

元気なシニアが住まう大阪市構想

平成 16 年 4 月

大阪商工会議所

はじめに

団塊世代の退職期を控え、巨大なボリュームになりつつあるシニア市場が注目を集めております。これまでは、福祉・介護ビジネスに焦点が当てられて参りましたが、高齢者の4人に3人が健康で活動的な日常生活を送る「アクティブシニア」であること、また、1,400兆円近い個人金融資産の大半を保有しているのもシニア層であることから、今後、マーケットの主演となるアクティブシニアを対象に、新たなビジネスチャンスを求める企業の取り組みが加速しております。

そこで、大阪商工会議所では「アクティブシニア市場の開拓」を重点事業に掲げ、数々の活動を展開しております。その一環といたしまして「元気なシニアが住まう大阪市構想」検討ワーキングを設置し、ゆとりあるアクティブシニアが快適に住み、楽しく働き、遊ぶことができる都市になるための必要な施策について検討を行いました。

大阪市は、全国の都市の中でも高齢化のスピードが速いと言われており、都市活力の衰退を懸念する声もありますが、逆にアクティブシニアの流入を積極的に進めることにより活性化を図るといった視点が重要になりつつあると思います。

本構想では、「居住文化都市・大阪の創生」を目標に掲げ、その実現に向けた戦略として、トリガーとなるエリア開発の推進や、新しい投資スキームの構築を提案しております。民間の知恵とノウハウを活用することにより、シニアに一層多様で充実したライフスタイルを提供し、それを通じて大阪の居住ブランドを高めて参ることが肝要と考えております。

最後に、本研究会の運営に当たり終始ご熱心に討議いただきましたワーキングメンバーの方々、貴重なお話を頂戴いたしました講師の皆様方に、心より感謝申し上げます。

平成 16 年 4 月

大阪商工会議所

「元気なシニアが住まう大阪市構想」検討ワーキング

座長 加藤 晃 規

『元気なシニアが住もう大阪市構想』 コンセプト・フロー

1. 構想のねらい

消費の主役になりつつあるシニア層

- 健康で高い社会参画意欲を有する「アクティブシニア」が、巨大なマーケットボリュームを持ちつつある。シニア層による活発な消費活動は、わが国経済の活性化に不可欠。

シニアパワーの有効活用が肝要

- 地域ボランティア・NPO・起業や投資活動など、より主体的な社会参画を求めるシニア層も増加。シニアの有する知識・技術や資金を社会全体として有効活用することが肝要。

都市政策においてもシニアへの目配りが重要

- 都市政策においても、シニアが住み、多彩な活動を行うステージとしての視点を持つことが重要。アクティブで豊かなシニアの集積は、都市活力の源泉。

本構想のねらいは、「シニアが快適に住み、楽しく働き、遊ぶ都市」大阪づくりを進めること

【ターゲットとするアクティブシニア像】

50歳以上の自立的に生活し元気に活動するシニア。なかでも一定の資産を保有し消費意欲も旺盛な富裕層。

富裕層：固定資産、流動資産ともに3,000万円以上の保有者。

【アクティブシニアの2つのタイプ】

大阪に住み、大阪を舞台に活動する **元気活動シニア**（ビジネス分野での現役志向と地域社会における自己実現）

（大阪に居住していなくても）大阪のシニアビジネスや不動産等に投資したり、活発な消費を行う **資産活用シニア**

共通項として、「エンジョイ」と「チャレンジ」の mindset を持ったアクティブシニアをイメージ。

元気で、都市の消費・投資を担う個としてのシニア
都心回帰の可能性が大きい団塊世代
市場のボリューム・ゾーンにあるアクティブシニア
大阪の有する都市資産とシニアのニーズのマッチングが課題
シニアコミュニティの掌握がビジネスチャンス左右

【アクティブシニア居住の阻害要因】

アクティブシニア層に大阪の都心居住の魅力が知られていない、あるいはシニア層のニーズが顕在化していない

潜在的なニーズはあるが、アクティブシニア居住にふさわしい環境を備えたエリア、物件が限られている

2. 居住都市・大阪の強み

大阪大都市圏の扇の要に位置する好立地

幅広い文化と触れ合う機会を提供

シニア・マーケットを舞台に活躍する多様なビジネスプレイヤーの集積

都心居住の時代が大阪においても本格化

都心居住魅力を引き出すプロジェクトが進展

3. 将来都市の目標像

アクティブシニアを軸とした オンリーワンの大阪文化と活気あふれる居住都市のブランド構築

居住文化都市・大阪の創生

職住が調和した上方の居住文化を継承しつつ新たな息吹を取り込みながら、大阪独自の居住文化の輝きを取り戻す。シニアに多様なライフスタイルを提供するシニアビジネスを振興することで、ハード・ソフトの住環境整備を促進し、シニアだけでなく多様な世代があこがれを抱く居住文化都市・大阪の創生を目指す。

4. 施策の方向

アクティブシニアをキーとして、住環境の整備、新産業への展開の観点から、以下の5つの施策方向を設定する。

施策1. 緑と歴史文化にあふれる美しい住環境づくり

豊かな緑や水辺、歴史文化資産に触れ、美しく落ち着きある景観の中をカフェや画廊などのスポットを巡りながら散歩できるような、大都市内でのスローライフを体感できる環境づくりを促進する。

施策2. エリア・ブランドをリードする高質な住宅供給の促進

個人の自立と交流を実現する空間構成の集住形態や間取りを取り入れるとともに、ユニバーサルデザインや環境共生にも配慮し、セキュリティや高付加価値サービスを備えた高質な住宅供給を促進し、潜在マーケットの開拓を進める。

施策3. 安心で充実したライフスタイルを提供する都市的サービス施設の整備

安心を提供するオーダーメイドの健康医療サービスやスポーツ施設、本物志向に応える販売サービス施設や国際級の芸術文化や生涯教育のソフト提供など、アクティブシニアの充実ライフを提供する施設機能の立地を誘導する。

施策4. ライフスタイル提案型のシニアビジネスの振興

シニアのニーズに対応した新商品・新サービス・新技術（IT、環境技術等）を提供する企業の事業活動の支援制度を整えるとともに、産官学連携やテスト・フィールドの提供等、シニアビジネスを促進するサポート体制づくりを推進する。

施策5. シニアパワーによる地域貢献とビジネス強化

シニア市場に関心の高い企業・大学・行政機関が連携し、シニア層の社会参画、シニア層の交流・余暇活動、シニア層を対象としたマーケティング、などの機会を提供する新しい社会インフラの構築を推進する。

5. 目標実現に向けた戦略

限られた資源と時間のなかで、「選択と集中」によりスピードアップを図りつつ、民間の知恵とノウハウを有効活用することで実現可能な取り組みを推進する。

戦略1. 段階的、重点的な推進ステージの構築

大阪の居住都市としての市場環境に応じて、段階的に重点とすべきテーマを定めつつ、実現に向けたステージを構築。

戦略2. トリガーとなるエリア開発の推進

既存市街地 = 上本町（筆ヶ崎エリア）
新規開発地 = 梅田北ヤード・北端エリア
の整備をリーディング・プロジェクトとして、「居住文化都市・大阪」創生を実現。

戦略3. 実現性を高める投資スキーム構築と制度設計

多様な主体に対するインセンティブとなる投資スキームの構築、全国モデルとなる大阪発の都市計画提案等により事業推進力を強化。

戦略4. 居住ブランドのプロモーションと市民意識の改革

大阪の居住ブランドのアピールとともに市民に対する情報発信を進め、アクティブシニアの流入を促し、ホスピタリティと活力溢れる都市づくりを推進。

6. 今後の課題

公民の関係機関での理念の共有と一体的な取り組み
上本町（筆ヶ崎エリア）での具体化の推進

目 次

1. 構想のねらい.....	1
1 1. 構想の背景とねらい.....	1
1 2. ターゲットとするアクティブシニア像.....	2
1 - 3. 大阪市の都心居住の現状.....	4
1 - 4. アクティブシニア居住の阻害要因.....	7
2. 居住都市・大阪の強み.....	8
3. 将来都市の目標像.....	9
3 - 1. 目標像.....	9
3 - 2. アクティブシニアの居住促進の意義と効果.....	9
4. 施策の方向.....	10
5. 目標実現に向けた戦略.....	16
戦略 1. 段階的、重点的な推進ステージの構築.....	17
戦略 2. トリガーとなるエリア開発の推進.....	20
戦略 3. 実現性を高める投資スキーム構築と制度設計.....	38
戦略 4. 居住ブランドのプロモーションと市民意識の改革.....	40
6. 今後の課題.....	42
資料. 「元気なシニアが住まう大阪市構想」検討ワーキングメンバー.....	43
資料. 検討経過.....	44

1. 構想のねらい

1 - 1 . 構想の背景とねらい

団塊の世代が高齢期を迎える 2015 年には、65 歳以上の人口が 3,300 万人に達すると予想されており、巨大な規模になりつつあるシニア市場が注目を集めている。

高齢者の 4 人に 3 人は健康な日常生活を送り、高い社会参画意欲を持った「アクティブシニア」であり、1,400 兆円に上る個人資産の大半を保有するのもシニア層である。今後は、アクティブで経済的にも豊かなシニア層による活発な消費活動が、わが国経済の活性化に不可欠と考えられ、既に多くの企業では、シニアをメインターゲットとした新しいライフスタイルの提案や商品・サービスを創出している。

他方、地域ボランティア・NPO・起業、さらには投資活動など、より主体的な社会参画を求めるシニア層も増加しており、シニアの有する知識・技術や資金を社会全体として有効活用することが注目されつつある。

こうした状況下において、都市政策においても、シニアが住み、多彩な活動を行うステージとしての視点を持ち、彼らのニーズを満たす「大人の居住・活動空間」を整備することが重要である。アクティブで豊かなシニアの集積により、新しい需要が生まれ、それを提供する企業立地が促進されるなど、都市の活力増進が期待される。とりわけ人口増加策に悩む大阪市にとって、郊外に住む富裕シニアの都心居住を促進する施策展開は有用と考えられる。

本構想は、以上の問題意識から、大阪市が「シニアが快適に住み、楽しく働き、遊ぶ都市」になるために必要なハード・ソフトのメニューを取りまとめたものである。

【富裕層は阪神間、北大阪に】

- ・ 人口 1 万人当たりの高額納税者(1 千万円以上)数は、中央区 42.8 人 北区 21.9 人 天王寺区 20.5 人 阿倍野区 14.5 人 西区 11.0 人が上位(市平均 6.2 人 東京都区部平均 23.1 人)。周辺市では、芦屋市 43.2 人 神戸市東灘区 14.7 人 箕面市 14.4 人 西宮市 13.7 人 豊中市 11.6 人 宝塚市 11.5 人 吹田市 11.4 人(平成 14 年 東京商工リサーチ調べ)
- ・ 富裕層が多く居住する神戸・芦屋・西宮に代表される阪神間が持つ居住地ブランドのイメージが大阪市内では希薄であり、外資系企業のエグゼクティブ層も自然環境や外国人コミュニティ等の住環境を求めて阪神間を選択。

1 - 2 . ターゲットとするアクティブシニア像

本構想において、ターゲットとなる「アクティブシニア」を以下のように設定する。

ターゲットとするアクティブシニア

50歳以上の自立的に生活し元気に活動するシニア。なかでも一定の資産を保有し消費意欲も旺盛な富裕層。

富裕層：固定資産、流動資産ともに3,000万円以上の保有者をコア・ターゲットと考える。

欧米では50歳以上を「シニア」と呼ぶのが一般的。国内では65～74歳を「前期高齢者」、75歳以上を「後期高齢者」と定義。

- ・ とりわけ、大阪の地域特性を考えると、大阪に住み、大阪を舞台に活動する 元気活動シニア（ビジネス分野での現役志向と地域社会における自己実現を望む）、大阪に居住していなくても、大阪のシニアビジネスや不動産等に投資したり、活発な消費を行う資産活用シニア、が重要な役割を果たすものと考えられる。なお、両者の共通項として、「エンジョイ」と「チャレンジ」というマインドを持ったアクティブシニアがイメージされる。
- ・ なお、アクティブシニアは、次のような特性を有する層であるといえることができる。

<元気で、都市の消費・投資を担う個としてのシニア>

- ・ 8～9割が元気者で社会参加と余暇活動に生きがいを感じている。とりわけ、健康や文化に多大な関心を持ち、女性が消費市場をリードする。また、男性を中心に地域活動やボランティアによる地域への貢献や社会参加に対して高いニーズを有する。従来シニアと違った価値観に基づき、自分流のライフスタイルを重視した多様性に特徴がある。
- ・ また、貯蓄・暮らしにゆとりのあるシニア世帯は次代の消費・投資の主役を担うことが期待されている。

【拡大する高齢者の余暇関連市場】

- ・ 個人消費の伸び率は大幅に鈍化しているが、高齢者消費は拡大が続いている。2010年には65歳以上の消費が60兆円と2000年の44兆円から16兆円の増加、全消費の1/4を占めることが予想されている。
- ・ 余暇関連消費の拡大傾向が続く中、多様な高齢者へ向けての売り手のアプローチとして、より具体的なターゲットへの絞込み（夫婦2人、母と娘、親子孫3世代など）、売り手のシニア志向を高齢者にアピール（居心地のよさを演出）、クチコミ情報・地域ネットワークの活用が有効である。

<都心回帰の可能性が大きい団塊世代>

- ・ 子育てを終えた団塊世代は職住分離か職住近接型のライフスタイルのいずれかを再選択する時機を迎え、また大阪を故郷とするコミュニティへのノスタルジーも持つ個人も多いことから、都心回帰の可能性も大きいと考えられる。

<市場のボリューム・ゾーンにあるアクティブシニア>

- ・ 大阪都市圏(大阪府・京都府・兵庫県・奈良県)の50～64歳人口は410万人と圏域人口の2割強を占め、市場のボリューム・ゾーンを形成している。

【ボリューム・ゾーンを形成するシニア層】

- ・ 大阪市の高齢化のスピードは全国的にも速く、“団塊の世代”が引退する平成18～21年には、大きなマーケットの形成が期待される。

	H2	%	H12	%	H22	%
50歳以上	820,789	31.3	1,021,999	39.3	1,050,179	41.9
50～64歳	514,590	19.6	577,259	22.3	486,711	19.4
高齢者 (65～歳)	306,199	11.7	444,740	17.1	563,468	22.5
前期高齢者 (65～74歳)	186,407	7.1	275,464	10.6	311,352	12.4
後期高齢者 (75～歳)	119,792	4.6	169,276	6.5	252,116	10.1
総数	2,623,801	100.0	2,598,774	100.0	2,503,611	100.0

(H2,12は総務省「国勢調査」、H22国立社会保障・人口問題研究所人口推計システムによる試算)

<大阪の有する都市資産とシニアのニーズのマッチングが課題>

- ・ 大阪にはアクティブシニアのニーズを満たしうる都市資産(高度専門医療機関、芸術文化施設、地域の歴史文化など)が集積しているが、十分に活かされているとは言い難い状況にある。
- ・ 大阪の都市資産とシニアのニーズのマッチングを図るための取り組みを推進することが課題となっている。

<シニアコミュニティの掌握がビジネスチャンスを左右>

- ・ 市場構造変化のなかで、マーケットの重みを増しつつあるシニアコミュニティの掌握がビジネス機会を左右すると言われており、戦略的な取り組みが求められている。

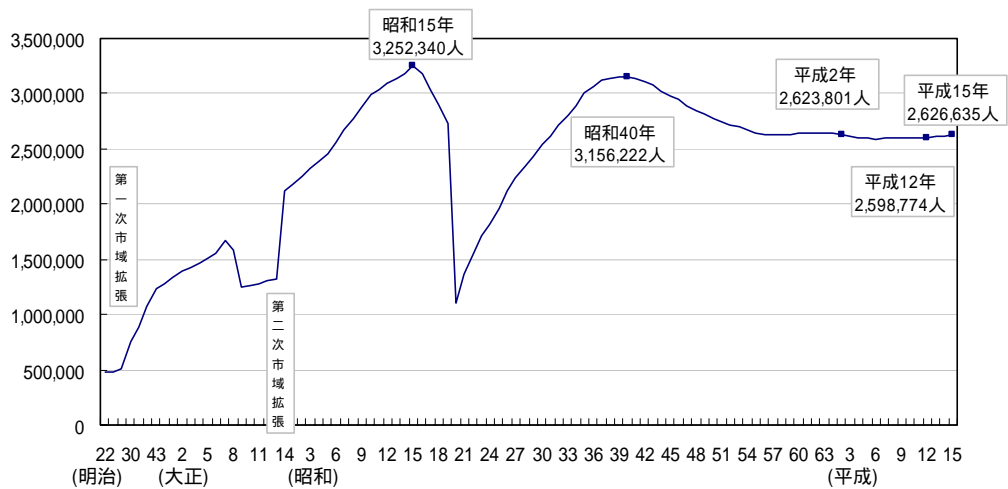
1 - 3. 大阪市の都心居住の現状

大阪市の都心居住については、以下の特徴をあげることができる。

市域人口は262.2万人と、平成2年の水準まで回復。

- 大阪市人口は昭和40年の315.6万人をピークとして、漸減傾向にあり20年間にわたって50万人減少しており、人口構造はシニア世代、高齢者へ大きくシフトしている。

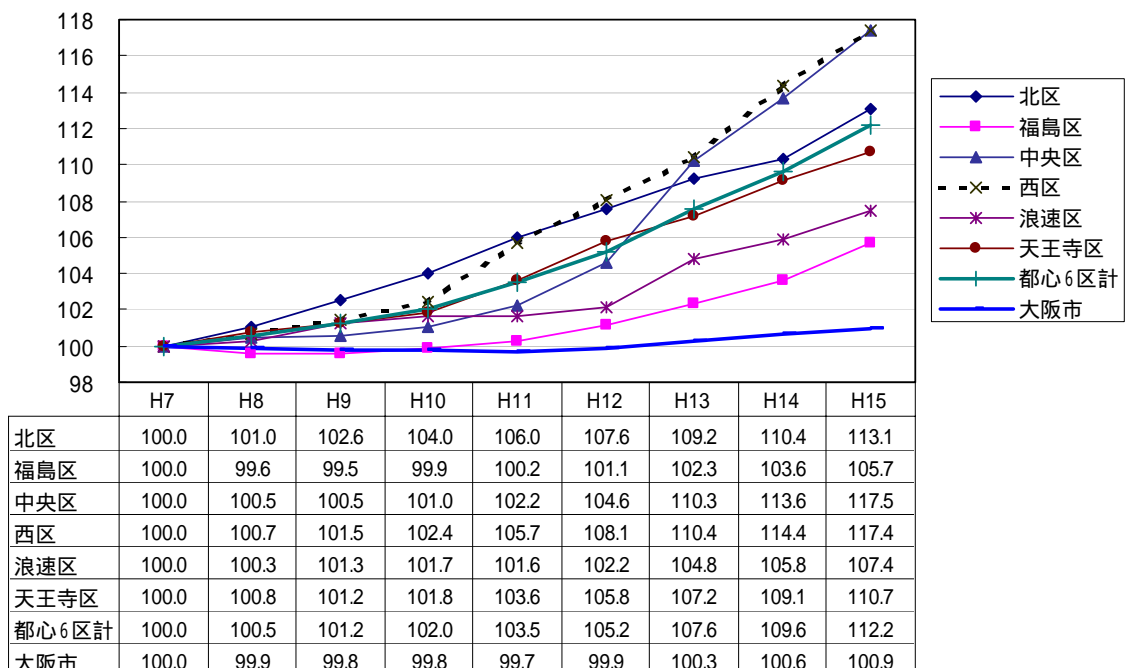
大阪市の人口推移



平成7年以降、西区、中央区など、中堅層を中心に都心部人口が増大。

- 平成7年以降、都心6区で人口の増加が顕著になっており、とりわけ、25～39歳の中堅層の流入が拡大している。

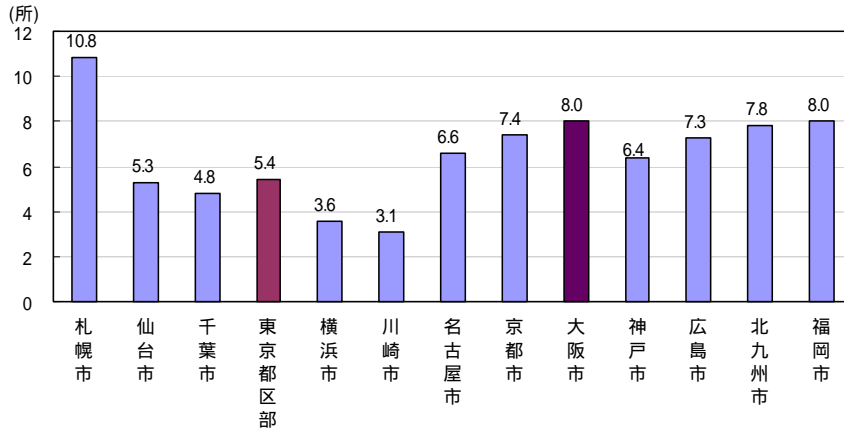
過去8年間の人口推移 (平成7年を100とした指数値)



高度専門医療機関等のライフサポート機能、国際級の芸術文化施設は充実。

- ・ 大阪市の人口当りの一般病院数は大きく、国立病院、大学病院といった高度医療・専門医療機関も充実している。また、国際級の芸術文化施設も立地し西日本地域の拠点的役割を担っている。

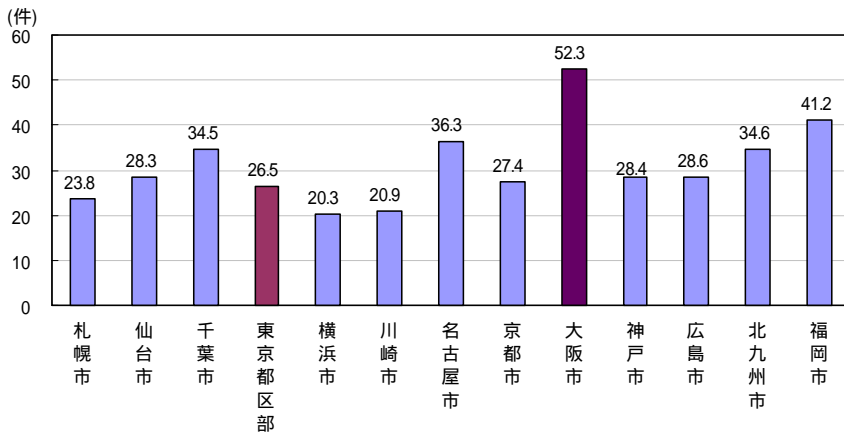
一般病院数（人口10万人当たり） 平成13年10月現在



緑の不足、安全なまち、といった住環境に課題。

- ・ 大阪市の人口1人当りの都市公園面積は3.47 m²と最低水準にあり、犯罪件数も全国で突出している。

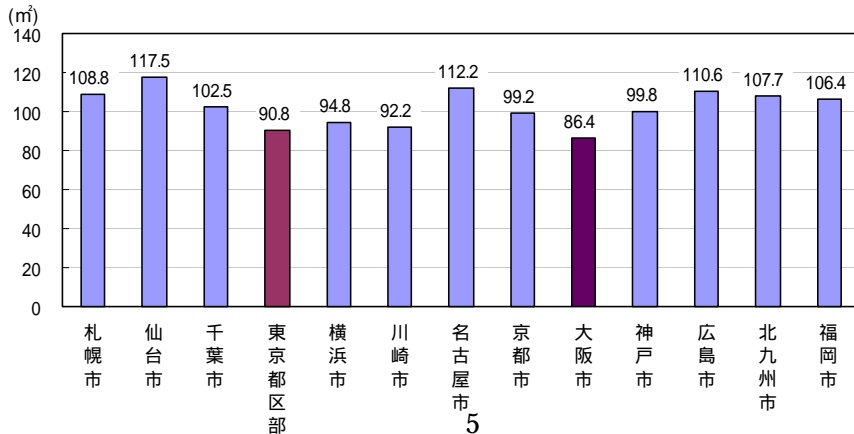
刑法犯認知数（人口1千人当たり） 平成13年



個々の住戸は狭小で高質な住宅が不足しており、持ち家比率も低い。

- ・ 大阪市の持ち家率は40.0%（全国平均61.8%）と低水準にあり、持ち家世帯の一世帯当たりの延べ面積も86.4 m²と全国主要都市で最小規模となっている。

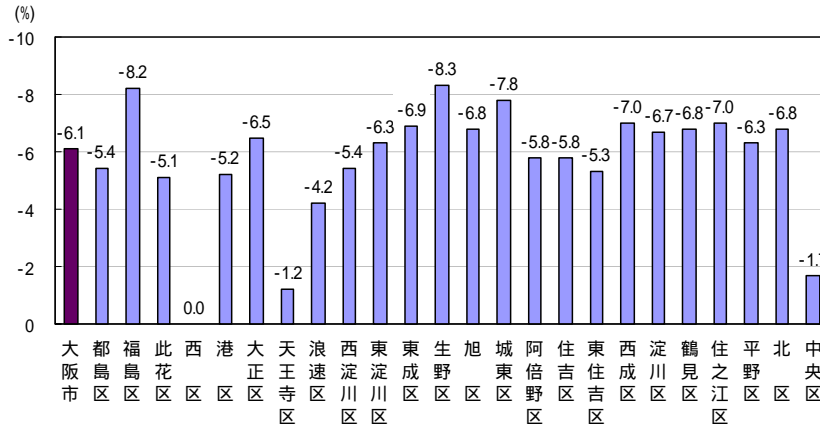
持ち家世帯、1世帯当りの延べ面積 平成12年



地価の下落幅は年々減少しており、特に、中央、天王寺区では下げ止まり。

- ・ 住宅地における地価公示価格の対前年比は、市平均でマイナス6%台となっているが、中央、天王寺区では1%台と下げ止まりの状況にある。

地価公示価格（住宅地）の推移（対前年比）（資料）平成15年地価公示



大阪市内の外国人居住はアジア系が中心で、伸びは低調。

- ・ 大阪市内にはおよそ12万人の外国人が居住。生野区など、アジア系外国人の居住者が目立つ。近年は首都圏を中心に欧米系外国人居住者が増加傾向にあるが、大阪市内の伸びは低調である。

国籍別外国人登録者数（資料）法務省「出入国管理統計」

都 市	総 数	アジア			北米	南米	欧州	アフリカ州	オセアニア州
		うち韓国 又は朝鮮	中 国						
大阪市	120 251	114 566 95.3%	94 948 79.0%	15 389 12.8%	1 495 1.2%	2 085 1.7%	1 095 0.9%	204 0.2%	748 0.6%
東京都区部	276 857	226 900 82.0%	86 411 31.2%	89 109 32.2%	18 739 6.8%	4 851 1.8%	19 684 7.1%	2 265 0.8%	4 221 1.5%
横浜市	60 257	46 325 76.9%	16 024 26.6%	19 001 31.5%	3 149 5.2%	6 401 10.6%	3 265 5.4%	376 0.6%	618 1.0%
名古屋市	51 020	41 824 82.0%	23 051 45.2%	11 544 22.6%	1 462 2.9%	5 768 11.3%	1 126 2.2%	350 0.7%	439 0.9%
京都市	43 514	40 240 92.5%	31 800 73.1%	6 768 15.6%	1 242 2.9%	335 0.8%	1 151 2.6%	120 0.3%	409 0.9%
神戸市	44 082	39 429 89.4%	25 040 56.8%	10 765 24.4%	1 584 3.6%	1 225 2.8%	1 343 3.0%	114 0.3%	330 0.7%

【人口減少、労働力不足は喫緊の課題だが、外国人労働者の受け入れには慎重】

- ・ 国連 人口部によれば、2000～2050年の間で総人口を維持するための“補充移民”の規模を年平均34万人と推計している。政府は“高度な技術や技能を持つ人材”は受け入れ拡大の方向であるが、“単純労働”は拒否の姿勢にある。
- ・ 外国人雇用問題研究会（厚生労働省 所管、座長 岩村正彦 東京大学教授）は、外国人受け入れの目的として、（1）経済社会の活性化のための高度人材の獲得、（2）労働力不足への対応の二点を想定している。（平成14年）

1 - 4. アクティブシニア居住の阻害要因

大阪市内において、アクティブシニアの居住が進まない阻害要因として、以下の点が指摘できる。

アクティブシニア層に大阪の都心居住の魅力が知られていない、あるいはシニア層のニーズが顕在化していない

- ・ 大阪が有する都心居住の魅力の発掘や、潜在的に都心居住のニーズを有するアクティブシニア層に対するアピールが不足している。

都心居住に対する潜在的なニーズはあるが、アクティブシニア居住にふさわしい環境を備えたエリア、物件が限られている

- ・ 一定の住宅供給は進んでいるが、アクティブシニアを主たる顧客に想定したエリア開発や、アクティブシニアのニーズに応える新たな設備・サービスを備えた物件の供給は十分でない。

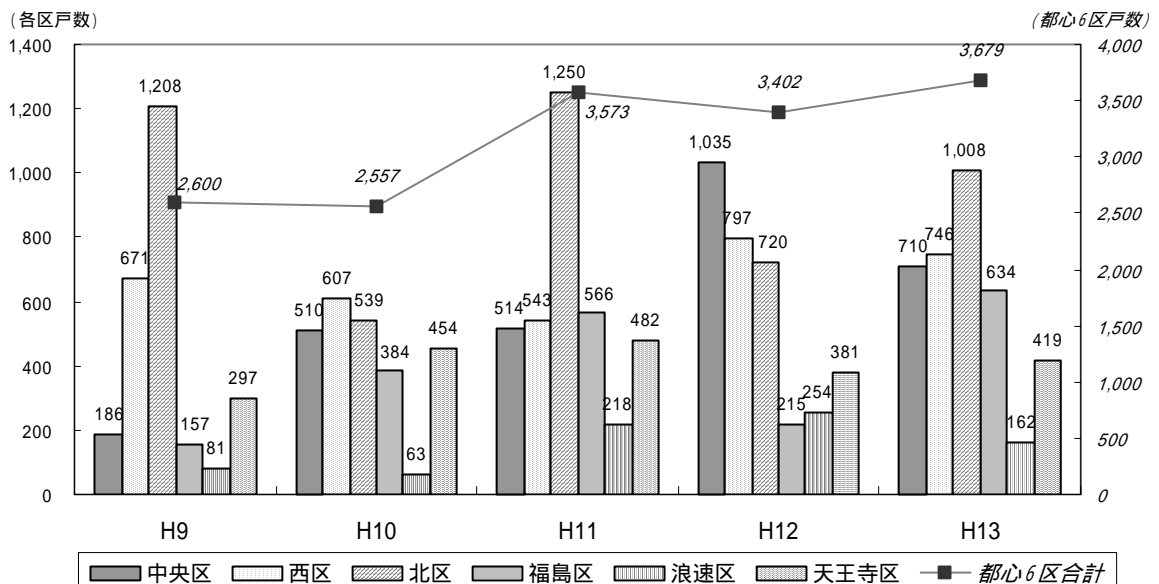
【大阪市居住の満足度】

- ・ 「大阪市人口移動要因調査」(平成12年)によれば、大阪市内中心部への転居者の転居後の満足度は、「通勤・通学の便利さ」「買い物の便利さ」「医療施設の充実度」が上位となっている。
- ・ また、生活環境に関する市外への転居理由は、「騒音振動などの公害問題」「緑や公園等の不足」「日常の買い物等が不便」が上位となっている。

【都心部における住宅供給】

- ・ 近年、都心部の分譲マンションの供給戸数は年3,500戸ペースで供給されており、北、中央、西区で増大している。

都心部分譲マンションの供給戸数の推移



2. 居住都市・大阪の強み

居住都市としてみた場合の大阪のポテンシャルは、以下のように整理することができる。

大阪大都市圏の扇の要に位置する好立地

- ・ 圏域人口1,800万人を超える大都市圏の中核にあり、各方面からの交通アクセスにも優れている。

幅広い文化と触れ合う機会を提供

- ・ 国際級のエンターテインメント、芸術文化、娯楽など、文化に触れる機会が豊富にあり、生活の質を高める充実した余暇活動、社会参加機会の提供が可能である。

アクティブシニア・マーケットを舞台に活躍する多様なビジネスプレイヤーの集積

- ・ 安心を提供する医療、ヘルスケアサービス事業者など、アクティブシニア向けの製品・サービスを開発し提供を試みる数多くのビジネスプレイヤーが集積している。

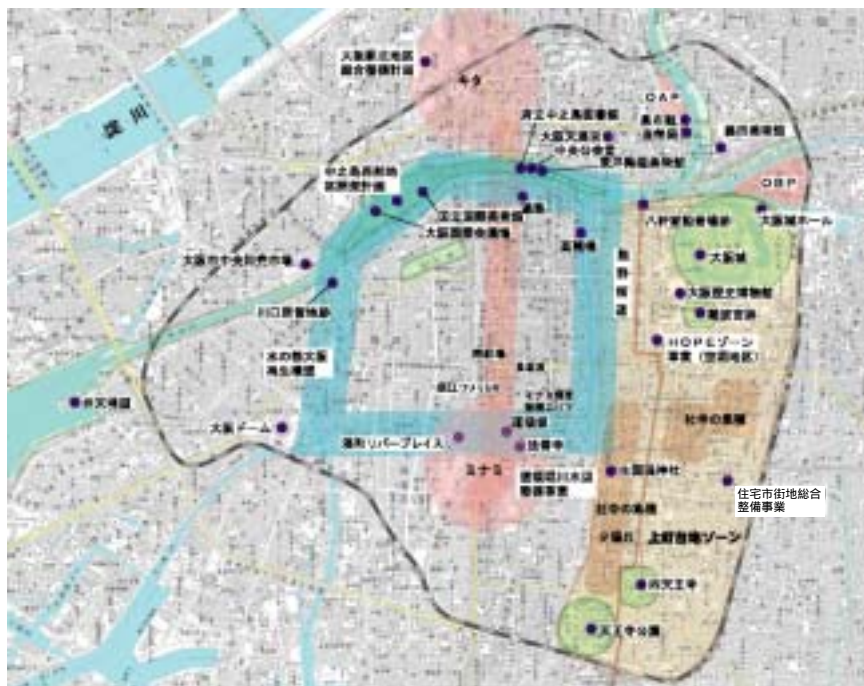
都心居住の時代が大阪においても本格化

- ・ 地価の下落により不動産取引も活発化し、都心部でのマンション供給も進み、都心部の人口増加も顕在化しており、アクティブシニアも取り込む時機と捉えることができる。

都心居住魅力を引き出すプロジェクトが進展

- ・ 大阪固有の都市資産や情報を活かすとともに、水辺空間整備などの環境整備、梅田北ヤード等の開発、まちなかの歴史文化や職住一体コミュニティを核とした地域づくりなどが進展している。

地域資源、開発プロジェクト等



3. 将来都市の目標像

3 - 1 . 目標像

本構想における将来都市の目標像を次のように設定する。

<p>アクティブシニアを軸とした オンリーワンの大阪文化と活気あふれる居住都市のブランド構築</p> <h2>居住文化都市・大阪の創生</h2> <p>職住が調和した上方の居住文化を継承しつつ新たな息吹を取り込みながら、大阪独自の居住文化の輝きを取り戻す。シニアに多様なライフスタイルを提供するシニアビジネスを振興することで、ハード・ソフトの住環境整備を促進し、シニアだけでなく多様な世代があこがれを抱く居住文化都市・大阪の創生を目指す。</p>

3 - 2 . アクティブシニアの居住促進の意義と効果

消費市場をリードするアクティブシニア層に着目し居住を促進することにより、住環境の整備と、これまでにない新たな消費ニーズに応えたシニアビジネスの育成を促進することができる。また、担い手としてアクティブシニアのパワーを活用することで、都市活力の向上が期待される。

また、こうした地域経済の発展により、税収増大効果、多様な世代の交流を生むまちとして、都市イメージの向上が期待できる。

魅力的な住環境を提供する都市づくり

- ・ シニアに対応した都市基盤等の整備により、すべての世代に優しい都市づくりの推進につながる。

大阪産業の活性化

- ・ 新たな需要を都市に呼び込み、新たなマーケットを開拓することにより、企業等による技術開発力の向上、新商品・新サービスの提供等、新ビジネスの創造につながる。
- ・ シニアが主体となって生み出す新たなビジネスの発展につながる。

4. 施策の方向

アクティブシニアをキーとして、住環境の整備、新産業への展開の観点から、以下の5つの施策方向を設定する。

住環境の整備	施策1. 緑と歴史文化にあふれる美しい住環境づくり
	豊かな緑や水辺、歴史文化資産に触れ、美しく落ち着きある景観の中をカフェや画廊などのスポットを巡りながら散策できるような、大都市内でのスローライフを体感できる環境づくりを促進する。
新産業への展開	施策2. エリア・ブランドをリードする高質な住宅供給の促進
	個人の自立と交流を実現する空間構成の集住形態や間取りを取り入れるとともに、ユニバーサルデザインや環境共生にも配慮し、セキュリティや高付加価値サービスを備えた高質な住宅供給を促進し、潜在マーケットの開拓を進める。
	施策3. 安心で充実したライフスタイルを提供する都市的サービス施設の整備
	安心を提供するオーダーメイドの健康医療サービスやスポーツ施設、本物志向に応える販売サービス施設や国際級の芸術文化や生涯教育のソフト提供など、アクティブシニアの充実ライフを提供する施設機能の立地を誘導する。
	施策4. ライフスタイル提案型のシニアビジネスの振興
シニアのニーズに対応した新商品・新サービス・新技術（IT、環境技術等）を提供する企業への支援制度を整えるとともに、産官学連携やテスト・フィールドの提供等、シニアビジネスを促進するサポート体制づくりを推進する。	
	施策5. シニアパワーによる地域貢献とビジネス強化
	シニア市場に関心の高い企業・大学・行政機関が連携し、シニア層の社会参画、シニア層の交流・余暇活動、シニア層を対象としたマーケティング、などの機会を提供する新しい社会インフラの構築を推進する。

施策1. 緑と歴史文化にあふれる美しい住環境づくり

豊かな緑や水辺、歴史文化資産に触れ、美しく落ち着きある景観の中をカフェや画廊などのスポットを巡りながら散策できるような、大都市内でのスローライフを体感できる環境づくりを促進する。

アメニティ豊かな大公園、緑地、街路空間などの整備

- ・ シニアがゆったりと散策を楽しめる都心の大公園、親水空間、緑地や屋上緑化などゆとりある空間の整備。
- ・ 徒歩圏内に、豊かな緑とともに、カフェ・ギャラリー・サロン等の立ち寄りスポットが配置された散策空間の整備。

都市の美しさと地域の文化を伝える個性的な景観形成の促進

- ・ 立地施設や地域の歴史文化の雰囲気伝える街並み景観の形成を促進するとともに、電線類の地中化や屋外広告物などの景観を阻害する要因に対処。

シニアが安心して暮らせる住環境の整備

- ・ 建物配置や防犯設備等の設置によるセキュリティへの配慮や、IT（情報技術）を活用した防犯システムの導入等により、地域のセキュリティ・防犯性を高め、シニアが安心して暮らせる住環境を整備。

移動サービスと一体となった交通インフラの整備

- ・ バリアフリー環境の整った街路等の移動空間の整備や、ショップモビリティ（電動車いすを利用した移動サービス）など、多様なモビリティ・サービスを提供。

施策2. エリア・ブランドをリードする高質な住宅供給の促進

個人の自立と交流を実現する空間構成の集住形態や間取りを取り入れるとともに、ユニバーサルデザインや環境共生にも配慮し、セキュリティや高付加価値サービスを備えた高質な住宅供給を促進し、潜在マーケットの開拓を進める。

アクティブシニア仕様の高質かつ多様な住宅等の供給促進

- ・ セキュリティやバリアフリーに配慮され、広いリビングと個のプライバシーを重視した間取り、100㎡以上の専有面積等、アクティブシニアの多様なライフスタイルに対応した高質なマンション、富裕層が都心型週末住宅として利用するコーポラティブ型マンション・タウンハウス等の集合住宅の供給を促進。

ライフサポート等の高付加価値なサービス機能を備えた住宅の供給促進

- ・ ITを活用し高度専門医療機関等とも連携したホームヘルスケアや健康管理サービス、家事代行サービス等のサービス機能や、スポーツ施設、温浴施設等の設備を備えた高付加価値な住宅、ケア付住宅、シニア住宅等の供給を促進。

多世代交流型の住環境を備えた住宅開発の促進

- ・ シニア層はもちろん、子ども、孫といった3世代が交流できるコミュニティ活動スペースや広場等を備えた住宅供給の促進や、多世代が集住し、交流を促進するソフトな仕掛けを備えた住宅開発を促進。

リフォーム等によるシニア向け住宅供給の促進

- ・ 既存ストックのリフォームによるバリアフリー化、コンバージョンによる高質住宅への転用等を促進。

【高齢社会の住まい方の展望】

- ・ 「高齢社会」を「高齢者が多い社会」というだけでなく、「人の一生が長くなる社会 = 長寿社会」と捉えるべき。生涯計画（ライフプラン）の多様化も進む。
- ・ 「生活単位の個人化」が進行するなかで、**個人の自立と交流の実現を図る新たな空間構成**が求められる。
- ・ **個人化を支える住まいの環境整備**（シェアード・ハウジングやコレクティブハウジング等の集住形態）と多様な関係性を実現するまちを住まい手自身によって作り出す仕組みの構築が重要。

施策3. 安心で充実したライフスタイルを提供する都市的サービス施設の整備

安心を提供するオーダーメイドの健康医療サービスやスポーツ施設、本物志向に応える販売サービス施設や国際級の芸術文化や生涯教育のソフト提供など、アクティブシニアの充実ライフを提供する施設機能の立地を誘導する。

オーダーメイドの健康サービス、医療サービス等を行う施設整備の促進

- ・ 高度専門医療機関との連携、統合医療施設の整備（西洋医学と東洋医学を組み合わせ提供）、メディカル・フィットネス施設、温浴施設・スパ施設等、アクティブシニアのニーズに応える多様なヘルスケアサービスを総合的に提供する施設の立地を誘導。

国際級のソフトを提供する芸術文化施設などの立地誘導

- ・ コンサートや演劇など国際級のソフトを提供する芸術文化施設、画廊・ギャラリー等のアートスペースの立地を誘導。

アクティブシニアのこだわりに応える小売サービス施設整備の促進

- ・ 安全、安心、本物といったシニアのニーズに応える食料品店・高級ブティック・インテリアショップや、アクティブシニアのライフスタイルを提案するセレクトショップなどの小売施設の立地を誘導。

コミュニティ活動やレクリエーション活動スペースなど、「遊」「学」対応施設の整備

- ・ コミュニティ活動や生涯学習等の提供スペースを整備するとともに、多様な教育プログラムを提供するソフトを拡充。

施策４．ライフスタイル提案型のシニアビジネスの振興

シニアのニーズに対応した新商品・新サービス・新技術（IT、環境技術等）を提供する企業への支援制度を整えるとともに、産官学連携やテスト・フィールドの提供等、シニアビジネスを促進するサポート体制づくりを推進する。

医療・健康サービス、生活サポート、教育・娯楽・エンターテインメント等の関連サービス産業の振興

- ・ アクティブシニア向けの新商品・新サービスを提供する事業者の事業活動を支える税制優遇措置、規制改革等を促進。

産学官の連携による新技術・新製品の開発促進

- ・ 本会議所が設置する「日本アクティブシニアビジネス振興フォーラム」との連携によるアクティブシニアを対象とした新規事業開発を支援。
- ・ 大阪都市圏にある大学等研究機関との連携（大阪市立環境科学研究所や大阪市立大学新産業創生研究センターと連携した健康食品・機能性食品の開発をはじめとして、医工連携や遺伝子活用技術、人間工学、ユニバーサルデザイン、感性工学等）を生かした新商品・新サービスの開発を促進。

都市開発等と一体となったテスト・フィールドの整備

- ・ ITを活用したホームヘルスケアサービスやセキュリティサービス、環境技術を活用した健康住宅等、新技術や新製品の実証実験の場となり、製品化を促進するテスト・フィールドを都市開発等と一体的に整備。

アクティブシニアの起業を促進するインキュベーション機能の拡充

- ・ アクティブシニアの起業促進に資するSOHO型インキュベーション等の事業スペースの提供や創業資金の支援、マーケティング活動等のビジネス・サポート機能を拡充。

施策5 . シニアパワーによる地域貢献とビジネス強化

団塊の世代が退職期を迎える今後、社会参画・余暇活動・生活支援サービスなどのニーズをトータルに満たすことができるコミュニティへの参加を求めるシニア層の増加が予想される。そこで、シニア市場に関心の高い企業・大学・行政機関が連携し、シニア層の社会参画、シニア層の交流・余暇活動、シニア層を対象としたマーケティング、などの機会を提供する新しい社会インフラの構築を推進する。

アクティブシニア人材バンクによる主体的な社会参画の促進

- ・ 主体的な社会参画を求めるアクティブシニアを登録し、経営・技術分野のコンサルタントや各種社会貢献活動の場を紹介するシニア人材バンクシステムの整備。

地域づくりを担うコミュニティ組織の強化

- ・ 公園や道路等の公共空間の保守管理を行うアドプト制度（ ）への参加等、コミュニティ活動において、中心的な役割を担うアクティブシニア・グループの活動を、企業等との連携を促進しながら支援。

アドプト制度

「アドプト (Adopt)」とは、英語で「養子縁組」の意味で、公共施設の一部の区域、空間を「養子」とみなし、住民、団体、企業等が「里親」となり、「養子」となった施設の一部（区域等）を責任をもって保守管理をしていく制度のこと。参加団体は、行政（公共施設管理者）と合意書を取り交わし、相互に役割を確認した上でボランティア活動を行う。

アクティブシニアの交流機会の創出

- ・ 旅行、スポーツ、音楽、歴史、自然など各種同好会を設置し、交流の機会を創出。また、シニアの知的好奇心を満たす大学講座・セミナーを開催。

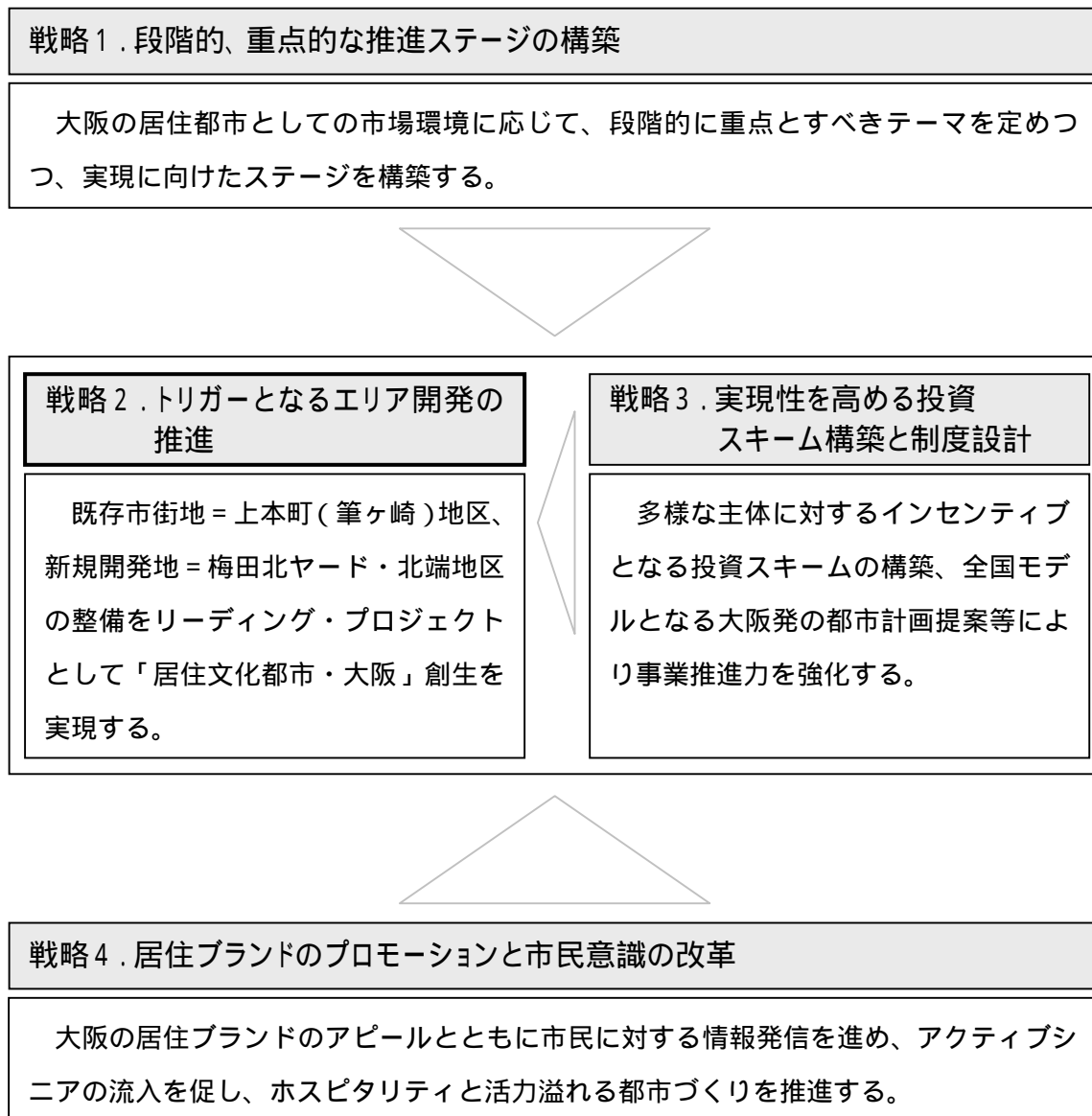
アクティブシニア向けコンシェルジュ・サービスの提供等による資産活用の促進

- ・ アクティブシニアのライフプランにあわせた資産活用（住宅等の不動産投資やシニアビジネスへの投資、リバース・モゲージ等）に対して、個別の相談に応じ、適切なアドバイスを行いながら、地域社会への投資を促進。

5. 目標実現に向けた戦略

限られた資源と時間のなかで、「選択と集中」によりスピードアップを図りつつ、民間の知恵とノウハウを有効活用することで実現可能な取り組みを推進するため、以下の4つの戦略を設定する。

4つの戦略の構成



戦略1. 段階的、重点的な推進ステージの構築

負のスパイラル状態にある現状を正のスパイラルに転換し、好循環を創出することが重要であり、段階的、重点的な推進ステージを設定し、段階的な取り組みを進めることが重要となる。

負のスパイラルから、正のスパイラルへの転換の必要性

大阪への居住の悪循環（負のスパイラル）を転換し、正のスパイラルを創造するために、段階的な取り組みを推進することが重要である。

- ・ 他都市に対して誇れるようなシンボリックな居住エリアが存在しないことが、大阪市全体の居住地としてのイメージの低下を招き、さらには居住者の流入意欲を低下させるという悪循環に陥っている。

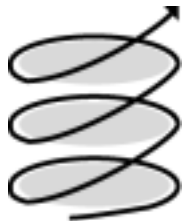
負のスパイラル



トリガーとなるエリア開発とアクティブシニア向け住宅の供給および、事業の実現性を高める投資スキーム構築と制度設計を促進

- ・ こうした負のスパイラルを正のスパイラルへと転換させるためには、段階的かつ重点的な取り組みを進め、正のスパイラルを創造することが重要となる。

正のスパイラル



ステージ3：居住文化都市・大阪の創生

ステージ2：シニアビジネス都市の形成

ステージ1：居住シンボルエリアの開発

〔戦略2. トリガーとなるエリア開発の推進
戦略3. 実現性を高める投資スキーム構築と制度設計

正のスパイラル 創造のステージ

大阪の強みを活かしてシニアパワーの流入を促し、市場原理に基づいて、居住都市ブランドの構築を段階的に進める。これにより都市圏全体として居住地の選択性と居住地ブランドの多様性を高め、総合力の強化を実現することにより、正のスパイラルの創造を目指す。



ステージ1. 大阪の個性を活かした流入促進による居住シンボルエリアの開発

都心居住進展の機を逃すことなく、大阪の強みを活かして、アクティブシニアの流入を促進。

- ・居住地魅力の発信・プロモーションを拡充
- ・特色あるアクティブシニア住宅の供給により流入を促進し、マーケットを大阪市内に創出

など

ステージ2. 市場性から生まれるシニアビジネス都市の形成

消費を担うシニアを対象に、シニア自身のマンパワーも活かしながらビジネス創造につなげるとともに、投資促進によりシニアビジネスを強化。また、社会参加による地域貢献の仕組みを構築。

- ・現役志向の強い元気活動シニアのビジネス活動、社会参加活動の支援
- ・アクティブシニア向けビジネスの創出、集積を促進
- ・シニア投資家に向けた投資スキームの構築による資金供給を促進

シニアパワー（マンパワーと資金）とビジネスパートナーや既居住者とのコラボレーションを促進

など

ステージ3. 大阪居住都市ブランドの創造・発信と、都市圏へのパワー波及

コミュニティの熟成と政策的な居住都市づくりの推進により、大阪オリジナルな都市居住文化を醸成

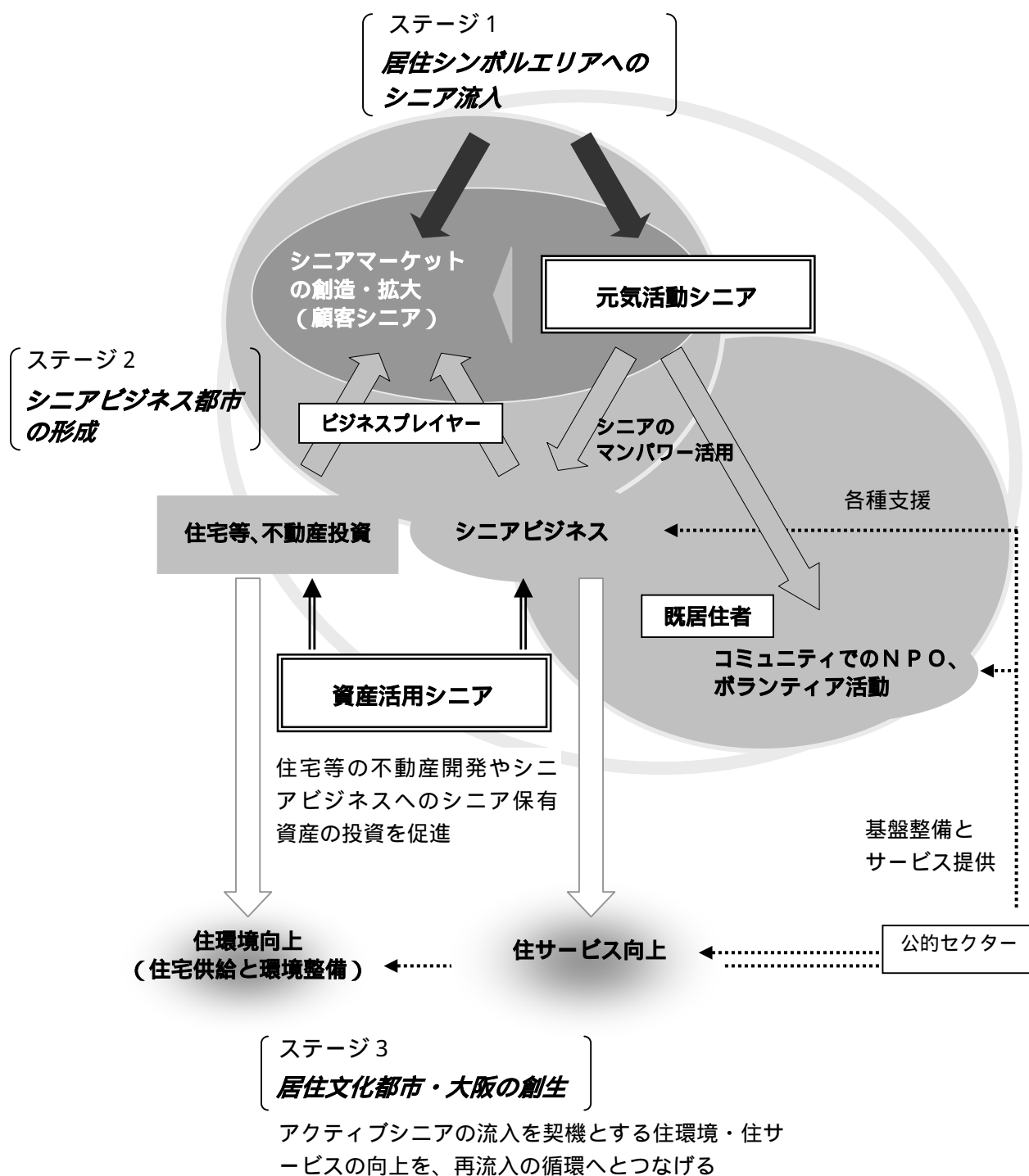
- ・周辺地域と一体となった、住環境や住サービスの提供による魅力向上
- ・居住シンボル・エリアのブランド価値を高め、都市居住文化を発信

など

戦略推進のキー・プレイヤー

各ステージのステップアップに際しては、都市づくりのキー・プレイヤーとなるアクティブシニアとビジネスプレイヤーを結びつけつつ、アクティブシニア・マーケットにおけるビジネス創造につなげることが重要となる。

推進ステージとキー・プレイヤー



戦略2.トリガーとなるエリア開発の推進

重点エリアを絞るとともに、エリア毎に各ステージに応じた取り組みを展開する。

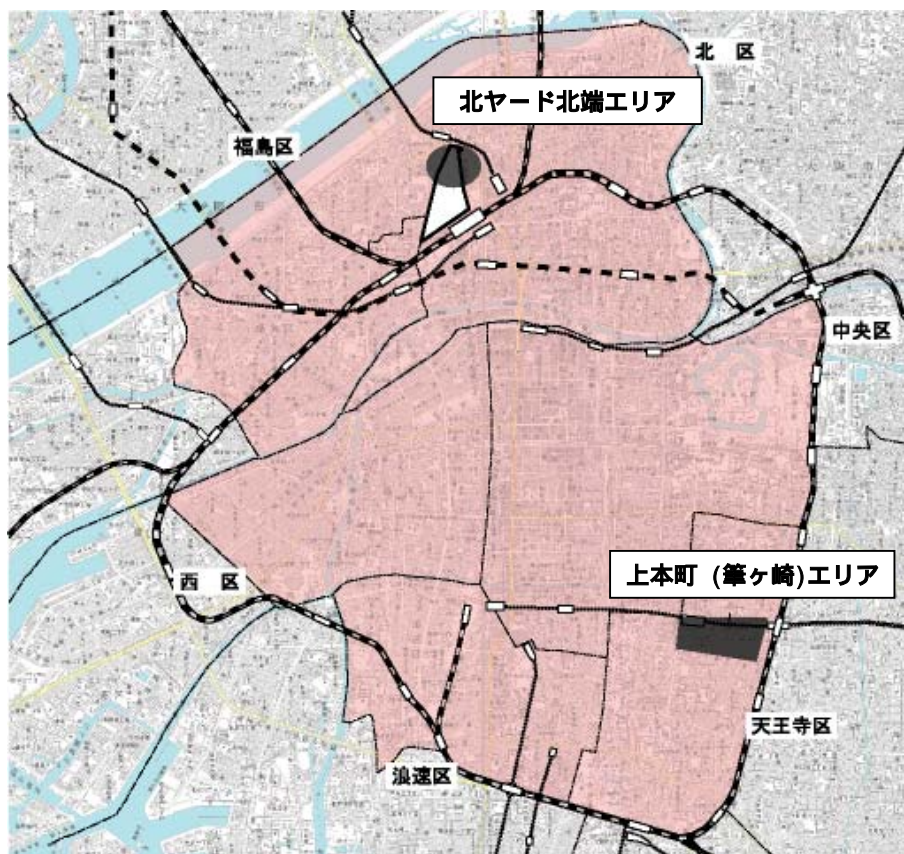
エリア設定の考え方

- ・ アクティブシニア居住に適した立地特性として、ターミナル立地、病院等の医療施設、公園、余暇・文化施設の立地及び、資産運用等のライフプランのサポート・サービスを受けられるサービス環境が重視される点を踏まえ、対象エリアを設定する。
- ・ 既存市街地及び新規開発地から、上の条件を満たす地域資源が豊富に存在し、プロジェクトの具体化を図りやすい地区を設定する。

対象エリア

対象エリアを 既存市街地 = 上本町 (筆ヶ崎エリア) および、新規開発地 = 梅田北ヤード・北端エリア の2地域に設定する。

対象エリア 位置図



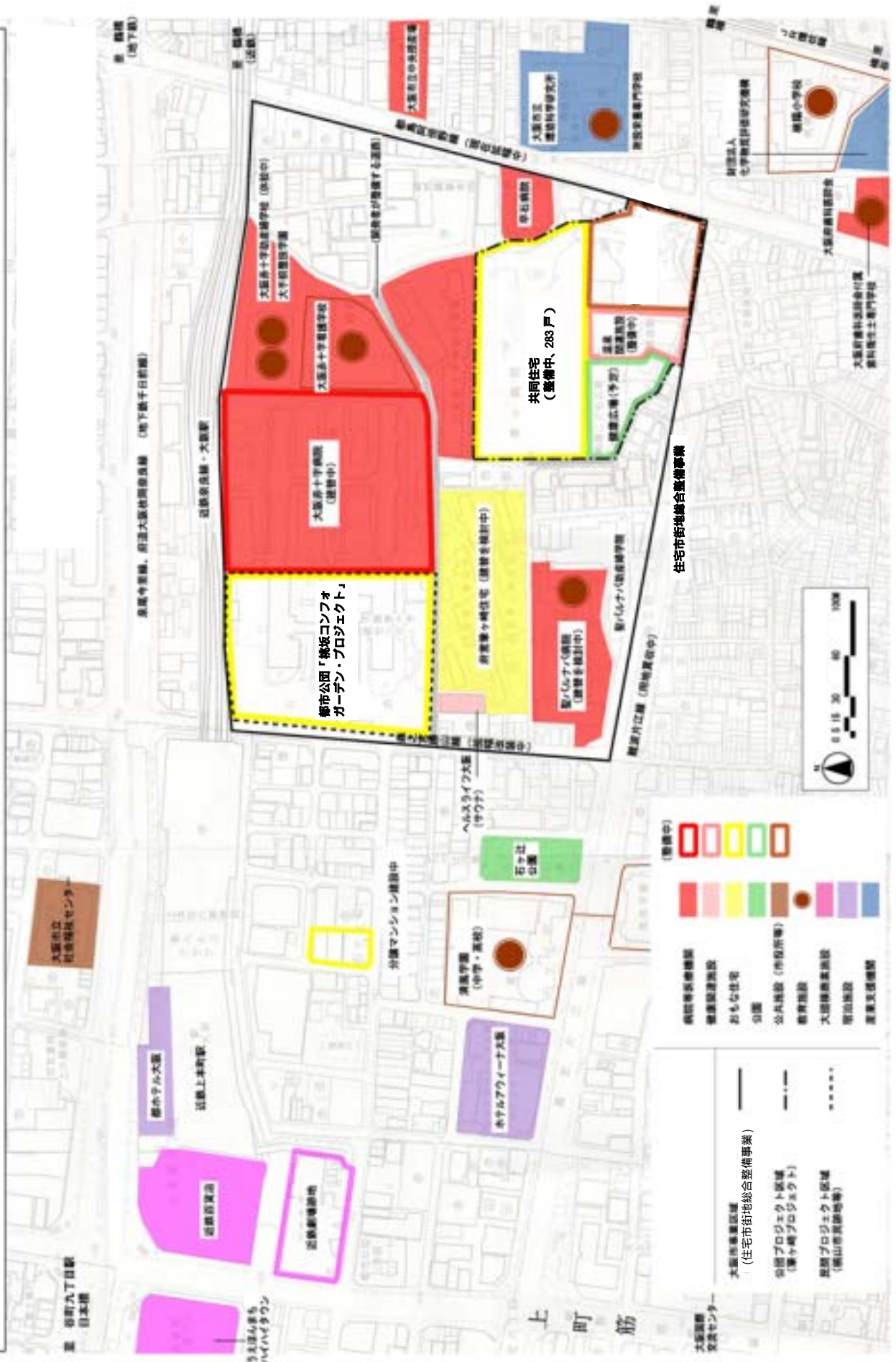
ケース・スタディ【ケース1. 既存市街地 = 上本町（筆ヶ崎エリア）】

1) 地域の現状

上町台地南端に位置し、近鉄・奈良方面への交通結節点となるターミナルを形成。歴史・文化・教育に加え、大阪赤十字病院、聖バルナバ病院等の医療施設が充実した環境にあり、地域資源を活かした地域活動も盛ん。

【所在地】	・天王寺区上本町6丁目の一部、石ヶ辻町、筆ヶ崎町、細工谷1丁目の一部、堂ヶ芝2丁目の一部
【規模】	・26ha
【都市計画条件】	・用途地域(容積率/建ぺい率)：第2種住居地域(3~400/60)、準住居地域(400/60)、商業地域(400/80) ・その他地区指定：防火地域、準防火地域
【交通機関】	・地下鉄谷町九丁目、近鉄上本町、JR鶴橋の各駅に近接し、ターミナルを形成。 ・近鉄上本町駅は大阪線の起点駅。
【公共施設】	・府営筆ヶ崎住宅(昭和23~25年建設) ・地区東側に近接して大阪市立環境科学研究所が近接して立地
【医療施設】	・大阪赤十字病院(建替中)、聖バルナバ病院をはじめとして、病院、薬局等が集積。
【地域資源】	・上本町周辺に商業施設やホテルが集積。 ・国際交流センター等の文化施設、文教地区としても名高く教育施設も充実。 ・上町台地の歴史文化の発信やアート・イベント等を展開する「應典院寺町倶楽部」、「からほり倶楽部」、「上町台地からまちを考える会」等の活動が活発。

上本町（笹ヶ崎エリア）現況図



<開発プロジェクト等>

筆ヶ崎エリアでは、大阪市により住宅市街地総合整備事業が進められており、地区西側の道路改築のほか、各敷地での民地内歩道等の整備を検討中である。

また、都市基盤整備公団により旧大阪赤十字病院敷地内では住宅施設が、近鉄グループ等によりエリア南側では住宅施設や温泉関連施設が整備される予定となっている。

<筆ヶ崎エリアにおける整備計画と進捗状況>



大阪市・公共施設の整備

内容	進捗状況
道路改築（森之宮勝山線）	都市計画決定済。

桃山市民病院跡地における民間プロジェクト

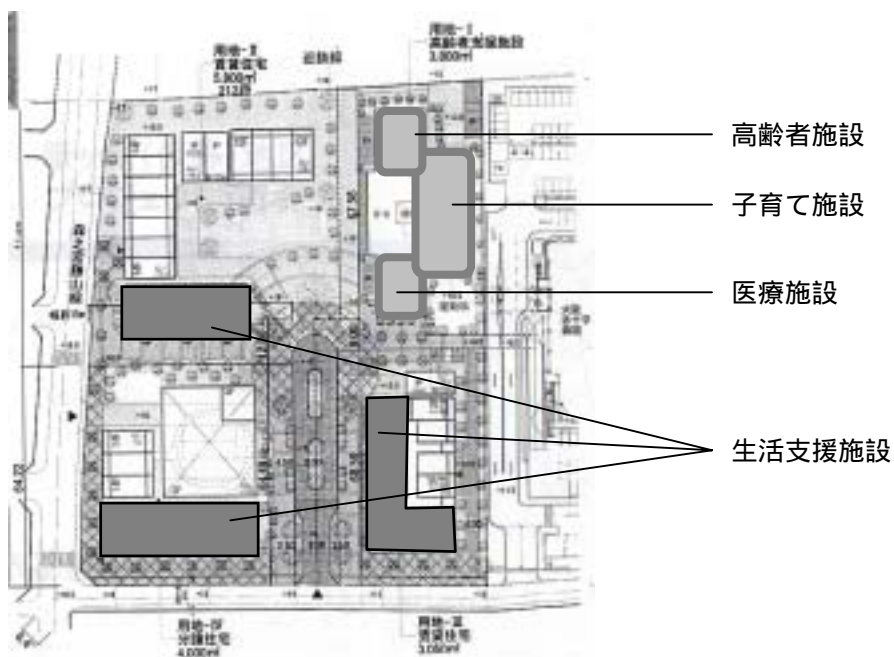
桃山市民病院跡地については、一部敷地をコンペにより選定された民間事業グループにより、定期借地権方式による住宅施設及び温泉関連施設の整備が進められている。

< O S A K A フォレストスクエア >（完成予想図）



都市公団「桃坂コンフォガーデン・プロジェクト」

都市公団では、大阪赤十字病院の建替事業による処分地（約 1.7ha）について、『医療連携及び生活サービスのネットワークで都心生活を支える街づくり』を開発テーマとして、あらゆる世帯・世代が安心して暮らせるまちの実現、地区周辺にも配慮した安全で快適な都市空間の創造を目指して、民間住宅事業者の公募を行っている。



<上町台地への医療、健康関連施設の集積>

エリア内に以下の3病院が立地しているのをはじめ、上町台地には数多くの医療関連施設が立地しており、漢方等を取り扱う薬店や、診療所が集積している。

大阪赤十字病院

明治42年に創立された日本赤十字社の大阪支部の総合病院。病床数は1,000を超える。大阪赤十字看護学校など3つの教育機関を併設している。



早石病院

「地域に貢献する医療機関」を基本理念とし、外科系統の診療科目を主体とする。病床数155。

聖バルナバ病院

産婦人科など妊娠や分娩を主にとり扱う、分娩数西日本一の病院。女性のライフステージ全体をサポートするという一貫したコンセプトを深めている。姉妹病院である聖路加国際病院（東京都中央区）よりも17年早い明治16年に設立。病床数は150。



周辺には、大阪市内最大の病床数を有する大阪市立大学医学部附属病院など、エリア周辺部（概ね半径2km圏内）にも、大阪屈指の医療機関が集積している。



<周辺部のおもな病院>

- 大阪市立大学医学部附属病院
(阿倍野区旭町1)
- 独立行政法人 国立病院機構 大阪医療センター
(中央区法円坂2)
- 大阪府立成人病センター
(東成区中道1)
- 大阪歯科大学附属病院
(中央区大手前1)
- 大阪警察病院
(天王寺区北山町10-31)

<おもな医療センターなど>

- 大阪府医師会(天王寺区上本町2)
- (社)大阪府薬剤師会(中央区和泉町1)
- 薬業年金会館(中央区谷町6)
- 大阪府赤十字血液センター
(城東区森之宮2)
- 大阪市保健所(阿倍野区旭町1)
- 大阪市中央訪問看護ステーション
(中央区上本町西2)

< 歴史・文化資源等 >

歴史資源

エリア周辺の上町台地には、わが国最初の大伽藍で、聖徳太子の創建（593年）による四天王寺をはじめ約200の社寺がある。ほか、さまざまな名所旧跡が多く、歴史と伝統が息づいている。

地域文化をいかした活動

現在、からほり倶楽部による「からほりまちアート」ほか、エリア1km北西部の空堀地区を中心に、様々なグループにより文化活動が展開されている。また、大小さまざまなホールや博物館・美術館、大阪国際交流センターほか公的文化施設も充実している。

からほり倶楽部による町屋・長屋の再生、イベント「からほりまちアート」の開催

長屋や町屋の保存・再生による活性化を図るためのまちづくりを展開する「からほり倶楽部」（発起人：六波羅雅一氏）では、「長屋再生プロジェクト」を立ち上げ、長屋や町屋のよさを活かして建物を改修し、若者向けの飲食店・物販店が入居した複合商業施設「惣」「練」、フランス料理店「からほり亭」などを整備している。

また、2001年より、空堀地区全体を会場としたイベント「からほりまちアート」を秋に開催。長屋や町屋のほか、路地や空地にてアーティストが展示会やパフォーマンスを行っており、2日間の開催日程で来街者は10,000人にも及ぶ。



上町台地からまちを考える会

上町台地において、新しい地域ネットワークの創造と「つながり」のデザインを目指し、地域住民をはじめ、行政やNPO、大学、企業等が協働しつつ、大阪の都心の魅力と生活価値を発掘・提案していくことを活動趣旨とする「上町台地からまちを考える会」が2003年5月に発会。有識者や上町台地で活動するまちづくり関係者を招いたシンポジウムやパネルディスカッション、まちづくりワークショップなどを行っている。

その他文化関連施設

大阪国際交流センター（天王寺区上本町8）

大阪を中心とした関西一円において、歴史、文化、その他の地域的特性をいかした国際交流活動を推進する市民レベルの国際交流の場及び市民の国際感覚を培う場として、1987年にオープン。

大・小のホール（1006席・200席）、会議室、ギャラリー、ホテル、レストランがオールインワンで備わっており、コンベンション施設として利用しやすくなっている。

市民レベルの国際交流を目的に、国際協力事業、留学生支援、施設提供等の案内などを実施。中でも、外国人の生活相談コーナー「インフォメーション・プラザ・オオサカ」は7ヶ国語（英語、中国語、ハングル、タイ語、ポルトガル語、インドネシア語、スペイン語）で展開され、相談件数は年間3,000件に及ぶほど利用者は多い。



<産業支援機関等>

地区東側に特定保健用食品の検査体制の整備された大阪市立環境科学研究所が立地するほか、エリア周辺部には公的研究機関や公的産業支援機関が集積している。

ホルムアルデヒド発散量など建築材料の性能の評価を行う(財)化学物質評価研究機構大阪事業所や化学・バイオ・プラスチック分野で西日本屈指の公設試験研究機関である大阪市立工業研究所にも近接している。

大阪市立環境科学研究所

市民の生活環境の保全を図り、健康の保持・増進及び公衆衛生の向上に寄与することを目的とした総合的な研究・検査機関。大阪市行政の一翼を科学的裏付けの面で担う。

殺菌やウイルスの検査、環境調査（大気・環境汚染物質など）、変異原性、食品・上水・廃棄物・添加物等の分析試験ができるほか、特定保健用食品()の検査体制も整備されている。

また、附設栄養専門学校、市民が利用できる図書室・会議室も併設されている。

特定保健用食品

身体の生理学的機能や生物学的活動に関与する特定の保健機能を有する成分を摂取することにより、健康の維持増進に役立ち、特定の保健の用途に資することを目的とした食品。

大阪市立大学新産業創生研究センター（阿倍野地区研究開発拠点）

大阪市立大学が産業界や国内外の研究機関などとの連携を図り、新しい産業の創生拠点としての役割を担うために構築する「新産業創生研究センター」の一部門として、医学部のある阿倍野キャンパス内に「健康・予防医療分野の研究開発拠点」を設置。

機能性食品・医薬品などの開発とその安全性・有効性の分析方法及び疫病予防技術、医療機器等の研究開発を促進する。

2) 開発コンセプト

既存市街地 = 上本町（筆ヶ崎エリア）の開発コンセプトを以下のように設定する。

上町台地の歴史文化を活かしつつ、
シニアビジネスのテスト・フィールドとなる

高度ヘルスケアサービスを提供する 安心居住エリアの創造

<マーケットのコアターゲット>

中間富裕層をコアターゲットとしてシニア居住を促進するエリア

3) 機能構成

- ・ 「**安心居住機能**」と「**アクティブライフ・ビジネス機能**」を中心に、両機能を連結するとともに都市圏ネットワークの結節点となる「**ライフ・コンシェルジュ機能**」の3つの機能より構成する。
- ・ 上本町（筆ヶ崎エリア）は、企業にとってのマーケティングの場となるとともに、生活者も先進の製品・サービスを楽しむことができるテスト・フィールドとなる。



安心居住機能

- ・「上町ブランド」を訴求しつつ、多世代循環型の多様な住まい方を提案する、シニア向けのハイグレードな住宅供給や住環境を提供する生活インフラを拡充する機能。

アクティブライフ・ビジネス機能

- ・シニアがアクティブであり続けるための、保健・医療、ヘルスケア、エンターテインメント分野など、さまざまな製品・サービスを提供するビジネス機能。

ライフ・コンシェルジュ機能

- ・コンシェルジュ(痒いところに手が届く)をキーに、身の回りサービスの提供やシニア起業支援、資産運用アドバイスなど、シニアの生活の質を高める提案を企業連合によるプラットフォームを設けて提供するサービス機能。

4) 機能の内容

白ヌキ文字表記のプロジェクトを重点的に展開

安心居住機能

A-1 リッチシニアを呼び込む、メディカルサービス付き住宅の供給

・本物をつくりこんだ設備・仕様、ホテル並みの高品質なライフサポートサービスやサロン等の共用空間を備えるとともに、予防医療関連の在宅診断・健康管理機器等の設備やメディカル・サービス等を提供するシニア向け住宅の供給を促進する。

A-2 健康段階に応じたケアサービスを備えた交流コミュニティ・エリアの整備

・元気なシニアからケアが必要になった人まで、健康状態に応じて住み替え可能な多様な住宅供給を促進する。住宅は自立型の高級タウンハウス等からケア付住宅、高齢者施設まで多世代との交流の仕掛けをもったコミュニティ・エリアを整備する。

A-3. 都市の自然を体感する緑豊かなアメニティ空間の整備

・都市空間のなかで、屋上緑化等により、自然を体感し憩うことのできる緑空間を創出し、居住者が楽しめるアメニティ豊かな空間を創造する。

A-4 IT活用によるセキュリティ・タウンの整備

・ICカードキーシステム、画像認証システム、携帯電話インターネット等のITを活用した住宅およびまち全体のタウン・セキュリティ・システムを構築する。

A-5 タウンマネジメントを担うコミュニティづくり

・住民参加、企業参加による地域コミュニティを設け周辺地域のまちづくりグループ等とも連携しつつ、住民主導のまちづくりを推進する。

A-6 地域の歴史文化とつながるアートイベント等の展開によるブランド発信

・上町台地を中心に展開されるアート・イベントとの連携を図りながら、エリア内の公共空間等を活用したイベントを展開する。

【展開場所】

都市公団・桃坂コンフォガーデン・プロジェクト
府営筆ヶ崎住宅・民活手法の活用用地

エリア内の公共スペース等を活用
上町台地拠点との連携

ライフ・コンシェルジュ機能

B-1 ライフスタイルを提案する、ワンストップ・センターの設置

・シニアの衣食住遊に関する相談に応える専門人材を配置したワンストップの情報サービスセンターを設置。家事代行、食関連(給食・中食)、文化娯楽等、シニアの利便性と充実ライフを提案しつつビジネスプレイヤーとつなぐマーケティング拠点として機能する。

B-2 シニアの社会参加、起業を促進するサポート・サービス拠点の整備

・現役志向の強いシニアの社会参加・起業ニーズに応える、相談や人材派遣等のサービスを行うサポート体制を整備。

B-3 資産運用支援アドバイザーの配置と事業者育成

・シニアの保有資産の有効活用を図るため、専門アドバイザーを配置する。併せて産業面からはファイナンシャル・プランナーや証券仲介業等の養成等、資産運用支援サービス事業者を育成する。

エリア内の公共スペース等を活用

大阪都市圏よりエリア内へのサービス提供

大阪都市圏よりエリア内へのサービス提供

大阪都市圏よりエリア内へのサービス提供

アクティブライフ・ビジネス 機能

【展開場所】

C-1 五感を通じて健康増進をはかる代替医療拠点施設の整備

・桃山病院跡地で整備中の温泉活用の健康増進施設や域内医療施設等とも連携し、**鍼灸、エステティックやヒーリング、アート**も取り込んだ**五感に訴える代替医療拠点施設**を導入し、こころとからだのトータル・ケア・エリアを実現。関連商品を扱う商業施設等も導入。

都市公団・桃坂コンフォガーデン・プロジェクト
府営筆ヶ崎住宅・民活手法の活用用地 等で検討

C-2 IT活用によるホーム・ヘルスケア・システムの構築

・上町台地に集積する地域医療機関や情報系MS(メディア・サービス)法人等と連携しITを活用した**電子カルテ、宅内診断システム**等の導入を促進する。家庭内で**患者主導の多様な医療サービス**を享受できる**ネットワーク・システム**のテストベッドを提供する。

エリア内の住宅、医療機関、及び上町台地医療機関とのネットワーク化

C-3 知的好奇心を満たすシニア・ラーニング・サービスの提供

・大学をはじめ、大阪国際交流センター等との連携も図りながら、**生涯学習プログラム**を提供する。シニアは受講者としてだけでなく、自ら講師として参加できるようなコース内容や仕組みを構築する。

エリア内の公共スペース等を活用
大阪国際交流センター等との連携

C-4 産官学連携の技術シーズを活かした新事業創出の支援

・**大阪市立環境科学研究所、大阪市立大学新産業創生研究センター**等と連携した**健康・機能性食品**の開発、産業技術総合研究所等と連携した**医工連携・遺伝子活用技術**や、**ユニバーサルデザイン**の思想を活かした製品・サービスの開発等を促進するとともに、テスト・フィールドとして活用。

大阪都市圏の大学等研究機関と連携

都市公団「桃坂コンフォガーデン・プロジェクト」と本会議所との連携

都市基盤整備公団「桃坂コンフォガーデン・プロジェクト」の開発コンセプト「医療連携及び生活サービスのネットワークで都心生活を支える街づくり」は、本会議所の進めるテーマ（「シニアの市場開拓」「シニアの都心居住」）と合致することから、都市公団と本会議所が連携してプロジェクトの付加価値向上を図ることになった。

<連携内容>

開発事業者によるプロジェクト概要の説明

本会議所が平成16年6月に設置する「日本アクティブシニアビジネス振興フォーラム」の参加企業に対し、公募により決定された開発事業者からプロジェクト概要を説明する。

「桃坂アクティブシニアプロジェクト研究会」の設置

都市基盤整備公団と本会議所が共同で「桃坂アクティブシニアプロジェクト研究会」(仮称)を設置する。同研究会の構成は、開発事業者に加え、「日本アクティブシニアビジネス振興フォーラム」のメンバー企業からも参加を募り、開発事業者の企画に合致した最新のビジネスコンテンツを検討・提案する。

クラシックレジデンス by ハイアット

・有数のホテルチェーンが全米19箇所で運営する高齢者ホーム。ホテルと共通する高品質サービスを提供（米国11州）



聖路加レジデンス

・聖路加国際病院隣接地にデベロッパー5社によって開発されたシニア向け高級ケア付き賃貸マンション（東京都中央区）



クロスタワー大阪ベイ（計画中）

・介護・福祉分野の専門家・春山満氏の監修による超高層の高齢者安心住宅。医療介護システムを備えた賃貸（大阪市港区）



日暮里コミュニティ

・㈱生活科学運営のプロデュースによる地域に開放された多世代複合型のコミュニティハウス（東京都荒川区）



なんばパークス

・複合緑化都市をコンセプトに大きな杜を創出。駅直結、都市直結の会員制貸し菜園「アーバンファーム」も設置。



「谷中学校」の文化発信

・谷中界隈の生活文化を大切に、まちの魅力育てて未来に継承する市民活動団体（東京都）



NPO法人 大丸有エリアマネジメント協会

・大手町・丸の内・有楽町地区を中心とする都心エリアで、街をより一層活性化させ、人々の多様な参加・交流の機会を創出。

ユニバーシティ・リタイアメント・コミュニティ

・NPOが運営し、シニア向けの学習プログラムをシニア自身が自らの経験を活かし講義（米国カリフォルニア州デービス）



セント グレゴリ スパ 原宿

・都心のファッションビルに出店したシンガポール発のウェルネス施設。様々な癒し施術をメニュー揃える（東京都渋谷区）



統合医療ピレッジ

・現代西洋医学と伝統医療や自然療法を組み合わせ、個々の患者のケースに最適なかたちで提供する混合診療施設（東京都千代田区）

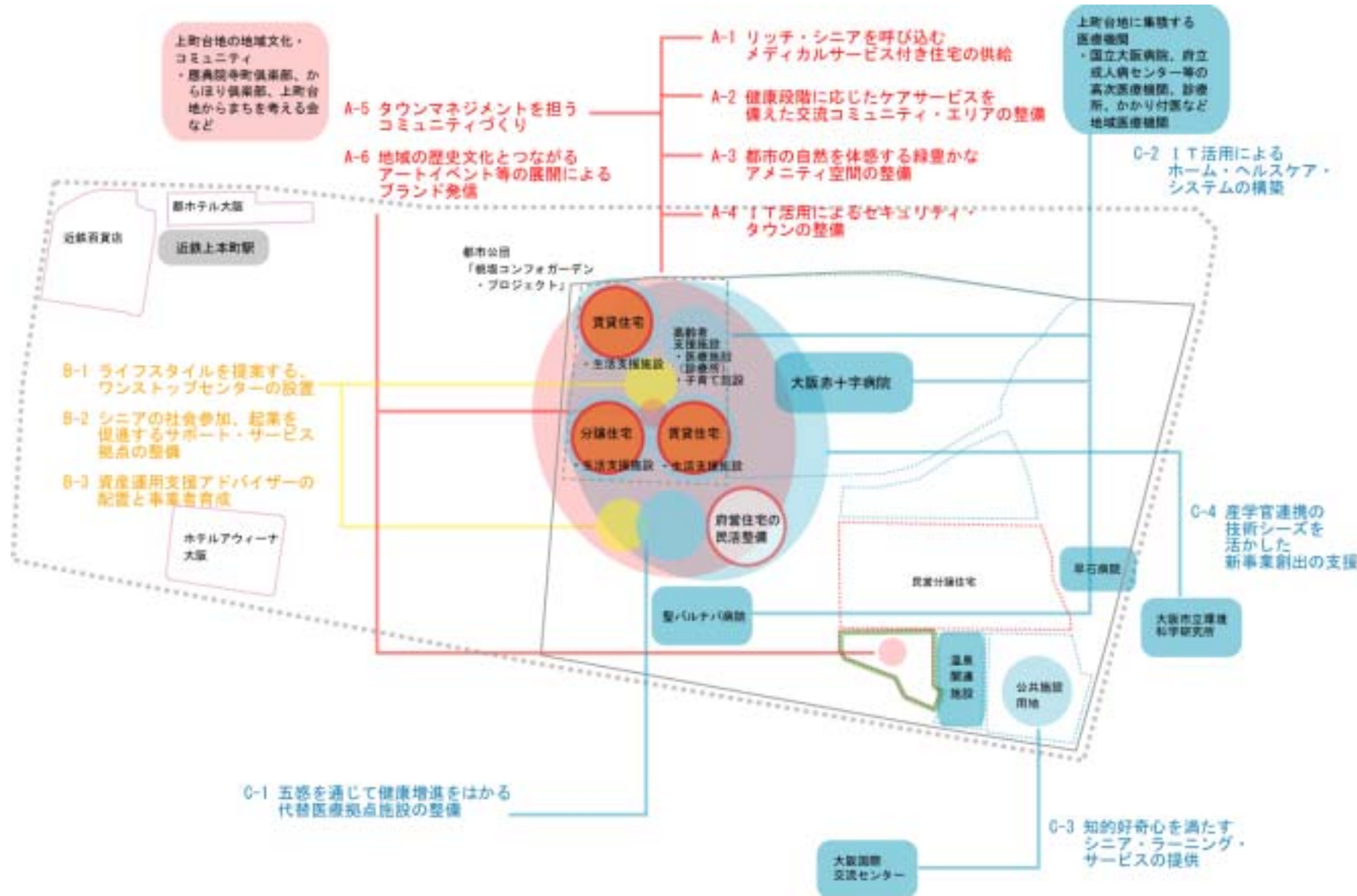


NPO法人 シニアSOHO普及サロン・三鷹

・シニア世代の地域ビジネス参加のプラットフォームとして活動するNPO（東京都三鷹市）

未来バンク事業組合

・金融NPOの元祖的存在として「環境、市民事業、福祉」目的に融資。組合員340人（東京都江戸川区）



< 参考事例 >

安心居住機能

(A-1. リッチシニアを呼び込むメディカルサービス機能付き住宅の供給)

クラシックレジデンス by ハイアット

- マンハッタンから数分のリバーサイドに位置する Yonkers Classical Residence。フィットネスセンター、クラブスタイルダイニングルーム、オンラインコンピュータセンター、アートスタジオ、ライブラリー、活動ルーム、ウェルネスセンター、カフェ、ビリヤード場等を併設。

聖路加レジデンス

- 聖路加ガーデン内にあるケア付賃貸マンションで、聖路加国際病院に隣接。38階建ての建物でシングルルーム～3LDK（専有面積67.7～169.1㎡）の住戸数 175室からなる。居住者サービスとしては、週2回の居室清掃、不在時のハウスキーピング、フロントサービス、食事サービスのほか、フィットネスクラブ、フットサロン、聖路加国際病院と医療提携を結んだ入居者専用施設である聖路加クリニックを館内に開設。健康相談をはじめ慢性病や軽度のけがの治療等に対応。

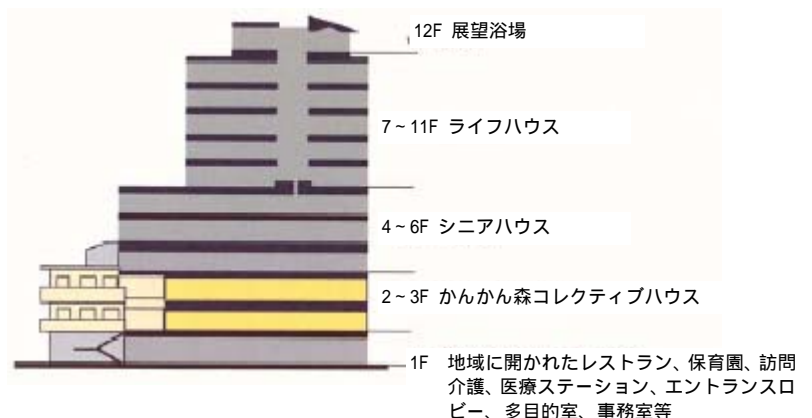
(A-2. 健康段階に応じたケアサービスを備えた交流コミュニティ・エリアの整備)

クロスタワー大阪ベイ

- 分譲住宅棟であるマンションゾーンの「クロスタワー大阪ベイ」、アシステッドナーシング（高齢者安心住宅）とクリニック、商業施設を併設したライフサポートゾーンからなる。
- ライフサポートゾーンは、医療コンサルティング会社のハンディネットワークインターナショナル（大阪府箕面市、春山満社長）の監修により企画。
- 総戸数 456戸。層個数敷地面積 3,800㎡、延床面積 81,025㎡。平成18年夏の竣工予定。

日暮里コミュニティ

- 区立中学校跡地に高齢者向け住宅（介護型＋自立型）やコレクティブハウジング（専用居室85室）を建設（平成15年5月）、NPOが運営している。
- コレクティブハウジングは自主運営賃貸住宅で多様な世帯が入居しており、多世代・多様な世帯の交流と支えあい、居住者の主体的な住宅の管理運営、コミュニティづくりが行われている。



(A-3. 都市の自然を体感する緑豊かなアメニティ空間の整備)

なんばパークス

- ・ 地上30階のオフィス棟パークスタワーと「自然と都市の二つの楽しみを同時に体験できるBig Park City」を基本コンセプトとした9階建ての商業棟で構成される。
- ・ 9階の一部に設けられる都市型貸し菜園「アーバンファーム」(管理サービス付)は、27区画分あり、1区画(2~3坪)月額3,000円で貸し出される。水やりなどのサービスの他に、ここでは栽培方法の説明や貸し道具、ロッカーもあり、ガーデニング教室も開催している。



(A-5. タウンマネジメントを担うコミュニティづくり)

NPO法人 大丸有エリアマネジメント協会

- ・ 日本を代表するビジネス街(大手町・丸の内・有楽町地区を中心とした地域)を中心とする都心エリアを活動の舞台とする。地域の再開発協議会を母体に、企業のワーカー、学識者、弁護士等が集まって組成され平成14年9月にNPOの認証を受けている(理事長小林重敬 横浜国立大学大学院教授)。
- ・ 環境、交流、活性化の3つを活動の柱とし、丸の内シャトル(無料巡回バス)の運行支援、東京ミレナリオのサポート活動、街の視察・見学会(街づくり専門家から小学生まで)へブブアーティストIN丸の内の開催(東京都と共催)等を行っている。



(A-6. 地域の歴史文化とつながるアート・イベント等の展開によるブランド発信)

谷中学校

- ・ 谷中学校は、地域有志と、建築や都市計画等が専門のメンバーにより平成元年に発足し、建築、町並みづくりの相談と提案、歴史的建物の保全、土と緑の復権、谷中案内、まちじゅうを歩いて見直す谷中芸工展等、ソフト・ハードの分野で多角的に活動している。

ライフ・コンシェルジュ機能

(B-2. シニアの社会参加、起業を促進するサポート・サービス拠点の整備)

NPO法人 シニアSOHO普及サロン・三鷹

- ・ 企業リタイア者が多い地域特性を生かし、ITを通じてシニアの能力活用を実践し、地域社会への参加の窓口となっている。シニアや主婦層で作るNPOが講習で熟達者を育成し、市民からのパソコン関連の相談に訪問して応じるなど、小学生向け講習を開催している。平成11年

に設立され、現在の会員数は315名（平成15年11月現在）。

- ・ 設立後4年間で11件のプロジェクト1.5億円を受注し、120人がテレワーク業態で起業しており、消費効果を加えると地域効果は5億円に達すると試算されている。



(B-3. 資産運用支援アドバイザーの配置と事業者育成)

NPO法人 未来バンク事業組合

- ・ 未来バンクは環境と市民事業に低利(年3%)・無担保で融資する市民互助の仕組みにより平成2年に設立、現在の組合員は約340人で出資金は1億1千万円。環境分野で活躍するNPOや障害者が働く商店などに累計4億8千万円を融資。ボランティアで参加する会計士や税理士らが事業計画を審査し、融資先を選定している。また、坂本龍一らが設立した「アーティストパワーバンク」の融資審査などで協力している。

アクティブライフ・ビジネス機能

(C-1. 五感を通じて健康増進をはかる代替医療拠点施設の整備)

統合医療ビレッジ

- ・ ビレッジの基本的なシステムは、1階「コンシェルジュ」(総合案内)で来訪の目的を聞き、2階のナチュラルファミリー・クリニック(内科皮膚科)で診察を行い、患者の症状や希望に応じた最適な代替療法を紹介し3階ブルミエールクリニック(内科)、4階ライフアートクリニック(内科、皮膚科)で治療を受ける。
- ・ 1階は有機野菜のフレッシュジュース等を提供する自然療法・癒しのカフェ(N a+u a)とドラッグストアも併設。5階には統合医療塾を設置している。

セントグレゴリースパ 原宿

- ・ 東京・原宿の複合商業施設「ラ・フォーレ原宿」内に平成15年5月にオープン。リゾートスパと異なり日常的なケアを中心とした「デイスパ」として、マッサージを中心にエステなどを組み合わせた施術を行う。施設面積 約260㎡で1人当りの占有面積は約9坪とゆとりある空間を誇る。事業主体は「生活総合産業」の実現を企業理念に掲げる中堅住宅デベロッパーで、高齢者サービスの1アイテムと位置付けて事業展開を図る。

(C-3. 知的好奇心を満たすシニア・ラーニング・サービスの提供)

ユニバーサル・リタイアメント・コミュニティ

- ・ Senior Learning Unlimited(S L U) と Experimental College(E C)の2コースを設置。
- ・ S L Uは、ダートマス大学同様の歴史、コンピュータ、時事問題、文学等の幅広いテーマを扱い、年間会員費50ドル、1授業当り15~30ドルと安価に設定されている。E Cは、ヨガ、ダンス、武術、料理、ワイン講座等、カルチャーセンター的内容となっている。

ケース・スタディ 【ケース2・新規開発地＝梅田北ヤード・北端エリア】

1) 地域の現状

【立地】

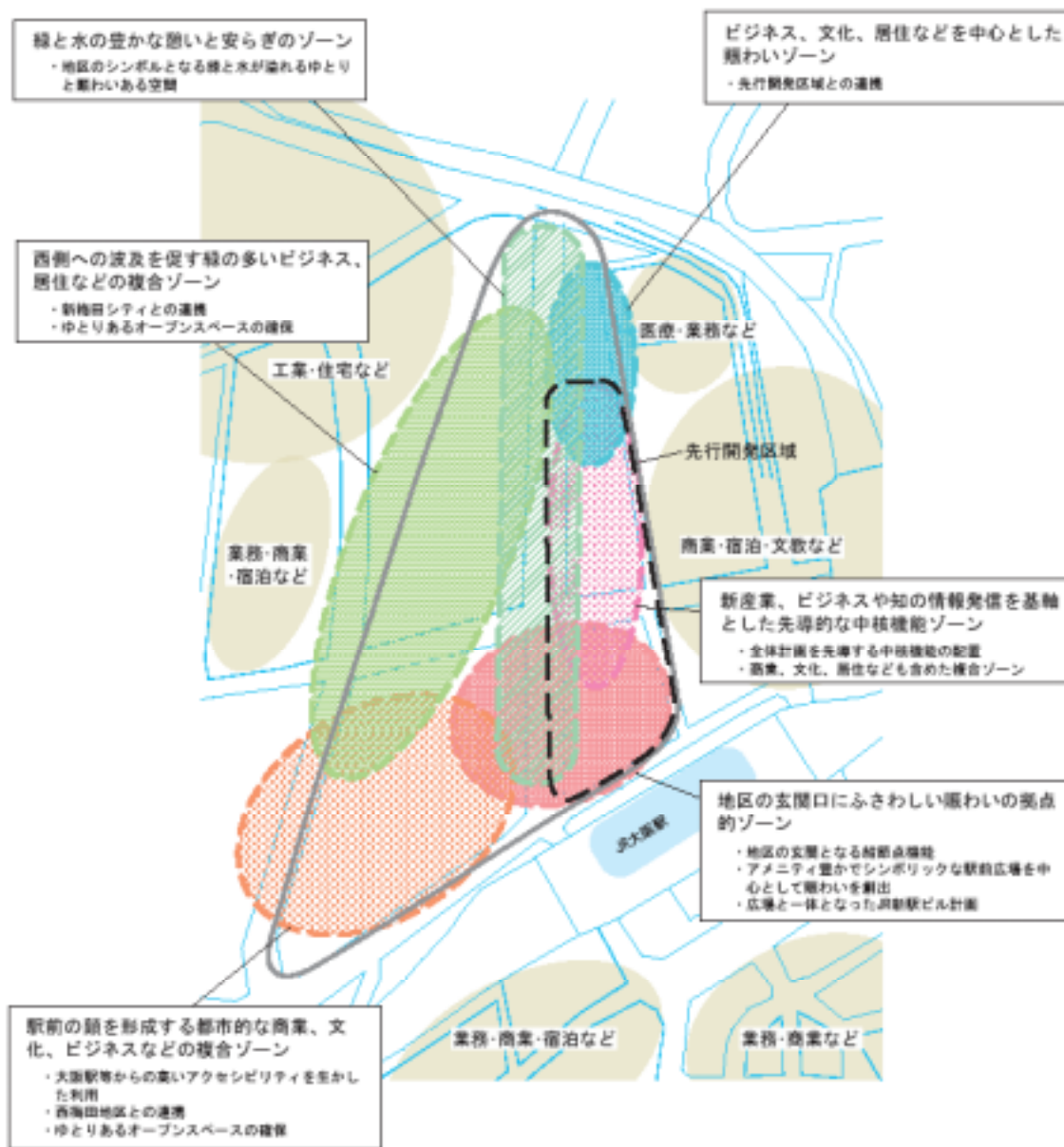
- ・大阪市北区大深町(大阪駅北側「北ヤード」の北端エリア)

【地域資源】

- ・一大ターミナルを形成する交通至便な立地。
- ・百貨店や専門店等の商業集積をはじめ、レストラン・ホテル等も集積するビジネスエリア。済生会中津病院に隣接。
- ・梅田コマ劇場等の文化施設をはじめ、宝塚造形芸術大学大学院サテライト等の知的拠点も形成。

【開発プロジェクト】

- ・梅田北ヤード開発(24ha)のうち先行開発可能地区として6haを設定。
- ・大阪駅の改良、新北ビル開発(JR西日本)



(資料) 大阪駅北地区全体構想(平成15年11月)より

2) 開発コンセプト

新規開発地 = 梅田北ヤード・北端エリアの開発コンセプトを以下のように設定する。

利便性と都市的文化を兼ね備え、

外国人居住も誘い、大阪居住文化のシンボルとなる

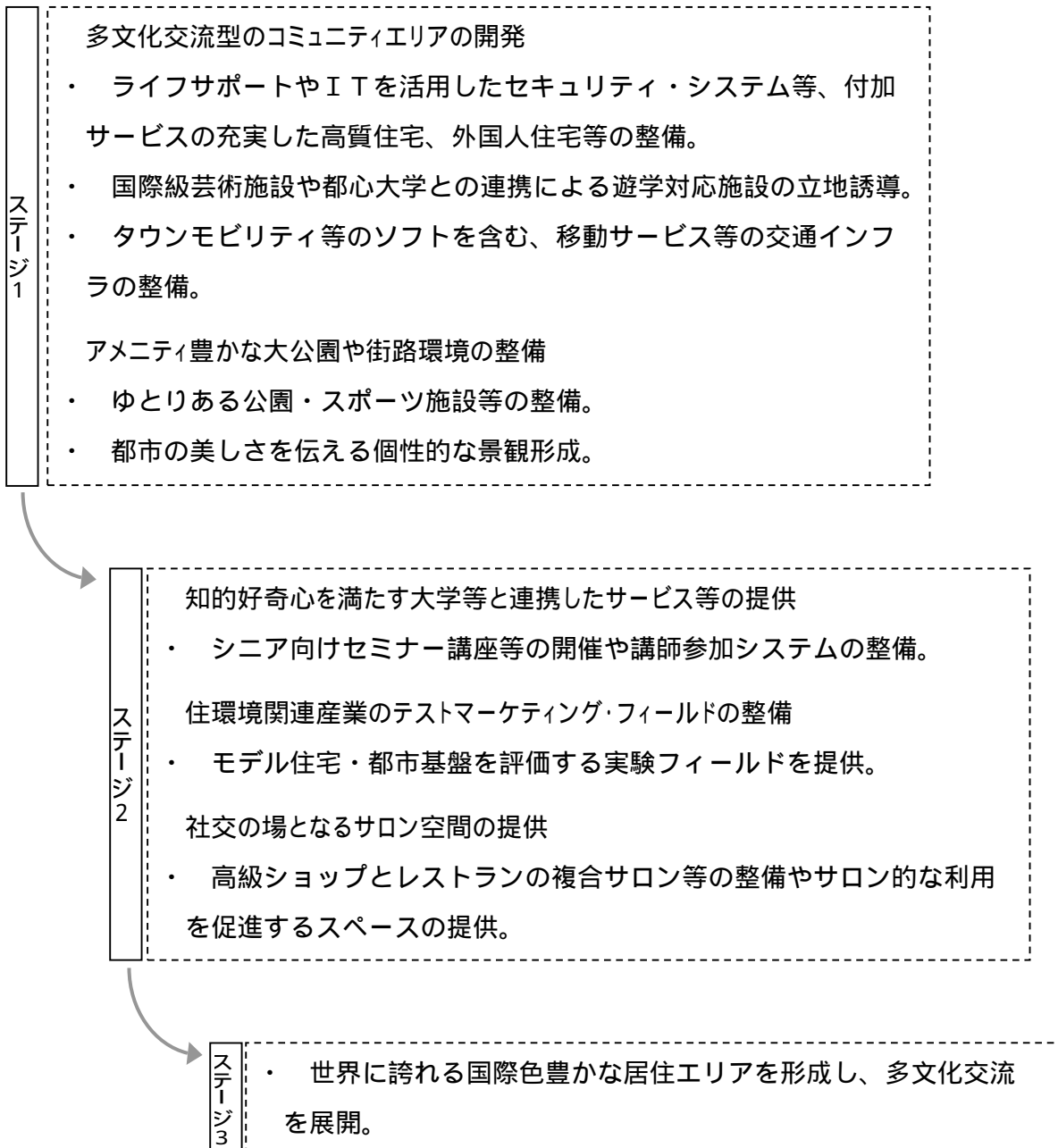
国際都市を具現化するアーバン・レジデンス・エリア

<マーケットのコアターゲット>

超富裕層をコアターゲットとしてシニア居住を促進するエリア

3) 展開イメージ

ステージに応じて、以下のような取り組みを推進する。



戦略3. 実現性を高める投資スキーム構築と制度設計

多様な主体による多様な資金調達を可能とする投資スキーム、取り組みの実現可能性を高める規制改革等の制度設計を、戦略2「トリガーとなるエリア開発の推進」とセットで考えていくことが重要となる。

民間主導によるプロジェクト促進のためには、トリガーとなるモデルエリアを設定するとともに、多様な資金調達手段の整備や税制上の優遇措置、規制緩和の推進等により、投資を集中的に呼び込むことが重要であり、民間の都市整備への投資を喚起するためのシステム強化を図る必要がある。

具体的には、下記の方策が考えられる。

シニア向不動産(証券化)投資の促進

- ・ アクティブシニア向けマンション等民間開発に対する金融機関の融資への信用保証。信用保証付債権の小口証券化による開発資金調達の新制度創設。

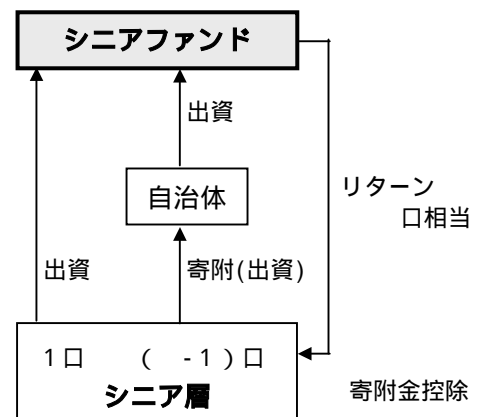
ベンチャービジネス投資・事業投資の促進

- ・ シニアが立ち上げたベンチャービジネスや、シニアビジネスを展開する企業向けの事業投資ファンドを組成し、事業活動を促進。

<自治体・民間連携によるシニアファンドの組成>

- ・ シニアが保有する潤沢な資産を、地域と切り分けシニアビジネスに還流させる仕組みが不可欠。このため、シニアビジネス等への投資を行うファンド組成に際し、自治体への寄附金控除制度を活用したインセンティブを構築する。
- ・ 具体的なファンド組成スキームは以下のとおり(図参照)。

ファンドへの出資者は、合計 口の出資のうち、1口のみを直接出資し、残りの口数(- 1口)は自治体経由で出資する(自治体への寄附の形式をとる)。



自治体は、当該寄附金を全額ファンドに出資するとともに、リターンを受ける権利を放棄する。

出資者は、自治体経由分については寄附金控除を受けられ、出資段階で実質的に一定のリスクヘッジが可能になるとともに、事実上出資全額に対するリターンを得ることができる。

- ・ こうして組成されたファンドは、シニアをメインターゲットとした開発プロジェクト、各種シニアビジネスを展開する企業、シニア起業家等に資金供給を行う。

都市計画提案制度の活用

- ・ シニア向けの小売業、サービス業（教育、飲食、芸術、スポーツ、健康医療関連）の立地誘導に必要な都市計画制度の提案、導入。

PFI等民間活力の導入によるシニア向け住宅等の供給促進

- ・ 住宅・健康増進施設等の整備にPFI等民間活力を導入することにより、シニア向け住宅等の供給を促進。

規制改革の推進

- ・ 容積率売買自由化（特定容積率適用区域制度の活用）や、住宅・商業・文化施設の公園内建設許可、景観・住環境向上のための規制改革を推進。

税制優遇措置

- ・ シニアの住宅取得に係る不動産取得税や、シニアビジネス事業者の不動産取得税・法人住民税・事業所税・固定資産税の減免。

戦略4. 居住ブランドのプロモーションと市民意識の改革

大阪の居住ブランドの確立を目指して、居住者の意識改革を図りながら、ホスピタリティあふれる都市づくりを推進していくことが重要となる。

公民一体による大阪の居住魅力の発信

- ・ 大阪の居住魅力、居住物件の供給等に関する情報を民間企業や公共セクターが共有し適切な役割分担を図りながら、一元的に発信していくことが重要となる。
- ・ 現在ホームページの再構築が進められている大阪市・住宅情報提供システムとの連携や、都市基盤整備公団のホームページ等との連携を図り、全国（とりわけ首都圏）に向けて大阪の居住地魅力を発信する。

都市基盤整備公団・大阪にすもう！都心居住ネット ホームページ

The screenshot shows the website 'osaka-sumou.net' with a navigation bar and a main content area. The main content is titled '大阪都心の魅力 ～船場編～' (Attractions of Osaka City Center ~Kaminanishi Edition~). It includes a map of the Kaminanishi area, a '船場 History' section, and a '北船場は大阪屈指のビジネスエリア!' (North Kaminanishi is a top business area in Osaka!) section. The website also features a search bar and various utility icons.

推進ステージに応じたプロモーションの展開

- ・ 戦略1「段階的、重点的な推進ステージの構築」に示されたステージ毎に、訴求のターゲットと発信情報の内容を設定し、大阪への流入を促進する居住ブランドをアピールしていくことが重要である。

推進ステージ毎の情報発信イメージ

推進ステージ		情報発信イメージ
ステージ1	居住シンボルエリアの開発	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住シンボルエリアの地域特性や居住魅力に関する情報を発信し、アクティブシニアの潜在的な居住ニーズを顕在化させ、シンボルエリア内への流入を促進する。 ・ 既居住者に対しても、大阪の居住魅力を再発見し体感する機会を設けることにより、自らの居住地に対して誇りを抱き、他に対してアピールしていきける動機づけを行いながら、市民一人ひとりがプロモーターとして居住魅力を発信していく意識を醸成する。
ステージ2	シニアビジネス都市の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ アクティブシニア居住を契機として、大阪市内で創造、展開されるアクティブシニア向けビジネスの成功事例やビジネス・サポート等の情報発信を通じて、シニアビジネスのテスト・フィールドとして機能する大阪の市場性をアピールし、大阪を舞台に新たなビジネスに挑む企業等の集積を促進する。
ステージ3	居住文化都市・大阪の創生	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪都市圏内にある多様な居住ブランドを有するエリアの存在を圏外に向けて発信し、都市圏全体としての居住地選択の幅の広がりをアピールし、圏域を越えた流入を促進する。 ・ アクティブシニアにとって住みよい都市・大阪の居住魅力は他の世代にとっても魅力的であることをアピールしつつ、多様な世代の居住の促進につなげる。

6. 今後の課題

都市の将来目標として掲げた「居住文化都市・大阪の創生」の実現に向け、関係機関が取り組みを一体となって推進していくことが重要となる。

公民の関係機関での理念の共有と一体的な取り組み

- ・ 今後は、本構想に掲げた「居住文化都市・大阪の創生」の理念を公民の関係機関が共有し、戦略に則った取り組みを一体となって推進していくことが必要である。民間の知恵とノウハウを活用し構想の実現を図るのはもちろんのこと、都市基盤整備や投資スキーム等の構築について、公民の関係機関の協働が求められる。
- ・ その際、行政内部において、複数の部門にまたがっているシニア関連事業を結びつけ、統一的な施策体系を構築することが重要である。

上本町(筆ヶ崎エリア)でのモデル・プロジェクトの具体化の推進

- ・ ステージ1「居住シンボルエリアの開発」に向けた取り組みを積極的に推進していくことが重要である。とりわけ、「既存市街地＝上本町(筆ヶ崎エリア)」を構想具現化のフィールドとして捉えることが有効であり、都市公団「桃坂コンフォガーデン・プロジェクト」等を通じて、新たな居住ブランド創出につながるアクティブシニア向けの施設・サービス内容の検討・具体化を図っていくことが重要である。
- ・ 上町台地を想定して、アクティブシニア向けのコーポラティブ型マンション・タウンハウス等のモデル開発の推進を検討する。
- ・ また、エリア内への民間の資金と知恵の重点投資を促進するため、必要に応じて構造改革特区の認定を検討するなど、関連制度の活用を図っていくことも必要となる。

「元気なシニアが住まう大阪市構想」検討ワーキングメンバー

(敬称略・所属名五十音順)

(座長)

関西学院大学	総合政策学部教授	加藤 晃規
--------	----------	-------

(メンバー)

大阪ガス株式会社	エネルギー・文化研究所研究員	弘本由香里
近鉄不動産株式会社	マンション事業本部本店事業部企画開発・業務推進担当課長	飯田 忠篤
NPO水都OSAKA水辺のまち再生プロジェクト	代表理事	中谷ノボル
株式会社竹中工務店	プロジェクト推進本部4グループ課長	寺田 高久
株式会社ダン計画研究所	代表取締役	吉野 国夫
株式会社ディービーシー	代表取締役	佐藤 忠孝
都市基盤整備公団	関西支社都心整備部長	廣兼 周一
松下電工株式会社	新事業推進部営業企画部長	大木香一郎

(オブザーバー)

大阪ガス株式会社	秘書部経営調査室長	藤田 正樹
〃	秘書部経営調査室課長	岩永 知大
株式会社ダン計画研究所	取締役研究主任	河野 祐葵
〃	取締役研究主幹	池端 猛

(事務局)

大阪商工会議所	経済産業部長	児玉 達樹
〃	経済産業部経済担当課長	近藤 博宣
〃	経済産業部経済担当	玉川 弘子

検討経過

- 平成 15 年 12 月 8 日 < 講 演 > 「少子高齢時代の都市住宅」
京都大学大学院
工学研究科都市環境工学専攻教授 高田 光雄 氏
< 意見交換 > 「アクティブシニアの都心居住促進の背景等の整理」
- 平成 16 年 1 月 19 日 < 講 演 > 「『関西再生に向けて』元気なシニアが住まう大阪市構想」
東京大学大学院
工学系研究科 MOT 担当教官 竹内 佐和子 氏
< 意見交換 > 「アクティブシニアの居住を促進する環境整備について」
- 2 月 10 日 < 講 演 > 「拡大する高齢者の余暇関連消費」
株式会社 UFJ 総合研究所
調査部研究員 芥田 知至 氏
< 意見交換 > 「アクティブシニアの居住を促進するソフト施策・産業
振興施策等について」
- 3 月 17 日 < 講 演 > 「大阪における都市整備の視点と方向性」
立命館大学 理工学部教授 村橋 正武 氏
< 意見交換 > 「エリアを想定した居住促進モデルの検討」
- 4 月 12 日 < 意見交換 > 「元気なシニアが住まう大阪市構想」取りまとめ(案)
について

以 上

元気なシニアが住まう大阪市構想

平成16年 4月

発行: 大阪商工会議所 経済産業部

大阪市中央区本町橋 2-8

電話 06-6944-6304 ファクシミリ 06-6944-6249

調査協力: 株式会社ダン計画研究所