

標題 城野駅北土地区画整理事業における「ゼロ・カーボン先進街区」の形成について

氏名(所属) 上田 哲 弘 (所属 UR都市機構 九州支社)

1. はじめに

北九州市は、これまで環境(公害)や福祉(高齢化)など、日本が直面する課題に他都市に先駆けて取り組み、格段の成果を挙げてきたことが評価され、平成23年12月に国から「環境未来都市」に選定されました。

城野駅北地区では、「北九州環境未来都市」のリーディングプロジェクトとして、その恵まれた地区特性を活かし、暮らしに関する二酸化炭素排出量の大幅な削減と、子どもから高齢者まで多様な世代が暮らしやすく、将来にわたって住み続けられる持続可能なまちづくりが進められています。

- 地域でエネルギーを賢く無駄なく使いこなす都市を目指す
: 温室効果ガス排出量 1,560万tCO₂/年(H23) ⇒ 1,180万tCO₂/年(H37)
- 再生可能エネルギーを中心に多様なエネルギー源を持つ都市を目指す
: 再生エネルギー発電量 約4万kw(H23) ⇒ 約73万kw(H37)
- 環境に優しい交通体系を構築した低炭素な都市を目指す
: 温室効果ガス排出量 3,315万tCO₂/年(H23) ⇒ 2,362万tCO₂/年(H37)

「環境未来都市」の目標・数値目標

2. 城野ゼロ・カーボン先進街区

○ゼロ・カーボンの考え方

様々な低炭素技術や方策を取り入れた省エネによってCO₂の排出量を削減し、必要なエネルギーについては太陽光発電等の再生可能エネルギー(創エネ)の利用を促進することにより、その分のCO₂排出量を相殺し、CO₂の実質排出量を削減します。(図1参照)

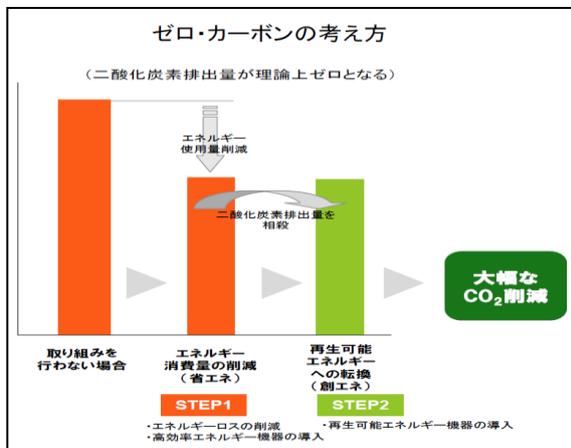


図1 ゼロ・カーボンの考え方



図2 ゼロ・カーボン先進街区

○ゼロ・カーボン先進街区

北九州市は、「城野地区低炭素先進モデル街区計画概要」の中で、低炭素先進モデル街区(約33ha)のうち、大規模な土地利用転換が見込まれる本地区をゼロ・カーボン先進街区(重点街区)として位置付けました。(図2参照)

○取組み概要

エコ住宅や創エネ・省エネ設備の設置誘導、エネルギーマネジメントによるエネルギー利用の最適化、公共交通の利用促進など、様々な低炭素化技術や方策を総合的に取り入れ、ゼロ・カーボンを目指して整備します。

3. 城野駅北地区の事業概要

当地区は、福岡県北九州市小倉都心の南東約3kmに位置し、JR 日豊本線城野駅に隣接する面積約18.9haの区域です。地区南側は国道10号に接し、九州の主要都市や北九州空港とのアクセスも良好な交通便利性の高い地域です。(図3 参照)

施行前は、地区中央から南側には平成20年3月に閉鎖された陸上自衛隊城野分屯地跡地(防衛省から財務省へ所管替)、北側には、UR 都市機構城野団地(494戸)、市営住宅(60戸)、一般家屋などが立地していました。



図3 事業地区位置図

<土地区画整理事業の概要>

- ・事業名称 北九州都市計画事業城野駅北土地区画整理事業
- ・所在地 福岡県北九州市小倉北区
- ・施行者 独立行政法人都市再生機構
- ・施行期間 H24年度～H33年度まで(清算期間5年を含む)
- ・施行面積 約18.9ha ・計画人口 約2,300人
- ・事業計画認可 平成24年5月 ・換地処分公告 平成29年1月
- ・関連公共施設 JR城野駅(橋上化)、南北連絡通路、南北駅前広場、歩行者デッキ

○基盤整備における低炭素の取り組み

基盤整備において、下図のような低炭素の取り組みを実施しています。

エコモール

(自転車歩行者道 W=8~12m, L=800m)

- 徒歩及び自転車の駅へのアクセス性を高め、自動車からの交通手段転換を促進。
- 足立山への眺望を活かし多様なサクラを植栽し遮熱性舗装やLEDの照明灯を採用して地区のシンボルとして整備。

エコフロント

- 「まちの顔」として、シンボリックなメタセコイヤや地被植物で整備。

植栽

- 既存のクス、松の大木やサクラ並木を保全。

エコパーク

(街区公園A=0.73ha)

- 既存樹木及び太刀洗池の保全によるクールスポットの創出。

遮熱性舗装

- 遮熱性舗装により舗装の温度上昇を抑制。

図4 基盤整備における低炭素の取り組み概要

4. まちづくりの誘導

○ 地区計画

良好な市街地環境の形成を図るため、土地利用方針を定め、地区計画を決定しています。

① 多世代交流・生活利便施設地区 (4.8ha)

多世代への住環境整備、医療・福祉・生活利便サービス等

② 低層住宅地区 (6.9ha)

低層住宅を主体とした土地利用

③ 低層店舗・住宅地区 (2.4ha)

低層の店舗、事務所、住宅等

④ 住宅地区 (5.1ha)

集合住宅を主体とし、多世代・生活利便地区を補完する施設

将来に亘って住み続けられる快適なまちづくりを実現するために、用途制限、容積率、最低敷地面積、壁面の位置の制限、最高高さ、形態・意匠、垣・さく、緑化率等が詳細に決められています。

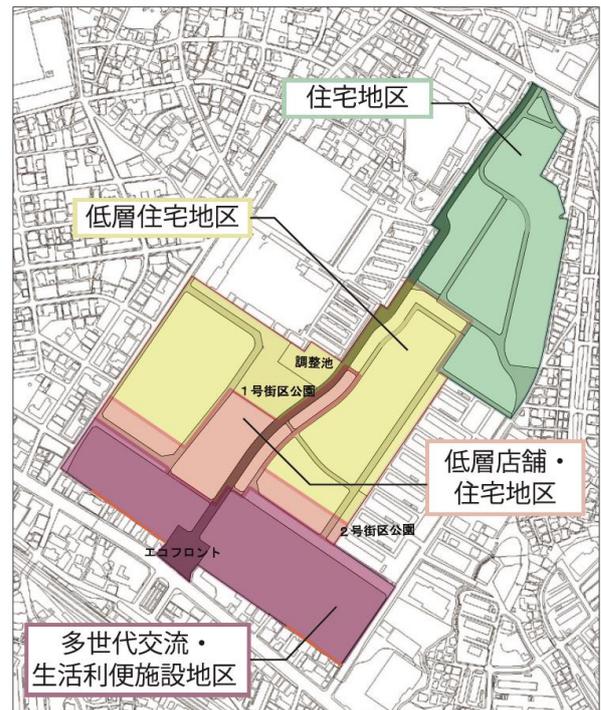


図5 地区計画図

○ まちづくりガイドライン

ゼロ・カーボンの取り組みを早期に実現させるためには、エネルギー分野や環境分野など、多くの民間事業者の先進的な知見やアイデアを幅広く募ることが有効であることから、北九州市において、関心意向表明・まちづくり提案募集を行いました。これにより、当地区のまちづくりに対する民間事業者の参画意向を確認するとともに、ゼロ・カーボン先進街区の実現に向けた提案をいただき、まちづくりガイドライン作成の参考としました。

まちづくりガイドラインとは、「ゼロ・カーボン」「子育て支援・高齢者対応」「持続可能」など、次世代のライフスタイルを実現するために必要なインフラや、施設、ソフト面での取り組みを包括的にまとめたものです。まちづくりを進めるための基本指針として、「城野ゼロ・カーボン先進街区まちづくりガイドライン」を定め、先進的・持続的なまちづくりを誘導する水準を示し、多様な主体によるまちづくりの一体性を確保しています。

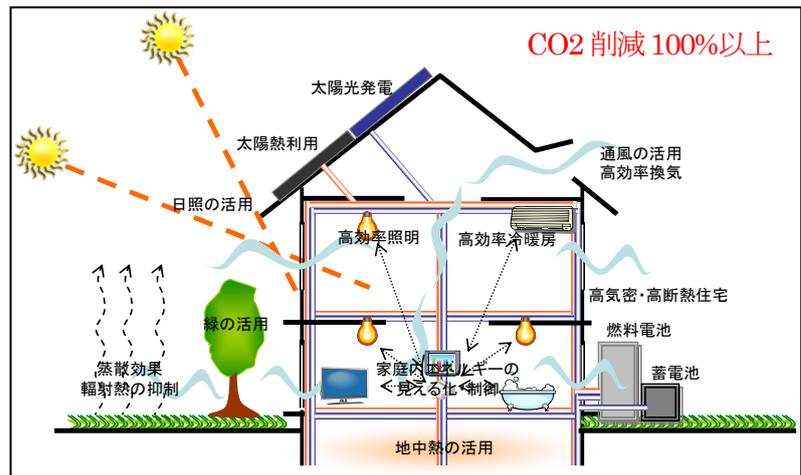


図6 戸建住宅の整備水準イメージ

○ 基本計画協定（土地取得者と北九州市による協定締結）

土地取得者は、「地区計画」の遵守、「まちづくりガイドライン」のほか、「城野地区まちづくり基本計画」、「城野ゼロ・カーボン先進街区まちづくりガイドライン」、「城野ゼロ・カーボン先進街区景観形成基本方針」、「整備条件」に配慮し、開発することになります。また、開発にあたり「整備条件」等について土地取得者は北九州市と「基本計画協定」を締結します。

5. ゼロ・カーボンとタウンマネジメントのまちづくり

(1) タウンマネジメント組織 (TMO)

「まち」における良好な環境や、「まち」の価値を維持向上させるため、TMOとして、平成27年3月に城野ひとまちネット(一般社団法人)が設立されました。城野ひとまちネット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っています。

(2) TMO活動の3つの核メニュー

①グリーンマネジメント

a) 街並み形成のルール化

TMOと民間事業者や住民が共同編集型による街並み形成(緑の空間づくり)を図っています。

b) コミュニティガーデンを通じた多世代交流

各街区の共用緑地や公園内に設置したコミュニティファーム、遊歩道の植栽空間などをTMOや各管理組合が管理しています。

②エネルギーマネジメント

新設される住宅・施設単体でのCO2削減の取り組みをさらに効果的に進めるため、地区全体で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について検討を行っています。

③タウンセキュリティ

住宅地の設計段階では防犯の専門家の助言を受けると共に、防犯カメラによる犯罪抑止として地区内に10基のカメラを設置しています。

(3) TMO拠点施設の設置

城野ひとまちネットのコミュニティ活動、マネジメント拠点の必要性の観点から、活動の拠点となる集会施設を土地区画整理事業で整備しました。集会所施設は「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月にオープンしました。

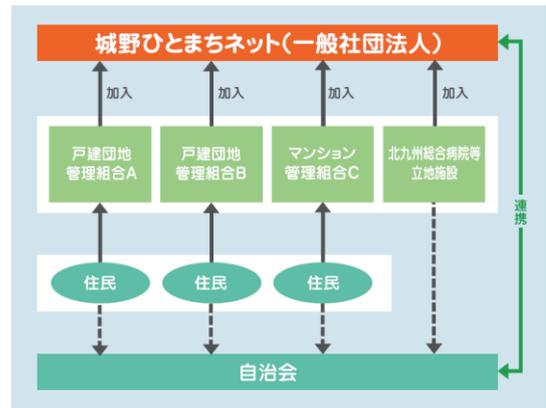


図7 TMOの組織構成



写真1 城野くらしの製作所TETTE

6. おわりに

城野駅北地区(地区愛称:みんなの未来区BONJONO)は平成28年3月に自由通路・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しました。4月には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、商業施設への出店も進み、住宅地区には新たな住民が次々と入居しています。平成29年7月には、公園や道路の清掃活動を行う「おそうじラボ」から発展し、「みんなでつくる公園プロジェクト」として、専門チームと共にいろんな問題を解決し、皆さんに愛される公園づくりと継続できる公園運営の検討を行う「パークマネジメント研究会」が発足しました。さっそく、みなさんの「公園の池をきれいにしたい」という思いから、平成29年11月に社会実験イベントとして公園の池の水を全部抜いて、みんなできれいに大掃除しました。イベントでは、地区に隣接する福岡県警機動隊のみなさんも協力くださるなど、周辺にも活動の輪が広がっています。



写真2 TMO活動の様子