

ミクストコミュニティの形成に向けた 都市の再構築の手法に関する調査研究 —高齢者の居住・移動・交流の支援に着目して—

主任研究官 筒井康美
前主任研究官 軽石紗貴
前研究官 深沢瞳
前主任研究官 鶴指眞志
○研究官 早瀬朋史

1. 背景・目的

2. 調査研究の流れ

3. 詳細事例調査

- ・調査対象の選定

- ・高齢者の建物賃貸借契約を円滑化する取組

福岡県大牟田市：入居支援事業

- ・高齢者等の移動支援に関する取組

静岡県藤枝市：地域支え合い出かけっCARサービス支援事業、自家用有償旅客運送支援事業

- ・多様な世代の交流を実現する取組

栃木県那須町：那須まちづくり広場

4. まとめ

- 人口減少・少子高齢化社会を背景に、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築の必要性が増している。
- 地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要がある。
- 「ミクストコミュニティ」の形成に向けて、本研究では高齢期においても、自らの希望や生活状況に応じた住まいの選択が可能なこと、日常生活に必要な移動が可能なこと、及び地域住民の世代を超えた交流が可能なが重要であると考えている。



本調査研究では、①～③の取組事例について、概要、実施の経緯及び効果を調査し、「ミクストコミュニティ」の形成に資する知見を整理し、基礎資料としてとりまとめる。

①高齢者の建物賃貸借契約を円滑化する取組

②高齢者等の移動支援に関する取組

③多様な世代の交流を実現する取組

〇ミクストコミュニティの形成に向けた都市の再構築の手法について2か年で調査研究を実施。

【2024年度調査】

- 多様な世代の共生の実現に向けた課題点、現在の取組状況の把握
 - 高齢者の建物賃貸借契約を巡る課題点の把握(文献調査・ヒアリング調査)
 - 高齢者に対する居住支援、移動支援及び多様な世代の共生に向けた取組の把握(アンケート調査)
 - 事例調査

【2025年度調査】

- 詳細調査の対象となる事例の選定
- ミクストコミュニティの形成に資する取組の詳細事例調査(インタビュー調査・現地調査)
 - 高齢者の建物賃貸借契約を円滑化する取組
 - 高齢者の移動を支援する取組
 - 多世代交流を支援する取組

2024年度

2025年度

多様な世代の共生の実現に向けた課題点・現在の取組状況の把握

詳細調査の対象事例の選定

多様な世代の共生に向けた取組の詳細事例調査

○本調査では、ミクストコミュニティの形成に資する取組として、3つのテーマで、計14事例を選定し調査した。

①高齢者の賃貸借契約を円滑化する取組

抽出の観点

【公共】

・住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会 (p.19を参照) で行っているもの。

【民間】

・契約から退去までの包括的な支援を行っているもの。

②高齢者の移動を支援する取組

抽出の観点

・行政の関わり

・住民の主体性

・取組の熟度 (年数、利用者数)

③多世代交流を支援する取組

抽出の観点

・行政の関わり

・住民の主体性

・取組の熟度 (年数、利用者数)

⇒本日の発表では各テーマ1つずつ、計3事例を紹介する。

取組名称：入居支援事業

実施主体：大牟田市居住支援協議会

(1) 取組の背景

○高齢者の住まい確保に向けた空き家活用

・高齢者の賃貸住宅などの住まいの受け皿が不足している問題に対し、空き家を活用した解決方法を模索。

○居住支援協議会の設立

- ・大牟田市の建築部局および福祉部局、また民間事業者も加えて空き家の有効活用や高齢者の見守りなど、住まいに関するワークショップを行い、課題認識を図り、居住支援協議会設立の機運が醸成された。
- ・居住支援協議会設立のための補助制度などもあったことから、大牟田市が協議会を設立した。

(2) 取組の概要

○空き家相談

□協議会に寄せられた空き家相談について、一級建築士の職員などによる建物診断で活用可能と判断した物件を、低廉な家賃（賃料1～3万程度）で、大牟田市居住支援協議会が運営する住宅確保要配慮者向けの空き家情報サイトに掲載。

○住宅確保要配慮者への入居支援及び空き家活用の促進

□住宅確保要配慮者への入居相談にも対応しており、民間賃貸住宅だけでなく、空き家情報サイトに登録された空き家の紹介を行い、マッチングから契約までを支援している。

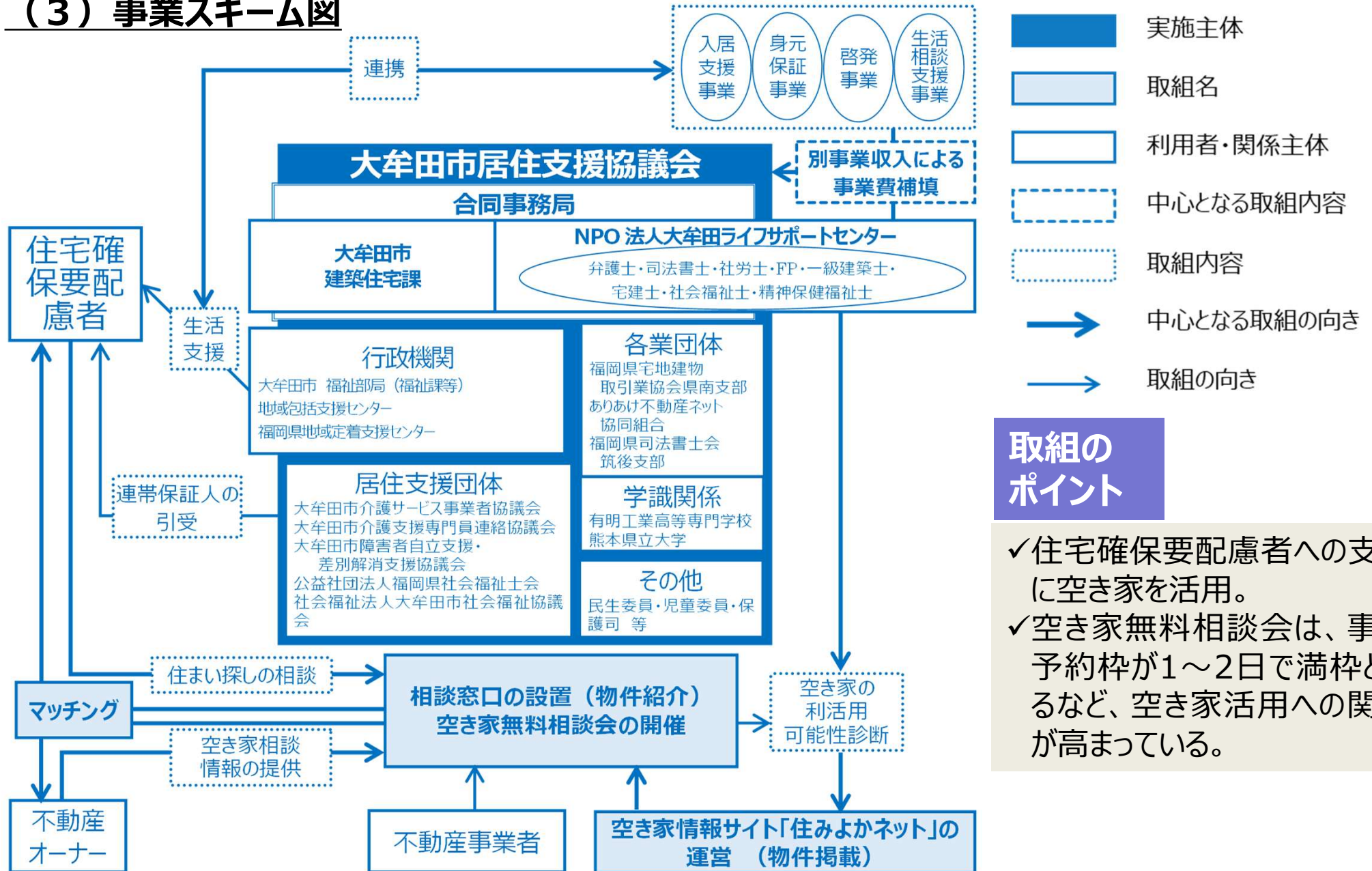
○空き家所有者への広報活動

□空き家実態調査などから明らかになった空き家所有者に向けて、空き家無料相談会の開催など、空き家活用に向けた意識啓発を行っている。

取組名称: 入居支援事業

実施主体: 大牟田市居住支援協議会

(3) 事業スキーム図



取組名称：入居支援事業

実施主体：大牟田市居住支援協議会

(4) 実施主体へのヒアリング結果（取組による成果・課題等）

【空き家所有者の意識の高まり】

- 空き家相談会は数日で定員に達するなど、広報の充実などによって空き家所有者の意識醸成が進んでいると感じる。
- 一方で、近い将来空き家になる可能性が高い「空き家予備軍」へのアプローチには課題がある。

【協議会の運営における財政面の課題】

- 「居住支援協議会等活動支援事業」による補助金が運営費の大半を占めている。
- 協議会の持続的な運営に向けて安定的な財源の確保が必要。

【不動産オーナー・不動産事業者による積極的な高齢者の受入れ促進】

- 民間賃貸住宅における高齢者受入れを促進するためには、不動産オーナーが不安を抱きやすい家賃滞納への対応に加えて、入居者による生活トラブルに対応できる体制を整備することが重要と感じる。
- 支援者の配置や関係機関との連携により「誰がどの場面で対応するのか」を明確化し、不動産オーナーに安心感を提供することが不可欠に思う。

3. 詳細事例調査 高齢者等の移動支援に関する取組

取組名称：地域支え合い出かけっCARサービス支援事業、自家用有償旅客運送支援事業
実施主体：西益津お出かけ支援隊、西益津通院サポート隊、西益津地区社会福祉協議会

(1) 取組の背景

○地区社会福祉協議会を中心とした移動に係る課題の把握

・藤枝市内の地区社会福祉協議会（p.20を参照）を中心に地域の協議の場をつくり、意見交換し、地域の課題や支援の状況等の確認したところ、移動が困難な高齢者が大きな問題であることが把握された。高齢化や免許返納が進み、地域の居場所でもある「通いの場」へ参加することも難しい状況となっていた。

○地域主体の取組を支援するための庁内横断の研究会を立ち上げ

・西益津地区の住民から「藤枝市が車両を用意してくれるなら地域主体で移動支援を取り組みたい」と提案があり、藤枝市が庁内横断的な「高齢者移動支援研究会」の立ち上げに向け動き出した。

(2) 取組の概要

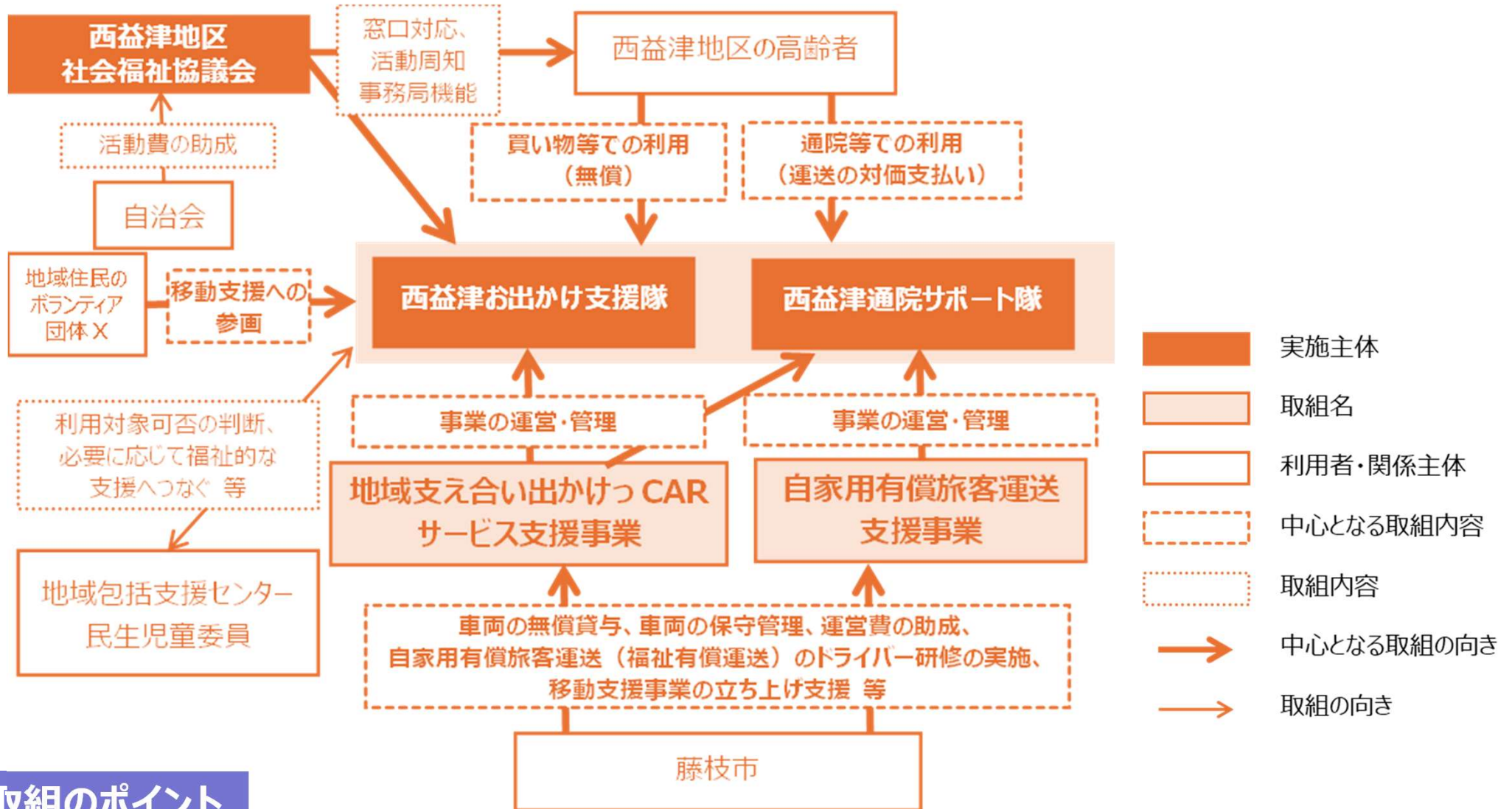
- ・お出かけ支援隊は、火曜から土曜の週5日の運行で、曜日ごとに利用者が振り分けられている（運営側の作業が不要）。
- ・通院サポート隊は、1週間前までに電話予約を受け、病院まで送迎を行う。

	西益津お出かけ支援隊	西益津通院サポート隊
利用目的	買い物等目的とした利用 ・スーパーへの買い物 ・通いの場	通院等を目的とした利用 ・通院、健康診断 ・市役所、金融機関等
運行形態	無償での運行 (許可・登録不要)	自家用有償旅客運送(福祉)
車両の種類・数	セダン型車両・2台 (7人乗り)	セダン型車両・1台 (5人乗り)
車両の確保・保守管理	・藤枝市社会福祉協議会が、藤枝市から委託を受けて、リース会社と契約し、リース車両を各地区へ貸与	
利用料金	無料	地域内：300円 地域外：500円
ドライバー (謝礼)	ボランティア27名 ・午前・午後それぞれ500円を支給	ボランティア20名

3. 詳細事例調査 高齢者等の移動支援に関する取組

取組名称：地域支え合い出かけっCARサービス支援事業、自家用有償旅客運送支援事業
 実施主体：西益津お出かけ支援隊、西益津通院サポート隊、西益津地区社会福祉協議会

(3) 事業スキーム図



取組のポイント

- ✓ 藤枝市役所内で庁内横断的な研究会が立ち上がり、検討が開始された。
- ✓ 地域に精通した有志グループ（自治会長や民生児童委員等を経験したメンバー）が活動を担う。

取組名称: 地域支え合い出かけっCARサービス支援事業、自家用有償旅客運送支援事業
実施主体: 西益津お出かけ支援隊、西益津通院サポート隊、西益津地区社会福祉協議会

(4) 実施主体へのヒアリング結果（取組による成果・課題等）

【取組による付加価値】

- 移動が困難な高齢者への移動支援に加えて、車両の乗降サポート、買い物の荷物運び、スーパー内での見守り(お金の支払い等)といった付加的なサービスが会員の満足度を高めていると思う。
- 移動の車中やスーパーの待合所でのおしゃべり等により、会員同士の関係性が深まっていると感じる。
- 実際に、2025年3月に実施した利用者を対象とするモニタリング調査では、移動支援を利用している利用者の約9割が、要介護度が維持・改善しているという結果が得られた。

【財政面の課題】

- サービス利用者の増加(運行回数の増加)、ガソリン代の高騰等に伴い、活動費に必要な費用が増加している。活動予算の確保が課題である。

取組名称：那須まちづくり広場

実施主体：那須まちづくり株式会社

(1) 取組の背景

○多世代共生の実現に向けたチャレンジ

・2016年に、那須町が廃校活用に関する事業を公募した。閉校した小学校は校庭等も含めて広い空間を利用できることから、多様な世代が共生するモデル構築にチャレンジできると考え、応募したところ、事業主体として採択された。

○那須町との事前協議により自由度を確保

・那須町と事前協議を行うことで、校舎の改修、校庭の活用等により、事業継続性が見込まれる自由度の高い活用方法が実現できた。

(2) 取組の概要

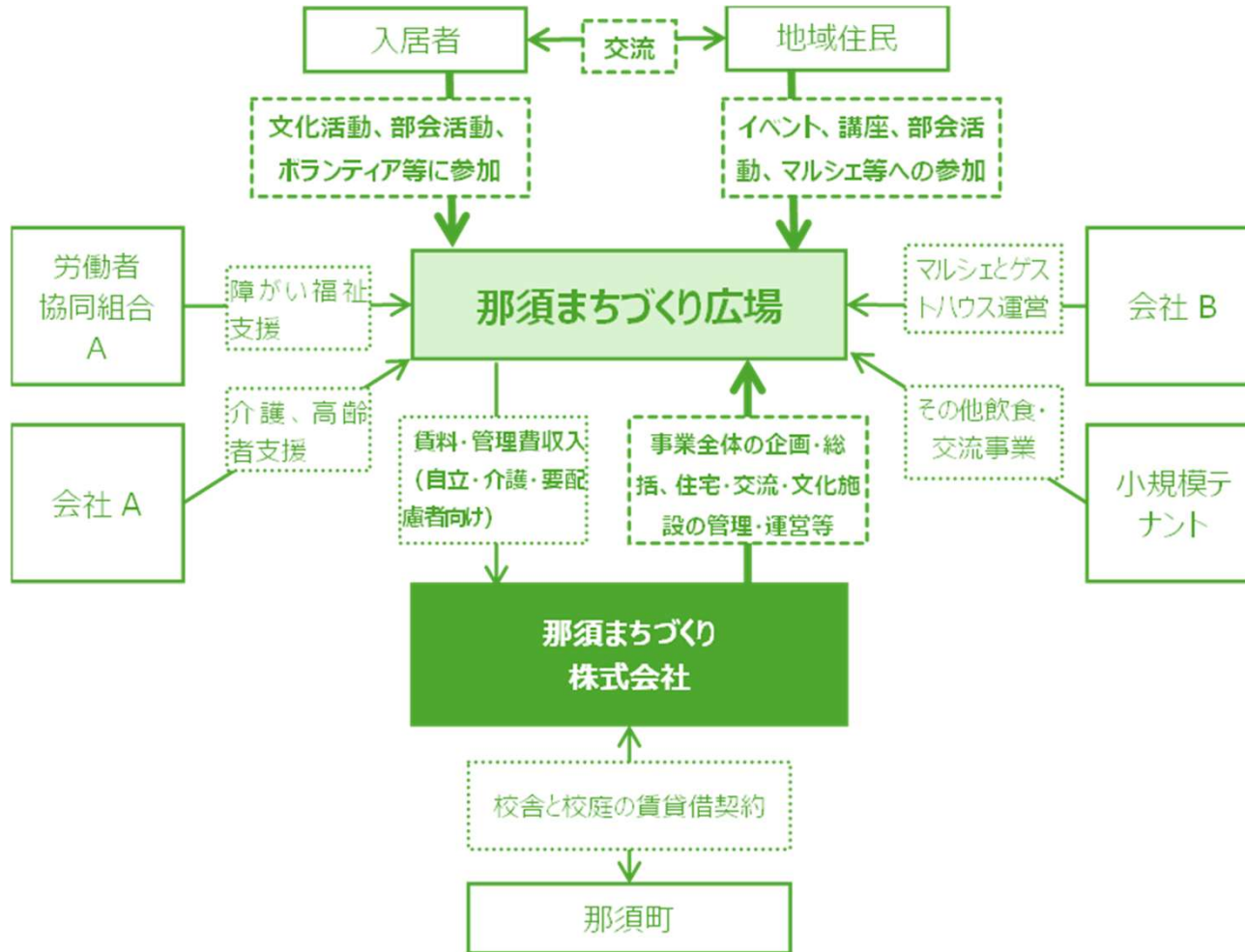
○医療・介護・文化活動等を一体的に備えた多世代共生のコミュニティづくり

- 校庭等に住宅（自立の方向け・介護の方向け・要配慮者向け）を整備し、校舎にカフェ、マルシェ、デイサービス、文化・交流施設等を整備。
- 生活コーディネーターを配置し、入居者の身体事情にあわせた支援や困りごと対応・コミュニティ形成を支援。
- 暮らし方や働き方、老後の生活設計、ケアの受け取り方などをテーマに講演や意見交換を行う「人生100年まちづくりの会」を毎月1回開催。入居者・地域住民・関係者の交流の場となっている。
- 住民主体の部会を設け、自主的な活動を支援。継続的な活動の中で住民主体へ移行しているものも存在。
- 交流ホール・アートギャラリー・ブックギャラリーを設け、コンサートや講演会を開催。ブックギャラリーには4,000冊もの書籍があり、地域や入居者からの寄付を活用。
- 定期巡回・訪問介護看護・医師連携体制を整備し、終末期の看取りまで対応している。
- 地域のスーパー、金融機関、役場、病院、レストラン、温泉、駅などへの送迎（2～4便／日）の実施。

3. 詳細事例調査 多様な世代の交流を実現する取組

取組名称: 那須まちづくり広場
 実施主体: 那須まちづくり株式会社

(3) 事業スキーム図



- 実施主体
- 取組名
- 利用者・関係主体
- 中心となる取組内容
- 取組内容
- 中心となる取組の向き
- 取組の向き



那須まちづくり広場の外観

取組のポイント

- ✓ 那須町と廃校に関する賃貸借契約を締結。建物の改修等、自由度高く行うことが可能。
- ✓ 入居者の自発的な活動に対するゆるやかな支援を通じた、イベントの開催運営や地域住民との交流。

取組名称：那須まちづくり広場

実施主体：那須まちづくり株式会社

(4) 実施主体へのヒアリング結果（取組による成果・課題等）

【取組による成果】

- ・「命の介護・生活の介護・文化の介護」の3本柱を掲げ、身体的ケアにとどまらず、文化活動を含む包括的な支援体制を構築した。コンサート、講演会、ブックギャラリーなどの文化活動を継続的に実施することで、生活支援や看取りにとどまらず、文化・芸術・学びに触れる機会を日常的に提供しており、入居者の生きがいや豊かな暮らしの実現に寄与していると思う。

【地域への愛着と主体性の芽生え】

- ・取組を通じて、入居者の中には「子どもの引きこもり問題に貢献したい」など、自身の経験や関心を地域課題の解決に活かそうとする動きが見られる。
- ・地域をより良くしたいという思いを主体的に発揮する入居者が一定数存在しており、地域への愛着や誇りの醸成につながっていると感じる。

【役員の高齢化と事業承継に関する課題】

- ・取締役3名の高齢化に伴う事業承継が最大の課題となっている。組織規模が小さく、若手人材が限られていることから、後継者の育成や運営ノウハウの体系的な継承に難しさがある。

○ 14事例を調査した結果から、各事例に共通する気づきや効果をまとめた。

【高齢者等の建物賃貸借契約を円滑化する取組】

○事例間に共通する気づき（主なもの）

- 不動産事業者、福祉事業者、行政機関等の多主体が連携する体制が不可欠。
- 入居時の緊急連絡先の確保が重要。
- 見守り支援（IoT機器を活用）や残置物処理について、入居前に対応方針を決めておくことが重要。

○事例間に共通する効果（主なもの）

- 貸主の安心感
- 専門的な知識がある相談窓口による成約数の増加
- 住居の確保による生活の安定
- 入居支援団体と不動産業者との信頼関係の構築により、協力的な不動産事業者が増加

○ 14事例を調査した結果から、各事例に共通する気づきや効果をまとめた。

【高齢者等の移動支援に関する取組】

○事例間に共通する気づき（主なもの）

- 問題意識を住民間で共有することが重要
- 地域のスーパー等の協力
- 車両や必要な設備は行政等が用意し、実際の運行や運用は住民ボランティアが主体
- ドライバーに加え、付添者が同乗
- 利用費用は、無料もしくはガソリン代等の実費

○事例間に共通する効果（主なもの）

- 行事や地域活動と組み合わせ、外出機会の創出や健康維持に寄与
- 利用者同士やドライバーとの交流が楽しみや安心感に
- 利用者の移動だけにとどまらず、利用者の健康状態の把握といった、見守り的な機能

○ 14事例を調査した結果から、各事例に共通する気づきや効果をまとめた。

【多様な世代の交流を実現する取組】

○事例間に共通する気づき（主なもの）

- 民間事業者や地域団体、住民等との連携により実施
- 空き家、廃校といった地域資源の有効活用
- 住民の主体性を尊重し、自主的な企画・参加

○事例間に共通する効果（主なもの）

- 誰もが気軽に利用でき、安心して過ごせる場所
- 取組に参加した地域住民の中から、自ら主体的に活動する人材が生まれている
- 子どもの見守りや読み聞かせ、道具の手入れといった活動の中で、自らの役割を獲得し、人の役に立てる感覚が定着した人も

- 14事例を調査した結果から、各事例に共通する気づきや効果をまとめた。

【取組間で共通する課題】

- 各取組において共通する課題として、ヒト・モノ・カネの問題が存在。
 - ・ ヒト: 取組を理解して参加してくれる人の確保。人材の高齢化
 - ・ モノ: 設備や場所等の継続的な確保
 - ・ カネ: 補助金によって運営している取組が多く、安定的な収入の確保

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体が不動産関係団体、居住支援団体等と連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第81条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 163協議会が設立（令和7年6月30日時点）

- 都道府県（全都道府県）
- 市区町（125市区町村）

札幌市、旭川市、函館市、本別町、仙台市、横手市、大館市、鶴岡市、山形市、さいたま市、宇都宮市、鹿沼市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、目黒区、渋谷区、墨田区、荒川区、港区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、小金井市、武蔵野市、あきる野市、三鷹市、小平市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、茅ヶ崎市、厚木市、岐阜市、菊川市、伊豆の国市、越前市、敦賀市、長野市、南佐久（小海町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村）、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、半田市、一宮市、蒲郡市、草津市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、守口市、堺市、八尾市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、廿日市市、呉市、東広島市、東みよし町、東温市、宇和島市、松山市、北九州市、福岡市、中間市、大牟田市、うきは市、直轄地区（直方市・宮若市・鞍手町・小竹町）、久留米市、みやき町、竹田市、豊後大野市、日田市、国東市、日出町、大分市、熊本市、合志市、日向市、とくのしま（徳之島町・天城町・伊仙町）、霧島市、奄美市、瀬戸内町、鹿児島市、沖縄市

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(3) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

〔令和7年度予算〕

居住支援協議会等活動支援事業（10.81億円）



- 社協は、**すべての市町村、政令指定都市の区、都道府県、そして全国の段階に組織**されている。
- 社協それぞれは、独立した組織**であり、**本社・支社の関係ではない**。逆に、市町村社協が都道府県社協を構成し（区社協が政令指定都市社協を構成し）、都道府県社協が全社協を構成するという組織形態になっている。

