

城野ゼロ・カーボン先進街区 まちづくりガイドライン (概要版)



城野分屯地跡地処理計画策定協議会

【「まちづくりガイドライン」策定にあたって】

城野分屯地跡地処理計画策定協議会（以下「協議会」という。）（構成員：財務省福岡財務支局、福岡県、北九州市、独立行政法人都市再生機構）では、第3回協議会（平成23年8月開催）において、城野ゼロ・カーボン先進街区（以下「先進街区」という。）における基盤整備の方向等を整理した『城野地区まちづくり基本計画（以下「基本計画」という。）』を作成しました。

基本計画では、先進街区のまちづくりを進めるための基本指針として、「まちづくりガイドライン（以下「本ガイドライン」という。）」を定めることにしており、第4回協議会（平成24年7月開催）で本ガイドラインを策定しました。

【各機関にとっての意義】

財務省福岡財務支局

先進街区の取り組みは、未利用国有地の処分による財政健全化の観点に加え、地域と一体となって北九州市が進める低炭素まちづくりに貢献するものです。

今後、土地処分の検討を行う際は、本ガイドラインを活用することで、基本計画の実現に向け、地域のまちづくりに協力したいと考えています。

福岡県

平成22年度に「福岡県低炭素まちづくりガイドライン」を策定して、低炭素都市づくりの基本的な考え方、施策内容の検討手順等を取りまとめました。

本ガイドラインは、低炭素型のまちづくりを進める上で、役立つと考えています。

北九州市

先進街区の取り組みについては、市民や企業等のまちづくりの担い手となる方々に対して、具体的な姿を早期に見せることが重要だと考えています。

取り組むべき最高水準をガイドラインとして提示することで、事業者の創意工夫のある開発を誘導したいと考えています。

独立行政法人都市再生機構

都市再生機構では、まちなか居住の促進や低炭素型社会の促進など、国が関与すべき、政策的意義の強い事業に取り組んでおります。

本ガイドラインを活用することで、先進的で持続的なまちづくりを実現し、低炭素型社会の普及に努めたいと考えています。

【目 次】

1	はじめに～北九州市が目指す環境未来都市の実現に向けて	1
2	まちづくりガイドラインとは	1
2.1	ガイドラインの特徴	1
2.2	目的	1
2.3	ガイドラインの対象となるエリア	1
2.4	運用方法	2
3	ゼロ・カーボンの考え方	2
4	城野ゼロ・カーボン先進街区のコンセプト・取組み方針	3
4.1	まちづくりのコンセプト（城野地区のまちづくり基本計画より）	3
4.2	先進街区で実現したい4つの取組み	4
5	土地利用ゾーニング	6
5.1	基本的考え方	6
5.2	ゾーニング案	6
6	目標水準と具体的な取組の考え方	7
6.1	各取組み分野のガイドラインの考え方	7
6.1.1	「ゼロ・カーボン」の達成に向けたガイドライン	7
6.1.2	高齢者や子育てに配慮したまちづくりガイドライン	7
6.1.3	次世代に継承し続ける持続可能なまちづくりガイドライン	7
6.1.4	まちなみや景観づくりのガイドライン	7
7	取組みの具体的な水準	8
7.1	「ゼロ・カーボン」の達成に向けたガイドライン	8
7.1.1	戸建住宅・集合住宅における水準の設定	8
7.1.2	生活利便施設（商業、業務等）における水準の設定	10
7.1.3	街区（二次開発）における水準の設定	11
7.1.4	エネルギーマネジメントにおける水準の設定	12
7.1.5	モビリティマネジメントにおける水準の設定	13
7.1.6	緑化水準の設定	15
7.2	高齢者や子育てに配慮したまちづくりのガイドライン	16
7.2.1	高齢化に対応したまちづくり	16
7.2.2	子育て層に配慮したまちづくり	16
7.2.3	誰もが安全・安心に暮らせるまちづくり	16
7.3	次代に継承し続ける持続可能なまちづくりのガイドライン	17
7.3.1	タウンマネジメントの導入方針	17
7.3.2	継続的な情報発信	19
7.3.3	環境学習の推進	19
7.3.4	地域コミュニティの形成	19
7.4	まちなみや景観のガイドライン	20
7.4.1	その他の配慮事項	20
図1	「ゼロ・カーボン」の達成に向けた全体の取組み水準イメージ	24

1 はじめに～北九州市が目指す環境未来都市の実現に向けて

北九州市では、平成 20 年 7 月より、環境モデル都市として、城野ゼロ・カーボン先進街区の整備（以下「本事業」という。）に取り組んでおります。これは、陸上自衛隊城野分屯地跡地及び UR 城野団地（約 19ha）において、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事業であり、北九州市のリーディング・プロジェクトでもあります。

また、本事業は、「先進街区」の名称に象徴される通り、環境配慮型のまちづくりの先進地として地域をあげて取り組み、環境性能の高さばかりではなく、良好な住環境を維持・向上する仕組みを導入した次世代のまちづくりに挑戦したいと考えています。

2 まちづくりガイドラインとは

2.1 ガイドラインの特徴

「ゼロ・カーボン」、「子育て支援・高齢者対応」や「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とりまとめたものです。

2.2 目的

(1)北九州市が目指す先進的・持続的なまちづくりを誘導する水準を示す

本ガイドラインは、本事業のまちづくりのコンセプト「人がつながり、多世代が『暮らし続けられる』『ゼロ・カーボン』と『子育て支援・高齢者対応』のまちづくり」の実現を目指し、まちづくりに携わる主体（事業者、関係機関、行政等）が、宅地開発等のまちづくりに関する事業計画を作成する際、取り組みについての考え方、具体的な方策や水準を示すものです。

ガイドラインでは、エネルギー、住宅、交通、タウンマネジメント等の幅広い分野において、まちづくりのコンセプトを実現するために取り組むべき最高水準等を提示しています。

(2)多様な主体によるまちづくりの一体性を確保する

本事業は、約 19ha のエリアにおいて、新たなまちを形成していく取り組みであることから、多様なまちづくりの主体が携わることを想定しています。そのため、まちづくりのコンセプトや取り組み内容の一体性を確保することを目的として、本ガイドラインを作成しました。

2.3 ガイドラインの対象となるエリア

本ガイドラインは、本事業の対象となる城野ゼロ・カーボン先進街区（以下「先進街区」という。）でのまちづくりを対象とします。土地利用が転換され、新たな機能を導入することができるエリア（陸上自衛隊城野分屯地跡地と UR 城野団地の一部）では、土地処分・整備段階において配慮するものとします。



城野ゼロ・カーボン先進街区の対象区域

2.4 運用方法

(1)土地処分時の参考として活用

本ガイドラインは、目指す最高水準等を提示していることから、今後、土地譲受者（事業者）の募集・選定方法等を検討する際の参考として活用することを想定しています。

(2)継続的な見直しを想定

本ガイドラインは、今後の環境技術の進歩やタウンマネジメントの実施にともない、発展・継承されることを想定しています。

3 ゼロ・カーボンの考え方

(1)街区単位で取り組む意義

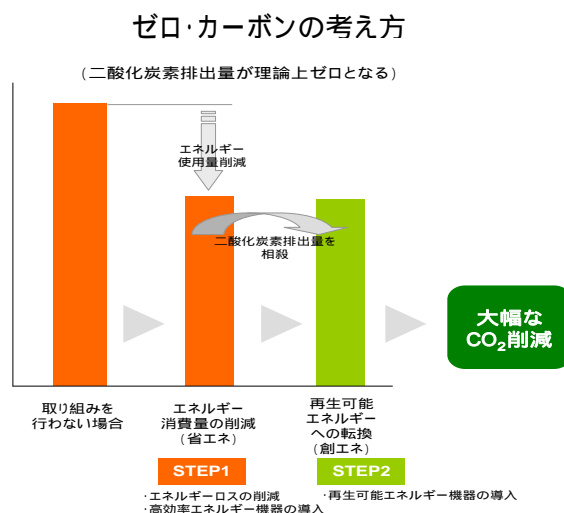
本事業では、今後のまちづくりの方向性として、地球・自然との共生、持続性の確保を通じた「環境的価値」の創出、質的・心の豊かさの実現を通じた「経済的価値」の創出、人とのつながりの醸成を通じた「社会的価値」の創出を目指す必要があります、そのためには地域や街区単位でCO2削減に取り組むことが重要と考えています。

(2)日々の暮らしから排出されるCO2を削減の対象に

削減の対象とするCO2の範囲は、本事業の対象地域における家庭（戸建・集合住宅）の日々の暮らしを通して排出されるCO2、及び生活利便施設（商業・業務系の施設等）の運用段階において排出されるCO2とし、土地の造成、住宅・建築物の建設、修繕・更新・増改築・解体等の段階は対象としません。

(3)目指しているゼロ・カーボンの考え方

ゼロ・カーボンにするため、様々な低炭素技術や施策を取り入れた省エネによって、エネルギー利用を徹底的に抑制することを通じてCO2の排出量を削減し、次に、必要なエネルギーについては、太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの利用（創エネ）を促進し、その分のCO2排出量を相殺することにより、CO2の実質排出量を削減します。



(4)先進街区で目指すCO2削減対象の基準年

CO2削減対象の基準年は、北九州市環境モデル都市行動計画を策定した際のCO2排出削減の基準年と整合させて、2005年と設定します。

4 城野ゼロ・カーボン先進街区のコンセプト・取組み方針

4.1 まちづくりのコンセプト（城野地区のまちづくり基本計画より）

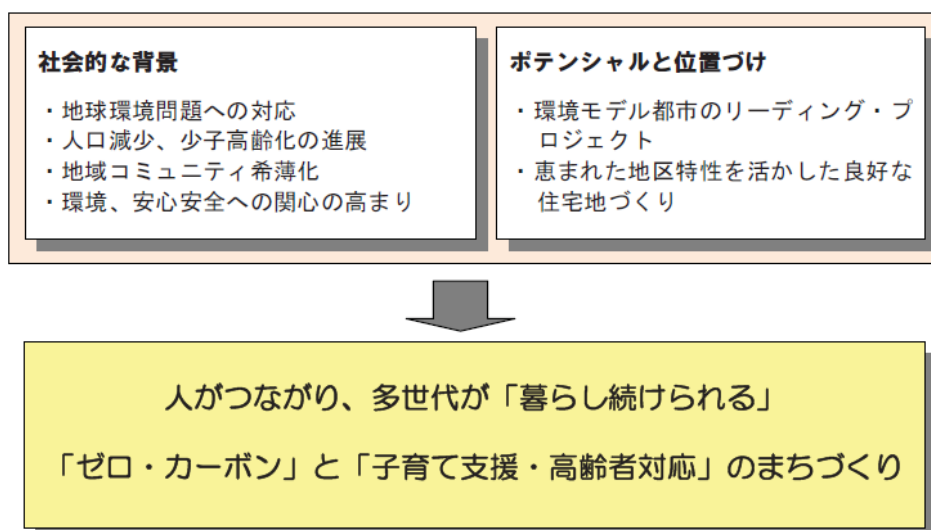
今後のまちづくりは、地球温暖化対策、人口減少や少子高齢化の進行、地域コミュニティの希薄化などの社会的課題に加え、市民の環境意識や安全・安心なまちづくりへの関心の高まり、さらには福祉・子育てニーズの高まりなど、多くの課題に対応していくことが求められます。これまでの右肩あがりの高度成長時代を前提としたものから地球環境に配慮した持続可能なまちづくりへの転換が必要とされており、成熟社会に対応した生活する人々の様々な社会不安や課題を解決していかなければなりません。

一方、先進街区は、環境モデル都市である北九州市のリーディング・プロジェクトとして、その恵まれた地区特性を活かした良好な住宅地づくりが求められているところです。

このような背景から、先進街区に求められる将来像は、暮らしに関する CO2 排出量の大幅な削減と、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の姿であると考えます。

以上より、まちづくりのコンセプトを、「ゼロ・カーボン」、「子育て支援・高齢者対応」「持続可能なまち」の3つのキーワードとして、それぞれハード・ソフトの両面から総合的な取組みを進めることで、「人がつながり、多世代が『暮らし続けられる』 『ゼロ・カーボン』と『子育て支援・高齢者対応』のまちづくり」を進めるものとします。

まちづくりのコンセプト



4.2 先進街区で実現したい4つの取組み

(1)先進街区での「ゼロ・カーボン」への取組み

住宅・施設の低炭素化

戸建住宅、集合住宅、商業・業務系の施設においては、断熱性能や換気、通風、日照等の最適化を図ることによって、建物から排出されるCO₂排出量を抑制します。また、設備や家電の高効率化を図りつつ、太陽光や太陽熱、地中熱などの再生可能エネルギーの積極的な導入を図り、低炭素な住宅及び施設性能を目指します。

さらに、住宅や施設については、長期的な利用を想定した性能を維持することで、建物の更新によるCO₂排出を抑えることを目指します。

先進街区全体でのエネルギーの最適化や環境負荷低減

住宅や施設は、個々に省エネルギー、低炭素化を図るとともに、住宅、施設単体ではなく、街区、まち全体とつながることによるネットワーク型での創エネ、蓄エネ、エネルギー融通を導入することにより、街区単位や地区全体でのエネルギーの最適化及び環境負荷低減を図ることを目指します。

また、先進街区内で創られる再生可能エネルギーを最大限活用することにより、エネルギー利用の効率性と自立性を高め、安全で低炭素な暮らしの実現を目指します。

二次開発街区における環境負荷低減

二次開発街区においては、住宅や施設の整備において、風を通す、日差しを遮る、熱気を抜くなどの周辺環境を取り込んだパッシブデザインを活用できるよう、面的な環境負荷低減に資するまちづくりを目指します。

低炭素モビリティの利用促進

過度に自家用車に依存しない、歩いて暮らせるまちづくりを進めるため、歩行者自転車専用道路や駅と街区をつなぐ連絡通路などを整備し、交通結節機能の強化による公共交通利用の利便性向上を目指します。

また、集合住宅などへのカーシェアリングサービスや高齢者向け電動カートの導入、市内で既に導入されているサイクルシェアリングサービスとの連携、住宅への電気自動車の充電設備の整備など、住民が低炭素で多様な移動手段を利用することが可能な環境の形成を目指します。

(2)子育て支援や高齢者対応に配慮したまちづくり

子育てしやすいまちづくり

安心して子育てができる住宅やまちづくりを進めるとともに、子どもたちが健やかに育ち、安心して遊び、学ぶことができる環境づくりとサービスが提供されるまちづくりを目指します。

高齢者が暮らしやすいまちづくり

高齢者が暮らしやすい住まいづくり、まちづくりなどのハード面の整備が進められるとともに、介護や見守り、健康づくり、生活支援、生きがいつくりなど、各種ソフト面のサービスが提供されるまちづくりを目指します。

誰もが安全・安心して暮らせるまちづくり

少子高齢者化社会において、誰もが安心して暮らすことができるよう、身近に福祉・医療等のサービス機能を導入するとともに、それらの機能と連携した付加価値の高い都市型住宅の供給を目指します。

また、災害時の生活者の安全を確保するために、先進街区全体の防災機能を充実させるとともに、まち全体の防犯機能にも配慮したまちづくりを目指します。

(3)次代に継承し続ける持続可能なまちづくり

タウンマネジメントの導入

日々の暮らしの中で、環境にやさしい住まい方が持続できるよう、エネルギーマネジメントなど、まち全体のゼロ・カーボン化に向けた取組みを推進するとともに、まちの魅力を維持・向上する生活支援サービスの提供、公共空間の維持管理まで、まち全体を一体的・効率的に運営するタウンマネジメントの実現を目指します。

継続的な情報発信

先進街区で実現する新しいまちづくりを広く情報発信し、一人でも多くの方が「住んでみたい」と感じるまちにすることを目指します。

ゼロ・カーボンに向けた取組みや、一体的なまちなみ形成など、次世代のまちづくりの先進事例として、取組み内容を紹介するとともに、対外的に強くアピールする「まちのブランド化」を目指します。

さらに、先進街区での取組みを継続的にPRし、低炭素化に資する先進的技術やサービスの実証事業等を行うことができる機能の導入を目指します。

市民の意識を醸成する環境学習機能の導入

市内の環境学習システムとの連携を図りつつ、先進街区のまちづくりを通じて、市民が環境に配慮した暮らし方などを学び、考えることができる環境学習機能・拠点の整備やサービスが提供されることを目指します。

新たな「つながり」をもった地域コミュニティの醸成

環境に関心を持つ多様な世代が居住し、住民が主体的にコミュニティづくりに参加できるように、住民参加型の交流の場や様々なイベント、まちづくり活動を展開し、多世代が交流し、いきいきとしたコミュニティと賑わいのあるまちづくりを目指します。

(4)まちなみや景観への配慮

先進街区の魅力を高め、資産価値の向上を図るために、戸建住宅や集合住宅、生活利便施設、公園や道路などの公共空間等において、周辺地域との調和や地域性を踏まえつつ、緑の配置や風の通り道など環境に配慮し、地区資源である足立山への眺望を確保するなど、良好なまちなみや景観の形成を目指します。

また、各住戸の太陽光発電への日陰の影響に考慮した建物の高さや配置等の形成を目指します。

5 土地利用ゾーニング

5.1 基本的考え方

(1)土地利用計画図(平成24年5月認可)



5.2 ゾーニング案

ゾーニング(「まちづくり提案」より)



情報発信・環境学習ゾーンについては、地区内の一部に想定します。

平成23年度に実施した「関心意向表明・まちづくり提案募集」における民間事業者からのまちづくり提案を受け、イメージをより具体化したゾーニングは次の通りです。

【多世代交流・生活便利ゾーン】

子育て世代や高齢者など、多様な世代が持続的に居住できる環境を整備するとともに、医療・福祉や生活利便性など、居住者のニーズの高い機能、サービスを提供するゾーンとします。

【低層店舗・住宅ゾーン】

南北遊歩道に面したエリアは、人が行き交い、交流し、賑わいを生み出す空間を誘導するために、カフェ、雑貨、飲食等の店舗付の低層住宅のゾーンを想定します。

【低層住宅ゾーン】

低炭素型の戸建住宅を整備し、人とのつながりや自然とのつながりを感じ、低炭素な生活を実現できる街区とします。

【公園ゾーン】

城野地区のシンボリック公園として、地域内外の人が、自然を感じながら憩うことができる場にするとともに、災害時には避難拠点となる公園とします。

【UR都市機構団地再生ゾーン】

UR都市機構の既存団地の低炭素化及び高付加価値化を図りながら、団地再生を行うゾーンとします。また、他の街区と一体的にまちづくりを進め、城野地区における利便性やコミュニティ形成を一体的に行うゾーンとします。

【情報発信・環境学習ゾーン】

城野地区のモデル的住宅・街区を紹介することができる情報発信・環境学習機能を地区の一部に誘導します。また、コミュニティ拠点機能を有することで、地域内外の人が集い、交流するゾーンを想定します。

6 目標水準と具体的な取組の考え方

6.1 各取組み分野のガイドラインの考え方

6.1.1 「ゼロ・カーボン」の達成に向けたガイドライン

ゼロ・カーボンを達成するために、住宅（戸建・集合）、商業・業務施設、二次開発街区、エネルギーマネジメント、モビリティマネジメント、公共空間、緑地について、建築環境総合性能評価システム（以下、CASBEE）及び長期優良住宅及び先進的取組み事例等をベースに、定量・定性の両面における最高水準を設定します。

最高水準の設定の考え方

- ・現時点では、コスト面の負担が生じるものの、技術面において先導的であり、大きく低炭素化に寄与する
- ・将来的に普及が見込まれる技術・サービスとして先導的に導入することが可能なもの

本ガイドラインでは、先進街区に整備される建物（戸建住宅、集合住宅、生活利便施設）から排出されるCO₂を抑制するだけでなく、街区での環境負荷低減を目指すために、街区（二次開発街区）における取組みを誘導します。

また、生活で利用される移動手段（モビリティ）の低炭素化や、地区内で創られる再生可能エネルギーをできるだけ地区内で消費するためのエネルギーマネジメントの導入、公共空間における環境配慮の取組み、地区内の緑化等、先進街区全体でゼロ・カーボンを目指す取組みを誘導します。

6.1.2 高齢者や子育てに配慮したまちづくりのガイドライン

多様な世代が安心して暮らし続けるまちづくりを推進するために、高齢者や子育てに配慮したまちづくり、ならびに誰もが安全・安心に暮らすことができるよう、先進街区で特に取り組んでいただきたいと考える防災や防犯、医療・福祉等に配慮したサービス（ソフト）の提供方針を整理します。なお、インフラ、ハードの整備については、国土交通省の「サービス付き高齢者向け住宅の認定基準」等を参考に、事業者の創意工夫に委ねることとします。

6.1.3 次代に継承し続ける持続可能なまちづくりのガイドライン

持続的にまちなみや地域の魅力・価値を維持・向上するために、タウンマネジメントの仕組みを導入するための方針を示すとともに、持続的な情報発信や市民の意識啓発に資する環境学習機能の導入、さらに地域のつながりを醸成する地域コミュニティ形成に係る方針を設定します。

6.1.4 まちなみや景観のガイドライン

持続的に地域の魅力・価値を維持・向上するために、まちなみや景観形成に係る整備方針を設定します。

7 取組みの具体的な水準

7.1 「ゼロ・カーボン」の達成に向けたガイドライン

7.1.1 戸建住宅・集合住宅における水準の設定

(1) 取組みの考え方

先進街区における戸建・集合住宅の技術水準、取組みについては、全戸において低炭素(ゼロ・カーボン)に寄与する住宅性能の向上、環境負荷の低減、建物の持続性の向上及び長寿命化への取組みを推奨します。特に、再生可能エネルギーの活用による創エネ設備の導入や、スマートメーターや HEMS 等によるエネルギーの見える化を推奨します。

また、各住宅のエネルギー需給状況を城野地区全体で把握・制御し、面的にエネルギーを最適化するエネルギーマネジメントの導入に対応できる住宅を整備することを推奨します。

具体的な技術水準について、基本的には「CASBEE 戸建」「CASBEE 新築(集合住宅)」の評価項目から、「CO2 削減」「環境負荷低減・自然との共生」「持続性の確保」に関する取組みを抽出・整理し、導入水準のレベルを設定します。

ただし、家電製品や自家用車については、利用者の選好による事項であり、先進街区として種類や仕様を強制することはできません。このため、CO2 削減についての定量的な目標は設定せず、あくまで取組みの方向性を定性的に記載することとします。

【出典】「CASBEE 戸建」、「CASBEE 新築」(一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構)

(2) 戸建住宅の目指す姿

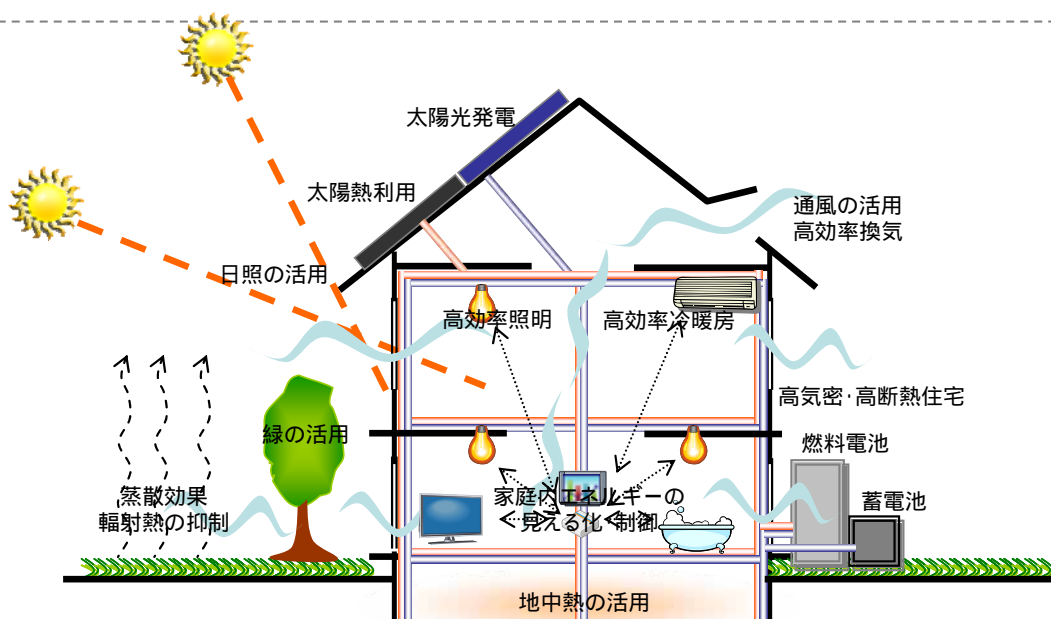
戸建住宅：100%以上のCO2削減

次世代省エネ基準を超える水準の断熱性能
太陽光発電 4 kW / 戸以上
制御可能な HEMS の設置
劣化対策・耐震等級 3

先進的な高効率機器の導入
燃料電池の導入
外構緑化率 50%以上
地場産材の活用

【先進的取組み】

木質バイオマスや地中熱エネルギーの活用
燃料電池の複数世帯での共有化
地域エネルギーマネジメントとの連携



(3) 集合住宅の目指す姿

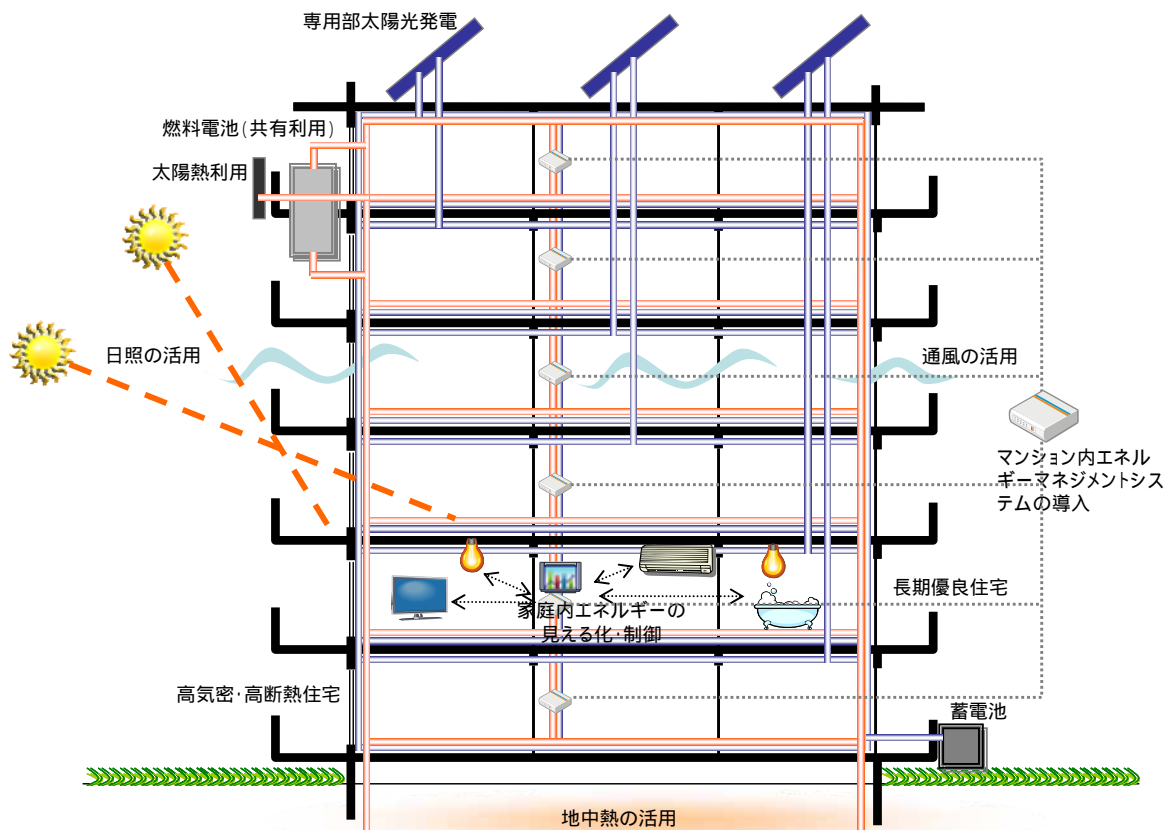
集合住宅：70%以上のCO₂削減

次世代省エネ基準を超える水準の断熱性能
太陽光発電専用部 1.5kw / 戸以上
制御可能なHEMSの設置

先進的な高効率機器の導入
劣化対策・耐震等級3

【先進的取組み】

燃料電池の共有利用
地中熱エネルギーの活用
地域エネルギーマネジメントとの連携



7.1.2 生活利便施設（商業、業務等）における水準の設定

（１）取組みの考え方

先進街区における商業・業務施設の技術水準、取組みについては、全ての施設で環境配慮型のビル・建物を目指すこととします。また、再生可能エネルギーの活用やエネルギーの見える化・制御を推進し、分散型のエネルギーシステムの構築を推奨します。

具体的な技術水準について、基本的には「CASBEE 新築（事務所等）」の評価項目から、「CO2削減」「環境負荷低減・自然との共生」「持続性の確保」に関する取組みを抽出・整理し、導入水準のレベルを設定します。

（２）目指す姿

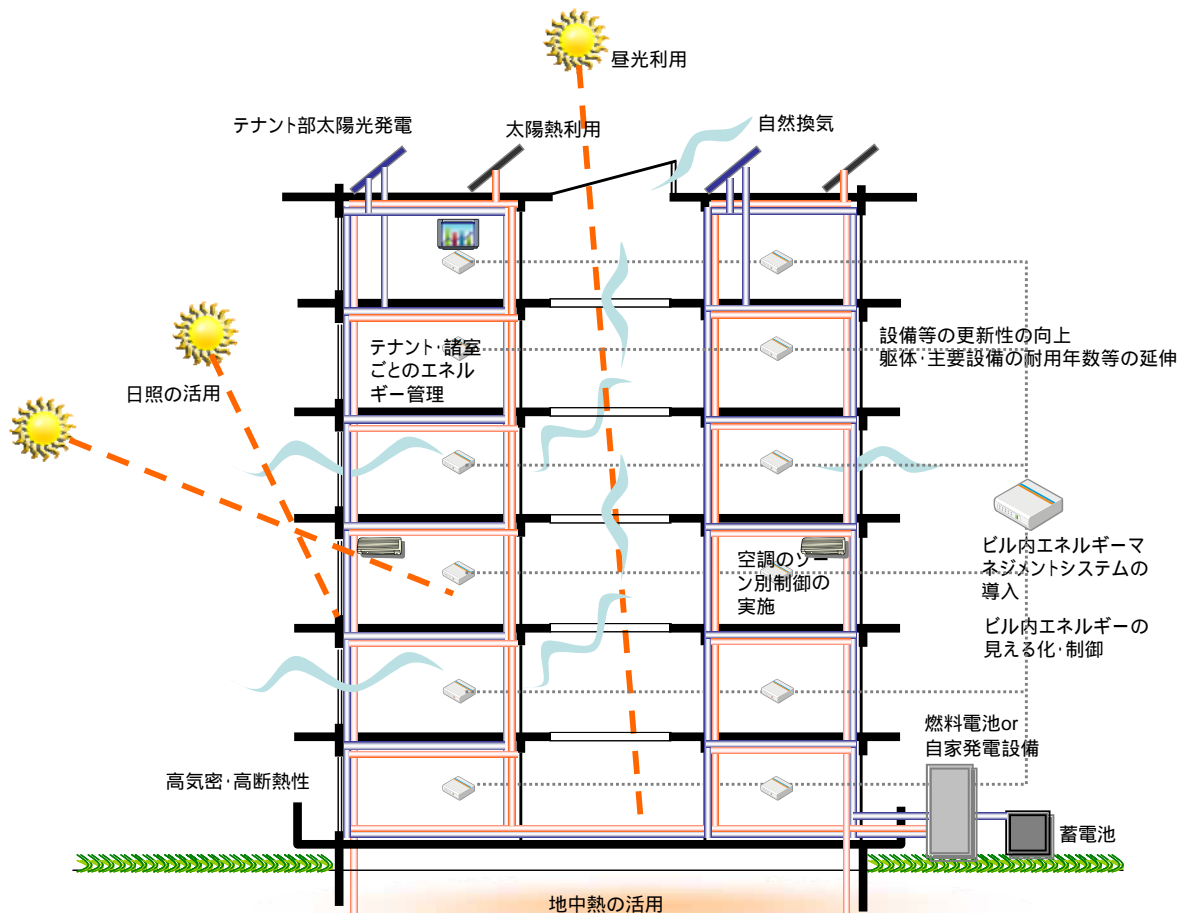
生活利便施設：50%以上のCO2削減

先進的な断熱性能
太陽光発電の事務所・テナント部分での利用
制御可能なBEMSの設置

先進的な高効率機器の導入
常用自家発電設備の保有（ガスコジェネ等）
劣化対策・耐震等級3

【先進的取組み】

地中熱エネルギーの活用
地域エネルギーマネジメントとの連携



7.1.3 街区（二次開発）における水準の設定

（１）取組みの考え方

先進街区の構築に寄与する各街区のまちづくりの考え方として、住宅等の建物単体で環境負荷低減に取り組むことに加えて、街区レベルの一体開発だからこそ可能となる住棟配置等による工夫（通風、日照等）が重要だと考えています。

街区（二次開発）においては、風や温熱などの微気候の活用や緑の形成、既存樹木の利用など、既存の環境資源を保全・創出するための環境を整備するとともに、多様な世代が住まうことのできるユニバーサルデザインのまちづくりを推奨します。

また、環境への負荷を低減した社会基盤を構築するため、雨水や家庭から排出される生ごみなどの再利用を推奨します。さらに、将来のインフラの拡張への配慮、共有地などコミュニティスペースにおける太陽光発電等の自然エネルギー等の活用、エネルギーの面的利用など、まち全体での持続的な基盤の構築に向けた取組みを推奨します。

具体的な技術水準は、CASBEE（まちづくり）より、「環境負荷低減・自然との共生」「持続性の確保」に関する取組みを抽出し、技術水準のレベルを設定します。

ただし、二次街区における CO2 削減の取組みについては、現時点では削減効果を定量的に把握することは困難であることから、あくまで環境配慮のための定性的な取組みとして位置づけています。

【出典】「CASBEE まちづくり」（一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構）

（２）目指す姿

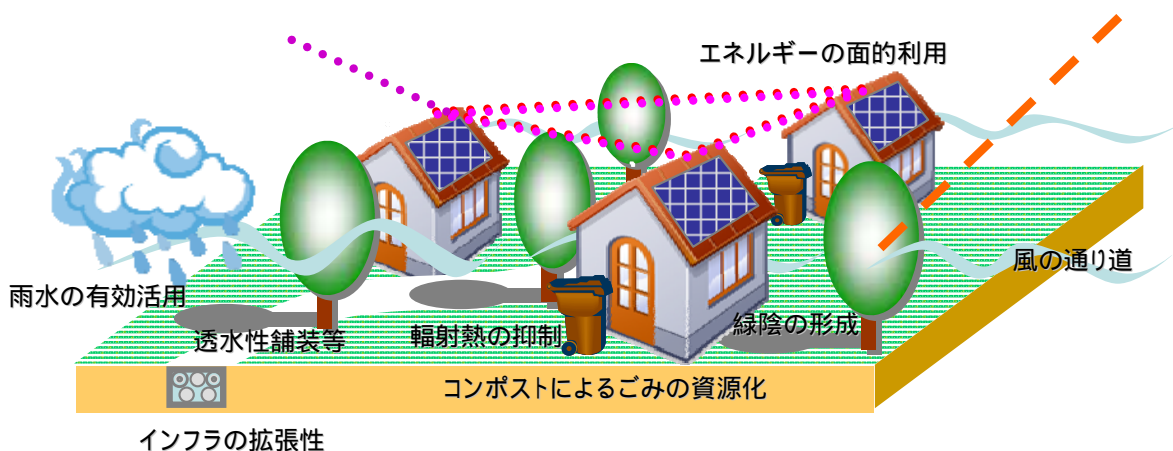
街区（二次開発）：自然環境を活かした環境負荷が少ない街区形成

風や光を最大限活用する街区の形成

ごみの分別などに配慮したまちづくり

水資源の保全と有効活用

インフラの拡張性への配慮



7.1.4 エネルギーマネジメントにおける水準の設定

(1) 取組みの考え方

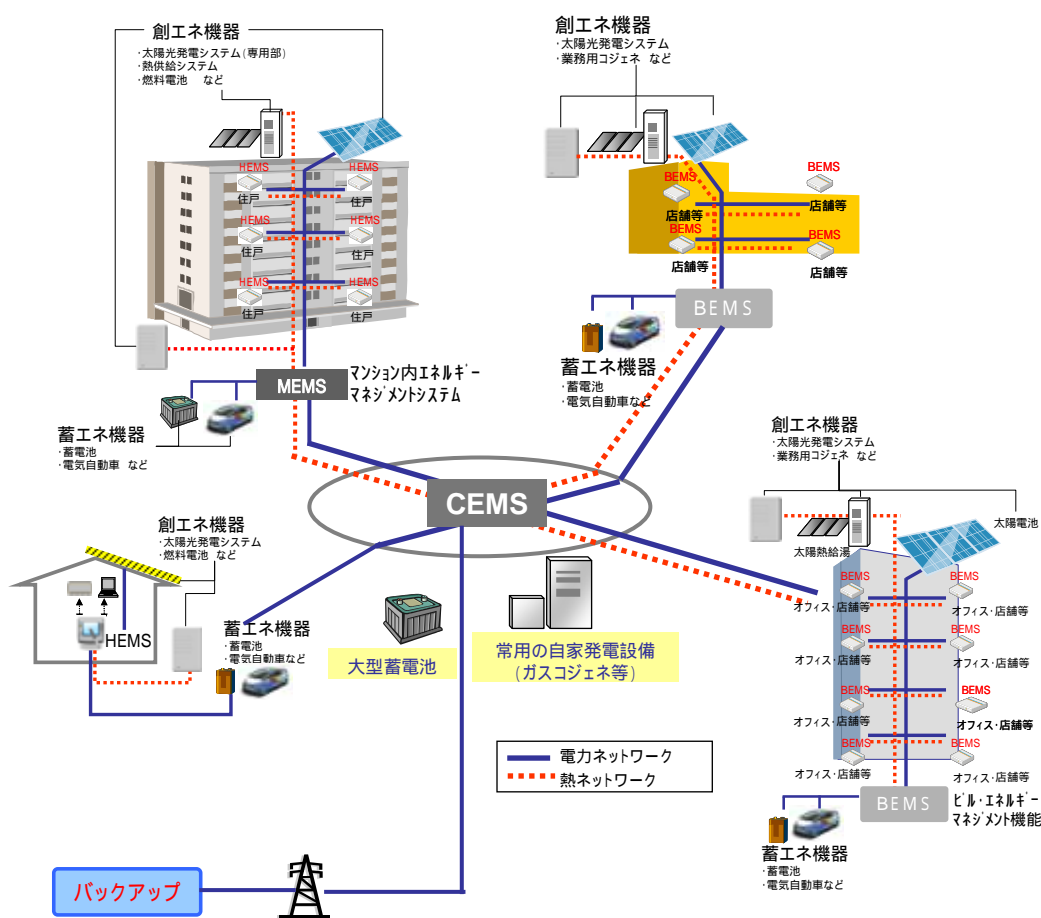
先進街区においては、低炭素型のまちづくり実現のため、自立分散型のエネルギーマネジメントを目指していきます。これを実現するためには、地域内でのエネルギーの「融通」が必要となり、実現にあたっては現行の電気事業法上の制約があります。このため、本ガイドラインでは、今後、規制緩和や特区制度の活用等を通じて実現可能性が高まっていくことを前提に、水準を提示しています。

エネルギーの「融通」を行うことにより、地域内で創出した再生可能エネルギーを地域内で最大限使うことができるため、低炭素化はもちろん、エネルギーの地産地消という社会的意義の高い理念を実現することができます。住民はこうした取組みに参画し、ゼロ・カーボンの実現に向けて大きな役割を担うことができます。

(2) 目指す姿

地域内でのエネルギー融通を実現する自律分散型のエネルギーネットワークの構築

創エネ、蓄エネ、融通を組み合わせ、CEMSによるエネルギーマネジメント
地域内でのエネルギー供給&プライシングによるデマンドコントロール



7.1.5 モビリティマネジメントにおける水準の設定

(1) 取組みの考え方

移動手段については、利用者が選択する事項であって先進街区として強制することはできないことから、CO2削減の定量的な目標は定めず、取組みの方向性のみを記載することとします。

ただし、モビリティマネジメントは低炭素化において重要な取組みの一つであることから、「取組みを推奨する事項」として位置づけます。

モビリティマネジメントとしては、自家用車のPHV車、EV車導入を推進し、低炭素化を促進すること、また、カーシェアリングの導入、公共交通（鉄道）利用の促進によって、自家用車利用機会の抑制を想定します。このため、1) PHV車、EV車導入の推進、2) 自家用車利用機会の抑制の2つの方向性に分けて水準を提示します。

(2) 目指す姿

・地区内でのPHV車、EV車の普及率 80% (2025年)

・セカンドカー保有世帯 50%削減 (2025年)

地区内の居住者が自家用車を購入する際、PHV車、EV車を選好する割合が高い

セカンドカーは購入せず、カーシェアを利用する割合が高い

通勤、通学には可能な限り鉄道・バスなどの公共交通を利用する割合が高い

2025年は、まちびらきから10年後を想定しています。

また、タウンマネジメント事業の一環として、住民への意識啓発、カーシェアサービスを実施し、低炭素に資するライフスタイルを居住者が選択しやすいよう誘導します。

(3) 具体的な取組み水準（推奨）の設定

PHV車、EV車導入の推進

具体的な取組み水準としては、地区の居住者が自家用車をPHV車、EV車にしようとしたとき、必要となるインフラが住宅、及び地区内に適正に整備されていることを推奨します。

・各住戸に対し、PHV車、EV車のためのプラグイン設備（200V専用回路）を設置

・PHV車、EV車の急速充電拠点の設置（1か所）

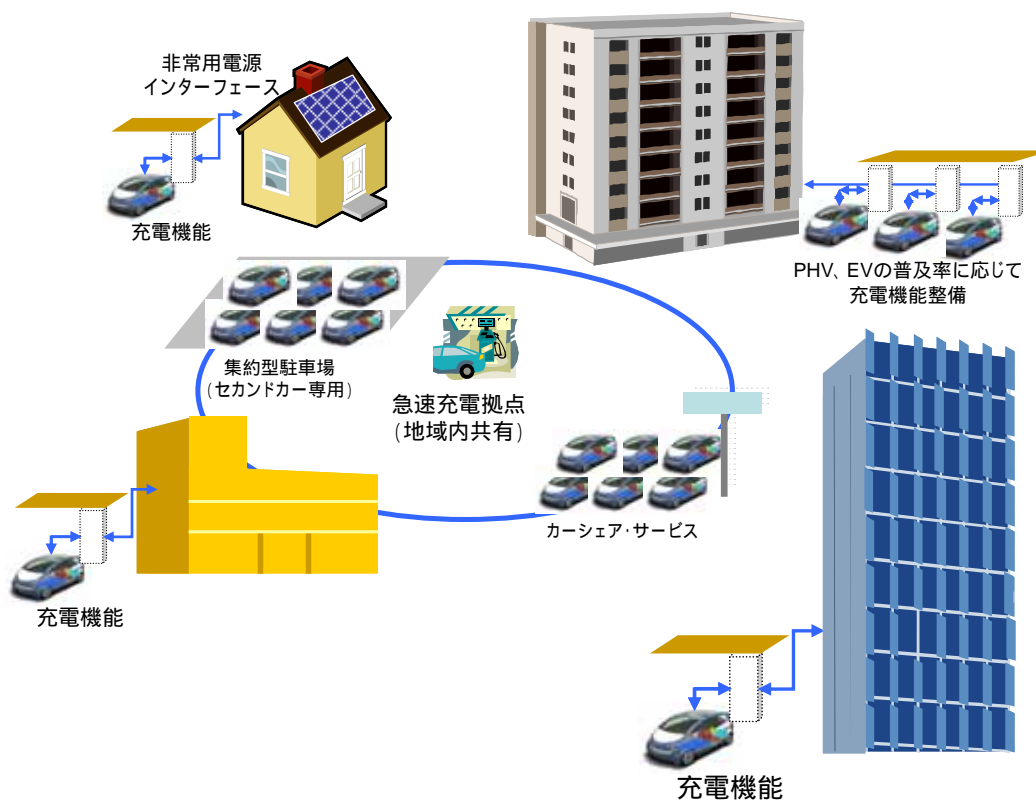
なお、PHV、EVを非常用の家庭用蓄電池としての機能を有することは、PHV、EVの普及を促進すると考えられることから、家庭内及び地区内の充電設備とあわせて、非常用電源インターフェースを具備していることを推奨します。

自家用車利用機会の低減

具体的な取組み水準としては、自家用車の利用を抑制する方策（たとえば、セカンドカー専用の共有駐車場〔以下、集約型駐車場〕、及びカーシェア用のEV車の配備など）の実施を推奨します。

なお、ここでは、自家用車の購入を抑制するために、セカンドカー以降の自家用車は地区内の集約型駐車場を利用する前提で記載しています。

- ・集約型駐車場の整備
- ・カーシェア用EV車の配置



(4) その他配慮事項

買い物や外出等で近距離の移動の場合は、自家用車ではなく、自転車の利用に転換することでさらに低炭素化を促進することになるため、既存の取組みと連携したサイクルシェアリングサービスの導入を推奨します。

地域通貨等のポイントの付与など、公共交通（鉄道や路線バス）利用者を増やすための誘導策も推奨します。

7.1.6 緑化水準の設定

(1) 取組みの考え方

緑化については、戸建住宅の外構や集合住宅の屋上、壁面の緑化を推進することや、二次開発街区内の緑化面積を確保することによって、緑豊かな景観形成を図るとともに、地域内の熱負荷の低減を進めることを推奨します。

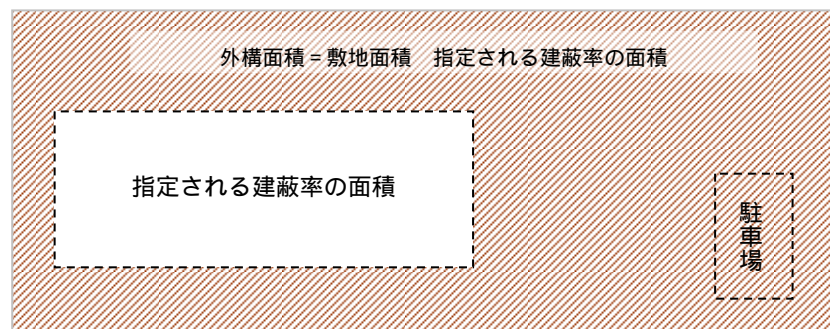
地区の緑化の水準の設定については、「CASBEE 戸建」「CASBEE 新築」「CASBEE まちづくり」に記載されている緑化に係る取組み項目を抽出し、取組み水準を設定します。取組みのCO2削減効果については、CASBEEでの試算方法及び国土交通省が策定した「低炭素都市づくりガイドライン（平成22年8月）」の緑化によるCO2の炭素固定・吸収効果に基づき試算します。

緑の配置等のデザインの考え方については、「7.4 まちなみや景観まちづくりのガイドライン」で詳述することとし、本項では、緑化の量的水準について設定します。

(2) 目指す姿

戸建住宅	・戸建住宅敷地において、 <u>外構面積の50%以上の緑化面積</u> を確保している。
集合住宅	・敷地において、 <u>外構面積の50%以上</u> の緑化面積を確保している。 ・ <u>屋上緑化、壁面緑化面積が20%以上</u> である。
生活利便施設	・敷地において、 <u>外構面積の50%以上</u> の緑化面積を確保している。 ・ <u>屋上緑化、壁面緑化面積が20%以上</u> である。
二次街区	・二街区において、 <u>戸建住宅、集合住宅、生活利便施設、道路、共有地を合わせた緑化面積が30%以上</u> である。

- 1
 外構面積・・・指定される建蔽率による建築面積を除いた敷地面積
 緑化面積・・・樹木や地被植物の他、屋根や壁面の植栽面積、池などの開放水面の面積を加えたもの



7.2 高齢者や子育てに配慮したまちづくりのガイドライン

7.2.1 高齢化に対応したまちづくり

平成 23 年に改正された「高齢者の居住の安定確保に関する法律（改正高齢者住まい法）」では、高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されています。同法を踏まえ、ハード、ソフト両面において、高齢者に配慮したまちづくりを進めます。

（１）見守り・生活支援等のサービス提供

高齢者の安心・快適な生活を支援するために、見守り・生活支援等のサービスを提供する場合は、上記の「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準の「サービス」に該当する水準を目安とします。その他、多様な高齢者の生活を支援するために、介護保険事業に準じた介護サービス等の提供を行うことを推奨します。

（２）高齢者の移動の支援

高齢者の外出を支援し、心身ともに健康な暮らしを送ることができるサービスの提供を推奨します。

（３）高齢者の生きがいづくり・生涯学習支援サービスの提供

元気な高齢者の暮らしを支えるため、余暇活動、健康づくり、生きがいづくりを支援することを推奨します。

（４）バリアフリーに対応したハード面の取組み

高齢者が安全に、かつ快適に過ごすことができる住宅の供給及び街区を形成します。住宅については、「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 6 2 条第 1 項第 9 号の国土交通大臣の定める基準に示される基準を満たすことを推奨します。

7.2.2 子育て層に配慮したまちづくり

恵まれた自然環境の中で、子どもが環境問題について自然に学び取ることができるよう、子育てしやすい環境整備や、子育て層が利用できる子育て支援サービスの提供等を推奨します。

7.2.3 誰もが安全・安心に暮らせるまちづくり

防災、防犯対策として、「CASBEE 戸建」「CASBEE 新築」「CASBEE まちづくり」に記載されている取組み内容を推奨します。また当地区及び周辺の医療機関や福祉施設と連携しながら、健康・医療・福祉にかかるサービスの提供を推奨します。

7.3 次代に継承し続ける持続可能なまちづくりのガイドライン

7.3.1 タウンマネジメントの導入方針

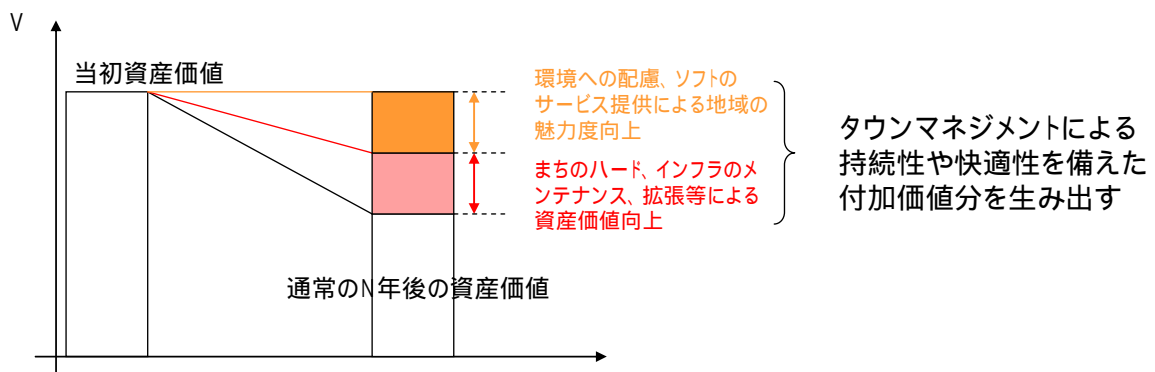
(1) タウンマネジメントのコンセプト

先進街区では、地域の一体的な価値や魅力を持続的に維持・向上させていくために、生活する人々の利便性の向上や、地域の面的な資産価値、環境価値の維持・向上に資するタウンマネジメントの仕組みを導入することを推奨します。

先進街区でのタウンマネジメントとは・・・

- ・先進街区にふさわしいコミュニティの醸成やライフスタイルを実現するため、必要な都市基盤、住宅、街区、交通、サービスを、先進街区として一体的に整備するとともに、それらをデザイン、マネジメントする仕組み。生活者主体の地域の魅力価値向上、支えあいのサービスなどを持続的に牽引していくことが狙い。
- ・持続的なタウンマネジメントを実施することで、個別の資産（住宅、施設等）の価値だけではなく、「地域＝面的なまとまり」の資産価値・環境価値の維持・向上を図る。

タウンマネジメントの効果イメージ



(2) 地域の魅力を維持・向上するサービスの提供

タウンマネジメントにおいてコア（核）となる事業は、持続的に地域の「ゼロ・カーボン」を目指し、環境価値を維持しながら、地域での自律したエネルギーマネジメントを実施する「地域エネルギーマネジメント事業」、及び 一体的な地域の魅力や価値の維持・向上を図る「地域の維持管理サービス」を想定します。さらに、生活者の利便性向上に資する「その他の生活支援サービス」は、利用者ニーズに応じて提供するサブ事業として位置付けます。

【コア事業の例】

事業	サービスの種類	概要
エネルギーマネジメント事業	地域エネルギー供給	地域でのエネルギー（電気・熱）を住民、事業者に提供（高圧一括受電 or 特定電気事業・地域熱供給事業）
	エネルギーマネジメントサービス	エネルギー融通・売電の課金サービス 省エネアドバイスサービス
	環境機器のメンテナンスサービス	住宅、商業施設等の環境機器のメンテナンスサービス
	環境機器のリースサービス	環境機器のリースサービス

地域の維持管理サービス	植栽管理・地区清掃サービス	地域の緑地、植栽の維持管理、清掃等のサービス
	共有地・共有施設維持管理サービス	街区、集合住宅等の共有地・共有施設、駐車場の維持管理&運営代行サービス（管理組合等からの委託を想定） 街区内の見回り、コンシェルジュ機能
	公物管理サービス	街区公園、市道、その他公共施設の維持管理代行サービス等
	交流支援サービス	管理している公共施設や共有施設を活用したイベントの開催・カルチャースクール運営など、地域住民の交流を促進するサービス

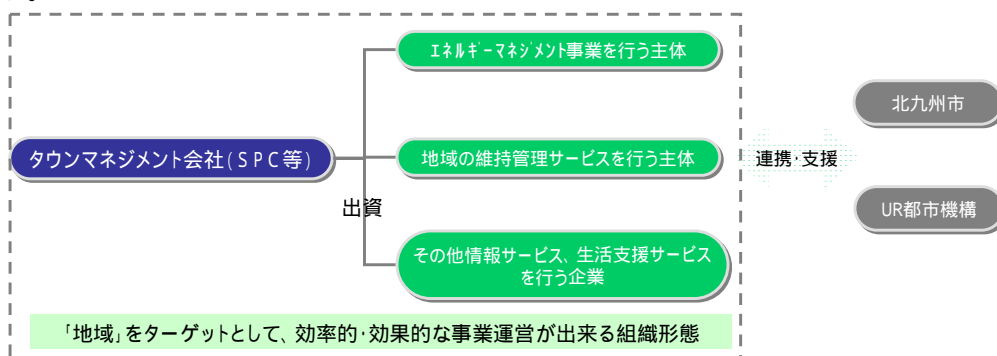
【サブ事業の例】

事業	サービスの種類	概要
その他生活支援サービス事業	健康管理・保健指導サービス	住宅内のパワーストーンを通じた健康管理、保健指導サービス
	福祉サービス	高齢者の見守り、生活相談、介護保険事業にかかるサービス（サービス付高齢者住宅の施設を活用） 高齢者の送迎、家事代行サービス 高齢者の健康づくり・生きがいづくりサービス
	子育て支援サービス	一時預かり・保育園運営 子育て相談・サークル運営 学童保育運営
	セキュリティサービス	子どもの安全確認、高齢者の見守りサービス センサー、カメラ設置、巡回サービス
	低炭素モビリティサービス	カーシェアリング・サイクルシェアリングサービス EV急速充電サービス
	家事代行サービス	買い物、掃除、クリーニング、宅配等各種家事代行サービス
	情報サービス	地域情報提供（イベント、各種広告、交通情報等の提供）
	住宅メンテナンス・住み替えサービス	住宅の改修、補修等の維持管理サービス 中古住宅の買取・販売等不動産サービス

(3) タウンマネジメントの目標水準

タウンマネジメントを行う法人の設立

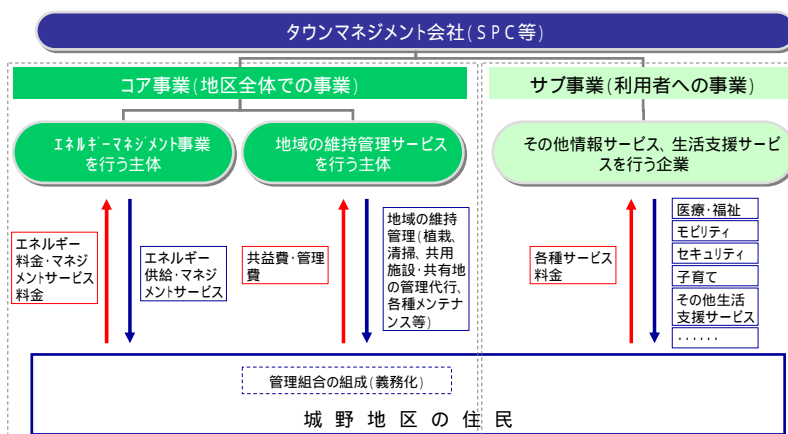
タウンマネジメントの実施主体は、「持続性」のある組織形態を目指す必要があります。そのため本事業では、「エネルギーマネジメントを行う企業」「地域の維持管理サービス」「その他のサービス供給を行う企業」等、地域内で提供するサービス分野の事業者が、事業リスクを分散することにより、連携して一体的な事業運営が展開できる組織（法人）の設立を推奨します。



エネルギーマネジメントと地域の維持管理をコアとした事業構造

タウンマネジメント事業は、「持続性」のある事業として成立する形態を目標とします。そのため事業構造は、地域エネルギーマネジメント事業のサービス料金（エネルギー料金を含む）及び地域の維持管理サービスのため、居住者から一律で徴収する共益費・管理費を原資とすることを推奨します。

加えて、他の生活支援サービスとなるサブ事業については、サービス利用者からのサービス料金によって実施することを推奨します。



タウンマネジメント事業は、先進街区全体で一体的に実施することにより、サービス提供の効率化や面的な地域の付加価値が創出されると考えます。そのため、住民に対して、コア事業となる地域エネルギーマネジメント、地域の維持管理サービスへの加入を義務付けるなど、先進街区全体としての統一的なルールのもとで実施することを推奨します。

さらに、先進街区としての価値を持続させるため、環境技術の動向等をふまえて本ガイドラインの見直しを行うとともに、各取組みの目標水準が適切に保たれるよう、検証と改善を継続することを推奨します。

7.3.2 継続的な情報発信

先進街区のまちづくりを広くPRするために、先進街区の取組み内容を地域内外へ発信していく情報発信拠点として、モデル的な住宅や街区、設備等を展示・体験できる拠点を整備することを推奨します。

また、同拠点では、持続的に先進技術やサービスを導入していくことを目的として、先進技術の実証実験等を継続的に実施していくことを推奨します。

7.3.3 環境学習の推進

情報発信拠点を活用し、先進街区の取組みを通じて、環境技術等について地域内外の人が学ぶことができる環境学習機能の導入を推奨します。

7.3.4 地域コミュニティの形成

地域のつながり、人と人とのつながりを醸成するために、多世代が自然に交流し、賑わいを創出する場づくり等の取組みを推奨します。

7.4 まちなみや景観のガイドライン

先進街区のまちなみや景観については、本ガイドラインを参考にしつつ、今後、地区計画等によりルール化を想定しています。

また、地区計画等を補完する項目として、太陽光発電に配慮した建物の形態や向き、共有地の設置、足立山への眺望の確保など、快適性や美観に配慮した取組みを推奨します。

7.4.1 その他の配慮事項

(1) 戸建住宅街区のまちなみ形成等に関する配慮事項

オープン外構

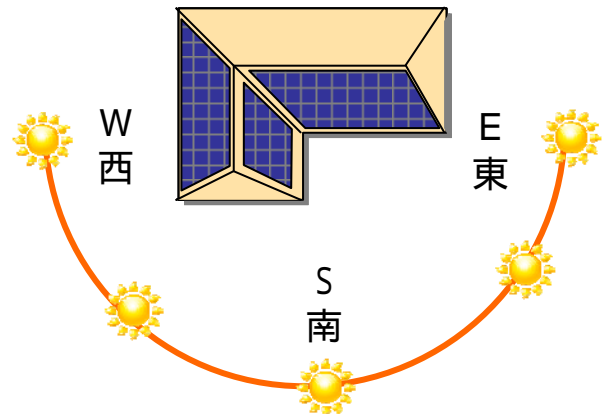
- ・歩道部、隣接敷地との間に塀や過度な段差を設けず、緑地等で区切ること、交流を生み出すオープンな空間づくりを行う。
- ・外からの視線を遮らない程度に緑地を配置することで、防犯面にも配慮した外構とする。



参考イメージ:ミサワホーム「エムズガーデン南中山(仙台市)」

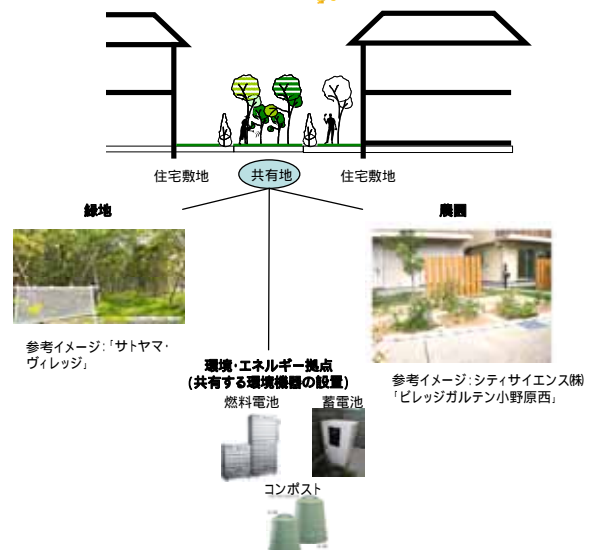
屋根の向き・高さ

- ・屋根の向きについては、再生可能エネルギーの一つである太陽光、太陽熱を有効に活用するために、東、南、西側の日照を活用できる向きとする。



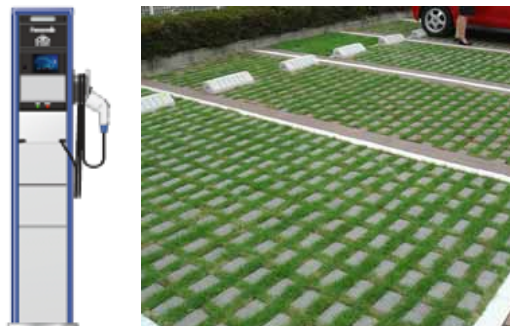
共有地の創出

- ・複数の住戸で共有する空間を作り出し、緑地や農園、環境・エネルギー機器などを「シェア」して利用する機会を創出する。
- ・共有することをルールにすることで、城野地区の新しいライフスタイルを提案する。



駐車場

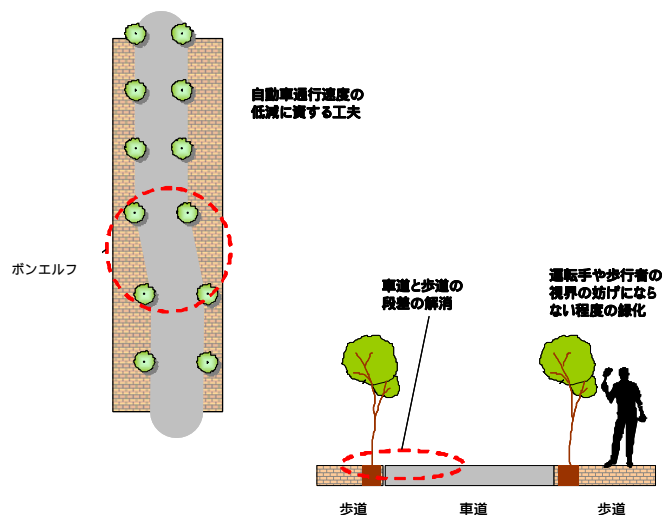
- ・ 駐車場は、公共交通の利用を促進するため、必要最小限の台数を配置するものとする。
- ・ EV 車が利用できるように、住宅からの充電設備、もしくは駐車場に充電設備が設置可能な仕様とする。
- ・ 駐車場スペースは、緑化ブロックやカラーアスファルト等を用いて、周辺との調和や輻射熱を抑える工夫を行う。



参考イメージ：(緑化ブロック) 日本コンクリート株式会社 WEB サイト
https://www.nippon-c.co.jp/products/keikan/ryokka_block.html
(電気自動車充電器) パナソニック株式会社 WEB サイト
http://www2.panasonic.biz/es/catalog/web_catalog/densetsu/pdf/page_0387.pdf

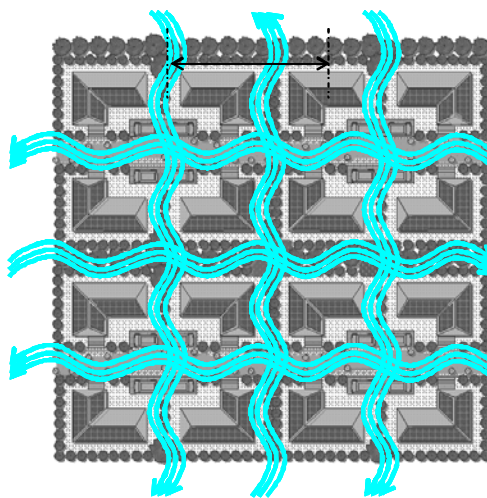
歩行者を優先した街区内道路

- ・ 自動車の通行速度を低減する工夫を行う。
- ・ 運転手の意識付けや、車椅子、高齢者への配慮として、歩道と車道は段差をなくし、安全性等に配慮する。
- ・ 緑化については、運転者や歩行者の視界の妨げにならない程度に間隔をあける。



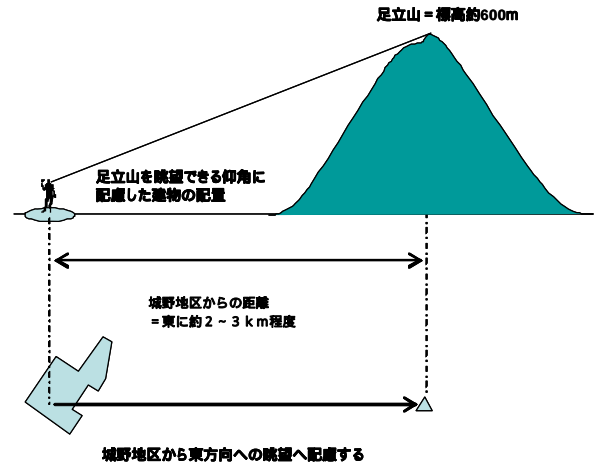
風の通り道を意識した建物・緑地の配置

- ・ 街区内において、自然の風が通り抜けるように、緑が連続して配置された風の通り道を設定する。
 - ・ 風の通り道には、緑が連続する工夫を行う。
 - ・ 他の街区との関係性を考えながら、風が住戸の間を通り抜けるように配慮した配置とする。
- 詳細の配置の計画は、現地の風況を調べた上で計画する。



足立山への眺望の確保

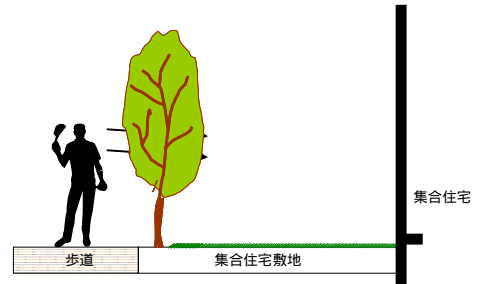
- ・建物高さや道路空間などの配置を工夫し、街区内の主要な場所（公園や南北遊歩道）から足立山への眺望の確保に配慮する。



(2) 集合・生活利便施設（商業、業務等）街区のまちなみ形成等に関する配慮事項

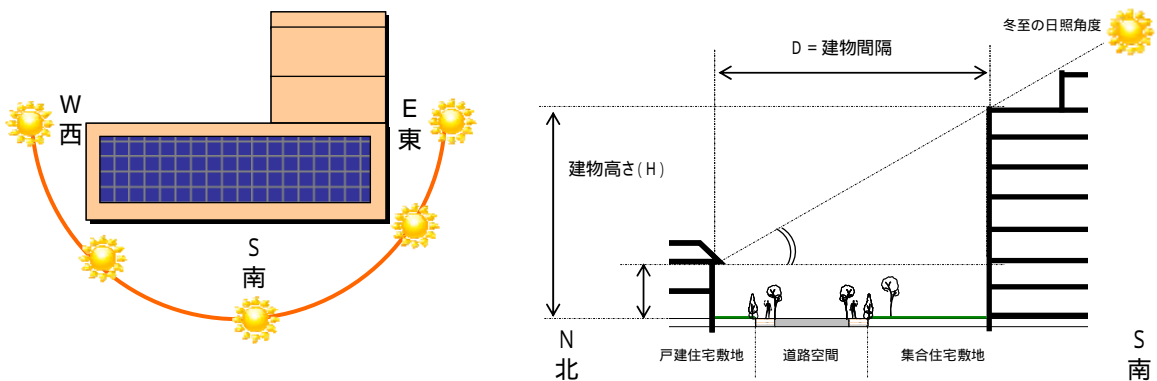
オープン外構

- ・歩道部、隣接敷地との間に塀や過度な段差を設けず、緑地等で区切ること、交流を生み出すオープンな空間づくりを行う。
- ・外からの視線を遮らない程度に緑地を配置することで、防犯面にも配慮した外構とする。



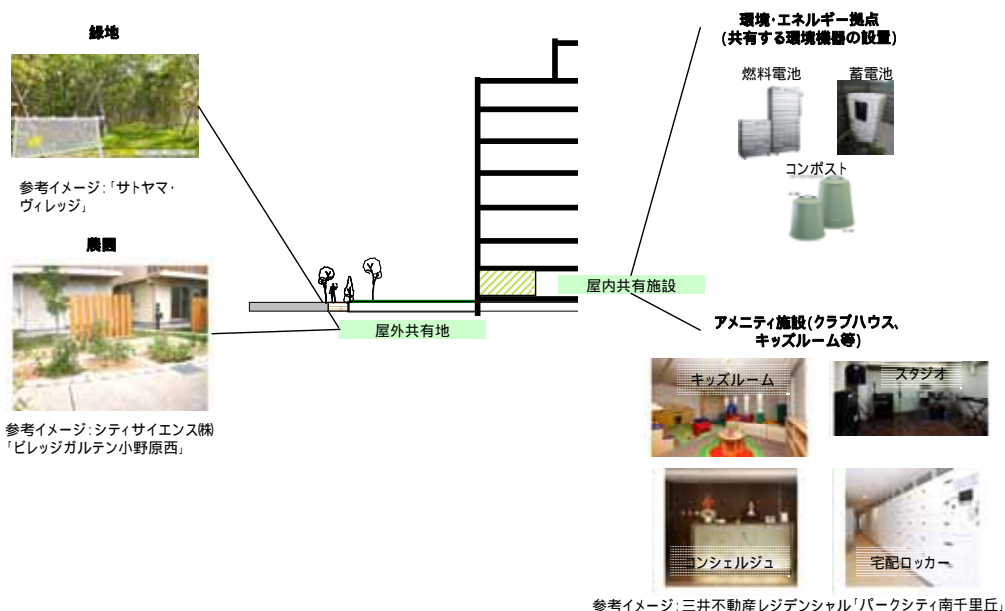
建物の向き・高さ

- ・中高層の集合住宅や商業・業務施設の建物の向きについては、太陽光、太陽熱利用を促進するために、ベランダが南側に向くように配慮する。
- ・集合住宅の建物高さについては、北側敷地に戸建住宅街区があるため、戸建住宅の屋根部分に設置される太陽光発電設備の日照に配慮する。



共有地の創出

- ・集合住宅内で、共有地・共有施設を保有し、緑地や農園、環境・エネルギー機器、アメニティ施設などを住民間で「シェア」して利用する。
- ・共有することをルールにすることで、城野地区の新しいライフスタイルを提案する。
- ・共有地・共有施設の管理については、管理組合による自己管理を行うか、「タウンマネジメント」を実施する主体に管理を委託するなど、持続可能な管理を行う。



駐車場

- ・駐車場は、公共交通の利用を促進するため、必要最小限の台数を配置するものとする。
- ・EV車が利用できるように、駐車場に充電設備が設置可能な仕様とする。
- ・駐車場スペースは、緑化ブロックやカラーアスファルト等を用いて、周辺との調和や輻射熱を抑える工夫を行う。

風の通り道を意識した建物・緑地の配置

- ・街区において、自然の風が通り抜けるように、緑が連続して配置された風の通り道を設定する。
- ・建物配置については、北側の戸建住宅街区への影響を想定し、風の通り道に配慮した配置とする。

自由通路との連携

- ・集合住宅や生活利便施設については、JR城野駅から接続する自由通路との連携を図り、移動しやすい歩行者動線を確保する。



