

省CO<sub>2</sub>先導プロジェクトにおける技術動向と今後の期待  
-プロジェクト分析結果報告とパネルディスカッション-

## まちづくり・住環境計画の観点から

- 1 住宅プロジェクトにおけるまちづくりの動向
- 2 今後のまちづくりの視点

省CO<sub>2</sub>先導事業評価委員  
東京大学教授 浅見 泰司

### 1 住宅プロジェクトにおけるまちづくりの動向

---

# あやめ池住宅プロジェクトの概要

(平成21年度住宅・建築物省CO<sub>2</sub>推進モデル事業 採択事例)

事業主体	近畿日本鉄道株式会社不動産事業本部	
事業期間	平成21年度～平成25年度 ・集合住宅：平成23年度入居開始 ・戸建住宅：平成23年度から段階的に入居開始 ・住民によるエコ活動：平成23年度から開始	
事業概要	集合住宅（69戸）・戸建住宅（30戸）開発	
先導的省CO <sub>2</sub> 技術の概要	緑のリサイクル計画	既存樹木198本の実態調査を踏まえた、 <b>緑のリサイクル計画</b>
	景観・環境ガイドラインに基づくまちづくり	戸建住宅敷地内の <b>緑化</b> や <b>透水性舗装</b> 、 <b>緑のコリドー</b> づくりなど、地域特性を活かした <b>パッシブ設計</b>
	多様な住民エコ活動の推進	地域 <b>エコ通貨</b> ／CO <sub>2</sub> の見える化（ <b>エコ掲示板</b> ）／住民専用 <b>ポータルサイト</b> を利用したマイカー利用の抑制対策／ <b>緑のボランティア</b> による街区内設備等の維持管理 <b>団地管理組合法人</b> を結成、各種活動を運営
	住宅を含めた街区全体への <b>省エネ設備</b> の導入	

2

## 持続可能な住宅地のために

多くの先導的取り組み・・・

開発事業者が手を引いても持続可能？

3

## その他の特長的な事例の概要

### 事例－1 横浜市緑園都市

地域のコミュニティ活動、植栽管理、マネジメント活動を実施するタウンマネジメント組織（緑園都市コミュニティ協会）をまちびらき段階から発足。**初動期には鉄道事業者から2名出向で協会を運営。段階的に住民主体の運営に移行**させている（鉄道事業者の費用負担は現在も継続）。

RCA 緑園都市コミュニティ協会



### 事例－2 六甲アイランドCITY

開発事業者である積水ハウスが、初動期にマンション管理・スポーツ施設管理会社を設立・運営。将来的に**事業者が地区撤退にあわせて、管理会社が独立採算**できるように仕立てる。



4

## その他の特長的な事例の概要

### 事例－3 アイランドシティ照葉のまち

開発事業者である積水ハウスがタウンマネジメント組織（TCA）を発足（公園・緑地、道路の維持管理、清掃、タウンセキュリティ等）。積水ハウスは販売に併せて、会員になることを斡旋。初動期は、**積水ハウス等が組織運営を支援、段階的に住民に運営主体を移行**。



### 事例－4 彩都

初動期は、開発事業者のひとつ阪急電鉄の居住者向けの**サービス組織を設立**。サービス対象者の拡大、住民活動との連携を進めるため**中間法人に移行**（社員構成：阪急電鉄(株)、阪急不動産(株)、シーブラッド(株)、都市再生機構）



5

## その他の特長的な事例の概要

### 事例－5 横浜市栄湘南桂台地区

建築協定から地区計画と自主的なマネジメントルールに移行し、地域住民が主体となって地域管理している地区。開発当初、一人協定の建築協定が定められ、開発された地区であるが、**最低限確実に遵守するものを地区計画で担保するとともに、ソフトなまちづくりに関する事項について、自主ルール**を定めて運用。



地区内に掲げられた地区計画の区域を示す看板

### 事例－6 MINA GARDEN十日市場

低酸素社会の実現に向けて、横浜市と横浜市住宅供給公社、市民事業者(設計・施工者)、横浜市民が一体となって進められる街づくりである「**みんなのエコプロジェクト**」。



6

## 2 今後のまちづくりの視点

# まちづくりの課題と取り組みの視点

採択事例のヒアリング結果等を踏まえ、郊外住宅地開発における省CO<sub>2</sub>対策を推進する上での課題と取り組みの視点を整理。

## ① 持続的な取り組みにつなげる

**課題**：取り組み・事業の持続性を高めることが必要であるが、住宅地の場合、整備後は、地域住民が主体となって、地域のマネジメントの一環として、先導事業の運営・管理を行うことが求められる。そのため、**住民主体による住宅地のマネジメントを支援する仕組みづくりとその適切な運用が課題。**



### 取り組みの視点：

開発住宅地の持続的な環境を維持・継続するため、当初から**長期を見据えた計画づくり**を促すとともに、**維持管理を適切に行えるよう誘導**することが必要。整備にかかるガイドラインのみならず、整備後の計画的なマネジメントが適切に行われるように、**維持管理段階のルールやガイドラインの策定・運用や住民の啓発活動など、マネジメントの仕組みを段階的に組み込む**ことが重要である。

8

# まちづくりの課題と取り組みの視点

### 具体方策の検討イメージ：

郊外住宅地開発の先行事例等から、事業者の関与・支援から住民主体のマネジメントに移行する段階的なプロセスや留意事項を学ぶ。  
(失敗例や先行事例の抱える課題等)

### 【段階的な取り組みのイメージ（例）】

#### 段階1（整備～募集段階）：

- ・ あらかじめ、**長期的な状況変化を見通した計画**をつくる
- ・ 住環境を持続的に維持する**まちづくりルール**（地区計画等）を定める
- ・ **マネジメントの支援の仕組み**を組み込む（時限的な財政支援を含め）



#### 段階2（まちびらき～初動期）：

- ・ **住民によるマネジメントの啓発・支援**する
  - \* 活動啓発・財政的な支援、**維持管理ルール**（ガイドライン）策定・運用



#### 段階3（維持管理段階）：

- ・ 事業者支援から**住民主体のマネジメントにスムーズに移行**させる

9

## まちづくりの課題と取り組みの視点

### ②地域性や開発の規模・密度に適合させる

**課題：**省エネルギー効果は、地域特性により異なる。また、開発の規模や密度により、求められる取り組み・手法は異なる。取り組む事業は、概して過大な計画・事業になるが、**地域の特性を踏まえ、適切な効果が得られる取り組み・手法を選択が課題。**

また、現在のCASBEEまちづくりの評価は、郊外住宅地においては、マイナス評価を受ける項目もあり、**郊外住宅地の特性を踏まえた評価方法の検討も課題。**

\* 「地域社会への貢献」「自然環境」等の項目は高く評価されるが、郊外型の住宅地開発のため、「温熱環境悪化の改善」「屋上緑化」「ゴミ処理負荷の低減」「面的エネルギー利用」等都市部の再開発で評価される項目については逆に減点項目になる。



10

## まちづくりの課題と取り組みの視点

### 取り組みの視点：

地域特性や開発規模・密度に合わせて、**適切な効果が発揮できる取り組み・事業の選択の重要性を設計者や事業者に対して理解してもらうよう、情報発信し誘導する。**

また、郊外型住宅地開発における省CO<sub>2</sub>を促進するため、既存樹木の保全等、**郊外型住宅地開発の特性を踏まえた評価の仕組みを検討**することも必要。

### 具体方策の検討イメージ：

郊外型住宅地開発を適正に評価するよう、評価項目や評価の点数付けなどについて検討し、**CASBEEまちづくり—郊外住宅地開発型**を策定する。

11

## まちづくりの課題と取り組みの視点

### ③無駄な開発をおさえ、効果の少ない取り組みは見直す

**課題:**プロジェクトの宣伝効果には寄与するが、単体の取り組みとしては費用対効果に見合わない取り組み・事業が組み込まれている場合がある。広告塔としての効果も加味し、費用対効果の面から十分な精査を行い、**無駄な開発は押さえ、障害が多い取り組みや効果の少ない取り組みは見直すことが課題**である。

例) **風力発電**は発電量の割に騒音が大きく、省エネ効果は必ずしも大きくないが、周辺環境への影響は大きい場合。

例) 景観面・啓発目的で設置する**太陽光発電**など広告効果はあるが、省エネ効果は小さい場合。



12

## まちづくりの課題と取り組みの視点

### 取り組みの視点:

費用対効果を精査し、**無駄な取り組み・事業や他の環境面において障害が生じる取り組みはおさえる**。また、事業実施後の活用状況を勘案し、運営費等ランニングコストも踏まえた費用対効果の面から、**取り組みの継続性を見極める**ことも重要である。そのため、**取り組み状況の継続的なウォッチの仕組み・体制**を構築。

### 具体方策の検討イメージ:

広告効果なども考慮した十分な費用対効果の精査、効果の少ない**無駄な取り組みをフィルタリングする仕組み・体制**を構築する。

- \* 判断指標については、例えば、省CO<sub>2</sub>効果やその他のまちづくり効果と整備コスト、ランニングコスト相関させたチェックリストを作成し、当該事業を○△×等の3段階程度に簡易評価し、明らかに無駄な事業は、実施可否を再考するなど。

13

# まちづくりの課題と取り組みの視点

## 【自己チェックリストのイメージ例】

●：該当、プラス評価項目 ▲：一部該当 ×：非該当、マイナス評価

事業効果	コスト ・マネジメント	コスト					計画・マネジメント			総合評価
		イニシャル・ランニングコストともにコスト大	イニシャルコストは大きいランニングコストは小	イニシャルコストは小さいランニングコストが大	ライフサイクルコストを見込んで共益費を設定	事業者が時限的にコスト負担	長期的な状況変化を見越して計画	維持管理計画を策定	住民主体の運営への移行の素地がある	
省CO <sub>2</sub> 効果	大			●	×	●	×	×	×	省CO <sub>2</sub> 効果は、大きいですが、事業の継続性に問題がある。採択に当たっては、維持管理面での計画の改善が必要。  記入例
	中									
	小									
その他のまちづくり効果・影響	区内への影響									
	周辺地域への影響									
住民の評価	区内住民の評価									
	周辺住民の評価									

14

# まちづくりの課題と取り組みの視点

## ④ 取り組み効果をわかりやすく示す

**課題:** 取り組みに対する住民の理解を得るためには、**取り組み効果を市民に対してわかりやすく示すことが課題**である。

### 取り組みの視点:

取り組みの実施と併せて、取り組みによる効果を定量・視覚的に示すことが有効であるが、③で示した無駄な事業か否かで、その**程度・内容は見極める**。

- \* 例えば、景観面・啓発目的で設置する太陽光発電などは、それにかかる費用（イニシャル・ランニング、メンテナンスコスト）を踏まえ、その設置の必要性を見極める必要がある。
- \* **エコ掲示板の設置等による見える化**・情報発信の取り組みについても、当初から、事業者の支援（主体的な運営や費用面での負担）がとぎれた段階での継続性を勘案し、**設置の有無を検討**すべき。

15

# まちづくりの課題と取り組みの視点

## ⑤行政・事業者・市民が協働で取り組みを推進する

**課題:**省CO<sub>2</sub>先導事業の取り組みが、地区のルールに抵触し、取り組みの足枷になるケースがある。また、省CO<sub>2</sub>先導事業の取り組みが**周辺の景観・環境を阻害ケース**もある。こうしたケースについて**何を優先していくべきか見極めることが課題。**

例) 太陽光パネルのグレアが風致地区の基準に抵触／電線地中化のキュービクルが地上に配置され景観を阻害／省CO<sub>2</sub>表示パネルが屋外広告物にみなされ本来の役目が果たせない



### 取り組みの視点:

計画の当初段階から、**地元行政と事業者が一体となって、まちの将来像を共有化し事業推進**に向けて取り組む。

また、セカンドステージでは、**行政・市民・事業者が協働し、先導事業取り組みの推進と良好な住環境や景観の形成の両面から、総合的に検討。**状況に応じて、**ルールの柔軟な運用やトレードオフ(代替の仕組み)**も必要。