

## 1. 経緯

2017.2 ワシントンD Cにおいて第1回のキックオフ・ミーティングを開催

2017.4 ワシントンD Cにおいて国政研佐々木所長がベン・カーソンHUD長官を表敬し、早い夏の時期の覚書署名の方向を確認



**HUD** (米国住宅都市開発省)、**Ginnie Mae** (米国政府抵当金庫)、**MLIT** (国土交通省)、**UR** (独立行政法人都市再生機構)による**4者協力覚書の締結** (2017年6月30日)  
(Memorandum of Cooperation (MOC))

## 2. 覚書の形式・内容

### (1) 研究の対象

- ①エージング・イン・プレイス (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こと) や高齢者のためのコミュニティ開発に取り組む上での住宅政策や都市計画におけるイノベーション
- ②日米両国における高齢者を取り込む形の住宅都市開発に関する戦略
- ③エージング・イン・プレイスの成功に向けた効果的な公的部門、民間部門及び非営利組織の連携方策

### (2) 会議開催の形態・研究実施機関

- ①年に一度以上の頻度で日本又は米国において開催
- ②本件研究を監督・実施するために、国土交通省は国土交通政策研究所を主要研究機関として指定

### (参考) ベン・カーソン住宅都市開発省長官

Ben Carson,  
Secretary of Housing and Urban Development

生年月日 1951年9月18日(65歳)

出生地 ミシガン州デトロイト



1977年 - 2013年

ジョン・ホプキンス病院等において、特に小児の脳神経外科医として顕著な功績

2015年 大統領選に共和党より出馬するが予備選で撤退

2017年3月2日 住宅都市開発長官就任

### 3. 共同研究の意義

#### ■ 日本側の背景

<高齢化の進行予測>

○ボリューム・ゾーン

団塊の世代（1947-49生）

○高齢化率（65歳以上）： 27.3%（2016.10）

⇒30.0%（2025予測）⇒32.8%（2035予測）

<財政事情・高齢者向けサービスのニーズ>

- ・厳しい財政事情により社会保障関係費が逼迫
- ・比較的健康な高齢者は、財政に頼らず、地域自立的な生活が必要
- ・住宅市街地での高齢者向きの民間事業者等によるサービスが求められている



#### ■ 米国側の背景

<高齢化の進行予測>

○ボリューム・ゾーン

ベビーブーマー（1949-64生）

○高齢化率（65歳以上）： 14.9%（2015予測）

⇒ 19.0%（2025予測）⇒21.4%（2035予測）

<財政事情・高齢者支援サービスのニーズ>

- ・低所得者以外の介護保険が存在せず、民間企業、非営利団体等が自由に様々な高齢者支援サービスを実施
- ・昨今、一層の財政縮減の中で、民間企業、非営利団体等による住宅地で生活しながら受けられるサービスのニーズが高まっている



#### ■ 両国の研究目的の合致点



- ・日本側は、米国の民間企業、非営利企業等による行政の予算に頼らず、柔軟にサービスを提供している仕組みなど、日本にとって新しいビジネスモデルの可能性を示唆するものについて、情報収集⇒政策面でのイノベーションやURにおけるビジネスモデルの実践につなげていく
- ・米国側は、高齢化先進国であり多様な民間企業が関与している日本の事例を参考にしつつ、民間部門との提携により予算効率が高く持続可能なエージング・イン・プレイス政策を提言することを目的としている
- ・上記の点で日米の研究目的の意図が一致し、共同研究の開始に至ったもの

# ■ 日本側事例研究の視点

財政支出（補助金）は最小限、多様な協力者、公共空間・施設の活用、（必要に応じた）規制緩和

## 【事例1】 地域コミュニティを維持する移動販売車

### ○背景・目的：買い物困難問題深刻化への対応

#### ・移動販売を必要とする者



##### 【身体的に移動が困難な人】

- ・介護が必要な人

##### 【健常だが移動手段がない人】

- ・自家用車がない人／自分で運転できない人
- ・公共交通（バス、鉄道等）にアクセシブルでない人
- ・小売店までアクセシブルでない人
- ・家族の助けがない人（単身高齢者）

#### ・移動販売が必要とされる地域

地域の例	特徴
山間部・沿岸部の農村・漁村	バス・鉄道路線がない・本数少ない 近隣に小売店が少ない 住戸・集落が点在 
郊外の高経年団地	中層集合住宅にエレベーターがない 階段・山坂が多い 団地内の商店が閉店 
東日本大震災の復興地域	多くの個人商店・小売店が戻らない 高齢者のみ世帯が多い バス・鉄道路線がない・運行本数少ない

### ○事業の概要

#### 現状

個人宅 道路（有料）



- 事業者の抱える問題
  - ・安全な駐車場所の不足
  - ・点在する顧客への訪問

#### 社会実験：公有資産の活用

- 消費者にとっての利点
  - ・安全、アクセス
  - ・便利、身近
- 事業者にとっての利点
  - ・駐車場所の確保
  - ・集客の効率化

住宅団地内  
・駐車場・集会所

公園

公民館

etc.



#### 現状

サービス供給者

コンビニエンス・ストア  
スーパーマーケット  
農協・生協、個人事業者

協力

- ・宅配
- ・高齢者の見守り
- ・食生活・健康相談

#### 社会実験：地域連携

地域のパートナー

町会・自治会、NPO  
自治体

### ○期待される効果

消費者（住民）にとって

買い物利便性向上

生活の安全・安心確保

事業者にとって

事業性の改善（コスト削減・収益拡大）  
ビジネス機会の拡大

事業の持続性の担保

地域にとって

地域による見守りの実現・コミュニティ形成  
波及効果として地域での雇用創出

## 【事例 2】

### 地域コミュニティと鉄道会社との連携

#### ○背景・目的

- ・高度成長期に鉄道事業者により沿線開発された郊外住宅地では、住民の高齢化や住宅・インフラの老朽化によって魅力が低下
- ・事業者は、沿線価値の維持を図るために、高齢者支援や多世代居住の取組を展開

#### ○東急田園都市線沿線の取組

- ・近年、沿線での生活サービスに加え、高齢者のための支援や、多世代の居住・循環を促す事業を拡大
  - 高齢者支援：サ高住、有料老人ホーム、宅配・配食・生活支援等
  - 多世代居住：住み替え支援、住宅の管理売買等に関する無料相談、多様な分譲・賃貸住宅供給

#### ○「次世代郊外まちづくり」

- ・官民連携で包括的に地域の再生を図る取組
- 住宅地内の歩いて暮らせる圏内に多様な都市機能を再構築する「コミュニティリビング」を実現



WISE Living Lab(さんかくBASE)  
 住民の自発的なコミュニティ活動の拠点、情報発信の場

#### ○効果

- 取組の継続により各主体にとってメリット
- ・鉄道事業者：沿線人口の流出抑制・新事業の展開可能性
  - ・住民・行政：多様なサービスによる居住環境向上・活躍の場

## 【事例 3】

### 地域コミュニティと大学との連携

#### ○背景・目的

- ・高齢化が進む郊外住宅団地において、地域と連携し課題を解決する取組を各大学が推進

#### ○事業の概要

- (1) 団地での学生による高齢者支援（館ヶ丘団地）
  - ・地域のコミュニティカフェで、大学生がボランティアで給仕（カフェ利用者は1日あたり50～60人程度）

- ・団地内で自転車タクシーの運転を手伝い、高齢者の移動支援。夏季休暇等を利用し見守り活動。



- (2) 大学が高齢者住宅を設置（桜美林ガーデンヒルズ）
  - ・桜美林大学の子会社が、サービス付高齢者住宅と学生向け住宅を一体的に整備（高齢者住宅は60戸、月額約75,000～160,000円）



- ・食堂など、学生と高齢者の交流施設を設置
- ・大学生が高齢者の家事を援助

#### ○効果

- ・世代間のコミュニケーションの機会が増加し、多世代が日常生活で交流できる地域コミュニティを形成。大学側にとっても貴重な教育機会

## ○背景

- ・大都市郊外の住宅地では、高齢化率が高く人口減少が進み、空き家、空き施設が急増するなどの課題。高齢者にとって、生活の利便性低下
- ・地域との関係が弱く、社会から孤立した人の増加

## ○事業の概要・効果

### 1) 住民サービスの主体

- ・住みよい「まち」を目指し、建設会社の社長をリーダーに、福祉施設や行政とも連携してNPO法人を立ち上げ（2003年）
- ・地域団体、NPO、大学や医療・介護施設が参加した「ほっとけないネットワーク」を形成し、「空き」を活かした活動を実施
- ・健康づくり・子育てのイベントや地域の見守り事業などの様々な取組により、支援の必要な人をサポートを実施

### 2) 空き店舗を利用したコミュニティレストラン

- ・空き店舗を改修し、コミュニティレストランを整備。食事の提供、近隣への配食のほか、夜は居酒屋として営業
- ・レストランの担い手は主婦や高齢者など団地の住民



コミュニティレストラン

地元の主婦、高齢者などが働くキッチン

## ○地域（団地）の概要

泉北ニュータウン（大阪府堺市、和泉市）

- ・高齢化率 31.8%(2015年)
- ・人口増加（減少）率 約22%(1990→2015年)
- ・空き家率（公的賃貸住宅） 17.9%(2016年)

### 3) 空き住戸、空き家を改修して活用

- ・府営住宅（集合住宅）の住戸を改修し、一時的な見守りも可能な居室を整備。介護疲れの軽減や、ショートステイの代用に利用可能
- ・戸建ての空き家を改修し、高齢者などが2世帯で滞在できる住宅を整備



府営住宅を改修した居室

### 4) 事業の効果

- ・住民にとっては、食のサポートを受けることができるほか、地域で集まり、地域社会のつながりをつくる場所が得られている
- ・レストランでの雇用も生まれている。
- ・また、子育て広場や高齢者の見守りによって、安心できる支援が得られる



(写真提供：九州大学 柴田建助教)

医療・介護・子育て  
施設の誘致



各世代のニーズに配慮した  
住宅やサービス導入



高齢者も子育て世代も  
安心できるコミュニティ



⇒ **2025年度までにURの150団地を医療福祉拠点化**（住生活基本計画（H28.3 閣議決定））

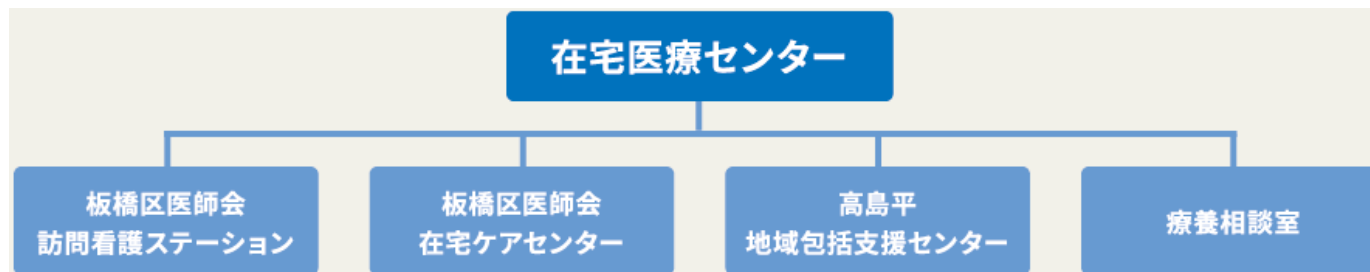
## 【事例1】既存住棟施設を活用した医療介護機能の充実（高島平団地）

### ○取組の概要

「多様な世代が生き生きと暮らし続けられるまち」の実現に向けて、板橋区、板橋区医師会、UR都市機構の3者で協定を締結  
高島平団地：1971年度管理開始、8,287戸

UR団地内の賃貸施設に板橋区医師会の運営による在宅医療センターを誘致（2016年5月開設）

医療・介護のワンストップサービスを提供



## 【事例2】行政・大学と連携した長寿社会のまちづくり【柏豊四季台】

### ○取組の概要

「高齢社会の安心で豊かな暮らし方・まちのあり方」を議論し、実践することを目的に、柏市、東京大学（IOG）、UR都市機構の3者で研究会を発足

### ○特徴

団地再生事業で生まれた敷地に、サービス付き高齢者向け住宅と在宅医療・看護・介護サービス施設、子育て支援施設を併設した複合的拠点や地域医療連携センターを誘致

⇒いつまでも在宅で安心して生活できる環境づくりを支援

### ○「生きがい就労」の効果

保育・子育て支援・福祉サービス等の事業で、高齢者が地域で活躍できる場を設けており、市内で延べ200名以上の高齢者が就労。「生活に張りができた。」「たくさんの人と関わってうれしい。」などの声が上がっている



ココファン柏豊四季台  
(サービス付き高齢者向け住宅)



くるみこども園



柏地域医療連携センター



柏こひつじ園  
(特別養護老人ホーム)



保育支援  
(幼児読み聞かせ)  
(写真提供: 柏市豊四季台高齢社会総合研究会)

## 【事例3】コンビニエンスストアとの連携による生活支援サービス等の提供

### ○取組の概要

団地内に設置するコンビニエンスストアを通じて、入居者の利便性の維持・向上や団地の付加価値向上を実現

#### 【通常のコンビニに上乗せされる機能】

- ・コミュニティ活性化に関すること
- ・防災・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
- ・利便性の向上、団地の活性化に関すること



あなたと、コンビニ、

FamilyMart

LAWSON



### ○これまでの経緯

2017年4月 試行店舗を出店  
(セブン-イレブン J S美住一番街店)

### ○試行店舗における取組の特徴

- ・商品の配達と生活支援サービスの提供
- ・入居者の従業員採用（高齢者世帯、子育て世帯等）
- ・入居者の声を生かした品揃え・売り場づくり
- ・コミュニティ形成活動の支援（情報掲示板）



コンビニエンスストア4社と連携協定を締結  
(2016年7月～ (ミニストップのみ2017年4月～) )

# 【事例4】コミュニティ拠点を活用した暮らしのサポートサービスの提供

## ○取組の概要

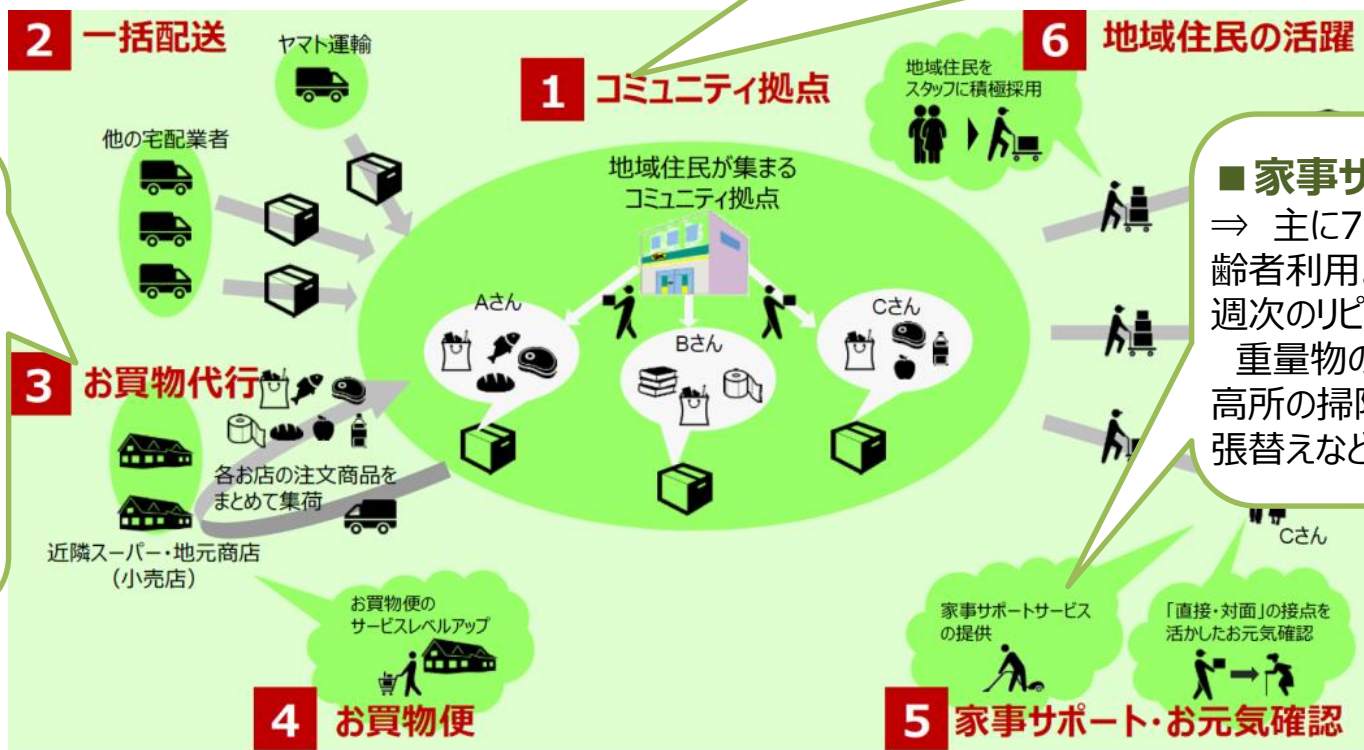
- 多摩ニュータウンのUR団地内（永山・貝取）の賃貸施設に**生活支援サービス機能を付加した物流拠点（ネコサポステーション）**を誘致
- 物流にとどまらない生活支援サービス（買物サポート、家事サポート等）を提供することで、高齢者が急増する都市郊外部の課題に対応し、様々な世帯が住みやすい安心・快適な環境を提供
- 拠点におけるイベント開催等により、コミュニティの形成を図り、地域の活性化に寄与

## ○これまでの経緯

- 2015年7月 国土交通省が「多摩ニュータウン 諏訪・永山・貝取・豊ヶ丘エリア」（ヤマト運輸）を「地域を支える持続可能な物流ネットワークの構築に関するモデル事業」に選定
- 2016年4月 ヤマト運輸がネコサポステーションの運営を開始

### ■コミュニティ拠点の運営、地域交流イベントの開催

⇒ 開始1年で、近隣住民を中心に約800名/月が来店、約400名/月がイベントに参加。近隣住民の出歩きやつながりのきっかけになっている



### ■買物サポート

⇒ 60～80歳代の女性で、団地の上層階に住む住民からの電話注文が中心。リピート利用が多く、重いモノの持ち運びや日用品の買物に困りごとのある住民から好評

### ■家事サポート

⇒ 主に70歳代以上の高齢者利用。季節の利用と週次のリピート利用が存在。重量物の移動、片付けや高所の掃除、網戸・障子の張替えなどが多い