

# プラチナ社会における 多世代交流型コミュニティの可能性

松田 智生 (株)三菱総合研究所 プラチナ社会研究センター 主席研究員

〒100-8141 千代田区永田町 2-10-3 Tel : 03-6705-6009

E-mail : tmatsu@mri.co.jp



## 《PROFILE》

### 略歴：

1966年生まれ 慶応義塾大学法学部政治学科卒業。  
専門は超高齢社会の新産業創造と地域活性化。  
2010年三菱総研の政策提言プロジェクト「プラチナ社会研究会」を創設。中核メンバーとして、プラチナのように輝く社会と有望ビジネスについて提言、寄稿、講演、ワークショップを行う。また悩めるミドル向けに職場活性化の研修も多数実施。

著書：「シニアが輝く日本の未来」、「これから30年：日本の課題を解決する先進技術」、  
「3万人調査で読み解く日本の生活者市場」（共著）

委員：総務省：地域資源・事業化アドバイザー、国際ホテル・レストランショー企画委員、  
高知県移住促進協議会委員、石川県ニッチトップ企業評価委員

## 1 はじめに プラチナ社会とは？

超高齢社会先進国日本。2013年の高齢化率は25%、2035年には33%を超えることになる。高齢化だけでなく、環境、雇用、あらゆる面で日本は「課題先進国」だが、今必要なのは、この状況をピンチでなくチャンスと捉える逆転の発想である。世界に先駆けて諸課題を克服することが、日本が課題解決先進国になるチャンスなのである。

高齢社会はこれまで「シルバー社会」と言われることが多かったが、シルバーという言葉は、シルバーシートのような弱者のイメージである。一方プラチナは錆びない、輝きを失わないイメージであることから、今後日本が目指すべき新たな社会を「プラチナ社会」と呼びたい。これからプラチナ社会を実現することで、課題解決モデルを新ビジネスとして世界に輸出することが出来る。世界から日本に先端の解決モデルを求めに来る国を目指そうではないか。かつて「黄金の国」ジパングとして世界が憧れたわが国は、「プラチナの国」日本として飛躍するチャンスにいるのだ。

本稿で紹介する多世代交流型コミュニティには、先端の技術もITもない。ただ、単なるシニア住宅でなく、予防医療・健康支援・食事・社会参加など介護にさせない視点で、ハードとソフトの組合せ型の産業であることに多くの示唆がある。

## 2 660万人の10万時間～子供の公園デビューよりシニアの地域社会デビュー

今後続々と団塊の世代が定年を迎えるが、その数は約660万人にもものぼる。子供の公園デビューが大事と言われるが、それと同様にシニアの地域社会デビューが重要になってくる。さて、退職後の自由時間は一体どの程度か？1日24時間のうち睡眠・食事以外で約14時間、退職後の20年では、14時間×365日×20年間、何と約10万時間にもなる。充実した老後はこの10万時間の過ごし方にかかっている。

健康で充実した老後への思いは日本も海外も同じであるが、海外ではどのような老後のライフスタイルと産業があるか？ここでは、米国で多数展開されているリタイアメント・コミュニティの事例から活力ある超高齢社会へのヒントを紹介したい。

## 3 リタイアメント・コミュニティとは

米国では1960年代から退職者が老後の生活を満喫するリタイアメント・コミュニティという街づくりが始まった。これは、住居、娯楽、医療、生活サービスが整備されたシニアのための街であり、主としてフロリダ、アリゾナ等の温暖な場所で開発されてきた。多くはゴルフ場に隣接しており、夢のゴルフ三昧の老後を提供する。

アリゾナ州のサンシティでは、開設後に約3千haの敷地に約3万人のシニアが住み、10のゴルフ場、ショッピングセンター、劇場、レストラン等あらゆる娯楽が満喫出来るシニアの理想郷となった。またフロリダにあるリタイアメント・コミュニティでは、ディズニーランド風の街並みで、居住者は自分の好みにデザインした電動カートで颯爽と移動する。ゴルフ、料理、ヨガなど複数のクラブに入るだけでなく、週20時間を上限とした軽就労プログラムも準備されている。



銀細工、折り紙、ラインダンスと多彩なコミュニティでのイベント 筆者撮影

### 3.1 ゴルフ三昧の老後にご用心！～「きょうよう」と「きょういく」が重要

しかし、リタイアメント・コミュニティにも幾つか課題が顕在化してきた。

第一の課題は「介護」。要介護になった時に別の介護施設に移転せざるを得なくなる。介護移転リスクは、経済的にも精神的にも負担である。

第二の課題は「世代の偏り」。若者の非行や喧嘩を避け、落ち着いた大人の街を目指したシニアの街も、若者不在は街の活気や多様性を損なうことになった。

第三の課題は「知的刺激の不在」。温暖な気候でストレスフリーのゴルフ三昧のスローライフは、頭を使わず衰えて認知症などを患うおそれがある。シニアには体の元気だけでなく頭の元気も必要であり、「ゴルフ三昧の老後にご用心！」なのだ。

リタイア後に大切なものをシニアに聞くと、「きょうよう」と「きょういく」と答える。それは教養と教育ではなく、「今日用」があること「今日行く」所があることであり、毎日が日曜日の生活はすぐに飽きてしまうのである。

## 4 第二世代のリタイアメント・コミュニティ～大学連携型 CCRC

第一世代のリタイアメント・コミュニティの第一の課題、「介護」を解決したのが、同じ敷地で移転することなく健康時から介護時まで継続的にケアを受けられる CCRC (Continuing Care Retirement Community) だ。米国のシニア住宅は、①健常者用、②軽介護、③重介護、④認知症と分かれており、CCRCはこの①～④の居室をひとつの敷地にまとめたものである。

CCRCは温暖な地域だけでなくフィラデルフィアなど冬はとても寒い地域も含め全米で約2千あり、立地も都市型、近郊型、リゾート型と多様である。CCRCの居住者は全米で約60万人、市場規模は約3兆円と大きな産業である。ここでは寝たきりにさせないための運動、食事、予防医療、社会参加が精緻にプログラム化され、ハードとソフトの組合せによる健康寿命延伸の新ビジネスになっている。

第二と第三の課題の「世代の偏り」と「知的刺激の不在」を解決したのが、大学連携型 CCRC だ。マサチューセッツ州のラッセル・ビレッジは、大学の敷地にあり、入居条件は何と年間450時間以上の授業への出席だ。こうしてハードルを上げたことが逆に人気を呼び、今は入居待ちの施設になっている。大学の近隣でシニアが再びキャンパスライフを満喫する大学連携型 CCRC は全米で約80存在し、別の大学ではシニアが学ぶだけでなく教える講座もあり、元投資銀行家や元エンジニアの話は学生にも好評だ。学び・教えるなかで「何かに打ち込んでいる」「誰かの役に立っている」という実感が老化を防ぐのである。

大学名	名称	所在地
ラッセルカレッジ	ラッセル・ビレッジ	マサチューセッツ州
イサカカレッジ	イサカコミュニティ	ニューヨーク州
デューク大学	フォレスト・アット・デューク	ノースカロライナ州
スタンフォード大学	クラシック・レジデンス	カリフォルニア州
ダートマス大学	ケンダル・アット・ハノーバー	ニューハンプシャー州

米国の主な大学連携型リタイアメント・コミュニティ

## 5 平均年齢 84 歳の大学連携型 CCRC

アイビーリーグの名門校、ダートマス大学の近隣にある「ケンダル・アット・ハノーバー」は、美しい自然に囲まれた 26 万 m<sup>2</sup> の広大な敷地に約 400 人のシニアが暮らし、平均年齢は 84 歳。寝たきりはわずか 2 割にしかならない。注目すべき点は、「大学街にある」という点だ。地元は人口 1 万人の市で、約半数がダートマス大学の関係者という学生街では、CCRC の近隣で大学生が颯爽と自転車を乗りこなす姿をみかけると、こちらの気分も若々しくなる。



美しい自然に囲まれたコミュニティ 筆者撮影

### 5.1 居住者のライフスタイル

ではコミュニティに住むアクティブシニアたちは、一体どんなライフスタイルを送っているのだろうか。居住者へのインタビューの声を紹介したい。

○ 84 歳・女性 元大学教授「誰かと一緒にの食事が楽しみ。」

ここでの一番の楽しみは誰かと一緒に食事することだわ。歳をとって一番さびしいのは一人きりの食事ね。今はコミュニティの運営委員も務めていて充実しているわ。

○ 87 歳・男性 元エンジニア「日曜大工に夢中。毎日忙しい」

退職前はエンジニアとして働いたけど今はヨガと日曜大工に夢中だね。コミュニティのプログラム委員も務めていて、毎日が忙しいよ。

○ 84 歳・女性 元公務員「良い病院が隣にある安心」

ここは、隣にダートマスの大学病院があるから安心だわ。高齢者にとって何かあった時に近くに良い病院があることはとても大事だわ。

○ 80 歳・男性 元編集長「余生は母校の近くで」

ダートマス大の OB なので、余生は母校の近くで過ごしたかったんだ。今はコミュニティ雑誌の編集長として頑張っているよ。

### 5.2 アクティブシニアは過去を語らず今を語る

コミュニティには運営、財務、図書、ペット、スポーツ、ダイニング等の 10 以上の委員会があり、ほとんどの居住者が何かの委員を担う。言わば小・中学校時代の学級委員や図書委員と同じであり、委員会活動で居住者は「施しを受ける」存在でなく「自らが担い手である」という気持ちになる。

印象的だったのは、彼らが昔の話をあまり話さないことだ。多くが元経営者や大学教授など、それなりの地位を築いた方でもすれば過去の自慢話になりがちだが、彼らは今夢中になっていることを実に楽しそうに話す。アクティブシニアは、「過去を語るのではなく、今を語る」のだ。



平均年齢 84 歳のアクティブシニアと筆者

## 6. 日本のシニア住宅市場への示唆

アクティブシニアが暮らすリタイアメント・コミュニティ。そして健常時から介護時まで継続的なケアを受けられる CCRC，さらに大学の近くで再びキャンパスライフを満喫する大学連携型 CCRC など，魅力的な市場が米国では大きく普及している。居住者はアクティブに過ごし，日本の老人ホームの「終の棲家」のイメージとは大きく異なり，単なるシニア住宅を超えたソフトとハードの組合せ型産業として多くの示唆がある。

### 6.1 シニアの高次欲求の充足

心理学者のマズローの欲求 5 段階説では，人間の欲求は①生理②安全③親和④承認⑤自己実現となるが，高齢化に関わる産業という点，見守りや介護等の生理欲求や安全欲求視点になりがちだ。CCRC では，介護や見守りだけでなく，居住者同士の絆の親和欲求や，社会参加を通じて誰かから「ありがとう」と感謝され，認められる承認欲求の高次欲求を充足する場を作り出している。

### 6.2 四方一両得のモデル

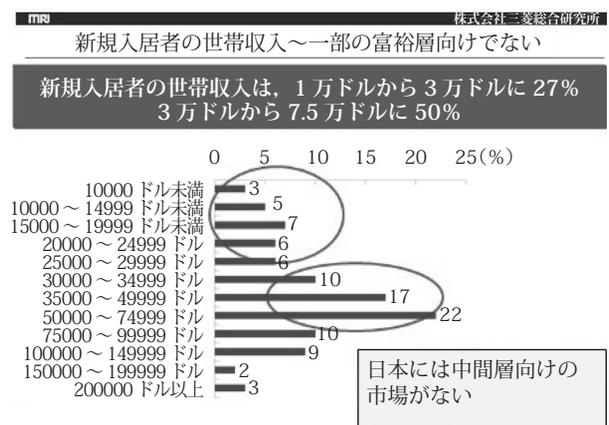
大学連携型 CCRC では居住者，大学，自治体，企業それぞれにメリットがある。

居住者は健康で知的な生活を楽しみ，学生はシニアの貴重な経験や知見を得られ，大学は教育・研究・地域貢

献に資する。自治体は，雇用創出や税収増加，健康維持による医療費・介護費の抑制など多面的なメリットがある。企業は，単なるシニア住宅だけでなく，予防医療，健康支援，食事，生涯学習，資産運用など組合せ型のビジネスが創出され，結果として民・学・公・産の四方一両得となる。

### 6.3 中間層向けの市場創出

今，日本のシニア住宅は，富裕層向けの高級物件か，あるいは施しを受けるだけのような物件が中心であり，実は中間層，特にアッパーミドル層向けの市場がぼっかりと空いている。富裕層向けと思われる CCRC だが，全米で約 2 千ある CCRC の新規入居者の世帯収入をみると，1 万ドルから 3 万ドルに約 3 割，3 万ドルから 7.5 万ドルが約 5 割であり，一部の富裕層向けだけの市場ではないことが分かる。



新規入居者の世帯収入  
Independent Living Report, ASHA 2009 より

### 6.4 多世代の視点

高齢社会とは高齢者のためだけの「高齢者会」ではない。若年層，子育て層，ミドル層を含めた「多世代のための成熟した社会」，すなわちプラチナ社会であるべきだ。ここで紹介した大学連携型 CCRC はシニアのためだけではなく，学生とシニア双方にメリットがある多世代交流型のコミュニティである。

## 7 日本型 CCRC の成立要件

2012年に三菱総研が主催したCCRCの研究会には約60もの企業・大学・自治体・官庁が参加し、この分野への高い関心を実感した。研究会では従来のシニア住宅と日本型CCRCとの違いを以下のように示した。

米国モデルの受け売りでなく、また従来の老人ホームの延長ではない、新たな日本型CCRCをどう創出するかその成立要件を述べたい。

従来型 株式会社三菱総合研究所  
従来型老人ホームとの対比

	従来型	目指すべきモデル
入居動機	不安だから	楽しみたいから
入居時の健康	具合が悪くなってから	元気なうちに
サービスの概念	施し 上げ膳据え膳	住民主導
建物の視点	新規建築	ストック活用
コミュニティ解放性	クローズド型	街まるごとCCRC

従来型シニア住宅と日本型CCRCとの比較 三菱総研作成

### 7.1 年賀状に書きたくなる老後～ユーザー視点のストーリー

多くの高齢者施設は、供給者視点で語られることが多く、そこに住む人がどのように暮らしているかユーザー視点で語られることは実は少ない。得てして建物の外観、間取り、設備のハード面が中心になりがちだ。ソフト面があっても「我々はこうしたサービスを提供します」という供給者視点であり、ユーザー視点でのストーリーが欠けている。

リタイア後にシニアの悩みは年賀状だそう。私は今こんな素敵な場所で、地元の子供の読み聞かせをしている、エンジニアだった知見を活かして近隣の大学生のキャリア・アドバイザーをしているといった「年賀状に書きたくなる」ストーリーをユーザー視点で示すことである。

### 7.2 街まるごとCCRC

CCRCが普及しない先入観には、特権階級の高級施設や地域社会と断絶した迷惑施設のイメージがつきまとう。塀に囲まれたコミュニティでなく、近隣のスポーツ施設、学校、文化施設、医療機関との連携を活かした「街まるごとCCRC」が日本型モデルである。これから人口減少に伴い、廃校・撤退店舗・団地・空き家・キャンパス移転など日本には活用すべきストックが街に多々存在している。

### 7.3 1%の視点

CCRCへの移住や新しい老後のライフスタイルを積極的に選ぶのは、1%、100人に一人と考えた方がよい。この1%はマーケティングの世界でいうイノベーター（革新者）やアーリー・アダプター（初期受容者）と言われる層だが、初めて海外旅行に行った人、初めて車を買った人、初めてスマートフォンにした人と言われれば思い当たるだろう。今後のシニア市場では団塊の世代が有望だ。なぜなら団塊の世代は、初めて核家族を経験し、初めて団地に住んだ世代であり、新たな住まい方・暮らし方を積極的に取り入れてきた世代であるからだ。子供がいない夫婦であれば誰かに老後を頼る志向もなく、また海外赴任族や転勤族は土地への執着がない。ここで初期需要の1%、団塊世代660万人の中の約7万人が、年間100万円を消費すれば700億円、年間1,000万円を消費すれば7,000億円の新市場が生まれる。

### 7.4 制度設計の視点

市場普及のためには、潤滑油となる制度設計が欠かせない。特に減税インセンティブが効果的である。米国のCCRCでは、居住者は家賃の一部をヘルスケアコストとして税控除可能であり、事業者も法人税の一部が減税されるインセンティブがある。補助金や手当をばらまくのではなく、居住者や事業者に対する減税や規制緩和という制度設計を忘れてはならない。

## 8 おわりに： 否定語批評家の打破と 一歩踏み出す勇気

本稿で紹介した CCRC や日本版の多世代交流型のコミュニティが、プラチナ社会の有望ビジネスであることは間違いない。日本でコミュニティの崩壊が言われて久しいが、今ほど絆やつながり、そしてシニアの生きがい  
が重視されている時はないはずだ。

確かに CCRC のような新しいライフスタイルには、先入観や規制など様々な阻む壁があるが、出来ない理由を幾ら並べても、現状の課題は何も解決しない。

「米国と日本では国民性が違う」、「日本では規制や制度が違う」、「当地では特殊な事情がある」と、日本では出来ない理由ばかり述べる「否定語批評家症候群」が蔓延していることを私は懸念する。この「否定語批評家」は研究開発の現場でも大きな壁となっているはずだ。効果的なのは、「否定も結構だが、必ず対案と代案を出す」というルールにすると会議や職場は劇的に変わる。是非、試して頂きたい。

超高齢社会はピンチでなくチャンスである。

意志のあるリーダーによる「一歩踏み出す勇気」、これがプラチナ社会と新ビジネスを実現させると私は信じている。