⑤生活環境における不便

生活環境で不便を感じる点は、「特になし」の方が約２割で、「バスの本数が少ない」という方が意見としては一番多くなっています。生活環境で不便を感じる点を年代別に見ると、高齢になるにつれ「駅が遠い」「バス停が遠い」「バスの本数が少ない」「買い物に行き難い」という、移動に不便を感じる傾向となっています。

図　生活環境で不便を感じる点

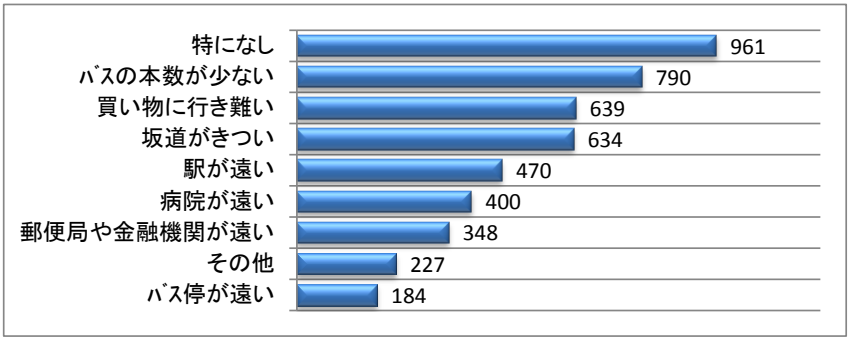
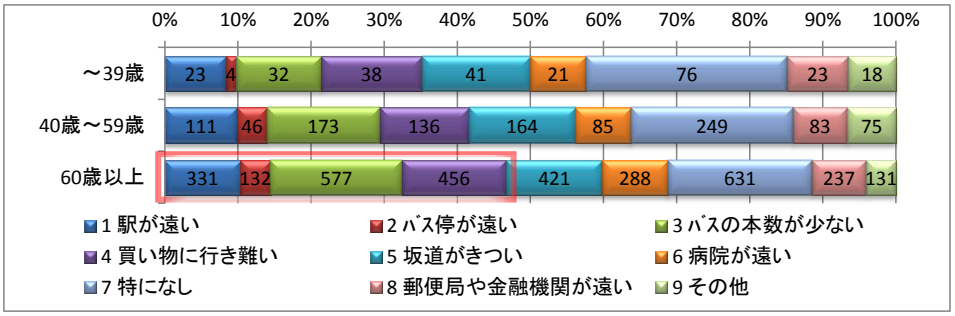


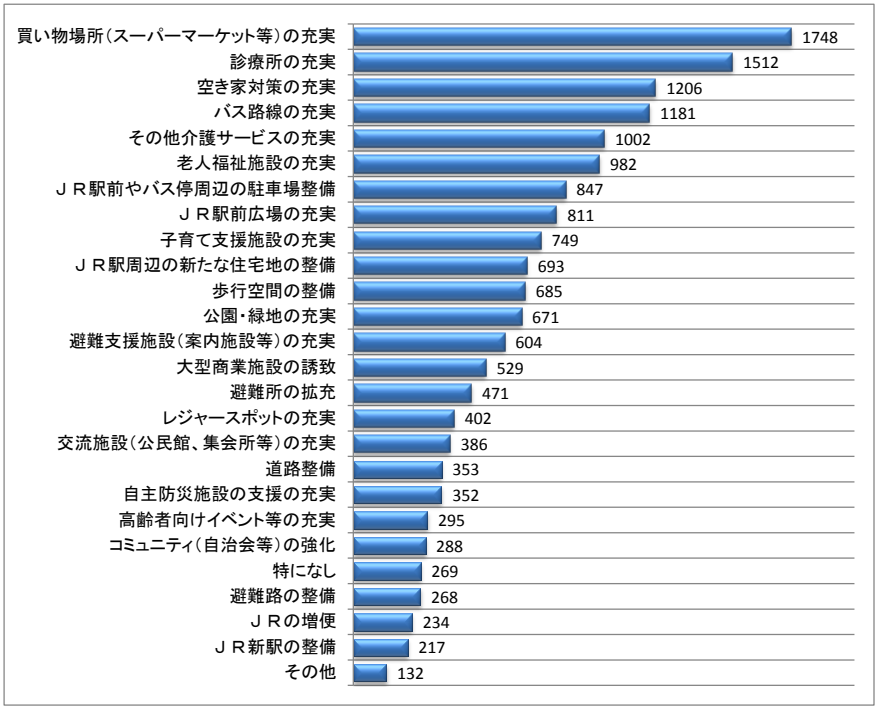
図　年代別－生活環境で不便を感じる点



⑥まちの機能強化

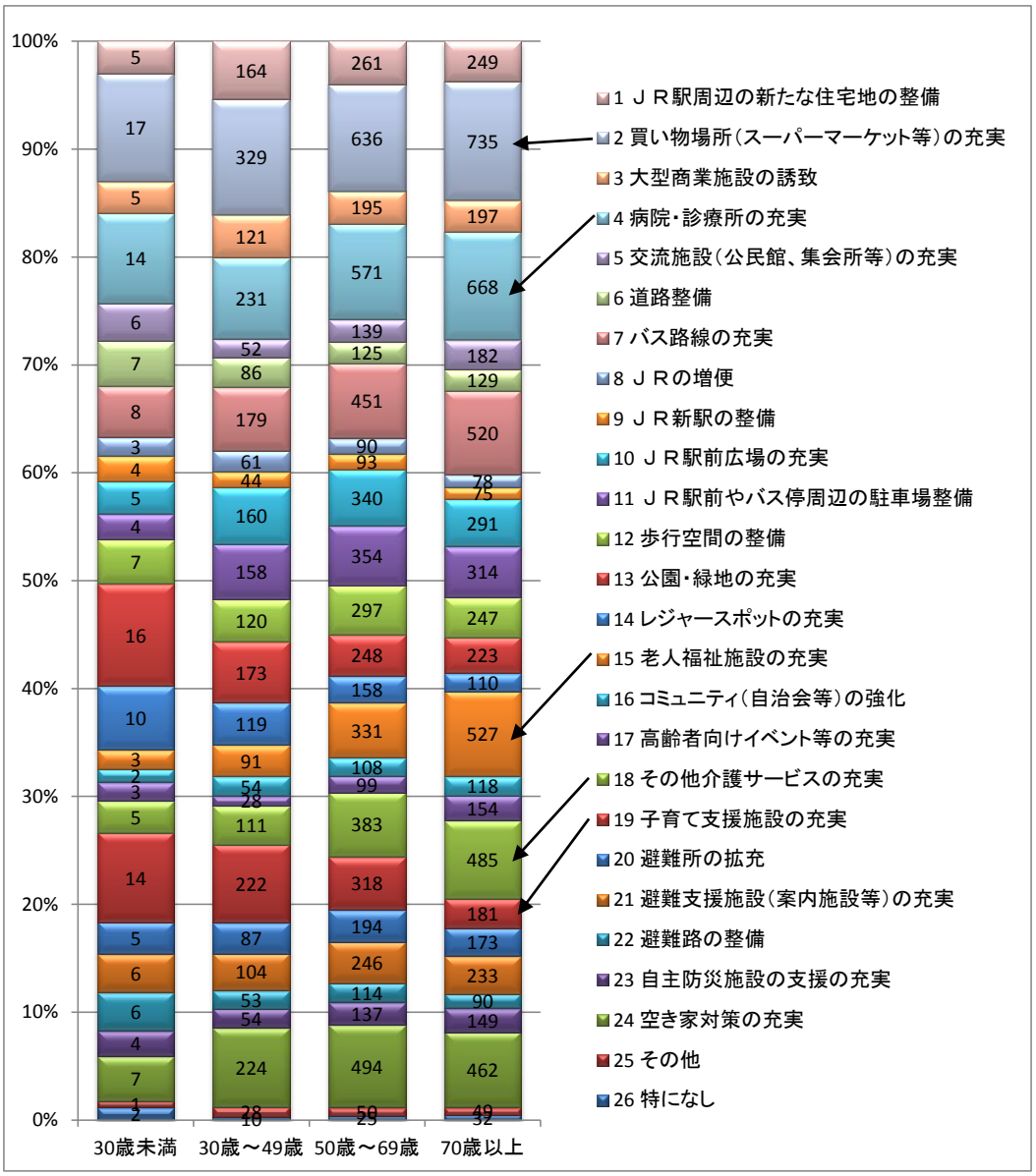
まちづくりのため強化すべき機能は、「買い物場所の充実」や「病院・診療所の充実」という方が多く、３番目に「空き家対策の充実」の方が多くなっています。

図　住みよいまちづくりのため強化すべき機能



また、年代別にまちづくりのため強化すべき機能を見ると、「買い物場所の充実」や「病院・診療所の充実」などは、年代による割合の差は少なく、高齢の方は「老人福祉施設、その他介護サービスの充実」の割合が高く、若年の方は「子育て支援施設の充実」の割合が高くなっています。

図　年代別－住みよいまちづくりのため強化すべき機能



２）アンケート調査結果の概要について（自由ヶ丘地区）

①世帯主・住宅状況

世帯主の年代は、６０～７０歳代が約半数を占めており、昭和４９年～平成１５年（２０年～４０年前）の建築時期が多く、当時は敷地規模２００㎡～２９９㎡・床面積１００㎡～１４９㎡の建物が主流です。

自宅の敷地の広さは、「ちょうど良い」が約７割を占めています。

自由ヶ丘２丁目で最も回答が多く、自由ヶ丘１丁目の回答が最も少ない属性です。

図　世帯主の年代

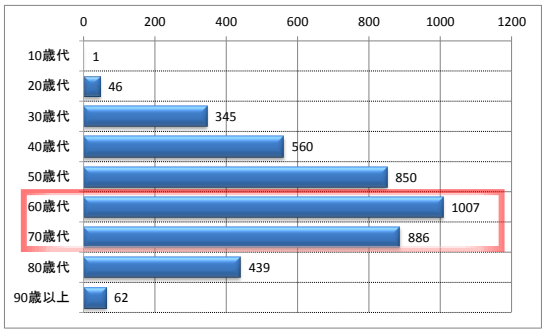


図　自宅の建築時期

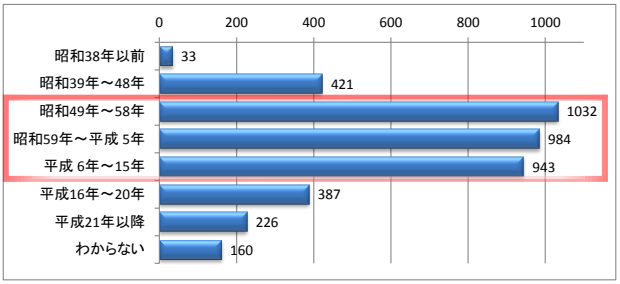


図　世帯主の居住丁目

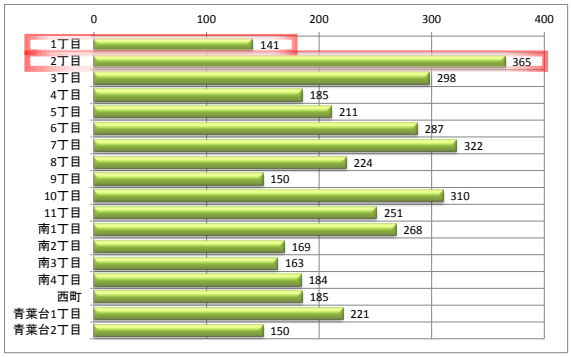


図　住宅の敷地規模

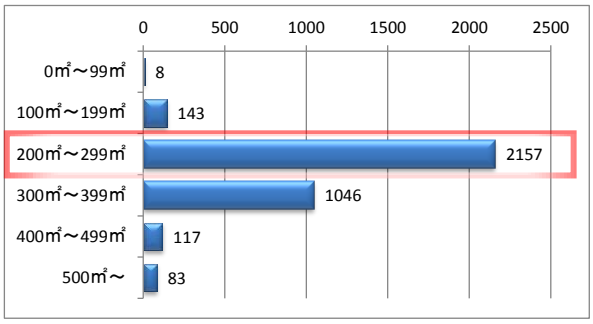


図　住宅の床面積

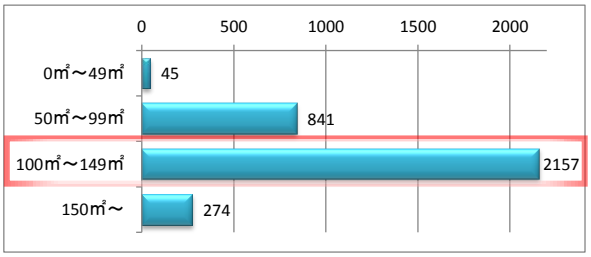
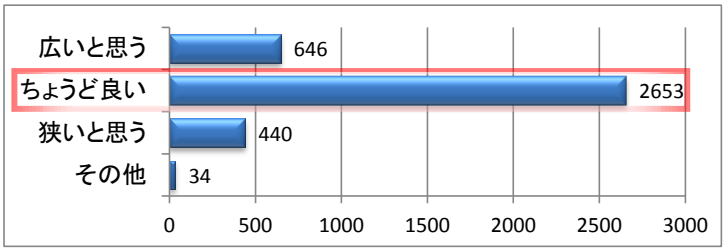


図　自宅の敷地の広さ



②住み替え意向

住み替え意向を年代別に見ると高齢なほど「住み替えるつもりはない」を選択する比率が高く、潜在的な住み替えの意向を有する回答者より、住み替えるつもりがない回答者が全体で見ても多くなっています。

図　住み替え意向

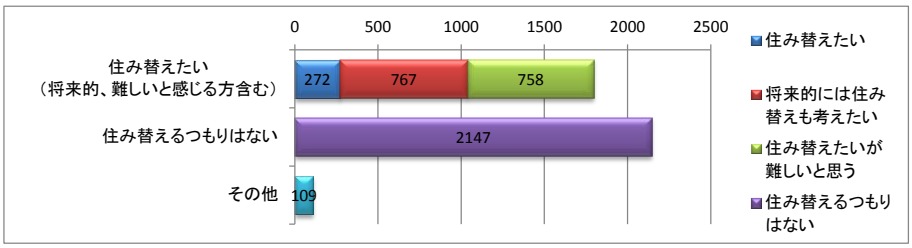
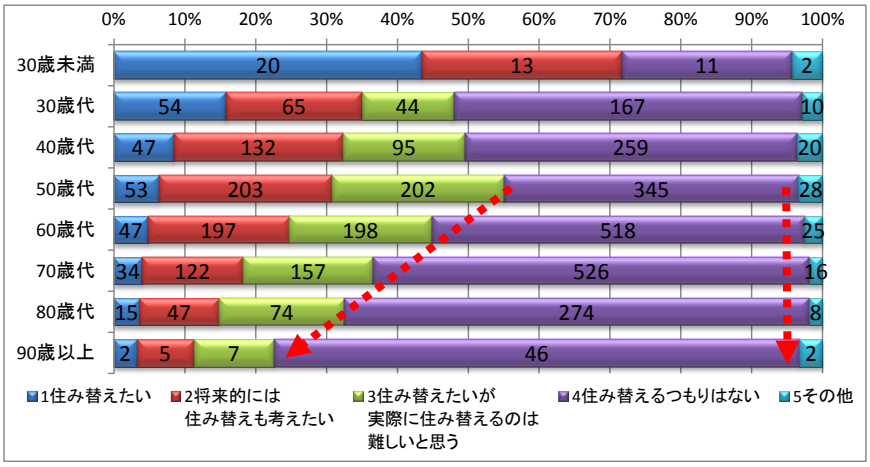


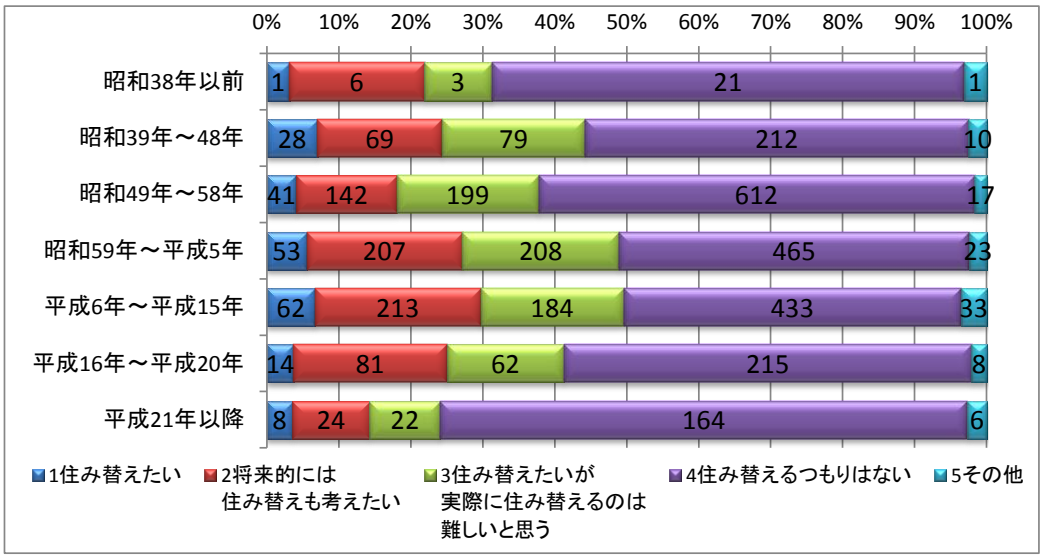
図　年代別－住み替え意向



自宅の建築時期別に住み替え意向を見ると昭和５９年～平成１５年の建築時期（建築後約１０～３０年）の方は、「将来的には住み替えも考えたい」の選択が多い傾向が見られます。

また、平成２１年以降及び昭和３８年以前（建築後約５０年以上）の建築時期の方は、「住み替えるつもりはない」の選択が多い傾向が見られます。

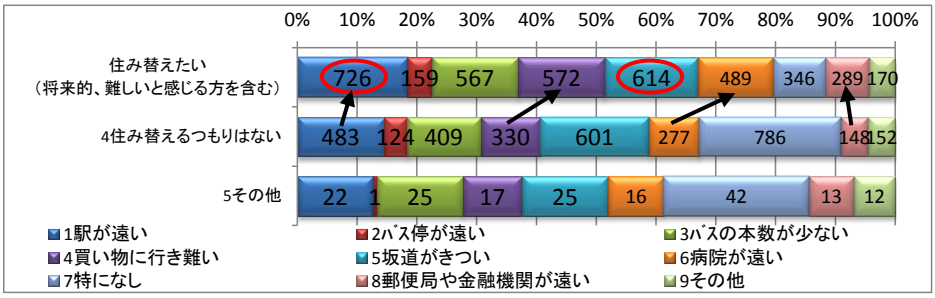
図　自宅の建築時期別－住み替え意向



住み替え意向がある方が、生活環境で不便を感じている点は、「駅が遠い」の方が多く、次いで「坂道がきつい」という意見が多くなっています。

また、「郵便局や金融機関が遠い」「買い物に行き難い」・「病院が遠い」・「駅が遠い」という意見が住み替え意向のない方より比率が高くなっており、住み替えたい理由のひとつと考えられます。

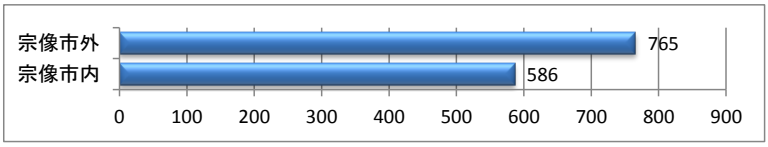
図　住み替え意向別－生活環境で不便を感じる点



住み替え意向のある方が考える移転先は、「宗像市外」の方が、過半数を占めています。

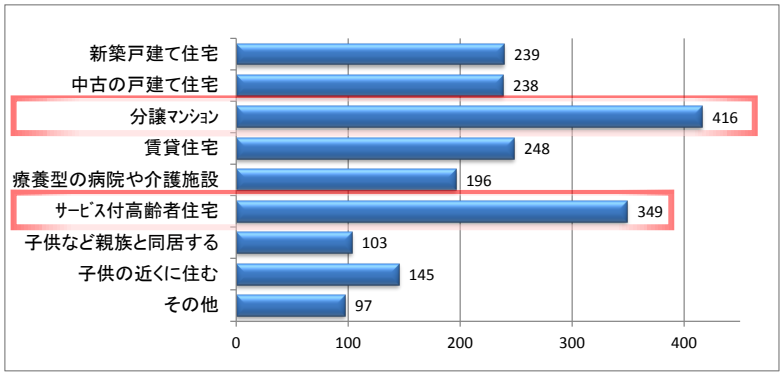
宗像市内の住み替え候補地としては、「赤間駅の近く」「自由ヶ丘」が多くなっています。

図　住み替え意向者の住み替え候補地



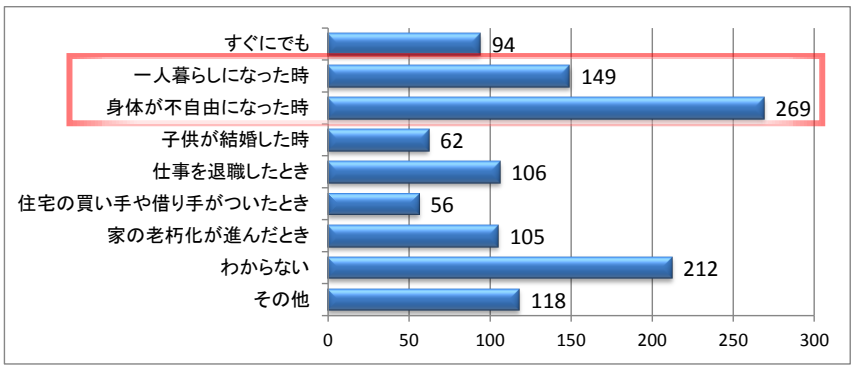
住み替え先として考えられる住宅は、「分譲マンション」、「サービス付き高齢者住宅」の意見が多くなっています。

図　住み替え先の住宅の形態



住み替えの時期について、「身体が不自由になった時」、「一人暮らしになった時」の意見が多くなっています。

図　住み替える時期



③主な移動手段

主に利用する交通手段は、「自家用車」の方が約８割を占めており、次いで「西鉄バス」の方が多くなっています。主に利用する交通手段を年代別に見ると８０歳代から自家用車利用が減少し、バスやタクシー利用が増加する傾向となっています。

図　主な移動手段

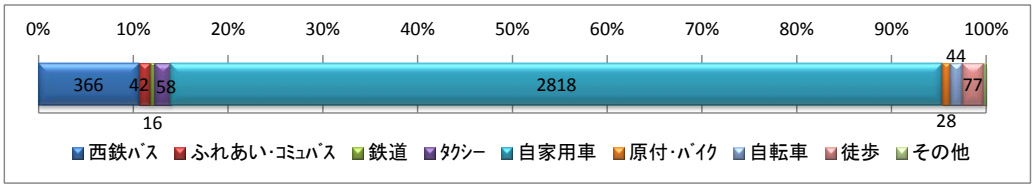
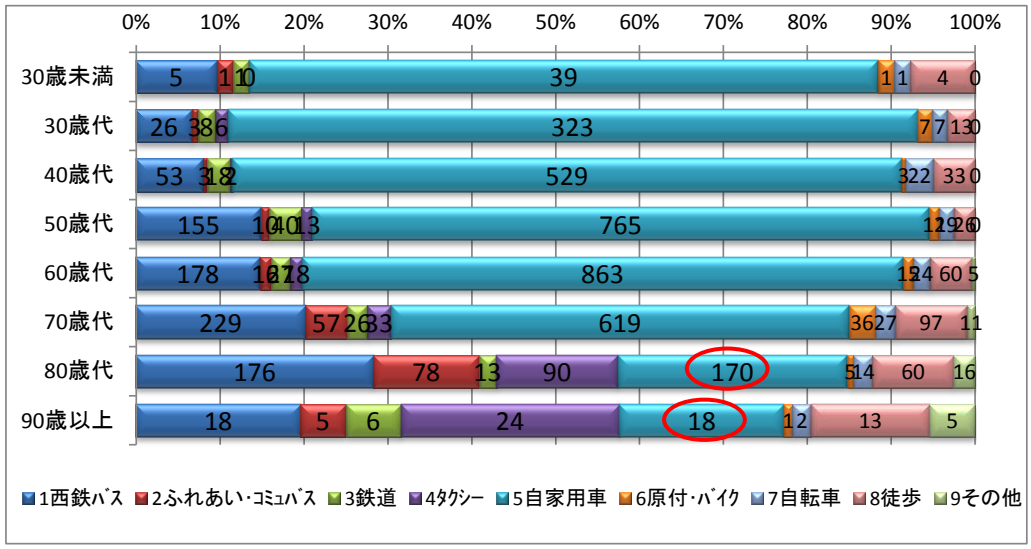


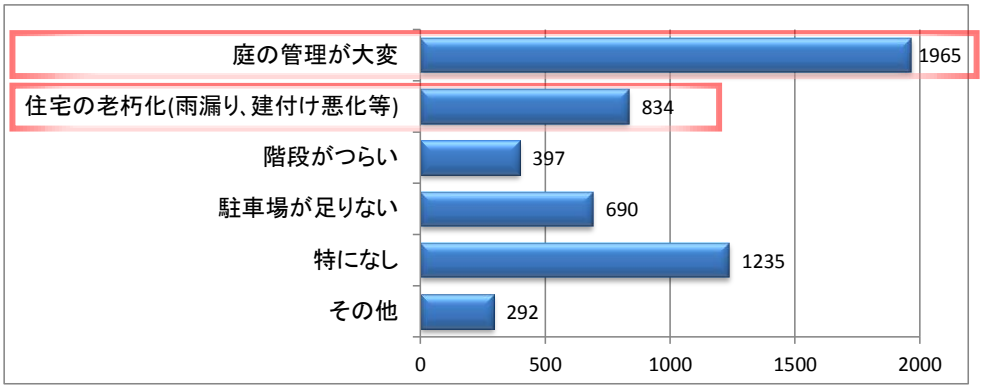
図　年代別－主な移動手段



④自宅における不便

自宅について不便を感じる点は、「庭の管理が大変」という方が約３６%、「住宅の老朽化（雨漏り、建付け悪化等）」という方が約１５%と多くなっています。

図　自宅で不便を感じる点



⑤生活環境における不便

生活環境で不便を感じる点は、「坂道がきつい」と「駅が遠い」という方が多くなっています。生活環境で不便を感じる点を年代別に見ると、６０歳以上の方が「坂道がきつい」と回答する割合が大きくなっています。

図　生活環境で不便を感じる点

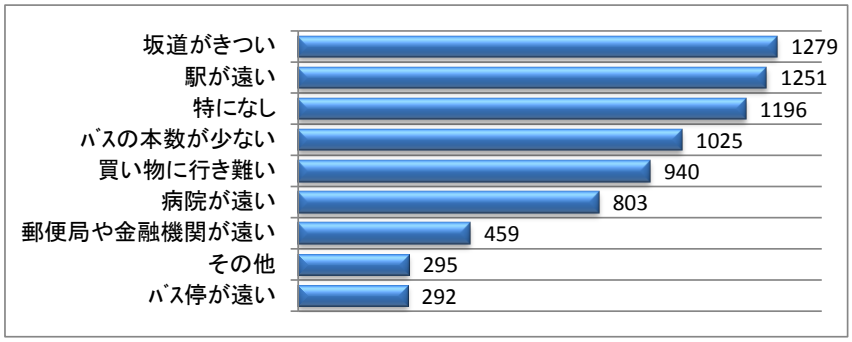
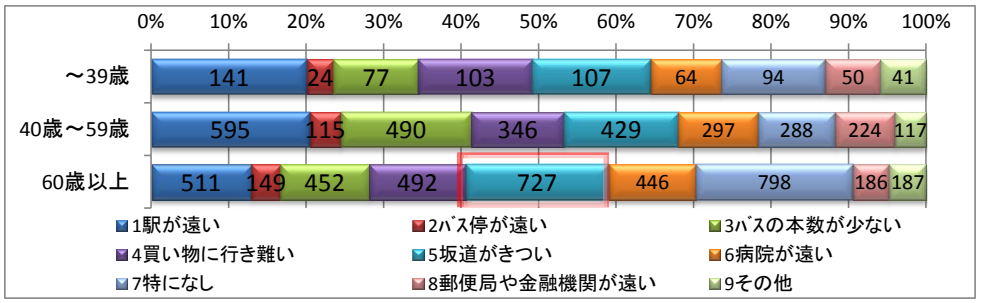


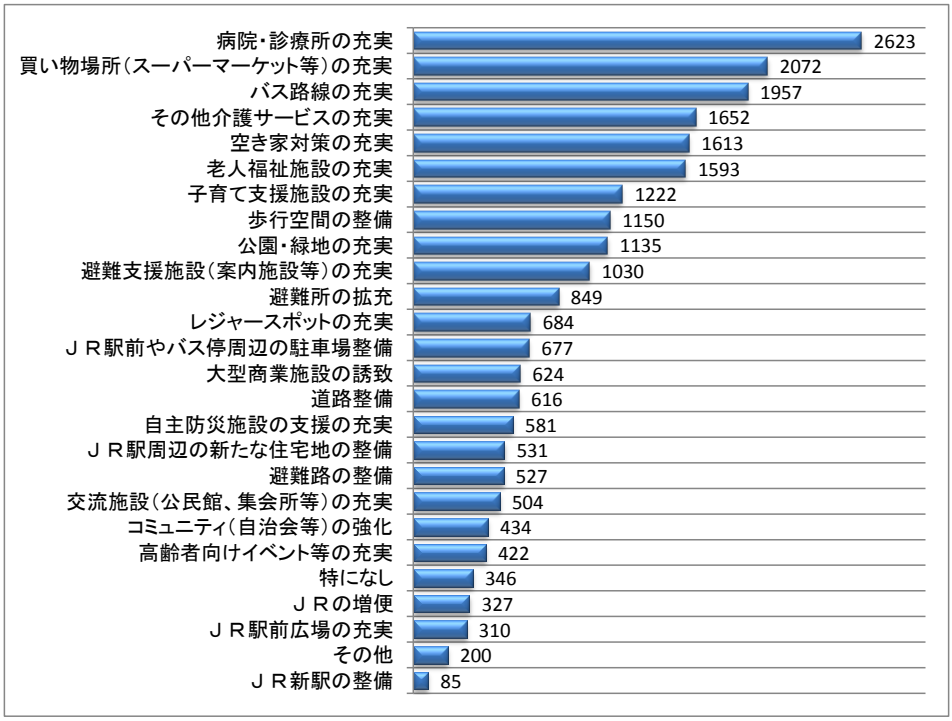
図　年代別－生活環境で不便を感じる点



⑥まちの機能強化

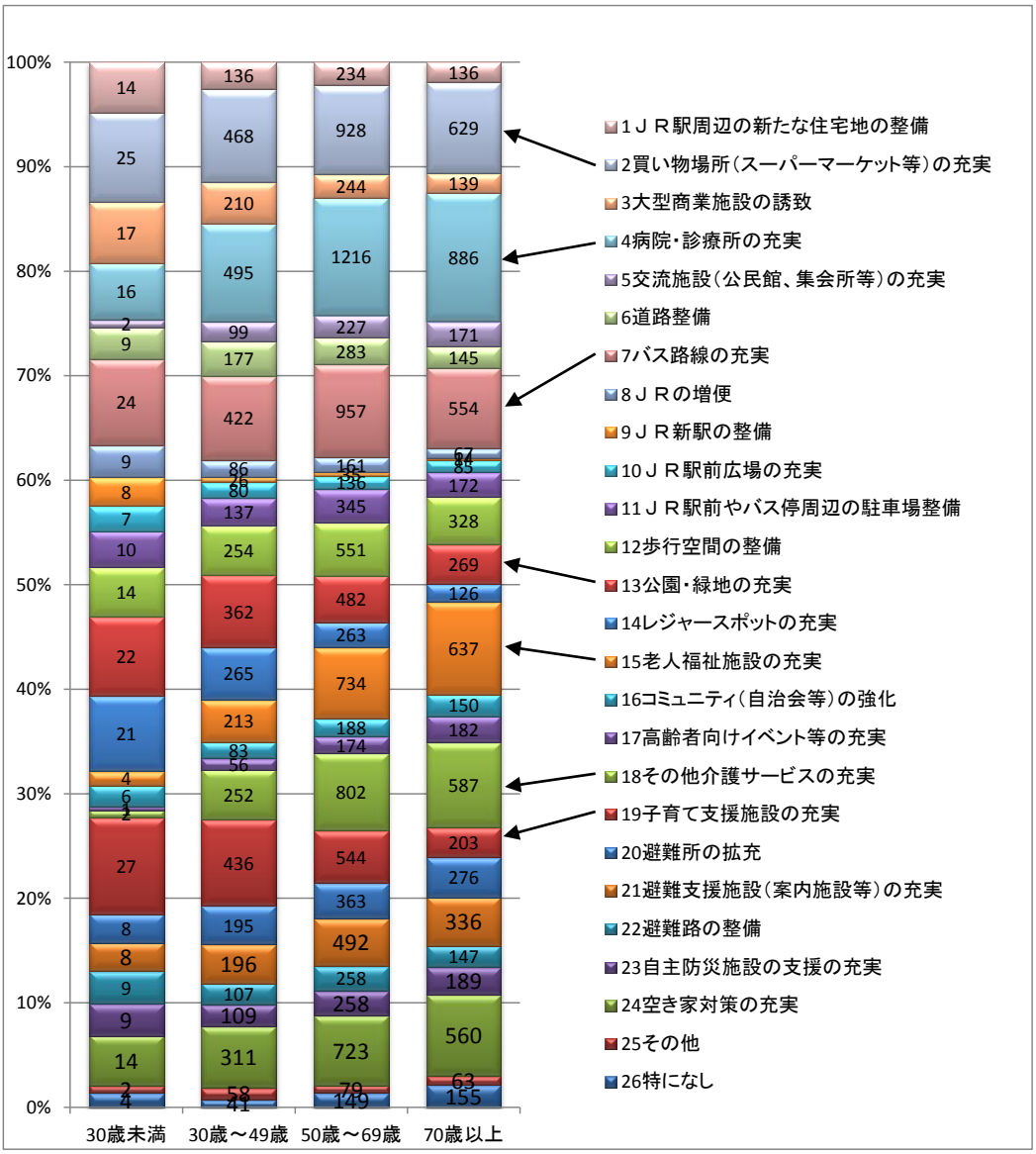
まちづくりのため強化すべき機能は、「病院・診療所の充実」という方が多く、次いで「買い物場所の充実」や「バス路線の充実」の方が多くなっています。

図　住みよいまちづくりのため強化すべき機能



また、年代別にまちづくりのため強化すべき機能を見ると、「買い物場所の充実」「バス路線の充実」などは、年代による割合の差は少なく、高齢の方は「病院・診療所、老人福祉施設の充実、その他介護サービスの充実」の割合が高く、若年の方は「子育て支援施設、公園・緑地の充実」の割合が高くなっています。

図　年代別－住みよいまちづくりのため強化すべき機能



3）アンケート調査結果から見た課題整理

アンケート調査結果により団地再生の取り組みに係る課題を整理します。

○住み替え意向のある方が考える移転先のうち、市内候補地を見ると日の里地区では「日の里」と「東郷駅の近く」、自由ヶ丘地区では「赤間駅の近く」と「自由ヶ丘」と近隣の候補地が多くなっています。（p49、p55）

○住み替えの時期について、両地区とも「身体が不自由になった時」、「一人暮らしになった時」の意見が多くなっています。（p49、p55）

○自宅の敷地面積が３００㎡を超える方は、日の里地区では約７０％、自由ヶ丘地区では約３５％を占めています。（p47、p53）

【課題】
- ➥既存の住宅地を活用しつつ、住み慣れた地域での利便性向上する取り組みが必要
- ➥家族構成の変化や身体的な変化の際に、抵抗なく住み替えられる環境整備が必要
- ➥住宅需要を促進するため、若年層が購入しやすい敷地規模への変更が必要

○住み替え先として考えられる住宅の形態は、日の里地区では「賃貸住宅」、「サービス付高齢者住宅」、自由ヶ丘地区では「分譲マンション」、「サービス付高齢者住宅」が望まれています。（p49、p55）

【課題】
- ➥高齢者に配慮した良質な集合住宅の供給が必要
- ➥そのためには、民間企業を中心とする住宅供給が必要
- ➥日の里地区では、老朽化した団地の再編のため、ＵＲ都市機構との連携が必要

○地域の生活環境で不便に感じる点では、両地区とも「バスの本数が少ない」、「買い物に行き難い」、「坂道がきつい」という、移動手段が限定されていることや移動者への負担が大きいことが挙げられます。（p51、p57）

【課題】
- ➥移動手段の拡充・確保や、移動者の負担軽減が必要

○強化してほしいまちの機能では、両地区とも「買い物場所の充実」、「病院・診療所の充実」、「その他介護サービスの充実」、「老人福祉施設の充実」、「子育て支援施設の充実」が求められています。（p51、p57）

○また、両地区とも「ＪＲ駅前やバス停周辺の駐車場整備」、「歩行空間の整備」、「公園・緑地の充実」が求められており、日の里地区では「ＪＲ駅前広場の充実」も求められています。（p51、p57）

【課題】
- ➥駅周辺や居住地近隣での都市機能（医療・福祉・商業等）の充実が必要
- ➥住環境を向上させる公共施設の整備（駅前広場、公園・緑地、歩道）が必要
- ➥市内定住促進・市外流出防止のため、子育て支援施設・高齢者支援施設の充実が必要

○住みよいまちづくりのためには、「空き家対策の充実」が求められています。（p51、p57）

【課題】
- ➥住環境の改善や定住促進のため、空き家・空き地の有効活用が必要

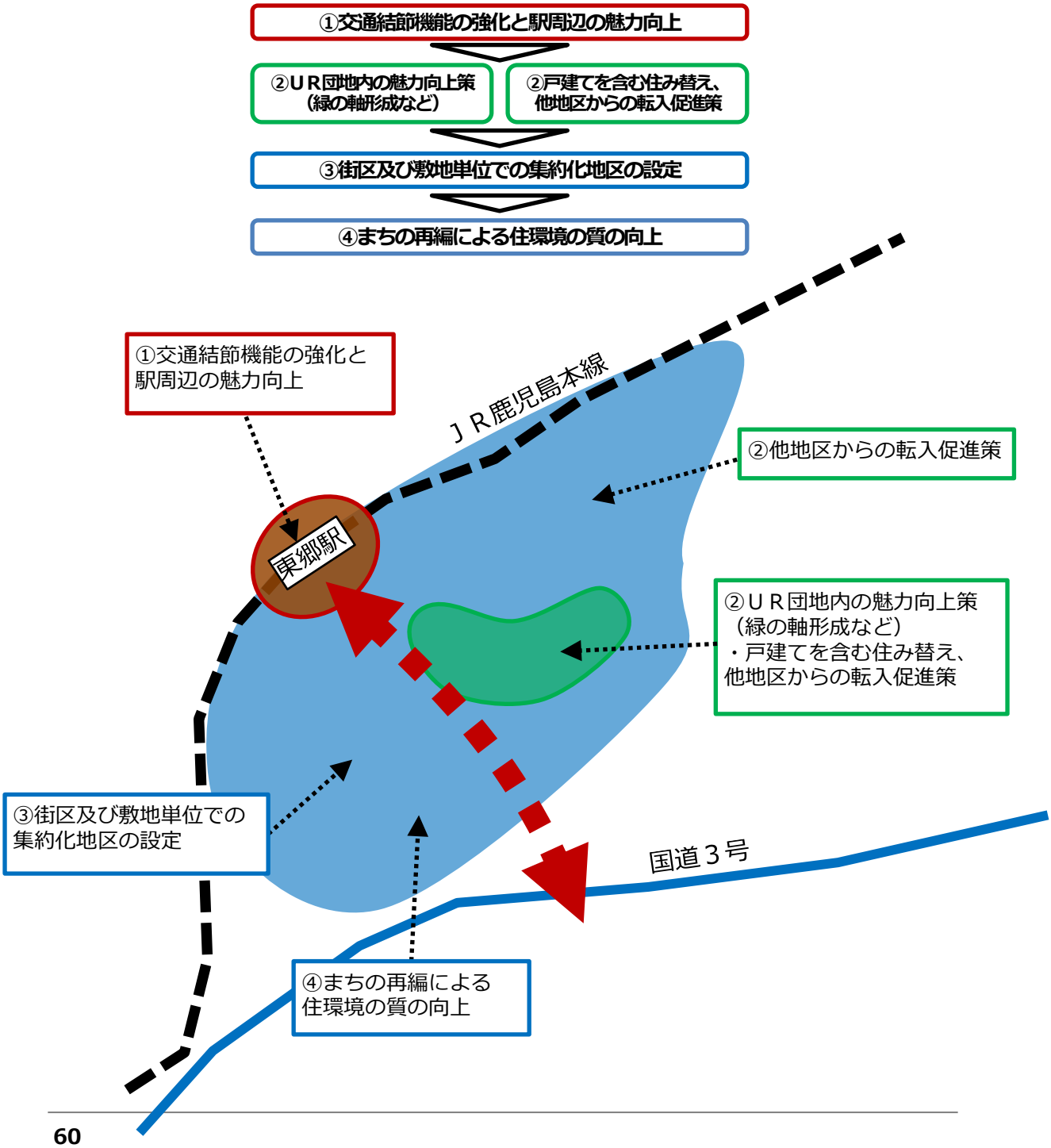
（３）日の里地区における取り組み

１）日の里地区の再構築シナリオの展開イメージ

各地区の「再構築シナリオの展開イメージ」の項目ごとに分類して整理します。

日の里地区　再構築シナリオの展開イメージ

・魅力的な拠点をつくり、誘導しながら集めます。
・日の里団地内での拠点性を高め、住み替えや建て替え、他地区からの転入の適切な誘導策（空き地、空き家の集約化を容易にする規制誘導など）を講じます。
・街区及び敷地単位での集約化地区を設定し、小規模事業を継続して展開します。
・日の里団地縁辺部のまちの再編にかかわるシナリオについては、豊かな生活スタイルのモデルとして活用することを主眼とします（例：敷地集約による一体利用や乗り入れ道路、共有スペースの創出など）。



２）日の里地区における取り組みの方針

「日の里地区」の取り組みを以下に整理しますが、各施策・事業の推進のためには、財源を確保するとともに、限られた財源の中で効率よく施策・事業を展開する必要があります。

そのため、国などの各種支援・交付金を積極的に活用するとともに、施策・事業の優先度の見極めや他事業との一体整備などによる効率的・効果的な施策推進を行います。

また、施策・事業ごとに目標となる実施期間を設定し、取り組み実現に向けて計画的な推進を行います。

（目標期間設定視点）

短期：立地適正化計画の策定前または、同時進行で取り組む施策

中期：立地適正化計画の策定後に取り組む施策

長期：情勢を見据えながら緩やかに取り組む施策

«シナリオ①　交通結節機能の強化と駅周辺の魅力向上»

施策・事業名	施策・事業概要	主体	実施期間			備考
			短期	中期	長期	
ア.魅力的な拠点の形成	東郷駅周辺の交通施設の整備を推進し、交通結節点としての機能を充実させるとともに、商業・業務施設や交流施設の集約立地を推進し、市の拠点としての魅力向上を図ります。	宗像市	●			✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「ＪＲ駅前広場の充実」の意見があることに対応
イ.公共交通軸の強化 ※地域公共交通網形成計画による位置づけが必要	維持・強化すべき交通軸を設定したうえで、民間バス（西鉄バス宗像）と市が運営するバス（ふれあいバス、コミュニティバス）との連携を前提とした、バス路線網の一体的かつ総合的な見直しを検討します。	宗像市 民間		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 生活環境における不便で「バスの本数が少ない」の意見が多いことに対応
	広域交通軸強化のため、団地に接する国道 3 号沿いにバス停留所の整備・拡充と合わせてパークアンドライド駐車場の整備を検討します。	宗像市 民間		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「駅やバス停周辺の駐車場整備」の意見が多いことに対応
ウ.施設誘導のための制限緩和	都市機能（医療・福祉・商業等）を集約すべき区域では、誘導する施設について容積率・用途制限の緩和や立地支援策の検討などにより、既存施設の建替え・増築や他地区からの移転新築の誘導を図ります。	宗像市		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「病院・診療所の充実、買い物場所の充実」の意見が多いことに対応
エ.街なか居住の推進	都市機能（医療・福祉・商業等）が、集約される拠点周辺において、街なか居住の推進を検討します。	民間		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 宗像市内の住み替え先で「東郷駅近く」の意見が多いことに対応
オ.低未利用地等の集約	都市機能（医療・福祉・商業等）を集約すべき区域では、青空駐車場や空き地を対象として、換地手法の活用による敷地の集約化等を検討し、市街地の活用を促進します。	宗像市 民間			●	✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「空き家対策の充実」の意見が多いことに対応

«シナリオ②-Ａ　ＵＲ団地内の魅力向上策»

施策・事業名	施策・事業概要	主体	実施期間			備考
			短期	中期	長期	
ア.入居率向上のための支援（ＵＲ団地内）	宗像市新婚世帯・子育て世帯家賃補助制度の見直しを図り、補助対象区域を集約すべき地域に限定するなどの改正を検討します。	宗像市	●			✓ｱﾝｹｰﾄ結果 住み替え先の住宅は「賃貸住宅」の意見が多いことに対応
	市内外の民間企業の社宅としての活用に向け、直接企業訪問による働きかけを行います。	ＵＲ	●			
	日の里団地内への大学生や留学生などの入居促進に向けた直接的な働きかけを行います。	ＵＲ	●			
イ.団地の魅力向上のための支援（ＵＲ団地内）	UR 日の里団地内を通る歩行者道路の整備や団地内公園の再整備、またこれらの適正管理など、団地住民の住環境の向上を図ります。	宗像市 ＵＲ		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「公園・緑地の充実、歩行空間の整備」の意見があることに対応
	団地内に子育て支援サービス機能や高齢者支援サービス機能等の導入や民間施設の誘導を検討します。	宗像市 ＵＲ		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「老人福祉施設･介護ｻｰﾋﾞｽの充実」の意見が多いこと、「子育て支援施設の充実」の意見があることに対応
	東郷駅を起点とする団地内のコミュニティバス運行の拡充等を検討します。	宗像市 ＵＲ		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 生活環境における不便で「バスの本数が少ない」の意見が多いことに対応
	高齢者と大学生との世代間交流事業の実施などを検討します。	ＵＲ		●		
ウ.住宅改修や利活用等に関する支援（ＵＲ団地内）	間取りの変更や設備の入替え、バリアフリー工事、内装の改修促進に向けた支援を検討します。	ＵＲ		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 自宅の不便で「住宅の老朽化」の意見が多いことに対応
	一部の住棟を集約した際の跡地の有効活用に向けた働きかけを行います。	ＵＲ		●		

«シナリオ②-Ｂ　戸建てを含む住み替え、他地区からの転入促進策»

施策・事業名	施策・事業概要	主体	実施期間			備考
			短期	中期	長期	
ア.住み替えの促進	住宅取得や古家解体等に対する補助制度の見直しなど、住み替えの促進に向けた支援を検討します。 ひとり暮らし高齢者の住み替え場所として、都市機能（医療・福祉・商業等）集積地に高齢者向け住宅整備や民間施設の誘導などを検討します。	宗像市			●	（掘車庫付き住宅の車庫除却費補助の検討） ✓ｱﾝｹｰﾄ結果 住み替えの時期について、「一人暮らしになった時」の意見が多いことに対応
イ.子育て・高齢者支援サービス施設等の導入支援	子育て支援サービス機能や高齢者支援サービス機能等の導入や民間施設の誘導を検討します。	宗像市 民間		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「介護ｻｰﾋﾞｽ・老人福祉施設・子育て支援施設の充実」の意見が多いことに対応

«シナリオ③　　街区及び敷地単位での集約化地区の設定»

施策・事業名	施策・事業概要	主体	実施期間			備考
			短期	中期	長期	
ア.街区単位での民間開発等の誘導	土地区画整理事業を柔軟に活用し、街区単位での民間開発事業の誘導を図ります。	民間			●	✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「空き家対策の充実」の意見が多いことに対応
イ.需要に応じた画地の再編	現況の住宅画地規模である約 300 ㎡を、1 画地 200 ㎡に再編するなど、若い子育て世代でも住宅を取得しやすくする最低敷地面積の緩和については、住民の意向を踏まえて十分に議論し、検討します。	宗像市 民間 地域			●	✓ｱﾝｹｰﾄ結果 戸建ての敷地面積「300 ㎡以上」の方が約 70%であることに対応

«シナリオ③　街区及び敷地単位での集約化地区の設定»・・・つづき

施策・事業名	施策・事業概要	主体	実施期間			備考
			短期	中期	長期	
ウ.散在する空き地・空き家の有効活用	空き家率や高齢化率が高い街区などで空き地を集約化し、再構築のための種地化を図ります。また、専門家会議で提言のあった、「梅の木課税の見直し」により未利用地の有効活用を検討します。	宗像市 地域			●	✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「空き家対策の充実」の意見が多いことに対応

«シナリオ④　まちの再編による住環境の質の向上»

施策・事業名	施策・事業概要	主体	実施期間			備考
			短期	中期	長期	
ア.住環境の質の向上	公共施設・公益施設等の整備を行い、住環境の質の向上を図ります。 ○歩道の整備（新設、バリアフリー化） ○公園・広場・緑地の整備 ○空き家を活用した施設の整備 （交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設、リフォーム展示場、保育施設、介護施設等）	宗像市 民間			●	✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「空き家対策の充実」の意見が多いこと、「公園・緑地の充実、歩行空間の整備」の意見があることに対応
	団地内の小中学校の再編について調査研究を進め、小中一貫校の設置を検討します。	宗像市		●		
イ.用途地域の緩和	居住を推進する区域の利便性向上のため、近郊に日常生活必需品の店舗等を立地誘導する税制優遇措置や用途地域の緩和等を検討します。	宗像市		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 生活環境における不便で「買い物に行き難い」の意見が多いことに対応
ウ.民間事業での住宅再生策	リフォーム展示場（高齢者向け・子育て向け・学生向け等）の運用やコンバージョンによる空き家活用などの民間事業での既存住宅地の再生。	民間	●			✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「空き家対策の充実」の意見が多いことに対応

3）各事業・施策の適用箇所イメージ（日の里地区）

日の里地区での「立地適正化計画」の策定イメージとして、５つに区分して事業・施策項目を整理します。

【区分】

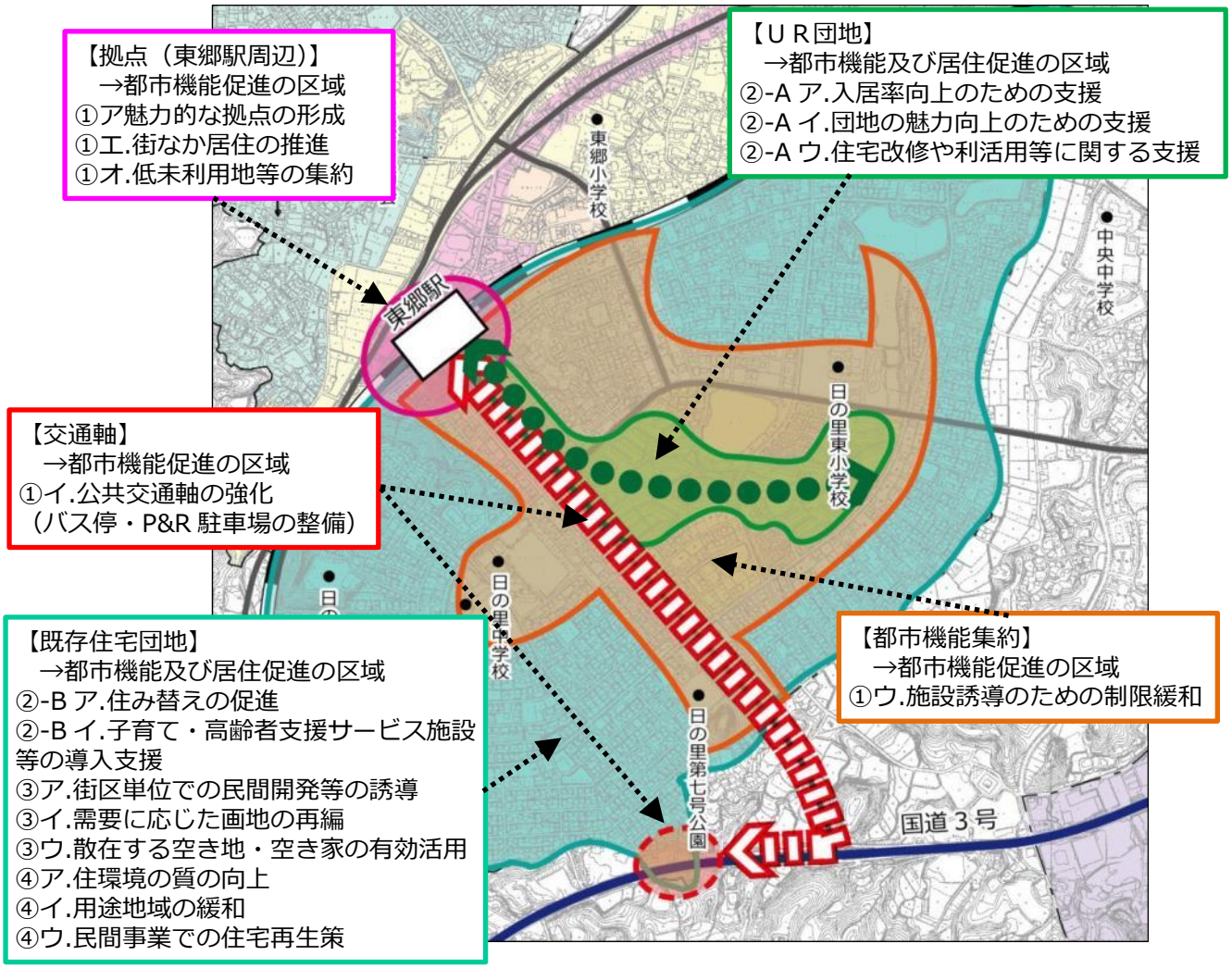
○拠点（東郷駅周辺）
東郷駅を中心に商業施設が立地している区域

○交通軸
東郷駅と国道３号を結ぶ日の里団地の主要幹線道路

○都市機能集約
既存の都市機能（医療・福祉・商業等）が立地している区域

○ＵＲ団地
大規模敷地を活用し、団地の再生・再編・用地転換など計画的な事業・施策拠点

○既存住宅団地
低層住宅が集積した既存団地



【日の里地区将来都市構造の方向性】
面的な広がりと良好な都市インフラを将来的にも活用し、都市機能の誘導・拡充と合わせて、優れた居住環境の維持・拡充を目指します。

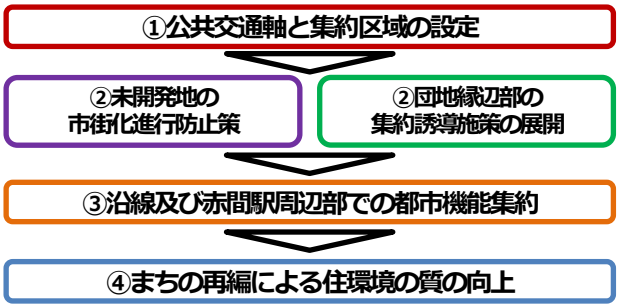
（４）自由ヶ丘地区における取り組み

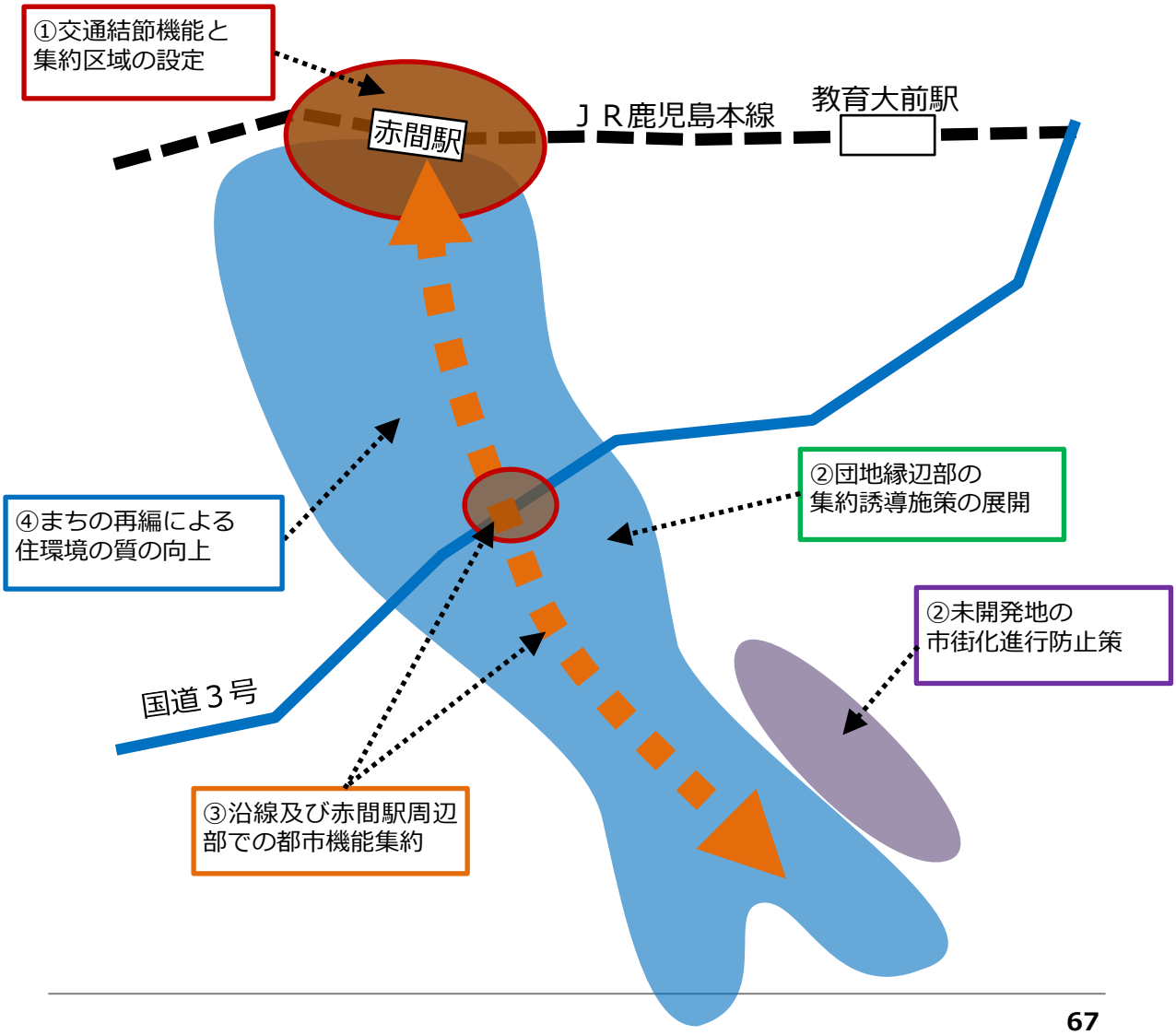
１）自由ヶ丘地区の再構築シナリオの展開イメージ

各地区の「再構築シナリオの展開イメージ」の項目ごとに分類して整理します。

自由ヶ丘地区　再構築シナリオの展開イメージ

・集住した拠点をつくり、つなぐ。寄せて集めます。（公共交通機関の現状から考えます）
・赤間駅周辺地区の拠点性を高め、集約型都市構造の形成を緩やかに進めます。
・縮退にかかわるシナリオについても、あくまで、「軸の設定」を始点としながら、未開発地を設定しつつ、逆線引き等の手法をもとに展開させていきます。





2）自由ヶ丘地区における取り組みの方針

「自由ヶ丘地区」の取り組みを以下に整理しますが、各施策・事業の推進のためには、財源を確保するとともに、限られた財源の中で効率よく施策・事業を展開する必要があります。

そのため、国などの各種支援・交付金を積極的に活用するとともに、施策・事業の優先度の見極めや他事業との一体整備などによる効率的・効果的な施策推進を行います。

また、施策・事業ごとに目標となる実施期間を設定し、取り組み実現に向けて計画的な推進を行います。

（目標期間設定視点）

短期：立地適正化計画の策定前または、同時進行で取り組む施策

中期：立地適正化計画の策定後に取り組む施策

長期：情勢を見据えながら緩やかに取り組む施策

«シナリオ①　公共交通軸と集約地区の設定»

施策・事業名	施策・事業概要	主体	実施期間			備考
			短期	中期	長期	
ア.都市機能の集約	赤間駅、自由ヶ丘３丁目交差点周辺（サニー・コミュニティセンター周辺）を当該地区の拠点として機能の向上と魅力の創出を図ります。 赤間駅南口周辺については、駅前広場の拡充や街なか居住を推進するため、市街地整備を検討し、市の中心拠点にふさわしい都市機能の充実と集約を図ります。	宗像市 民間			●	✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「ＪＲ駅前広場の充実」の意見があることに対応 ✓ｱﾝｹｰﾄ結果 宗像市内の住み替え先で「赤間駅近く」の意見が多いことに対応
イ.公共交通軸の強化 ※地域公共交通網形成計画による位置づけが必要	維持・強化する路線を設定し、民間バス（西鉄バス宗像）と市営バス（ふれあいバス、コミュニティバス）の連携を前提として、バス路線網の総合的な見直しを検討します。	宗像市 民間		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 生活環境における不便で「バスの本数が少ない」の意見が多いことに対応
	自由ヶ丘３丁目交差点周辺（サニー・コミュニティセンター周辺）について、交通結節点としての機能を強化するため、バスターミナルの整備を検討します。（商業店舗等と連携したＰ＆Ｒ駐車場の整備についても検討します）	宗像市 民間			●	✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「駅やバス停周辺の駐車場整備」の意見があることに対応
ウ.街なか居住の推進	都市機能（医療・福祉・商業等）が、集約される拠点周辺において、街なか居住の推進を検討します。	民間		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 宗像市内の住み替え先で「赤間駅近く」の意見が多いことに対応

«シナリオ②-Ａ　未開発地の市街化進行防止策»

施策・事業名	施策・事業概要	主体	実施期間			備考
			短期	中期	長期	
ア.未開発地の開発抑制	中心拠点や交通軸周辺等の集約すべき地域を検討するとともに未開発の市街化調整区域における開発の抑制を図ります。また、市街地の拡大防止や未開発地にある緑を残していくために、市街化調整区域への見直しを検討します。	宗像市		●		

«シナリオ②-Ｂ　団地縁辺部の集約誘導施策の展開»

施策・事業名	施策・事業概要	主体	実施期間			備考
			短期	中期	長期	
ア.空き地・空き家増加区域における居住誘導	住宅地の縁辺部で、空き地化・空き家化の進行が危惧される区域については、建替えの機会を活かして拠点や交通軸沿線への居住を誘導するなど、緩やかにコントロールします。	宗像市			●	✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「空き家対策の充実」の意見が多いことに対応

«シナリオ③　沿線及び赤間駅周辺部での都市機能集約»

施策・事業名	施策・事業概要	主体	実施期間			備考
			短期	中期	長期	
ア.施設誘導のための制限緩和	都市機能（医療・福祉・商業等）を集約すべき区域では、誘導する施設について容積率・用途制限の緩和や立地支援策の検討などにより、既存施設の建替え・増築や他地区からの移転新築の誘導を図ります。	宗像市		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「病院・診療所の充実、買い物場所の充実」の意見が多いことに対応
イ.子育て・高齢者支援サービス施設等の導入支援	子育て支援サービス機能や高齢者支援サービス機能等の導入や民間施設の誘導を検討します。	宗像市 民間		●		✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「介護ｻｰﾋﾞｽ・老人福祉施設・子育て支援施設の充実」の意見が多いことに対応

«シナリオ④　まちの再編による住環境の質の向上»

施策・事業名	施策・事業概要	主体	実施期間			備考
			短期	中期	長期	
ア.住み替えの促進	住所取得や古家解体等に対する補助制度の見直しなど、住み替えの促進に向けた支援を検討します。 ひとり暮らし高齢者の住み替え場所として、都市機能（医療・福祉・商業等）集積地に高齢者向け住宅整備や民間施設の誘導などを検討します。	宗像市			●	（掘車庫付き住宅の車庫除却費補助の検討） ✓ｱﾝｹｰﾄ結果 住み替えの時期について、「一人暮らしになった時」の意見が多いことに対応
イ.需要に応じた画地の再編	現況の住宅画地規模である約 300 ㎡を、1 画地 200 ㎡に再編するなど、若い子育て世代でも住宅を取得しやすくする最低敷地面積の緩和については、住民の意向を踏まえて十分に議論し、検討します。	宗像市 民間 地域			●	✓ｱﾝｹｰﾄ結果 戸建ての敷地面積「300 ㎡以上」の方が約35%であることに対応
ウ.住環境の質の向上	公共施設・公益施設等の整備を行い、住環境の質の向上を図ります。 ○歩道の整備（新設、バリアフリー化） ○公園・広場・緑地の整備 ○空き家を活用した施設の整備 （交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設、リフォーム展示場、保育施設、介護施設等）	宗像市 民間			●	✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「空き家対策の充実」の意見が多いこと、「公園・緑地の充実、歩行空間の整備」の意見があることに対応
	団地内の小中学校の再編について調査研究を進め、小中一貫校の設置を検討します。	宗像市		●		
エ.民間事業での住宅再生策	リフォーム展示場（高齢者向け・子育て向け・学生向け等）の運用やコンバージョンによる空き家活用などの民間事業での既存住宅地の再生。	民間	●			✓ｱﾝｹｰﾄ結果 強化すべき機能として「空き家対策の充実」の意見が多いことに対応

3）各事業・施策の適用箇所イメージ（自由ヶ丘地区）

自由ヶ丘地区での「立地適正化計画」の策定イメージとして、5つに区分して事業・施策項目を整理します。

【区分】

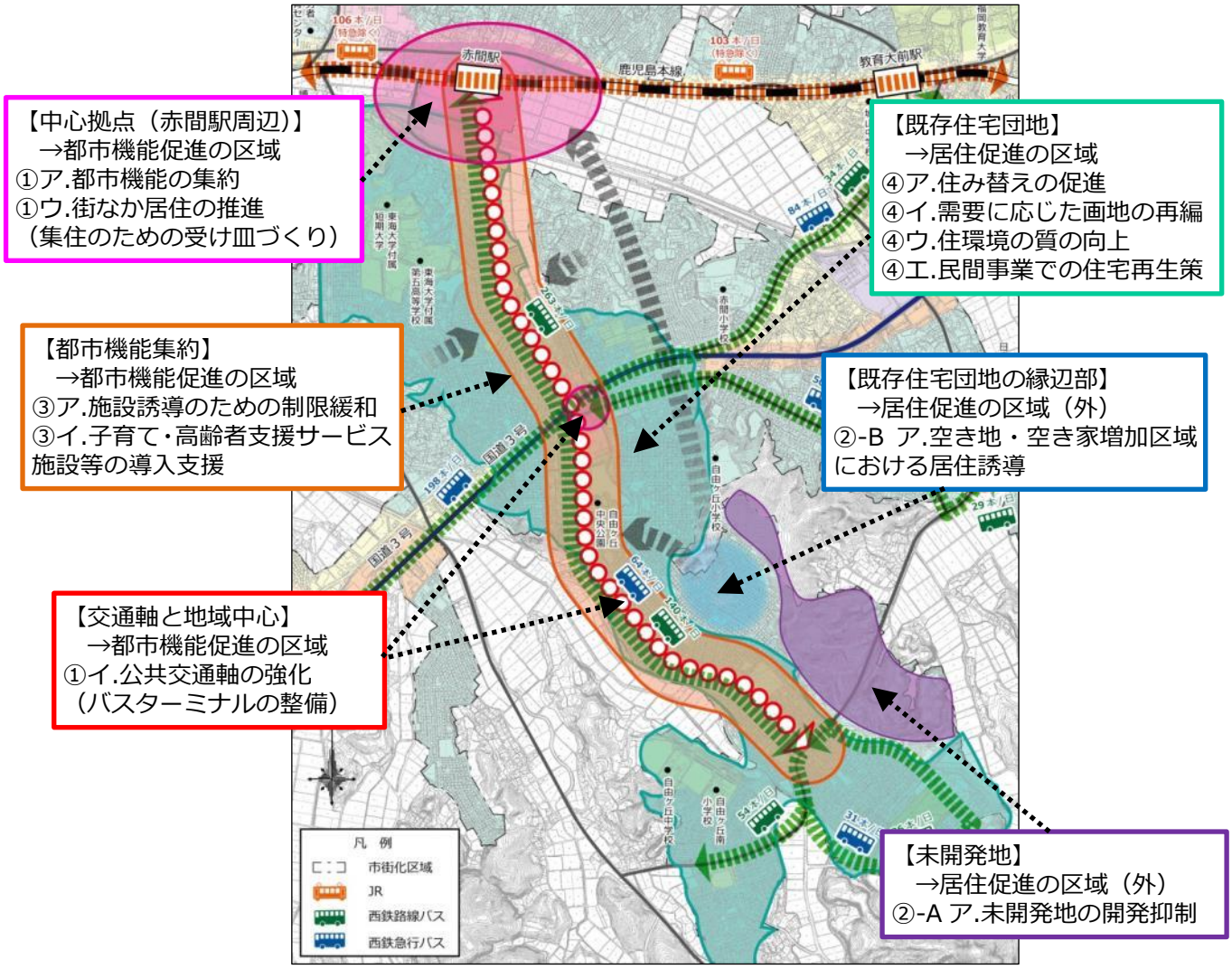
○中心拠点（赤間駅周辺）
赤間駅を中心に商業施設が立地している区域

○交通軸と地域中心
赤間駅と国道3号を連絡する主要幹線道路と国道3号の交差点

○都市機能集約
既存の都市機能（医療・福祉・商業等）が立地している区域

○既存住宅団地及び縁辺部
低層住宅が集積した既存団地及びその縁辺部

○未開発地
市街化区域であるが、開発需要が低い区域



【自由ヶ丘地区将来都市構造の方向性】

都市機能密度を高めながら居住地の緩やかなコントロールを進め、交通軸を中心とした質の高い市街地形成を目指します。

（５）実現化方策の検討

各区域において展開する各施策・事業についての実現化方策を検討します。

実現化方策は、方策毎に分類し整理します。

①公共施設整備（駅前広場、公園・緑地、歩道）に関する方策

○公共施設整備に関しては、都市計画マスタープランとの整合を図りつつ、交通弱者に配慮した安全性・利便性を向上する位置・機能の検討が必要になります。

②公共交通改善に関する方策

○民間バス（西鉄バス宗像）と市営バス（ふれあいバス・コミュニティバス）の連携のためには、民間バスが協力するための動機づけ（メリット）が必要になります。

○持続可能な地域公共交通網を構築するために、利便性や効率性を向上する公共交通のあり方に対する検討が必要になります。

○パークアンドライド駐車場実現のためには、利用者への利便性、料金等に関する利用動機づけ（メリット）が必要になります。

③土地利用に関する方策

○多極連携の集約型都市構造のためには、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度導入の検討が必要になります。

○都市機能（医療・福祉・商業等）の立地を促進するため、適切な場所への立地が可能となる土地利用制限の見直しが必要になります。

④住宅に関する方策

○新婚世帯・子育て世帯等の住宅需要を促進するための家賃補助制度の見直しは、財源とのバランスに配慮した補助上限額・適用範囲の検討が必要になります。

○小中一貫校の実現のため、小学校区の再編や保護者・地域の小中一貫教育についての理解が必要になります。

⑤空き家・空き地に関する方策

○空き家・空き地の活用促進のためには、空き家・空き地バンクの認知度向上や登録物件数の増加が必要になります。

○空き家については、空き家が残る土地を更地化する促進策の検討が必要になります。

○空き地を集約して活用するためには、市街地整備事業の検討が必要になります。

⑥子育て支援施設・高齢者支援施設に関する方策

○行政のみならず民間活力による子育て支援･高齢者支援サービスの事業推進が必要になります。

○民間による事業推進のためには､空き家を活用する施設整備費の低減策などの検討が必要になります。

⑦協働のまちづくりに関する方策

○都市再生実現のため、市や民間事業者、地域コミュニティが情報を共有し、地域の魅力づくりに向けて協働による取り組みが必要になります。

○ＵＲ団地の再生のためには、日の里地区全体の再生を見据えた上で、ＵＲと行政の協働による取り組みが必要になります。

⑧財源に関する方策

○施策・事業の推進のためには、財源の確保が重要であることから、国の事業制度や補助金・交付金制度の積極的な活用を図るとともに、限られた財源の中で優先度の見極めなど効率的・効果的な取り組みが必要になります。

○行政だけでは施策・事業を主体的に実施することが困難な場合があるため、まちづくりへの民間活力の活用が必要になります。

参考資料

目　　次

１．市全体の取り組み 76

２．民間事業者と連携した再生の取り組み 81

３．団地カルテ 87

４．関連施策事例集 135

１．市全体の取り組み

（１）都市施設等の整備の方針

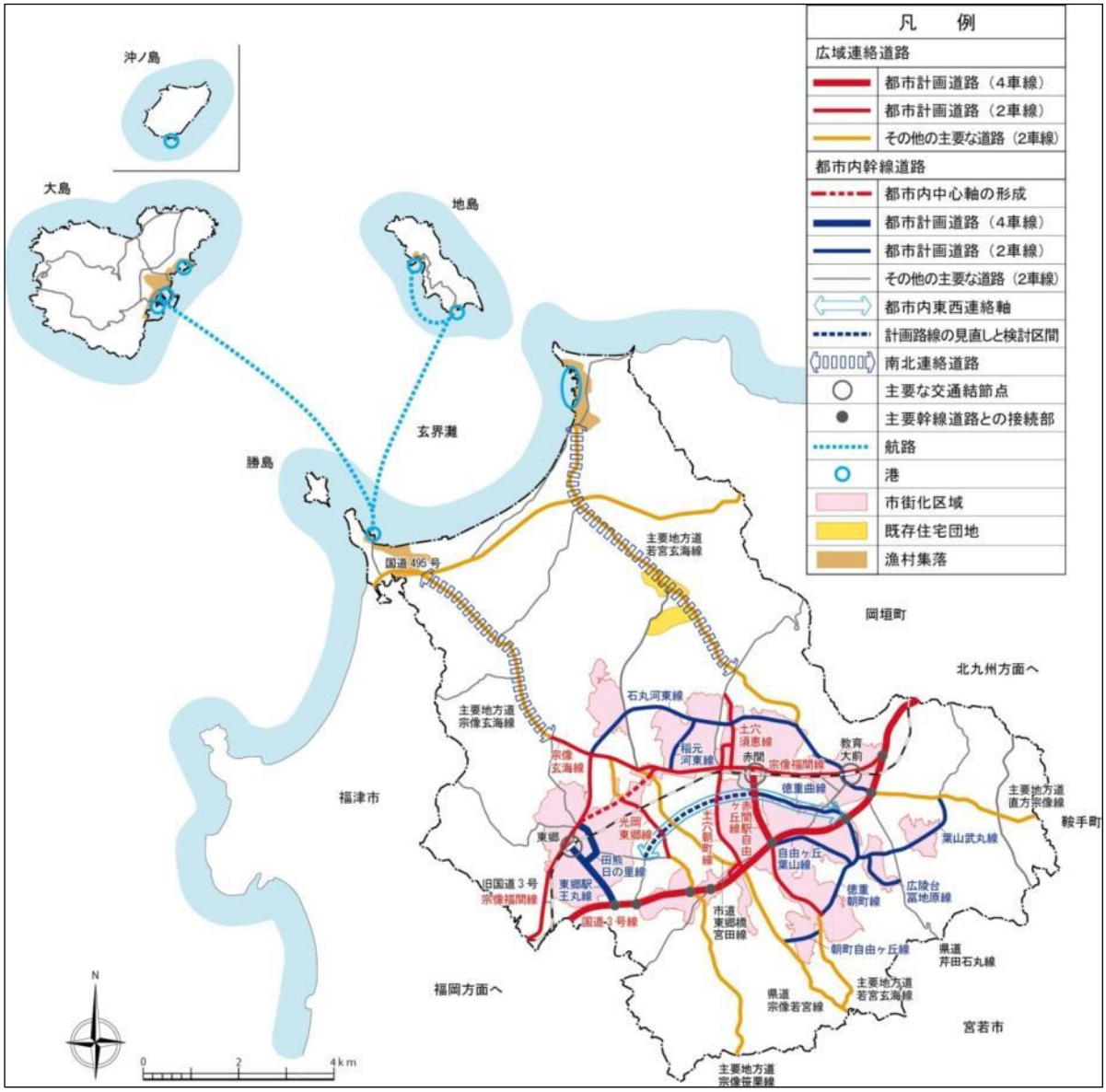
施策・事業展開時において、整合を取るべき都市計画マスタープランにおける都市施設等の整備の方針を整理する。

①道路

○地域コミュニティの骨格を形成する生活道路などを適正に配置し整備することで、コミュニティ内の交通利便性や歩行者の安全性、防災性を高めます。

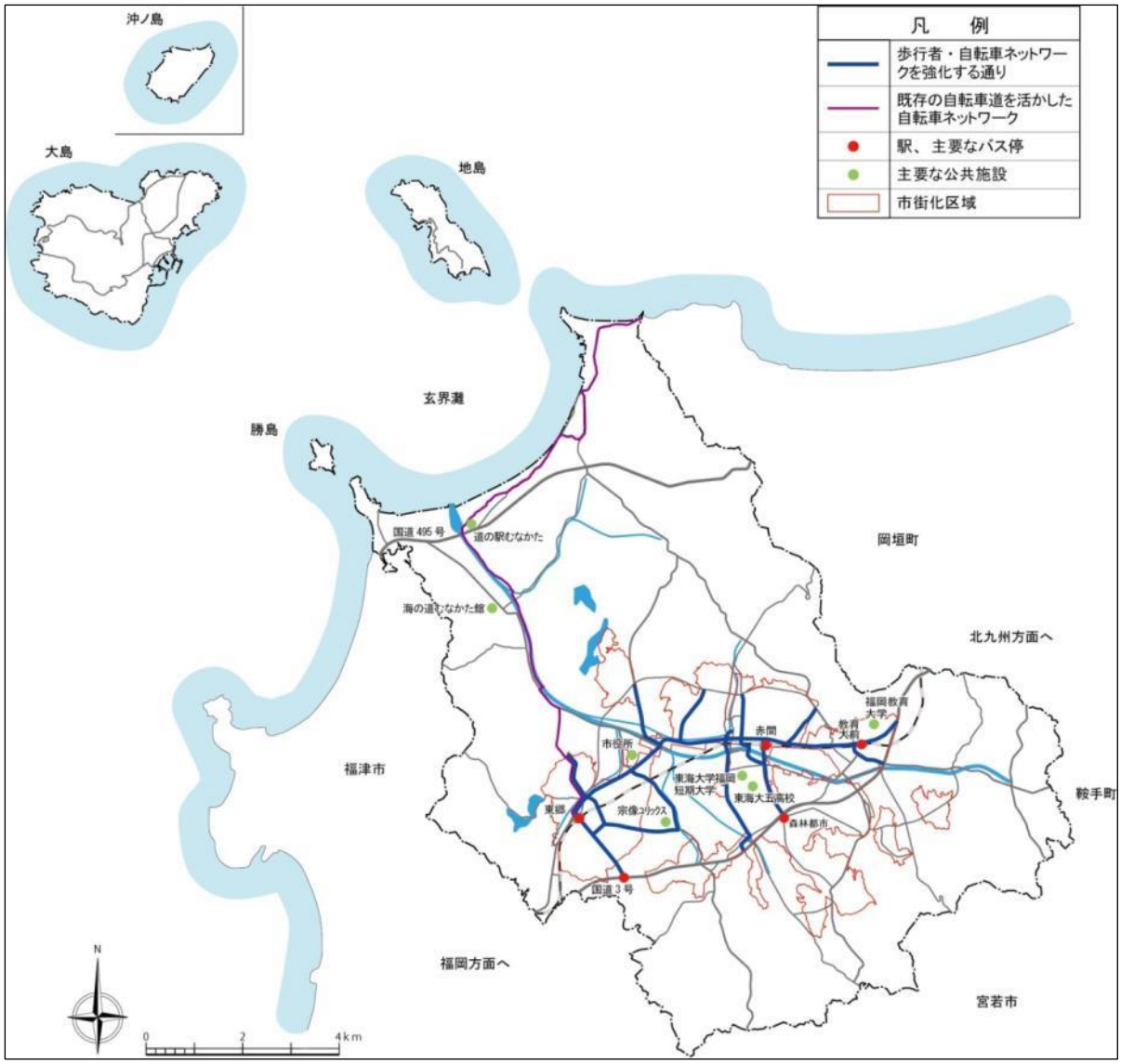
○幹線道路の整備により交通量の軽減が期待される道路は、沿道土地利用との調和を図りつつ地域内の自動車交通や歩行者・自転車交通を重視した道路として整備し、魅力ある道路空間を創出します。

図　道路・交通施設の整備方針



○駅や主要なバス停から地域中心、生活中心などにアクセスしやすい歩行者・自転車ネットワークを形成します。

図　道路・交通施設の整備方針（歩行者・自転車ネットワーク）



②公共施設・公共交通等

○道路整備と連動し、公共施設や市街地間をネットワークするバス路線網の形成を目指し、関係機関と調整を行います。

○コミュニティバスの充実など交通弱者に配慮した公共交通の拡充・強化を進めます。

○鉄道とバスの円滑な接続を図るため、交通結節機能の強化に向けた整備を進めます。

③駅周辺

○赤間駅、東郷駅、教育大前駅周辺では、利便施設の集積に併せて、安心して楽しく歩ける歩行者空間や街なみを形成します。

○赤間駅周辺については、回遊性を高め、賑わいを演出するよう、通りに面する低層部に店舗や人が溜まれる空間が連続するような街なみ誘導を進めます。

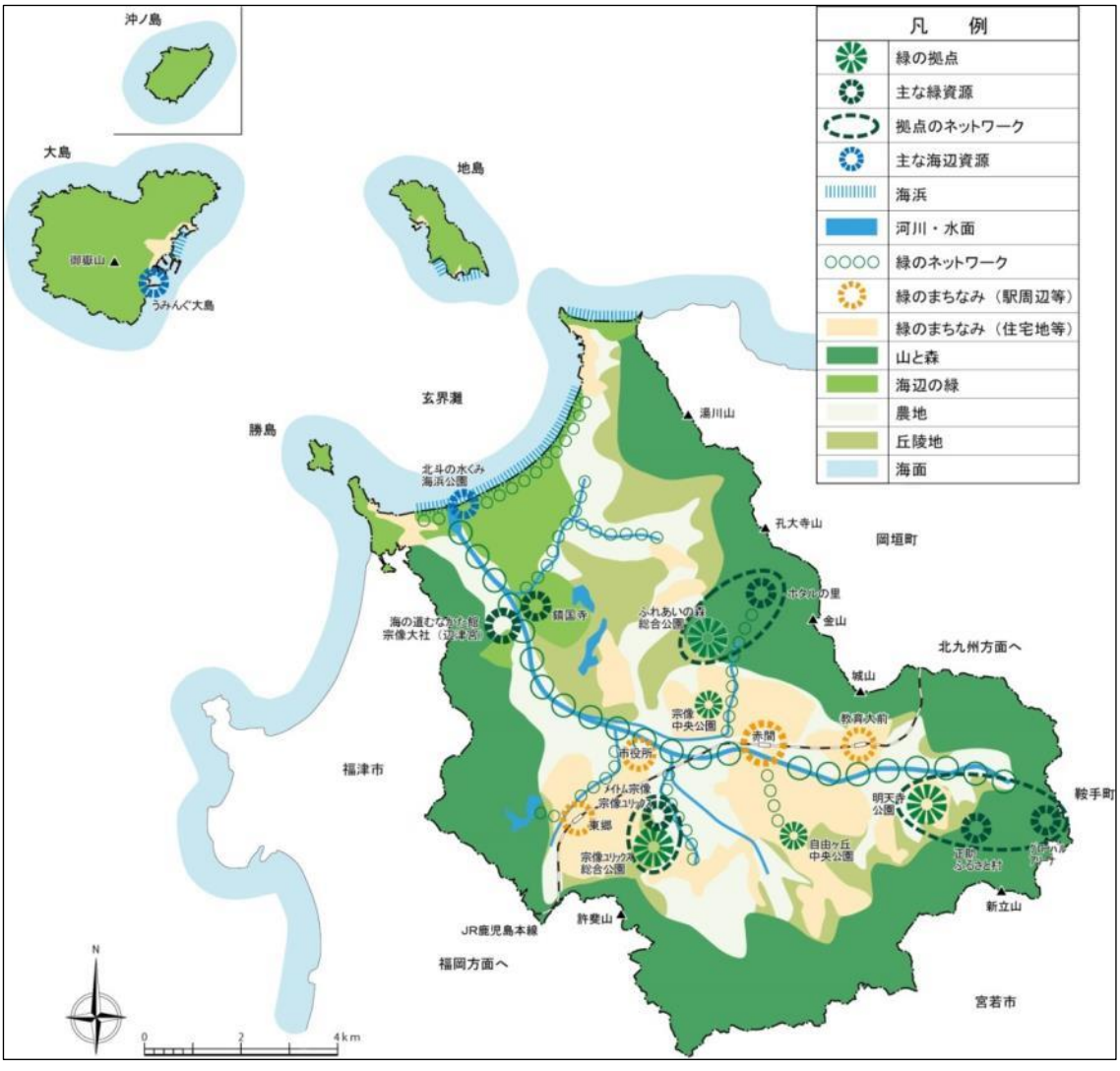
○東郷駅については、交通需要に見合う駅前広場の整備を進め、自動車・自転車交通、バス交通、歩行者交通相互の動線の確保や、安全性、利便性を向上させます。

④公園・緑地

○公園や広場の持つレクリエーション機能、防災機能、生物生息空間などの多様な機能に配慮しながら、歩いていける範囲に適正な配置を行います。

○市民が集う赤間駅、東郷駅、教育大前駅や市役所周辺については、駅前広場の緑化やポケットパークの整備などを積極的に進め、緑あふれる空間を形成します。

図　公園・緑地等の整備方針



（２）魅力ある都市づくりに向けた方針

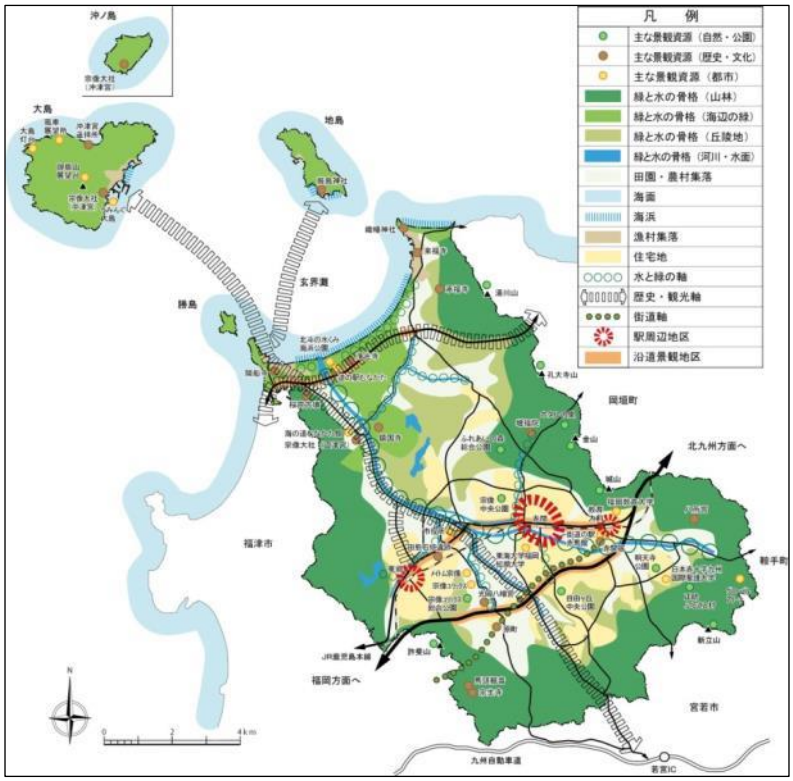
①都市機能の誘導

○住み慣れた地域に住み続けられる環境を維持するため、コミュニティごとの特性に応じて、生活利便性を向上させる公共施設や身近な店舗、医療・福祉施設などの適正な立地を誘導します。

②住宅ストックの有効活用

○これまで蓄積されてきた空き家などの住宅ストックを有効活用し、新たな住民が入居できるようなシステムを構築します。

図　都市景観形成の整備方針



③駅周辺景観の形成

○赤間駅、東郷駅、教育大前駅周辺では、自然環境や周辺住宅地との調和を図りつつ、統一感のある建物デザインの誘導や緑化推進などを進めます。

○東郷駅周辺については、宗像大社に向かう玄関口にふさわしい景観形成を進めます。

④緑のまちなみ形成

○住宅地の緑化については、景観の向上や災害時の安全性強化のため、生垣や屋敷林の保全、形成などを促進し、緑被率を向上します。道路や公共施設についても、緑あふれる市街地を形成するため、積極的に緑化を進めます。

⑤ユニバーサルデザインのまちづくり

○公共建築物や都市施設の整備にあたっては、段差のない空間やわかりやすい案内、歩行者空間の確保など誰もが安全に、快適に利用できるようユニバーサルデザインのまちづくりを進めます。

○鉄道、バスなどの公共交通機関や民間の大規模施設等については、高齢者や障がい者などが容易に利用できるように、施設の整備や改善の協力を要請します。

（３）再生方針の実現に向けた協働の取り組み

①行政の取り組み

○空き家の実態調査をはじめ、都市再生にかかる基礎的なデータの収集や調査分析について、今後も継続して取り組みます。

○都市再生にかかる積極的な情報発信及び民間事業者や市民と協働で取り組む仕組みづくりに努めます。

○市民が求める都市再生のあり方を踏まえ、本市の都市再生に向けた総合調整と効果的な施策展開に努めます。

②民間事業者の取り組み

○本市の集約型都市構造の形成に向けた様々な取り組みを進めるにあたっては、民間事業者の積極的な再生事業への参画が不可欠です。

③地域コミュニティの取り組み

○都市再生に向けた意見協議、検討の場へ地域コミュニティからの積極的な参画と、今後のまちづくりへの共通認識を持つことが不可欠です。

④連携による取り組み

○本市の都市再生に向けて、市や民間事業者、地域コミュニティが情報を共有し、地域の魅力づくりに向けて協働して取り組んでいく必要があります。

○「宗像市都市再生プロジェクト専門家会議提言書」に基づく連携事業の具現化に努めます。

２．民間事業者と連携した再生の取り組み

「宗像市都市再生プロジェクト専門家会議提言書」にあるアクションプランを整理する。

①東郷駅前ＵＲ団地の再生と活性化

○団地リノベーション（日の里団地再生計画）

約４０年を経過した団地全体を保存と改変を組み合わせて、再生する提案がされた。

・団地中央部のフットパスを尊重し、保存・活用する計画

・集合住宅は減築、住戸内リノベーションを行いながら規模を減らしつつ活用

・公園と小学校が近接する東側は周辺とのスケール感も考慮し、分譲宅地化

○団地コンバージョン（むなかた女子力大学）

ＵＲ日の里団地の空き店舗や空き室、集会所などを利用した女子力向上に関する定期講座の開催と、期待される効果が提案された。

【期待される効果】

・宗像の新しいブランド力の向上につながる

・東郷駅前に女子大生が集まる事による賑わいの創出

・ＵＲ団地の認知度の向上による空き家等の解消

・ＵＲ団地の一階店舗の活性化

・公共交通機関利用者の増加

・女子大生の地域参加

具体化のイメージ

・女子力を向上させる文化・教養・趣味・作法などに詳しい福岡や北九州の教育者や文化人を講師として招聘し、定期的に講座を開催

・講義室としてUR日の里一丁目団地の集会室や空き店舗、空き室を市が借り上げ

・コミュニティバスや西鉄バスが三大学を巡回し、定期運行（地域バスの活用）

・認定制度の実施
例）一年間を通して講義を終了した生徒には宗像市が修了証書を授与するなど、認定を行い付加価値を追加

・取得した女子力を地域再生に活かす取り組み
例）女子力大学提案のまちづくり活動
女子生徒と地域でつくる商店街の活性化

②戸建て地区の再生

○リフォーム喚起のための場づくり

既存住宅を改修後に展示場として運用し、体験宿泊により魅力あるリフォームを実感してもらうことで、リフォーム需要を喚起する提案がされた。

・高齢者向けリフォーム（ユニバーサルデザイン・防犯性向上・断熱性向上）

・子育て世代向けリフォーム（シックハウス対策・成長に合わせた居どころづくり）

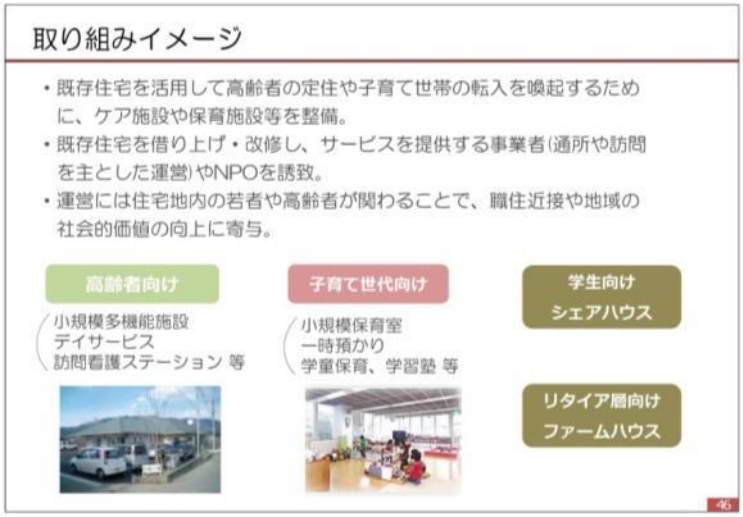
○既存住宅の小規模施設へのリフォーム・コンバージョン

既存住宅の住宅スケールだからこその、魅力的な空間の介護・子育て施設の展開が提案された。

・既存住宅を活用して高齢者の定住や子育て世帯の転入を喚起するために、ケア施設や保育施設等を整備

・既存住宅を借り上げ・改修し、サービスを提供する事業者（通所や訪問を主とした運営）やＮＰＯを誘致

・運営に住宅地内の若者や高齢者が関わることで、職住近接や地域の社会的価値の向上に寄与

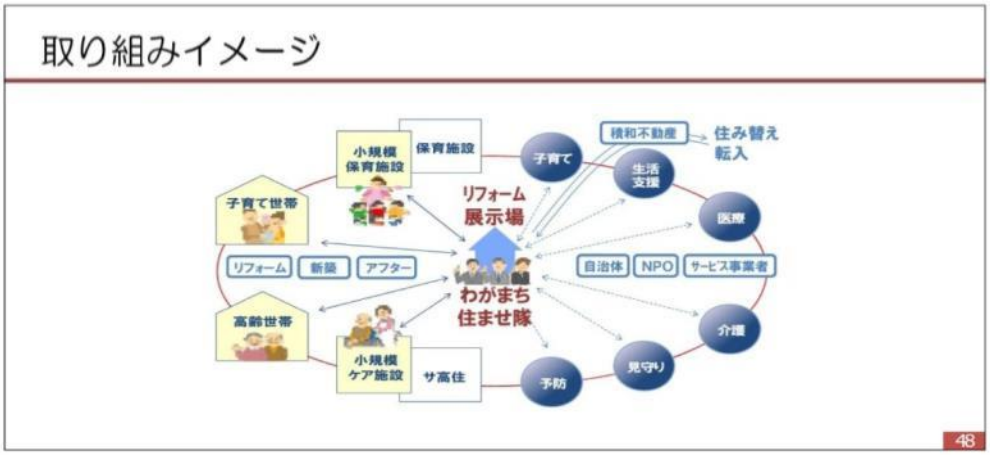


○住み替えマッチング・流通促進

住み替えのための事業者間連携によるワンストップサービスの提供の提案がされた。

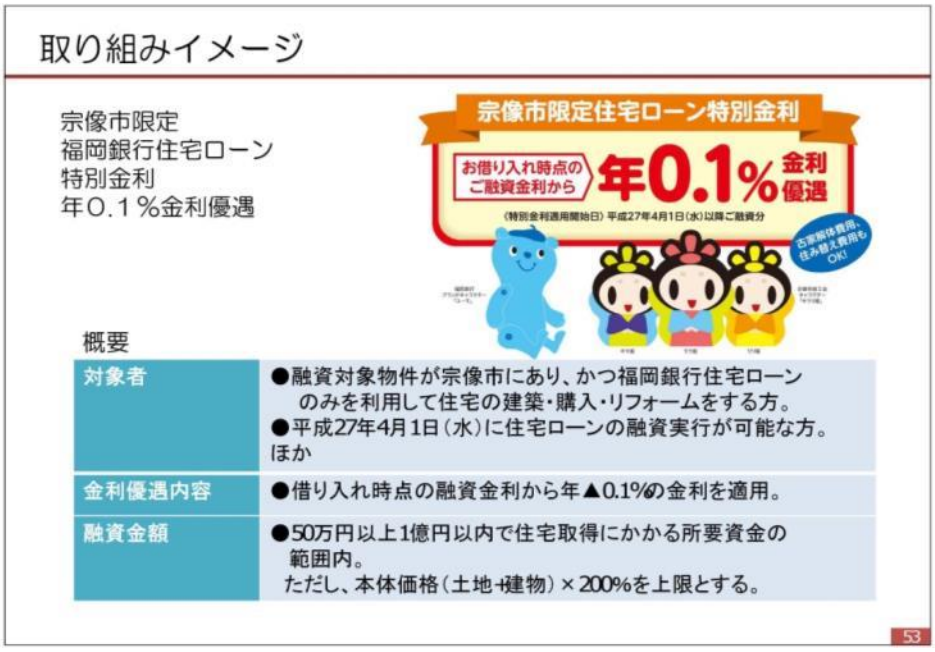
・リフォーム展示場のスタッフが、居住者の総合的な窓口（コンシェルジュ）となり、ワンストップサービスを提供

・リフォーム、建替え、住み替え、転入、アフター部門との連携を図る。また、小規模な保育施設･ケア施設などの円滑な運営に向けた自治会やＮＰＯとの連携を促進する役割も持つ



③住宅取得支援方策

宗像市限定の住宅取得資金の金利優遇制度を金融機関との連携により、宗像市独自の「住宅取得等支援方策制度」を創出する提案がされた。（優遇ターゲット例：子育て支援世帯向け・住宅リフォーム向け）

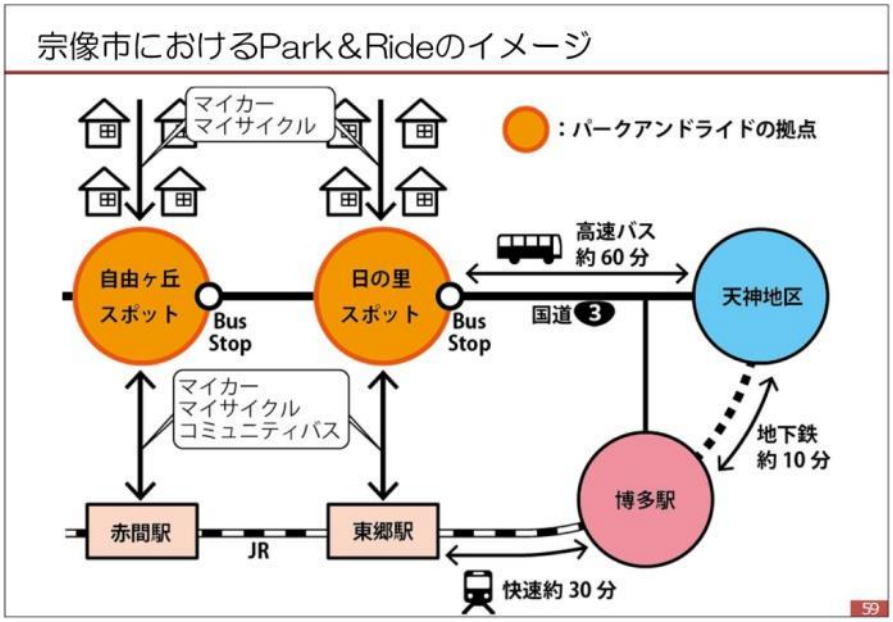


④コンパクトな暮らしを支える仕組みづくり

○Park ＆ Ride の拠点づくり

宗像市における Park＆Ride のイメージは、ＪＲ駅前では空地や駐車場の余地がないため、国道３号線沿線を活用したバス乗り換えの拠点が提案された。

バス乗り換えの拠点としては、日の里スポット・自由ヶ丘スポットの２拠点であり、福岡市方面への高速バス利用や駅までの路線バス利用による、交通渋滞の緩和・環境負荷軽減策の提案がされた。



⑤豊かな居住環境の創出

○空き地・未利用地の有効活用

今後の空き地・空き家対策が、「都市再生」に重要な役割を果たすことから３つの検討課題が提案された。

①未利用地（空き地）の開発促進やコミュニティ菜園としての活用促進

⇒優遇課税制度の見直し

②宗像市空き家・空き地バンクの活用促進

③地域環境を維持するための空き地・空き家の地域による実態調査・環境維持活動

○住まい手による居住環境の維持保全活動の推進

近隣住民が「点検まち歩き」や「意見交換・ワークショップ」によって、「地域の点検マップ」や「空き家カルテ」などを作成し、「空宅地を活用した共同菜園事業」など独自対策を実施する提案がされた。

○コミュニティづくり

宗像市の都市再生のポイントとして、「空き地・空き家・コミュニティ」の三位一体の取り組みが重要であることから、コミュニティを醸成・活性化する取り組み事例が紹介された。

・生活必需コミュニティ：
安全・安心の確保、利便性の向上、地域の魅力向上、住民同士の助け合いなどを目的としたコミュニティ
・共楽コミュニティ：
生活の豊かさの実現、他者との交流、地域文化の創出・継承などを目的としたコミュニティ

⑥宗像市の住まいのブランド化

かつて、全国展開された「ご当地住宅」の「ふるさと安心の家」を現代的に昇華・統合化させる提案がされた。

ブランド化イメージとして、宗像らしい「エコ」の技術、１００坪宅地の魅力を活かす、コミュニティ環境を活かす、子育て環境を活かす、自然環境を活かすことで、新築戸建持家住宅に限らずリフォーム・集合住宅（分譲、賃貸）にも活かせる魅力づくりの提案がされた。

３．団地カルテの作成

宗像市における住宅団地再生のモデル地区である「日の里地区」及び「自由ヶ丘地区」について団地カルテを作成します。

なお、団地カルテは、具体的事業導入の検討において、事業対象地区設定や事業基本計画作成に必要となる基礎データを整理することを目的としています。

（１）作成項目

「日の里地区」及び「自由ヶ丘地区」について、以下の項目について整理し、団地ごとに「団地カルテ」を作成します。

１）居住者データ

人口・人口推移・年齢構成・世帯数・世帯あたり人員・人口密度・高齢化率

２）建物データ

戸建て戸数・平均築年数・空き家数・空き地数・掘車庫数

３）施設データ

公共施設（道路・公園）・生活利便施設・教育施設・公共交通

４）地価データ

地価公示・県基準地地価調査

（２）団地カルテ（日の里地区）

面　　積：約 218.0ha

概　　況：　宗像市の西部に位置する大規模な住宅団地で、昭和 41 年から昭和 45 年にかけて日本住宅公団により一斉に土地区画整理事業で開発された。

公共交通は、地区北部境界線に沿ってＪＲ鹿児島本線が通過しており、ＪＲ東郷駅が位置している。また、福岡市と北九州市を結ぶ宗像市の広域軸である一般国道３号にも隣接しており、広域交通の便に恵まれている。同時期に同世代が入居したことにより、完成から 40 年近くが経過した現在、高齢化や空き家化の急速な進行が危惧される。

対象範囲：日の里１丁目、日の里２丁目、日の里３丁目、日の里４丁目、日の里５丁目、日の里６丁目、日の里７丁目、日の里８丁目、日の里９丁目

用途地域：

種別	建ぺい率/容積率	面積
第一種低層住居専用地域	40/60	約171 ha
第二種低層住居専用地域	40/60	約6 ha
第一種中高層住居専用地域	60/200	約29 ha
準住居地域	60/200	約1 ha
近隣商業地域	80/300	約5 ha
商業地域	80/400	約6 ha

１）居住者データ

年	人口推移	15歳未満	15～64歳	65歳以上	世帯	世帯あたり人員
H12	13,620 人	2,107 人	9,363 人	2,106 人	5,202	2.62 人/世帯
		15.47%	68.74%	15.46%		
H17	12,728 人	1,789 人	8,295 人	2,640 人	5,068	2.51 人/世帯
		14.06%	65.17%	20.74%		
H22	12,133 人	1,543 人	7,342 人	3,230 人	5,070	2.39 人/世帯
		12.72%	60.51%	26.62%		
H17-H22の間に人口が増加している丁目					該当なし	
H17-H22の間に人口が50人以上減少している丁目					1丁目、5丁目	

丁目名	区域面積	人口(H22) 国勢調査		
			密度	高齢化率
日の里1丁目	約22.4 ha	1,305 人	58人/ha	23.7%
日の里2丁目	約18.7 ha	1,123 人	60人/ha	24.3%
日の里3丁目	約15.0 ha	763 人	51人/ha	31.7%
日の里4丁目	約24.9 ha	795 人	32人/ha	29.1%
日の里5丁目	約28.3 ha	3,661 人	129人/ha	20.2%
日の里6丁目	約20.9 ha	1,054 人	50人/ha	31.8%
日の里7丁目	約27.3 ha	1,137 人	42人/ha	32.8%
日の里8丁目	約26.5 ha	1,031 人	39人/ha	30.7%
日の里9丁目	約34.0 ha	1,264 人	37人/ha	32.4%
合計	約218.0 ha	12,133 人	56人/ha	26.6%

2）建物データ

丁目名	戸建て戸数 H24基礎調査	戸建て住宅 平均建築年数 H25年調査	空き家 H26年調査	空き地 ( ):うち 畑利用地 H26年調査		掘車庫数 ( ):うち 半掘り車庫 H26年調査		公営住宅 公団住宅等
日の里1丁目	245 戸	29.8 年	9 件	17 件	(7)件	41	(18)件	352 戸
日の里2丁目	291 戸	27.5 年	11 件	12 件	(7)件	22	(14)件	
日の里3丁目	255 戸	28.2 年	14 件	23 件	(14)件	28	(8)件	
日の里4丁目	297 戸	30.2 年	12 件	16 件	(5)件	60	(2)件	
日の里5丁目	170 戸	33.1 年	3 件	12 件	(9)件	22	(1)件	1,533 戸
日の里6丁目	361 戸	30.9 年	21 件	20 件	(10)件	90	(11)件	
日の里7丁目	456 戸	30.8 年	21 件	19 件	(16)件	110	(3)件	
日の里8丁目	354 戸	30.7 年	14 件	12 件	(7)件	65	(5)件	
日の里9丁目	515 戸	29.7 年	27 件	27 件	(19)件	125	(6)件	
合計	2,944 戸	22.4 年	290 件	158 件	(94)件	563	(68)件	1,885 戸

3）施設データ

・道路

丁目名	区域面積	歩道整備延長 ( ):うち マウントアップ 現況調査により確認		道路縦断勾配の最大値 1/2500白図で確認	
					備考
日の里1丁目	約22.4 ha	1,907 m	(1,230)m	8.8%	
日の里2丁目	約18.7 ha	1,450 m	(473)m	4.8%	
日の里3丁目	約15.0 ha	337 m	(337)m	5.5%	
日の里4丁目	約24.9 ha	837 m	(837)m	14.8%	階段
日の里5丁目	約28.3 ha	1,189 m	(898)m	6.5%	
日の里6丁目	約20.9 ha	942 m	(746)m	8.5%	
日の里7丁目	約27.3 ha	1,268 m	(1,259)m	8.3%	
日の里8丁目	約26.5 ha	1,795 m	(1,314)m	7.0%	
日の里9丁目	約34.0 ha	114 m		25.2%	階段
合計	約218.0 ha	9,838 m	(7,094)m		

・公園

種別	公園名	面積(㎡)	種別	公園名	面積(㎡)
街区	日の里第1号公園	2,741	近隣	日の里第4号公園	36,021
	日の里第2号公園	2,781		日の里第7号公園	32,552
	日の里第3号公園	2,539		日の里第11号公園	50,473
	日の里第5号公園	2,178		日の里第12号公園	12,782
	日の里第6号公園	2,259	その他		
	日の里第8号公園	2,529			
	日の里第9号公園	2,441	合計		151,806
	日の里第10号公園	2,510			
団地内一人当たり公園面積		12.5 ㎡	団地内公園面積率		7.0 %

・生活利便施設

	郵便局	銀行	商業施設（スーパー、コンビニ）	福祉施設	医療施設		コミセン、公民館、集会所
					内科、外科を有する	その他	
生活利便施設	・日の里団地内郵便局	・西日本シティ銀行日の里支店	・サニー日の里支店 ・セブンイレブン日の里支店 ・ローソン日の里支店	・宗像駅前デイサービスセンター ・casa日の里デイサービス ・さくらデイサービス日の里	・島村内科消化器科クリニック ・吉沢小児科医院 ・日の里クリニック ・恵和中央内科クリニック ・高橋整形外科	・力丸歯科医院 ・安増歯科医院 ・井上歯科医院 ・つるた歯科医院 ・恵和中央眼科クリニック ・三井歯科 ・大林歯科小歯科医院 ・たなか歯科医院	・日の里地区コミセン ・日の里1丁目集会所 ・日の里2丁目集会所 ・日の里3丁目集会所 ・日の里4丁目集会所 ・日の里5丁目集会所 ・日の里6丁目集会所 ・日の里7丁目集会所 ・日の里8丁目集会所 ・日の里9丁目集会所
箇所数	1	1	3	3	5	8	10

・教育施設

	幼稚園・保育園	小・中学校	高等学校・大学
教育施設 （対象範囲周辺に立地する施設を含む）	・博多のびっこ幼稚園 ・日の里幼稚園 ・日の里東保育園 ・日の里西保育園	・日の里東小学校 ・日の里西小学校 ・日の里中学校	・福岡県立宗像高等学校
箇所数	4	3	1

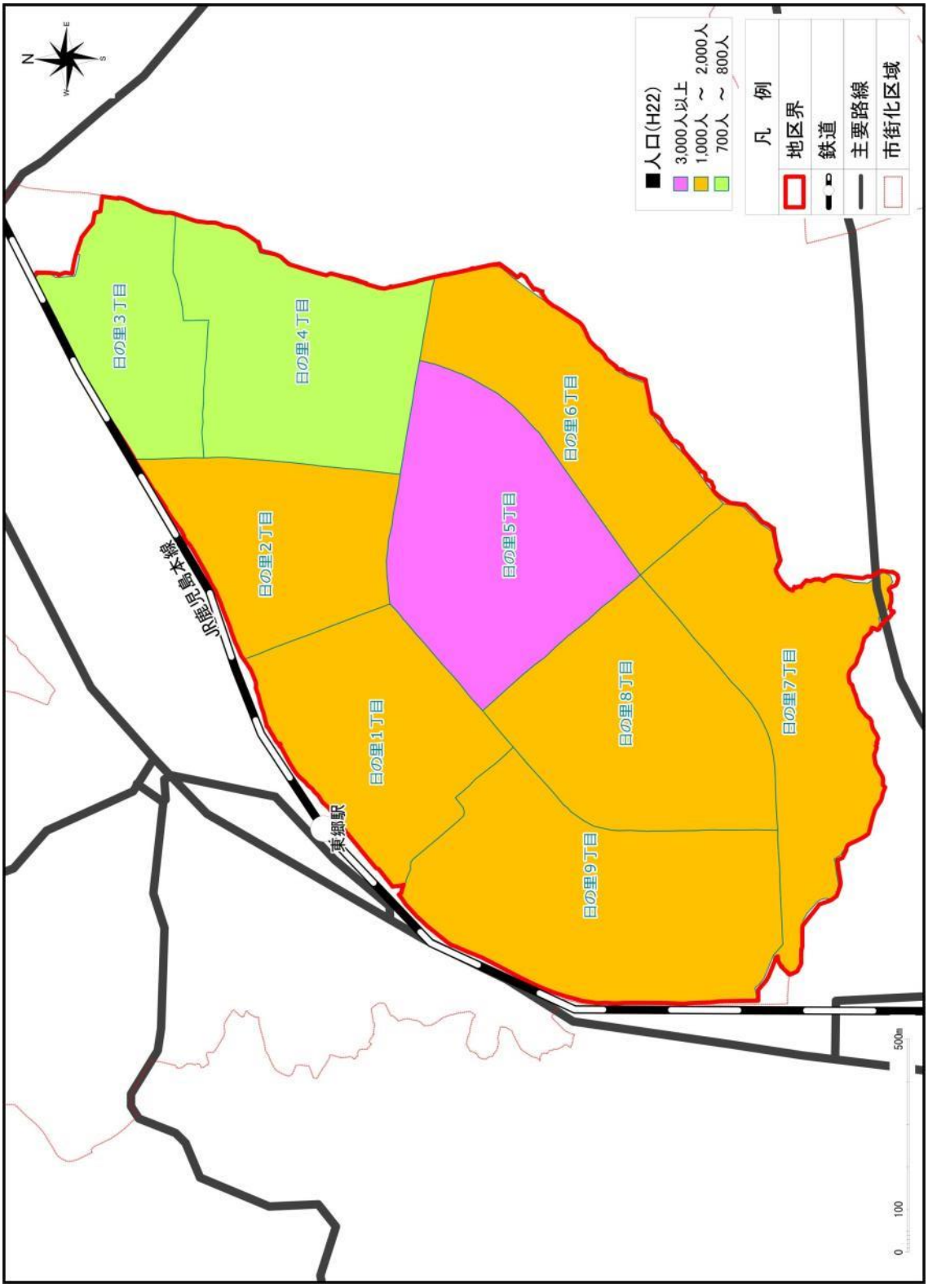
・公共交通

交通機関名	JR	西鉄バス	ふれあいバス・コミュニティバス
駅数・バス停数	1	17	8

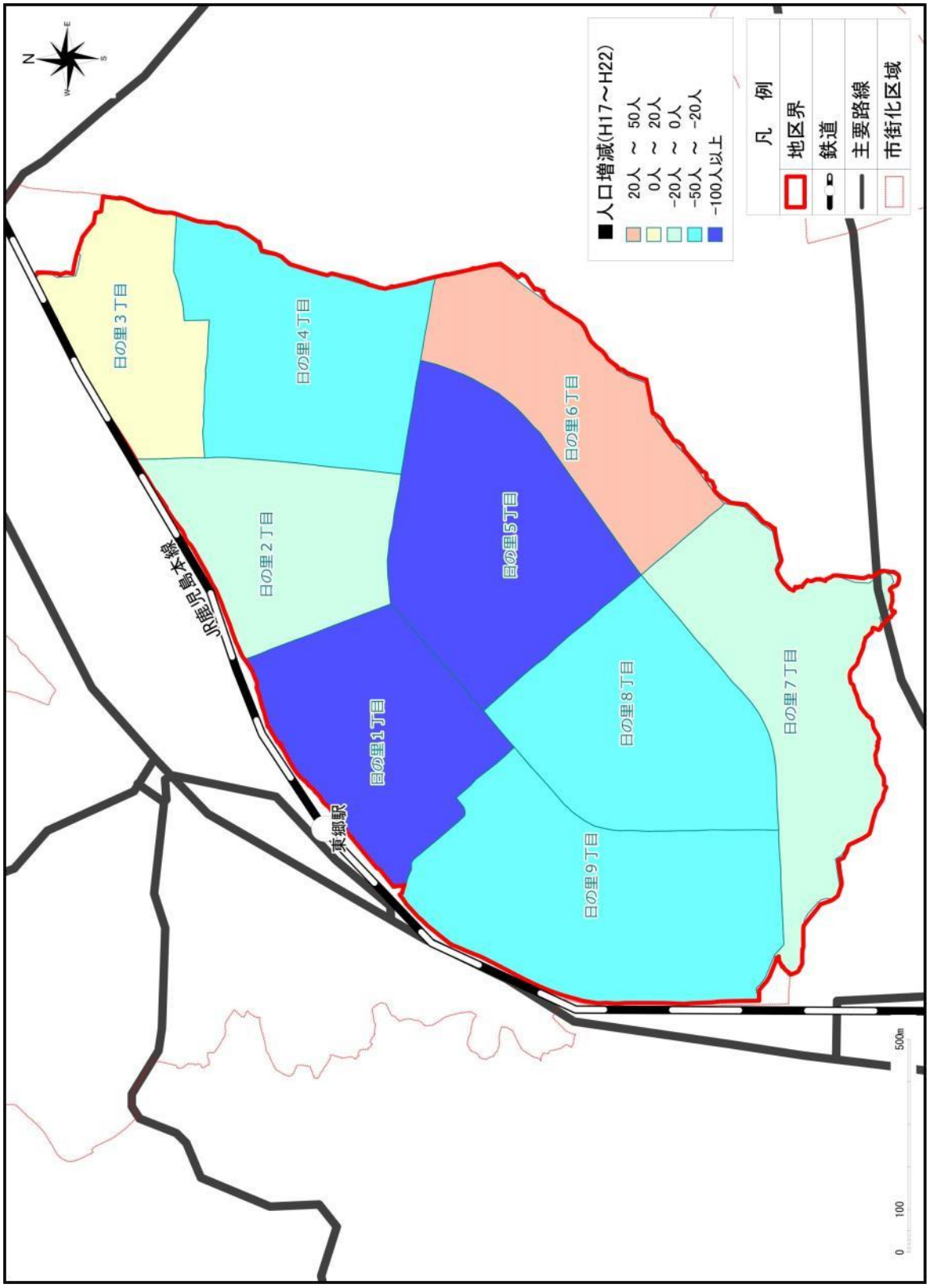
4）地価データ

	調査地点番号	価格	土地利用	用途	建ペイ／容積	年度
最寄りの地価公示、地価調査	宗像-1	40,100 円/㎡	住宅	1低専	40/60	26
	県-1	51,000 円/㎡	店舗,事務所	商業,準防	80/400	26
	県-4	35,000 円/㎡	住宅	1低専	40/60	26

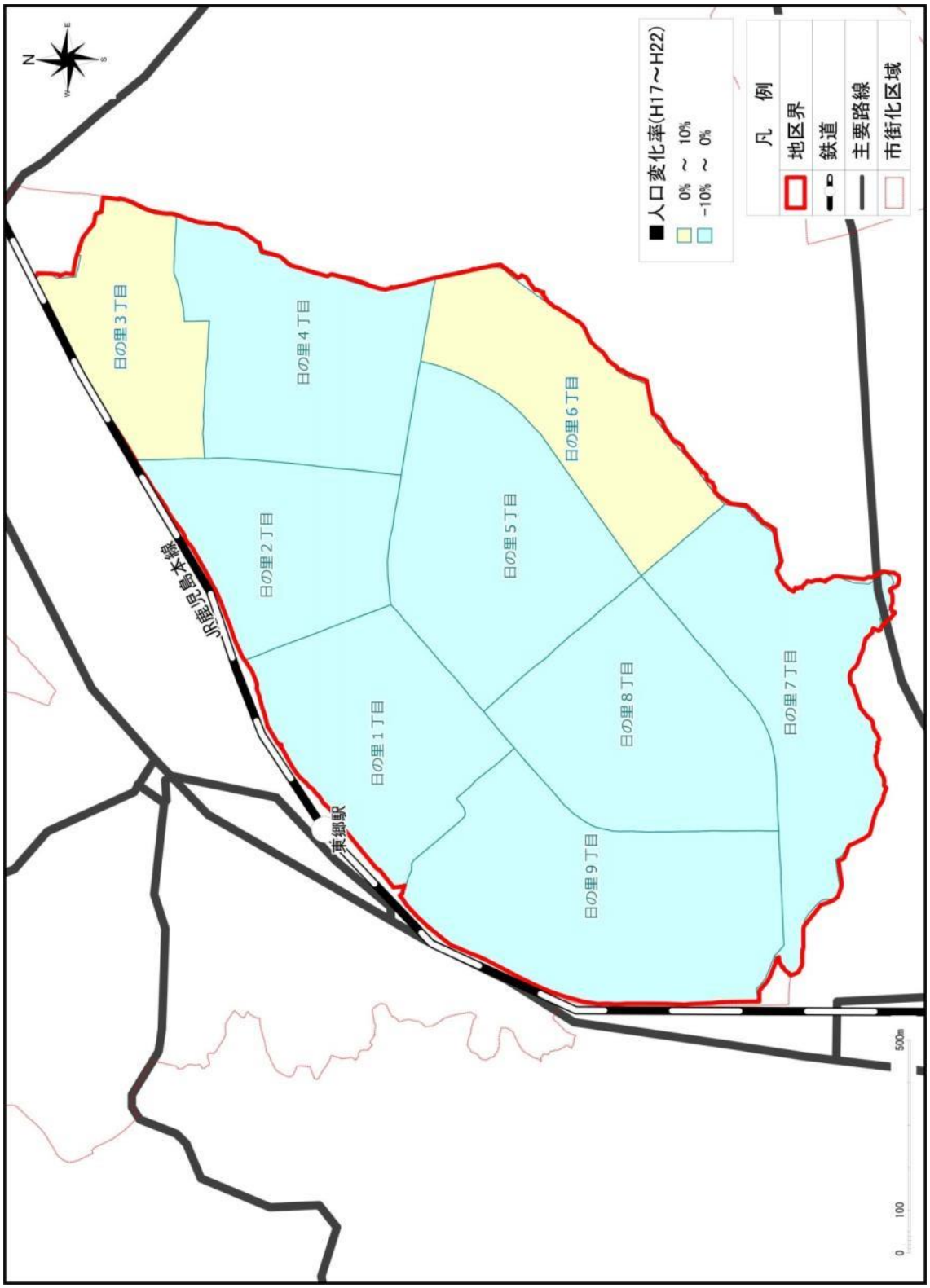
丁目別人口分布図（国勢調査平成 22 年）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



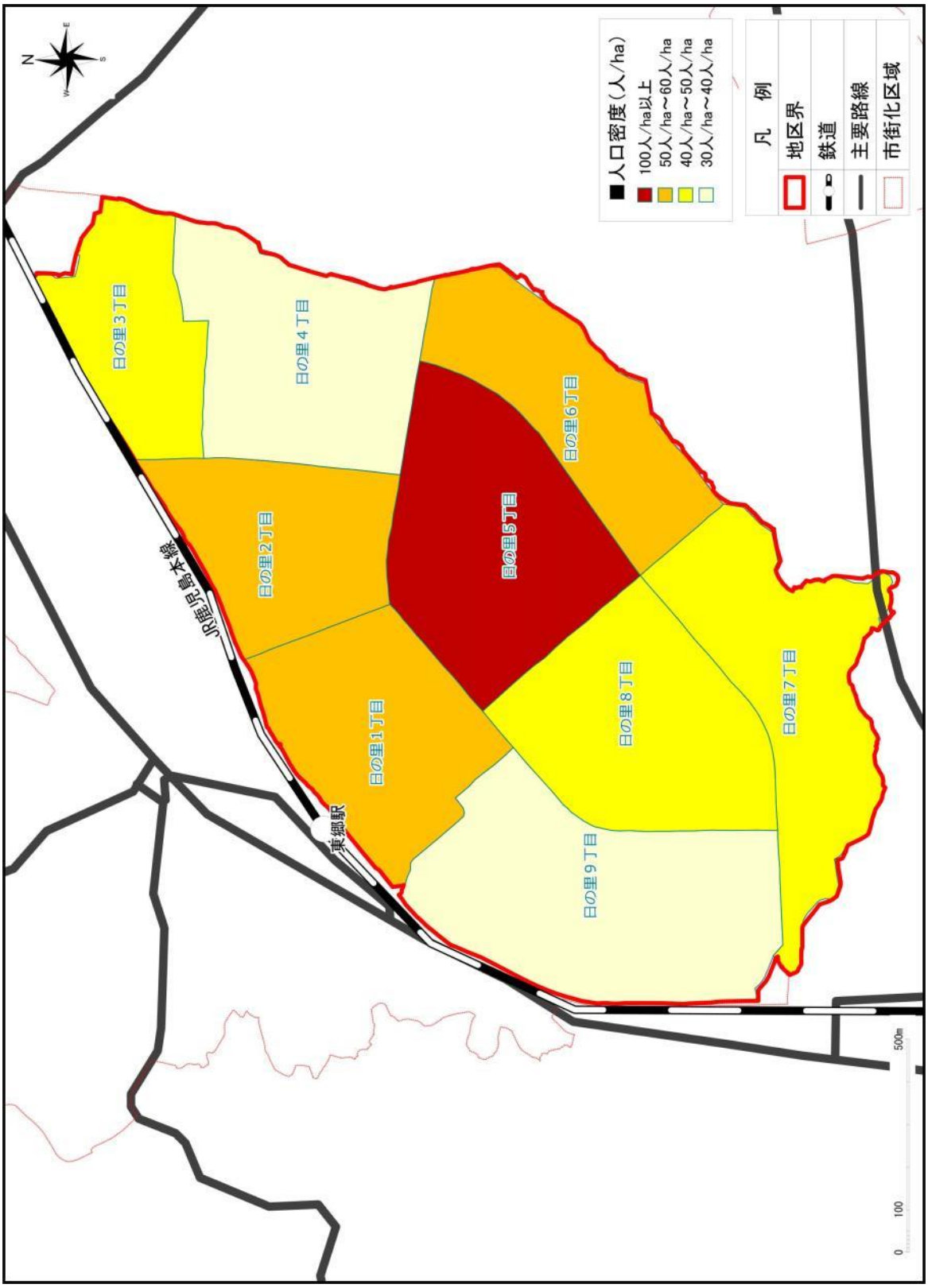
丁目別人口増減図（国勢調査平成 17、平成 22 年）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



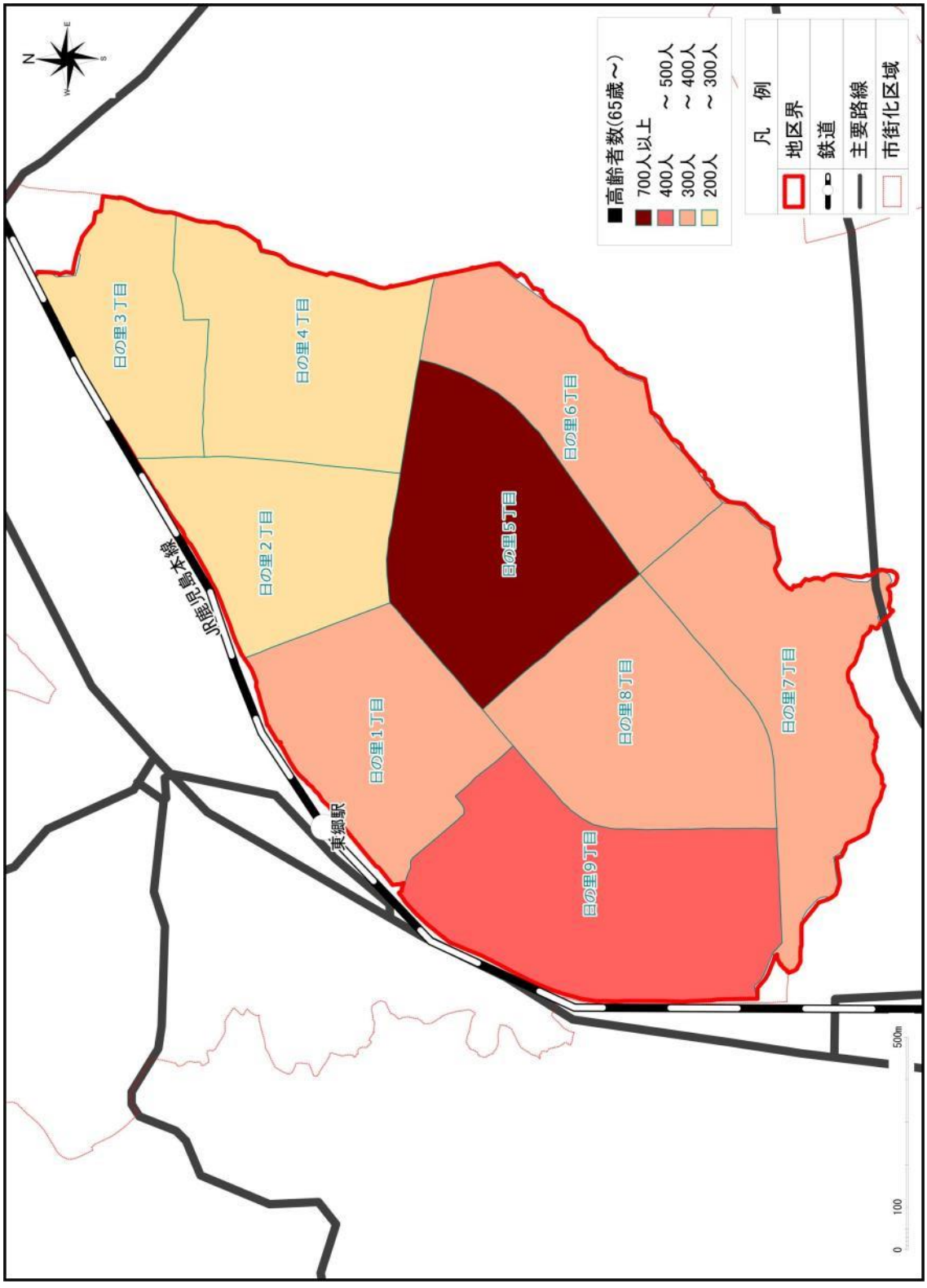
丁目別人口変化率図（国勢調査平成 17、平成 22 年）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



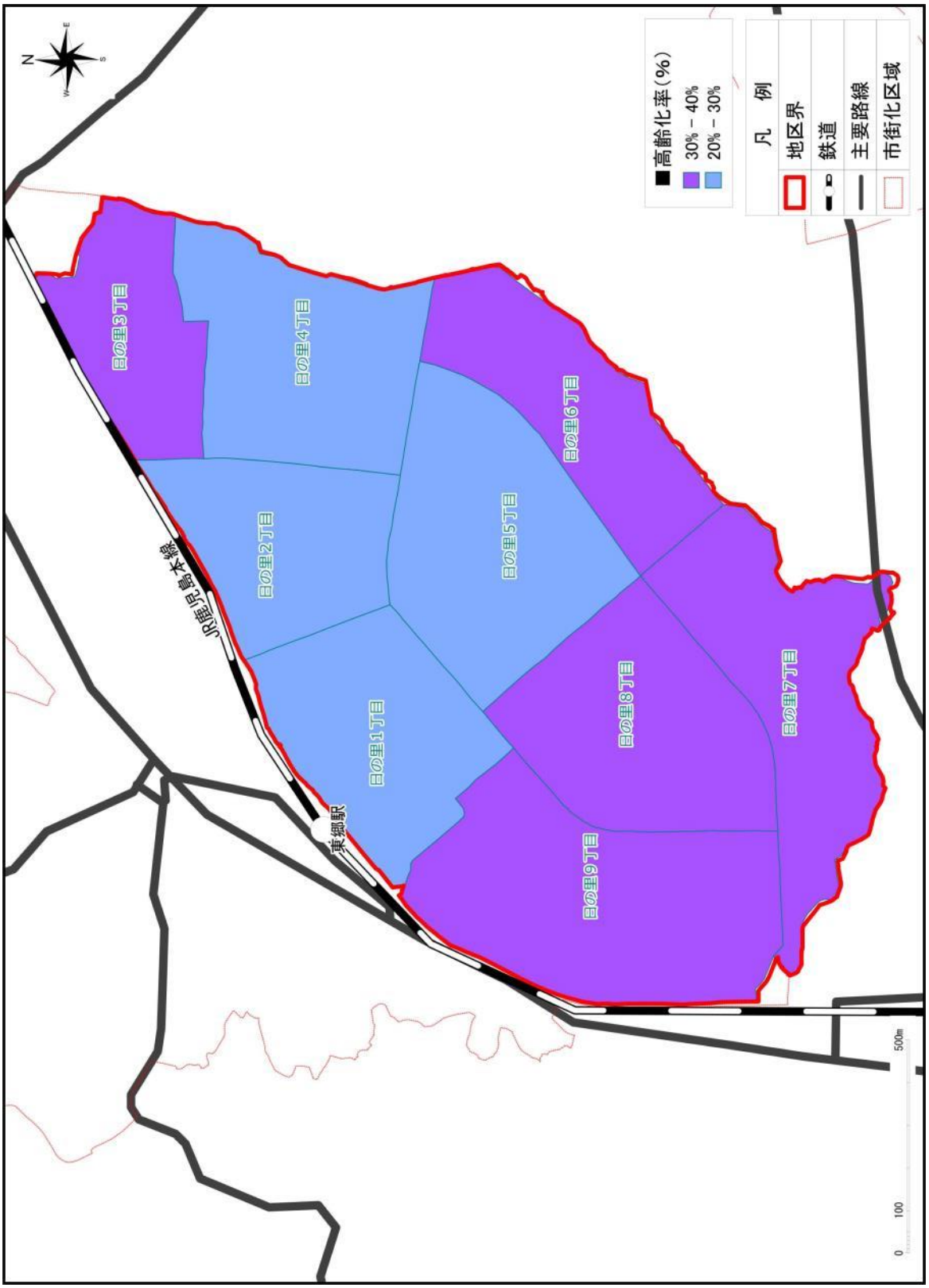
丁目別人口密度（国勢調査平成 22 年）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



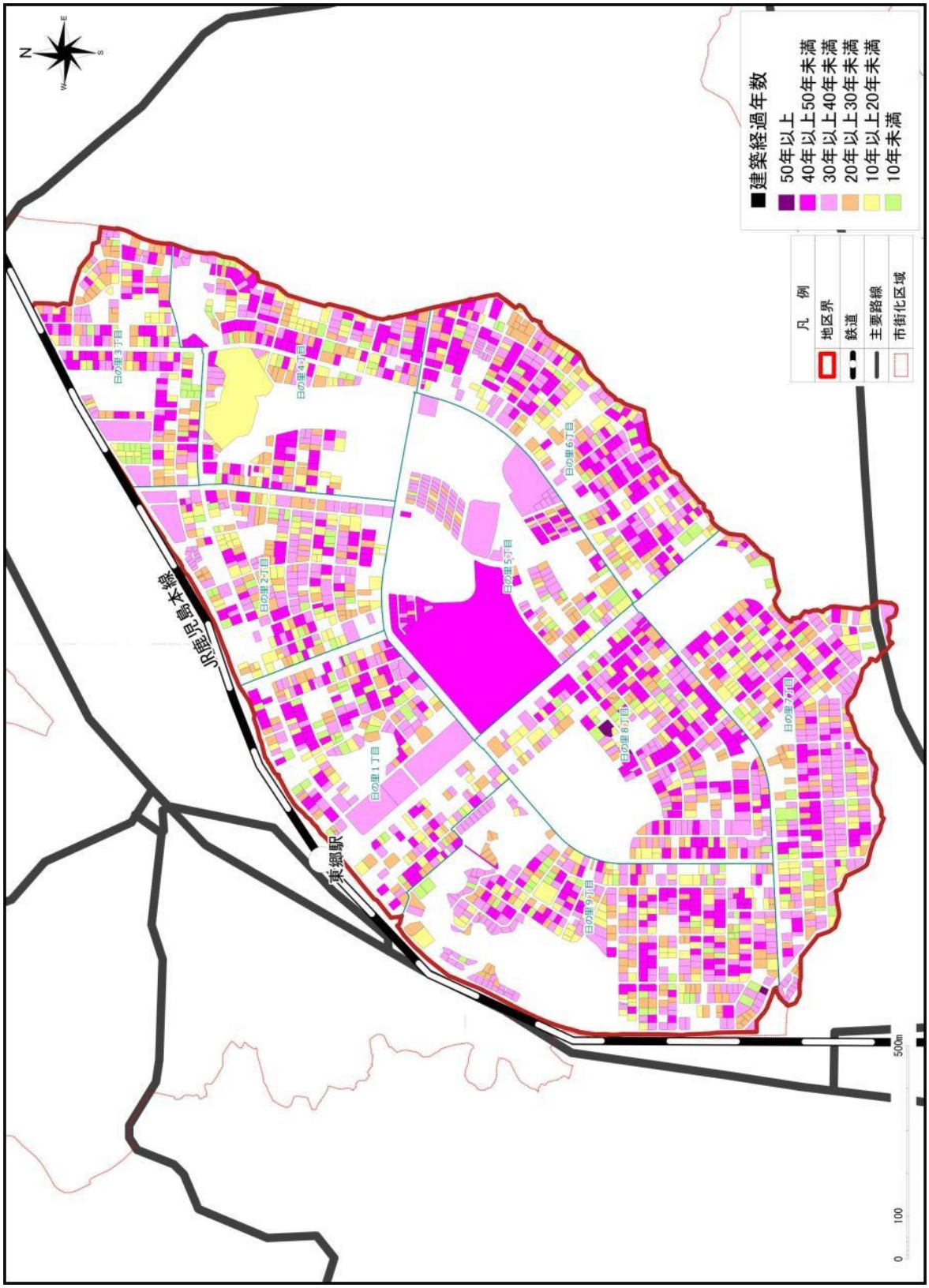
丁目別高齢者人口分布図（国勢調査平成 22 年の 65 歳以上の人口）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



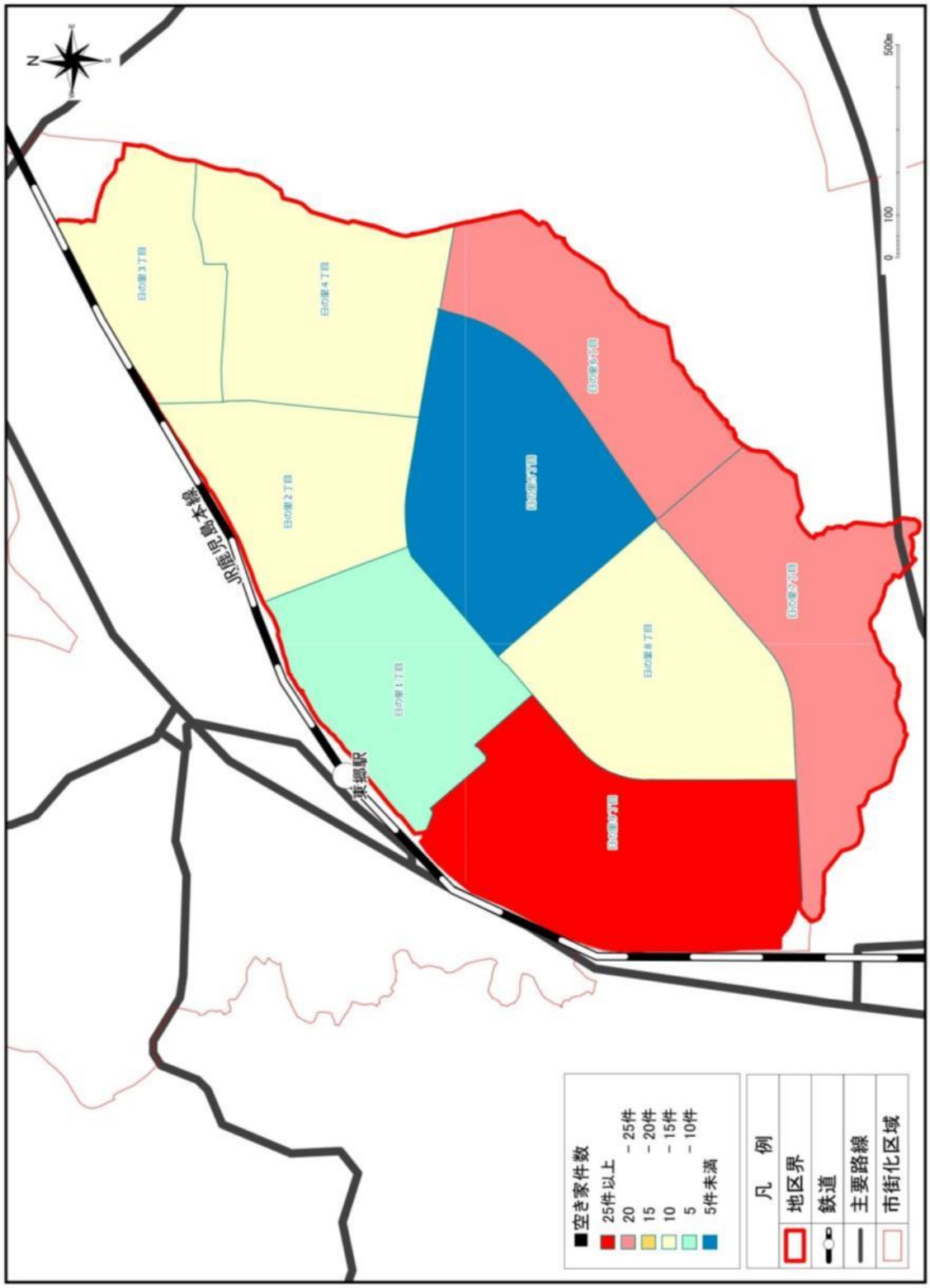
丁目別高齢者率図（国勢調査平成 22 年の 65 歳以上の人口割合）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



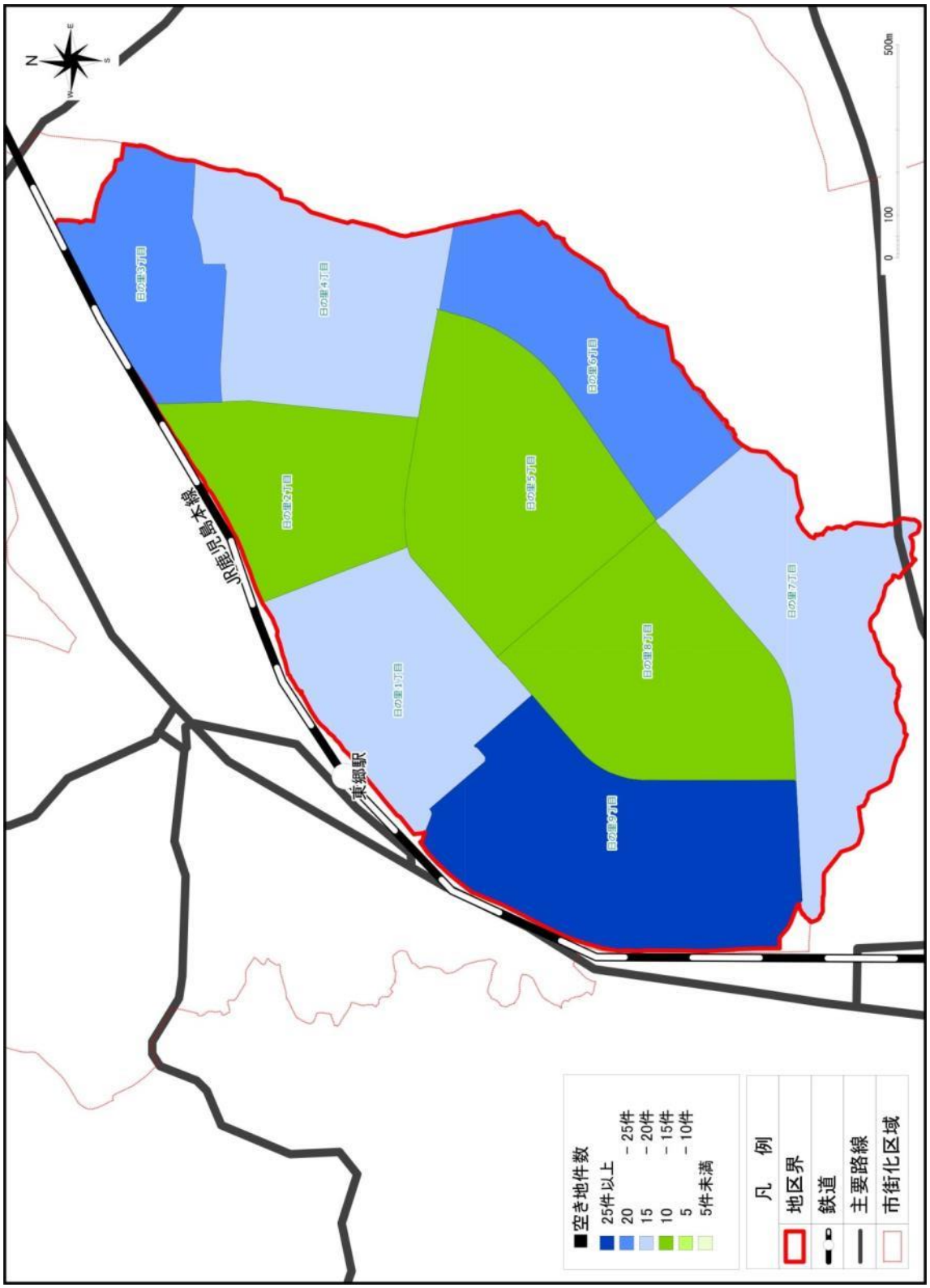
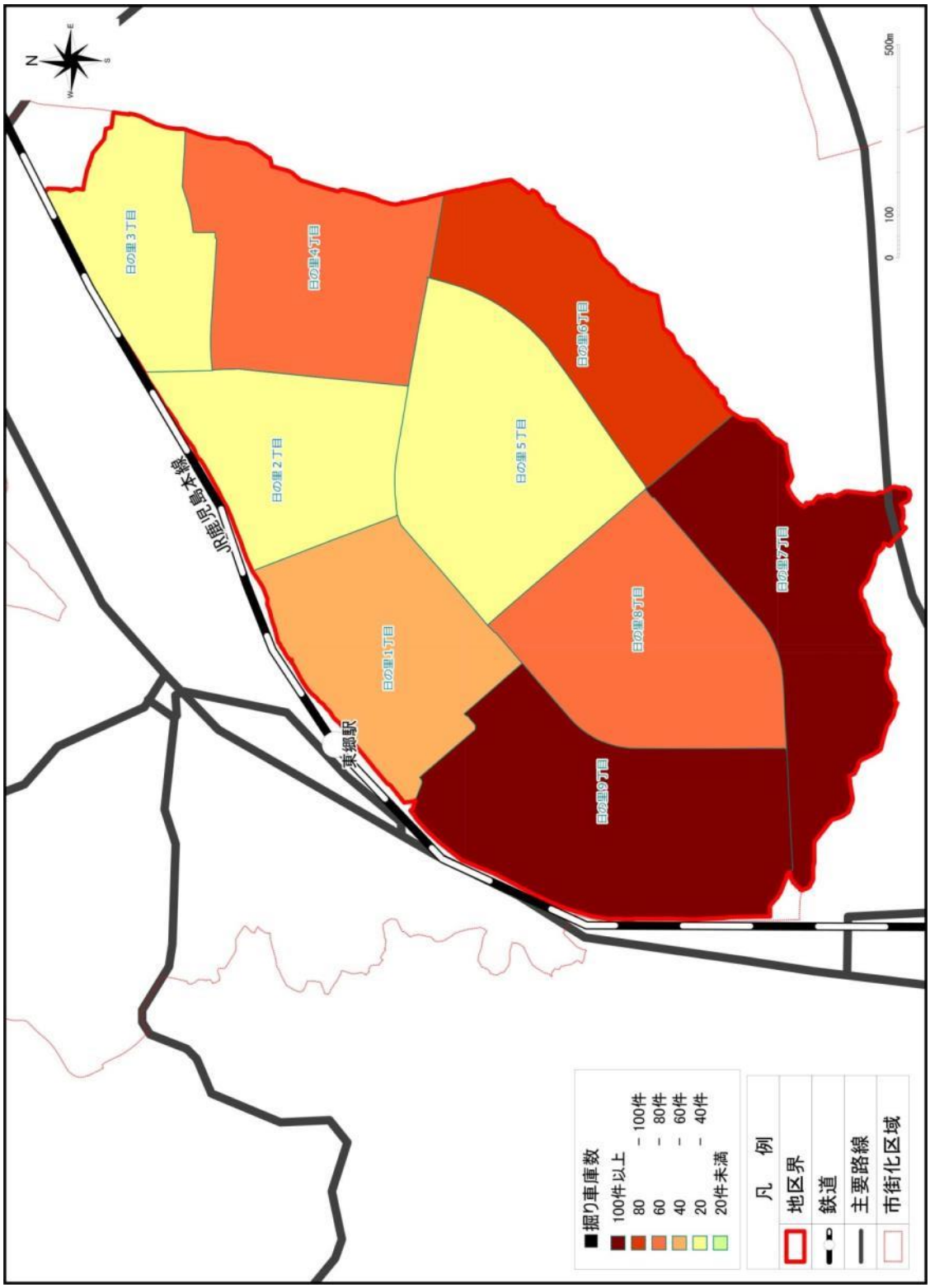
建物経過年数状況図
宗像市平成 25 年調査



丁目別空き家件数分布図
宗像市平成 26 年調査



丁目別空き地件数分布図
宗像市平成 26 年調査



丁目別掘り車庫件数分布図
宗像市平成 26 年調査