

高齢社会における多世代交流・共生のまちづくり

～横浜市戸塚区を対象に日本版 CCRC の実現に向けたビジネスモデルの構築～

都市空間生成研究室

1541031 岡室 菜摘

日本版 CCRC	高齢社会	まちづくり
多世代交流	共生	既成市街地

1. 研究の目的と背景

高齢社会を迎えるにあたり、米国で流行した高齢者住宅の CCRC をモデルに、政府は日本版 CCRC 構想を打ち立てた。政府が積極的に整備を促進する一方で、日本版 CCRC の導入はうまくいっていないのが現状である。そこでどのような条件のもと、どのような計画で整備すべきであるのかを実際の成市街地を対象地として思案する。

横浜市戸塚区を対象に日本版 CCRC をハードとソフトの両面から検討し、まちづくりの視点から事業展開と空間計画を思案することで、日本版 CCRC の導入に関する課題解決の一助となることや、高齢社会における高齢者の住まいや暮らしに関する多様な選択肢の提示を目的とする。

2. 米国 CCRC と日本版 CCRC の概要と事例からみる現状の整理

日本で CCRC が定着していない理由として以下の3つがあげられる。

- ① 米国と日本の保険制度の違い
- ② 米国と日本の住宅流通に関する違い
- ③ 政府の提唱する日本版 CCRC と日本の高齢者が望む高齢者住まいにおける立地の不一致

これより、日本版 CCRC の導入について、住み慣れた街（既成市街地）で既存の住宅や空き家等を活用したサテライト型 CCRC の検討をする。

3. 既成市街地での日本版 CCRC の事業検討

3-1. 前提条件

本研究では仮定として、既成市街地内の住宅コミュニティである自治会とアライアンスを結んだまちづくり会社が、地区内の不動産取引に関わる交渉権を委譲することで、CCRC 事業を展開することとして以下の事業提案および、空間設計を検討する。

3-2. 対象地について

本研究では、神奈川県横浜市戸塚区戸塚町の柏尾川沿い中心に住宅街を形成する戸建て住宅が立ち並ぶ地域を対象地域とする。

住宅地でありながらも、商店やスーパーなどの小売業、食料品や飲料、化粧品などの製造業、医療・福祉、建設業、農業といった多様な企業や大学、施設等、多様な要素から成り立っていることが地域特性としてあげられる。

地域課題は以下の3点である。

- ① 住民の高齢化
- ② 建物の老朽化や空き家・空き地問題
- ③ 「産・公・民の三すくみ」

3-3. ビジネスモデルの概要

本研究で思案するビジネスモデルのステークホルダーは左図に示す事業の主体であるまちづくり会社、それから横断的な関係を構築する行政、メーカー、明治学院大学サテライト型 CCRC、医療・介護施設がある。

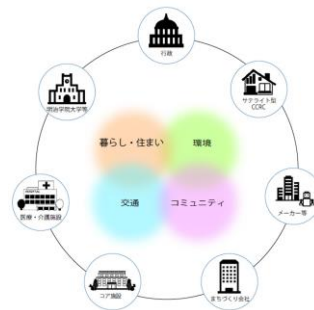


図 1. ステークホルダー

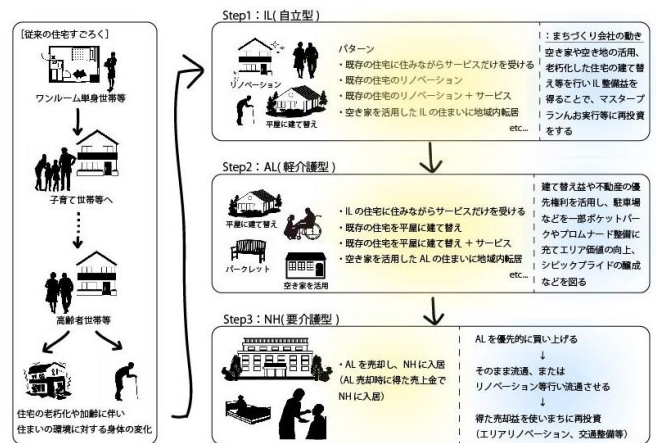


図 2. 住み替えのスキーム

4. 空間設計の提案

4-1 SCにおける店舗配置の原則



図 3. マスタープラン。

交通整備として、水路を引き込んだ歩車分離の道路整備やファーンニッシュゾーンの整備により、まちに自然の憩いと人の賑わいのある空間を作り出し、子供から高齢者まで多世代が過ごしやすい環境を整備する。

4-2. 重点地区の提案

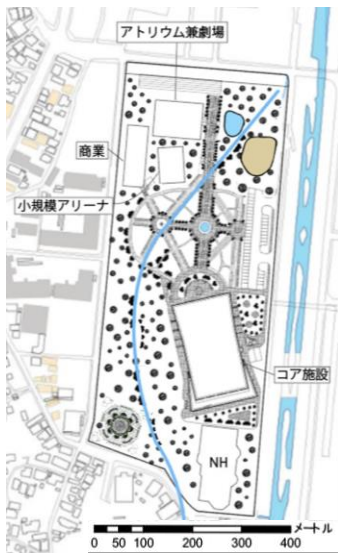


図 4. コア施設の配置図

全体が地域住民の憩いの場となるよう配置した。

また、サテライト型 CCRC も本計画の特徴である。IL の自立型住居、AL の支援型住居、NH の看護型住居がある。IL と AL に関しては、既存の住宅や空き家等の活用した整備を進める。

5. フィージビリティ

事業収支

初期コスト：○地方創生交付金(政府) ○都市再生整備計画事業(神奈川県) ○地域まちづくり支援制度(横浜市) ○とつかハートプラン(戸塚区) これらの制度を活用する	
$(\text{自治会費/月} + \text{入居後CS費/月}) \times \text{世帯数(一戸建て)}$ $(10,000\text{円} + 100,000\text{円}) \times 1150\text{世帯}$	①固定収入/月 1億2650万円
$\text{CCRC販売価格/戸} \times \text{年間販売戸数} + \text{入会金・施設利用金}$ $\text{平均} 5,000\text{万円} \times 20\text{戸} + 200\text{万円}$	②開発事業益/年 10億200万円
$\text{ライセンス費} + (\text{①} \times 12\text{か月})$ $5,000\text{万円} + (1\text{億}2,650\text{万円} \times 12\text{か月})$	粗利益/年 25億7,000万円
$\text{経費} + \text{CS費}$ $2\text{億}3,000\text{万円} + 4\text{億}2,000\text{万円}$	
$(\text{土地買取価格/戸} + \text{工事費}(100\text{m}^2)/\text{戸}) \times \text{年間戸数}$ $(\text{平均} 2000\text{万円} + 2450\text{万円}) \times 20\text{戸}$	
$\text{維持・管理費} + \text{ハブ施設の運営費} + \text{公共事業整備費}$ $1,000\text{万円} + 1,000\text{万円} + 2\text{億円}$	支出/年 1,760百万円
$\text{粗利益/年} - \text{支出/年}$ $2,570\text{百万円} - 1,760\text{百万円}$	純利益/年 810百万円

図 5. 事業収支

6. 結論

本研究で思案した日本版 CCRC の導入に関する課題に対し、既成市街地内の住宅コミュニティである自治会とアライアンスを結んだまちづくり会社が、地区内の不動産取引に関わる交渉権を委譲することで、CCRC 事業を展開するという仮定をつくることで、高齢者の多様なニーズに対応できるサテライト型 CCRC の整備や、多世代交流の多様な形が見込まれるコア施設など、導入に関する課題と既成市街地の課題の解決につながるモデルの構築ができた。そして、既成市街地での日本版 CCRC 整備の有用性を明らかにすることができたのではないかと考える。また、サテライト型 CCRC として、従前の既存住宅や空き家の活用をすることにより、高齢者住まいの可能性は広がり、地域の環境は良くなっていくという地域住民のシビックプライドの醸成にもつながるといえる。

しかし、上記の仮定を実現することが現在の日本では難しく、現時点での最大の課題であると考えられる。しかし、この仮定があれば日本の高齢社会にも希望が見えるのではないだろうか。