

戸畠C街区整備事業

～多世代共生型のまちづくり～

北九州市、事業者グループ/ 株竹中工務店、株隈研吾建築都市設計事務所、株新日本ホームズ

1. 背景

北九州市戸畠区は、戦前から土地区画整理事業が盛んに行われてきたことから都市基盤が整い、利便性の良い街として発展してきたが、近年は産業構造の転換等による人口減少や高齢化への対応、老朽化した施設の建て替えなどの課題を抱えていた。

そこで、北九州市では、市民と行政が一体となって、「戸畠まちづくり構想」を平成9年に策定し、“多様な顔を持つやすらぎと豊かさのある住宅都市”を基本目標として、5つの主要地区を中心に、順次、整備を進めている。

その主要地区の一つである戸畠区役所周辺地区については、平成13年5月に整備計画(案)を策定し、地区の中核となるC街区において、多世代共生型の複合施設を整備することにより、戸畠のシンボルとなるまちづくりを進めている。

2. 事業の目的

戸畠C街区整備事業は、戸畠区の市街地にある大規模な市有地を活用し、区役所・高齢者向け市営住宅、障害者地域活動センター・保育所、市住宅供給公社賃貸住宅、民間分譲住宅、高齢者複合施設を一体的に整備することにより、多世代にわたる様々な人たちが共生する新しいまちづくりを実現するものである。

3. 事業の概要

(1) 事業手法

民間の技術やノウハウ、資金を活用するため、公共施設だけでなく、民間分譲住宅も含めて公募を行い、設計から工事までを一括して行う事業者を選定した（一般公募型プロポーザル方式）。また、各施設の用地割りを限定せずに、およそ敷地面積だけを示し、具体的な配置は事業者に委ねることで、自由度の高い設計を可能にした。

区役所などの公共施設については、建物完成後、市が買い取り、特に区役所については、10年の割賦による買い取りとした。

公社賃貸住宅については、市と公社の間で定期借地契約を結び、公社が事業者に建設を依頼した。

民間分譲住宅については、市有地を事業者に売却後、事業者が建築及び販売を行った。

高齢者複合施設については、別途公募により事業者を決定することとなったが、C街区全体の一体的なまちづくり（デザイン、サイン、色彩等）を進めるために、双方の事業者は連絡会議を設けて調整を図ることを、それぞれの事業者募集の条件とした。

(2) 事業の経緯

平成15年11月	事業実施方針の公表
平成16年7月	事業者募集
12月	事業予定者の決定、公表
平成17年3月	基本協定の締結
8月	建築工事着手
平成18年10月	公共施設完成
平成19年1月	区役所供用開始
6月	戸畠C街区全施設完成

(3) 施設概要



4. 整備の特徴

(1) 戸畠のランドマークとなる印象的で魅力的な都市

空間を創出

- ・区役所の屋上に緩やかな勾配を付けて丘を造り、緑化し、ここに住む人やここを訪れる人達の交流の場“ふれあいの丘”として開放。
- ・区役所の階段状の外壁部分は国指定の重要無形民俗文化財である戸畠祇園大山笠の観覧席として活用。



(2) まちなか居住を促進

- ・若い世代には家賃補助のある公社の賃貸住宅、高齢者には高齢者向けの市営住宅、持ち家志向のシニア世代には民間分譲住宅と、多様な住宅を整備。
- ・各住宅は、“ふれあいの丘”を取り囲むように街区の外周部に配置し、独立性を保持。



(3) 周辺の街並みに配慮した色彩計画

- ・近隣の建物や樹木の色（茶・緑）を基調色として周辺の街並みと融合。
- ・色に濃淡を付け、モザイク状に配色するとともに、上層階にいくほど淡い色を多く使うことで大規模な建築物が持つ圧迫感を軽減。



(4) 環境に配慮した施策

- ・太陽光や風力を活用した発電機を採用。
- ・雨水を貯留し、樹木への散水や便所の洗浄水として使用。
- ・屋上緑化によって屋根の温度上昇とヒートアイランド現象を抑制。
- ・再生建材を区役所の外壁部分（観覧席）や事務室のカウンターなどに使用。

5. 事業の成果

設計から工事までを一括して行う民間事業者を選定することで、市街地に位置する大規模な市有地全体を公共施設のみならず、民間施設を含めて一体的に整備し、統一された魅力あるまちなみ空間の形成や多世代共生のまちづくりを実現することができた。

また、一体的整備などによる公共施設の整備コストの縮減や、区役所を割賦による買い取りとすることで、市の財政負担の平準化が図れた。

6. 多世代交流

平成19年8月には、戸畠C街区整備事業の完成を記念して、街区の住民及び各施設との協働による交流イベントを開催した。

今後もC街区の各施設の住民らが交流を深め、地域のコミュニティーブルームが進んでいくことを期待したい。



完成記念交流イベント

【戸畠C街区整備事業】

所在地/ 北九州市戸畠区千防1-1

敷地面積/ 約 16,500 m² 延べ床面積/ 約 48,300 m² 総事業費(公共部分)/ 約 38 億円

事業者グループ/ 株竹中工務店、株隈研吾建築都市設計事務所、株新日本ホームズ 高齢者複合施設事業者/ 社会福祉法人 福音会