

宗像市都市再生基本方針

(日の里・自由ヶ丘の団地再生)

平成27年10月

宗 像 市

目 次

1. 都市再生の方向性検討	5
(1) 現況の整理.....	5
(2) 都市再生へ向けた問題点と課題の抽出	18
(3) 宗像市における都市再生の基本的な考え方	20
2. 日の里地区及び自由ヶ丘地区の具体の取り組み	25
(1) 団地再生の検討範囲の概要.....	25
(2) 団地再生・まちづくりアンケート調査	47
(3) 日の里地区における取り組み.....	60
(4) 自由ヶ丘地区における取り組み.....	67
(5) 実現化方策の検討	73
参考資料	75

はじめに

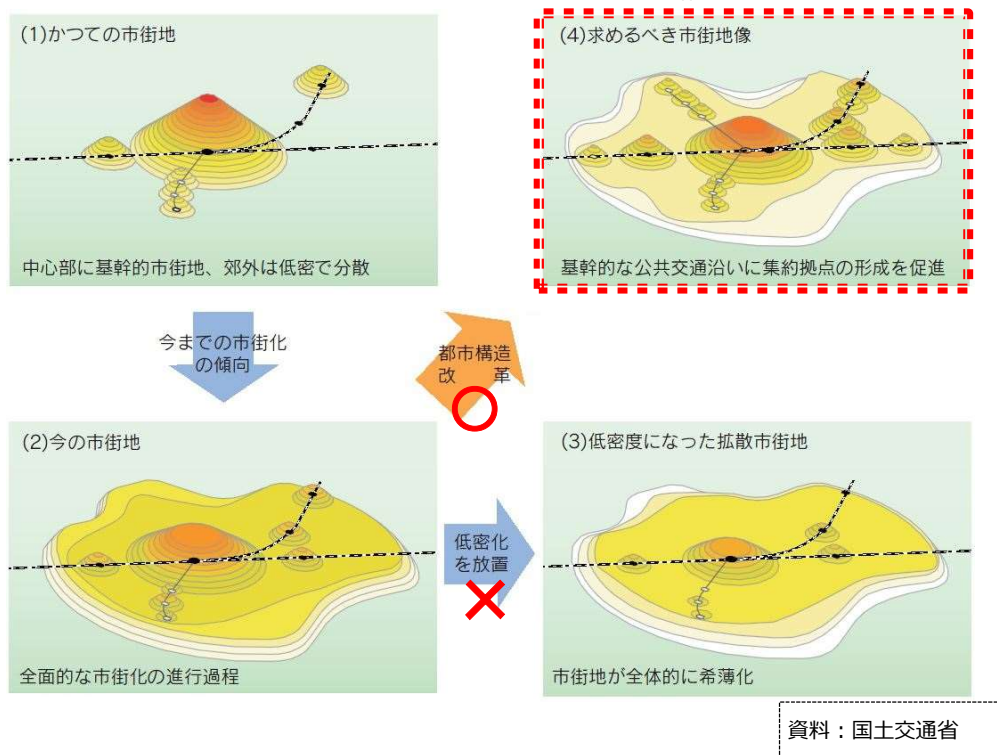
<背景>

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題とされております。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通などを含めて都市全体の構造を見直す、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことが必要とされています。

本市でも、都市計画マスタープランにおける都市づくりの理念を宗像版集約型都市構造の形成として、「**多極連携による集約型都市構造の形成**」を進めております。

参考図 今後、望まれる拡散型から集約型都市構造への再編イメージ



<目的>

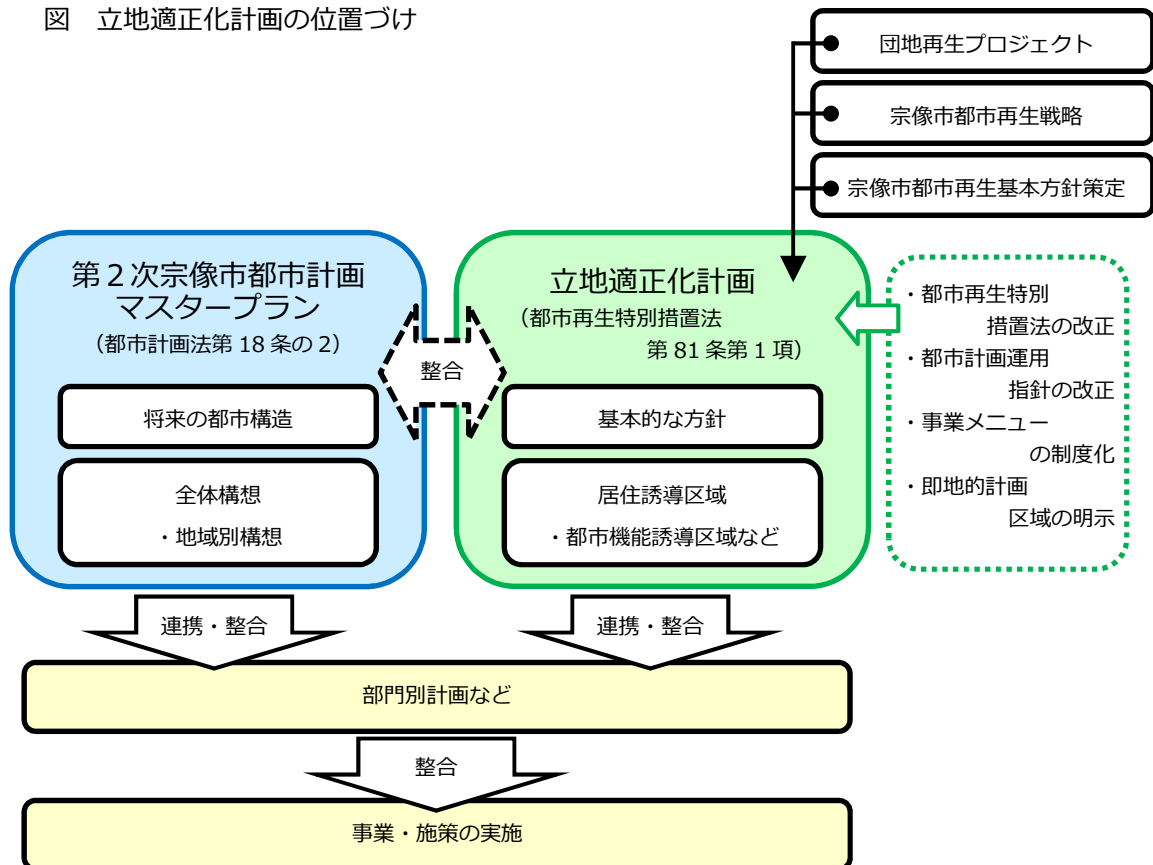
このコンパクトなまちづくりを進める上で重要な位置づけとなる「都市再生特別措置法」が改正（平成26年8月1日施行）され、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉などの民間の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとしての立地適正化計画の策定が可能となりました。

本市では、集約型都市構造の形成に向けて、都市再生特別措置法における「特例措置・税制措置や支援措置」を活用するため、「立地適正化計画」を策定します。

そこで「宗像市都市再生基本方針策定」では、「立地適正化計画」の策定をにらみつつ、「都市再生の基本方針」を整理し、再生の代表的な団地である日の里地区と自由ヶ丘地区を例にとり、「具体的取り組みや施策」について検討を行います。

本検討においては、「宗像市団地再生プロジェクト」や「宗像市都市再生戦略」の検討内容を踏まえつつ、都市計画マスタープランとの整合を図るものとしします。

図 立地適正化計画の位置づけ



＜構成＞

本報告書は、「立地適正化計画」の検討手順に沿って構成しています。（検討フロー図の赤囲い）
現況の整理や問題・課題抽出を踏まえて都市再生の基本方針を作成する「１．都市再生の方向性検討」（検討フロー図①）と都市再生の基本方針を実現するための事業・施策を提案する「２．都市再生にかかる具体の取り組み」（検討フロー図②）から構成されます。

【検討フロー図】

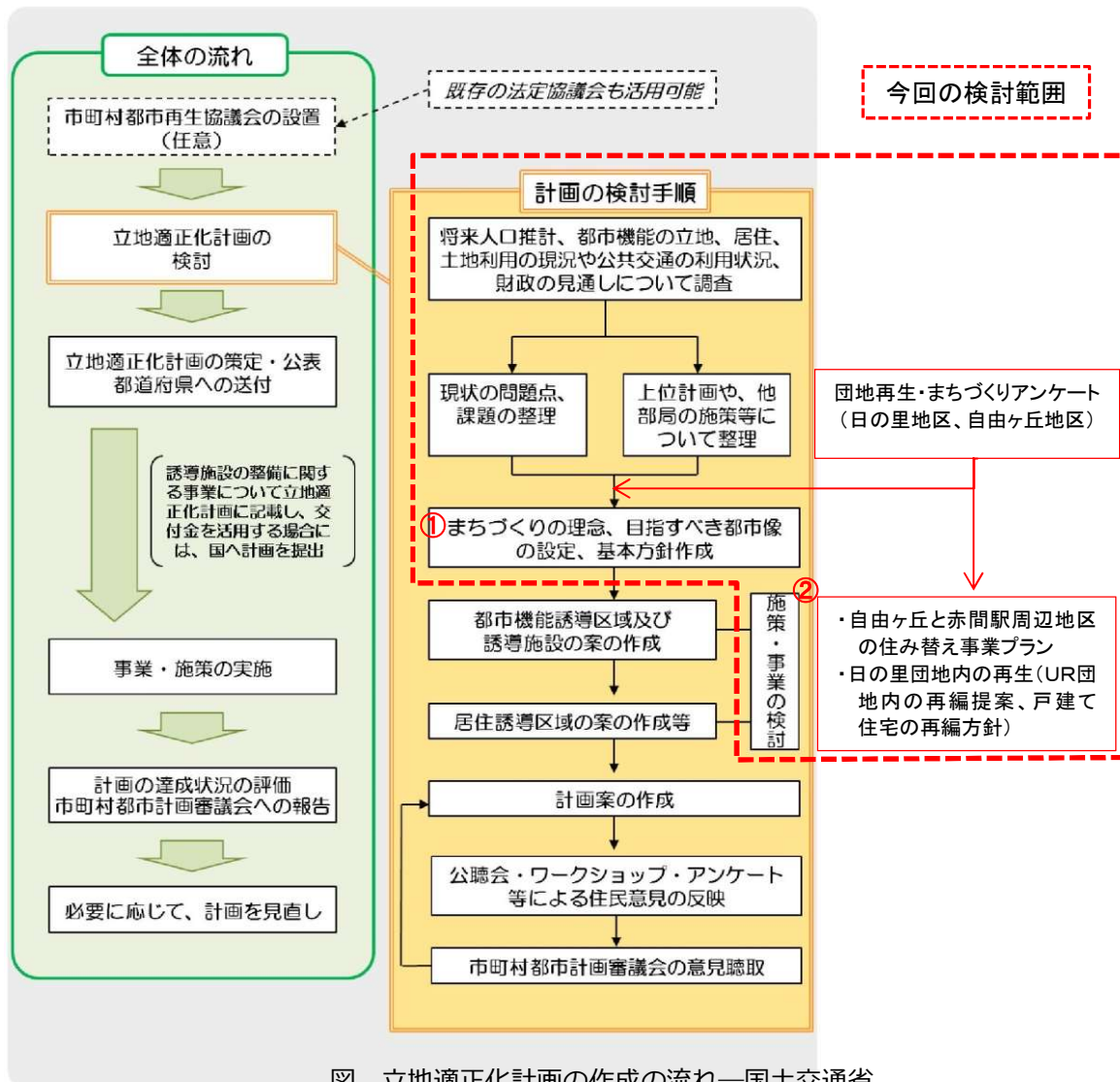


図 立地適正化計画の作成の流れ—国土交通省

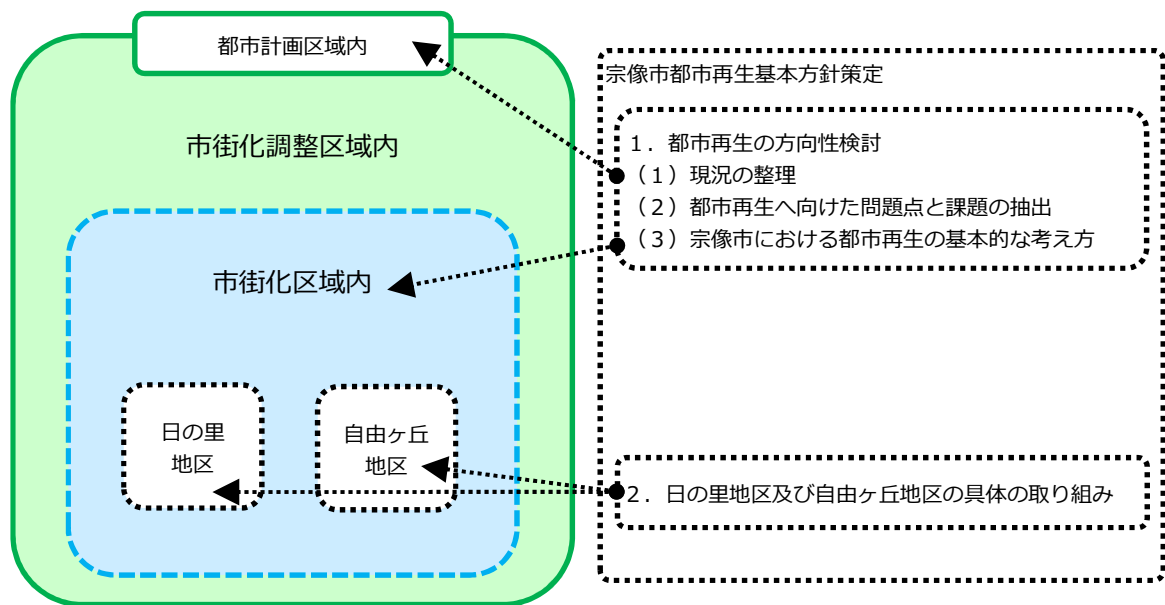
＜検討対象範囲＞

「１．都市再生の方向性検討」においては、立地適正化計画の区域が都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体とすることが基本であるため、対象範囲を都市計画区域として設定します。

「２．都市再生にかかる具体の取り組み」においては、立地適正化計画の事業・施策を実施する区域（居住誘導区域と都市機能誘導区域）が市街化区域内であるため、対象範囲を市街化区域として設定します。ただし、これら区域設定において市街化区域への編入を検討する区域を対象範囲に含むこととし、既に市街化を抑制すべき区域として定めた市街化調整区域は含めないこととします。

また、「２．都市再生にかかる具体の取り組み」のうち「地区における取り組み」では、日の里（団地）地区と自由ヶ丘（団地）地区を例にとり、宗像市の都市再生の取り組みの指針とします。

図 検討対象範囲



1. 都市再生の方向性検討

（1）現況の整理

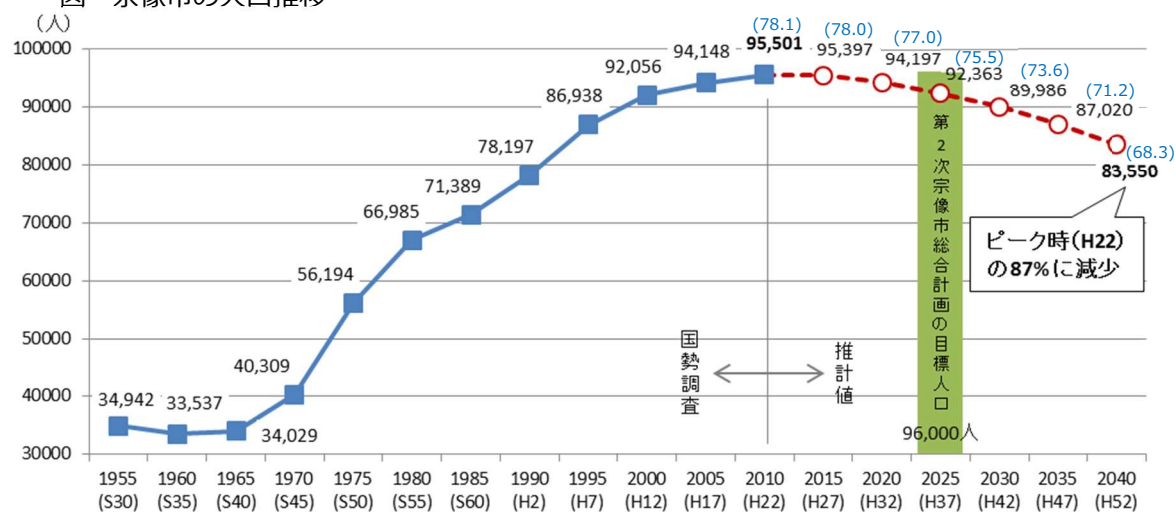
立地適正化計画の作成の基本区域である市街化区域における現況を整理します。

1）宗像市の人口

①昭和35年を起点に人口は約50年間増加していますが、現在の人口増加率は、鈍化傾向となっています。

②将来の人口は、平成22年度（95,501人）をピークとして、30年後にはピーク時の約87%（83,550人）に減少する推計がされています。また、市街地の規模が現在のまま一定で推移すると仮定した場合は、人口密度の減少が予測されます。

図 宗像市の人口推移

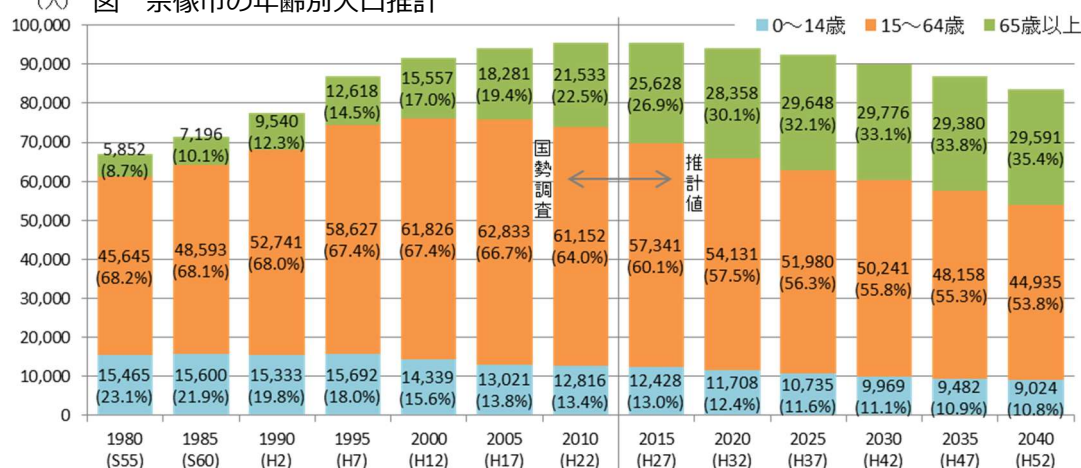


()書き：2010年以降の推計人口により想定される人口密度
※市街化区域内可住地 1,222.8ha を母数とする密度

資料）国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（H25.3 推計）、第2次宗像市総合計画

③高齢者数（65歳以上）は、平成42年まで継続的に増加する推計がされており、以降横這いに推移する傾向であるが、高齢化率は人口減少との関係から平成52年まで継続的に増加する推計がされています。

図 宗像市の年齢別人口推計



資料）国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（H25.3 推計）

- ④高齢化率は、ほぼ全域で進行が進んでおり、平成22年の平均高齢化率22.5%を下回る町丁目は、H22年に新たにDI編入された区域に主に分布しています。

図 町丁目別高齢化率の推移

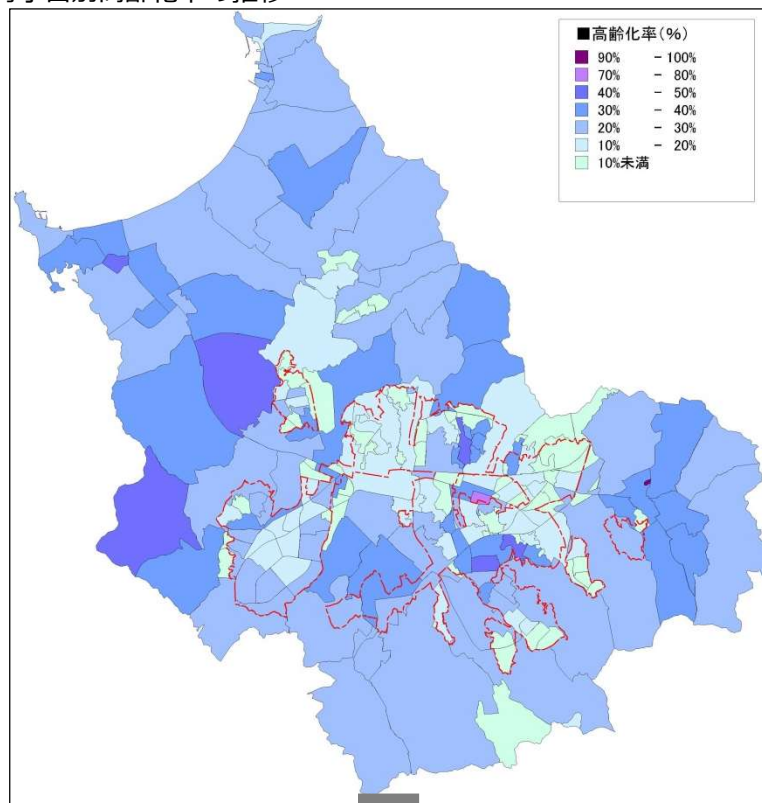


図 高齢化率（H17）

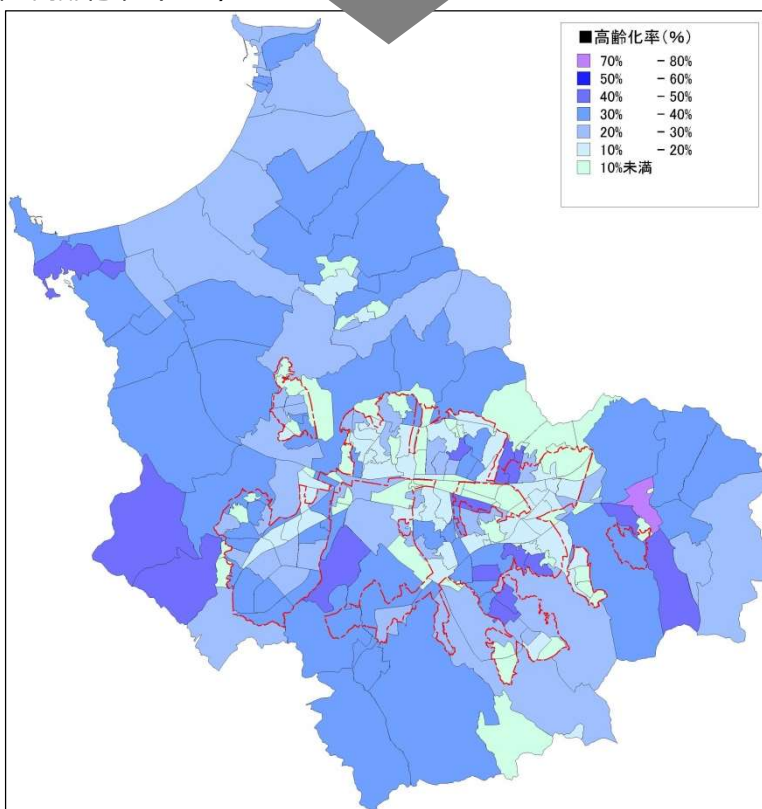


図 高齢化率（H22）

資料）総務省統計局統計GIS（国勢調査（小地域））

2) 市街地の動向

- ①市街地変遷は、明治30年代は旧国道3号（現在の県道69号線・97号線の一部）など道路沿線に形成され、昭和10年代からJR鹿児島本線の駅および国道3号を中心に拡大しています。DID（人口集中地区）は、自由ヶ丘団地の縁辺部や赤間駅北側において拡大傾向となっています。

図 市街地変遷図

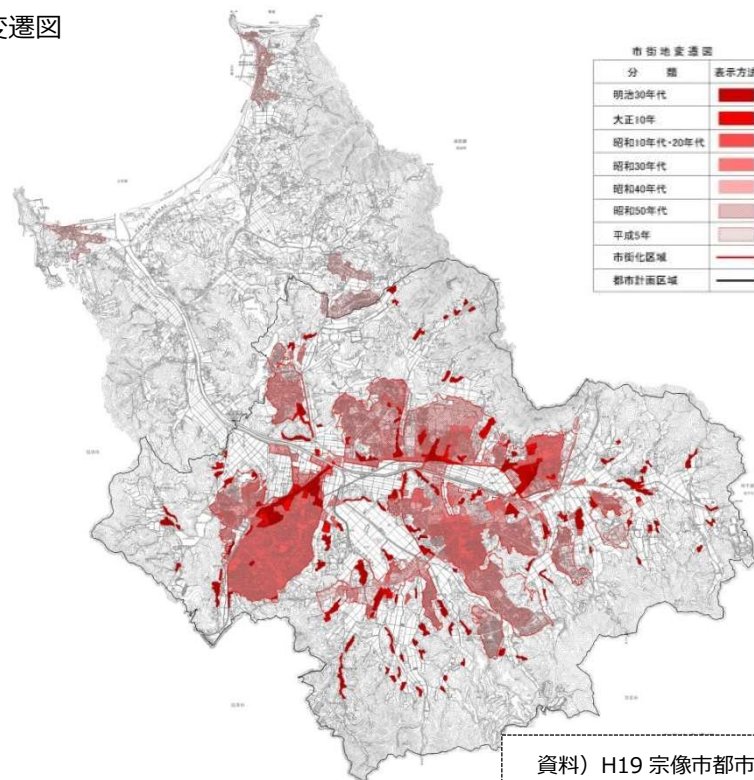
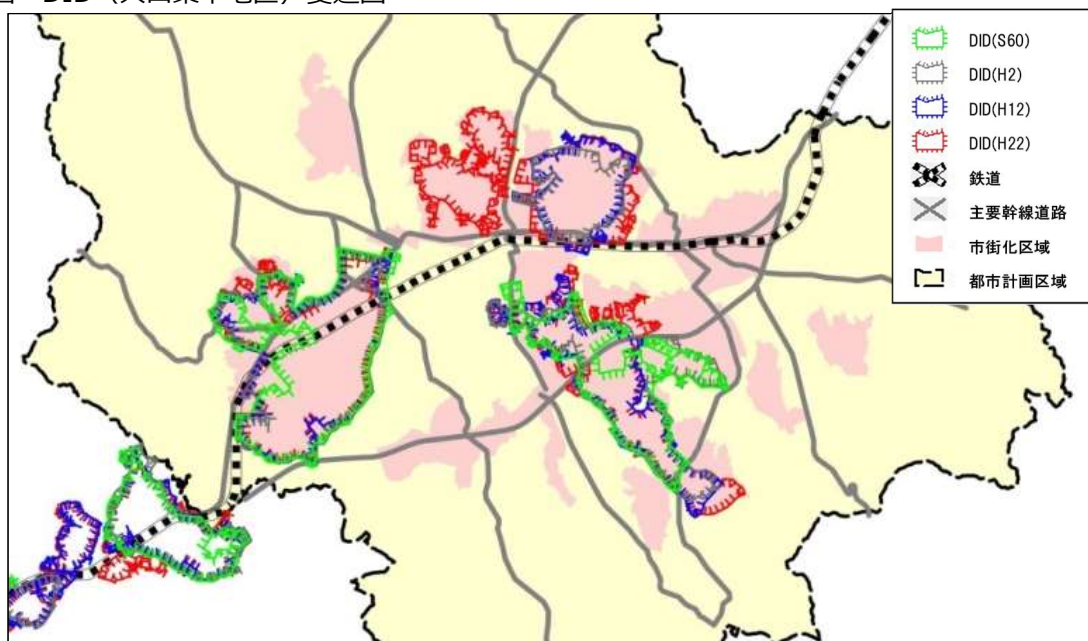


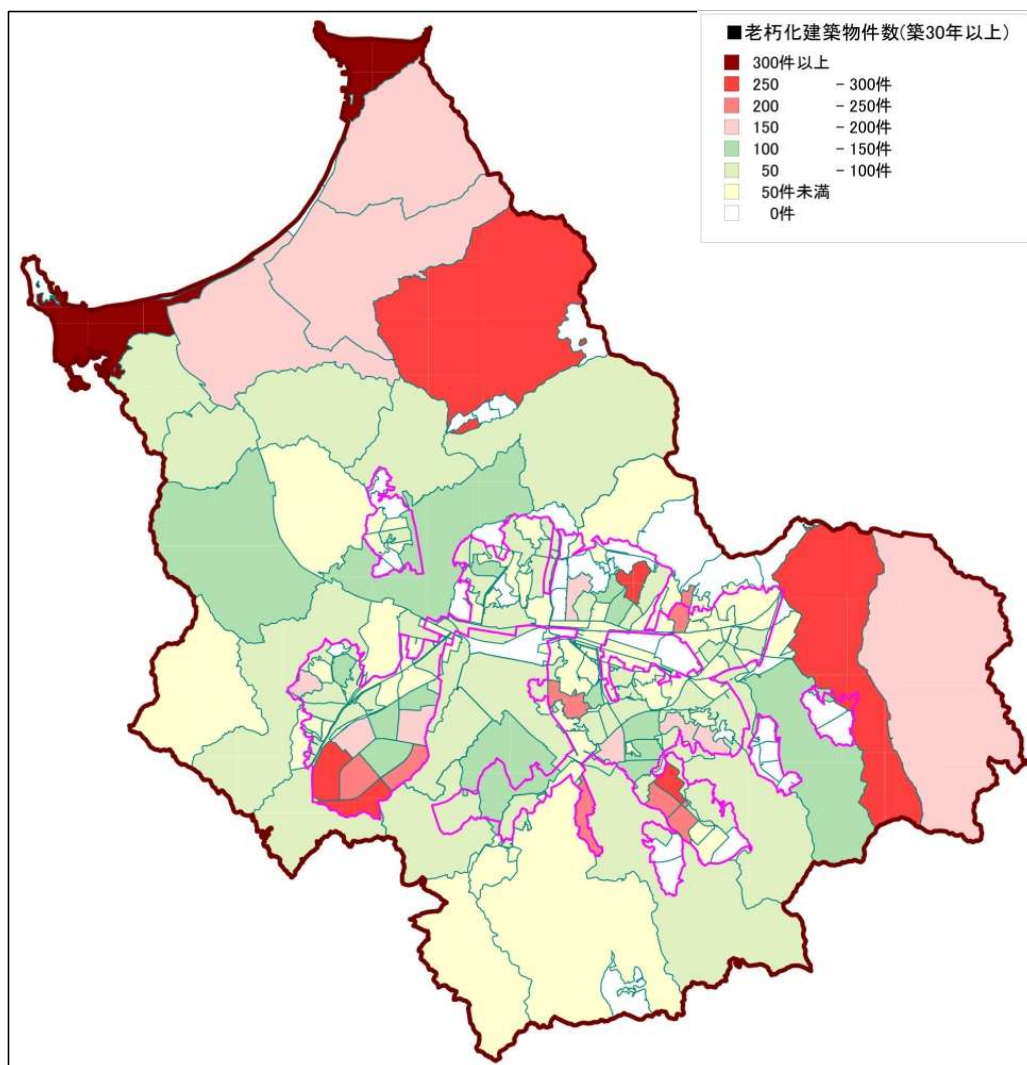
図 DID（人口集中地区）変遷図



3) 建物の老朽化現況

①建築経過年数が30年を超える建物は各地域に100件単位で分散しています。

図 町丁目別建物経過年数の分布図

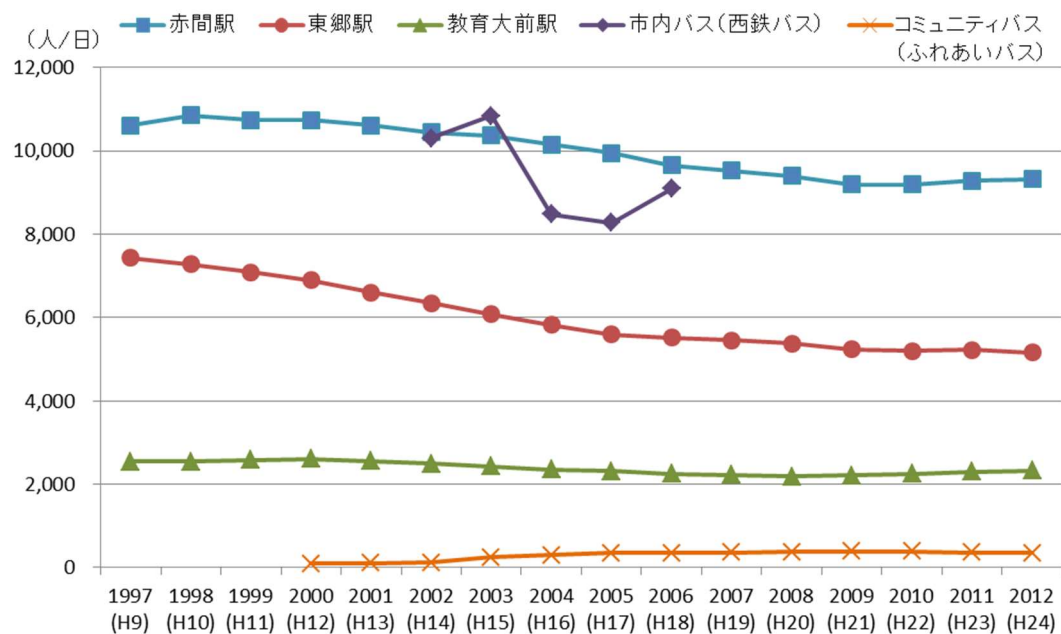


資料) 宗像市課税データ

4) 宗像市の公共交通現況

- ① J R 各駅（赤間駅・東郷駅・教育大前駅）とも平成 10 年前後から平成 20 年前後までの間に利用者数が減少しており、以降はほぼ横這いで推移しています。

図 宗像市の公共交通利用者数（1 日当たり乗車員数）



※JR 各駅は 1 日当たりの乗降人員数の 1/2、市内バスは前後データなし、コミュニティバスは年間乗車人数を 365 日で除した値

資料) 宗像市統計書

②バス路線は、国道3号及び旧国道3号を中心軸として、枝状に西鉄バスの路線が設置されています。この路線を補うようにふれあいバスやコミュニティバスが運行しています。

③バスの本数は、西鉄バスの新旧国道3号を通る路線は往復100本以上、別路線では往復20本以上が分布しており、ふれあいバスやコミュニティバスが20本未満で分布しています。（コミュニティバスの一部は、曜日限定路線があります）

図 バス路線図

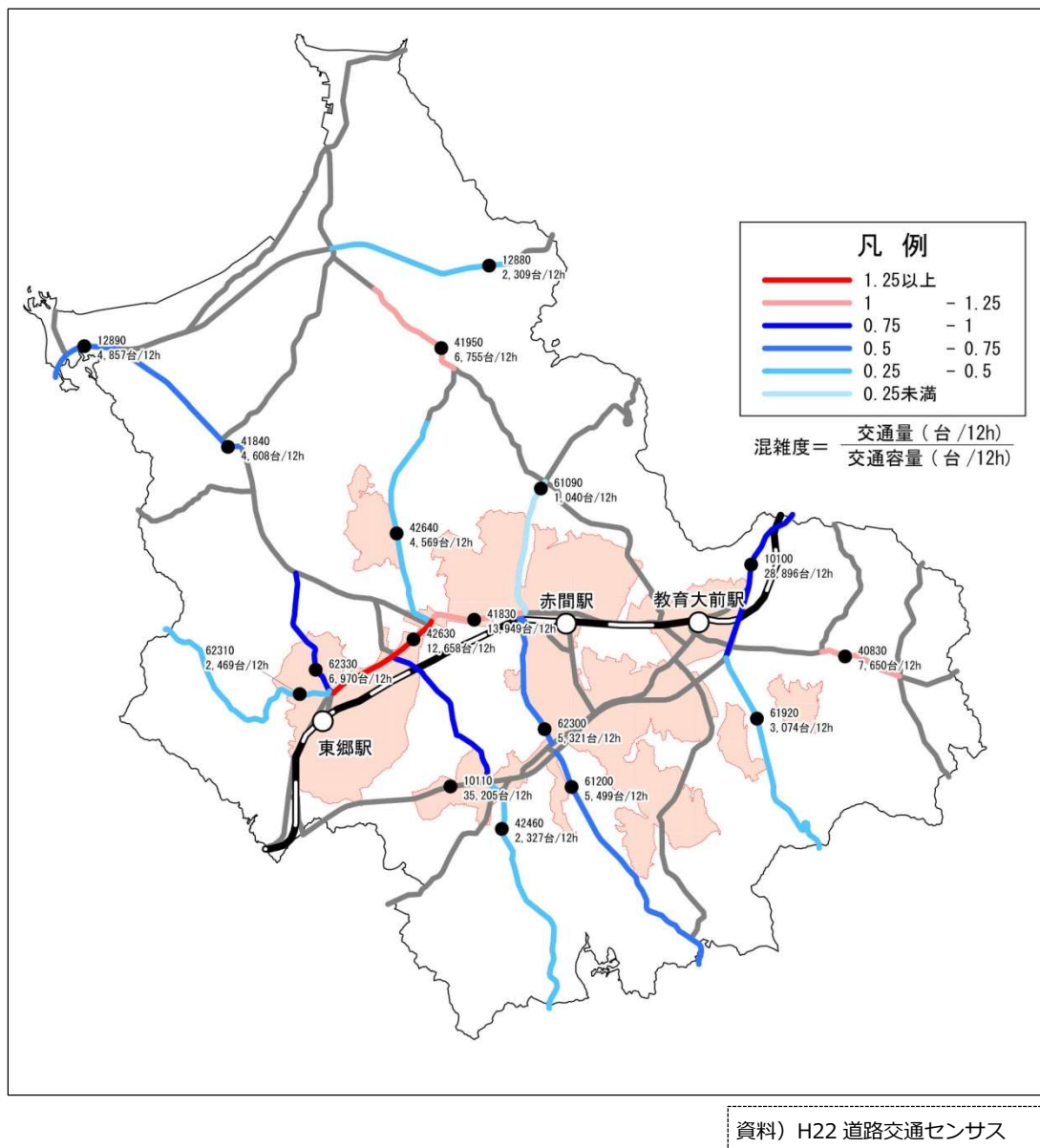


資料) 西日本鉄道株式会社、宗像市交通対策課

- ④（参考）主要な道路の交通量と混雑度を整理すると、4路線（主要地方道直方宗像線【区間番号 40830】、主要地方道宗像玄海線【区間番号 41830】、主要地方道福岡宗像玄海線【区間番号 42630】、主要地方道若宮玄海線【区間番号 41950】）が混雑度 1.0 を超えています。

※混雑度（交通調査基本区間の交通容量に対する交通量の比・・・1.0 を超えると渋滞する可能性がある道路と考えられます）

図 主要な道路の交通量と混雑度



5) 主要生活サービス施設及び教育文化施設の現況

①医療施設（内科・外科）の分布は、市街化区域内で徒歩圏域（800m圏）に施設がない区域が縁辺部に見られます。

図 生活サービス施設①（医療施設）
※宗像市内の内科または外科を有する医療施設

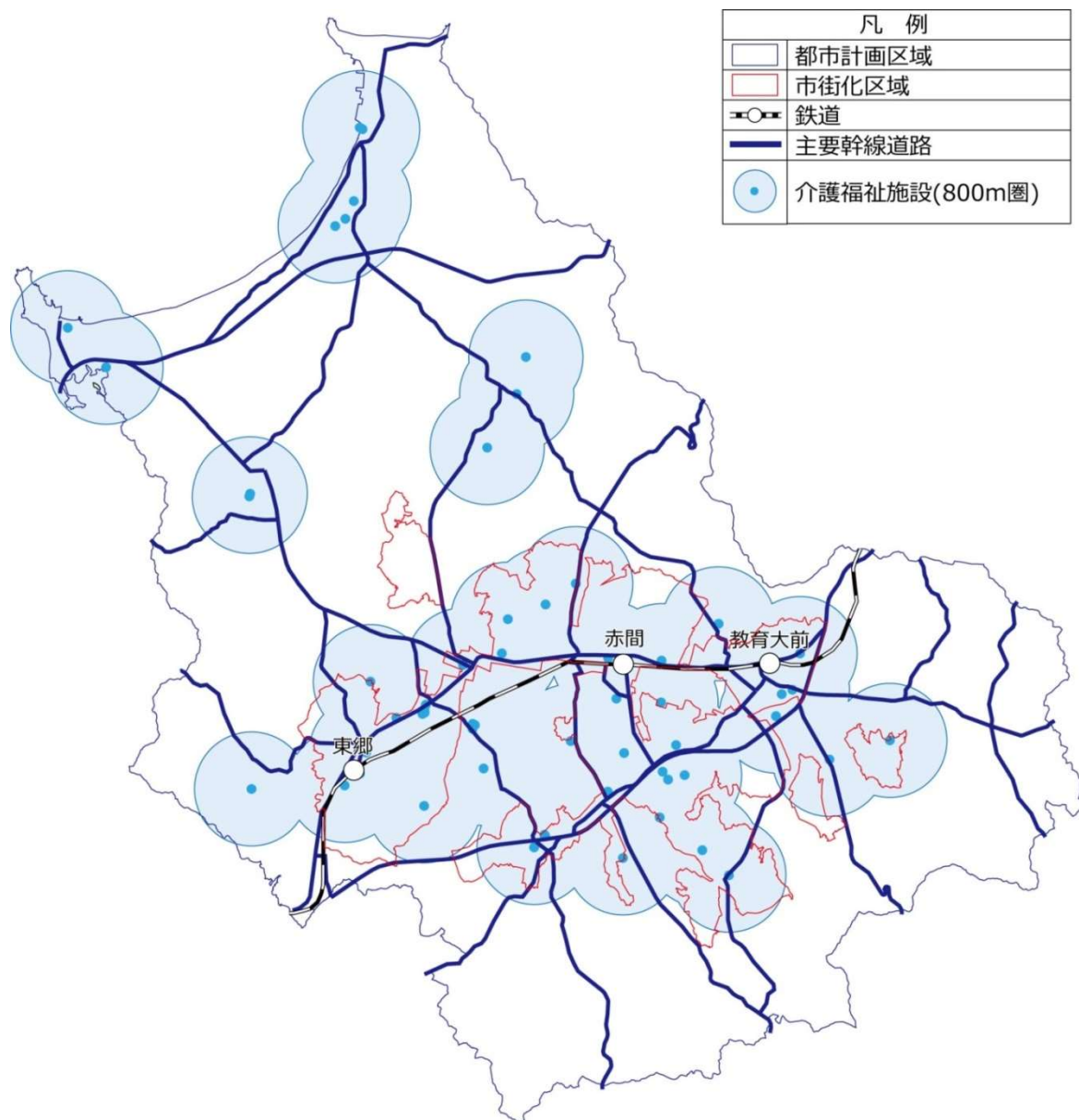


資料) 国交省 GIS ホームページ
国土数値情報 (jpgis2.1 医療機関)

②介護施設（通所系、訪問系施設・小規模多機能施設）の分布は、市街化区域内で徒歩圏域に施設がない区域は、医療施設に比べると数か所に絞られています。

図 生活サービス施設②（介護福祉施設）

※宗像市内の介護施設のうち、通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設



資料) 介護サービス情報公表システム

サービスの種類：訪問介護、夜間対応型訪問介護、定期巡回・随時対応形訪問介護看護、通所介護、療養通所介護、認知症対応形通所介護、小規模多機能型居宅介護

- ③日常生活必需品を買える商業施設（スーパーマーケット・コンビニエンスストア）の分布は、スーパーが不足している圏域をコンビニ圏域でカバーしていますが、主要幹線道路から離れた区域では不足しています。

図 生活サービス施設③（商業施設）

※宗像市内の日用品が買える商業施設（スーパーマーケット、コンビニエンスストア）

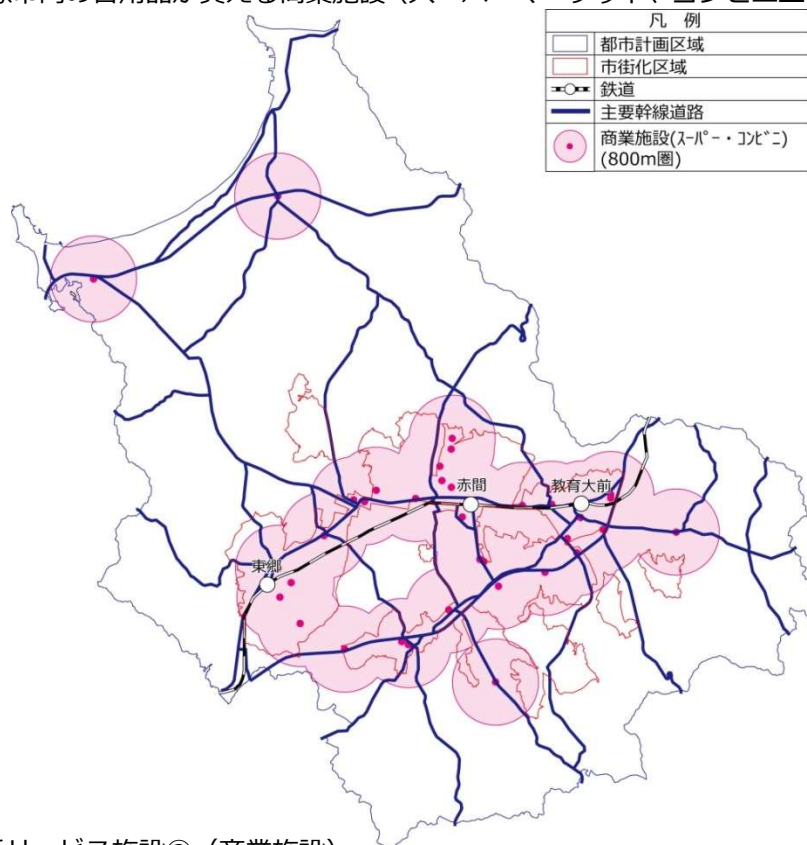
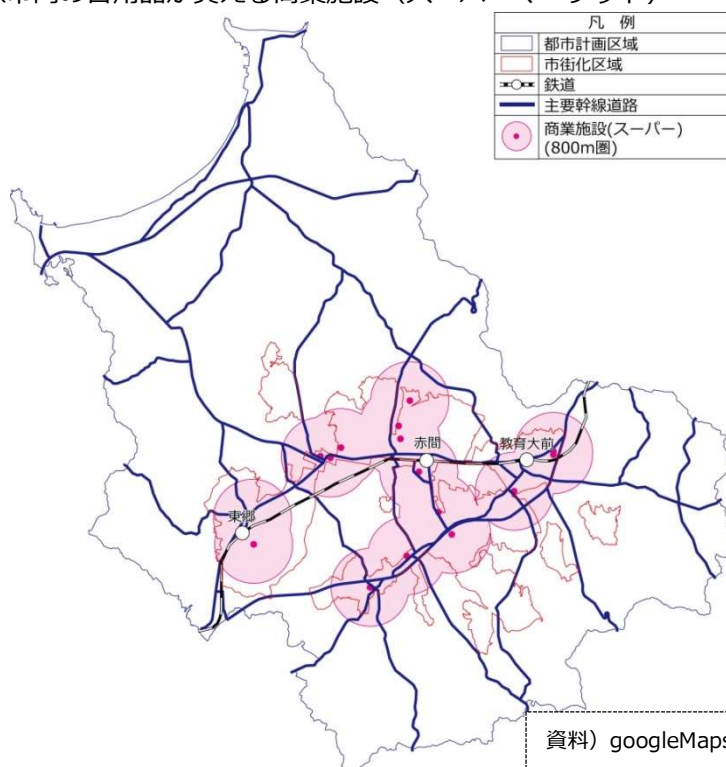


図 生活サービス施設③（商業施設）

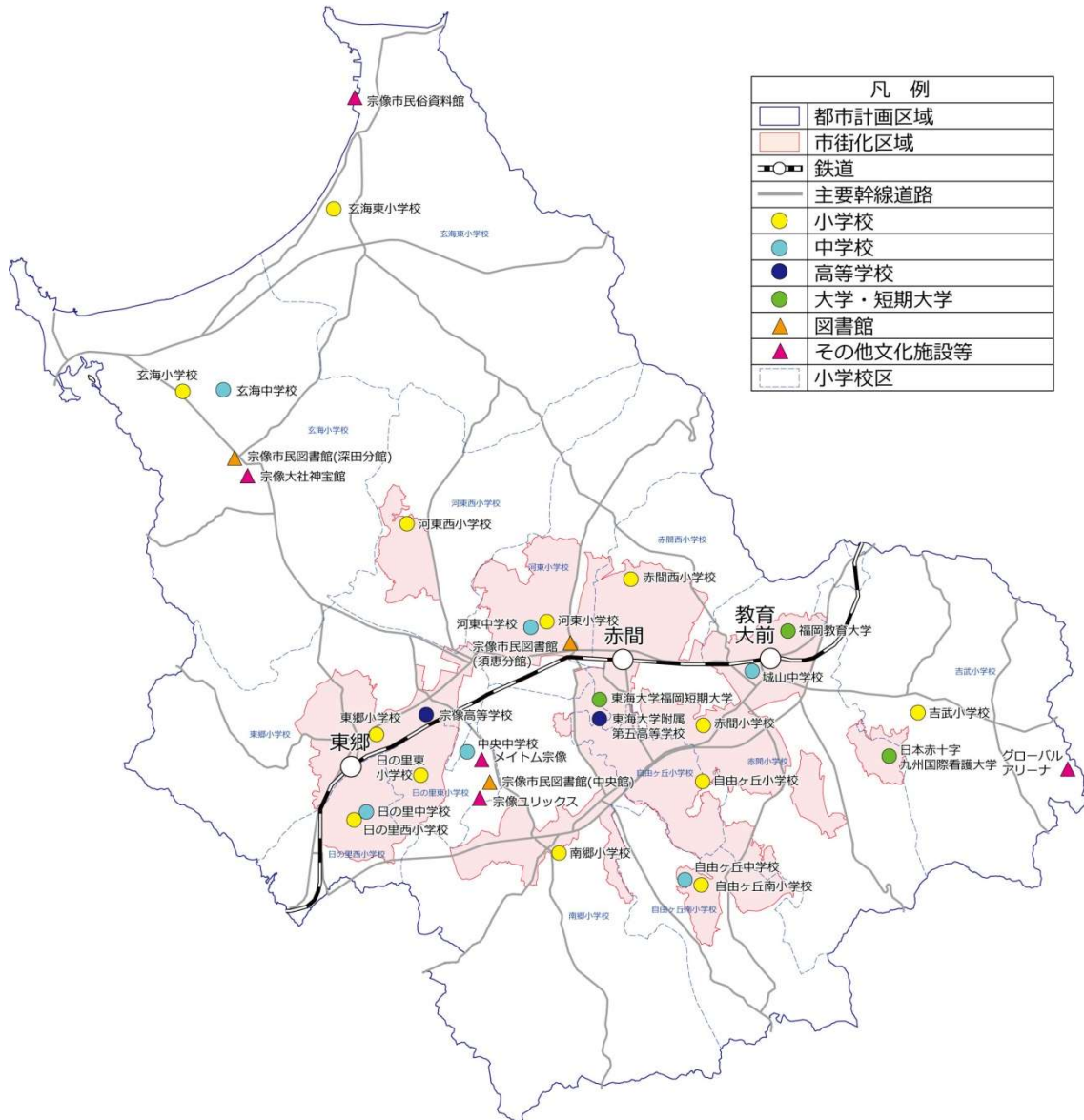
※宗像市内の日用品が買える商業施設（スーパーマーケット）



資料) googleMaps 等により確認

④教育文化施設（小学校・中学校・図書館・その他文化施設）の分布は、下図に示すとおり。主要幹線道路や鉄道駅等の立地に関わらず市域内の各所に点在しています。

図 教育文化施設位置図



6) 市の財政状況

- ①歳入状況では、市税収入（市民税・固定資産税等）が年々減少傾向にあります。歳出状況では、目的別の民生費及び性質別の扶助費（生活保護、高齢者福祉、障害者福祉、児童福祉に関する費用など）の増加が顕著となっています。

16-6 普通会計歳入の推移

区 分	20年度		21年度		22年度		23年度		24年度	
	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比
歳入総額	30,698,799	100.0	32,817,888	100.0	31,683,072	100.0	32,493,934	100.0	33,997,660	100.0
市 税	10,447,924	34.0	10,181,050	31.0	10,000,830	31.6	10,072,951	31.0	9,910,495	29.2
地方譲与税	435,349	1.4	407,342	1.2	368,388	1.2	387,900	1.2	364,177	1.1
利子割交付金	57,739	0.2	48,644	0.2	46,773	0.1	34,449	0.1	28,876	0.1
配当割交付金	16,069	0.0	14,085	0.0	18,544	0.0	21,550	0.0	22,388	0.0
株式等譲渡所得割交付金	6,385	0.0	7,928	0.0	6,373	0.0	5,342	0.0	5,769	0.0
地上建売費交付金	514,756	0.0	750,700	0.0	750,000	0.0	746,007	0.0	745,001	0.0
計	33,240,000	100.0	33,155,000	99.0	33,401,000	100.0	33,571,000	100.0	34,042,000	100.0

資料：経営企画部財政課「地方財政状況調査」

16-7 普通会計歳出（目的別および性質別）の推移

区 分	20年度		21年度		22年度		23年度		24年度	
	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比
(目的別)										
歳出総額	29,784,370	100.0	31,549,688	100.0	30,515,571	100.0	31,620,802	100.0	33,399,973	99.8
議会費	238,667	0.8	227,101	0.7	222,907	0.7	276,065	0.9	242,117	0.7
総務費	3,997,055	13.4	4,748,934	15.1	5,165,155	16.9	4,767,643	15.1	4,523,597	13.5
民生費	7,721,109	25.9	8,059,666	25.6	9,567,836	31.3	10,435,925	33.0	10,642,597	31.9
衛生費	3,328,104	11.2	3,395,681	10.7	3,215,503	10.5	3,353,940	10.6	3,710,058	11.1
労働費	11,608	0.0	66,796	0.2	79,507	0.3	112,065	0.3	57,005	0.2
農林水産業費	1,586,548	5.3	1,377,717	4.4	1,107,228	3.6	1,137,478	3.6	1,108,916	3.3
商工費	454,629	1.5	502,902	1.6	447,249	1.5	489,936	1.5	650,899	1.9
土木費	4,073,376	13.7	3,289,921	10.4	2,978,815	9.8	2,334,767	7.4	2,471,557	7.4
消防費	774,019	2.6	833,581	2.6	877,476	2.9	881,816	2.8	1,245,454	3.7
教育費	3,504,722	11.8	4,836,444	15.3	3,023,567	9.9	3,089,594	9.8	4,088,045	12.2
災害復旧費	3,766	0.0	216,036	0.7	169,744	0.6	17,802	0.0	12,978	0.0
公債費	4,017,767	13.5	3,975,909	12.6	3,542,584	11.6	4,604,752	14.6	4,480,174	13.4
その他	73,000	0.3	19,000	0.1	118,000	0.4	119,019	0.4	166,576	0.5
(性質別)										
歳出総額	29,784,370	100.0	31,549,688	100.0	30,515,571	100.0	31,620,802	100.0	33,399,973	100.0
消費的経費	17,774,476	59.7	18,623,704	59.0	18,517,657	60.7	18,899,671	59.7	19,369,710	58.0
人件費	3,964,798	13.3	3,847,868	12.2	3,851,988	12.6	3,811,651	12.0	3,792,173	11.4
うち職員給	2,600,506	8.7	2,482,622	7.9	2,497,334	8.2	2,401,972	7.6	2,420,030	7.2
物件費	4,040,165	13.6	4,301,509	13.6	4,080,605	13.4	4,336,779	13.7	4,463,339	13.4
維持補修費	280,638	0.9	350,953	1.1	281,586	0.9	203,057	0.6	173,942	0.5
扶助費	4,683,159	15.7	4,903,510	15.5	6,167,406	20.2	6,541,083	20.7	6,742,277	20.2
補助費等	4,805,716	16.1	5,219,864	16.5	4,136,072	13.6	4,007,101	12.7	4,197,979	12.6
投資的経費	5,125,857	17.2	5,954,566	18.9	3,727,060	12.2	3,796,276	12.0	5,380,511	16.1
普通建設事業費	5,122,091	17.2	5,738,530	18.2	3,557,316	11.7	3,778,474	12.0	5,367,533	16.1
うち補助事業費	3,120,461	10.5	3,978,104	12.6	1,074,688	3.5	1,363,794	4.3	1,786,258	5.3
うち単独事業費	1,857,247	6.2	1,565,800	5.0	2,180,065	7.1	2,186,600	6.9	3,334,806	10.0
失業対策事業費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
災害復旧事業費	3,766	0.0	216,036	0.7	169,744	0.6	17,802	0.0	12,978	0.0
公債費	4,016,373	13.5	3,974,510	12.6	3,541,295	11.6	4,603,454	14.6	4,479,086	13.4
積立金	232,371	0.8	233,020	0.8	1,857,444	6.1	957,648	3.0	532,804	1.6
投資・出資金・貸付金	307,392	1.0	356,644	1.1	292,748	1.0	305,265	1.0	384,308	1.2
繰出金	2,327,901	7.8	2,407,244	7.6	2,579,367	8.4	3,058,488	9.7	3,253,554	9.7
その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

資料：経営企画部財政課「地方財政状況調査」

資料：宗像市統計書（平成25年版）より

7) 空き家の現況

①空き家の発生件数は年々増加しており、住宅総数に対する割合も増加しています。

■空き家数の推移

	住宅総数										
	総 数	居住世帯あり	総 数	居住世帯なし							建築中
				一時現在者のみ	空き家						
					総 数	空き家率	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
平成10年	28,880	26,990	1,890	90	1,760	6.1	-	-	-	-	40
平成15年	35,430	32,390	3,040	0	2,940	8.3	100	1,480	80	1,280	90
平成20年	40,300	36,090	4,210	50	4,080	10.1	50	2,170	170	1,690	80

資料：住宅・土地統計調査
平成16年以前は旧宗像市の値

※二次的住宅：別荘などの普段住んでいる人がいない住宅
賃貸用の住宅：新築・既存を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅：新築・既存を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅：上記以外の住宅で、長期不在の住宅や建替えのために取り壊すことになっている住宅など
建 築 中：住宅として建築中の住宅、戸締りができるまでにはなっていないもの

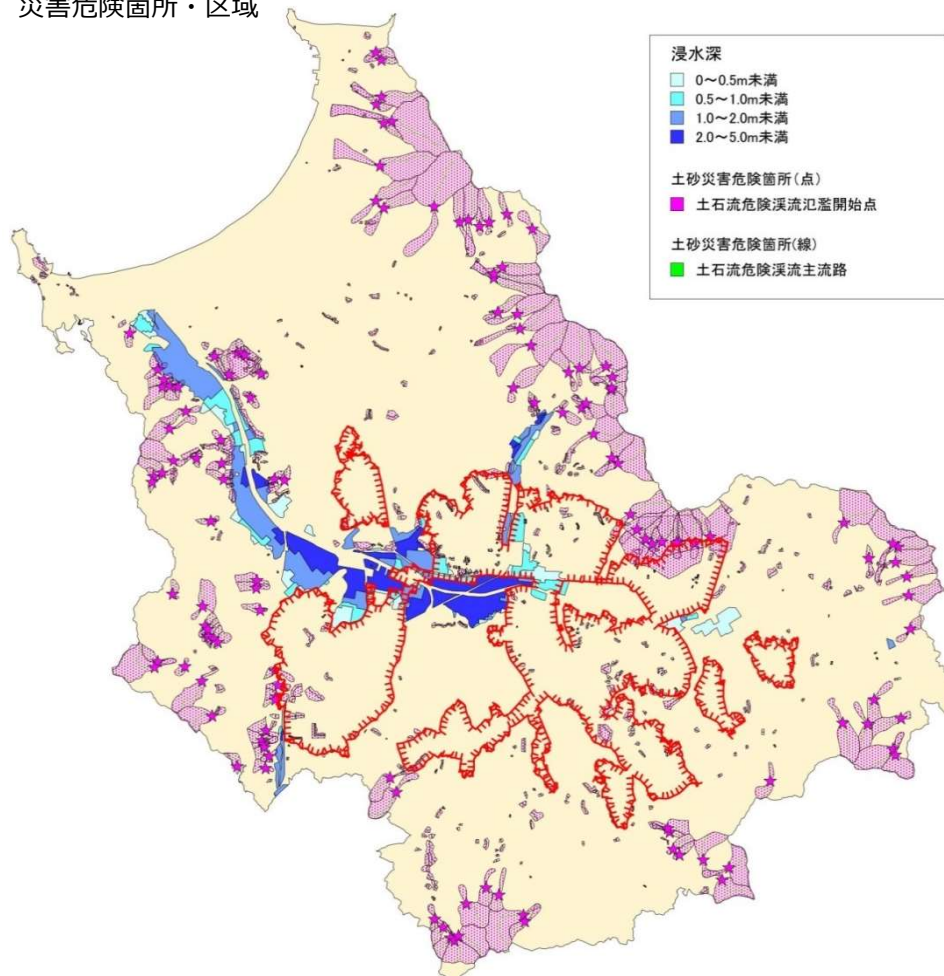
資料）宗像市住生活基本計画（平成25年3月）資料編より

8) 災害危険箇所・区域の現況

①釣川水系及び内水による浸水想定箇所は、市街化区域内に分布していますが、ほとんどが農地部分となっています。

②土砂災害の危険箇所については、市街化区域内の住宅団地縁辺部に複数分布しています。

図 災害危険箇所・区域



資料：国交省 GIS ホームページ国土数値情報（jpgis2.1 土砂災害危険箇所、浸水想定区域）

（２）都市再生へ向けた問題点と課題の抽出

１）中心部や集落の活力について

問題	（中心部や集落の活力低下） 市街地の変遷は、新たな区域拡大や縁辺部のにじみ出しのように、段階的な住宅団地開発が進められ、住宅地が分散している市街地形成であり、各地域で高齢化の進行や住宅建物の老朽化などが散見されており、各地域で集落としての活力が低下しつつあります。
課題	（中心部や集落の活力維持・向上） 中心拠点（赤間駅周辺）・拠点（東郷駅周辺）を中心として、市全体にサービスする都市機能の集積を図り拠点性を高めるとともに、地域ごとには生活サービス機能を維持または立地を誘導し、市街地全体の生活利便性を確保することが必要です。 分散立地している住宅市街地と主要な施設などを連携させて、コミュニティごとの魅力と活力づくりに活かしていく必要があります。

２）公共交通サービスについて

問題	（公共交通サービスの低下） 公共交通の要である鉄道駅前には、赤間駅・東郷駅の駅前広場整備によって結節機能が強化されていますが、交通結節点や生活サービス施設まで移動するためのバス本数の不足により、子供や高齢者などの交通弱者の利用は低迷しています。
課題	（公共交通サービスの利便性向上） 交通弱者が暮らしやすい都市とするために、歩行者・自転車ネットワークとともに、バス・鉄道の連携強化による利便性の向上を図り、歩いて暮らせるまちづくりに向けて公共交通網の更なる強化を図る必要があります。

３）生活サービス施設について

問題	（生活サービス施設の不足） 急速に進行する高齢化社会では、徒歩圏での生活サービス施設の提供が求められますが、人口密度の低下が予測される状況では、生活サービス施設の立地が進まず、徒歩圏内への施設誘導が困難な区域が発生すると考えられます。
課題	（生活サービス施設の適正立地の誘導） 生活サービスの質を高めるためには、居住地と生活サービス施設の一体的な立地誘導による需給バランスの適正化が必要です。また、可能であれば生活サービス施設の集約・統合により、多機能化・高機能化を図る必要があります。

- ※生活サービス施設：「都市構造の評価に関するハンドブック」における評価指標例より
- （医療施設）内科または外科を有する医療施設
 - （介護福祉施設）介護施設のうち、通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設
 - （商業施設）日用品が買える商業施設（スーパーマーケット、コンビニエンスストア）

4）都市経営コストについて

問題	（都市経営コストの増加） 少子・高齢化の進行、人口減少の社会情勢を前提とすると、高齢化進行による社会保障需要への対応や都市インフラ（道路、公園、上下水道など）の維持による都市経営コストの増加は、市税収入が減少している財政を圧迫することが懸念されます。
課題	（持続可能な都市への誘導） 今後の市街地形成は、財政収支のつり合いが取れる適正な範囲を目指し、不必要な拡大・分散が進行しないよう、持続可能な都市への誘導が必要です。

5）空き家と住環境について

問題	（空き家増加に伴う、住環境の悪化とコミュニティの衰退） 空き家・空き地の増加は、草木の放置による住環境の悪化や、地域の人口密度低下による地域のかかわりの希薄化などからコミュニティの衰退が懸念されます。
課題	（住環境の改善とコミュニティの活性化） 空き家・空き地の有効活用により住環境の改善を図るとともに、居住人口の定着化（地域への愛着向上）によってコミュニティを活性化することが必要です。

6）災害危険箇所・区域について

問題	（災害危険箇所・区域の存在） 市街地変遷のなかで、優良な農地を保全するために丘陵部への市街地拡大を進めたため、特に住宅縁辺部に災害危険箇所・区域が存在しており、将来の災害発生やその対策財源確保などの不安要素を抱えています。
課題	（災害危険箇所・区域のリスク低減） 災害による被害リスクを低減するために、特に災害危険箇所・区域への居住を避ける対策が必要です。

（３）宗像市における都市再生の基本的な考え方

１）集約型都市構造の方向性 – 立地適正化計画説明会資料より –

多くの都市において、以下のような都市構造上の問題が危惧されています。

- 急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- 住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- 厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある

そこで、国の考える集約型都市構造は「**多極ネットワーク型コンパクトシティ**」**を目指す**方向性であることが示されています。

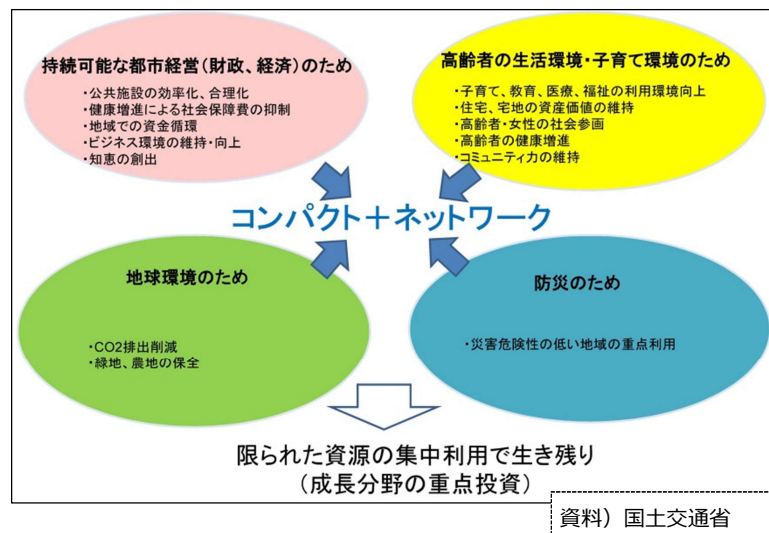
図 地方都市における政策の方向性



この「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の目的と効果は、以下の４項目が掲げられています。

- 持続可能な都市経営（財政、経済）のため
- 高齢者の生活環境・子育て環境のため
- 地球環境のため
- 防災のため

図 「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の目的と効果



2) 宗像市における集約型都市構造の考え方

－第2次宗像都市計画マスタープランより－

宗像市では、市街地や主要な都市機能が分散して立地しているため、今後の都市構造は一極集中ではなく、地域の特性を踏まえた**多極連携の集約型都市構造を目指す**ことが適切と考えます。そのための基本的な考え方を次のように定めます。

①各コミュニティ内での生活利便性を維持する集約化を目指す

○駅やバス停、コミュニティ・センター周辺など、日常的に人が集まる場所をコミュニティの中心に位置づけ、店舗や身近な公共公益施設など、生活の利便性が確保できる機能を集約させます。

○多様な世代が住み慣れた地域内で安心して住み続けられるようなコミュニティの中心地（地域中心）を形成します。

図 宗像版集約型都市構造のイメージ

②駅周辺への都市機能の集約化を目指す

○赤間駅周辺及び東郷駅周辺に広域や全市を対象とした都市機能が集積する拠点的形成し、新規の都市機能が現状より分散しないようにします。

○赤間駅及び東郷駅周辺は、地域中心も兼ねた親しみやすさのある拠点とします。

③分散する公共公益施設を地域の個性・魅力づくりに活用する

○行政、文化、福祉、学術研究などの広域的な役割を担う特長ある公共公益施設（特化施設地区）と近接する地域中心の機能を連携させ、地域の個性、魅力、活力づくりに活用します。

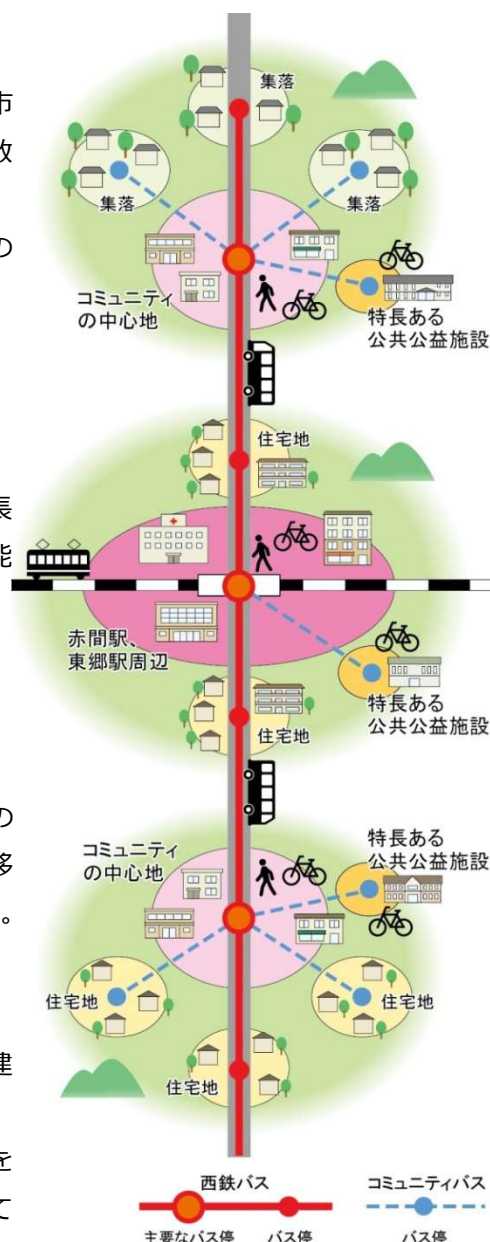
④交通ネットワークを強化し、公共交通の利便性を高める

○拠点及び地域中心における機能の集約や特化施設地区との連携を通じて、それらを結ぶ交通ネットワークを明確にし、移動や乗り換えの利便性を高め、公共交通利用者を増やします。

⑤集約型都市構造の形成は緩やかに進める

○集約型都市構造の形成は、新たな施設の立地や既存施設の建替えの機会を活かして緩やかに進めます。

○コミュニティごとの施設の立地状況に応じた柔軟な再編を進めつつ、市全域においてもバランスのとれた都市を形成していきます。



資料) 宗像市都市計画マスタープラン

3) 将来における都市像のイメージ

宗像版集約型都市構造の形成に向けて、将来都市の基本的構造イメージを作成し、基本方針作成のための骨格・枠組みとします。将来都市像は、都市再生の観点から見た「歩いて暮らせる将来都市像」をイメージします。

○中心拠点

市の中心をなす拠点として、広域的な役割を果たし、市域全体へのサービス能力を持つ高次の商業・業務、医療・福祉機能が集まる区域とします。（ＪＲ赤間駅周辺をイメージ）

○拠点

市西部の拠点として、市域全体へのサービス能力を持つ商業・業務、医療・福祉機能が集積し、宗像大社への玄関口にふさわしい区域とします。（ＪＲ東郷駅周辺をイメージ）

○地域拠点

生活サービス施設（医療施設、福祉施設、商業施設等）が集積し、地域生活圏域の中核を担います。また、公共交通の結節点等に設定し、都市機能や居住機能の拡充を促進します。（自由ヶ丘コミュニティ・センター周辺、光岡交差点、教育大前駅周辺をイメージ）

○地域生活区域

各地域拠点が受け持つ生活圏域で、生活サービス施設などの都市機能集積地から住宅団地まで広がりを持っており、特に居住環境の維持・向上を図る区域とします。（鉄道・バスなどの公共交通結節点や、都市機能が立地する場所へ概ね徒歩でアクセスできる範囲をイメージ）

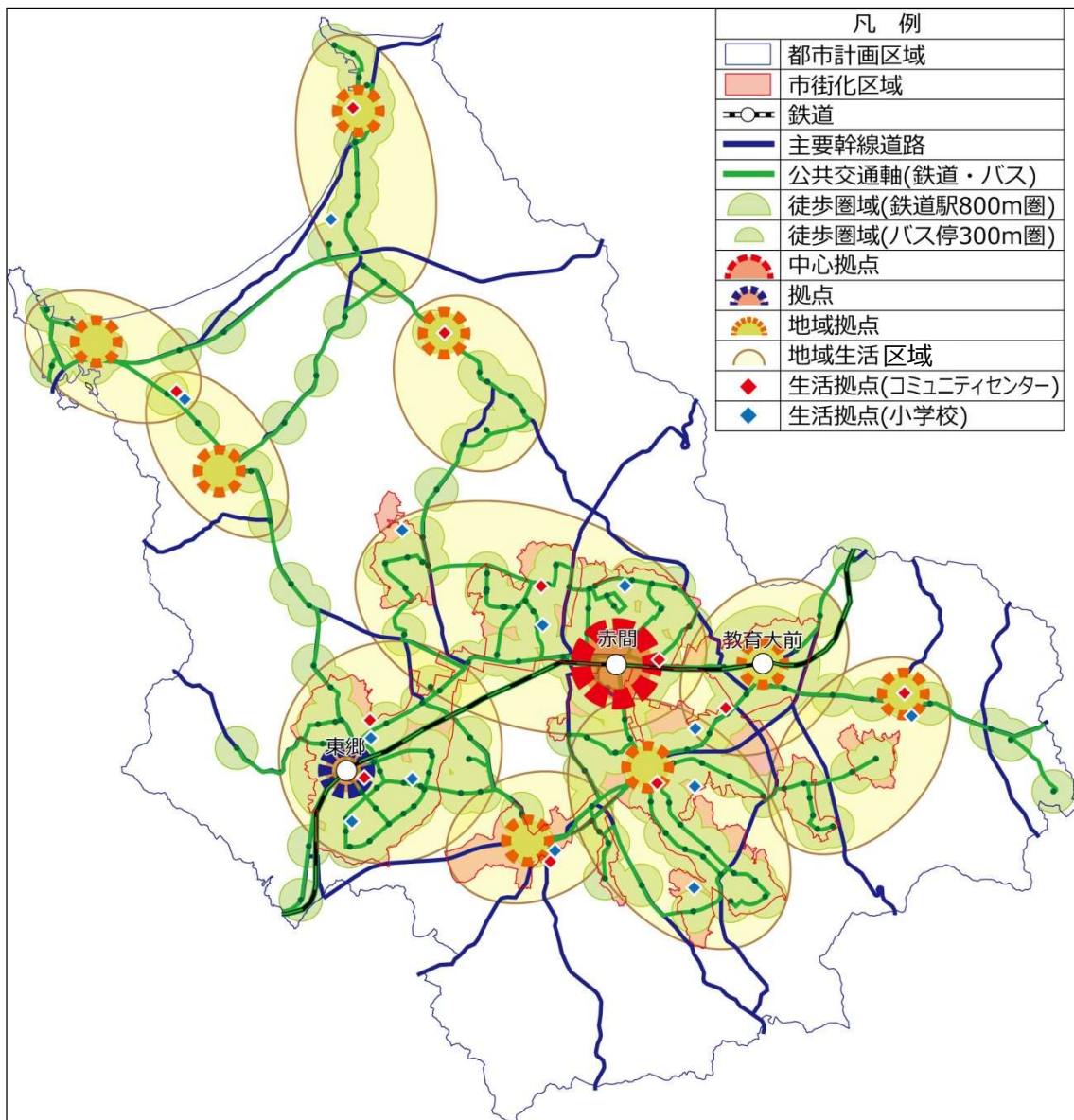
○生活拠点

概ね地域生活区域内で、日常の生活サービスや市民交流の中核を担い、地域生活区域の機能拡充を図ります。市民が自ら地域コミュニティの活動を醸成する拠点とします。（コミュニティ・センター、小学校をイメージ）

○公共交通軸

鉄道、バス路線（特に、中心拠点と地域拠点を結ぶ路線、各拠点とその他主要な施設を結ぶ路線など）を公共交通軸として位置付けます。さらに、徒歩や自転車などで移動可能な圏域と連携し、快適な移動環境を構成します。（ＪＲ軌道、重要なバス路線をイメージ）

図 宗像市の将来都市像イメージ



4) 都市再生の基本方針

宗像市の都市再生の基幹区域である市街化区域を対象として、宗像市の特性と実情に応じた事業・施策を展開していくための基本方針を整理します。

①公共交通ネットワークの強化

- 公共交通の利便性を高めるとともに、自動車から公共交通への利用の転換を進めるため、中心拠点と地域拠点の交通結節機能を向上し、各拠点のネットワーク化を図ります。
- 地域生活区域における円滑な移動手段を維持活性化するため、公共交通のサービス水準の維持・向上に取り組みます。
- 主要幹線道路や中心拠点と地域拠点を繋ぐ路線においては、回遊性を高める歩行車・自転車空間の形成により、交通弱者（子供・高齢者など）が歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

②各拠点と交通軸への都市機能誘導

- 中心拠点、拠点、地域拠点及び地域生活区域における交通軸周辺においては、地域特性に合った都市機能の維持・向上による活性化を図ります。
- 中心拠点など都市機能を集約すべき区域では、求められる機能を拡充するため、低未利用地などの有効活用を図ります。
- 中心拠点や地域拠点など、交通利便性が高く・都市機能が集積する区域への居住を促進します。

③生活利便性の高い地域の再編成と居住誘導

- 各拠点及びその周辺部の地域生活区域においては、生活サービス施設等との調和を図った居住環境の向上を図ります。
- 地域生活区域への建て替えや住み替えの居住を誘導するため、良好な市街地の形成等に取り組みます。
- 地域生活区域の居住機能を向上させるため、低未利用地などの有効活用を図ります。

④将来都市像の明確化と土地利用のルールづくり

- 本市が目指す将来都市像の実現のため、適切な土地利用のルールづくり（区域区分・用途地域・立地適正化計画）に努めます。
- 地域生活区域内の災害危険箇所・区域においては、建替えの機会を活かして緩やかに土地利用の転換を図ります。

上記、基本方針に基づき、都市再生を進めるうえでのマスタープランとなる「立地適正化計画」を策定し、都市機能を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）とそこへ誘導すべき都市機能、居住を誘導すべき区域（居住誘導区域）の他、それらの区域を繋ぐ公共交通網との連携等を位置付け、当該区域におけるまちづくりのビジョンの明確化を図ります。

2. 日の里地区及び自由ヶ丘地区の具体の取り組み

（1）団地再生の検討範囲の概要

1）団地再生の必要性について

本市は、福岡市、北九州市の両政令指定都市の中間にあり、昭和40年代から住宅開発が活発化し人口が増加してきました。現在、人口減少・少子高齢化の進行により、古くからの住宅団地においては、建物の老朽化や住民の高齢化、空き家・空き地の増加などが進み、住宅団地の再生が必要となっています。

2）住宅団地再生の検討範囲の設定

「日の里地区」と「自由ヶ丘地区」は、都市マスタープランにおいて「3世代居住、建築物の更新促進や空き地・空き家の利用促進など、多様できめ細かな対応を行い、住環境の低下を予防するとともに、多世代が居住する個性的な生活圏を形成する」とうたわれているため、住宅団地再生のモデル地区として位置付け、人口密度を維持しつつ健全な居住環境を保全するための取り組みの方針を検討します。

図 検討範囲図（日の里地区と自由ヶ丘地区）

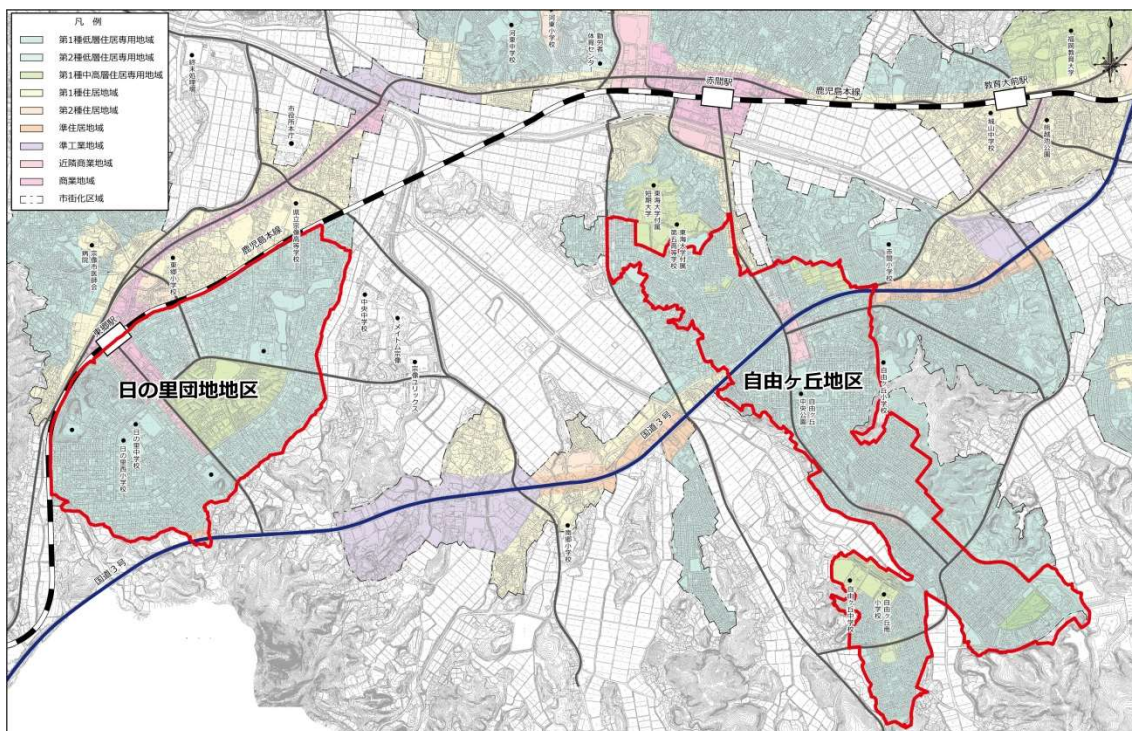


表 全国のニュータウンリスト

地区名	事業主体	事業手法	事業開始年度	施行面積 (ha)	計画戸数 (戸)	計画人口 (人)
東郷	日本住宅公団	土地区画整理事業	S41	218	5,100	20,000
宗像森林都市	森林都市(株)	一団地の住宅施設	S40	179	3,892	12,077

資料) 国土交通省

3) 検討範囲における現況の整理

「日の里地区」と「自由ヶ丘地区」に関する現況を整理します。

①人口

日の里地区の人口は平成12年から平成22年の10年間で約1,500人減少しています。人口密度は、日の里4、8、9丁目で40人/haを下回る低密度な状況となっています。高齢化率は、平成22年の市平均22.5%を殆どが上回り高い高齢化率となっています。

表 人口推移（日の里地区）

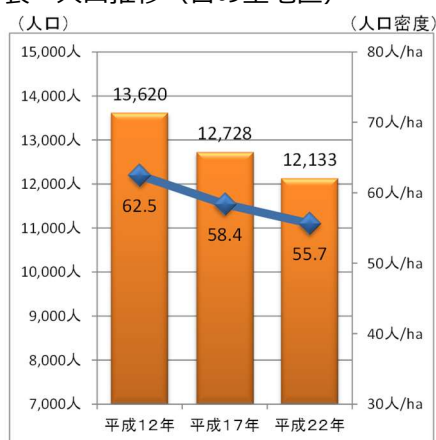
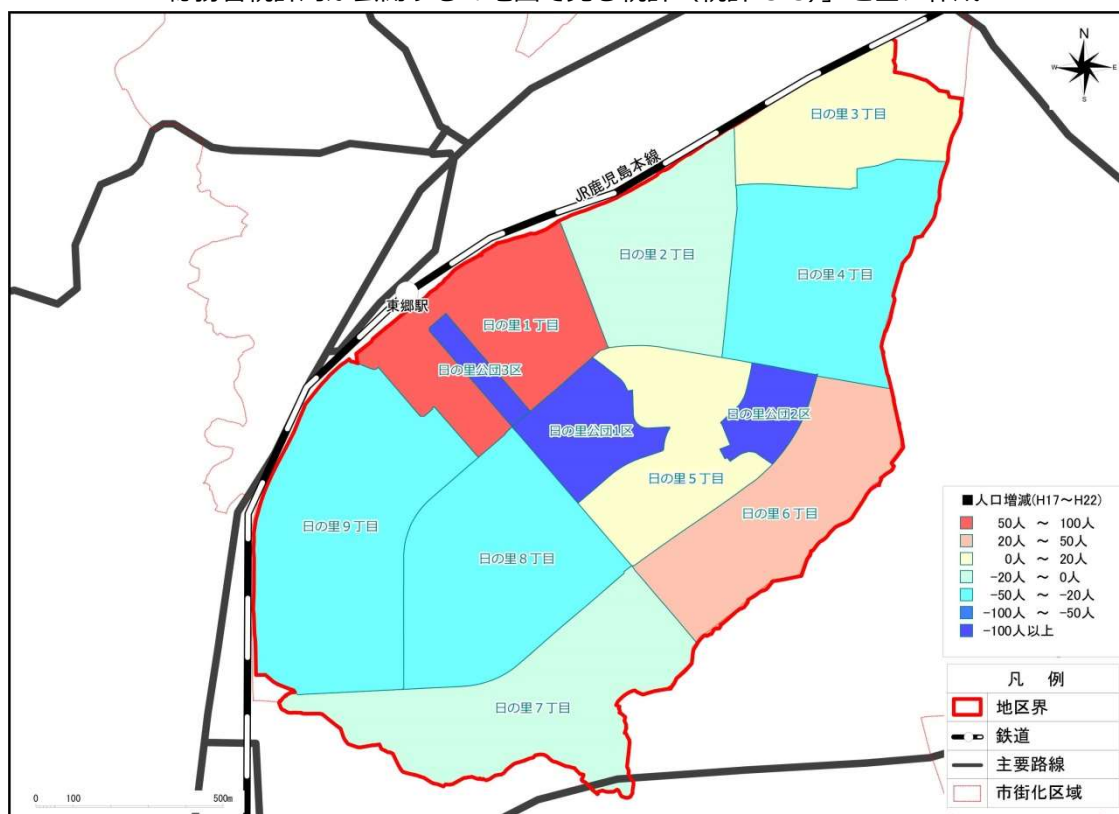


表 人口・人口密度・高齢化率（日の里地区）

丁目名	区域面積	人口(H22)		
			密度	高齢化率
日の里1丁目	約22 ha	1,305 人	58人/ha	23.7%
日の里2丁目	約19 ha	1,123 人	60人/ha	24.3%
日の里3丁目	約15 ha	763 人	50人/ha	31.7%
日の里4丁目	約25 ha	795 人	32人/ha	29.1%
日の里5丁目	約28 ha	3,661 人	129人/ha	20.2%
日の里6丁目	約21 ha	1,054 人	51人/ha	31.8%
日の里7丁目	約27 ha	1,137 人	41人/ha	32.8%
日の里8丁目	約27 ha	1,031 人	39人/ha	30.7%
日の里9丁目	約34 ha	1,264 人	37人/ha	32.4%
合計	約218 ha	12,133 人	56人/ha	26.6%

※人口密度は、非可住地を含む面積で除しています

図 人口増減図（日の里地区）（国勢調査）
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



自由ヶ丘地区の人口は平成12年から平成22年の10年間で約950人増加しています。人口密度は、自由ヶ丘3、4丁目で40人/haを下回る低密度な状況となっています。高齢化率は、平成22年の市平均22.5%を過半数が上回る一方、その他の丁目では低い高齢化率となっています。

表 人口推移（自由ヶ丘地区）

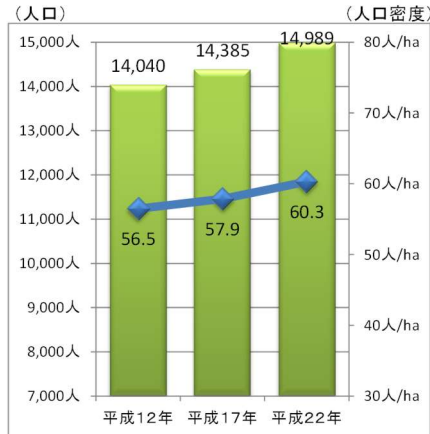
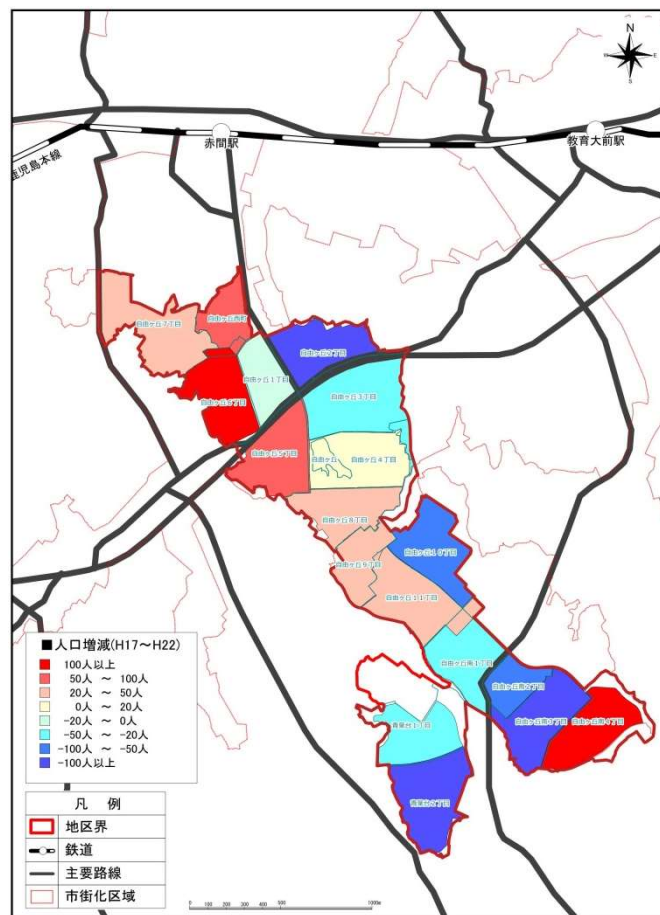


表 人口・人口密度・高齢化率（自由ヶ丘地区）

丁目名	区域面積	人口(H22)		
		国勢調査	密度	高齢化率
自由ヶ丘1丁目	約9.1 ha	428 人	47人/ha	37.4%
自由ヶ丘2丁目	約14.4 ha	1,265 人	88人/ha	14.9%
自由ヶ丘3丁目	約20.4 ha	479 人	23人/ha	36.7%
自由ヶ丘4丁目	約14.0 ha	523 人	37人/ha	40.7%
自由ヶ丘5丁目	約15.7 ha	642 人	41人/ha	34.1%
自由ヶ丘6丁目	約13.6 ha	1,133 人	83人/ha	11.9%
自由ヶ丘7丁目	約19.0 ha	1,085 人	57人/ha	30.0%
自由ヶ丘8丁目	約12.6 ha	657 人	52人/ha	31.4%
自由ヶ丘9丁目	約8.6 ha	439 人	51人/ha	36.7%
自由ヶ丘10丁目	約13.9 ha	857 人	62人/ha	47.4%
自由ヶ丘11丁目	約15.2 ha	778 人	51人/ha	40.0%
自由ヶ丘西町	約7.4 ha	536 人	72人/ha	36.6%
自由ヶ丘南1丁目	約13.6 ha	839 人	62人/ha	21.2%
自由ヶ丘南2丁目	約7.3 ha	551 人	75人/ha	19.8%
自由ヶ丘南3丁目	約14.7 ha	1,175 人	80人/ha	10.6%
自由ヶ丘南4丁目	約17.2 ha	1,271 人	74人/ha	0.0%
青葉台1丁目	約15.5 ha	1,108 人	71人/ha	4.4%
青葉台2丁目	約16.4 ha	1,223 人	75人/ha	4.2%
合計	約248.6 ha	14,989 人	60人/ha	21.5%

※人口密度は、非可住地を含む面積で除しています

図 人口増減図（自由ヶ丘地区）（国勢調査）
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



②小学校区・中学校区

日の里地区は、日の里東小学校・日の里西小学校・日の里中学校の校区となっています。

自由ヶ丘と自由ヶ丘西町は、自由ヶ丘小学校・自由ヶ丘中学校の校区であり、自由ヶ丘南と青葉台は、自由ヶ丘南小学校・自由ヶ丘中学校の校区となっています。

③土地利用制限

土地利用制限は、両地区とも市街化区域における各用途地域による建築物の用途制限と容積率・建ぺい率が設定されています。外壁の後退距離・敷地最低規模・建築物の高さに限度が設定されている低層住居専用地域（第1種、第2種）の割合は、日の里地区では約8割、自由ヶ丘地区では約9割となっています。

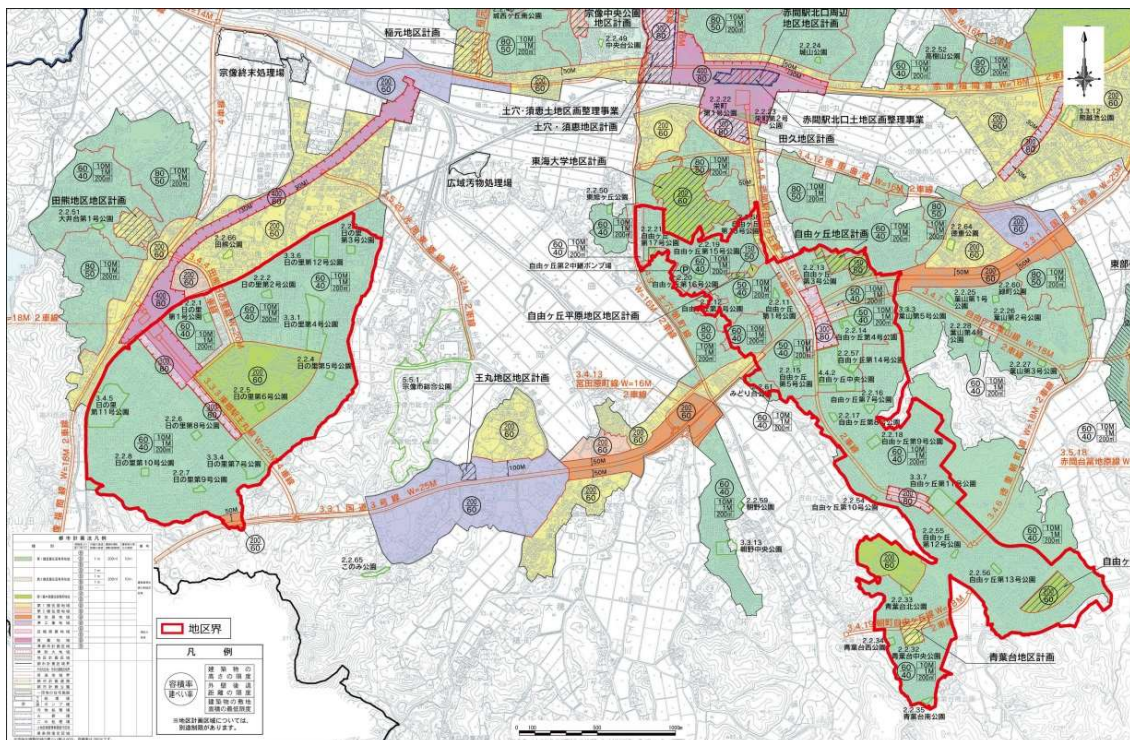
表 土地利用制限（日の里地区）

区域区分	用途地域	容積率/ 建ぺい率(%)	外壁の後退 距離の限度	建築物の敷地 面積の最低限度	建築物の高さ の限度	面積	割合 (%)
市街化区域	第1種低層住居専用地域	60/40	1m	200㎡	10m	171ha	78.4%
	第2種低層住居専用地域	60/40	1m	200㎡	10m	6ha	2.8%
	第1種中高層住居専用地域	200/60				29ha	13.3%
	準住居地域	200/60				1ha	0.5%
	近隣商業地域	300/80				5ha	2.3%
	商業地域	400/80				6ha	2.8%

表 土地利用制限（自由ヶ丘地区）

区域区分	用途地域	容積率/建ぺい率	外壁の後退 距離の限度	建築物の敷地 面積の最低限度	建築物の高さ の限度	面積	割合 (%)
市街化区域	第1種低層住居専用地域	50/40	1m	200㎡	10m	56ha	25.5%
	第1種低層住居専用地域	60/40	1m	200㎡	10m	135ha	61.4%
	第1種低層住居専用地域	80/50	1m	200㎡	10m	2ha	0.9%
	第2種低層住居専用地域	50/40	1m	200㎡	10m	7ha	3.2%
	第2種低層住居専用地域	60/40	1m	200㎡	10m	2ha	0.9%
	第1種中高層住居専用地域	150/50				5ha	2.3%
	第1種中高層住居専用地域	200/60				4ha	1.8%
	第1種住居地域	200/60				2ha	0.9%
	近隣商業地域	200/80				3ha	1.4%
	近隣商業地域	300/80				4ha	1.8%

図 都市計画総括図



④災害履歴

平成24年の既往災害の状況は、両地区とも災害（内水被害・浸水被害・がけくずれ・地すべり）の履歴はありません。

図 既往水害等の分布図（日の里地区）
出典：平成24年度都市計画基礎調査

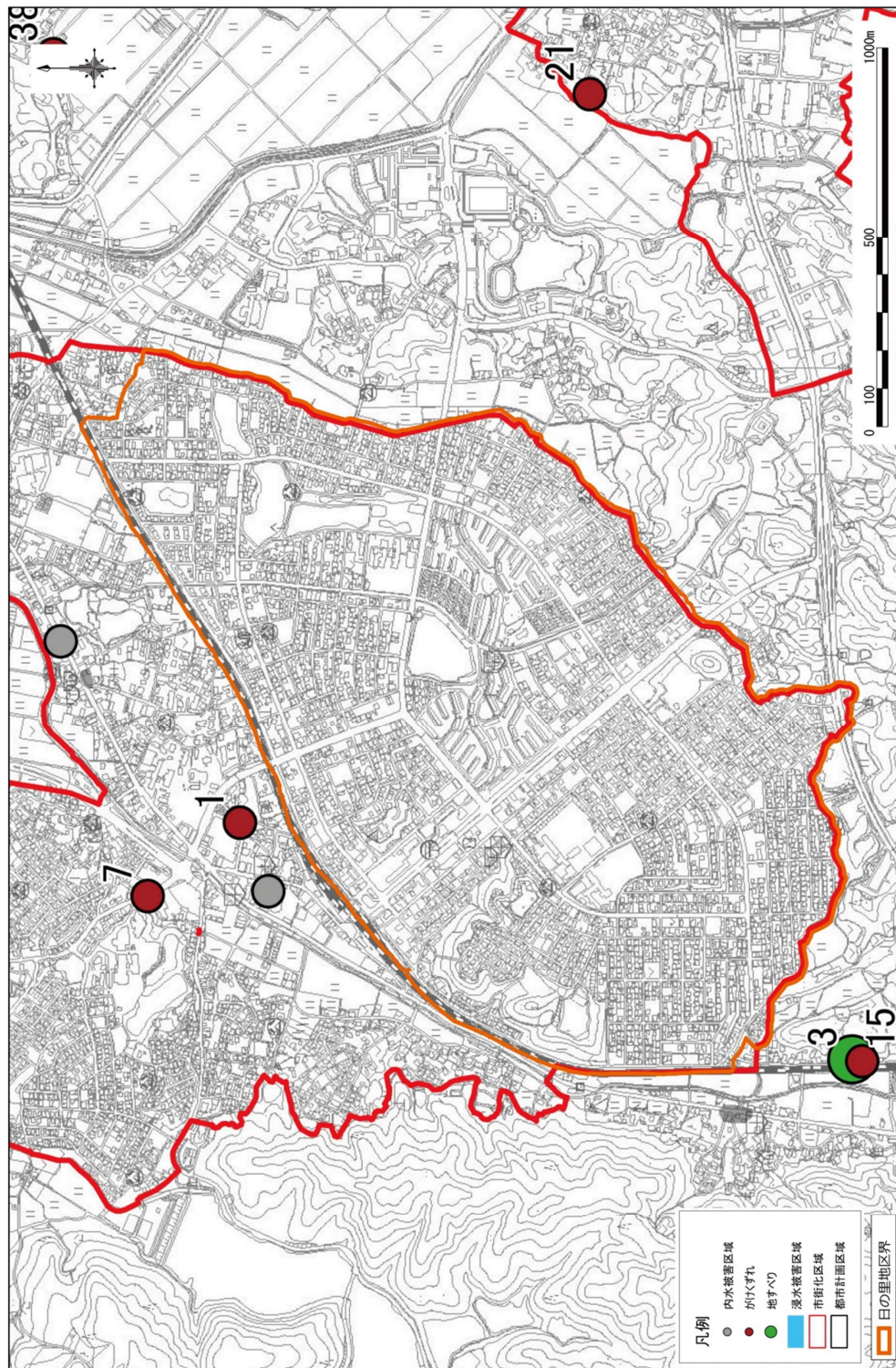
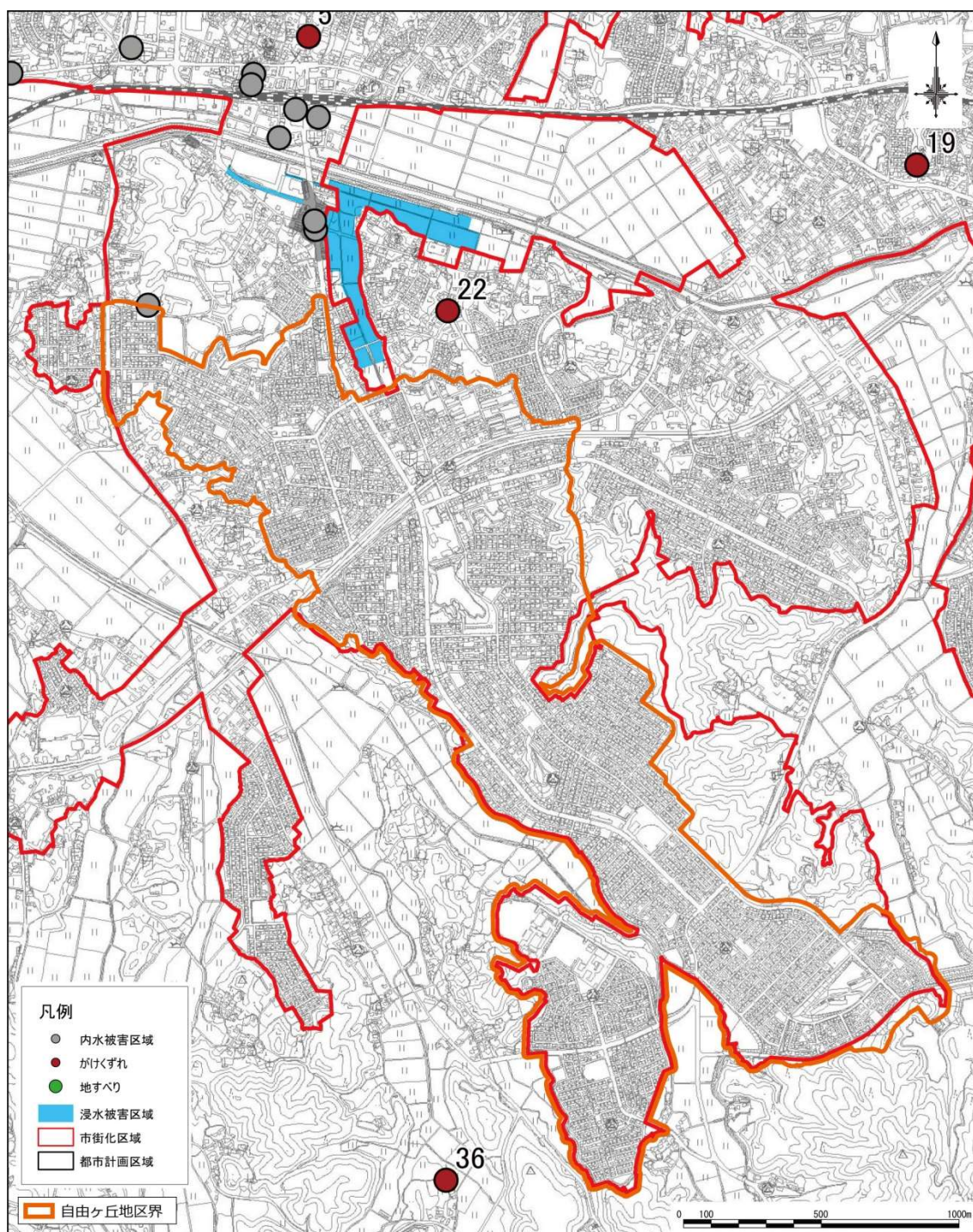


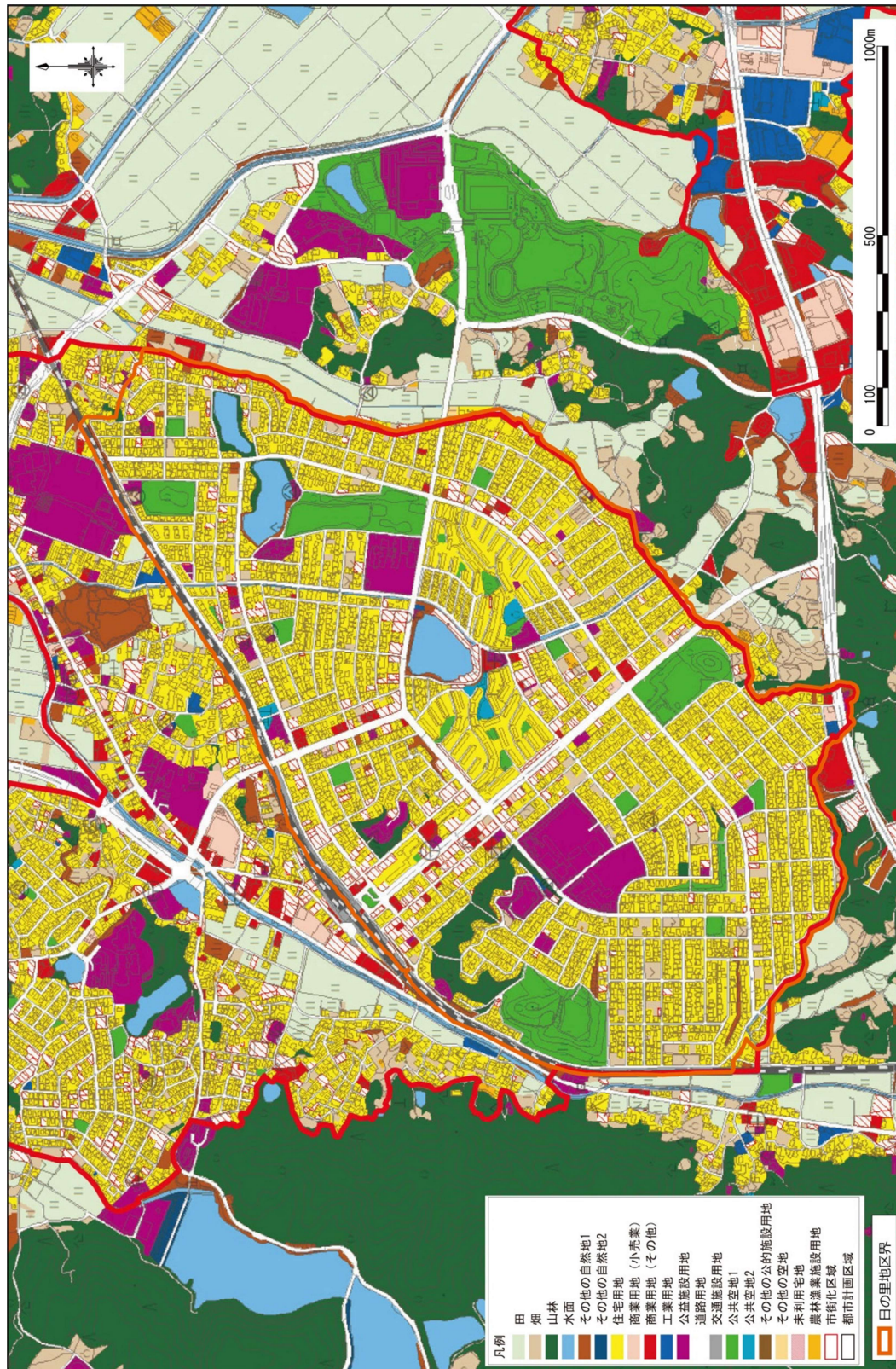
図 既往水害等の分布図（自由ヶ丘地区）
出典：平成 24 年度都市計画基礎調査



⑤土地利用現況

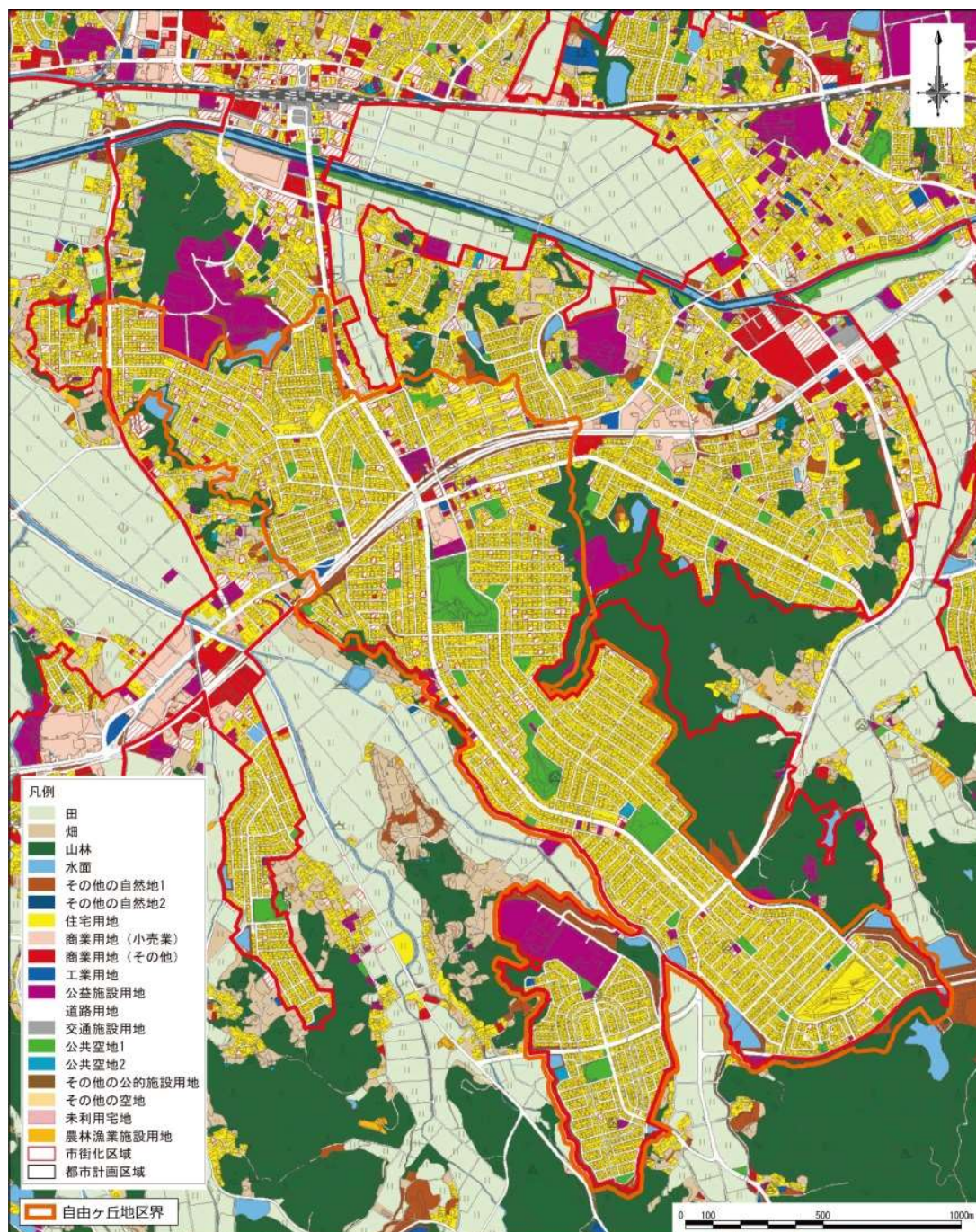
日の里地区では、商業地域や近隣商業地域に指定されている区域に未利用宅地（赤斜線）が多く見られ、商業用地としての土地利用はあまり見られません。その他は、住宅用地が主になっています。

図 土地利用現況図（日の里地区）
出典：平成 24 年度都市計画基礎調査



自由ヶ丘地区では、日の里地区のように未利用宅地（赤斜線）がまとまったエリアは無く、近隣商業地域に指定されている区域には商業用地の土地利用がまとまっています。その他大半が住宅用地として利用されていますが、その中に未利用宅地（赤斜線）が点在しているのが分かります。

図 土地利用現況図（自由ヶ丘地区）



⑥建築物状況

日の里地区の建物用途は、土地利用現況でも確認されたように住宅利用が主になっています。また、建物の構造を見ると、木造や非木造の住宅が混在しており、件数は多くありませんが鉄筋コンクリート造の建物も確認することができます。

図 建物用途現況図（日の里地区）
出典：平成 24 年度都市計画基礎調査

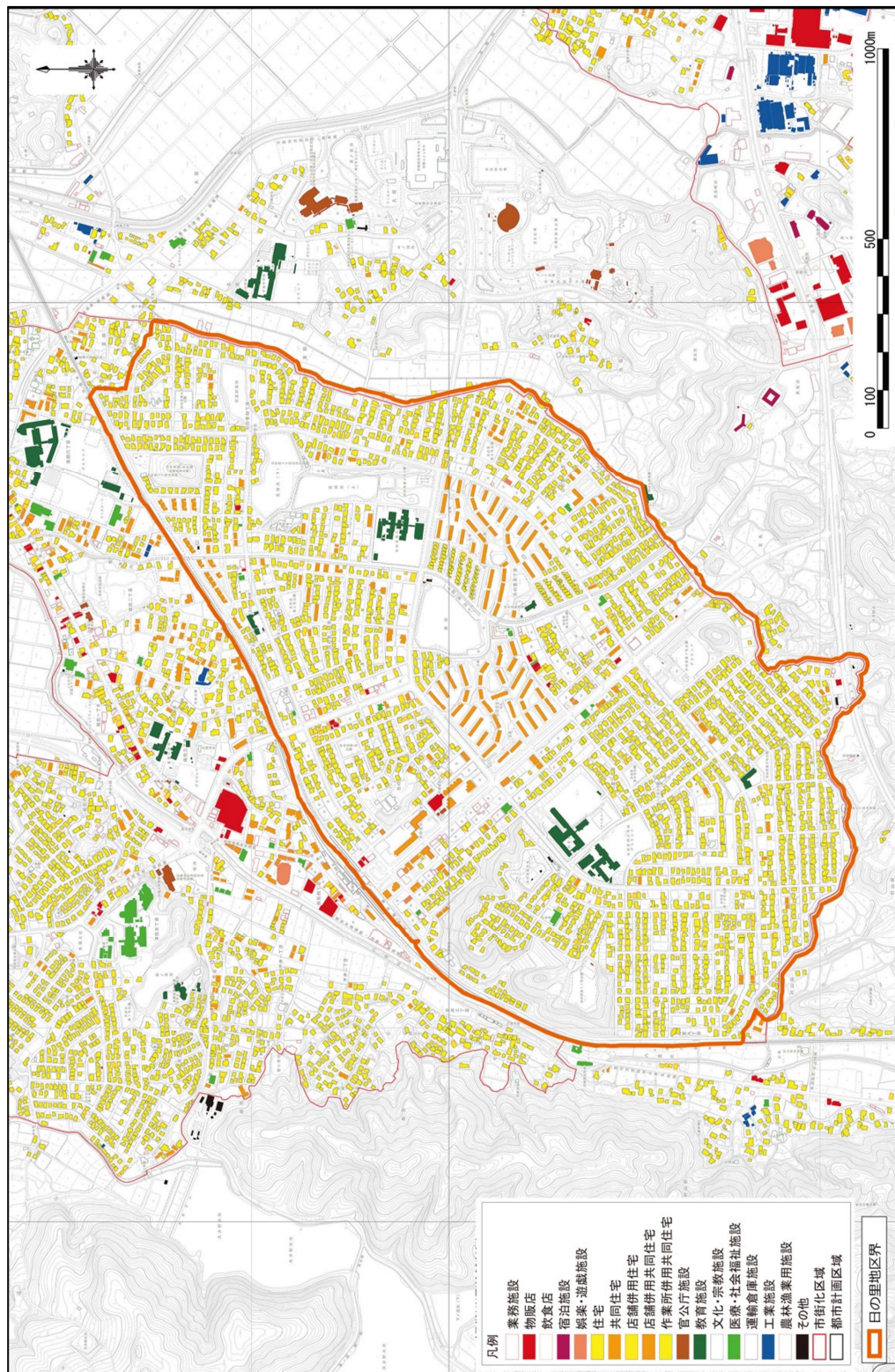
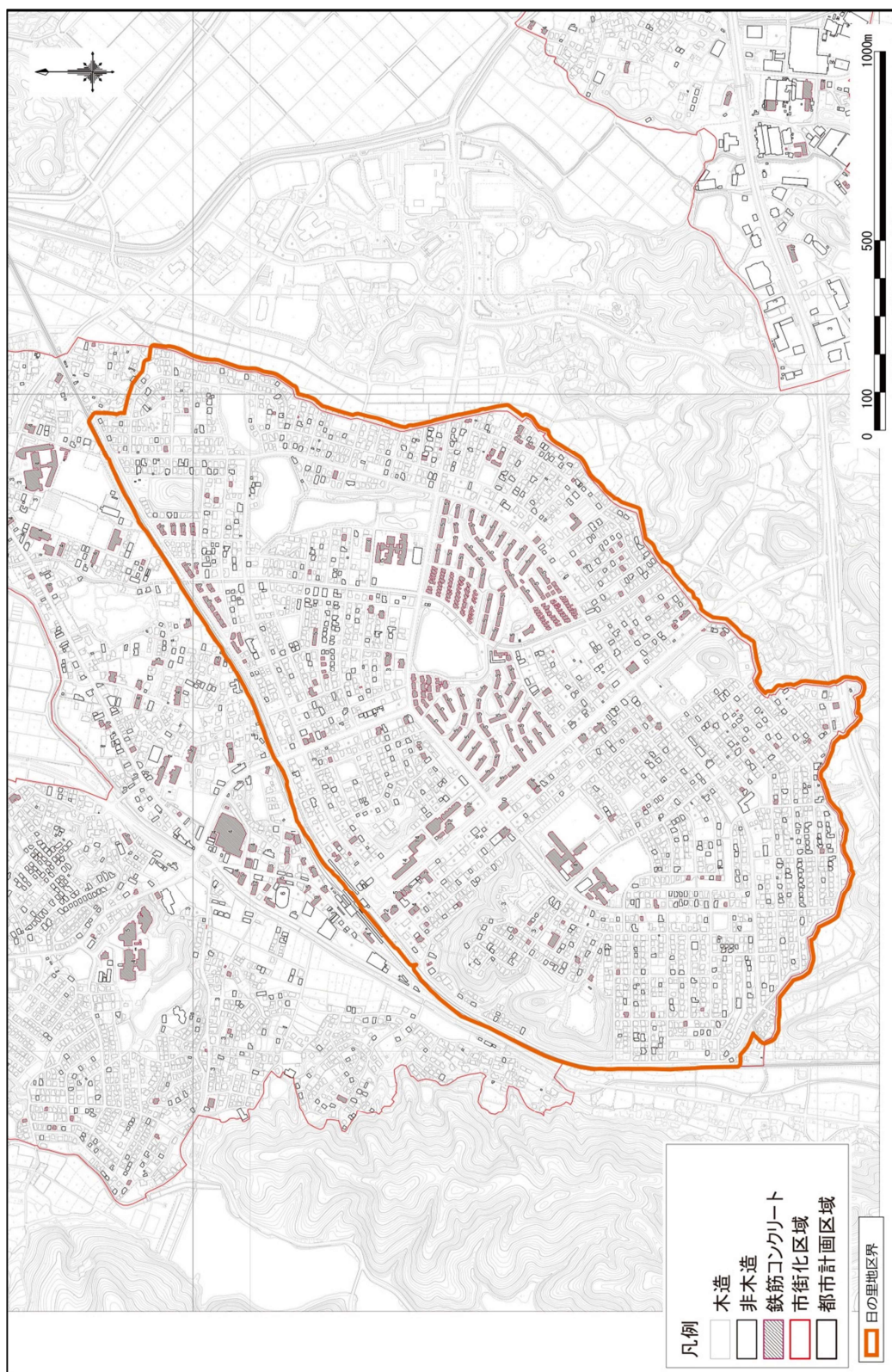


図 建物構造別・階数別現況図（日の里地区）

出典：平成 24 年度都市計画基礎調査



日の里地区では近年でも新築住宅が建築されており、一定程度の建て替えが進行していることがわかります。建て替えが進む区域については、特段の偏りは見られません。結果的に、地区全体として、団地開発当初から建つ古い住宅と近年建て替えられた新しい住宅が混在する状況となっています。

図 新築状況図（日の里地区）H19-H23
出典：平成 24 年度都市計画基礎調査

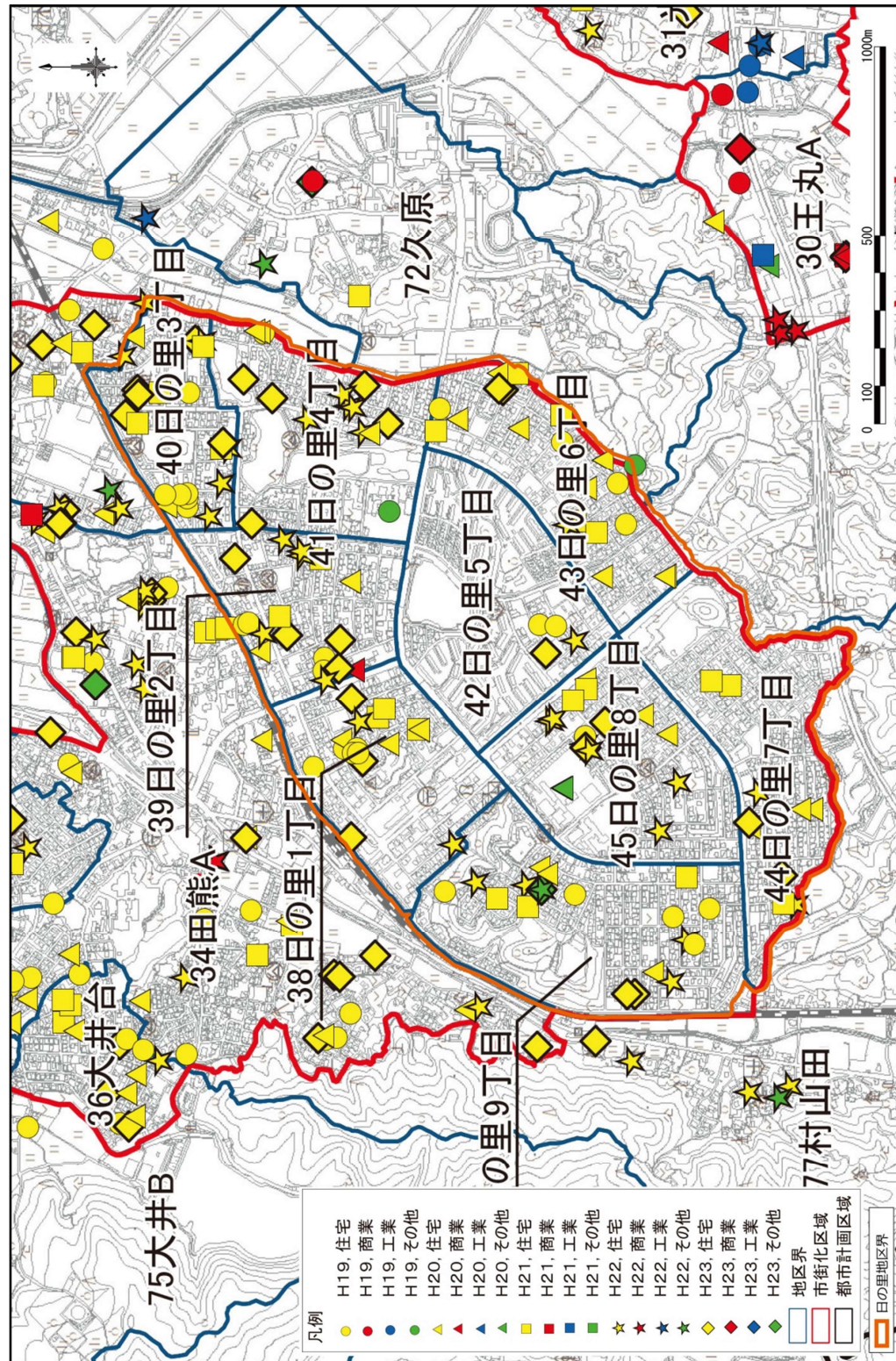
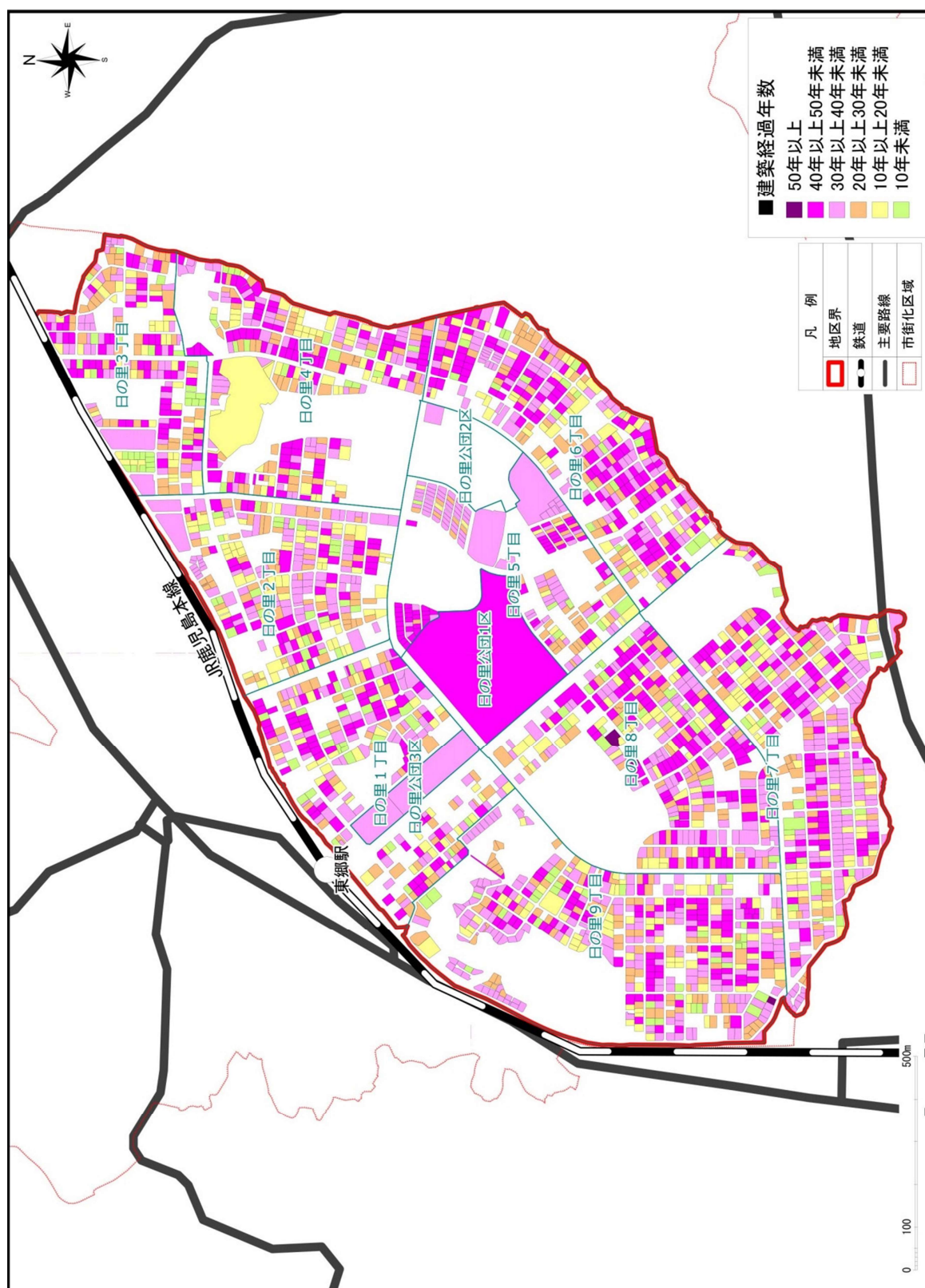


図 建築経過年数状況図（日の里地区）
平成 25 年度調査



日の里地区の空き家分布は、9丁目、次いで6、7丁目の件数が多くなっています。掘り車庫については、9丁目、7丁目において100件以上が分布する状況となっています。

図 丁目別空き家件数分布図（日の里地区）
宗像市平成 26 年調査

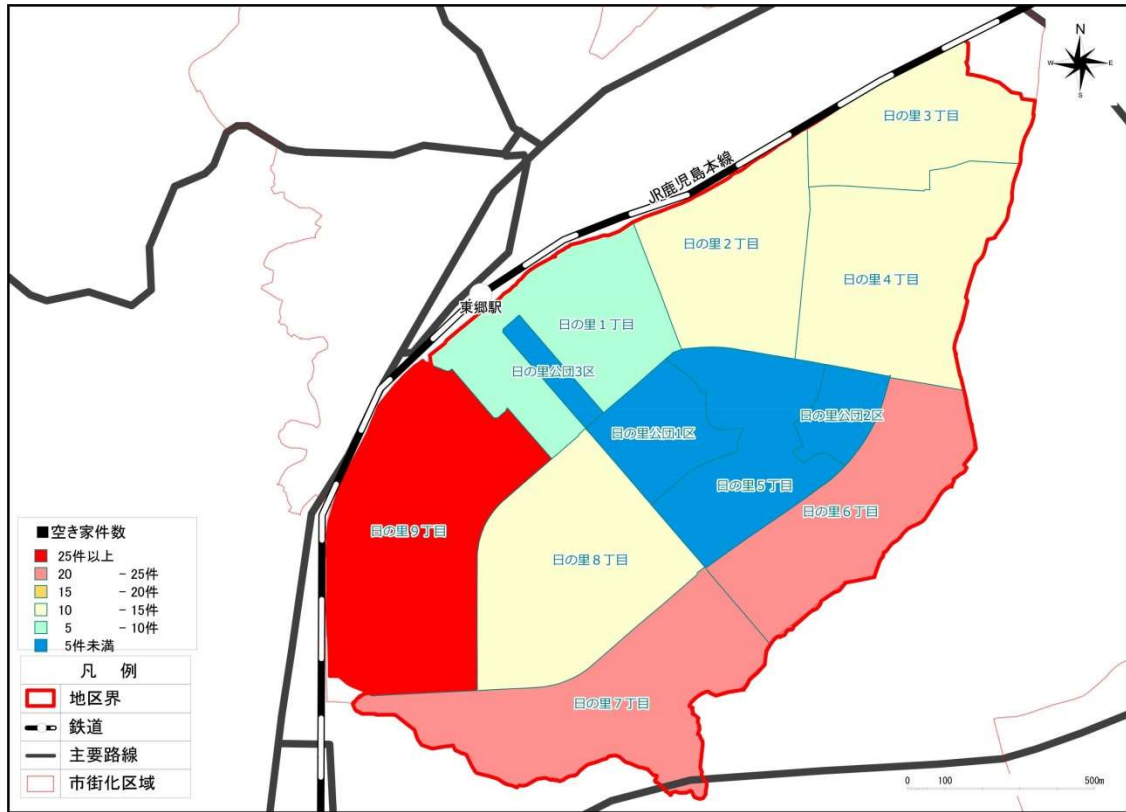
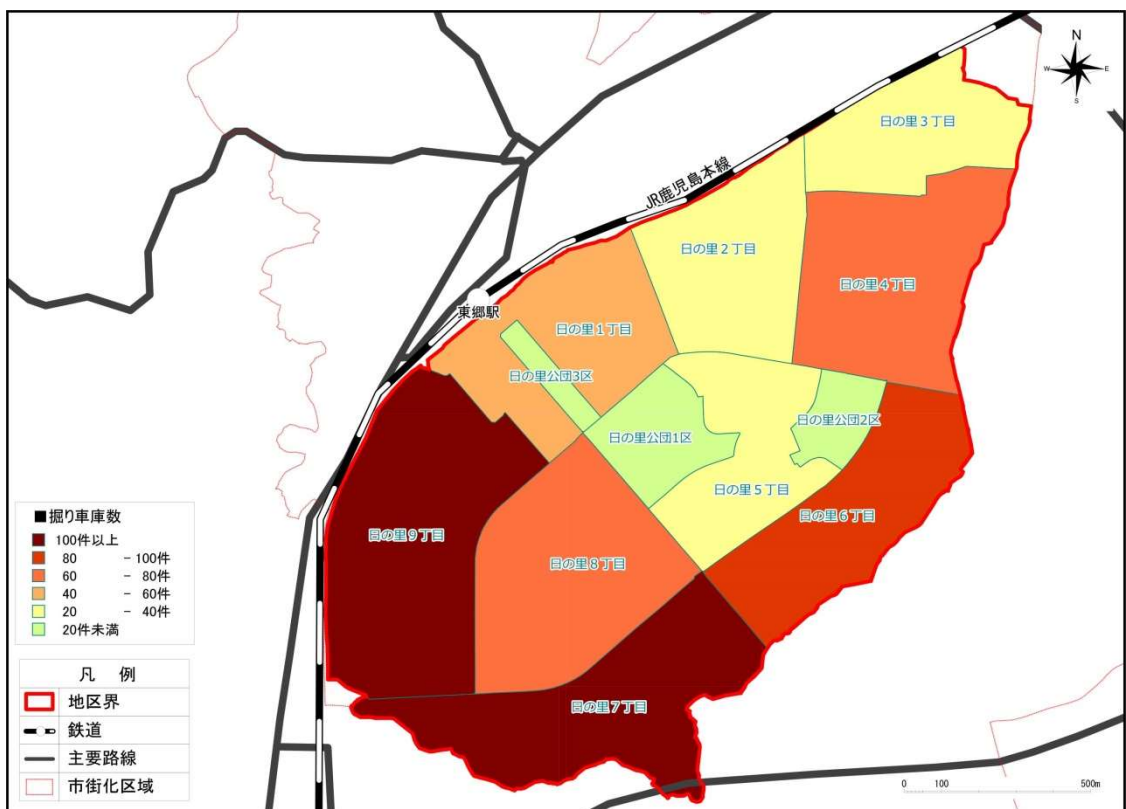


図 丁目別掘り車庫件数分布図（日の里地区）
宗像市平成 26 年調査



自由ヶ丘地区でも日の里地区と同様に、住宅としての土地利用が主になっています。また、建物の構造についても、日の里地区と同様に木造と非木造が混在し、中でも自由ヶ丘6丁目、自由ヶ丘10丁目、自由ヶ丘南3丁目、自由ヶ丘南4丁目については非木造が集中的に立地しています。

図 建物用途現況図（自由ヶ丘地区）
出典：平成24年度都市計画基礎調査

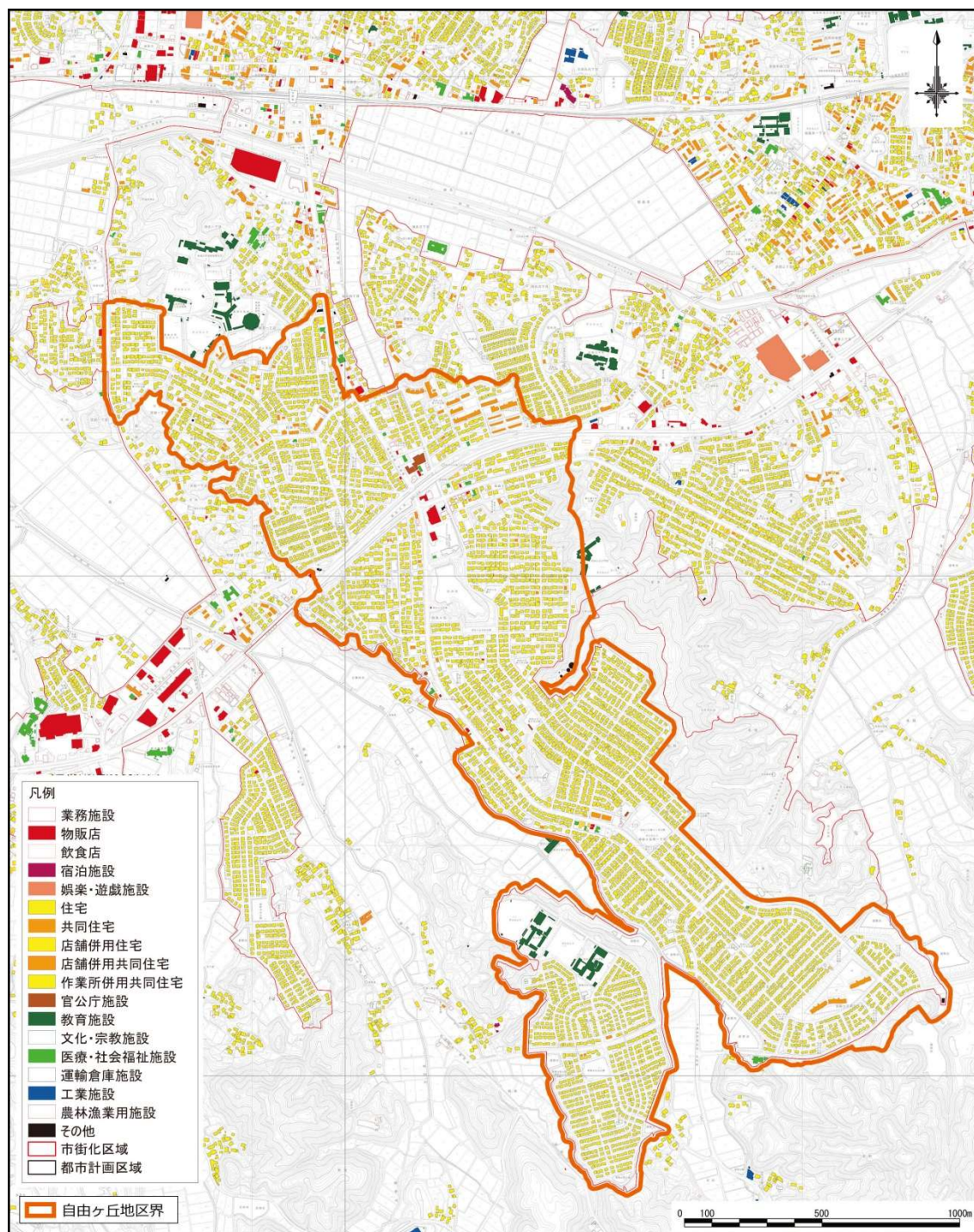
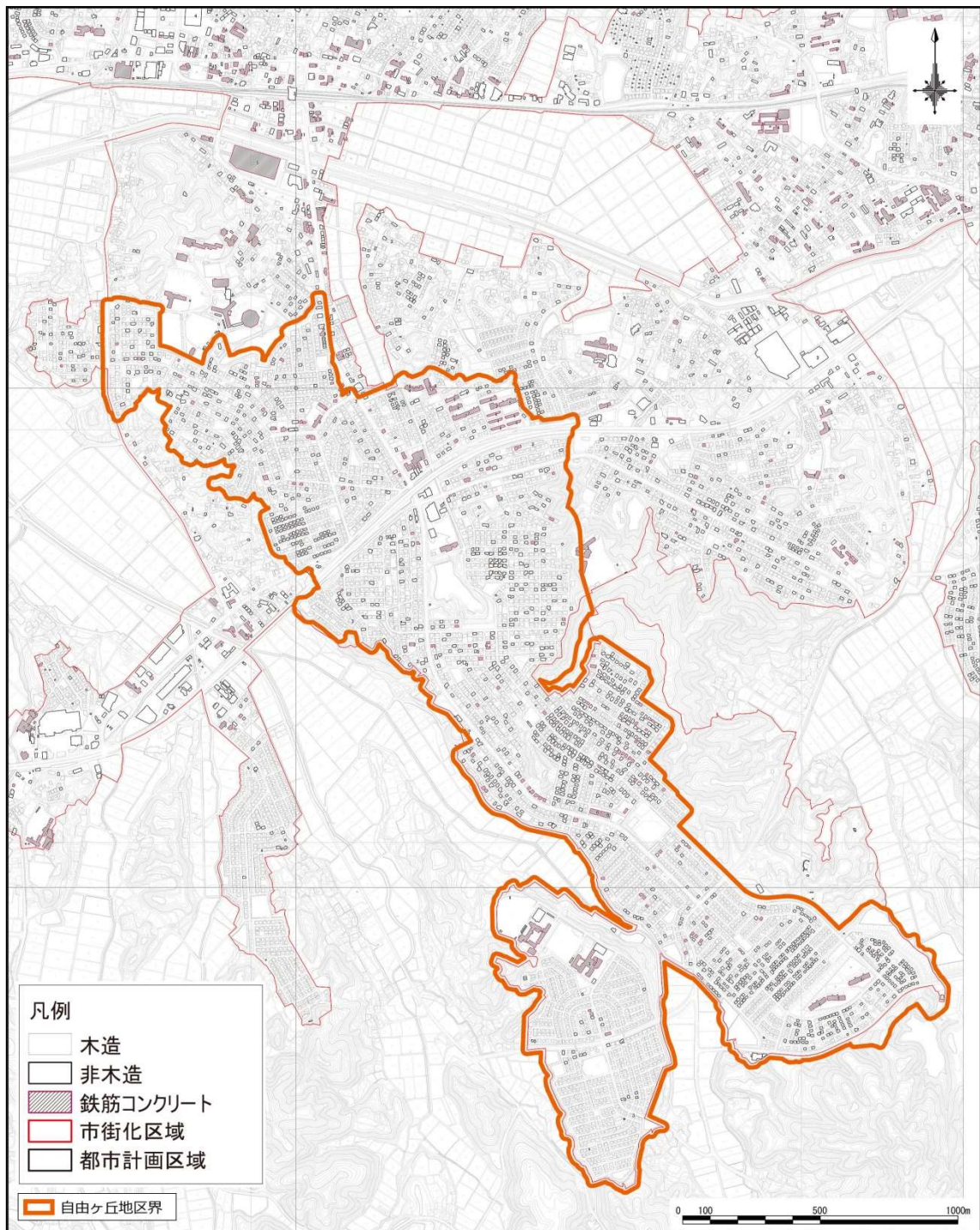


図 建物構造別・階数別現況図（自由ヶ丘地区）
出典：平成 24 年度都市計画基礎調査



自由ヶ丘地区でも地区内全域で新築立地する傾向が見られます。そのような中で、自由ヶ丘南 4 丁目や青葉台のような新規開発地におけるまとまった新築と、自由ヶ丘 1～10 丁目のような古い開発地における建て替えの両方が確認できます。

図 新築状況図（自由ヶ丘地区）H19-H23
出典：平成 24 年度都市計画基礎調査

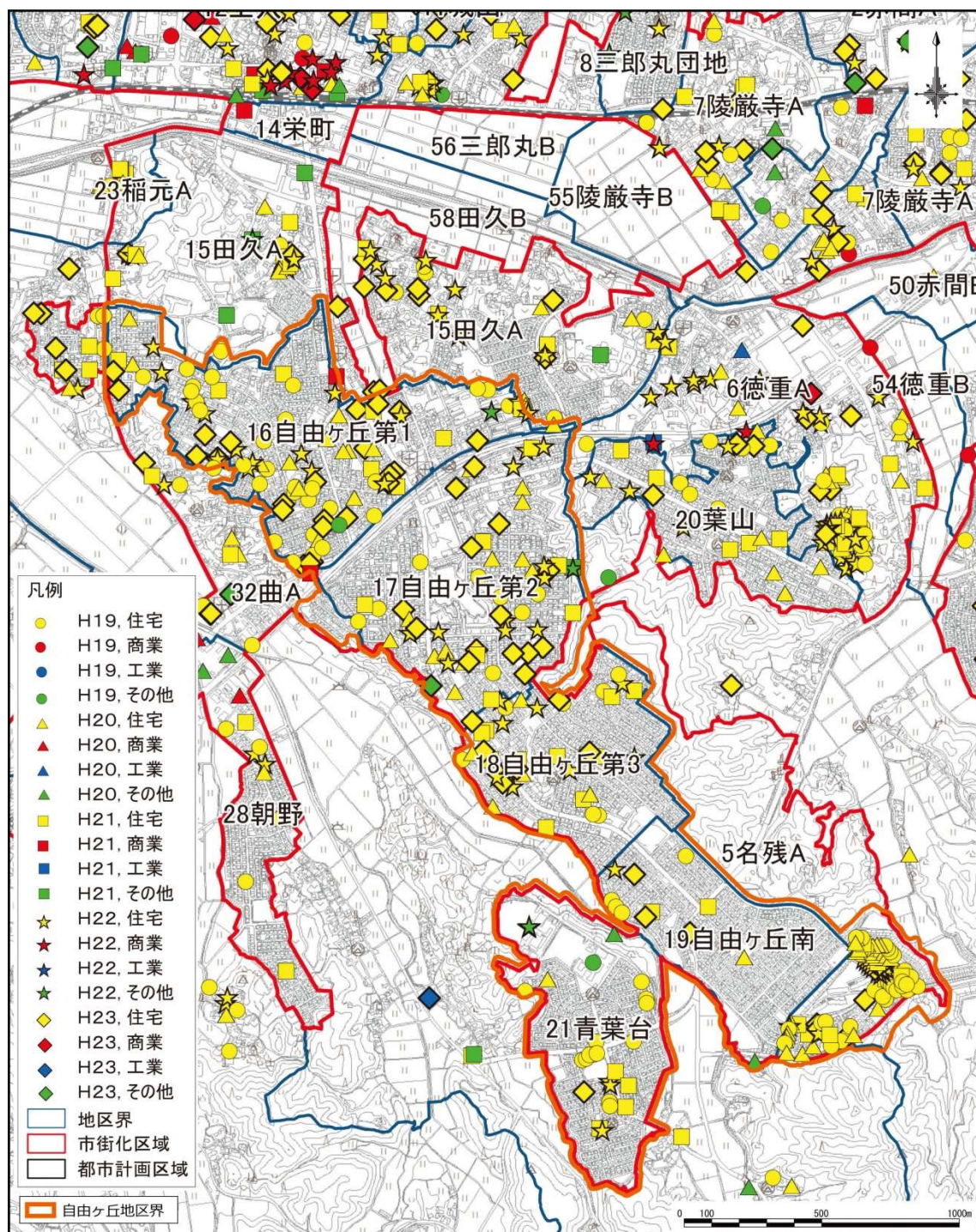
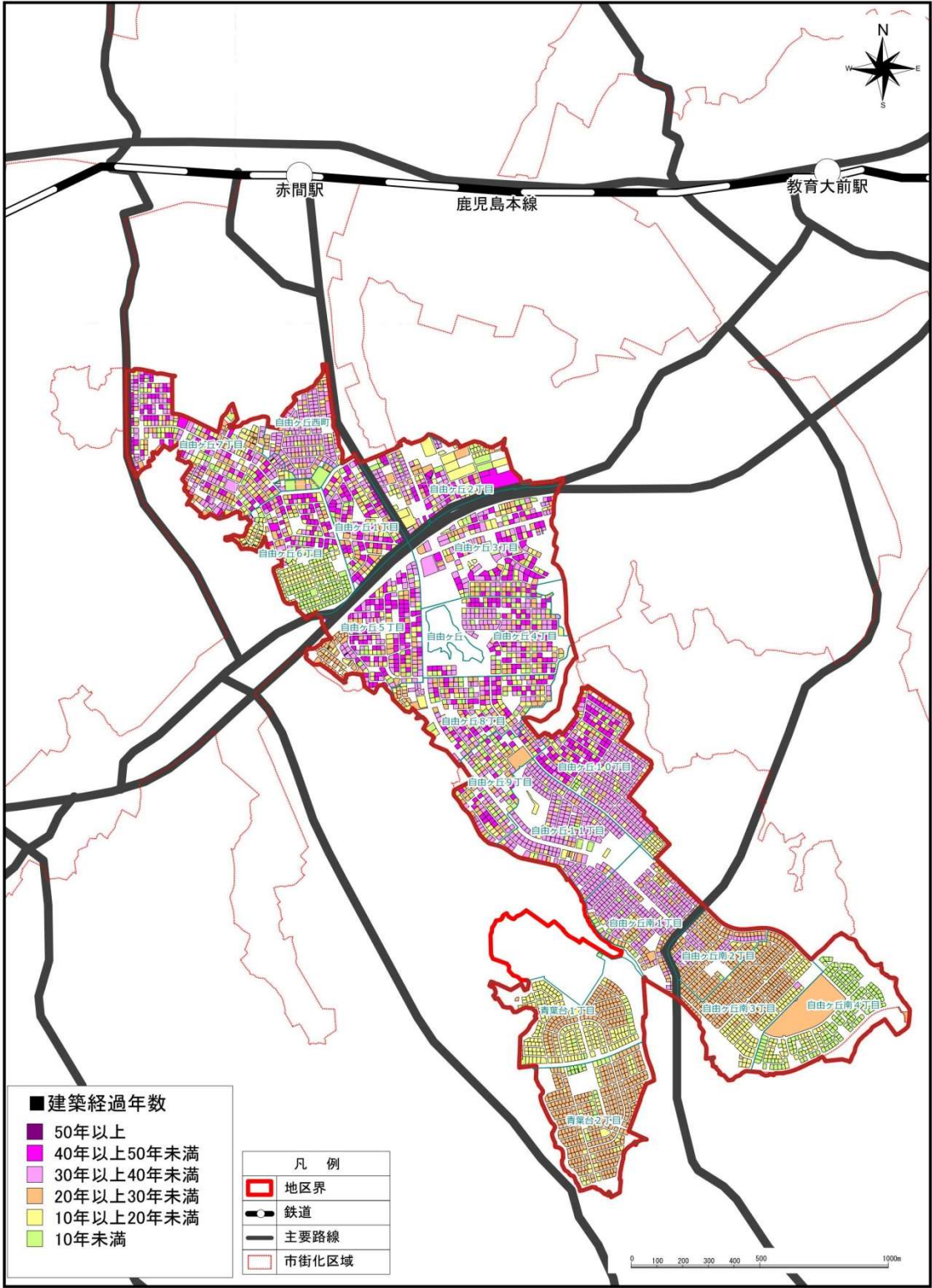


図 建築経過年数状況図（自由ヶ丘地区）
平成 25 年度調査



自由ヶ丘地区の空き家分布は、自由ヶ丘 7 丁目で 20 件以上と最も多く、次いで自由ヶ丘 1、3、5、8 丁目の件数が多くなっています。掘り車庫については、自由ヶ丘 5、10、11 丁目において 80 件以上が分布する状況となっています。

図 丁目別空き家件数分布図（自由ヶ丘地区）
宗像市平成 26 年調査

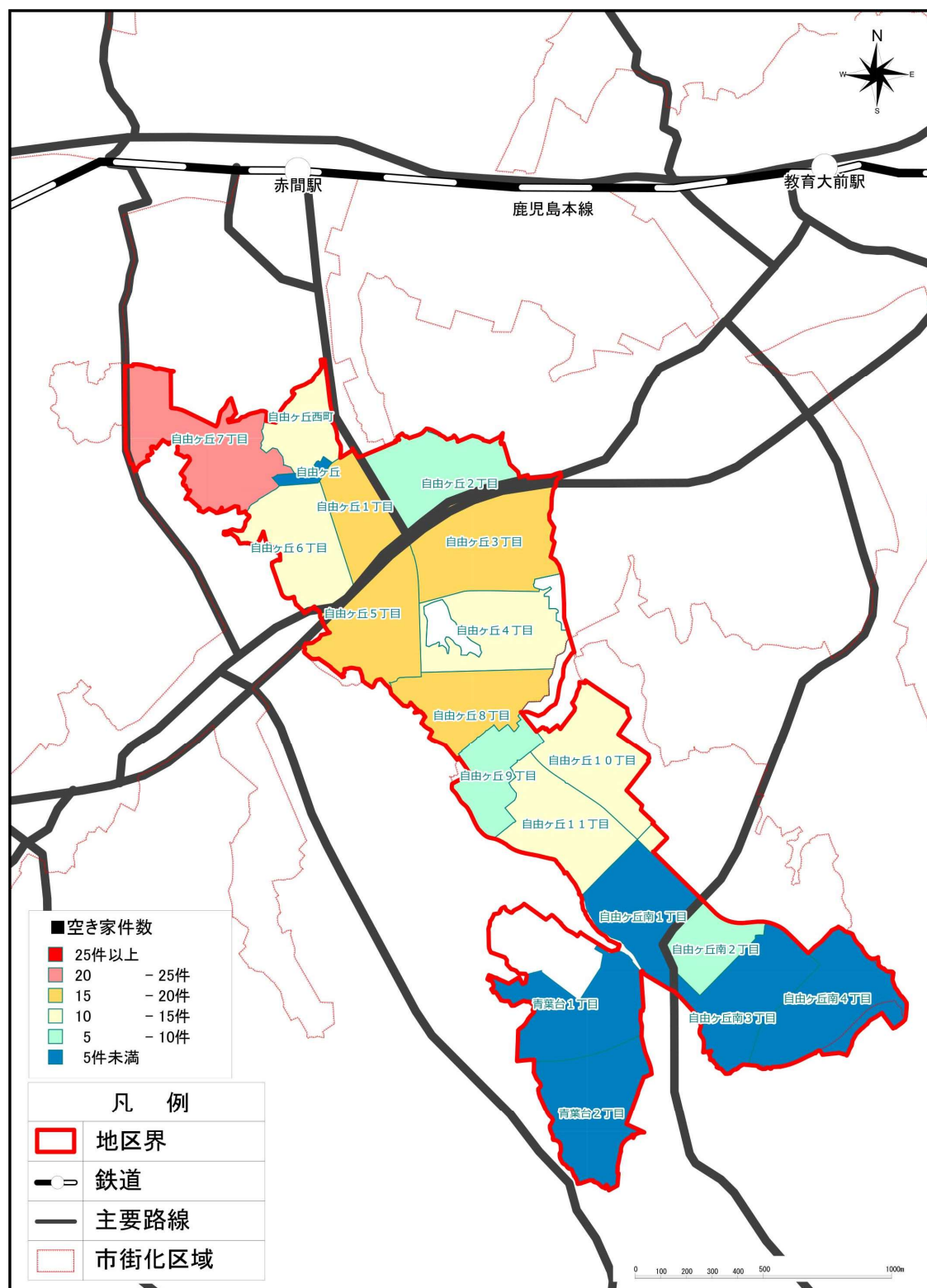
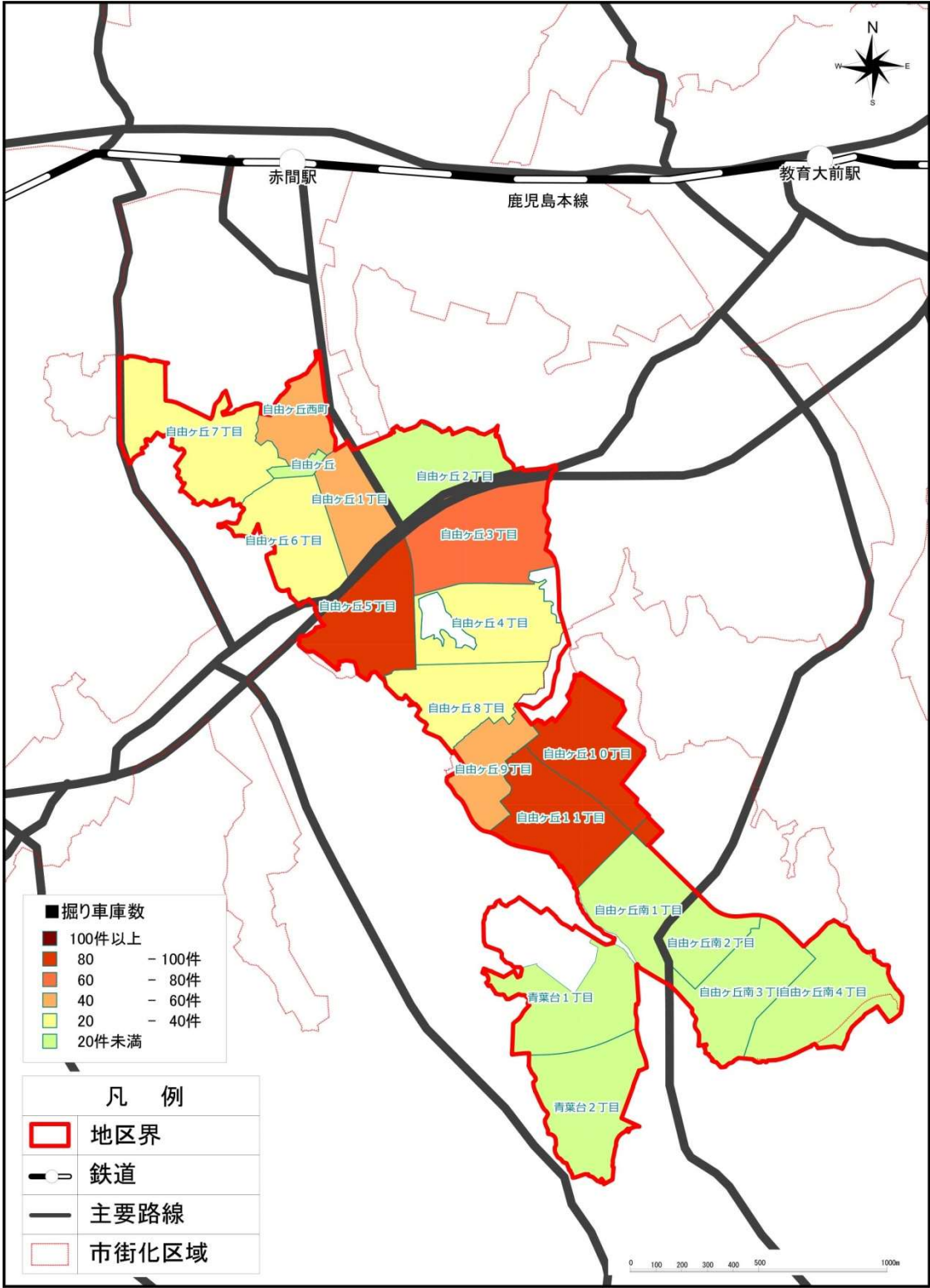


図 丁目別掘り車庫件数分布図（自由ヶ丘地区）
宗像市平成 26 年調査



4）不動産市場動向調査

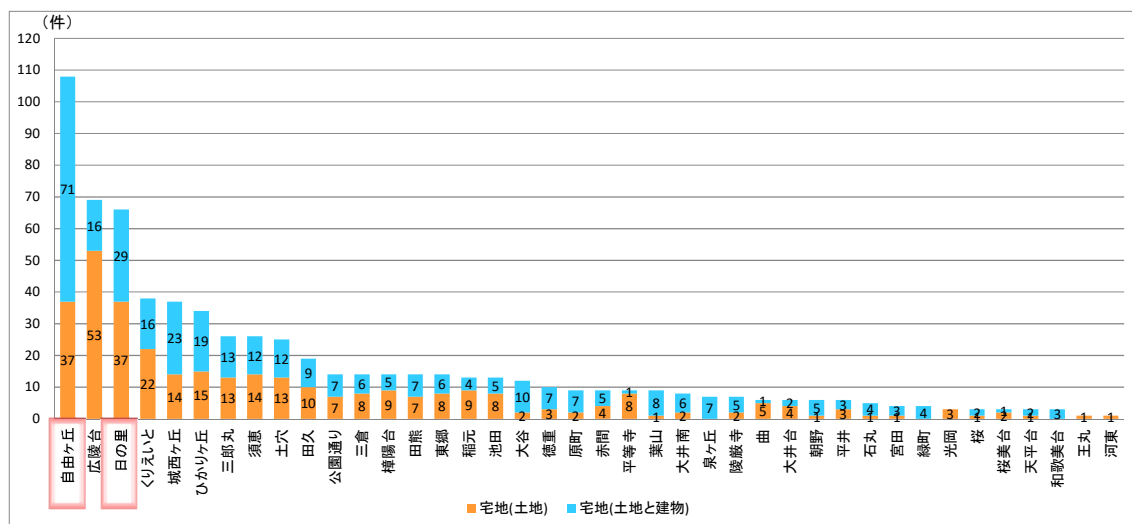
不動産動向について、市内において直近5ヶ年（平成22年～26年）に行われた不動産取引の情報を調査対象とし、国土交通省の土地情報システムにおける不動産取引価格情報を整理します。検討範囲と同じ用途地域内での情報のみを抜粋しており、自由ヶ丘西町、自由ヶ丘南、青葉台は自由ヶ丘地区として合計しています。

なお、公開されている不動産取引価格情報は、取引対象者へのアンケートで回答のあったものの集計であるため、直近5ヶ年における不動産取引情報の全てではありません。

①取引件数と取引価格

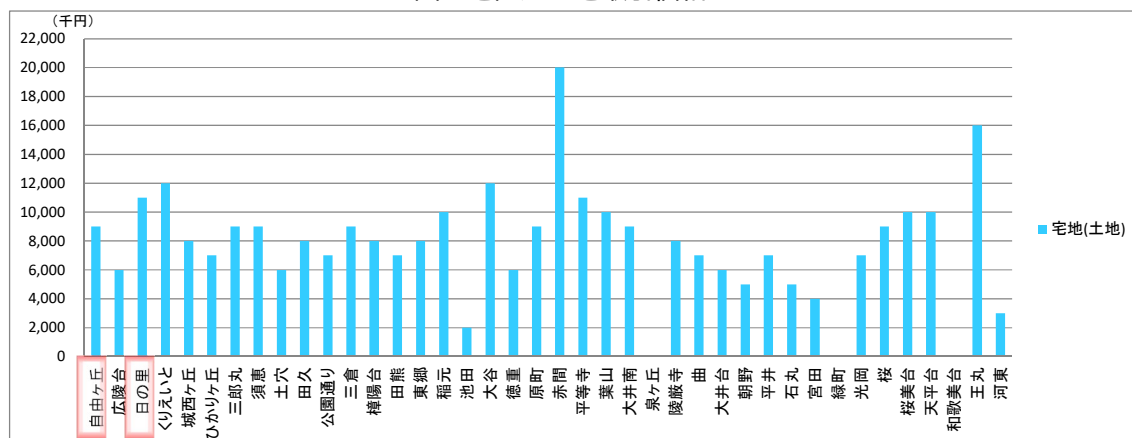
地区別の取引件数を比較すると、自由ヶ丘地区は市内で最も取引件数が多く、日の里地区は市内で3番目に取引件数が多くなっています。

図 地区別取引件数



土地のみの物件の平均取引価格については、赤間地区や王丸地区でのみ15,000千円以上の土地の取引がされており、40地区の中で、日の里地区は5番目、自由ヶ丘地区は11番目に平均価格が高くなっています。

図 地区別土地取引価格



建物付きの物件の平均取引価格については、くりえいと地区、大井南地区、須恵地区において平均 25,000 千円以上となっています。40 地区の中で、日の里地区は 7 番目、自由ヶ丘地区は 12 番目に平均価格が高くなっています。

図 地区別土地建物取引価格

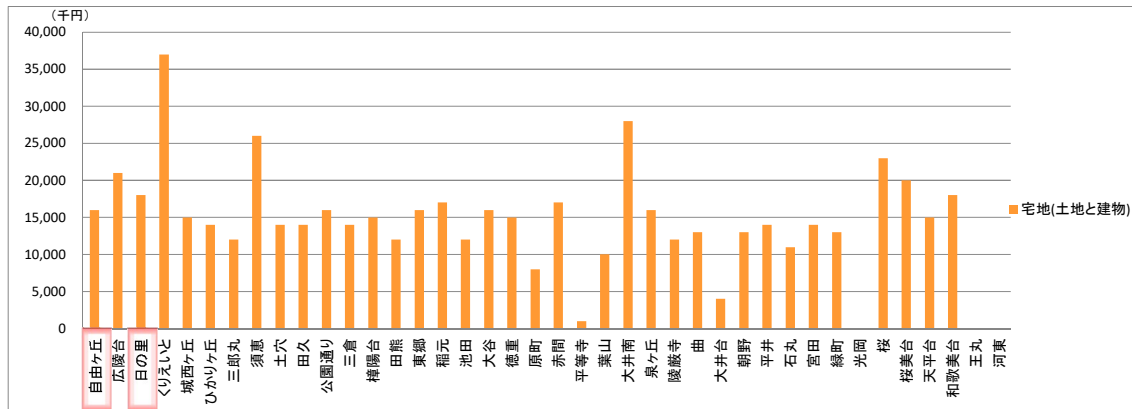


表 地区別取引概要総括表

順位	地区名	取引件数			平均取引価格(千円)		土地単価(円/㎡)
		宅地(土地)	宅地(土地と建物)	計	宅地(土地)	宅地(土地と建物)	宅地(土地)
1	自由ヶ丘	37	71	108	9,000	16,000	32,000
2	広陵台	53	16	69	6,000	21,000	23,000
3	日の里	37	29	66	11,000	18,000	33,000
4	くりえいと	22	16	38	12,000	37,000	58,000
5	城西ヶ丘	14	23	37	8,000	15,000	30,000
6	ひかりヶ丘	15	19	34	7,000	14,000	21,000
7	三郎丸	13	13	26	9,000	12,000	36,000
8	須恵	14	12	26	9,000	26,000	31,000
9	土六	13	12	25	6,000	14,000	21,000
10	田久	10	9	19	8,000	14,000	24,000
11	公園通り	7	7	14	7,000	16,000	23,000
12	三倉	8	6	14	9,000	14,000	23,000
13	樟陽台	9	5	14	8,000	15,000	29,000
14	田熊	7	7	14	7,000	12,000	28,000
15	東郷	8	6	14	8,000	16,000	25,000
16	稲元	9	4	13	10,000	17,000	26,000
17	池田	8	5	13	2,000	12,000	9,000
18	大谷	2	10	12	12,000	16,000	32,000
19	徳重	3	7	10	6,000	15,000	25,000
20	原町	2	7	9	9,000	8,000	20,000
21	赤間	4	5	9	20,000	17,000	27,000
22	平等寺	8	1	9	11,000	1,000	45,000
23	葉山	1	8	9	10,000	10,000	29,000
24	大井南	2	6	8	9,000	28,000	45,000
25	泉ヶ丘		7	7		16,000	
26	陵厳寺	2	5	7	8,000	12,000	20,000
27	曲	5	1	6	7,000	13,000	30,000
28	大井台	4	2	6	6,000	4,000	22,000
29	朝野	1	5	6	5,000	13,000	24,000
30	平井	3	3	6	7,000	14,000	28,000
31	石丸	1	4	5	5,000	11,000	17,000
32	宮田	1	3	4	4,000	14,000	18,000
33	緑町		4	4		13,000	
34	光岡	3		3	7,000		16,000
35	桜	1	2	3	9,000	23,000	39,000
36	桜美台	2	1	3	10,000	20,000	24,000
37	天平台	1	2	3	10,000	15,000	28,000
38	和歌美台		3	3		18,000	
39	王丸	1		1	16,000		22,000
40	河東	1		1	3,000		14,000
総計		332	346	678			
平均		8	9	17	8,000	15,000	27,000

※自由ヶ丘は、自由ヶ丘西町、自由ヶ丘南、青葉台の合算

※順位は取引件数による

※データ出典：国土交通省不動産情報システム（アンケート調査による情報）

※土地と建物の場合、建物用途は戸建て住宅（店舗、事務所併用含む）のみ（共同住宅、店舗等を除く）

※土地面積が1000㎡を超える取引は除く

※用途地域内における住宅地の取引のみを集計

②建築年と取引件数

建物付きの物件の取引の件数について、建築年別に分類すると、調査対象地区全体では平成20年～平成26年に建てられた比較的新しい物件の取引が最も多く、次いで、昭和50年～平成9年の概ね築40年以内の物件の取引が多くなっています。このような中で、日の里地区と自由ヶ丘地区では、昭和50年～昭和63年に建築された物件の取引が多く、団地開発当初の中古住宅についても取引が行われています。

表 建築年数別取引件数

概ね 10 年刻み				概ね 5 年刻み			
建築年	取引件数			建築年	取引件数		
	全体	日の里	自由ヶ丘		全体	日の里	自由ヶ丘
昭和39年以前	4	0	0	昭和39年以前	4	0	0
昭和40年～昭和49年	54	5	15	昭和40年～昭和44年	14	0	7
昭和50年～昭和63年	73	10	19	昭和45年～昭和49年	40	5	8
平成元年～平成9年	73	1	16	昭和50年～昭和54年	36	8	11
平成10年～平成19年	39	7	3	昭和55年～昭和60年	21	2	5
平成20年～平成26年	88	5	15	昭和60年～昭和63年	16	0	3
				平成元年～平成4年	37	1	6
				平成5年～平成9年	36	0	10
				平成10年～平成14年	26	7	1
				平成15年～平成19年	13	0	2
				平成20年～平成26年	88	5	15

③最寄り駅への所要時間と取引件数

最寄り駅への所要時間と取引件数の関係を見ると、調査対象地区全体では赤間駅が20分以上30分未満、東郷駅が10分以上20分未満の取引件数が多くなっています。

また、調査対象地区全体で取引件数が多いのは、赤間駅から20分以上30分未満の圏域で、全体675件の中で139件と20%超を占めています。

日の里地区では、10分以上20分未満の取引が67.2%、自由ヶ丘地区では、30分以上1時間未満の取引が52.9%と過半数を超える件数となっています。

表 最寄り駅からの所要時間別取引件数

最寄り駅名	所要時間	全体			日の里		自由ヶ丘	
		件数	駅別割合	全体割合 (総計に対する割合)	件数	駅別割合	件数	駅別割合
赤間駅	10分未満	31	8.3%	4.6%	2	100.0%	0	0.0%
	10分以上20分未満	79	21.1%	11.7%	0	0.0%	13	12.5%
	20分以上30分未満	139	37.1%	20.6%	0	0.0%	36	34.6%
	30分以上1時間未満	102	27.2%	15.1%	0	0.0%	55	52.9%
	1時間以上	24	6.4%	3.6%	0	0.0%	0	0.0%
	合計	375	100.0%	-	2	100.0%	104	100.0%
東郷駅	10分未満	20	10.5%	3.0%	12	18.8%	0	0.0%
	10分以上20分未満	87	45.5%	12.9%	43	67.2%	0	0.0%
	20分以上30分未満	24	12.6%	3.6%	9	14.1%	1	100.0%
	30分以上1時間未満	57	29.8%	8.4%	0	0.0%	0	0.0%
	1時間以上	3	1.6%	0.4%	0	0.0%	0	0.0%
	合計	191	50.9%	-	64	100.0%	1	100.0%
教育大前駅	10分未満	11	10.1%	1.6%	0	0.0%	0	0.0%
	10分以上20分未満	17	15.6%	2.5%	0	0.0%	0	0.0%
	20分以上30分未満	10	9.2%	1.5%	0	0.0%	0	0.0%
	30分以上1時間未満	70	64.2%	10.4%	0	0.0%	2	66.7%
	1時間以上	1	0.9%	0.1%	0	0.0%	1	33.3%
	合計	109	29.1%	-	0	0.0%	3	100.0%
総計		675	-	100.0%				

※宗像市外の駅は集計から除外

※データ出典：国土交通省不動産情報システム（アンケート調査による情報）

※日の里地区で最寄駅を赤間駅としているデータ等についてもそのまま反映

※割合は端数処理のため、必ずしも内訳の和が100になるとは限らない

（２）団地再生・まちづくりアンケート調査

１）アンケート調査結果の概要について（日の里地区）

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39年～58年（30年～50年前）の建築時期が多く、当時は敷地規模300㎡～399㎡・床面積100㎡～149㎡の建物が主流であったことが伺えます。

自宅の敷地の広さは、「ちょうど良い」が過半数を占めていますが、約3割の方が「広いと思う」と感じています。

日の里5丁目で最も回答が多く、日の里3丁目の回答が少ない属性です。

図 世帯主の年代

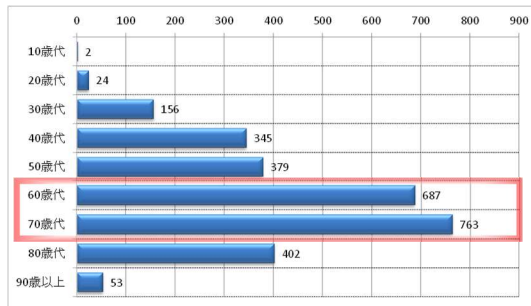


図 自宅の建築時期

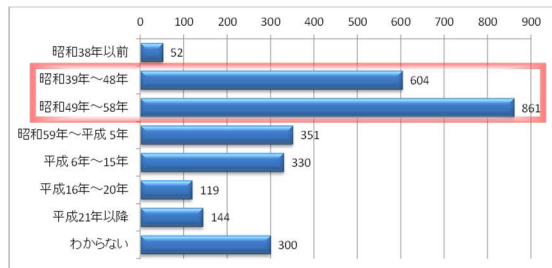


図 世帯主の居住丁目

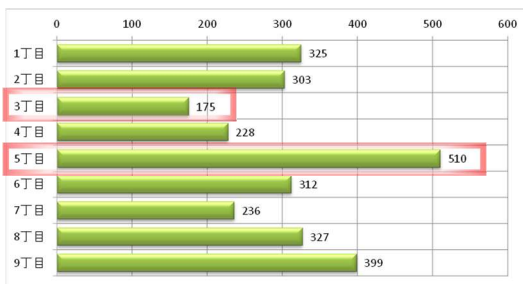


図 住宅の敷地規模

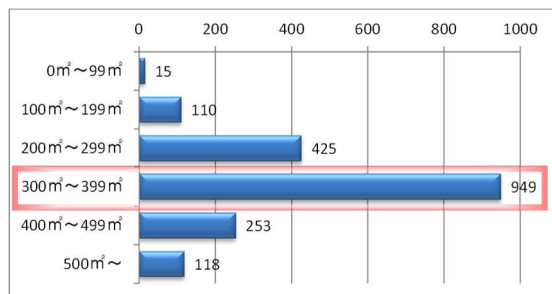


図 住宅の床面積

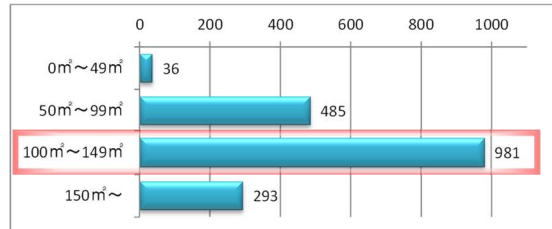
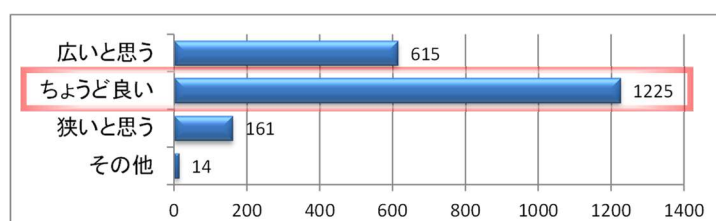


図 自宅の敷地の広さ



②住み替え意向

住み替え意向は、「住み替えるつもりはない」が過半数を占めています。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」を選択する傾向が見られます。

図 住み替え意向

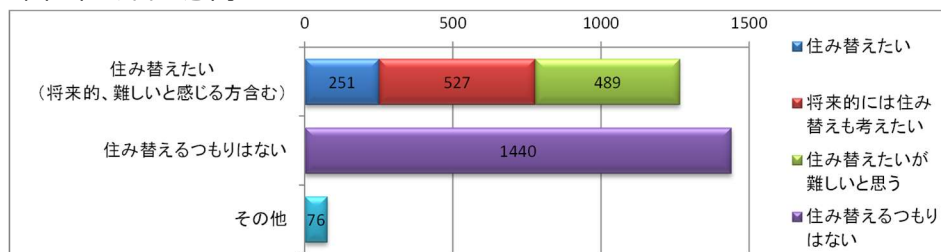
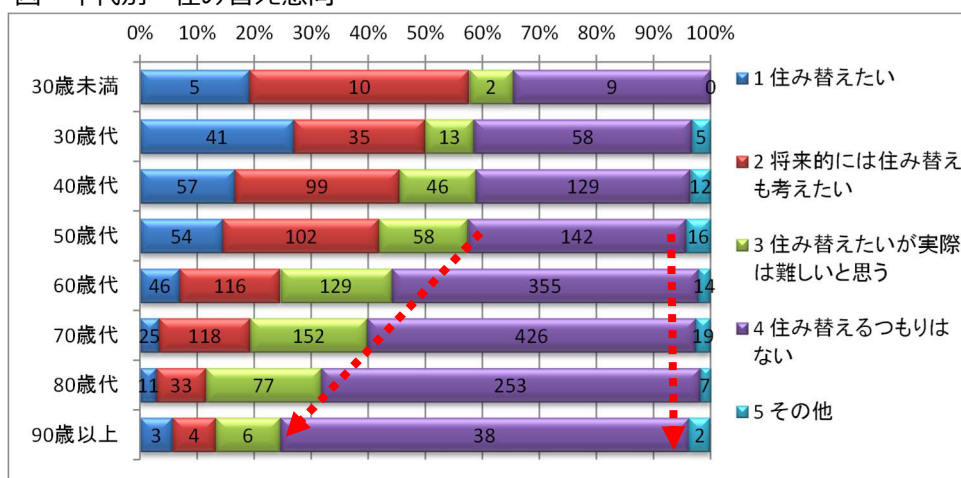


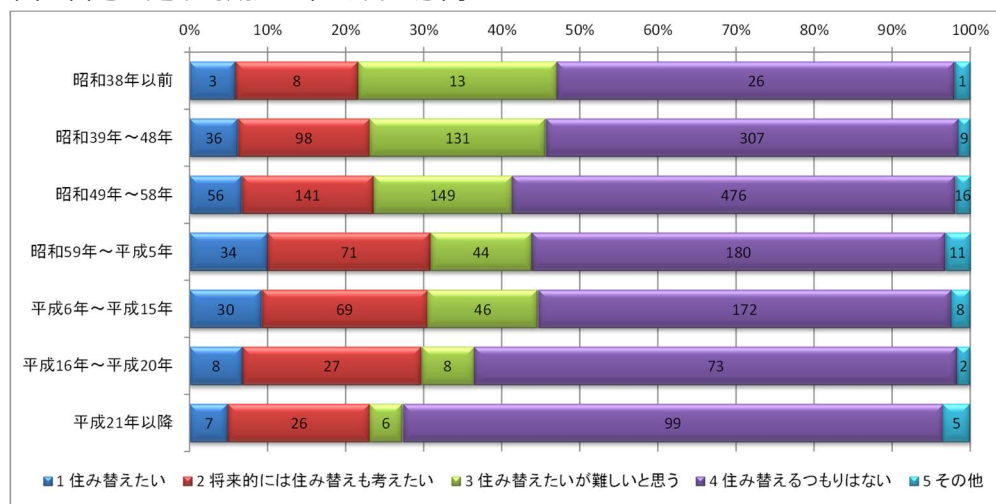
図 年代別－住み替え意向



自宅の建築時期別に住み替え意向を見ると昭和58年以前の建築時期（建築後約30年以上）の方は、「住み替えたいが難しいと思う」の選択が多い傾向、昭和59年～平成15年の建築時期（建築後約10～30年）の方は、「住み替えたい」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」の選択が多いですが、「将来的には住み替えも考えたい」の選択も少なくはない傾向が見られます。

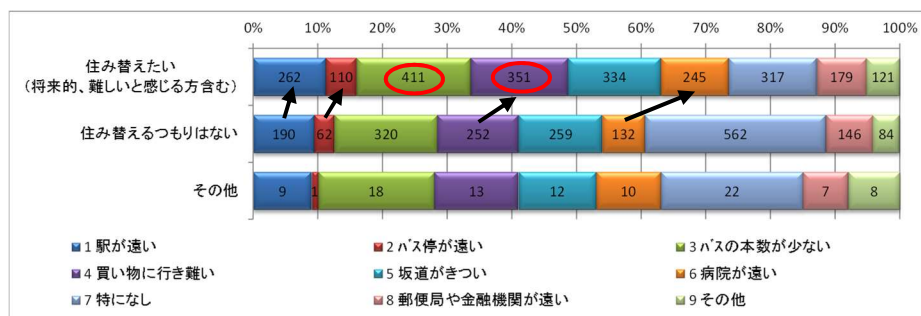
図 自宅の建築時期別－住み替え意向



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、「バス本数が少ない」の方が多く、次いで「買い物に行き難い」という意見が多くなっています。

また、「病院が遠い」・「バス停が遠い」・「買い物に行き難い」・「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。

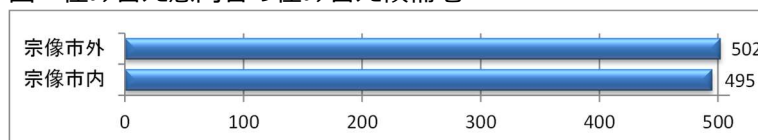
図 住み替え意向別－生活環境で不便を感じる点



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。

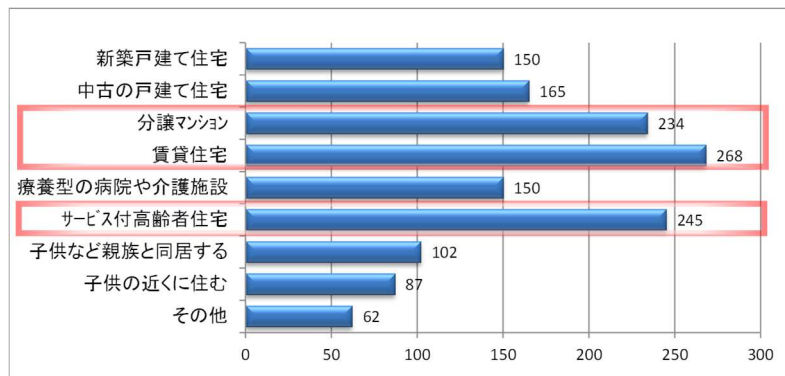
宗像市内の住み替え候補地としては、「日の里」、「東郷駅の近く」が多くなっています。

図 住み替え意向者の住み替え候補地



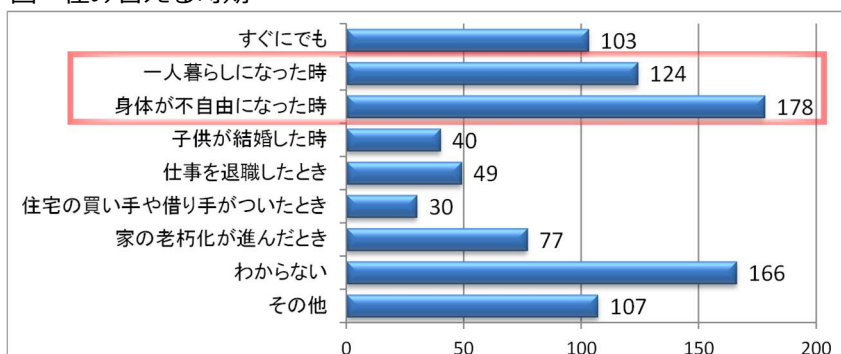
住み替え先として考えられる住宅は、「賃貸住宅」、「サービス付き高齢者住宅」、「分譲マンション」の意見が多くなっています。

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7割以上を占めており、次いで「徒歩」と「西鉄バス」の方が同程度となっています。主に利用する交通手段を年代別に見ると70歳代から自家用車利用が減少し、バス利用が増加する傾向となっています。また、80歳代からは、タクシー利用の割合が増えています。

図 主な移動手段

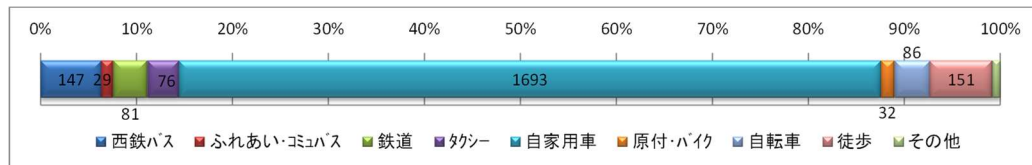
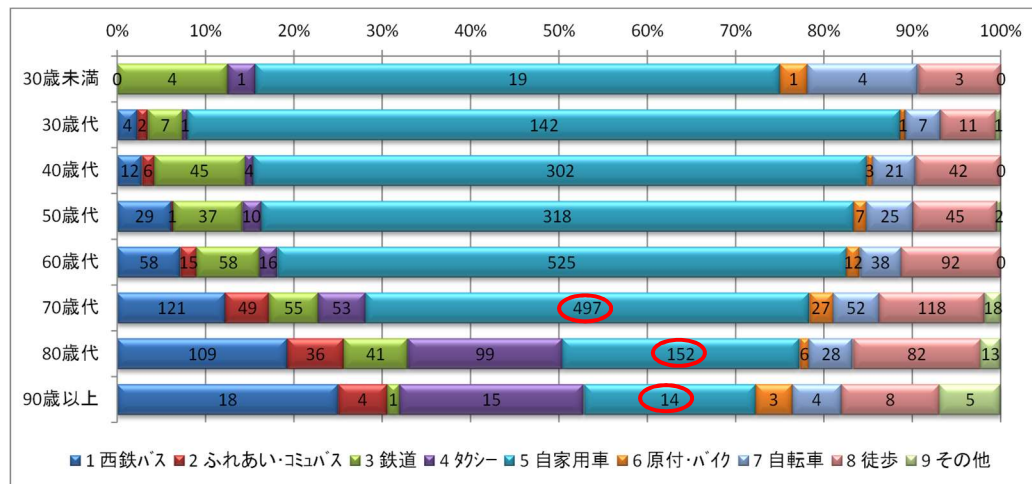


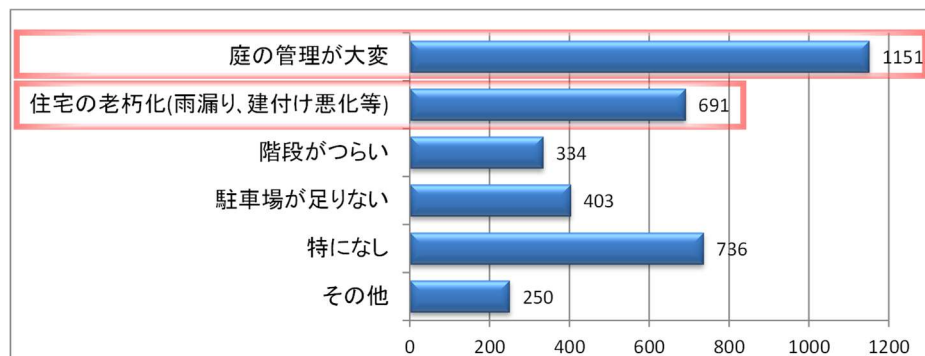
図 年代別－主な移動手段



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32%、「住宅の老朽化（雨漏り、建付け悪化等）」という方が20%と多くなっています。

図 自宅で不便を感じる点



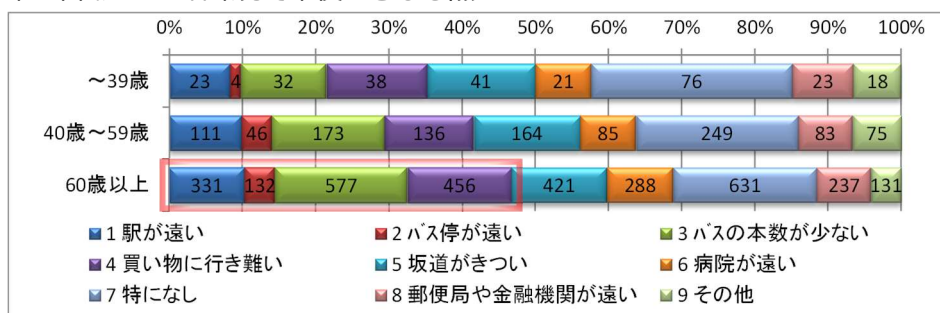
⑤生活環境における不便

生活環境で不便を感じる点は、「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



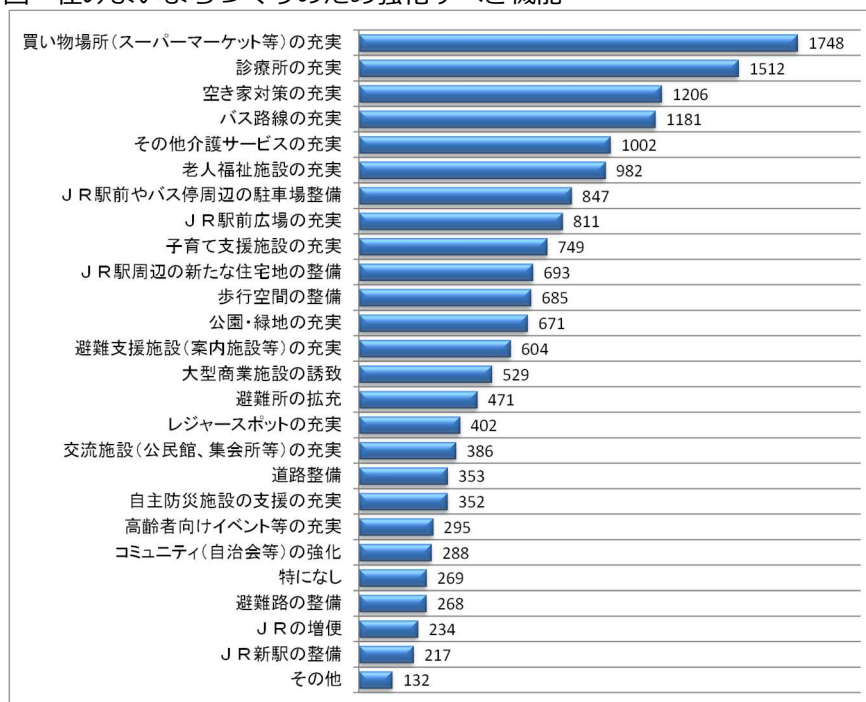
図 年代別－生活環境で不便を感じる点



⑥まちの機能強化

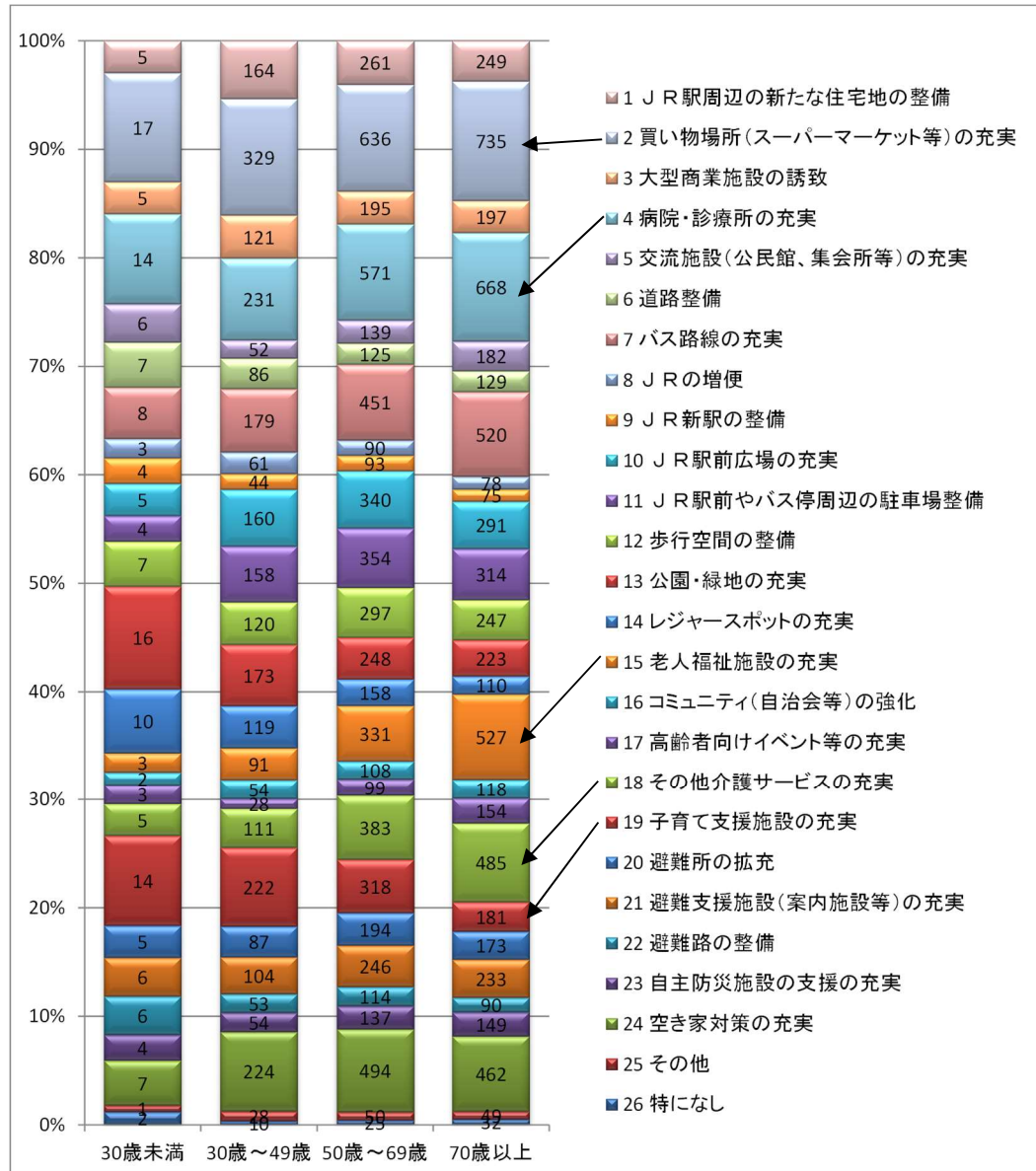
まちづくりのため強化すべき機能は、「買い物場所の充実」や「病院・診療所の充実」という方が多く、3番目に「空き家対策の充実」の方が多くなっています。

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

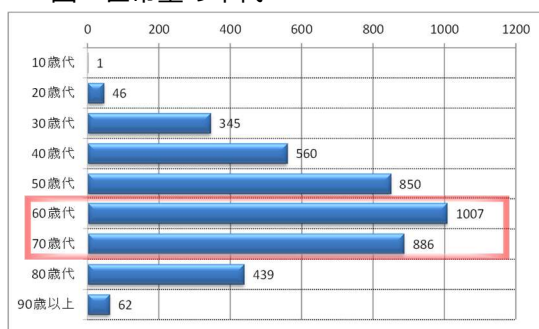


図 自宅の建築時期

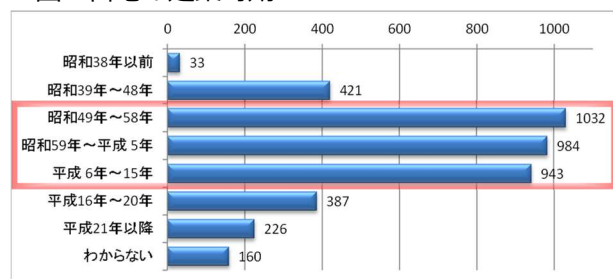


図 世帯主の居住丁目



図 住宅の敷地規模

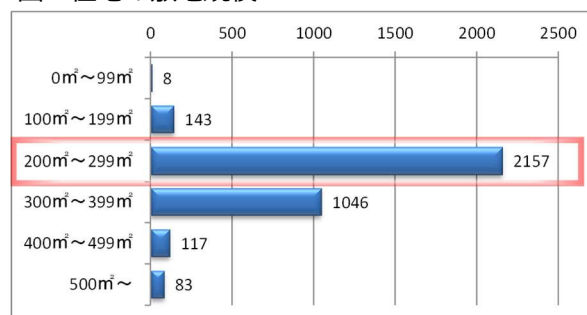


図 住宅の床面積

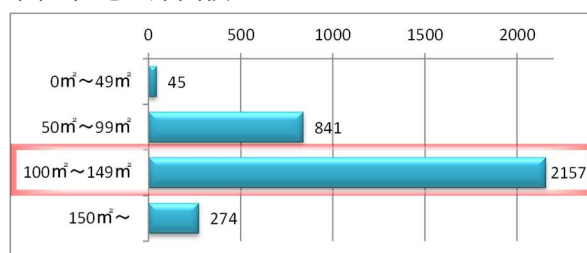
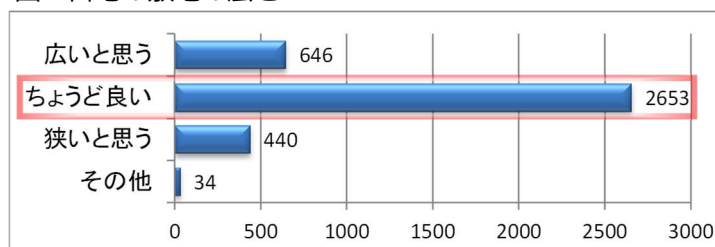


図 自宅の敷地の広さ



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

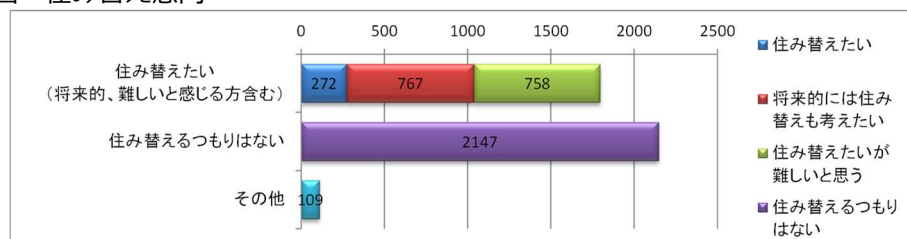
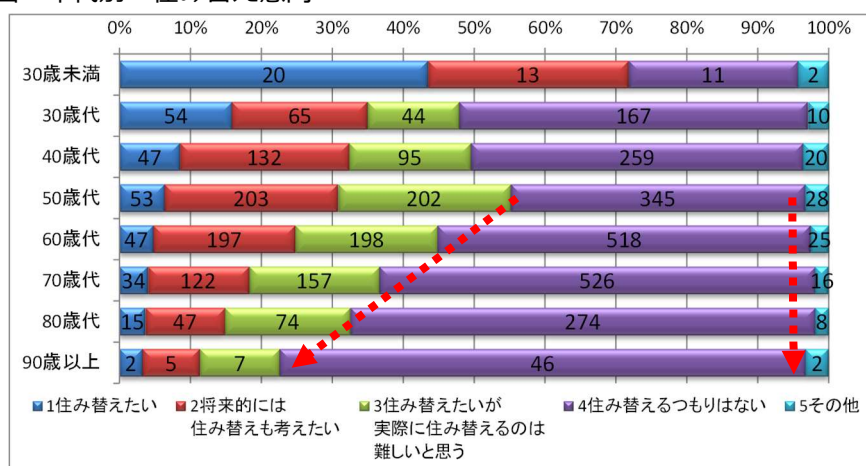


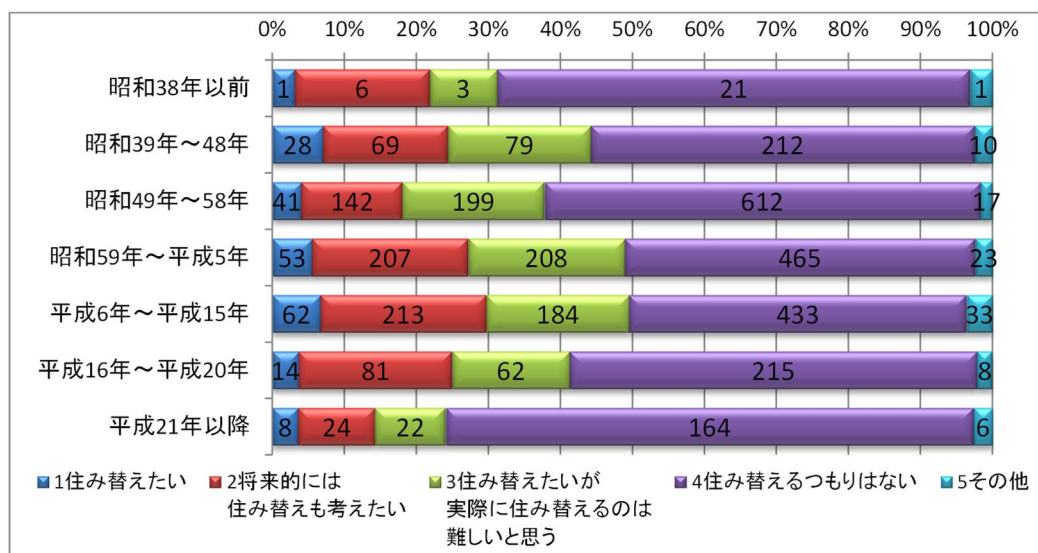
図 年代別－住み替え意向



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。

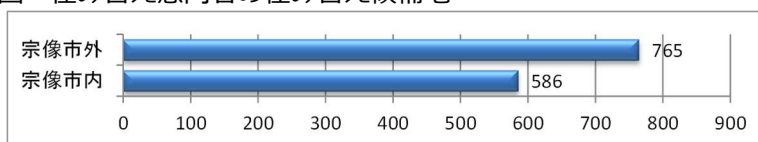
また、「郵便局や金融機関が遠い」「買い物に行き難い」「病院が遠い」「駅が遠い」という意見が住み替え意向のない方より比率が高くなっており、住み替えたい理由のひとつと考えられます。

図 住み替え意向別－生活環境で不便を感じる点



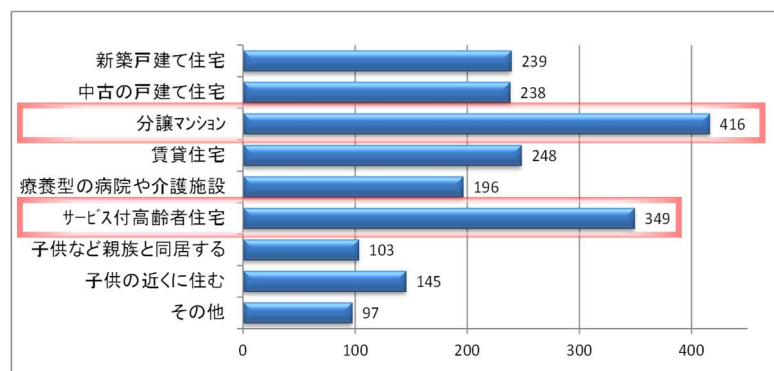
住み替え意向のある方が考える移転先は、「宗像市外」の方が、過半数を占めています。宗像市内の住み替え候補地としては、「赤間駅の近く」「自由ヶ丘」が多くなっています。

図 住み替え意向者の住み替え候補地



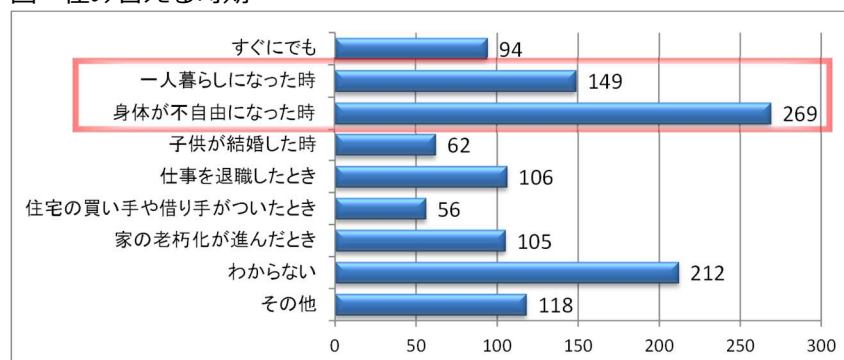
住み替え先として考えられる住宅は、「分譲マンション」、「サービス付き高齢者住宅」の意見が多くなっています。

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



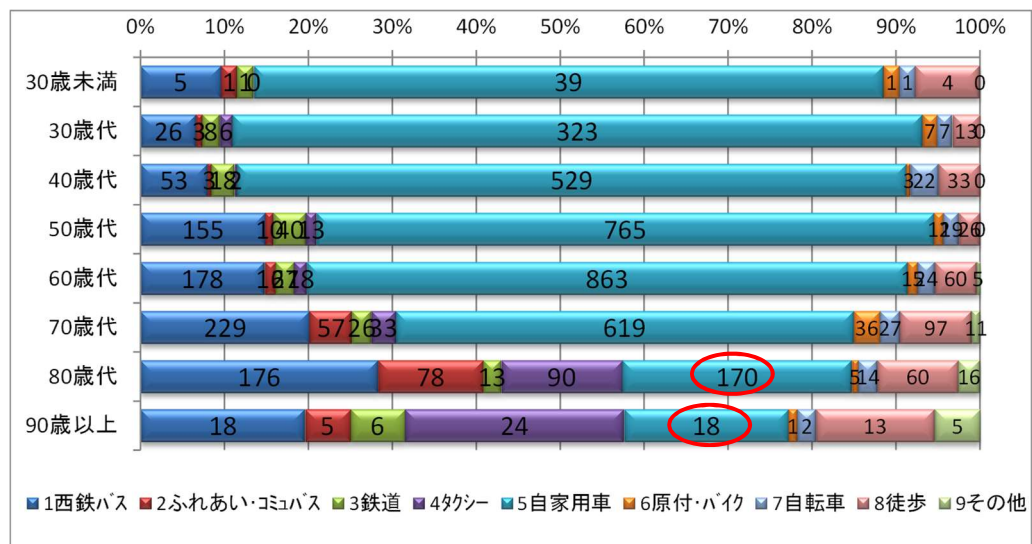
③主な移動手段

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



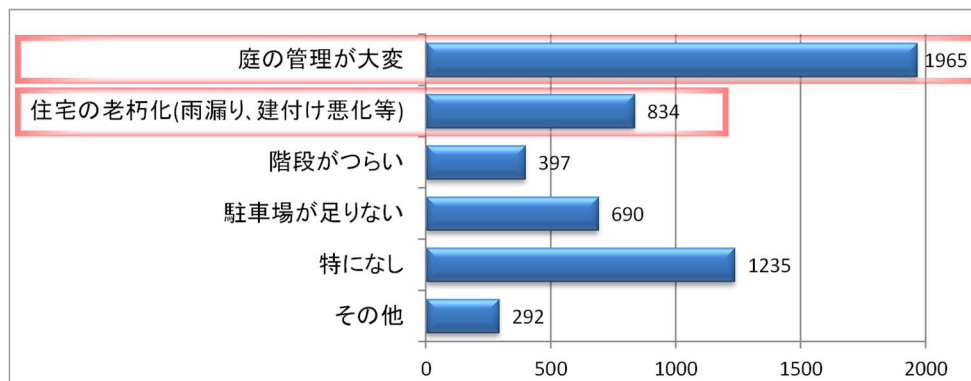
図 年代別－主な移動手段



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

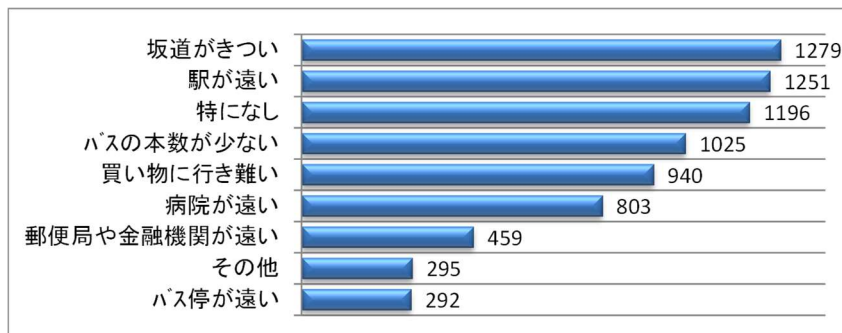
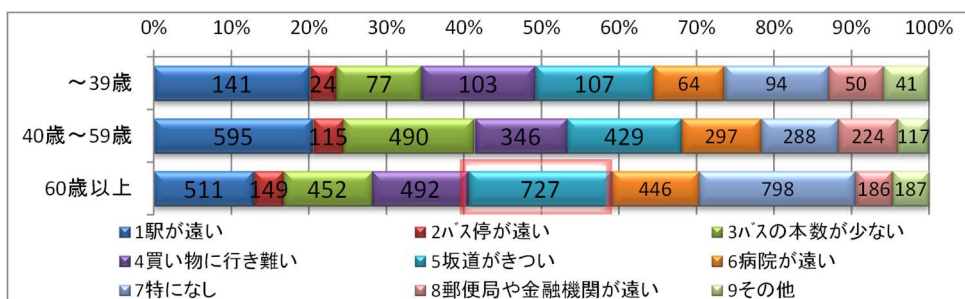


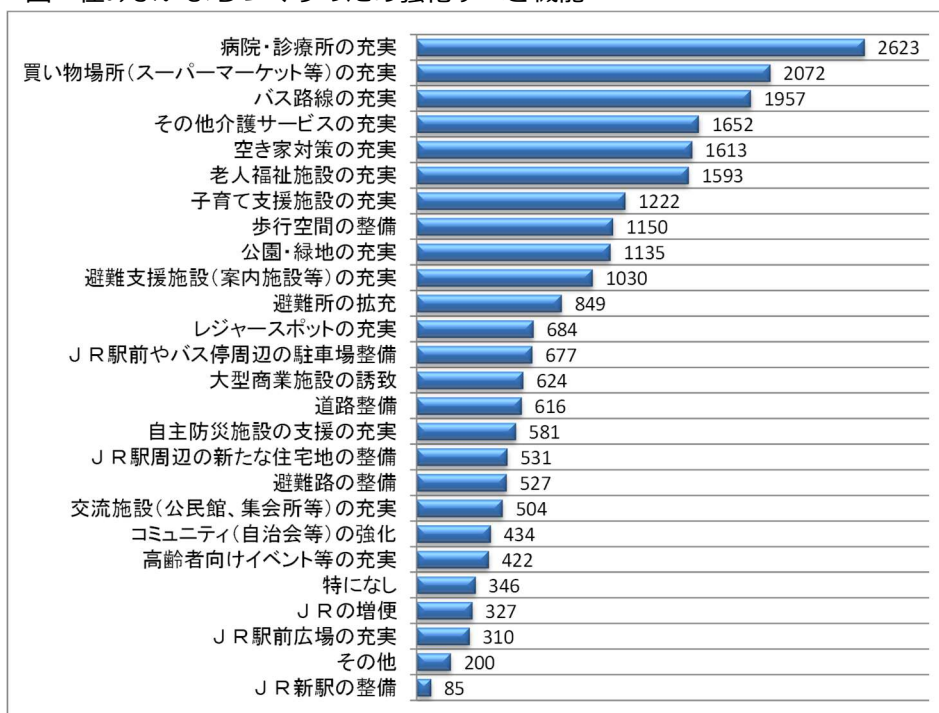
図 年代別－生活環境で不便を感じる点



⑥まちの機能強化

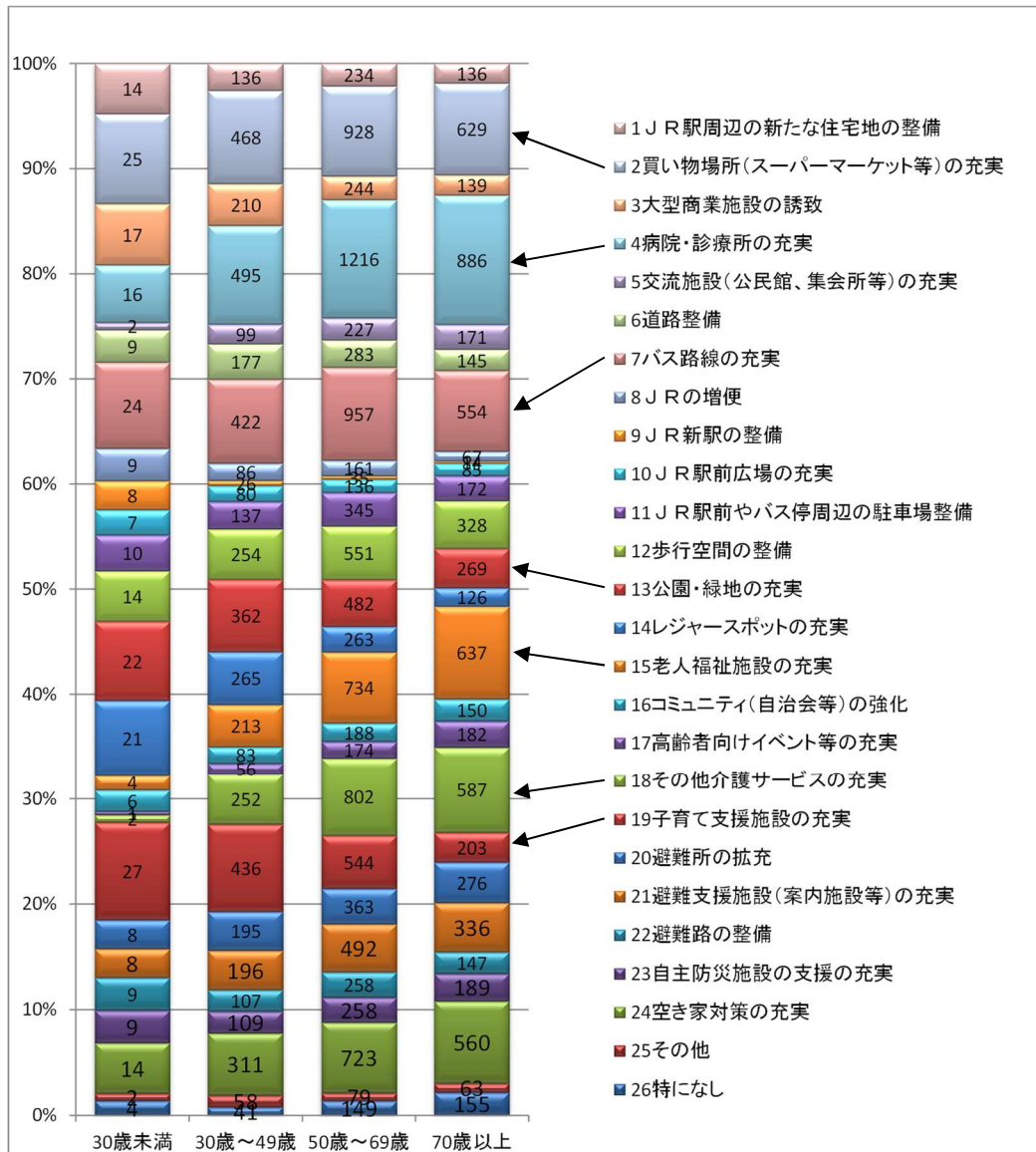
まちづくりのため強化すべき機能は、「病院・診療所の充実」という方が多く、次いで「買い物場所の充実」や「バス路線の充実」の方が多くなっています。

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

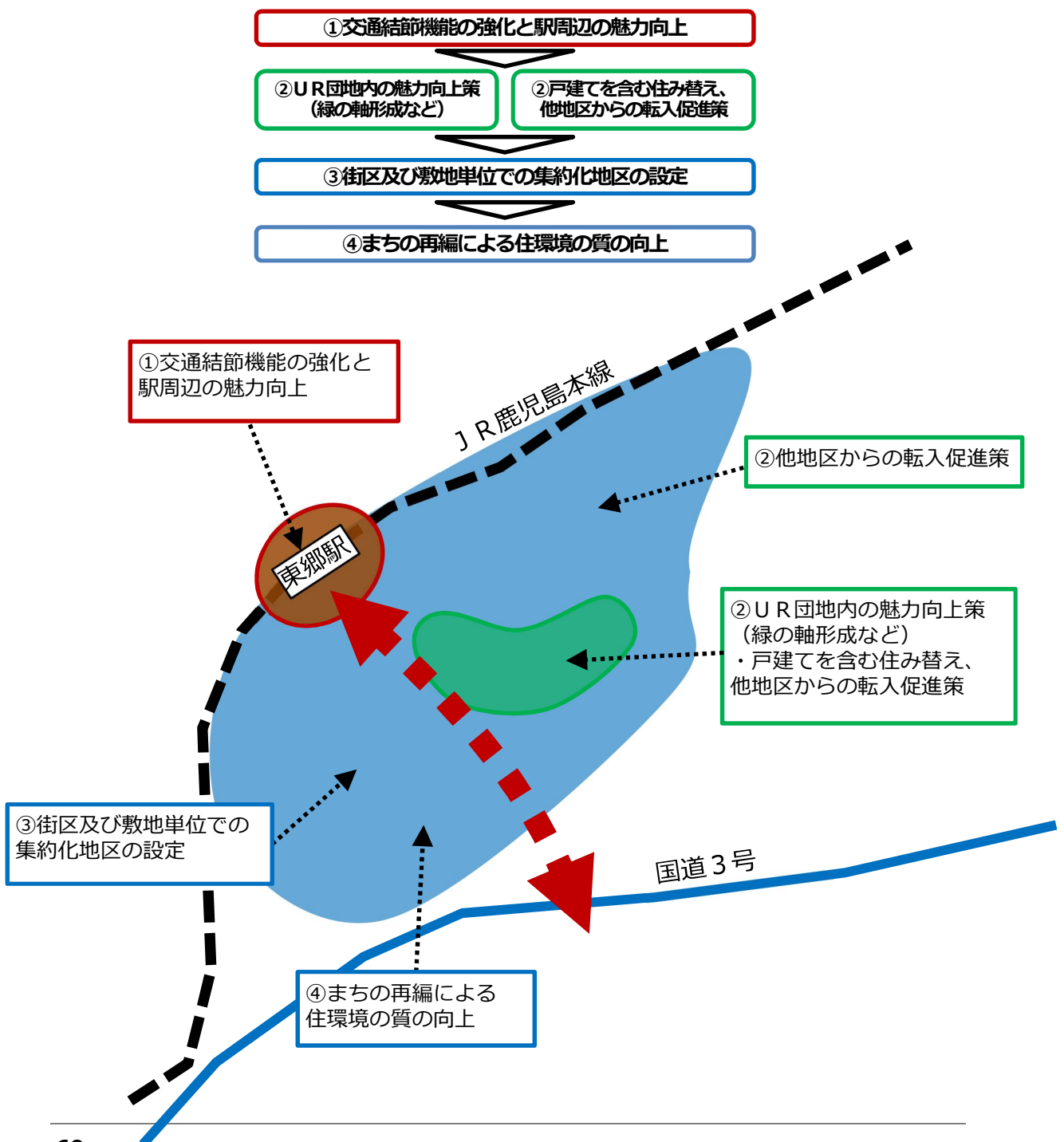
（３）日の里地区における取り組み

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 U R 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 (U R 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。	U R	●			
	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。	U R	●			
イ.団地の魅力向上のための支援 (U R 団地内)	U R 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 U R		●		✓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 U R		●		✓アンケート結果 強化すべき機能として「老人福祉施設・介護サービスの充実」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 U R		●		✓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。	U R		●		
ウ.住宅改修や利活用等に関する支援 (U R 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。	U R		●		✓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。	U R		●		

「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「介護サービス・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 m ² を、1 画地 200 m ² 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 m ² 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

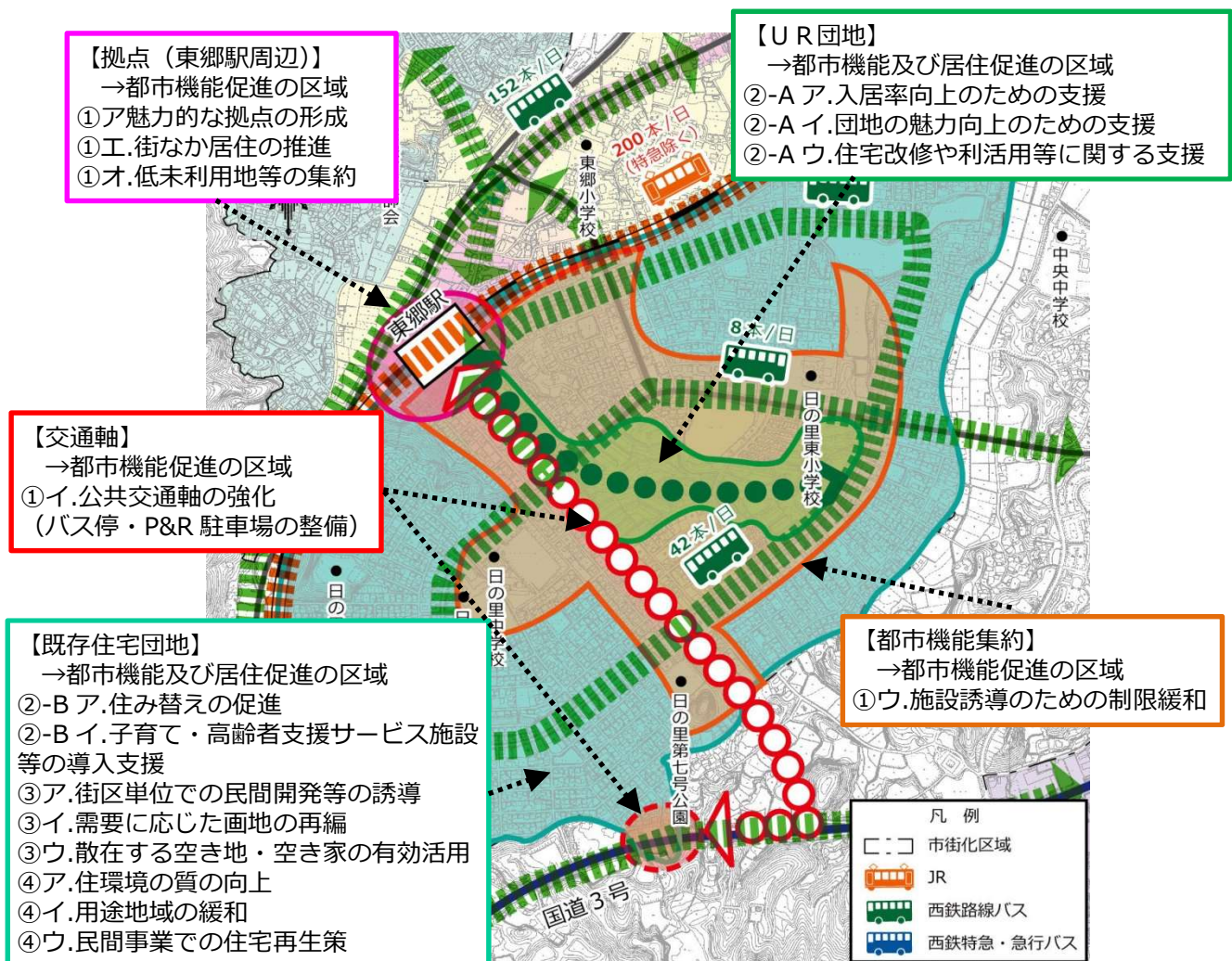
既存の都市機能（医療・福祉・商業等）が立地している区域

○U R 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。

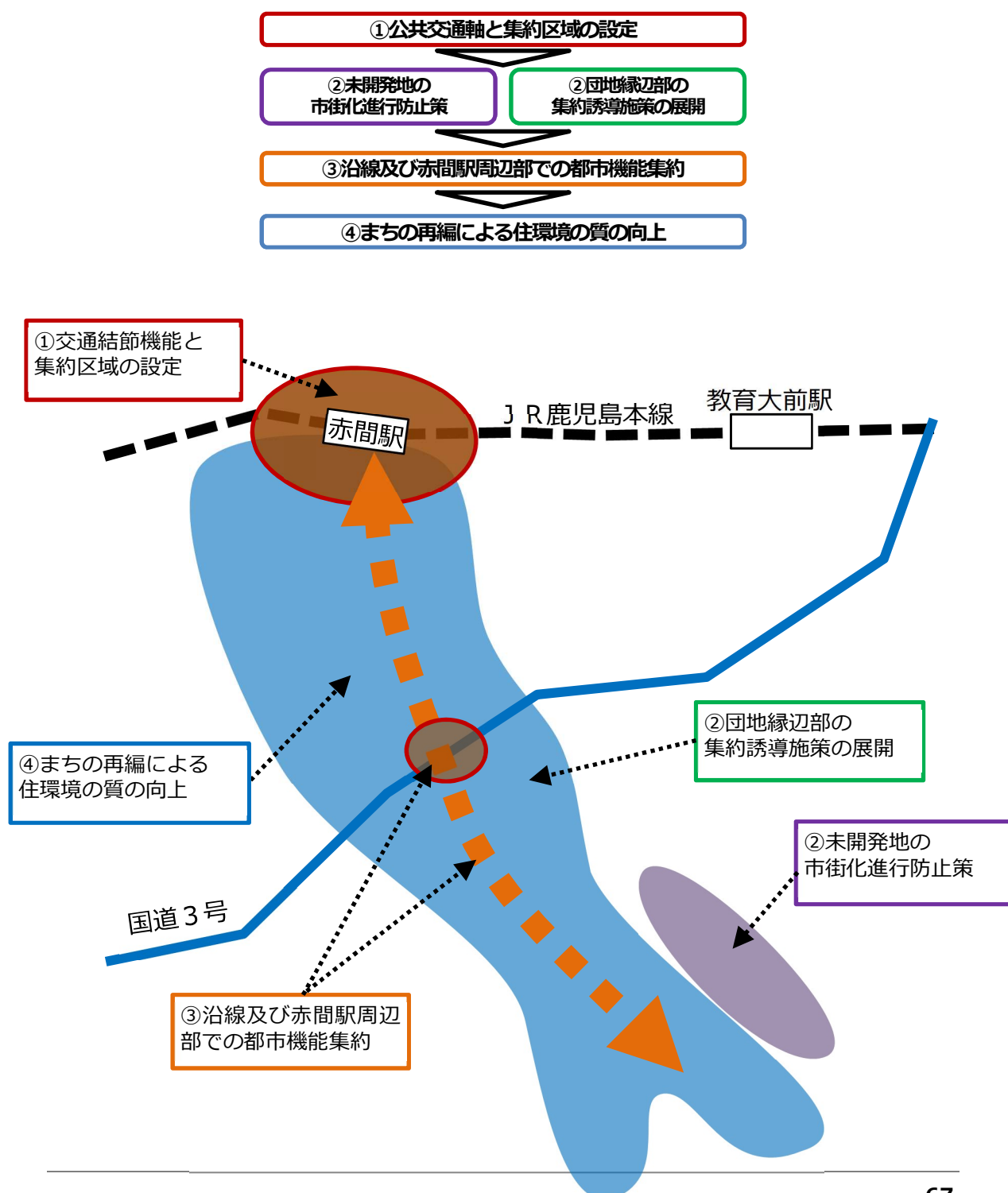
（４）自由ヶ丘地区における取り組み

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「介護サービス・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 m ² を、1 画地 200 m ² 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 m ² 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

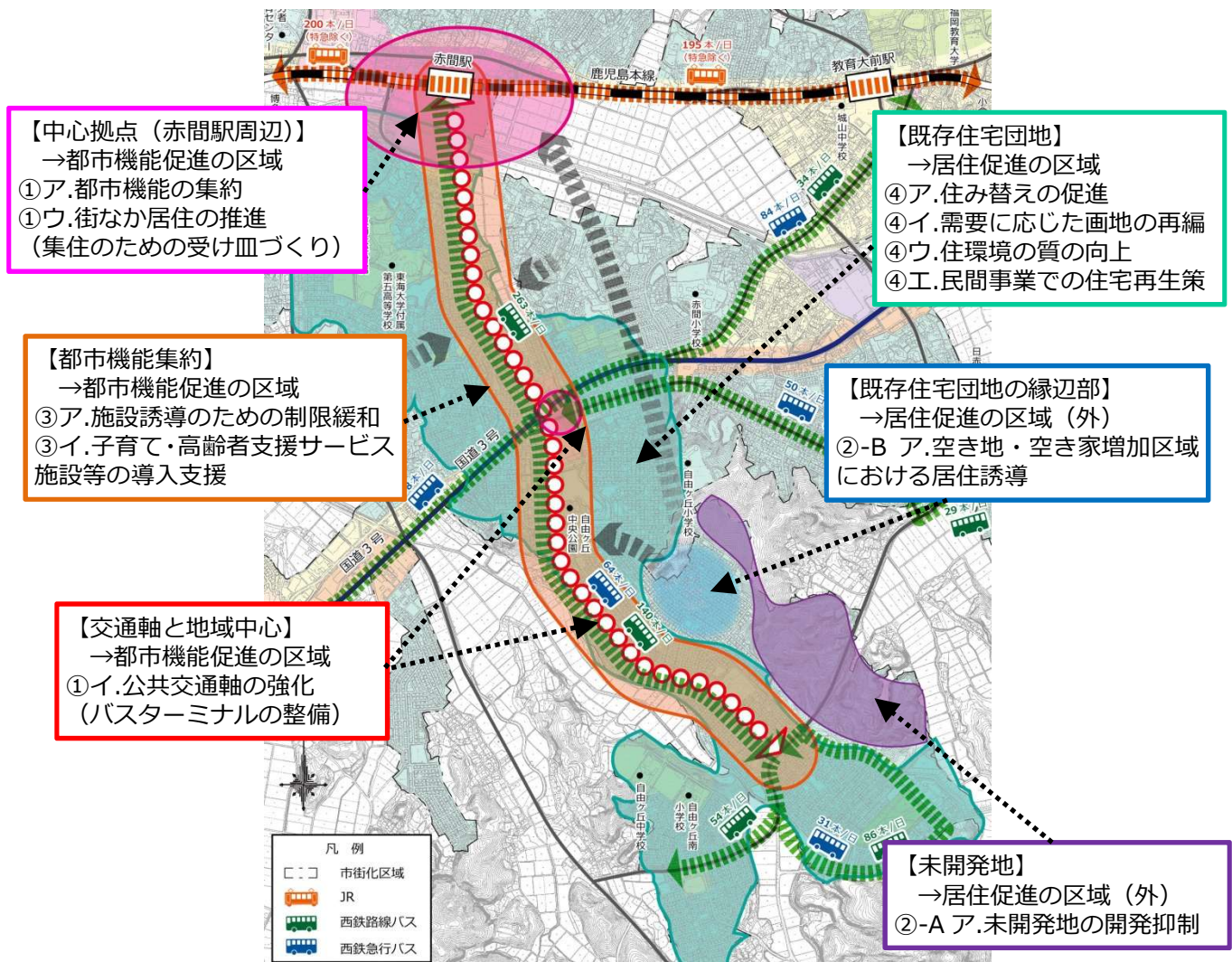
既存の都市機能（医療・福祉・商業等）が立地している区域

○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

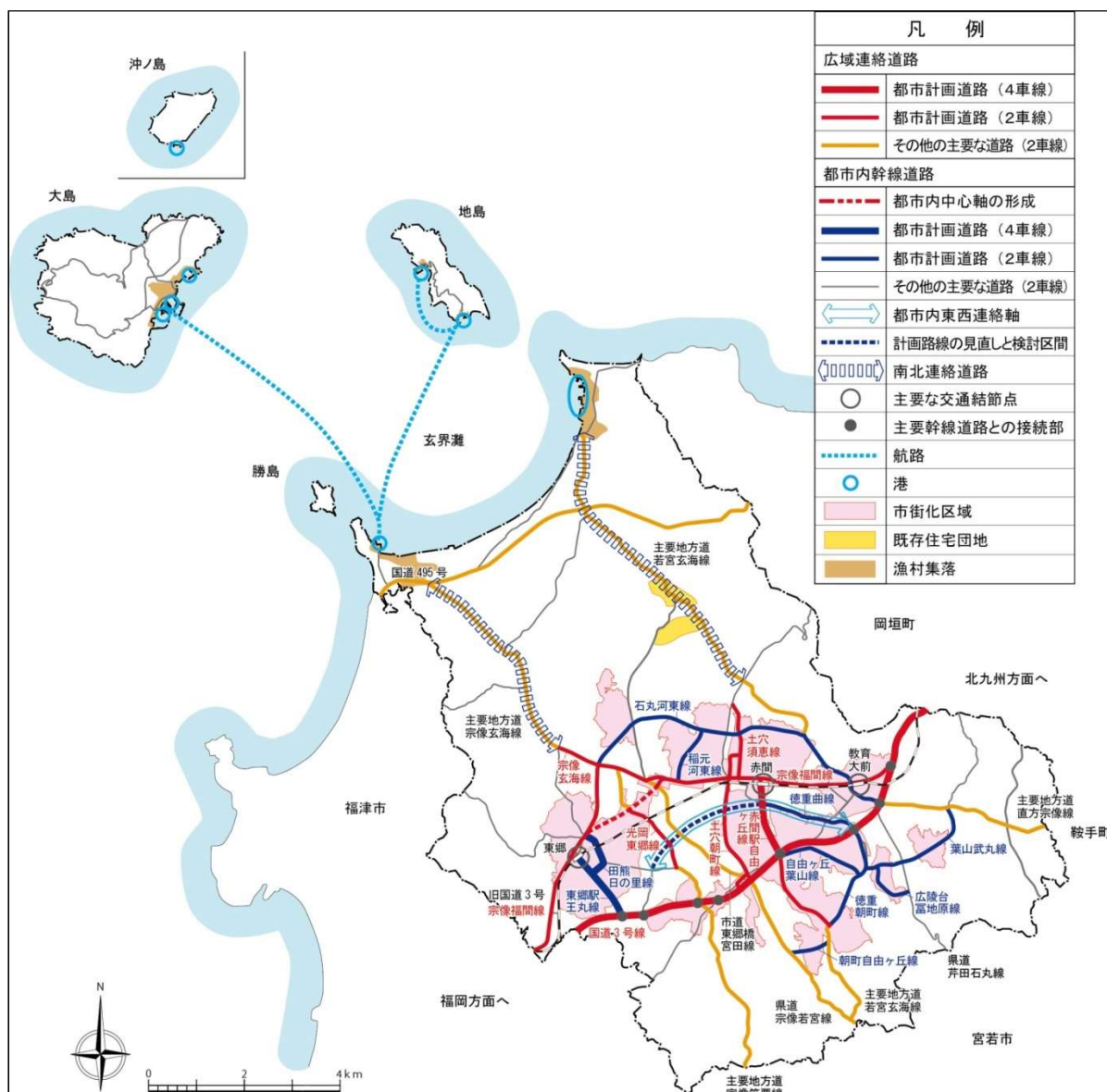
施策・事業展開時において、整合を取るべき都市計画マスタープランにおける都市施設等の整備の方針を整理する。

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。

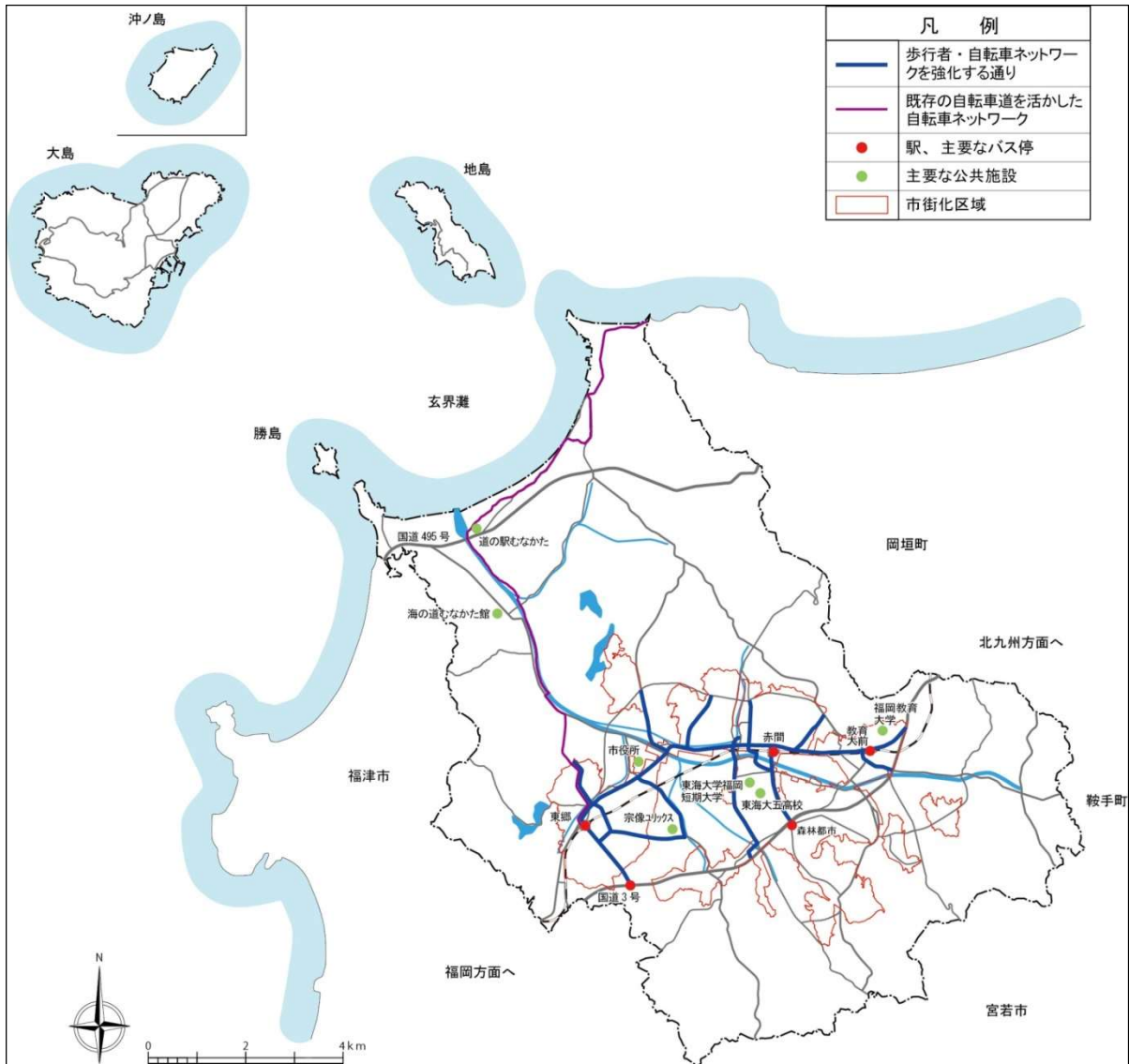
○幹線道路の整備により交通量の軽減が期待される道路は、沿道土地利用との調和を図りつつ地域内の自動車交通や歩行者・自転車交通を重視した道路として整備し、魅力ある道路空間を創出します。

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、便利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。

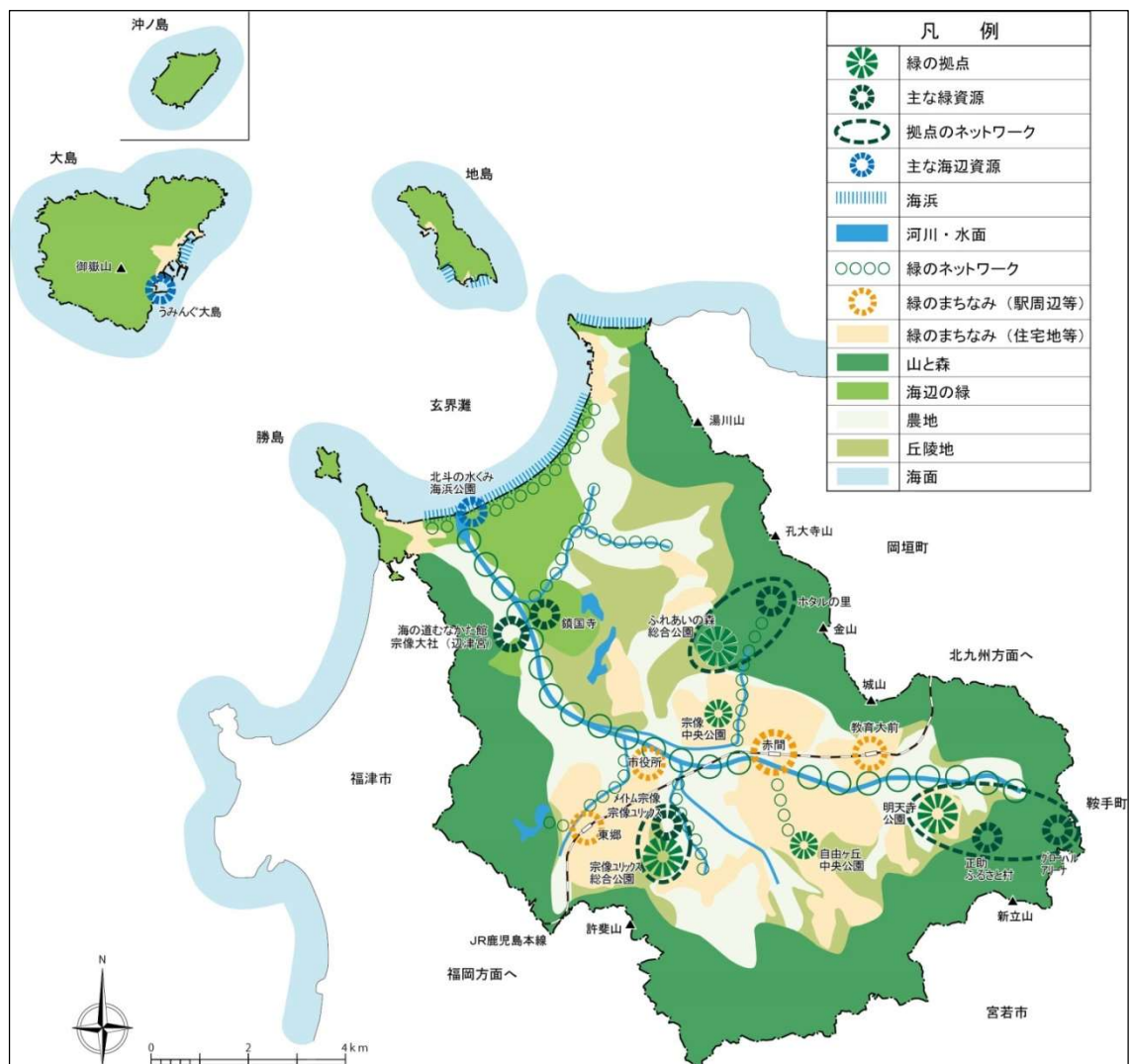
○東郷駅については、交通需要に見合う駅前広場の整備を進め、自動車・自転車交通、バス交通、歩行者交通相互の動線の確保や、安全性、利便性を向上させます。

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

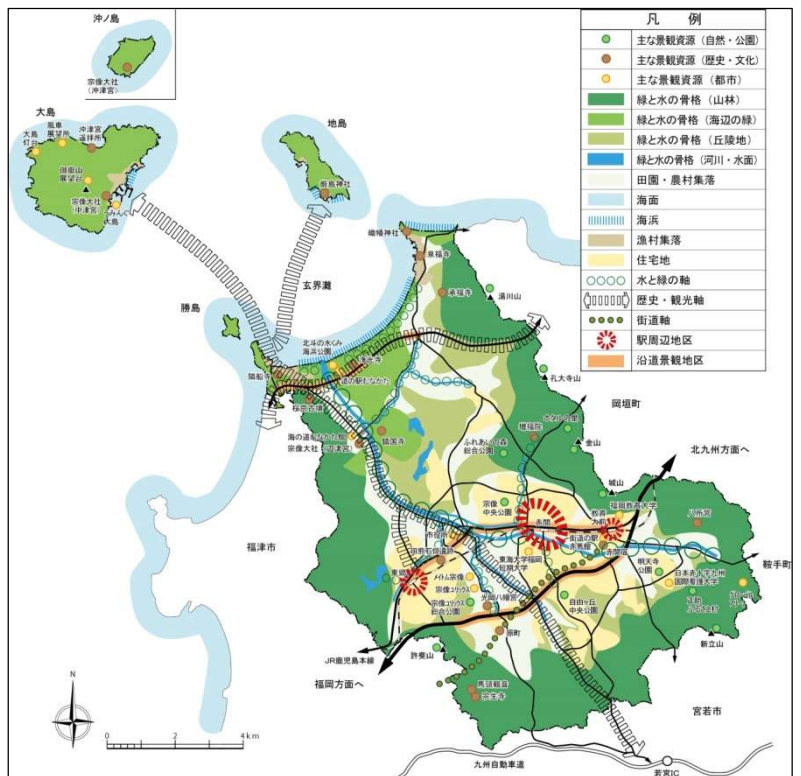
○これまで蓄積されてきた空き家などの住宅ストックを有効活用し、新たな住民が入居できるようなシステムを構築します。

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。

図 都市景観形成の整備方針



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U R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、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**
- ・U R 団地の認知度の向上による**空き家等の解消**
- ・U R 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**集会所や空き店舗、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）

高齢者向け（単身・夫婦2人）			子育て世代向け（健康、成長への備え）	
・20年以上前の住宅は断熱性能が低く、高齢者の体に負担。 ・断熱性能の高い住宅の優位性を体感。			②「エアキス」等子供向け仕様の普及 シックハウス対策 ホルムアルデヒド・トルエン・キシレン・エチルベンゼン・スチレンの五つの化学物質について、厚生労働省の濃度指針値の2分の1以下を実現しています。	
①ユニバーサルデザイン  手すり、スロープ、引き戸等	②防犯性向上  防犯ガラス、シャッター、Wロック、防犯システム（警報システム）	③断熱性向上  断熱改修	③「コドモドコロ」の重要性を体感  【子どもの健康とイデコは安全】成長期に合わせて清潔 空気環境 清潔感 安全 ※「エアキス」「コドモドコロ」は断熱水ハウスがすすめる子育て仕様	

○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、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

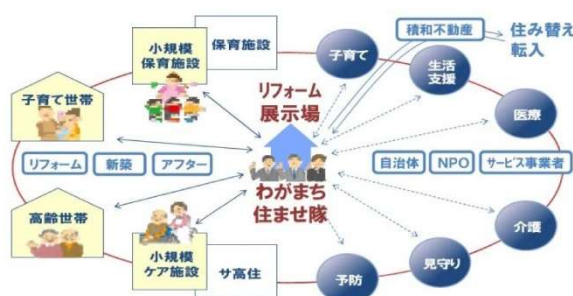
取り組みイメージ		
・既存住宅を活用して高齢者の定住や子育て世帯の転入を喚起するために、ケア施設や保育施設等を整備。 ・既存住宅を借り上げ・改修し、サービスを提供する事業者（通所や訪問を主とした運営）やNPOを誘致。 ・運営には住宅地内の若者や高齢者が関わることで、職住近接や地域の社会的価値の向上に寄与。		
高齢者向け （小規模多機能施設 デイサービス 訪問看護ステーション等） 	子育て世代向け （小規模保育室 一時預かり 学童保育、学習塾等） 	学生向け シェアハウス リタイア層向け ファームハウス

○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

取り組みイメージ



48

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）

取り組みイメージ

宗像市限定
福岡銀行住宅ローン
特別金利
年0.1%金利優遇



概要

対象者	●融資対象物件が宗像市にあり、かつ福岡銀行住宅ローンのみを利用して住宅の建築・購入・リフォームをする方。 ●平成27年4月1日（水）に住宅ローンの融資実行が可能な方。ほか
金利優遇内容	●借り入れ時点の融資金利から年▲0.1%の金利を適用。
融資金額	●50万円以上1億円以内で住宅取得にかかる所要資金の範囲内。 ただし、本体価格（土地+建物）×200%を上限とする。

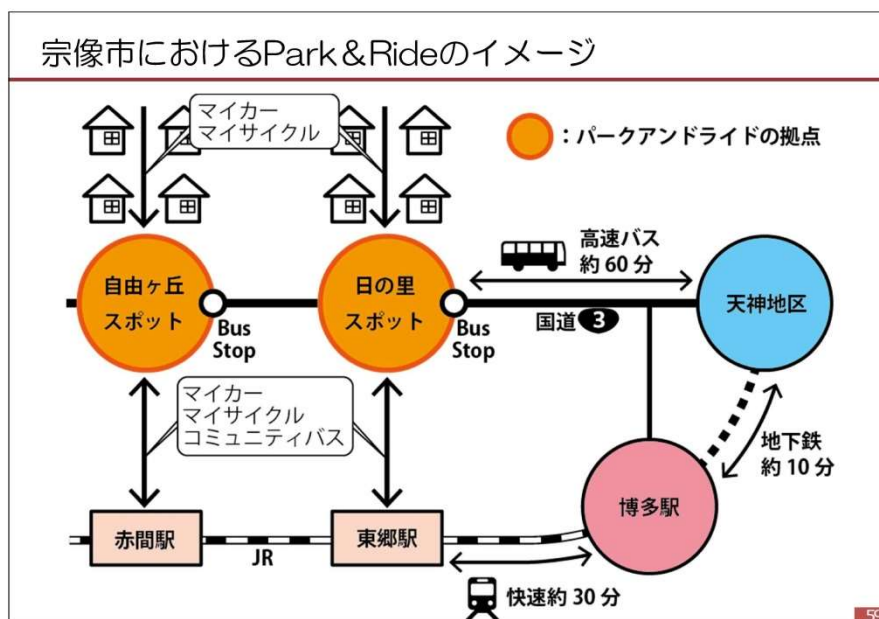
53

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、J R 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

梅の木が植えられた未利用地



宗像市の開発初期に設けられた、土地課税優遇措置（通称「梅の木課税」）の見直し

土地の流動化促進手法
の検討が必要

○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

参考事例②-3

「ひとえん」づくりを3つの視点で体系化

「ひとえん」の舞台となる「場」づくり



住民同士が出会い、集う場（空間）づくりや、わがまち意識を醸成する愛着空間づくりを行います（維持管理ルールもきめます）

「ひとえん」を始める「きっかけ」づくり



住民同士が出会いイベントの実施や、コミュニティ活動の声掛けなどのきっかけづくりを行います。

「ひとえん」の核となる「組織」づくり

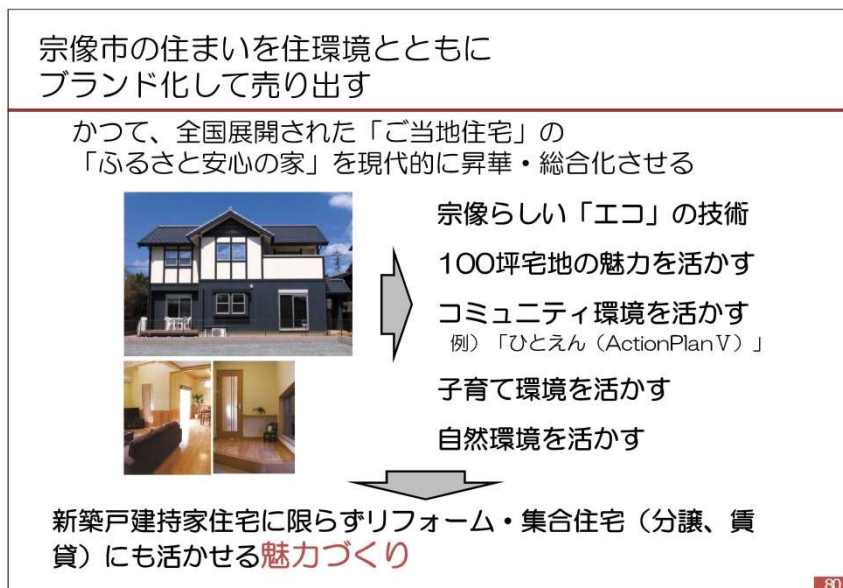


コミュニティの代表として、住民の意見をまとめる組織の設立サポートや、加入促進を行います。

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、日の里公団 1 区、日の里公団 2 区、日の里公団 3 区

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 国勢調査	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 15.47%	9,363 人 68.74%	2,106 人 15.46%	5,202	2.62 人/世帯
H17	12,728 人	1,789 人 14.06%	8,295 人 65.17%	2,640 人 20.74%	5,068	2.51 人/世帯
H22	12,133 人	1,543 人 12.72%	7,342 人 60.51%	3,230 人 26.62%	5,070	2.39 人/世帯
H17～H22の間に人口が増加している丁目					日の里1丁目、3丁目、5丁目、6丁目	
H17～H22の間に人口が50人以上減少している丁目					日の里公団1区、2区、3区	

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20.2 ha	935 人	46人/ha	22.2%
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15.9 ha	1,028 人	65人/ha	32.5%
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%
日の里公団1区	約8.1 ha	1,826 人	225人/ha	16.1%
日の里公団2区	約4.3 ha	807 人	188人/ha	14.0%
日の里公団3区	約2.2 ha	370 人	168人/ha	27.3%
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 ()は、うち畑利用地 H26年調査	掘車庫数 ()は、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	16 件 (7)件	41 (18)件	-
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	-
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	-
日の里公団1区	-	-	0 件	0 件 -	0 -	848 戸
日の里公団2区	-	-	0 件	0 件 -	0 -	685 戸
日の里公団3区	-	-	0 件	1 件 -	0 -	352 戸
合計	2,944 戸	19.2 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20.2 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15.9 ha	727 m	(437)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
日の里公団1区	約8.1 ha	285 m	(285)m	4.6%	
日の里公団2区	約4.3 ha	176 m	(176)m	0.2%	
日の里公団3区	約2.2 ha	0 m		0.0%	
合計	約218.0 ha	9,838 m	(7,094)m		

・公園

種別	公園名	面積(m ²)	種別	公園名	面積(m ²)
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 m ²	団地内公園面積率		7.0 %

・生活利便施設

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	
	・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	・カ丸歯科医院 ・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

教育施設 (対象範囲周辺に 立地する施設を含む)	幼稚園・保育園	小・中学校	高等学校・大学
	・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

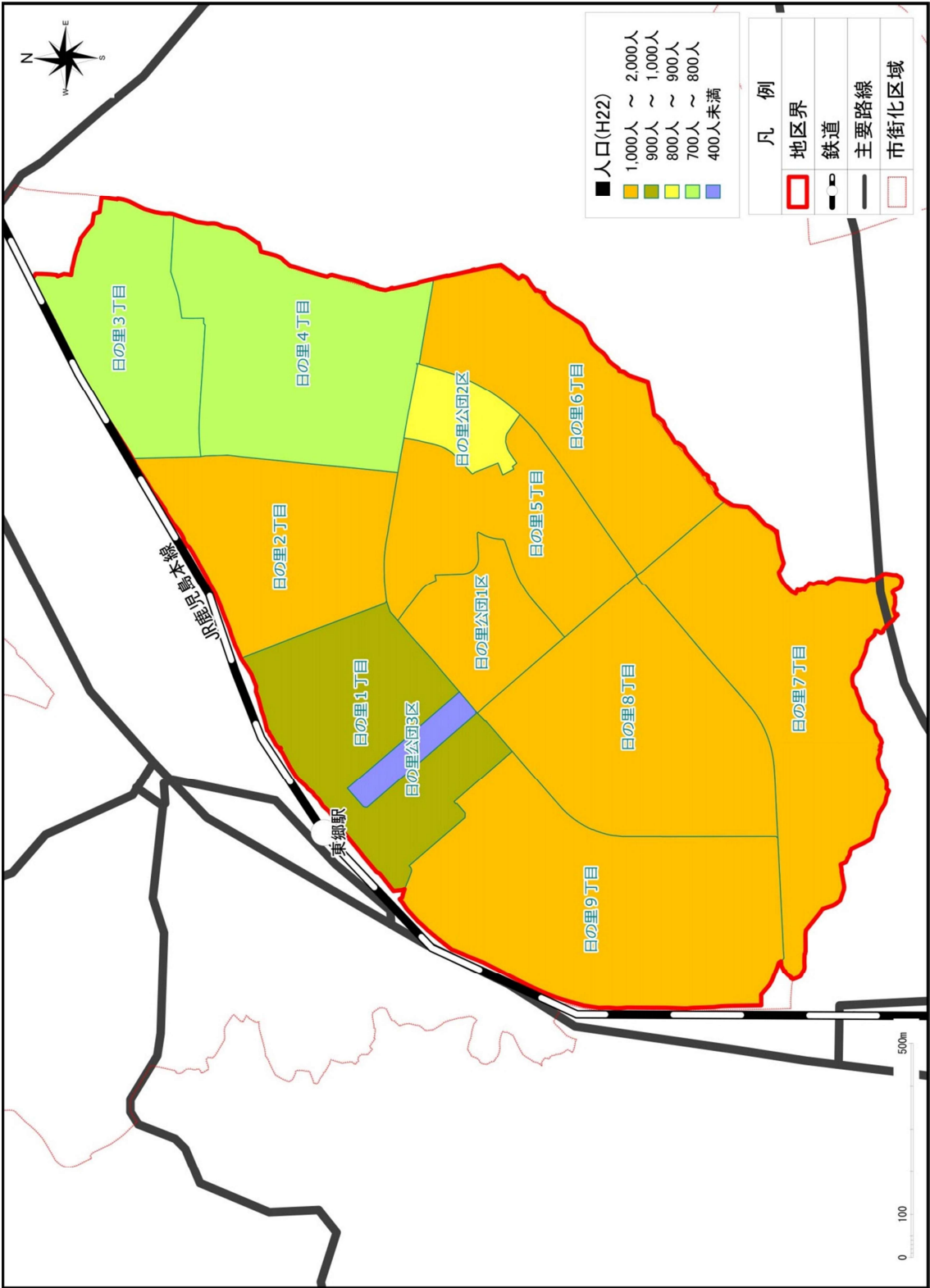
・公共交通

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

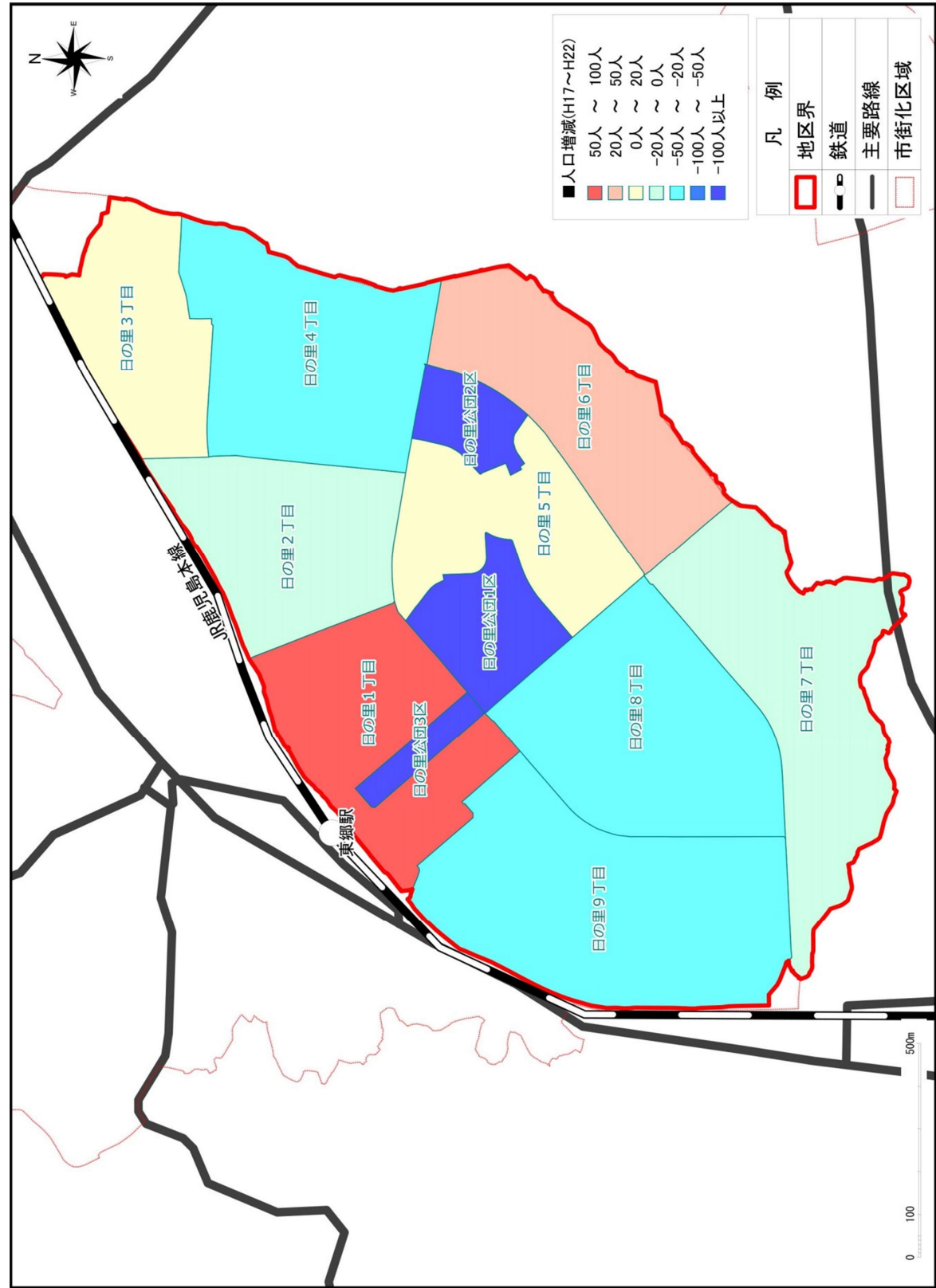
4) 地価データ

最寄りの 地価公示、地価調査	調査地点番号	価格	土地利用	用途	建ぺい／容積	年度
	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

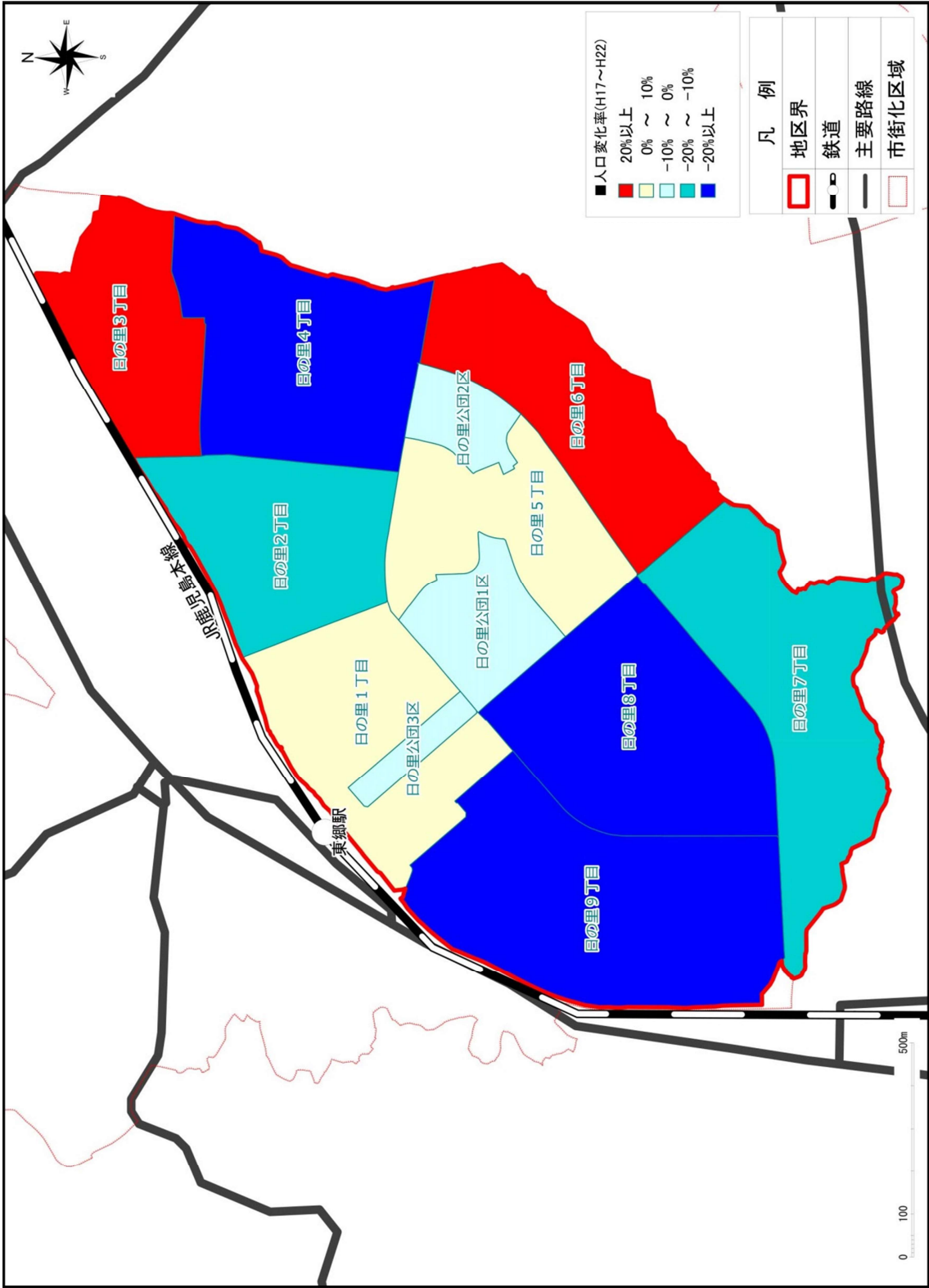
丁目別人口分布図（国勢調査平成 22 年）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



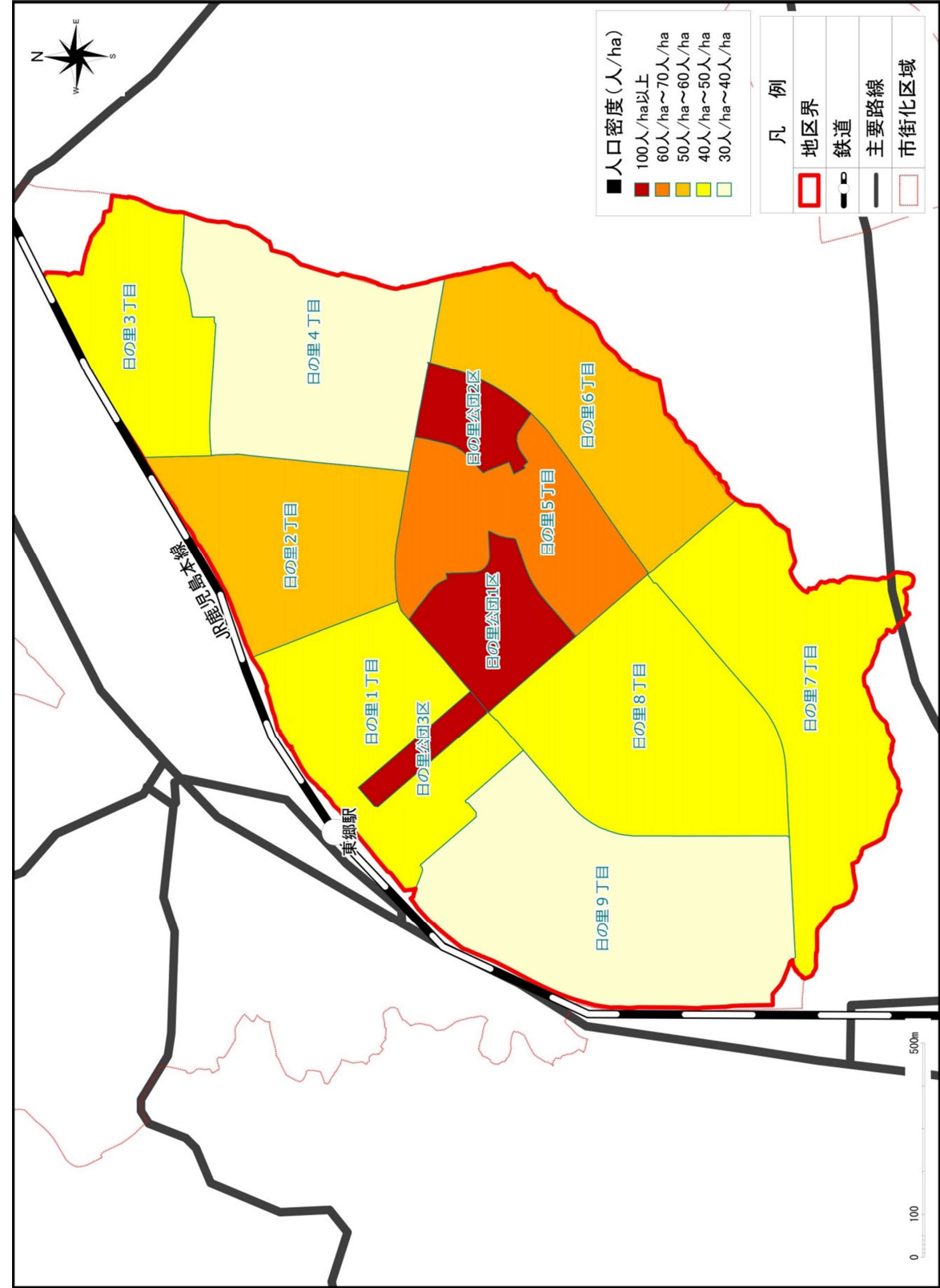
丁目別人口増減図（国勢調査平成 17、平成 22 年）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



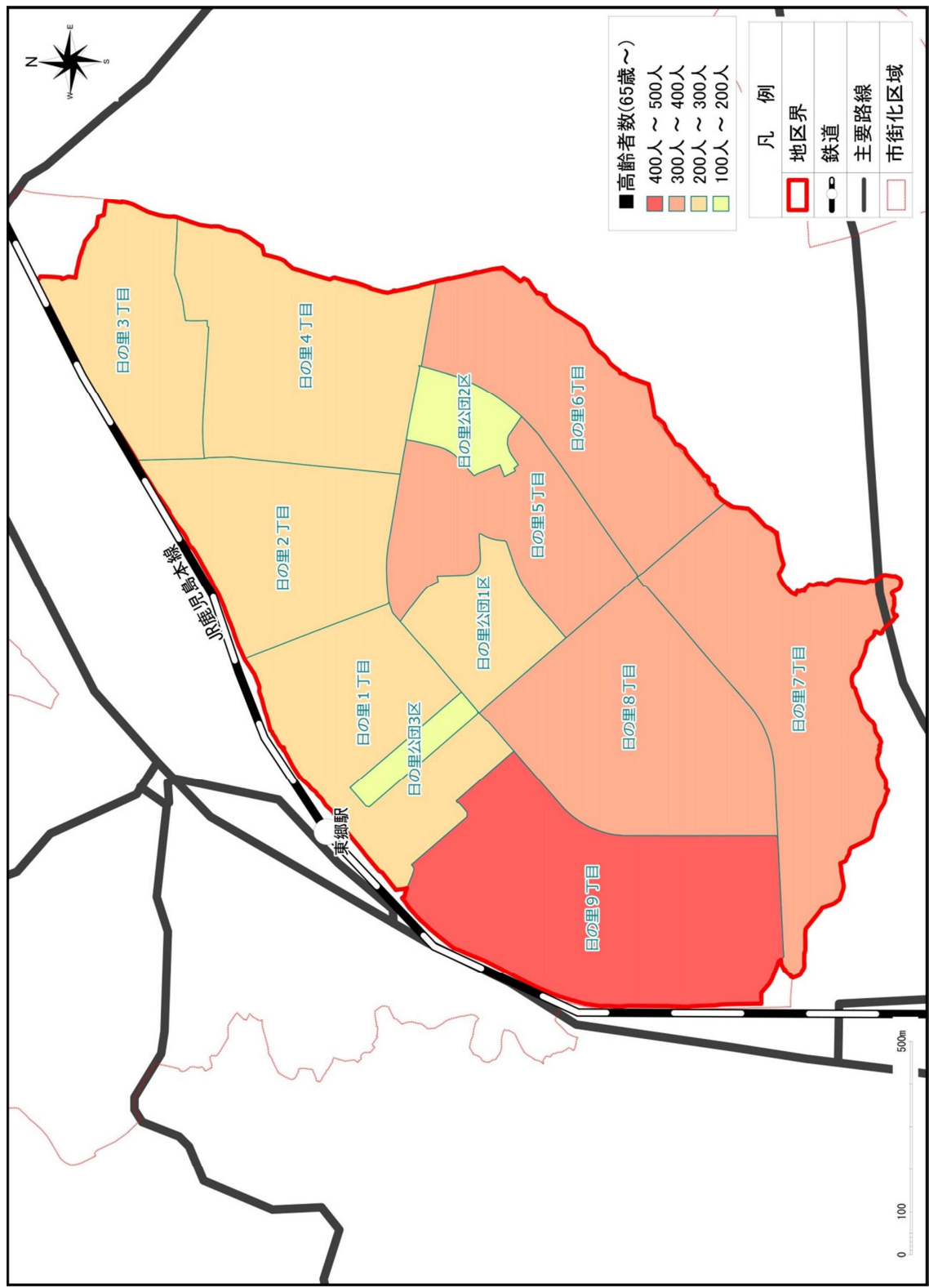
丁目別人口変化率図（国勢調査平成 17、平成 22 年）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



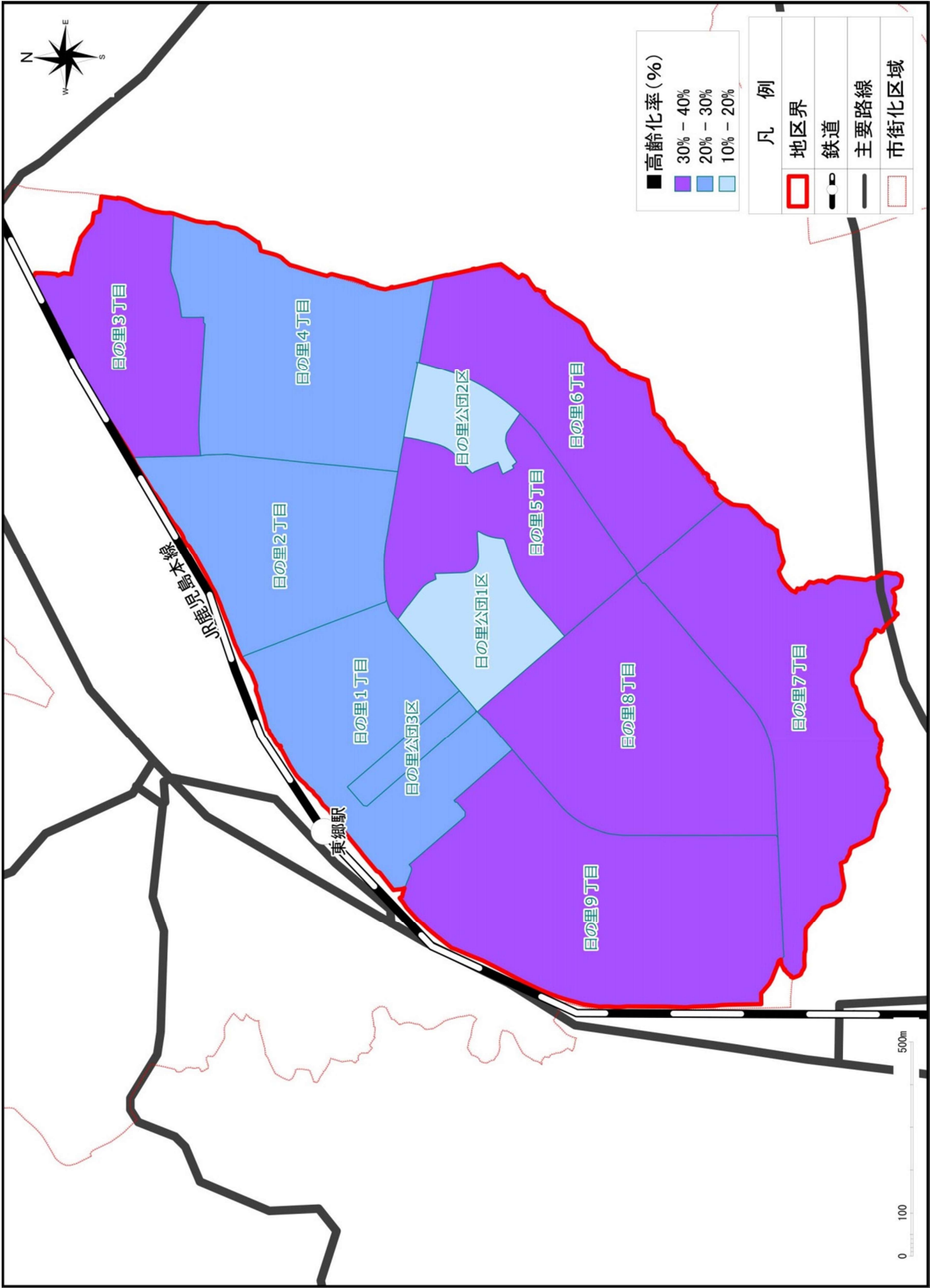
丁目別人口密度（国勢調査平成 22 年）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



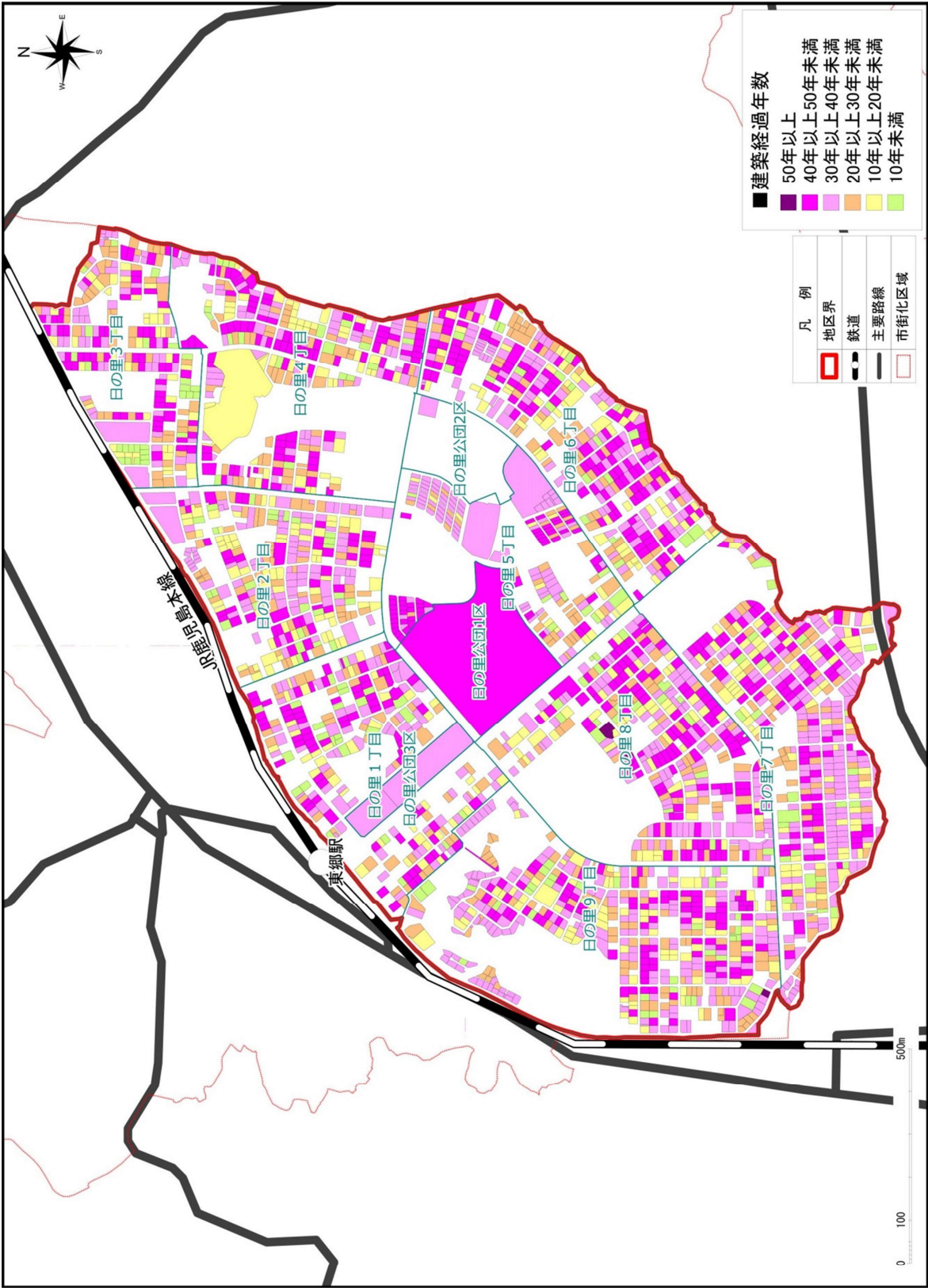
丁目別高齢者人口分布図（国勢調査平成 22 年の 65 歳以上の人口）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



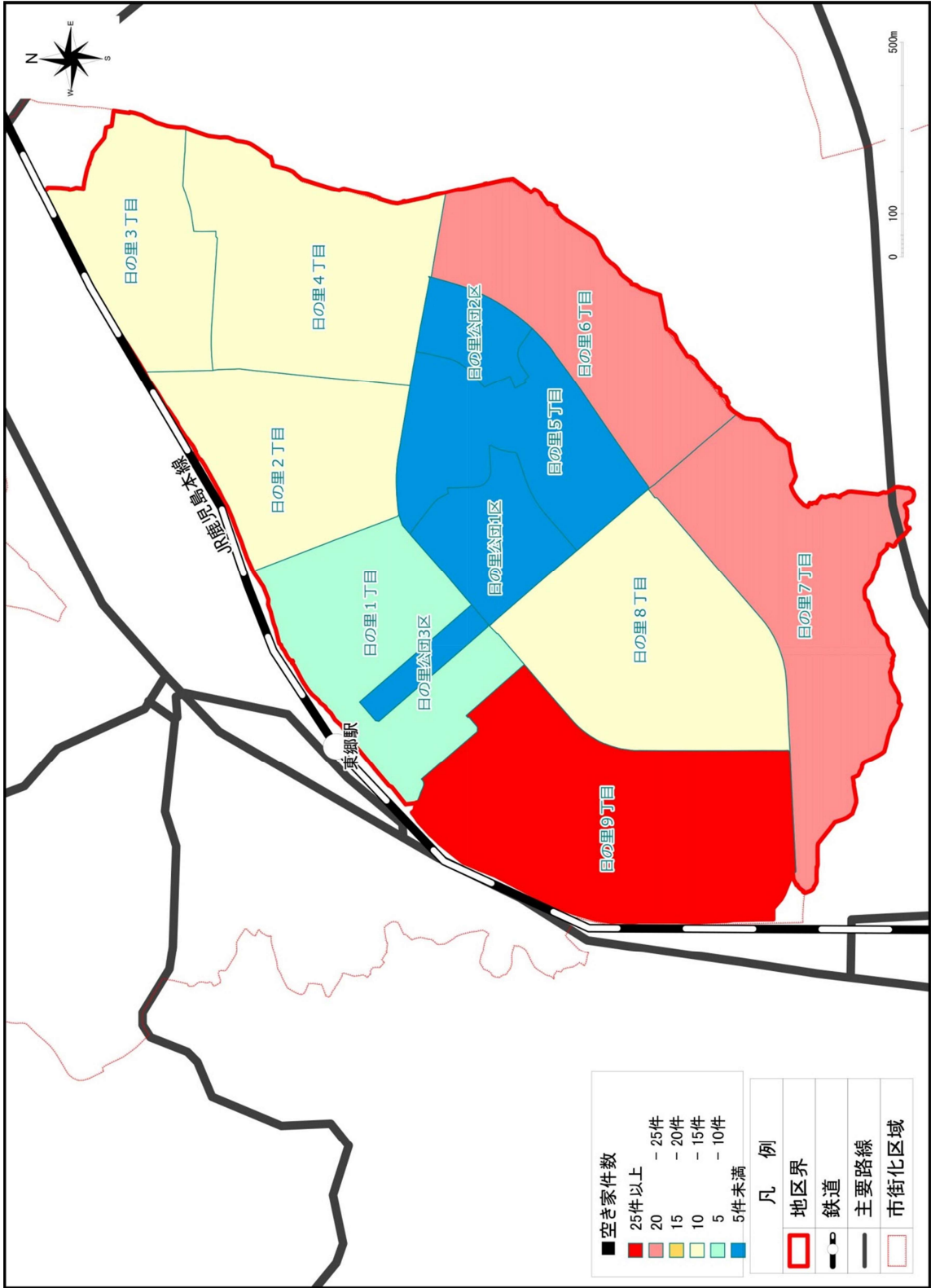
丁目別高齢者率図（国勢調査平成 22 年の 65 歳以上の人口割合）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



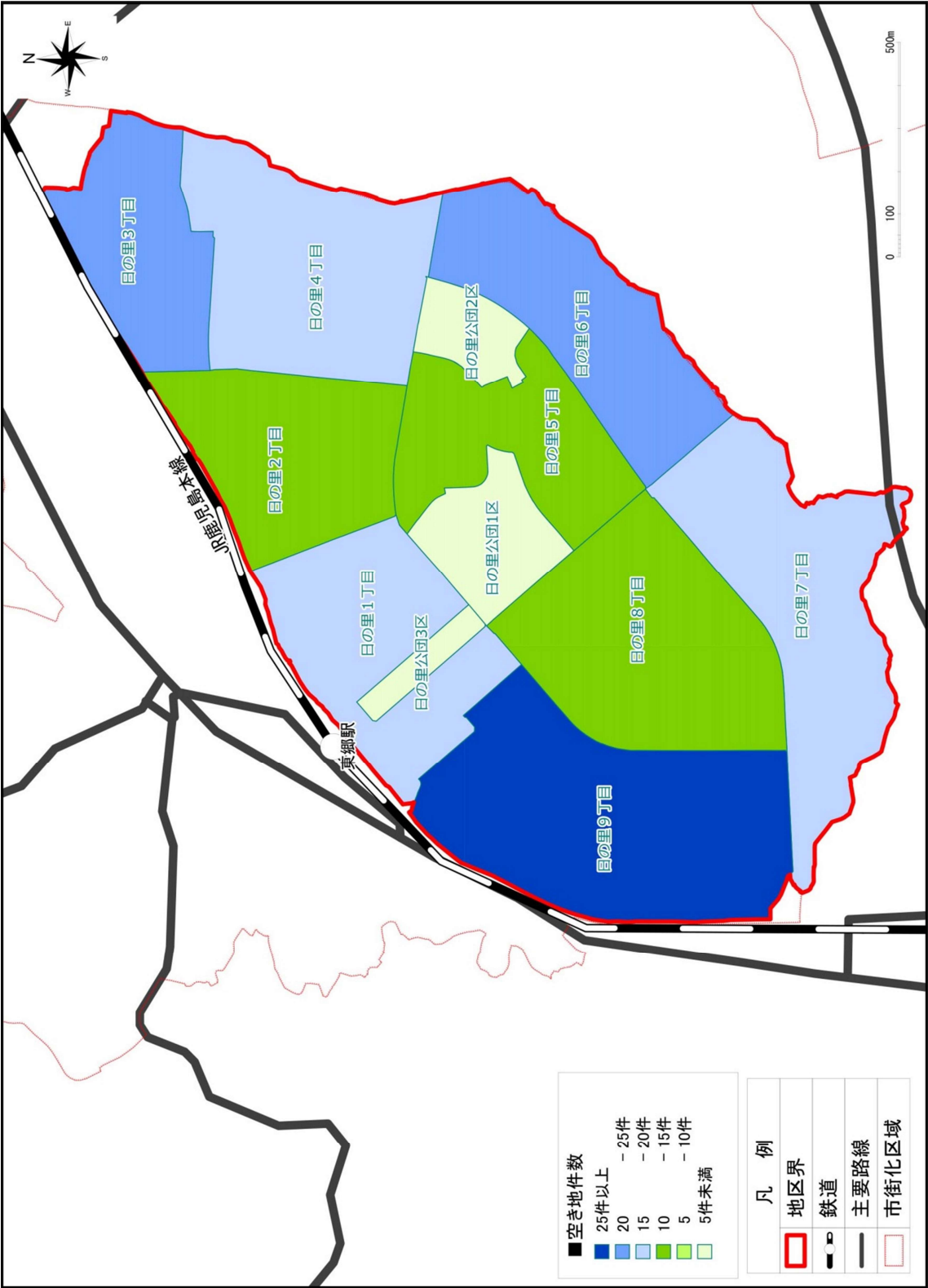
建物経過年数状況図
宗像市平成 25 年調査



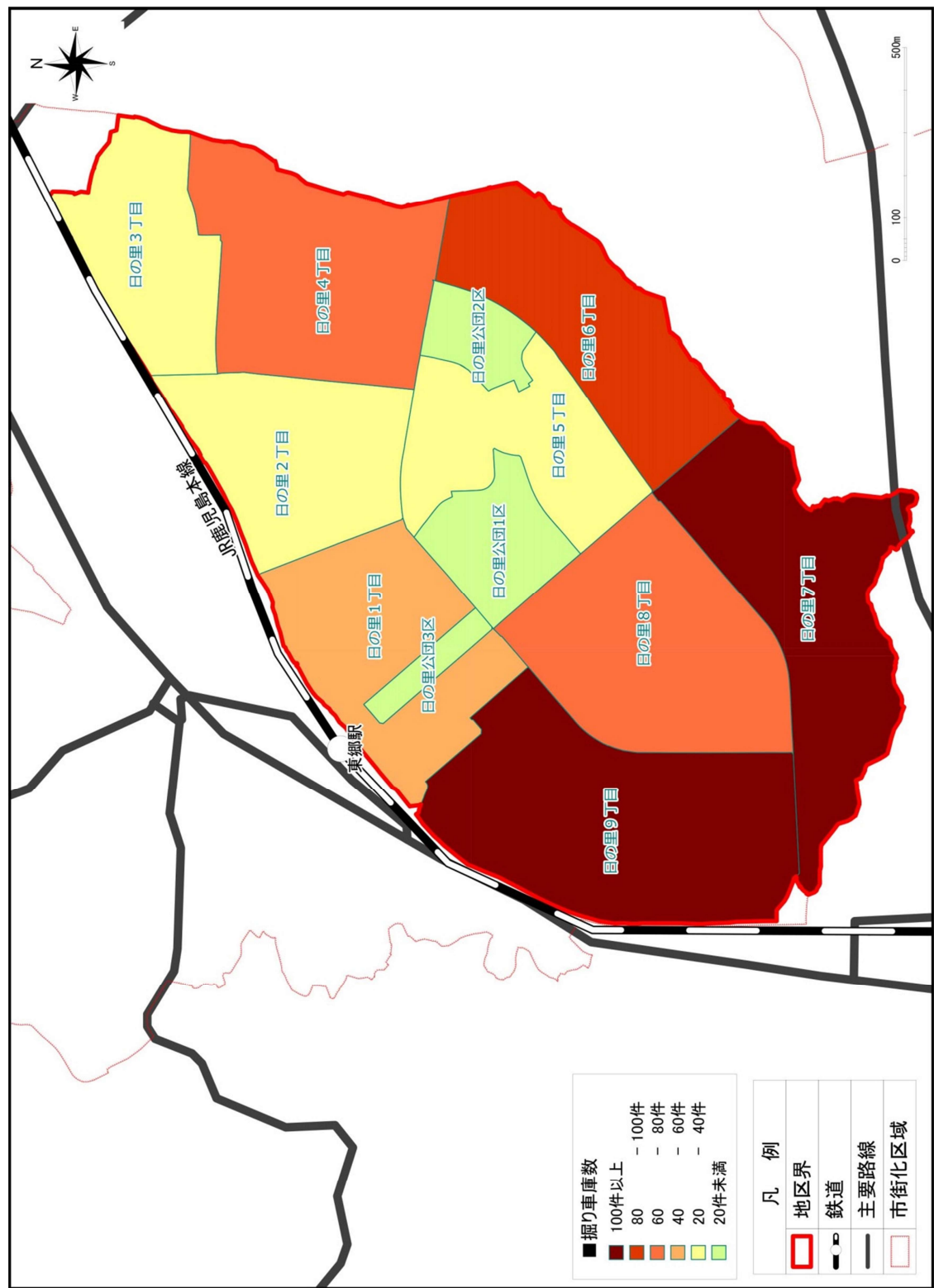
丁目別空き家件数分布図
宗像市平成 26 年調査



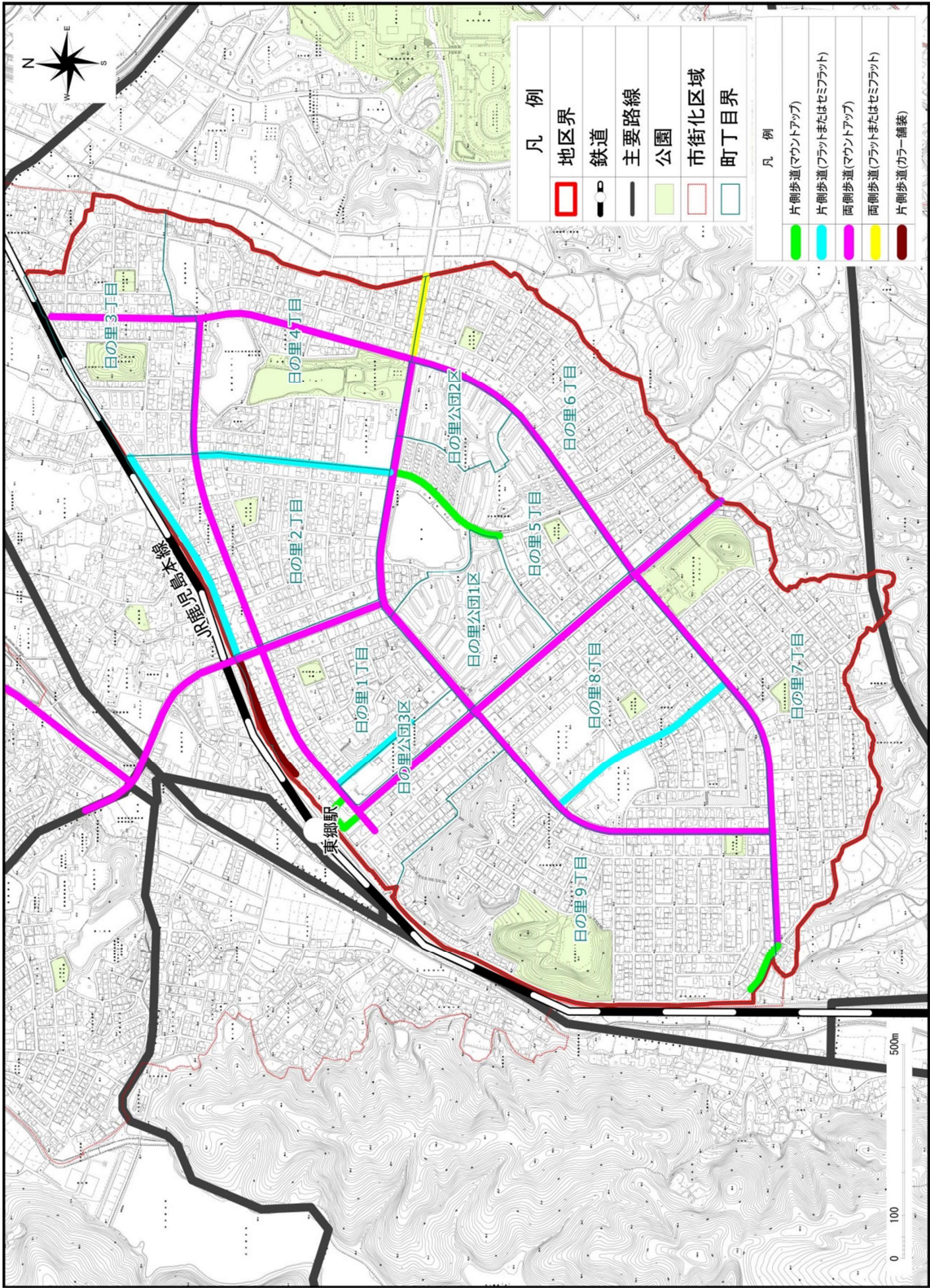
丁目別空き地件数分布図
宗像市平成 26 年調査



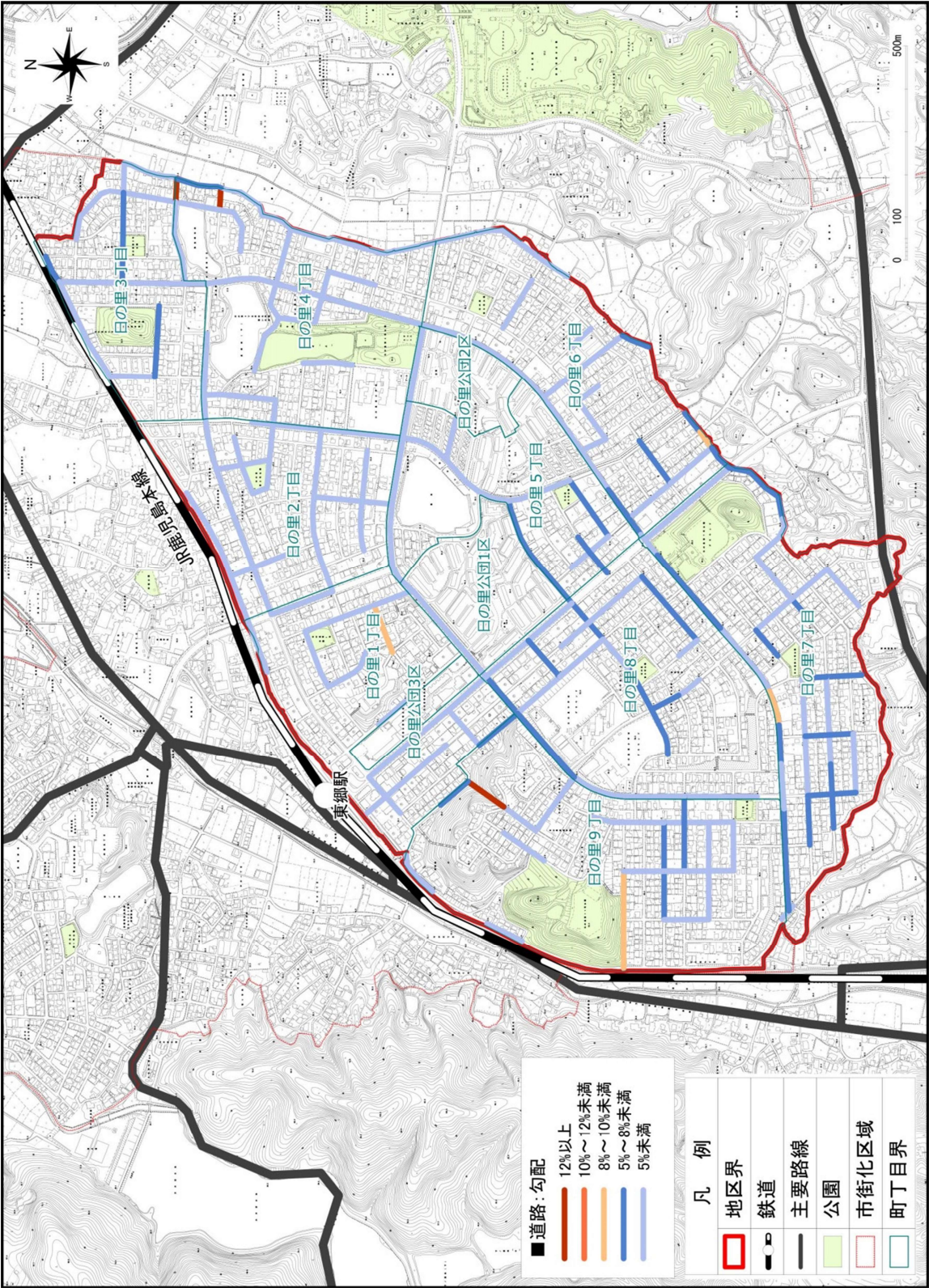
丁目別掘り車庫件数分布図
宗像市平成 26 年調査



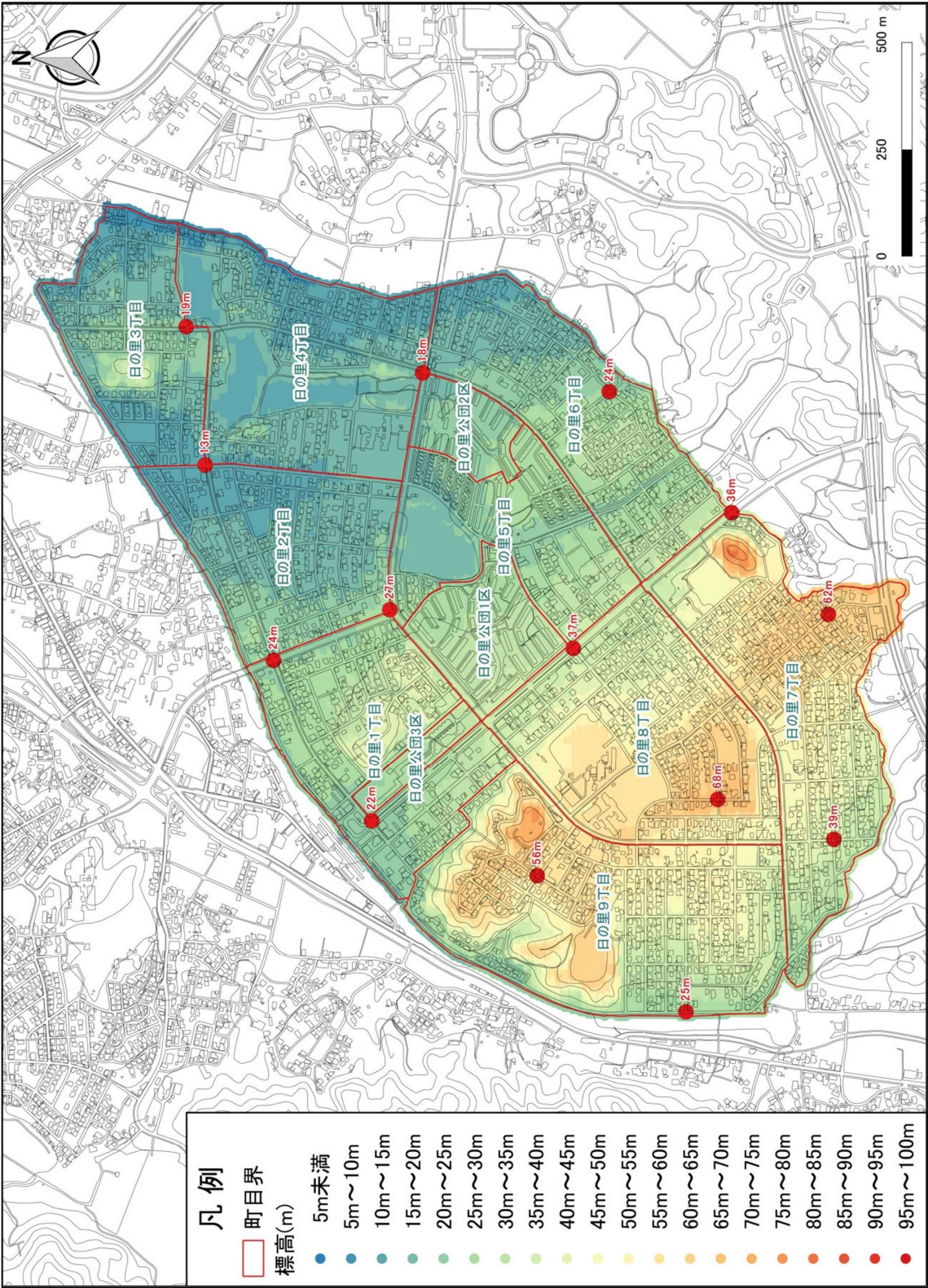
歩道現況図
現況調査により作成



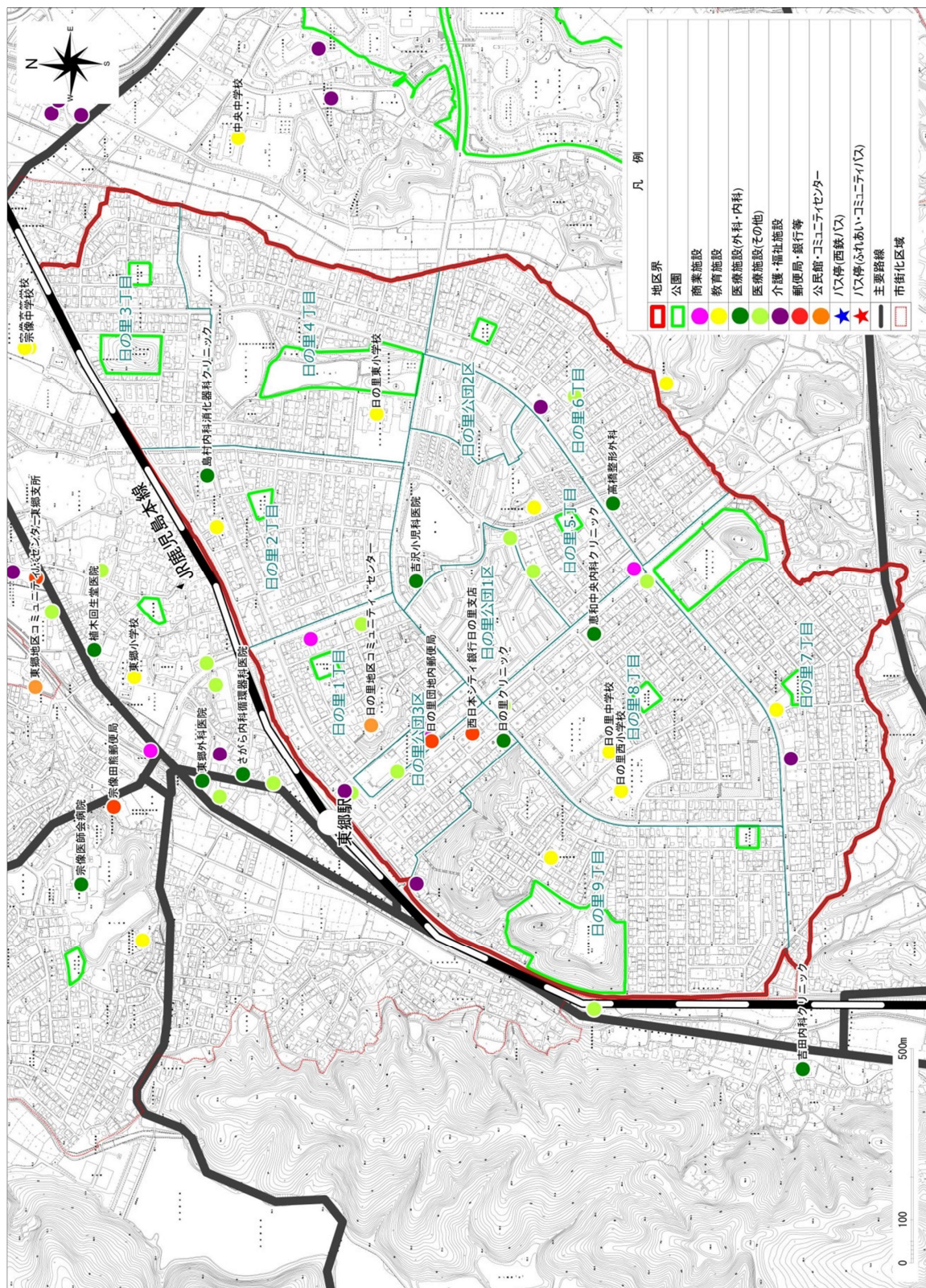
道路縦断勾配現況図
現況調査により作成



地形標高現況図
国土交通省国土地理院が公開する基盤地図情報を基に作成

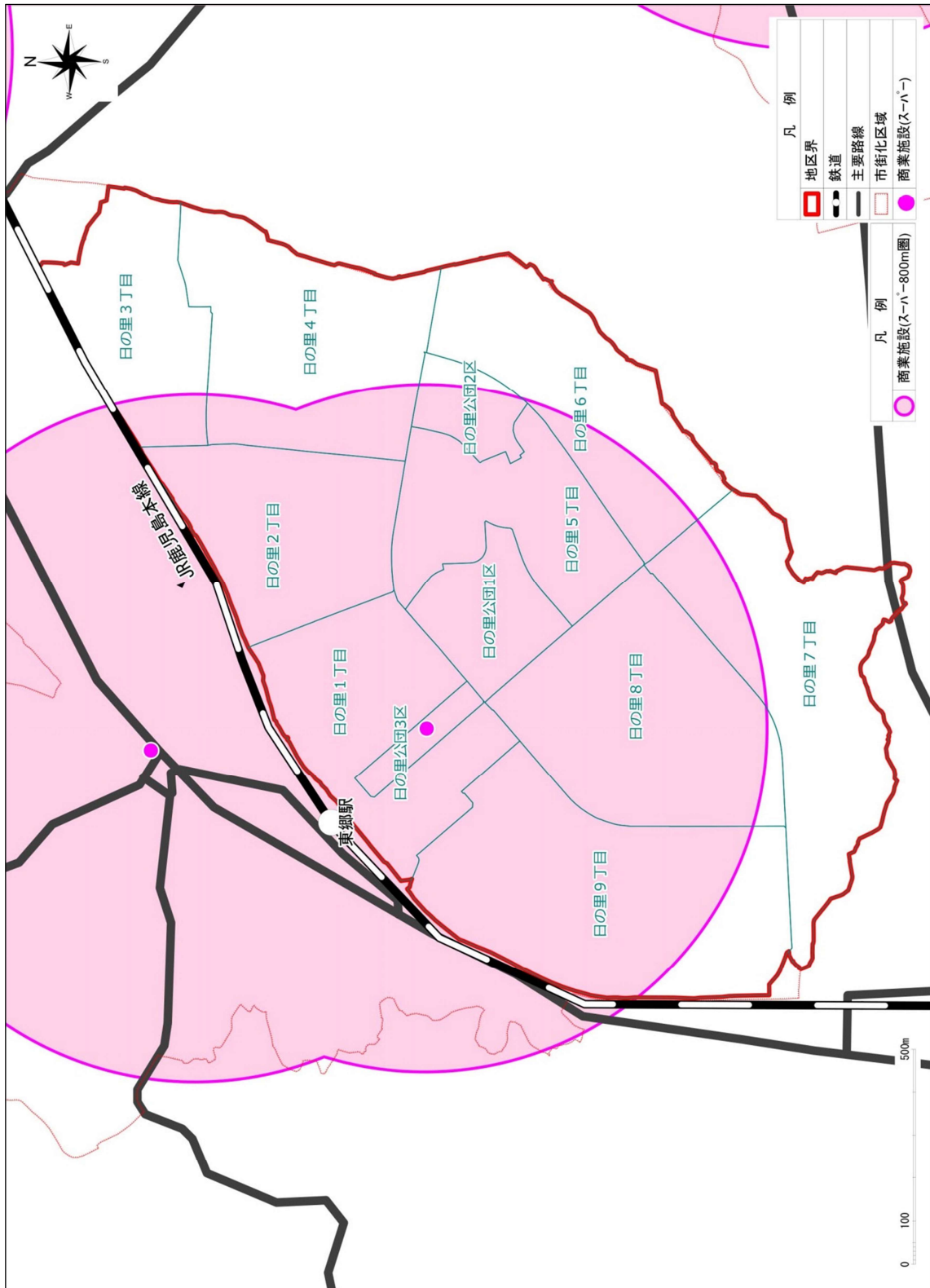


現況調査により作成

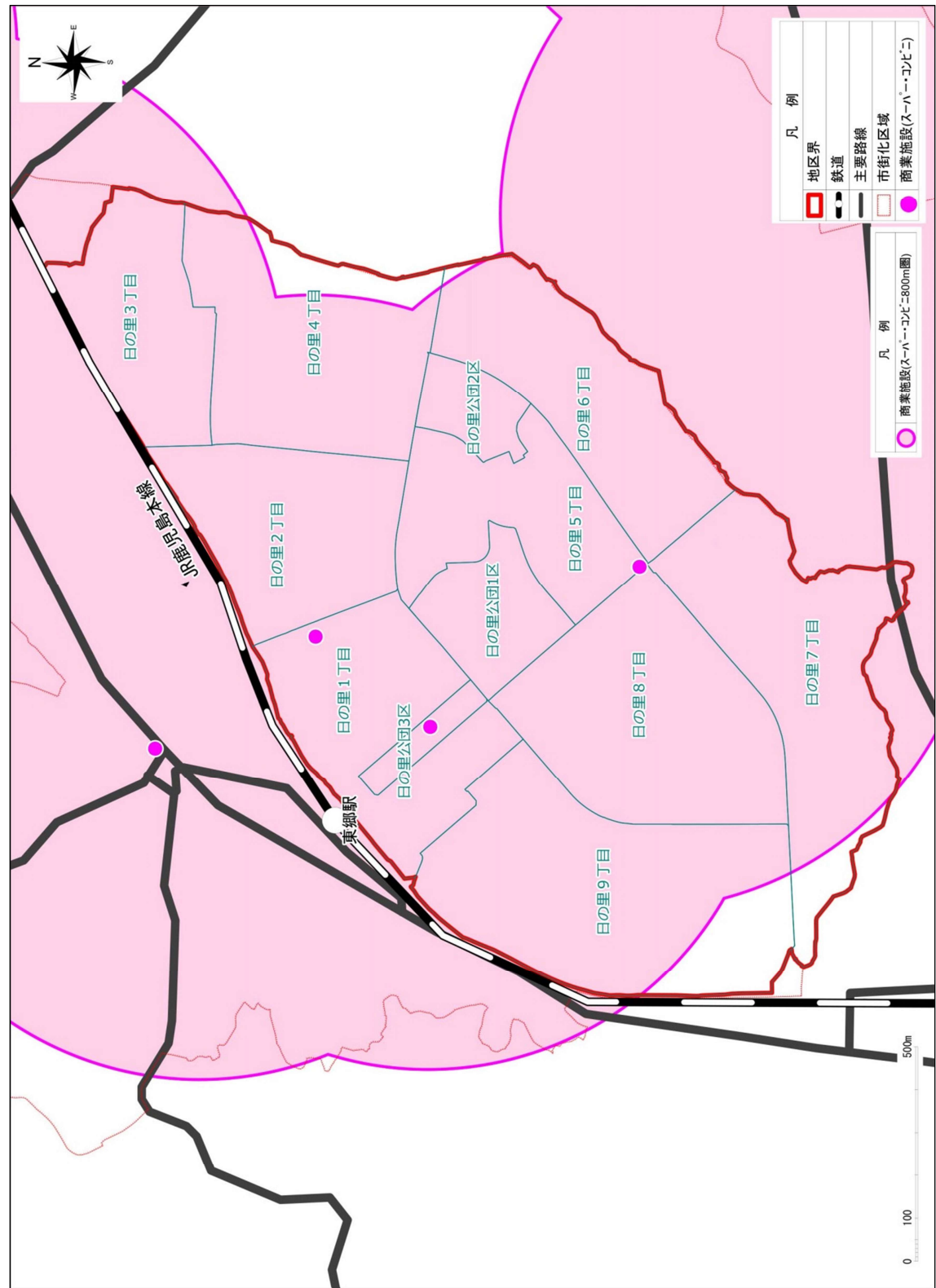


商業施設（スーパーマーケット）徒歩圏域図

現況調査により作成

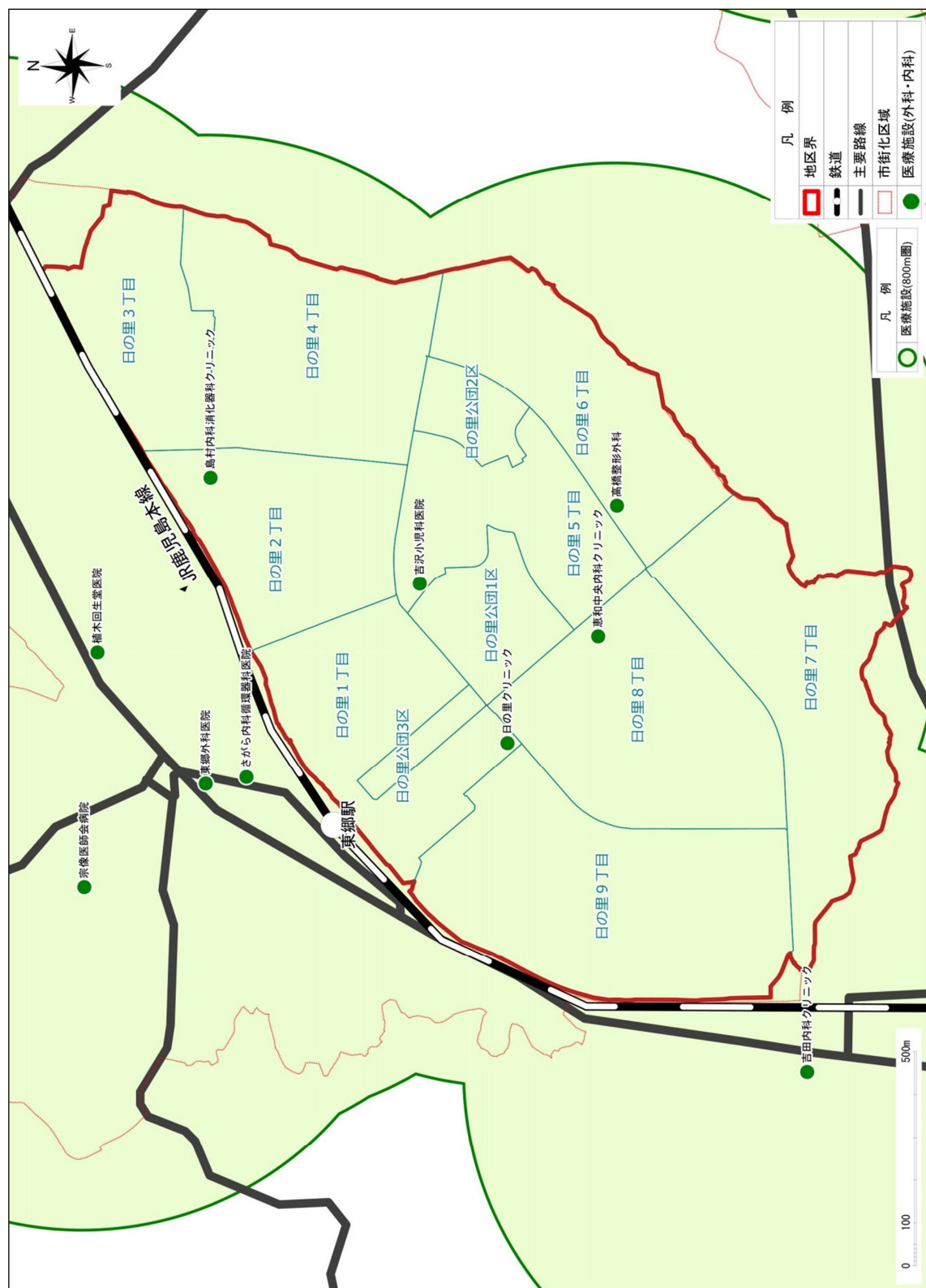


商業施設（スーパーマーケット・コンビニ） 徒歩圏域図
現況調査により作成

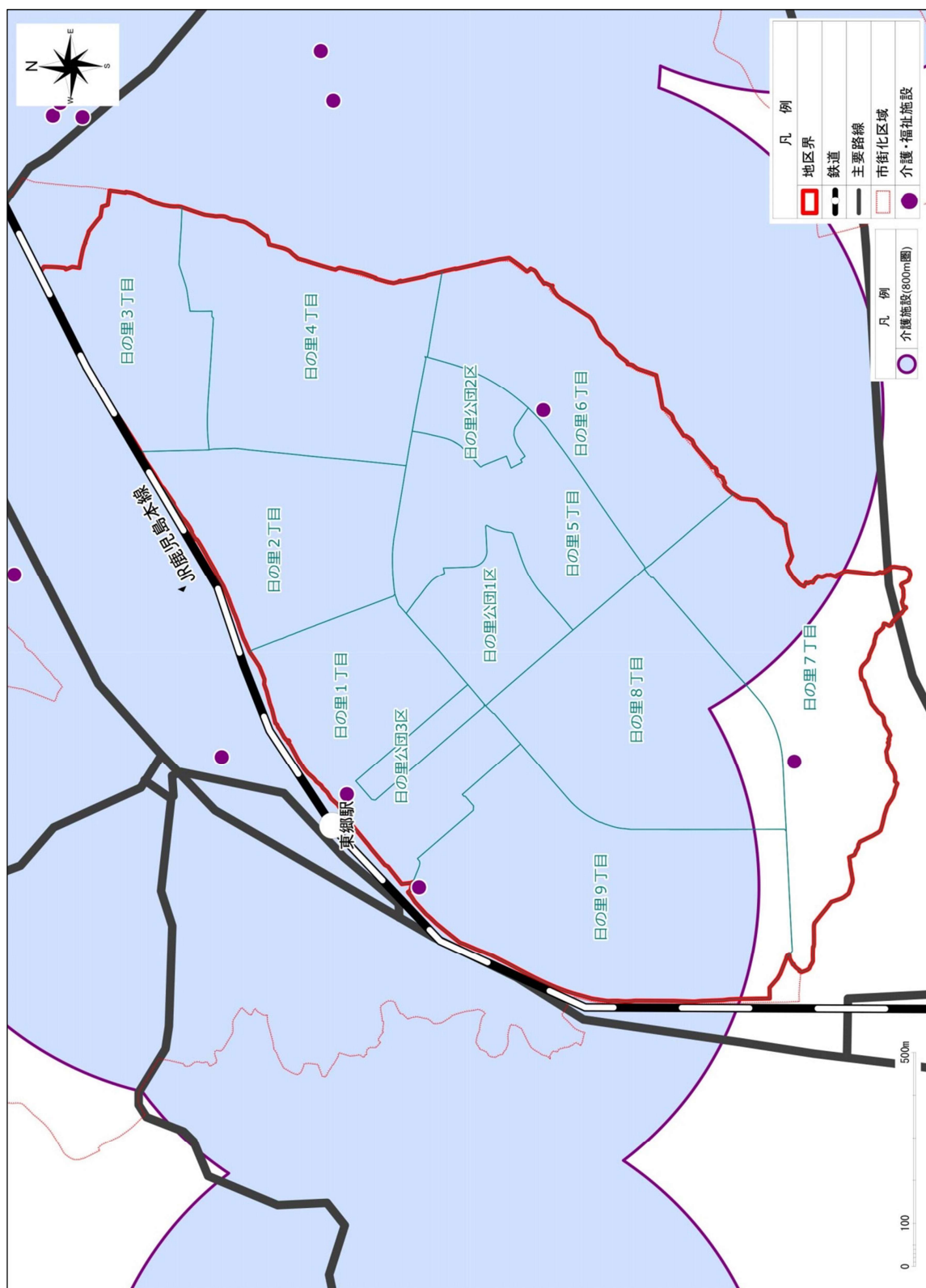


医療施設（内科・外科を有するもの）徒歩圏域図

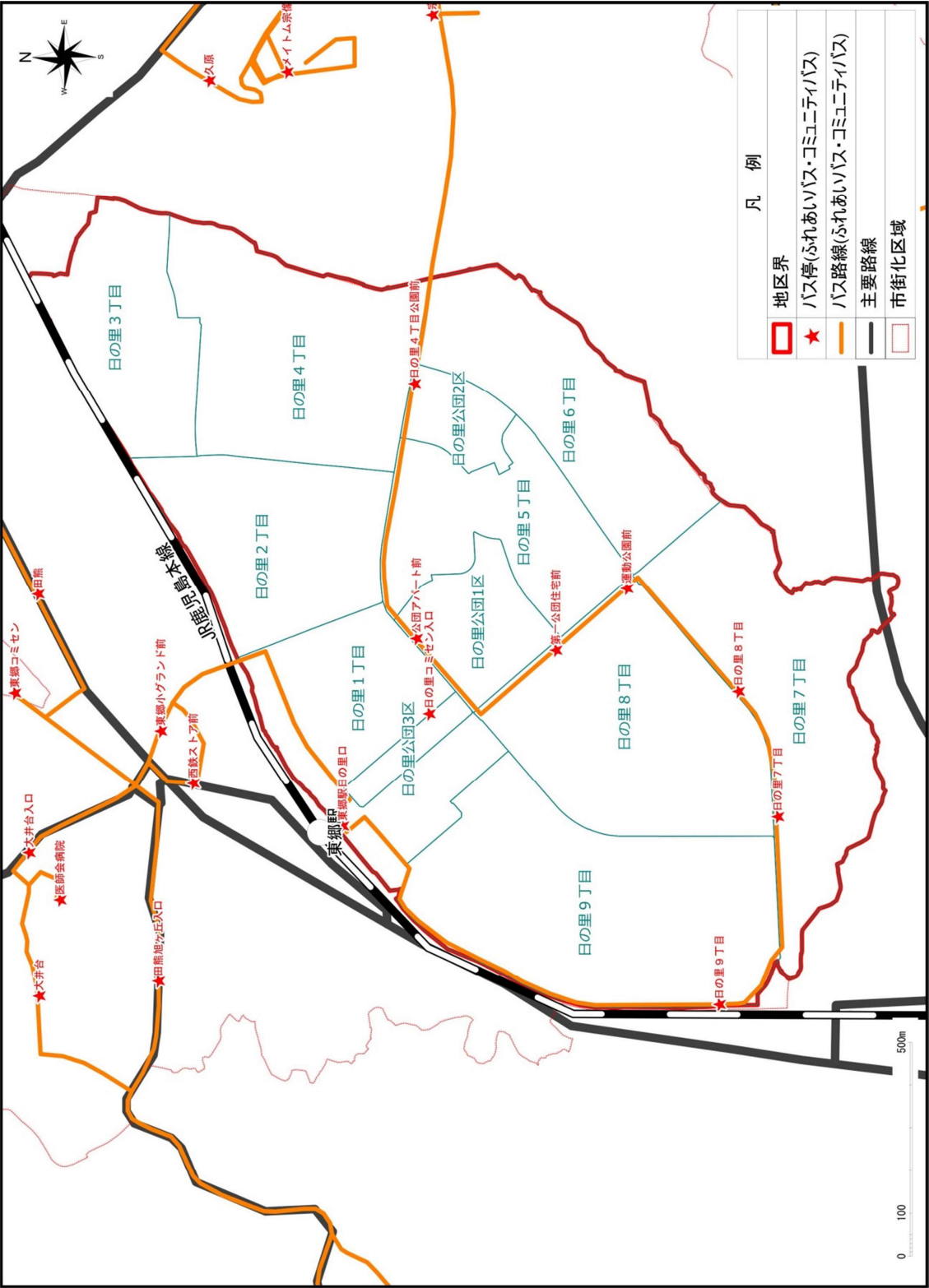
現況調査により作成



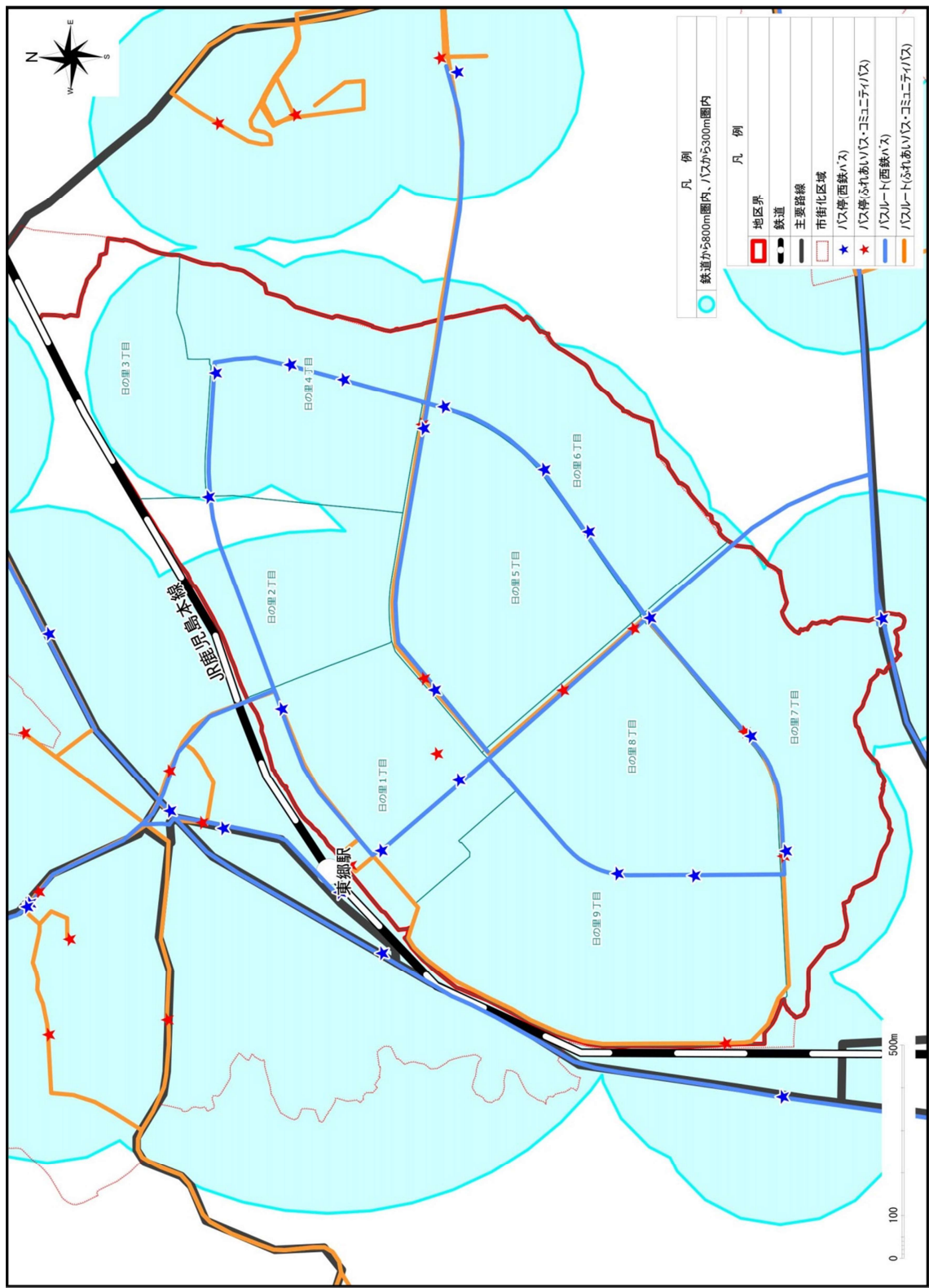
介護施設（通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設）徒歩圏域図 現況調査により作成



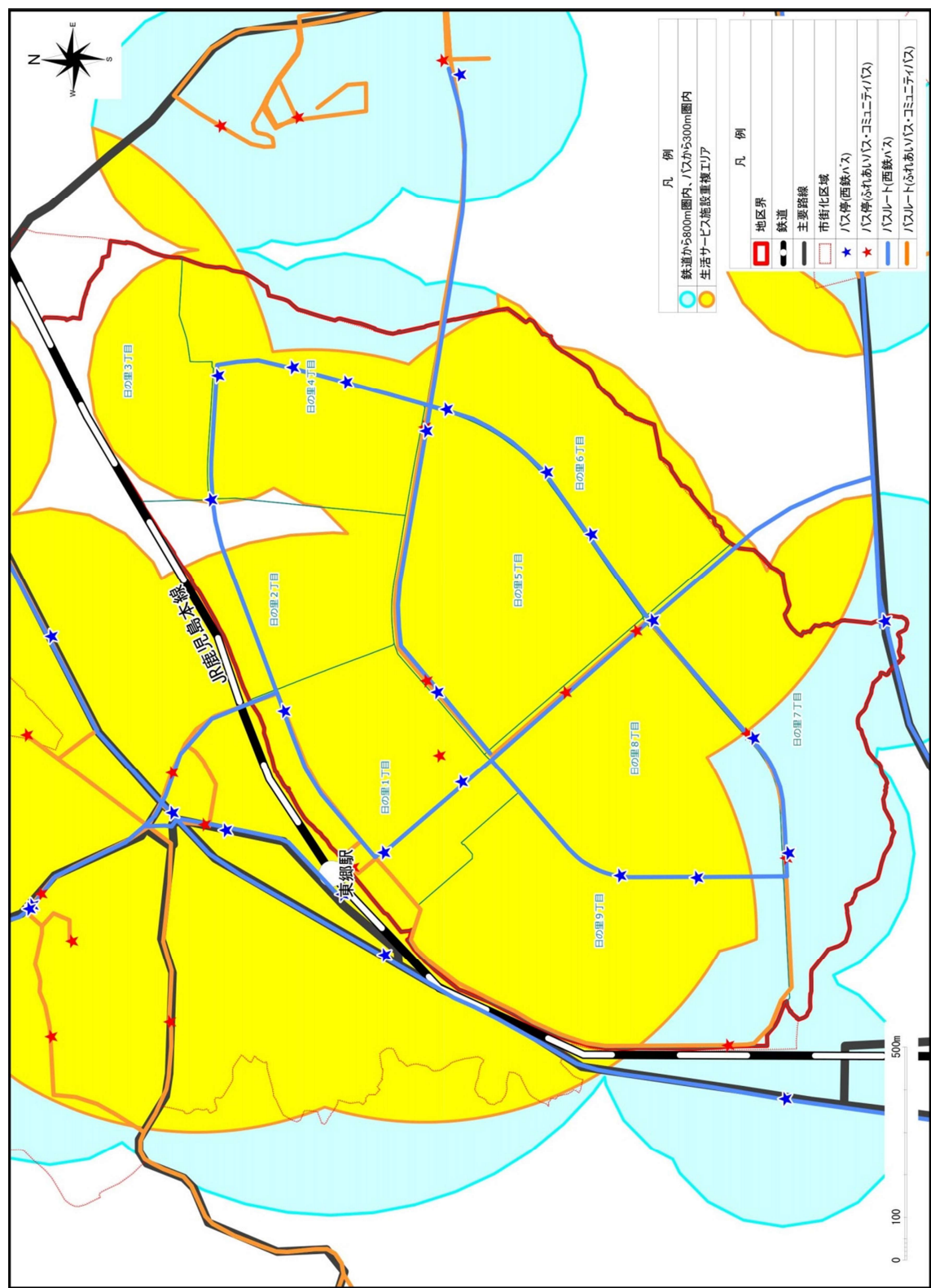
ふれあいバス・コミュニティバス路線図



公共交通徒歩圏域図



生活利便施設・公共交通徒歩圏域図



（３）団地カルテ（自由ヶ丘地区）

面 積：約 248.7ha

概 況： 自由ヶ丘地区は、昭和 39 年から平成に至るまで段階的に開発されてきた、戸建てを中心とした住宅団地である。開発の都度、区域内に一斉に入居が進み、現在まで建て替えや世代交代が進まないことから高齢化率が極端に高くなっているエリアがある。例えば、宗像市全体での高齢化率は 22.5%であるが、10 丁目や 11 丁目では高齢化率が 40.0%を超えている。

また、丘陵地を開発しているため団地内の道路には勾配があり移動負荷が大きい他、掘り込み車庫を備えた宅地が多い。このような宅地は、階段を上って玄関がある構造であり、駐車スペースの増設余地が無く、近年の住宅需要（自家用車の複数所有等）と乖離していることが、世代交代が進まず高齢化が進行する要因となっていると考えられる。

なお、本地区の主な公共交通は地区を南北に通る民間バスである。昭和 55 年に JR 赤間駅への快速バスが運行開始し、昭和 63 年には国道 3 号宗像バイパスが供用しており、南北軸及び東西方面へのバス交通は充実している。

対象範囲：自由ヶ丘 1 丁目、自由ヶ丘 2 丁目、自由ヶ丘 3 丁目、自由ヶ丘 4 丁目、自由ヶ丘 5 丁目、自由ヶ丘 6 丁目、自由ヶ丘 7 丁目、自由ヶ丘 8 丁目、自由ヶ丘 9 丁目、自由ヶ丘 10 丁目、自由ヶ丘 11 丁目、自由ヶ丘西町、自由ヶ丘南 1 丁目、自由ヶ丘南 2 丁目、自由ヶ丘南 3 丁目、自由ヶ丘南 4 丁目、青葉台 1 丁目、青葉台 2 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	40/50	約56 ha
第一種低層住居専用地域	40/60	約135 ha
第一種低層住居専用地域	50/80	約2 ha
第二種低層住居専用地域	40/50	約7 ha
第二種低層住居専用地域	40/60	約2 ha
第一種中高層住居専用地域	50/150	約5 ha
第一種中高層住居専用地域	60/200	約4 ha
第一種住居地域	60/200	約2 ha
近隣商業地域	80/200	約3 ha
近隣商業地域	80/300	約4 ha

1) 居住者データ

年	人口推移 国勢調査				世帯	世帯あたり 人員
		15歳未満	15～64歳	65歳以上		
H12	14,040 人	2,500 人 17.81%	9,212 人 65.61%	2,261 人 16.10%	4,682	3.00 人/世帯
H17	14,385 人	2,152 人 14.96%	9,616 人 66.85%	2,617 人 18.19%	5,020	2.87 人/世帯
H22	14,989 人	2,258 人 15.06%	9,500 人 63.38%	3,216 人 21.46%	5,582	2.69 人/世帯
H17-H22の間に人口が50人以上増加している丁目					5丁目、6丁目、西町、南4丁目	
H17-H22の間に人口が50人以上減少している丁目					2丁目、10丁目、南2丁目、南3丁目	

丁目名	区域面積	人口(H22) 国勢調査		
			密度	高齢化率
自由ヶ丘1丁目	約9.1 ha	428 人	47人/ha	37.4%
自由ヶ丘2丁目	約14.4 ha	1,265 人	88人/ha	14.9%
自由ヶ丘3丁目	約20.4 ha	479 人	23人/ha	36.7%
自由ヶ丘4丁目	約14.0 ha	523 人	37人/ha	40.7%
自由ヶ丘5丁目	約15.7 ha	642 人	41人/ha	34.1%
自由ヶ丘6丁目	約13.6 ha	1,133 人	83人/ha	11.9%
自由ヶ丘7丁目	約19.0 ha	1,085 人	57人/ha	30.0%
自由ヶ丘8丁目	約12.6 ha	657 人	52人/ha	31.4%
自由ヶ丘9丁目	約8.6 ha	439 人	51人/ha	36.7%
自由ヶ丘10丁目	約13.9 ha	857 人	62人/ha	47.4%
自由ヶ丘11丁目	約16.2 ha	778 人	48人/ha	40.0%
自由ヶ丘西町	約7.5 ha	536 人	71人/ha	36.6%
自由ヶ丘南1丁目	約12.6 ha	839 人	67人/ha	21.2%
自由ヶ丘南2丁目	約7.3 ha	551 人	75人/ha	19.8%
自由ヶ丘南3丁目	約14.7 ha	1,175 人	80人/ha	10.6%
自由ヶ丘南4丁目	約17.2 ha	1,271 人	74人/ha	0.0%
青葉台1丁目	約15.5 ha	1,108 人	71人/ha	4.4%
青葉台2丁目	約16.4 ha	1,223 人	75人/ha	4.2%
合計	約248.7 ha	14,989 人	60人/ha	21.5%

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
自由ヶ丘1丁目	189 戸	30年	15 件	9 件 (0)件	53 (46)件
自由ヶ丘2丁目	149 戸	27年	5 件	4 件 (1)件	17 (12)件
自由ヶ丘3丁目	229 戸	29年	17 件	9 件 (1)件	75 (58)件
自由ヶ丘4丁目	243 戸	30年	13 件	11 件 (1)件	39 (28)件
自由ヶ丘5丁目	295 戸	31年	19 件	18 件 (2)件	90 (78)件
自由ヶ丘6丁目	352 戸	18年	11 件	8 件 (1)件	25 (18)件
自由ヶ丘7丁目	382 戸	29年	22 件	42 件 (16)件	39 (18)件
自由ヶ丘8丁目	246 戸	28年	15 件	13 件 (4)件	38 (24)件
自由ヶ丘9丁目	178 戸	26年	7 件	11 件 (2)件	50 (47)件
自由ヶ丘10丁目	396 戸	31年	12 件	5 件 (1)件	94 (76)件
自由ヶ丘11丁目	303 戸	32年	13 件	0 件 (0)件	92 (69)件
自由ヶ丘西町	189 戸	31年	11 件	5 件 (1)件	54 (50)件
自由ヶ丘南1丁目	320 戸	28年	3 件	6 件 (2)件	3 (2)件
自由ヶ丘南2丁目	202 戸	27年	6 件	1 件 (0)件	5 (5)件
自由ヶ丘南3丁目	394 戸	23年	4 件	1 件 (0)件	5 (4)件
自由ヶ丘南4丁目	208 戸	7年	2 件	2 件 (0)件	4 (4)件
青葉台1丁目	308 戸	17年	3 件	0 件 (0)件	2 (2)件
青葉台2丁目	378 戸	20年	3 件	1 件 (0)件	5 (5)件
合計	4,961 戸	18年	181 件	146 件 (32)件	690 (546)件

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
自由ヶ丘1丁目	約9.1 ha	463 m	(183)m	11.9%	
自由ヶ丘2丁目	約14.4 ha	1,440 m	(440)m	5.1%	
自由ヶ丘3丁目	約20.4 ha	1,742 m	(1,449)m	9.1%	
自由ヶ丘4丁目	約14.0 ha	1,577 m	(274)m	8.6%	
自由ヶ丘5丁目	約15.7 ha	626 m	(626)m	9.3%	
自由ヶ丘6丁目	約13.6 ha	744 m	(567)m	8.0%	
自由ヶ丘7丁目	約19.0 ha	418 m	(418)m	8.9%	
自由ヶ丘8丁目	約12.6 ha	624 m	(353)m	7.4%	
自由ヶ丘9丁目	約8.6 ha	381 m	(279)m	9.9%	
自由ヶ丘10丁目	約13.9 ha	541 m	(0)m	8.8%	
自由ヶ丘11丁目	約16.2 ha	568 m	(0)m	10.4%	
自由ヶ丘西町	約7.5 ha	149 m	(34)m	7.6%	
自由ヶ丘南1丁目	約12.6 ha	1,020 m	(761)m	8.8%	
自由ヶ丘南2丁目	約7.3 ha	273 m	(273)m	3.0%	
自由ヶ丘南3丁目	約14.7 ha	1,743 m	(1,282)m	5.2%	
自由ヶ丘南4丁目	約17.2 ha	1,402 m	(721)m	7.2%	
青葉台1丁目	約15.5 ha	1,174 m	(881)m	8.0%	
青葉台2丁目	約16.4 ha	330 m	(330)m	6.4%	
合計	約248.7 ha	15,214 m	8,871 m		

・公園

種別	公園名	面積(㎡)	種別	公園名	面積(㎡)
街区	自由ヶ丘第1号公園	1,798	街区	自由ヶ丘第17号公園	1,670
	自由ヶ丘第2号公園	1,666		自由ヶ丘第18号公園	2,304
	自由ヶ丘第3号公園	2,424		みどり台公園	1,571
	自由ヶ丘第4号公園	5,628		自由ヶ丘南なかよし公園	1,040
	自由ヶ丘第5号公園	1,785		自由ヶ丘南3丁目公園	2,936
	自由ヶ丘第7号公園	2,687		自由ヶ丘ふれあい公園	1,776
	自由ヶ丘第8号公園	2,054		自由ヶ丘南あそび公園	1,243
	自由ヶ丘第9号公園	4,758		自由ヶ丘南であい公園	1,359
	自由ヶ丘第10号公園	1,212		貴船ノ杜公園	738
	自由ヶ丘第12号公園	1,703	近隣	自由ヶ丘第11号公園	18,082
	自由ヶ丘第13号公園	2,272		自由ヶ丘第20号公園	17,402
	自由ヶ丘第14号公園	2,268	地区	自由ヶ丘中央公園	45,776
	自由ヶ丘第15号公園	2,697	その他	自由ヶ丘第6号公園	2,411
	自由ヶ丘第16号公園	1,932	合計		133,192
団地内一人当たり公園面積		8.9 ㎡	団地内公園面積率		5.4 %

・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	・宗像郵便局 ・宗像自由ヶ丘郵便局	・西日本銀行自由ヶ丘支店 ・福岡中央銀行自由ヶ丘支店	・サニー森林都市支店 ・セブンイレブン自由ヶ丘店	・デイサービス温々庵 ・小規模多機能型居宅介護さわやかむなかたのもり ・有限会社元氣デイサービス宗像機能回復センター ・デイサービスほがらか ・デイサービス寿木塔 ・宗像ヘスバスステーションひかり ・自由ヶ丘デイサービスセンター ・宗像デイサービスひかり	・宮原小児科 ・自由ヶ丘クリニック ・平塚胃腸科外科医院 ・本村医院 ・慶生医院	・新原歯科医院 ・金田眼科 ・和田歯科医院 ・村田耳鼻咽喉科クリニック ・河野歯科医院 ・徳永歯科クリニック	・自由ヶ丘地区コミュニティセンター ・自由ヶ丘第1区会公民館 ・自由ヶ丘第3区会公民館 ・青葉台1丁目公民館 ・青葉台2丁目公民館
箇所数	2	2	2	8	5	6	5

・教育施設

教育施設教育施設 (対象地区付近に 立地する施設を含む)	幼稚園・保育園	小・中学校	高等学校・大学
	・野ばら第二保育園 ・東海大学付属自由ヶ丘幼稚園	・自由ヶ丘小学校区 ・自由ヶ丘南小学校区 ・自由ヶ丘中学校区	・東海大学付属第五高等学校 ・東海大学福岡短期大学
箇所数	2	3	2

・公共交通

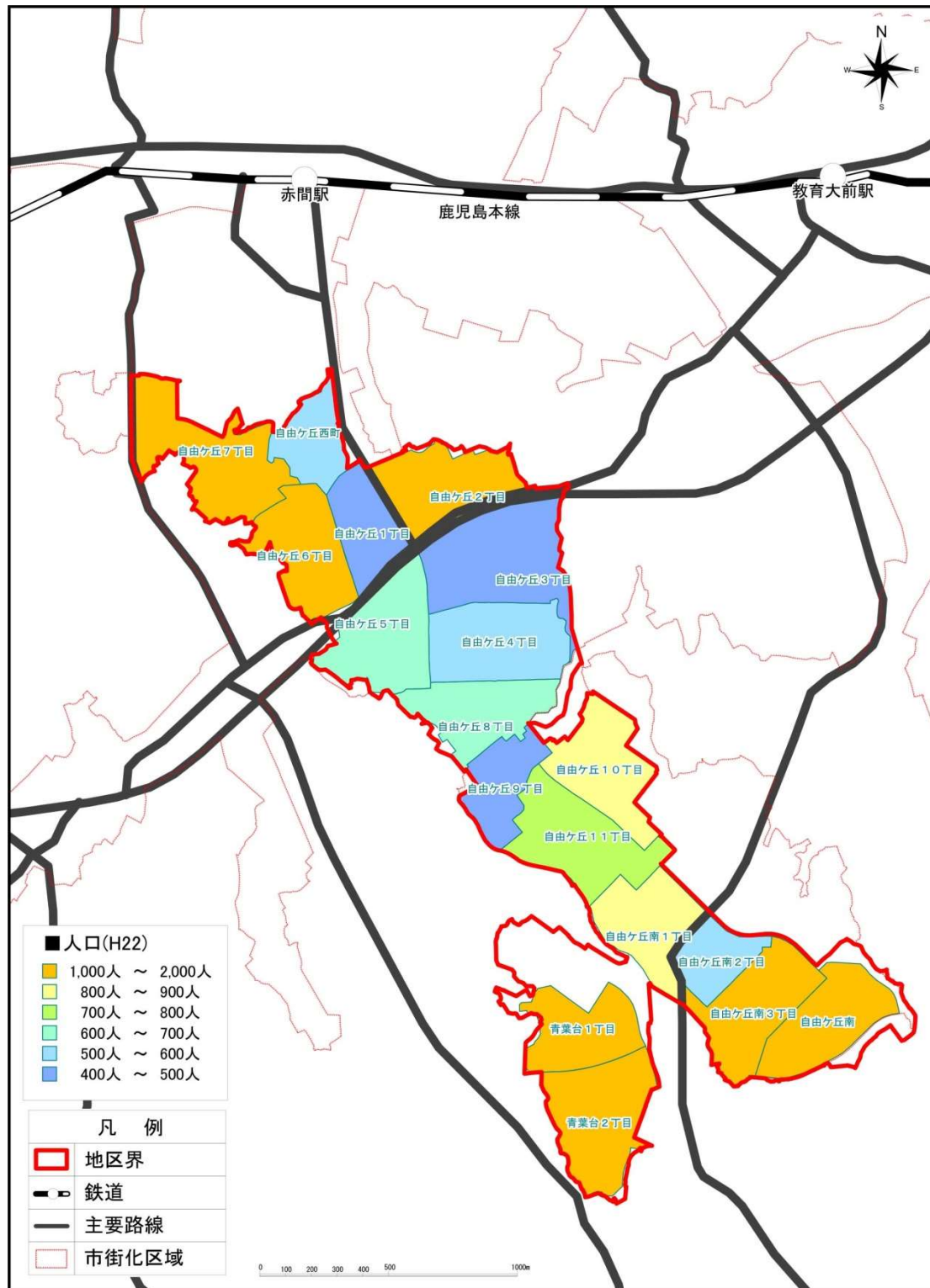
交通機関名	西鉄バス	ふれあいバス・コミュニティバス
バス停数	18	13

4) 地価データ

最寄りの 地価公示、地価調査	調査地点番号	価格	土地利用	用途	建ペイ／容積	年度
	宗像-2	37,500 円/㎡	住宅	1低専	40/50	26
	宗像5-2	52,400 円/㎡	銀行	近商,準防	80/300	26
	県-9	37,500 円/㎡	住宅	1低専	40/50	26
	県-1	34,700 円/㎡	住宅	1低専	40/50	26

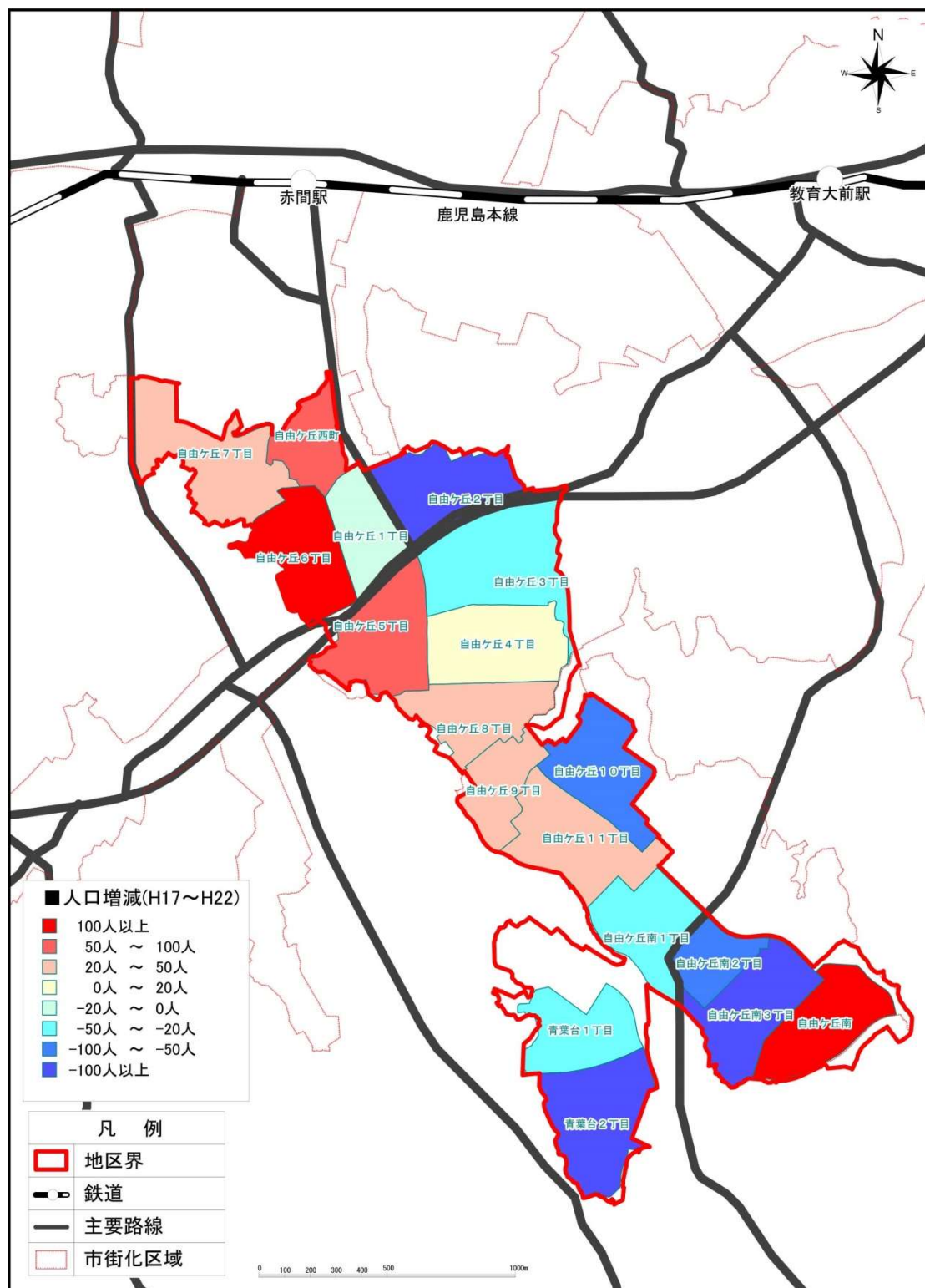
丁目別人口分布図（国勢調査平成 22 年）

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



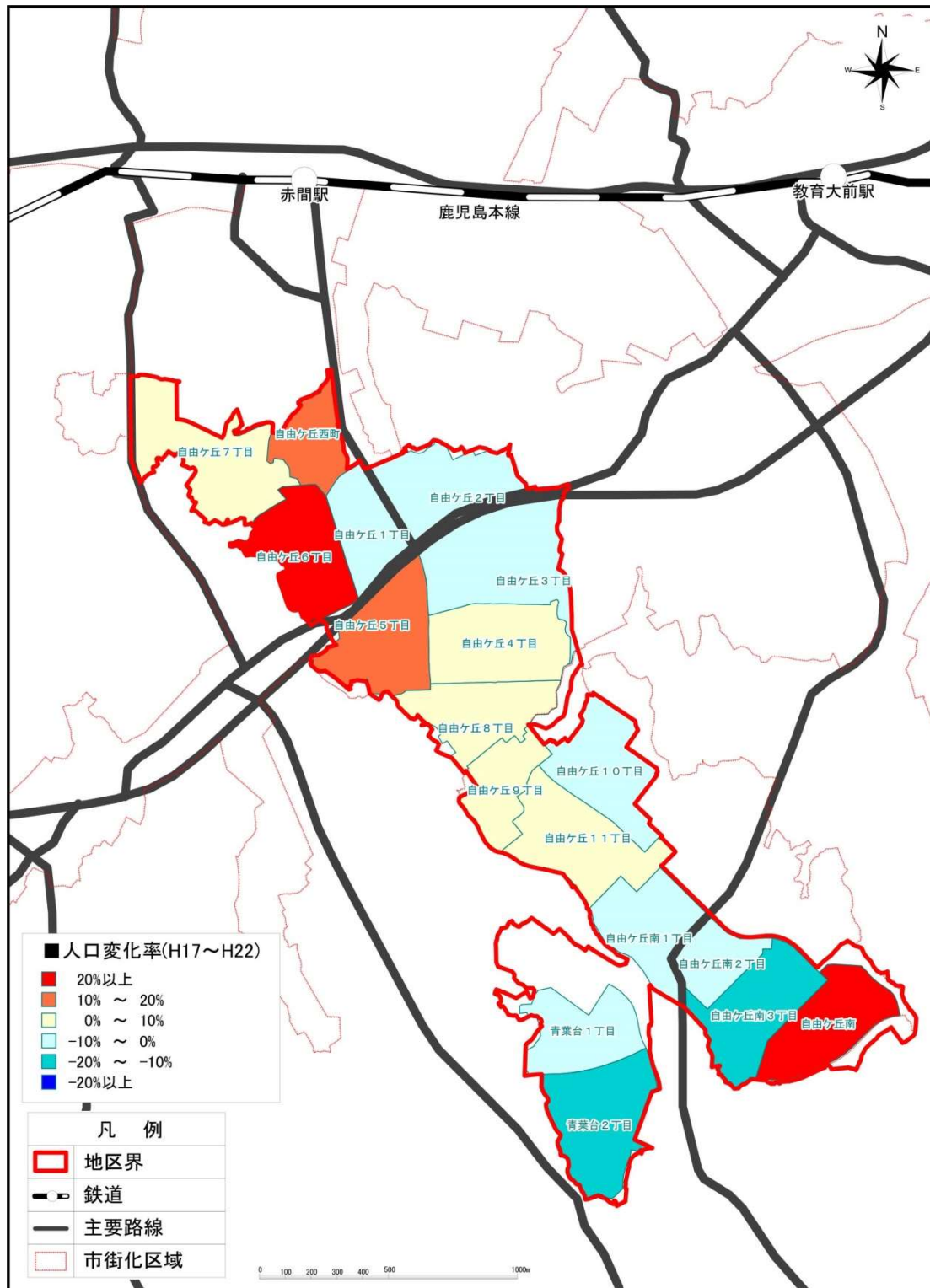
丁目別人口増減図（国勢調査平成 17、平成 22 年）

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

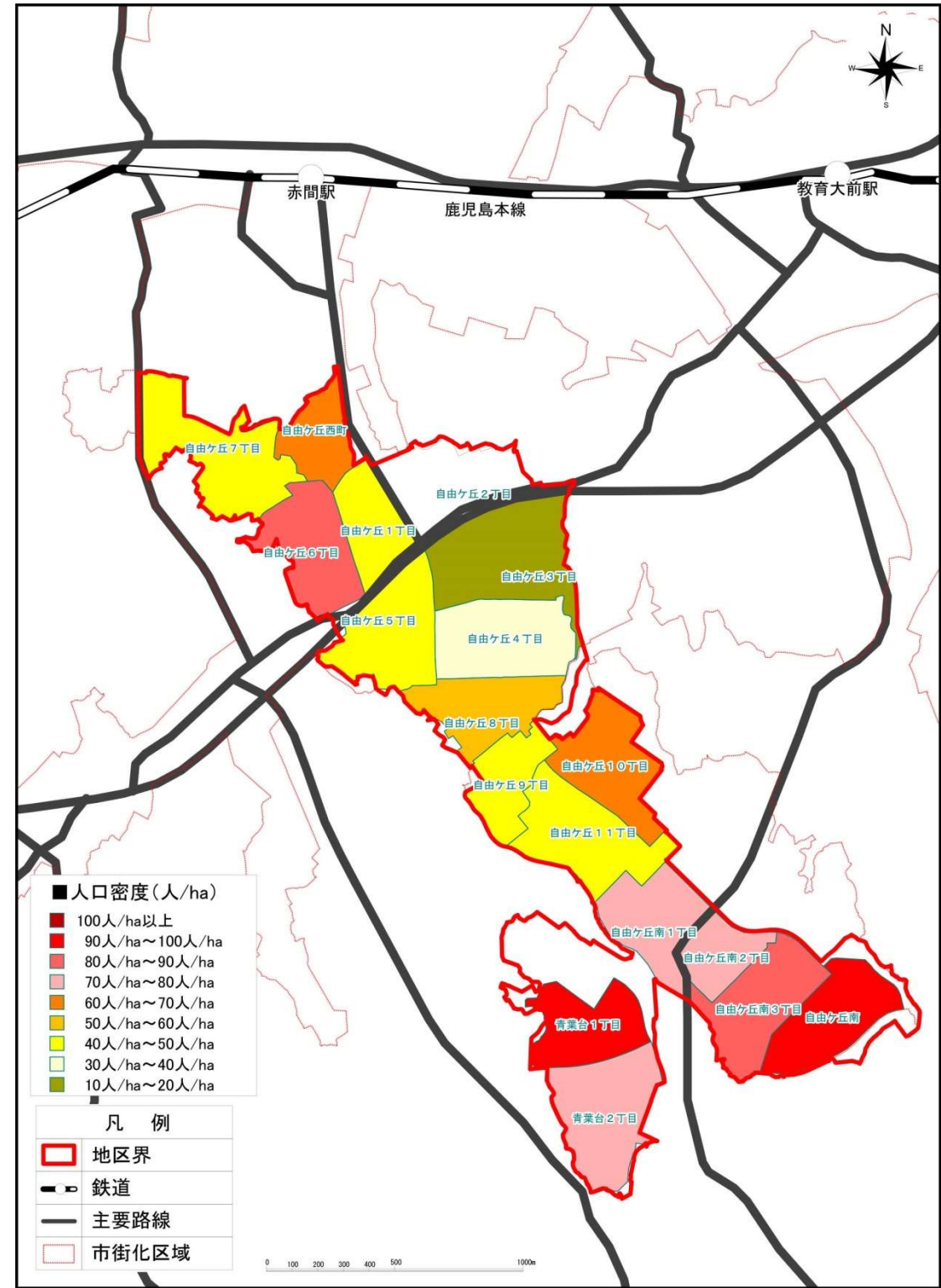


丁目別人口変化率図（国勢調査平成 17、平成 22 年）

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

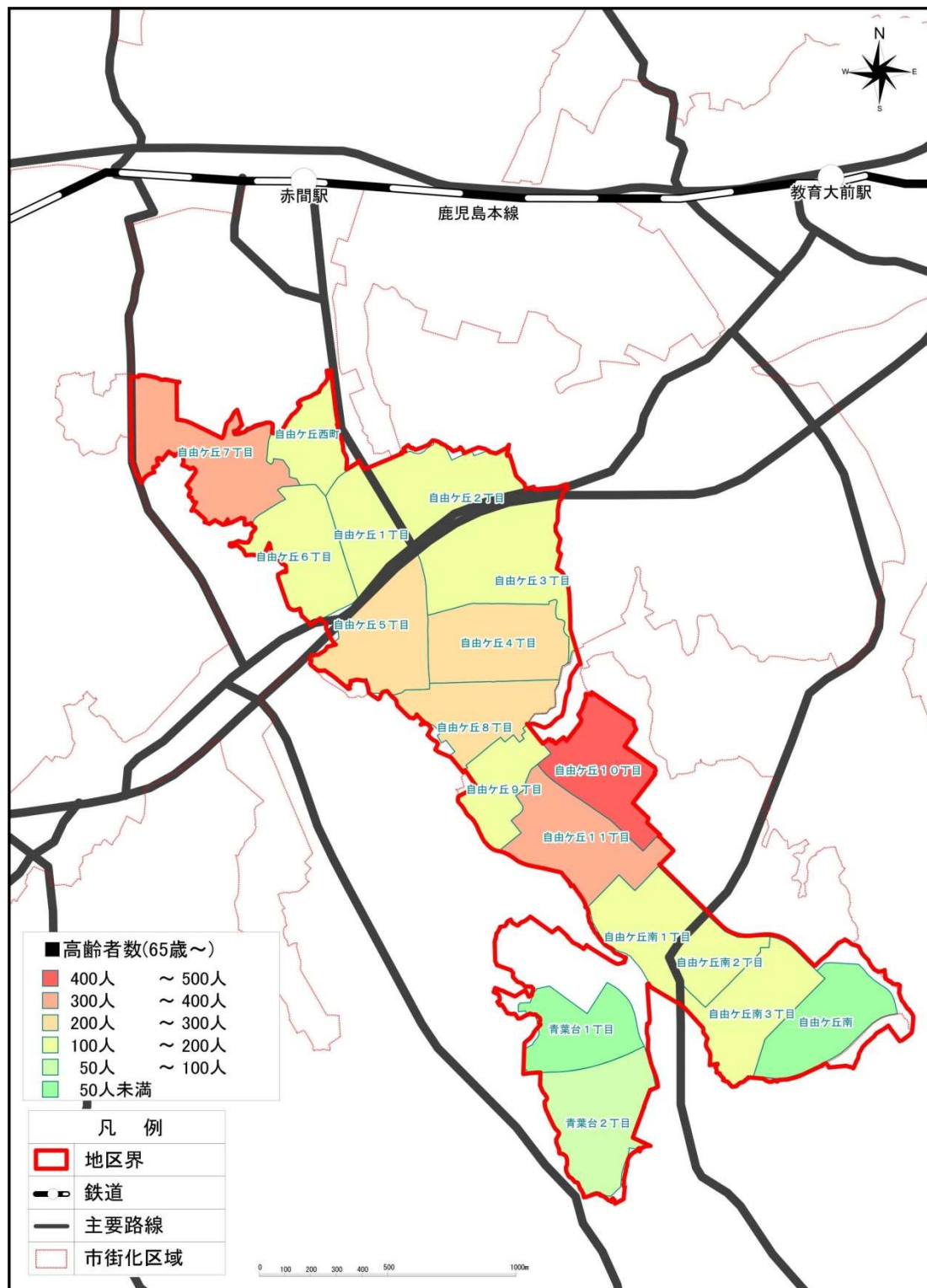


丁目別人口密度（国勢調査平成 22 年）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成

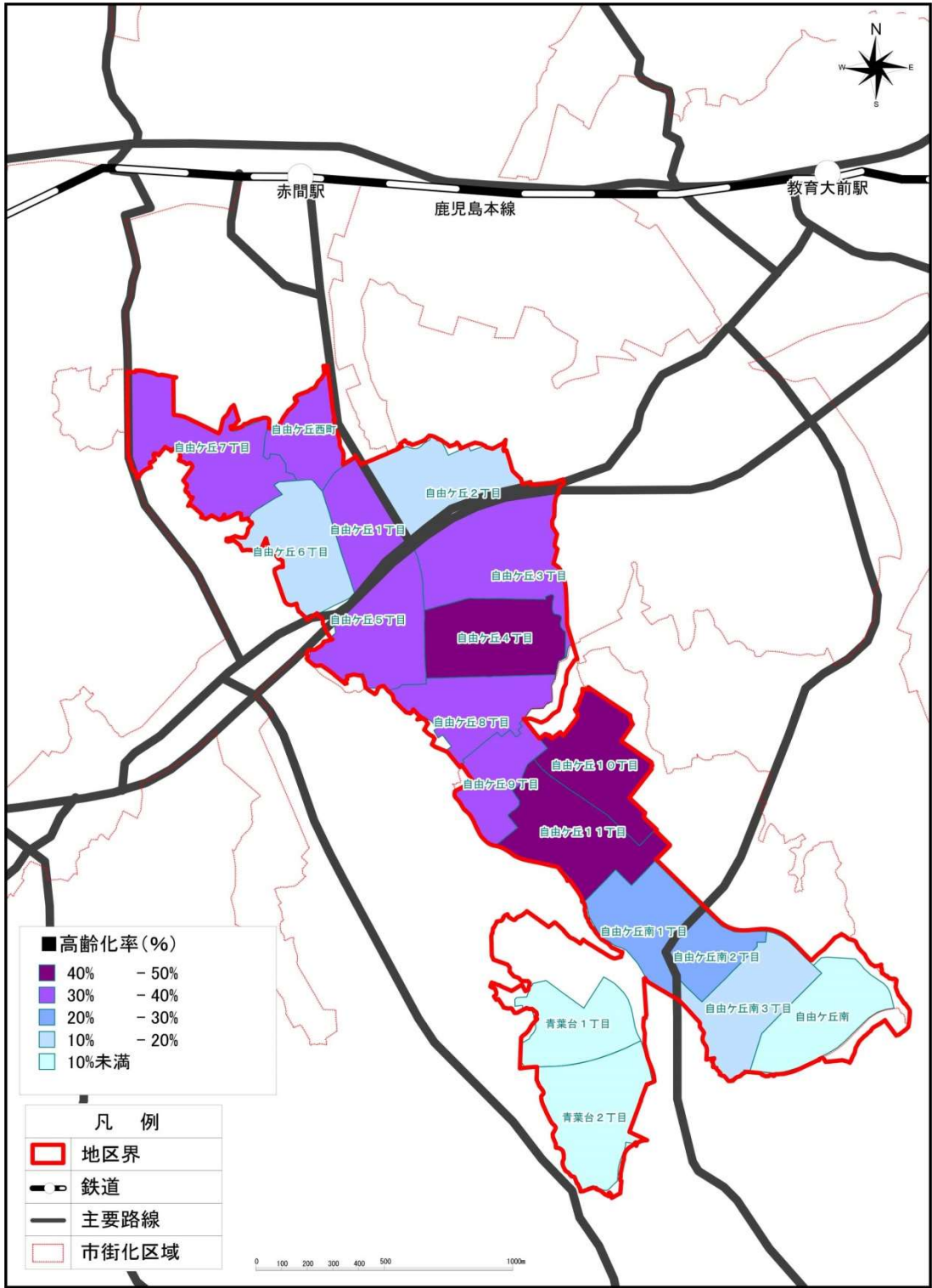


丁目別高齢者人口分布図（国勢調査平成 22 年の 65 歳以上の人口）

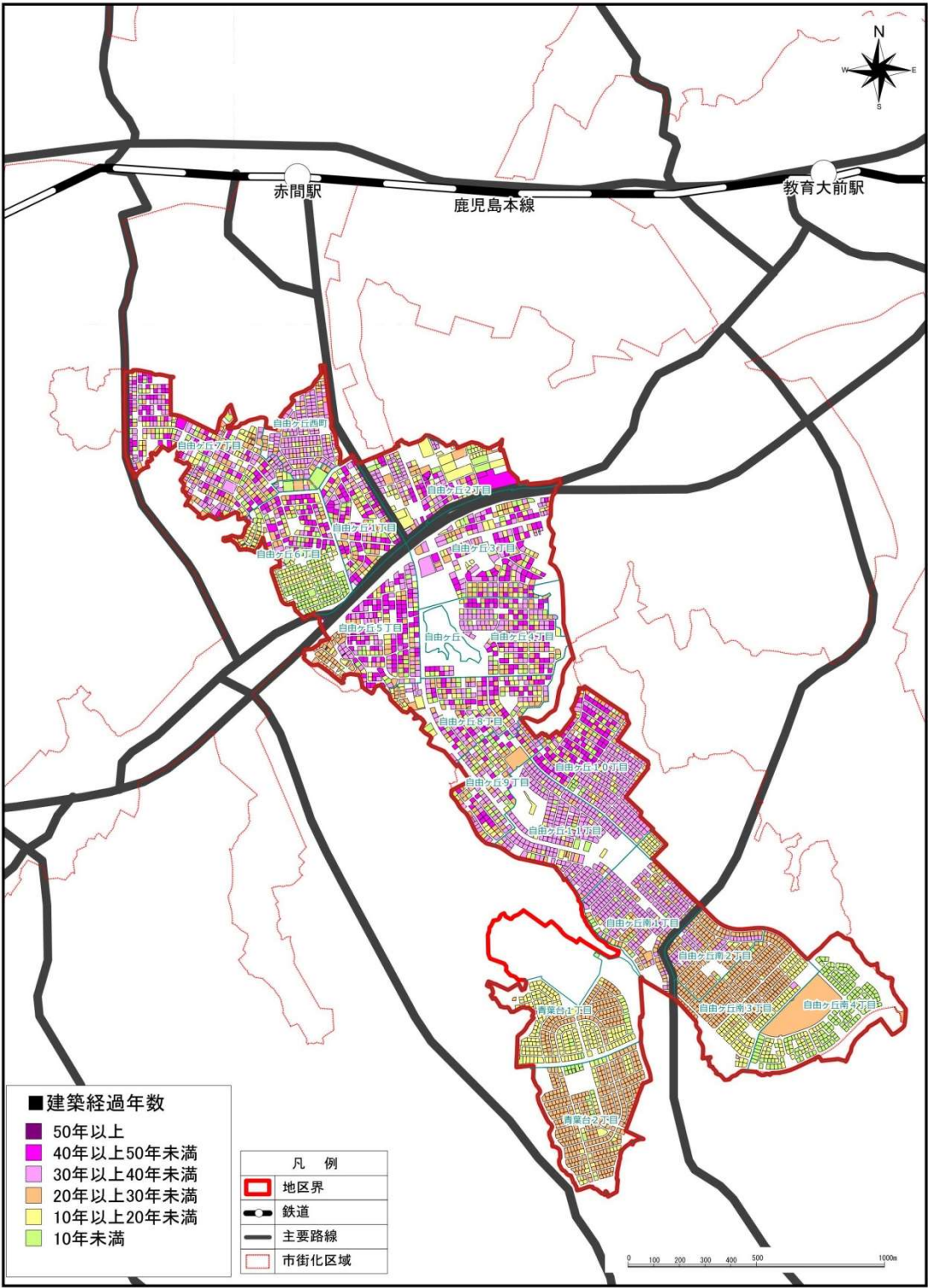
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



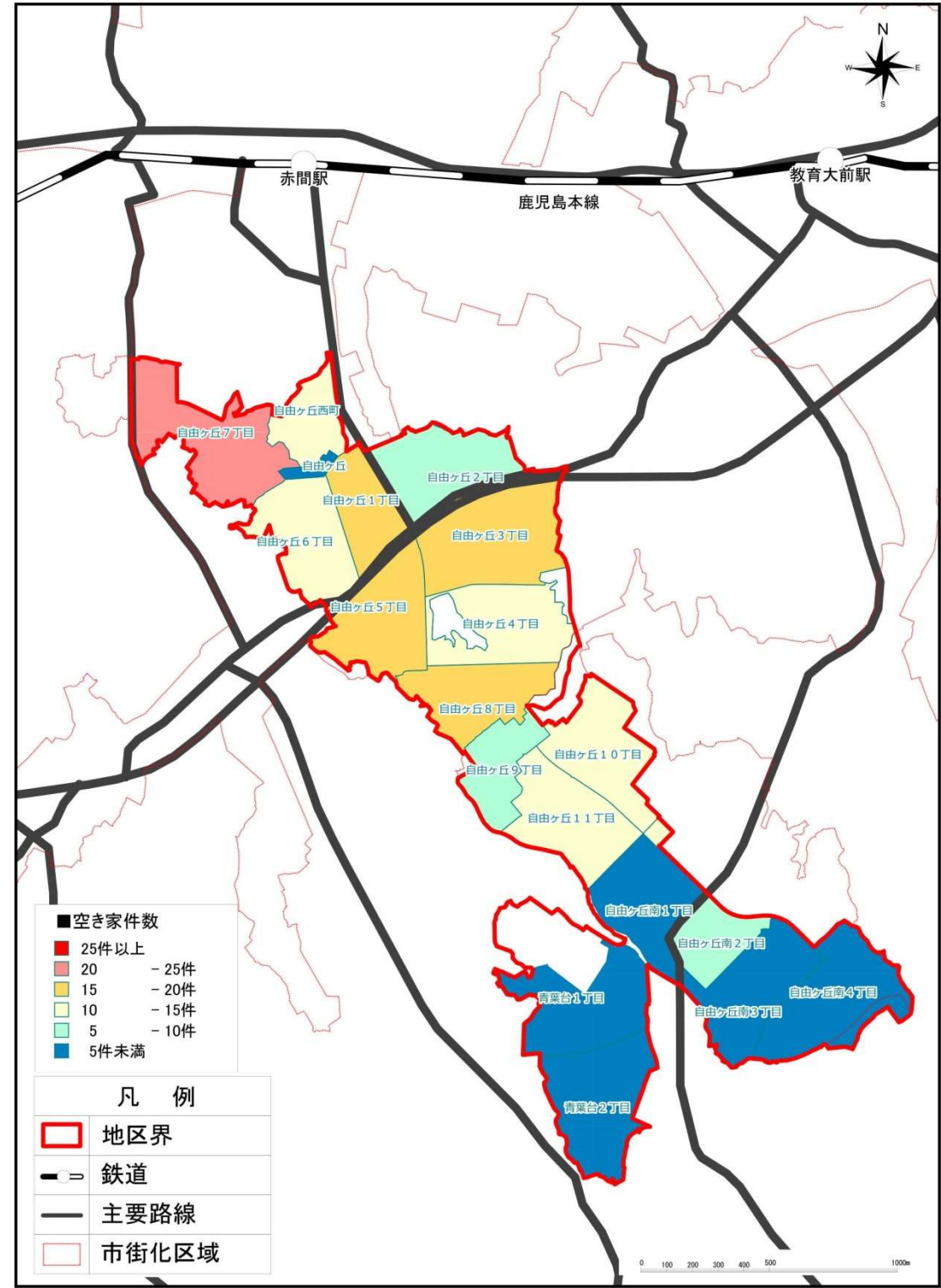
丁目別高齢者率図（国勢調査平成 22 年の 65 歳以上の人口割合）
総務省統計局が公開する「地図で見る統計（統計 GIS）」を基に作成



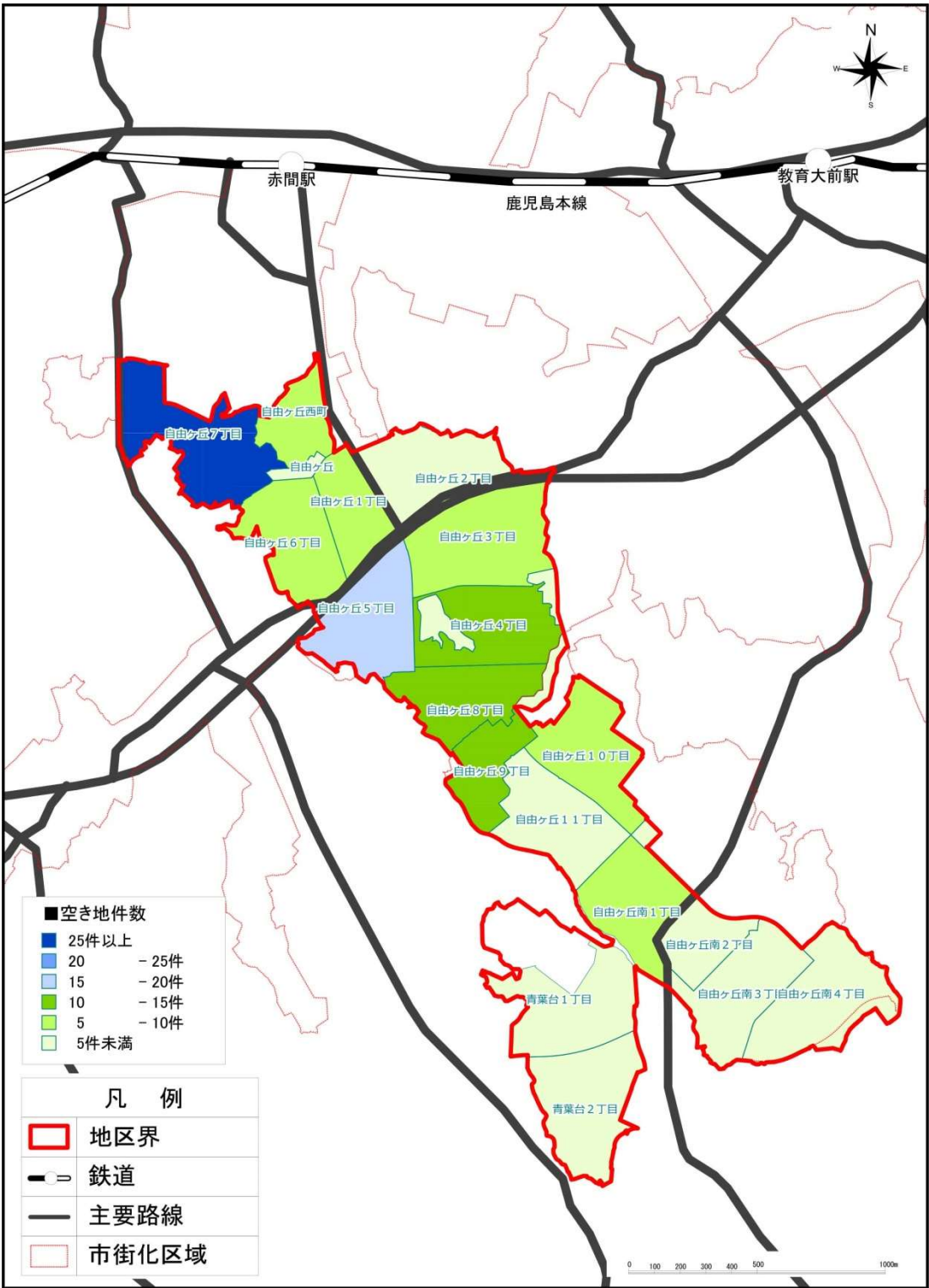
建物経過年数状況図
宗像市平成 25 年調査



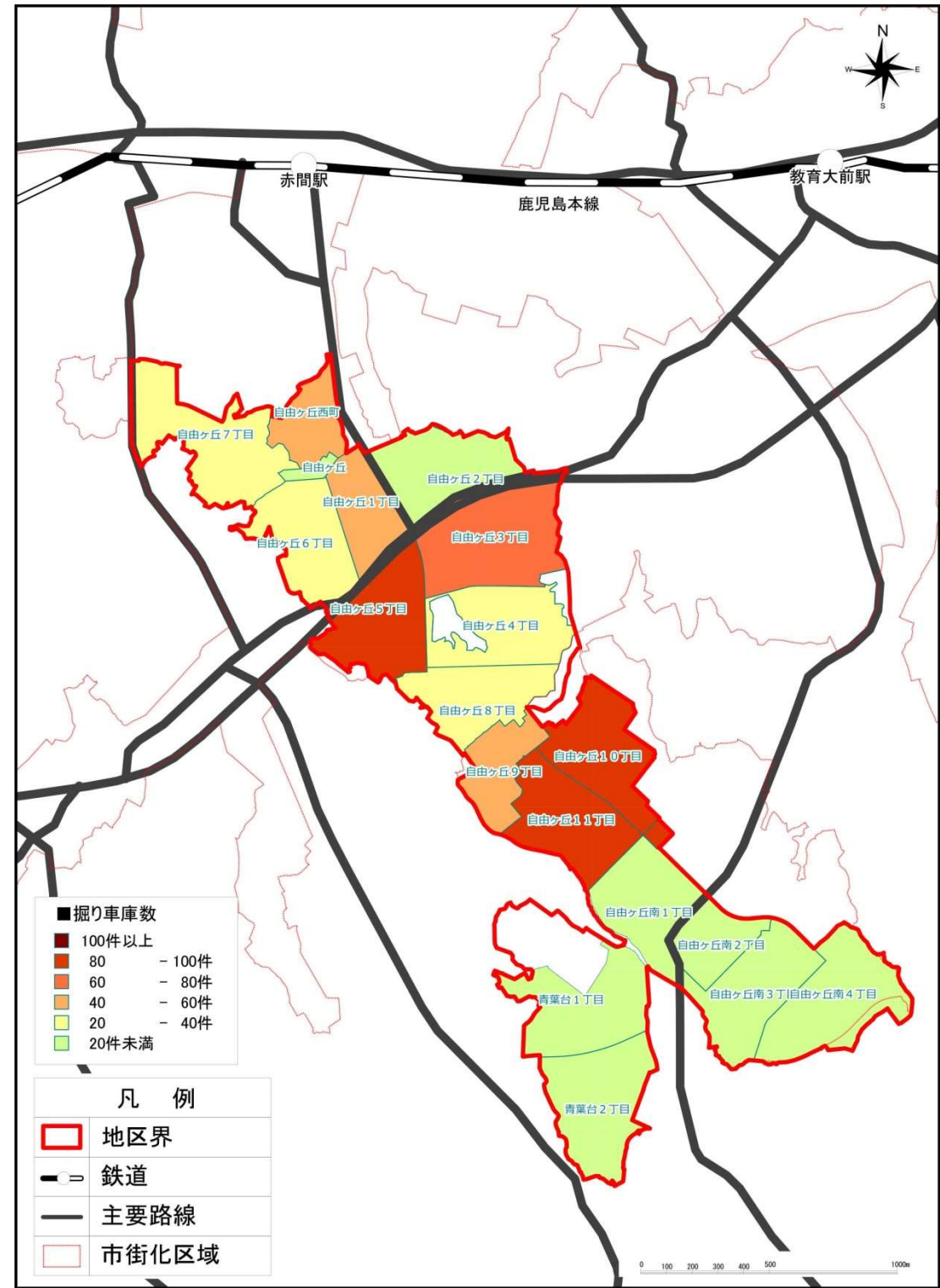
丁目別空き家件数分布図
宗像市平成 26 年調査



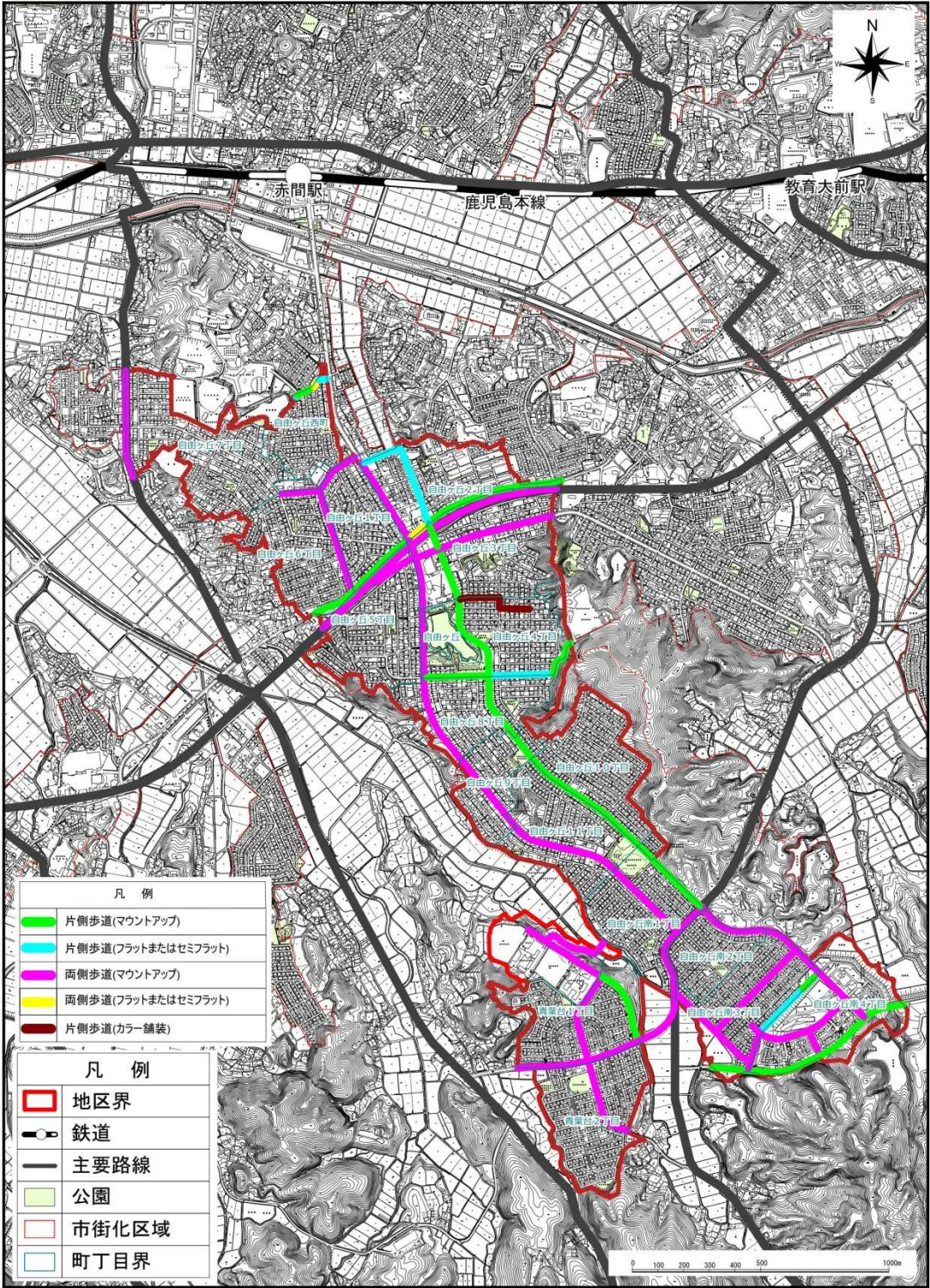
丁目別空き地件数分布図
宗像市平成 26 年調査



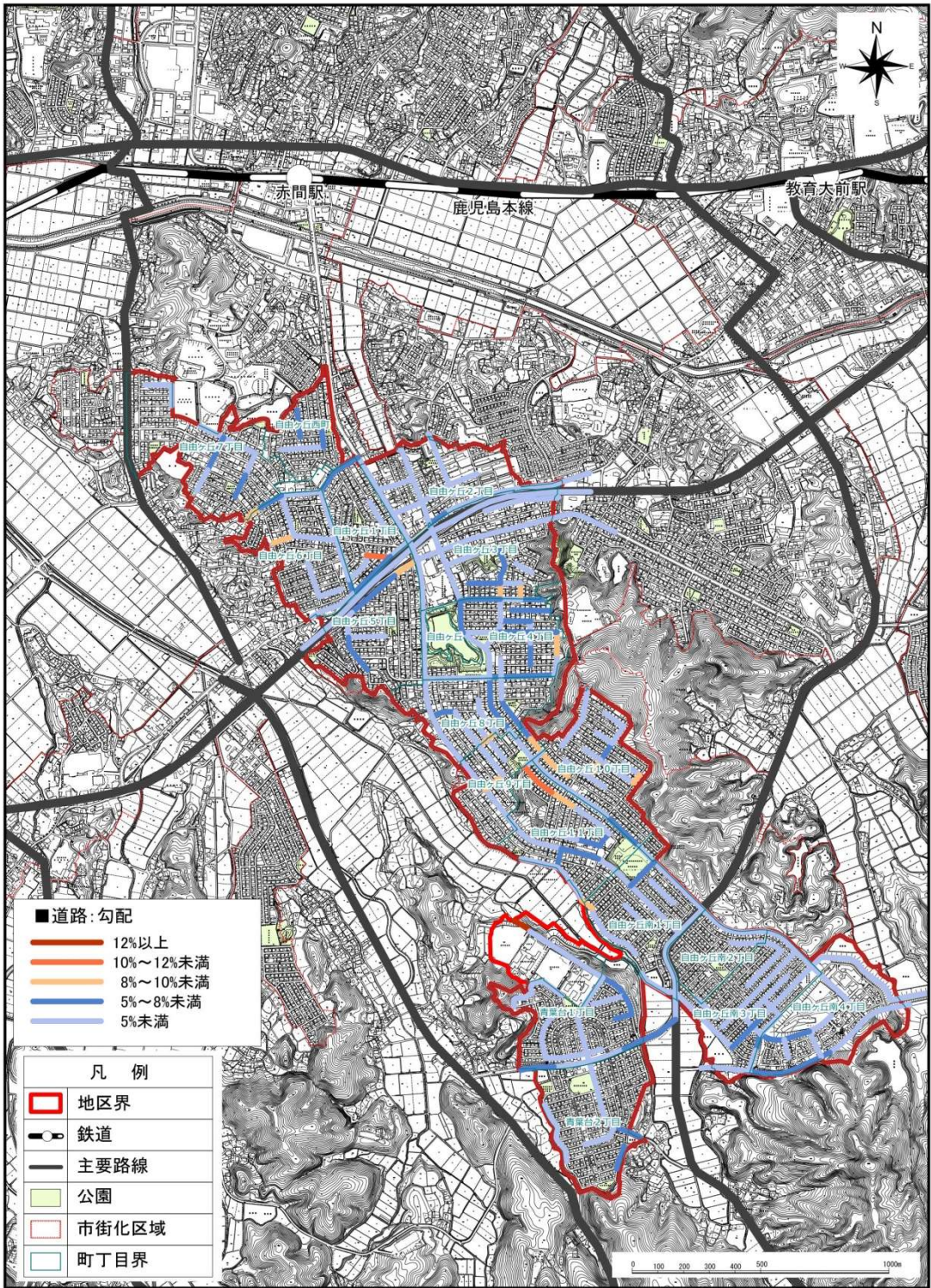
丁目別掘り車庫件数分布図
宗像市平成 26 年調査



歩道現況図
現況調査により作成

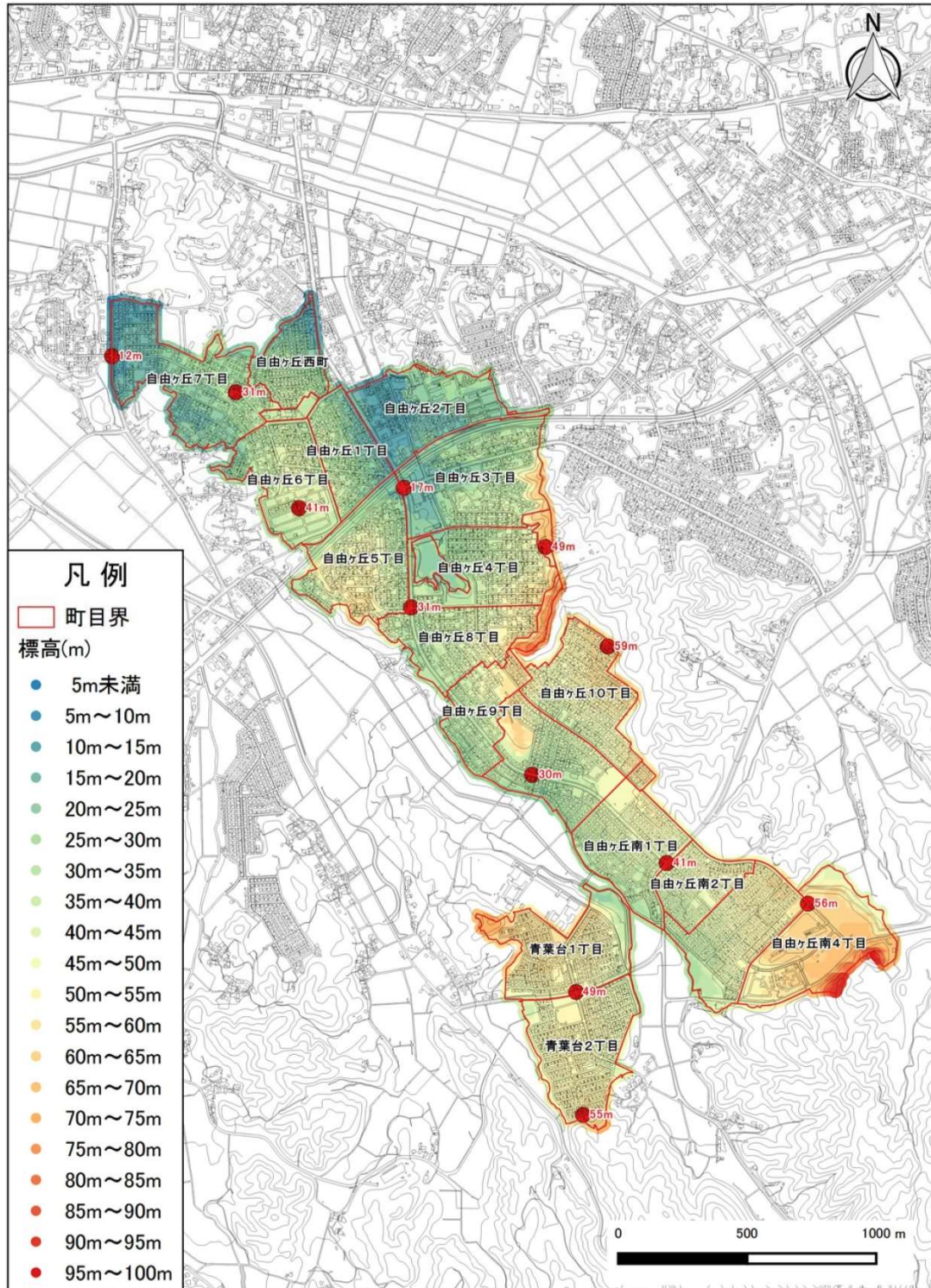


道路縦断勾配現況図
現況調査により作成

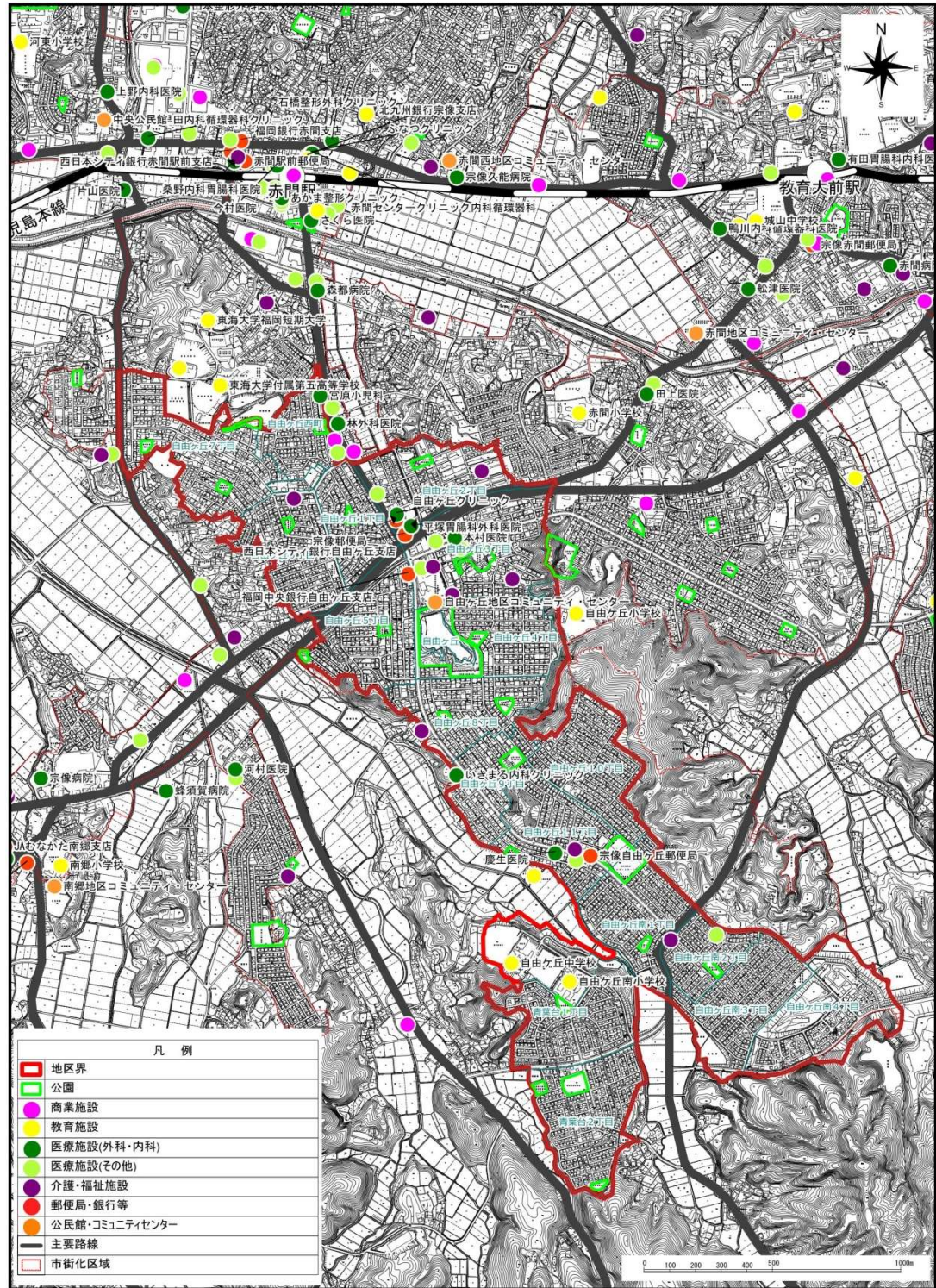


地形標高現況図

国土交通省国土地理院が公開する基盤地図情報を基に作成

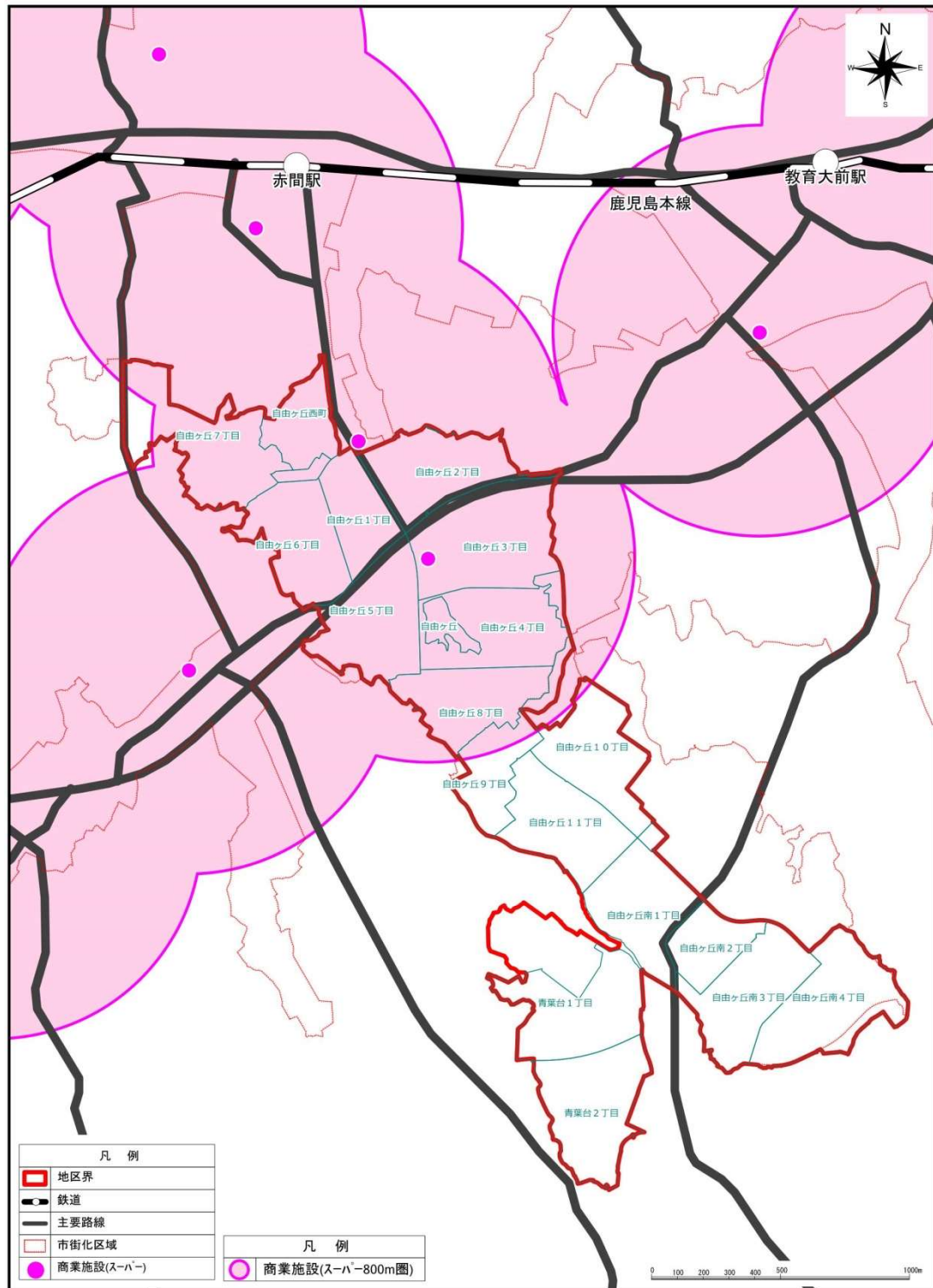


生活利便施設等立地現況図
現況調査により作成

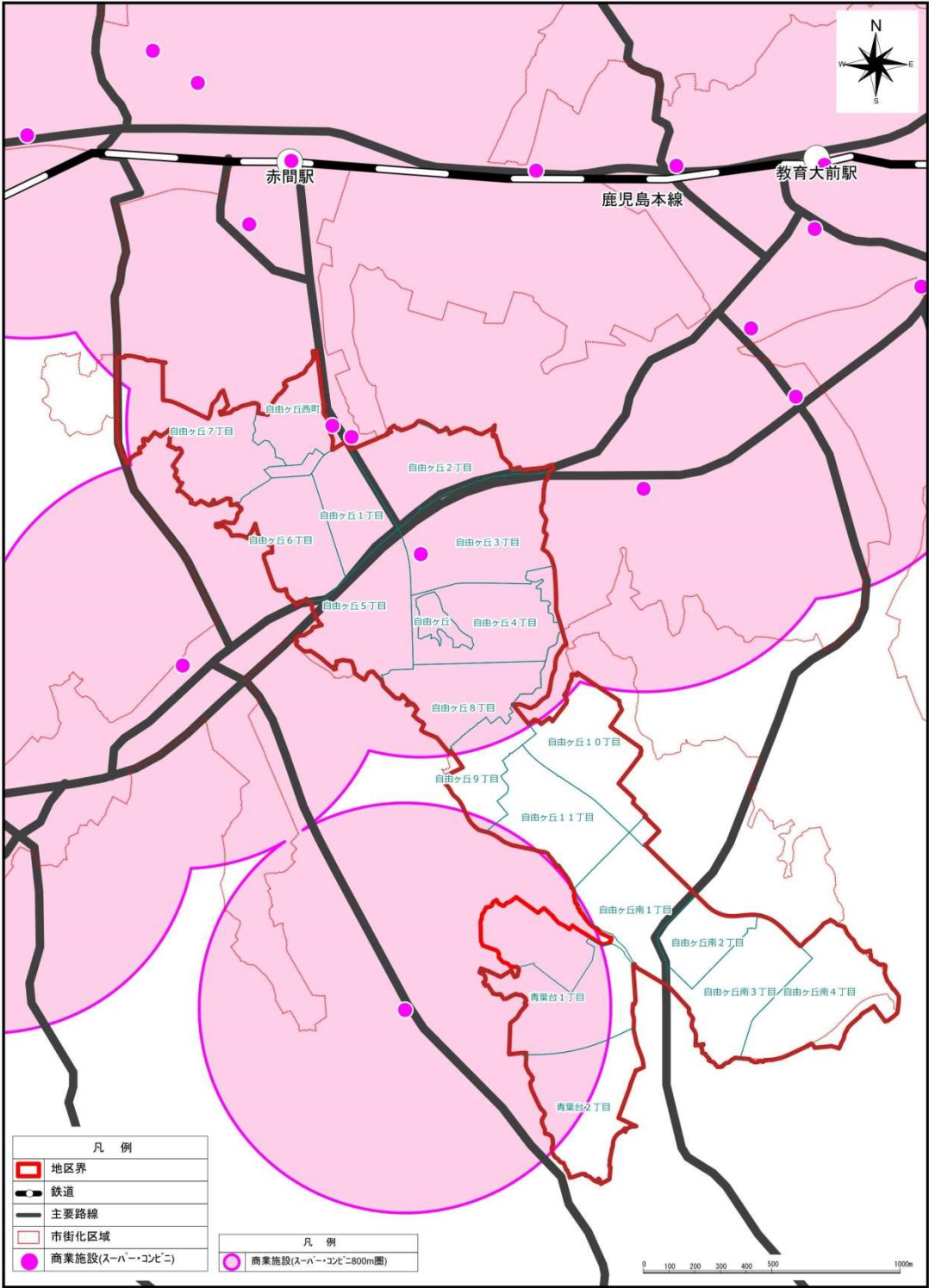


商業施設（スーパーマーケット）徒歩圏域図

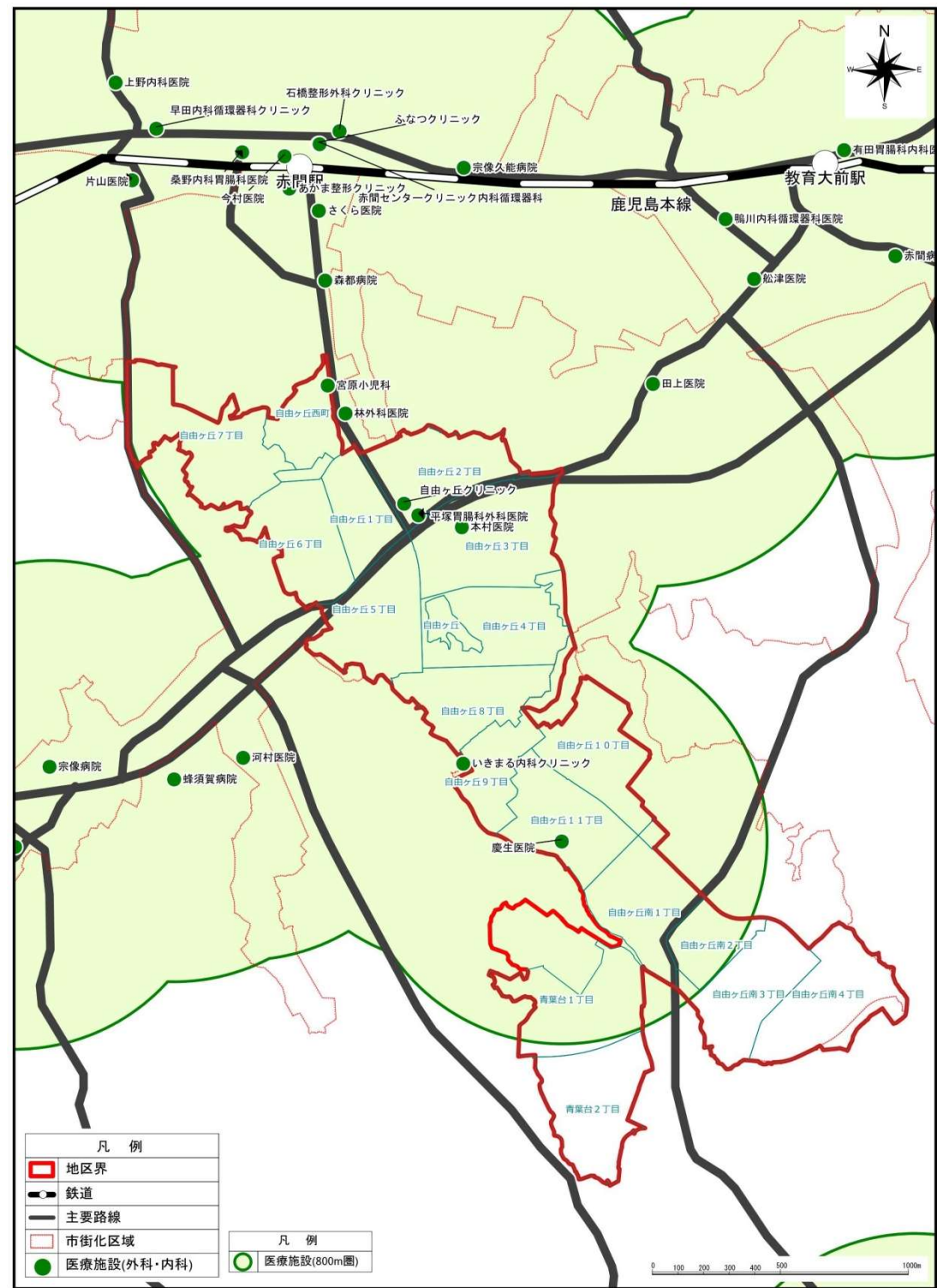
現況調査により作成



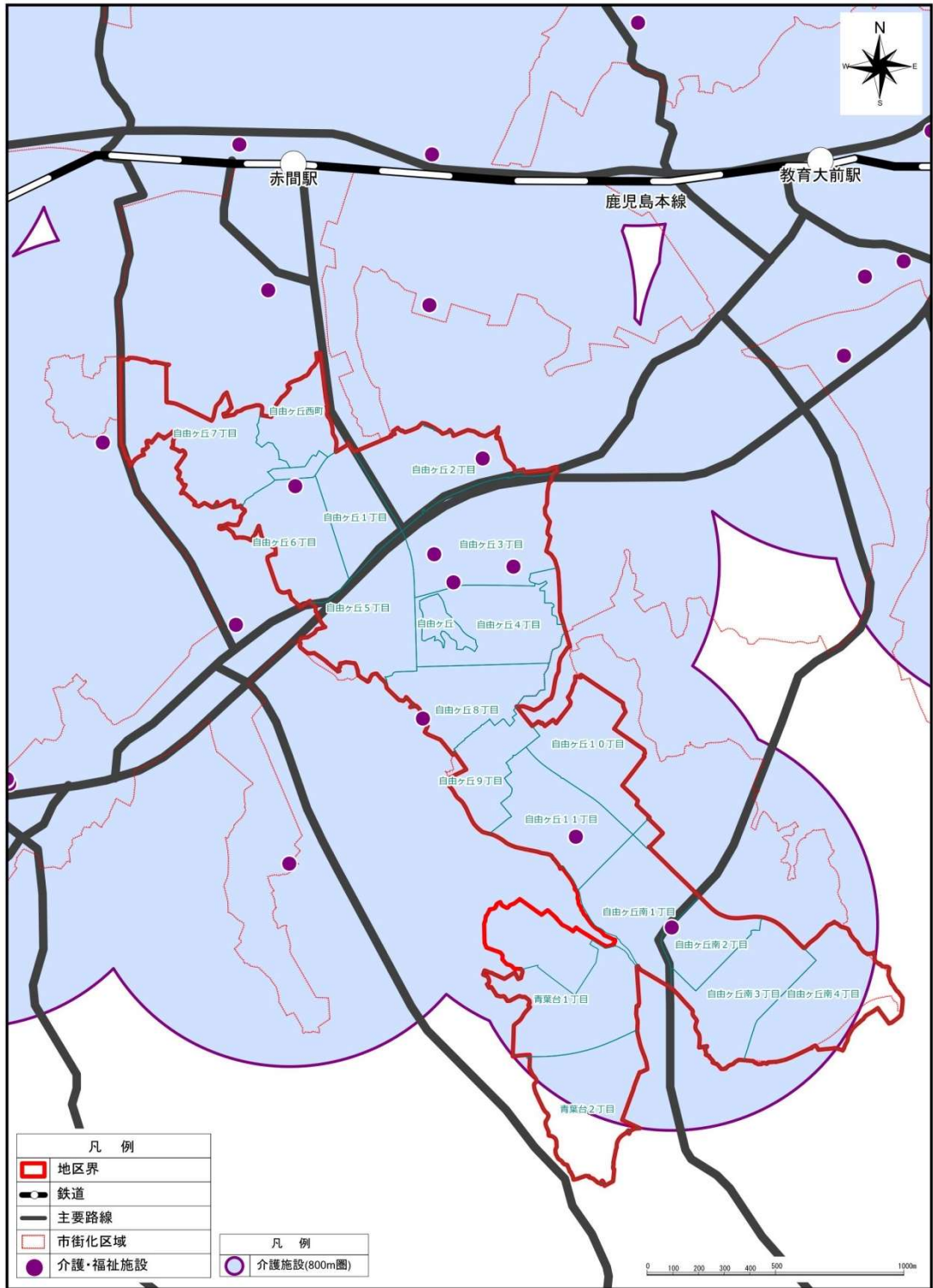
商業施設（スーパーマーケット・コンビニ） 徒歩圏域図
現況調査により作成



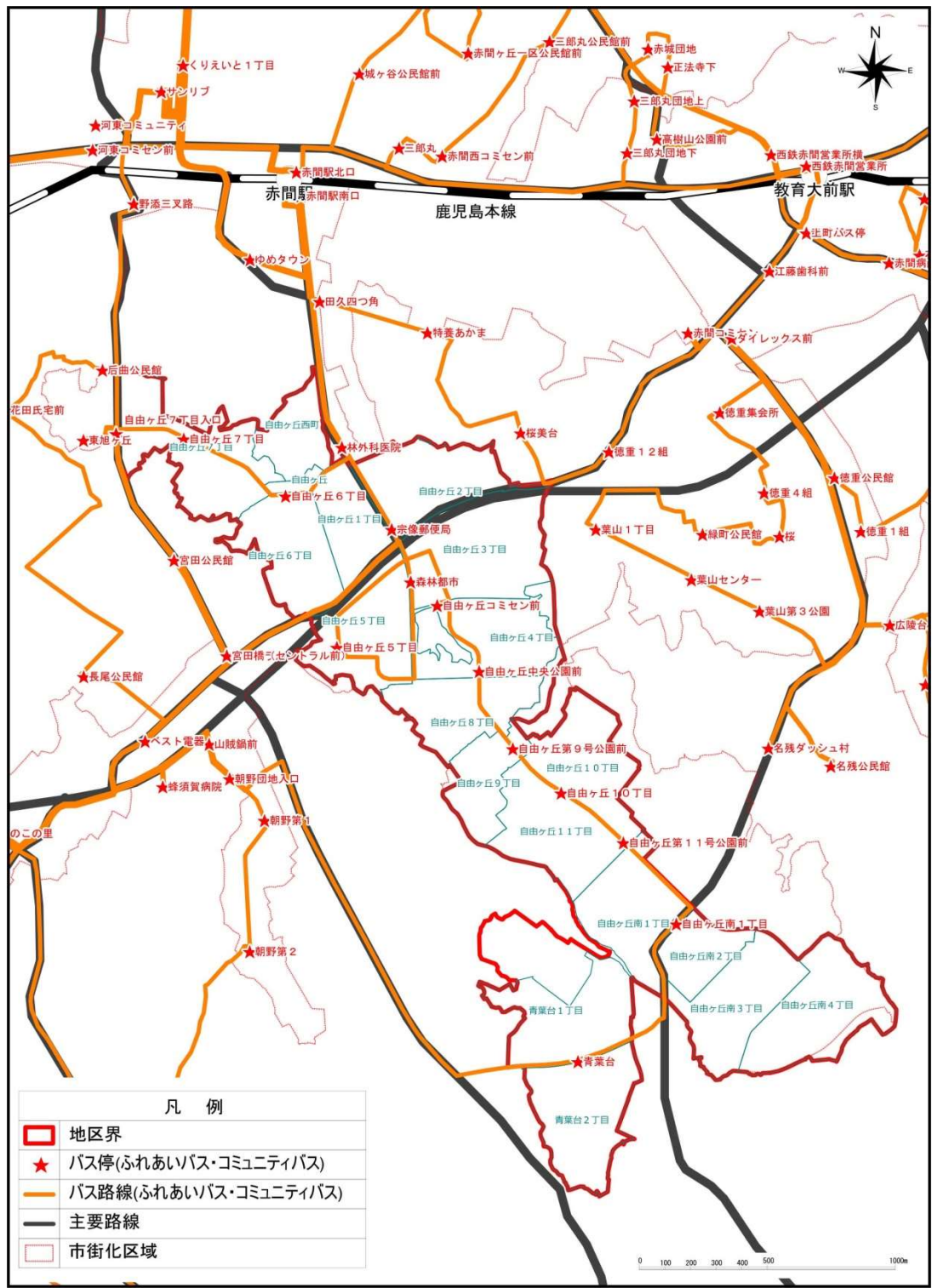
医療施設（内科・外科を有するもの） 徒歩圏域図
現況調査により作成



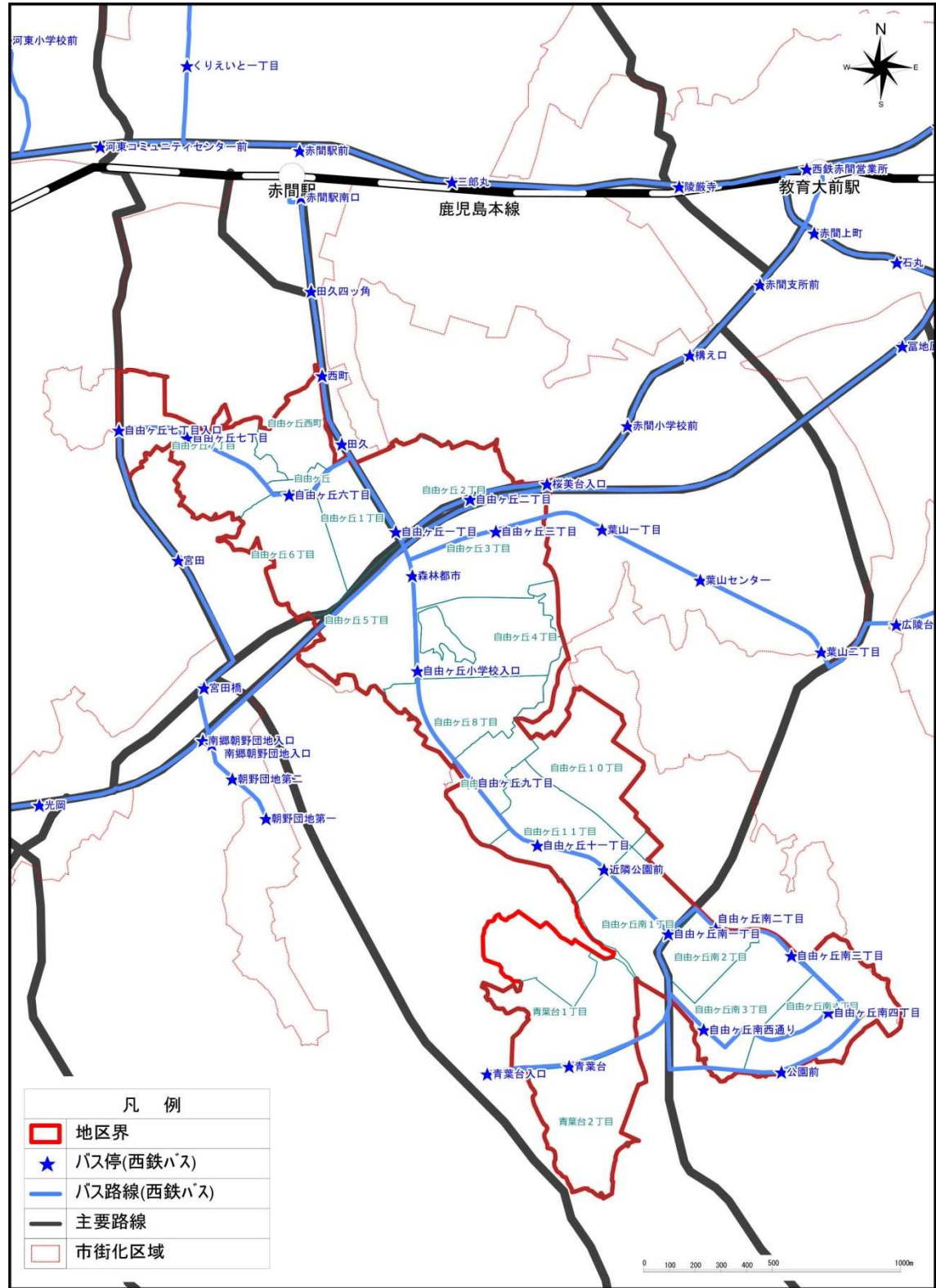
介護施設（通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設）徒歩圏域図
現況調査により作成



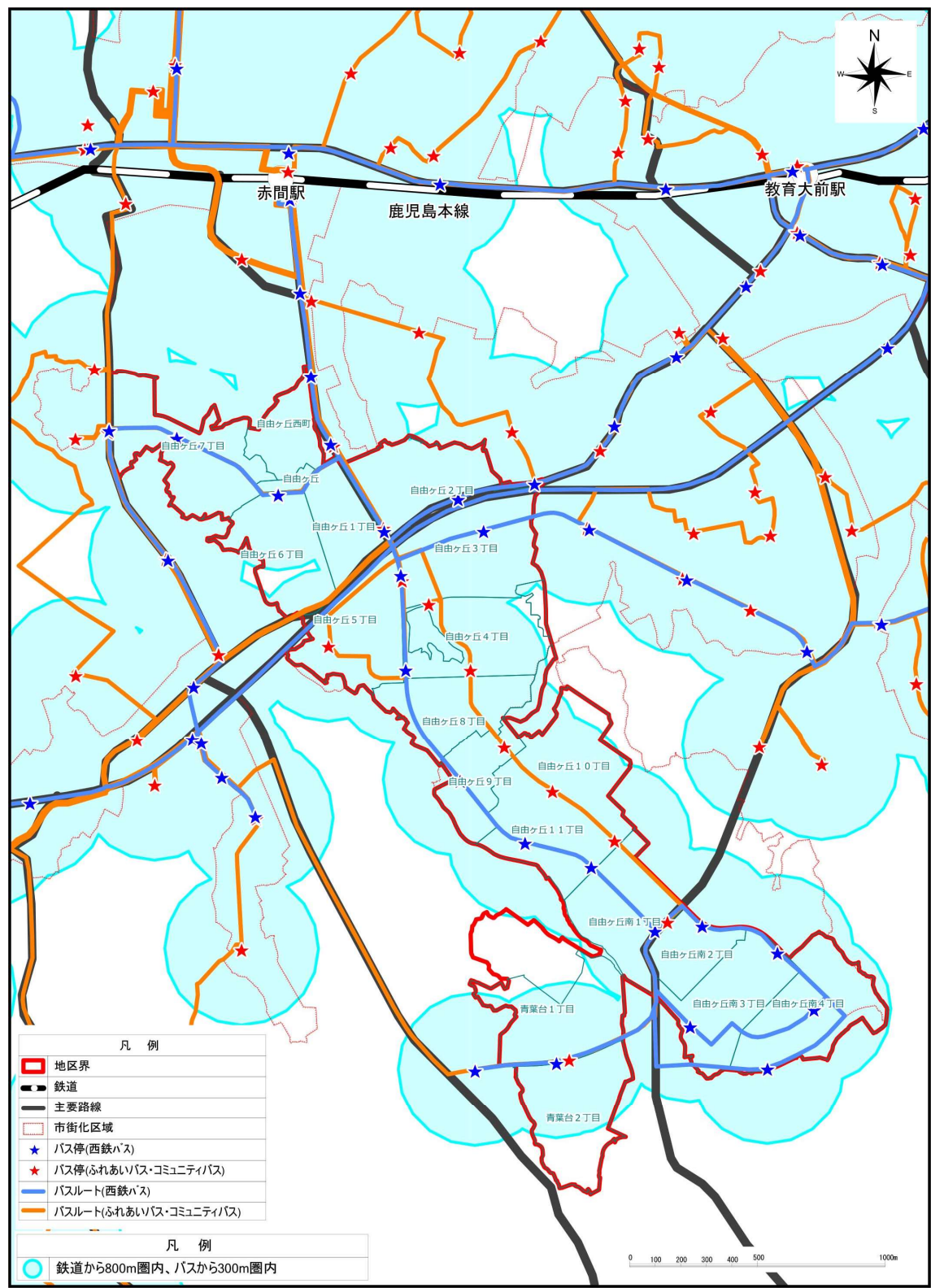
ふれあいバス・コミュニティバス路線図



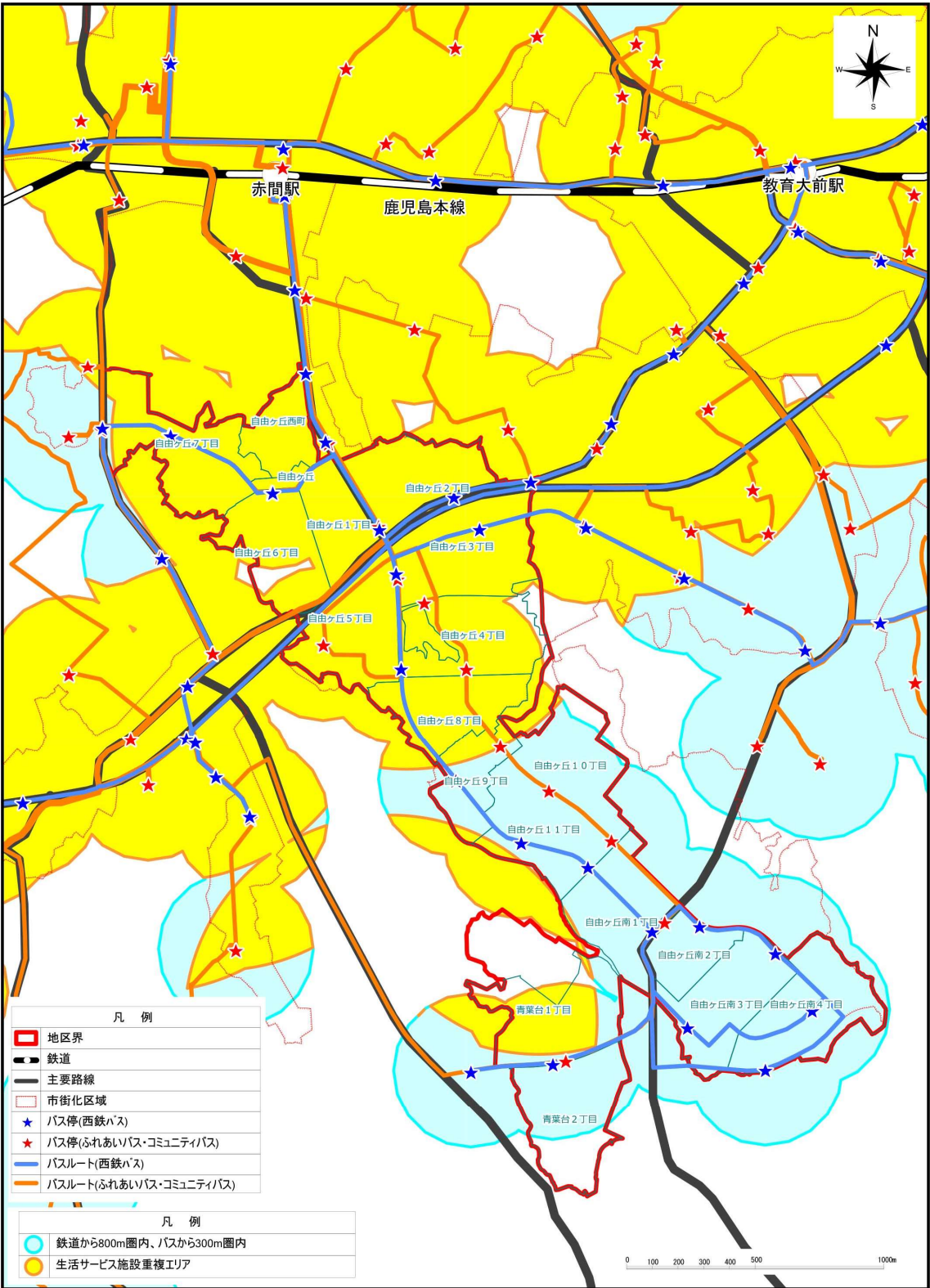
西鉄バス路線図
現況調査により作成



公共交通徒歩圏域図



生活利便施設・公共交通徒歩圏域図



4. 関連施策事例集

「日の里地区」、「自由ヶ丘地区」における取り組みを展開するうえで、参考となる施策事例を整理します。

（１）まちなか居住推進事業

名称	まちなか居住推進事業	実施主体 (対象自治体)	富山県 富山市
施策の概要	○まちなかの定住人口の増加を目的に、平成 17 年 7 月から、まちなか区域外からの住み替え者などを対象に、戸建住宅や分譲マンションの購入費等の借入金の一部（3%、限度額 50 万円）を補助している。 ○まちなかでの住宅建設や建替えの誘導策として、指針に適合する共同住宅を建設する事業者に対しても補助を行っている。		
施策の特徴	【住民等の利用者向け】 ①まちなか住宅取得支援事業 - 自己居住の戸建住宅（床面積 72 ㎡以上、緑化面積 5%以上）、共同住宅（床面積 55 ㎡以上）をローンで新築・購入する場合に補助 - 借入金の 3%、限度額 50 万円 ②まちなか住宅家賃助成事業 - まちなか以外からまちなかの賃貸住宅へ転居する場合に、月額 1 万円を限度に、3 年間助成 - 住戸専用面積 37 ㎡以上（学生は 25 ㎡以上）、世帯所得 44.5 万円/月以下の場合に助成 【事業者向け】 ①まちなか共同住宅建設促進事業 - 敷地面積 200 ㎡以上、住戸数 4 戸以上など、まちなか住宅・居住環境指針に適合する住宅を対象に、戸当たり 100 万円補助（補助限度額は 5000 万円） ②地域優良賃貸住宅補助事業 「富山市地域優良賃貸住宅」の認定をうけて、まちなかで「サービス付き高齢者向け住宅」を建設する方に、戸当たり 120 万円補助（補助限度額は 4200 万円）		
施策の効果	○インセンティブの付与により、居住を誘導することが可能である。		



（２）高齢者の持ち家活用による住み替え支援事

名称	高齢者の持ち家活用による住み替え支援事業	実施主体 (対象自治体)	富山県 富山市
施策の概要	○生活スタイルに合わせ、まちなかのマンションなどに転居される高齢者世帯が、これまでお住まいの住宅を空き家として眠らせることなく大切な資産として活用されるよう、賃貸に必要な費用の一部と、その住宅を借りる方の家賃を助成し、高齢者の住み替えを支援する。		
施策の特徴	○住み替えのステップは以下のようになっている。 <u>ステップ①</u> 貸主（高齢者世帯）がまちなかへ転居する。（持家は、まちなか、もしくは公共交通沿線居住推進補助対象地区にある住宅に限る。） <u>ステップ②</u> 借主が、空き家となった家に転居する。（従前住所は、まちなか以外に限る。） ※貸主（高齢者世帯）と借主は書面による契約を結ぶ。 ※貸主（高齢者世帯）はまちなかへ、借主は高齢者世帯の持家へ、各々居住する。 まちなか、もしくは公共交通沿線居住推進補助対象地区 ■住み替え支援事業のしくみ <u>ステップ③－１</u> 貸主（高齢者世帯）は、賃貸契約の際に負担した仲介手数料、及びリフォーム費用等について、補助金の申請を行う。 <u>ステップ③－２</u> 借主は、賃貸契約の際に負担した仲介手数料について、補助金の申請を行う。 ※貸主（高齢者世帯）と借主各々の住民票謄本（世帯全員）により、条件の確認を行う。 <u>ステップ④</u> 借主は、家賃の一部（上限１万円／月）を６ヶ月分の実績をもって、補助金の申請を行う。 ※条件を満たす限り、１０回（最長５年間）補助金の申請を続けられる。		
施策の効果	・郊外から転居者に対して、家賃補助があることから、まちなか居住へのインセンティブが働くことが考えられる。		

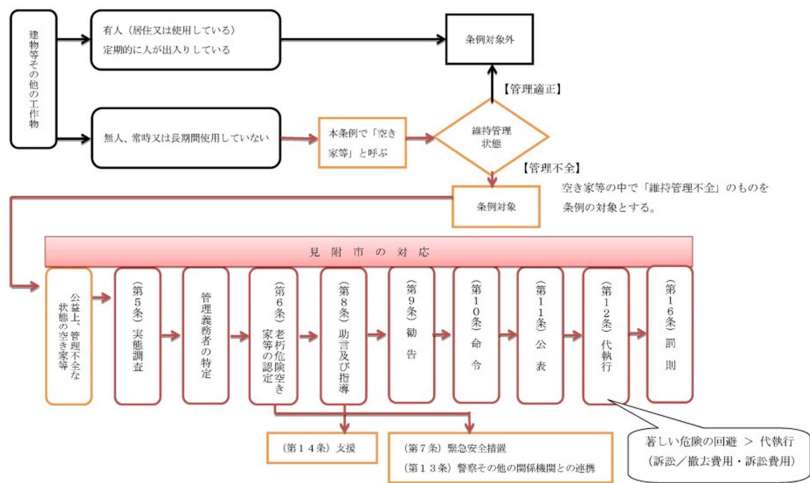
（３）まちなか一戸建て住宅リフォーム補助

名称	まちなか一戸建て住宅リフォーム補助	実施主体 (対象自治体)	富山県 富山市
施策の概要	○まちなか及び公共交通沿線居住推進地区の人口増のために、地区内の既存住宅の増築やリフォームに対して補助します。(2世帯住宅など世帯員増加のために行う住宅リフォームに限る) ○住宅リフォームにおける工事費の10%を補助【30万円／戸（限度額）】		
施策の特徴	○まちなか居住推進区域内における中古住宅のリフォームについて、工事費の一部を補助するものであるため、その要件が特徴的である。 ・対象となる工事費 100万円以上（他の補助事業の対象工事費を除いた額） ・住戸専用面積 75㎡以上（増築の場合は、リフォーム後の面積） ・世帯の所得月額 44.5万円以下（世帯員が増える前の所得） ・補助額 対象となる工事費の10% ・補助限度額は30万円／戸 「まちなか」区域での住宅リフォームに助成します。 富山市まちなかリフォーム補助事業制度のご案内  ◎対象地域 ・まちなか居住推進地区 ※地図をご覧ください。もしくは、都市再生整備課までご確認ください。 ◎対象となるリフォーム ※ボイラー交換など重なる修繕工事のみの場合は補助対象外です。 「まちなか」における住宅について、「まちなか」の居住人口や世帯員増加につながるリフォーム工事 ◎主な条件 ・対象となる工事費が100万円以上 ※対象工事費には、他の補助事業部分の工事費は含まず ・住戸専用面積は75㎡以上 ※増築の場合はリフォーム後の面積 ・所得制限あり ※世帯の世帯員が増加する以前の世帯所得月額おおむね44.5万円以下 ◎補助額 ・工事費の10%の額を助成 ※補助額の上限は30万円まで 富山市まちなか居住推進事業 お問い合わせはこちらまでどうぞ 富山市 都市整備部 都市再生整備課 住宅政策係 〒930-8510 富山市御幸7番38号 TEL076-443-2112 FAX076-443-2190 E-mail boshi@city-toyama.lg.jp ■富山市まちなか居住推進事業パンフレット		
施策の効果	○助成により、多世帯同居を推進することが可能となる。		

（４）空き家活用のアイデアコンテスト

名称	空き家活用のアイデアコンテスト	実施主体 (対象自治体)	鳥取県鳥取市
施策の概要	○中心市街地の空き家の活用方法のひとつとして、若者のまちづくりへの参画、地域や多世代の交流促進などにより、若者をまちなかへ呼び込み、活力やにぎわいを創出するための環境整備の検討を行う。 ○中心市街地の空き家の利活用について、大学生向けのアイデアコンテストを実施する。若者を呼び込んで中心市街地の活性化につなげるのが狙い。空き家を改装して若者の活動拠点にするといったアイデアを募集する。		
施策の特徴	○空き家活用検討対象物件として決定した民間の建物に対して、若者のまちなか居住のための活用提案を募集する。 ○応募条件は鳥取市内の大学生(大学院、短大、専門学校などを含む)である。		
施策の効果	○中心市街地の空き家の活用について、若者のアイデアを活用することで、若者のニーズにあった定住促進策を実施することが可能である。 ○最優秀の団体には、事業に参画してもらうことで、学生へのまちなかへの魅力発見につながることを期待できる。		

（５）空き家解体で固定資産税を免除

名称	空き家解体で固定資産税を免除	実施主体 (対象自治体)	新潟県見附市
施策の概要	○新潟県見附市は、放置されて危険な空き家の解体撤去や補修管理を促すため、所有者らに対する固定資産税の免除を盛り込んだ要綱を制定した。所有者が取り壊しを渋る一因として税負担の問題があることから、軽減措置により所有者の適正管理を支援する。市によると、住宅の適正管理に関して固定資産税を免除するのは全国で初めて。		
施策の特徴	○特徴的な取り組みとして、以下のものがある。 ・ 空き家バンクへの誘導、無料法律相談への誘導 ・ 空き家等の適正管理に関する相談会の開催(アドバイザー/司法書士) ・ 解体、補修、雪下ろしなどの実施に係る業者の紹介 ・ 固定資産税の激変緩和措置(周辺の危険回避のため市の求めに応じて空き家を解体し更地にすることで生ずる急激な税負担に一定の配慮をしたもの) ※この措置を受けるためには、緊急安全措置の同意書(市が危険な状態が切迫していると認め危険な状態を回避するために必要な措置をとることと、その費用を負担することに同意するもの)の提出が条件の一つになっている。  ■見附市空き家等の適正管理に関する条例 スキーム図 このスキーム図は、空き家の状態と管理状況に基づいて、条例の対象となるかどうかを判断するフローチャートを示している。左側の「建物等その他の工作物」から始まり、右側の「条例対象外」または「条例対象」へと進む。途中で「維持管理状態」の判断があり、管理不全の場合は「条例対象」となり、見附市の対応（第5条～第16条）を経て、最終的に「条例対象」となる。また、緊急安全措置（第7条）や緊急安全措置（第13条）などの措置も示されている。		
施策の効果	○空き家発生による外部不経済の損害を防ぐとともに、税の減免により土地の有効活用を促進することが可能となる。 ○条例化により市民の空き家に対する意識が向上し、空き家の早期発見につながる事が挙げられる。		

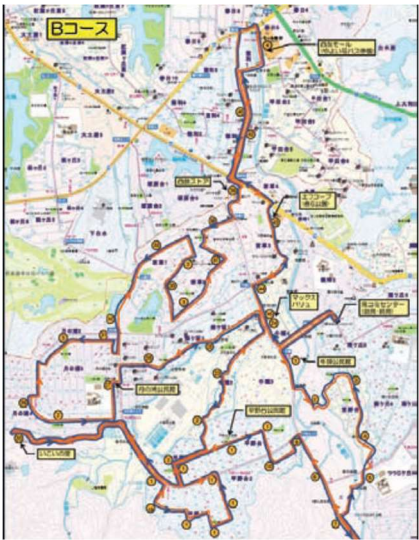
（６）富山型デイサービス

名称	富山型デイサービス	実施主体 (対象自治体)	富山県富山市
施策の概要	○富山型デイサービスは、民営の事業所において、高齢者、障がい者、児童を区別せず、家庭的な住宅型施設でサービスを提供する取組み。 ○いろいろな人と触れ合えることで、要介護の老人が要支援のレベルまで回復した事例もある。 ○厚労省の基準は厳しいので認定施設にはしていない。 このような施設は郊外部にしか立地しておらず、交通手段の問題があったため、廃校になった小学校跡地などを使い、都心部にも立地を目指している。		
施策の特徴	○富山型デイサービスは、富山から全国に発信した、新しい形の福祉サービス、小規模ゆえに家庭的な雰囲気の中、利用者が自然に過ごせることや、個々の状態に合わせたきめ細かい介護が受けられること、利用者を限定しないため、お年寄りが小さな子供を見守ったり、障がいのある方がスタッフの手伝いをする点が特徴的である。 ○徘徊を繰り返していた高齢の方が、毎日来る赤ちゃんを見て徐々に落ち着き、会話も自然になるなど、富山型デイサービスには様々な相乗効果を生み出す可能性があり、それぞれの事業所が地域に根ざした利用者本位のサービスの提供を目指し、個性ある事業所運営に取り組んでいる。		
施策の効果	○30代では、子育て支援に対する感度も高いため、民営の事業所において、高齢者、障がい者、児童を区別せず、家庭的な住宅型施設でサービスする「富山型デイサービス」を都心地区に集中的に整備することは、身近な場所で子育て支援ができ有効である。		



■うちら富山型デイサービスやちゃ！HP

（７）高齢者移動支援事業

名称	高齢者移動支援事業	実施主体 (対象自治体)	福岡県 大野城市
施策の概要	○高齢化の進展に伴う坂道問題に起因したバス停までの高齢者の移動手段について問題提起がなされた。 ○急な坂が多いという地理的背景のもと、高齢者の日常生活に必要な買い物や通院の移動手段を確保することを目的として、南コミュニティ運営委員会が運営主体となり、市民と行政のパートナーシップによる新しい公共サービスの取り組みがなされている。		
施策の特徴	○運行スタッフ（運転手、介助者）については、有償ボランティアで対応し、車両については、普通免許で運転可能かつ最大搭乗数の10人乗りとし、高齢者に配慮し電動スライドドア・ステップ仕様（財団法人自治総合センター 共生のまちづくり助成事業により購入）。 ○運行ルート、ダイヤについては、2ルート、4便/日 ○利用者からの料金については、タクシーや既存路線バスの民業圧迫の問題や、道路運送法等に定められた事項をクリアできないことから、利用者から料金を徴収しない。 ○費用負担については、車両に関するもの（車両、ガソリン代、保険代）については、市の負担とし、それ以外の負担は運営委員会の負担。  ■ ふれあい号  ■ 路線図		
施策の効果	現在は、利用者からも喜びの声が上がり、順調に運営されている。 また、今後他のコミュニティ運営委員会から同様の要望が上がれば、市民と行政のパートナーシップによる新しい公共サービスの取り組みにより解決できると考えている。		

（８）マイホーム借上げ制度

名称	マイホーム借上げ制度	実施主体 (対象自治体)	移住・住み替え支援機構
施策の概要	○一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）は、「マイホーム借上げ制度」の運用を通じて、長持ちする家＝長期にわたって安定した資産運用が可能な家という付加価値を住宅に確立し、社会に良質な住宅ストックが循環していく事を目指す団体です。		
施策の特徴	○一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」は、シニア（50歳以上）のマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものであり、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる点が特徴である。 ○そのため、次のような特徴的な取組が行われている。 ①借り手がつかない時も最低賃料を保証、しかも終身まで借り上げ ②入居者とは3年定期借家契約だから再び家に戻ることも可能 ③JTIが制度利用者になり変わり責任を持って転貸 ④万一に備え国の基金があるから安心 ⑤賃料収入で返済するJTI提携ローンを利用することが可能 ⑥退職後のシニアからでも、JTI協賛金融機関でローンが利用可能 ⑦ハウジングライフ（住生活）プランナーがサポート ■マイホーム借上げ制度のイメージ - マイホームを貸したい人（制度利用者） ・公的制度に基づく一生涯の家賃収入 ・3年毎に解約の自由 ・物件・土地は子供に相続 - 移住・住みかえ支援機構（JTI） ・3年の定期借家契約 ・賃料収入（終身）空き家保証 ・準備金積立 ・賃料支払い ・万が一の場合の補償 - 賃貸物件を借りたい人（子育て世帯など） ・良質な借家の循環 ・敷金なし、壁紙など自ら一定の改修可 ・3年毎に優先して再契約		
施策の効果	○自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用が可能である。 ○3年ごとに契約を見直すことができることから、ライフスタイルに応じて柔軟に居住スタイルを変更することが可能である。		

（９）シェアハウスの整備促進

名称	シェアハウス・ソーシャルアパートメントの整備促進	実施主体 (対象自治体)	栃木県宇都宮市																							
施策の概要	○新しい街なかでの暮らし方である「シェアハウス」をテーマにし、現状の法制度面と若者の居住に対する意識の両面から新たに作り出す事業を考えていく。 ○提案の対象者としては、若者とする。従来の高齢者重視の政策同様に若者への各種支援策も重要であると考え、結果として若者を中心に年代の枠を超えた老若男女が集いさまざまなコミュニティや消費が生まれることが期待できる。 ○そこで本提案では、シェアハウス事業の障壁である制度面の緩和を行い、空き家・空き店舗の有効活用策の一つとしてシェアハウスへの転換を図ることで、中心市街地の活性化につなげる事業を提示することを目標とする。																									
施策の特徴	○現行の建築基準法及び、消防法に基づくシェアハウスの扱いは寄宿舍という時代のニーズに対応していない区分けであり、この扱いを改善する必要がある。 そこで、地域を限定し特区という形を取り入れ、現行の法規制の一部を条例で緩和することで、シェアハウスへの新規参入業者や建物オーナーを増やすことを目的としている。 ○一例として、少人数で住むシェアハウスの場合は建築基準法例の規定を住宅基準に近い基準で判断するように考慮する。現行の法制度によると、住宅から寄宿舍へ変更によって、排煙設備や非常用照明、準耐火建築などの要件を満たさなければいけないが、少人数でシェアハウスをした場合と一般家族が一軒家に住む場合との大差はない。 ○中規模なシェアハウスについても現行の寄宿舍の基準に合わせず、住宅と寄宿舍の中間にシェアハウスという基準を設けることを提案する。ほとんどの項目は寄宿舍ベースで良いが、準耐火構造を天井裏まで達する部分を壁全体のみで緩和することで既存の建築物の改修費用を抑えることができる。 ○建築基準法令の規定の比較表 <table border="1"> <thead> <tr> <th>規定</th><th></th><th>住宅</th><th>寄宿舍</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法第27条</td><td>耐火建築物または耐火建築物としなければならない特殊建築物</td><td rowspan="2">/</td><td>3階以上の階→耐火建築物 2階の床面積300㎡を超える→準耐火建築物</td></tr> <tr> <td>法第35条 令第19条</td><td>廊下の幅</td><td>居室の床面積の合計が200㎡を超える階におけるもの。6m以上</td></tr> <tr> <td>法第35条 令第126条の2</td><td>排煙設備</td><td>/</td><td>500㎡を超えるもの</td></tr> <tr> <td>法第35条 令第126条の4</td><td>非常用証明</td><td>/</td><td>居室と避難通路に設置</td></tr> <tr> <td>法第36条 令第114条</td><td>建築物の界壁等</td><td>/</td><td>防火上主要な間仕切り壁を準耐火構造とし、天井裏まで達しなければならない</td></tr> </tbody> </table>			規定		住宅	寄宿舍	法第27条	耐火建築物または耐火建築物としなければならない特殊建築物	/	3階以上の階→耐火建築物 2階の床面積300㎡を超える→準耐火建築物	法第35条 令第19条	廊下の幅	居室の床面積の合計が200㎡を超える階におけるもの。6m以上	法第35条 令第126条の2	排煙設備	/	500㎡を超えるもの	法第35条 令第126条の4	非常用証明	/	居室と避難通路に設置	法第36条 令第114条	建築物の界壁等	/	防火上主要な間仕切り壁を準耐火構造とし、天井裏まで達しなければならない
規定		住宅	寄宿舍																							
法第27条	耐火建築物または耐火建築物としなければならない特殊建築物	/	3階以上の階→耐火建築物 2階の床面積300㎡を超える→準耐火建築物																							
法第35条 令第19条	廊下の幅		居室の床面積の合計が200㎡を超える階におけるもの。6m以上																							
法第35条 令第126条の2	排煙設備	/	500㎡を超えるもの																							
法第35条 令第126条の4	非常用証明	/	居室と避難通路に設置																							
法第36条 令第114条	建築物の界壁等	/	防火上主要な間仕切り壁を準耐火構造とし、天井裏まで達しなければならない																							
施策の効果	○今後、増加が予想されるまちなかでの空き家問題の解消が可能となる。 ○様々な人が入居者として集まることから、あらたな地域ネットワーク構築でき、地域の活性化が期待できる。																									

（10）歩道のバリアフリー化

名称	ユニバーサル歩道整備事業	実施主体 (対象自治体)	神奈川県神戸市
施策の概要	○「ユニバーサル歩道整備事業」は、だれもが安心して歩ける安全なみちづくりを目指して、地域の方々の参画のもと、全市的に歩道の段差・波打ち・根上がり等を計画的・効果的に解消するものです。		
施策の特徴	○平成 12 年度に施行された「交通バリアフリー法」に基づき、平成 14 年度に「神戸市交通バリアフリー基本構想」を策定し、駅等の旅客施設及びその周辺の地区を重点的に整備すべき地区として三宮・元町・神戸・垂水地区を指定しました。 ○これら重点整備地区の道路のバリアフリー化の整備計画として、「道路特定事業計画」を策定し、駅と公共施設などの主要施設を結ぶ経路のバリアフリー化を行ってきました。 ○歩道の段差解消 駅周辺の未整備箇所や高齢者の多い地区・子育て世帯の多い地区・バス路線等、新たな視点を含めて、引き続き必要性の高い箇所(路線)で段差解消事業を実施。   ○身近な歩道の再整備 特に波打ちの激しい路線について優先順位を検討し、引き続き歩道の再整備。  		
施策の効果	○交通弱者（高齢者、障害者等）の移動円滑化		

（11）子育て支援と地域活性化

名称	商品券で子育て支援	実施主体 (対象自治体)	北海道三笠市
施策の概要	○商工会は市内消費低迷から、平成 23 年度の総会において定款の一部改正を行い、前払式証票の発行業務を追加、平成 23 年 7 月より「みかさ共通商品券」の販売を開始した。 ○三笠市の子育て支援の施策として、幼稚園授業料や保育園の実質無料化のため、保育料負担相当分（千円未満切捨）を商品券で交付。		
施策の特徴	○きっかけ 三笠市の子育て支援施策に併せて、市内で購入する機会を増やす手段として商品券事業が必要となった。 ○対象者 平成 23 年 4 月 1 日以降、保育所児童（自由契約児童を除く）又は幼稚園児童（7 月 1 日以降の入園児童は市内幼稚園に限る）保護者の方で、①市内に住居を所有している方、②市税などを滞納していない方（同居者を含むすべての方） ○今後の展望(課題) 市内店舗における利用拡大のため、商店主の意識改革が課題。		
施策の効果	○今後、増加が予想されるまちなかでの空き家問題の解消が可能となる。 ○様々な人が入居者として集まることから、あらたな地域ネットワーク構築でき、地域の活性化が期待できる。		

（12）コミュニティサイクルの導入による移動円滑化

名称	北九州市自転車共同利用支援事業	実施主体 (対象自治体)	福岡県北九州市
概要	○北九州市では、環境首都としてふさわしく、誰もが利用しやすい交通体系を実現するため、今後の都市交通のあり方と短中期の交通施策を盛り込んだ「北九州市環境首都総合交通戦略」を平成 20 年 12 月に策定しました。 ○目的：北九州市では、過度のマイカー利用から、地球環境にやさしいバスや鉄道などの公共交通や徒歩・自転車への利用転換を図り、市民の多様な移動手段が確保された、安全で安心して利用することができる交通体系の実現を目指す。		
特徴	○民間事業者による施設整備及び管理、運営 ○事業者：NPO 法人タウンモービルネットワーク北九州（一般公募により選定） ○対象地 ・小倉都心地区：サイクルステーション 18 箇所、計 222 台 ・八幡東区東田地区：サイクルステーション 3 箇所、計 24 台 ○どこのステーションでも貸出、返却可能 ○24 時間利用可能 ○全ての自転車が電動自転車      小倉北区役所前(小倉地区)		
効果	○新たな交通手段の確保による行動範囲の拡大 ○自動車利用の見直しによるCO₂の削減 ○自転車利用による環境に配慮した取り組みのPR など		

（13）超小型電気自動車の活用による移動円滑化に向けた社会実験

名称	超小型電気自動車を用いた社会実験	実施主体 (対象自治体)	東京大学・柏市 超小型モビリティ協議会
概要	○柏市は、エネルギーの時給、高齢化、新産業創出といった喫緊の課題について、市民、事業者、大学、行政が一体となった公民学連携した取り組みによって解決をはかるモデル都市計画を進めています。 この一環として、小回りがきき、高齢者でも手軽に利用できる個人交通用車両として、家族送迎等に利用できる実用性の高い2人乗りの超小型モビリティの活用に向けて社会実験を実施しています。		
特徴	○実験期間：平成 26 年 10 月 31 日～平成 27 年 9 月 15 日 ○利用車両：トヨタ車体 コスモ（3 台）  ○東京大学が本市内の畑地や里山等を、超小型電気自動車で試用運行した結果、都会ではない地域でも大変に役立つことが分かってきました。この観点から、柏市は東京大学と協力して、安全面や実用化に向けた課題を検討しながら、超高齢化社会の移動手段を含めた、新たな移動手段を模索していく予定です。 ○協議会が国土交通省「超小型モビリティ認定制度」に沿って申請したもの。 ○トヨタ車体制 2 人乗りコムスの公務専用利用は全国初。		
反響／ 利用者の声	○車体が小さく、小回りが利きくので、用務先訪問などに非常に便利。また、横道から本線への合流も容易。 ○普通自動車が駐車するスペースはコムスでは広すぎるほどで、駐車が簡単なだけでなく、ドアが無いので乗り降りも楽。 ○里山（雑木林）整備の際に非常に便利。 ○田畑の見回りには軽トラックは大きすぎ、コムス程度がちょうどよい。あぜ道に乗り入れるだけでなく、畑の中の畝にも入ればさらに便利。		

（14）団地巡回業務における超小型電気自動車の活用可能性検証

名称	超小型電気自動車を用いた社会実験	実施主体 (対象自治体)	U R 都市機構 神奈川県 (横浜市、横須賀市、鎌倉市)
概要	○団地巡回管理業務（団地内の巡回点検、団地内設備の修繕・維持管理等）において、隣接する団地間や大規模団地敷地内での移動手段として、CO2 の削減効果、高齢化社会対応や環境配慮等への取り組みにかかる企業 PR としての可能性や有用性を検証する。 ○実験期間：平成 25 年 6 月～平成 26 年 3 月		
特徴	○神奈川県内の大規模住宅団地、左近山団地において、地域の生活支援等ふれあい助け合い事業（例えば、高齢居住者に対する買い物支援・見守り）として、各活動団体及び団地居住者等地域住民が試用し、地域活性化における有用性や地域におけるモビリティの可能性を検証する。 ○利用車両：日産ニューモビリティコンセプト（2 台）  ○利用者：U R 都市機構職員、N P O 法人オールさこんやま		
反響／ 利用者の声	○コンパクト故に楽に運転でき、助手席側の車両左側がはっきりと視認できた。 ○電動車両だから全く無音のため、運転しているという感覚がなくなることや心配していたが、窓がないためか、モーター音が車室内に適度に入り込むのでかえって安心できた。 ○徒歩では遠く、これまでの業務車両では大きすぎて乗り入れを躊躇するような場所への乗り入れにも期待できる。 ○徒歩バス便しかない、それも遠回りして時間が掛る左近山団地にあつては、公共交通機関の補完として機能すると思う。		

日の里地区都市再生ビジョン



■ ビジョンの目的

九州最大規模の住宅団地として誕生し発展してきた「日の里地区」は、開発から半世紀以上が経過した現在、全国にある多くのニュータウン同様、住民の高齢化や施設の高経年化等といった課題を抱えています。

一方で、近年は官民連携による住宅団地再生の動きも徐々に広がりを見せ、都市機能の集積や優れた居住環境の創出等により、将来にわたり持続可能となる都市づくりが推進されているところです。本ビジョンは、市民向けワークショップによる意見や地区内の活動状況などを踏まえるとともに、今後予測される社会や環境の変化を考慮し、日の里地区がめざすまちづくりの方向性を示すことで、官民連携による「まちの再生」を一層推進していくことを目的に策定したものです。

■ 対象エリア

東郷駅南東側に広がる日の里1丁目から9丁目を対象とします。

概要（令和7年3月末現在）

地区面積：2.18km²〈市域面積の約1.8%〉

地区人口：11,883人〈市域人口の約12%〉

地区世帯数：5,809世帯



1 日の里地区におけるまちづくりのコンセプト

日の里地区の特性を生かした特徴あるまちづくりを推進していくため、今後、生み出していきたい「まちの価値」をコンセプトとして掲げます。

「つくる、ひろがる、つながる、が続いていくまち」

人、モノ、コトが交わりながら、世代や価値観、生活スタイルを越えて、
地域の中に新たな居場所や役割、つながりが育っていく。
そんな関係性が循環する暮らしをここ日の里から生み出します。

コンセプトを実現する3つの視点

つくる

人が関わることで、まちの可能性を広げる新しい取組みをつくる

ひろがる

まちで生まれた価値や関わる人が更にひろがっていく

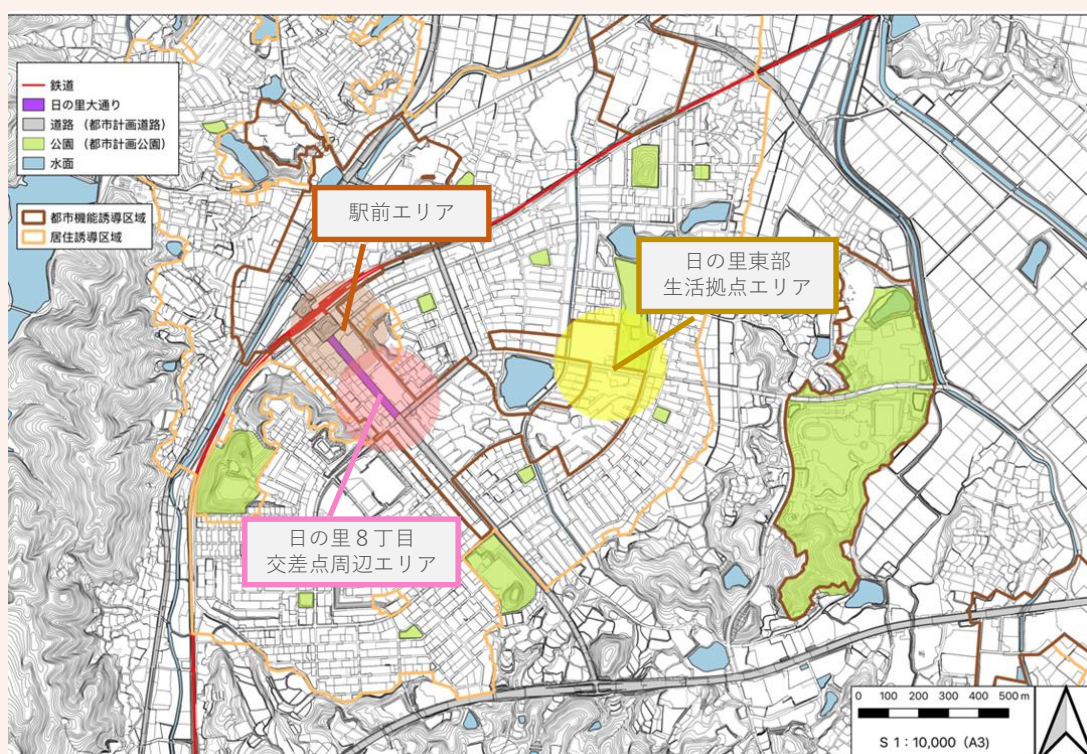
つながる

出会いや会話を通じて生まれる、新しい関係性でつながっていく

2 価値を生み出す先導的エリア

住宅団地という「居住の場」としての価値を最大限に高めていくことを念頭に、日の里地区のうち特徴ある施設や土地利用の方針を踏まえたまちの特性を考慮し、再生に取り組むことで波及性が特に高いと考えられる3つの重点エリアを設定します。

これら各エリアで取り組む再生事業をととして生まれた特徴が相互に連携、補完し合うことで、地区全体ひいては市域全体へ住宅団地再生の効果を波及させていきます。



3 各エリア別まちづくりのイメージ

駅前エリア（まちの玄関口）

「人が集い、動き出す始まりの場」

人だけでなく、あらゆる情報や活動が交差するエリア。
複数の交通モードがスムーズにつながり、日の里大通りは賑わいのある「まちにひらかれた空間」へ



【取組方策】

○ まちの第一印象を形づくる、象徴的な空間整備

駅を基点に駅周辺及び近郊の住宅地を含めた「駅まち空間」を形成することで、駅の機能と周辺のまちのにぎわいの両立を図る。

○人や車が共存し、誰もが心地良さを感じられる道路空間の創出

歩行者や自転車の目線に立ち、道路と沿道が一体的に活用できる道路空間の再編を推進します。

日の里8丁目交差点周辺エリア（まちのリビング）

「日常とにぎわいが重なる暮らしのまんなか」

日常的に使いたい、行きたくなる、暮らしの「まんなか」にあるエリア。
世代や社会的役割にとらわれない、暮らしを彩る出会いや刺激に溢れる空間へ



【取組方策】

○多様な機能と魅力が重なる、日々の活力を生み出す機能の整備

都市機能のうち「商業、医療機能」を優先的に集積し、少ない移動で生活に必要な複数のサービスにアクセスできる利便性の高い拠点機能の開発を誘導

○都市的な生活が実感できる、まちの機能再編

日の里東部生活拠点エリア（まちの子ども部屋）

「再生の起点、新たな挑戦を育むエリア」

住宅団地再生の第一弾事業と称し、官民連携による事業に取り組んできた「住宅団地再生」を象徴するエリア。さまざまな挑戦を支え、育て続けていくことで、新たな価値を生み出す空間へ



【取組方策】

○日常の暮らしの中に、創造性や柔軟性を取り込む拠点機能の拡充

世代や社会的役割にとらわれず、このエリアに集う誰もが存在を認め合うことで、多様な主体が自然と交わり、活動、挑戦できる環境を創出

○日の里学園と連携した、新たな学びの可能性創造

