

城野駅北地区におけるタウンマネジメント計画

※「エネルギーマネジメント」についても、本計画に記載しています。

平成27年11月

一般社団法人 城野ひとまちネット

タウンマネジメントの概要と組織の設立

タウンマネジメント組織（TMO）である一般社団法人城野ひとまちネットは、独立行政法人都市再生機構および北九州市と共同で、「城野駅北地区におけるタウンマネジメント計画」を定めました。

基本コンセプト：『みんなで創るまち、みんなで育むまち』

●ゼロカーボンへの取組み

- まち全体でのエネルギーの最適利用
- エネルギーマネジメントで使用するICTを活用した利便・節電提供

●子育て支援や高齢者への配慮

- 子育て支援・高齢者の健康づくり等支援
- 安全・安心の実現

タウンマネジメントの基本方針

●持続可能なまちづくり

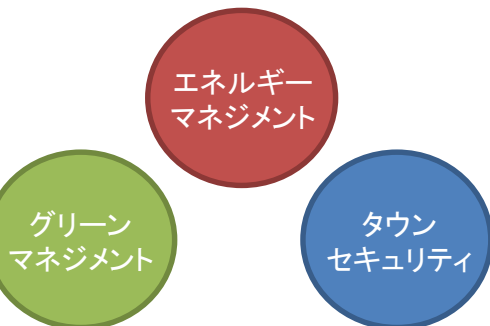
- 環境学習等の推進
- 地域コミュニティの形成

●まちなみや景観への配慮

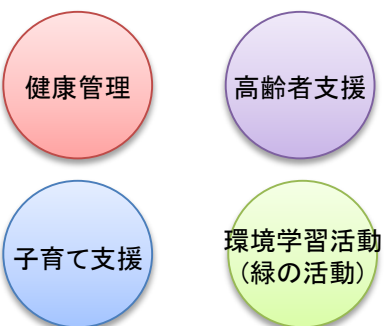
- まちなみ形成や緑の維持管理等のルール化
- 地域で共有するコミュニティガーデンの整備

タウンマネジメントのしくみ

核となる3つのメニュー



関連事業者との連携



住民を中心としたタウンマネジメント組織

- 土地購入者によるタウンマネジメント組織の設立
- 区分所有法に基づく団地管理組合、マンション管理組合および立地施設等が、タウンマネジメント組織へ加入

城野駅北地区の
魅力・価値の向上

城野駅北地区で取組む活動と組織運営

タウンマネジメントの基本コンセプトおよび基本方針にもとづき、当地区で取組む活動として、核となる3つのメニューを設定します。

①エネルギーマネジメント

- ・地区内のエネルギーデータの集約による省エネ活動に役立つ情報の提供
- ・ICTを活用した、快適な生活を支える利便情報等の提供

②グリーンマネジメント

- ・まちなみ形成・みどりのルールによる景観形成
- ・コミュニティガーデン等を通じた多世代交流

③タウンセキュリティ

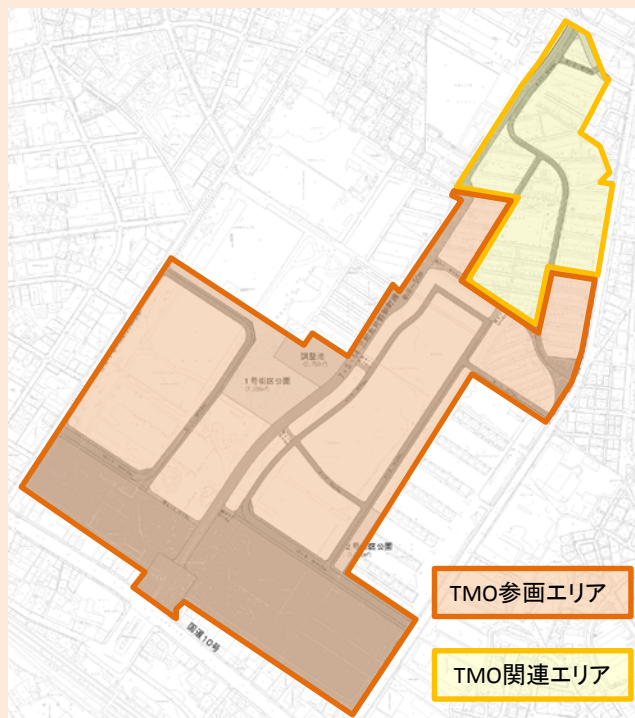
- ・防犯対策による安心安全のまちづくり

これらの活動は、「タウンマネジメント組織(TMO)」が住民をサポートします。

土地取得者は、タウンマネジメントを実施する「一般社団法人城野ひとまちネット」に参画していただきます。

また、入居者の皆さまには、TMOに加入していただくこととしてください。

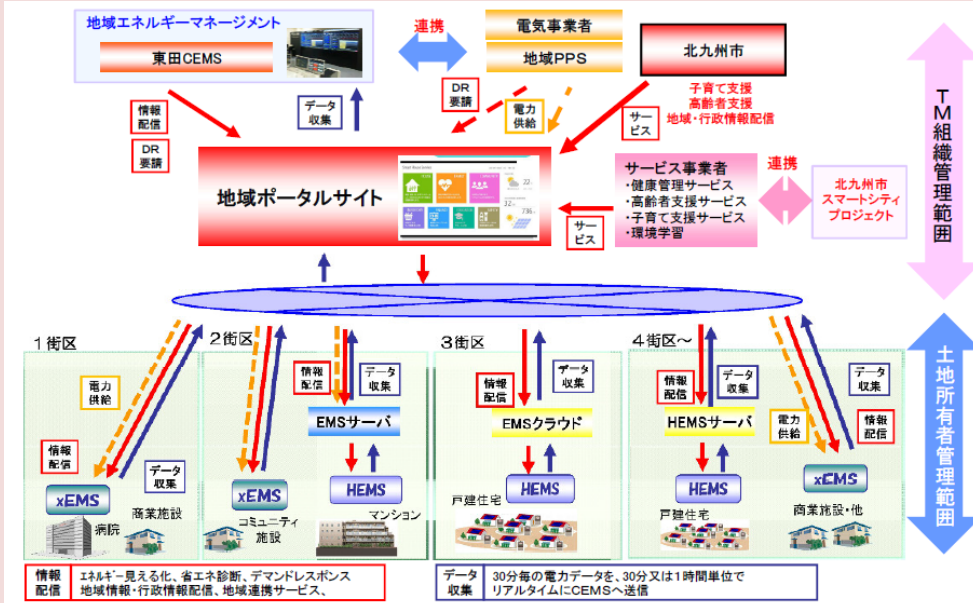
タウンマネジメントの導入エリア



エネルギーマネジメント

エネルギーマネジメントの目的

ゼロ・カーボン先進街区を目指す城野地区において、城野ひとまちネットでは、新設される住宅、施設における単体での省CO2の取り組みをさらに効果的に進めるため、地区全体におけるエネルギー利用の最適化、及び環境負荷の低減を図るべく、ネットワークを活用したエネルギーマネジメントシステムを導入し、地域ポータルを通じて省エネ行動に役立つ情報の提供などを行います。



城野ひとまちネットが提供する範囲は地域全体を対象としたエネルギーマネジメント及び地域ポータルサイト。関連事業者サービスはサービス事業者による受益者負担サービス。

各街区において、土地取得者の創意工夫により、最適化の取り組みを実施する範囲。

※城野ひとまちネットが提供するものは、地域全体のエネルギーマネジメント及び地域ポータルサイト。

エネルギーマネジメントの計画

- 城野ひとまちネットが提供するサービス
- 街区単位で行われる最適化の取り組み（想定）
- 関連事業者により提供されるサービス（想定）

サービス内容(検討案)	
地域エネルギー管理	地域エネルギー見える化 負荷平準化サービス ネガワットサービス デマンドレスポンスサービス 地域ポイントサービス
需要家エネルギー管理	見える化サービス 時間帯別料金サービス 節電ポイントサービス 省エネアドバイスサービス エネルギー消費分析サービス デマンド監視サービス 家電制御サービス
地域ポータル基本サービス	地域ニュース提供 コミュニティ掲示板 共有施設予約 地域見守り
関連事業者サービス	ホームセキュリティ 健康管理・アドバイス ネットショップ 高齢者支援 環境学習

※城野地区における住民の居住状況等に応じ、段階的にサービス提供を行うことを想定。

エネルギーマネジメント

スマートな暮らしを支えるまちのポータルサイト

城野ひとまちネットでは、ICTを活用し、区内の快適な暮らしを支える情報基盤として、まちのポータルサイト構築しています。

ポータルサイトでは城野地区内にお住まいの住民に向けたお知らせや共有施設予約の手続き、電子回覧板による地域情報や行政情報の発信、コミュニティ活動における情報交換など簡単に行うことができます。

【ポータルサイト掲載情報、活用例】

- 共有施設等（集会所、ゲストパーキング、園芸用具、DIY用具など）の予約、貸し出しなど
- 電子回覧板（イベント等の地域情報、安全・安心（防犯）など、行政情報の発信ほか）
- 地域のコミュニティ活動の情報交換の場
- エネルギー関連情報の発信
- その他（関連事業者によるサービスと連携した情報の発信）



グリーンマネジメント

まちなみ形成・緑のルール化

まち全体としての美しい景観を保ち、地区の価値・魅力を維持・向上するため、TMOを中心に、「城野駅北地区まちづくり指針」に基づき、まちづくりの専門家の協力を得ながら、まちなみ形成と緑の維持管理を行います。

グリーンマネジメントの進め方



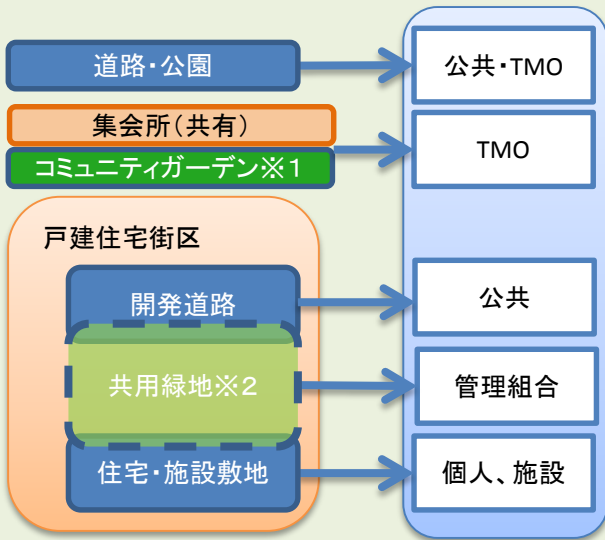
グリーンマネジメントの関係主体



グリーンマネジメント

緑の管理の役割分担

- 共有緑地、コミュニティガーデン等を多世代交流などコミュニティの形成を促す空間とするため、TMOや管理組合がこれらを管理します。



- ※1 城野地区の住民の共用物であり、地区全体のコミュニティ形成のために活用する緑の空間
- ※2 戸建住宅街区の住民が共用する緑の空間



コミュニティガーデンイメージ

- 地区内の住民が集える場所として共用ガーデンを整備
- 花壇・菜園等の整備・維持管理、地区や拠点施設における教室やイベント等を通じて、多世代交流、コミュニティ形成を推進し、城野地区の価値・魅力の向上、住民の豊かな暮らしを創出

・TMマネージャー、地区住民により整備、維持管理



・ガーデニングコンテスト、収穫祭などコミュニティガーデン、学習拠点を活用したイベントの開催



・花や緑を通じた共通の話題づくり、ガーデニング講習会などによる多世代交流



環境学習活動拠点

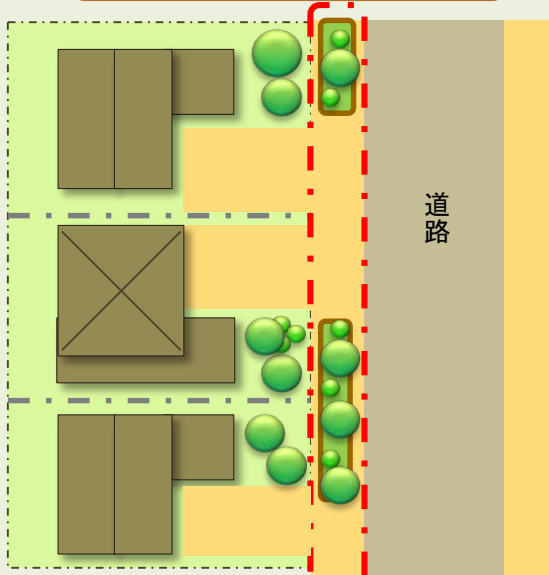
コミュニティガーデン



グリーンマネジメント

共用緑地(沿道型)イメージ

共用緑地
(管理:戸建団地管理組合)



- 開発道路と宅地の間に整備
- 住宅街区内の良好で豊かな緑を維持するため、戸建団地管理組合により管理

個人管理

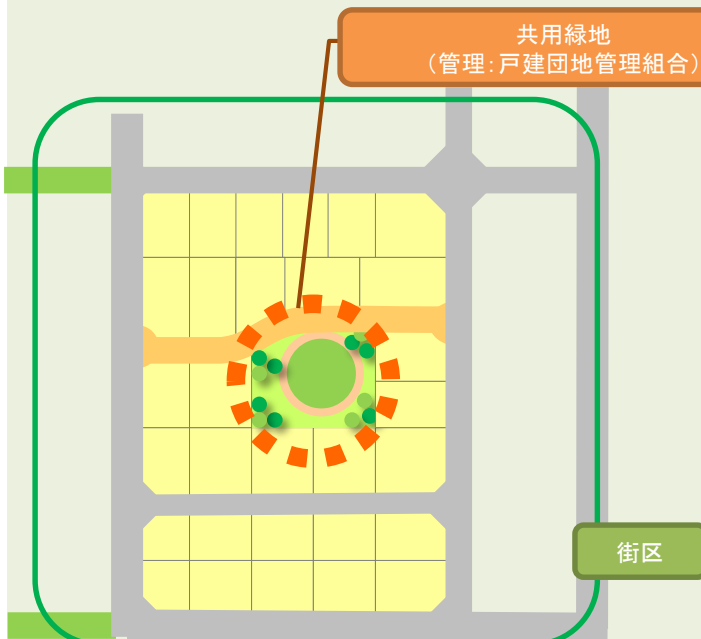
公共管理

【管理区分】

共用緑地(広場型)イメージ

- 戸建住宅街区内に、戸建住宅街区の住民が利用する広場を整備
- 住宅街区内のコミュニティ形成、イベント開催時における柔軟な活用を実現するため、戸建団地管理組合により管理

共用緑地
(管理:戸建団地管理組合)

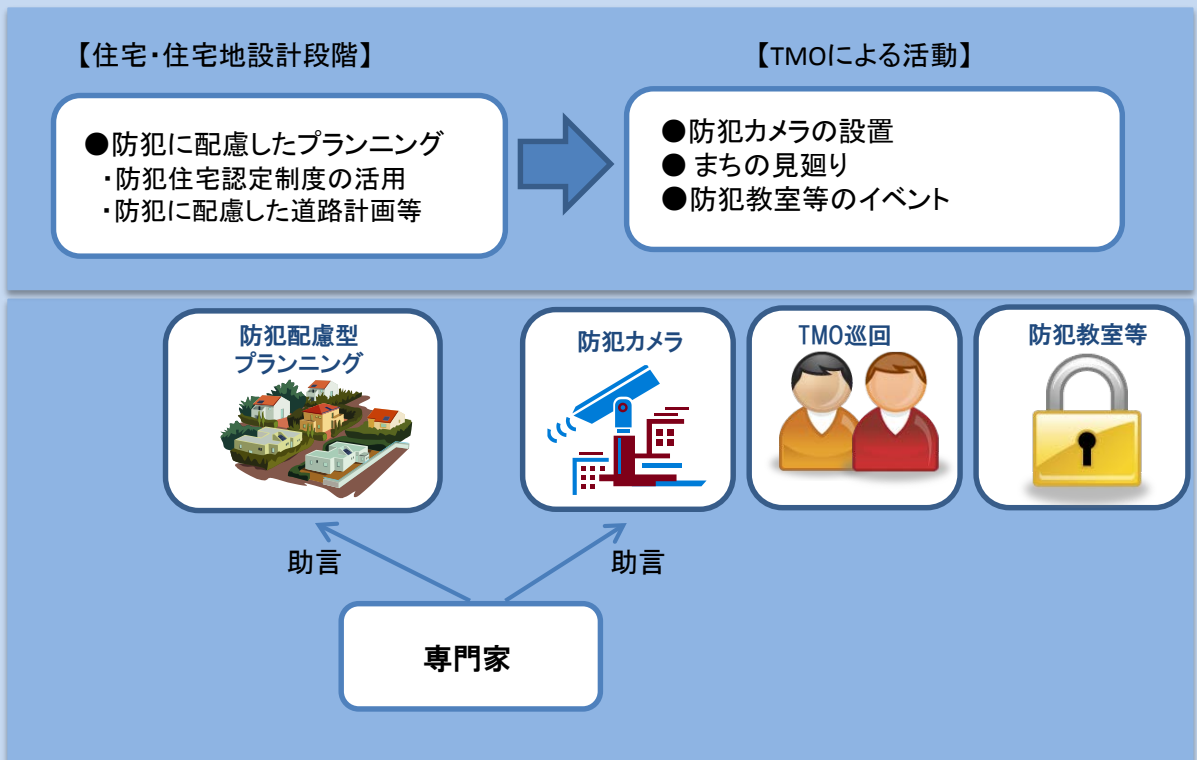


街区



タウンセキュリティ

まち全体のセキュリティを高め、安心安全の街づくりを推進します。



コミュニティ支援

住民が気軽に利用できる集会所「(仮称)城野くらしラボ」を拠点とし、TMマネージャーがまちの管理人として、タウンマネジメントの実施に關与して、業務全般をつかさどり、住民活動のサポートを行います。

TMマネージャーの業務(イメージ)

エネルギーマネジメント

- ・まちに関する情報収集・発信
- ・ポータルサイトの日常的な更新

- ・コミュニティ形成のサポート
(フロントサービス、イベント企画、集会所の日常管理)

グリーンマネジメント

- ・まちづくり指針の運用
- ・コミュニティガーデンの日常管理・運営

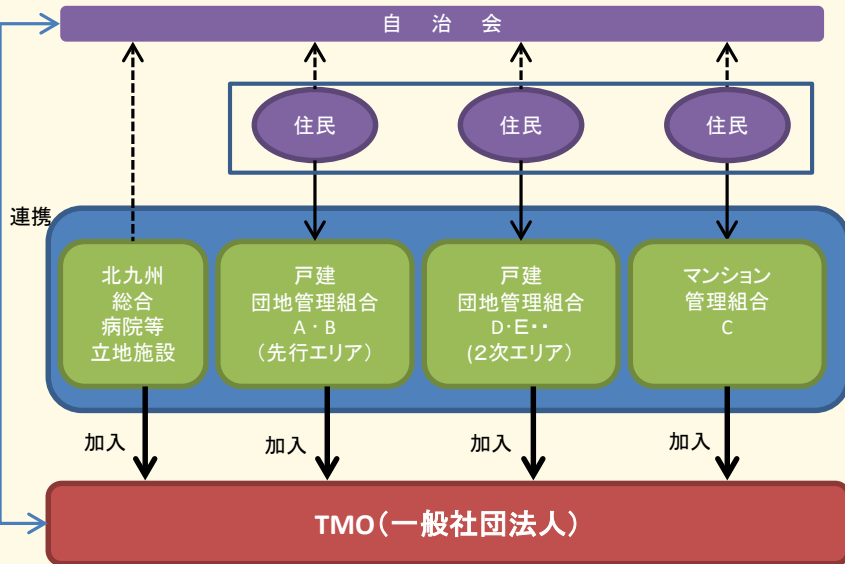
- ・関連組織・事業者等との調整
(団地管理組合、自治会との連携調整、NPO、周辺の店舗等の利便施設との連携調整)

タウンセキュリティ

- ・まちの巡回
- ・防犯教室等の企画
- ・防犯カメラの運営

タウンマネジメント組織の構成

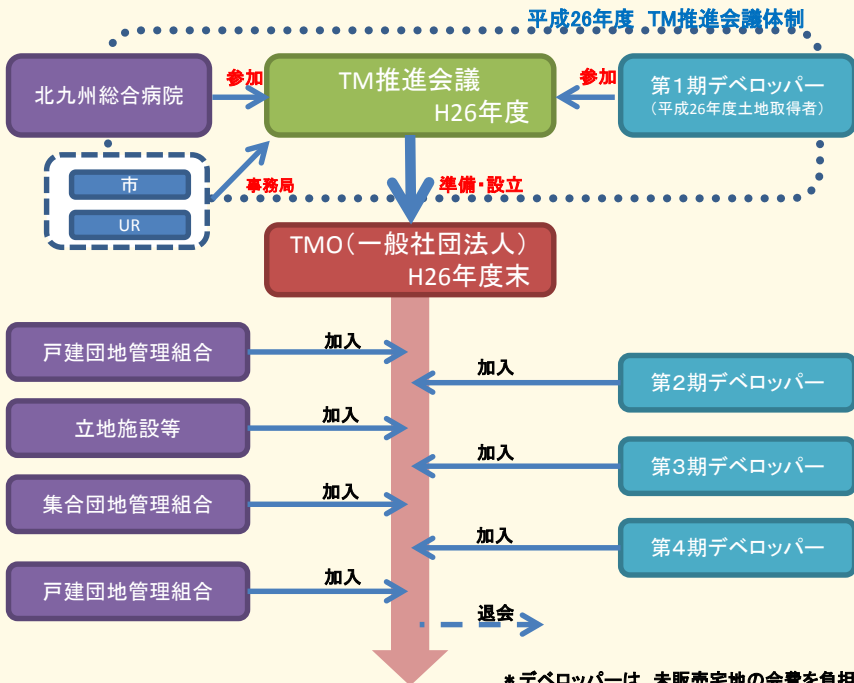
- ① TMO参画エリアでは、戸建住宅、集合住宅ともに、街区ごとに（または複数街区共同で）区分所有法に基づく団地管理組合等を設立し、一団でTMOへ加入します。また、地区内の施設もTMOへ加入します。（特に小規模街区については近接する街区と共同で管理組合等を設立します）
- ② TMOは、各団地管理組合・立地施設等を統括する組織とします。
（TMOの組織形態は、一般社団法人）
- ③ 自治会については、TMOとは分離した組織とします。



TMO設立の流れ

タウンマネジメントサービスの内容・運営の具体化に向けて、平成26年度にTM推進会議を立上げ、平成27年3月にTMOを発足させました。

土地購入者の皆さんには、TMOに参画頂くとともに、戸建住宅、マンションともに区分所有法に基づく団地管理組合等の立ち上げと、住民のTMOへの参画を誘導していただきます。



- TMO会員一覧**
(平成27年10月時点)
- <正会員>
- ・北九州総合病院
 - ・(株)オーエス
 - ・大英産業(株)
 - ・3街区戸建団地管理組合準備委員会
- <賛助会員>
- ・タケシタ調剤薬局(株)
 - ・大賀薬局(株)
 - ・西部ガス(株)
 - ・NPO法人オープンガーデン北九州
 - ・富士電機(株)

TMOの立ち上げイメージ

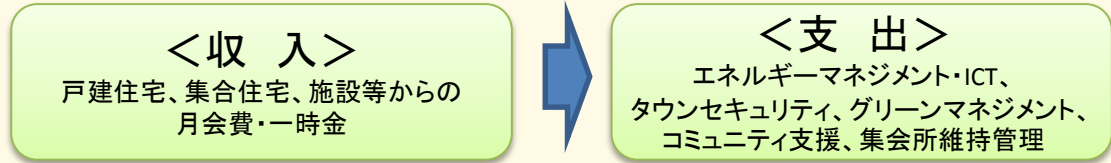
* デベロッパーは、未販売宅地の会費を負担する。
宅地完売後一定期間を経て退会することを可とする。

運営費用

•タウンマネジメントは土地所有者・入居者の月会費・一時金をもとに運営します。

•地区入居者には月会費として、戸建住宅、集合住宅共に、1,700円/戸、施設・店舗は規模に応じ5,000円~10,000円/口以上を負担をいただく設定です。

月会費・一時金の額については、TMOの規則で定められています。



<月会費>



関連事業者との連携によるサービスイメージ

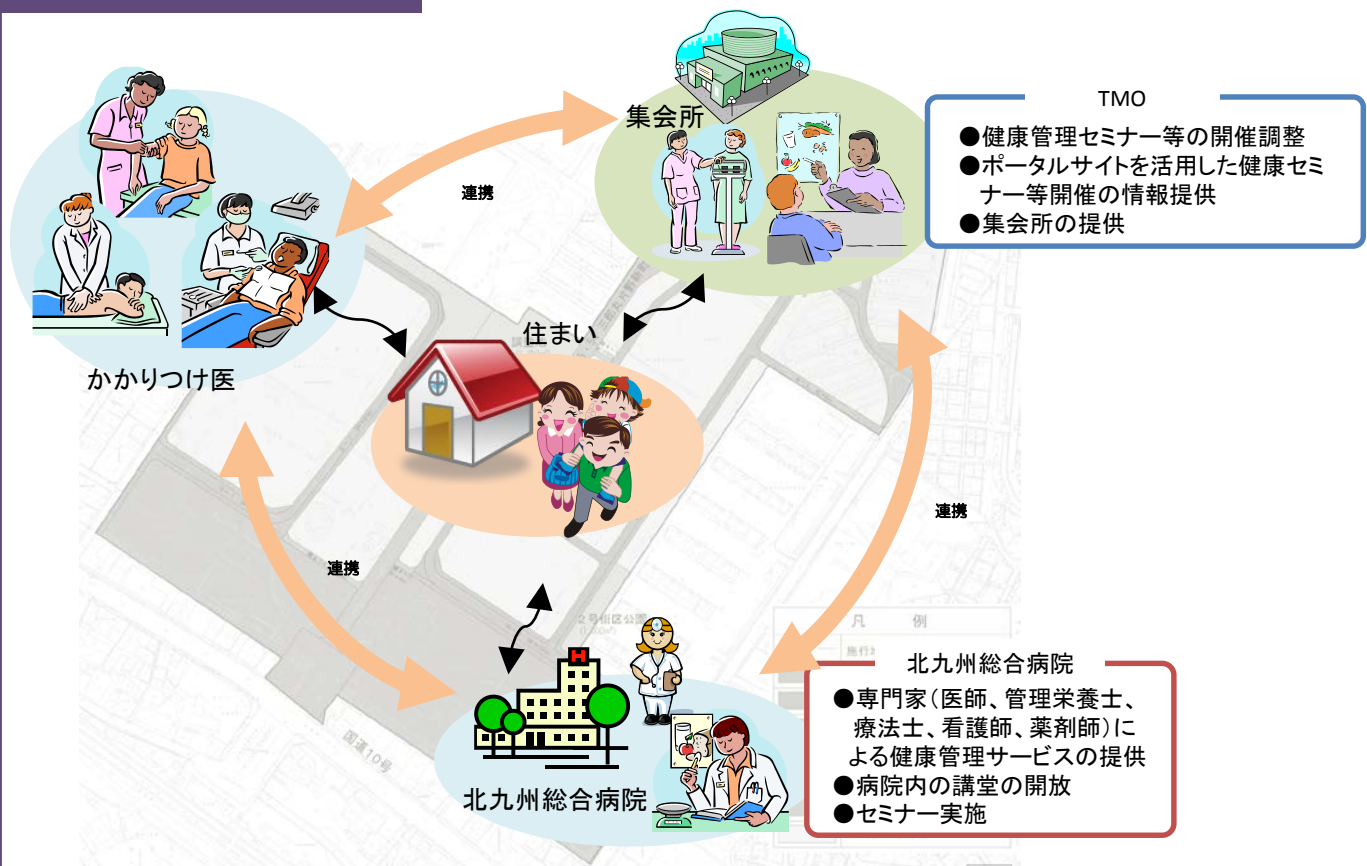
城野駅北地区では、関連事業者との連携による以下の4つサービスの展開が想定されています。

- ①健康管理
健康相談会・セミナーの実施
- ②高齢者支援
医療・介護・福祉分野における多面的な相談窓口の開設
- ③子育て支援
「地域」全体で子育てを支える環境整備（子供や子育て世代の居場所づくり）
- ④環境学習活動（緑の活動）
北九州市環境学習プログラムと連携した企画運営
緑を通じたコミュニティ形成推進

タウンマネジメントとの相乗効果により、地区の魅力・価値を更に向上するため、土地購入者や事業者によるサービスの実施が期待されています。

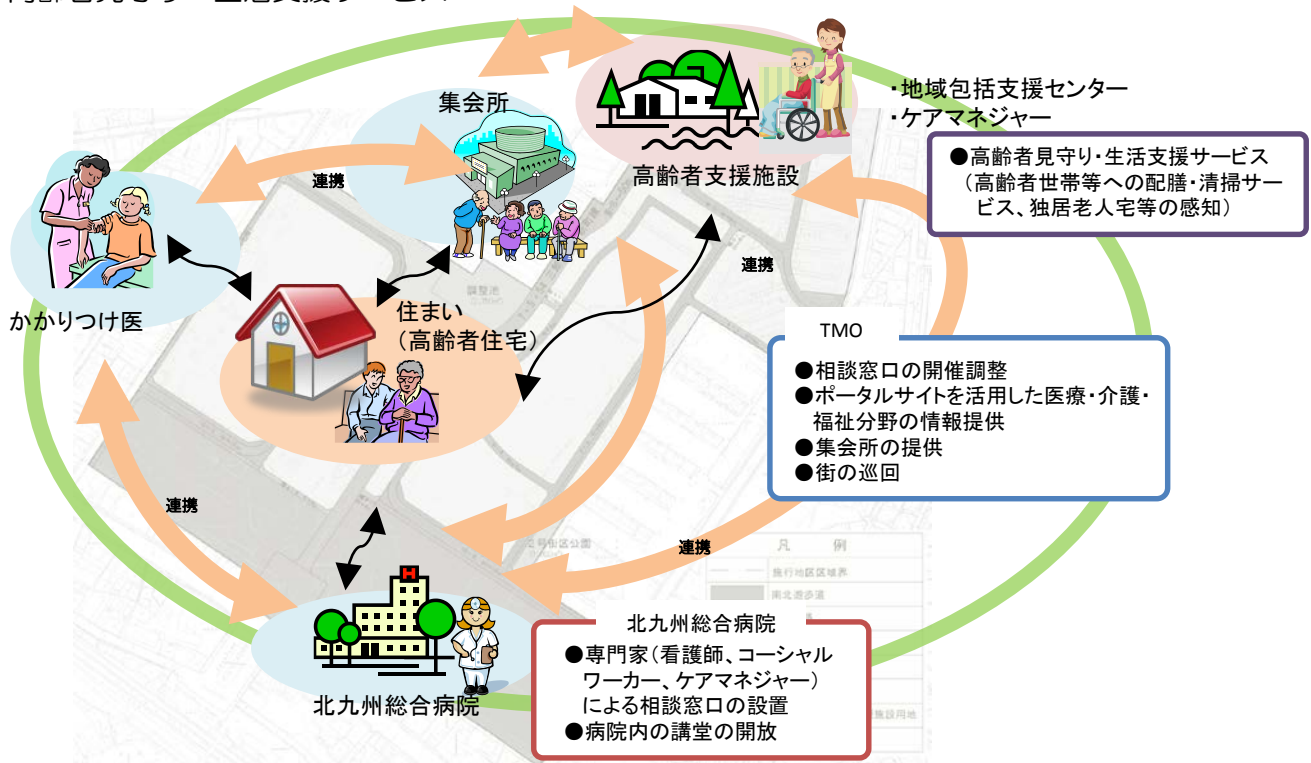
※城野駅北地区に立地する北九州総合病院は、専門家によるサービス提供（健康管理、高齢者支援、子育て支援、施設講堂の地域開放）により、地域に貢献することとしています。

健康管理サービス



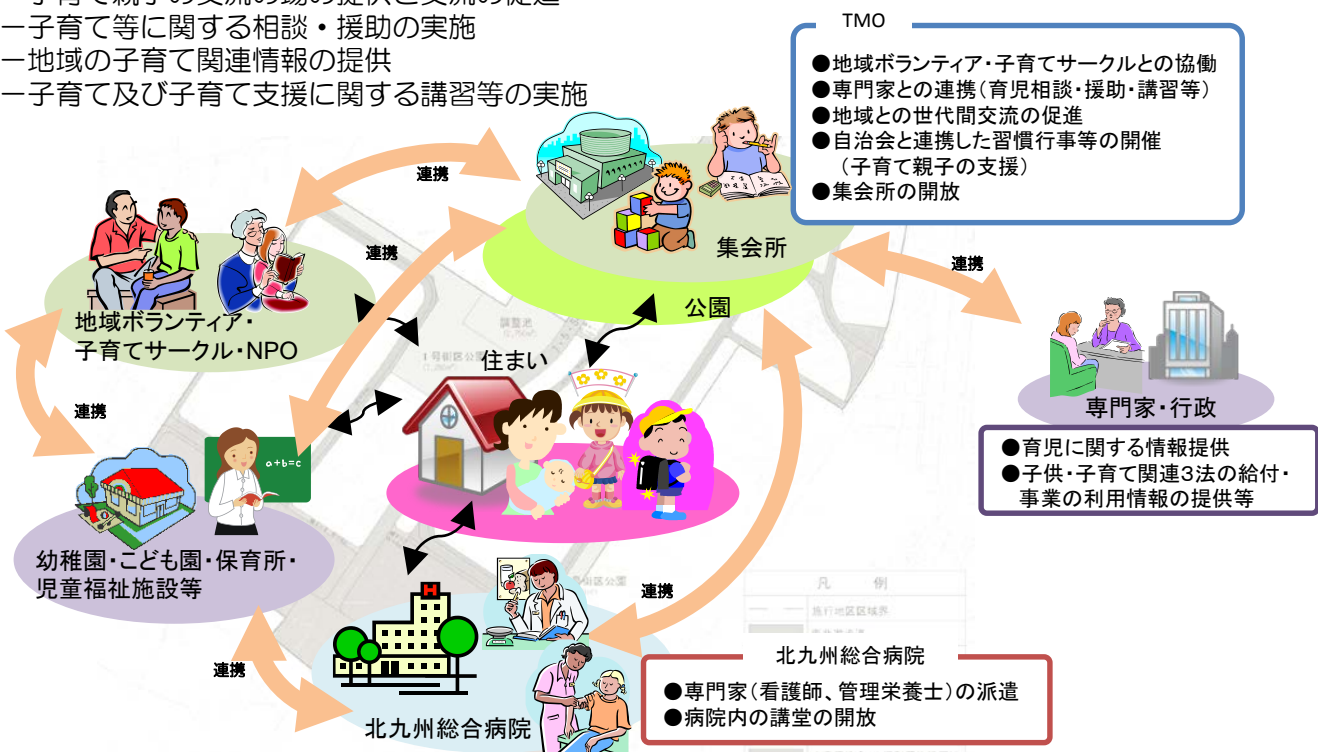
高齢者支援サービス

- ・医療・介護・福祉分野における多面的な無料相談窓口を開設
- ・高齢者支援施設を地区内に設置⇒地域包括ケアシステムへの展開を検討
- ・高齢者見守り・生活支援サービス



子育て支援サービス

- ・「地域」全体で子育てを支える環境を整備します。(子供や子育て世代の居場所づくり)
- ー子育て親子の交流の場の提供と交流の促進
- ー子育て等に関する相談・援助の実施
- ー地域の子育て関連情報の提供
- ー子育て及び子育て支援に関する講習等の実施



環境学習活動（緑の活動）

- NPOが、コミュニティガーデンを活用し、北九州環境学習プログラムと連携して、環境学習の企画運営を実施
- 庭の管理、ガーデニングなどの教室を通じてコミュニティ形成を推進
- 公園等の草取りや草花の植替え等の簡易な作業はボランティア活動で実施

NPO

- コミュニティガーデン活動への参加
- ガーデニング教室等の企画・開催
- 支援事業等の活用・提案



コミュニティガーデン



TMO

- ポータルサイトを活用した情報提供
- ボランティア、参加者の募集
- 集会所の提供
- イベント開催企画・調整・支援



北九州市

- 北九州市事業まちの森プロジェクト「ふれあい花壇・菜園」等の適用提案
- 北九州市の環境学習プログラムとの連携



北九州総合病院の地域貢献

城野駅北地区に立地する北九州総合病院は、基本的な医療サービスに加え、専門家による包括的サービス（高齢者支援、健康管理、子育て支援、施設講堂の地域開放）により、地域に貢献することとしています。



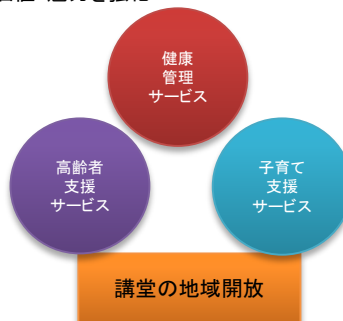
基本的な医療サービス

地区内に病院が立地していることで、安心面で地域に貢献している。



専門家による包括的サービス

病院の様々な専門家が周辺地域住民に対して包括的なサービスを提供することで、城野地区の価値・魅力を強化



地域への貢献

<問い合わせ先>

一般社団法人 城野ひとまちネット 電話093(941)1170

<http://www.johno-hitomachi.com>