

エイジング・イン・プレイス等に関する日米共同研究

－第 9 回および第 10 回日米共同研究会開催報告－

研究官 福田 昌代
主任研究官 伊藤 夏樹
主任研究官 荒金 恵太
総括主任研究官 田中 和氏

(要旨)

国土交通省では、独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）、米国住宅都市開発省（HUD）等とエイジング・イン・プレイスに関する日米共同研究を行っている。この一環として、2022 年 9 月に第 9 回日米共同研究会、2023 年 2 月に第 10 回日米共同研究会を開催した。本稿ではこの第 9 回および第 10 回の日米共同研究会の内容を報告する。

本日米共同研究会は 3 年ぶりに現地開催され、第 9 回日米共同研究会では、日本において、UR 都市機構のニューヴェル赤羽台におけるスマート技術を活用したモデル住宅、千里竹見台団地における団地再生事業、男山団地における団地リノベーションや大学と連携したコミュニティ形成等の取組を視察し、活発な意見交換が行われた。また、第 10 回日米共同研究会では、米国において、ニューヨーク市、マイアミ市等のアフォーダブル住宅や、ホーボーケン市におけるレジリエンス・パークやレインガーデン等の水災害対策を視察したほか、日米両国のエイジング・イン・プレイスの取組状況の報告等を行った。

1. はじめに

国土交通省では、米国住宅都市開発省（United States Department of Housing and Urban Development：以下、HUD）、米国政府抵当金庫（Government National Mortgage Association：Ginnie Mae）、独立行政法人都市再生機構（以下、UR 都市機構）との 4 者間で、2017 年 6 月に協力覚書（Memorandum of Cooperation：MOC）を締結した。この協力覚書に基づき、高齢者が住み慣れた地域で安全かつ自立して快適に暮らすことを目指す「エイジング・イン・プレイス¹」をテーマとした日米共同研究を行っている。本日米共同研究では、今後さらに加速する高齢社会を見据え、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に関する報告や調査・研究から得られた知見等について

¹ 国土交通省ウェブサイト、「米国住宅都市開発省との協力覚書を締結～住宅・都市分野における日米協力を推進～」,2023.7.12
https://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000114.html(2023.7.14 閲覧)

意見交換を行っている。国土交通政策研究所は、本日米共同研究を実施する主要研究機関として、エイジング・イン・プレイス等の取組について調査し、日米共同研究会において先進事例の紹介等の役割を担っている。

なお、これら本研究の成果については、2020年10月に中間報告²として取りまとめ、日米両国のホームページで公表している。また、国土交通政策研究所は、国土交通政策研究所紀要（PRI Review）³にて過去の日米共同研究会の実施概要をまとめているほか、国土交通政策研究所報告（2021年10月）⁴にて日本国内の高齢者の住まい方に関する調査・研究と米国事例を併せて報告している。

本日米共同研究は、第1回から第6回までは日本または米国の現地で開催していたが、第7回および第8回は新型コロナ流行の影響でオンライン開催となっていた。この度の第9回および第10回の日米共同研究会は、約3年ぶりに現地での開催が実現した。2022年9月26日から29日にかけて、第9回日米共同研究会が日本で開催され、米国側が来日し、東京、大阪、京都において、エイジング・イン・プレイスに関する取組事例の視察と今後の日米共同研究の方向性等に関する議論を行った。さらに、2023年2月6日から10日にかけて、第10回日米共同研究会が米国で開催され、日本側が渡米し、ニューヨーク市（ニューヨーク州）、ホーボーケン市（ニュージャージー州）、マイアミ市およびマイアミビーチ市等（フロリダ州）において価格等が手頃であるアフォダブル住宅⁵や水災害対策等に関する取組事例を視察するとともに、米国、日本両国からエイジング・イン・プレイスの取組の進捗状況等を紹介した。本稿では、第9回、第10回の日米共同研究会の実施概要について報告する。

2. 第9回日米共同研究会（日本開催）の内容

（1）概要

第9回日米共同研究会では、東京、大阪、京都近郊のエイジング・イン・プレイスの事例として、UR 都市機構のスーヴェル赤羽台団地（東京都）、千里竹見台団地（大阪府）、

² 国土交通政策研究所ウェブサイト、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、http://www.mlit.go.jp/pri/shiryou/aip_kobetsu/interimreport.html(2023.7.12 閲覧)

³ 国土交通政策研究所ウェブサイト、国土交通政策研究所紀要（PRI Review）一覧、<https://www.mlit.go.jp/pri/kikanshi/index.html>(2023.7.12 閲覧)

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、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、国土交通政策研究 第164号、<https://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/kkk164.html>(2023.7.12 閲覧)

⁵ 岡田（2016）は、アフォダブル住宅（Affordable Housing）を「適度な住宅費負担で入居できる良質な住宅」と定義している。（財）自治体国際化協会（2006）の報告では、「収入に応じた適正な家賃や価格の住宅」という意味であることが説明されている。本日米共同研究に関する協力覚書では、「手頃な住宅」と訳しており住宅の価格に限っていないことから、本稿ではアフォダブル住宅（Affordable Housing）を「価格等が手頃である住宅」と定義する。

・岡田徹太郎、アメリカの住宅・コミュニティ開発政策、p.5, 2016, 東京大学出版会（東京）

・（財）自治体国際化協会、米国の住宅政策、292, 2006, https://www.clair.or.jp/j/forum/pub/dynamic/clair_report.html?limit=20&fy=2006(2023.7.14 閲覧)

男山団地（京都府）における団地再生や居住支援の取組を視察し、意見交換を行った。

なお、日米共同研究会には、米国側から HUD の Jennifer Jones 長官付補佐官、Calvin Johnson 次官補代理、Cindy Campbell 国際部長ほか 1 名が参加し、日本側から、国土交通省の石坂大臣官房審議官、住宅局山本総務課長、都市局石田国際室長、国土交通政策研究所三浦所長ほか 11 名、外務省在米日本国大使館の多田一等書記官、UR 都市機構の経営企画部片山担当部長ほか 11 名が参加した。

（２）現地視察

①ヌーヴェル赤羽台団地（東京都北区）

当視察では、まず UR 都市機構側から組織や業務の概要を紹介し、団地再生事業を実施しているヌーヴェル赤羽台団地（赤羽台団地を建替え）について建替え前後の状況や特徴的な取組に関する説明を行った上で、実際に団地内を回り、意見交換を行った。

■UR 都市機構の概要

- ・ UR 都市機構は、独立行政法人として、公共上の見地から確実に実施されることが必要な事業であって、国自ら実施はしないが民間事業者だけでは必ずしも実施されない業務を実施しており、政策実施機関としての公的側面と収益性を追求する企業的側面を両立している。
- ・ UR 都市機構の主な業務は、都市再生、賃貸住宅、災害復興である。賃貸住宅については、四大都市圏（首都圏、中部圏、近畿圏、九州圏）を中心に全国で約 1,400 団地、約 70.2 万戸を運営している。これらの賃貸住宅の中には高経年化しているものも少なくない。
- ・ 賃貸住宅の居住者は高齢化しているが、入居以来の経年居住が進んでいること、高齢者の入居を断らないこと、更には高齢者にとって暮らしやすい環境であることも要因と考えられる。
- ・ 住宅に困窮する層を対象とする公営住宅と異なり、UR 都市機構の賃貸住宅は、入居にあたり収入制限（上限）がなく、家賃は近傍同種の住宅との均衡が図られている。また、保証人・更新料・礼金・仲介手数料が不要といったメリットがあるほか、高齢者や子育て世帯等に対しては、一定の条件のもと家賃減免も行われている。
- ・ UR 都市機構では、賃貸住宅団地の再編等に併せて医療福祉施設等の誘致を推進し、団地周辺地域も含めた地域医療福祉拠点化を推進しており、2023 年 3 月末時点で 294 団地において着手している。
- ・ 「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン（2018 年度公表）」において、「ストック再生」として類型化された団地については、地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行うこととしており、子育て施設、高齢者施設の設置や、中層エレベーターの設置、

防災公園の整備など、地域特性に応じて新たな機能を導入している。

- このうち、団地の一部又は全部について建替えを行う場合の居住者に対する措置として、建替え後の住宅や同一団地内等の UR 賃貸住宅へのあっせんを行うとともに、あっせん住宅へ入居した際の家賃減額措置等を行っている。

■ヌーヴェル赤羽台団地の概要

- 建替え前の赤羽台団地は、1960 年代に開発された 3,373 戸の賃貸住宅等からなる大規模団地で、単調さを避けるための直交配置や、中央に公園を抱える囲み型配置など、バラエティ豊かな建物配置や、生活利便施設、コミュニティを支える複数の公園等、充実した施設が特徴であった。
- 建替え後のヌーヴェル赤羽台団地については、建物の高経年化、耐震上の課題等を踏まえ、多世代が交流できる都心近接住宅の形成、地域に開かれた良好な環境のまちづくり目指して、2006 年から 2024 年までの予定で団地再生事業に取り組んでいる。
- 赤羽駅周辺と団地との高低差を解消するため、公共エレベーターを設置してバリアフリー化を実現するとともに、大学、介護施設等の誘致などを行っている。
- 「Open Smart UR」では、2030 年を想定して魅力的で安心な暮らしを提案するビジョンの下、東洋大学と共同でスマート技術を活用した住まい方、設備機器・サービスの検討に取り組んでいる。空間を有効利用できる稼働家具や、レーザーセンサー、見守りカメラ等を設置したモデル住戸を 4 戸整備し、今後は生活体験を行いデータ取得・分析による実証実験を進めていくことが検討されている⁶。

【現地視察】

団地内に立地する東洋大学、公園、商業施設と建替え後の集合住宅等を巡り、情報発信施設エリアでは、居住者として高齢者夫婦と若年ファミリーをそれぞれ想定した Open Smart UR の 2 戸のモデル住宅を内見した。



図 1 赤羽台団地の建替えの状況



写真 1 Open Smart UR のモデル住戸見学

⁶ UR 都市機構ウェブサイト, Open Smart UR 生活モニタリング住戸, https://www.ur-net.go.jp/rd_portal/OpenSmartUR/modelroom.html(2023.7.14 閲覧)



写真 2 ニューヴェル赤羽台団地



写真 3 意見交換の様子

【意見交換】

視察中に米国側からは、ニューヴェル赤羽台団地の改修費用の財源、住宅建替え中の住民の一時移転先等に関して関心が寄せられていた。また、視察後の意見交換では、米国側から、Open Smart UR の取組について「米国の先を行く非常に先進的な取組で非常に興味深い」などのコメントがあった。

②千里グリーンヒルズ竹見台（千里竹見台団地）：大阪府吹田市

UR 都市機構から、千里ニュータウン内で最大規模の団地である千里竹見台団地の建替え事業に関する説明と意見交換を行った後、実際に団地建替え事業により建設された千里グリーンヒルズ竹見台を視察した。意見交換では、米国側から団地建替えに関する資金確保や高齢者への家賃補助の仕組みなどに関する質問が多数寄せられた。

■千里竹見台団地の概要

- ・千里竹見台団地が立地する千里ニュータウンは、大阪府が開発した日本初の大規模ニュータウンであり、面積は約 1,160ha である。
- ・千里竹見台団地は、千里ニュータウン内では最大規模の団地で、1967 年から中層・高層合わせて 42 棟 2,796 戸（建替え事業着手時）を管理していた。建設当初から 50 年以上が経過したことを受け、2015 年から建替え事業に着手し、2020 年 9 月には 2 棟 460 戸の新築住宅が完成し、「千里グリーンヒルズ竹見台」として管理を開始した。
- ・UR 都市機構では、一般的に、全面建替えによる団地再生事業の場合、先工区と後工区に分けた上で、まず、先工区において、既存建物の解体、新たな賃貸住宅建設を行うとともに、希望する居住者に対しては、後工区の空き住戸等を仮移転先としてあつせんし、先工区の賃貸住宅が完成後に、建替え後の賃貸住宅に従前の居住者が「戻り入居」する形となっている。最後に、後工区の解体、敷地整備等を行い、子育て施設、高齢者施設や公共施設の整備、多様な住宅の供給等を行い、団地や地域の魅力の向上を図ることと

している。

- ・建替え後の「千里グリーンヒルズ竹見台」では、新規供給した 460 戸のうち過半に従前の住民が「戻り入居」しており、残りの住戸は、新たに入居者の募集を行った。
- ・建替えにあたっては、地域のランドマークであったスターハウスを模した建物デザインと既存の地形や樹木を活かしており、千里ニュータウンの特性が継承されている点が高い評価を得て、外部機関から 2 つのまちづくりに関する賞（公益社団法人都市住宅学会賞および吹田市景観まちづくり賞）を獲得した。

【現地視察】

建替え前の千里竹見台団地の住戸および建替え後の千里グリーンヒルズ竹見台の住戸の内部を見学した。建替え後の住戸では、床暖房をはじめとする最新設備のほか、対面式キッチンのある開放的なリビングダイニングや、テレワークスペースにもなる小さな洋室などが備えられていた。



写真 4 建替え住戸の内見



写真 5 建替え後の住棟及び屋外空間の視察

【意見交換】

米国側からは建替え事業の資金確保や政府からの補助金の実態について多くの質問があり、活発な意見交換が行われた。

- ・まず、米国側から、建替え後に上昇する家賃に対する補助の有無について質問があった。これに対し、UR 都市機構からは、65 歳以上の高齢者世帯（主たる生計維持者の年齢が満 65 歳以上の世帯）等かつ中程度の収入（収入分位 50%以下＝25 万 9 千円）である世帯に対し、最大で 3 万 5 千円の補助があること、現時点では、補助を受けられる世帯数に上限はなく、条件を満たす世帯の全部が補助を受けられている、という回答があった。
- ・これに対し、米国側から、米国では政府からの補助額に上限があり、補助を受けられる条件を満たす世帯であっても全ての世帯が補助を受けられず、補助を待つ住民はウェイトリングリストに記載され 10～15 年ほど待つ必要があること等、自国とは異なる状況だとの説明があった。
- ・また、米国側から建替費用の資金確保の方法について質問があり、UR 都市機構からは、

居住者への支援に対して政府からの補助を受けているほか、建設費用については、基本的には、家賃収入等の自己財源や借入金（財政融資等）を充当している旨の説明があった。米国側は団地再生事業の仕組みについて大変関心を持っている様子であった。

③男山団地：京都府八幡市

UR 都市機構から、男山団地や団地内での高齢者支援や住民活動支援等の取組について説明を受け、意見交換を行った後、関西大学と協働で運営するコミュニティスペースや大学生がセルフリノベーションを行ったモデル住戸、中層エレベーター等を見学した。また、団地内に開設された地域包括ケア複合施設にて、施設職員から施設の概要説明を受けた。

■男山団地の概要

- ・男山団地は、京都府八幡市に位置し、UR 都市機構が 1972 年に管理を開始した 4,587 戸の団地である。
- ・男山団地では、「地域とともに元気な暮らしができる住み続けたい男山」を目指し、京都府の立会いのもと、八幡市、関西大学、UR 都市機構の三者が、2013 年 10 月に「男山地域のまちづくりに関する連携協定」を締結した。
- ・八幡市としては人口で大きなボリュームを占める地域であり、関西大学にとっても、利便性が高い一方で高齢者が緩やかに増加している団地の活性化にかかる実践的な活動の場として、協定を締結するに至った。
- ・協定に基づき、団地内で様々な活動や交流が生まれるよう、①子育て支援、②高齢者支援、③住民活動支援、④空間・制度再編の取組が行われている。

■男山団地内での主な取組

1) だんだんテラス

- ・誰でも 365 日気軽に集まれるコミュニティスペースとして、UR 都市機構が保有する団地内店舗の空き区画を使い開設され、住民と学生が協働で運営している。スタート時は関西大学の大学院生が、現在は学生に加えて大学 OB の地域コーディネーターが常駐している。
- ・団地の住民から気軽に集まれる場所がほしいという意見が多かったことから設置に至った。年中無休で開いており、いつも誰かがいる安心感があることから住民の身近な外出先となっている。
- ・主な活動として、ラジオ体操や朝市、支援学校との授業交流があり、新型コロナウイルス流行下では住民による手作りマスクの配布も行われた。



写真 6 だんだんテラスの様子

2) ココロミタウン

- ・賃貸住宅でありながら「日常の生活を少し良くする試み」を自ら実施することで住まいに愛着を持ってもらうため、住戸をセルフリノベーションできるようにした取組である。
- ・2016 年 10 月より、男山団地内にセルフリノベーション特区（愛称：ココロミタウン）を新設した。特区内では、UR 都市機構への事前申請等により、退去時の原状回復義務が免除されるという特典のついた賃貸住宅を供給している。
- ・また、2018 年 2 月には、ものづくりに取り組める場として「だんだんラボ」を団地内の店舗の空き区画に開設した。だんだんラボでは、工具一式の貸し出しや、学生が施工のサポートをする等、居住者が気軽に改修に取り組めるサポート体制が構築されているほか、住戸の改修だけでなく木工のハンドメイドなどにも幅広く利用されている。

3) 中層住棟へのエレベーター設置

- ・男山団地など昭和 40 年代に建設された団地にはエレベーターのない住棟が多くある。地域医療福祉拠点化を進める団地において、団地内の共用部におけるバリアフリー改修に対する国の支援が拡充されたため、団地内の一部の中層住棟でエレベーター設置工事を実施した。
- ・既存の階段室の外側にエレベーターを後付けし、2～3 階、4～5 階部分の階段の踊り場の壁を撤去してエレベーターの出入口を設置した。これにより、2 階から 5 階までの住民は半階分の階段の昇降により外出することが可能となっている。

■地域包括ケア複合施設 YMBT

- ・地域包括ケア複合施設 YMBT は、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム（ケアハウス）である高齢者あんしんサポートハウス、定期巡回随時対応型訪問介護看護の拠点が入る地域包括ケアの複合施設である。
- ・特別養護老人ホーム（定員 29 床）は要介護度 3 以上の方が対象で、ショートステイにも対応している。高齢者あんしんサポートハウスは、要支援をはじめ自立生活がやや困難な方々が食事等のサービスを受けながら生活する施設（定員 20 床）である。
- ・また、地域包括ケア複合施設 YMBT を拠点とした訪問介護・看護サービスである「定期巡回随時対応型訪問介護看護」では、一般的な介護サービスに加え、1 日に複数回、食事や服薬毎の自宅への訪問や、具合が悪くなった等突発的な緊急事態における訪問などを行い、自宅にしながら病院や施設と同じようなサポートを受けられるもので、現在 40 名が利用している。
- ・近隣の病院、グループホーム、サービス付き高齢者住宅と連携し、対象者にふさわしい



写真 7 YMBT での意見交換

住まい、または一時的な住まいを確保している。

- ・新型コロナ流行により地域の自治会、老人会等の交流は現在できていないが、以前は地域の行事に参加したり、幼稚園の園児と交流したりしていた。

【現地視察】

- ・団地内の集会所にて団地の概要や取組内容の説明を受けた後、だんだんテラス、だんだんラボにおいて、常駐する大学院生より取組内容の説明を受けた。その後、後付けの中層エレベーターや、ココロミタウン内の DIY ルームを視察した。最後に、地域包括ケア複合施設 YMBT を訪問し、意見交換を行った。

【地域包括ケア複合施設 YMBT に関する意見交換】

- ・米国側からは資金面に関し、地域包括ケア複合施設 YMBT の建設資金や看護師、ヘルパー等スタッフの雇用者は誰かという質問があった。これに対して、スタッフの給与は介護保険制度のもとで、地域包括ケア複合施設 YMBT を運営する福祉法人若竹福祉会が負担しているという回答があった。また、土地は UR 都市機構が所有（元は団地の駐車場用地）し、八幡市が賃借した上で、若竹福祉会に転貸しており、建物は若竹福祉会が建設（100%借入れ）したということであった。

（３）第 9 回日米共同研究会 まとめ

第 9 回日米共同研究会では、米国側から今回の視察について、日本では高齢者に対して日々の生活から健康も含めて様々な支援が提供されていることや、また、大学生と高齢者とをつないで関わりを持つことができている取組が興味深いとの指摘があった。

3. 第 10 回日米共同研究会（米国開催）の内容

（１）概要

第 10 回日米共同研究会は、2023 年 2 月 6 日～10 日にかけて日本側が訪米し、ニューヨーク市、ホーボーケン市およびマイアミ市等のアフォーダブル住宅、レジリエンス・パークやレインガーデン等の水災害対策の事例を視察した（表 1）。また、マイアミ大学において気候変動からの都市のレジリエンス等に関する学際的な研究会が開催されたほか、日米両国からエイジング・イン・プレイスの取組状況を報告し合い、米国側からは IWISH⁷の進捗、日本側からは九州地方の高齢者や低所得者への居住支援の取組事例を紹介した。

なお、第 10 回日米共同研究会には、米国側から HUD の Jennifer Jones 長官付補佐官、

⁷ Integrated Wellness in Supportive Housing(IWISH)は、HUD が補助を行っている高齢者住宅における支援サービスの実証実験であり、高齢者住宅に勤務するウェルネス・ディレクターとウェルネス看護師が居住者のニーズに応えるための戦略を実行し、この IWISH プログラムが、居住者の医療サービスや医療保険サービスの利用や高齢者住宅への居住継続や退去等に対する影響を評価する。

・国土交通省、UR 都市機構、米国住宅土地開発省、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、米国側ケーススタディ 4：HUD 支援住宅における統合型ウェルネス(IWISH)プログラム、2020.10 https://www.mlit.go.jp/pri/shiryoku/aip_kobetsu/interimreport.html(2023.7.21 閲覧)

表 1 米国での訪問先

都市	場所	内容
ニューヨーク州ニューヨーク市ニューヨーク郡(マンハッタン区)	グランド ストリート ギルド (The Grand Street Guild)	非営利組織が提供するアフォーダブル住宅
	ザ・ハイ・ライン(The High Line)	鉄道跡地に作られたニューヨーク市の公園
ニュージャージー州ハドソン郡ホーボークン市	ホーボークン市 (City of Hoboken)	浸水対策、貯水機能を持つ公園等の水災害からの復興プロジェクト(Rebuild by Design)
	マリアンタワー (Marian Towers)	民間企業が運営する高齢者向けアフォーダブル住宅
フロリダ州マイアミ・デイド郡マイアミ市およびマイアミビーチ市ほか	アールデコ歴史地区(Art Deco district)	アールデコ住宅が立ち並ぶの歴史的市街地
	レベッカ・タワーズ (Rebecca Towers)	マイアミビーチ市が所有する高齢者向けアフォーダブル住宅
	リバーパーク/ロバート・キングハイ・タワーズ (River Parc/Robert King High Tower Community center)	再開発事業により作られた高齢者、低所得者、一般世帯のミクストコミュニティ
	キャリーミーク・シニアセンター (Carrie Meek Senior Center/Hadley Park)	デイサービスセンターでの高齢者プログラム
	マイアミ大学 (University of Miami)	マイアミ大学での水災害レジリエンスに関するディスカッション
	HUD マイアミ事務所での意見交換	日米両国から研究の進捗や各国の事例を報告(米国: IWISH の取組状況、日本: 九州地方におけるミクストコミュニティや居住支援の取組事例)

Calvin Johnson 次官補代理、Cindy Campbell 国際部長ほか 6 名、日本側からは国土交通省の石坂大臣官房審議官、佐谷参与、住宅局坂本国際室長ほか 1 名、国土交通政策研究所田中総括主任研究官ほか 2 名、外務省在米日本国大使館の多田一等書記官、外務省在ニューヨーク日本国総領事館の佐藤領事、UR 都市機構の経営企画部片山担当部長ほか 2 名が参加した。

(2) 現地視察

① グランドストリートギルド(ニューヨーク州ニューヨーク市ニューヨーク郡(マンハッタン区))

グランドストリートギルドでは、アフォーダブル住宅の概要や建替えの状況、プログラム実施の取組等について説明を受けた後、住民に食料配給を行っているニュートリション・

アクセス・センター・プログラムやアフォーダブル住宅内部の見学を行った。

■概要

- ・グランドストリートギルドのアフォーダブル住宅は、1973年に各棟26階建て200戸が入るアフォーダブル住宅として3棟の高層ビルが完成した。2009年にHUDの認可を受け、2010年頃からこの建物群一体の改修作業を行っている。これに加えて、新たに3棟のアフォーダブル住宅が供給される予定である。



写真8 グランドストリートギルドでの意見交換

- ・既存建物の改修では、建物の防水加工、屋根の葺き替えを実施するほか、屋外の円形劇場や噴水などにアクセスしやすくした。また、全ての住戸のバスルームとキッチンの改修を行った。
- ・新たに建設される3棟のうち、165ブルームストリートは15階建て232戸で1BR⁸から3BRまでの部屋があり、現在建設中である。145ブルームストリートは16階建て約200ユニットの高齢者用の住戸で、1R・1BRの2種類の住戸が、残りの1棟には、高齢者用の住戸のほか地下と1階部分にコミュニティが利用できるスペース作られる予定である。
- ・なお、アフォーダブル住宅の入居資格の評価には、地域の所得中央値⁹（Area Median Income：AMI）が用いられている。AMIは、特定地域の所得分布の中央値であり、毎年HUDにより算出されている。多くのアフォーダブル住宅では、入居希望者の収入がAMIの一定割合以下であることを条件としている¹⁰。現在グランドストリートギルドにおいて建設中の建物は、AMI30～80%までの所得の人が入居対象となる。
- ・グランドストリートギルドは非営利組織で、1960年代からアフォーダブル住宅の供給と管理に加え、子どもたちが安全に楽しく育つプログラムを提供してきた。ソーシャルプログラムのスタッフだけでなく、子どもから高齢者までを含めた多くの住人ボランティアがプログラムを担っている。

■ニュートリション・アクセス・センター・プログラム

- ・ニュートリション・アクセス・センター・プログラムは2021年に開始したプログラムで、入居者へ食料を提供する活動であり、活動において最も重視していることは、食料

⁸ 1Rはワンルーム、1BRはワンベッドルームの略

⁹ 日本語訳は、岡田徹太郎、アメリカの住宅・コミュニティ開発政策，p.5，東京大学出版会（東京）に基づく。

¹⁰ Janover Inc.(HUD Loan) website, What Is Area Median Income (AMI)?, <https://www.hud.loans/hud-loans-blog/what-is-area-median-income-ami/>(accessed:2023.7.11)

確保の安全保障だけでなく栄養価の安全保障という考え方である。米国連邦政府が規定している 2015 年健康食指数（Healthy Eating Index : HEI）¹¹の米国平均は 50～60 であるが、ニューヨーク市が支援できる食料は栄養価が高くなく HEI30～50 である。ニュートリション・アクセス・センターで配給する食料は HEI75～80 で、地元の農家から調達している。



写真9 ニュートリション・アクセス・センターの様子

- ・さらに、健康的な食生活を送るための環境作りとして、配給する食料の使い方を説明したり、その家庭にあった食材を配給したりするとともに、健全な食料を選択することを学んでもらうために栄養士による講座も提供している。
- ・ニュートリション・アクセス・センター・プログラムの利用者の大部分は低所得者で、AMI30%に集中しており、利用世帯主の平均年齢は 64 歳となっている。

■様々なプログラムの実践

- ・グランドストリートギルドでは、ニュートリション・アクセス・センター・プログラム以外にも様々なプログラムを実施している。
- ・例えば、子どもたちの放課後プログラムでは、グランドストリートギルドのアフォーダブル住宅に住む高校生が、検察官、心理学者、エンジニア等の様々な専門家と話をする機会を作った。また、子どもたちへの奨学金の支給も重要な支援として行っている。
- ・コミュニティファイバーというプログラムでは、NYC メッシュというコミュニティ団体の協力を得て、自宅にインターネットがない人に月 10 ドルでインターネット接続を提供している。デジタルへのアクセシビリティは、高所得者と低所得者の分断の一要素であることから、コンピューターの講座も活発に行われている。
- ・その他、高齢者と若者が交流する場を重視しており、ハロウィンや夏期のイベント等、若者と高齢者が一緒に楽しめるイベントを展開している。

■プログラムの多様な担い手と連携

- ・上記のようなプログラムは、ソーシャルワーカーのほかボランティアや若者のインターンシップで行われている。アフォーダブル住宅の入居者がボランティアとして他の入居者を支援し、特に子どもと高齢者が重要な構成員となっている。活動を通して高齢者は

¹¹ 食事全体の質だけでなく、食事の構成要素(食品群)の質を測定し、食事の量に関わらず、食事の質を評価する指標

・ National Cancer Institute Division of Cancer Control & Population Sciences, Overview & Background of The Healthy Eating Index, <https://epi.grants.cancer.gov/hei/> (accessed:2023.7.11)

社会との繋がりを持つことができ、若者は高齢者から知恵を学んだり、高齢者に悩みを相談したりできる。夏期のインターンシップで活動し、その後通年活動するようになった若者もいる。また、これらのプログラムが、キャリア養成の場にもなっており、グランドストリートギルドのアフォーダブル住宅で活動し、後日、幼年期のプログラムを始めた人もいる。

- ・グランドストリートギルドでは、様々な種類のサービスを提供することを「サービスのエコシステム」と呼んでいる。同時に複数のサービスを提供することで、例えばニュートリション・アクセス・センターとソーシャルサービスを利用している住人が、当該ソーシャルサービスをやめてしまってもニュートリション・アクセス・センターのプログラムに参加したときに声をかけることができる。さらに、家族が別々のボランティアに参加していれば、家庭内の問題を把握できる。このように、グランドストリートギルドでは、プログラムを継続することで、住人に関わり続けていくことを心がけている。

②リビルド・バイ・デザインーハドソン・リバー・プロジェクト(ニュージャージー州ハドソン郡ホーボーケン市)

ニュージャージー州ホーボーケン市は、ニューヨーク市マンハッタンからハドソン川を挟んだ西岸に位置する都市である。ホーボーケン市では、ハリケーンサンディによる大きな浸水被害を受けた場所の一つであるピア A パーク、ハリケーンサンディからの復興プロジェクトである「リビルド・バイ・デザイン」の現場としてサウス・ウエスト・レジリエンス・パーク、ホーボーケン市庁舎に併設されているレインガーデンの視察を行った。また、ホーボーケン市庁舎にてホーボーケン市長を表敬訪問した。

■リビルド・バイ・デザインーハドソン・リバー・プロジェクト

- ・ホーボーケン市は、創設以来、ほぼ毎年秋のハリケーンの季節には雨水と下水がまざった洪水に悩まされてきたが¹²、ハリケーンサンディの洪水はこの 100 年ほどで最大の規模であった。ホーボーケン市沿岸の標高は 2～5 フィート（約 0.6m～1.5m）であるが、2012 年 10 月のハリケーンサンディでは 11 フィート（約 3.4m）の高さの高潮が市街地に流れ込み、中・低所得者の多くが居住しているホーボーケン市の西側の市街地が浸水した。



写真 10 ホーボーケン市庁舎に併設して作られたレインガーデン

¹² New Jersey Digest website, <https://thedigestonline.com/community-human-interest/hoboken-flooding-explained/> (accessed:2023.7.12)

- ・米国政府は、ハリケーンサンディによる甚大な被害からの復興のためのタスクフォースを立ち上げ、HUD は「リビルド・バイ・デザイン」というデザインコンテストを企画した。コンテストに入選した 7 つのプロジェクトの 1 つが、ホーボーケン市、ジャージー市、ウィーホーケン市における「抵抗 (Resist)、遅延 (Delay)、貯留 (Store)、排出 (Discharge)」であり、現在は「ハドソン・リバー (Hudson River)」の名称でプロジェクトを継続している¹³。
- ・ハドソン・リバー・プロジェクトの第一段階は、合流式下水道から雨水と下水を分けて流す分流式下水道への転換で、工事は完了している¹⁴。現在は、プロジェクトの第二段階として、抵抗 (Resist) の契約の工事が 2023 年から始まる予定であり、9900 リニアフィート (約 3km) の堤防や 28 基の洪水ゲートの建設が計画されている。

■サウス・ウエスト・レジリエンス・パーク

- ・ホーボーケン市の南西地域は、市内で標高が最も低い地域であり、ハリケーンサンディや集中豪雨をもたらしたハリケーンアイダ等により最も被害を受けた地域である。
- ・サウス・ウエスト・レジリエンス・パークは、リビルド・バイ・デザインーハドソン・リバー・プロジェクトの一部として 2017 年に建設された公園で、地下の雨水貯留槽等により 20 万ガロン (約 760m³) の雨水を貯留し、浸水被害を軽減する設計となっている。公園内は透水性舗装となっており降雨が地下に浸透するほか、レインガーデンからも地表の水を集め地下の雨水貯留槽に貯留する仕組みとなっている。雨水貯留槽に雨水を一時的にためることで、合流式下水への雨水の流入を遅らせ、下水の氾濫を防止している。
- ・現在のサウス・ウエスト・レジリエンス・パークは 2017 年 9 月にオープンし、1 エーカー (約 4050m²) の敷地にレインガーデンや花壇、広場、ドッグランなどがある。現在、サウス・ウエスト・パークに隣接する敷地に公園の拡張が計画されており、拡張部分は 2025 年に完成する予定である。公園全体が完成すると、現在の約 2 倍の広さとなり、地下の雨水貯留槽の容量は現在の 20 万ガロン (約 760m³) から 51 万ガロン (約 1930m³) となる。その他、バスケットボールやピッケルボールのコート、子どもたちの水遊び場、



写真 11 サウス・ウエスト・レジリエンス・パークのレインガーデン

¹³ U.S. Department of Housing and Urban Development, Rebuild by Design ,<https://www.hud.gov/sandyrebuilding/rebuildbydesign>(accessed:2023.7.12)

¹⁴ The State of New Jersey website, Rebuild By Design Hudson River, <https://dep.nj.gov/floodresilience/rebuild-by-design-hudson-river/>(accessed:2023.7.12)

20 区画のコミュニティガーデン等が整備され、水災害対策に加え周辺住民のレクリエーションにも資するものとなる。

- ・ホーボーケン市では、サウス・ウエスト・レジリエンス・パークのほか、2017 年に 7th & ジャクソン・レジリエンス・パーク、2023 年 7 月にレジリエンス・シティ・パークを開園し、現在 4 つ目のレジリエンス・パークの設置を計画している¹⁵。

③マリアンタワー（ニュージャージー州ハドソン郡ホーボーケン市）

高齢者向けアフォーダブル住宅であるマリアンタワーでは、施設概要や HUD による補助制度を活用した運営手法、施設での生活支援やプログラム等について説明を受けた後、住戸内の視察を行った。

■概要

- ・マリアンタワーは、154 世帯が入居可能な高齢者向け住宅である。入居者は所得の 30% を家賃として支払い、家賃の残額は HUD の補助金として補填されるセクション 8（住宅選択バウチャー）住宅である。セクション 8 は、一定の所得を下回る世帯に対する家賃補助プログラムであり、¹⁶一度入居したら入居期限はなく 20 年間住み続けている入居者も多い。
- ・なお、セクション 8 は 1937 年合衆国住宅法第 8 条に規定されたため「セクション 8」と呼ばれ、その後 1998 年に制度変更とともに「住宅選択バウチャー」へ名称が変更された¹⁷。現在は、セクション 8 と住宅選択バウチャーの 2 つの名称が用いられているが¹⁸、本稿では「セクション 8」を用いる。
- ・マリアンタワーの建物は 1970 年代に建設されたが、2002 年に不動産業者であるアーバン・アトランティックが購入、所有しており、不動産管理会社であるフランクリン・ジョンソングループ（以下、TFJG）が管理している。
- ・TFJG は、マリアンタワーにおいて、平日午前 8 時～午後 5 時まで入居者が必要な支援を提供しているほか、救急車サービスを介した病院への送迎、夏季のバーベキューイベント、施設内での民間保険会社 HUMANA 社による保険サービス、イベントのためのコミュニティルームの無料貸し出しといったサービスを提供している。また、マリアンタ

¹⁵ The City of Hoboken website, CITY OF HOBOKEN OPENS NEW JERSEY'S LARGEST RESILIENCY PARK, <https://www.hobokennj.gov/news/city-of-hoboken-opens-new-jerseys-largest-resiliency-park>(accessed:2023.7.12)

¹⁶ 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、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、国土交通政策研究 第 164 号、<https://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/kkk164.html>(2023.7.12 閲覧)

¹⁷ 岡田徹太郎、アメリカの住宅・コミュニティ開発政策、p.11, 2016, 東京大学出版会（東京）

¹⁸ 例えば、米国訪問時での視察においても、セクション 8 と住宅選択バウチャーの 2 つの名称が用いられていた、本稿では、国土交通政策研究所における既報（脚注 16 など）での記述と合わせ、「セクション 8」を用いる。

ワー入居者は、非営利組織によるサービスや近隣のシニアセンターでの生活支援を受け、ここで開催されるイベントにも参加することができる。

- ・マリアンタワーのオフィスには 2023 年 2 月時点で 2 名の職員のほか、管理人、メンテナンス技術者、整備員がいる。メンテナンス技術者は、ゴミ収集や住民の入れ替わりの支援、要望のあった作業の実施といった管理人のサポートを行っている。整備員は、屋内外の清掃を担当している。
- ・マリアンタワーは、HUD の補助金 2 種に加え、低所得者向け住宅控除も用いることで財源を捻出して建物を購入・改修した。1 つ目の補助金は IRP（Interest Reduction Payments）と呼ばれる金利補助、2 つ目の補助金は HUD から家賃補助として支払われ補助金をローン返済に充てることができる仕組みである。さらに、賃貸住宅の新規建設・大規模修復費用および既存住宅の取得費用の一部の金利を補助する、低所得者向け住宅控除（LIHTC：Low-Income Housing Tax Credit）を使っている。
- ・なお、2 つ目の補助金「HUD から家賃補助として支払われ補助金をローン返済に充てることができる仕組み」について、マリアンタワーでは、入居者から支払われた家賃（所得の 30%）、HUD からの家賃補助（総家賃と入居者から支払われた家賃の差額）を合わせた家賃総額を、建物の取得や改修のローン返済に充当している。

■マリアンタワーにおけるシニアプログラム

- ・マリアンタワーでは、入居者のために様々なサービスを提供している。市民団体で非営利組織のプレジンザーノは、通常月に 1 回訪問し、入居者の要望に応じて支援を行っている。例えば、感謝祭では、入居者から野菜がほしいという要望があったため、プレジンザーノは入居者へ様々な野菜を無料で提供した。
- ・このほか、入居者同士が遊びながら交流できるビンゴゲーム、椅子に座りながら関節をほぐすための軽い運動を行うシニアヨガ等のイベントや講座が行われている。ラテンダンスの講座では、毎月異なるラテンダンスのクラスが開催され、入居者の一人がボランティアでインストラクターを担っている。

■シニアセンターでの生活支援

- ・マルチセンター（シニアセンター）は、マリアンタワーから徒歩 5 分もかからない場所に位置し、入居者へ多様なサービスを提供している。
- ・例えば、水曜日には正午頃に、バスでモールへの送迎を行っているが、途中入居者の希望に応じ、ワシントン・ストリート、スーパー、病院等で停車し、モールに行った後、全員をバスに乗せて戻ってくる。加えて、マルチセンターではビンゴやヨガ、ピククルボール、夜間にゲームが行われている。



写真 12 マリアンタワーでの意見交換



写真 13 マリアンタワー住戸内視察

④レベッカ・タワーズ(フロリダ州マイアミ・デイド郡マイアミビーチ市)

高齢者向けのアフォードブル住宅であるレベッカ・タワーズでは、マイアミビーチ市におけるアフォードブル住宅政策や、レベッカタワーの概要、運営手法、プログラムの内容等に関する説明を受けた後、住戸の視察等を行った。さらに、施設内のコミュニティスペースに集まった入居者との交流の機会を得た。

■マイアミビーチ市住宅局 (The Housing Authority of the City of Miami Beach : HACMB) によるアフォードブル住宅に関する政策

- ・マイアミビーチ市では、1970 年代以来、住宅の開発を始め、開発事業者としてヘンダーソン・コート、5 戸のアールデコ住宅の復旧を完了した。同市では、アールデコ住宅が有名であるため、アールデコのアフォードブル住宅の方が周辺住民の理解を得やすい。
- ・さらに、2012 年にはフレイル高齢者向けのアフォードブル住宅であるスティーブン・E・チャイキン・アパートの建設、2013 年には 16 の住戸を備えた地中海復興様式の建物であるロイス・アパートの改修を完了し、家族向けにアフォードブル住宅を提供した。HACMB は現在、7 つの施設を所有・運営しており、合計 277 の住戸を供給している¹⁹。
- ・HACMB は、各バウチャープログラムも運営している。セクション 8 では 3642 枚のバウチャーを、兵役経験者を対象にした HUD-VASH プログラムでは 376 枚のバウチャーを発行している。さらに、マイアミ・デイド・ホームレス・トラスト²⁰とパートナーシッ

¹⁹ The Housing Authority of the City of Miami Beach website, <https://www.hacmb.org/about> (accessed:2023.7.11)

²⁰ マイアミ・デイド・ホームレス・トラストは、マイアミ・デイド郡のホームレスへのケア (Continuum of Care : 以下、CoC) 連携体の主導機関であり、CoC 全体の監督、計画、運営を行っている。CoC は、ホームレス緊急支援および住宅への迅速な移行に関する法律 (Homeless Emergency Assistance and Rapid Transition to Housing Act : HEARTH) に基づくプログラムで、地域社会全体でのホームレス解消の促進やホームレスの個人・世帯を入居させる取組を行う非営利組織や州政府、地方自治体へ補助を行うなどの取組がある。

・HOMELESS TRUST MIAMI-DADE COUNTRY Website, About Us, <https://www.homelesstrust.org/homeless-trust/about-us/home.page>(accessed:2023.7.23)

・HUD EXCHANGE Website, Homeless Emergency Assistance and Rapid Transition to Housing Act, <https://www.hudexchange.info/homelessness-assistance/hearth-act/>(accessed:2023.7.23)

プを結んでおり、新たにメインストリームバウチャー²¹プログラムを確立し 75 枚のバウチャーを、新規の緊急住宅バウチャープログラムでは新型コロナ流行によって影響を受けた世帯に 88 枚のバウチャーを発行した。

- ・近年、新型コロナによるパンデミックの影響があったが、HACMB は良質なアフォードル住宅を設計・建設するための新しいイニシアチブを実行し、マイアミビーチ市建築局にイレブン 44 (22 戸)、ヘロン (20 戸)、ビスタブリーズ (119 戸) の 3 棟の建築申請を行い、イレブン 44 とビスタブリーズは 2024 年、ヘロンは 2023 年第 2 四半期に建設が予定されている。

■ レベッカ・タワーズ

- ・レベッカ・タワーズは、セクション 8 住宅であるレベッカタワーズ・ノースと公営住宅であるレベッカタワーズ・サウス 2 棟からなり、どちらも高齢者専用の住宅である。
- ・レベッカタワーズ・ノースは、1979 年に建設された 13 階建て 200 戸 (1R : 120 戸、1BR : 80 戸) を備えた高齢者専用のセクション 8 住宅であり、改修が行われた²²。所得要件を満たす 62 歳以上の居住者は、HUD から賃借料に対する補助を受けられる。レベッカタワー・サウスは、1975 年に建設された 13 階建て 200 戸 (1R : 120 戸、1BR : 72 戸、2BR : 8 戸) の高齢者専用の公営住宅である。レベッカタワーズ・ノース同様に、62 歳以上の所得要件を満たす高齢者が入居対象となっており、セクション 8 の家賃プログラムが実施されている。
- ・入居までの流れは、入居希望者から申請を受け付け、62 歳以上かつ収入要件を満たす申請者をランダムに選定する。選定された入居候補者はウェイティングリストに記載され、施設に空きが出た場合は入居可能となる。なお、居住年数に制限はない。
- ・居住者へのサービス提供のスキームとしては、マイアミビーチ市職員が日常的に建物内で働いており、施設の管理や清掃のほか必要に応じて個人の部屋の清掃や料理等の家事援助を担当している。施設内に介護士や看護師は配置されていないが、地元の介護・医療サービス等とネットワークが構築されており、居住者は必要なサービスを利用できる。このようなサービス利用に際しては、施設内のソーシャルワーカー (マイアミビーチ市

・ HUD EXCHANGE Website, Continuum of Care (CoC) Program, <https://www.hudexchange.info/programs/coc/>(accessed:2023.7.23)

²¹ メインストリームバウチャー (mainstream voucher) 高齢者以外の障害者を支援するプログラムであり、対象者が異なる以外はセクション 8 と同じ規則で運営されている。

・ U.S. Department of Housing and Urban Development website, MAINSTREAM VOUCHERS, https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/hcv/mainstream(accessed: 2023.7.11)

・ HUD website, Housing Choice Vouchers Fact Sheet, https://www.hud.gov/topics/housing_choice_voucher_program_section_8(accessed:2023.7.14)

²² The Housing Authority of the City of Miami Beach website, Rebecca Tower, <https://www.hacmb.org/rebecca-towers>(accessed:2023.7.12)

職員）が居住者にインタビューを行い、サービスの必要性を評価することで、適切なパーソナルケアが行われている。

- ・さらに、慈善非営利法人であるリトル・ハバナ²³と提携し、施設から医療機関に行くための交通手段や、フードスタンプカード（以前はクーポン、現在はクレジットカード）による食事の提供、バレンタインや誕生日等のイベントの開催、エクササイズプログラム、アートやクラフト、フィールドトリップ等のアクティビティが提供されている。



写真 14 レベッカタワーでの居住者との交流



写真 15 アールデコ調のアフォーダブル住宅

⑤リバーパーク／ロバート キング・ハイ・タワー コミュニティセンター、キャリーミーク・シニアセンター（フロリダ州マイアミ・デイド郡マイアミ市）

高齢者向けのアフォーダブル住宅の整備を行っているリバーパークでは、アフォーダブル住宅の整備状況について説明を受けるとともに、コミュニティセンターや住戸の視察等を行った。さらに、キャリーミーク・シニアセンターでは、高齢者を対象としたレクリエーションや社会・教育サービスの提供状況について視察を行った。

■リバーパーク・マスタープラン

- ・マイアミ市のリバーパークには、もともとロバート・キング・ハイ、ヘイリー・ソフゲのリノベーション、マーティン・ファイン・ヴィラという 3 つのマイアミ・デイド郡の公営住宅があり、合計 800 戸を供給していた。
- ・リバーパークの再開発事業を示した「リバーパーク・マスタープラン」では、1800 戸のアフォーダブル住宅と労働者向け住宅が追加で整備され、合計 2600 戸の住宅が供給されることになる²⁴。従来



写真 16 リバーパーク内の様子

²³ Little Havana Activities & Nutrition Centers of Dade County, Inc. ("LHANC") website, <https://www.lhanc.org/home-1.html>(accessed:2023.7.14)

²⁴ Miami-dade Country website, Mayor Gimenez and Commissioner Higgins to Host Unveiling of

から整備されているロバート・キング・ハイ、ヘイリー・ソフゲのリノベーション、マーティン・ファイン・ヴィラの建替えを含め再開発地区内に新たに 8 棟が建設される計画となっている。

- ・この再開発事業を進めるにあたり、住宅建設中の居住者の退去を避けるため、いくつかの段階に分け進められている。2022 年 9 月時点で、フェーズ 3 まで完了しており、フェーズ 4～6 は建設中、フェーズ 7～11 はコンセプトの検討やデザイン作成の段階となっている。
- ・再開発事業は、マイアミ・デイド郡公営住宅・コミュニティ開発局が民間事業者と連携して推進している²⁵。開発業者は、行政と 75 年間の借地契約を結んでおり、アフォードブル住宅等の建物の建設費は開発業者が 7 割、行政が 3 割を負担して建設している。また、地域経済の活性化のため、低所得・高齢世帯とその他世帯が一緒に入居している。

■ロバート・キング・ハイ・タワー・コミュニティセンター

- ・マイアミ・デイド郡の公営住宅であるロバート・キング・ハイ・タワーは、もともと再開発地区内に整備されており、再開発事業のフェーズ 4 としてリノベーションが進められている。高齢者用の 315 戸の住戸が整備される予定である。
- ・コミュニティセンターは、ロバート・キング・ハイ・タワーに隣接して整備され、リバーパーク・マスタープランのパブリックスペースの一つに位置付けられている。最新のキッチンを備えた調理室も併設されており、リバーパークの入居者へ食事を提供している。
- ・このほかりバーパーク内にはプラザ、リバーウォーク、食料品の小売店などがあり、生活に必要な施設に加え、開放的なコミュニティスペースや屋外空間が作られている。

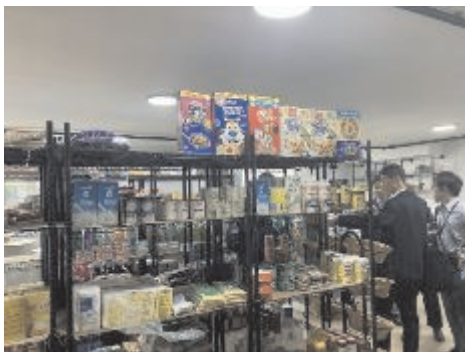


写真 17 食料品小売店内の様子



写真 18 屋内に設置されたスロープ
(最上階まで通じている)

River Parc Master Plan and Groundbreaking for the Gallery at River Parc,
<https://www.miamidade.gov/district05/advisories/2019-11-07-mayor-gimenez-comm-higgins-unveil-river-parc-master-plan.asp>(accessed:2023.7.14)

²⁵ YIMBY website, Miami-Dade County, Related Urban Celebrate Grand Reopening Of Robert King High Community Center, <https://floridayimby.com/2022/10/miami-dade-county-related-urban-celebrate-grand-reopening-of-robert-king-high-community-center.html>(accessed:2023.7.14)

■ キャリーミーク・シニアセンター

- ・ 60 歳以上の高齢者を対象に、レクリエーション、社会・教育サービスを提供している。また、マイアミ・デイド郡内で高齢者が食事を受け取ることのできる場所の一つとなっており、60 歳以上で自ら外出できる高齢者を対象に、栄養バランスの取れた温かい食事の提供や栄養に関する教育、カウンセリングや送迎等のサービスが提供されている²⁶。
- ・ 視察では、ジムやパソコンルーム、クラフトルーム等の施設内の設備のほか、コミュニティルームで利用者が団らんしている様子がうかがえた。



写真 19 クラフトルームの様子



写真 20 コミュニティルームの様子

⑥マイアミ大学(フロリダ州マイアミ・デイド郡コーラル・ゲーブルズ)

マイアミ大学では、気候変動から都市のレジリエンスや気候変動と人々の健康に関する学際的な研究会が開催され、マイアミ・デイド郡のレジリエンス・計画ディレクターKimberly Brown 氏による基調講演をはじめ、建築学、都市計画学、環境工学、公衆衛生学、看護学、経済学を専門分野とする 7 名の研究者等の講演が行われた。



写真 21 マイアミ大学での講演の様子

- ・ Kimberly Brown 氏による基調講演では、マングロープなどの自然環境、インフラの維持、不動産の経済的価値、人々の生活の質など、気候変動による海面上昇や高潮が地域や人々の生活に与える影響とその対応策に関する報告があった。
- ・ 都市計画学、建築学および環境工学の分野からは、4 名の講演があった。まず都市計画プランナーとしての活動経験を持ち、現在はマイアミ大学の市民・地域活動室の政策・プログラム担当シニア・マネージャーである Jennifer Posner 氏から、マイアミ大学市民・地域活動室のミッションや一般向けに提供しているアフォードブル住宅とコミュニティ開発といった地域課題に関する情報を閲覧できるマップサイトについて紹介があ

²⁶Miami-Dade County website, Meals for the Elderly, https://www.miamidade.gov/global/service.page?Mduid_service=ser1542231822683771(accessed:2023.7.26)

った。また、土木工学科に所属する Esber Andiroglu 氏から、水効率と次世代下水道について、マイアミ大学建築学部非常勤講師、研究者、建築デザイナーの 3 つの肩書を持つ Donnie Navvarro 氏からは自宅にしながら遠隔診断や投薬、バイタルチェック等を受けられる「Health Hub」のシステムの紹介を受け、デモンストレーションを体験した。都市の持続性とレジリエンスに関する専門職大学院の研究副学部長と共同理事を務める Sonia Chao 氏から沿岸エリアの建物の脆弱性評価や脆弱性評価モデルの改良に関する研究成果について報告があった。

- ・医学・看護学分野からは 2 名の講演があり、マイアミ大学看護・健康学部の松田結氏から気候変動や環境レジリエンスが精神疾患を持つ人々に与える影響について、マイアミ大学ミラー医科大学准教授の Scott Brown 氏からは、都市内の緑地の量と慢性疾患の罹患率の関係性に関する研究成果の報告があった。
- ・経済分野からは、マイアミ大学ハーバートビジネススクール経済学教授である David Kelly 氏から、差の差の推定法を用いたインフラ整備が不動産価値に与える効果について発表があった。

（３）第 10 回日米共同研究会 まとめ

第 10 回日米共同研究会では、ニューヨーク市、ホーボーケン市、マイアミ市等を訪問し、アフォーダブル住宅や水災害からの復興や水災害対策の視察に加え、マイアミ大学で最新の研究の取組について紹介があった。

ニューヨーク市におけるアフォーダブル住宅の視察では、ソーシャルワーカーだけでなく居住者、特に子どもや高齢者がボランティアとしてアフォーダブル住宅内でのプログラムを運営しており、世代間交流や入居者同士の支え合いが実現していることがうかがえた。

ホーボーケン市における水災害に対応したまちづくりの視察では、ハリケーンサンディによる被害の大きさを実感するとともに、下水道の分流や雨水貯留機能を持つ公園の整備といった対策が着実に進められていた。雨水貯留機能を持つ公園の視察では、水災害対策だけでなく住民の憩いの場の創出も目的の一つとされ、実際に訪問すると芝生広場や多くの花壇、樹木等の植物など、まちなかに開放的な空間が広がっていた。災害からの復興や今後の水災害対策の備えを進めていくにあたって、防災・減災の観点だけでなく、住民のレクリエーションの場や都市環境・景観の形成など、平常時と災害発生時の両方の機能があることの重要性を実感した。

マイアミ市等では、アフォーダブル住宅の入居者の方々と触れ合う機会も設けられ、様々なプログラムを楽しみながら暮らしている様子がうかがえた。さらに、マイアミビーチ市では、新型コロナ流行により影響を受けた世帯を対象とした住宅バウチャーを発行するといった対応も実施していた。また、マイアミ大学では、建築学、都市計画学、環境工学、公衆衛生学、経済等の各分野から、気候変動の影響やこれに対応するための新しい技

術などに関する講演を聴くことができた。災害の多発・激甚化は両国共通の課題であり、ともに対応を検討していく必要性を痛感した。

4. おわりに

第9回、第10回日米共同研究会は、2年ぶりに対面で開催し、高齢者等への居住支援の取組についての研究を深めるとともに、第10回日米共同研究会では、水災害対策の視察や都市のレジリエンスに関する学際的な研究会が開催され、両国共通の課題である気候変動への強靱化の取組の理解を深める等、有意義な日米共同研究会となったと考えられる。

なお、2023年7月7日に香川県高松市において、国土交通省、UR都市機構、HUDの3者で新たな研究の協力覚書を締結し、日米共同研究会では、以下のように住宅・都市分野の幅広い研究に取り組んでいくこととなった²⁷。

【新たな協力覚書における協力の範囲】

1. エイジング・イン・プレイス（高齢者が住み慣れた地域で安全かつ自立して快適に暮らすこと）や高齢者のためのコミュニティ開発に取り組む上での住宅政策や都市計画におけるイノベーション
2. 日米両国における高齢者を取り込む形の住宅・都市分野における戦略
3. 手頃な住宅の供給や都市における公共スペースの整備を含む取組を通じたインクルーシブの推進
4. 水災害対策やグリーンインフラ等の自然を活用した解決策を含むカーボンニュートラルと気候変動への強靱化に関する取組の実施におけるベストプラクティス
5. 住宅・都市分野におけるスマートシティ等のデジタル技術の活用 の推進
6. 上記の施策の成功に向けた効果的な公的部門、民間部門及び非営利組織の連携方策

新たな協力覚書に基づき、これまでの日米共同研究のテーマであったエイジング・イン・プレイスに加えて、都市におけるインクルーシブの推進の取組、水災害対策およびグリーンインフラ等を活用した取組、デジタル技術を活用した取組等についても、今後、両国で情報交換をしながら知見を共有し、持続可能な住宅・都市づくりの実現に向けた施策の検証、分析等の調査研究を更に推進していく予定である。

（HP公開日 2023年7月28日）

※本稿は、「国土交通政策研究所紀要第81号2023年」掲載予定論文を刊行前に早期公開するものである。

²⁷ 国土交通省ウェブサイト、「米国住宅都市開発省との協力覚書を締結～住宅・都市分野における日米協力を推進～」,2023.7.12
https://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000114.html(2023.7.14 閲覧)