

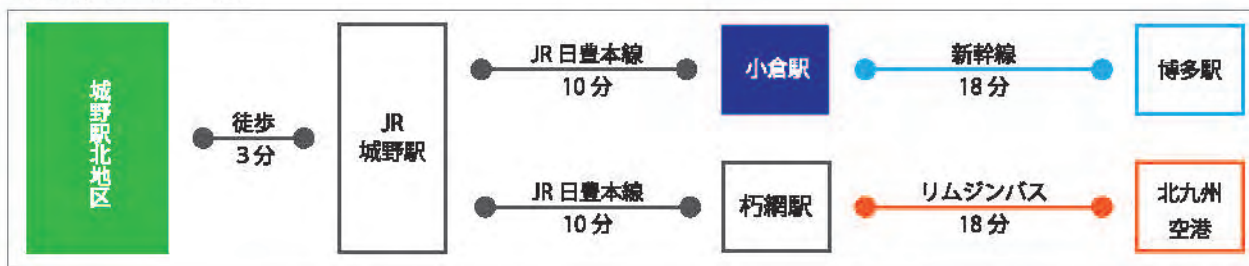


北九州都市計画事業
城野駅北
 土地区画整理事業
 事業のあゆみ

—城野ゼロ・カーボン先進街区—



●交通アクセス



—くらしのレシピー—

わたしが 暮らすまち
 ぼくが 暮らすまち
 お隣さんが 暮らすまち
 ひとりひとり 違うから
 ひとりひとり 違う暮らしがまちにある
 わたしの いいな がつくれるまち
 みんなの いいな に出会えるまち
 暮らしを楽しみながら 未来を育むまち

みんなの未来区 BONJONO ポン・ジョーノ

当地区のまちの愛称募集を実施し、応募頂いた作品について、選考委員会で十分協議させて頂いた結果、新しいまちの愛称が「みんなの未来区 BONJONO ポン・ジョーノ」に平成27年12月に決定しました。「みんな」が暮らしを楽しみながら、「未来」を育む、「区(まち)」であるメッセージ「BON(いい: 仏語)」と「JONO(じょうの)」を組み合わせた、まちの合い言葉にもなる造語です。

【問い合わせ先】

UR都市機構 九州支社  **UR都市機構**

都市再生業務部 市街地整備第2チーム

〒810-8610 福岡市中央区長浜2丁目2番4号

TEL:092-771-4111(代) FAX:092-722-4405



みんなの未来区 BONJONO ポン・ジョーノ

— 街に、ルネッサンス —



■ 地区の位置

城野駅北地区は、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東西約450m、南北約800m、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利便性の高い地域となっています。また、周辺には生活利便施設が整っています。

■ 北九州環境未来都市

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ました。そうした取り組みが評価され、平成23年12月に国から「環境未来都市」に選定されました。今後さらに資源・エネルギー制約や人口減少・少子高齢化が進むなか、北九州市は取り組みを一層進化・加速させ、環境と超高齢化に対応する、「誰もが暮らしたいまち」「誰もが活力あるまち」の実現を目指しています。

城野駅北地区は、「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位置付けられています。

- 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)

■ 城野ゼロ・カーボン先進街区

○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方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。

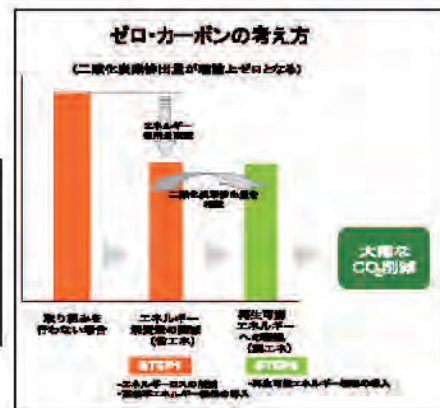
日常生活から排出されるCO₂を削減し、創エネルギーに置き換えることでゼロ・カーボンのまちづくりを目指します。

○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。

・低炭素先進モデル街区(約33ha)

- ・重点街区(約19ha)：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
- ・協力街区(約14ha)：新たな基盤整備を必要としない低炭素化技術・方策の導入を誘導



○取り組み概要

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。

○取り組み内容

- ・先進街区での「ゼロ・カーボン」への取り組み：建築・住環境、低炭素モビリティ、環境学習
- ・子育て支援・高齢者対応に配慮したまちづくり：地域コミュニティの充実、福祉・医療等の生活支援
- ・次世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と情報発信を実施
- ・まちなみや景観への配慮：足立山への眺望の確保、良好なまちなみ・景観の形成

■ まちづくりのコンセプト

城野地区のポテンシャルや社会的背景から、「北九州環境未来都市」におけるリーディングプロジェクトに位置付けられた陸上自衛隊城野分屯地跡地について、まちづくりの方針策定や分屯地の早期かつ円滑な処分を図ることを目的として、城野分屯地跡地処理計画策定協議会(構成員：財務省・福岡県・北九州市・UR都市機構)が設置されました。

本協議会において、「城野地区まちづくり基本計画」を策定し、まちづくりのコンセプト(キーワード)は、「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つとし、それぞれハード、ソフトの両面から総合的な取り組みを進めることを決めました。

【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

■ 施行前の状況

当地区周辺も含めて、大正7年に陸軍小倉兵器支廠が開設され、戦後は米軍城野キャンプ、その後、昭和31年に陸上自衛隊の小倉駐屯地城野分屯地として開設され、平成20年3月に閉鎖されました。

地区内の施行前の状況は、地区中央から南側には陸上自衛隊分屯地跡地(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、建設年次：昭和33年～38年)、市営住宅(60戸、建設年次：昭和54年、55年)、一般家屋などが立地していました。なお、既存樹木や池が保全された「まちなか」の貴重なまとまった土地であり、九州百名山の一つである足立山(標高593m)の眺望も良好な地区です。

周辺の土地利用は、東側が国家公務員宿舎、市道を挟んで商業店舗やマンション、南側は、国道10号沿いに店舗、事務所、西側は県道を挟んで住宅地、北側は県警機動隊、防衛省宿舎、県立小倉聴覚特別支援学校が立地しています。

○施行前土地利用面積

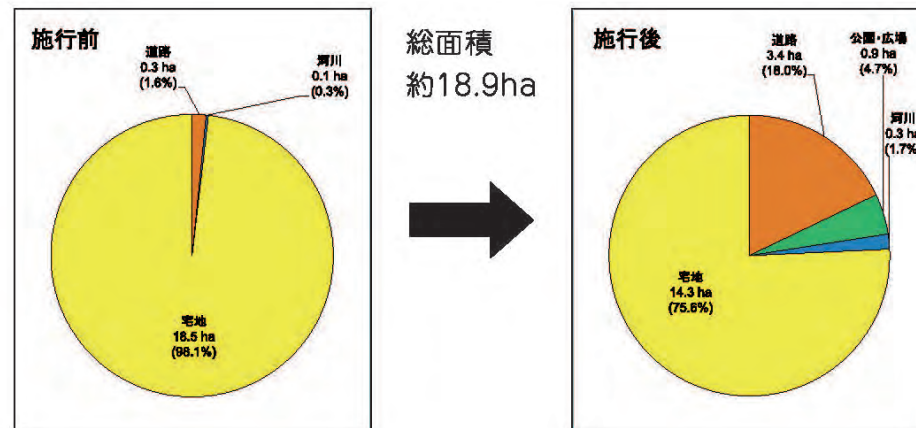
| 種目 | 面積 | 割合 | 備考 | |
|------|--------|--------|-----|----------|
| 宅地 | 国有地 | 13.9ha | 74% | |
| | 北九州市 | 0.4ha | 2% | |
| | 都市再生機構 | 4.1ha | 22% | |
| | 民有地 | 0.1ha | 1% | 3名 |
| 計 | 18.5ha | - | | |
| 公共用地 | 地方公共団体 | 0.4ha | 2% | 道路、河川、水路 |
| 合計 | 18.9ha | 100% | | |



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
- 施行者の名称
独立行政法人都市再生機構
- 施行地区の区域
面積 約18.9ha
- 用途地域
第一種住居地域(60/200)
第一種中高層住居専用地域(60/200)
商業地域(80/400)
- 事業施行期間〔換地処分公告〕
平成24年5月28日～平成34年3月31日まで
(清算期間5年を含む)
〔換地処分公告:平成29年1月27日〕
- 事業費
約53億円
- 平均減歩率
37.3%(公共減歩率22.8%、保留地減歩率14.5%)
- 計画人口
2,300人(約1,000戸)

○整理施行前後の地積



○資金計画(事業計画(最終))

| 認可日 | | 国土交通省告示859号 |
|-----------|--------------------|-------------|
| | | 平成28年7月1日 |
| 投入 | 区画整理補助金(国費及び北九州市費) | 3,100,000千円 |
| | 保留地処分金 | 2,055,144千円 |
| | 公共施設管理者負担金 | 139,000千円 |
| 計 | | 5,294,144千円 |
| 支出 | 公共施設整備費 | 2,519,586千円 |
| | 移転移設補償費 | 292,658千円 |
| | 法第2条第2項 | 366,701千円 |
| | 整地費 | 194,527千円 |
| | 工事費 | 193,661千円 |
| | 調査設計費 | 1,095,360千円 |
| | 工事費計 | 4,662,493千円 |
| 借入金利子・事務費 | 631,651千円 | |
| 計 | | 5,294,144千円 |



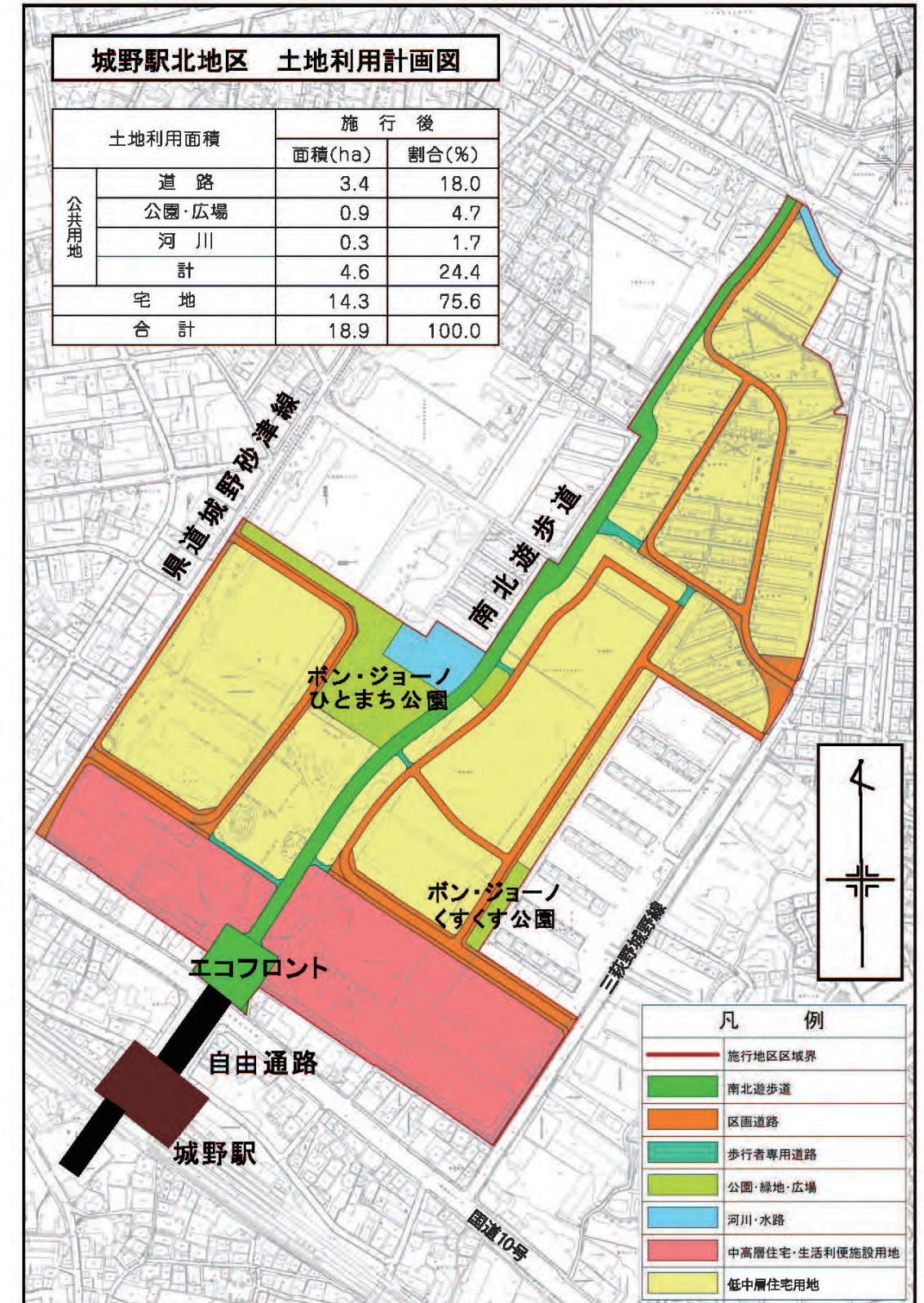
○公共施設計画

| 名称 | 諸元 |
|----------|-------------------|
| 南北遊歩道 | W=8~50m, L=800m |
| 県道城野砂津線 | W=12m, L=304m |
| 三萩野城野線 | W=13m, L=124m |
| 区画道路 | W=6~15m, L=2,298m |
| フットパス | W=4~7m, L=165m |
| 街区公園 | 2か所, A=0.83ha |
| 広場 | 1か所, A=0.05ha |
| 調整池(地下式) | 1か所, V=1,500m³ |

土地利用計画

土地利用計画は、地区の南側に生活利便施設・中高層住宅街区、中央部に公園・低層住宅街区を、北側には低中層住宅街区を配置しました。道路計画は、地区内の南北を結ぶ遊歩道を整備し、地区を通過する自動車交通を抑制するとともに、歩行者・自転車のJR城野駅や路線バスへのアクセス向上を図りました。

公園については、地区中央の南北遊歩道沿いに街区公園を配置するなど、2か所設置しました。



■ 基盤整備における低炭素の取り組み

エコモールは、まちの背骨となる歩行者・自転車交通の基幹軸として、南北遊歩道(7・5・54三郎丸片野新町線、W=8~12m、L=750m)を幹線とし、歩行者・自転車の安全性や快適性を考慮した道路構造とするとともに、街並みに配慮した曲線的な線形の道路とするなど、景観にも配慮した計画としています。

エコフロントは、まちの顔として整備を行い、JR城野駅北側の駅前広場や隣接地に立地した生活支援施設等とJR城野駅を自由通路で結ぶなど、交通結節点の機能を強化して、公共交通の利用促進を図っています。

エコパークは、既存樹木、太刀洗池を保全・活用し緑陰空間となるクールスポットの創出を図りました。なお、公園に隣接する調整池は地下式とし、調整池の地上部を緑化するとともに、公園と一体となったオープンスペースとしました。

また、電線類については、道路施設の一部である電線共同溝により、南北遊歩道(L=710m)、区画道路(L=722m)、特殊道路(L=136m)に地中化が実施されています。道路舗装は、遮熱性舗装など環境に配慮した舗装材や、LED等の照明灯などの整備を行っています。

基盤整備における低炭素の取組み概要

| | | |
|--------------|------------------|---|
| 歩いて暮らせるまちづくり | 歩行者・自転車を重視した道路整備 | ①通過交通の発生を抑制 ②歩行者・自転車専用道路を整備 ③公共交通機関へのアクセス向上 |
| 低炭素化のまちづくり | 低炭素化に配慮した基盤整備 | ①路面温度の上昇を抑制した道路 ②樹木等による緑陰空間の確保 ③道路照明にLEDを採用 |
| 緑豊かなまちづくり | 既存樹木や池の保全 | ①既存の樹木や池などを保全した公園整備 |

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。



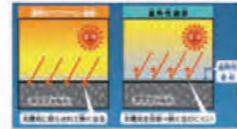
エコパーク (街区公園A=0.73ha)

- 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。



■ 関連事業

JR城野駅周辺

JR城野駅は、駅南側・駅北側の玄関口であり、重要な交通結節点です。そのため駅の橋上化(新駅整備)と南北を結ぶ自由通路の整備を行うとともに駅前広場等の整備によりアクセスの向上を図っています。

○駅舎等

新駅舎と南北自由通路は、平成26年12月にオープンしました。



○北側自由通路

JR城野駅と当地区を結ぶ自由通路(歩行者専用道路16号線:L=160m、W=6m)は、公共交通の利用促進を図り、歩いて暮らせるまちづくりを実現するため、駅整備に合わせ、歩行者専用道路として北九州市が整備しました。(平成28年3月供用開始)



○北口駅前広場

安全で快適に公共交通が利用できるよう、タクシーベイ等を整備しました。『低炭素先進モデル街区』の玄関口となる駅に相応しい都市施設として新たに整備しました。

- ・面積 2,600㎡
- ・駐輪場併設 約460台



○ボン・ジョーノひとまち公園 ボン・ジョーノくすくす公園

既存の自然環境(既存樹木、太刀洗池)を保全・活用し、緑陰空間となるクールスポットの創出を図るとともに、芝生広場やパーゴラ・ベンチ、まちの森プロジェクト推進事業(ふれあい花壇・菜園)を活用したコミュニティファームを設けるなど、人が集い交流するコミュニティの場として整備しました。



ボン・ジョーノひとまち公園：面積 7,260㎡

ボン・ジョーノひとまち公園では、地区内にあったクスノキ(高さ20m)を公園内に移植し、市民参加による芝はイベントも行いました。



ボン・ジョーノくすくす公園：面積1,000㎡
既存樹木を残しました。

○県道城野砂津線

地区内部分の道路拡幅を行うとともに、国道10号との交差点改良を実施します。



■ 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

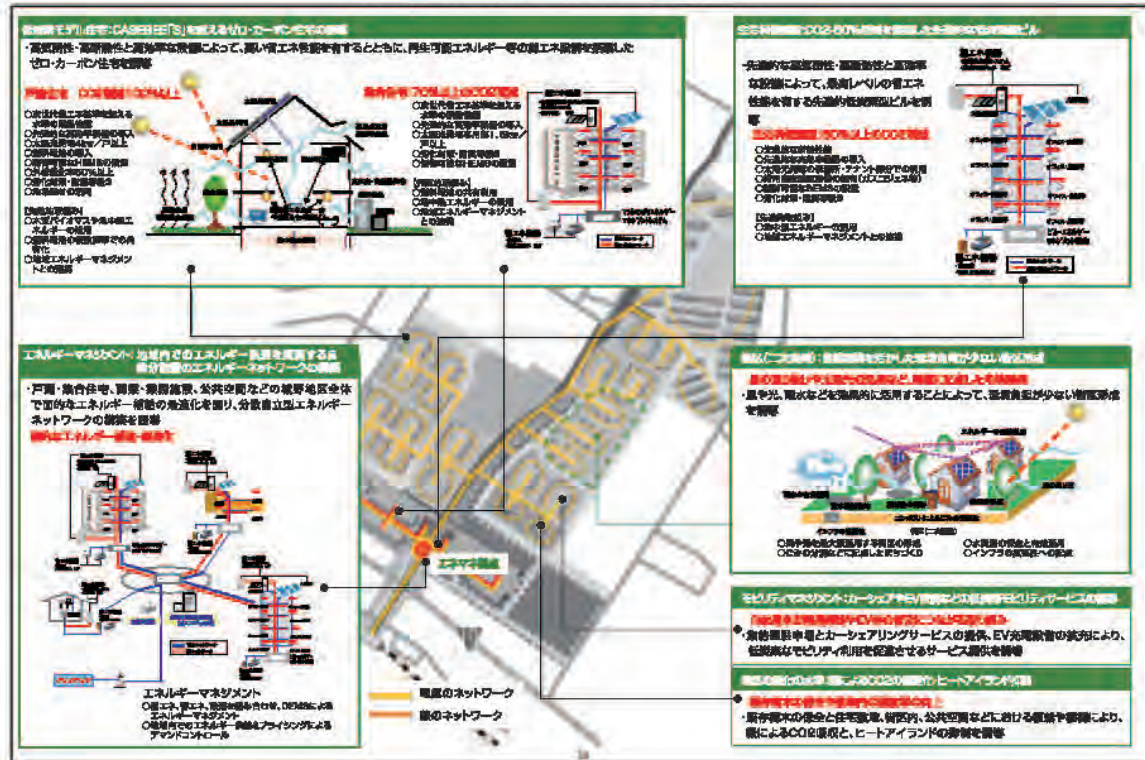
将来に亘って住み続けられる快適なまちづくりを実現するために、用途制限、容積率、最低敷地面積、壁面の位置の制限、最高高さ、形態・意匠、垣・さく、緑化率等が詳細に決められています。

○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、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、まちづくりに係る事業に参画意向のある民間事業者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。(関心意向表明・まちづくり提案募集は、H25.3末 60グループ・88社)

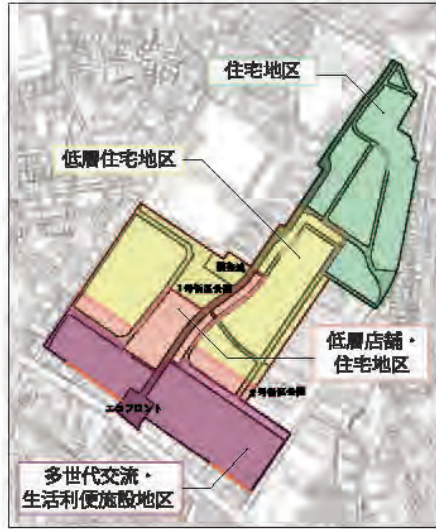
まちづくりガイドラインとは、「ゼロ・カーボン」「子育て支援・高齢者対応」「持続可能」など、次世代のライフスタイルを実現するために必要なインフラや、施設、ソフト面での取り組みを包括的にまとめたものです。まちづくりを進めるための基本指針として、「城野ゼロ・カーボン先進街区まちづくりガイドライン」を定め、先進的・持続的なまちづくりを誘導する水準を示し、多様な主体によるまちづくりの一体性を確保しています。

まちづくりガイドラインの全体イメージ



○基本計画協定

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。なお、開発にあたり土地取得者は北九州市と「基本計画協定」を締結します。



■ ゼロ・カーボンとタウンマネジメントのまちづくり

○タウンマネジメント

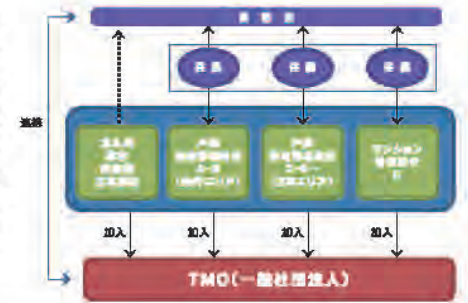
「まち」における良好な環境や「まち」の価値を維持向上させるため、住民・事業者・地権者等が主体的かつ継続的にまちづくりに参加し活動を行うタウンマネジメントに取り組んでいます。タウンマネジメントによって、以下の効果が得られることを目的としています。

- 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地区との差別化による住宅市場での優位性の確保

タウンマネジメントの基本コンセプト
みんなで創るまち、みんなで育むまち

○タウンマネジメント組織(TMO)

TMOとして、平成27年3月に一般社団法人城野ひとまちネットが設立され、TMO参画エリアの土地購入者はTMOに加入して運営に参加することを条件とし、立地施設(店舗、病院、薬局)のほか、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ます。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。



まちを育む3つのしくみ

1. **タウンセキュリティ**
安心・安全な、見守りのまちを育む
2. **グリーンマネジメント**
楽しく美しい、花と緑のまちを育む
3. **エネルギーマネジメント**
エネルギーを賢く使う、持続可能なまちを育む

民間事業者との連携

- 健康増進サービス
- 高齢者支援サービス
- 子育て支援サービス
- 環境学習活動

【一般社団法人 城野ひとまちネットの概要】

- 住民、事業者によるタウンマネジメント組織
- 区分所有法に基づく団地管理組合、マンション管理組合及び立地施設が加入
- 協力企業は賛助会員として参画

○コンセプト

当地区では、TMOを中心に、住まい手との共同編集型まちづくりを行っています。住まい手自身が楽しみながらまちの維持管理・運営に参加し、街を「自分好みに」カスタマイズしていく仕組みをつくります。まちをみんなでシェアすることで、モノ・コト・ヒト・カネがうまく循環していく、持続可能なまちを目指しています。

(維持管理・運営)

- ①安全・安心
- ②賑わい・街の楽しみ
- ③子育て・福祉・共同体
- ④省エネ・環境
- ⑤持続可能性・維持管理・雇用創出



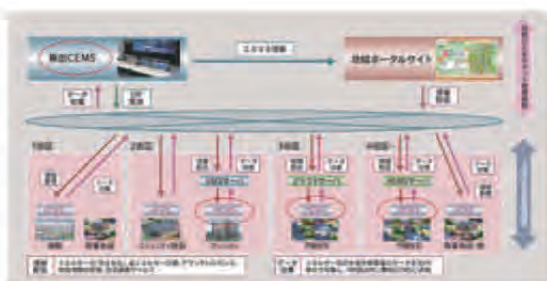
まちをシェアする3つの方法「居場所のシェア」、「活動のシェア」、「維持管理(まち育て)のシェア」を実践することで、モノ・コト・ヒト・カネの好循環が生まれ、持続可能な街の実現を目指しています。タウンマネジメントにおける核となるサービスとして、「グリーンマネジメント」「エネルギーマネジメント」「タウンセキュリティ」の3つを掲げています。これらのサービスを土地購入者により構成されたTMOにより運営しています。

また、コンセプト、まちの工夫、シェアの仕組みやデザイン指針等について、「くらしのレシピ」、「くらしのトリセツ」において、紹介しています。

○取り組み内容

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まちなみ形成(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
各街区内の共用緑地や公園内に設置する予定の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。



エネルギーマネジメント概念図



エネルギーマネジメント(ポータルサイト)

②エネルギーマネジメント

ゼロ・カーボンのみ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ともに、防犯カメラによる犯罪抑止として地区内にカメラを設置します。

○TMO拠点施設

城野ひとまちネットの活動に向けて、コミュニティ活動性、マネジメント拠点の必要性の観点から、活動の拠点施設として集会所施設を土地区画整理事業で整備しました。集会所施設はキッチン・DIY・読書スペースを設置し、「城野くらしの製作所TETTE(テッテ)」と命名し、平成28年4月にオープンしました。
住民の関心でつながるコミュニティを「くらしラボ」として、テーマ別にさまざまなラボ(研究室)を構成し、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す。

- 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
- ③ DIY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
- 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



TETTEの間取り



キッズ&キッチンスペース



読書スペース

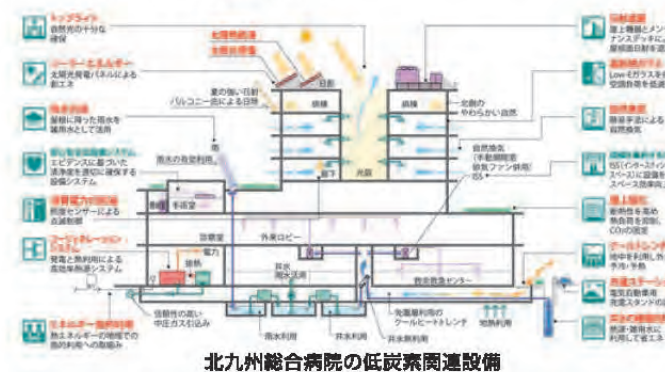
■ビルドアップ

○北九州総合病院

北九州医療圏における救命救急医療の中核(三次救急医療体制)として、平成28年5月1日に北九州総合病院が開院しました。なお、JR城野駅と北九州総合病院は自由通路で直接連絡されています。
エネルギーは、自立型熱源の確保やエネルギーの多重化に取り組んでいます。また、基本的な医療サービスに加え、専門家による包括的サービス(高齢者支援、健康管理、子育て支援、施設講堂の地域開放)により、地域に貢献することとしています。

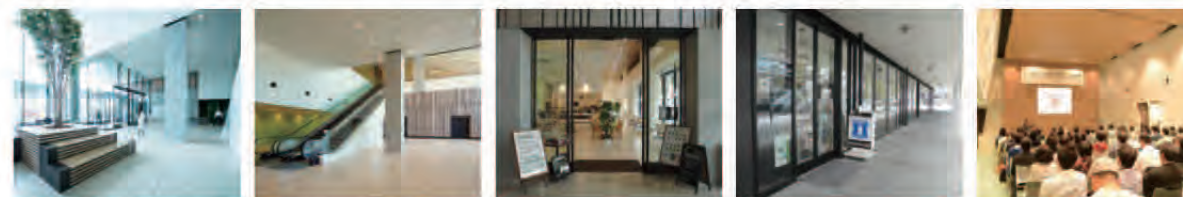


北九州総合病院全景



北九州総合病院の低炭素関連設備

- ・指定施設
 - ・救命救急センター (平成7年4月):24時間対応
 - ・地域災害拠点病院 (平成9年4月)
 - ・臨床研修病院 (平成16年4月)
- ・敷地面積:25,762.2㎡
- ・延床面積:35,727.2㎡
- ・建築面積:8,196.29㎡
- ・構造・階数:RC造・一部S造・免震構造・7階建
- ・高さ:建物高さ 33m
- ・駐車台数 538台
- ・病床数360床
- ・診療科32科 (出典:パンフレット・文献・HPより)



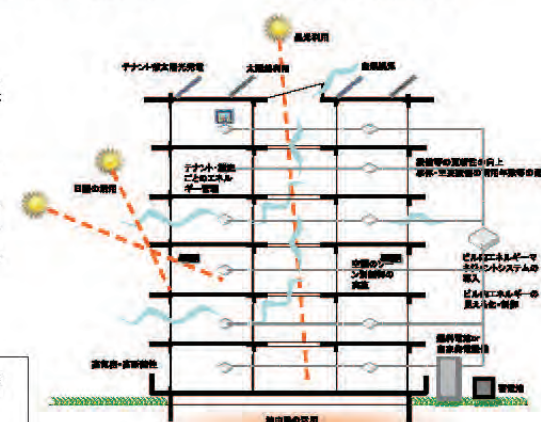
北九州総合病院ロビー

北九州総合病院生活利便施設

北九州総合病院講堂

○メディプラ城野

「地域医療による街づくり」に基づく、医療施設を集積した医療モールの一環で整備されました。
JR城野駅、北九州総合病院と自由通路で結ばれ、メディプラ城野に入ることができます。
メディプラ城野には診療所のほかにカフェ、生活利便施設、子育て支援施設(予定)がオープンしました。なお、2階はクリニック用フロアとしています。



生活利便施設のイメージ図
出典:まちづくりガイドライン



メディプラ城野全景

- ・敷地面積:8,607.24㎡
- ・延床面積:2,942㎡
- ・建築面積:1,300㎡
- ・構造・階数:S造・3階建
- ・駐車台数 300台
- (出典:パンフレット・文献・HPより)



メディプラ城野全景(東側)



メディプラ城野全景(夜間)



メディプラ城野フロア



子育て支援施設オープン

○ボン・ジョーノ3街区

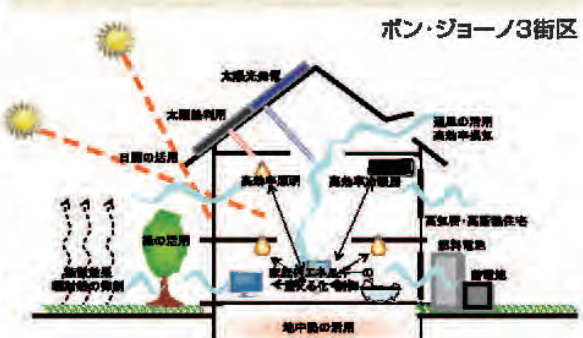
一般財団法人 住宅生産振興財団のコーディネートにより、ハウスメーカー19社が共同事業体を組成し、街区全体で良好な戸建住宅地の形成を目指して、戸建住宅街区として整備しました。整備は、8戸程度の住宅に囲まれ、安全・快適に通行できるようクドサック(袋小路)道路、メインの集散道路をボンエルフとし、住民のコミュニティ醸成を目指しつつ、通過交通の抑制を図るとともに植栽帯設置や街区内の電線を簡易地中化するなど、景観に配慮しています。なお、平成28年3月に入居開始しました。

住宅は、エネルギーを賢く使い持続可能なまちを目指し、長期優良住宅または低炭素住宅の認定を受けた断熱性能に優れたエコ住宅が建設されています。

また、太陽光発電システムと高効率給湯器を備え、CEMSと常時接続できるHEMSの導入により、エネルギーの最適化システムや設備の導入が図られています。



ボン・ジョーノ3街区



戸建住宅のイメージ図
出典:まちづくりガイドライン



集散道路(ボンエルフ)



(ボン・ジョーノ3街区概要)
 ・開発面積:21,994.44m²
 ・総区画数:96区画、165.33m²/1区画~193.04m²/1区画
 ・用途地域:第一種住居地域
 ・建ぺい率:60%、容積率:120%
 ・道路の幅員:4m・5m・6m
 ・販売態様:建売住宅分譲及び建築条件付宅地分譲
 分譲団地管理組合による景観協定に基づく、敷地内に効果的な植栽の誘導を行い、植栽帯の管理による美しい街並み・緑・良好な住環境とコミュニティの醸成を図っています。安心・安全なまちづくりを行っています。

(出典:パンフレット・文献・HPより)

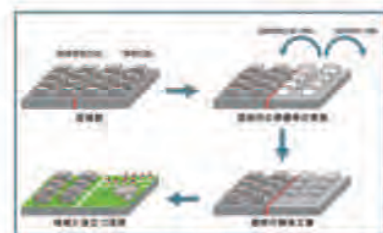
○戸建住宅・集合住宅・施設立地など

その他の戸建住宅街区では、立地が進みますと約250戸の戸建住宅が供給されます。生活利便施設用地では集合住宅(新築分譲マンション78戸のほか、共同住宅)や利便施設のビルドアップが進んでいます。

■城野団地

城野団地は、昭和33年~38年に誕生し、30棟494戸が供給されました。平成23年12月、集約型団地再生事業に着手し、団地の規模を小さくしつつ(16棟268戸)、地域や時代に合わせた改善や、新しい機能の導入等を図り、集合住宅や戸建住宅用地等の供給(譲渡面積:1.0ha)及び計画をしています(供給総面積:1.2ha)

また、高齢者対応に配慮したまちづくりに向けて、地域と連携し多世代が交流する魅力あるまちづくりに意欲的に取り組む高齢者福祉施設を整備、運営する事業者の参加を募るなど、まちづくりに取り組んでいます。



団地再生事業の概念図



城野団地



城野団地

■事業のあゆみ

| | |
|-------------|------------------------------------|
| 平成20年3月 | 陸上自衛隊城野分屯地機能移転(閉鎖) |
| 平成20年7月 | 環境モデル都市選定 |
| 平成21年2月 | 城野分屯地跡地処理計画策定協議会設置 |
| 平成21年5月 | 北九州市が「城野地区低炭素先進モデル街区計画概要」を策定 |
| 平成23年6月 | UR都市機構への施行要請(福岡県・北九州市) |
| 平成23年8月 | 財務省、福岡県、北九州市、URが「城野地区まちづくり基本計画」を策定 |
| 平成23年9月 | 財務省、北九州市、URが「城野地区の整備に関する基本協定」締結 |
| 平成23年9月 | 都市計画決定(土地区画整理事業区域、三郎丸片野新町線(南北遊歩道)) |
| 平成23年12月 | 環境未来都市選定 |
| 平成23年12月 | 民間事業者からの関心意向表明書・まちづくり提案書の提出 |
| 平成24年5月 | 事業計画認可 |
| 平成24年7月 | 埋蔵文化財調査着手(H25.7現地調査完了) |
| 平成24年9月 | 土地区画整理審議会(第1回)開催 |
| 平成24年9月 | 評価委員会(第1回)開催 |
| 平成24年12月 | 土地区画整理審議会(第5回):換地・保留地の決定 |
| 平成24年12月 | 仮換地指定開始(H26.11全域の仮換地指定完了) |
| 平成25年2月 | 保留地公募(1街区:2.6ha) |
| 平成25年4月 | 保留地の土地譲渡契約締結(特定医療法人 北九州病院) |
| 平成25年6月 | 第1回タウンマネジメント準備会開催(参加29社)(3回開催) |
| 平成25年7月 | 基盤整備工事に本格着手 |
| 平成25年9月、10月 | 都市計画決定(地区計画)、10月:街区公園(1号、2号) |
| 平成26年7~8月 | 財務省 第1期公募(2~4街区:4.3ha) |
| 平成26年10月 | タウンマネジメント推進会議発足(土地取得事業者参画)(3回開催) |
| 平成27年1月 | 使用収益開始(H28.11全域の使用収益開始完了) |
| 平成27年3月 | タウンマネジメント組織「一般社団法人 城野ひとまちネット」発足 |
| 平成27年4月 | 事業計画変更(第1回)認可 |
| 平成27年11月 | 財務省 第2期公募(5~10街区:3.2ha) |
| 平成28年2月 | 保留地、UR換地(整備敷地含む)公募 |
| 平成28年3月 | まちびらき記念式典開催 |
| 平成28年4月 | オープニングイベントBONJONO誕生フェスタ開催 |
| 平成28年7月 | 事業計画変更(第2回)認可 |
| 平成28年7月 | 評価委員会(第11回):評価指数1個当たり単価・借地権割合の決定 |
| 平成28年8月 | 土地区画整理審議会(第12回):換地計画の決定 |
| 平成28年11月 | 換地計画認可 |
| 平成28年12月 | 換地処分通知 |
| 平成28年12月 | 基盤整備工事完了 |
| 平成29年1月 | 換地処分公告 |
| 平成29年2月 | 区画整理登記完了 |

■ 現地の整備状況

【事業初期の工事：平成25年3月】



【事業中盤の工事：平成26年3月】



【事業中盤の工事：平成27年3月】



【事業終盤の工事：平成28年3月】



埋蔵文化財発掘調査



造成工事



クスノキ移植



地下式調整池



雨水BOX



自由通路



遮熱性舗装



まちびらき記念式典

■ まちづくりの取り組み



芝はりイベント



芝はりイベント



BONJONO誕生フェスタ



くらしラボ



シェアプレイス

■ 地区の航空写真

事業着手前(平成23年撮影)



事業完了後(平成29年1月撮影)

