

伊東市におけるリゾートマンションの現状と課題

v.3-3

<要旨・構成>

全国のマンションは2つの老いを迎えつつあるが、伊東市のリゾートマンションでは特にそれが急速に進行している。とりわけ、定住者の増加に伴い、高齢者問題が顕在化している。リゾートマンションは、地域福祉ネットワークの死角になっていて、各マンションは、自助・共助の取り組みに迫られている。また、その生活ニーズはマンション間の連携（互助）によって解決する道筋も考えられるべきである。だが、同時に、行政による公助が不足している現状の改善も急務である。互助と公助の実現は、観光都市である伊東においてリゾートマンションがいかに位置づくかという課題ともつながっている。

本報告は、リゾートマンションへの公助が急務であるだけでなく、伊東市の都市づくりにとっても欠かせないことを、以下の構成で示すものである。

- 第Ⅰ部 伊東市のリゾートマンションの現状：自助・共助の次元
- 第Ⅱ部 伊東市のリゾートマンションの課題の整理：公助の視点
- 第Ⅲ部 伊東市の諸計画とリゾートマンション
- 第Ⅳ部 伊東版 CCRC とリゾートマンション

第Ⅰ部 伊東市のリゾートマンションの現状：自助・共助の次元

1. 伊東市におけるリゾートマンションの位置

(1) 定住地化するリゾートマンション

伊東市には、1980年代から1990年代にかけてリゾートマンションが集中的に建設され、約90棟が存在している。それらの総戸数は、約6600戸にもなる。（1棟平均73.3戸）（表1・図1参照）

それらのマンションは、以前は、都会の所有者が年間数回訪れて保養や余暇活動で過ごす場であったが、近年では、それまでの所有者の退職後の永住の場、あるいは、都会で働いてきた退職者が購入する「終の棲家」としての性格を強めてきている。それに伴い、市内のリゾートマンションの定住率が高まっている。また、それと同時に、定住者の高齢化が進行している。

定住率の高まりがどこまで続くか、あるいはその適正な率は不明だが、仮にリゾートマンションがすべて定住戸になった場合は、伊東市の総世帯数は約35000戸なので、その15%～20%を占める可能性がある。これは、人口減少に苦しむ伊東市にとって、リゾートマンションがそれをくいとめる役割を果たして

いるとも言える。その移住者の多くは若者世代ではないけれども、人生百年時代における人材として見れば、また別の可能性も見えてくる。

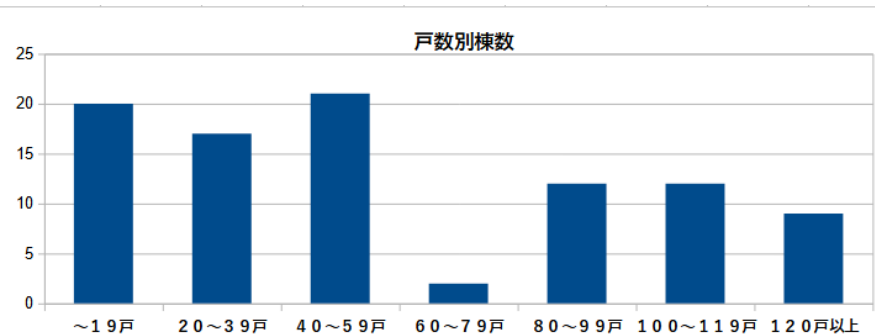
表 1. 伊東市内のリゾートマンション一覧

キャッスル伊東	1965年12月	39戸	ロワジール伊豆高原参番館	1990年6月	
中台工業伊東マンション第壹別館	1965年1月	66戸	ロワジール伊豆高原貳番館	1990年6月	139戸
伊東マンション本館	1965年4月	154戸	ロワジール伊豆高原参番館	1990年6月	
一碧苑マンション	1968年9月	126戸	クリフサイドマンション	1990年7月	3戸
伊東マンション第 2 別館	1974年7月	105戸	ルシーヌ川奈	1990年7月	9戸
伊東ホームステッド	1975年3月	148戸	エクセルヴィラ伊豆赤沢	1990年8月	97戸
スプリングハイツ伊東	1975年4月	114戸	センティール伊豆高原	1991年11月	49戸
伊豆ビュースランドハイツ 1 号棟	1976年4月	291戸	ヴィラフェリア伊東	1991年11月	55戸
伊豆ビュースランドハイツ 2 号棟	1978年12月		ウェルネスの森伊東 B 棟	1991年12月	95戸
伊東マンション第 3 別館	1976年6月	104戸	セトル伊東	1991年12月	39戸
シーサイドピラ城ヶ崎	1977年5月	4戸	ロワジール伊東湯川	1991年2月	31戸
フジタ宇佐美マンションB棟	1978年10月	101戸	メゾン南大室	1991年2月	9戸
すいめいハイツ	1979年7月	40戸	サンテラス赤沢	1992年10月	10戸
パティオモア伊東	1980年11月	20戸	サンヴェール伊東オーシャンビュー	1992年1月	37戸
コーボ宇佐美	1980年12月	6戸	パルファイン伊豆高原	1992年1月	39戸
宇佐美駅前マンション	1980年6月	20戸	ニューステージ川奈	1992年1月	49戸
フジタ第二宇佐美マンション	1982年11月	58戸	リゾート壱式丸	1992年2月	戸数不明
リゾート 1 2 9 城ヶ崎	1983年7月	24戸	リゾート 1 2 9 伊豆高原 5	1992年2月	52戸
パラシオン寺山	1984年10月	9戸	リゾート 1 2 9 伊豆高原 5 6 号館	1992年3月	10戸
ブライムコミュニティ	1985年10月	27戸	ウェルネスの森伊東 C 棟	1992年3月	55戸
フジタ宇佐美マンションA棟	1986年12月	54戸	スカイリゾート伊豆高原	1992年3月	102戸
セラコテージアベリア	1986年6月	5戸	リゾート 1 2 9 伊豆高原 5 2 号館	1992年3月	8戸
リゾート 1 2 9 伊豆高原パート 1	1986年8月	20戸	リゾート 1 2 9 伊豆高原 5 3 号館	1992年3月	10戸
エクセルヴィラ伊東	1988年10月	27戸	リゾート 1 2 9 伊豆高原 5 1 号館	1992年3月	12戸
ノーベル城ヶ崎	1988年12月	27戸	リゾート 1 2 9 伊豆高原 5 5 号館	1992年3月	12戸
サンライフ伊東	1988年3月	122戸	ロイヤルヴェー川奈	1992年4月	36戸
リゾート 1 2 9・伊豆高原 2 号	1988年3月	24戸	ファミリーヴィラ伊豆高原	1992年7月	45戸
リゾート 1 2 9・伊豆高原 3 号	1988年3月	24戸	ウェルネスの森伊東 A 棟	1992年7月	118戸
わんわんパラダイス伊豆高原	1988年3月		ウェルネスの森伊東 B 棟	1992年7月	40戸
伊豆高原泉郷コンドミニアム	1989年6月	80戸	サニークレスト伊東貳番館	1993年2月	
伊豆高原わんわんパラダイスコンドミニアム	1989年7月		サニークレスト伊東参番館	1993年2月	294戸
シーズ川奈 B 棟	1988年6月	59戸	サニークレスト伊東参番館	1993年2月	
シーズ川奈 A 棟	1988年6月	59戸	ライオンズマンション川奈マリンビュー	1993年2月	102戸
ダイアパレス南伊東	1988年9月	13戸	ロワジール伊豆一碧参番館	1993年3月	
第 2 サンライフ伊東	1989年11月	15戸	ロワジール伊豆一碧参番館	1993年3月	349戸
カネティグランドマンション	1989年11月	15戸	ロワジール伊豆一碧貳番館	1993年3月	
伊東シーサイドセンチュリー 2 1	1989年7月	59戸	クリオ伊東参番館	1993年6月	190戸
フジタ第 3 宇佐美マンション	1989年7月	45戸	サンステージ宇佐美	1993年7月	17戸
ヴィラソフィア	1989年8月	13戸	リゾート 1 2 9 富戸	1994年12月	67戸
ホーユパレス伊東	1990年10月	23戸	オーシャンビュー伊豆城ヶ崎	1998年7月	84戸
スカイヒルコート伊豆高原	1990年11月	12戸	サンクタス伊豆高原アルテフォレスト	2002年4月	26戸
ロワジール川奈	1990年3月	25戸	メルヴェールリゾート伊豆高原	2003年3月	98戸
ヒルコート伊東	1990年3月	58戸	ボレスター桜木町	2006年10月	42戸
宇佐美リゾートヒル桜	1990年4月	54戸	ザ・グラン伊豆高原	2006年3月	153戸
ルシオン伊豆宇佐美	1990年5月	49戸	ボレスター伊東駅前	2006年5月	84戸
シーズ城ヶ崎	1990年6月	117戸			

計 6647戸

(「全国マンションデータベース」を基に、筆者修正)

図 1 伊東市内マンションの戸数別棟数



（２）リゾートマンションの現実的問題としての高齢化

現在の伊東市のリゾートマンションにおける定住率を 30%とすれば、また、1 世帯当たり平均 1.5 人から成っているとすれば、そこには約 2 千世帯、3 千人が生活していることになる。

注：「第 3 次伊東市住宅マスタープラン」（令和 4 年）によれば、伊東市のマンションの築年代別入居率は、1960 年代 29.4% 1970 年代 24.1% 1980 年代 40.0%となっている。

伊東のリゾートマンションの多くは、1990 年代に集中して建設されていて、築後 30～40 年の棟がほとんどである。そのため、リゾートマンションは、近い将来に建物としての老朽化の課題と直面することが目に見えている。

ところが、リゾートマンションの定住率が高まるとき、高齢化問題も同時に一挙に出現することになる。これは、マンションのいわゆる「二つの老い」問題であるが、リゾートマンションは、都会のマンションと異なり、高齢定住者の比率がより高くなると考えられ、「老い」問題は、相対的に、建物老朽化問題よりも、「高齢者問題」のほうが深刻な問題として進行するであろう。そして、その懸念はすでに現実のものとなっている。

現在そこに定住している市民は、今後、順次に何らかの支援を必要とすることになるはずである。では、リゾートマンションの定住高齢者の現状はどうなっているのだろうか？

（３）他に類を見ないリゾートマンションの高齢化率

令和 5 年度「マンション総合調査」（国交省）によれば、70 歳以上の世帯主の割合は前回調査から 3.7%増加して 25.9%となり、マンション居住者の高齢化が進んでいることが明らかとなった。

ところが、伊東のリゾートマンションにおける高齢化は、都会の退職者の流入によって、全国平均以上のスピードで進行していると推測される。

たとえば、あるマンション（戸数約 50 戸、以下、A マンションと呼ぶ）の場合は、70 歳以上の高齢者が定住する戸は 44%である。また、定住者総数のうち 70 歳以上の高齢者は 52%となっている。これらから、A マンションの高齢化率は、全国のマンションの平均の約 2 倍と推定される。また、別のマンションでは、定住者の平均年齢が 82 歳にまでなっている。

加えて、リゾートマンションの定住者の高齢化において特筆すべきは、単身高齢者(70 歳以上)世帯が定住世帯に占める比率が高いことである。

令和 2（2020）年の国勢調査によると、伊東市全体の高齢者単身世帯の割合は 20.3%であるが、A マンションでは現時点で 37%にもなっている。伊東市のリゾートマンションの高齢者率の正確な数字が得られていないので推測にとどまるが、伊東市のマンションの定住戸のうち単身高齢者世帯率は、市全体の 2 倍近くに達していると推定される。

（４）行政の盲点としてのリゾートマンション

伊東市には156の町内会があり、約2万2千戸が加入している。1つの町内会当たりでは、平均145世帯である。伊東市内のリゾートマンションの総戸数約6600戸のうち定住率を30%とすると、約2000戸となり、これは14町内会分に相当する。

これらの数字から、伊東市におけるリゾートマンションの定住戸数は、市内総世帯数(35000世帯)の約5.7%を占められると思われる。これだけの世帯が生活しているにもかかわらず、伊東市政においてリゾートマンションのことが取り上げられることは少ない。リゾートマンション定住者は住民税・固定資産税の支払いを通じて市の財政の6%程度を負担しているにもかかわらず、また、日常生活における購買によって市の消費を支え、関連産業を通じ、雇用維持にも貢献しているはずだが、それに見合う行政サービスを受けていないとも言える。

リゾートマンションが伊東市における行政施策の目が届きにくい空間になっている理由としては、つぎのような事情がある。

- ・リゾートマンションが建築された当初の段階では、ほとんどが年に何回か訪れる程度の利用度で、市の行政対象とならなくても問題はなかった。
- ・リゾートマンションは、自然の豊かさや眺望を売りにするので、既存の住宅地・商業地から距離的に離れている。
- ・この立地条件のため、リゾートマンションの多くが、町内会に所属していない。
- ・リゾートマンションの住民のほとんどは、他所から移住してきて、地域の実情に詳しくなく、引退意識が強く、地域への参加意欲も低い。
- ・自分一代が世話になるだけと思って、また高齢で活動力も低下しているので、市政に要望や不満があっても発言することはほとんどない。
- ・同様に、各リゾートマンションの内部でも、リゾート利用者と定住者の意識の違いや、都会で身についた個人主義的意識によって、コミュニティ形成への意欲が高いとは言えず、他戸のことに関与しない傾向がある。

このような事情から、リゾートマンション居住者は市・地域の視野に入っていない状態にあると言ってもよい。特に、リゾートマンションにおける高齢者問題は二重三重の意味で不可視化されている。

リゾートマンションは、伊東市において行政的には、建物管理が適切に行われているかについて関与する対象にとどまっている。リゾートマンションの生活については、管理組合が機能しているかどうかを把握するのにとどまっている。（注：「第3次伊東市住宅マスタープラン（令和4年）」（第5章 伊東市マンション管理適正化推進計画）参照）

この現状は、過去のバブル期に集中した開発の結果として、また、伊東という観光都市が高齢化と人口の地域間移動という巨大な渦に巻き込まれることで発生した構造的な問題としてとらえるべきである。

（5）リゾートマンションと近隣地域の関係

従来、リゾートマンションは定住者が少なく、また利用者も壮年世代であったので、近隣地域との関係は希薄であっても問題はほとんどなかった。

だが、高齢定住者が増える中で、近隣地域との関係が改めて問われている。都会のマンションと異なり、リゾートマンションは住宅地から離れていることが多い。また、伊東は町村としての古い歴史があり、

何代にもわたって地域に根づいている世帯が多いことから、リゾートマンションと地域はいつそう隔絶された関係となっている。

特に、リゾートマンションでは、つぎの理由から、地域の福祉ネットワークの網から漏れている。

- ・町内会に未加入で、日常的に地域との交流がほとんどない
- ・地域の民生委員の存在すら知らない
- ・定住者は他府県から移住してきて、年数も浅いので、地域の実情が分からない
- ・オートロック式で、地域住民が気軽に訪問できない
- ・マンション居住者は個人主義的意識が強い

このため、マンション内で福祉的支援が必要な場合が生じたとしても、ふだんからの交流もないので、民生委員に相談する敷居が高くなりがちである。また、地域の側でも、民生委員や見守り活動を行う人はその役割の重責さから成り手が不足し、今後も地域福祉活動のマンパワー不足が予測されている。

旧来の地域では、区・町内会組織を基に、地域に長く住み、近隣のことを熟知している人が世話役となって、ふだんから互いに声を掛け合うこともできる。これに対して、リゾートマンションはオートロック式なので、民生委員・包括センター員が気軽に立ち寄ることもできない。また、ほとんどのリゾートマンションでは、役員は輪番制なので、長期的見通しの中で各課題にじっくりと取り組むことができない。

（６）別荘分譲地と比較したときのリゾートマンション

伊東には別荘分譲地も多数存在し、リゾートマンションと同列にみなされがちである。だが、別荘分譲地の場合は、自治会が町内会的な機能を果たしている。市の関係においても、17 分譲地の合同懇談会が開催されたり、広報が配布されていて、コミュニケーションがなされているが、リゾートマンションはその対象となっていない。この点においても、リゾートマンションは分譲別荘地とも異なる空間となっている。

リゾート戸という面では、伊東市内に 45 個所以上ある（別荘）分譲地のことも考慮すべきである。伊東市内の分譲地の総戸数は約 21000 戸とされ、リゾートマンション戸数の約 3 倍である。（注：「伊東市都市計画マスタープラン（平成 25 年）」(p.4) によれば、別荘分譲地は 22 か所、面積は約 1500ha、区画は約 2 万 1 千区画とされている。表 2 にその 1 部を示す。（別荘分譲地以外の分譲地も含む。））

定住率 30%・1 戸平均 1.5 人とする、分譲地には約 6300 戸、9450 人が生活していると推測される。

リゾートマンションと同様に、（別荘）分譲地も都市部の退職者の移住先として位置づけられるので、両者は同じ問題を抱えているはずである。ところが、（別荘）分譲地は、伊東市の行政施策においては、それなりの位置づけがなされている。

たとえば、「第 3 次伊東市住宅マスタープラン」（令和 4 年）では、伊東市の 4 地域（宇佐美・伊東・小室・対島）とは別類型で〈別荘分譲地〉が取り上げられ、つぎのように 4 地域と同等の目配りがなされている。

「別荘分譲地への定住は今後も続き、高齢世帯が増加することが想定されます。基礎的な生活環境施設が十分でない地域であることから、道路網や移動システム等の交通条件の改善が必要となります。在来集落と連携して利用できる施設や、全市的に利用できる施設の充実を図り、別荘分譲地の生活環境の向上を図ります。」

分譲地面積は1500haにのぼり、これは、伊東市の市街区域面積（12,402ha）の約12%を占めている。分譲地は、分散してはいるが、伊東市の住宅地の相当の割合の物理的面積を有するので、第5の地域として位置づけられていると考えられる。これに対し、リゾートマンションは市内各所に点在しているため、また、建物内で共同生活していて、目につきにくいので、地域計画から漏れていると考えられる。

分譲地とリゾートマンションを合わせた定住戸（約8300戸）は、伊東市の総戸数（約35000戸）の約24%までになる。伊東市の財政は健全であるとされるが、これは、分譲地とリゾートマンションからの市民税・固定資産税収入によって支えられている面が大きいと思われる。また、新聞の求人欄を見ても分かるように、リゾートマンション・分譲地関連の仕事の求人が多く、伊東市の産業において相当の比重を占めているはずである。

表2. 伊東市分譲地一覧

	戸数	定住数	広報配布
伊豆高原親和会(伊豆急伊豆高原1次～27次1・南大室台・A/B地区)	2608	1040	あり
大室高原別荘地	2500	1400	
実りの村	1200	?	
浮山町会	860	240	あり
赤沢望洋台	855	?	
イトーピアー碧A/B地区自治会	800	260	あり
すいらん荘別荘地	615	360	
あかざわ恒陽台	600	150	
名鉄赤沢分譲地	585	105	
伊豆急萩分譲地	585	?	
エンゼルフォレスト伊豆赤沢	300	?	
伊東丸善ランド別荘地	300	60	
ゴルフガーデン	300	?	
海峰苑	300	?	
伊豆急城ヶ崎地区	260	?	
かどの台団地管理組合法人	255	125	あり
南熱海グリーンヒル自治会	250	40	あり
東興運営会	230	100	あり
富士急川奈別荘地	190	70	
城ヶ崎互助会	180	100	あり
中銀宇佐美別荘地	152	?	
伊豆急東大室台地区	150	?	

巢雲台	150	?	
富士産業分譲地	100	55	
天乙平	100	?	
五毛平	80	?	
伊豆急一碧台分譲地	74	?	
白波台自治会	67	35	あり
伊豆急伊豆高原地区(28次)	40	?	
やまもの郷分譲地	39	?	
プライムコミュニティ伊東	27	?	あり
東急別荘地さくら会自治会	16	?	あり
かどの平	?	?	あり
萩辰新田	?	?	あり
城の平グリーンヒル	?	?	あり
サザンクロス自治会	?	?	あり
地久保台自治会	?	?	あり
扇園別荘地	?	?	あり
対島台自治会	?	?	あり
東急不動産別荘地	?	?	あり
みずき台	?	?	
百景台	?	?	
南一碧台	?	?	
計(？を除く)	14768	4140	

人口急減期を迎え、移住人口を増やすことが課題となっているが、伊東市において今後の人口流入の可能性を秘めている分譲地・リゾートマンションの住民の声はもっと市政に反映されてしかるべきであらう。

2. リゾートマンションにおける高齢化問題

リゾートマンションにおける最大の問題は、高齢化にどう対応するかである。それは、高齢者（世帯）自身の問題であると同時に、管理組合にとっても大きな課題となっている。

（１）リゾートマンションにおける認知症問題

認知症が高齢者問題の最大のものであることは周知の事実である。そして、65 歳以上の約 16%が認知症であると推計されていて、伊東のマンションもその例外ではないが、その実態は一般的レベルで語られるよりはるかに深刻と思われ、また、外部から見えにくい状況にある。

（a）地域と比較したときの伊東のマンションにおける認知症の状況

認知症の発症率は、欧米では、早期発見から治療への体制整備や啓発活動の普及によって、急速に減少しているとされる。また、日本は欧米に比べて認知症発症率は 2 ～ 3 倍と高い水準にあるが、それでも、発症率がわずかではあるが低下しているという報告もある。

しかし、伊東の各マンションでは、認知症をめぐる問題が日常化しつつある。館内におけるその発症状況については、後述するが、伊東のマンションは特異な状態に置かれていると推測される。

他方で、伊東のマンションが立地する周辺地域では、認知症の人はふだんあまり見聞きせず、伊東市全体でもそれほど焦眉の問題とはなっていない。

一般の地域では、周囲あるいは本人が認知症と気づいた場合、当事者を包括支援センターにつなげる役は民生委員が担うことが通例である。また、民生委員が見守り活動を行うことも多い。しかし、リゾートマンションは、町内会に加入していないので、地域福祉のネットワークからも漏れている。

各マンションが立地している地域では、高齢化が進行していて、一部は限界集落に近い地区もある。だが、意外なことに、認知症のことはそれほど問題とはなっていないようである。それはつぎの要因によると考えられる。

まず、旧来の地域では、住民の方たちは、生まれ育ったときからの顔見知りで、また、親戚関係にある場合も多い。そのため、認知症になった場合は、すぐにあの人は最近おかしいと気づかれて、その噂が近所に広まって、本人家族にも届く。そして、本人家族は、周囲のことを気にして、また親戚や周囲の勧めもあって、本人を早めに施設に入れることになる。本人も、今度は自分の番と、それを受け止める準備ができているのだろう。

こういう処遇パターンは、場合によっては「施設主義」（隔離主義）として批判されるかもしれない。だが、その是非は別として、そのパターンが形成されているために、地域では認知症の人はあまり見かけず、問題も少ないというのが現状のようである。実際に、ある民生委員の見守り活動の対象となっている高齢者（約 15 人）には、認知症の人はいなくて、認知症高齢者への支援での苦労もないようである。

注：マンションの周辺地域で認知症の人があまり見かけないのは、伊東市の高齢者福祉施設の 1km 圏域高齢人口カバー率が 90.1%と、全国平均 46.1%の約 2 倍と高い水準にあることも要因となっていると考えられる。『伊東市立地適正化計画（令和 5 年）』p.2-27

こういった地域の実態と比べるならば、伊東のマンションでの認知症問題は地域よりはるかに深刻であると言っても過言ではないと思われる。

同時に、リゾートマンションは、引退前はそれぞれの分野の第一線で活躍した人が多く居住している空間でもある。彼らの理解度の高さによって支えられて、認知症問題は表に出ない面もある。

隣近所間で成り立つ地元の生活空間とは異なる状況にあるリゾートマンションは、地域とのつながりが薄いだけに、問題を共有しにくい状態にある。リゾートマンションの高齢者問題は、外部から見えにくく、放置された状態におかれていて、いったん問題が発生した場合は、深刻度が増すと考えられる。

（b）リゾートマンションの認知症の特有性

つぎに、マンション内において認知症関連のトラブルがどういう様態なのかを見る。

その症状自体は、つぎのように、一般の認知症と変わることはない。

- ・症状の初期段階で、普通の会話の中に、ありそうもない話やあらぬ噂が混じる。
- ・症状が進行すると、徘徊・自分の部屋が分からなくなる人がある。
- ・日常生活で細部に注意が回らず、漏水事故、警報誤作動を起こす場合がある。
- ・買い物に行って、自分の帰り道が分からなくなる。

だが、これらの症状が現れたときの影響や周囲の関わり方は、マンション（特にリゾートマンション）特有のものがある。

認知症は社会性が失われる病でもある。リゾートマンションは、建物自体がオートロックでプライバシーを守ることができるだけでなく、住民の意識も互いに干渉しないという傾向が強いので、認知症の自覚がなされにくく、周囲も気づくのが遅くなりがちである。また、移住して間もない住民が多いので、その人の本来の性格なのか、それとも認知症の症状の出現なのか判別しづらい。

地域の各住宅の認知症では、その戸およびその家族に問題が限定されるが、共同生活を営んでいるマンションの場合は全館的な問題となる。

誤警報が鳴る場合、ボヤ騒ぎの場合、電気料金が未払いで電気が止まった場合、漏水事故の場合、徘徊者が出た場合、幻聴を伴う場合、被害妄想の場合、難聴を伴う場合、認知症初期の人が組合役員に就いた場合

これらのどの場合も、当事者に振り回され、その場限りの対応に終始しているのが現状である。また、これらの問題事象は、単に認知症問題としてではなく、マンション特有の近隣問題としての事情も絡んでいるので、地域の福祉担当者（包括センターや民生委員）に相談しづらく、また相談を受けた側でも、実際には動けない。

その結果、特に、理事長・組合役員は板挟み状態に置かれている。そして、何か重大な結果が生じた場合は、非難されるのは必至である。また、支援についての考え方には個人差があり、対応に一貫性がないという問題もある。

プライバシーに関わるすべての情報を組合内で流すわけにはいかないのも、不正確な情報による憶測が飛び交うことにもなる。そういう深刻な問題で組合役員が苦勞していることさえ知らない組合員も多い。

（2）管理組合運営と高齢者問題

高齢者問題は、当人自身の安心・安全の問題としてだけでなく、管理組合運営にとっても、大きな影を落としている。

管理組合の活動にとっての高齢者問題としてよく取り上げられるのは、理事就任・総会への出席が困難になり、組合活動に参加できなくなる、区分所有者としての義務を果たせなくなり、管理組合の活動能力が低下する、といった組織形成上の事柄である。

それと同時に、高齢の区分所有者が管理組合運営に関与するときに、思い込みが強くなるなど、高齢者特有の行動・心理的特性から、理事会活動そのものが停滞する場合がある。また、一部の組合員が、管理会社に対し、不当な要求・クレームを繰り返す場合もある。企業と違って、管理組合は「経営者統治」（ガバナンス）の組織ではないので、高齢組合員が組合活動に参加する場合には、節度ある姿勢を自覚的にもつ必要がある。

今後とも増加することが確実な高齢者問題に手を焼きながらも、事態の進行を静観するという姿勢では、住環境の悪化が避けられない。また、組合自体の活動が阻害されることも予想され、組合として何らかの方策を立てる必要がある。あるいは、各マンションの枠を超えて、加齢に伴う特有の変化によってもたらされるリスクについて理解を共有することも求められている。

3. 管理組合ができる対策は何か：自助と共助

高齢化による問題の進行に制度が追いついていない状況において、組合自身として何ができるかを考える必要がある。そのとき、マンションでは、高齢者問題について自助と共助を同時に進めることが課題となっている。

（１）意欲ある、まだ働ける高齢定住者

高齢者は、多様であり、すべてが福祉的支援を受ける者ではない。行政的対策が現実に追いついていない現状において、高齢者間の相互扶助的な関係を構築することが求められている。

高齢者向け施設はサービスが行き届くことで、入居後にかえって老化が進行するとも言われる。その理由から、動けるうちはマンションで自立した生活を送ることをあえて選択する人もいる。

また、少なからぬ組合員は、呼びかけに応じて、コミュニティの一員として自分のできる範囲で協力する姿勢を示している。積極的に組合活動に参加する意思を持っている人もいる。まだ元気な高齢者も多数存在する。70歳以上でも、若いときほどではないが、認知・体力ともに問題がない人は半数はいる。

（２）コミュニティとしてのマンション

マンションは一種の共同住宅であり、その内部でそれぞれ独自のコミュニティが形成されている。しかし、高齢者に理解のないマンションは、住人同士が疎遠になり、マンション全体の雰囲気も暗くなりがちである。互いの配慮と社会性を失ったマンションは、そのマンション全体が認知症化しているとも言える。

他方で、リゾートマンションの居住者は、個人志向が強く、各人が自分の関心事・趣味の世界を持ち、互いに干渉しない傾向がある。したがって、認知症予防のために地域でよく開催される体操・お話し会にも参加するにも腰が重い。

リゾートマンションの特性に応じ、「気づく」「つなぐ」「支える」ことができるコミュニティを目指すべきであろう。

これは、各マンションにおいては、つぎのような課題となる。

- (a) 組合としてできる基本的なルールづくり
- (b) 日常的な相互扶助的サービスの検討
- (c) 特定の状況に応じた対応策の整備

第Ⅱ部 伊東市のリゾートマンションの課題の整理：公助の視点

第Ⅰ部では、リゾートマンションが共通に抱える高齢者問題について、特に認知症問題を取り上げ、個別のマンションで何ができるか、何をすべきかを見てきたが、それら自助・共助を柱にした取り組みだけで乗り越えられない課題も見えてきている。

それらの課題は、いわゆる「互助」「公助」の次元のものである。だが、すでに述べたように、伊東市においてリゾートマンションはその存在自体が空白化されてきたという事情から、まずは「公助」の充実という課題が先行すべきと考える。

この第Ⅱ部では、伊東市内のリゾートマンションが抱えていて、伊東市に公助として検討を求めたい共通の課題をまとめる。

リゾートマンションへの公助の課題

（１）リゾートマンションをリモート町内会として位置づける

リゾートマンションを伊東市の重要なインフラとして位置づけ、そこで暮らす市民を町内会加入の市民と同等の処遇を求める。その場合、距離的に近いマンション間で一つのリモート町内会として構成することも考えられる。その場合、たとえば、宇佐美・中央・小室・対島地域のリゾートマンション間で町内会的なネットワークが構成される。（末尾＜補足１＞参照）

このとき、マンションと地域町内会との関係が問われるが、大震災においてもマンションの建物は比較的軽傷であったことから、マンション居住者は自室にいることのほうが安全であるなど、町内会の住民とは異なる状況にある。

リモート町内会は距離が離れているので、活動は主に SNS による連絡・コミュニケーションによって行うことになる。その意味では、バーチャル町内会と言うこともできる。

（２）リゾートマンションと地域の福祉ネットワークとの関係づくり

伊東市におけるリゾートマンションは、すでに見たように、今のままでは「自助」だけで高齢者問題に立ち向かうことになりかねない。たとえば、マンションにおける見守り活動は、マンション住民が担うことになるが、これまで述べた事情から、それにも限界がある。

伊東におけるマンション定住者は、伊東市人口に占める比率に照らして、十分に福祉的支援の手が届いているとは思われない。福祉的支援は、上記のリモート町内会だけでは、カバーしきれないので、地域性が求められる。同様の事情を抱えるマンション間で協力・連携し合う中で行政・地域の福祉的支援に組み込むこと、地域の民生委員との関係づくり、地域の見守り活動との連携も必要となる。

（３）伊東市の安全ネットワークにおける位置づけ

災害時には、その地域に潜在していた問題が顕在化して現れるとされる。たとえば、東日本大震災のとき、マンションの被災者が、救援所で炊き出しや食料をもらおうとしたら、町内会会員ではなく、名簿に載っていないので、渡せないと言われた事例が各地で起こった。

本報告で述べてきたマンションの生活問題についても、ここまで悲惨ではないけれども、同じようなことが日常的に起こっていると認識すべきである。すなわち、マンションは地域や行政サービスの対象外となっていて、何か問題があったとしても、その支援から漏れる状態にある。

マンションが地域の安全ネットワークから漏れている現状の改善を求めたい。

（４）リゾートマンション生活者のためのコミュニティ・バスの運行

高齢者が地域に足を伸ばせる機会として、マンション間の連絡バスの運行なども検討する。

リゾートマンションは、眺望や自然の豊かさを売り物にするので、住宅地や幹線道路から離れたところに立地していることが多い。そのため、高齢者が定住するときは、資産価値の維持という面からも、利便性の確保が重要となる。

定住者が増えるにつれて、駐車場不足に悩むリゾートマンションも見られる。他方で、公共交通機関の利用が不便なので、運転に不安を抱えていても、いつまでも車を利用せざるをえないという事情もある。交差点やスーパーの駐車場で、高齢ドライバーが左右確認もせず、車を発進させる場面をよく目にする。これは、不便というレベルを超えて、高齢者が市民を危険にさらしているという状態でもある。

（５）リゾートマンション高齢者の生活支援についての制度づくり

高齢者の孤立化が進行していくことが確実である中で、孤立死などの問題を生まない体制を作る。たとえば、終活サポートのシステムを作る。

これによって、高齢者ができるだけ長くマンションで安心して、最後まで尊厳を保って生活できることを目指す。

（終活は従来は自助レベルのものとされてきたが、これだけ単身高齢者が増えている状況において、公助のレベルに移行していると思われる。）

（６）マンションの長寿命化への対応

市内のリゾートマンションの建造時期が集中しているため、それらが一斉に老朽化を迎えることを見据え、その対策を練る。具体的には、解体ではなく、百年マンション化の方向を目指す。

その長期的計画は、単に建物の長寿命化だけではなく、リゾートマンションにおける生活のあり方自体も視野に入れる必要がある。

すなわち、現状のままではリゾートマンションは、ケアスタッフのいない高齢者施設になりかねない（あるいは一部ではすでにそうなっている）が、百年マンションは、単に長寿命化した建物において昔からの高齢居住者たちが元気で暮らしている状態を目標とするものではない。そこでは、世代交代が起こるはずであり、百年マンションは、次世代の住人と共存する建物になるはずである。

したがって、百年マンションを実現するには、地域（伊東市）が若い世代を引き付ける魅力を備えていることも条件となるだろう。

百年マンション実現のための補助金の創設も検討していただきたい。

（７）伊東市の景観計画にマンションを位置づける

・リゾートマンションは立地条件が特殊なところが多く、その評価には主観が入る余地が大きく、査定額が一定せず、一般マンションに比べて値崩れしやすい。リゾートマンションがばらばらのままでは、一斉に老朽化する中で、値下げ競争の渦に巻き込まれる恐れがある。伊東市内のリゾートマンションとして全体としてのブランド価値を生み出しつつ、各マンションの個性を発揮し、資産価値の維持・向上に努める。

・リゾートマンションには静閑な雰囲気も求められるので、定住率の高まりによってそれが損なわれないように留意する。また、リゾート利用戸と定住戸の適切なバランスをとるようにする。

・全国の観光都市は互いに競争する中で、それぞれ独自の総合的魅力を打ち出している。伊東市は観光業界と一体になって、伊東を温泉地として宣伝しているが、必ずしも伊東市の街づくりの長期的展望は描けていないと思われる。市内のリゾートマンションを伊東の魅力を生み出す資源として位置づけるだけでなく、伊東市をネットワークシティ化する方向で、市の諸活動にも協力する。

・リゾートマンションは、管理を管理会社に委ねる部分が多く、一般のマンションに比べて大規模修繕に不用な支出をしがちであり、修繕に関する知識・経験を交流する。そのとき、大規模修繕を単に建物の保全・維持という観点でとらえるのではなく、デザイン性の向上という観点を加える。

今後は、各マンションが個性的なデザインを凝らして、魅力を増し、それを通じて、伊東市のリゾートマンション全体が独特な景観を生み出すことが求められると思われ、その計画策定に協力する。

・「伊東市都市計画マスタープラン」では、対島地域の章において、別荘分譲地が自然環境と調和する建築物景観の対象となっているが、「伊東市景観計画」では別荘地・リゾートマンションのことは出てこない。別荘地だけでなく、リゾートマンションを含めて具体的な措置も含めて全市的な位置づけを求めたい。

（８）都市計画公園の整備

伊東市への移住者は、緑豊かな自然にあこがれて来るわけだが、実際に住んでみると、散歩に言ったり、落ち着いて過ごせる公園が少ないことに驚く。特に、リゾートマンションは、目には緑が入ってくるが、緑に触れる機会がほとんどない。対島地域、特に八幡野区にいたっては、都市公園はゼロである。

「伊東市都市計画マスタープラン」でも、都市公園の整備が「望まれる、求められる」という言葉が約20回繰り返されるだけで、実現の一步が少しも見えていない。

（９）伊東市のマンションの実態調査の実施

市内のリゾートマンションは共通の課題を抱えているが、距離的に離れているため、お互いにその実態を知ることができない。特に、生活面での実態調査の実施が必要である。

（その際、調査項目には、別添する質問項目を入れていただきたい。）

（１０）リゾートマンションの実態に応じた「マンション管理適正化推進計画」の策定

令和 2 年 6 月にマンションの管理の適正化の推進を目的に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成 12 年法律第 149 号）が改正され、地方公共団体によるマンション管理が新たに規定された。これに伴って、各自治体において「マンション管理適正化推進計画」を策定する動きがある。伊東市においてもその策定が求められるが、その際には、すでに述べたように、本市のリゾートマンションの独自性を反映したものにしてほしい。

たとえば、「第 3 次伊東市住宅マスタープラン」では、マンション管理の適正化を図るとして「築年数 40 年未満のマンションの入居率」の目標値を 75%としているが、これが実現されたならば、リゾートマンションは大混乱に陥るはずである。

「静岡県は都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションも多く有する地域があり、これらのマンションの空き住戸の発生による修繕積立金の不足や、先に述べた区分所有者の高齢化や非居住化に伴い、管理組合の役員の担い手不足や所有者不明住戸の増加が他の地域に比べより一層進むと予想されます。」
（静岡県マンション管理適正化推進計画,2022）

（１１）リゾートマンション・別荘地担当部署の新設

リゾートマンションおよび別荘地に住む市民は 1 万 3 千人近くにのぼり、まもなく全市民の 4 人に 1 人になると言ってもよい。だが、そこにおいて日々発生している諸問題が行政に届いていない現状がある。また、縦割りの行政組織において個別的にしかとらえられていない。そのため、それらの諸課題についてワンストップで対応する部署を市役所に設けてほしい。

マンション管理の質は、管理会社のフロント（担当者）、管理員の要因が最も大きいので、その部署では、管理会社に対する監督・指導も行っていたきたい。

第Ⅲ部 伊東市の諸計画とリゾートマンション

1. 伊東市の諸計画を再検討する意味

つぎに、ここまで挙げたリゾートマンションが抱える課題と伊東市の各計画との関係について見ていく。その際、伊東市の各計画において、リゾートマンションのことが欠落していたのを、単に公助として入れ込むだけでは、伊東市政にとって負担を増すだけになる。また、本報告も単なる陳情書にとどまることになる。

したがって、ここでは、伊東市がリゾートマンションの存在を視野に入れてこなかったことそれ自体に伊東市の行政の根本的な問題が潜んでいることを明らかにしたい。そのため、本第Ⅲ部での検討は、伊東市の各計画の洗い直しという性格を持つ。

以下に述べることは、単にリゾートマンション居住者に対する福祉等の諸サービスの受給を手厚くしてほしいというものではない。むしろ、伊東市の市民として、伊東市が生き残るためには、リゾートマンションの視点に立つことが避けられないことを客観的に示すものである。

伊東市政ではつねに20本近い計画が並行しているが、それらを横断的に検討する必要がある。行政文書は各方面の利害が絡むので、どうしても表面的で、総花的になる。また、各部局の守備範囲があり、縦割りのになる。これに対して、市民の生活は、一つの側面だけで成り立ってはいない。したがって、それらを総合的・分析的にとらえる作業が市民の側で必要となる。本報告は、その作業を市民生活の視点に立って行おうとするものである。

リゾートマンションの視点から伊東市行政をとらえ直すには、伊東市の計画文書の総体を取り上げる必要があるが、特に関連する計画は図2に示すものになる。

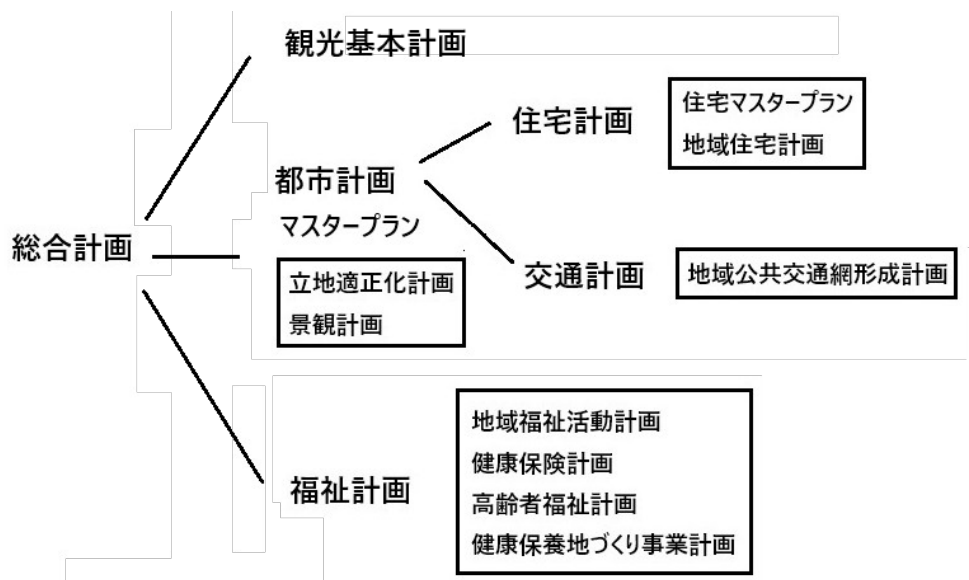


図2 リゾートマンションと特に関連する伊東市の計画文書

2. リゾートマンションから見た伊東市の諸計画の問題点

(1) 「伊東市総合計画 2021-2030」

(a) 「総合計画」における理念と政策目標

「総合計画」は、伊東市の諸計画の基礎をなす重要な文書である。それだけに、その内容だけでなく、その組み立て方によっても伊東市の方向性が違ってくる。

「総合計画」は、大きく2つの次元から構成されている。すなわち、「基本構想」「基本計画とその政策目標」の2つの段階から成る。

理念が語られる第1段階の「基本構想」では、まずつぎの6つが掲げられる。

- 1 誰もが安全・安心して過ごせるまちづくりを進める
- 2 市民の知を結集し、全員参加でまちづくりを進める
- 3 地域の誇りである資源を保全し、磨き上げ、魅力的なまちづくりを進める
- 4 ところ豊かな人を育む
- 5 多様なつながりと交流をまちづくりに生かす
- 6 新しい時代に対応した持続可能なまちづくりを進める

そして、この理念に続いて、「将来像」(図3)が示される。

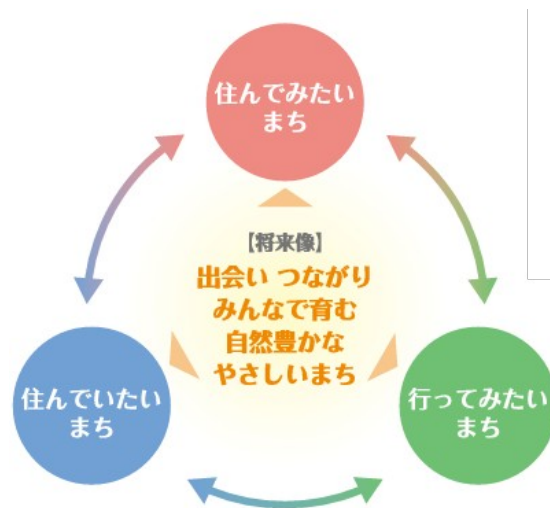


図3 「伊東市総合計画 2021-2030」における「将来像」

「将来像」の説明としては、「市外に住む人からは「行ってみたい、住んでみたい」、市民には「住んでいたい」と感じてもらえるまちづくりを、全員参加で取り組んでいきます。」という文章が付いている。

ここで注目すべきは、この文章を素直に読む限り、伊東市は2つの主体から成るとされている点である。すなわち、空間的には、「市外の人」と「市内の人」であり、時間的には、潜在的市民としての前者が後者になることを期待されているわけである。現在の伊東市の総合計画は、新たに定住する人をも市民像として想定していることになる。

このとき、リゾートマンションの住民は、かつては市外から来て、今は市民となっている存在であることに着目すべきである。リゾートマンションの住民こそ、総合計画における市民像を具現しているのである。したがって、伊東市政は移住者の視点が欠かせないはずであり、その下位計画にもその視点を組み込むことが必要になるはずである。

注：「第4次総合計画」における「将来像」は、「ずっと住みたい また来たい 健康保養都市 いとう」であった。そこでは、「定住」と「来遊」の対比がなされるだけで、「移住」の視点はなかった。「第5次総合計画」はそこに「移住」の視点を組み込むことによって、伊東市の基本的性格づけの大きな転換がなされたと言える。

ところが、「総合計画」策定の第2段階の「基本計画とその政策目標」になると、移住・定住の視点はほとんど出てこなくなる。「政策目標」は5つ掲げられ、そして、各政策目標は、さらに細かく5～9個の「内容」、計36の目標に細分化されているが、自明なことの羅列になってしまっている。

「基本理念」から「政策目標」への移行において、何が生じたのだろうか？これを明らかにするために、5つの「政策目標」と6つの「基本理念」の関係がどうなっているのかを見てみよう。

1 誰もが安全・安心して過ごせるまちづくりを進める	政策目標1 安全で安心して暮らせるまち〈危機管理〉
2 市民の知を結集し、全員参加でまちづくりを進める	政策目標2 誰もが健やかに暮らし活躍できるまち〈医療・健康・福祉〉
3 地域の誇りである資源を保全し、磨き上げ、魅力的なまちづくりを進める	政策目標3 良好な環境が広がり快適に暮らせるまち〈自然・環境・都市〉
4 心豊かな人を育む	政策目標4 心豊かな人を育み生涯にわたって学習できるまち〈教育・歴史・文化〉
5 多様なつながりと交流をまちづくりに生かす	政策目標5 活力にあふれ交流でにぎわうまち〈観光・産業・交流〉
6 新しい時代に対応した持続可能なまちづくりを進める	

表3 「伊東市総合計画 2021-2030」の「基本理念」と「政策目標」

「基本理念」と「政策目標」をまとめて図示すると、表3になる。この表から分かるように、基本理念と政策目標は、少しの言い回しの違いはあるが、ほぼ同じ内容である。結果的に、第1段階で掲げられた理念は、第2段階でも同じことが繰り返されているので、それらの理念は単に政策分野の分類でしかなかったということになる。

「理念」というと、ふつうはそこに何らかの価値づけがなされるはずであり、それが「政策目標」にまで至るには、伊東市の現状との突き合わせが求められ、その理想と現実の葛藤の中から、解決の方向として具体的な目標が設定されることになる。

ところが、「総合計画」では、理念と目標が重なることによって、結局は何でもやりますということを宣言していることになってしまっている。しかも、その目標はSDGsとも関連させるのだから、結果的に、一般に社会あるいは世界で望ましいことは何でもここに記載されるということになる。もっと言うならば、伊東市の「総合計画」は、「伊東」という独自の価値を有する町をその個性において発展させるのではなく、どこにでもある町にしようとしていることになる。

「総合計画」の最大の問題は、基本理念を政策化する段階で、伊東市の独自性を加味し、その事情に応じて具体化できていないことにある。そして、これが、伊東市の「総合計画」が「将来像」において含んでいた移住者の視点がいつのまにか消えてしまうことの原因になっている。

そこで、改めて「総合計画」の基本理念にまで立ち戻ってみよう。

ふつうは、目標・理念は重要な順に並べられるはずである。したがって、「基本理念」を頭から順に読むと、伊東市は、1「安心・安全」を追求し、それを、2「市民の全員参加」によって実現するということになる。

ところが、本報告の前半で述べたように、移住者（リゾートマンションの住人）からすれば、これは現実の逆でしかない。

すなわち、リゾートマンションの住民は市民の5%を占めているにもかかわらず、市の福祉・防災セーフティネットから漏れていて、しかも、その不安を市に伝えるルートさえなく、そもそもそこでの生活実態さえ知られていないというのが現実である。

注：伊東市が、「安心・安全」と「市民参加」をまず掲げることは、現実には根拠がある。なぜなら、リゾートマンションにおける高齢者に限らず、伊東市は、「安心・安全」と「市民参加」という点で、全市的に大きな問題を抱えているからである。たとえば、つぎのような残念なデータがそれを示している。

・不健康な町：お達者度の低迷

（令和2年）県内35市町村中 男性25位 女性28位

（お達者度：65歳から元気で自立して暮らせる期間を算出した、静岡県独自の健康指標）

・貧困な町：生活保護受給率（令和4年） 静岡県0.92% 全国1.63% 伊東市2.04% 県内最高水準

・市民の声が反映されない町：2023年に実施された、情報公開や住民参加についての「議会改革度調査」において、伊東市は全国689市区議会中644位（10年前には、全国813市区議会中757位であったことと比べても、この事態はほとんど改善されていない。）

直視したくないことかもしれないが、これらのデータから引き出すべき事実は、伊東市の市民は、その声が市政に届かないために、将来貧困になって、不健康になる可能性が他市よりも高いということである。

もし「総合計画」がこれらの現実から出発して、「基本理念」を設定したならば、画期的なものになったであろうが、残念ながらそういう見地に立っているとは思われない。

（b）「総合計画」の理念の組み換え

以上のことから分かるように、「総合計画」が設定した6つの理念には、すでに現実問題が織り込まれていたのである。したがって、6つの理念は、「将来像」的な理念と「現実像」的な理念に分けてとらえ直すべきである。

<A> 将来像的な理念

3 地域の誇りである資源を保全し、磨き上げ、魅力的なまちづくりを進める

5 多様なつながりと交流をまちづくりに生かす

4 ところ豊かな人を育む

 現実像的な理念

1 誰もが安全・安心して過ごせるまちづくりを進める

2 市民の知を結集し、全員参加でまちづくりを進める

6 新しい時代に対応した持続可能なまちづくりを進める

<A>との違いは、目標と条件の違いと言ってもよい。すなわち、<A>の将来目標を立てたとき、はその実現過程で伊東市が克服しなければならない現実的条件である。

<A>の3つの目標のうち、最も分かりやすいのは、「地域の誇りである資源」である。これは端的には、温泉、海や山の自然ということであろう。たしかに全国を見渡してもこれだけ多くの「資源」を備えた町はそれほど多くないので、伊東の魅力を引き出す潜在力をここに見いだすことは誰も異論がないだろう。そして、その魅力に惹かれて多くの人が訪れ、集まり、交流する町にもなる。それと同時に、心の豊かさも育まれるだろう。こういったストーリーを描いたとき、そのストーリーを展開するのに、必要な条件がになる。

つまり、安心・安全な条件、全員参加型の条件、持続可能な条件を用意する必要がある。

「総合計画」では、これら<A>が混在しているので、結果的に、何でもやりますという政策目標に直結してしまったと思われる。これでは、「理念」の中に含まれていて、評価すべき伊東市の独自な魅力も、「将来像」と関連させて具体的な政策目標とすることができず、他のどの町でも通用する一般的な目標となってしまう。

<A>との関係は、未来志向と現実志向と言うこともできる。<A>の未来目標を実現するプロセスにおいて、の現実的課題を解消していくという関係になる。あるいは、<A>を実現するには、も合わせて実現しないとけないという関係である。

本報告に引きつけて言えば、リゾートマンションの住民のほとんどは、伊東の自然に魅かれて移住してきた者である。また、そこでの隣人との平和な生活を描いてきた者である。そういう意味では、<A>の3つの目標理念に共感できる。

だが、実際に暮らし始めてみると、そうではない生活が待っていたというのが実際なのである。そのために、他の人や子どもに伊東は良い所だと伝えるためにも、の3つの条件的理念の実現を要求したいのである。

（２）「観光基本計画」について

「総合計画」が掲げる6つの基本理念のうち、第1にくるべきは「3 地域の誇りである資源を保全し、磨き上げ、魅力的なまちづくりを進める」だと述べたが、このとき、伊東市にとって「観光計画」がきわめて重要な計画になる。

伊東は観光客が毎日平均して1万5千人が来訪し、そのうち約半数が宿泊滞在している。彼らは、住民票こそ持たないが、集合体としては、市民に近い存在である。また、滞在中はその安全に気を配るべき「潜在的市民」と言ってもよい。

そして、「総合計画」が謳うように、伊東市はこの中から伊東市に定住したいと思う人が出てくることを期待しているのである。そして、元観光客であったリゾートマンションの住民こそが、「総合計画」の将来像を体現している存在と言えよう。

（a）「観光基本計画」の発想

『第4次伊東市観光基本計画 2024年度→2028年度』（2024（令和6）年3月発行 第1版 伊東市観光経済部観光課）はかなり現実的な分析を行っている点では評価できるが、既存の施策の比較検討や過去からの数字変化からの動向把握によって、相対的な方向性を探ることにとどまっていて、伊東の産業構造の中核的部分についての分析としては、物足りない。

すでに10年前に、伊東の現実はずぎのように指摘されていた。そして、それは今もまだ現実であり続けている。

「伊東市への観光客数は、1991年をピークにして、20数年もの長い間低迷が続いている。かつて温泉客でにぎわっていた温泉街は寂れ、若い観光客が大挙して押しかけていた伊豆高原リゾートもかつての輝きを失ってきている。」「伊東市の観光開発の歴史と今後の課題」玉木栄一(2015)

このような現実に対して、多くの研究は、観光都市伊東の現状を打開するために、マーケティングの手法を採用することを提言してきた。たとえば、上の論文でも、伊東市の観光産業の弱点としてつぎの指摘をしている。

「●常に観光開発・観光振興対策を実施している組織がない。●観光マーケティング専門の人材が少ない。●マーケティングの対象市場が明確でない。」

このような指摘を受け止めたかどうかは分からないが、「観光基本計画」の基本的姿勢は、観光ニーズの変化・動向をキャッチすることにあると思われる。「観光基本計画」の第2章「計画の背景」が、「1. 観光を取り巻く環境の変化、2. 観光の状況、3. 新しい観光市場の展望」という流れになっていることからそれが分かる。

したがって、「観光基本計画」は第3章で「現状と課題」を整理したうえで、第4章「方向性」として、つぎの3点を打ち出している。

- (1) 観光動向の分析・情報発信の強化
- (2) 新しい観光スタイルへの対応・市場の開拓
- (3) 持続可能な観光地域づくり

この流れを見ても分かるように、伊東市の観光政策は観光ニーズの発掘と変化への対応に重点を置くことになっている。そして、その結果として、観光客も伊東が何を打ち出したいのかが分からないという悪循環が生じていると思われる。

注：十代田朗『新しい観光学』では、観光振興で「もつとも重要なのは地域側が主導権をとる」ことで、観光客の変動に一喜一憂せず「観光市場の動向とまちづくりのスパンとは異なることを常に頭に置いておくことが重要」と言う。
(＜補足2＞参照)

(b) 伊東の観光業の特性

伊東の観光政策に求められているのは、「総合計画」の場合と同様に、伊東の観光産業の独自の構造についての現実分析から出発するということであろう。

① 温泉

「温泉」が観光地伊東の最大の売りであることは誰もが認めることである。だが「観光基本計画」では、つぎのような位置づけでしかない。

「全国でも有数の湧出量を誇る温泉を有しながら、温泉観光地としての訴求力が充分ではない点も課題となっており、本市の観光資源の特徴や強みを打ち出したブランディング施策の強化が必要である。」(p.30)

つまり、「温泉」は単にブランドとして打ち出されているにすぎず、市内各所に湧く温泉資源をどのように組み合わせ、活用していくかの具体的な見通しが無い。

注：伊東温泉協会によれば、伊東市内には 251 本の源泉があるとされる。だが、同協会が把握しきれていない源泉が増え、伊東の温泉網がブラックボックス化していると言う。（伊豆新聞 2025 年 1 月 22 日）

② 観光スポットと豊かな自然の関係

伊東には観光地として一応何でも揃っているが、どれも中途半端であるというのが、関係者の共通認識であろう。いみじくも伊東の代表的なリゾートホテルの経営者自身が、「伊東は世界で一番中途半端が揃った観光地」と述べている。これは、言い換えれば、それほど必死にならなくても、お客の方から来てくれるということでもある。伊東はそれだけ恵まれているのである。

ある程度のサービスさえ用意すれば黙っていても、観光客が来てくれるというのが、伊東の観光の実態であり、観光業の構え方である。

観光地伊東のもう一つの特徴は、業者主体の観光に偏している点にある。つまり、観光客が訪れるスポットの多くは民間経営の施設であるので、その経営者は自分の施設の集客を最優先に考え、伊東市全体の観光経営のことまで頭が回らないという問題がある。その結果、観光客は、点在する代表的スポットの中から選んでそこを訪れ、宿に泊まって帰るというパターンになってしまう。伊東への再訪意欲は高くても、何度も同じスポットに行くのではなく、移動しつつ面として観光できる地域への変化が求められる。

他方で、観光地として伊東の魅力は、温泉・娯楽・レジャースポット以外に、豊かな自然にも触れることができることにある。「観光基本計画」では、ジオパークやダイビングは南部地域の特色として挙げられるだけで、そのアクティビティをどう事業化するは触れられていない。

娯楽・慰安主義と自然・活動主義をどう両立させるのか、またそのバランスをどうとるのかについての発想が必要であるが、その統一感を打ち出すことが「観光計画」に求められている。

（c）伊東市の産業構造・就業構造から見た観光業

この統一性は誰が、どうやって作り出すのかを考えたとき、事業者主導、あるいは行政主導には限界がある。両者はともに、結果的に数字を上げるためのマーケティングの発想になるからである。

このとき、伊東市の観光の将来像を考えることができるのは、元観光客であったリゾートマンションの住民である。これに加えて、観光の現場で働き、訪れる客の生の声を聞いている従業者たちである。

前者の声については次節で検討するが、後者について言えば、伊東市の就業人口は、第 3 次従業者が 8 割を占めているように、伊東のまちを健康・豊かにするには、サービス業で働く人たちの生活に着目すべきである。彼らが観光都市伊東を支えているはずなのに、伊東市の計画文書においては、ほとんど位置づけられていない。あるいは、単なる「人手」でしかない。

「コロナ禍以前から宿泊業・飲食サービス業では人手不足感が高まっていたが、今後更に人手不足が深刻化することも危惧されている。」第 4 次伊東市観光基本計画（令和 6 年）

また、地元の高校から観光産業に人材を輩出するシステムもない。伊豆伊東高校のビジネスマネジメント科の卒業生にとって地元の観光業界が自分の将来を託せる場と映っていないのではないだろうか。

したがって、伊東の第3次産業、特に観光業界は、若い人が流入せずに、高齢化だけが進行し、慢性的な人手不足に悩むことになる。そして、当座の人手を埋めるために、てっとり早いアルバイト求人をつけることに追われ、長期的な人材育成のシステム形成からますます遠のく。

リゾートマンションの側から言えば、ここにはリゾートマンション関連の仕事に従事する人材も含めるべきである。すなわち、リゾートマンションにおける生活の質は、管理会社のフロントマンや管理人の仕事ぶりによって左右される部分があり、彼らのスキル向上も求められる。

このような人材循環構造が成り立っていないために、伊東市の観光政策も場当たりの、とにかく目先の観光客が誘致できそうな、にぎわい重視の取り組みを行うのにとどまっている。

また、人手不足・従業員の高齢化によって地元観光業界のサービス水準が低下することにより、全国展開し、一定水準のサービスと人材を擁する企業が進出して、利益を中央（あるいは外資の場合は本国）に吸い上げている。これにより、観光客が増えても、地元還元される割合が低下しているのではないかと？

マーケティングも大事だが、観光業界で労働者が安心して働くことができる環境・条件を用意することのほうがより根本的な課題であり、具体的にはつぎのような施策が必要と考える。

- ・第3次産業労働者の労働条件について、当事者の声を聞く。
- ・特に、不安定な就労条件のまま退職年齢を迎えた女性に対する支援を用意する。（観光業界による退職後の入居を保証する共同住宅の建設、市営住宅への優先入居、交通無料パス等）
- ・長期的には、観光業を職業キャリアとして選び、キャリアパス（長期的見通し）を描けるようにするため、高等教育機関を誘致する。

これによって、この町で働いても、老後の安定した生活が見込めるということで、若者の就労意欲が高まり、地域の観光産業が次世代にもつながり、循環することになる。

その結果、観光業従事者が伊東の観光のあり方について考えることによって、観光業の経営者に育っていくことになる。これは、観光庁が今後の観光業界の第1の課題として提起している「所有と経営の分離」を実現することでもある。（「アフターコロナを見据えた観光地・観光産業の再生に向けて～稼げる地域・稼げる産業の実現～」https://www.mlit.go.jp/kankocho/seisaku_seido/kihonkeikaku/jizoku_kankochi/kankosangyokakushin/saiseishien/content/001482472.pdf）

（d）リゾートマンション・別荘地との関係

「観光基本計画」はブランディングを優先しているので、リゾートマンション・別荘地についても、観光地伊東のブランドにとって「景観保全」という課題でしか触れられていない。そこで生活する市民が観光都市伊東をどう形成していくのかという視点が欠けている。

「伊豆高原地区はリゾート別荘地として一定のブランド性を有しているが、一方で、別荘所有者の高齢化によって空き家や遊休地が増加しており、景観や街並みの維持・保全が課題となってきた。」（同計画 p.40）

リゾートマンション・別荘地は、都会の退職者の移住先となっていて、伊東市への流入人口のかなりの比率を占めていることはすでに述べたとおりである。そして、リモートワークの増加、人生100年時代への移行を見据えるならば、同計画が目標として掲げる「観光と移住・定住施策が連携した仕組みを整備」において、リゾートマンション・別荘地を位置づけることができると思われる。

だが、その点においても、同計画では、市外からの移住に関する施策は、「短期滞在やお試し移住」(p.36)としてしか触れられていない。言いかえれば、移住は街づくりの柱としては考えられていない。

リゾートマンション・別荘地は、本格移住の対象地として、また終の住処として選択されるべきであり、そのための施策を描くべきである。そのとき、すでにリゾートマンション・別荘地に在住する人を見渡すならば、芸術・文化・学術・実業分野の高度人材の移住先としてとらえ直し、全国・世界をリードする情報発信のエリアとして、人々が訪れ・交流する場とする方策を立てることができると思われる。

(3) 「伊東市地域公共交通網形成計画」：周遊バス

「観光基本計画」では「本市観光の現状と課題」として「交通手段の充実」を挙げ、つぎのように述べている。

「団体旅行の減少、体験型観光など観光目的の多様化、運転免許を保有しない高齢の観光客やコロナ禍で激減したインバウンド需要の急速な回復などの潮流に対応していくために、目的地へのアクセス手段の多様な選択肢の提供と利便性向上は重要な鍵となる。また、市内に点在する観光スポットの回遊を促進し、滞在時間の延伸と消費額の向上を図る「量から質へ」の施策を推進する上でも、柔軟で利便性の高い交通手段の充実が不可欠である。」(p.30)

この記述を読むならば、伊東市はコミュニティバスの導入を真剣に、かつ具体的に検討していると思うはずである。

コミュニティバスは、他都市では広く普及していて、公共交通手段として認知されている。特に、ほとんどの観光地では、観光客が周遊するのに欠かせない交通手段ともなっている。また、伊東市民のアンケートでも「コミュニティバス」の導入を求める声がたえず寄せられている。にもかかわらず、伊東市はコミュニティバスの導入について検討すらしていない。これはなぜなのだろうか？

2016年6月の市議会では、稲葉市議が「伊豆高原地区でコミュニティバスの運行を実現できないか。」と質問したのに対して、佃市長からつぎのような答弁がなされていた。

「2006年から07年にかけて、中心市街地で実証運行した「按針号」などの事例がある。生活路線バスの利用者がほとんどなく、新規路線での利用増が期待できないことから、現時点で新たな区域でのコミュニティバスの運行は難しいと考えている。」

これから分かるように、伊東市にとって「コミュニティバス」は触れられたくないトラウマとなっているようである。

では、伊東市で按針号はなぜ失敗したのだろうか、またその教訓は何なのだろうか？この振り返りをしないままにきていることに、伊東市の観光行政・交通行政の姿勢の問題がある。

まず、上記の稲葉議員の質問は、市中央を巡回するのではなく、伊豆高原地域で実施してはどうかというものであり、単に復活せよというものではない。

また、「地域住民アンケート調査」での6件の声も、中央地域からではなく、周辺地域からであることに注目すべきである。

つまり、中央地域での巡回バスは元々ニーズがなかったとも考えられる。

では、なぜ中央地域の巡回は不振だったのだろうか？これは、伊東を訪れる観光客の訪問地を見れば分かる。

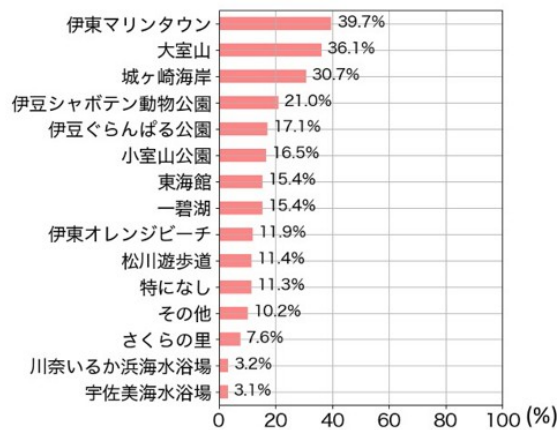


図4 伊東市観光消費動向調査レポート・伊東市来訪客に関するアンケート調査 2023 年度集計

図4 から分かるように、伊東市への観光客が訪れる場所の上位10個所のうち、中央地域はかろうじて2箇所（7位、10位）が入っているだけである。「按針号」は、「伊東市地域公共交通網形成計画」における「[課題1-2]来訪者の観光利用への対応」として考えられたのだろうが、市中心部の狭い範囲の移動でしかなく、観光客が期待する伊東市の広い地域にまたがる観光地間をつなぐ交通手段ではなかった。

「按針号」の利用客は、むしろ高齢者市民が多かったとも言われている。これは、按針号の運行ルートが市内中央部をかなり細かく周回していたので、生活の足として使ったことを意味している。

したがって、按針号から得られる教訓は、それを広域化してみる、生活の足としても用意する、交通空白地域対策ともするということになるだろう。

このとき、伊東は南北に長いという空間特性に応じたコミュニティバスが構想されるべきである。

市内の交通手段はコミュニティバスを中心に再編すべきである。コミュニティバスは、交通の補助手段ではなく、中心手段として位置づけるべきである。また、交通空白地域対策という点では、免許を返納しているため、生活の足がなくなっている高齢者が多いリゾートマンションを周回する便を検討する必要がある。

（4）都市計画関係

(a)「伊東市立地適正化計画」について：伊東市の圏域構造上の問題

1）南北に長い4地域構造

伊東市の面積は、124.12km²で、東西に10.45km、南北に20.45kmと広がっている。つまり、宇佐美・伊東中央・小室・対島という4地域の関係が、市中央を他の3地域が取り囲むのではなく、南北に連なっている。

「伊東市立地適正化計画」（令和5年）は、「コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方に基づいた集約型都市構造」を志向しているが、その基本はコンパクトシティであり、「ネットワーク」は、中心部と地域間、また地域間をつなぐ交通の「網」、インフラとしてしか論じられていない。

南北をつなぐ交通は、伊豆急が単線であり、道路も国道 135 線（片側 1 車線区間あり）だけなので、往来が不便である。（たとえば、宇佐美・伊豆高原間の距離は約 10 k m で、普通電車で平均 30 分を要しているが、複線では 15 分程度で済むはずである。）したがって、南北に長いという物理的条件は、交通条件によって、都会におけるよりもはるかに長いものとなっていて、宇佐美地区と対島地区は互いに同一の市民という感覚を持ってないでいる。

また、市の計画における「コンパクトシティ」の中核部分は、伊東市の「伊東」「中央」地区を想定していると思われるが、人口比で見ると、伊東市の人口中心は今後、むしろ「対島」地域に移動するとさえ言ってもよい。たとえば、伊東市人口に占める「対島」地域の比率は、25.5%（令和 6 年）から 31.2%（令和 22 年）となり、伊東市の他の 4 地域の人口を大きく上回る見込みである。コンパクトシティ計画は今後いっそうその根拠が揺らいでくるとと思われる。

以上のことから、伊東市の「立地適正化計画」が描く、コンパクトシティ・プラス・ネットワークという構想は、コンパクトとネットワークの両方において、伊東市の実情とかけ離れており、そのことにより、伊東の発展の阻害要因となっていると言ってよい。そして、このことが、伊東市の街づくり基本計画に、リゾートマンションと別荘分譲地が位置づいていない原因にもなっている。あるいは、逆に、リゾートマンションと別荘分譲地が視野に入っていないがゆえに、非現実的な立地計画になってしまっている。

（b）「伊東市都市計画マスタープラン」

上では「立地適正化計画」の構想に無理があることを述べたが、その原因をさらに遡れば、「立地適正化計画」の上位計画である「伊東市都市計画マスタープラン」（平成 25 年）の構想が伊東市の現実に見合っていないためと考えられる。

「伊東市都市計画マスタープラン」では、「立地適正化計画の基本方針」として、「コンパクトで利便性の高い市街地形成とその連携により、地域ごとの魅力を備えた暮らしやすく、住みたくなる、行きたくなるまちづくりを進めます」と述べている。

これからも分かるように、伊東市の都市計画は、「中心市街地＋それを取り巻くいくつかの地域拠点」という二重性から構成されている。これは、南北に長いという伊東市の地形的な特性には見合っているかもしれない。そして、「立地適正化計画」もこの条件に基づいて作成されたと考えられる。

ところが、「伊東市都市計画マスタープラン」では、基本目標は「自然と調和した健康保養都市」とされている。この目標を掲げるとしたら、伊東市の都市計画の方針は、リゾートマンションと別荘分譲地は抜かされるどころか、むしろ中軸として位置づくはずである。

「総合計画」を検討したときに、その理念から政策設定への移行の仕方に問題があると述べたが、同じことが「都市計画マスタープラン」から「立地適正化計画」への移行においても生じている。そして、それは、リゾートマンションと別荘分譲地が抜け落ちることによってもたらされている。

伊東市の街づくりにおける問題の一つは、「都市計画マスタープラン」の基本目標と基本方針の間にずれがあり、ちぐはぐに接合されていることにある。すなわち、前者で描く都市像と後方で直面する現実条件との間の距離が埋められていないのである。

そして、リゾートマンションの生活の不便さや困難は、このちぐはぐさはざまにおいて生じていると思われる。たしかに、リゾートマンションの多くは喧噪の多い生活拠点から離れた場所に建設されていて、都市計画に組み入れることが難しいだろう。また、分譲地と同様、リゾートマンションは過去の乱開発の中で建設された面もある。

だが、だからと言って、市内 90 個所に点在するリゾートマンションとその住民は計画とその方針の対象外とはならないだろう。むしろ、伊東市が基本目標とする「自然と調和した健康保養都市」は、リゾートマンションおよび別荘分譲内を組み入れた形でしか、実現できないだろう。

伊東市の都市計画は、地形的事情だけを考慮して策定されていて、そのしわ寄せがリゾートマンションにきている。リゾートマンションが市内各所に散在しているという動かしがたい事実を前にするとき、これは、リゾートマンションをネットワーク化するという方向でしか解決できないと思われる。

また、伊東市全体の街づくりも、南北に長いという地形的条件に加えて、市内各所にリゾートマンション、別荘分譲地が点在するという他市にはない社会的条件を考慮するならば、「コンパクトシティ」ではなく、「ネットワークシティ」という方向をとるべきであろう。

このようにして、「伊東市都市計画マスタープラン」では、「別荘分譲地」が取り上げられるのは、わずかつぎの 2 行だけになっている。

「別荘分譲地の環境を維持・向上する 高原地域の自然環境と調和する建築物景観を誘導します。」（「第 3 章 対島地域まちづくり基本構想」）

ここでは、別荘分譲地は、単に景観的な意味しか持たされてなく、そこで暮らす住民の生活のことは視野に入っていない。また、リゾートマンションのことはどこにも出てこない。「伊東市総合計画」の「基本理念」や「将来像」に基づいた、生活実態に見合った都市計画づくりが望まれる。

（c）「伊東市住宅マスタープラン」

伊東市の諸計画の中で、リゾートマンションのことが適切に論じられているのは、「第 3 次伊東市住宅マスタープラン」（令和 4 年）である。

そこでは、第 5 章が「伊東市マンション管理適正化推進計画」に当てられていて、その目標像は「安心して快適に暮らし続けることのできる 伊東のマンション・ライフ」となっている。これは、リゾートマンション住民の思いと一致するものである。

その目標像に照らして、具体的な目標が 8 点掲げられていて、いずれも重要なことが取り上げられている。ここではそれらを逐一とりあげないが、最も評価できるのは、③「市内マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項」のうち、「管理適正化のために今後実施していく施策」として、「自治会への加入促進」が挙げられていることである。本報告第 1 部で述べたリゾートマンションにおける困難は、そこでコミュニティ形成ができていないことによる面が大きい。その意味でも、本プランにおけるマンションの自治会結成・加入促進の施策実行に期待する。

（4）「伊東市健康保養地づくり計画」（平成 28 年(2016)）

福祉関係の諸計画のうち、リゾートマンションとの関係で本報告が特に注目・評価するのは、「伊東市健康保養地づくり計画」（平成 28 年(2016)）である。

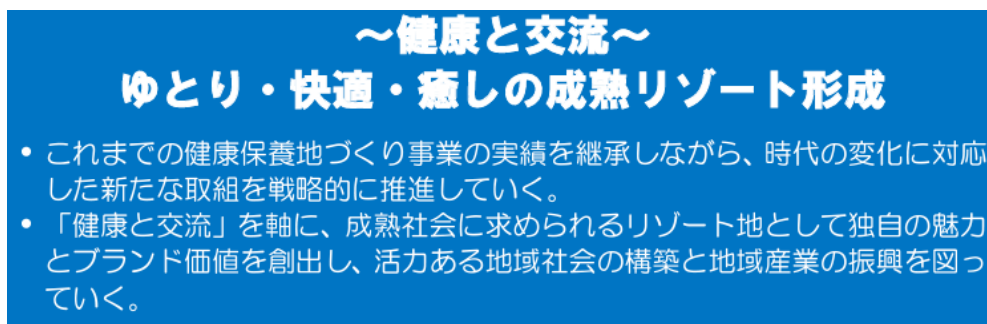


図 5 「伊東市健康保養地づくり計画」が目指すもの

同計画の斬新な点は、国の健康政策の動向として、CCRC（継続的なケア付きリタイアメントコミュニティ）のことを紹介し、その伊東版を提言している点にある。

「（２）健康まちづくりの推進 本格的な少子高齢化社会の到来によって、都市政策においても健康・医療・福祉の視点からの取組が重要になっている。・・・また、国のまちづくりに関する地方創生関連施策で注目を集めているのが CCRC である。CCRC（Continuing Care Retirement Community）とは、自立して生活できるうちに入居するが、介護が必要になった場合でも継続して介護を受けながら生活をしていけるような、切れ目のない医療、介護サービスが受けられる高齢者向け施設のことである。」

さらに、この動向をふまえて、同計画の具体的な事業推進の方向も、CCRC の考えに沿ったものとなっている。すなわち、「休養や健康回復といった意味合いの強い「保養」という言葉を時代のニーズに照らして見直し、優れた環境を資源とし、繰り返し来訪する来遊客を温かく迎え入れる新時代の「リゾート」形成に向けて事業を再構成していく方向性」が示されていた。

ここで、同計画は「リゾート」という言葉に積極的な意味を与えて、「成熟社会における新しい保養地のあり方」を表現する言葉として使用している。

これは、福祉と観光を接合する試みで、伊東市の独自性を発揮できるものとして期待できるものであった。また、伊東市全体を CCRC 化するという大胆な構想でもあった。

市議会でも、この方向に注目し、先進例の視察を行った議員は「「・・・本市も専門部署を設け積極的に取り組む必要性を感じた。」（市議会だより No.171 平成 28 年鈴木議員）と述べている。

ところが、その後、伊東市においてこの構想は具体的な展開が見られていない。

CCRC が「健康シニアコミュニティ」を目指すものとしたら、また伊東市がそれを目指すとしたら、伊東市全域という物理的空間をその理念に照らしてどのようにそのコミュニティにふさわしいもの作り変えるかが問われるはずである。だが、同計画はそこまで踏み込んだ検討はなされなかった。

その代わりに、同報告では、健康に関わるいくつかのプロジェクト・事業を展開し、それを一種の「売り物」にして PR していくという姿勢をとっている。その結果として、同計画が打ち出した CCRC 構想は霧散してしまっている。

現在の伊東市健康保養地づくりは、実行委員会による「オレンジビーチマラソン」「まくら投げ大会」等のイベントを恒例的に開催することが柱となっている。これは、CCRC が掲げる理念とはかけ離れたものである。この 2 つのイベントでシニアが主役になっているという話も聞かない。こういう奇妙な展開を見せたのは、CCRC の理念を伊東市の現実と照らし合わせて深化させなかったことによると思われる。オレンジビーチマラソン はすでに 60 回以上開催されている伝統行事であって、伊東市健康保養地づくりの独自の取り組みとは言い難い。平成 28 年の原点に立ち戻っての、再出発が必要と思われる。

伊東版 CCRC が展開されなかった理由は、やはり、「総合計画」「都市計画マスタープラン」の場合と同様に、この場合もリゾートマンション・別荘分譲地が位置づけられていなかったからと考えられる。伊東市の全体的発展にとってリゾートマンションが重要な位置を占めるという発想が必要と思われる。そこで、第Ⅳ部では、「伊東版 CCRC」のプランを描いてみたい。

注：静岡県の施策と CCRC 構想

2016 年に「日本版 CCRC」構想が打ち出されると同時に、静岡県でもその検討が開始された。それは、以下の県の諸文書によって確認できる。

・「伊豆半島地域の市町等と広域連携し、本年 10 月を目途に「伊豆半島生涯活躍のまちづくりビジョン」を取りまとめ、日本版 CCRC 構想の全県への普及を図る。」(平成 28 年度第一回伊豆半島地域会議配布資料)

・「(平成 28 年) 6 月 14 日、市町や、産業・福祉・金融などの関係者に参画いただき「伊豆半島生涯活躍のまちづくり検討会議」を設置いたしました。この会議では、温暖な気候で、美しい自然や景観を有し、首都圏からもアクセスが容易な伊豆半島地域をモデルに、国が推進する「生涯活躍のまち構想（日本版 CCRC 構想）」を活用した地域活性化の可能性や戦略について、地域総ぐるみで検討を進めてまいります。」(「平成 28 年 6 月県議会定例会知事提案説明要旨」)

・「アクティブ・シニアが退職後に移住し、健康時には生きがいを持って地域で活動し、終末期には継続ケアを受けながら老後を過ごす「日本版 CCRC」の本地域への導入について、地域の実情を踏まえた検討を行う。」(「伊豆中南部地域半島振興計画」平成 28 年)

「伊豆半島地域の魅力を活かした地域活性化を図るため、市町との広域連携により生涯活躍のまち（日本版 CCRC）構想を促進する・・・」(「静岡県国土利用計画（5 次）」平成 29 年)

しかし、その後の静岡県の姿勢は、必ずしも CCRC 構想を全面的に推進するものではなかった。県下の市町村でそれに具体的に取り組んだのは南伊豆町だけであるが、同町でもそれを正面から掲げなくなっている。これはやはり CCRC を移住促進策として限定的にとらえたことによるものと考えられる。

第Ⅳ部 伊東版 CCRC とリゾートマンション

1. 日本版 CCRC

平成 28 年（2016 年）の地域再生法改正によって、「生涯活躍のまち」制度が発足した。日本版 CCRC は、欧米のリタイア高齢者コミュニティを参考にし、それを日本の現実に合わせて、特に人口減少に悩む地方へのシニア移住策として構想されたものである。

欧米での CCRC は、高級な高齢者向け施設に予防医療・生涯学習のサービスを付加するビジネスとして展開され、アメリカでは 2000 個所で約 70 万人の高齢者が生活し、年間 3～4 兆円規模のマーケットとなっている。だが、その多くは「ゲートシティ」とも呼ばれるように、富裕層向けの自己完結的かつ閉鎖的な地域福祉システムともなっている。

これに対し、日本版 CCRC は、リタイアした大都市のシニア層を中心に移住を受け入れ、地域の活性化につなげようという構想である。2016 年の構想発表以降、「地方創生推進交付金」制度も活用し、全国で取り組みが開始され、現在では 400 市町村がこれに取り組んでいる。その多くは、シニア層を移住受け入れの核としながらも、それにそれぞれの地域課題の解決につながる事業と組み合わせている。（たとえば、サ高住による高齢者の受け入れだけでなく、子育て世代など多世代の受け入れを含めるなど。）

日本版 CCRC の提言から、8 年が経過しているが、思ったほどの成果が上がっていないという指摘もある。この理由として、つぎのことが考えられる。

まず、同構想では、受け入れ地域のニーズと都会シニア層のニーズが必ずしもかみ合っていないことによると思われる。つまり、受け入れる側では、人口減少を少しでも緩和するという狙いがまずあって、そのために地域での活動プロジェクトやケア・サービスとを用意するという仕組みに、都会シニア層が関心を示さないという問題がある。また、単一の自治体を用意する新しいシニア・コミュニティは量的にせいぜい 100 戸であり、実際に移住してきたのは、10 戸程度にとどまる場合もある。

つぎに、日本版 CCRC は特定の区域に限定されないはずなのに、先進例として紹介されるのは、サ高住型、あるいは生活が完結する分譲住宅街、マンションであり、地域全体をシニアコミュニティとして形成する取り組みは少なかった。

だが、このような具体的運用の問題とは別に、日本版 CCRC の基本コンセプト自体は評価してよいと思われる。それは、町全域を対象に地域特性を生かすことを前提として、都市圏に居住する元気なアクティブシニアを希望に応じて移住してもらい、地域に解け込んでもらうことにある。彼らが加齢によってケアが必要になった場合は、継続的なケア体制を確保して、将来にわたって安心して生活できる環境を整えるというものである。

そして、他市の場合と違って、伊東市は、こういった基本コンセプトを無理なく実現できる素地があると思われる。本報告が「伊東版 CCRC」を提言するのは、伊東においては、CCRC を広く喧伝せずとも、すでに都会からの移住者を受け入れてきているという実績があるからである。そして、それを可能にしているのは、市内に 90 棟あるリゾートマンションがインフラ基盤となっているからである。

つまり、伊東市は特段の工夫と新たな制度を作らなくても、つまり、新たな区画を設定し、事業者を誘致し建物を作らなくても、すでに都会のシニア層が移住しており、伊東市の人口減の大きな歯止めともなっている。そして、それを担っているのが、伊東市においてほとんど位置づけられていないリゾートマンションなのである。

2. 伊東版 CCRC

「伊東版 CCRC」は、「日本版 CCRC」の基本コンセプトと重なる面はあるが、より伊東市の独自性を発揮させるものである。すでに述べたように、「伊東市健康保養地づくり計画」（平成 28 年(2016)）においても、伊東市の条件において CCRC の導入が描かれていたが、それが浸透しなかったのは、伊東市における移住者の実態、あるいは伊東市の自然環境の充実の課題と合致していなかったためと考えられる。

本報告における「伊東版 CCRC」は、「日本版 CCRC」および「伊東市健康保養地づくり計画」を再評価し、伊東市の実態に合わせてそれを深化させるものである。

	海外CCRC	日本版CCRC	伊東版CCRC（現状と目標）
対象地域	施設単独	地域	施設単独⇒地域
地域イメージ	施設完結（ゲートシティ）	農山村	温泉観光・ガーデン都市
居住の場	コンドミニアム	戸建て住宅・サ高住	リゾートマンション
管理者	運営会社	運営会社	管理組合
閉鎖性	高い	普通	オートロック
生活費・費用	富裕層・高額	中間・富裕	中間
自治体との関係	なし	あり	現状はなし
介護付き	あり	なし・自立型	なし・自立型
食事付	あり	あり	なし
共助	あり（館内ボランティア）	地域活動	あり（自治会等）
就労	なし	あり	半々
地域との交流	なし	あり	（現状は）なし
生涯学習・文化活動	盛ん	中間	（現状は）低調⇒活性化

表 5 欧米型 CCRC・日本版 CCRC・伊東版 CCRC の比較（筆者作成）

注：以前に「伊豆高原まちづくり協議会」が伊豆高原を CCRC とする案を考えたことがあるようだが、その資料は未入手である。

（１）伊東市の潜在力としてのリゾートマンション

都市圏のアクティブシニアの移住・定住を図るためには、その町の独自の魅力が備わっていることが条件となるが、伊東市は、他のどの町にもないような多様な側面の魅力を持ち、それが都会シニア層にとって魅力となり、かつて数多く建設されたリゾートマンションへが受け皿となり、そこに定住する都会退職者が増えてきた。

伊東市は、風光明媚さや温泉資源をアピールする点で、どの町よりも有利なのだが、その可能性を発揮できていないのが現実である。したがって、その条件をもっと整備することによって、結果的に移住者が安定して確保することができると思われる。

（２）伊東版 CCRC の方向

伊東版 C C R C は、リゾートマンションを個々の定住先としながら、伊東市全域をコミュニティとするものである。すなわち、個々のリゾートマンションは移住者の定住先となり、市内全域に散在する 90 棟のリゾートマンションが、伊東市全体をリゾートコミュニティとして形成することになる。実際に、移住を考える都会の初期高齢者からすれば、伊東市は、すでに一種のリゾートコミュニティとして映っていて、その中の数多い選択肢として存在するリゾートマンションの中から自分に合った定住先を決めるのである。

（注：伊東が定住先として選択されるのは、リゾートマンションと同時に別荘分譲地も含まれるため、以下の「定住者」にはその両者を含める。）

だが、実際に移住してみると、その現実は思い描いていたものとずれがある。このずれを埋めることが、伊東を全国に誇ることができるリゾートコミュニティに変えていくことになる。

（３）具体的提言

では、多数のリゾートマンションから形成される伊東の C C R C は、どうすれば定住者の期待に応じることができるのだろうか？ また、それは具体的にどのような形をとるのだろうか？

伊東市全域を C C R C 化するには、全市を健康な都市として、ランドスケープデザインで描くことがまず求められる。

それは、１）自然環境の豊かさを生かした緑の健康まちづくりと、２）温泉資源を生かし、予防医学の視点からみた健康まちづくり、３）文化交流による健康町づくりの３つの視点から描くことができる。

１）緑の健康まちづくり

健康でいるためには、歩くこと、軽い運動がよいことはわかっている。全市を歩きやすいまちとし、自然の中で無理なく運動をして、温泉でゆっくり身体の疲れを癒やす健康的でストレスフリーな生活を送れる町とする。住んでいるだけで歩行量が自然と増え、いつの間にか健康になれる町にする。

そのために、片側 1 車線の車道の外側に、広い歩道と自転車専用道を設ける。歩道にはちょっと休憩できるベンチを配置する。

ところが、伊東市の弱点は、都市公園の数、市民一人当たり面積が圧倒的に少ないことである。特に、八幡野区に至っては、公園数がゼロである。豊かな緑は目には入ってくるが、それをじっくりと味わえる場・空間がない。

公園数・面積の少なさは、伊東のイメージと現実のギャップの最大のものであり、「歩いて 10 分以内で森林浴ができる」といった目標を掲げ、市の最重要課題の一つに位置づけるべきである。

歩くことに関しては、伊豆八十八か所巡り、ジオパーク巡りなどの本格的なウォーキングプロジェクトも組み込むことができるだろう。

注：緑豊かな町づくりという点では、すでに 2015 年において「伊東を考える市民の会」が『都市づくり提言』を行い、「伊東市をガーデンシティにする」という先駆的なビジョンを掲げていた。

２）温泉を活用した健康町づくり

伊東が健康促進のために有利なのは、単に自然の中で歩くだけではなく、温泉という資源も備えているからである。温泉が健康長寿に効果があることは医療的にも確認されつつある。

ところが、伊東への移住者が住み始めて感じることは、伊東市全域に温泉が湧いていて、伊東市の最大の資源であるにもかかわらず、それが市の施策の前面に出ていないということである。「観光計画」には、温泉の語が多数出てくるが、ばらばらに使われていて、統一感がない。古くからの共同浴場、温泉旅館がそのまま何となく存在している町というイメージになっている。

温泉を活用した町づくりについて総合的に考える場、市役所に専門部署を設置し、「温泉計画」を持つ必要があると思われる。その際、具体的にはつぎのような取り組みが考えられる。

- ・伊東市内にある共同湯を巡りやすくする。
- ・そのために、コミュニティバスのルートに共同浴場を組み込む。（「按針号」は2箇所しか回っていなかった。）
- ・「東海館」に頼りすぎていて、それも点的にポツンと存在しているにすぎない。シャッター街となっている商店通りを情緒ある温泉街を演出する空間として調和的に再開発する。
（この場合、4つある商店街の複雑な関係が絡んで、困難が予想されるが、まず青写真を描いて提示することが先決である。）
- ・定住すると温泉に毎日入れるリゾートマンションを紹介する。
- ・温泉が健康維持に果たす効果を認識し、医療、福祉分野に「温泉」「観光」が関わるヘルスツーリズムを振興する。：栄養管理や運動指導、宿泊サービス、美容、医療など異業種が連携してゲストの健康の状態をトータルでケアする仕組みを作ること、は、「社会ニーズに対応した新しい雇用が生まれる」ことにもなる。

3) 文化活動・文化交流による健康町づくり

「健康」であることは、単に身体的に病気でないという状態のことではない。「健康」には、心が健やかであることも含まれる。そして、心の健康にとっては、自分と家族・地域・社会のつながりを実感できることが必要条件となる。そのためには、文化的な活動が重要な役割を果たすはずである。

本来は、本報告の第Ⅲ部の伊東市の諸計画の検討のところ、伊東市の文化計画・文化政策を論じるべきところだが、伊東市にはそもそも文化計画・文化政策と呼べる文書がない。

都会から伊東市に移住して最も驚くことの一つは、文化施設が貧弱なことである。特に、歩ける範囲に図書館がないことである。もちろん、人口規模が違うので、単純に図書館増設を論じることはできないが、都会との文化的距離を埋めるうえで、市全域に図書館機能が及ぶことが必須である。

さらに、これもすでにいろんな所で指摘されていることだが、文化・芸術に触れることを謳う伊豆高原地区に核となる文化センターがないことも問題である。

これらの結果として、現状では、移住したシニア層は、伊東市の中でも文化的弱者の位置に置かれている。CCRCの取り組みがなされている所では、移住したシニア層が地域で孤立して生活することにならないよう、周辺住民との交流も重視されているが、伊東市の場合はそれを文化活動として展開する余地がある、

伊東市のリゾートマンションと分譲地には、引退前に各分野で指導的立場にいた人が多数定住している。人生百年時代において、彼らはまだ余力をもって生活していて、健康長寿を保っている人も多くいる。認知症者は、引き起こす問題こそ深刻であるが、むしろ少数であり、しっかりした判断力を保って自立している人の方が多い。

ただし、彼らの生活は、マンションの自室で完結していることが多い。健康な高齢者が社会において活動することは、彼らの生きがいになるだけでなく、国際観光文化都市を目指す伊東市を活性化することにつながる。

彼らの中には、各分野での専門家が含まれており、その人たちによる、諸テーマについての文化フォーラムを開催し、国際観光文化都市伊東(「伊東国際観光温泉文化都市建設法」)のイメージ形成に寄与する。また、高齢者の社会参加の一つのモデルとする。

(例：元外交官による世界情勢の考察、元企業経営者による経済分析、
元法曹関係者、元ジャーナリスト、元放送業界関係者、芸術各分野の専門家・・・)

(4) 各地域の特色

伊東版 CCRC は、市内各地域ごとの特徴を生かすものでもある。

ゾーンに分けるならば、中央部はまちづくりの拠点として温泉街的なコンパクトタウンを目指し、宇佐美はグリーンツーリズムなど交流のまちとして生かす。対島・小室地区は付加価値の高いリゾートエリア、海を好むアクティブな人を引きつけられる環境とする。

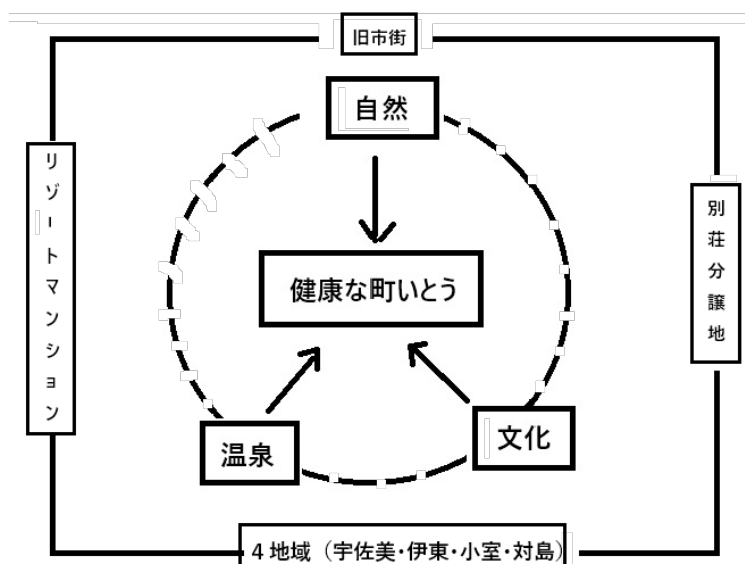


図6 伊東版 CCRC イメージ図

< 補足 1 > 「リモート町内会」について

従来の「町内会」は近隣関係に基づいて、多様な生活機能を担っていた。それは、冠婚葬祭、ごみ出し・清掃、地域の祭礼、相互扶助の役割を果たしていた。行政・自治体の側でも、そのガバナンス機能を維持するうえで、住民の自治組織としての町内会を必要としてきた。

ところが、人口減少・高齢化に伴い、その活動の弱体化が進んできた。その結果として、今日の町内会は、主に福祉的機能、および災害対策機能を担うようになってきている。

これに対応して、町内会を広域化したり、町内会の連合組織を作る動きがある。これは、地縁・近隣関係が薄らいだとしても、また、日常的交流が少なくなっても、相互扶助・助け合いの福祉機能や防災機能を持つ何らかの組織が必要なのは残るからである。また、地域コミュニティの維持のためには、住民だけでなく、多様な協力組織(NPO、ボランティア、事業者) が関わる場面も増えている。

伊東市におけるリゾートマンションも、住民の高齢化とともに何らかの相互扶助組織を必要としていることには変わりないが、そのマンションの多くは、立地条件から、地域の町内会に合流しづらい条件にある。また、個々のマンション単独で町内会機能を果たすのには無理な場合もある。そのため、各マンションの自立性を保ちつつも、相互に助け合うという関係を作り出すために、市内各地域ごとに近場のマンション間で協議会等を形成し、ふだんから連絡をとりあい、必要な支援・情報を市から受け取ることが考えられる。本報告では、この協議会組織を「リモート町内会」と呼んでいる。

マンションを一つの町内会組織として扱う場合、そのマンションに自治会があれば、活動しやすく、また自治体とも連絡しやすいが、リゾートマンションのマンションでは自治会が存在しないところも多い。その場合は、東日本大震災の経験から、管理組合を自治会として扱うことにした千葉市の例が参考になる。同市では、マンション管理組合が総会で決議して、各区の町内自治会連絡協議会に「管理組合自治会活動開始届」を提出することによって、管理組合そのものを自治会とみなしている。

管理組合は全員加入が義務づけられているけれども、これによって、任意団体である自治会として扱うことができると判断される。

<https://www.city.chiba.jp/shimin/shimin/jichi/kanrikumiai.html>

さらに注目すべき動きとして、国交省の「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会 とりまとめ（案）」（令和 7 年）がある。そこでは、マンションの適正管理を促進するために各地のマンション連合会と行政とのつながりを強化する方向が打ち出されている。

「一部の地方公共団体では、マンションの実態を把握し、管理適正化等に向けた合意形成等に能動的に関与していくため、マンションの管理組合への支援を行う民間団体と連携した取組が進められている。マンションの管理について十分な知識を有し、マンションの管理組合への支援を行う民間団体は全国に存在しているため、これらの団体の活動を促進するとともに、地方公共団体との連携を強化することで、取組体制の強化を図ることが必要である。」(p.7)

< 補足 2 > 「国際観光温泉文化都市」について

伊東市は、昭和 25 年から全国に 8 つある「国際観光温泉文化都市」の一つでもあり、**「伊東国際観光温泉文化都市建設法」**によって観光のまちづくりを行ってきているとされる。（「伊東市都市計画マスタープラン」（平成 25 年,p.2）

しかし、現在の伊東市民の中で、伊東市が同法によって町づくりを行ってきたと認識している者は少ないと思われる。これは、同法の成立期において、他の「国際観光温泉文化都市」と比べても、伊東市政における同法の位置づけが弱かったことによると考えられる。

その研究例として、「戦後復興期の観光関係特別都市建設法の成立と同法制定都市における観光都市計画に関する研究」（高橋正義, 十代田朗, 羽生冬佳『都市計画論文集』38.3, 2003）では、つぎのように指摘している。

「伊東以外の全都市で国有財産の譲渡請願がなされている。（中略）伊東については・・・観光都市としてのあるべき姿の議論が不足し、各主要目標に対応する具体的な方策の深度が浅くなっている。例えば、別府と伊東の2都市は同様のコンセプト、主要目標を設定していながらも、対応する具体的な方策が大きく異なる。一例を挙げれば「交通施設の整備」に対し、別府では観光港と連結する広域道路や新設街路の整備などで大規模な交通関連整備を構想していたのに対し、伊東では「交通混雑解消のために一方通行等交通整理の実施」等、開発に対して消極的な方策が並んでいる。」

この指摘からも、伊東市においては、国有財産の活用、新道路建設といったインフラレベルから町を改造していくという意欲がなかったと推測される。また、そもそも計画的に町づくりを進めていくことの発想が歴史的に弱いとも言えよう。