令和４年度　第１回　都市計画サロン　報告

日時：令和４年８月３日（水）
参加者：23 名

演題：「地域の“わくわく”をつなぐ「さとづくり」
～郊外ニュータウン「宗像・日の里団地」
における団地再生プロジェクト～」
講師：今長谷大助 氏（西部ガス）、吉田啓助 氏（東邦レオ）、内田忠治 氏（宗像市）

講演内容：
（内田忠治 氏）
宗像市は福岡市と北九州市の間に位置し、住宅都市として発展してきた。市には、大きな団地が 4 つあり、そのうちの一つが日の里団地となる。しかし、開発から 50 年経過しようとしており、住み替え、建て替え等の定住促進へ向けた取り組みが喫緊の課題となっていた。そこで平成 25 年に都市再生庁内プロジェクトチームが創設された他、令和 3 年に「ひのさと 48」がオープンし、着実に団地再生が進んでいる。東郷駅周辺のまちづくり、賃貸集合住宅のリノベーション、公共交通の充実、利便性向上を、団地再生事業の実現に向けて重点的に取り組むこととしているが、団地再生事業は市だけでは進めることが難しい。そこで官民連携による取り組みで進め、令和 2 年には日の里地区まちづくりに関する連携協定を締結している。
（今長谷大助 氏）
日の里団地の再生事業としては、「さとづくり 48」として西部ガスと東邦レオで 48 号棟の運営を行っているが、このプロジェクトは 1 社でやれることでなく、守りの西部ガスと攻めの東邦レオでチームを組んでプロジェクトを進めてきた。
この 48 号棟についてはすべての部屋が埋まっているわけではなく、徐々に地域の方と対話しながら、この「余白」を考えていくこととなる。48 号棟の 1 階にはブリュワリーがあるが、ビール事業で儲けるのではなく、ビールを通じて地域の交流のきっかけとなることを狙いにしており、地域で活動されている方をラベルにしたり、地元の特産物と連携をしてビールを作ったりして、繋がりや会話を作れるよう事業を行っている。その他、DIY 工房については地域の人があったらいいと考えるものを実現できるようにしており、依頼を受けながら地域としっかり会話をしながら運営している。2 階の Co-Doing スペースのほか、上階にはフォトスタジオやドーナツ工房なども入っている。
住宅地のほうは、令和 4 年 3 月に住宅販売を開始した。宗像市内の住宅相場よりも３割程度高い値段で順調に契約が進んでおり、期待感を持って買われていることの現れと考えている。
（吉田啓助 氏）
地元の方から、これまで 50 年続いてきた団地をもう 50 年続くようなまちにしたいとの思いを多く伺ってきた。そこで、サスティナブルコミュニティをさとづくり 48 のコンセプトとして 6 つのテーマを掲げ、拠点から街全体に広がることを目指している。例えば、民間事業者としての収益性を考えた場合、地域の経済圏を施設に集まるよう設定し、その施設の売上があがるようにすることが基本的な運営となる。しかしそれによって日の里以外の店舗が衰退すると意味がなく、地域のハブ機能としての展開を大事にしている。ただ、このような取り組みは利益を追求する民間事業者の考えと相反する考えでもあるため、社会実験的にそれに耐えうる体制を西部ガスと東邦レオの 2 社で構築してきた。例えば 48 号棟において収益性を追求すればテナントをどんどん入れるところであるが、「余白」があることで事業者から声がかかり、さらに活動の輪が広がっていくことを大切にしている。それもあって、ひのさと 48 以外の場所でも様々な事業が生まれている。いかに団地をリノベーションして、人を埋めるかが主眼になりがちであるが、そこからもう一歩進んで、事業活動がどう継続できるかを地域を巻き込んでやっていることがひのさと 48 の特徴となる。
意見交換：
講演後、目先の利益を追求しない中での資金回収方法や資金回収後の展望、日の里モデルを他の団地への応用に関しての課題、などについて活発な意見交換がなされた。

（文責：熊本大学　吉城秀治）