

低中層住宅エリアにおいて整備条件とする事項

(城野駅北地区 (11・14街区) まちづくり基本計画協定 第3条関連)

事業者（入札対象の土地を落札した者）が遵守すべき整備条件は以下のとおりです。
土地取得者においては、これらの整備条件が反映されている事業計画書を市へ提案し、市と協議していただくこととなります。

1 先進的・先導的な取り組みに関すること

当地区は、ゼロ・カーボンを目指した先進的・先導的なまちづくりを目指しています。このため、「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」（以下、「まちづくりガイドライン」という。）をはじめ、「城野駅北地区におけるタウンマネジメント計画」（以下、「タウンマネジメント計画」という。）、「城野駅北地区まちづくり指針」（以下、「まちづくり指針」という。）等に基づき、民間事業者の創意・工夫を生かして、先進的・先導的な取り組みを盛り込んだ事業計画としてください。

2 建築計画

14街区の事業区域内において、隣接街区や敷地内で連続するバリアフリーの歩道空間を確保するよう計画してください。

3 タウンマネジメントに関すること

当地区では、地域の一体的な価値や魅力を持続的に維持・向上させていくため、地域全体を対象（城野駅北土地区画整理事業区域内において建築物を新築するエリア）に、「エネルギーマネジメント」、「グリーンマネジメント」、「タウンセキュリティ」を基本とした活動を行う組織「一般社団法人城野ひとまちネット（以下、TMOという）」が設立され、本エリアはタウンマネジメントの参画エリアになっています。TMOの活動内容については、タウンマネジメント計画（別紙参照）が定められています。

よって、土地取得者はTMOに参画するとともに、住民等が街区単位あるいは複数の街区で共同して団地管理組合等を組織し、一団で当該組織に加入していただくこととしてください。

4 エネルギーマネジメントの取り組みに関すること

(1) ゼロ・カーボンへの取り組みについて

当地区におけるゼロ・カーボンへの取り組みとして、住宅や施設の低炭素化だけではなく、地区全体でのエネルギーの最適化や環境負荷低減に取り組むという目標があります。

具体的には住宅や施設の低炭素化にあたり、断熱性能や換気、通風、日照等の最適化や設備や家電の高効率化を図りつつ、太陽光や太陽熱、地中熱などの再生可能エネルギーの積極的な導入を図ることにより、建物から排出されるCO2排出量抑制を目指し、エネルギーの最適化にあたっては、当地区においてエネルギーマネジメントの仕組みを導入します。

(2) 住宅等の低炭素化の取り組みについて

ア 戸建住宅及び集合住宅における取り組みの共通事項

次の取り組みを実施すること等により、事業区域内（入札対象となる区域）の戸建住宅の建築物においてはCO2削減率（※1）の合計が100%以上となるよう、集合住宅の建築物においては60%以上となるよう計画すること。（ただし、①、⑤、⑥は必須とし、②、③、④を推奨する。）

- ① 長期優良住宅又は低炭素住宅の認定
- ② 太陽光発電設備の設置
- ③ 高効率給湯器の設置（家庭用燃料電池を設置した場合は不要）
- ④ 住戸数の概ね2分の1以上は、家庭用燃料電池又は太陽熱給湯設備を設置
- ⑤ CEMS（※2）と連携可能（※3）で、ECHONET Liteに準拠したHEMSの設置
- ⑥ 常時接続された通信環境の整備

※1 CO2削減率の算定については、原則として「住宅におけるCO2削減率の算定方法等について」（別紙参照）による。ただし、当該資料で記載した設備等のCO2削減率を超える算定、もしくは当該資料に記載のない設備等のCO2削減率の算定が生じる場合は別途協議する。

※2 CEMS：北九州スマートコミュニティ創造事業において実証実験で使用した地域エネルギー管理システムのこと。今回TMOはこのシステムを活用する計画である。

※3 CEMSへのデータ送信、CEMSからのデマンドレスポンス指令の受信・指令に基づく家電の制御などを想定している。

イ 戸建住宅のみの取り組み

まちづくりガイドラインの別表1（具体的な取り組み内容（A：戸建住宅））の全ての項目においてレベル1を最大限考慮すること。（ただし、①は必須とする。）

- ① 高さ2.5m以上の中高木を1戸あたり2本以上植栽

ウ 集合住宅のみの取り組み

「まちづくりガイドライン」の別表2（具体的な取り組み内容（B：集合住宅））の全ての項目においてレベル1を最大限考慮すること。（ただし、②は必須、①は推奨とする。）

（建築物）

- ① 高圧一括受電設備の設置

（その他）

- ② 敷地面積から建築物の建築面積を除外した面積に対して、165㎡あたり高さ2.5m以上の中高木を2本以上植栽

エ 非住宅建築物

「まちづくりガイドライン」の別表3（※4）（具体的な取り組み内容（C：生活利便施設））の全ての項目においてレベル1を最大限考慮するとともに、特に次の取り組みを実施すること。

- 太陽光発電設備又は太陽熱給湯設備の設置
- CEMSと連携可能なBEMS相当の機能を持つ設備の設置
- 常時接続された通信環境の整備
- 敷地面積165㎡あたり高さ2.5m以上の中高木を2本以上植栽

※4 「まちづくりガイドライン」別表3で示す項目については、「CASBEE新築」における「集合住宅・事務所・物販・飲食共通」の項目を参照としているが、これらと異なる用途の場合、若しくは建築物の規模・構造によっては、「CASBEE新築」において適宜読み替えること。この場合、具体的取組内容の「レベル1」＝「CASBEE新築のレベル3」と読み替える。

オ 入札対象の土地の開発（二次開発）

「まちづくりガイドライン」の別表4（具体的な取り組み内容（D：二次街区））の全ての項目においてレベル1を最大限考慮して行うこと。

カ CO2削減率の算定

建築確認申請前の設計段階において、想定するCO2削減率及び算定根拠を示してください。

(3) エネルギーマネジメントへの参加

当地区では、CEMSを導入し、各住宅のHEMS及び各施設のBEMS（用途や規模によってはHEMS）と連携させて、「地域のエネルギー需要の見える化」や「系統電力の状況に応じたデマンドレスポンス」を行い、地区全体のエネルギー利用量を最適化することを目標としたエネルギーマネジメントの仕組み（※5）を導入する計画（別紙「タウンマネジメント計画」参照）となっており、TMOが提供するタウンマネジメントの核となる3つのメニューの一つに位置付けられています。

※5 地域エネルギーマネジメントの仕組みとしては、街区ごとにエネルギー利用の最適化の取り組みを行っていただくとともに、各住宅・施設のエネルギー利用データをCEMSに集約させ、地域全体のエネルギー利用の最適化を行う形を想定している。

(4) データ提供及び効果検証等への協力

ア 提供データについて

エネルギー（電気、ガス及び水道）使用量に関する電子計測データ（データ収集周期：30分）、太陽光発電量に関する電子計測データの提供に協力していただきます（各データは1時間以内にCEMSに集約させること）。

また、効果検証等に関するアンケート調査、エネルギーマネジメントのシステム基盤を活用した社会実験・実証実験等を実施する場合は、その取り組みにも協力していただきます。

イ CEMSへの接続について

CEMSへの接続にあたっては、基本的に街区ごとに各種エネルギー使用量データを収集したうえで、各戸単位のデータをCEMSまで送信していただく形としています（合計値ではありません）。

街区の構成につきましては、団地管理組合等と同様の構成を想定しており、小規模街区については共同してデータの収集を行っていただきます。

5 グリーンマネジメントの取り組みに関すること

緑豊かでゆとりある良好な住環境及びまち並みを維持することを目的として、第3項のタウンマネジメントの一環として、TMOが掲げるまちづくり指針に基づき、まちづくりの専門家からの助言を受けながら、街区ルールの策定等による、まちなみ形成と緑の維持管理を行う仕組みをつくっていただきます。