

日本版 CCRC の現状と課題 ——政策史と行政・民間事例分析に基づく総合的考察——

松田 智生¹

はじめに

CCRC (Continuing Care Retirement Community) は、継続的なケアが提供される高齢者のコミュニティであり、全米で約 2 千か所、約 70 万人が居住、約 5 兆円の市場を有する²。日本では地方創生政策として 2014 年前後から注目を集め、2015 年開始の第 1 期地方創生総合戦略に「日本版 CCRC (生涯活躍のまち)」として初めて位置付けられた³。その特徴は「日本版 CCRC は、米国の CCRC のような民間主体の事業ではなく、地方創生の一環として国と自治体が主導する地域政策」と指摘されている⁴。

当初、米国における CCRC の成功事例を参考に、「高齢者が元気なうちに地方へ移り住み、継続的なケアを受けながら自立的な暮らしを続けられる新たな高齢期の住まい方」として期待された。しかし、この政策は東京圏の介護施設

¹ 横浜市立大学 客員研究員 三菱総合研究所 主席研究員

² 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部「日本版 CCRC 構想を巡る状況」(「第 1 回日本版 CCRC 構想有識者会議」資料 2)、2015 年、p.8、<https://www.chisou.go.jp/sousei/meeting/ccrc/h27-02-25-siryou2.pdf> (2025/12/01 最終閲覧)；CCRC Task Force *Today's Continuing Care Retirement Community (CCRC)*, ed. Jane E. Zarem, 2010, p.5, https://www.leadingagency.org/leadingagency/assets/File/CCRC_whitepaper.pdf (2025/12/01 最終閲覧)；AnythingResearch.com, “2024 U.S. Industry Statistics & Market Forecast – Continuing Care Retirement Communities,” December 2025, p.3, <https://www.anythingresearch.com/industry/Premium/2020-8776555df8ea41c44780573c249b7bb3.htm#> (2025/12/01 最終閲覧)

³ 中央官庁及び自治体では、「生涯活躍のまち (日本版 CCRC)」と表記されるが、本研究では「日本版 CCRC」で統一する。

⁴ 松井孝太「米国の CCRC と日本版 CCRC 構想」『平成 27 年度杏林 CCRC 研究所紀要』、2016 年、pp.2-9

不足の解決のために高齢者を地方へ移住させる政策というイメージが強まり、「地方に姥捨て山」や「東京圏の介護問題の地方へのつけかえ」の批判を呼び起こした。政策導入直後から、制度の目的と社会の理解と自治体側のニーズが乖離し、政策理念が揺らぐ局面も少なくなかった。

こうした批判や自治体のニーズを受け、内閣官房では2018年前後から政策の方向性を大きく転換する。日本版CCRCを「地方移住政策」ではなく、「地元住民を基点とした多世代コミュニティづくり」へと再定義し、地域包括ケアシステムとの連動を強める方針を明確にしたことは政策史上重要である。この政策転換により、高齢者の地方移住と「サービス付き高齢者住宅（以下、サ高住）」整備を核にした初期モデルから、地元住民を軸に多世代が集う地域交流拠点整備を核としたモデルへと政策が変容することとなった。

この政策転換は、行政主導型CCRCの全国的な展開を促すことになり、自治体が主導し既存施設の再生や多世代の社会参加を促す行政主導型CCRCの成立事例が全国で進展した。内閣官房の資料でも北海道から九州まで49自治体の取組みが確認され、人口規模や立地特性に応じた多様なモデルが生まれた点は注目すべきである。

さらに2025年6月に閣議決定された「地方創生2.0」において、日本版CCRCを進化させた「日本版CCRC2.0の展開」が明記された。シェアハウスやグループホーム等の居住機能と教育、農業、スポーツ等の地域交流機能を備えた「小規模・地域共生ホーム型CCRC」と位置づけられ、「3年後に全国で100か所の展開」という目標が示された。

このように日本版CCRCは、約10年の間に初期政策化、方向転換、再政策化という段階的な変容を経験しており、そのダイナミズムは政策史的にも注目される点である。

一方で行政主導型CCRCとは一線を画して独自に発展を遂げた民間主導型CCRCも進展している。スマートコミュニティ稲毛等の従来型の介護保険に依存した収益モデルではなく、アクティブシニアの高齢期の暮らし方を目指した

自立型モデルが構築されつつある。こうした行政主導型と民間主導型の日本における CCRC の二層構造は、新たな地域政策と新たなシニアビジネスの両面で日本版 CCRC の市場を拡大しつつあると言える。

これらの視点を踏まえて、本研究では日本版 CCRC の 10 年の展開を政策史、行政主導型と民間主導型の事例から総合的に考察し、その現状と課題を明らかにすることを目的とする。

1. 研究の目的・既往研究・研究方法

1-1 研究目的

前述した背景から本研究は、日本版 CCRC の 10 年の展開を総合的に把握するために、以下の 4 点を主要目的とする。

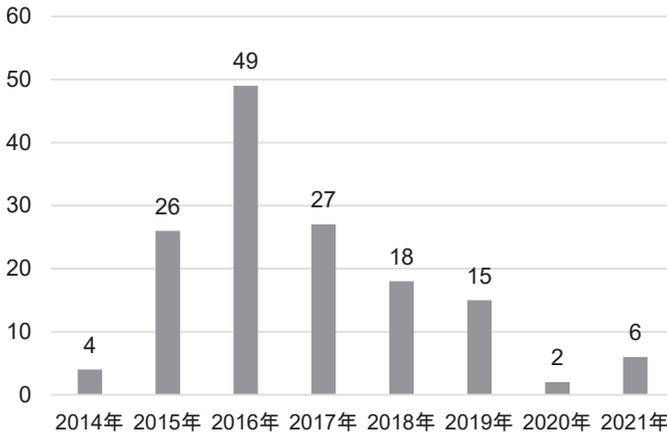
- ① 日本版 CCRC の政策史からその政策ライフサイクル（2012～25 年）を明らかにする。
- ② 行政主導型 CCRC の展開動向と成立要件・課題を分析する。
- ③ 民間主導型 CCRC の展開動向と成立要件・課題を分析する。
- ④ ①の政策史及び②、③の官民事例分析から、日本版 CCRC の成果（到達点）と課題（未到達点）を明らかにする。

1-2 既往研究と本研究の位置づけ

国立情報学研究所の CiNii Research で「日本版 CCRC」と「生涯活躍のまち」をキーワードにした検索では、2014 年から 2021 年まで 147 件の論文、論説、専門誌特集が抽出される。日本版 CCRC として政策化されたのは 2014 年 12 月であるが、2015 年に 26 件、2016 年に 49 件と増加を続け、それ以降は減少傾向にあり、2021 年に再び増加している（図-1）。ただし、既往研究はその時点での分析や評価であり、約 10 数年に渡る日本版 CCRC の時系列的研究はなされていない。

これら既往研究を新たな地域包括ケアと捉えた「高齢者福祉分野」と、地域活性化として捉えた「地方創生分野」で分類を試みると、高齢者福祉 56 件（39%）、地方創生 87 件（61%）である（図-2）。

図-1 日本版 CCRC に関連した論文・論説・特集記事数



国立情報学研究所「CiNii Research」(<https://cir.nii.ac.jp/>、2022/09/01 検索)において「日本版 CCRC」及び「生涯活躍のまち」で検索した結果をもとに筆者作成

図-2 日本版 CCRC の既往研究のテーマ分類

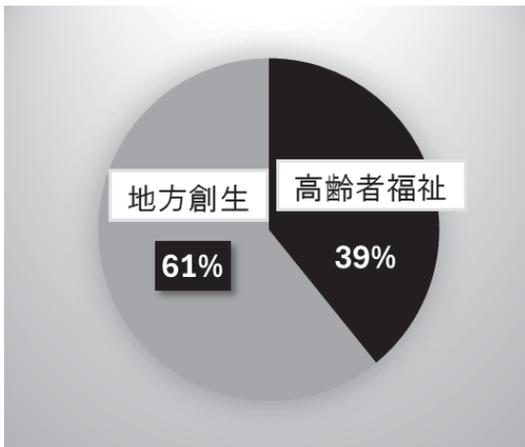


図-1 に示した本数の合計から筆者作成

本研究は、日本版 CCRC を高齢者福祉や地方創生の縦割り分野ではなく横断的に全体像を捉える研究を試みるものである。

既往研究では日本版 CCRC の肯定的な評価として、大橋は、「日本版 CCRC は高齢者移住だけでなく、地方創生の仕掛けとして活用されており、地域課題の総合的な解決が目指されている」としている⁵。また新田は、「元気な高齢者や要介護状態の高齢者が、より良い支援を求めた地方移住の選択肢となってくる」と評価している⁶。また高橋は、「スマートコミュニティ稲毛のような高齢者にとって魅力的で新しい生活様式を提示する日本版 CCRC は、新たな高齢期の住まい方である」としている⁷。そして森は、日本版 CCRC の代表的事例として知られる「Share 金沢」と「輪島 KABULET」を事例として、「日本版 CCRC は、地域包括ケアシステムを具現化したものである」と評価している⁸。地域包括ケア視点では、高尾は、「日本版 CCRC のゴールは、地方移住ではなく、地域包括ケアと連携したまちづくり」と指摘している⁹。

一方で日本版 CCRC に対する批判的評価として、安藤は「日本版 CCRC は、地域の医療・介護体制への負担増加や、移住者と地元住民との関係構築の難しさから、その再検討と地域の実情に即した制度設計が必要」と指摘している¹⁰。また黒田は「日本版 CCRC の基本的なコンセプトである『健康なうちの移住』、『多世代との共生』、『継続ケア可能な地域づくり』が、地元住民や関係者の間

⁵ 大橋美幸「地域問題解決の仕掛けとしての生涯活躍のまちの活用」『函館大学論究』第49巻第1号、2017年、pp.115-128

⁶ 新田博之「地域包括ケアシステムと日本版 CCRC 構想」『鹿児島国際大学大学院学術論集』第8集、2016年、pp.77-82

⁷ 高橋昌子「元気高齢者が生き生きと暮らせる住まい方—日本版 CCRC の事例より」『神戸親和女子大学福祉臨床学科紀要』第13号、2016年、pp.7-14

⁸ 森洋子「地域包括ケアシステムにおける共生社会実現の課題」『経営情報イノベーション研究』第8巻、2019年、pp.43-57

⁹ 高尾真紀子「日本版 CCRC の課題と可能性—ゆいま〜るシリーズを事例として」『地域イノベーション』第10巻、2018年、pp.85-93

¹⁰ 安藤克美「日本版 CCRC (生涯活躍のまち) 構想に関する批判的考察」『日本都市学会年報』第51号、2017年 p.59

で十分に理解されていない」として、「特に地域における高齢者の受入れ意識や住民間の価値観や期待のズレが、定着の妨げになる」と指摘している。特に「高齢者の地方移住」に関しては、「地方に姥捨て山」の批判が噴出したものであり、それに関しては次章の政策史で詳述する。

日本版 CCRC が単なる高齢者住宅ではなく、地域社会と一体化した街づくりとして捉えれば、エリアマネジメント機能が重要になるが、齊藤は、「持続可能なエリアマネジメントの実現のためには、開発事業主体による初期支援、専門家支援と人材育成、地域社会との連携体制、管理組合の評価、住民への継続的な理解促進の機会提供が鍵」としている¹¹。

そして米国の CCRC との制度的な比較に関して、齊藤・中城は「カリフォルニア州では、経営安定の視点から州政府が事業主体に対して事業計画や運営に関与し、情報開示の推進により市場を整備しており、日本における CCRC でも参考にすべき」と指摘している¹²。

こうした既往研究から、日本版 CCRC に関する研究は一定の蓄積があるものの、約 10 年の一貫通貫的な時系列的研究や政策史としての研究はなされていない。そして既往研究には幾つか重要な研究空白が存在する。第 1 に、行政主導型 CCRC に関する研究は、単発事例の検討に留まり、全国的な展開状況及びその成立要件や課題を構造的に分析した研究は少ない。

第 2 に、民間主導型 CCRC に関する研究は、政策文書・自治体資料が豊富な行政主導型 CCRC に比べると体系的な蓄積が少ない。さらに民間主導型は自らのホームページ（以下、HP）や事業説明で CCRC を明記する「自称 CCRC」と、自らは CCRC と公表しないが、外部から CCRC と称される「他称 CCRC」が混在し、定義や範囲が曖昧である。ゆえに研究対象として整理しにくい構造的

¹¹ 齊藤広子「住民主体で進めるための住宅地のエリアマネジメントの課題と求められる支援体制」『都市計画論文集』第 59 巻第 3 号、2024 年、pp.737-743

¹² 齊藤広子・中城康彦「アメリカ・カリフォルニア州における CCRC の居住の安定のための行政関与と運用実態」『都市住宅学』95 号、2016 年、pp.88-93

課題がある。本研究は、民間市場における全国の自称及び他称 CCRC を初めて統合的に取りまとめたものであり、その成立要件や課題を体系的に分析した。

近年の民間主導型では、スマートコミュニティ稲毛のように公的補助金や介護保険収益に依存しない自立型モデルや桜美林ガーデンヒルズのような大学連携型等の多様なモデルが進展している。しかしそれらの立地特性、事業主体特性、規模等の成立要件について、行政主導型との比較を含む体系的研究は限定的である。

したがって本研究は、①政策史、②行政主導型 CCRC、③民間主導型 CCRC という三軸を統合し、日本版 CCRC の約 10 年間の展開を多角的かつ一貫した枠組みで検討する点に独自性を有する。

1-3 研究の方法

本研究は、日本版 CCRC の約 10 年間 (2012~2025 年) における政策展開、行政主導型 CCRC 及び民間主導型 CCRC の特徴と成立要件と課題を統合的に明らかにする。そのために、①政策史分析、②行政主導型 CCRC の事例分析、③民間主導型 CCRC の事例分析の三層構造の分析アプローチを採用する。

第 1 に政策史分析では中央官庁及び自治体の HP 及び公開資料 (政策文書、委員会資料、アンケート等) を体系的に収集し、日本版 CCRC の政策ライフサイクルを把握する。具体的には特定の政策転換点を基準に、①準備期 (2012~2014 年)、②制度化期 (2014~2016 年)、③転換期 (2018~2019 年)、④再定義期 (2019~2024 年)、⑤進化期 (2025 年~) に区分し、背景要因、政策理念の変容、制度設計の変化を分析する。

第 2 に行政主導型 CCRC の事例分析では、内閣官房及び自治体の公開資料から全国的事例を整理し、行政主導型の全体像を把握し、その成立要件と課題を明らかにする。事例抽出においては、都道府県別、人口規模別、施設特性 (サ高住、地域交流拠点) の多様性を確保した。成立事例として「もみの木」(愛媛県宇和島市)、「生涯活躍のまち・つる」(山梨県都留市) を分析する。両事例ともに国の政策を先導的に実装し、且つ多世代交流や健康支援の理念を具体化し

ていることが選定理由である。

第3に民間主導型 CCRC の分析では、前述した「自称 CCRC」と「他称 CCRC」の双方を公開情報から全国的な展開を把握する。そして成立事例と課題を分析する。事例抽出では、都道府県別、事業主体特性（民間、大学、医療法人等）、施設特性（サ高住、分譲マンション等）、施設規模（室数）の多様性を確保した。成立事例として、「スマートコミュニティ稲毛」（千葉県千葉市）と「桜美林ガーデンヒルズ」（東京都町田市）を分析する。両事例の選定理由は、民間主導型 CCRC の特徴である「大都市圏立地」、「大規模化」、「公的依存度の低い自立型」という観点である。

なお行政主導型と民間主導型での事例分析は、公開資料に加えて現地調査での事業主体と居住者のヒアリングを反映し、その実証性を高めている。

以上の3つの分析手法を統合することで、日本版 CCRC の約10年の政策展開と官民事例の構造的特性を把握し、その現状と課題を総合的に考察するものである。

2. 日本版 CCRC の政策史

本節は、日本版 CCRC という政策に関して、約10年間の政策ライフサイクルが、どのような段階を経て形成・転換・再政策化されてきたかを時系列的に整理する。準備期、制度化期、転換期、再定義期、進化期という時期区分から、その政策変容を中央官庁・自治体の公開文書から分析し、次章以降の行政主導型及び民間主導型 CCRC の事例分析の基盤とする。

2-1 準備期（2012～2014年）

日本で CCRC が政策化されたのは、2014年12月の第1期地方創生総合戦略において「日本版 CCRC の導入」として明記された時であった。しかしそれは唐突に政策化されたものではなく、それより前から検討が進んでいた。それは2012年の厚生労働省の「高齢者居住を中心とした自治体間連携に関する

調査事業」に遡る¹³。

本調査では大学教授を中心とした研究班を設置し、オブザーバーとして内閣官房、内閣府が参加している。研究班の設置目的は、「高齢者の域外居住を阻害する要因、促進する要因の分析、自治体間の連携方策について検討を行う」とされた。研究班会議は2012年10月、12月、2013年3月の3回開催され、委員から今後東京圏では介護施設不足が深刻化する予測がなされ、また東京都杉並区からは区内での介護施設の逼迫状況や静岡県南伊豆町に保有している区施設の介護施設転用の可能性について報告された。また山形県舟形町は同町の高齢者施設への都市部高齢者の受入れ可能性が報告された。

本調査では、都市部の高齢化と地方の人口減少が同時進行するなかで、都市から地方への「域外居住」のコンセプトを軸に、都市と地方の自治体が連携して高齢者居住・サービス提供モデルの可能性が検討された。また47都道府県・市町村を対象としたアンケートと各自治体へのヒアリングを通じて、高齢者の移住意向、地方側の受入れ余地、医療介護体制の課題が整理された。結果として、都市側(杉並区など)は一定の地方への移住意向が確認される一方で、受入れ側では、雇用創出、空き施設の活用といった「地域活性化」の期待と同時に医療・介護の負担増、介護人材の確保、雇用機会の不足の懸念が示された。本調査では、高齢者居住の自治体間連携モデルを成立させるためには、移住者と地元住民との合意形成、受入れ側の自治体の医療介護資源の補完、費用負担と財源スキームの明確化、地域間の実務的マッチング支援が必要との結論を導いている。

このように厚生労働省で「介護施設の不足」という東京圏の課題と、「人口減少による地域活力の低下」という地方の課題を同時に解決するために、「高齢者の地方移住」が検討され、それが日本版CCRCの政策化の布石として進められたのである。

¹³ 奥村隆一「「高齢者者居住を中心とした自治体間連携に関する調査」の概要」(「第1回都市部の高齢化対策に関する検討会」資料)、2013年5月20日、<https://www.mhlw.go.jp/content/12301000/001564598.pdf> (2025/12/01 最終閲覧)

2-2 制度化期（2014～2016年）

2014年9月に発足した第二次安倍内閣で「まち・ひと・しごと創生本部」が設置され、同本部の下に置かれた「まち・ひと・しごと創生会議」の検討を経て同年12月に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（以後、地方創生総合戦略と称する）が閣議決定された。この地方創生総合戦略の基本目標に「地方への新しいひとの流れをつくる」が掲げられ、「地方移住の推進」として「日本版 CCRC の検討」という一文が明記された¹⁴。これが国の公文書に「日本版 CCRC」という言葉が初めて明記された時であった。

そして2015年2月に地方創生担当大臣のもとに「日本版 CCRC 構想有識者会議」が設置され、委員には大学教授、医療法人、マスコミ、研究機関が参加した。なお座長を務めた増田寛也は、2014年に日本創生会議から「東京圏高齢化危機回避戦略」を発表し、「東京圏の後期高齢者は今後10年で175万人増加し、2025年には介護施設が約13万人分不足する」と推計を示した。

日本版 CCRC 構想有識者会議設置の趣旨は「希望する高齢者が健康時から移住し、自立した社会生活を継続的に営める『日本版 CCRC』の導入に向けて、課題及び論点を整理し結論を得る」とされている¹⁵。

同会議は2015年2月から12月まで計10回開催された。第1回に日本版 CCRC に関する基本方針とコンセプト案が示され、その後の会合でハード、ソフト、政策支援のあり方が討議され、第4回の会議では202の自治体が推進意向であることが示された。第8回では中間報告案として推進体制や支援体制が報告され、第10回の最終回で日本版 CCRC 構想の最終報告案が地方創生担当大臣宛に提出された。各回の主な論点は下記の通りである（表-1）。

¹⁴ 内閣『まち・ひと・しごと創生総合戦略について』（閣議決定、2014年12月27日）、p.34、https://www.soumu.go.jp/main_content/000332459.pdf（2025/12/01最終閲覧）

¹⁵ 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部「日本版 CCRC 構想有識者会議の開催について」（「第1回日本版 CCRC 構想有識者会議」資料）、2017年2月25日、p.1、<https://www.chisou.go.jp/sousei/meeting/ccrc/h27-02-25-siryou1.pdf>（2025/12/01最終閲覧）

表-1 日本版 CCRC 構想有識者会議の主な論点

開催回	論点
第1回 2015年2月	日本版 CCRC 構想を巡る状況：基本方針、コンセプト案 ① 米国・国内の動向 ② 健康長寿・予防の推進
第2回 2015年3月	具体的化への論点整理：事業運営、政策支援 国内の好事例、米国における行政の規制
第3回 2015年4月	論点議論：ソフト、ハード、事業運営、政策支援 日本版 CCRC に関する各省庁の制度、事業
第4回 2015年5月	日本版 CCRC に関する各地域の意向等調査結果 202 自治体が推進意向。資金調達方法、米国の動向等
第5回 2015年6月	日本版 CCRC 構想素案：① 高齢者の地方移住 ② アクティブな生活 ③ 継続的ケア ④ 地域社会との共働 ⑤ IT 活用 ⑥ 居住者参加 と情報公開 ⑦ 関連政策支援
第6回 2015年7月	中間報告に向けて深掘りが必要な論点の討議：事業主体、自治体、 国との役割分担と連携、住所地特例の活用
第7回 2015年8月	自治体の取組み（新潟県南魚沼市、山梨県都留市） 日本版 CCRC（生涯活躍のまち）構想の中間報告骨格案討議
第8回 2015年8月	日本版 CCRC（生涯活躍のまち）構想（中間報告案）提示： 基本的考え方、制度化の方向性、モデル事業のあり方
第9回 2015年10月	日本版 CCRC（生涯活躍のまち）構想の推進体制の全体像提示： 情報支援、人的支援、政策支援、支援自治体の選定準備
第10回 2015年12月	日本版 CCRC（生涯活躍のまち）構想最終報告案提示 基本的考え方、構想の具体像、各主体の役割分担、事業化プロセス、 入居・サービス利用、構想実現に向けた支援

内閣官房まち・ひと・しごと創生本部「日本版 CCRC 構想有識者会議」(https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/etc/ccrc_yushikisha/index.html, 2025/12/01 最終閲覧)
をもとに筆者作成

注目すべき点は「住所地特例」の活用が明記されたことである。第6回(2015年7月)の会議で厚生労働省老健局介護保険計画課から「高齢移住者に係る住所地特例拡大の考え方」の報告がされている¹⁶。

介護保険は住所地の市町村が保険者となる原則だが、住所地特例とは介護施設に入るために住所変更した者は、入所前の市町村の被保険者となる制度である。つまり「移住者は増やしたいが、介護費の財政負担は増やしたくない」という自治体の要望に応える制度であり、地方移住を促すためにその活用が示された。

2015年12月の最終報告では、日本版CCRCは「生涯活躍のまち」という名称として、「東京圏をはじめとする地域の高齢者が、希望に応じ地方やまちなかに移り住み、多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができる地域づくりを目指すもの」と定義された¹⁷。そして2016年4月に改正された地域再生法で、自治体は日本版CCRCに関する基本計画を策定し、国の承認を受けることで地方創生推進交付金を得られる制度が確立された。こうした政策検討のプロセスを経て日本版CCRCが制度化されたのである。

2-3 転換期(2018~2019年)

(1) 日本版CCRCへの批判

しかしながら、日本版CCRCは高齢者の地方移住がクローズアップされ、各方面から批判を受けることになる。東京都立川市の清水前市長は、「現代版の姥捨て山だ。高齢者は長年住んでいるところから離れたくない。介護ベッド数不足の解消と高齢者移住は別問題だ」と批判している¹⁸。

¹⁶ 厚生労働省老健局介護保険計画課「住所地特例等について」(「第6回日本版CCRC構想有識者会議」資料)、2015年7月3日、<https://www.chisou.go.jp/sousei/meeting/ccrc/h27-07-03-siryou8.pdf> (2025/12/01 最終閲覧)

¹⁷ 日本版CCRC構想有識者会議『「生涯活躍のまち」構想(最終報告)』、2015年、pp.1-2、<https://www.chisou.go.jp/sousei/meeting/ccrc/h27-12-11-saisyu.pdf> (2025/12/01 最終閲覧)

¹⁸ 「討論・高齢者の地方移住について是非か」『産経新聞デジタル』2015年9月25日、<https://www.sankei.com/article/20150925-WQLW7MP2MVL7ZMCW5V3Q4QLLJM/> (2025/12/01 最終閲覧)

また鏡は、日本版 CCRC が本当に Continuing Care（継続的な介護）を提供できるかに関して、「要介護状態になった時に不安が残る。重篤な医療や認知症や精神的な疾患を発症した時に、どこまでサポートしてくれるのかは全く不明である」と指摘している¹⁹。

(2) 自治体の推進意向

こうした批判や問題提起が起こるなかで、受入れ先となる自治体の日本版 CCRC に対する評価として、内閣官房が全国の自治体を対象に実施した「生涯活躍のまちに関する意向等調査」では、「推進意向有り」と回答した自治体は、2015年の第1回調査は202、同年の第2回調査は263と61増加しているが、2016年の第3回調査では「推進意向有り」は27減少して236、「推進意向無し」は158増加して584となった。

さらに2018年の第5回調査では「推進意向有り」は216で第4回より29減少、「推進意向無し」は571と55増加したように、自治体からの支持の低下が顕著になった（表-2）。

なお2018年の調査で「推進意向がない」と回答した理由（複数回答）は、「若年世帯の移住を優先」（52%）、「財政負担が増加する」（51%）が挙げられている。自由記述には「地元の方が住み続けたい場所にする必要がある」、「いきなり移住にはハードルが高い」、「中高年齢者に限定せず、あらゆる世代に対する移住・定住施策の実施を優先」のように、政策立案側の意図と自治体のニーズに乖離があることが明らかになった²⁰。

¹⁹ 鏡論「日本版 CCRC の導入に伴う介護保険制度上の課題と展望」『都市とガバナンス』第26巻、2016年

²⁰ 内閣官房まち・ひと・しごと創成本部「生涯活躍のまちに関する各地域の意向等調査」、2015～2021年、https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/ikou_shousa.html (2025/12/22 最終閲覧)

表-2 日本版 CCRC の推進意向自治体

調査回	調査実施年	推進意向有り	推進意向無し
第1回	2015年4月	202	199
第2回	2015年11月	263 (+61)	426 (+227)
第3回	2016年10月	236 (-27)	584 (+158)
第4回	2017年10月	245 (+9)	516 (-68)
第5回	2018年10月	216 (-29)	571 (+55)
第6回	2019年10月	253 (+37)	415 (-156)
第7回	2020年2月	366 (+133)	157 (-258)
第8回	2020年10月	421 (+55)	161 (+4)
第9回	2021年10月	372 (-49)	182 (+21)

内閣官房まち・ひと・しごと創成本部「生涯活躍のまちに関する各地域の意向等調査」、2015～2021年、https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/ikou_shousa.html (2025/12/22 最終閲覧) をもとに筆者作成

(3) 政策の見直しと転換へ

こうした各界からの批判や自治体のニーズの推進意向の低下を受けて、政策の見直しが始まることになる。2018年12月に内閣官房まち・ひと・しごと創生本部に「生涯活躍のまちネクストステージ研究会」が設置され、委員には日本版 CCRC を推進中の自治体及び事業主体となる社会福祉法人等が参加し、全体会合、現地視察、関係者の意見交換等を重ねた。

本研究会では、高齢者の地方移住に置かれていた政策の見直しが進められ、自治体や企業からみたメリットと事業推進上の課題が示された。また好事例としてシェア金沢(石川県金沢市)、ゴジカラ村(愛知県長久手市)、ゆいま～る都留(山梨県都留市)等の現地調査やヒアリングを踏まえて、目指すべきコミュニティ像について議論がなされた。

本研究会の最終報告書では、その目的を「全世代対応型のまちづくり」と再

定義し、自治体や事業主体への支援策を検討すべきだとした²¹。

続いて2019年3月に「地方創生×全世代活躍まちづくり検討会」が内閣官房に設置され、2020年3月まで4回の会合を重ねた。

最終報告では、第1期地方創生総合戦略では「高齢者を中心とした移住施策」と位置づけられた政策を、第2期地方創生総合戦略では、「全世代を対象として、誰もが活躍する居場所と役割のあるコミュニティづくり」と再定義されたのである。そして日本版CCRCの新たな名称は、「全世代・全員活躍型の生涯活躍のまち」となり、その構成要素として、①活躍・しごと、②交流・居場所、③健康、④住まいの4つが示された²²。

日本版CCRCの政策転換は、典型的な「政策フィードバック」による再設計過程と解釈できる。つまり、制度化初期の政策設計が、社会的批判や自治体のニーズとの乖離、制度運用上の課題といったフィードバックを受けて、政策の理念と対象が再定義された点に特徴がある。

2-4 再定義期（2020～2024年）

日本版CCRCを第1期地方創生総合戦略（2015年開始）と第2期地方創生総合戦略（2020年開始）²³は、名称、対象、目的、拠点の各項目から下記のように比較できる（表-3）。

この政策転換により、2020年の実施した第7回自治体向けの日本版CCRC推進意向調査（表-2）では、「推進意向有り」の回答は366で前年から133増加し、「推進意向無し」は157で前年から258減少した。このように日本版CCRCの政策転換は、自治体への理解と支持が進んだことが分かる。

²¹ 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部『生涯活躍のまちネクストステージ研究会報告書』、2019年、pp.1-2

²² 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部『地方創生×全世代活躍まちづくり検討会報告書』、2019年、pp.1-2

²³ 内閣官房まち・ひと・しごと創成本部「生涯活躍のまち～全世代・全員活躍型のコミュニティづくり」、<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/index.html>（2025/12/21最終閲覧）

表-3 日本版 CCRC の 2015 年と 2020 年での比較

期間	第1期地方創生総合戦略2015～	第2期地方創生総合戦略2020～
名称	生涯活躍のまち	全世代・全員活躍型生涯活躍のまち
対象	東京圏の高齢者	地元住民基点の全世代
目的	東京圏の介護問題と地方の人口減少と高齢者の地方移住で解決	居場所と役割のあるコミュニティづくり
拠点	サ高住の設置	地域交流拠点の設置

内閣官房まち・ひと・しごと創成本部「生涯活躍のまち～全世代・全員活躍型のコミュニティづくり」、<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/index.html> (2025/12/21 最終閲覧) をもとに筆者作成

なお「推進意向有り」と回答した自治体の上位理由は、「関係人口づくり等、人の流れの機能が追加されたため(49%)」、「移住施策から事業対象や範囲が拡大したため(47%)」、「移住者の施策に加え地元住民の施策であることが明示されたため(45%)」となっている²⁴。

2-5 進化期(2025年～)

「東京圏の高齢者の地方移住」から「地元住民基点の多世代コミュニティづくり」へとコンセプトを変えた日本版 CCRC は、次章で示すように全国各地で多様な立地で地域特性を活かしたモデルを進展させている。そして2025年6月に閣議決定された「骨太の方針2025」(経済財政運営と改革の基本方針2025)において、官民共創のまちづくりとして「日本版 CCRC2.0」の全面展開に取り組むとされた²⁵。さらに同日に閣議決定された「地方創生2.0」では、「将来を考えたまちづくり」として、「日本版 CCRC(全世代・全員活躍型生涯活躍のまち)2.0の展開」が明記された。

²⁴ 内閣官房まち・ひと・しごと創成本部「生涯活躍のまちに関する意向等調査」、2020年

²⁵ 内閣『経済財政運営と改革の基本方針2025について』(閣議決定、2025年6月13日)、p.10、https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/cabinet/honebuto/2025/2025_basicpolicies_ja.pdf (2025/12/01 最終閲覧)

日本版 CCRC2.0 は、「小規模であっても年齢や障害の有無を問わず様々な人々が集い、それぞれが持つ能力を希望に応じて発揮し、生きがいを持って暮らすことができる場」として「小規模・地域共生ホーム型」を目指すものとされた。具体的には、老朽化した特別養護老人ホームや病床削減に伴う医療機関等を活用し、シェアハウスやグループホーム等の居住機能と地域交流の機能を備えた施設を整備するとされた。また農業、教育、スポーツ等と連携した多様な取組を支援するとしている。さらに省庁横断的な『日本版 CCRC2.0 検討チーム』を設置し、関係府省庁が連携して制度の見直しを行い、全世代全員活躍型の『ごちゃまぜのコミュニティ』を実現すると示された。そして「3年後に全国で 100 か所の小規模・地域共生ホーム型 CCRC の展開を目指す」という計数目標も掲げられたのである²⁶。

このように 2015 年の地方創生から 10 年経過し、2025 年に開始する「地方創生 2.0」においても、小規模・地域共生ホーム型として「日本版 CCRC2.0」は進化を遂げている。

日本版 CCRC の政策変遷は、2012 年の準備段階に始まり、2014～2016 年の制度化、2018～2019 年の批判と停滞を背景とした政策転換、2020 年以降の再定義、そして 2025 年の日本版 CCRC2.0 での小規模・地域共生という新たなコンセプトに至る政策変容のプロセスを形成してきた（表-4）。

その過程では、高齢者の地方移住を重視した初期の政策設計に対する社会的批判や、自治体の推進意向の低下など、実施段階からの政策フィードバックが作用し、政策理念と制度設計の再構築が繰り返されている。本節での政策史分析は、次節以降の行政主導型と民間主導型 CCRC の事例検討に向けた基盤的知見を提供するものである。

²⁶ 内閣『地方創生 2.0 基本構想』（閣議決定、2025 年 6 月 13 日）、p.43、https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashii_chihouseisei/pdf/20250613_honbun.pdf（2025/12/01 最終閲覧）

表-4 日本版 CCRC の政策変遷

期	期間	論点・コンセプト
準備期	2012～2014	東京圏の介護施設不足、地方の人口減少を都市と地方の自治体連携で解決
制度化期	2014～2016	東京圏の高齢者の地方移住による地方創生 生涯活躍のまち
転換期	2018～2019	「地方に姥捨て山」の批判 自治体の推進意向の減少、政策の見直し
再定義期	2019～2024	地元住民基点の多世代コミュニティづくり 全世代・全員活躍型生涯活躍のまち
進化期	2025～	老朽化した高齢者施設や病院の再活用 CCRC2.0：小規模・地域共生ホーム型 CCRC

内閣官房まち・ひと・しごと創成本部「生涯活躍のまち～全世代・全員活躍型のコミュニティづくり」、<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/index.html> (2025/12/21 最終閲覧) をもとに筆者作成

3. 行政主導型 CCRC の現状と事例分析

本節では、行政主導型 CCRC の全国の展開状況を俯瞰したうえで、その代表事例として愛媛県宇和島市の「もみの木」と山梨県都留市の「生涯活躍のまち・つる」を対象に、その成立要件と課題を明らかにする。なお、事例選定の理由は下記の通りである。第1に、制度創設初期から国の政策を先導的に実装した先行性を有する点。第2に、2020年以降に「地元住民基点の多世代コミュニティ」と改定された日本版 CCRC の理念（交流・居場所、活躍・しごと、健康）を具現化している点。第3に、自治体が率先して構想策定、事業主体選定、開業後のフォローを進めている点。第4に、公開資料が豊富であり、さらに筆者が現地調査を通じて実証的検証を行っている点、そして第5に中山間地と地方都市という異なる立地でありながら、他の自治体で応用可能な一般性を備える点である。

3-1 行政主導型 CCRC の現状

2020年開始の第2期地方創生総合戦略では、日本版CCRCは「地元住民基点の多世代コミュニティづくり」へと方向転換されたが、内閣官房のHPでは、北海道から九州まで全国49自治体の取組みが整理・公表されている²⁷。

自治体の人口規模は、数百人規模の中山間地域（宮崎県西米良村など）から、数十万人規模の県庁所在地（群馬県前橋市、静岡県静岡市、高知県高知市など）まで幅広く分布している。人口規模別では500～50,000人の自治体が全体の57%を占め、50,001～200,000人が30%、200,001人以上の中核市・大都市が12%であった（表-5）²⁸。これらの結果は、日本版CCRCが特定規模の自治体に限定されず、幅広い人口規模の地域において取組まれている政策であることを示している。

行政主導型CCRCに取組む全国の自治体を、人口規模、事業コンセプト、サ高住等の設置有無の4項目で分類した（表-6）²⁹。

全国の各事例（表-6）のコンセプトを見ると「多世代共生のまちづくり」（北海道東川町）や「全世代活躍のまちづくり」（群馬県前橋市）のように、高齢者よりも多世代を重視している。なおサ高住等の設置・設置予定の有無では、「なし」と回答した自治体は34で全体の69%になる（表-6）これは政策転換で初期のサ高住の「住まうありき」よりも、地域交流拠点の「集うありき」に、中核施設が変わったこと示している。

²⁷ 内閣官房まち・ひと・しごと創成本部「生涯活躍のまち～全世代・全員活躍型のコミュニティづくり」、<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/index.html>（2025/12/21 最終閲覧）をもとに筆者作成

²⁸ 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（令和7年1月1日現在）」https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/daityo/jinkou_jinkoudoutai-setaisuu.html（2025/12/22 最終閲覧）

²⁹ 内閣官房まち・ひと・しごと創成本部「生涯活躍のまち～全世代・全員活躍型のコミュニティづくり」、<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/index.html>（2025/12/21 最終閲覧）及び総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（令和7年1月1日現在）」https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/daityo/jinkou_jinkoudoutai-setaisuu.html（2025/12/25 最終閲覧）

表-5 日本版 CCRC の推進自治体の人口規模

人口	自治体数	割合
500～10,000	11	22%
10,001～50,000	17	35%
50,001～100,000	11	22%
100,001～200,000	4	8%
200,001～1,000,000	6	12%

内閣官房まち・ひと・しごと創成本部「生涯活躍のまち～全世代・全員活躍型のコミュニティづくり」、<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/index.html> (2025/12/21 最終閲覧) 及び総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数 (令和7年1月1日現在)」https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/daityo/jinkou_jinkoudoutai-setaisuu.html (2025/12/22 最終閲覧) をもとに筆者作成

表-6 全国の自治体での日本版 CCRC の取組み

	都道府県	市町村	人口 2025年	コンセプト	サ高住の有無
1	北海道	函館市	236,515	自分らしく暮らし互いに支え合うまち	無
2	北海道	江別市	118,055	すべての江別市民が転出することなく、生涯暮らし続けられるまちづくり	有
3	北海道	東川町	8,673	多文化・多世代共生のまちづくり	無
4	北海道	上士幌町	4,758	全世代型生涯活躍のまち しみほろ	無
5	北海道	更別町	3,084	"ごちゃませ"のまちさらべつ	無
6	青森県	弘前市	159,488	誰もが気軽に関わることができ、つながりができることで活性化するまち	無
7	岩手県	陸前高田市	17,226	ノーマライゼーションという言葉のいないまち	無
8	岩手県	雫石町	14,995	誰もが住みよいまちづくり	無
9	秋田県	大館市	65,492	地域と人が多彩に輝く「おおだて暮らしを楽しむ」	無
10	山形県	酒田市	93,924	参加する暮らしに人が集うまち	無
11	山形県	長井市	24,420	コミュニティセンターを核とした地域住民主体の地域づくり	無
12	福島県	伊達市	55,997	地域が家族になるまちづくり	無
13	新潟県	妙高市	29,514	全ての人が輝くまち みようこう	無
14	新潟県	南魚沼市	52,376	健康・予防医療の先進的なコミュニティ	無
15	石川県	輪島市	20,928	タウン型生涯活躍のまち	有
16	山梨県	都留市	28,509	大学連携型「生涯活躍のまち・つる」の実現	有
17	長野県	駒ヶ根市	31,325	人生100年型多世代交流コミュニティの実現	無
18	長野県	飯綱町	10,274	一人ひとりが生き生きと暮らせるまち「いづな」	無

19	静岡県	静岡市	672,775	生涯活躍 健康長寿延伸 地域活性化の達成により「健康長寿のまち」を推進	有
20	静岡県	藤枝市	139,870	生涯現役・いつまでも幸せに暮らし輝くまち藤枝プラン	無
21	静岡県	南伊豆町	7,340	学びあひ、認めあひながら、地域全体でつくる健康、活躍、共生のまちづくり	無
22	愛知県	長久手市	61,512	幸せが実感できる共生のまち	無
23	愛知県	美浜町	20,560	みはまトリプルAプラン	無
24	栃木県	大田原市	68,053	地域共生社会を目指して、「健康長寿・生涯活躍」を実現するまちづくり	無
25	群馬県	前橋市	329,120	全世代活躍みんなが主役のまちづくり	無
26	埼玉県	秩父市	57,212	総合的な移住政策	有
27	埼玉県	鳩山町	12,782	生涯現役として活躍できるまち鳩山	無
28	千葉県	旭市	61,986	旭市にしかない・旭市ならではの「魅力とライフスタイル」の創出・提供	無
29	千葉県	匝瑳市	33,294	あらゆる人々を地域・多世代交流・協働で支えるまち	有
30	千葉県	長柄町	6,233	暮らしているだけで健康になる全世代活躍のまちづくり	無
31	千葉県	御宿町	6,912	おんじゅく まるごと 生涯活躍・安心のまち	無
32	京都府	八幡市	68,598	健康まちづくりを軸とした、誰もが生涯にわたって活躍できるまちづくり	無
33	兵庫県	南あわじ市	43,732	人生100年貢献できる働ける改革の推進	無
34	奈良県	三郷町	22,349	全員が主人公！みんないきいき！インクルーシブ FSS35 キャンパス	有
35	奈良県	十津川村	2,757	「誰もが最後まで村で暮らす」しくみづくり	無
36	鳥取県	湯梨浜町	16,219	町全体で取り組む生涯活躍のまち	無
37	鳥取県	南宮町	10,099	あなたのいきかたをデザインできるまち	無
38	広島県	三原市	87,075	健康・生活・仕事・つながりの充実による欲張りなセカンドライフの実現	無
39	広島県	安芸太田町	5,367	生活満足度の向上 転出抑制→コミュニティの維持	無
40	香川県	高松市	417,660	いくつになっても元気で活躍 たくさんの夢 かなうまち 人と人がつながる地域	無
41	香川県	宇多津町	18,305	雇用・地域所得向上に資する世代間交流促進	無
42	愛媛県	宇和島市	66,981	地域との連携による「共助のまちづくり」	無
43	愛媛県	新居浜市	112,724	まち・ひと・しごとを再創造するまちづくり RCC 新居浜	無
44	高知県	高知市	312,228	生涯現役！こうちらいふで『人生二毛作』	無
45	高知県	土佐町	3,488	誰一人取り残さない全員参加のSDGsまちづくりプロジェクト	有
46	福岡県	北九州市	913,577	アクティブシニアの移住・定住の促進	無
47	長崎県	壱岐市	23,736	関係人口創出のまち 壱岐	無
48	宮崎県	西米良村	991	1000人が笑う村の実現	無
49	鹿児島県	伊仙町	6,132	集中から分散のまちづくり	有

内閣官房まち・ひと・しごと創成本部「生涯活躍のまち～全世代・全員活躍型のコミュニティづくり」、<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/index.html> (2025/12/21 最終閲覧) をもとに筆者作成) 及び総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数 (令和7年1月1日現在)」https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/daily/o/jinkou_jinkoudoutai-setaisuu.html (2025/12/22 最終閲覧) をもとに筆者作成

3-2 行政主導型 CCRC の事例分析

ここでは行政主導型 CCRC の具体的な事例分析として、もみの木（愛媛県宇和島市）と生涯活躍のまち・つる（山梨県都留市）の成立要件と課題を分析する。両事例ともに国の政策を先導的に実装し、多世代交流や健康支援といった理念を具体化しており、豊富な公開資料と筆者の現地調査による実証的検証を実施しているものである。

(1) もみの木（愛媛県宇和島市）

宇和島市は、2016年に「宇和島版 CCRC 構想」を策定し、「地域との連携による共助のまちづくり」を重点施策として掲げた。当時は日本版 CCRC が地方移住政策として導入された初期段階であったが、同市は当初から「地元住民を基点とした多世代参加型のコミュニティ形成」を重視し、2020年の政策転換よりも早い段階で多世代・地元住民基点型の方向性を独自に実装していた点が特徴的である。

この構想のもと、地元の社会福祉法人・宇和島市民共済会が事業主体となり、廃園となっていた幼稚園を改修して2019年に地域交流拠点「もみの木」が開設された。初期の日本版 CCRC で中核施設であったサ高住を当拠点では設置せず、地元住民が日常的に集い、介護予防や多世代交流を行う「地域交流拠点」を中核機能とした点が特徴である。すなわち、住まうありきの居住機能ではなく、集うありきの交流機能を核としたモデルである。

宇和島市は「もみの木」以外にも、廃施設を再生した交流拠点を継続的に整備している。2020年は廃診療所を再生した「島の保健室」を開設し、2024年は廃校を再生した「楽校うらしり」を開設し、地域内のネットワーク型の CCRC が形成されつつある。こうした廃施設の既存ストックの再生で財政負担を抑制し整備を進めた点は、他自治体に応用可能なモデルといえる。

さらに官民連携の積極性も本市の特徴である。日本郵便と連携してスマートスピーカーを活用した高齢者の見守りやオンライン診療が進められている。また青年海外協力隊の派遣前訓練と連携し、隊員が子どもや高齢者支援に従事す

写真-1 もみの木



宇和島市民共済会 HP、<http://www.siminkyousaikai.jp/custom1.html> (2025/12/1 最終閲覧)

る仕組みを整備する等、担い手不足のなかで「関係人口」を活用している点も注目すべき取り組みである。

こうした多層的な活動の結果、市の介護関連指標にも一定の改善がみられる。市の高齢化率は 2016 年の 36.9%から 2024 年は 42.0%と上昇しているものの、同期間の介護認定率は 24.0%から 19.7%へと減少している³⁰。この介護認定率の低下が日本版 CCRC 政策の直接的効果とは断定出来ないが、地域全体での介護予防活動や多世代の社会参加が、市民の行動変容や介護予防に一定の影響を与えている可能性が示唆される。

以上の取り組みから、宇和島市の成立要件は以下の 4 点に整理できる。第 1 に、自治体主導の一貫した政策推進である。高齢者福祉部門を中心に都市計画、生涯学習、産業政策等の関係部署が横断的に連携し、長期的視点で政策を推進してきた。また、担当課長が 10 年以上にわたり同施策を継続的に進めてきたことは、行政組織における専門性の蓄積と政策継続性の観点から極めて重要である。第 2 に、地元住民基座かつ多世代参加型の政策理念であり、高齢者だけでなく子どもの居場所機能を組み合わせることで、世代間交流が日常的に発生している。第 3 に、既存施設の再生活用という低コストで地域資源を活かした実装方法を採用した点である。第 4 に、関係人口の活用や企業・団体との連携など、地域外資源を

³⁰ 宇和島市『宇和島市高齢者福祉計画・介護保険事業計画』、2024 年

柔軟に取入れながら地域内の担い手不足に対応している点が挙げられる。

一方で、今後の課題として、さらなる高齢化の進展に伴う担い手確保や運営主体の高齢化、そして持続可能な収益モデルの構築等が指摘できる。

(2) 生涯活躍のまち・つる (山梨県都留市)

山梨県都留市は、2013年に策定した「シルバー産業の構築」の政策方針のもと、高齢社会の到来を見据えて福祉、都市、産業の各政策を横断する取組みを開始した。同市は人口約3万人規模であるが、市内には都留文科大学、健康科学大学看護学部、産業技術短期大学校都留キャンパスの3つの高等教育機関が立地し、学生数が約3千人に上る「学都」としての特徴を有する。この特性は、日本版 CCRC の多世代共助のコンセプトと親和性が高く、同市は早期から大学連携による独自の CCRC 構想を推進してきた。

2015年には市役所内に「大学連携型都留市版推進班」が設置され、高齢者支援・大学教育・地域活動を統合した「生涯活躍のまち・つる」構想が策定され政策実装が進められた。事業主体として(株)コミュニティネットが参画し、老朽化した団地を再生する形で、サ高住「ゆいま〜る都留」(80戸)が2019年に開業した。家賃と見守りサービス料を合わせて月額約65,000円という中所得者が負担可能な価格帯を設定した結果、現在も高い入居率を維持している点は、経済合理性と公共性の両立という視点で評価できる。

さらに、都留文科大学と連携した生涯学習プログラム「シリウスカレッジ」は、高齢者の社会参加に寄与しており、学都ならではの大学連携型 CCRC を形成している。なお居住者の出身地をみると、首都圏からの住替えが約58%、山梨県内からの移住が約42%であり、外部移住者と地元住民が拮抗する構成となっている。さらに、大学周辺では新たな高齢者住宅や子育て支援施設など、多世代が集う交流拠点の整備が進められつつあり、居住と交流と学びが統合された大学連携型 CCRC のモデルが形成されている³¹。

³¹ 都留市「「生涯活躍のまち・つる」事業について」、https://www.city.tsuru.yamanashi.jp/soshiki/kikaku/seisaku_t1_2/1664.html (2025/12/1 最終閲覧)

写真-2 ゆいま〜る都留



ゆいま〜る都留 HP、<https://yui-marl.jp/tsuru/> (2025/12/1 最終閲覧)

都留市の行政主導型 CCRC としての成立要件は以下の 3 点に整理できる。第 1 に、産官学連携の強固な推進体制である。同市は構想の具体化に向けて、地元の山梨中央銀行と共催し、2019 年に 100 社以上が参加する「都留市 CCRC 構想研究会」を立ち上げ、十数回の会合を重ねて事業化への検討を進めた³²。このように行政、金融機関、大学、企業が連携して実装した点は大きな特徴である。また市内では、移住者、地元住民、二地域居住者等の多様な交流促進のため、2020 年に（一社）まちの toolbox が設立され、イベントが定期的に開催されている。

第 2 に、補助金に依存しない持続可能な経済モデルの構築である。（一社）まちの toolbox は、ミズノ(株)との連携した健康ジムや伝統産業である布団製作技術を活かしたアート制作など独自の事業を展開し、地域産業と結びついた収益化を図っている³³。これらの取組みは、高齢者住宅の整備ではなく、地域経済を活性化させる CCRC の形成を示すものである。

第 3 に、関係人口の活用による人材の持続性の確保である。近年、地方自治体では担い手不足が深刻化しているが、都留市では企業版ふるさと納税（人材

³² 都留市「「生涯活躍のまち・つる」事業について」（都留市）、https://www.city.tsuru.yamanashi.jp/soshiki/kikaku/seisaku_t/1_2/1664.html (2025/12/1 最終閲覧)

³³ 生涯活躍のまち・ビジネスプランコンテスト事務局「生涯活躍のまち・つる ビジネスプランコンテストとは」、<https://bizcon.osusowake.life/about/> (2025/12/1 最終閲覧)

派遣型)を活用し、(株)ニコン日総プライムから人材を受入れ、彼が探究型学習施設の運営を担っている³⁴。これにより地域に不足しがちな専門スキルを外部から補完し、事業継続を高める仕組みを確立している。

一方で、都留市における今後の課題としては、近年の建設費高騰に伴う新規計画の財政負担の増加、高齢化のさらなる進展に応じた医療介護サービスの整備が挙げられる。また大学連携型 CCRC の推進に際して、大学側の人員や予算の変動が生じた場合のリスク管理も今後の検討課題である。

しかし宇和島市や都留市のような好事例がある一方で、行政主導型 CCRC は全国で必ずしも円滑に進展したわけではない。内閣官房が実施した自治体調査では、日本版 CCRC の課題として、「事業推進主体の確保」(32.1%)、「収益事業の確立」(28.6%)、「担い手不足」(25.2%)が挙げられており、事業化の困難性が示唆される³⁵。なお不成立に至った個別自治体名や経緯は公的資料には明示されておらず、本研究では自治体名を特定する形での分析は行わない。筆者が行った非公表ベースでの自治体担当者及び事業主体へのヒアリング結果からは、不成立要因は以下の3点に整理できる。第1に、健康時からの入居を前提とする自立型モデルを担える事業主体が不在であった点である。第2に、施設建設が優先され、地域交流等のソフト事業の構築が遅れたことと、ソフト事業を担う組織や人材不足である。第3に、日本版 CCRC という新たな政策に対して、議会や地域住民との合意形成に時間を要して実装が難航した点である。

4. 民間主導型 CCRC の現状と事例分析

本節では、日本版 CCRC の展開において行政主導型とは異なる発展軌道をたどってきた民間主導型 CCRC に焦点を当て、その全国的な立地と特徴を整

³⁴ 都留市「ニコン日総プライムと包括連携協定及び企業版ふるさと納税の活用」、2022年3月18日、https://www.city.tsuru.yamanashi.jp/soshiki/kikaku/seisaku_t/1_2/12212.html (2025/12/1 最終閲覧)

³⁵ 内閣官房「生涯活躍のまちに関する意向等調査」、2018年

理する。民間領域では、自らのHP等でCCRCを標榜する「自称CCRC」と、外部からCCRCとして称される「他称CCRC」が併存しているが、これらを統合的に収集・分類した体系的整理は既往研究に乏しく、本章ではその研究空白を補う初の試みとして、全国の民間主導型CCRCの立地特性、事業主体、住宅類型、規模等の構造的特徴を整理する。

さらに事例として、「スマートコミュニティ稲毛」（千葉県千葉市）と「桜美林ガーデンヒルズ」（東京都町田市）を対象に、その成立要件と課題を分析する。両事例の選定理由は、民間主導型の特徴である大都市圏立地、大規模化、自立型を備え且つ筆者が現地調査を行い、事業主体や居住者へのヒアリングを実施した実証性の確保から選定したものである。

4-1 民間主導型CCRCの現状

事業主体の公開情報をもとに、全国の民間主導型CCRCを立地、自治体、事業主体、自称・他称・開業年、住宅種類、室数から整理した（表-7）。これは日本における民間主導型CCRCの全体像を示す初の試みである。なお記載順序は開業年からとした。

全国の民間主導型CCRCの75件のうち、自称CCRCは56件、他称CCRCは19件であった。

これらの各施設が掲げるミッションや理念として、「もっと楽しく、もっと自由に」（スマートコミュニティ稲毛）、「自分らしい時間を謳歌する」（デュオセーヌシリーズ）、「今まで以上に輝いて暮す」（サンシティシリーズ）、「自由で豊かな暮らしを支える」（パークウェルステイトシリーズ）のように、高齢者の自己実現が訴求されている。これまでの高齢者施設では、住替えの主な理由は「介護の不安」や「誰かに迷惑をかけたくない」という受動的動機であるのに対して能動的な動機を訴求しているのが特徴である。民間主導型CCRCの特徴を次の通り整理する。

表-7 全国の民間主導型 CCRC

名称	立地自治体	自治体人口	事業主体	呼称	事業主体属性	開業年	住宅種類	室数
1 サンシティ熊谷	埼玉県熊谷市	190,927	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	1984	有料老人ホーム	112
2 ラビドール御宿	千葉県御宿町	6,912	一般社団法人千代田健康開発事業団	自称	一般財団法人	1990	有料老人ホーム	204
3 サンシティ東川口	埼玉県川口市	607,447	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	1994	有料老人ホーム	156
4 美奈登の森	福岡朝倉市	50,024	㈱ミクニ	他称	民間企業	1996	分譲住宅	195
5 サンシティ神奈川	神奈川県横浜市	1,585,73	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	1996	有料老人ホーム	355
6 ゴジカヲ村	愛知県長久手市	61,512	社会福祉法人愛知たけのこの社	他称	社会福祉法人	1997	サ高住	114
7 サンシティ柏	千葉県柏市	437,634	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	1999	有料老人ホーム	225
8 サンシティ町田	東京都町田市	430,170	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	2000	有料老人ホーム	318
9 サンシティ高槻	大阪府高槻市	345,589	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	2001	有料老人ホーム	153
10 サンシティ横浜	神奈川県横浜市	3,753,398	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	2005	有料老人ホーム	480
11 サンシティパレス玉塚	兵庫県宝塚市	227,645	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	2005	有料老人ホーム	269
12 サンシティ銀座EAST	東京都中央区	187,404	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	2006	有料老人ホーム	318
13 グリーンフオレスト楓コート桜ガーデン	埼玉県熊谷市	190,927	グリーンフォレストケア㈱	他称	民間企業	2007	有料老人ホーム	288
14 サンビレッジ岐阜	岐阜県岐阜市	399,127	社会福祉法人新生会	他称	社会福祉法人	2007	サ高住	108
15 サンシティパレス塚口	兵庫県伊丹市	200,284	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	2008	有料老人ホーム	619
16 ニコニコハウス	鹿児島県鹿児島市	591,263	医療法人参天会	自称	医療法人	2008	有料老人ホーム	69
17 ゆいま〜る伊川谷	兵庫県神戸市	1,493,543	㈱コミュニティネット	自称	民間企業	2009	サ高住	73
18 ヘルズケアタウンにしおおい	東京都品川区	412,786	社会福祉法人こほうえん	他称	社会福祉法人	2009	サ高住	42
19 スマートコミュニティ相毛	千葉県千葉市	983,896	㈱スマートコミュニティ	自称	民間企業	2010	分譲マンション	1001
20 花鶴庵	岩手県金ヶ崎町	15,119	社会福祉法人新生会	他称	医療法人	2010	有料老人ホーム	120
21 ゆいま〜る多摩平の社	東京都日野市	188,477	㈱コミュニティネット	自称	民間企業	2011	サ高住	32
22 ゆいま〜る聖ヶ丘	東京都多摩市	148,084	㈱コミュニティネット	自称	民間企業	2011	有料老人ホーム	70
23 サンシティ吉祥寺	東京都三鷹市	190,497	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	2011	有料老人ホーム	260
24 シェア金沢	石川県金沢市	443,123	社会福祉法人佛子園	他称	社会福祉法人	2013	サ高住	32
25 ゆいま〜る那須	栃木県那須町	23,697	㈱コミュニティネット	自称	民間企業	2013	有料老人ホーム	70

26	ゆいまい～る拜島	東京都福生市	27,126	㈱コミュニケーションネット	自称	民間企業	2013	サ高住	44
27	ゆいまい～る中沢	東京都多摩市	148,084	㈱コミュニケーションネット	自称	民間企業	2013	サ高住	57
28	元総社公社賃貸住宅	群馬県前橋市	329,120	㈱エムダブルス日高	他称	住宅供給公社	2013	サ高住	60
29	サンシティ横浜南	神奈川県横浜市	3,753,398	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	2013	有料老人ホーム	190
30	ゆいまい～る厚沢部	北海道厚沢部町	3,269	㈱コミュニケーションネット	自称	民間企業	2014	有料老人ホーム	20
31	ゆいまい～る高島平	東京都板橋区	592,446	㈱コミュニケーションネット	自称	民間企業	2014	サ高住	42
32	わかたけの社50	神奈川県横浜市区	3,753,398	社会福祉法人若竹大寿会	他称	社会福祉法人	2014	サ高住	42
33	アクラスタウン	福岡県大宰府市	71,566	㈱ 誠心	他称	民間企業	2014	有料老人ホーム	46
34	コージャハハイム千歳鳥山	東京都世田谷区	923,210	SOMPOケア㈱	他称	住宅供給公社	2014	サ高住	86
35	コージャハハイム向原	東京都板橋区	592,446	社会福祉法人こうほうえん	他称	住宅供給公社	2014	サ高住	50
36	リソルの森	千葉県長柄町	6,233	リソルの森㈱	自称	民間企業	2015	分譲マンション	40
37	輪島KABULET	石川県輪島市	20,928	社会福祉法人佛子園	自称	社会福祉法人	2015	サ高住	6
38	ニューカリが丘ミライアコート宮の社	千葉県佐倉市	169,506	社会福祉法人ユウカリ慶都會	他称	社会福祉法人	2015	サ高住	73
39	デュオセーズつくばみらい	茨城県つくばみらい市	53,503	㈱フージャーズケアデザイン	自称	民間企業	2015	分譲マンション	150
40	サンシティみたとみらいEAST	神奈川県横浜市	3,753,398	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	2015	有料老人ホーム	228
41	ゆいまい～る福	大阪府大阪市	2,778,917	㈱コミュニケーションネット	自称	民間企業	2016	サ高住	53
42	桜美林ガーデンヒルズ	東京都町田市	430,170	桜美林パートナーズ㈱	自称	民間企業	2017	サ高住	60
43	ゆいまい～る大管帳	愛知県名古屋市中区	2,303,004	㈱コミュニケーションネット	自称	民間企業	2017	サ高住	70
44	デュオセーズ柏の葉キャンパス	千葉県柏市	437,634	㈱フージャーズケアデザイン	自称	民間企業	2017	分譲マンション	270
45	サンシティタワー神戸	兵庫県神戸市	1,493,543	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	2017	有料老人ホーム	483
46	オウカス船橋	千葉県船橋市	649,393	野村不動産ウェルネス㈱	他称	民間企業	2017	サ高住	125
47	ゆいまい～る神南	愛知県名古屋市中区	2,303,004	㈱コミュニケーションネット	自称	民間企業	2018	サ高住	62
48	デュオセーズ千葉ちはる台駅前	千葉県市原市	266,861	㈱フージャーズケアデザイン	自称	民間企業	2018	分譲マンション	208
49	サンシティ立川昭和記念公園	東京都立川市	186,257	㈱ハーフ・センチュリー・モア	自称	民間企業	2018	有料老人ホーム	501
50	ゆいまい～る都留	山梨県都留市	28,509	㈱コミュニケーションネット	自称	民間企業	2019	サ高住	80
51	ゆいまい～る花の木	埼玉県秩父市	57,212	㈱コミュニケーションネット	自称	民間企業	2019	サ高住	20

次ページにつづく

名称	立地自治体	自治体人口	事業主体	呼称	事業主体属性	開業年	住宅種類	室数
52 デュオセーヌ豊田	東京都日野市	188,477	㈱フージャーヌクアデザイン	自称	民間企業	2019	分譲マンション	118
53 デュオセーヌ国立	東京都国分寺市	129,500	㈱フージャーヌクアデザイン	自称	民間企業	2019	分譲マンション	228
54 パークウェルステイト浜田山	東京都杉並区	577,147	三井不動産レジデンシャルウエルネス㈱	自称	民間企業	2019	有料老人ホーム	70
55 クロウゼ秋田	秋田県秋田市	293,729	㈱フージャーヌクアデザイン	自称	民間企業	2020	分譲マンション	60
56 デュオセーヌ相模原上津駅前	神奈川県相模原市	716,494	㈱フージャーヌクアデザイン	自称	民間企業	2020	分譲マンション	233
57 オウカス吉祥寺	東京都三鷹市	190,497	野村不動産ウエルネス㈱	他称	民間企業	2020	サ高住	116
58 オウカス韮張ベイパーク	千葉県千葉市	983,896	野村不動産ウエルネス㈱	他称	民間企業	2020	サ高住	141
59 コロルカえびつ	北海道江別市	118,055	社会福祉法人日本介護事業団	自称	社会福祉法人	2021	サ高住	50
60 デュオセーヌ横浜東戸塚	神奈川県横浜市	3,753,398	㈱フージャーヌクアデザイン	自称	民間企業	2021	分譲マンション	186
61 デュオセーヌ船橋高根台	千葉県船橋市	649,939	㈱フージャーヌクアデザイン	自称	民間企業	2021	分譲マンション	208
62 デュオセーヌ大宮	埼玉県さいたま市	1,350,500	㈱フージャーヌクアデザイン	自称	民間企業	2021	分譲マンション	266
63 パークウェルステイト鴨川	千葉県鴨川市	30,209	三井不動産レジデンシャルウエルネス㈱	自称	民間企業	2021	有料老人ホーム	473
64 オウカス日吉	神奈川県横浜市	3,753,398	野村不動産ウエルネス㈱	他称	民間企業	2021	サ高住	120
65 デュオセーヌ江古田の森公園	東京都練馬区	745,927	㈱フージャーヌクアデザイン	自称	民間企業	2022	分譲マンション	84
66 CCRC豊家芦屋山手	兵庫県芦屋市	94,007	社会福祉法人福祥福祉会	自称	社会福祉法人	2022	有料老人ホーム	80
67 デュオセーヌ横浜浜川和町ガーデン	神奈川県横浜市	3,753,398	㈱フージャーヌクアデザイン	自称	民間企業	2023	分譲マンション	149
68 パークウェルステイト千里中央	大阪府豊中市	405,955	三井不動産レジデンシャルウエルネス㈱	自称	民間企業	2023	有料老人ホーム	548
69 オウカス世田谷仙川	東京都世田谷区	923,210	野村不動産ウエルネス㈱	他称	民間企業	2023	サ高住	186
70 オウカス志木	埼玉県朝霞市	145,938	野村不動産ウエルネス㈱	他称	民間企業	2023	サ高住	145
71 パークウェルステイト湘南藤沢SST	神奈川県藤沢市	445,041	三井不動産レジデンシャルウエルネス㈱	自称	民間企業	2024	有料老人ホーム	566
72 パークウェルステイト霧塚ベイパーク	千葉県千葉市	983,896	三井不動産レジデンシャルウエルネス㈱	自称	民間企業	2024	有料老人ホーム	617
73 パークウェルステイト西麻布	東京都港区	267,780	三井不動産レジデンシャルウエルネス㈱	自称	民間企業	2024	有料老人ホーム	400
74 デュオセーヌさいたまサウス	埼玉県戸田市	142,070	㈱フージャーヌクアデザイン	自称	民間企業	2025	分譲マンション	112
75 デュオセーヌ横浜青葉台	神奈川県横浜市	3,753,398	㈱フージャーヌクアデザイン	自称	民間企業	2025	分譲マンション	71

各事業主体のHP等の公開情報から筆者作成

(1) 大都市圏への集中

民間主導型 CCRC が立地する自治体の人口は、500～10,000 人（4%）、10,001～100,000（16%）、100,001～200,000（21%）、200,001～1,000,000 人（37%）、1,000,001 人以上（21%）である。民間主導 CCRC は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、大阪府、兵庫県等を中心に、人口 20 万人以上の中核市から県庁所在地等の大都市圏に集中している（表-8）。

一方で3件だけではあるが、千葉県御宿町、千葉県長柄町、北海道厚沢部町の人口数千規模の小規模自治体にも立地しており、自然志向やリゾートライフ志向の需要も見られる。

表-8 民間主導 CCRC が立地する自治体の人口規模

人口	自治体数	割合
500～10,000	3	4%
10,001～100,000	12	16%
100,001～200,000	16	21%
200,001～1,000,000	28	37%
1,000,001 以上	16	21%

表7に示した事業主体のHPの公開情報及び総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（令和7年1月1日現在）」https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/daiyo/jinkou_jinkoudoutai-setaisuu.html（2025/12/22 最終閲覧）をもとに筆者作成

(2) 住宅の種類はサ高住と有料老人ホームが拮抗

住宅の種類は、サ高住が30件（40%）、有料老人ホームが30件（40%）、分譲型15件（20%）となっており、サ高住と有料老人ホームが拮抗している。一方で分譲型は、日本初のアクティブシニアタウン型CCRCと言われるスマートコミュニティ稲毛や2015年以降に急拡大しているデュオセーヌシリーズがある。分譲型は、事業主体には初期での収益確保と売却化による中古物件の市場流動性のメリットがあり、居住者は所有権不動産として将来売却が可能であり、また家族へ相続が可能となるメリットがあることから、分譲型 CCRC は近年注目されている。

(3) 事業主体は「民間企業」が8割

事業主体の割合は、民間企業が59件(79%)、社会福祉法人が12件(16%)、医療法人が2件(3%)、一般財団法人が1件(1%)であり、約8割が不動産デベロッパー・シニア向け住宅専門の民間企業である。社会福祉法人によるCCRCは佛子園のシェア金沢や輪島 KABULET等に限定的であり、行政主導型CCRCの事業主体が社会福祉法人や官民連携の街づくり会社を中心なのと比べて、民間企業比率が高いのが特徴である。

(4) 2015年以降の急速な市場拡大

事業主体の開設年をみると、1980～2000年は7件、2000～2014年は28件、そして2015～2025年には40件と、2015年以降に民間主導型CCRCが急増している(図-3)。これは、日本版CCRCが本格的に政策化した時期と重なる。ただし、民間主導型CCRCは行政の制度設計や財政支援に直接依存して拡大したのではなく、むしろアクティブシニアや富裕層を対象とした独自の事業形成を通じて発展した側面が強い。ただし2015年を契機に「CCRC」という概念が社会的に広く認知され、高齢期の自立した新たな住まい方や介護時の安心への関心が高まったことは、事業者の参入意欲や市場拡大に一定の追い風と

図-3 民間主導CCRCの開業年

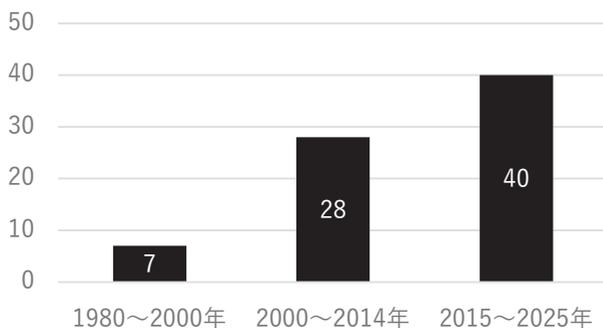


表7に示した事業主体のHPの公開情報をもとに筆者作成

なったと考えられる。すなわち、政策が直接関与したのではないが、CCRC という概念提示が民間領域における新たな市場創出を促し、結果として民間主導型 CCRC が量的にも質的にも多様化する契機となった。

(5) 多拠点展開企業の進展

ひとつの自治体にひとつの施設運営ではなく、コミュニティネット（ゆいま〜るシリーズ 14 件）、フージャースグループ（デュオセーヌ 13 件）、ハーフ・センチュリー・モア（サンシティシリーズ 15 件）、三井不動産グループ（パークウェルステイトシリーズ 6 件）のように、多拠点展開を行う民間企業が進展している。これは、シリーズ化によるブランド形成とスケールメリットによって CCRC 市場を牽引しているものであり、行政主導型 CCRC が、ひとつの自治体でひとつの事業者のモデルとの大きく異なる。

(6) 室数は大規模化

施設の室数は、1〜50 室が 13 件（17%）、51〜100 室が 18 件（24%）、101〜200 室が 19 件（25%）、201〜1000 室が 25 件（33%）であり、101 室以上の大規模型が全体の 58%を占めていることが特徴的であり、小規模中心の行政主導型 CCRC とは明確に異なる（図-4）。

図-4 民間主導 CCRC の室数と割合

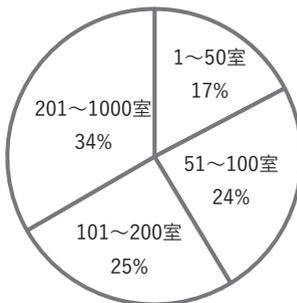


表 7 に示した事業主体の HP の公開情報をもとに筆者作成

4-2 民間主導型 CCRC の事例分析

ここでは民間主導型 CCRC の事例分析として、「スマートコミュニティ稲毛」（千葉県千葉市）と「桜美林ガーデンヒルズ」（東京都町田市）を対象に、その成立要件と課題を検討する。両事例は民間主導型 CCRC の特徴である①大都市圏立地、②公的依存度の低い自立型モデル、③一次資料および現地調査による実証性の確保という観点から選定したものであり、多様化する民間主導型 CCRC の特徴を示す事例である。

(1) スマートコミュニティ稲毛（千葉県千葉市）

スマートコミュニティ稲毛は元気な高齢者のための「アクティブシニアタウン」として2010年に開設され、当初から日本版 CCRC を標榜してきた。現在は約900人の居住者を有し、その平均年齢は75歳である。居住者は1LDK から2LDK の分譲型マンションの所有権とクラブハウスの利用権を購入し、月額約11万円の利用料を支払うと朝晩2回の食事とクラブハウスの多様なアクティビティが利用可能となる。クラブハウスには、アトリエ、ジム、音楽スタジオ、図書室、カラオケルーム、麻雀室、バー等が整っている。レストランでは適正な塩分やカロリーが考慮された食事が提供され、居室には安否確認付きセンサーが完備されている。保健室には看護師が常駐し、近隣病院での健康診断や救急体制も整備されていて、将来的には施設内に総合クリニックの開設も予定されている。また今後居住者の高齢化が進展し適切な介護が必要となった場合に備え、子会社による居宅介護支援事業所と訪問介護事業所も設立されている。

当施設の成立要件は下記の3点から整理できる。第1に「住民主体」である。当施設には居住者が主体となり運営するサークルが約50も存在する。例えばテニスサークルは約50人、麻雀サークルは約60名のメンバーが在籍し、初心者から上級者までが楽しんでいる。そして居住者が施設内の草木の剪定やクラブバスの運転を行うなどコミュニティに貢献している。事業主体が一方通行で

写真-3 スマートコミュニティ稲毛



スマートコミュニティ稲毛 HP、<https://www.smartcommunity.co.jp/residence/facility/>
(2025/12/1 最終閲覧)

サービスやアクティビティを提供するだけでなく、居住者自身が主体的に運営に関与する仕組みづくりにより、居住者はサービスの享受者だけではなく担い手となる。これによりコミュニティの活性化を維持し且つ事業主体の運営コストを低減している。

なお事業主体と居住者双方のヒアリングから、運営に関して興味深い事例が得られた。開設当初の数十人規模だと要求過剰な居住者に事業主体側は苦労したが、現在の約900人の規模になると、自分の意見を声高に主張するいわゆるノイジー・マイノリティ的な居住者に対して、「それはおかしい」と反論する居住者が現れ、居住者同士でトラブルの解決が図られて、結果として自律的に調和が保たれるようになったという。これは、日本版 CCRC の運営面で示唆を与えるものである。

第2は経済的自立性である。当施設はサ高住ではなく有料老人ホームでもなく、シニア向けの分譲マンションである。ゆえに国からの補助金は一切なしに、こ

れまで開発と運営を行っている。そして当施設のクラブハウスは撤退した大型商業施設を購入して修繕したものであり、テニスコートのあるグラウンドは経営が悪化した企業の健保組合から購入したものである。このように既存ストックを活用することで事業主体の初期投資を抑えている。そして約900名の居住者がいることで、大量購入による調達コストの低減という大規模化による経済メリットが効くことになる。

第3は地域への貢献である。当施設は千葉市に約200人の雇用を創出している。そして居住者は分譲型の居室を購入することで住民税を千葉市に移していることから、住民税や固定資産税の税収増加にも繋がっている。さらし施設からの買い物ツアーやゴルフコンペ等の開催により、アクティブシニアの旺盛な消費意欲は地域経済を活性化している。

以上のように、スマートコミュニティ稲毛は、大都市圏の立地、居住者主体の運営、既存ストックの活用、大規模化による調達コストの低減という成立要件を備えた民間主導型CCRCである。

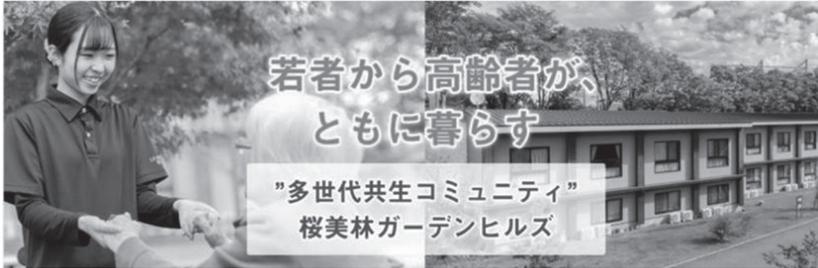
一方で課題としては、現在平均年齢が約75歳の居住者が一斉に高齢化するリスクであり、アクティブシニアタウンとしてのイメージを維持できるか、また介護度の進展に合わせた継続的なケアの医療介護体制の構築が挙げられる。

(2) 桜美林ガーデンヒルズ（東京都町田市）

桜美林ガーデンヒルズは、東京都町田市に立地する大学連携型・多世代共生型のCCRCである。敷地内にはサ高住、学生寮、一般住宅が共存し、デイサービス、居宅介護支援等の介護サービスも併設されている。そして桜美林大学の福祉や芸術の授業が当施設で実施され、高齢者と大学生が共に学び交流する授業やイベントが定期的で開催されている。この成立要件は以下の2点から整理できる。

第一に多世代共生である。当施設は、高齢者向けのサ高住と大学生向けの学生寮とファミリー層向けの一般住宅が併設された多世代コミュニティである。現地の居住者ヒアリングでは、高齢者は入居理由として、大学と連携した大学

写真-4 桜美林ガーデンヒルズ



桜美林ガーデンヒルズ HP、<https://obirin-gardenhills.jp/> (2025/12/1 最終閲覧)

生との交流を挙げていたが、桜美林大学の授業やイベントへの参加は大きな魅力となっている。また子育て世代の母親からは「コロナ禍では感染リスクを避けるために、子どもを公園に連れて行くこともままならず、母親同士の友人も出来なかった。社会との繋がりが減り孤独を感じていた時に、当施設に住替えたのだが、一歩外に出れば高齢者や大学生が子どもの遊び相手になってくれるので、毎日が楽しくなった」と明るい表情で答えた。コロナ禍で社会との繋がりを失った子育て世代に対して、多世代交流を通じて社会的繋がりを再構築している。そして大学生は施設内の食堂や事務室でアルバイトを行い、居住者同士がそれぞれ役割を有し担い手となっている。

第2は大学連携である。事業主体の桜美林パートナーズ(株)は、学校法人桜美林学園が出資する大学関連企業であり、寮・住宅業務、コンビニエンスストア運営等の多岐に渡る業務を展開しているが、同社は学校法人の新規事業として当施設の開発と運営を担っている。

これは大学にとって下記のような価値を生み出している。

- ① 教育：健康福祉学群の高齢者の対人演習や、芸術文化学群のダンスのワークショップが定期的で開催され、学生が高齢者と一緒に学ぶという多世代教育モデルが注目されると共に大学の教育力を高めている。
- ② 研究：桜美林大学は日本で唯一の老年学研究科(ジェロントロジー)を大学院に設置しているが、当施設の居住者を対象とした研究として「口

腔衛生と嚥下機能」や「フラワーアレンジメントの高齢者の精神健康状態への効果」等の研究成果が、老齡学の研究の質を高めている³⁶。

- ③ 地域連携：大学はCOC（センターオブコミュニティ・地域の中核拠点）としての役割を期待されているが、当施設は町田市と連携した介護予防運動を敷地内の交流棟で毎週開催し、地域住民も参加可能にするこ
とで地域連携を進めている。
- ④ ブランディング：今後少子化が進展するなかで大学間の競争は一層激しさを増す。若者が高齡者との暮らす「多世代共生コミュニティ」というコンセプトは、大学のブランディング向上と今後の学生募集に寄与するものである。

一方で桜美林ガーデンヒルズの課題としては、現在平均年齢が80代半ばの居住者の介護リスクの上昇とそれに対応すべき医療介護体制の整備がある、また大学連携型CCRCを標榜しながら、施設から桜美林大学キャンパスまで約3キロの距離があり、高齡者がキャンパスでの授業参加や図書館等の施設を自由に利用できる環境が整備されていない点がある。

本章で示した民間主導型CCRCの全国的な拡大や好事例の一方で、その課題が多岐にわたることも事実である。第1に開業前の課題としては、大規模な用地取得の困難さと農地転用や市街化調整区域での地目変更の困難さであり、さらに近年の建築費の高騰である。第2は経営上の課題は、従来型の介護保険依存型の収益モデルから脱却した自立型の収益モデルの構築である。そして市場の拡大に伴う競合施設との間での居住者の獲得の激化である。第三に運営上の課題として、人材不足による介護人材やホスピタリティ人材の採用難がある。

5. 結論

本研究は、日本版CCRCの約10年間の政策展開と行政主導型・民間主導型CCRCの双方における成立条件と課題を明らかにした。分析の結果、日本版

³⁶ 桜美林学園との連携事業（桜美林ガーデンヒルズHP、<https://obirin-gardenhills.jp/>（2025/12/1 最終閲覧））。

CCRC は政策目的の変容と制度再設計を繰り返しながら、行政主導型は高齢者の地方移住から地元住民基点の多世代コミュニティへと目的を転換し、自治体の特性に応じた多世代共生型へと進化した。一方で、民間主導型は 2015 年以降に自立型・大型化を基軸に大都市圏を中心に拡大してきた。本研究から得られた結論は下記の通りである。

(1) 日本版 CCRC の政策ライフサイクルの確立

2012～2025 年の約 10 年にかけて日本版 CCRC は、準備期から、制度化期、転換期、再定義期、進化期へと至る明確な政策ライフサイクルをたどり、2015 年当初の「東京圏の高齢者の地方移住」から現在の「地元住民基点の多世代コミュニティ」へと政策目的が変容し、多くの自治体で注力政策のひとつとなっている。政策理念・目的・制度設計が段階的に再構築されたことは政策史的にみても注目すべきである。

(2) 行政主導型 CCRC の成立要件と課題

日本版 CCRC を推進する全国 49 の自治体の事例からは、人口数千人の小規模自治体から県庁所在地まで幅広い自治体で、多世代共生を軸に、サ高住設でなく地域交流拠点設置を中心に取り組まれていることが分かった。

また宇和島市と都留市の分析からは、①自治体主導の強い推進体制、②既存ストックの再生活用、③地域交流拠点の設置、④事業主体や関係人口との協働が成立要件として抽出された。一方で、高齢化の進展、担い手不足、財源確保等の共通課題も明らかになった。

(3) 民間主導型 CCRC の成立要件と課題

自称・他称を含めた 75 事例の全国調査から、大都市圏への集中、多様な住宅種類（サ高住、有料老人ホーム、分譲マンション）、2015 年以降の社会的関心増による市場の急拡大、大型物件中心等の傾向が今回初めて示された。特に従来の高齢者住宅と比べると、介護になってからでなく健康な時の住み替え動

機や介護で家族に迷惑をかけたくなくという動機ではなく、もっと人生を楽しみたいという能動的な動機での新たな暮らし方によるアクティブシニアの市場を創出した意義は大きい。

(4) 行政主導と民間主導の「二層構造」の形成

行政主導型は地方創生政策としての多世代コミュニティの形成、民間主導型はアクティブなライフスタイルと介護時の安心を求める住まい方の需要創出という異なる目的で進展し、結果として両者が相互補完的に日本版 CCRC の市場を形成している。この行政主導型と民間主導型の二層構造が日本版 CCRC の特徴である共に、既往研究に欠けていた視点である。

(5) 日本版 CCRC の成果と課題

日本版 CCRC の成果（到達点）として、政策史的には政策ライフサイクルの進展があり、行政主導型では、多世代コミュニティによる街づくりや地域活性化の進展、そして民間主導型では、従来の介護保険に依存した高齢者住宅とは異なる自立型、大型化、大都市圏中心の新たな市場創出が挙げられる。

一方で課題（未到達点）として、①高齢化と介護度の一層の進展、②運営の担い手不足、③自律的な収益モデルの構築が挙げられる。

なお、米国の CCRC の基本理念である「健康時から介護時まで継続的なケア＝Continuing Care」による「居住者の QOL 向上」であるが、日本版 CCRC は自立志向が主体で、一部を除いて重介護や認知症時に備えた継続的ケア体制は実現できていないのが実情である。

米国の高齢者住宅は、①IL (Independent Living、健康者で自立可能な高齢者が暮らす施設)、②AL (Assisted Living、日常生活動作での支援が提供される施設)、③NH (Nursing Home、高度の医療・介護ケアを提供する施設)、④MS (Memory Support、認知症に特化し尊厳ある生活を支援する施設)、そして⑤CCRC (Continuing Care Retirement Community、上記の①から④を完備した継続的なケアを提供する複合施設) という5つに分類される。

日本版 CCRC は、①IL と②AL を基軸に発展してきた側面がある。米国では CARF-CCAC という第三者評価機関による CCRC の認証規格が存在する。認証項目として、介護サービスの質、財務の健全性、ガバナンス、リスクマネジメントを含む 1,500 項目以上の基準から審査が行われる。この認証規格制度は、CCRC におけるサービスレベル、事業主体の財務の健全性を表し、入居検討者への情報提供と透明性の確保による消費者保護の意味から重要な役割を果たしている。日本には第三者評価機関による日本版 CCRC の認証規格制度は、行政主導型と民間主導型共に存在しない。ゆえに「自称 CCRC」と「他称 CCRC」が共存する状況になっている。

本研究で明らかにしたように、日本版 CCRC の特徴は、行政主導型と民間主導型という二層構造を有することであるが、その目的、対象、立地、規模、成立要件は異なっている。これらを下記に対比した (表-9)。

本研究は、日本版 CCRC の約 10 年の軌跡を政策史と官民の実践から多面的に把握し、その成立要件と課題を明らかにした。行政主導型と民間主導型の二層構造は、民間主導型の米国と比べた日本の特徴であり、両者は異なる背景や

表-9 行政主導型 CCRC と民間主導型 CCRC の対比

項目	行政主導型 CCRC	民間主導型 CCRC
目的	地元住民の基点の多世代コミュニティによる地域活性化	アクティブシニアの新たな住まい方による QOL 向上
対象	初期：東京圏の高齢者 現在：地元住民、多世代	自立・健康志向の強いアクティブシニア
立地	中山間地、地方都市、大都市	大都市圏中心
拠点	初期：サ高住 現在：地域交流拠点	自立型住宅 (サ高住、有料老人ホーム、分譲型)
規模	小規模中心	大規模中心
事業主体	社会福祉法人、官民共同会社	民間企業中心
成立要件	公共性、ストック再生、関係人口活用	経済性、介護保険依存の低い自立型収益モデル
課題	高齢化、人口減少の担い手不足	介護度上昇、継続的なケア

筆者作成

補完関係を形成している。これは地方創生政策と新たなアクティブシニア市場に対応した日本独自の展開といえる。

一方で行政主導型と民間主導型は共に、継続的ケア体制の未整備、担い手不足、収益モデルの確立、認証規格制度の欠如等の課題が残されている。

今後は、行政主導型では、CCRC2.0 という新たな政策で示された小規模・地域共生型の実装が鍵となる。そして民間主導型では、自立型の収益モデルと介護度上昇に対応する継続的ケアの両立が不可欠となる。そして CCRC に対する研究としては、一層の政策分析と事例分析を統合した多面的研究の蓄積が求められる。

謝辞

齊藤先生との出会いは、2017年12月に先生の授業「不動産マネジメント論」でゲスト講師として登壇した時であった。私は、世の中は「縁」と「運」と「恩」の連鎖と常々考えているが、それは良い「縁」が出来れば、良い「運」が広がり、それに対して「恩返し」をするという意味であり、齊藤先生との最初の縁がこの日であった。

授業では米国の CCRC や日本版 CCRC の動向を話し、最後に学生に横浜市立大学連携型 CCRC のコンセプトを書かせたところ、次々と良いアイデアが出てきて、講師冥利に尽きる日となったのを覚えている。

なお後日に齊藤先生から伺ったのだが、先生が私を授業に呼んだ理由は「三菱総研の松田なる研究員が CCRC で自治体を多数顧客にしている、けしからん人物だ。私の授業で懲らしめてやろう」と手ぐすね引いて待っていたとのこと。しかし私の講義を聞いて「この人には哲学がある」と先生は見直したと伺い、驚くやら恥ずかしいやら嬉しいやら複雑な気持ちであった。

さて、CCRC は単なる高齢者施設ではなく、個人の QOL と地域活性化と新たな産業創造という「三方よし」のモデルであるが、それをシンクタンクの提言型レポートではなく、学術論文として書いてはどうかと先生からアドバイス

を頂いたことがきっかけとなり、人生初の学術論文に挑戦したのが2019年であった。先生には論理的に書くとはどういうことかを厳しく且つ熱意を持って指導して頂いた。

今までとは全く異なるアカデミアの世界の扉が開かれ、以降数本の論文を執筆したが、民間企業のビジネスの世界で生きてきた私にとって、学会への論文投稿という道場破り的なあるいは異種格闘技的な体験は非常に新鮮なものであり、自らに良い化学反応が生まれるのを感じた。そして、この間に先生に伴走頂いた私は運が良かったのである。縁×運×恩の流れの中で、この運への「恩返し」として、今回、「日本版CCRCの現状と課題」を寄稿させて頂いたものである。

なおお大学の宮部乃野子様には、事例調査で多面的に貢献頂き、深く感謝の意を表したい。齊藤先生のこれまでのご指導に感謝しつつ、先生のさらなるご活躍を心より祈念している。

以上