郊外ニュータウンにおけるニュータウン再生手法に関する研究

ー福岡県宗像市のひのさと 48 を事例にー

李　一諾

1. はじめに

1-1. 研究の背景

1-1-1. 日本国内におけるNT再生事業の現状

高度経済成長期に建てられたニュータウン(以下、NT)や団地は、高齢化や施設の老朽化に伴い、建て替えや取り壊しがされている。宗像市に位置する日の里NTでもUR都市機構(以下、UR)による団地10棟の再開発が行われる話が持ち上がった。

URによるNT再生の事例として、多摩平NT[1]とひばりが丘NT[2]の取り組み事例が挙げられる。URが掲げるNT再生の実施像は「地方公共団体の意見を聞きつつ、既存ストックの建て替え、集約、改修を行い、まちづくりを推進」というもので、更にそれぞれの団地に合わせた提案をしている。

1-1-2. 研究対象

本研究では、日の里NTで立ち上がった「さとのは hinosato」団地再生プロジェクト(以下、「さとのは hinosato」)と2021年5月にオープンした生活便利施設「ひのさと48」をはじめとする日の里NTのまちづくりを対象とする。

1-2. 研究の位置づけと目的

NT再生を巡る議論の動きをまとめた三好ら(2020)の分析をもとに、NT再生に必要不可欠な事柄をリストアップし、日の里で行われているNT再生の動きと照らし合わせる(図1-a)。また、主題の変化に従って現れる議論・指摘・提案についても三好らの研究を参考にし、年代ごとにまとめたものを図1-bに示す。NT再生について様々な角度から議論がなされているが、それらの議論が実際に運用された結果に対し考察し、評価した試みはまだない。本稿では、日の里NTにおける団地再生事業「さとのは hinosato」とその象徴となる「ひのさと48」の運営方法を明らかにする。それと共に、ハイブリット型団地再生モデルの「宗像・日の里モデル」とこれ以前のまちづくりの活動の有用性と課題をNT再生の論考と照らし合わせながら示すことを目的としている。

2.「さとのは hinosato」日の里NT再生プロジェクト

2-1.「さとのは hinosato」以前の日の里での活動

日の里NTでは、「さとのは hinosato」プロジェクト以前からNT再生に対するまちづくりの取り組みが行われていた(表1、表2)。これらは、2018年3月に建物自体が取り壊しになったサードベースを除き、現在も続いている取り組みである。「日の里ファーム」で作られた野菜が「CoCokaraひのさと」で売られるなどの活動間の連携も取られている。「さとのは hinosato」における「ひのさと48」の原案はサードベースで行われたワークショップから生まれており、現在のNT再生プロジェクトはこれらのまちづくりの活動の流れをくんでいると言える。

更に、これらのNT再生に対するまちづくりの取り組みが果たした大きな役割として、地域内外

表1.「さとのは hinosato」以前のまちづくりの活動について

名称	期間	用途	意図
日の里ファーム	2016/4/17~現在	ビニールハウス農場	NT内の多世代の交流を図る
CoCokaraひのさと	2016/8/7~現在	コミュニティサロン	住民主体で地域活性化に取り組む
サードベース	2017/6~2018/3	空き店舗をリノベーションしたコミュニティ活動の拠点	日の里に移り住む人たちが更に楽しめる場を作る

誌名(発行者)	主題	年月	特集名
建築雑誌(日本建築学会)	今後の開発に向けた総括	1968.6	ニュータウン開発の新局面
住宅(日本住宅協会)		1977.6	ニュータウンをふりかえって
建築と社会(日本建築協会)		1990.2	ニュータウン・ルネサンス
地域開発(日本地域開発センター)	多様な主体による再生	2001.9	ニュータウン再生の萌芽を求めて
住宅(日本住宅協会)		2001.12	ニュータウンの再生
都市住宅学(都市住宅学会)		2005.4	ニュータウンにおける居住者による取組ー古今東西物語ー
都市住宅学(都市住宅学会)	多様な主体の連携による再生	2010.4	ニュータウン新次元ーネットワークを活用したセミ自立型へー
住宅(日本住宅協会)		2011.11	ニュータウン・サイコウ
住宅(日本住宅協会)	次世代への継承	2013.5	計画住宅地は「故郷」になりうるのか？
都市計画(都市計画学会)		2016.9	地域における「団地再生」
建築と社会(日本建築協会)	計画論に対する再考	2017.1	ニュータウンから学ぶこれからの「計画」
都市住宅学(都市住宅学会)		2018.7	持続型都市に向けたニュータウンの再生

a. 建築・都市系学協会の機関誌におけるNT再生に関する特集記事

① 衰退しているNTもある中、民間が主導し必要に応じて官民連携の取組。(矢作氏)
② 近隣センターのサービス・福祉等の場への転換など遊休施設の活用。(福原氏)
③ 多摩NTの大学連携強化。(細野氏)
④ 暮らしに密着したNPOの可能性。(中庭氏)
⑤ 国モデル事業から始まった住民によるまちづくり。(山本氏・宮本氏)
⑥ 多世代居住が可能な住宅の供給。(鳴海氏・山本氏)
⑦ 多様な供給主体や事業者の必要性。(鳴海氏・山本氏)
⑧ ソーシャルキャピタルによるまちづくり。(直田氏)
⑨ 市場管理による柔軟な運営の必要性。(山本氏)
⑩ 地域課題に対して取組む様々な主体の有機的ネットワーク。(2010「都市住宅学」)
⑪ 職住近接型の「自立」に代わるネットワーク型の「セミ自立」型に。
⑫ NT内公園や農地を利用した農業によるNT再生。(鈴木氏)
⑬ NT内外を問わないコミュニティビジネスによるNT再生の可能性。(細内氏)
⑭ NTを再評価することで、NTを肯定的に捉えようとする試み。(樋野氏)
⑮ 暮らすことによる蓄積したよきモノ・コト・関係の継承の可能性。(柴田氏)
⑯ NTの厳密な計画の反省から計画することの意味を再考。(2017「建築と社会」)
⑰ NT再生自体をテーマとせず、再生を含めたこれからの計画性について。(同上)
⑱ NT再生には物理的な再生ではなく、生物的・有機的な再生が必要。(柏原氏)
⑲ 変化に対応するフレキシブルな計画の必要性。(田中氏)

b. 主題に対する主な議論・指摘・提案

図1. NT再生をめぐる論考について

の人のネットワークを生み出したことが挙げられる。サードベースでは2017年9月から2018年2月にかけて毎月「郊外暮らしの再生塾in日の里NT」というワークショップを開催し、県内外からの参加者と、各回の講師や民間企業などを結びつけた。

「日の里ファーム」は、農作業を通じて、主に団地内のコミュニティを活性化している点で、鈴木氏の提唱する図1-b-⑫が実現し現在も活動が続いており、「CoCokaraひのさと」は特定非営利活動法人をはじめとする多様な主体によるNT再生の拠点として機能している点で、中庭氏の提唱する図1-b-④が実証され同じく現在も活動が続いている。「サードベース」は既に取り壊されてしまったが、NT内外の民間企業や県内外のクリエイターと地域住民が出会い、そこで生まれたアイディアが実現したという点で、細内氏の提唱する図1-b-⑬を体現したものと言える。更には、そこで形成された民間企業を含む多様な人のネットワークが、既存棟を残すアイディアを実現させた柔軟な施策の対応へと繋がっている点で、山本氏の提唱する図1-b-⑨の重要さを証明していると言える。

これからの課題については、NT再生の拠点の1つが「サードベース」からひのさと48に移り、駅前のもう1つの拠点である「CoCokaraひのさと」の集客力に影響する可能性が考えられる。

また各施設の場所については、図3で表している。

2-2. 組織図と運営方法

「さとのは hinosato」の組織編成を図2で表し、事業の進み方を表2に示す。民間企業は、「福岡県宗像市日の里団地共同企業体(以下、共同企業体)」を組織しており、「日の里特定目的会社(TMK)」(以下、TMK)

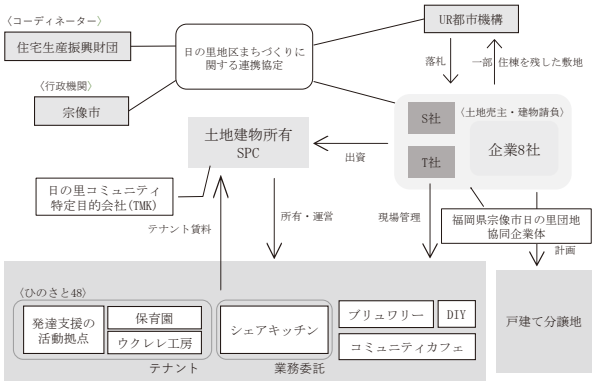


図2.「さとのは hinosato」の組織図

という土地建物所有SPC(以下、SPC)を発足させ、ひのさと48に対し所有・運営をしている。TMKの所有責任者はS社で、管理運営責任者がT社という役割分担をしている。SPCに対し共同企業体が共同出資・運営している。SPCの収入は主に共同企業体からの出資と、ひのさと48におけるテナント賃料である。テナントをはじめとするコミュニティ施設は、T社がTMKと定期借家契約を締結し、TMKに地代と建物借家量を支払っている。官民連携として、住宅生産振興財団、宗像市、UR都市機構、共同企業体が「日の里地区まちづくりに関する連携協定」を2019年3月締結し、日の里地区の持続可能なまちづくりを推進することを目的とした有機的な連携がとれている。

ここでは、民間が主導した官民連携の取り組みという点で、矢作氏の提唱する図1-b-①がなされている。図2からわかるように、多様な供給主体から組織されているという点で、鳴海氏・山本氏の提唱する図1-b-⑦が組織図から読み取れる。

2-3.「さとのは hinosato」について

「さとのは hinosato」は、サトヤマヴィレッジ[3]の手法を取り入れた64区画の戸建て分譲地とひのさと48からなるNT再生プロジェクトである。この手法を取り込んだ「さとのは hinosato」では、建設途中の戸建て分譲地に先駆けて、ひのさと48が2021年5月にオープンした。ひのさと48は、戸建て分譲地の端に位置し、近隣小学校・公園と道路を挟んで向かい側にあるため、学校や公園、NT外からのアクセスが良好である(図3)。戸建て分譲地より先にひのさと48がにオープンすることにより、内外を繋ぐ拠点になることが期待され、将来、戸建て分譲地内でコミュニティが閉じてしまう懸念が軽減されている。

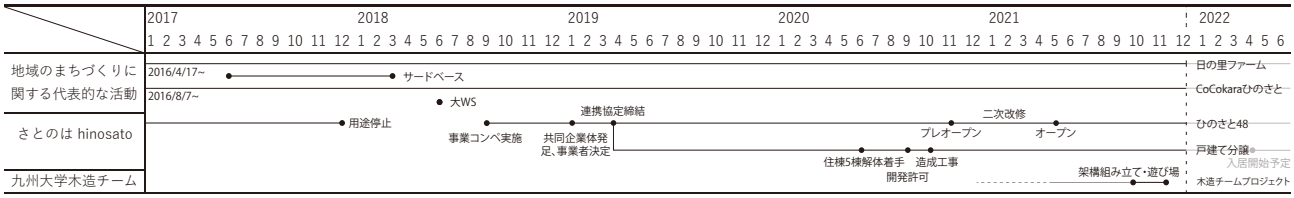
ここでは、戸建て分譲地に雑木林からなる里山と、前述の組織編成が、柏原氏の提唱する図1-b-⑱を実行していると言える。更に、主に家族を対象とした分譲という点が、鳴海氏・山本氏が提唱する図1-b-⑦を満たしていると言える。

3. ひのさと48オープン後の活動について

3-1. テナントの種類と活動内容

現在ひのさと48には、低層階の元住戸の空間に表

表2. 日の里NT再生をめぐる活動と学生による取り組みの時系列表



3に示す施設が入居している。このうち、テナントとして貸出している施設が保育園と子供の発達支援施設であり、保育園は先行して開園している。また、コミュニティカフェは業務委託によって運営されている。

3-2. 地域側の取り組みと民間企業側の取り組み

現在ひのさと48では、前述の通りの施設が低層階に入居しており、テナント貸出や業務委託によって、地域の住民の手によって運営されている一方、民間企業の担当者が交代制で現場管理をしている。民間が主導することにより、将来を見据えた大規模な投資が可能である。しかし、ひのさと48おいては、躯体工事を庇や外壁の塗装など仕上げの補修のみに押え、事業自体への投資を優先的に行っているという特徴がある。そのため、低層階を除く住戸は、未だに上下水道などが整備されておらず、今後の発展を見据えると、民間企業だけでなく、NPOや他の主体の協力や連携が不可欠になるという持続的なNT再生にとって不安定な一面も指摘される。

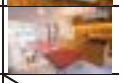
図1の図1-b-⑩と、民間企業側の立場として、民間抜きで地域だけでも運営できるような将来という理想を掲げている点を踏まえて、ひのさと48を鑑みると、現段階では、山本氏の提唱する図1-b-⑨を満たし、同時に、連携する有機的なネットワークも形成されている。しかし、長期的な目で見ると、民間が地域に引き渡した後でも十分な収入が見込めない限り、持続性に欠ける計画であるという評価になる。

3-3. 学校との連携と子供のアイディアの実践

既往研究において、NT再生をめぐる活動への小・中学校の参画は議論されていない。そのため、ひのさと48での、学校、民間企業、地域との連携は特筆すべき点である。

こうした連携活動を通して、2021年11月にひのさと48の外壁の一面を使ってボルダリングウォールが完成した[5](表4-左)。このボルダリングウォールは、民間企業の協力のもと2021年5月に団地再生の取り組み支援を目的としたクラウドファンディングを実施し、中学2年生の生徒が提案した原案が、現地への取材や、発表会でのプレゼンテーションを経て、実現に至ったものである。これに加え、コミュニティカフェに隣接するこどもカフェ開設とカフェの壁画作成も子供たちのアイディアが実現した例である(表4-中央)。

表3. ひのさとの低層階に入居している施設

部屋番号	名称	用途	説明	写真[4]
101号室	ひのさと ブリュワリー	クラフトビール 醸造所	日本初となる団地の一室でクラフトビールを醸造している。	
102号室	じゃじゃうま 工房	DIY工房	最新の木材加工機Shopbotを備えている。	
103号室	みどりto ゆかり日の里	コミュニティ カフェ	使用する食材の地産地消に拘っている。	
104号室	箱とキッチン	シェアキッチン	地域に開けたセカンドキッチンというコンセプト。	
105・106 ・206号室	ひかり幼稚園 ひのさと分園	保育園	子供たちの個性を大切にし、地域と共に育ちあうことをテーマにしている。	
201・ 202号室	発達支援の 活動拠点	げんきっこくらぶ るーつ	地域の子供たちの発達支援を行う活動拠点。	

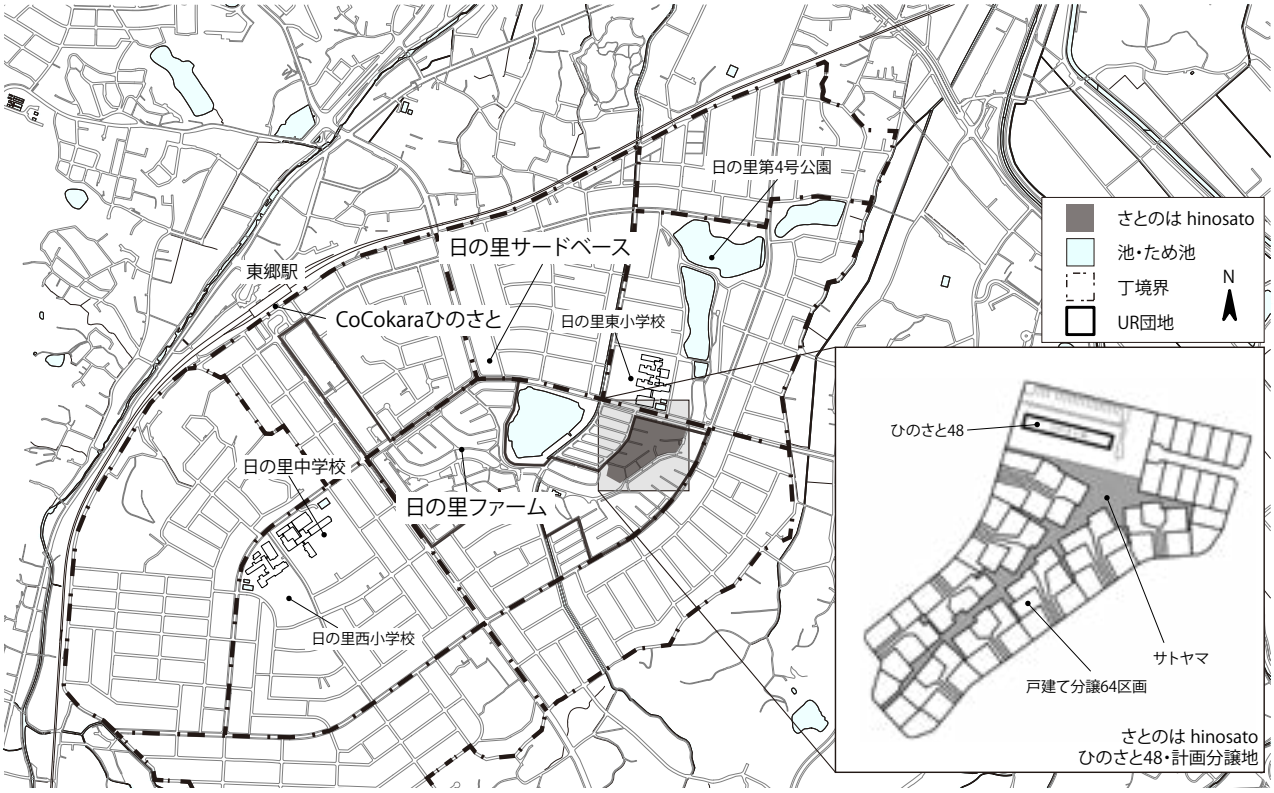


図3. 日の里NTとまちづくり関連施設配置図

このような学校と民間企業の協力によって子供のアイディアが実現させていることは、NTの将来を担う子供たちに、子供でも出来るという経験をさせるものであり、持続的なNT再生に良い効果をもたらすと考えられる。一方で、現段階の学校、民間企業、地域間の連携の仕組みがまだ未熟とする意見もあり、授業で取り扱う時間が短いという点、2学期分の限られた活動期間であるという点が理由として挙げられている。これらの課題点と可能性を踏まえた上で、これからの取り組みによって日の里地区特有の文化になっていくことが期待される。

4. 大学生のひのさと48における活動

4-1. プロジェクトの概要

大きく子供たちを対象とした椅子づくりワークショップと木造架構の組み立てからなっている。

椅子づくりワークショップは、隔週で2日に分けて行われ、自身がデザインした絵が3軸CNCルーターを用いて座面になるという内容で行った。反応は重ね重ね良好で、親子連れ6組に完成した椅子を持ち帰ってもらうことが出来た。木造架構の組み立ては、九州大学生が現地に赴き、約3日かけて施工をおこない、表4-右に示す架構が1週間に渡って、ひのさと48の前庭に展示されたのち、九州大学生の手によって解体された。展示した1週間は「大学生による遊び場の実験」として開放され、特に平日の放課後には架構の周りは子供たちで溢れていた。

4-2. 論考をもとにした考察

細野氏によって、NT再生に対する大学連携強化が図1-b-③報告されている。また、大学が住宅団地に関わる事例を馬目らが分析しており、大学とNTや団地との連携自体は珍しくない。本プロジェクトは、ひのさと48がオープンして初めて大学が関わった事例となった。馬目らの分析にも挙げられているように、大学が関わることで、「高齢住民や地域住民の外出のきっかけとなる」「多世代が集う新たな場所ができ交流が生まれる」「リノベーション後の入居者との長期的な交流が期待できる」などが判明している。子供連れをはじめとする地域住民の出入りのイベント期間内の増加から見て、今回の活動も上記ような成果が得られたのではないかと思われる。

また、利益を生むことが求められる民間企業の学校や地域コミュニティへの介入が容易ではない点で、大学が双方を結び付ける仲介役となれる可能性があるのではないかとする意見もあり、今後大学が関わることにより、今まで実現不可能だったことが可能になるのではないかと考察できる。

表4. ひのさと48で行われた子供・学生中心の活動

活動名称	ボルダリングウォール	こどもカフェ	木造架構
活動写真[8]			
企画実行者	学校・民間企業	子供・民間企業	九州大学の学生
概要	中学生のアイディアが民間企業の協力により実現した	子供のアイディアが地域や民間企業の協力により実現した	ひのさと48の前庭に設計した木造架構を一週間展示し、遊びの実験場として提供した

5. 結び

本稿は、日の里におけるNT再生の取り組みをNT再生をめぐってされきた論考をもとに評価をし、「宗像・日の里モデル」の有用性と課題を示した。多角的な視点からの論考に対し、様々な施策を実施している「宗像・日の里モデル」では、長期的な運用資金の調達や発足して間もないゆえの地域と学校間の連携の未熟さなどの課題点が挙げられるも、今まで議論に上がることのなかった学校と民間の連携において、新しい取り組みをしている点や、多様な主体による有機的な組織が構成されており、柔軟な対応が可能であるという点で将来への可能性を十分に期待できると言える。

【注釈】
1) 日本住宅公団が東京都日野市に造成した大規模公団住宅。現在はUR団地を中心とした再開発地域「多摩平の森」に全面的に建て替えられている。
2) 日本住宅公団が東京都多摩地域に造成した大規模公団住宅。大規模な再生事業が行われ、中層マンション、戸建て住宅、公共施設が複合した住宅地区へと建て替えられた。
3) 福岡県北九州市に位置する産官学連携によって作られた戸建て分譲地。人工的な雑木林を囲むような戸建て配置が特徴で、この手法は「さとのは hinosato」にも使われている。2008年にグッドデザイン賞を受賞している。
4)「みどり toゆかり日の里」写真欄、「箱とキッチン」、「げんきっこくらぶ る一つ」写真欄はそれぞれ、ひのさと48のHP(https://stzkr.com/)、UR都市機構のHP(https://www.ur-net.go.jp/chintai/college/202109/000733.html)からの引用である。
5) 日の里学園(日の里中学校・日の里東小学校・日の里西小学校)の子供たちが日の里でやってみたいことを大人たちが本気で実現する「大人本気会議」という産学連携の取り組みの一環で作られたものである。ひのさと48の1階に入居してしてるクラフトビール醸造所のクラフトビールを販売し、資金を集めた。
6)「ボルダリングウォール」写真欄、「こどもカフェ」写真欄はそれぞれ、エンニチFUNDINGのHP(https://www.ennichi-funding.com/projects/stzkr)、UR都市機構のHP(https://www.ur-net.go.jp/chintai/college/202109/000733.html)からの引用である。

【引用文献】
1) 三好庸隆(2020),「オールド・ニュータウンの再生への取組状況と今後のあり方に関する研究-主として公的開発型のニュータウンについて-」
2) 馬目裕也(2018),「住宅団地に大学が関わる事例の分析と取組み内容の調査　住宅団地再生における地域と大学の連携に関する研究　その1」『日本建築学会大会学術講演梗概集』,1313-1314
3) 福田晟丸(2019),「郊外ニュータウンにおける公園の利用実態に関する研究-宗像市日の里地区を事例として-」『日本建築学会九州支部研究報告』58,249-252
【参考文献】
1) 柴田健:「建築とまちづくり」,2017,No.509,26-33
2)-(2021)『むなかた　さとのは hinosato日の里団地再生プロジェクト』https://satonoha-hinosato.com/(2021/11/21)
3)-(2021)『まちづくり、さとづくりに　ひのさと48』https://stzkr.com/(2021/11/3)
4)UR都市機構(2021)『カラフルな建物が地域の新しいつながりを生む!「ひのさと48」』https://www.ur-net.go.jp/chintai/college/202109/000733.html(2021/11/25)
5)UR都市機構(2021)『"育てる、食べる、売る"。野菜作りが生きがいになる団地の農場「日の里ファーム」』https://www.ur-net.go.jp/chintai/college/201810/000229.html(2021/11/27)
6) 宗像市、UR都市機構(2020)『ハイブリット型団地再生"宗像・日の里モデル"「日の里地区まちづくりに関する連携協定」を締結しました』https://www.ur-net.go.jp/kyusyu/news/(2021/11/20)

【謝辞】本研究の調査実施にあたりご協力いただいた大分大学 柴田建氏、西部ガス株式会社 牛島玄氏、東邦レオ 谷山紀佳氏、ひのさと48の皆様に深く感謝申し上げます。