

## 【久山プロジェクト】

福岡県糟屋郡久山町  
人口：約8500人



## □ 立地図



## 草場地区の特性

- もともと炭鉱跡地の影響の為、他地域から入りにくい印象がある
- 再開発対象地は当時、炭鉱住宅として整備済
- 人口減少と高齢化が進む
- 久山町内でも奥に位置するため、交通の利便性が弱い

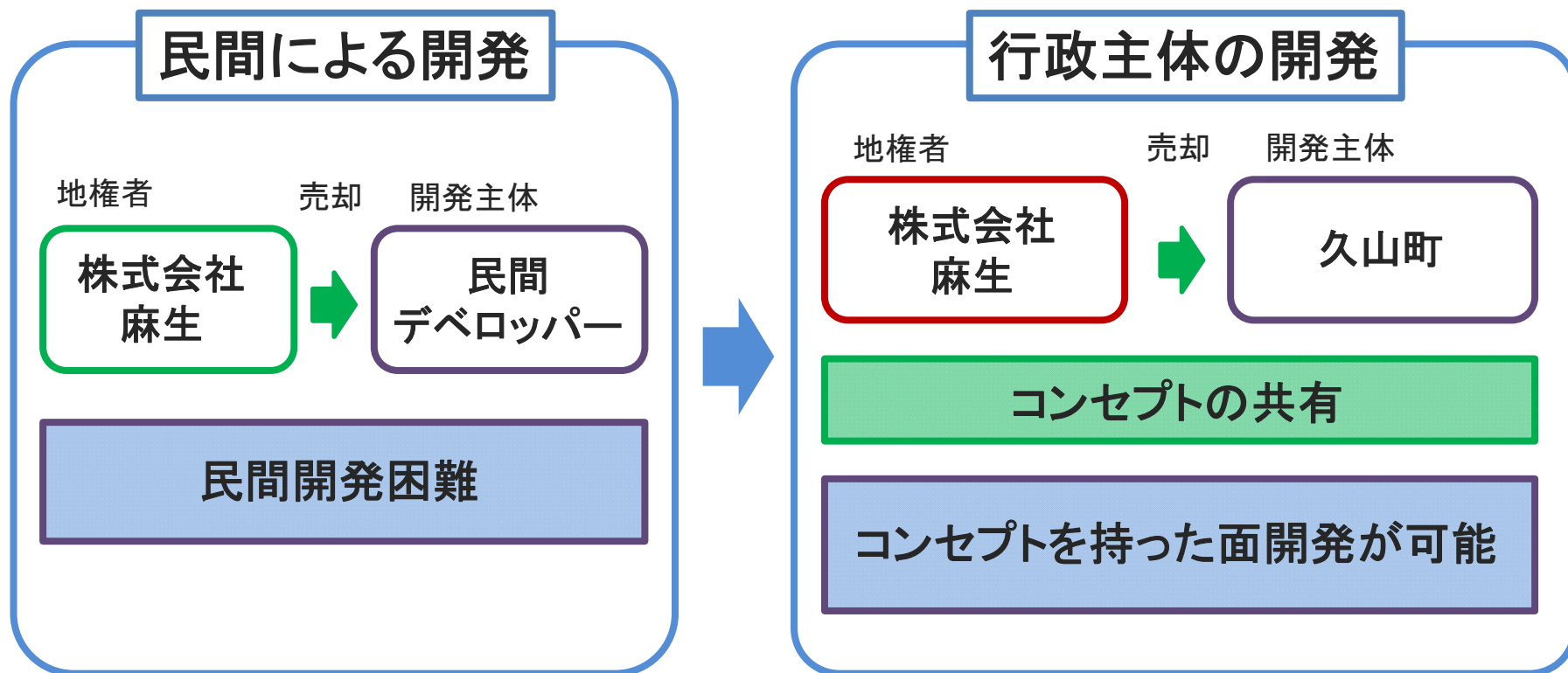


- ・地域の財産である**水や緑の自然を生かし**、エリア特性を払拭する。
- ・住み手にとって魅力ある付加価値の伴った街区計画とし、**新旧の住民同士の交流が生まれる街づくり**を行う。



## 行政主体のまちづくりの開発企画のコンサルティング業務

- ・行政が土地所有企業から土地を取得し、行政主体の開発事業とする。
- ・開発が遅れ、人口流入が少ない地域での多世代居住、人口誘導のための開発事業。
- ・開発計画策定から販売計画、販売手法までの広範囲なコンサルティング事業。



## □ まちづくりコンセプト

## ① 目指す街づくり～ 集まることで、より豊かになる住環境づくり

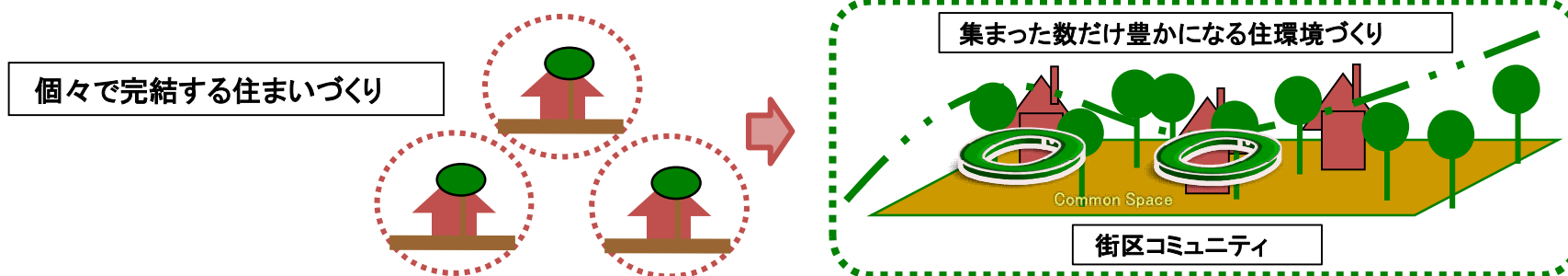
個々で完結する事が可能な「戸建住宅」ですが、街としての価値を共有するために、一定のコミュニティの単位を意識的に創り、共に住まう意識を高める街づくりの手法をご提案します。それにより、活気ある街づくりが連鎖し、将来的には地域としての価値が高まる事が期待できます。

## ■ コミュニティベネフィット Community Benefit

コミュニティ・ベネフィットとは「コミュニティ」の形成を目的とするのではなく「コミュニティ」を手段として個人では実現できない高次元の価値（ベネフィット）を実現させるという考え方。

## ■ コモンスタイル Common Style

コモンは「共通の」「公共の」という意味。街にコモンを設けることで住民のコミュニティを円滑にする仕掛けとして機能します。また長期的にはその街の価値につながります。



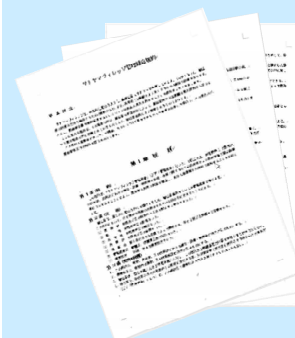
## ② 環境を持続させ、文化を継承するコミュニティをつくる

## &lt; 価値のある街の条件 &gt;

1. 緑豊かで良好な住環境
2. 計画的に作られる安全で美しい街並み
3. 住環境と地域文化を守る良好なコミュニティ



## &lt; 住環境を維持するためのルール &gt;



実例の「サトヤマヴィレッジ」や「コーポラティブヴィレッジ春日原南町」、「ヒサヤマヴィレッジ樹ノ里」では、快適な住環境を創造する為に、建物計画や外構計画についての「まちなみルール」を定めると共に、共用する部分のルールである「管理規約」を定め、環境が長く維持される仕組みを用意しています。

□ まちづくりコンセプト

③ 子供を育てやすい環境 自然・多世代交流・学び

④ 草場地区の財産「緑」・「土」と「育」をテーマに



**緑** 街区内オープンで緑豊かな環境。公民館横の「広場」街区に隣接する斜面地の緑化

**土** 街の一部に「菜園(クライナガルデン)」を設定

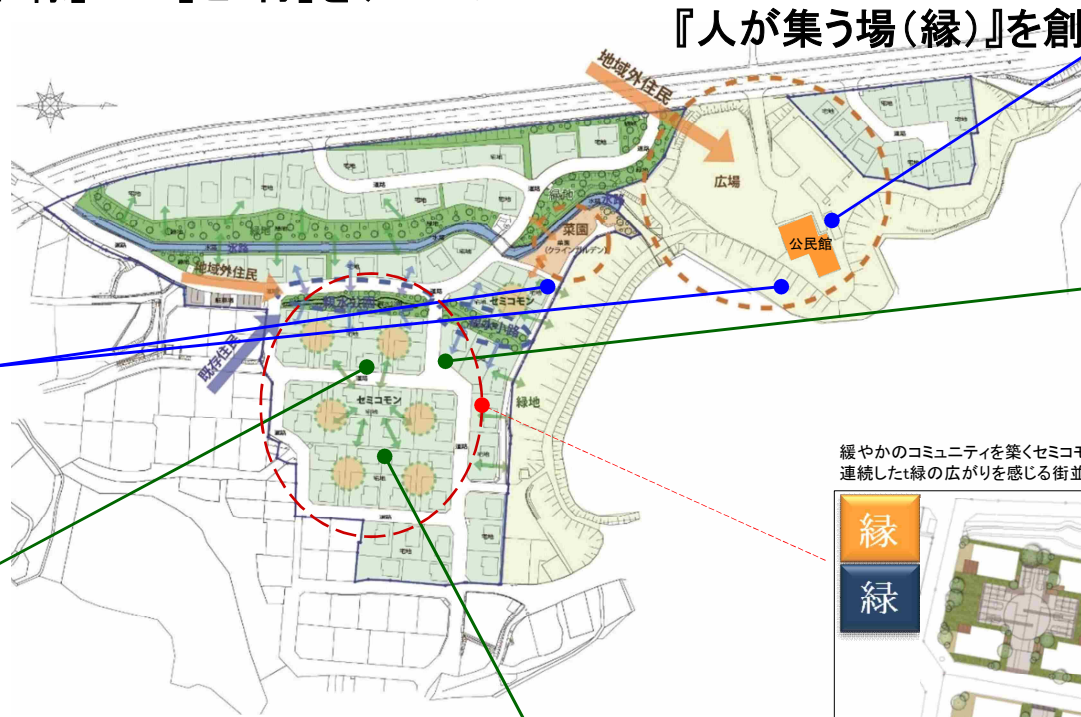
**育** ワークショップを通じた住民交流と地域の多世代での子育て環境

『場』により、交流が生まれ、街が活性化

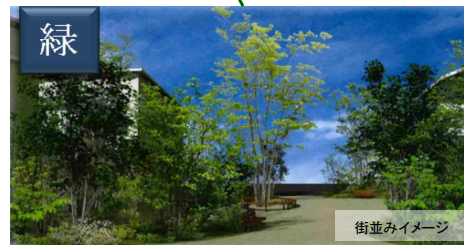
自然豊かな成長環境

新住民と地域住民との交流

地域外の住民を呼び込み街が活性化



緩やかなコミュニティを築くセミコモンの考えを導入した街区。オープン外構で連続した緑の広がりを感じる街並みとなります。



### □ まちづくりコンセプト

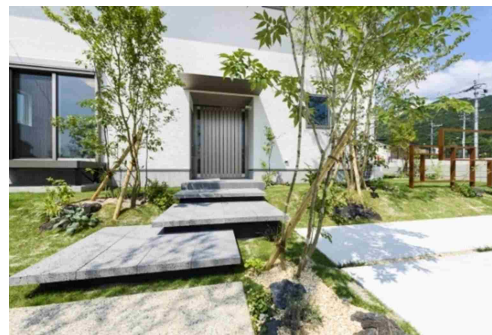
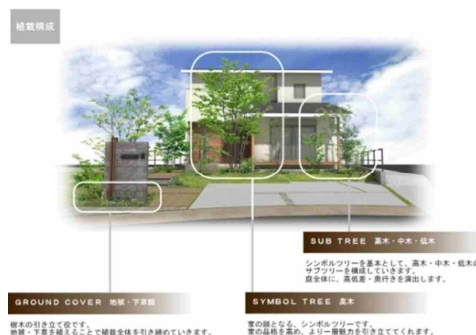
### ⑤ ルールによる美しい街並みと美観の維持

当たり前にはいい住環境は何かと考えたとき、日の光、風、木々の緑、葉擦れなど自然との程よい距離の住環境が思い浮かぶのではないのでしょうか。建物の配棟、緑化、外構、プライバシーのルールを設けることで当たり前にはいい環境を実現します。また美しい街並みを維持できるルールを設けることで、お互い快適に健康的に住める街となります。健康田園文化都市を掲げる、久山町の理念を形にする住環境を目指します。



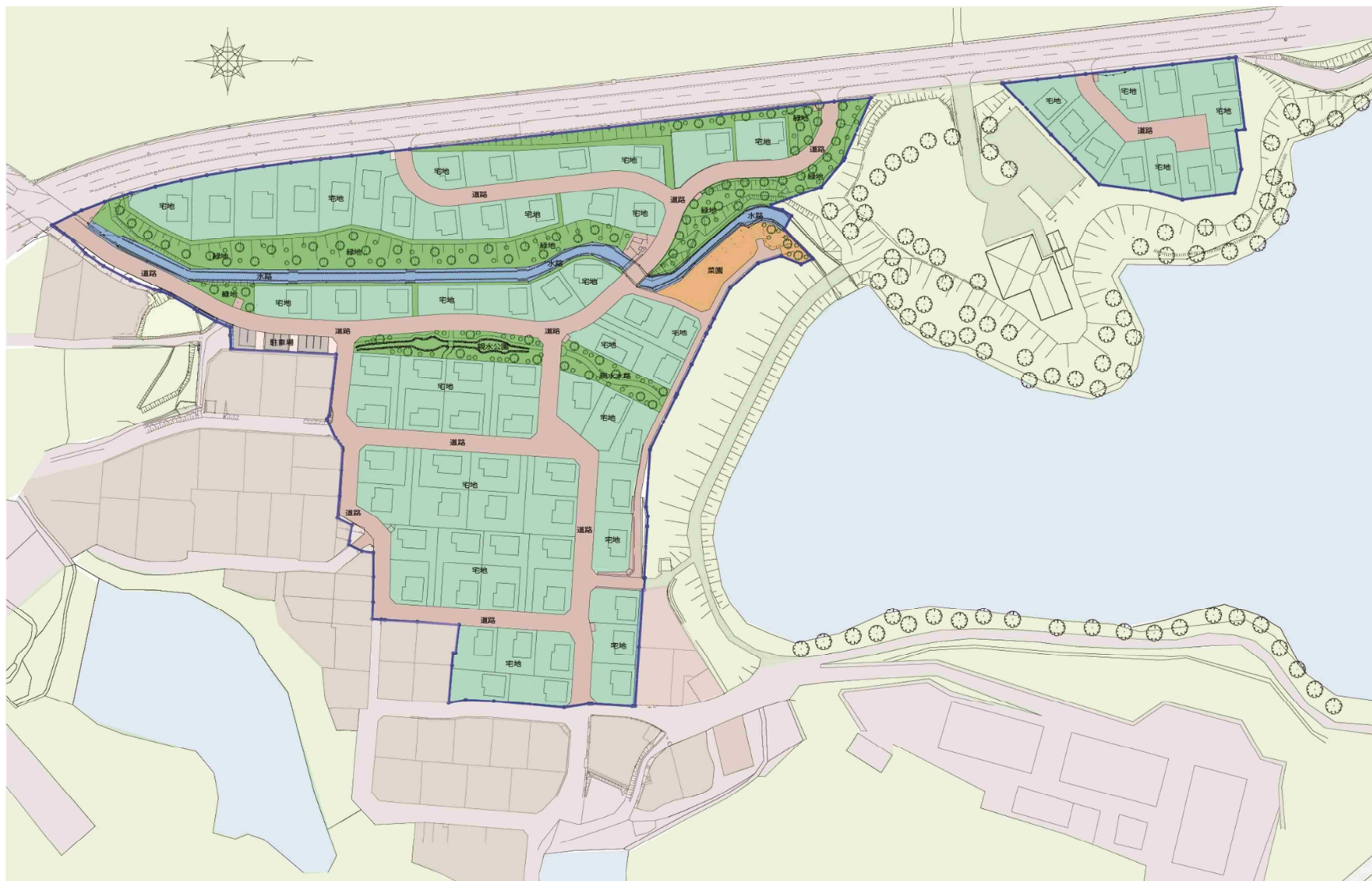
方位による窓のルール、外観、外構等のルールを明確化することで、きれいな街並みと、その維持を実現します。基本的に塀を設けず、視覚的に緑が連続する開放的な街区とします。

「久山Village樹の里」事例（草場での計画に先駆け、赤坂地区での先行事業）





□ 計画案：全体計画図



□ 計画案 : 街並みイメージ図



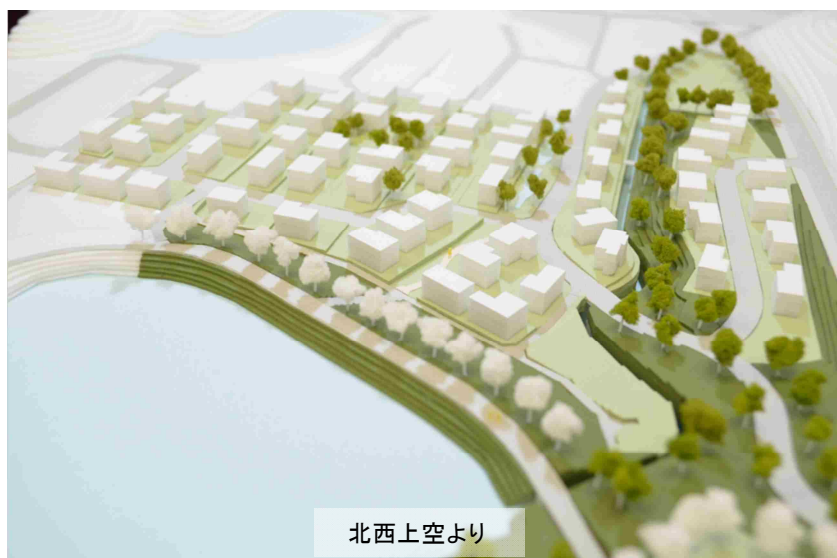
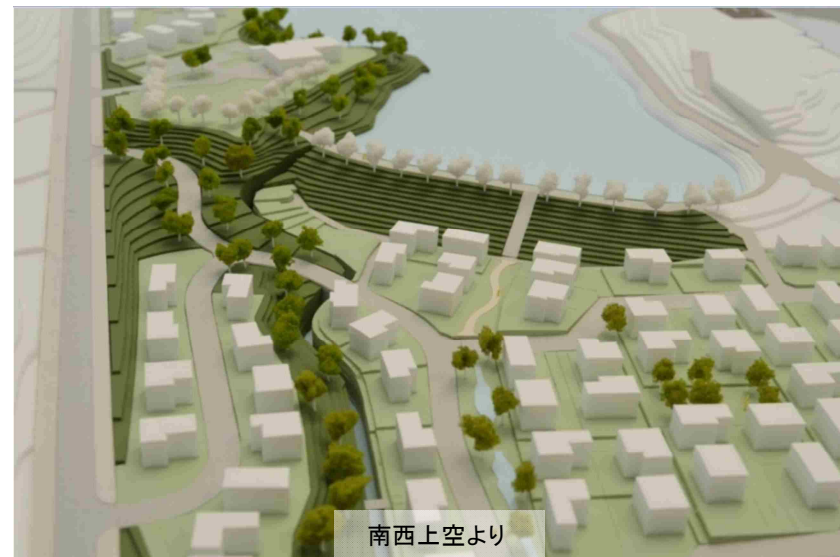
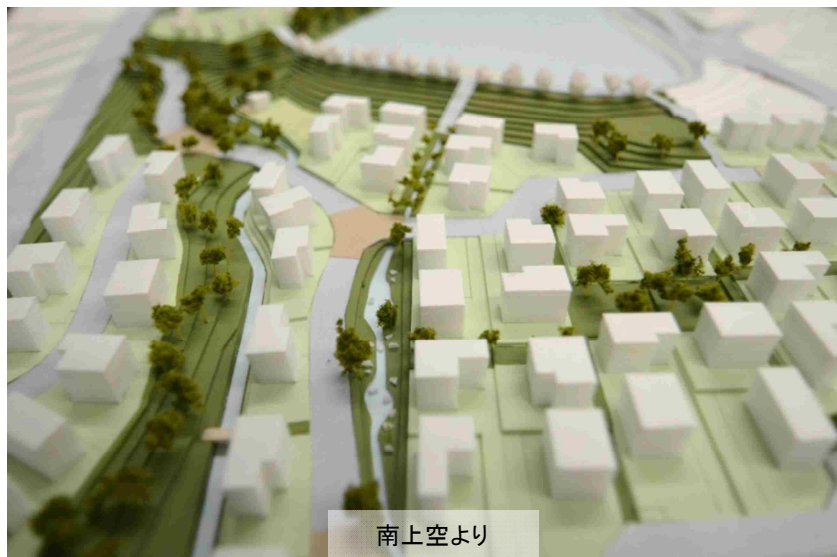
□ 計画案：模型写真



※模型はイメージとなり、図面と異なる部分がございます。

開発エリア全景：東上空より

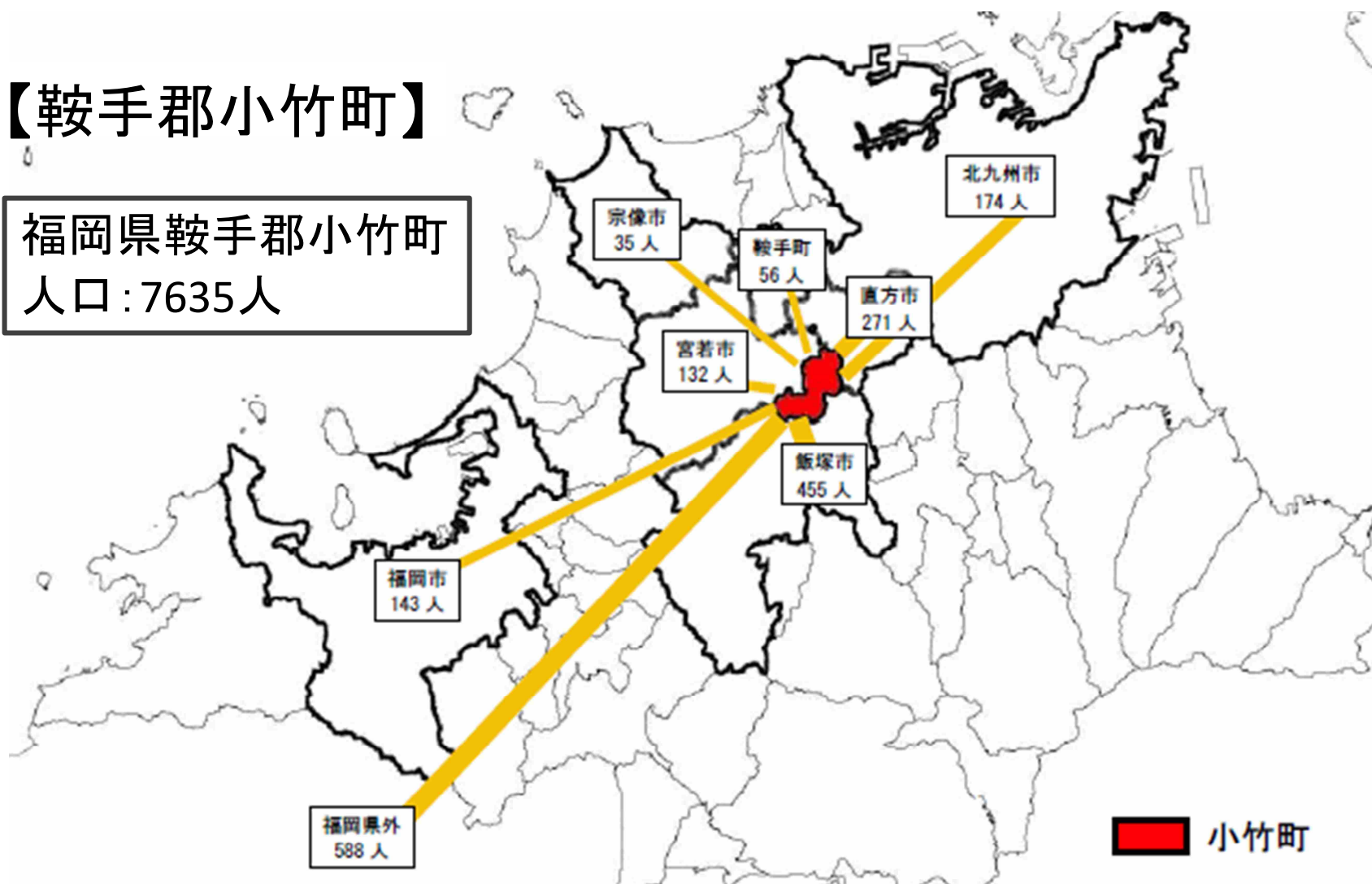
□ 計画案：模型写真



※模型はイメージとなり、図面と異なる部分がございます。

## 【鞍手郡小竹町】

福岡県鞍手郡小竹町  
人口：7635人



■小竹町からの転出者の転出先の住所(転出数20人以上の市町村について記載)

資料：町統計資料 平成15(2003)年～平成20(2008)年

## ② まちづくり事例

鞍手郡小竹町

CO から始まる楽しい暮らし **COPLUS**



## 事業目的

### ◇ 3つの仕組み作り(日本版CCRC)

- ① 高齢者がアクティブに生活できる仕組み
- ② 高齢者が地域社会に溶け込むことができるような仕組み
- ③ 病気や要介護になっても安心して地域ケアが受けられる仕組み

### ◇街づくり計画

子育て世帯の人口流出抑制及び増加を目指す街づくり計画を作成し、具体的に実施するまでのコンサルティングを行う

### ◇まちづくり基本方針

- ・民間主体の事業計画の策定
- ・街並みデザインに優れた計画
- ・コミュニティ創出ができる街づくり計画
- ・子供の教育を考えた仕組み作り

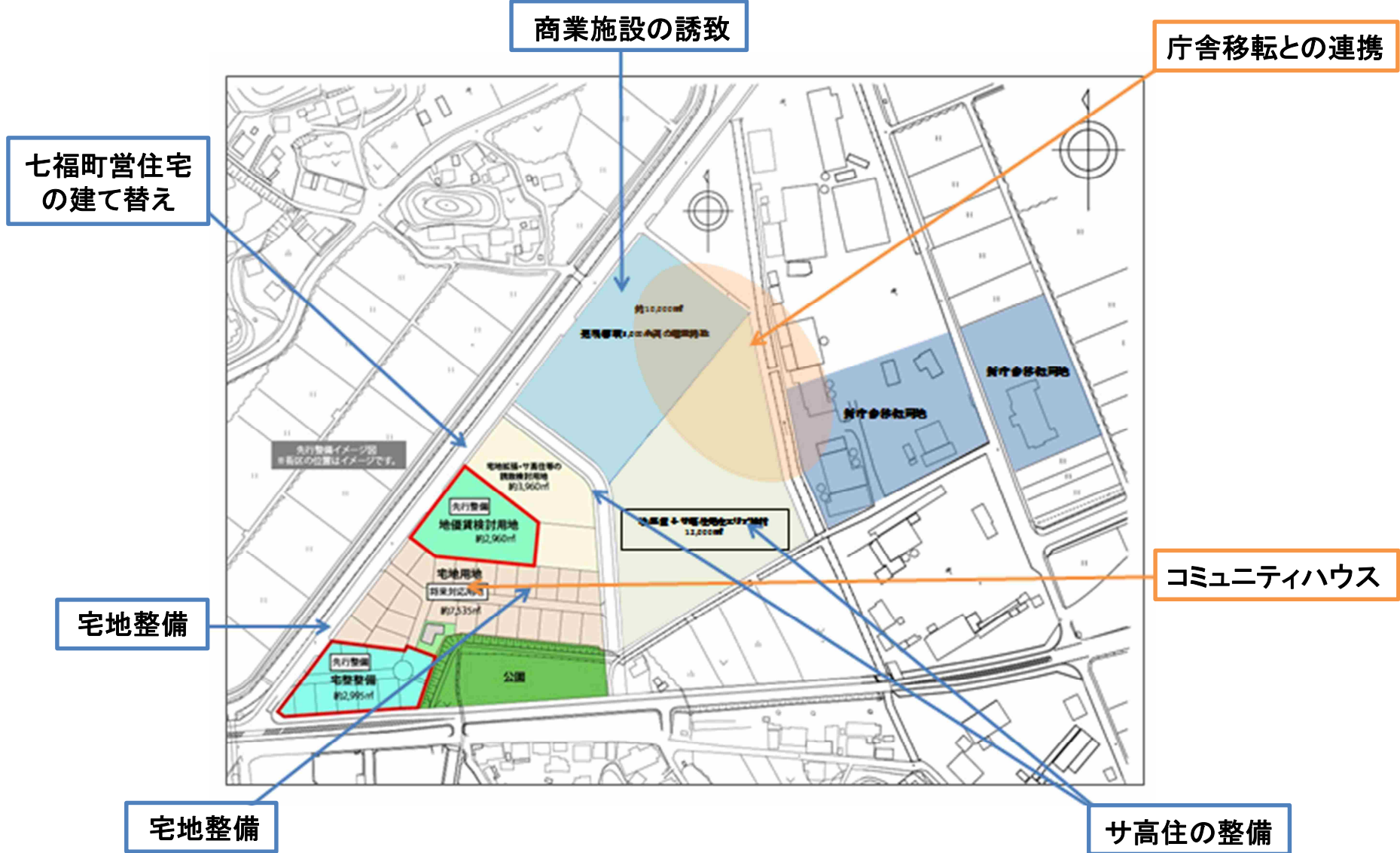
### ◇移住、定住促進

- ・お試し居住住宅のリノベーションによる整備
- ・お試し居住、定住に向けたイベント、告知の企画

# 小竹町 駅前街づくり及びCCRC検討事項項目

※ゾーニング・敷地配置や事業手法等は現段階での予定

ハード系項目    ソフト系項目





民間ベースの宅地開発による事業検証 宅地造成第一期分

第一期 スキーム

小竹町

土地

売却

土地分譲会社と協定締結

工務店

ハウスメーカー

工務店

ハウスメーカー

ハウスメーカー

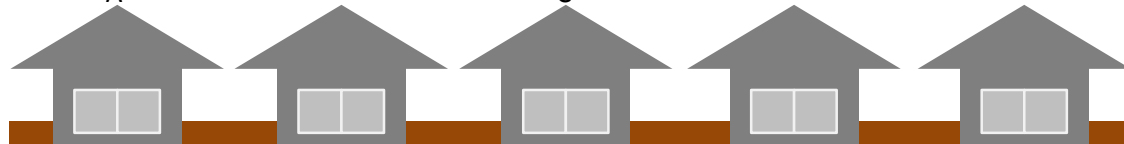
A

B

C

D

E

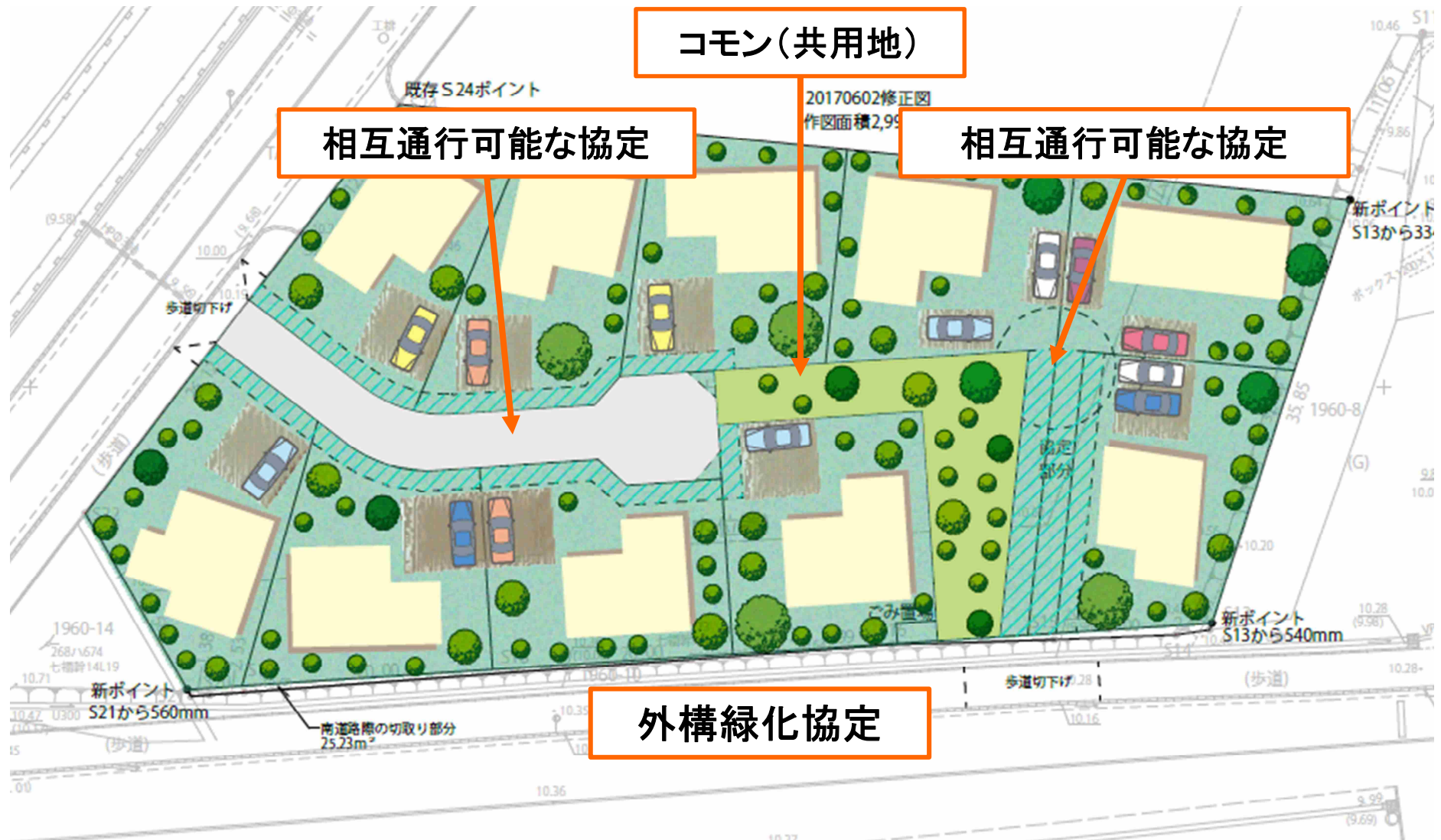


地元優良企業：土地造成・分譲地開発

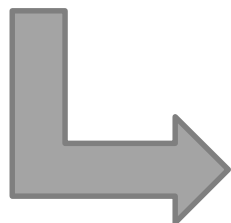
本スキームの  
メリット

- ・ HMは**初期投資**なく販売建物を建築できる
- ・ **町**の**リスク**はなく事業検証が可能
- ・ 土地分譲会社も1年後には完売となり**残戸が発生しない**
- ・ 各社協賛で広告、イベントをするため効率がよい

民間ベースの宅地開発による事業検証 宅地造成第一期分



お試し居住住宅・コミュニティハウスの空き家リノベーションによる整備



お試し居住住宅・コミュニティハウスの空き家リノベーションによる整備



地域住民のマルシェ開催

こたけ創造舎

コミュニティスペース



お試し居住住宅・コミュニティハウスの空き家リノベーションによる整備



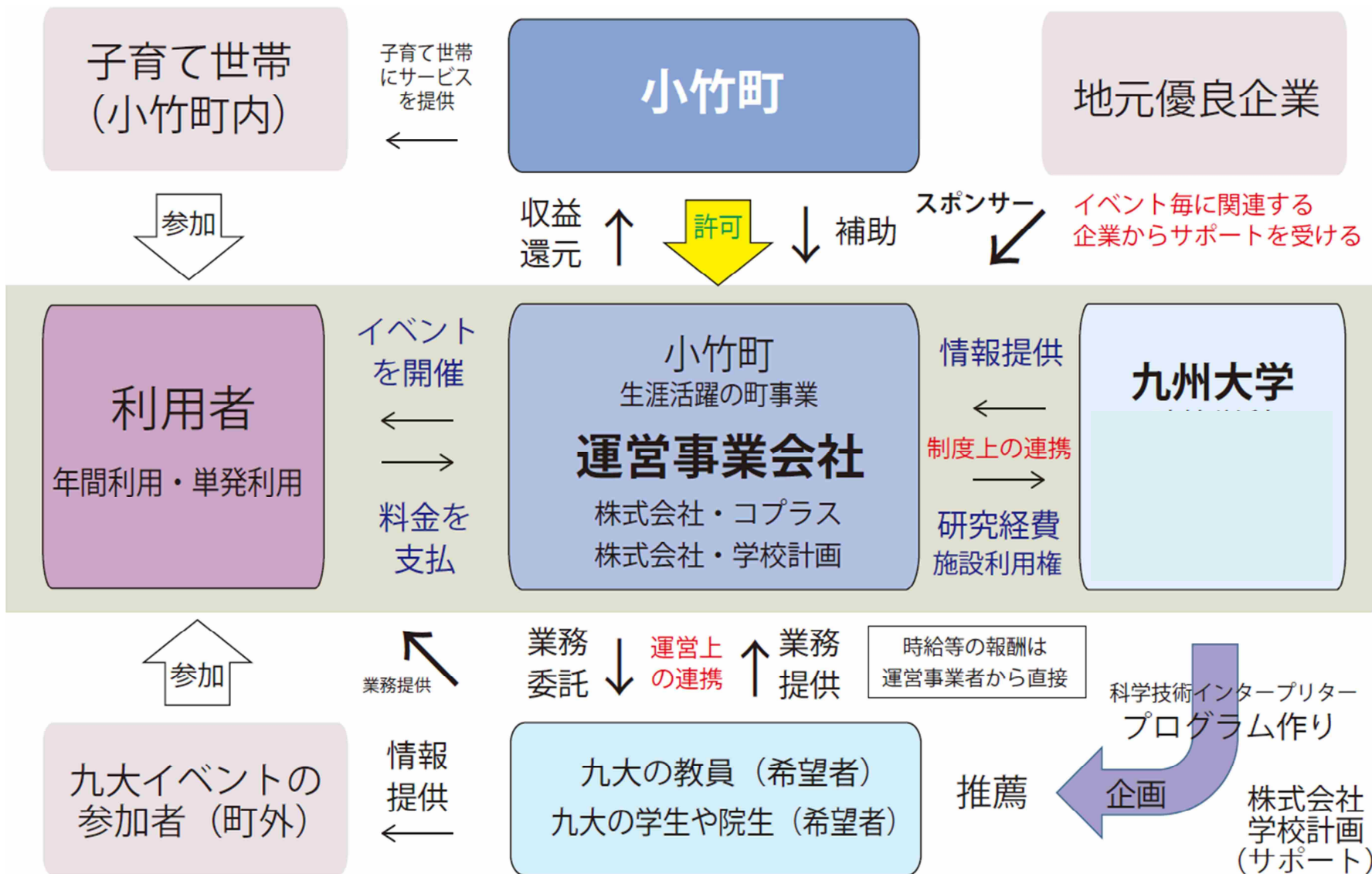
餅つきイベント

こたけ創造舎

地域住民との共同作業

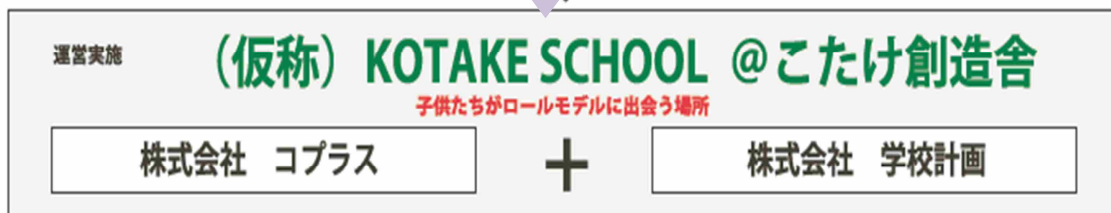


人口流出抑制・転入促進の基本方針 「九州大学との学び講座」プロジェクト



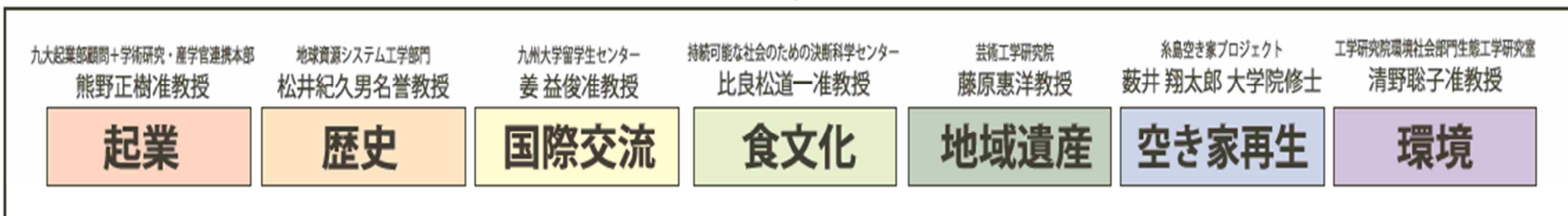
人口流出抑制・転入促進の基本方針 「九州大学との学び講座」プロジェクト

小竹町×九州大学 生涯活躍のまちプロジェクト



人口転出抑制が目的  
 「安心して子育て」を目指す

平成29年度実施テーマ



平成30年度実施テーマ

平成30年度実施予定テーマ

	九大起業部の学生有志	地球資源システム工学部門 (石炭産業)	九大留学生	江口久美助教・竹内太郎修士	岩井千華博士・有島佳延博士	九大ボランティアサークルの学生有志	會津光博学術研究員
第1回	学生による起業提案	炭鉱遺産を活用した教育プログラム	学び!小竹町体験プログラム	自炊塾プログラム	地域固有資源を活かした地域再生	空き家再生プログラム	小竹ジュニア生物多様性保全戦略
第2回	小竹町で起業する	石炭産業を支えた小竹町	国際交流パーティ	日本一の食のまちだった嘉飯山地区	元気創造デザインワークショップ	人間環境学研究院都市・建築学部門	小竹町の水辺の自然を探そう
第3回			週末ホームステイ体験	小竹町ブランド味噌開発	神社を地域遺産に再解釈	古賀靖子研究室 (建築環境学)	生物多様性保全のための行動計画
第4回			留学生による小竹町の魅力発見		図書館をコミュニティの中心に		
第5回							
第6回							

# コプラスが提案する これからの住宅地開発の手法



これからのまちづくりは、  
住み手が直接まちづくりの当事者となり、  
行政、民間企業、大学などと連携し、  
手間暇かけて街を育てていく、  
地域に対して広がりのある計画が  
「新しい住宅づくり」の手法となる。

ひとが主役のまちづくり  
「新しい住宅地づくりの考え方」

株式会社コプラス

**COPLUS**