

米国住宅都市開発省(HUD)との共同研究

オンライン研究会開催報告

主任研究官	梶原	ちえみ
研究官	伊藤	夏樹
前研究官	石井	義之
研究官	福田	昌代
総括主任研究官	田中	和氏
前総括主任研究官	戸川	秀俊

(要旨)

高齢者の地域居住 (Aging in Place) に関する日米共同研究の一環として、2021年2月24日(第7回)と2021年12月3日(第8回)の2回にわたってオンライン形式での共同研究報告会を開催した。

第7回研究会では、日本側からはコミュニティベースでの高齢者支援の取組について、米国側からは支援型住宅における統合ウェルネスモデル (IWISH)、コロナウイルス支援・救済・経済安全保障 (CARES) 法に基づく住宅支援策、手頃な住宅を確保する Homekey プロジェクト等について報告があった。第8回研究会では米国側からは公正住宅法や住宅差別調査、住宅修復のための資金援助等について、日本側からは、空き家・空き地の利活用と流通促進、新技術を活用した高齢者支援、国土交通省住宅局及びURの最新の取組等について報告があった。また両国におけるコロナ禍における高齢者支援の取組等について意見交換を行うとともに今後の研究方針について話し合われた。

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きた。

新型コロナウイルス感染拡大下においては、2021年2月24日に第7回、2021年12月3日に第8回の日米共同研究会をオンライン形式により開催し、Aging in Placeに係る日米両国の取組事例等を紹介するとともに、今後の研究の方向性等に関する意見交換を行っ

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、当研究所ホームページ¹においてその内容を報告しているので参照されたい。

2. 第7回研究会(2021年2月24日開催)

第7回研究会では、米国マイアミでの開催が予定されていたが、予期せぬ新型コロナウイルス感染拡大により米国への訪問が難しくなったことから、米国側のホストにより Microsoft Teams を用いたオンライン形式で開催された。オンライン会議は日米両国の時差を考慮し、日本時間で朝8時～11時、米国時間で18時～21時（一部、西海岸のメンバーは15時～18時）に開催された。

なお研究会には、米国側から HUD の Ben Winter 次官補代理、Calvin Johnson 次官補代理の他 HUD 職員6名が参加し、日本側からは国土交通省から国土交通政策研究所 住本所長他4名、住宅局総務課国際室藤本建築技術政策分析官他1名、UR から岩野経営企画部担当部長他5名が参加した。また、研究会開催に向けた日米両国間の調整において在米日本国大使館の江原経済担当参事官にご尽力いただいた。

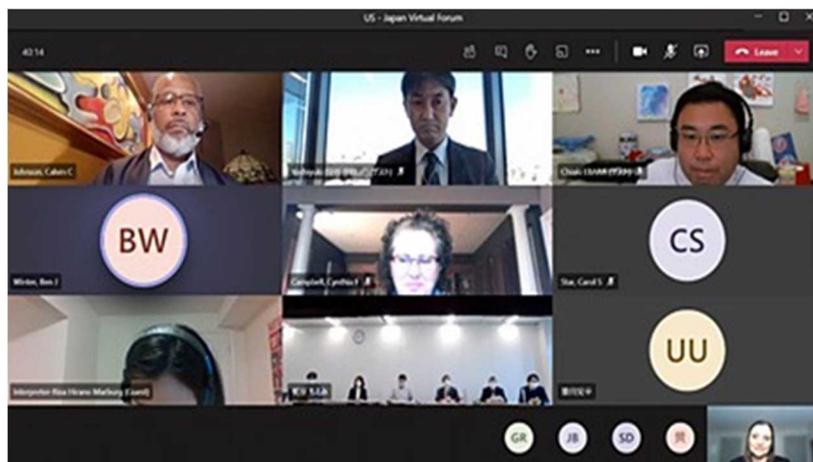


写真1 2021年2月オンライン研究会開催状況

(1) 日本側からの報告

1) コミュニティベースでの高齢者支援の取組

日本において、地域住民等が主体となって高齢者支援活動・地域活動を行っている事例を紹介した。

大阪府阪南市の箱の浦地区・舞地区や横浜市の若葉台団地では、地縁団体を母体とした地域住民が移動支援や家事支援、高齢者サロン活動を行っており、米国の Village に近い活動とも言える。拠点として空き店舗や旧保育園を活用、ほぼすべての活動が住民の手で

1 国土交通政策研究所「エイジング・イン・プレイスに関する日米研究協力」,国土交通政策研究所ホームページ <https://www.mlit.go.jp/pri/shiryou/aip.html> (閲覧日: 2022年3月9日)

運営されており、行政は費用や専門的な相談・介護等でフォローする形となっている。

大阪府河内長野市の南花台団地、京都府八幡市の男山団地（ともにUR団地）では、団地内の商店街の一角に関西大学が拠点を設置し、学生等の学習・研究を兼ねた団地再生の取組を行っている。拠点は住民にもコミュニティの場として利用され、話し合いが行われたり、お茶会などが行われたりしている。また、学生の活動が契機となり、住民組織や商店団体の活動も活発になっている。行政もスマートエイジング・シティを目指した取組を行っている。学生、住民、事業者と行政が連携して取り組んでいる好事例であり、大学が地域との交流だけでなく団地再生のプロジェクトを推進している点で新規性がある。

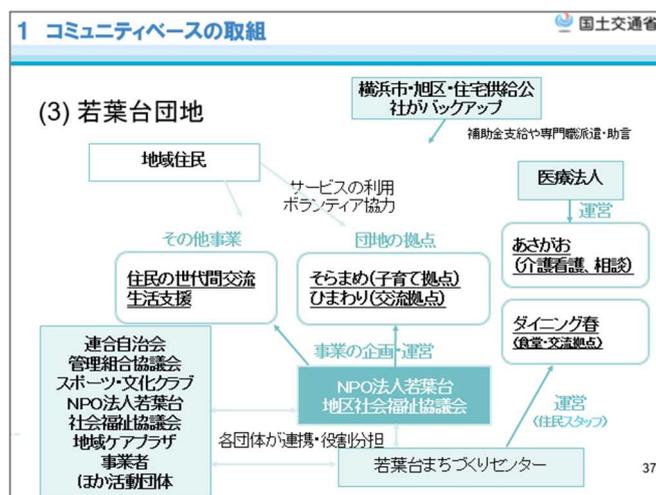


図1 コミュニティベースによる活動のしくみ(出典:第7回研究会資料より)

2) コロナ禍におけるコミュニティの取組事例

研究会開催当時、日本国内では新型コロナウイルス感染拡大により緊急事態宣言が発出されており、不要不急の外出の自粛、飲食店の営業時間短縮等により日常生活に制限が課されていた。こうした中で、地域住民等が主体となって生活支援を行っている取組事例を紹介した。

神戸市では事業者団体との連携により、スーパーマーケット等の施設が不足する郊外住宅団地において、私有地を活用した移動販売が行われた。市は事業者に対する支援としてキッチンカーの無償貸与や市有地の無償提供、家庭向けの支援として購入時の100円割引など実施し、2箇所で延べ約5,700人の利用があった。

その他、福岡県の医療機関・福祉施設で取り入れられているバイタルデータ記録・分析アプリや、大阪府阪南市において一人暮らしの高齢者などを対象に郵便を利用した見守りを継続していることを紹介した。



図 2 バイタルデータ記録・分析アプリの概要(出典:第 7 回研究会資料より)

(2) 米国側からの報告

1) IWISH 現状報告

多世帯住宅に住む低所得の定年退職者を支援することを目的とした、支援型住宅における統合ウェルネスモデル (IWISH) 実証実験の現状について報告があった。

第 1 次中間報告、第 2 次中間報告を経て、最終報告として医療利用および入居成果に関する影響調査の結果を 2021 年後半に公表予定とのことである。さらに今後のステップとして、メディケア、メディケイドのデータの入手と分析、成果の解釈を助けるために忠実度と文脈的要因における特性間のばらつきの分析、最終報告書の作成を行い、評価の 2 年延長を最終決定する。

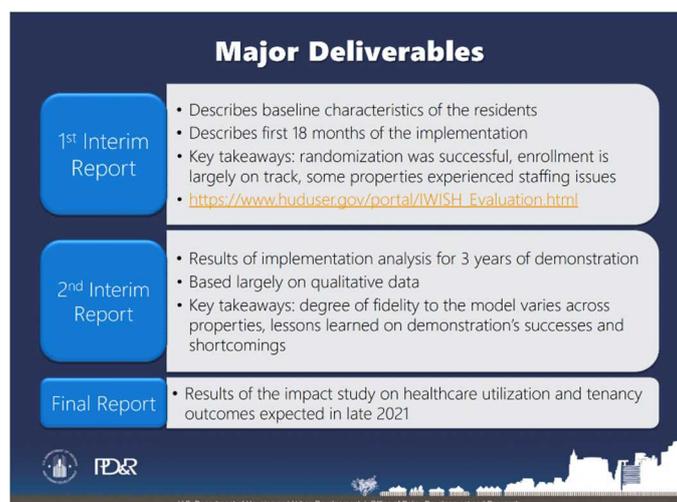


図 3 IWISH 実証実験の主な成果(出典:第 7 回研究会資料より)

2) 感染拡大下における高齢者へのアウトリーチ

コロナ禍において、コミュニティレクリエーションセンターが高齢者を含む市民向けの様々なプログラムを提供している事例が紹介された。

コミュニティレクセンターは、市や団体が少額の利用料金を取って運営しており、多くのコミュニティレクセンターでは大人や子供を含む全てのコミュニティをサポートしている（高齢者人口が多いロサンゼルスでは高齢者のみを対象としている）。感染拡大下では都市のロックダウンに伴ってほとんどが閉鎖され、中には再開したところもあるが、限定的なサービス提供であった。

ダンスホールやイベント用会議室、多目的部屋、キッチン、図書室、パソコンルーム、フィットネスセンターの他、保育所やキッズルームが備えられている。夏には子供向けのサマータイムプログラムが提供され、また、アート、工作などのプログラムが高齢者も含め提供されている。

感染拡大下では、センターの多くはバーチャルプログラムとした。バーチャルアクティビティセンターというものもあり、例えば Zoom によるライブ配信により、消防署からの注意喚起、英語が第二言語の人たち向けの英会話教室などが実施された。

こうしたコミュニティセンターは今後も対面とバーチャルをミックスした形でのサービスを提供することになる。バーチャルによって、実際に赴くことができない高齢者も参加可能になり、社会的孤立を防げる効果がある。

3) コロナウイルス支援・救済・経済安全保障（CARES）法に基づく革新的な資金拠出 CARES 法に基づき 2020 年 3 月に決定した 2 兆ドルの住宅支援策が紹介された。

現在、220 万家庭がこの支援を受けていて、賃貸支援コストとして年間約 200 億ドルが使われている。支援を受ける家庭は賃料の 3 割を負担し、残りは公営住宅局がカバーしている。

感染拡大下で失業率が上がり、賃料を払えなくなる家庭が増え、公的機関がサポートを強化する必要が生じたため、公営住宅に対して 4 億ドルを追加予算として供出することになった。支援策を出すことによって住宅支援の安定化、家主の円滑なローン返済対策が可能となる。

住宅機関に 4 億ドルの追加により賃貸住宅支援をすると同時に、コロナ対応として 8 億 5 千万ドルの資金を出した。この資金は、パソコンやテレワークなど住宅機関がビジネスをアップデートするために使われた。

従業員や支援対象の家庭の健康と安全を支援する目的でも活動が展開されており、安全面に関しては公営住宅機関がスタッフの引越し代や医療費支援も行っている。また従業員

が満足に働けるように保育サービスも支援し、オフィスの改築も行い、ソーシャルディスタンスが可能になるようにしている。

なお公的機関からではなく一般家主から借りているケースでは、テナントを維持するためにオーナーに対して資金を出しており、住民テナントと家主の両方を支援することでコミュニティの安定化を図っている。

これらすべてを行うことで人々が住宅を奪われずにとどまることができると考えており、この資金が許可される範囲を広げていきたいと考えている。

4) CARES 法に基づく支援の運営基金

CARES 法に基づく運営基金、連邦支援住宅の居住者への COVID-19 の影響調査の結果について紹介された。

----- (公営住宅ファンド)

公営住宅ファンドは公営住宅機関の日々の業務に使われる基金で、人材の採用、管理費、スタッフの研修、コンピューターの更新などに使われている。公営住宅機関ではパンデミック禍での雇用対策として住民の採用も行っている。居住者の接続性が課題であるため、インターネット、インフラ、デバイスの提供も行っている。

(インディアンハウジング)

インディアンハウジングブロック補助金は、保育、教育サービス、雇用支援、外来医療サービス、法律サービス、メンタルヘルスサービス、交通機関など、シェルター居住者に不可欠な住宅サービスを提供する。対象者は多様なサービスを利用でき、基本的ニーズにも対応している。

セントルイスの住宅公社では 1,200 戸分の Wi-Fi を購入、ロサンゼルス市では屋外手洗いステーション等の装置を買うことでレクセンタを継続できた。ピッツバーグ市の住宅局では、メンタルヘルスサポート、トラウマカウンセリング、薬物・アルコール治療等も行った。マックルシュート住宅局では住宅オフィスシステムをクラウドにアップグレードしスタッフの在宅勤務を容易にした。クトゥーナハ族の住宅局では住宅関連の公共施設の共用部分や、遊び場、管理事務所、体育館などの公共スペースに衛生ステーションが設置された。

(連邦支援住宅に住む居住者に対する COVID-19 の影響調査)

昨夏、ジョンズホプキンス大学公衆衛生大学院とサービスコーディネーター協会が現場の実態を調査し、全米 49 州から 1,400 人以上の回答が得られた。特に高齢者のサービスコーディネーターから良好な回答が得られた。

多くの居住者はマスクを持っておらず、社会的距離に対する障壁が残っている。またインターネット環境や技術不足によるビデオ通話の制約、薬の入手や日常動作の支援が困難になるなど、心理的な苦痛や様々な悩みが実態として出てきた。一方、多くの住居では、サービスコーディネーターによる食料や食事の配給への対策がなされていた。

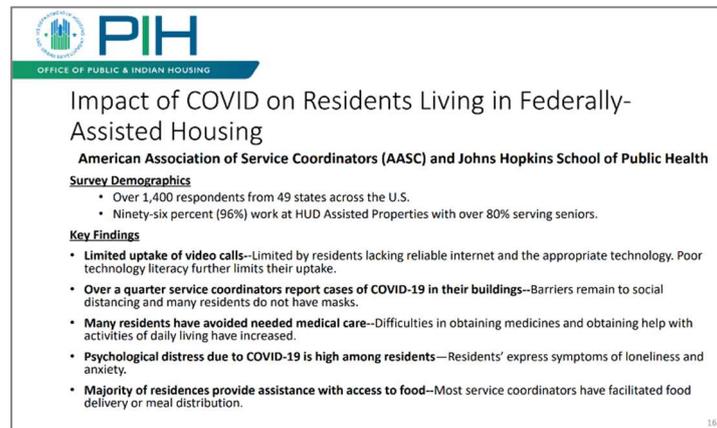


図4 連邦支援住宅における COVID-19 の影響(出典:第7回研究会資料より)

5) Homekey プロジェクト

非集合住宅やホテル、モーテル、空いているアパート等の物件を、ホームレスまたはホームレスの危険にさらされている人々のための長期住宅に変えるなど、革新的なアプローチを使用する全国有数のプログラムである Homekey プロジェクトが紹介された。

1950年代からカリフォルニア州は急速に成長(1950年には1000万人だったのが4000万人に)し、住宅供給と精神衛生の支援が低下した。1970年代から人口増で雇用も増えたが住宅が追いついておらず、その結果、住宅価格が高騰し、不安定な住宅事情となった。

カリフォルニア州では毎晩15万人のホームレス(平均年齢は46歳)がいるとされるが、昨年のコロナのパンデミックによりホームレスが危機的な状況に陥る懸念があった。そこで手ごろな住宅を確保するために知事と州議会が8億ドルを割り当て、シェルターを作った。通常、手ごろな住宅を建設するのに24か月から36か月かかり、1戸あたり50万ドルの費用がかかるが、Homekey プロジェクトにより手ごろな住宅の早急な確保が可能になった。

51の地元公的機関とパートナーシップを結び、市や郡、公営住宅機関やインディアン部族も入っている。結果的に94プロジェクトを立ち上げることができた。6,029戸の住宅支援を行い、そのうち、3,000戸以上の住宅で永続的に住むことが可能になった。2,000戸は一時的な住宅となっているが、今後2年で永続的な住戸に変えていく。

全てのサービス支援を確保するため、今後5年間の資金が出る。こうした脆弱な人々を

保護するためのさらなるプロジェクトとして、永続的住宅はこの後 55 年間維持するという制約が設けられている。当該プロジェクトは成功を収め、知事と州議会の承認のもと、追加で 750 万ドルの資金が提供されることになった（この資金によって少なくともさらに 4,000 戸の整備が可能となる）。

Homekey プロジェクトは 10,000~15,000 人のホームレス支援となる。うまくいくとホームレスの 1 割を永続的住宅に移すことが可能となる。

(3) 日米両国の関心事項について

米国側からは、UR のアフォーダブル住宅や、国交省と UR が注力する多世代居住に関心が示された。特に「近距離割」（若い子育て世代と高齢者の 2 世帯が半径 2km 以内の近距離内の UR 団地に住む場合に、5 年間で 5% の割引をするしくみ）など、多世代居住のための UR の積極的な戦略や支援に強い関心が示され、これについては別の場を設けて米国側が UR にヒアリングを行うことになった。

また日本側からは、コロナ禍における中央政府と地方政府の役割分担について質問があった。米国側からの回答によると、連邦政府は資金を州政府や自治体に割り振ることを通じて支援を行っており、連邦政府への要望の高まりを受け、コロナ禍における賃貸物件に対する支援策として 250 億ドルの予算措置が決まったとのことであった。また、補助金以外での緊急措置として、非常時の住宅支援、ホームレスのシェルターなど感染率の高い人のための支援が行われていることが紹介された。

3. 第 8 回研究会(2021 年 12 月 3 日開催)

第 8 回研究会では、引き続き新型コロナウイルス拡大感染防止の観点から、日本側のホストにより Microsoft Teams を用いたオンライン形式により開催した。

研究会には、米国側から HUD の Calvin Johnson 次官補代理の他 HUD 職員 5 名が参加し、日本側からは国土交通省から国土交通政策研究所藤崎所長、藤井副所長他 5 名、住宅局総務課国際室藤本建築技術政策分析官他 2 名、UR から岩野経営企画部担当部長他 6 名が参加した。また、研究会開催に向けた日米両国間の調整において在米日本国大使館の多田一等書記官にご尽力いただいた。



写真 2 2021 年 12 月オンライン研究会開催状況

(1) 米国側からの報告

1) 米国公正住宅法の概要

米国における公正住宅法とこれを所管する公正住宅・機会均等局の業務の概要について紹介された。

Fair Housing（公正住宅）とは、全ての人々が住宅に関する販売、賃貸、融資について差別を受けない権利のことである。公正住宅法の歴史を紐解くと、1948 年以前は住宅に関する保護がほとんどなかったが、人種により契約を拒否することはできないという同年の最高裁判決以降、人種や肌の色で貸し渋りができないこととされた。

その後、1950 年から 60 年代にかけ、**Redlining**（金融機関による融資差別）のような人種差別の増加を受けて、州や地方政府でも保護立法がなされるようになった。1968 年には連邦で **Fair Housing Act**（公正住宅法）が成立、施行されて保護が確立し、州や地方自治体もこれに倣った。また、1974 年の改正には性別の保護も含み、1988 年の法改正では、障がい者や子どものいる家族の保護を加えるとともに、法の強制力が強化された。

公正住宅法の「差別」の定義は「他の人と異なる扱いを受けること」であるが、全ての差別が違法となるものではない。違法な差別とは、対象となる根拠と問題の双方に基づくものである。対象となる根拠としては人種、肌の色、宗教、性別、出身国、障がい、家族状況で、これらに基づくものは違法な差別とされる。対象となる問題としては、住宅の賃貸や売却とその交渉の拒否、異なる条件の提示、制限や優先を示す広告を出すことなどである。融資においても、住宅ローンの提供を拒否したり、不動産仲介人が不法な情報を提供したり、相手によって異なる条件を課すことなどは違法となる。違法な差別を裁判所に申し立てた人への脅迫、報復等もしてはならない。

住宅に関して、主要な生活動作（自身のケア、聞く、食べる、歩行等）に制限があることを理由に拒否することは許されない（なお年齢は保護分野に含まれていないが、高齢化に伴って障がいが出てきた人々からの不満が多く寄せられている）。障がいがある人が入居する場合、地主や家主は、ヘルパーや介助犬の出入りの承諾、補助金支給日に応じた賃料支払日の変更といった配慮、住居や共用部の物理的な構造変更（スロープの傾斜を緩やかにする、手すりを付けるなど）を求められる。また局として、4戸以上の住戸をもつ建物に関して、アクセシビリティ確保のための基準を設け、デベロッパーや設計者向けのデザインマニュアルを作成している。



図5 Fair Housing の概要(出典:第8回研究会資料より)

高齢者向け住宅（HUD 認定を受けた住宅、62歳以上向け又は62歳以上のみが居住する住宅、入居世帯の80%以上が55歳以上向けの住宅）については、公正住宅法の家族状況についての免除事項があり、子供のいる世帯を入居させる必要はない。また、1975年のAge Discrimination Act（年齢差別禁止法）により、HUDプログラムや連邦補助事業では年齢差別はできない。

HUDは州政府等と協力してアフォーダブル住宅を提供し、住民が健康管理などのサービスを求める場合には連携してサービスを結びつけることとしているが、サービスを受けつつ住み続けることが義務付けられると、様々なバリアを生じる可能性があるため、居住者の自発性を重視している。

（公正住宅・機会均等局の業務について）

公正住宅・機会均等局では住宅差別の撤廃、経済機会の促進、多様なコミュニティの実現のため、施策実施、技術支援、教育やアウトリーチ活動等を行っている。

施策の実施については、一般市民からの苦情を受けて始めることもあるし、職権で始めることもある。個人や公共の利益を守るための調停・和解を進め、和解に至らない場合は事実関係を調査し、差別があれば法廷への提訴又は行政による裁決を行うというプロセス

で、その 3/4 は州や地方自治体の協力を得ている。なお、2020 年の申立の 60%は障がいに関する差別、1/4 は人種差別であり、かつ高齢者に関する問題が顕在化している。

また、より積極的な是正措置として、障がい者の更なる保護とより確実な支援サービス、言語の壁のある者に対する翻訳サービス、年齢による差別の禁止と高齢者向け住宅、LGBTQ+コミュニティからの平等なアクセス等の提供等に連邦資金が活用される。これらはコンプライアンスレビューを通じてモニタリングされており、技術支援やトレーニングも実施されている。

2) HUD における住宅差別調査と収入源別差別調査

政策研究開発局が実施した住宅差別調査と Source-of-Income (収入源) による差別の調査結果について報告された。

政策研究開発局では、収入源差別に非常に興味を持って調査を行っており、その発生に連邦法の有無による差異があるのかをデータとして確認している。また、白人・黒人の方をペアにして、同じ物件に競合した場合の扱いの違いを追う比較テストも行っている（肌の色以外の性別、年齢などの条件は同条件）。1977 年以来、民族・人種等による住宅差別の全国調査を実施しているが、アフリカ系アメリカ人への差別は減少している。

収入源差別は、住宅選択バウチャー（低所得者への賃料補助：入居者が自ら住居を探索し申請すると住宅公社から賃料の一部が補助され、残りを入居者が支払う仕組み）を利用する入居希望者に対してオーナーが賃貸を拒否する、というものである。連邦法では収入源差別を禁止していないが、市によっては禁止を法制化してほしいとの要望が出ている。

住宅選択バウチャーは年間約 200 億ドル、230 万世帯の低所得者に提供される最大の賃貸補助プログラムであるため、この収入源差別は HUD にとって大きな問題である。家主がバウチャーを拒否するとプログラム自体が失敗し、低所得者世帯は自分に合う住宅が探せず、最悪の場合ホームレスになるなど、不利な状況に陥ることになってしまう。

HUD では、5 都市を対象にどれだけの家主がバウチャーを受け入れているかを調査した（受け入れ家主が多いほど収入源差別が少ないことになる）。2 都市（Newark, NJ、Washington, D.C.）が収入源差別の禁止に関する法を持ち、1 都市（Philadelphia, PA）は市が禁止法を持つものの周囲の郡は持たず、残りの 2 都市（Los Angeles, CA、Forth Worth, TX）は関連法を全く持っていなかった。調査ではバウチャーの拒否が非常に多いことが分かったが、拒否率は場所によって異なっており、Washington, D.C.は 15%、Newark は 1/3 程度だが、Philadelphia は 67%、Los Angeles 等は 80%近くの家主がバウチャーを拒否している。なお、白人・黒人の比較テスト結果からは、バウチャーの有無による扱いの違いはさほど認められなかった。こうした結果から、家主がバウチャーを拒否する収入源

差別が多く発生しており、都市や州が収入源差別禁止の立法を行うことでこれに大きな影響を及ぼすことができることが明らかになった。

3) 老朽化した住宅の改修や高齢者向けアフォーダブル住宅のための資金援助

HUD コミュニティ計画開発局が実施する、老朽化した住宅の改修や高齢者向けアフォーダブル住宅のための資金援助について紹介された。

米国においても日本と同様に高齢化が問題となっており、今後 20 年間で 65 歳以上の人口が急増すると予測されているが、多くの高齢者の住宅は彼らの身体やニーズの変化に対応できていない。

特に手頃な価格帯（アフォーダビリティ）については、高齢になると家主、借り手双方に課題がある。家主側はローンを完済していてもメンテナンス費用や税金を支払う必要があり、また借り手側は退職後の収入の固定化や低下の中での医療費等の支出増加が課題となっている。

同様に高齢者のアクセシビリティやモビリティへの対応も不十分である。中等度の運動障がい者に対応した改修がなされている住宅は 4%未満であり、車いすに対応している住宅は 1%未満に過ぎない。44%の世帯がアクセシビリティ向上のための何らかの改修が必要な状況にある。賃貸居住者にとって、改修は費用が掛かる上に家主の意向に依るためより制約が大きい。こうした課題を受け、エイジング・イン・プレイス実現のための助成プログラムを用意している。

（高齢者のエイジング・イン・プレイスを支援するプログラム）

HOME Investment Partnership Program（HOME プログラム）は、高齢者を含む低所得世帯のためのアフォーダブル住宅を建設・管理するための最大の包括助成プログラムである。家主側、居住者側双方による住宅の建設・購入、改修など幅広い用途があり、低所得高齢者に対しては住宅取得のための賃料助成、アクセシビリティ向上のための住宅改修等の助成にも使われる。1992 年のプログラム開始からの用途としては、257,000 戸の住宅改修（うち 42%以上が高齢者が居住する住宅）、535,000 戸の賃貸住宅の建設（うち 30%以上が高齢者が居住する住宅）がある。デラウェア州の事例では、HOME と他の資金により、歴史的な教会が高齢者用の住宅に生まれ変わった。またアラスカ州の僻地の事例では高齢者用の太陽光発電付き賃貸住宅の建設に使用された。



図 6 HOME プログラムの活用事例(出典:第 8 回研究会資料より)

Community Development Block Grants(地域開発包括補助金)は、高齢者のために利用できる連邦政府の包括補助金プログラムである。持ち家の修繕や改築、賃貸住宅の取得や改築に利用できるほか、フードサービス、移動支援、移動診療所等の公共サービス等にも利用できる。過去 2 年ではシニアセンターの支援に活用され、例えば 2019 年には補助を受けたフードデリバリーや移動支援により、691,000 人の高齢者が恩恵を受けた。

この補助金により建設されたテキサス、キルビーのシニアセンターでは、シニアセンターに行くための交通サービスや医師の予約、食品の買い物などのサービスも提供している。フロリダ、マナティのシニアセンターでは高齢者へのサービスと食事の配達その他、緊急時の避難所として異常気象時にはシェルターとして活用し、食品などを提供している。

(2) 日本側からの報告

1) 空き家・空き地問題とその利活用・流通促進について

日本全国で賃貸・売却等以外の居住目的のない空き家がこの 20 年間で約 182 万戸から約 349 万戸に急増 (1.9 倍) しており、空き地とともに市街地に敷地単位の低未利用ストックがランダムに発生する「都市のスポンジ化」が顕在化してきている。ストックの状態や立地条件などその発生要因はさまざまであるが、高齢化も、住宅所有者の施設入所、高齢での相続といった形で一つの要因となっていると考えられる。こうして管理されずに放置される空き家や空き地は、景観や衛生、防犯面等から地域の課題となり、また住民の転入が生じないため地域 (コミュニティ) 活力の低下も生じている。

① 空き家や空き地の利活用

スポンジ化が生じている市街地では人口減少や高齢化が同時進行しており、商業施設の撤退に代表されるように高齢者の生活が脅かされるといった地域課題が生じている。こう

した課題に対応するため、地域に存在する空き家・空き店舗や空き地を利活用してこれらの機能を補う取組も見られる。

「愛甲原住宅」（伊勢原市）では、高齢化する住宅地でNPOが空き店舗や住民提供の土地に介護サービス施設を開設し、大学生やリタイア男性がサポート体制を構築するなど、空き家の管理にも拡大している。

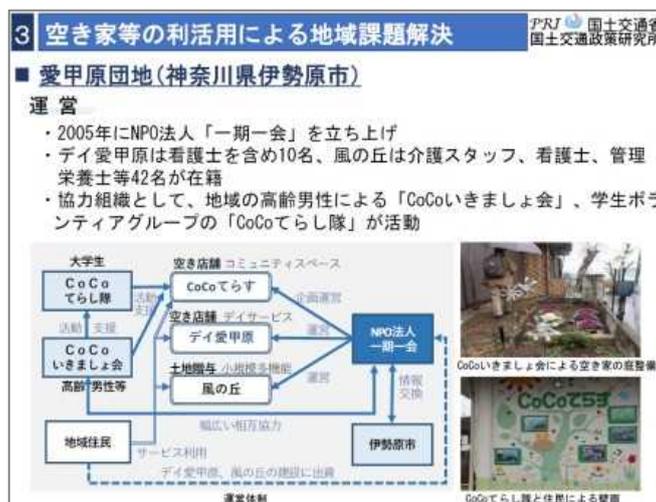


図7 「愛甲原住宅」の空き家管理事例(出典:第8回研資料より)

② 既存住宅の流通促進

2021年より実施している、既存住宅流通促進に向けた調査について紹介した。

日本では地方部に限らず都心においても空き家が増加しており、状態の良い空き家であっても市場に出されずに放置されるケースが見られる。既存住宅の流通が促進されることで、高齢者にとっては売買・賃貸等による老後資金の獲得が容易になり、また子育て世帯の住宅取得や高齢者の賃貸入居等が円滑化され、多世代共生による持続的なコミュニティ形成につながると考えられる。事業者や空き家所有者に個別インタビューを行い、売り手側の視点から、空き家が市場に流通しない具体的な理由を探っていくこととしている。

2) 新技術を活用した高齢者支援とその拠点について

一般道の休憩施設である「道の駅」は、昨今、道路利用者に向けたサービスだけでなく、観光、防災、子育て支援サービスなど、あらゆる役割を担う地域の拠点となっている。

(2021.6現在 全国 1,193 駅)

① 地域の拠点としての「道の駅」

中山間地域及び漁村地域等において、高齢化社会に対応した地域福祉向上のための取組、地域課題に対応した住民生活支援のための取組などにより、「道の駅」が地域住民の拠点の

役割を担っている事例が複数みられる。

道の駅「鯉が窪」(岡山県新見市)では、診療所・図書館・認定こども園・行政窓口・「道の駅」の産直市等の地域振興施設の機能を集約し、住民主体による「小さな拠点」を形成している。「道の駅」を中心としたデマンドバス等の運行や宅配・安否確認サービスの実施など高齢者に優しいサービスを提供し、自動運転の社会実験も実施している。

② 中山間地域における道の駅等を拠点とした自動運転サービス

国土交通省では、高齢化が進行する中山間地域における移動支援のため、「道の駅」等を拠点とした自動運転サービスの実証実験を2017年度より全国18か所で実施。全国4か所で本格導入している。

道の駅「かみこあに」(秋田県上小阿仁村)では、道の駅を拠点とした全長4kmのルートにて、最大7人乗りの自動運転カート1台を運行している。2018年度の実証実験でビジネスモデルや技術面(雪道走行など)の検証を行ったのち、2019年11月から本格導入された。この自動運転サービスの様子について、動画²⁾を用いて紹介した。



図8 道の駅「かみこあに」の自動運転サービス(出典:第8回研究会資料より)

3) 高齢者向けの住宅施策について

最近の高齢者向け住宅に関する住宅局の取組概要について紹介された。

高齢者向け住宅の現状の他、最期を迎えたい場所と実際の死亡場所との乖離、高齢期の健康・快適な暮らしのための住宅リフォーム指針、温熱環境が健康に与える影響、サービス付き高齢者向け住宅制度が紹介された。

²⁾国土交通省(2020)「日本初!秋田県上小阿仁村で自動運転サービス」,MLIT channel <https://www.youtube.com/watch?v=mus70syP6yE> (閲覧日:2022年3月7日)

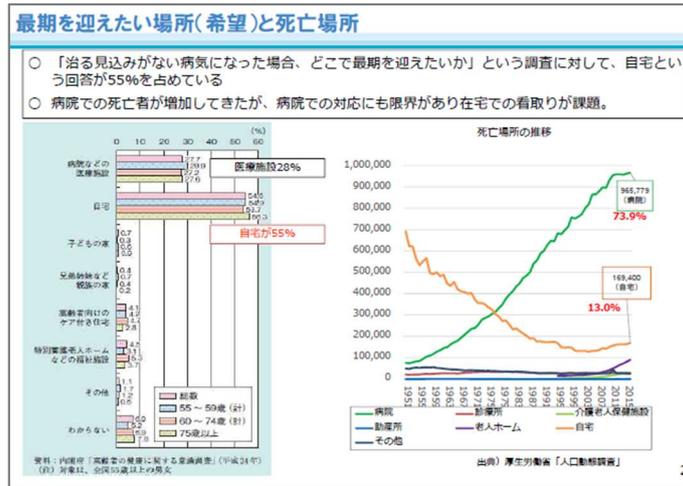


図9 最期を迎えたい場所と実際の死亡場所との乖離(出典：第8回研究会資料より)

また事例として、地域のたまり場の役割をもつ高齢者住宅「銀木犀」（千葉県船橋市）、社会福祉法人佛子園による多世代居住のごちゃまぜのまちづくりを実践している「輪島 KABULET」（石川県輪島市）、適度な生活支援や暮らし見守りサービスによる緩やかな見守りを行う、元気なシニアのための安心賃貸住宅「ヘーベル Village 東武練馬「ビアンテラス」（東京都板橋区）について紹介された。

4) UR 都市機構の取組

with コロナでの新しい生活様式を見据えた UR 団地の新たな取組事例が紹介された。

「成瀬駅前ハイツ」（東京都町田市）では、民間事業者と協働して2021年3月にシェアサービス「TENT 成瀬」がオープンした。飲食店営業や菓子製造許可のある厨房設備を時間借りし、初期投資なく飲食店などを開店可能なシェアキッチンや、テレワークやサテライトオフィスとして活用可能なカウンター席やソファ席、個室ブースなど様々なタイプを用意している。

withコロナ時代の団地における“新しい暮らし”を提案 「STAY DANCHI①」

成瀬駅前ハイツ（東京都町田市/S54管理開始：315戸）

- 民間事業者と協働して2021年3月に複合シェアサービス「TENT成瀬」をオープン
 - ・ シェアキッチン
 - 飲食店営業や菓子製造許可のある厨房設備を時間借りし、初期投資なく飲食店などを開店可能
 - ・ コワーキングスペース
 - テレワークやサテライトオフィスとして活用可能
 - カウンター席やソファ席、個室ブースなど様々なタイプを用意

シェアキッチン

 シェアキッチンとダイニング→

coworking space

 コワーキングスペース

個室ブース→


図10 「成瀬駅前ハイツ」のシェアサービス(出典：第8回研究会資料より)

「みさと団地」(埼玉県三郷市)では、団地の活性化と地方創生の共創など、団地を資源とした新たな展開として、小型モビリティやマルシェ、キッチンカーを導入したイベントを開催した。

(3)日米両国の関心事項について

日本側においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が懸念される中、経済活動を継続していく上でも、ポストコロナを見据えて、新しい生活スタイルに適合した活気あるまちと動的な経済を実現していくことが重要である。そのような意味でも、今回、日本側から発表した、空き地・空き家の利活用や新技術を活用した高齢者の生活支援は、重要なテーマの一つとなってくると考えている。

米国側においては、バイデン政権においては過去数十年で例を見ない規模となる1,500億ドルの住宅関係予算案が組まれており、こうした予算を効果的かつ効率的に執行していく上でも、特に日本を始めとする世界各国のベスト・プラクティスを参考にすることが重要だと考えているとの考えが述べられた。また、日本のみならずデトロイトなど米国各地でも増加傾向にある空き家・空き地の問題や、高齢者がどこで最期を迎えたいのかという点については、非常に重要なトピックの一つであり、次回以降に議論していきたいとの考えが述べられた。

4. おわりに

第7回目及び第8回目となる本研究会においては、対面での会議や現地視察が叶わなかったものの、オンライン形式により日米両国、各地域から多数のメンバーが参加し、研究成果の発表や議論に集中することができたという点で、非常に有意義な研究会となったと考える。

なお、第6回目までの日米共同研究により得た知見等については、2020年10月に中間報告としてとりまとめ、日米両国のホームページ³にて公表している。また、共同研究と並行して当研究所の研究としても国内での高齢者の住まい方に関する調査・研究を行ってきた。この成果を米国事例と合わせて2021年10月に調査研究報告書⁴として取りまとめ公表した。

Aging in Placeに関する研究については、アフターコロナを見据えて、より広範囲に調査研究を展開していく予定である。本件に関する今後の進捗については、本誌及び国土交

³ エイジング・イン・プレイスに関する日米研究協力 中間報告
https://www.mlit.go.jp/pri/shiryou/aip_kobetsu/interimreport.html

⁴ 石井義之、伊藤夏樹、梶原ちえみ、橋本裕樹、上田章紘、土屋依子(2021)「エイジング・イン・プレイス(高齢者の地域居住)に資する生活支援に関する調査研究」国土交通省国土交通政策研究所 国土交通政策研究 第164号、<https://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/kkk164.html>

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。

(HP 公開日 2022 年 3 月 17 日)