

製鉄所の地域と一体化した 街づくりを原点に エリア価値創造を目指す

下

時代と地域が求める 環境共生住宅を提供

「リビオ東田ヴィルコート」

新日鉄都市開発では、前回（2011年6月号）紹介した「八幡東田グリーンビレッジ構想」の環境共生と低炭素型都市というビジョンを具現化する、環境共生住宅「リビオ東田ヴィルコート」（218世帯）を提供している（写真1）。2006年度環境省「街区まるごとCO₂ 20%削減事業」に採択された同マンションは、太陽光発電や新日鉄八幡製鉄所から電力の供給を受ける天然ガスコージェネ発電を導入することで、次世代省エネ基準（※1）で約34%のCO₂削減を達成した。高効率給湯器や保温

性の高い魔法瓶浴槽、断熱性を高めるペアガラス、設定以上に電力を使うとアラームを発して空調が止まるピークカット分電盤など、居住者の省エネに対する意識を高める技術・工夫も高いレベルでのCO₂削減に寄与している。また建設時には、新日鉄エンジニアリング（株）が開発した環境性能の高い鋼管杭「NSエコパイル」[®]（※2）を導入したほか、九州初のカーシェアリング、サイクルシェアリングシステムを構築している（図1）。

街を成長・進化させる

新たなエリアマネジメントに

取り組む

リビオ東田ヴィルコートを含む

誇りを持って次世代に引き継ぐことができる「エリア価値の創造」を目指す（株）新日鉄都市開発。ハードの開発だけではなく、ソフトやマネジメントで街づくりを継続的にフォローする理念が同社の「ものづくり」の原点だ。第2回目は、社有地で展開する大規模地域再開発事業において、単なるマンションや戸建住宅の提供にとどまらず、「コミュニティ形成による持続可能な街づくりに挑戦する」プロジェクトを紹介する。

八幡東田総合開発プロジェクトの特筆すべき点は、前回触れている通り、同地の住民、就業者、来街者を主役に成長・進化し続ける街づくりをコーディネートする「エリアマネジメント」にある。

東田地区には、街づくりの基盤となる住民・企業・行政の「八幡東田まちづくり連絡会」と、そこに地域の大学・専門家・NPOを加えた協働ネットワークとして「八幡東田グリーンビレッジ推進地域協議会」が設置され、産官学民の4者が「一市民」としてアイデアを持ち寄りながら一体となって街づくりを推進している。新日鉄都市開発では、同社グループの（株）エリアサービスが、ビル管理・地域管理業務をビジネス

として行いながら、単なるボランティアではない立場で、東田地区全体における産官学民協働の世話役として機能する仕組みを築いている。

また、同社はこうした街づくり活動の地域拠点である、民設民営コミュニティセンター「東田エコクラブ」の建設・運営にも協力している（写真2）。東田エコクラブはエリアマネジメントに欠かせない「地域住民の街づくりへの参画」を狙いとして設立され、その運営はNPO法人里山を考える会^{（※3）}が行う。現在さまざまな活動を通して、地域住民のみならず、産官学民が集い活発な交流・活動が行われる協働ネットワークの拠点となっている。

※本企画では2010年4月号から、長年、製鉄事業で培ってきた経験と技術を基盤に成長・発展を遂げるグループ各社の保有技術にスポットを当てて、その原点と最先端の技術開発を紹介しています。

リビオ東田ヴィルコート 「環境共生/エコロジー+α」「快適」「安心」

写真1 リビオ東田ヴィルコート全景

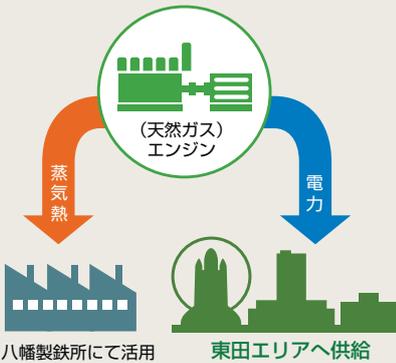


1 「リビオ東田ヴィルコート」CO₂削減効果への取り組み

- 170kW相当太陽光発電



- 東田天然ガスコジェネ発電



環境・自然・未利用エネルギー活用イメージ



- 魔法瓶浴槽採用浴室



- カーシェアリング



image photo

- 微気候形成

- ハイブリッド街灯

- NSエコパイル® (1街区のみ)

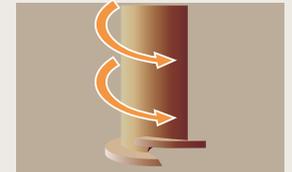


写真2 東田エコクラブ



東田エコクラブハウス

※ 1 次世代省エネ基準：全国を6つに区分した地域ごとの断熱性、日射遮断性などの基準(1999年基準)。現在は共用部分の建築設備に関する事項も追加されている。
 ※ 2 NSエコパイル：泥水や残土、騒音・振動など従来工法の問題を解決するとともに、高支持力、高耐震性、低コスト、短工期を実現する次世代の杭工法。
 ※ 3 NPO法人里山を考える会：2009年2月に経済産業省「日本を代表する「ソーシャルビジネス」55選」に選定。

景観と安心・安全を提供する 戸建住宅事業

「ブルームガーデンのぞみ野」

こうした新日鉄都市開発のエリアマネジメントの思想は、新日鉄広畑製鉄所の社宅跡地(大津・勝原地区)の開発事業にも息づいている。

同地区では、1994年に姫路市が策定した「オフィスアルカディア構想」をきっかけに、街づくりの議論が活発化し、当社では行政と対話を重ねる中で、当初策定されたオフィスなど業務系の街づくり構想に対して、公園整備を含め、住居系開発による環境に配慮した提案を行った。そして「地区計画(※4)」「街並みルール(※5)」

をつくり、1997年に地域の資産として景観・街並みを重視した「フェアヴィラーージュあやみの」を分譲。また商業施設、スポーツ施設の区画を設けて周辺に住宅を整備する一体的開発構想を提案・推進してきた(図2)。

現在、「美しい街づくり、安心・安全な街づくり」をコンセプトに同社が販売を開始した「ブルームガーデンのぞみ野(293区画、1区画平均53坪)」では、「地区計

画」と兵庫県初の住民間で定める

「景観協定(※6)」により、宅地内の緑化、統一的な家並み形成を誘導。また、電線共同溝による電線の地中化(図3)を図って開放的な

景観を創出するとともに、住民の生活空間としてコミュニティ道路に植栽帯を設けることで緑溢れる街づくりを実現しようとしている。

さらに、地域の歴史を残すために、江戸時代から清水が湧く大野池のイメージを保存して公園(大津大野池公園)を再整備する。

一方、安心・安全の面では、まず外部からの車の進入を防ぐために出入口を5カ所に制限するとともに、外部からの通り抜け防止と走行速度の抑制を狙い、宅地内の道路を緩やかに蛇行させている。また、防犯灯を明るく省エネルギーのLED照明にするほか、現在、住宅エリアの東端にある交番を街のメイン通り沿いに移設し、街の安全を強化する計画としている(図4)。災害対策については無電柱化を図り、街の集会施設(後述)

に防災備品や発電機などを備えると同時に、大津のぞみ野公園(仮称)では、東屋を被災者を救護する簡易テントとして活用する計画となっている。

住民を主体とした持続可能な 街づくりを強力にサポート

同社ではこのプロジェクトでも、

将来にわたって街を維持・向上させる仕組みづくりに取り組んでいる。まずその仕組みの中心として、マンションと同様に住民で組織する管理組合を設立。それを業務委託の形で管理会社がサポートする。また、住民の共有資産となり、将来的にコミュニティの拠点となる集会施設(コミュニティハウス)を建設している。開発段階から周辺住民との議論を重ね、その意向を設計に反映させたコミュニティハウスは、将来的に周辺地域住民との交流拠点としての役割も視野に入れている。

さらに、マンションの管理人にあたる「コミュニティ・マネジャー」が常駐してセキュリティの面からの街の巡回や、住宅地内のごみ置き場の清掃、道路などの清掃を行うほか、コミュニティハウスでのイベントなどの住民活動を企画・開催面で支援し、住民のコミュニティ形成をサポートを行う。

また、将来的に住民が自主的・自律的に街を運営していける継

続的な仕組みづくりを促進する

手法として街全体での計画内容やその後の維持管理などの履歴情報を蓄積した「まちかるて」(図5)

を考案。初期の行政との取り決めから、開発時の図面、修繕履歴などの情報をストックして、街の成長記録をコミュニティハウスで閲覧できるようにする。住民によって運営されてきた街の歴史・記録を次世代へ引き継ぐことで街の資産価値向上を図ることが狙いだ。

現在、欧米の一部地域では住民自身が街を管理・運営するホーム・オーナーズ・アソシエーション(HOA)(※7)というエリアマネジメントの仕組みが定着している。地域特性などによって資産の持ち方に違いはあるが、先

例のない「日本型HOA」の実現に向けて、長年製鉄所の周辺地域の街づくりに取り組み、地域の一市民としての感性を磨いてきた同社に対する周囲からの期待は大きい。

新日鉄都市開発ではこれらの事業を通じて実績を積み、今後全国各地で地域に根ざした持続可能な街づくりに挑戦し続けていく。

