

スマートシニア・ビジネスレビュー

December 25, 2001 / Vol.7

「第四の縁」がシニアの街作りを促す

- 日本におけるリタイアメントコミュニティの今後 -

ソフィアバンク ディレクター 村田 裕之

要 旨

1. リタイアメントコミュニティとは退職者の居住のために人工的に作られた街をいう。米国では1960年以降、アリゾナ、フロリダ、カリフォルニアなどに相次いで建設されており、米国の建設需要をけん引する産業と言われている。
2. これらの大半は居住者年齢を55歳以上に限定した「シニア限定型コミュニティ」であること、広大な敷地をふんだんに活用した「大規模型コミュニティ」であることが特徴である。
3. 一方、わが国でも福岡県甘木市の「美奈宜の杜」や沖縄県名護市の「カヌチャヒルトコミュニティ」などで米国にならったリタイアメントコミュニティの建設が進んでいる。
4. しかし、このような「シニア限定・大規模型」のリタイアメントコミュニティは、日本の地理的条件や日本人の意識を考慮すると限定的な導入にとどまるものと思われる。
5. 従来、居住形態というものは、血縁、地縁、社縁（会社に関連する縁）の「三つの縁」のいずれかにより決定されるのが一般的であった。
6. しかし、近年、これら三つの縁以外の「新たな縁」によりシニアが集まって居住コミュニティを形成する動きが見られる。そして、この動きが従来とは異なる住宅需要を喚起する可能性を秘めている。この「第四の縁」が促すシニアの居住コミュニティのうち、特に次の二つが興味深い。
7. 第一は“助け合い心が結ぶ縁”による「助縁型コミュニティ」である。千葉県田園生活館のようなコミュニティハウス、静岡県中伊豆町の女性コミュニティマンションに見られるような元気なシニアどうしが、必要な時に助け合いながら生活する形態である。
8. 第二は“知的好奇心が結ぶ縁”による「知縁型コミュニティ」である。アリゾナ大学に隣接するアカデミー・ブリッジやニューヨークの女性芸術家コミュニティに見られるような知的興味を同じくする人々と住む形態である。
9. この「第四の縁」が促すシニアの街づくりの動きを、単に物好きな人達のニッチ市場の動きと見るのではなく、これから本格化する高齢化社会において住宅産業が持つべき機能・サービススタイルを先駆的に示しているものと捉えるべきである。

目 次

1. リタイアメントコミュニティとは何か？
2. 日本では限定的な「シニア限定・大規模型」リタイアメントコミュニティ
3. 「第四の縁」がシニアの街作りを促す

1. リタイアメントコミュニティとは何か？

(1) 米国における建設需要のけん引者「リタイアメントコミュニティ」

リタイアメントコミュニティとは退職者の居住のために人工的に作られた街をいう。シニアタウン、リタイアメントビレッジ、アクティブ・アダルト・コミュニティなどとも称される。米国では1960年以降、アリゾナ、フロリダ、カリフォルニアなどに相次いで建設されており、米国の建設需要をけん引する産業で、現在、全米で数百あるとも言われている。

リタイアメントコミュニティで最も早い時期に建設され有名なものが、建築会社デルウェブが1960年にアリゾナ州フェニックス近郊に開設したサンシティである。

サンシティでは、入居の条件を家族の一名が55歳以上、全員が19歳以上と定めている。また、子供の同居は認めていない。年齢制限があることにより、年若い人を隔離しているという批判がある一方、同世代の人同士の心地よさがあり、静かで安全な生活を送ることができるという利点がある。

サンシティでは、約1200万坪という広大な敷地の中に住宅以外に病院、教会、ショッピングセンター、レストランなどの公共施設、リゾート型のレクリエーション施設が完備されている。特にゴルフ場は中核的な施設で、一つのサンシティに平均して10ものゴルフ場が整備されている。老後生活を楽しみたいシニアに必要な施設の大半がそろっているといえる。サンシティは現在アリゾナ州フェニックス以外でも全米8ヶ所の地域で展開しており、合計10万人以上のシニアが各地域のサンシティに住んでいるという。

サンシティ以外でもカリフォルニア州サンフランシスコ郊外にあるロスモアなどもリタイアメントコミュニティとして有名であるが、これらの大半は居住者年齢を55歳以上に限定した「シニア限定コミュニティ」であること、広大な敷地をふんだんに活用した「大規模型コミュニティ」であることが特徴である。

(2) 日本でのリタイアメントコミュニティの動き
一方、わが国でも福岡県甘木市の「美奈宜（みなぎ）の杜」や沖縄県名護市の「カヌチャヒルトコミュニティ」などで米国にならったリタイアメントコミュニティの建設が進んでいる。

福岡県甘木市にある美奈宜の杜は、サンシティをヒントにした日本初のリタイアメントコミュニティだと言われている。自然の中で余生を過ごしたいアクティブシニアに対して、一戸1千万円から5千万円程度で住宅を販売する。38万坪の敷地内にはコミュニティセンターがあり、英会話、テニスなど生き甲斐づくりのための各種教室や催し物が行われる。また、病院や在宅介護支援センターとタイアップしたクリニックが併設されていたり、居住者が身体的理由で自立した生活ができなくなり転居する場合、販売者が住居を買い取る制度を設けるなど居住者の健康状態に配慮した運営を行っている。現在、この美奈宜の杜には、136世帯、約270人が暮らしているという。

一方、沖縄県名護市にも退職後を温暖な地域で過ごしたいシニアを対象にしたニュータウン「カヌチャヒルトコミュニティ」が建設されている。広さは27万8千坪で、退職者シニアのための理想の街をめざして開発が進んでいる。既存のゴルフ場を活用するため、道路などのインフラ整備が不要である。

また、建設された街では、シニアをサービスの使い手としてだけでなく、担い手としても活用し、800人のシニア雇用を創出する予定である。この発想はカヌチャヒルトコミュニティの発案者であるハンディネットワーク・インターナショナル社長の春山氏がサンシティを見学した時に、レストランで80歳を超えと思われるウェイトレスがいきいきと働く姿に衝撃を受けたことがきっかけのことである。

2. 日本では限られる「シニア限定・大規模型」リタイアメントコミュニティ

しかしながら、このような「シニア限定・大規模型」のリタイアメントコミュニティは、日本の地理的条件や日本人の意識を考慮すると限定的

な導入にとどまるものと思われる。その主な理由は 年中温暖でかつ広大な敷地が確保できるのは沖縄、九州など一部地域に限られること、シニア「だけ」で暮らすことに対する心理的抵抗感がシニア自身に強いこと、親族が近い、病院が近い、交通の便がよいなどの理由から都市部での居住志向が強いこと、である。

(1) 年中温暖でかつ広大な敷地が確保できない

国土面積で見ても、日本は米国の 64 分の一に過ぎず、そもそも広大な敷地が確保しづらい。前述のアリゾナ州フェニックスのサンシティ（約 1200 万坪）と福岡県甘木市の美奈宜の杜（約 38 万坪）を比べても、30 倍以上の開きがある。

また、気候条件を見ても、米国でリタイアメントコミュニティがある地域は年間を通して比較的温暖でかつ降水量が少なく過ごしやすい所が多い。サンシティの場合、アリゾナ州フェニックス以外では、カリフォルニア、ネバダ、テキサス、フロリダ、インディアナ、サウス・カリフォルニア、バージニアといずれも比較的温暖で過ごしやすい地域に建設されている。

一方、日本においてこれらに近い気候条件の地域を探すとすると、九州や沖縄などごく一部の地域に限られる。

(2) シニア「だけ」で暮らすことに抵抗感がある

サンシティなどは年齢制限を設けることでシニアが過ごしやすい居住環境を作ってきたと評価されている。一方、「シニアだけ」の街は不自然である、あるいは年老いた人を社会から隔離している、という批判が米国にもかなりある。このため、近年、居住者に年齢制限を設けない世代混合型のコミュニティも出現している。

例えば、フロリダ州オーランドのディズニーワールドに隣接する「セレブレーション」は、自動車を使わず歩いて生活できる街をコンセプトにしたコミュニティである。子供からシニアまでと一緒に住むことができ、公立の小学校なども整備されている。実際、全世帯の 3 割が子供連れで、分譲された住宅地の希望者は倍率 300 倍にも上ったという。

(3) わが国のシニアは都市部での居住志向が強い

『スマートシニア・ビジネスレビュー』Vol. 5 でも述べたとおり、最近都市部での居住を志向するシニアが多い。

ある調査によると、2000 年上半期に首都圏で販売されたマンションの購入者のうち、50 歳以上が四分の一を占めている。また、都市基盤整備公団関西支社の平成 13 年の調査では、45～64 歳の人々が望む終の住処では、郊外を希望する人が 43.0%であったのに対し、都心を希望する人が 57.0%と高い。とりわけ、女性では 64.6%が都心志向であった。その理由としては、親族が近くに住んでいる（42.0%）、病院が近い（35.7%）、交通利便性が高い（28.9%）、商業施設が近く生活が便利（28.2%）が上位であった。シニア層も若年層と同様に、利便性の高い都心部を好む人が増加している傾向が強い。

これらの理由より、今後のシニアの居住形態は、日本の地理的条件や日本人の意識に合致した独自のスタイルへ向かうことが予想される。

3. 「第四の縁」がシニアの街作りを促す

従来、居住形態というものは、血縁、地縁、社縁（会社に関連する縁）の「三つの縁」のいずれかにより決定されるのが一般的であった。

しかし、近年、これら三つの縁以外の「新たな縁」によりシニアが集まって居住コミュニティを形成する動きが見られる。そして、この動きが従来とは異なる住宅需要を喚起する可能性を秘めている。この「第四の縁」が促すシニアの居住コミュニティのうち、特に次の二つが興味深い。

第一は「助け合い心が結ぶ縁」による「助縁型コミュニティ」である。千葉県にある田園生活館や静岡県中伊豆町の女性コミュニティマンションに見られるような元気なシニアどうしが、必要な時に助け合い、生活する形態である。

第二は「知的好奇心が結ぶ縁」による「知縁型コミュニティ」である。アリゾナ大学に隣接するアカデミー・ビレッジやニューヨークの女性芸術家コミュニティに見られるような知的興味を同

じくする人々と生活する形態である。

(1) “助け合い心が結ぶ縁”による「助縁型コミュニティ」

第一は“助け合い心が結ぶ縁”による「助縁型コミュニティ」である。これは元気なシニアどうしが、必要な時に助け合いながら生活する形態である。

千葉県にある田園生活館は、一つの建物に複数の仲間が集まって共同で生活する居住形態の小コミュニティであり、グループハウジングとかコミュニティハウスなどと呼ばれる。グループハウジングではマンションや戸建てなど一つの建物にシニアが共同で暮らすが、各々は個室をもちプライバシーを保ちつつ、リビングやダイニング、風呂を共有することで同居仲間とのコミュニケーションをとりやすくする。このような工夫を施すことで互いに適度な距離を取りながら、独り暮らしの孤独感を解消できることがポイントである。

また、シニアの居住形態で最も考慮が必要なのは、要介護状態になった時である。重度の要介護状態である場合、選択肢として介護付きの有料老人ホームが考えられたが、入居料が高く、利用できる人は限られた。逆に公営のケアハウス（軽費老人ホーム）やシルバーハウジング（世話付き住宅）では、重度の要介護状態になると退住を余儀なくされ、適切な選択肢が不足していた。グループハウジングではNPOのヘルパーや顧問医師などと提携することで、健康状態に関係なく、継続して住むことができるように工夫されている。

一方、既存のコミュニティに入居するのではなく、仲間と助け合いながら自らコミュニティを創っていく過程を楽しむことにより、従来のリタイアメントコミュニティでは得られにくい深い縁で結ばれるコミュニティも生まれつつある。

静岡県中伊豆町には、気の合うシニアどうしが食堂、浴室、集会室などを共有するマンション「友だち村」の建設が進んでいる。

自立型居室は42戸あり、共同スペースとして露天風呂や食堂、ほかに短期滞在施設や介護型居室などを有する。2002年9月にオープンする予

定だが、すでに32戸の入居が決まっている。

一番の特徴は、「三つの縁」と無関係なメンバーがサービスの受け手としてだけでなく、担い手としてコミュニティづくりに参加する点である。介護や食事サービス、家事援助、野菜づくりなどを中心に、個人が自立しながら共生する新しい居住形態といえよう。

(2) “知的好奇心が結ぶ縁”による「知縁型コミュニティ」

第二は“知的好奇心が結ぶ縁”による「知縁型コミュニティ」である。米国では、大学レベルの学習プログラムのついたリタイアメントコミュニティが百近く建設されていると言われている。中でもアリゾナ州立大学に隣接する「アカデミー・ビレッジ」は、その名の通り学習意欲や知的好奇心の高いシニアが集まるコミュニティとして有名である。

「アカデミー・ビレッジ」は、1994年にアリゾナ州立大学の元学長ヘンリー・コフラー氏により設立されたNPOである。設立の理由は、優れた実績をもつ教授が退職するとその能力を發揮する場が全くなく、社会的な損失が大きいことから、この知的資産を、学習意欲を持ったシニアに提供することができないか考えたことである。そして、シニアが学び教え合い、かつ豊かに生活するコミュニティ「アカデミー・ビレッジ」の建設を思い立ち、運営資金を賛同者から募った。

アカデミー・ビレッジの住民に対してはアリゾナ州立大学などとも提携して学習プログラム「アリゾナ・シニア・アカデミー」を提供する。学習プログラムの内容は、経済学、詩の鑑賞、スペイン語などさまざまである。アリゾナ州立大学の教授が講義を担当するほか、リタイアメントコミュニティに住むシニアが講演会を行うケースもある。コミュニティの住人はアリゾナ州立大学の図書館やコンピュータールーム、スポーツ施設も利用することができる。

現在、16講義展開している10週間のプログラムを、今後は40週間のプログラムに拡大していくほか、投資クラブ、ボランティア活動など知的好奇心を追求する機会も定期的に設ける予定だ。

アカデミー・ビレッジでは、芸術、ビジネスなど自分の専門分野をもち、ともに大学で活動できるシニアを入居者として募っている。1999年4月から入居が開始され、大学の元教授などすでに264世帯の入居が決まっている。家は、1軒当たり19万ドルから30万ドルと一般のリタイアメントコミュニティと同程度であるが、ほかに維持費や講義参加費として1世帯当たり月に535ドルから610ドル程度かかる。もちろん、健康や体力維持に関する継続的なケア施設も提供されている。

このように高い学習意欲を持ち、似たような嗜好の人々が集まる、アリゾナ州という気候のよい地域である、医療体制や終身ケアの体制が整っているという三つの理由からアカデミー・ビレッジは人気を集めているが、同様の動きは全米各地で広がりつつある。

例えば、アイオワ州のリタイアメントコミュニティ「グリーンヒルズ」は、アイオワ州立大学に隣接しており、若い大学生のなかにシニアが混じって授業を受ける光景が見られる。また、ニューヨーク州コーネル大学、オハイオ州オピリン大学、フロリダ州エカード大学などがリタイアメントコミュニティを開設している。従来のリタイアメントコミュニティがゴルフやレジャー設備が完備した「身体的活動」を重視しているのに対し、今注目を集めているのは、文化や芸術などの「知的活動」を重視したスタイルといえる。

さらに、ニューヨークでは、シニアの女性芸術家が芸術家どうして暮らすコミュニティを創る構想も見られる。ニューヨークの街中に百人前後が住める場所を創り、画家が絵を描いたり、音楽家が演奏したりするサロンを設け、展覧会を開くことも計画している。

昔からパリのモンマルトル周辺に見られるように知的興味を同じくする芸術家どうしは互いに近接して住みたがる傾向がある。しかし、現在進行しているシニア層での動きは、一般民衆の教育水準や知的レベルが以前より高まったことから、より高度な知的好奇心を求める人の割合が増えたことが背景にある。このことが、知的好奇心を縁とした結びつきによる居住コミュニティの

形成を拡大しているといえよう。

一方、わが国ではまだ大学に隣接したリタイアメントコミュニティなどの動きは全く見られないが、昔に比べて高学歴なシニア退職者の潜在的な学習ニーズはかなりあるものと推測される。

例えば、広島大学が2000年度に60歳以上限定で実施した社会人向けコース「フェニックス入試」では若干名の募集に対し、300名以上の申込があり、大学当局を驚かした。また、早稲田大学のエクステンションスクールでは100以上の講座に対し、延べ2千人以上の中高年生徒が参加しているという。

(3) 「シニア向け居住環境サービス業」がこれから求められる

以上述べてきた「第四の縁」が促すシニアの街作りの重要な特徴は、全て「居住者主導」の動きであることだ。これはサンシティのような「シニア限定・大規模型」リタイアメントコミュニティが建設業などの「企業主導」の動きであることと対照的である。

では、なぜ、このような動きが増えてきたのだろうか？その最大の理由は、居住者のニーズを満足するサービスが提供されていないからである。

例えば、前述のグループハウジングが出現した背景は、居住者が公的老人ホームのように管理されず、有料老人ホームのように高額でなく、シルバーマンション・戸建住宅のように孤立しない生活を望んでいるにも関わらず、そのような居住形態を提供するサービスが存在しなかったことである。

また、アカデミー・ビレッジが出現した背景も、シニア層の知的的好奇心が高く、退職後も自分の知的能力を高め、活用したいと望んでいる人が増えているにも関わらず、そのようなサービスを提供するところがなかったことである。

これらを踏まえると、これから求められるのは、単に住居という箱を作るだけの「建設業」や「住宅メーカー」ではなく、居住者であるシニアが求めるライフスタイルを支援し、継続的なフォローサービスを提供する「シニア向け居住環境サービス業」ともいえる新しい産業である。言い換える

と既存の建設業や住宅メーカーは本格的な高齢化時代を迎え、このような新たな居住サービス業に生まれ変わる必要がある。そして、その産業は既存の建設業や住宅メーカーだけでなく、教育業、エンターテインメント業などの異分野の業態が組み合わさった複合産業となろう。

また、グループハウジングやアカデミー・ビレッジの例ではNPOがサービス発案や運営の担い手として大きな役割を担っていることから、サービスの開発や提供においては、既存組織のしがらみに拘束されがちな大企業よりは、居住者の立場に立ってきめこまかくサービスを考えることができるNPOとの連携が重要である。

この「第四の縁」が促すシニアの街づくりの動きを、単に物好きな人達のニッチ市場の動きと見るのではなく、これから本格化する高齢化社会において住宅産業が持つべき機能・サービススタイルを先駆的に示しているものと捉えるべきである。

(2001.12.25)

このレポートに対する感想、ご意見をお待ちしております。メールアドレスは次のとおりです。

hirmurat@softbank.co.jp

Smart Senior Business Review

スマートシニア・ビジネスレビュー
2001.12.25 / Vol.7

発行責任者 村田 裕之

発行所 シンクタンク・ソフィアバンク
スマートシニア・イニシアチブ

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 3-23

TEL: 03-5259-2700 FAX: 03-5259-2920

URL : <http://www.sofia.ne.jp/ssi/>

E-Mail : sc@sofia.ne.jp