

市有地を活用した 多世代共生型の複合施設整備

北九州市（人口 98万人）

概要

戸畑区の中心市街地にある大規模な市有地を活用し、区役所・保育所等の公共施設、デイサービスセンター等を備えた高齢者複合施設、民間の分譲住宅、高齢者向け市営住宅、住宅供給公社の賃貸住宅の一体的整備を推進。

事業の実施に当たっては、民間の技術やノウハウ、資金を活用するため、PFI的手法を導入し、設計から工事までを一括して行う事業者を選定している。

背景

北九州市では、地域のバランスある発展を目指す観点から、市民と行政が一体となって、21世紀に向けた「戸畑まちづくり構想」を平成9年に策定。“多様な顔を持つやすらぎと豊かさのある住宅都市”を基本目標として、まちづくりの機運が高まっている5つの主要地区を中心に、順次計画的な整備を進めている。

その主要地区の一つである戸畑区役所周辺地区については、平成13年5月に整備計画（案）を策定し、地区の中核となるC街区において、多世代共生型の複合施設を整備することにより、戸畑のシンボルとなるまちづくりを進めている。

戸畑C街区整備事業

1. 概要

「戸畑まちづくり構想」における主要地区の一つである戸畑区役所周辺地区の中心市街地において、一つの街区を構成する大規模な市有地を活用し、区役所・高齢者向け市営住宅、保育所・障害者地域活動センター、高齢者複合施設、公社賃貸住宅、民間分譲住宅の5つの施設建物を一体的に整備している。

【計画概要】

所在 北九州市戸畑区千防
面積 約1.7ha

【施設概要】

新戸畑区役所・高齢者向け市営住宅
 宅 ・B1～14F（区役所B1～3F）
 ・敷地面積 / 約5,500㎡
 （延床面積 / 約14,500㎡）
 ・住宅数50戸（シル
 千防保育所
 障害者地域活動センター
 ター ・1～3F（障害者地域活動センター1F）
 ・敷地面積 / 約3,200㎡
 高齢者複合施設
 設 ・1～6F
 ・敷地面積 / 約3,500㎡（延床面積 / 約8,200㎡）
 ・特別養護老人ホーム（10人×8ユニット）

・グループホーム（9人×2ユニット）
 ・サービスセンター（30人）
 ・ヘルパーステーション
 ・住宅供給公社賃貸集合住宅
 ・1～10F（クリニック）
 ・地域交流スペース
 ・敷地面積 / 約2,000㎡
 ・延床面積 / 約8,100㎡
 ・住宅数62戸（特定優良民間分譲業）
 ・センター
 宅 ・B2～18F
 ・敷地面積 / 約2,300㎡（延床面積 / 約14,000㎡）
 ・住宅数77戸



【戸畑C街区完成予想図】

2. 整備手法

戸畑C街区整備事業の実施に当たっては、民間の技術やノウハウ・資金を活用するため、設計から工事までを一括して行う事業者を選定。

区役所等の公共施設部分については、建物完成後に市が買い取り、民間分譲住宅については、市有地を売却した後、事業者が建築及び販売を実施。また、公社賃貸住宅については、市と公社の間で定期借地契約を結び、公社が建設・管理運営を行なう。

【事業者】

公共施設及び都市型住宅
州支店
都市設計事務所
高齢福祉舎施設
設

- ・(株)竹中工務店九州支店
- ・(株)隈研吾建築
- ・新日本ホー
- ・社会



【戸畑C街区整備の様子】

3. 活用制度

地域住宅交付金（提案事業）

...保育所、障害者地域活動センター等整備費
公営住宅等整備事業

...公営住宅、特定優良賃貸住宅、駐車場等整備費
当該事業は平成17年度より地域住宅交付金の基幹事業に編入

地域介護福祉空間整備等交付金

...高齢者複合施設整備費

実績・評価

【実績】

- 平成19年1月 区役所供用開始
(その他の公共施設は平成19年4月から供用開始)
- 平成19年3月 民間分譲住宅完成、入居開始
- 平成19年5月 高齢者複合施設でサービスを開始

【評価】

設計から工事までを一括して請け負う民間事業者を選定することで、公共施設の整備コストを縮減することができたほか、区役所を割賦による買取とすることで、市の財政負担の平準化が図れた。

また、中心市街地に位置する大規模な市有地全体を公共施設のみならず民間施設を含めて一体的に整備することにより、市有地の有効活用が図られるとともに、市の新たなシンボルとなりうる統一された魅力のあるまちなみ空間を形成できた。

関連部局・連携のポイント

【関連部局】

担当部局	建築都市局 事業計画課
関連部局	建築都市局 住宅計画課 住宅整備課 総務市民局 区政課 保健福祉局 高齢者福祉課 障害福祉課 保育課

【連携のポイント】

事業実施方針を検討する委員会等において、関連部局の参加を得るとともに、定期的に関連部局との協議を行い、情報の共有化を図りつつ、連携して事業を進めてきた。

また、施設の設計及び建設の段階では、関連部局において確認体制を整えたほか、公共施設の建設を担当する部門にも協力を依頼し、技術的な支援を得た。

問い合わせ先 & 関連HP

【問い合わせ先】

建築都市局 住宅計画課
093-582-2592

【関連HP】

県HP（戸畑C街区整備事業）
http://www.city.kitakyushu.jp/pcp_portal/PortaServlet?DISPLAY_ID=DIRECT&NEXT_DISPLAY_ID=U000004&CONTENTS_ID=3576