

# 多摩ニュータウン 2.0

2015年度インターゼミ（社会工学研究会）

多摩学グループ



多摩学電子新書 vol.22

(多摩学新書)

多摩大

＜社会工学研究会＞  
多摩大学インターゼミ 2015

## 多摩ニュータウン 2.0

～ニュータウン再生に向けた多摩版CCRCの可能性と提案～

＜指導教官＞

奥山 雅之  
栢原 伸也  
荻野 博司

提出日 2016年1月16日

＜執筆メンバー＞

社会工学研究 多摩学研究班  
多摩大学 経営情報学部

小山 明信  
豆生田 泰樹  
永野 泰寛  
小野 真輝  
青木 耀樹  
小林 蓮  
水野 匠  
米倉 慎之介

大学院 経営情報学研究科修了生  
新部 均

## 目次

目次 .....	118
図表目次 .....	120
はじめに .....	122
第1節 課題の背景と所在 .....	122
第2節 研究手法 .....	123
第3節 本稿の構成 .....	124
第1章 地歴からみる多摩ニュータウン～その課題と特性～ .....	125
第1節 ニュータウンとは .....	125
第2節 多摩ニュータウンの開発背景 .....	126
第3節 入居開始時期からのニュータウンの進化 .....	128
第4節 先行研究レビュー .....	129
第5節 多摩ニュータウンの抱える諸問題および特性 .....	130
第2章 環境変化と課題 .....	136
第1節 定年を迎えたベッドタウン .....	136
第2節 高齢者の豊かさの充実に焦点を当てた再生方向の検討 .....	139
第3章 高齢者社会に向けた提案 .....	144
第1節 海外で注目されるCCRC .....	144
第2節 日本における先行事例 .....	146
第3節 各地のCCRCの比較 .....	148
第4節 多摩版CCRCにおける6つの提案 .....	149
第4章 多摩版CCRCにおける生産高齢者と生きがいがづくり .....	152
第1節 高齢者の就労の現状 .....	152
第2節 サービス生産者として的高齢者 .....	156
第5章 ビッグデータを活用した高齢者産業の立地促進 .....	158
第1節 多摩地域に高齢者産業を立地する必要性 .....	158
第2節 空き土地利用による企業立地による産業の活性化 .....	158
第6章 高齢者の健康づくり .....	161
第1節 高齢者の健康と生きがいの重要性 .....	161
第2節 多摩の高齢者の特性 .....	164
第7章 団地の多面的活用 .....	170

第1節	近隣センターの変化と再構築の必要性.....	170
第2節	なぜ団地を活用するのか.....	170
第3節	高齢者の健康状態に応じて柔軟に住居を配置.....	171
第4節	高齢者の生きがいや交流の場、就業の場としての団地の再利用.....	172
第5節	日常生活が完結するという開発当初の団地の機能を高齢者向けに再構築.....	174
第8章	時代をさきがける高齢者アシスト型交通システム.....	176
第1節	多摩ニュータウンの交通を取り巻く現状と課題.....	176
第2節	高齢者の移動に対する意識.....	176
第3節	遠距離を移動する場合の手段.....	180
第4節	近距離で移動したい場合.....	181
第9章	下支えとなる経済基盤.....	186
第1節	安定・継続したCCRC運営に必須な財政基盤に向けた方策.....	186
第10章	所有権から利用権へ.....	191
第1節	従来の所有権から利用権に.....	191
第2節	米国のCCRCにおける事例.....	192
第3節	資産としての利用権.....	193
第11章	大学の役割 —多摩大学を例に—.....	194
第1節	シニアが教え、かつ学べる知識の循環.....	194
第2節	高齢者、教員、学生が持っている知識の記録とWeb上でニーズのマッチング.....	195
第3節	産学連携による高齢者向け製品・サービスの共同研究・共同開発.....	195
第4節	Uberシステムを活用した高齢者と大学生とのマッチング.....	196
むずびにかえて.....		197
【参考文献一覧】.....		198
謝辞.....		201
執筆分担.....		202
付属資料：要約版.....		203

## 図表目次

図 1	多摩ニュータウン位置図	125
図 2	多摩市内の多摩ニュータウン地区の人口推移	135
図 3	多摩市内の多摩ニュータウン地区の人口および高齢化予測	135
図 4	60歳～64歳在住者に占める大学・大学院卒業者の地域別割合	136
図 5	多摩市の高齢者のみ世帯の推移	133
図 6	多摩ニュータウン公団専有面積の推移	134
図 7	多摩ニュータウン間取り例（落合住宅）	134
図 8	多摩地域の市町村別分譲マンション率と民間賃貸集合住宅率	135
図 9	多摩市の世帯分布（2012年1月現在）	139
図 10	多摩ニュータウン再生の3つの方向性	140
図 11	多摩地区の人口動態	141
図 12	超高層マンション竣工戸数の推移（首都圏）	142
図 13	多摩地区の人口流入元の変化	143
図 14	米国の主要カレッジリンク型CCRC	145
図 15	Oak HammockのCCRC	145
図 16	スマートコミュニティ稲毛（イメージ図）	146
図 17	年齢階層別 就業率	153
図 18	我が国の「5つの安心プラン」の主な課題の現状と具体的施策率	153
図 19	65歳以降（65～69歳）における就業意向	154
図 20	いつまで働きたいか	154
図 21	仕事を選ぶ際に最も重視すること	155
図 22	多摩市の土地利用の現況	158
図 23	尾根幹線道路周辺に存在する土地の状況	159
図 24	高齢者産業がターゲットとする高齢者向け市場の例	160
図 25	高齢者の健康状態別「生きがい」	161
図 26	高齢者の健康状態別「生きがい」を感じる時	162
図 27	運動と社会参加がもたらす死亡率の変化	163
図 28	スポーツの実施頻度調査（年度別、上段）	164
図 29	高齢者との交流・生活支援活動への参加（学生）	165
図 30	高齢者と学生とのスポーツ交流イメージ	167
図 31	多摩市内の主なスポーツ施設	168
図 32	「地域学生センター」入居学生による地域活動例図2	171
図 33	柔軟な住戸配置のイメージ	172
図 34	外出頻度（全体、年齢層別）	177

図 35	外出時の問題点（全体、年齢層別） .....	178
図 36	各場所への外出頻度（全体、年齢層別） .....	179
図 37	移動支援制度・サービスに対する評価（全体、年齢層別） .....	179
図 38	電動歩行アシストカートの例 .....	181
図 39	自動コミュニケーションシステムの例：OHaNAS（オハナス） .....	182
図 40	提案するシステム .....	183
図 41	多摩CCRCのスマートシティ化のアイテム例：WHILL .....	184
図 42	シェアリングエコノミー（共有経済）市場規模推移と予測 .....	188
図 43	ビッグデータ活用による高齢者の生活の向上とCCRCの運営財源の確保 .....	189
図 44	多摩版CCRCのモニタータウンとしてのイメージ .....	190
図 45	生活環境に合わせた住み替えの例（1） .....	191
図 46	生活環境に合わせた住み替えの例（2） .....	191
図 47	米国CCRCの住み替えの例 .....	192
図 48	知識の管理のイメージ .....	195
図 49	産学連携による高齢者向け製品・サービスの共同研究・共同開発のイメージ .....	196
表 1	今年度のフィールドワーク一覧 .....	124
表 2	三大ニュータウン比較図 .....	127
表 3	多摩ニュータウンの歩み .....	129
表 4	多摩市 平成 26 年度から平成 30 年度までの財政の見通し .....	136
表 5	多摩市 市税の内訳 .....	137
表 6	各地のCCRC比較表 .....	149
表 7	行政への要望 .....	173
表 8	取り組みたい活用 .....	174
表 9	米国におけるCCRCの失敗事例 .....	186
表 10	多摩版CCRCの利用権 .....	193

はじめに

## 第1節 課題の背景と所在

深い緑をたたえていた丘陵の表土は剥ぎ取られ、殺風景な黄土色の地肌を見せる造成地に通る一本の道路。時折走る車は激しく砂埃を立てる。殺伐とした風景の中に点在する真新しい住宅と、若者の笑い声が響く団地。夕方には古くからの商店街にある飲み屋目指してギターを携えた若者たちが歌いながら降りてくる。1961（昭和36）年8月13日に東宝系で公開された日本映画『喜劇 駅前団地』で描かれている風景である。

戦後日本が高度経済成長期に突入する中で東京都心部への人口流入は集中的に増加し、近郊地域での住宅整備が迫られた。多摩ニュータウンはこうした需要を受けて開発が進められてきた代表的なものだ。昭和40年代の開発当時は長らく日本を形作ってきたムラ社会から解放され、都心で働き、核家族で暮らすことが若いファミリー層の憧れであった。多摩丘陵地帯に広がる山や田畑を切り開き、まもなく訪れる自動車社会にも対応した車歩分離式の街づくりと、日常の買い物を済ませることができる商店街を備えた大型団地は、当時はまさしく「理想郷」と考えられていた。ちなみに、先の映画は多摩ニュータウンにほど近い小田急線・百合ヶ丘駅周辺が舞台となっている。

しかし、かつての憧れの住まいも入居開始から40年以上が経過した現在、大きな曲がり角にぶつかっている。計画的に同一世代の流入を促した結果として、多摩ニュータウンは急速に高齢化への一途を辿っている。現在も開発計画が進行している点もあり、全域で見れば若い世代の流入も皆無ではないが、初期に開発された地区のうち、駅から遠いなど働き盛りの層に好まれない条件を有する地区ではとりわけ高齢化が深刻である。

こうした現状を多摩ニュータウンの課題とし、これまでも行政を始め、様々なシンクタンクや市民団体、大学などが「多摩ニュータウンの再生」に取り組んできた。これらの多くは全世代に視点を向けて、ニュータウンの再生を図る案であるが、現実には住民の都心回帰の傾向が見られる。社会全体における「郊外」や「ベッドタウン」といった概念や、都市機能の物理的な領域そのものが変化してきているのかもしれない。前時代的な視点から開発された多摩ニュータウンが再びベッドタウンとして活用され、全世代が快適に暮らす理想郷としての復活は考えがたいのではないだろうか。

では、多摩ニュータウンは大都市の「陸の孤島」として置き去りにされるよりほか、道は無いのか。いや、そうではない。そもそも人口構成が高齢化していくなかでの課題は何かを考えてみよう。

いま取り組むべきは労働力人口の減少であろう。これが引き金となって派生的に様々な社会制度が破綻することが危惧されている。準労働力人口として、高齢者が健康的で生産性のある生活を送れる仕組みがあれば多くの課題が解決されるはずである。定年後に突如

ありあまる余暇時間を突き付けられ、喪失感の中で無為にその日を生きるようなことが解消されれば、高齢化社会が抱える課題も緩和されるのではないだろうか。

米国ではC C R C (Continuing Care Retirement Community) が普及しつつある。「継続的なケア付きリタイアメントコミュニティ」と訳され、高齢者が自立して生活できるうちに入居して、社会活動に参加し、介護が必要になった場合も支援や医療を受けながら暮らし続ける仕組みを持つ地域社会で、米国では現在およそ 2,000 ヶ所の施設に推計で約 75 万人が入居している。子や孫の手を極力借りずに、健康寿命をより長く生きる事が出来る環境で、高齢者の理想郷とも言えるのではないだろうか。現在米国で普及しているC C R C では、コミュニティあたりの入居者数は単純計算で 375 名となり、その入居者は一定以上の資産を持つ層に限られている。老後を健康的に、かつ生きがいを持って過ごしたいという誰もが抱く願望を、対価を支払って満たすサービスという構造で、だれでも利用できるものではない。

しかし、この発想と取り組み自体は一般の社会にも学び入れるべき点が多いのではないのだろうか。多摩ニュータウンにおいては年を追って高齢化が進み、高齢者が集積する環境が整っている。この変化に着目すれば、高齢者向けの社会作りは非常に取り組みやすいのではないか。

多摩ニュータウンは 2015 (平成 27) 年時点で高齢化比率が全国平均と並び、2050 (平成 62) 年には 40%前後に達すると推測されるが、それを特定地域に固有の問題点として捉えるのではなく、日本全体がいずれ迎えざるを得ない人口構成での最適な社会システムを先立って発見する可能性をもった地域としてとらえたい。また、多摩ニュータウンが独自に抱える環境条件も少なくない。本論ではそうした特性を資源として活かし、単なるサービスを越えた、社会全体に馴染むC C R C のあり方を追求して行く。そこには域内に多く存在する大学、なかでも「多摩」の名を冠する本学が果たすべき役割も大きいだろう。将来的に日本を始め、先進各国が直面するであろう超高齢化社会への対応策となる、多摩ニュータウンならではの、多摩大学ならではの「多摩版C C R C」を提示する。

## 第 2 節 研究手法

本論は2007年度のインターゼミ多摩学班による先行研究資料から多摩ニュータウンの背景と現状を振り返り、さらに多摩ニュータウンでのフィールドワークと総務省、厚労省、国交省等による報告書、統計資料などによって当該地域の抱える課題への理解を深めた。また、既に打ち出されている行政やシンクタンクによる多摩ニュータウン再生案、及びに中部大学、高蔵寺ニュータウンへのフィールドワーク、多摩市長との懇談会により現在の多摩ニュータウンに最適な課題解決策を検討した。

多摩ニュータウンにおけるフィールドワークでは諏訪団地を大々的に建替え、若い世代の呼び戻しに成功しているブリリア多摩の視察を行ったが、実際に現地を歩く事で団地の



収容性の高さを実感すると共に、ブリリア多摩のような方策は駅に近い立地であるからこそ成り立つものではないかという見解を持った。これにより、多摩ニュータウンに様々な立地条件で存在している団地の数々を有効活用する必要性をさらに強く感じた。

中部大学の視察では生涯学習、心身の健康、多世代交流に大学の働きかけが大きく貢献出来る確信を得た。さらに中部大学は高蔵寺ニュータウンに隣接しているが、ニュータウン地域内ではなく、多摩大学は多摩ニュータウン内に位置することからさらに地域に入り込んだ働きかけの可能性を感じた。

高蔵寺ニュータウンは多摩ニュータウンと比較すると、自動車道が広く、戸建の密集度も低い事が伺えた。多摩ニュータウンは高蔵寺ニュータウンよりさらに住宅密集度を活かした策を検討すべきだと考えた。

多摩市役所における市民懇談会では市の検討する高齢化対策方針を再度確認する事が出来た。本論と異なる視点も多々あったが、健康長寿な街づくりや小さな範囲で暮らせる機能の確立など、共通する点もみられた。

表 1 今年度のフィールドワーカー一覧

実施年月日	場所	概要
2015年5月30日	多摩ニュータウン	多摩歴史ミュージアム、ブリリア多摩視察
2015年10月10日	中部大学	地域課題解決の取り組み視察
2015年10月10日	高蔵寺ニュータウン	現地インフラ等の視察
2015年11月26日	多摩市役所	多摩市長と市民による意見交換会

### 第3節 本稿の構成

第1章では多摩ニュータウンの概要として、その構造と成り立ちの歴史について整理する。第2章では財政や人口の推計数値等に基づき、現在の多摩ニュータウンが直面している環境の変化とそれに伴う課題を考察する。第3章では米国におけるCCRCの現状、現在ある国内版CCRCの特徴、そして本論の根幹である多摩版CCRCの概要について述べる。そして第4章から第8章では多摩版CCRCに必要な各要素について、具体的な提案をする。第9章及び第10章ではそれら機能の実現のための財政的基盤と資産制度に関する仕組みを提唱する。最後に第11章において本学をはじめとする大学が多摩版CCRCに参加、貢献することの意義と重要性を示し、具体的な計画案を提案する。

#### 【はじめに：参考文献】

多摩市「安心して住み続けたい 私たちのまち 多摩 ～多摩ニュータウンの再生に向けて～」たま広報 平成27年1月20日号

## 第1章 地歴からみる多摩ニュータウン～その課題と特性～

### 第1節 ニュータウンとは

ニュータウンとは近代化の中で都市部での第三次産業などが活発化し、都市部への人口流入が増えるなかで、計画的に行われた大規模な住宅建設であるとされるが、定まった定義はない。多摩大学インターゼミ多摩学班（2009）によれば、『そもそもニュータウンとはどのような地帯のことを指すのか。これと決まった定義は無い。だがいろいろな研究者がそれぞれに定義付けをしていて、例えば「中心市街地とは連続していない未利用地において計画的に開発され、比較的年代が近く、家族構成が類似している世帯が同時に、ある程度まとまって入居した住宅団地」だったり、「計画的な新市街地」などと言われている。つまりは計画的に開発され、中心市街地と隣接していない一帯にある住宅の集まりがニュータウンと呼ばれてきた。これから研究を進めるにあたり、我々もこれをニュータウンの定義としていく」としている<sup>1</sup>。本稿では、ニュータウンの定義はこれに基づき、「計画的に開発され、中心市街地と隣接していない一帯にある住宅の集まり」とする。



図1 多摩ニュータウン位置図

出典：UR都市機構『TAMA NEW TOWN SINCE 1965』1-2頁

<sup>1</sup> 多摩大学インターゼミ多摩学班「多摩ニュータウンの活性化に関する研究」2009年1月、5頁。

日本では三大ニュータウンとして多摩(東京都)・千里(大阪府)・高蔵寺(愛知県)が著名である。ニュータウンは都心部へのベッドタウン<sup>2</sup>としての役割を果たしてきた。その中で、今回私たちが取り上げるのは多摩ニュータウンである。下の図1でわかるように都心から20キロメートル～30キロメートル圏内にあり、都心に働く人々が住人となって発展を遂げた。

多摩ニュータウンは多摩市を中心に八王子市、町田市、稲城市の四市に跨る日本最大級のニュータウンである。開発面積は約3,000ヘクタール、計画人口は342,200人と他のニュータウンと比較しても圧倒的に大きいのである。多摩ニュータウンは多摩丘陵を切り開いて造成されており、開発予定地を全面買収できなかったため、元々住んでいる人々の土地の区画整理を行い、整備開発が進められた。この結果、民間と公団の入り混じる多様性を持った街並みとなっているのが大きな特徴である。さらに今なお民間での開発が続き、発展を続けている。これも多摩ニュータウンならではの大きな特徴である。また、海外の一般的なニュータウンでは職住近接が考えられた設計になっているが、日本では都心の通勤者の住宅が並ぶ「ベッドタウン」としての性格が強い。

表2は三大ニュータウンの比較表である。これから分かるように都心部へのアクセス距離が近い。また開発規模が拡大したことに伴って複数の市をまたぐ構図となっている。

今回私たちが取り上げる多摩ニュータウンは開発規模、計画人口ともに三大ニュータウンの中で最大となっている。それに伴い事業期間が長いのも特徴である。その結果、時代ごとに変化する住宅ニーズに合ったものがつくられてきているのも事実であるが、全体としては1970年代の初期入居の割合が高い地域が多く、建物の老朽化と地域住民の高齢化の急速な拡大を抱える結果となっている。

## 第2節 多摩ニュータウンの開発背景

日本は戦後大きな経済成長を遂げ、都市産業が発達した。これにより都心部の就労人口の爆発的な増加が始まる。国土整備や都市計画の観点から、野放図に住宅を建設するのではなく秩序立った大規模開発の必要性があった。多摩ニュータウンの建設計画は「多摩ニュータウン開発計画1965」を基に計画が進められていった。

多摩大学インターゼミ多摩学班(2009)では、開発の経緯をこのように記している。

「東京都の多摩丘陵に位置する多摩ニュータウンは、1965年に着工を開始した、面積2884ha、多摩市、八王子市、町田市、稲城市の4市にまたがる国内最大級の大規模ニュータウンである。計画人口は30万人。このニュータウンが建設された背景は他のニュータウンと同様に緊急的な住宅不足への対応としてであった。建設当初は2DKや3DKといった当時では標準的な中高層向けの住宅を中心として供給したが、1975年ごろからは「一人一

---

<sup>2</sup> ベッドタウンとは大都市部で働く人々が都市部近郊にある住宅地を中心とした街のことである。

室。世帯に一共同室」が目標として掲げられ、貝取・豊ヶ丘地区で 3LDK・4LDK といった間取りの住宅も供給するようになった。」

表 2 三大ニュータウン比較図

	千里ニュータウン	高蔵寺ニュータウン	多摩ニュータウン
事業開始	1960(昭和 35) 年	1965(昭和 40) 年	1966(昭和 41) 年
面積	1160ha	702ha	2984ha
計画人口	15 万人	18 万人	30 万人
行政区画	大阪府 吹田市 豊中市	愛知県 春日井市	東京都 多摩市 稲城市 八王子市 町田市
施工者	大阪府企業局	住宅・都市整備公団	東京都 住宅・都市整備公団 東京都住宅供給公社
開発手法	一団地住宅経営	土地区画整理事業	新住宅地開発事業
都心への距離	約 12 km	約 20 km	約 30 km
鉄道	北大阪急行鉄道 阪急・千里線 大阪モノレール	J R 中央線	京王相模原線 小田急多摩線 多摩都市モノレール
完成予定	1970(昭和 45)年	1981(昭和 56)年	2006 (平成 18) 年
住区数	12	4	21
(都心への) 所要時間	約 20 分	約 30 分	約 50 分

出典：曾田忠宏「高蔵寺ニュータウン再生」に取り組んで考えたこと一大都市郊外住宅地のまちづくりについて―一般財団法人土地総合研究所編『土地総合研究 2013 年秋号』55 頁より抜粋して作成。

このような計画的な大規模開発の大きな特徴として、完全な歩車分離とクラレンス・ペリーの近隣住区論<sup>3</sup>に基づく歩行者や子供に優しい計画的な街づくりになっている。住区の

<sup>3</sup> ペリーの近隣住区論とは幹線道路で区切られた小学校区を一つのコミュニティと捉え、商店やレクリエーション施設を計画的に配置したもの。広さとしては半径 400 メートル程度の中で人口は 5000 人程度を想定し、住区内だけで生活が出来るようになっており、幹線道路は住民の安全を守るように道の構造を複雑化し自動車のスピードを出させない目的がある。

中で生活ができるように小学校や中学校、商店街や病院などが設置されており、多摩ニュータウンではクラレンス・ペリーのいう住区2つ分で1つの住区となっている。住区内の商店街で働く人々の多くは、以前から多摩ニュータウンの区域内に住んでいた農家の人々である。開発の際、農地を売り渡したことで農民たちは商人へと転身せざるを得なかった。土地を譲渡する際、商店を優先的に出す権利が与えられており、離農が加速した。

### 第3節 入居開始時期からのニュータウンの進化

多摩ニュータウンは、前述したように時代ごとに変化するニーズに対応した住宅建設を行ってきた。最初はエレベーターなしの5階建て、一室2DKから3DKの規格で大量に供給され始めた。しかし、下記の表からも分かるように、諏訪・永山地区の入居開始時期にはまだ永山駅がなかったため、都心に通うにはバスで聖蹟桜ヶ丘駅へと向かわざるをえない状況にあった。1974（昭和49）年に京王相模原線、小田急多摩線が延伸されるなどの交通網の発達があり、多摩ニュータウンを取り巻く交通環境に大きな変化が見られた。また同年にグリナード永山という駅前商業施設ができ、生活面での利便性も高まったのである。

1980年代になると、落合・鶴牧地区など多摩センター駅周辺、南大沢地区、聖蹟桜ヶ丘地区への入居が開始された。これにより周辺駅前の開発が進み、さらに京王相模原線が南大沢まで延伸されるなど、現在の多摩ニュータウンに近い形へとようになってきた。バブル期にあたり、多摩センター駅前の開発が一気に進められ、そごうや丘の上プラザなどがオープン。そして文化施設であるパルテノン多摩もこの時期に誕生している。

80年代後半から90年代になると、大学の移転や新たな立地も進展することとなった。多摩大学も1989年に開校した。同時期に首都大学東京や大妻女子、国士館など多くの大学が多摩ニュータウン内に移ってきた。域内に多くの大学を擁することは、ほかのニュータウンと違う特徴である。

一方、既に述べた通り、日本のニュータウンでは都心へのベッドタウンの性格が強く、住宅に比して産業が少ないことがニュータウンの特徴として挙げられる。

多摩ニュータウンにおいても、東京都が業務核都市として多摩市を指定し、いくつかの業務用地を設置することで、ベネッセコーポレーション、ミツミ電機本社などの誘致にも成功しているが、住宅地の割合に比べれば僅少であるといわざるを得ない。

一方、多摩ニュータウン内最大の屋内型テーマパークであるサンリオピューロランドもこの時期に開園し、ニュータウンの外からも多くの人を呼び込む時代を迎える。単なる巨大住宅団地からの変化が起り始めたのかもしれない。それに伴い京王相模原線の橋本駅までの延伸や多摩都市モノレール開通（多摩センター―立川北）など交通網の整備がみられている。

しかしその一方で、1年、1年と年月が経つにつれて、大量供給した住宅や地域のイン

フラの老朽化、居住者の高齢化が避けられない事態になっている。特に第一次入居に該当する諏訪・永山地区や愛宕地区では高齢化が急速に進んでいる。戦後の爆発的な人口対策で作られたまちは、人口減少や高齢化社会の進行という日本全体の状況に飲み込まれる形で、新たな問題を抱えることになったのである。

表 3 多摩ニュータウンの歩み

年号	元号	出来事
1966	昭和 41	多摩ニュータウン事業計画決定
1971	昭和 46	諏訪・永山地区 公団・都団 第一次入居開始
1974	昭和 49	小田急線永山駅まで開通 京王相模原線多摩センター駅まで開通
1975	昭和 50	小田急多摩線多摩センター駅開通
1979	昭和 54	永山地区で初の宅地分譲
1980	昭和 55	多摩センター駅前広場完成
1982	昭和 57	落合・鶴牧地区入居開始
1984	昭和 59	聖ヶ丘地区入居開始
1986	昭和 61	東京都住宅供給公社による新住宅市街地開発事業が終了
1988	昭和 63	京王相模原線南大沢駅まで開通
1990	平成 2	小田急線唐木田駅まで開通 京王相模原線橋本駅まで開通
1991	平成 3	唐木田地区入居開始
1992	平成 4	多摩ニュータウン幹線全線開通
2000	平成 12	多摩モノレール開通
2004	平成 16	東京都の新住宅市街地開発事業が終了
2006	平成 18	UR 都市機構による新住宅市街地開発事業が終了
2010	平成 22	諏訪 2 丁目住宅の建て替え決定
2011	平成 23	諏訪 2 丁目住宅の建て替え着工
2013	平成 25	諏訪 2 丁目住宅の建て替え完了・入居開始

出典：UR都市機構『TAMA NEW TOWN SINCE 1965』1-2 頁およびパルテノン多摩「【企画展】多摩ニュータウン開発の軌跡「巨大な実験都市」の誕生と変容」1998 年、58 頁～61 頁より作成

#### 第 4 節 先行研究レビュー

多摩ニュータウンの諸課題を取り扱った研究は多数ある。前掲の多摩大学インターゼミ多摩学班（2009）では、多摩ニュータウンで問題となっている高齢化や若者離れに対応し、多摩ニュータウンにある地域団体（NPO）等の活動を通じて街を活発にする方策の研究を課題とした。この手法として当時広がりつつあった SNS を利用したサービスを提案して

いる。地域SNSを活発化させ、若者が地域の活性化に貢献できるのではないかと提案した。多摩ニュータウン内では古くからの祭やニュータウン誕生後の新たなイベントなど、地域内でのイベントが多く存在する。こういったイベントやNPOが実施するイベントを通じての地域コミュニティの活性化の重要性を確認した。

また、細野・中庭（2010）は、多摩ニュータウンの開発当初の課題として、開発マネジメントの不明確性を挙げている。ベッドタウンの必要性から開発を急ぐ東京都と、鉄道や小中学校、病院などの生活インフラの整備と財政負担の軽減を求める多摩市との軋轢のなか、計画スピードを速めるための暫定的な合意が優先し、開発マネジメントが不明確なままであったということであろう。こうしたことと関連し、多摩ニュータウンは、現在のよ様な建物老朽化、高齢化といった問題について、必ずしも先を見通した対策を準備していたとは言えない状況にあると考える。

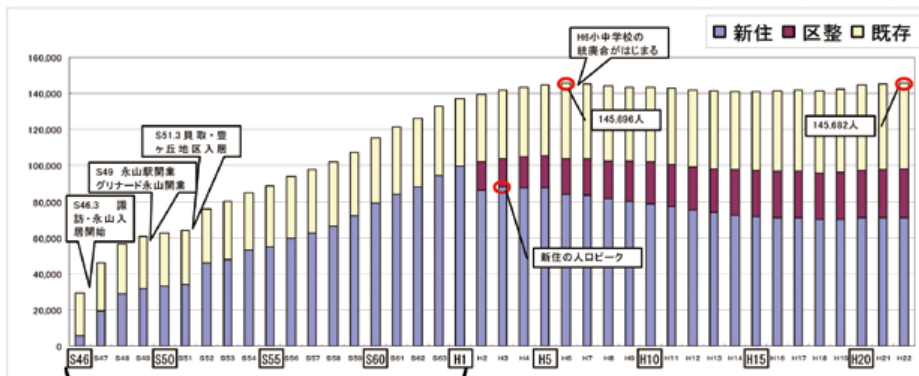
## 第5節 多摩ニュータウンの抱える諸問題および特性

本節では、多摩ニュータウンの諸課題および特性について、初期入居者の多い多摩市内のニュータウン地域を対象に、多摩市が策定した「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討報告書」（2012）および多摩市関連資料その他により概観する。

### 1. 人口減少および高齢化、および多摩ニュータウンの高齢者の特徴

多摩市内の多摩ニュータウン（多摩市域の新住区域）においては、1991（平成3）年の約8.8万人をピークに以降減少に転じ、2004（平成16）年頃から約7.1万人前後でほぼ横ばいとなっている。

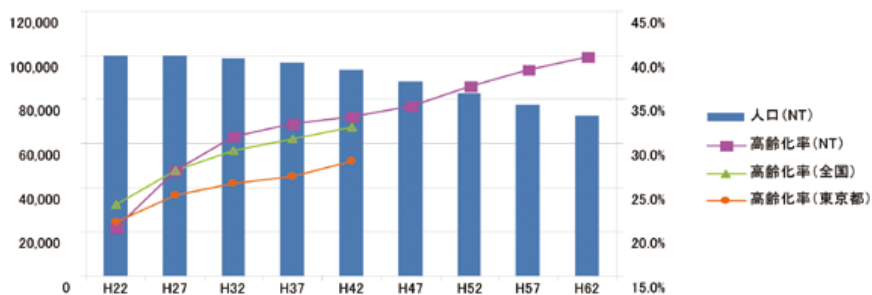
また、2050（平成62）年までの多摩ニュータウンにおける将来人口の推計によれば、今後は本格的な人口減少が始まる一方で、高齢化率は継続して上昇し続けると推計された。試算では2050（平成62）年に現在約10万人の多摩ニュータウンの人口が8万人を割り込み、高齢化率は約40%になるとしている。



※S46～H1年までは「新住」と「区整」を合計した数字を青色で表示している

図 2 多摩市内の多摩ニュータウン地区の人口推移

出典：多摩市「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討報告書」2012年、4頁



【本調査・検討における人口推計について】住民基本台帳及び外国人登録（いずれもH22.1.1）を基準にした将来人口推計。2040年以降の推計については、2030年～2035年の傾向を基に推計。当推計では建替え等の増戸による人口増等の特殊要因を見込んでいない。

図 3 多摩市内の多摩ニュータウン地区の人口および高齢化予測

出典：多摩市「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討報告書」2012年、4頁

一方で、多摩ニュータウンの特徴の一つとして高学歴があげられる。その理由として多摩市民懇談会の席で「多摩市には開業医が多い」と多摩市長が指摘していた。開業医が多いということが、一定以上の専門知識を持つ人材が多い事実の一端であることは容易に想像できるであろう。

また、下図を見てわかるように多摩ニュータウンは全国と比較して、より多くの高齢者が大学や短期大学へ進学していたことがわかる。全国の2倍以上で、特別区に比べても約1.2倍に達する。

コメント [博司1]: いつ開かれたのか。データを



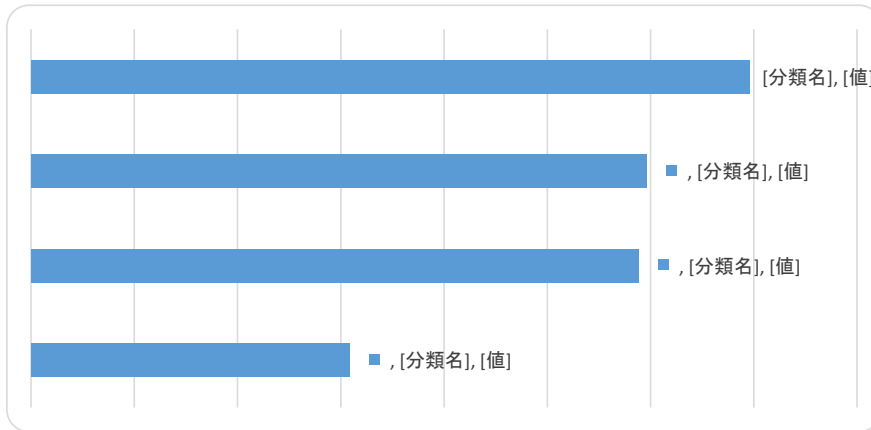


図 4 60歳～64歳在住者に占める大学・大学院卒業者の地域別割合

出典：総務省統計局『平成 22 年国勢調査』より作成

このように、多摩ニュータウンには都心などで働いていた知識の蓄積が豊かな人が多く住んでいることを裏付けるデータが存在する。この C C R C の提案には、そのような人たちの理解や協力を得て、活動に加わってもらうことが成功の鍵になるのではないだろうか考える。

## 2. 高齢者のみ世帯の増加

多摩市全体のデータであるが、2012（平成 24）年現在、高齢化率（65 歳以上）は 21.8%、後期高齢者（75 歳以上）の割合は 8.8%であるが、多摩市全体で 11.5%の世帯が 65 歳以上の単身世帯となっており、65 歳以上の 2 人世帯の 9.7%と合わせて、総世帯数の 21.2%が 65 歳以上だけで構成される世帯となっている。また、そのうち 6 割は単身の高齢者という実態となっている。このデータは多摩ニュータウンの一部が含まれている多摩市全体の数値であるがニュータウンに絞るとさらに高い水準が想定される。

また、高齢者のみの世帯数の推移をみると、4 年前に比べて 65 歳以上の単身世帯は約 1.27 倍、75 歳以上の単身世帯は約 1.35 倍に急増している。高齢者のみ世帯については、75 歳以上の複数世帯が約 1.48 倍になっており、老老介護を余儀なくされる世帯が増加していることが推察される。

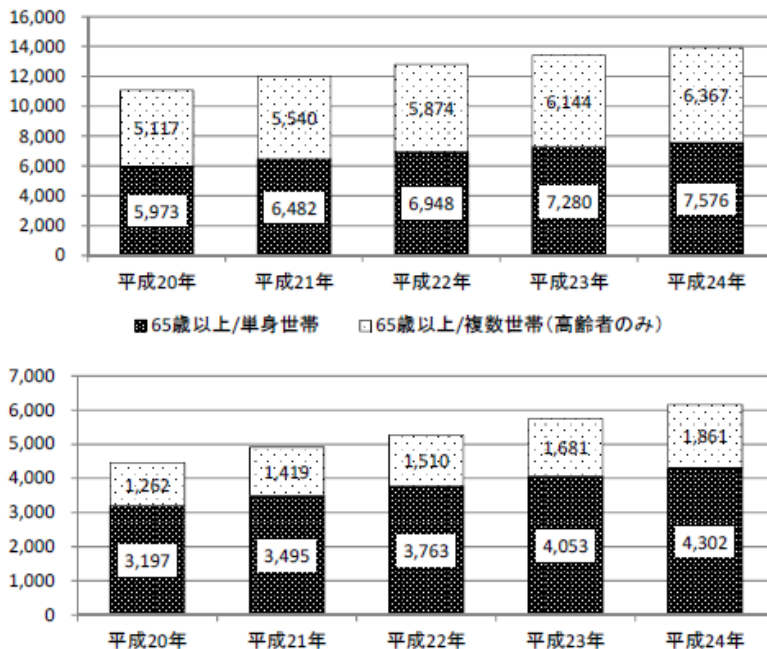


図 5 多摩市の高齢者のみ世帯の推移

出典：多摩市『多摩市地域福祉計画（平成 24 年度～平成 28 年度）』2012 年 9 月、14 頁

### 3. 建物の老朽化と現代ニーズへの不一致

多摩ニュータウンでは、1970 年代当初の住宅不足時には高いニーズがあった 50 ㎡未満の小規模住戸が大量に供給されており、40 年近くが過ぎた今も住み続けられている。

また、流動的な賃貸ではなく、固定的な分譲団地が多いのも多摩ニュータウンの特徴となっている。これは、まちづくりの基本を定めた行財政要綱において「分譲住宅」と「賃貸住宅」の比率が「55 対 45」と決められたことにも由来する。老朽化とニーズ不一致という問題を抱えながらも、駅前で条件の良い諏訪団地以外では建て替えが進まないのには、こうした要因も大きく影響していると考えられる。多摩市の分譲マンション率は多摩地域の中でも高く、民間賃貸の集合住宅とその割合は拮抗している。

1970 年代に作られた団地の居室面積は現在の標準的な居室の半分しかなく家族で住むには手狭に感じるだろう。更に当時の団地にはエレベーターが設置されておらず階段を登らなければならない。これは高齢者には非常に大きな負担であり、高層階の高齢者は陸の孤島のごとく部屋から出るのが困難であったり、引っ越しを余儀なくされたりしている。そうしたことが原因で近年団地の空室が目立ち始めてきた。しかしながらこの空きの多い団地こそニュータウン最大のレガシーではないだろうか。

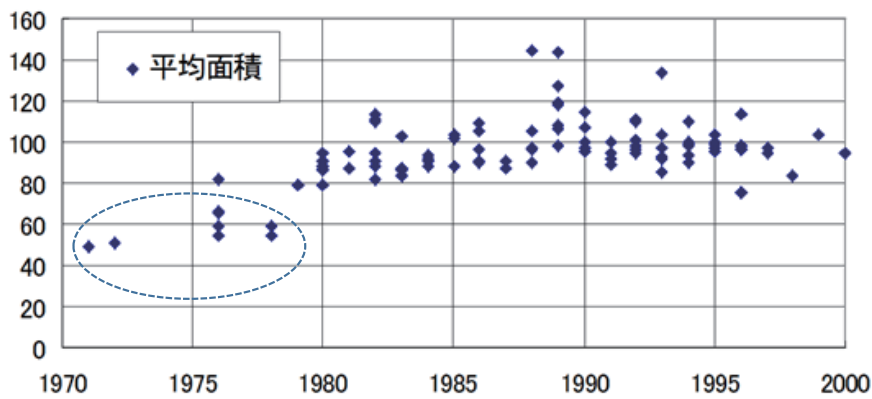


図 6 多摩ニュータウン公団専有面積の推移

出典：秋元孝夫「まちびらきから 40 年を超えた多摩ニュータウン—少子高齢化が進む中、日本最大の未来都市は今—」一般財団法人土地総合研究所編『土地総合研究 2013 年秋号』、47 頁。

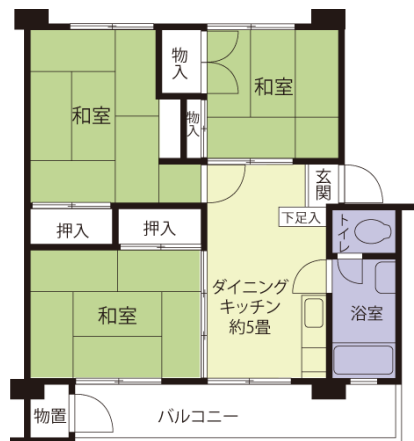


図 7 多摩ニュータウン間取り例（落合住宅）

出典：東京都住宅供給公社 HP (<http://www.to-kousya.or.jp/>)、2015 年 12 月 16 日閲覧

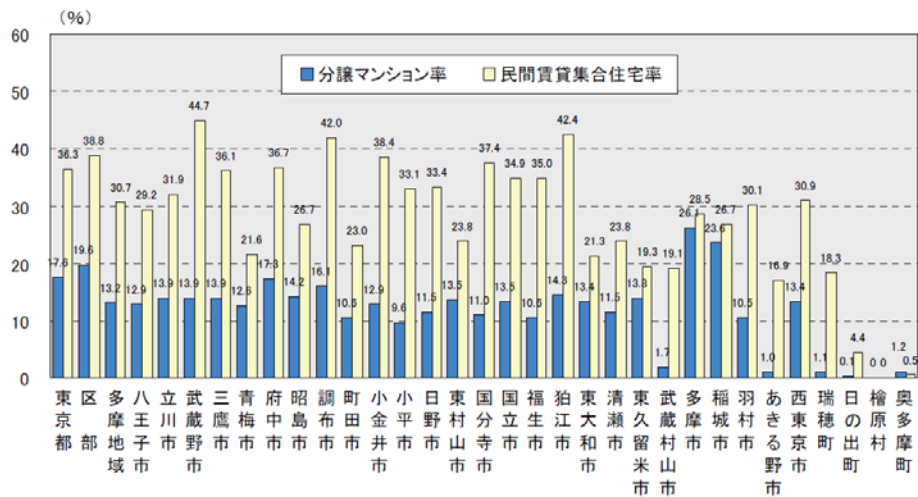


図 8 多摩地域の市町村別分譲マンション率と民間賃貸集合住宅率

出典：財団法人東京市町村自治調査会『多摩地域の集合住宅に関する現況調査報告書』2008年3月。

【第1章：参考文献】

秋元孝夫（2013）「まちびらきから 40 年を超えた多摩ニュータウン—少子高齢化が進む中、日本最大の未来都市は今—」一般財団法人土地総合研究所編『土地総合研究 2013 年秋号』

上野淳・松本真澄（2012）『多摩ニュータウン物語～オールドタウンと呼ばせない～』鹿島出版会

総務省統計局（2010）『国勢調査 平成 22 年』

曾田忠宏（2013）「高蔵寺ニュータウン再生」に取り組んで考えたこと—大都市郊外住宅地のまちづくりについて—」一般財団法人土地総合研究所編『土地総合研究 2013 年秋号』

多摩市（2012）「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討報告書」

多摩市（2012）『多摩市地域福祉計画（平成 24 年度～平成 28 年度）』

多摩大学インターゼミ多摩学班（2009）「多摩ニュータウンの活性化に関する研究」

東京市町村自治調査会（2008）『多摩地域の集合住宅に関する現況調査報告書』

細野助博・中庭光彦編著（2010）『オーラル・ヒストリー多摩ニュータウン』中央大学出版部

パルテノン多摩（2010）『多摩ニュータウン開発の軌跡「巨大な実験都市」の誕生と変容』

北條晃敬（2012）『多摩ニュータウン構想の全貌～私にとっての「多摩ニュータウン」』多摩ニュータウン歴史研究会

UR 都市機構（2005）『TAMA NEW TOWN SINCE 1965』

## 第2章 環境変化と課題

### 第1節 定年を迎えたベッドタウン

第1章で述べたとおり、高度経済成長期の住宅不足を受けて開発されてきた多摩ニュータウンはこれまでおよそ40年の間、都心部のベッドタウンとしての役割を果たしてきた。しかし、急増する住宅ニーズに呼応するように作られてきた多摩ニュータウンは入居している世代に大きな偏りを抱いており、近年、当地域は著しい高齢化を招いている。

多摩市による多摩市域の将来人口推計によれば、多摩ニュータウンの2010（平成22）年時点における高齢化率は20%程度に留まり、全国や東京都の平均値よりも低い。しかし5年後の2015（平成27）年には東京都を抜いて全国平均と並び、さらに2020（平成32）年には高齢化率が30%を越え、全国平均をも上回ると予測されている。

表4 多摩市 平成26年度から平成30年度までの財政の見通し

(単位:百万円)

項 目						5年間 合計
	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	
歳 入						
市税	28,180	27,776	27,440	27,408	26,977	137,781
市債	403	1,905	709	437	415	3,869
国庫支出金	8,007	8,378	8,306	8,446	8,695	41,832
都支出金	6,361	6,653	6,625	6,679	6,542	32,860
その他の収入	6,904	6,480	6,477	6,477	6,477	32,815
合計	49,855	51,192	49,557	49,447	49,106	249,157
歳 出						
人件費	8,805	8,643	8,425	8,394	8,259	42,526
扶助費	13,794	14,058	14,510	14,985	15,516	72,863
公債費	2,505	2,120	2,141	1,918	1,857	10,541
物件費	8,649	8,739	8,853	8,886	8,810	43,937
補助費等	7,467	7,255	6,724	6,675	6,657	34,778
繰出金	4,857	5,713	5,696	5,957	6,173	28,396
その他	904	880	880	880	880	4,424
普通建設事業	2,874	5,367	3,311	2,446	1,886	15,884
合計	49,855	52,775	50,540	50,141	50,038	253,349
歳入歳出差引額	0	△ 1,583	△ 983	△ 694	△ 932	△ 4,192

出典：多摩市 企画政策部 企画課・財政課『平成26年3月 財政の見通し』2014年3月

働き盛りの世帯を迎え入れ、東京都心部のベッドタウンとして機能するために開発されてきた多摩ニュータウンは、これまでその役割を十二分に果たしてきた。しかし居住者の年齢層の推移に伴い、現在はベッドタウンとしての役割を静かに終えようとしている。

住民の高齢化は多摩ニュータウンにどのような影響を及ぼすのであろうか。下の図 3 は多摩市の財政見通しを示しているものだが、歳入の市税と歳出の扶助費に着目されたい。市税は 2014（平成 26）年度から 2018（平成 30）年度までの 5 年間で約 4.3%、1,203 百万円の減収に、一方で扶助費は同じ 5 年間で約 12.5%、1,722 百万円の増額が見込まれている。

このように住民の高齢化は地域の財政を圧迫する要因となる。元来、住宅環境に重きを置いて設計、開発されてきた多摩ニュータウンは個人市民税による税収への依存度が大きく、地域住民の高齢化は大幅な歳入減を招く構造となっている。図 9 が示す通り、現在多摩市の市税は個人市民税と固定資産税・都市計画税の占める割合が大きく、個人市民税が全体の約 36.6%、固定資産税・都市計画税が全体の約 51.8%となっている。この 2 項目で市税全体の 9 割近くを占める多摩市の財政は、まさに多摩ニュータウンが抱える課題の一面を浮き彫りにしていると言える。

当面は人口減少に突入していないため、固定資産税・都市計画税の歳入額はほぼ横ばいとなっているが、これも表 5 で示した通り、先行きの人口減少が避けられそうにない多摩市域において、数十年先を見越すと決して安泰だとはいえない。住宅メインのベッドタウンとして開発されてきた多摩ニュータウンは地域住民の高年齢化、経済的弱体化に伴い地域全体も同様に衰えてしまう宿命にある。住民はもちろん、地域の公共インフラ設備も同時に老朽化して行くなかで、その修繕費用も当然かさむわけだが、歳入の 4 割近くを占める個人市民税が減少し続ける現状において、その捻出は厳しくなる一方である。

表 5 多摩市 市税の内訳

単位:千円

年度	19	20	21	22	23	24	25
個人市民税	11,203,989	11,495,391	11,375,543	10,596,817	10,382,721	10,272,133	10,158,497
法人市民税	2,803,795	2,503,459	2,075,603	1,921,269	2,353,099	2,323,225	2,245,199
固定資産税・都市計画税	14,064,105	14,125,787	14,264,329	14,543,410	14,771,056	14,041,001	14,409,132
その他	829,291	818,279	809,630	827,296	910,182	896,300	979,568
合計	28,901,180	28,942,916	28,525,105	27,888,792	28,417,058	27,532,659	27,792,396
人口	144,947	145,560	145,596	144,905	144,058	145,950	147,627

(最終決算年度から7年間)

出典：多摩市 『平成 25 年度 多摩市の財政状況（決算の概要）』

地域人口の占める割合に高齢者が多く、市域財政費用を高齢者の扶助費に重点的にあてざるを得ない状況では、行政サービスの低下は避けられず、若年世代にとってもその地域は暮らしづらくなっていく。高齢者は誰にとってもお荷物となってしまう。若い世代が多摩ニュータウンを暮らしの場として選ばなければ、この傾向はますます強まり、負のスパイラルを生む。さらに働き盛りの世代がベッドタウンとして暮らすことを想定して開発された多摩ニュータウンには、団地やインフラの構造そのものが高齢者の身体条件に適切でない点も多々見られる。どの世代にとっても住みよいとはいえない地域になりかねないのが多摩ニュータウンだ。

若者が離れ高齢化が進む地域では、高齢者個人の暮らしにも重大な問題が発生する。図9は2012（平成24）年時点における多摩市の世帯分布であるが、単身世帯の割合と高齢単身世帯の割合に着目されたい。全世帯中の65歳以上の単身世帯の割合は11.5%、75歳以上でも高齢単身世帯の割合は8.8%となっている。前述のように2010（平成22）年の市域高齢化率はおよそ20%であるが、多摩市の単身世帯はその全体よりも高齢者の比率が高い現状が読み取れる。2015（平成27）年に多摩市域の高齢化率が急速に高まり、25%を越えていることを考えると、図9の時点から5年が経過した2015（平成27）年時点における単身世帯高齢化率は現在よりもさらに高い数字であることが推測される。さらに高齢者のみの複数世帯も多く、働き盛りの単身者が多摩市を暮らしの拠点として選ばず、さらには多摩市で育った世代も他の地域へ移住し高齢者が置き去りにになっている構造が伺える。

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の増加は買い物難民、医療難民、老々介護、孤独死などを招くとして全国的にも大きな課題として取り上げられるが、多摩ニュータウンはその課題が身近な懸念材料となっている。

項目		人数または世帯数		世帯数に占める割合
人口		144,295人		
世帯数		65,725世帯		
65歳以上を含む世帯の状況	65歳以上人口(A=B+C+D)	31,406人		21.8%
	65歳以上の単身世帯(B)	7,576世帯	7,576人	11.5%
	65歳以上のみで構成される複数世帯(C)	6,367世帯	12,780人	9.7%
	その他65歳以上が含まれる世帯(D)	8,417世帯	11,050人	12.8%
75歳以上を含む世帯の状況	75歳以上人口(a=b+c+d)	12,697人		8.8%
	75歳以上の単身世帯(b)	4,302世帯	4,302人	6.5%
	75歳以上のみで構成される複数世帯(c)	1,861世帯	3,726人	2.8%
	その他75歳以上が含まれる世帯(d)	4,153世帯	4,669人	6.3%

図 9 多摩市の世帯分布 (2012年1月現在)

出典：多摩市『多摩市地域福祉計画（平成24年度～平成28年度）』2012年9月、13頁  
多摩市「住民基本台帳」

## 第2節 高齢者の豊かさの充実に焦点を当てた再生方向の検討

このように、高齢化に伴う様々な問題を抱える多摩ニュータウンだが、行政もただただ指をくわえて見ているだけではない。東京都は2012（平成24）年6月の『多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン』において、再生の基本理念を「地域の活性化の視点から再生を進め、首都東京の活力を維持・向上させる」とし、三つの再生視点を「①活力・魅力の向上、②利便・快適の向上、③安全・安心の向上」としている。さらに再生の方向性として「①多様な世代が集うにぎわいあるまち、②地域の特性をいかした快適なまち、③豊かな都市環境と安全安心を備えたまち」を示している。



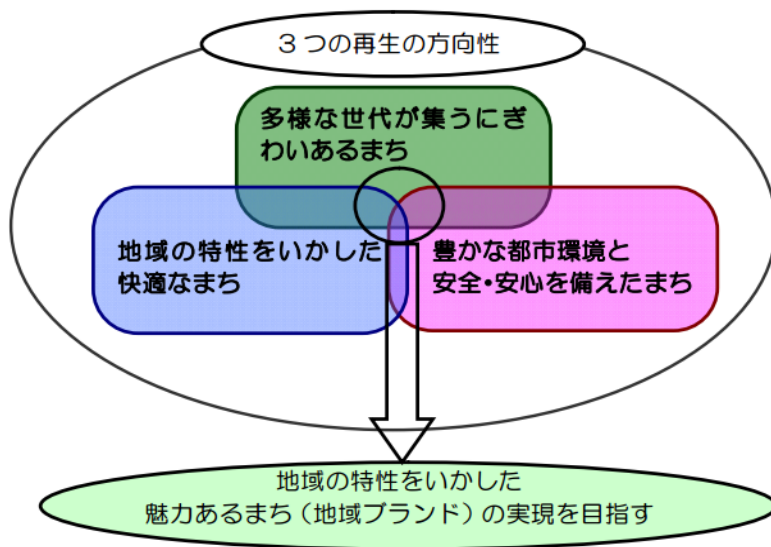


図 10 多摩ニュータウン再生の3つの方向性

出典：東京都『多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン』2012年6月、7頁

東京都の示す再生の視点、方向性は妥当なものではある。どのような地域であれ、多様な世代が集い、活力があって、地域特性を活かした豊かさ、快適さ、そして安全・安心を備えていればそれに越した事はない。しかし、それは果たして現実的な課題解決、多摩ニュータウンの再生に繋がるであろうか。少子高齢化、人口減少は多摩ニュータウンで加速されていることに間違いはないが、日本国内全体での共通課題である。分母の縮小する中でこれまで通り若い世代の活力を求めることは少々無理があるように感じられる。

こうした問題意識の下、まず、多摩ニュータウンを取り巻く環境の変化はどのようにして起こっているのだろうか。他地域の人口動態も参考にしつつ探っていきたい。

人口減少社会の中で、多摩ニュータウンは継続的に「区部の人口の受け皿」という「ベッドタウン」としての役割を担っていけるのだろうか。こうした疑問を解くために、東京都の区部とそれ以外の市町村（多摩地区）の間の人口流出入数と他県からの人口流出入数をみていきたい。

東京都内間の社会人口動態

他県との社会人口動態

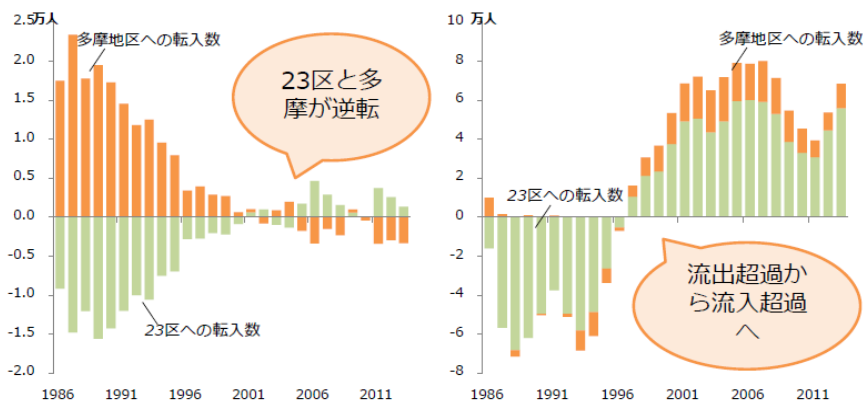


図 11 多摩地区の人口動態

出典：多摩信用金庫「多摩地域経済の現状と将来の姿」2015年5月、8頁。

上に示す図は、東京都の区部とそれ以外の市町村（多摩地区）の間の人口流出入数と他県からの人口流出入数を示したものである。左の「東京都内間の社会人口動態」をみると1990年代までは23区から多摩地区への転入が多かった事がわかるが、2000年代以降、その関係が逆転している。また、右の「他県との社会人口動態」では90年代半ばまで、多摩地区を含めた東京都全体から他県に向けて人口が流出していたが、1990年代後半から他県から東京都内、特に23区への人口流入が進んでいることがわかる。

東京都内間の人口動態については、次のような推論が成り立つであろう。東京都心に勤める単身者は地方から上京して、まずは23区内に暮らし、所帯を持って子育て時期に入ると多摩地区に移るとい、まさしく郊外型ベッドタウン的構造が1990年代まで成り立っていた。2000年代に入ると、郊外に求められていたベッドタウンとしての役割が23区内に移行していると考えられる。他県へ流出していた人口が都心に流入するようになった傾向からも同様に、他県に求められていた郊外のベッドタウンとしての役割が近年はより都心に近い範囲に移行していることがわかる。これらの現象は1997（平成9）年に建築基準法が改正されたことにより、都心や湾岸地域に超高層マンションの建設が可能になり、住居が大量に供給された事に起因する<sup>1)</sup>と考えられる。

図12の示す通り、首都圏における超高層マンションの特に分譲の施工戸数は平成9年以降急増している。これは首都圏のデータであるから当然郊外地域における建設も含まれるが、図11における人口動態の転換期との重なりから強い関連性が伺える。

コメント [博司2]: この裏付けの証言などはないか。

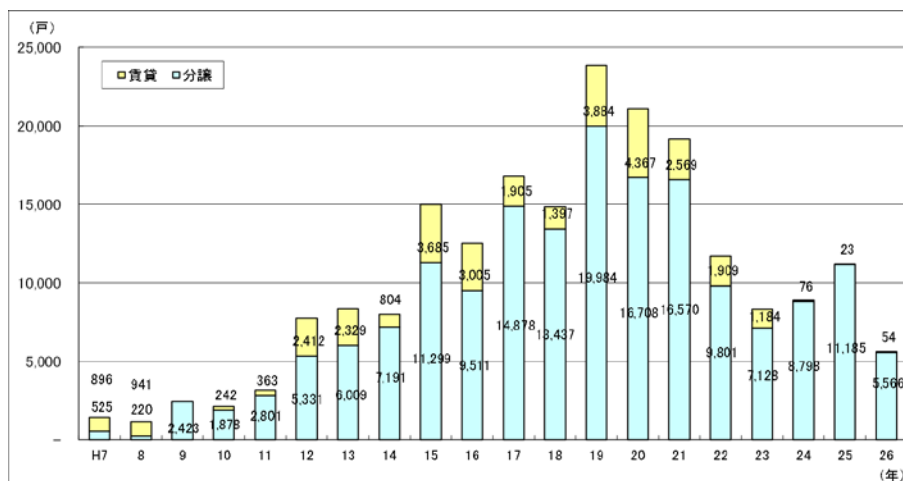


図 12 超高層マンション竣工戸数の推移（首都圏）

出典：国土交通省 HP「平成 26 年度 住宅経済関連データ 3. マンションの推移 (11.) 超高層マンション竣工戸数の推移（首都圏）」(www.mlit.go.jp/common/001089869.xlsx) 2016 年 1 月 4 日閲覧

ここでさらに多摩地区にフォーカスして人口動態を確認する。多摩地区の社会人口は 1994 年を除いて増加傾向にあるが、その流入元が変化している事が確認できる。上図でみられた転換期とほぼ同時期に多摩地区への人口流入元は 23 区から他県へと変化している。多摩地区が都心部で不足している住宅の受け皿としての役割、すなわち郊外型ベッドタウンとしての機能が終焉を迎えていることが改めて確認できる。

周辺地域を含めた住宅構造、人口構造が変化している現在、多摩ニュータウンは改めて多様な世代を呼び込み活気を取り戻すこととは違った視点から、問題の解決に取り組む必要があるのではないだろうか。住民の年齢構成を変化させることだけで問題の解消や軽減を図ろうとすることは、その実現可能性は置いても、問題の本質から目を背けているも同じなのではないか。高齢化が問題であり、高齢者が多く居住していることが社会の負担につながるのであれば、その高齢者自身が他の世代にとって負担でなくなれば、もはや社会問題ではなくなるのではないか。

他の地域より先んじて高齢化を迎える宿命の多摩ニュータウンは地方の抱える高齢化とは異なる大都市の郊外特有の高齢化問題にいち早く直面することになる。多摩ニュータウンがこれを積極的に解決することで、他の郊外地域に対して処方箋を示すことにもなるだろう。

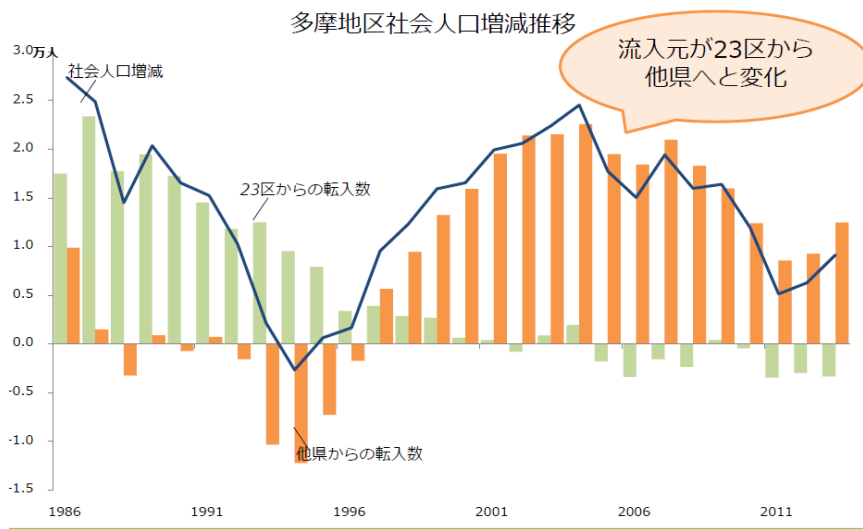


図 13 多摩地区の人口流入元の変化

出典：多摩信用金庫「多摩地域経済の現状と将来の姿」2015年5月、9頁。

高齢者がより良く暮らすモデルとしてC C R C（Continuing Care Retirement Community）というものがある。これについては次章で詳述するが、多摩ニュータウンには団地や遊休地、空き家が多くあり、また大学等の教育機関も密集度が高い。次章からはこれらの豊富な多摩ニュータウンのレガシーを活かし、「多摩版C C R C」によって、高齢化という避け難い問題の本質的な解決策を探り、高齢者の豊かさの充実に焦点を当てた再生方向を検討することとしたい。

#### 【第2章：参考文献】

多摩市（2012）『多摩市地域福祉計画（平成24年度～平成28年度）』2012年9月、13頁

多摩市（2012）「住民基本台帳」

多摩市（2014）企画政策部 企画課・財政課『平成26年3月 財政の見通し』2014年3月

多摩市（2014）『平成25年度 多摩市の財政状況（決算の概要）』

多摩信用金庫（2015）「多摩地域経済の現状と将来の姿」多摩信用金庫配布資料

東京都（2012）『多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン』

## 第3章 高齢者社会に向けた提案

高齢化していく日本社会の先行事例として多摩ニュータウンにおいて、高齢者を軸にした再生を検討するにあたり、CCRCの考え方を応用し、「多摩版CCRC」として再構築してその仕組みを導入することを提案したい。なぜなら、CCRCは後述の通り、高齢者の継続的な生きがいや住みやすさを考慮した思想の中から生まれているからである。こうした思想を取り入れ、実際に多摩地域ならではの仕組みとして応用することで、高齢化問題の軽減、解決の重要な鍵になると考える。

### 第1節 海外で注目されるCCRC

#### 1. CCRCとは

CCRCとは、米国発祥の暮らし方で「継続的ケア付きリタイアメントコミュニティ (Continuing Care Retirement Community)」の略である。高齢者が自立して生活できるうちに入居して、社会活動に参加し、介護が必要になった場合も医療や支援を受けながら暮らし続ける仕組みのことである。全米には、このCCRCが約2000ヶ所存在し、注目されている。現在、入居している人数は推定75万人となっているとされる。

米国のCCRCの特徴は、自ら選んだ家具やインテリアでつくられた住宅、生活に必要な商業施設、ボウリング場やゴルフ場などの娯楽施設、生涯学習を叶える施設が備えられているほか、支援や介護、医療が必要になったときのヘルスケアサポートなど、多面的に整えられていることである。

一方、問題点も指摘したい。背景には住居者の平均年齢が年々上がってきていることがある。出来たばかりの当時は55歳前後の入居者が多く活気に満ちていたが、平均年齢が上がって、新しいイベントなどを提案しても後ろ向きの対応が増えている。また入居費用など投資額が非常に高いため米国の高齢者の約3%しか入居していないという現実がある。

#### 2. 米国での事例

本稿が注目する「カレッジリンク型」のCCRCだけでも以下のようにいくつもの類型が存在する。「カレッジリンク型」とはCCRCと大学が連携・提携してお互いに利益を生むCCRCの形の一種である。その中でも「自立型」「支援型」「介護型」の3種類があり、いずれも住居は専断の遵守、自立支援を前提に設計されている。高齢者が老化していくことで生ずるニーズに応じて、認知症予防、医療サービス、生活・介護支援などを総合的に提供する。すなわち米国の入居者は自立して生活できる段階から、特別な看護・介護サービスが必要な段階、そして人生の終末までを同じコミュニティ内で生活できる。

実際にFlorida大学はOak hammockのCCRCで医療系学科の生徒のインターシップの

コメント [3]: カレッジリンク型の説明をどこでやるか?

コメント [博司4]: このあとにカレッジリンクの説明を入れては

場として利用している。



図 14 米国の主要カレッジリンク型CCRC

出典：宇都正哲・岡村篤「高齢化社会における新たな居住スタイルー米国におけるカレッジリンク型CCRCの展開ー」株式会社野村総合研究所『NRI パブリックマネジメントレビュー』  
<https://www.nri.com/jp/opinion/region/2007/pdf/ck20070702.pdf> (2016年11月26日閲覧)



図 15 Oak Hammock のCCRC

出典：宇都正哲、岡村篤前掲レポート  
<https://www.nri.com/jp/opinion/region/2007/pdf/ck20070702.pdf> (2016年11月26日閲覧)

## 第2節 日本における先行事例

### 1. スマートコミュニティ稲毛

日本にも、すでにCCRCに近い施設が存在する。その一例がスマートコミュニティ稲毛である。スマートコミュニティ稲毛は1000人以上が同時に生活できる大きな「コミュニティ施設」であり、安心して過ごすことができる「分譲マンション」の性格を持つ。50歳から入居可能であり、介護度4までに対応する。寝たきり対応の医療施設は備えていないが、近隣の病院施設への移転が可能である。またその際は購入したマンションを売却することができる。

施設内ではゴルフやテニスなど多種多様なアクティビティを楽しめるほか、ギター教室やブラスバンドなどの行事があり、活動の成果を発表する舞台も用意される。毎月のように趣向を凝らしたイベントが開催され、イベントを目標に活動する入居者が多くいる。

スマートコミュニティ稲毛では多くのアピールポイントを挙げている。まず、近隣施設や駅、病院への無料バスである。医療施設へのアクセスでは山王病院のバスが平日で6本、土日で4本でている。また、徒歩圏内にも病院があり、緊急時はすぐに利用することができる。さらに、犬や猫などを飼うことが認められ、ペットを飼いたい人専用の棟をつくっている。

敷地面積が約122,700㎡と広いことは長所といえよう。この広大な土地を活かして、米国のようにゴルフなどができる。入居者が利用し運動することで、良好な健康状態を維持している。これは入居者の生活スタイルに合わせた幅広いサービスの一つである。

ただ、米国と同様に入居金を含めた負担額がかさみ、実際に利用できない高齢者が多く存在するという点、高齢者同士の関わりが中心で、別世代との交流に乏しい点は今後多摩版CCRCを考えるうえで改善可能な課題であると考えられる。



図 16 スマートコミュニティ稲毛（イメージ図）

出典：スマートコミュニティ稲毛ホームページ

<http://www.smartcommunity.co.jp/residence/roomtype/>（2016年11月26日閲覧）

## 2. 高蔵寺ニュータウンにおける中部大学のCCRC構想

高蔵寺ニュータウンではすでに中部大学がCCRCという提案をしている。高蔵寺ニュータウンでは多摩ニュータウンと同様に高齢化が進んでいる。この問題を解決するために中部大学は大学生と街をつなげ街を再生させるために以下のようなプログラムを提案している<sup>4</sup>。

### (1) 報酬型インターンシップ

普段耳にする「インターンシップ」とは学生が給料なしで就業体験し、単位が認定されるものだが、中部大学が打ち出した「報酬型インターンシップ」は単位の代わりに報酬が支払われたうえ、社会的教育を受ける。実際に企業としてはこの「報酬型インターンシップ」を通して企業に興味を持ってもらうことで、当面の人材確保や地元での雇用確保などのメリットがあり、学生にとっても「インターンシップ」中にアルバイトができないなどの問題点を解決し、学修活動と生計の安定が両立し、実際に自分のやりたい仕事を探すなど双方にとってのメリットを作り出している。

### (2) 高齢者・学生交流 Learning Home stay

現在高蔵寺ニュータウンは高齢化が進み、高齢者の社会的孤立が問題化し町は活気を失いつつある。ここで中部大学は2013年9月に中部大学の学生と高齢者が「お見合い」した上で、学生が高齢者の家にホームステイする試みを実施した。学生にとっては実際に高齢者の近くに住民することで実践的な学びになる一方、高齢者には、いざという時に若い人が近くにいる安心感、地域の防災や防犯の面で利点があると期待されている。また高蔵寺ニュータウン内にある空き家を学生寮として活用し学生と高齢者が身近に暮らす街づくりも構想中である。

### (3) シニア大学

高齢者のセカンドライフを作るために現在構想されているのが中部大学アクティブアゲインカレッジ(CAAC: Chubu University Active Again College)である。これは、シニアの人々に再学習の機会を提供し、資格や技術を身に付けて、再雇用も視野に入れたセカンドライフ作りの助けを行う場所である。中部大学生にとっては高齢者と共に学ぶ機会を得ることで、現代の若者から欠如されつつあると言われていたマナーや言葉遣いを向上させ、人生設計を手本にさせてもらうなど、人生の先輩である高齢者からさまざまな学びを得ることができる。

### (4) キャンパスタウン化

キャンパスタウン化とは、中部大学のキャンパス機能を高蔵寺ニュータウンま

---

<sup>4</sup>具体的な取組については、文部科学省地(知)の拠点資料、および文部科学省 平成25年度「地(知)の拠点整備事業」選定取組、春日井市における世代間交流による地域活性化・学生共育事業、「まちづくりを通して共に学び、共に育つ」などに詳しい。



で拡大し、地域と共に学ぶ大学教育の場と学生生活の場を高蔵寺ニュータウン内に設定し、高蔵寺ニュータウンを地域と大学が融合したキャンパスタウンへと変化させ、活性化させる構想である。

(5) 生活・住環境を考える街づくり

春日井都市化計画マスタープランに掲げられている 6 つの重要項目「都市機能の集約」「都市活力を維持・増進するための街機能の強化」「人と環境への配慮」「災害などへの対応強化」「春日井らしさの感じられる街の創出」「市民主体による街づくり」を解決するために、実際に中部大学工学部が中心となって、人々が安心して快適な生活を送れるように、学術分野の地域協働研究を行っている。

(6) コミュニティ情報ネットワーク

医療機関ごとに管理されている患者の診察、治療、検査、投薬などの情報を一元管理し、別の病院でも閲覧することができる環境を構築する予定である。さらに地域の NPO 活動や各病院の待ち時間、診療科目などの情報をリアルタイムで提供するシステムの構築も予定されている。また、CAAC の講義・講演が離れたところでも受講できるシステムの構築も予定されている。

このように、高蔵寺ニュータウンでは世代継承社会の実現や活力があり安心、平穏な地域社会の構築、地域創生モデル・牽引車となれる街づくりを大学と連携して考えている。

### 第 3 節 各地の CCRC の比較

各地の CCRC を比較してみると、施設として CCRC を完結している米国や稲毛はオープン性に欠けるが高蔵寺ニュータウンや多摩ニュータウンは街を CCRC としているのでオープン性があることが分かる。

生活スタイルだが米国と稲毛の CCRC はサービスを受けながら生活を送ることが基本なので、全体的に受動的であるのに比べて高蔵寺ニュータウンと多摩ニュータウンでは CCRC の中でも高齢者が仕事をすることや自らの知識を他世代へ伝えることなどを通じて、生活が主体的であると言える。

交通システムは米国、稲毛、高蔵寺ニュータウン、多摩ニュータウンの CCRC を比べると内容は異なるが各 CCRC にあった交通システムが充実している。高齢者が多く生活する CCRC には充実した交通システムが必要であり CCRC を構想する場合は必ず必要になると言えるだろう。

経済的な負担について比べると米国はハードルがとても高く、CCRC に入りたい高齢者が金銭的な負担から入れないことが一つの問題だと言えるだろう。稲毛は米国と比べると安いが高蔵寺ニュータウン、多摩ニュータウンと比べると金銭的ハードルが高くなっている。米国、稲毛と比べると高蔵寺ニュータウン、多摩ニュータウンは金銭的ハードルが低くなっている。街を CCRC へと変化させることなどが負担の低さと考えられる。

次に高齢者産業を比べてみると米国、稲毛、高蔵寺ニュータウンでは高齢者産業は取り組まれていない。多摩ニュータウンでは高齢者産業が特徴の一つであり、4つのCCRCで唯一高齢者産業に力を入れていることがわかる。

大学との関わりは米国、高蔵寺ニュータウン、多摩ニュータウンが大学との連携などで関わりがあり、稲毛は大学との関わりがない。米国はすでに大学連携型（カレッジリンク型CCRC）が多くあり、インターンシップ先などとして連携している。高蔵寺ニュータウン、多摩ニュータウンはCCRCと連携して知識の循環システムを作り大学と連携する方向だ。

世代間交流について比べると稲毛のCCRCでは施設としてCCRCを作っているため他世代との関わりがなく生活における刺激が少ない。それに比べて米国のCCRCでは大学との連携による多世代交流があり、高蔵寺ニュータウンと多摩ニュータウンでは街をCCRCとすることや大学との連携によって多世代交流が存在する。

これらの結果を以下の表にまとめてみた。そこで分かるのが今までの米国や稲毛のCCRCの不足している点を補い、すでにある長所を加味することでより理想的なCCRCを作れるのではないかということであり、さらにCCRCを発展させることは高齢者の生活をよりよくするためだけではなく、高齢者産業振興など観点からも大きな意味を持っていると考えられる。

表 6 各地のCCRC比較表

	米国	稲毛	高蔵寺 ニュータウン	多摩 ニュータウン
オープン性	なし	なし	あり	あり
生活スタイル	受動的	受動的	主体的	主体的
金銭的ハードル	とても高い	高い	低い	低い
交通システム	充実	充実	充実	充実
高齢者産業	なし	なし	なし	あり
大学との関わり	あり	なし	あり	あり
世代間交流	あり	なし	あり	あり

筆者作成

#### 第4節 多摩版CCRCにおける6つの提案

多摩ニュータウンが抱える諸問題の解決に向けてCCRCを提案したい。また従来からあるCCRCにおける問題点や改善点は多摩ニュータウンにも共通すると考えられる。先行事例を踏まえて、多摩ニュータウンにふさわしいCCRCの特徴を提案する。

## 1. オープン性

従来型のCCRCでは施設の中でのみ行動をしていて多世代との交流や施設外での生活が少なかったため、多摩版CCRCではオープンな暮らしを提案する。すなわち、従来型CCRCにおいては現役世代や若者、子供とは離れた囲いの中でリタイア世代だけが暮しているが、多摩版CCRCでは既にある多摩ニュータウンを基盤に生活環境の変化を加味して構築するので、従来型のような囲われたものでなく、学生など別世代との自然な交流が可能である。多摩ニュータウンという大きなCCRCの街で自由に生活し、好きなお店や施設を利用することによって、開放感のある暮らし方ができると考える。

## 2. 高齢者の役割

従来型CCRCではサービスを受ける客として生活していて、実際にはまだ働く能力を持った人もその生産力を無駄にしていた。その反省から、多摩版CCRCでは提供されるサービスに対価を支払う側として日々を過ごすのではなく、高齢者自身が生産者の側面を持つことで主体的に生活が送れるスタイルを提案する。実際に多摩地域の高齢者は知識が豊富で、まだ十分に働ける高齢者が多く暮らしている。その点を活かし、CCRC内に高齢者の働ける場所を設けることで、一人ひとりが生産者となることができる。例として、1階に店舗を入れることでそこで働くことや、CCRC内の食堂の運営への参画などが考えられるだろう。リタイアした高齢者として日々を過ごすのではなく、高齢者自身が自らの得意分野を活かしながら生活することができる環境を築くことが多摩版CCRCでは重要になると考えられる。

## 3. サービスを受けるための料金

従来型CCRCでは入居金などの負担に代表される金銭的なハードルが高く、それにより米国では高齢者の約3%しか利用されていない。多摩版CCRCではこの金銭的ハードルを下げられる提案をする。それが可能になるのは、すでにある空き地や空きアパートなど、多摩ニュータウンの「レガシー」を活用するうえ、今すでに構築されている多摩ニュータウンの社会的枠組みを多摩版CCRCに変化させるからである。従来型CCRCのように丸々一つ作り始めるのと、今あるものを利用し適応させるのでは必要な経費が大きく変わる。また高齢者それぞれがCCRCに入りながらお金を稼ぐことができるのも、金銭的なハードルを低くする結果につながる。

## 4. 革新的な交通システムの導入

多摩ニュータウンは丘陵地帯を開発した影響から階段や坂が多く、本来高齢者の生活に不向きである。このため最新のテクノロジーを生かした交通システムの導入を提案する。最先端の歩行アシストや、タクシーの乗り合いシステムなどにより、高齢者向け交通インフラの先進的な展開が見込めるだろう。例えば、最先端の技術による歩行アシストの機械

は開発されており、実用段階まで進んでいる。企業としても、一定のまとまった人数に定期的に利用されるため、実際に使用したデータの収集が狭い範囲で可能であり、改善点の発見につながる。移動という点に関しては、アメリカなどの従来型C C R Cで使用されているゴルフカートなどを使用することも一案である。スピードが出すぎず一定で、また運転の仕方がわかりやすいという点で高齢者にはとても扱いやすいと考えられる。

## 5. 産業の視点

高齢化比率が全国の平均を上回る多摩ニュータウンでは、多分野に及ぶビッグデータの回収が可能だろう。最先端のテクノロジーに限るものではないが、開発企業が把握したい製品の問題点や改善点などが、実際に使用されることでより詳細に分かる。多く使用される場所や時間帯などが明確であることから、多摩版C C R C全体が一つのモニター地域となれる可能性があるのではないだろうか。さらに高齢者産業が盛んになるため、今後の日本で必要な高齢者産業におけるデータが収集できる。手厚いデータを求めて多くの企業が集まれば、多摩版C C R Cにおける産業連携が実現し、より生活しやすい街に進化することが期待される。高齢者産業のモデルタウンとなれる可能性がある。

## 6. 大学への新たな役割の付加

米国の従来型C C R Cのなかには、大学連携型C C R Cが含まれる。その先進事例として「オーバリン(Kendal at Oberlin)」を紹介する。ここでは住居者がジムやプールを利用し、その手伝いを大学生がするなど両者が連携している。実際に多摩大学もこのように多摩版C C R Cと交流することが可能ではないだろうか。高齢者と多摩大学生が交流することで、高齢者は生涯学習として大学で勉強する機会を得る一方、大学生は実社会で仕事をしてきた高齢者から学ぶことで知識の循環を作ることができるのではないだろうか。また、多摩地域には多摩大学を含めて学校が多く存在する。各学校と多摩版C C R Cとの交流のパイプ的な役割を多摩大学が担うことも可能ではないだろうか。この交流を通じて、新しい充足感のある生活を作り出すことが期待できる。

### 【第3章：参考文献】

宇都正哲・岡村篤「高齢化社会における新たな居住スタイルー米国におけるカレッジリンク型C C R Cの展開ー」株式会社野村総合研究所『NRIパブリックマネジメントレビュー』  
<https://www.nri.com/jp/opinion/region/2007/pdf/ck20070702.pdf> (2016年11月26日閲覧)  
スマートコミュニティ稲毛ホームページ  
<http://www.smartcommunity.co.jp/residence/roomtype/> (2016年11月26日閲覧)  
日経B P社「多摩ニュータウンへの産業立地ハイテク集積と豊富な人材が魅力」  
<http://special.nikkeibp.co.jp/ts/article/a0a0/106836/>、2015年11月18日閲覧

## 第4章 多摩版CCRCにおける生産高齢者と生きがいつくり

### 第1節 高齢者の就労の現状

高齢者にとっての「生きがい」とは何か。現在、多摩地域に住んでいる方の多くを含み、全国の高齢者に共通して言えることは、定年を過ぎるとやることがなくなり「生きがい」を失ってしまうことである。では、多摩ニュータウンに住んでいる高齢者にとっての生きがいは何なのだろうか。我々が出来る生きがいつくりとは、どのようなものなのだろうか。

まだ働ける人々も、定年を過ぎれば退職を求められ、「お役目終了」と言わんばかりに会社を去らなければならない。ときに高齢者は若者から煙たがれる存在になってしまうこともある。そんな彼らにも働ける場所はまだまだあるのではないだろうか。そこから、彼らの「生きがい」を作り出すことが出来るのではないだろうか。高齢者に限らず人々にとって働くと言う役目を担うことが、生きがいになると考える。

ここでは、まず、高齢者の就労状況を厚生労働省の『平成24年版 高齢社会白書（概要版）』（2012）その他の資料によって概観する。

#### 1. 高齢者の就業率

はじめに、総務省「労働力調査」（平成23年）で年齢階層別の就業率をみると、55～59歳の就業率は75.2%（男性88.5%、女性62.1%）であるが、60～64歳は57.3%（男性70.9%、女性44.2%）、65～69歳は36.3%（男性46.2%、女性26.9%）と大きく低下している。

超高齢化社会のなか、高齢者の就業率を高めていくことは、限られた資源を最大限生かすうえでも大きな課題といえよう。

日本の高齢者雇用は、高齢者雇用義務が生じている65歳までは労働力率が大幅に高まる見通しであるが、65歳以降の元気な高齢者にとって、生きがいつくりにつながる仕事を得ることについては、今後の我が国の大きな課題となっている。

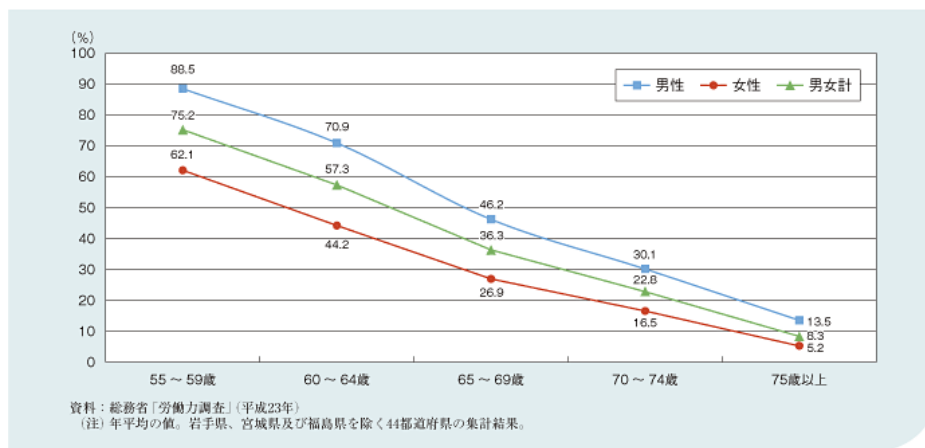


図 17 年齢階層別 就業率

出典：総務省「労働力調査 平成 23 年」(2011 年)

《高齢者雇用》  
 [現 状]

- 高齢者雇用義務(現在は63歳まで)の実施状況  
 大企業 98.1% 中小企業 91.8%
- 65歳以上定年企業等の割合 37%
- 在職老齢年金一部又は全部支給停止対象者  
 約130万人(このうち60歳代前半の対象者90万人)
- 60歳代労働力率と見通し  
 60～64歳男 70.9%(2006)→96.6%(2030)  
 65～69歳男 47.6%(2006)→63.9%(2030)

図 18 我が国の「5つの安心プラン」の主な課題の現状と具体的施策率

出典 厚生労働省「社会保障の機能強化のための緊急対策～5つの安心プラン～(概要)」

[http://www.mhlw.go.jp/shingi/2008/08/dl/s0801-7d\\_0007.pdf](http://www.mhlw.go.jp/shingi/2008/08/dl/s0801-7d_0007.pdf) (2015 年 8 月 24 日閲覧)

## 2. 高齢者の就業に対する意向

一方、高齢者の就業に対する意向をみると、厚生労働省「中高年者縦断調査」(平成 22 年)によれば、「団塊の世代」を含む 60～64 歳では、仕事をしている人のうち 56.7%が 65 歳以降も「仕事をしたい」と考えており、「仕事をしたくない」人(16.6%)を大きく上

回っている。60～64歳の全体で見ても、65歳以降に「仕事をしたい」人は44.0%で、「仕事をしたくない」人（31.4%）を上回っており、現在の65～69歳の就業率（36.3%）と比べても高い割合となっている。

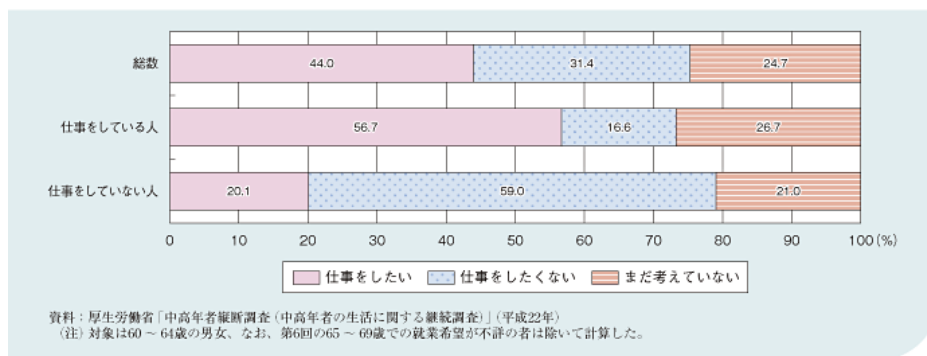


図 19 65歳以降（65～69歳）における就業意向

出典：厚生労働省「中高年横断調査 平成22年」（2010年）

### 3. 高齢者の退職希望年齢

内閣府「高齢者の地域社会への参加に関する意識調査」（平成20年）で高齢者の退職希望年齢をみると、65歳までに退職したい人は3割に満たず、残りの約7割の人は「70歳以降まで」または「働けるうちはいつまでも」働きたいと考えている。

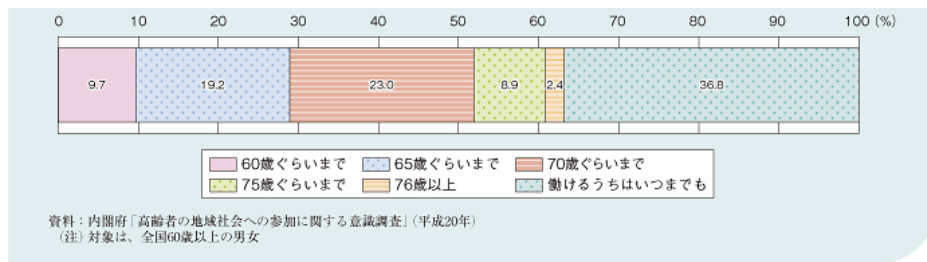


図 20 いつまで働きたいか

出典：内閣府「高齢者への地域社会への参加に関する意識調査 平成20年」（2008年）

このように、我が国においては、高齢者の高い就業継続意欲が必ずしも実際の就業に結びついていないといえよう。

#### 4. 高齢者がどんな仕事を希望するか

次に、内閣府「高齢者の経済生活に関する意識調査」(2011年)で、60歳以上の人が「仕事を選ぶ際に最も重視すること」をみると、男性は「経験が生かせること」(28.3%)が最も多く、女性は、「体力的に軽い仕事であること」(23.2%)が最も多い。しかし、5年前(平成18(2006)年)の調査結果と比較すると、男女とも「収入(賃金)」を最も重視する人が増加しており、男性は9.9%から20.7%へと倍増している。これを60歳から74歳まで年齢階級別にみると、60~64歳では「収入(賃金)」が25.7%となり、「経験が生かせること」(24.3%)を上回っている。その他の年齢階級でも、「収入(賃金)」を最も重視する人が大きく増加している。

高齢者は自分の経験を生かせる仕事をしたいと考える人が多いが、60歳代前半のみならず、65歳以上の人でも収入を重視する人が増えている。

多摩ニュータウン内の高齢者は、豊かな知識・経験を有している方が多く、こうした知識・経験を活かし一定の報酬を得られる仕事を、職住近接の形で地域内にかにつくっていけるかが、高齢者が生産者として参加する多摩版C R Cの成否を握っているといえよう。

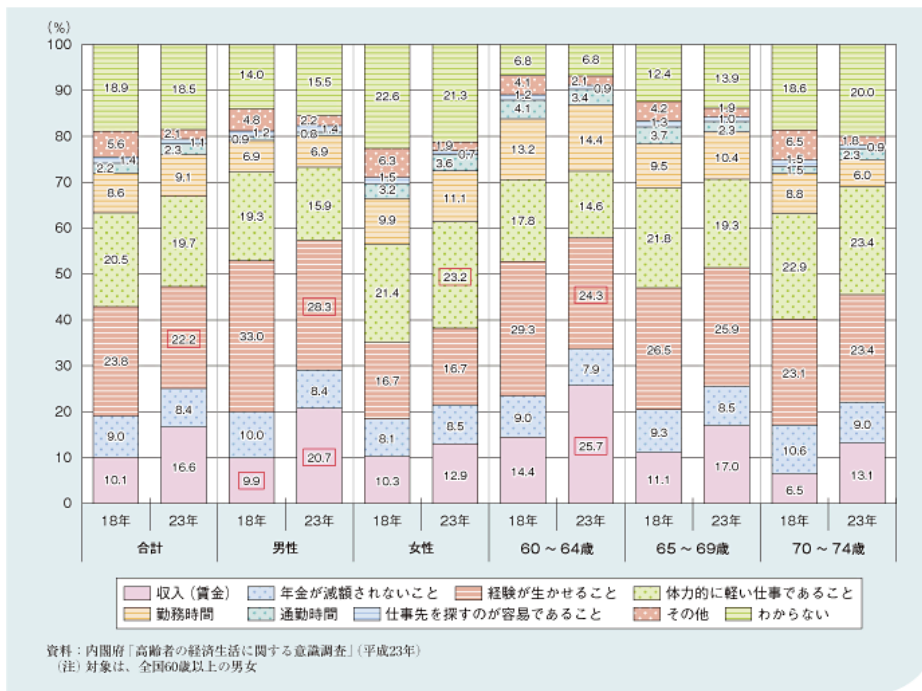


図 21 仕事を選ぶ際に最も重視すること

出典：内閣府「高齢者への地域社会への参加に関する意識調査 平成23年」(2011年)



## 第2節 サービス生産者としての高齢者

### 1. 高齢者がサービス生産者となる意義

多摩ニュータウンでは高齢者化に加えて人口減少も進んでおり、完成当初の活力が失われつつある現状である。そんな中、我々若者の世代が多摩ニュータウンを活性化しなければいけないのは確かだが、高齢者の方々にも働き口があるのが望ましい。誰もが参画できる活動を通して地域に貢献し、社会の一員であることを再確認できる意義は大きい。さらにアクティブな活動は健康寿命を伸ばす。また、高齢者が消費者であるに留まらず、高齢者のための生産者となることも可能となる。知識、経験、知恵を活かした産業作りは社会に貢献していくことが生きがいに繋がる。

一方、CCRCにおいて、高齢者が単なるサービス供給者であれば、高齢者はサービス対価の支払を専ら行うことになる。これでは、他地域のCCRCと同様に、多額の貯金か資産がなければCCRCのサービスを受けられないことになる。生きがいを旨としながらも、自分がCCRCのサービスを受けるための代金の一部を「稼ぐ」ような仕組みを整えることが、CCRCの門戸を広くすると考えられる。

### 2. 現状のアメリカCCRCの産業、高蔵寺ニュータウンの産業比較

高蔵寺ニュータウンでは、多くのNPO、NGO団体が活動しており高齢者の手助けをしている。そこでは高齢者の働き口もサポートされている。具体的には、NPOなどの団体が専門となって紹介事業を行っている。

一方、本場アメリカのCCRCでは、高齢者の自立的活動をサポートすることには力を注いでいるが、産業の面における活発な活動は少ない。産業活動での生きがいを旨ではなく、スポーツや人々たちの触れ合いや娯楽などを通じての生きがいを重視しているためである。

### 3. CCRCを活用した高齢者の雇用創出

#### ～ベッドタウンから「ワーキングシニアタウン」へ

多摩版CCRCで出来る高齢者の生きがいを旨とし、雇用創出、職住近接とはどのようなものなのか。高齢者の新たな第2の人生を歩んでもらうための働き口を探す道を考える。

消費者に留まらず生産者となって、製品やサービスを提供する側となり、多摩地域の活性化に協力してもらうことが重要である。行政のハローワークなどと協力し、従来の工場の警備や自転車管理などにとどまらず、多摩ニュータウンの高齢者の特性を活かし、新たな雇用を生み出したい。

多摩版CCRCの雇用の事例としては、多摩に住んでいる高齢者の特性、高学歴などの点を活かし、学んできたことを地域の人々に教えることで知識の受け渡しができるような

職業に就いて貰うことが良いと考える。具体的な例として、学校の教室で若者に知識を教えたり、料理教室などで主婦を長年やってきた高齢者の方々に料理の知識、知恵を伝授したりする。高学歴を活かし、コンサルタントや資格管理などの仕事にも、向いていると考える。

また、多摩ニュータウンに広がる公園を活用した具体的な事例として、農業を盛んにして産業として発展させていくことが良いのではないかと考える。多摩ニュータウンは団地として機能を充実させてきた地域である。そのため、農業面では発展しづらい環境だった。しかし、多くの高齢者がいるなかで、自然に向き合う農業に携わりたい人も少なくないのではないだろうか。現に大都市近郊では、市民農園などに熱心に通う高齢者の姿が見られる。そこで、産業面よりもまずは生きがいつくりとして充実させ、将来的に産業として発展させていくことが現実的だろう。高齢者が作った作物を、高齢者や近隣住民に売ることにより生産者としての役割を果たす。栽培する作物については、自分の希望する作物に取り組むのも一案だが、産業として発展させていく方向性を考えるのなら、高齢者の多い多摩ニュータウンだからこそ必要とされる、健康に暮らせ寿命を伸ばすことのできる野菜作りや漢方薬の原料などを作ることも一案である。これこそ多摩の特性を生かした農業生産と言えるのではないだろうか。

#### 【第4章：参考文献】

厚生労働省（2010）「中高年横断調査 平成22年」

厚生労働省（2008）「社会保障の機能強化のための緊急対策～5つの安心プラン～（概要）」

[http://www.mhlw.go.jp/shingi/2008/08/dl/s0801-7d\\_0007.pdf](http://www.mhlw.go.jp/shingi/2008/08/dl/s0801-7d_0007.pdf)（2015年8月24日閲覧）

首都大学東京「多摩ニュータウン団地高齢者の生活像と居住環境整備に関する研究」

[http://www.comp.tmu.ac.jp/lp-met/jp/docs/110920\\_LP3.pdf](http://www.comp.tmu.ac.jp/lp-met/jp/docs/110920_LP3.pdf)（2016年1月1日閲覧）

総務省（2011）「労働力調査 平成23年」（2011年）

内閣府（2008）「高齢者への地域社会への参加に関する意識調査 平成20年」

内閣府（2011）「高齢者への地域社会への参加に関する意識調査 平成23年」

## 第5章 ビッグデータを活用した高齢者産業の立地促進

### 第1節 多摩地域に高齢者産業を立地する必要性

65歳までは満員電車で揺られて都心に通勤することが可能かもしれないが、高齢者が体に負担なく生き生きと働けるためには、職住近接が不可欠である。しかし、第2章で述べたように、多摩ニュータウンがベッドタウンとして人工的につくられ、主に住宅専用用地として開発されたため、人口に比べて雇用の受け皿の源泉となる産業が少ないのが大きな問題点となる。

多摩ニュータウンにおいて高齢者の新たな雇用の受け皿をつくり、生産性を向上させるには、企業を誘致して産業を再活性化する必要がある。

### 第2節 空き土地利用による企業立地による産業の活性化

現在、多摩地域には多くの空き土地があるにもかかわらず、活用できていない現状がある。高齢者産業以外にもまだまだ誘致することのできる産業分野があるのではないかと。誘致することで、産業の高度化が計られ、ひいては多摩地域の活性化に繋がる。

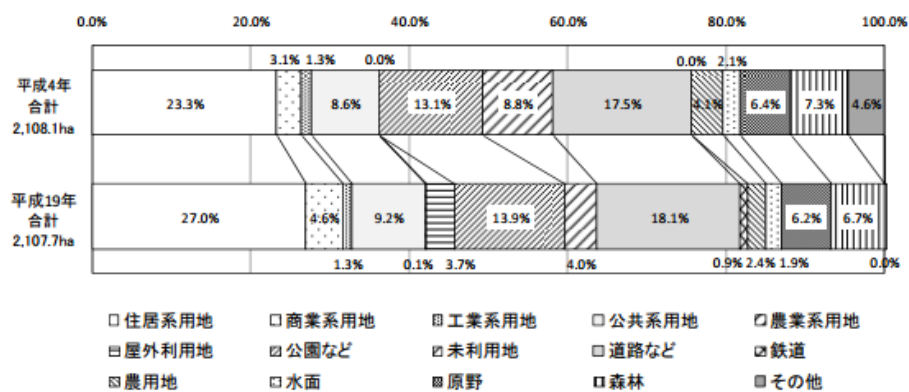


図 22 多摩市の土地利用の現況

出典：多摩市「多摩市土地利用現況調査」

[www.city.tama.lg.jp/dbps\\_data/\\_material/\\_localhost/08toshikankyo/10toshikeikaku/tosimasu\\_kaitei/kaiteigennann.pdf](http://www.city.tama.lg.jp/dbps_data/_material/_localhost/08toshikankyo/10toshikeikaku/tosimasu_kaitei/kaiteigennann.pdf) (2015年8月24日閲覧)

まず、多摩地域にはまだまだ利用できる空き土地が存在していることを確認したい。例えば、多摩大学周辺の尾根幹線道路沿いには空き地が多い。このような場所に産業施設または事業所などを誘致することが適している。また、多摩ニュータウンには公園が点在し、その維持費などは膨大である。その公園を他に転用することは出来ないだろうか。農業による産業化の一環として、空き土地や利用の減った公園を農業施設の用地に活用したい。近年、多くの業種でIT化・ロボット化が進んでいる。この農業施設も思い切ったIT化により、先進的な生産が可能だと考える。多摩ニュータウンには、高学歴者が多く、都心に近い地理的優位性もある。住民のIT技術へのリテラシーは高く、最先端の生産技術にも対応しやすい。ロボットが実際の作業では高齢者の手となり足となる、試験的農業施設として発展させることを考えたい。



図 23 尾根幹線道路周辺に存在する土地の状況

出典：Google マップ <https://www.google.co.jp/maps> (2015年11月27日閲覧)

多摩地域は前述の通り、高齢化が進んでいる。高齢化は社会全体がともに歩んでいかなければならない課題である。そんな中で、高齢者が多いことをメリットとして活用することが重要であると考えます。高齢者が多いのは決してマイナスの面だけではない。ビッグデータを活用するこの時代に、高齢者が多いのはむしろプラスの面が多いと言えないか。近年ではビッグデータを活用することで、さらに人々の生活に根付いた製品やサービスの開

発が進んでいる。高齢者の情報がふんだんにあることから、このビッグデータを活用した産業を得意としている企業の誘致がしやすい。多摩に拠点を持つ企業を優先的に誘致し、地場産業の活性化も促せるのではないだろうか。繰り返すが、高齢者が多く住んでいるこの多摩ニュータウンこそ、高齢者のビッグデータを活用し、産業化していくことに適している。同時に多摩ニュータウンは利用されていない空き地が多く存在しており、新たに企業を誘致し産業施設を立地することに適していると言える。

## 高齢者向け市場

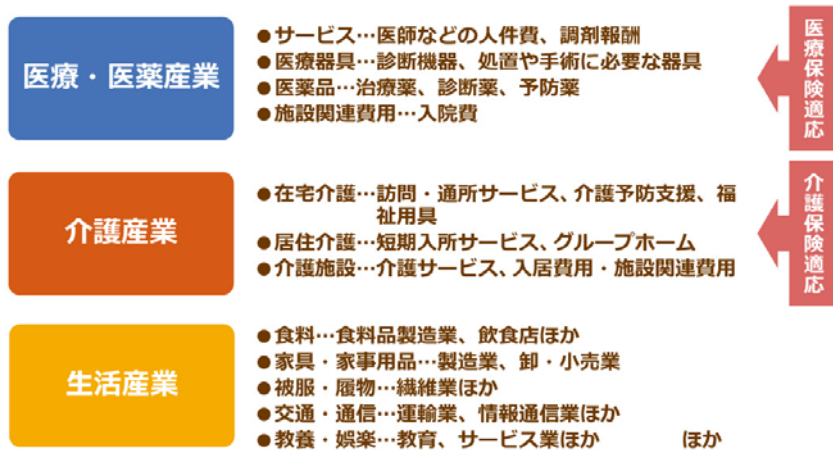


図 24 高齢者産業がターゲットとする高齢者向け市場の例

出典：みずほコーポレート銀行資料、みんなの介護資料

[http://www.mizuhobank.co.jp/corporate/bizinfo/industry/sangyou/pdf/1039\\_03\\_03.pdf](http://www.mizuhobank.co.jp/corporate/bizinfo/industry/sangyou/pdf/1039_03_03.pdf)

<http://www.minnanokaigo.com/news/N82986857/> (2015年12月16日閲覧)

### 【第5章：参考文献】

多摩市「多摩市土地利用現況調査」

[www.city.tama.lg.jp/dbps\\_data/\\_material/\\_localhost/08toshikankyo/10toshikeikaku/tosimasu\\_kaitei/kaiteigennann.pdf](http://www.city.tama.lg.jp/dbps_data/_material/_localhost/08toshikankyo/10toshikeikaku/tosimasu_kaitei/kaiteigennann.pdf) (2015年8月24日閲覧)

みずほコーポレート銀行資料

[http://www.mizuhobank.co.jp/corporate/bizinfo/industry/sangyou/pdf/1039\\_03\\_03.pdf](http://www.mizuhobank.co.jp/corporate/bizinfo/industry/sangyou/pdf/1039_03_03.pdf)

「みんなの介護」資料 <http://www.minnanokaigo.com/news/N82986857/> (2015年12月16日閲覧)

## 第6章 高齢者の健康づくり

### 第1節 高齢者の健康と生きがいの重要性

#### 1. 健康と生きがいの関係

前々章および前章では、高齢者の就労や高齢者産業の誘致による生きがい創出についてみてきた。一方、生涯現役としてCCRCの生産者として参画するためには、やはり健康を維持することが高齢者にとって重要である。

内閣府『高齢者の地域社会への参加に関する意識調査』によれば、健康は生きがいの感じ方にも大きく影響する。すなわち、健康状態が良好な人ほど生きがいを感じている人が多いことがわかる。健康状態が良いと回答した人の中で生きがいを感じている人は9割を超えている。逆に良くないと回答した人は半数しか生きがいを感じられていない。つまり半数もの人たちが生きがいを感じられずに生活を送っている。

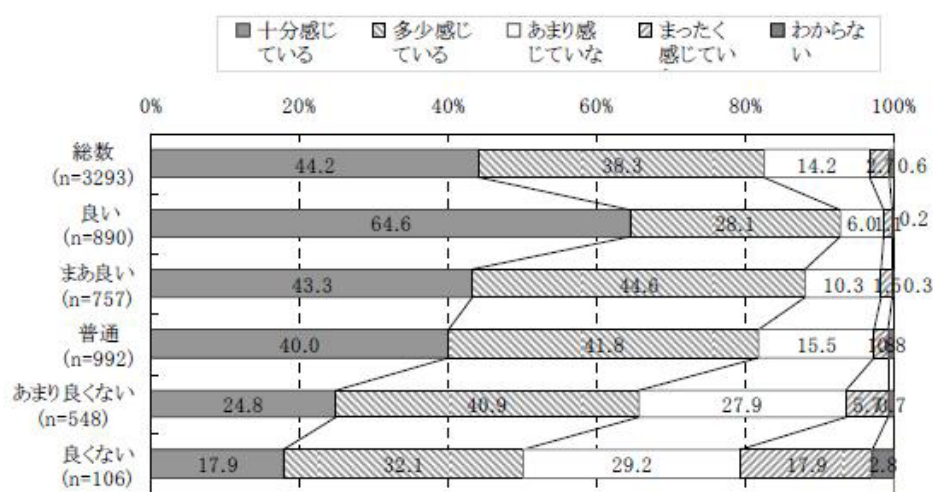


図 25 高齢者の健康状態別「生きがい」

出典：内閣府『高齢者の地域社会への参加に関する意識調査』

<http://www.tyojyu.or.jp/hp/page000000800/hpg000000723.htm> (2015年10月23日閲覧)

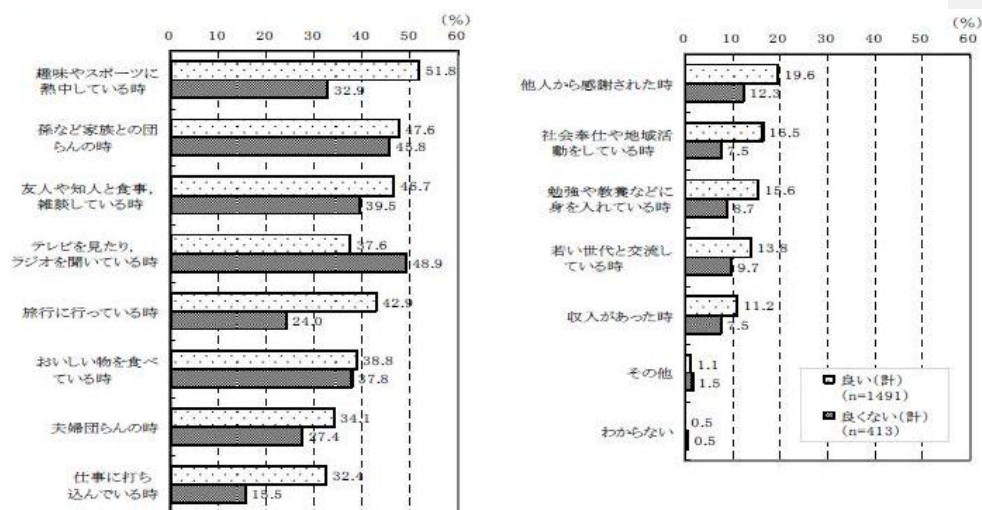
生きがいを感じるうえで健康状態がとても重要になってくる。そのため健康寿命を延ばすことが求められる。健康寿命とは人生を過ごしていくなかで、健康上の問題がなく日常

生活を送れる期間のことだ。健康寿命を延ばすことは生きがいを感じられる人生を送ることに直結していることがわかる。

## 2. 健康寿命を延ばすために

また、健康状態が良い人と良くない人では、生きがいを感じる時が違うことがわかる。健康状態が良い人は趣味やスポーツに熱中している時に 51.8%もの人が生きがいを感じられる。一方、健康状態が良くない人は趣味やスポーツに熱中している時に 32.9%の人しか生きがいを感じられていないことがわかる。健康状態が良い人は趣味やスポーツに熱中している人が一番多いのに対して、健康状態が良くない人はテレビを見たり、ラジオを聞いたりしている時に 48.9%と一番生きがいを感じている。

社会奉仕や地域活動、勉強や教養などに身を入れているときに生きがいを感じている人も、健康状態が良い人のほうが多いことがわかる。趣味やスポーツに熱中できる人たちはさらに健康状態が向上することになる。



〔出展：内閣府『高齢者の地域社会への参加に関する意識調査』（平成 21 年）〕

図 26 高齢者の健康状態別「生きがい」を感じる時

出典：内閣府『高齢者の地域社会への参加に関する意識調査』

<http://www.tyojuu.or.jp/hp/page000000800/hpg000000723.htm>(2015年10月30日閲覧)

同じ趣味やスポーツを愛好する人とのコミュニケーションも自然ととることになるため、精神的にも健康になっていくことになる。テレビを見たり、ラジオを聞いたりする人たちの相手は機械であり、一方的な情報を受け取るだけだ。そうすると対人的なコミュニケー

ションがとることができない。心の健康と体の健康の両方が重要になってくる。趣味やスポーツに熱中することによって、心身ともに健康でいることができると考える。

### 3. 運動と社会参加がもたらす死亡率の変化

次に、運動と社会参加がもたらす死亡率の変化をみていくことで、これらを多摩版C C R Cのコア機能として内包していくことの重要性を検討する。

静岡県総合健康センターと東海公衆衛生学会の調査によれば、運動、栄養と社会の一翼を担う社会参加がしっかりと保たれている人は死亡率が低下するという。この三つ全てに当てはまる人は、まったく当てはまらない人より 50%以上も死亡率が下がるというデータになっている。

前述のとおり、趣味やスポーツに熱中している人は心身的に健康な状態で生活できることが多い。したがって運動や社会参加をして趣味を持つことにより、健康い生活ができ、死亡率も低下することがわかる。よって生きがいも感じやすくなるといえよう。

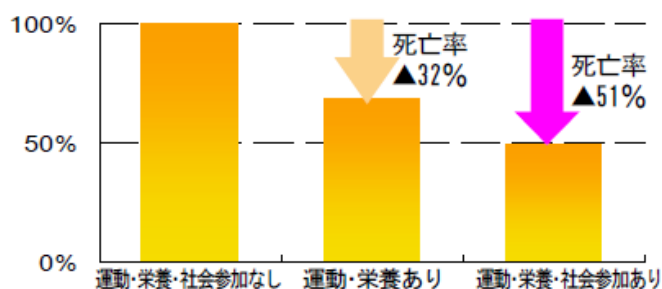


図 27 運動と社会参加がもたらす死亡率の変化

出典：静岡県総合健康センター、東海公衆衛生学会資料

[http://www.pref.shizuoka.jp/kousei/ko430/kenzou/kenkoujyummyou/documents/2ndcohort\\_smary.pdf](http://www.pref.shizuoka.jp/kousei/ko430/kenzou/kenkoujyummyou/documents/2ndcohort_smary.pdf) (2015年10月23日閲覧)

### 4. 高齢者のスポーツの意識

前述のとおり、スポーツは高齢者にとって生きがいの面でも、生涯現役となる意味でも重要であることが明らかになった。そして年々スポーツを習慣化している人が増えているのも事実であろう。

では、こうした状況を検証するため、東京都の資料により、高齢者のスポーツの実施状況をみていくことにしたい。2007（平成19）年からの4年間をみると、週に1回以上スポーツをしている人の割合は増え続け、今や半数以上の人を実施している。しかし実施の頻



度が増えている人が多くいるなかで、実施していない人は 4%しか減っていない。つまり、週に 1 回未満の実施回数の層の実施頻度が年々上がっているだけで、スポーツに無縁だった人が新たに始めることはあまり多くないことがわかる。

とはいえ、スポーツ活動に関する意識調査をすると「必要だ」と思っている人は 9 割を超えている。必要と分かっているながらも実行に移さない。またはできない人がいる。こうした人たちにもスポーツを気軽にできるような環境を多摩ニュータウンでは整えていかなければならないと考える。

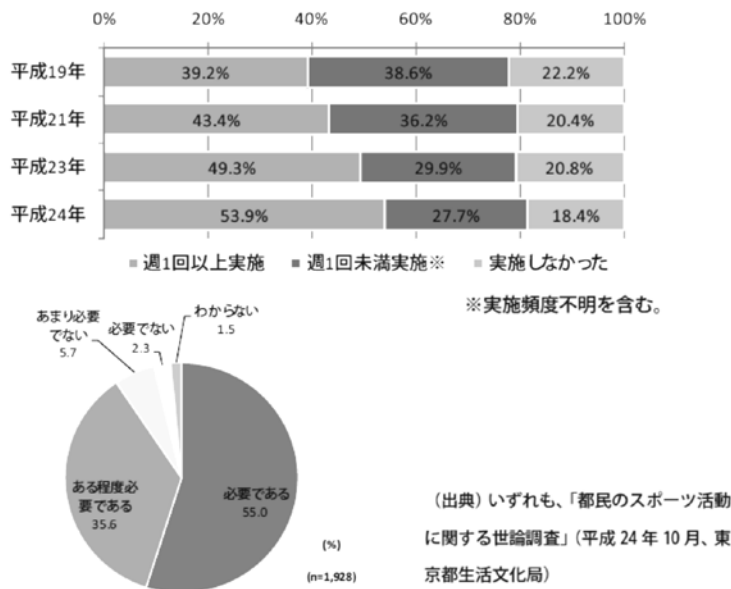


図 28 スポーツの実施頻度調査 (年度別、上段)  
およびスポーツに対する意識調査 (平成 24 年、下段)

出典：東京都「スポーツ推進策の事業展開」

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2013/01/DATA/22n1t405.pdf> (2015 年 11 月 18 日閲覧)

## 第 2 節 多摩の高齢者の特性

前述の通り、多摩ニュータウンはベッドタウンとして作られたため、同年代の人たちが住んでいる。したがって全国平均よりも速いスピードで高齢化が進んでしまう。このような状況をそのまま受け入れてしまうと多摩ニュータウンには活気がなくなってしまい、住んでいる人たちも生きがいを感じにくくなってしまう。

多摩ニュータウンの活気を取り戻し、維持するためにも、個々人の生きがいのためにも、スポーツなどを通じて健康寿命を延ばす必要性がある。

また、これも第 1 章でみたように、多摩市には高学歴の人材が圧倒的に多い。さらに東京圏のベッドタウンの役割を担っていたことで、東京都心の企業に勤めていた人がたくさんいる。また、学歴は高く、企業社会で重要な職責を担ってきた可能性も高くなる。

つまり現役の大学生に教育できる知恵と経験を兼ね備えているはずだ。若者に教えることによって生きがいや精神的健康を生み出すことができるのではないかと考える。自らの経験を踏まえて学生に実践的な教育をしてもらえば、知的活動をすると同時に若者とのコミュニケーションをとっていくことにもなる。「一石数鳥」の効果が期待できるのではないかと考える。

以下、多摩地域の高齢者の特性を活かした、スポーツ交流等による「生きがいづくり」を提案したい。

### 1. 学生と高齢者の相互交流

高蔵寺ニュータウンにおいて C C R C を構想する中部大学の調査によれば、学生の 6 割が高齢者との交流に興味を持っている。したがって、高齢者と若者の相互交流の仕組みの構築が必要になってくるのではないかと考えられる。

高齢者が生きがいを感じるためにスポーツと社会活動・知的活動の相互交流が必要になる。

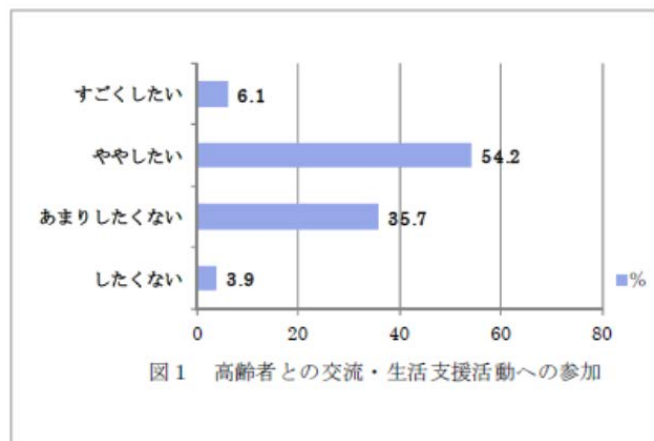


図 29 高齢者との交流・生活支援活動への参加 (学生)

出典：中部大学「大学生同居（近住）型による高齢者との交流・生活支援に対する意識調査」  
[http://www3.chubu.ac.jp/documents/research\\_life\\_health/content/6063/6063\\_64aefa910bff944840f1ac7ec21c4fb0.pdf](http://www3.chubu.ac.jp/documents/research_life_health/content/6063/6063_64aefa910bff944840f1ac7ec21c4fb0.pdf) (2015 年 10 月 24 日閲覧)

## 2. 他のCCRCでのスポーツ

米国や稲毛のCCRCではスポーツなどを行っているが住民同士でスポーツや趣味などを行っている。米国や稲毛のCCRCではサークルなどがあり、施設内にスポーツができる環境が整っている。しかしそれでは高齢者しか集まらず、他の世代との相互交流がないままになってしまう。幸い、多摩地域には多くの大学があり、学生と高齢者がスポーツを教えあうシステム構築が有効的だと考える。

この点、中部大学では大学で勉強していることを高齢者に教える活動をしている。具体的には学生が高齢者にスポーツを指導する活動が行われている。さらにスポーツやパソコンの使い方までを教えていて、相互交流の場を作り上げている。

## 3. 多摩版CCRCにおけるスポーツを通じた高齢者の健康づくり

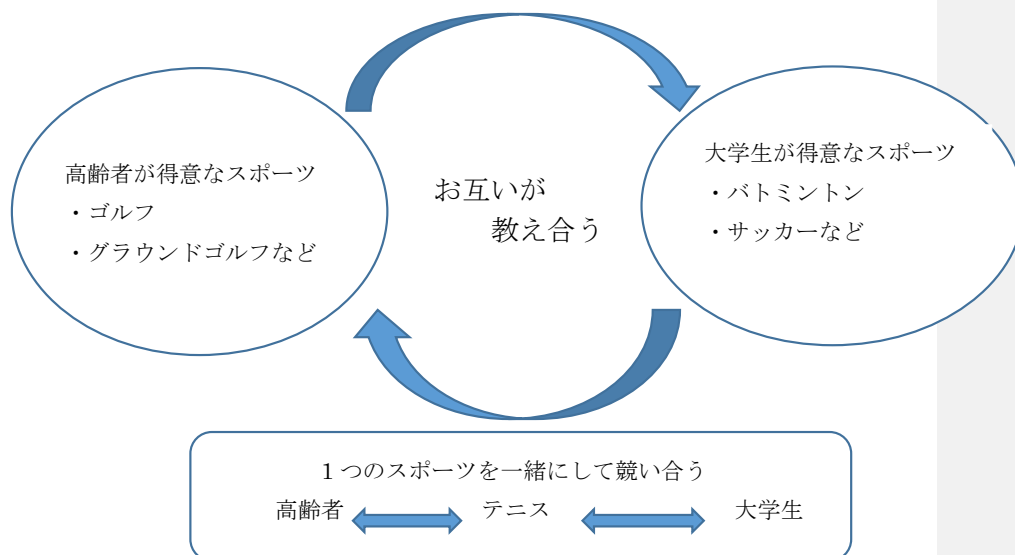
多摩ニュータウン中部大学がしているような相互交流のシステムを一般化していく必要があると考える。そして多摩ニュータウンでは学生から高齢者に一方的に教えるのではなくて、お互いが教えあう環境づくりが必要になってくると考える。

このため、多摩地域では高齢者から若者に教えていくことも重要視していきたい。

例えば、スポーツにも若者が高齢者に教えるスポーツと高齢者が若者に教えるスポーツがある。ゴルフなどは、若い世代には縁遠いスポーツで、社会に出た後にやり始めることが多い。そして高齢者になってからのスポーツは、体の直接の接触がないゴルフなどが多い。つまり、ゴルフなどは高齢者が若者に教えるのに適している。

一方、健康であるためのストレッチや軽い筋力トレーニングなどは、学生が高齢者の安全に配慮しながら教えていく。こうすることで学生と高齢者とのコミュニケーションもとることができ、互いに教えることもできる。

また多摩ニュータウンの住民は企業への勤務経験が豊かな人が多いことから、学生に企業についての講義やアドバイス、面接の練習など知的活動の面でも学生に対して教えることも期待できる。



テニスなどは高齢者も大学生もやっている人が多いため

図 30 高齢者と学生とのスポーツ交流イメージ

筆者作成

#### 4. 施設の見直し・活用方法・相互交流例

多摩ニュータウン地域にはこれだけのスポーツ施設が存在している。テニスコートがたくさんあるが、テニスは高齢者の人でもやっている人が多い。多摩地域に適している施設だと考える。しかし陸上競技場などは高齢者があまり使用することはない。学生の大会で使用されるくらいで他には活用されていない。このような施設の利用方法も考えていかなければならない。

陸上競技場は朝のラジオ体操の場所として利用するほかに、月に1回体力テストを実施する場所として利用することを提案する。

また多摩ニュータウン地域に健康産業関連の企業を誘致し、あるいはこうした企業の製品や技術を導入し、体力テストの結果に応じてその人に合ったプログラムを組んでもらうことも一案である。例えば、多摩ニュータウン地域外の多摩地域に介護予防自動筋力システム技術を持っている企業があるが、この技術を使うことで誰でも簡単に介護予防マシンの設定を自動でできるようになる。またトレーニングの記録がコンピュータに自動的に入力され報告書が作成される。このシステムと体力テストを組み合わせることで、体力テストの結果によってその人に合ったトレーニングを簡単にすることができると考える。このようなシステムを整えることで健康寿命を延ばし、体力・運動能力の低下を最小限に抑え

ることができる。

その前提として多摩地域にあるスポーツ施設はユニバーサルデザインにしていかなければならない。そしてアクアブルー多摩などの施設では教職を目指している学生などが高齢者に水泳を教えるなどの活動を通じて、相互交流の場も作るすることができる。学生にとっては実践的な研修の機会にもなる。また学生のサークル活動を週1回は高齢者と合同で行っても面白いと思う。テニスなどのサークルであれば、多くの高齢者も実施しているため、お互い教えあうこともできる。こうしてコミュニケーションをとることができて自然と世代間交流の場ができる。

世代間交流が進みスポーツなどを教えあうことで高齢者の健康寿命(肉体的にも精神的にも)が延びて、健康に生活を送ることができるようになると思う。また、生きがいを感じながら生活することができると思う。



図 31 多摩市内の主なスポーツ施設

出典：多摩市「多摩市内のスポーツ施設」<http://www.city.tama.lg.jp/bunka/45/875/> (2015年10月23日閲覧)

## 【第6章：参考文献】

静岡県総合健康センター、東海公衆衛生学会資料

[http://www.pref.shizuoka.jp/kousei/ko430/kenzou/kenkoujyumuou/documents/2ndcohort\\_smry.pdf](http://www.pref.shizuoka.jp/kousei/ko430/kenzou/kenkoujyumuou/documents/2ndcohort_smry.pdf) (2015年10月23日閲覧)

多摩市「多摩市内のスポーツ施設」<http://www.city.tama.lg.jp/bunka/45/875/> (2015年10月23日閲覧)

東京都「スポーツ推進策の事業展開」

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2013/01/DATA/22n1t405.pdf> (2015年11月18日閲覧)

中部大学「大学生同居（近住）型による高齢者との交流・生活支援に対する意識調査」

[http://www3.chubu.ac.jp/documents/research\\_life\\_health/content/6063/6063\\_64aefa910bff944840f1ac7ec21c4fb0.pdf](http://www3.chubu.ac.jp/documents/research_life_health/content/6063/6063_64aefa910bff944840f1ac7ec21c4fb0.pdf) (2015年10月24日閲覧)

内閣府『高齢者の地域社会への参加に関する意識調査』

<http://www.tyojyu.or.jp/hp/page000000800/hpg000000723.htm> (2015年10月30日閲覧)

## 第7章 団地の多面的活用

### 第1節 近隣センターの変化と再構築の必要性

かつて多摩ニュータウンは多くの近隣センターという商店街のような施設があり住民の生活に必要なモノが揃えられていた。しかし近年、高齢化に加えモータリゼーションによる大型店舗の立地もあって、近隣センターは衰退していった。大型店舗が出来たことに加え、近隣センターでは店舗面積の小ささゆえの品揃えの少なさが更なる衰退を促した。近隣センターは小規模であり、センター内に同業種が少ないため競争がされず値段も割高であった、それに比べ、大型店舗は豊富な品揃えと安さで顧客を獲得してきた。多摩センターという駅に降りてしまえば生活に必要なモノ全てが揃ってしまう、そういった大型店舗や大きな街が存在している以上、近隣センターのあり方に変化が必要である。

しかし、高齢化によって社会（街）のニーズにも変化がある、大型店舗の必要性から高齢者にとって住みやすい街としてのニーズの変化である。高齢者にとって必要な機能は多様化であり、例えばデイ・サービス、介護施設、趣味・生きがい、交流、見守りなどの機能が地域には必要であり近隣センターに求められる機能であると考えられる。

高齢者にとって機能的な街づくりには、多摩市のレガシーである団地を有効活用するべきだと考える。近隣センターの近くには多くの団地があるが、その団地の高層階は空き室が多いのが現象である。近隣センターだけではなく、高層階も使用しながら、高齢者に必要な多様な機能を備えることが必要である。時代が変わり求められるモノも変わった今、近隣センターの機能を再構築していく必要がある。

### 第2節 なぜ団地を活用するのか

高齢化の進んだ多摩ニュータウンには数多くの団地が存在している。坂や階段、段差の多い多摩ニュータウンで高齢者が遠方まで足を運ばずに団地内で完結する施設の整備や、高齢者の生きがいや交流の場、雇用の場としての団地の活用が必要である。

団地を活用するメリットとしては、まず、既存のレガシーを活用するので、新たに住戸を建設する必要がなく、既存の資産を最大限に活かした運用ができることが挙げられる。

団地を活用した事例では、団地を利用した学生が居住するシェアハウスが多摩ニュータウンにはある。多摩市役所、UR 都市機構との連携によって誕生した多摩大学独自の新しいシェアハウス型学生寮「地域学生センター」で、多摩ニュータウンの課題を解決する目的意識を持った多摩大生が生活を共にしている。その学生らが多摩ニュータウンの課題を解決するべく、様々な活動を行っている。多摩ニュータウン地域でのボランティア活動などを通して学生自身も学ぶことのできるシステムになっている。

大学や企業が連携し多摩ニュータウンを活気づかせることによって多摩大学のシェアハウスの事例のように地域との交流をより円滑にし、活性化に貢献できることが見込まれるのである。



図 32 「地域学生センター」入居学生による地域活動例図 2

出典：第 31 回ふるさと夏まつり 多摩聖ヶ丘地区ひじり館にて撮影（2015 年 8 月 22 日）

### 第 3 節 高齢者の健康状態に応じて柔軟に住居を配置

まず高齢者の健康状態に応じた住み分けを提案する。団地の 1 階は後期高齢者用の住戸や高齢者向け施設にし、バリアフリー化を推奨。2 階から 3 階にかけてアクティブシニア向けの住戸にし、上層階に関しては現地の状況に応じた様々な使い方を提案したい。

高齢者の健康状態に応じた住み分けは、団地という資源をそのまま活用するので、新たに住戸を開発、施工等する必要はほとんどない、それゆえコストも抑えることが可能だと考えられる。このように住み分けを行うことによって自分の住んでいる住戸の人間を把握しやすくなる。一階部分に住んでいる後期高齢者同士で、様々な交流を行える場を作ったり、アクティブシニア同士が交流できるコミュニティカフェを設置したりすることが望まれる。利用者同士の様々な交流の場を設けることによって、住民同士の仲間意識や、防犯意識を向上することができるかもしれないのである。



4階	コミュニティーサロン・絵画教室・PC教室
3階	アクティブシニア向け住戸
2階	アクティブシニア向け住戸
1階	後期高齢者用住戸

図 33 柔軟な住戸配置のイメージ

筆者作成

#### 第4節 高齢者の生きがいや交流の場、就業の場としての団地の再利用

『地域活動など高齢者の社会参加を促進するために、滋賀県で実施された高齢者へのアンケート調査の結果をみていこう。「県（行政）が行う必要があると思うものをお答えください。」というアンケートに関して下表のような結果になった。このアンケートのうち、『施設を利用しやすくする』『活動のための施設整備』という回答に注目して、本章では団地を施設として様々な形で利用することができるように提案する。

表 7 行政への要望

項 目	人数	割合
情報提供	127	57.0%
施設を利用しやすくする	126	56.5%
指導者養成・活動者確保充実	95	42.6%
活動のための施設整備	74	33.2%
税制上の優遇	65	29.1%
資金的援助	62	27.8%
ボランティア保険の普及	43	19.3%
その他	17	7.6%
特にない	1	0.4%
回答なし	10	4.5%
合 計	620	

出典：滋賀県「高齢期の健康と生きがい・社会参加に関するアンケート」

<http://www.pref.shiga.lg.jp/a/koho/monitor/files/19koureisya.pdf>

(2015年 11月21日閲覧)

団地のメリットとしてもう一つ挙げられるものは、多くの人々が暮らす集合住宅であり、人々が集まりやすいということである。人々が集まりやすいという利点を活かし、団地の利用目的を拡大してみるのはどうだろうか。利用目的の拡大および多面的活用の具体策として、団地の高層部分を様々な用途で活用することを考えている。団地の一室をPC教室として活用したり、誰もが自由に利用できるレストラン、料理教室として貸し出したり、多くの人々が自由にインターネットを利用することのできるインターネットカフェとしてオープンしたり、カフェとして活用したり、さまざまな用途が考えられる。また、都心まで近いということで、外国人向けの宿泊所として貸し出ししてみるのはどうだろうか。さらに、カフェやレストランを開店することで団地内でのデリバリーができるというメリットもある。

同じ滋賀県の調査によれば、「あなたは、高齢期にどのような活動に取り組みたいですか。現在、高齢期の方は、現在取り組んでおられる活動および取り組みたい活動をお答えください。」という設問に対しては『趣味・娯楽』と回答した方が一番多く、二番目に『スポーツ・健康・レクリエーション活動』三番目に『学習活動』、四番目に『仕事』と回答している。この結果から高齢者には一定数、就業という選択肢を選ぶことが示唆されている。

表 8 取り組みたい活動

項 目	人数	割合
趣味・娯楽活動	162	72.6%
スポーツ・健康・レクリエーション活動	100	44.8%
学習活動	79	35.4%
仕事	68	30.5%
地域行事・自治会活動	49	22.0%
生活環境活動	47	21.1%
消費生活活動	22	9.9%
高齢者・障害者援助・介助活動	16	7.2%
その他の活動	12	5.4%
保育・教育活動	10	4.5%
活動したくない	0	0.0%
回答なし	7	3.1%
合 計	572	

出典：滋賀県「高齢期の健康と生きがい・社会参加に関するアンケート」

<http://www.pref.shiga.lg.jp/a/koho/monitor/files/19koureisya.pdf>

(2015年11月21日閲覧)

団地の多面的活用として、先ほど団地の一室を様々な用途で活用すると述べたが、その団地を就業の場として利用することを本稿では提案したい。以下のような使い方が考えられよう。

- ① 料理教室やカフェで高齢者が自由に働く
- ② 団地内の一室でカフェなどとして貸し出し高齢者自身が経営者となる。

なお、②に関しては研修や基礎知識等を身につけた上での参加を条件とし、審査の上での貸し出しとなることを想定している。

このように、団地を様々な形で活用し視野を拡大することで、高齢者の社会参加への窓口をさらに広くすることが団地の多面的活用によって実現するのではないだろうか。

## 第 5 節 日常生活が完結するという開発当初の団地の機能を高齢者向けに再構築

団地の多面的活用において、日常生活が団地内または団地周辺で完結するという開発当初の団地の機能を高齢者向けに再構築することを本節では提案する。

多摩地域は坂の多い土地であるため、高齢者の移動が不便であり、近隣地域での買い物や娯楽は少々不便である。若者であれば遠くに行くのも苦ではないかも知れないが、高齢

者にとってはきわめて困難であり、解決しなければならない課題である。そういった高齢者の移動における負担を補うために、日常生活が団地内で完結できるような仕組みが必要であると考ええる。

第3節で述べたような、団地の一部をコンビニ、美容室、介護施設、レストラン、カフェなどに転用すれば、高齢者が遠くまで足を運ばずに団地内で暮らしの多くを完結できるのではないだろうか。

現在の多摩ニュータウンの団地付近にも飲食店や美容室などはあるが、多くが閉店してしまった。シャッター街のような静けさが支配し、多摩ニュータウン全体の勢いや活気が失われてしまっているようにさえ感じる。多摩ニュータウンの中でも近隣にコンビニエンスストアや病院スーパーなどが併設されている地域はあるが、それらは駅に近く、比較的便利な立地である。近隣にスーパーなどの無い土地になってしまうと、高齢者は遠出をせざるをえない。地域を活気づけるには、ある程度多くの人間が利用する街でなければならない。シャッター街になりつつある街を活気づけるためには、かつての団地内にあった商店や美容室、病院など様々なものが復活できるようにし、多くの人間が行き交う街づくりが必要である。

#### 【第7章：参考文献】

滋賀県「高齢期の健康と生きがい・社会参加に関するアンケート」

<http://www.pref.shiga.lg.jp/a/koho/monitor/files/19koureisya.pdf>(2015年11月21日閲覧)

多摩市(2012)「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討報告書〈概要版〉」

中村翔太郎・浅野光行(2008)「多摩ニュータウンにおける近隣センターのあり方に関する研究-コミュニティ活性化の視点から-」

([http://library.jsce.or.jp/jsce/open/00039/200811\\_no38/pdf/228.pdf](http://library.jsce.or.jp/jsce/open/00039/200811_no38/pdf/228.pdf))

## 第8章 時代をさきがける高齢者アシスト型交通システム

### 第1節 多摩ニュータウンの交通を取り巻く現状と課題

前述のとおり、多摩ニュータウンがどれだけ深刻な高齢化問題に直面しているのか、各種データでもみて取れる。手をこまねいていると、多摩市が今後更なる高齢化時代を迎えていくことも避けられそうにない。しかし、多摩ニュータウンの街づくりは高度成長期の若者に合わせた設計で造られ、未来のことは十分に考慮されていない。このため、高齢化に対応しきれない点が多い。例えば、階段や坂である。もともとこの地域は山を切り崩して住宅を建てていったため、若者には苦でもない階段や坂を多用した街づくりとなっている。だが、年を重ねていくにつれて状況は変わる。現在の高齢者世代には階段や坂は移動手段としてはなるべく避けて通りたいものである。しかし、当時の設計のままでは、階段や坂を使用しないと、かなりの遠回りをしたり、タクシーなどを使ったりしなくては自宅まで戻れない。高齢者にとって大きな負担となることは間違いない。

だからといって今さら地形を変えることは、コスト面からも現実的ではない。このため、低コストで高齢者に適応した交通システムを生み出していくことが必要になってくるのではないか。現在の技術水準を踏まえれば、近い将来に実現可能になるものも少なくない。低コストで実現できる交通システムを遠距離と近距離の二つの視点から提案する。

### 第2節 高齢者の移動に対する意識

#### 1. 外出頻度

高齢者はあまり移動していないと考える人も多いが、そうではない。第一生命保険の調査結果によると、「週5日以上」外出すると回答した高齢者の割合は48.9%と、全体的に高齢者はかなり外出頻度が高いといえる。だからこそそこに生じる問題も多く存在するのではないかと推測される。

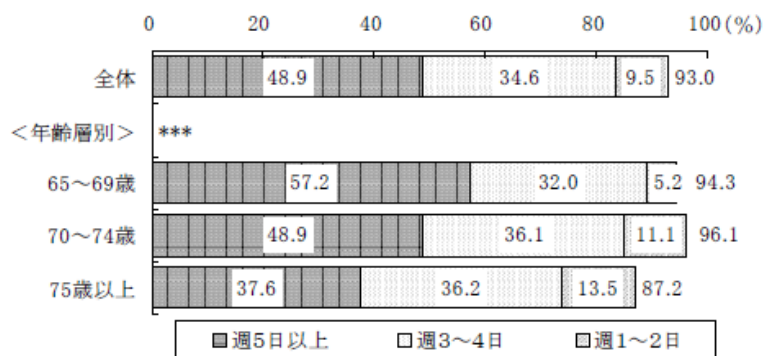


図 34 外出頻度 (全体、年齢層別)

注：<>で示した項目名右の\*印はカイ二乗検定の結果 (\*\*\*: $p<0.001$ 、\*\*: $p<0.01$ 、\*: $p<0.05$ )。検定の際には、外出頻度のカテゴリーを「週5日以上」「週3~4日」「週2日以下」に分け、無回答は除外した。

出典：水野映子「高齢者の外出の現状・意向と外出支援策」第一生命保険株式会社「マンスリーレポート」2004年9月、7頁。<http://group.dai-ichi-life.co.jp/dlri/ldi/report/rp0409.pdf>(2015年10月23日閲覧)

## 2. 外出時の問題点

次に、高齢者にとっての外出時の問題点について前掲の調査からみていきたい。

これによると、「出かけるための費用が高い」と感じる人が58.1%と最も多く、他のデータからも移動に対する手段や費用、さらには自らの体力などに関連した問題点が浮き彫りになっている。さらにこれらの問題点を抱えながらも外出する際の目的地などにも注目する。

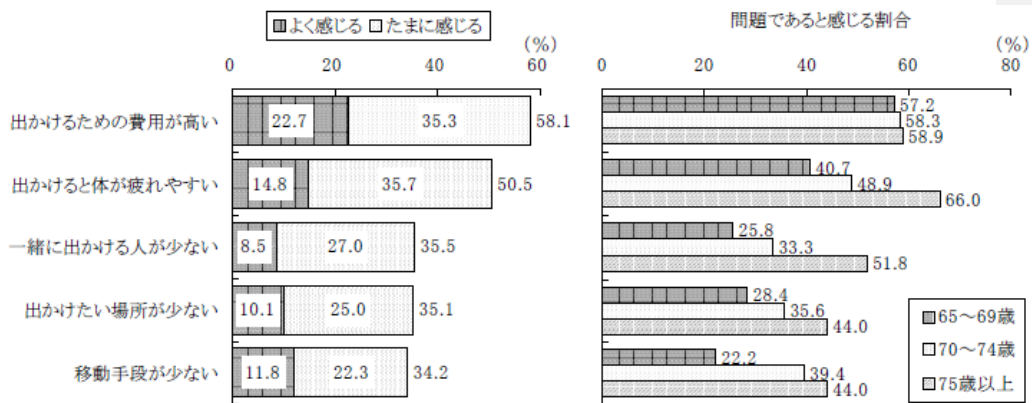


図 35 外出時の問題点（全体、年齢層別）

出典：水野映子「高齢者の外出の現状・意向と外出支援策」第一生命保険株式会社「マンスリーレポート」2004年9月、6頁。<http://group.dai-ichi-life.co.jp/dlri/ldi/report/rp0409.pdf> (2015年10月23日閲覧)

### 3. 各場所への外出頻度

また「買い物をする場所」、「会合・サークル活動のための施設」などに、多くの高齢者が週一回以上通っている。さらに、それほどではないが「病院、診療所」も多く重要な場所であることは明らかだ。このように、どの年齢層を見ても買い物での外出が多く、年齢を重ねるごとに病院、診療所といった医療施設が増えると考えられる。先ほどの図4にもある通り、こうした場所に行くにしてもかなりの問題が生じることが明らかだ。しかし、高齢者からすれば、こうした場所に向かうのに費用や労力を惜しむわけにはいかない。そこで使用しやすい交通手段を検討してみよう。

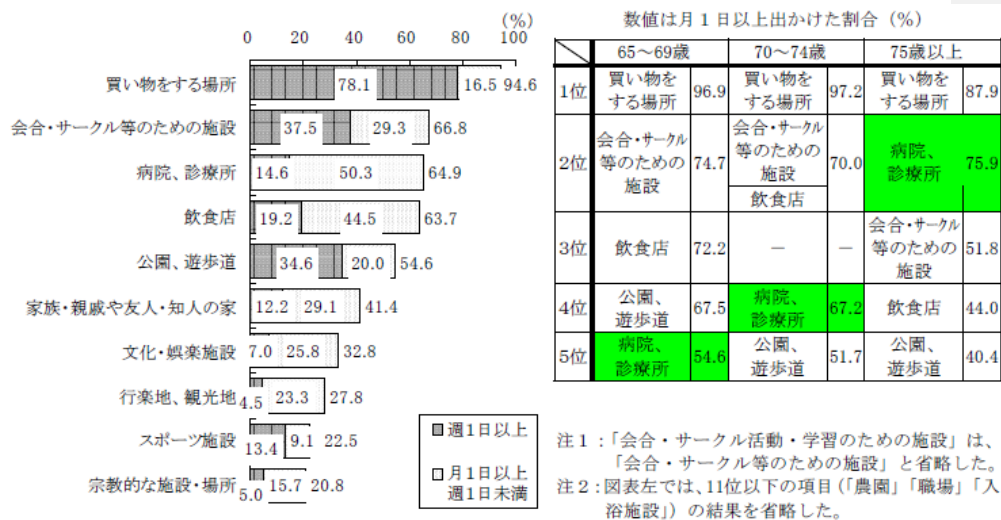


図 36 各場所への外出頻度(全体、年齢層別)

出典: 水野映子「高齢者の外出の現状・意向と外出支援策」第一生命保険株式会社「マンスリーレポート」2004年9月、9頁。<http://group.dai-ichi-life.co.jp/dlri/ldi/report/rp0409.pdf>(2015年10月23日閲覧)

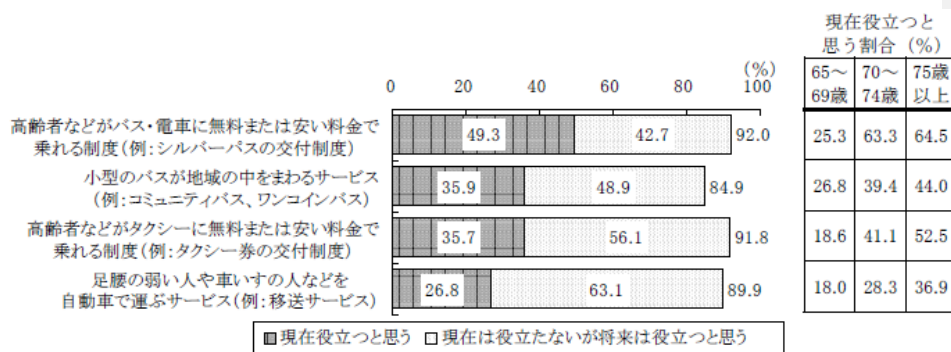


図 37 移動支援制度・サービスに対する評価(全体、年齢層別)

出典: 水野映子「高齢者の外出の現状・意向と外出支援策」第一生命保険株式会社「マンスリーレポート」2004年9月、13頁。<http://group.dai-ichi-life.co.jp/dlri/ldi/report/rp0409.pdf>(2015年10月23日閲覧)



#### 4. 移動支援制度・サービスに対する評価

現在ある移動支援やサービスといった制度の多くについて、「現在役立つが将来役立つと思う」と考えている人がかなりの割合を占めていることがわかる。このように、移動支援サービスに対しては、年齢が進むにつれて役に立つと考える人が増えており、こういったシステムに期待がかけられている事実が裏付けられている。これらを踏まえて、問題点を解決しつつも期待に応えることができるシステムを提案していく。

先述のとおり、多摩地域は高齢化が日本の中でも急激に進展している地域であり、高度経済成長のベッドタウンのために高齢化時代のことは考えずに建設され、階段や坂が多く存在する。高齢者にとって住みにくい環境となっているからこそ、この状況に対応できるシステムを積極的に取り入れていくべきだと考える。

### 第3節 遠距離を移動する場合の手段

前節でみてきた高齢者の意識と多摩ニュータウンの坂が多いという特性などを考慮し、遠距離を移動する際の手段として、Uberシステムの多摩地域バージョンを提案したい。Uberシステムとは、スマートフォンやパソコンのアプリを使用することによって自分のいる位置を入力し、その周辺にいる移動サービス提供者を呼ぶことができるシステムのことである。多摩地域で高齢者が遠距離を移動するには、住宅からバス停まで歩き、バスを待って駅まで移動することが一般的だろう。しかし、歩行が困難になった高齢者にバス停まで歩いてもらうのはかなりの負担を求めていることになる。そこで、高齢者が移動したい時に住宅近くまで駆けつけるシステムがあれば遠距離移動を楽にできるだろう。

ここで注目するのは多摩地域に点在する団地である。それらに停留所を置くことによって、移動時間をかけずに利用者のところまで車が駆けつけられる。さらに団地では家賃の一部としてこれらのシステムの費用を負担することで安価で使用することができる。また、一定の基準を満たした高齢者に対しては、パスなどを発行し、割引価格でサービスを提供する仕組みを生み出すことにしたい。それにより、図37の中の「タクシーを安い料金で利用できる」というニーズに対応することができる。

だが、時代が進むなか社会も急速に変化している。トヨタ自動車が2020年ごろには自動運転システム自動車を実用化することを発表している。こういった先進技術によって、タクシーなどの活用策もいずれはこの自動運転システムに飲み込まれてしまう可能性もある。さらに同じニュータウン計画によって作られた高蔵寺ニュータウンでは、地域にある中部大学が全自動運転システムを使用した街づくりの構想を持っている。確かに、IT化によりタクシー運転手などの仕事は減少する可能性が高い。しかし、無人運転が普及しても、乗車・降車をサポートしたり、緊急時に病院に誘導したりといった高齢者をアシストする仕事は新たに必要になると考えられる。こうしたサービスを含めたシステムを検討し実現していくことこそ、地域の活性化にもつなげていくことができるのではないかと考える。

世代交代があまり進んでいない多摩地域だからこそ、人を呼び込むためにもITだけに頼るのではなく、新たな職場を創出する側面も重視し、この多摩版Uberシステムを提案していく。

#### 第4節 近距離で移動したい場合

現在の技術を駆使し、楽しく歩くということを目指し、高齢者でも自力で移動できるようにするシステムを活用したい。すでに実用化されている技術分野を組み合わせることによってアシストするのが現実的と考える。そうした基準から見たときに、今後の超高齢化社会に対して最も適した組み合わせで高齢者のニーズに応えることのできるシステムは、自動コミュニケーションシステムと自動アシストシステムの融合版であると考えられる。

まず二つのシステムに関して説明したい。

##### 1. 自動歩行アシストシステム

近年開発されている自動歩行アシストシステムは、坂などを自動識別したうえで電動力を使うことで、下り坂ではブレーキを掛けながら円滑な移動を支援し、上り坂では歩行者の労力を軽減するというものである。GPS機能も搭載されており、スマートフォンに接続することによって、使用している人の居場所がアプリを通して確認できる。また、数日間、続けて使われていない場合には、その情報が得られることから、迅速に利用者の安否確認に動ける利点もある。



図 38 電動歩行アシストカートの例

出典：RT.ワークス株式会社ホームページ

[http://www.kansai.meti.go.jp/2-7it/downloadfiles/s-healthcare\\_jirei/06\\_rtworks.pdf](http://www.kansai.meti.go.jp/2-7it/downloadfiles/s-healthcare_jirei/06_rtworks.pdf)

(2015年10月23日閲覧)

## 2. 自動コミュニケーションシステム

もう一つの活用可能技術は、自動コミュニケーションシステムである。これは、その名の通りコミュニケーションできるため、まるで人と日常会話をしているような感覚を味わうことができる。代表的なのが、クラウド型お話しロボット「オハナス」である。タカラトミーと docomo が共同開発した。



図 39 自動コミュニケーションシステムの例：OHaNAS（オハナス）

出典：株式会社タカラトミー

[http://www.takaratomy.co.jp/product\\_release/pdf/p150604.pdf](http://www.takaratomy.co.jp/product_release/pdf/p150604.pdf)\_(2015年10月23日閲覧)

## 3. 自動歩行アシストシステムと自動コミュニケーションシステムとの融合

前述した両者のシステムを組み合わせることによって高齢者の近距離移動に伴う問題点を解決できる製品が誕生するのではないかと考える。

すなわち、この 2 つの組み合わせを実現することにより、GPS に対応して高齢者の歩行をアシストしながら、オハナスのコミュニケーションシステムにより、まるでだれかと歩行しているような感覚で移動することができる。これは、図 35 で説明した「一緒に誰かと出かけることが少ない」という問題点に対応するもので、これ一台で移動の手間やコストを抑えることができよう。より快適で安全な移動を楽しむことができる。また、通信会社との連携を強化すれば、GPS 機能を更に活用する道も開ける。日々の移動時間が快適となり、移動に更なる楽しさを新たに付け加えられるのではないかと考える。



図 40 提案するシステム

出典：RT.ワークス株式会社ホームページ

[http://www.kansai.meti.go.jp/2-7it/downloadfiles/s-healthcare\\_jirei/06\\_rtworks.pdf](http://www.kansai.meti.go.jp/2-7it/downloadfiles/s-healthcare_jirei/06_rtworks.pdf)

(2015 年 10 月 23 日閲覧)

株式会社タカラトミー

[http://www.takaratomy.co.jp/product\\_release/pdf/p150604.pdf](http://www.takaratomy.co.jp/product_release/pdf/p150604.pdf)

(2015 年 10 月 23 日閲覧)

#### 4. スマートシティ化の検討

ここでは多摩市を先進的なスマートシティに|変身させるための提案を描きたい。今後、高齢者の割合が高くなる多摩市では、介護レベルが上がる人の数は間違いなく増えていく。そこで福祉関連の事業を行っている IT 業界の参入を促したい。例えばスマートモビリティを生み出している IT 企業やベンチャー企業を多摩市に呼び込み、こうした企業が持つ技術を生かした都市へと進化していく。

好例は、WHILL 社が作り出したスマートモビリティの製品である。こういった歩行アシストを組み込んだ「スマート多摩ニュータウン」を作り出していきたい。これにさらに既存の技術を組み合わせ、IT 企業による街おこしを進めることが望まれる。IT を駆使した街づくりを通じて、どの自治体よりも早く高齢者の移動に対応した最先端都市を作り上げていきたい。

例えば、電動歩行アシストシステムに多摩市の施設や地図のデータをすべて取り込む。これに自動コミュニケーションシステム+全自動運転機能も導入すれば、特定の場所を音声やデバイス上の地図で指定することで、多摩市内では、全自動運転で行きたいところへ移動できるという将来像が描ける。だれでも自由にスマートモビリティの恩恵を受けられる施設を建設したり、団地の空き部屋を使ってスマートモビリティの拠点にしたりすることもできる。これらによって得られたデータを IT 企業は製品の開発や改良に活かせば、利用する市民にも大きな便益がもたらされよう。また、貴重なデータを得られる地域とし

コメント [メディア&インフ5]: ここではスマートシティの定義を。

て、更なる産業を呼び込むことも可能ではないかと考える。多摩市・企業・住民の三者の連携が実現する。また、企業の拠点多摩市が増えることになれば、雇用の需要を生み出せる。この結果、他の地域から人を呼び込むことで活性化が一段と進むことも期待できる。新しい交通システムにより多摩市に新たな進化を生み出すことが可能なのではないかと考える。



図 41 多摩CCRCのスマートシティ化のアイテム例：WHILL

出典：株式会社WHILLホームページ <http://whill.jp/>(2015年11月26日閲覧)

## 5. 交通手段のシェアリングシステム

これらのように、今まで出したすべてのシステムを地域住民がシェアできるようにすることで安価ですべてのシステムを利用することができる。現在のように一人が一つ車を持つのではなく、われわれが構想する新たな多摩ニュータウンでは一つの交通システムを多くの人々が楽しく安価でシェアする協力型のシステムを作り上げていくことが必要ではないかと考える。こうすることでこの時代の中で多くのものが形を変え変化する環境に合わせて、常に新たなシステムを導入することが可能である。なぜなら、一人で所有しているわけでないため、車のように新たなものが出て買い替えに時間をかけずに地域のニーズに合わせて対応できるからだ。さらに実験都市として企業に呼びかけることにより、得られるビックデータと交換に更なる安価を実現することも可能ではないか。そして、各地域に実験用交通システムを導入できる。これが新たなシェアリングシステムである。

## 6. 小括

超高齢化社会の洗礼を真っ先に受ける自治体の一つが多摩市である。その中で、高齢者の移動という面で新たなビジネスモデルを構築し、低コストで実現可能性の高い移動システムを生み出していけるのではないかと考える。高齢者を介護する施設は欠かせないが、IT技術を生かして高齢者の移動を快適にしていく工夫も一段と必要になっていく。人の流れが途絶え、雇用需要がないような社会では、次の世代を呼ぶ込むことはできない。高齢者のニーズに対応していくことは重要な課題であり、動きやすい街づくりや働く場を増やしていくことなどに目を向けたい。良い面で new と old を取り入れていくべきである。

### 【第8章：参考文献】

RT.ワークスホームページ

[http://www.kansai.meti.go.jp/2-7it/downloadfiles/s-healthcare\\_jirei/06\\_rtworks.pdf](http://www.kansai.meti.go.jp/2-7it/downloadfiles/s-healthcare_jirei/06_rtworks.pdf) (2015年10月23日閲覧)

WHILLホームページ <http://whill.jp/>(2015年11月26日閲覧)

タカラトミーホームページ [http://www.takaratomy.co.jp/product\\_release/pdf/p150604.pdf](http://www.takaratomy.co.jp/product_release/pdf/p150604.pdf) (2015年10月23日)

水野映子 (2004)「高齢者の外出の現状・意向と外出支援策」第一生命保険株式会社「マンスリーレポート」<http://group.dai-ichi-life.co.jp/dlri/ldi/report/rp0409.pdf>(2015年10月23日閲覧)

## 第9章 下支えとなる経済基盤

### 第1節 安定・継続したCCRC運営に必要な財政基盤に向けた方策

多摩版CCRCは長期にわたって安定的に運営できるものでなければならない。米国のCCRCでも財政基盤が維持できず失敗した例もある。

老朽化時の建て替え、新システム導入、良好な生活環境の維持などに多額の費用がかかるため、CCRCの安定的・継続的な運営のためには財政システムは必須である。ニュータウンは老朽化が進んでしまっており、その改善には新たな仕組みを作る必要がある。我々は新たな財政システムを提案する。

表9 米国におけるCCRCの失敗事例

<p><b>【事業者の概要】</b></p> <p>○エリクソン・リタイアメント・コミュニティ社は、全米最大規模のCCRC事業者であり、中間層向けの1500から2000室の大規模な非営利型CCRCを提供してきた。</p> <p>○同社はCCRCの建設会社と運営会社を設立・経営してきた。加えて、同社は、CCRC用の土地と施設を独立した別のCCRC運営会社にリースし、その運営会社は最終的に土地と施設を購入させるという事業も行ってきた。</p> <p>○倒産時で、同社は、18のCCRCを運営し、住まいとサービスを約22,000人に提供していた。</p> <p><b>【倒産の理由】</b></p> <p>○同社は、2009年に倒産したが、他の多くのCCRCと同様に、建設ローンやその他の融資により、CCRCの施設や住人の住居の設備費用に相当額を充てていた。</p> <p>○同社によると、以下の財政上の様々な状況が、建設ローン等の借金返済を困難にし、倒産に結びついたものとしている。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・景気後退と不動産市場の縮小に伴う、CCRC購入需要の先細りと同社の歳入減少</li><li>・信用縮小に伴う、同社の新規資本や建設ローンの借り換えの入手困難</li></ul> <p>○最終的にCCRCの運営は2010年5月から、レッドウッド社に移行した。エリクソン・リタイアメント・コミュニティ社によると、入居者の住居条件や契約内容は、倒産による影響はないものとしている。</p>
--

(エリクソン・リタイアメント・コミュニティ社)

出典：United States Government Accountability Office 「Continuing Care Retirement Communities Can Provide Benefits, but Not Without Some Risk」 Publicly Released: Jul 21, 2010.

## 1. レガシーの有効活用を活かした低コスト化の検討

安定・継続したCCRC運営には、まず低コスト化が重要である。そのためには、現在ある施設、空き校舎、空き地などのレガシーを再利用、再構築することでCCRCにかかる費用を抑えることが求められる。スマートコミュニティ稲毛に視察した際、伺った話によるとレガシーを有効活用することで数億円の低コスト化が実現するとされている。

コメント [博司6]: これだけかい。もっと書き込まないと。

## 2. シェアリングエコノミーの徹底

ユーザーにとっての低コストを実現すると同時に、その結果として経済基盤に資する取り組みとして注目されるのが、シェアリングエコノミーの導入である。多摩版CCRCでは、交通手段をはじめとして様々なシェアを住民間で実現し、このシェアリングエコノミーを徹底させたい。

矢野研究所の調査によると、「シェアリングエコノミーサービスが従来からあるレンタルサービスと大きく異なるのは、ユーザ（共有者）が主体となって共有経済圏を作り上げている点である」とされる。大半のシェアリングエコノミーサービスは「乗り物・スペース・モノ・ヒト・カネなどをユーザー同士で共有する場」を提供するサービスであり、共有する対象物（乗り物・スペース・モノ・ヒト・カネ）の管理をユーザー自身に委ねるケースが多い。

2014年度は、海外で先行的に成功を収めたシェアリングエコノミーサービス事業者の日本市場への参入があった他、クラウドソーシングおよびクラウドファンディングの協会設立により、ヒトおよびカネのシェアリングエコノミーサービスを事業展開しやすい環境が整ってきた。同調査によれば、2014年度の国内シェアリングエコノミー市場規模は前年度比134.7%の23,276百万円（サービス提供事業者の売上高ベース）と推計している。

この流れを多摩ニュータウンとして活用することは当然の選択といえる。



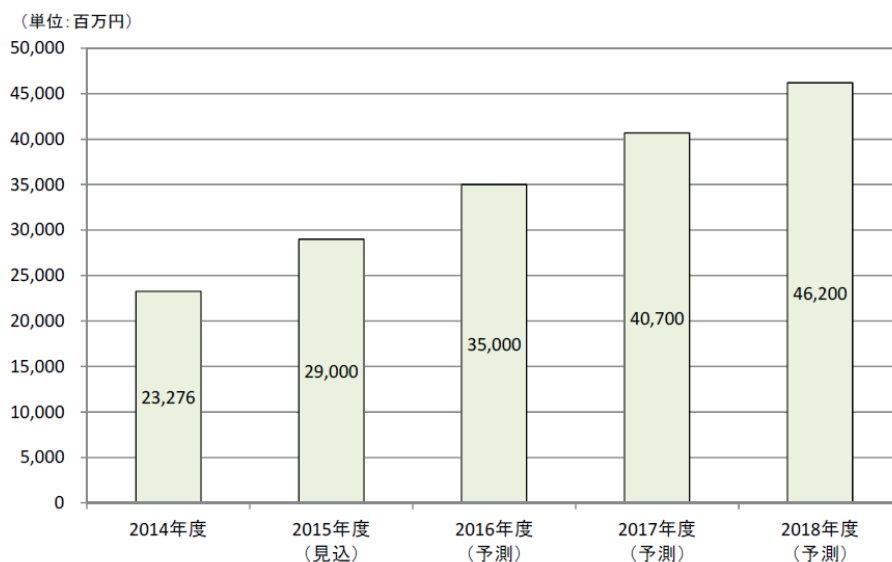


図 42 シェアリングエコノミー（共有経済）市場規模推移と予測

注 1：サービス提供事業者の売上高ベース

注 2：2015 年度は見込値、2016 年度以降は予測値

注 3：本調査におけるシェアリングエコノミーサービスとは、乗り物・スペース・モノ・ヒト・カネなどを不特定多数の人々とインターネットを介して共有するサービスを指す。但し、音楽や映像のような著作物を共有するサービスは除く。サービス事例は、下記の通りである。

- ・乗り物のシェアリングエコノミーサービス・・・「Uber」、「COGICOGI」、「notteco」、「アースカー」、「オリックスカーシェア」、「カレコ・カーシェアリングクラブ」、「タイムズカープラス」などの配車アプリやサイクルシェアリング、ライドシェア、カーシェアリングサービス等を対象とした。

- ・スペースのシェアリングサエコノミーサービス・・・スペースは「軒先ビジネス」、「スペースマーケット」、「Airbnb」、「akippa」、「軒先パーキング」などの間借りサイト、個人宅の宿泊サイト、オンライン駐車場予約サービス等を対象とした。

- ・モノのシェアリングエコノミーサービス・・・「airCloset」、「SUSTINA」、「Licie」、「モノシー」、「ラクサス」などのファッションシェアリング、オンラインレンタルサービス等を対象とした。

- ・ヒトのシェアリングエコノミーサービス・・・「クラウドワークス」「ランサーズ」「Any+Times」、「TimeTicket」、「inDog」、「KitchHike」などのクラウドソーシング、オンラインマッチングサービス等を対象とした。

- ・カネのシェアリングエコノミーサービス・・・「maneo」、「クラウドバンク」、「SBI ソーシャルレンディング」、「AQUSH」、「Makuake」、「READYFOR」、「CAMPFIRE」、「MotionGallery」などのクラウドファンディング、ソーシャルレンディングサービス等を対象とした。(順不同)

出典：株式会社矢野経済研究所「シェアリングエコノミー(共有経済)市場に関する調査結果 2015」2015 年 9 月。

### 3. 産業に向けた高齢者のビッグデータの提供

高齢者の日常行動から日々の健康状態や行動などのデータを収集し、そのデータを関連産業向けに有償で提供する。個人情報の保護が強く求められるため、対象者が特定されないシステムにするのは当然であり、そのうえで、ビッグデータの形で提供するのが現実的である。それによってニュータウンの財源が増えることになる。ニュータウンの財政のためとはいえ、自らのデータを取られることを嫌がる方は少なくないだろうが、一方で居住者の健康管理などにも活用できる利点がある。さらには、高齢者の健康状態にあった的確な商品開発が進むことにもつながる。

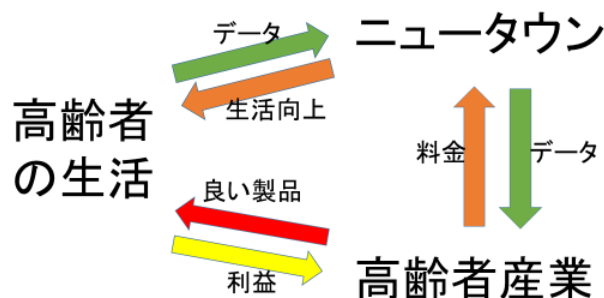


図 43 ビッグデータ活用による高齢者の生活の向上とCCRCの運営財源の確保  
筆者作成

### 4. 「モニタータウン」としての多摩版CCRC

こうした新たな財源を得たとしても、財政への寄与には限りがある。そこで「モニタータウン」、つまり市場テストの場として最新の技術を導入してはどうか。企業が市場に出す前の商品を試せ、多摩ニュータウンの住民は最先端の技術を活用した生活環境のもとで暮らせる。このような先進的な街にすることは生活の利便性向上につながる。さらに周辺の住民もニュータウンに住みたいと考えるようになることが期待できる。

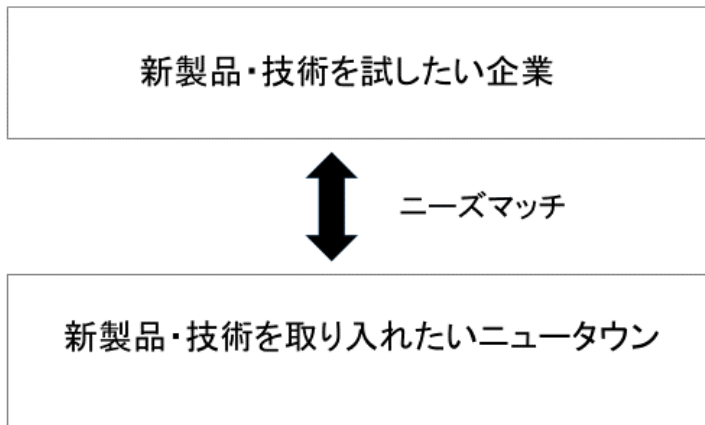


図 44 多摩版CCRCのモニタータウンとしてのイメージ

筆者作成

【第9章：参考文献】

United States Government Accountability Office (2010) 「Continuing Care Retirement Communities Can Provide Benefits, but Not Without Some Risk」

株式会社矢野経済研究所 (2015) 「シェアリングエコノミー(共有経済)市場に関する調査結果 2015」

## 第10章 所有権から利用権へ

### 第1節 従来の所有権から利用権に

ニュータウン内であればどこでも住み替え可能な利用権制度を導入したい。これによって、老朽化した際の迅速な建て替えやリフォームが可能になる。生活環境に合わせて住み替えられるので、若い世帯が安心して子供を産める最適な環境の場所に住めることももちろん、その後も保育園の近く、小学校の近くへと成長の過程に合わせて暮らすことができる。利用権管理はICTを活用してURが担当するのが現実的であろう。

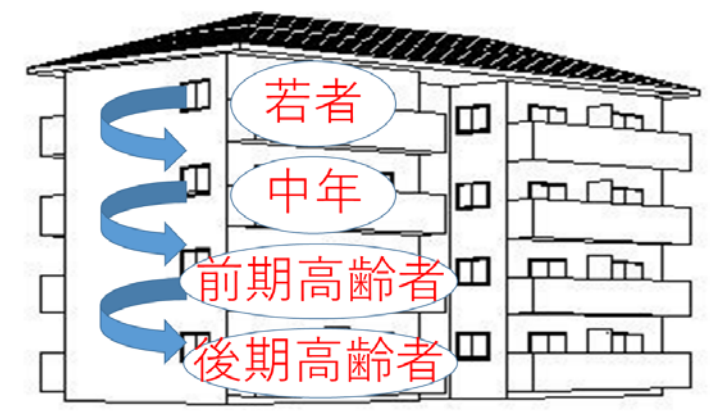


図 45 生活環境に合わせた住み替えの例 (1)

筆者作成

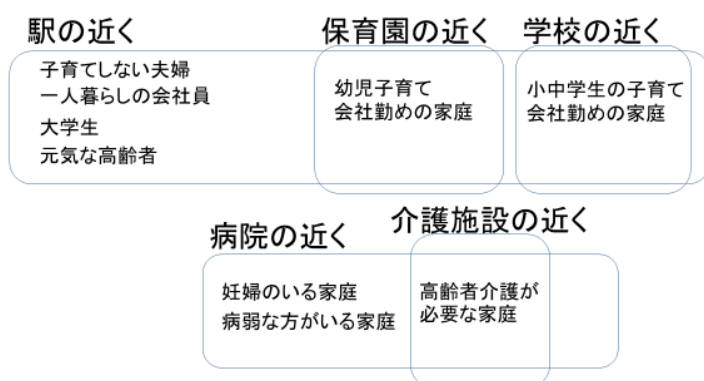


図 46 生活環境に合わせた住み替えの例 (2)

筆者作成

## 第2節 米国のCCRCにおける事例

米国のCCRCでは、高齢者を対象に3タイプの集合住宅を用意し状態に合わせた住み替えが行われている。仕組みとしては、入居前に一時金を払い、入居後には月々の利用料を払う仕組みになっている。ここまでなら日本の老人ホームとそれほど違いがないように思える。さらに米国のCCRCでは入居者の死亡や契約終了時に一時金を返却している。一時金の返却方式や返却額については、時間経過償却型、部分返還、全額返還などさまざまな類型がある。

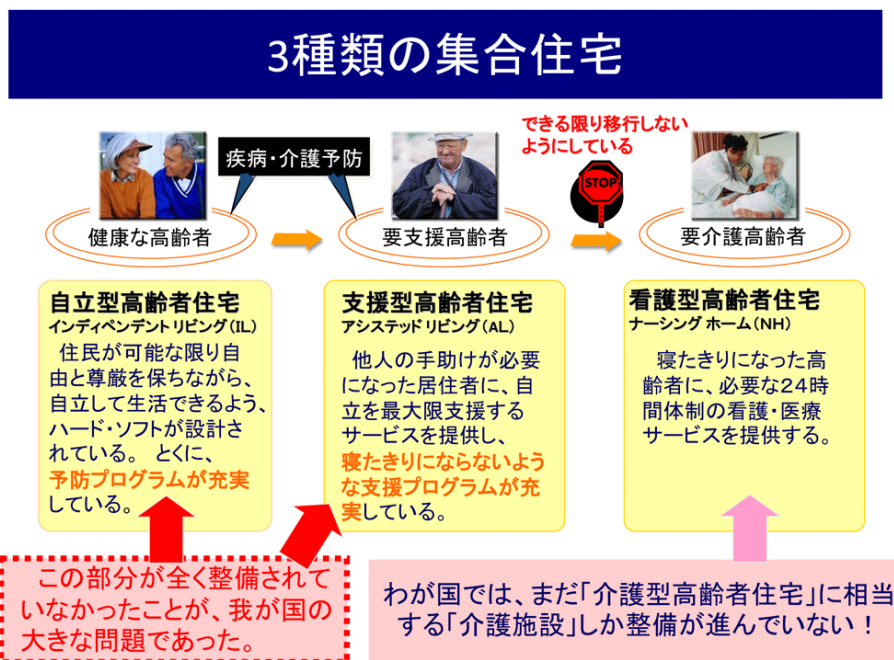


図 47 米国CCRCの住み替えの例

出典：日経B P社資料 <http://www.nikkeibp.co.jp/aging/article/innovator/20120613/01/02.html>  
(2015年12月16日閲覧)

本稿では、所有権が裏付けとなっている資産価値や米国CCRCの長所を取り入れ、新たな仕組みを次節で提案したい。

### 第3節 資産としての利用権

利用権に所有権での資産と同等、あるいはそれ以上の価値を待たせることができると考える。ゴルフ会員権を想像すると分かりやすいが、株式のように時価つまりその時の価値によって取引価格が変化する。一般のゴルフ会員権と大きく違う点もある。会員に割引や優先予約の特典が与えられるのではなく、完全会員制であることだ。会員のみニュータウン内で自由に居住地の選択ができる。その利用権を購入することになる。

また、利用権には、引っ越しにかかる費用もあらかじめビルトインさせておく。現在の多摩ニュータウン居住者の中には、引っ越し費用が捻出できず、やむを得ず高層階に住み続ける高齢者がいる。こうした状況をなくすためには、例えば10年間に1回は標準的な引越サービスを利用権によって受けられるようにしておくことが、円滑な住み替えを実現する大きなカギとなるであろう。

表 10 多摩版CCRCの利用権

	所有権	提案する利用権	海外のCCRC
資産価値	あり	あり	なし
住宅	固定	自由	自由
建て替え	困難	可能	可能

筆者作成

#### 【第10章：参考文献】

日経BP社資料 <http://www.nikkeibp.co.jp/aging/article/innovator/20120613/01/02.html> (2015年12月16日閲覧)

## 第11章 大学の役割 —多摩大学を例に—

第1章でみたように、多摩ニュータウンの特性として、ニュータウン内に大学を擁することが挙げられる。また、米国においても、大学連携型のCCRCが多く存在していることを3章で紹介した。さらには、中部大学も高蔵寺ニュータウンでCCRCを構想しているところである。

こうした中、多摩大学も多摩ニュータウン内にある大学のひとつであるとともに、「多摩」という名前を冠した、地域の課題に対応し、地域とともに発展していくことを建学の精神のひとつとしている大学といえる。

ここでは、多摩版CCRCを推進するための具体的提案として、シニアも学べる場としての充実（知識の循環）、高齢者、教員、学生が持っている知識の記録とWeb上でニーズのマッチング、産学連携による高齢者向け製品・サービスの共同研究・共同開発の3つを提案する。

### 第1節 シニアが教え、かつ学べる知識の循環

現在のニュータウンや社会全体の仕組みは、定年退職したりタイア高齢者は自由にのんびりと暮らすという前提で作られているように見える。もちろん、社会で活躍してきた方々がゆったりと暮らす環境は必要だろう。しかし、高齢者の豊富な知識を若者に引き継ぐことで、ニュータウンだけでなく社会全体が活性化すると考える。その知識の循環の方法を提案したい。

具体的には、多摩大学を高齢者も学べる場としてさらに拡充し、高齢者が教える場にもすることである。高学歴の高齢者が多い多摩地域は知識を欲する方々が多く、本学で開催しているリレー講座でも多くの方が足を運んでくれている。これを踏まえて、履修者に余裕のある授業は高齢者に開放したい。それと同時に、気軽に交流できる場を設け社会での豊かな知見を持つ高齢者の方々からその知識を受け継ぎたい。

学生からすれば宝石箱のような知識の宝庫を次の世代、学生につなげることができる。これにより、多摩ニュータウンは住民や資金が循環するだけでなく、知識も循環する街となる。本学はその拠点となり、多摩ニュータウン内に存在している他の大学の先駆けになることが望まれる。

## 第2節 高齢者、教員、学生が持っている知識の記録と Web 上でニーズのマッチング

「学び合いシステム」の構築を提案したい。長年社会を歩んできた高齢者の方々、大学の教員、学生のそれぞれが持っている知識を記録し、ニュータウン全体で共有できるようにする。そして、多摩大学が教える場所・教わる場所の提供、情報の管理を行う。繰り返し述べているとおり、多摩ニュータウンに住む高齢者の方々は高学歴な方が多く、学生にとってとてもいい勉強になる。そして、教える側の高齢者も充実した生きがいにもつながるのではないかと。

一方、高齢者の方々は、パソコンの基礎知識から応用まで学生から気軽に教わるができる。現在もシニアが教える小中学生の教育教室などが行われているが、小規模なものが大半である。このシステムを導入することで本学が地域に貢献できるうえ、学生の意欲向上につながります。

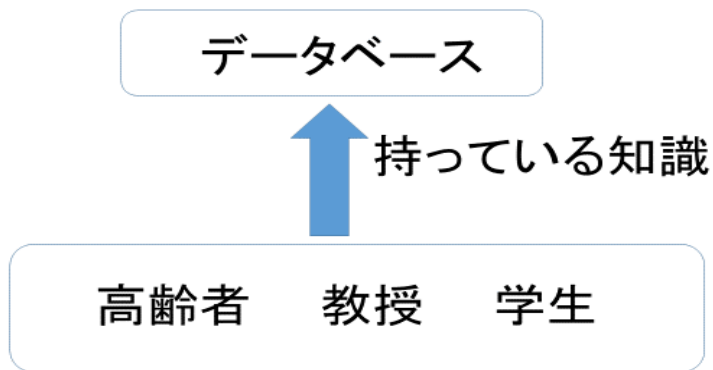


図 48 知識の管理のイメージ

筆者作成

## 第3節 産学連携による高齢者向け製品・サービスの共同研究・共同開発

先行事例である中部大学のように高齢者の家へのホームステイ、地域の清掃などを一緒に  
に行い高齢者のニーズを理解した学生を多摩大学が積極的に養成することが望まれる。また、高齢者に対する製品を開発している企業と本学が協力して、共同研究や共同開発を行う。学生にはとても実践的なプログラムであり、現場で働く企業の方と触れ合ういい機会となる。企業にとっても高齢者自らが気づいていない改善点などを見つけられ、より良い製品を開発できる。さらに、1節で述べた多摩大学を高齢者も学べる場にする構想を加えれば、研究開発し、高齢者の方々に試してもらうところまでを全て学内で実現させること

コメント [博司7]: 中部大学の取り組みはどこで書くのか。



ができる。

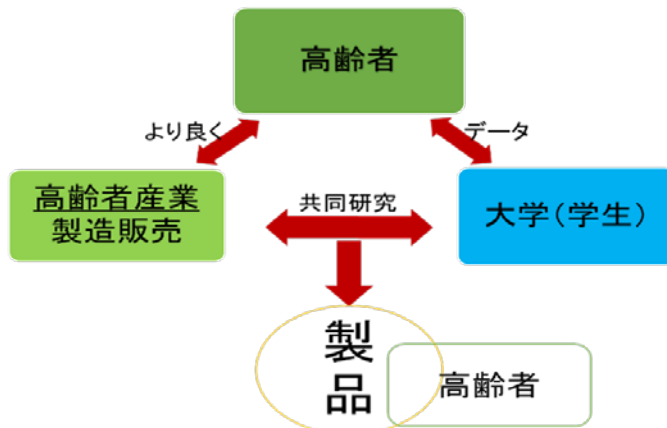


図 49 産学連携による高齢者向け製品・サービスの共同研究・共同開発のイメージ  
著者作成

#### 第 4 節 U b e r システムを活用した高齢者と大学生とのマッチング

高齢者とのコミュニケーションを増やしニーズをもっと理解する。さらには、高齢者の生活をもっと豊かにするために学生が現状以上の協力できる仕組みづくりが必要である。

学生を登録させ、高齢者が困った時やイベントの際、すぐに学生が駆けつけてくれる。

これは、米国で広がっている新たな乗合U b e r システムを活用した高齢者と大学生とのマッチングともいえるものである。その際、学生に高齢者とコミュニケーションを確実に取らせるため、例えば学生にはあらかじめ高齢者に対する質問を課すことも一案である。地域貢献による経験ももちろんだが、地域の方々と学生がお昼をご一緒するぐらいに親密になることこそ、新しい産学連携の第一歩であると考えている。

#### 【第 11 章：参考文献】

日経 B P 社資料 <http://www.nikkeibp.co.jp/aging/article/innovator/20120613/01/02.html> (2015 年 12 月 16 日閲覧)

## むずびにかえて

多摩大学インターゼミでの伝統的多摩学の研究は、7年目を迎えた。今回は、第一回目の研究原点に戻り、「多摩ニュータウン」をテーマとした。

ニュータウンについての課題、問題点、将来像は、多方面で研究され、論じられているが、ここでは避けては通れない、高齢化社会に向けて、街づくり、機能、役割りについてメンバーが真正面から立ち向かった。

そして多摩地区の特性を活かした、次のニュータウンのあるべき姿、新たな機能を模索し、CCRCという切り口から、高齢者の豊かさの充実にフォーカスした方向性を確認し「ニュータウン2.0」と命名した。

多摩ニュータウン、稲毛CCRC、中京大学研究室、愛知県高蔵寺ニュータウン、多摩市長との対談、東京モーターショーと多くのフィールドワークで、現場に立ち、自分の目で、肌で、耳でしっかり感じとり、認識しメンバーでの問題意識、相互理解を深めた。

過去の多摩学研究でも、多摩地区は、歴史的に見ても東京という巨大都市との距離感、関わり、リニア新幹線、都心直通鉄道、圏央道など世界とも繋がる強い交通インフラ、多摩川、高尾山など豊かな自然環境、大学が集結する学園都市、そして何よりも住みやすい住環境を有する高いポテンシャルを秘めている事が確認されている。

単なる大都市近郊の街づくりに留まらず、全国、更には世界の近郊都市の模範となる理想都市への研究を多摩学として継続することを願い、筆を置くこととする。

## 【参考文献一覧】

### 【はじめに】

多摩市（2015）「安心して住み続けたい 私たちのまち 多摩 ～多摩ニュータウンの再生に向けて～」（たま広報 平成 27 年 1 月 20 日号）

### 【第 1 章】

秋元孝夫（2013）「まちびらきから 40 年を超えた多摩ニュータウンー少子高齢化が進む中、日本最大の未来都市は今ー」一般財団法人土地総合研究所編『土地総合研究 2013 年秋号』  
上野淳・松本真澄（2012）『多摩ニュータウン物語～オールドタウンと呼ばせない～』鹿島出版会  
総務省統計局（2010）『国勢調査 平成 22 年』  
曾田忠宏（2013）「高蔵寺ニュータウン再生」に取り組んで考えたことー大都市郊外住宅地のまちづくりについてー」一般財団法人土地総合研究所編『土地総合研究 2013 年秋号』  
多摩市（2012）「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討報告書」  
多摩市（2012）『多摩市地域福祉計画（平成 24 年度～平成 28 年度）』  
多摩大学インターゼミ多摩学班（2009）「多摩ニュータウンの活性化に関する研究」  
東京市町村自治調査会（2008）『多摩地域の集合住宅に関する現況調査報告書』  
細野助博・中庭光彦編著（2010）『オーラル・ヒストリー多摩ニュータウン』中央大学出版部  
バルテノン多摩（2010）『多摩ニュータウン開発の軌跡「巨大な実験都市」の誕生と変容』  
北條晃敬（2012）『多摩ニュータウン構想の全貌～私にとっての「多摩ニュータウン」』多摩ニュータウン歴史研究会  
UR 都市機構（2005）『TAMA NEW TOWN SINCE 1965』

### 【第 2 章】

多摩市（2012）『多摩市地域福祉計画（平成 24 年度～平成 28 年度）』  
多摩市（2012）「住民基本台帳」  
多摩市（2014）企画政策部 企画課・財政課『平成 26 年 3 月 財政の見通し』  
多摩市（2014）『平成 25 年度 多摩市の財政状況（決算の概要）』  
多摩信用金庫（2015）「多摩地域経済の現状と将来の姿」多摩信用金庫配布資料  
東京都（2012）『多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン』

### 【第 3 章】

宇都正哲・岡村篤「高齢化社会における新たな居住スタイルー米国におけるカレッジリンク型 C C R C の展開ー」株式会社野村総合研究所『NRI パブリックマネジメントレビュー』

<https://www.nri.com/jp/opinion/region/2007/pdf/ck20070702.pdf> (2016年11月26日閲覧)  
スマートコミュニティ稲毛ホームページ  
<http://www.smartcommunity.co.jp/residence/roomtype/> (2016年11月26日閲覧)  
日経BP社「多摩ニュータウンへの産業立地ハイテク集積と豊富な人材が魅力」  
<http://special.nikkeibp.co.jp/ts/article/a0a0/106836/>、2015年11月18日閲覧

#### 【第4章】

厚生労働省(2010)「中高年横断調査 平成22年」  
厚生労働省(2008)「社会保障の機能強化のための緊急対策～5つの安心プラン～(概要)」  
[http://www.mhlw.go.jp/shingi/2008/08/dl/s0801-7d\\_0007.pdf](http://www.mhlw.go.jp/shingi/2008/08/dl/s0801-7d_0007.pdf) (2015年8月24日閲覧)  
首都大学東京「多摩ニュータウン団地高齢者の生活像と居住環境整備に関する研究」  
[http://www.comp.tmu.ac.jp/lp-met/jp/docs/110920\\_LP3.pdf](http://www.comp.tmu.ac.jp/lp-met/jp/docs/110920_LP3.pdf) (2016年1月1日閲覧)  
総務省(2011)「労働力調査 平成23年」(2011年)  
内閣府(2008)「高齢者への地域社会への参加に関する意識調査 平成20年」  
内閣府(2011)「高齢者への地域社会への参加に関する意識調査 平成23年」

#### 【第5章】

多摩市「多摩市土地利用現況調査」  
[www.city.tama.lg.jp/dbps\\_data/\\_material/\\_localhost/08toshikankyo/10toshikeikaku/tosimasu\\_kaitei/kaiteigennann.pdf](http://www.city.tama.lg.jp/dbps_data/_material/_localhost/08toshikankyo/10toshikeikaku/tosimasu_kaitei/kaiteigennann.pdf) (2015年8月24日閲覧)  
みずほコーポレート銀行資料  
[http://www.mizuhobank.co.jp/corporate/bizinfo/industry/sangyou/pdf/1039\\_03\\_03.pdf](http://www.mizuhobank.co.jp/corporate/bizinfo/industry/sangyou/pdf/1039_03_03.pdf)  
「みんなの介護」資料 <http://www.minnanokaigo.com/news/N82986857/> (2015年12月16日閲覧)

#### 【第6章】

静岡県総合健康センター、東海公衆衛生学会資料  
[http://www.pref.shizuoka.jp/kousei/ko430/kenzou/kenkoujyumu/documents/2ndcohort\\_smary.pdf](http://www.pref.shizuoka.jp/kousei/ko430/kenzou/kenkoujyumu/documents/2ndcohort_smary.pdf)(2015年10月23日閲覧)  
多摩市「多摩市内のスポーツ施設」 <http://www.city.tama.lg.jp/bunka/45/875/>(2015年10月23日閲覧)  
東京都「スポーツ推進策の事業展開」  
<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2013/01/DATA/22n1t405.pdf>(2015年11月18日閲覧)  
中部大学「大学生同居(近住)型による高齢者との交流・生活支援に対する意識調査」  
[http://www3.chubu.ac.jp/documents/research\\_life\\_health/content/6063/6063\\_64aefa910bff944840f1ac7ec21c4fb0.pdf](http://www3.chubu.ac.jp/documents/research_life_health/content/6063/6063_64aefa910bff944840f1ac7ec21c4fb0.pdf)(2015年10月24日閲覧)

内閣府『高齢者の地域社会への参加に関する意識調査』

<http://www.tyojyu.or.jp/hp/page000000800/hpg000000723.htm>(2015年10月30日閲覧)

#### 【第7章】

滋賀県「高齢期の健康と生きがい・社会参加に関するアンケート」

<http://www.pref.shiga.lg.jp/a/koho/monitor/files/19koureisya.pdf> (2015年11月21日閲覧)

多摩市(2012)「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討報告書(概要版)」

中村翔太郎・浅野光行(2008)「多摩ニュータウンにおける近隣センターのあり方に関する研究-コミュニティ活性化の視点から-」

([http://library.jsce.or.jp/jsce/open/00039/200811\\_no38/pdf/228.pdf](http://library.jsce.or.jp/jsce/open/00039/200811_no38/pdf/228.pdf))

#### 【第8章】

RT.ワークスホームページ

[http://www.kansai.meti.go.jp/2-7it/downloadfiles/s-healthcare\\_jirei/06\\_rtworks.pdf](http://www.kansai.meti.go.jp/2-7it/downloadfiles/s-healthcare_jirei/06_rtworks.pdf) (2015年10月23日閲覧)

WHILLホームページ <http://whill.jp/>(2015年11月26日閲覧)

タカラトミーホームページ [http://www.takaratomy.co.jp/product\\_release/pdf/p150604.pdf](http://www.takaratomy.co.jp/product_release/pdf/p150604.pdf)  
(2015年10月23日)

水野映子(2004)「高齢者の外出の現状・意向と外出支援策」第一生命保険株式会社「マンスリーレポート」<http://group.dai-ichi-life.co.jp/dlri/ldi/report/rp0409.pdf>(2015年10月23日閲覧)

#### 【第9章】

United States Government Accountability Office (2010)「Continuing Care Retirement Communities Can Provide Benefits, but Not Without Some Risk」

株式会社矢野経済研究所(2015)「シェアリングエコノミー(共有経済)市場に関する調査結果2015」

#### 【第10章および第11章】

日経BP社資料 <http://www.nikkeibp.co.jp/aging/article/innovator/20120613/01/02.html> (2015年12月16日閲覧)

## 謝辞

大学生活の中で、一年間一つのテーマに絞り、メンバーで多摩の未来の展望を構想しながら、現場に立ち、考え、議論し研究し論文にまとめあげた達成感、充実感、連帯感の経験、体験は、生涯の貴重な財産となりました。

本論文を作成するにあたり、指導教官である奥山雅之先生、荻野博司先生、栢原伸也先生には終始大変お世話になり深く感謝いたします。

また、中部大学の對馬先生、多摩市長をはじめ多摩市の方々から貴重な話し合いの場をいただき、多くのヒントを得る事が出来ました。

論文を書くことの醍醐味、楽しさを教えていただいたインターゼミ教員の先生方、社会人ならではのフィールドワークを企画下さった大学院生の方々には、数多くの助言を頂きましたことに感謝いたします。また、事務局の労をとっていただきました学長室高野智課長と、山本紀子さまにも親身になってご支援をいただきました。

寺島実郎学長には、ご多忙の中、多摩大学社会工学研究会（インターゼミ）を通じ、毎週末我々に惜しみなく時間をさいて下さり、大胆かつ繊細な思考、地政学的、歴史的な視座、幅広い知見から研究の方向性のご意見を数多く頂きました。感謝の意を表します。

そして最後に、勉学、研究、学びの機会を与えて下さり、遠くであたたかく見守ってくれた両親に心より感謝します。

執筆分担

豆生田 泰樹（はじめに、第2章）

小山 明信（第1章）

米倉 慎之介（第3章）

小野 真輝（第4章、第5章）

水野 匠（第6章）

永野 泰寛（第7章）

青木 耀樹（第8章）

小林 蓮（第9章、第10章、第11章）

新部 均（むすびにかえて）

付属資料：要約版

### 【本研究の背景・目的】

**背景：**地域における高齢化の急速な進展（2020年には高齢者6万人が住む町に）  
「定年迎えたベッドタウン」：区部からの人口流入の受け皿としての役割の終焉

**研究の目的：**

- ・多摩ニュータウンの役割の変化を踏まえ、新たな機能を備え、多摩ならではの「ニュータウン」として生まれ変わるための処方箋を示す
- ・高齢社会の進展の中、「総花的」な取組ではなく、高齢者の豊かさの充実に焦点を当てた提案を行う

### 【地歴からみる多摩ニュータウン】＜第1章＞

1. 大都市東京に近接した「ベッドタウン」として住宅に特化したまちづくり
2. 「一斉に1歳ずつ」歳をとる宿命
3. 「3DK」「階段のみ」は時代遅れだが、膨大かつ密集度の高い住宅レガシー※
4. 高学歴で知識・経験豊富な高齢者が多く在住 ※レガシー＝過去の資産

### 【環境変化と課題】＜第2章＞

1. かつてのような「ベッドタウン」を取り戻すような再生ではない道の模索
2. 高齢社会の進展の中、「総花的」な取組ではなく、高齢者の豊かさの充実に焦点を当てた再生方向の検討

### 【CCRCを活用したニュータウン再生】＜第3章＞

※CCRCとは：健康時から介護・医療が必要となる時期まで継続的なケアや生活支援サービス等を受けながら、生涯学習や社会活動等に参加する共同体

⇒多摩地域の特性を考慮した、多摩地域ならではの特徴をもったCCRCの構築

1. 在住高齢者なら誰でも参加できるオープンなCCRC
2. 高齢者が単なるサービス需要者ではなく、生産者としても役割を果たすCCRC
3. 既存のレガシーを活かして初期投資を抑え、安価に利用できるCCRC
4. 坂の多さを克服する交通システムを導入したCCRC
5. 高齢者産業の誘致機能を内包したCCRC
6. 産学連携型CCRC（交流から共同開発まで）

高齢者を軸に多世代が共生：「ベッドタウン」を超えた「ニュータウン2.0」へ  
☆3つの視点による5つの提案（近未来像＝これを満たす都市）



## 具体的提案

### 提案1【生きがいの雇用創出：ベッドタウンからワーキングシニアタウンへ】

CCRCに必要なサービスを高齢者自身が生み出す仕組みの構築 <第4章>  
各種教室、料理、介護、保育、資産管理、コンサルタント・・・

### 提案2【産業立地へと規制緩和し、高齢者産業を誘致】

高齢者のビッグデータ、高齢者サービス実証実験の先進地に <第5章>  
尾根幹沿い、空き校舎、空き住宅を活用、大学や行政が企業支援

### 提案3【高齢者の健康づくり】

<第6章>

予防医療、高齢者スポーツのメッカ。高齢者と学生とのスポーツ交流推進  
競技場の再構築、アクアブルー多摩の有効活用、地域サークルの活発化

### 提案4【団地の多面的活用】

<第7章>

団地を住宅以外にも活用し、必要最低限の生活が団地内で完結する仕組み  
介護度に応じた階配置、規制緩和で高層階を食堂、美容院、集会、娯楽などに

### 提案5【交通革新によるスマートシティ化】

<第8章>

介護度に合わせた交通システムの整備とシェア  
自動歩行アシスト（坂道対応）+自動対話、遠隔見守り、ビッグデータ収集  
階段の使用を極力回避、団地の駐車場を乗降ポイントにした公共交通網  
Uberを応用したオンデマンド交通システムなど ※各種交通用具はシェア

### 提案6【多摩版CCRCの経済基盤】

<第9章>

レガシー活用、モニタータウン化、ビッグデータの有料提供

### 提案7【分譲型団地・住宅の「所有権」を「利用権」化】

<第10章>

引越費用を含めた利用権化→ライフスタイルに応じた地域内での住み替え実現

### 提案8【大学の役割～多摩大学を例に～】

<第11章>

シニアも学び、学生に知識を受け継ぐ「知識の循環」  
高齢者、教員、学生のデータをweb上でマッチングする「学び合いシステム」  
高齢者向け商品の共同開発・研究「産学連携」