

サステナブル・プラチナ・コミュニティ (日本版 CCRC) 政策提言

健康で元気で輝き続けるコミュニティ実現のために今こそオール・ジャパンの政策を

2015 年1月

サステナブル・プラチナ・コミュニティ政策研究会
三菱総合研究所 日米不動産協力機構

はじめに | 提言にあたって

研究会座長 日米不動産協力機構 代表理事 日本大学 教授 中川雅之

日米不動産協力機構（以下 JARECO）は、不動産流通市場活性化の要因やそれを支えるシステムを研究することにより、わが国の不動産市場の活性化、一人一人の国民が豊かで充実した人生を送るために必要な住まいの提供のあり方を探求している。超高齢化社会を迎える今、持続可能な社会を実現するために必要となるシステム、制度的なインフラ構築を検討する際に、行政、民間が必要となる政策を集中的に議論して、実際に社会に還元し、実践可能な政策スキームとモデル的なプロジェクトを提示していきたいと考えたのが、サステナブル・プラチナ・コミュニティ政策研究会（以下本研究会）発足の理由である。

本研究会では、役所の縦割りによる政策展開ではなく、総合的・横断的に、行政と民間が協働・連携して行える実践的な取組をお届けすることを意識して議論を重ねてきた。本研究会の目指すべきポイントは、高齢者の QOL（Quality of Life）向上、高齢者の老後の生活が予測可能なシナリオの提供でもある。今後、関係省庁、地方公共団体、民間事業者、大学関係等多くの方々のご理解とご協力をいただきながら、国内各地での日本版 CCRC の普及に向けて連携・実践していけることができれば幸甚である。

研究会副座長 三菱総合研究所 執行役員・プラチナ社会研究センター長 鎌形太郎

プラチナ社会研究会では、超高齢社会の課題解決のために、シニアの第二の人生での積極的な社会参加や、それらを通じた健康寿命の延伸による医療介護費の削減など提唱してきた。また、シニアの暮らしの場として、介護中心の既存の高齢者住宅等ではなく、米国の CCRC を参考に、健常時から終末期まで安心して生きがいを持って住み続けられる日本版 CCRC 「プラチナコミュニティ」を実現すべきであると提唱してきた。

日本版 CCRC を国内で実現するためには、政策的な支援やモデル事業等による普及啓発などのプロセスが必要であると考え、JARECO との協働により本研究会を設置し、改めて日本版 CCRC としての理念や要件（＝ビジョン）を整理するとともに、国内に広めていくための施策や関連主体への期待（＝プロセス）を整理した。これを推進するために関連する施策を管轄する府省の方々にもオブザーバーとして参画いただき、府省の壁なく意見をいただき政策提言として取りまとめることができたことを深く感謝したい。

今後は、本提言で掲げた日本版 CCRC の理念の具現化を目指したモデル事業等（＝プロジェクト）により、実現に向けて障害や課題を吸い上げて規制緩和など具体的な政策に落としこむ等の仮説検証型の PDCA サイクルを産官学が連携して回すべきである。「ビジョン プロセス プロジェクト」の循環により広く日本版 CCRC が普及することを期待したい。



図 1 日本版 CCRC 実現に向けた PDCA

目次

第1章 ミニストーリー 「2020年のライフスタイル」	1
第2章 なぜ今日本版 CCRC なのか？ 日本発の超高齢社会モデル	4
2.1 節 日本版 CCRC とは何か？	5
2.1.1 日本版 CCRC の定義	5
2.1.2 従来の高齢者住宅との比較.....	6
2.2 節 日本版 CCRC の必要性和効果	7
2.2.1 日本が直面する社会課題の解決.....	7
2.2.2 日本版 CCRC がもたらす多面的なメリット	7
2.3 節 日本版 CCRC の基本機能	8
2.4 節 日本版 CCRC の類型化と国内の先進事例	10
2.4.1 日本版 CCRC の類型化.....	10
2.4.2 国内にみる日本版 CCRC 的要素を持つ先進事例	10
2.5 節 全国で動き出した日本版 CCRC	15
第3章 日本版 CCRC 推進に求められる視点	16
3.1 節 組み合わせ型政策	17
3.2 節 仮説検証型のダイナミックな制度設計	18
第4章 日本版 CCRC 実現に向けた制度設計 産学官がシナジーを発揮する政策	19
4.1 節 基本方針.....	20
4.1.1 健康・コミュニティの機能を促進するために	20
4.1.2 日本版 CCRC を支えるために.....	20
4.1.3 日本版 CCRC 実現を加速化するために.....	21
4.2 節 具体的な施策提案	22
4.2.1 健康・コミュニティの機能を促進するために	23
4.2.2 日本版 CCRC を支えるために.....	25
4.2.3 日本版 CCRC 実現を加速化するために.....	27
第5章 日本版 CCRC の担い手への期待	29
5.1 節 事業者への期待.....	30
5.2 節 地方公共団体への期待	31
5.3 節 国内外のファイナンスへの期待.....	33
5.4 節 大学への期待	34

第1章 ミニストーリー

「2020年のライフスタイル」

健康・つながり・いきがい・安心が充足された「ある一日」

少子高齢化が世界のどこよりも速く進む日本。人口減少で地域は疲弊し、少子化で大学は定員割れで苦しんでいるかと思いきや…。

このコミュニティでは、キャンパスの中からシニアと若い世代の笑い声が聞こえてくる。近づいてみると、キャンパスにはシニアが住んでいる。シニア学生と現役学生の企画したイベントに、近隣の保育園児が集まり紙飛行機を飛ばしている。紙飛行機の作り方を教えているのは、このキャンパスで暮らすアクティブなシニアで製造業の技術者だったそう。

ここではシニアも大学に通う。あるシニア女性は大学の生涯学習プログラムで、栄養学を身につけ、園児や学生向けの昼食づくりに忙しい。

このコミュニティでは、身体が弱っても他に移ることなく同じ敷地で健康状況に応じたケアが受けられるので、健康な時から終末期まで誰もが安心して暮らしている。そして支えられるのではなく、コミュニティの担い手になることが基本理念である。居住者の健康寿命を可能な限り伸ばすために、食事、運動、予防医療、健康ビッグデータの解析、生涯学習、しごとが緻密に組み込まれている。介護以外の分野で大きな雇用が生まれており、健康データを解析するデータ・アナリストは、学生が憧れる花形職業の一つだ。この大学の卒業生の多くは、街を出ることなくこのコミュニティで就職先をみつけている。新たなコミュニティが新たな雇用を創出しているのだ。

以前は「長生きリスク」と言われ、長生きが問題であるかのように言われた時代もあったが。今は「健康インセンティブ」の時代だ。ここでは居住者の健診の数値が改善されれば、健康保険料の減額や金利が上がる預金等のインセンティブが人気だ。

多世代が集い、学び、働き、住まう。居住者の健康寿命が延伸され、地域の担い手となり、街が生き活きと輝いている。ここは米国の CCRC¹の受け売りではない。高齢者だけでなく多世代が輝き、一つの施設だけでなく街まるごと健康時から終末期時まで継続的にケアが担保され、安心して暮らし続ける。それが日本版 CCRC である。

かつて黄金の国・ジパングとして世界が憧れた日本は、超高齢社会を克服して再び世界が注目するプラチナの国・日本と変わったのだ。

¹ Continuing Care Retirement Community :健康時から介護時まで継続的ケアを提供する高齢者コミュニティ。全米で約2千カ所に、約60万人の居住者、約3兆円の市場規模。



夫婦

6:00 起床
 7:00 コミュニティ内の農園で就労
 (就労時間は将来の介護時間に利用可)
 8:00 朝食
 9:00 大学で栄養学を学ぶ
 11:00 近隣の子供たちに理科教室
 12:00 昼食
 13:00 コミュニティの昼食メニュー検討
 15:00 近隣の子供達への読み聞かせ
 17:00 大学生のキャリア・アドバイザー
 19:00 地元の農作物の海外輸出を検討
 21:00 就寝

単身者

6:00 起床
 7:00 室内プールで水泳
 8:00 朝食
 9:00 大学で郷土史授業に参加
 11:00 コミュニティでの健康診断
 12:00 昼食
 13:00 大学生と地域交流イベント企画
 15:00 コミュニティの子育て支援
 17:00 コミュニティの自治運営委員会
 19:00 ホストファミリーの留学生と夕食
 21:00 就寝



第2章 なぜ今日本版 CCRC なのか？ | 日本発の超高齢社会モデル

2.1節 日本版 CCRC とは何か？

2.1.1 日本版 CCRC の定義

従来の高齢者住宅は、健康状態が悪化したり介護が必要になってから移り住むものであり、地域社会との接点は薄く、居住者は支えられる存在であった。

我々が目指す日本版 CCRC は、高齢者が安心して健康で元気に暮らし続けることができ、多世代のための「担い手となる」ことを基本とする仕組みが整った新たな住まい・コミュニティである。

日本版 CCRC では、事業者によって居住・コミュニティ空間が提供され、居住者は見守り・生活支援やコミュニティ形成の支援を得ることができる。また、行政や大学など地域との連携により、生涯学習や社会参加、他世代交流の機会があり、介護・医療機関との連携により、健康づくりや介護・医療のサービスを得ることができる。

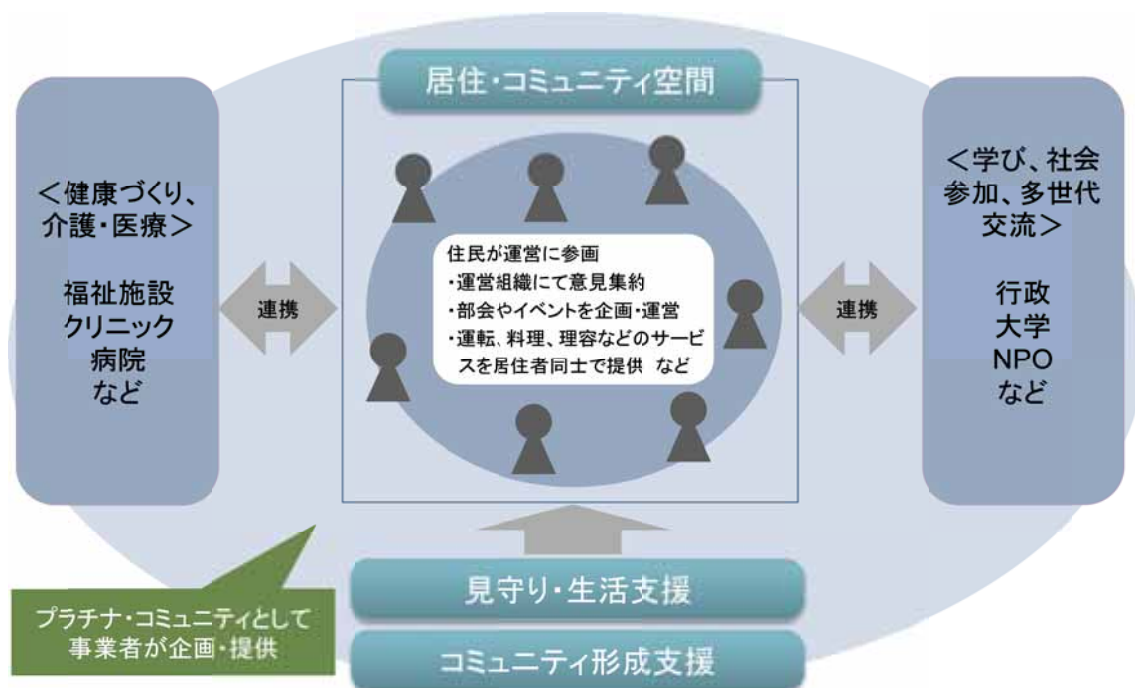


図 2 日本版 CCRC の定義

2.1.2 従来の高齢者住宅との比較

日本版 CCRC は従来の高齢者住宅とは全く異なる住まい・コミュニティである。

居住者は健康な状態で入居し、安心して暮らし、健康を維持、増進することのできる様々な支援を受けることができる。居住者によるコミュニティや自治組織が形成され、居住者はサービスを受けるだけの人ではなく、運営への参加などコミュニティの担い手になる。

また、日本版 CCRC は高齢者だけの閉ざされた場所ではなく、コミュニティは地域に開かれており、多世代が集い、共創する仕組みが構築されている。

事業面からみると、公的保険に依存しない収益に重点が置かれており、ストックの活用も重視されている。雇用面でも、公的保険外サービスである介護予防、認知症予防、健康維持・増進、社会参加、多世代共創など多面的な雇用を創出する効果が期待できる。

表 1 日本版 CCRC と従来の高齢者住宅との比較

	従来型の高齢者住宅	日本版 CCRC
入居時の健康状態	具合が悪くなってから	健康なうちに
入居動機	不安だから	楽しみたいから、役立ちたいから
事業収益視点	公的保険に依存	公的保険に依存しない
地域接点	地域との接点無し	地域に開かれたコミュニティ
世代視点	高齢者だけのコミュニティ	多世代共創型コミュニティ
建物	新規に建築	可能な限りストックを活用
居住者の位置づけ	支えられる人	担い手、共助する人
居住者の自治組織	無し	有り
関連雇用	公的保険サービス中心	公的保険外サービス中心

2.2節 日本版 CCRC の必要性和効果

2.2.1 日本が直面する社会課題の解決

超高齢社会、人口減少、雇用不安、日本は今課題の先進国である。しかしピンチにこそチャンスがある。高齢化、人口減少、雇用不安を逆手にとり、アクティブな高齢者の健康を保ち生きがいをもたらす、住み替えや地方への移住を進め、新たな産業と雇用を創出することで日本が課題先進国から課題解決先進国となることができる。

日本版 CCRC は高齢者が健康で輝き続ける新たなコミュニティである。米国では CCRC は約 2 千カ所、約 60 万人が居住、約 3 兆円の大きな市場になっているが、日本で CCRC を導入・普及させるためには、日本の国民性、地域性、制度に併せた日本型モデルに仕立てていくことが重要であり、それが本提言で示す日本版 CCRC である。

日本版 CCRC の実現は、日本が抱える多様な課題の解決に寄与するものであり、日本が課題解決先進国となるために日本版 CCRC は重要な役割を果たす。

2.2.2 日本版 CCRC がもたらす多面的なメリット

日本版 CCRC は、居住者、地域、企業それぞれに三方一両得のメリットをもたらす。居住者は安心して健康で担い手として自立した生きがいのある生活を送ることができ、地域には雇用創出、税収増、医療費・介護費の抑制のメリットがある。そして企業には、住宅だけでなく、健康維持、介護予防、生涯学習、食の提供等の多様なビジネスチャンスが生まれる。

日本版 CCRC のメリットは経済、健康・医療・介護、社会活動、街づくり、環境エネルギーと多面的である。例えば、経済面では地域に雇用を創出し、消費拡大による税収増加につながる。健康・医療・介護面では、居住者の健康寿命延伸に寄与し、介護予防や健康増進プログラムにより将来の医療費や介護費を抑制することができる。社会活動面では、居住者の社会参加の促進、多世代による共生社会の実現、また近隣住民との交流・連携により地域全体にも好影響を与える。街づくり面では、既存の公共施設、廃校、団地、大型商業店舗などのストックを活用することで初期投資コストが抑制され、効率的な街づくりが可能となる。また、街の中心部への住み替えを促進することでコンパクトシティ化にも寄与する。さらに環境エネルギー面では、コミュニティでの集住が進むことで、エネルギー効率が上がり、省エネルギー化が進む。このように多面的なメリットをもたらす日本版 CCRC は、地域課題を解決するエンジンといえる。

表 2 日本版 CCRC のもたらす多面的なメリット

分野	日本版 CCRC によるメリット
経済面	雇用創出、消費の拡大、税収の増加
健康面	健康寿命延伸、将来の医療・介護費抑制
社会活動面	社会参加向上、多世代共生
街づくり面	ストック活用の街づくり、コンパクトシティの促進
エネルギー面	省エネルギー化によるエネルギーコスト低減

2.3節 日本版 CCRC の基本機能

日本版 CCRC は以下に示す 5 つを基本機能とする。さらに、日本版 CCRC のコンセプトに基づき、各種主体と連携してこれらの機能を総合的に企画・コーディネートするとともに、居住者一人一人の状況や志向を踏まえ、これらの機能が個々の居住者に適切に提供されるよう統合的な推進をする「全体マネジメント機能」を有する。

(1) 居住機能

日本版 CCRC は、居住者が健康時に入居し、自立した快適な生活を送ることのできる居住空間を基本とし、事業者による見守りや要介護状態になった時にもできる限り在宅で暮らし続けることが可能となるよう、安心、安全を担保する設備が備わっている。

(2) 健康・医療・介護機能

居住者は、介護予防、認知症予防、健康維持・増進のための支援を受けることができる。また、介護や医療が必要になった場合には、在宅を基本とした支援を受けることができる。事業者は、自治体、介護・医療機関等と連携し、居住者ケアのための仕組みを構築する。

(3) コミュニティ機能

日本版 CCRC では、居住者を中心としたコミュニティが形成される。居住者は委員会、自治会、評議会等の組織に参加し、運営に積極的に関与する。また、地域との連携により、街づくりにも積極的に関与する。事業者はこれらのコミュニティ形成を企画、支援する。

また、日本版 CCRC には、居住者が共同で利用できる会議室や図書室、地域住民も利用することができるコミュニティ食堂などの空間が備わり、コミュニティ形成を促進する。

(4) 社会参加機能

居住者には、しごと、ボランティア、生涯学習、子育て支援、学生・留学生のホスト・ファミリー等、多様な社会参加の機会が設けられている。事業者は、自治体、地域の NPO、近隣の大学などと連携し、それらの機会を創出する。

(5) 多世代共創機能

日本版 CCRC では高齢者だけでなく多世代が集い、共に支え合う仕組みが構築されている。事業者は地域の特性を踏まえ、高齢者と学生が共に学ぶ、学生がコミュニティでボランティア活動を行うことを条件に安価な家賃で住まう、高齢者が近隣地域の子育てを担うなど、多世代が参加し、支援し合う機会を設ける。

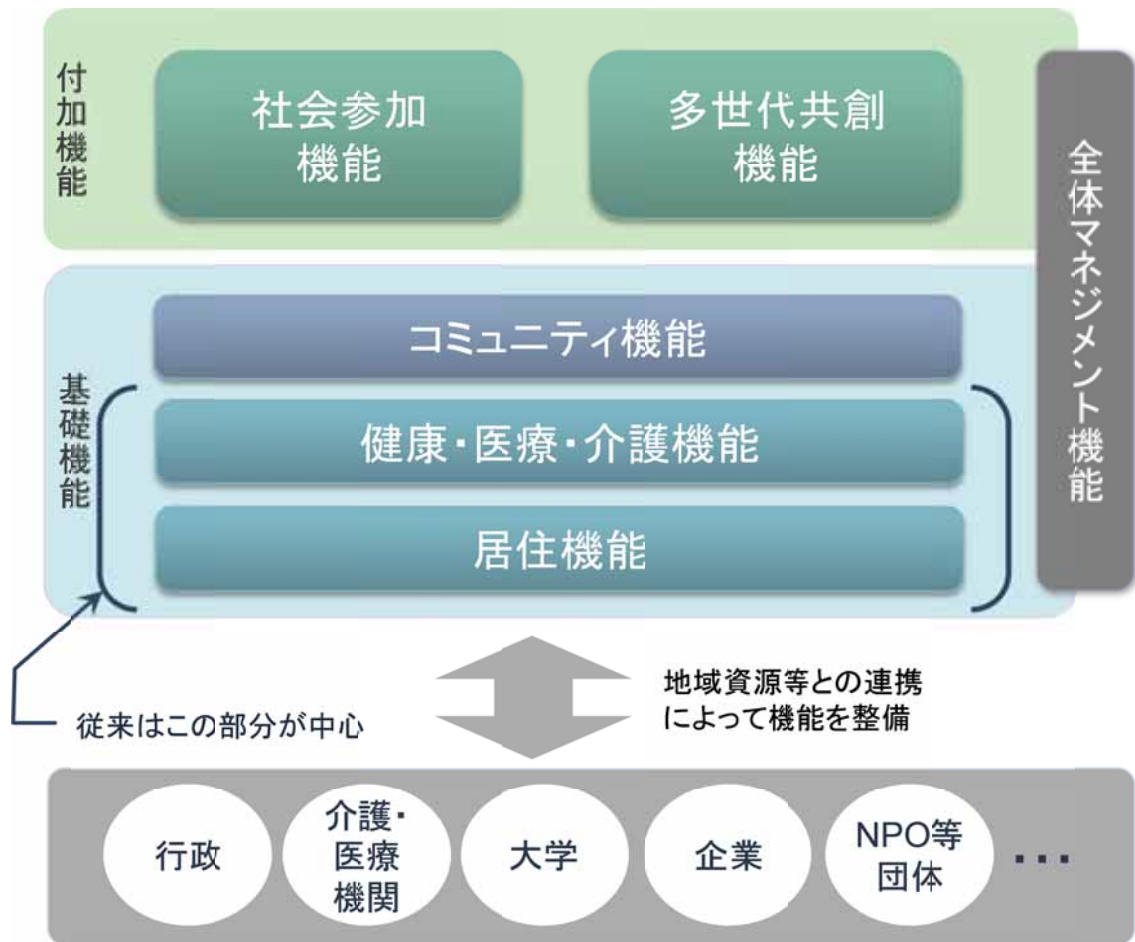


図 3 日本版 CCRC の機能

2.4節 日本版 CCRC の類型化と国内の先進事例

2.4.1 日本版 CCRC の類型化

日本版 CCRC を類型化すると、居住者の転居パターンと整備パターンの軸で整理できる。転居のパターンは、自宅の近くに転居する「近隣転居型」、郊外部や中山間部から街の中心地に転居する「コンパクトシティ型」、大都市圏から地方都市に転居する「地方移住型」、自宅に住み続ける「継続居住型」に分けられる。一方、整備のパターンは、新規に建築する「新設型」と既存の施設を活用する「ストック活用型」に分けられる。ストック活用により価格面でも多様なニーズに対応することが可能である。

表 3 日本版 CCRC の類型化

		整備のパターン	
		新設型	ストック活用型
転居のパターン	近隣転居型 (自宅近くへの転居)	シェア金沢 1 ゆいま～る中沢	ゆいま～る多摩平の森 1 ゆいま～る高島平 (団地活用) スマートコミュニティ稲毛 (大規模商業施設など活用)
	コンパクトシティ型 (郊外部から中心市街地への転居)	高松丸亀町商店街 岐阜シティタワー43 1	-
	地方移住型 (大都市圏から地方への転居)	ゆいま～る那須	-
	継続居住型		柏豊四季台団地 (ゆいま～る高島平) Continuing Care at Home (CCAH) 2

1：多世代交流型

2：Continuing Care at Home（在宅で継続的介護が受けられる米国のモデル）

2.4.2 国内にみる日本版 CCRC 的要素を持つ先進事例

日本版 CCRC 的要素を持つ先進事例と言える国内事例 4 事例を示す。これら 4 事例の中で最も古いものでも 2007 年（岐阜シティ・タワー43）に開設されており、ここ数年の間に日本版 CCRC 的要素の先進事例となる住宅・コミュニティが国内各地で形成されつつある。

(1) 事例 1：シェア金沢（近隣転居型×新設型）

ポイント

- ・約 1,000 坪の敷地、「高齢者施設」「大学生住宅」「児童入所施設」が共存する「多世代コミュニティ」
- ・居住者が共同で店舗を運営し、自分たちが必要なものを仕入れ、販売を担当する居住者が「担い手」になる視点
- ・学生はボランティア活動を入居条件として家賃を低価格にするようなコミュニティの参加を促す「仕掛けづくり」

所在地	石川県金沢市若松町(香林坊から車で約 12 分)
事業主体	社会福祉法人佛子園
規模	総面積:約 11,000 坪
費用例 (1 人の場合)	家賃:85,000 円 / 月 (42 m ²) 共益費:20,000 円 / 月、状況把握、生活相談費:15,000 円 / 月

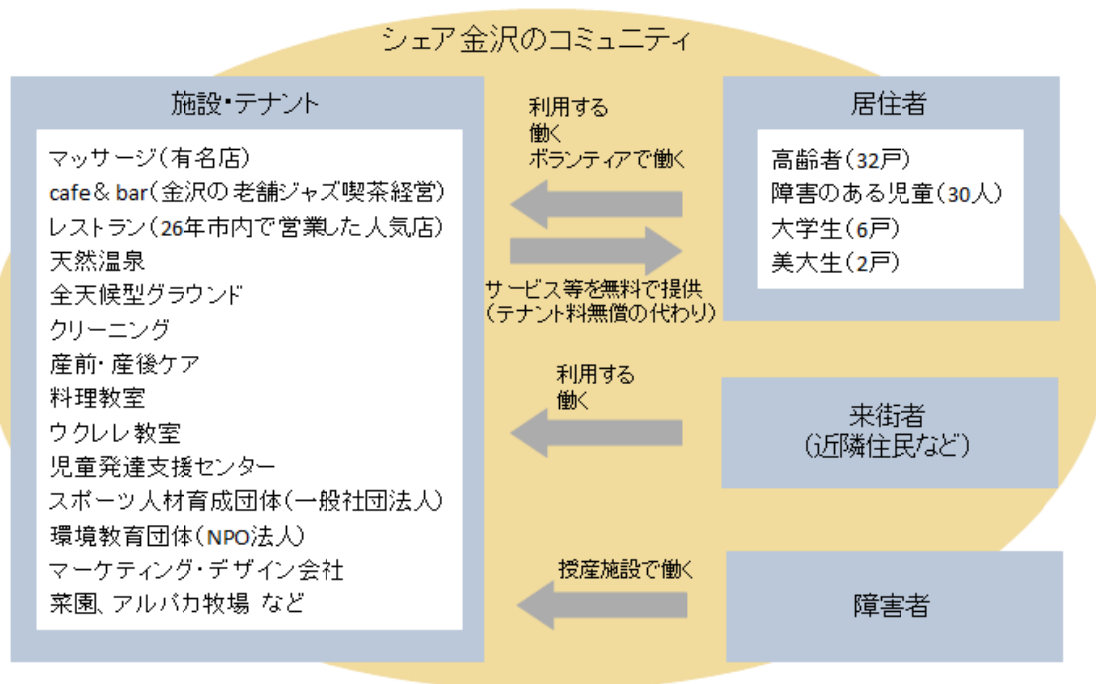


サービス付き高齢者向け住宅



児童入所施設「3つの建物・4つのユニット」

写真、パースの出所：シェア金沢 web サイト



図：資料、ヒアリングをもとに MRI 作成

(2) 事例 2：スマートコミュニティ稲毛（近隣転居型×ストック活用型）

ポイント

- ・「元気なうちに移り住む」アクティブシニアタウンの視点
- ・500世帯を超える規模の「集住による調達コストの低減」
- ・撤退した大規模商業施設や健保グラウンドの活用など「ストック活用」
- ・多様なプログラムによる居住者のアクティブシニアライフの提供

所在地	千葉県千葉市(JR 稲毛駅からバスで約 18 分)
事業主体	(株)スマートコミュニティ
規模・施設概要	分譲マンション(スマートヴィレッジ稲毛 A~E 棟):計 771 戸 クラブハウス:総面積約 30,000 m ² (ダイニング、フィットネス、アトリエ、図書コーナー他) グラウンド:総面積約 70,000 m ² (野球場 2 面、サッカー場 1 面、テニスコート 4 面他)
費用例 (1 人の場合)	スマートコミュニティ稲毛の施設利用費 入居時:初期費用(入会金等)190 万円 入居後:コミュニティサービス費 42,858 円/月 朝・夕食費 41,905 円/月



スマートヴィレッジ稲毛



フィットネス(ヨガのレッスンなども受けることができる)



音楽スタジオ(バンド練習やライブ会場として使用)



ラウンジでの憩いのひと時



テニスコート(4面あるため大勢で楽しむことも可能)

写真、パースの出所：(株)スマートコミュニティ

(3) 事例 3 : 岐阜シティタワー43 (コンパクトシティ型 × 新設型)

ポイント

- ・ 県住宅供給公社からの委託により、社会福祉法人がサービス付き高齢者向け住宅の住民に、見守り・相談対応等のサービスを提供
- ・ 駅前立地による利便性が魅力となり、郊外部、中山間地より高齢者が転居
- ・ 3階フロアに「住宅」「介護・医療」「賑わい・交流」要素のある「街」を形成

所在地	岐阜県岐阜市 (JR 岐阜駅から歩行者用デッキで直結。約 200m)
事業主体	サービス付き高齢者向け住宅: 岐阜県住宅供給公社
規模	3階 (医療福祉ゾーン): 約 1,000 坪
費用例 (1人の場合)	家賃: 111,000 円 / 月 (49 m ²)

< 岐阜シティタワー43 の概要 >

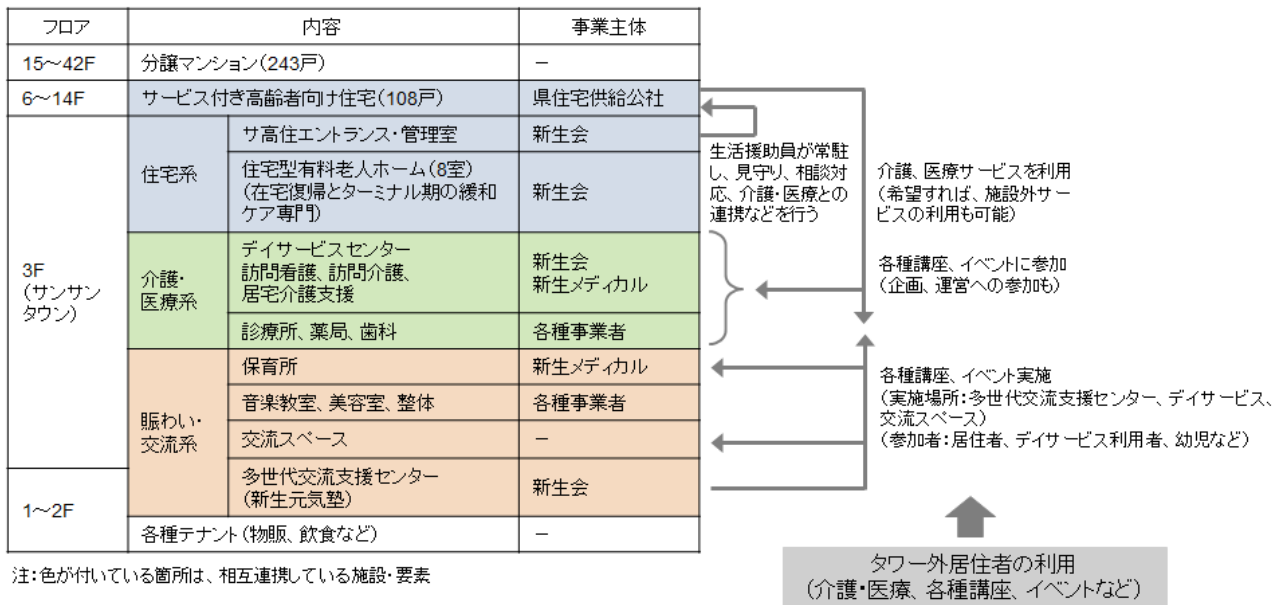


図: 資料、ヒアリングをもとに MRI 作成



写真の出所: 新生会サンビレッジ岐阜

(4) 事例 4：ゆいま～る那須（地方移住型×新設型）

ポイント

- ・居住者の多くは、首都圏からの移住者という「移住モデル」
- ・建設前から入居者が施設計画や運営に参加する「居住前参加」の視点
- ・居住者が現役時代の職業を活かして昼食時のそば打ちやヘアカットなど、ハウス運営に参加する「担い手」視点

所在地	栃木県那須郡那須町 (JR 東北新幹線「新白河駅」から車で約 15 分)
事業主体	(株)コミュニティネット
規模	敷地面積:9,978 m ² 、延床面積:3,528 m ² サービス付き高齢者向け住宅 A～E 棟 計 70 戸
費用例 (1 人の場合)	家賃一括前払い:1,600 万円代(46 m ²) 共益費:8,000 円 / 月 サポート費:30,850 円 / 月



東京建築賞等を受賞した地元材を活用した木造建築



図書室兼コミュニティスペース



ワーカーズ・コレクティブ「ま～る」

居住者と地域の方々が出資し、手仕事品の販売やお菓子づくり、昼食の手打ちそば提供などを行っている



ゆいま～る食堂

地域開放型食堂。オープンキッチンで自然に会話が生まれるスタイル

写真の出所：ゆいま～る那須 web サイト

2.5節 全国で動き出した日本版 CCRC

2010年10月に三菱総合研究所のプラチナ社会研究会総会でCCRCの紹介を行った後、CCRCへの関心は産官学で高まり、2014年7月には本研究会が創設された。これが追い風となり、全国各地で日本版CCRCと関連したコミュニティづくりの動きが始まっている。また、地方移住型の日本版CCRCに関しては、2014年12月に発表された「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の中で、地方移住の推進策の一つに「日本版CCRC」として位置づけられている。

下図をみると、進捗状況や熟度は様々であるが、全国各地で日本版CCRC形成に向けた検討が進んでいる様子が分かる。居住者の転居パターンでみると、自宅の近くに転居する「近隣転居型」、郊外部や中山間部から街の中心地に転居する「コンパクトシティ型」、大都市圏から地方都市に転居する「地方移住型」、自宅に住み続ける「継続居住型」がある。検討の主体は市町村も民間企業もあり、大学の敷地活用や教育プログラムを活用した大学連携型や近隣の病院連携型、老朽化した団地を活かした団地連携型等の検討が進んでいる。



図 4 日本版 CCRC に関連した日本全国での胎動

第3章 日本版 CCRC 推進に求められる視点

3.1節 組み合わせ型政策

日本版 CCRC は、新産業・雇用創出を目指す産業政策であり、生涯現役・QOL (Quality of Life) 向上を実現する社会政策であり、健康寿命延伸による社会保障費抑制を目指す健康・医療・介護政策であり、安全・安心、低炭素社会を実現する街づくり政策でもある。それ故に単独府省が所管する政策で収まりきるものではなく、組み合わせ型の政策支援が必要となる。

内閣府の共生社会政策、国土交通省の都市・住宅・不動産投資政策、厚生労働省の健康・介護・雇用政策、経済産業省の産業・対日投資政策、総務省の地域活性化・ICT 政策、環境省の省エネ・環境政策、文部科学省の生涯学習・高等教育政策など、日本版 CCRC に関連する中央府省の政策は多数あり、かつ密接に関連している。推進のためには、政策の立案及び具体的な運用のそれぞれの段階において、個別の省庁による単独の庁縦割りでの対応でなく、協力・連携できる省庁横断のマネジメント体制を構築することが重要である。

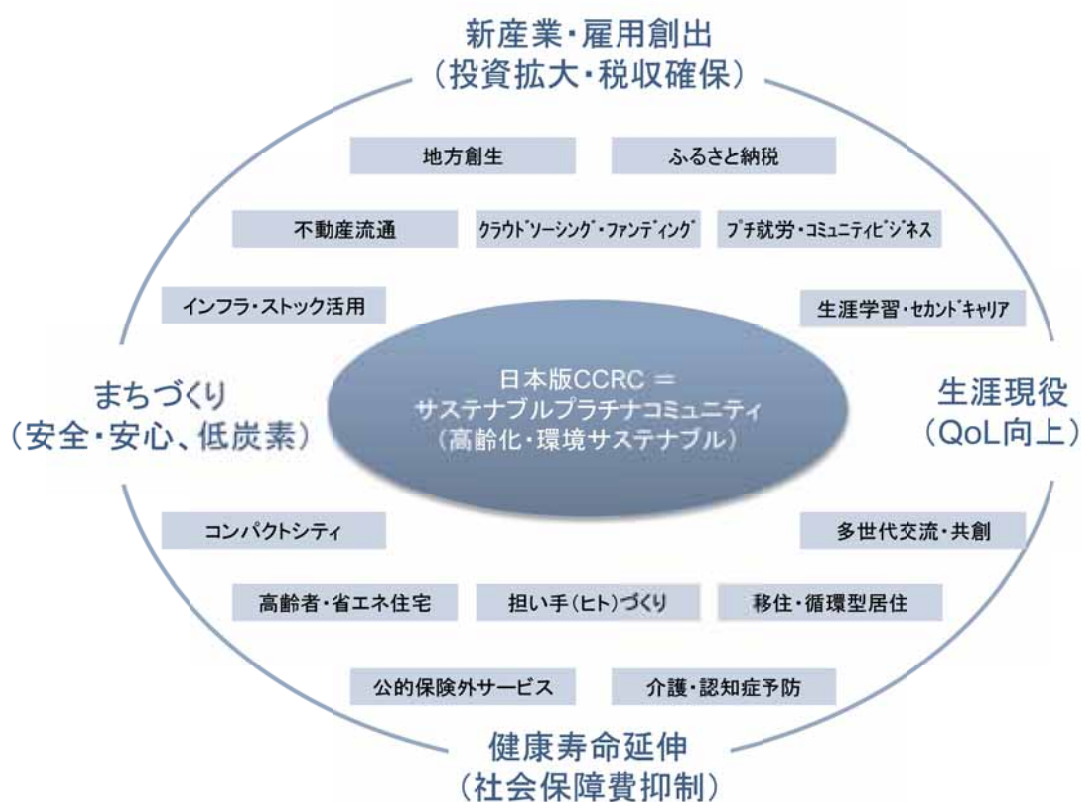


図 5 日本版 CCRC は組み合わせ型の政策

3.2節 仮説検証型のダイナミックな制度設計

第2章で述べたように、日本版 CCRC の必要性や効果は、産学官多くのステークホルダーが同意するところであるが、一方でその機能は複数のレイヤー（階層）から構成されており、立地環境等（例えば当該地域で利用可能なハード・ソフトストック）により様々な実現形態が考えられる。そのため、日本版 CCRC の定義や持つべき機能を示すことはできても、それを全国各地で実現するための政策（施策・制度）を現時点で完全に設計することは不可能である。上述したように複数の政策が日本版 CCRC に直接的・間接的に係るが故に、ある別の政策目的を実現するための施策が実現には阻害要因となったり、逆に実現に向けた施策が当初予期しない弊害を別の領域で生じるといった「政策のコンフリクト」が起きる可能性がある。

このような政策のコンフリクトを最小限に抑えるためには、日本版 CCRC 実現に向けた政策（施策・制度）を本格導入する前に、対象となる地域（事業者・自治体）を限定して試行し、日本版 CCRC 実現のプロセスで直面する課題や解決方策の検討に係るプロセスを分析し、そこで得られた知見を本格導入時の制度設計に活かす「仮説検証」型のアプローチが鍵となる。日本版 CCRC が持つ経済面、健康・医療・介護面、街づくり面等、多岐にわたる効果（アウトカム）を多面的な評価指標で検証しながら、継続的に制度の見直しを行う PDCA（Plan Do Check Action）サイクルを回しながら制度設計を進めることが重要である。

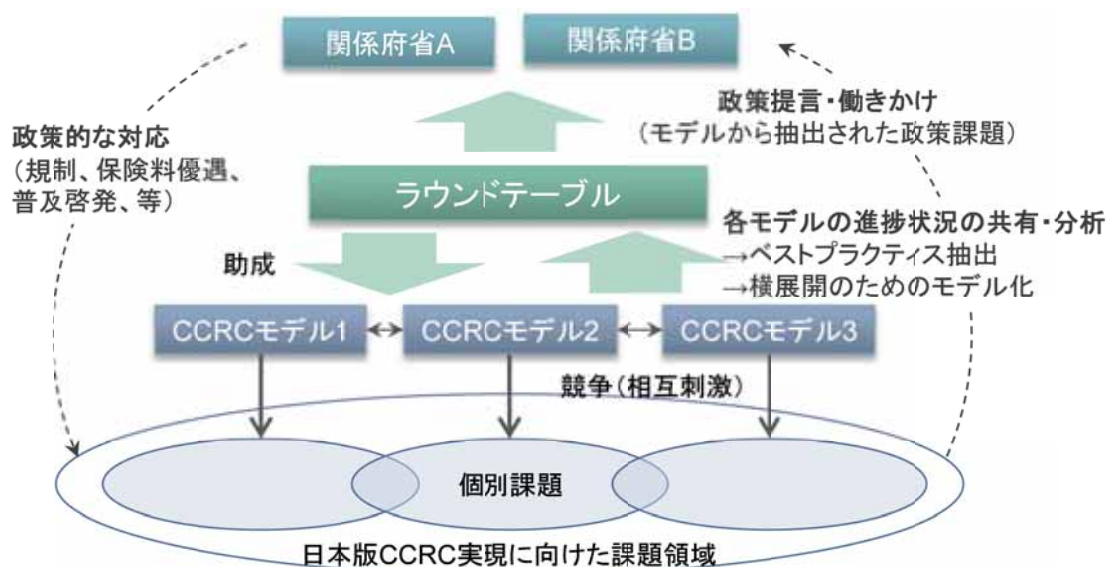


図 6 仮説検証型のダイナミックな制度設計

第4章 日本版 CCRC 実現に向けた制度設計 | 産学官がシナジーを発揮する政策

4.1節 基本方針

4.1.1 健康・コミュニティの機能を促進するために

日本版 CCRC では居住者の健康の維持・増進が図られる。そのためには、居住者自身が自らの健康を管理し、健康の維持・増進を図ると同時に、事業者も居住者の健康管理や健康の維持・増進を支援しなければならない。大きな初期投資の迅速な回収などのために事業者が家賃等の一括前払い方式を採用する場合には、居住者が想定居住期間を超えて継続居住することで、家賃等を逸失するリスク（事業者にとっての「長生きリスク」）が伴う。長生きリスクは、居住者の健康の維持・増進を事業者が支援することを阻害するおそれがある。このため、事業者が長生きリスクを回避・緩和できるようにすることが求められる。

その上で、日本版 CCRC では居住者が、例えば自己研鑽や自治や運営への参加等、コミュニティの貢献あるいは周辺の社会への貢献など、生きがい・やりがいを持ってコミュニティ活動に参加する。これが健康の維持・増進あるいは介護予防・認知症予防にも寄与する。コミュニティ活動の企画・実施の主役は居住者であるが、事業者にはそうしたコミュニティの形成及び活動を支援・促進する役割を担うことが必要である。

もちろん個人差はあれども、加齢に伴って心身の機能が低下することは抗い得ない。しかし、できるだけ心身の機能を低下させない（介護予防、認知症予防）、低下してもこれをすぐに察知し（早期発見）、機能回復を図る（リハビリテーション）あるいは機能をさらに低下させない（重度化防止）ことが求められる。従って、日本版 CCRC では高齢者に必要とされるあらゆるケアを受けられることを保障するが、とりわけ予防や早期察知、リハビリテーション等、より軽度な状態への対応に重点を置く必要がある。

4.1.2 日本版 CCRC を支えるために

事業者・施設・サービス等（以下、「事業者等」）が日本版 CCRC の要件、特に他の高齢者住宅との差別化要件（コミュニティ機能など）を具備することやその充実度合いを認証・格付する第三者機関を制度インフラ、情報インフラとして設置することが求められる。

日本版 CCRC では健康の維持・増進が的確に図られるよう、事業者等の中で、可能な限り健康に係る情報の共有化や共通指標に基づくベンチマーキングなどが行えるような情報基盤を整備することが望まれる。

また、居住者が住み替えを伴う場合には、住み替えを容易化する施策の充実や、住み替え前の住宅の流動化、空室・空き家をつくらないこと、あるいはコンパクトシティなどの施策との連動を図ることも重要である。

4.1.3 日本版 CCRC 実現を加速化するために

(1) 高齢者住宅に留まらないが故に様々な政策への目配りが必要

日本版 CCRC に係る研究会等の萌芽的な取組が全国に広がっているが、具体的な実現に向けて踏み出せない事業者・自治体も少なくない。日本版 CCRC はこれまでの高齢者住宅と異なり、健康増進、コミュニティづくり、社会参加や多世代交流、既存ストックの活用など新たな視点が必要である。その結果、医療・介護、雇用、住宅、まちづくり、不動産、産業、生涯学習、大学など多岐にわたる政策をすべて考慮する必要があり、それ故に、推進するためには、従来のニーズに応じて作られた既存政策の壁や個別の政策の壁が存在する。

(2) 事業者・自治体等が共同で課題解決に取り組むことが鍵

これらの壁を打破するためには、各地域で事業者や自治体等がそれぞれの立地環境に応じて最適な日本版 CCRC の実現スキームを検討するだけでなく、それぞれが直面する規制・制度面、ビジネス面での阻害要因となる隘路を共有し、その解決に向けた方向性について議論し、必要であれば共同で課題解決に取り組むことが効果的である。

(3) 関係府省が一同に会して議論・調整する仕組みを

また、日本版 CCRC に係る政策は多岐にわたるため、各省庁が協力・連携し、新しい発想で、柔軟に対応することが求められる。実現に向けて複数の施策・制度の摺り合わせが必要となる場合には、地域の事業者がそれぞれ所管府省・担当部署と個別に調整するよりも、日本版 CCRC 実現を目指す全国の事業者等の中で施策・制度に関する要望を集約した上で、関係府書・担当部署と一同に会して議論・調整する仕組みが有効である。

4.2節 具体的な施策提案

本研究会での討議を踏まえ、今後求められる3分野25施策を以下のとおり提案する。

分野	施策	概要
健康・コミュニティ機能を促進する政策	エビデンスに基づく健康保険料減額措置	居住者の医療費・介護費が抑制された場合に、居住者の健康保険料が一部減額される制度
	健康管理費などの税控除	居住者の医療費・介護費が抑制された場合に、健康管理費相当額が住民税や所得税から一部控除される制度
	居住者の健康改善を促す民間金融・保険商品の開発・活用支援	居住者の健康改善・コミュニティ活動などの実施に対する優遇条件付き金融・保険商品の開発への支援
	ヘルスケア関連設備投資への補助・税制優遇措置	ヘルスケア施設・プログラム整備への補助と健康投資促進税制による事業者への税控除
	要介護度などの改善に対する成功報酬制度	居住者の要介護度や生活自立度が改善された場合、事業者の表彰や奨励金支給の成功報酬制度
	長生きリスクヘッジ金融商品の開発・活用支援	居住者の想定居住期間を超えた場合に家賃相当額が事業者に支払われる長生きリスクをヘッジする金融商品の開発支援
	コミュニティ運営への住民参加促進	居住者の自治運営を事業者に奨励、また居住者の入居条件としてコミュニティでの自治参加を制度化
	共用部分の建設補助	コミュニティ活動中核の場となる共用部建設やソフトへの補助
	社会活動ポイント制度	就労や生涯学習の社会活動実績をポイント制として、コミュニティ内での購買や将来の介護時間に活用
	第二義務教育制度	健康管理及び地域の課題と解決方法を学ぶことを義務化
日本版CCRCを支える政策	情報開示制度	コミュニティを構成するハード、ソフト、財務状況の定期的な情報開示を事業者に義務付け、信頼基盤を形成
	事業者団体の創設	日本版CCRCの理念に共感する事業者などによる、調査研究、政策立案支援などを行う事業者団体の創設
	ヘルスアセスメントツールの開発支援	健康状態・社会参加状態など、様々な分野の健康データを管理する居住者向けの健康アセスメントツールの開発支援
	情報基盤整備	事業者間で、共通経営指標や健康情報、ベストプラクティスの共有などが行えるような情報基盤を整備
	認証・格付機関創設	日本版CCRCの要件を規格化し、認証・格付を行う第三者機関の創設(米国のCCRC認証機関CARF-CCACの日本版)
	ファイナンス支援	不動産特定共同事業法を活かしたヘルスケアREIT(不動産投資信託)や官民ファンドによる資金供与
	中古住宅の流通促進	適正価格での自宅売却を促す建物評価適正化、買取再販の不動産取得税軽減による住み替えを促進
	リバースモーゲージの支援	所有不動産を担保とした住替のための担保価値評価の改善。政府・金融機関による適切なリスク分担制度構築
	ふるさと納税活用	ふるさと納税者は地域の日本版CCRC入居時に入居金や家賃の一部を減額。住民票を移した場合には住民税減額
	人材育成支援制度	地域連携や事業推進で事業推進を担う人材育成への支援
日本版CCRCを加速化させる政策	用途転換緩和	UR団地や公営住宅、学校他公共施設、商業施設の用途転換や家賃設定の規制緩和、手続きの弾力化・簡素化
	大学の事業参画インセンティブ	大学の日本版CCRCへの事業参画促すために、地域貢献として非収益事業化とするインセンティブ制度
	グレーゾーンの解消	大学敷地内の居住施設、事業への参画など、大学制度上の曖昧なグレーゾーンの緩和・解消
	仮説検証型のモデル事業推進	対象を限定した試行的なモデル事業で得られた知見と課題を本格導入時の制度設計に活かす仮説検証型事業の推進
	ラウンドテーブルの設置	事業者・自治体・中央府省庁が一堂に会し、課題と解決策を共有し制度設計につなげるラウンドテーブルの設置

4.2.1 健康・コミュニティの機能を促進するために

(1) 居住者の健康維持・増進のインセンティブ制度

1) エビデンスに基づく健康保険料の減額措置

日本版 CCRC では、提供される健康維持・増進プログラムによって、その居住者は同世代の高齢者と比べて医療・介護費を抑制することが可能になると考えられる。そこで、居住者の健康状態及び医療・介護費の分析を通じて、一定期間にわたって医療・介護費の適正な抑制が認められる場合、居住者の健康保険料を一部減額することが考えられる。これは、居住者がコミュニティとして健康を維持・増進しようとするインセンティブになるとともに、事業者が居住者の健康を維持し増進させる支援に対するインセンティブにもなる。

2) 健康管理費等の税控除

一定期間にわたって医療・介護費の適正な抑制が認められた日本版 CCRC において、家賃等のうち健康管理費に相当する額及び健康維持・増進プログラムへの参加に係る自己負担分を住民税や所得税の税控除の対象とする。

3) 居住者の健康改善を促す民間金融・保険商品の開発・活用支援

居住者の健康改善を促す活動に対して、金利や保険料などの条件を優遇する民間金融・保険商品を開発する。ここでは、医療・介護費の抑制に寄与するものとして、市町村が条件優遇に係る調査や啓発費用の一部をする。例えば、2014 年に長野県の松本信用金庫が松本市役所と連携して商品化した「健康寿命延伸特別金利定期積金」は、健康診断を毎年受診することを条件に、店頭金利 0.03% の金利が 0.2% となる期間 3 年の積立預金は好事例である。また、こうした金融・保険商品の開発を促進するために、レセプト情報・特定健診等情報データ(特に国保)や介護レセプトなどの第三者利活用をさらに進めるとともに、その他健康・医療・介護・死亡に係るパブリックデータのオープン化を図ることも望まれる。

(2) 居住者の健康維持・増進の支援に対する事業者のインセンティブ制度

1) ヘルスケア関連設備投資への補助・税制優遇措置

健康維持・増進を目的とした日本版 CCRC におけるヘルスケア関連設備の整備(ハード)と、その実効性を担保するためのプログラムの策定や体制の整備など(ソフト)への一体的な投資やそのための計画等に対して、補助あるいは税制優遇措置を講じることが望まれる。税制優遇措置としては、健康投資促進税制として、IT 投資促進税制と同様に税額控除または特別償却の選択適用を可能にすることなどが考えられる。

2) 要介護度等の改善に対する成功報酬制度

居住者の要介護度や生活自立度が適正に改善された場合、日本版 CCRC におけるケアの

質を評価し、事業者に対して成功報酬として表彰を行ったり、奨励金を付与することが考えられる。例えば、品川区や川崎市では既にこうした成功報酬制度を単独事業として導入している。国においても 2018 年度介護報酬改定に向けておいて介護度の改善度合いに応じた介護報酬の加算制度が検討されている。

3) 長生きリスクヘッジ金融商品の開発・活用支援

日本版 CCRC の事業者にとってのいわゆる「長生きリスク」を回避・緩和するためには、物理的に既存ストックの活用など、あるいは金融的に施設等の初期投資を抑えることなどにより、家賃等の支払方法として一括払い方式ではなく月払い方式を採用しやすくすることが考えられる。事業者が一括払い方式をとる場合でも、例えば、居住者を被保険者、事業者が契約者及び受取人となり、居住者が想定居住期間を超えて生存する期間に家賃相当額を支払う民間年金保険商品を開発し活用することで長生きリスクをヘッジすることも考えられる。

長生きリスクの回避・緩和あるいは金融的なヘッジは、日本版 CCRC に限らず、既存のサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等の高齢者住宅においても、事業者が居住者の健康管理や健康の維持・増進を支援する上で重要であり、社会的にも健康寿命延伸や医療・介護費の適正化に寄与する。そこで、家賃等の月払い方式の採用や長生きリスクのヘッジ商品の活用に対して補助等を講じるべきである。

(3) コミュニティづくり、社会参加、多世代共創活動へのインセンティブ制度

1) コミュニティ運営への住民参加促進

コミュニティ機能は、日本版 CCRC が持つべき機能の中でも最も重要な機能である。それ故に、居住者はコミュニティ機能で「利用者」や「支えられる存在」としてだけでなく「担い手」としてその運営に積極的にコミットすることが必要である²。具体的には、日本版 CCRC の事業者に「居住者によるコミュニティ運営の仕組み」導入を義務付けたり、入居条件として「コミュニティ運営への参加」を制度化することが考えられる。例えば米国カリフォルニア州では、「すべての CCRC の事業者は住民自治のための組織を設置することを推奨しなければならない」といった義務を州法で課している³。

2) 共用部分の建設補助

日本版 CCRC においてコミュニティ活動の場となる共用部分（ハード）について、コミュニティづくりやコミュニティ活動プログラムの作成、体制の整備など（ソフト）の計画認可を条件に一定の建設補助を行うことが考えられる。

3) 社会活動ポイント制度

日本版 CCRC の社会参加機能、多世代共創機能は、一見、日々の生活に不可欠な要素で

² 現在の日本の高齢者住宅において、居住者がコミュニティの自治運営の委員会に携わることは稀である。

³ CONTINUING CARE CONTRACT STATUTES (State of California Health and Safety Code)

はないため、居住者が社会参加・多世代共創活動（以下、「社会活動」と記載する。）に積極的に取り組む契機が必要である。具体的には各種の社会活動への住民の参加実績を「ポイント」や「従事時間」として蓄積・可視化し、コミュニティ内あるいは周辺地域等でそのポイント・時間を活用する「社会活動ポイント制度」が考えられる。例えば米国ラッセルビレッジでは年間の生涯学習の受講時間を居住条件としており、また石川県のシェア金沢では学生の居住者は一定のボランティア活動実績に応じて家賃が減免される事例がある。

4) 第二義務教育制度

コミュニティでの社会参加を促すために、居住者は再び近隣の小中高・大学等の教育機関及びコミュニティスクールで、自身の健康管理、高齢化問題、子育て支援等の多世代共創、地域の課題と解決方法を学ぶことを入居条件にするもの。国民性を踏まえコミュニティ参加に躊躇しがちな層の背中を後押しする。

4.2.2 日本版 CCRC を支えるために

(1) 情報開示の義務付け

コミュニティにおけるハードとソフトと財務の定期的な情報開示を事業者に義務付け、日本版 CCRC の信頼基盤を形成すべきである。ハードは施設、ソフトは運営プログラム、さらに居住者の健康状況（平均年齢、健常者率、要介護度別居住者数）や雇用状況（正規雇用、非正規雇用、数、専門職従事者数）、エネルギー消費の時系列情報である。財務状況は収入、支出の費目の明確化及びこれを踏まえた今後の経営・事業方針と PDCA などの情報を定期的に開示することを事業者に義務付け、日本版 CCRC の信頼を高めるものである。こうした情報の開示は、日本版 CCRC の社会的存在価値を明示するとともに、消費者保護や投資家保護にも寄与する。例えば、米国 Kendal 社の CCRC である”Kendal at Hanover”では、こうした情報をネットからもアクセス可能なアニュアル・レポートにおいて開示している。

(2) 日本版 CCRC の事業者団体の創設

日本版 CCRC の理念に共感する事業者等が、共通課題の実態把握及び解決に向けた調査研究や諸制度の立案支援、浸透・啓発、実効性向上に資する活動を行い、日本版 CCRC の健全な発展を図ることを目的とした事業者団体を創設することが望まれる。

(3) ヘルスアセスメントツールの開発

医療・介護分野においては、身体状態や認知機能、メンタル等々の健康状態に係るリスクの兆候を早期に発見し早期に対応を図るためのアセスメントツールが個別に開発されている。日本版 CCRC が対象とする元気な高齢者が健康を維持し、介護・認知症等の予防を図る上では、対象として健康・医療・介護の広範な分野をカバーするだけでなく、生きがいやコミュニティ活動への参加状況などを含むアセスメントツールを開発する必要がある、この支援が望まれる。アセスメントを通じて、居住者が広範な健康リスクの兆候を把握するとともに、コミュニティ活動参加への動機づけが図られることが期待される。米国ではこれに相

当するものとして、InterRAI(Wellness)や、CCRC 事業者である Kendal 社がハーバードメデイカルスクール等と共同開発した Collage 及びその後継版の Vitalize360 などが開発されている。

(4) 情報基盤整備

日本版 CCRC の事業者間で、共通経営指標や健康データに係る情報（共通ヘルスアセスメントツールの使用など）やベストプラクティスの共有などが行える情報基盤を整備することが望まれる。ベンチマーキングを通じて、事業者が自らの経営やサービス、居住者の健康状況、コミュニティ醸成度などの位置づけを把握し、ベストプラクティス等を参考に、強みを伸ばし弱みを補う PDCA サイクルを回す改善活動が図られることが期待される。

(5) 認証・格付制度～日本版 CARF-CCAC の創設

日本版 CCRC の要件、特にコミュニティ機能等、他の高齢者住宅との差異化要件を具備することやその充実度合いなどを認証・格付する第三者機関を設立すべきである。

認証・格付機関は、これまで述べてきたような日本版 CCRC に固有の制度を構築するための基盤として機能する。また、事業者等における居住者の健康状態や財務状況などの情報提供機能としての役割も担い、消費者保護や投資家保護にも寄与する。さらに必ずしも日本版 CCRC 関連分野に精通しているとは限らない金融関係者が投融資の対象となる事業者等を選定・スクリーニングする際の指標としても活用できる。

なお、米国では全米唯一の CCRC の民間認証機関として CARF-CCAC（Commission on Accreditation of Rehabilitation Facilities・Continuing Care Accreditation Commission）という独立した非営利機関がある。全米で約 2,000 ある CCRC の中で、約 290 の CCRC が CARF-CCAC の認証を受けている。

(6) ファイナンス支援（不特法・リート・官民ファンド）

平成 25 年の不動産特定共同事業法（不特法）の改正により、信託受益権化を経ない現物不動産の証券化が可能となった。これにより信託会社による受託が一般に困難であった高齢者住宅や既存ストックの活用などに、証券化による新たなファイナンスが可能になった。また、平成 26 年にはヘルスケアリートが解禁となり、高齢者住宅をはじめとするヘルスケア施設への投資の出口戦略を構築しやすくなった。

例えば、大きな初期投資を伴う日本版 CCRC の開発（新規あるいは既存ストックの活用）に不特事業等を活用し、運営開始後に施設をヘルスケアリートに売却することで、事業者の初期投資を大きく抑制することができる。これにより、家賃月払い方式を採用し、事業者にとっての長生きリスクを回避・緩和が可能となる。こうした意義を有するファイナンススキームに対して官民ファンドが資金の出し手として資金供与枠を設定し、その活用促進を図ることが考えられる。

(7) 中古住宅の流通促進・活性化

戸建て住宅所有者が日本版 CCRC に住み替える際、所有している住宅を売却して住み替

えの原資を捻出することが少なくない。必要な時に適正な価格で中古住宅を売却できるようにするため、既に検討されている中古住宅の流通促進・活性化のための諸施策（建物価値評価の適正化、買取再販に係る不動産取得税の軽減措置など）の実現への取組を継続・加速することが必要である。

(8) リバースモーゲージの支援

戸建て住宅所有者が日本版 CCRC に住み替える際、所有している住宅を担保に銀行等から融資を受けて住み替えの原資を得ることが考えられる。適正な金額での融資を受けるためには、中古住宅の流通促進・活性化施策の一環として建物価値評価の適正化と併せて、担保価値の改善を図ることが必要である。また、リバースモーゲージの三大リスクについて、例えば、担保割れリスクを政府が、長生きリスクを生命保険会社が、金利リスクを融資金融機関が負担するなど、適切なリスク分担スキームを構築することが求められる。

(9) ふるさと納税活用

自分の故郷や愛着のある地域への行われているふるさと納税を日本版 CCRC に活用することを提案したい。例えば、ふるさと納税を実施している市町村へふるさと納税をしている人は、将来の居住者候補として入居金や家賃の一部補助や、住民票を移した場合には、住民税が減税されるなどのインセンティブである。さらに、日本版 CCRC 向けに資金が広く薄く集まるようなクラウドファンディングとの連携も模索すべきである。

(10) 日本版 CCRC を支える人材育成の支援制度

今後、国内で多数の日本版 CCRC が形成されるには、その重要な機能である「全体マネジメント」を担える人材の育成が重要である。一つは地域の既存資源を踏まえ、個々のコミュニティの具体的なサービス、プログラムを企画できる人材、もう一つは個々の居住者の健康や生活の状況を把握し、個々の居住者に適したサービス、プログラムを提供できる人材である。これら日本版 CCRC を支える人材を育成するプログラムや取組への支援が望まれる。

4.2.3 日本版 CCRC 実現を加速化するために

(1) 用途転換の緩和（都市再生機構の団地、公営住宅、公共施設等）

人口減少や老朽化、志向性の変化等から、都市再生機構の団地や地方公共団体の公営住宅等において大量に空き室が発生している。コスト削減とストックの有効活用の観点から、これらの既存ストックについて日本版 CCRC として積極的に活用すべきである。そのためには、用途転換や家賃設定など規制や制約の緩和、手続きの弾力化や簡素化等が必要である。加えて、学校などその他の公共施設や公共用地についても必要があれば同様の対応が求められる。

(2) 地域の知的ストック（大学）の巻き込み

1) 大学の日本版 CCRC 参画インセンティブ

全国各地に存在する「大学」は日本版 CCRC 実現において各地域の事業者・自治体が活用可能な貴重な既存ストックである。大学の持つ図書館施設やスポーツ設備などのハードは勿論、生涯学習や地域連携などの教育研究活動（ソフト）を活用すれば、コミュニティでの社会参加機能は飛躍的に充実し、大学生（若者）との交流活動は多世代共創機能の中核となりうる。最近の大学政策では、大学の機能分化の一形態として地域貢献型大学が想定されている。それと連動して、日本版 CCRC の事業に参加する大学のインセンティブ、例えば事業への参加は大学の地域貢献として非収益事業とみなす等を制度化することも有効である。

2) グレーゾーンの解消

大学が日本版 CCRC 実現に係る際の制度上の阻害要因は現時点では明確ではないが、大学敷地内に居住施設を設置したり、大学の設置主体（学校法人等）が運営に参加するといった場合、現状の大学制度が想定していないグレーゾーン（制度上の可否が曖昧な領域）となる可能性がある。そのため、現時点で国としての方針（制度の解釈）として、大学が社会課題の解決を目指す事業に取り組むことが可能であると明示することも、日本版 CCRC の推進施策として有効である。

(3) 仮説検証型モデル事業

前述したとおり、多様な実現形態があり、多様な政策が関連する日本版 CCRC を普及させるためには、対象となる地域（事業者・自治体）を限定して、試行的に事業を始め、そこで得られた課題や解決方策の知見を本格導入時の制度設計に活かす「仮説検証」型のアプローチが有効である。具体的には、日本版 CCRC のイメージを提示した上で、その実現に関心を持つ地域（事業者・自治体等）を対象とした社会実験型のモデル事業を行い、そのモデル事業から日本版 CCRC の本格導入に向けた知見を国が吸い上げることが考えられる。

(4) 日本版 CCRC のラウンドテーブル

上記の仮説検証型モデル事業で実現を阻む様々な課題、特に施策・制度面での隘路が明らかになったとしても、所管府省・担当部署と各地域（事業者・自治体等）が個別に調整しているのは実現スピードが遅い。東日本震災からの復興プロセスで、復興の障害となる様々な規制を管轄する複数府省が一堂に会するラウンドテーブル（その場で議論し、すぐに規制緩和につながる）型の仕組みが導入されたが、同様の仕組みを日本版 CCRC でも導入すべきである。具体的には、モデル事業に取り組む各地域の事業者・自治体等が定期的に集まり、実現プロセスで直面する様々な課題を共有し、その解決のために必要な関係府省・担当部署との調整を一度に行う日本版 CCRC のラウンドテーブルを開催する。この中で本格導入に向けた知見を関係府省・担当部署は事業者等から吸収、体系化し、具体的な制度設計に反映する契機とする。

第5章 日本版 CCRC の担い手への期待

5.1節 事業者への期待

(1) 長生きリスクから健康インセンティブへ

事業者にとって居住者の長生きが経営上のリスクとなる「長生きリスク」という言葉がある。既存の高齢者住宅では、介護度が上がると、そのコスト回収のために、「介護上乘せ費用」と称される費用が加算される。介護度が上がれば収益性が向上するというのは、事業者のモラルハザードにつながりかねない。介護保険は数年毎の制度改正で収益予測が難しく、介護保険に依存した経営モデルを変えていくべきである。「介護にさせない」、「健康寿命を延伸させる」ことが収益源になる健康インセンティブ志向である。予防医療、健康ビッグデータ解析、生涯学習、社会参加を緻密に組み込んだプログラムを開発すれば、居住者はこれに価値を見出し、対価を支払い、それを支える新たなビジネスや雇用が創出されるのである。

(2) ユーザー視点のストーリー性

既存の高齢者住宅は、得てして建物の外観、設備等のハード面の供給者視点になりがちである。多くの高齢者から、住み替えや移住に関する悩みは年賀状と聞く。例えば「私はこの度、有料老人ホームやサービス付き高齢者住宅に引っ越しました」と年賀状に書くのは、いかにも「支えられる生活」になった気分になると言う。例えば、「私はエンジニアだった経験を活かして今、近隣の大学生のキャリア・アドバイザーをしている」、「海外赴任の経験を活かして留学生のホスト・ファミリーをしている」、「安心して生きがいを持って暮らしている」という「年賀状に書きたくなる」ストーリーをユーザー視点で示すことである。

(3) 1%の視点による創造型需要の創出

創造型需要とは顕在化していない潜在ニーズを取り込んだ需要である。日本版 CCRC を当初積極的に選ぶのは1%、100人に1人と考えた方が良い。マーケティングでは革新者や初期受容者と言われる層であり、初めて車を買った人、初めてスマートフォンにした人と言える。新たな市場創出では団塊世代が有望である。団塊世代は、初めて核家族を経験し、初めて団地に住んだ世代であり、新たな住まい方・暮らし方を積極的に取り入れてきた世代である。また子供がいない夫婦は老後を誰かに頼る志向もなく、海外赴任族や転勤族は土地への執着もない。例えば、団塊世代660万人の1%の約7万人が1千万円を消費すれば約7千億円の市場が創出される。この1%層が初期市場を形成し次の消費者が動き出すのである。

(4) ストック活用による多様な商品開発

事業者にとって土地購入や新規建物費用はコスト増加要因であるが、既存の公共施設、撤退した大型商業施設、老朽化した団地、移転キャンパス、廃校、空き家、社宅など多数の再利用可能なストックが存在する。それらをリノベーションすることで初期の建築費コストを抑えることが可能であり、結果として多様なユーザーの多様なニーズに合致した幅広い商品群を提供することが可能になるのである。

5.2節 地方公共団体への期待

(1) 首長主導による縦割り排除

日本版 CCRC は組み合わせ型の政策であるため、関係所管部局が連携して総合的政策として推進していく必要がある。廃止あるいは未利活用の公共施設等の有効活用を図っていく場合でも、施設管理を所管する部局と、施設利用ニーズを有する様々な事業分野を所管する部局の横連携を図っていく必要がある。従って、日本版 CCRC を実現させる政策を推進するには、縦割りを排除して、庁内横断のタスクフォースやプロジェクトチームを設置する取組とともに、市町村長、知事等、首長主導の強力なリーダーシップが重要になってくる。

(2) 手続きのワンストップ窓口化

日本版 CCRC を推進するには、地方公共団体でのワンストップ型の手続きを準備すべきである。事業者が市町村で申請手続きを行う場合、施設系、福祉系など複数の部署でそれぞれ手続きを行うのは効率的ではない。各種手続きをワンストップで進められる部署や制度を創設することが望まれる。

(3) 多様な対象者及び住宅ニーズに応えるための既存ストック活用

廃止あるいは未利活用の公共施設等を日本版 CCRC として有効活用を図っていく場合、多様な対象者及び住宅ニーズに応える住宅政策の一環として捉えることが重要である。例えば、公営住宅はそもそも住宅困窮者への良質な住宅供給を政策目的として整備されたものである。これを日本版 CCRC として有効活用する場合、単に廉価化を図るだけでなく、可能であれば当初の政策目的に照らして、一定割合の住宅を住宅困窮者に供給することを条件とすることが考えられる。

(4) 迷惑施設としての先入観払拭と合意形成

日本版 CCRC の検討においては、市町村の行政内部（特に保険所管部署）でも議会でも反対勢力が出てくる。「寝たきりのための施設を作るのか」、「将来の医療・介護費用が激増する」、「新住民と旧住民で摩擦が起きる」といった迷惑施設としての先入観が強い。しかし、日本版 CCRC は健康維持・増進と将来の医療・介護費の適正な抑制を目標としている。また、他市町村からの移住については、住所地特例が適用される場合には、将来の医療・介護費負担は増加しない。さらに、長期的にみれば、人口増、消費増、雇用増、税収増を通じた大きなメリットが得られる⁴。総合的政策として多面的な視点から検討を行い、適切な合意形成を図る必要がある。その意味でも、首長のリーダーシップが重要になってくる。

⁴ 平成 25 年度老健事業「高齢者向け住まいのニーズ予測と供給効果に関する調査研究報告書（榊市浦八ウジング&プランニング受託）」においては都市部の市町村において高齢者の移動に係る多様な効果が評価されている。

- 高齢者の移住については、将来の医療・介護費負担増の懸念から、移住先となる市町村の取組が消極的になることが少なくない。
- しかし、住所地に紐付いている医療・介護保険制度（国民健康保険、高齢者医療、介護保険）については、有料老人ホームや、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅（平成 27 年 4 月から）などへの入所等によって住所地を変更した後に、医療・介護保険サービスを利用したとしても、住所地特例により、元の住所地の市町村・特別区が保険給付費を負担することになる。
- 従って、これらの施設への入居等する高齢者については将来の医療・介護費負担は増加しない。

- 現在、地方公共団体の移住促進策は若年層等の UIJ ターンが中心である。しかし、若年層はただでさえ絶対数が少なく、地方公共団体間の競争も激しい上、どうしても大都市志向が強い。しかも、若年層が移住するためには、自らあるいは家族を含めた生活を支える安定した雇用が存在することが前提となる。
- 一方、元気な高齢者はこれからどんどん増えていき、必ずしも大都市志向が強い方ばかりではない。高齢者の移住では安定した雇用は必須ではない。むしろ、地方に豊富にある自然環境や、医療・介護サービスの安心感、生きがいややりがいがある「しごと」の存在が重要になることが少なくない。そして、高齢者には、それまでに蓄積してきた資産や年金収入などの経済力を背景に、より多くの商品やサービスを消費することも期待される。
- グローバル化が席捲する以前は、工場誘致や企業誘致が地方の雇用を生み出す経済活性化策の柱であった。地方公共団体はこぞって様々な優遇施策メニューを用意して誘致競争を繰り広げていた。今後は、これらに代わって、元気な高齢者の誘致（移住あるいは二地域居住）が経済活性化の柱になると考えられる。いま、気づいている地方公共団体は少ないが、熾烈な誘致競争が始まる前に、迷惑施設との先入観を排して積極的に日本版 CCRC 政策を進め、各種の優遇施策メニューの準備や、地域支援事業の積極活用によるコミュニティ活動の支援などを図り、ブランドを確立することが重要である。

5.3節 国内外のファイナンスへの期待

(1) 適切な日本版 CCRC の事業の選別

日本版 CCRC の事業を、事業者の信用力や事業採算性等だけでなく、事業の社会的意義や価値、中長期的な社会の持続可能性（特に社会保障制度）への寄与の観点からも評価を行い、投融資を通じて適切に選別することが望まれる。こうした金融の審査機能及び資金提供機能によって、日本版 CCRC の健全な発展が図られることが期待される。

(2) 日本版 CCRC 推進のための金融・保険商品の開発

既述のとおり、長生きリスクをヘッジする年金保険商品、リバースモーゲージにおける長生きリスクの負担、健康診断の受診や、健康活動、コミュニティ活動の実施に対する優遇条件付きの民間金融・保険商品など、日本版 CCRC 推進に大いに寄与する商品開発の推進が望まれる。

(3) 地域の日本版 CCRC 推進の旗振り役

地域内から預貯金を集めても地域内に有望な産業がないゆえに貸出先がなく、結局首都圏の企業への融資が、国債を買うという悪循環に陥っている。日本版 CCRC は組み合わせ型産業政策であり、多くのプレイヤーが役割を果たして初めて成立する。地域金融機関は地域企業との取引関係を有することから、事業に係る有力プレイヤーを組織化し事業を推進する旗振り役としての役割を担い得る。具体的には、地域金融機関が中心となって行政と連携しつつ日本版 CCRC の研究会を主催したり、事業主体等にアドバイスを行うことなどが考えられる。また、事業のファイナンススキームを組成することも期待される。そして、地域での事業化の機運を盛り上げ、その資金需要に的確に応えることを通じて地域経済の好循環を生み出すことが期待される。例えば、秋田銀行では平成 26 年 8 月に地元の医療・介護など各種分野の事業者、大学、研究機関を組織化した「秋田プラチナタウン研究会」を設立している。また、前述の松本信用金庫の「健康寿命延伸特別積金」では、商品後、7 ヶ月で 12 億円を集めるといったヒット商品になった。こうした資金を地域の日本版 CCRC の資金需要に充てることができれば、地域経済の好循環をもたらすことができる。鳥取県米子市の米子信用金庫では、街なかのサービス付き高齢者向け住宅事業に対し、証券化手法による街なか居住再生ファンドを活用したファイナンススキームを組成し、中心市街地における居住促進と高齢者住宅の供給に寄与している。

(4) 対日投資促進の可能性

世界で最も高齢化が進む日本で、日本版 CCRC の証券化商品あるいは関連産業は、対日直接投資の有望な対象となる。それは地域の投資拡大・雇用創出を通じて地域の活性化に資する。予防医療、健康支援、食事、健康ビッグデータ解析、ヘルスケア REIT など海外の資金やノウハウ、技術、人材を日本に導入する大きな機会となり得る。

5.4節 大学への期待

(1) 日本版 CCRC と教育研究活動との相乗効果

日本版 CCRC 実現に参画することは、大学の教育研究活動に大きなメリットがある。例えば教育面では、居住者が自分の経験を活かしたケーススタディを学生に教えたり、学生のキャリア・アドバイザーなどで大学の教育活動にスタッフとして貢献できる。また教育実習やインターンなどのフィールドとして日本版 CCRC を活用したり、コミュニティと連携した人材育成プログラムを提供することも可能である。研究面では、健康・医療・介護分野は勿論、老年学、地域活性化、マーケティング、住宅設計、ビッグデータ解析など様々な研究分野で相乗効果がある。居住者の協力の下で、大学独自の研究領域を立ち上げることも可能である。

また教育研究を支える大学経営面でも日本版 CCRC との連携は効果がある。例えば居住者の中で財務・経理・人事の専門家がいれば、大学の事務運営の支援をしてもらったり、国際経験が豊富な居住者がいれば留学生のホスト・ファミリーとして活躍してもらう等も可能である。大学の土地・建物を日本版 CCRC で活用することで、事業者から賃料・利用料等を得られれば大学の新たな収入源となる。

(2) 日本版 CCRC を通じた大学の地域貢献

地元の大学で学んだ学生が地元就職することが「大学の地域貢献」の一丁目一番地である。日本版 CCRC は介護だけでなく、健康支援、健康データ解析、食事、運動、生涯学習プログラムなど多様な雇用が生まれる。卒業生のインターン先、将来の就業先としても有望である。大学には、自大学卒業生の「活躍の場」開拓（雇用創出）として日本版 CCRC の活用を期待したい。

また、キャンパスの都心回帰が進む中で、都市近郊の大学キャンパス（土地・建物）の利用率は低下する一方である。土地の一部をコミュニティ建設のために活用する、建物の一部をリノベーションして高齢者住宅にする、図書館や体育館の大学施設を居住者が利用可能にすることで大学キャンパスを通じた新たな地域貢献の形を大学に期待したい。

(3) 日本版 CCRC を通じた超高齢社会の新たな大学モデルの構築

少子化・財政悪化の二重苦に直面し、日本の大学は学納金収入・公的補助以外の新たな収益源を獲得することが必要とされている。しかし大学が企業と同様の営利事業を行うのは本末転倒である。日本版 CCRC を通じた社会課題の解決、居住者の社会参加・多世代共創ニーズ欲求への対応こそが、超高齢社会における新たな大学モデルとなる可能性がある。

かつて福沢諭吉が「半学半教」という言葉を残している。これは「学びながら教える」「学びながら教える」「今日の学生は明日の先生」「今日の先生は明日の学生」という相互学習を生涯通じて進めることを意味している。日本版 CCRC に集う社会経験豊富な居住者を活かし、「半学半教」を実践する新たな大学の登場を期待したい。

おわりに | 一歩踏み出す勇気

日本版 CCRC が民・学・公・産の四方一両得になる超高齢社会の課題解決モデルとして有望であることは間違いない。日本でコミュニティの崩壊が言われて久しいが、今ほど絆やつながりが重視されている時はなく、また地方創生と新産業創出に注目が集まっている時はない。

確かに日本版 CCRC のような新たなコミュニティやそこで営まれるライフスタイルには、様々な規制や先入観等の「阻む壁」があるが、できない理由を幾ら並べても、現状の課題は何も解決しない。

「米国と日本では国民性が違う」、「日本では規制や制度が違う」、「当地では特殊な事情がある」と、できない理由ばかり述べる「否定語批評家症候群」が蔓延していることが大きな問題であり、日本版 CCRC を阻む壁となっている。

「否定、批評も結構だが、必ず対案と代案を出す」ことを否定語批評家に対しては言いたい。対案・代案を出すことで、日本版 CCRC への議論は前向きに変わり、実現性を高めるアイデアが生まれる。本研究会はそうした対案・代案を討議で心掛けた。

さらに本提言で示した産官学が集うラウンドテーブルでビジョンと課題を共有することで、そして仮説検証型モデル事業を繰り返すことで理想の日本版 CCRC に近づいていくはずである。

超高齢社会はピンチでなくチャンスである。日本版 CCRC 政策を推進することで、人が輝き、地域が輝く、プラチナのように輝く社会が実現できる。かつてマルコ・ポーロの時代に「黄金の国・ジパング」として世界が憧れた日本が、日本版 CCRC (サステナブル・プラチナ・コミュニティ) の実現によってプラチナの国・日本として再び輝くのである。

サステナブル・プラチナ・コミュニティ政策研究会

座長

日本大学 経済学部 教授 / 日米不動産協力機構 代表理事 中川雅之

副座長

株式会社三菱総合研究所 プラチナ社会研究センター長 執行役員 鎌形太郎

委員

慶應義塾大学 政策・メディア研究科 兼 環境情報学部 教授 小林光

株式会社三菱総合研究所 プラチナ社会研究センター 主席研究員 松田智生

事務局

一般社団法人日米不動産協力機構 事務局長 武藤信寛

株式会社三菱総合研究所社会公共マネジメント研究本部 主席研究員 長谷川専

株式会社三菱総合研究所社会公共マネジメント研究本部 主任研究員 柴崎有子

株式会社三菱総合研究所プラチナ社会研究センター 主任研究員 森卓也

【お問い合わせ先】

株式会社三菱総合研究所 プラチナ社会研究会
サステナブル・プラチナ・コミュニティ政策研究会事務局
E-mail: spc@mri.co.jp TEL: 03-6705-6009