

【研究ノート】

アメリカのアクティブ・アダルト・コミュニティ リタイアイメージの多様化とサンシティ

草間 一郎

1. 日本における「団塊の世代」争奪戦

福岡県甘木市の美奈宜の里（開発面積76万㎡・西日本ビル）は、現在住民350人、800区画中半分が売れており、その半分は東京や大阪を含む県外から。シニア層が多い。温泉や病院が出来ており、30以上のサークルが活動している。ただ、入居者数がまだ少ないことから、スーパーが整わず、生活利便性は遅れている。また、交通面でも自家用車がないと不便な状況だという。

調査会社の「M・R・C」によると、05年度のリゾートマンション発売戸数は530戸で、過去最低を記録した前年度（260戸）に比べ倍増したとされる。リゾートマンションの買い手には、リタイア層が多いとされ、今、リタイア期を迎えようとしている団塊の世代が、需要層として期待され始めている。

国土交通省のアンケートで、首都圏の団塊の世代の4割が、今後10年以内に、引っ越すか第二の住宅を取得したいと答えたという。

2007年の団塊の世代の退職年齢到達は、労働力、ビル需要、消費行動など、その数の多さで、さまざまな方面で、論議を呼んでいるが、人口移動についても、波紋を生じている。

この数字が、希望なのか、家の事情などで必然なのかは定かではないし、また、実際にどの程度行動に移されるのかは今後の問題だが、人口減少を続ける地方圏では、地方復帰に期待を寄せている。

一方で、「都心化」の流れに高齢者も参加しており、都心や駅近への転居が報告され、首都圏では、郊外部の空洞化懸念の指摘もある。

いずれにしても、団塊の世代というボリュームゾーン

が、人生の大きな節目を通過しようとしているわけで、率の大小にかかわらず、人数だけでも、その行動は何かと注目されている。

以下に、移動パターンとその事例をいくつかあげてみる。

■ 移動しないシニア

- 高齢化するニュータウン
 - 子供世代の転出と残る親世代
 - 多摩NTや千里NT
 - 郊外戸建て住宅地
- 建替需要とリフォーム需要
- 別荘需要
 - 国土交通省＝二地域居住の勧め

■ 移動するシニア

- 都心化
 - 23区の社会増
 - 駅近マンションへの移動
 - 札幌市や東京郊外
 - 郊外戸建ての公的賃貸検討
- Uターン・Iターン
 - 各自治体の出身者アンケート
 - 現役残り数年は新幹線通勤
 - 自治体の誘致合戦
 - 空き家情報
 - 就職斡旋
 - 帰農教育
 - 土地贈呈も現れる
- 気候と転居
 - 北の湘南・北海道伊達市

- 人口増が続く沖縄県
- 海外移住
 - アジアやオーストラリア

2. 高齢者の意識の日米比較

内閣府の「高齢者の経済生活に関する意識調査」(第5回=2000年)では、60歳以上の男女について、日米独韓そしてスウェーデンの5カ国の比較をしているが、そこから日米の数字を見てみる。

既婚の子供との同居比率は、日本が33.3%であるのに対し、米国は4.3%と小さく、「子供や孫とはいつも一緒に生活できるのがよい」とする回答は、日本が、以前より割合が小さくなっているものの43.5%あるのに対して、米国は多少増えたが8.7%と、まだ小さい割合に留まっている。

また、自己または家族所有の住宅に居住する割合は、日本が88.6%と、米国の68.3%を上回っており、戸建比率も日本が89.6%と高く、米国は65.5%。

入居時期は、1949年以前割合が日本25.0%、米国3.3%。それを含む70年以前割合でも、日本の73.0%に対して米国は48.0%で、日本の社会移動の小ささが目立つ結果になっている。

なお、95年以降入居割合は、日本の6.2%に対し、米国は21.0%。

3. アメリカのアダルト・コミュニティ

以上からも見られるように、米国では、シニア層が子供と同居するケースは少なく、シニアになってから転居するケースは、日本と比べて相当多くなっている。

このような米国のリタイア事情を象徴するプロジェクトが、「温暖な気候」のもと、複数の「ゴルフ場」を囲んで住宅が並び、ゴルフカートで都市内を移動でき、ゴルフ三昧の生活ができる、55歳以上(夫婦の少なくとも一方が)限定の「アクティブ・アダルト」の都市である「サンシティ」だった。

最初の「サンシティ」は、Del Webbが、1960年にアリゾナの砂漠の中に作った。町というより都市で人口は38,000人(2000年)を擁している。

Del Webbは、この他にも一ヶ所につき5,000戸以上の大規模なアクティブ・アダルト・コミュニティを、サンシティの名前で、展開している。

フロリダのモービルハウスパークへの、冬場の移動で象徴されるような、太陽(サン)志向の高齢者が、温暖な気候のもと、高齢者の生活リズムで、高齢者の仲間と、ゴルフ三昧で過ごすという、60年代からの米国のリタイアの理想を実現しており、開発と同時に人気を博した。

南への移動の傾向は、2000年の国勢調査でもまだ継続しているが、米国でも、リタイア需要の期待が高まってきたベビーブーマー(=日本の団塊の世代より幅が広く1946年から1964年生まれを呼ぶ)の行動調査に伴い、リタイア予備軍の行動に変化が生じてきていることが指摘されている。米国のアダルト・コミュニティは、サンシティのような55歳、あるいはより若くても50歳以上を対象としているが、すでに、ベビーブーマーは、この年齢に達しはじめており、デベロッパーは、マーケットの変化に対する対応をし始めている。

4. アダルト・コミュニティの動向

サンシティクラスの大規模開発は、必要資金量も大きく、アクティブ・アダルト・コミュニティの草分けでその代名詞でもあるDel Webb社は、2001年に住宅会社のPulte Homesに買収されたが、同社によりDel Webb名で継続されている事業は、新たな需要構造に対応して、大都市郊外型の500戸クラスから、サンシティ型の5,000戸超まで、急速に守備範囲を拡大させつつある(※)。

ベビーブーマーの行動を特徴づけるキーワードは、「家族」・「仕事」・「知的好奇心」といったところで、今や、子供と親の両方の面倒をみる立場におかれたブーマーは、米国においても、子供や親との距離を意識する世代になっている。

この方向では、アクティブ・アダルト「専用」コミュニティではなく、アクティブ・アダルト「向け」コミュニティとすることで、対応の幅を広げる開発も出てきている。

リタイアの意識についても、仕事からの開放といった、サンシティ登場以来続いてきたアメリカン・ドリームに、顕著な変化が見られるとされる。米国のアンケートでは、フルタイムとは限らないものの、リタイア後も、長期に渡って仕事を継続したいという意向を持つ人たちが主流になっている。ネットを利用したホームオフィスへの希望もあり、また、その場合でも、必要な都心アクセスを維持するため、遠隔地ではなく、郊外部に住宅を求める。

このような需要に対応できるエリアでは、必然的に大

規模開発は難しいこともあり、都市近郊に小規模なアダルト・コミュニティの展開が増えてきている。

また、マンション生活が長い世代に対応する、マンション型のアダルト・コミュニティも現れている。

もうひとつ、話題になっているのが、身体的若さだけでなく、精神的な若さへのこだわりで、大学と連携したアダルト・コミュニティも、急速に数を増やしている。大学も、アダルトを、自らの活性化のために、積極的に取り組もうとしており、大学所有地を、アダルト・コミュニティ用に提供しているケースもある。

アダルト・コミュニティのセールスポイントとして、かつてのゴルフ場から、今やカレッジライフの保証が効果を上げている。

いずれにしても、上の世代以上に長寿化が予想されるベビーブーマーは、従来のシニア層より、若さ意識を持ち続けており、その人数の多さも合わせて、ワンパターンではない、さまざまな要求を顕在化させている。そして、デベロッパーも、商品の幅を急速に拡大させつつある。

以下に、サンシティの経緯からはじめて、最近の米国ベビーブーマーの行動まで、ネット上からトピックスを拾っていく。

※ 住宅会社のPulte Homes社は、2001年8月にDel Webb社を、10億ドルの負債付きで、8億ドルで取得した。これにより、同社は、はじめての住宅取得から、リタイア層の住宅取得までの全世代の住宅需要をカバーすることになった。

同社は、Del Webbの名で、サンシティを含むさまざまな規模の、アクティブ・アダルト・コミュニティを展開中で、分譲中あるいは分譲準備中なだけでも、全米20州=67プロジェクトが、同社の06年4月時点のHPのリストには掲げられている。

5. アリゾナのサンシティ

① 1960年に始まり、人口7万人に成長しているサンシティ (アリゾナ)

今、日本からも、滞在型ツアーのパッケージが設定されているサンシティは、1960年1月1日に、アリゾナ州フェニックス市のダウンタウンから、北西10マイル(16km)の綿花畑に出現した。このプロジェクトは、発売3日で100,000人以上が訪れ、その成功がタイム誌でも特集された伝説のプロジェクトとなった。

その後も拡大を続け、78年には、隣接のサンシティ・

ウエストの入居もはじまり、2000年国勢調査の人口は、サンシティが38,309人、サンシティ・ウエストが26,344人、そしてその西に隣接したサンシティ・グランドが7,814人。合わせると72,467人が居住する、一大、リタイアメントエリアとなっている。

戸数27,731戸を擁するサンシティ38,309人の人種構成は、白人が98.44%の白人社会。65歳以上が79.8%と8割を占め、中央値は75歳。女性100人に対して男性は69.9人。

また、収入は、世帯での中央値が32,508ドルで、1人当たり平均値は25,935ドル。

その家の価格だが、新規供給は完了しており、米国のRelocate—Americaのページによると、中古住宅が6万ドルから50万ドルで、平均は13万ドルとなっている。95%がシングル・ファミリー向け戸建てで、コンドミニアムと二世帯向けもある。

なお、Pulte HomesのHPにある、サンシティ・ウエストのCorte Bellaの新規分譲価格は、建物107~281㎡で217,400~438,400ドルだ。

なお、Pulte Homes (Del Webb) が、大規模のアクティブ・アダルト・コミュニティに付ける「サンシティ」は、分譲済みのアリゾナ州のPhoenix(2)とTucsonのほか、同社の分譲または予定リストには10ヶ所あり、その所在は、カリフォルニア(2)、ネバダ(2)、アリゾナ(2)、テキサス、イリノイ、サウス・カロライナ(2)となっている。

② HISの「熟年の方たちのための海外体験—アメリカの話題の福祉都市で暮らす」という、最長29日間の滞在体験型パックで、紹介されているサンシティ (アリゾナ)

□ サンシティ・アリゾナの施設

◇ ゴルフ場・11コース

◇ ショッピングセンター・21カ所 (24時間営業のスーパーマーケットを含む)

◇ レクリエーションセンター・7カ所 (図書館なども含む) =レクリエーションセンター内設備はテニス、卓球、ローラースケート、ボーリング、室外プール、室内プールなど

◇ 病院/教会・寺院/銀行/劇場/美術館 /ヘルスケアセンター/警察署/消防署/老人介護施設/ビジターセンターなど

□ サンシティのセールスポイント

◇ 安全なまち=全米で最低の犯罪発生率。ボランティアによる民間警察パトロール。また、未成年がいけないことによる少年犯罪のなさ。

各戸にセキュリティシステムのR-U-O-Kプログラムが設置（無料）され、病気や怪我で電話応答できない場合には、近くの安全担当官に通報するシステムも。

- ◇ 清潔なまち＝ボランティア団体「プライズ」が地域内清掃、補修、緑化等を担当。
- ◇ 静かなまち＝居住条件は、家族に55才以上が1名はおり、19歳未満の子供が同居しないこと。この条件を満たさないと不動産譲渡書が発行されない。
- 忙しい引退生活
 - ◇ 数多く用意された、レクリエーション施設、ボランティア活動やクラブ活動で、「引退してからのほうが忙しくなった」という住人。
 - ◇ 安い利用料＝レクリエーション施設が年間約150ドル、ゴルフでも年間1,000ドル以下。
 - ◇ ボランティアの街『サンシティ』＝道路標識に「SUN CITY TOWN of VOLUNTEERS」とある、ボランティアで知られたまち。

③ サンシティの制度とその背景＝（財）自治体国際化協会（ニューヨーク事務所）の「CLAIR REPORT」（1992年6月5日）

発表から時間は経っているが、サンシティの制度とその背景の解説については、上記のレポートが詳しい。サンシティの地方制度上の位置づけ、背景になった医療保険制度、年金制度、米国老人のライフスタイル、サンシティの実態とその住民考え方が報告されているので、関連部分を以下に要約しておく。

現在いわれている、リタイアしない高齢者へのライフスタイルの変化も、このレポート時点ですでに指摘されている。

- 地方自治制度上の位置づけ
 - 連邦憲法には、地方自治に関する規定はないので、地方自治に関することは、州の固有事務として、各州が全て行う。Cityなどの自治体は、基本的には、住民自らの要請に基づき、州によって設立される文字通りの「自治体」だ。
 - 各州は「カウンティ」に分けられているが、カウンティがさらに市町村などに細分化されている構造ではなく、市町村がその中に点在し、市町村とは別に、必要なエリアに、学校区や、消防区などの特別区の網がかかっている。従って、自治体や学校区、特別区に属さない土地も存在する。
 - サンシティは、この「どの自治体にも属さない地域」に建設されており、唯一、消防区にのみ属している。

なお、消防事務は消防区の事務で、市などの事務ではない。

サンシティの住民は、連邦の所得税と州・カウンティの税のみを納め、自治体からの行政サービスは受けていない。

このような地域は特殊ではなく、サンシティのあるマリコパ・カウンティでは、面積の85.4%が未自治化地域になっている。

米国では、住む地域の税負担がどのくらいかということが、住む場所の選択要素のひとつとなっており、税負担の重い学校区を持たない、サンシティのような自治体は、この面で大変有利になっている。

マリコパ・カウンティで経費がかかる業務は、人件費以外では、ハイウェイ、検察、シェリフなどで、この負担の分担はやむをえないが、サンシティが市になった場合に、市税として人件費のほか、警察、道路建設と維持、公園管理のための税負担が生じる。サンシティも、住民の賛同があれば自治体になれるのだが、これらの業務を税金で行うかどうか、そうするかどうかの判断基準になっている。

□ 年金及び医療保険

サンシティの成功の背景には、第二次世界大戦後の公的年金制度の順次の整備・拡充や、50年代、60年代の好況期を通じての、企業年金や退職金の充実、そして預貯金や株式の保有など、経済的裏づけの拡大がある。サンシティを購入できる、比較的裕福な層の厚みが増した。

医療保障は、老齢年金と障害年金受給者を対象としたメディケアと、低所得者に対するメディケイドがあるが、公的保険制度はない。ただ、サンシティについては、民間の医療保険に加入している余裕のある層が中心のため、州の医療保障に特別な負担をかけてはいない。

□ 年齢に応じたライフスタイル

民族による違いもあるし、暮らしぶりはさまざまだが、一般には、20歳前後になれば子供は両親から離れて独立し、子供と親はそれぞれの人生を歩むというのが常識になっている。

リタイア後については、老後を3つの段階に分けて、それぞれの段階の理想的住み替えパターンが考えられており、サンシティは、このパターンを、一カ所で効率的に提供している。

- ◇ 第一段階＝子育てを終え、元気なうちに、ホワイト・エレファントと称される、いくつもの寝室を持つ一戸建てを売り、二人で住むのに十分な広さで、

手間もかからない、コンドミニウムなどに移る。

◇ 第二段階=ある程度介護や病院を必要とするが、寝たきりにはなっていない時期に、食事つきで病院施設が隣接する、老人向け住宅に移る。

◇ 第三段階=身の回りのことができなくなれば、ナーシングホームに入る。

□ 高齢化の進行とライフスタイルの変化

上の一般に受け入れられている考え方が、必ずしも大勢ではない。85年時点で、身体が不自由な高齢者のうち、ナーシングホームに入っているのは21%に過ぎず、家族が世話をしている例のほうが多いという調査もある。

それ以上に、ベビーブーマーの高齢化、平均寿命の延びと、少子化による子供の減少による高齢化率の上昇や、医療水準向上による寝たきり老人の増加などが予想される状況の中で、考え方に変化が生じてくると考えられている。

特に、年金制度への影響と、それに伴う高齢者の就業状況の変化が重要になる。

リタイアは、昔から一般的であったというわけではない。20世紀初めには、高齢者割合も低く、寿命も短かったために、リタイアメントというコンセプトもなく、65歳以上でも働かざるをえなかった。

35年にソーシャルセキュリティ制度ができ、大企業も企業年金などの充実をはかってきたことで、高齢者がリタイアできる経済的状況が整ってきた。それが進んで、アーリー・リタイアメントができることがステイタスとして登場した。

ベビーブーマーの高齢化時代には、この状況が維持できるとは、一般に思われていない。

83年改正で、年金の満額支給開始年齢が27年までに67歳にまで引き下げられることになった。連邦保険税の負担も重くなる。サンシティに今住んでいる高齢者は、大変恵まれた状況にあるということになる。

また、労働力不足だけでなく、顧客の高齢化にあわせて、サービス業の従業者も高齢者が必要になるとか、技能継承の必要性が生じるとかで、リタイアしない高齢者が増えるとの予想もある。

これが住宅にどう影響するかについては、子供と一緒に住むという見方は主流になっていない。ただ、今の家を離れたくないとする回答が8割とか9割とかのアンケート結果もある。

状況を考え合わせると、今後は、サンベルト地帯のリタイアメント・コミュニティは、横ばいか次第に減少し、シェアリング（高齢者どうしや若者とのシェア）

が主流になるとの見方も出ている。

□ サンシティが地域に及ぼす影響

他の州で働いて稼いだお金を持った人たちが移り住んで、老後を楽しむために、そこでお金を使う。その経済効果を正確には把握できないが、多くの地方団体が不況の影響を受けている中でも、マリコパ・カウンティは良好な財政状況にあり、カウンティもその効果を認めている。サンシティ内の銀行から引き出される現金が、他の地域と比較しても明らかに多い。

ただ、行政は、老人の州というイメージが、好ましいとばかりは思っていないし、老人の政治への影響力の拡大も懸念している。

□ 行政の関与

州が政策として誘致してはいない。この点では、リタイア後の転居者の4分の1が行くといわれるフロリダ州が、低い相続税、財産税免除、州の所得税がないことなどで、高齢者の受け入れを奨励しているのとは異なる。

□ 立地の特徴

従来からアメリカン・ドリームとして知られてきた「北部の大都市で仕事に成功してお金をため、早めにリタイアしてフロリダで優雅に暮らす」という典型的パターンの延長線上にある。

実際に、イリノイ州など5大湖周辺や、カナダなど、北部から来た人が多く、また、最近では治安が悪くなってきたフロリダやカリフォルニア南部から移ってきた人もいる。

□ 施設やサービスの運営

施設はDel Webbが建設し、商業用施設以外は、住民の共用施設として、無償譲渡しているものがほとんど。住宅の販売を終え、運営が軌道に乗ったところで、Del Webbは、コミュニティ運営に関与しなくなる。

基本的には、その後は住民の責任により、会費、寄付金、使用料などを財源に、有給の職員と住民ボランティアにより運営される。

運営組織としては、The Sun City Home Owner Associationがある。非営利団体として、サンシティの分譲が開始された60年に設立されたもので、サンシティを代表して、企業、カウンティ、州、連邦政府などとの交渉に当たっている。

□ ユーティリティ

上下水道、電気、ガス、水道、ごみ収集処分などは、民間業者と契約して賄っている。コミュニティ内の清掃は、住民のボランティア団体のサンシティ・プライズなどの活動に負うところが大きい。

□ 病院、ナーシングホームなど

サンシティ内に、州内有数の病院があり、他にも、市内どこからでも車で15分以内に、複数の病院がある。移動手段としては、SCAT（後述）のほか、赤十字のバンが利用できる。

ミールズ・オン・ホイールズというケータリング・サービスがあり、介護を要する人のための施設も20ヶ所ある。これらは有料だが、まとまった需要があるため、供給側は低コストでのサービスが可能になっている。

□ 交通手段

戸口から戸口に送迎してくれる、低料金のSCAT（Sun City Area Transit）があり、サンシティ外へはバス路線とタクシー会社がある。

住民の足は、主に自動車とゴルフカートで、運動を兼ねて自転車や徒歩で移動する人も多い。ゴルフカートはナンバープレートを持っており、そのままサンシティ・ウエストにいくなど、公道を走れるが、危険なため、シェリフは、なるべくカートではサンシティの外に出ないようにしている。

□ 住民の暮らし

各種スポーツ施設、レクリエーションセンター、体育館、映画館などが整っており、各種クラブや教室も開かれている。年齢が近いので、趣味で集まれば、仲間がしやすい。

ボランティア活動も、美化活動の「ブライズ」、ツアーガイドの「アンバサダーズ」、治安活動の「ポッセ」をはじめとする団体が活発に活動しており、団体以外でも、美術館、図書館、その他さまざまな施設で、ボランティアとして働いている人たちが数多くいる。

もちろん、完全リタイアだけでなく、近所の店舗や近隣の自治体の役所などで、週に2日とか3日とか働いている人もいるし、会社のオーナーもいる。

また、車で30分も走れば、大都市フェニックスにも行けるので、完全に孤立した老人の町というイメージではない。

□ 治安

自治体警察のない地域はカウンティが管轄するので、サンシティはマリコパ・カウンティが担当する。住民の同質性が高く、犯罪の発生率は低い。都市部の警察と比べ、警官一人あたりの管轄区域が広がるのを、ボランティアによる、「サンシティ・シェリフ・ポッセ」が、拳銃所持や犯人逮捕権はないものの、パトカーと無線通信設備を持ち、シェリフとほとんど同じ服装で巡回し、24時間、交替で補っている。

④ サンシティの経済効果＝日本政策投資銀行・ロサンゼルス駐在員事務所報告「米国における高齢化と地域開発の新潮流」～サンシティの示唆するもの～（2000年10月）

上記報告書で、「州や市が、豊かな個人資産とともに移り住んでくる高齢者の誘致のメリットに着目しており、従来の南部諸州だけでなく、東海岸初秋でも積極的な高齢者誘致運動を始めている。」としており、「地域（アリゾナ州）にもたらす便益」は、以下のように整理されている。

□ 税収増加

55歳以上のアリゾナ州民の州所得税・固定資産税の一人当たり納税額は平均900ドルで、55歳未満の約2倍。売上税も多く払っている。一方、医療費などの公共サービス負担は、大半の高齢者が概して健康であることや、メディケアや低所得者向けの連邦の助成もあり、地方負担は決して多くないと評価されている。

□ 経済誘発効果

年23,500人の55歳以上の転入は、アリゾナ州に、年3億5000万ドルの直接消費の増加をもたらしている。これをターゲットとした住宅、医療、金融などの新たな産業創造による誘発効果は年2億6000万ドル、新規雇用は1万人と試算されている。

□ ボランティア精神（※）

高齢者のボランティアや寄付への参加率は高く、高齢者コミュニティでの奉仕活動の経済的価値は、年1720万ドルと試算される。

※ NPO法人サンシティ宮崎のアメリカ視察記（2005年1月）によると、フェニックス市でも、60歳の年齢になると、市の担当職員から電話で、これからの人生をボランティアで貢献しませんかと呼びかけているとのこと。また、フェニックス市から見たサンシティは、経済面での波及効果により、貢献度は大変大きく、サンシティと市とは良いパートナーシップにあると述べている。

6. アメリカのアクティブ・アダルト・コミュニティをめぐるトピックス

Retirement Living Information Centerの<Retirement News>に出てくるニュースなどから、以下に米国のトレンドを眺めてみた。

① 現在の高齢者のリタイア先は、フロリダ、アリゾナがトップ2で、仕事イメージの北部からリゾートイメージの南部への高齢者の移動傾向は続いている。(2000年の国勢調査結果)

95年から2000年に、65歳以上の南部への転入は437,000人で、南部からの転出は204,000人、南部は233,000人増やした。

フロリダは65歳以上の純増が149,000人。アリゾナは53,000人。

減少州が多く、ニューヨークが114,000人減少したほか、東部や、イリノイなどの五大湖エリアが転出元になっている。

フロリダへはニューヨーク、ニュージャージー、オハイオなど東部や北東部諸州から、アリゾナへはカリフォルニア、ワシントンほか、西部並びに中西部諸州から転入してきており、北から南への高齢者の移動は続いている。

② John MacDonald (2005年2月24日)「アクティブ・アダルトが生活する住宅はリタイアタイプではない」～そして、巧まらずして高齢化したFearrington Villageの事例

ここで、指摘されている変化がどう広がってくるのか。ブーマー以前の、北から南への伝統的リタイア行動が変化するのか、ブーマーの数の多さから、その動きは残したまま、別のさまざまなリタイア居住ルートが展開されてくるのか。今後ともさまざまに継続フォローされていくはずだが、これまでの高齢者とは違った高齢者が出現しそうだとの認識は、一般化しているようだ。

サンベルト地帯に、リゾートスタイルのリタイア・コミュニティを造ってきたデベロッパーにとっては、stay-at-home症候群は、これまでずっと天の恵みだった。90年代半ばには、これらのコミュニティの半数は、サンベルトにあった。

しかし、今や、4分の3がサンベルトの外にある。「決して人気のあるリタイアの目的地とはいえないワシントンD.C.をとってみても、そこだけで、1ダースものアクティブ・アダルト・コミュニティが建設途上にある。10年前には想像もつかなかったことだ。」

「モービルホームですら、パークの3分の1が、もはや彼らの両親が持っていたような太陽へのあこがれを持たない。」

「彼らはいずれ引越す気はある。しかしその動機は気候が全てではない。巣立っていった子供や孫を追いかけている。留まる理由も引越す理由も同じで、それは

家族や友人の近くで暮らすことなのだ。」

今、Del Webbは、20を超える地域で、小さいところでは500戸から、サンシティのような巨大コミュニティでは5,000戸を上回る規模の、30ものコミュニティを開発している。さらに全米40以上のエリアで、140カ所が買収あるいは開発の段階にあり、この3年以内に、そのうち少なくとも100カ所を供給するつもりだとする。

では、ブーマーはどうようにリタイアするのだろうか。子供の世話と親の世話をしなければならぬ「サンドイッチ世代」のしがらみ、そしてIT環境へののめりこみが影響したりすることもあってか、ブーマーの43%が70歳代、さらには80歳代まで、働くつもりでいる。

そして、引越しようとしている人たちは、ベビーブーマーゆえの選択肢の多さを享受できる。子供の近くに住みたい⇒今や(年齢制限ではなく)年齢ターゲットのアクティブ・アダルト・コミュニティがある。都心で働いていたい⇒ボストンやシカゴではフリーウェイや通勤電車の近くで交通利便性が高い場所で開発されている。マンションやアパートで暮らしてきた人たち向けに、アクティブ・アダルト用高層住宅を建てているデベロッパーも出てきた。

ノースカロライナ州Chapel Hillの外側にあるFearrington Villageのように、住民が転出しないので、事実上アダルト・コミュニティになってしまったところもある。

R. B. Fitch が Jessie Fearringtonの1,100エーカーの農場を、1,000戸のビレッジに開発したのは、彼が、英空軍基地に配属された時に訪れた、英国のビレッジの感覚が好きだったからだ。

Fearrington Villageのあらゆるものは、伝統的なリタイアメント・コミュニティとは反するものだ。「年齢限定をしない。ゲートがあるコミュニティとはしない。ゴルフコースあるいはカントリークラブは作らない。ゴルフコースの代わりに、40頭の牛を、山羊も何匹か加えてつれて来た。」と彼はいう。

今、この住宅地の70%がアクティブな退職者だ。古い穀物倉庫にはカフェがある。納屋は本屋になった。Zagatの格付けを持つレストランと、銀行が別の農場の建物に入っている。

「我々は25年から30年のアクティブ・リタイアメントをしている最中なのだけれど、みんなリタイアなどという意識ではないのだ。」

Celebration (フロリダ) のディズニー・コミュニティのような人工的なものを考えているのではない。幅広い活動ができ、世界クラスのダイニングや美術(⇒大都

市)、あるいはスポーツ(⇒大学のカレッジ)に近接している、小さなコミュニティに、第一級の品質で、小さな家を、皆が欲しがるとなるはずだということだ。ゴルフコースは、おそらくもう、かつてのように目玉施設にはならない。

「率直に言って、まだブーマーが何をしようとしているかは分かっていない。まだはじめてはいないからだ。」

「彼らは、それ以前の世代のように、社会的行動に関して、パターン化されていない。どちらかという、数人の親しい友人と、かしこまらないディナーをしたい。社会的行動パターンがどのようにできているのかは、正確にはわからない。今、ブーマーが入りそうな、スターバックスタイルの場所を、どんどんとしつらえている。ブーマーはコーヒーハウスの段階は通り過ぎた。もっとカジュアルで、型にはまらない。法律や契約や制限などの制約を受け入れるような傾向は持ち合わせていない。」

ブーマーが人生の後半9ホールを見つめるとして、ひとつだけ確かなことは、ライフスタイルと健全な投資の選択に迫られたとき、彼らは両方とも選びそうだということだ。

③ ベビーブーマーの59%は、リタイアのために、あるいはリタイアしたら転居するつもり。現住居から3時間以上はなれたところを予定する者は転居検討者の31%。

(Del Webbの2003年調査)

調査対象の年齢層が99年調査より広がっている(44~56歳←48~52歳)とはいえ、59%(←31%)に、転居志向は高まっている。

移動先の31%が、現居住地から車で3時間以上のところで、アクティブ・アダルト・コミュニティを希望する者は移転希望者の7%。

別の州に転居するつもりの方の転居先は、フロリダ21%、アリゾナ18%と、伝統的リタイア先の温暖な土地がメインとなった。

④ 2000年には55~64歳の男性の37%、女性の31%が、年金を受け取りながら、フルタイムあるいはパートタイムの仕事をしていた。この割合は増加していきそうだ。(TIAA-CREFの調査)

リタイアは、よりゆったりとしたペースの新しい仕事生活への移行であるとの認識が増えている。

⑤ 3分の1は60歳までにリタイアするつもりだが、リタイア後も、多くのシニアが働こうと思っている。

(Strong Financialの2003年調査)

リタイア予定年齢の平均は61.3歳だが、60歳より前にリタイアするつもりの人たちが3分の1いる。そして、リタイア後も働きたい、もしくは働く必要がある人たちが、約半数(49%)いる。

その61%が週20時間以上の仕事を望んでいる。理由は、3分の1が仕事をしていたいから、3分の2が経済的理由から、あるいは仕事をしたい気持ちと経済的理由の両方からと答えている。

現役時代と同じキャリアの仕事をしたいかは、意見が割れている。別の仕事を選ぶという人たちの理由は、44%が何か違ったことがしてみたい、あるいはしてみたい仕事があったと回答、19%がストレスがより少ない仕事にしたい、10%が趣味や興味に近い仕事をしたいと回答している。

また、米退職者協会(AARP)の調査では、ベビーブーマーの10人中8人が、リタイア後も仕事するつもりだということ。

⑥ 働いているブーマーは、60歳台までリタイアしないだろう。社会保障制度の先行きへの関心が高く、勉強機会の継続を望み、家族との近さを意識している。(Del Webb)

ブーマーは社会保障制度への関心の度合いを高めている。

また、多くの人たちが、勉強し続けることが、なよりのゴールで、彼らはリタイアメント・コミュニティの中での教育施設を望んでいる。

老いた両親と、子供、さらには孫たちに挟まれた「サンドイッチ世代」のブーマーは、複数世代家族(multigenerational Family)向けの住宅に注目している。

このような流れに合わせて、Del Webbも、2世帯住宅やcasitasといわれるゲストハウスを用意している。

⑦ ブーマーは子供と住みたいと思っている。また子供に援助したいとする者も25%いる。

独立が早いとされてきたアメリカでも、18~34歳の25%以上が両親と一緒に住んでおり、また18~24歳では男性の56%と女性の43%が両親と住んでいる。

デル・ウェブの調査では、ベビーブーマーの65%が、成長した子供が戻ってくれば幸せだろうとし、25%が援助してやりたいと感じている。

⑧ ブーマーのリタイアは、親世代と様相を異にしそうだ。親世代のように、リタイアまで我慢してきた世代ではなく、また、リタイアしても、その生活を大きく変え

る気も少ない。子供との分離を必ずしも望んではいない。
(ニューヨーク州立大・William Frey教授)

ベビーブーマーは、アクティブ・アダルト市場をより若いものにするという。

ブーマーが55歳以前に転居するときでも、彼らはその生活を劇的に変えることはしない。顧問業務やネットで仕事を続ける。

また、リタイアまで満足することを延ばしてきた親世代に対し、ブーマー世代は常に今の満足を求めてきた。

子供との関係でも、子供の巣立ちが自らのリタイアとは考えていないし、家を出た子供らが、アクティブ・アダルト・コミュニティへの転居のきっかけのように見えても、長続きしない。子供らがいずれ戻ってくると考えているブーマーが25%いる。

こういった「ブーメラン・キッズ」現象は、拡大が注目される現象になっていきそうだ。

⑨ 今住んでいる家に近いところを選ぼうとする人たちが多数派だ。そして、4分の3が、中庭や家の周りやエクステリアのメンテナンスをしてもらえる家を探している。(全米ホームビルダー協会の調査)

ブーマーは、リタイアして自由時間が増えても、住宅のメンテナンスに時間を使おうとはしないだろう。

NAHBの調査結果によると、ベビーブーマーと高齢者の住宅購入者は、手間のかからない(メンテナンス・フリーの)ライフスタイルを望んでおり、旅行や付き合いや行動的なライフスタイルの追及に時間を使う。」

「同時に、今のシニアたちは、その親の世代が定番の温暖なリタイア地域に移り住もうとしたような常識的行動はとらない。彼らの大多数は、彼らが愛する人たちの近くに、あるいは彼らが根を下ろしたコミュニティの中で暮らすことを望んでいるということが、調査から見て取れる。」

年齢制限型、年齢ターゲット型、あるいは戸建住宅地に生じている変動要因を並べると、

- ビルダーは、顧客のほぼ半数が、子供や孫や家族の近くに住むことを希望しているという。
- 2002年に建築された50歳以上向け住宅の半数以上が、シングル・ファミリー向け独立住宅だった。
- 02年には、50歳以上向け住宅のほぼ半数が都市近郊で供給された。そして、4分の1がその外側、15%が都心部、11%が農村部だった。
- 開発業者の3分の2が、購入者が供給地と同じコミュニティあるいは同じ州から転居してきているとレポートした。

□ 開発業者は、購入者が安全と安心感に配慮した住宅を選ぶとコメントした。効果を考えた街灯の配置やホームセキュリティシステムが、過半の住宅で導入された。

□ 70%近くの開発業者が、今のシニアのテクノロジー知識の高まりに応じて、インターホンだけでなく、高速インターネット配線を敷設した。

□ 利便性が高いということが、シニア住宅購入者の重要なポイントで、4分の3以上の50歳以上向け住宅の開発者が、教会や医療施設の近くというだけでなく、ショッピングセンターの近くで開発した。

⑩ これまでより小規模なアクティブ・アダルト・コミュニティが、北東部などの既成市街地で建設されてはじめている。

大規模プロジェクトのファイナンスの難しさに加えて、住宅購入者の嗜好の変化を背景に、デベロッパーは、既成市街地での比較的小規模なアクティブ・アダルト・コミュニティ市場のテストをしはじめている。

「業界では、長く住んできた家の近くに、小さなコミュニティを作る動きが出ている。」ハウジングコンサルタントのBill Parksはいう。住宅購入者は、家族や友人や、また教会や医者の方に近くに住みたがっている。Parksは約200戸を小規模開発としている。

過去、ほとんどのアクティブ・アダルト開発は、サンベルト地帯、特にフロリダとアリゾナで行われた。中西部や北東部では、大規模プロジェクトは一般的ではない。でも、Del Webbでさえ、今、その地域での小規模を考えている。ニュージャージー州のSomersetとVoorhees、マサチューセッツのPlymouth、バージニアのFalls Runで、地元需要を対象にした、500戸は下回らないとするが、小規模の開発を始めた。

⑪ アメリカの住宅価格の急騰と資金調達のしやすさが背景にあるが、ブーマーはリタイア以降の仕事のしやすさも考慮に入れて、生活圏が変わらないエリアで「セカンドハウスを早く買う。」(ハーバード大Nicolas Retsinas/リアルター協会)

人生の早い時期にセカンドハウスを買うベビーブーマーと退職者が増えている。その主な理由は、価格の急騰、伝統的なリタイア時期以降の仕事、資金調達の容易さ。

「購入を検討している人の中には、現役時代はかなり早い時期に実現させようとしている人もいる。」Nicolas Retsinas (ハーバード大)。「彼らはより長期に仕事をしようとして計画している。62~65歳でも非常に活動的な仕

事がある。それらは恐らくホームオフィスで進められる。」

「セカンドホームは自宅から100〜200マイルのエリアに購入されている。」とRetsinasはいう。「勤め続けた人たちは、100〜200マイル先のセカンドホームからなら、メインの仕事場に容易に戻れるからだ。」

NARの研究によると、セカンドホーム購入者の51%はバケーション住宅として利用するため。18%がリタイア先に考えており、16%が投資の多角化、そして15%が賃貸して収入を得ることを目指している。

⑫ 大学町へリタイアし、大学に通うリタイア層が増えており、デベロッパーも大学を巻き込んだ、コミュニティ開発を進め始めた。(ニュー YORK タイムズ99/3/21)

ノースカロライナ州Asheville、ニューヨークのBringhamtonの高校で38年間ラテン語を教えていたNancy L Hanoverは、3人の子供の母として働いて、時間が全くとれなかった勉強への飢餓感を持って、昨秋、ノースカロライナ州西部の山間部にリタイアした。

彼女はノースカロライナ生まれで、リタイアしたら帰郷したいという気持ちは持っていた。そしてAshevilleに決めたのは、the University of North Carolina大学のthe Center for Creative Retirementがあったことが大きく影響している。the Center's College for Seniorsで、彼女は、知的好奇心を満たすに足る、大学の教授や退職者が教える、単位のないさまざまな講座のメニューを目にした。「現役時代は、取りたい講座ではなく、取らなければいけない講座だった。取りたい講座は山ほどある。」

今、Hanoverさんのように、リタイアして勉強に時間を使っている人たちが多数いる。また何百ものカレッジや大学が、このようなマーケットが成長していることを理解し始めた。全国で、アカデミックなプログラムや、カルチャーのメニュー、コミュニティサービスプランや、中には住宅まで、カレッジは幅広いリストを揃えはじめている。

10年前には、特別にリタイア層向けに設定されたアカデミックプログラムを持っているカレッジは50に満たなかった。それが、今や、ざっと300のカレッジが、この種のプログラムを持っており、60,000人以上のリタイア層に対して提供している。

かなりの大学が、直接間接に、リタイアメントビレッジのデベロッパーと提携している。デベロッパーは講座メニュー、図書館、運動イベント、芸術センターを擁す

る大学を、リタイア層の勧誘材料と捕らえている。そして大学側は、シニアをコンサートホールやバスケットボールアリーナを満員にさせる、そして彼らの資産計画に大学を含めて考える、熱心な学生であるとみている。

例えば、アラバマのBirminghamでは、Daniel社が40エーカーをSamford大学から取得し、120戸の戸建住宅と、120戸の支援付きマンション (assisted living)、48戸のガーデンホームを建設した。同様な開発事例は、ペンシルバニア州立大学からの借地でも進められている。そこにリタイアすれば、講義も受けられるし、大学のゴルフコースやプールも利用できる。

大学をベースにしたリタイアプログラムは、メンタル面、身体面をともにアクティブに保つ方法として、リタイア層からの支持を増している。

ミシガン大学Leon A Pastalon教授は、大学のリタイア層プログラムは、シニアが老年を通じて生産的であり続ける方法を発見することを手助けすることにあるという。

⑬ 大学に参加できるリタイアメント・コミュニティの選択。

大学への復帰のコーナーと、そのためのアドバイスが、Retirement Living Information Centerのページにもある。

母校の町や他の大学町に戻って見たらどうなのだろう。キャンパスに、あるいはその近くに作られたリタイアメント・コミュニティはいくつかある。Kendal社 (ペンシルバニア) は所有地に数ヶ所作った。

大学町にある、キャンパスから徒歩15分〜20分のリタイアメント・コミュニティといっても、近いからといって大学に参加できる保証はない。

大学にどのように参加できるかは、大学との取り決めにかかることが多い。例えば、Lasell Village in Newton (マサチューセッツ) は、Lasell Collegeと完全に一体化している。居住者は設定されたクラスから選んで参加でき、若い世代ともコンタクトできる。Davidson Collage に隣接するCCRC (continuing care retirement community) (⇒末尾の※補・3) のThe Pines of Davidson は、居住者に学校のコースや、図書館や、文化・スポーツイベントへの参加の取り決めがある。

でも、the University of Virginiaの近くにあるCCRCのThe Collonadesの住民は、近いといっても、特別な参加資格があるわけではない。

TusonのAcademy Villageは、生産的であり続けるこ

とが強調されているリタイアメント・コミュニティで、168エーカーの住宅開発が行われ、the University of Arizona Senior Academyで、大学図書館、健康とウェルネス管理システムへのアクセスを可能にしている。

補・1 日本でもカレッジリンク型シニア住宅

関西大学と(財)社会開発研究センター、(株)アンクラーージュが、神戸市灘区の御影で進めている「カレッジリンク型シニア住宅」事業が、2006年6月26日にプレスリリースされた。

<http://www.sdrc.jp/project/collegelink.html>

補・2 米国の「アクティブ」ではないアダルト

東芝の「けあコミュニティ」のページの「海外ケア最前線」の中に、ヒヤシンス淳子さんが2002年に連載した「アメリカ現地レポート」がある。

http://care.toshiba.co.jp/care/index_j.htm

その内容は要約しないが、米国で紹介されている段階的なハウジングオプションとして、「バリアフリーに改修し、できるだけ暮らしなれた家で、自立した生活をする。」⇒「少し介護が必要になってきたら、在宅介護サービスをうまく利用する。」⇒「在宅での生活が難しくなってきたら、介護付き住宅(Assisted Living)に入る。」⇒「さらに悪くなったらNursing Homeに入る。」という住まいの選択があげられているという。

日本で思われている以上に、米国では、子供が老親の介護をしているケースは珍しいものではなく、遠距離介護の光景も見られるとのこと。

補・3 CCRC

健全な高齢者向けの集合住宅(Independent Living)と、Assisted Living、Nursing Homeをそろえた、大規模なContinuing Care Retirement Communityの開発が増えているとされ、ここでも、従来のアクティブ・アダルト・コミュニティのような生活利便施設やゴルフ場などを持つもののほか、大学と連携したものなどの差別化・高級化路線も進んでいる。

CCRCについては、以下の日本政策投資銀行のニューヨーク駐在員事務所報告N-79「高齢者住宅の新たな展開～米国のアクティブ・シニアと高齢者誘致による地域活性化～」2003年3月。

http://www.dbj.go.jp/japanese/download/br_report/ny/79.pdf#search='CCRC'

[くさま いちろう]
[土地総合研究所 常務理事]