ハイブリッド型団地再生「宗像・日の里モデル」の取組

結城 勲　株式会社 福山コンサルタント（協力　宗像市 都市再生部 都市再生課）

1. これからの 50 年のコミュニティをデザイン

福岡市と北九州市のほぼ中間に位置し，両都市圏のベッドタウンである宗像市。昭和 40 年代，この地に九州最大級の住宅団地「日の里団地」が誕生した。

まちびらきから 50 年。建物は更新の時期を迎え，人口減少や住民の高齢化などさまざまな課題が顕著になってきた。このため，新たな 50 年に向けて“サスティナブルコミュニティ”のコンセプトのもと，“次世代に引き継ぐレガシー”と“新しい価値の創造”による「ハイブリッド型」団地再生の取組が進められている。

日の里団地では，民間事業者が住民の提案を取り入れながら住民とともに地域の価値向上に取り組み，それを行政が支援するという先駆的な官民連携のモデル「宗像・日の里モデル」が実践されている。

2. “まちづくり”は“さとづくり”へ

「宗像・日の里モデル」は，従来のまちづくりを「ふるさとづくり」「日の里づくり」と捉えなおし，「さとづくり」に関わる人々や企業等が持つ長所や特技を，「さとの，ひっさつわざ」として発掘し活動に活かすという，他に事例を見ない新たな住民参加型まちづくりのスタイルである。

取組の舞台は，日の里街区の東街区にある築 50 年の既存棟である。土地建物の所有者である独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）が行った公募に対し，住宅メーカー等 10 社による共同企業体が住棟 10 棟とその敷地（約 1.8ha）の譲受人に決定。住棟 10 棟のうち 9 棟を解体してコミュニティ創造型住宅を提供する戸建てエリアとする一方，道路に面する 1 棟をリノベーションし，日の里東部生活拠点における中核的な生活利便施設として活用している。

3. 生活利便施設「ひのさと 48」

戸建エリアに先行して，5 階建ての住棟（旧 48 棟）をリノベーションした生活利便施設「ひのさと 48」が令和 3 年 5 月 4 日にオープンした。団地の記憶や歴史を次世代に引き継ぎ、周辺住民との交流の場として機能する施設を目指す。

生活利便施設「ひのさと 48」

ここでは，宗像産大麦を使ったクラフトビールを生産する「ひのさとブリュワリー」，おいしく地産地消を楽しめるコミュニティカフェ「みどり to ゆかり日の里」，アイデアを形にできる DIY 工房「じゃじゃうま工房」，みんなが使えるセカンドキッチン「箱とキッチン」など，個性あふれる施設が並び，連日多くの客で賑わっている。

「ひのさと 48」の運営は，土地建物を所有する特定目的会社に所有責任企業と運営責任企業が出資するという体制をとっている。両社の出資額の多寡に関わらず、立場や収益等を同等に扱うスキームであることが特徴的である。

4. コミュニティ創造型住宅

戸建てエリアでは，緑が人を繋ぐ「サトヤマ」のある暮らしを目指す。街区の真ん中に四季折々の自然を五感で感じられる森をつくり，その周辺に環境に配慮した住宅（64 区画）を配置。令和 4 年度に入居が開始される予定である。

5. AI オンデマンドバスの実証実験

団地内では新たな移動サービスとして AI オンデマンドバスの実証実験が令和 3 年 3 月にスタートした。宗像市では，この結果を踏まえ，少子高齢化社会に適応したきめ細やかな移動サービスの提供など，新たな公共交通のあり方を模索する予定である。

AI オンデマンドバスによる移動サービスの提供

6. 都市再生の取組が進む宗像市

宗像市では，まちの機能を多角的に見直し，新たな日常に対応した都市再生の取組として，日の里団地と同様の大規模住宅団地への展開が検討されている。居住の場，働く場，憩いの場といった様々な特徴をもつ「日常生活圏」の形成を柱に，安全性，快適性，利便性を備えた「駅まち空間」の一体的な整備など，他の自治体においても参考となる取組になるものと期待している。