

高齢者コミュニティの居住環境と 生活の質についての一考察

—米国メリーランド州 Leisure World を事例として—

加藤 泰子

I 序 論

先進諸国では、漸進的に高齢化率が上昇し、高齢期の生活環境についての議論が、ますます重要になってきている。超高齢社会となり、高齢化率が22%を超えた（2008年）¹我が国では、この議論を深化させることは、特に欠かせない研究課題である。

大都市地域では、ここ数年の間に、増加する高齢者人口を市場として、高齢者専用の集合住宅が急増している。米国では高齢者専用の居住形態が一つの市町村規模のレベルで半世紀も前から存在している。

本論文では、高齢者が大半を占める、このようなコミュニティを高齢者コミュニティと定義し、高齢者コミュニティを通して高齢者の居住環境と生活の質について考察する。人為的に高齢者だけを対象とした単一世代で構成される居住環境は、居住者および運営母体にとってどのような意味をもつのだろうか。また、こうした施設にしばしば見られるように、安全確保のために、ゲートで入場を制限していることが、高齢者居住に何をもたらしているのだろうか。これらの問題意識から、本論文では、米国の高齢者コミュニティについて、その最も純化された姿である高齢者向けゲートッド・コミュニティ（Gated Community）に関する事例研究を通して、その居住環境と生活の質について考察し、高齢者の生活の質に寄与する要素とは何かを、居住環境の側面から検討していくことにする。具体的には、米国で代表的な高齢者向けゲートッド・コミュニティである Leisure World を取り上げ、運営母体への訪問調査および、高齢者への質問調査から得た資料の分析を試みる。

1 内閣府編集『高齢社会白書（平成21年度版）』参照。

本論文の研究枠組みは、以下のとおりである。まず、高齢者コミュニティに関する先行研究、ゲートッド・コミュニティに関する先行研究を概観し、本研究の論点に関連して、どのような研究がされ、議論されているのかを見る。次いで、米国における高齢者コミュニティの分類から、事例とするコミュニティの位置づけを行う。そして事例研究の方法を記述した上で、高齢者コミュニティを、居住環境と生活の質の側面から考察を行う。最後に、この考察から、どのようなことが導き出されたのかを結論とする。

II 先行研究

初めに、高齢者コミュニティに関連した先行研究を挙げ、次いでゲートッド・コミュニティについての先行研究を挙げる。

米国の高齢者コミュニティについては、高齢者コミュニティでの適応を扱った研究、高齢者コミュニティの居住地選択の変化を扱った研究、高齢者コミュニティにおける世代交流促進のためのプログラム提案や実践事例を扱った研究、² 高齢者コミュニティの住民間の政治を扱った研究、³ 高齢者コミュニティの役割を扱った研究、⁴ 高齢者コミュニティでの生活を現代的な米国の文化現象として観察・描写した研究⁵ などがある。このうち、入居する高齢者コミュニティでの適応、住民間の政治、コミュニティ内の生活の観察・描写、そして居住地選択の変化を扱った研究を概観する。

まず、入居する高齢者コミュニティでの適応を扱った研究には、高齢者コミュニティへの移住の動機の違いによる住民の適応の差異、移住後の満足感（well-being）の変化、移住後の役割意識変化に関するものなどがある。

移住の動機の違いによる適応の差異に関する研究では、高齢者自身の積極的選択が、その後の居住への適応に重要であるとされ、適応性を高めるために、積極

2 Matthew Kaplan, Shih-Tsen Liu, and Patricia Hannon, "Intergenerational Engagement in Retirement Communities: A Case Study of a Community Capacity-Building Model," *The Journal of Applied Gerontology*, 25, no. 5 (2006): 406-426.

3 Ross Andel and Phoebe S. Liebig, "The City of Laguna Woods: A Case of Senior Power in Local Politics," *Research on Aging*, 24, no. 1 (2002): 87-105.

4 Carolyn Cannuscio, Jason Block, and Ichiro Kawachi, "Social Capital and Successful Aging: The Role of Senior Housing," *Annals of Internal Medicine*, 139, Iss. 5; Part 2 (2003): 395.

5 Frances FitzGerald, *Cities on a Hill: A Journey Through Contemporary American Cultures*, (New York: Simon and Schuster, 1986), 203-245.

的選択を促すための介入提案が紹介されている。⁶ したがって、移住後の適応には、この点が影響するといえるが、本研究では、前提条件を一定とみなして考察する。

移住後の満足感の変化を扱った研究では、高齢者コミュニティ（退職者コミュニティ）へ移住して間もない女性を調査した結果、大多数（81%）が、食事や様々な活動が提供されることによる健康の増進や、移住先で親しい友人をもつことなどによって、生活全般に対する満足感が高まっていることが明らかにされている。⁷ しかし、居住環境がもたらす生活の質については、これらの側面だけでなく、さらに多角的に検討する必要がある。

移住後の役割意識についての研究では、移住前のライフコース上で経験した社会的関わり程度の程度が、移住後の役割意識の多寡に影響を及ぼしているとされ、家族や友人以外にも社会的役割を多く経験してきた人が高齢者コミュニティへの移住後も役割意識が大きいことが明らかにされている。⁸ 一方で、高齢期を家族・親族と職域からの役割縮小過程であるとし、地域コミュニティは、高齢者にとっての新たな役割の創造・回復・維持の生活基地となりうるという捉え方がある。⁹ この捉え方では、高齢者にとって、居住空間を直接取り巻く社会を、新たな役割を創造する可能性をもつ場であるとみている。高齢者の世代的な役割としては、高齢期には、中年期の直接的な責任を越えた役割、すなわち、「年老いた親」、「祖父母」、「古い友人」、「コンサルタント」、「アドバイザー」、「教師」などの役割が、すべての年代の人々との現在の関係の中で大切な社会的機会として与えられると論じられている。¹⁰ これは、高齢者の生活の中に、他の世代との関係性が存在することが前提である。このような高齢者の地域コミュニティでの役割と世代間関係に関する議論も、高齢者コミュニティの単一世代性という居住環境と生

6 Abir K. Bekhet, Jaclene A. Zauszniewski, and Wagdy E. Nakhla, "Reasons for Relocation to Retirement Communities; A Qualitative Study," *Western Journal of Nursing Research*, 31, no. 4 (2009): 462-479.

7 Eileen K. Rossen and Kathleen A. Knafel, "Women's Well-Being After Relocation to Independent Living Communities," *Western Journal of Nursing Research*, 29, no. 2 (2007): 183-199.

8 Phyllis Moen, Mary Ann Ericson, and Donna Dempster-McClain, "Social Role Identities among Older Adults in a Continuing Care Retirement Community," *Research On Aging*, 22, no. 5 (2000): 559-579.

9 金子勇『都市高齢社会と地域福祉』（ミネルヴァ書房, 1993）, 41, 147-148.

10 Erik H. Erikson, Joan M. Erikson, and Helen Kivnick, *Vital Involvement in Old Age* (New York: W.W. Norton & Company, 1986) = 朝長正徳・朝長梨枝子訳『老年期』（みすず書房, 1990）, 79.

活の質を考察する論点となろう。また、高齢者のサポートに関しては、サポートの授受のバランスがとれているとき、あるいは受領より提供のほうがやや多いときに、幸福感や精神的健康度が高まるとされている。¹¹ サポートの授受を役割の視点から見ると、サポートの提供は、主体的役割、サポートの受領は受動的役割と見ることができる。¹² 高齢者コミュニティを一つの地域社会とみなした場合、高齢者コミュニティがもつ、運営母体によるサービス提供システムを伴った居住環境と高齢者の役割の発生の関係についても、考察していく必要がある。

高齢者コミュニティにおける住民間の政治を扱った研究は Leisure World が事例にされている。カリフォルニア州の Leisure World¹³において、近隣で起こった空港建設問題をきっかけとして、住民が立ち上がり、高齢者コミュニティが一つの市として独立し、政治力を獲得するまでに至ったという、非日常的なトピックが取り上げられている。この研究では、概して政治活動に対して消極的な高齢者コミュニティの住民が、一部であるにせよ、居住環境に直接影響する危機によって行動が喚起されたことをグレーパワーの可能性として解釈している。

高齢者コミュニティを米国の文化現象の視点から観察した研究では、代表的な退職者コミュニティの例として、Ⅲ章で紹介する Sun City が事例とされている。フロリダ州の Sun City¹⁴での住民の生活の特徴が観察されている。本論文での考察との対比として示唆を与える点としては、住民が Sun City を選択理由としたのは、ゴルフコースなどのアメニティや内部住民との階層的同質性¹⁵にあること、住民は、外部の近隣住民や若い世代との間に接点がなく、分離していること、内部では、多くのクラブ活動やスポーツが行われていること、ボランティアなどの社会的活動は、ある程度は活発だが、積極的な役割を担っているのは、住民の

11 浅川達人「高齢期の人間関係」古谷野巨・安藤孝敏編著『改訂・新社会老年学：シニアライフのゆくえ』（株式会社ワールドプランニング，2008），109。

12 徳村光太・大江守之、「〈弱い専門システム〉としてのコミュニティ・カフェ；横浜市戸塚区ドリームハイツ「ふらっとステーション・ドリーム」を事例として」大江守之・駒井正晶編『大都市郊外の変容と「協働」：〈弱い専門システム〉の構築に向けて』（慶応義塾大学出版会，2008），149-178。で紹介されている概念。主体的役割は何らかのサービス・プロダクトを企画・製作・提供する参加形態であり、受動的役割は主体的役割が提供するサービス・プロダクトを受け取る参加形態であるという。

13 後述にあるが、Leisure World は全米に8つある。これは、カリフォルニア州の Laguna Woods の Leisure World を事例として扱っている。

14 フロリダ州 Tampa にある Sun City Center を事例として扱っている。

15 著者自身によるインタビュー調査から、男性の選択理由としては、圧倒的にゴルフができることであり、女性は、既に入居している住民との志向的同質性、つまり、社会経済的階層の同質性があることが第一に挙げられたと述べられている。

10～20%にすぎず、ゴルフやブリッジなどの社交的活動が中心的であること、さらに、住民の子ども家族への依存志向は低いことなどである。

次に、高齢者コミュニティの居住地選択の変化についての研究では、退職者世代に新たに加わる、ベビーブーマーという大きな人口コホートの退職が、従来のような、退職者の退職時期や退職者コミュニティへの移動パターンを変える可能性について分析されている。これによると、退職後の居住地志向に関しては、離婚や少子化の拡大による家族関係の変化から、家族・親族との近接が好まれる傾向も生じうるなど、温暖な気候やアメニティを求めて米国南部の退職者コミュニティへ移動するといった、伝統的な形が崩れ、多様性が大きくなると予測されている。¹⁶ 米国の高齢者の移動についての報告¹⁷によると、1995年～2000年に移動した高齢者の18.8%が違う州に移動している。州外移動は、ワシントンDC、ニューヨーク州など北東部から、ネバダ州、アリゾナ州、フロリダ州など、依然としてサンベルト地域への移動が多いが、残りの81.2%は同じ州内で移動しており、中でも59.7%は同じ郡内での移動であるという。また、1990年～1998年の調査では、アトランタやワシントンDC、ヒューストンなど、いくつかの大都市において、高齢者人口が大きく増加している30の郡のうち、21の郡は郊外地域だという。¹⁸ さらに、高齢者が退職前に居住した郊外地域を退職後の居住地としても選択する傾向にあるという調査結果も報告されている。¹⁹ 高齢者コミュニティへの移住のための居住地移動と、それによって影響される、高齢者コミュニティ外部の家族や友人とのつながりも、居住環境と生活の質を考察する上で重要である。

次に、ゲートッド・コミュニティに関する先行研究を挙げる。これには、大別してゲートッド・コミュニティを生む社会背景に焦点を当てたものとゲートッド・コミュニティを居住コミュニティの視点で分析したものがある。

前者は、米国社会の中の恐怖、排除、分断をテーマとして、ゲートッド・コミュニティという概念そのものを批判的に扱っている。²⁰

16 William H. Haas III and William J. Serow, "The Baby Boom, Amenity Retirement Migration, and Retirement Communities: Will the Golden Age of Retirement Continue?," *Research on Aging*, 24, no. 1 (2002): 150-164.

17 U.S. Census 2000 Special Reports, *Internal Migration of the Older Population: 1995 to 2000* (U.S. Census Bureau, 2003).

18 W.H. Frey and R.C. DeVol, *America's Demography in the New Century: Aging Baby Boomers and New Immigrants as Major Players*, (Santa Monica, CA: Milken Institute, 2000).

19 Stephen M. Golant, "Deciding Where to Live: The Emerging Residential Settlement Patterns of Retired Americans," *Generations*, 26, no. 2 (2002): 66-74.

20 マイク・ディヴィス (村山敏勝・日比野啓訳) 『要塞都市 LA』(青土社, 2001); ジョック・ヤング (青木秀男・伊藤泰郎・岸政彦・村澤真保呂訳) 『排除型社会: 後期近代における犯罪・雇用・差異』(洛北出版, 2007) など。

後者のゲートッド・コミュニティを居住コミュニティの視点で考察したものには、参与観察や住民へのインタビュー調査、統計資料等から、より客観的で多面的な分析が見られる。ここでは、ゲートッド・コミュニティが住民から支持される理由として安全、平穩、静謐、プライバシーなどが挙げられているが、ゲートが他のコミュニティや市民から心理的、社会的な距離を置く物理的表示の役を果たしているということ、ゲートが逆に、ゲートの内側の住民に、犯罪への恐怖や他者への恐怖の感覚を増幅してしまっていることなどが言及されている。これらの研究の中で、退職者コミュニティは、ゲートッド・コミュニティの分類上、高齢者のライフスタイルの選択の範疇として、ライフスタイル型コミュニティに位置づけられている。高齢者が、このような、ゲートのある退職者コミュニティを選択する動機として、住居の維持・管理の軽減、高齢者の居住性に適応した住宅（コンドミニウムやランチハウスなど、コンパクトでワンフロアの住宅）の存在、住宅組合による資産維持機能などに加えて安心感が挙げられている。²¹ ゲート化された高齢者コミュニティについての考察では、ゲートッド・コミュニティを巡るこのような正と負の両面について検討されなければならないといえる。

Ⅲ 米国における高齢者コミュニティの分類

米国の高齢者のための居住形態（Planned Elder Residential Complex: PERCS）には基本的に、①健康な高齢者のための居住形態、②日常の生活での支援が受けられるグループ居住の形態、③24時間監視体制の医療サービスやリハビリテーション・サービスなどが受けられるナーシング・ホーム（nursing homes）の3つの形態がある。このうち、①の健康な高齢者のための居住形態はインディペンデント・リビング（independent living）とも呼ばれ、高齢者専用アパート（senior apartments）、退職者コミュニティ（retirement communities）、低所得者用住居（low-income housing）が含まれる。②のグループ居住形態は、州によって認可条件や呼び方が様々であるが、概ね以下のようなものがある。生活に必要な最低限の補助（食事、入浴、着替え、髪の手入れ、トイレなど）を提供する小規模施設の、ボードアンドケアホーム（board and care

21 Edward J. Blakely and Mary Gail Snyder, *Fortress America: Gated Communities in the United States*, (The Brookings Institution, 1997) = 竹井隆人訳『ゲートッド・コミュニティ：米国の要塞都市』, (集文社, 2004), 55-63.; Setha Low, *Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America* (New York: Routledge, 2003), 199-218.

homes)、ボードアンドケアホームより広範な補助を提供するアダルトフォスター・ケアホーム (adult foster care homes)、これら2つより施設の規模が大きなアダルトケア・ファシリティ (adult care facilities)、²² 24時間体制の生活支援や医療体制が整っているレジデンシャルケア・ファシリティ (residential care facilities) などである。その他、州によっては特に認可制で、州法で規定されているアシステッドリビング・ファシリティ (assisted living facilities)、さらに一つの敷地に①～③の施設を含み、住民が健康状態、自立度によって敷地内の居住空間を移動できるコンティニューイングケア・リタイアメント・コミュニティ (continuing care retirement communities : CCRC) がある。²³

本論文で事例とする高齢者向けゲートッド・コミュニティは、①のインディペンデント・リビングに位置づけられ、退職者コミュニティに分類される。退職者コミュニティは住民が200～300人程度のものから数千人以上の大規模なものまである。大規模な退職者コミュニティの典型としてしばしば引き合いにだされるのが Leisure World や Sun City である。このうち最大のもは Del Webb 社による Sun City である。この名前のコミュニティは全米に10あるが、最初のもは1960年にアリゾナ州に建設された。同社が所有する退職者コミュニティは Sun City の他に20州に50ある。²⁴ ①に位置づけられる退職者コミュニティは健康な高齢者のコミュニティを意味するアクティブアダルト・リタイアメント・コミュニティ (active-adult retirement communities : AARC) と特に呼ばれている。²⁵ また、上記の分類の他に、55歳以上を対象としたモービルホーム・パーク (mobile home park) での居住形態というものもある。モービルホームは可動式住宅だが、移動を目的とせずモービルホーム・パークで退職者コミュニティを形成して居住している場合も多い。モービルホームはマニュファクチャードホームとも呼ばれている。²⁶

22 アダルトケア・ファシリティ (adult care facilities) はコングレゲート・ハウジング (congregate housing) とも呼ばれている。Holly Robinson, *Housing Options for Older Adults: A Guide for Making Housing Decisions* (Washington DC: National Association of Area Agencies on Aging, 2007), 9. 参照。

23 州によっては②に含まれる全てをアシステッド・リビングとしているところもある。以上の分類については Ibid. および、http://www.helpguide.org/elder/senior_housing_residential_care_types.htm (2009/09/16) を参照。

24 <http://www.plute.com/delwebb/> (2009/09/16)

25 http://www.helpguide.org/elder/senior_housing_residential_care_types.htm (2009/09/16)

26 <http://www.seniormobiles.com/> (2010/12/08) および <http://www.hud.gov/> (2010/12/09) 参照。manufactured housing は HUD (US Department of Housing and Urban Development) によって所有者の健康と安全のためのプログラムが作成されている。

表1にUS. Censusによるデータから算出した米国高齢者世帯の居住環境別(ゲートッド・コミュニティ、高齢者コミュニティ)数値(2005年)をまとめた。これによると、65歳以上の世帯数の10.6%(234.6万人)が「55歳以上の年齢制限付きコミュニティ」(退職者コミュニティ)に居住している。また、「ゲートッド・コミュニティや入場制限付きマルチユニット(集合住宅)」に居住する65歳以上の世帯数は、14.5%(321.2万人)である。このうち、本論文で対象とする高齢者専用であり、かつ、ゲートッド・コミュニティである数値は、このデータからは明らかになっていないが、65歳以上世帯の一定数は、年齢制限と入場制限をもつ居住形態を取っていることがわかる。それでも、このような人々の割合は、高齢者世帯の中では、それほど高い数値とは言えない。逆に言えば、高齢者の大多数は、住み慣れた一般住宅に住んでいる。しかし、高齢期を過ごすための居住形態の一つとして、米国で退職者コミュニティが、半世紀も前から多様に発達してきたことは、自立を重んじる米国人の文化的価値観が反映しているものと思われる。興味深いことであり、また、高齢期の居住形態の選択肢として開かれていることは、意義深いといえる。

なお、この他に、意図的ではないが居住者の半数以上が60歳以上となった住宅群を、ナチュラルリー・オカリング・リタイアメント・コミュニティ(Naturally Occurring Retirement Communities: NORC = 自然発生的退職者コミュニティ)という。NORCは、大都市都心や郊外の住宅地において、若年人口が流出する一方で、住み続けている居住者が高齢化してしまったコミュニティを指し、人為

表1 米国高齢者世帯の居住環境別数値
(高齢者コミュニティおよびゲートッド・コミュニティ)

(単位:千人)数値は2005年秋現在

世帯数	合計	全世界帯に占める比率	うち65歳以上の世帯数	65歳以上の世帯に占める比率
全世界帯	108,871	100.0%		
65歳以上世帯	22,197	20.4%	22,197	100.0%
年齢制限付き(55歳以上)コミュニティ	2,834	2.6%	2,346	10.6%
ゲートッド・コミュニティ	6,925	6.4%	1,517	6.8%
入場制限付きマルチ・ユニット	5,841	5.4%	1,695	7.6%
ゲートッド・コミュニティ+ 入場制限付きマルチ・ユニット	12,766	11.7%	3,212	14.5%

出所: U.S. Census Bureau, Current Housing Reports, Series H150/05, American Housing Survey for the United States. による Table 957. Occupied Housing Units-Neighborhood Indicators by Selected Characteristics of the Householder: 2005から筆者作成

的に計画されて形成された退職者コミュニティとは異なる。高齢者用に作られた住まいではないので、高齢者の生活全般を支える必要なサービス提供機能は備えていない。²⁷

IV 事例研究の方法

本研究は、典型的な高齢者コミュニティとして米国メリーランド州にある Leisure World of Maryland を取り上げ、文献調査、運営主体への訪問調査、高齢者への質問調査にもとづいて行った。Leisure World は環境的特徴として単一世代性（高齢者コミュニティ）と閉鎖性（ゲートド・コミュニティ）という要素を有している。この2要素は高齢者コミュニティを形作る主要な要素であり、高齢者コミュニティ全般が多かれ少なかれ持っているものである。したがって、本研究はこの2要素に着目して、住民の生活の質を居住環境の側面から考察した。

筆者は2008年8月下旬、メリーランド州シルバースプリングにある Leisure World を訪問し、総支配人 Flannery 氏にインタビューを行った。また、Flannery 氏の案内で敷地内の施設を見学した。

高齢者への質問紙調査およびインタビュー調査（2008年8月～11月、2010年1月）は、一般住宅に住んでいる高齢者14人（郊外一戸建て住宅居住者9人、都心部のコンドミニアム居住者5人）、および高齢者コミュニティに住んでいる高齢者3人に実施し、²⁸ 一般住宅居住者には将来の居住地についての志向を、高齢者コミュニティ居住者には日常生活について聞いた。

これらの調査資料にもとづいて、高齢者コミュニティを、居住環境と生活の質の側面から考察を行った。居住環境については、事例とした高齢者コミュニティの居住環境を記述し、一般住宅居住者（郊外・都心）を含む高齢者への質問調査結果とあわせて考察した。次いで、高齢者の居住環境から得た知見から、高齢者コミュニティにおける生活の質を、利便性、活動性、安全性、多様性、外部の家族・友人とのつながりの5つに分けて、単一世代性（高齢者コミュニティ）および、閉鎖性（ゲートド・コミュニティ）という2つの要素がどのように影響す

27 工藤由貴子『老年学：高齢社会への新しい扉をひらく』（角川学芸出版、2006）、193-199。

28 郊外居住者は、2008年8月～11月にメリーランド州モンゴメリー郡ゲーサスバーグ市および、シルバースプリング地域の住宅地の一戸建て住宅居住者から協力者を得、都心居住者は、2010年1月にイリノイ州シカゴ市の都心地域のコンドミニアム居住者から協力者を得た。また、高齢者コミュニティ居住者には、2008年8月～11月にメリーランド州モンゴメリー郡内の Leisure World of Maryland および、Asbury Methodist Village 居住者から協力者を得た。

るかを検討した。

V 事例にもとづく考察

1. 高齢者コミュニティにおける居住環境

i. Leisure World of Maryland の居住環境

Leisure World は Leisure World Corporation によって建設された。全米に 8 つあり、3 つはカリフォルニア州 (Seal Beach, Orange County; Laguna Woods, Orange County; Walnut Creek, Contra Costa County) に、その他は ニュージャージー州 (Monroe, Middlesex County)、メリーランド州 (Silver Spring, Montgomery County)、バージニア州 (Lansdowne, Loudoun County)、アリゾナ州 (Mesa, Maricopa County)、フロリダ州 (Coconut Creek, Broward County) にそれぞれ 1 つずつある。

メリーランド州にある Leisure World of Maryland は米国東部に位置し、そこは、首都ワシントン DC の郊外地域としての性格を持っている。この点において、温暖なリゾート地であるサンベルト地域に建設されている高齢者ゲートッド・コミュニティとは、住民の居住地移動などの面で立地のもつ意味は異なっているといえる。ここは、1966年に建設され、広さ610エーカー（東京ドーム約52個分）、人口8,500人、従業員218人（2009年現在、フルタイム174人およびパートタイム44人）の一般的な中流階級の高齢者専用のゲートッド・コミュニティである。住民の平均年齢は73歳で、主流となる年齢集団は75歳～80歳、入居時の平均年齢は68～70歳である。敷地内には高層のコンドミニアム住居区域から、タウンハウス（2～3階建の連棟住宅）、二戸一住居、一戸建て住居区域まで広さや価格帯が多様な住宅がある。²⁹

敷地内には住居タイプ別に区分された Mutual と呼ばれる29の近隣住区があり、それぞれ住宅所有者組合 (home owners' association) および集合住宅組合 (貸家人組合の cooperative association および所有者組合の condominium association)³⁰ を組織し、住宅の維持管理機能を有している。また Foundation of Leisure World と呼ばれる住民の代表からなる理事会によって独立して運営され

29 住民の平均年齢や住宅のタイプ、敷地内の施設などの情報は Leisure World of Maryland の総支配人 Flannery 氏へのインタビュー調査および氏による案内で行われた敷地内の見学にもとづく。

30 Leisure World of Maryland の住民用の居住のためのハンドブック、*Leisure World Living: A Guide to Everything You Need To Know* (June 2008) 参照。

ている、チャリティ・健康・教育・文化の目的のための組織がある。

広大な敷地の中央部は、18ホールのゴルフコースによって占められている。ゴルフコースを中心とした配置は、レジャーアメニティの提供を中心的な販売戦略として強調している多くの退職者コミュニティに見られるものである。また、様々なスポーツや文化活動を行うクラブハウスは2つあり、そこには屋内外のプール、ビリヤード場、卓球場、工芸作業室、絵画制作室、コンサートや演劇公演のためのホールなどの設備がある。その他、各種の診療所、薬局、リハビリ施設をもつ総合的な医療施設、2つのレストラン、銀行、郵便局、テニスコート、コミュニティ農園、公園、多宗教対応型の教会、敷地内外の巡回バスなどがある。

ガードマン駐在のゲートは3つあり、ゲートとフェンスによって囲まれた敷地内は常時パトロール車が巡回している。外部から非住民がゲートに進入する場合は、ゲートのガードマンに訪問先を告げ、あらかじめ連絡を受けている場合のみ、進入が許可される。総支配人 Flannery 氏によると、ゲートとフェンスは明らかに安全性に貢献し、かつ、Leisure World の大きなセールスポイントであるとのことである。

また、住民向けに月2回の新聞が発行され、敷地内の TV システムからはクラブ活動の様子や必要な情報、緊急の連絡などが放送される。

基本的に Leisure World 内のアメニティは Leisure World Community Corporation (LWCC) による信託会社が Leisure World of Maryland Corporation (LWCC の完全子会社) と契約する形で運営している。住民は毎月135ドルの設備使用料(2009年)を払うことによって、Leisure World 内で供給されているアメニティを利用することができる。

住民は Leisure World 内の不動産を購入するか、借りの形で移住してくるが、売却して引っ越すこともできる。インディペンデント・リビングであるため、Leisure World 内には入院施設はないが、フェンスを挟んで敷地のすぐ外側に老人ホーム(Nursing home)が建設されている。

ii. 高齢者の居住地選択についての意識

表2は高齢者の居住地選択についての意識を質問した調査結果をまとめたものである。一般住宅居住の高齢者には、将来の居住地についての志向を、高齢者コミュニティ居住者には、日常生活についての様子を答えてもらった。筆者による今回の調査の範囲内では、退職以後の第二の人生をどのような居住環境で、どのようなコミュニティで過ごしたいかを考えてきた人が多く、将来、生活の自立度が損なわれてしまった場合の移住を念頭に置いたコメントが少なくなかった。その際、どのようなコミュニティを志向するかは、人によって様々であることが伺

表2 高齢者の居住地選択についての意識

(インタビューおよび質問紙調査にもとづく、調査：2008年8～11月、2010年1月)

退職者	年齢/性別/居住形態/ 退職後年数/居住年数	コメント
A	70歳/男性/郊外一戸建て/ 7年/40年	(今住んでいるところには)とても満足していますが、階段の上り下りが難しくなったら引っ越すことを考えます。今親しくしている人たちとのつながりを失わないように、今住んでいるところと近い所に移ることを計画しています。
B	70代前半/女性/郊外一戸建て/ 37年	たぶん、3年以内に新しいところへ引っ越すと思います。おそらくアクティブな高齢者と一緒に居られる所に。住民の誰もがおとなしく座っているような場所には住みたくありません。私はLeisure Worldの近くに住んでいます。グロッサリー・ストアで見かけるそのシニアたちはアクティブなタイプには見えません。(Leisure Worldは)大きなコミュニティなので、そこから来ている何人かとバレーボールやボウリングをしてはいますが。たぶん私は(現在のよう)子どもたちの近くに住むと思いますが、気候が温暖なノース・カロライナのようなところに選択肢が開ければそこに行くかも知れません。(将来住む場所については)依然としてクエスチョンマークです。
C	67歳/男性/郊外一戸建て/ 7年(パート)/16年	今のところ、妻が退職するまで数年は引っ越す予定はありません。その後はたぶん、孫のいずれかの近くに行きたいと思っています。娘か息子が将来住むことになる場所で、パートタイムの仕事ができて、税金が安いところを考えています。
D	65歳/夫妻/郊外一戸建て/ 5年(夫パート)/12年	(妻)たぶん少なくともあと5年はここにおいて、その後はこの家が私たちが住むには大きすぎるようになったら、もっと小さな住宅に引っ越すと思います。/(夫)ほとんどの居住が一つの階でできるような場所ですね。つまり主寝室が同じ階にあるというような。年をとった時に階段の上り下りをしなくても済むような場所にね。コンドミニアムのような場所です。/(妻)上の階に行く時はエレベーターがあるというような。それと子どもたちの一人の近くに移るかも知れません。
E		
F	71歳/男性/郊外一戸建て/ 11年/36年	(将来どこに住むかについて)私たち(夫婦)はたくさん話し合っています。私は暖かい気候のところがいいですが、実際(の決め手)はたぶん補助的なサービスを供給するようなコミュニティに引っ越すと思います。
G	80歳/男性/郊外一戸建て/ 18年/14年	(退職者コミュニティ)私は好きではありません。とても隔離されていて。老人ばかりです(笑)。それに対してここには人々の多様性があります。
H	70代前半/夫妻/郊外一戸建て/ 10年/10年	(妻)(退職者コミュニティへの居住については)私はただ、いつそれについて準備ができるかだと思います。私の母は15年から18年、夫を失ってから退職者コミュニティに住んでいました。彼女にとってはよかったのです。だから私はいつ、そのような準備ができるかは状況によると思っています。私たちがここに来た時は、ただ老人ばかりのところに行きたくなかったんです。だけど、もうそういう時期に来ているのです(笑)。/(夫)そういう時が来ればいいと思うけど、私はまだ準備ができていません。(退職者コミュニティ)とても隔離されている気がします。
I		
J	70歳/男性/ 都心コンドミニアム/ 4年/10年	私は(brotherが住んでいるようなフロリダの)退職者コミュニティにとっても住みたいです。とてもそうしたいんです。でも妻がむしろ好んでいるのは……アシステッド・リビングではなく、退職者コミュニティでなく、単に普通の場所に住みたがっているんです。……彼女は一戸建てに住みたいわけではなく、より安心感のある所に住みたがっているんです。

退職者	年齢／性別／居住形態／ 退職後年数／居住年数	コメント
K	70代半ば／夫妻／ 都心コンドミニアム／ 夫・6年、妻・4年／10年	（夫）私たちはここから引っ越すつもりはないと言えます。というのはこの場所はとても多くの意味で満足のいくところなので、私たちは引っ越すつもりがありません。なぜなら、私たちは私たちに助けが必要になった場合でも、私たちは出来る限り、ここにいられるように（生活を）アレンジしようと思えます。（妻）ええ。だから、わたしたちはこの場所を選んだのです。病院に近いので、私が補助を必要とするようになった時には、いつでも人を雇えますし。だからここにいるだけで、この近隣を離れずに、そういうことができます。たぶん病院でもホスピスでも何でも。
L		
M	夫70代前半・妻50代後半／ 都心コンドミニアム／ 夫13年・妻1年半／5.5年	（夫）妻と私が健康である限りは私たちはここに住んで、私が逝って妻がここに留まり、たぶん出来る限り長く。妻の方が後になると思いますので。（妻）もしどこか不自由になっても、誰かを雇う地位にいるかどうかわかりませんが……私は（ケアの）コミュニティに移るよりも、その方がいいです。（夫）ですから、それも選択肢です。このビルの住人でも受けている人はいます。24時間かどうか分かりませんが、少なくとも日中の重要なケアは受けています。（妻）このビルの利点はとても自立していただける（self-efficient）ことです。サービスがすぐここで受けられることです。それは都心の利点なのです。
N		
O	70歳／女性／ 高齢者コミュニティ／ 1年／6年	（Leisure Worldに住んで）6年になります。とても満足しています。ここから3マイル離れた所に私の親友が住んでいます。彼女とは週に一度は会い、電話での会話やメールのやりとりを週に2～3回はしています。短編クラブ、ブッククラブ、麻雀、国内外の旅行クラブに属し、（地域の）ライブラリーで新しく来た移民たちに英語を、高齢者たちにコンピューターを教えるボランティアをしています。それからシニアのための大学プログラムでライティングや運動のクラスを受講しています。いろいろな活動を楽しみ、ボランティアで地域にお返しをし、そして何より、自立して生活していることが喜びです。
P	夫83歳・妻81歳／ 高齢者コミュニティ（CCRC）／ 28年（夫）・専業主婦（妻）／ 1年半	（夫）木々の手入れや住居の管理が大変になって引っ越して来ました。（この長所は）眺めがいいこと、便利なところ、食べ物がおいしいところです。（妻）（入居の）きっかけは夫が入院したことです。回復しましたが、ここへ移ることにしました。ここから10マイル離れた所に40年住んでいました。（この長所は）世話がかからないところ、シアターで映画を見られたり、運動ができたり、医者へのシャトルバスがあるところです。ここでの生活では夫はパソコン、私は運動クラスや（食堂で提供される）食事が重要な活動です。ここに来る前には夫は庭の手入れ、私はガーデニングクラブやブッククラブや買い物などを楽しんでいました。私はここに来てから友人との付き合いが以前と同じではなくなり、それには満足していません。友人とコンタクトを保つ意味でも今も、前に住んでいたところのガーデニングクラブとブッククラブを続けています。
Q		

（注）CCRC = Continuing Care Retirement Community
（出所）筆者作成

えた。

表2の高齢者へのインタビュー内容から、「郊外一戸建て住宅地」に居住している高齢者は、自宅の階段の上り下りや庭の手入れなどについて負担になり始める時期にワンフロアのコンドミニウム形式などの、より小さな住居形態への引っ越しを考えている者がいることがわかる。子どもの近くへ移住したいとの希望がある一方、移住により今まで築き上げた人間関係が失われたくないとの回答もあった。また、「都心のコンドミニウム」に居住する高齢者は、郊外一戸建て住居からライフステージの変化に対応して、退職の前後に移住した者も多い。ここから読み取れるのは、住居管理の軽減と日常生活に必要な施設・機関である、病院、買い物、公共交通機関などや、文化的施設である、美術館、博物館、劇場、コンサートホール、大学、図書館などの、都心アメニティへの近接性および豊富さを、高齢期の生活に対応したものとして評価して、都心居住を選択していることである。住居管理の軽減や、アメニティへの近接から生じる生活利便性の追求という点では、都心のコンドミニウムへの移住高齢者が求めるものは、郊外一戸建て居住との対照として浮かび上がるものであり、住居管理やアメニティ利用への利便性などを求めて高齢者コミュニティへ移住する高齢者の求めるものと部分的に重なっていると見ることもできる。

高齢者コミュニティに関しては、非居住者からは非活動的、隔離されている、高齢者ばかりのところである、などのマイナスイメージも言及されたが、必要なものであるとの認識もあることがわかる。しかし、高齢者コミュニティではなく、ケア提供者を雇ってでも、今、住んでいるところ（一般住宅）にできるだけ長く住み続けたいとのコメントも、都心居住者の中にみられた。高齢期に対応した居住として都心のコンドミニウム居住者が求める住居管理の軽減やアメニティは、高齢者コミュニティの利点と重なる部分があるものの、都心という居住環境を背景として、多くの世代が共に生活する一般の居住の中で得られているものである。一般住宅居住の高齢者にとっては、生活の自立度との兼ね合いから、高齢者コミュニティを否定はしないが、単一世代で閉鎖的なイメージから、積極的に選択したくないものと捉えている場合が多いと考えられる。一方、高齢者コミュニティに既に居住している人のコメントからは、先行研究にもあるように、提供されるサービスなど、概ね満足している様子が伺える。以下では、高齢者コミュニティにおける生活の質を、多角的な視点から分析していく。

2. 高齢者コミュニティにおける生活の質

i. Leisure World of Maryland における生活の質

ここでは、高齢者コミュニティ Leisure World of Maryland における生活の

質について検討する。サービスの提供、レジャー施設を中心とした多くの活動、ゲートによる安全管理は、このような高齢者コミュニティの運営母体がセールスポイントとして強調している点であり、多くの退職者が選択理由として挙げるものである。しかし、これらは、すべて生活の質に寄与しているのだろうか。一方、一般住宅居住の退職者から、高齢者ばかりのところであるとか、隔離されているなどと評価されるのは、世代多様性や外部とのつながりの側面である。先行研究で概観したように、高齢者が地域社会で創出しうる役割は、高齢期の生活の質にとって重要であるが、世代多様性をもたないコミュニティにおいてはどうか。また、外部の家族や友人とのつながりが大きく変化して、生活の質に影響するのだろうか。高齢者コミュニティの居住環境に関連して派生する、このような検討課題を利便性、活動性、安全性、多様性、外部の家族・友人とのつながりという、5つの項目を立てて分析し、単一世代性（高齢者コミュニティ）および閉鎖性（ゲेटッド・コミュニティ）という2つの要素がどのように影響するかを考察する。

まず、利便性であるが、Leisure World 内のスポーツ・文化施設、レストラン、銀行、郵便局、医療施設、保安サービス、循環バスサービスなどのアメニティは、全てスタッフによって提供されている。住民は基本的にこれらのサービスを楽しむために居住している。住民は毎月、費用を支払って Leisure World 内の施設・サービスを利用している。したがって、高齢者コミュニティにおいては、高齢者の生活を想定したアメニティが効率よく提供されていると言える。また、住宅は集合住宅から一戸建てまで多様であるが、郊外の一戸建て住居と比べると、一戸建ても集合住宅も、高齢期の生活に対応したコンパクトな規模となり、住宅の維持管理も施設内の管理サービスによって提供されている。しかし、これらのサービスの提供によって得られる利便性を先行研究で概観したように、サポートの授受という視点で見ると、ここでは、住民はもっぱら Leisure World 内でスタッフによって提供されるサポートの受け手となっている。つまり、生活全般においてサポートを受ける立場であることが突出するため、受動的役割が顕在化するとともに高齢者にとって特に意味を持つと考えられる、他者への貢献を含む主体的役割を果たす機会は、このコミュニティ内では限定されてくる。しかしながら、前述の先行研究で見たように、退職者コミュニティへ移住直後の満足感の変化の研究においては、このようなサービスの享受に対して満足感を感じていることも明らかにされている。

次に、活動性について検討する。単一世代の町であることは、同世代性という面での感覚的結びつきは強化される可能性がある。住民の交流は Leisure World 全体を対象としたクラブハウスを中心に、多くの講座やクラブ活動、スポーツ活動などが行われている。住民全体を対象として月2回発行されている、コミュニ

ティ新聞 (Leisure World News) の内容は、その大部分がコミュニティ内で行われている講座やクラブ活動の情報であり、そこからは多様な活動の様子が読み取れる。紙面にはテニス、エアロビクス、社交ダンス、タイチー、ヨガなどのスポーツ・クラス、水墨画、油絵、パソコンなどのカルチャー・クラスの講座やカメラ・クラブ、セラミッククラブ、スタンプ・クラブ、アンティーク・クラブ、ブリッジ・クラブ、コーラス・クラブ、ガーデン・クラブなどの趣味グループ、ベビー・ブーマー・クラブ、デモクラティック・クラブ、ブック・ディスカッション・グループ、キワニス・クラブ、ライオンズ・クラブといった社交的グループなど多くの種類の講座やクラブに関する記事が載せられている。また、ユダヤ系、アフリカ系、中国系などの民族性に基ついたグループ組織や女性グループの記事なども載せられている。住民の社会経済的属性はミドルクラスであり、幅がある³¹が、このように内部環境においては、クラブハウスが核となって、レジャーや社交的な活動により、趣味や知的関心の面で同質的な集団が形成されやすく、同質結合傾向³²が促進されているといえる。一方で、これらの社交的活動に対してボランティアやコミュニティ活動など、主体的役割が創出される点で意義がある、他者への貢献的活動は高まりにくいと考えられる。Leisure World 内では、住民の生活サポートや住宅をめぐる居住環境の維持管理に関するものは、管理サービスの一環として、スタッフによって提供され、サービスの購入を前提とした自足的環境が成立しているため、一般居住地を取り巻く地域社会における近隣関係とは異なり、住民相互の助け合いや共同性への必要性は低くなるからである。ただし、聞き取り調査によれば、住民の生活は Leisure World 内だけで営まれているわけではなく Leisure World に住みながら外部の活動などへ参加している住民も少なくないという。住宅管理などの負担軽減や、日常生活のアメニティの手に入れやすさから Leisure World 居住を選択することは、高齢期の自立生活をより長く送るための生活保障であることを考慮すると、自分が望めば、属したいグループへ属し、行いたい活動に参加できるという、自立した生き方の選択肢が存在している。しかし、先行研究でも明らかにされているように高齢者コミュ

31 総支配人 Flannery 氏からの聞き取りによる。

32 同質結合傾向を意味する概念に「ホモフィリー」がある。Paul F. Lazarsfeld and Robert K. Merton, *Friendship as Social Process: A Substantive and Methodological Analysis in Freedom and Control in Modern Society*, eds., Morroe Berger, Theodore Abel, and Charles H. Page (New York: Octagon Books, 1954), 28. による。友情が同質的な人々の間で形成されやすいという傾向を表す概念として作られた。大谷信介『現代都市住民のパーソナル・ネットワーク：北米都市理論の日本的解説』（ミネルヴァ書房, 1995), 196. 参照。

ニティでの社会的役割意識の多寡は、移住前までの社会的関わりに影響される可能性があるため、個人によって参加の程度は異なるとみられる。その点において活動性は必ずしも低くなるとは言えないが、高齢者が直接、接する環境を近隣社会と捉えた場合、主体的役割が多く生み出されやすい、助け合いや共同を基盤とした環境条件からは、遠ざかることになる。前述の Sun City の研究では、社会的活動への積極的な参加者は、住民の10～20%に過ぎないと報告されている。

次に、安全性について検討すると、ゲートで外部者の入場がチェックされ、敷地内ではガードマンによって24時間のパトロールが行われているということで高齢者の犯罪不安に対する安全への感覚を大きく高めている。また、ゲートの存在によって単なる通過交通は遮断され、交通量は格段に少なくなっている。敷地内の道路を通行するのは、住民の車、敷地内を循環するバス、業務用車、緊急車、登録された来訪者の車だけが通行するため、高齢者にとって安全な環境である。これに加えて道路を住民のゴルフカートが通行することが許可されており、交通体系が高齢者居住に対応している安心感がある。これらの要素が Leisure World の大きなセールスポイントになっているということからも高齢者単一世代の町でのゲートとガードマンの常駐は犯罪と交通両面での安全性の確保という点で高齢者の居住性を高めていると言える。しかし、ゲートの存在によって、犯罪や他者への恐怖の感覚が増幅されてしまうという問題点も、先行研究では指摘されている。

次に多様性について、社会経済的多様性と世代的多様性を検討する。Leisure World 内にはアメニティだけでなく、集合住宅の賃貸から一戸建ての所有まで居住形態、価格ともに多様な選択肢がある。これによって、大まかに括れば、ミドルクラスの範疇ではあるが、社会経済的多様性はある程度、達成されていると言える。しかし高齢者単一世代の居住形態であること、ゲートド・コミュニティであること、このどちらからも世代多様性という要素は大きく制限される。すでに筆者は、郊外住宅地を対象として、多様な世代によって生じる相互的な交流関係である、多世代包摂性の意義を考察してきた。³³ そこでは、多世代包摂性をもつ地域行事からもたらされる様々な役割が、特に家族・親族、職域からの役割縮小過程³⁴にある高齢期の生活の質の向上の重要な要素となるということを指摘した。Leisure World 内では、単一世代に特化した人間関係が中心となるため、一

33 加藤泰子「シニア住民の生活の質と地域行事：米国郊外住宅地における「5K レース」を事例として」『日本都市社会学会年報』28 (2010): 253-269.

34 前掲。(金子, 1993)

般の日常の生活で生じる多様な世代的関係性からは退行することになる。先行研究で見たように高齢者であることの意義や役割は、他の世代との関係性の中で輪郭が与えられるといえる。Leisure World 内で行われる活動やイベントは、基本的には内部住民の参加が中心である。したがって、コミュニティ活動やイベントからは、ダイナミックな多世代包摂性は生じにくい。このため一般の町の住民構成から得られるであろう、若年・中年・老年という世代間の多様で相互的な役割関係は生まれにくいと考えられる。また、ゲートで入場制限をしていることや保安パトロールが敷地内を巡回していることは不審者の侵入を抑止するだけでなく、通過交通、訪問販売やセールスマンなどの訪問をなくすることができるが、同時にドライブや散歩などで偶然訪れる人々、米国の日常風景となっているガールスカウトのクッキー売り、ハロウィンの各戸訪問、選挙運動員などの路上活動、単なる通行人などの入構も制限するため、ありふれた日常の生活風景から住民が遮断されることを意味している。³⁵ したがって、単一世代のゲーテッド・コミュニティであることは、高齢者の単一世代性をさらに強化し、日常の生活風景からの離脱を意味する。しかしながら、この点を改善する努力も行われている。例えば、2008年から、Leisure World of Maryland のある、Montgomery 郡の主催で行われることになった、「シニアオリンピック」の競技の一つに会場を誘致したり、³⁶ Leisure World 内での祭りイベントに外部の人々を招いたり（ただし一般公開ではない）、ステージ公演を定期的で開催して、劇団、役者、演奏家たちを招いたりしている。

さらに、外部の家族・友人とのつながりについて検討してみよう。このタイプの高齢者コミュニティが大都市郊外地域に立地している意義は同一都市圏からの移住、または当該都市圏に子ども家族や兄弟などの親族がいて、それらとの近接性のために移住したという場合も多く、サンベルト地域の高齢者コミュニティへの移住の場合のように、遠隔移動を伴っていないために外部の家族や友人とのつ

35 Edward J. Blakely and Mary Gail Snyder, *Fortress America: Gated Communities in the United States* (The Brookings Institution, 1997) = 竹井隆人訳『ゲーテッド・コミュニティ：米国の要塞都市』（集文社、2004）、181。

36 メリーランド州シニアオリンピックは「シニア世代が健康で活動的であることによって生活の価値と質を高めることを目的とし、その結果、健康で持続可能性のあるコミュニティを作り、すべての住民に生き生きとした生活を保障することを狙った」行事である。32種目が各地で実施され、延べ、3,000人を超える競技者が参加し、多数のボランティアが関わっている。実質的な主催者は郡であり、メリーランド州では2008年からモンゴメリー郡（Leisure World of Maryland がある）が担当している。（加藤2010）引用。なお、2008年に Leisure World of Maryland が会場を提供したのは、ローンボーリング競技である。

ながりがある程度継続されることにある。先行研究で見たように、高齢者コミュニティの居住地選択に関しては、今後、このような、家族・親族との近接地が好まれる傾向になることが予測されている。同一都市圏内から移住した場合、それまで築いてきた友人や親族との時間距離はそれほど大きくなるわけではない。それ以外からの移住でも、子ども家族など、親族の近くに移住してきたという場合は、少なくともその親族とのつながりは強化される可能性がある。実際、毎週外部の親友と会っているという住民もいる。夏休みなどには住民の孫が滞在することもあるという。³⁷ しかし、一方で巨大なゲートド・コミュニティの内側である高齢者専用の町に居住することは、生活の自己完結性によって自立性（提供されるサービスを含む）が増す半面、一般住宅地での生活と比べると外部との精神的距離は増大する。住民は頻繁に訪れる客人に対しては入場許可証を発行できるが、それ以外の外部からの訪問は、ゲートのガードマンへの住民による事前告知がなければできない。つまり、外部者は入居者を訪問するなどの了承済みの目的がない場合は入場が許可されないため、物理的ゲートが精神的バリアとなって、偶然の来訪者との交流が起りにくい。この点は、ゲートド・コミュニティの負の側面として「ゲートが他のコミュニティや市民から心理的、社会的な距離を置く物理的表示の役を果たしている」と、前述の先行研究によっても言及されている。家族や友人との関係性の維持は住民自身の意志の程度によって左右される面が大きいが、高齢者専用のゲートド・コミュニティという居住形態の選択は、日常的つながりからは後退しやすいという課題を孕んでいる。

以上、5つの分析をまとめると、利便性については、高齢者コミュニティが提供するサービスによって、達成されているといえるが、住民は、もっぱら、サービスの受け手であるため、コミュニティ内では、他者へ貢献する主体的役割は生じにくくなる。活動性については、コミュニティ内のクラブハウスを核として、多様な活動が行われており、趣味や知的関心などの同質的結合が促進され、高まりやすいといえる。しかし、サービスの購入を前提とした自足的環境が成立しているために、一般の地域社会の近隣関係が基盤とする、助け合いや共同性は、高まりにくいといえる。安全性については、犯罪、交通両面の安全性が、ゲートの存在によって確保されているが、反面、犯罪や他者への恐怖の感情は増幅される可能性も指摘されている。多様性については、住宅の所有形態や大きさの多様性は満たされ、ある程度の社会経済的多様性はあるが、世代多様性は、ないといえる。したがって、コミュニティ内では多世代の関係性から生まれる、高齢者とし

37 総支配人 Flannery 氏からの聞き取りによる。

での役割は生じにくくなる。また、ゲートでの入場制限も、多様な人々との接触を制限することになっている。外部の家族・友人とのつながりは、大都市郊外地域という立地によってある程度、継続されるといえるが、高齢者専用のゲーテッド・コミュニティであることは、日常的なつながりからは後退しやすいといえる。これらの分析から見えてくるのは、自立と依存、多様性と同質性、安全と不安、プライバシーと分断など高齢者コミュニティの居住環境に生じうる両義性である。

ii. 高齢者の選択対象となるコミュニティと生活の質

次に、高齢者が居住環境をどう選ぶかによって生活の質にどのような違いが生じるかを考察する。米国では、退職で職業生活に伴う制約がなくなり、家族関係が変化するライフステージの転機に、このまま住み続けるか、または別の場所に移り住むか、思慮することが少なくない。データによると1995年～2000年に65歳～74歳の21.2%、75歳～84歳の21.9%、85歳以上の32.3%が居住地移動をしている。³⁸

図1は居住環境による生活の質に関わる5つの側面、すなわち、利便性・活動性・安全性・多様性（階層、世代）・外部とのつながりの実現度を概念化して都心・郊外の一般居住の場合と合わせてグラフ上に示したものである。調査資料とVの2-iでの考察結果を踏まえ、郊外地域一戸建て居住の場合を基準として、高齢者コミュニティおよび都心地域コンドミニアム居住における5側面を相対的に評価して表した。ただし、図中の郊外地域一戸建て居住、都心地域コンドミニアム居住、高齢者コミュニティ居住は、それぞれ、今回調査対象とした地域を想定した。すなわち、郊外地域一戸建て居住は、ワシントンDCへ1時間程度の通勤圏内である、メリーランド州モンゴメリー郡内の2つの住宅地を、都心部コンドミニアム居住は、イリノイ州シカゴ市都心部のコンドミニアムを、そして高齢者コミュニティ居住は、メリーランド州のモンゴメリー郡の Leisure World of Maryland および、同じ郡内の高齢者コミュニティ (CCRC) を想定した。したがって、この相対比較は、郊外・都心・高齢者コミュニティの環境要素をある程度代表するものの、本調査地域の範囲内での考察という限界があることを付記しておく。

図1のように、高齢者コミュニティでは、郊外一戸建て居住と比較すると、生活に必要なアメニティが運営母体から提供されることによる利便性、ゲートでの

38 U.S. Census 2000 Special Reports, *Internal Migration of the Older Population: 1995 to 2000* (U.S. Census Bureau, 2003) 参照。

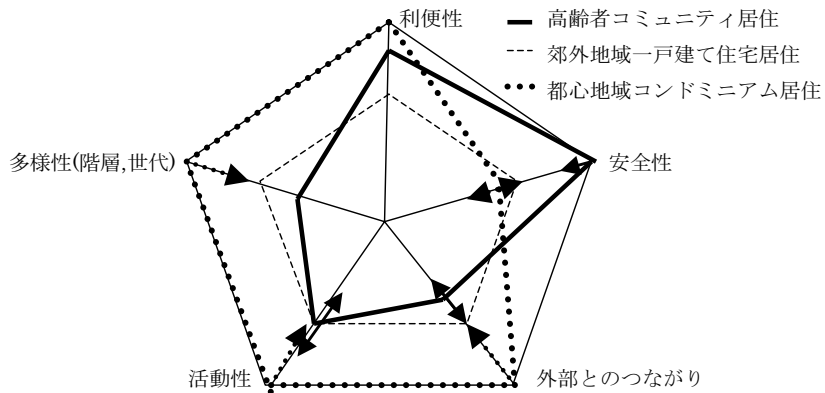


図1 5側面から見た居住環境による生活の質の実現度の概念比較

注) 高齢者コミュニティと郊外地域一戸建て住宅居住、都心地域コンドミニアム居住の場合の生活の質の実現度を、郊外地域一戸建て住宅居住を基準として、概念的に相対比較したもの。ゲートド・高齢者コミュニティ、郊外、都心はそれぞれ、今回の対象地を想定した。図中の矢印は差異の可能性を示したもの。

(出所) 筆者作成

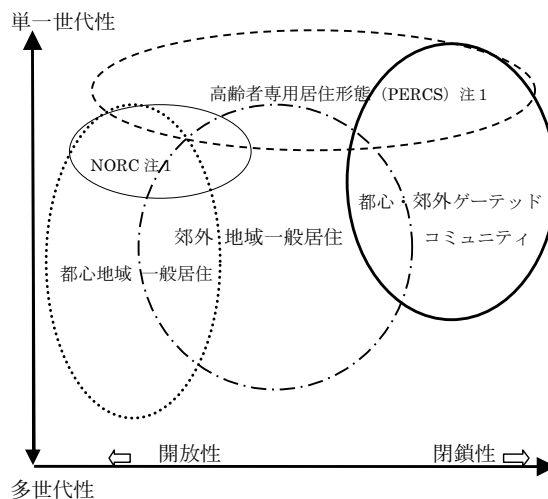


図2 単一世代性と閉鎖性から見たコミュニティ概念図

注1) PERCS = Planned Elder Retirement Complex
 NORC = Naturally Occurring Retirement Communities (自然発生的退職者コミュニティ)

注2) 居住形態を単一世代性と多世代性(縦軸)、閉鎖性と開放性(横軸)の観点から概念化したもの

(出所) 筆者作成

入場制限やパトロールによる安全性の点で優れているが、多様性（階層、世代）は高齢者の単一世代居住であることによって世代多様性の面で低下し、活動性は、社交的活動が高まる可能性に対して貢献的活動性や共同性が高まりにくくなり、両側面をもつといえる。外部とのつながりについては、個人差が大きいことが予測されるが、ゲートの存在によって制約を受けるため、消極的結果となる傾向があるといえる。それに対して都心部のコンドミニウム居住の場合は安全性が郊外居住や高齢者コミュニティ居住と比較して、やや劣る可能性が高い³⁹ものの、利便性・多様性・活動性・外部とのつながりは、都心のアメニティの集積とそれへの近接性、人的多様性と密度の高さなどから、実現度が高くなる傾向をもっている。

図2には郊外地域一般居住の場合を基準として、単一世代性とゲーテッド・コミュニティから由来する閉鎖性の2つの視座から捉えた相対的なコミュニティ概念を示した。ゲーテッド高齢者コミュニティである、事例の Leisure World はゲーテッド・コミュニティ（太い実線）と高齢者専用居住形態（太い破線）の交差部分にあたる。世代多様性があり、開放的な居住とは対極の位置にあると言える。

VI 結 論

本論文では、高齢者コミュニティを通じて高齢者の居住環境と生活の質について検討した。すなわち、単一世代性（高齢者コミュニティ）および閉鎖性（ゲーテッド・コミュニティ）という、居住環境からもたらされる2つの要素が、利便性、活動性、安全性、多様性、外部とのつながりの5つの側面からみた生活の質にどう影響するか考察した。

高齢者コミュニティ Leisure World での高齢者の生活の質について言えることは、住民は高齢期の生活不安に効率的に対処する利便性や、ゲートとガードマ

39 ただし、筆者が2010年1月に行ったシカゴ都心部居住者18人へのインタビュー調査では、安全性に対しても、大半の回答者から高い満足感が言及されていた。この背景には、近年、大都市都心部において再開発により、スラム化していた地区のジェントリフィケーションが進行している事例が多く、都心部全体の安全性が向上したことが要因の一つと考えられる。Eugene L. Birch, "Downtown in the "New American City"," *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 626, (2009): 134-153.; Ingrid Gould Ellen and Katherine O'Regan, "Crime and U.S. Cities: Recent Patterns and Implications," *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 626, (2009): 22-38. 参照。

ンによって守られる安全性を得ているということである。しかし、それと引き換えに日常生活の多様な人的、物理的側面や多世代包摂性および、外部の家族や友人とのインフォーマルな付き合い方を、ある程度は、手放さざるを得ない面も避けられないということである。活動性の側面では外部での交友関係や社会活動への参加・継続は自己の選択で可能であるが、Leisure World 内部においては、スポーツやクラブを中心とした同質結合傾向をもつ社会的なサービス享受の活動に比べ、ボランティアやコミュニティ活動などの主体的役割を伴う貢献的活動は高まりにくい。これを補うために、住民の外部活動などへの積極的参加や、内部へのイベントの誘致や祭りなどのプログラムが重要な課題となるであろう。

米国の高齢者のうち、大多数は住み慣れた都心部または郊外の一般住宅に住んでいる。しかし、高齢者専用住宅のもつ意味は大きい。なぜならば、高齢者専用住宅は、高齢者が退職後に選択する可能性が大きい第二の居住空間の一つとして位置づけられるからである。この選択肢が多様な形で開かれていることが、現在、第一の居住空間に住む大多数の高齢者にとって重要な精神的後ろ盾となる。米国で半世紀も前から高齢者コミュニティが発達してきたことは、自立を重んじる米国人の文化的価値観が大きく影響していると考えられる。しかし、高齢者コミュニティが提供するサービスやレジャーや保安は、一方では、依存や不安や分断を生じさせうるという両義性をもっている。高齢期の自立生活を支えるための高齢者コミュニティへの需要は、人口の高齢化に伴って、今後さらに増加するであろう。ゲート化された高齢者単一世代の居住形態の生活の質についてもさらに議論され、改良されたモデルやプログラムが創出されれば、真の意味での高齢者居住の選択肢の拡大、生活の質向上につながると考えられる。

