日本版 CCRC「ココルンシティまえばし」

取組のあらまし

取組団体　群馬県前橋市

取組内容　人口減少対策として「前橋版 CCRC 構想」を策定し、日赤跡地に「ココルンシティ」を整備。医療・福祉・商業・住宅を集積し、多世代交流や生きがい創出を推進。官民連携で地域活性化と関係人口増加に寄与。

推進体制　３名（令和７年度現在）

予算等　17 億 6,821 万円（これまでにかかった総行政事業費）

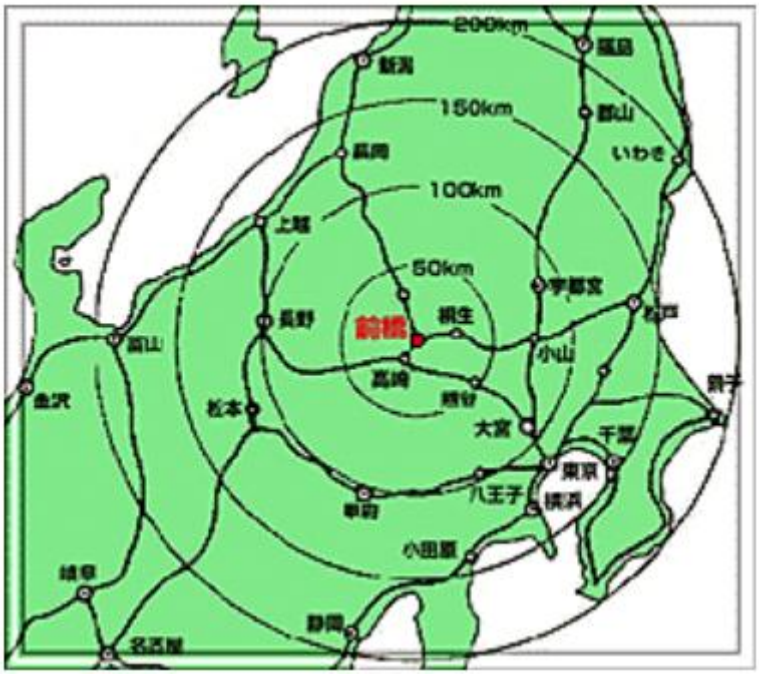
（内訳：道路・公園部門　４億 4,121 円

公共施設部門　13 億 2,700 万円）

1　群馬県前橋市の概要

人口	329,120 人	令和７年１月１日現在（住民基本台帳人口）
職員数	1,570 人	令和６年４月１日現在（一般行政部門）
総面積	311.59 ㎢	令和７年 10 月１日現在（国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」）

図表 1　前橋市　位置図



出所：前橋市　ホームページ

2　取組の背景・目的

(1) まちづくりの目標と検討経緯

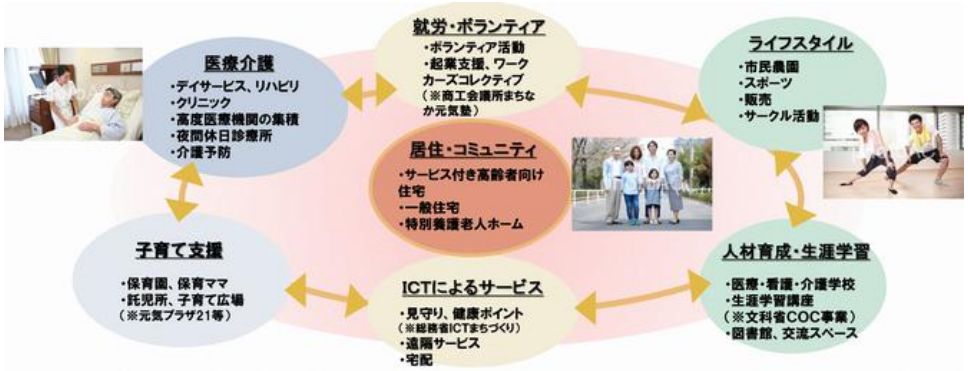
前橋市は少子高齢化に伴う人口減少対策として、平成 27 年に策定した「県都まえばし創生プラン」において、自市の強みである医療・ヘルスケア資源を活かした象徴的プロジェクトの一つとして「前橋版生涯活躍のまち(CCRC)構想」を位置づけ、市全域を対象に「市民誰もが、住み慣れた場所で、生きがいを持って、生涯活躍できるまち」の実現を目指すこととした。当初は、東京圏から移住するアクティブシニアの増加を目指したが、関係各所からの意見を反映し、計画を変更。目標を「市民誰もが、住み慣れた場所で、生きがいを持って、生涯活躍できるまち」の実現とし、年齢や障碍の有無等を問わない「ごちゃまぜ」のコミュニティを中心に、健康や生きがいづくり等の取組により、地域の魅力向上と関係人口の創出がめざされた。

取組の実現に向けて、前橋市は、平成 28 年に基礎調査を実施し、同年末に市の検討委員会と産官学推進協議会のもとで「前橋版 CCRC 構想」が策定された。前橋赤十字病院の移転跡地を中核拠点とし、同地を活用した先駆的事業の公募を開始。平成 29 年に事業者を選定し、平成 30 年度から整備を進めた。新型コロナの影響で計画は一部遅延したが、令和４年に主要施設が、令和６年４月には公共施設も完成し、市民に親しまれるまちの愛称として「ココルンシティまえばし」と名付けられ、グランドオープンが実現した。

(2) 前橋版 CCRC の機能構成

本事業は、前橋版 CCRC 構想を具体化するためのハード整備とソフト施策を一体的に展開している点が特徴である。ハード面では、前橋赤十字病院の跡地に、多様な機能を集約した拠点エリアを新設し、高齢者も若者も安心して暮らせる住環境づくりを行った。また、ソフト面では、市と民間・地域が連携した「ココルンサークルまえばし」という協働体制が組織されており、移住者と地域住民の交流や健康づくり、就労・ボランティア、生きがい支援を進めるための多様なプログラム等が用意されている。

図表 2　CCRC の機能イメージ



出所：前橋市「前橋版生涯活躍のまち(CCRC)について」

3　取組内容

(1) 前橋赤十字病院跡地の活用と関連施設の整備

前橋赤十字病院の跡地（約 3.8ha）に、「全世代活躍・みんなが主役のまちづくり」をコンセプトに掲げた複合エリア「ココルンシティまえばし」が整備された。同エリアには商業施設をはじめ保育施設（認定こども園）、高齢者向け住宅（介護付き有料老人ホーム）など多様な施設が一体的に配置されている。

具体的な施設構成としては、１階にスーパーマーケットやドラッグストア、生活雑貨店等が、２階に歯科クリニックやフィットネスジムが入る商業エリア、０歳～就学前児童を預かる認定こども園、要介護高齢者が入居できる介護付き有料老人ホーム、夜間急病診療所や福祉作業所で構成される医療福祉エリア、賃貸住宅と分譲住宅で構成される住宅エリアなどが挙げられる。加えて、区域内の公園は、交流を図れるスペースとしての役割も担っている。

この地区は、病院移転によって一時は空洞化が懸念されたが、商業・福祉・教育の機能が集積したことにより生活利便性と地域活動拠点性が向上し、周辺住民にとっても新たな賑わいの場となっている。さらに、エリア内に整備された公園にはオープンスペースも確保されており、イベント開催時には駐車場部分も活用して屋外ステージやマルシェが開かれるなど、多目的に利用できる都市空間として再生された。

図表 3　前橋版 CCRC の全体整備イメージ

出所：前橋市「日赤跡地生涯活躍のまち(CCRC)事業の基本計画について」

(2) CCRC としての機能整備

ア 介護付き住宅・戸建住宅の供給

高齢者向け住宅（介護付有料老人ホーム）は、自宅から移り住んできた元気な高齢者が将来介護が必要になっても住み替えずに継続居住できる場であり、「健康な時から介護・看取りの段階まで引っ越しなしで住み続けられる」安心感を提供している。この施設は、都

市部からの移住高齢者の受け入れ先として機能することも想定されており、実際に東京圏から入居して地域活動に参加するシニアも現れ始めている。

併せて、病院跡地の開発に伴い戸建住宅の分譲も行われ、子育て世代の新たな定住も促進されている。こうした住宅供給により若年層から高齢層まで幅広い世代がこの地区に居住することがめざされている。

イ 医療・福祉サービス

医療面では、エリア内に「まえばし医療センター」（前橋市夜間急病診療所を移転・拡充した施設）が新設され、夜間・休日の急病患者を受け入れる体制が強化された。これは旧日赤病院跡地における地域医療機能の承継策であり、近隣住民や高齢入居者にとって万一の際の身近な医療拠点となっている。日中の一般診療に関しても、周辺の医療機関と連携しながら必要な受診支援が行われている。

福祉面では、令和６年４月に前橋市の障害者福祉拠点「前橋市障害者サポートセンターこころ」がエリア内に開設された。この施設は、市内に分散していた３か所の福祉作業所と心身障害者デイサービスセンターを統合再編したものであり、生活介護（デイサービス）、地域活動支援（創作・生産活動の場）に加えて新たに就労継続支援 B 型（企業等で一般就労が困難な障害者のための訓練の場）機能を備えている。

ウ Park-PFI の活用等による世代交流の場づくり

施設整備面の特徴として、公園整備にあたって官民連携手法の Park-PFI 制度を活用し、地域福祉系 NPO を事業者に選定することで、公園空間に多世代交流の場を創出するとともに、民間活力を生かした柔軟な管理運営を可能にしたことがあげられる。

本事例においては、NPO 法人がコミュニティスペース併設のベーカリーカフェを建設。カフェには認知症伴走型相談拠点を設置し、認知症の人やその家族に対し認知症に係る相談や助言を行い、社会参加を促すなど、認知症の人の生きがいになるような支援を提供している。また、認定こども園の園児たちと高齢者施設の入居者が交流できるプログラムの実施や、地域の子どもと高齢者が一緒に参加できるイベントの開催など、ハード整備と連動したソフト施策により自然な世代間交流が促されている。

（3）ココルンサークルまえばしによるサービス提供（生涯活躍のまち推進事業）

生涯活躍のまちの実現に向けて、生きがいづくり・介護予防の面では、ココルンサークルまえばしによって、多彩なプログラムが展開されている。例えば、令和 5 年度は以下の４つのソフト事業を実施されている。

ア 健康維持プログラム

群馬医療福祉大学・前橋工科大学によるフレイル予防体操と健康測定会を開催した。(参加者数 96 人)、群馬ヤクルト販売㈱による「腸内からの健康づくり」といったテーマで地域の健康づくりに向けた健康教室を実施した。(参加者数 72 人)

イ 認知症啓発、見守りプログラム

市（長寿包括ケア課）と連携した認知症の啓発を目的に、認知症の VR 体験や出張相談会などを含めた、楽しみながら認知症に知ることができる「クロッシングシティまえばし 2023」を開催した。(参加者数約 350 人)

さらに日常的な認知症支援として、群馬ヤクルト販売㈱が定期訪問販売の際に薬の飲み忘れや会話での違和感を覚えた場合、カフェ内の伴走型相談拠点に相談することで、相談員がしかるべき機関に話をつなげる仕組みが整っている。

ウ コミュニティ醸成プログラム

各種イベント開催時に、群馬県内の生産者や作家による商品の販売、ハンドクラフト体験などのワークショップを実施した。(参加者数 168 人)、地元自治会とココルンサークル共催で誰もが参加しやすく楽しく防災を学べる防災イベント「いつものもしも CARABAN」を開催した。(参加者数約 2,000 人)、ココルンサークル主催によるココルンシティ周年記念イベント「ココルンシティフェスタ」を開催した。(約 1,000 人)

エ 空き家を活用した移住促進プログラム

移住コンシェルジュとの連携及び、㈱Room's によるココルンシティ周辺の空き家の取得・リノベーションを実施し、市外からの移住者等の受け入れを促進した。(成約２件)

（4）取組の推進体制（ココルンサークルまえばしの組成・活動・官民連携）

ココルンシティまえばしの運営・まちづくり活動を支えているココルンサークルまえばしは、ココルンシティとその周辺地域の魅力向上を目的に組成された協議会組織であり、開発エリア内の主要施設運営者（会長企業：発足時は㈱フレッセイ、現在は NPO 法人三和会）を中心に、現在は NPO、大学、金融機関、行政など計 18 の企業・団体から構成される。

この組織では参加団体同士が相互に連携し、それぞれの持つ技術・ネットワーク・ノウハウを持ち寄って、「健康」「介護」「生きがいづくり」といったテーマで協働事業を展開し、地域の魅力向上と関係人口の創出を目指している。

4　成果・課題

（1）成果

ココルンシティまえばしの開業により、空白地帯となっていた日赤跡地が交流拠点として再生された。

第七次前橋市総合計画令和６年度行政評価報告書によれば、前橋版生涯活躍のまちの推進については、計画どおりにまえばし医療センター及び障害者サポートセンターこころが完成したことで、日赤跡地に建設が予定されていた全ての施設が整備され、ハード整備が完了となったこと、また CCRC でのソフト事業実施件数が、計画どおり６件まで増加し、生きがい創出事業の参加者数も目標値を達成していることから順調に事業を進めることができていると評価されている。また、ココルンサークルまえばしによるソフト事業の展開など、市民、企業・団体と連携して取組を推進できている点も高く評価されている。

さらに、多様な団体との連携を通じた機能整備を通じて、これまで接点の少なかった世代・分野間の交流が飛躍的に活性化したこと等から、本取組は「令和４年度土地活用モデル大賞」を受賞した。

（2）課題

ココルンシティまえばしにおけるイベント実施回数や参加人数は増加傾向にあるが、ココルンサークルまえばしのメンバーからは、認知度をさらに向上させたいという声が挙がっている。そのためには、民間事業者と行政、そして地域住民がコンセプトを共有し、年齢や障がいの有無に関わらず全世代に広く開かれたコミュニティの場であることを理解、体感してもらうことが重要となる。

今後、生涯活躍や生きがいづくり、多世代交流の拠点としての機能を発展・充実させていくことが求められるが、これらを継続的に確保するためには、将来的にキーパーソンの異動や組織の変化があっても協働体制が機能し続けるための条件整備を行っていく必要がある。

また、これまでココルンサークルまえばし会員の業種や繋がりを活かした数多くの取組みを実施し、民間活力での運営体制は自走しつつあるものの、ノウハウが完全に確立されたとは言える状況にはない。定着化した取り組みを継続するとともに、地域と連携した取り組みを強化し、周辺地域と連携しながら、民間主体の持続可能なまちづくりを進めていくことが目指される。

関連・参考資料

前橋市：「前橋版生涯活躍のまち(CCRC)について」
https://www.city.maebashi.gunma.jp/soshiki/toshikeikakubu/shigaichiseibi/gyomu/4/index.html
第七次前橋市総合計画令和 6 年度行政評価報告書
https://www.city.maebashi.gunma.jp/material/files/group/7/R6gyouseihyouka.pdf
国土交通省「健康まちづくりの事例集」
https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001616190.pdf
ココルンサークル前橋
https://www.cocorun-circle.com/