

第9回 情報社会における国土・地域の成長と進化のあり方研究会 議事録

件名	情報社会における国土・地域の成長と進化のあり方研究会 ～情報生産の場“情場”研究会～ 第9回研究会
日時	2015年2月17日(火) 14時00分～16時00分
場所	国土交通省 中央合同庁舎第二号館11階 国土政策局会議室
研究会メンバー (敬称略)	青木 敏隆 一般財団法人 国土計画協会 常務理事 梶原 拓 健康医療市民会議代表 黒川 弘 公益財団法人 自転車駐車場整備センター 特別参与 北本 政行 国土交通省大臣官房審議官(国土政策局担当) 高橋 進 一般財団法人 住宅生産振興財団 会長 中島 健一郎 大正大学 客員教授、(株)ACORN代表取締役 濱 博文 大和ハウス工業株式会社 執行役員経営管理本部渉外部長 林 桂一 一般財団法人 地域開発研究所特別顧問 伴 襄 一般社団法人 建設広報協会会長 本東 信 国土交通省国土政策局長 森反 章夫 東京経済大学教授 吉田 祐康 野村不動産株式会社 取締役兼常務執行役員 小林 利之 野村不動産株式会社 顧問 芳原 保(大森市長 の代理) 岡山県岡山市政策局東京事務所長
ゲストスピーカー (敬称略)	脇濱 直樹 大和ハウス工業株式会社 大阪都市開発部企画部企画グループ長 曾田 朋恵 野村不動産株式会社 住宅事業本部 商品開発部 課長代理
事務局	国土計画協会(江藤) 地域開発研究所(瀬戸) みずほ総合研究所(堀江、小宮、丸山、水野)
配布資料	資料1:研究会メンバー一覧 資料2:公的用地を活用した官民連携事例～晴美台エコモデルタウン創出事業～ 資料3:持続可能な街づくり プラウド船橋での取り組み (追加資料):認知症・うつ病予防のための「三位一体健康法」案～「情報社会の健康法」を学習し実践する～

国土交通省国土政策局会議室において、情報社会における国土・地域の成長と進化のあり方研究会を開催した。

1. 開会

- ・ 事務局(国土計画協会)より開会の挨拶と配布資料についての確認を行った。

2. 議事

(1) 「公的用地を活用した官民連携事例～晴美台エコモデルタウン創出事業～」

- ・ 大和ハウス工業株式会社の脇濱 直樹 グループ長と、濱 博文部長より、晴美台エコモデルタウン創出事業と大和ハウスグループの取り組みについて、資料をもとに説明があった。

(以下、脇濱グループ長発表分の要旨)

【「SMA×ECO TOWN晴美台」の基本コンセプト】

- ・ 平成23年6月に、堺市にある泉北ニュータウンの小学校跡地の利用の公募があり、堺市としては、①環境に優しく、住環境の質を高めた、低炭素な街づくりを行う、②環境に優しいライフスタイルを確立する、③泉北ニュータウンの再生のモデルとなる、④環境技術の進歩に貢献するような利用方法を求めている。大和ハウス工業は、「SMA×ECO TOWN晴美台」を提案し、採択された。
- ・ 「SMA×ECO TOWN晴美台」は、街全体として、創出したエネルギー量が消費したエネルギー量を上回る、ZET(ネット・ゼロ・エネルギー・タウン)であるだけでなく、自立・自治の仕組みを併せ持ち、防犯・防災対策等のタウンマネジメントにも注力したモデルタウンである。
- ・ 各戸で、創出したエネルギー量が消費したエネルギー量を上回る、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)を実現している。エネルギーを創る仕組みとしては、屋根に太陽光発電パネルを設置し、一部住戸には、電気とお湯を同時に生み出す装置を設置している。発電したエネルギーを蓄えるため、全戸にリチウムイオン蓄電池を完備している。省エネ対策としては、大気の熱を利用してお湯を沸かす装置や遮熱スクリーンを一部住戸に設置している他、全戸にLED照明、縦すべり窓を完備している。また、省資源のため、雨水タンクや電気自動車の充電コンセントも備え付けられている。
- ・ ライフスタイルの提案としては、HEMS(Home Energy Management System)を使うことを提案している。住宅内のエネルギー使用状況がリアルタイムで表示でき、回路毎の使用電力の表示や、5年間のエネルギーの使用状況の履歴の記録が可能である。また、電気自動車によるカーシェアリングも行っている。
- ・ 街区のデザインも、省エネが実現できるよう、工夫している。太陽光パネルを設置しやすい東西方向に建物の入口を作るよう、南北方向に道路を設計し、歩行者用道路は遮熱透水舗装し、擁壁壁面は緑化し、電線類は地中に埋めるなどしている。また、全ての交差点をL字かT字にすることで、事故の危険性を減らす工夫をしている。

- ・ 共用部のエネルギーも自給するため、地下式調整池上部に太陽光発電システムを導入し、自営線で集会所まで直流送電している。集会所には大型蓄電池を設置し、街路灯は全てLEDを使っている。
- ・ 景観の維持・防犯対策・安全対策を行うタウンマネジメントでは、植栽の管理を行う管理組合など、住民によるタウンマネジメント組織を有している。また、防犯カメラとLED防犯灯を随所に設置している。防災対策としては、集会所に防災備蓄庫や防災ベンチ等を設置している。また、SMA×ECOクラウドで街全体・各戸のエネルギーを「見える化」し、省エネ成績優秀者にカーシェアポイントを付与するシステムを導入している。
- ・ 「SMA×ECO TOWN晴美台」では、景観協定運営委員会、スマ・エコタウン晴美台団地管理組合法人、スマ・エコタウン晴美台自治会の3つのまちのマネジメント組織を一体的に運営している。管理組合法人は、組合員からの管理費に加え太陽光発電やカーシェアリングを運営し、売電・カーシェアリング利用料を収入としている。

【エネルギーの実績紹介】

- ・ 年間(平成25年6月～平成26年5月)を通じてエネルギー実績を取得できた9戸の実績を平均すると、平均ZEH率(=一次エネルギー創出量×100/一次エネルギー消費量)は、107%であった。(平均すると、エネルギーの創出量が消費量を上回っていた。)
- ・ 年間(平成25年6月～平成26年5月)の合計量でZET率(=まち全体の一次エネルギー創出量×100/まち全体の一次エネルギー消費量)を算出すると、約110%と、ZETを達成できていることが分かった。
- ・ 共用部のエネルギー自給率は78%であった。
- ・ 住民へのアンケート結果からは、「SMA×ECO TOWN晴美台」に住むことで、環境に配慮したライフスタイルに変化したという声が多く聞かれた。
- ・ 入居者の属性を調べると、20~30台の若いファミリー世代が多く、元々堺市内に住んでいて、夫婦のどちらかの実家が堺市内にあるケースが多かった。

【その他の事例紹介】

- ・ 三重県桑名市で計画している「SMA×ECO 陽だまりの丘」では、共用部に約90kWの太陽光発電設備を設置し、売電収入をタウンマネジメント費用や、住まいのメンテナンス費用に充てている。また、超小型電動モビリティステーションも設置し、モデルハウスを周辺地域や学校教育の環境学習の場として公開する予定である。

(以下、濱部長発表分の要旨)

【大和ハウスグループについて】

- ・ 大和ハウスでは、晴美台以外にも、つくばや相模原、吉川といった地域で、スマートコミュニティに取り組んでいる。
- ・ 再開発事業では、2014年末現在、31案件の事業を実施した実績がある。直近では、札幌市や横浜市、横須賀市に住居用の大きなタワーを建てている。

- ・ 首都圏における地方物件の販売では、政府が「東京一極集中」の是正を掲げ、地方移住の推進やUIJターンの支援を行っていること、もともと首都圏の人口の3割は地方の出身者であることから、首都圏では、地方の物件に対し、UIJターンやセカンドハウス、親族の住居など、多様な需要が存在すると見込まれている。

■質疑応答

(高橋座長代理)

- ・ 晴美台の物件は、いつから販売しているのか。
- ・ 平均販売額はいくらぐらいか。また、エコに配慮した施設とすることによって、通常の住宅に比べてどれくらい割高になるのか。
- ・ 管理組合の役員のなり手はいるのか。

(脇濱グループ長)

- ・ 一昨年から販売している。
- ・ 平均販売価格は、土地と建物合わせて約4,400~4,700万円である。エコに配慮した施設は、通常より高いが、市からの補助金と国交省の補助金が適用されているため、実際に購入者が負担するのは半額程度で済んでいる。
- ・ 管理組合の役員は、順番を決めて回すようにしている。今の理事長は、ブログを立ち上げるなど、精力的に活動していただいている。

(伴会長)

- ・ 他の物件と比べて人気があるのか。また、若い人が多く入居しているようだが、元々地元に住んでいた人なのか、新たに来た人が多いのか。

(脇濱グループ長)

- ・ 立地を考えると、反響が良かった方であると思う。
- ・ 晴美台のモデルでは、スマートハウスの販売が初めてであったことから、あまり上手い売り方ができなかったと思っている。
- ・ 住んでいる人は周辺の地域から来た人がほとんどであり、堺市側としても、若い人に来てほしいと思っている。
- ・ 先進的な暮らしがニュータウン全体に広まればいいと思っている。

(中島教授)

- ・ 廃校利用のよい例であると思う。廃校等を最初に使おうとする際、反対する人が出てくることが多いが、今回は大和ハウス側と堺市のどちらがイニシアチブをとったのか。

(脇濱グループ長)

- ・ 本事業は、廃校になって10年たって完成した事業である。堺市が最初に跡地の活用方法と

して、公共施設の建設を提案していたが、地元の人に拒否された。エコタウンを提案したところ、歓迎された。地元住民とのすりあわせが大事だと思っている、

(黒川特別参与)

- ・ 堺市では自転車を利用しやすい環境を推進する取組を行っているものと思われるが、晴海台では自転車利用については何か提案されたのか。

(脇濱グループ長)

- ・ 当初、自転車のシェアリングを考えていたが、坂の勾配がきつい街なので、高校生くらいしか自転車に乗る人がいないこともあり、提案は行わなかった。

(青木常務理事)

- ・ 事業採算性以外で事業コンペに参加した理由は何かあるのか。

(脇濱グループ長)

- ・ もちろん、採算が取れることは前提としている。エコに配慮して設計していることから、価格も高くなるため、すぐに売れる住宅とはならないことは覚悟していた。会社全体の方針として、スマートコミュニティを打ち出していたことと、単に箱を売るだけの事業から、生活の中でのサービス提供につなげたいという思いがあり、その入口としてスマートタウンを位置付けている。

(小林顧問)

- ・ 管理費が戸当たり5,600円と高めだが、住民の反応はどうなのか。

(脇濱グループ長)

- ・ 今のところ、あまり否定的な反応は返ってきていない。管理費よりも、光熱費が下がっていることが一因かもしれない。

(梶原座長)

- ・ 首都圏の人が買うのは京都と沖縄が多いのか。また、買う際の動機は何か。投資目的なども多いのか。

(濱部長)

- ・ 最近、金沢も人気が出てきている。購入の際の動機は様々で、沖縄については別荘としての購入が多い。
- ・ また、あくまで、移り住むための購入であって、投資を目的とはしていないケースが多い。

(梶原座長)

- ・ 共働きの世帯が増えてきていると思うが、何か対策はしているのか。

(協濱グループ長)

- ・ 子育ての機能を備えた街を作ることを考えている。

(2) 持続可能な街づくり プラウド船橋での取り組み

- ・ 野村不動産株式会社の曾田 朋恵 課長代理より、プラウド船橋での取り組みについて、資料をもとに説明があった。

(以下、発表要旨)

【「ふなばし森のシティ」の概要】

- ・ 「ふなばし森のシティ」は、新船橋駅の駅前に立地した大規模工場閉鎖に伴う規制市街地の複合開発の中で生まれた。マンション5棟・1497戸、戸建42邸、総合病院、スーパー、公園等を一体的に開発しているものである。その中で、居住用マンションを「プラウド船橋」、戸建を「プラウドシーズン船橋森のシティ」と名付けている。
- ・ 街づくりのコンセプトとしては、スマートシェア・タウン「みらいのふるさと」構想を掲げており、先進の環境技術を用いて新しい都市のシステムと基盤づくりを行う「スマートシティ」と、居住者の「絆」を創出する仕組みを組み合わせることで、継続的に環境価値を創出することを目指している。
- ・ 街全体のエネルギーマネジメントでは、電力会社の子会社から一括で受電し、各棟への電力供給と、エネルギーマネジメントを実施している。
- ・ スマートマンションのエネルギーサービスは、「スマートプラン」という特殊な料金体系を導入している。基本料金をなくし、30分単位の平均消費電力量が多いほど料金単価が高くなる仕組みとしている。これは日本で初めての取り組みである。さらに、平均消費電力量をリアルタイムで見える化することで、消費者の節電意識を誘導している。マンション内でのランキングの表示や、自分の利用状況のフィードバックをする仕組みも取り入れている。
- ・ 約4割の住民の協力により、スマートプランと、月に1回の省エネアドバイスレポートの有効性を確認する実証実験を行った。結果として、スマートプランを導入すると、ピーク電力も、全体の消費電力量も削減する効果があることが分かり、省エネアドバイスレポートを提供することでさらなる削減効果が確認された。
- ・ パッシブデザインに関する取り組みとしては、風を誘い込むような建物の配置、室内に涼風を取り込む工夫や、緑を生かした街区デザインを行った。
- ・ 「プラウド船橋」を住みこなすために、例えば、夏の海風を街に通すような設計的配慮を行うだけでなく、ソフト面では、夏を涼しく過ごすためのコツを学ぶ、住民向けのモニタープログラムを実施した。そして、プログラムの内容の実践や、日常生活を通して気付いたことを他の住民とシェアするセミナーを開催した。このようなサポートプログラムでは、居住者がセミナー等をきっかけに楽しみながら発見することが鍵となる。これが上手くいくと、コミュニティに浸透しやすくなる。

- ・ 2013年、地域コミュニティ育成のためのプラットフォームである、「森のシティ街づくり協議会」を立ち上げた。個人会員は月額100円、団体会員は月額20,000円の会費がかかり、任意加入であるが、プラウド船橋の一～四街区では約9割の住民が加入している。主な活動としては、全会一致を原則として、各会員を代表する委員が街づくりについて話し合いを行うタウンミーティングを行っている。設立から3年間は事業主が活動を支援するが、4年目以降は自主運営を目指している。
- ・ 森のシティ街づくり協議会のこれまでの活動実績としては、近隣の農業法人、森のシティ内の花屋と連携してグリーンカーテンを育てる「森のシティ・グリーンカーテンプロジェクト」を実施し、グッドデザイン賞を受賞した。
- ・ コミュニティ形成のために必要なことは、住民同士が対一の関係を築くことである。デベロッパーがコミュニティ形成支援をして、街に価値を残すには、街づくりの主体を住民に戻すことが重要である。課題を解決するのは住民だという認知を高め、自分もできるかも、自分も参加したい、と思ってもらうことが重要である。
- ・ これまでに野村不動産が「ふなばし森のシティ」で行ってきた活動は、建築研究所の住宅・建築物省CO₂先導事業に採択される、建築環境・省エネルギー機構の建築物認証制度であるCASBEEまちづくりにて最高ランクのSランクに認定される、スマートシティエキスポ国際会議2013の「ワールドスマートシティ・アワード」でプロジェクト部門賞を受賞するなど、国内外で高い評価を受けている。

■ 質疑応答

(梶原座長)

- ・ 住民と接する中で気付いたことを教えてほしい。

(曾田課長代理)

- ・ 住民から、「この街を作るのは野村不動産でしょ」と言われることが多いが、住民が主体であるということを、信頼関係を築いた上で伝えなければならないことの難しさに気付いた。

(梶原座長)

- ・ ハードから、コミュニティの形成(ソフト)にシフトしていることは素晴らしいと思う。自分が住んでいるマンションでは、住民の集まりになかなか顔を出しにくい。そのような中で、住民が街づくりの主体であるという意識を定着させることは難しいと感じている。
- ・ また、ハードに関しては、住民が集まる共有スペースのような場所があるとよいと考える。例えば、カフェのような存在は重要であると思う。

(曾田課長代理)

- ・ 住民にアンケートをとると、どんなタイプの人も、周囲の住民と、現状よりも少し仲良くなりたいたいと思っていることが分かった。そこで、住民が集まるような機会をセットするようにしている。
- ・ 「ふなばし森のシティ」にはカフェはないが、1階ラウンジ、2階保育園、3階イベントスペース

から成るクラブハウスは作っている。今ではそのクラブハウスがコミュニティの中心地になっている。

- ・ ハードの方が調査研究の歴史が長いが、その成果から言うと、集会室のちょっとした使用上のルールや、床の作り方、エレベーター前にベンチを設置するなど、少しの工夫で住民同士のコミュニケーションが生まれやすくなるのが分かっている。
- ・ また、ソフトに関しても、様々な取り組みを行っているが、住民が何を考えているのか、住民と同じ目線でものを見ないと発見はできないことに気が付いた。

(梶原座長)

- ・ 都市政策では、「住民と同じ目線で見ると」というところが一番欠けている。ぜひこういったプロジェクトを積み重ねて行ってほしい。女性が取り組まれているというところも素晴らしいと思う。

(曾田課長代理)

- ・ 女性が街づくりに取り組むことの必要性を、特に防災対策の際に感じる。平日、災害が起きたときに、家にいるのは女性と子どもである。それにも拘わらず、防災対策の委員会の理事は男性が務めている。防災対策はトップダウンでやるべきことではあるが、ママ同士の連携があると災害時にも威力を発揮すると思う。

(中島教授)

- ・ 電力は東京電力からまとめ買いしているとのことだったが、まとめ買いすると安いのか。ガスや水道もまとめ買いをしているのか。

(曾田課長代理)

- ・ その通りである。ガスと水道は各戸で個別に料金を支払っている。

(中島教授)

- ・ 自主電源の比率はどれくらいか。
- ・ 特に災害時などは、自主電源を持っていることは非常に大事であると思う。購入先を東京電力のみにするのではなく、他の電力会社にも切り替えが可能なシステムにできれば尚更良いのではないか。
- ・ 今後、地域で独立した電源を持つことが必要になってくると思う。

(曾田課長代理)

- ・ 共有部の発電量は約200kWで、多いときで共用部分の約半分の電力を自主電源で賄っている。
- ・ 災害時の電源の問題は住民の一番の関心事でもある。プラウド船橋では法的に設置が義務付けられていないが、3時間程度の自主電源を設置している。エレベーターにも電力が

供給されるようにしているが、緊急時にどこに電気を供給するか住民で話し合う必要性を感じる。また管理会社にも運用に関しスキルが必要だと思う。

(梶原座長)

- ・ 電力に関しては、やがて水素の時代が来ると思う。燃料電池がかなり活用できるのではないだろうか。

(曾田課長代理)

- ・ 燃料電池については、社内でも勉強会・研究会が発足した段階である。今後、重要なテーマになると思うので、勉強していきたい。

3. その他

- ・ 事務局(国土計画協会)より、第10回研究会(日時:2015年3月3日(火)、14時~16時、場所:国土交通省 国土政策局会議室)の案内を行った。

4. 閉会

以上