

城野駅北地区におけるゼロ・カーボンとタウンマネジメントのまちづくり

独立行政法人都市再生機構九州支社
都市再生業務部市街地整備第2チーム
中尾由紀子

1. はじめに

北九州市は1980年代から継続的に環境問題に取り組んでおり、平成23年には国の成長戦略の一つである「環境未来都市」に選定された。

現在ではゼロ・カーボンを目指した先進的まちづくりに加え、多様な世代が暮らしやすく将来にわたって安心して住み続けられる持続可能なまちづくりをめざし、事業主・地権者等によりタウンマネジメント組織（以下、「TMO」という。）が組織され、関係者と行政が一体となってタウンマネジメントに取り組んでいる。

本稿では、都市再生機構が北九州市内において施行者として土地区画整理事業を実施した、城野駅北地区でのゼロ・カーボンとタウンマネジメントによるまちづくり事例を紹介する。

2. 城野駅北地区の事業概要

城野駅北地区は、福岡県北九州市のJR日豊本線城野駅前に位置し、18.9haの土地区画整理事業により整備を進めている。（図-1 参照）

当地区の過半を占める陸上自衛隊の城野分屯地の跡地は、平成18年に自衛隊の補給処の建物を撤去し更地化後は遊休地であった。

その後、遊休地が平成21年に防衛省から財務省へ所管替えされ、都市再生機構は、平成24年5月に北側の都市再生機構の城野団地や北九州市の市営団地を含む土地区画整理事業の事業認可を受け整備を進め、ほぼ工事は概成したところである。

また、当地区の関連事業として、城野駅の新駅舎整備が平成26年12月に完了し、城野駅から当地区へつながる自由通路が平成28年3月に開通し、さらに地区内を南北に貫く南北遊歩道が開通したことにより、当地区及び周辺から城野駅までのアクセスが整ったところである。（図-2 参照）

歩行者や自転車利用を重視した専用の遊歩道は道路線形を緩やかな曲線で設計するとともに、地区を東西に横断できない道路計画とし、通過交通を排除している。また環境に配慮し、歩道と遊歩道は遮熱性舗装で整備するとともに、太陽光発電を利用した照明を一部採用し、既存の樹木や池の保全も行っている。

平成27年12月には公募により地区愛称が「みんなの未来区 BONJONO（ボンジョーノ）」に決定した。

<城野駅北土地区画整理事業>

- ・所在地/施行面積 福岡県北九州市小倉北区 /18.9ha
- ・施行期間 H24.5.28 ～H34.3.31(換地処分平成28年度末予定)
- ・事業費 約57億円
- ・土地所有者(H24認可時)6名
(財務省、都市再生機構、北九州市、個人地権者3名)
- ・既存家屋 37棟

3. タウンマネジメントの導入

(1) 目的

タウンマネジメントとは、「まち」における良好な環境や、「まち」の



図-1 位置図



図-2 土地利用計画図

価値を維持向上させるため、住民・事業主・地権者等が主体的に取り組む活動のことを言う。

当地区では、タウンマネジメントによって、以下の効果が得られることを目的としている。

- ①良好な地域環境を世代を超えて継承する持続力の保持
- ②地域の活動を誘発する母体の形成
- ③環境・不動産価値の維持・増大に寄与
- ④住民の地域への愛着や満足度の向上
- ⑤他地区との差別化による住宅市場での優位性の確保

(2)TMO 設立の経緯

①城野分屯地跡地処理計画策定協議会

陸上自衛隊小倉駐屯地城野分屯地の移転跡地に係る処理計画を協議するため、平成 21 年 2 月に「城野分屯地跡地処理計画策定協議会」(以下、「協議会」という)が設置され、整備計画についての諸調整を行った。(分屯地跡地の処分を完了したこと等により平成 28 年 4 月に解散)

・構成メンバー

財務省福岡財務支局、福岡県、北九州市、
都市再生機構(H23.8より参加)

協議会では、「まちづくり基本計画」(H23年8月策定 図-3参照)において、区画整理区域内を土地利用転換の機会を活かし、基盤整備段階から総合的な低炭素化技術・方策の導入を推進する「ゼロ・カーボン先進街区」として取り組みを進める街区として宣言した。

また平成 24 年 7 月に、協議会において、当地区のまちづくりコンセプトの実現、まちづくりの一体性を確保するため、開発の取り組みについての考え方、具体的な方策や水準を示した「城野・ゼロカーボン先進街区まちづくりガイドライン」が作成された。

このガイドラインは、土地譲受者(事業者)募集に際し活用されている。

②タウンマネジメント準備会の結成

まちづくり基本計画やまちづくりガイドラインを踏まえた、ゼロ・カーボン先進街区の形成に向けた民間誘導を図るため、都市再生機構はH25年6月に民間事業者 29社からなるタウンマネジメント準備会を設立した。準備会の中でタウンマネジメントの内容、組織の在り方を検討し、H26年3月北九州市と都市再生機構により、「城野駅北地区におけるタウンマネジメント方針」が策定された。

③タウンマネジメント推進会議から一般社団法人の結成

H26年10月には1~4街区の土地所有者をメンバーとする、城野タウンマネジメント推進会議を設立。その中の専門部会(総務、エネルギー管理、まちなみ、PR)で各サービス内容の議論を重ね、平成27年3月に一般社団法人「城野ひとまちネット」(以下「城野 TMO」)が発足し、活動を始めた。

TMO の会員は土地購入者の正会員 11 団体と活動を支援する法人5社(西部ガス(株)、富士電機(株)、(NPO 法人)オープンガーデン北九州)、パナソニック株式会社エコソリューションズ社、西日本電信電話(株))で構成されている(平成 28 年 8 月末時点)。また、まちづくりの専門家(タウンエディター)として九州大学大学院の柴田建助教、(株)ワークヴィジョンズの西村浩氏、(有)アーバンセクションの二瓶正史氏にご協力いただき活動支援をいただいている。

4. タウンマネジメントの取り組み内容

(1)コンセプト

当地区のまちづくりのテーマは「シェアタウン」であり、まちをシェアする3つの方法「居場所のシェア」「活動のシェア」「維持管理のシェア」で実践することで、モノ・コト・ヒト・カネの好循環が生まれ、持続可能な街の実現を目指す。



図-3 まちづくり基本計画

そのために、タウンマネジメントにおける核となるサービスを「グリーンマネジメント」「エネルギーマネジメント」「タウンセキュリティ」の3点に集約。これらのサービスを土地購入者により構成された「城野 TMO」により運営している。

(2) 組織構成

当地区の城野 TMO 参画エリア(図-4 参照)の土地購入者は TMO に加入して運営に参加することが前提となっており、立地施設(店舗、病院、薬局)はもとより、集合住宅はマンション管理組合を組織し、戸建住宅は原則として区分所有法に基づく団地管理組合を組織し参加することとなっている。

城野 TMO は各団地管理組合や立地施設等が社員となる組織であり、各組合等を総括し連携した運営を行う。(図-5 参照)

会費は、正会員(土地及び建物の所有者により構成された管理組合、法人等、又は城野駅北地区で事業を実施する法人)からは月会費と TMO 基金(戸建及びマンションの場合 1、700 円/月・戸と基金 10 万円/戸(入会時のみ))となっている。

(3) 取組内容

① グリーンマネジメント

a) 街並み形成のルール化

街全体としての美しい景観を保ち、地区の価値・魅力を維持・向上していくため、TMO がまちなみ形成・緑のルールとして「まちづくり指針」により、まちなみと緑の維持管理を行っている。

各街区の設計者はタウンエディターを中心に、街区間調整を行うと共に、各街区内独自のルールを定め、街区内での設計調整を行う。

b) コミュニティガーデンを通じた多世代交流

各街区内の共用緑地や公園内に設置する予定のコミュニティガーデン、今後建設予定の集会所内の花壇、遊歩道沿いの植栽空間などを TMO や各管理組合が管理する。

公園に隣接するコミュニティガーデンは TMO が公園の通常管理を行いつつ、園内に TMO 自らが花壇を設置し花壇設置等の活動を行う予定である。グリーン活動を通じて各種環境学習や収穫祭、ガーデニングイベントの開催による住民間のコミュニティ形成、まちの魅力向上が期待されている。

② エネルギーマネジメント

ゼロカーボンのまちづくりを目指す城野駅北

地区では、新設される住宅・施設における単体での省 CO2 の取り組みをさらに効果的に進めるため、地区全体におけるエネルギー利用の最適化・環境負荷の低減を図るべく、ICT ネットワークを活用したエネルギーマネジメントシステムの導入を計画している。(図-6 参照)

各住宅と施設に各種 EMS(エネルギーマネジメントシステム)を標準装備している。

(ビル・施設は BEMS、戸建住宅は HEMS を導入)これは、ディベロッパーが土地を購入する時点での前提条件となっている。

地域全体のエネルギーマネジメントを実現するため、BEMS や HEMS などの各種 EMS から情報通信網を通じ、地域全体のエネルギーを管理する CEMS(地域マネジメントシステム)によりデータ収集を行い、コミュ

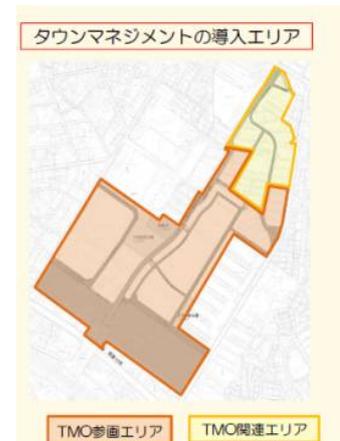


図-4 TMO 参画エリア

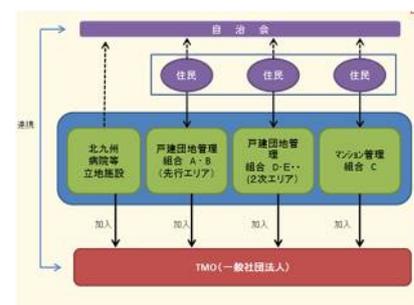


図-5 TMO 組織

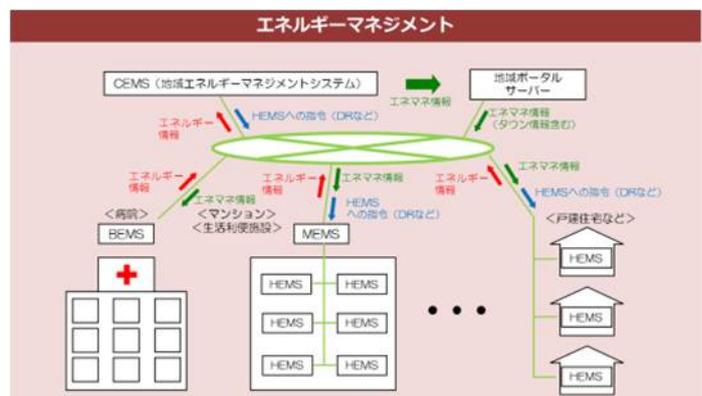


図-6 エネルギーマネジメント概念図

ニティサイト上でエネルギーデータの見える化を行うと共に、合わせてエネルギーを賢く使うための省エネ情報の提供等も構築中である。(図-7 参照)



将来は、まち全体の入居状況等に応じた「負荷平準化サービス」や「デマンドレスポンスサービス」等、地域エネルギーの最適化に関するサービスも提供を予定している。さらには各家庭や施設をつなぐ情報通信網を活用し、病院等立地施設と連携した、健康管理や子育て支援、高齢者支援等のサポートの仕組みを検討し、いつまでも安心して暮らし続けられるまちを育てていく。

③タウンセキュリティ

誰もが安全・安心に住み続けられるまちづくりを実現していくため、住宅地の設計段階では防犯の専門家の助言を受けるとともに、防犯カメラによる犯罪抑止として地区内に 10 基のカメラを設置する。今後は防犯教室や TMO 会員によるまちの見回りなどを行っていく予定である。

(4)城野 TMO 拠点施設の設置

コミュニティの継続的な活動の場、コミュニティ・マネジメントの拠点が必要との観点から、活動の拠点施設として集会所施設の整備を土地区画整理事業で実施した。(写真-1 参照)



写真-1 暮らしの製作所 TETTE

集会所の施設は「城野くらしの製作所 TETTE(テッテ)」と命名し、キッチン・DIY・キッズ・読書スペースを設置し、平成 28 年 4 月よりオープンした。(写真-2 参照)

「TETTE」を拠点とした各活動を「くらしラボ」と呼び、テーマ別に 6 つのラボ(研究室)で構成し、各種ラボを外部の専門家がサポートしていく体制を構築していく予定である。

- ①グリーンラボ 花壇・野菜作り・ガーデニング関連活動
- ②キッチンラボ 料理教室・子供たちへのおやつ提供等
- ③DIY ラボ TETTE の工具を使って DIY 教室等
- ④ヘルスラボ 病院や薬局が中心となった健康関連教室等
- ⑤スマートライフラボ エコな暮らしの提案・スマートなエネルギーの使い方を学ぶ



写真-2 TETTE 内のキッチンスペース

ギーの使い方を学ぶ

⑥メディアラボ 各ラボの活動の広報活動・図書クラブの管理運営等

また、地域に開かれた施設として正会員でない方もこのような施設を有料で利用できる仕組みとするなど、施設利用料を運営費に還元して TMO を安定的に運営する方策を検討している。

(5)シェアプレイスの設置

「くらしラボ」の活動を実践する場として会員相互でシェア可能な屋内外の活動拠点(シェアプレイス)を設置した。(図-8 参照)

また、地区内の花壇・植栽スペースはグリーンラボをととして維持管理に会員が参加する仕組みづくりを行う。

<各シェアプレイスの位置>

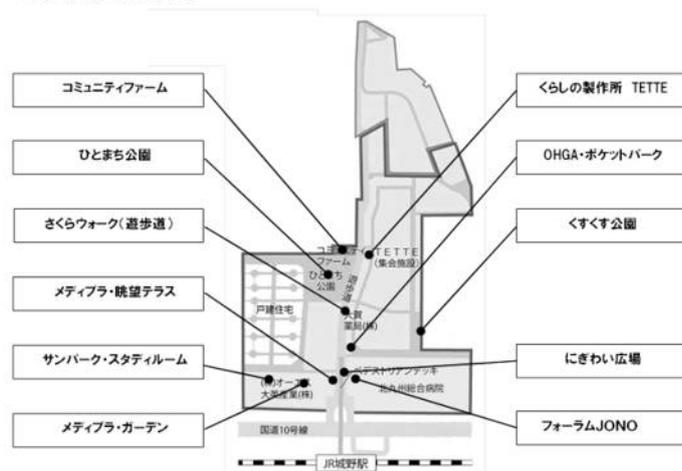


図-8 シェアプレイス

5. おわりに(今後の予定)

BONJONO は平成 28 年 3 月 30 日に自由通路・BONJONO 公園・遊歩道・集会施設の供用開始と合わせ、まちびらき式典を開催。4 月には BONJONO まちびらきイベントが実施され、5 月には地区内の北九州病院が開院し、商業施設も合わせて出店が進み、新たな住民も次々と入居している。

新規住民を対象に、まちづくりのコンセプトや施設の使い方、ひとまちネットの組織の役割等が記載されている、冊子「BONJONO 暮らしのトリセツ」を配布した。この冊子を通じて BONJONO の特徴を理解していただくと共に、冊子のバージョンアップを住民の皆さんと行い、魅力的なまちへの成熟していくためのツールの一つとしている。

今年度からくらしラボとして月 1 回の住民集会「TETTE 会」が開催され、イベント等を実施する中で住民の中で主体的に活動できる人材の発掘を目標として活動を進めている。

BONJONO のまちづくりについては公式 WEB (<http://www.johno-hito-machi.com>) に最新情報が掲載されており、またフェイスブックでも活動報告が掲載されている。

都市再生機構は工事が完了する今年度まで、北九州市と共同でまちの管理やPR活動など、城野ひとまちネットの活動を支援していく予定である。

BONJONO におけるまちづくり活動への参画を通じて世代を超えたコミュニティが醸成し、地域の更なる活性化とゼロカーボンの実現につながることを期待している。

【備考】

本稿は、土木技術第71巻第7号にて発表済みの内容を含んでいる。