八幡高見地区住宅市街地総合整備事業　『桜と水辺とふれあいの街』

北九州市、新日鉄興和不動産㈱

１．背景

高見地区は、明治 40 年(1907 年)から官営八幡製鐵所の幹部社宅として整備され、昭和 50 年代には約 300 戸、1,000 人の社員が暮らす閑静な住宅街であった。

しかしながら、明治時代からの木造住宅の老朽化や、新日本製鐵㈱（現 新日鐵住金㈱）の生産拠点の変更、社員の配置転換などにより、次第に居住者が減少し、空き家が目立つようになってきた。

このため、新日本製鐵㈱内部では、社宅用地としての利用の見直しや住宅需要の多様化などの時代の要請を受け、再開発の機運が高まっていた。

また、北九州市においても、八幡東区の人口減少と住民の高齢化問題を抱えており、その対策として、企業遊休地の有効活用を図るとともに、拠点地区にふさわしい良質な住宅供給が必要であると考え、高見地区は、八幡東区の再生を図る上で、重要な地区と位置づけた。

このように、新日本製鐵㈱と北九州市における高見地区のまちづくりに対する思いが合致したことから、平成 8 年度より共同開発として事業を進めている。

２．事業の目的

本事業は地区の豊かな緑地、板櫃川のせせらぎ、桜並木などの自然環境を生かしながら『桜と水辺とふれあいの街』をテーマに住宅、道路、公園、河川、商店街等の一体的整備を進め、北九州市を代表する高品質な街づくりを行い、定住人口の増加及び地区の活性化を図るもの。

３．事業の概要

（１）事業手法

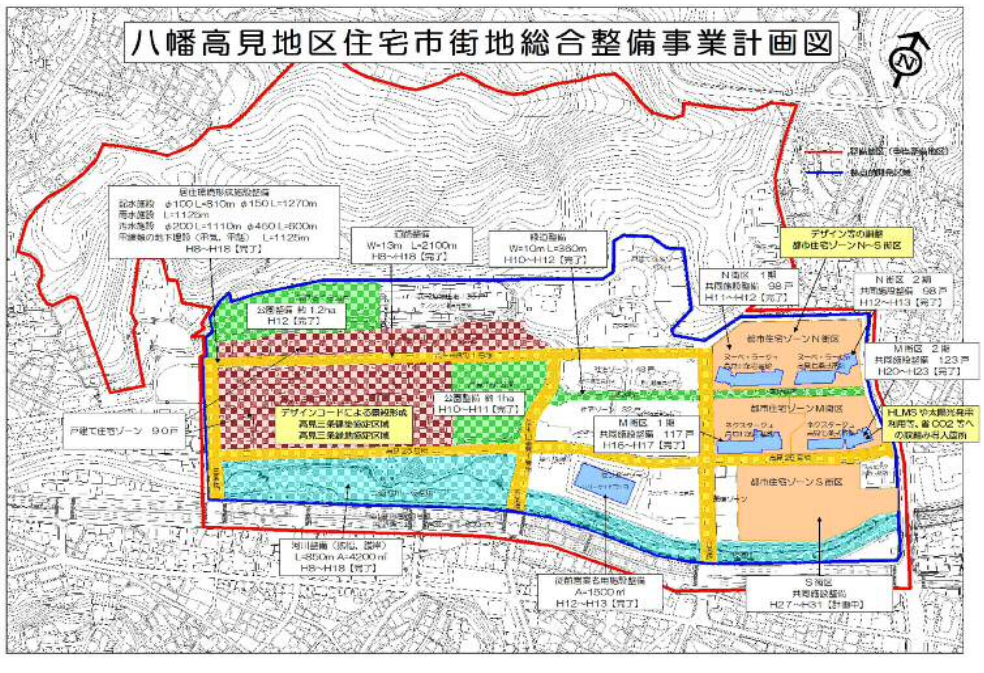
住宅市街地総合整備事業とは、既成市街地において快適な居住環境の創出・都市機能の更新・街なか居住の推進等を図るため、住宅等の整備・公共施設の整備等を総合的に行うものである。

当地区においては、市が行う都市基盤の整備と民間事業者若しくは、市住宅供給公社及び民間事業者が共同で行う住宅供給を一体的に進め、地区の持つ良好な住宅地としてのイメージと、周辺にある恵まれた自然環境を生かした質の高いまちづくりを行ってきた。

（２）計画の概要

①事業箇所：北九州市八幡東区高見二丁目 他
②事業面積：約 45.0ha（拠点開発区域 約 28.0ha）
③事業主体：北九州市、市住宅供給公社、新日鉄興和不動産（株）他
④事業期間：平成 8 年度～平成 31 年度（予定）
⑤総事業費：約 500 億円
⑥事業内容：住宅計画戸数　約 950 戸（実績戸数 652 戸）
　　基盤整備　道路、公園、緑道、河川、電線類の地中化 等
　　公共公益施設等　市民センター、消防出張所、郵便局、銀行、商業施設、医療施設

（３）整備概要



４．整備方針

（１）マスターアーキテクト方式を採用した景観整備

高見地区にふさわしい魅力的な景観形成を図ることを目的に、マスターアーキテクト方式によるデザインコントロール手法を採用し、日本を代表する建築家内井昭蔵氏にマスターアーキテクトを依頼した。

内井氏が提唱したものは、『混在の美学』という都市景観整備であった。

「一元的な価値観に基づく整然とした美しさよりも自由でゆるやかな統一感こそ美しい」という考えのもと、本地区では、各々が自立した個として存在し、他とゆるやかに連帯した街並みが形成されている。

桜薫る八幡高見地区の街並み

（２）デザインコード（高見三条建築協定・緑地協定）

地区の戸建住宅エリアである高見三条の景観は、独自の建築協定と緑地協定により形成されている。二つの協定では必要最低限のルールのみを定めており、居住者の意志を可能な限り尊重することとしている。

（３）省ＣＯ２等への取り組み

都市住宅ゾーン M 街区の高見七条弐番館では、九州のマンションでは初めて、省 CO2 技術が評価され、国土交通省の「平成 21 年度 第 1 回 住宅・建築物省 CO2 推進モデル事業」に採択された。

また、北九州市内で初めて共同住宅の長期優良住宅に認定された。

都市住宅ゾーンM街区

５．環境教育活動

地区内を流れる板櫃川は、「水辺の楽校プロジェクト」の登録を受けて、沿川３校区の小学校、自治会、河川愛護団体、ＮＰＯ等と行政で組織する「板櫃川水辺の楽校推進協議会」を立上げ、協働で整備計画の策定を行うなど市民参加の川づくりを行った。

現在は、協議会から発展した「板櫃川水辺の楽校の会」を中心に、自然環境の維持管理、地域の祭りや環境教育への活用など、地域の水辺への愛着を持った　地域活動へと展開されている。

小学生を対象とした水辺の楽校の学習風景

６．事業の成果

現在では、道路、公園等の公共施設や郵便局、銀行、店舗等の生活利便施設が整い、1,600 人が暮らしている。

未整備地区は、都市住宅ゾーンの一街区を残すのみとなり、『桜と水辺とふれあいの街』テーマとした街も完成に近づきつつある。

八幡高見地区全景