

自治体・事業者連携の街づくり 3つの視点

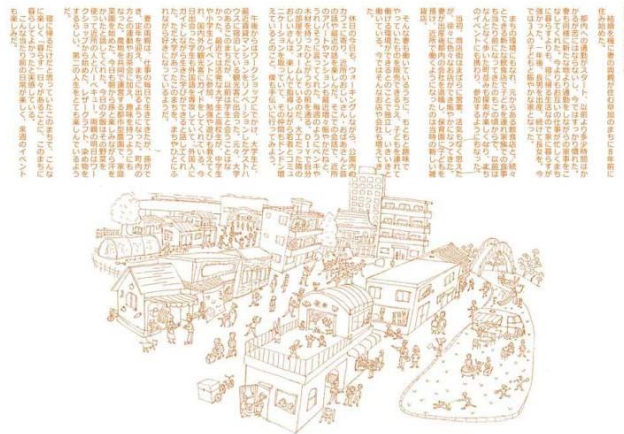
2017年10月20日
株式会社リクルート住まいカンパニー
SUUMO編集長 池本洋一

取材を通じて感じた自治体・事業者連携の秘訣①

1. 運営コスト逆算型 (リノベーション街づくり)

- ・「あるべき箱」を描いてから必要なコストを出すと事業者の採算に合わないことが多い。
- ・「補助金」を初期の採算GAPの穴埋めにすると、立ち上がるが、中長期で運用が回らないことが多い。
- ・「継続的な運営費（借入返済・運営費）」を事業者がはじき、逆算で「初期投資の可能額」を出す。
- ・上記の結果として「空き家・空きビルのリノベーション事業」がリアルなモデルとなりやすい。
- ・「初期コストの補助」も×ではないが、「融資の利子補給」のほうが長期運営を支える意味では有効。
- ・「補助金」よりも「伴走と規制緩和」を自治体に求めたい。伴走職員が自治体を組織横断で動けると良い。
- ・リノベーション事業は建物使用の用途変更が必要になりがち。各自治体の担当部局や消防・保健所に対し「どうすればコストを抑えながら突破できるか」を一緒に伴奏してもらえると事業者はありがたい。
- ・補助金だけ出してあとはヨロシクは×。過去にそれで痛い目にあった記憶を民間や地主は覚えている。

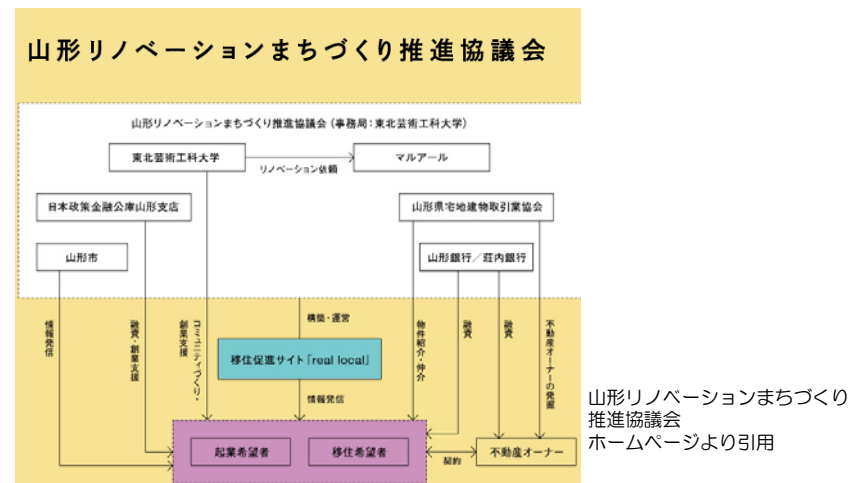
事例1) 草加リノベーションまちづくり



「そうかリノベーションまちづくり構想」に描かれている近い未来の草加の様子 草加市ホームページより引用

<http://www.city.soka.saitama.jp/cont/s1403/kosogaiyou.pdf>

事例2) 山形リノベーションまちづくり



山形リノベーションまちづくり推進協議会 ホームページより引用

<http://re-yamagata.com/about/>

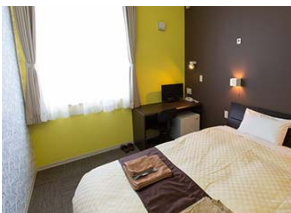
取材を通じて感じた自治体・事業者連携の秘訣②

2. 集客施設隣接型 (公共施設で集客を担保し、その場で民がビジネスをする)

- ・ 元気シニアは多世代交流ニーズ高い=人が集まる場は生涯活躍と親和性がある。
 - ・ 生涯活躍の街のモデルである「シェア金沢」のコンセプトはごちゃまぜの街。
 - ・ 温泉/アルパカ/フットサル/レストラン等のコンテンツの集客効果は大きいが一般的にはコストが合わない。
- ↓
- ・ 公共が提供できる集客施設の近くにシニア向け住居を誘導するのはどうか？
 - ・ たとえば「図書館」「道の駅」「駅前」「市場」「商店街」など

事例3) オガール紫波

市役所+図書館+ 体育館+宿+マルシェ+保育園+分譲住宅地



オガール紫波および紫波町図書館および
紫波町観光交流協会のホームページより引用

取材を通じて感じた自治体・事業者連携の秘訣②

3. 再開発の容積緩和・プロポーザル要件（規制緩和と引き換えに施設誘導）

- ・再開発マンションの容積率緩和の要件に「保育園や学童の併設」が増加。
- ・地域包括ケアの拠点づくりをプロポーザルの要件に入れているところも。
- ・地方都市においては、容積率緩和で床面積が増えてもテナント入らず嬉しくないケースが多々ある。
その場合は、市街地に近い、市街化調整区域や未線引き区域にC C R C建設の緩和はありえないか？
- ・当然すべてではなく、一定の要件を満たす事業提案のみ緩和していく形。

事例4) ザ・パークハウス国分寺四季の森 学童保育併設型の分譲マンション



国分寺市は学童保育の「全入制度」導入。「まちづくり条例」に基づき、「100戸以上集合住宅を建設する場合、何らかの子育て施設を併設する」

同物件の公式ホームページより引用

事例5) 世田谷中町プロジェクト 分譲マンション+サ高住の複合開発



東京都の「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業」第一号選定プロジェクト

同物件の公式ホームページより引用



高森の郷
(特別養護老人ホーム)

高齢者向け住宅
(二人世帯用)

一般向け住宅
(子育て世帯用)

高齢者向け住宅(単身世帯用)

センター広場

ふれあい交流センター

「高森のいえ」

平成29年3月

奈良県十津川村

1.人口減少・高齢化と過疎化の課題

十津川村の人口は昭和35年以降減少し始め、平成29年3月1日現在、約3,500人となりました。

国勢調査では、総人口に対する65歳以上の老年人口の割合は、平成27年時点で40.2%と全国平均26.6%をはるかに上回っています。また村の面積は広大であるため、各集落では人口減少と高齢化によって集落機能の維持が困難になってきています。

集落内において周囲の人が減っていくことで孤立する高齢者や、介護・医療が必要となって村外の施設へ入所する高齢者が増え続けることは、村の存亡の危機につながる深刻な課題です。

3.『新たな集落づくり』の試み

『新たな集落づくり』では、集落の中心から離れた地域に住む方々に集まっていただける「安心拠点」を創り出すことをめざしています。

「安心拠点」では・・・

- 集まって住むことができる「住宅等の確保」
- 集まった人々が「助け合い支え合いながら生活できる場づくり」
- 高齢者や障がい者を対象とした医療・介護・福祉等の「生活を支援するサービスの提供」

2.大水害をきっかけとした村の復興再生

平成23年9月におこった紀伊半島大水害は、村に甚大な被害をもたらしました。しかし十津川村民は、お互いに「助け合い支え合い」、この困難を乗り越えてきました。

大水害以降、村ではこのような村民一人一人の力を信じるとともに、「いつまでも村に残り、住み慣れた地域や家で暮らしたい。」という多くの村民の声に耳を傾け「村の復興再生」を進めてきました。

「災害をバネに十津川村の活力を高める」を基本理念とした復興計画に基づき、村の『新たな集落づくり』をめざしたさまざまな取り組みを行っています。

『新しい集落づくり：高森のいえ』のイメージ



『誰もが最期まで村で暮らす』ために

「いつまでも村に残り、住み慣れた地域や家で暮らしたい。」という村民の声をふまえて、村の福祉では次の3つの目標を掲げました。

1. 最期まで住み続けられる『住まい』づくり

大水害直後、奈良県が事業主体となり村の協力のもとで、4団地30戸の木造仮設住宅が地元工務店により建設されました。この木造仮設住宅で暮らした村民の多くからは「みんなで一緒に楽しく暮らせた。」との声が上がっていました。

このため村ではこの暮らし方を参考に、村民が「助け合い支え合いながら村で最期まで幸せに暮らすこと」を目標に、村の「安心拠点」に高齢者や障がい者にとって暮らしやすい『住まい』づくりをめざします。

2. 在宅医療・介護等のサービス強化

国では、平成26年6月に介護保険法の改正が行われ、在宅を中心とした医療・介護の生活支援や介護予防を充実させる、「地域包括ケアシステム」の構築が謳われました。

このため村では「地域包括ケアシステム」の構築に向けて、村の7区に「安心拠点」を支援する複数の「福祉拠点等」を設け、これらを連携させることによって在宅医療・介護等のサービスを強化することをめざします。

3. 集落単位の生活支援サービス等の充実

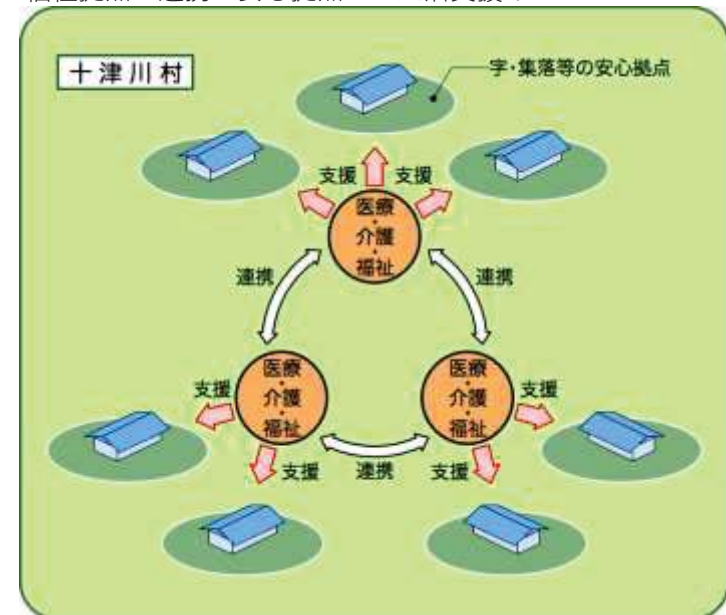
高齢者や障害者が最期まで村で暮らすためには、高齢者や障がい者の活力の源である『元気』を発信できるよう、集落や地域においてさまざまな世代とのさまざまな交流を促すことが必要です。

このため村では集落や地域単位の住民の自主性や自立性を高めるための「ふれあい活動」や「生涯学習」の場を提供する等、生活支援サービス等の充実をめざします。

みんなで一緒に楽しく暮らせた木造仮設住宅での生活



福祉拠点の連携と安心拠点への生活支援イメージ



1. 福祉のモデルプロジェクト

高森のいえは、「新たな集落づくり」の一環として、これからの村の高齢者福祉のモデルプロジェクトとなることをめざし、大字猿飼の高森集落にある村唯一の特別養護老人ホーム「高森の郷」に隣接して計画されました。ここは集落の中心から離れた地域に住む方々に集まっただけ、助け合い支え合いながら生活することをめざした『住まい』のひとつです。

2. 「高森のいえ」の構成

高森のいえは、「高齢者向け住宅棟（単身及び二人世帯用）」、「一般向け住宅棟（子育て世帯用）」、さらに集落内や地域住民だけではなく村内外の人々との交流の場にも活用されることを想定した「ふれあい交流センター棟」で構成されています。これらの建物をつなぐように巡らされた雁木や、建物の軒下空間、イベント等が行われるセンター広場、ここに住む人たちの畑作業ができる中庭空間等が計画されています。

3. 村が丸となった取り組み

「高森のいえ」プロジェクトにあたり、村では関係各課が連携し、村づくりや福祉の専門家等と議論を積み重ねてきました。ここに住まう居住者だけでなく、集落内外の方も集い楽しめる、さまざまな「暮らし」が展開されることを期待しています。

■センター広場のイメージ



■高齢者向け住宅棟と中庭のイメージ



いろいろな人が『集い楽しむ暮らし』

ふれあい交流センター棟と高齢者向け住宅棟に囲まれた広場では、集落内外のいろいろな人が集い楽しめるよう、「移動販売車による日用品の買い物」や「地元住民が作った野菜などの朝市」、夏まつりなどのイベントを行って行くことを想定します。

広場に面するふれあい交流センター棟においても「交流の場」として、「餅づくり」や各種の教室等、集まって楽しめる催し、医療と連携した「出張診療」や講演会を開催することで、いろいろな人が『集い楽しむ暮らし』をめざします。

集落内の住民等と『行き交う暮らし』

高森のいえの周りには、昔から住む住民の方々や「高森の郷」や復興住宅で暮らす方々がいます。ここでは建物の軒下空間をつなげ、広場の周りにも「雁木」という屋根のついた渡り廊下が巡っています。

「高森の郷」や周辺の住宅等に住む方々が、散歩や立ち話などでもしながらゆっくりとした時間を過ごすような『行き交う暮らし』をめざします。

隣近所で『助け合い支え合う暮らし』

高齢者向け住宅棟に囲まれた中庭には畑仕事ができる場を設けています。隣近所の住民と畑仕事で汗を流し収穫物については分かち合うこともできます。また、共用スペースでは、お互いに食べ物を持ち寄り、食事を一緒にとるような生活も考えられます。

お互いの暮らしを尊重し合いながらも、隣近所で『助け合い支え合う暮らし』をめざします。

ケアマネージャーによるヒアリング（平成27年実施）

対象者：穏やかな見守りが必要と思われる20人
※横軸75歳以上で、自立～要介護度2まで、単身世帯18人＋夫婦世帯2人



■センター広場のイメージ



■高齢者向け住宅棟と中庭のイメージ



■センター広場でイメージされる活動

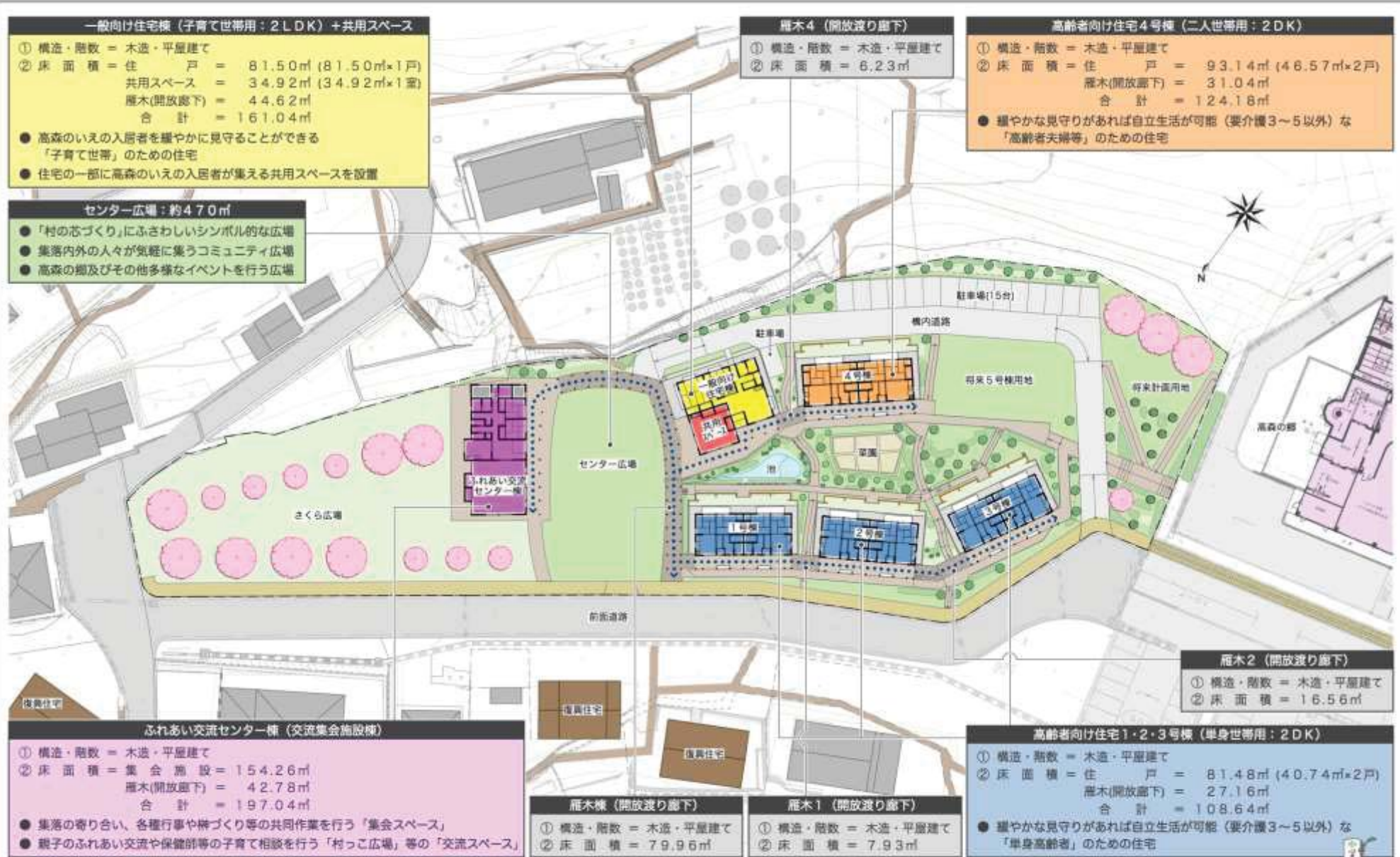


■ふれあい交流センター棟でイメージされる活動



■共用スペース（一般向け住宅棟）でイメージされる活動





単身世帯用

平面図



北(道路側)立面図



表立面図



南(中庭側)立面図



断面図



二人世帯用

平面図



北(中庭側)立面図



表立面図



南(橋内道路側)立面図



断面図



平面図



北（中庭側）立面図



南（橋内道路側）立面図



東（センター広場側）立面図



断面図



平面図



西（センター広場側）立面図



東（さくら広場側）立面図



北（道路側）立面図



断面図



年度	平成24年度 (2012)			平成25年度 (2013)									平成26年度 (2014)																
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
<p>*00 は、活力と魅力あふれる村づくり推進委員会</p> <p>新たな集落づくり</p>	1/2 3 4 5			6 7 8 9 10 11 12 13									14 15 16 17 18 19																
<p>*00 は、高森のいえプロジェクト推進委員会</p> <p>十津川村の福祉</p>	1/2 3 4 5			6 7 8 9 10 11 12 13									14 15 16 17 18 19																
	集落調査・WS等 復興住宅設計			高森集落 復興住宅 設計・建設									高森集落の集落景観デザイン検討																
	<ul style="list-style-type: none"> 「十津川にふさわしい住まいづくり25の手法」作成 高森集落の集落づくりイメージ作成 高森集落住民へ復興住宅建設の説明会開催 			<ul style="list-style-type: none"> 高森集落の現地調査 空間ビジョンと作業集の作成 									<ul style="list-style-type: none"> 高森集落デザイン説明書作成 																
	<ul style="list-style-type: none"> 暮らしの調査実施 (配布数177名/回答数127名) 			<ul style="list-style-type: none"> 村内高齢者の現況データ分析把握 学生による 東区高齢者へのヒアリング実施 									<ul style="list-style-type: none"> 視察 整備方針 住み続けられる住まいモデル/転用可能な施設整備 高森の郷や集落づくりと連携/村の取組がわかる整備 																
	<p>高森のいえプロジェクト</p> <p>●高森のいえプロジェクト開始</p>			<p>施設イメージの検討</p> <p>●施設整備の基本的な考え方と施設機能イメージの方向性決定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・村内に最期まで住み続けられる住まいモデルをつくる ・将来転用可能な施設をつくる ・高森の郷との連携を図る 									<p>設計条件の確定 (モデルプラン検討)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●どのような方にどのような暮らしをして頂くか 建物の機能と規模等について ●高森のいえでの生活イメージや必要1st、管理運営、建物イメージについて ●高森のいえの建物のイメージ 村全体の福祉拠点のあり方 設計者選定の方法等について ●基本テーマ 「みんなが住める高森のいえづくり」 <ul style="list-style-type: none"> - 高齢者にとってもう一つの居場所となる「いえ」 - やりがいをみつけられる「いえ」 - 最期まで看取り看取られる「いえ」 - 子ども、若者、障がい者もが共に楽しく住める「いえ」 - 新たな人の繋がりが生まれる「いえ」 - 村民へ情報発信できる「いえ」 																
	<p>H24.10 十津川大工とのWS</p> 			<p>H26.3 高森集落内の復興住宅</p> 									<p>H26.7 高森のいえプロジェクト推進委員会</p> 																
	<p>H24.11 十津川にふさわしい住まいづくり25の手法</p> <p>115 スパル/フクロコシ住、農村ではお馴染みの山々になってくるものから、高森の集落の歴史を継承し、十津川の新しい風景の一部となっていることから築き上げる。</p>  			<p>H25.12 施設整備のイメージパース</p> 									<p>H26.9 施設整備のイメージ図とモデルプラン</p> 																
	<p>H24.12 高森集落イメージ図</p> 			<p>H25.12 施設整備のイメージ図</p> <p>広場と食堂をつなぐ新しい家道 (廊下)</p> <p>単身者向けグループリビング住宅</p> <p>サービス付高齢者向け住宅</p> <p>アイストップとなる集落の賑わい</p> <p>美しい集落風景へのビスタの確保</p> <p>集落の修復再生</p> 									<p>H26.11 施設整備のイメージ図とモデルプラン</p> 																



年度	平成27年度 (2015)												平成28年度 (2016)																	
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3						
*00 は、活力と魅力あふれる村づくり推進委員会	<div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px; text-align: center;"> 20 21 22 23 24 25 26 </div>																													
新たな集落づくり	高森集落の集落景観デザイン調整																													
	●集落景観デザイン調整会議			●集落景観デザイン調整会議			●集落景観デザイン調整会議						●集落景観デザイン調整会議																	
*00 は、高森のいえプロジェクト推進委員会	関係者 関係者 関係者												関係者																	
十津川村の福祉													●村内高齢者の暮らしかたについてヒアリング ●村外からの移住者との意見交換会開催																	
	基本設計・実施設計												施工者選定						建設											
	管理運営計画の検討																													
	●高森集落の集落デザイン、設計体制、進め方の確認						●小規模多機能型居宅介護について						●村の福祉の今後のあり方と今後の取組について						●設計について管理運営について											
	●設計のための設計条件の確認 ●入居対象者、利用方法、料金設定、運営方法の検討 ●村の福祉施策について検討																		入居者仮公募 本公募 4/1～入居可能											
	 <p>H27.5 関係者打合せ</p>						 <p>H27.8 高齢者へのヒアリング</p>						 <p>H28.8 既存樹木(桜)の移植</p>						 <p>H28.11 上棟見学会</p>						 <p>H29.3 既存歩道お色直し</p>					
	 <p>H28.3 施設配置図</p>						 <p>H27.9 高森集落景観デザイン調整会議</p>						 <p>H28.9 高森集落景観デザイン調整会議</p>						 <p>H29.2 天候との戦い</p>											



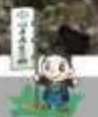
高森のいえ入口部通りより



センター広場前通りより



鳥瞰（高森のいえ表側より）





センター広場



高年齢向け住宅棟中庭



鳥瞰（高森のいえ裏側より）



「高森のいえ」完成見学会

平成29年3月25日



十津川村、心身再生の郷づくりをめざして

◆ 十津川村

株式会社 2009 十津川村





事業主体 / 十津川村

事業協力 / 奈良県

集落景観デザイン調整+高森のいえプロジェクト企画立案協力及び監修+全体配置計画 / 蓑原 敬 (十津川村村づくりアドバイザー・蓑原計画事務所)
金丸宜弘・大田朋子 (環境設計研究所)

高森のいえプロジェクト企画立案協力及び監修 / 高森のいえプロジェクト推進委員会委員長 園田真理子 (明治大学)
高森のいえプロジェクト推進委員会副委員長 三浦 研 (京都大学)
高森のいえプロジェクト推進委員会委員 室崎千重 (奈良女子大学)

高森のいえ 高齢者向け住宅棟及び外構 設計・監理 / 三井所清典・大倉靖彦・武田光史・益尾孝祐 (アルセッド建築研究所)
田中喜一 (エキープ・エスパス)

高森のいえ 一般向け住宅棟・ふれあい交流センター棟及びセンター広場 設計・監理 / 安部良・森藤文華・葛沁芸 (安部良アトリエ一級建築士事務所)

平成23年紀伊半島大水害からの復旧・復興・振興の経緯

奈良県十津川村

年度	H23年度(2011)	H24年度(2012)	H25年度(2013)	H26年度(2014)	H27年度(2015)	H28年度(2016)																								
9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
十津川村全体の主な流れ	<ul style="list-style-type: none"> 台風12号大災害 村内小中学校授業再開 	<ul style="list-style-type: none"> 水害慰霊祭と追悼の集い 復興大会、行方不明者一斉捜索 復興計画策定 十津川中学校開校 木灯籠・十津川村森林組合木材加工流通センター竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 避難指示・避難勧告全て解除 12市町村災害時相互応援協定締結 水害慰霊祭・慰霊碑基盤建立 林道那知倉永井線閉通 十津川高校に工芸コース創設 	<ul style="list-style-type: none"> 行方不明者一斉捜索 山形県上町と災害時協定締結 紀伊半島大水害犠牲者追悼式典 大阪工業大学連携協定締結 奈良女子大学連携協定締結 	<ul style="list-style-type: none"> 行方不明者一斉捜索 水害慰霊祭 窪の滝への林道復旧 国道169号奥那通道路開通 総合戦略策定 	<ul style="list-style-type: none"> 行方不明者一斉捜索 第5次 水害慰霊祭 奈良県とまちづくりに関する包括協定締結 																								
村づくり委員会			1/2 3 4 5	6 7 8 9 10 11 12 13	14 15 16 17 18 19	20 21 22 23 24 25 26																								
凡例	<ul style="list-style-type: none"> 木造仮設住宅設置要望書提出 十津川村仮設住宅建設共同体的に建築業者9者し、共同体が事業者として選定される 木造仮設住宅設計 材料調達・木材加工 木造仮設住宅建設 木造仮設住宅完成入居 (4地区11棟30戸) 																													
被災者の生活再建																														
高年齢福祉 高森proj	<ul style="list-style-type: none"> 【高森のいえ】 高森のいえPDR推進委員会設立 高森集落デザイン説明書作成 高森集落3棟完成入居 高森集落6棟・谷瀬集落4棟完成入居 【高森集落村営住宅】 高森集落1棟完成入居 【復興M住宅】 復興M住宅設計事業者選定 復興M住宅完成入居 																													
谷瀬proj	<ul style="list-style-type: none"> 【ゆっくり散歩道】 【小水力発電水車】 【こやすば】 散歩道整備 こやすば活動 【大森の郷】 大森の郷オープン 大森の郷改修工事 																													
武蔵proj	<ul style="list-style-type: none"> 【大森の郷】 大森の郷改修設計 大森の郷改修工事 大森の郷オープン 大森の郷改修工事 																													
平谷proj	<ul style="list-style-type: none"> 【平谷地区地域交流センター】 平谷地区地域交流センター 【谷瀬の郷】 谷瀬の郷改修設計 谷瀬の郷改修工事 																													
林業	<ul style="list-style-type: none"> 第1回十津川式住宅引書策定委員会 林業立村ソング 林業コース 																													
観光等	<ul style="list-style-type: none"> 大しめ縄づくり 文化祭・供進祭 源泉かけ流し温泉感謝祭 文化祭・供進祭 源泉かけ流し温泉感謝祭 文化祭・供進祭 源泉かけ流し温泉感謝祭 文化祭・供進祭 源泉かけ流し温泉感謝祭 文化祭・供進祭 源泉かけ流し温泉感謝祭 文化祭・供進祭 																													
移住定住施策 他	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンク開設・移住相談ワンストップ窓口設置 二村区に集落支援員1名配置 空き家まげ補助・起業支援補助制度創設 																													

生涯活躍のまち(日本版CCRC)の論点

CCRC : Continuing Care Retirement Community

株式会社三菱総合研究所
プラチナ社会センター
主席研究員 松田智生
E-Mail : tmatsu@mri.co.jp

松田智生（まつだともお） 三菱総合研究所 主席研究員

1966年東京生まれ 慶應義塾大学法学部政治学科卒業
 専門は超高齢社会の地域活性化、アクティブシニア論
 2010年よりCCRCの有望性を提唱。高知大学客員教授

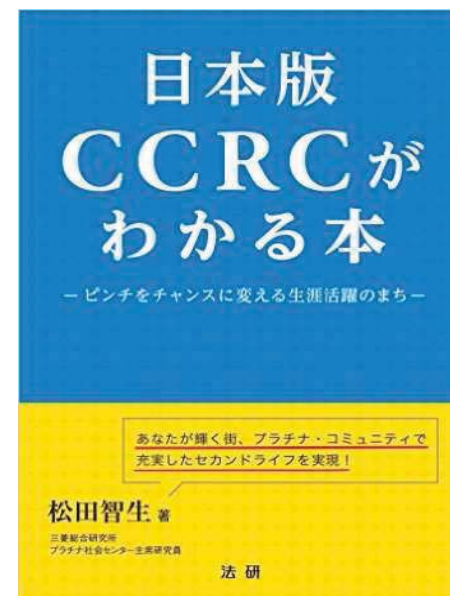
【生涯活躍のまちに関連した講演、アドバイザー、委員等】

山形県長井市、福島県伊達市、群馬県前橋市、
 長野県松本市、新潟県南魚沼市、富山県富山市
 茨城県笠間市、栃木県那須町、千葉県鴨川市、
 千葉県匝瑳市、静岡県南伊豆町、山口県山口市、
 福岡県北九州市、鹿児島県伊仙町、沖縄県石垣市、
 静岡県、高知県、愛媛県、徳島県、長崎県
 学校法人、社会福祉法人、医療法人、民間企業、

【著書】

「日本版CCRCがわかる本」

「3万人調査で読み解く日本の生活者市場」（共著）



生涯活躍のまち構想（日本版CCRC）の論点

- ・全国で約280の自治体が推進意向。地域づくりとして一定評価。
- ・一方で介護者の地方移住や新たなハコモノ作りの誤解や先入観がある。
- ・また移住者だけがハッピーで良いのかという地元住民不在の議論もある。
- ・ゆえに本構想は、**「多世代・全市民参加の“地域づくり”**という認識が必要。
- ・課題は、自治体の構想策定の後、**「事業主体がなかなか現れないこと**。
- ・やる気のある事業主体を後押しするために、規制緩和、補助、減税、そして自立度・介護度が改善された場合の奨励金など、更なる政策支援が必要。
- ・一方で「良い規制」の視点。今後質の低い「なんちゃってCCRC」の粗製乱造を防ぐために、事業のハード、ソフト、財務の客観的評価の認証規格が必要。
- ・CCRCの基本は、カラダの安心、オカネの安心、ココロの安心の3要素であり、地域包括ケア、産業、都市、教育、観光を含めた**「組合せ型政策**が必要。
- ・今後の推進には、供給者、政策者視点でなく、ユーザー視点のライフスタイルつまり**「新たな暮らし方の訴求**が求められる。
- ・さらに、**「シニア×住まい方に加えて、「多世代×働き方」の掛け算**の視点。

※拙著「日本版CCRCがわかる本」に、実現のためのアイデアを詳細に記載

日本版CCRCをめぐる誤解や先入観

日本版CCRCがわかる本：46～54ページ

誤解や先入観	その本質
1. 主語の問題	「東京の介護」の主語よりも、わが街語、私主語が共感
2. ワクワク感の欠如	夢や憧れがなければ前向きな議論にならない
3. 地方移住ありき	自宅、自宅近隣、街なか移住に加えて地方移住
4. 姥捨て山	要介護者の移住ではなくアクティブシニアの住み替え
5. シニア移住で高齢化が進む	雇用創出で若年層の転出抑制、働き世代の転入増加
6. 医療・介護費の負担が大変	良いケアと制度設計で地元の負担は抑制可能
7. 高齢者を呼んでも地域経済にメリットがない	雇用、税金、消費で医療・介護費を上回るメリット
8. 移住者だけがハッピーでよいのか？	地元住民にも施設利用、雇用、生きがいのメリット
9. 地域包括ケアと矛盾する	CCRCが地域の健康支援や介護の拠点になり、地域包括ケアと相乗効果がある

民・公・産・の課題と解決策

<課題>

【市民】姥捨て山の先入観

【公共】高齢者移住への不安

【産業】事業主体の責務大
自律的な事業性不安

<解決策>

【市民】居住者の活力ある生活、
ストーリー性の訴求

【公共】医療・介護費を上回る
経済波及効果の訴求

首長のリーダーシップ

【産業】参入意欲を高める補助
規制緩和、減税

日本版CCRCを実現させる政策アイデア

①居住者への健康インセンティブ制度	日本版CCRCの居住者が自立度を維持し、介護度が改善された場合に、医療費や健康保険料が安くなるインセンティブ
②事業主体へのインセンティブ制度	居住者の自立度や介護度が改善された場合、事業主体への奨励金や法人税減税、共用部建設への補助金のインセンティブ
③シニア向け金融商品開発支援制度	健診受診での金利優遇や、要支援・要介護時に生命保険の一部が支払われる特約など新たな金融商品開発の支援制度
④居住者参加促進制度	居住者の日本版CCRCでの自治参加を促す制度
⑤社会活動ポイント制度	社会活動した時間が将来の自分の介護に使えたり、地域通貨として使えるポイント制度
⑥第二義務教育制度	50歳や60歳になったらもう一度学校に行くことを義務化することで一步踏み出せない層を後押しする制度
⑦情報開示の義務化と認証規格制度	消費者保護の視点から、事業主体の情報開示と、ハード、ソフト、財務面での日本版CCRCの認証規格制度 脱・なんちゃってCCRC
⑧中古住宅流通による住み替え促進	リノベーション支援による中古住宅の資産価値向上、不動産売却や不動産取得税の軽減による不動産流通活性化制度
⑨逆参勤交代制度	現役時代から都市と地方居住を経験させるため、社員の1割を1ヶ月地方勤務させれば企業の法人税を減税する制度
⑩日本版CCRC特区	規制緩和と減税を特区で推進し効果を検証したうえで、横展開させる制度
⑪組み合わせ型政策	産業政策、都市政策、福祉政策などの組み合わせが重要。 日本版DMOと日本版CCRCの連携も有望

日本版CCRCがわかる本：
216～224ページ

日本版CCRCを実現させるビジネスの視点

①ユーザー視点のストーリー性	供給者視点でなく、年賀状に書きたくなるようなユーザー視点のストーリー性
②承認欲求、貢献欲求を充足させよう	「ありがとう」「おかげさまで」と言われることで、シニアの承認欲求、貢献欲求を充足させるソフトづくり
③1%の視点	初期の先駆的ユーザーが満足すれば追随者が市場を広げる
④ターゲット戦略の視点	どんな居住者を呼びたいか、単身、夫婦、趣味嗜好などターゲット像の明確化
⑤「選ばれる理由」の先鋭化	数あるライバルと比べて、ここが選ばれる理由を明確にシンプルに言えること
⑥あえてハードルを上げよ	条件や義務などハードルを上げることが逆にシニアの心をくすぐり訴求力を高める
⑦既存ストック活用の視点	公共施設、廃校、撤退大型商業施設、旅館、ホテル、移転キャンパスなどの利用で初期投資コスト抑制
⑧ファイナンスの視点	地域金融機関の日本版CCRCへの理解促進、ヘルスケアREITやご当地ファンドで資金調達を支援
⑨組み合わせ型のビジネスの視点	ハードとソフト、複数の商品やサービスを組み合わせたビジネスでパートナー戦略が重要
⑩街づくりは人づくり	日本版CCRCを担う人材育成を推進
⑪共有することの重要性	先駆的事例、直面する課題や解決策を産官学で共有
⑫事業主体が一步踏み出すには	創造型市場への理解と事業主体によるインセンティブの要望拡大
⑬事業主体形成の視点	単体モデル、共同出資モデルなど多様な事業主体形成の可能性を準備

日本版CCRCがわかる本：225～238ページ

日本版CCRCは、「多世代・全市民参加による地域づくり」

離島版CCRCを契機に、地元高校生と首都圏シニアのワークショップ
元CAがおもてなし、建築家がデザイン、「働く論」を語る
多世代交流で、「地域づくり」を考える



写真：丸の内プラチナ大学

これなら住みたいと思うワクワク感：6分野30のモデル

賑わいを活かすモデル

- ① テーマパーク連携型CCRC
- ② ショッピングセンター・アウトレット連携型CCRC

スポーツを活かすモデル

- ① プロ野球連携型CCRC
- ② Jリーグ連携型CCRC
- ③ ゴルフ場連携型CCRC
- ④ フィットネスクラブ連携型CCRC

芸術・文化を活かすモデル

- ① 美術館・博物館連携型CCRC
- ② お祭り連携型CCRC
- ③ 酒蔵連携型CCRC
- ④ 老舗旅館・名門ホテル連携型CCRC

街の魅力を活かすモデル

- ① 温泉街連携型CCRC
- ② 商店街連携型CCRC
- ③ 歓楽街連携型CCRC
- ④ 企業城下町連携型CCRC
- ⑤ 病院連携型CCRC
- ⑥ ニュータウン連携型CCRC
- ⑦ 別荘連携型CCRC
- ⑧ 離島連携型CCRC

多世代を活かすモデル

- ① 大学連携型CCRC
- ② 地方名門高校連携型CCRC
- ③ 私立女子中高同窓会型CCRC
- ④ シングルマザー連携型CCRC
- ⑤ 若手起業家・若手アーティスト連携型CCRC
- ⑥ 保育園連携型CCRC

ライフスタイルを活かすモデル

- ① おひとり様型CCRC
- ② 卒婚・ハッピー別居型CCRC
- ③ 転勤族の恩返し型CCRC
- ④ 趣味連携型CCRC
- ⑤ 宝塚連携型CCRC
- ⑥ 回遊型CCRC

自治体広域連携

日本版CCRCがわかる本：108～128ページ

まとめ：ピンチをチャンスに変える生涯活躍のまち：日本版CCRC

1. ハコモノありきでなく、多世代・全市民参加の「地域づくり」

2. わが街主語、自分主語、多世代主語

⇒ワクワク感：年賀状に書きたくなるライフスタイル

3. カラダの安心、オカネの安心、ココロの安心の明確化

4. 合意形成の重要性：現市民、移住者に双方にメリット

工場誘致からアクティブシニア誘致が、若年層の雇用創出

移住者だけでなく地元住民の地域包括ケア相乗効果

5. 組合せ型政策：健康、産業、都市、観光、交通、教育

★ 一歩踏み出す勇氣 = 否定批判しても課題は何も解決しない

アクティビティで 地方創生

雇用を創出し、多世代に貢献する
「日本版CCRC」とは

聞き手・編集部（大隅 元）



まつ だ とも お
松田智生

(三菱総合研究所 プラチナ社会研究センター主席研究員)

1966年、東京都生まれ。慶應義塾大学法学部政治学科卒。2010年より、CCRCの有望性を提唱し、産官学のアドバイザーを数多く務める。15年より高知大学客員教授を兼務。共著に『Phronesis10 シニアが輝く日本の未来』（丸善プラネット）、『3万人調査で読み解く日本の生活者市場』（日本経済新聞出版社）など。新著は『日本版CCRCがわかる本』（法研）。

生を送り、健康寿命を可能なかぎり伸ばすとともに、要介護状態になっても継続的な医療・介護サービスが受けられる点も特徴の一つである。

CCRC発祥の地であるアメリカでは約二〇〇〇カ所のコミュニティがあり、計七〇万人ほどが居住している。市場規模はじつに約三兆円。CCRCで見られるのは、担い手となり生きがいをもって暮らす元気な高齢者（アクティビシニア）の姿である。

現在、わが国でも「日本版CCRC」を根付かせるべく、国や地方で議論が進められている。政府は一昨年、「日本版CCRC構想有識者会議」（座長・増田寛也元総

大都市に住む高齢者が住み替え、地域貢献や生涯学習をしながら健康時から介護時まで安心して暮らせる住宅コミュニティ「日本版CCRC（Continuing Care Retirement Community）」が注目されている。元気なうちに多世代が集うコミュニティに参加して充実した人

務相)を設置。全国で約二三〇の地方自治体が、推進意向を示している。同会議委員の主要メンバーである松田智生氏に、「日本版CCRC」構想の展望と課題を聞いた。

「人生二期作」と「人生三毛作」

——「日本版CCRC」は、アクティブシニアの住み替えだけでなく、地域住民と交流しながら健康的で自立した生活を送り、医療や介護の安心が備わった地域づくりをめざすといわれています。そもそもアクティブシニアとは、どういう人のことを指すのでしょうか。

松田 アクティブシニアとは「WILL(やりたいこと)」と「CAN(できること)」が明らかになっている人たちといえるでしょう。

たとえば仕事一筋の人が、リタイアした途端に無気力状態になってしまうことは多々あります。また、組織で細分化された一部の専門性しかないにもかかわらず、仕事全般をマスターしていると勘違いしている人もいます。つまり「自分は何がしたくて、何ができるのか」をわかっていないシニアは意外に多いのです。大企業の役員や部長だった人でも、いざリタイアしたら自分のWILL

やCANが何一つ発見できないという事態になってしま

う。
そうならないように、「やりたいこと」「できること」を明確に描けるのがアクティブシニアになるということです。

アクティブシニアのもう一つのキーワードは、「きょうよう」「きょういく」です。つまり「今日用」「今日用事がある」と「今日行く」「今日行く場所がある」ことです。たとえば早起きして農園に通い、日は大学で栄養学を学び、地元の特産品の販路拡大を話し合う。夜はホスト・ファミリーの留学生と食事をし、ジャズバーで音楽仲間と談笑。こんな一日も夢ではありません。

——羨ましいほど充実した生活ですが、実際こうした暮らしを行なうアクティブシニアは存在するのでしょうか。

松田 たとえば大手出版社に勤めていた方で、リタイア後、高知市に移住した例があります。漫画『釣りバカ日誌』(小学館)の初代編集担当で、主人公「ハマちゃん」のモデルで大の釣り好き。高知で釣り三昧の日々を楽しみながら、編集者だった経験を活かして農業や観光や移住のアドバイザーとして活躍中です。現役時代の強

みを存分に発揮した「人生二期作」ですね。さらに、最近では高知大学の特任教授となり、新たなキャリアの「人生三毛作」も始めています。

リタイアしたシニアにとって寂しいのが、交わす名刺が無くなることだそうです。その意味では、大学の特任教授の名刺があるのは嬉しいことだと思います。

「いまが人生でいちばん幸せ」

——首都圏勤務だった人が、急に地方に移住するのはハードルが高いようにも思えますが。

松田 この高知移住の方がいうには、「田舎暮らし」はすぐに飽きてしまうそうです。地方の中心市街地なら、病院や学校、お洒落なバーやイタリアンだけでなく、赤ちようちんやスナックも充実しています（笑）。

もう一人の例は、早期退職制度でリタイアして佐世保市（長崎県）に移住した大手ビル会社の役員。この方は長崎支社長を四年半務め、「第二の故郷でもある長崎に恩返しをしたい」と移住を決めました。学生時代に六大学野球で活躍していた腕前を活かし、大学野球部のコーチを務めています。彼のケースも「人生三毛作」モデルですね。

企業戦士時代は、大企業の「鎧」を身に付けているような厳しいイメージでしたが、現在は真っ黒に日焼けした顔でマイルドな印象で、「いまが人生でいちばん幸せ」だそうです。

この方は移住した際、地元の人から「お帰りなさい」といわれたのが何より嬉しかったそうです。たしかに知らない土地より、知人がいて思い入れのある場所のほうがよいでしょう。彼のような「転勤族の恩返し型」も、C R C の理想的なカタチといえます。

——説明を聞いているだけで、元気で明るい高齢者の姿をイメージできます。彼らは普段、何をモチベーションの源泉としているのでしょうか。

松田 アクティブシニアは、貢献欲求と承認欲求が満たされています。誰かに貢献している、誰かに承認されているという実感は、生きるための原動力になります。さらに、自分と違う世代を含めた他者との「深い話し合い」も、モチベーションの大きな要素なのです。地域の未来について住民と真剣に議論するような「青臭い議論」が、心の健康に繋がっていくのでしょうか。

——アクティブシニアは現在、高齢者のおよそ何割が該当しますか。

松田 個人的な感覚ですが、「二・六・二の法則」でいう上位二割の方が「アクティブ層」で、一方、下位二割は、病気や介護の「対処層」。中間の六割を占めるシニアは、何かを始めたいと思っっているけれど、一歩を踏み出せない「潜在アクティブ層」です。

『Voice』の読者にも、老後の生き方や趣味の本を讀んではみたものの「実際、どう始めたらいいかわからない」という方がいるかもしれない。その一歩を踏み出すための仕組みが、CCRCの暮らしにありそうです。日本版CCRCは、この六割の中間層を将来、対処層に向かわせず、アクティブ層に移行させる「対処から予防」の一助になると考えています。

夫婦の「ほどよい距離感」が保たれる

——六割の中間層をアクティブ層に引き上げるために、日本版CCRCにどんな仕組みが求められますか。

松田 必要なのは、一定のインセンティブ（報奨）と少しの強制力、つまり「アメとムチ」でしょう。たとえば、CCRCで五十時間働けば、その時間は将来の自分の介護に使える、あるいはその時間を地域通貨として使えるようなアイデアです。

あるいは「第二義務教育」は、五十歳や六十歳になったら再び学校に通うアイデアです。学校で地域の歴史や課題を学び、体育の時間は転倒防止運動をします。そこで幼馴染みと再会したり、新たな友人ができるでしょう。単身同士で恋が芽生えるかもしれません。給食も提供されれば、独居老人の食事は助かります。こうしたシニアの背中を後押しする制度設計が必要でしょう。

——そういえば、退職後に夫婦で過ごす時間が長くなると、奥さんの家事の負担が増し、夫婦間にストレスが増えることをよく聞きます。CCRCに住めば、食事や洗濯といった家事の負担は軽減されますね。

松田 集って住む「集住」という暮らしは、主婦の家事の軽減だけでなく、男同士でゴルフに行き、女同士でフラダンスをして、食事は気の合う夫婦同士と一緒にというように、「ほどよい距離感」が保たれます。

妻は首都圏に残り、夫が地方に単身移住するというケースもあります。私は「ハッピー別居」と呼びますが、彼らに話を聞くと、「以前より関係が良好になった」という。SNSで密に近況報告を行ない、久しぶりに自宅に帰り、妻のつくる味噌汁のおいしさに気付いたという男性もいましたよ。

年賀状に書きたくなくなるような暮らし方

——現在、地方創生の主要政策として、すでに全国で約二三〇の地方自治体が日本版CCRCの推進意向を示しています。ところがCCRCの案は議論されても、なかなか実現段階に至らないのはなぜでしょうか。

松田 CCRCへの誤解や先人観がまだ多いことです。これは主語の問題です。たとえば「首都圏の介護が大変だから地方のCCRCに移住」といえば、地方は「姥捨て山か」と面白くないし、シニアも積極的な住み替えの動機にはならないでしょう。しかし、主語を「私が輝くためにセカンドライフはどうあるべきか」「わが街が輝くためにアクティブシニアとどう連携するか」というように、私主語、わが街主語にすれば、前向きな議論になります。つまりCCRCは、私たち自身の「これから」の物語なのです。それには「ワクワク感」を示すことです。

リタイア後、シニアが寂しいのは年賀状に書くことが無くなることだそうです。そして男性は老後の年賀状というとなぜか「そば打ち」に走る傾向があるのですが、そば打ちだけでは非常にもったいない。CCRCの近隣

の大学で好きな幕末の歴史を学び、学生のキャリアアドバイザーをして、地元の特産品の販路開拓に汗を流す。そんな年賀状に書きたくなくなるような暮らし方を示すことではないでしょうか。日本版CCRCは地方にハコモノをつくることではないのです。

——「ワクワク感」を感じるCCRCというのは、具体的にどんなイメージでしょうか？

松田 たとえば好きな美術館や博物館の近くにCCRCをつくる「美術館・芸術連携型」や、好きなプロ野球チームのファン同士が住む「プロ野球連携型」。宝塚ファンが集うモデルやテーマパークの近くで家族三世代が楽しめるモデルもあるでしょう。

また、「企業城下町連携型」は、豊田をはじめ日立や釜石、長崎などの企業城下町でのモデルです。今後、団塊世代以降のリタイアにより、企業城下町の衰退が懸念されます。そこで地元に着着をもつ企業OB・OGの移住を募り、企業城下町の施設、人材、情報をフル活用して、新たな街づくりに挑んでもらうのです。

一方、「シングルマザー連携型」は、CCRCで彼女たちに向けた雇用をつくり、さらに居住者の家賃の一部が彼女たちの子供の奨学金になるアイデアです。最近

上梓した『日本版CCRCがわかる本』（法研）では、「こんな日本版CCRCなら住んでみたい！」という六分野三〇のワクワクするCCRCモデルを示しています。——ちなみに、CCRCに適した場所や条件はありませんか。

松田 CCRCの特長は、あらゆる立地で成立するという点にあります。いままでの話の流れでは地方限定で論じられがちですが、都市部や首都圏から近い郊外でも機能する仕組みです。地方移住ありきではないのです。

——移住者のライフスタイルに合わせた多種多様なCCRCが生まれれば、家族にとっても選択の幅が広がりますね。

松田 たとえば地方で暮らすシニア夫婦が、息子夫婦の住む首都圏に移り住めば、孫と一緒に過ごせる時間が増えます。また、積雪地域の雪かきの苦勞もないですし、戸建てと比べてCCRCのほうが掃除や食事など家事負担が減ります。

もちろんCCRCは要介護状態になる前に、元気なうちに入居することが前提です。とはいえ、加齢とともに身体の衰えは避けられません。

CCRCで必須なのは、「カラダの安心」「オカネの安

心」「ココロの安心」の三つです。具体的には、健康支援や予防医療の提供、介護状態になっても継続的なケアを受けられること。米国のCCRCは原則、介護になっても家賃が変わりません。それがオカネの安心です。しかし現在の日本の高齢者住宅は、介護度が上がると費用がかさみます。ココロの安心は、そこで友人ができ、生きがいが見つかることです。

いま、私が危惧するのは、劣悪な「なんちゃって・CCRC」の粗製乱造です。アメリカでCCRCの認証規格制度があるように、日本でもISO（国際標準化機構）のようにCCRCの認証規格は必須でしょう。こうした認証や格付けが普及すれば、消費者保護になるとともに、事業主体が投資家や金融機関から資金調達することにも貢献します。規制緩和だけでなく、良い意味での規制や認証制度も、CCRCの健全な市場創出のために必要だと思います。

——各自治体が構想を練っても、なかなか事業主体が現れないという課題もありますか。

松田 それがいま直面する最大の課題でしょう。CCRCの事業主体は、民間企業や医療法人、社会福祉法人が中心になりますが、有望と思いつつも、まったく新た

なビジネスであるがゆえに、一歩踏み出せないのです。彼らの事業参入意欲を高めるために、規制緩和や、補助や減税などの政策、制度設計が必須です。たとえば、共用部の建設費の補助や容積率への非算入、あるいは居住者の介護度が改善された場合には、奨励金や減税があるような健康インセンティブです。

また、事業者主体の単独型でなく、地元の病院に大手企業が出資してリスクを軽減する共同方式も考えるべきでしょう。

民・公・産・学の「四方二両得」のシステム

——CCRCの実現に向けて、国や自治体がより能動的に取り組むための方策はありますか？

松田 ユーザー視点です。つまり、実際に輝くアクテ
イブシニアをロールモデルとして紹介することです。先
ほど挙げた理想的なリタイア例のように、シニアの「ヒ
ーロー」や「ヒロイン」がテレビやネットで注目を集め
れば、日本におよそ六六〇万人いる団塊世代のシニア
が、新たな住まい方や暮らし方を考えて、市場を広げて
いくでしょう。

——おっしゃるのように、「自分の知識や経験を誰かに

伝えたい」「誰かの役に立ちたい」と願うシニアは少な
くないと思います。

松田 アメリカのCCRCでは、投資銀行やエネルギー
関連企業で働いていた人が教壇に立ち、大学教授のよ
うに国際金融やエネルギー問題を教えています。日本で
も、積極的に経験やスキルを若い世代に教えるシニアが
増えれば、間違いなく社会にプラスでしょう。それはな
にも成功者だけでなく、バブルやリーマン・ショックで
失敗した「しくじり先生」でも参考になるはずです。

先日、移住やCCRCに関心をもつシニアや現役世代
を連れて徳之島（鹿児島県）に赴き、地元の高校生たち
とキャリア勉強会をしました。たとえば元CA（客室乗
務員）ならホスピタリティの極意、建築家はデザインの
重要性というように、各々の「働く論」を話すのです。
また、ある方は自分の会社の破綻という稀有な実体験を
リアルに語っていて、真剣に耳を傾ける学生の姿がとて
も印象的でした。

感想を聞くと、自身のキャリアや人生経験を説明する
ことの難しさを感じながらも、自分の話に目を輝かせる
島の子供たちと接して、彼らの将来に何か役立つことが
できるのでないか、と感じていたようです。



徳之島(鹿児島県)の高校生に向けて行なわれたキャリア教育(写真提供:丸の内プラチナ大学)

——シニアが地方の担い手になることで、承認欲求や貢献欲求が満たされるといふ好モデルですね。

最後に、日本版CCRCは将来、地方創生に何をもたらすでしょうか。

松田 シニアの新たなライフスタイルと多世代が輝く健康な街づくりです。めざすべき社会とは、高齢者のためだけの社会ではなく、多世代のための成熟した社会です。そして移住者のためだけではなく、いまの市民のためでもあります。若者が地元から出て行く、あるいは地元に戻らない理由は、雇用がないからです。CCRCは、新たな雇用を創出し、多世代に貢献するものです。

健康寿命が延びれば、医療費や介護費も抑制可能です。産業面では、健康に関連した新産業が創出され、そこに大学の生涯学習や研究機能が加わることで、民・公・産・学の「四方一両得」のシステムが完成します。

その意味で、CCRCは地方創生の切り札になりえます。ただし、政策が事業として成立するためには今後一、二年が正念場になるでしょう。私たちが将来住みたくなるようなモデルは何かという「ユーザー視点」で議論を進めていくことが、魅力ある日本版CCRCを創出するはずで