

「スマートシティ元年」の口火を切る注目のプロジェクト

～単なる省エネ住宅ではなく、環境都市として盛り込まれる機能に注目～

- 太陽光発電設備や蓄電池、各種の省エネ家電、HEMS（ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）などを備えたスマートハウスは、高い環境性能と快適な居住性が両立した次世代型の住宅とされている。一方、スマートシティとは、これらのスマートハウスやスマートグリッド（次世代送電網）によって高いエネルギー効率を実現すると同時に、次世代型交通・通信システムなどを備えることで、新たなライフスタイルを実現させる街とされている。
- 数年内に誕生するスマートシティとしては、パナソニックによる神奈川県藤沢市の事業プロジェクトや、東芝による大阪府茨木市のプロジェクトが有名であるが、これらを待たずして様々な動きが始まろうとしている。
- 特に注目されるのは、今春パナホームが兵庫県芦屋市で予定している事業である。開発総面積が約3万㎡、全109区画という規模であり、共用部分を活用した街全体としての環境対応も検討されている。環境都市事業の拡大をねらうパナソニックグループによる事業であり、再来年の藤沢市の事業を見据えたものとしても注目度が高い。
- これに先駆けた動きとして、トヨタホームが昨年「スマートコミュニティ豊田東山」の分譲を行っているが、こちらは電気自動車や蓄電池といった各種設備が無償貸与されるなど、実験的な事業である側面が強い。また、どちらかといえば住宅の性能にフォーカスした事業であるため、本格的なスマートシティの登場はこれからといえる。
- 今春の芦屋プロジェクトの注目点としては、やはりスマートシティとして盛り込まれる機能と設定価格であろう。様々な機能が付加される分、価格は高額となることが予想されるが、仮にうまく売れば今後の開発にはずみがつくことが予想される。これは電機、住宅関連をはじめとする様々な業界にとっては新たな成長市場の誕生を意味するほか、電力需要の抑制にもつながることから、関西などの電力不足を抱えた地域には歓迎すべき動きとなろう。
- さらに、スマートシティは単なる住宅事業にとどまらず、分散型電源へのシフトの糸口となるほか、次世代型の交通・通信・医療の各システム、資源や水のリサイクルなど、様々な業界にとってのフロンティアが潜んでいる。少子高齢化、電力・資源不足、労働力人口の減少といった、日本が抱える諸問題に対応した都市やコミュニティのあり方の提示にもつながるなど、社会的な視点からも注目すべき動きといえよう。
- これらの全体像が明らかとなるのは藤沢や茨木の大規模プロジェクトを待つ必要があるが、「スマートシティ元年」となる今年、その口火を切る事業に大きな注目が集まる。

スマートシティの機能(例:パナソニック・藤沢プロジェクト)

「パナホーム スマートシティ潮芦屋」 (事業概要) 所在地 兵庫県芦屋市涼風町 開発総面積 32,313.77㎡ 総区画数 109区画 販売開始 2012年3～4月	エネルギー 蓄電池導入/エコ診断サービス(戸建) 次世代マンション管理サービス(集合住宅) コミュニティ太陽光発電サービス(公共施設)	モビリティ エコカーシェアリング・通学通勤サポート サイクルシェアリング モビリティインフラ構築(充電施設、共有駐車場)
	セキュリティ タウンセキュリティサービス セキュリティカメラを活用した見守りサービス LED街路灯とセンサー、カメラなどの活用	ヘルスケア 身体測定データを活用したヘルスケアサービス 行政機関/医療機関向けサービス 理美容やエイジフリーサービス
	コミュニティ フロードバンドを活用した通信サービス 地域情報のポータルサービス 地域ショッピング支援など、各種コンテンツサービス	ファイナンス 環境配慮型住宅ローン タウンカード/決済のワンストップ化 エコアクションポイントの導入
	アセットマネジメント 緑化保全/植栽管理 各種共有施設の管理 資産買い換え/住み替えをサポート (出所)パナソニックHPをもとに、リそな総研作成	クラブサービス 集会所・ゲストハウスなどのスマートステーションでのサービス コンシェルジュ(街の世話係)の派遣