
スマートシティ堺・初芝 パナホーム

①物件概要

物件名	スマートシティ堺・初芝	事業者	パナホーム株式会社
所在地	大阪府堺市東区日置荘西町	分譲開始年	2012年
規模	全体107区画 (うちパナホーム分58区画)	認定取得有無	有り(システム供給型)
環境共生の特徴	・「初芝・新田園都市」構想の下に「地域との共生を目指す街」「人の交流が生まれる街」「先進の暮らしを提案する街」をコンセプトとして開発されたスマートシティ ・創エネ・省エネシステムとエネルギーマネジメントの採用により、街まるごとエコの実現をめざす		

②ヒアリング実施概要

□実施日：平成24年11月27日(火)

□場 所：現地販売センター

□対 象：パナホーム(株) 営業推進部 分譲事業推進グループリーダー

兼 近畿環境開発支社 環境開発営業部 第一営業所 所長

パナホーム(株) 西部設計センター 実施設計室

③ヒアリング結果

●全体概要

○住宅供給状況

- ・全体107区画でほぼ完成している。JVを組んで事業をしており、パナホームが58区画、野村不動産が47区画。販売ベースでは90%程度が契約済み。
- ・宅地が完成したのは2012年1月。
- ・58区画中、建売住宅が46区画、注文住宅が12区画。

○居住者の属性

- ・年齢は30代前半～40代がボリュームゾーン。小さなお子様や小学生がいる家族が多い。

●環境共生住宅としての具体的な取組み

○住宅及びまちづくりの計画・設計時における環境共生のコンセプトについて

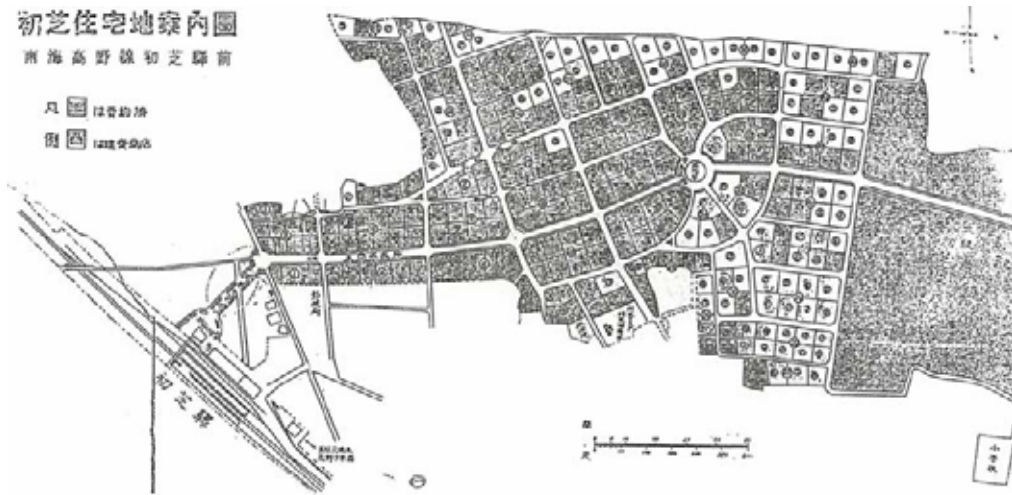
- ・元は初芝立命館高校の跡地。初芝という街は、かつて南海不動産が田園都市の考え方を踏襲して開発された。ロータリーの街路が特徴的なまちづくりとなっている。大阪南部エリアでは比較的きれいな住宅地の中にあつた高校の跡地を開発した。
 - ・まちづくりのコンセプトは野村不動産とも合わせていった。田園都市構想でつくられた街の歴史を踏襲し、そこに先進性を入れていくという方向で、『初芝・新田園都市構想』というキャッチコピーに基づいて開発計画のコンセプトを構築した。
 - ・大きなコンセプトの下に、最初に『まちなみ形成ガイドライン』をつくり、ルールを定めて他社さんとも一緒にまちづくりをすすめている。建売だけではなく注文住宅も含め
-

て全体でまちなみをつくっていく、という考え方をしている。

初芝住宅地案内図

南海高野線初芝駅前

凡 〇 は自動機
凡 〇 は建売地



1935年当時の初芝の住宅地図 出典：パナホーム（株）カタログ

第15図 矩形+放射街路型のレイアウト
堺市の初芝（都市問題資料室所蔵）

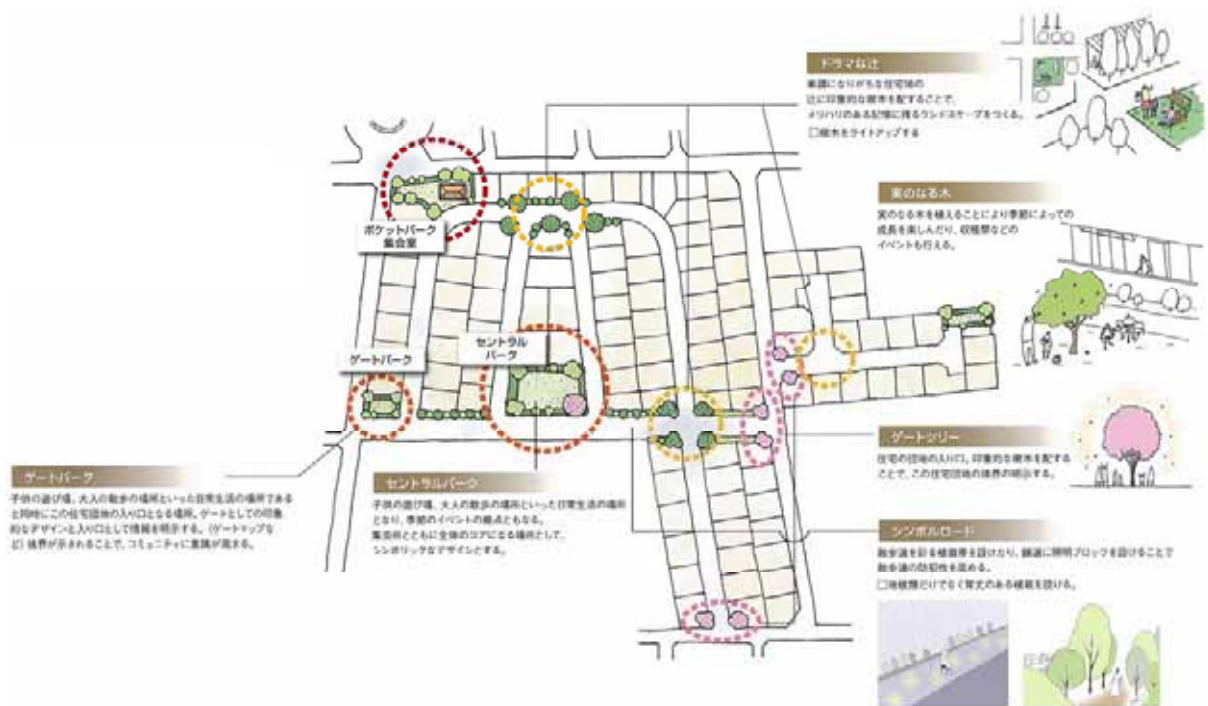
○採用された具体的な環境共生技術（建築、設備、外構）

- ・ロータリーがこの地域の特徴なので、それを活かして、団地の入口に円をモチーフとしたオブジェを設置したり、公園にも円を取り入れた造作をしている。道路線形も丸みを帯びたものとしている。
- ・外周は、初芝立命館高校当時のレンガ風の面影を取り入れたレンガ調の外構としている。
- ・日本女子大の篠原先生との共同研究により、どういうまちづくりをすればコミュニティが自然に活性化していくかを検討し、野村とも一体的に「コミュニティデザイン」を取り入れたまちづくりを行った。
- ・野村不動産とのJVの中で、街全体の取り組みとしてできたのは、太陽光発電の全棟搭載。量や考え方については2社の間での違いはあり、そこで差別化を図っている。
- ・考え方の根底は、パナホームの実験棟から導き出された計算に基づくものとして、CO₂排出量±0以上にするということ、ネットゼロエネルギーにするということを絶対条件としている。その場合、当団地では太陽光とエネファームのW発電を採用している。太陽光の搭載量については、CO₂排出量±0になる必要量を搭載しているが、平均して4.2~4.8kWの太陽光が載っている。建物の断熱性能やプランによっても多少異なるが。
- ・雨水タンクは全棟採用。
- ・全室LED照明と人感センサーによる照明のコントロール。
- ・将来的な電気自動車への対応のための外部コンセントの設置。
- ・CASBEEはSランクを取得している。
- ・アルミ樹脂複合サッシ+Low-E複層ガラスの採用。

○共用スペース等の維持管理の体制や仕組みについて

- ・将来的に資産価値が下がらないよう、きれいな街が継続できるような取り組みとして、共用スペースの植栽管理を含めた道際の緑の管理を、管理組合をつくって対応している。
- ・管理組合の立ち上げについては、予算計画から初期の資料作成などほとんどの面でパナホームがお手伝いさせていただいている（野村不動産と一緒に）。

- ・公園は堺市に移管する。手入れは管理組合がしていくという話しはしている。
- ・管理費は、一時金として入居時に 10 万円。試算では、これで 10 年分の緑化維持とセキュリティの費用を賄う。10 年後に管理組合で話し合い、継続するかどうかを決定する。



コミュニティデザインを取り入れたまちづくり 出典：パナホーム（株）カタ

●販売時における環境共生の取組みに対する訴求

○購入者に対して

- ・W発電により、イニシャルコスト増にはなるが、少ないエネルギーで光熱費がプラスになる、という説明をしている。
光熱費のシミュレーションを各戸ごとに出す。1 年後に実際に使っていただいたデータを基に生活提案を個別にするようなサービスを提供している（環境家計簿）。
- ・堺市も積極的であり、雨水タンクなども含めて補助金が比較的充実しており、そういった説明もしている。

○購入動機における環境共生の位置づけ

- ・立地条件の良さに付加価値としてスマートを理解していただいている。スマートという言葉に対する興味や関心が高まっているようである。
- ・注文住宅の場合も、まちづくりのコンセプトに基づく条件をつけさせていただき、ご理解を得られた方に買っていただいている。
パナホームとしてはスマートシティという考え方でつくっているの、そういった条件についても受け入れた方々にご購入いただいている。
- ・3. 11 以降の世の中のエネルギー情勢の変化もあり、太陽光発電とエネファームによるコスト増は十分理解していただいている。

●分譲・入居後の状況

○環境共生の活用状況

- ・3か月後の定期訪問などから、満足していただいている声が聞こえる。
- ・余剰電力の売電については、一か月の明細を見て実感され体感されている。HEMSでも家全体の光熱費を確認でき、省エネに対する啓発をしていくようにしている。
- ・無理をしない普段どおりの生活でも売電できる生活を実現でき、“今月はどれくらいの電気料金になるか楽しみ”になる。ある4人家族の家庭では、1か月の電気料金が3,000円以下。売電は17,000円というケースも。

○維持管理等、居住者の環境意識向上に対する取組み

- ・親睦会としてバーベキュー大会を行って盛り上がった。
- ・この団地は、プレス発表をした効果もあり、テレビでも結構取り上げられている。お客様にも出演いただき、アピールしていただいたり実際の光熱費の効果を示していただいたりしている。

●その他

○他の街区やプロジェクト等への波及効果

- ・スマートシティという事業をパナホームとして今後も各地で展開していく。
- ・藤沢のプロジェクトでは、パナソニックの工場の跡地を核として、パナソニックが中心となり、今パナソニックグループが持っているハイテクな設備機器を全て投入し、管理についても管理会社を設立していく方向で考えている。
- ・将来的には、街区での電力融通や集会所の施設や車に蓄電した電力を使用するなどの展開が出てくると考えられる。

○団地全体及び住宅個別の安全・安心への取組み（防犯対策等）

- ・防犯面では、全戸セキュリティシステムを導入。エネファームを大阪ガスで入れているので、セキュリティもそのまま大阪ガスのシステム「アイルス」を入れている。
 - ・大阪府警の防犯認定住宅を全戸取得している。
 - ・管理組合を立ち上げ、大阪ガスのセキュリティサービスの車を不定期で走らせている。
 - ・防災対策として、共有施設の集会所に備蓄倉庫をつくり、水や食料等をストックしている。
 - ・公園に炊き出しができる仕組みも用意している。
-



スマートシティ堺・初芝のまちなみ



スマートシティ堺・初芝のまちなみ



スマートシティ堺・初芝のまちなみ



スマートシティ堺・初芝のまちなみ



道路沿いの緑化



カーポートの緑化



コーナー部分の豊かな緑化



敷地境界に設置された緑化トレリス



ロータリーの円をモチーフとしたゲートパークのオブジェ



ロータリーの円をモチーフとしたセントラルパークのしつら



玄関周りの植栽用フック



全邸に搭載された都市ガスを利用して発電する創エネ設備



全邸に搭載された電気自動車の充電プラグに対応する EV 充電用屋外コンセント (200V)



全邸に搭載された雨水タンク