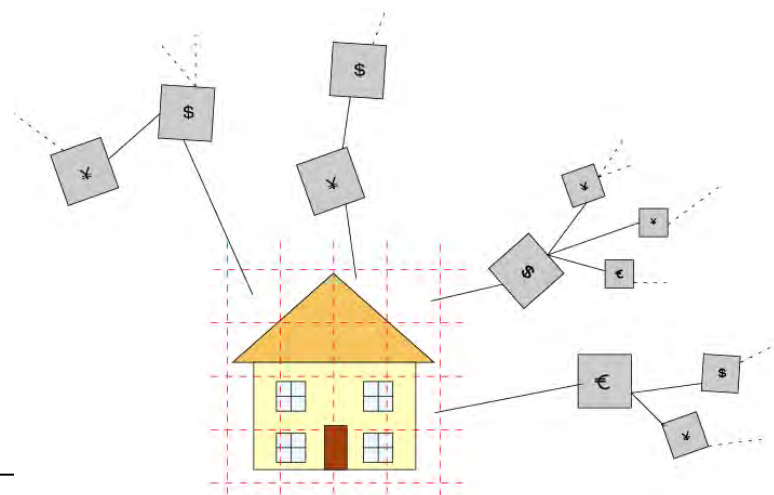
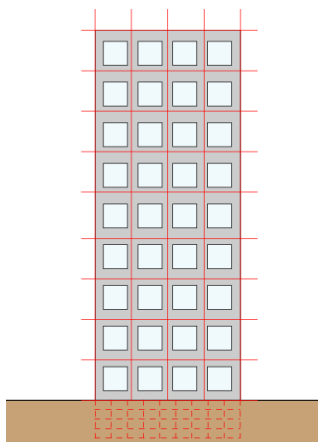


超高齢社会における東京のあり方懇談会（第4回）

東京の地域包括ケアと「まち・住まい」について

2018.5.28

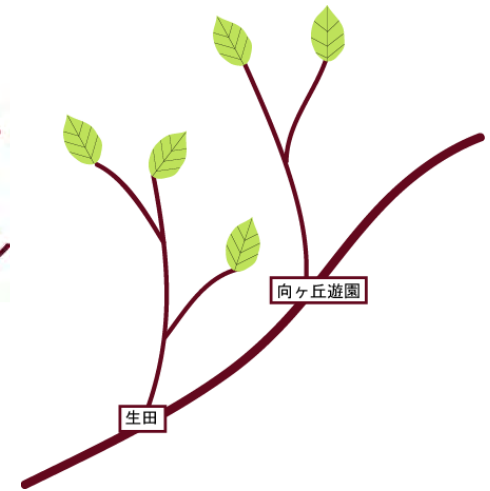
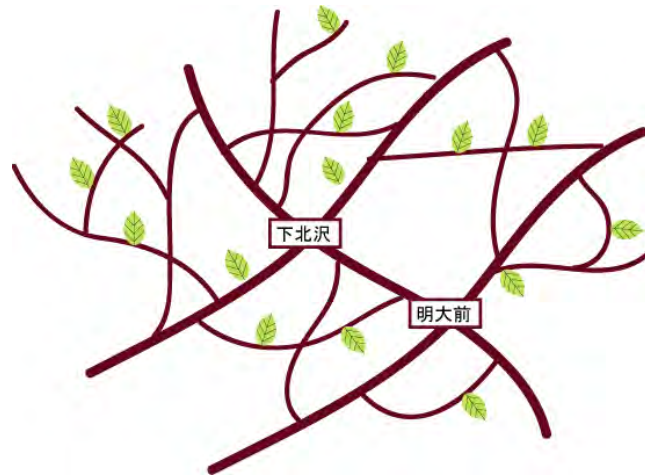
園田眞理子（明治大学）



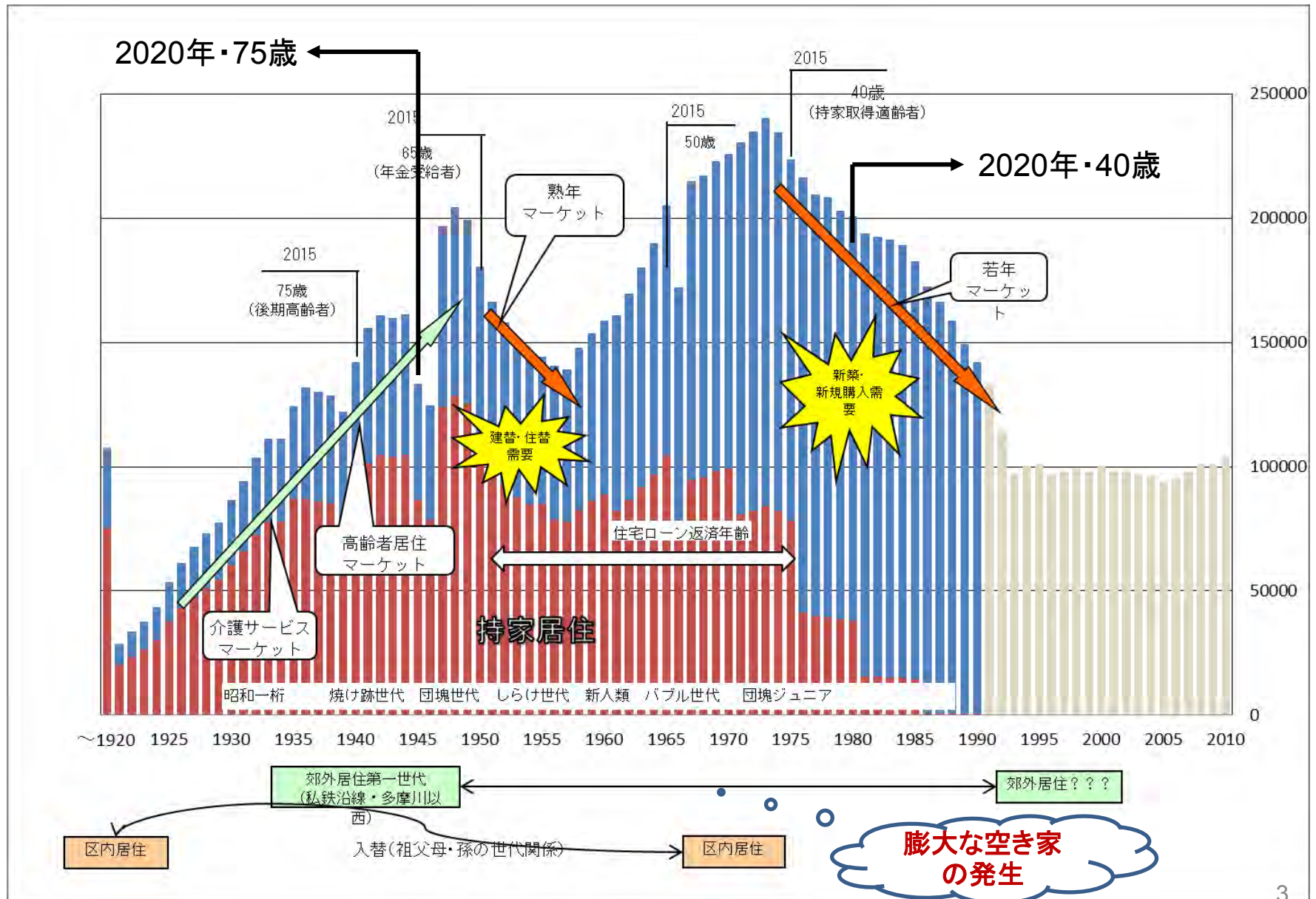
街はどのように生成、発展してきたか

居住生態学の視点

- 街の生成は、植物の成長と同じ
 - 線路が伸びる
 - 駅から道路が丘、台に向かって伸びる
 - 丘の上に、葉っぱのように住宅地が形成される
 - お父さんは「働き蜂」。丘の上からおりてきて、毎日養分を巣に運ぶ
- 育った子供は丘の上から巣立っていった
- お父さんは働きを終えて、丘の上に戻ってきた

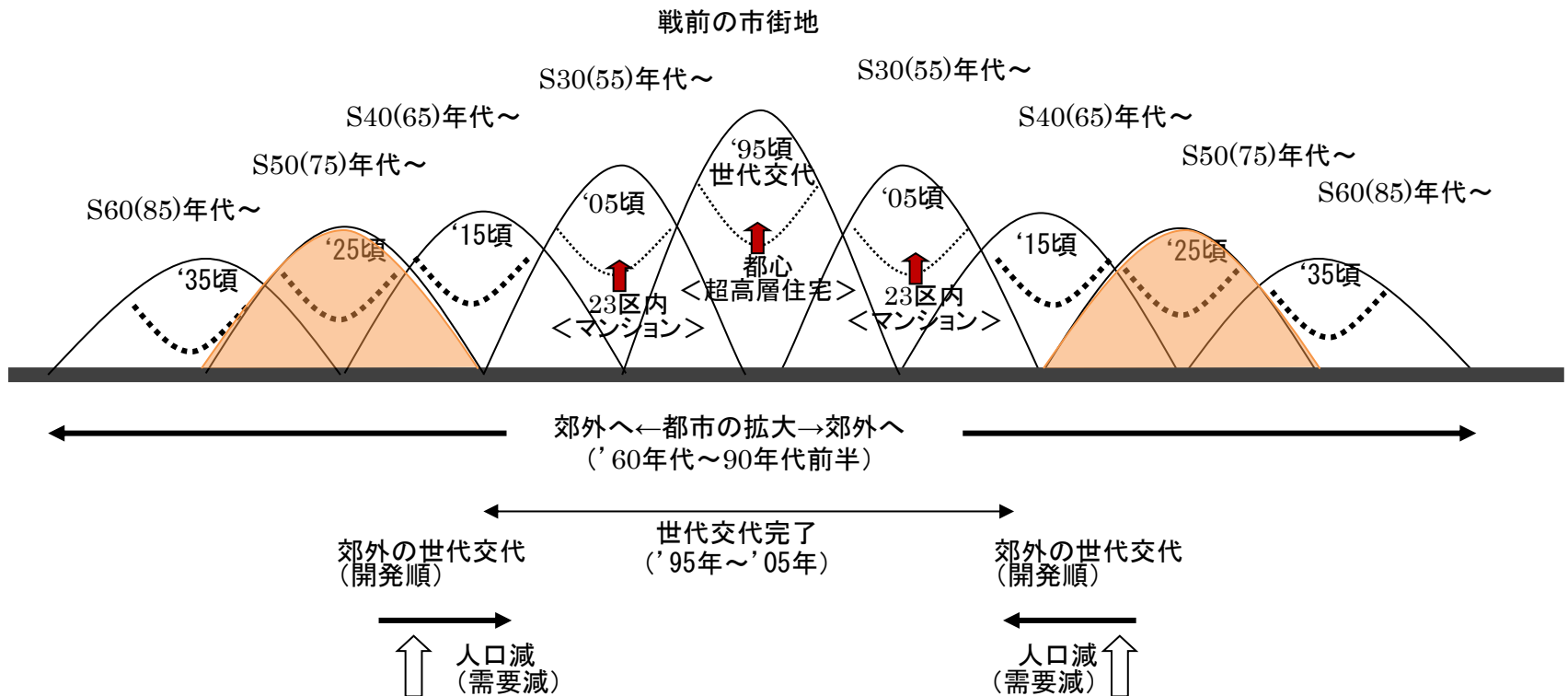


近未来の東京の住宅・居住マーケット



都市のライフサイクル

開発から50年後に代替わり・土地利用の転換が起きる



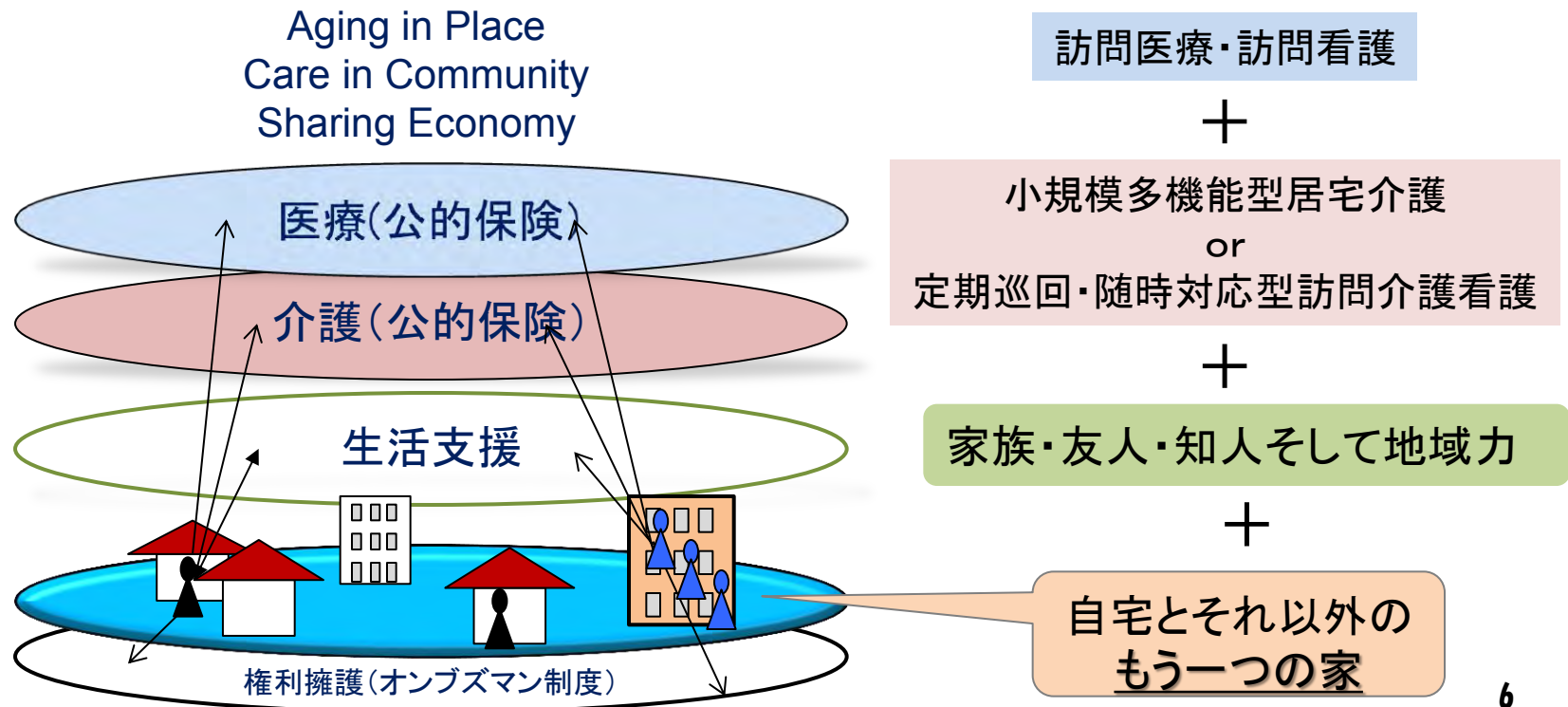


地域包括ケアシステムのミッション

地域で最後まで生きられる環境の実現

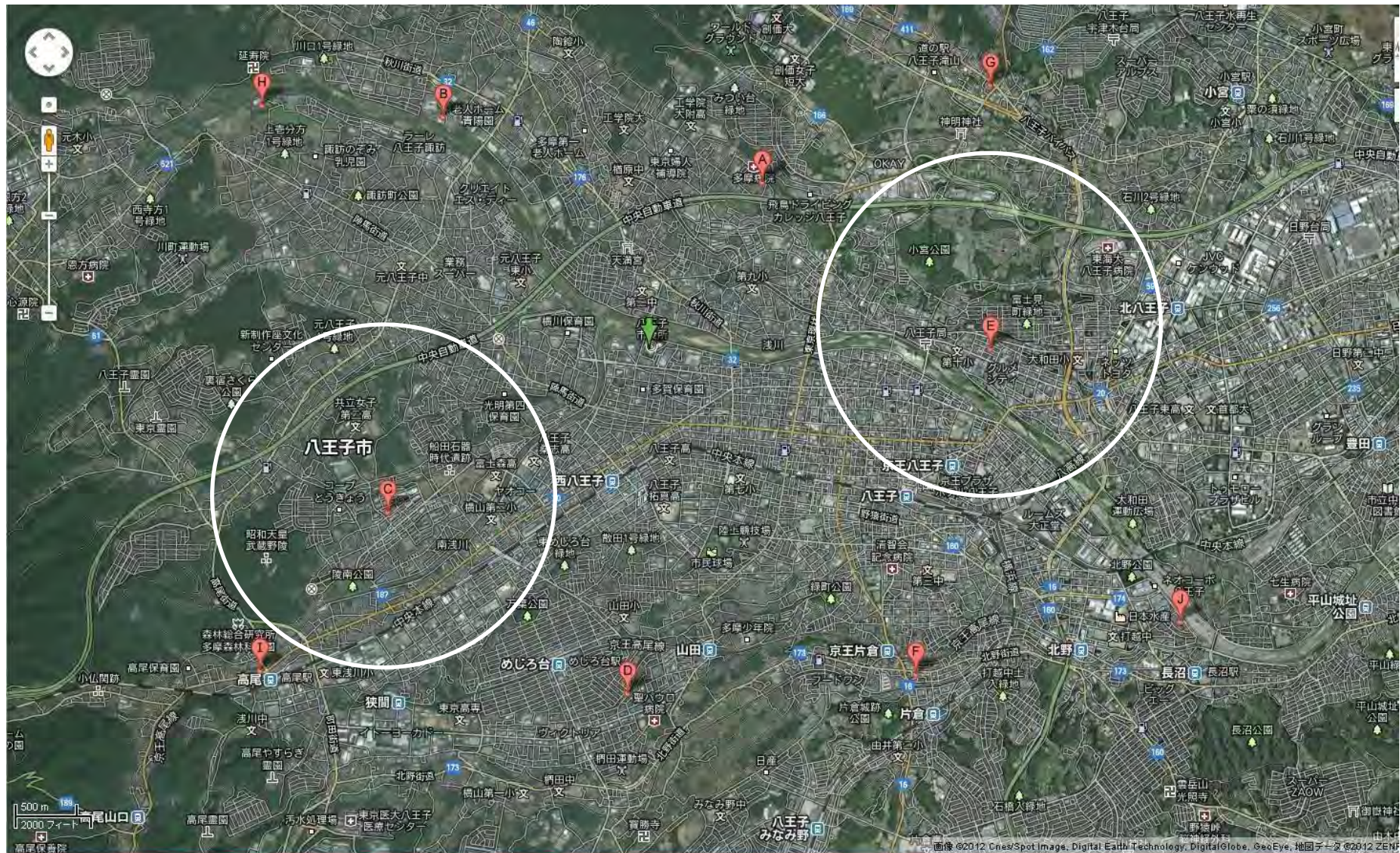


地域のケア力：都市の経営力が鍵を握る



地域包括ケアシステムは空間計画

半径3～5 kmの日常生活圏でのリスクマネジメント

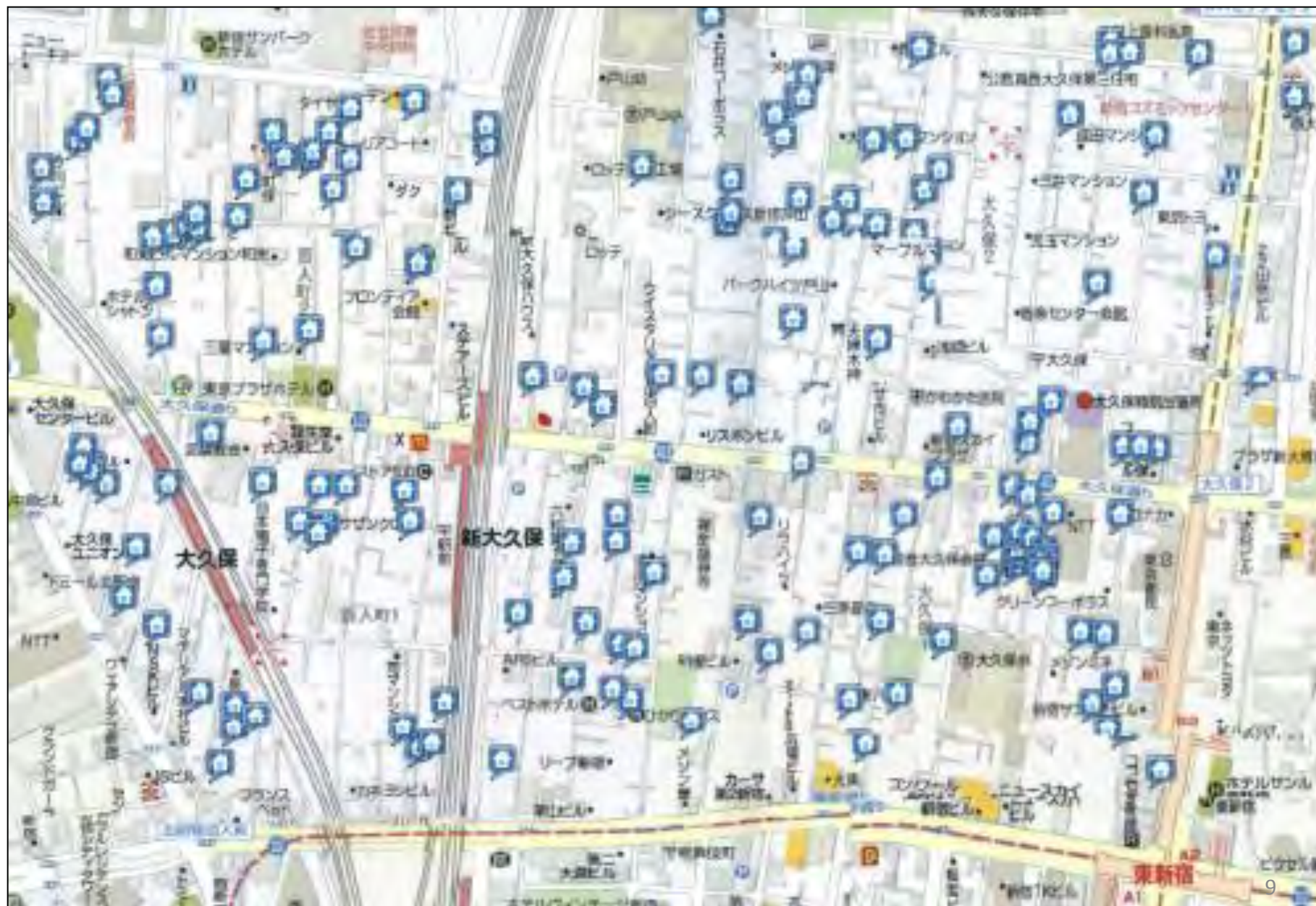


地域包括支援センター(≡特別養護老人ホーム)が核

新大久保一丁目・二丁目 安定的な居住空間 構築プロジェクト



大久保界隈のアパートマップ



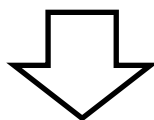
家主側の事情：新宿区の空家率

空家率 12.6%

27,210戸 / 215,890戸

賃貸用住宅 15.0%

17,550戸 / 116,790戸



この数値から読み取れるもの...

- ①1万戸(軒)が、被相続物件や非居住物件として、資産不活用のまま放置されている。
- ②資産活用として、アパート経営などに投資しても1万7,000戸の空き室が悩み。

「家主のメンタリティ

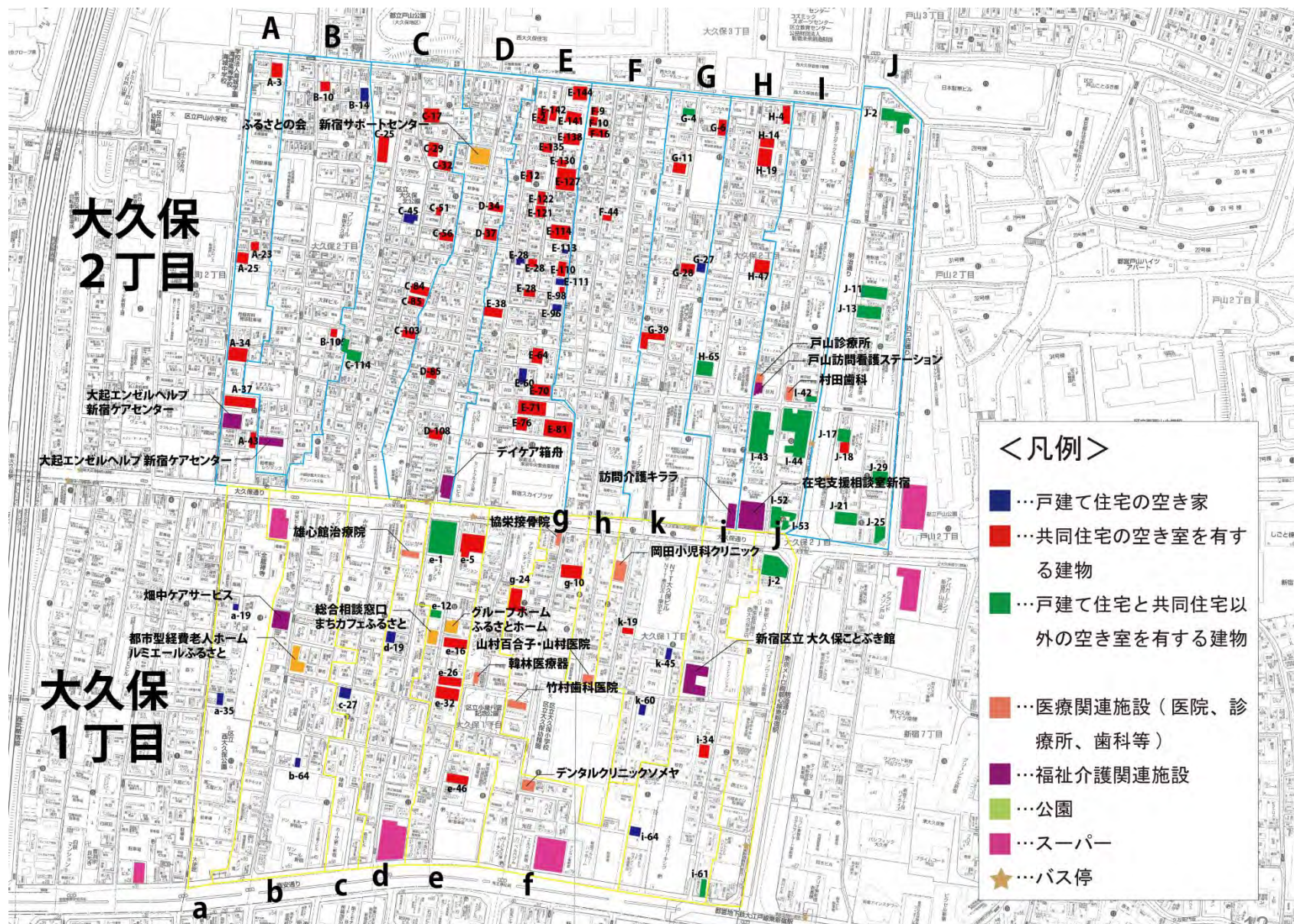
「建て替えしても空室リスクがあるから投資は抑制、家賃を下げて入居者に単身高齢
困窮者が入るとトラブル・孤独死を抱える、それでも空室の方がマシ。

「どうしたらわからないから、そのまま放置。でも子供や孫には相続したい...」

(参考) 貧困層と低質な居住の場の現実
大久保の火災事故現場



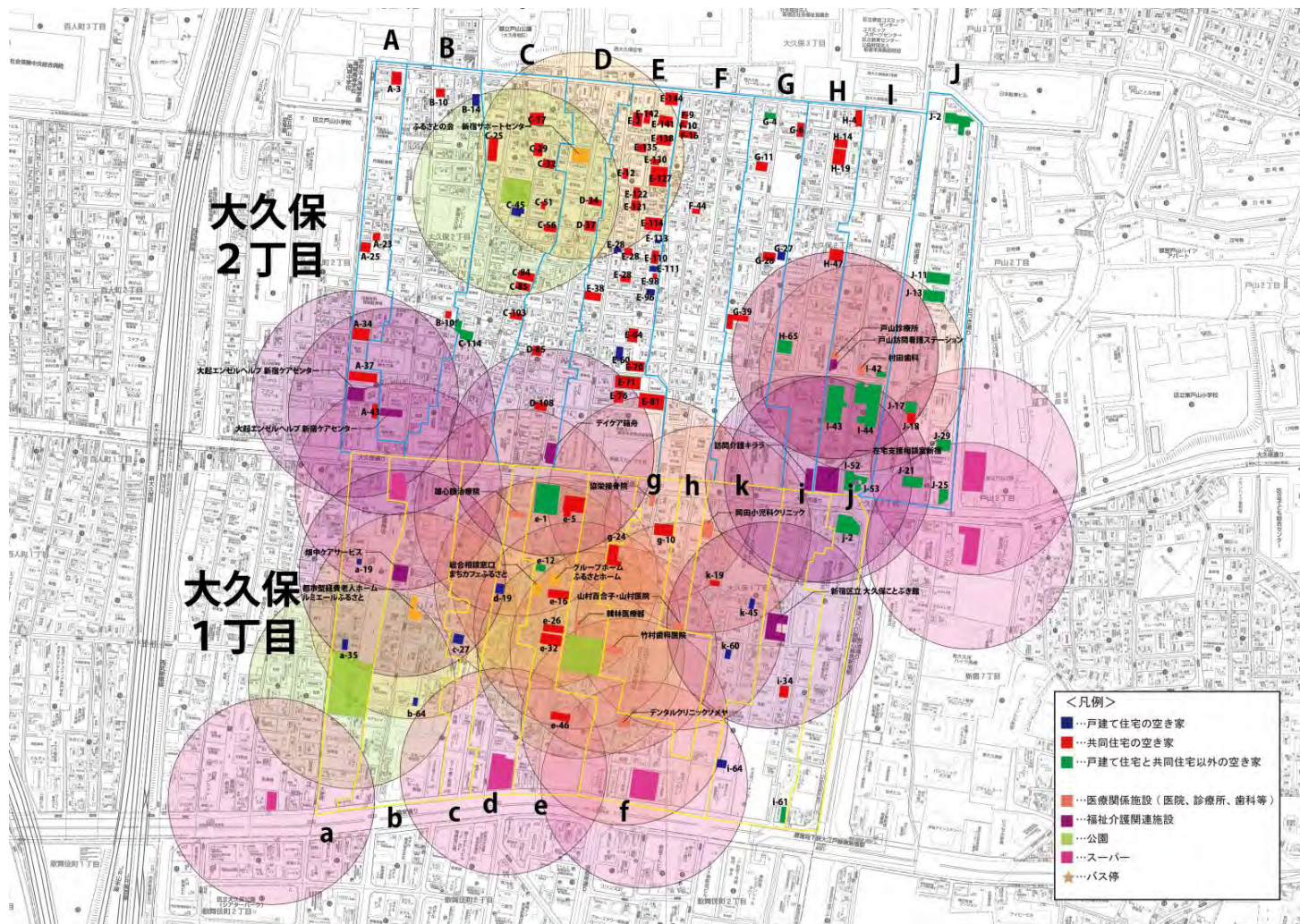
空き家・空きビルのマッピング



大久保1丁目、2丁目地区における悉皆調査に基づく空き家、空きビルの所在と医療関連施設、福祉介護施設の所在

商店、医療・介護施設等の地域資源

- ①商店から近い
- ②近くにすぐに利用できる医療・福祉介護関連施設がある
- ③生活支援NPOの事業所に近い
- ④周辺の外部空間(公園等)が充実している



地域を「施設」にする



「改正・住宅セーフティネット法」の 基本スキーム

市町村単位の居住支援協議会

不動産関係主体

(家主、不動産事業者等)

住まいの確保

「住まい方の支援」が入ること
で安心して住まいを提供

＜居住支援法人＞

住まいを確保することで
サービス提供が可能になり、
安定した地域生活を保障

福祉関係主体

(住民組織、介護事業所等)

住まい方の支援

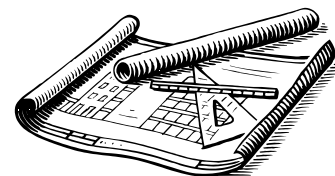
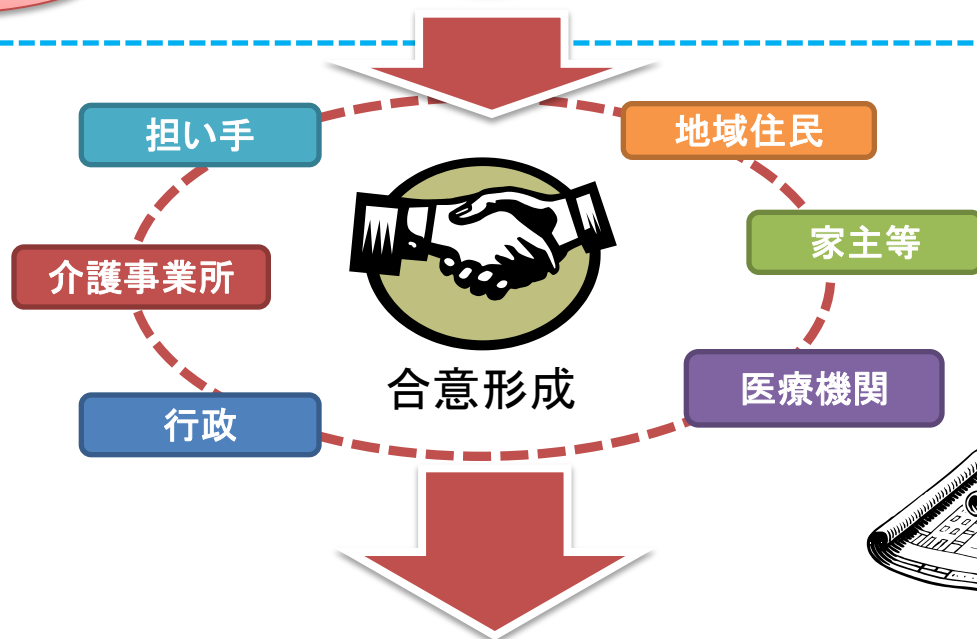
住宅確保要配慮者

下支え・参加

行政

実現に向けて…… 地域を耕す

地域のさまざまな「変数」の把握 と 課題の分析



地域独自の新しい可能性と未来!!

「低所得・低資産高者の住まいと生活支援に関する調査検討委員会作業部会」による図を一部改変



「郊外住宅地」の持続と再生

郊外住宅地は虫食い状に開発され、開発単位毎に様相が異なる

『地図』で考えることが重要
郊外住宅地は開発された単位ごとに高齢化が進む。
居住者は局所的に偏在している。

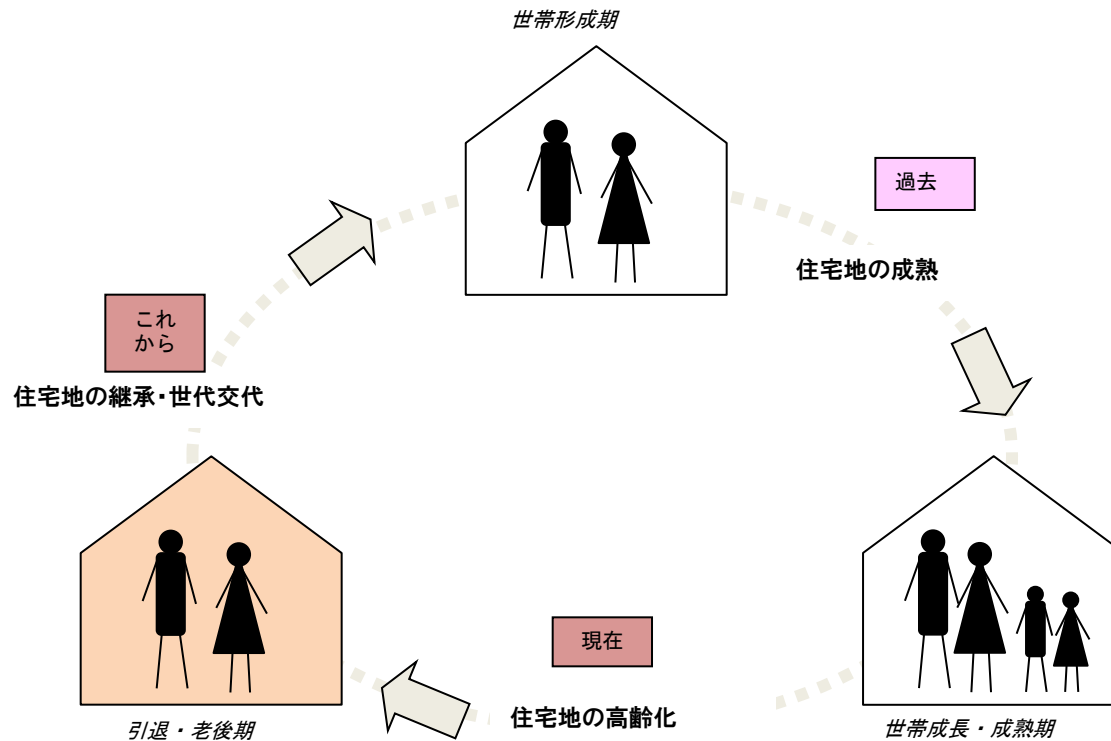
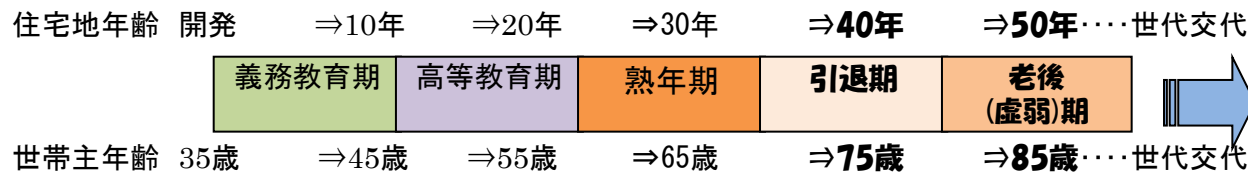
1960～70年代
開発

1990年代
開発

画像
— ストリートビュー ● 360°パノラマ写真 ● 中を見る
場所をクリックして画像を表示できます

住宅地のライフサイクル

計画的に開発された郊外住宅地に未来があるかは50年目で決まる



郊外住宅地は開発された単位ごとに高齢化が進む。
高齢者は局所的に偏在している。
高齢化した住宅地の経済ポテンシャルは案外に高い
地域内投資を喚起することが課題

郊外住宅地の経済ポテンシャル

投下総金額: 約1000億円

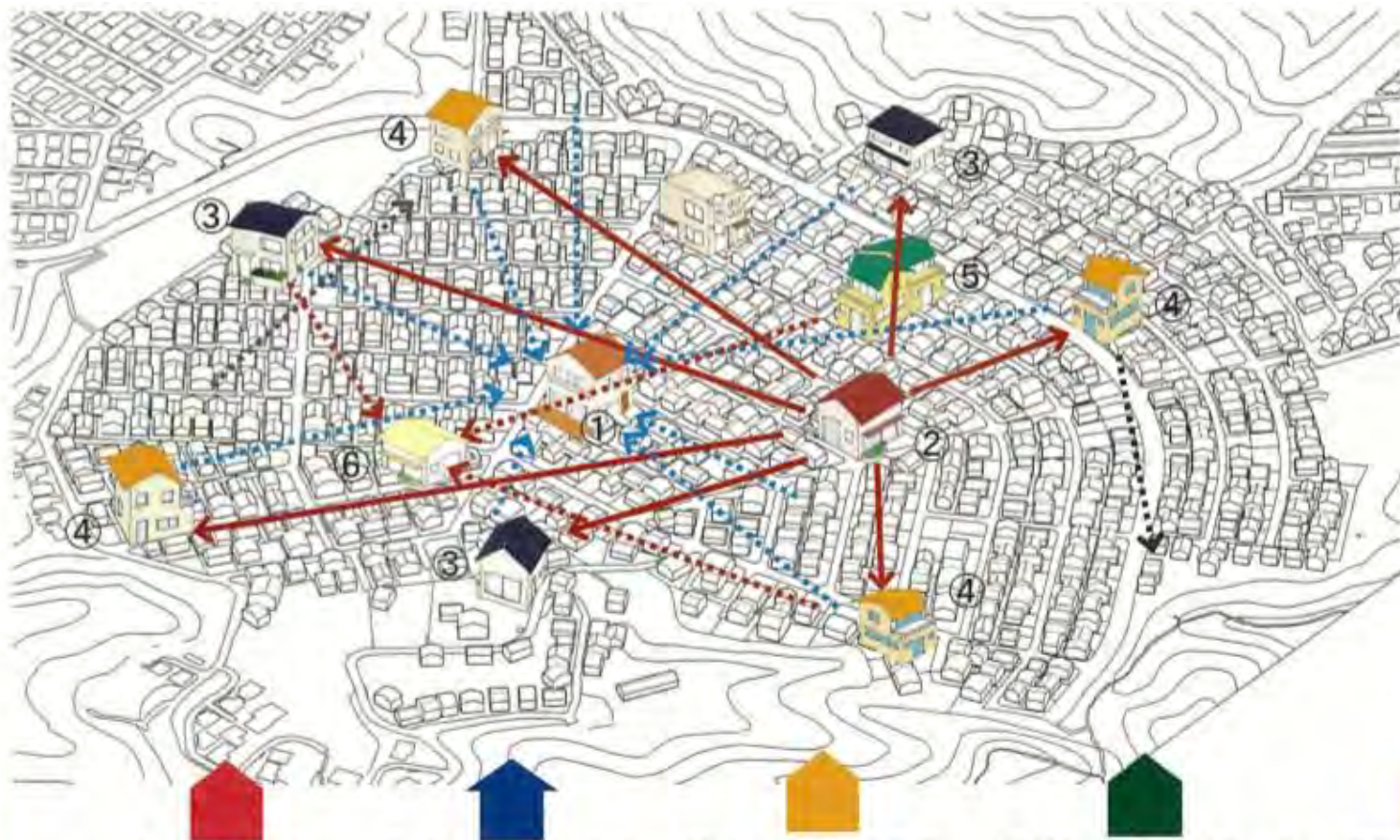
年間総収入額: 25～30億円以上
(300万円/世帯)

総金融資産額: 約200億円
(2500万円/世帯)

介護保険総費用 約5億円/年
後期高齢者医療費 約8億円/年

約850世帯 2500人
65歳以上高齢化率40.4%

100歳以上まで住めるまちにする

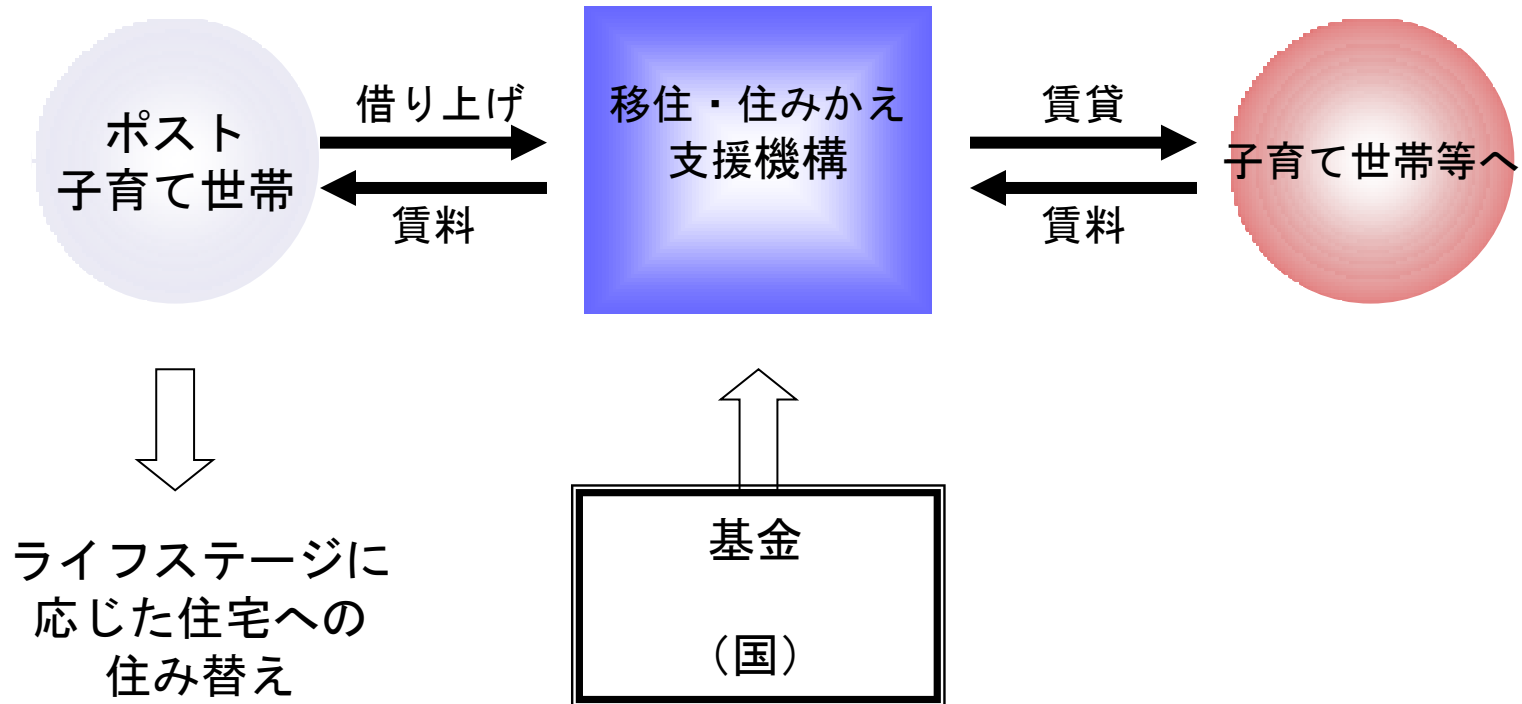


- ①コミュニティハウス ②サービス拠点 ③バリアフリー住宅 ④サービス付き住宅 ⑤認知症グループホーム ⑥認知症対応デイ

住宅の世代間循環の創出

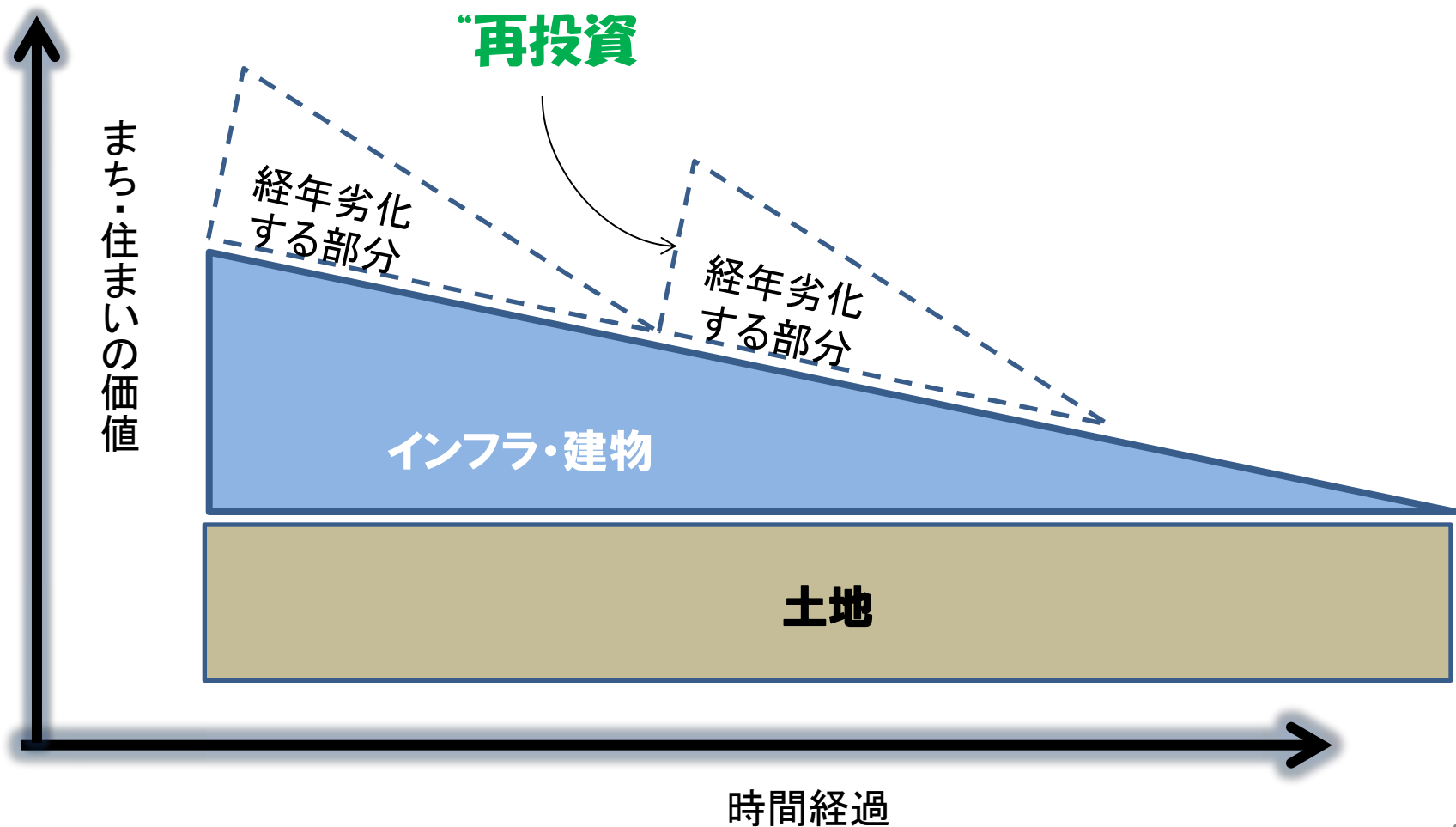
移住・住みかえ支援機構(JTI)

定期借家契約の活用等により
JTIは貸主の死亡時まで継続して契約

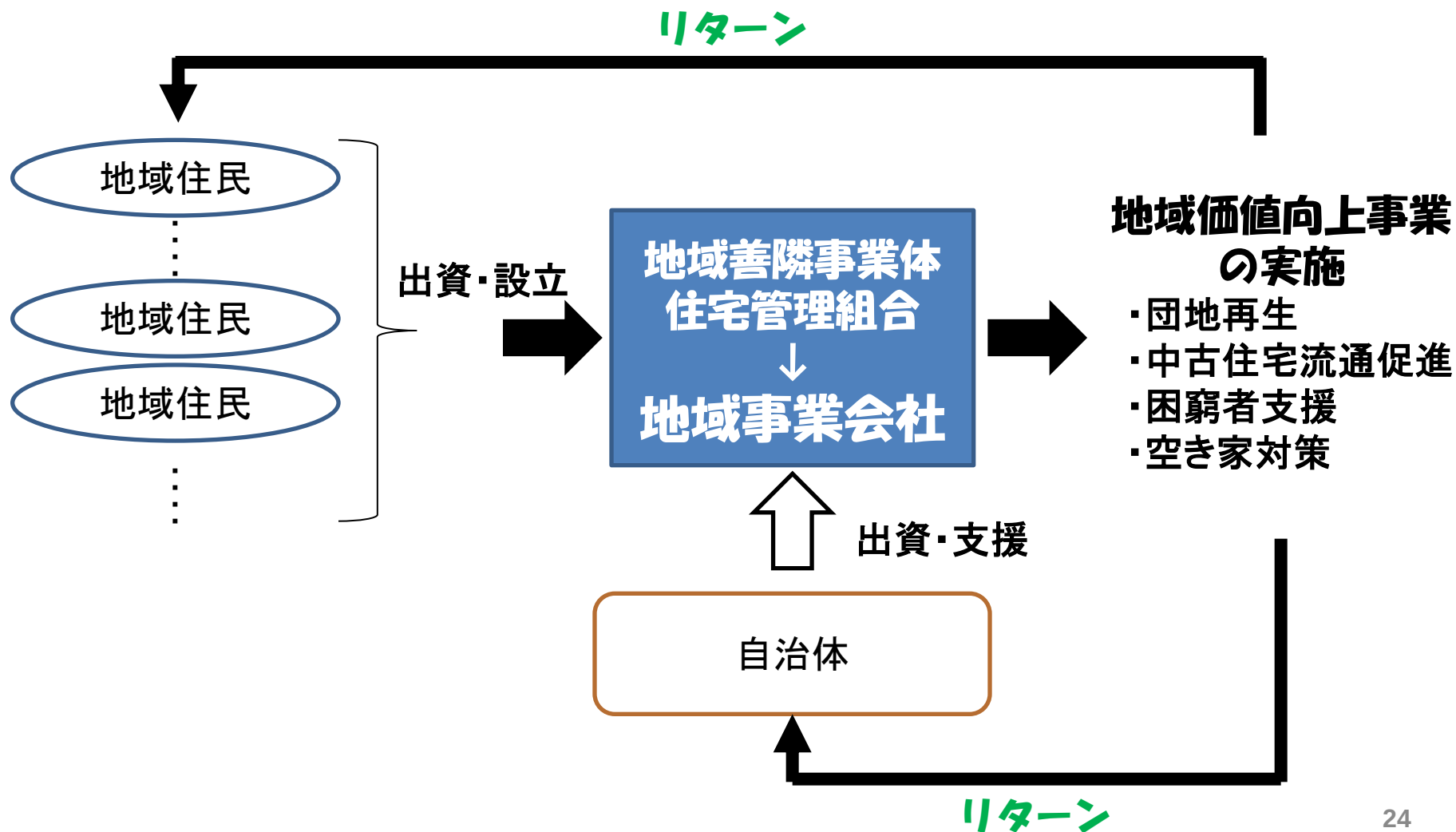


家賃債務保証基金およびバリアフリーリフォーム等の特別融資に係る債務保証のための基金と兼用

まち・住まいの持続と再生に向けて “再投資”が必要



まち・住まいの持続と再生に向けて まちを経営・運営する“組織”が必要



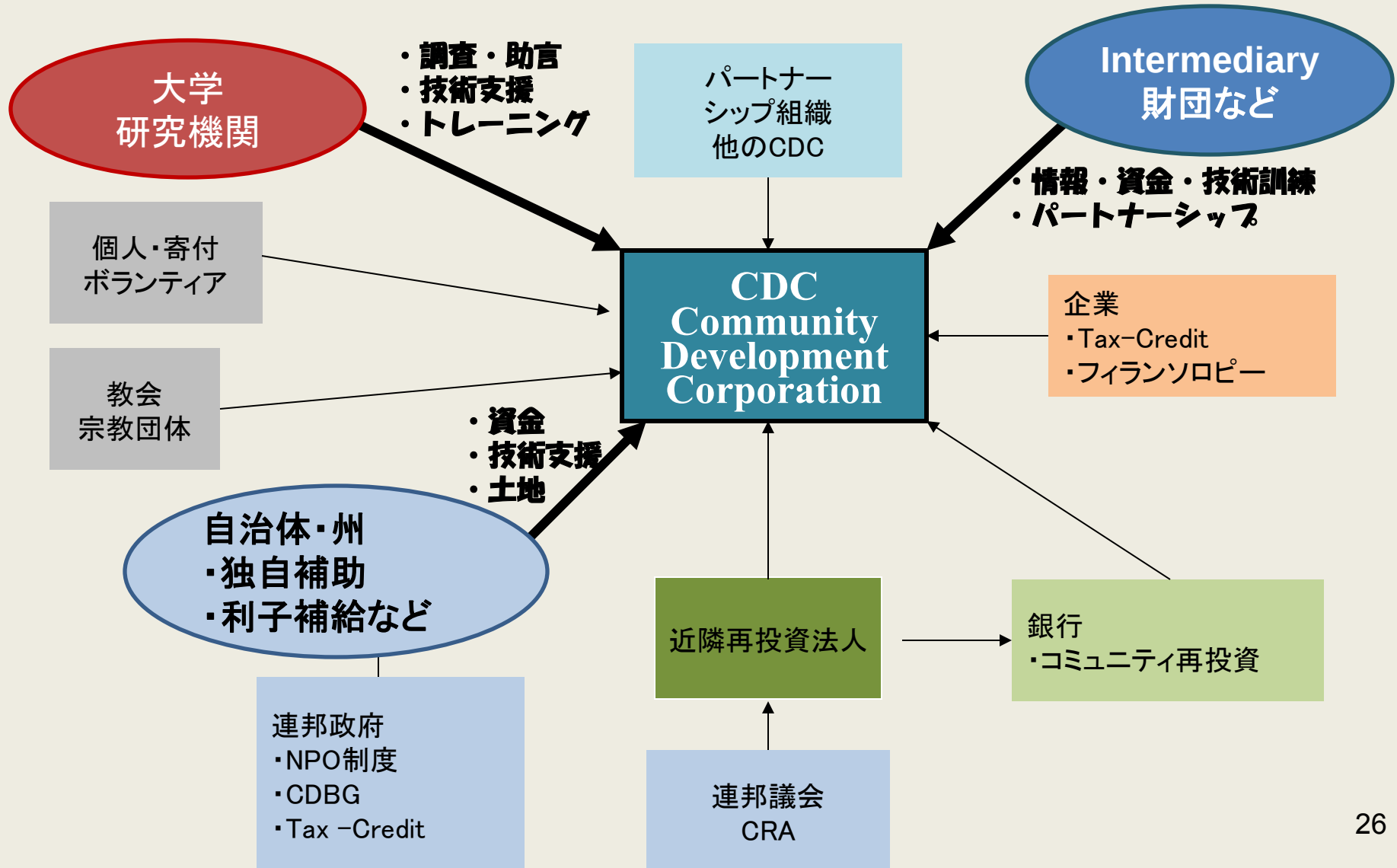
まち・住まいの持続と再生に向けて Re-Developmentと Managementが必要

投資：主体とお金

経営：組織と経営者とマネジメント

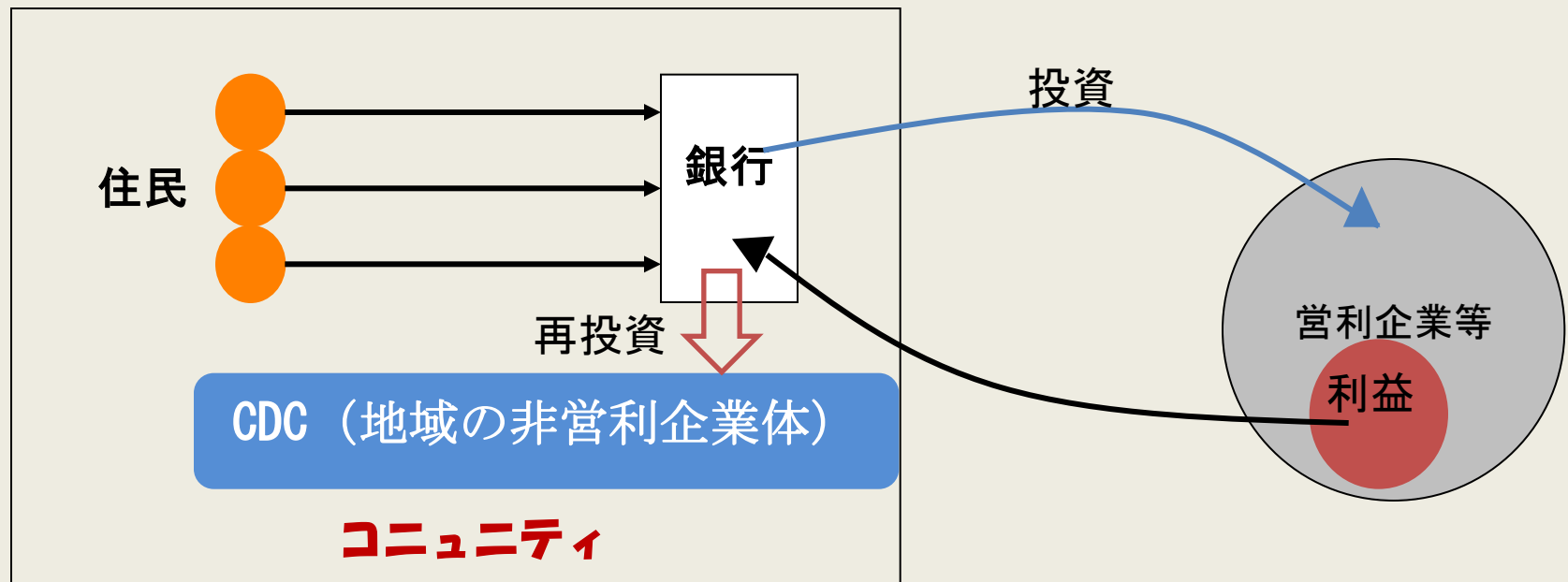
運営：マネージャーと従業員

アメリカ: CDCを支える社会システム



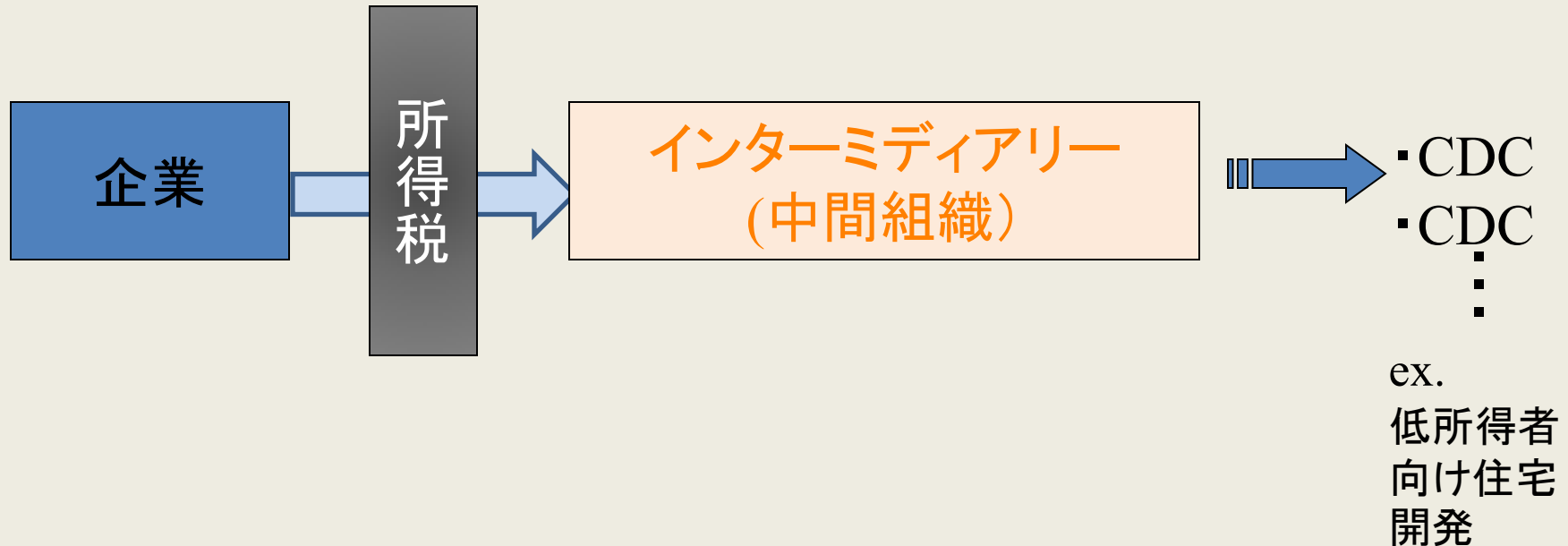
アメリカの地域への資本投下の仕組み

コミュニティ再投資法: Community Reinvestment Act



アメリカの地域への資本投下の仕組み

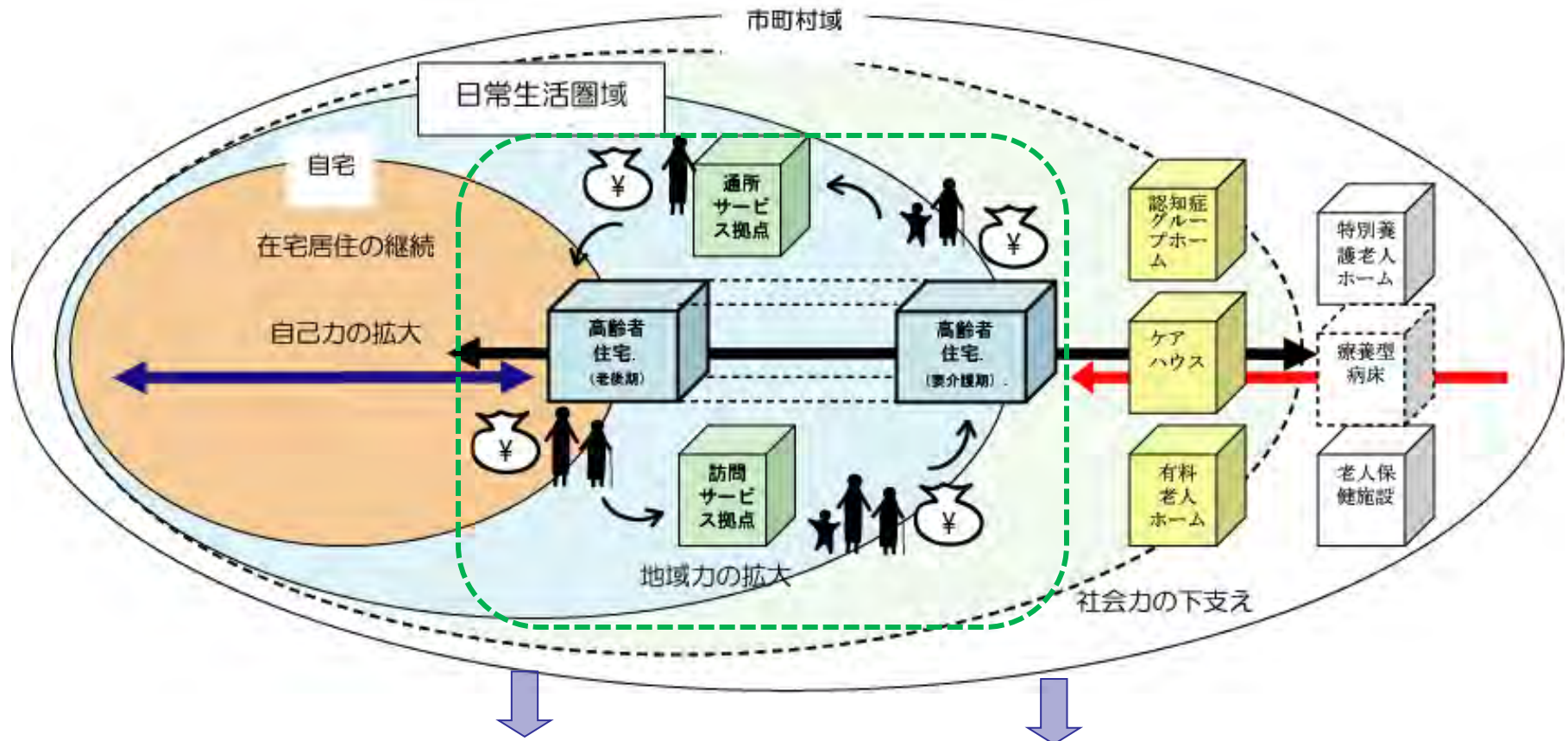
低所得者住宅投資 税額控除制度 Low Income Housing Tax Credit



地域の「福祉と経済の循環」による解決

例えば、“**地域福祉居住・介護・医療コンソーシアム**”

例えば、“**地域福祉居住組合**”＋介護保険＋医療保険＋・・・



21世紀のイノベーション

仲間福祉（新しい民間）・地域福祉（新しい公共）

大問題：基礎自治体に住宅専課がない!?

◆ 市町村

- 福祉（生活保護、困窮者支援、障害者、子育て）
- 介護

空白

残る最後の課題は「看取り」問題

社会的入院を許容するのか

- 都市計画

空白

基礎自治体に住宅政策専課なし

民間住宅は行政の埒外

- 空き家

◆ 都道府県

- 医療

- 住宅

大問題：同地域に多重・乱立の行政計画

縦割り行政に横串を通すことが必要

地域包括ケアシステムの推進に関連して把握しておくべき行政計画・施策の一覧

分野	計画・施策名称	根拠法
総合	総合計画(基本構想・基本計画・実施計画)	地方自治法
	人口ビジョン	まち・ひと・しごと創生法
	地方創生総合戦略	同上
都市	都市計画マスタープラン	都市計画法
	立地適正化計画	改正都市再生特別措置法
住宅	住宅セーフティネット制度	住宅セーフティネット法
	公営住宅制度	公営住宅法
	空家等対策計画	空家特措法
介護 ・医療等	介護保険事業計画	介護保険法
	地域福祉計画	社会福祉法等
	地域医療再生計画	医療法等
貧困等	生活困窮者自立支援制度	生活困窮者自立支援法
	生活保護制度	生活保護法

まち・住まいの持続と再生に失敗すると・・・ 一層の資産デフレ⇒固定資産税等減⇒自治体経営の逼迫

