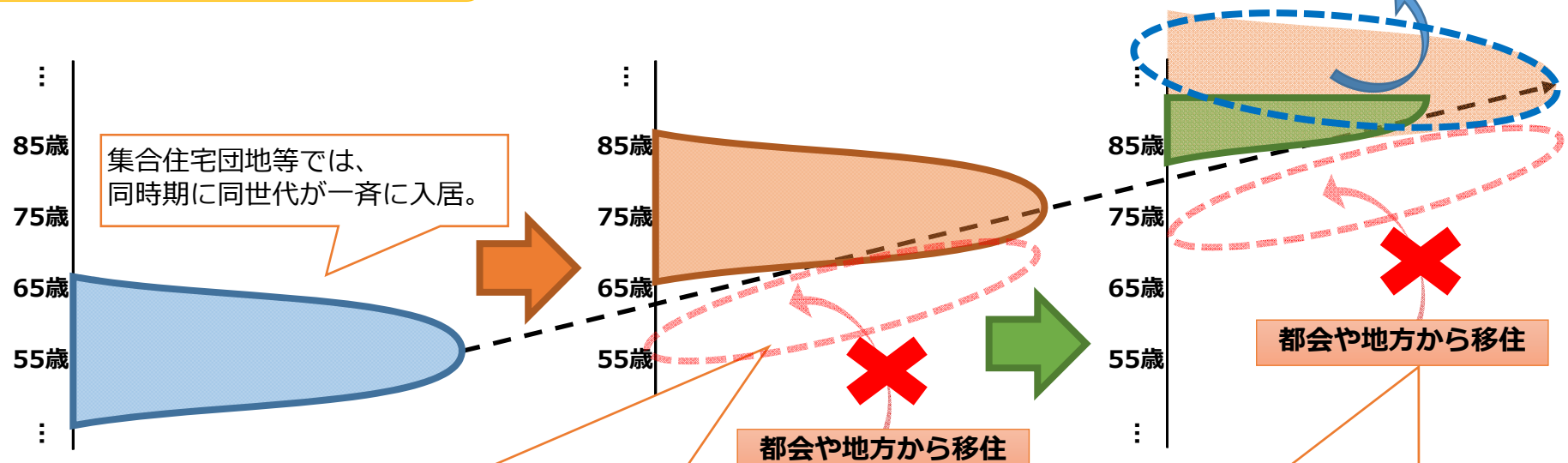


- 中長期的にわたって多世代が交流し、活気あるコミュニティを確保するためには、コミュニティの人口構成を適切に維持していく必要がある。
- 同世代の入居者が偏在するコミュニティ（『入居者偏在モデル』）においては、急激な高齢化や若い世代の入居が進みにくいこと等から、新陳代謝が図られにくい。一方、コミュニティの形成等にあたり、入居者の入居・転居等に関して適切な配慮や支援が行われている場合には、入居者の新陳代謝が図られ、コミュニティの維持・発展が実現しやすい（『持続可能モデル』）。

入居者偏在モデル

- 一時期に同世代が入居した場合には、入居者の高齢化が同時期に到来し、それに伴い様々な課題が顕在化する。そして、高齢者のみのコミュニティ等では、外の若い世代が魅力を感じにくいいため、若い世代の入居が進みにくく、コミュニティの新陳代謝が図られにくい。

「コミュニティ内住宅の人口構成」



集合住宅団地等では、同時期に同世代が一齐に入居。

- ・同時期に多くの世帯が高齢化。それに伴い、建物のバリアフリー化や医療介護体制の整備など、様々な課題が同時期に顕在化。
- ・分譲のみの住宅提供の場合等では、比較的、住民の転居が進みにくく、コミュニティの新陳代謝が図りにくい。

- ・コミュニティ内での「共助」が図られにくい。
- ・高齢者向けコミュニティとなっており、若い世代が少ないため、外から若い世代が魅力を感じにくい。

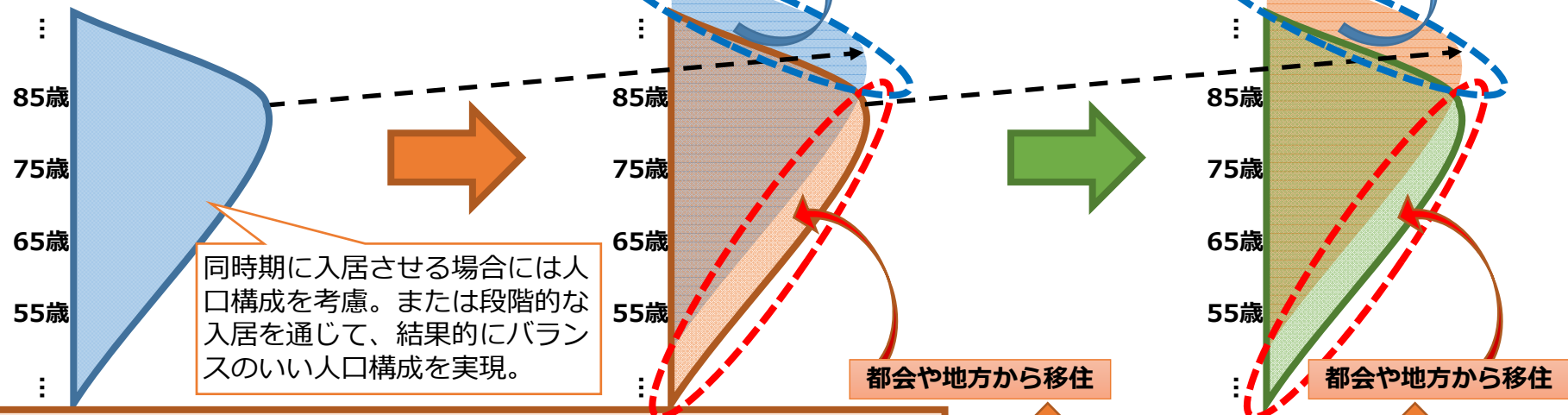
持続可能モデル

○コミュニティにおいて中長期的に適切な人口構成を維持するため、入居者の新陳代謝の確保が必要。そのため、コミュニティ内の住民の転居時と入居時の両方に配慮することが重要である。

「①『転居時』に事業主が配慮するポイント」

○居住者の希望に応じた有効な転居支援等を通じて、コミュニティの新陳代謝を確保。

「コミュニティ内住宅の人口構成」



「②『入居時』に事業主が配慮するポイント」

○コミュニティ内の年齢構成が偏らないよう、入居時に事業者が対象者を選定。

「『賃貸』住居提供タイプ」

- ①コミュニティの趣旨に賛同する入居者の選定は比較的行いやすい。
- ②入居者がコミュニティになじまなかった際には、分譲と比較して転居しやすい。
⇒事業者が主体となって居住者の選定等を行いやすいので、入居者の新陳代謝の確保が比較的容易である。

「『分譲』住居提供タイプ」

- ①相続等において、コミュニティの趣旨に賛同する者への分譲が担保されにくい。
- ②入居者がコミュニティになじまなかった際の移動については、賃貸と比較して難しい。
⇒一度住宅を購入した場合には比較的転居しにくい状況であるため、新陳代謝を確保するためには、長期間かけて入居時期を分散させたり、住宅を買い取る仕組みを導入したりするなどの工夫が必要となる。