

# 縮小社会の中での持続可能なまちづくり

## — 近年も人口増加を続けるシニアタウン・美奈宜の杜（朝倉市） —

福岡支部 浜崎裕子

### はじめに

本年の研究集会のテーマで「縮小社会」が取りあげられ、その背景となる人口減少問題が議論されるなかにあつて、筆者にとって身近な住宅地で人口増加が続いていることに着目した。開発当初から現在も「シニアタウン」という高齢化率が高い住宅地において人口が増加する原因はどこにあるのかを探究した上で、まちの持続可能性の視点から考察を試みる。

## 1 美奈宜の杜の概要

### 1) シニアタウン構想

2014年に「日本版 CCRC (Continuing Care Retirement Community)」が提唱され、それが「生涯活躍のまち」構想に置き換えられて、地方創生の一環として推進されてきた。この高齢者の地方移住の先駆的事例としてマスコミに注目されたのが、福岡県朝倉市の美奈宜の杜である。

美奈宜の杜の歴史的経緯を辿れば、1991年にシニアタウン構想を実現するための不動産会社が福岡市に設立され、1996年に美奈宜の杜の街開きが行われた。1987年に『田舎暮らしの本』が創刊され、サラリーマンが定年退職後にスローライフを求めて地方に移住することが一つのブームのようになり、その流れの中で開発されたシニアタウンであったと言える。その意味では、地方活性化も目論む「生涯活躍のまち」構想の地方移住とは意味合いが異なる。また、経済動向が当地にも影響を与え、初期構想は必ずしも実現されず、不動産・管理体制の変更など様々な波を経て今日の姿があるのも事実である。

しかし、2016年には地方創生の補助金活用で「朝倉市の地方創生と『生涯活躍のまち』づくり—移住者の街・美奈宜の杜 20年の歩みを検証し未来を語る」というテーマでシンポジウムが開催された。この準備に向けて、筆者は住民アンケートとヒヤリングによる実態調査とワークショップを行った。

### 2) 位置・地理的条件

福岡県南東部に位置し、福岡市まで車で45分。九州・長崎・大分自動車道がクロスする鳥栖JCTまで車で30分であり九州各地へ出かける利便性も高い。朝倉市街地から山間部に登った緑豊かな丘陵地に位置する。総開発面積は約127万 $m^2$ (住宅地約76万 $m^2$ 、ゴルフ場、温泉地区を含む)、総住宅区画804区画である。1区画の面積は、約217~458 $m^2$ (65~138坪)である。

開発住宅地として明確な境界線を持ち、一まとまりのエリアとして捉えることができるが、広いゴルフ場が街を分断するようになっており、街区に220mの高低差があつて住民の街区内移動にとっては地理的バリアとなっている。

### 3) 地区ごとの特徴

図1に示すように、全体は3街区に分けられ、販売センター(管理事務所、サークルやコミュニティ活動拠点)のある第1街区は開発当初からの住宅が多く、第2街区は家族向け建売住宅もあつて、小中学校のスクールバス発着所も近く、子育て世代も住んでいる。第3街区は市街地に近い位置にあり、「美奈宜の湯」温泉や温泉付き宅地があつて別荘利用も多く、一部をレストランやギャラリーなどに利用している住宅もある。

#### 4) パンフレット(2019)による街の魅力

- ・移住者のまち（県外からの移住者は 42.9%）
- ・自然と利便性の共存（車で 15 分圏内にショッピングセンターや病院、生活利便施設）
- ・24 時間セキュリティ
- ・住民の自主運営によるサークル数が 33 ある（ゴルフ、陶芸、音楽等）
- ・子育て世帯の増加

#### 5) 2016 年住民アンケートの結果

街開きから 20 年経った当時の調査結果の一部を参考までに引用する。

- ・住民特性；60 歳代と 70 歳代の合計は 62.8%とシニアタウンの特性が顕著であり市全域の高齢者世帯と比べ単身世帯が少ない。自分は健康であると思っている人が 84%で、健康の要因は豊かな自然環境の中で散歩の習慣や、サークルで日常的に運動をしているためと考えられる。住民の多くは高学歴で、民間企業、公的機関等で一定の地位についたことのあるサラリーマン層である。
- ・生活環境評価；生活環境 10 要素の評価を 4 段階点数化すると（図 2）全体評価は 2.76 で、最も良いのは自然環境の 3.56、次いで安全性の 3.30 サークル活動の 3.22 と続き、住宅地としての環境の良さが表れている。最も良くないのは、交通の便の 1.48、次いで買物の便の 1.68 である。
- ・医療（病院）  
かかりつけ医がいる人は 64.1%で通院頻度は月に 1 回が 34.9%で最も多かった。病院は主に朝倉市内や久留米市であった。
- ・コミュニティ活動  
区会（自治会）・コミュニティ協議会（生活環境・社会教育・健康福祉の 3 部会）・地区社会福祉協議会の 3 本柱に加えて、ボランティア活動として高齢者配食活動「楽食」があり、コロナ前は家のメンテナンスを引き受ける「杜のオアシス」や高齢者サロン「さくらの会」などがあつた。

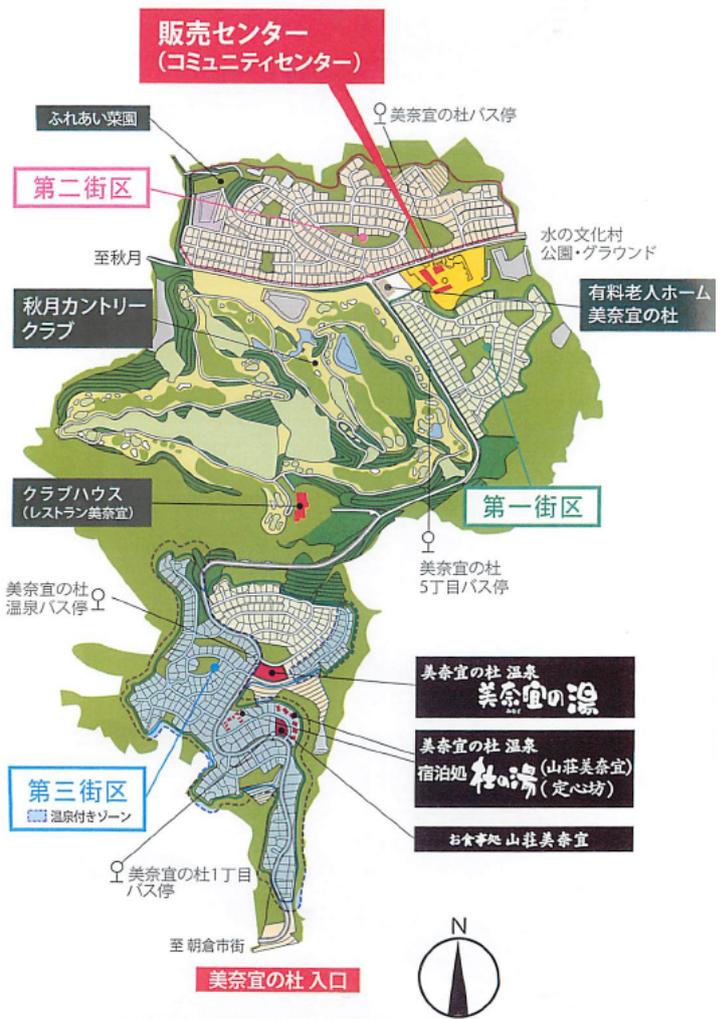


図1 美奈宜の杜の概要図

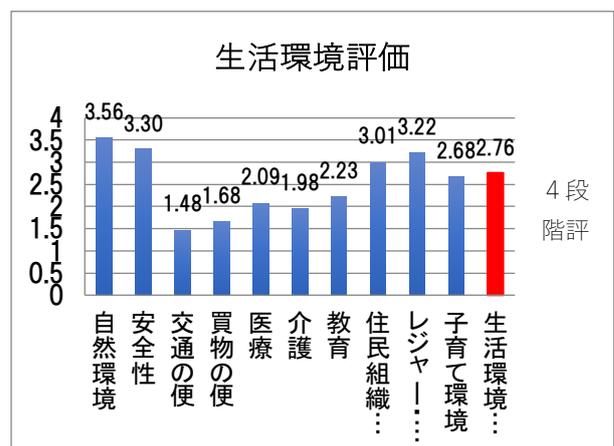


図2 生活環境評価 (2016)

## 2 朝倉市の人口減少と美奈宜の杜の人口増加の背景

日本の人口は、2011 年以降連続で減少しており、朝倉市では 1980 年に 64,623 人から 1985 年に 65,128 人に増加したが、それ以降は減少に転じている。

表1 朝倉市と美奈宜の杜の人口推移(2010-2024) (人)

年	2010	2014	2019	2024
朝倉市	58,731	56,204	52,994	50,153
増加数		-2,527	-3,210	-2,841
美奈宜の杜	461	630	666	742
増加数		169	36	76

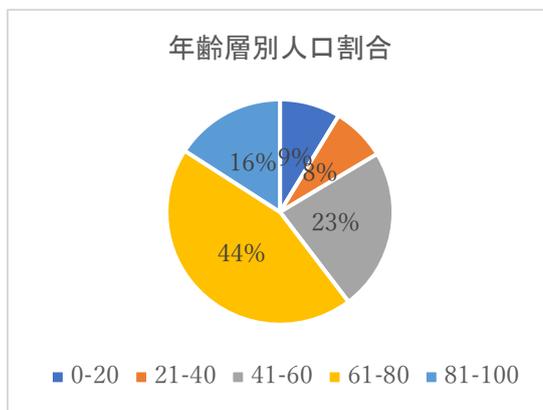


図3 美奈宜の杜の年齢層別人口割合 (2024)

65歳以上の高齢化率(2024)は、朝倉市が35.9%であるのに対し、美奈宜の杜は54.3%と高く、シニアタウンの特性が顕著である。区会資料による20歳ごとの年齢層別人口割合は60-80歳が44%で最も多く60歳以上が60%である。一方、管理会社による子育て世帯人口(0-49歳)は2015年が23.5%、2019年が24.4%と増加している。

住民基本台帳による朝倉市と美奈宜の杜の人口推移(表1)の背景を、管理会社およびコミュニティ協議会の担当者へのヒヤリングを基に考察する。どちらの動向にも社会・環境要因が影響している。朝倉市では、2017年に北部九州豪雨災害があり被災者が市外に転出し、2019年に向けての人口減が著しい。また、美奈宜の杜に関しては、それまで県外の移住者が多かったが、この災害後は丘陵地で水害のない土地として市内及び周辺市町からの流入が増えたということである。

管理会社の話では、2021年4月～2022年3月(2021年度)に37区画が売れ、中古住宅も12軒を売却。これまでにない急速な売れ行きだった。そして、2022年度に31区画、2023年度に16区画売れた。4年半前(2020年頃)に、土地や中古住宅の見学が多く、その理由は当時コロナで観光・レジャーに行くことができず、売り出し中の住宅地でも見に行こうかと出かけてきたのではないかと推察していた。比較的若い層が多く、コロナになってリモートワークが当たり前になり、田舎暮らしへの趣向もあって、そのブームにマッチングする対象となったと考えられる。実際、2019年から2024年にかけての人口増加数も多く、コロナによる好影響である。

また、人気がある理由は、土地/住宅価格が上昇する福岡市の近郊に比べて1区画が比較的広く、値段も安い。80坪以上で400万～500万円。最近建築費が高騰しているとはいえ、3000万円位で戸建て住宅が建つ。土地を購入した人は半数以上が直ぐに建設に入る。現在も7-8軒が建築中である。美奈宜の杜の魅力はゴルフ場と温泉であるが、近年若い女性にゴルフ志向があり、人気が高まっている。また中古住宅でも温泉付きが売りに出れば即買される。

1996年にシニアタウンとして売り出した直後に購入した高齢者が25年を経過して、一人暮らしになって子どものところに転居したり、施設入居したりして手放す物件が増えた。そういう時期に子育て世代の中古住宅購入があり、言ってみれば入れ替わりの時期だろうと管理者は考えている。

子育て世代にとっての選択理由については、自然豊かで子どもが伸びのび育ち、24時間セキュリティがあって安心して子育てできる環境であることも大きい。ほとんどが共働き世帯であるが、親が帰るまではスクールバス停横のセンターのラウンジで宿題をしたり遊んだりしており、大人の目が行き届き、不審者のいない地区である。若い入居者は自治会活動に積極的ではないが、役を頼めば引き受けるようで、持家で永住志向もあるためだろう。夏まつりの時には子ども神輿もあるため、在住の子どもばかりでなく、高齢者の孫も他所から集まって、3世代で賑わうようである。

### 3 持続可能なまちづくりの視点からの考察

2016年の調査結果に基づく考察と現時点での動向を鑑みて、美奈宜の杜の持続可能性を検討する。先ず、街の始まりから a)人口構成が偏るシニアタウン、b)地縁のない地方移住者、c)別荘利用も混在し永住意識が薄い戸建て住宅地の3要素からなるコミュニティであるという際立った特性があり、一般的な社会学／社会福祉学が応用しにくい対象である。しかし、改めて日本の地域コミュニティの現状を俯瞰すると、自治会加入率やその運営力の低下、コミュニティの希薄化、子育て／高齢者の孤立、組織犯罪に対する地域の安全性などが問題になっている。その認識のうえで、美奈宜の杜の強みと弱みを持続可能性という視点で分析し、今後のまちづくりに向けての所見を述べる。

#### 1) ストレngth要素

コミュニティが持続するためには多世代型住民構成になっていく必要があるが、その点ではコロナによる働き方／住要求の変化、土地・中古住宅の低価格等により子育て世代の流入が増えて、多世代型に移行する動きがみられる。また、区会・コミュニティ協議会・地区社協という3組織が連携し住民主体でコミュニティ運営をしており、これが地域福祉推進の基盤にある。そして高齢者の人のつながりを支えるのは活発な33のサークル活動である。趣味・嗜好を同じくする人が定期的に集まって楽しい時間を過ごすことにより孤立感がなく、この地域への満足感にも繋がっている。子育て世代のつながりはスクールバスで子どもと一緒に登下校することによる子どもを通した結びつきであり、高齢者世代との交流は地域イベントへの参加である。また全ての住民にとって、管理会社がセコムによりハウスおよびタウンセキュリティを行っており、夜間も3回の巡回が行われて犯罪のない安心・安全な街である。

#### 2) 現状課題と今後に向けての考察

アンケート結果にあったように交通、買物、医療という生活インフラが整備されていないために、毎年、高齢者の流出が続いている。この流れをくいとめる、あるいは居住期間を長引かせるための方策が望まれる。しかし、買物や医療に関しては過去に店舗やクリニックが常設されていたものの撤退したように経営的に成り立つことが困難である。

住宅地計画の面で地域に長く住み続ける仕組みをつくるには、住み替えサポートや一人暮らし高齢者向けグループリビング／シェアハウスなどの整備が望まれる。その事例は佐倉市ユーカリヶ丘である。ディベロッパーが先のニーズを見込んで保育園や高齢者施設を整備し、住み替えサポートを行なっている。すなわち管理会社の姿勢が問われることとなるが、当地では直ぐには期待できず、交通も含めた全体の持続可能性の実現にはやはり行政―管理会社―住民の3者の協働が鍵となるであろう。

#### さいごに

住民との多様な場面での関わりを通して、美奈宜の杜では移住という選択（自己決定）をし、個人（自分）の生き方に対する気負いを持っている住民特性が読み取れる。また、都市的な付き合いが身につけており、不関与の規範すなわち無関心ではないが一定の距離と保つという上手な付き合いをすることを心がけていることが考察される。そのような中で前述したように既存の福祉的考慮からの相互扶助の仕組みを取り入れることは難しく、新たな視点から「人と人との関係性が豊かにあることがケアの基本・本質である」というケアリングコミュニティの概念でまちづくりを進めていくことが提案できる。

美奈宜の杜という“小さな”住宅地の近年の動向を考察し、その分析には、元気な都市；福岡で高騰する土地・住宅の後背地に位置すること、異常気象による被害を経験した地域での安全地帯、コロナによる働き方・ライフスタイル・価値観の変容のプラス影響など、広い見地・人の生活という長期的視点・予期せぬ事象の捉え方など“大きな”観点で向き合わねばならないことに気づくことができた。そこで、建築・まちづくりに携わる者に何が求められるのか、研究集会での議論を通して探究して行きたい。