第5章 参考事例

- 1 にぎわい
- (1)出石小学校跡地を活用した中心市街地活性化・定住推進

(岡山県岡山市)

○参考ポイント

・小学校跡地に定期借地権を設定し、広く民間事業者から跡地に最もふさわしく、 かつ事業性の高い提案を求め地域の活性化に資する複合施設を整備しました。

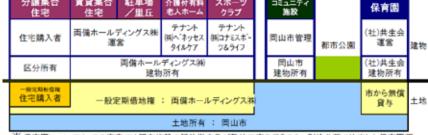


出典:岡山市ホームページより

○出石小学校跡地における事業展開

- ・小学校跡地(約1.4ha)に定期借地権付分譲マンション66戸、賃貸マンション74 戸、立体駐車場178台、介護付有料老人ホーム54室、スポーツクラブ、コミュニ ティ施設、公園を整備しました。
- ・事業実施期間は、54年間の借地期間(当初賃料25,678千円/年)。総事業費は約 42億円です。
- 事業者は両備ホールディングス(株)、構成員として(株)大林組、(株)コナミスポーツ、 ㈱ベネッセスタイルケア、広成建設㈱です。

事業の構成



保育国については、この事業では既存施設の解体撤去及び整地工事を行うのみ。別途公募で決定した保育国運営者が施設を建設・管理運営

出典:岡山市ホームページより

(2)多摩平の森の団地再生事業

(東京都日野市)

○参考ポイント

- ・UR都市機構の多摩平団地の団地再生事業に伴い、全て空き住戸となった5棟の建物を民間事業者3社へ15~20年間建物賃貸し、各事業者の企画・設計により工事を行い、民間賃貸住宅等として活用しました。
- ・また、駅に近接する整備敷地を活用し大型商業施設や大規模分譲マンション等を 誘致し、賑わいのあるまちに再生することをめざしています。
- ○多摩平の森「住棟ルネッサンス」の事業展開
- ・団地再生事業を進めていた多摩平団地において、建替事業により新たに建設された住棟への移転後、全て住戸となった住棟(5棟)を活用して事業化しました。
- ・対象とした住棟は、昭和35年度に管理開始された5棟144戸であり、4階建・ 階段室型で間取りが3Kの典型的な30年代団地の建物です。
- ・UR都市機構から住棟の躯体を賃借した3事業者は、自らの事業に関する知見を活かし、シェアハウス、菜園付き住宅、高齢者向け住宅という新たな用途に改修し、活用を行っています。

団地型シェアハウス「りえんと多摩平」

活用用途:若い社会人・学生向けシェアハウス

菜園付き共同住宅「AURA243 多摩平の森」

活用用途:二人世帯・ファミリー向け賃貸住宅(貸し菜園と専用庭を併設)

③高齢者向け住宅「ゆいま~る多摩平の森」

活用用途:サービス付き高齢者向け住宅、コミュニティハウス、小規模多機 能居宅介護施設、食堂兼多目的室





提供:株式会社リビタ



提供:株式会社ブルースタジオ

出典:都市再生機構ホームページより

(3) 豊洲市場千客万来施設(仮称)

(東京都江東区)

参考ポイント

- ・中央区の築地市場の移転先として 2015 年度に江東区豊洲に開業する新市場の敷地内に、年間 420 万人の来場を見込む一般向けの大型観光施設として開業予定。
- ・6街区(1.1ha)には、南側から商業棟(4階建て)、駐車場棟(6階建て)温 浴施設(地下1階地上7階建て)の3棟総延べ約39,500㎡(うち商業床面積約16,900㎡)を整備しました。
- ・物販中心の5街区(0.6ha)には、地下1階地上6階建て延べ約26,200㎡(同約7,400㎡)の商業施設を建設。地下には地域冷暖房施設を検討しています。
- ・両街区の施設とも 2 階部分で、ゆりかもめ市場前駅からペデストリアンデッキで 連絡しています。
- ・30 年間の事業用定期借地権方式を採用し、民設民営で整備。貸付料は年間1億 3672万 8000円となります。

なお、同施設については、5街区が平成27年2月、6街区が平成27年4月に、 それぞれの施設整備事業者が辞退表明をし、両街区の再公募に向けた検討を進め ています。



出典:東京都中央卸売市場ホームページ資料より抜粋(事業者提案書)

豊洲市場千客万来施設における事業展開(事業者提案時点での内容を抜粋)

- ・主な導入施設として、6 街区の1 階部分などに、市場関係者らの専門店を集積した「"豊洲"場外市場」として約 140 店舗を計画、うち約 20 店舗は起業家支援店を設置する予定です。
- ・隣接する市場の新鮮食材を提供するフードコート「まんぷく市場」(1,000 席) や、参加体験型イベントを行う「にぎわい広場」「豊洲食育教室」、観光客対応の 「世界おもてなし」「託児所・クリニック」等を計画するほか、温浴棟3 - 7階 が温浴施設で延べ約12,000 ㎡規模。客室(30 室)、岩盤浴、レストラン、露天 風呂、足湯などを設ける。駐車場は、同街区で560台を整備する予定です。









出典:東京都中央卸売市場ホームページ資料より抜粋(事業者提案書)

・5街区は、1・2階に、国内外の調理器具を販売する「調理器具市場」、日本の 伝統技術を紹介・体験する「匠いちばん市場」、家庭設備器具の販売・修理など を行う「生活支援市場」を設ける。3階以上は駐車場(363台収容)を整備しま す。





出典:東京都中央卸売市場ホームページ資料より抜粋(事業者提案書)

(4)2k540 AKI-OKA ARTISAN (ニーケーゴーヨンゼロ アキ-オカ アルチザン) (東京都台東区)

○参考ポイント

- ・鉄道の高架下は、これまで駐車場や倉庫等としての利用が多かったが、「新しい人の流れをつくる」、「『結ぶ = LINK』をテーマに有効活用」をコンセプトとして、 JR秋葉原から御徒町間の高架下を活用したライフスタイル提案型の「ものづく り」をテーマにした施設として開業しました。(運営会社:㈱ジェイアール東日本都市開発)
- ・「人とヒトとを結ぶ場所」として高架下の新たな役割を見いだし、「ものづくり」 の拠点施設をめざしつつ、高架下も古き良き時代感を残しつつリノベーションす ることで、新たなブランド価値を創出することを目標としています。
- ・高架下の閉ざされた空間ではなく、「街の延長線上にこの場所がある。」というコンセプトで、店舗構成を行っています。

○2k540 AKI-OKA ARTISAN における事業展開

- ・工房とショップがひとつになった、クリエイターと直接話ができるフェイストゥーフェイスのショップスタイルです。
- ・イベントエリアやカフェなどを有機的に配置し、人が集まり、にぎわいができ、 つくって表現し、それを見て注文するなど、単にモノを売るだけではなく、リア ルタイムで情報発信するコミュニケーションの場を形成します。
- ・当施設の運営事務局を設置し、空間、商品、プロモーション活動全般をプロデュースし、施設のもつブランド価値を高めつつ、才能ある次世代のクリエイターを発掘し、育て、支援し、世界に向けて活躍できる環境を創出しつつ、日本のみならず海外からの集客もターゲットにしたプロモーション・PRを仕掛けることとしています。





○参考ポイント

- ・JR中央線三鷹から立川間の高架化によって生まれる高架下や駅構内スペースを 活かした商業施設で、西国分寺、武蔵境、東小金井の3ヶ所でオープンしました。
- ・「緑×人×街 つながる」・武蔵野の「わ」からはじまる、あたらしいエキ、まちプロジェクトとして、豊かな自然や、個性豊かな文化とエキ・まちとをつなぎ、「武蔵野のわ『輪・和』になりたい」という願いを込めて『nonowa(ののわ)』と名付けられました。(運営会社:株式会社」R中央ラインモール)
- ・JR中央線の魅力と沿線価値を総合的に向上させ、「中央線沿線に住みたい」と思ってもらえるブランド化を図るため、連続立体交差事業(三鷹~立川間、事業主体:東京都)を契機に、緑と文化のあふれる中央線沿線に生まれた高架下空間において人と人、人と街、街と街、過去から未来へ「つながる社会」を創り、心豊かな暮らしの実現をめざしています。
- ・中央線の高架化によって沿線の南北がつながるだけでなく、魅力ある回遊空間が駅から高架下に広がることで東西もつながります。「中央ラインモールプロジェクト」は、駅と駅間の高架下を統一したコンセプトで一体的に開発し、「駅」と「街」をつなげ、「地域の顔としての駅」の魅力をアップさせます。

○nonowaにおける事業展開

- ・武蔵境~東小金井間に誕生した高架下回遊歩行空間「ののみち」は街の回遊性向上を目的とし、地域住民や来街者が快適に歩ける歩行空間を高架下に整備。武蔵野の大地をイメージした植栽や地域の情報を発信するサイン計画など、楽しく歩く工夫も盛り込むとともに、夜は温かな照明でゆとりの空間を演出しています。
- ・「ののみち」沿いにある「コミュニティステーション東小金井」」は東西南北から 人々が集うコミュニティーガーデン・コミュニティーテラスやカフェ・デッキテ ラスなどを配置し、地域の新たな交流の場を創出しています。ここは工房兼ショ ップやイベントスペース、飲食店などで構成され、広場では様々なイベントが行 われます。











(6)武雄市図書館

(佐賀県武雄市)

○参考ポイント

- ・武雄市図書館及び歴史資料館の全面改装に合わせて、図書館部分の運営に関して、 TSUTAYAを運営するカルチャーコンビニエンスクラブ(株)(以下、ССС(株)) を非公募により指定管理者として選定し、従来の図書館像に縛られない図書館と 書店、カフェ(スターバックスコーヒーの併設)が一体的に融合した新たなライフスタイルとコミュニティを創出しています。(2013年4月開業)
- ・書籍や文具の販売、CD・DVDの貸し出しだけでなく、民間運営のノウハウを活用し、開館時間の拡大や年中無休、図書館カードとTカードが一体となったカードの発行など、市民利用施設のサービス向上を図っています。

○武雄市図書館における事業展開

- ・施設保有及び全面改装を市が行い、図書館の運営管理及び店舗部分の運営に関して、CCC(株)が指定管理者として運営管理を受託し、運営を行っています。
- ・収益性のある書籍販売、CD・DVD貸し出し、カフェについては、市から目的 外使用許可を得てスターバックスカフェを含む蔦屋書店として営業し、市はCC C(株)からテナント料を徴収しています。
- ・カフェ部分については、C C C (株)とスターバックスコーヒージャパン(株)がライセンス契約を締結し、C C C (株)のライセンス店舗として開設しています。

建物所有:市(図書館、歴史資料館)

運営:民間事業者 カフェ等併設

土地所有:市





出典:武雄市図書館ホームページ

(7)ファミリーマート秦野市役所前店

(神奈川県秦野市)

○参考ポイント

- ・近隣の公共施設の移転に伴い、余裕のできた市役所庁舎駐車場の有効活用策として、コンビニエンスストアのファミリーマート(以下、コンビニ)を誘致しました。
- ・職員や庁舎来訪者の利便性の向上を図るほか、コンビニでの市刊行物の販売、住 民票発行及び図書館貸し出し本の返却サービスの 24 時間実施なども行っていま す。
- ・また、秦野市観光協会事務所を併設し、同事務所の機能強化のほか、市の名産品、 農産物、加工品の販売や文化会館で開催される公演等のチケット販売も行ってい ます。

○ファミリーマート秦野市役所前店における事業展開

・市有地のまま、貸与部分を普通財産に転換して、事業用定期借地権(期間:15年3ヶ月)により土地の貸し付けを行い、建物はコンビニが整備し、保有する形態となっています。

建物所有:市(市役所)

建物所有:民間(コンビニエンスストア)

土地所有:市

土地貸付:市 民間(15年定期借地)



出典:秦野市ホームページ

(8)藤枝市駅南図書館、BiVi藤枝

(静岡県藤枝市)

○参考ポイント

- ・市立病院の郊外移転による来訪者の減少と商業機能も低下しつつあったため、市 立病院跡地に民間活力を導入して、市民要望が高く集客力のある公共施設と民間 による商業施設との官民複合施設を整備しました。
- ・旧市立病院跡地の土地利用については、「文化・学習サービスの提供」「にぎわい 創出と都市機能高度化」「財政負担の軽減」を基本方針とし、中心市街地活性化 の拠点ゾーン』と位置づけ、民間活力により有効活用を図ることとしています。
- ・駅前のにぎわいの創出と都市機能の高度化として、民間のシネマコンプレックスを含む商業施設を誘致し、併せて市民の文化・学習ニーズに対応する新たな図書館を複合的に設置します。両施設の相乗効果により幅広い世代の交流を促進し、周辺地域も含めたにぎわい再生を期待するものです。

○藤枝市駅南図書館、Bivi藤枝における事業展開

- ・市が保有する土地を提案競技型での公募を実施し、選定事業者(大和リース㈱) が事業用定期借地件(期間:20年間で、期間終了後は10~20年での再設定可) により借地し、施設を建設しました。
- ・テナントとしては、シネマコンプレックスやテナントへ賃貸しているほか、3階部分を市に賃貸し、藤枝市駅南図書館を設置しました。

建物所有:民間(シネマコンプレックス、飲食、物販等)

賃貸借:市(図書館)

土地貸付:市 民間(20年定期借地)

土地所有:公共





出典:藤枝市ホームページ

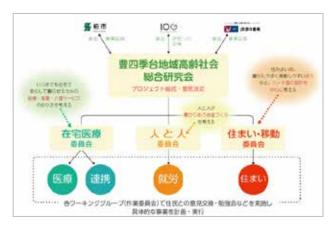
2 ウェルフェア

(1)豊四季台地域における長寿社会のまちづくり

(千葉県柏市)

○参考ポイント

- ・「住み慣れた場所で自分らしく老いることのできるまちづくり: Aging in Place」を超高齢・長寿社会のまちのあり方の理想とし,それを可能とする社会システムを開発、提案しています
- ・産学官一体での取り組み体制を構築し、提案を実践します。 (柏市、東京大学高齢社会総合研究機構、UR都市機構)





出典: 豊四季台地域高齢社会総合研究会

○豊四季台地域における長寿社会のまちづくりの事業展開

- ・「いつまでも在宅で安心した生活が送れるまち」、「いつまでも元気で活躍できるまち」を基本方針とした『長寿社会のまちづくり』を進めるため、その具体的な施策として「地域包括ケアシステムの具現化」及び「高齢者の生きがい就労の創成」を二本柱として、UR賃貸団地の建替事業が進行中の豊四季台団地を含む豊四季台地域において事業展開します。
- ・「地域包括ケアシステムの具現化」として、 在宅医療を推進するシステムの構築、 訪問看護の充実(24時間訪問看護の体制整備) 介護サービスの充実(24時間短時間・巡回型介護の体制整備) サービス付き高齢者向け住宅の整備等の取り組みを進めています。
- ・「高齢者の生きがい就労の創成」として、 休耕地農業,ミニ野菜工場,屋上農園、 保育サービスの向上,子育て支援センターの創設,子供の居場所の確保、 生活支援サービス、 コミュニティ食堂及び配食サービスの実施といった地域の食を支えるサービス等、高齢者の就労の場を提供すること、又、地域の抱える 問題を高齢者が就労することで解決するような取り組みを進めています。

(2)ハートアイランド新田(UR都市機構)における新たな子育て支援策

(東京都足立区)

○参考ポイント

- ・大規模開発による保育需要の増加の課題を抱える足立区と、都市の福祉拠点としてUR賃貸団地の活用を図ろうとしているUR都市機構が連携し、UR賃貸団地を活用した子育で世帯のサポートを展開しています。
- ○ハートアイランド新田における事業展開
- ・キッズルームを活用した一時保育サービスの実施やキッズルームアドバイザーに よる地域の子育てサポートを実施しています。
- ・キッズルームに送迎ステーションを併設し、周辺幼稚園にバスで通園する子供を 預かり保育を行っています。
- ・足立区の保育ママ制度を活用し、UR賃貸団地の住宅部分最大4戸で保育ママが グループ保育を展開。0~2歳児を1戸当たり6~9人保育
- ・集会室を活用し、夜7時まで利用可能な民設民営の学童保育室(定員50名程度) を新設しています。



0歳児~2歳児 ちゅうりっぷ保育室・新田



小学校1年生~3年生 ハートアイランド新田学童クラブ



0 歳 ~ 幼稚園児 ハートアイランド新田キッズルーム



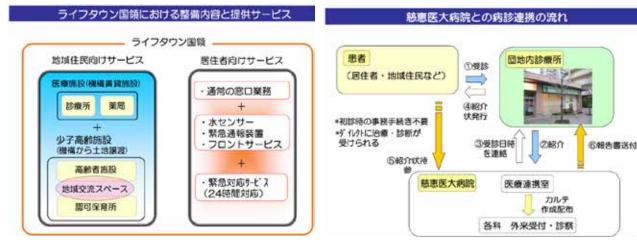
出典:都市再生機構ホームページより

(3)ライフタウン国領(UR都市機構)における地域福祉・生活拠点形成

(東京都調布市)

○参考ポイント

- ・少子高齢社会へ対応した住まいづくり、生活支援サービスの充実をめざし、地方 公共団体や隣接する東京慈恵医科大学附属第三病院が連携しています。
- ○ライフタウン国領における事業展開
- ・団地内診療所(内科、小児科、皮膚科、放射線科)と隣接する東京慈恵医科大学 との病診連携により、居住者や地域住民の初診時の事務手続きが簡素化され、ダ イレクトに治療・診断を受けることができます。
- ・高齢者施設、認可保育所、地域交流スペースを設置しています。
- ・居住者が安心して住み続けられるために、生活支援サービス・緊急対応サービス を提供します。



出典:都市再生機構ホームページより 平成21年6月25日付

(3)シェア畑みさとだんちファーマーズガーデン

(埼玉県三郷市)

○参考ポイント

- ・UR賃貸住宅のみさと団地におけるVale up MISATO~北欧心地 ぬくもりに包まれる、やさしい暮らし、オシャレンな日々。~と題した屋外環境整備において「'都市'と'田園'両方のイイトコを持っています。」という価値のもと、みさと団地の南地区の屋外空間や施設街区などの再編・整備を実施。その一環として、団地内のテニスコートを主に団地住民を対象としたファーマーズガーデンに再整備しました。
- ・土とふれあい収穫する体験を通じて、世代を超えた人と人のつながりを感じられ る住空間の創出をめざしています。
- ・みさと団地は昭和 48 年に管理開始された賃貸住宅 6,723 戸、分譲住宅 2,145 戸 の大規模団地であり、高齢者層の多い団地であるが、周辺地域では近年大型商業

施設の進出や住宅地の開発により地域ポテンシャルが高まり、若い世代・子育て 世代にとってとても魅力的な居住エリアに変貌しています。

- ○シェア畑みさとだんちファーマーズガーデンにおける事業展開
- ・「シェア畑 みさとだんち ファーマーズガーデン」はUR都市機構と株式会社アグリメディアの共同事業として開園(平成26年5月)「豊かな農ある暮らしの発信地みさと」をコンセプトとして地域との交流イベントも積極的に開催しています。専任の「菜園アドバイザー」が野菜作りをサポートし、農具・資材・種・苗などの他、水道やアウトドアラウンジなど設備も充実しており、初心者でも安心して楽しめる施設となっています。
- ・利用料金は8 m²、5,900 円~(月当たり/農園利用料・サービス提供料込み みさと団地住民は、月額1,000 円引き)となっています。
- ・講習会 は、2 カ月に 1 回程度(同じ内容を各 6 回程度) イベントは 4 カ月に 1 回程度開催しています。
- ・農園の施設は水道、簡易休憩所、農具一式、トイレ付き農具小屋です。







写真:シェア畑みさとだんちファーマーズガーデン

3 スマートエネルギー

(1)柏の葉キャンパスシティ

(千葉県柏市)

○参考ポイント

- ・都市の未利用エネルギーの徹底活用とエネルギーの複線化の実現をめざします。
- ・地域全体の発電量・受電量・消費電量を一元管理する「エリア・エネルギー管理システム (AEMS)」を構築します。
- ○柏の葉キャンパスシティにおける事業展開
- ・ホテル・住宅棟と商業・オフィス棟からなる148街区において、都市の未利用 エネルギーを徹底的に活用し約40%のCO2排出削減(オフィス単体では約50% のCO2排出削減)を計画している。都市の未利用エネルギーを徹底的に活用する ため、200kwの太陽光発電システムに加えて、生ごみバイオ発電やガス発電を行 い、同時に発電の排熱、地中熱、太陽熱を空調や給湯に利用するとともに、用途 の異なる2棟の複合建物間でエネルギーの効率的な運用制御を行っています。
- ・さらに148街区を含む駅周辺地域では、マンションや商業施設に設置された建物レベルでのエネルギー管理システムを統合し、地域レベルで発電量・受電量・消費電量を一元管理する「エリア・エネルギー管理システム(AEMS)」を構築し、街区を超えた地域全体でのエネルギーの「見える化」を実現し、住民、テナント、来街者とともに地域のエネルギー状況を情報共有しています。
- ・また、「ホテル・住宅棟」には AEMS の管理・運営を行う「柏の葉スマートセンター」を設置し、地域エネルギーの運用とあわせて地域防災機能を一元的に管理するとともに、未利用エネルギー等を活用してエネルギー源の複線化を図ることで、停電時にも通常時の6割程度の電力供給を可能としている。併せて地下水及び温泉ポンプへ非常用電源を供給することで、生活上必要な水や温水を確保します。
- ・将来的には、柏の葉キャンパスシティ全域で、「スマートグリッド」機能を実装したネットワークの構築をめざし、各住宅・施設に分散する発電設備、蓄電設備、電気自動車等をネットワークに統合し、エネルギーを時間帯や各施設の需給状況に応じて融通し合うことで、街全体でのエネルギー最適運用制御の実現をめざしています。



出典:三井不動産株式会社資料より

(2) F u j i s a w a サスティナブルスマートタウン

(神奈川県藤沢市)

参考ポイント

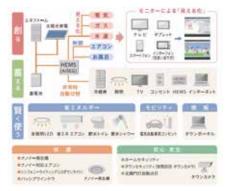
・2013年度の街びらきをめざし、くらしのエコアイディアを活かしたサービスやエネルギー機器の導入によるスマートタウンならではの新しい街区開発に取り組み、開発事業者・メーカ・サービス事業者が一体となって、マスタープラン段階から開発後の運用まで見据えた1,000世帯規模の新しい街づくりを推進しています。



出典: FujisawaSST ホームページより

Fujisawaサスティナブルスマートタウンにおける事業展開

- ・戸建て街区の全住宅(約600区画)に太陽光発電システムと蓄電池を装備した「CO2±0のスマートハウス」の導入と、家庭内の最大38回路を「エネルギーの見える化」し、エネファーム、エアコン等を制御する「スマートHEMS」を標準装備しています。
- ・街の公共用地を活用してソーラーパネルを設置し、平常時は売電により街のマネジメント機能を担い、非常時は周辺地域の人々の非常用コンセントとして開放しています。
- ・ネットワークを使った先端サービスを子供からお年寄りまで誰もが手軽に享受できるコミュニティ・プラットホームの提供として、ワンストップのポータルサービスでは、家庭のエネルギー使用量の確認をはじめ、モビリティサービスの予約、コミュニティ内での情報交流など様々なサービスが利用可能です。





出典:FujisawaSST HP コンセプトブック

(3)ふなばし森のシティ

(千葉県船橋市)

参考ポイント

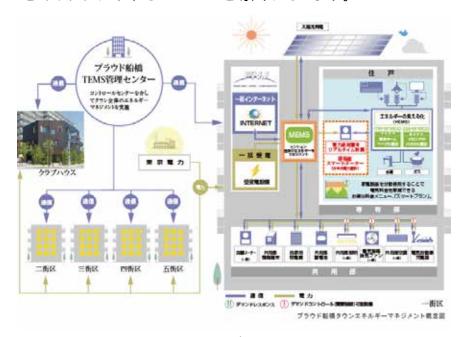
- ・新船橋駅前の約17haの工場跡地の土地利用転換として、「スマートシェア・タウン」をコンセプトとした住宅・商業・病院などの施設を複合的に開発しました。
- ・先進の環境技術やICTネットワーク技術を活用した最先端の都市システムを整備し、居住者の「絆」を生む仕組みやきっかけを創出し、住民にとって「みらいのふるさと」となる街づくりを推進しています。



出典:野村不動産プレスリリース(H25.9.6)より加工

ふなばし森のシティにおける事業展開

・街区全体に、一括受電と太陽光発電、ICTを組み合わせ、さらに街全体のエネルギーをマネジメントするTEMSを導入しています。



出典:野村不動産プレスリリース(H25.9.6)より加工

- ・マンション専有部に、30分毎の平均電力消費量に応じた料金体系「スマートプラン」を導入、各住戸での表示装置で電力消費量を見える化し、電力使用料金低減を促す仕組み(デマンドレスポンス)を採用しています。併せて、共用部には、電力需要逼迫時等に自動的に消費電力を削減するデマンドコントロールを採用しています。
- ・E Vモビリティタウンとして、分譲マンション街区の200区画の電気自動車対応 区画(急速及び普通充電器付き)を設置。併せて、居住者用カーシェアリング 車に E V 自動車を採用しています。
- ・電気自動車・リチウムイオン電池・太陽光発電の融合による非常災害時の電源 確保システムを導入しました。

リチウムイオン電池と太陽光発電の融合

出典:野村不動産プレスリリース(H25.9.6)より加工

(4)ごみ焼却廃熱(高温廃熱)の地域利用例

(東京都品川区)

品川八潮団地地区	
未利用エネルギー種類: 清掃工場排熱	供給区域: 東京都品川区八潮 5 丁目
事業主体: 東京熱供給(株)	供給開始: 昭和 58 年 4 月 1 日
区域面積: 41.2ha	延床面積: 408,000 m²
建物用途: 住宅、学校、商業施設等	供給熱媒: 冷水 / 温水
加熱能力: 90,419MJ/h	冷却能力: 7,618MJ/h
プラント面積: 1,068 ㎡	蓄熱槽容量: -

主な熱源機器:高温水ボイラ、吸収式冷凍機、熱交換器

事業の概要:

- ・品川八潮パークタウンは、東京湾の埋立地に建設された 5,268 戸の大規模集合住宅地であり、この団地に隣接する品川清掃工場の焼却排熱を利用して熱供給事業を行います
- ・ごみ焼却排熱を利用した 130 の熱源水を熱交換器により 80 の温水にし、主に住宅用 暖房・給湯用に供給するとともに、施設へは 130 の高温水又は 80 の温水を供給し、 一部施設には吸収式冷凍機により 7 の冷水を供給しています。
- ・清掃工場の焼却能力は 1,200t/日。排熱利用量は平成 19 年度実績で 157,697GJ/年であり、 熱供給で消費しているエネルギーの 80%以上を占めています。 *1
- ・清掃工場では、定期点検修理のために年1回操業を停止することになっています。停止期間中は高温水の取得ができないため、熱供給事業者所有のボイラで対応しています。供給開始当初は点検が需要の最も多い冬期であったため燃料費がかなりの額になりましたが、その後清掃工場側の協力で点検時期が夏期に変更され、経費及びエネルギー消費量の削減となりました。
- ・ごみ焼却炉はセンタープラントから 1.4km 離れた位置 にあり、熱源配管の総延長は 3,250mです。



図 熱供給区域*2

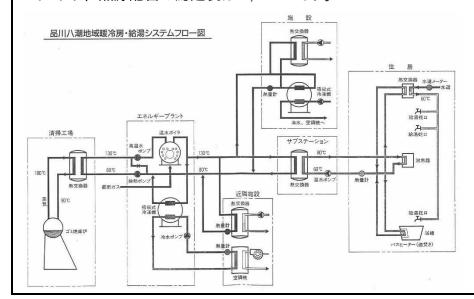


図 システムフロー

出典 *1:東京都資料

*2:(社)日本熱供給事業協会ホームページ、その他:熱供給事業便覧平成 19 年度版等

(5)ごみ焼却廃熱(低温廃熱)の地域利用例

(兵庫県神戸市六甲アイランドСІТҮ)

六甲アイランドCITY	
未利用エネルギー種類: 下水汚泥焼却排熱	供給区域: 兵庫県神戸市東灘区向洋町中 1
	丁目
事業主体:六甲アイランドエネルギーサービス(株)	供給開始: 昭和 63年3月15日
区域面積: 31ha	供給対象戸数: 3,601 戸
建物用途: 集合住宅	供給熱媒:中温水(成り行き温度)

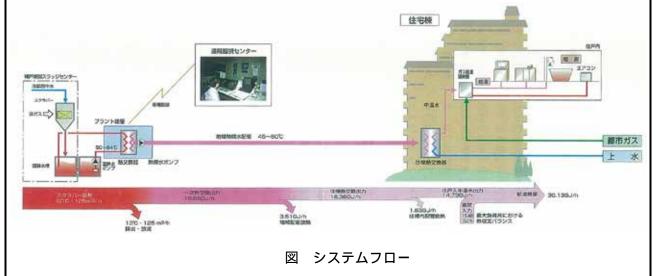
主な熱源機器: 熱交換器

事業の概要:

- ・六甲アイランド CITY では、神戸市東部スラッジセンターから発生する下水汚泥焼却時の 排熱を集合住宅ゾーンへ供給し、給湯用熱源として利用しています。
- ・スラッジセンターでは、市内の処理場で発生した脱水ケーキ年間 8.2 万トンを焼却処理している。焼却処理の排熱をケーキの乾燥及び燃焼空気の予熱に利用していますが、排気ガス処理の最終工程である排気ガススクラバーから 50 程度の温水 (125 m³/h)が発生しています。
- ・スラッジセンターの排温水(50~64)を敷地内に設置されているプラント建屋で熱交換し、45~60 の熱媒水を住棟へ供給します。各住棟には熱交換器が設置されており、上水を熱交換して各住戸へ供給します。各住戸にはバックアップ用の給湯暖房機を設置しており、必要に応じて追い焚き加熱をすることができます。
- ・省エネ性をできるだけ高め、かつ供給コストをできるだけ低く抑えるために、温度保証のための設備がない「成り行き温度システム」としています。
- ・プラントは遠隔監視センターによる無人運転で、 熱媒水配管の総延長は約3,550mです。



図 温水供給区域



出典:六甲アイランドエネルギーサービス(株)パンフレット

4 防災

(1)東京都防災隣組

(東京都板橋区)

○参考ポイント

- ・東日本大震災の教訓を踏まえ、首都直下地震に備え、災害に強いまちづくりを 実現するため、東京都が大都市東京における共助の仕組みとして、地域において 意欲的な防災活動を行う団体を「東京防災隣組」として認定し、その取り組みを 広く社会に発信し、地域の防災活動の活性化を図っています。
- ○高島平地域の認定された東京都防災隣組の取り組み
- ・第三回東京防災隣組(平成 26 年 4 月)として、部門 地域住民間の連携で、 高島平地域では、高島町会、高島平三丁目町会、高島平三丁目自治会、赤塚河岸 町が認定されています。
- ・地域の中学校を中心とした周辺4町会・自治会が関係団体などと連携し、中学生を含めた防災活動を展開、平成21年から合同で訓練を実施しています。
- ・訓練の実施に向けて実行委員会を複数回開催。4町会・自治会と中学校のほか、 NPOボランティア団体(障がい者支援団体)や民生委員などが参加しています。
- ・合同訓練では、「守られる側から地域防災の担い手に」をスローガンに中学生と 地域住民が一体となって災害時要援護者への避難誘導や避難所開設訓練を実施 しています。

高島町会、高島平三丁目町会、 高島平三丁目自治会、赤塚河岸町会(板橋区)

中学生と地元町会・自治会が連携した 災害時要援護者支援と避難所運営の取組

【取組概要】

- 地域の中学校を中心とした周辺4町会・自治会が関係団体などと連携し、中学生を含めた 防災活動を展開、平成21年から合同で訓練を実施
- 訓練の実施に向けて実行委員会を複数回開催。4町会・自治会と中学校のほか、NPO ボランティア団体(障害者支援団体)や民生委員などが参加
- 合同訓練では、「守られる側から地域防災の担い手に」をスローガンに中学生と地域住民 が一体となって災害時要援護者への避難誘導や避難所開設訓練を実施







出典:東京都防災ホームページより

第6章 関連計画(国・東京都)

1 国

「日本再興戦略」改訂 2014 (平成 26 年 6 月 24 日 閣議決定)

日本産業再興プラン 産業基盤を強化

- ・緊急構造改革プログラム(産業の新陳代謝の促進)
- ・雇用制度改革・人材力の強化(失業なし、女性・若者・高齢者・外国人)
- ・科学技術イノベーションの推進/世界最高の知財立国
- ・世界最高水準のIT社会の実現
- ・立地競争力の更なる強化(国家戦略特区)
- ・地域活性化・地域構造改革の実現 / 中堅企業・中小企業・小規模事業者の革新 戦略市場創造プラン
- ・国民の「健康寿命」の延伸
- ・クリーン・経済的なエネルギー需給の実現
- ・安全・便利で経済的な次世代インフラの構築
- ・世界をひきつける地域資源で稼ぐ地域社会の実現(農山漁村、観光)

○民間まちづくり活動促進事業(国土交通省)

社会実験・実証事業等

国土交通大臣の同意を得た民間まちづくり計画に基づく、民間の担い手が主体 となった都市施設の整備・管理の本格実施に先立ち必要な社会実験、実証事業又 は意識啓発等のソフト活動。

[事業主体]

都市再生推進法人、法定の協議会(市町村都市再生協議会、低炭素まちづくり 協議会、景観協議会、中心市街地活性化協議会)又は民間事業者等

[対象地区要件]

社会実験・実証事業等の対象地区は、以下の一及び二の要件を満たす地区。(該当することが見込まれる部分のみ抜粋)

- 一 法律等により、国の政策上の位置づけがなされている、次に掲げるいずれかの区域内に存する地区
- ・ 都市再生緊急整備地域の区域
- ・ 計画的再開発が必要な市街地(1号市街地)又は市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(2号地区)
- ・ 景観計画の区域又は景観地区
- ・ コミュニティの再生、地区環境の維持・改善にかかる取り組みが必要な区域 のうち地区計画の区域
- 低炭素まちづくり計画の区域

- ・ 立地適正化計画に定める都市機能誘導区域
- 二 地域課題に対応する必要のある次に掲げるいずれかの区域内に存する地区
- ・ 現にある良好な都市機能及び都市環境を保全する必要があると認められる土地の区域
- ・ 公共公益施設の整備等に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域であって、新たに良好な都市機能及び都市環境を創出する必要があると認められるもの

[補助対象経費]

・都市再生推進法人が施行者となる場合

都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設又は歩行者経路協定に基づく歩 行者経路を構成する施設の整備に要する費用。ただし、いずれも市長村長の認 定又は認可を受けたものに限る。

上記施設等を活用した社会実験、実証実験又は意識啓発等のソフト活動等に要する施設・機材の設置、調査、実施運営等に要する経費

・法定の協議会、民間事業者等が施行者となる場合 都市再生推進法人が施行者となる場合に加え、国土交通大臣の同意を得た民間 まちづくり計画に位置づけられた社会実験、実証事業又は意識啓発等のソフト 活動等に要する施設・機材の設置、調査、実施運営等に要する経費

[補助率・限度額]

- ・都市再生推進法人又は法定の協議会が施行者となる場合 補助対象経費の1/2以内(かつ、地方公共団体が補助する額の1/2以内) で、予算の範囲内となります。国は、都市再生推進法人又は法定の協議会に対 して直接補助します(直接補助)。
- ・民間事業者が施行者となる場合

補助対象経費の1/3以内(かつ、地方公共団体が補助する額の1/2以内)で、予算の範囲内となります。この際、国は、地方公共団体に対して補助します(間接補助)。

普及啓発事業(新設)

[事業実施主体]

都市再生推進法人、法定の協議会(市町村都市再生協議会、低炭素まちづくり協議会、景観協議会、中心市街地活性化協議会)、地方公共団体、大学又は民間事業者等(これらを構成員とするJVを含む。)。

[補助の対象経費]

・都市の課題解決をテーマとし、多様なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップを開催するなど、まちづくりの現場における現実の課題解決に向けた継

続性のある活動を実践する人材の育成を図る仕組みの構築・運営に要する経費・上記と連携した、優れたまちづくり活動の普及啓発に資するセミナー開催等の 実施運営、教材作成等のソフト活動に要する経費

[補助率・限度額]

補助金の額は、補助経費の全額で、予算の範囲内となります。国は事業主体に対して直接補助します(直接補助)。

2 東京都

東京都長期ビジョン(平成26年12月・東京都)

・鉄道高架下の空間活用について位置づけられている

都市戦略 2

(政策指針6:誰もが円滑かつ快適に利用できる総合的な交通体系の構築)

・業務、商業、医療、福祉など多様な機能の駅への集約や、鉄道の連続立体交差化により生まれた高架下の空間を活用した生活サービス機能の充実などと併せて、 基幹交通である鉄道とバスなどの地域交通との乗換をしやすくし、徒歩や公共交通の利用による、駅を中心とした暮らしやすいまちづくりを促進する。

東京の新しい都市づくりビジョン(改定)(平成21年7月・東京都)

・高島平は、「都市環境再生ゾーン」に位置づけられている ゾーンの戦略

(戦略 10:コミュニティ活動の根づくコンパクトなまちづくり)

- ・道路整備とコミュニティバスの導入などによる地域交通の確保、生活拠点やコミュニティインフラの整備、地区計画等によるミニ開発の防止や良好な住宅地景観の形成、都市内農地の保全・市民参加による活用など、地域が主体となったまちづくりを区市と連携しながら支援する。
- ・道路と鉄道の立体交差化などが進む鉄道沿線では、駅周辺のまちづくりによって、 商業、文化、教育、福祉などの生活関連機能の集積・集約化を図る。都市型住宅 地や高齢者・女性の就業の場、子育て等の支援機能の整備を促進するとともに、 ユニバーサルデザインを推進し、公共交通のネットワークが維持された、歩いて 暮らせる利便性に優れたコンパクトな生活拠点の整備を図る。

(戦略 11:河川・道路等の整備やまちづくりに合わせた水と緑の骨格づくり)

- ・中小河川沿いでは、都市型水害に対する安全性の向上と併せて、水辺環境を生か した整備を進めるとともに、低地河川沿いでは大規模な都営住宅団地の建替えと 一体的となった都市計画道路やスーパー堤防の整備を進める。
- ・河川や道路等の整備に合わせて、既存の公園、湧水や用水、農地、雑木林、屋敷林、河川沿いの緑地、空地などの保全や活用を図り、緑をつなげていくことにより、多摩川と荒川を連結する水と緑の骨格を形成する。
- ・農地や緑地、樹林地を保全し、水循環などの環境保全機能を維持するとともに、 都民にレクリエーションの機会を提供していく。

(戦略12:緑豊かで潤いのある良好な景観の形成)

- ・幹線道路や河川等の整備に合わせ、地区計画の活用などにより、沿道・川沿いの
 - 土地利用を適切に誘導し、道路空間や河川空間と調和した、統一感のある緑豊かで美しい街並みを形成する。
- ・大正時代から昭和初期にかけて一体的に開発 された良好な住宅地では、地区計画や東京の しゃれた街並みづくり推進条例に基づく街 並み景観重点地区など活用し、落ち着きと潤 いのある、良好な景観を維持・保全する。



落ち着きと潤いのある良好な景観 (板機区)

(戦略 13:豊かな住環境の形成)

- ・高度地区、地区計画などを活用し、建築物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を 定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化や統一 感のあるスカイライン等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進する。
- ・旧緑地地域では、地域の特性に応じて、地区計画などを活用して、道路や公園など地域に必要な一定水準の都市基盤を確保し、緑豊かでゆとりある良好な住宅・ 住環境の形成を進める。

地域の将来像(北部環8周辺)

- ・生活の足となる身近な公共交通が、駅や公共・公益施設、地域の拠点間などを結び、利便性の高い市街地を形成
- ・市街地内の農地が保全されるとともに、市民農園など、都民にゆとりある生活や 自然とふれあう機会を提供する空間として活用され、緑豊かな公園とともに、潤 いのあるまちを形成

(舟渡・新河岸)

・浮間舟渡駅周辺の都市基盤の整備と工場の域内再配置の誘導などにより、内陸部における工業集積が進むとともに、都市型産業が育成されるなど、地域の特性を生かした住工が共存した活力あるエリアを形成

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)

(平成 26 年 12 月・東京都)

北部環8周辺の将来像

(高島平)

- ・流通業務地区では、周辺のまちづくりと調和を図りながら流通業務施設の機能更 新・高度化・効率化が進められ、新しい時代のニーズに応える物流拠点を形成
- ・商業や公共・公益施設など多様な機能が集積し、大規模団地の街並みと赤塚公園 などの大規模な公園、街路樹による緑豊かな地域の拠点を形成

3 その他

平成 27 年度 移住・定住・交流推進支援事業

地方が都市住民等を受け入れる移住や定住の推進による地域活性化支援事業

一般財団法人全国市町村振興協会の助成金等を財源に、地方が都市住民等を受け入れる移住や定住の推進、交流人口の増加等につながる地域交流の推進により、地域を活性化することを目的とした市町村等、またはNPO、ボランティア団体、各種協議会、商工会議所等が、自主的・主体的に実施する移住・定住・交流を推進する事業に対する支援を行うための、移住・定住・交流推進支援事業。尚、この支援事業は、市町村振興宝くじ(サマージャンボ宝くじ)の収益金の交付を受けて実施。

[事業主体]

一般財団法人地域活性化センター

[助成対象団体]

助成対象団体は、以下の各団体とする。

- (1)市町村(特別区を含む。以下同じ)
- (2) 広域連合、一部事務組合及び地方自治法の規定に基づき設置された協議会

[助成対象事業]

- (1)助成対象事業は、都市住民等の移住・定住・交流の推進や住民同士の交流 を推進することにより、地域を活性化する事業とし、次の基準に適合する ものとする。
 - ・助成対象団体、もしくは地域団体等が自主的・主体的に実施するもので あること。なお、計画策定のみに係る事業については、対象外とする。
 - ・助成終了後の事業展望が明確であり、継続・展開して実施されると認め られるものであること。
 - ・他の国の補助金の交付を受けていないこと。
- (2)助成対象事業は、平成27年4月から平成28年2月末日までに実施される事業 とする。

[助成対象経費]

助成対象経費は、助成対象団体が実施する事業費、または事業を実施する地域 団体等に対して助成対象団体が行う補助に要する経費とする。

[助成率・限度額]

- ・助成金の額は、1件につき2,000千円を上限とする。
- ・助成金の額は、助成対象経費の100%以下とする。
- ・助成金の額に、1,000円未満の端数があるときには、助成金の額は、当該端数の金額を切り捨てた額とする。

平成27年度 地域づくリアドバイザー事業

地域社会の活性化を図ることを目的としたアドバイザー事業

地域社会の活性化を図ることを目的として、この要綱の定めるところにより、 地域の活性化を推進するために適切な助言を行う各分野の専門家を招聘して実 施する自主的、主体的、継続的な地域づくり活動に対して行う支援事業

[事業主体]

一般財団法人地域活性化センター

[助成対象団体]

助成対象団体は、以下の各団体とする。

- (1)市町村(特別区を含む。以下同じ)
- (2) 広域連合、一部事務組合及び地方自治法の規定に基づき設置された協議会

[助成対象事業]

- (1)助成対象事業は、助成対象団体が地域の活性化を推進するためにアドバイザーを招聘して指導若しくは助言を受ける事業又は研修会等を開催する事業で、テーマに具体性のあるものとする。
- (2)助成対象事業は、平成27年4月1日から平成28年3月15日までに実施する事業とする。

[助成対象経費]

助成対象経費は、助成対象団体がアドバイザーを招聘するために要する謝金、交通費及び宿泊費とする。

[助成率・限度額]

- ・助成金の額は、1件につき20万円を上限とする。
- ・助成金の額は、助成対象経費の100%以下とする。
- ・助成金の額に、1,000円未満の端数があるときには、助成金の額は、当該端数金額を切り捨てた額とする。