心部より郊外部の方が転居意向は強く、住環境のよさと交通環境の悪さとの相対的な評価で決まる。

転居の障害としては、経済的側面とともに心理的側面があげられ、若年層は経済的側面、高齢層は心理的側面があげられる。

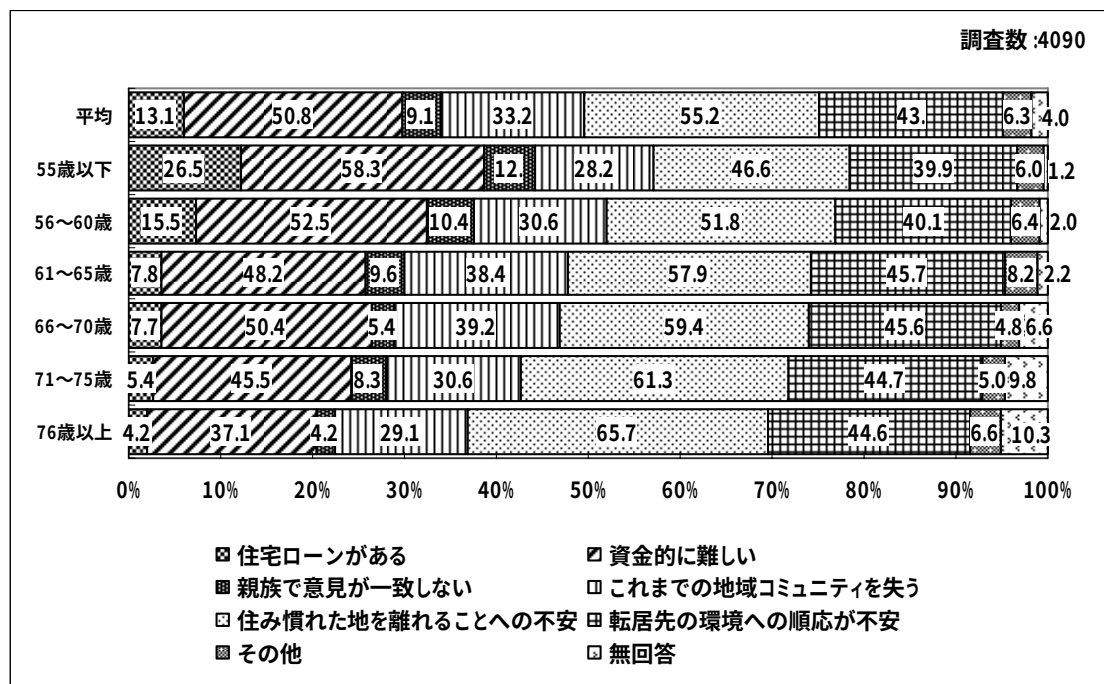
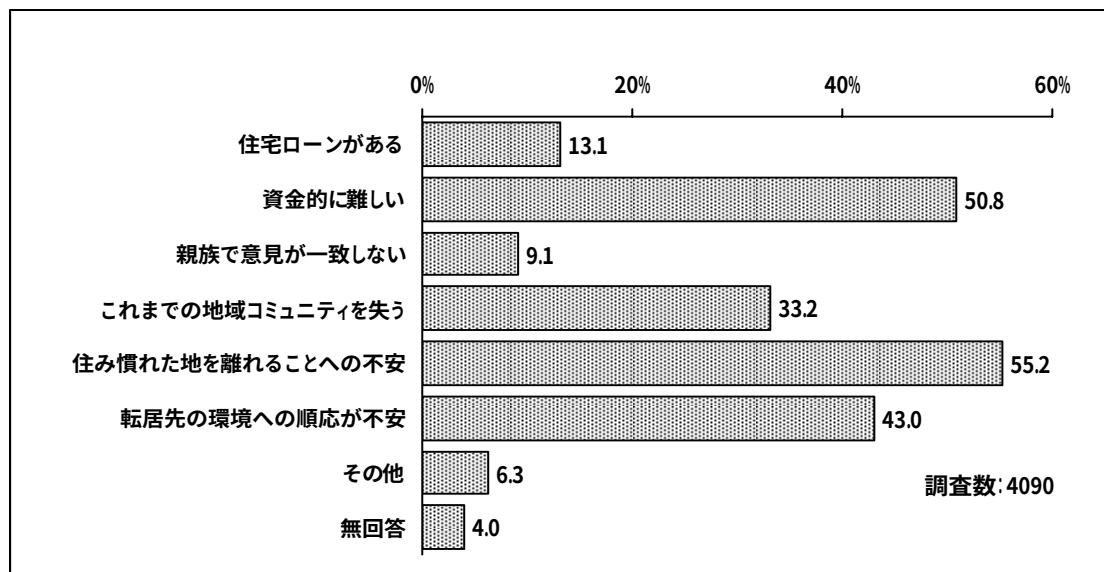
図表 現在地に住み続ける理由



図表 転居を希望する理由



図表 転居する場合の障害

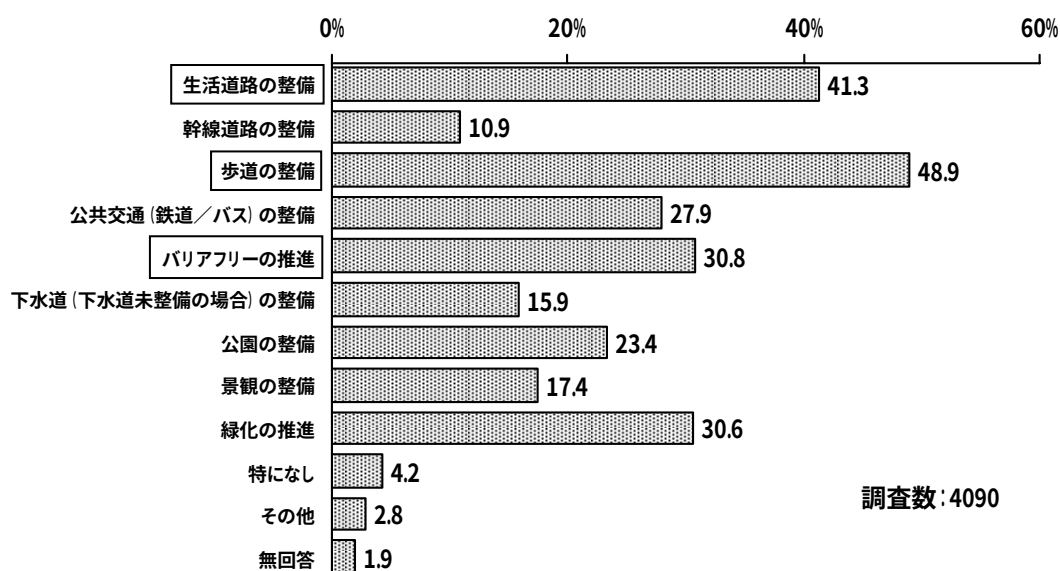


(4) まちづくり要望

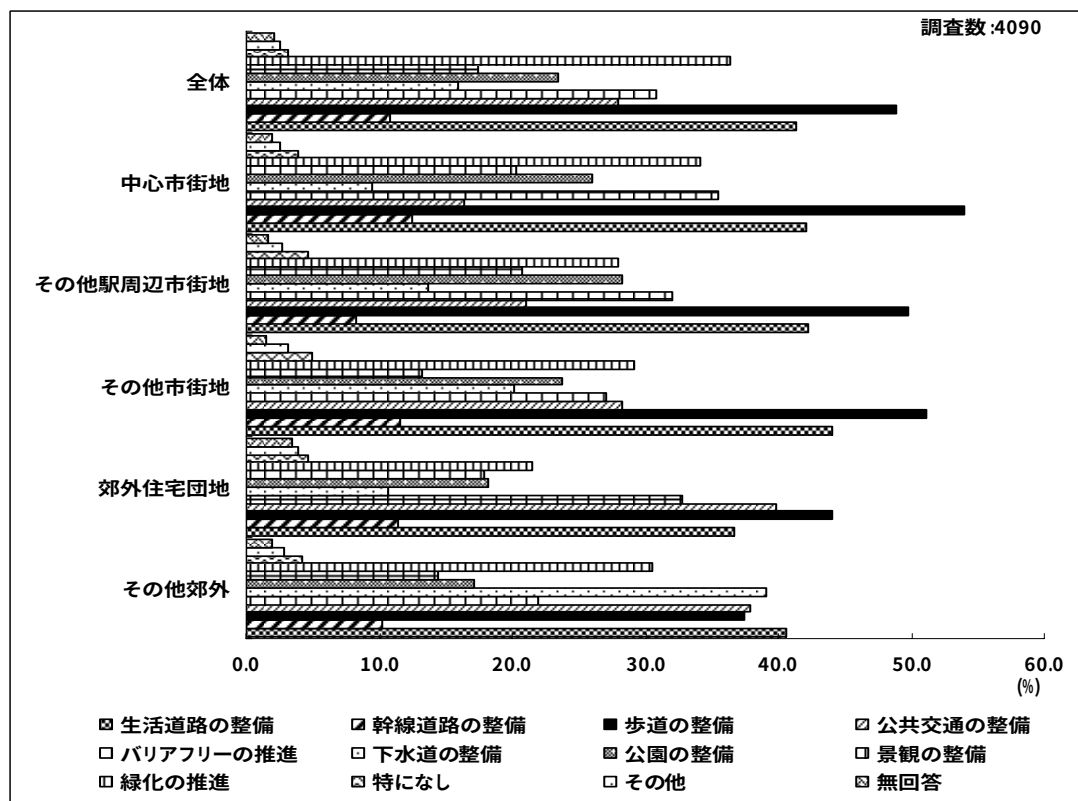
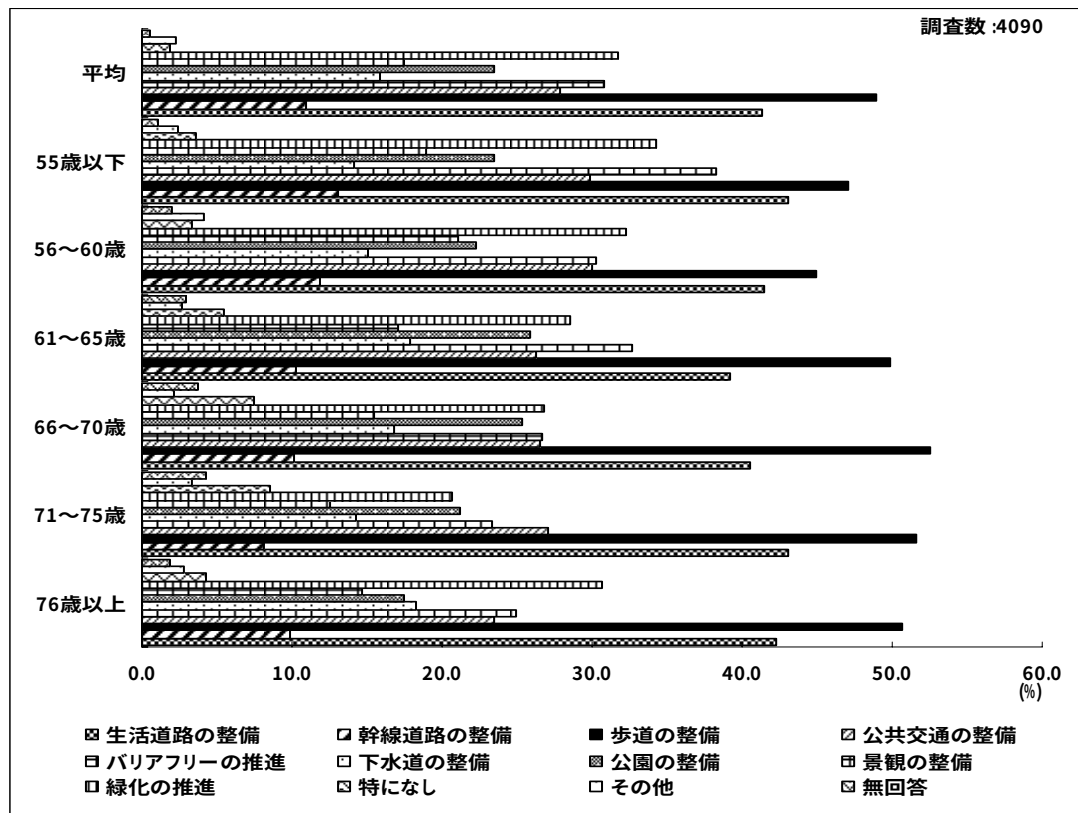
希望する社会資本については、歩道や生活道路の整備のほか、緑化の推進、公共交通の整備、バリアフリーの推進があげられ、生活圏におけるモビリティ♦の向上の要望が強い。歩道の整備については加齢とともに要望が強まり、その他の項目では若い年齢層の方が総じて要望は強くなっている。また、歩道や生活道路の整備において中心部の方が郊外部より要望は強く、公共交通の整備については逆に郊外部の要望の方が強い。

進めるべきまちづくりについては、既成市街地の住環境の整備、中心新市街地の再開発の要望が強く、市街地の拡大抑制、郊外部での住宅地整備や商業施設の立地抑制の要望は相対的に弱い。地域特性別には、上記の傾向は特に中心部において示されている。

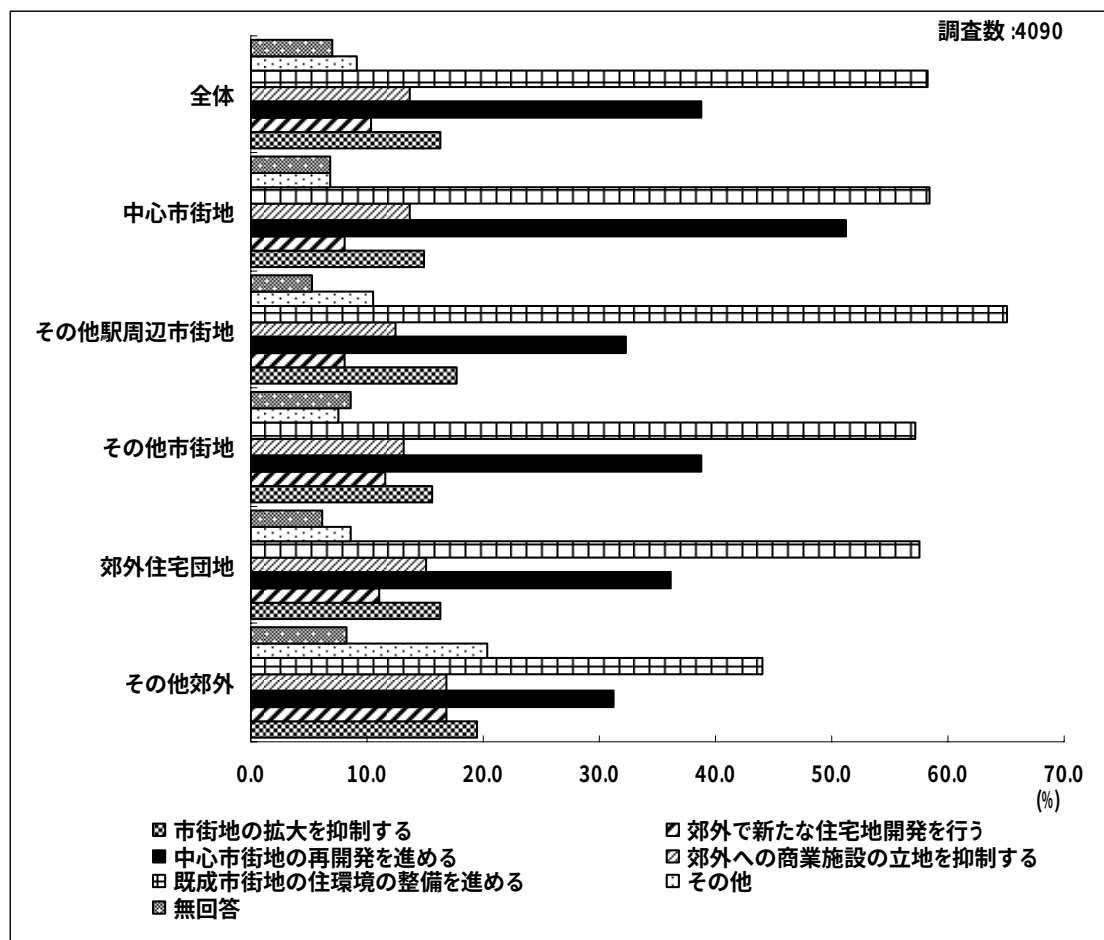
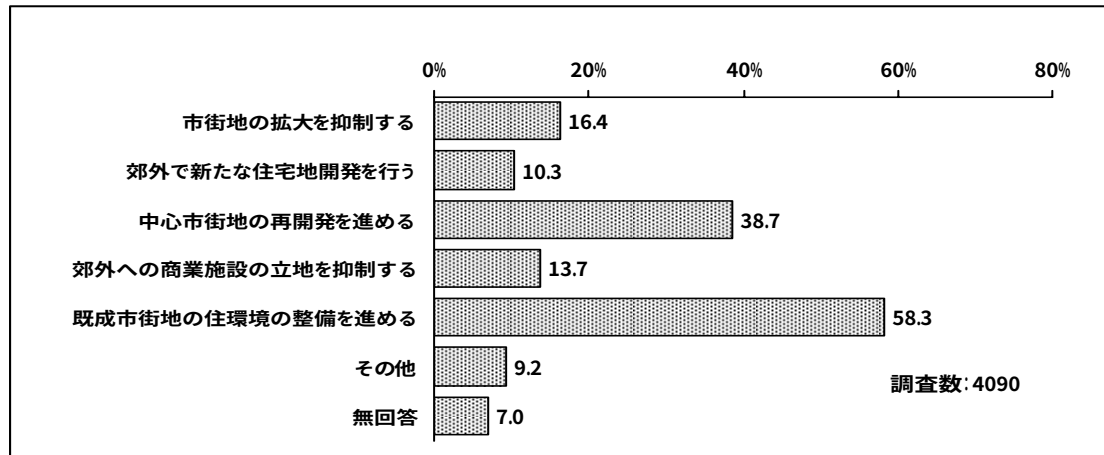
図表 希望する社会資本整備



図表 希望する社会資本整備(年齢別・地域特性別)



図表 進めるべきまちづくり

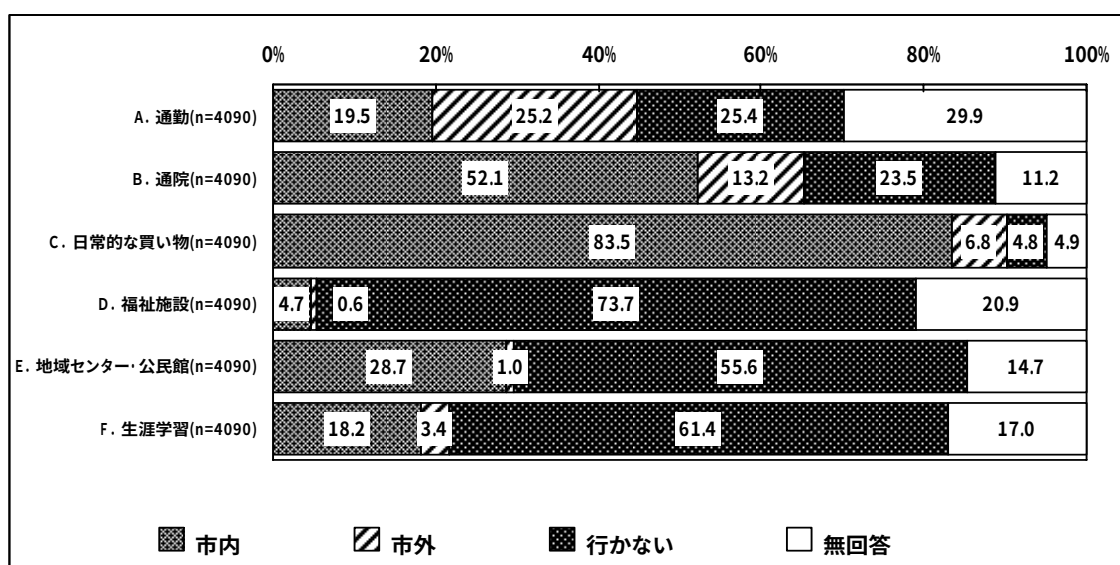


2-2 安全・安心の地域づくりのあり方

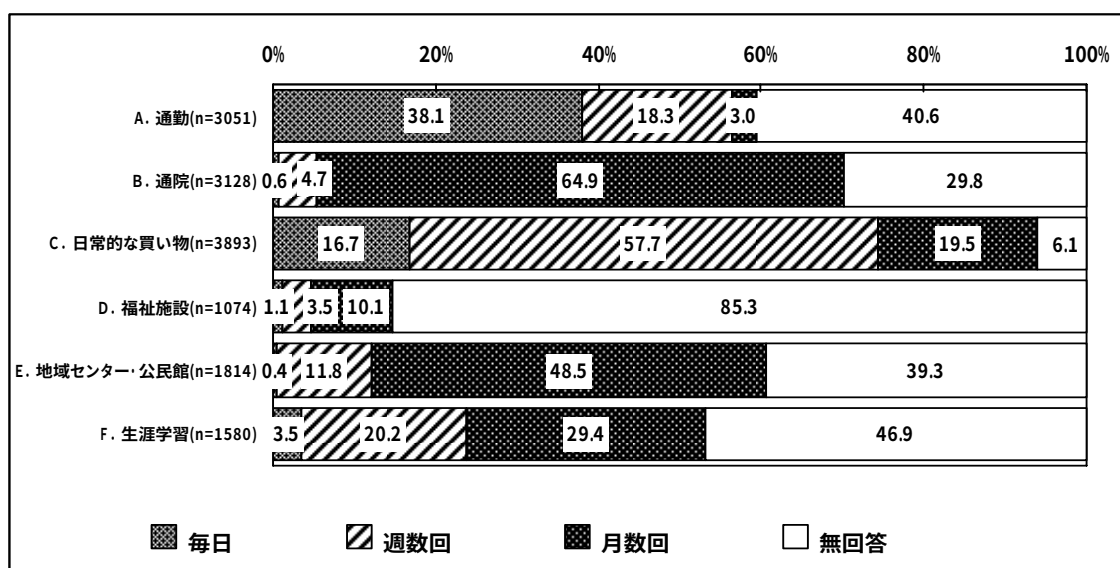
(1) 高齢者の行動形態

アンケート調査からみると、通勤など、年齢階層により行動が明確に規定されるものについては、60歳、65歳などを区切りとして行動形態は変化する。そのほか、通院・買い物については、行動の必然性が高くその頻度も高い。福祉施設、地域センター・公民館、生涯学習については選択的でありその頻度も相対的に低い。

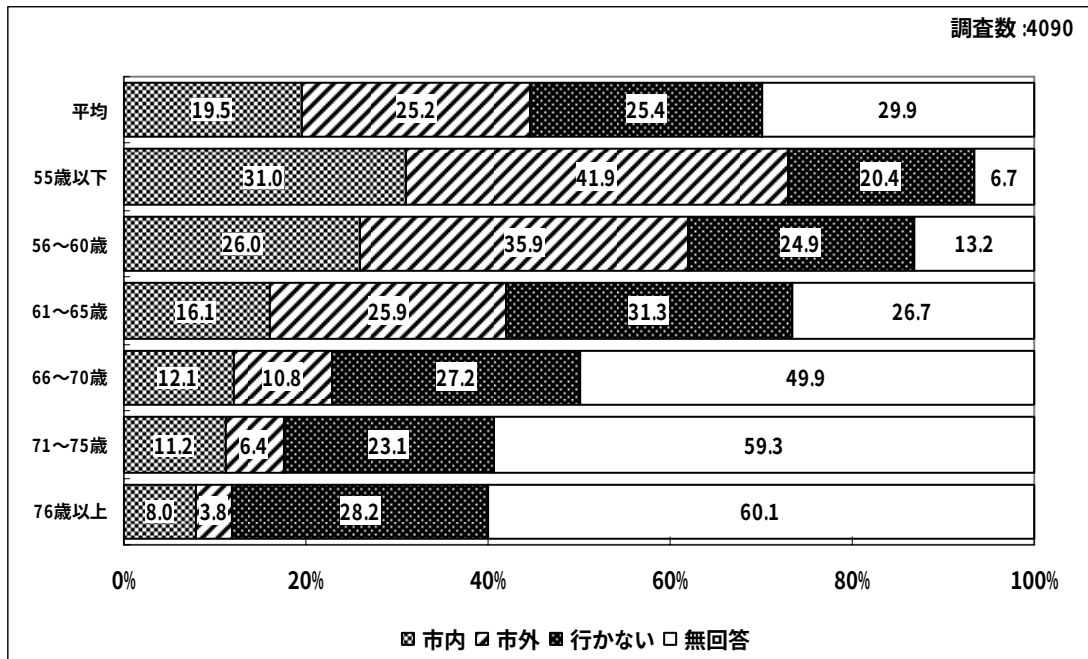
図表 目的地



図表 頻度



図表 通勤



図表 高齢者の行動形態

	年齢特性	地域特性
A通勤 (就労)	○7割が就業者となるが、通勤を伴わないものと、市外通勤者が1/4ずつ、市内通勤者が2割程度となっている。 ○60歳、65歳を区切りとして、就業者の比率、頻度は下がり、これにともない鉄道・バス利用が減少、移動時間も短縮される。 ○市内、市外通勤者ともに60歳を区切りとして減少するが、特に、市外通勤は65歳以上での減少が顕著となっている。	○地域特性による通勤先、通勤頻度、移動手段、移動時間に大きな差はない。
B通院 (かかりつけ医)	○2/3が通院しており、全体の1/2が市内に通院している。 ○年齢とともに市内の通院比率が高まるが、移動手段、移動時間に大きな差はない。	○地域特性による通院先、頻度には大きな差はないが、移動手段については中心市街地や鉄道駅周辺では徒歩・自転車、郊外になると自家用車の割合が高く、鉄道・バスは一定の割合となる。これに伴い、移動時間も郊外の方が大きくなる。
C日常的な買い物 (食料品など)	○9割以上が買い物に出かけ、8割以上が市内で買い物を行う。 ○年齢とともに頻度は若干下がり、徒歩・自転車の比率は高まる。	○地域特性により、買い物先に差はないが、中心市街地などの方が頻度は多く、徒歩・自転車の割合も高く、移動時間も少ない。
D福祉施設(デイサービスセンターなど)	○通所率は数%で年齢による頻度、移動手段、移動時間等の傾向はみられない。	○地域特性により、移動手段、移動時間で差が見られる。
E地域センター・公民館(コミュニティセンターなど)	○年齢に関係なく概ね3割が通い、その大部分は市内となる。 ○月数度の頻度となるが、加齢とともに移動手段、移動時間に変化が見られる。	○地域特性により、移動手段、移動時間で差が見られる。
F生涯学習・スポーツ施設(トレーニングセンターなど)	○66～70歳をピークに2割強程度が通い、多くは市内の施設である。 ○地域センター・公民館より、利用者は少ないが頻度は高い。 ○徒歩・自転車より自家用車の割合が高く、加齢とともに移動手段、移動時間に変化が見られる。	○地域特性による大きな差はない。

(2) 地域づくりにおける視点

人口構造の変化に対応するため、今後 10～20 年の間に「生産年齢人口層とファミリー世帯を中心とした地域づくり」から「高齢者と高齢世帯を中心とした地域づくり」に力点を移行する必要があると考えられる。

そのため、高齢者を市民の主要層（メインターゲット）と位置づけ、高齢者の生活行動における支障を解消する移動環境を整えるとともに、健康状況や加齢等の影響により高齢者の生活行動も変化するため、どのような状態でも極力、行動範囲が狭められることのないように多様な移動手段を選択できるようにする。なお、高齢者の移動制約を解消することは、市民全体の移動制約を解消することにつながると思われる。

(3) 地域づくりの方向性

①ソーシャルミックスの推進

1) 住環境の評価

前述のアンケート調査によると、現居住地の住環境について、重視しながらも現状で満足度が低い項目は、防犯・防災、救命救急といった非常時の安全・安心に関する項目と、福祉施設、まちのバリアフリーといった高齢社会で重要性を増す項目であった。また、市の中心部に居住する人よりも、郊外に居住する人の方が、全般的に満足度が低く、転居の意向も相対的に多い。

2) ソーシャルミックスによる安全・安心

特に、郊外の住宅団地など、子供世代が独立し家を離れたまま親元に戻ってこないような地区では、人口密度の減少と高齢者数の増加によって、これまでの多世代が居住しているソーシャルミックスの状況から、高齢者ばかりが住む単調な年齢構成に変容している場合がある。このような地区に居住する高齢者にとっては、いざというときの、防犯・防災に対する不安が大きい。特に防犯については、高齢世帯・若年世帯特に子育て世代の双方にとってメリットがあると考えられるため、若年世帯の転入を促進し、多様な世代が居住する街に戻していくことが重要かつ有効と考えられる。

②新たな住区の確立

1) 各種施設の立地状況

施設類型として医療、福祉、地域施設・社会教育施設、商業に分け、徒歩圏で必要とする施設をアンケート調査結果及びメッシュデータから整理する。

医療施設(かかりつけ医)については、徒歩・自転車より自家用車が利用されており、移動時間については半数が 15 分以内となっている。また、徒歩圏内で総合病院を希望するものは6割に達し、診療所も2割強となっている。モデル都市 10 市における病院の 1 km 圏人口カバー率は 44.1%～99.5%となっており、連担する既成市街地は概ねカバ

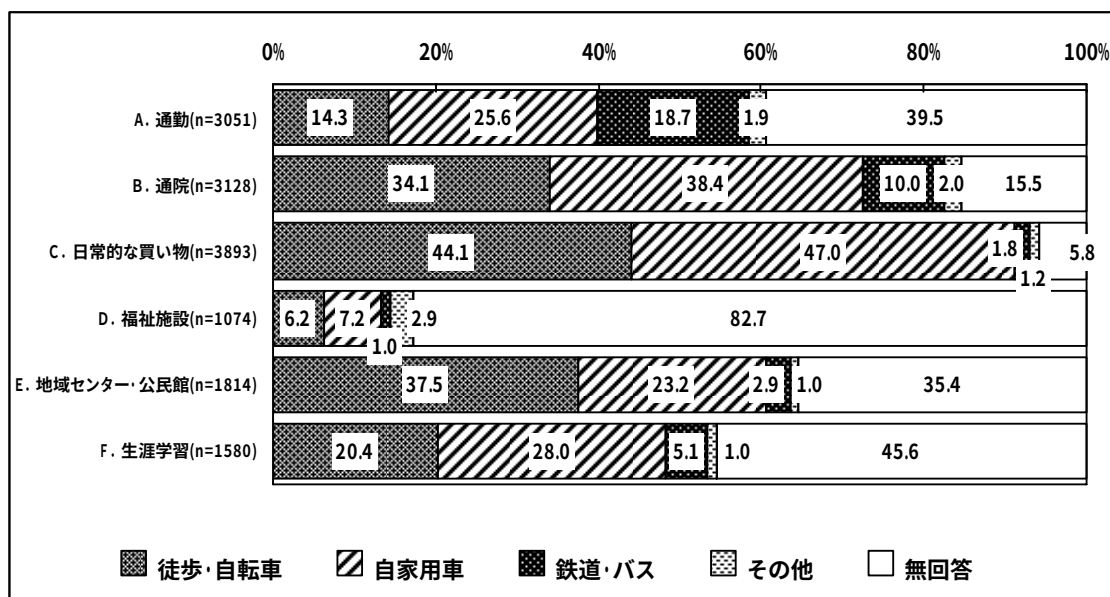
ーされている。

福祉施設については対象者が限定されているが、徒歩・自転車と自家用車が半々となっている。また、徒歩圏内で特別養護老人ホームを希望するものは22.6%、デイサービスセンターは27.6%となっている。施設によっては送迎があることから、必ずしも徒歩圏の立地にこだわる必要はない。

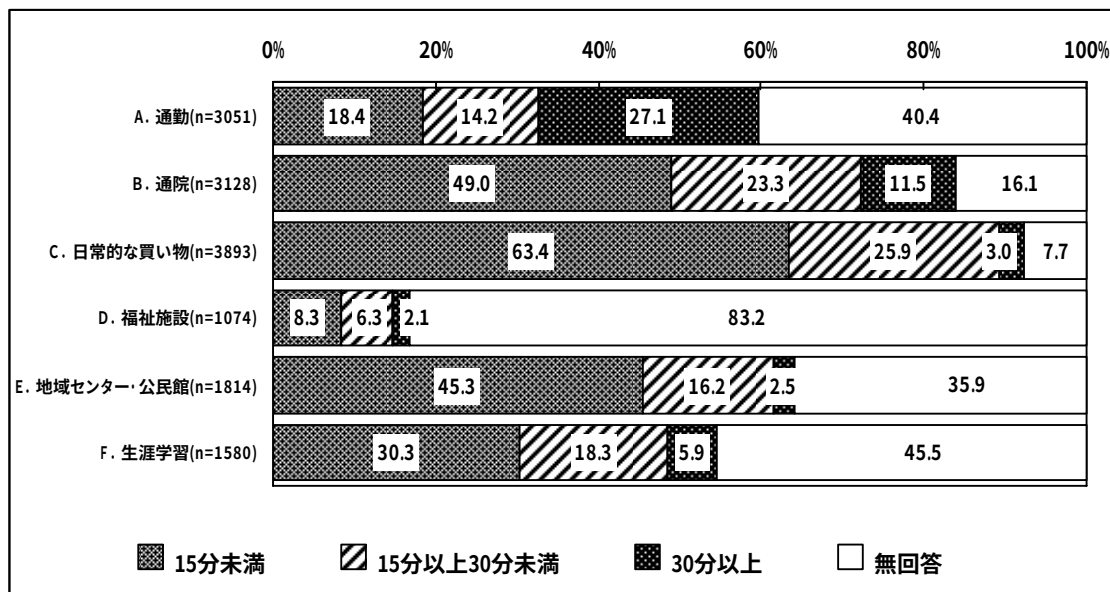
地域施設・社会教育施設のうち、地域センター・公民館は4割近くが徒歩・自転車で、自家用車利用はそれより少ないが、生涯学習では2割程度が徒歩・自転車となり、自家用車はそれより多く3割近くとなる。地区公民館が地区ごとに整備されるのに対して、生涯学習センターは市に1つの拠点施設となることが多いため、自家用車利用の比率が増えている。徒歩圏内で地域センター・公民館を希望するものは21.0%、生涯学習施設・スポーツ施設は34.7%、文化施設は25.3%、図書館は30.3%となっている。地域センター・公民館などの地域施設については、地区公民館であれば徒歩生活圏の立地が進んでいると推測されるが、需要の高い生涯学習施設・スポーツ施設や図書館については、学校施設の活用等を想定しない限り、徒歩生活圏への立地は難しい。

商業施設(日常的な買い物)については徒歩・自転車が4割を超えているが、それ以上に自家用車利用が多い。移動時間は2/3が15分以内としており、徒歩圏内で商店(コンビニエンスストア)を希望するものは24.6%、商店街は35.5%、大規模商業施設は21.8%となっている。なお、モデル都市10市における大規模小売店舗(食料品を取り扱う店舗に限る)の1km圏人口カバー率は65.6%~94.9%となっており、病院のカバー率より高く、連担する既成市街地は概ねカバーされている。

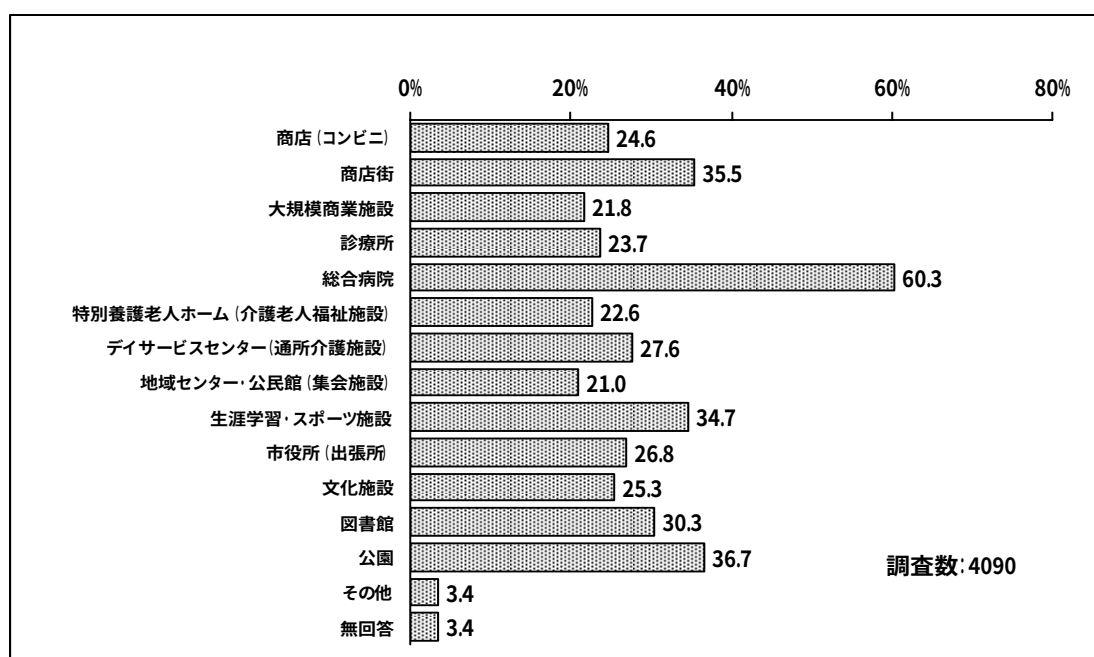
図表 主な移動手段



図表 移動時間

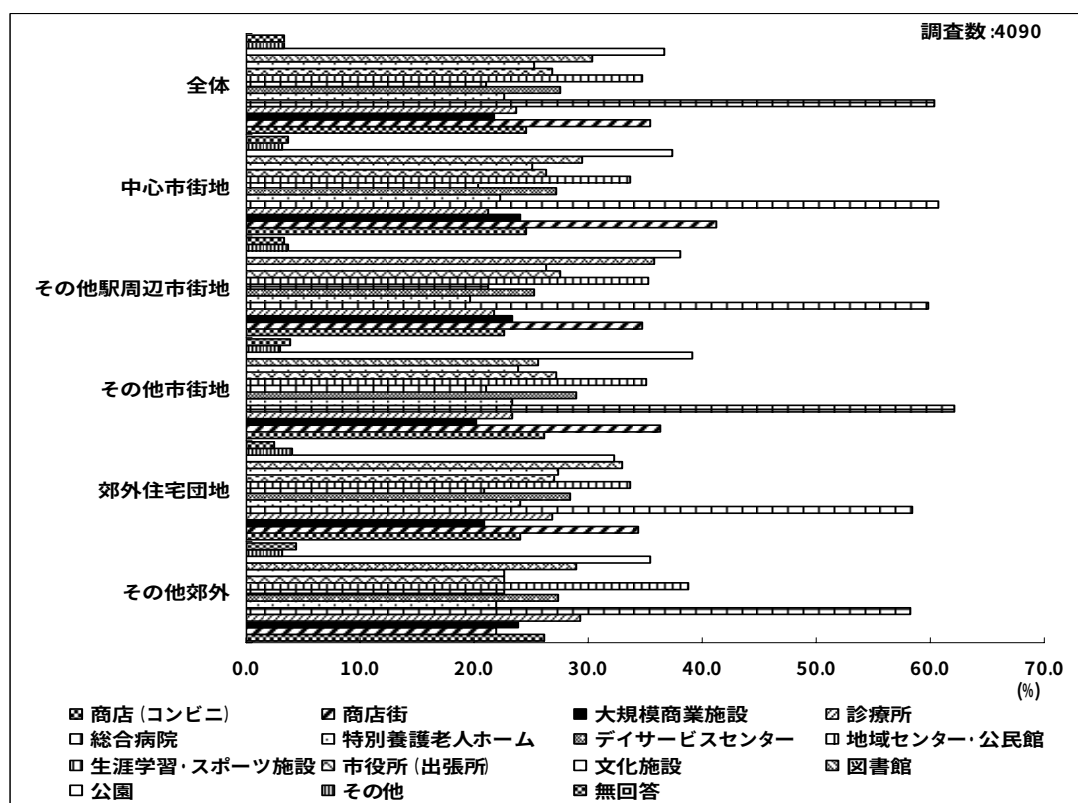
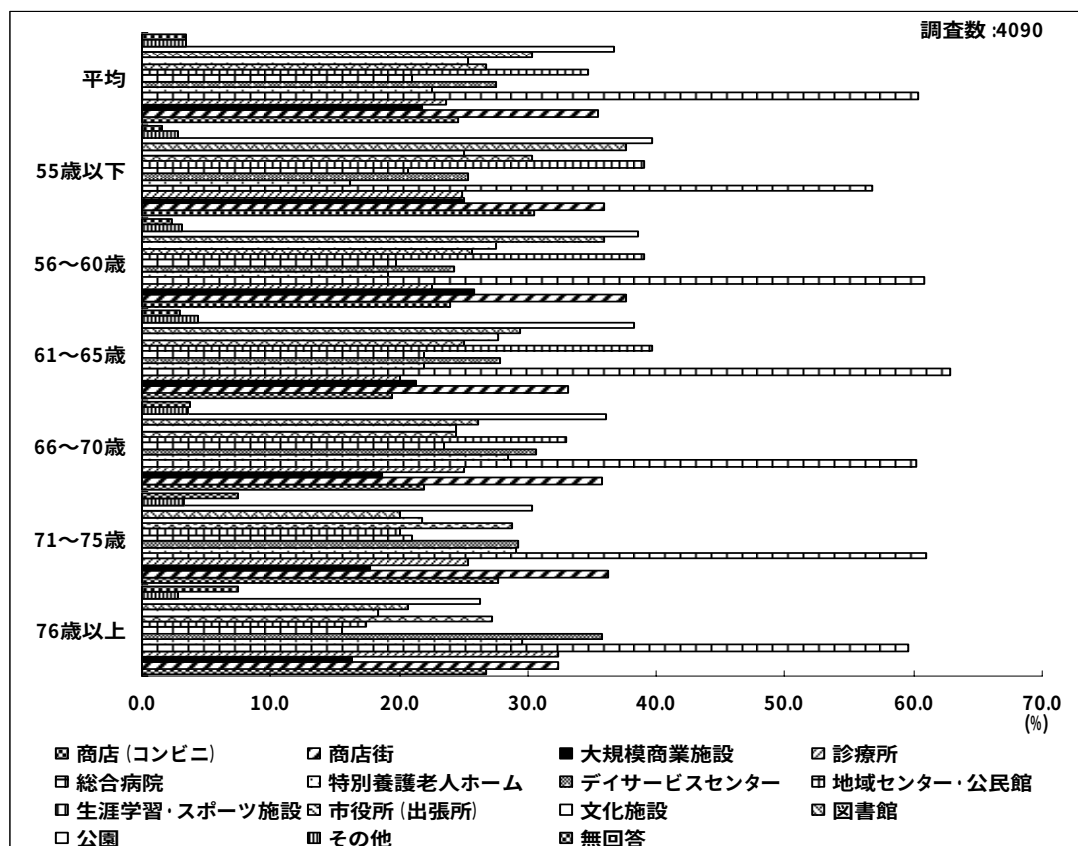


図表 徒歩圏内の希望施設



徒歩生活圏では病院など安全・安心の向上ともに、公園や商店街など利便性や快適性の向上が特に郊外部で期待されている。徒歩生活圏において必要とされる施設としては、総合病院が突出して示されているほか、公園、生涯学習・スポーツ施設、商店街などの要望が相対的に強くなっている。大規模商業施設や生涯学習・スポーツ施設、図書館などは、相対的に若い層の要望が強く、商店、商店街や特別養護老人ホームなどは相対的に高齢層の要望が強い。また、中心部より郊外部の方で、徒歩圏内での施設要望が相対的に強く示されており、中心部の要望が相対的に強いのは商店街のみとなっている。

図表 徒歩圏内の希望施設(年齢別・地区特性別)



2) 各種施設の立地条件

医療、福祉、地域社会、商業の各施設の誘致距離、圏域人口を想定すると、診療所や商店(コンビニ)は1,000～2,000人の圏域人口が想定され、通所施設は5,000人、病院や特別養護老人ホームは1～2万人程度、地区の概念が加わると、地区(日常生活圏)単位で公民館、(図書館)、地域密着型サービスなどが想定される。人口密度65人/haの市街地を想定すると、半径約1km圏人口は2万人程度となる。このレベルになると、病院、特別養護老人ホーム、地域密着型サービス、地域センター・公民館、ネイバーフッドSC◆など、日常生活圏で求められる一揃えの施設の立地が想定されるようになる。

図表 施設の誘致距離と圏域人口

施設		誘致距離	圏域人口
医療施設	診療所	半径約 600m(100 人/ha) 半径約 800m(50 人/ha)	1,000 人程度 (モデル都市 10 市実績)
	病院	半径約 1km(65 人/ha) 半径約 3km(7.5 人/ha)	20,000 人程度 (モデル都市 10 市)
福祉施設	特別養護老人ホーム		1～2 万人 (全国 5,000 か所実績)
	通所介護(デイサービス) ／通所リハビリテーション(デイ・ケア)		5,000 人 (全国 2.6 万か所計画)
	地域密着型サービス (小規模多機能型居宅 介護事業、小規模(定員 29 人以下)の特別養護 老人ホーム、小規模の特 定施設入所者生活介護 の指定を受けるケアハ ウス、認知症高齢者グル ープホーム、認知症対応 型デイサービスセンタ ー、夜間対応型訪問介護 ステーション)		日常生活圏域 (各市町村が設定)
地域社会 施設	地域センター・公民館		地区ごとに(地区)公民館
	生涯学習センター・スポ ーツ施設		拠点施設は 1 市 1 箇所
	図書館		拠点施設は 1 市 1 箇所 (地区対応で複数あり)
商業施設	コンビニ	1 km 四方に 4～5 店	商圈人口 1 万人当たり 4 ～5 店が限度
	ネイバーフッド SC (8,000～12,000 m ²)	近隣商圈対応 半径約 500m	7,500 人(100 人/ha)
	コミュニティ SC (20,000～25,000 m ²)	生活商圈対応 半径約 3km	67,500 人(25 人/ha)
	大規模 SC (45,000～50,000 m ²)	広域商圈対応 半径 5～10km	75,000～300,000 人 (10 人/ha)

資料：各種資料より三菱総合研究所作成

3) 日常生活圏の再検討・再想定

前述のとおり、人口密度 65 人/ha の市街地を想定すると、半径約 1km 圏人口は 2 万人程度となり、日常生活圏で求められる一揃えの施設の立地が想定されるようになる。

しかし、実際には人口 65 人/ha の市街地の広がりが見込める地区に限られ、飛び市街地などにより人口集積が期待できない場合は、日常生活圏で期待される施設立地が難しくなる。

日常生活圏における各種施設立地(各種サービスの提供)の条件をみる場合、市街地の「人口密度」とその「広がり」、その結果としての「人口集積」の 3 つの指標が重要と考えられる。また、高齢者関連の施設立地については、高齢化比率の状況により、施設立地の可能性は大きく変わることになる。

分散型の市街地が形成されている場合、各種施設立地の条件は、コミュニティバスなどにより、低密度、低集積などのハンディを補完することも想定される。

日常生活圏レベルでの立地が難しいものとして、文化ホール、生涯学習センター、図書館などがあげられる。これらの施設利用は相対的に若い世代を中心として需要が高いため、これからは日常生活圏においても身近に利用できるサービスとして期待される。

小中学校などの日常生活圏に対応した施設があり、年齢構造の変化が進む中で、児童生徒の減少が顕著となっていることから、これらの学校施設が有する文化ホール、生涯学習センター、図書館など機能を各市街地や地区に開放することによる対応が考えられる。

このように、これまでの住区の考え方は、小中学校をもとに市街地の密度や広がり、そして集積性について整理されてきたが、高齢化が進む市街地においては、高齢者関連の施設立地の観点から住区のあり方を検討する必要がある。

③モビリティ環境の整備

1) モビリティ手段の多様性確保

自宅から、駅、商店街、福祉・医療施設までの移動制約を解消するため、まち全体のバリアフリー化を進める。特に、身近な生活領域(日常生活圏域)における移動環境を充実するため、鉄道、バス、タクシーなどの「公的移動手段」と自家用車などの「私的移動手段」の間に、コミュニティ組織(自治会、NPO 等)主体の移動手段を開発・整備する。

具体的には、「スクーターシェアリング」(電動スクーター(四輪、三輪)の自治会管理(メンテ含む))、「カーシェアリング◆」(レンタカーの地域自治区管理)、「デマンド交通◆」などの仕組みを構築する。また、中心市街地については、とりわけモビリティの多様性を確保する観点から、コミュニティバスの整備を図る。

図表 モビリティ関連の事例

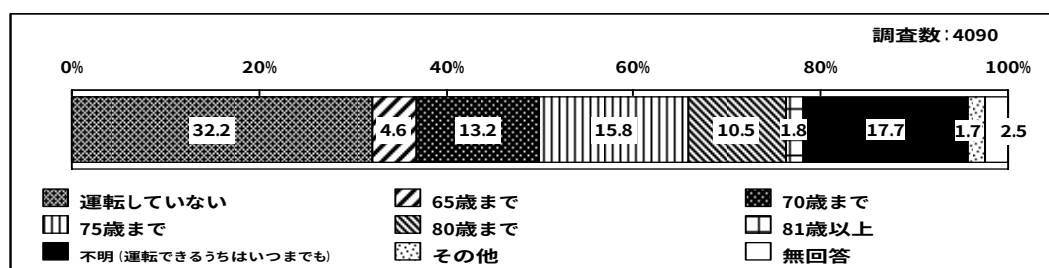
事業	事業内容
レモンキャブ事業 (東京都武蔵野市)	バスやタクシーなどの公共交通機関の利用が困難な高齢者や障害者の外出を支援するため、移送サービス（レモンキャブ）事業を実施。本事業では、福祉公社に登録された商店主を中心とした地域の運行協力員が福祉型軽自動車（レモンキャブ）を運転し、ドア to ドアのサービスを提供している。
ムーバス事業 (東京都武蔵野市)	交通弱者を主な対象に市内を運行するコミュニティバス。高齢者の行動範囲を考え 200m おきに停留所がある。運行は民間バス会社が行い、黒字になっている路線もある。
NPO 福祉グループコアラ (横浜市)	個人タクシー事業者で構成。「ベッド to ベッド介助」を基本サービスとし、室内外の階段昇降、食事トイレ介助も行う。料金は通常のタクシー料金のほか介護料が必要。
(株) コミュニティタクシー (岐阜県多治見市)	市民からの出資で実施。車椅子のまま乗車できる介護タクシーを中心に、訪問介護事業を行う。院内付き添い、バリアフリー旅行の手伝いも行う。その他、定年退職者を中心とした登録スタッフ等で便利屋事業も行っている。（地域づくりキーワードブック）
(有) しののめタクシー (山形県大石田町)	ひとり暮らしやお年寄り、障害者を対象に、24 時間即応体制の「あんしんネットワーク事業」を行う。会員宅に緊急通報装置を設置。また、煙を感知して本社に通報が入るサービスをもある。その他、福祉輸送サービスを実施し、買物代行、書類診察券の提出なども行う。（地域づくりキーワードブック）

資料：各種資料・HP より三菱総合研究所作成

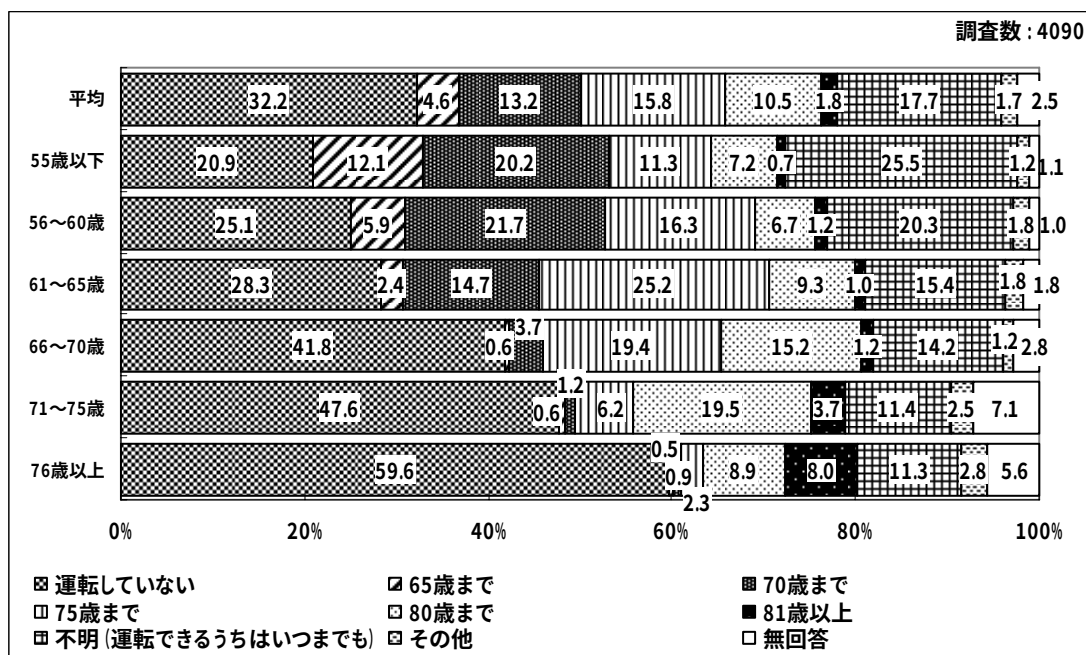
2) 高齢ドライバーに配慮した交通環境づくり

高齢ドライバーの運転継続意向は、後期高齢者（75 歳以上）においても、さらに 5 年後の 80 歳まで運転したいとする回答者が 2 割近くいたことに端的に現れている。

図表 自家用車の希望運転期限



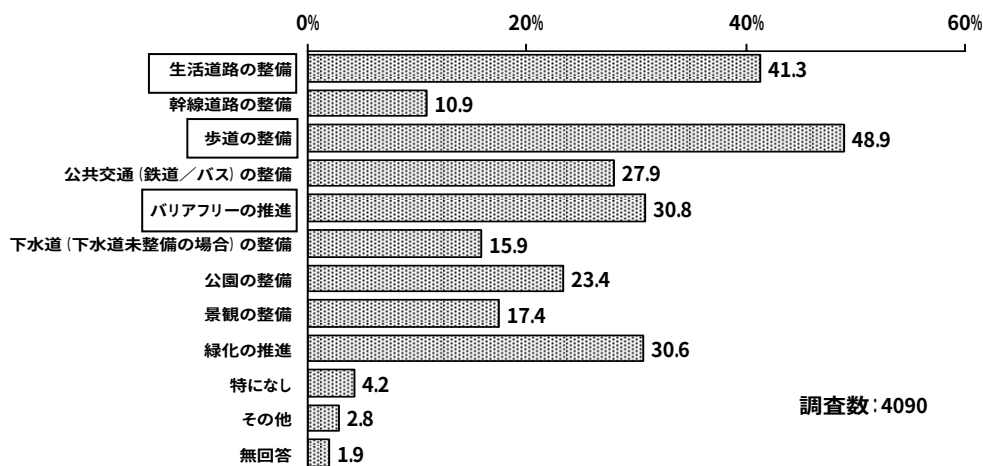
図表 自家用車の希望運転期限



運転期間の長期化に加え、高齢者数の増加によって、高齢ドライバーの運転する乗用車が地域で急増することが予想され、高齢ドライバーに配慮した交通環境づくりが必要となっている。

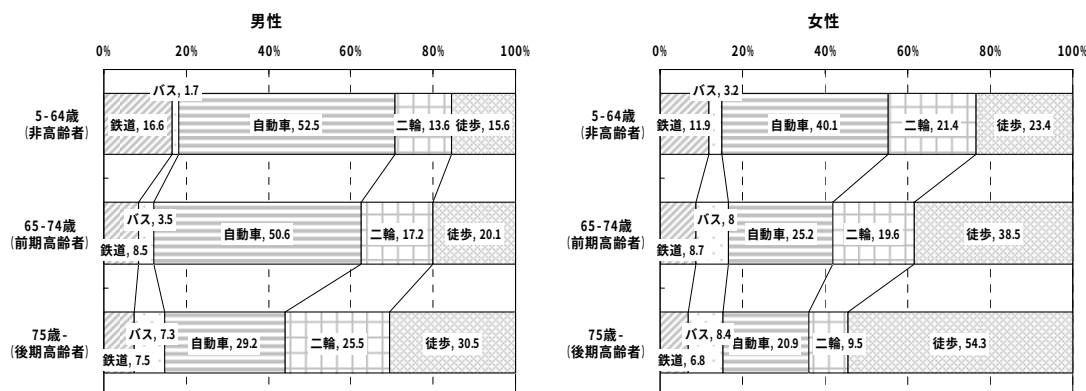
望まれる社会資本整備で多いのも、生活道路の整備や歩道の整備、バリアフリーの推進といった、日常の交通安全・利便性に関する項目である。公共交通の整備についても25%を超える回答者が必要と考えていた。幹線道路の整備について必要と考える回答者は少なく、歩行者と混在する圏内（生活圏域等）におけるモビリティ（交通安全・利便性）向上に関する要望が高い。高齢ドライバーの増加が見込まれる地域社会において、安全・安心な交通環境づくりが必要である。

図表 希望する社会資本整備



また、全国都市パーソントリップ調査では、高齢になるほど、移動を自動車ではなく徒歩やバスに頼る傾向にある結果が明らかとなっており、高齢者の移動を補助する公共交通ネットワークについても整備の必要がある。

図表 年齢・男女別 移動手段の比較（1999 年）

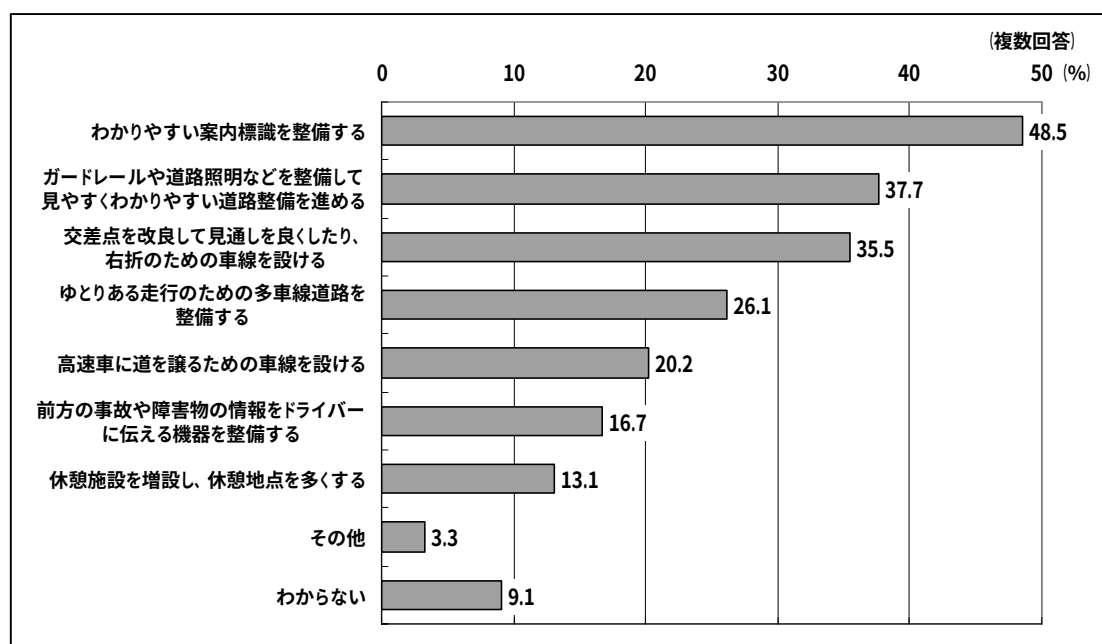


資料：国土交通省「平成 11 年 全国都市パーソントリップ調査」より作成

内閣府の調査によると、高齢ドライバーの増加に対しては、道路整備の面からどのような配慮が重要だと思うか聞いたところ、分かりやすい案内標識の整備が最も高く、ガードレールや道路照明などの整備、見やすく分かりやすい道路整備、交差点の改良、右折のための車線設置などの順となっている。

高齢者には運転させない選択肢もあるが、自家用車利用に対する希望が 80 歳まで続くことを踏まえると、高齢ドライバーに配慮した交通環境づくりも重要である。

図表 高齢ドライバーに対する配慮（2001 年）



資料：「道路に関する世論調査（平成 13 年 1 月調査）」内閣府大臣官房政府広報室

3) 効率性に応じた受益者に対する負担及びサービス水準の設定

居住密度が高い方が移動環境の整備効率は高まる。そのため、人口減少が見込まれるこれからの社会においては、社会資本の集約化によるコンパクトな地域づくりを進め、サービスコストや利用者負担を抑制することが重要である。そこで、コンパクトで効率性の高い都市づくりを誘導するため、バスなどの公共交通については、中心市街地、郊外など地区の状況や居住密度の高低に応じた利用負担設定を行うことも想定される。

4) セーフティネットとしての移動性の確保

移動手段の整備・運用に効率性の視点を導入することは人口減少・少子高齢社会への対応の面では重要であるものの、日常生活に必要な移動を確保するということは、基本的な市民福祉に関わる事項であることを考慮すると、最低限度の移動環境を市民に保障することは、行政の責務といえる。そこで、全市民を対象として「移動バウチャー◆(タクシー、バス、レンタカー等の自由選択)」を発券し、一定程度の移動を担保する。

また、必要な時に効率的に利用できる「デマンド交通」の導入を進める。

2-3 地域ケアのあり方

(1) 高齢者の医療・福祉サービス

一人暮らしの高齢者の生活を子ども世帯が支援できる状況（片道 15 分未満の場所に住んでいる）にあるケースは 1/4 程度に過ぎず、大半の一人暮らし高齢者は「自助」以外では、介護保険サービスや公的年金をはじめとした公的支援などに頼らざるを得ない。

今後、急増が見込まれている「単独高齢者世帯」は介護保険サービスの利用率が高い傾向にある。高齢者の望む生活は、「自宅での生活」であり、「住みなれた地域での生活」であり、引き続き在宅生活を支援する医療、福祉サービスの提供を図ることが求められる。

介護保険制度創設時に想定されていたよりもサービス利用者数が増加したこと、軽度者の維持・改善（介護予防）の効果が十分に見られないことなどを踏まえて、介護保険制度が改正（2006 年 4 月より開始）されるとともに、年金財政の悪化から年金制度改革、さらには医療制度改革も進められようとしている。

しかし、支えられる側の母数（高齢者数）自体は増加を続けることが確実なことで、受益を減らし、負担を増やすにしても国民的合意を得るためには一定の限度があると考えられるため、保険財政の安定的運営がどの程度実現するかは不透明な状況である。

図表 高齢者の普通世帯の子どもの住んでいる場所（2003 年）

		総数	別世帯となっている子がいる							別世帯の子はいない
			計	一緒に住んでいる	同じ敷地内に住んでいる	徒歩 5 分程度の場所に住んでいる	片道 15 分未満の場所に住んでいる	片道 15 分未満の場所に住んでいる	片道 1 時間未満の場所に住んでいる	
実数 (千世帯)	計	6,709	4,701	89	317	488	761	1,395	1,650	1,238
	65歳以上の 単身普通世帯	3,383	2,072	20	138	221	352	618	722	806
	夫婦とも65歳以上の 夫婦普通世帯	3,326	2,629	69	179	267	409	777	929	432
割合 (%)	65歳以上の 単身普通世帯	100%	61.3%	0.6%	4.1%	6.5%	10.4%	18.3%	21.3%	23.8%
	夫婦とも65歳以上の 夫婦普通世帯	100%	79.0%	2.1%	5.4%	8.0%	12.3%	23.3%	27.9%	13.0%

注1：総数には、別世帯となっている子の居住地「不詳」を含む。

注2：「普通世帯」とは、住宅と生計をともにしている家族などの世帯をいう。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)

図表 要介護者等の世帯構造別にみた居宅サービスの利用状況（複数回答）（2001 年）

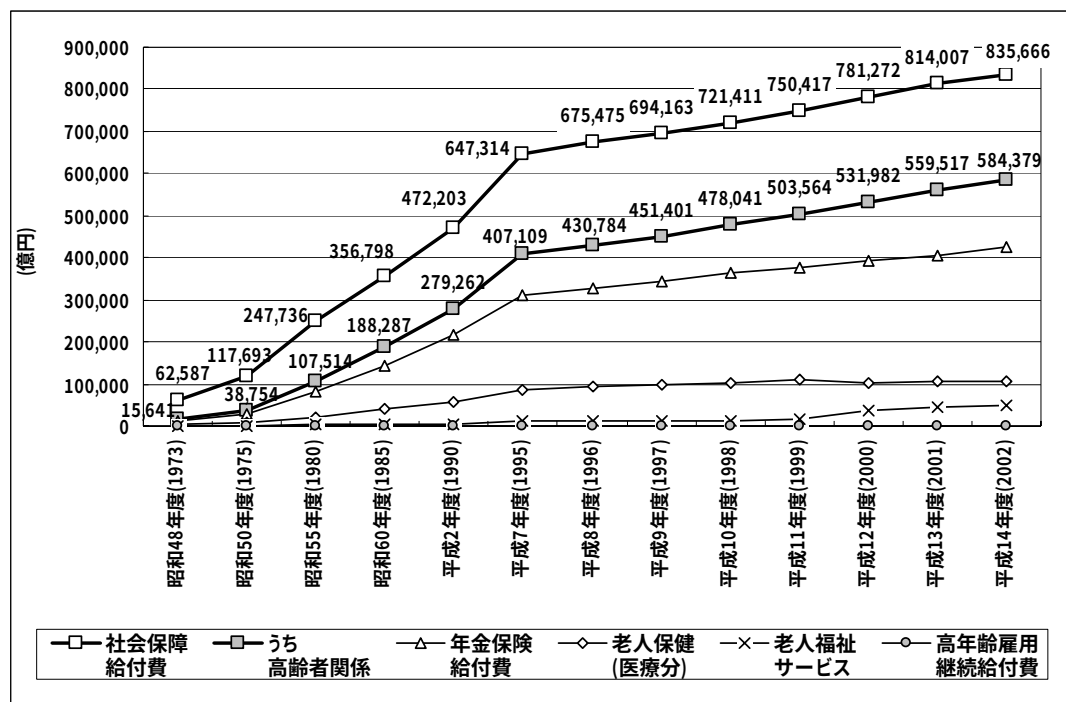
	総数	単独世帯	核家族世帯	夫婦のみの世帯 (再掲)	三世帯世帯	その他の世帯	高齢者世帯 (再掲)
総数(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
利用した(%)	75.6	86.8	69.2	70.6	75.2	77.4	78.2
訪問サービス(%)	41.8	71.0	45.0	45.5	30.3	34.5	54.7
通所サービス(%)	44.0	30.4	34.2	32.6	55.4	50.1	33.0
短期入所サービス(%)	12.1	4.3	7.5	8.3	15.5	18.7	8.9
配食サービス(%)	5.2	16.4	6.4	7.5	0.9	2.3	10.8
外出支援サービス(%)	3.1	5.9	4.4	4.9	1.9	1.2	4.6
利用しなかった(%)	24.4	13.2	30.8	29.4	24.8	22.6	21.8

注1：「訪問サービス」には、訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、「通所サービス」には、通所介護、通所リハビリテーション、「短期入所サービス」には、短期入所生活介護、短期入所療養介護を含む。

注2：居宅サービスの種類の「利用した」の総数には、上記サービスの他、グループホーム、寝具類等洗濯乾燥消毒サービス、情報提供・相談サービス、保険事業による機能訓練、保険事業による訪問指導を含む。

資料：厚生労働省「国民生活基礎調査」(平成13年)

図表 高齢者関係給付費の推移



資料：国立社会保障・人口問題研究所「社会保障給付費」

(2) 地域づくりの視点

地域社会の中で「支える（介護する）」側と「支えられる（介護される）」側の関係性を固定化することは、支えられる側の意欲や自立意識を損なう面があり、介護需要を創出・拡大する恐れがあることから、どのような状態の高齢者であっても家庭内や地域内で何らかの役割が付与されるような仕組みを構築することが重要である。また、高齢者を中心とした市民全体が健康寿命の延伸や介護予防の重要性を認識することは、自助（セルフケア）を促進する上で不可欠である。

ただし、セルフケアと公的支援（介護保険サービス等）のみでは、高齢者数の増加による公的負担増加を抑制することはできない。中間領域のサービスであるインフォーマルケア◆、つまり元気高齢者による互助の仕組みが必要である。

(3) 地域づくりの方向性

①インフォーマルケアサービスの開発

知識欲や活動意欲の高い団塊世代を主要層として地域参加に関わる生涯学習の活動を促し、そのプロセスを通じて介護人材、保健人材などを養成する「生涯学習と地域活動の連動」の仕組みを構築する。

また、市川市の「納税額1%支援制度」に見られるように、市民税方式などによる活動原資の確保を図り、インフォーマルケアを行うボランティアやNPOの活動を資金的な面でバックアップする。

②在宅生活の保障

居住機能とケア機能を切り離して一人ひとりのニーズに合わせてケアを提供する環境があれば、高齢者が状態の変化により住み替えする必要はなくなる。そこで、医療と福祉を融合し、地域全体にケアを届けることのできるサービス基盤を整備・促進するとともに、かかりつけ医、総合病院、訪問看護ステーション、特別養護老人ホームなど多様な組織・機関・施設相互の連携体制を構築し、シームレス（連続的）なケアサービスの提供を図る。長岡市の「サポートセンター構想:こぶし園」やデンマークにおける「高齢者の地域生活を実現する政策」などが、関連事例としてあげられる。また、通い、住まい、訪問等の多様な機能を持つ施設（小規模多機能施設）を日常生活圏域に配置するとともに、24時間緊急対応の仕組みを構築する。関連事例として、世田谷区における「ナイトケアパトロールモデル事業」などがあげられ、国による検討では、高齢者介護のあり方として、地域包括ケアシステムの確立が示され、横浜市では「小規模・多機能サービス拠点を支えるネットワークシステム」が検討されている。

図表 （事例）納税額 1%支援制度（市川市）

【概要】

ボランティア団体や NPO など、市民活動団体への支援を市民（個人市民税の納税者）が選択し、自ら選んだ団体へ、その納税額の1%相当額（ただし、団体の事業費の2分の1が上限）を支援金として給付するもの。

- 1) 支援金の交付を希望する団体は、活動（事業）計画を市に提出する。
- 2) 定められた要件を満たしていると市民活動団体支援制度審査会で判断された団体の活動（事業）を広報特集号及び市のホームページで公表する。
- 3) 個人市民税納税者は、広報特集号に印刷された返信用封書に自分が支援したい団体をひとつ選択するか、若しくは特定の団体を希望せず、基金に積み立てることを選択するかを記載して郵送する。（選択の受付は、窓口、インターネットでも行う。）
- 4) 市は、納税者の選択結果を集計し、支援対象団体を選択した納税者の人数、市民税額の1%に相当する額の合計額、団体に対する支援金交付予定額等を公表し、審査会に諮ったうえで支援金の交付決定を行い、各団体へ支援金が交付される。

資料：「季刊 まちづくり 2006/1」学芸出版社 P27、市川市 HP より作成

図表 （事例）サポートセンター構想：こぶし園（長岡市）

【概要】

それぞれの地域に必要なものを組み合わせ提供する「サポートセンター構想」を展開している。サポートセンターとは、車椅子生活に対応するバリアフリーの住環境と、24 時間連続する看護・介護・入浴・食事サービスという「既存の施設」と同様のサービスを「今までの暮らしの中で」提供するシステムを作り、（従来の施設入所だけによる支援から）在宅やアパートなど地域社会で生活されている要介護者や介護家族を支えるためのサービスの集合体を意味している。

I. コンビニタイプ（小地域完結型）のサポートセンター：365日型の通所介護（デイサービスセンター）／365日24時間型の訪問介護（ホームヘルプステーション）／ケアプランを作成する居宅介護支援事業所（ケアプランセンター）／痴呆対応型共同生活介護（グループホーム）／訪問看護（訪問看護ステーション）／3食365日の配食サービス／バリアフリーアパート

II. ネットワークタイプ（多種サービスの連携型）のサポートセンター：365日型の通所介護（デイサービスセンター）／365日24時間型の訪問介護（ホームヘルプステーション）／ケアプランを作成する居宅介護支援事業所（ケアプランセンター）／痴呆対応型共同生活介護（グループホーム）／ケアプランを作成する居宅介護支援事業所（ケアプランセンター）／地域交流スペース

○そのほか、こぶし園の短期入所生活介護（ショートステイ）訪問看護（訪問看護ステーション）3食365日の配食サービスを組み合わせた包括的なサービスが提供されている。

資料：こぶし園 HP より抜粋

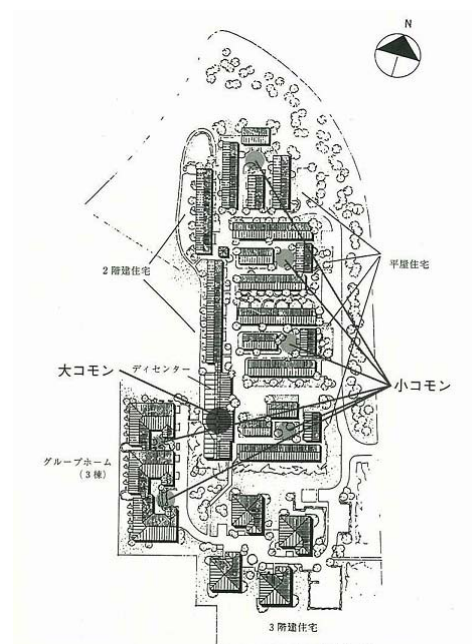
図表 (事例) 高齢者の地域生活を実現する政策 (デンマーク)

【概要】

デンマークでは1988年以降、住まい(居住機能)とケア(ケア機能)を分離する発想を導入し、特別養護老人ホーム(プライエム)の施設建設を凍結した。施設ではなく地域社会の中で高齢者が生活できるようにするため、次の5点の方針を打ち出している。

- ①デイセンターと高齢者住宅の複合化(地域に開きつつ、住宅部分と共有スペースを組み合わせることで交流を生み出す空間作りを行う。)
- ②アウト機能とイン機能(デイセンターは周辺に住む高齢者が遊びに来る「イン機能」と高齢者宅にサービスを届ける「アウト機能」を併せ持つ。前者が「社会的交流と役割創出」を後者が「安心と安全」を支える。)
- ③人口1万人前後の小規模な地区割り(100人の在宅ケア利用者に対して10人前後のヘルパーと2～3人の訪問看護師がチームを編成してケアを届ける仕組みを構築。)
- ④高齢者同士が楽しみながら支えあう仕組み(インフォーマルケアの主たる担い手は元気高齢者。元気高齢者の介護予防にもつながっている。デイセンターの運営の特徴は高齢者が主体的に楽しみながら、自主運営している点。)
- ⑤24時間在宅ケア体制(「日中巡回」7:00-15:00 着替え、朝食、買い物、掃除、洗濯、シャワー、昼食、トイレ介助、おむつ交換、「夜間巡回」15:00-23:00 夕食、着替え、トイレ介助、就寝、おむつ交換、「深夜巡回」23:00-7:00 インシュリン注射、緊急警報対応 の3タイプによる24時間の在宅ケア体制を構築。)

<ソフィルンにみる「セルフ・コモン」の重層的展開>



資料：松岡洋子著『デンマークの高齢者福祉と地域居住―最後まで住み切る住宅力・ケア力・地域力―』(株式会社新評論、2005年)

図表 （事例）ナイトケアパトロールモデル事業（世田谷区）

【概要】

高齢者への各種のサービスが手薄となる深夜及び早朝を含む夜 22 時から翌朝7時までの時間帯に、利用者からの求めに応じて、随時に訪問介護サービスを提供する事業であり、厚生労働省の「未来志向研究プロジェクト」の選定補助を受けて、2004 年 1 月より北沢地域で開始したものである（2004 年 12 月からは隣接する世田谷地域にも拡大して実施。）

対象者は、要介護3～5の高齢者（状況によっては要介護2も含む）で、家族構成は問わない。高齢者の居室には、室内のどの場所からでもその呼びかけの音が拾えるケアコール端末を取り付け、コールした場合には、ナイトケアパトロールモデル事業実施事業者のオペレーションセンターへと繋がる。オペレーター（介護福祉士等）が即座に応答し、話を聞いて訪問が必要と判断した場合には、待機している訪問チーム（介護職1名＋看護師1名）が駆けつけ、サービスを提供する。

利用者の費用負担は、ケアコールシステム（ケアコール端末＋ペンダント型発報器）の利用料、通話したときの電話代、訪問した場合の訪問介護サービス利用料（介護保険適用）となる。

①ケアコールシステム利用料

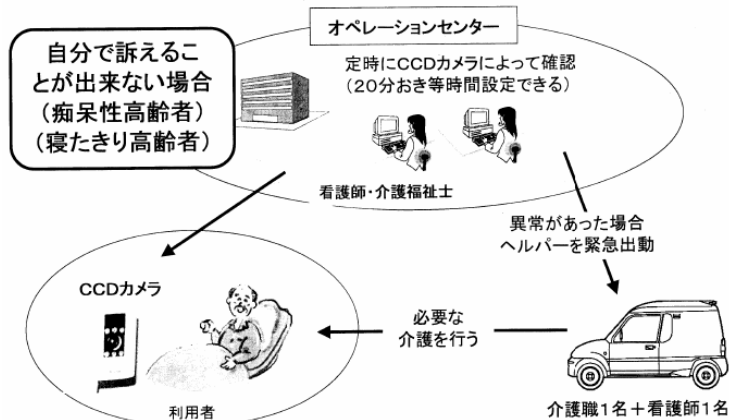
基本料金	通話料	※通話料は、サービス内容に係わらない長電話を防止して緊急連絡体制の円滑な確保を図るため設定
月額 1,155 円	1 分あたり 42 円	

②ヘルパー訪問時の訪問介護サービス利用料

時間帯	30 分未満	保険総額	自己負担額
22:00～6:00(深夜)	1 回あたり 374 単位	1 回あたり 3,719 円	1 回あたり 372 円
6:00～7:00(早朝)	1 回あたり 289 単位	1 回あたり 3,098 円	1 回あたり 310 円

※1 回のサービス時間は状況により 30 分以上の対応も可能、ただし別途料金が発生
※介護保険制度支給限度額を超過する場合には、全額自己負担

発展型システムの概要



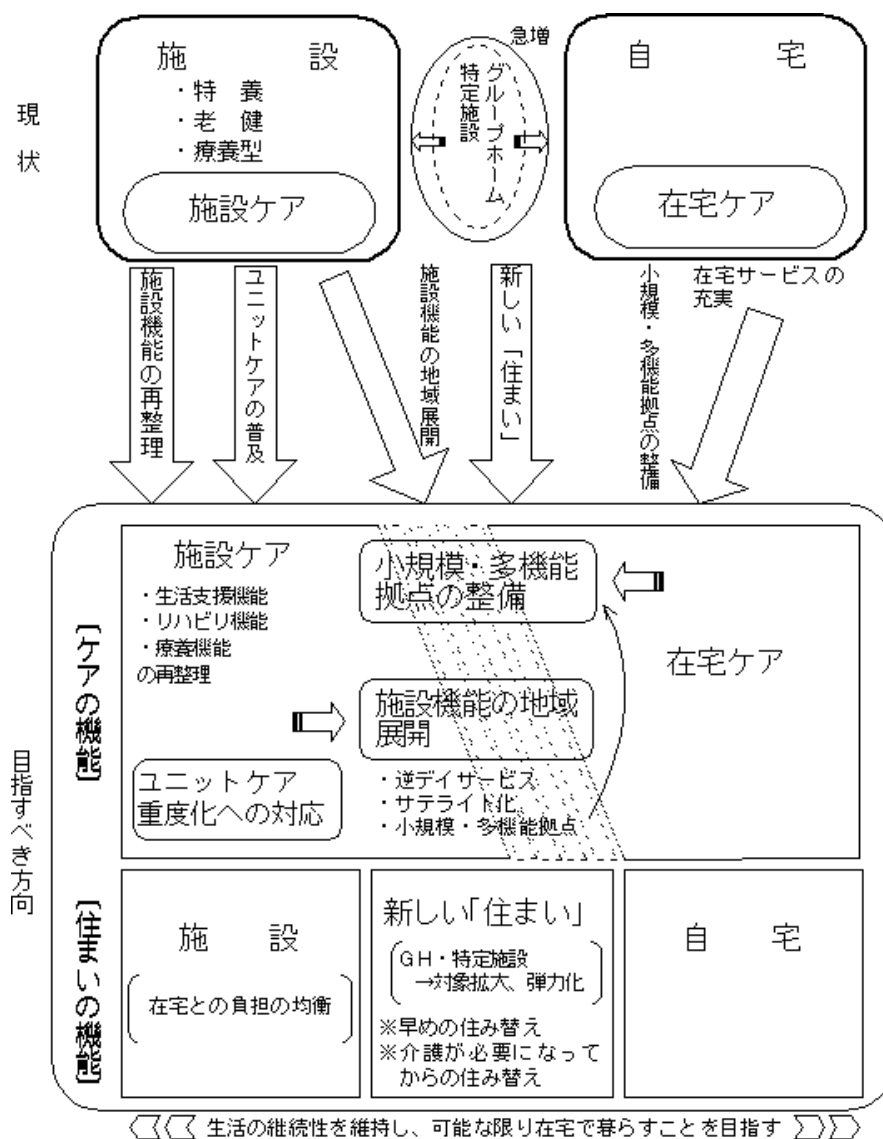
資料：「平成 16 年度 未来志向研究プロジェクト 在宅 24 時間安心提供体制システム調査研究事業 報告書」（世田谷区）を元に三菱総合研究所作成

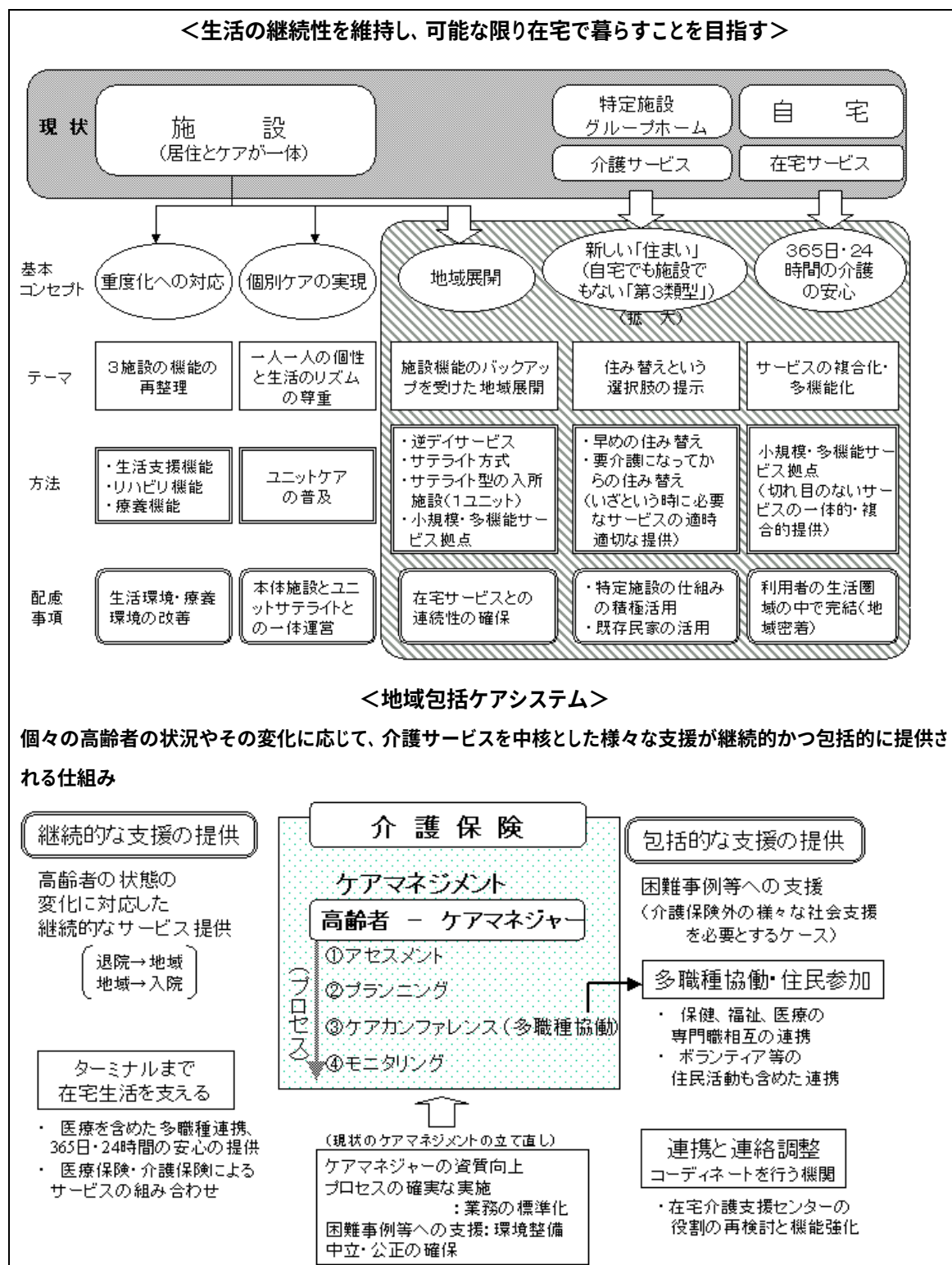
図表 （事例）「2015 年の高齢者介護」にみるこれからの高齢者介護のあり方

【概要】

2004 年度末を終期とする『ゴールドプラン21』後の新たなプランの策定の方向性、中長期的な介護保険制度の課題や高齢者介護のあり方について検討するために設置された「高齢者介護研究会」の研究報告である「2015 年の高齢者介護」では、高齢者の尊厳を支えるケアを確立するため、介護予防・リハビリテーションの充実、生活の継続性を維持するための新しい介護サービス体系の構築、新しいケアモデルの確立（認知症高齢者ケアへの方策）、サービスの質の確保と向上の4点を掲げている。また、「生活の継続性を維持するための新しい介護サービス体系の構築」では、1) 在宅で365日・24時間の安心（切れ目のない在宅サービス）を提供する仕組みづくり、2) 自宅、施設以外の多様な「住まい方」の実現、3) 施設機能の地域展開・ユニットケアの普及・施設機能の再整理、4) 地域包括ケアシステムの確立を掲げている。

<介護サービス体系の見直し>





資料：「2015 年の高齢者介護」厚生労働省 高齢者介護研究会（平成 15 年 6 月）

図表 (事例) 小規模・多機能サービス拠点を支えるネットワークイメージ (横浜市)

【概要】

「横浜市における小規模・多機能サービス拠点のあり方」では、小規模・多機能サービス拠点を支える考え方として以下の5点をあげている。

(1) 地域展開の要件

- ア 地域での支援を展開する際には、①地域に開かれた拠点をめざすこと、②ケアの基準を「地域での暮らし」に置くこと、③地域住民や関係者との協働の視点を持つこと、に留意することが必要である。
- イ スタッフと地域住民とが、協議や活動を通じて、ともに高齢者の生活のあり方について学び合い、育ち合う関係を築いていくことが必要である。
- ウ 利用者一人ひとりのその人らしい生活の実現を支援するために、地域ニーズにあった人材を発掘し、協働していくことが必要である。

(2) 事業者間の連絡・情報共有・連携の仕組み

- ア 地域や利用者のニーズに対応できる多機能性を確保するためにも、近隣の他の小規模・多機能サービス事業者や介護サービス事業者との連携体制づくりが必要である。
- イ そのためには、定期的な情報交換、勉強会等相互に研鑽する仕組みづくりとともに、利用者の相互受け入れのために、イベントなどを通じて日頃から利用者同士、利用者スタッフとの顔なじみの関係をつくっておくことが必要である。

(3) 医療 (医療機関) との関わり

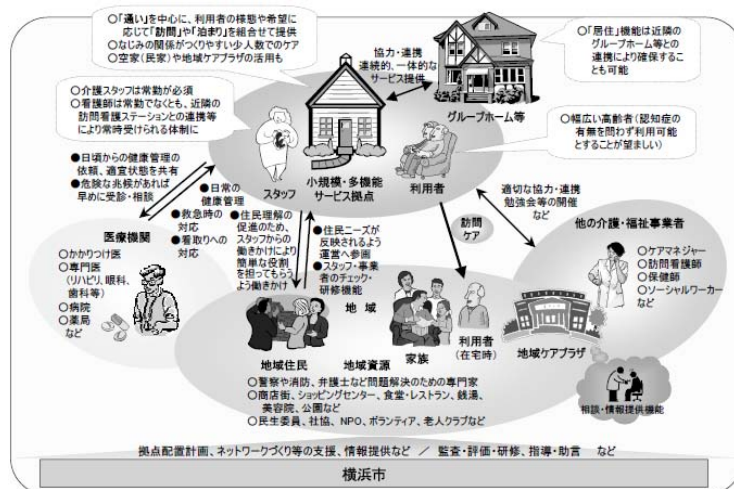
- ア 日頃からスタッフが利用者の様子をよく観察・確認し、そこから兆候を捉え、的確に医療機関に相談・連携する関係を構築することが必要である。
- イ 緊急時や看取り時の対応のあり方は、事前に利用者本人や家族の意思を確認し、その内容を医療機関とも共有しておくことが必要である。

(4) 地域資源の活用

- ア 小規模・多機能サービス拠点を、地域に開かれた拠点としていくためには、ハード、ソフト両面の地域資源の活用と連携が必要である。
- イ 地域ケアプラザは地域の交流・活動の場の提供としての機能を果たしており、地域の様々な人が集まることから、人材の発掘・組織化のコーディネート役となっている。地域との連携を深めるうえで有効に活用するべきである。

(5) 横浜市の役割

- ア 横浜市は地域のニーズや特性を反映した整備計画の立案が求められる。
- イ また、事業者の地域での組織化・ネットワークづくりを支援するためのコーディネートや、継続的な情報交換への支援などが求められる。



2-4 高齢者を活かした地域の活性化

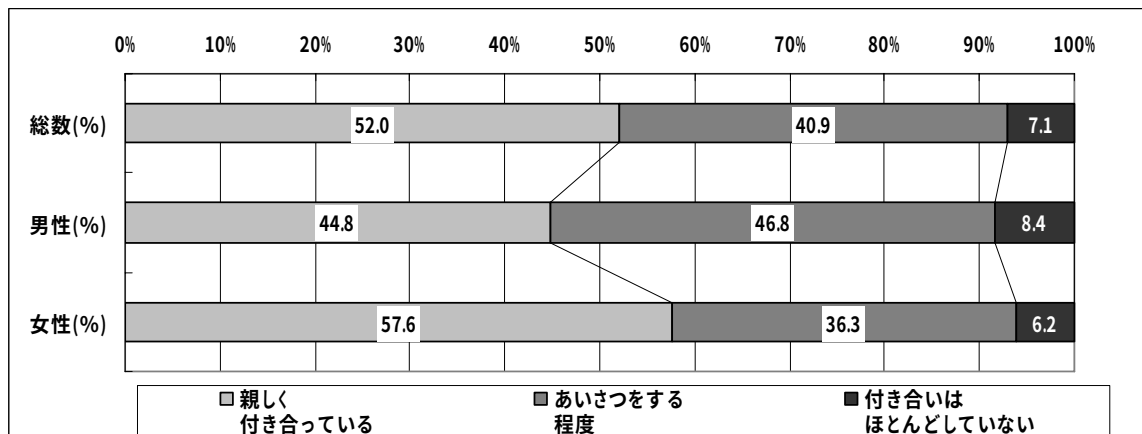
(1) 就業と社会参加(全国を対象とした既存調査結果)

60 歳以上の国民の半数程度は、近所の人たちと「あいさつをする程度」のつながりしか持っていない。またその傾向は男性において強く見られる。60 歳以上の国民の 4 人に 1 人は「親しい友人がいない」と答えている。またその傾向は男性において強く見られる。60 歳以上の国民のうち、女性では 8 人に 1 人、男性では 5 人に 1 人の割合で「家族・親族の中での役割がない」と答えている。

わが国の高齢者(65 歳以上)は欧米と比べ、子どもとの接触頻度は少ない傾向にある。前期高齢者のまちづくりへの参加・貢献意識は高く、高齢者のボランティア活動への参加理由としては「生きがい」、「他者との交流」などが多い。また、活動内容としては高齢者やその介護者への支援に関するものが最も多い。

労働力人口は既に減少傾向にあるが、労働力人口に占める高齢者の割合は今後増加すると見込まれている。高齢者の就業希望理由については「健康」が「収入」を上回っている。年齢に関わりなく働けるための、能力や意欲に応じた賃金や処遇の仕組みが重視されている。

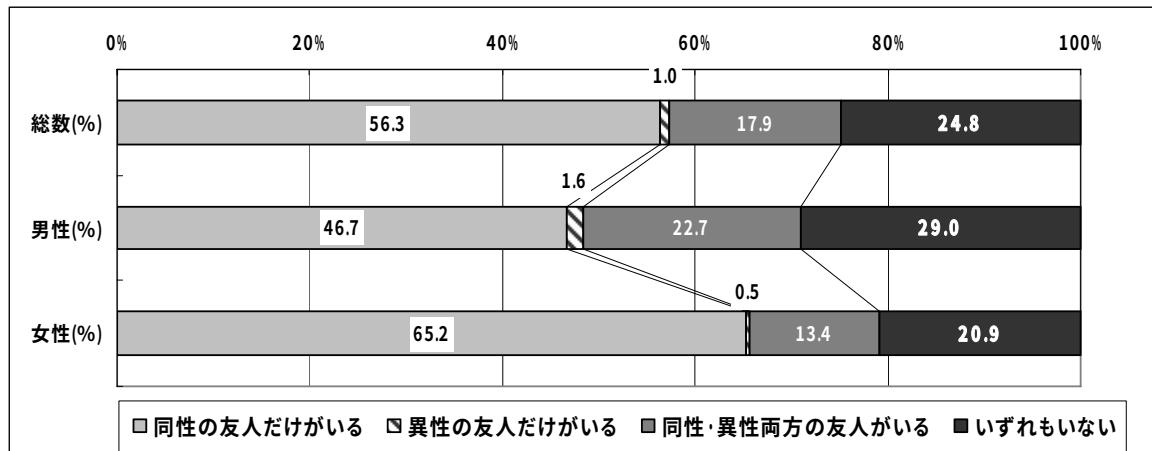
図表 近所の人たちとの交流 (2003 年)



注 : 全国 60 歳以上の男女を対象とした調査結果

資料 : 内閣府「高齢者の地域社会への参加に関する意識調査」(平成 15 年)

図表 親しい友人の有無（2001 年）

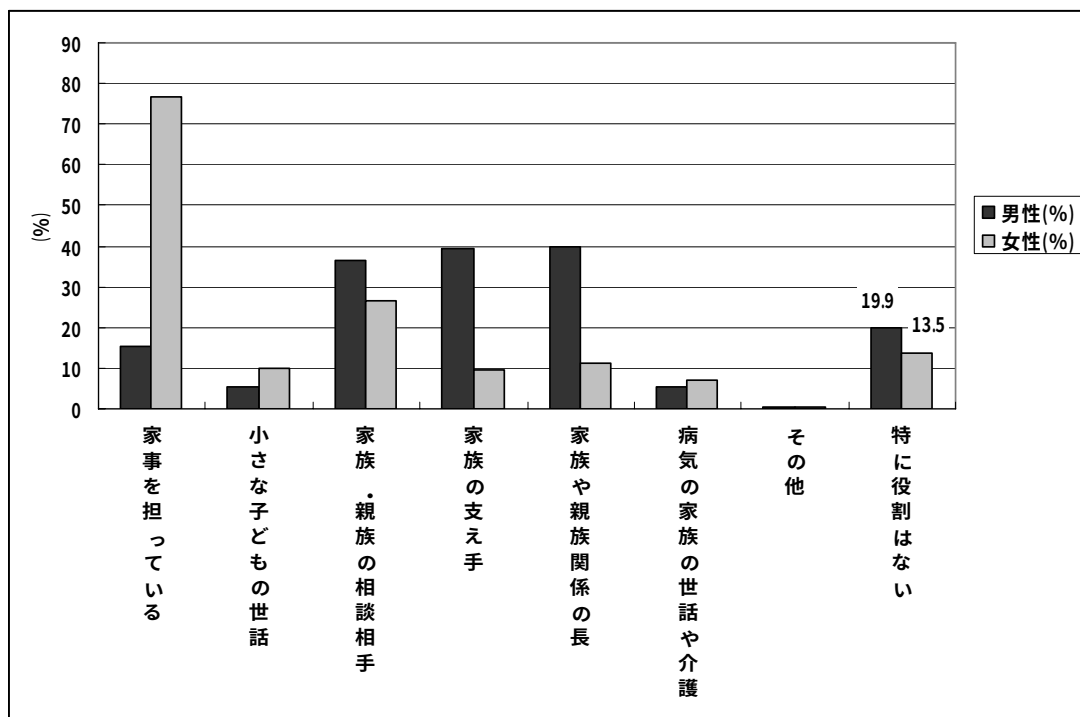


注：全国 60 歳以上の男女を対象とした調査結果

注：同性・異性の友人の有無は男女別の「男性の友人がいる」、「女性の友人がいる」、「男女両方の友人がいる」を読み替えた。

資料：内閣府「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」（平成 13 年）

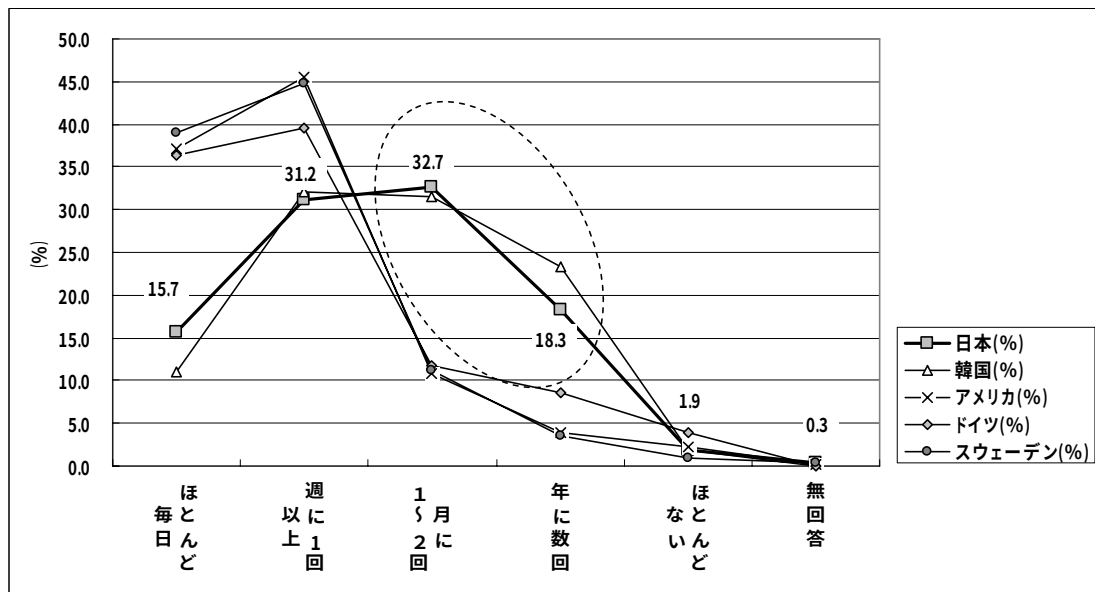
図表 家族・親族の中での役割(複数回答)（2003 年）



注：全国 60 歳以上の男女を対象とした調査結果

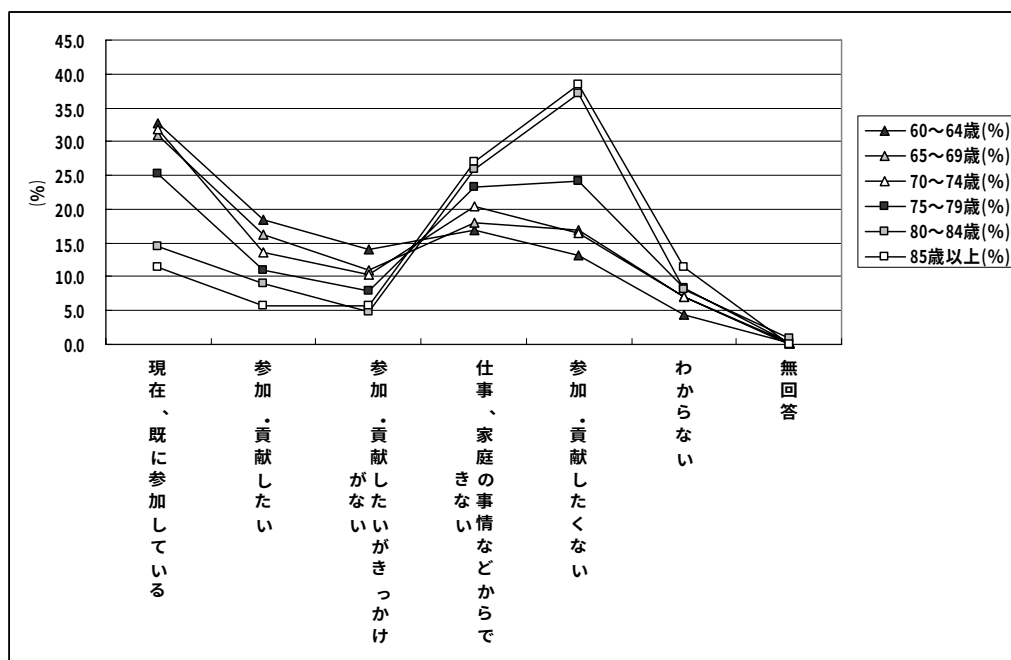
資料：内閣府「高齢者の地域社会への参加に関する意識調査」（平成 15 年）

図表 別居している子との接触頻度（2001 年）



注：65歳以上に限定した集計結果。子との接触とは、実際に会うことその他、電話等による接触を含む。
資料：内閣府「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」（平成13年）

図表 高齢者のまちづくりへの参加・貢献意識(複数回答)（2001 年）

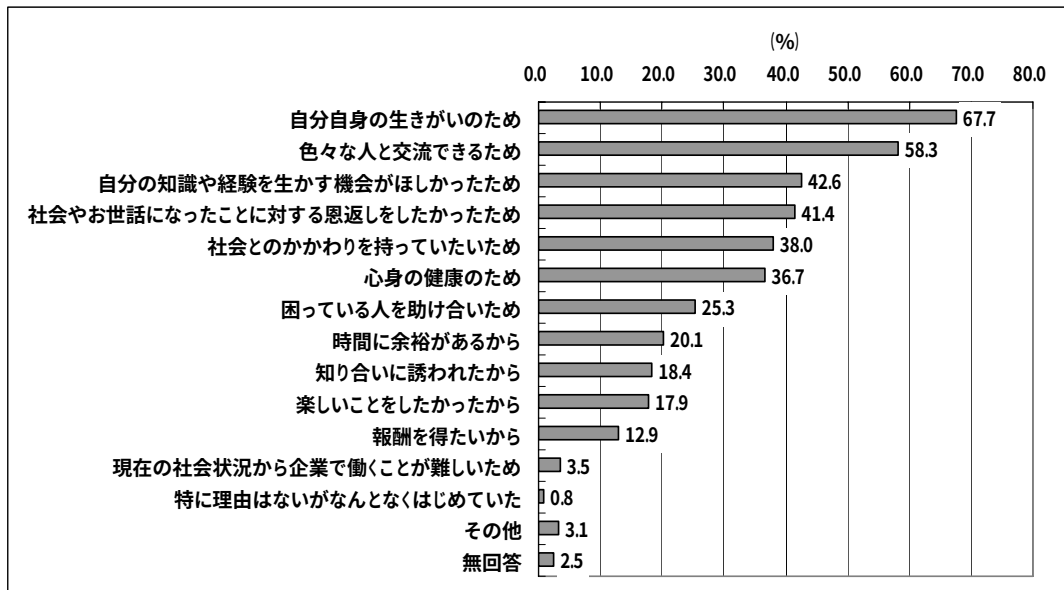


注：調査対象は、全国60歳以上の男女

注：「-」は回答者がいないことを示す。

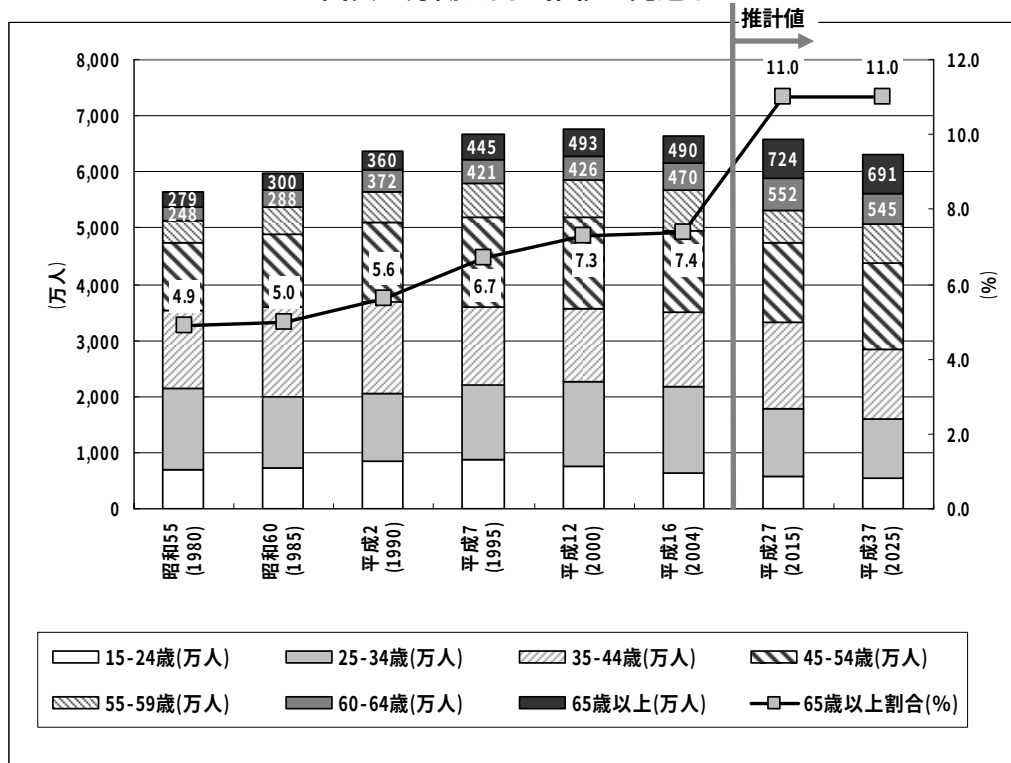
資料：内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」（平成13年）

図表 ボランティア活動への参加理由(複数回答) (2005 年)



資料：内閣府「高齢者の社会参加の促進に関するアンケート調査(NPO(参加者)調査)」(平成 17 年 2 月)

図表 労働人口の推移と見通し



注：「労働力人口」とは、15歳以上人口のうち、就業者と完全失業者を合わせたものをいう。

資料：2004年までは総務省「労働力調査」、2015年以降は厚生労働省推計

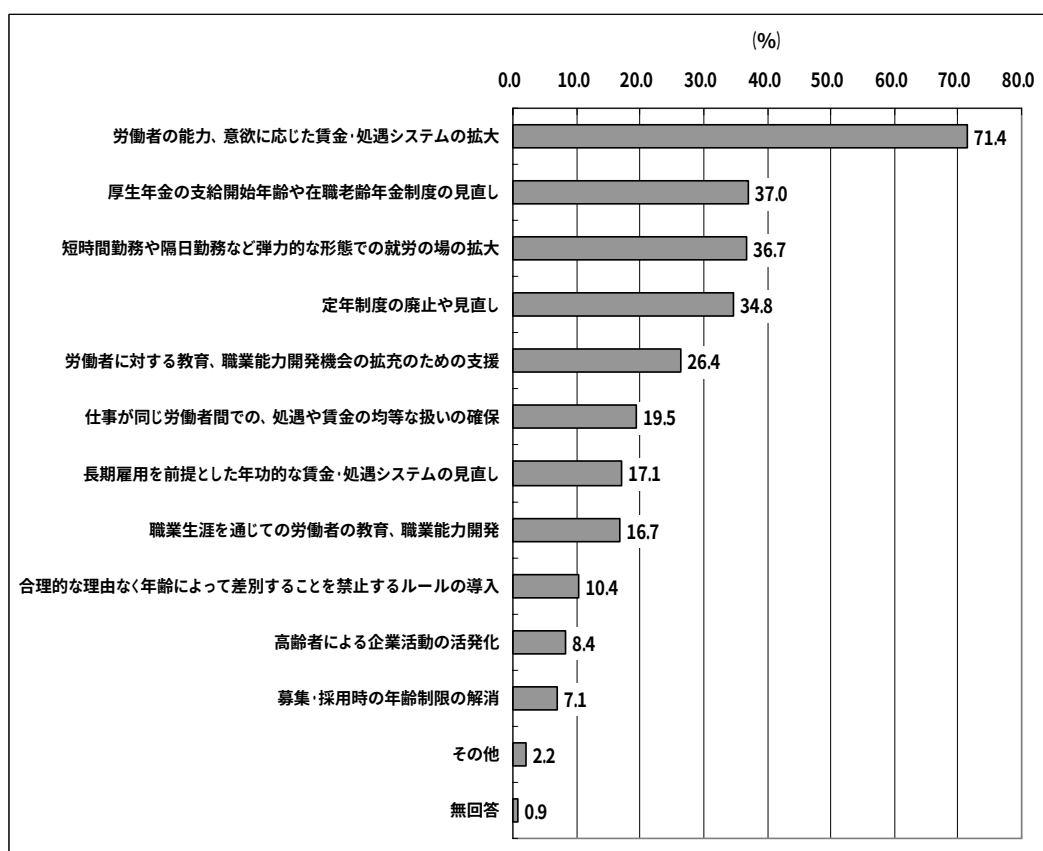
図表 高齢就業希望者の就業希望理由別割合（2002 年）

		失業している	収入を得る必要が生じた	知識や技能を活かしたい	社会に出たい	時間に余裕ができた	健康を維持したい	卒業した学校を	その他
男	65 歳以上(%)	8.1	13.3	15.1	4.2	8.6	36.1	-	14.2
	65～74 歳(%)	9.0	13.7	14.6	4.5	9.2	35.2	-	13.6
	75 歳以上(%)	3.2	10.9	17.9	2.6	5.3	41.5	-	18.1
	(参考)35～64 歳(%)	51.4	11.6	8.4	4.4	3.7	9.9	0.0	10.2
女	65 歳以上(%)	3.4	20.1	6.9	4.6	11.4	32.7	-	20.1
	65～74 歳(%)	3.7	20.6	6.7	4.7	11.9	32.1	-	19.8
	75 歳以上(%)	1.9	17.4	8.3	4.4	8.6	36.3	-	22.0
	(参考)35～64 歳(%)	11.1	30.6	8.9	9.9	19.0	7.4	0.0	12.9

注：就業希望者とは、15 歳以上の無業者のうち「何か収入になる仕事をしたいと思っている者」を指す。

資料：総務省「就業構造基本調査」（平成 14 年）

図表 年齢に関わりなく働けるシステムの構築条件(上位 3 つまで回答)（2005 年）



資料：内閣府「高齢者の社会参加の促進に関するアンケート調査(企業調査)」（平成 17 年 1 月）

(2) 就業・社会参加（今回のアンケート調査結果）

就業者の中で 60 歳、65 歳まででそれぞれ 1/4 ずつが現在の職場を離れるとしており、その後新たに就労した場合には、65 歳、70 歳まで働くことを希望している。また、現在の職場で健康なうちはいつまでも働くとするものが 1 割強おり、さらに新たに就労する場合は、健康なうちはいつまでも働くとするものが 3 割近くに達する。現在は半数が職住分離（徒歩圏外の就業地）となっているが、新たに就労する場合には、職住近接（徒歩圏(15 分程度)内の就業地）を希望している。

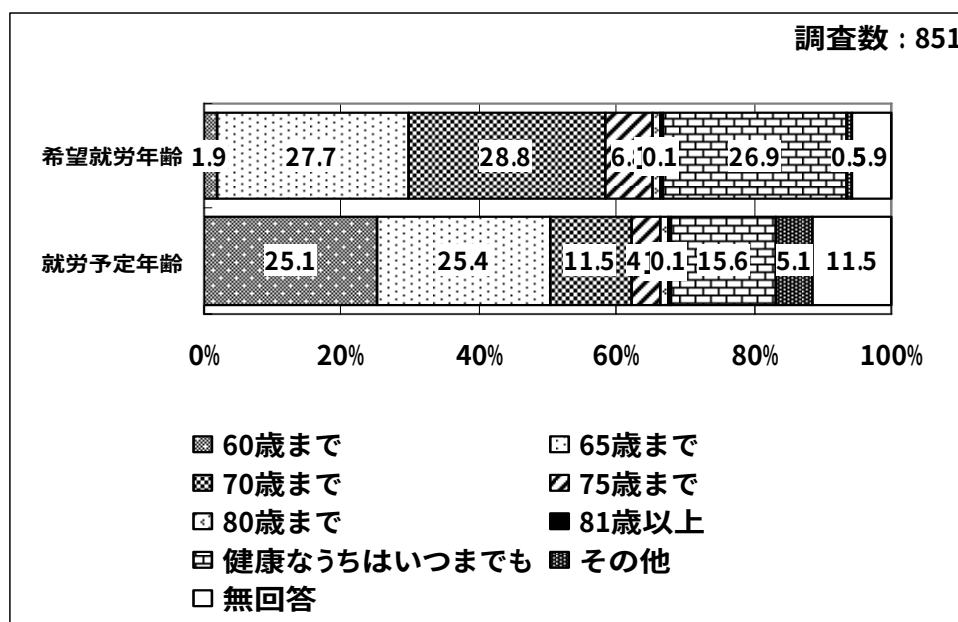
現在の職場では、60 歳、65 歳を区切りとして常勤(フルタイム)の比率は低下している。今の職場の退職後については、1/3 は就労を希望していないが、常勤、非常勤、不定期をあわせると就労意向は 1/3 程度となり、自ら起業する意向も 5 %程度ある。

新たに就労する場合の希望業種としては、サービス業が 4 割程度と多く、以下製造業、商業となっているが、農業についても 3 %程度ある。

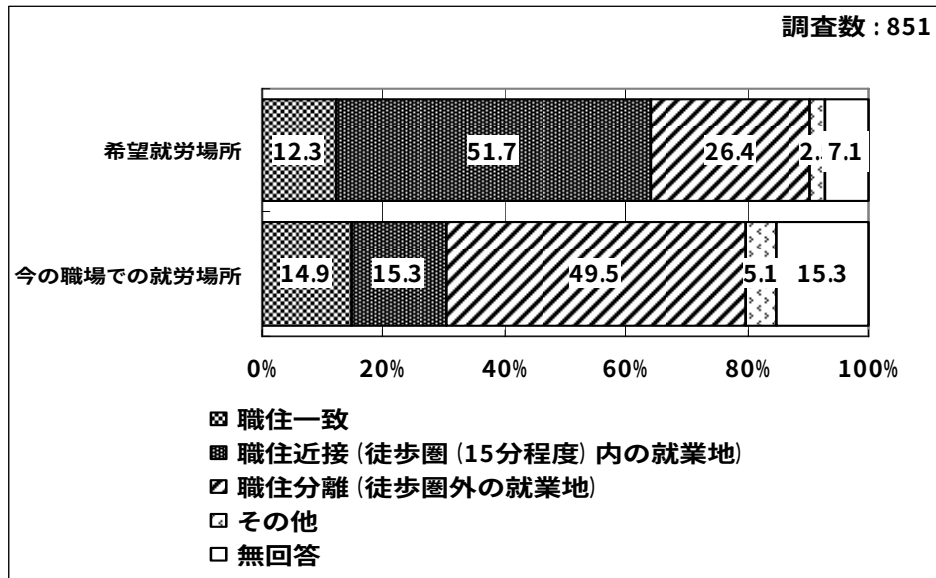
一方、非就業者の中で就労意向をもつものは 1/4 程度で、働く場合は非常勤か不定期、職住近接で希望就労年齢は 60 歳から 75 歳あたりを想定している。就労した場合の希望業種としては、サービス業が 4 割近くと多く、以下製造業で、商業、農業が 1 割以下となっている。

まちづくりに対する参加意向は、既に自治会・町内会活動に参加しているものが 4 割を占め、新たな参加意向については、NPO・ボランティア活動が自治会・町内会の 2 倍の 2 割程度となっている。

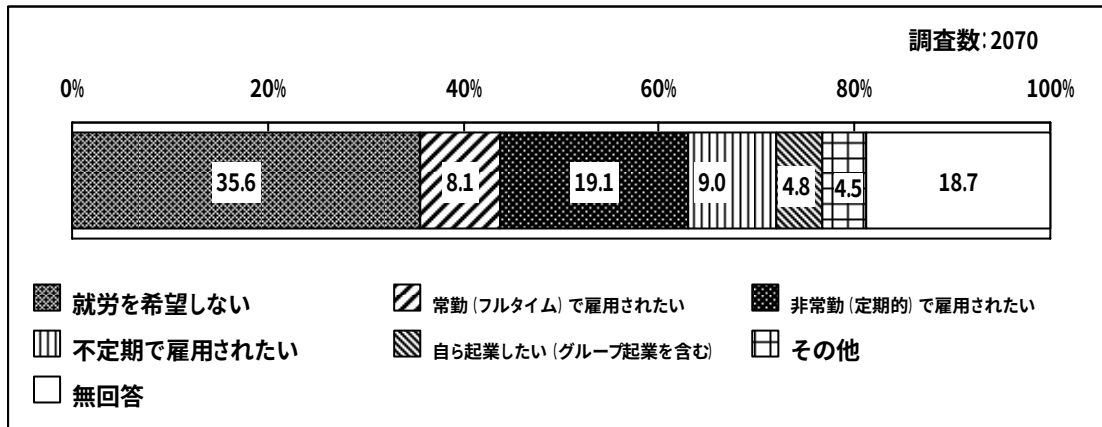
図表 就労予定年齢と希望就労年齢（アンケート調査結果）



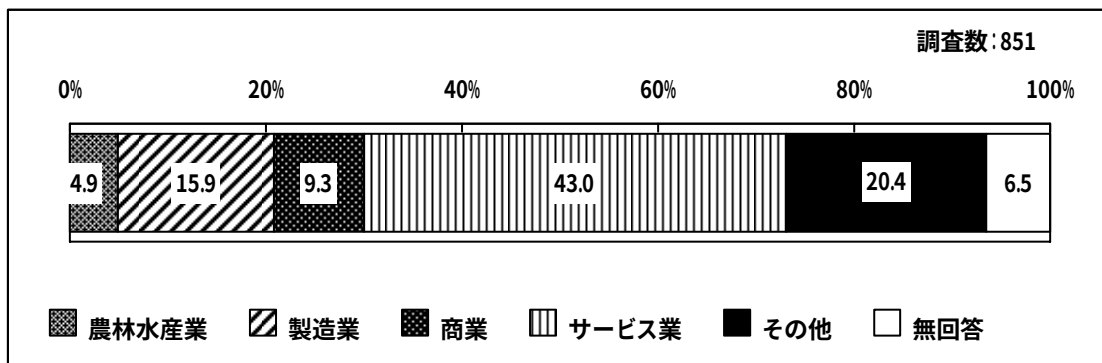
図表 今の職場での就労場所と希望就労場所（アンケート調査結果）



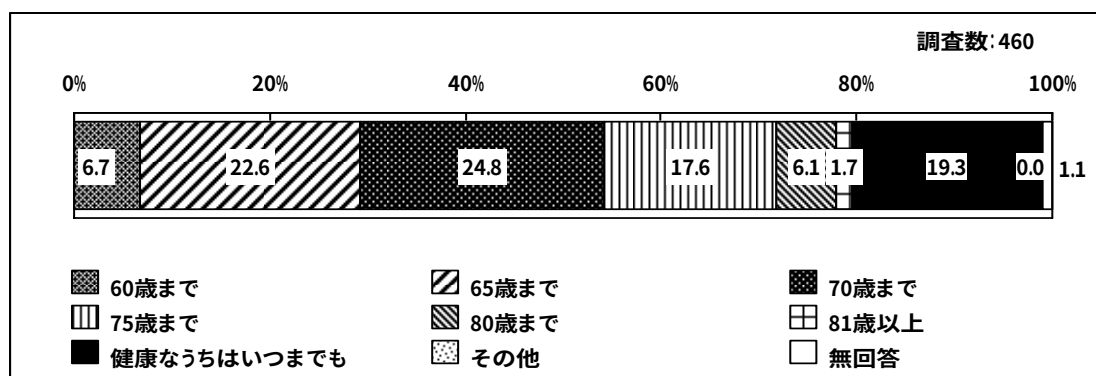
図表 今の職場退職後新たな就労（アンケート調査結果）



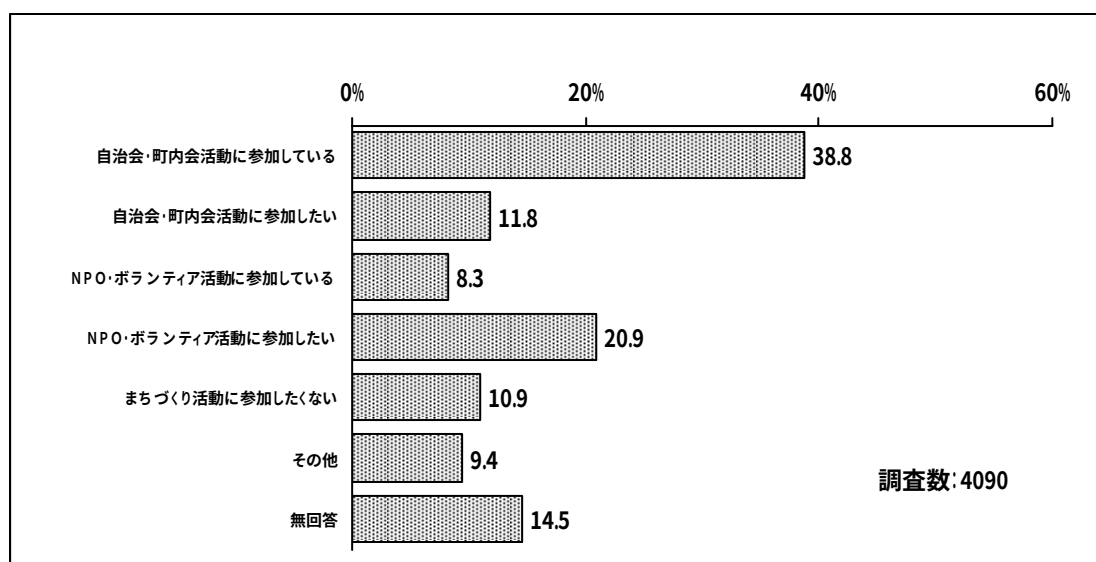
図表 希望業種（アンケート調査結果）



図表 働く場合、希望就労年齢（アンケート調査結果）



図表 まちづくりへの参加（アンケート調査結果）



（３）地域づくりにおける視点

地縁を持たない高齢者が増加することで、今後、近隣づきあいの希薄な高齢者が増加する恐れがあるとともに、企業人としての生活経験が長い男性高齢者は家庭からも地域からも阻害され、孤立化する恐れがある。平均寿命の伸長により、定年後の生活は、単なるリタイア人生ではなく、それまでに蓄えた豊かな人生経験を活かして、活発に活動するための「大切なライフステージ」となりつつある。ボランティア活動や自治会活動などの地域活動は、高齢者が自らに新たな存在意義と役割を見出し、充実した高齢期を過ごすための有効な手段となりうる可能性がある。また、高齢化による労働力人口の減少は、地域経済の不活性化につながる恐れがあり、コミュニティビジネス◆のような活動を促進することも大切である。

(4) 地域づくりの方向性

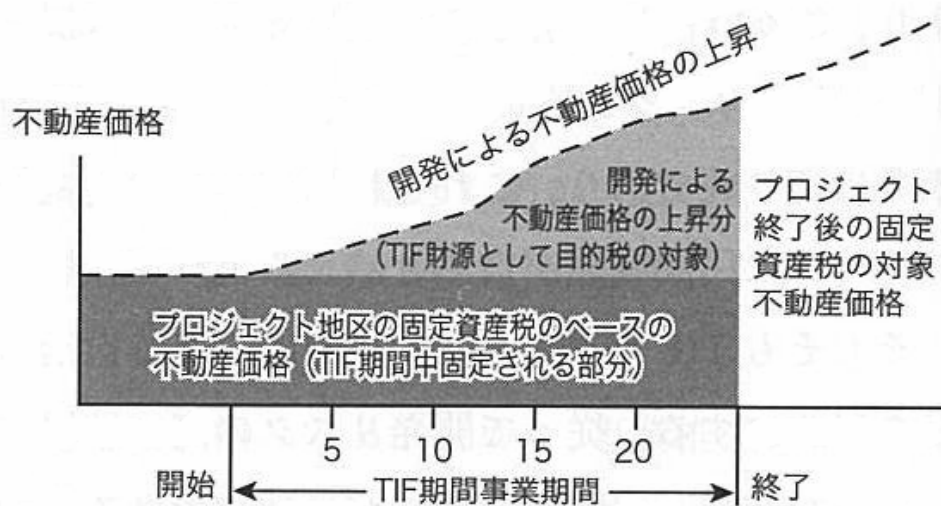
①コミュニティの再生

コミュニティの本来的な機能の一つに、個人では対応しきれない犯罪・災害などのリスクを最小限に抑えることがあげられる。そこで、防犯や防災などの「安全・安心」をキーワードに地域住民の自治意識を喚起しつつ、コミュニティの再生を促す。本来コミュニティに期待される機能のうち、行政による福祉・社会保障の充実、民間による生活支援サービスの充実等により、住民のコミュニティに対する期待は低下しつつある。そのため、住民を巻き込んだ TIF の導入などにより、地域住民の地域貢献が構成員である個人にとって明確なメリットを享受することのできる新たな仕組みづくりが求められる。

図表 (事例) 租税増収財源債 (TIF) (アメリカ)

【概要】

税の増収分を公共事業の原資にできる制度であり、アメリカ各州がそれぞれに TIF を州法の中に定めている。一般的には、自治体が公共事業を行った後に市街地から受け取る固定資産税は一般財源に参入するが、TIF 事業では従後大きく上昇する固定資産税の増収分を事業の原資にすることができる。(増収見込み分を前倒しで公債を発行してそれを事業資金として調達する。)

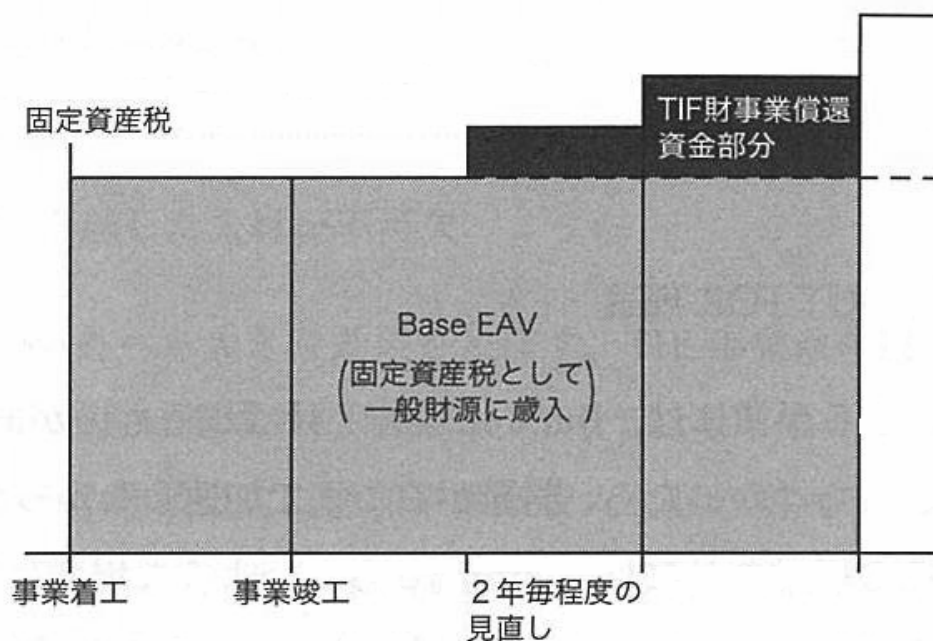


資料：北沢猛、アメリカン・アーバンデザイン協会編著『都市のデザインマネジメントーアメリカの都市を再編する新しい公共体ー』(株式会社学芸出版社、2002 年)

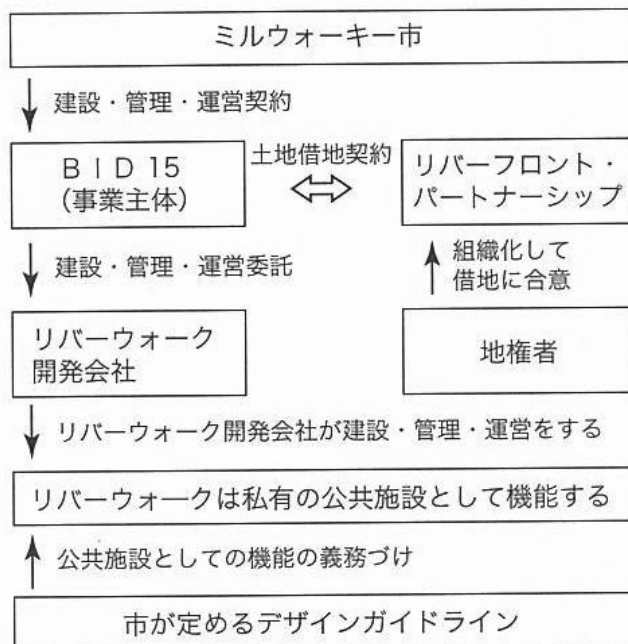
図表 (事例) B I D (Business Improvement District) (アメリカ)

【概要】

BID 地域内では地域振興に必要な事業資金の一部を特別課税として行政に要望できる。特別課税は固定資産税の一部として徴収することが多い。このことにより、地域住民が自主的に地域の運営や発展を行いやすくなる。



<リバーウォークの開発方式>



資料：北沢猛、アメリカン・アーバンデザイン協会編著『都市のデザインマネジメントーアメリカの都市を再編する新しい公共体ー』（株式会社学芸出版社、2002年）

②高齢者の活動の場の創出

団塊高齢女性にとっては「家庭」、また、企業での生活の長い団塊高齢者にとっては「職場」に代わる「新たな居場所」として「地域社会」に着目し、高齢者が地域社会に参加しやすい環境を整備する。具体的には、地域における活動を促すためのツールである人材登録制度（人材バンク）、手本となる活動者への表彰制度、活動原資を確保する仕組み（マッチングギフト方式等）などを組み合わせ、総合的な参加支援環境を整える。

図表 （事例） ネイバーフッド・マッチング・ファンド（NMF）（アメリカ：シアトル）

【概要】

NMF は以下の3つの特徴を持つ。

- ①市が助成を受ける市民グループに対して「マッチング」の要求を行う（NMF を受けるグループは、市からの助成額以上に相当するマッチングを準備する必要がある。マッチングは現金のみならず、ボランティアの労働力（1時間 12 ドルで換算）、専門家によるサービス、プロジェクトに必要な材料費などでも可。マッチングの準備を必要とすることから、労力の担い手として地域住民の参加が促される側面がある。
- ②申請可能な市民グループとプロジェクトの許容範囲が広い（申請者は2人以上であれば正式なグループである必要はなく、その場で結成されたグループでもよいことから、NMF への申請をきっかけにした新しい住民グループの形成が見られた。
- ③助成規模の大きさ（1989 年に始まった当初は、市からの助成額と市民からのマッチングの総額はともに 1.1 億円だったが、徐々に増加し、2002 年には市からの助成額の総額は 3.9 億円となり、市民からのマッチング総額は 6.9 億円と6倍以上に増加した。

<ファンドの種類>

特徴 ファンド の種類	申請資格	プロジェクト の種類	プロジェクトの 実行期間の上限 と市からの助成 金額の範囲	申請 可能 時期
(a)大規模 プロジェクト ファンド (Large Project Fund)	・近隣住区ベースの 組織 ・地域コミュニティ ベースの組織 ・その場で結成された グループ(Ad Hoc Group)	・近隣住区プラン ニング・デザイン ・近隣住区の組織 づくり ・近隣住区のハード /ソフト面での 改善 ・公立学校とのパ ートナーシップ	12ヵ月まで \$15,000以上 \$100,000以下	1年に 1度
(b)小規模・ シンプルプロジェ クトファンド (Small and Simple Project Fund)	・会員募集がオープン で、地域を取り込む努 力をしていること		6ヵ月まで \$15,000以下	1年に 4回
(c)植樹ファンド (Tree Fund)	街区の5世帯以上が 集まったグループ	木を植える作業 と世話	10から40本の苗 木現物支給	1年に 1度
(d)近隣住区アウト リーチファンド (Neighborhood and Outreach Development Fund)	主にボランティアに よって支えられてい る、年間予算が \$20,000以下の近隣 住区組織	メンバーシップの 拡大と開発	\$750以下	1年中 いつでも
(d)火付け役 ファンド (Small Sparks)	近隣住区をまきこむ 「火付け役」になる ようなアイデアを持 っている人なら誰 でも	・楽しめるもの ・新しい人を巻き 込めるもの	2ヵ月まで \$250以下	1年中 いつでも

資料：内田奈芳美「協働を構築するファンド」季刊まちづくり 9(学芸出版社、2005 年)

3. 民間活力の活用方策の検討

3-1 民間活力及びその活用対象

(1) 民間活力の方向性

①わが国における民間活力活用の経緯と特徴

わが国では、明治から戦前まで、国に資金が乏しいこともあって、民間事業者が現在の公共事業を実施していた例が多い（埋立、鉄道など）。戦時中から 1980 年代まで公共部門が拡大し、1980 年代以降再び民活が政策の柱の一つになった。

現在、「民間でできるものは、できるだけ民間に委ねる」の原則の下に、国営企業の民営化、公共サービスの民間委託、PFI◆、指定管理者◆等の手法が導入されている。

従来は、公共サービスは行政のみが担うべきものだと考えられ、アウトソーシングも「官は指示をする側」、「民は作業をする側」との区分において行われてきたといえるが、今日では「行政だけが公共サービスを担う機関ではなく、企業や住民も協働して担うべきである」という考え方へ転換されようとしている。

こうした経験から戦後のわが国における民間活力の活用の経緯は次のように概略を整理できる。

図表 わが国における民間活力の活用の変遷

主な方式	時代	概要
第3セクター	1970 年代以降	地方公共団体と民間企業が出資して株式会社等を設立し、公的事业を担う方式が 1970 年代以降多く採用された。その主導権は地方公共団体が取る例が多かった。
国営企業民営化	1980 年代以降	国が所管する日本電電公社、日本専売公社、国鉄、日本航空等が民間会社となった。
規制緩和	1980 年代以降	各種業法、都市・建築規制法等の多くの分野で規制緩和が実施され、民間事業者の競争推進、立地や資格の緩和等により、民間事業者の事業範囲が広がった。
PFI	1990 年代以降	公共事業や公共サービスを民間事業者が提供する方式が制度化され、民間事業者は、公共部門が担ってきた事業に参入することが可能となった。
指定管理者	2000 年以降	公共施設の管理運営を民間事業者が行うことが可能となり、民間事業者は公共部門が担ってきたサービスに参入することが可能となった。
NPO	2000 年以降	非営利団体の法人化の道が広がり、住民や企業が特定分野や特定地域の非営利事業を担うことが拡大した。

ここで、一層の民間活力の活用を推進するために必要なことを、イギリスにおける都市再生への民活導入政策から学んでみる。

イギリスにおいて、エンタープライズ・ゾーンと都市開発公社の2つの政策を駆使し、都心やその近郊で公共セクターが所有する遊休地を種地にして、民活を導入した都市再生が成功している例が多い。有名なドックランド開発もその一つである。その概要は下表にまとめることができる。

これから、わが国の民間活力の活用の推進にとって参考となる点として下記を抽出することができる。

- ①公共が一定の場所と期間で資金と権限を集中させる。
- ②それによって、民間事業者に投資のタイミングと場所の機会を提供する。
- ③さらに民間事業者に規制緩和と減税のインセンティブを付与する。

図表（事例） イギリスにおける都市再生への民活導入政策概要

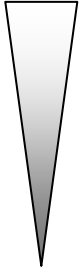
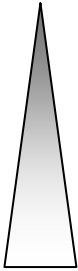
遊休地への民活導入政策の柱
①エンタープライズ・ゾーンの指定（規制緩和と減税） ・ 特定の地区を指定して、規制緩和による開発の迅速化と、投資に対する減税による民間資金投入を目的とした。 ・ これらの特例措置の期限は指定から10年間。 ②都市開発公社の設置（計画と事業の一元的実施と集中的公共投資） ・ 開発計画の策定、計画許可、及び、都市基盤整備等の都市開発事業実施の権限、すなわち自治体とほぼ同等の権限を持つ公社を国が設置した。 ・ 権限が与えられた期限は10年間。 ・ 日本の土地開発公社との違いは、公社は10年間の有期で、事業計画の権限を持つ点にある。
政策の特徴
・ これらの政策は、ニュータウン開発公社の考え（①特定の地区について規制緩和した市場を作り出す、②国によって自治体に匹敵する権限が授与されている）を引き継いでいる。 ・ エンタープライズ・ゾーンと都市開発公社とは必ずしもセットではなく、それぞれ単独の場合もある。 ・ 都市補助金の対象となり、地域の活性化に資する民間事業者への補助があった。 ・ 補助金は事業の採算性に基いて個別に算定する方法が用いられている。
政策の効果
・ エンタープライズ・ゾーンの指定に併せて、地区を都市開発公社と重複して指定したり、自治体に参加したりすることで集中的にインフラを整備することができ、相乗効果で民間企業の投資がふえた。 ・ 一方で、エンタープライズ・ゾーン単独指定で自治体が協力的ではない場合にはインフラの整備ができないため効果は薄かった。 ・ 都市開発公社が一体的に計画、施行したことで、公社が投資した額以上の民間投資を引き出すことができた。 ・ これらの政策は、期限が区切られているため戦略的且つ能動的な開発につながった。

資料：イギリス都市拠点事業研究会「検証 イギリスの都市再生戦略」から三菱総合研究所作成

②民間事業者にとっての事業参入の基本条件

民間事業者がある事業に参入するためには、対象事業の利益性、将来展開性、リスク回避性、社会貢献性の4点が条件になると考えられる。そして民間の中でも、全国展開事業者、地元事業者、住民・NPO とでは、重視する条件や条件の規模が異なる。したがって、どんな事業に対してどんな民間事業者の参入を期待するかによって、公共が用意すべき民間参入促進政策は異なってくることに留意する必要がある。

図表 民間事業者の参入基本条件

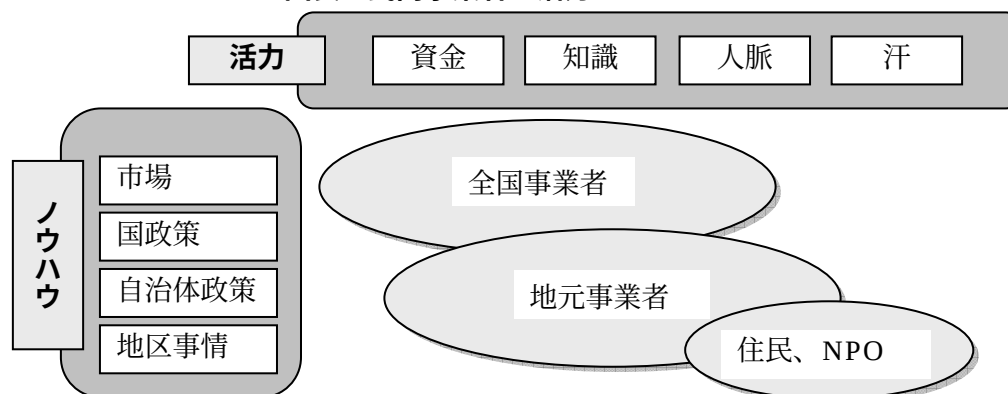
基本条件	説明	前提	全国展開事業者	地元事業者	住民・NPO
利益性	・投資型利益の利回り と出口 ・運用型利益の利回り	確実な時間管理			
将来展開性	・学習可能性 ・事業としての発展性	高い確度の将来需要			
リスク回避性	・リスク管理能力と回避度合	リスク分担の明確さ			
社会貢献性	・対象地で貢献することの意義	地域との関連			

③民間が保有するノウハウと活力の多様化

全国展開事業者は、規模と広がり大きい資金、知識、人脈等を活力の源泉とし、全国または大都市の市場や国の政策を予測しつつ事業を展開すると予想される。地元事業者はより小規模なまたは専門特化した資金、知識、人脈、そして汗を活力の源泉とし、地域の市場や地方公共団体の政策を予測しつつ事業展開すると予想される。そして住民・NPO は知識、人脈、汗を活力の源泉とし地方公共団体の政策や地区事情を予測して事業展開する。

よって、高齢社会の地域づくりを推進するにあたって民間活力の導入を促進するためには、対象とする事業ごとにどんな活力とノウハウが必要か、そしてどんな民間主体の参入が望まれるかを想定した上で、民間参入促進策を検討することが望まれる。

図表 民間事業者の活力とノウハウ



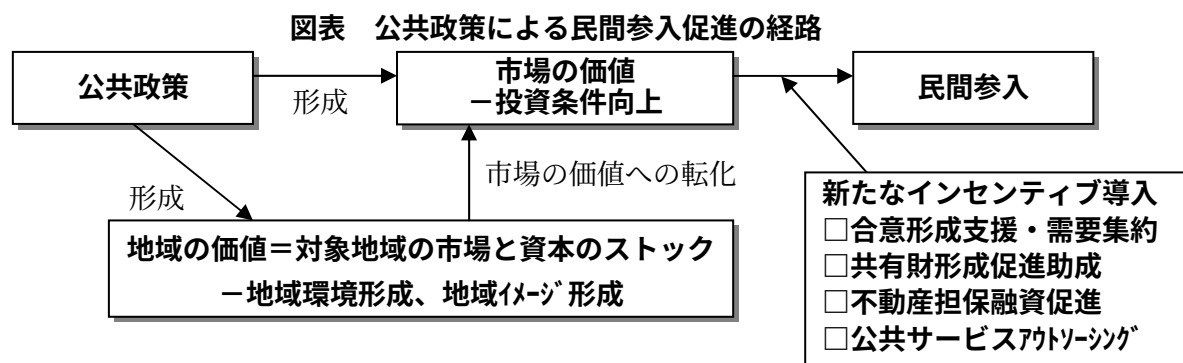
④公共政策による民間参入促進の経路

公共事業や公共の規制・誘導による効果は、直接的に市場の価値形成に寄与する経路と、対象地域の市場と資本のストック（＝地域の価値）に働きかけて迂回的に市場の価値形成に寄与する経路の2つを通して、民間参入を促進するものと考えることができる。

地域づくりにおいて各地域で特色を発揮することの重要性、高齢社会において地域の都市構造を反映した再生・修復を図ることの重要性に上記の2つの経路を照らすと、上記の迂回経路、すなわち地域のストックに働きかけて地域の価値を形成し、それが市場の価値へ転化されることを期待して民間参入を促進することの意義が大きいと考えられる。

例えば、敷地の価値は周辺地区や地域の価値に左右されるから、周辺地区や地域の価値形成に公共政策を重点化することが必要となる。

そして、新しいインセンティブを導入することで民間参入を促進することを目指す。



（２）民間活力活用の対象

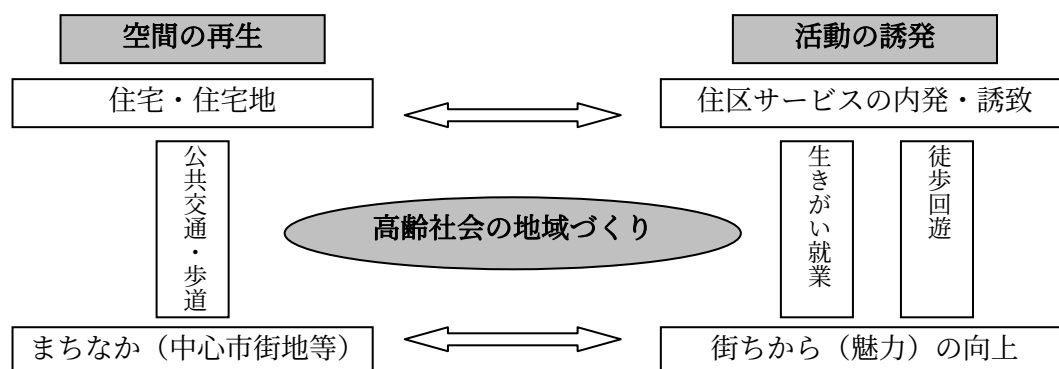
①民間参入促進の主要分野

高齢社会における地域づくりは、①空間の再生、②活動の誘発の2点が柱となりえる。

空間の再生は、「住宅・住宅地の再生」と「まちなか（中心市街地）の再生」とそれらを結ぶ「公共交通と歩道の再生」が具体柱といえよう。

活動の誘発は、「住区サービスの内発・誘致」と「歴史的に最も輝いた時代のライフスタイルにヒントを得た街ちから（魅力）の向上」とそれらに共通して必要な「生きがい就業」と「徒歩回遊」が具体柱といえる。

図表 今後の高齢社会における民間参入促進の主要分野



②居住再生の主対象エリアと再生方向

高齢社会において公共部門が民間事業者の参入を促進して空間の再生と新たな活動を誘発し、重点的に取り組む必要のある分野は、居住再生である。高齢社会における居住再生のテーマは、高齢者の定住意向や将来への不安に対応する団地等の建替促進と、徒歩圏内で生活充足を可能とするコンパクトな地域づくりを先導する、まちなか居住の推進である。

建替促進については、首都圏における都心からの距離が25～50km圏に多く見られる大規模住宅団地において、顕著な課題である。昭和40～50年代（1965～1984年）に着工された例が多く、団塊の世代を中心に一挙に入居し、現在は居住者が高齢化し、住宅の老朽化が進んでいる。しかし、一方で、基盤整備はなされ、住環境は良く、管理組合もある。

まちなか居住については、都心25km圏内の駅周辺のまちなかで顕著な課題である。用途地域は商業地域であることが多く、幅12m以上に接道する空地にマンション建設が進んでいる事例も見られる。周辺の景観、日照等を悪化させることが多い。

上記の2つの主対象エリアに共通する点は、エリアとしての再生が不可欠なこと、したがって合意形成が重要となることである。

民間事業者にとっては、エリアとしての合意形成と需要集約は、要する時間が不透明なために参入困難である。この点は公共的なインセンティブ導入が重要となる。

図表 居住再生の主要対象エリアと再生方向

	主要対象エリア	問題点	再生方向
郊外団地 (住居系用途地域)	内陸団地	○居住者の高齢化 ○住宅の老朽化 ○生活サービス購入先の遠隔化	□建替等に向けた合意形成とマスタープラン作成 □センター地区のサービス拠点化と高齢者就業機会の創出
	駅周辺団地	○商業立地規制用途地域 ○一団地認定	□居住年齢層の多様化に向けた住宅の建て方・所有関係等の多様化
まちなか居住 (商業系用途地域)	沿道マンションスプロール地	○無秩序な沿道マンション建設 ○日照等居住環境悪化	□地区計画等による環境規制 □ダウンゾーニング
	駅前衰退地	○高層マンション建設 ○回遊空間の未整備	□高さ規制等による景観形成 □歩行回遊空間の整備

③居住再生の課題 ―郊外団地を中心に―

1) 住戸戸数

都心 70km 圏の住宅戸数は 1,380 万戸、内 1980 年の新耐震基準以前の住宅は 430 万戸、2005 年時点で築 35 年以上の住宅は 168 万戸である。

距離帯別にみると、都心 20～40km 圏では住宅戸数 549 万戸、新耐震基準以前 167 万戸、築 35 年以上 61 万戸、都心 40～60km 圏では住宅戸数 239 万戸、新耐震基準以前 76 万戸、築 35 年以上 27 万戸である。

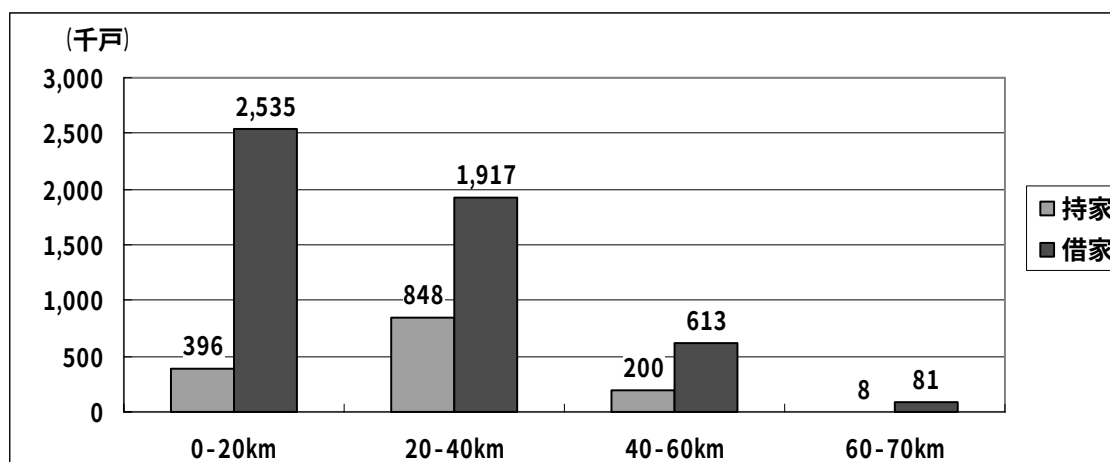
持家の共同住宅は都心 20～40km 圏で 85 万戸と最も大きいのが際立っている。借家の共同住宅は都心 0～20km 圏で 254 万戸と最も大きい。

今後の住宅の物理的な課題は、耐震補強補修・建替が主要課題の一つと言える。

そして東京圏郊外にとっては、持家共同住宅、特に団地型分譲マンションの老朽化と入居者の高齢化にどう対応するかが、近い将来の大きな課題と言える。

郊外の大規模分譲マンションは、郊外マンション需要の縮小（転売の困難化）、建替に向けた合意形成、一団地認定等の都市計画の処理の難しさ等があいまって、計画的に整備された社会資本や良好な住環境を次世代に引き継ぐことが危ぶまれるからである。

図表 共同住宅の距離帯別戸数（2003 年）



資料：総務省「平成 15 年住宅・土地統計調査」より作成

図表 都心 70km 圏内の住宅戸数

(千戸)

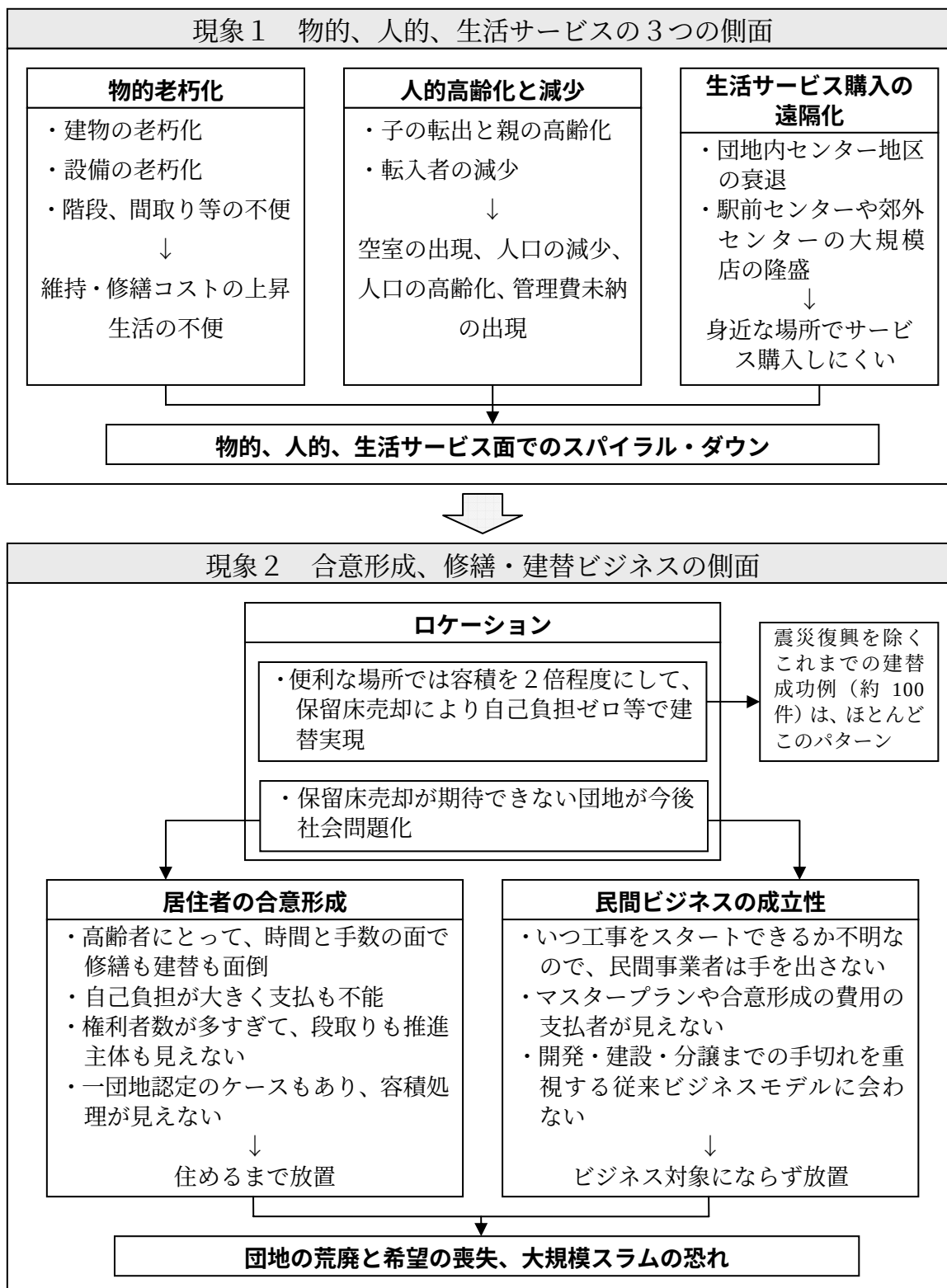
距離	建築時期 (2005年時点 築年数)	総数	専用住宅			共同住宅	
			総数	持家	借家	総数	棟数
70 キ ロ 圏 内 計	総数	13805	13438	7232	5697	7607	811
	S25年以前 (築55年以上)	214	193	159	34		
	S26年～35年 (築45～54年)	271	251	157	94		
	S36年～45年 (築35～44年)	1191	1138	595	543		
	S46年～55年 (築25～34年)	2605	2521	1626	895		
	S56年～H2年 (築15～24年)	3551	3460	1879	1581		
	H3年～12年 (築5～14年)	3961	3895	2135	1760		
	H13年～15年9月 (築2～4年)	942	929	584	345		
	不詳	1070	1050	97	444		
	共同住宅総数	7607	7586	2032	5146		
20 キ ロ	総数	5409	5242	2267	2684	3759	406
	S25年以前 (築55年以上)	74	63	47	16		
	S26年～35年 (築45～54年)	141	129	70	59		
	S36年～45年 (築35～44年)	481	454	206	248		
	S46年～55年 (築25～34年)	962	927	499	428		
	S56年～H2年 (築15～24年)	1328	1290	553	737		
	H3年～12年 (築5～14年)	1400	1374	631	743		
	H13年～15年9月 (築2～4年)	373	368	207	161		
	不詳	651	639	55	291		
	共同住宅総数	3759	3747	396	2535		
20 キ ロ 圏 内 計	総数	5491	5376	3062	2146	2906	289
	S25年以前 (築55年以上)	50	46	38	8		
	S26年～35年 (築45～54年)	74	70	46	23		
	S36年～45年 (築35～44年)	489	474	246	228		
	S46年～55年 (築25～34年)	1055	1026	709	318		
	S56年～H2年 (築15～24年)	1435	1405	801	604		
	H3年～12年 (築5～14年)	1676	1653	941	713		
	H13年～15年9月 (築2～4年)	391	387	252	135		
	不詳	320	315	29	118		
	共同住宅総数	2906	2898	848	1917		
40 キ ロ	総数	2392	2327	1536	747	848	100
	S25年以前 (築55年以上)	60	55	49	7		
	S26年～35年 (築45～54年)	40	38	29	9		
	S36年～45年 (築35～44年)	173	165	108	56		
	S46年～55年 (築25～34年)	484	469	341	128		
	S56年～H2年 (築15～24年)	656	639	431	209		
	H3年～12年 (築5～14年)	737	724	461	263		
	H13年～15年9月 (築2～4年)	153	150	107	43		
	不詳	89	87	11	32		
	共同住宅総数	848	846	200	613		
60 キ ロ	総数	514	493	367	120	94	16
	S25年以前 (築55年以上)	30	28	26	2		
	S26年～35年 (築45～54年)	16	15	12	3		
	S36年～45年 (築35～44年)	49	46	35	11		
	S46年～55年 (築25～34年)	104	99	78	21		
	S56年～H2年 (築15～24年)	132	127	95	32		
	H3年～12年 (築5～14年)	148	144	102	42		
	H13年～15年9月 (築2～4年)	25	24	18	6		
	不詳	11	10	2	3		
	共同住宅総数	94	94	8	81		

資料：総務省「平成 15 年住宅・土地統計調査」より作成

2) 郊外団地の問題点

典型例としての郊外団地の問題点は次に集約できる。

図表 郊外団地の現象と問題点



3) 郊外団地再生のための課題

これまで、マンションや団地の建替事例は、阪神淡路大震災の建替で約 100 事例、他で約 100 事例ある。後者の事例のほとんどが、容積率を 2 倍以上にして保留床を売却して資金調達するもので、事業手法は任意等価交換手法が主流である。これらの手法はマンション取得需要のある好立地物件であって、郊外団地では適用が難しい手法である。

したがって現状では、郊外団地の再生は手つかずと言える。

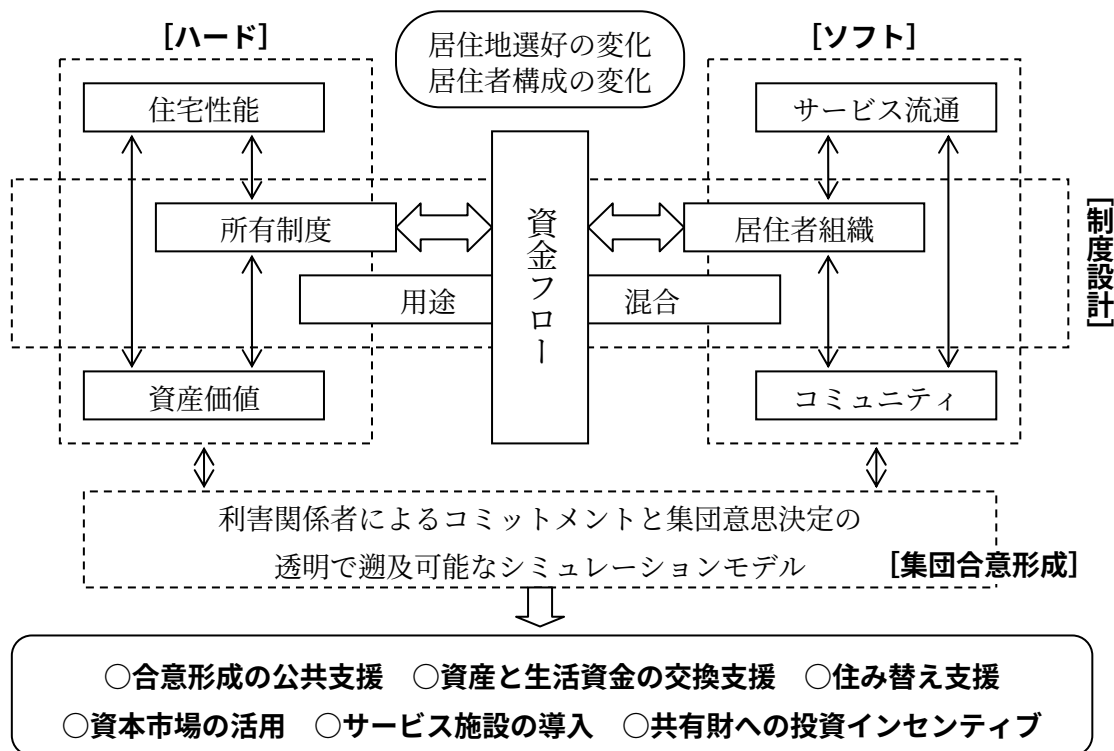
団地建替の場合には、具体的に次のように課題を整理できる。

図表 郊外団地（分譲共同住宅）の建替の課題

民間事業者にとって	居住者にとって
・合意形成の見込みがつかないので、事業のスタートが見えない。 ・事業者を選定されるプロセスが見えない。 ・事業がスタートしたとしても、住戸選定の調整が大変。	・年齢、資金力、付き合いが多様で、建替派、放置派、様子見派と分かれてまとまらない。 ・保留床売却の見込みが薄いので、自己資金割合が増える。
・管理規約に建て替えの規定がない。 (修繕積立金を建て替えに投入する規定がない。) ・一団地認定の場合、一棟ごとの建替がしにくい。	

これらを一般化すると次の課題連鎖となる。

図表 団地再生等共同住宅再生の事業フレーム構築に向けた課題連鎖と解決スキーム例



現状において郊外団地の将来シナリオを想定すると、下記のようにイメージできる。

シナリオAは住宅地としての再生、シナリオBは職住複合地としての再生、シナリオCは滅失であり、政策的に誘導することが期待されるのは、A-2 または B-1 と考えられる。

図表 大都市圏郊外大規模集合住宅団地の将来シナリオ

	将来 イメージ	I 将来状態	II 住宅需要の背景	III 経過措置政策例	IV その後の政策例
シナリオA 住宅団地	A-1 超高層団地	全戸が超高層住宅となる。職住分離。	田園高層タワーマンション需要が活発となり、保留床が売れる。 (都市圏での超高層マンションの郊外スプロール)	・土地及び住宅の法人所有制(入居出资方式)または賃貸方式の導入	地区経営主体の新設による自治地区
	A-2 高・中・低層住宅	現有集合住宅の一部が建替され、他が戸建住宅地となる。職住分離。	住宅タイプの選択供給が広がり、3世代の隣居や近居が増える。	・転出者住宅の独占買取主体の選定制の導入	
シナリオB 新都市	B-1 田園都市	全戸が戸建住宅となり、職住分離または一部職住近接の郊外田園都市となる。	都市圏の都心と郊外で住替が活発となり、宅地が売れる。 (都市圏での注目エリア)	・土地の法人所有制の導入	
	B-2 ミニ核都市	業務、商業、居住の複合ミニ都市となる。	全国あるいは世界から立地・転入が活発となり、コンパクトな複合ミニ都市需要が拡大する。 (全国、アジアでの注目エリア)	・経済自由特区の導入	
シナリオC 滅失	C-1 全部滅失	全戸が放棄され、団地が廃墟となる。	利便性の良い場所に居住地選好され、郊外は選択されない。 (都市圏での放棄エリア)	・レッセフェール(自由放任主義)または転出促進	・農地、公園、森林等への転換 ・放置
	C-2 一部滅失	一部が補修・修繕により居住され、他が放棄され廃墟となる。	同上の中で、ローコスト住宅の需要が残る。 (都市圏でのスラムエリア)	・修復棟と滅失棟との選別	・滅失エリアの農地、公園、森林等への転換

参考 1 諏訪町住宅（新宿区高田馬場）の建替事例

当事例は、好立地の団地で権利者が費用負担をしないで従前と等面積の住宅を取得した例であり、住宅需要の見込める場所では参考となる。

（１）建替事業の概要

1. 既存建物の状況

- （１）所在地：東京都新宿区高田馬場 1－5－20
- （２）敷地面積：3,884.45 m²（1,175.04 坪）
- （３）用途地域：第一種中高層地域 建蔽率 60% 容積率 300%（一部商業地域 3%含む）
- （４）既存建物：1号棟 4階建て 24戸 1,221.60 m²（369.53 坪）
2号棟 3階建て 18戸 916.20 m²（277.15 坪）
3号棟 3階建て 18戸 916.20 m²（277.15 坪）
- （５）住戸規模：全戸 44.09 m²（13.33 坪）

2. 再建マンションの計画概要

- （１）構造規模：鉄筋コンクリート造 地下1階・地上5階
- （２）延床面積：6,619.94 m²（2,002.53 坪）
- （３）容積消化率：約 170%
- （４）住戸数：96戸
- （５）住戸タイプ：29タイプ（34.40 m²～102.64 m²）
- （６）施工予定：平成16年1月～平成17年7月予定
- （７）その他：還元率 約 100%
（権利者が費用負担なく取得できる床面積の以前の面積に対する割合）

※コンサルティング 東京都住宅供給公社 地域整備課

※事業協力者（参加組合員予定者） 旭化成株式会社

（２）具体的検討経過

平成2年	隣接地を所有する建設会社より共同建替の提案を受けるが、賛同を得られず中断。
平成3年	前年の提案を契機に「諏訪町住宅を考える会」発足。新宿区から「街づくり相談員」の派遣を受け、建替問題の検討が再開。同会はその後「建替推進委員会」、「建替委員会」へと継承され現在に至る。
平成9年	10月に「全面改修」「建替」をめぐり全員投票を実施し、総数60票中建替希望が50票となり、建替に向け検討が本格化。
平成12年	東京都住宅供給公社とコンサルタント契約を締結。
平成13年	ほとんどの権利が公社に留保されたままの状態を解決するために、全員に繰り上げ償還を呼びかけ、ほぼ全員が区分所有者となる。
平成14年	3月末に、事業協力者コンペを実施し、デベロッパー数社が参加した。5月に、旭化成を事業協力者として選定。 事業協力者選定後は、区分所有者・公社・旭化成の3者が一体となってプランの検討や問題点の整理を行い、全員合意を目指して建替決議までの1年の間に、43回の建替委員会、22回の全体集会を行い、事業協力者と区分所有者全員との個別の面談も3回行うなど、辛抱強い合意形成の努力を続けた。再建築後の建物には、法人所有者を除く約90%以上の権利者が再入居することとなり、最終的には29タイプの住戸プランで再入居者の住戸選定まで決定した上で、決議を迎えることとなった。
平成15年	5月25日 建替決議成立。（実質的な全員合意）

資料：旭化成公表資料

参考2 全国のマンション建替事例

マンション建替の成功事例のほとんどは、容積を2倍以上にして保留床を売却し、権利者の負担を小さくすることが可能な好立地の案件である。

阪神・淡路大震災による被災マンションの再建事例を除くと、築後年数の経過に伴う老朽マンションの建替実現例は、平成14年現在、全国で80件あまりが報告されています。建替の事業手法は、全員合意に基づく任意建替が大半を占めており、そのほとんどは等価交換方式によるものです。建替後の容積が大幅に上昇していることが分かります。

図表 既往の建替実現事例リスト

(各項目の左欄：建替え前 右欄：建替え後)

事例	所在地	建設	建替え	事業手法	棟数		住戸数		容積率充足比		容積倍
1	東京都渋谷区宇田川町	S31	S50	任意等価交換	3	1	90	273	0.23	1.00	4.34
2	東京都港区三田	S3	S53	任意等価交換	2	1	68	329			
3	東京都渋谷区恵比寿	S28	S58	任意等価交換	2	1	24	79	0.16	0.80	4.90
4	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S35	S59	任意等価交換	2	1	12	29	0.21	0.98	4.56
5	東京都目黒区目黒	S33	S61	任意等価交換	3	1	68	99	0.35	0.99	2.81
6	東京都新宿区北新宿	S33	S61	任意譲渡方式	1	1	24	23	0.63	0.88	1.40
7	兵庫県芦屋市松浜町	S33	S62	任意等価交換	6	1	104	199	0.26	0.96	3.66
8	北海道札幌市中央区	S42	S62	任意等価交換	1	1	24	48	0.33	0.99	3.00
9	東京都中野区東中野	S32	S62	任意等価交換	3	1	60	81	0.39	0.98	2.55
10	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S33	S63	任意等価交換	4	2	72	123	0.27	0.99	3.67
11	北海道札幌市中央区	S42	H1	任意等価交換	1	1	16	27	0.41	0.99	2.41
12	大阪市阿倍野区北畠	S32	H1	任意等価交換	1	1	18	31	0.52	1.00	1.94
13	東京都大田区山王	S33	H1	任意等価交換	4	1	105	132	0.35	1.00	2.84
14	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S30	H1	任意等価交換	2	1	42	87	0.22	0.98	4.41
15	神奈川県横浜市港北区	S43	H1	任意等価交換	1	1	18	30	0.60	0.99	1.65
16	兵庫県芦屋市翠ヶ丘町	S32	H2	任意等価交換	4	1	64	91	0.35	1.00	2.83
17	東京都目黒区押上	T15	H2	再開発事業	6	1	102	165	0.31	0.99	3.47
18	兵庫県西宮市小松西町	S33	H2	任意等価交換	1	1	16	32	0.35	0.98	2.79
19	兵庫県西宮市小松西町	S33	H3	任意等価交換	1	1	24	41	0.36	0.98	2.74
20	兵庫県芦屋市楠木町	S38	H3	任意等価交換	2	1	56	80	0.56	0.99	1.79
21	神奈川県相模原市	S38	H3	任意等価交換	3	1	72	122	0.38	1.00	2.62
22	東京都港区三田	S33	H3	任意等価交換	2	1	33	50	0.24	0.85	3.58
23	北海道札幌市真駒内南町	S42	H4	任意等価交換	2	1	24	50	0.27	1.00	3.65
24	東京都品川区東大井	S30	H4	任意等価交換	1	1	16	27	0.35	1.00	2.86
25	東京都新宿区西早稲田	S30	H4	任意等価交換	4	1	80	138			
26	東京都渋谷区代々木	S32	H4	任意等価交換	1	4	62	69	0.45	0.99	2.23
27	東京都渋谷区広尾	S34	H4	任意等価交換	2	1	32	36	0.45	1.00	2.23
28	東京都世田谷区用賀	S33	H5	任意等価交換	8	2	56	71	0.27	0.62	3.13
29	茨城県古河市北町	S45	H5	任意等価交換	3	1	64	164	0.30	0.99	3.28
30	神奈川県鎌倉市由比ガ浜	S33	H5	任意等価交換	4	1	114	141	0.27	0.84	3.12
31	大阪府住吉区	S42	H5	任意等価交換	2	1	28	50	0.60	1.38	2.30
32	神奈川県相模原市	S44	H5	任意等価交換	3	1	48	80	0.21	1.00	4.85
33	愛知県名古屋市中昭和区	S31・	H5	任意自主再建	3	1	25	25	0.69	0.88	1.27
34	東京都文京区目白台	S33	H5	任意等価交換	1	1	30	49	0.26	1.18	4.60
35	東京都世田谷区桜丘	S33	H5	任意等価交換	15	1	156	226	0.30	1.00	3.32

事例	所在地	建設	建替え	事業手法	棟数		住戸数		容積率充足比		容積倍
36	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S35	H6	任意等価交換	2	1	40	76			
37	札幌市中央区	S29	H6	任意等価交換	6	3	136	166	0.38	1.00	2.66
38	東京都江東区住吉・毛利	T15	H6	再開発事業	18	3	315	547	0.25	1.00	3.99
39	大阪府豊中市蛍池南町	S32	H7	任意等価交換	1	1	12	32	0.26	1.00	3.79
40	札幌市南区真駒内南町	S43	H7	任意等価交換	2	1	48	87	0.30	0.91	3.00
41	東京都板橋区小豆沢	S32	H7	任意等価交換	6	1	135	271	0.35	1.47	4.25
42	兵庫県芦屋市岩園町		H8	任意等価交換	2	1	50	68			
43	東京都墨田区横川	S2	H8	再開発事業	6	1	191	282	0.38	1.38	3.60
44	岡山県岡山市	S32	H8	任意等価交換	18	1	116	59	0.21	1.00	4.74
45	大阪市阿倍野区帝塚山	S42	H9	任意等価交換	2	1	68	90	0.64	0.92	1.51
46	大阪府平野区喜連	S42	H9	任意等価交換	2	1	64	123	0.40	1.00	2.48
47	札幌市南区真駒内南町	S42	H9	任意等価交換	1	1	24	35	0.30	0.85	2.79
48	大阪府豊中市蛍池南町	S32	H9	任意等価交換	3	2	72	132	0.39	0.98	2.48
49	東京都江東区大島	S32	H9	任意等価交換	14	3	320	644	0.24	0.89	3.68
50	東京都中央区	S32	H9	任意等価交換	7	1	359	624			
51	福岡県福岡市城南区	S32	H10	任意等価交換	7	3	168	201	0.47	0.99	2.10
52	東京都板橋区		H10	任意等価交換	2	1		55			
53	大阪府吹田市千里山虹丘	S33	H10	任意等価交換	7	1	50	112			
54	広島市西区鈴が台	S45	H10	任意等価交換	1	1	16	33	0.38	1.00	2.66
55	北海道札幌市	S33	H10	任意等価交換	1	1	85	49	0.91	1.13	1.14
56	愛知県名古屋市中区	S41	H10	任意等価交換	1	1	24	33	0.36	0.82	2.28
57	東京都港区赤坂	S34	H11	任意等価交換	2	1	60	110			3.00
58	東京都大田区久が原	S32	H11	任意等価交換	12	3	256	447	0.28	0.82	2.97
59	東京都板橋区	S50	H11	任意譲渡方式	1	1	40	33			
60	大阪府豊中市蛍池南町	S32	H11	任意等価交換	4	1	24	57	0.17	0.93	5.61
61	大阪市天王寺区堂ヶ芝	S40	H11	任意等価交換	1	1	16	27			
62	大阪府豊中市新千里西町	S45	H11	任意等価交換	5	3	150	263	0.46	0.97	2.12
63	神奈川県川崎市	S39	H11	任意等価交換	1	2	24	226	0.38	1.67	4.38
64	大阪府豊中市曾根東町	S31	H11	任意等価交換	10	6	96	122	0.31	0.86	2.77
65	神戸市東灘区住吉町	S33	H12	任意等価交換	2	1	32	64	0.38	0.97	3.18
66	兵庫県西宮市甲子園	S33	H12	任意等価交換	2	1	24	37	0.48	0.95	1.86
67	大阪市住吉区大領	S43	H12	任意等価交換	3	1	76	122			
68	東京都渋谷区代官山	T15	H12	再開発事業	36	5	327	501	0.24	1.50	6.34
69	長崎市	S46	H12	任意等価交換	2	1	20	43	0.33	1.21	3.70
70	大阪府吹田市千里山星が丘	S33	H12	任意等価交換	21	1	15	41		1.33	
71	東京都杉並区高井戸西	S32	H13	任意等価交換	5	2	112	188	0.33	0.99	3.05
72	東京都荒川区東日暮里	S4	H13	再開発事業	3	1	95	250	0.29	1.24	4.35
73	東京都中央区月島	S29	H13	任意等価交換	1	1	30	126	0.65	1.12	1.71
74	名古屋市千種区千代田橋	S42	H14	任意等価交換	3	2	90	142	0.44	0.93	2.10
75	東京都板橋区		H14	任意等価交換	1	1	54	120			
76	横浜市旭区白根	S41	H14	任意等価交換	2	1	32	42	0.45	1.00	2.24
77	東京都江東区古石場	T11	H14	再開発事業	5	1	123	304	0.33	1.42	4.30
78	熱海市	S34	H15	任意等価交換	3	1	42	69			
79	大阪市住吉区北畠	S42	H15	任意等価交換	2	1	54	65	0.55	0.87	1.58
80	東京都江東区	S2	H15	再開発事業	16	3	510	738	0.28	1.34	4.73
81	東京都江東区	S2	H15	再開発事業	4	1	150	294	0.37	1.91	5.19

資料：市街地再開発協会

参考3 団地再生の合意形成プロセスの枠組

(1) 合意形成における時間とステージの管理（本調査提案）

① ステージ

手戻りを許容しつつも減らすには、初期段階で不安の対象とその原因を特定し、具体像をみんなで共有する必要がある。

複数の選択肢（建替、修繕、補修）を混合するのは、今後の課題である。

図表 団地再生における合意形成のステージ

時間	第1	第2	第3	第4	第5	第6
私的ステージ	発意	構想	計画	計画	実施	実施
公的ステージ	準備	決議1	決議2	決議3	工事	入居
成果	準備委員会設置	建替推進決議	事業協力者選定	建替決議	建替組合設立 着工	完成入居
中心主体 (正統性)	任意住民	準備委員会	同左	同左	組合	組合
支援1 (中立性)			民間・公的コンサルタント			
支援2 (事業性)				建設事業者		

② 居住者の目標像、役割、ルールに関する実践例

今後、上記のステージにわたって、次の課題説明が期待される。

1. 目標像と役割とルールがどのように生成され変化するか？
2. 環境条件がどういう影響を与えるか？

図表 居住者の役割、ルール、そして環境条件に関する実践例の解明課題

役割について	個人の役割と組織の役割と組織の中の個人の役割があり得る。 賛成派の個人が集まって勉強会という任意の組織をつくる。この任意の組織が管理組合で認定されて正式の準備委員会→建替組合へと発展する。 この正式化と発展のプロセスにおいて、居住者個人はどういう役割を持ち、どういうルールを共有するかが課題となる。 建替マニュアルは、検討の段階と手順を明示することで、より明示的で公開的で民主的な検討の期待を与えるが、役割獲得のプロセスは今後の課題である。
ルールについて	区分所有法、建替円滑化法に基づく手続きルールはある。 一方、具体の発意者、賛同者、推進者、調整者、反対者は個人レベルと組織の成員レベルにおいて、どういう目標像を共有し、どういう役割をなぜ獲得し、ルールがどのように生成変化するかの実践パターンが求められる。
環境条件について	築年数、容積充足率、保留床の必要性、補助制度、公的な相談サポート、一団地認定の処理方法等が環境条件と考えられる。

(2) 団地の建替関連資料

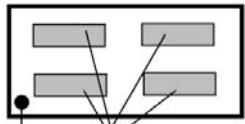
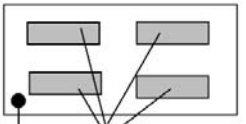
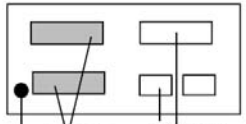
団地は全棟が区分所有マンションの場合、区分所有マンションや賃貸マンションや一戸建て住宅が複合している場合、管理が全棟一括や各棟ごとの場合等で、建替の方法が異なる。この点に関する参考資料を以下に引用する。

平成 14 年 12 月の区分所有法改正において、団地の建替えについて、第 69 条「団地内の建物の建替え承認決議」と第 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」が新設されました。(平成 15 年 6 月までに施行される予定です。)

数棟の建物の全部または一部が専有部分のある建物で、かつその数棟が敷地を共有する団地においては、各棟の建替えは 1 棟毎に判断します。専有部分のある建物（区分所有のマンション）である場合は、その建替え決議またはその区分所有者の全員の同意があること、専有部分のある建物以外の建物（賃貸共同住宅や一戸建て住宅など）の場合は、その所有者の同意があることが必要となります。ただしこの場合、1 棟の判断のみで建替えを行うことはできません。敷地を共有している以上、敷地共有者の一定の同意が必要となります。第 69 条「団地内の建物の建替え承認決議」にその手続きが規定されています。敷地共有者である団地内建物の所有者で構成される団体（団地建物所有者の団体）の集会において、議決権（「土地の持分割合」であることに注意が必要です。）の 4 分の 3 以上の多数による承認決議を必要とします。このように、敷地を共有する団地の建替えは、1 棟毎に建替えを決定することが基本となります。

ただし、団地内建物の全部が専有部分のある建物（区分所有のマンション）で、その敷地が区分所有者全員の共有にある場合で、かつ、各棟を団地全体での一括管理の対象としている（第 68 条の規定により第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約が定められている）団地については、団地全体で団地の一括建替えを行うことができる特例が設けられています。第 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」にその手続きが規定されています。団地の集会において、当該団地内建物の全ての区分所有者及び議決権（敷地の持分割合）の各 5 分の 4 以上の多数で、団地内建物全部を一括して取り壊し、新たな建物を建築することができます。ただし、一括建替え決議において、各棟ごとに、それぞれのその区分所有者及び議決権（38 条に規定する割合）の各 3 分の 2 以上の賛成があることが条件となります。

図表 団地のタイプ別建替の考え方

団地のタイプ	・全棟が区分所有マンション ・全棟で敷地共有 ・団地全体で一括管理	・全棟が区分所有マンション ・全棟で敷地共有 ・各区分所有マンションについては各棟がそれぞれ管理	・区分所有マンションと賃貸住棟や一戸建てが敷地を共有
	 全棟が区分所有マンション 各棟も団地全体で一括管理 全棟で敷地を共有	 全棟が区分所有マンション 各棟は棟毎に個別管理 全棟で敷地を共有	 区分所有マンション 賃貸住棟や一戸建て住宅 全棟で敷地を共有
建替への考え方	二つの方法が可能 ① 1 棟毎の建替え判断+3/4 以上の団地の承認決議<第 69 条> ② 団地全体の一括建替え決議(団地全体の 4/5+各棟の 2/3 以上の賛成<第 70 条>)	一つの方法のみ ① 1 棟毎の建替え判断+3/4 以上の団地の承認決議<第 69 条> ※第 70 条に基づく団地の一括建替え決議は不可	一つの方法のみ ① 1 棟毎の建替え判断+3/4 以上の団地の承認決議<第 69 条> ※第 70 条に基づく団地の一括建替え決議は不可

資料：全国市街地再開発協会 HP

(3) マンション建替に関する支援制度

図表 マンション建替に関する支援制度

優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ)	対象となるマンション建替の要件	対象	補助率	供給方式
敷地の共同化による建築物整備、マンションの建替等について、共用通行部分等の整備に対し助成することにより、市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資する。	・地域：三大都市圏、中心市街地等 ・地区面積：マンション建替え円滑化法に基づき建替えで平成15～19年度に着手したもののについては概ね300㎡以上、それ以外は概ね1000㎡以上（三大都市圏は概ね500㎡以上） （注）地区面積：敷地面積＋前面道路の中心までの面積 ・空地面積：マンション建替え円滑化法に基づき建替えで平成15～19年度に着手したものは適用無し、それ以外は法定空地率＋20％以上 ・耐用年数（47年）の1/2を経過 ・地上階数3階以上、耐火または準耐火建築物 ・住宅の規模：1戸当たり50㎡以上（単身の場合は25㎡以上）等	(1) 調査設計計画費 ・事業計画作成費 ・地盤調査費 ・建築設計費 (マンション建替え円滑化法に基づき建替えを前提に平成15～19年度に着手したものにあっては明確な反対者が1/5未満である場合に、それ以外については決議等である場合4/5以上の場合に、建替え決議（区分所有法62条）前であっても補助が可能。） (2) 土地整備費 ・建築物除却費 ・整地費 ・補償費等（移転費、仮住居費を含む） (3) 共同施設整備費 ・空地等整備費 ・給排水施設、電気施設、ガス供給施設、ごみ処理施設等の供給処理施設 ・廊下、階段、エレベーター等の共用通行部分、公共用通路整備費等	国1/3、公共団体1/3 (工事費に係る補助は、国と公共団体の合計で全体の工事費の15～20％程度となる。)	
都市再生住宅制度(従前居住者用住宅に対する補助制度) マンション建替事業、市街地再開発事業等の施行により住宅に困窮することとなる従前居住者のために住宅を供給する制度。	マンション建替え円滑化法に規定するマンション建替事業で以下の要件を満たすものまたは同法に基づき建替えの勧告を受けたマンションの建替え ・地域：平成15～19年度に着手したもののについては、優良建築物等整備事業マンション建替えタイプの対象地域、それ以外は都市再開発法に基づき再開発を進めるべきとされた市街地（1号市街地等） ・地区面積：平成15～19年度に着手したもののについては300㎡以上、それ以外は1500㎡以上 （注）地区面積：敷地面積＋前面道路の中心までの面積 ・従前住宅戸数：平成15～19年度に着手したものは10戸以上、それ以外は50戸以上 ・耐用年数（47年）の2/3を経過		(1) 民間建設・管理方式及び民間住宅借上方式 ・共同施設整備費補助 国1/3、公共団体1/3 ・家賃対策補助 国1/2、公共団体1/2 (2) 直接建設方式 ・建設費補助 国1/2 ・家賃対策補助 国1/2	(1) 民間建設・管理方式 民間が建設し、民間が管理することにより供給する方式 (2) 民間住宅借上方式 地方公共団体が民間住宅を借り上げることににより供給する方式 (3) 直接建設方式 地方公共団体が直接建設を行うことにより供給する方式

	対象となるマンション建替えの要件	対象	条件	その他
住宅金融公庫 の都市居住再 生融資	- 敷地面積：マンション建替え円滑化法に基 づく建替えで平成15～19年度に着手 したものにについては300㎡以上、それ以 外は500㎡以上（三大都市圏300㎡以 上） - 空地面積：マンション建替え円滑化法に基 づく建替えで平成15～19年度に着手 したものにについては適用無し、それ以外は 法定空地率＋10％以上 等	(1) 組合等の事業主体 向け ①調査設計計画費 ②土地取得費 ③土地整備費（除却 費、整地費、補償 費等） ④建設費 (2) 個人向け 再建マンションの取 得費	(1) 金利 基準金利（平成15年4月16日現在 2.15％） (2) 融資額限度 実質融資率 80％ (3) 償還期間 35年以内 高齢者については死亡時一括償還制 度を利用可能（1千万円まで）	・建替え事業全体について、従前用 途の非住宅部分の建替えを含め、 一体的に融資（基準金利）するこ とが可能 ・調査設計費や、転出者の権利の買 取りなど建替え事業実施に必要な な初期資金の早期交付が可能 （1千万円まで無担保、組合再開 発促進基金による債務保証を活 用する場合は3千万円まで無担 保、無保証人）。
組合再開発促 進基金による 債務保証	マンション建替え円滑化法に規定するマン ション建替事業で以下を満たすもの ・対象地域：都市再開発法に基づき再開発を 進めるべきとされた市街地（1号市街地 等） ・地区面積：1500㎡以上 （注）地区面積：敷地面積＋前面道路の 中心までの面積 ・従前住宅戸数：50戸以上 ・耐用年数（47年）の2／3を経過	・調査設計計画費 ・土地取得費 ・土地整備費（除却費、 整地費、補償費等） ・建設費	・保証限度額 1件当り5億円（初期資金、 但しコンサル費用等は1億円）、10億円 （建設資金） ・保証期間 原則5年 ・担保設定、連帯保証人の徴求 （初期資金の場合3千万円以下は除く） ・保証料 元本残高に対し年0.3％（初期 資金）、1％（建設資金：公共団体がそ の1／2を負担することが条件）	

資料：国土交通省 HP

④居住再生の民活型スキーム

ここでは、郊外団地の建替等の際に参考となるポイントを注目される先行事例から抽出する。

1) 賃貸住宅団地の建替ケース

都市再生機構による賃貸住宅建て替えは、最も実績が多く模範的なモデルと言える。直近の事例では、旧武蔵野緑町団地（武蔵野緑町パークタウン）、旧鳩岡団地（アーバンラフレ鳩岡）などがあげられる。都市再生機構による賃貸住宅建て替えの概要は次のとおりである。

図表 都市再生機構の賃貸住宅建替事業の基本フレームの概要

スキーム	手順
①昭和 30 年代（1955～1964 年）に建築された賃貸住宅を対象 ②住市総等の補助事業で基盤整備を行う。 ③事業収支は 25～35 年で、投資財源を家賃収入と敷地の一部売却で返済 ④入居者説明から 2 年で着工し、着工から 3 年で後工区敷地を売却	①入居者説明 ②空室募集停止 ③計画策定 ④先工区の住民の後工区への移転 ⑤先工区の建替 ⑥後工区から先工区への移転 ⑦後工区の解体、敷地売却
従前・従後の諸元	

資料：都市再生機構へのインタビューにより三菱総合研究所作成

上記の建替モデルは、あくまで賃貸住宅で、かつ住宅需要の見込める場所でのケースである。しかしながら、次の点は郊外の分譲住宅団地の建替へ応用が可能と考えられる。

参考となるポイント

- ①敷地の一部を売却し、資金を回収しつつ高齢化対応施設を誘致する。
- ②入居者説明から、一部敷地売却まで 5 年と短期間で事業を終了する。
- ③都市機構という公的主体がコーディネートして居住者合意を進める。

2) コモン（共有庭）を導入して住環境とコミュニティを向上するケース

日本でも、戸建て住宅団地において、コモン（共有庭）を導入するケースが出始めている。

このコモンは、郊外団地の再生に当たって一部を戸建住宅へ転換する場合等のモデルとなり得る。

図表 コモン（共有庭）の概要

スキーム
①コモンを戸建分譲において共有庭とし、各戸が共有持ち分を得る。
②コモンは民有であり、管理は権利者が設置する管理組合が担当する。
③管理組合の規約で、共有部分の分割及び専有部分と共有部分の分割を禁止する。
④コモンの固定資産税を減免する。

上記のモデルは、兵庫県住宅供給公社が分譲した三田市のフラワータウン（本報告書巻末の参考事例 P404 を参照）で実現されている。敷地面積 13,627 m²、21 戸（戸建、敷地約 100 坪）、コモン 2,838 m² の高級住宅地である。

また固定資産税の減免はないものでもコモン導入例はわが国において徐々に始まっている。

今後、郊外の分譲住宅地の建替において次の点を応用できる。

参考となるポイント

- ①容積増に依存せず、固定資産税減免をインセンティブとし、行政の整備・管理コストを削減しつつ民間の優良開発を導入する。
- ②共同住宅団地の一部または全部を戸建住宅団地へ転換する場合に、容積割増に代わるインセンティブの一つとして、さらに住環境向上とコミュニティ形成促進の一つとして効果的と言える。

3) リバースモーゲージ♦を導入するケース

住宅資産を持っていて現金が不足している高齢者に対して、金融機関がリバースモーゲージで融資する例が再び増えている。住宅金融公庫が高齢者住宅財団と協力して実施している「高齢者向け返済特例制度」は、マンションの建替において居住高齢者（60 才以上）が利用できるものである。その概要は次のとおりである。

図表 住宅金融公庫の高齢者向け返済特例制度について

1 マンション建替等

- ・室内設備の老朽化、エレベーターが無いなどのバリアフリー化の未整備、耐震性の問題等により、古いマンションは居住性や安全性の面から大規模修繕や建替が必要である。
- ・大規模修繕や建替の大きな問題点の一つは、全体の合意形成が難しいことである。
- ・マンションの建替を推進するため、次の法律や制度がある。

①マンション建替円滑化法

②都市居住再生融資制度

③高齢者向け返済特例制度

2 マンション建替円滑化法

- ・マンション建替組合を設立することができる。
- ・権利変換手法による関係権利の円滑な移行ができる。
- ・区分所有法が改正され、マンション全体の一括建替のためには、全体と各棟それぞれで5分の4の議決が必要だったのが、全体で5分の4、各棟で3分の2の議決に緩和された。

3 都市居住者再生融資制度

- ・住宅金融公庫の融資制度である。
- ・マンションの建設費または購入価格の8割まで、公庫基準金利で融資が受けられる。
- ・最長35年の固定金利で融資が受けられる。
- ・建設前の調査設計費、建物の建設費、増床購入のための資金等事業の各段階に応じて融資が受けられる。

4 高齢者向け返済特例制度

- ・毎月の返済額は利息のみでよく、返済期限の設定はない。
- ・元金は申込者がなくなった時に相続人が支払うか、担保処分をして一括返済する。
- ・存命中の元金一括返済や一部繰上げ返済もできる。ただし、一部繰上げ返済は100

万円以上である。

- ・融資上限額は 1,000 万円である。
- ・融資金額は、融資上限額の 1,000 万円、建設後のマンション取得額、高齢者住宅財団の保証額の中で、一番低い金額が融資される。
- ・高齢者住宅財団が連帯保証人になる。
- ・制度利用条件は次のとおり
 - ①都市居住再生融資のマンション建替事業、または共同建替事業により建設される住宅であること
 - ②事業の対象となるマンションに建替前から居住していること
 - ③借入申込時に 60 歳以上であること（上限はない）
- ・申し込み手順は次のとおり
 - ①カウンセリング
 - ②簡易不動産鑑定
 - ③申し込み
 - ④融資決定
 - ⑤融資契約
 - ⑥資金受渡し
- ・カウンセリングは高齢者住宅財団が行い、無料である。目的は、高齢者向け返済特例制度を理解してもらうことで、カウンセリングというより、アドバイスに近い内容である。また、連帯保証人がいる場合は、連帯保証人もカウンセリングを受ける必要がある。
- ・簡易不動産鑑定を受け、保証限度額を決定し、高齢者住宅財団が保証限度額証明書を発行する。なお、簡易不動産鑑定には 7～10 万円に費用がかかる。
- ・他の資料で簡易不動産鑑定に代えることは、原則的にできない。ただし、マンション建替円滑化法等に基づく事業、または市街地再開発事業権利変換計画に定められる区分所有権の概算額で代えることはできる。
- ・建物と土地に住宅金融公庫の第一順位抵当権を設定する。第三者の抵当権が設定されている場合、担保権の抹消か順位変更する必要がある。

参考となるポイント

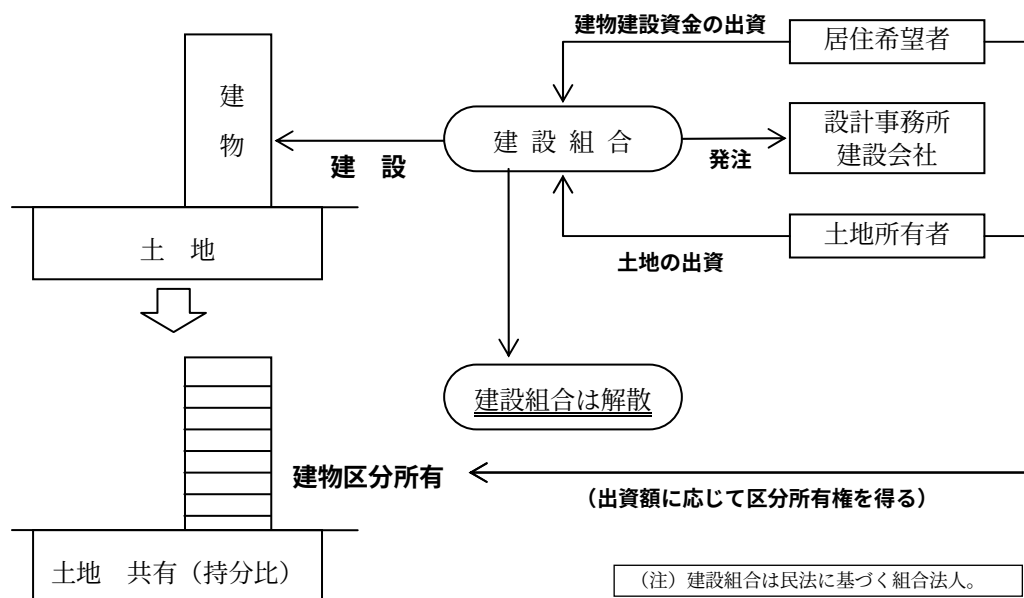
- ①高齢者マンション建替に必要な資金を得るため、建替後の取得マンションを担保に融資を得て、存命中は金利のみを返済する仕組みは、年金収入に依存する高齢者にとっても利用可能である。

4) 法人所有共同住宅を導入するケース（本調査提案）

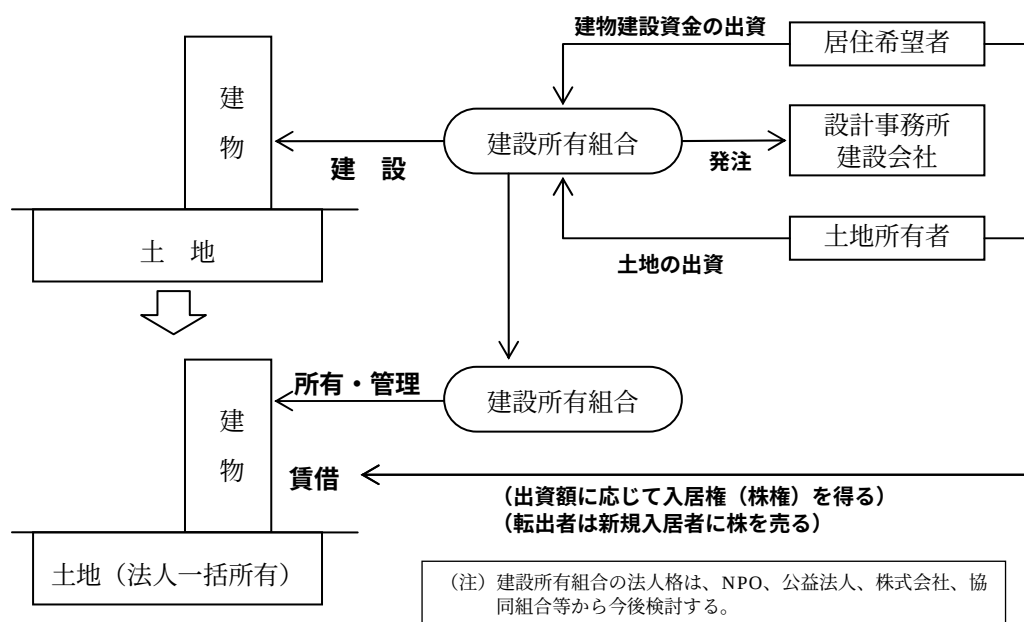
区分所有方式を超えて、入居者が所有法人に出資して法人所有方式を導入することも、今後検討に値する。

図表 コーポラティブ方式を発展させた法人所有集合住宅のイメージ

○コーポラティブ◆分譲方式（区分所有方式）（多くのコーポラティブ方式で採用されている）



○コーポラティブ賃貸方式（法人所有方式）（日本の一般住宅では存在しない）

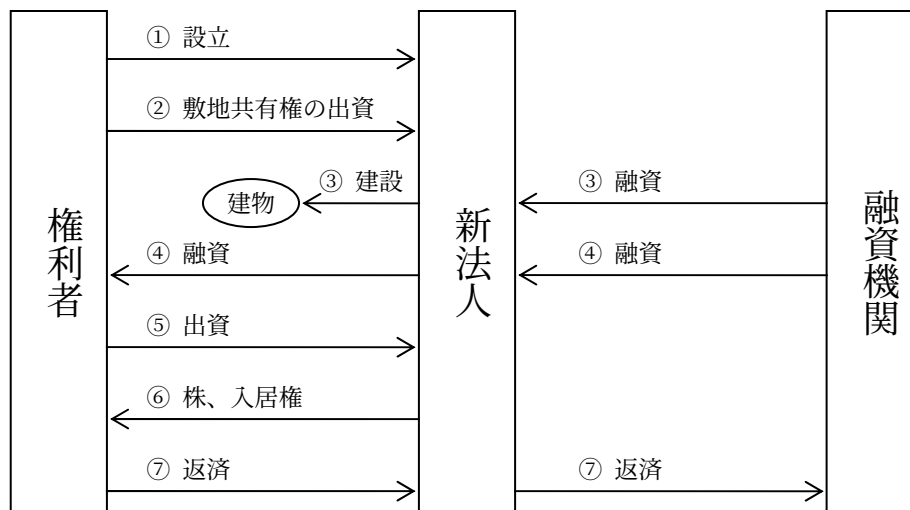


提案のポイント

○法人所有のメリット ・入居前にコミュニティーメンバーと知り合うことができる。 ・意思決定は入居者の合意を必要とするため、自ら居住者交流が高まる。 ・維持管理を一括して行うため、資産価値を保全しやすい。 ・建物の償却ができる（可能性がある）。	○法人所有のデメリット ・居住用資産の固定資産税軽減措置が適用されない。 ・銀行から融資を得られるか疑問。
---	---

図表 法人所有に基づく建替のスキームの例（本調査提案）

- ① 権利者による新法人設立
- ② 敷地共有権を権利者から新法人へ現物出資
- ③ 新法人は敷地を担保に融資を受け建設
- ④ 新法人は竣工後、必要に応じて建物を担保に融資を受け、権利者へ融資する。
- ⑤ 権利者は専用床に応じて新法人へ出資
- ⑥ 権利者は株と入居権（賃貸権）を得て、入居する。
- ⑦ 権利者は新法人に対し長期に返済し、新法人は入居者からの返済金を金融機関の返済に充てる。



注：②は長期借地もあり得る。
 ③と④は投資も一部あり得る。
 ⑦は元利返済ケースと株担保金利返済ケース（リバースモーゲージの一種）があり得る。

提案のポイント

①流通について

入居者が転居する場合は、新たな入居希望者を募り、所有法人が審査の上、株を売却する

②テナント導入について

1階～2階をテナント床とし、賃料を得て維持管理費に充当することも可能である。

③融資について

権利者は不動産ではなく、(株)を所有することになるため、銀行融資を受けにくい恐れがある。そこで新法人が融資を受け、権利者へ再融資する。

3-2 居住再生の推進

(1) 官民連携の必要性とその効果

① 居住再生プロセスに基づくインセンティブの整備

居住政策における 20 世紀型のインセンティブはインフラ補助と容積アップが中心であった。21 世紀型のインセンティブは、エリア再生のための修景・経営が主対象となり、しかも高齢社会に対応する必要から、建設段階と、その前工程とも言える合意形成段階、及び後工程とも言える新生活段階の、3 段階で新たなインセンティブが望まれる。

合意形成段階で望まれるインセンティブは、都市計画提案制度、コンサルタント費用補助、高齢者住宅ローン充実であろう。さらに、開発者負担ルールを明示し、透明性を高めることも有効である。

建設段階で望まれる追加的インセンティブは、歩道整備補助、共有公園や共有床に対する税減免、そして団地や商店街の再開発の際の仮住まいの斡旋である。

新生活段階で望まれるインセンティブは、団地のセンター地区や商店街の空店舗で個人事業者や小規模事業者を公募する手続きの支援と公共サービスを管理組合や町内会や商店街組合へアウトソーシングすることである。いわば地域サービス産業振興に向けた呼び水政策である。

図表 居住再生に必要なインセンティブ

	合意形成段階 (需要の集約)	建設段階 (インフラ補助等)	新生活段階 (仕事創出支援)
郊外団地再生	☐ 都市計画提案制度 例①地権者及びデベロッパーによる都市計画提案と手続き期間明示 ☐ コンサルタント費用の補助 例①管理組合への公的補助 ☐ 高齢者住宅ローンの充実 例①リバースモーゲージの普及 例②低利融資 ☐ 居住者出資法人所有方式創設	☐ インフラ補助 例①優良建築物等整備事業 例②共有地に対する税減免 ☐ 仮住まいの斡旋 例①集団仮住まい住居の斡旋	☐ センター地区での個人・小規模事業者の公募支援 ☐ シニアベンチャー等への公共サービスアウトソーシング
まちなか居住再生	☐ 都市計画提案制度 例①地権者及びデベロッパーによる都市計画提案と手続き期間明示 ☐ まちなかのルール形成コンサルタント費用の補助 例①地区計画コンサルタント費用の公的補助 ☐ 道路の歩道化と整備負担ルールの形成 例①整備負担金の受皿基金創設	☐ インフラ補助 例①道路事業 例②まちなかの周辺での公共駐車場の整備 例③共有地に対する税減免 ☐ パーク＆ウォークのための駐車場補助	☐ 町内会等の法人化と公共サービスアウトソーシング

②居住再生による効果

郊外団地やまちなかで人口が増加または減少せず、住宅が建替または新設され、商業・サービス業の事業者と建物が増加することは、既に基盤整備がなされた地区をゴーストタウンにしたり、地区への新たな新規投資を行うことなく、税収増加させることとなる。かつ、コンパクトエリアへの集住によって、以降の公共サービスの効率化が図れる。

また、小公園・広場・駐車場等を行政で建設管理する場合と、民間が共有して建設管理し固定資産税・都市計画税を減免する場合とを比較するならば、後者の方が行政にとっては支出が少ない。

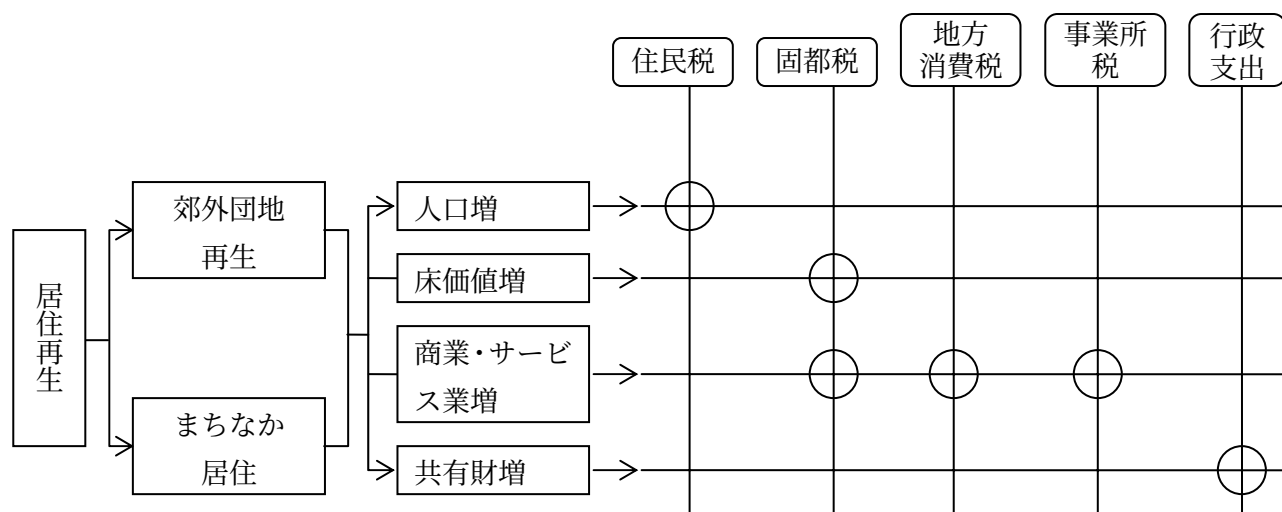
さらに、高齢者が 65 歳頃まで生きがいを持って就業できる場所を居住地に近接して創出し、公共サービスのアウトソーシング等と呼び水として事業を発展させることができるならば、域内経済に寄与できる。

なお、市内の内々転居を考慮するならば、住民税と地方消費税は市内合計では増分が少ない可能性もある。

最大の効果は、次の諸点と考えられる。

- ①建物の建替や新設による固定資産税及び都市計画税の増収
- ②コンパクトエリアへの集住による公共サービスの効率提供
- ③公共施設整備費の一部を開発者負担とすることで、税負担の縮減と公共施設利用の最大化を促進

図表 居住再生による効果



（２）郊外大規模分譲共同団地の再生スキーム

①対象団地

ここで対象とするのは、郊外に立地する大規模分譲共同住宅団地で、複数棟、数百戸の規模の大規模団地である。賃貸共同住宅団地や、都心立地の分譲共同住宅団地は建替等による再生が相対的に容易なため、政策対象のターゲットは郊外大規模分譲共同団地と言える。

図表 団地のタイプと建替等の進展状況

団地タイプ	建替等の進展状況
賃貸共同住宅団地	所有者は1人であることが多いので、所有者の意向次第で建替等が可能である。事実、都市再生機構、住宅供給公社、地方公共団体、民間オーナーは、それぞれ建替の実績を持っている。
都心小規模分譲共同住宅団地	立地条件の良い団地で、100戸程度未満の団地では、民間ベースで等価交換手法等による建替実績が多い。 ただし、立地条件が悪い郊外団地は今後の課題として残されている。
都心大規模分譲共同住宅団地	都区部において300戸を超える規模の団地建替事例があるが、いずれも戸数を1.5～2倍にして保留床を売却し、従前居住者負担がゼロに近いものである。
郊外大規模分譲共同住宅団地	合意形成、建替費用調達などの2点で大きな課題を抱えている一方、優れた住環境を持っている。しかも類似の団地が多く今後社会問題となる。

②郊外大規模分譲共同住宅団地の再生方向

団地再生にあたっては、要求性能とそれを満たす方向性を定める必要がある。

従前居住者が高齢者であること、団地内居住者の年齢層を多様化することが望まれることの2点を考慮して、次のように、要求性能と基本方向を提案する。

図表 団地再生の要求性能と基本方向

要求性能	建替等の基本方向
高齢者世帯の住宅性能を充足する	住棟にエレベーターをつける。 玄関から住戸内をバリアフリー化する。 住戸面積を都市型誘導居住水準以上とする。 (1人：37㎡、中高齢単身は43㎡、2人：55㎡)
高齢者世帯の生活サービスを充足する	日常生活に必要な食材、雑貨、衣料、美美容、医療、福祉の商業・サービス事業者を近隣センターへ導入し、徒歩でアクセス可能とする。
高齢者世帯の生きがい就業を充足する	今後、年金完全支給年齢の65才頃まで、生きがい充足と併せて就業できる場を近隣センターへ導入する。
居住者年齢層を多様化する	団地の居住年齢層を多様化するため、立地に応じた住宅需要に照らして、子育て世帯向けの戸建住宅、低層共同住宅、中層共同住宅を導入する。併せて、保育需要に照らして、保育所を導入する。この場合も、誘導居住水準以上とする。
建替資金を調達する	従前居住者の建替負担を縮減するため、次の方策を導入する。 ○近隣センターの敷地及び新規居住者住宅敷地の分譲または定期借地 ○共同公園等の固定資産税の減免 ○建替費用の補助及び低利ローン ○リバースモーゲージ

③整備手法

区分所有されている共同分譲住宅が対象であるから、各居住者が自ら発意して共同で建替をおこなうことが原則である。

行政サイドとしては、コンパクトにまとまった範囲で住環境が整備されていることを評価し、これを次世代に継承することが社会資本を有効活用する居住政策となることから、新たなインセンティブを導入する意義がある。

具体的なインセンティブは下記である。

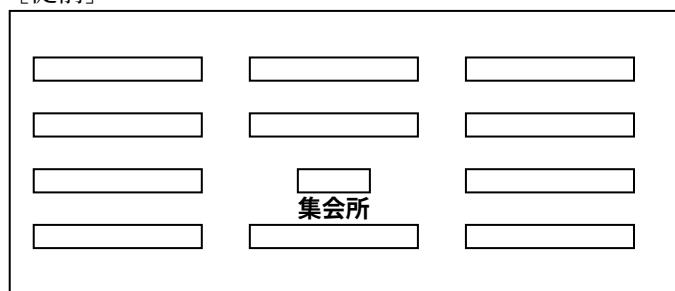
図表 団地再生の促進に有効な行政によるインセンティブ

段階	インセンティブ
合意形成段階	・管理組合規定の整備に関する相談 ・管理組合による建替推進決議にいたるまでの相談 ・建替推進決議後のコンサルタント費用の補助 ・建設事業者選定の支援 ・生活設計支援のための高齢者住宅ローンの充実
建設段階	・優良建築物等整備事業、住宅市街地総合整備事業等の補助事業採択 ・都市計画の変更（容積割増を前提にしない都市計画）、共有公園等の税減免 ・仮住まい斡旋
新生活段階	・近隣センターでの事業者募集支援 ・管理組合や自治会等への公共サービスアウトソーシング

居住者の建替費用負担を縮減するために、余剰容積がある場合、さらには現居住者の住戸面積を減らすことで余剰容積が生まれる場合には敷地を売却する。売却用途は、立地条件に照らして、共同分譲住宅、戸建て住宅、商業・サービス事業施設、福祉・保育施設等から選択する。

図表 郊外大規模分譲共同住宅団地の建替イメージ

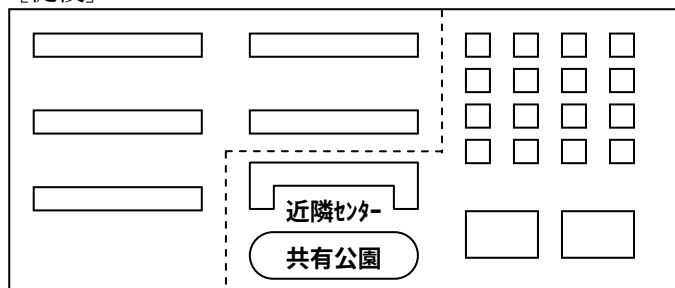
[従前]



施設	・低層棟（5階建て） - エレベーターなし 50 m²/戸 ・集会所
居住者	・現在は 50 才代～60 才代中心



[従後]



施設	・中層棟（10階建て） - エレベーターあり 55 m²/戸 ・戸建エリア ・共同住宅エリア ・センター施設
居住者	・60 才代以降 ・子育て世帯 ・3 世代世帯

(3) まちなか居住再生のスキーム

①対象地

都市の中心地では、駅徒歩圏でのマンションの新規建設が増えている。これらの場所は、駅前（商店街の中）の場合と、商店街の周辺の沿道の場合に別れる。まちなか居住の増加という点からは望ましい傾向であるが、問題は次の点に現れている。

第一の問題は、建物の高さが周辺に与える影響である。具体的には、景観、日照、採光、通風等の障害として現れる。

第二の問題は、同様のマンションが引き続いて建設され、新しいマンションが以前に建設されたマンションの日照等に影響を与える。

第三の問題は、駅前は商業地域（容積率 400%、特別の高さ規制はなし）に指定されている場合が多く、日影規制がない。したがって、道路斜線が主な規制となるが、幅員 12m以上あればほとんど自由に建設が可能となり、現状のままでは規制ができない。

第四の問題は、こうしてエリアとして住環境の悪化が止まらず、マンションスプロール（マンションの無秩序な建設）が起これ、今後の住環境改善が困難となる。

第五の問題は、歴史的資源が崩壊する点である。駅前や沿道には古くからの店舗や寺社や史跡があることがおおく、それらが、マンションスプロールによって一掃されかねない。

ここでは、郊外駅から駅徒歩圏の沿道マンションスプロール地の再生を対象とする。

②沿道マンションスプロール地の再生方向

駅徒歩圏の沿道でマンションスプロールが起これいる場合、商業地域で幅員 12m に接道していることが多い。こうした規制条件では、日影や斜線の制限はほとんどないに等しいので、マンション建設は自由に近い。

商業地域という用途地域指定の目的と実際のマンション建設多発のギャップ、既存住民の住環境悪化、引き続くマンション建設による住環境悪化連鎖が大きな問題である。

そこで地権者またはデベロッパーが自身で住環境の向上等を考え、それを実行する手段が用意されていることが重要である。今後都市計画提案制度を弾力運用し、都市計画提案者を拡大することが解決の有力手段になりえる。この視点から、次のような再生の基本方向を提案する。

図表 まちなか居住再生の要求性能と基本方向

要求性能	基本方向
既存住民の住環境を維持する	歴史的に培ってきた建築形態や居住・商業・サービスが複合した用途混合形態を尊重し、まちなかの固有性を発揮する。
既存の自然景観や歴史景観を維持する	駅周辺や街道沿いの歴史的な建物や景観や活動を尊重する。それを生かすための都市計画へ変更する。
駅周辺の商業等の活性化に寄与する	駅前の商業と街道沿いの商業では性格が異なるから、車アクセスを可能とし、加えて居住者に安全な歩道を確保する。
居住者年齢層を多様化する	駅周辺の居住年齢層を多様化するため、適切な土地利用コントロール・持家と賃貸との複合、住戸面積の多様化を促進する。
地権者の発意を誘導する	都市計画提案制度の運用を弾力化し、地権者またはデベロッパーに提案資格を認め、地権者参加型の土地利用コントロールを促進する。

③整備手法

現行の都市計画指定では問題に対処できないため、都市計画提案制度を活用する。地権者や民間デベロッパーが積極的に提案者となることが期待される。なお、現行では地権者が提案者となりえる地域が一般であるが、まちづくり3法の改正により今後デベロッパーも提案者となりえることが期待される。

行政サイドとしては、駅と街道の有効利用、まち固有の歴史、駅周辺のコンパクトにまとまった範囲での住環境整備の必要性を重視したまちなか居住を実現するため、新たなインセンティブを導入する意義がある。具体的なインセンティブは下記である。

図表 まちなか再生に期待されるインセンティブ

段階	インセンティブ
合意形成段階	・地権者による勉強会支援 ・デベロッパー等に対し提案の呼びかけ ・都市計画提案の資格を地権者またはデベロッパーに付与 —容積割増を前提にしない都市計画、特にダウンゾーニングを推奨するため、公共事業の優先実施や共有公園等の税減免を導入 —ダウンゾーニングとしては商業地域 400%から近隣商業地域 200%等へ
建設段階	・都市計画の変更 —明示された期間内で（例えば6ヶ月内で）の迅速な手続き —地区計画による高さ制限、地区施設と税減免、セットバック ・まちづくり交付金等の活用による、歩行回遊空間の整備 ・セットバック等による共同駐車場整備等の推進
新生活段階	・町内会等への公共サービスアウトソーシング ・歴史資源を活用し、回遊と集客のための商店街等への助成

3-3 住区サービスの展開

(1) 居住地において居住者の活動を誘発する方向

高齢社会において居住地は、昼間人口の増大によって居住に加えて就業や地域交流の場となることが期待される。言い換えれば、居住地において、基礎的な消費、生産そして住民交流が拡大することが期待される。

戦後の日本の都市開発は住宅の量的供給促進という重要課題に多大な貢献をしたが、今後は住宅に加えて居住地での生活サービスの充足が政策課題となつてこよう。

そこで英米と日本の地域づくりの違いに注目してみると、日本では①住区サービス主体がないこと、②地区共有財産とそれを管理する主体が少ないことの2つの違いを抽出できる。この違いは日本の地域に次の特徴をもたらしている。

- ①住宅、公園、道路、商業施設等の物的な豊かさに関しては、建設段階で目標とされるが、その後の住民生活に関する目標とサービス体制は、個人または公共団体の問題とされる。
- ②財産は、個人、企業または公共団体のいずれかに帰属するとみなされる。ただし、団地の共有財産の考え方は今後のヒントである。(建物の区分所有等に関する法律)
- ③建設段階で、地価上昇利益を個人と地区に配分する仕組みが区画整理に存在するが、その後の維持管理段階では地価上昇利益は個人のみへ帰着する。ただし、固定資産税を通じて、自治体にも一部帰着する。
- ④生活を営む場としての地区の目標像が住民によって形成・実現されにくい。

今後、団地の建替やまちなか居住を促進する際に、住区サービス主体の形成を推進することは、高齢者にとって身近でかつなじみのある生活充足拠点の形成につながり、そして公共サービスの負担・供給や市場における新たな財・サービスの供給体制の創出にもつながると期待される。

そこで、居住地において、次のような住区サービスの促進を図ることを提案する。

図表 居住地における住区サービスの展開方策

	主体形成	空間整備
生活サービスの提供	☐ 居住者参加型 —個人事業主 —共同出資事業主 ☐ 地産地消型 —農家の直販所 —住民リサイクル市 ☐ 他の事業主誘致型 ☐ 全国的なネットワーク型	☐ 近隣センター、まちなか —空き店舗活用(チャレンジショップや土地・建物の一時使用) —集会所、小中学校活用 ☐ 住宅地 —コモン(共有地)の形成
就業の場の創出		
地域交流の促進		
総合的な仕組み創出		

（２）居住者参加型の住区サービス事業の展開手法

住区サービスを展開するには、例えば２つのアプローチが考えられる。

A：既存施設の再利用等によって、既存の個人や地域事業者に新しい活動の場を提供することで住区サービスを展開する。チャレンジショップなどへの積極的な参画を促進する。

B：住民等が参加する新しい法人を設立し、当法人が住区サービスを展開する。

図表 既存施設の再利用等による住区サービス事業の展開手法（アプローチ A）

方式	概要	事例
タイムシェア方式	住民の得意技を持ち寄り、一つの場所で交替でサービスを提供する。場所の管理主体が必要となるが、住民が参加する主体、他の主体等多様な方式がありえる。	NPO が商店街の空き店舗を低廉で借り、シェフを募り交代で料理を提供する。各シェフは担当日は自分で食材、食器、飾りつけ、料理、営業を担当し、売上の一定割合を NPO へ支払う。
共有スペースシェア方式	SOHO 向けレンタルスペースに見られるように、会議室や受付業務を共有し、入居者は小さなスペースで事業活動を行う。場所の管理主体としては、管理組合、商店街振興会、NPO 等が考えられる。	千葉ニュータウンにおいて都市再生機構がベンチャープラザを開設し、低廉な家賃で住民等の利用に供している。
公共施設転用方式	小中学校、公民館等の公共施設を、住民や地域事業者の事業活動場所として転用する。	世田谷区の学校建物を借りてものづくり学校を経営している株式会社がある。創業支援、日曜大工工房、展示室等地域密着サービスを展開している。

図表 住民等が参加する新法人による住区サービス事業の展開手法（アプローチ B）

方式	概要	事例
入居者出資方式	区分所有を超えて、入居者が出資する法人が所有主体となり、入居者は区分所有権相当を出資に変える。一部を賃貸にすることで、法人の収入源とすることも可能である。不動産証券化の一つの応用例でもある。	アメリカ合衆国では、コーポラティブハウジングとして普及している。資産保全、入居審査、入居者＝株主による意思決定により、資産価値が上がっている例が多い。
居住者出資方式	居住者がセンター地区の商業施設を共同で所有する。集会施設と同じ扱いともいえる。居住者はテナントの入れ替え等の決定権を持つ。	日本における事例は見当たらないが、分譲マンションの集会室（区分所有者の共有財）に近い。
居住者会員方式	ある主体が近隣のサービス提供、公園・スポーツ施設の管理主体となり、住民が会員となる。住民は代表者を選挙することもありえる。	英米で見られるように、デベロッパーが開発と同時に街の管理サービス主体を設立し住民が会員になる例で、コロンビアニュータウンのコロンビアアソシエーションが代表例の一つである。

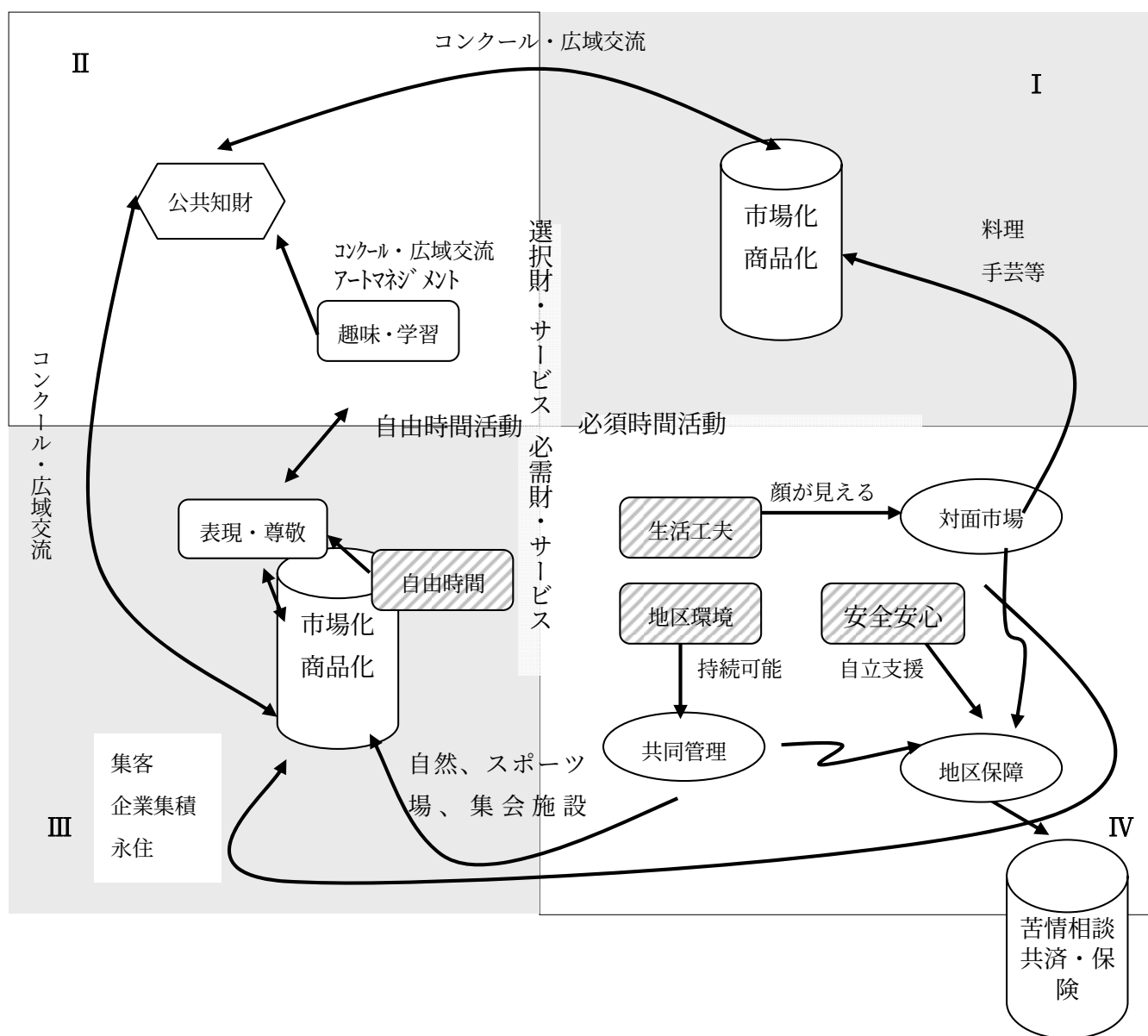
（３）住区サービスの展開の将来方向のイメージ

住民は誰でも、必需的な財・サービスと選択的な財・サービスを、必須的な生活時間と自由な生活時間の中で購入または自作している。この必需的な財・サービスと必須的な時間の局面を重視することが住区サービスの展開にとっての出発点と考えられる。

その展開局面においては、地区や地域で住民が協力することを通じて、住民が地区や地域で活躍する機会が増加し、しかも協力関係が全国的にネットワークされることで住民の活躍機会が飛躍的に拡大することが期待される。

図表 イメージ提案：地区サービスの展開イメージ

第Ⅳ象限を大事にすると、第Ⅰ・Ⅲ象限並びに第Ⅱ象限が豊かになる。



3-4 市民・NPOによる参画促進

居住地において多くの人が身近に感じていることとして、次の4つがあげられる。

- ①安全と安心の向上 : 子どもの安全、母性の保護、医療、介護、そして生業など
- ②家や地区の環境の保全 : 住宅の補修・建替、公園や道路の清掃、街並みの保全など
- ③生活の工夫の交換 : 料理、手芸等の趣味や街の伝統の交換など
- ④自由時間の充実 : スポーツや芸術活動など

この4つに対して、高齢者の中から、これまでの豊かな経験を生かして、あるいは新しい挑戦として、取り組んでみようとする人がでてくることが期待される。言い換えれば、高齢者は、近隣に貢献しつつ新たな社会参加を行う主要な主体として期待される。

また、上記に取り組むことで、住区レベルの雇用開発や起業を促し、さらには住民サービスの充実を合わせて実現することにもつながるものと、期待される。しかも、ありさまは住区ごとに異なり、互助的な仕組みの創設も期待される。

いわば住民一人一人が個人でありかつ社会の一員であることを各地の住区の中で再発見するやいなや、自分の得意とする仕事を、共同性・社会性を伴いながら実現できる仕組を、高齢者が主導して築いていくことが期待される。

そのような方向で、多世代にわたって、自発的で自由な参加が促進される仕組のイメージとして下記を描くことができる。本調査における民間開発関連企業の有識者へのヒアリングからも、今後の民間活力は、民間企業のみならず、NPOや住民自身を含んだ、より広い定義で考えるべきであり、特に今後増加する高齢者自身の地域づくりへの参画を促進し、彼等が街の主役となることが、地域活性化に必要であるとの指摘を受けた。

住区サービス会社は、住民が出資し、就業し、そしてサービスを楽しむことを基本に、全国各地の住区サービス会社と交流することをイメージできる。高齢者は、特に元気な高齢者は、この住区サービス会社の中心主体として、多くの住民、NPO、町内会等の参加を得つつ、それぞれの住区に根ざしたサービス事業を展開することが期待される。

図表 市民や NPO 等が参加する住区サービス主体のイメージ

(住区サービス会社が全国の各地で様々なあり方で誕生し、交流するイメージ)

