

照葉のまち～海の上の環境共生～



照葉のまちの外周緑地からアイランドタワーを望む

福岡市東区のアイランドシティ「照葉のまち」に人が住まい始めたのは今から4年前。第1期の販売時には寂しかった住宅地の緑は成長し、移り住む人も増え、今では住人どうしの挨拶が行き交うに活気あるまちになりました。行政、事業者、居住者、自治会。立場の違う人たちがそれぞれ環境と共生する照葉のまちづくりにどう関わってきたのか。それぞれが大切にしてきたことや住む人の声を通して、まちとしての環境共生住宅の在り方を探ります。

写真・構成:Earth Planning & Work.inc

取材協力:福岡市港湾局、積水ハウス(株)、照葉まちづくり協会、Hさんご家族



実は一丁目より緑が多い、二丁目のまちなみ



公園で遊ぶ子どもたち

福岡市

住民が声をかけあうことで安心感が生まれるような、コミュニティを大事にしたまちにしたい。そんな夢を実現化したのが「照葉のまち」なんです。

○アイランドシティと環境共生

博多湾の一部を埋め立てて誕生したアイランドシティ事業の一番の目的は、大型コンテナ船に対応できるコンテナターミナルを造って港湾機能を強化させることでした。さらに福岡市で年間1万人づつ伸びている人口を受け入れる新しい住宅地、あるいは福岡市の経済を活性化させていくための、新しい産業の集積拠点をつくることも目的としています。まちづくりエリア自体の事業計画は平成14年度に作成しましたが、その後(平成15年度)アイランドシティの住宅地を中心とするコンセプトブックとして「アイランドシティまちづくりプラン」を作成しました。コンセプトは3つ。まず、海を埋め立てて人工の島を造るからこそ、環境に配慮したまちづくりを進めていきたいということで「環境共生のまちづくり」を。次に高齢化社会への対応と、子供をいかに元気にのびのびと育てていくかを考える「健康のまちづくり」。最後はコミュニティを大事にしたまちにしたい、ということで「みんなで関わるまちづくり」。行政の職員の思いを一つにしたこのコンセプトを軸に、まちづくりの具体化を進めました。その最初のプロジェクトが照葉のまちづくりで、平成15年度に公募し、積水ハウスを代表事業者とする共同事業者が選出され、平成17年度のまちびらきまでの1年半、コンセプトを実現化するための具体的な協議を重ねました。

○まちをつくるのは「人と人、そのつながり」

照葉のまちづくりを検討するにあたり、今のまちづくりに何が求められていくのか。いろんな都市の視察や講師を招いての勉強会を行いました。その中でまちづくりの主役はそこに住まわれる住民の方ではないか、住民やボランティアが自らまちづくりに関わっていききたいと思えるような仕組みをまちの中に作っていくことが大事なんじゃないかと考えるようになりました。照葉のまちでは警備員が常駐し、まちの中を巡回する安心安全がまちの売りの一つになっていますが、それだけで真の意味での安心安全が得られるわけではありません。つまり、事業者がつくるハードだけではなく、むしろ、住民が皆で「知らない人が来てるね」とか、「どちらにご用ですか?」とか、声が自然とかかるようなそういうコミュニティがあることで、安全なまちになっていくんじゃないか。

「みんなで関わるまちづくり」というコンセプトはコミュニティを大事にしたそんなまちをつくりたいという、個人的にも一番思い入れが強いまちづくりの要素なんです。

○まちの魅力を高めることが、住む人の財産になる

「みんなで関わるまちづくり」といってもそれを組織立ててどう実現していくか、難しいところでした。私たちは当初、理想とする組織について、アメリカのラドバーン地区などにある「HOA(ホームオーナーズアソシエーション)」をイメージしていました。HOAとは、戸建住宅地において良好な住環境を居住者が自ら維持・創造するための居住者組織です。自分の住宅や周辺環境を魅力的にすることで、住宅地の不動産価値が上がる。自分たちでまちの魅力を作るという動きが浸透していたので、「ここから先は行政の仕事とか、デベロッパーの仕事」とかいう線引き的な意識もありません。その事例を少し勉強した後、日本版のHOA的な組織がないか調べたところ、横浜市泉区の「緑園都市」に「緑園都市コミュニティ協会(RCA)」という組織があるのを知り、何度もお話を聞きにいきました。TCAという照葉のまちづくりの組織名はこのRCAからいただいたものなのです。RCAにおける良好な住環境を維持・創造するためのコンセプトや取り組みを参考に、照葉版まちづくり憲章や規約の素案を作り、TCAにご提案させていただきました。あくまで素案ですので、住民の方々が必要に応じて手を加えていただければという思いで作りました。10年、20年後に、こうしたまちづくりの取り組みが成功したと言えるのは、地域の方々がこのまちに誇りを持ち、自分たちご自身でまちを育てているんだという自負があってこそだと思うんですね。一方で景観面でも質の高い住宅地にするために、我々行政も全面的にバックアップさせていただきました。照葉のまちでは曲がりくねった道や起伏のある鎮守の森のような公園など、通常で言えば行政が嫌がる管理しにくい要素をふんだんに取り入れています。実はこれは行政内の担当部局との調整に力をそそいだ結果なのです。住民の方々が大切にしたいと思える環境をつくるためにも、行政が黒子としてできることを頑張る。そんなことも必要だと思います。

(お話:福岡市港湾局アイランドシティ事業推進部企業誘致課 中村課長)



住宅地内の道をあえて蛇行させることで、奥行きのあるまちなみに（一丁目）



電線のない空は広く見える



戸建てから集合住宅への緑のつながり（一丁目）

積水ハウス株式会社

いま百万円安く売るよりも、緑あふれるまちに育んでこそ生まれる価値を大切にしたい。緑の管理とか正直手間がかかりますが、納得していただいた上でご購入いただいています。

○ゼロからつくったまちへの不安

「照葉のまち」のまち開きは、2005年9月に「花どんたく」という中央公園での大きいイベントと絡めて行われました。住宅35棟（うち積水ハウス23棟）のみの一丁目街区の他は、家も無ければ木もない、まったくの更地の状態でした。福岡市民の9割が「なんでこんな所にまちをつくるの?」「誰がこんな所を買うの?」と懐疑的でしたし、私自身も担当としてこの住宅が売れるかどうか不安でした。でも実際には、抽選街区がいくつも出る状況で、「今じゃないとこの金額で買えない」「小中連携教育ができる」という期待も、購入者の大きな動機になっていたようです。

○緑あふれるまちなみには価値がある

照葉の戸建てに関しては、緑をどれだけ植えるか協定がありません。木を植えない選択をすれば100万ぐらい安くできるんですが、私たちの元上司が「絶対それだけはしない」と。「6千万円が5千9百万円になるよりも、緑があふれるまちを継続するほうがよっぽど重要だし、将来かならず価値が出る。」という信念を持っていて、私たちもそこだけは妥協しないようにしています。また緑の量だけでなく区画についても、他とは違います。普通分

譲の敷地全体があったら、75%が宅地面積で、後の25%が道路とか公園になるんですが、照葉の宅地面積は70%かそれ以下です。どこの家もほとんどが二面以上の道路に面していて、とてもゆとりのある贅沢な宅地構成になっています。

○価値を認めた住人の手で、まちなみが維持される

購入を検討されているお客様がまちなみをばっと見た瞬間必ず言われるのが、水撒きが大変、虫がすごいんじゃないか、手入れが大変じゃないか。といったことです。当然皆さん心配されるんですが、住んでしまうとももちろん手入れしていらっしゃいます。個人の庭の管理は個人にお任せしていますが、まちなみを気に入っているからこそ、それぞれきれいにしていただけているんだと思います。1軒だけで環境配慮と言っても限界がありますが、まち全体で取り組むと凄い差ができてきます。例えば香椎照葉二丁目はシンボルツリーとして紅葉を各庭に植えているので、秋には素晴らしいまちなみになります。また照葉のいいところは、住民同士が声をかけあう雰囲気ができているところですね。子どもたちが率先して挨拶してくるので、現地にお客さんを案内していると驚かれます。（お話：積水ハウス（株）照葉パビリオン 戸田三喜郎さん）



外周緑地に面したタイドプール。定期的な清掃日には多くの住民が参加する



まちを歩くと、住民から「こんにちわ」と声をかけられる



共用部分の緑の清掃活動に参加する住民も多い

照葉まちづくり協会（Teriha Community Association）

まちづくりに関わることで廻り廻って自分の生き方を豊かにしているんだな、という実感を住む人たちが得られるような、そんな企画をしていきたいです。

○組織の概要

照葉まちづくり協会（TCA）は福岡市東区香椎照葉1、2丁目の自治会です。住宅の購入時に全世帯が自動的に加入する仕組みなので、おのずと自治意識が高まる結果となっています。2005年から活動を開始し、夏祭りなどのイベントを開催して住民交流の場作りや、地域内の一斉清掃などの環境美化活動を行っています。TCAの役員は完全ボランティア。20代から70代までの幅広い年齢層の役員メンバーは全員が現役で、仕事と家庭の両立プラス自治会運営、というハードな毎日を送っています。



大勢の人でにぎわう夏祭りの様子

○互いが知り合うきっかけ作りから

この島はいわば移民の島です。自治会としての日々の業務や、新しい地域組織の構築など、やらなくてはならないことはたくさんありますが、何よりも住民同士の出会いの場を準備するこ

とが先だと思っています。回覧板は正確に回っていても、実はお互いをよく知らない、では本末転倒。このまちに住んで楽しい！という気持ちこそが、このまちのために何かしたい！という好循環を作り出すはずだと考えて活動しています。

○共に生きている、を実感できる環境作りへ

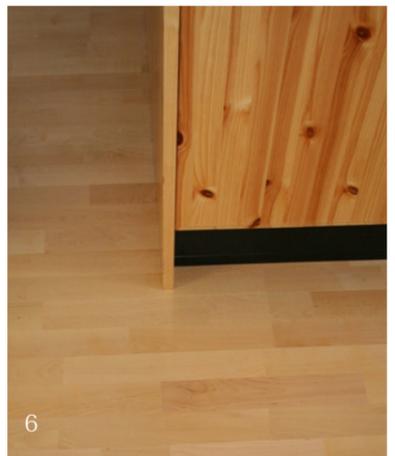
自分さえ良ければという生活スタイルが増え、自治会やPTAなどへのボランティア活動に費やす時間や労力が損だ、といわれるご時勢。働きざかり・子育てざかり世帯が8割を超えるこの自治会活動をどうやって魅力的にしてゆかが問われてくると思います。このまちづくりに関わることで廻り廻って自分の生活を心豊かにしてるんだな、という実感が得られるような企画をしてゆきたいですね。（お話：照葉まちづくり協会）



2009年6月に開催された「第4回定期総会」の様子



1. 道路に面したゲートや植える木の種類が協定によって決められている。2. 広々としたデッキ / 近所の人が気軽に立ち寄る緑側的な機能も果たす。3. 敷地内から見たまちなみ。緑の連続が目やさしい。4. 和室の窓から見える紅葉 / 窓枠が額縁のように景色を切り取っている。5. 窓はトリプルガラスの断熱性の高いものが使われている。6. 木の家に住みたかったという希望どおり、木材がふんだんに使用された室内。7. 扉で空間を区切らない間取りが、空間を広く見せている。8. シンプルながら暖かみを感じる玄関ホール。



Hさん家族

木のぬくもりと窓からの眺め、
子どもが安心して遊べるまちの雰囲気満足しています。

○住みはじめたきっかけ

ご主人：以前は市内の西新のマンションに住んでいました。子どもが生まれたのをきっかけに、やっぱり一戸建てがいいかなと。それで知り合いも多い西の方の住宅地で物件を探していました。でもたまたま福岡市東区にあるマリワールド(海の中道水族館)へ子どもを連れて行った帰りにちょっと寄ってみたら、照葉に一目惚れしちゃったんです。

奥様：二丁目はまだ更地だったんですが、一丁目のあたりを不審者のように何度もまわりました。

ご主人：電柱も立ってなくて、すごくまちなみがきれいで、海も近いし、緑も多い。一丁目のまちなみには統一感があって、「非常に良いまちができていますな。」と感心しました。

奥様：それから照葉パビリオン(販売センター)でいろいろお話を伺いました。小中連携教育の学校ができるって聞いて、「子どもが小学校に上がる前には住み始めたいな。」と思ったのも、きっかけのひとつですね。

○住まいづくりでこだわったこと

ご主人：私の当初の希望は木をたくさん使った家になりたい、冬でも暖かい家になりたい、という2点でした。南国生まれなので、寒いのがすごく嫌で。床暖房がある家じゃないと、と思ってたんです。

奥様：でも近くのモデルハウスに行った時、その時は冬だったん

ですが、裸足でどうぞと言われて。木の床が冷たくないんです。床暖房も必要ない、ということで入れていませんが、実際に冬でもわが家は暖かいらしく、ご近所のみなさんが集まってきます。

○ご近所とのおつきあい

ご主人：子どもたちが結構外で遊んでいますね。まわりに小さい公園が多いので、そこで野球やサッカーをしたり。うちの子と同じくらいの小さい子どもたちも元気に遊んでいます。近所の人たちも同じような年代の方が、思った以上に多いです。

奥様：ちょっと上の方もいらっしゃいますが、だいたい子どもたちも一緒くらいで。幼稚園の繋がりとかもありますし、バスが来る幼稚園を選ばれてる方が多くて、バス停でお会いしたりしますね。班に分けられているんですけど、仲がいいです。バーベキューしたり、夏は庭でプールしたりとか。

ご主人：町内会の活動自体も活発だと思います。この季節だと夏祭りがありますし、冬にはマラソン大会があります。半年ぐらい前におやじーズというソフトボールのチームが結成されて、大人だけでソフトボールやったり。子どもたちとサッカーしたり野球したり。奥様：回覧版を回すだけなんですけど、町内会の催しについて2~3ヶ月に1回くらいは案内がきてますね。

ご主人：新しくできた住宅地なのに周りとのコミュニティは活発で、休みの日でも楽しいです。

奥様：子どもたちが自転車であらうろろしているでしょ？夕方とか



何回も何回も回っているんです。

ご主人：他の地域ではあまり見かけない光景ですね。自分たちの子供のころみたいな。子どもの成長にも良さそうだと決めた部分もあるので、そういうまちの雰囲気にも満足しています。奥様：24時間パトロールもされてるし、安心して子供を遊ばせることができるんですよ。

○緑のある暮らしと緑化協定

ご主人：最初は正直、制約が多いなと思いました。でも一丁目を見ていたらまちなみにしっかり統一感があるから、そういう制約も受け入れやすかったです。そういう制約があるからこそ、このようなまちなみができてるんだと思います。

奥様：シンボルツリー以外は、虫がつきにくい木を選んで。後は果実を植えました。ジューンベリーは料理に使う前に子どもたちに食べられたりしてます。草むしりとか、落ち葉履きとか、水まきとか、緑の手入れは大変です。でも困った時はご近所さんと情報交換しながらやっています。大変だった水まきについても、今年からは水まき用のホースを付けたので、だいぶ楽になりました。ご主人：虫もいっぱい来るし、手入れは大変ですけど、ぼーっと和室とかに寝転がりながら緑を眺めるのは好きです。ここに住んでから在宅率は高くなりました。シンボルツリーの紅葉が和室から見える、その眺めがとても好きで。紅葉の時期はライトアップをして、カーテンを開けて、夜の景色も楽しんでいます。

照葉のまちのコンセプト～生きる力を呼び覚ますまち～

失われつつある人間関係、時間や空間のゆとり、自然環境を創造し、子どもたちに、心の豊かさや生きる力を伝え続けていくためのまちづくりを進めています。



中央公園

香椎照葉二丁目

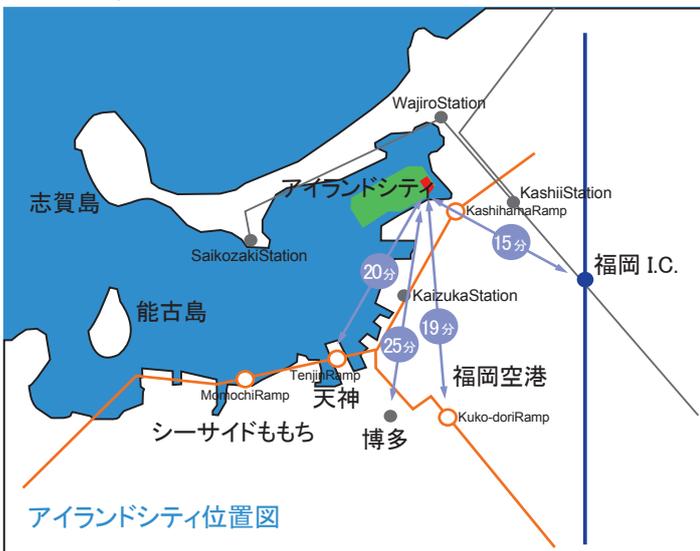
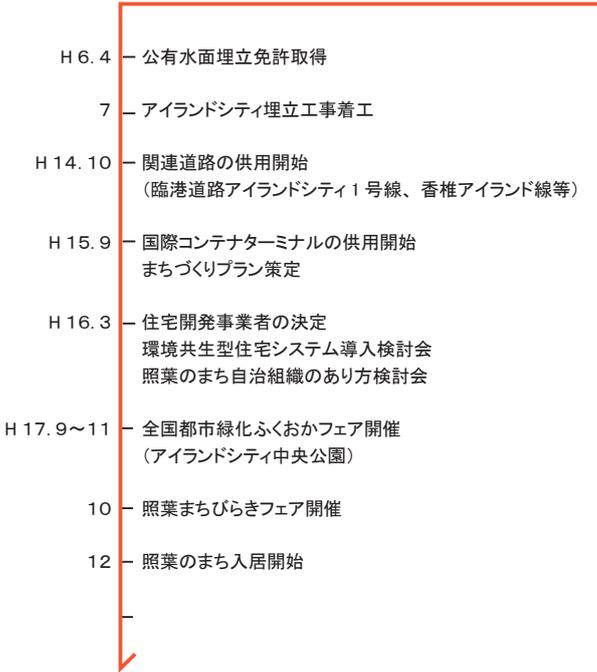
香椎照葉一丁目

事業者：アイランドシティ住宅開発連合体
 代表事業者：積水ハウス（株）
 事業期間：2004～2011年度
 区域面積：約18.5ha
 供給戸数：約1500戸（予定）
 戸建約200、集合（分譲）1200、賃貸100

照葉バビロンにある照葉のまち完成予想模型

[照葉のまち・環境共生基本D A T A]

照葉の環境共生まちづくりのあゆみ



照葉のまちの環境共生の取り組み

地球環境への配慮

- 街区
 - ・太陽光発電による外灯
- 戸建て住宅
 - ・次世代省エネ基準クリア
 - ・高効率給湯器の採用
 - ・ゼロエミッション
 - ・高耐久性による住宅の長寿命化
- 集合住宅
 - ・電球型蛍光灯の使用
 - ・複層ガラスによる断熱性能の向上
 - ・高効率設備機器の採用
 - ・超節水型便器の採用
 - ・ディスプレイ
 - ・雨水利用システム



周辺環境との親和性

- 街区
 - ・地区計画、建築協定、緑地協定の制定によるゆとりあるまちなみの創出と保全
 - ・まち全体で4万本以上の植栽
- 戸建て住宅
 - ・「5本の木」計画による生態系への配慮
 - ・環境に配慮した外壁
- 集合住宅
 - ・「5本の木」計画による生態系への配慮
 - ・屋上緑化「観月の庭」

居住環境の健康・快適性

- 街区
 - ・24時間体制のタウンセキュリティ
 - ・小中学生の登校時には通学路の巡回警備
 - ・住民主体の照葉のまちの自治・運営組織（TCA）
- 戸建て住宅
 - ・24時間セキュリティシステム
- 集合住宅
 - ・24時間セキュリティシステム、トリプルセキュリティシステム
 - ・緊急地震速報システム、耐震機能
 - ・エコ畳、ユニバーサルデザイン

※街区は照葉のまち全体、戸建て住宅は積水ハウス（株）の分譲住宅、集合住宅は照葉テラスの住宅性能を示しています。

参考資料：Teriha house, Teriha Terrace / 積水ハウス（株）
 アイランドシティの事業概要 / 福岡市（2008年）