

## 科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成 25 年 5 月 20 日現在

機関番号：32617

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2010～2012

課題番号：22520803

研究課題名（和文） 高齢化時代の別荘型超郊外住宅地における居住者特性と居住環境に関する研究

研究課題名（英文） Characteristics of Inhabitants and Residential Environment in Exurb Resort Villa Residential Areas in The Aging Society

研究代表者

橋詰 直道（HASHIZUME NAOMICHI）

駒澤大学・文学部・教授

研究者番号：30255640

研究成果の概要（和文）：本研究は、千葉県の外房地域の臨海型リゾート地及び栃木県の温泉付別荘型住宅地の合計4か所を事例に、定住化と高齢化の実態及びシニアタウン化が抱える諸問題について明らかにしたものである。これらの別荘型住宅地は、定年を機に豊かな自然の中で快適な第二の人生を送るために首都圏からアメニティ移動してきた高齢者が多く、彼らの定住化により超高齢化が進行している。また、公共交通手段が脆弱な超郊外住宅地では、住民の加齢に伴い、買い物や通院が不便になるなどの諸問題が顕在化している。

研究成果の概要（英文）： The purpose of this study was to make clear the characteristics of inhabitants and actual situations of the residential environment at resort villa residential areas in exurbs outer the Tokyo Metropolitan Area, Chiba and Tochigi Prefecture. The results obtained from these studies are summarized as follows. Almost residents are the elderly people who have migrated to spend the second life after retirement in the paradise in exurbs from the Tokyo Metropolitan Area. As a result, these residential areas are gradually changing to the super-aging senior community. And also various and serious problems for their residents daily life are actualized caused mainly by the progress of retiree's settling down and aging in the resort villa residential area.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2012年度	800,000	240,000	1,040,000
2013年度	500,000	150,000	650,000
2014年度	700,000	210,000	910,000
年度			
年度			
総計	2,000,000	600,000	2,600,000

研究分野：人文学

科研費の分科・細目：人文地理学・人文地理学

キーワード：リゾート別荘地，アクティブ・シニア，リタイアメント・コミュニティ，引退移動，アメニティ移動，定住化，高齢化，超郊外

## 1. 研究開始当初の背景

(1) 1970年代以降、東京大都市圏の超郊外地域には、半ば別荘地として開発された住宅地が見られる。この超郊外別荘型住宅地では今日、次第に居住者の高齢化が進むと同時に、定住化が進行していることが指摘されている。こうした別荘型超郊外住宅地の特徴として、自然環境の豊かな海岸や高原地帯に立地し、良好な居住環境を形成していること、現在次第に定住化が進行していること、転入住民の加齢とリタイア世代の新たな入居に伴いシニアタウン化が進行していること、それに伴い居住環境に関わる様々な問題が惹起している可能性があること、などをあげることができる。

(2) 日本における高齢者の移住に関する地理学的研究は、田原ほか(1999;2003など)によって進められてきたが、超郊外住宅地への引退移動と居住者属性に関する実証研究は、竹田・番場(2006)など建築分野でのわずかな事例に限られる。その意味でも、この超郊外地域における引退移動の実態と居住環境に関する地理学的研究は重要であるといえる。

## 2. 研究の目的

本研究の目的は、東京大都市圏外縁部のいわゆる超郊外地域に開発された別荘型住宅地への引退移動の実態と居住者属性の特徴、さらに彼らの定住化と高齢化の進展に伴う居住環境を取り巻く諸問題を明らかにすることにある。この研究目的を達成するために、臨海型リゾート別荘地の例として千葉県の外房地域に位置する2か所の別荘型住宅地を、内陸の温泉付き別荘型住宅地の例として栃木県さくら市喜連川に位置する2か所の合計4か所の別荘型住宅地を調査対象地としてとりあげた。

## 3. 研究の方法

(1) 千葉県及び栃木県の超郊外地域の別荘型住宅地の中で特に、高齢化が進行している住宅地における老年人口比率(高齢化率)を「国勢調査」結果及び「住民基本台帳登録人口」データを利用して算出し、研究対象地域として適当な住宅地を選定した。調査地として選定された千葉県、栃木県それぞれ2か所の計4か所の住宅地の開発の経緯、定住化と高齢化の経年変化を、当該自治体と住宅地の管理事務所などの資料及び聞き取り調査により明らかにした。

(2) 別荘型住宅地への引退移動を含む定住化と高齢化の進行の実態及びシニアタウン化による諸問題を明らかにするために、これら別荘型住宅地居住者(別荘利用者を含む)に対してアンケート調査とインタビュー調査を実施した。

(3) 千葉県内で研究対象とした別荘型住宅地は、三井不動産による勝浦市のミレーニア勝浦(M勝浦)と御宿町の西武不動産による御宿グリーンタウン(御宿GT)である。2011年8月に、M勝浦の570戸、御宿GTの870戸の居住者に対し留置郵送回収方式のアンケート調査を実施し、M勝浦では、145世帯(回収率25.4%:定住73世帯、別荘72世帯)から、御宿GTでは、211世帯(24.3%:定住148世帯、別荘63世帯)の合計356世帯から回答を得た。

栃木県で研究対象とした別荘型住宅地は、さくら市(旧喜連川町)の丘陵地帯にJR東日本と弘済建物(株)によって開発された「フィオーレ喜連川」(以下フィオーレ)と、JR東日本がフィオーレの隣接地に開発した「びゅうフォレスト喜連川」(以下びゅうF)の2か所の温泉付住宅地である。

2012年8月、フィオーレの570戸とびゅう

Fの135戸に対し、留置郵送回収のアンケート調査を実施し、フィオーレで129世帯（回収率22.6%：定住93，別荘36），びゅうFで39世帯（28.9%：定住22世帯，別荘17）の合計168世帯から回答を得た。

#### 4. 研究成果

(1) 千葉県勝浦市と御宿町内の住宅地の事例の研究の主な成果

①M勝浦と御宿GTの2か所の住宅地は、いずれもバブル期にリゾートブームに乗って構想・開発された別荘型住宅地で、多くのリゾート計画が頓挫する中で奇跡的にも分譲に成功したある意味で「バブルの遺産」とも呼べる開発である。

②2011年現在の高齢化率は、M勝浦では43.3%、御宿GTでは48.6%といずれも超高齢化が進展している。定住率はM勝浦が36.9%、御宿GTが54.5%であり、別荘地として分譲されてきたM勝浦の定住率は今日でも低い。経年的にみると両住宅地ともに定住化と高齢化が同時に進んでおり、この両者が勝浦市と御宿町の高齢化を牽引しているように見える。M勝浦、御宿GTともに3/4近くがリタイア「無職」の世帯で、その平均年齢はほぼ70歳に達し、超高齢のシニアタウンとなっている。

③これら2か所の別荘型住宅地の周辺にはゴルフ場も多く立地しており、居住者は、豊かな自然の中で趣味を生かした第二の人生を送るために、主に首都圏の都市部から引退移動してきた富裕層を中心とするリタイア族である。彼らによって、「終の住処」として選択されたリゾート型のリタイアメント・コミュニティを形成している。彼らの多くは、いったん別荘として利用した後、定年を機に快適なスローライフを満喫するために転入した健康なアクティブ・シニアが多く、彼らの転入は都市からの「アメニティ移動」

と見ることができる。また、彼らの移動は「住宅双六」の「上がり」の新たな選択肢の一つとなっている。

④両住宅地では、コミュニティ活動の参加率に有意な地域差は検出できなかったものの、定住率の高い御宿GTにおいては自治会が組織され、かつ集会場も整備されているため、多様な社会活動が展開されている。こうした超郊外別荘型の住宅地では、ゴルフやウォーキングなどのいわゆる「趣味縁」でゆるく結ばれたコミュニティが形成されているものと考えられる。

⑤定住するアクティブ・シニア層も近い将来、配偶者が死去したり、車の運転ができなくなったり、外出が困難になったり、という事態が訪れることも予想の上転入しているが、現実にならなかつた場合は買い物、通院、レジャーなどの日常生活の行動に支障をきたすことになる。特に、公共交通手段が脆弱なこうした超郊外別荘型住宅地では、健康で元気な時には魅力を感じる豊かな自然や静けさ、眺望の良さなどは、むしろ加齢とともに魅力から、マイナス要素となる危うさを有していることを指摘しておかなければならない。

⑥既に、今日でも両住宅地ともに年間10件前後の高齢者世帯の転出があるというが、このことはこうした超郊外別荘型住宅地が将来必ずしも「終の住処」とならない可能性もあることを示唆している。

それでも現在、M勝浦、御宿GTの両住宅地居住者のうち6割～7割の住民（定住者）が「永住する」と回答している（図1）のは、これらの不満や不安を差し引いても余りある豊かな自然や、趣味に没頭できるスローな時間と、リッチなリゾート気分を味わえる「楽園」の空間がそこにあるからに他ならない。

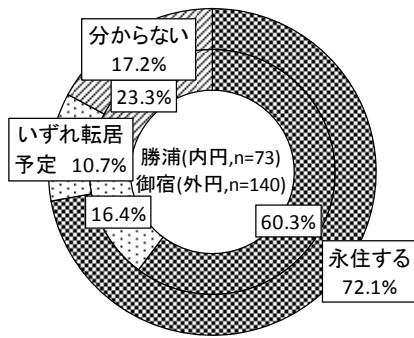


図1 M勝浦・御宿GTの定住者の定住意志  
(2011年8月アンケート調査結果より作成)

(2) 栃木県さくら市喜連川の温泉付住宅地の事例の研究の主な成果

①関東地方の内陸部那須丘陵の一角に位置するフィオーレとびゅうFの両住宅地は、主にリタイア族をターゲットに、各戸にMy温泉(住宅地内の源泉(ナトリウム塩化物泉で50~60℃)から各戸へ給湯)という付加価値を付けたこと、さらにフィオーレの場合は緑に囲まれた住宅地を意図して林間開発という手法を導入した点が特徴といえる。

②2010年の国勢調査結果によると、フィオーレ(人口859人)の老年人口比は35.3%、びゅうF(桜ヶ丘:人口112人)は同33.0%で、さくら市全体の老年人口比20.5%と比べても超高齢で、シニアタウン化が進んでいる。

定住者は次第に増加傾向にあるが、定住率はフィオーレが46.9%、びゅうFが47.6%といずれも半分以下であることから別荘型住宅地と呼ぶことができる。そのため、分譲済みではあるが未建築宅地も少なくないという点は千葉県内の2か所の別荘型住宅地とも共通する。

③通勤世帯率は、フィオーレで28%、びゅうFで23%と千葉県の事例に比べてやや高いが、ほとんど地元・栃木県内への通勤である。東京への通勤率はフィオーレで5.4%、びゅうFでも4.5%と僅かである。世帯主の職業

は「無職」が最も多く、フィオーレでは72.2%(平均年齢71.1歳)、びゅうFでは76.2%(同68.9歳)となっており、いわゆるリタイアメント・コミュニティを形成しているといえる。

④この高齢定住者の多くは、主に1都3県と栃木県内から定年退職を機に、田舎暮らしをしながら余暇を満喫することを目的に「アメニティ移動」をした高齢の住民達で、豊かな自然環境の中でゴルフやガーデニングなどの余暇が楽しめる温泉付住宅地であることが彼らの購入・転入理由であった。中でも「温泉」を購入時の魅力としてあげた世帯が、フィオーレでは56%、びゅうFでは67%あったことは特筆される。

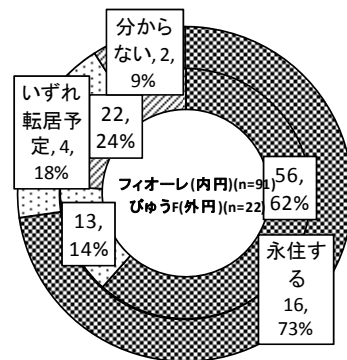


図2 フィオーレ・びゅうFの定住者の定住意志  
(2012年8月アンケート調査結果より作成)

⑤両住宅地ともに、住宅地内では雑草・空き地管理、ゴミ出しなどに不満を、環境面では、駅への距離、列車の本数、医療施設、食料品の購入などに不満を持っており、千葉県の事例と共通する悩みである。現在、定住者の6~7割がここを「終の住処」と考えているが(図2)、公共交通の便に恵まれず、買物や通院なども不便で、老後の不安も感じていることなどから、千葉県の事例と同様、超郊外の別荘型シニアタウンならではの課題が明らかになった。

(3) 成果の国内外における位置付けとインパクト

①日本の高齢化率は既に2007年に21.5%（総務省）に達し、文字通り超高齢社会に突入している。700万人ともいわれる団塊世代の定年退職が本格化する中で、郊外地域を中心に居住する彼らが、引退移動して老後をどこでどう過ごすか、という居住地移動が社会的関心事となっている。

団塊世代が本格的に退職を迎える2012年以降、定年後の田舎暮らしを含むUIJターンや海外移住など第二の人生を送る場所は多様化しつつある。そうした中で、これまで検証されてこなかった日本における超郊外別荘型住宅地への具体的な引退移動の存在が、本研究によって明らかになったことは大きな成果である。

②郊外での持ち家取得が「住宅双六」の「上がり」、つまり最終ゴールであるとされてきた従来の住居地移動研究の定説に、都心マンションへの移動と同様、別荘型住宅地を新たな居住地移動のゴールの一つとして、高齢者の居住地の選択肢に加えなければならないことが判明したことも成果である。

③両住宅地へのリタイア世代の転入、つまり引退移動は、退職を機に職場や煩わしい人間関係、さらに子供や都会の喧騒からも離れて、自然の中の住宅地に、快適性とスロウライフを求めた「アメニティ移動」であったと結論付けられる。これは、これまで言われてきた「日本ではアメリカ合衆国サンシティのような退職者のアメニティ移動は活発ではない」とした指摘を覆す結果を得たことも大きな成果であった。もちろん、サンシティという計画的リタイアメント・コミュニティと単純には比較することはできないが、日本でも今後ますます団塊の世代を中心とする引退移動が増加することが予想されることか

ら、リタイア族の一つの受け皿として、こうした別荘型住宅地の存在意義が高まっていく可能性は大きい。

#### (4) 今後の展望

近年、特に注目を集めている東南アジアなどへの海外引退移住や国内別荘地における定住化と超高齢化の動向にも焦点を当てた調査・研究が急がれるし、そうした基礎研究に基づく対策も急務である。また同時に、国内の一部の超郊外別荘地や大都市圏内の郊外住宅地の超高齢化の進行に伴う、地域コミュニティや地域福祉の在り方に関わる諸問題、さらに超高齢化と住宅の老朽化に伴う空き家増加の問題も地理学が取り組むべき研究課題として重要である。

#### 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 1 件)

①橋詰直道：超郊外別荘型住宅地における定住化と高齢化の進展—千葉県勝浦市と御宿町内の住宅地の事例—, 駒澤地理 (査読なし), 第49号, 2013年, 35-62

(駒澤大学学術機関リポジトリ):

[http://www.lib.komazawa-u.ac.jp/cgi-bin/retrieve/sr\\_bookview.cgi/U\\_CHARSET.utf-8/XC01220215/Body/rcr049-03-hashizume.html](http://www.lib.komazawa-u.ac.jp/cgi-bin/retrieve/sr_bookview.cgi/U_CHARSET.utf-8/XC01220215/Body/rcr049-03-hashizume.html)

[学会発表] (計 2 件)

①橋詰直道：超郊外の別荘型住宅地における定住化と高齢化の進展—栃木県さくら市喜連川の温泉付住宅地の事例—, 日本地理学会, 2013年3月29日, 立正大学

②橋詰直道：超郊外別荘地における定住化と高齢化の進展—千葉県外房勝浦市と御宿町の事例—, 日本地理学会, 2012年3月28日, 首都大学東京

6. 研究組織

(1) 研究代表者

橋詰 直道 (HASHIZUME NAOMICHI)

駒澤大学・文学部・教授

研究者番号：30255640