

48

まちづくりは
さとづくりへ

Town planning is going to
village development

Sato-zukuri 48 Project



48

西部ガス



所在地：福岡市博多区千代1-17-1
 設立：1930年12月1日
 従業員数：1309名(2020年3月時点)
 事業所：福岡/北九州/熊本/長崎/佐世保/島原



都市ガス製造



都市ガス供給

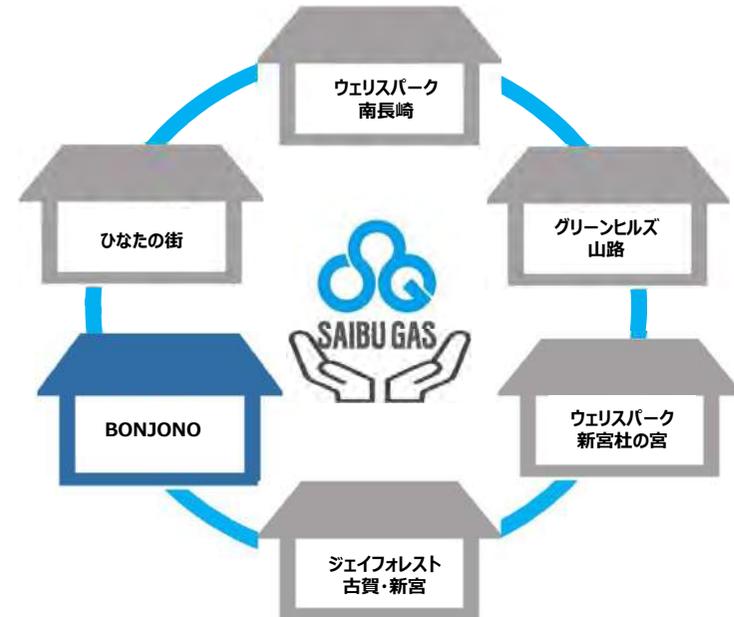


都市ガス販売



新規事業

団地管理業務



6つの戸建住宅地で、管理組合の組成や運営支援を行い
 コミュニティ形成を助ける“タウンマネジメント”を実施

福岡県 北九州市

BONJONO



福岡県 那珂川市

こととば那珂川





しあわせ環境クリエイター
東邦レオ株式会社

東邦レオは1965年の創業以来、50年以上にわたり、社名の由来にもなっている「生活環境の向上へ貢献すること (Living Environment Organizer)」を実践してまいりました。「クリエイティブ」と「空間活用」の技術力、そして日頃現場で得られる知見をもとに、あらゆる社内外のネットワークを活用しながら、人と人が緩やかに交わる縁側のような『街の居心地』を長期的に良くするソリューションを模索していきたいと考えています。

1965年

黒曜石系パーライトの製造・販売・施工をトータルに手がけるメーカーとして、共栄パーライト販売を設立。

1981年

緑化関連事業部開設、造園関係資材の販売を開始。

2005年

小田原の商業施設において、屋上庭園のデザイン・施工・メンテナンス・イベント開催など、トータルプロデュースにはじめて挑戦する。

2011年

『笑顔まで咲かせる緑づくり』をテーマにコミュニティ作りを念頭においた分譲マンション・団地の植栽管理事業をスタートする。

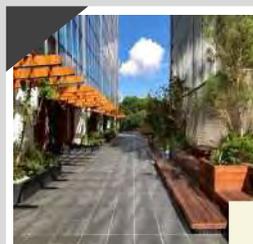
2016年

東邦レオ株式会社の社長に吉川稔が就任、前社長の橋俊夫は会長として新たに成長を目指す。



断熱・吸音機能に優れた黒曜石系パーライトの製造・販売・施工をトータル手がける。

建材事業



建設市場で培った技術を都市公園など土壌改良分野へ応用し、屋上、壁面緑化に取り組む。

都市緑化事業



集合住宅や商業施設の植栽のメンテナンスを通じて人と人との繋がりを生み出す。

植栽管理事業



住宅地や下町、地方において、情熱と知恵と行動力でその土地らしさの演出とコミュニティを創り出し、街づくりに貢献。

にぎわい創出事業

千葉県 市川市

みどりtoゆかり



大阪府 大阪市

ハイパー縁側



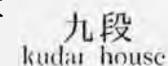
香川県 三豊市

父母ヶ浜ポート



東京都 千代田区

九段ハウス



福岡県 宗像市

さとづくり48



神奈川県 横浜市

吉日 WONDER BASE



第一章

さとづくり48
プロジェクトの
これまで。



福岡県宗像市 日の里について



宗像大社



宗像ユリックス

- 人口 97,028人 (平成30年3月31日現在住民基本台帳)
- 世帯数 42,156世帯 (平成30年3月31日現在住民基本台帳)
- 面積 119.92km² (平成29年10月1日現在国土地理院調べ)
- 都市計画区域 10,973ha (平成29年10月27日現在)
(市街化区域 1,876ha、市街化調整区域9,097ha)

福岡県宗像市 日の里について

日の里エリアは宗像市の中でも人口の占める割合が多く、高齢化率が進んでいるエリアです。周辺により住みやすい環境の住宅地開発がされたり、間取りが若干小さいなどの理由から若い人の流入は少ないため、住む場所だけではない新たな要素の追加や、古いイメージを払しょくする取り組みが求められています。

日の里地区の概要

【日の里地区】
人口: 11,828人
世帯数: 5,443戸
高齢化率: 34.8%

【宗像市全体】
人口: 97,128人
世帯数: 42,480戸
高齢化率: 28.7%

H30.12末現在

自治区	H30年12月末時点		高齢化率
	世帯数	人口	
日の里1丁目	442	994	25.5%
日の里2丁目	482	1,111	32.4%
日の里3丁目	361	824	35.4%
日の里4丁目	347	820	35.1%
日の里5丁目	472	1,026	38.2%
日の里6丁目	471	1,104	34.8%
日の里7丁目	521	1,237	37.0%
日の里8丁目	447	1,063	34.9%
日の里9丁目	562	1,303	38.1%
日の里公園1区	885	1,513	35.5%
日の里公園2区	186	408	26.7%
日の里公園3区	267	425	41.6%
日の里地区計	5,443	11,828	34.8%



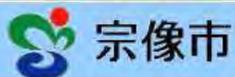
《日の里地区》



《赤間地区》



福岡県宗像市 日の里について



コンパクトシティに向けた課題と方向性

特徴・概要

- ・福岡市と北九州市の中間(両市の中心から概ね30kmの距離)に位置する自然と歴史(※)に恵まれたベッドタウン
- ・昭和40年代から住宅開発(大規模団地)が活発化し人口が増加(S40:34,029人→H22:95,501人)
- ・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**

- ・低地部の農地を保全し、後背の丘陵部を中心に住宅地開発を行ったため、市街地や主要都市機能が分散立地
- ・そのため、**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**

- ・低層住宅を基本とする良好な住環境が多く、居住集約化において集合住宅による高密度化は住民に馴染まない
- ・大規模に市街地を削減するのではなく、**既存の低層住宅ストックを有効に活用した集約、誘導を目指す**

図 宗像市の位置

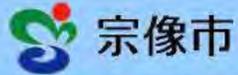


図 宗像市の概要

	自然的土地利用 の割合※1 (%)	平均地価 (円/㎡)	1低専の 割合 (%)	一戸建住宅の 延面積 (㎡)
宗像市	① 77.9	① 26,600	① 61.8	① 133
古賀市	② 63.4	③ 50,600	② 22.6	③ 117
新宮町	③ 59.2	② 41,400	③ 17.6	② 126

※1) 自然的土地利用とは、民有地に占める田、畑、山林、原野の割合

福岡県宗像市 日の里について



宗像版集約型都市構造の形成

(第2次宗像市都市計画マスタープラン)

宗像版集約型都市構造の考え方

市中央を貫流する釣川沿いの農地の後背となる丘陵部を中心に住宅地開発、**市街地や主要な都市機能が分散して立地**

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

多極連携による集約型都市構造の形成の基本的な考え方

- (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る。
- (2) 駅周辺への都市機能の集約化を目指す
赤間駅及び東郷駅周辺に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する。
- (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
分散している特長ある公共公益施設の機能（行政、文化、福祉、学術研究など）と近接する地域中心の機能を連携させ、地域の個性づくりに活用する。
- (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長ある公共公益施設との連携を通じて、交通ネットワークを明確にし、公共交通利用者を増やす。
- (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、短期集中的に行うものではなく、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る。

図 宗像版集約型都市構造のイメージ



参考資料：初期の資料より（地域のハブのイメージ）



サスティナブル

コミュニティ

Sustainable community

過去から現在へとこれまで50年間続いてきた日の里コミュニティを、
未来に向けて次の50年間をデザインしようというコンセプトです。

コミュニティを人と人の繋がりという狭義のものだけではなく、
持続可能性を軸に据えながら、これからの社会のあり方を常に考え、
多様なものを受け入れる、新たなチャレンジを起こす場として捉えます。

そんな進化していくコミュニティを実現していく場づくりが、
日の里団地であり、私たちの取り組みです。

クリエイティブ都市論
創造性は居心地の良い場所を求める

日立総合計画研究所
経営グループ
大田 哲伸



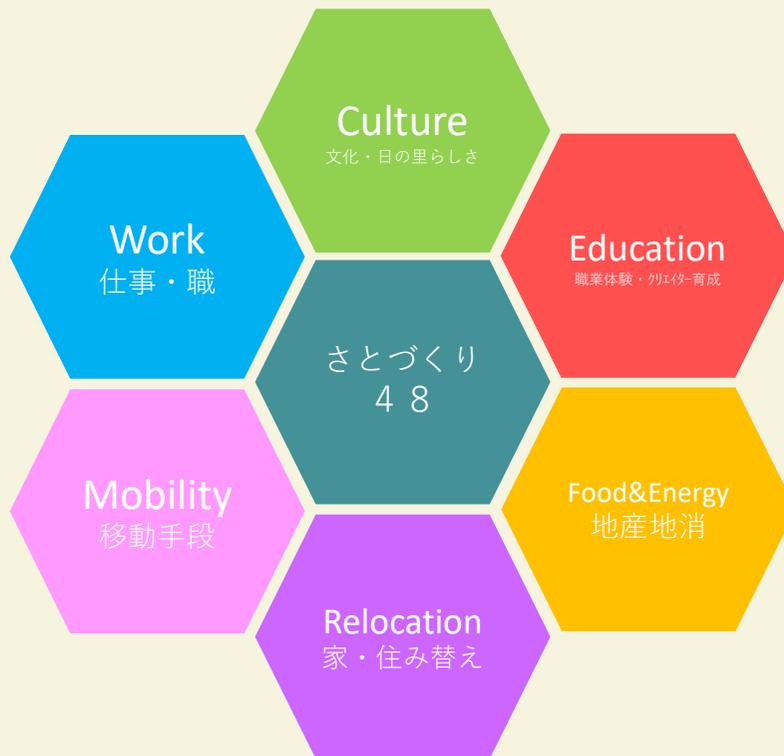
さとづくり48 コンセプト

住宅地再生を不動産的価値から暮らし価値の向上によって実現しようと宗像市、UR、民間企業、地域住民の官民が一体となりすすめているプロジェクトです。サステナブルコミュニティをコンセプトに、6つのテーマを掲げ、地域課題解決型事業の創出を目指しています。具体的には、団地一棟をリノベーションして地域の交流拠点を設立し、ブリュワリー事業やDIY工房、コミュニティカフェをベースに日の里らしさの文化作りから活動を始めています。

サステナブル

コミュニティ

Sustainable community



・ Culture (文化・日の里らしさ)

- 生活文化・コミュニティの理解と継承
- 既存住民と新住民や世代の壁を越える取組み

・ Work (仕事・職)

- 郊外住宅街を職住遊一体の楽しい街へ
- Co-creation等企業を誘致する仕組みづくり

・ Education (地域ならではの教育)

- 日の里の環境だからこそその教育の場づくり
- こども店員のようなリアルな職業体験の場づくり

・ Mobility (移動手段)

- 自動運転・シェア自転車等の新たな交通手段開発
- 自動車との上手な付き合いができる空間づくり

・ Food&Energy (地産地消)

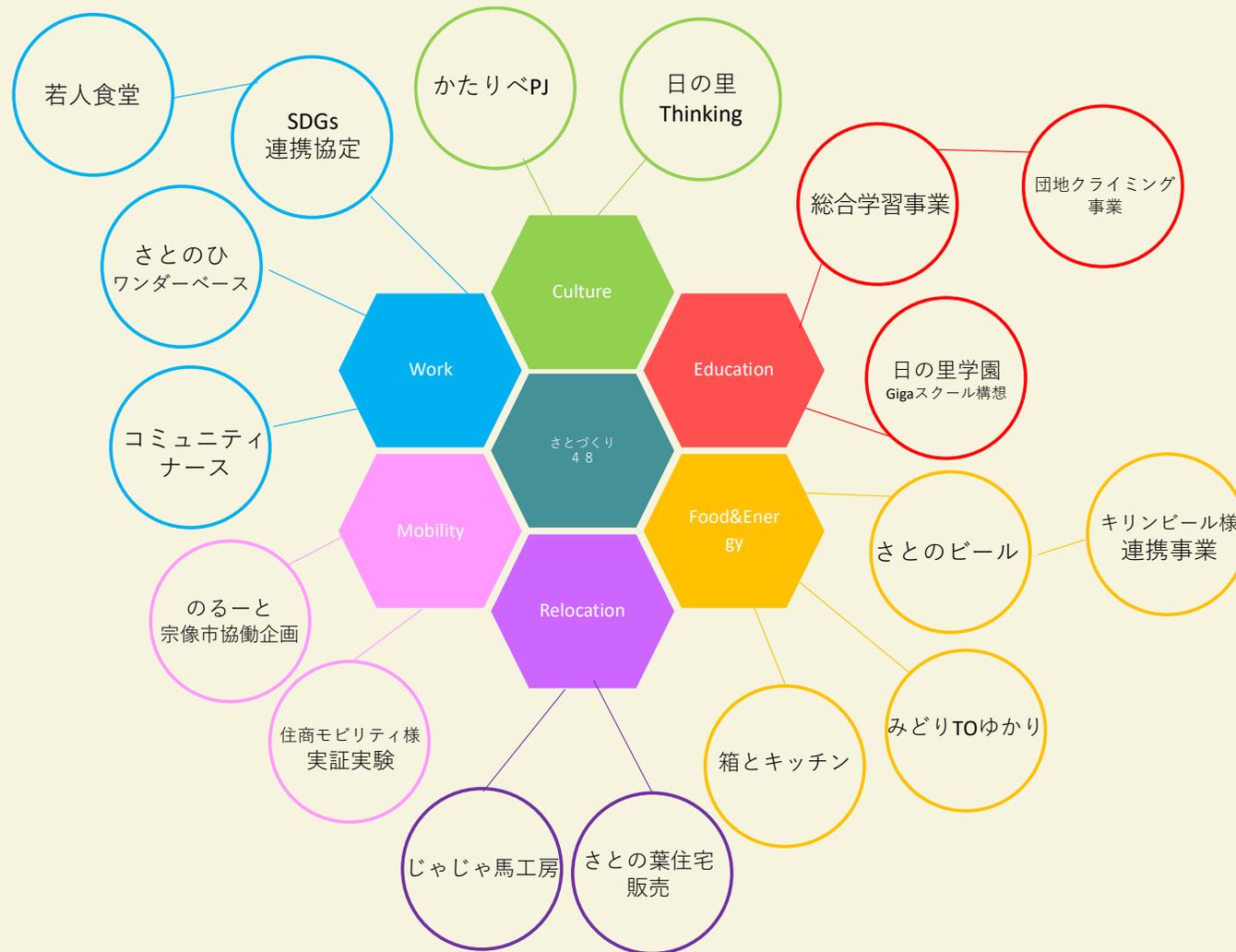
- 職づくりに繋がる地元農家育成による地産地消
- 孤食や食べるを通じたコミュニティづくり
- 水素・太陽光等の環境&地産地消エネルギー開発

・ Relocation (家・住み替え)

- 団地・戸建を含めた住替え促進の仕組み
- 不動産・資産価値を高めていくような取組み

さとづくり48コンセプト

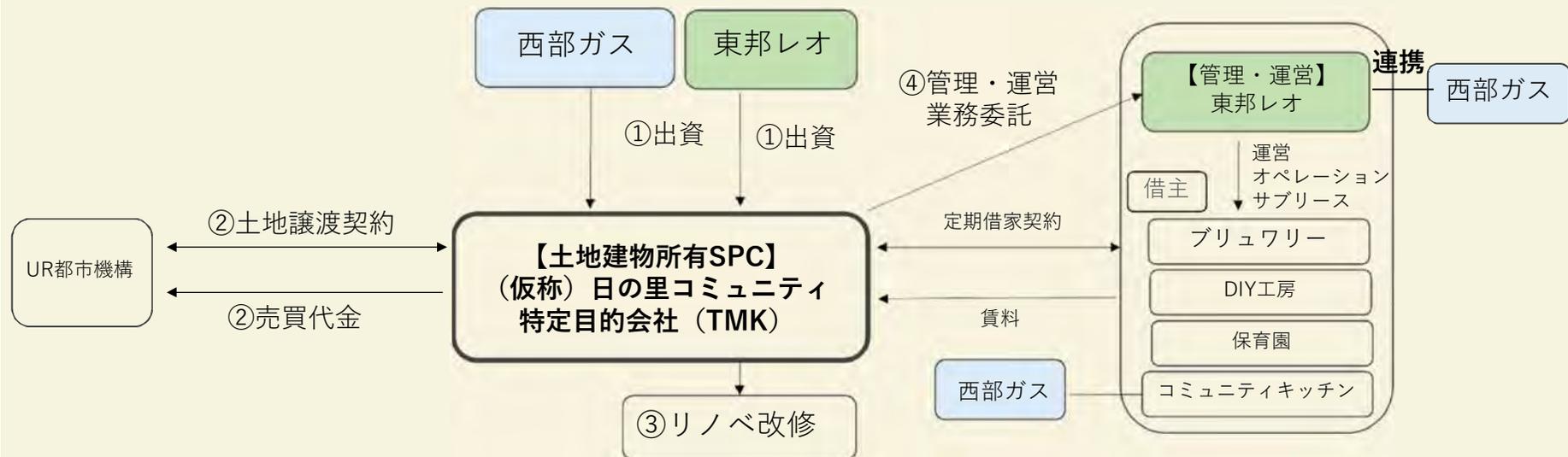
2020年3月26日に宗像市と連携協定を締結し、官民連携で17つのプロジェクトが立上り、現在稼働しています。



さとづくり48 運営体制

これまでのエリアマネジメント運営の世界であった土地・建物の所有者と運営者の隔たりを無くす事で、

1. レベニューシェア等の環境を整備し、事業創出型エリアマネジメントの運営モデルを確立したい
 2. インフラ企業が軸となる10年単位の広範囲なりノベ型まちづくりという新たなビジネスモデルの確立をしたい
 3. 多様な組織人材がチームに加わる事により、パラレルキャリアを実現し、新たな人材育成モデルを確立したい
- の3つを確立するために、運営体制についても西部ガス、東邦レオ両社で工夫を重ねました。



- ①西部ガスと東邦レオにてSPCへ出資
- ②UR都市機構よりSPCが既存棟部分を購入
- ③SPCが既存棟をリノベ改修
- ④既存棟を東邦レオと西部ガスで共同運営

わたしたちの役割

地域の担い手を見つけるための
ゲリラ活動

行政側&UR側へ
一緒に活動できるかヒアリング

- ・ 柴田先生との
「郊外暮らしの再生塾
@日の里ニュータウン」
- ・ レオ発信の
「勝手にワークショップ」

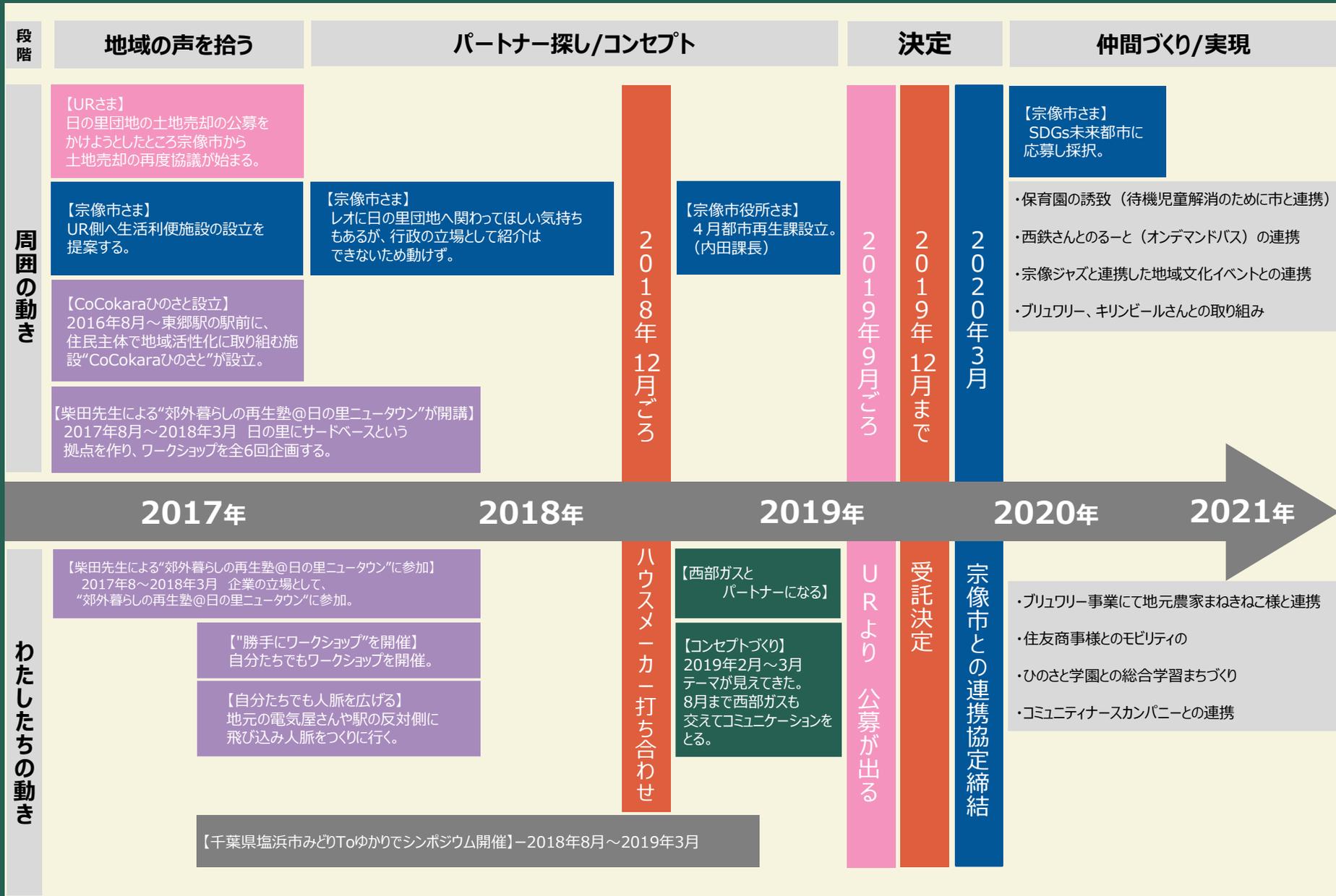


・ 打ち合わせ

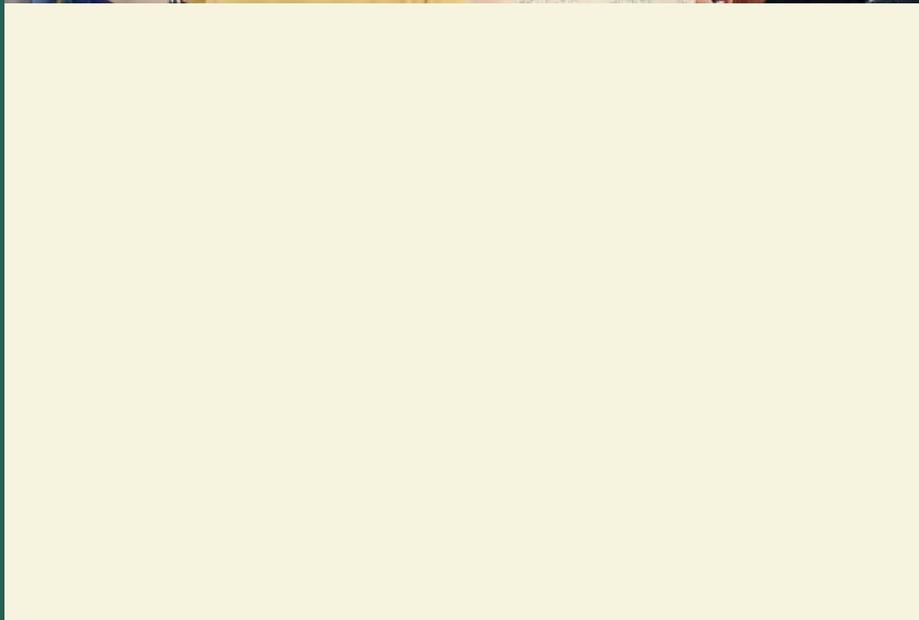
企業へのヒアリング&提案

・ 既に日の里でビジネスをしている
企業への提案

さとづくり48あゆみ



参考資料：“郊外暮らしの再生塾@日の里ニュータウン”ワークショップの様子



第二章

さとづくり48
プロジェクトの
これから。

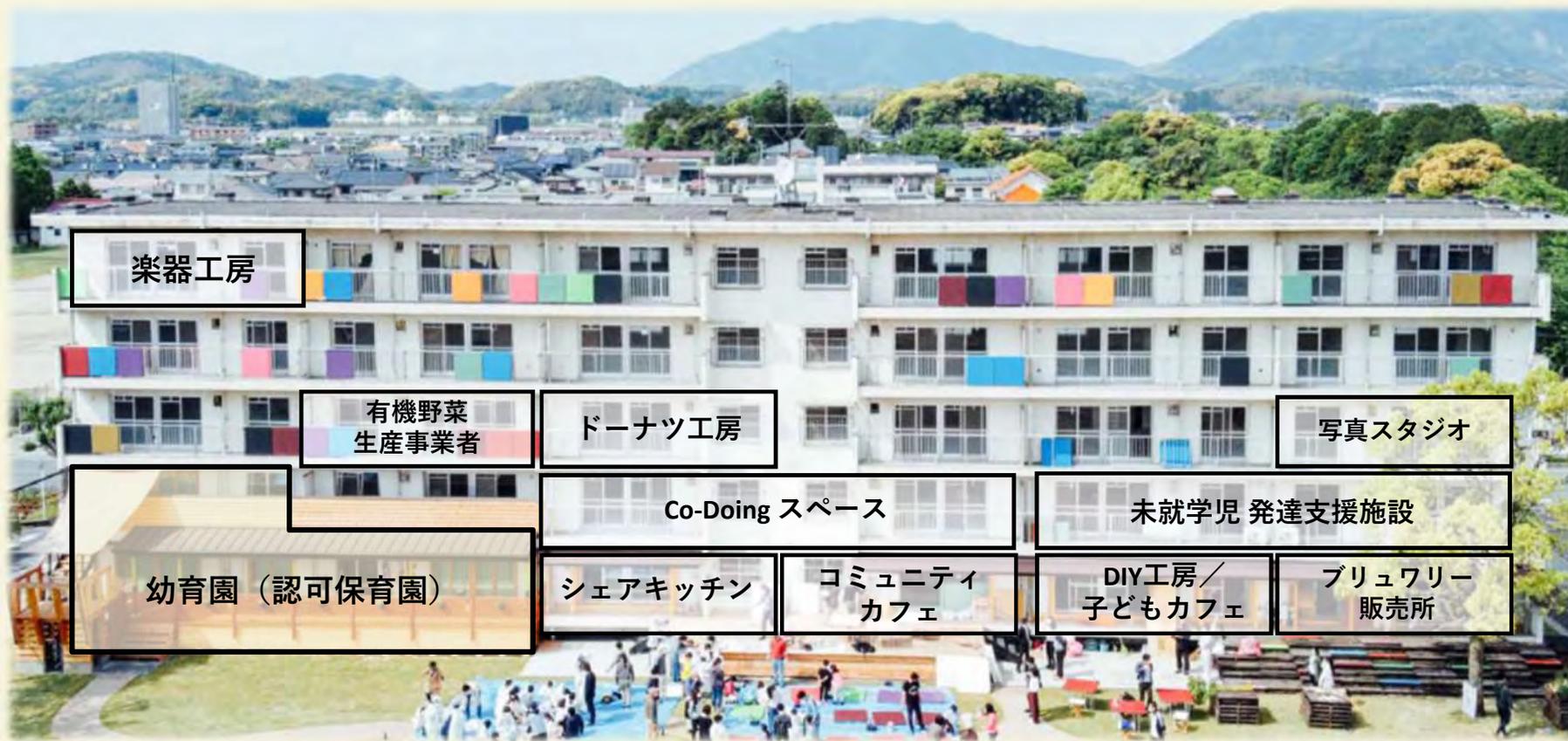


現在の活動



ひのさと48

芝生に面した1階に、カフェ等の地域に開かれたコミュニティスペースを配置。
幼稚園や療育施設、楽器工房などのテナントも入居しています。



さとのは hinosato
(戸建住宅開発エリア)

さとのBEER

さとのビールは、キリンビール様と連携して東邦レオが醸造する宗像産の麦芽を使用した地産地消型ブリュワリーです。ヒトとモノとコトをつなげ、コミュニケーションを生み出すためのコミュニティ型クラフトビール事業です。



日の里ペールエール（福岡／ひのさとブリュワリー）



（左）地域で活躍する人たちからそれぞれの取り組みを取材させていただき、イラストで人柄を表現。取材内容はHPで記事に。

（右）インターナショナルビアカップ2021を受賞。

総合学習授業

さとづくり48チーム、宗像市、日の里学園の先生方、地域の住民の方々が連携し、小中学校の総合学習の一環として子どもたちが日の里でやりたいことをおとなたちが全力でかなえる“ひっさつわざPJ”が2020年9月より始動しています。



「地域を愛し、自分で考え、自分で行動する子ども」を育てる

コミュニティ・スクール 通信

令和2年度 第10号 3月3日

日の里学園コーディネーター 北岡 隆博



日の里学園が文部科学大臣表彰

2月25日（木）に、日の里学園運営協議会が、「地域学校協働活動」推進で、文部科学大臣表彰を受けました。

日の里学園運営協議会とは、コミュニティ・スクール（CS）を進めている日の里学園の運営支援や、地域を元気にする活動等について協議を行う組織で、現在14人の委員で構成され、年間6回の協議会を行っています。

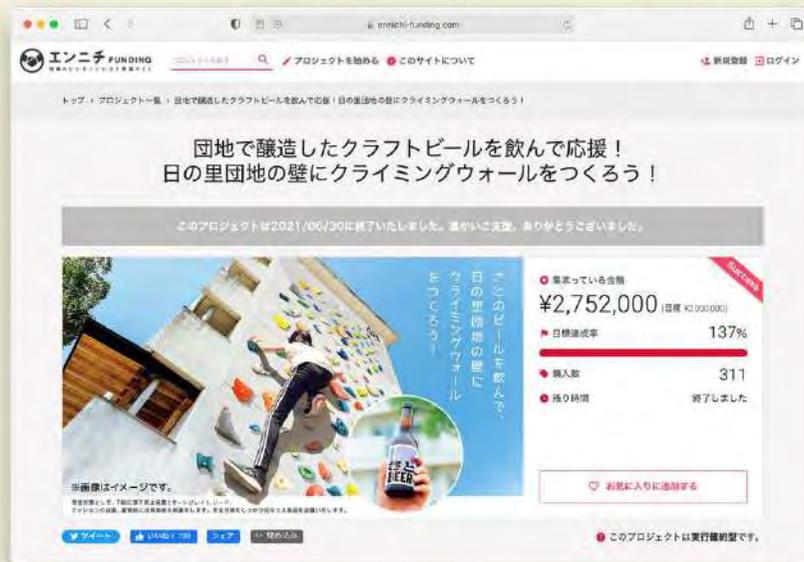
また、「地域学校協働活動」とは、社会総がかりで子どもたちの学びや成長を支えるために、地域の高齢者、大人、学生、保護者などの住民や、コミセン（公民館）、民間企業などが学校と連携・協働して実施する様々な活動のことです。

日の里学園は、平成18年度から15年間進めてきた小中一貫教育で、学校間の連携・協力体制が整っていますが、それに加え令和元年度からCSを進めています。CSの学園運営協議会では、「地域を愛し、自分で考え、自分で行動する子どもの育成」をめざし、地域の「人・もの・こと」と積極的に関わる学習について、検討したり評価したりしています。そのような学園運営協議会の活動が、全国のモデル的な実践であると評価されて、この度の大臣表彰につながりました。



総合学習授業→団地クライミング

子どもたちのアイデアがまちで実現する第一歩として11月3日に団地クライミングがオープンしました。クラウドファンディングで資金を募り、専門家の方との安全対策を重ね、実現に至りました。



SDGs連携協定企業交流会

連携協定を結ばれたり、関係が深い企業同士が驚がり、何かを起こす！

SDGs未来都市宗像 連携協定企業交流会（第0回企画会議）

2020年7月にSDGs未来都市に選定された宗像市は、2017年宗像大社世界遺産登録を代表的な活動としてこの数年、多くの民間企業と連携協定を締結し、官民連携によるまちづくりを推進してきました。連携の分野は幅広く、観光、健康、スポーツ、そして団地再生など市民の生活に直結する身近なテーマから、中長期のビジョンに基づいたテーマまで様々あります。

今回、その幅広いテーマそれぞれで宗像市と連携協定を結ばれている企業同士が、集まって、連携をし、協働できたら、宗像市で面白いまちづくりができるのではないかと、この視点から、令和3年度の活動内容を定める第0回企画会議と称して、連携強敵業の集いを開催させて頂く事になりました。

SDGsでも17番のパートナーシップが重要であると言われていますが、なかなか現実ほどのように繋がれば良いかわからない、繋がっても活動が続かない等の声を伺います。今回はその実践版として、宗像市をフィールドに考えていければと思っております。また日の里団地プロジェクトをより深く知って頂きたいと考え、午前中にペンキ塗りワークショップも企画しました。こちらも併せて奮ってご参加のほど宜しくお願いします。

【連携協定企業様の抜粋】



【連携企業の集い&交流会の日時】

日時：2021年3月25日（木）第一部10:00～12:00（ペンキ塗りワークショップ）
第二部14:00～17:00（企画会議）

場所：第一部：日の里団地東街区開発地（宗像市日の里5丁目）
第二部：宗像ユリックス 第3・4会議室（宗像市久原400）

※プログラムの詳細は別途ご案内申し上げます



日の里団地48号棟の顔づくりをペンキ塗りで行います。皆さんと一緒に作業をして、さどづくり48プロジェクトに参加しませんか？
美味しい昼食も出ますので、お楽しみに！

【アクセス】

- ・JR東郷駅日の里口から西鉄バス⑧番で約10分、【宗像ユリックス】バス停下車
- ・ふれあいバス⑧系統で【宗像ユリックス】バス停下車【本館2F】



【お申込み方法】

以下のQRコードからGoogleフォームに入って頂き、必要事項をご記入下さい。



ご不明な点は以下に電話下さい。

090-7557-8705（担当：吉田・藤井宛）

主催：宗像市役所都市再生課 内田・濱村
運営：西部ガス（株）・東邦レオ（株）



アンケート内容まとめ

皆様に頂いたアンケートの貴重なご意見一覧を、こちらにまとめさせていただきました。

1. 宗像市やみなさんの発表を聞いてできそうと思ったこと

- プレイヤー同士が繋がって地域を盛り上げることが宗像市であればできるのではないかと
- 食と健康をスポーツ選手を通じてアピールしたい
- 企業と自治体が力を合わせて地域社会に価値を提供していきたい
- 食品メーカーとして地産地消を提供できると思う
- 日の里でイベントをする際に会員団体に声をかけて参加者を募ることができる
- ビールのつまみに合うメニューを開発したい、宗像産だけを集めた居酒屋が欲しい
- 店舗型移動サービスや自動運転技術で高齢者の移動を支援したい
- まちの社員食堂をつくりたい
- 行政・企業・地元が交流できる場所が欲しい
- 100万世帯以上のインフラ供給しているお客さんに取材した情報の発信ができるのでは
- 外への発信をしつつ、宗像の住民に向けた発信を大切にしていきたい
- 人と人をつなぐツールとしてポータルサービスを活用

2. 来年度この企画に期待すること

- 地域の子どもたちと交流する機会を設定して欲しい
- 法人ではなく、個人の顔として参加したい
- 各社の取り組みに対してアイデアを広げるプレストをしたい
- 大島、地島で会議をしたい
- 創業支援や観光をテーマにした体制づくりをしても面白いのでは
- 各社のひっさつわざを用いて、具体的なゴールを決めたい

さとのひWONDER BASE

社会課題の最前線である地方の郊外住宅地で、解決していくためのチームを作るには、企業間連携だけでなく、官民連携は当然の事、大人も子供も含む生活者、そこで働く人たちの地域の人たちの協力が必要不可欠となります。

そこで、さとのひワンダーベースというこれまでの取組みによる関係性を活かして、行政、地域、民間企業が、宗像市を具体的なフィールドに、一緒に (=Co) 動きながら (=Doing) より良い方法を試行錯誤する拠点を作ります。

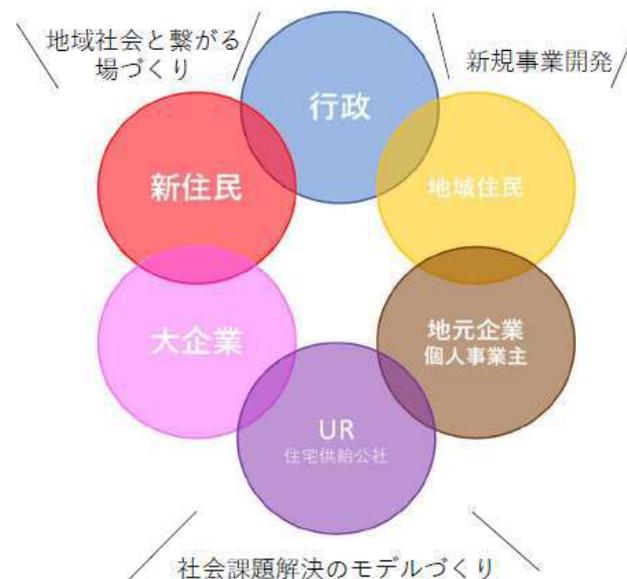
CODOING SPACE

CONCEPT

さどづくり48のコンセプトを実現させるために、協議しあうスペースとして毎月、codoingspaceに子供(小5~中学3年)、大人(関連企業や住民など)とイノベーションを刺激しながらデザインを構築していく。大人も子供もテーブル上だけでなく、空間全体で眼をフル回転。
codoingspace(導引)から結まるさとのひwonderbase(ストーリー)



「苦楽を共にする」



さとの分譲

人に、自然に開かれた、暮らしやすい街。
コンセプトは、自然と共生するサトヤマ発想のまちづくり。



