

# 城野ゼロ・カーボン先進街区 まちづくりガイドライン

(抜粋)



平成 24 年 7 月  
城野分屯地跡地処理計画策定協議会

(4) 集合住宅の目指す姿

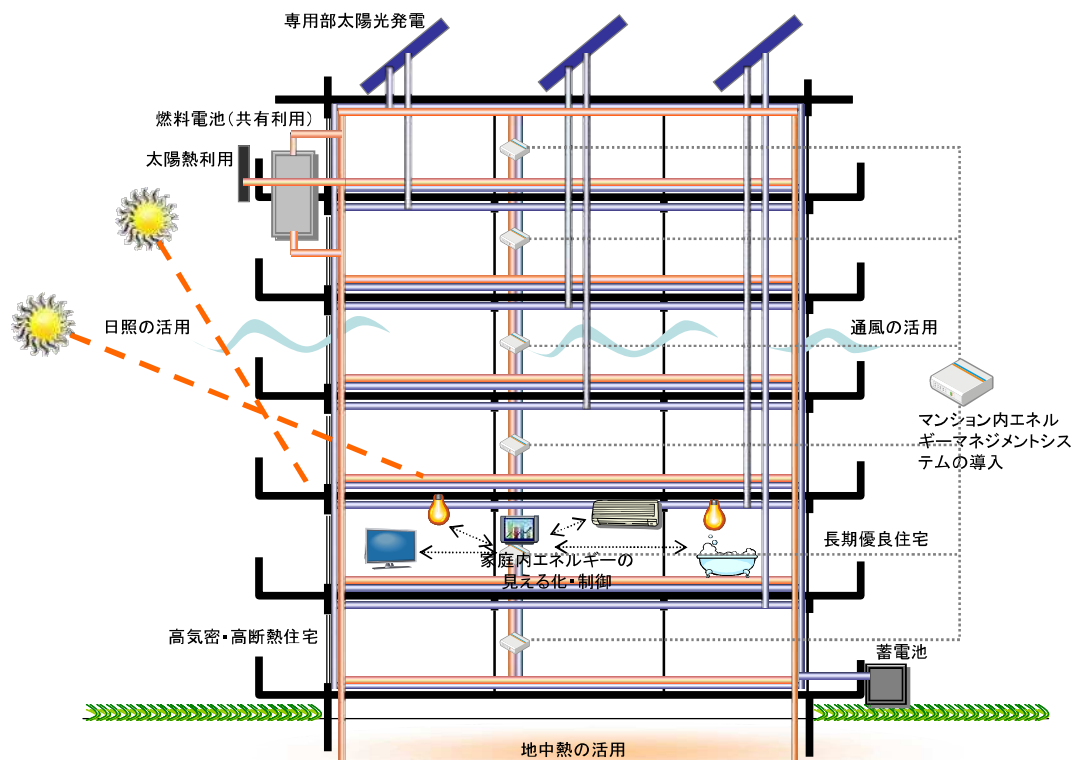
**集合住宅：70%以上のCO2削減**

- 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



別表2：具体的な取組み内容（B：集合住宅）

項目	レベル1	レベル2	レベル3	備考	
<b>B1. CO2の削減</b>					
<b>B1-1. 建物・設備の環境負荷の抑制</b>					
B1-1-1. 建物の熱負荷抑制	建物全体	・省エネ等級の等級4を満たす	・省エネルギー等級の等級4のレベルを超えた断熱性能を満たす	・レベル2と同水準	CASBEE新築:LR1.1「建物の熱負荷抑制」参照
B1-1-2. 自然エネルギー(採光・通風)の直接利用	建物全体	・専有部のほぼ全体(80%以上)が、外皮等に2方向に面しており、有効な採光・通風を確保している	・レベル1に加え、換気ボイドなど、効果を促進させる建築的工夫がなされ、その影響範囲が建物の80%以上に及ぶ	・レベル2と同水準	CASBEE新築:LR1.2.1「自然エネルギーの直接利用」参照
B1-1-3. 性能基準によるERRの評価	共用部	・ERR値 15%以上30%以下	・ERR値 30%以上	・レベル2と同水準	CASBEE新築:LR1.3「性能基準によるERRの評価」参照 ・ERR=(評価建物の省エネルギー量の合計)/(評価建物の基準となる一次エネルギー消費量)
<b>B1-2. 熱機器・家電等の高効率化</b>					
B1-2-1. 高効率な給湯設備の導入	専有部	・燃料系潜熱回収瞬間式給湯器、電気ヒートポンプ式給湯器、家庭用ガスコージェネレーションシステム(B1-3-1との重複を確認する)	・太陽熱温水器、太陽熱給湯システム(自然循環式/直接集熱、強制循環式/直接集熱、強制循環式/間接集熱)	・地中熱利用等、温度差エネルギー利用、その他、自然を活用した有効なシステムが計画されていること(木質バイオマス発電等)	CASBEE新築:LR1.3「性能基準によるERRの評価」参照 CASBEE新築:LR1.2.2「自然エネルギーの変換利用」参照
<b>B1-3. 住宅における創エネルギー</b>					
B1-3-1. 家庭用コージェネレーションシステム・燃料電池の導入	共用部・専有部共通	・家庭用ガスコージェネレーションシステムを導入している。(B1-1-3、1-2-1との重複を確認する)	・固体高分子形燃料電池(PEFC)、固体酸化物形燃料電池(SOFC)を導入している。	・共用部及び複数世帯で燃料電池を共有して利用するシステムを導入している	CASBEE戸建:LR <sub>H</sub> 1.2.5.1「家庭用コージェネレーションシステム」参照
B1-3-1. 太陽光発電システムの導入	共用部・専有部共通	・共用部で利用できる太陽光発電システムを導入している	・専有部に利用できる太陽光発電システムを導入している(1.5kw/戸未満)	・専有部に利用できる太陽光発電システムを導入している(1.5kw/戸以上)	CASBEE新築:LR1.2.2「自然エネルギーの変換利用」参照
<b>B1-4. エネルギーマネジメントの導入</b>					
B1-4-1. エネルギーの管理と制御	共用部・専有部共通	・エネルギー消費に関する表示機器、負荷低減装置等を各戸に採用している	・集合住宅全体でエネルギーを管理する仕組みがあり、それにより消費エネルギーの削減が可能である取組みをしている	・街区、地域でのエネルギーマネジメントとの連携を図ることができる機能が付加している	CASBEE戸建:LR <sub>H</sub> 1.4.2「エネルギーの管理と制御」参照
<b>B1-5. 水資源の有効利用</b>					
B1-5-1. 節水の推進	建物全体	・主要水栓に節水コマなどが取り付けられている	・節水コマなどに加えて、省水型機器(例えば擬音、節水型便器など)などを用いている	・レベル2と同水準	CASBEE新築:LR2.1.1「節水」参照
B1-5-2. 雨水利用	建物全体	・雨水利用をしている	・雨水利用によって雨水利用率の20%以上を満たす	・レベル2と同水準	CASBEE新築:LR2.1.2.1「雨水利用システム導入の有無」参照 ・雨水利用率=雨水利用量(m <sup>3</sup> )/(上水利用量(m <sup>3</sup> )+雨水利用量(m <sup>3</sup> )+雑排水等利用量(m <sup>3</sup> ))

## 城野駅北地区（11 街区及び 14 街区）まちづくり基本計画協定

北九州市（以下「甲」という。）と 東宝ホーム株式会社（以下「乙」という。）は、城野駅北地区（11 街区及び 14 街区）のまちづくり（以下「本事業」という。）に関し、次のとおり基本計画協定を締結する。

### （目的）

第1条 本協定は、乙が本事業の計画地となる土地（以下「本件土地」という。）を取得したことを受け、本事業に甲乙の相互協力その他の必要な事項について定めることにより、本事業を確実かつ円滑に実施することを目的とする。

### （双方の責務）

第2条 甲及び乙は、相互に協力して、本事業の実施に最大限の努力を払うとともに、本協定の定めに従い、それぞれ誠実に対応するものとする。

### （整備条件及び事業計画書）

第3条 乙は、本事業の実施にあたり、甲が定めた整備条件及びこれに基づき乙が提案し甲と合意した事業計画を遵守するものとする。

### （工事の着手時期）

第4条 乙は、本件土地の所有権を取得した日から2年を経過する日までに、前条の事業計画書に基づく工事を着手しなければならない。ただし、やむを得ない理由により当該工事に着手できないことについて、その理由を記載した書面を甲に提出して、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

### （関係者との連携）

第5条 乙は、本事業の実施にあたり、甲及び独立行政法人都市再生機構九州支社並びに本事業の関係者と連携して取り組むものとする。

### （秘密の保持）

第6条 甲及び乙は、本事業に関して知り得た相手方の秘密を、事前に相手方の承諾を得ることなく第三者に開示してはならず、また本協定の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、裁判所により開示が命ぜられた場合、乙が本事業に関する資金調達に必要として開示する場合、及び法律、政令、規則、条例上の要請により開示する場合には、この限りでない。



(本協定の有効期間等)

第7条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から10年間とする。

2 乙は、本協定の効力を、本件土地の全部又は一部について、所有権を移転する者又は借地権を設定する者に、継承させる措置を取るものとする。

(本協定及び事業計画書の変更)

第8条 本協定の規定及び第3条の事業計画書については、甲及び乙の書面による合意によらなければ変更することができない。

(勧告)

第9条 甲は、乙が第3条の整備条件及び事業計画書を遵守していないと認めるときは、乙に対し、必要な勧告をすることができる。

(公表)

第10条 甲は、乙が、正当な理由がないのに、前条の勧告に従わないときは、乙の名称及びその旨を公表することができる。

2 甲は、前項の公表をするときは、あらかじめ乙に意見を述べる機会を与えなければならない。

(暴力団の排除)

第11条 乙は、事業の実施にあたり、北九州市暴力団排除条例および福岡県暴力団排除条例にもとづき暴力団排除に必要な措置を取るものとする。

(疑義の決定)

第12条 本協定に関し疑義のある事項又は本協定に定めのない事項については、甲乙協議の上、決定する。

この協定の締結を証するため本書2通を作成し、各自記名押印の上、各1通を保有する。

平成28年9月20日

「甲」 住所 北九州市小倉北区城内1番1号

氏名 北九州市

代表者 北九州市長 北橋 健滝



「乙」 住所 北九州市小倉北区下到津4丁目9番2号

氏名 東宝ホーム 株式会社

代表取締役 渡部 通



## 低中層住宅エリアにおいて整備条件とする事項

( 城野駅北地区 (11・14街区) まちづくり基本計画協定 第3条関連 )

事業者 (入札対象の土地を落札した者) が遵守すべき整備条件は以下のとおりです。  
土地取得者においては、これらの整備条件が反映されている事業計画書を市へ提案し、市と協議していただくこととなります。

### 1 先進的・先導的な取り組みに関すること

当地区は、ゼロ・カーボンを目指した先進的・先導的なまちづくりを目指しています。このため、「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」(以下、「まちづくりガイドライン」という。)をはじめ、「城野駅北地区におけるタウンマネジメント計画」(以下、「タウンマネジメント計画」という。)、 「城野駅北地区まちづくり指針」(以下、「まちづくり指針」という。)等に基づき、民間事業者の創意・工夫を生かして、先進的・先導的な取り組みを盛り込んだ事業計画としてください。

### 2 建築計画

14街区の事業区域内において、隣接街区や敷地内で連続するバリアフリーの歩道空間を確保するよう計画してください。

### 3 タウンマネジメントに関すること

当地区では、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、地域全体を対象 (城野駅北土地区画整理事業区域内において建築物を新築するエリア) に、「エネルギーマネジメント」、「グリーンマネジメント」、「タウンセキュリティ」を基本とした活動を行う組織「一般社団法人城野ひとまちネット (以下、TMOという。)」が設立され、本エリアはタウンマネジメントの参画エリアになっています。TMOの活動内容については、タウンマネジメント計画 (別紙参照) が定められています。

よって、土地取得者はTMOに参画するとともに、住民等が街区単位あるいは複数の街区で共同して団地管理組合等を組織し、一団で当該組織に加入していただくこととしてください。

### 4 エネルギーマネジメントの取り組みに関すること

#### (1) ゼロ・カーボンへの取り組みについて

当地区におけるゼロ・カーボンへの取り組みとして、住宅や施設の低炭素化だけではなく、地区全体でのエネルギーの最適化や環境負荷低減に取り組むという目標があります。

具体的には住宅や施設の低炭素化にあたり、断熱性能や換気、通風、日照等の最適化や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ることにより、建物から排出されるCO2排出量抑制を目指し、エネルギーの最適化にあたっては、当地区においてエネルギーマネジメントの仕組みを導入します。

## (2) 住宅等の低炭素化の取り組みについて

### ア 戸建住宅及び集合住宅における取り組みの共通事項

次の取り組みを実施すること等により、事業区域内（入札対象となる区域）の戸建住宅の建築物においてはCO2削減率（※1）の合計が100%以上となるよう、集合住宅の建築物においては60%以上となるよう計画すること。（ただし、①、⑤、⑥は必須とし、②、③、④を推奨する。）

- ① 長期優良住宅又は低炭素住宅の認定
- ② 太陽光発電設備の設置
- ③ 高効率給湯器の設置（家庭用燃料電池を設置した場合は不要）
- ④ 住戸数の概ね2分の1以上は、家庭用燃料電池又は太陽熱給湯設備を設置
- ⑤ CEMS（※2）と連携可能（※3）で、ECHONET Liteに準拠したHEMSの設置
- ⑥ 常時接続された通信環境の整備

※1 CO2削減率の算定については、原則として「住宅におけるCO2削減率の算定方法等について」（別紙参照）による。ただし、当該資料で記載した設備等のCO2削減率を超える算定、もしくは当該資料に記載のない設備等のCO2削減率の算定が生じる場合は別途協議する。

※2 CEMS：北九州スマートコミュニティ創造事業において実証実験で使用した地域エネルギー管理システムのこと。今回TMOはこのシステムを活用する計画である。

※3 CEMSへのデータ送信、CEMSからのデマンドレスポンス指令の受信・指令に基づく家電の制御などを想定している。

### イ 戸建住宅のみの取り組み

まちづくりガイドラインの別表1（具体的な取り組み内容（A：戸建住宅））の全ての項目においてレベル1を最大限考慮すること。（ただし、①は必須とする。）

- ① 高さ2.5m以上の中高木を1戸あたり2本以上植栽

## ウ 集合住宅のみの取り組み

「まちづくりガイドライン」の別表2（具体的な取り組み内容（B：集合住宅））の全ての項目においてレベル1を最大限考慮すること。（ただし、②は必須、①は推奨とする。）

（建築物）

- ① 高圧一括受電設備の設置

（その他）

- ② 敷地面積から建築物の建築面積を除外した面積に対して、165㎡あたり高さ2.5m以上の中高木を2本以上植栽

## エ 非住宅建築物

「まちづくりガイドライン」の別表3（※4）（具体的な取り組み内容（C：生活利便施設））の全ての項目においてレベル1を最大限考慮するとともに、特に次の取り組みを実施すること。

- 太陽光発電設備又は太陽熱給湯設備の設置
- CEMSと連携可能なBEMS相当の機能を持つ設備の設置
- 常時接続された通信環境の整備
- 敷地面積165㎡あたり高さ2.5m以上の中高木を2本以上植栽

※4 「まちづくりガイドライン」別表3で示す項目については、「CASBEE新築」における「集合住宅・事務所・物販・飲食共通」の項目を参照としているが、これらと異なる用途の場合、若しくは建築物の規模・構造によっては、「CASBEE新築」において適宜読み替えること。この場合、具体的取組内容の「レベル1」＝「CASBEE新築のレベル3」と読み替える。

## オ 入札対象の土地の開発（二次開発）

「まちづくりガイドライン」の別表4（具体的な取り組み内容（D：二次街区））の全ての項目においてレベル1を最大限考慮して行うこと。

## カ CO2削減率の算定

建築確認申請前の設計段階において、想定するCO2削減率及び算定根拠を示してください。



### (3) エネルギーマネジメントへの参加

当地区では、CEMSを導入し、各住宅のHEMS及び各施設のBEMS（用途や規模によってはHEMS）と連携させて、「地域のエネルギー需要の見える化」や「系統電力の状況に応じたデマンドレスポンス」を行い、地区全体のエネルギー利用量を最適化することを目標としたエネルギーマネジメントの仕組み（※5）を導入する計画（別紙「タウンマネジメント計画」参照）となっており、TMOが提供するタウンマネジメントの核となる3つのメニューの一つに位置付けられています。

※5 地域エネルギーマネジメントの仕組みとしては、街区ごとにエネルギー利用の最適化の取り組みを行っていただくとともに、各住宅・施設のエネルギー利用データをCEMSに集約させ、地域全体のエネルギー利用の最適化を行う形を想定している。

### (4) データ提供及び効果検証等への協力

#### ア 提供データについて

エネルギー（電気、ガス及び水道）使用量に関する電子計測データ（データ収集周期：30分）、太陽光発電量に関する電子計測データの提供に協力していただきます（各データは1時間以内にCEMSに集約させること）。

また、効果検証等に関するアンケート調査、エネルギーマネジメントのシステム基盤を活用した社会実験・実証実験等を実施する場合は、その取り組みにも協力していただきます。

#### イ CEMSへの接続について

CEMSへの接続にあたっては、基本的に街区ごとに各種エネルギー使用量データを収集したうえで、各戸単位のデータをCEMSまで送信していただく形としています（合計値ではありません）。

街区の構成につきましては、団地管理組合等と同様の構成を想定しており、小規模街区については共同してデータの収集を行っていただきます。

## 5 グリーンマネジメントの取り組みに関すること

緑豊かでゆとりある良好な住環境及びまち並みを維持することを目的として、第3項のタウンマネジメントの一環として、TMOが掲げるまちづくり指針に基づき、まちづくりの専門家からの助言を受けながら、街区ルールの策定等による、まちなみ形成と緑の維持管理を行う仕組みをつくっていただきます。