

5 日の里地区・自由ヶ丘地区（福岡県宗像市）

地方創生における住宅団地の再生事例【福岡県宗像市 日の里地区・自由ヶ丘地区】

- 日の里地区は昭和40年代に旧・日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構）による大型団地開発を背景に人口が急増。開発後、短期間に同世代が入居し、約半世紀が経過した現在、高齢化の進行や空き家の増加といった課題が危惧。
- まちに求める住民ニーズの変化や今後の人口減少を見据えた施策の検討が必要。
 - ・将来を見据えた土地利用の検討（用途地域の変更および地区計画の決定）
 - ・既存ストック活用による新たな価値の提供
 - ・AI活用型オンデマンドバス 実証実験を経て乗降場を66ヶ所設け、新たな公共交通として利用者も増加。
- 自由ヶ丘地区では都市公園の占用許可を受け、「サービスが人の近くに移動する社会」についての実証実験を実施。

～ まちの成熟に合わせ、まちの使い方も変化する。住民との会話をとおして生まれる住宅団地再生の可能性を模索する ～

【土地利用】

都市計画の変更及び地区計画の決定を実施。当時最適化された、まちづくりの考えを変更することで、住民ニーズに応える機能の誘導が可能に。



- ①「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居地域」
- ②「第一種中高層住居専用地域」から「第一種住居地域」

【生活利便施設「ひのさと481」】



用途廃止されたURの住棟をリノベーション。カフェ、コミュニティスペース、DM工房、認可保育所、クラフトビルのプレウォークが誕生。

【戸建住宅エリア「さとのひろさと」】

共有の庭「サトヤマ」を囲むように住宅を配置。隣の家との間に垣根を設けず緩やかなつながりの中で、ゆとりある生活環境を実現。



【新技術】

日の里地区内では、時刻や決まった運行ルートがなく、AIが予約状況に応じて運行ルートを考えてながら走る乗合バス『AI活用型オンデマンドバス「のーと」』が運行。（実証期間を終え、令和5年4月から本格運行）。



【公共空間の有効活用】

丘陵地で坂の多い住宅団地である自由ヶ丘地区では、高齢化の進行とともに、移動に不安を感じる住民が増えていることを背景に、住宅街の中にある公園に各種サービスを提供できる移動販売車等が出店することで、「サービスが人の近くに移動する社会」についての実証事業を実施。



- ・都市公園の占用許可を活用
- ・想定を越える利用があり、公共空間を柔軟に活用することへのニーズは、住民、事業者ともに高い。

（1）宗像市の概要

宗像市は、福岡市と北九州市の両政令指定都市の中間に位置し、両市の中心から概ね30 km圏という立地にあり、北は玄界灘に面し、三方向を山に囲まれ、市中央を釣川が貫流する自然環境に恵まれている。また、市内を東西に横断するJR鹿児島本線や国道3号、国道495号により両市への交通アクセスが充実していることから、良好な住宅都市として発展してきた。

- 人口：96,786人
(令和6年3月31日時点)
- 世帯数：44,884世帯
(令和6年3月31日時点)
- 面積：119.94 km²

宗像市の位置



(2) 日の里地区・自由ヶ丘地区の概要

宗像市では、現在の J R 九州である九州鉄道株式会社による鉄道開通を機に、赤間や東郷などの駅周辺地区に市街地が形成され始め、昭和 40 年代に国鉄鹿児島本線の電化や宗像バイパスの開通に伴い、大規模な住宅団地開発や大学の建設などが進んだ。

日の里地区は、昭和 40 年代に U R の前身である旧：日本住宅公団の土地区画整理事業により整備された。地区の中央部に集合住宅を、駅周辺に行政、商業施設等を配置することで、地域発展の核となるよう計画された。

自由ヶ丘地区については、日の里地区と同じく昭和 40 年代から民間事業者の土地区画整理事業により整備されたが、平成に至るまで段階的に開発された特徴をもつ、戸建を中心とした住宅団地である。

特に日の里地区については、開発後、短期間に同年代が入居し、約半世紀が経過した現在では住居の建て替えや世代交代が進まず高齢化が進行しており（高齢化率について、日の里地区 34.3%及び自由ヶ丘地区 32.5%は、市平均 30.7%を上回っている。※令和 6 年 3 月 31 日時点）、空き家の増加などの課題が生じている。

(3) 住宅団地再生の方向性

生活サービス機能や公共交通の利便性が高い拠点へ居住を誘導するため、都市機能誘導区域において、賑わいのある拠点形成に向けた都市機能の誘導や集積、公共施設の再構築などに取り組むことで、商業施設や医療・福祉施設、住宅などがまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民がこれらの施設などに公共交通でアクセスできるなど、歩いて暮らせるまちづくりを官民連携によって推進する。また、民間が主体となった賑わいの創出や公共空間の活用などを通して、地域の価値を維持・向上させるためのエリアマネジメントに取り組むことで、既存住宅団地の再生を推進する。

(4) 住宅団地再生の取組

日の里地区においては、U R が一部の区域で集約事業を実施し、余剰地となった区画をハウスメーカーや地元インフラ企業等からなる共同企業体に売却した。共同企業体は、区画内の 1 棟を生活利便施設「ひのさと 48」にコンバージョンし、それ以外の棟を中央に緑地（サトヤマ）を囲む戸建住宅エリアとして整備した。生活利便施設の整備に当たっては、「まちの成熟に合わせ、まちの使い方も変化する」という考えのもと、地域住民のニーズに応えるために都市計画法上の用途地域の変更を行い、必要な都市機能の誘導を可能にすることで、令和 2 年にカフェ、コミュニティスペース、D I Y 工房、クラフトビールのブリュワリー等が整備された。

また、公共交通については、日の里地区内を周回している路線バスの利用率が低下し、大幅に減便となったが、宗像市は、代替交通として新技術を活用した公共交通の検討を行い、2 年間の実証運行を経た上で、令和 5 年から A I 活用型オンデマンドバス「のるーと」の本格運行を開始した。

一方で、丘陵地で坂の多い住宅団地である自由ヶ丘地区においては、高齢化の進行とともに移動手段に不安を感じる住民が増えている。そのため、都市公園の占用許可を取得し、都市公園内にて「サービスが人の近くに移動する社会」の各種実証実験を行うなど、公共空間を柔軟に利用した取組を実施している。

(5) 地域再生制度の活用可能性

宗像市の取組は、地域住宅団地再生事業は活用されていないものの、用途地域の変更や都市公園の占用許可等について今後同様の取組が実施される場合には、同事業の活用の余地がある。