特集1

社会課題

幅広い視点から求められる、サステナブルな街づくり

人口減少が進むなかで日本社会が活力を維持するためには、首都圏への一極集中を避け、国内各地で都市機能の充実を図る必要があります。また、地震をはじめとした災害への対策や、高度成長期に集中的に建設された既存インフラの老朽化対策としても、都市の再整備に向けた動きが加速しています。こうした再開発事業にあたっては、それぞれの地域で培われてきた“街本来の魅力”を活かしながら、ライフスタイルの多様化を踏まえた快適性の向上や、子どもからお年寄りまでイキイキと暮らせるコミュニティの構築、地球環境や自然と調和した豊かな地域づくりなど、さまざまな課題を踏まえた「サステナブルな街づくり」への視点が求められています。

野村不動産グループのアプローチ

日本初、住民主導の街づくりプロジェクト「Tomihisa Cross」

江戸時代から永く住み継がれてきた街、富久町

新宿区のほぼ中央に位置する富久町は、江戸時代から武家屋敷として栄えてきた歴史ある街です。副都心の近隣に位置しながらも、古き良きコミュニティを残した穏やかな住宅街として住み継がれてきましたが、バブル期の無秩序な土地売買によって街並みが虫食い状態となっていました。事態を憂慮した住民たちが1990年に勉強会を開始し、1997年に全国初の住民主導による「西富久まちづくり組合」を結成、再開発事業がスタートしました。2002年には都市再生特別措置法に基づく緊急整備地域に指定されたことで、事業が大きく進捗しました。野村不動産は、この事業に他のデベロッパー3社と共に2008年から参画し、地域の住民はもちろん、住民の思いに共感した大学、企業、団体など多くの関係者と知恵を寄せ合い、「産・官・学・民」の連携の下、地域の人々に長く愛される街づくりを目指して検討を進めてきました。

四半世紀の時を経て、多世代が住み続けられる街が誕生

西富久地区第一種市街地再開発事業（通称「Tomihisa Cross」）は、約2.5haの広大な敷地に、地上55階建ての分譲タワーマンション「コンフォートタワー」をはじめ、「グリーンレジデンス」や「ペントテラス」といった住宅、大型スーパー、認定こども園、商業店舗、防災倉庫などを設ける、JR山手線環内では最高層、最大規模の複合プロジェクトです。50年、100年と永きにわたり住み続けられる街となるよう、先進の技術と知見を駆使した防災対策を施すとともに、周辺住民とのコミュニケーションの場としても利用可能な約800m^{2}の大広場（彩華の広場）をシンボルに、賑わいのある場を創出しています。さらに“世界一のイゴコチ”をコンセプトに、住みやすさや快適さを高めるアイデアを随所に盛り込んだことで、世代を問わず、この街に暮らす全ての方々にとって魅力ある街へと生まれ変わりました。

コミュニティづくりの象徴となる「彩華の広場」

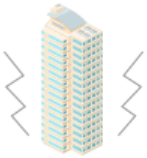
緑あふれる暮らしを彩る「グリーンレジデンス」

ハード／ソフトの両面から先進的な防災・減災対策を導入

「Tomihisa Cross」では、災害に強い街づくりを目指して、さまざまな防災・減災対策を施しています。「コンフォートタワー」では、制振柱と粘性ダンパー・ブレースを組み合わせて風揺れを軽減させる「デュアル制振構造」の採用や、3日分に相当する非常用発電機設備を備えている他、3日分の非常食などを備えた防災倉庫を各階に設置しています。こうしたハード面の整備に加え、早稲田大学の尾島俊雄名誉教授と共に災害時の生活継続と日常生活への早期復帰のためのプログラム策定に取り組むなど、ソフト面の取り組みも進めています。

「Tomihisa Cross」の主な防災・減災対策

構造



デュアル制震構造

防災備蓄倉庫

新宿区の防災倉庫設置

マンホールトイレ

3カ所設置

非常用発電機設備

非常用電源
3日分対応（予定）

防火水槽

3カ所計140tの
防火水槽

防災センター

4名体制の警備員

ステークホルダーの声

新たに居住された方々と共に活気あるコミュニティづくりに取り組みます。

西富久地区市街地
再開発組合理事長
笹野 亨様

西富久地区は、四谷や市ヶ谷にもほど近く、新宿駅からも歩ける交通の便と環境に恵まれた立地にあります。このまちは、路地で立ち話をしたり、猫が昼寝をしている光景などがあちこちで見られ、古き良きコミュニティが残る温かいまちでした。

90年代に入ってバブル崩壊に直面したものの、このまちが好きで住み続けたいと願う住民主導で「まちづくり組合」を設立。勉強会開始から25年の時を経て、この度「富久クロス」の新しいまちが誕生したことには、大変感慨深いものがあります。

私たちは常に、“住民にとって何が一番よいか”を基準に街づくりを進めてきました。事業に協力いただいた大学、団体、企業の皆さまには、常に住民の立場に立った提案をいただき大変感謝しております。

これからは、新たに居住された方々と共に、私たちにふさわしい、活気あるコミュニティづくりに取り組んで参ります。野村不動産グループには、引き続き安心できるパートナーとして、後世に残る素晴らしいまちづくりへの協力をお願いいたします。

Close Up

10万以上のアイデアから、“1,000のイゴコチ”を実現。

今回のプロジェクトでは、“世界一のイゴコチ”というコンセプトを実現するため、「イゴコチの良い空間とは何か？」を追求する「Tokyoイゴコチ論争」を2013年にスタートさせました。Webでのアンケートや座談会を通じて寄せられた10万以上のアイデアを吟味し、共用空間やサービスなどに関する1,000個の“イゴコチ”を具現化。この街に暮らす方々に、豊かで快適な日々やコミュニケーションづくりの場を提供しています。

1,000のイゴコチの代表例

特集2

社会課題

環境問題に応えるスマートコミュニティへの期待

東日本大震災後の電力不足や電力料金の値上げを背景に、節電や省エネへの意識は一般家庭にまで普及しています。また、電力需給バランスの安定化という観点から、自立分散型のエネルギー社会の実現を目指す動きが進んでいます。こうしたなか全国各地で、自治体を主体としたスマートコミュニティへの取り組みが活発化しています。スマートコミュニティとは、電力をはじめとした社会インフラをICTで一元管理・最適制御し、地域社会全体をスマート化すること。エネルギー供給の安定化はもちろん、省エネによる環境保全、快適性の向上など、さまざまな側面から持続可能な街づくりへの貢献が期待されています。

野村不動産グループのアプローチ

「ZUTTOCITY」を中心に省エネと地域活性化につながるスマートコミュニティ事業を推進

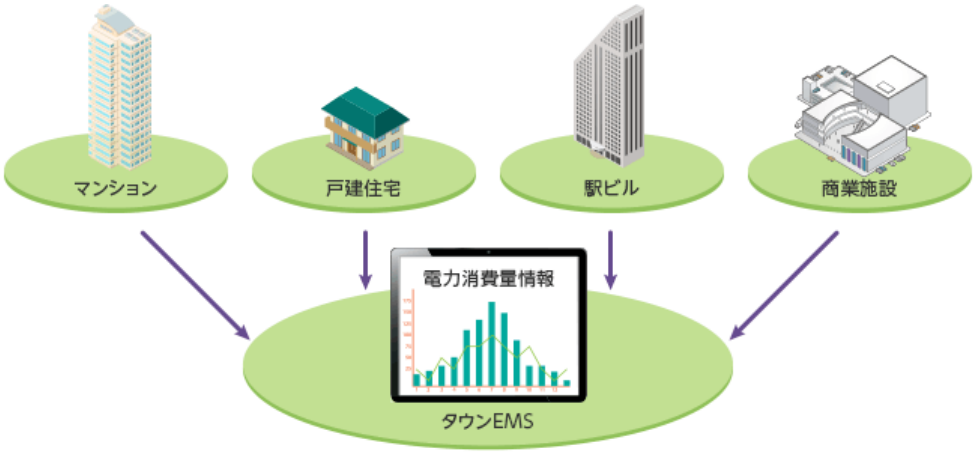
大阪都心からほど近いJR塚口駅前を舞台に展開する、関西最大級の再開発プロジェクト「ZUTTOCITY（ズットシティ）」。野村不動産はこのプロジェクトを軸に、尼崎市や複数企業との連携の下、省エネや地域活性につながるスマートコミュニティ事業を推進しています。その最大の特徴は、尼崎市全域に導入される地域通貨ポイントを活用し、需要者側で電気使用を抑制する「デマンドレスポンス」と、地域経済の活性化を同時に実現すること。こうした独自の発想が評価され、2015年6月に「尼崎版スマートコミュニティ」の認定を受け、2016年度からの3年間にわたり、尼崎市の補助の下に実施する計画です。

地域通貨ポイントを活用した持続可能な省エネ・地域活性化の仕組み

Point 1

ZUTTOCITY全体のエネルギーを“見える化”

ZUTTOCITYでは、マンションや戸建住宅の各戸にスマートメーターを設置するなど、「住むだけでエコ」な仕組みを取り入れます。さらにEMS（エネルギーマネジメントシステム）の導入により、街全体のエネルギー需給状況を街区に設置したデジタルサイネージ（電子看板）でリアルタイムに表示することで、住民一人ひとりの省エネに対する意識を高め、電力需要ピーク時のデマンドレスポンス要請などに役立てます。



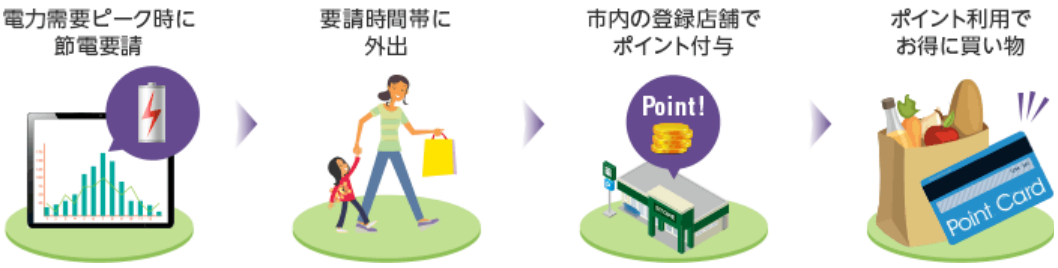
街全体のエネルギー消費量をデジタルサイネージで表示

Point 2

省エネ活動に応じて地域通貨ポイントを付与

真夏や真冬などの電力需要ピーク時には、各戸での冷暖房使用を控え、エネルギー効率の高い大型施設を積極的に利用することが街全体の省エネにつながります。そこで、ZUTTOCITYでは、地域通貨ポイント「ZUTTO・ECO まいポ（まいぷれポイント）※」を活用し、電力需要ピーク時に地元商店街や駅ビルで買い物した際には通常時の2倍のポイントを付与することで、デマンドレスポンスを進めます。同時に、地域の商業施設での購買を促進させ、地域経済の活性化にも寄与します。

※（株）まいぷれwithYOUが運営する地域通貨ポイント。地域店舗の買い物100円につき1ポイントが発行され、1ポイント＝1円として地域通貨加盟店で使用できる。



ステークホルダーの声

地域活性化に寄与するツールとして、地域通貨ポイントのフィールドを広げていきたい。

まいぷれグループは、地域通貨ポイント「まいぷれポイント（まいポ）」の事業運営会社として、これまで山陰、船橋市、宮崎市の3エリアで事業を運営してきました。官民協働による地域通貨ポイントの運用は、地域経済活性化の強力なツールになると考えており、今後はボランティア、福祉、健康、駐輪対策など様々な行政施策との連携や、現在、全国で実施されている「プレミアム商品券」との連動も視野に入れ、活力ある地域づくりに寄与していきたいと考えています。

本プロジェクトでは、当社はスマートコミュニティ推進事業の運営事務局として、デマンドレスポンスの実施やデータ集計・報告なども担っておりますが、運用においては、まいポ加盟店の拡大が最重要と考えています。地域密着のネットワークとフットワークを活かして、各事業者と共にプロジェクトの普及・拡大に努めていきます。

株式会社まいぷれ
withYOU
代表取締役
加藤 淳様

スマートコミュニティを推進するZUTTOCITYの大きな可能性に期待しています。

尼崎市は早くから低炭素まちづくりに取り組み、2013年3月には国から「環境モデル都市」に選定されました。ZUTTOCITYを軸としたスマートコミュニティ推進事業は、本市が目指す「環境と産業の共生（尼崎版グリーンニューディール）」の実現に資する素晴らしい提案だと評価しています。

節電や省エネは「我慢するもの」というイメージもありますが、本プロジェクトは地域通貨の利用など、市民が楽しみながら無理なく続けられる仕組みとなっており、市民一人ひとりが主体的に節電に取り組むきっかけづくりや、省エネ意識の定着につながるものとして広く普及することを期待しています。また、今回のような事業者と行政、地元商店や市民が一体となった取り組みは、地域社会づくりの視点からも重要だと考えております。

尼崎市は、「環境」を住宅開発における重要な付加価値要素と捉える野村不動産グループによって構築されたこの持続可能な枠組を、スマートコミュニティの先進モデルとして、より魅力的な街づくりにつなげていければと考えています。

尼崎市役所
経済環境局
環境部 環境創造課
課長
吉岡 辰郎様

関西最大級の駅前再開発プロジェクト「ZUTTOCITY」

ZUTTOCITYは、当社がJR西日本不動産開発（株）、（株）長谷工コーポレーションと共に推進する、関西最大級の駅前再開発プロジェクトです。その舞台となるJR宝塚線塚口駅周辺は、大阪駅から約10分※という利便性と、緑あふれる豊かな環境を兼ね備えたエリアとして、さらなる発展が期待されています。この地で長きにわたり地元に愛されてきた森永製菓の工場跡地に、分譲マンションや戸建住宅、駅ビル、商業施設、駅前ロータリーや大型公園などを新設。約8,000m^{2}の「みんなの森」を中心に街区の25%以上を緑地帯とする他、スマートコミュニティの創出やコミュニティの醸成、災害対策の充実などにより、「どの世代の方にとっても、ずっと住みたくなる街」を実現します。

※ 時間帯により9分～16分の幅あり。乗り換えや待ち時間などは含まず。（JRおでかけネット2014年12月調べ）