

事例① 太陽光発電を活用した環境マンション(ニューガイア上石田)

- 太陽光発電設備を賃貸マンションの全戸に設置しオール電化仕様を導入することにより、全入居者が低い敷居で太陽光発電等の導入効果を楽しむ
- 発電した余剰電力は、電力会社に売却するだけでなく、多様なライフスタイルの入居者間で融通し合うことにより、効率的に電力を利用する仕組みを整備

名称:ニューガイア上石田
所在地:福岡県北九州市
施主:芝浦特機株式会社
施工会社:岩永工業株式会社
カテゴリー:マンション



マンション外観

出典: 芝浦特機株式会社ホームページ

【環境性能向上に向けた取組】

ニューガイア上石田(芝浦特機株式会社)は国内で初めて太陽光発電設備を全戸に備えた賃貸マンションであり、2005年2月にシャープ株式会社・九州電力・経済産業省の協力のもと完成した。同マンションは、環境性能の向上に向けて以下の点に取り組んでいる。

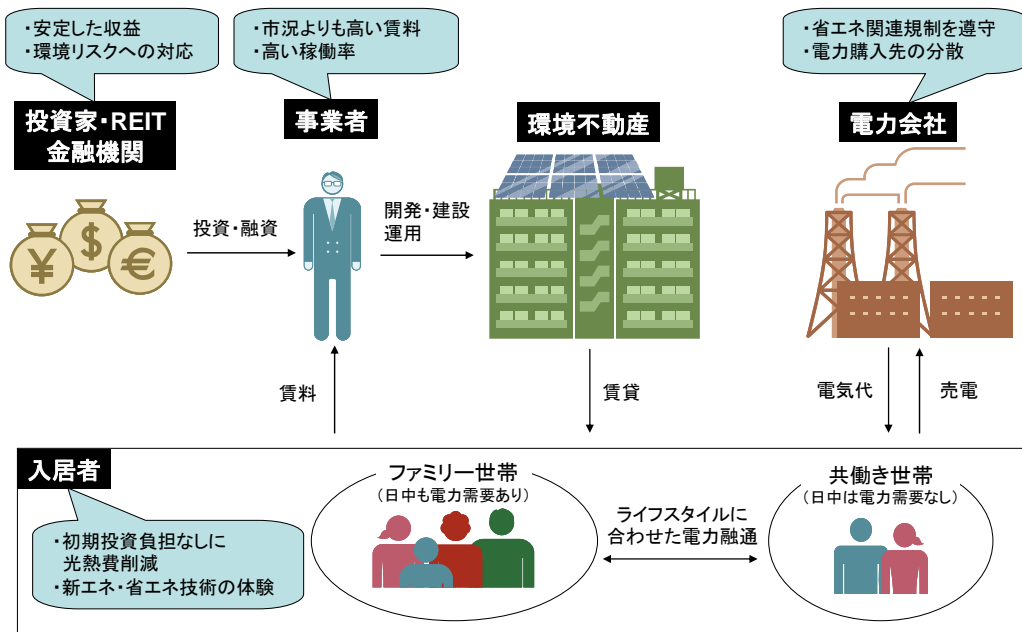
- ① 賃貸マンションに太陽光発電設備を導入する場合、従来は小規模の太陽光発電システムが共用部分にのみ電力を供給するケースが多かったが、ニューガイア上石田では共有部分のみならず、全戸に対して戸別に太陽光発電設備を導入している
- ② さらに、太陽光発電の利点を活かすため、エコキュート、クッキングヒーター等によるオール電化仕様を導入している
- ③ 太陽光発電システムの導入に伴い発生する余剰電力の取り扱い方法として、従来のように電力会社に売電するだけでなく、ライフスタイルの異なる居住者間で融通する仕組みを導入している。例えば、共働き世帯は日中の在室率が低いため、余剰電力が多く発生する。そこで、日中の在室率が高く電力需要の多い世帯に共働き世帯の余剰電力を融通することにより、マンション全体で効率的に電力を発電・利用することが可能となる。

【各ステークホルダーとの関係】

①入居者
 関係者へのヒアリングによると、月々の光熱費は一般的な家庭で 16,000 円、オール電化住宅では約 9,000 円であるのに対し、ニューガイアシリーズは余剰発電分を電力会社に売却することを加味すると約 4,500 円となっており、一般的な家庭に比べ約 70%の光熱費の節約が可能である。

②事業者
 入居者への環境価値により、比較的高めの賃料設定でも高い稼働率を実現している。例えば、ニューガイア・プロジェクトであるAマンションでは、賃料が相場よりも 10%高めに設定されているにも関わらず、稼働率は常に100%であり、多くの人が入居待ち状態となっている。また、初期投資の増加に対しては、各種補助金の活用により抑制を図っている。

③投資家・金融機関等
 事業として安定した収益が見込まれる。



多様な関係者による環境不動産の環境価値の共有