

事例発表1

住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）  
「八幡高見地区」

平成27年6月4日

北九州市建築都市局整備部開発課

事務係長 磯 部 洋 介

# 住宅市街地総合整備事業 (八幡高見地区)

平成27年6月4日(木)

北九州市環境マスコット  
キャラクター「ていたん」です。  
よろしくお願ひします。



環境未来都市 北九州市

©Teitan, City of Kitakyushu

## 位置図



東田第一高炉

# 八幡高見地区について

大正年間に官営八幡製鐵所の官舎として開かれた地区であったことから、道路などの都市基盤整備が遅れており、市街地の中で空洞化が進行していました。

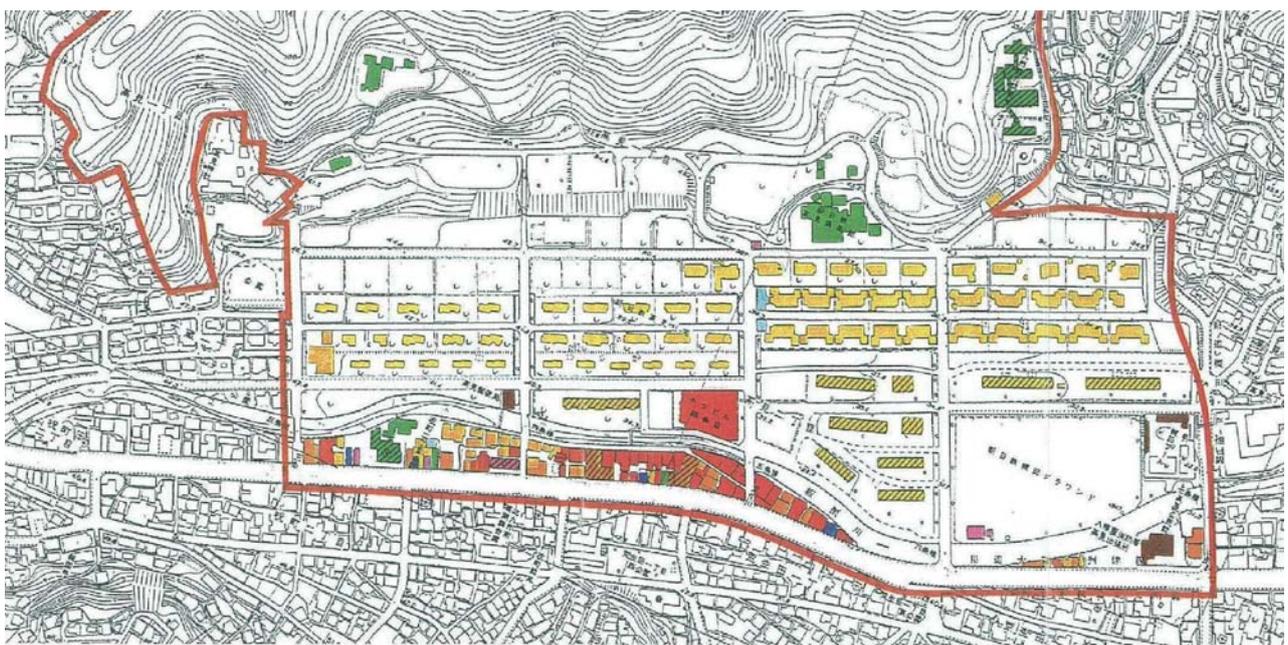


レンガ社宅の家並み



高見社宅の家並みと桜並木

## 事業着手前の状況 (H7)



# 八幡高見地区全景



平成8年頃

平成26年頃



# 八幡高見地区の開発テーマ

< 開発のテーマ >

**桜と水辺とふれあいの街**



桜

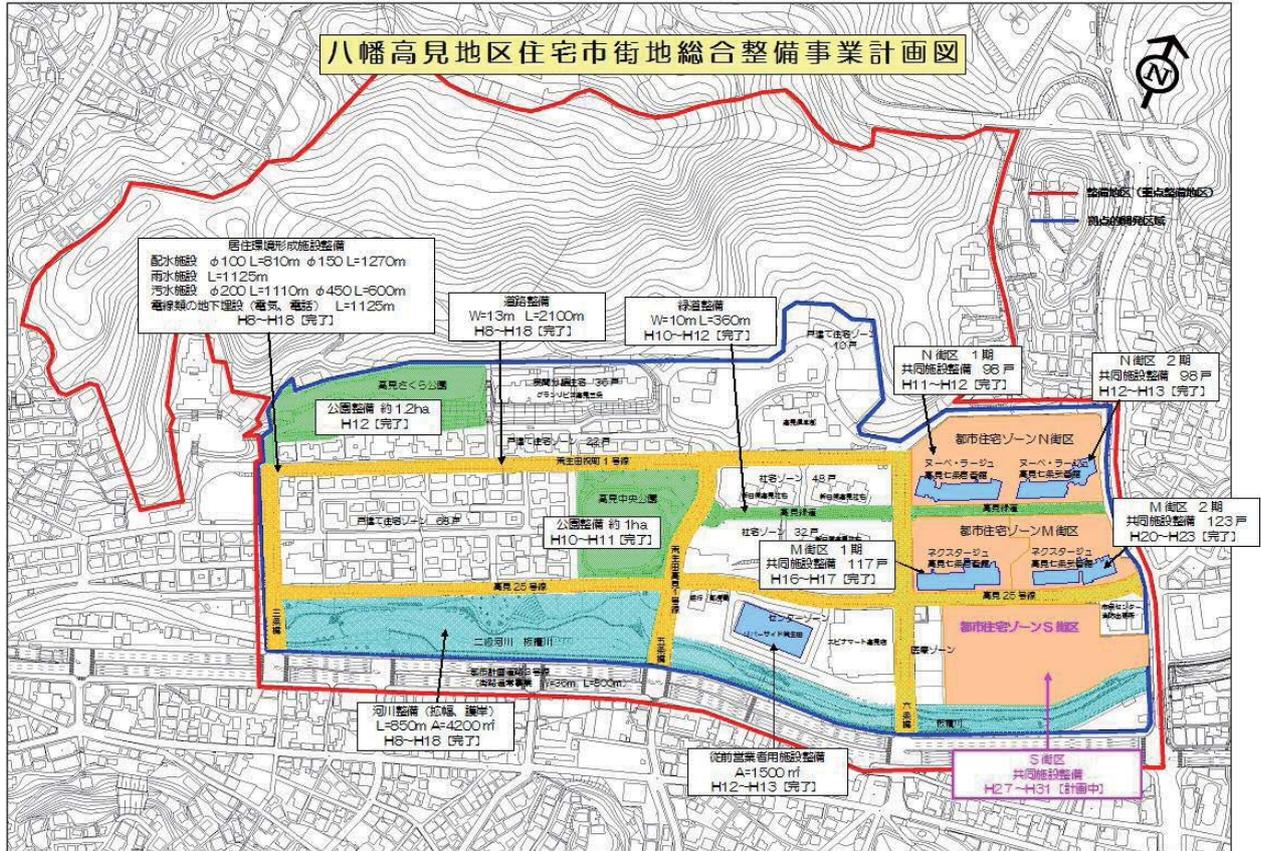
水辺



緑



# 八幡高見地区 整備計画図



## 住宅市街地整備計画の概要

- 事業面積 : 約 45.0ha  
(拠点開発区域: 約 28.0ha)
- 事業主体 北九州市、市公社、民間
- 事業期間 平成 8～31 年度 (事業延伸予定)
- 総事業費 約 500 億円
- 事業内容

- 住宅建設計画戸数: 約 950 戸  
(実績戸数 : 652 戸)

- ① 民間・市公社共同分譲住宅 : 436 戸 (住市総補助)
- ② 民間賃貸住宅 : 80 戸
- ③ 民間分譲住宅 (共同) : 36 戸
- ③ 民間分譲住宅 (戸建) : 100 戸

- 公共公益施設

道路、公園、河川、市民福祉センター等

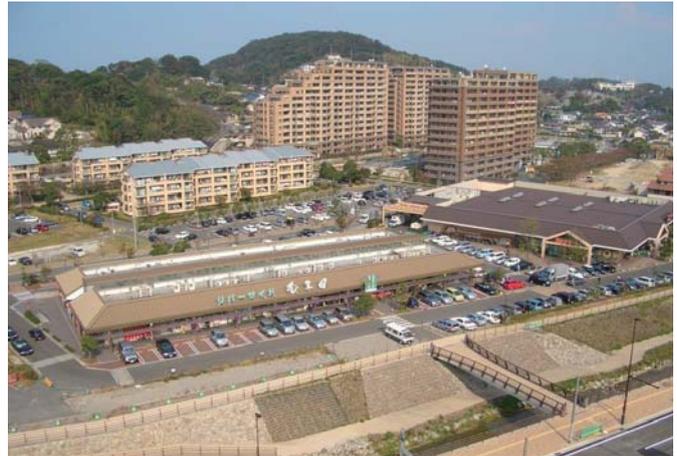
# 基本協定の締結

開発に先立ち、地権者である新日本製鐵(株)（現：新日鐵住金(株)）と北九州市において、「八幡高見地区住宅市街地総合整備事業」に関する基本協定を締結しました。

## 【協定の主な内容】

- 新日鐵と北九州市、住宅供給公社が役割分担して開発
- 地区への還元として、道路や公園、荒生田商店街の移転用地を新日鐵から市へ無償譲渡
- **マスターアーキテクト方式**の採用

など

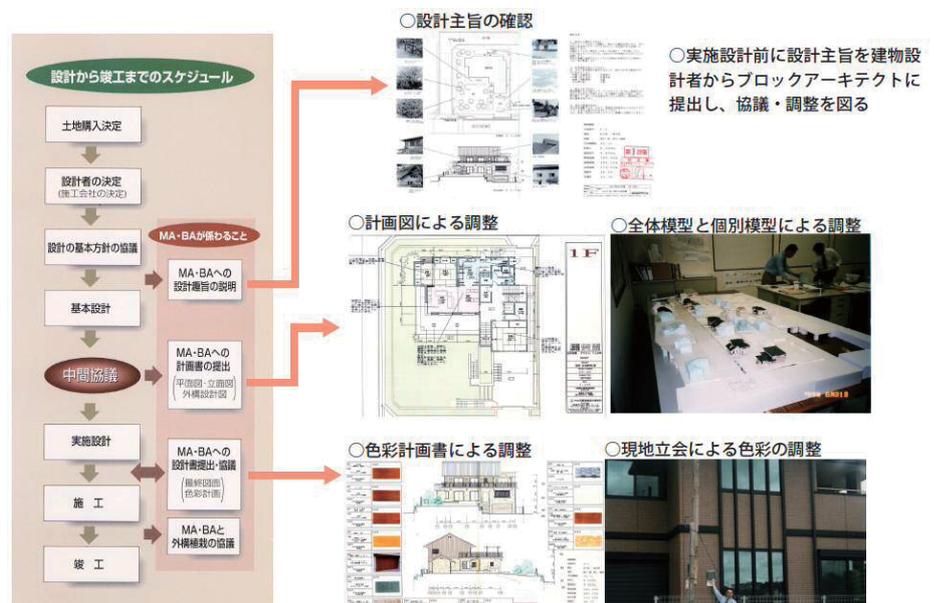


# マスターアーキテクト方式

マスターアーキテクト方式とは、

- **デザインコードやガイドライン等のルール**
- 地区全体のデザインを規定、調整する者：**マスターアーキテクト**
- 各街区の設計者：**ブロックアーキテクト**

を設定し、土地利用や街路空間のイメージ、建物の配置、高さ、ファサードデザインに至るまで、まとまりのある町の創造を行うデザインコントロール手法です。



# デザインコード（建築協定・緑地協定）

## デザインコードとは…

家の個性を自由に発揮しながら、全体としてゆるやかな統一感を保つために、「高見三条」では、幾つかの約束ことがあります。その約束ごとを一冊にまとめたものが、このデザインコード集です。美しい街並みをつくり維持していくための、穏やかなルールです。

### 建物に関する デザインコード

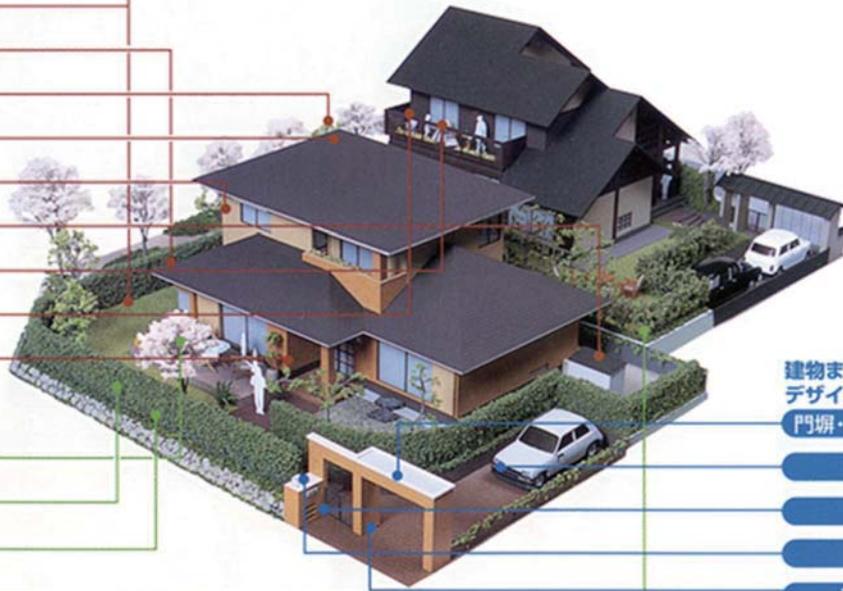
- 敷地
- 地盤高
- 外壁の後退
- 高さ・階数
- 屋根の形状および色
- 外壁の色および材質
- 物置
- 室外機置き場
- TVアンテナなど
- 建物の条件

### 緑地に関する デザインコード

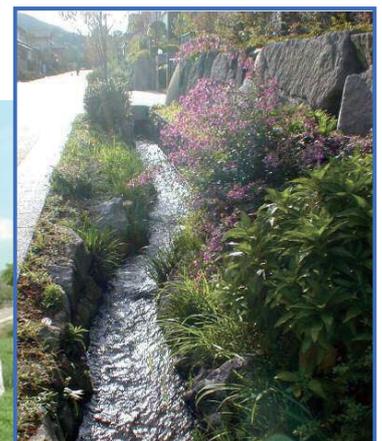
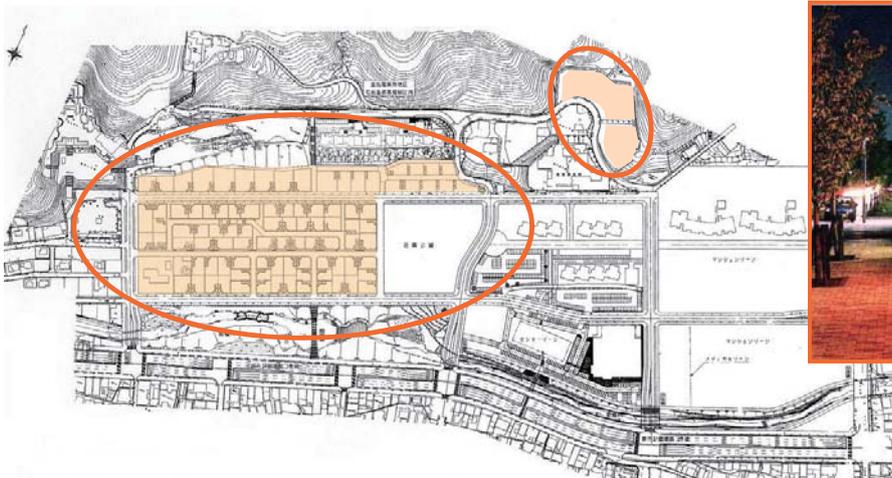
- シンボルツリー
- 緑地ゾーンの植栽
- 通りの垣柵
- 隣地境界の垣柵

### 建物まわりに関する デザインコード

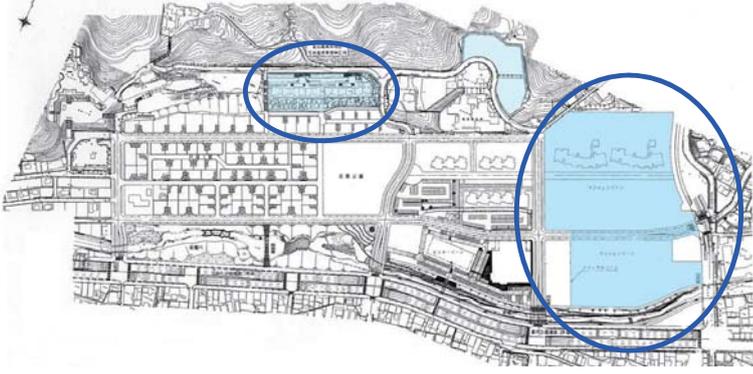
- 門塀・カーポートなど
- 車庫
- 広告物
- 照明
- 入口の指定



# 戸建てゾーン（100戸）



# 都市住宅ゾーン (770戸)



グランリビオ高見五条  
(民間分譲)  
36戸・RC3階



ネクステージ高見七条 三番館  
(住宅供給公社・民間共同分譲)  
123戸・RC14階

# 住宅・建築物省CO2推進モデル事業

省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトの提案を国が募り、採択されたプロジェクトには整備費等の一部に助成を行うものです。

## 太陽光発電システム



グリーンエネルギーを有効活用。  
太陽光発電パネルを壁に設置。  
屋上には、太陽光パネルによる発電システムを導入。発電量の少ない時期にエネルギーを蓄積し、必要時や発電量の多い時期に活用することで、発電量を最大化し、発電量の削減を実現。

## 南面バルコニー+シェードフラック



南面バルコニーにシェードフラック、  
柱とダブルで夏の直射光対策。  
南面のバルコニーには、夏の直射光を遮断するためのシェードフラックを設置。柱とダブルで夏の直射光対策。直射光を遮断することで、室内の温度上昇を抑制し、省エネを実現。

## 外断熱工法マンション



四季を通じて快適な室温を  
実現の外断熱工法マンション。  
断熱性能の高い外断熱工法を採用。夏は涼しく冬は暖かい室温を実現。省エネを実現。

## カーシェアリング+サイクルシェアリング



炭素社会を目指して、  
カーシェアリング+サイクルシェアリングを実現。  
カーシェアリングとサイクルシェアリングを導入。カーシェアリングとサイクルシェアリングを導入。カーシェアリングとサイクルシェアリングを導入。カーシェアリングとサイクルシェアリングを導入。

## 大開口サッシ+複層ガラス



夏も冬もより過ごしやすい。  
大開口サッシ+複層ガラスを採用。  
大開口サッシと複層ガラスを採用。夏も冬もより過ごしやすい。大開口サッシと複層ガラスを採用。夏も冬もより過ごしやすい。

## リサイクル建材の活用



ストック型社会を実現する。  
リサイクル建材の活用。  
リサイクル建材を活用。ストック型社会を実現。リサイクル建材を活用。ストック型社会を実現。



## LED照明



長寿命でCO2削減にも役立つ  
LED照明を共用部分に導入。  
LED照明を導入。長寿命でCO2削減にも役立つ。LED照明を導入。長寿命でCO2削減にも役立つ。

## オール電化+エコキュート



オール電化+エコキュートで、  
環境にも優しい暮らしを実現。  
オール電化+エコキュートを導入。環境にも優しい暮らしを実現。オール電化+エコキュートを導入。環境にも優しい暮らしを実現。

## HEMSシステム



エネルギーの使用量が目に見える。  
[HEMS]を省エネの目安に。  
HEMSシステムを導入。エネルギーの使用量が目に見える。[HEMS]を省エネの目安に。HEMSシステムを導入。エネルギーの使用量が目に見える。

## 通風スリット



周辺緑地からの冷気を取り込む「通風スリット」。  
周辺緑地からの冷気を取り込む「通風スリット」。  
周辺緑地からの冷気を取り込む「通風スリット」。

## 外構緑化+透水性舗装



ヒートアイランド現象を緩和する。  
外構緑化+透水性舗装。  
外構緑化+透水性舗装を導入。ヒートアイランド現象を緩和する。外構緑化+透水性舗装を導入。ヒートアイランド現象を緩和する。

## 雨水利用



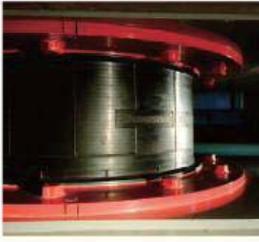
敷地内の緑地への散水は、  
貯めた雨水を再利用。  
敷地内の緑地への散水は、貯めた雨水を再利用。敷地内の緑地への散水は、貯めた雨水を再利用。

## 免震基礎構造



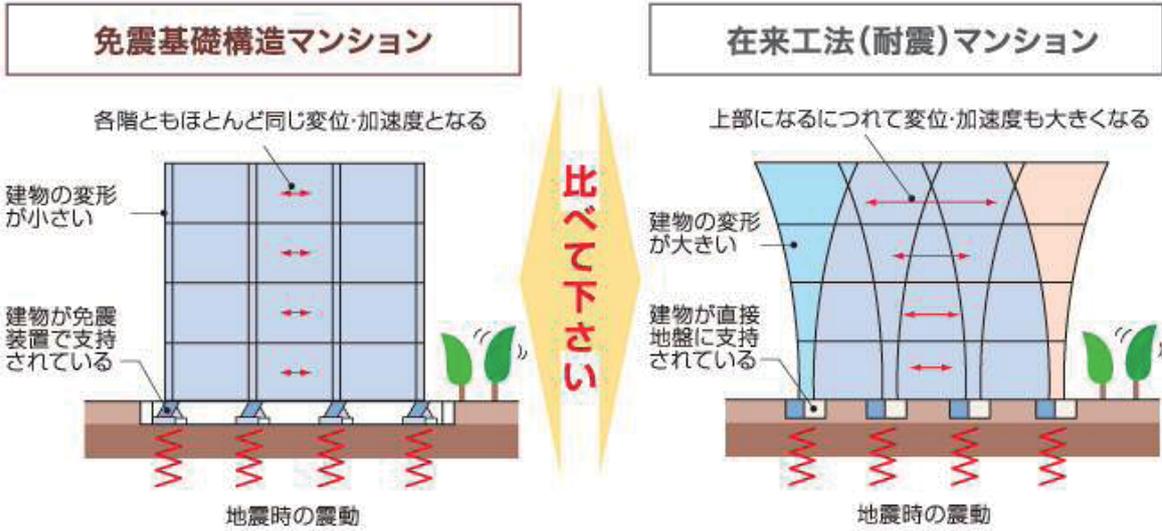
地震に強い「免震基礎構造」で  
ロングライフ住宅を。  
免震基礎構造を導入。地震に強い「免震基礎構造」でロングライフ住宅を。免震基礎構造を導入。地震に強い「免震基礎構造」でロングライフ住宅を。

## ◎ 免震基礎構造



地震に強い「免震基礎構造」でロングライフ住宅を。

長寿命型の住まいであることは、地球環境や限りある資源の保全にもつながります。「ネクステージ 高見七条式番館 eco stage」では、万一の地震の際にも被害を軽減できる、強固な「免震基礎構造」を導入。家族の安心・安全を守ると共に、末永く暮らせるロングライフ住宅を目指しています。

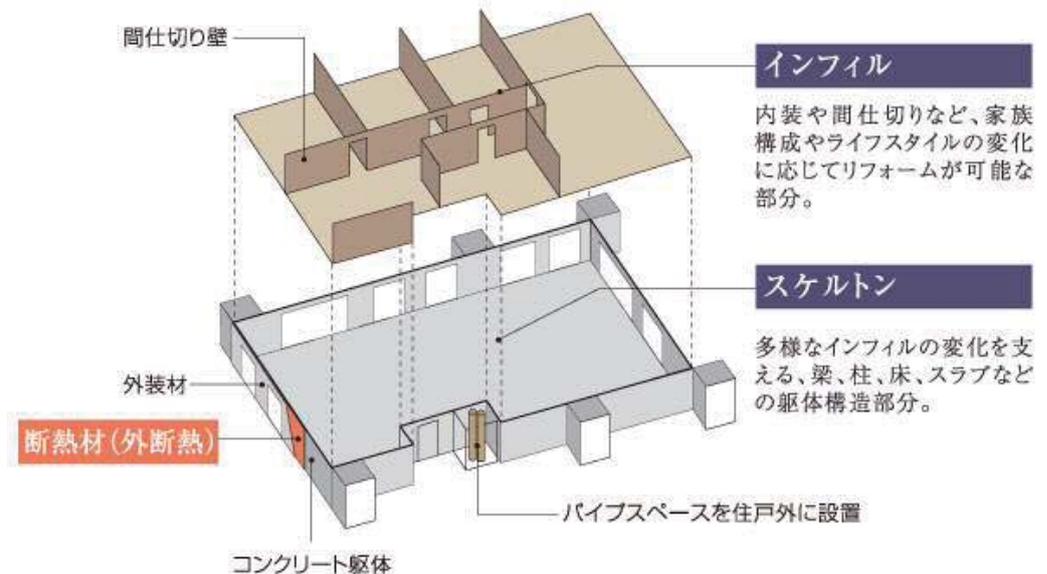


## ◎ スケルトン・インフィル



分かれているから、自由で長持ち。

スケルトン・インフィルとは、柱や床などのコンクリート躯体「スケルトン」と内装・設備などの「インフィル」を分離した住まいの作り方。分離していることにより、内装・設備の更新性と可変性が高まり、メンテナンスやリフォームがしやすい住まいが可能になります。スケルトン・インフィル。それは、世代が変わっても住み続けることができる価値の高い住まいです。



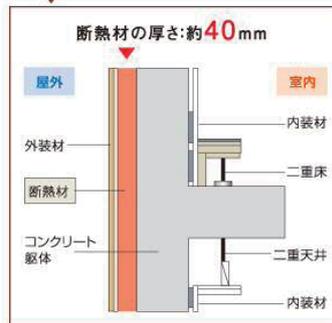
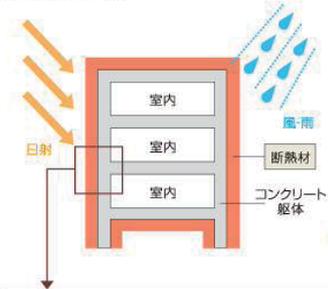
## ● 外断熱工法マンション



四季を通じて快適な室温を一先進の外断熱工法マンション。

### 外断熱工法マンション

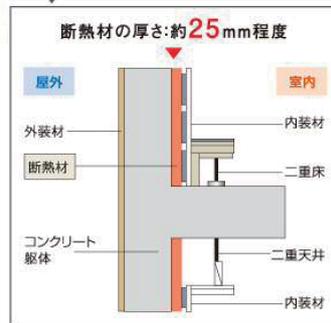
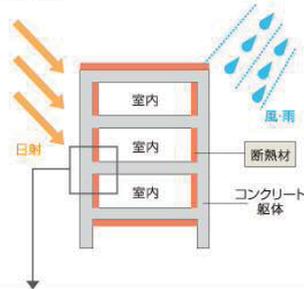
コンクリートの外側を断熱材で覆う。風雨や日射熱から住まいを守り、外気に影響を受けにくい快適な室内環境を実現します。



【外断熱マンション概念図】

### 在来工法(内断熱)マンション

コンクリートがむき出しのような状態。外気の影響でコンクリートが劣化するだけでなく、室内環境にも影響を及ぼします。



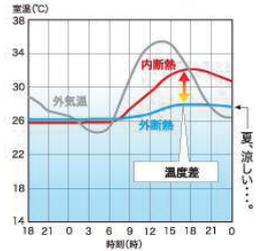
【在来工法(内断熱)マンション概念図】

比べてみる

### 外断熱工法 在来工法(内断熱) 室温の違い

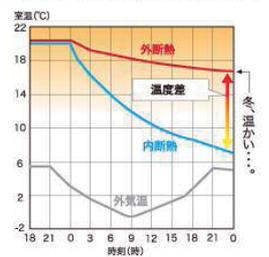
#### ■夏期

夏期はコンクリートが外気温の影響を受けにくく冷された室温を保ちます。



#### ■冬期

冬期は暖房の熱がコンクリートに蓄えられ、エアコンを切っても温度低下が穏やかです。



## ● 太陽光発電システム



クリーンエネルギーを有効活用。太陽光発電パネルを屋上に設置。

屋上には、太陽光パネルによる発電システムを導入。環境負荷の少ないクリーンなエネルギーを活用して、共用部分の照明や動力用に使う電力を生み出します。電力を自給した分、管理費の負担を軽減。また、大型の太陽光発電パネルは屋根面への日射熱の負担を軽減する役割も果たしてくれます。

【太陽光発電システム概念図】



## ● HEMSシステム

エネルギーの使用量が目に見える、「HEMS」を省エネの目安に。



わが家のエネルギー供給や需要の状況を目に見えるカタチで把握できる「HEMS(ホームエネルギーマネジメントシステム)」を採用。モニター画面上で家庭でのCO<sub>2</sub>排出量などをわかりやすく確認でき、省エネの目安になると注目されている画期的なシステムです。日々の暮らしのエネルギー消費を「見える化」することで、私たちに出来るCO<sub>2</sub>削減をサポート。省エネをアドバイスする機能も充実しているので、楽しみながらエコライフを実践できます。



[HEMS:コントロールパネル]

かわいいペンギンのアニメーションで、楽しく省エネをサポート。  
目標の達成状況やアドバイスを、コントロールパネルで表示できます。

### 家全体の電気使用量やCO<sub>2</sub>排出量をモニターでチェック

現在の消費電力と、今日の電気使用量、目標に対する電気使用量とCO<sub>2</sub>排出量をチェック。  
電気使用量を昨日、先月、去年と比べることもできます。

### 電気の使い過ぎを自動的にカット ピークカット機能付

電気を使いすぎて家自体のブレーカが落ちないようにするために、自動的に機器をOFF(ピークカット)することができます。優先順位を設定し、自動的に機器をOFFにすることもできます。

※JEM-A機器に限ります。

### 電気の使用状況を確認 部屋や機器別に 電気使用量をチェック

各回路(部屋や機器)別の電気の使用量や使用状態を表示します。

## ● カーシェアリング&サイクルシェアリング



低炭素社会を目指して、カー&サイクルシェアリングを実践。



[HONDA/インサイト:Gタイプ]を予定  
新規開発車種への変更あり

### 買うから借りる時代へ 「ちょいのり」感覚で ご利用できます

スーパーで買い物などの短時間の利用が多い方、週末などに限った利用をされる方には、大変便利。  
個人で自動車を所有するよりも、維持費がかからず負担が少なくなります。

### 車の利用も 携帯電話、ICカードで 簡単な手続き

予約をすると、携帯電話、ICカードをかざすだけで手軽に解錠できます。車内のグローブボックスから車のカギを取り出し使用。音声ガイダンスでご利用の手順をご案内いたします。

### インターネットや 携帯電話から 24時間いつでも予約

車は、パソコンのインターネット、携帯電話端末から簡単予約の無人貸出。

### カーシェアリングは 1時間600円 ガソリン代は不要

利用料金は、クレジットカードでのお支払いになります。



宅配ボックスで  
利用・返却



宅配ボックスで電動自転車のカギとバッテリーを管理します。

### 電動自転車3台を 共同利用できます

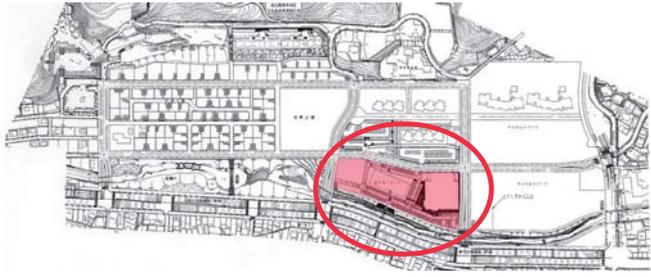
居住者だけがご利用できるECO&HEALTHYな電動自転車をご用意。ちょっとしたお出掛けに便利です。利用方法も簡単で、自転車の空気があれば、すぐに使用できます。

### 電動自転車は エントランスの 宅配ボックスで管理

宅配ボックスで、電動自転車のカギやバッテリーを管理。利用状況やバッテリーの充電情報を確認できます。

1時間100円

# センターゾーン (リバーサイド荒生田 ほか)



荒生田市場 (解体前)



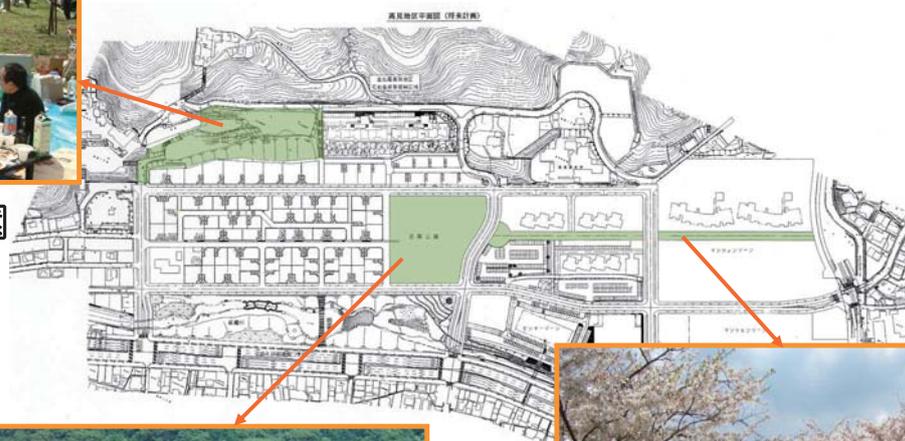
リバーサイド荒生田



# 公共施設 (公園・緑道 など)



高見さくら公園



高見中央公園



高見緑道

# 八幡高見地区成功のキーワード

- 高見地区の持つブランド力
- 大きな地権者との協力
- 補助事業の活用
- 地元の理解と協力



ご静聴  
ありがとうございました。



北九州市環境  
マスコットキャラクター  
「ブラックていたん」も  
よろしくお願いします。

ていたん&ブラックていたん  
環境未来都市  
北九州市