人口減少下における持続可能なまちづくりに向けて
―地域包括ケアの視点から考える

２０２２．４．２２

東京大学高齢社会総合研究機構
辻　哲夫

東京大学高齢社会総合研究機構の取り組みの考え方

1、大都市圏近郊住宅団地で起ころうとしていること
高齢化の進行＋若年世代減少
→空き家の急増と地価の下落の悪循環
→住宅団地の急速な衰退

2、持続可能性のあるまちづくりの基本的な方向性
高齢者ができる限り元気で、住み慣れた地域でその人らしく暮らし続け、若い世代が移り住んでくること

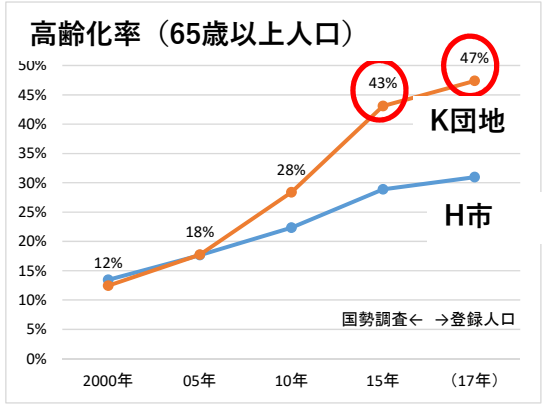
3、これまでの取り組み
最前線モデルとしてのUR団地や民間住宅団地での取り組み
→地域包括ケアのまちづくり＋若齢世代の呼び込み

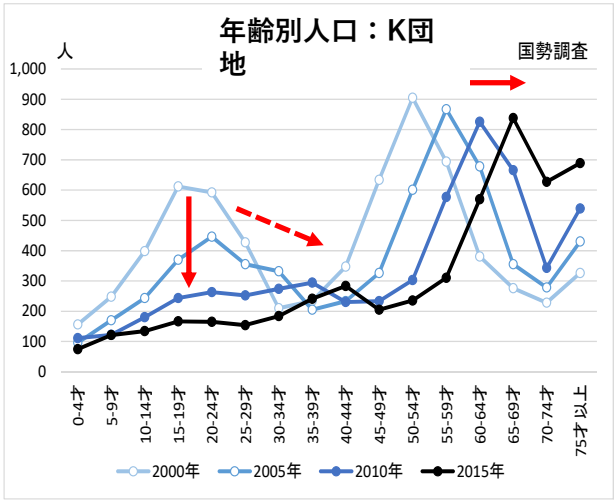
➡実は、長期間にわたって高齢化と人口減少が続いている地方の地域も考え方は同じ。

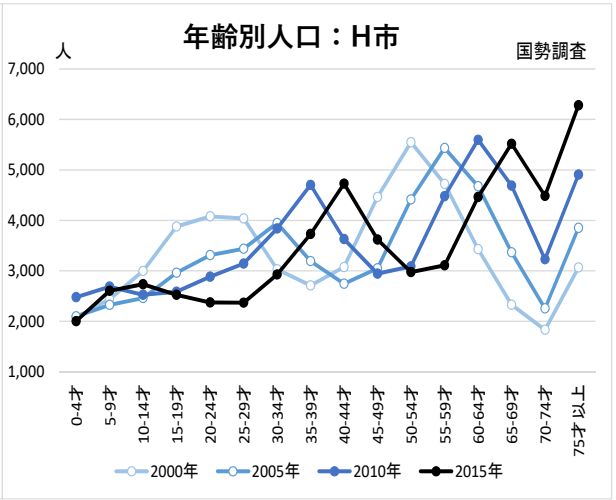
K団地：高齢化率

- 高齢化（65才以上人口）率は2015年に40%を超え、更に上昇していると思われる。
- 年齢別人口構成でのピーク年代は60代後半で、50才代以下の構成比に大きな違いはみられない。
  2000年以降の15年間、世帯主年代の高齢化とともに、若年人口の減少が著しく、街全体が高齢化している。

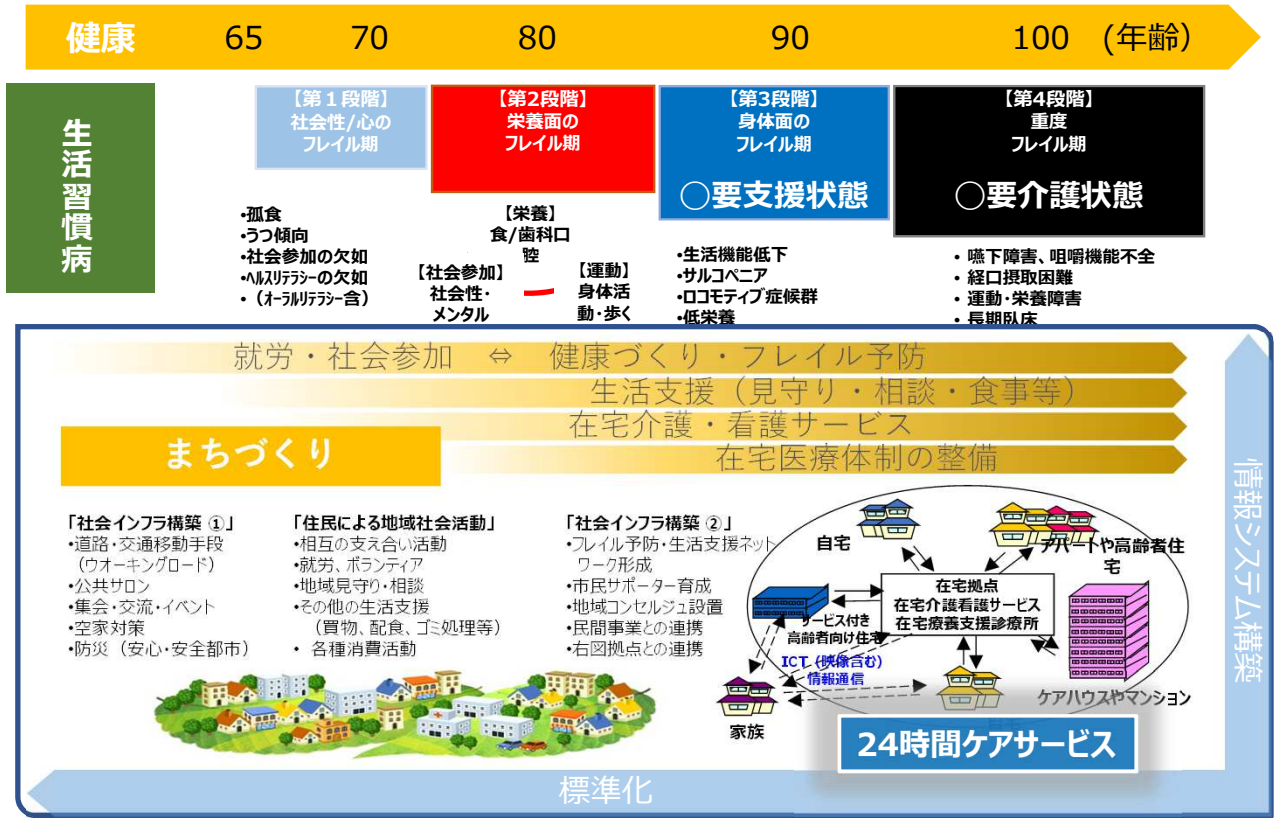
（2015年にやや増加している40代前半世代は団塊Jr.世代である。
コーホート的な変化をみると、流入人口とは考えにくい）

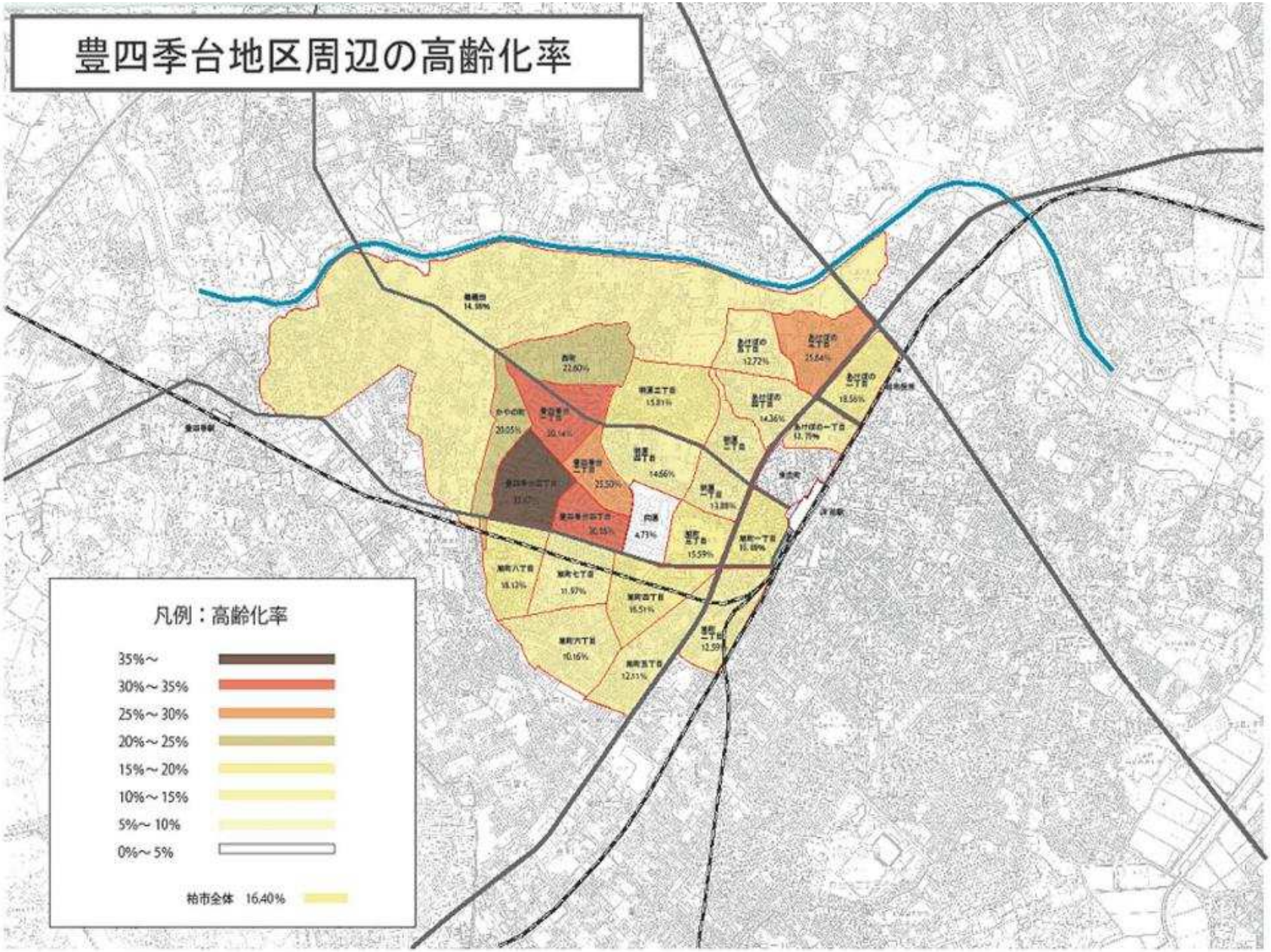






地域包括ケア（高齢者仕様のまちづくり）基本概念
ーその人らしく住まいで暮らし続ける




豊四季台地区周辺の高齢化率
凡例：高齢化率
35%～
30%～35%
25%～30%
20%～25%
15%～20%
10%～15%
5%～10%
0%～5%
柏市全体　16.40%

豊四季台団地再生事業の概要

東京大学高齢社会総合研究機構
産学連携プロジェクト（検討用資料より）

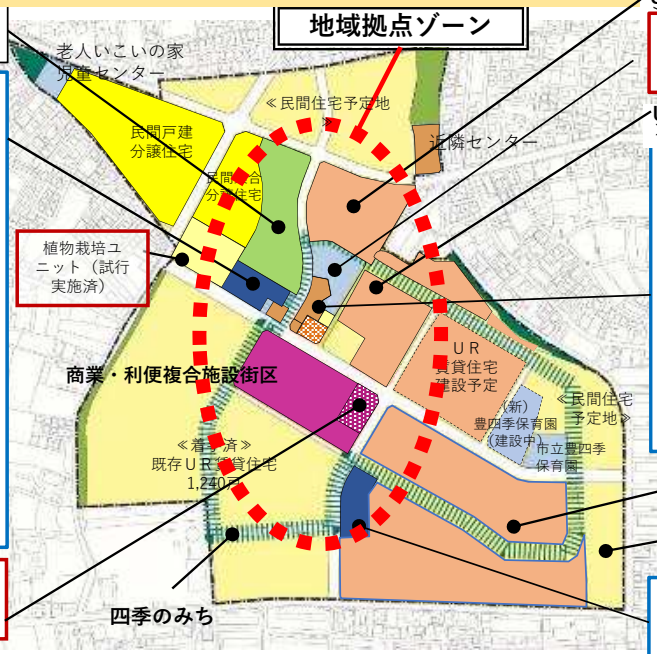
〇高齢者と子育て世帯の融合するまちづくりのための**在宅医療・福祉施設導入と子育て支援施設の拡充**
〇住民の交流の場となる**地域拠点ゾーンの整備**
〇優れた住環境づくりを先導する**景観形成と低炭素まちづくりへの取組み**

豊四季台公園（約１ha）
＜H26.4開設＞

ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅
【㈱学研ココファン】
＜H26.5開設＞
・小規模多機能　・ｸﾞﾙｰﾌﾟﾎｰﾑ
・24H訪問介護　・居宅介護
・24H訪問看護
・在宅療養支援診療所
・診療所　・薬局
・地域包括支援センター
・地域交流スペース
・子育て支援施設

提供：株式会社学研ココファン

新商業施設
＜計画中＞
・コミュニティ食堂　etc.



UR賃貸住宅（Ⅱ期）＜H27.3入居

認定こども園(既存増築)
【くるみ幼稚園】
＜H26.4開設＞

UR賃貸住宅（Ⅲ期）＜H30.3入居＞

柏地域医療連携センター
【柏市、三師会】
＜H26.4開設＞
・柏市　保健福祉部 地域医療推進室
・柏市　医師会、歯科医師会、薬剤師会　事務局

《建替後》UR賃貸住宅（Ⅰ期）
＜H20.10、H23.9入居＞1212戸
民間分譲住宅 ＜H24.3竣工＞

特別養護老人ホーム
【こひつじ園】
＜H23.10開設＞

青：在宅医療関連の取組
赤：生きがい就労関連の取組

UR団地の取り組みから見たまちづくりのイメージ

＊：東京大学高齢社会総合研究機構
産学連携プロジェクト
（検討用資料より）

○ いつまでも在宅で安心した生活ができるまち

在宅医療の推進

- 在宅医療提供体制の構築
  ＊主治医−副主治医
- 在宅医療を担う医療・介護職育成
- 病院のバックアップ機能の確保
- 訪問看護STの基盤強化
- 研修体制
- 情報共有システム

医療福祉拠点

在宅介護・看護サービス

- 24時間在宅サービスの提供体制の構築
  ＊拠点型サ高住の誘致
  ・小規模多機能、24H訪問看護・介護
  ・居宅介護支援、定期巡回随時対応等
- 地域包括支援センター
- 多職種連携協議会

○ いつまでも元気で活躍できるまち

生きがい就労

- セカンドライフの就労の構築
- 多様な社会参加の機会創出
- 情報提供・マッチング・相談窓口
- 起業支援
  ＊プチタイム・地域貢献・ワークシェア
  ＊就労先の発掘

外出・交流・地域活動をうながす環境づくり

- 歩いて暮らせる環境 ＊四季のみち（循環遊歩道）
- 公園やプレイロットの整備 ＊豊四季台公園
- 学びの機会創出 ＊くるるセミナー
- 地域住民の活動支援 ＊地域活動館
- イベント ＊講座・WS等
- コミュニティ食堂・カフェ

介護予防・健康づくり

- 地域ぐるみのフレイル予防プロジェクト
- フレイル予防を推進する通いの場
- 社会参加の情報提供
- 普及・啓発

住まい

- 住環境
- 多様な住宅供給
- 賃貸住宅団地における若年層の流入
  ＊UR賃貸住宅の建替え・供給

生活支援

地域コンシェルジェ
（生活支援コーディネート）

- 生活支援サービスの提供
  ＊生活支援企業、NPO、社協、民間企業等
- 見守りサービス ＊市・UR
- 共助・互助 ＊地域ささえあい会議
- 地域支援事業
- UR生活支援アドバイザー

○ 多様な世代・世帯が暮らせるまち

- 多様な世代・世帯への暮らしの場の提供
  ＊分譲・UR賃貸、集合・戸建、サ高住・特養
- 子育て支援 ＊保育園・こども園、安全な遊び場、児童

上郷ネオポリス（約５０００名、高齢化率４９％）
ーまちづくりの経過

野七里テラス

2014

●自治会 見守りネットワーク
大和ハウス工業とまちづくり意見交換開始

2015

●自治会の各団体代表が参加する
「まちづくり委員会」立ち上がる

2016

●自治会と大和ハウス工業
「持続可能なまちづくり協定」締結

2017

●全住民へまちづくりに対する意見調査
「第1回全戸住民意向調査」（回答780票・88%）
●「まちづくりアイデア会議」開催
みんなでアイデアを出し合い発表

●まちづくり委員会・大和ハウス工業
高齢者住宅協会・大学有識者等 組成
「上郷ネオポリスまちづくり協議会」発足
●「まちづくり新聞」創刊号発行

2018

●コンビニ併設型コミュニティ施設 建設検討
●住民による住民説明会（3回）・横浜市公聴会

2019

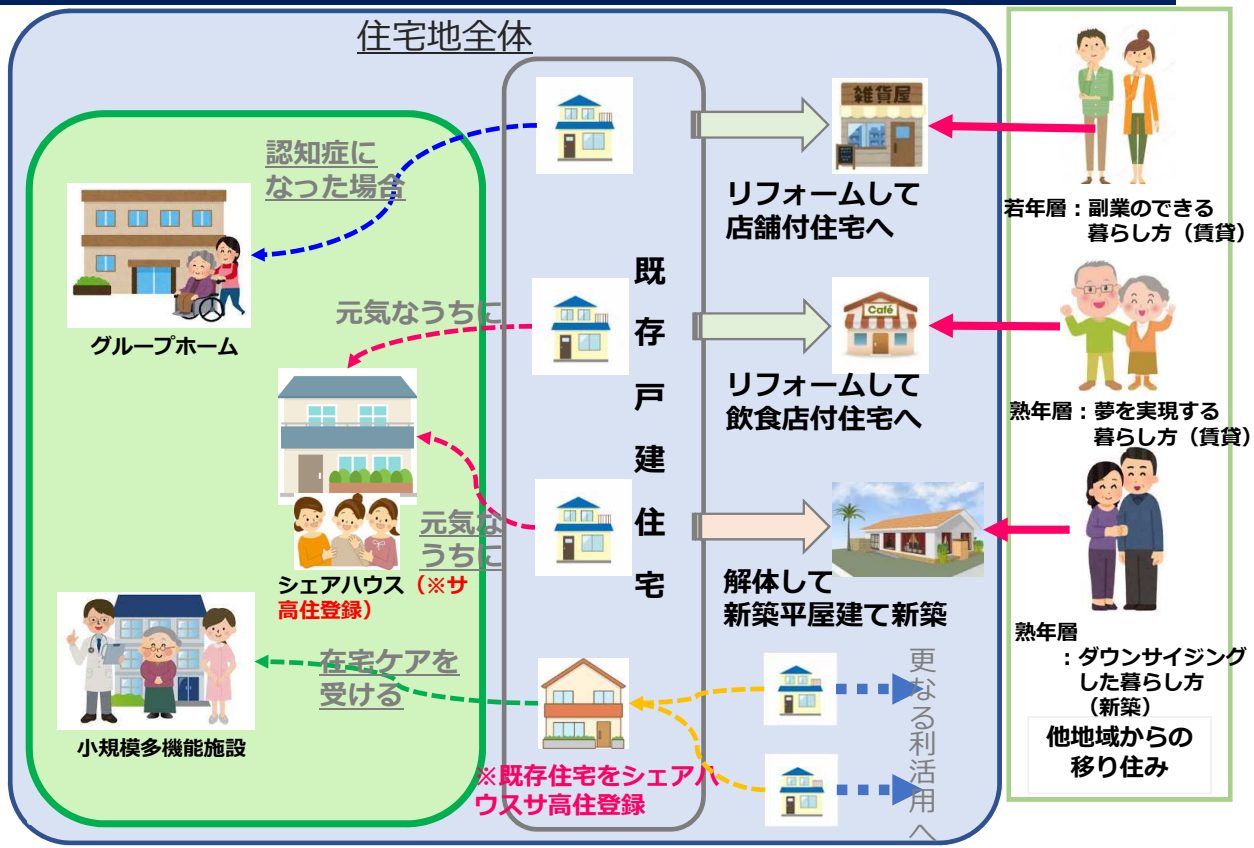
●住民主体のコンビニ併設型コミュニティ施設
「野七里テラス」創設・ボランティア募集
相談窓口「和（なごみ）」テラス開設

2020

●横浜市と大和ハウス工業
「郊外戸建住宅団地の持続
可能な まちづくり協定」締結

2021

住替えと新たなライフスタイルによる移住のイメージ



超高齢人口減少下のまちづくりへの展望

１．超高齢人口減少下におけるまちづくりの大きな枠組み

（１）正確な現状把握の下、データによって近未来の人口構造と高齢者の姿に向き合い、地域包括ケアすステムの各要素をはじめとする持続可能となるための諸要素のビジョンを共有することが必要

（２）最大の人口集団である高齢者がどう行動するかがポイント

（３）人口減少時代には、コンパクト＋ネットワークの考え方は、どこにも当てはまる

。

２．持続可能なまちを目指す上で手順（特に中山間地域を念頭において）

（１）大きな拠点と小さな拠点と小集落といった形のネットワークが必要

（２）地域包括ケアが深化する中で、モビリティの確保（移動とデリバリー）との兼ね合いが不可欠

（３）地域の高齢者が自らの将来に向き合い立ち上がることがまず基本

→住民主体のフレイル予防の取り組みは、重要なきっかけとなる

（４）次に、弱っても愛着のある地域に住み続けられる体制の備えが必要

→住み慣れた地域において、ケアと安心できる住まいの拠点の形成とモビリティが重要

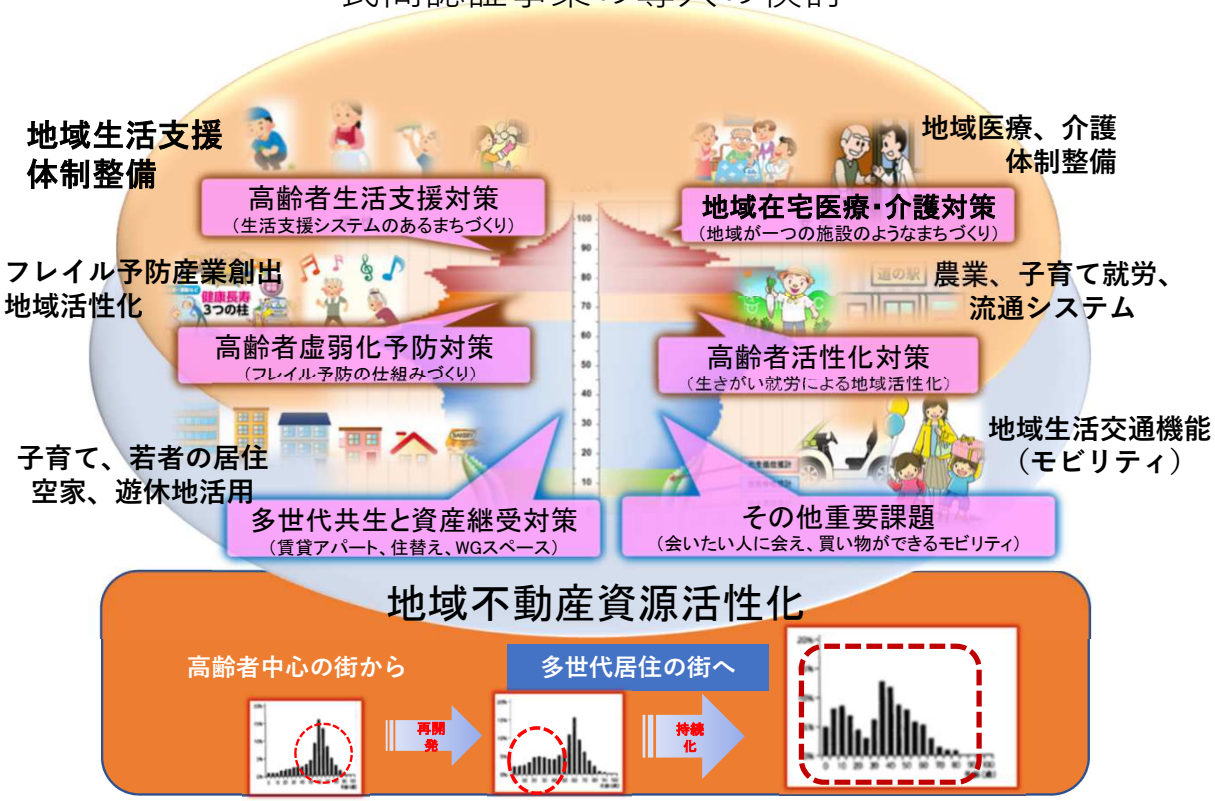
（５）併せて、空き家を予防する（何かの用途で誰かに使ってもらう）という発想が大切

→住民が地域に愛着を持ち、住みよい地域は、若い人にも魅力がある

➡漫然と衰退を迎えるべきではない。地域高齢者が近未来を直視し気付き立ち上がることが重要。

持続可能な地域に向けての再生を目指して

ー民間認証事業の導入の検討



出典：東京大学高齢社会総合研究機構田中康夫ら作成

地域包括ケアシステム

コンパクトシティ
（立地適正化計画）