

移り住みたくなる魅力づくりが鍵 — 日本版CCRC構想の中間報告まとまる

政府のまち・ひと・しごと創生本部が設置する日本版CCRC構想有識者会議が、8月25日に中間報告を公表した。日本版CCRCは「生涯活躍のまち」を正式名称とし、構想の基本コンセプトや制度化に向けた方向性を示した。日本版CCRCは、地方移住や医療・介護の需給バランス調整の対策とも絡み、複合的に推進されようとしている。日本版CCRCの普及促進にはどのような課題があり、何が求められるのか。中間報告をもとに分析する。

地方創生の一環で日本版CCRCに脚光 移住促進し東京圏の医療・介護の軽減狙う

CCRCとはContinuing Care Retirement Communityの略。健康時から介護時まで継続的なケアを提供する高齢者コミュニティを指す。米国では約2000カ所あり、約60万人が入居。高齢者施設数全体の約9%を占めている。日本ではこのCCRCが、2007年頃から展開され始めたが、比較的高価格帯の施設が多く、広がりには限定的だった。

しかし、政府が昨年12月27日、日本版CCRCの導入検討を進める内容を盛り込んだ「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を閣議決定して以降、CCRCが脚光を浴びるようになった。閣議決定を受け、政府は日本版CCRC構想有識者会議を設置し、今年2月から計8回審議。6月30日に閣議決定した「まち・ひと・しごと創生基本方針2015」に日本版CCRC構想の推進を明記し、8月26日には日本版CCRC構想の基本的考え方や制度化の方向性についてまとめた中間報告を公表した。

中間報告は日本版CCRCの正式名称を「生涯活躍のまち」に定め、同構想は東京圏をはじめとする高齢者が地方や「まちなか」に移り住み、地域住民と交流し健康でアクティブな生活を送りながら必要に応じて医療・介護を受けられる地域づくりを目指すものと定義した。

制度化に向けては、地方自治体が政府から2015年度中の策定を求められている「地方版総合戦略」

にCCRC構想を盛り込み、地域の民間事業者と連携して基本計画を策定する。その内容を国と確認・調整を行った後、計画の事業主体となる運営推進法人を選定する。事業主体は民間企業や医療・社会福祉法人、大学、NPO、まちづくり会社などが想定されている。国は2016年度に創設する新型交付金の交付や、介護保険制度における財政調整の見直しを通じて構想の実現を支援していく。政府は構想の最終報告を遅くとも年末までに取りまとめ、今年度中に第一次モデル事業を、来年度に第二次モデル事業を選定する方針だ。

政府が日本版CCRCの推進を図る理由は、東京圏(1都3県)で深刻化する高齢化問題への対策になると考えているからだ。東京圏では、75歳以上の後期高齢者が2025年までの今後10年間で約175万人増加することが見込まれ、医療・介護のサービス不足が深刻化する懸念が強まっている。そこで医療・介護資源に余裕のある地方にCCRCを整備し、高齢者の地方移住を促進して、医療・介護サービスの需給バランスを全国規模で調整しようと考えている。中間報告の中でも、地方移住の支援はCCRC構想における7つの基本コンセプトの第1に挙げられている。

ただ、地方移住と日本版CCRCの推進にはそれぞれ個別の背景・課題があり、最初から一体的に推進しようとするは無理が生じかねないという指摘は少なくない。そもそも日本人は土着意識が強く、移り住むこと自体に抵抗感が大きい。介護が必要になっ

ても、できる限り今の家に住み続けたいと考える高齢者は多い。移住するにしても、慣れ親しんだ土地・地域からそう遠くない場所にしたいとの思いは根強い。自立者向けの高齢者施設・住宅が市場全体の2%（2014年6月時点の居室数ベース、KPMGヘルスケアジャパン調べ）に止まっているのは、こうした日本人の意識が影響している。75歳以上の高齢者に対する自立者向けの供給率は日本が0.2%に対し、米国は日本の10倍以上に当たる3%程度もある（同社調べ）。日本は介護保険制度が充実しているため、在宅でも一定の介護サービスを受けられ、米国より移住する動機が薄い点にも留意する必要がある。

日本版CCRCは地方移住型だけではない。三菱総合研究所と日米不動産協力機構が共同設置した研究会が今年1月にまとめた日本版CCRCに関する政策提言では、住み替えモデルを4つに類型化。①自宅近くへ転居する近隣転居型、②郊外部から中心市街地へ転居するコンパクトシティ型、③大都市圏から地方へ転居する地方移住型、④自宅に住み続ける継続居住型に分けられ、整備方法はそれぞれに新規建設（継続居住型は除く）と既存ストック活用の2つの選択肢があると説明する。既存ストックを活用する場合は、1つの地域全体でCCRCを構成することになり、国が進める地域包括ケアの考え方と合致。構想会議でも既存ストックの活用を推奨しているため、日本版CCRCは同一地域内にCCRCに必要とされる各機能を配置し、それらを連携させて1つのコミュニティネットワークを作る方向性が有望と見られる。

事業主体に求められる魅力づくりと調整力 再開発事業などでデベの事業機会にも

こうした前提を踏まえ、今後日本でCCRCの普及を加速させるためには、特に何が重要なポイントになっていくのか。KPMGヘルスケアジャパン取締役・パー

トナーの松田淳氏は「差し迫った介護ニーズがない高齢者でも移り住みたくなる魅力をサービス・価格・地域特性などから作り上げ、なおかつ収支を含めて継続性がある事業モデルを構築できる事業者が出てくるかどうかは尽きる」と強調する。構想会議の委員である三菱総合研究所プラチナ社会研究センターの松田智生主席研究員も、いかにも高齢者施設・住宅に支えられる生活ではなく「生きがいを持って暮らしていると年賀状に書きたくなるようなユーザー視点のストーリー性が欠かせない」とし、アクティブシニアから選ばれる理由をハード・ソフト両面から明確化・先鋭化していけるかがポイントだと指摘する。中間報告では、地域資源やITを活用したコミュニティ形成による魅力付けや生きがい創出を推奨している。

事業モデルの確立には、事業主体による関係者との合意形成や他事業者との安定した提携関係の構築が要になるが、事業主体に掛かる時間的・資金的負担は大きい。そのため国や地方自治体、地域の金融機関が事業主体を十分に支援、サポートする体制作りも成功の鍵を握る。

地域との調整力に長けた不動産デベロッパーは、日本版CCRCの事業主体に適しているといえそうだ。デベロッパーがかつて分譲した顧客が高齢化し、介護の必要性を感じて、当該デベとはつながりのない他社の介護施設に移り住む。デベにとってこの現象は顧客の喪失と同義であり、じわりじわりと拡大している。こうした流れを受け、デベはここ1～2年で一步引いていたシニア・ヘルスケア分野に目を向け始めた。CCRCへの参画は顧客を繋ぎ止める有効な手段となるはずだ。たとえば再開発事業でCCRC構想を取り込み、地域内で住み替えができる継続性のある街に作り替えれば、生涯にわたり顧客を囲い込める。循環型のビジネスモデルを構築できれば、事業機会が一気に広がる可能性を秘めている。