

機関番号：32623

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2008～2010

課題番号：20560586

研究課題名（和文） 別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の  
居住環境の再編に関する研究研究課題名（英文） A study on reorganization of residential environment of elderly  
settlers who have chosen dwelling in a district originally designed  
for villas as their permanent abodes creating a seniors' town

研究代表者

竹田 喜美子（TAKEDA KIMIKO）

昭和女子大学・生活機構研究科・教授

研究者番号：10163403

研究成果の概要（和文）：本研究は、高齢者を中心に形成される、別荘地と定住地の二面性を有するシニアタウンを対象に、定住した高齢者の居住スタイルや居住ネットワークを分析し、さらに開発と管理に関わる居住システムを検証することにより、高齢者の居住継続を保障し、自立生活を可能にする居住環境に関していくつかの知見を得た。

研究成果の概要（英文）：This study focuses on towns characterized by elderly residents who use dwellings originally intended as villas as permanent abodes, analyzes their life-styles and communication networks, examines the management and support system created by the developers, and finally proposes some ideas on the residential environment that may ensure their sustainability and enable the residents to continue their independent lives.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2008年度	1,500,000円	450,000円	1,950,000円
2009年度	1,000,000円	300,000円	1,300,000円
2010年度	1,000,000円	300,000円	1,300,000円
年度			
年度			
総計	3,500,000円	1,050,000円	4,550,000円

研究分野：居住様式論

科研費の分科・細目：建築学， 都市計画・建築計画

キーワード：高齢者， シニアタウン， 別荘地， 定住地， 居住システム， 住まい方，  
趣味活動， 地域コミュニティ

## 1. 研究開始当初の背景

近年、平均寿命の伸長により高齢期の過ごし方に変化がみられる。定年を迎え、住み慣れた土地を離れて、自然に恵まれた環境で第二の人生を過ごそうと考える積極的な高齢者が増えている。移住先として選ばれるのは、本来別荘地であったところをはじめ、豊かな自然に囲まれた気候温暖な地域が多い。それ

らは、開発当初想定していた居住者層とは異なることになり、既存の住宅地が結果的にシニアタウン化する現象が発生している。そこで、開発当初と異なる居住要求を満たすために、どのように住宅地（シニアタウン）を再編していくかが大きな課題になっている。

## 2. 研究の目的

本研究は、高齢者を中心に形成される、別荘地と定住地の二面性を有するシニアタウンを対象に、移住した高齢者の居住スタイル（住まい方や生活様相）や居住ネットワーク（親子関係や近隣関係）を分析し、さらに開発と管理に関わる居住システム（居住者の生活を支えるシステム）を検証することにより、高齢者の居住継続を保証し、自立生活を可能にする居住環境に関する何らかの知見を得ることが目的である。別荘地としての自然環境の保持と、定住地に求められる生活利便性のバランスをとる立地環境の整備、および管理体制の強化や、コミュニティの形成から、持続可能な居住システムの構築を探求する（図1）。

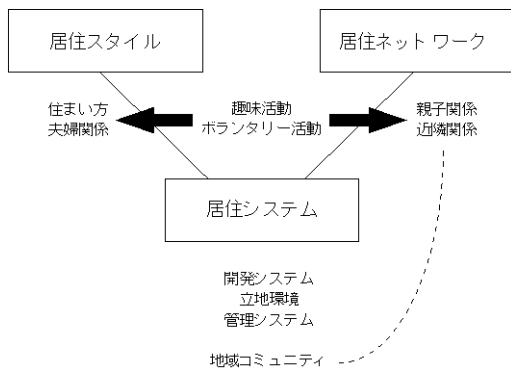


図1 シニアタウンにおける居住環境の構成要素

### 3. 研究の方法

#### (1) 研究方法

アンケート調査から量的傾向を分析し、訪問調査から質的傾向を把握するという事例研究の形を採用している。研究内容は以下に示す通りである。

- ① 高齢者独自の住まい方や生活スタイルを、生活空間や生活時間から分析し、高齢者の生活にふさわしい住宅について解明する。
- ② 移住後の夫婦二人の生活からみた夫婦関係と、別居子との交流パターンからみた親子関係を中心に、自立と依存の視点から高齢期の家族関係のあり方を考察する。
- ③ 移住後の近隣関係の実相を、趣味活動やボランティア活動を通じた交流パターンから把握し、シニアタウンにみる地域コミュニティの形成について検証する。
- ④ 開発と管理の両面から居住システムを検討し、③の地域コミュニティの形成を加味し、シニアタウンとして発展・継続が可能な条件を探る。

なお、①と②は家族を中心に住宅と関わり、③と④は地域を中心に施設と関わる。

#### (2) 調査概要

3箇所の調査地において調査を実施した。以下にそれぞれの調査概要を示す。

#### ① Mタウン

福岡県甘木市に1996年よりシニアタウンとして開発開始。戸建住宅地として830区画が造成され、調査時点で372区画が販売済み、定住203戸である。2008年8月調査実施。60歳以上の定住者を対象にし、97戸のアンケート調査を行い、その中から53戸の訪問調査を実施した。調査人数は男性91名、女性92名の計183名である。

#### ② S別荘地

長野県軽井沢町に1918年より別荘地として開発開始。総区画5200の大型別荘地で、現在およそ3300戸の住宅が建設されている。調査対象のN区は1600戸の住宅が建ち、そのうち109戸が定住である。2009年9月調査実施。主に60歳以上の定住者を対象に、51戸の訪問調査を実施した。調査人数は男性49名、女性50名の計99名である。

#### ③ M別荘地

栃木県那須町に1972年より別荘地として開発開始。総区画数は890区画で、現在約500戸が建設されており、うち定住世帯は約120世帯である。2010年8月調査実施。60歳以上の定住者を対象に、32戸の訪問調査を実施した。調査人数は男性30名、女性31名の計61名である。

### 4. 研究成果

以下、調査地ごとに研究結果を示す。

#### (1) Mタウン

##### ①住宅プランと住まい方の特徴

8割が注文住宅であったが、平屋であること、LDK面積が大きくそれ以外の居室数はある程度制限されていること、1室は和室を設けていることなど、共通の特徴を有していた。住まい方としては、就寝以外の行為がすべてLDKに集約されることが特徴で、夫婦ともLDKで過ごす時間をもっとも長い。逆に、LDK以外の室は行為が限定される。LDK以外の居室の用途としては、まず寝室と宿泊室を確保しており、居室数が増加すると、夫婦別寝、または趣味室など個の行為が行われる室に充てられる。なお、居室数別にみると、別寝は4LDKで、個室は3LDKで増加する。また、居室の用途は居室の位置にはあまり関係がなく、室様式（和室・洋室）に左右され、和室は宿泊室、洋室は寝室になりやすい。以上から、プランタイプが多少異なっても、そこで展開される高齢者夫婦の生活は全般的に似通っているといえる。

高齢者夫婦の生活は広めのLDK空間で<客>・<共>・<個>すべてが展開される傾向にあるが、実際には子どもや孫以外の客の頻

度が少なく、〈客〉をどのように取り入れるかが課題である。調査結果から、とくに近所の人たちとは深いつきあいを望む声が少ないことから、家の中に引き込むより、家と外との緩衝空間であるデッキや広い土間、庭などを活用した空間的仕掛けを考慮する必要があると考える。

## ②夫婦関係と親子関係

居住者の8割が夫婦2人で移住しており、子どもとの別居志向が強い。夫婦2人の日常生活では、お互いの立場を尊重し、夫はわずかだが家事にも参加しようという傾向がみられる。介護相手の希望をみると、日常生活を妻に頼っている夫は、介護も配偶者に頼る割合が高い。しかし子どもに頼る割合がかなり少ないことから、子どもに頼らない自立した高齢者像がみえる。

夫婦生活の中で必要不可欠となってくるのは趣味活動である。Mタウンの居住者の8割は趣味を持っている。趣味活動は配偶者以外の人と交流を持つきっかけともなり、サークルに所属している居住者のほうが周囲との交流が活発である。他者との交流を持つことで夫婦2人だけの生活から解放されている。高齢期において趣味活動は生き甲斐となり、日々の生活を充実させる重要な活動である。日常生活と趣味活動でバランスをとり良好な夫婦関係を築いている。

親子関係においては、移住をきっかけに居住距離が遠くなる。面会頻度は減少しているが、連絡頻度は増加傾向にある。頻度にかかわらず高齢期において子どもとは何らかの交流を持つことは明らかである。

つまり、夫婦関係ではお互いに自立しながらも協力し、親子関係ではお互いに自立しながらも交流を持っている。このような家族関係が高齢期の生活の質を高めている。

## ③開発と管理システムからみた居住システム

開発は分割分譲のため、年齢差のある高齢者による「多世代構成」で、若い高齢者が年上の高齢者を支援するサポート連鎖が可能である。

居住者主体の生活サポートには、「単身家族を支援するグループ」と「生活支援を目的としたボランティアグループ」があり、相互の「する---される」関係がみられる。

居住者間の交流サポートは、居住者組織がサークルやイベントを運営し、その拠点になるコミュニティセンターは管理会社が運営している。両者の協働体制で実施している。

開発と管理が一体の管理会社であるため、両サイドからみた事業展開が可能で、「居住者専用バス」の運行はその例である。

タウン内にある管理会社が運営するゴルフ場や温泉施設は、居住者も活用するが、外部にも開かれている。Mタウンでは、外部と

積極的につながりを持ち、タウンの活性化を図っている。

## (2) S別荘地

### ①「接客」を促す住宅の空間的要素

S別荘地における接客頻度は、他のシニアタウンと比べ圧倒的に高く、また家の中に通ず割合もかなり高い。そこで、接客が頻繁に行われる要因がS別荘地の住宅プランおよび居住地特性にあるのではないかと仮定し、接客をうながす空間的要素について分析した。

S別荘地の住宅特性として、広大な敷地、高木の植栽、面積が大きくかつ水平垂直方向へ広がるLDK空間、庭と室内をつなぐテラスの存在、LDK→テラス→庭へと視線が外部へ流れる構成、などがあげられる。見え過ぎず閉ざし過ぎない自然のオープンなつくりは別荘地の特徴のひとつであるといえるが、それが結果的に気持ちをおおらかにし、客を家に呼び込む要因になっていると推察される。

また、住宅内部においても、客の視線を外に向かわせることにより、住宅内のプライベート部分を遮蔽し、家族の団らん空間でもあるLDKにおいても接客がスムーズに行われることになる。

### ②地域コミュニティの形成

S別荘地では、別荘地を非日常空間と捉える別荘族と、定住地として日常空間と考える定住族の、異なる居住スタイルが拮抗するが、これらを融合させて日常的な交流を図る地域コミュニティを安定させているのが、別荘定住族である。

異なるスタイルをもつ居住者の交流は、趣味活動やボランティア活動を通して生まれるが、最初のきっかけは自治会活動である。N区の公民館で開催される夏の行事に参加することから別荘族と定住族の交流が始まる。そこで、地場族から地元ならではの情報を得ることもある。さらに、ペットやガーデニングを通して地域に密着した交流が生まれ、そこから趣味活動やボランティア活動が展開され、地域のコミュニティが緊密になる。

地域コミュニティのキーパーソンである別荘定住族は、別荘生活と定住生活を体験しているゆえに、定住族と別荘族をつなげる仲介者になり、同時に同地での生活も長いので地場族とのつながりもある。このように居住者によって自発的に地域コミュニティが形成されるのは、居住者が階層的に同質集団で行動パターンが類似しているため、お互いに安心感があること、地域特有の軽井沢文化に、「懂れ」や「ゆかり」がある居住者が大半を占めるため、軽井沢に対する愛着が強く、帰属意識が高いことによる。

今後、地域コミュニティを活性化し継続させていくためには、軽井沢文化を核に構成メンバーが各々の役割を認識することである。

### (3) M別荘地

#### ①立地環境と管理体制

M別荘地は、同じ那須町の別荘地と比較すると、平坦な地形や生活施設が充実していることなど、立地環境が定住向きで、実際定住者も多い。居住者はとくに「別荘地」に移住するというこだわりを有しているわけではなく、移住先としてたまたま条件が合致したという傾向がみられる。

一方で、サポート体制などのソフト面はまだ充実していない。共用の施設がないために、住民間のつながりが薄いのが問題点としてあげられる。管理会社が行う管理内容もハード面のメンテナンスが主で、住民間をつなぐシステムが確立されていない。将来を考えると、ソフト面の充実を図ることが急がれる。

#### ②地域コミュニティ

M別荘地での地域コミュニティの形成には、M温泉とK公民館の果たす役割が大きい。M別荘地内では、居住者専用の、温泉の交流と、ペット・ガーデニングの交流がある。どちらも偶発的なつきあいで、つながりが不安定である。とくに前者の「裸のつきあい」は、節度を保つのが難しい。

また、敷地内に集会施設がなかったために、近くのK公民館でのサークル・イベント活動に積極的に参加しており、M別荘地以外の定住者との付き合いがはじまる。公民館のサークル活動は期間が限定されるものも多く、付き合いの継続性は保証できない。

地域コミュニティの活性化には、確固としたメンバーを伴って組織化された「自治会」と、自治会をはじめ趣味活動が継続的に行える居住者専用の「集会所」が不可欠である。つまり、組織と空間の両者が一体になって、初めて地域コミュニティは安定する。

### (4) まとめ

形成過程の異なる3つのシニアタウンを対象に、居住スタイル、居住ネットワーク、居住システムの実態を検証した。研究方法に示した①～④の研究内容を総括すると、家族を中心とした住宅との関わりである①と②については、3つの対象地において類似傾向がみられ、地域を中心に施設や開発に関わる③と④については調査地により傾向が異なる結果となった。

①、②に関する知見としては、以下のことがいえる。生活は「食事」と「家事」で夫婦協力を果たし、「趣味」で自立を図っている。すなわち、お互いの気配を感じつつ自立した生活を送ることによりバランスが保たれる。また、核となる生活行為としては「接客」と「趣味」があげられる。親子関係は居住距離を連絡頻度で補い、精神的な安心感を得ることで双方自立している。住宅プランとしては、広いLDK空間、宿泊室の確保が必要条件とな

る。

③に関する知見としては、趣味活動やボランティア活動が中心となって形成された地域コミュニティのキーパーソンは、地域での経験が豊富な70代前半であり、他方、別荘利用や定住経験もある別荘定住族であるといえる。

④に関するシニアタウンにおける高齢者の居住継続を保証し、自立生活を可能にする居住環境に関しては、2つの方向性が考えられる。ひとつは、Mタウンにみられるような定住を中心として始まったシニアタウンにおいては、アメリカモデルとは異なりタウン内で自己完結するのではなく、外部と積極的につながりを持つことが肝要である。孤立するとタウンの発展が望めないからである。いまひとつは、S別荘地やM別荘地にみられるような別荘として始まったシニアタウンにおいては、歴史ある別荘地の独自のコミュニティ文化を守るために、コミュニティ施設以外は別荘地内にあえて施設を設けず、コミュニティバスの運行で生活の利便性を図ることである。ただし、最低限の組織（自治会など）と空間（集会所など）は必要で、この両者が揃わないと、M別荘地にみられるように、地域コミュニティの安定化が図れない。

また、居住者組織と管理会社、並びに地元自治体とが連携した、居住と福祉が結びついたサポートシステムがあることが、シニアタウンの継続居住を保証するひとつの柱となる（図2）。

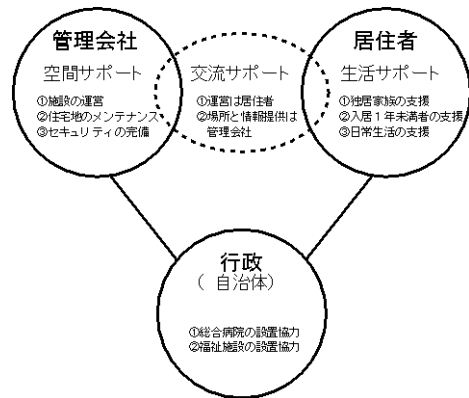


図2 シニアタウンの居住システム

### 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計2件)

- ① 竹田喜美子、番場美恵子、シニアタウンにおける高齢者の居住環境の再編に関する研究—福岡県甘木市のMタウンと長野県軽井沢町のS別荘地の事例—、住宅総合研究財団研究論文集、査読有、

No. 37、2010、321-332

- ② 竹田喜美子、別荘地の「庭およびガーデニング」が居住環境に与える効果に関する研究—軽井沢町S別荘地の場合—、昭和女子大学紀要「学苑」、837号、2010、23-33

〔学会発表〕(計13件)

- ① 番場美恵子、別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その12 立地環境と管理体制(栃木県那須町M別荘地の場合)、日本建築学会、2011年8月25日、早稲田大学
- ② 竹田喜美子、別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その13 別荘地に定住する高齢者が形成する地域コミュニティ(栃木県那須町M別荘地の場合)、日本建築学会、2011年8月25日、早稲田大学
- ③ 竹田喜美子、別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その10 別荘地における多様な居住スタイルと地域コミュニティの形成(長野県軽井沢S別荘地の場合)、日本建築学会、2010年9月9日、富山大学五福キャンパス
- ④ 番場美恵子、別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その11 「接客」を促す空間的要素の分析(長野県軽井沢S別荘地の場合)、日本建築学会、2010年9月9日、富山大学五福キャンパス
- ⑤ 竹田喜美子、別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その7 開発と管理システムからみた居住システムの検討(福岡県A市Mタウンの場合)、日本建築学会、2009年8月29日、東北学院大学 泉キャンパス
- ⑥ 番場美恵子、別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その8 住宅プランの特徴と高齢者夫婦の住まい方(福岡県A市Mタウンの場合)、日本建築学会、2009年8月29日、東北学院大学 泉キャンパス
- ⑦ 小森佑子、別荘地から定住地に転換したシニアタウンにおける高齢者の居住環境に関する研究その9 シニアタウンにおける夫婦関係と親子関係に関する考察(福岡県A市Mタウンの場合)、日本建築学会、2009年8月29日、東北学院大学 泉キャンパス

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

竹田 喜美子 (TAKEDA KIMIKO)  
昭和女子大学・生活機構研究科・教授  
研究者番号：10163403

### (2) 研究分担者

番場 美恵子 (BANBA MIEKO)  
昭和女子大学短期大学部・文化創造学科・講師  
研究者番号：40384630