

米国住宅都市開発省 (HUD) 等との第4回共同研究報告会

開催結果報告

研究官 石井 義之
研究官 伊藤 夏樹
主任研究官 橋本 裕樹
主任研究官 土屋 依子

1. はじめに

日米両国にとって、今後さらに加速する高齢化社会への対応は共通のテーマである。文化的・社会的な背景は異なるものの、日米それぞれが抱える高齢化に関する課題の解決に向けて、両国の取組や得られた知見等を意見交換することの意義は大きい。

このため、米国住宅都市開発省 (HUD)、米国政府抵当金庫 (Ginnie Mae)、国土交通省 (MLIT)、独立行政法人都市再生機構 (UR) の4機関は、2017年6月に協力覚書を締結し、「高齢者の地域居住 (Aging in Place)」をテーマに共同研究を実施することとしたところである。

この覚書に基づき、本年、第4回目となる日米共同研究報告会が開催された。今回は、9月25日から27日にかけて日本(東京)で、10月29日から11月1日にかけて米国(サンフランシスコ)で開催し、日米両国のAging in Placeに係る取組事例等をそれぞれ視察するとともに、お互いの研究進捗状況等の報告や、今後の研究の方向性に関する議論を行った。本稿では、その概要について報告する。

なお、これまでに開催した報告会については、当研究所「PRI Review」第64号、66号、68号においてその内容を報告している¹。

2. 報告会の内容① ー日本開催(9月25日～27日)ー

2018年9月25日から27日にかけて、HUDのCalvin Johnson次官補代理、Cindy Campbell国際部長が来日し、東京近郊でAging in Placeに係る取組事例を視察するとと

¹ 上田章紘、石井義之(2017)「アメリカ合衆国住宅都市開発省 (HUD) との共同研究に向けて～キックオフ会議と視察記録～」国土交通省国土交通政策研究所『PRI Review』第64号
上田章紘、石井義之、伊藤夏樹(2017)「米国住宅都市開発省 (HUD) 等との協力覚書の締結について～エイジング・イン・プレイスの実現に向けて～」国土交通省国土交通政策研究所『PRI Review』第66号
上田章紘、土屋依子、石井義之、伊藤夏樹(2017)「米国住宅都市開発省 (HUD) 等との第3回共同研究報告会について」国土交通省国土交通政策研究所『PRI Review』第68号

もに、両国の研究進捗状況等について報告会を行った。その内容について、以下に述べる。
なお、日本側は、国土交通省から神山国土交通政策研究所長、住宅局高宮国際室長
他、UR から前田経営企画部担当部長他が参加した。

(1)現地視察等

今回は、東京近郊に位置する団地での取組など、4箇所を視察した。各箇所の概要は以下の通りである。各視察箇所では、施設の特徴や取組の概要等について日本側から説明した後、意見交換を行った。特に、公費の投入状況、各取組の実施スキーム、取組の効果（健康維持への効果等）、入居者の特性（年齢分布、入居条件等）や費用負担等について、米国側からの関心が寄せられ、活発な意見交換が行われた。

①多摩平団地(多摩平の森)

多摩平団地は、東京都日野市に位置し、UR が管理する団地である。ここでは、団地再生事業とともに地域の医療福祉拠点化を進めている。同団地では、UR が自治会や日野市といった関係者との協力体制を構築し、コミュニティ形成の推進など、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち」の実現を目指している。



写真 1:「多摩平の森」にある高齢者デイサービス施設の視察

②グリーンタウン美住一番街

東京都東村山市に位置し、UR が管理する団地内の空施設に、生活支援サービスを提供するコンビニエンスストアを誘致しており、コンビニエンスストアが商品（食料品等）の宅配や、コミュニティ形成のためのイベント開催などを実施している。また、団地に入居している高齢者等への勤労機会の提供の役割も兼ねており、高齢者の生きがいがづくりに寄与している。



写真 2: 事業概要の説明



写真 3: コンビニエンスストアの視察

③山中いきいき広場

地域の高齢者の介護予防、健康増進、生きがいを目的に品川区が区立山中小学校の余裕教室を改修し、地域の中老年の方に活動の場と機会を提供している。同所では、住民団体等がパソコン、絵手紙などの各種講座をはじめ、高齢者と若い世代との交流など地域に根ざした活動を実施するほか、小学校のクラブ活動への協力などの場にもなっている。



写真 4: 山中いきいき広場における取組概要の説明

④豊四季台

千葉県柏市に位置する同団地では、UR、柏市、東京大学高齢社会総合研究機構が連携して、高齢社会の安心で豊かな暮らし方・まちのあり方を議論する「柏市豊四季台地域高齢社会総合研究会」を 2009 年に発足させている。在宅医療の普及や高齢者の生きがい就労の創成を目指して、団地再生事業とともに地域の医療福祉拠点化を進めており、柏地域医療連携センターや拠点型サービス付き高齢者向け住宅（ココファン柏豊四季台）等の施設が開設されている。



写真 5: サービス付き高齢者向け住宅の事業概要説明及び施設内の視察

(2) 研究進捗状況報告

日本開催最終日である 9 月 27 日に、日米双方の研究進捗状況を発表し、意見交換することを目的とした報告会を開催した。

報告会では、まず、国土交通政策研究所の神山所長から、エイジング・イン・プレイスに関する研究所としての関心事項について発表したのを皮切りに、住宅局安心居住推進課の大島企画専門官より、高齢者向けの住宅政策と題して、日本の高齢化の状況、これまで

の施策の経緯、現在取り組んでいる施策等について発表した。その後、国土交通政策研究所の要藤総括主任研究官、石井研究官、伊藤研究官から、エイジング・イン・プレイス研究会の中間とりまとめの概要や、都市郊外部における移動販売に係るアンケート調査等、研究の進捗状況について発表した。日本側からの発表の最後には、UR 経営企画部の前田担当部長より、ミクストコミュニティ（高齢者や子育て世代等、様々な世代をつなげるコミュニティ）に係る事例調査の進捗状況について発表を行った。

これらの発表に対し、米国側からは、民間活用の促進、ユニバーサルデザインの住環境整備に係る国からの支援状況等に関する質問や、移動販売などをはじめとする高齢者サービスの供給者も含めた持続可能なモデルの構築について関心が寄せられるなど、活発な意見交換が行われた。

次に、HUD の Calvin Johnson 次官補代理から、IWISH プログラム²の進捗状況についての発表が行われた。その概要は以下の通りである。

- ・米国では、2030 年までに 5 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者となる見込み。現在も、毎日 1 万人が 65 歳を迎えている。
- ・2014 年度に法案が成立し、生活支援サービスの実証実験に係る実施機関として HUD が指定された。保健福祉省（Department of Health and Human Services, HHS）と連携し、2018 年から 2020 年までの 3 年間で実証実験を実施する。
- ・実証実験では、HUD が補助している集合住宅において、低所得高齢者向けの新たな支援策を試行し、目標として住民の施設介護の回避又は施設入所遅延等を掲げている。
- ・実験では、常勤のウェルネス・ディレクター³と、非常勤のウェルネス・ナース⁴を 100 戸ごとに 1 人ずつ配置することを基本とし、実験における主要な要素として、住民の協力、アセスメントの標準化、エビデンスベースの計画作りなど 6 つが挙げられる。
- ・今後、独立した評価者によるプロセススタディやインパクト評価を実施予定。

この発表に対し、日本側から、プログラムのカギとなるウェルネス・ディレクターの雇い方について質問が寄せられたのに対し、職務上の要件が明確化されており、トレーニング



写真 6: 報告会の様子

² IWISH(Integrated Wellness in Supportive Housing)プログラム：HUD で行われている包括的健康支援プログラム付き高齢者住宅の実証実験

³ ウェルネス・ディレクター：安心居住のために健康支援に取り組む管理指導者

⁴ ウェルネス・ナース：安心居住のために健康支援に取り組む看護師

グを受けさせて、どこでも同じサービスが受けられるようにしているとの回答があった。この他にもいくつかの質問が寄せられるなど、活発な意見交換が行われた。

3. 報告会の内容② ー米国開催(10月29日～11月1日)ー

2018年10月29日から11月1日にかけて、米国サンフランシスコにおいて、Aging in Placeに係る取組事例等を視察するとともに、今後の研究の方向性等について議論するためのミーティングを行った。日本側からは、国土交通省から神山国土交通政策研究所長、住宅局高宮国際室長他、URから前田経営企画部担当部長他が参加し、米国側からは、9月に訪日されたHUDのCalvin Johnson次官補代理、Cindy Campbell国際部長の他、HUD職員数名等が参加した。

(1) 現地視察等

サンフランシスコ近郊での高齢者支援の取組事例の視察をはじめ、大学やボランティア団体との意見交換も行った。それぞれの概要を以下に述べる。

① UC Berkeley Center for the Advanced Study of Aging Services 訪問

カリフォルニア大学バークレー校は、大学機関として、Aging in Placeに関する先端的研究センターを有している。ここでは、主として NORC⁵と Village⁶の概念について、Scharlach 教授等から説明を受けた。その概要は以下の通りである。

- ・ NORC、Village とも公的な団体・公的プログラムではなく、原則として国レベルの公的支援はなされていない。
- ・ NORC とは、高齢者が集中して居住する地域であり、地域 NPO 等が主体となって、健康管理、社会福祉、レクリエーション等を含む自立的な高齢者向けサービスを提供する仕組みが展開されている。主としてニューヨークの公営住宅や集合住宅単位での取組で、主な対象は同地域の高齢退職者である。
- ・ Village とは、NORC より地理的に広い居住地域単位で、居住や移動につき不便があると感じている高齢者が自発的に会費をとって、高齢者向けのサービス（在宅支援）

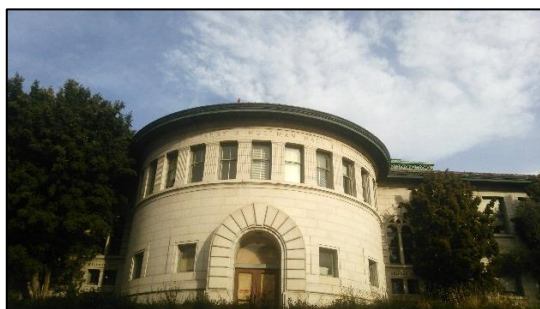


写真 7: UC Berkeley 校舎



写真 8: Scharlach 教授(左から3人目)と

⁵ NORC(Naturally Occurring Retirement Community) : 自然発生的な高齢者コミュニティを指し、当該地域を対象に SSP(Supportive Service Program)と呼ばれるサービスが提供されている

⁶ Village : 一般住宅地において高齢者向けサービスを提供する自立的な互助組織

を互助する仕組みのことである。団体のリーダーによるリーダーシップや推進力がとても重要である。

②Ashby Village Berkeley 訪問

バークレー地域で活動している Village のひとつである Ashby Village Berkeley を訪問し、その活動概要について Andy Gaines 事務局長等から説明を受けた。その概要は以下の通りである。

- ・2010年にオープンした。高齢者400名程度の会員を抱え、年会費は400ドル程度である。会費は収入の65%を占めており、その他、個人からの寄付により運営している。
- ・高齢者の交通移動支援、電球取替、芝刈り、パソコン支援、カヌーを使った健康支援、パーティ活動を含め様々な活動支援を展開しており、これらの高齢者向けサービスは、300人程度のボランティアにより実施されている。



写真9: Ashby Village Berkeley (主な活動場所となっている教会)

③オークランド地区にある公営住宅(Peralta Village)や低所得者住宅等の視察

サンフランシスコの東に位置するオークランド市において、公営住宅や低所得者向けの住宅の立地する西オークランド地区を訪問し、HUD サンフランシスコ事務所の Thomas Azumbrado 課長およびオークランド住宅公社の Eric Johnson 事務局長から説明を受けた。その概要は以下の通りである。

- ・当地区では、低所得者・貧困層向けの公営住宅である Peralta Village などが提供されているほか、民間事業者による低所得者向け住宅が混在している。
- ・公営住宅の一つである Mandela Gateway では、いくつかの家賃補助・軽減の制度に



写真10: Mandela Gateway



写真11: Peralta Village

より様々な所得の人が住んでおり、住んでいる場所で収入が特定されないように配慮されている。

④ HUD サンフランシスコ事務所 訪問

HUD サンフランシスコ事務所を訪問し、Jimmy Stracner 事務局長による歓迎挨拶をいただいた後、Next Village San Francisco⁷からの取組概要の説明、カリフォルニア州におけるホームレスの概況説明及び Hands on Bay Area Volunteers⁸との高齢者を支えるボランティアの募集方法等について説明を受けた。それぞれの概要は以下の通りである。



写真 12: Stracner 事務局長による歓迎挨拶



写真 13: 意見交換の様子

1) Next Village San Francisco の取組概要

- ・ Next Village San Francisco では 220 名の会員がおり、100 名のボランティアスタッフを有している。会費は 4 段階（無料（補助金で賄う）～最大で年間 600 ドル）に分けて設定しており、低所得高齢者も参加できるように配慮している。なお、上限である 600 ドルを支払っている高齢者はほとんどいない。
- ・ 年間予算は約 27 万ドルで、会費収入は収入全体の 25% を占めるにすぎない。他の多



写真 14: Next Village の Jones 事務局長による活動紹介

⁷ Next Village San Francisco : Village の一つであり、サンフランシスコ北東部を中心に、高齢者の地域居住を支援する活動を行っている非営利団体。ボランティアが多数所属し、定期的な集会、ガイドツアー、買い物支援等を実施している。

⁸ Hands on Bay Area Volunteers : 高齢者支援にかかわらず、広くボランティア活動を仲介・支援している団体。50 以上の企業と、支援が必要な非営利団体、学校等を結びつけ、質の高いボランティアプロジェクトを展開している。

くの Village と異なり、サンフランシスコ市から年間 5 万ドルの支援も受けている。

- ・支援メニューとしては、2～3 時間の短時間サービスを中心に、買い物支援、ケアプラン、うつ相談等といった様々な支援活動を行っている。

2)カリフォルニア州におけるホームレスの概況

- ・2017 年時点で、全米で 55 万人以上のホームレスが存在する。その 4 分の 1 がカリフォルニア州に集中しており、路上生活者が多い⁹。
- ・ホームレスとなる要因の一つに、低所得者向け住宅供給の不足が挙げられる。なお、サンフランシスコ市の住宅価格は、平均で 160 万ドル（対して、平均年間所得は 9.6 万ドル）と全米で最も高く、市内で住宅を購入することは困難である。
- ・HUD では、低所得者向け住宅税額控除（Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC）とともに、独自のホームレス支援プログラムを展開しており、低所得者向けに 500 万戸の住宅ユニットへの支援を試みているが、それでも支援が必要とされる戸数（2,000 万戸）の 4 分の 1 という状況である。



写真 15：ホームレスの概況説明をする HUD サンフランシスコ事務所 Azumbrado 課長

3)Hands on Bay Area Volunteers とのボランティアの募集方法について

- ・米国では、小さい頃から教会・学校等でボランティア精神を学び、人々の間に根付いている。ベイエリアの人口の約 4 分の 1 が、年に 1 回はボランティア活動をしている。
- ・ボランティアの募集は、主としてネット等のソーシャルメディアを通じて行っている。参加者は、年齢層では 35～44 歳、男性よりも女性の方が多く、若者については親子



写真 16: Hands on Bay Area Volunteers の Upchurch 担当部長

⁹ HUD によるホームレスの定義によると、シェルターに入っている人や、極小の部屋（15m²以下）に住んでいる人もホームレスとみなされる。

で参加することが多い。高校の必須単位になっていることもある。インターネットの普及によりボランティアの機会は増えている。

- ・団体の活動費は、100 以上のプログラムに対する企業からの協賛金により賄っている。

⑤サンフランシスコ・ダウンタウンにおける公営住宅等の視察

HUD サンフランシスコ事務所の Thomas Azumbrado 課長の案内のもと、SoMa 地区に位置する RAD¹⁰の対象公営住宅等を視察した。

- ・当地区は何度かの再開発を経て現在の形になり、現在は低所得者向けの賃貸住宅が立地しているが、その種類にはいくつかあり、高齢者向けの section202 適用住宅、低所得者向けの家賃補助バウチャーがついている section8 住宅、section221（低利融資）や LIHTC を活用した改築住宅など多様である。
- ・この地区の開発事業者（所有者）は、賃貸分譲開発公社（Tenants and Owners Development Corporation TODCO）であり、管理運営は別会社へ委託している。
- ・コミュニティセンターの設置された公共住宅や、1991 年に HUD の補助金とサンフランシスコ市（郡）の資金で建てられた Mendelsohn House のように、シニアセンターが併設されたアパートメントもある。



写真 17: SoMa 地区の集合住宅

⑥Dorothy Day Community 視察

Dorothy Day Community は、HUD が実施している IWISH プログラム実証実験の一つに選定されている。入居者の状況や、IWISH プログラムの内容について、当該コミュニティを所有・運営している Mercy Housing の Samantha 代表等から説明を受けた。その概要は以下の通りである。

- ・Mercy Housing はカトリック系の非営利団体であり、カリフォルニア州で 30 件の同様の物件を所有している。

¹⁰ RAD(Rental Assistance Demonstration) : HUD が実施している、公営住宅の民間移譲による再生プログラム。住民は、再生後に Section8 による家賃補助を受け、世帯収入の 30%を支払って居住継続できる。

- ・「地域平均世帯所得の 5 割以下」が入居条件で、入居者の平均年齢は 86 歳である。100 部屋に 150 人が入居している。
- ・IWISH プログラムでは、常勤のウェルネス・ディレクターと非常勤のウェルネス・ナース（週 2 回勤務）を置き、栄養確保、孤独防止、血圧測定等の健康福祉サポートを行っている。ウェルネス・ディレクターがプログラムの企画・運営を行い、現場のスタッフは高齢者の暮らしぶりを見守り、住民にとって「ここは自分の家」と感じられるようにしている。
- ・プログラムでは、まず高齢者（対象者）から自分のことを話してもらい、健康・精神状態や病歴を把握し、本人の同意が得られた場合には、医師とも連携して情報を共有し、サービスの提供に役立てている。なお、高度な医療サービスが必要な場合は、医療機関につないでいる。



写真 18: Dorothy Day Community(外観)



写真 19: 意見交換の様子

⑦HOPE SF¹¹が管理・運営する住宅建替地区 視察

サンフランシスコ市内の 3 地区（Sunnydale, Alice Griffith, Hunters view）において、HOPE SF が実施している建替事業を視察した。ここでは、建替事業の概要や、住民に対する健康相談プログラム等について、サンフランシスコ財団の Ellie Rossiter 代表等から説明を受けた。概要は以下の通りである。

- ・本事業では、建替への他、アフォーダブル賃貸住宅や市場相場の住宅も建設し、多様な所得層の混合居住を促すとともに、住民のコミュニティや健康福祉のサポート等も含む総合的な再生事業を通じて、活力ある地域へと転換する取組を行っている。
- ・2030 年までに 4 地区で 5,000 戸を建設予定であり、再生事業を進めるにあたっては、住民参加型の手続きを行っている。既存の公営住宅のコミュニティを分断しないよう、希望する住民は現地で住み替えられる仕組みとしている。
- ・地区の再生とあわせてヘルス&ウェルネスセンターを開設しており、Hunters View 地

¹¹ HOPE SF(Homeownership & Opportunity for People Everywhere San Francisco) : サンフランシスコ市やサンフランシスコ財団（民間基金団体）など、官民双方から資金を調達し、サンフランシスコ市内の特に老朽化した 4 つの公営住宅の建替事業等を行っている。官民一体のパートナーシップ。

区では、公衆衛生局と YMCA の連携により住民参加のプログラムや看護、メンタルヘルスカウンセリング等のプログラムを実施している。また、事業地から転出した高齢者を受け入れるデービス博士記念シニアセンターは、Aging in Place 実現のための高齢者の居場所としての役割も担っている。



写真 20: Alice Griffith の集合住宅



写真 21: ヘルス&ウェルネスセンター(Hunters View)

⑧Metropolitan Transportation Commission 訪問

ベイエリアの交通に関する計画策定や資金供給、関係機関の調整を行っている Metropolitan Transportation Commission を訪問し、Anne Richman 計画局長等から説明を受けた。その概要は以下の通りである。

- ・米国障害者法により交通事業者にはパラトランジット（公共交通機関を補完する他の交通手段）の提供が義務つけられているが、連邦による支援はないので、州の資金やカウンティの消費税等が財源となっている。
- ・パラトランジットは高コストであるため、事業者のコスト抑制のための提言をしている。
- ・低所得者、高齢者、障害者向けに多様なサービスの選択肢を統合したモビリティマネジメントも提言しており、先行するカウンティで実施されている。



写真 22: MTC での事業説明

(2) 今後の研究の方向性に関する議論

米国開催の最終日である 11 月 1 日に、HUD サンフランシスコ事務所において、今後の

研究の方向性に関する議論を行った。主な合意事項は、以下の2点である。

- ①引き続き、日米両国において **Aging in Place** をテーマに共同研究を続けていくこと
- ②これまでの現地視察やお互いの研究報告から得られた知見について、ケーススタディを中心に、中間報告として来年3月までにとりまとめること

4. おわりに

第4回目となる報告会は、日本及び米国の両国での開催となり、現地視察も両国で行えたことから、お互いに得るものが多い報告会となったと考えている。今後、これら得られた知見を中間報告としてとりまとめ、報告する予定であるが、両国における調査研究の成果が **Aging in place** の実現に寄与するよう、取組を続けることとしている。

なお、本件に関する今後の進捗については、本誌及び国土交通政策研究所のホームページにおいて引き続き報告していく予定であるので、随時ご覧いただきたい。