
既存ストックの再活用・多世代共助の 仕組みづくりについて

東京モデルへ・先進事例からの示唆

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
TEL: 03-6705-6009
E-Mail: tmatsu@mri.co.jp

自己紹介 松田智生(まつだともお)

1966年東京生まれ 慶應義塾大学法学部政治学科卒業
専門は超高齢社会の地域活性化、アクティブシニア論

【委員】

OECD都市の国際ラウンドテーブルリードスピーカー

政府日本版CCRC構想有識者会議委員

内閣府高齢社会フォーラム企画委員

総務省地域資源・事業化アドバイザー

文科省生涯学習ネットワークフォーラム企画委員

石川県ニッチトップ企業評価委員

国際ホテル・レストランショー企画委員

【共著】

「シニアが輝く日本の未来」

「3万人調査で読み解く日本の生活者市場」



2012年5月24日

Think tank Report
シンクタンク
レポート

三菱総合研究所

松田智生

主任研究員
プラチナ社会研究センター

松田智生

超高齢社会迎える日本へも示唆

高齢者住宅におけるCCRCの概念

国	独立型 Independent Living	補助型 Assisted Living	集合型 Nursing Home	認知症 Memory Support
米国	○	○	○	○
日本	○	○	○	○
年代	65歳～74歳代夫婦	75歳代独居高齢者	75歳～84歳代	85歳以上

CCRC: Continuing Care Retirement Community

今日のキーワード

- ◇ユーザー視点
- ◇生きがい
- ◇海外と国内の先進事例
- ◇東京モデルへの示唆

フランスの世代間同居（都市の独居老人問題解決）

◇個人主義の国で始まった独居老人と学生の同居

◇2003年の猛暑で1.5万人死亡。

◇ひとつ屋根・ふたつ世代政策 ⇒ 全仏で約3,500組



Ensemble2Generationホームページより

72歳女性と音大生の同居：高齢者・学生・地域の三方一両得

◇家賃システム ※日本のまかない付き下宿

1. 週6日一緒に夕食＝無料

2. 週1日の夕食と手伝い：月100€

※仲介業者にシニア、学生が仲介料を支払う

Ensemble2Generationより

◇高齢者、学生、地域社会の三方一両得

◇見守りコストの低減、オールドタウン化を防ぐ

成功のポイント：綿密なマッチング、目利きシニア

本気度を確認
厳しい面接

なぜこのNPOが選ばれるか？

大学院生

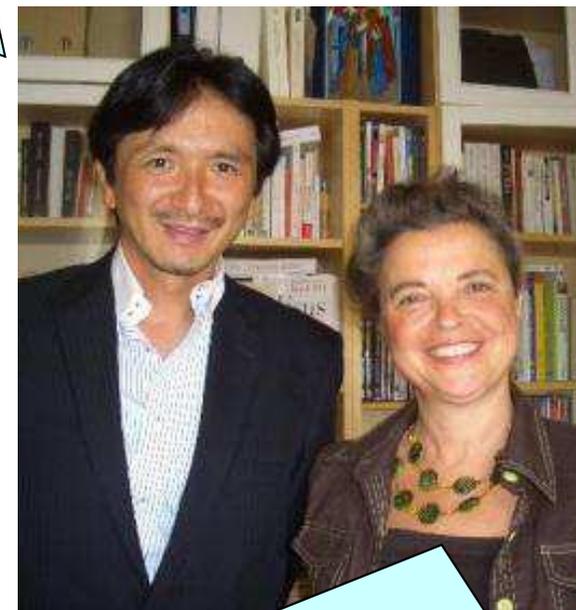
誰かの役に立ちたい。家庭的な暮らしがしたい

お互いの価値観・趣味。
納得いくまで面談。

徹底的な事前調査
Ensemble2generationより

単なる不動産仲介でなく、
「絆」の契約。人生捧げている。

対人サービス市場5千億円
同居、買物支援、ベビーシッター



愛知県春日井市高蔵寺ニュータウンでの挑戦

ニュータウンのオールドタウン化を世代間同居で解決。

3泊4日の体験型ホームステイ。シニア大学開講。



中部大学ホームページから

示唆

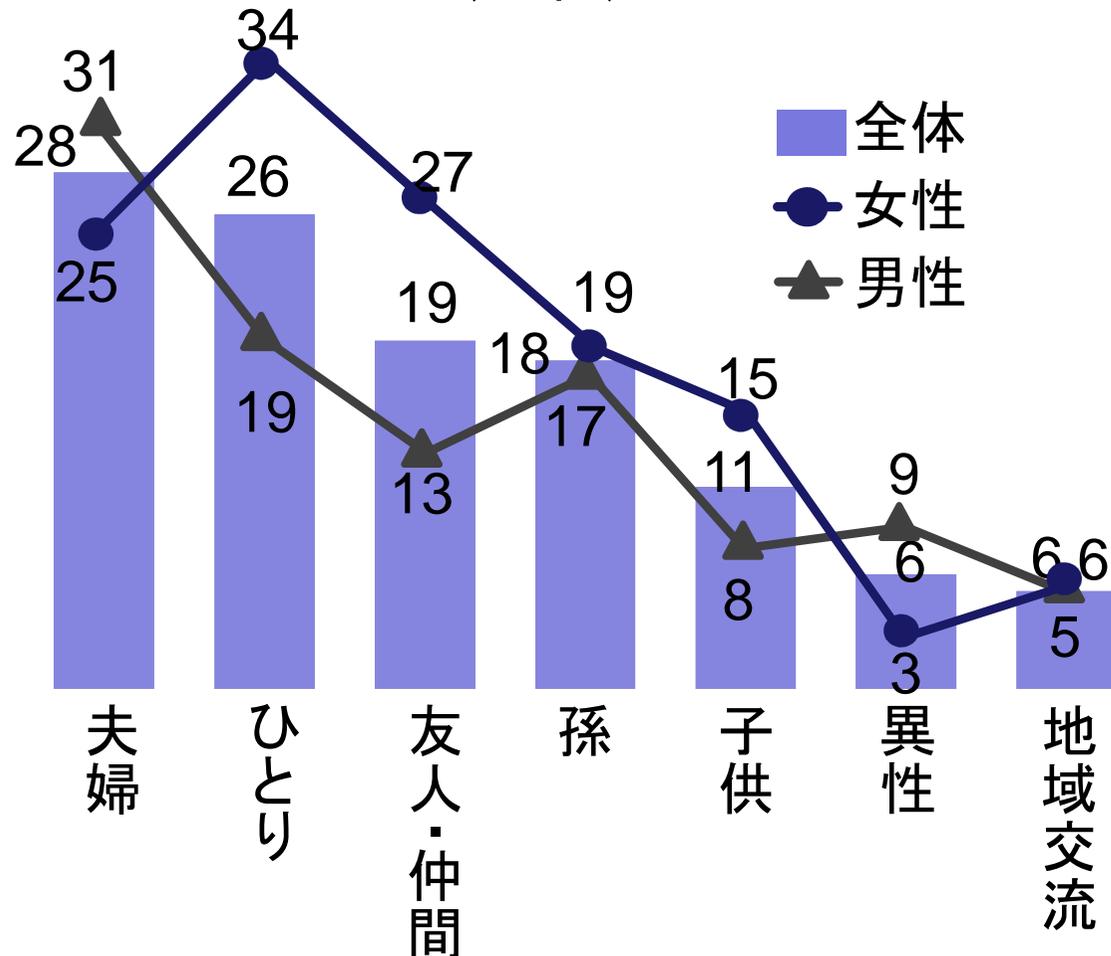
- ◇日本のまかない付き下宿がフランスで
- ◇三方一両得の視点（シニア、若者、地域社会）
- ◇行政の見守りコスト低減
- ◇対処から予防
- ◇マッチング機能
- ◇同郷・同窓の視点

ユーザー視点での課題解決：60代女性のストレス

三菱総合研究所・生活者市場予測システム

リタイア後に一緒に過ごしたい相手

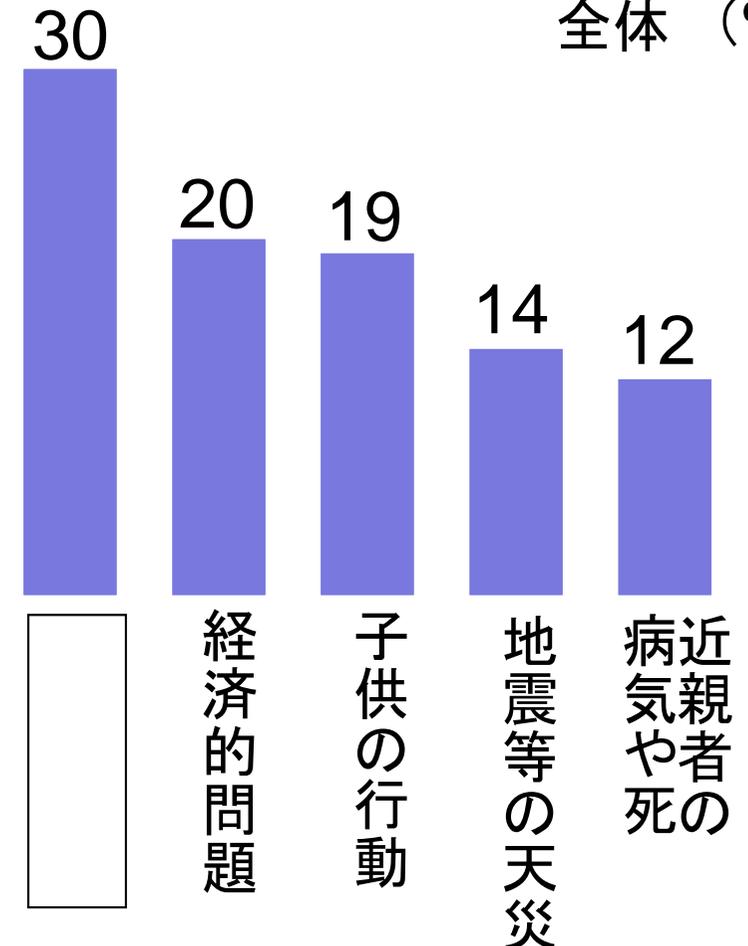
(60代) (%)



女性の主なストレス源

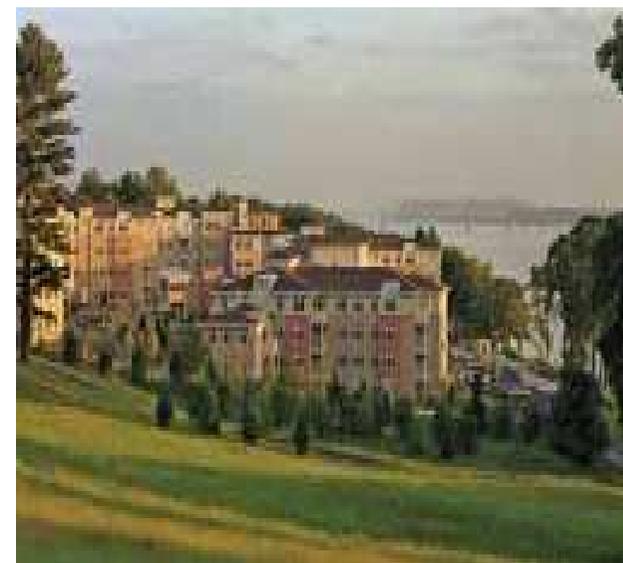
(60代 夫婦二人以上世帯)

全体 (%)



米国のCCRC: 集住という解決 : Continuing Care Retirement Community

- ◇健康時から介護まで継続的なケアを受けられるコミュニティ
- ◇妻の家事負担軽減、程よい距離感
- ◇全米に2千ヶ所、70万人が居住、約3兆円の市場規模
- ◇都市型・郊外型・地方型あらゆる立地で成立。
- ◇介護になっても原則家賃は変わらない。



ストック活用: サンフランシスコの中心市街地型CCRC

築40年の建物を改装。半径1.5km以内の病院、文化、運動、教育の既存施設と連携した「街まるごと」CCRC



大学連携型CCRC

破綻寸前の大学の起死回生策が成功

ハードル: 年間450時間以上の授業参加が入居条件

Lassell Village

【概要】

2000年開業
マサチューセッツ州、ボストン近郊
敷地面積: 9ha
(ラッセルカレッジ敷地内に立地
拡張を続け、開設当時から二倍の広さに)
一般居室: 182室
軽介護者居室: 9室 重介護者居室: 38ベッド

【特徴】

- ・ラッセルカレッジがCCRCに事業会社であるNPOを設立し、自ら運営している
- ・教育ベースのCCRC第一号である
- ・入居に際して年間450時間以上の授業参加を義務付け
- ・学生と教員等が日常的に交流

教えることが老化を防ぐ：貢献欲求・承認欲求

◇小学校 ゲストティーチャー制度

ありがとうと言われる実感⇒またやりたい⇒貢献消費

◇「街の歴史」出版 ⇒自治会に元新聞記者、雑誌編集者シニア

主な大学連携型CCRC

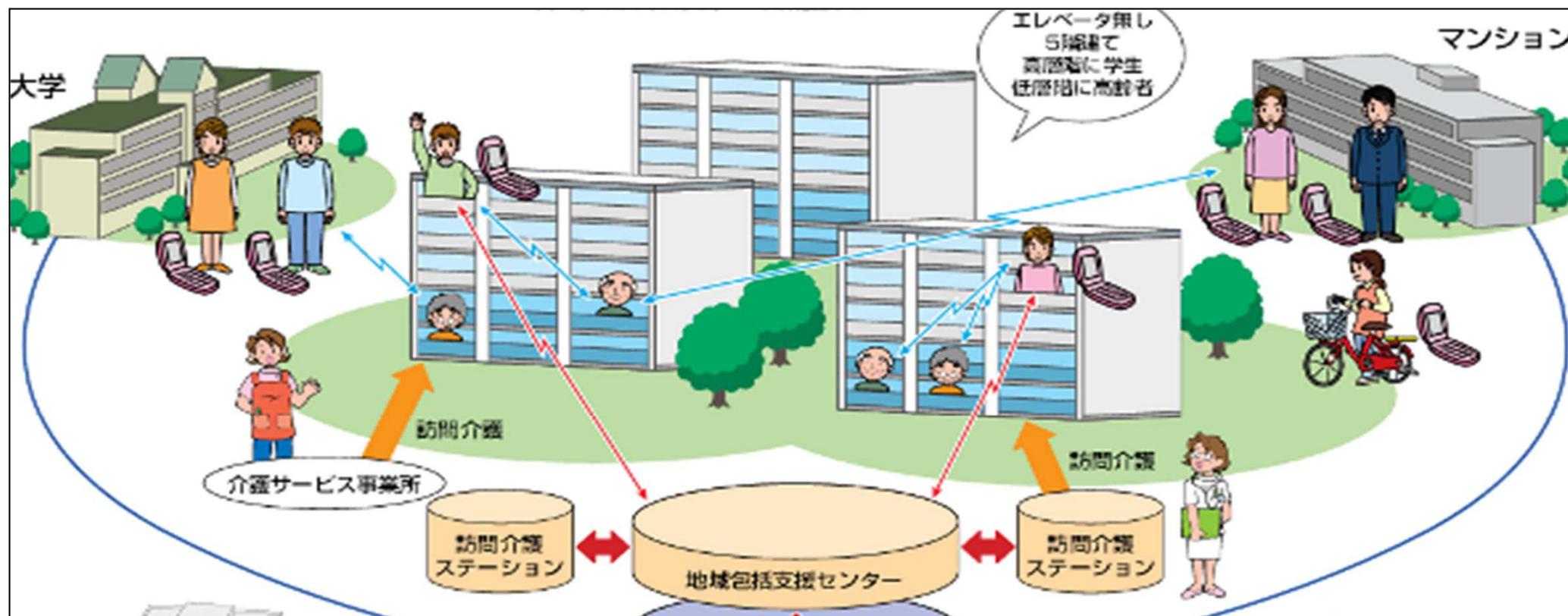
クリスマス・カード問題、年賀状問題

年賀状に書きたくなるような住み替え

大学名	コミュニティ名
ノートルダム大学	ホーリークロス・ビレッジ
フロリダ大学	オークハンモック
デューク大学	フォレスト・アット・デューク
カリフォルニア大学 デービス校	ユニバーシティ・リタイアメント コミュニティ
ダートマス大学	ケンダル・アット・ハノーバー

多世代共助の大学連携型CCRC

低層階にシニア、高層階に学生や子育て層の近居。
シニアが大学で学び、学生のキャリア支援や子育て支援に参加
学生はシニアの買い物支援



日本版CCRCの要素を持つ先進事例

シェア金沢 約80名が居住

- ◇「多世代」: 高齢者、大学生、児童入所施設が共存
- ◇「担い手」: 高齢者が店舗で販売担当
- ◇「仕掛け」: 学生はボランティア活動で家賃を低価格
- ◇「規模」: 少人数の限界は、心理面と経済面



シェア金沢ホームページより

スウェーデンのシニア派遣事業＝シニアが担い手

65歳定年でも働きたい高齢者が活躍

成功の秘訣 ⇒ 高齢者をプロとして接する
シルバー人材センター ⇒ プラチナ人材センター

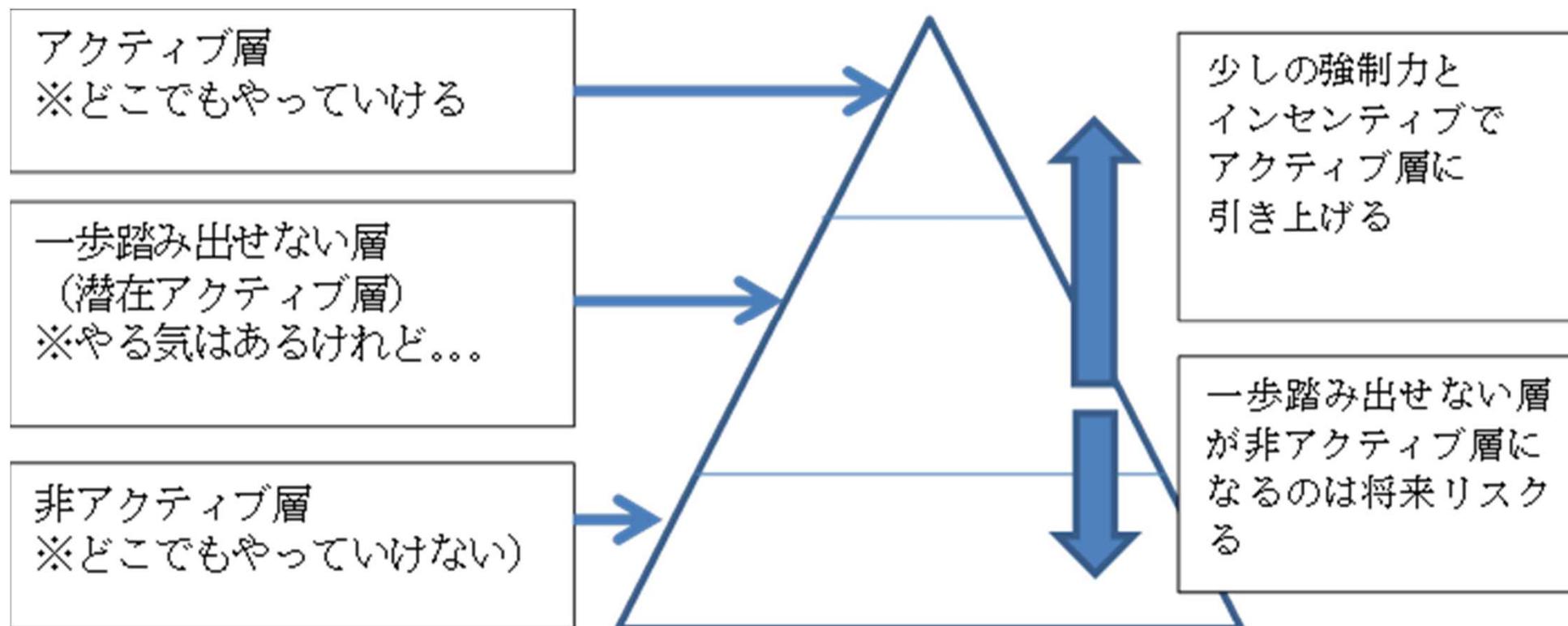
利用料金の50%が税控除可能

一歩踏み出せない層（潜在アクティブ層）が課題

一歩踏み出せない潜在アクティブ層の背中を後押し

インセンティブと少しの強制力⇒

健康マイレージ制度、第二義務教育特区



新たな挑戦を阻む「職場の不条理」を打破せよ

1. 否定語批評家症候群

出来ない理由や論理的な批判が得意な否定語批評家が蔓延する現象

2. 緩やかな衰退症候群

問題意識はありながら、衰退が急激でなく緩やかなので危機意識に至らない現象

3. PPPP症候群

PDCAにならず、PPPP:計画の繰り返しになる現象

4. 居酒屋弁士症候群

酒の席では雄弁だが、会議では急に沈黙する現象

まとめ：今日の松田の話は何だったのか？

1. シニアは社会のコストでなく担い手＝プラチナ社会
2. ストック活用（移転キャンパス、団地、空き家、廃校）
3. 多世代の視点（×高齡「者」会）
4. 四方一両得の視点（民・公・産・学）
5. 対処から予防の視点
6. 東洋のダボスを目指せ
7. 一歩踏み出す勇気