

標題 シェアタウンをテーマとしたタウンマネジメントによるまちづくり (BONJONO/ボン・ジョーノ)

氏名(所属) 北九州市 建築都市局 区画整理課 川合 浩治

<はじめに ~ みんなの未来区 ボン・ジョーノ>

2016年春にまちびらきを迎えた「みんなの未来区 BONJONO/ボン・ジョーノ」は、財務省、UR都市機構、北九州市の3者連携のもと、当プロジェクトに賛同する民間事業者との協働により、北九州市小倉北区に位置する、JR城野駅北側のかつての陸上自衛隊分屯地跡地を中心とした約19haのエリアにおいて、恵まれた地区特性を活かした新たなまちづくりによって生まれたまちです。

ボン・ジョーノの最大の特徴は、住民・事業者が環境にやさしい暮らしや活動を楽しみながら、時代とともに変化・成長する「シェアタウン」をテーマとした、自分たちの手でまちの魅力を生み出していくためのタウンマネジメントのしくみです。

現在も進行中であるボン・ジョーノの新たなまちづくりにおいて、このシェアのしくみを中心に、新しい試みや今後の課題等について記述します。



<BONJONO/ボン・ジョーノの概要>

■位置及び概況

当地区は、北九州市小倉都心の南東約3kmに位置し、JR日豊本線城野駅及び国道10号に隣接した、交通利便性が高い立地条件にあります。平成20年3月に陸上自衛隊分屯地機能が移転した後、建物等が解体撤去されて未利用国有地となった陸上自衛隊城野分屯地跡地と団地再生事業(集約型)により一部土地利用の転換が予定されているUR城野団地及び市営住宅等からなる面積約19haの地区で、高いポテンシャルを持った土地であると言えます。

当地区においては、土地利用転換の機会を活かし、北九州市が掲げる「環境モデル都市(平成20年7月政府認定)」や「環境未来都市」のリーディングプロジェクトとして、基盤整備と民間開発等による土地利用を通じ、様々な低炭素技術や方策を総合的に取り入れた「ゼロ・カーボン」、多様な世代が暮らしやすい「子育て支援・高齢者対応」、将来にわたって住みつづけられる「持続可能なまち」の3つの視点から先導的なまちづくりを目指すこととしています。

本市は、従前の土地所有者である財務省、基盤整備の施行主体であるUR都市機構と「まちづくり基本協定(平成23年9月)」を締結するとともに、福岡県を加えた4者で「城野分屯地跡地処理計画策定協議会(平成21年2月~平成28年4月)」を設置し、共同でまちづくりの推進を図っています。

■地区の概要

- ・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
- ・所在地 福岡県北九州市小倉北区
- ・施行者 独立行政法人都市再生機構
- ・事業期間 平成24年度から平成33年度まで(清算期間5年を含む)
- ・施行面積 約18.9ha
- ・計画人口 約2,300人
- ・事業計画認可日 平成24年5月28日
- ・関連公共施設 JR城野駅(橋上化)、南北連絡通路、南北駅前広場、歩行者デッキ
- ・計画戸数: 850戸(新規550戸(戸建350、集合200)、既存300戸)

〈まちづくりの誘導〉

■財務省、UR都市機構、北九州市の連携による誘導

当地区のような広大なストックを、大手デベロッパーの単独開発ではなく、街区毎で異なる複数の事業者が協力して行う開発手法は、今回のプロジェクトの大きな課題でもあり、今後のまちづくりにとってのチャレンジでもあります。

当地区が目指すまちづくりの実現に向けて、財務省が土地処分を行う際の開発条件として、低炭素まちづくりへの配慮やタウンマネジメントへの参画などを盛り込んだ整備条件を設定し、この条件を満たした事業計画の実行を、市が土地取得者にまちづくり基本計画協定の締結を求めることを示すことで、意欲ある民間のまちづくり参加の誘導を図ることにしました。

平成25年に北九州総合病院（1街区）が保留地を取得し、平成26年度に財務省の第一期（2～4街区、計約4.3ha）の土地処分が行われ、積水ハウス(株)ほか18社のJV、調剤薬局等が取得、平成27年度には、財務省の第二期（5～10街区、計約3.2ha）、UR都市機構の保有地（7・11・14街区、計約1.1ha）の土地処分が行われ、新規開発エリアのプレイヤーが概ね決まりました。

現在、これらの土地取得者と市で、事業計画について協議のうえ協定を締結し、順次、開発を進めています。

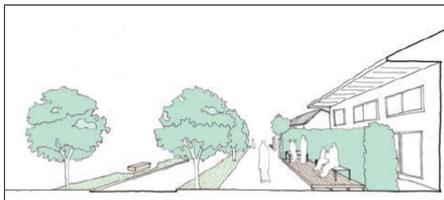
■タウンエディターと連携した共同編集型のまちづくり

今回の土地利用では、単一の用途ではなく、街区毎で用途が異なる開発となるため、まち総体としての魅力につながる工夫をいかに引き出していくかも課題の一つとなっています。

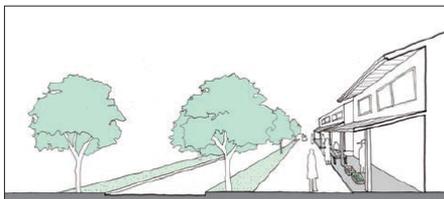
そこで、各街区の開発をまちの魅力としてつなげていくためのコーディネートを行う仕組みとして、3名のまちづくりの専門家（ワークヴィジョンズ・西村浩氏、アーバンセクション・二瓶正史氏、九州大学大学院助教・柴田建氏）を「タウンエディター」として招聘しています。

後述するタウンマネジメント組織の中に、まちなみ分野での調整を行うための専門部会や、住民のコミュニティ活動などソフト面での仕掛けを行う調整の場を設け、各ブロックの開発者や住民と一緒に、共同編集という形で、まちづくりのプロセスをシェアすることで、まちの魅力をつくっていく仕組みとしています。

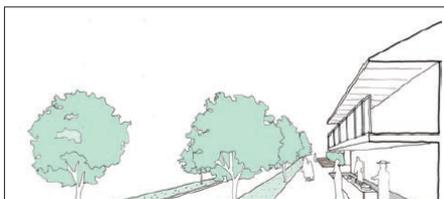
そのため、当初の開発計画においては、居住者や利用者がシェアできる場所を生み出したり、極力未完成な部分や利活用の余地を残したりと、まちをみんなでシェアしながら、自分たちで考え、まちづくりに関与していけるような工夫を取り入れています。



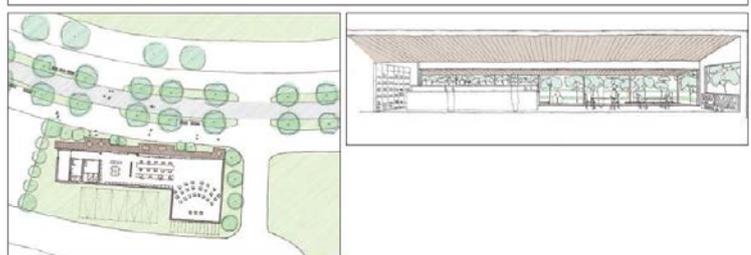
デッキ



軒下



緑側



<まちをシェアする3つのしくみ>

ボン・ジョーノが掲げるまちづくりのテーマ「シェアタウン」とは、帰って寝るだけのベッドタウンではなく、暮らしや活動を楽しみながら、時代とともに変化・成長し、まちの魅力を未来につなげていこうとするまちです。

これは単に、住宅地のコミュニティ組織があるとか、共同施設が充実して便利だということではなく、このまちで暮らす人や働く人たちが、自分たちの手でまちの魅力を生み出し、そのプロセスをシェアしていくことで、このまちが一人ひとりにとって誇りになっていけるようなまちということを意味しています。

ボン・ジョーノには、このシェアタウンとしての暮らしを実現するため、「居場所」「活動」「維持管理（まち育て）」という、3つのシェアのしくみをつくっています。

<居場所のシェア ～ 誰かと一緒にいたくなるまち>

今後のまちづくりにおいて、自宅でもない、職場でもない、自分にとって心地よい第三の居場所“サードプレイス”を持つことが大切との考えから、ボン・ジョーノでは、日々の暮らしの中で、ついつい行きたくなるような魅力的な居場所を多く生み出していくことを目指しています。そこで、「くらしの製作所 TETTE（テッテ）」をはじめとするシェアプレイスとオープンガーデンを、まちの中に設けています。

■くらしの製作所 TETTE

土地区画整理事業の中で生み出した広場用地（約500㎡）を有効活用（市に帰属しタウンマネジメント組織に無償貸付）し、タウンマネジメントの活動拠点となる「くらしの製作所TETTE」（鉄骨平屋建て約200㎡、設計監修：ワークヴィジョンズ）を設置しています。

このTETTEは、一般的な団地集会所ではなく、住民が欲しい暮らしづくりをサポートする場所として位置づけ、気軽に立ち寄れて、アイデア次第で色々な使い方ができるよう、壁のない開放的なワンルームの空間としています。TETTEの中には、工具が揃ったDIYコーナーや、キッズスペースを併設した最新のキッチンコーナー、ワークショップ等自由に使える交流スペース、本棚やWi-Fi環境を備えた読書スペースなど、様々な工夫を施しています（平成28年4月供用開始）。

■シェアプレイスとオープンガーデン

ボン・ジョーノは、戸建て住宅、集合住宅（分譲、賃貸）、複合テナントビル、総合病院、店舗、ギャラリー兼事務所など、様々な用途の住宅・施設が立地するまちです。その特性を生かして、病院のホール（約120名収容）やまち全体が見渡せるビルの屋上テラスなど、公共施設（遊歩道：さくらウォーク、ボン・ジョーノひとまち公園等）だけでなく、「それぞれでつくれる魅力的な居場所をみんなでシェアしよう」と考えたのが、ボン・ジョーノのシェアプレイスです。

また、まちに住む人や訪れた人の目を楽しませ、花と緑で溢れた美しいまちなみをつくれるよう、通りに向けて開かれた花壇・緑地をオープンガーデンと位置づけ、花の植え替えやガーデニング作業を、タウンマネジメント組織に参画する専門家（NPO法人オープンガーデン北九州）のサポートを得ながら、地域の仲間と楽しみながら行っていく仕掛けをつくることとしています。



<活動のシェア ～ 多様な用途で使いたくなるまち>

■仲間とつながるまちの部活「くらしラボ」

ボン・ジョーノでは、まちの中に設けられた様々な居場所を使って、仲間と一緒に自分たちがやりたい活動ができるよう、「くらしラボ」と呼ぶコミュニティのしくみを設けています。

くらしラボとは、自治会・町内会といったいわゆる地縁型のコミュニティではなく、同じ関心や趣味を共有する仲間とつながり、思い思いの楽しみな活動で盛り上がっていく「まちの部活動」のようなコミュニティとして位置づけています。

そのため、開かれたコミュニティとして、住民だけでなく周辺の方々もメンバーに加われるようにし、関心をシェアすることでより多くの仲間とのネットワークをつくっていきけるようにしています。

■6つのラボ活動と専門家のサポート

住民中心のラボ活動の立上げに向けて、まず初期の段階では、コミュニティファーム（共同菜園）やガーデニング等を楽しむ「グリーンラボ」、TETTEのキッチンコーナーを使った料理教室やミニパーティ等を楽しむ「キッチンラボ」、備え付けの工具や作業スペースを使って日曜大工を楽しむ「DIYラボ」、健康づくりの教室や子育てを応援するイベント等を楽しむ「ヘルスラボ」、エコな暮らしのノウハウやエネルギーの賢い使い方等を楽しく学ぶ「スマートライフラボ」、図書スペースの管理やまちの情報発信等を行う「メディアラボ」の6つのテーマ別ラボの立上げを目指しています。

このくらしラボの活動を支援するため、それぞれのテーマに応じた専門家がファシリテーターとしてサポートする体制をとっており、ノウハウや経験のない住民でも活動に参加しやすいようなしくみをつくっています。

平成27年11月には、将来のグリーンラボ立上げに先駆けて、居住予定者や近隣住民、タウンマネジメント組織のメンバー等（約300人）で、公園の芝生（約1000畳）を張って楽しむイベントを開催し、まちびらき後に公園愛護会がつくられるなど、住民参加による緑の活動が動き始めています。

平成28年春から戸建て街区内で入居が始まり、現在、TETTEの活用を通じて、住民同士のコミュニティを深めつつ、シェアタウンとして活動する住民の担い手を発掘していくため、毎月1回定例で開催する住民交流会「TETTE会」をスタートさせています。ここで他地区でのまちづくり活動の事例を学んだり、住民でやりたいことのアイディアを考えたりし、ボン・ジョーノ専用のWEBサイトやSNS、季刊紙等で情報発信を行いながら、少しずつ活動の輪を広げていくこととしています。



ゆる〜く集まる定例会

TETTE (テッテ) 会

VOL.1テーマ 「これからはじまるTETTE会についていっしょに考えよう」



2016 / **7.16** (土) / 10:00 - 13:00

<維持管理（まち育て）のシェア ～ まちなみとコミュニティを育みたくなるまち>

ボン・ジョーノでは、このまちに住む人・働く人・訪れる人が、楽しみながらまちの維持管理に参加し、自分たちで考えながらまち育てをシェアする「タウンマネジメント」のしくみをつくっています。

■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」の発足

ボン・ジョーノのタウンマネジメントは、住民・事業者が全員参加するしくみとするために、街区毎で共有物を持った管理組合等の一団の組織を設けることとし、それらを包括的に束ねる組織として、一般社団法人型のタウンマネジメント組織をつくる形としました。

非営利型のタウンマネジメント組織の運営費として、住宅が1,700円/月、施設・法人が規模に応じて5,000円/月～10,000円/月と、会員がサービスの受け手になり過ぎないように考慮して、出来るだけ会費負担を抑えることとしました。

平成27年3月、先行的に土地取得を行った土地所有者が発起人となり、「一般社団法人 城野ひとまちネット」を発足させ、以降、新たに土地取得者となったメンバーが順次加入しています。

■タウンマネジメントの活動方針

城野ひとまちネットが担うまちの維持管理活動の方針として、次の3つを掲げています。

①安心・安全な、見守りのまちを育む（タウンセキュリティ）

犯罪を低減するまちのデザイン推奨、防犯カメラの設置、タウンマネジャーによる見守りなどを行います。

②楽しく美しい、花と緑のまちを育む（グリーンマネジメント）

景観協定などまちなみを維持するルールづくりの推進、遊歩道や公園の維持管理、コミュニティファーム（共同菜園）の活動支援などを行います。

③エネルギーを賢く使い、持続可能なまちを育む（エネルギーマネジメント）

各施設や家庭で使うエネルギー情報の収集・分析、省エネのアドバイス・啓発、エネルギー需要のコントロール等を行います。

※ボン・ジョーノが目指すゼロ・カーボン

ボン・ジョーノでは、ゼロ・カーボンの目標を整備条件として設定しており、エリア内で新規に整備される住宅街区全体で、理論上の数値目標として、CO₂削減率100%を目指すこととしています。戸建て住宅では100%以上、集合住宅では60%以上のCO₂削減率を達成するため、太陽光発電や燃料電池などによる創エネや、八幡東田地区で実績のある地域エネルギーマネジメントシステム（CEMS）を活用し、全戸にホームエネルギーマネジメントシステム（HEMS）を設置したエネルギーマネジメントシステムの導入など、ハード・ソフトを組み合わせたスマートハウスの整備を誘導しています。

■くらしのサポーター

これらの活動が、住民を中心に安心して継続的に行えるよう、専門家の参加を得てサポートを行う体制をつくっています。

まず、2つのタウンマネジャーを置く形としており、ひとまちネット担当がTETTEに常駐（10:00～18:00）してフロント業務を担い、くらしラボ担当が各ラボ活動の総合的なサポートを行います。

また、城野ひとまちネットに賛助会員として参加しているサポートメンバーは、西部ガス株が城野ひとまちネットの事務局機能を、NPO法人オープンガーデン北九州が花と緑の活動やイベント実施等を通じて、ボン・ジョーノの魅力づくりのサポートを担います。さらに、富士電機株・NTT西日本株・パナソニック株が連携して、ネットワークを活用したエネルギーマネジメントやスマートライフの啓発等のサポートを担います。

前述の共同編集型まちづくりに関わるタウンエディターの3名（西村氏、二瓶氏、柴田氏）も、サポートメンバーとして参加・協力いただいています。

<おわりに ～ ボン・ジョーノの未来に向けて>

ボン・ジョーノで取り入れた住民中心によるシェアタウンとしてのまちづくりを進めていくにあたっては、統一的な大きな仕組みをつくるよりは、まちの多様性を生かした、小さなテーマ型のチームが波及的に複数生まれ、それぞれが楽しんで活動することが、結果としてまちの魅力になっていくような形を大事にしたいと考えています。

活動の持続・代謝という観点からも、分譲住宅の居住者だけでなく、今後建設予定の賃貸住宅の入居世帯や事業所で働く人、ボン・ジョーノの暮らしに関わる周辺の店舗等、多様な方が活動の仲間となっていただけるよう積極的に呼びかけていく必要があります。

みんながやりたいことが増えてくると、それらの活動をサポートするための資金の確保も課題になってくると思います。現在、TETTE使用やイベント参加の有料化、視察対応の有料化等を行っていますが、今後は、シェアプレイスを使った小さな稼ぎを生むための工夫等も考えていかなくてはならないでしょう。

将来イメージするボン・ジョーノの姿として、いつの時代でも未完成で、新しいことに自分たちでチャレンジいけるような、基礎体力を持ったコミュニティを想い描いています。究極の目標は、サポートメンバーがいなくなっても、自分たちでコミュニティをつくって、課題を解決し、暮らしを楽しむまちを育んでいくことかもしれません。

そんな未来を目指すまち、そういう人が出来るだけたくさん集まり、また生まれ育っていくようなまちになることを期待しています。

