

「自然と都市機能が調和した21世紀の新・環境都市 ユーカリが丘」における スマートコミュニティ実現に向けた取り組み 後編

我々、JMACエネルギー産業支援チームは、エネルギー産業に関わる企業の事業機会、事業化推進上の課題探索ならびにその解決のためのソリューション開発をミッションとしている。現在は、今後のエネルギーミックスのあり方やスマートグリッド・スマートコミュニティが実現した社会を見据え、地域毎に事業者や住民の今後のニーズはどのようなものになるのかを日々議論、研究している。その活動の一環として、スマートコミュニティ(=再生可能エネルギーを効率的に活用する社会)やスマートシティ実現に向けた日本全国の先進取り組み地域を実際に訪れ、取り組みの内容や推進上の課題について取材し情報発信を行っている。今回は、千葉県佐倉市ユーカリが丘において長年にわたり計画的な街づくりを行ってきた民間企業 山万株式会社の取り組みを取材した。後編では、山万の街づくりにおけるスマートコミュニティへの取り組みについて、街づくり推進室 部長 黒川哲也氏、課長代理 木戸一郎氏のお話をご紹介します。

■スマートコミュニティ実現検討のきっかけについて

1971年より自然と都市機能が調和した21世紀の新・環境都市をテーマに街づくりを行う中で、低炭素化に貢献すべく、開発当初より街に新交通システムを導入し運営、太陽光発電システムやHEMSの戸建住宅への導入、電気自動車を活用した地域内カーシェアリング、電気バスの運用実証等行ってきた。しかしながら、2011年3月の東日本大震災の発生により、停電や電力需給の逼迫などが大きな社会問題としてクローズアップされ、非常時の安心と日常の暮らしの快適さの両立が求められるようになってきた。生活と切り離せないエネルギーについても、スマートグリッドからスマートコミュニティへと、エネルギーの分散化も含め、大きく概念が転換してきた。このことを受け、個別の対応ではなくコミュニティ単位で本格的に検討する必要があると判断し、今回、経済産業省資源エネルギー庁が推進する「スマートコミュニティ構想普及支援事業」に千葉ガス社と共同で応募し、採択されることとなった。



電気自動車2台、専用カードを活用した
地域内カーシェアリングを行っている



ユーカリが丘内において2年に渡り、運用や採算性の
検証を行ってきた電気バス

■スマートコミュニティ構想の概要について

基本的な方針として、「できることから順を追って取り組む」予定であり、まずは、エネルギーニーズの高いユーカリが丘駅北口の商業集積住居複合開発エリアを中心に、自然再生エネルギーやコジェネによる発電と廃熱の有効活用の可能性について検討する予定である。その使い道は、同エリアで今後検討を進める水光熱費ゼロのマンションや戸建住宅地区への融通に加え、山万ユーカリが丘線の軌道を活用した周辺地域における農産物生産への活用など様々考えられ、費用対効果を含め今回の助成事業にて実現可能性を検証する。今後3年を目途に、具体的な運用モデルを作る予定であり、モデルを水平展開することにより10年後にはユーカリが丘CEMSの導入とともに地域エネルギー管理会社の立ち上げと運用を開始するというスケジュール観で非常時の安心と日常の暮らしの快適さが両立する街(ECO-BLCPタウン)づくりを目指したい。

■スマートコミュニティ実現に向けた課題について

これまでの街づくりの考え方や経験から、地域の方々にいかに巻き込むか、エネルギーという新しい構成要素を加えたコミュニティをいかに形成できるかが重要であると考えているが、反面最も難しい課題であるとも感じている。暮らしの快適さを求めるとエネルギー総消費量は増える傾向になるが、どんどんエネルギーを使って便利に暮らせばよいというわけではない。地域内でエネルギーを効率的に融通し、エネルギーの総消費量を増やさず、更には減少させながら快適な生活を送り続けられるのがスマートコミュニティであり、エネルギーを使うのは人であるから、どうしても人の関わりは切り離せない。消費するタイミングを制限する必要があったり、安易にエネルギーを使わず我慢する必要も出てくる。なぜ我慢しなければならないのかという理解を深めてもらうためにも省エネや節電の意識を地域レベルで高める必要がある。また、エネルギーを効率的に活用するためのエネルギーマネジメントシステムや設備の導入に要する費用は補助金を有効に活用しなければ実現が難しく、継続して運用していくためには、ランニングコストを受益者である地域にご負担いただく必要が出てくるが、地域の方々に相応のメリットがない限り、同意を得ることは難しいと考えている。例えば、ユーカリが丘限定ポイントカードというものを作り、省エネや節電に協力していただいた方にはポイント還元するなどが考えられるが、具体的な検討はこれからである。



ユーカリが丘におけるスマートコミュニティの実現イメージ

以上のお話のようにスマートコミュニティ実現に向けた取組みについてはこれから検討が本格化することであるが、街づくり企業としてのこれまでの経験やノウハウによって生みだされるスマートコミュニティには非常に期待が持てそうだ。なぜならば、山万(株)が取り組んできた街づくりは“コミュニティづくり”そのものであるからだ。人が主役のコミュニティと再生可能エネルギーを有効活用するための設備やシステムをいかに有機的に結び付けられるかという点についてぜひ注目していただきたい。最後に特徴的なコミュニティづくりへの取組みについてご紹介する。

■少子高齢化を打破する一つのコミュニティづくりの在り方

前編でユーカリが丘の高齢化が進んでいることをご紹介したが、この課題に対処するために同社は、社会福祉法人を立ち上げ、医療介護サービスを提供している。さらに、20~30歳代の言わば働き盛りの世代の定住化に力を入れており、国内において世帯年収が減っている現状を踏まえ、住宅をより安く提供するために、高齢者施設に住み替えを希望される住民の住居を山万(株)社が買い取り、骨組み以外をリフォームし新築同様の住宅として働き世代に販売している。この場合、購入費用は新築の7割で済む。また中古住宅の瑕疵担保期間は3年であるのに対して同社のリフォーム住宅には10年保証をつけており安心して購入できるのである。この独自のスキームにより、共働き世代の人口も増えたが、新たな課題にも直面した。それは、女性の子育てと仕事の両立をいかに実現するかという問題である。



街づくり推進室
課長代理 木戸一郎氏

そこで、22時まで預けられる無認可保育園の開園（現在は本取り組みを佐倉市から評価され認可保育園となっている）や学童保育所の設置を行った。また、子供が小学校を迎えるタイミングで職を離れる母親が多いことから、仕事が続けられるよう寺子屋の開設も検討している。寺子屋では高齢者の知恵や経験を活用する予定である。また、季節ごとに餅つき大会やお祭りなどのイベントを開催し、高齢者の知恵と若者の体力を活用したコミュニケーションを創出し多世代が助け合う街づくりに力を入れているとのことであった。

■取材を終えて

現地へ赴く前に山万(株)社のホームページなどを通じて情報収集をした範囲でイメージしていた街と実際にお話をお聞きした内容とは大きくかけ離れていた。当初のイメージは、佐倉市の街づくり計画に山万(株)社がサポーターとして深く関わっているものだと思っていたが、全く逆である。まず、同社が開発する245ha(ディズニーランド約3個分)にもおよぶユーカリが丘は、同社の分譲住宅を購入した方しか住んでいないのである。そして、驚くべきことにそこには自前の鉄道が走り、また生活に必要な商業施設のマネジメント、社会福祉や街の警備といったサービスを同社が一元的に提供し、さらに街が必要とする施策を絶えず検討し提供しているのである。同社は、一般的なディベロッパーでもなく不動産業者でもなく、まさに街づくり事業者である。余剰利益は、すべて街づくりの原資として活用されるとのことその徹底ぶりには舌を巻いてしまう。このように民間主導で地域の課題を解決しながら事業を推進することこそが、まさにスマートコミュニティの目指すべき姿ではないかと思う。また、ユーカリが丘の取り組みは街づくりにおける一つの成功事例と評しても良いのではないかと思う。ぜひ、このような良い取り組みについて国や地方公共団体の助成がなされ、国内ひいては海外への展開が図られることを期待したい。

文責:江原 央樹