

本稿は、執筆者個人の見解をとりまとめたもので、学界、研究機関等、関連する方々から幅広くコメントを頂戴することを意図しております。国土交通政策研究所の見解を示すものではありません。

コメントがございましたら、
hqt-inquiry-pri@gxb.mlit.go.jp までお送り頂きますようお願いいたします。

ミクスト・コミュニティとは何か

～エイジング・イン・プレイスとミクスト・コミュニティの形成～

2025 年 6 月 26 日

国土交通省国土交通政策研究所 所長 吉田 幸三

1. はじめに

包摂的な社会の実現の重要性が認識される中、ミクスト・コミュニティの形成と呼ばれる取組が見られる。一般的に、ミクスト・コミュニティとは多様な人々により形成されるコミュニティを意味し、ミクスト・コミュニティの形成から得られる効果は、地域に住む人々の生活の質の向上等につながると期待されている。

本稿（ディスカッションペーパー）では、最初に、ミクスト・コミュニティと深く関連する考え方であるエイジング・イン・プレイスについて、国土交通政策研究所の調査研究等を紹介しながら簡単に言及する。続いて、ミクスト・コミュニティの調査研究等に触れながら、その基本的考え方や留意点等を整理する。

2. エイジング・イン・プレイス

(1) エイジング・イン・プレイスの考え方

近年、高齢化の進展に伴い、高齢者の居住環境の整備の重要性が増す中、「エイジング・イン・プレイス(Aging in Place)」という考え方が注目されるようになった。岩瀬(2018)は、エイジング・イン・プレイスとは、「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」ための取組であるとしている。

早い時期から北欧の取組を日本に紹介している松岡(2011)は、エイジング・イン・プレイスを、「高齢者の自宅・地域にとどまりたいという根源的な願いに応え、虚弱化にもかかわらず、高齢者が尊厳をもって自立して自宅・地域で暮らすこと」であり、「施設への安易

な入所を避けるために注目されてきた概念であり、施設入所を遅らせたり、避ける効果がある」としている。

両者の考え方において共通するのは、エイジング・イン・プレイスとは、高齢者がただ生きるためだけの住環境整備を意味するものではないという点である。高齢者が「住み慣れた地域」または「とどまりたい」地域において、「快適に暮らす」もしくは「尊厳をもって自立して」暮らすことに焦点が当てられている。その取組は高齢者の生活の質の向上とその維持につながるべきものであり、そのために住宅の物理的整備等のハード面だけでなく、生活のサポート等を含めた心身の充実のためのソフト面からの支援が重要となる。

(2) 国土交通政策研究所での調査研究等

国土交通省では、2017 年から、米国住宅都市開発省(United States Department of Housing and Urban Development:以下「HUD」という。)、独立行政法人都市再生機構(以下「UR都市機構」という。)等とともに、エイジング・イン・プレイスをテーマとし、日米における取組について共同研究を実施してきた(なお、2023 年にはテーマを拡大した上で、引き続き共同研究を実施している¹)。国土交通政策研究所は、共同研究の主要研究機関として、その経緯を含め、日米で行われてきた取組事例の紹介等について公表してきている。例えば 2023 年の第 9 回日米共同研究会²では、UR 都市機構のニューヴェル赤羽台団地におけるバリアフリー化や介護施設の誘致等の取組や、米国のアフォードブル住宅の整備等についての報告が行われた(エイジング・イン・プレイス等に関する国土交通政策研究所の調査研究については、本稿末に「(参考) エイジング・イン・プレイス等に関する調査研究リスト」として掲げておくので、ご参照いただきたい)。これらの事例においても、高齢者の居住環境の物理的な整備に加えて、居住者の経済的負担への配慮や健康維持、他の住民との交流の促進といった生活の質の向上等につながる様々な観点からの取組がなされていることが分かる。

ところで、UR 都市機構の事例³を見ると、高齢者向けの建物のバリアフリーの推進や特別養護老人ホーム等の高齢者向け施設の誘致等の仕組みを含め、高齢者のための住環境を整備する上での方策が総合的に含まれている。これらに加え、対象を高齢者に特化させるのではなく、高齢者を含めたより広い年齢層の居住者を対象としている例も少なくない⁴。

¹ 正確に述べると、2017 年 6 月の HUD、米国政府抵当金庫(Ginnie Mae)、国土交通省、UR 都市機構の四者による協力覚書に基づき共同研究が実施されており、2023 年 7 月には HUD、国土交通省、UR 都市機構の三者による協力覚書を取り交わし、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、水災害対策及びグリーンインフラ等を活用した取組等をテーマに加えている。

² 国土交通政策研究所紀要第 81 号「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―」より。

³ 例えば「豊四季台団地周辺地域における Aging in Place への取組み～産学官連携プロジェクトの進捗～」(UR 都市機構「調査研究期報 No. 162」(2016))を参照。

⁴ 例えば「超高齢社会に対応した UR 賃貸住宅の取組み」(UR 都市機構「調査研究期報 No. 160」(2015))を参照。

その取組の対象を多様な世代とすることで、住民全体の生活の質の向上が、高齢者の支援と表裏一体となっている。そのような取組の典型的な例が、多様な世代もしくは様々な人々により構成される地域コミュニティの形成、すなわち、「ミクスト・コミュニティ (Mixed Community)⁵の形成」である⁶。

3. ミクスト・コミュニティとは何か

(1) ミクスト・コミュニティの一般的な使われ方

では、ミクスト・コミュニティの意味について整理しておく。

UR都市機構においては、「団地を含む地域一体で、“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”」を「ミクストコミュニティ」としている⁷。また、「ミクストコミュニティとは、高齢者や子育て世代など、いろんな世代をつなげるコミュニティのこと」であり、「多世代がつながると、団地はみんな“顔見知り”に。その輪が安心や安全をもたらし、いつまでもいきいきと暮らせる未来につなが」と紹介されている例もある⁸。つまり、異なる世代のつながりがミクスト・コミュニティであり、その交流と波及が相互理解へ、相互理解が住民の生活の質の向上につながるという効果が期待されていると言える。

2025年6月に開催された国土交通政策研究所の研究発表会（以下「2025年国政研研究発表会」という。）においては、「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」が発表された⁹。この調査は「「ミクストコミュニティ」の形成」に当たり、その課題を調査し手法を整理することを目的としている。2025年国政研発表会においては、2024年度実施の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等の把握（アンケート調査）、それらに係る事例調査が発表された。当該発表においては、「人口減少・高齢化が進行する中、多様な世代が共生するコミュニティが「ミクストコミュニティ」であるとしつつ、この形成のためには「高齢者の暮らしや住まいの支援、子育て支援等」への対応が必要であり、「既存ストックを地域一体で活用しながら多様な世代の交流の機会となるコミュニティ形成の場の創出」の取

⁵ 「ミクストコミュニティ」と表記する場合もあるが、本稿では引用部分以外では英単語を区切って「ミクスト・コミュニティ」と表記する。

⁶ 例えば、「特集 団地から始まっています！ 新たなミクストコミュニティづくり」（UR都市機構「WEB UR PRESS vol.40」（2015））（<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/publication/web-urpress40/special.html>）を参照。

⁷ UR都市機構「地域医療福祉拠点化の取組み～ウェルビーイングな暮らしを目指して～」（https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/welfare/index.html（2025年6月24日閲覧））

⁸ UR都市機構「your らうんじ（2017年6月号/225号）」（https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/kyojyusha/kanrihou/lrmhph000000t161-att/201706_lounge.pdf（2025年4月25日閲覧））

⁹ 2025年6月4日、軽石紗貴主任研究官により発表。資料は以下に掲載。（https://www.mlit.go.jp/pri/kouenkai/syousai/pdf/research_p250604/06.pdf）

組例を紹介している。

以上の例では、異なる世代により形成されるコミュニティがミクスト・コミュニティであるとしつつ、我が国が直面している少子高齢化に対応すべく、とりわけ高齢者と子育て世代に強く焦点が当てられていると言ってよいであろう。また、異なる世代の交流が自然に生まれるというような機会は少なく、そのために意図した取組や仕掛けが必要であるという考え方も前提となっている。

(2) 詳細な考え方の例

筆者は、政策手法の検討や考察を行う場合、政策手法及びそれに関連する用語の意味や前後の文脈、またその社会的背景を確認することで、現在の立ち位置や、さらなる政策上のヒントを得ることがあると考えている。したがって、ミクスト・コミュニティについても、もう少し詳細な情報があったほうが良いと考える。

国土交通政策研究所の調査研究において、「ミクスト・コミュニティ」という言葉の初出は、2010年の調査論文「居住者の多様性を考慮した居住環境に関する調査－イギリスのアフォーダブル住宅政策とフランスの団地再生」である¹⁰。そこでは、「所得や世代等が異なる社会的な融合を目指した住宅政策」を進めるに当たって、ミクスト・コミュニティとは、イギリスにおける「理念の基本」だとされている。ただし、当該論文では、「理念の基本」とは何かということについて具体的には触れられていない。

一方、当該論文では、ミクスト・コミュニティの取組関連主体の一つとしてイギリスのコミュニティ・地方自治省(Department for Communities and Local Government)¹¹が取り上げられている。そして、同省からは、当該論文の公表時期と同時期の2010年に、ミクスト・コミュニティを扱ったレポートが公表されている。ここに「理念の基本」を推し測る手がかりがある。「Mixed Communities Evidence Review」¹²と題されたこのレポートは、「条件の不利な地域を再生する手段としてのミクスト・コミュニティを政策として講じる際に政府が考慮する」ことの一助となるべく作成されたものとされている（なお、ここで言う「条件の不利な地域」とは、貧困や失業等に苦しむ人々が集中する地域という意味で使われており、地理的な意味での条件不利ではない。）。その内容は主として、既存の調査研究や実証研究等の結果の検証という形で構成されており、検証の前提として、ミクスト・

¹⁰ 馬場美智子「居住者の多様性を考慮した居住環境に関する調査－イギリスのアフォーダブル住宅政策とフランスの団地再生－」（『国土交通政策研究所報(PRI Review)第36号(2010年春季)』）

¹¹ 現在の住宅・コミュニティ・地方自治省（Ministry of Housing, Communities and Local Government）の前身。

¹² Dr Rebecca Tunstall and Dr Ruth Lupton, London School of Economics with members of the Mixed Communities Initiative evaluation team (Department for Communities and Local Government)(2010)「Mixed Communities :Evidence review」
(<https://www.gov.uk/government/publications/mixed-communities-evidence-review>(2025年4月25日閲覧))

コミュニティの根本的な理念と呼ぶべき概念的整理が試みられている。以下、これを概観しておく。

同レポートでは、まず、ミクスト・コミュニティ（の形成）とは「総合的な政策目標」であると同時に「具体的な政策」の両方を意味する場合があるとして、これらを区別すべきとしており、その上で、総合的な政策目標について整理がなされている。この総合的な政策目標がミクスト・コミュニティの定義的意味に相応するものと考えられる。

それらは以下の（1）～（3）のように整理されており、いずれか一つ、またはいくつかの組み合わせがミクスト・コミュニティ（が目指すべき目標）であるとされている。

＜総合的な政策目標としての「ミクスト・コミュニティ」¹³>

- （1）全ての社会階層や所得階層の人々が同じ空間・サービス・施設を共有する差別のない平等な社会が実現しており、相互理解や価値観の共有を進展させることが可能となっている総合的な社会的状態。
- （2）人種や民族または宗教間の結束の促進、あるいは差別や分離の拡大の阻止を可能とする空間が形成されていること。
- （3）下記（a）～（d）を備えた、異なった土地や建物及び人々の結合が有効に機能し、持続可能となっている社会集団が形成されていること。
 - （a）さらなる持続可能性（を有していること）（例えば失業している若者や自身の世話ができない高齢者といったある種の居住者の影響による変化があったとしても、その社会集団への影響がほぼない）。
 - （b）さらなる相互支援が進む可能性（を有していること）（お互いが結び付いてつながっている）。
 - （c）管理困難なグループの困難度が弱められることで、管理がより簡単となること。
 - （d）所得や年齢、収入が多様化することで、様々な活動や施設、サービスを実施する可能性が広がること。

ここでいくつか注意すべき点がある。このレポートでは、ミクスト・コミュニティの政策対象地域は一定の範囲内であり、かつ貧困等の条件が不利な人々が住む地域とされている。すなわち、既存の住宅地域への改善が想定されており、新たに居住地域を開発するようなケースは想定していない。

さらに、ミクスト・コミュニティの形成のための主たる手段は、住宅に係る政策とそれに伴う公共サービス等の改善を通じてなされるとしている。既存住宅を再生した上で望まれる様々なタイプの住宅を供給するとともに、環境や教育、商業施設や娯楽施設等の改善

¹³ 抜粋しての日本語訳では意味が分かりにくい箇所があったため、筆者が適宜補足している。

等を行うことで、居住する住民の生活改善の機会が増大する。また、その地域の価値が増大する等の効果が拡大する。このような効果が、雇用創出や犯罪の減少等を含めた様々な社会問題の解決につながると想定されている。

補足的に述べておくと、2011 年、スコットランド政府からもミクスト・コミュニティについてのレポート、「Mixed Communities Literature Review¹⁴」が公表されている。このレポートの構成も主に既存の実証研究や、それに対する評価論文等を再検証し整理したものとなっている。ただし同レポートにおいては、ミクスト・コミュニティの定義もしくはそれに結び付くような具体的な提示はない。むしろ、多くの検証研究において、ミクスト・コミュニティの定義が十分明示的になされているケースはほぼないと指摘しつつ、そもそも定義付けは困難であろうと述べられている。ミクスト・コミュニティに関する政策について議論や検証を行う際の一つの問題として、対象地域とはそもそも何を指すのか、ミックス、つまり混ぜるべき集団の対象となる人々はどのような人々なのか、異なる所得階層なのか、異なる民族か、あるいは混ぜる直接の対象として焦点を当てるのは人ではなく住宅なのか、何を混ぜることが適切なのかという課題があるとしている。続けて、定義についての課題はありつつも、イギリスで行われている実際の主な取組は、公共住宅の空間的対応であり、貧困の集中を解決することが重視されていると指摘されている。

4. 一応の整理

ミクスト・コミュニティの定義が困難であるという指摘を踏まえつつも、我が国の取組事例や、前出レポート「Mixed Communities Evidence Review」の内容を念頭に置きながら、ミクスト・コミュニティとは何かについて、筆者なりのコメントを述べることで、考え方の一応の整理としておきたい。

1) 対象となる人々の広範性

解決すべき課題や目標が異なれば、対象となる人々の範囲も異なる。少子高齢化への対応が喫緊の課題の中、我が国では、主に高齢者や子育て世代等に焦点を当てつつ、様々な世代の交流を促進することが、ミクスト・コミュニティの形成となる。一方、理論上は、より広範囲な人々を対象に含むことも可能である。例えば貧困に苦しむ人々や、さらに範囲を拡大して人種や民族、宗教が異なる人々といったように目標を設定することは可能ではある。ただし、広範な人々を対象とすれば、それだけコミュニティ形成の困難度は上がるであろうし、より緻密かつ実効性のある政策や仕掛けが必要となると考えられる。

¹⁴ Sarah Monk, Anna Clarke and Connie P.Y. Tang, Cambridge Centre for Housing and Planning Research, University of Cambridge (Scottish Government Social Research(2011) ‘Mixed Communities Literature Review’ (<https://www.landecon.cam.ac.uk/cambridge-centre-for-housing-and-planning-research/project/mixed-communities-literature-review>)(2025 年 4 月 25 日閲覧))

2) 対象となる地域の限定性

ミクスト・コミュニティの形成の効果を期待し、かつコスト・パフォーマンスを考慮するなら、対象となる地域を広大に設定するのは現実的ではない。広すぎるエリアを対象とすると、その目的も判然としなくなるであろう。UR都市機構の例では団地を含む地域という一定の範囲内でのミクスト・コミュニティの形成であるが、これは同じエリアに住んでいる者同士という参加しやすさや、住民の理解の得やすさもあると考えられる。また、「Mixed Communities Evidence Review」にあるように、貧困が集中する地域を対象とするような場合は、改善対策が不要な地域までも対象とすべきではないことは自明である。なお、2025年国政研究発表会の事例紹介では、交流のきっかけとしての拠点の例を取り上げている。その効果が期待できるのであるなら、拠点での取組もミクスト・コミュニティの形成の対象に含めて検証することは重要である。

3) 効果のメカニズム

対象とする人々や地域によって、効果のメカニズムは少しずつ異なる。我が国の例では、様々な人々の交流と相互理解が人々の安心や安全の効果につながり、生活の質の向上につながるといった波及効果が期待されている。つまり、人々の交流という活動のほうに焦点が置かれている。一方、「Mixed Communities Evidence Review」に見られるような貧困が集中する地域の改善が、住民の住環境改善や生活改善の機会の増大や地域の価値増大¹⁵へと波及し、雇用創出や犯罪減少等につながると想定している。ここで重要なのは、人々の交流というよりも、住環境の整備等の地域におけるハード面の改善である。

4) 持続可能性

ミクスト・コミュニティに期待されている効果は、継続的な住民の生活の質の向上であり維持である。そのため持続可能でなければならず、持続するための仕組みが必要である（一度きりのイベントや交流等を、ミクスト・コミュニティの形成と呼ぶのは適切ではないであろう。）。そのためには地域の住民自らが主体となった交流や交流のための場の確保が重要である。「Mixed Communities Evidence Review」では、持続のための資金源にも触れている。政府からの補助金に全面的に頼るような仕組みではなく、民間からの資金が回る仕組み等が必要だという指摘がされている。これは、仕組みそのものに持続可能な仕掛けが内包されていることが望ましいという意味だと解釈できる。

以上を要約し、強いてミクスト・コミュニティの形成とは何か示すなら、「主に社会的課題に対応するため、様々な人々から構成されるコミュニティを、意図的に形成し持続させることにより、地域住民の生活の質の向上等を図るもの。対象となる人々や地域は対応すべき課題や期待される効果等により様々な組み合わせが考えられる。」ということになる

¹⁵ 詳細は「Mixed Communities Evidence Review」p.15を参照いただきたい。

であろう。定義が困難であることを肯定的に捉えるなら、人と場所と強調する手段の組み合わせのバリエーションが豊富だということでもある。

5. おわりに

最後に、本稿では触れていないが、地方創生についても言及しておきたい。地方創生の観点からも、ミクスト・コミュニティが含む要素は極めて重要である。地方創生の参考事例¹⁶の中には、様々な人々により構成されたコミュニティが重要な役割を果たしている例が多くある。2024年12月、筆者は宮城県南三陸町の「結の里」¹⁷を訪問する機会をいただいた。「結の里」は地域の人々の交流拠点であり、南三陸町社会福祉協議会が主体となり運営されている。高齢者だけでなく、子育て世帯や若者、子供たちが集まる場所として大いに機能している。拠点があることで、地域での日常的かつ継続的な交流が行われ、課題解決に取り組み、さらにそのコミュニティを強固にしている。

世代を超えた様々な人々により構成されたコミュニティにおける相互理解は地域に一体感を生む。このような一体感は、市場原理に任せるだけでは成立しない。機会があれば、このような側面からの検討も、また別に論ずることとしたい。

(参考) エイジング・イン・プレイス等に関する調査研究リスト

(国土交通政策研究所 HP (<https://www.mlit.go.jp/pri/results/>) に掲載。)

- ◆「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～」上田章紘、石井義之(『国土交通政策研究所報(PRI Review)』第64号(2017年春季))
- ◆「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～」上田章紘、石井義之、伊藤夏樹(『国土交通政策研究所報(PRI Review)』第66号(2017年秋季))
- ◆「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」上田章紘、土屋依子、石井義之、伊藤夏樹(『国土交通政策研究所報(PRI Review)』第68号(2018年春季))
- ◆「エイジング・イン・プレイスに資する生活支援に関する調査研究～出歩きに関するアンケート結果を中心に～」石井義之、上田章紘(『国土交通政策研究所報(PRI Review)』第69号(2018年夏季))
- ◆「郊外団地におけるエイジング・イン・プレイスの取組(国内事例)～地域の拠点と学

¹⁶ 地方創生の参考事例はHPでも多く見つけることができる。例えば、「全世代・全員活躍型「生涯活躍のまち」の取組・検討事例」(内閣官房・内閣府総合サイト地方創生)

(<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/index.html#jireimap>) を参照。

¹⁷ 「結の里」の活動内容については、社会福祉法人「南三陸町社会福祉協議会」HPを参照いただきたい。(<https://www.minamisanriku-syakyo.or.jp/pages/30/>)

生の地域支援活動の視点から～」石井義之（『国土交通政策研究所報(PRI Review)』第71号(2019年冬季)）

- ◆「エイジング・イン・プレイスに関する海外現地調査報告～米国における高齢者コミュニティ(Village、NORC)について～」石井義之（『国土交通政策研究所報(PRI Review)』第71号(2019年冬季)）
- ◆「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」石井義之、伊藤夏樹、橋本裕樹、土屋依子（『国土交通政策研究所報(PRI Review)』第71号(2019年冬季)）
- ◆「エイジング・イン・プレイスに資する生活支援に関する調査研究～郊外団地における買物支援サービスについて(中間報告)～」石井義之、橋本裕樹（『国土交通政策研究所報(PRI Review)』第74号(2019年秋季)）
- ◆「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」石井義之、伊藤夏樹、橋本裕樹、要藤正任（『国土交通政策研究所報(PRI Review)』第75号(2020年冬季)）
- ◆「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」石井義之、伊藤夏樹、橋本裕樹、梶原ちえみ、戸川秀俊（『国土交通政策研究所報(PRI Review)』第77・78号(2020年夏・秋季)）
- ◆「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」梶原ちえみ、伊藤夏樹、石井義之、福田昌代、田中和氏、戸川秀俊（『国土交通政策研究所紀要』第80号(2022年8月)）
- ◆「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－」福田昌代、伊藤夏樹、荒金恵太、田中和氏（『国土交通政策研究所紀要』第81号(2023年8月)）
- ◆「住宅・都市分野における日米共同研究会開催報告(第11回)」田中和氏、福田昌代、荒金恵太（『国土交通政策研究所紀要』第82号(2024年8月)）
- ◆「米国の水災害対策と土地利用規制の取組について～テキサス州ハリス郡及びヒューストン市の事例等～」田中和氏、吉野広郷、福田昌代（『国土交通政策研究所紀要』第82号(2024年8月)）
- ◆「ハリケーン・カトリーナ被災後のニューオーリンズ市における取組－住宅・都市分野における日米共同研究会開催報告(第12回)－」高橋海里、西原まり、吉野広郷、荒木智彦（『国土交通政策研究所紀要』第83号(2025年8月)(HPにて先行公開)）

参考文献

- ・岩瀬忠篤(2018)「2050年展望と「エイジング・イン・プレイス(高齢者の地域居住)」」『国土交通政策研究所報(PRI Review)』第68号(2018年春季), pp. 2-9

- ・松岡洋子(2011)『エイジング・イン・プレイス（地域居住）と高齢者住宅』新評論, pp. 25-26