

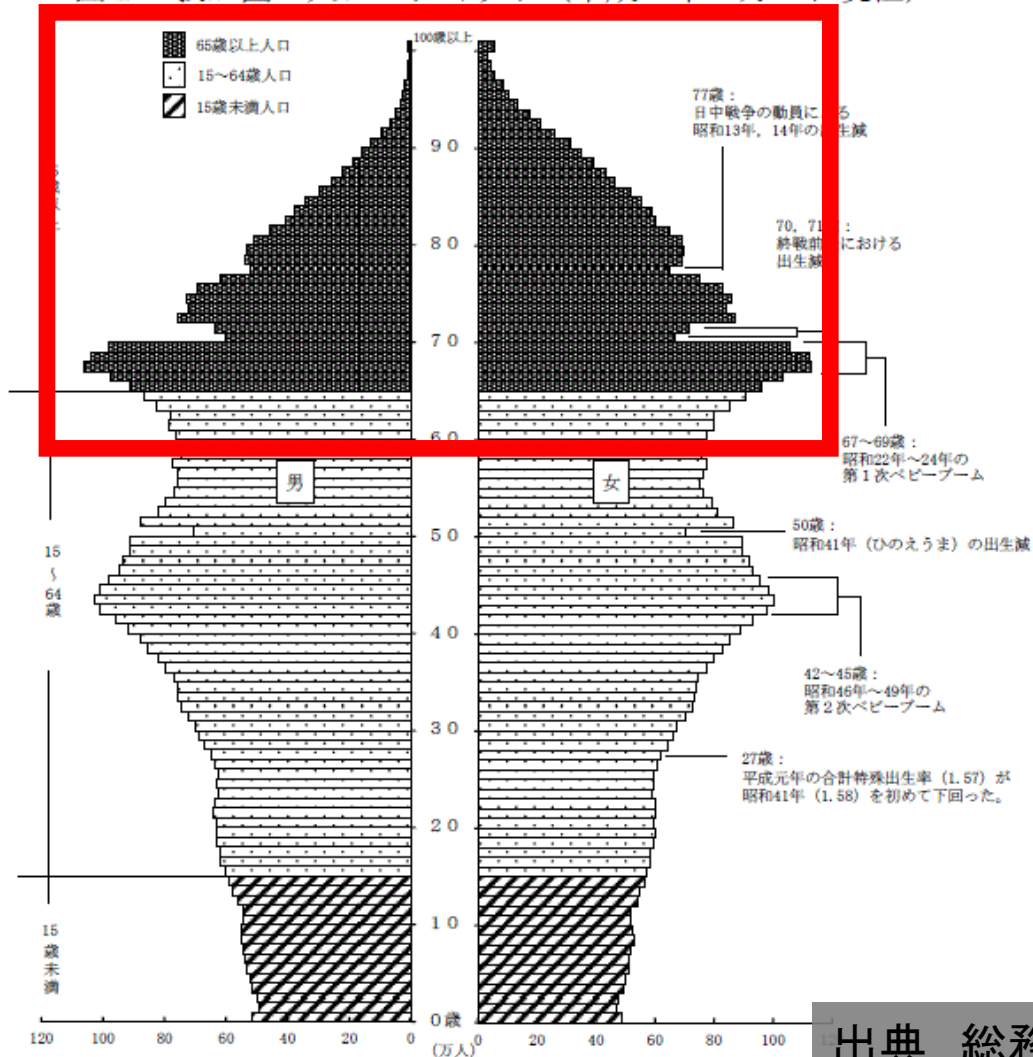
The background image shows a scenic view of a hillside town. In the foreground, there are several multi-story buildings with light-colored facades and red-tiled roofs, built into the slope. In the background, a large, white stone castle with multiple towers and battlements sits atop a hill, overlooking the town and the surrounding landscape. The sky is overcast with soft, grey clouds.

日本大学 鬼澤健太  
白井夕貴  
中島康裕  
田村詩織

# 高齢者をターゲットとした 郊外型コンパクトシティ

# はじめに

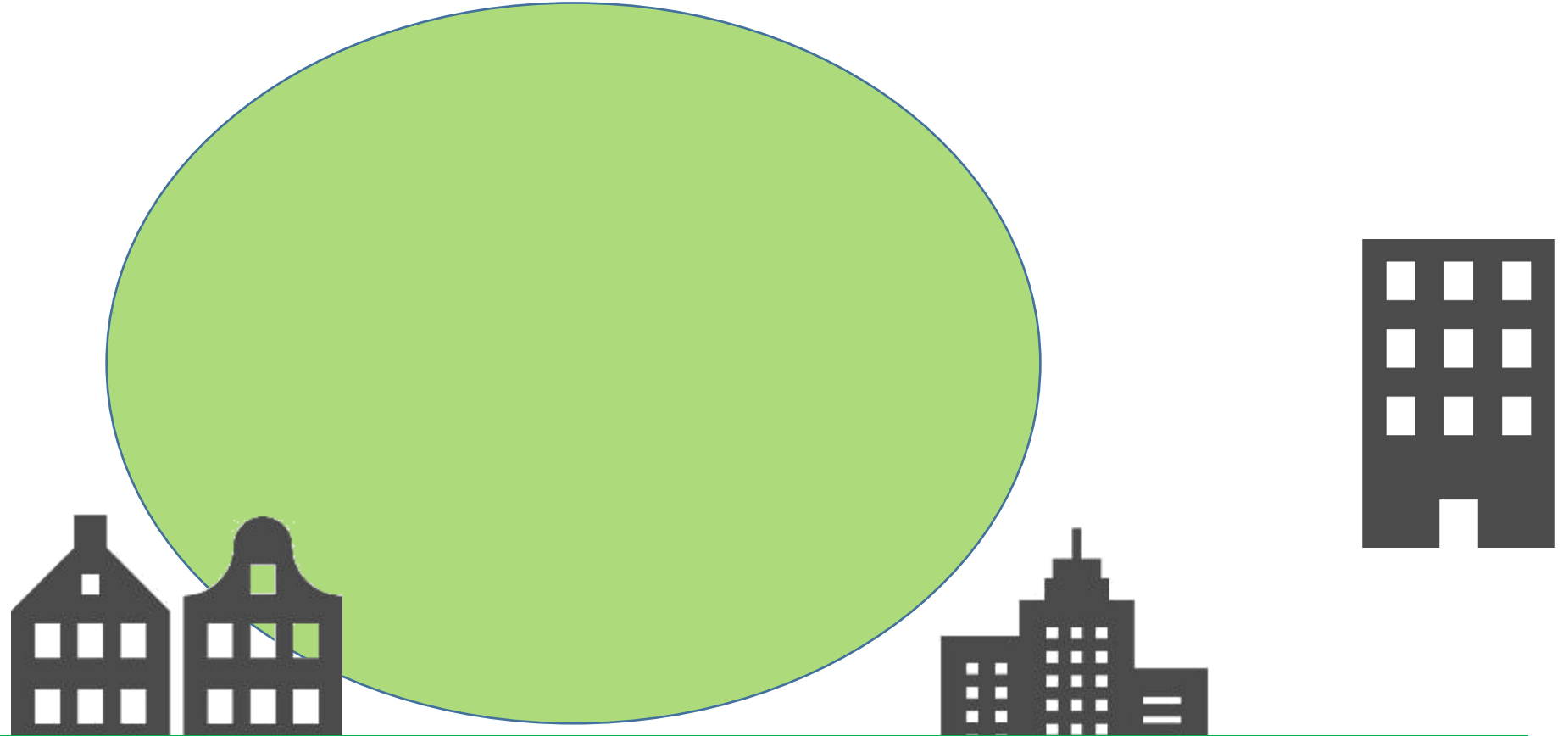
図2 我が国の人口ピラミッド（平成28年10月1日現在）



出典 総務省統計局

高齢化をマイナスに考えずに  
プラスに考える

現状でも国民の1/4がターゲット  
将来的には1/3が顧客になる大きな市場

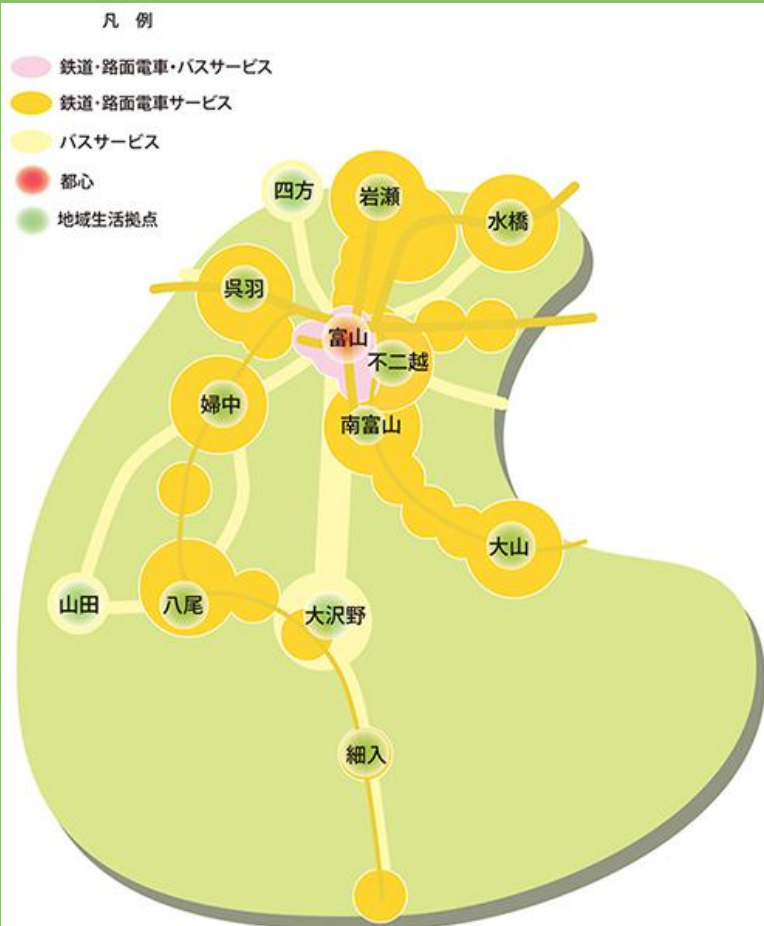


人を1か所に集めることによって  
ライフラインやサービスが近接した効率的な都市



# コンパクトシティの先行事例から学ぶ

## 富山県



公共交通機関(LRT)開発により成功

都市部と郊外の資産格差の発生

## 青森県



出典 広報とやま

# コンパクトシティの先行事例から学ぶ

## 富山県



公共交通機関(LRT)開発により成功

都市部と郊外の資産格差の発生

## 青森県



便利な移動手段  
資産格差のリスク

出典

# コンパクトシティの先行事例から学ぶ

## 富山県

公共交通機関(LRT)開発により成功

都市部と郊外の資産格差の発生

本提案では

便利な公共交通機関を作る必要がなく、  
地価変動のリスクも抑えられる

便利な移動手段

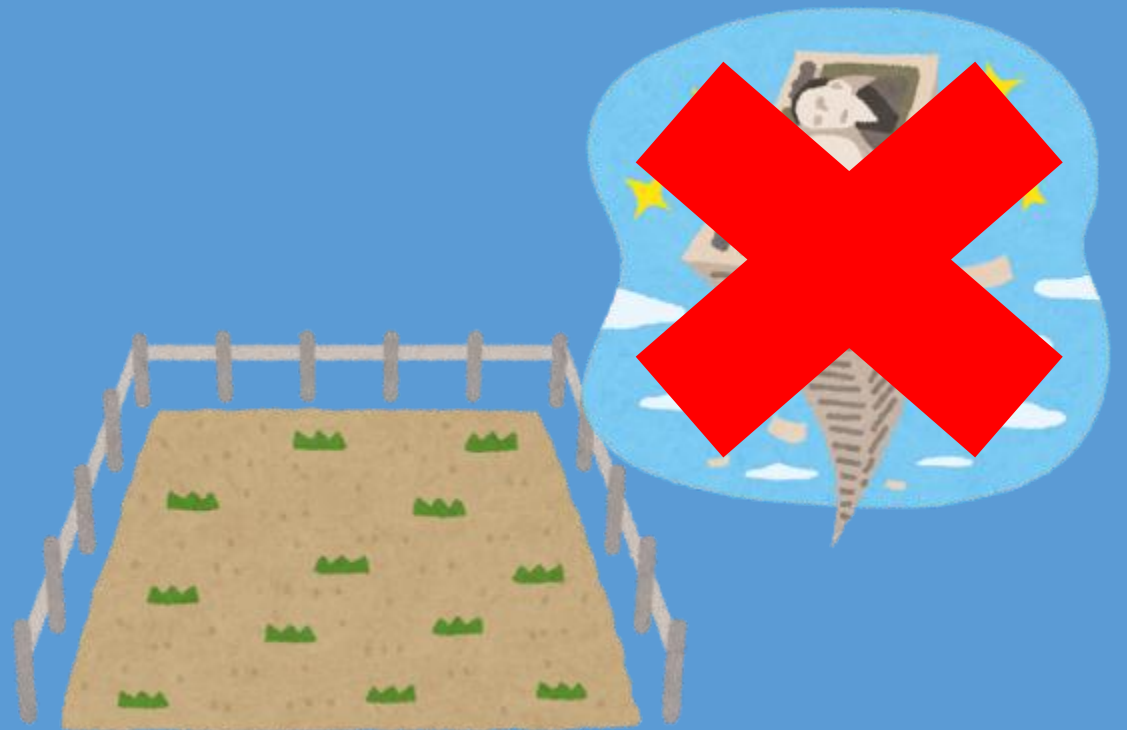
資産格差のリスク

出典



高齢者は都市部へのアクセスは必須ではない  
便利な公共交通機関はいらない

郊外に作成するため地価格差発生は回避



# 高齢者のメリット

高齢者

本提案のコンパクトシティ

高齢者を1か所に集める

生活機能が集まっていて住みやすい  
コミュニティに気軽に参加可能



はじめに

提案

まとめ

超高齢化

介護

空き家

ヘルスケアリート

訪問介護  
健康プログラム

リノベーション空き家  
住居の賃貸運用

介護

ヘルスケアリート

空き家

高齢者をターゲットとした  
郊外型コンパクトシティ

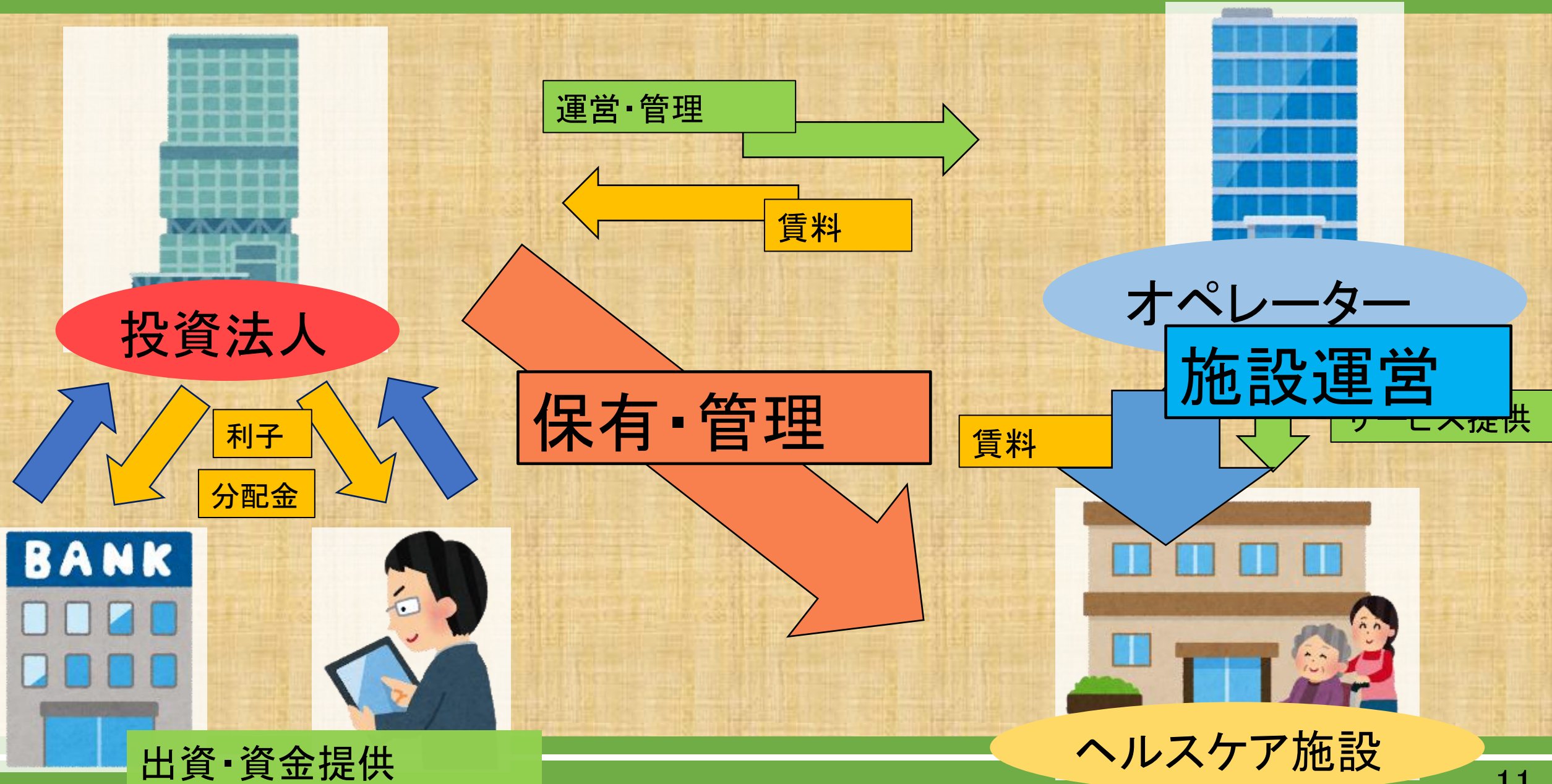


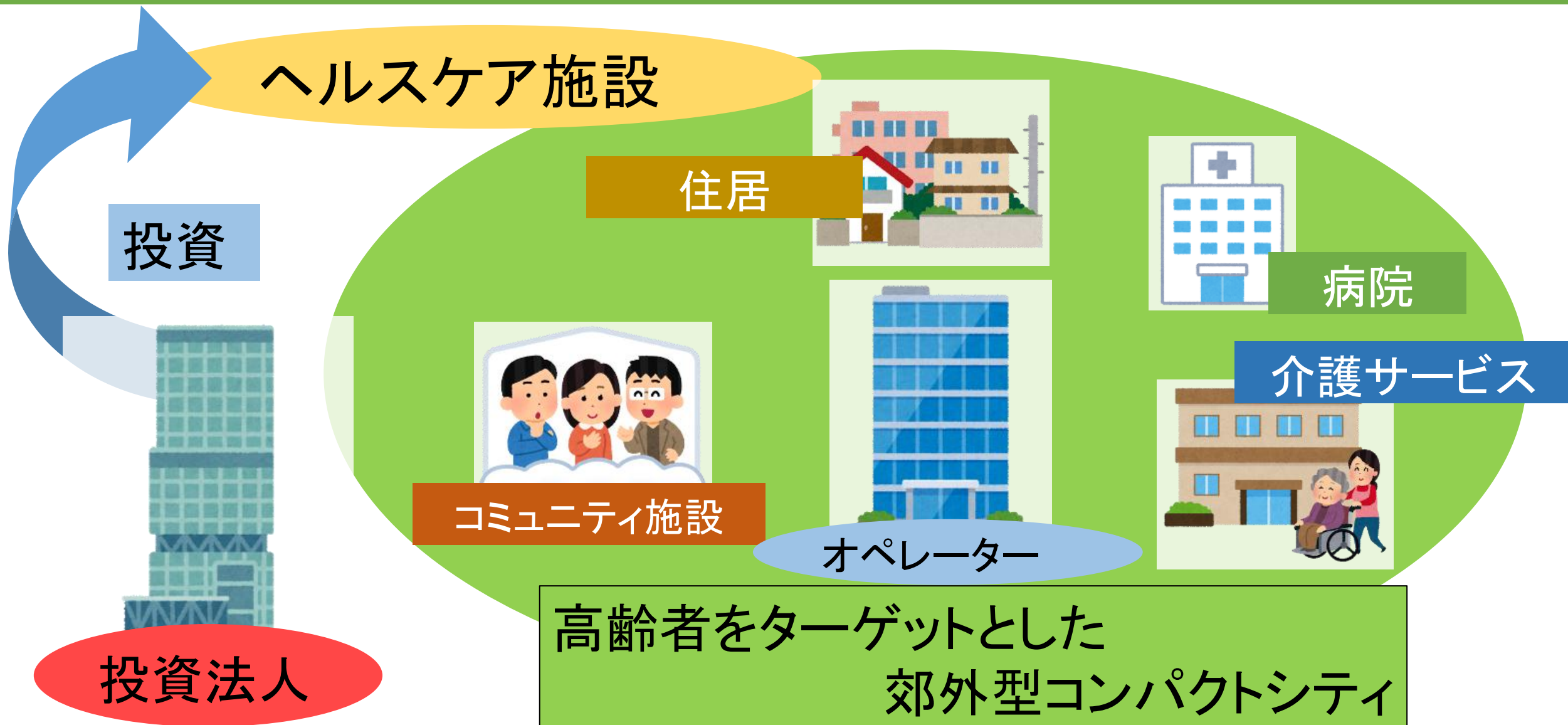
# ヘルスケアリーの仕組み

超高齢化

介護

空き家





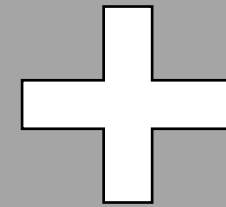


# ヘルスケアリートのオペレーターを管理機関に

オペレーター



元々の管理業務



自治的管理や入居管理、提案の円滑な導入

訪問介護

ヘルスケアリート

空き家

健康プログラムによる医療費削減

高齢者をターゲットとした  
郊外型コンパクトシティ

Q. コンパクトシティに合った介護はありますか？

A. 訪問介護というものがあります  
特性からコンパクトシティに適しているかと。



定期巡回型訪問介護サービス



## メリット



安心感

少数で介護可能



## デメリット



他家族の同意

巡回という面



## デメリット



他家族の同意



巡回という面



## 本提案なら



1世帯のみの誘致

住宅を集約





高齢者の健康づくり促進

病気のリスクを減らし、医療費削減



## 【参考情報】

筑波大学は久野譜也教授は自身の研究チームでの実験の結果を基に  
1歩多く歩くことによる医療費削減効果は0.061円。

富山市でのコンパクトシティでは「お出かけ定期券」という公共交通機関を割安で使える券を作り、

1人の平均歩数を1300歩増加させた。

これを本提案で誘致予定の1000人に年間を通して続けたとする。

1日1人当たりの医療費削減額は、  
 $0.061\text{円} \times 1300\text{歩} = \text{約}80\text{円}$

1人当たり約80円

全体で計算すると医療費削減額は、  
 $80\text{円} \times 1000\text{人} = \text{約}80000\text{円}$

1日で全体で約80000円

これを年間を通して続けた場合の医療費削減額は、  
 $80000\text{円} \times 365\text{日} = \text{約}2920\text{万円}$

年間で約2920万円

## 【参考情報】

三重県のいなべ市では、筋トレやストレッチを主としたプログラムを実施。参加した人は、参加していない人に比べて、

1人当たり約78200円

同じプログラムを本提案に組み込んだ時の医療費削減額は、  
78200円 × 1000人 = 7820万円

年間で約7820万円

訪問介護

ヘルスケアリート

リノベーション空き家

健康プログラムによる医療費削減

空き家問題解決のための賃貸運用

高齢者をターゲットとした  
郊外型コンパクトシティ



コンパクトシティの住居の一部に空き家をリノベーションしたものの使用

空き家対策特別措置法

各自治体の補助・支援

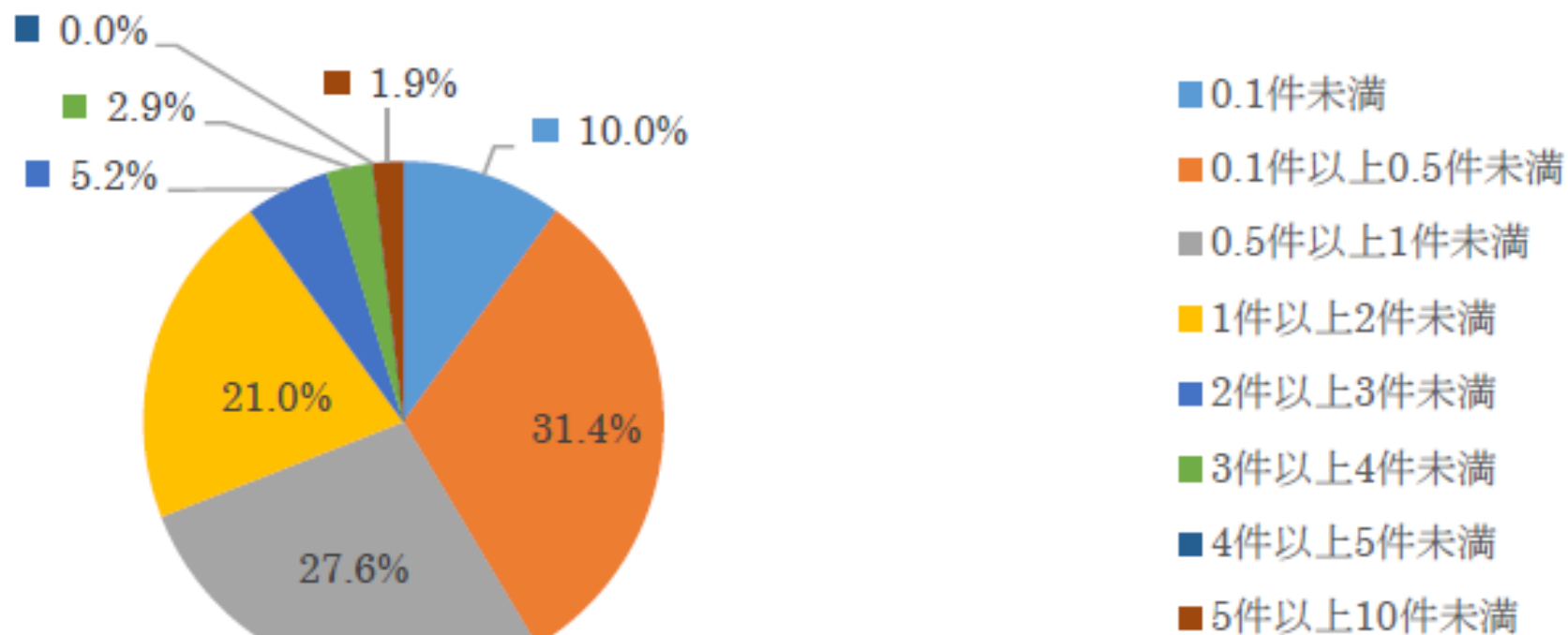
空き家バンク



## コンパクトシティの住居の一部に空き家をリノベーションしたものの使用

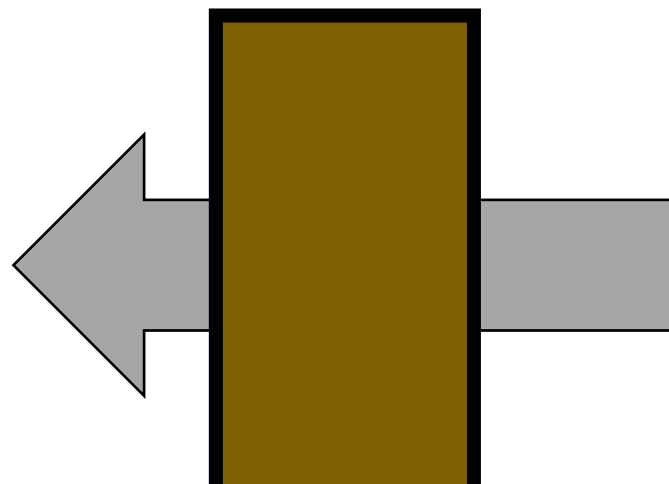
『平成28年 空き家バンク運営実態調査』

1ヶ月の物件登録数 (有効回答数210自治体)



平均として0.9戸/1か月が物件登録

出典 うるる



移住という大きな壁



街に魅力がある



来てもらうという関係性だから  
物件登録数も伸びない

移住という大きな壁

街の魅力で来てもらうより住みたいに

街に魅力がある





- 持ち主がいなくなったとき住む人がいない

- 住居のない土地は固定資産税が4.2倍

個人が住宅を持つことが空き家増加の根幹



賃貸にすることで



オペレーター

新たな入居者を見つける



永続的な収入源



入居する敷居が↓



## 【役割】

- 災害時の避難所
- 運動施設
- 居住体験施設として運用
- 地域交流

# まとめ

## 政府



医療費削減  
高齢者の健康管理容易化

## 地方



経済発達による地方創生  
空き家の減少  
地価高騰のリスク回避  
インフラ費削減

## 投資法人および投資者



将来性が明るい  
「伸びる投資」

## 高齢者



住みやすい街  
住居費用負担の軽減  
コミュニティに気軽に参加





# 高齢者をターゲットとした郊外型コンパクトシティ

オペレーター

