

第6回 吹田操車場跡地まちづくり促進協議会

平成21年2月12日(木) 10:00~11:30
吹田商工会議所 大会議室

次 第

1. 開 会

2. 報 告・議 事

- (1) これからの環境施策の動向について
- (2) これからの医療施策の動向について
- (3) ワーキンググループの活動経過について
- (4) 促進協議会の役割について
- (5) 事業コンペの検討について
- (6) エリアマネジメントの考え方について
- (7) その他

3. 閉 会

【配布資料】

- 資料1 吹田操車場跡地まちづくり促進協議会 委員名簿
- 資料2 ワーキンググループにおける検討の概略について
- 資料3 エネルギーワーキングにおける提案
- 資料4 吹田操車場跡地まちづくり促進協議会のまちづくりにおける役割について
- 資料5 事業コンペの考え方について
- 資料6 エリアマネジメントのあり方について

吹田操車場跡地まちづくり促進協議会 委員名簿
(平成21年2月12日現在)

| 所属団体・役職等 | 委員 | 備考 |
|--------------------------------|-------|----|
| 吹田商工会議所 会頭 | 夜久 亢宥 | |
| 吹田市医師会 会長 | 小谷 泰 | |
| 摂津市商工会 会長 | 和泉 慎次 | |
| 摂津市医師会 会長 | 黒本 成人 | |
| 関西電力 お客さま本部 副本部長 | 岡田 雅彦 | |
| 大阪ガス 近畿圏部 部長 | 吉岡 亨 | |
| 西日本電信電話株式会社 大阪支店 第一法人営業部 部長 | 宮地 清隆 | |
| JR西日本 総合企画本部 部長 | 杉岡 篤 | |
| 阪急電鉄 常務取締役 | 島田 隆史 | |
| 毎日放送 専務取締役 | 上田 修 | |
| 国土交通省近畿地方整備局建政部 部長 | 西植 博 | |
| 大阪府住宅まちづくり部 理事 | 沢田 吉和 | |
| 吹田市副市長 | 富田 雄二 | |
| 摂津市副市長 | 小野 吉孝 | |

| 所属団体・役職等 | アドバイザー | 備考 |
|------------------|--------|----|
| 大阪大学大学院医学系研究科 教授 | 武田 裕 | |
| 関西大学環境都市工学部長 | 楠見 晴重 | |

| 所属団体・役職等 | オブザーバー | 備考 |
|------------------------------------|--------|----|
| 都市再生機構西日本支社 副支社長 | 加藤 育生 | |
| 鉄道建設・運輸施設整備支援機構 国鉄清算事業 西日本支社 次長 | 高木 良範 | |
| 日本貨物鉄道関西支社 副支社長 | 萩原 正之 | |

ワーキンググループにおける検討の概略

ビジネスモデル検討ワーキンググループ

●ビジネスモデル(主に健康分野)について、調査、研究を行う。

【構成】 関西電力・大阪ガス・NTT西日本・都市再生機構・吹田市・
摂津市・オブザーバー

【第1回(H21.1.26)】 医療健康のまちづくりと連携できるビジネスの可能性

エネルギーワーキンググループ

●エネルギーを中心に環境先進技術に関する調査、研究を行う。

【構成】 関西電力・大阪ガス・NTT西日本・都市再生機構・吹田市・
摂津市・学識アドバイザー・オブザーバー

【第1回(H20.9.3)】 吹田市の環境施策、アイデアコンペにおける
環境まちづくり提案。

【第2回(H20.10.24)】 新エネルギー、エリアエネルギーマネジメント
の考え方等の情報提供

【第3回(H20.12.8)】 新エネルギー、エリアエネルギーマネジメントの
適用についての議論

【第4回(H21.1.19)】 太陽光パネル、二次電池の先進企業からの
情報提供

エネルギーワーキングにおける提案

■各社からの提案

| 関西電力株 |
|--|
| <p>* エネルギーを有効に活用し、省 CO2 で省エネルギーかつ省コストな“まち”の実現*</p> <p>1. 自然エネルギーの活用</p> <p>1) ヒートポンプ機器の活用による省エネ・省 CO2</p> <p style="padding-left: 20px;">ヒートポンプ給湯器（エコキュート）の活用</p> <p style="padding-left: 20px;">COP（エネルギー成績係数）4.2 従来給湯器に比べ 822kg-CO2/台・年削減</p> <p>2) 未利用エネルギーを活用（ヒートポンプとの組み合わせ）</p> <p>①太陽熱利用システム+エコキュート</p> <p>②大気より安定した熱源（夏冷たく冬暖かい）を利用したヒートポンプ</p> <p style="padding-left: 20px;">排熱を大気に出さないでヒートアイランドも抑制</p> <p>②-1 地中熱（地下水）を利用したヒートポンプによる冷暖房</p> <p>②-2 河川水を利用したヒートポンプによる冷暖房</p> <p>②-3 下水処理水を利用したヒートポンプによる冷暖房</p> <p>3) 屋上緑化による夏季の熱環境改善</p> <p>4) 風の道によるヒートアイランド対策</p> <p style="padding-left: 20px;">吹田操車場周辺では、南西、北東の風が多く、それに配慮した建物配置。</p> <p>2. エネルギーの蓄熱</p> <p style="padding-left: 20px;">蓄熱とヒートポンプを組み合わせた冷暖房。</p> <p style="padding-left: 20px;">夜間電力を利用した氷蓄熱。氷蓄熱は非常災害時に水の利用が可能。</p> <p>3. エネルギー資源のベストミックス</p> <p style="padding-left: 20px;">系統電力とヒートポンプとの組み合わせ</p> |

| 独立行政法人都市再生機構 |
|---|
| <p><先進例：晴海トリトン></p> <ul style="list-style-type: none"> ○高効率な地域冷暖房（DHC） <li style="padding-left: 20px;">水蓄熱槽：19000m³ 50m プール 10 杯分 ○様々な省エネルギーシステム（日射の遮蔽・断熱、高効率の照明・空調機・ポンプ） ○雨水利用・中水利用 ○民間大手 7 事業者が(株)晴海コーポレーションという会社をつくり統一管理 <li style="padding-left: 20px;">定期的に環境情報マネジメント検討会を開催、環境負荷削減を実践 <li style="padding-left: 20px;">省エネルギーの目標設定や改善の検討、実測し、パフォーマンスレポートを発行 |

■自由討議で出された事項

- 下水高度処理水（2,000m³/日）のエネルギー利用
- 吹田操車場跡地では、集中型地域冷暖房はロスが大きい
- 大阪のヒートアイランドの熱利用
- 地域の照明のエネルギー消費量が多いので新たな方式の導入
- エネルギーの流れの川上の新エネルギーとしては太陽光発電
- エネルギーの流れの中間でのコントロール

| 大阪ガス株 |
|--|
| <p>1. エリア・プラットフォームの提案</p> <p>1) 3層構造の都市インフラ</p> <p style="padding-left: 20px;"><u>ジオ・ストラクチャー（基層）</u>：エネルギー環境の基盤 → 行政による整備、維持・更新</p> <p style="padding-left: 20px;"><u>タウン・アプリケーション（表層）</u>：柔軟に機能更新できる基盤 → 開発者、利用者による整備、維持・更新</p> <p style="padding-left: 20px;"><u>エリア・プラットフォーム（中層）</u>：表層の機能更新に対応する拡張性と永続的な運営・管理体制 → 地権者等による整備、維持・更新</p> <p>2) エリア・プラットフォーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ①エネルギー源の分散設置と相互融通、ネットワーク化 ②エネルギーマネジメント：IT技術を用い複数建物、街区、地域単位でのエネルギー管理 ③まちの一体的な管理主体の設立：公共空間、エネルギー、水・緑の一体的管理 <p>2. 進化の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ①バイオマスのガス化（地区内で発生する生ごみ、剪定枝のガス化とコージェネ利用） ②トリジェネレーションシステム：熱源から発生する二酸化炭素を温室栽培利用 ③燃料電池：家庭用小型PEFCはすでに市場投入。将来的には大規模なMCFCの実用化 ④JR沿いであることの活用：太陽光発電パネルを遮音壁と併用、電車通過による風力発電、福井から降雪を運搬して地下貯蔵し夏季に冷熱利用 |

| 西日本電信電話株 | | | | | | | | | |
|---|--------|---------------------|-----------|----------|---|---------------------|------|---|-------|
| <p>1. ブロードバンドサービスによる CO2 削減</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">(従来手段)</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="text-align: center;">(ブロードバンド)</td> </tr> <tr> <td>店舗での雑誌購入</td> <td style="text-align: center;">→</td> <td>ホームページ・掲示板・チャット・ブログ</td> </tr> <tr> <td>手紙郵送</td> <td style="text-align: center;">→</td> <td>電子メール</td> </tr> </table> <p>等、移動・運搬に伴う CO2 削減効果</p> <p>2. 次世代ネットワークの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ○次世代ネットワークの特徴→高い品質、安全・安心、多様な目的に利用、機能充実 ○家庭生活での活用例 <ul style="list-style-type: none"> ・情報家電とネットワークとの連携（外出先から家庭内家電機器のコントロール）→省エネ ・エネルギーマネジメントサーバによる消費電力情報の提供、家電への供給電力の自動制御 ○医療分野での活用例：安定したハイビジョン映像通信による「遠隔病理診断支援システム」 ○吹田操車場跡地まちづくりにおける活用イメージ <ul style="list-style-type: none"> ホームセキュリティコントロール、遠隔病理診断システム、ユビキタス見守り、介護ヘルスケア、ハイビジョン映像配信・コミュニケーション、ワンフォン、災害時サービス | (従来手段) | | (ブロードバンド) | 店舗での雑誌購入 | → | ホームページ・掲示板・チャット・ブログ | 手紙郵送 | → | 電子メール |
| (従来手段) | | (ブロードバンド) | | | | | | | |
| 店舗での雑誌購入 | → | ホームページ・掲示板・チャット・ブログ | | | | | | | |
| 手紙郵送 | → | 電子メール | | | | | | | |

吹田操車場跡地まちづくり促進協議会の
まちづくりにおける役割

吹田操車場跡地まちづくり促進協議会

- 民間事業者の幅広い参画を促すための環境づくり
- 民間活力を最大限に引き出すための方策を検討

事業コンペの検討

コンペ実施方法

コンペ実施時期

事業者選定基準

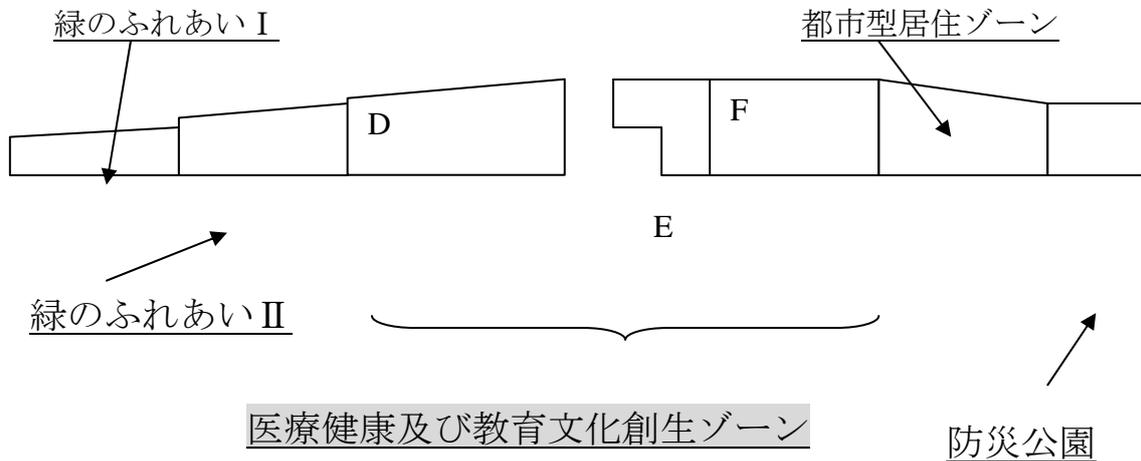
まちづくりの推進の枠組み検討

まちづくりにおける
エリアマネジメントのあり方

エリアマネジメントに対する
行政・市民・地域の関わり

事業コンペの考え方について

1. コンペ対象地域



2. 事業コンペ実施目的

事業コンペは次の目的をもって行います。

- ① まちづくり基本計画に沿ったまちづくりを民間活力を取り入れて進めるために整備事業者を選定する。
- ② 保留地である D・E・F 街区を売却することで、区画整理事業費を調達する。

3. 対象範囲

コンペ対象範囲を医療健康及び教育文化創生ゾーン（D・E・F 街区 5.7ha）と考えます。

同範囲は区画整理事業の保留地、吹田市用地からなっており、まちのコアゾーンとして一体的な整備、まちづくりが必要な区域ですので、医療健康及び教育文化創生ゾーン全体を対象範囲とすることを検討します。

4. コンペ実施時期

実施時期については経済情勢の推移の見極めやコンペの形式にも影響されるが、実施段階で整理されているべき以下の条件があります。

まちづくりを進める特別目的会社が整備後のまちの維持・管理運営を見据えた、まちの構想、計画、建設・整備を行い、特別目的会社が維持・運営管理を行うまちづくり会社へ移行していくことも考えられます。

8. コンソシアム形成を促進する事業コンペのあり方

事業コンペにおいてコンソシアム形成を促進する条件整備を検討することも必要になります。

① コンペ形式

コンソシアム形成を促進するコンペ形式の検討

② コンペ募集期間

コンソシアム形成が可能な期間

実施要綱（募集開始）～ 応札（提案）

③ コンペ実施時期

- ・ 経済情勢
- ・ 制度変更

9. 評価方法

まちづくりの整備計画と土地価格をコンペ評価対象とするコンペ評価方法の例

① 計画・土地価格総合評価方式

計画案、土地価格を同時に提出し、計画評価、土地価格にそれぞれ重み付けをして、合算点数で評価する。計画、土地価格が同じ重みづけ、あるいは計画点優先、土地価格優先の評価が可能。

② 計画足きり・土地価格選抜

計画案、土地価格を同時に提出し、整備計画を評価し、一定水準（たとえば最高得点取得者の80%）以上の計画案を出した事業者のみ、土地価格を改札し、最高価格者が決定者となります。

③ 土地最低価格・計画評価

あらかじめ最低土地価格を公表してコンペを実施する。計画内容の優劣で事業者が決定することになります。

- ① 該当区域の用途、容積が定められていること
対象区域の用途容積は事業者が土地取得判断をする前提条件となります。
- ② 区画整理仮換地指定
保留地の位置、面積、形状が換地によって明らかになることが必要です。

5. コンペ形式

- ① 一括事業コンペ
応募条件を定めて、まちづくり計画提案と土地価格入札を同時に行うコンペ
- ② 二段階コンペ
エントリーコンペ等を実施コンペの前に置き、2段階に分けて行うコンペ

6. コンソシアム形成の検討

事業コンペにおいては、事業者によるコンソシアム形成を検討します。

- ① 整備資金調達の課題
まちの機能的な整備を考えると医療健康及び教育文化創生ゾーン全体の一体的な整備が必要となりますが、5.6haに及ぶ面積に建物整備も合わせて行うときには、巨額な整備資金調達が想定されます。
その資金を単独の事業者が負担していくことは困難となるので、コンソシアム形成の検討が必要となります。
- ② 特別目的会社（SPC）形成へ
一体的な整備における資金調達の方法において、特別目的会社によるプロジェクトファイナンスや、証券化による資金回収などを考えることができます。コンソシアムが母体となって特別目的会社の形成へつなげていくことが、一体的なまちの整備における検討課題です。

7. エリアマネジメントにおける特別目的会社の課題

まちづくりの構想、計画、建設（整備）、維持・運営管理、まちの更新までの継続したエリアマネジメントが持続発展を目指すまちづくりにおいては課題となります。

エリアマネジメントのあり方

