

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

(取組事例集：日本側ケーススタディ)

2020.10

国土交通省

UR 都市機構

米国住宅都市開発省



目次

前文	2
----------	---

【日本側ケーススタディ】

Case Study 1 自主的・自発的な地域コミュニティの形成.....	7
Case Study 2 民間事業者との連携による生活支援サービス	13
Case Study 3 民間事業者等による住宅地マネジメント	16
Case Study 4 地域の医療・福祉拠点の形成	21

前文

2017年2月より、国土交通省（MLIT）国土交通政策研究所（PRI）と米国住宅都市開発省（HUD）政策開発・研究局（PD&R）は、MLIT住宅局及び都市再生機構（UR）と共に、高齢者の地域居住（エイジング・イン・プレイス）をテーマに、多数の共同研究会を開催してきた。第1回及び第2回研究会はワシントンDCのHUD本部において2017年2月及び6月に開催され、第3回研究会は2017年12月に東京の国土交通本省において開催された。また2018年には、1月に代表団がニューヨーク市、ボルチモア、ワシントンDCを訪問した。同年10月にはサンフランシスコにおいてフォーラム（第4回研究会）が開催され、この関連でHUDの研究者が同年9月にMLITを訪問した。さらに2019年6月にロサンゼルスでフォーラム（第5回研究会）が開催され、直近のフォーラム（第6回研究会）は、2020年2月に東京にて開催された。

2017年6月、ワシントンDCでの第2回研究会において、石井啓一国土交通大臣、URの中島正弘理事長、HUDのベン・カーソン長官、ジニーメイのマレン・キャスパー上級副総裁（当時）の4者は、両国におけるエイジング・イン・プレイスの推進をテーマとして、協力覚書（MOC）に署名した。

日本では、人口の28%が65歳以上の高齢者（2017年時点）である上、出生率は史上最低（2017年で人口1,000人あたり7.5）の状況である。米国では、人口の14%が65歳以上で、2030年までには19%に達すると予測されており、毎日1万人が65歳を迎えている。日本と同様に、米国においても出生率は記録的に低い状況（2017年で人口1,000人あたり11.8）であり、この30年間で最低の数値である。高齢化に伴い、両国の人口構成は顕著に変化しており、エイジング・イン・プレイスを可能にする住まいの確保が課題である。

日本でも米国でも、高齢者は現在の自宅や慣れ親しんだ地域社会で老後を過ごすことを望んでいる。米国では、ボランティア、企業、行政の利害関係者との組織的なネットワークを通じて高齢者への支援サービスを積極的に提供する自然発生的高齢者コミュニティ（NORC）、Villageというモデルがある。日本では、多世代コミュニティの推進に焦点を当てた「ミクストコミュニティ」の実現を目指し、高齢者へ効率的なサービスを提供している。MOCにおいては、まずエイジング・イン・プレイス及び関連する住宅・都市計画の政策に焦点を当てたが、このような両国の取組を踏まえれば、これらの分野での共同研究は両国にとって有益である。

HUD及びMLITでは、このMOCの意義を十分に踏まえ、これまでに下記の共同プロジェクトを実施してきたところであり、これらの取組は、MOCを締結した4機関が密接に関与し、高度な意見交換等がなされたことを示している。

- A. HUD 本部での意見交換：両国における共通の研究事項を確認し、エイジング・イン・プレイスに係る意見交換や評価を開始した。
- B. 両国の高齢者が直面している住宅の状況（特に、住宅補助の状況）に係る報告会の開催：高齢者に関する近年の住宅政策、両国の生活支援サービスの提供モデルに係る報告等を実施した。
- C. エイジング・イン・プレイスに係る現地視察の実施：日米両国において、様々な住宅及びコミュニティ環境の中で生活支援の取組が行われている箇所を視察した。これらの視察では、取組が行われることとなった社会的、歴史的、政治的な状況に精通したスタッフによる概要説明等を通じ、エイジング・イン・プレイスの実現に向けて、両国の住宅政策を評価するための有益な情報が得られた。

日米両国では、引き続き、エイジング・イン・プレイスをテーマとした研究や政策に係る意見交換を行うことから、来年に向けて、各機関の関心事項をとりまとめることとする。

HUD・PD&Rの関心事項

MLIT 及び UR 等の関連機関がエイジング・イン・プレイスの実現に資するために取り組んでいる住宅・コミュニティ開発戦略について関心がある。

- i. エイジング・イン・プレイスを推進するため、日本において実施されているコミュニティ開発モデルに関する情報：例えば、MLIT のコミュニティ計画における検討事項、低所得・貧困高齢者への検討事項（低・中所得層の高齢者施策との違い）等
- ii UR では、郊外の賃貸住宅団地における多世代コミュニティの促進、「ミクストコミュニティ」の実現を目指しており、これらの多くは、ヘルスケア施設、健康・ウェルネスセンター及び高品質の食料品店等の整備を推進するものである。HUD としては、「ミクストコミュニティ」の推進に関し、サービスの利用しやすさや、より効率的なサービス提供による高齢者への効果に関する情報をいただきたいと考えている。
- iii 多世代コミュニティの促進戦略に関する情報：例えば、多世代コミュニティ開発の促進のため、国及び地方の住宅政策において核となる要素、地域の支援を得るためのプロセス、資金調達方法（国と地方の役割）等

- iv 高齢者への健康食品の配送サポートなど、地域におけるセブンイレブンジャンパンの買い物サポート実証実験に関する進展

MLIT、UR の関心事項

HUD 及びその関連機関によって行われているエイジング・イン・プレイスの研究プロジェクトについて関心がある。

- i . NORC 及び Village は米国における高齢者支援サービスモデルであり、PRI では、これらのモデルの背景や健康・福祉への効果（学術専門誌に掲載されている研究を含む）等に関する情報をいただきたいと考えている。また、NORC や Village の形成、参加者や居住者の統計データ、提供される社会支援、会費等についても関心がある。また、資金調達方法、一般的な持続可能性モデル及びボランティア、企業、政府関係者からの支援形態に関する情報をいただきたい。
- ii PRI では、HUD が実施している住宅支援統合ウェルネス（IWISH）プログラムの最新状況、理想としては、補助金制度、費用負担割合、雇用・育成プロセス及びプログラムの導入により得られた知見に関する情報をいただきたいと考えている。
- iii UR では、互助や多世代交流などにより持続可能な形で AIP を推進するために、民間部門（企業・ボランティア・NPO 等）が公的部門（地方政府や住宅供給機関等）やコミュニティと連携している取組みについて関心がある。成功・不成功を問わず、具体的な取組みについて、その背景、継続させるための工夫、効果等も含めた情報の提供を期待する。
- iv 住宅局では、HUD の生活支援サービス実証実験のさらなる展開に期待するとともに、HUD が授与しているアクセシビリティ・デザイン賞の状況に関する情報をいただきたいと考えている。

カーソン HUD 長官、石井前国土交通大臣及び赤羽現国土交通大臣、佐々江前駐米日本大使及び杉山現駐米日本大使に対し、大きな社会的意義のある高齢者支援のための住宅・コミュニティの整備・推進の観点から、両国の研究交流の継続を支援し、リーダーシップを発揮されたことに感謝の意を表す。この方々のリーダーシップと支援がなければ、このように思慮に富んだ双方間の交流は、この MOC の下で起こりえなかったであろう。このパートナーシップにより、日米両国において、文化を超え、エイジング・イン・プレイスに資する知見の共有が進んでいる。

この中間報告では、この後に続く一連のケーススタディも参考にさせていただければ幸いである。改めて、HUD、MLIT 及び UR の協力実務者（研究者も含む。）に加え、リーダーシップを発揮していただいた幹部の方々に感謝の意を表す。

我々は、HUD、MLIT 及び UR との研究・政策に関する交流がさらに発展・継続することを期待する。

2020 年 10 月

住本 靖
国土交通省 国土交通政策研究所 所長

セス・アップルトン
米国住宅・都市開発省 政策開発・研究局 次官補

日本側ケーススタディ



Case Study 1 自主的・自発的な地域コミュニティの形成

- ・エイジング・イン・プレイスを実現するためには、高齢者の生活を支える種々のサービスを持続的に提供していく必要がある。行政予算が厳しい状況にある中、「地域コミュニティ」がその役割を担うことへの期待は大きい。
- ・そこで、地域コミュニティが主体となって必要な生活支援サービスを実施している先進事例を調査した結果、住民ニーズを踏まえた新たな支援サービスが生まれるとともに、住民同士の交流が活発になるなど、エイジング・イン・プレイスの視点から良い影響が生じていることがわかった。

1. 調査の趣旨・背景

高齢者が地域で安心して暮らし続けるためには、その生活を支える自助・互助・共助が必要である。日本では、介護保険や健康保険といった共助の仕組みに全国民が加入する仕組みが整っているが、高齢化が進んでいる地域では、共助を補完する互助の仕組みも欠かせない。そうした背景から、近年、地域の住民団体や、有志の団体が高齢者の生活を支え合う取組が増えてきている。

そこで、このような地域コミュニティによる生活支援の取組について、その取組のきっかけや内容、財源などを調査し、地域で支え合う仕組みがどのように成り立っているかを検討する。また、利用者への効果や、地域への波及効果などについても分析する。

ここで採り上げる事例は、行政が高齢者見守りの拠点（「八王子市シルバーふらっと相談室館ヶ丘」）を設置したことをきっかけに、地域において多様な活動が展開されているものである。

2. 具体的な取組み事例

【館ヶ丘団地（東京都八王子市）】

（1） 現地の概略

館ヶ丘団地は、東京都西部の郊外部に位置し、都心（東京駅）まで公共交通で約80分（電車：JR線60分、バス：京王バス20分）という立地で、自然に恵まれた住宅団地である（図1・2）。UR都市機構が1974年に管理を開始した団地（賃貸住宅2,847戸）で、約3,200人が居住している。そのうち、65歳以上の高齢者が約1,760人で、高齢化率は約55%である。



図1 館ヶ丘団地の住棟



図2 館ヶ丘団地の位置

（２） 取組の主体

八王子市保健生活協同組合 が八王子市から運営委託を受けて、高齢者を見守る拠点である八王子市シルバーふらっと相談室館ヶ丘（以下「ふらっと相談室」という。）を運営している。また、住民及び地域住民の団体（自治会）は、地域での生活に関する多様な取組を行っている。更に、八王子市は「ふらっと相談室」の運営費用を負担しているほか、住民の福祉・介護についてケアしている。なお、複数の大学から多くの大学生が地域活動に参加している。

（３） 取組の内容

館ヶ丘団地では、「ふらっと相談室」を拠点として、主に次の３つの取組が進められてきた。それぞれの取組の詳細を以下に述べる。

- ①ふらっと相談室の設置による「交流の場」の形成、地域情報の収集
- ②高齢者を支援する新たな取組の生成
- ③学生と地域の交流機会の創出

①ふらっと相談室の設置による「交流の場」の形成、地域情報の収集

「ふらっと相談室」は、東京都の事業である「シルバー交番設置事業（現在は「高齢者見守り相談窓口設置事業」に変更）」により、八王子市が高齢者の見守り拠点として、2011年5月に設置したものであり、相談室は団地の商店街の空き店舗だったところに設けられている。

【相談室の主な活動内容】

- ・ 一人暮らしの高齢者を訪問するなど、高齢者の生活に支障がないかを見守っている。近隣住民からの「様子がおかしい」といった情報によりスタッフが駆けつけることもあり、独居高齢者が孤独死しているなど、深刻な状況に遭遇することもある。
- ・ 介護保険サービスなどに関する相談を受け付けている。住民から介護サービスを受けたいなどの相談があった場合には、適切な行政機関や地域包括支援センター、医療機関などと連絡調整を行い、住民がサービスを受けられるようにしている。
- ・ 相談は無料であり、低所得の住民も気軽に依頼することができる。また、市やURとも連携し、住民がすまいや生活に困ることのないようにサポート体制を整えている。
- ・ その他、多様な相談が住民から寄せられる。住宅に関連することはURと連携して解決することがあるほか、身の回りの道具の使い方など、相談員がすぐに駆けつけて解決することもある。
- ・ 住民とコミュニケーションをとり、団地内の課題を把握するように努めており、住民や他の機関と連携して課題を解決するように活動している。

【運営体制】

月曜から金曜（祝日を除く）の午前9時～午後5時で営業しており、高齢者等からの相談に対応できる職員が概ね2名常駐して相談に対応している。次の述べるカフェの運営には、ボランティアが数名従事している。

【交流の場の形成や地域情報の収集に係る取組】

ふらっと相談室の中には、「ふらっとカフェ」と呼ばれるサロンも開かれている¹。コーヒーなどのソフトドリンクが1杯100円で提供されており、毎日のように通っている人も少なくない。利用者の多くは団地に住む高齢者であり、人と歓談でき、いざとなれば困りごとの相談もできる場所となっている。一方で、相談室を運営する側としても、利用者自身の安否確認ができるほか、支援が必要な方に関する情報も入手できることから、住民支援に役立っている。更に、「ふらっとカフェ」のボランティアの多くは、自らも団地に住む高齢者であり、高齢者の活躍の場の提供や、新たな仲間づくりにもつながっている。

なお、館ヶ丘団地には、他にも自治会が運営する「団地の縁側」も開設されており、ふらっとカフェと同様に飲み物が提供されており、地域での生活に関することなどを役員に相談することも可能である。

②高齢者を支援する新たな取組の生成

ふらっと相談室の日常業務においては、高齢者からの相談を受けるだけでなく、地域で住民と積極的にコミュニケーションをとるようにし、地域で起きている問題や課題を把握するように努めている。そのような中で把握できた問題・課題を解決するため、以下に述べる多様な取組を企画・運営している。

【自転車タクシーの運営】

館ヶ丘団地では、自治会が中心となって「自転車タクシー」が高齢者を乗せて走っている。これは、地域住民と相談室スタッフとの話し合いの中で、団地内には坂道が多く、買い物に出た高齢者が重い荷物を持って歩くことが大変、という課題が浮かび上がり、移動支援を行うことになったものである。電動機付き自転車を改造し、屋根付きの自転車の運転席の前方に高齢者が乗車する。運転は自治会スタッフや「ふらっと相談室」の職員のほか、住民のボランティアが行っており、時には近隣の学生なども手伝っている。料金などはかからないが、利用する高齢者の多くは、100円程度を募金する。

¹ カフェの運営費用については、八王子市からの助成金のほか、飲物の収入等で賅っている。



図3 ふらっと相談室



図4 自転車タクシー

【高齢者の食を支える取組】

「ふらっと相談室」では、ボランティアと利用者たちの間で地域課題が共有され、団地内のスーパーマーケットが退店した際には、食事に困る人が出ることを危惧し、ボランティアでお弁当作りを行った。このことがきっかけになり、女性を中心にした住民有志が集まり、団地内にコミュニティ食堂をオープンした。この食堂も新たに住民の集まる場所となりつつある。

③学生と地域の交流機会の創出

いくつかの大学の学生たちが、ボランティアとして団地で様々な活動を行っている。きっかけは、団地内の活動を活性化するため、相談室スタッフが学生に団地に来てもらおうと考え、近隣にキャンパスを持つ法政大学のボランティアセンターに相談したことであった。この呼びかけに集まった学生が相談室の活動を手伝うようになったのを皮切りに、現在では館ヶ丘の活動の様子を聞いた他の大学の学生たちも訪れるようになってきている。学生の中には、団地の住民に様々な調査をすることを目的にボランティアに参加している者もいるが、多くは高齢者との交流を楽しんだり、高齢者への援助が大切だと思っている学生である。

活動内容としては、「ふらっとカフェ」で給仕のボランティアをはじめ、団地内に出かけ、高齢者の話し相手をする学生もいる。

特に、夏の熱中症予防の取組には多くの学生が参加する。住民に適切な冷房の使用や水分の補給などを呼びかけ、気になる高齢者の方について相談室の職員に報告する。また、団地内の数か所で冷たい飲み物を配っている。高齢者の話し相手にもなっており、世代間交流が行われている。

中でも、法政大学の学生はボランティアサークルを結成し、サークルぐるみで団地を訪れて活動している。上記の活動のほか、団地の自治会や商店街が主催するお祭りにも参加する。特筆すべきなのは、若者の減少で途絶えていた「おみこし」が学生が多数参加するようになったことで復活したことである。このようにして学生は団地に欠かせない、親しまれる存在になっており、学生が卒業する時期には住民有志が送別会を行い、学生を暖かく送り出している。

3. 考察

本事例においては、地域にできた拠点によって住民間の交流が行われているほか、学生がボランティアとして訪れていることで世代間の交流が進んでいるものであった。また、「ふらっとカフェ」に高齢者が訪れることで、見守りの担当者は高齢者の状況を把握できるほか、地域の情報を収集することが可能になり、それが地域に必要な支援を検討する材料となっている。

2015年に住民を対象に行った調査によると²、相談室を利用したことにより、話ができ、知り合いが増えた、という回答が多く見られ、地域での人間関係が充実していることが明らかになっている。また、相談機能を評価する回答も多く、地域でこうした場所ができることが住民の安心につながっていることもわかった（図5）。

また、「ふらっと相談室」や「団地の縁側」ができたことによる地域への波及効果については、必要な人への援助が充実した、という意見が最も多かったほか、商店街が賑やかになった、若い人が増えたなど、団地が活性化したと感じている住民が少なくないことがわかっている（図6）。若い人（学生）が活動するようになったことについては、住民にとっては交流の機会の増加や地域の活性化につながっているほか、学生にとっても学びの機会として捉えられている。

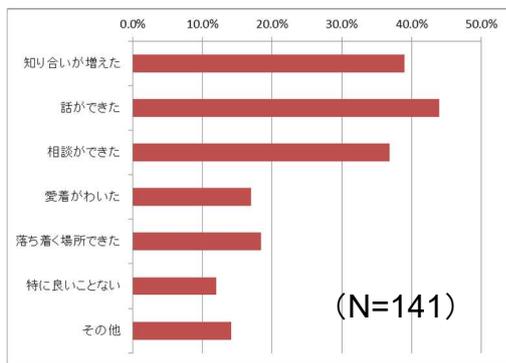


図5 相談室を利用した効果

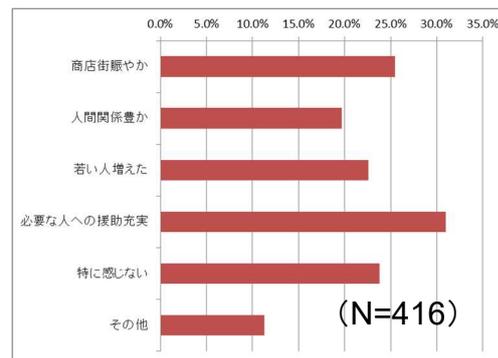


図6 「ふらっと相談室」や「団地の縁側」のまちへの影響

「ふらっとカフェ」の利用者からは、「ここがあるから家から出てコーヒーを飲みに来る」「集まって人と話をするができる」といった声が聞かれ、外出や交流のきっかけとなっていることがわかるが、Fujiwara et al. (2016)によれば、引きこもりや孤独は健康・長寿に影響を与えることがわかっており、相談室・カフェのような居場所ができ、出かけるきっかけや孤独の防止につながることが健康へも良い効果になっていると推察される。

更には、住民が集まって交流することで、住民間で地域の課題について考えるきっかけづくりになっていると考えられる。これは、先述の住民グループによるお弁当づくりやコミュニティ食堂の開店などに表れている。食堂を運営するスタッフの

² 石井義之(2015)：「大都市郊外における居場所の効用～八王子市館ヶ丘団地におけるケーススタディ～」、法政大学都市政策セミナー梗概

中心メンバーによると、ふらっと相談室に集まった住民やボランティアがスーパーの閉店、高齢者の買い物・食の危機という課題を共有したことで、お弁当づくりなどの活動につながったという。

以上のように、高齢化が進む団地において高齢者等を支援する取組として地域の拠点を形成し、地域コミュニティと利便性の向上を促進することは、平成28年3月に閣議決定された「住生活基本計画」においても今後の目標に掲げられる基本的な施策になっており、館ヶ丘においては、相談室ができたことが実際に団地に良い影響を与え、団地に住む高齢者を支える重要な役割を果たしているものと考えられる。

今後、日本においては、地域住民のコミュニティ意識が比較的希薄と考えられる都市部の郊外団地での高齢化が特に進展すると見込まれている。本事例のように、地域コミュニティを活性化する取組や、それを地域に根づかせる手法について調査・研究を進め、都市郊外部におけるエイジング・イン・プレイスを実現していく必要がある。

【参考文献】

Fujiwara Y, Nishi M, Fukaya T, Hasebe M, Nonaka K, Koike T, Suzuki H, Murayama Y, Saito M, Kobayashi E (2016)“Synergistic or independent impacts of low frequency of going outside the home and social isolation on functional decline: A 4-year prospective study of urban Japanese older adults.”*Geriatrics & gerontology international*, 17(3), 500-508.

Case Study 2 民間事業者との連携による生活支援サービス

- ・エイジング・イン・プレイスを実現するためには、幅広い世代や多様な世帯が安心して住みつづけられる住環境の整備が必要であり、社会構造の変化や多様化するニーズに対応した生活支援サービス等を提供することが必要である。
- ・そこでUR都市機構では、様々な機能を有するコンビニエンスストアに、買物支援やコミュニティ形成に関する機能を付加するだけでなく、勤労機会の提供なども行う取組を実施しており、これらのサービスが高齢者を含む利用者から一定の評価を得ている。

1. 調査の趣旨・背景

UR都市機構が供給してきた賃貸住宅（以下「UR賃貸住宅」という。）は、高齢化が急速に進むとみられている大都市圏の郊外部に立地していることから、UR都市機構では超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成に取り組んでいるところである。

UR賃貸住宅の約6割は昭和40年代（1965年）から昭和50年代前半（1979年）にかけて供給されており、バリアフリー化をはじめとした住環境の改善を行う必要がある。

また、エイジング・イン・プレイスを実現するためには、高齢者世帯、子育て世帯等の幅広い世代や多様な世帯が安心して住みつづけられる住環境の整備が必要であり、人口減少・少子高齢化等の社会構造の変化や多様化するニーズに適切に対応した生活支援サービス等を提供することが重要と考えている。

このため、UR都市機構ではUR賃貸住宅にお住まいの方々の利便性の向上と団地の活性化を図るための方策のひとつとして、コンビニエンスストア事業者各社と連携し、生活支援サービスの提供拠点としてのコンビニエンスストアの誘致を行うこととしている。

2. 主な取組み

【グリーンタウン美住一番街】

（1） 現地の概略

グリーンタウン美住一番街団地は、東京都西部の郊外部に位置し、都心（新宿駅）まで公共交通で約40分（徒歩：10分、電車：西武新宿線30分）という立地で、都営住宅及び分譲住宅が隣接している。UR都市機構（旧日本住宅公団）が1958年から管理してきた賃貸住宅を建て替え、1993年から新たに管理を開始した団地（賃貸住宅945戸）で、高齢化率は約40%である。

（2） 取組の主体

UR都市機構は、高齢者の生活利便性向上を図るべく民間事業者との連携を以前から検討して来た。なかでもコンビニエンスストアは生活物資の提供のほか、コミュニティの活性化等も期待出来ることから、2016年7月に株式会社セブン-イレブ

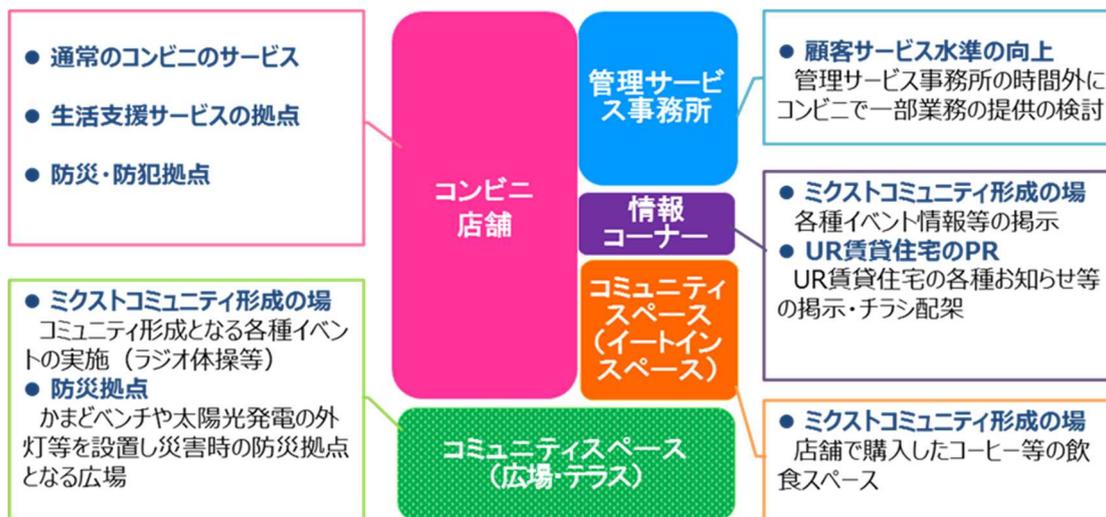
ン・ジャパン、株式会社ファミリーマート及び株式会社ローソンと、2017年4月にミニストップ株式会社とそれぞれ連携協定を締結し、コンビニエンスストア事業者又はフランチャイズ契約に基づき店舗の運営を行う経営者が店舗において実施する生活支援サービス等の内容について検討を行ってきた。

(3) 取組の内容

連携協定に基づく実施事項は以下の通り。

- ・ 団地管理サービス窓口との連携に関すること。
- ・ コミュニティ活性化に関すること。
- ・ 災害時の対策に関すること。
- ・ 防犯に関すること。
- ・ 高齢者支援に関すること。
- ・ UR賃貸住宅の入居促進に関すること。
- ・ その他、UR賃貸住宅にお住まいの方々の利便性の向上、UR賃貸住宅団地の活性化に関すること。

※具体的な取組内容については、団地の状況等により異なる。



また、2017年4月には店舗における試行を行うため、「セブン-イレブン」S美住一番街店」をオープンし、実施内容の精査を行っているところである。

<試行店における特徴的な生活支援サービスの内容>

- ・ 遠方まで買い物に行きづらい高齢者、子育て世帯等に配慮し、日用雑貨、弁当等の宅配サービスを提供
- ・ アンケート結果に基づき、野菜の販売、日用雑貨等の品揃えを充実
- ・ 生活支援サービス（電球交換等）の取次業務の実施
- ・ 屋外にテーブルと椅子を設置し、懇談等に自由に使えるスペースを提供
- ・ 店内に掲示板を設置し、自治会活動やコミュニティ形成に関する情報を提供
- ・ 団地夏祭りへの出店、イベントの定期的な開催
- ・ 団地内集会所の鍵の貸し出し、住宅募集パンフレットの配布



3. 考察

食料品の宅配や生活支援サービスの提供により、外出しづらくなった高齢者等から好評を得ており、食料品の宅配については一定のニーズがあることが確認できた。

また、出店時に行ったアンケート調査に基づき、野菜や日用品の品揃えを増やしていることで、通常の店舗よりも買い物しやすいとの評価を受けている。

さらに、試行店の従業員 33 名中 9 名が団地内居住者であり（2019 年 2 月 7 日現在）、従業員からは、団地内から離れず仕事ができるため、万が一子供に何かあってもすぐに駆けつけられる等、安心して働くことができるといった声が挙がっている。団地内で雇用の場を提供することにより、子育てや介護を理由として勤労意欲はあっても働くことができなかった人の雇用を促進し、生きがいの創出などに貢献している。

コミュニティ形成の観点では、団地に密着したコンビニエンスストアであることが居住者に安心感を与え、鍵を紛失した居住者から相談を受けるといった事例も発生している。

コンビニエンスストアは、マルチコピー機を活用した行政サービスの提供、宅配便の受付、A T Mによる現金の授受等、商品の販売の枠を超え、既に様々なサービスを提供している。連携協定に基づき運営される店舗においては、これらに加え、団地や地域で必要とされている生活支援サービスを付加するとともに、団地を中心として周辺地域を含めたコミュニティを形成するきっかけや場を提供することとされていることから、コンビニエンスストアは多様な世代が生き生きと暮らし続けられる環境の整備に大きく貢献できると考えている。UR都市機構としては、試行店舗の状況を踏まえながら、引き続きコンビニエンスストアの誘致を図るとともに、民間事業者と連携したエイジング・イン・プレイスに資する生活支援サービスの提供について検討していきたい。

Case Study 3 民間事業者等による住宅地マネジメント

- ・ 郊外開発型住宅地は人口構成に偏りが生じやすく、高齢者や子育て世代など多世代の居住を実現するには、住宅地の成長とそこで求められる地域サービスをともにマネジメントしていくことが重要である。
- ・ そこで、民間事業者が成長管理型の開発、ニーズに応じた施設整備やサービス提供、住替促進等のマネジメントを主体的に行う事例を調査し、これらの取組が世代の多様性の確保や住民の居住環境の維持向上に寄与していることが分かった。

1. 調査の趣旨・背景

高度成長期に開発された郊外住宅地は、短期間で分譲され、子育て世帯が一斉に入居するため、ある時点で急激に高齢化が進む例が多い。このような人口構成の偏りは、商業機能の撤退、高齢者サービスの不足、コミュニティの機能低下等の問題を生じさせる可能性がある。そこで、一部のデベロッパーは世代の多様性を確保するための取組を進めている。

本ケーススタディは、住宅地において多世代居住を実現し、高齢者や子育て世代等のニーズに対応していくための開発・マネジメント戦略について、デベロッパーの取組を通じて分析を試みるものである。

2. 具体的な取組事例

【ユーカリが丘(千葉県佐倉市)】

(1) 現地の概略

ユーカリが丘は、東京の東部約 38 kmに位置する郊外開発型の住宅地で、都心（東京駅）までの所要時間は鉄道で約 1 時間である。民間デベロッパーである山万株式会社（以下、「山万」という）が 1971 年から開発に着手し（住民の入居開始は 1980 年から）、現在も開発は継続している。計画面積は 245ha で 8,400 世帯、30,000 人を見込んでいる（表 1）¹⁾。開発区域では地区内を循環する新交通システム（山万ユーカリが丘線）の各駅から徒歩 10 分圏を想定して住宅地が整備されており、東京へ延びる京成線との接続点であるユーカリが丘駅周辺には商業施設も集約的に立地するなど、一つの「まち」を形成している（図 1）。2015 年国勢調査時点で約 6,700 世帯、約 17,000 人が居住しており、高齢化率は 25.6%である²⁾。

(2) 取組の主体

山万は従業員約 130 人、売上高約 100 億円規模のデベロッパーである。一般的に行われている「分譲撤退型」（短期間で分譲し完了後は関わらない）の開発手法に対し、ユーカリが丘では長期的な開発を進めている。分譲後も複数の関連会社を設立しつつ、鉄道建設、商業施設開発、保育や防犯サービスの提供等積極的に同地区のマネジメントを仕掛けている。

(3) 取組の内容

① 成長管理のための分譲制限

東京近郊の一般的な住宅地開発では、子育て世代が一斉に入居するため人口に偏りが生じることが多く、子世代が大学進学・就職等で転出すると親世代のみが残る。新規流入も限られるため、これらの地域では急激に高齢化が進むことになる。

このような状況を避け、変化に対応しながらまちの成長を管理できるよう、ユーカリが丘では分譲を年間 200 戸程度に制限している。なお、この戸数は景気に左右されず無理なく供給・販売できる安定経営のための年間供給量でもある³⁾。また、戸建て住宅に加えマンションも分譲し(比率は概ね戸建て 6 に対しマンション 4) 住宅のバリエーションを増やすことで、地区内の住み替えや外部からの流入による居住世帯の代謝を促している⁴⁾。

2015 年の人口構成を見ると、入居開始から 35 年経過したにも関わらず、住宅取得期である 30 代から 40 代前半にかけての世代と、その子世代である 15 歳未満の年少人口はそれぞれ一定の割合で確保されており(居住人口に対して前者は 20% 前後、後者は 15% 前後)、同時期に開発が開始された住宅地⁵⁾の世代別人口が 60 代以上のみ突出している状況に比べ、幅広い世代の居住が継続していることが分かる(図 2)。

表 1 開発計画

工区	許認可年	面積(ha)	戸数	人口
全体計画	—	245	8,400	30,000
第1期開発	1977	151.7	5,459	20,218
第2期開発	1987	15.5	570	2,065
井野東土地区画整理事業	2002	48.1	1,380	5,000
井野南土地区画整理事業	2008	15.0	600	1,600

山万『夢百科』第 10 号第 2 版をもとに作成

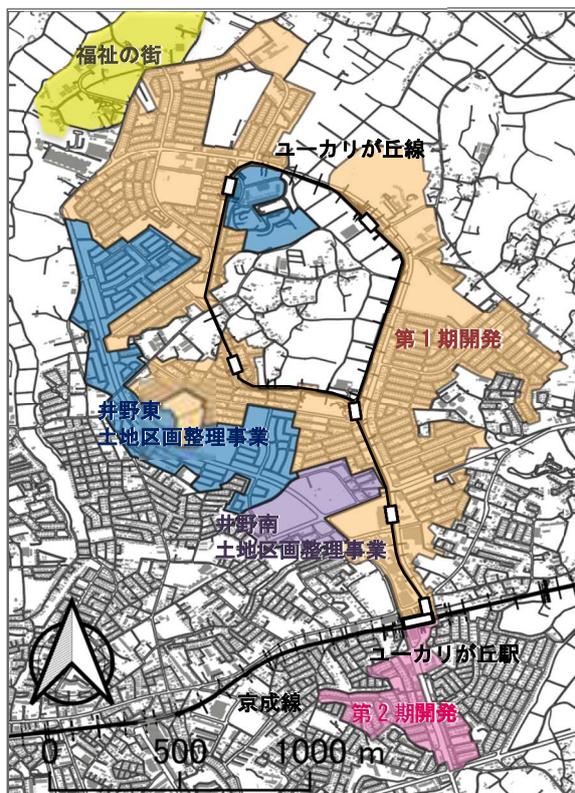


図 1 ユーカリが丘の位置及び開発状況

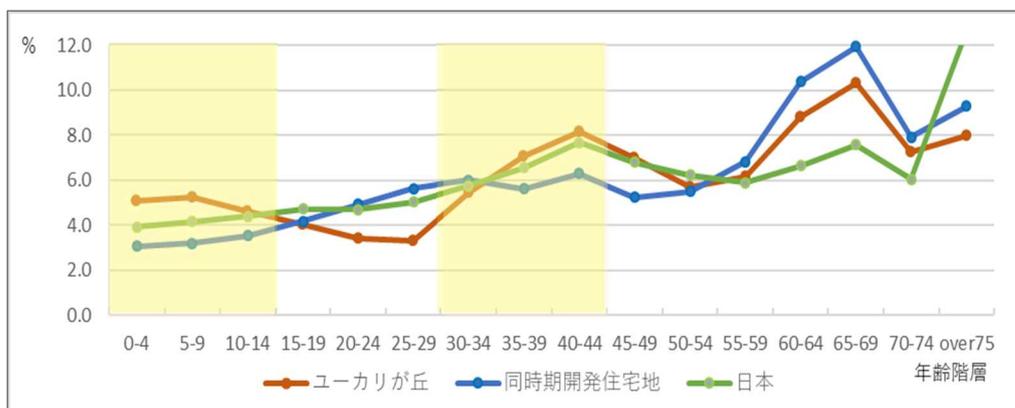


図 2 2015 年の年代別人口構成比 (ユーカリが丘、同時期開発住宅地、日本)

② 世代ニーズに対応した施設整備やサービス導入

成長管理の取組により子育て層が確保されている一方で、開発からの時間経過に伴い、高齢者は着実に増加してきている。そこで、山万は 1997 年から「千年優都…シティ・ミレニアム ユーカリが丘」をテーマに、住民アンケート⁶⁾等ニーズ調査も踏まえつつ、全ての世代に優しく安心して住み続けられるまちづくりに力を入れている。

高齢化への対応策としては、2002 年に医療・福祉のサービス拠点となる「福祉の街」全体構想が発表された。福祉の街はユーカリが丘北西部の 15ha のエリアで、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、学童保育併設型グループホーム、内科循環器科クリニック、ケアガーデン等が複合的に整備されている。これらは単なる入所施設ではなく、地域の在宅高齢者の介護・看護サポートを図るものである。医療・福祉・保健・教育の連携を通じて各施設のサービス向上を目指しており、地域包括ケアの体制が整備されつつある。施設利用者に占める住民の割合は約 15～33%であるが（表 2）、住民が呼び寄せた両親等関係者も一定程度存在するとされ⁷⁾、高齢住民だけでなく、こうした近居ニーズにも対応していると考えられる。

また、同じく人口割合の大きい子育て世帯に対しても、共働きの増加等を踏まえて支援サービスを提供しており、1999 年の無認可保育園の開園以降、各種保育施設や子育て支援施設が相次いで開設されている（表 3）。

③ 住み替え促進のための住宅の買取・再販

前述の施設やサービスに住宅の買取サービスを連携させ、住み替えの促進を図る「ハッピーサークルシステム」が 2005 年にスタートした。「100%買取サポート」は、居住者のユーカリが丘内での住み替えを前提に、住宅を査定額の 100%で買い取り、リフォーム後の住宅を新築の 70%程度の価格で販売する仕組みである（図 3）。子どもの独立や加齢によるライフスタイルの変化等により住宅ニーズが変化した高齢世帯等にとっては、仲介による住宅売却に伴う煩雑なプロセスや手数料を省くことができ、マンションや高齢者施設等へのスムーズな転居が可能となる。また、比較的廉価な住

表 2 高齢者施設利用者に占める住民の割合

施設	定員	居住者割合
介護老人保健施設（入所）	96	約15%
（通所）	40	約24%
グループホーム	18	約33%
介護付有料老人ホーム	75	約33%

山万提供データから表作成

表 3 子育て施設利用者に占める住民の割合

施設	定員	居住者割合
認可保育園（ユーカリが丘）	100	約63%
認可保育園（宮ノ台）	60	約87%
無認可保育園	24	約71%
小規模保育園	24	約46%
総合子育て支援センター	-	約6%

山万提供データから表作成

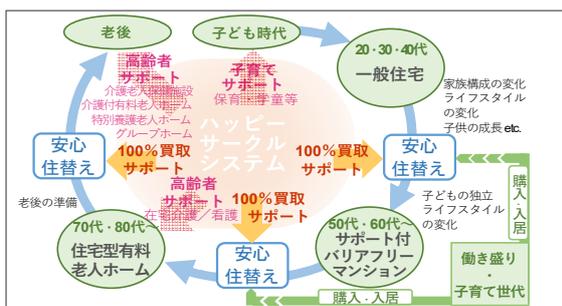


図 3 ハッピーサークルシステム
山万『夢百科』第 10 号第 2 版をもとに作成

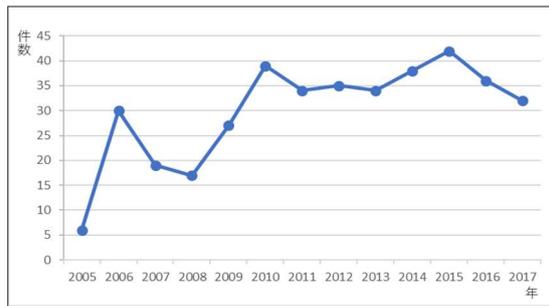


図 4 「100%買取サポート」再販実績
山万提供データからグラフ作成

宅が市場に出ることで、働き盛り世帯や子育て世帯の流入が促進される。

以上のように、この取組は地区内での世帯循環の促進による多世代の継続的な居住を意図しており、近年では年間30～40戸の販売実績を保っている（図4）。購入者の約7割を30代、40代の子育て世帯が占めるとのことで、上記の目的に対して一定の成果をあげているといえる。

④ 山万の事業構造と財務状況

前述の通り、山万のユーカリが丘におけるエリアマネジメントは、多世代の居住を前提とした住宅市街地としての持続性確保に重点が置かれている。世代に対応したサービス・施設を整備し生活利便性等の住環境を整えることで既存住民の生活の質を維持しつつ、成長管理の理念に基づく分譲制限や住替え促進のための買取等の施策によって地区内の世帯・人口の循環を図っていくという枠組みである。各取組は一連のものであり、個別に利益のみを追求しているわけではなく、一定の経常利益を確保できる範囲内で分譲や賃貸等の主力事業からの補填も行いながら、長期的な視野で展開されている。例えば、パトロール等の防犯事業はその必要性から赤字でも継続されており、子育て支援事業も収益性そのものは低い。また、ハッピーサークルシステムも現状で仲介手数料程度の利益が上がっているものの、採算度外視でスタートしている⁸⁾。

山万の売上構成をみると、現在は年200戸を分譲するフロービジネスが基幹事業（約5割）となっている（図5）。しかし、全区画の分譲終了後は、これに替わるものとして既存住宅のリフォームや建替え等を想定しており、現在売上の3割を占める賃貸収入も含めたストックビジネスへの移行により収益の確保を図ろうとしている。このビジネスモデルの前提として、ユーカリが丘の住宅地としての魅力とその反映としてのストック価値が維持されることが重要であり、これがマネジメントの動機付けにもなっている。実際、近年の地価は京成線沿線の隣接住宅地に比べて下げ止まり傾向にある（図6）。

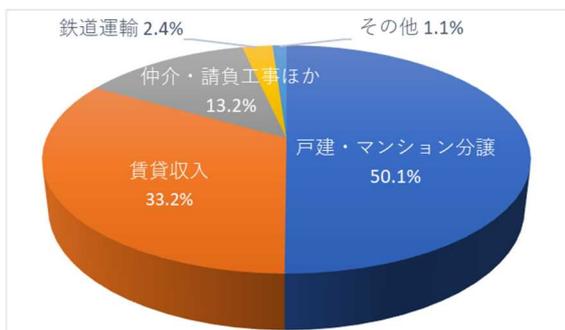


図5 山万の売上構成

日本経済新聞社「日経テレコン 21」会社プロフィールの売上構成(2016年11月)より作成

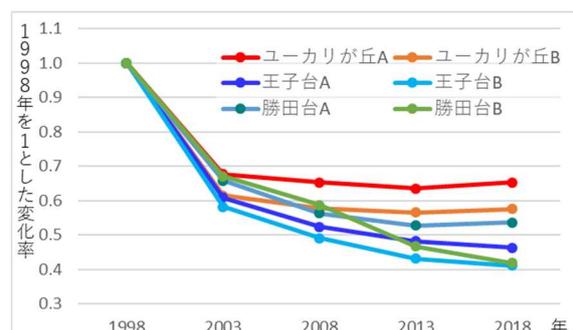


図6 ユーカリが丘及び近隣住宅地の地価変化⁹⁾

国土交通省「土地総合情報システム」の地価公示・都道府県地価調査データより作成

3. 考察

本事例では、山万が取組んでいる住宅地マネジメントについて以下の点を把握した。

① 分譲制限による成長管理の結果、依然として一定の子育て世帯層が確保されて

いる。ただし、住民の高齢化そのものは進んでいる。

- ② 多世代にわたる住民の生活支援のため、高齢者向けには福祉の街などの施設整備やサービス提供を、若い住民向けには子育て支援サービスを展開している。
- ③ ②と住宅買取を組み合わせたハッピーサークルシステムを導入することにより、世代間の住み替えを促し、地区の持続性の向上を図っている。
- ④ 収益性のみを重視せず長期的視点で取組を展開し、地区の価値を維持している。

山万の取組は、継続的な多世代居住の実現を図るため、入居、生活、そして転居と、住民のライフステージの各段階で必要な介入を行ってきた点に特徴がある。また、それぞれの担い手として開発者、サービス事業者、建築・仲介事業者等、多様な側面を持っているが、一貫した理念に基づいて取り組んでいる。事業間の資金調整や住民ニーズの把握等を含め、長期的な視野で地区内の取組を包括的に運営している点が重要である。こうした包括的なマネジメントを行政ではなく民間事業者がビジネスとして行っているということは、住宅地マネジメントによる多世代居住の実現可能性を示すものといえる。利益の最大化とは一見相容れないもののように思われるが、本来事業との相乗効果¹⁰⁾や社会貢献¹¹⁾を目的とした民間事業者と行政等の連携による住宅地再生の取組も現れており、このような事例についても調査を進めることで、民間事業者が主体的に取り組む包括的なマネジメントについて引き続き検討したい。

【注釈】

- 1) 山万株式会社『夢百科』第10号第2版(2016年6月発行)5pより。
- 2) ここでは山万により開発された宮ノ台1~6丁目、ユーカリが丘1~7丁目、南ユーカリが丘、西ユーカリが丘1~7丁目を対象とする。
- 3) 山万へのインタビューより。
- 4) 2013年完成のタワーマンション購入者の約四分の一が地区内からの住替えとのことである。
- 5) ここでは1976年から1986年にかけて開発された埼玉県のア団地を比較対象とした。同団地は東京から30~40km圏に位置し、事業区域は約138ha、計画戸数5150戸で、2015年国勢調査では約12,600人が居住している(高齢化率29.2%)。
- 6) 山万では、数年に一度、全世帯へのアンケート調査を行っている。
- 7) 山万へのインタビューより。
- 8) 山万へのインタビューより。
- 9) 地価の比較対象として、ユーカリが丘、京成本線沿線に隣接する王子台(京成臼井駅)及び勝田台(勝田台駅)の3住宅地から各2か所の基準値を取り上げた(ユーカリが丘A:ユーカリが丘駅より0.9km、同B:同駅より1.3km、王子台A:京成臼井駅より0.5km、同B:同駅より1.1km、勝田台A:勝田台駅より0.4km、同B:同駅より1.5km)。
- 10) 例として、東急電鉄株式会社と横浜市による次世代郊外まちづくりなど。
- 11) 例として、大和ハウス工業株式会社による三木市や横浜市の郊外住宅地での再生プロジェクトなど。

【参考文献】

- ・郷田淳(2011)。「ニュータウンにおける持続可能なマネジメントに関する研究 ユーカリが丘ニュータウンを事例として」『都市住宅学』75号, pp. 75-79
- ・關佑也・小林重敬・内海麻利(2002)。「住環境形成に係る民間主導型地域管理の実態に関する研究—佐倉市ユーカリが丘地区・臼井地区の事例に着目して」『都市住宅学』39号, pp. 43-48
- ・林新二郎(2013)。「ユーカリが丘開発の実践を踏まえた街づくり」, 一般財団法人土地総合研究所, 第169回講演会議事録及び資料, <http://www.lij.jp/lec/php/lecdetail.php?id=169> (閲覧日: 2018年9月14日)
- ・林新二郎(2018)。「まちづくりにおける住宅循環への取り組みと課題~「ユーカリが丘」の街づくりを通して~」『都市住宅学』103号, pp. 72-76
- ・深見かほり・大月敏雄(2007)。「ユーカリが丘ニュータウンの人口動態に関する考察」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp. 223-224,
- ・山万株式会社(2016)『夢百科』第10号第2版

Case Study 4 地域の医療・福祉拠点の形成

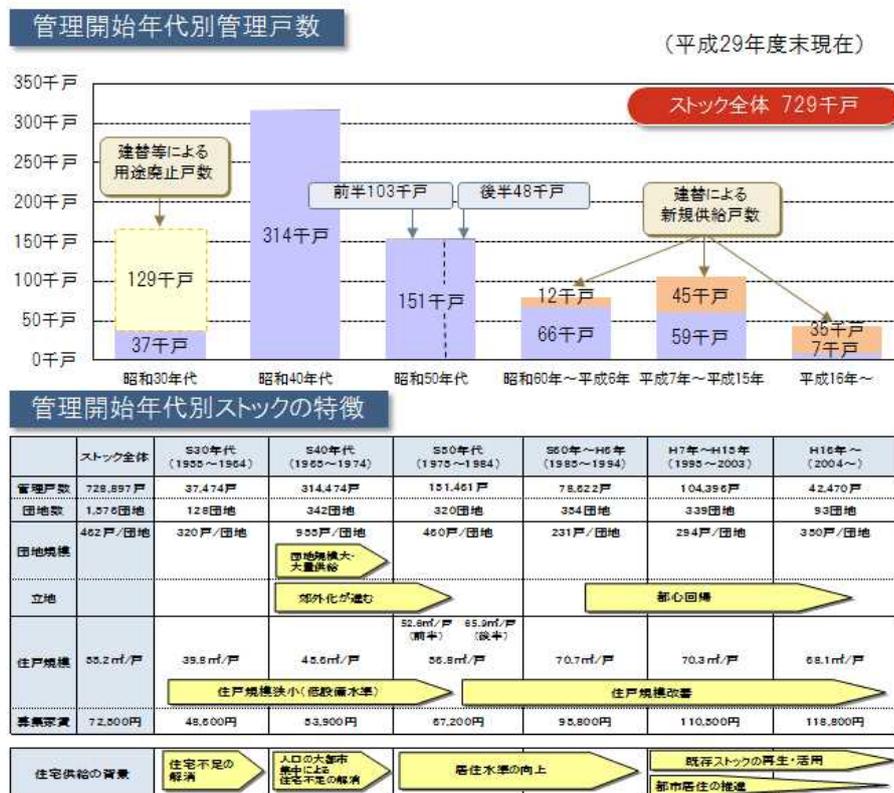
- ・エイジング・イン・プレイスを実現するためには、地域が一体となって連携・協力し合いながら、高齢化に伴って生じる地域の課題や地域に必要な住宅・施設・サービスの検討や提供を行うことで、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち（ミクストコミュニティ）を実現させることが必要である。
- ・そこでUR都市機構では、豊かな屋外空間を備え、多くの人々が住むUR団地を「地域の資源」として活用するため、地域関係者と連携・協力を図りながら、医療福祉施設の誘致等を行う取組を実施しており、団地を地域の医療福祉拠点とすることで、団地居住者だけでなく周辺住民も同じ地域で住み続けられることが可能となっている。

1. 調査の趣旨・背景

(1) UR賃貸住宅の現状

UR都市機構が供給してきた賃貸住宅（以下「UR賃貸住宅」という。）は、ファミリー世帯向けを中心としており、その多くは、今後、高齢化が急速に進むとみられている大都市圏郊外部に立地している。

特に昭和40年代（1965年）から昭和50年代前半（1979年）にかけて供給されたUR賃貸住宅は、約600団地、約45万戸と全戸数約73万戸の約6割を占めている。これらは住戸面積40～50㎡が中心で、「現在のファミリー世帯には狭小」、「現



在のライフスタイルに合わない間取り」、「居住者が高齢化しているにも関わらずバリアフリー化未対応」などの課題を抱えている。

一方、長い時間を掛けて形成された良好な住環境を有しており、「多くの居住者が集まるコミュニティ」、「広い敷地・建物配置で緑豊かな生活空間」、「比較的低廉な家賃」といったメリットが満足感、安心感につながっている。

これらを踏まえて、団地ごとに周辺地域の実情に即した団地の将来像を描きつつ、既存の建物などを有効活用しながら、時代に応じた再生・再編を進めていく必要がある。

(2) UR賃貸住宅団地の地域医療福祉拠点化

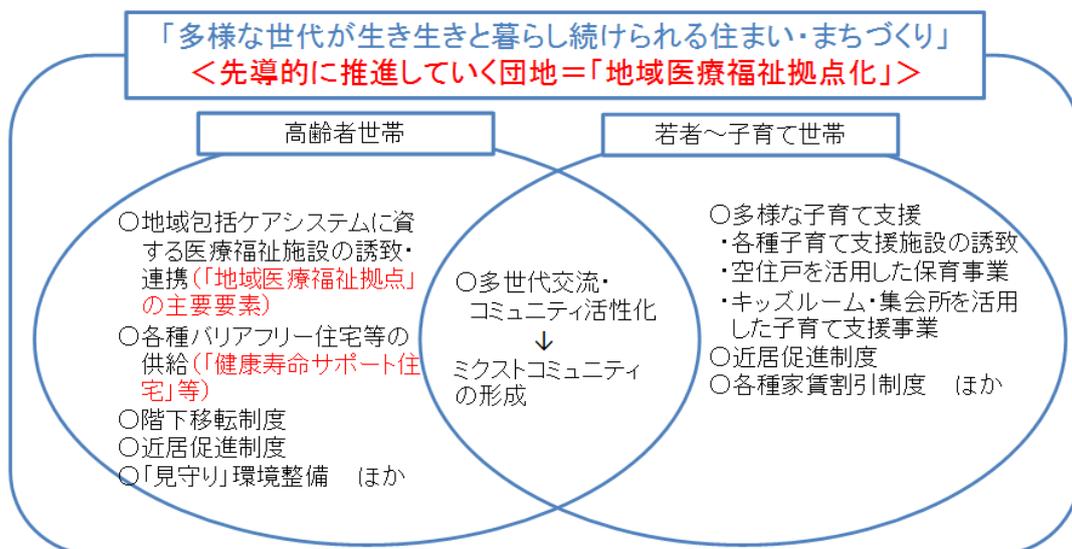
UR都市機構では、2013年度に外部有識者による「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会（座長：辻哲夫東京大学特任教授）」を設置し、超高齢社会におけるUR都市機構の果たすべき役割やUR団地のあり方などの検討を行い、2014年1月にとりまとめ報告書を発表した。

この内容に基づき、UR都市機構では、少子高齢化への対応や地域包括ケアシステムの構築に資するため、団地の地域医療福祉拠点化の取組を進めている。

これは、住み慣れた地域で最後まで住み続けられること（Aging in Place）を実現するため、豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住まう団地を地域の資源として活用し、地域の関係者の方々と連携・協力しながら、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進することにより、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・まちの実現を目指すものである。

<地域医療福祉拠点化における主な取組>

- ・ 地域における医療福祉施設等の充実の推進
- ・ 高齢者等の多様な世代に対応した居住環境の整備推進
- ・ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進



2. 具体的な取組み事例

【事例1：豊四季台団地（千葉県柏市）】

（1） 現地の概略

豊四季台団地は、都心から北東約30kmの郊外部に位置し、都心（東京駅）まで公共交通で約40分（バス：5分、電車：JR常磐線32分）という立地で、周辺は戸建を中心とした住宅街が広がっている。

UR都市機構（旧日本住宅公団）が1964年から管理してきた大規模団地（4,666戸）を建て替え、2008年から新たに管理を開始している団地（賃貸住宅約2,100戸）で、高齢化率は約45%である。

（2） 取組の主体

UR都市機構は、柏市や東京大学高齢社会総合研究機構（東大IOG）と連携し、柏市豊四季台地域高齢社会総合研究会を立ち上げ、「いつまでも自宅で生活を送れるまち」「いつまでも元気で活躍できるまち」の実現を目指し、在宅医療の普及や高齢者の生きがい就労の創成について研究や実践を行っている。このなかで、UR都市機構は、今後の団地のあり方を検証することとしており、豊四季台団地の建替事業により発生する整備敷地の活用方策について協議を進めてきた。

この結果、要介護状態になっても在宅生活を継続できるようにするための「住まい」と、様々な「通い・泊まり・訪問」のサービスとを併設した拠点型サービス付き高齢者向け住宅を2014年5月に開設した。

（3） 取組の内容

この施設は鉄筋コンクリート造6階建て、延床面積約6,800㎡を有し、2階以上に自立型33戸、介護型72戸からなるサービス付き高齢者向け住宅が設けられている。さらに施設の1階部分には、地域への医療や介護等のサービス提供を行う様々な施設を1階に併設しており、国が進める地域包括ケア実現にも貢献している。

また、多世代交流スペースの前庭は、柏市の協力により整備された市の公園が隣接しており、あえてフェンス等を設けないことで、公園の利用者等が自由に入ることができるようにしており、地域との交流を意識したつくりとなっている。

◇サービス付き高齢者向け住宅の概要

- ・ サービス付き高齢者向け住宅（105戸）
- ・ グループホーム〈認知症対応型共同生活介護〉（18床）
- ・ 居宅介護支援事業所
- ・ 訪問介護事業所
- ・ 小規模多機能型居宅介護事業所
- ・ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所
- ・ 訪問看護ステーション
- ・ 診療所

- ・ 在宅療養支援診療所
- ・ 地域包括支援センター
- ・ 薬局
- ・ 子育て支援施設<学童保育など>
- ・ 多世代交流スペース

◇イメージ図



【事例 2：多摩平団地（東京都日野市）】

(1) 現地の概略

多摩平団地は、東京都心から西に約 35km の郊外部に位置し、都心（新宿駅）まで公共交通で約 50 分（徒歩：10 分、電車：JR 中央線 40 分）という立地であり、公営住宅や住宅が隣接するほか、周辺には大規模な工場が点在している。

UR 都市機構（旧日本住宅公団）が 1958 年から管理してきた賃貸住宅を建て替え、2002 年から新たに管理を開始した団地（賃貸住宅 1,528 戸）で、高齢化率は約 49% である。

(2) 取組の主体

建て替えるに当たり、1996 年から自治会、日野市及び UR 都市機構の三者で勉強会を開始するとともに、2008 年にはこの三者により団地再生事業により生み出された整備敷地を活用した総合的なまちづくりに関する基本協定を締結し、その後、具体的な活用方策について計画を策定してきた。

この内容を踏まえ、日野市や自治会と連携・協力し、団地の豊かな屋外空間を継承しながら、UR 賃貸住宅を建て替えることで、バリアフリー化や居住水準の向上を図るとともに、地域の関係者と連携し、医療・福祉・介護の環境を整えることで、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち（ミクストコミュニティ）の実現を目指している。

(3) 取組の内容

○地域関係者との連携

- ・地域関係者間でまちづくり、高齢者支援等に関する定期的な会議を開催

○多様な世代の居住促進

- ・バリアフリー化されたUR賃貸住宅の供給
- ・民間事業者による戸建住宅、集合住宅（分譲マンション）の供給
- ・シェアハウス、菜園付き住宅、サービス付高齢者向け住宅の誘致
- ・コミュニティ食堂、保育所等の誘致

○生涯学習・コミュニティ醸成

- ・生涯学習、文化・交流拠点の整備（社会教育センター、図書館等）

○暮らしやすい住環境の整備

- ・バリアフリー化されたUR賃貸住宅の供給
- ・大規模商業施設、スーパー等の誘致
- ・買い物宅配サービスの実施

○健康増進、介護予防の推進

- ・集会所による体操教室の開催
- ・外出機会の創出（散歩会）
- ・健康増進施設（フィットネスクラブ）の整備

○認知症ケア

- ・医療連携型認知症カフェの開設

○医療・介護連携に向けた施設整備

- ・回復期病院の開設
- ・医師会館の移転と平日準夜間診療の実施と医療・介護・福祉関連サービスの提供



住棟ルネッサンス事業や公共公益施設の整備により、地域における医療福祉施設や多世代交流拠点等の充実を図っている。



多摩平の森で・と・てテラス

日野市の公共公益等整備構想に基づき、地域包括ケアシステムのモデルを構築する拠点として位置づけられています。
医療福祉施設を中心として、多世代の交流を誘導する商業文化機能や生涯学習・地域交流機能が複合的に連携する街区。



たまむすびテラス

既存住棟を活用し、民間事業者の創意工夫により多様な住宅（団地型シェアハウス、菜園付集合住宅、サービス付高齢者向け賃貸住宅）を運営されています。小規模多機能型居宅介護施設・コミュニティ食堂等も整備・運営され、団地や周辺地域の魅力向上を図っています。



3. 考察

地域医療福祉拠点化においては、高齢者だけでなく、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくりを推進することが重要と考えている。また、団地を地域の医療福祉拠点とすることで、団地居住者だけでなく、周辺住民も同じ地域で住み続けられることが可能となり、地域全体の活性化に繋がるものと考えている。

地域医療福祉拠点化は、地域のニーズや団地の特性に応じて実施内容を対応させるだけでなく、時代の変化や多様化するライフスタイルに合わせていく必要がある。

今後も、地域関係者と連携体制を維持し、新たな施策を実施し続けることで、多様な世帯が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指していきたい。

2020. 10 発行

