

**前橋版 C C R C 構想に係る基礎調査業務
報告書**

**平成 2 8 年 3 月
前橋市**

目次

1. 前橋版 CCRC とは	1
(1) 背景目的.....	1
(2) 前橋の現状.....	1
(3) 日本版 CCRC とは.....	3
(4) 前橋版 CCRC のイメージ.....	4
2. 移住・住み替え及び CCRC へのニーズ	5
(1) ニーズアンケート調査の概要.....	5
(2) 東京圏からの移住希望者・縁者	7
(3) 県民・市民の住み替え、CCRC へのニーズ.....	15
(4) 移住ニーズの総括	21
3. 移住による効果影響.....	23
(1) シナリオ設定	23
(2) 試算結果.....	24
(3) 参考・各算出項目の諸条件.....	28
4. 事業モデル	30
(1) 前橋版 CCRC の目指す姿.....	30
(2) 日赤跡地での事業モデル	33
5. 今後の展開に向けて	42
(1) 今後の体制構築.....	42
(2) 今後の事業者選定	45
(3) 今後のスケジュール.....	46

1. 前橋版 CCRC とは

(1) 背景目的

前橋市では、今後、人口減少に加え、従来よりも伸び率は低下しながらも、国や県レベルと同程度の高齢化が着実に進展していく見込みである。こうした課題に対し、持続的なまちづくりを進めていくため、本市に集積する医療機関、大学や研究機関等の資源を生かして、若年層を呼び込み、高齢者も安心して暮らせるまちづくりを図っていくことが有効と考えられる。

本調査は、広く市民も活用可能な前橋版 CCRC の拠点形成を通じ、雇用創出、多世代交流の促進を図り、「健康医療都市・前橋」として、「市民誰もが生きがいを持って生涯活躍できるまちの実現」に向け、市全体を対象とした CCRC のイメージとともに、前橋赤十字病院移転後の跡地をその拠点としていくための基礎調査を行うものである。

(2) 前橋の現状

①前橋のまちづくりの方向性

●総合計画～生命都市いきいき前橋～

水と緑あふれる自然環境、農業生産力の高さ、医療機関の充実、大学・研究機関の集積、歴史に根ざした豊かな文化資源を活用し、右の5つのプロジェクトを推進している。

基盤となる人材育成に加え、なかでも、医療保健福祉分野においては、コミュニティ創造がうたわれ、CCRC と大きく関連する取り組みといえる。



図 1 総合計画後期実施計画の柱
(生命都市推進プロジェクト)

●介護保険事業計画 等

市内に 15 の日常生活圏域が設定され、この圏域を基本に、地域包括支援センター及びプランチを再編し、総合相談・支援機能を拡大し、地域における総合マネジメント機能の充実を図るほか、小規模多機能型居宅介護などのサービスを提供することにより、身近な地域で施設サービスに頼らなくても在宅生活を送れる基盤整備の実現を目指すこととされている。特に中心部の「①北部・中部圏域／②若宮・城東・中川圏域／③文京・南部圏域」において高齢化率や高齢者の増加率が高く、介護保険事業者と特別養護老人ホームが不足、「整備が必要であり検討していく」とされている。

●総合戦略

前橋市の医療・自然・教育環境の充実を活かした結婚・出産・子育て、若者の定着と高齢者の活躍による地域の活力維持を目標に10のシンボル事業を位置づけている。

<地域資源>

(1) 健康・医療

高度救命医療センターや重粒子線治療施設等をはじめ医療機関が多数集積、安心して医療を受けられる充実した環境

(2) 農業・食

全国でも有数の農業都市として各種農畜産物を生産

(3) 立地・防災

群馬県は近隣県に比べて地震発生回数が少なく、複数の高速道路で東京から約100キロの好アクセス。

(4) 教育・文化

大学や専門学校が充実、多様な教育を受けられる環境

(5) 自然・エネルギー

赤城山、利根川や広瀬川など、四季折々の表情を見せる自然環境。日照時間の長さを活かした再生可能エネルギーの活用を促進。

②高齢化及び高齢者向け住宅の状況

市内中心部で高齢化率が高く、その周辺部（上川淵・下川淵、桂萱、東、元総社・総社・清里、南橋）で高齢者人口が多い。いずれの地域においても高齢化率は増加傾向にあり、まちなかでは人口が減少傾向にある。

1	若年男女の結婚への壁打破（HAPPY MARRIAGE LAB：ハピラボ） 現代のニーズに合致した新たな結婚支援や出会いの機会の応援
2	「ジョブセンターまえばし」による包括的就職支援 職業相談から就職後の定着支援まで、10-ワーク前橋と連携した包括的就職支援
3	「子育て世代包括支援センター」の充実 妊娠期から子育て期までの不安や負担を解消するワンストップ相談・支援拠点の充実
4	地域でいきいき学びの場 地域の支援のもと、小中学生を対象に平日は学習活動、休日は体験活動を提供
5	産学官民コラボによる学生の定着促進 COC+大学を中心に産学官民コラボを構成し、市内企業への長期インターンシップ等を実施
6	「ベンチャーへブンまえばし」の実現 「前橋市創業センター」を中心に、各支援機関と連携した一元的な創業支援を展開
7	魅力の発信拠点となる新たな「道の駅」 「都市と農村の交流空間」をテーマに、本市の魅力を発信する拠点となる道の駅を開設
8	地域づくりネットワークを核とした「家族移住」の促進 移住コンシェルジュやお試し移住により、移住を希望する東京圏の若者家族を支援
9	前橋版CCRCの推進 東京圏から移住したアクティブシニアと地域住民が共に生涯活躍できるまちづくりを推進
10	交通ネットワークの再編 自動車に過度に依存しない交通ネットワーク形成の構築（鉄道・デマンドバス・LRT等）

結婚・出産・子育て支援

若者の定着

生涯活躍

図2 総合戦略の10のシンボル事業

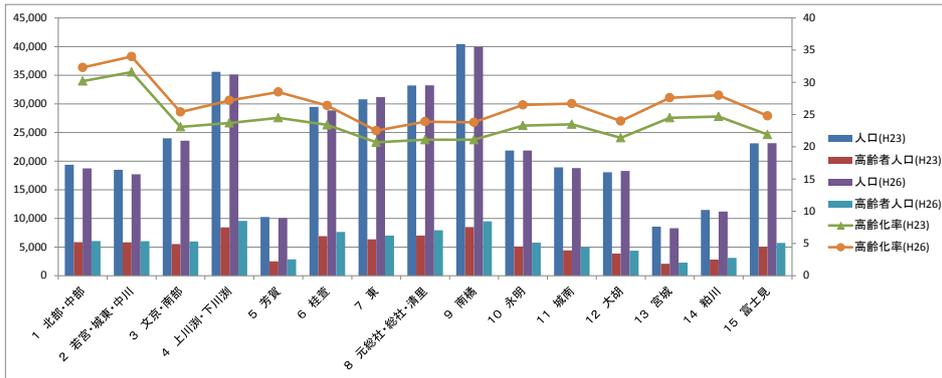


図 3 市内の人口及び高齢化動向

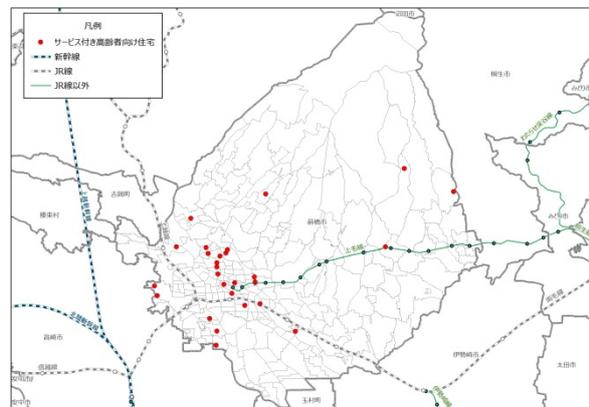
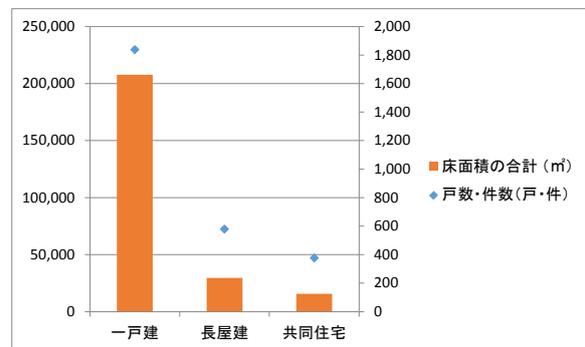
出所) 前橋市介護保険事業計画

昨年の市内の住宅着工は戸建てで 1837 戸 (延床面積 208 千㎡)、共同住宅で 376 戸 (同 16 千㎡) であり、一戸建てを中心に住宅需要は依然として一定程度存在する状況にある。

図 4 平成 27 年の新築住宅着工状況

なかでも、市内のサービス付き高齢者向け住宅は 27 件、798 戸が整備済みであり、前橋駅から群馬総社駅にかけて集積する状況にある。

図 5 市内のサービス付高齢者向け住宅の整備状況



(3) 日本版 CCRC とは

内閣府のまちひとしごと創生本部から提示された「日本版 CCRC (生涯活躍のまち)」構想は、「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、地域住民や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ような地域づくり」を目指すものであり、構想の主な意義としては、①高齢者の希望の実現、②地方へのひとの流れの推進、③東京圏の高齢化問題への対応、の3点があげられている。

地方創生の観点からは、地方においては、人口減少傾向にある中、元気なシニアが希望に応じて地方に移住し、そこで役割や生きがいを持って、健康寿命を延伸し、できる限り長く活躍できるコミュニティが実現できれば、地方における人口減少問題の改善、地域の消費需要の喚起や雇用の維持・創出、多世代との協働を通じた地域の活性化などの効果が期待され

る。

また、「生涯活躍のまち」構想では、高齢者は健康な段階から入居し、できる限り健康長寿を目指すことを基本に、高齢者はサービスの受け手ではなく、地域の仕事や生涯学習などの社会活動に積極的に参加する「主体的な存在」として位置付けられ、地域社会に溶け込み、地元住民や子ども・若者などの多世代と交流・協働する「オープン型」の居住が基本とされ、高齢者が主体となって、地域社会に溶け込みながら健康でアクティブな生活を送ることができるコミュニティづくり・まちづくりを目指すものとなっている。

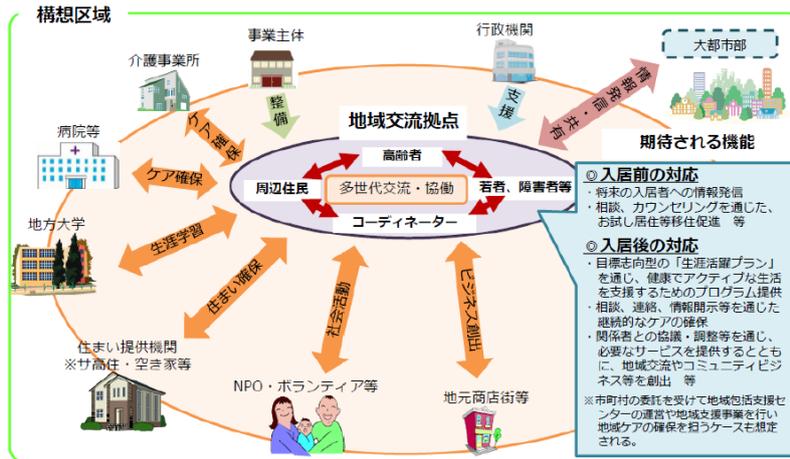


図 6 国が想定する機能のイメージ（「生涯活躍のまち構想に関する手引き」より）

（４）前橋版 CCRC のイメージ

前橋市でも全国平均と同程度の高齢化、現役世代の減少が見込まれており、アクティブシニアのみならず、子育て世代を中心とした若い世代の人たちの移住を目指している。

また、移住者だけでなく、市民が利用できる医療・介護機能が集積した拠点を整備し、既存の地域包括ケアシステムや子育て支援体制などと連携していくこととされている。

したがって、東京圏等からの人口流入を図るとともに、子育て世帯の就業にも資する関連産業や雇用創出をICTの利活用なども含めて推進し、多世代交流などを一体的に進め、「健康医療都市・前橋」のブランド力向上を図っていく。

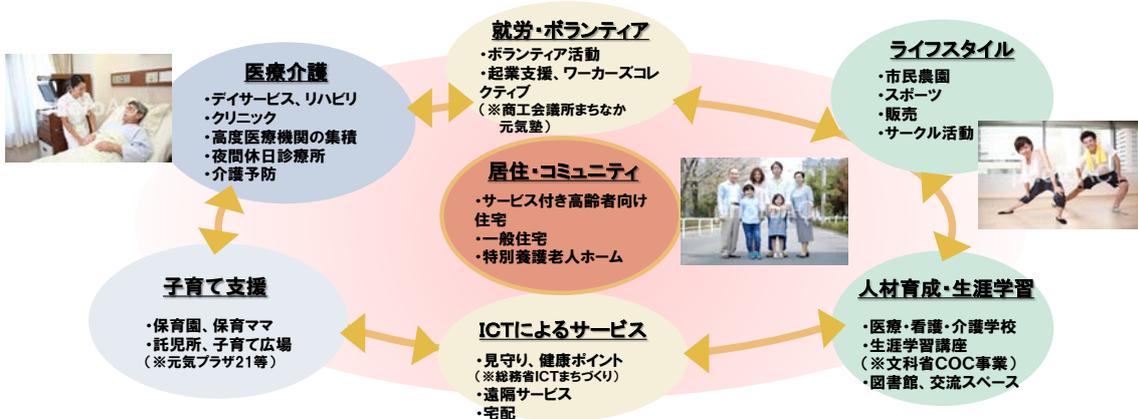


図 7 前橋版 CCRC のイメージ

2. 移住・住み替え及び CCRC へのニーズ

(1) ニーズアンケート調査の概要

東京圏在住者の前橋市への地方移住・二地域居住・長期滞在等への意向を把握するため、東京圏在住者のうち、前橋市への移住可能性の高い層として以下の2つを主たるターゲットと設定し、これらの層を事前調査により抽出の上、移住ニーズや CCRC への関心について本調査で把握した。

＜一都三県居住者から抽出＞

- 前橋市縁ゆかり（セグメント A）：前橋市出身、前橋市居住経験あり、配偶者の出身、親・親族等の居住あり、訪問回数が多い、親しい友人あり
- 北関東移住意向あり（セグメント B）：北関東3県への地方移住等の希望あり

上記の東京圏からの移住に加えて、周辺地域からの前橋市等への住み替えニーズ、前橋市民の CCRC への関心及び利用ニーズを把握するため、群馬県民に事前調査を行い、前橋市等のまちなかに移住意向がある層及び前橋市民を抽出の上、本調査で住み替え意向や CCRC への関心等を把握した。

＜群馬県民から抽出＞

- 群馬県民まちなか住み替え意向あり（セグメント C）
- 前橋市居住者（セグメント D）

表 1 調査手法

手法	インターネットアンケート調査
実施期間	2016年3月5日（土）～2016年3月14日（月）
サンプリング方法	アンケート会社保有のリサーチモニタから、年代と現在の居住地、「前橋市との縁」、「地方移住意向」などにより抽出
回収サンプル数	事前調査 51,413 件（東京圏（一都三県） 48,510 人、群馬県 2,903 人） 本調査 1,241 件（東京圏（一都三県） 928 人⇒表 2 セグメント A・B） （群馬県 313 人⇒表 2 セグメント C・D）
設問数	スクリーニング調査 10 問程度、本調査 25 問程度
調査方法	ウェブ配信、ウェブ回収

表 2 本調査対象者

セグメント	現居住地	その他条件	性・年代	標本数
A前橋市縁ゆかり層	東京圏(一都三県)	前橋市に縁ゆかりがある(以下のいずれかに該当) ・前橋市出身 ・前橋市在住・二地域居住経験あり ・配偶者出身 ・(自分と配偶者の)親・親戚が住んでいる ・訪問回数多い 等	男性_25-49歳	103
			男性_50-59歳	103
			男性_60-69歳	103
			女性_25-49歳	103
			女性_50-59歳	103
			女性_60-69歳	103
			小計	618
B北関東移住意向あり層	東京圏(一都三県)	北関東(群馬県・栃木県・茨城県)への地方移住等の意向がある(以下に該当) ・地方移住・二地域居住・長期滞在の意向がある ・かつ最も希望する候補地に群馬県・栃木県・茨城県が含まれる	男性_25-49歳	96
			男性_50-69歳	96
			女性_25-49歳	62
			女性_50-69歳	56
			小計	310
C群馬県まちなか住み替え意向あり層	群馬県(前橋市・高崎市以外)	群馬県のまちなか(前橋市・高崎市)へ住み替え意向がある	男性_25-49歳	19
			男性_50-69歳	15
			女性_25-49歳	42
			女性_50-69歳	5
			小計	81
D前橋市居住者層	前橋市	前橋市民	男性_25-49歳	59
			男性_50-69歳	62
			女性_25-49歳	57
			女性_50-69歳	54
			小計	232
			合計	1,241

(2) 東京圏からの移住希望者・縁者

1) 地方移住等のニーズのある層とその特性

①東京圏在住者の地方移住等の意向

東京圏在住者で地方等への移住意向がある（二地域居住・長期滞在を含む）は約4分の1である。性・年代別でみると、女性よりも男性、50～60代のアクティブシニアより25～49歳の若年・子育て層で意向が強い。

東京圏在住のうち、前橋市縁ゆかり層（出身、在住経験あり、配偶者出身、親・兄弟・親戚等が在住 など）は、単なる東京圏在住者よりも地方等への移住意向が高い。

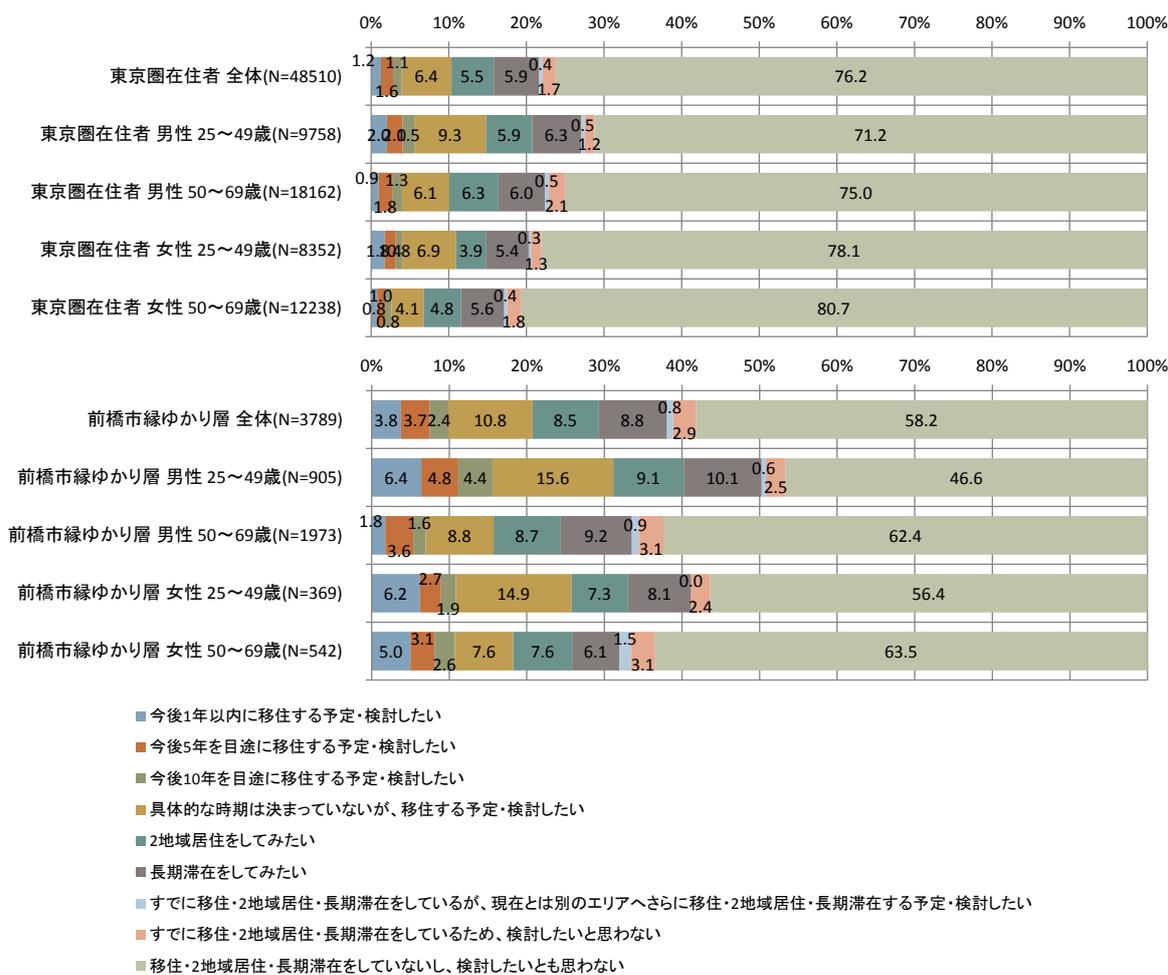


図 8 田舎・地方都市への移住意向（東京圏在住者・前橋市縁ゆかり層）：事前調査

②地方等移住意向がある人の候補先（群馬県の選択割合）

東京圏在住者で地方等移住意向がある人の移住先候補地としては、沖縄県、北海道、長野県が多い。北関東エリアの中では群馬県を第一候補先とする人が約3.4%で最も高い。

前橋市縁ゆかり層についていえば、群馬県を第一候補先とする割合が15.8%まで高くなる。

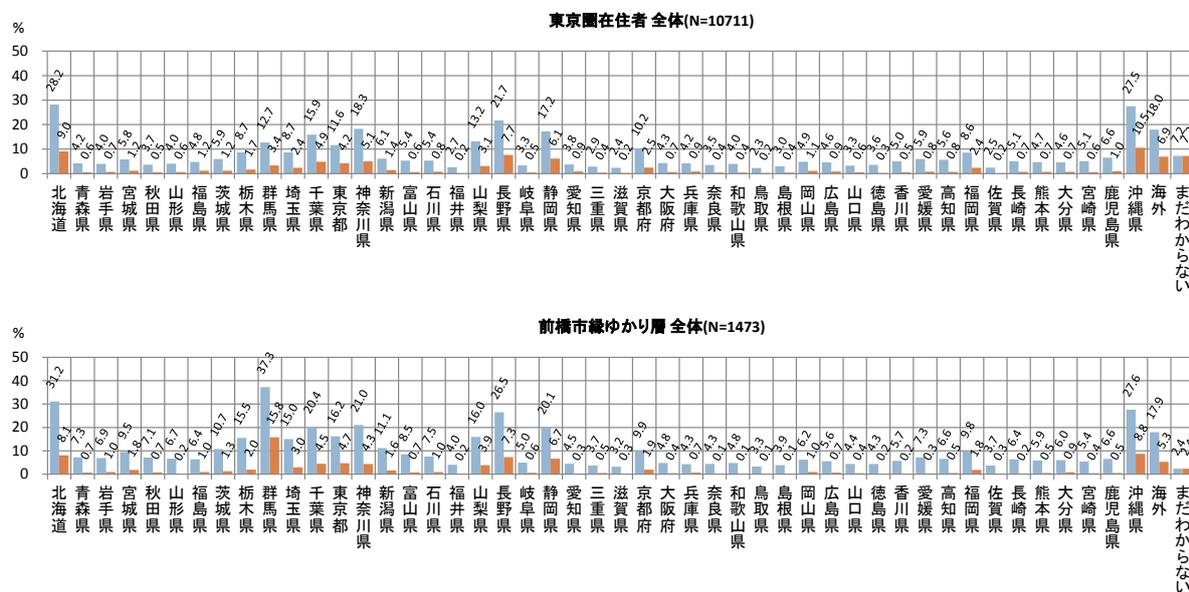


図 9 関心がある地域（東京圏在住者・前橋市縁ゆかり層）[青：複数、赤：単数回答]
：事前調査

③群馬県の地方移住等意向者の候補先（前橋市の選択割合）

群馬県を移住先候補に挙げた東京圏在住者の約3割が前橋市を第一候補としている。市内で見れば、まちなかと郊外で半数ずつ程度である。性・年代別にみると、男性25～49歳と女性50～69歳で前橋市選択割合が高く、特に男性25～49歳はまちなかを選ぶ割合が高い。前橋市縁ゆかり層では、さらに前橋市の選択割合が高くなる。

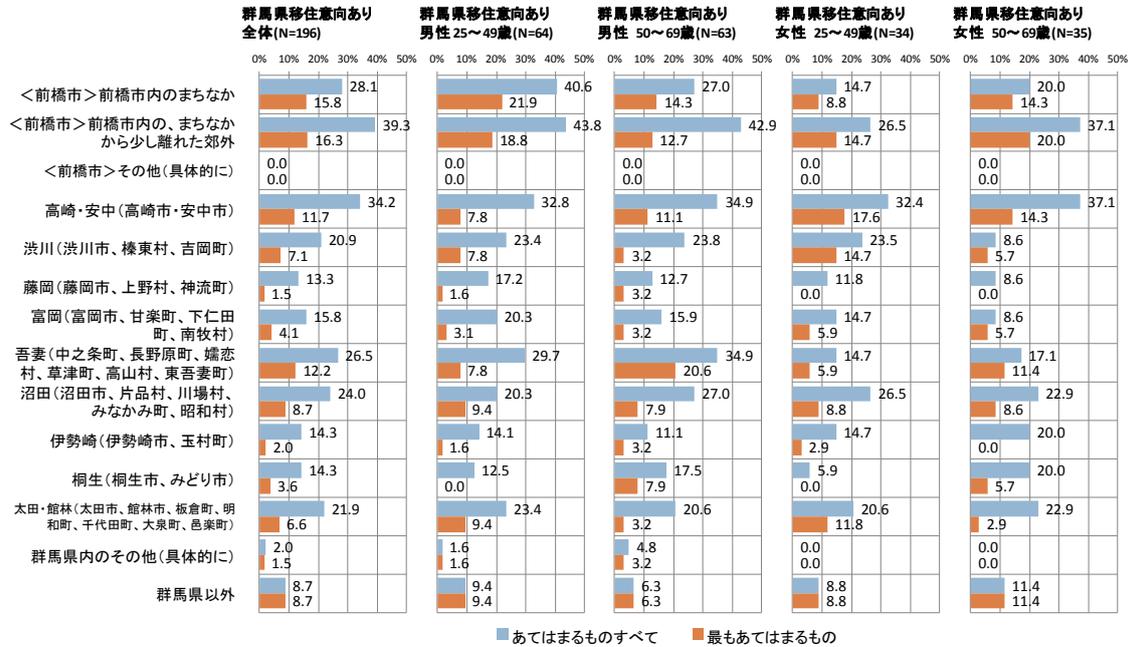


図 10 県内の候補地（北関東移住意向者のうち群馬県が候補、性・年齢別）

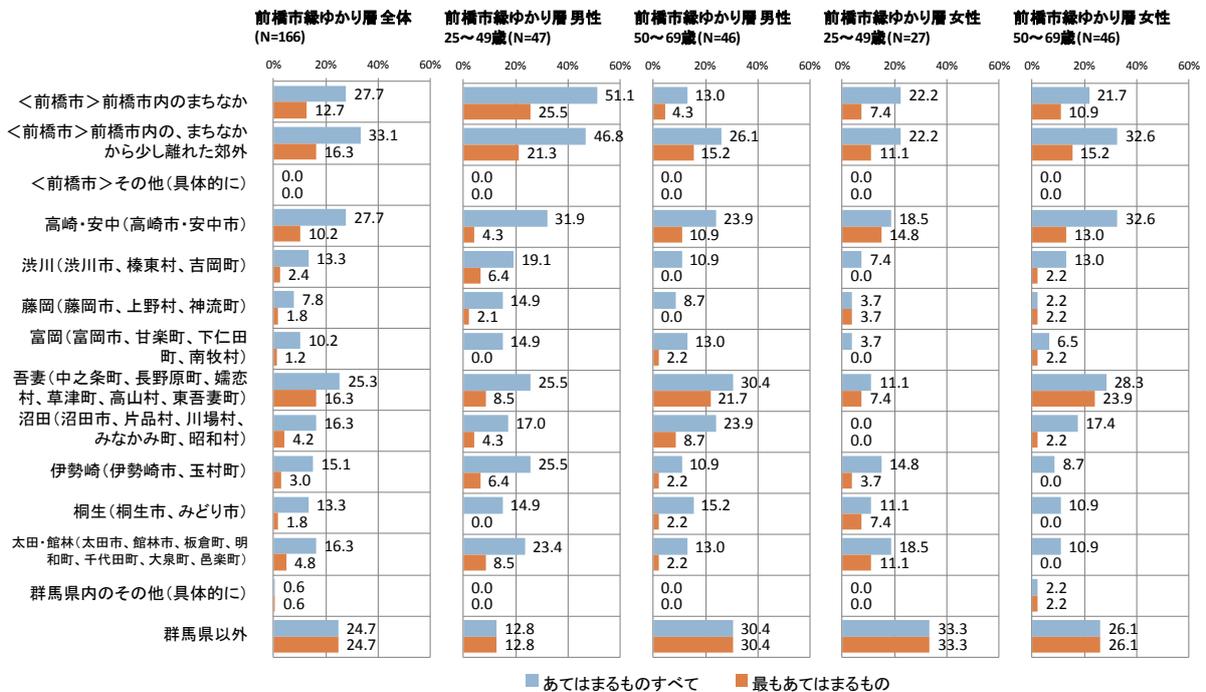


図 11 県内の候補地（前橋市縁ゆかり層のうち群馬県が候補、性・年齢別）

2) 地方移住等にあたりニーズのある機能、選定のポイント

①前橋市で実現したいライフスタイル

前橋市、北関東のいずれかの地域を移住先の第一希望として検討している人について、移住先で実現したい暮らしを比較すると、前橋市移住意向者の方が「趣味やレジャーを楽しみたい」「健康増進・体力強化に力を入れたい」「自分のスキルを、滞在先の地域貢献に使いたい」の割合が高く、「自然を身近に感じて暮らしたい」の割合が低くなる。

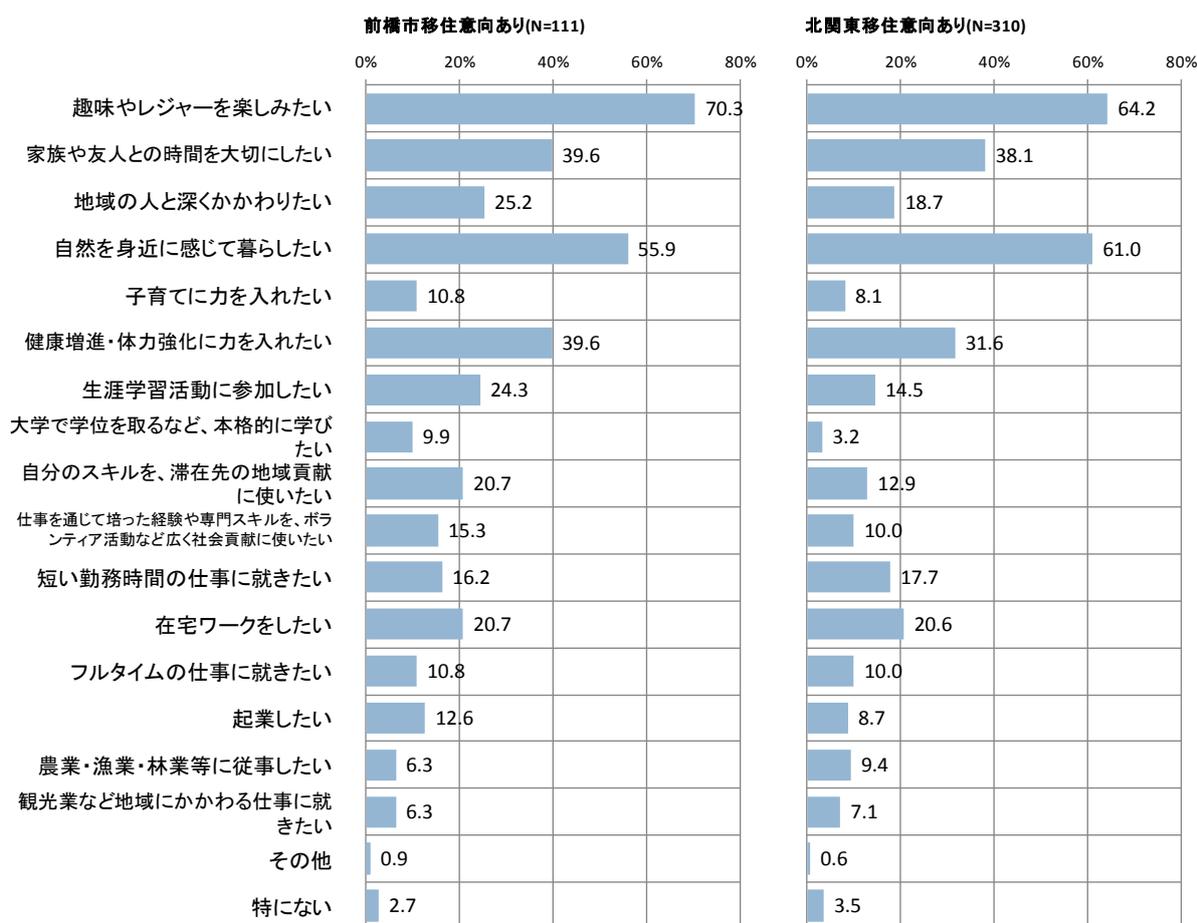


図 12 (移住意向がある場合) 移住先で実現したい暮らし
(前橋市意向あり〈第一希望〉・北関東移住意向あり) [複数回答]: 本調査

②前橋市の選定のポイント

前橋市、北関東のいずれかの地域を移住先の第一希望として検討している人について、移住先の選定のポイントを聞くと、前橋市を第一希望とする人は「東京（東京圏）へのアクセスがよい」を挙げる割合が高く（第1要因とするのが約2割、何かしらの要因とするのが約6割）、「地域内の交通利便性が良い」「高度の医療機関が近くにある」についてはわずかに高い。

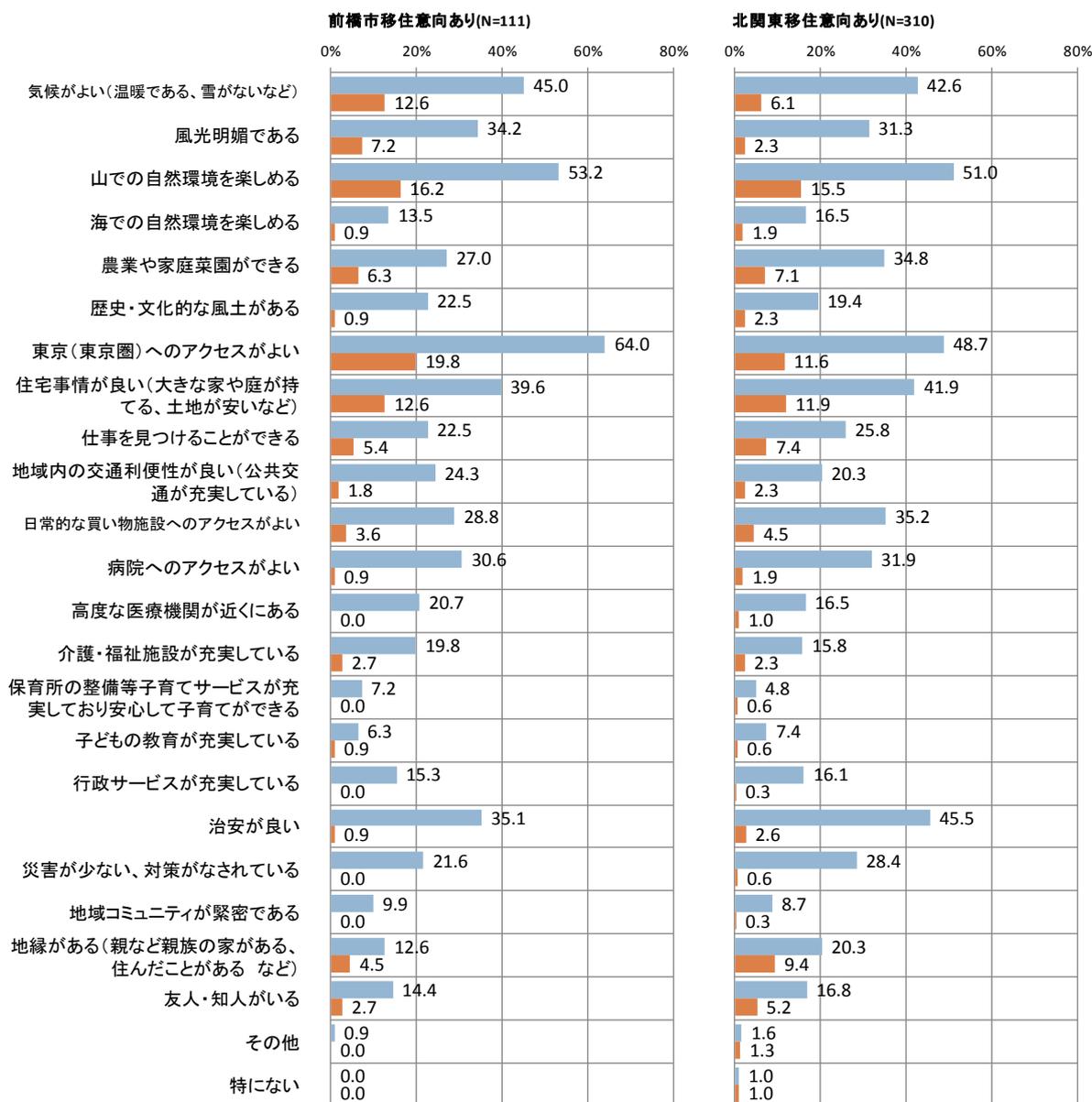


図 13 移住先選定のポイント（前橋市移住意向あり〈第一希望〉
・北関東移住意向あり）[複数・単数回答]：本調査

3) 前橋版 CCRC への関心、意向

①前橋版 CCRC への関心

前橋市縁ゆかり層については、移住意向等がない人も含まれるため、CCRC への関心が北関東移住意向者に比べれば低いものの、約 6 割で関心がある（「関心がある」「どちらかといえば関心がある」の合計）と回答している。

北関東移住意向者については約 8 割で関心があると回答しており、地方移住等意向者にとって CCRC が身近なものになってきていると考えられる。

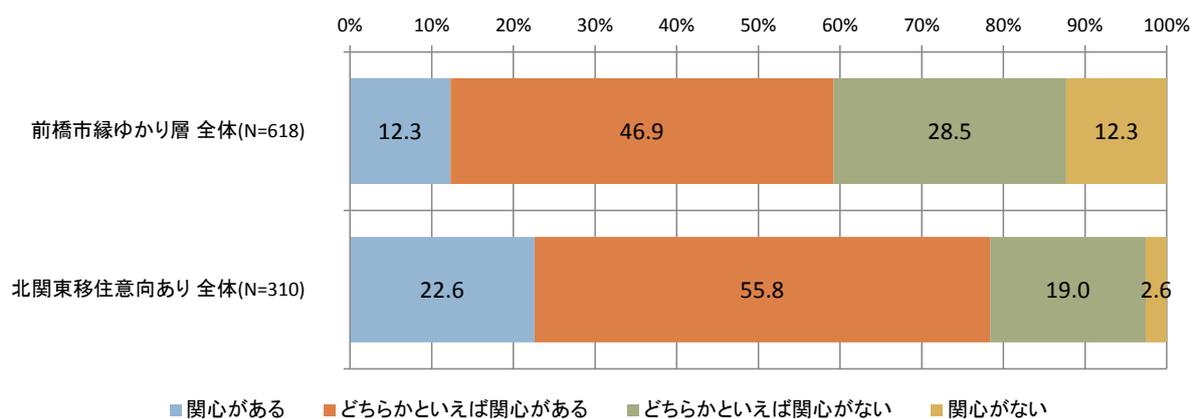


図 14 CCRC のコンセプトの関心度 [単数回答] : 本調査

②前橋版 CCRC に関心があるポイント

CCRC のコンセプトのうち、もっとも関心を集めるのは、「いざという時でも安心な医療・介護」である。

前橋市縁ゆかり層については、「ライフステージ・価値観にあわせて選択できる住まい」「自分の興味・関心にあわせて学び、成長する」「ICT を活用した高度な生活サポート」への関心も高い割合である。

北関東移住意向者では、「ライフステージ・価値観にあわせて選択できる住まい」と「希望するライフスタイルの実現」の関心が高くなっている。

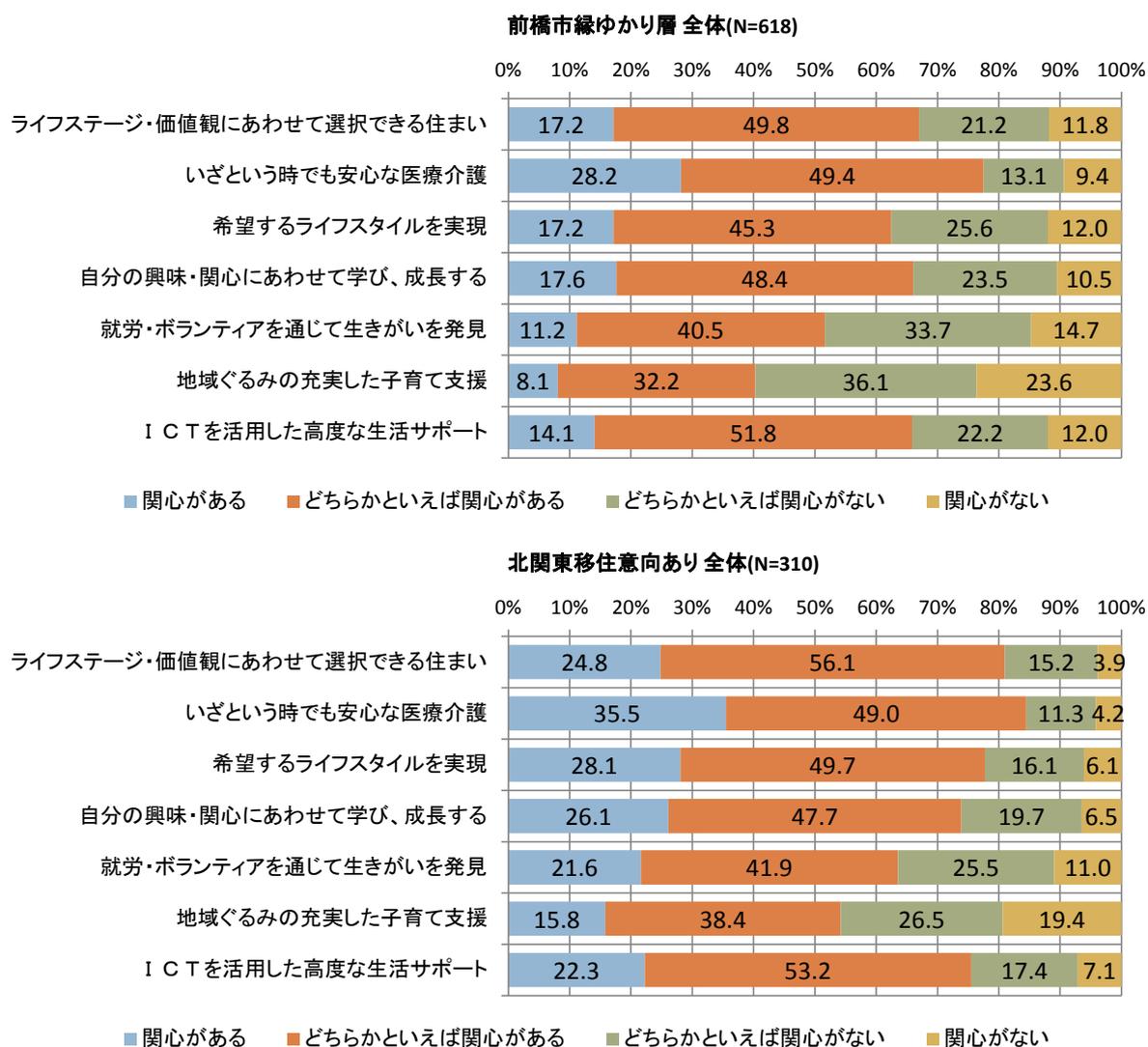


図 15 CCRC のコンセプトの項目ごとの関心度 [単数回答]: 本調査

③前橋版 CCRC に求める機能

CCRC に求める機能としては、「医療（病院・出張診療所・在宅医療等）」「生活支援サービス」「サービス付高齢者住宅、シニア向け住宅等」などで高くなっている。北関東移住意向者全体では、「空き家マッチング」なども高い傾向にある。

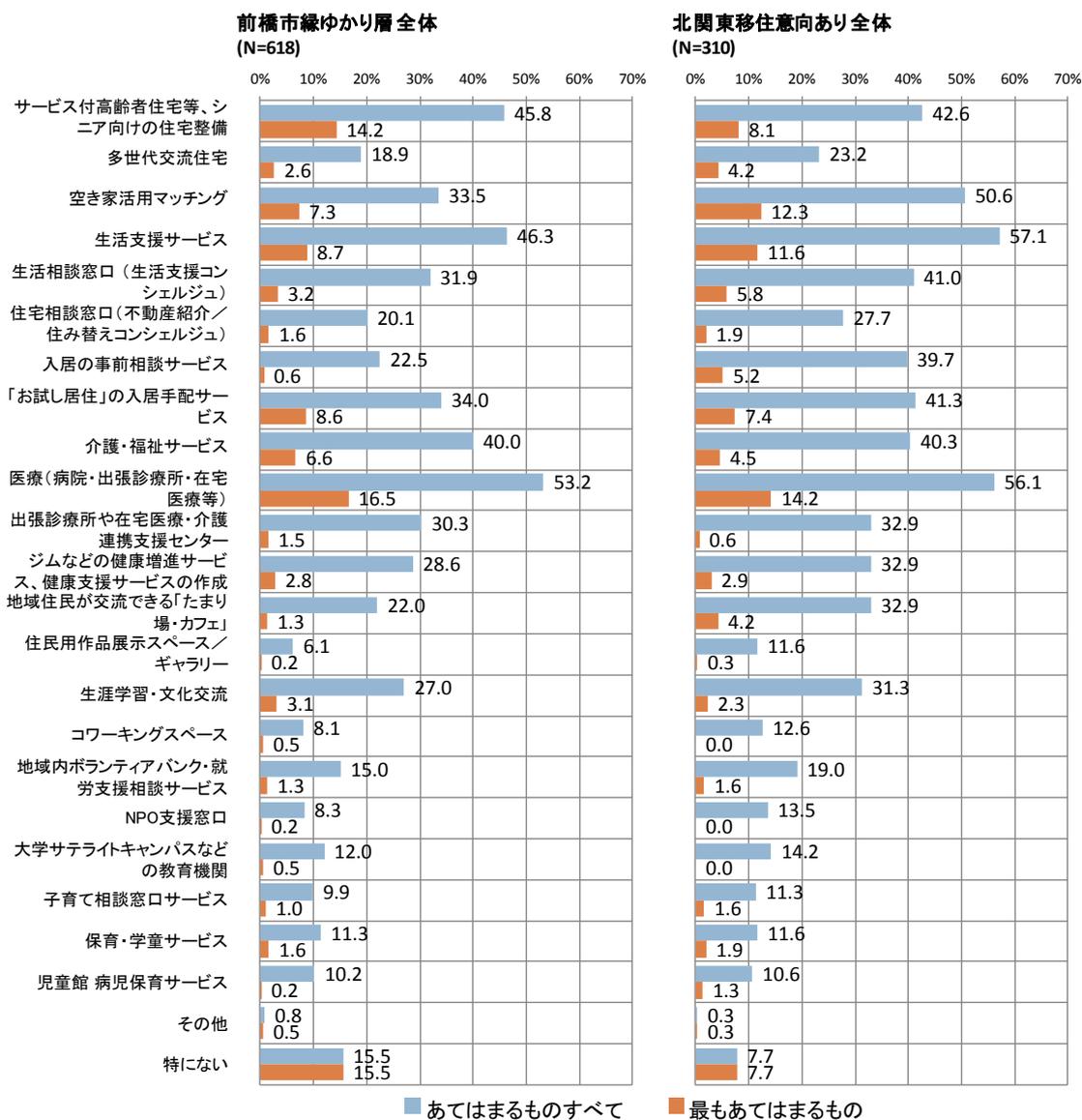


図 16 前橋版 CCRC に期待される付加的機能：本調査

(3) 県民・市民の住み替え、CCRC へのニーズ

1) 住み替えの関心度

①群馬県民の住み替え意向

群馬県民で住み替えの意向がある割合は、時期が決まっていないも含めると約3割である。

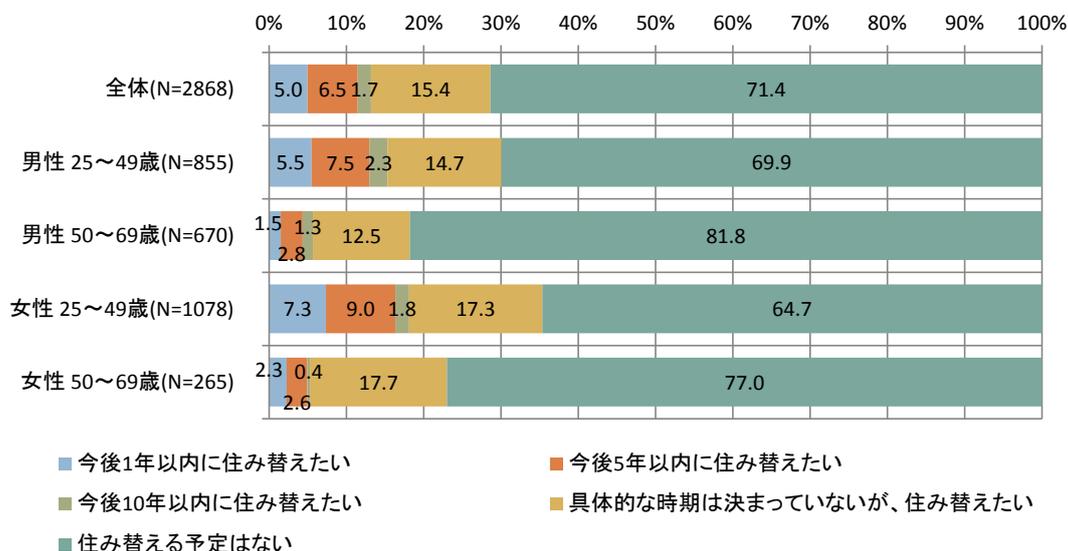
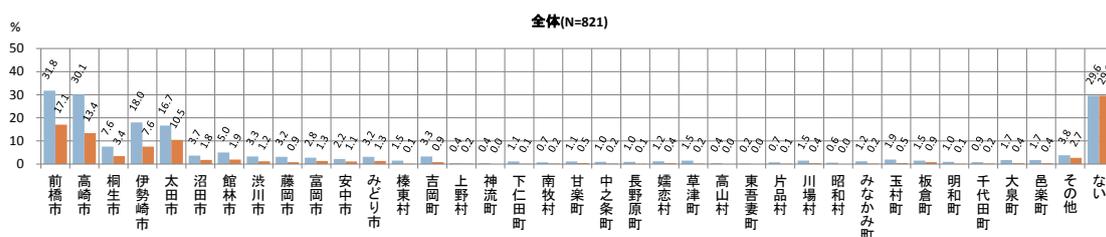


図 17 住み替え意向（性・年齢別）[単数回答]：事前調査

住み替え意向があるうち、前橋市を第一候補としている割合は全体の約2割、群馬県外が約3割である。



※ 「ない」は正式には「群馬県内で住み替えに関心がある市町村はない」と記載されている。

図 18 住み替えに関心がある群馬県内市町村（性・年齢別）[複数・単数回答]：事前調査

②群馬県内前橋市選択率

群馬県内の都心部（前橋市・高崎市）へ住み替えがある人のうち、前橋市を第一希望とするのは約3割で、高崎市を第一希望とする割合の方が高い。

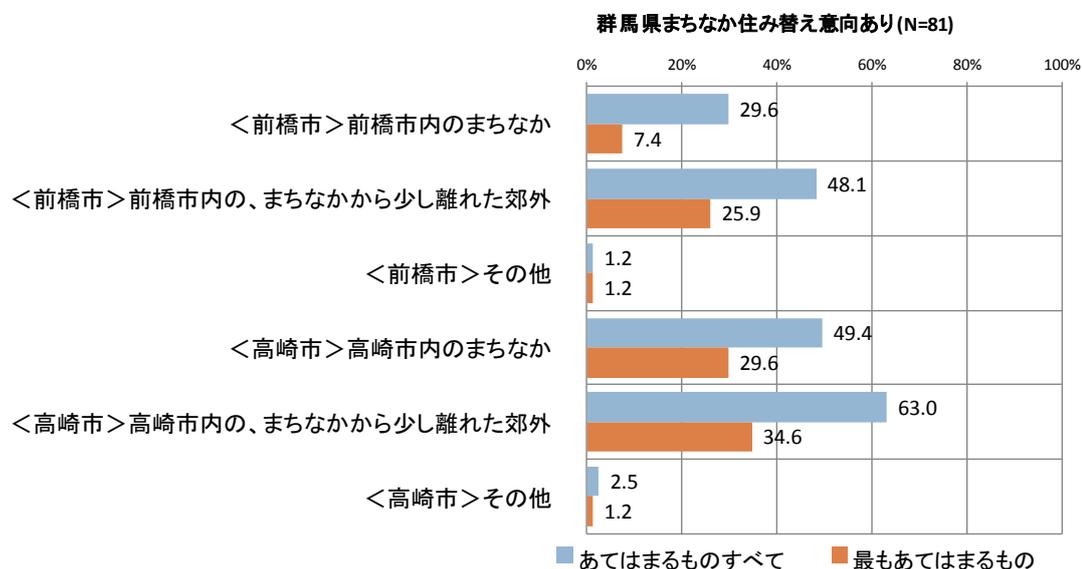


図 19 前橋等への住み替え先（群馬県まちなか住み替え意向あり、性・年齢別）
[複数・単数回答]：本調査

2) 住み替え先に期待する機能

①前橋市の選定のポイント

前橋市に住み替え意向のある人（住み替え先の第1候補としている）について、選定のポイントを見ると「東京（東京圏）へのアクセスがよい」が最も多く、次いで「山での自然環境を楽しめる」「気候がよい」「住宅事情が良い」などが挙げられる。

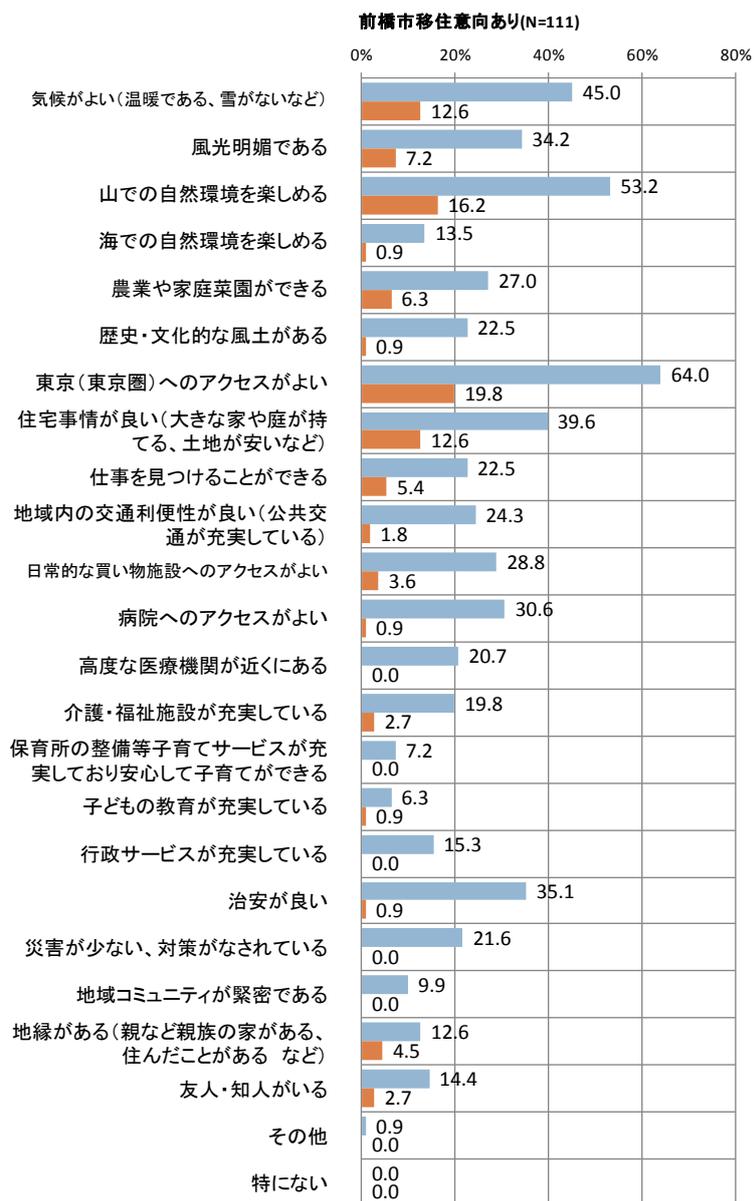


図 20 移住先選定のポイント（前橋市移住意向あり〈第一希望〉
・高崎市・安中市移住意向あり〈第一希望〉）[複数・単数回答]：本調査

② 住み替え先の住居形態

前橋市に住み替え意向のある人（住み替え先の第1候補としている）について、住み替え先で望む住居形態としては「新築分譲戸建て」が最も多く、次いで「中古分譲戸建て」であった。

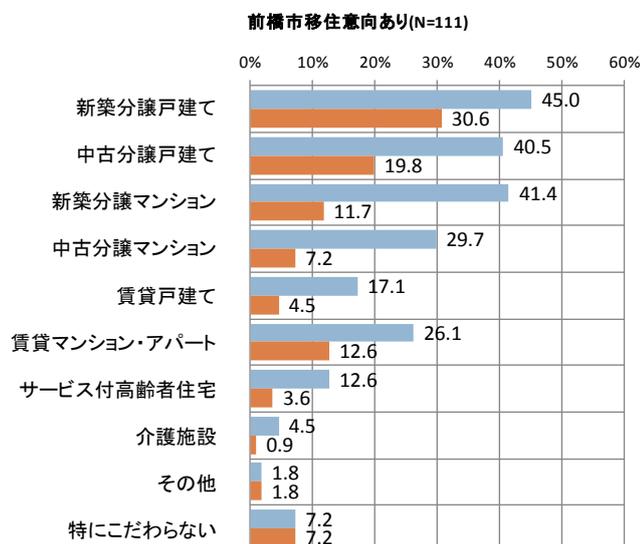


図 21 (移住意向がある場合) 移住先での住まいの形態 (前橋市移住意向あり〈第一希望〉・高崎市・安中市移住意向あり〈第一希望〉) [複数・単数回答]: 本調査

3) 前橋版 CCRC への関心、意向

① 前橋版 CCRC への関心

前橋版 CCRC への関心として、群馬県まちなか住み替え意向あり（前橋市・高崎市）の方については、関心がある（「関心がある」「どちらかといえば関心がある」の合計）が約8割であり、北関東移住意向者と同程度であるが、「関心がある」方に絞ると少ない傾向にある。

なお、前橋市居住者（住み替え意向によらない）については、約6割強の関心度である。

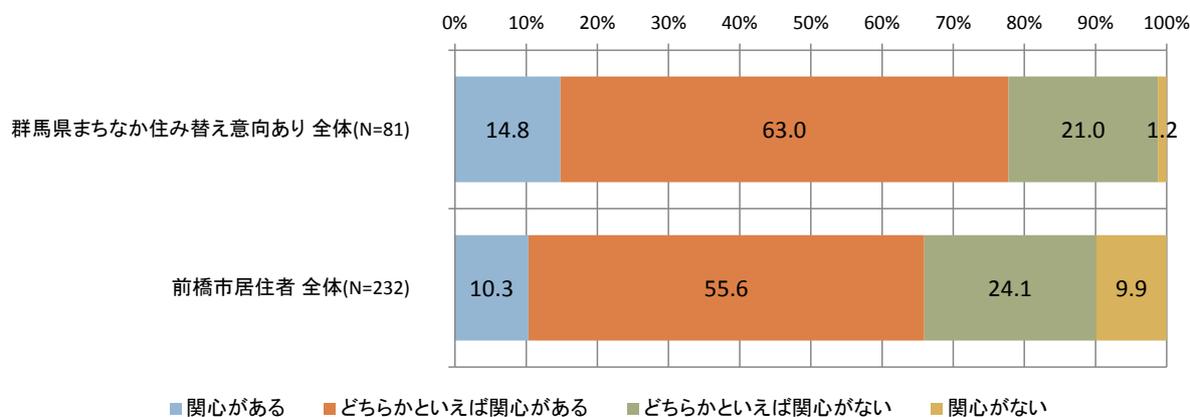


図 22 CCRC のコンセプトの関心度 [単数回答]: 本調査

②前橋版 CCRC に関心があるポイント

CCRC のコンセプトのうち、最も関心を集めるのは、「いざという時でも安心な医療・介護」であり、次いで、「自分の興味・関心にあわせて学び、成長する」「ライフステージ・価値観にあわせて選択できる住まい」「ICT を活用した高度な生活サポート」などが挙げられる。

前橋市居住者層では、そのほか、「希望するライフスタイルの実現」への関心が高くなっている。

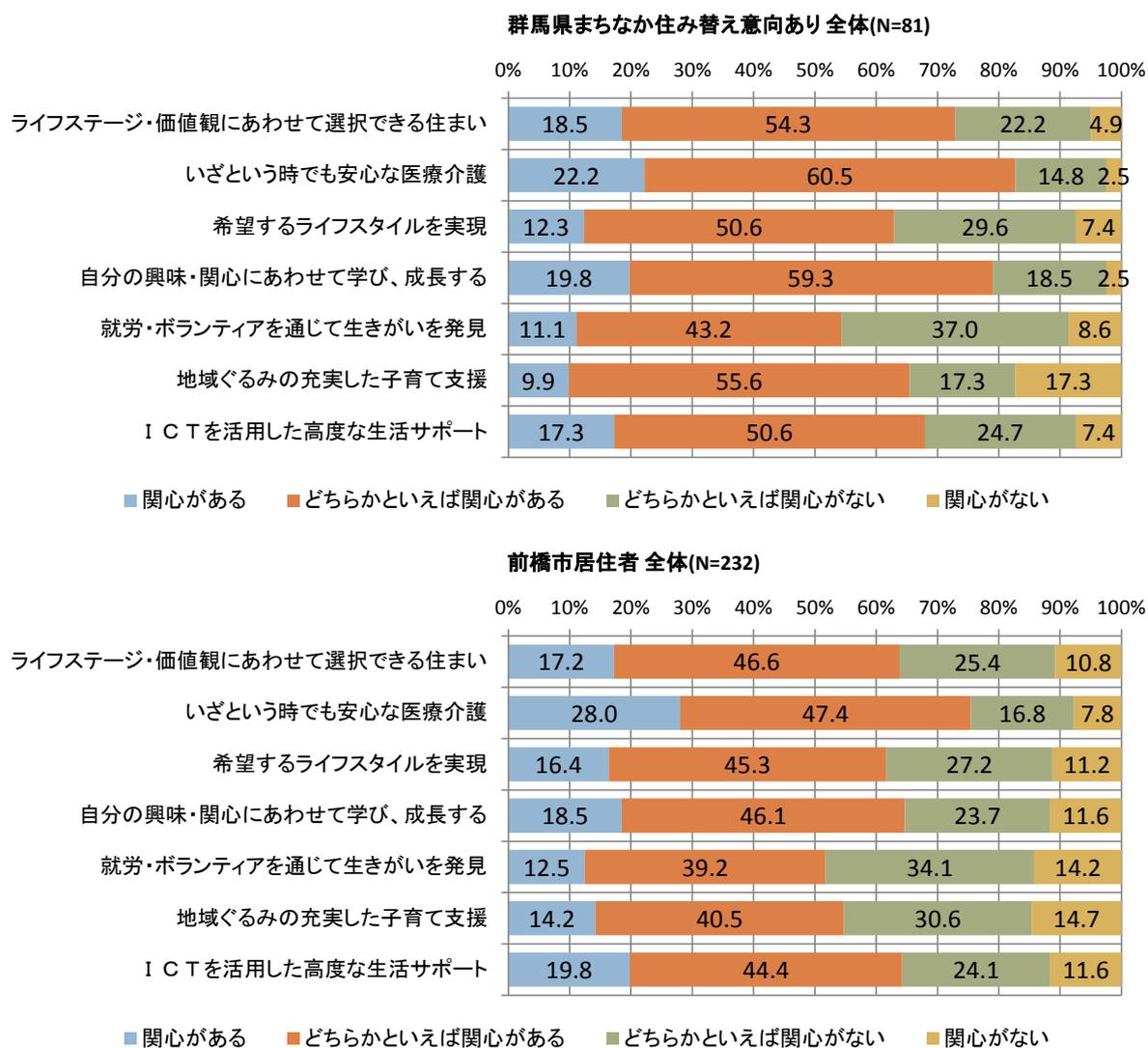


図 23 CCRC のコンセプトの項目ごとの関心度 [単数回答] : 本調査

③前橋版 CCRC に求める機能

CCRC に求める機能としては、群馬県まちなか住み替え意向者では、「生活支援サービス」「空き家活用マッチング」「医療（病院・出張診療所・在宅医療等）」などで高くなっている。

前橋市居住者全体では、「医療（病院・出張診療所・在宅医療等）」「生活支援サービス」が約 6 割と全体的に高く、「介護・福祉サービス」「サービス付高齢者住宅等、シニア向けの住宅整備」などが 5 割程度で次ぐ。

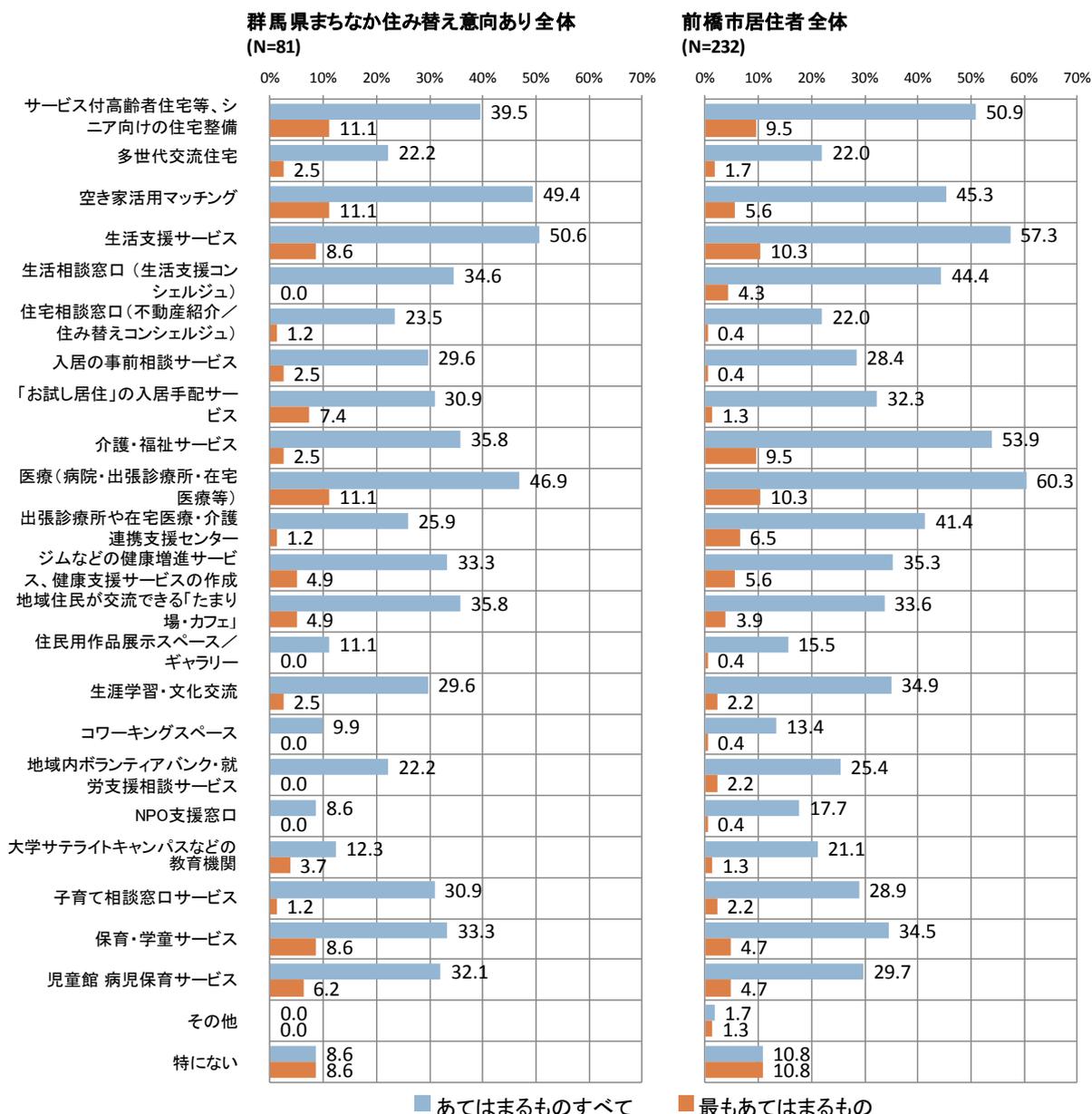


図 24 前橋等への住み替え先（群馬県まちなか住み替え意向あり・前橋市居住者）
[複数・単数回答]：本調査

(4) 移住ニーズの総括

今回実施したアンケート結果に基づき、地方移住等および住み替え意向や前橋版 CCRC への意向等について整理した。

1) 東京圏からの移住希望者・前橋市縁ゆかり層の地方移住等の意向

- 東京圏在住者のうち、約 1/4 が地方移住等に興味をもっており、かつ、群馬県は地方移住等の先として、沖縄県、北海道、長野県、静岡県に次いで高い。この傾向は、前橋市縁ゆかり層ではさらに高まる傾向にある。
- ただし群馬県へ地方移住等の関心・意向がある人のうち、前橋市を第一希望とするのは約 3 割程度である。
- さらに、前橋市を移住希望としている人の地域の選定理由をみると、東京（東京圏）へのアクセスの良さのほか、地域内の交通利便性や医療機関の立地など、「都市性」を挙げる人が多い。

以上から、前橋市は、東京へのアクセスや、地方都市の中ではある程度の「都市性」を兼ね備えていることが評価されているが、実際には北関東の他県や静岡県などの他地域と大きく差別化ができるほどの圧倒的な強みを有しているわけではない。移住希望者等にとって顕在化されていないものの、前橋市ならではの魅力を PR して、移住等の促進を推進する必要がある。

2) 群馬県内の前橋市への住み替え意向

- 現在群馬県在住で、まちなか（前橋市・高崎市）以外のエリアに居住する人のうち、前橋市への意向があるのは約 3 割にとどまり、高崎市の方が多い。
- 前橋市へ住み替え意向がある人の選定理由としては、東京（東京圏）へのアクセスの良さを挙げる人が多い。

新幹線駅がある高崎市に比べると、東京へのアクセスについては優位性がない点が課題であり、東京圏からの移住者に対してと同様、前橋市としての魅力が必要となる。

3) 前橋版 CCRC への関心

- CCRC への関心は、北関東に対して地方移住等の意向がある層では約 8 割にも達するなど、いずれの層でも高かった。
- 前橋版 CCRC に関心があるポイントとしては、「いざという時でも安心な医療・介護」が高いものの、「自分の興味関心に合わせて学び、成長する」や、「ライフステージ・価値観に合わせた住まい」「ICT を活用した高度な生活サポート」など、従来の地域包括ケアには含まれないコンセプトに対しても高いニーズが確認できた。

以上からも、高度な医療・介護といった現状の前橋市の強み以外にも、充実した学びの環境や生活サポート、ライフスタイルの実現に資するサービスなどの提供にあわせ、前橋市な

らではの魅力付けを行っていく必要がある。

4) 前橋市民の CCRC への関心、意向

- 前橋市居住者（住み替え意向によらない）については、約 6 割強が CCRC に関心を有し、「いざという時でも安心な医療・介護」であり、次いで、「自分の興味・関心にあわせて学び、成長する」「ライフステージ・価値観にあわせて選択できる住まい」「ICT を活用した高度な生活サポート」、「希望するライフスタイルの実現」への関心が高くなっている。
- また、「医療（病院・出張診療所・在宅医療等）」「生活支援サービス」、「介護・福祉サービス」「サービス付高齢者住宅等、シニア向けの住宅整備」などのニーズが高い。

以上から、医療介護、生涯学習や生活サポート、活動の拠点の形成等を通じ、市民に活用され、その生活の質を高めうるものと考えられる。

3. 移住による効果影響

前橋版 CCRC の実現を通じて、東京圏からの移住者が増加した場合に、医療介護費などの地域の負担がどの程度増加するのか、一方で移住者の地域での消費や移住者向けの医療介護サービスなどによりどの程度の雇用や経済波及効果、税収の増加といった利益が地域にもたらされるのか、また、これらの負担と利益を比較することを目的に移住による効果影響の試算を行った。

具体的には、移住者の量や属性（性別、年齢、所得等）を 3 ケース設定し、移住後の健康状態（健常、要支援・要介護、死亡）が時間の経過とともに全国の平均的な確率で遷移するシミュレーションモデルを設定し、各ケースに適用した。その上で、シミュレーションで得られる移住者の介護状態と属性に応じ、一人当たりの医療介護費（全国値）や費用に応じて必要となる介護の担い手の数（群馬県の平均値）を乗じて負担を試算した。効果については、移住者の所得に応じた消費や医療介護支出に応じた経済波及効果を群馬県産業連関表に基づき算出するとともに、移住者の所得に応じた住民税や社会保険料収入の増加などを定量的に算出した。

（1）シナリオ設定

1）移住ニーズ調査を踏まえた規模の設定

①多世代のまちなかでの移住受け入れシナリオ

前章のアンケート結果から、一都三県で 1 年以内に前橋市のまちなか移住を検討する需要として 25 歳～69 歳のアクティブシニアと子育て層 270 人 を想定した。

※人数の設定：東京圏で地方移住等意向ありかつ群馬県を最も望む方の割合、そのうち、前橋市のまちなかを希望する割合、さらに CCRC に関心のある割合を性年齢別・世帯構成別に算出し、これらを該当するセグメントの一都三県の住民基本台帳人口に乗じて前橋市への地方移住希望者を算出、これら希望者の世帯構成を考慮して人数を算出した。

例) 男性 25～49 歳単身：2,239,254 人（一都三県の同セグメントの人数）×0.29%
（群馬県内に 1 年以内に移住希望あり）×21.88%（前橋市のまちなかを希望）×
26.0%（CCRC に関心あり）×40%（希望者のうちの単身者の割合）÷146 人。
なお、男性 50～69 歳、女性 25～49 歳、50～69 歳についても、世帯構成に応じて同様に算出。

②多世代の全市域での移住受け入れシナリオ

アンケート結果から、上記と同様に一都三県で 1 年以内に前橋市の全市域を対象に移住を希望する需要として 25 歳～69 歳のアクティブシニアと子育て層 560 人 を想定した。

2) 医療介護拠点の形成事例を踏まえた規模の設定

①想定ケースによる高齢者を中心とした移住シナリオ

介護施設を基本に一都三県からの単身高齢者を受け入れるケースとして、水戸市に立地する医療介護施設の複合拠点である”水高スクエア”と同規模の施設（特養・老健・サ高住）を整備した場合の需要として 160人と想定した。

表 3 各ケースの設定

		多世代まちなか 移住シナリオ	多世代全市 移住シナリオ	単身高齢者メイン 移住シナリオ
移住政策	政策実施期間	5年間	5年間	5年間
	政策効果計算期間	50年間	50年間	50年間
移住者 属性	移住者数	270人 (54人/年)	560人 (112人/年)	160人 (32人/年)
	性別の分布	男:女=7:2	男:女=41:15	男:女=63:37
	移住者の対象年齢幅	25歳～69歳	25歳～69歳	50歳～79歳
	移住者の最大ボリューム層の年齢	45歳	45歳	65歳
	移住時の健康状態	50～64歳の5% が要介護認定 64～69歳の 20%が要介護 認定	50～64歳の5% が要介護認定 64～69歳の 20%が要介護 認定	健全者=5割 要介護認定=5割
	住所地特例適用割合 (特定施設入居者の 割合)	要介護認定者の 移住者のうち 住所地特例割 合=50%	要介護認定者の 移住者のうち 住所地特例割 合=50%	要介護認定者の 10割
	年間消費可能額	360万円	360万円	180万円

※性別の分布：2つの多世代移住シナリオではアンケート結果から設定、単身高齢者シナリオでは、前橋市の2013年の転入者の男女比から設定。

※移住時の健康状態：2つの多世代移住シナリオでは、平成26年介護給付費実態調査報告の全国値（40～64歳、65～69歳の介護サービス受給者数（要介護1～5）の各人口に占める割合から設定。単身高齢者シナリオでは、これより高い割合として仮に半数ずつと仮定。

※住所地特例割合：2つの多世代移住シナリオでは、一般住宅とサ高住等を半数ずつ整備、単身高齢者シナリオでは、すべてサ高住や特養として設定。

※年間消費可能額：360万円は2014年家計調査の2人以上世帯平均、180万円は2014年家計調査の単身60歳以上の平均。

(2) 試算結果

1) 移住による医療・介護負担の変化

①多世代まちなか移住シナリオ

- ・ 移住者のうち要介護3以上は36～42年目にかけてピークを迎え23人/年(うち要介護5は11人/年)に達する。※要介護5は39年目の値
- ・ 医療・介護負担は4.2億円(50年累計)、ピークの45年目に0.2億円/年、介護人材はピークの39～45年目に11人/年必要となる。

②多世代全市移住シナリオ

- ・ 移住者のうち要介護3以上は42～43年目にピークを迎え49人/年(うち要介護5は20人/年)に達する。※要介護5は39～47年目の値
- ・ 医療・介護負担は8.8億円(50年累計)、ピークの42年目に0.4億円/年、介護人材はピークの41～44年目に23人/年必要となる。

②単身高齢者メイン移住シナリオ

- ・ 移住者のうち要介護3以上は16年目にピークを迎え50人/年(うち要介護5は22人/年)に達する。
- ・ 医療・介護費負担は6.6億円(50年累計)、ピークの18年目に0.3億円/年。介護人材はピークの5～8年目に23人/年必要になる。

表4 各ケースの医療・介護負担試算結果

	多世代まちなか移住シナリオ	多世代全市移住シナリオ	単身高齢者メイン移住シナリオ
平均移住者数のピーク(50歳以上のべ人数)	270(270)	560(560)	159(160)
要支援・要介護者数のピーク(90%値)	41人[15%] (ピーク:44年目)	86人[15%] (ピーク:42-43年目)	86人[53.8%] (ピーク:5-6年目)
要介護者数のピーク(90%値)	37人[14%] (ピーク:45年目)	76人[14%] (ピーク:43年目)	73人[45.6%] (9-10、13、15年目)
要介護3以上のピーク(90%値)	23人[9%] (36、38-39、41-42年目)	49人[9%] (ピーク:42-44年目)	50人[31.3%] (16年目)
要介護5のピーク(90%値)	11人[4%] (ピーク:39年目)	20人[4%] (ピーク:39-47年目)	22人[13.8%] (ピーク:16-20年目)
市の医療・介護費負担累積額(90%値)(50年間)	4.2億円 (ピーク:45年目)	8.8億円 (ピーク:42年目)	6.6億円 (ピーク:18年目)
介護人材必要人員のピーク(90%値)	11人(39-40、42-45年目)	23人(41-44年目)	23人(5-8年目)

※90%値：移住後の要介護度の変化や死亡等の状態が一定の確率(全国値)で変化していくため、確率分布に応じて移住者の健康状態をシミュレーションにより100回計算。このうち、医療介護費等の負担については、過小評価を避けるため、上位10%の値(90%値)を採用。

2) 移住による経済効果、税収効果

①多世代まちなか移住シナリオ

- ・ 経済波及効果は73.2億円(50年累計)、雇用創出が5年目に66人/年に達する。これに加えて、社会保険料と市民税収入の合計が62.4億円(50年累計)、ピークの5年目に2.0億円/年程度に達する。

②多世代全市移住シナリオ

- ・ 経済波及効果は154.7億円(50年累計)、雇用創出が22年目に139人/年に達する。これに加えて、社会保険料と市民税収入の合計が131.3億円(50年累計)、ピークの5年目に4.2億円/年程度に達する。

③単身高齢者メイン移住シナリオ

- ・ 経済波及効果は 22.0 億円（50 年累計）、雇用創出がピークの 12 年目に 52 人/年。これに加えて社会保険料収入と市民税収入の合計が 9.5 億円（50 年累計）、ピークの 5 年目に 0.6 億円/年に達する。

表 5 各ケースの財政効果試算結果

	多世代まちなか移住シナリオ	多世代全市移住シナリオ	単身高齢者メイン移住シナリオ
経済波及効果累積額 (10%値)(50年間)	73.2 億円 (ピーク 5 年目)	154.7 億円 (ピーク 5 年目)	22.0 億円 (ピーク 9 年目)
雇用誘発数 (10%値)(50年間)	2,872 人 (5-16、18、20-22 年目)	6,080 人 (22 年目)	1,356 人 (12-14 年目)
税収効果 (10%値)(50年間)	1.4 億円 (ピーク 8 年目)	3.1 億円 (ピーク 11 年目)	0.55 億円 (ピーク 13 年目)
社会保険料収入 (10%値)(50年間)	42.8 億円 (ピーク 5 年目)	89.8 億円 (ピーク 5 年目)	6.44 億円 (ピーク 5 年目)
市民税収入累積額 (10%値)(50年間)	19.6 億円 (ピーク 5 年目)	41.5 億円 (ピーク 5 年目)	3.05 億円 (ピーク 5 年目)

※10%値：経済効果等については、過大評価を避けるため、シミュレーション結果のうち、下位 10%の値（10%値）を採用

3) 総括

移住者の健康状態の変化をシミュレーションした結果、要介護 3 以上の割合のピークは、単身高齢者メイン移住シナリオでも 16 年目で 3 割弱程度、一方、介護人材の必要人員は移住者の 1 割弱であり、市全体の介護人材の必要人員に比べれば大きい数ではないが、現在の担い手不足の状況が続くとすれば、介護人材の確保に向けて計画的に育成・確保を図っていく必要がある。

また、多世代全市移住シナリオでは、社会保険料と市民税の累積が 50 年間で 130 億円を超えるほか、6,000 人の雇用誘発が期待される。

なお、医療介護負担と財政効果を比較すると、移住による市の医療・介護費負担の累積増加額は、単身高齢者メイン移住シナリオであっても社会保険料収入や市民税の累積増加額より小さく、収入が先行するため、これをプールすれば賄うことが可能である。

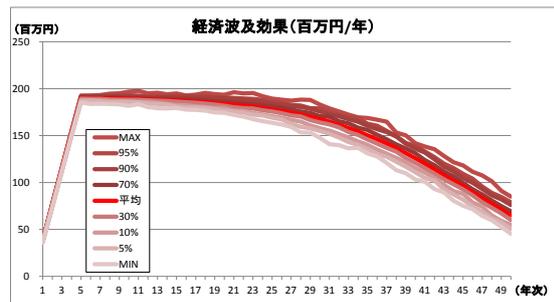
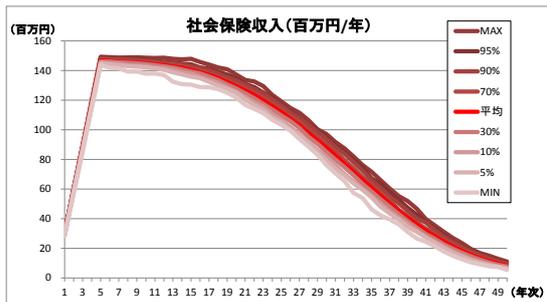
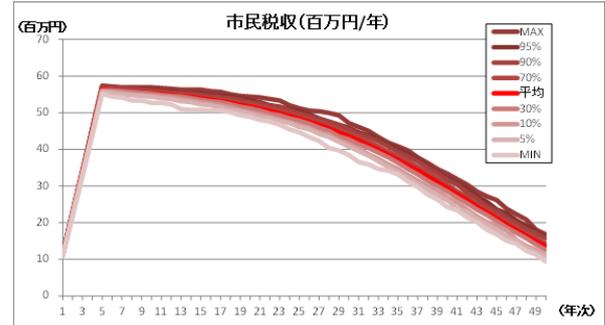
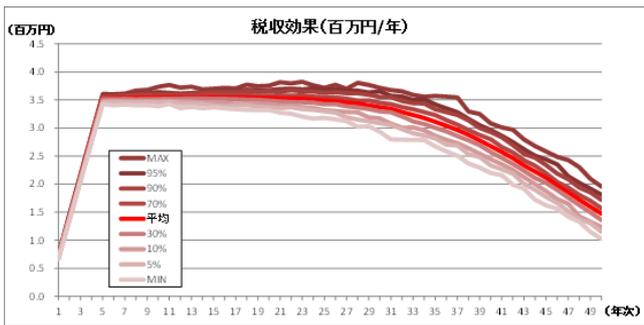
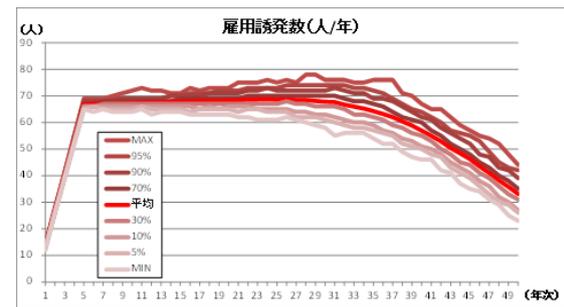
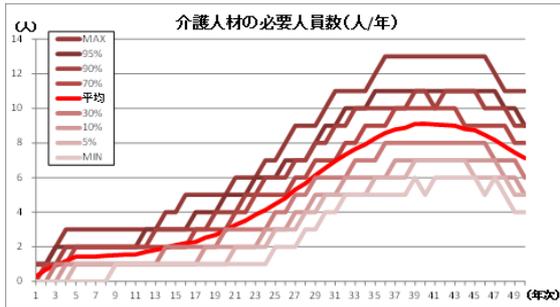
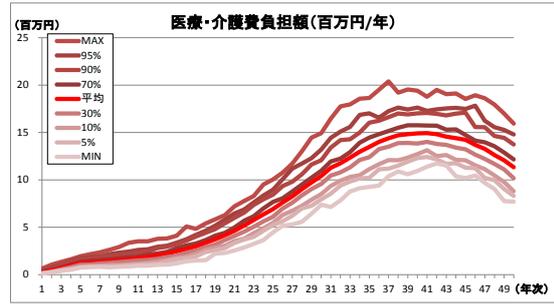
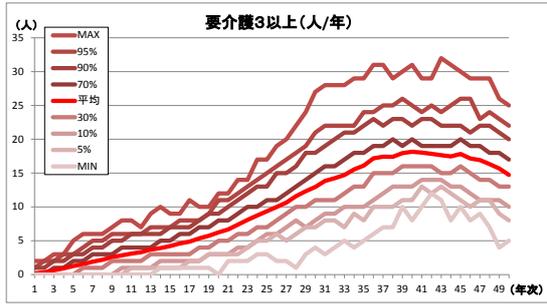


図 25 多世代まちなか移住ケースの効果影響の試算結果例

(3) 参考・各算出項目の諸条件

以下の設定値をもとに、移住による医療・介護負担、経済効果、税収効果を算出した。

- 平均移住者数および要支援・要介護者数

性別年齢別死亡率（簡易生命表、全国値）、要介護移行率（介護給付費実態調査報告、全国値）、介護状態区分の遷移（介護給付費実態調査の概況、全国値）より、移住者の生存数、要支援・要介護者数をシミュレーションで算出。

- 市の医療・介護費負担額

【医療費】

年齢階級別診療種類別受診率（医療給付費実態調査、全国値）より、移住者における年間医療費を算出。前期・後期高齢者医療費の市町村負担率（各 1.57%、8.33%）に住所地特例割合を加味して、移住者による前橋市の医療費負担の増額を算出。

【介護費】

年齢階級別要介護度別一人当たり介護費（介護給付費実態調査、全国値）と、シミュレーションにより算出された年齢階級別要介護度別移住者数より、移住者における年間介護費負担額を算出。市町村の介護費負担率（12.5%）と住所地特例割合を加味して、移住者による前橋市の介護費負担の増額を算出。

- 介護人材必要人員

群馬県常勤換算介護職員数 24,100.31 人（日本医師会「地域医療情報システム」）と群馬県介護保険利用者数 90,205 人（都道府県別介護保険事業状況報告（年報）認定者数で代替）を元に、現状の介護保険利用者 1 人あたり介護職員数 0.267173 人（常勤換算）をシミュレーションで算出された要介護者数に乗じて算出。

- 経済波及効果

移住者の消費支出と医療介護費による市内への波及効果。群馬県産業連関表に基づき、直接効果から、第一次波及効果、第二次波及効果、雇用誘発者数を算出。

➤ 経済波及効果＝直接効果＋第一次＋第二次波及効果

➤ 雇用誘発者数＝雇用係数×生産誘発額

- 税収効果

移住による消費支出と医療介護費の増加による市税収入の増加。上記の経済波及効果から算出される粗付加価値と等しく増加するとみなし、H26 市税収入に粗付加価値増加率を乗じて算出。（移住者の所得に伴う市民税の増加、固定資産税の増加等は含まない。）

- 社会保険料収入

移住者の国民健康保険料・介護保険料。年間消費可能額から、上記及び市民税を除いて所得を設定して算出。

- 市民税収入

移住者の市税均等割と所得割の合計。所得割は上記と同様に所得を設定して算出。

4. 事業モデル

(1) 前橋版 CCRC の目指す姿

1) 前橋市の特性

前橋市の特徴は、上位計画や統計データ、東京圏の移住希望者のニーズ等から、都市と自然の双方を包含した立地において、高度医療と食の存在があることと認識する。こうした資源を活かしながら、地域の交流を通じた移住促進、産業創出、生活環境の充実を図っていくことが有効と考えられる。

表 6 前橋市の SWOT

		S：強み	W：弱み
		<ul style="list-style-type: none"> ・重粒子線治療等の高度医療を含む医療機関の集積 ・自然環境と畜産等の食文化 ・東京から程よい距離にある良好な居住環境 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の利便性が弱い ・若年層の流出、雇用のミスマッチ、介護の担い手不足 ・高齢化の進展 ・東京に対する魅力、PR不足
O：機会	<ul style="list-style-type: none"> ・東京圏の介護資源の不足 ・健康に対する意識の高まり 	【医療・食を核とした CCRC】 <ul style="list-style-type: none"> ・医療機関の集積を活かした安心な居住環境 CCRC の拠点形成 ・CCRC をフィールドにした健康にかかわる産業創出（食、ICT、アンチエイジング、医療観光） 	【魅力向上・PR に寄与する CCRC】 <ul style="list-style-type: none"> ・健康（医療、食等）の産業強化による雇用創出、情報発信 ・CCRC の拠点形成と合わせた公共交通ネットワーク改善
T：脅威	<ul style="list-style-type: none"> ・医療介護負担の増大 ・都市間競争の激化 	【地域の活動を活性化する CCRC】 <ul style="list-style-type: none"> ・CCRC を契機とした予防につながる地域活動の充実 ・上記を促す交流の場の形成、地域活性化の活動の促進 	【地域の活動を活性化する CCRC】 <ul style="list-style-type: none"> ・介護・子育て＋交通・ICT 関連の担い手の育成とその交流拠点の形成

2) 前橋版 CCRC の目指す姿

若年男性をはじめとした移住ニーズの存在を踏まえ、地域の強みを活かし、医療介護を軸とした地域包括ケアによる健康や安心の提供だけでなく、雇用の創出や人材育成、新たなまちづくりの基盤を育み、地域の課題解決を目指す、新たな前橋のまちづくり、いわば「次世代型地域包括ケアシステム」の構築を目指すため、人材育成、新たな活動・情報発信の拠点を構築し、これまでの前橋のコミュニティづくり、医療健康都市づくりの取り組みをも加速する起爆剤としていく。

また、前橋市は赤城山を抱く北部地域、中心市街地とその周辺、及びこれらの中間の住宅や郊外部に大きく区分されるため、これらの地域資源を有効に活用した CCRC を地域ごとに拠点を設けて展開していくことが必要と考えられる。

<前橋版CCRCの目指す姿>

- ◇ 自然環境と医療の充実をベースに、地域特性に応じた CCRC を展開し、東京圏からの高齢者及び子育て層を呼び込む
- ◇ 安心・健康・快適な住環境を実現し、市民も生活の質の向上を享受
- ◇ 健康、予防等の新たなサービス提供を地域の雇用創出につなげる



- 豊かな自然環境と利便性、医療介護環境の確保をベースに、活躍できる環境、健康を維持できる環境、望めば交流できるコミュニティを構築し、都心や田舎では実現できないボリューム層にも訴求可能な高いQOLを実現

(※来年度以降、担い手候補と議論しながら具体化)

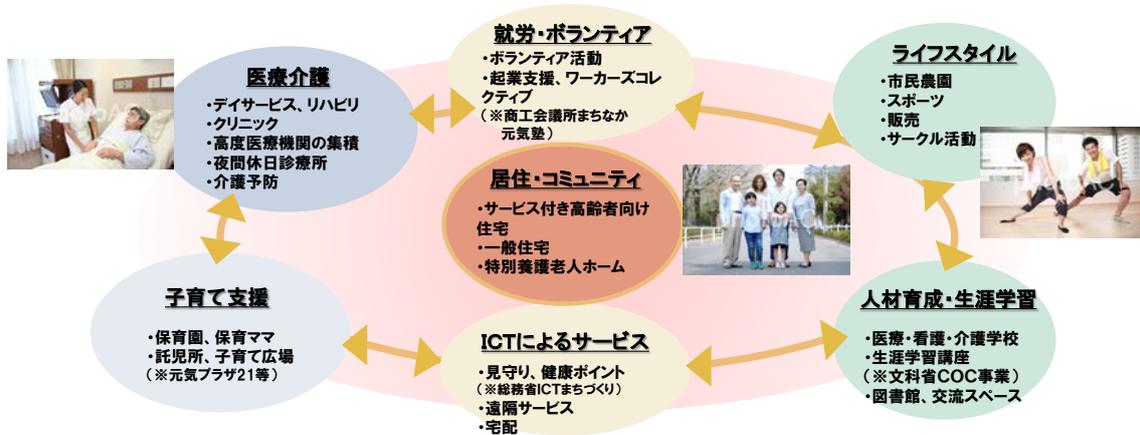


図 26 前橋版 CCRC で提供する機能のイメージ (再掲)

①全市への展開方針

市内には、日常生活圏域を基本として、各圏域に地域包括支援センターを中心に、在宅での介護をサポートする基盤が構築されている。全市域を対象に CCRC を展開していく上で、介護やその予防も含めたコミュニティ形成、各種サービスの展開を活かし、子育てや教育・人材育成、地域の生活支援や交流の拠点を設け、ICT を活用した新たな生活サポートなどを担う、CCRC の拠点を設けることで、いわば次世代型地域包括支援ケアシステムを構築し、市内各地域の生活の質を向上させていくことが考えられる。

その際、以下のような地域特性を踏まえつつ、先行して事業化の検討が進む都心部の日赤跡地をモデルとして、他の地域の核（地域核等）に拠点を設け、需要に応じて住まいも既存ストックを活用しながら整備していくことが考えられる。

<地域特性に応じた展開例>

- ✓ 北部地域 (例：富士見・宮城・粕川・大胡・芳賀)

恵まれた自然環境を活かした趣味や就農等の移住者受け入れの CCRC

✓ **中心部（例：本庁地域・元総社・東）**

各種都市機能が集積するまちなかに程近く、高齢化が進行していることを踏まえた移住者と地域住民が交流・活用する産業創出・人材育成拠点を含む CCRC

✓ **郊外部（例：桂萱・永明・城南・上川淵・下川淵・南橋・総社・清里）**

田園と住宅等が混在する郊外部では、空き家等を活用した子育て層を中心にアクティブシニア層も含めた住まいと生活サポート拠点を形成する CCRC

②東京圏からの移住促進策

子育て層の移住意向がシニアよりも高い傾向もあることから、子育てを含む安心な居住環境を情報発信しつつ、雇用に関するマッチングを図るとともに、多様なライフスタイルの実現可能性をPRしていくことが考えられる。

その際には、転勤を契機とした地域への愛着醸成、前橋出身者等への働きかけなども含め、東京圏に事業所のある社と連携した転勤者向け住まいの提供、移住者向けローンやリバースモーゲージ等の金融機関と連携した商品開発なども必要と考えられる。

また、前橋の魅力づけにつながる地域活動、東京と連携したイベント開催（東京での前橋出身者の活動や前橋の産業の紹介）、お試し居住や二地域居住と連動した取り組みも実施していくことが考えられる。

③地域にとっての効果

医療介護子育て等の生活サービスの拠点ができ、人々が集い交流し、人材育成や雇用の場となること、交流を通じて新たな活動が生まれていくことは、移住者だけでなく、地域に住む住民にとっても、生活に関連する各種サービスを受けやすくなるほか、生きがいを持って暮らす上で、多様な社会参加が可能となるなど、安心でいきいきとした暮らしをおくる上で有用な拠点となりうる。

高齢者だけでなく、若者、子育て層にとっても、人材育成、子育て支援などの便益を享受でき、地域の生活の質が高まり、さらに人が集まり、サービスの集積が高まるという好循環を生み出していくことを目指すべきである。

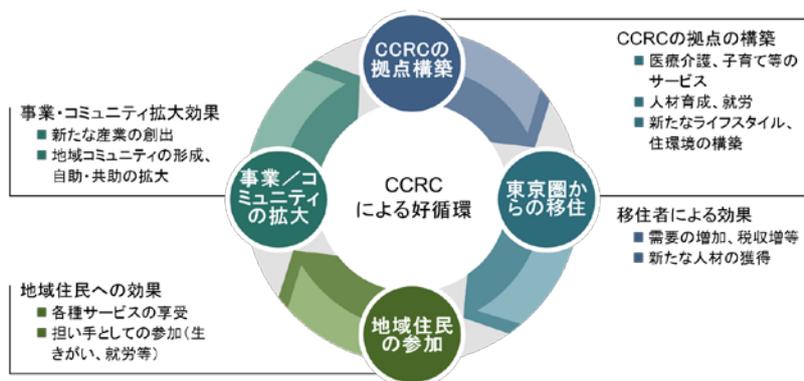


図 27 地域にとっての効果のイメージ

(2) 日赤跡地での事業モデル

前橋赤十字病院は平成 30 年に移転することが予定されており、これまでの市、日赤の方針を踏まえて、日赤跡地というまちなかでの医療介護拠点にふさわしい立地を活かして、前橋版 CCRC の先駆的拠点として、市内にさきがけてモデルを構築し、市内に展開していく。本項では、当該跡地を活用した事業の実現に向け、その概要について検討した。

1) 跡地の概要

- JR 前橋駅徒歩約 15 分～20 分（バス約 7 分）
- 面積：日赤保有 30,566.89 ㎡、前橋市保有 7,951.52 ㎡（うち日赤借地 4,498.24 ㎡）



<前橋赤十字病院の現況（第一種住居地域 60/200）>

2) ターゲット

アンケート調査結果を踏まえると、医療介護サービス、人材育成、生活サポートサービスの拠点として、東京からのアクセスのよさによる二地域居住や通勤者も考慮した東京圏からの移住者と周辺住民のニーズの双方に対応した新たな拠点をまちなかでの既存の活動とも連携して構築していく。

- ◇ 東京圏のアクティブシニアと新たなライフスタイルを求める子育て層の移住
- ◇ 周辺住民によるサービスの利用、事業への参加

3) 日赤跡地版 CCRC のモデル

前橋子ども公園や保健センターの立地、夜間急病診療所の移転等を活かし、高齢化に対応した、多世代交流と歩いて暮らせるまちを実現すべく、跡地の貴重な土地を有効活用と病院移転時期を考慮した迅速な活用の両立が期待される。

前橋市の強み弱み、日赤跡地の特性を考慮の上、今後の市内での CCRC のモデルとなる拠点を構築していくことを見据えて、今後の事業者との対話を通じて、実現性を含めて検討し、事業構想を具体化していく必要があるが、以下の機能を導入していくことが考えられる。

＜コンセプトとその実現に向けた事業＞

CCRC の基本機能として、住まい、医療介護、教育（就労）は必須であり、これらに“前橋ならでは”の付加価値を入れて、事業を具体化していくため、東京からの移住者の受け入れとともに、高齢化が進行する周辺地域の生活サポート機能、居住者や地域住民がいきいきと活動することもできる交流拠点を形成し、対外的な PR にもつながる魅力発信を展開していく。

●基本機能

住まい、医療介護サービスの提供と生涯活躍に向けた人材育成機能を基本として、移住者、地域住民が活用可能な拠点を形成する。

一住まい

- ・高齢者向け住まい（特別養護老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅）
- ・子育て層を含む広く一般に向けた住まい（戸建中心）

一医療介護（ICT によるサービス含む）

- ・地域の安心を支える在宅介護・子育てを支える機能（デイサービス、リハビリ、訪問サービス拠点とこれらの相談を含む地域包括支援センター）
- ・地域の参加、事業者による子育て支援等

一生きがい創出（ライフスタイル、人材育成・生涯学習）

- ・生涯教育、就労による生きがい創出、各種活動の担い手育成のための市民大学機能

●追加機能

CCRC の拠点として、これからの前橋市の健康創出、移住者への魅力づけ、地域の活性化につながる交流機能を提供していく。

一住まい

- ・集合住宅（転勤者、お試し居住や長期滞在者（医療観光含む）向けのサービスアパートメント等）

一医療介護（ICT によるサービス含む）

- ・健康維持増進（食、アンチエイジング、運動等）とこれらの相談・研修、ICT を活用した研究開発実証機能

－生きがい創出（ライフスタイル、人材育成・生涯学習）

- ・市内の農産品等のマルシェ、豚等の地域資源を活用した飲食店等の出店、イベント機能
- ・まちなかとの連携によるまちづくり活動（学生居住・シェアハウス、まちなか研究室との連携等）
- ・上記の活動の場としてのまちのシンボル空間の形成、多様な主体による柔軟な利用の実現

－その他生活環境（ICT 活用含む）

- ・地域の生活サポート機能（子育て、買い物支援・日常生活サポート、見守り等）
- ・駅や市内の移動のための交通環境の確保

表 7 （参考）機能ごとの既存資源

機能	地域資源
居住・コミュニティ	空き家活用センターやまちなかでのシェアハウス等の取り組み 前橋まちなか研究室、前橋〇〇特区（市民参加型ソーシャルアクション）等の取り組み
医療介護	高度医療機関の集積、重粒子線治療、アンチエイジング 介護予防の各種取り組み（ふれあい・いきいきサロン、いきいき健康教室、見守りシステム等）
子育て支援	保育園のほか、子育て支援センター、児童文化センター、子ども図書館等
人材育成・生涯学習	大学や専門学校の集積、知の拠点事業による地域学習、商工会議所によるまちなかキャンパス等
ライフスタイル	豚肉料理（T-1グランプリ）、豚祭り等の食、おもてなしまえばしシクロクロスやサッカー等のスポーツ、赤城山の自然環境等
就労・ボランティア	就農、群馬イノベーションアワード、ボランティアセンター、シルバー人材センター等
ICT によるサービス	ICT するくプロジェクトによる母子健康情報サービスの実証事業、ICT まちなかキャンパス

3) 機能と担い手、役割分担

上記の拠点に整備する基本機能の担い手候補の事業への参加意向をヒアリングした結果、各主体の意向として、具体的な方針が定めれば協力の意向を示す者が業種によらず大半を占めた。一方、現時点で土地建物の利用意向を示している者は、今回の意向把握の範囲では、介護、教育、住宅等であり、スケジュールや負担の多寡等の条件次第でその規模、進出意向は変わりうる状況にある。

今後、事業者を含めた議論を通じて具体的な条件を詰め、実現可能な機能、担い手、場の運営主体等を具体化していく必要がある。

表 8 ヒアリング先

業種	概要
住まい	住宅・不動産事業者等 10 主体
医療介護	医療介護機関・団体 7主体
生きがい創出	大学等 4 主体

4) 今後の土地利用の具体化に向けた選択肢

①検討すべき事項

今後、土地利用を具体化していくにあたり、鍵となる要素として以下があげられる。特に影響が大きいのは既存建物（東館等）を残すか否かであり、これにより今後の整備のあり方が大きく左右されることとなる。

- ✓ 敷地開発手法（売却・賃貸の別、段階的整備の有無を含む）
- ✓ 比較的建築年次の新しい東館等の活用の有無

②敷地整備方策

当該箇所は土地区画整理事業を実施済の地域であり、土地区画整理事業の実施は難しいことから、民間による全体一括での開発行為もしくは市街地再開発事業、市・日赤による街区分割後のエリア別開発の3通りが想定される。

いずれを選択するかは、一体開発を担う事業者が存在するか否かによって決定されるものと考えられる。その際、市街地再開発事業を実施する場合には、地権者である日赤・前橋市に加えて、不動産業者等の事業協力者を得て実施していくことが想定されるが、高度利用の需要が駅前等に比較して高くないことから、有力な選択肢とはなりがたいことも想定される。

したがって、敷地整備方策としては、以下のパターンを候補に、今後具体化をしていくことが考えられる。

表 9 敷地整備手法の概要

手法	手法の概要	特性
一括整備 (再開発含む)	・全体を一括購入して個別機能を自らもしくは他社と連携して整備（1社もしくは複数社のコンソーシアム等）	・売却、賃貸の別について、事業者ニーズを勘案して選択。 ・全体のコントロールの容易さ、市／日赤の負担が少ない。 ・敷地内のインフラ整備もしやすい
分割整備 (分割かつ段階的整備)	・市／日赤が土地利用構想を定め、敷地を分割して街区ごとに事業者を募集選定	・売却、賃貸の別について、事業者ニーズを勘案して個々の街区ごとに選択可能。 ・市／日赤で計画策定、個々の街区ごとに募集選定が必要となる。 ・敷地内のインフラ整備について、市もしくは個々の事業者とするかなどの役割分担が必要。

③想定される土地利用パターン

築年次が新しく、耐震基準を満たしている東館、高度救命救急センター、基幹災害医療センターを活用するか否かによって土地利用に影響があるため、これらの有無に応じ、事業者の意向を踏まえた土地利用パターンの例を以下に検討した。

A 東館等を活用するケース

- ・既存建物の活用により、建物整備の費用削減が期待されるが、トータルコストの比較については精査が必要。
- ・既存施設活用により、拠点の建物面での新規性は出しにくい。

表 10 利用パターン例（東館等を活用するケース）

想定施設	東館の内訳	留意点
東館 1.58ha	看護等専門学校（4フロア）	・看護等専門学校は早期開設希望で移転後速やかに事業着手が必要。旧看護学校は本館北側であり、東館等での転用とその費用について精査が必要。
	師会事務局（2フロア）	・県医師会、市歯科医師会、市薬剤師会は未定 ・隣接市有地の第一福祉作業所（社協運営）等、市施設入居の可能性を探索要。
	病院（残フロア、災害 C 3F 等）	・病院の開設には知事の許可が必要なほか、現在地での合意形成等に時間を要する。
	食堂・大学・コミュニティスペース（1～2フロア）	・CCRC のための交流機能用空間を確保、大学・地域団体等の活用、運営拠点を想定。
	夜急診・歯科休日診療所（災害 C、救急 C）	・東館、救急 C、災害 C は設備が一体の部分があり、管理者が別になる場合、設備やりかえが必要。
介護施設 1ha		・特養、養護、地域包括、保育等
残 1.3ha	住宅等	・西側の約 2ha の土地活用は、介護・住宅別々／複合化のいずれも想定可能。 ・住宅以外の機能の導入余地あり。

B 東館等を除却するケース

- ・約 3.5ha の日赤保有地・借地について一括整備が可能であり、自由度が高く、今後優位性を発揮できる機能を具体化、担い手を選定していくことができる。
- ・一方、東館等の解体による日赤のコスト増等について精査が必要。

表 11 利用パターン例（東館等を除却するケース）

想定される施設	留意点
介護施設 1ha	・特養、養護、地域包括、保育等
住宅 1.3ha	・市内の住宅需要、介護施設等の担い手不足の現状からは、大規模な住宅や施設の整備は実現性が低い ・サ高住／マンションで 70 戸規模、これに戸建住宅を加え、計 100 戸規模程度が現実的か
残 1.55ha	
夜間急病診療所	・施設の新設が必要。歯科休日診療所の一体的な整備について要検討
看護等専門学校	・看護等専門学校については既存施設の活用が前提との意向であるため、官民連携による複合施設整備等の選択肢を探る必要があるほか、新設でスケジュール上間に合うか、協議結果次第となる
病院等	・実現可能な時期まで一部用地を残す等の対応が必要 ・医療機関の移転にあつては、立地適正化計画に基づく補助金の適用も想定される
前橋市第一福祉作業所	・敷地に隣接する市有地において社会福祉協議会が運営する障がい者の訓練施設があり、一体的な整備も有効と見込まれる。
その他	・スポーツ・文化施設、図書館等、人材センター、大学サテライト、公園等

④メリットデメリットの評価

土地利用にあたっては、上記の大きく二つのケースが考えられる。どちらを選択するかは今回の土地利用にあたって重視すべき事項に依存する。

そこで、本検討では重視すべきポイントとして、これまでの経緯、主要なステークホルダーである市・日赤、市民の意向を想定し、次の評価軸を設定し、これらの観点から定性的な評価案を提示する。

<評価軸>

- 民間資金の導入、財政負担の抑制
日赤、前橋市の双方にとり、敷地が有効活用され、民間事業者への売却等により財政負担を抑制すること
- CCRC としての事業性
民間事業者が参入するだけでなく、継続的に運営されること、そのための需要にあった事業であること
- 地域への貢献
地域包括ケア、子育て支援の充実、雇用や生きがい創出等の新たな価値の提供によって地域住民の利便性、暮らしやすさが高まることが必要であり、地域の利用にも資するものであること
- 病院の移転スケジュールとの整合性
平成 30 年 6 月の移転後、速やかに土地活用が図られ、日赤の事業上支障がないこと（市による固定資産税の優遇や資産購入等により日赤の支障を抑えることも選択肢）

表 12 想定されるパターンとそのメリット／デメリット

	視点			
	財政負担	CCRC 事業性	地域貢献	スケジュール
A 東館 活用	△日赤にとって改修工 事が必要となり、除却 費・補助金返還等と同 程度の年間負担が必 要となる	△病院、医師会等事務 局の開設・移転が実 現しない、もしくは 時間を要する可能性 が高く、看護等専門 学校・夜間急病診療 所のみでは東館等に 余剰が発生 ○既存建物利用希望者 が存在	－いずれの場合でも 既存施設、更地を 活用した機能導入 が可能（ただし、 既存施設利用には 相応の改修費が必 要）	○東館の改修 工場の状況 により、当 該エリアを 先行して売 却もしくは 賃貸可能
B 東館 除却	△市にとっては夜間急 病診療所等の新設が 必要となる △解体費用等が必要と なる	○施設の自由度が高ま り、既存建物の利用に よらず幅広くニーズを 募ることが可能 △全体の更地売却・賃 貸が必要となる	－いずれの場合でも 既存施設、更地を 活用した機能導入 が可能	△東館等の除 却後の一括 売却・賃貸 となる

5. 今後の展開に向けて

(1) 今後の体制構築

日赤跡地に CCRC の拠点を整備していくにあたっては、医療、介護、教育等の多岐に渡るサービスをパッケージで提供していくことが必要であり、1社のみで事業を実施していくことは困難となる。地域再生法改正に基づく生涯活躍のまち制度にあっては、全体の運営をコーディネートする「運営推進法人」を指定することが想定されている。

今後、具体的な計画について、CCRC の実現に必要な機能の提供、全体の調整をしようする者を含めた協議会を市が設置し、事業構想を策定しつつ、地域への周知理解も得て事業化していくことが必要と考えられる。

また、民間事業者による事業化を想定した場合には、公募等により事業者の機会均等を図るなどの配慮が必要となるため、協議会での議論を通じて公募の要件を具体化しながら、協働体制の構築促進していくことも視野に入れることが必要となる。

体制構築のステップとしては、以下が考えられる。

<体制構築のステップ>

1) 協議会の立ち上げ

- 公的所有地である以上、事業者選定の透明性、機会均等々の公平性の確保が必要
- 協議会メンバーは、情報収集のみの社をなるべく排除し、有意義な議論とするため、活用提案あるいは、提供可能なシーズ、ノウハウ等を有した事業者を加える。

2) 協議会の運営

- 地域再生法のスキームを活用する場合（≒補助金の活用を見込む場合）、生涯活躍のまち構想、これに基づく事業計画の策定が必要
- 基礎調査の結果を踏まえて、構想をまとめるとともに、日赤跡地を第一弾として、ワーキング等を設置し、計画を具体化

3) 地域交流事業化ワーキング（※参考例を後述）の設置

- 介護付の住まいを超えて、交流、人材育成、生活サービスの提供、創業等を生み出す拠点を構築、食を通じた健康づくりや産業のPR等にもつなげていくことが前橋版 CCRC の付加価値になると見込む
- 今後の運営等を見据えて、既にまちづくりの議論をはじめており、活動的な担い手候補も参加している者（例：前橋まちなか研究室等）とも連携して、上記の新たな拠点づくり、活動アイデアの検討、体制構築を図る
- 日赤跡地での事業化の前段階から、まちなかもしくは前橋駅前等で交流事業に着手、日赤跡地の事業化時には拠点を拡大

※地域交流事業の参考事例として、商業や大学、就業空間を備えた交流スペースである”COMMUNE 246”の例を以下に紹介する。

●概要

- ・東京都港区南青山 3-13 地下鉄「表参道」駅「A4」出口から国道 246 号を外苑方面に徒歩 2 分
- ・事業運営会社 株式会社コミュニケーション / Commune, INC (設立 2014 年 8 月 12 日)
- ・パートナー
 - プロデューズ：流石創造集団株式会社
 - ※アート、デザインのプロデューズ、マネジメント業務、建築、インテリアデザイン、ランドスケープに関する開発・プロデューズなど
 - 運営委託：メディアサーフコミュニケーションズ株式会社

●コンセプト

- ・commune とは、「町」「自然と親しく交わる」「親しく交わる[語り合う]」の意。
- ・オープンエアドーム型の共用スペースを中心に、個性あふれる料理やお酒を提供する「フードコート」や「カフェ」、新しい働き方の可能性を追求する「シェアオフィス」、ユニークな講義を展開する学びの場「自由大学」が集まったこれまでにない新しいコミュニティ型の空間
- ・誰もがふらっと立ち寄り、飲食をしたり、イベントを楽しんだりしながら、新たに人と出会える場所として機能している。

●併設施設

- ・学びの場（自由大学）：「大きく学び、自由に生きる」をテーマに、知的生命力がよみがえるユニークな講義を展開する学びの場”自由大学”。インスピレーションの生まれる環境、自ら考え、自ら行動する姿勢を育む場づくりを、さらに発展させている。
- ・シェアオフィス（みどり荘）：これからの働き方の可能性を追求し、さまざまな仕事／国籍／趣味／考えを持つメンバーが集まり、その混沌を通して生まれる「何か」を楽しみながら働くワークスペース。



図 28 多様な形で使われるオープンエアドーム型共用空間(周囲に多くのフードコート・カフェ立地)



図 29 個性的な店舗



図 30 シェアオフィス「みどり荘」

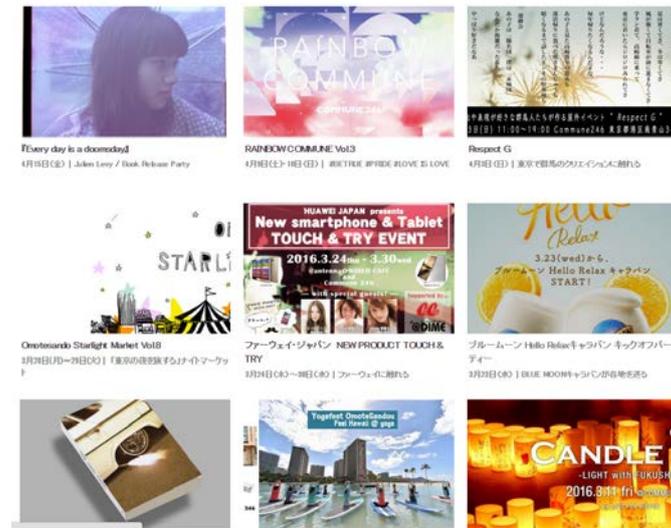


図 31 街に集う人々により、次々とさまざまなイベントが企画されている

出所) COMMNE246HP

4) 土地活用案の具体化

- 協議会及びワーキングでまとめた構想を元に公募要件を策定し、選定委員会を設置して、公募、提案を選定（日赤所有地を市が購入する場合、市単体で実施）
- 立地適正化計画の策定による都市機能誘導区域の設定等と連動したインセンティブの付与等について具体化
- 日赤東館等の活用の有無の判断に向け、事業者活用ニーズを精査の上、解体費用等を含めたライフサイクルコストを精査

<メニューと想定される体制案>

住まいと介護を中心に、大学、その他交流・雇用創出事業者をコアに体制構築を誘導していく。

○体制イメージ

全体統括：デベロッパー（コンソーシアム主導）

住まい：ハウスメーカーをはじめとした不動産事業者（全体統括も担える者を優先）

医療介護：地元介護事業者・クリニック、夜間急病診療所 ほか

教育：地元大学・専門学校、地域団体等

他事業：食、健康医療、運動等に関わる事業者と協働

(2) 今後の事業者選定

協議会で議論していくほか、最終的には公募により事業内容を含めた体制の提案を募集し、評価、選定していくことが考えられる。

いずれの場合においても、前述のとおり1社で日赤跡地の事業を担うことは困難であり、以下の2つのケースが想定される。

<事業者選定の進め方>

1) 一括処分

- ①全体事業の推進を担う不動産事業者等を中心としたコンソーシアムの公募
- ②募集条件を設定した個別事業者の公募
- ③協議会での協議による決定

2) 個別処分

- ①日赤・市有地の別に区画を細分化して順次売却、活用
※日赤・市もしくはどちらかに集約等

表 13 想定される体制のパターン

パターン	メリット	デメリット
コンソーシアムに一括処分	○応募段階で体制が構築され、パッケージでのサービス提供があらかじめ準備され、継続的な運営を見据えた体制、事業計画となりやすい	△民間側の体制構築に手間を要し、条件が厳しい場合、組成が難しくなる恐れ
街区ごと一括公募	○一括売却・活用が可能	△市・日赤においてハード・ソフトの計画策定が必要となる
個別処分	○需要が不足する場合、敷地を分割して順次売却等が可能となる	△市・日赤においてハード・ソフトの計画策定が必要となる △開発主体の違いや分譲時期の違いから一体的な空間整備は難しい ×想定したサービスが揃わない恐れ

(3) 今後のスケジュール

1) 目標とするスケジュール

体制構築のステップについて、平成30年6月の日赤移転までに跡地活用の事業主体を確定することを目標とした場合、おおよそ以下のスケジュールで取り組みを進めていくことが必要と考えられる。

<プロセスイメージ>

	H28		H29	H30	H31
アクション	協議会設立	協議会運営	役割分担協議 計画公募	契約等	
計画等		構想・ 基本計画案	事業計画案	事業着手	

※地域再生計画を策定、協議会、WG運営、構想策定に加え、交流拠点の事業化、空間整備に国費を要望することが考えられる。

図 32 プロセスイメージ

2) 平成 28 年度の取り組み案

プロセスイメージを前提とした場合に、来年度、以下の取り組みを進めていく必要があると考えられる。

①H28 地域再生計画の補助申請

- ・今後の構想策定、交流拠点の活動・空間確保に向けた補助金申請

②CCRC 構想の策定（日赤跡地+全市）

- ・協議会での議論を通じて構想案を取りまとめ（含む地域交流事業化 WG）。

③事業計画の策定（～H29 年度）

- ・日赤跡地を第一弾として、ワーキングを立ち上げ、事業メニュー、体制、スキーム等を議論。必要に応じてクローズドな個別協議を実施。
- ・事業提案募集を通じて計画を選定、民間で事業計画を具体化

④日赤、前橋市の役割分担の詰め

- ・土地・建物の権利関係を整理・確認。
- ・東館等の活用の是非、土地の価格、売却・賃貸等の譲れない線を事業者の意向を踏まえつつ意思決定。
- ・なかでも、今後の日赤・市の土地負担・税制等の扱いなどを収支等の試算を含めて協議、分担を詰める（公募の前提条件となる）。
- ・市として、夜間急病診療所等の内容、負担等を具体化。

⑤公募要件の策定（～H29、H30 年度）

- ・上記①～③の検討にあたり、公募要件をイメージしながら進める。実際の策定期間は、敷地活用の時期をにらんで決定。