

# 米国住宅都市開発省(HUD)等との第6回共同研究会

## 開催結果報告

研究官 石井 義之  
研究官 伊藤 夏樹  
前主任研究官 橋本 裕樹  
主任研究官 梶原 ちえみ  
総括主任研究官 戸川 秀俊

### 1. はじめに

国土交通政策研究所では、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機関が2017年6月に締結した協力覚書に基づき、「高齢者の地域居住（Aging in Place）」をテーマに、米国政府等と共同研究を行っている。具体的には、今後さらに加速する高齢化社会を見据え、日米それぞれが抱える課題の解決に向けて、両国の先進的な取組事例や、調査・研究から得られた知見等について意見交換を行っている。

この度、2020年2月24日から27日の3日間、東京・名古屋において第6回日米共同研究会が開催され、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研究会の概要については、当研究所「PRI Review」第64号、66号、68号、71号、75号においてその内容を報告しているので参照されたい<sup>1</sup>。

### 2. 研究会の内容

本研究会では、東京・名古屋近郊で Aging in Place に係る取組事例について現地視察

---

<sup>1</sup> 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  
石井義之、伊藤夏樹、橋本裕樹、土屋依子（2018）「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」国土交通省国土交通政策研究所『PRI Review』第71号  
石井義之、伊藤夏樹、橋本裕樹、要藤 正任（2020）「米国住宅都市開発省（HUD）等との第5回共同研究報告会開催結果報告」国土交通省国土交通政策研究所『PRI Review』第75号

や意見交換等を行い、最終日に視察結果の総括や今後の研究の方向性等について議論を行った。その概要について以下に述べる。なお研究会には、米国側から HUD の Seth Appleton 次官補の他 HUD 職員数名等が参加し、日本側からは国土交通省から国土交通政策研究所徳永副所長他、住宅局総務課国際室釜谷建築技術分析官、UR から里見理事他が参加した。



(写真 1)意見交換及び議論の様子

### (1)現地視察等

今回は、東京・名古屋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、リノベーションや、UR 及び大学等と連携したプロジェクトについて米国側からの関心が寄せられたほか、新たなトピックスとして日本の災害・復興時の住宅政策、ホームレス対策についても関心が寄せられ、活発な意見交換が行われた。

#### ① ユーカリが丘(千葉県佐倉市)

民間ディベロッパーである山万株式会社住宅地マネジメントを行っており、原則 200 戸/年の分譲制限による成長管理や、ハッピー・サークル・システムによる住み替えの促進など、特徴的な取組を行っているユーカリが丘について説明を受けた。その概要は以下の通りである。

- ・ まず駅をつくり、敷地を回る新交通システムである「ユーカリが丘線」を導入した。駅前には立体開発しており、すべての都市機能を駅前に集約している。駅周辺のみ立体開発で、それ以外はすべて平面開発、すなわち戸建てを中心とした開発となっている。
- ・ 高齢者のケアについては、在宅支援から始まり、高齢者施設の利用、さらには病院でのケアまで、すべてを当社で提供している。住居内部の改修などもやっている。
- ・ このユーカリが丘では、いわゆる住宅団地にとどまらず、「街」をつくりたかった。だからこそ、子育て支援施設、高齢者施設、商業施設等々、敷地内にあるすべてがこの事業におけるテナントである。ここに至るまで「街の成長管理」という考え方をとってきたが、その際、ポートランドのメトロ行政区など米国の事例も参考にした。
- ・ ユーカリが丘には、自治会を束ねる自治会協議会の他にも、社会福祉協議会、NPO 法人などの各種団体があり、そのほぼすべてに山万が関与している。
- ・ 敷地内では、だれでも徒歩 10 分で最寄り駅まで行けるようになっているが、この

「徒歩 10 分」ですら困難な高齢者も数多くいるため、これを補完する交通手段として、敷地内のバスの運行実現に向け準備中。開発段階から道幅 6m を確保してあるので、バスの運行も支障ない。

- 敷地内には、小学校が 3 校、中学校が 1 校ある。いずれも、山万が土地の取得から校舎の建設まで行った上で、行政に丸ごと寄付した。駅も同様で、すべて完成した後に行政に寄付している。
- 「ハッピー・サークル・システム」という仕組みを設け、街の中での住み替えを促進しているが、本事業に関わるすべてを山万 1 社で行っているため、物件の査定額は常に把握できている。一度査定額を出した以上は、その査定額でコミットする。通常、引き取った物件はすべてリフォームした上で新たにマーケットに出すが、新築よりも約 3 割安くマーケットに出せる。
- 入居開始からすでに 40 年近く経っており、この間に様々な環境の変化があったが、人口バランスを保ち多世代居住の街を実現するためには、毎年 200 戸ずつコンスタントに売っていくこと（継続的・段階的な分譲方式）が重要と考えている。
- すでに（住民との）双方向の情報交換の仕組みはあるが、それに加えて、あえて face-to-face の関係も大切にしている。昨今では、自治体や銀行などが玄関口に訪ねて来るのに抵抗感を示す人も多い中、山万スタッフとのコミュニケーションにはいつもオープンに対応してくれている。
- 3 年に 1 回、全世帯アンケートを取っている。約 50 項目のアンケートで、回収率は約 30%。統計学的には対象住民のニーズを把握するのに十分な比率である。この種の取組は会社の利益には直結しないが、当社はこれまでずっと黒字経営を維持している。会社としては、最大利益を追求するというよりは、常に安定を重視して事業を行っている。



(写真 2) 山万株式会社より概要説明

## ② 都営住宅(桐ヶ丘アパート)(東京都北区)

東京都では約 26 万戸の都営住宅を供給しており、低所得者や高齢者等が入居している。建物の老朽化や入居者の高齢化が進行していることから、都の住宅政策の下、立て替え等が進められている桐ヶ丘アパートについて説明を受けた。その概要は以下の通りである。

- 東京都の住宅ストック数（と世帯数）は年々増加を続けている。一方で住宅着工戸数については景気変動に大きく左右されるが、近年は増加傾向にある。都内勤労世帯の

年間収入平均が 759 万円であるところ、都内分譲マンションの平均価格は 6,786 万円となっている。

- 2016 年の東京都住宅マスタープランにおいて、住宅政策は 3 つのポイントと 8 つの方向性を提示した。昨年 12 月に策定した東京都の新しいビジョンの中には、20 のビジョンと 20 の戦略があり、高品質な住宅や、高齢化社会への対応などが含まれている。このビジョンのもと、新しいマスタープランの作成を行っている。
- 公営住宅は、東京都が低所得者向けに良質で低価格な住戸を建設し、賃貸を行っている。平均家賃は 23,000 円である。公営住宅制度における収入分位としては、4 人家族の場合、5 段階に分けられている。家賃は、原則、居住者の収入に応じた設定（収入の約 15%程度）になっており、住居の立地、大きさ、年齢、利便性といった係数によって調整されている。
- 公営住宅の建設時の財源は、国費と都費で半分ずつ負担しており、地方負担分を家賃収入でまかなって運営していくのが基本である。ただし、日本の場合は諸外国とは異なり、建て替えを前提にいろいろなことを考えている。建築後 35 年経てば建て替えても良いことになっている。
- 居住者は、65 歳以上の方が 7 割。単身者が多い。原則は 60 歳以上の世帯が入居することになる。政策として、若い家族を入れるような募集を試みている。定期使用という形で、若い家族の方に原則 10 年間、子どもの高校卒業までは居住できるというように、期限を限って募集するようなことを今は行っている。収入の条件は同様である。10 年後には公営住宅に入居できる収入基準を上回るくらいになるというのが、都の考え。
- 更に、昨年より、一人親で子どもがいるファミリーも応募できるようにしたところ、多くの方が応募してくれるようになった。まだ応募の結果が出たところで、入居はこれからである。



(写真 3) 東京都より概要説明

### ③ 高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）

春日井市、中部大学及び UR が、高齢者・子育て支援やコミュニティ形成・良好な居住環境の維持向上に関して連携体制を構築し、交流施設「グルッポふじとう」の整備や、学生が団地に居住し地域活動に参加するなどの取組を行っている高蔵寺ニュータウンについて説明を受けた。その概要は以下のとおりである。

- 地域連携住居とは、春日井市、UR、中部大学が連携し、5 年前に始まった取組であ

る。中部大学では、ここに大学の学生を住ませるという取組を行っている。入居に関する制度としては、入居条件、制度を満たすことを誓約し、大学の推薦を受けることが最大の特徴である。

- 学生はURの賃貸住宅に20%引で住むことができ、入居学生で「中部大学 KNT 創生サポーターズ」、略称「CU+」を結成する。この学生たちが地域貢献活動に励む。地域貢献活動には、自治会等の地域活動と、CU+の学生が主催するイベントがあるが、主に、ニュータウン内の自治会から依頼を受けて、学生がスタッフとして参加することが多い。
- 入居学生の推移については、2015年から入居を開始し5年目を迎え、入居学生は順調に増加している。親の期待も大きく、毎年20数名の新生が入居している。
- 2015年から運用を開始し、徐々に高蔵寺ニュータウンに学生が溶け込み始めていることが感じられる。はじめは住民の警戒もあったが、地域貢献活動を通して、学生への理解に変化がでてきている。若い人と話す気分が明るくなるなどのポジティブな意見が多い。
- 一方、学生の方は、一般的な一人暮らしと異なり、地域住民の一員として意識することが多くなったという声が一番多い。もうひとつの良い点としては、初めての一人暮らしで少しナーバスになるが、「CU+」のメンバーと活動することで不安が解消されたという声もある。小さい子どもや、自身の祖父母の世代の方々との交流を通して、大学では学び難いことを学べている。自分たちの活動が社会に貢献していることに嬉しさを感じるという意見もある。
- 大学としては、通学時間の短縮により、入居学生が時間を有効活用していると考えている。また、このシステムを通して、学生に「人間力」がついたと感じられることが多い。
- 今後の課題であるが、入居学生が増加する一方で、大学側の担当職員は負担が増加し、入居学生の管理・指導が行き渡らない。また、地域の皆さんから多くの要望をいただくが、学生の試験日程と重なったり、帰省の時期に地域貢献活動の需要が多かったりするのも事実である。一番問題だと感じているのは、高齢者と大学生の生活時間が違うことである。起きる時間、寝る時間は全く違う。
- ポイント制で地域貢献活動をやっているが、このポイントが条件に達しない学生もいる。また、大学は4年間しかないなので、4年で春日井市を去ってし



(写真 4) 交流施設「グルッポふじとう」視察

もう学生が非常に多い。ただ、このシステムを一生懸命頑張った学生たちは、次の地域で地域貢献活動をきちんとやっている。

(意見交換)

- 学生の70%が愛知県から来ている。日本全国から学生を集めたいので、このプロジェクトを紹介するところからはじめている。2,600人の入学定員に対し、2万人を超える入学志願者がいる。
- 地域活動で良い成績を収めた場合、学費の割引制度がある。
- 5年目のプログラムなので、評価はまだ行っていない。非常にたくさんの実践がやっとならなると集まったところなので、これからリサーチを進めていかなければならないという気持ちでいる。
- 現在は応募してきた学生は全員受け入れており、合計80名。
- 地域住民の方は、例えば力仕事や、隣同士の交流、若者と一緒に生活するというところで、大きな喜びを感じている。春日井市としても、高齢者が多く生活されている地域に若者が入ることに対して、地域全体の活性化につながるという意味で、非常に意義を感じている。

#### ④ 豊明団地（愛知県豊明市）

URが豊明市及び藤田医科大学と協定を締結し、医療・介護・福祉等に関する無料相談を実施する医療・福祉の拠点である「ふじたまちかど保健室」の整備や、既存の集会所に医療介護に関する多様な機能を付加した「けやきテラス」の整備及びロボティック・スマートホームの実証研究、学生の団地居住によるコミュニティ形成等の取組を行っている豊明団地について説明を受けた。その概要は以下の通り。

- 豊明市では、85歳以上の方が4倍に増えている。日本ではホームヘルパーは慢性的に不足し、ますます減っていく。暮らし続けるためには、地域の多くの担い手の互助が必要となる。
- そこで藤田医科大学は豊明市、URを含め、この地域の多様な担い手とプロジェクトをつくった。目的は、その地域で暮らし続けるコミュニティをつくっていくことである。そのためには、暮らしている方々とともに、これからの担う若者にもそういった教育が必要になる。そこで、学生とともに豊明団地に住みながら、一緒にコミュニティをつくっていくことにチャレンジした。
- 団地の中には、学習支援が足りていなかったり、経済的に困窮していたりする子どもたちもいる。また、高齢者の中で、ひとりで夜お風呂に入ることが不安で、鍵を閉めずにお風呂に入っている方も大勢いる。重いものを持ち帰れないため、毎日買い物を繰り返している高齢者がいる。学生はこういったことを勉強して学ぶのではなく、地域に住んで体験して初めて体感する。

- 学生が翌年も団地に住むためには、1年間で1人あたり40時間の地域貢献活動を行うことが条件になっている。URに部屋を改装してもらったり、家賃の割引（2割引）があったり、大学に近いといったメリットがあるが、ボランティア活動により給料がもらえたり、大学の単位が取得できるといったことはない。募集定員に対して約2~4倍の応募があり、現地にきてもらい、説明に同意し、しっかりと活動してくれる学生を選抜しているが、その後は抽選となる。
- 「まちかど保健室」という無償のコミュニティ拠点をつくった。看護師や理学療法士といった医療職が毎日交代で常駐している。病院に行っても診察の時間は非常に短く、生活の困りごとが相談できない。高齢者は病気に苦しんでいるだけではなく、病気を持った生活上の工夫や注意点を求めている。そして、苦しみや悩みを共有できる仲間を求めている。
- 日本の医療制度は、国がつくり、9割の私的なプロバイダーが提供している。患者が増えれば増えるほど儲かる仕組みになっているので、予防がなかなか成立しない状況にある。藤田医科大学は大学として、増え続ける「医療を必要とする方」をなんとか防ぎたいと思っている。
- 一番大事にしているのはケーススタディである。病気を持ちながら、様々な社会的孤立を抱えながら地域と上手に暮らしている事例を共有し、次への学びにしている。15種類程度の職種が一同に集まり、毎月2回、6事例を検討している。
- 民間セクターとの協同を大事にしている。楽しみながら暮らしていくためには、個人が大事にしている趣味や行き先へのアクセスが大事となる。例えば、買い物に困っている方に、午前中買い物に行くと午後荷物を運んでくれるサービスをつくった。公共交通機関がない地域では、オンデマンドバスが走る仕組みもつくった。買物支援と移動支援の要望は多いが、これを民間の負担によってうまく行っている地域は少なく、日本の中で大きなモデルになっている。
- 市と協定を結んだ民間業者が事業を実施しており、市場価格を踏まえた適正な価格を市役所が設定している。市役所は、自ら抱えられないサービスを民間にお願いし、代わりにケアマネージャー等から得た利用者（高齢者、虚弱な方）の集団やその情報を民間事業者で紹介している。「ニーズ」と「宣伝」を仲介するだけなので、市は持ち出しゼロで成立している。
- 豊明団地の取組から始まったいろんな課題や解決方法が国のモデルになり、全国1,700の自治体に配布された。自治体の担当者が大学に来て10日間学んでいくという、自治体職員をトレーニングしていくという初めてのプログラムを藤田医科大学が今年行った。全国から280名が参加し、その成果報告会はとても盛況であった。
- 学生と住民の両方渡り合っていく中で難しい点は、学生サイドでは、学生は卒業していくので、いかに支援の伝統をつなげていくか。住民側からすると、学生に何でも寄

りかからない。コミュニティの創生は住民主体であるべきなので、学生に寄りかかりすぎないバランスが大事である。

(ロボティック・スマートホーム)

- ・ 今、日本の世帯の4分の1が老夫婦もしくは独居の高齢者となっており、その方々は皆、自宅に住みたいということで、それを実現するためのテクノロジーのデバイスをつくっている。
- ・ 「オーセンティック・アセスメント」と呼んでいるが、リアルな実証をするというのが一番重要なキーになっている。元気な方の研究開発はすぐできるし、患者の研究開発も病院でやればすぐできるが、なんとか暮らしている方の研究開発というのは非常に難しい。そのため、高齢者の方に実際に来ていただく施設をここにつくった。
- ・ ターゲットにしているハウジングサイズは50㎡であるが、これはアジア地域の賃貸住宅の平均値である。ロボットは、このハウジングサイズに入るために、モビリティとトランスファーをサポートするロボットと、オペレーショナル・アシストロボットと呼んでいる、操作を支援するロボットの2つを考えている。これは、テレ・リハビリテーションシステムである。
- ・ オペレーショナル・アシストロボットは、インターネット接続によって、いろんな家電を操作することができる。何かを拾ったり、持ってきたりというときにはロボットハンドを使う。
- ・ 高齢者はロボットが苦手と思っていたが、すごく愛着をもってくれて、喜んでもらっている。最初にロボットが来たときは、「ロボットが何を考えているかわからない」、「何をしようとしているかわからない」とのことであまりかまなかったが、ロボットが改良され、すぐにリアクションすることで高齢者の理解を助け、かわいらしさにつながっている。



(写真5)ロボティック・スマートホームの  
デモンストレーション

## (2) 今後の研究の方向性に関する議論

研究会最終日である2月27日に、今後の研究の方向性等に関する議論を行った。その結果、以下の2つをテーマとして、引き続き研究協力を進めていくこととなった。

- ① 多世代がともに住む住居に関する革新的な戦略 (innovative strategy to promote generational diversity of residential place)  
※それぞれの世代に対してどのような支援が必要となるかといった施策も含む
- ② 包括的なコミュニティベースの支援 (comprehensive community-based support)

※コミュニティセンター、高齢者の社会的孤立への対応、質を高めるためにどう  
いった生活支援をしていくかといったことを含む

#### 4. おわりに

第6回目となる本研究会も、多くの視察先において特徴的な取組内容を伺い、得るもの  
の多い有意義な研究会となったと考えている。視察現場でご対応・ご協力いただいた方々  
に改めて感謝申し上げます。この共同研究にあわせて、国内での高齢者の住まい方に関する  
調査・研究を行っているところであり、共同研究及びこれらの調査・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、この共同研究のこれまでの成果のひとつとして、日米両国のケーススタディ（取  
組事例）を中間報告としてとりまとめる予定である。それも含め、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。