

PPP/PFI で進める地域包括ケアシステム

日時：令和元年 10 月 25 日（金）18 時 30 分～21 時

講師：小早川 仁（学研ココファンホールディングス 代表取締役社長）

学研グループの歴史を通して、今なぜ学研グループが地域包括ケアシステムの事業に力を注いでいるのか、福祉事業の現状や、「高齢者住まい法改正」、「サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住という。）」の状況、学研が取り組んできた学研版地域包括ケアシステムの事例などをもとに、官民連携についてご講義いただいた。

1. 学研グループについて

学研グループは、創業者・古岡秀人氏の「戦後の復興は教育をおいてほかにない」という信念のもと、1946 年の創業以来、日本の教育を支え、現在は、「教育」と「医療福祉」の二つ領域を中心に事業を行っている。

要介護高齢者数が未就学人口の数を上回るという世界でも日本だけに起こっているという状況の中、特別養護老人ホーム等の低価格帯施設のベッド数は不足し、一方で主に営利法人が運営する有料老人ホーム等の価格は高騰し続けてきた。結果、サザエさん一家のようなミドル層世帯が高齢になっても安心して暮らし続ける住まいが絶対的に不足している。

政府は団塊の世代が後期高齢者になる 2025 年までに、不足している対象（ミドル層世帯）に対し高齢者住宅をどのように整備すればいいか模索していた。そんな中、学研が展開してきた高齢者住宅は、平均的な年金受給者が必要なサービスを受けながら、地域で安心して住み続けることができるモデルであり、それはまさに政府が整備したいゾーンであった。結果、政府は平成 23 年 10 月に高齢者住まい法を改正し、バリアフリー構造等の高齢者にふさわしいハードと安心できる見守りサービスを備えたサ高住の登録制度を創設した。

補助金や税制優遇、融資といった支援措置により供給が促進されることとなり、制度創設 9 年で約 24 万戸が整備された。さらに、サ高住は、社会保障費の抑制にも貢献しているというデータもある。

また、サ高住の整備を契機として、日常生活圏を目安に医療・介護・予防・生活支援のサービスと住まいが一体的に提供される地域包括ケアシステムが推進されているが、一般的な地域包括ケアシステムは、団塊の世代が 75 歳以上となる 2025 年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される仕組みである。『学研版』地域包括ケアシステムは、サ高住などの複合拠点を核に、0 歳から 100 歳を超える高齢者まで、多世代が支え合いながら地域の中で安心して暮らし続けられる街を目指している。全ての人にサービスを提供するという創業者の想いから、同様のビジネスモデルを水平展開するのではなく、地域に応じたあるべき

姿を実現するために、全ての世代を対象に学習塾・大人の学研教室・訪問看護・配食・介護や保育士養成の学校・障がい者施設など様々なサービスを提供している。

現在は、学研グループの収益の65%を医療福祉分野が占めるに至っており、高齢者福祉事業においては、2004年から展開した高齢者施設の供給戸数は全国4位、今年度中には3位になる見込みである。

2. 事例

①ココファン日吉（神奈川県）

【スキーム】

UR都市機構より定期借地、学研ココファンHDが建物を建設・所有（リートへ売却）し、ココファングループが運営。

【概要】

横浜市とUR都市機構が本格的に団地再生に取り組んだ事例で、高齢者住まい法改正の契機となったモデル。高齢者住宅、クリニック、薬局、介護事業、保育園、幼稚園、学習塾（学研教室）をつくることで、子育て世帯から医療や介護が必要になった高齢者まで安心して暮らし続けることができる拠点を整備した。近隣に「ココファン・ナーサリー日吉本町」があり、積極的な多世代交流を行っている。ココファン日吉の存在によって、周辺の土地の価値が向上し、エリア全体のバリューアップをもたらした。

②ココファン柏豊四季台（千葉県）

【スキーム】

UR都市機構より定期借地、地域包括ケアモデル化研究としてUR都市機構や柏市、東京大学が連携し、高齢者と子育て世帯の融合するまちづくりのため、在宅医療・福祉施設の導入や子育て支援施設の整備を実現。学研ココファンHDが建物を建設・所有し、ココファングループへマスターリースし、テナント等へサブリース。

【概要】

地域包括ケアシステムの複合拠点モデルとして政府からも度々紹介されており、住まい・医療・介護・生活支援のサービスを多職種が連携して機能化することを目指す。地域の拠点として、お元気な方、介護が必要な方の住まい、認知症になっても住み続けられるようにグループホームや小規模多機能、24時間対応可能な訪問介護や看護、柏市が推進している「主治医・副主治医システム」の構築による2つのクリニックと薬局に、さらには子育て支援施設として認可保育園や学童施設も運営されている。

③ココファン横浜鶴見（神奈川県）

【スキーム】

横浜市より定期借地、学研HDが共同申請代表者、学研ココファンHDが建物を建設・所有し、学研ココファンがマスターリースによって運営するとともに、サブリースによって建物管理や一般賃貸、その他テナントを設置する。

【概要】

多世代交流型拠点として、横浜市から土地を定期借地（50年）し、建物所有者として学研ココファン HD が所有し、学研ココファンがサ高住や通所介護事業所、サブリースによって、建物管理やコンビニ、薬局、クリニックを設置。交流のためのコーディネーターを配置、交流スペースと地域パブリックスペースを活用し、入居者、地域住民、隣接した保育所の園児や近隣の小中学生が集う交流拠点としての役割を担う。

④ココファン藤沢 SST（神奈川県）

【スキーム】

パナソニックより定期借地、サステナブル拠点モデル研究としてパナソニック、藤沢市や慶應大学のコンソーシアムによって整備支援、学研ココファン HD が建設・所有し、学研ココファン、学研ココファン・ナーサラー、学研エデュケーショナル、学研ココファン・ナーシング、テナントヘマスターリース。

【概要】

サステナブル拠点として、多世代が安心して暮らせるまちの拠点づくり。パナソニックから土地を定期借地（50年）し、建物を学研ココファン HD が所有し、学研ココファンがサ高住、学研ココファン・ナーサラーが認可保育園、学童施設、学研エデュケーショナルが学習塾、学研ココファン・ナーシングが訪問看護を担い、テナントとしてクリニックや薬局、特別養護老人ホームを設置。高齢者向け住宅、施設介護、在宅介護・看護、子育て支援・教育、医療サービスを総合的に提供できる空間であることに加えて、中心に交流ホールや交流広場を設置し、学びをテーマにした ICT サービスやイベントなどを通じて多世代交流を図っている。

⑤ココファン勝どき5丁目（東京都）

【スキーム】

東京都中央区との連携で実現した市街地再開発事業。東京都中央区から委託を受けて学研ココファンが1～4階部分を運営。

【概要】

地上53階建ての超高層タワーマンションの1～4階部分で地域の方が安心して住み続けることができるサ高住34戸を運営し、居宅介護支援、訪問介護、小規模多機能型居宅介護（宿泊7室）などのサービスも提供している。

⑥（仮称）ココファン廿日市（広島県）

【スキーム】

地域医療拠点等整備事業として、学研ココファン HD を代表とする企業体が施設を設計、建設し、完成後に公共施設部分について所有権を市に譲渡。民間施設棟は地権者及び廿日市市から定期借地。一部建物は学研ココファン HD が建設・所有。各事業は賃貸による運営。公共施設棟は各譲渡が所有・運営する。

【概要】

行政と医療機関、民間が協働し、各専門機能の提供と、子育てや多世代が学べる機能を一体的に整備する。民間施設棟については、廿日市市及び民間より、学研ココファンHDが定期借地し、建物を建設・所有し、学研グループおよび他事業者・テナントに賃貸による運営を行う。

3. PRE（公的不動産）の活用と不動産証券化手法について

今後、多くの自治体では、人口縮減社会に対応したまちづくりが必要であり、限られた資源の集中的・効率的な利用で持続可能な都市・社会を実現する必要がある。そのような中で、PREの有効活用が都市の再構築に向けて重要であり、企画段階から民間の提案を受け入れるなど、既に様々な官民連携の取り組みがある。民間で施設整備を実施する場合は、不動産証券化・流動化が前提となるケースが多いが、様々な理由で行政は売却不可にしたがる。しかし、不動産証券化手法は、民間事業者によって選択される資金調達手法の一つであり、不動産の所有と利用を分離し、不動産の流動性を高めることによって資金調達を円滑にするとともに、不動産利用をノウハウのある民間事業者が行うことで、不動産の利用価値を最大化することができる。投資を何年もかけて回収するのではなく、証券化し、売却することで流動化でき、そこで得た資金を次の投資に振り向けることが可能となる。

PREの活用において期待される効果は、民間側の資金調達手法の選択肢が広がり、参画する民間事業者が増加することや、多様な民間資金を活用した民間ビジネスの創出等により収益性の高い事業を実現できること、また地域住民の生活利便性が高まることにより周辺地域の価値を上昇させ、地域全体の活性化に繋がることが期待できる。さらには、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、その地域にお住いの多様な世代の方々の状況に応じて適切なサービス事業者の構成が可能となり、持続的なまちづくりに貢献できることなども考えられる。留意点としては、契約の中で望ましくない第三者への権利譲渡や事業内容の変更が行われないように担保する必要があることが挙げられる。

なお、学研グループのPRE活用の新たな取り組みとして、私募ファンド（ココファンド）を組成し、学研ココファンが運営するサービス付き高齢者向け住宅への投資を行い、不動産流動化を実施している。

4. 官民連携のメリットと留意点について

公共側から見た場合のメリットは、PREを活用した民間収益事業を導入することで地域の活性化や持続可能なまちづくりに寄与することや、公共サービスに必要な財源の確保と管理コストの削減が挙げられる。民間側のメリットとしては、例えば官から公有地を低い賃借料で借りることで施設利用者の支払う利用料金を低めに設定したサ高住を整備することが可能になったり、公共サービスがテナントとなることで安定性の高い収益源を確保できるということなどがある。また、ビジネス機会の増加や、官民連携という事実によって生じる安心感や信頼感で、地域住民と会話がしやすいということも挙げられる。さらには民間事業者同士であれば、どうしても収益重視で事業を進めざるを得ないケースが多いが、官民連携では、例えば家賃をリーズナブルにするためにはどのような工夫が必要かなど、地域の人々のメリットを考えての提案が非常に進めやすい、といった地域目線でのまちづくり推進も大きなメリットのひとつといえる。一方、民間側から見

た場合の留意点に関しては、公共側の縦割り組織の弊害や、スピード感の欠如、公募要項策定においてビジネスモデルの勉強不足や入札の際に価格重視になってしまうこと、担当者変更で方針変換があったり、新しいことをやりたがらなかったり、リスクをとりたがらないことが挙げられる。

PFI 事業で進める地域包括ケアシステムにおいて必要なことは、①高齢者向け住まいは『質の高いサ高住』を中心にすべき、②『地域包括ケアシステム』には『子育て支援の視点』を持つべき、③公共不動産の有効活用には周辺価値向上に寄与する『複合型サ高住』が効果的、④PFI を用いた公的不動産の有効活用には自治体の『不動産証券化手法への理解』が必須ということがいえる。

以上