

# 静岡県函南町の別荘地における定住化と高齢化の進展

— 南箱根ダイヤランド別荘地の事例 —

橋詰直道\*・稲田康明\*\*

## Retiree's Settling Down and Aging in Tokyo Exurb Resort Villas: Case Study of Minami-Hakone Dialand, Shizuoka Prefecture

HASHIZUME Naomichi and INADA Yasuaki

本研究は、東京大都市圏の超郊外地域の別荘地、南箱根ダイヤランドにおける定住化と高齢化の進展、住環境に関わる諸問題についてアンケート調査を基に明らかにしたものである。南箱根ダイヤランドは、1970年に静岡県田方郡函南町に開発された大規模な別荘地で、2014年現在の定住化率は32.6%であるが、定住者の高齢化率は53.1%と超高齢化が進行している。アンケート回答定住世帯のうち、8割近くがリタイアした「無職」の世帯で、世帯主の平均年齢は72歳に達している。彼らの多くは、定年を機に、富士山が望める豊かな自然環境の中でウォーキングやガーデニング、家庭菜園などが楽しめる温泉付別荘地であることが購入・転入の理由であった。彼らは、主に首都圏から「アメニティ移動」してきた富裕層が多く、趣味を通して、「リゾート型リタイアメント・コミュニティ」を構築しているが、別荘地であるが故の不便さから将来の生活に対する不安も抱えているという点では、千葉県や栃木県の別荘型住宅地の事例と同じである。

キーワード：別荘地、定住化、高齢化、引退移動、富士山、超郊外、伊豆・箱根、静岡県

Keywords: resort villa, settling down, aging, retirement migration, Mt. Fuji, exurb, Izu-Hakone, Shizuoka

### I. はじめに

日本の高齢化率は、2013年10月に25%に達し、文字通り超高齢社会に突入しているが、団塊世代の定年退職が本格化する中で、郊外住宅地に居住する彼らが、どこへ引退移動するのかという居住地移動が注目を集めている。

田原・岩垂(1999)や田原(2007)は、高齢者の大都市圏から非大都市圏への転出が顕著になっていることを指摘し、2008年前後からは、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過ごす場所は、ますます多様化する可能性があることを指摘した。この指摘の引退移動先はどこであるのか。かつて、バブル経済期前後に日本各地に数多く開発された別荘地や別荘型住宅地がそれに相当する可能性もある。その中には、リゾート型別荘地だけでなくミニ開発による別荘地や、シニアタウンとして開発された別荘型住宅地もある。近年、こうした別荘地では別荘所有者の定住化に伴い、様々な諸問題が惹起していることが、田辺・黒柳(1986)、大橋(1990)、番場・武田(2006)、竹田・番場(2006; 2014)、小森佑子ほか(2008)などによって報告されている。アメリカ合衆国のサンシティをモデルに

---

\*駒澤大学文学部地理学教室      \*\*ながいずみ観光交流協会

1996年に福岡県甘木市（現朝倉市）に日本初のシニアタウン（雄瀧，2001；永野・齋藤，2000）として開発された「美奈宜の杜」が，日本型のシニアタウンとして根付くかどうかとも注目されている（竹田・番場，2014）。

筆者は，国内で定年を機に自然豊かな超郊外地域で，快適なスローライフを満喫するために転入したアクティブ・シニア層が集住するリゾート型の別荘型住宅地が人気を集めていることを指摘した（橋詰，2013；2014）。また近年，退職富裕層を中心に，マレーシアやタイなど東南アジアへの引退移動も多くなりつつあることも報告されている（久保・石川，2004；小野，2012）。しかし，こうした別荘や別荘型住宅地に関する研究の多くは，社会学や建築学などの分野からのものが中心であり，地理学からの実証研究例は少ない。その意味では，大都市圏の超郊外地域に位置する別荘地への高齢者の引退移動の実態についても検証する必要がある。

以上のような問題意識から，本研究では，東京大都市圏の外縁地域の静岡県田方郡函南町の高原地帯に1970年に開発された大規模な温泉付別荘地を事例に，定住化と高齢化の実態，及びシニアタウン別荘地が抱える諸問題を明らかにすることを目的とする。この研究によって，千葉県臨海型別荘型住宅地及び栃木県内の内陸温泉付別荘型住宅地（橋詰，2013；2014）との比較検討が可能となり，日本における引退移動の実態の一端がより客観的に把握できるようになると考える。東京大都市圏の場合，こうした別荘地が位置する自治体は，東京特別区への通勤率は5%未満と高くはないが，大都市圏の外縁地域に位置していることから，ここではこの地域を超郊外地域<sup>1)</sup>とする。

## II. 研究方法と研究対象地域

### 1. 研究方法

これまでに調査した東京の超郊外地域にあたる，千葉県勝浦市と御宿町，栃木県さくら市での別荘型住宅地での調査結果と比較検討するために，静岡県函南町の別荘地，「南箱根ダイヤモンド」（以下，南箱根DL）を調査事例として取り上げた。別荘地が多い静岡県内で，この別荘地を調査対象としたのは，「住民基本台帳登録人口」のデータを用いた老年人口比率（高齢化率）を地区別に算出した結果，函南町の高齢化率はさほど高くはないが，町内の南箱根DLの高齢化率（定住者）は，他地域に比べて非常に高い値を示すことや，南箱根DL周辺に立地する別荘地の中にあつて，開発から40年以上経過しているが，比較的空き家や空き地が少なく，別荘地としての管理も行き届いているように見えることなどがその理由である。このことから，これまで調査してきた，千葉県勝浦市のミレーニア勝浦（M勝浦）と御宿町の西武グリーンタウン（西武GT），さらに栃木県さくら市のフィオーレ喜連川（フィオーレ）と，びゅうフォレスト喜連川（びゅうF）の別荘型住宅地と比較することが可能であると判断した。

調査ではまず，南箱根DLの管理会社から，別荘地開発の経緯や現状について聞き取り調査をし，後日ダイヤモンド区の区長とダイヤモンド区民の会（区民の会）の役員にアンケート調査の協力依頼をして行った。アンケート用紙は，2014年9月の区民の会の幹事会を通して，ブロック班長から区民の会の会員約800世帯中，集合住宅（リゾートマンション）を除く一戸建ての定住世帯と一部（約100戸）の別荘に対して9月末から10月上旬にかけて配布した。配布総数は767世帯で，郵送回収されたのは218世帯（回収率は28.4%）であった。このうち定住者は204世帯，別荘は14世帯であった。なお，204世帯中2世帯が分譲マンション居住であったので，これを除く202世帯を分析対象とした。別荘利用世帯は，利用シーズンを過ぎており，回収数が少なかった<sup>2)</sup>。

アンケート調査は，定住世帯及び別荘利用世帯の世帯属性，別荘地購入及び転入のきっかけと意識決

定要素、別荘地での日常生活の諸問題などに関する内容からなり、千葉県や栃木県の調査結果と比較できる構成とした<sup>3)</sup>。この結果を、これまでの調査結果（橋詰，201；2014）と比較分析することで、南箱根DLを含む超郊外の別荘地及び別荘型住宅地に共通する特徴と課題、当地ならではの特徴と問題点を明らかにした。別荘及び別荘利用者の属性と利用行動などについては、千葉県や栃木県の例を加えて改めて分析したい。

## 2. 研究対象地域

南箱根DLが位置する函南町は、面積65.16km<sup>2</sup>、人口38,514人（2015年4月現在）の静岡県東部伊豆半島への玄関口の町で、北は神奈川県箱根町と、東は熱海市と、北西は三島市と沼津市、南は伊豆の国市に接している。地形的には、北の箱根外輪山と鞍掛山（1,004m）、東の伊豆スカイラインに沿った分水嶺と玄岳（799m）から南南西に緩やかに傾斜した山麓斜面から成り、南東部の一角には断層由来の丹那盆地（230m～240m）、田代盆地（350m）が南北に並んでいる。丘陵性の緩斜面は畑地に、狩野川低地は水田地帯となっており、この低地には町の人口の約6割が集中する市街地が形成されている。

2014年10月1日現在の静岡県内の市町別老年人口比（高齢化率）をみると、県平均は29.7%で、最も高いのは川根本町45.9%、次いで西伊豆町の45.6%、南伊豆町の42.6%、松崎町の42.0%などの順で、伊豆半島5市5町の高齢化平均値は39.5%となっており、特に伊豆半島での高齢化が著しい。これは伊豆の中山間地域の半島性と別荘地など的高齢化を反映したものと考えられる。一方、隣接する東部地域6市4町の高齢化率はいずれも20%台で、平均値は24.9%と県内では最も高齢化率が低く、その中でも長泉町は20.6%と県内で最も高齢化率が低い自治体である。この、伊豆半島の入口に位置する函南町の高齢化率は29.0%で、東部地域の中では最も高いが、伊豆半島の10市町村よりは低く、東部地域と伊豆半島の間隔的な性格を見せている（図1）。

南箱根DLは、伊豆半島の付け根の熱海市と三島市の中間の標高200m～600mの北西緩斜面に位置しているため、三島市の市街地に比べると平均2～3℃気温が低い。また、高原斜面に開発されたため多くの区画から、富士山、駿河湾、箱根の外輪山が一望できる別荘地である。

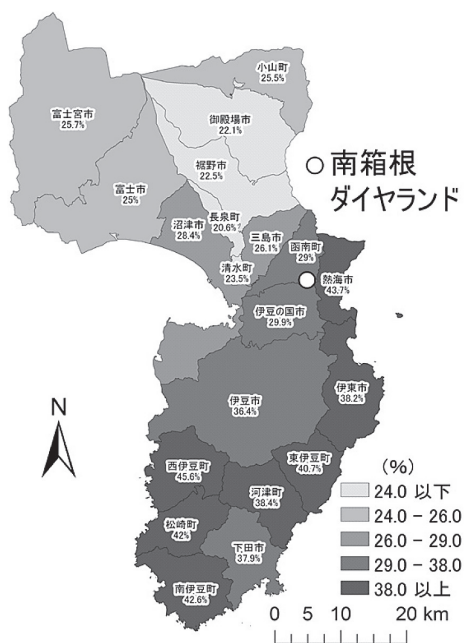


図1 静岡県東部の高齢化率と研究対象地域  
(高齢化率は2014年10月1日現在、住民基本台帳による)

## Ⅲ. 別荘地の開発と人口構成

### 1. 南箱根ダイヤモンドの開発

南箱根DLは、箱根と伊豆の中間の高原地帯に、1970年に三菱商事と日誠総業、航空写真測量のパンフィック航業（現パスコ）が開発許可を得て、1971年に南箱根ダイヤモンド株式会社を設立し、分譲を

開始した計画規模231haの大規模な温泉付別荘地である。その後、この南箱根DLは、1983年にパスコ不動産販売株式会社<sup>4)</sup>にその販売が引き継がれている。2014年11月現在、4,384区画の中で2,654戸が建築されており、うち定住は865戸(定住率32.6%)であるので1,789戸が別荘(一部は空家)となる。この南箱根DLに隣接して、ほぼ同時期に大都リッチランドが販売した別荘地「伊豆エメラルドタウン」や小松地所による「小松ヶ原別荘地」などが開発された<sup>5)</sup>。また富士箱根CCも隣接しており、箱根と伊豆半島入口のリゾート地の一角を形成している(図2)。

南箱根DLでは、近隣の畑毛温泉と同じ弱アルカリ性単純泉(pH4.5~5.0、源泉の温度は約30℃のため各戸で沸かし直しが必要)である4本の源泉より全区画に温泉が引き込まれている。近年、敷地内北部の一角の富士山が望める北向き緩斜面に24区画の「ONE'S HILL」という温泉付分譲地が開発されたが、この平均的分譲価格(2015年5月現在)は、土地区画約510m<sup>2</sup>(150坪)で、2,311万円(坪単価15万円、温泉権利用金269.2万円を含む)と、千葉県や栃木県の別荘型住宅地に比べてかなり高額である<sup>6)</sup>。

南箱根DLの管理は、南箱根ダイヤモンド(株)が行っている。ダイヤモンド内の中心施設である管理センターには、管理会社によって小規模スーパーも経営させており、日用品や食料品も購入できる(2016年2月にセブン-イレブンへ移行予定)。管理センター付近には、テニスコートや屋外プール、ゲストハウス(レストラン)、コミュニティ施設(ダイヤモンドホール)も完備している(写真1~4)。敷地内の管理は、この管理会社によって年中無休で24時間体制の防犯警備が行われている。車で15分程の函南町の中心部には、大型スーパーやホームセンターが立地している。医療面では、分譲地内に伊豆函南セントラル病院、町内にはNTT東日本伊豆病院などが立地している。また分譲地内には、リゾートマンションが大小合わせて7か所建設されているほか、経済団体の研修施設、会社の保養施設などがあったが、近年その多くが閉鎖された。その中には高齢者用施設に姿を変えた建物も見られる。また、以前はホテルも経営されていたがその後倒産したことで閉鎖・解体されている<sup>7)</sup>。

南箱根DLの4,384区画はすべて販売済みであるが、このうち住宅が建築済みであるのは2,654区画(60.5%)で、販売された土地の39.5%(1730区画)が未建築宅地となっている。ただし、隣り合う複数区画を購入し宅地とした例もあるので、必ずしも区画数と所有者数は同じではない。この未建築宅地は、別荘地全体に分布しているが、比較的集中しているのは広幅員の道路に面する区画よりも、急斜面の土地や狭隘な道路沿いの区画、あるいは眺望に恵まれない斜面の区画に多い傾向にある(図3)。

現在、南箱根DLの定住世帯は865戸、定住率は32.6%と、これまで調査した千葉県や栃木県の別荘型住宅地と比較しても高くなく、販売開始後44年が経過してもなお、別荘地であると言える。しかし、定住率、未建築宅地共に1/3という数字は、千葉県や栃木県の別荘型住宅地とも共通する特徴である。投機目的で土地購入はしたものの、建物を建てて別荘として利用することもないまま、バブル崩壊以降の資産価値の下落もあって、売れずにいるケースが多いように見える。

## 2. 南箱根ダイヤモンドの年齢別人口構成

函南町の住民基本台帳(2014年7月31日)によると、南箱根DL区の人口は1,746人で、うち65歳以上の高齢者人口は927人(男432人、女495人)で、老年人口比(高齢化率)は53.1%であった。これは、函南町の29.0%、函南町が属する静岡県東部の24.9%、伊豆半島の39.5%と比較しても非常に高く、超高齢化が進行していることがわかる。5歳階級別人口構成を比較すると、男は70~74歳が最も多く、次いで65~69歳、75~79歳の順である。女は65~69歳が最も多く、次いで70~74歳、60~64歳などの順であった。このことから、南箱根DLは超高齢の「シニアタウン化した住宅地」(竹田・番場、2014)であるとも言えるが、近年、乳幼児や就学児童のいる比較的若い世帯の転入もあることも伺える(図4)。



図2 南箱根ダイヤモンドとその周辺の別荘地  
(国土地理院電子地図Web版2015年の一部を使用)



写真1 南箱根DL別荘地入口  
(2014年8月5日 橋詰撮影)



写真2 南箱根DL別荘地の景観  
(2014年8月5日 橋詰撮影)



写真3 南箱根DL内の新たな分譲地  
(2015年2月25日 橋詰撮影)



写真4 南箱根DL管理棟隣のレストラン  
(2014年11月16日 橋詰撮影)

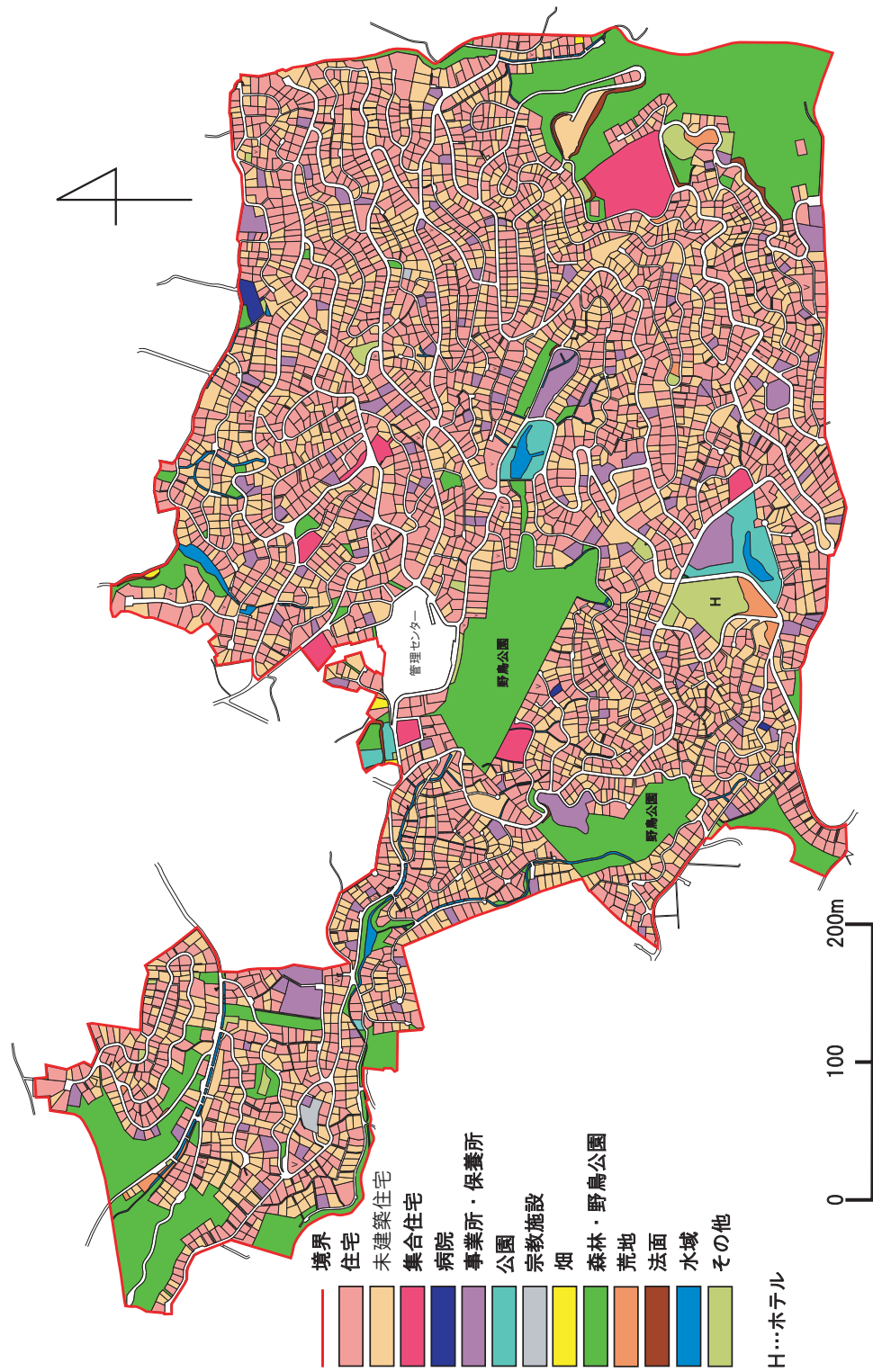


図3 南箱根ダイヤランドの土地利用(2014年)  
 (函南町1/2500管内図2006年発行, Google衛星写真2015年画像, ゼンリン住宅地図2014年版及び一部現地調査により作成)

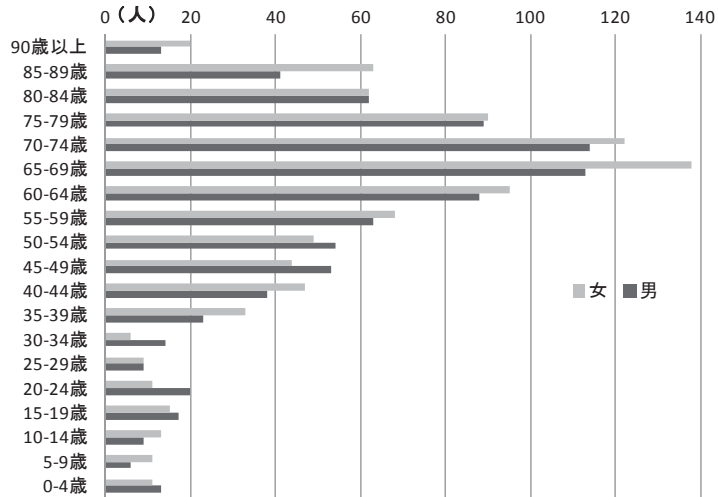


図4 南箱根ダイヤランドの5歳階級別人口構成  
(2014年7月31日住民基本台帳より作成)

#### IV. 居住者へのアンケート調査結果の分析

##### 1. 定住者属性

###### (1) 定住世帯の職業と年齢

まず、アンケートで回収された202定住世帯のうち、職業と年齢共に回答した192世帯(338人)について見てみると、平均年齢は69.6歳(世帯主の平均年齢は71.6歳、配偶者(妻)の平均年齢は67.1歳と高齢であった。このうち、65歳以上の153世帯に限ってみると、世帯主は79.7歳、妻は75.7歳である。これは、ダイヤランド区の全体の老年人口比が53.1%であることから、アンケート回収世帯はやや高齢者層に偏っており、分析を進めるにあたって注意する必要がある。世帯構成は、夫婦のみ世帯が147戸(76.2%)、次いで独居世帯41戸(21.2%)などとなっており、20歳未満の子供と同居する世帯は6世帯(3.1%)と少なかった。

世帯主の職業と年齢をみると、回答者181人中「無職」と回答した人が125人(69.1%)と最も多く、平均年齢は75.0歳であった。次いで、現役会社員が19人(10.5%, 57.8歳)、会社役員12人(6.6%, 61.8歳)、自営業が7人(3.9%, 69.6歳)、自由業が3人(1.7%, 70歳)などの順であった。また、定住者の学歴を高等教育卒率で見ると、世帯主が76.1%であることから、この別荘地は千葉県や栃木県の別荘型住宅地の例と同様、高学歴で、管理・専門職に就いていた世帯主が多いシニアタウンであると言える。

##### 2. 定住者の動向

まず、定住者の転入時期について見てみる。図5は、宅地の購入と住宅建築及び転入時期別に定住世帯数を5年刻みで見たものである。ここで集計したのは、あくまでも現居住者の中でアンケートに回答した者に限られるので、既に宅地を手放した住民データは反映されていない。土地購入世帯が最も多かったのは1995-99年で19件、次いでバブル期にあたる1985-89年が17件、1980-84年が15件、2000-04年が13件の順であった。住宅建設は2000-04年が最も多く23件、次いで、1995-99年の18件、1985-89年の16件などの順で土地購入に比べてやや遅れてピークが現れる。実際に定住するために転入した

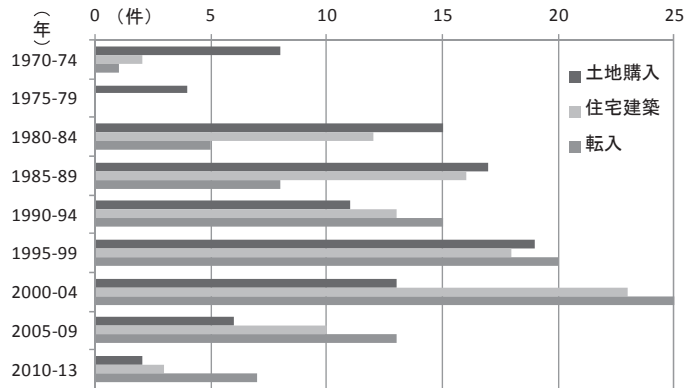


図5 南箱根ダイヤランド別荘地の分譲地購入・建築・転入年  
(2014年10月アンケート調査結果より作成)

のも2000-04年が25件と最も多く、次いで1995-99年の20件、1990-94年の15件などの順であった。

また、分譲地の購入時の世帯主の平均年齢は50.6歳 ( $n = 90$ )、建物を建築した時の平均年齢は54.8歳 ( $n = 96$ )、そして転入時の平均年齢は59.2歳 ( $n = 175$ ) であった。このことから、家を建築するまでの平均年数は4.2年で、建築から転入までは4.1年であったことが分かる。建売り住宅を購入した世帯は92世帯(新築20件、中古82件)で、購入時、転入時共に世帯主平均年齢は57歳と、やや分譲地購入世帯に比べて若い。両者を合計した転入時の世帯主平均年齢は58.9歳と、60歳定年直前であった。

一旦別荘として利用した後、転入したと回答した世帯は40件(19.8%)で、その平均別荘利用年数は約8年という結果であったので、現在の定住者の8割近くは、別荘としてではなく定年を機に定住地として選択した可能性が高い。現在平均年齢が69.6歳であるので、今後、別荘利用者(回答者の世帯主14人の平均年齢68.4歳、妻65.2歳)の中の定住希望者が加わると高齢化が一層進むことが予想される<sup>8)</sup>。

### 3. 定住者の前住地と住居形態

#### (1) 前住地

次いで、定住者の居住地移動の実態を知るために、前住地、前住居形態と前住居の売却の有無について検証する。まず、前住地では東京都が56世帯(29.6%)と最も多く、次いで神奈川県51世帯(27.0%)、静岡県32世帯(16.9%)、千葉県13世帯(6.9%)、さらに埼玉県と大阪府が共に5世帯(2.6%)などの順であった。このことから、南箱根DLは首都圏1都3県と地元静岡県からの転入世帯が8割強を占めるが、大阪府と北海道(3世帯)のほか、岩手・長野・兵庫・愛知・広島や海外などからの長距離移動世帯も少なくないことがわかる。これは、伊豆の別荘地が全国市場であることを反映して、首都圏以外の全国からの転入者の比率が、千葉県や栃木県での調査結果(首都圏が9割前後)に比べてやや高いという結果であった(図6)。

また、管理センターでの聞き取り調査では、「近年比較的若い世代の転入が見られるようになった」ということだったので、転入時期別(1期:バブル期前の1985年以前、2期:バブル期前後の1986~95年、3期:低成長期の1996~2005年、4期:2006年以降とした)に前住地を集計し、このことを検討してみた。その結果、分譲価格が高騰した2期(バブル期)には、首都圏だけでなく、北海道や大阪府など全国各地からおそらく富裕層を中心に購入され転入したものと推測される。東京都からの転入の割合は



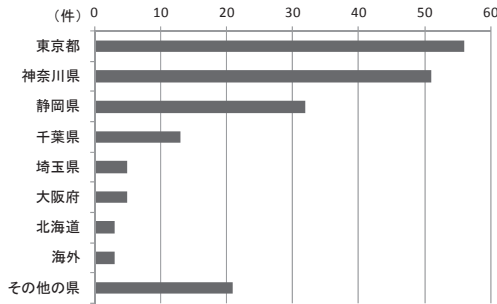


図6 南箱根ダイヤモンド定住世帯の前住地  
(2014年10月アンケート調査結果より作成)

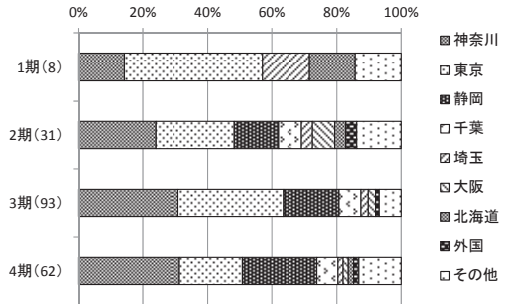


図7 転入時期別定住世帯の前住地  
(2014年10月アンケート調査結果より作成)

2期以降30%前後であったが、4期には19%台に低下し、それに代わって、神奈川県と地元静岡県が次第に構成比を高めている。特に、静岡県内からの転入者率は2期には12.9%であったものが、3期には16.1%、4期には22.6%と徐々に増加している。転入世帯の世帯主の転入時期別平均年齢を算出すると、静岡県2期は52.5歳(同期東京都は53.5歳)、3期は53.4歳(58.6歳)、4期は58.4歳(61.5歳)と東京都に比べて転入者はやや若い世帯であることがわかる。これは、バブル崩壊後の地価の下落に伴い次第に地元住民でも手の届く住宅地となったことや、この県東部地区が県内では最も企業集積が進み、雇用機会にも恵まれていることから、環境に恵まれたこの別荘地に居住し、三島市、裾野市、長泉町などへ通勤することが可能であるという立地条件も関係していると考えられる(図7)。

## (2) 住居形態

次いで、定住者の前住居形態について見てみる。前住居が戸建持家であったのは96世帯(50.0%)、分譲マンションが32世帯(16.7%)、賃貸マンションが25世帯(13.0%)、社宅が20世帯(10.4%)であった(図8)。前住地の住居形態が戸建持家及び分譲マンションであった持家世帯のうち、前住地を売却したか否かについて回答した世帯(128世帯)についてみると、89世帯(69.5%)が前住居を売却して転入している。このうち、戸建持家を売却したのは62世帯(69.7%)、マンションの売却は27世帯(30.3%)であった。逆に売却していないと回答した39世帯では、その後子供など家族が利用しているが18世帯(45.0%)、他人に貸しているが5世帯(12.5%)、セカンドハウスとして利用しているが3世帯(7.5%)などの順であった(図8、9)。

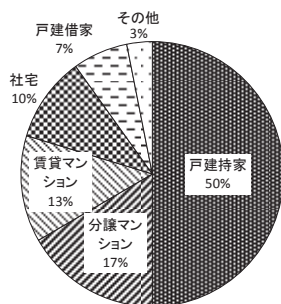


図8 定住世帯の前住居形態 (n=192)  
(2014年10月アンケート調査結果より作成)

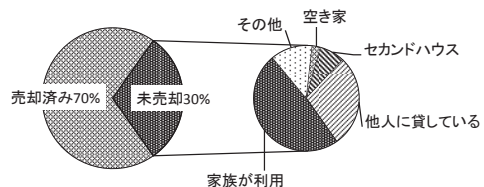


図9 定住世帯の持家売却の有無 (n=128)  
(2014年10月アンケート調査結果より作成)

このことは千葉県や栃木県での調査結果と同様、郊外の戸建持ち家取得が最終ゴールとする従来の「住宅双六」の「上がり」に、都心マンションと同様に、別荘地または別荘型住宅地という新たなゴールとなる選択肢を加える必要があることを示すものである。

#### 4. 就業世帯と通勤先

定住する世帯主が現在就業している世帯についてみると、69世帯（回答全世帯に対する通勤率は34.2%、就業世帯の世帯主平均年齢は64.2歳）中、8世帯は自宅勤務（68.8歳）であるので、実際の通勤世帯は61世帯（30.2%、63.5歳）である。このうち静岡県内への通勤世帯は35世帯（57.4%、59.7歳）、県外通勤世帯が26世帯（42.6%、66.1歳）であった。県内で最も多かったのは、地元函南町と三島市が8世帯（13.1%）で、次いで熱海市6世帯（9.8%）、沼津市4世帯（6.5%）などの順で、県外では、東京都18世帯（29.5%）で、回答全世帯に占める割合は8.9%、神奈川県5世帯（8.2%）などとなっている。通勤手段は、「自家用車」が36世帯（59.0%）、「自家用車+JR線」が18世帯（29.5%）と回答しており、JR函南駅まで自家用車で行き、東海道線を利用するパーク&ライドまたはキス&ライドの通勤者を含め、自家用車を利用する世帯がほとんどであることがわかる。

通勤世帯率が、千葉県勝浦市での別荘型住宅地では12.3%、御宿町の場合18.2%、栃木県さくら市の2つの住宅地の場合は28.0%と22.7%であったので、南箱根DLの通勤率34.2%は、東京の超郊外別荘型住宅地の中では就業世帯率がかなり高いと言える。東京都への通勤率29.5%も、栃木県さくら市の別荘型住宅地が4.3%であったのと比べるとかなり高いことが分かる。これはここが、JR東海道線と東海道新幹線（熱海駅乗り換え）を利用すると東京駅まで最短1時間10分で、通勤が可能であることも関係している。函南町の東京都への通勤率が1.3%（2010年国勢調査結果）であることから、この別荘地は高齢化率が高いものの千葉県や栃木県の例に比べて立地条件の良さから、車さえ運転できれば、県外への通勤が容易なことから就業世帯の割合が比較的高いという特徴がある。

#### 5. 転居のきっかけと住宅地の魅力

では定住者は、どのようなきっかけで、何に魅力を感じて土地を購入し、建物を建築して転入したのか。ここでは、現在の住居への転居のきっかけとなった個人的背景について、千葉県や栃木県で行った調査項目とほぼ同じ選択肢を用意して該当する項目を複数回答であげてもらおうと同時に、その中でも最大の理由となったものを一つ回答してもらった。

その結果、複数回答では「余暇を楽しむ」が最も多く、次いで「田舎暮らしの実現」「定年退職」がほぼ同じ割合でつづくことから、この3要素がおもな転居のきっかけであったことがわかる。これら3つの要素のうち、どれか1つを最大の理由としてあげた割合も、それぞれ17%以上と高いことから、この別荘地が「定年退職を機に田舎で余暇を楽しみたい」という夢を満足させてくれる場所であったと言える。このことは、千葉県や栃木県でもほぼ同様の結果が得られていることから、超郊外の別荘地や別荘型住宅地が「定年後の第二の人生を過ごすもうひとつの場所」となっていると言える。さらに、栃木県の例と同様、「健康上の理由」も比較的多かった（最大の理由にあげた世帯は7.0%）のは、温泉付別荘地であることも関係していると考えられる。また、「子の誕生/成長」を最大の理由にあげた世帯（4.3%）や「転職/転勤」で転入した世帯（2.2%）も見られるのは、この別荘地が新幹線を利用すれば東京や横浜への通勤も可能であることも関係していると思われる（図10）。

そこで、きっかけとなった項目と、その世帯主の平均年齢を算出し比較した。その結果、「余暇を楽しむ」が73.5歳、「田舎暮らしの実現」が70.3歳、「定年退職」が75.2歳、「Uターン」78.0歳といずれ

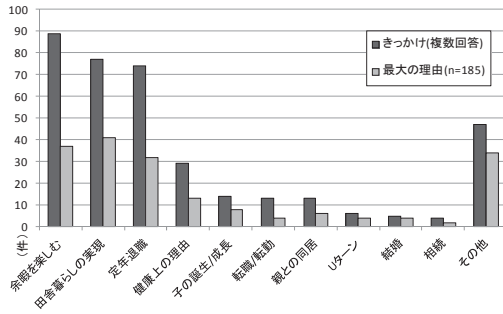


図10 定住世帯の転居のきっかけ  
(2014年10月アンケート調査結果より作成)

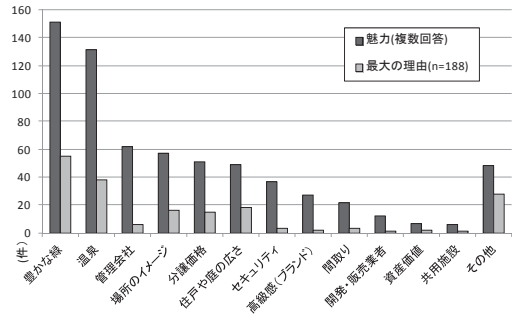


図11 この別荘地選択の魅力  
(2014年10月アンケート調査結果より作成)

も70歳以上であった。これに対して、「子の誕生/成長」や「転職/転勤」を最大のきっかけに転入した世帯が、65.3歳と64.5歳と他の項目に比べて平均年齢がやや若かった。このことから、転職や転勤などを機に購入・転入したのは、比較的若い世帯が多かったものと考えられる。

次に、現在の別荘地の魅力について回答を求めた。その結果、最大の魅力はやはり「豊かな緑」で29.3%、次いで「温泉」とする回答が20.2%であった。この2つの理由を合わせると約半数に近い。さらに「住戸や庭の広さ」が9.6%、「場所のイメージ」「分譲価格」がそれぞれ、8.5%、8.0%であった。複数回答でも、この上位2つはほぼ同じ順であるが、これらに次いで、「管理会社」「分譲価格」や「場所のイメージ」などが多くあげられた。ただし、この評価の選択肢には「富士山の眺望」という選択肢を設けていなかったが、「その他」の魅力の自由回答として「富士山の眺望」をあげた世帯が20世帯あったことから、ここでは「富士山の眺望」が非常に大きな魅力となっていると言ってよい。さらに、「景色」「眺望」「景観」が合計7件あったことから、この別荘地が箱根南麓の緩斜面に位置するという場所の魅力が評価されたものと考えられる(図11)。

この別荘地の魅力についても、世帯主の平均年齢との関係を見てみた。その結果、「高級感(ブランド)」では79.5歳、「資産価値」は78.5歳、「開発・販売業者」76.0歳、「温泉」74.8歳と、ほぼ75歳以上であるのに対して、「間取り」は62.0歳、「住戸や庭の広さ」68.0歳、「セキュリティ」67.7歳などと約10歳若いという結果であった。これは、バブル期に購入した層も多いリタイア組は、不動産価値を重視し、就業世帯が多い比較的若い層は、住宅の機能を魅力と感じて評価したものであろう。このように世帯主の年齢によって、購入・転入を決める意思決定要因に違いが認められた。

## 6. 立地条件の評価と余暇活動

現在の土地を購入、住宅を建築し、転入の意志決定をさせたもうひとつの要素が立地条件であろう。そこで、この別荘地の立地条件として最も評価された項目を最大の理由から見ると、「自然環境」という回答が最も多く49.2%の世帯があげている。次いで、「温泉付」が15.2%、さらに、「余暇が楽しめる」「通勤可能」がそれぞれ7.3%、「避暑地」が4.7%などの順であった。これら「自然環境」「温泉付」「余暇が楽しめる」「通勤可能」の上位4要素で79%を占める。複数回答でも、「自然環境」「温泉付」「余暇が楽しめる」が高い評価を得ている。ただし、「温泉付」の評価が栃木県の例(58%)ほど高くないのは、伊豆半島の別荘地では「温泉付」は一般的であることや、源泉の温度が30℃弱と高くないことも関係していると思われる(図12)。

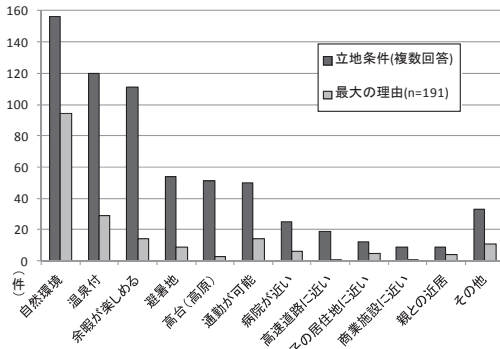


図12 立地条件としての評価  
(2014年10月アンケート調査結果より作成)

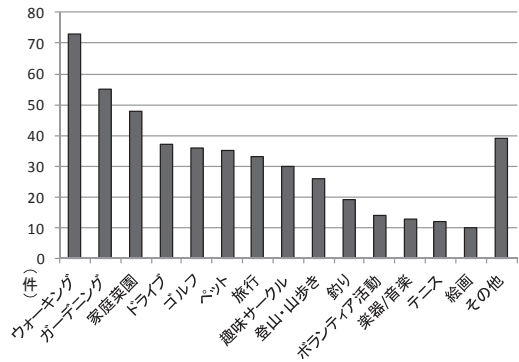


図13 余暇活動(複数回答)  
(2014年10月アンケート調査結果より作成)

この結果は、退職後富士山が望める豊かな自然環境の中の温泉付きの家で、のんびりと夫婦で余暇を楽しみたいという引退シニア層の志向と、伊豆・箱根の函南町という地理的条件が一致したものである。さらに、ここでも「余暇が楽しめる」という立地条件を評価した点も、筆者が千葉県や栃木県で得た「リタイア世代を中心とする高齢夫婦が第二の人生を過ごすためにアメニティを重視した引退移動の目的地であった」という一つの結論（橋詰，2013；2014）とも一致している。

そこで、定住者の余暇活動の具体的内容を知るために転居理由の一つとして「余暇が楽しめる」を選択（複数回答）した111世帯について、18種類の余暇活動の中から該当するものについて回答を求めた。その結果、回答の上位は「散歩・ウォーキング」「家庭菜園」「ガーデニング」であった。これらに次いで、「ドライブ」「ゴルフ」「ペット」「旅行」「趣味サークル」などが加わる（図13）。この別荘地は、伊豆や箱根といった観光地にも近く、東名高速道路などへのアクセスの良さから「ドライブ」を余暇活動にあげた世帯が比較的多かった。また、千葉県や栃木県の例と同様、周辺には富士箱根CCや、かなみスプリングスCC、函南GCなど多くのゴルフ場が立地していることが「ゴルフ」の余暇活動を保証していると言える。

また、この別荘地への転居のきっかけが「余暇を楽しむ」「田舎暮らしの実現」が多かったことを考え合わせると、都会の生活とは違った自然の中で「ガーデニング」や「家庭菜園」を楽しむことを可能にしたこの別荘地は、千葉県や栃木県の別荘型住宅地の例と同様、アクティブ・シニア層にとって「アメニティ移動」の目的地として選択されたと言ってよい。その意味では、こうした超郊外の別荘地や別荘型住宅地の存在意義は、団塊の世代のリタイアに伴いますます大きくなる可能性を秘めていると言える。

## 7. 定住者の交流

では、アメニティを求めて南箱根DLへ転入した住民は、住宅地内でどの程度の交流（近所付き合い）をもっているのか。この点を明らかにするために、定住者同士と別荘利用者との交流に分けて、交流のある人数と交流の程度を「大変親しい」と「挨拶程度」の2段階で記入してもらい、集計した。その結果、定住者同士で「大変親しい」付き合いをしていると回答したのは137世帯（70.0%）で、1世帯あたりの交流平均人数は9.1人であった。「挨拶程度」の交流は、147世帯（14.2人）であった。ここでも、定住者と別荘利用者との交流関係は、定住者同士の交流に比べてその数は少ない傾向にある。こ

表1 定住者の交流（近所付き合い）

交流の程度	定住世帯同士の交流世帯数と（平均人数）	別荘世帯との交流世帯数と（平均人数）
大変親しい	137（9.1人）	50（4.2人）
挨拶程度	147（14.2人）	63（5.7人）

（2014年10月アンケート調査結果より作成）

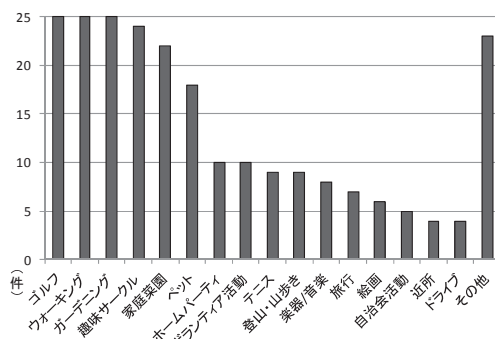


図14 定住者同士が親しくなった縁  
（「大変親しく付き合い」の場合；複数回答）  
（2014年10月アンケート調査結果より作成）

のことは、千葉県や栃木県の事例でも認められたことであり、定住者と別荘利用者間には「交流の溝」が存在することが改めて確認された（表1）。

そこで、それぞれの住宅地内で「大変親しく付き合い」をしていると回答した世帯に、どのような縁（きっかけ）で交流が始まったかについて尋ねた（複数回答）。その結果、「ゴルフ」「ウォーキング」「ガーデニング」がそれぞれ25件ずつで最も多く、次いで「趣味サークル」「家庭菜園」がそれぞれ22件以上でつづいた。その他「ペット」18件、「ホームパーティ」「ボランティア活動」がそれぞれ10件などの順であった。これら上位6項目の余暇活動がきっかけで住民同士が親しくなったと回答した世帯が6割近くを占めることが判明した。この別荘地では現在、ダイヤモンドゴルフ会、ハーブ倶楽部、歩こう会（ハイキング）、囲碁クラブなど19サークルが活動していることから、別荘地でのコミュニティの構築・醸成には、こうした余暇活動の果たす役割が大きいと言える（図14）。

## 8. 住宅地とその環境への不満

### (1) 不満の多い事項

このように、超郊外の別荘地へと引退移動した定住者の多くは、別荘地やその周辺環境にも満足しているが、中には転入後、別荘地やその周辺環境に不満を抱いている世帯もある。図15は、両住宅地の住宅・別荘地に関する不満を、図16は、別荘地の周辺環境に関する不満を複数回答で集計した結果を示したものである。

まず、別荘地に関する不満で最も多かったのは、「雑草対策」で、80件（53.0%）の住民があげている。その多くは、図3で見たように別荘として土地が購入されているが、建物が建てられていない、いわゆる未建築宅地が、所有者による土地の管理がなされないまま、雑草に覆われており、景観上も防犯上も好ましくないという不満である。次いで、「芝生や植木管理」が42件（27.8%）、「空き地管理」38件（25.2%）、「自治会運営」29件（19.2%）、「空家管理」27件（17.9%）などがあげられた。特に「植木管理」は「雑草対策」同様、利用頻度の少ない別荘や未建築宅地の樹木管理に関する不満であり、この別荘地の魅力のひとつである富士山の眺望も損なう原因にもなる。これらの管理に関する問題は、管理会社などに対する不満へと繋がり、自然豊かな別荘地の土地管理と良好な景観を維持することがいかに難しいかを示している。

さらに、「近所付き合い」や「ゴミ出しルール」もあげられたが、これらは千葉県や栃木県でもほぼ

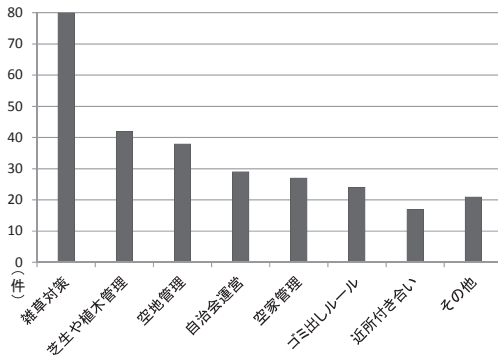


図15 住宅・別荘地への不満（複数回答）  
（2014年10月アンケート調査結果より作成）

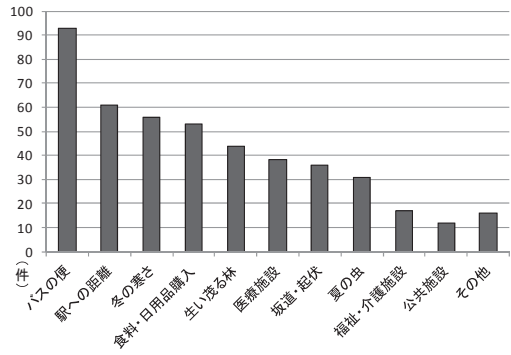


図16 別荘地周辺環境への不満（複数回答）  
（2014年10月アンケート調査結果より作成）

同様の結果であったことから別荘地としての歴史が長くなれば、宅地や建物も老朽化するだけでなく住民自身の高齢化が進み、住民の住み替えがあったとしても、結果として定住する住民間、住民と別荘利用者間、住民と管理会社間での価値観の相違が顕在化し、不満を増幅させることになるのではないかと考えられる。この点については、第V章でさらに検討する。

別荘地の周辺環境（立地環境）に関する不満では、「バスの便」93件（52.8%）が最も多く寄せられた。次いで、「駅までの距離」61件（34.7%）、「冬の寒さ」56件（31.8%）、「食料品・日用品の購入」53件（30.1%）などが、高い確率であげられた。「バスの便」「駅までの距離」は、別荘地と町役場などのある函南町の中心地やJR函南駅までは車で15分程度かかることや、現在環境整備費を利用して運行されている循環シャトルバスも1日4往復しかないことに対する不満である。車の運転のできない交通弱者にとっては、シャトルバスが唯一の移動手段となるが、本数も少なく高齢者にとって必ずしも利便性は高くない。暖かい伊豆とはいっても高原に位置するこの別荘地を求めた住民にとっては、「冬の寒さ」は加齢とともに不満に思えるかも知れない。「食料品・日用品の購入」は、別荘地内の管理センターのミニスーパーでは品揃えが少なく、町の中心や近隣の三島市などへの買い物が欠かせないことによる。また、「医療施設」38件（21.6%）もあげられたが、別荘地内に総合病院がないことへの不満（むしろ不安）であろう。その他「坂道・起伏」「夏の虫」もあげられた。これらは眺望や自然環境の豊かさの証しでもあるが、加齢に伴い不快な要素に変質したものと言える。

こうした不満回答は、アンケート調査時に設けた選択肢（千葉県や栃木県の例と比較できるようにほぼ同様の選択肢を設けた）に影響を受けている可能性もある。そこで、次にアンケートの自由回答欄に記載された当別荘地と周辺環境に関する具体的な意見や感想について「満足していること」と「不満や心配なこと」に分けて集約した（一人で複数記載したものをジャンル別に分解して集計）。

## （2）具体的な意見や感想

別荘地で「満足していること」は「不満や心配なこと」に比べて件数は少ないが、別荘地の「生活環境に満足している」が12件（31.6%）、「富士山の眺望（景観）」「管理会社のサービス」が共に6件（15.8%）などの順で評価されている点は注目される（図17）。

逆に、「不満や心配なこと」で最も多かったのは、「車がなければ生活ができない」が15件（17.0%）、「樹木・雑草の管理（眺望が失われるなど）」が12件（13.6%）、「管理会社のサービスや管理契約など」が10件（11.4%）、「災害時の避難施設がない」が9件（10.2%）などの順で多かった。その他、居住者と

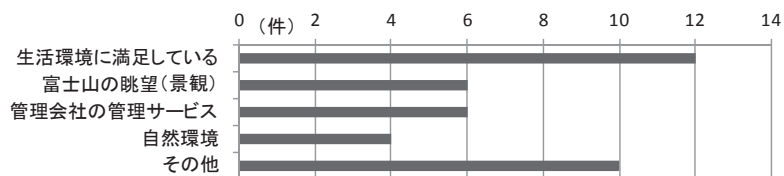


図17 満足していること（自由回答）  
（2014年10月アンケート調査結果より作成）

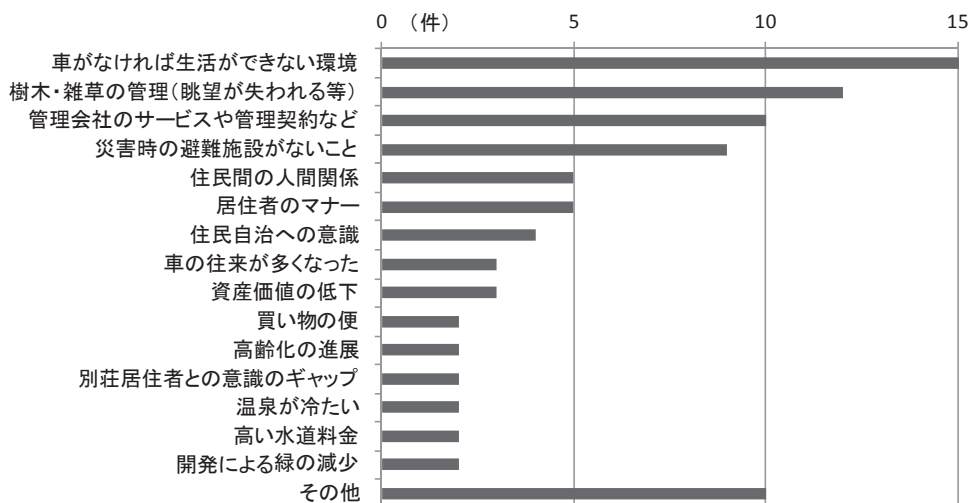


図18 不満や心配なこと（複数自由回答）  
（2014年10月アンケート調査結果より作成）

住民自治に関する不満、アクセスの悪さ、資産価値の低下に関する不満などが指摘されている（図18）。

このことは、富士山が見える別荘地での生活を満喫している世帯が一定数いる半面、車に依存した日常生活や、別荘地の維持管理のあり方にも不安や不満を持つ住民が少なくないことを示すものである。

## 9. 永住意志から見た別荘地の諸問題

### (1) 永住か転居か

ここまで定住者の転居の理由や余暇活動、住宅地や周辺環境への不満などについて見てきたが、アメニティを求めて引退移動してきた定住者にとって、この住宅地が第二の人生の「終の棲家」となるかどうかについて検討しておく必要がある。そこで、定住者へのアンケート結果から、永住するか否かの回答を集約し、シニアタウン化が進行する両住宅地における諸課題について考察する。

ここに「永住する」と回答した世帯は、118世帯（59.6%）、「いずれ転居予定」と回答した世帯は、37世帯（18.7%）、「近々転居予定」が5世帯（2.5%）で「分からない」との回答が38世帯（19.9%）であった。永住するかどうか「分からない」という回答は、「何か事態が急変した時に考える」という意見であろう（表2）。転居を考えている38世帯に具体的な転居先を尋ねたところ、他の住宅地が11件

(神奈川県または静岡県が計8件)、老人福祉施設が8件、都心マンションが6件、以前の住宅が5件、子との同居が4件などの順で、決してこの別荘地が「終の棲家」とならないであろうと考え、さらに先の第三の人生設計を考えている世帯も少なくないと言える。

## (2) 永住世帯の認識

では、「永住する」と回答した世帯と、「いずれ転居予定」または「近々転居予定」と回答した世帯では居住地に関してどのような意識の差があるのか。この点を「永住する」か否かに分けて、アンケートの自由回答から定住者の具体的な認識について検討してみる。「永住する」と回答した世帯の認識として、次のような例をあげることができる(可能な限り原文のまま掲載)。

「健康である現状では、特に不便はありません。また、高齢者への配膳サービスなども大変ありがたい。ただ、管理センターの方々かなりよくサービスをして下さいますが共有地部分、例えば側溝などの管理が気になります。」(1990年に東京から転入した80歳代の無職男性)

「現在は元気に生活していますが、20年先まで健康で生活出来ることを目標に生きています。自動車の運転ができなくなることが一番の問題です。車なしでは生活が非常に不便です。」(1991年に東京から転入した70歳代の無職女性)

このような意見は、今のところ生活には不便は感じておらず満足しているが、車の運転ができなくなることへの不安が常に付きまとっていることを示したものである。なお、アンケート調査結果では、現在既に1割の定住者が車を所有していないという事実は今後、さらに高齢化が進んだ時に、別荘地と町の中心を結ぶシャトルバスの運行本数の見直しや、乗り合いタクシーの充実などの高齢交通弱者に対する具体的なケアが必要な時期に来ていると言える<sup>9)</sup>。また、

「どんな所に住んでも、不満・不平はあるものと思いますが、別荘地に来るということは、不便も十分に納得した上でのことと考えます。各々がモラルを守り、楽しんで暮らしていきたいものです。」(1995年に地方から転入した60歳代の無職男性)

「生活自体はすばらしい環境で十分に楽しめています。住環境については多少の不便があることを承知のうえでこの場所を選んだので特に不満等はないのですが、道路の整備や水道料金が高等、公共サービス(町)が公平に受けられていないことに疑問を感じます。」(1997年に東京から転入した50歳代後半の会社役員の男性)

といったように、別荘地は環境を買って転入しているのであって、利便性は求められないことを、十分に認識した上で生活を楽しんでいる定住者も少なくない。さらに、

「美しい富士山を含め景観、大きな空と美しい雲、星をよく見るようになった。鳥のさえずり、夏の涼しさ、温泉、冷たい水、緑の豊かさ、家が混み合っていない。比較的都会へ出やすい。新幹線も利用しやすい。東名新東名に近い。病院、がんセンターも近隣にある。車で伊豆、箱根、富士山周辺と日帰りで楽しめる。都会よりも固定資産税が安いところが大変気に入っている。気になることは、湿気、夏の虫、がけ崩れ等。高齢者のためのサービス・システムを新たに構築する必要あり、管理会社には、もっと創意工夫が求められる。」(最近千葉県から転入した60歳代の会社役員の男性)

などのように、環境には満足しているが、管理会社への要望も寄せられた。さらに、

「水道代が高い、空地の草刈りをしっかりと実行されたい、温泉とのことで住んだが、泉温が低く、表現を鉱泉としておけば、この地を選ばなかったかもしれない。管理契約条件が複数あるように聞いたが、現状に合わせ全て統一すべきだと考える。」(静岡県内から転入した60代後半の無職の男性)

このように、永住したいと考えているが、管理サービスに対して不満を抱いている世帯もある。

## (3) 転居を考えている世帯の認識

では、「転居を考えている」世帯はどのような認識であろうか。同じく自由回答から、幾つか意見を見てみる。



「ゴルフなどの趣味仲間との交流、ペットとの生活など、26年間大変満足して生活して参りました。身の回り品は通販で取り寄せられますが、買い物に不便だし、食事の不安もあります」(80歳代の無職の男性)

この世帯のように、これまではよかったが、加齢とともに日常生活に不安をおぼえ、近い将来転居を考えざるを得なくなった世帯や、

「歩道の整備が不十分な為、安心して散歩ができない。在宅介護が必要になったときも十分な介護が受けられる施設が別荘地内にあれば、最期までこの恵まれた環境にある自宅で過ごせるか、現状では不可能であるので、山を下りて老人施設へ入居せざるを得ない。せめて、乗合タクシーの運行などあればよいが。」(2009年に東京から転入した元公務員の70歳代の男性)

「最寄りのJR駅やスーパー等へのバスがないから、高齢者の永住地には決してならない。別荘地内にコンビニは一応あるが永住生活者の役には立たない。ここはあくまでも別荘用の土地である。近い将来、車の運転不可能になるので買い物にも、病院にも行けないので、介護施設を今から探している。」(最近地方から転入した70歳代の無職の男性)

などのように、別荘地は高齢者には不便すぎるとの認識から将来的に介護老人福祉施設への転居を考えている世帯も少なくない。既に、アンケート回答者世帯の中だけでも自身または家族に介護保険制度の認定(要支援・要介護)を受けている人が合計17人(8.8%)おり、そのうちデイサービスを利用している人が5人、訪問介護サービスを受けているのは4人、ショートステイ利用者が2人確認されていることから、今後、身近なエリアに介護老人福祉施設の誘致も必要となるかも知れない。このほか、

「最近住民の足並みの乱れを感じている。管理会社は、住民の自治に任せます、という感じになりつつある。かといって自治に参加する人はわずかだし、函南町からは別荘地だから町は関知しないという感じで別扱いされているので、今後の管理に関しては心配な部分も多い。体力のあるうちは良いが、高齢になったら東京に帰ろうと思っています。」(2001年東京から転入した50歳代の男性)

このような別荘地ならではの不便さや管理会社に対する不満は、千葉県や栃木県の別荘型住宅地でも見られたことでもある。すなわち、管理会社を評価する住民がいる一方、不満意見も寄せられていることを考え合わせると、別荘地として開発されてから時間が経過するにつれて、未建築宅地の放置、不在地主の増加、別荘などの建物や公共施設の老朽化、定住者の高齢化と転居、転入者の多様化、資産価値の低下などに伴って、住民の価値観にもバラつきが生じ、住民間、あるいは住民と管理会社間でのミスマッチへと繋がり、その結果、定住者のコミュニティもうまく機能しなくなる可能性を秘めている。

今後、超高齢のコミュニティでさらに高齢化が進むと、介護サービスを必要とする世帯が増加することも予想される。このことは、町の介護保険サービス事業の充実やシルバー人材を利用した買い物代行などの活用ばかりでなく、住宅地内の住民による見守りなどを通して、高齢弱者をコミュニティとしてどう支えていくか、その仕組みづくりが喫緊の課題であることを示唆している。

## V. 別荘型住宅地との比較

次に、こうしたアンケート調査結果を踏まえて、これまでの調査結果と比較検討をしてみる。「永住する」と考えている住民が、千葉県や栃木県の4か所の別荘型住宅地の場合、西武GTとびゅうFでは72%強と高く、逆にM勝浦、フィオーレと、今回の南箱根DLで60%内外とやや低い値であった。これは、別荘地及び別荘型住宅地の開発の新旧だけでなく、管理サービスや商業施設、病院などへのアクセスの良し悪しなどによっても違っているように見えるが、この5か所では、極端な差異は見いだせない。これまでの5か所の調査結果を平均すると、「永住する」が約65%となり、「転居を考えている」

世帯が約16%いることが判明した(表2)。

では、永住意向世帯の構成比(ここでは永住意向率と呼ぶ)にはどのような居住地としての要素が関係しているのか。この点を明らかにするために、南箱根DLを含む5か所の別荘地及び別荘型住宅地で算出した永住意向率、定住率、老年人口比、開発経過年数の4つの要素間の相関回帰分析を行った。その結果、永住意向率と定住率及び、老年人口比(高齢化率)と開発経過年数には正の相関関係(前者の相関係数は $r=0.781$ 、後者は $r=0.827$ )があるように見える(図19, 20)。逆に、定住率と開発経過年数及び、永住意向率と開発経過年数の間には、弱い負の相関関係(前者は $r=-0.616$ 、後者は $r=-0.486$ )が指摘できそうだが、しかし、いずれもサンプル数が $n=5$ と少ないことから、有意な関係は必ずしも認められないが、これまでに調査した事例から一つの傾向としてこのような関係性があるように見える。

ここでは、やや強引であるが、別荘地及び別荘型住宅地の経年変容に関する一つの仮説(シナリオ)を提示したい。ただし、別荘地と別荘型住宅地とでは、居住者の意識やコミュニティの成熟度あるいは、管理主体の取り組み自体が異なるので、あくまでもこれまで調査した5か所の事例から見出せる

表2 別荘地・別荘型住宅地における永住意向に関する諸指標の比較

	静岡県	千葉県		栃木県		平均
	函南町	勝浦市	御宿町	さくら市		
	南箱根DL	M勝浦	西武GT	フィオーレ	びゅうF	
調査年	2014年	2011年	2011年	2012年	2012年	
定住率(%)	33	37	55	47	48	44
老年人口比(%)*	53	43	49	35	33	43
開発経過年数	43	19	23	20	13	26
永住する	60	60	72	60	73	65
いずれ転居する	21.2**	16	11	14	18	16
分からない	19	23	17	26	9	19

\* さくら市は国勢調査結果(2010年)、その他は各年次の住民基本台帳による。

\*\* いずれ転居する: 18.7%, 近々転居する2.5%の合計

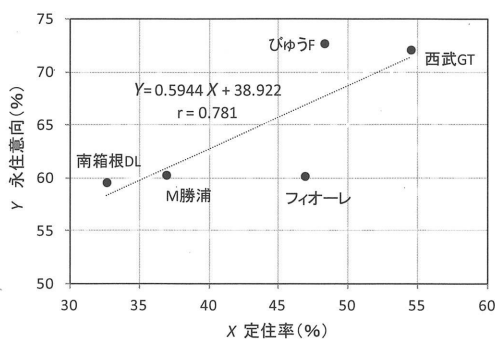


図19 永住志向と定住率の関係 ( $n=5$ )

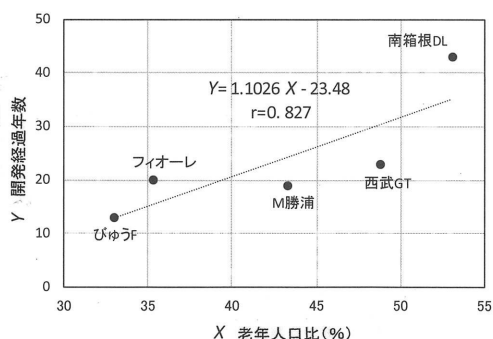


図20 高齢化率と開発経過年数の関係 ( $n=5$ )

シナリオであって、このサンプル数では一般化できないであろう。つまり、別荘地が開発されてから、年を重ねるにつれて別荘利用者の一部は、居住環境の良さを評価して定住者となるが、それは同時に別荘地の高齢化の進展に繋がり、結果としてシニアタウン化する。ある時期（別荘地の管理やコミュニティの成熟度あるいは転出入の多さなどによって異なる）を過ぎると、快適な別荘地で永住を考えていたアクティブ・シニア層も、加齢とともに生活の不安や不満が増すことになり、介護老人福祉施設や、都心のサービス付き高齢者専用マンションなどに転居して、第三の人生を送ることを考えざるを得なくなってくるため永住志向率が低下し始める、というシナリオである。

そのため、開発から年が経過している別荘地であればある程、高齢化が進み、永住志向の低下を招く。永住志向の低下は定住率の低下へと連動する。そこには、別荘地を経年劣化させない管理上の工夫が必要であるが、仮にその管理システムが機能なくなると、空き家の増加、資産価値の低下、永住者の減少といった負のサイクルに陥ることになる。こうしたシナリオは、別荘地の居住者、別荘利用者、管理者（管理会社や管理組合など）の意識と努力、さらに定住世帯の入れ替わり（世代交代）の程度によって大きく異なってくるであろう。幸い、南箱根DLを含むこれまで調査した事例（一部を除く）では、そのような危険性は当面ないように思われるが、今後も増加する高齢定住者をどう見守り、どう支えていくか。また、いかに持続的な別荘地管理を進めて、「終の棲家」としての資産価値を担保するかが課題であろう。

## VI. おわりに

本研究は、東京大都市圏の超郊外地域の一角、伊豆と箱根の中間に位置する静岡県田方郡函南町の南箱根ダイヤモンド別荘地（南箱根DL）を事例に、定住化に伴う高齢化の実態と居住環境に関わる諸問題を橋詰（2013；2014）の調査結果と比較しながら明らかにしようとしたものである。その結果は、以下のようにまとめることができる。

南箱根DLは、1970年に函南町の高原地帯に開発された4,150区画の大規模な別荘地である。2014年7月現在のダイヤモンドの定住率は32.6%で、分譲開始から44年が経過した今日でも別荘地としての利用者が多いが、次第に定住世帯が増加している。現在、南箱根DL定住者の高齢化率は53.1%で、函南町（29.1%）の中でも最も超高齢化が進行している地区である。

アンケート回答定住世帯の世帯主は、8割近くがリタイアした「無職」の世帯で、世帯主の平均年齢は72歳に達しており、いわゆる引退移動に伴うリタイアメント・コミュニティを形成している。この高齢定住者の多くは、主に首都圏から定年退職を機に、富士山の見える自然の中で、ガーデニングや家庭菜園、ゴルフなどの趣味を楽しみながら第二の人生を満喫することを目的に「アメニティ移動」をした富裕層を中心とする住民達で、千葉県や栃木県の別荘型住宅地とも共通する点である。この別荘地を購入し、転入を決めた理由のひとつに「富士山の眺望」と「温泉付」を魅力としてあげた世帯が多いことがこの別荘地の特徴である。彼らの引退移動による居住地選択は、いわゆる「住宅双六」の「上がり」が多様化していることを示唆している。

彼らは、趣味をとおして「リゾート型リタイアメント・コミュニティ」を構築しているが、別荘地であるが故に将来の生活に対する不安も抱えている。住民は、住宅地内では雑草や樹木の管理、空き地・空き家管理、さらにゴミ出しルールなどに不満を抱いており、環境面では、バスの便や駅への距離、食料品・日用品の購入などに対して不満を持っている。これはいずれも、千葉県や栃木県の事例と共通する悩みであると言える。環境面で他と異なる点は、坂道・起伏、冬の寒さ、夏の虫といったものである。

が、これらはどれも変化に富む豊かな自然環境の裏返しであり、元気で健康な時には生活する上で環境の付加価値で魅力でもあったものであろうが、加齢とともに次第に不満へと変質したものと考えられる。それでも約6割の住民がこの別荘地に「永住する」と回答しているのは、彼らにとってこの場所が、これらの不満や不安を当面忘れさせてくれる豊かな自然に囲まれた、趣味が楽しめる「楽園」であるからである。

しかし、既に定住者の高齢化率が53%を超えていることを考え合わせると、介護老人福祉施設などのない別荘地では、加齢とともに生活の不安や不満が増すことになり、転居して第三の人生を送る場所を探し始める居住者も少なくないことなどは、千葉県や栃木県の事例と同様、CCRCとして開発されたものではない超郊外地域の別荘地ならではの課題を抱えていると言える。

南箱根DLを含むこれまでに調査した5か所の別荘地及び別荘型住宅地について、永住意向率、定住率、老年人口比、開発経過年数の4つの要素を比較検討した結果、開発から年が経過するにつれて、一旦定住化・高齢化が進むが、その後の住宅地の管理や転出入の頻度次第では、空き家が増加することで、資産価値が下落し、ひいては永住志向・定住率ともに低下するといった負のサイクルに陥ることになるというシナリオを描くことができそうだ。そこには、別荘地を経年劣化させない管理と定住者・別荘利用者相互の理解と協力が必要なことと言うまでもない。

本研究は、平成26年度駒澤大学特別研究助成「定住型別荘地における超高齢化の進展と居住環境の変容に関する研究」(個人研究)を利用して行ったもので、その成果の概要については2016年日本地理学会春季学術大会(於早稲田大学)で口頭発表した。調査にあたっては南箱根ダイヤモンド(株)の藤井幹久氏(2014年)、大塚繁氏(2015年)、及びダイヤモンド区長の丸山正行氏、広報部会の川原徳重氏にはお世話になりました。また、アンケートの配布にご協力いただきました区民の会の幹事・班長の皆様、アンケートにご協力いただきました住民の皆様にもお礼申し上げます。なお、アンケート回収データの集計には高倉典宗君(2014年度地理学科2年生)、土地利用図の作成には石井美帆さん(2014年度4年生)の協力を得ました。

## 注

- 1) ここでいう超郊外地域とは、山下(1993)の定義した「対都市圏の外側に広がる地域で、中心都市の勢力圏から外れるが、周辺中核都市とは日常的に密接な関係を持つ地域」と同義で、大都市圏の中心都市への通勤圏外(通勤・通学率5%未満)であるが、県内の中心都市への通勤圏内に属する大都市圏外縁地域を指す。
- 2) ダイヤモンドの自治会「ダイヤモンド区民の会」は、任意団体で入・退会は自由。会員は、町民(住民票を持つ者)が正会員、常住者であるが町民でない者は準会員、その他の個人・法人は賛助会員となることができる。一部の別荘利用者は、区民の会とは別にDCC(ダイヤモンド・カルチャーズ・クラブ)を組織している。別荘利用者へのアンケートは、このDCCに加入している約100戸に投函した。
- 3) アンケートは、筆者が千葉県の勝浦市・御宿町や栃木県さくら市で行った調査結果と比較できるように、質問をほぼ同様の項目とした。なお、ここでいう定住世帯とは、住民登録を地元自治体した世帯、別荘世帯とは、住民登録をしないで、週末利用、季節利用を含むセカンドハウスとして利用している世帯を指す。したがって、生活の本拠をこの住宅地に置いてはいるが住民票は移していない世帯は、定住世帯には含めない。
- 4) 「パスコ不動産販売株式会社」の母体は、1970年に開発された「南箱根ダイヤモンド」の販売組織が母体である。1983年株式会社パスコの100%出資により、一戸建・マンションの販売専門会社として、パスコタウン田園都市(960戸)、シティバラス柏(262戸)、シティパル春日(294戸)、水戸けやき台などの開発販売を手掛けた。1999年4月株式会社パスコから分離独立した。(南箱根ダイヤモンドHPを要約)。
- 5) 大都リッチランド(2006年倒産)が販売した別荘地「伊豆エメラルドタウン」(伊豆の国市と函南町にまたがる総面積が約265ha、約5,000区画)や小松地所による「小松ヶ原別荘地」(伊豆の国市383ha、782区画、小

松製作所のグループ会社が伊豆と軽井沢に展開している大規模な別荘地のひとつで、管理はコマツゼネラルサービスによる)がそれである。また、1966年にオープンした富士箱根CC(18ホール)も隣接地に立地している。

- 6) 土地購入者は、管理会社との間で「環境整備契約」を結び、環境整備費を支払うことになっている。その内容は、土地1m<sup>2</sup>あたり年額65円(1,000m<sup>2</sup>を超える部分は1m<sup>2</sup>あたり36円に地積を乗じた金額を加算)。建物の負担額は、個人で165m<sup>2</sup>(50坪)までは年額43,000円(165m<sup>2</sup>を超える部分は1m<sup>2</sup>あたり50円増し)。このほかに、「業務委託費」が建物付きの区画で年額2,000円、土地のみの区画で年額1,500円。「浄化槽の保守点検業務委託契約」では、小型合併浄化槽で年額9,500円。水道(函南町東部簡易水道組合)は、「水道加入分担金」として13mmの場合285,715円、東部簡易水道使用料金として家庭用の場合、2か月につき20m<sup>3</sup>で4,000円が必要である。また分譲価格には262万円の温泉供給権利金と預かり金10万円が含まれる。温泉基本使用料は、10m<sup>3</sup>まで月額2,415円で、それ以上は1m<sup>3</sup>ごとに315円が必要(2012現在の南箱根ダイヤモンド資料などによる)。
- 7) 最大のリゾートマンションは1992年に完成した総戸数121戸の「ベラヴィスタ南箱根」で、斜面を利用した12階建て、住友不動産建物サービスが管理している。企業保養所としては、象印、あすか製菓、日本舗装、ヤマザキパン、松坂屋、住友電工などが立地していたが、現在は閉鎖されたり、別法人所有となっている(今日でも約20社が所有)。かつて経済団体の研修施設であった建物は、その後ホテルとなったが近年、倒産し一部は解体されている。
- 8) アンケートに回答した別荘利用者は14人であるが、別荘は全体で約1,500戸あるので、定住希望推定数は100世帯以上いる可能性がある。
- 9) バスのほかにダイヤモンド内の移動にも使えるタクシー(送車代100円+メーター代)も利用可能である。

## 文 献

- 大橋純一(1990)：「別荘地」における高齢者問題—茨城県大洋村を事例として—, 流通経済大学社会学部論叢 1-(1), 21-34.
- 雄瀧清志(2001)：日本初のシニアタウン—美奈宜の杜—, 岡山経済, 24-(283), 32-37.
- 小野真由美(2012)：日本人高齢者のケアを求めた国際移動：マレーシアにおける国際退職移住とメディカルツーリズムの動向から, アジア太平洋討究, No.18, 253-267.
- 久保智祥・石川義孝(2004)：「楽園」を求めて—日本人の国際引退移住—, 人文地理, 56-(3), 74-87.
- 小森佑子・竹田喜美子・番場恵美子(2008)：サポートサービスの実態と利用状況(茨城県K市Kタウンの場合)：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6, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2, 163-164.
- 竹田喜美子・番場恵美子(2006)：定住者の移住プロセスと住宅プランの特徴(千葉県O町Gタウンの場合)：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1, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2, 29-30
- 竹田喜美子・番場恵美子(2014)：開発プロセスと立地環境および管理体制からみるシニアタウン化した住宅地における居住システムの構築—別荘地と定住地の二面性を有するシニアタウン化した住宅地における高齢者の居住環境に関する研究— その1, 日本建築学会計画系論文集, 79-(695), 29-37.
- 田辺周蔵・黒柳昌子(1986)：別荘地定住高齢者の実態とその問題点, 老年社会科学, No.8, 187-198.
- 田原裕子・岩垂雅子(1999)：高齢者はどこへ移動するか—高齢者の居住地移動研究の動向と移動流—, 東京大学人文地理学研究, No.13, 1-53.
- 田原裕子(2007)：引退移動の動向と展望—団塊の世代に注目して—, 石川義孝編『人口減少と地域—地理学的アプローチ—』京都大学学術出版会, pp.43-67.
- 永野義紀・齋藤輝二(2000)：山村シルバーハウジングの計画に関する研究2-1—甘木市美奈宜の杜の計画と居

住者属性, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2, 545-546.

橋詰直道 (2013) : 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一, 駒澤地理, No.49, 35-62.

橋詰直道 (2014) : 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一, 駒澤地理, No.50, 27-53.

番場美恵子・竹田喜美子 (2006) : 趣味・活動を通してみた地域とのつながり (千葉県O町Gタウンの場合) : 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2, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2, 31-32.

山下博樹 (1993) : 東京大都市圏における周辺中核都市の成長, 地理科学, 48-(1), 1-19.