



公開シンポジウム

環境共生社会と 市民のくらし

液状化被害からの復興と
浦安的環境共生へのロードマップ

講 演 録

日程 …… 2012年9月1日(土)

会場 …… 明海大学浦安キャンパス

主催：明海大学不動産学部・不動産研究センター

後援：浦安市

協賛：浦安環境共生都市コンソーシアム



浦安市は、2011年3月11日の東日本大震災による液状化により多大な被害を受けました。現在、復旧復興の動きのさなかにはありますが、浦安市が以前にも増して魅力的な街となるためのキーワードとして「環境との共生」が注目されています。一方、政府は「新成長戦略」の国家戦略プロジェクトの一つとして、活力あるまちづくりのモデルとして「環境未来都市」を選定し、各種支援を行うことにより成功事例を創出し、国内外へ普及させる取り組みを始め、すでに11件を選定しました。浦安市が、この「環境未来都市」として選定されることをめざすことも視野に入れ、環境との共生とはどのようなものか、浦安市における環境共生はどうあるべきか、また、それを実現するためにはなにが必要か、について考えるシンポジウムを開催します。多数の皆様のご参加をお待ちしています。

- | | |
|-------------|--|
| 13:30～13:40 | 開会
明海大学長・安井利一
不動産研究センター長、不動産学部教授・前川俊一（不動産鑑定士） |
| 13:40～14:00 | 現状報告 「震災復興に向けた『環境共生都市』への取り組みについて」
浦安市長公室長・中山高樹 |
| 14:00～14:30 | 基調講演 「環境共生のまちづくりと市民の暮らし」
不動産学部教授、うらやす市民大学副学長・阪本一郎 |
| 14:30～14:55 | テーマ講演1 「浦安的環境共生を実現するために」
不動産学部特任教授・佐藤佳恵（不動産鑑定士）
不動産研究センター長、不動産学部教授・前川俊一（不動産鑑定士） |
| 14:55～15:05 | 休憩 |
| 15:05～15:30 | テーマ講演2 「環境共生不動産はマーケットのトレンドになるか？」
(株)住宅新報社論説主幹、不動産学部非常勤講師・本多信博
不動産学部客員教授・森島義博（不動産鑑定士） |
| 15:30～15:55 | テーマ講演3 「環境共生住宅に対する優遇・助成制度を活用するには」
(株)東日本住宅評価センター技術管理部 GM、不動産学部非常勤講師・石塚克彦（一級建築士）
不動産学部特任准教授・蜂屋景二（一級建築士） |
| 15:55～16:20 | テーマ講演4 「浦安市民と環境共生」
浦安市民、うらやす市民大学学生・宮澤君子 ほか
不動産学部教授・林亜夫 |
| 16:20～16:30 | 総括・閉会挨拶
不動産学部長、不動産学部教授・中城康彦（一級建築士、不動産鑑定士、FRICS） |

Contents

P01 開会挨拶

不動産研究センター長・不動産学部教授・前川俊一(不動産鑑定士)

P02 開会挨拶

明海大学学長・安井利一

P03 震災復興に向けた「環境共生都市」への取り組みについて

浦安市市長公室長・中山高樹

P07 環境共生のまちづくりと市民の暮らし

不動産学部教授、うらやす市民大学副学長・阪本一郎

P14 浦安的環境共生を実現するために

不動産学部特任教授・佐藤佳恵(不動産鑑定士)

(コメント)不動産研究センター長・不動産学部教授・前川俊一(不動産鑑定士)

P21 環境共生不動産はマーケットのトレンドになるか？

(株)住宅新報社論説主幹、不動産学部非常勤講師・本多信博

(コメント)不動産学部客員教授・森島義博(不動産鑑定士)

P28 環境共生住宅に対する優遇・助成制度を活用するには

(株)東日本住宅評価センター技術管理部 GM、不動産学部非常勤講師・石塚克彦(一級建築士)

(コメント)不動産学部特任准教授・蜂屋景二(一級建築士)

P35 浦安市民と環境共生

浦安市民、うらやす市民大学学生・宮澤君子、同・島野圭司

(コメント)不動産学部教授・林亜夫

P40 総括・閉会挨拶

不動産学部長、不動産学部教授・中城康彦(一級建築士・不動産鑑定士)

開会挨拶

不動産研究センター長・不動産学部教授

前川俊一(不動産鑑定士)

残暑が続く中、本シンポジウムにご参加いただき、ありがとうございます。

私は、明海大学不動産学部不動産研究センターの前川です。

明海大学は、我が国唯一の不動産学部を擁する大学で、不動産学部が創設されたのは1992年です。今年4月1日に20周年を迎えました。

不動産研究センターというのは、不動産鑑定士の実務修習機関として設立されましたが、基本的に不動産学、不動産に関する情報発信基地としての役割を担うということを目的としています。震災後の浦安の復興を目的とした浦安環境共生都市コンソーシアムが、産官学共同で2011年11月25日に発足しました

が、設立時の事務局が不動産学部不動産研究センターに置かれました。

本公開シンポジウムは、この一環として行われるものです。このシンポジウムは、液状化で大きな被害を受けた浦安市が前にも増して魅力的なまちになるためのキーワードとして、「環境との共生」ということを考えて、浦安市における環境との共生はどうあるべきか、あるいは、それを実現するためにはどのようにしていったらいいのだろうか、ということを考えるために開催いたします。

それではまず、開会に先立ちまして、明海大学の学長である安井先生に挨拶していただきたいと思います。それではよろしく願いいたします。

開会挨拶

明海大学学長 安井利一

みなさまこんにちは。

ただいまご紹介いただきました、本学の学長をしている安井と申します。

本日は、週末、お休みのところ、また、いろいろとご予定のあるところ、このシンポジウムにご参加いただきまして、厚く御礼申し上げます。

このシンポジウムは、今、前川先生から紹介がありました通り、本学不動産学部と不動産研究センターが主催をいたしまして、浦安市の後援をいただきまして開催をいたすものであります。本日は、市長公室の中山室長にもお忙しいところご参加をいただいております。私ども、浦安市にあります大学として、浦安市とともに進んでいくために、どのようなことができるかということについていつも考えているわけでございます。

この、環境という問題はたいへん難しいものでありまして、人間は、環境を形成することができますが、逆に、つくった環境は人間

に対して反作用をしてくる、作用・反作用の関係があるわけでございます。したがって、将来を見据えて、将来にどのような事象が起きるかというアセスメントが重要になってまいります。そういう点で、今、日本に800の大学という名のつくところがあるわけですが、その中でオンリーワンであります、本学の不動産学部、あるいは、不動産研究センターが、浦安市が日本の1つの代表的な都市づくりを目指すにあたって、何らかの機能を果たしてゆけるのではないかと考えているところでございます。

ぜひ、市民の皆様と一緒に、本学もいろいろと努力をしていきたいと思っておりますので、今日、この機会を1つとして、ご指導を賜れば幸いです。以上、このシンポジウム開催にあたってのご挨拶とさせていただきます。一日どうかよろしく願いいたします。ありがとうございました。

現状報告

震災復興に向けた「環境共生都市」への取り組みについて

浦安市市長公室長 中山 高樹

はじめに

みなさまこんにちは。市長公室長の中山と申します。よろしくお願ひいたします。

まず、去年の3.11後を振り返ってみますと、市民の皆様のご協力もあり、1 か月ほどで応急復旧ができました。その後、本格的復旧に向けて市も努力をしてきたのですが、国の災害査定やその他の手続がある一方で、これだけ広い範囲にわたり被害があったということもあり、復興に時間を要しています。そういう意味で、中には復興が遅いのではないかと、というご批判もあるかと思いますが、一生懸命頑張っておりますし、ぜひ、皆様のお力を借りて、もう一度、浦安を魅力ある都市にしたいと思っておりますので、御支援をお願いしたいということを、最初に申し上げたいと思います。

昨年5月以降、私ども市長公室企画政策課が中心となって、液状化対策の技術検討調査及び復興計画の策定に取り組み、市民参加をふまえたうえで、今年3月に、復興計画を策定しました。その復興計画の中でも記述しているとおり、浦安市が抱えているまちづくりの構造的課題に対応できる新たな都市・地域の魅力や価値の創生に取り組むため現在「環境共生都市構想」を検討中です。今日のお話の中で具体的にお話できればと思っておりましたが、現在まさに検討を進めているところですので、取りまとめ次第できるだけ早い段階で皆様にご報告したいと思っております。

そのような中で、今日、明海大学で「環境共生社会と市民の暮らし」というシンポジウムを開催していただきました。ここでの議論

も組み入れて、環境共生都市構想をより良いものにしていきたいと思っております。

今日のお話としては3つほどさせていただこうと思います。まず、最初は、「3.11後の課題」です。それから、今後のまちづくりをどのように考えていくかということ、これからどのように取り組もうとしているかということ、「復興計画の概要とこれからの取り組み」について、最後に、浦安の新しいまちづくりの大きなテーマとなる「環境共生都市の可能性」についてご説明していきたいと思っております。

3.11後の課題①震災直後の課題認識

3.11後の被害状況についてですが、液状化は、浦安をはじめ、千葉の湾岸地域や利根川沿い、房総の館山・富津あたりでも発生しております。

東北3県、あるいは津波の地域と大きく違うところは、上から見た限りでは、被害状況がわかりにくいということです。その後、国に支援等を求める中で大変だったことは、見た目では被害がわかりにくいですが、実際に住んでいる方は、家が傾いて辛い生活をしている方がいる、この状況をどのように説明していくかということです。

現在、家の傾斜の修復や建て替えが進んでいます。7月末時点では、大規模半壊以上は1,600棟ほどありますが、50%ぐらいの方が何らかの方法で修復や、建て替えをしています。また、半壊は2,200棟ほどありますが、そのうちの35%ほどが修復や建て替えを行っています。

続いて、市内の被害状況ですが、埋め立てにより造成された中町地域及び新町地域を中

心に、市域の86%にも及ぶ範囲で液状化現象に見舞われました。

震災直後の課題認識についてですが、短期的には「市民生活の早期復旧・再建」、「液状化被害の実態把握と対応方針の検討」、この2つが大きな課題であります。

3.11 後の課題②短期的な課題

「市民生活の早期復旧・再建」についてですが、市は傾斜住宅に対する再建支援、分譲集合住宅のインフラ被害への復旧支援、被災事業者に対しても融資をしています。

次に「液状化被害の実態把握と対応方針の検討」についてですが、23年度に液状化のメカニズムと再液状化の可能性の検討を、地盤工学会・土木学会・日本建築学会の3学会に調査をお願いし、その対策を検討しています。

また、復旧・復興財源をどうやって確保するかが大きな問題となっています。今年に入って、例えば学校ではどこまで直すかなど、公共施設の液状化対策方針をしっかりと立て、ここ3年から4年をかけて、修復していくということになっています。

また、道路と宅地を一体として液状化対策をすることも検討中です。去年の液状化対策技術検討調査委員会を引き継いで、液状化対策実現可能性検討委員会を設置し、どう実現化できるのかという検討調査を行っています。

3.11 後の課題③短・中期的な課題

それに対して、「復興の礎となる、災害に強いまちづくりへの取り組み」は、今まさにはじめたところであります。

2日ほど前、マスコミなどでも報じられ、東南海地震の死者などの被害想定が発表されましたが、浦安市の場合、今の学会等で発表されている調査等では、首都圏直下型で液状化すると言われていすし、かつての関東大震災レベルでも液状化がもう一度起こると言

われています。また、今回の震災で、対策をしていたところとしていないところに差があるということが調査委員会でも指摘されました。今後どういう形で、起こりうる大震災に備えた液状化対策をしていくかということで、今まさに地域防災計画の見直しをしているところです。

今回は、液状化だけが突出した被害でしたけれども、想定されている首都圏直下型または大きな地震が起きた場合、元々地域防災計画で一番心配されていた元町地域でも、大きな被害、特に火災等のおそれがあり、その対策はきわめて重要であるという意識をもっております。

3.11 後の課題④中・長期的な課題

また、今日の議論の課題であります、「新たな魅力、価値の創生を目指す復興計画の必要性」ということですが、単なる復旧で終わらせてはならない、被災後のピンチをチャンスに変え、新しい魅力をつくって、もう一度、「住んでみたいまち・浦安」にしたいという考えで、行政としても本格的に取り組むこととしました。

そのため、昨年度は、復興に向けた基本方針と復興計画の策定を行いました。

また、浦安市と明海大学は、これから開発しようとしている企業などと一緒に、昨年11月浦安環境共生都市コンソーシアムを立ち上げ、行政と大学と企業とで勉強会を始めました。

また、復興計画の策定を受けて、都市マスタープランや環境基本計画などの計画についても見直しを行うこととなりました。

復興計画策定のプロセス

復興計画の位置付けは、浦安市が目指す総合的なまちづくりの計画である基本計画を充実・発展させるものです。この復興計画を踏

まえて、具体的な取り組みからなる実施計画を練り直し、今年度策定するところです。

続いて、計画策定のプロセスをご説明します。

松崎市長が施政に対するアドバイスをいただいている元東京大学教授の神野直彦先生を中心とする賢人会議から、これから復興を進めるにあたっての提言をいただきました。その提言をふまえて、市は、これから復興にあたっての基本理念を定めました。このときに議論になったのが、今回の東日本大震災をどう受け止めるかということです。3 つほどありますが、一番強調しなければならないのは、「災害時には地域社会に参加して共に生きていかなければならないこと」、また、「畏敬の念をもって自然災害と共生していかなくてはならないこと」、この2 つは、今後の都市づくりにおいて、大きな指針となりました。

それから、これから本格的な復興を進めるにあたっては、「これまで以上により良い暮らしの場へ生まれ変わるよう、全ての市民力を結集させて復興を目指す」、「液状化に対する適切な対策を示すことで、明るい未来と希望を示す」、「より豊かで幸せな暮らしの姿を示す」、こういうことを基本に考えて復興計画を策定しました。

そしてその後、「ふるさと復興市民会議」等の議論を経て復興計画を策定しました。

震災前後の市民意識調査からの示唆

震災前後の市民意識調査の結果を整理しました。震災後の去年12月、市民約3,000人に配布して行ったものです。震災前の平成21年7月に行ったものと比較して、「まちへの愛着度」は5%程度上がっています。また、「これから浦安にずっと住みたいか」については、若干下がっていますが、市としては、下がってはいますが、まちへの愛着度も、これから浦安に住みたいかという意向も変わらないと、

捉えています。

また、「震災被害を受けて浦安市を以下のうちどこまでを目指すべきと考えますか？」という質問に対しては、「震災前の状況に戻す」や、「震災前以上に災害に強いまち」よりは、「より魅力や活力のあるまち」が56%で最も多い回答でした。

具体的に、都市基盤施設整備以外でどのようなことをするかというと、「防災対策・液状化対策の強化」というのがやはり最も多いです。次に、「住環境・都市空間の再生」、「原発事故対応」、「地域イメージの向上」の順番になります。

復興計画の概要と施策の体系

これを受けて、どんな魅力的な街づくりを目指していくかということで、復興計画の具体的な内容と施策の体系を検討し、「市民生活の早期の復旧・再建」、「災害に強い市街地の形成」、「災害時にも支えあえる体制の構築」、「新生浦安に向けての復興まちづくり」の4つの施策体系を定めました。

「新生浦安に向けての復興まちづくり」のテーマは、「環境価値、社会的価値、経済的価値をいつまでも持ち続け発展する持続可能な都市であり続けられるためには？」という観点で、6つのプロジェクトが挙げられており、1つ1つ具体的にどうすすめるかを議論しています。

その1つとして、今日一番のキーワードでありますけれども、「環境と共生した新たな都市・生活システムの創生」で、施策の方向性として「新町地域を対象とした浦安環境共生都市コンソーシアムの基本構想を踏まえ、市全体として、環境価値、社会的価値、経済的価値をつくる取り組みを産官学の協働により進めます」としています。

環境共生都市の可能性①これまでの取り組みと現状認識

これまでの取り組みについて、環境問題について申し上げますと、平成15年に環境基本条例を策定して以来、平成17年頃に「もったいないプロジェクト」を展開して、地球温暖化の防止と、廃棄物削減・資源化を目指しました。しかし、なかなか地球温暖化のテーマというのは難しく、浦安市全体として開発がまだまだ進んでいるため、全体的なエネルギーの削減はできていません。

そのような中で、昨年11月、浦安環境共生都市コンソーシアムを立ち上げました。これには、トヨタホーム、パナホーム、応用地質、ミサワホーム、大和ハウス、スターツ、富士通、富士電機、三井物産、三菱UFJ信託銀行の産業団体のほか、明海大学、浦安市が参加しています。産官学で「環境共生都市構想」の検討を始め、去年、環境共生都市の基本理念を検討し、現状認識を整理し、活動原則を確認しました。

社会的要因として、都市イメージの低下が議論されていますけれども、いろいろな企業の方々にとって、都心に近い好立地であることや、今後の開発用地も残っており、若年ファミリー層からの支持もあるため、まだまだ高いブランド力があり、前よりも魅力的なまちになるのではないかというご意見等もあります。現在、具体的にどういことができるのかという検討を進めております。

浦安は、新町地域の開発を進めたことにより、全体の人口は伸び、エネルギー消費も伸びてきました。震災の影響で、開発が一時止

まっていますが、開発が再開されれば、今後のエネルギー消費の増加が予測されます。浦安全体のエネルギーでいえば、平成19年度のデータですが、一番の特徴は、産業部門と民生部門・業務が同規模という点です。

環境共生都市の可能性②今後の取り組み

最後に、今後の取り組みについてです。基本は、液状化対策をどのように進めるかという点で、このほかに4つのテーマをもって、分科会を行っています。まず、エネルギーのスマートシステム、それに伴い、ICTシステムをどう整備していくか、ICTシステムに載せて、市民へどのようなサービスが提供できるのかということを検討しています。次に、ヒューマンヘルスケア、また、災害対策、地域共生、それと、液状化対策を加えた5つのテーマで、事業化を含めて検討している段階です。

国が進めている国家戦略プロジェクトの1つである環境未来都市プロジェクトへの選定を目指して、国からご支援をいただきたいと考えています。「環境未来都市」は、民主党政権になってからの大きなテーマで、政局の動向によっては、その扱いがどのように変わっていくかという懸念はあるものの、浦安市としては、このような大きな、環境、地域社会というテーマを基本に、新しい街づくりを展開したいと考えております。資料には、環境未来都市の概念図を付けています。

以上、現在このような状況で取り組んでいるということをご報告させていただきました。

基調講演

環境共生のまちづくりと市民のくらし

不動産学部教授、うらやす市民大学副学長 阪本 一郎

はじめに

明海大学の阪本です。

基調講演を、ということで話がありました。基調講演というのは、ぼんやりした話をするのが常であります。今、非常に具体的な浦安のお話が、中山室長からありました。私はそれから一步離れて、ぼんやりとした話をしようと思っています。

さて、「環境共生」という用語は、わかりやすいように思うのですけれども、「共生」という言葉を普通よく使うのは、たとえば、クマノミとイソギンチャクの関係とか、アリとアブラムシとか、異なる存在がお互い助け合って生きる姿を表わす言葉だと思います。

それでは、「共助」とか、「共存」とか、そのような言葉でもよいように思うのですけれども、なぜ「共生」か？たとえば。夫婦がいて、「あの夫婦はよく共生している」とは言いませんよね、お互い助け合って暮らしているわけですけれども。「共生」という言葉には、通常であれば共存し難いものが、なんとか工夫して関係をつくり、豊かな生活を送っていくという意味合いがあるからこそ、環境「共生」なのではないかと思います。よく考えてみると、夫婦関係もなかなか微妙ではありませんね、それは、「共生」なのかもしれませんね。そのような意味で、「共生」すべき、あるいは「共生」しづらい環境とはなにか、やや遠い話ですが、したいと思います

私は、都市計画が専門ですから、「都市と環境」というとらえ方で、都市と環境をめぐる話をさせていただきます。

都市と環境をめぐるトピックス①都市の活動環境は災害に弱い

誰でも知っていることなのですが、まず、「都市の活動環境は災害に弱い」。非常に高密度な状態ですから、火災・・・おそらく火災は世界中どこでも起きるのですけれども・・・都市では燃え広がりやすいというような現象があります。あるいは、伝染病というものが、都市としては弱い点で、これは、ローマの昔から盛んにいわれているのです。

特に、私の分野で有名なのが 1666 年のロンドン大火でありまして、これが都市計画に大きな影響を与えました。しかし、日本の都市でも、明暦の大火というものが、同じような規模で、同じような時期に存在していました。

浦安の場合は、何ととっても、火災問題、それから液状化の問題等々と共生していくということが大きなテーマとなっています。

都市と環境をめぐるトピックス②都市は自然を汚染する

それから、2つめは、「都市は自然を汚染する」ということ。

1980年に、エリザベス1世が布告を出します。それは、ロンドンの市の門から3マイル以内に開発をしてはいけない。それはなぜかという、ロンドンの市から汚染が周りにばら撒かれる、都市は汚染の塊である、という認識でした。これが、世界初のグリーンベルトではないかと、イギリスではいわれています。

浦安市は汚染との関係があるか？浦安市は、成立のころから、もともと浅瀬を埋め立て

たわけですから、環境に非常に悪いことをし
てできあがったと言えなくもない。ただこれ
を今更どうしろという話ではないのですけれ
ども、そういった面があります。

都市と環境をめぐるトピックス③都市住民は自然との接触を阻害されている

それから、もう1つは、「都市住民は自然との接触を阻害されている」。都市に住むということは自然から阻害されていることだよ、ということで、たとえば、1898年にイギリスのハワードという人が「田園都市」という概念を提案しましたし、あるいは、1933年にイギリスで「グリーンガードル」、これも「グリーンベルト」の前身のようなものですが、提案がなされております。

左側の上に大きく書いてありますけれども、「都市と田園は結婚すべきである」・・・両者のいいところを取る、郊外の都市ではあっても、自然と接触したまちをつくる・・・というのが、ハワードの「田園都市」のコンセプトです。1903年には、ご存知のとおり、世界最初の「田園都市」がレッチワースに誕生します。

それから、お話ししました「グリーンガードル」というのは、レッチワースの設計者であるレイモンド・アンウィンが提案し、そして現実に広めたものです。都市が広がるにつれ、都市の労働者は週末に田園に行くでしょう、それがどんどん遠くなっているじゃないか、そうすると、都市の居住者のなるべくすぐそばに自然を置いておくような工夫が必要だということで、実際にこの赤く塗ったところはロンドンやその周辺の自治体が用地を買収して、そして、都市労働者のための自然を保護した。こういったようなやり方でありませう。

それでは、浦安は、自然との接触を阻害されているか。まず真っ先に思うのは、やはり

海や川ですね。そういう中であって、なかなか遠い、なかなか目にしづらい。それから、浦安は埋立地の中につくっていますから、そこには自然の植生がない。そしてこれをいかにつくりあげるかという点も大きなテーマになろうかと思えます。

都市と環境をめぐるトピックス④都市は自然を無駄にしている

それから、4つめはですね、「都市は自然を無駄にしている」という主張で、代表的なものとしてはですね、「ヴィレッジホームズ」というようなものがございませう。これは、カリフォルニア州の郊外に、UCD カリフォルニア州立大学のデービス校の都市計画の教授だったマイケル・コルベットさんが住宅地をつくって、その中で住宅の省エネ化を図りました。たとえば、日本では、日当たりがいいということが当たり前で、そのようにつくるのですけれども、当時アメリカではそういう住宅地づくりをあまりしていなかった、それをここでは全戸南向きにした。あるいは、水資源についても、はるか水を運んできてということではなくて、雨水をちゃんと使いましょう、ということで、今でも有名なまちです。

で、これの延長線上に、「都市は自然に負荷をかけすぎている」という主張。これは有名な「アワニー原則」でいわれたものなのですが、それでも、「アワニー原則」というのは、1992年に国連が地球環境会議をリオデジャネイロでやって、サステナブル・ディベロップメント、持続可能な開発というものを世界に訴えた、その1年前に、都市づくりにおける持続可能な姿を追求したという、こういう流れになっています。その中で、とりわけ、自動車依存型の都市は非常によろしくないということを言っています。

こういったような主張が、すでにいろいろなされてきております

浦安市の場合、エネルギーを浦安市がつくり出すかという問題、あるいは、公共交通とか自転車とか歩行とか、エネルギーを使わない利用形態の採用、これについては、浦安市はほかの都市よりもうまくいっていて、コンパクトな都市づくりの一面を実現しているかもしれません。

都市と環境、セットで語られるテーマとは？

こういった議論の中で、実は非常によく言われていることが、「サステナブルな都市づくり」に加えて、「環境とコミュニティづくり」が絶えずセットで語られてきたということなのです。たとえば、「田園都市」でもそうです。いかにしてコミュニティづくりを図るか。「ヴィレッジホームズ」もそうです。ここでは、たとえば、市民で共有の農園をつくる、そしてみんなでこれを経営することでコミュニティ意識を高めましょうとか、いろいろな仕組みがあります。

「アワニー原則」でも、コミュニティづくりがむしろ中心ではないかと思えるくらい。つまり、環境づくり、環境を何とかしようという裏に、その対応として、かなりコミュニティをつくっていくということが、絶えずいっしょに語られているということが、大きな特徴であると思います。

日本における都市と環境①環境を守る

さて、日本においてはどうであったかということをごく簡単に振り返ってみますと、「環境を守る」という視点では、やはりなんといっても、「都市の工業活動による公害問題」というのが一番大きな問題でありました。

最近、都市であまり公害問題という言い方をしませんが、私がまだ子供の頃には、隅田川のそばは金属がすぐ錆びちゃうという、そういう問題の中で暮らしてきました。そういう中で、公害関連法案がかなり日本では整備

されてきたし、また、工場を追い出すという政策が、かなりうまくいってしまったものだから、都市が公害問題からかなりフリーになりつつあるというふうに思います。

それから、「都市の郊外拡大による自然破壊」ということは、1960年代の後半から、次々に自然地域を住宅地に変えていくというもの。「埋め立てる」という行為もその中に入りますから、まさに、浦安市もその1つといえます。

これに関しては、開発地域を限定しましょうとか、開発ルールをつくりましょうとかいう議論もありましたけれども、あまりうまくいっていないというふうに思います。

それから、もう1つは「都市の郊外拡散化による高消費型化」・・・「都市の拡散化」というのは、「都市の拡大」とだいたい同じことですが、人口密度を下げつつ薄く広がっている現象を、「都市の拡散化」と私は呼んでおりますけれども・・・こういうことで、エネルギー消費が非常に高いという都市の形になっていく。

しかしながら、この現象は、21世紀になって人々が郊外居住をあまり選ばなくなり、都心回帰してきたということが、ややこの問題を弱めていると思います。

日本における都市と環境②環境をつくる

「環境をつくる」という側面から見ますと、最初はですね、「生活環境づくり」というのが重要な課題で、その中で、都市は、安全、保健、利便、快適、という世界保健機構が提起する4つの条件をそのまま、いっしょうけんめい乗り越えようとしてきたわけですし、その中でも一番手を入れてきたのが基盤施設整備です。

浦安市では、それがみごとにできあがったのですが、この中で絶えず問題となったのは、費用負担の問題です。誰がその費用を負担す

るのか。浦安市の場合はラッキーだったので。市はあまり費用負担をせずに、企業庁とか、UR にしていただいた。これが、浦安市の現在の良い財政状態を形成する、最大の要因ではないかと私は個人的には思っています。

それから、だんだん豊かになってまいりまして、昔は土地の値段、不動産の値段を判断するための関数をつくると、環境がいいか悪いかよりも、利便性・・・駅に近いとか、都心に近いとか、いったようなこと・・・が圧倒的に効いていた。ところが、だんだん、まちなみがいいか悪いかといった要素が不動産価値に反映されるような時代になってきた。

そういった意味で、「街並み景観」が重視されるようになった。それから、居住者の大部分に多様な人がいるということで、「シニアコミュニティ」、あるいは「ユニヴァーサルデザイン」といった概念が環境づくりの中に出てきますし、さらには、コミュニティづくりとセットになった環境づくりという考え方が登場する。それが、「ふるさとづくり」であったり、「住みがい」です。

そして、当初からテーマとしてあったわけですが、再び、重要なテーマとして、「安全安心な環境づくり」があるということは、みなさんよく御存じのことと思います。

環境との共生を謳う都市政策

さて、こういう中で、環境との共生を謳う政府の都市政策は大きく3つあります。

1989年に、当時の環境庁が「エコポリス」という用語で、省エネとか、ゼロエミッションで排出量を0にするとか、緑化とかいったようなことで、そういう都市づくりをめざすもの、言ってみれば、都市の自然環境負荷を低減させる都市づくりという構想を打ちます。

そして、1993年には当時の建設省が、「環境共生モデル都市」、英訳は“Eco-city”というものを打ち出します。面白いのは成長都市を

対象としているんですね。大都市圏あるいは地方中核的な都市、そういうものです。

多分この頃から「環境共生」という言葉が非常に広く使われるようになり、タイトルに「環境共生」という言葉が入っている本が非常にたくさん出ます。面白いことに、大学の「環境共生学科」とか、「環境共生学会」、そしてよく御存じの「環境共生住宅」、「神奈川県環境共生都市部」、その中の「環境共生都市課」・・・浦安市は「環境共生」という言葉を行政組織には使っていませんけれども・・・さまざまな「環境共生」というのが出てきた。誰でもが使うようになったのです。

そして、内閣府が2010年に、さきほどお話にありました「環境未来都市」“Future-city”を打ち出します。

この、「環境」ってなんだろうと考えてみます。さきほどの「環境共生モデル都市」というのは、建設省がつくったものですから、やはり環境省とはちょっと違う。やはり人と自然の共生に加えてアメニティづくり・・・アメニティとは快適さですが・・・自然環境負荷を下げましょうというだけでなく、いい環境をつくろうよという意識が明確になっているのがこの“Eco-city”なのですけれども、“Future-city”は、更に、環境という要素が環境庁の視点とは少しずつ離れていっているように思います。

ここでは、日本がこれまでに努力してきた環境技術と、それからもう1つは超高齢化社会、これに対処する都市モデルを提案しようというのが大きな命題で・・・環境と超高齢化社会というのは、どのように関係するのかは、はっきり言ってよくわかりませんが・・・この2つの要素が、“Future-city”の柱となります。

さて、こういったものに浦安市が取り組んでいるということはすでに中山さんからお話があったところです。

浦安市が提言する意義

では、浦安市が提案する意義は何があるんだろうと考えてみると、それは、浦安市の課題解決を図る都市モデルを提案すること、それが同種の問題を抱える都市にとってのモデルとなって、そしてそれが、ある意味では、変な言い方をすれば「売り物」となる。

つまり、浦安市が持っている課題を解決するというのが、基本的な、浦安市が提案する意義だと思います。浦安市が持っている課題とはなんだろう、というと、さきほども中山さんのお話でもずいぶんたくさんありましたけれども、いくつかちょっと取り上げてみます。

埋立地に成立した新都市の拠りどころづくり

まずは、「埋立地に成立した新都市」です。これは間違いない。で、さきほどの「拠りどころづくり」とはどういうことかと言いますと、まず、われわれが、浦安市の歴史は、とみると、まず、元町がもともと漁村でした。「青べか物語」というものもあります。だけど、これが現在の浦安にした歴史文化のすべてか？これが浦安市の「拠りどころ」になるのか？

「拠りどころ」とは何かというと、市民がみんな「あ、これはそうだよな」という共有する価値観であり、共有する何物か、だろうと思います。そして、それが都市をつくるときの非常に重要な要素です。ところが、浦安市の4分の3は埋立地。それも、ここ数十年でできた新しい埋め立て地であります。しかも、大事なことは、元町が広がって新町・中町ができたのではなくて、あまり関係がないままできあがってきた。ということは、依拠すべき人文的自然的背景がないでしょう、ということになります。そしてまた、東京の郊外都市・・・浦安市は独立した都市ではありませんから・・・としての均質化、没個性

化という危険もあるということも考えられます。そういう中で、どうやって浦安市が歴史を蓄積し、地域の価値観を共有化させていくかというのが、取り組んでいくべき課題の1つだと思います。

しかし、そのキーワードとしては、自然的背景としては「海に突出した埋め立て地」・・・埋め立て地の中でも海から遠く離れた埋め立て地というものあるのですけれども・・・海に突出し、接近している埋め立て地であるということです。

それからもう1つは、「新住民によるコミュニティ」だと思います。それぞれ何の思い入れもなく、歴史的背景も人生のバックグラウンドも関係なく、この土地に移り住んできた人たちがどうやってコミュニティをつくっていくのかという、まさに、コミュニティづくりの学校みたいなまちになっていると思います。

このようなキーワードは、どうしても外せないと思うのですけれども、この課題にどう応えていくかというのはかなり難しいテーマだというふうには思います。

“水”との共生

それから2つめ、「水との共生」。
で、浦安市で「水」というとまず真っ先に思いつくのが「液状化」ですね。

液状化という問題の対応方針を浦安市が具体的に示す。で、それは、「液状化が絶対に起きないまちをつくりましょう」という対応の仕方から、いや「現状維持のままでいいよ」という対応の仕方までさまざまある中のどこかに、浦安市として現実的なものが、「共生」できる姿として、あるのではないかと、これを見出すということが、課題解決の1つのモデルになる。そこには、当然不動産市場ですとか居住地選択の分析というものがあるって、それは、人々がどのような都市を、あるいはど

のような液状化を想定してその都市に移り住むか、あるいはその住み続けるかといったような問題があります。

それからもう1つ、これも重要な問題だと思うのですが、浦安市は海に囲まれているために、「水害対策」という非常に大きなテーマを持っています。一方、必ずしも十分ではなかったかなと思うのは、「魅力的な水際環境をつくる」ということです。浦安市では、絶えず市民のほうから、「水と親しむ」、「水の環境を大事にしたまちづくり」と言われます。で、市役所もそれを大事にしているとは思いますが、この2つをどう共存させるかは、難しいテーマであるとは思いますが、非常に重要なテーマであると思います。

密集市街地の環境改善

それから3つめは「密集市街地の環境改善」ということで、浦安の4分の1までではないですが、元町の密集市街地の問題です。

これは、都市成長期以来の問題として日本中の都市が抱えている問題であり、かつ、災害リスクを軽減するために重要な取り組みだということです。ただ、浦安は非常に優れた実績を持っています。

たとえば、猫実5丁目東地区で、1981年以来行われている、当時は「住環境整備モデル事業」・・・現在は名称が違いますけれども・・・これを行っている。

あるいは、2008年から、堀江・猫実地区土地区画整理事業を行っている。当初は、仮称「中大通り線」というプランをつくって、幅員18mの道路をつくろうと、市が提案しました。ところが実際に市民に意見を聴いてみると反対が多い。そこで、浦安市が偉いのは、計画を撤回して、「市民を中心に考えてください」と。その中で、市民を中心に「考える会」をつくって、「中大通り線」に代わる「中通り線」というプランをつくり、それが現実に動

いている、という実績があります。

密集市街地でこのような事業をやっているのはそう多くはない。ただ、このような事業が成功した裏には、浦安市は財政的に豊かであるということが背景にありますから、財政力がこれから低下していくことでしょうか、その中で、このようなことをどうしていくかという問題があります。

計画住宅地の高齢化対応

それから、4つめは「計画住宅地の高齢化対応」。

これは、よく御存じの問題だと思いますけれども、居住者の流動がなければ超高齢化都市になる。計画住宅地というのは、似たような世代の人たちをいっぺんに住ませますから、どこでも起きている問題です。となれば、これに対処するためには、流動性が必要です。しかしもう1つ問題がある。

さきほどお話がありましたけれども、「住み続けたい」という市民が多い、これは非常に重要なことです。「居住者が住み続けられる都市」ということは、一方では「定住性」が必要。この一見相反するような命題をどう解くか、“Home Town”としての持続可能なモデルをどうつくっていくかということが、浦安市にとっての大きな課題というふうに思っています。

そこには、「うらやす永年居住を可能とするモデル」が含まれていなければなりませんし、たとえば、「市内転居型モデル」、同じ住宅ではないけれども、市内で住み替えることによって、自分のよく知っている浦安に永く住んで、そのまま死ぬまでいられる、場合によっては、最期は施設かもしれませぬけれども。

それから、「新しい住民を受け入れるモデル」、これはやはりつくらなければいけない。そしてさらに、「高齢社会型サービス供給のモデル」をつくっていく、こういったような要

素が必要になると思います。

こういったようなことができれば、「浦安は住みよい」ということになると思います。

計画住宅地の時代適応

それから次、「計画住宅地の時代適応」。同じ計画住宅地の問題ですが、老朽化の問題です。これについては、建て替えるのか、リフォームで済ませるのか、リノベーションするのか、管理組合が基本的に対応するのですが、どのように支援していくかの一定のモデルも当然あるでしょう。

それからもう1つは、「計画住宅地としての固定的性格の脱却」。計画住宅地としてつくるどこでもそうなのですが、非常に、まちの姿というものが固まったものになる。人為的な土地利用ですから、人間が知恵を絞って快適なまちをつくらうとします。しかしそれは、一方では単調なまちになりやすい。そこにどうやって変化を可能にするかといったような問題がある。これも、浦安の今後の1つの課題です。このままでただ時間が経っていくということではだめなのです。

市民協働のまちづくり

それから、最後の例が「市民協働のまちづくり」。

浦安市は市民協働の実績としては、日本有数の例だと思うのですが、たとえば先ほど申し上げた「堀江・猫実土地区画整理事業地区」もそうですし、あるいは「浦安市民会議」での基本計画づくり。

で、それが何をもたらしたかという、「市行政に関心を持ち協働を求める市民」を大量に生み出しています。一方、「市民提案を支援し受け入れた行政」という実績を持っています。これは浦安市にとっては非常に大きな財産であると思いますが、これだけでいいということでは多分ないでしょう。

そうすると、「協働推進を可能にする仕組みづくり」、「協働推進を可能にする市民と市のマナーづくり」という問題もあると思います。住民は放っておいても住民になれますが、市民というのは放っておいても市民にはなれないのです。市民としてのマナーづくり、こういったものが1つの大きな課題になるでしょう。

浦安には幸い、Third Age ですね、リタイアした莫大な層が、これから次々と生まれてくるでしょう。そして、力と意欲がある。これらの人たちにどのように活躍してもらうかということが、高齢市民社会の新しいモデルになると思います。

都市の浦安モデルとは？

以上、6つほど、浦安市の課題を述べましたけれども、こういったものが今回の、将来の提案のなかに盛られて、1つの都市としての「浦安モデル」というものが、世の中で有名になればいいなと思います。

これで私の基調講演を終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

テーマ講演-1

浦安的環境共生を実現するために

不動産学部特任教授 佐藤 佳恵(不動産鑑定士)

はじめに

浦安市は、昨年3月11日の東日本大震災で液状化被害を生じ、不動産価値は大きく下落しました。復興への歩みのなかで、「環境未来都市」選定をめざすことも含め、「環境との共生」が注目されています。そこで、本日は、まず、「環境との共生」とはどのようなものか、浦安市における環境共生はどうあるべきか、不動産鑑定評価の視点から、環境との共生を図りつつ不動産の価値を回復・維持するためにはなにが必要かについて、お話しさせていただきます。

本題に入る前に、「環境との共生」って、なんでしょう？

自分自身、このテーマと向き合ったとき、その多義性に戸惑いました。「環境」というとき、自然的環境から、人間がつくりあげた人文的・社会的環境まで、さまざまな要素があります・・・生物多様性、自然災害、地球環境、眺望・景観、歴史的・文化的資産、建築物・構築物によるまちなみ、地域コミュニティ、すなわち社会的環境ですね・・・「環境との共生」とは、このように、さまざまな意味での「環境」の質を維持し、または、上手に折り合っけてくらししていくことであると、個人的には考えています。

環境と共生する都市とは？

「環境との共生」を理念とするまちづくりについては、阪本先生が基調講演で述べてくださいました。

直近では、進行する地球温暖化への対応が、グローバルな課題となり、わが国の基本政策において、温室効果ガス削減に関する国際公

約実現が大きくクローズアップされ、都市づくりの分野においても「低炭素化」指向が1つの大きな柱になっています。このような政策に対応した制度には、内閣府所管の「環境モデル都市」、経済産業省所管の「次世代エネルギー・社会システム実証地域」、そして、浦安市が目指す、内閣府所管の「環境未来都市」があり、国の支援によりモデルをつくり出そうというものです。

横浜市の都市づくり

この流れに沿ったまちづくりのモデルとして、横浜市を挙げるすることができます。横浜市は、「環境モデル都市」、「環境未来都市」、「次世代エネルギー・社会システム実証地域」のトリプル選定を受けました。

「環境未来都市」におけるまちづくりのコンセプトには、「低炭素」以外の要素も含まれています。

文化芸術活動もその1つです。「ダンス・ダンス・ダンス・アット・横浜」、「横浜トリエンナーレ」、「横浜フランス月間」等のイベントを通じて、「文化的環境」の創出にも力を入れています。「横浜フランス月間」、これは、6月に、横浜をフランス一色に染めてしましましょうというもので、それは楽しいものなのです。そのオープニングセレモニーに、林文子市長が出てこられまして、横浜を芸術文化都市にしたい、映画祭も開催したい、と、夢を語っておられました。

また、「景観環境」の側面も重視しており、たとえば、市の「顔」である関内地区において、建築物の規制・誘導を、「地区計画」等の都市計画の手法を通じて行っています。特に、

歴史的建造物である「開港資料館」などの3つのシンボリックな「塔」が、海から見えない、また、周辺の建築物の色やテクスチャーもこれとなじむものでなければいけない、というものです。ある開発事業のデベロッパーさんにインタビューしたことがあるのですが、いまは事業者にとっては、厳しい面が大きいかれども、長期的には、まちの発展につながるからだから、協力していくのです、ということをおっしゃいました。

横浜市は、浦安市と比較すると、人口は約23倍、市域面積約25倍と、はるかに規模の大きいメガ・シティで、歴史的・文化的背景も全く異なりますが、既成市街地におけるスマート・グリッドの導入、水辺の景観形成など、浦安市が学ぶべき点は多いと考えます。

環境と共生する住宅とは？

次に、「環境と共生する住宅」とはなにかについてお話しします。社団法人千葉県建築士会「環境共生建築物の手引き」に掲載されている「環境共生取組み診断」の図には、環境共生手法が、地域環境とどれだけ親密に関わっているかという「ハイ・コンタクト」、地球環境への負荷をどれだけ減らしているかという「ロー・インパクト」という、2つの側面から、トータル的に表現されています。建築士会のホームページから見ることで、興味のある方は、ぜひチェックしてみてください。

いわゆる「環境と共生する住宅」に、法的な定義はありませんが、法的な裏付けのある制度としては、2009年6月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」による「長期優良住宅」があります。これは「スクラップ&ビルド」という住宅のあり方を転換し、長期にわたり使用できる良質な住宅ストック形成を目指すという出発点からして、「環境と共生する住宅」の概念になじむもの

です。これは、税制や金融面の優遇策と、維持保全義務がセットとなった制度です。

2009年4月に施行された改正省エネ法の規定により、「住宅省エネラベル」を取得した住宅も、「ロー・インパクト」であるという点で「環境と共生する住宅」といえるでしょう。これも金融面での優遇策があります。

これらの優遇策については、あとで石塚先生からお話しいただきます。

「環境との共生」と不動産の価値①浦安市の地価下落

以上、「環境と共生する都市」、「環境と共生する住宅」について、ざっとみてきました。

続いて、「環境との共生」と・・・みなさんがきっと一番関心をお持ちでしょう・・・不動産の価値について、浦安市の状況に即して検討していきますが、その前に、浦安市の不動産価格はどのようにして下落したのかを考えてみます。

お示ししているグラフは、国土交通省「地価公示」をもとに、液状化の影響を受けた地域に存する住宅地の標準地、浦安市内10地点と、千葉市美浜区・習志野市10地点の、2011年及び2012年の平均価格を、総額で比較したものです。

「地価公示」というのは、ご案内のとおり、毎年1月1日現在の土地の価格を、不動産鑑定士が評価しているものです。1㎡いくらかということによって公表されますし、何パーセント上がった、下がったというように語られることが多いのですが、ここでは、その単価に面積を掛けて、総額を計算しました。

これによれば、東日本大震災の前後で、美浜区・習志野市の住宅地価格が平均で45,991千円から42,608千円へ、340万円下落したのに対して、浦安市は76,694千円から66,320千円へ、1040万円下落したことがわかります。

地価公示価格というのは「更地として」の

価格です。更地の液状化対策、地盤改良ですね、美浜区・習志野市の下落幅は、その費用＋アルファに見合うものでしたが、浦安市はそれ以上に下落しています。インフラは、震災後1か月程度で使える状態にはなっていたこと等を考えると、当市における不動産価格の下落要因としては、液状化による被害そのものはもちろんですが、いわゆるスティグマ、つまり、心理的嫌悪感が大きく作用したものと考えます。

浦安の「ブランドイメージ」に傷がついてしまったのです。市内の不動産業者さんからも、特に外部からの需要がぱたっと止まってしまったというコメントが多く聞かれました。

「環境との共生」と不動産の価値②一般的要因との適合

ところで、資産価値を回復するための方策を戦略的に考えていこうというわけですが、われわれ不動産鑑定士の立脚点である「不動産鑑定評価基準」によれば、不動産の価格を形成する要因には、一般的要因、地域要因、個別的要因がありますので、一般的要因の変化をみきわめ、これとの適合を図ること、地域要因のクオリティを高めること、個別的要因のクオリティを高めること、この3つの視点から考える必要があります。

そして、「不動産の価値が高い」ということは、端的に言うところ「不動産市場で選んでもらえる」ということなんですね。このことを念頭に置いて、検討していきます。

まず、一般的社会・経済情勢の構造的なトレンドとしては、高齢化、団塊ジュニアの住宅取得一巡による住宅需要の絶対量の減少、晩婚・非婚・離婚の増加による1人・2人世帯の増加、いわゆる「おひとりさま」ですね、それから、戸建住宅における多世帯同居の増加、これは、二世帯以上の親族同居もありますが、非親族のハウスシェアリングもありま

して、絶対数としては少ないのですが、注目すべき動向です。こうした動きは、必ずやってくる変化です。

お示ししているグラフは、東京圏における世帯数の予測を示したものです。これによれば、東京圏全体の世帯数は、2025年をピークとして減少に転じます。なかでも、「夫婦と子」世帯の減少は大きく、2010年から2030年までに約21%減少することが予測されています。「夫婦プラス子供2人世帯」向けの戸建住宅は、市場ニーズとのミスマッチを生じるリスクを抱えているのです。また、供給に対して需要が減少しますので、選別化が厳しさを増すのは間違いありません。

次に、住宅市場における需要者のニーズの動向をみていきます。

この図は、昨年5月に東急住生活研究所が実施した意識調査での、住まい選びで何を重視するかということについての回答です。上位の要因の多くは、震災前と比べてスコアが大きく上昇しています。「不動産鑑定評価基準」でいう「地域要因」にあたるものとしては、地盤などの安全性、勤務地や学校との距離、防災拠点への行き易さ、地域の防災への取組が進んでいるか、近所付き合いのしやすさ、「建物の個別的要因」にあたるものとしては、制震・免震などの耐震性能、木造・鉄骨などの構造、建築年数、高气密高断熱やLEDなど建物・設備の省エネ性、太陽光発電や燃料電池、蓄電池など創エネの取組といった要因が、上位にきています。

次の図は、昨年10月に、これも東急住生活研究所同社が実施した、別の意識調査での、住宅購入時の環境配慮重視度に関する回答です。当市における住宅の典型的需要者が該当する、年収1000万円超の高所得層の人たちは、環境配慮を重視する傾向が強く、「重視する」が31%、「まあ重視する」を加えると82%に達します。

上記でみたような、不動産市場を取り巻く一般的要因の動向をふまえ、地域要因のクオリティを高める戦略について、不動産鑑定評価の考え方にに基づき、価格形成要因ごとに、当市の実情に応じて検討します。

「環境との共生」と不動産の価値③地域要因のクオリティを高める

すでに述べたとおり、当市固有の状況として、液状化被害によるイメージダウンが大きなマイナス要因ですので、傷ついたブランドイメージを回復するためにも、イメージ戦略は重要です。

当市では、2004年に制定された景観法に基づき、2008年に「浦安市景観条例」が制定され、これを受けて、2009年には市民参加も得て、景観形成の基本的な方針、それを達成するために必要な建築物等の規制や誘導についての考え方や基準を示す「浦安市景観計画」が制定されました。この計画では、各ゾーンの景観特性の分析を行っていて、お示している「景観特性図」は、それを表現したものです。これをもとに、元町、中町、新町、工業ゾーン、アーバンリゾートゾーンの地域区分ごと、建物の種別ごとに、景観形成基準がきめ細かく策定されていますので、ご存じない方はご覧ください。

景観計画自体に、強制力はなく、誘導的に運用されるものですが、イメージアップのためには、景観形成上の阻害要因を排除しつつ、各ゾーン景観特性の魅力を強調するような、護岸等の構築物、植栽、サイン計画等の都市デザインが重要です。それとともに、ストーリー性のあるライフスタイルが実現できるような施設配置も必要と考えます。

たとえば、新町地区は、海辺の街なので、これを象徴的に表現できる植栽、サインボードなどに統一的に採用するという方策が有効です。これをバックグラウンドとした、

生活者の動線を考えたまちづくりが必要とされるということです。高齢となって、一人暮らしでも、楽しく上質なライフスタイルが実現できるということは、需要者に訴求するでしょう。逆にいえば、そうでなければ、他の地域との差別化を図ることができず、需要者に選んでもらえないということです。こういった意味での、「浦安のライフスタイル」の未来予想図は、のちに市民大学の生徒さんから語っていただきます。

また、震災を経た市場ニーズに対応していくという観点からは、自然災害と折り合いをつけていく方策として、液状化・津波対策、避難所・防災倉庫としての防災拠点の充実が求められます。さらに、緊密な近隣コミュニケーションという「社会的環境」に対しても、需要者の関心は高まっています。ところで、本年4月に県の東日本大震災調査検討専門委員会が、きちんと施工された液状化対策の有効性、当市においては、地下水位低下工法を採用できる可能性があることなどを報告しました。一方、同月、東京都は、首都直下型地震の際に、多数の死者や火災が発生するという被害想定を発表しました。当市は、総じて道路幅員が広く、隣棟間隔も十分あり、新耐震基準の建物が多いことから、地震時における建物の倒壊や火災による人的被害のリスクはむしろ低いと考えられます。このようなことを積極的にアナウンスすることも重要です。

ところで、中町における戸建住宅は、昭和50年代に建築されたものが多く、そのまま残っていれば築30-35年です。震災前から、再建築に伴い、まちなみが乱れる傾向がみられました。昨年の東日本大震災後は、液状化で傾斜した住宅の再建築等が多数みられます。さらに、本年7月1日、市は道路等の本格復旧の工事工程を定め、3年後には復旧が完了する見通しを示しました。ここに「ラッシュ」と書いたのは、言葉が過ぎるかもしれません

が、道路や隣接地との境界確定が可能となり、また、道路の復旧工事完了と、段階を経るにつれ、不動産の取引がしやすくなり、取引後新所有者による住宅の再建築等が増加する可能性があります。浦安市民は公共意識の高い方々ではありますが、環境の質を高めるためには、まちなみ阻害要因を排除する対策、デザインコード、色彩コード等、を検討する必要がありますのではないのでしょうか。

これには、いくつかの手法があります。このうち、地区計画・景観計画は議会の議決を経た条例として定められますが、建築協定・景観協定は、地域住民が自発的に定めることができます。まちなみ形成についての責任は、市民のみなさんにもあります。ひとりひとり、主体的に考え、かかわっていただきたいとおもいます。

新規の住宅開発においては、事業者が建築協定、景観協定をあらかじめ組み込んだり、緑化や外構についても、質の高いものが供給されてきています。住宅市場において、既存の住宅地がこれと競合関係に立つとき、どうしても不利となります。

ここでお示しする写真のうち、左側は、比較的新しい、といっても10年経っている分譲地です。開発時に、建築協定のほか、緑地協定がセットされ、土地利用規制の厳しい地区です。オープン外構のまちなみですが、統一感があり、不快感を醸し出す要素はありません。植栽のつくり方も上手ですよね。赤ちゃんが手を広げたような、ふんわりとした枝振りで、高低や色の濃淡のリズムもあります。右側と比較してみます。こちらも地区計画があり、市内でも価格水準が高い住宅地域なのですが、再建築の進行に伴って、外構や植栽の統一感が損なわれています。また、カーポートの屋根のプラスチックなど化学合成されたマテリアルが、阻害要因として目に入ってしまう。開発当時のものと思われる植

栽は、綺麗なのですがけれども、直線的で単調で、やや時代遅れの感があります。並べて比較してみると、環境の質が、こんなにも違ってきているということがおわかりいただけると思います。

資産価値を保つためには、住宅の所有者ひとりひとりが、環境の質を維持し、更に高めていくための方法を考え、協力しあうことが重要となっているのではないのでしょうか。

「環境との共生」と不動産の価値④個別的要因のクオリティを高める

最後に、建物の個別的要因のクオリティを高めるための戦略について、いくつかご指摘させていただきます。

「材質」に関しては、無垢材、漆喰、陶器等自然素材が、環境との共生の概念になじむものと考えられます。職人さんの技術の問題もありますが、ほんとうに上質な自然素材には、相応の効用と普遍的な美しさがあり、長く住み継いでいくための住宅にふさわしいものと考えます。ここでお示しするのは、内装に自然素材を使用した築10年の住宅です。天井はフィンランド産のパイン材で、メンテナンスフリーであるばかりか、時間の経過とともに、飴色に変化して、艶もよくなっています。これなどは、場合によっては「経年劣化」ではなくて「経年美化」という例だと思います。壁はデンマークのメーカーの紙クロスです。紙クロスは、ビニルクロスと異なり、新しいクロスや塗り壁の下地となりますので、廃棄物が発生しません。

「建物の性能」に関しては、さきにみた、意識調査において、「耐震性」が1位、「構造」が2位と、スコアが高かった要因です。構造躯体が強固、シンプルな形状であることが最も重要です。災害対応性だけでなく、スケルトン&インフィルが可能であることにより、自身のライフスタイル、市場ニーズに応じた

可変性があるからです。さきに、住宅市場に影響を及ぼす一般的要因として、1人・2人世帯の増加、戸建住宅における多世帯同居の流れがあるというお話をしました。「夫婦プラス子供2人世帯」向け戸建住宅であっても、スケルトン&インフィル住宅であれば、1人暮らし・2人暮らしとなったとき、一部を賃貸に回し、賃貸収入を得るといった選択肢もあるのです。

「設備等」に関しては、省エネ、創エネ、蓄エネ、エネルギーの「見える化」の設備を備えた「スマートハウス」が、環境との共生になじむものと考えます。また、意識調査においてもスコアが高い要因です。しかし、初期費用が高価で耐用年数は構造躯体よりも短い、つまり、設計耐用年数15-20年で、10年保証というのが多い、こういうことがネックです。今現在は、国、住宅・機器メーカーが普及に力を入れていて、補助金を活用できるタイミングではありますが、光熱費削減による回収の可能性は微妙です。これが住宅流通市場でどのように評価されているかについては、本多先生からお話があると思います。

「長期優良住宅」については、従来のスクラップ&ビルドの考え方を転換し、長期にわたり維持保全していくという考え方に基づいており、まさに「環境との共生」の概念になじむものです。省エネ・創エネ・蓄エネの設備を除いても、どんなローコスト住宅でも200-300万円程度のコストアップが生じますが、ほぼ各種優遇措置でカバーすることが可能といわれています。これについては、のちほど、石塚先生から詳しくお話しさせていただきます。

むすび

不動産は、独立して存在するものではなく、地域の中に存在するものです。

当市においては、県と市がインフラ復旧や情報基盤整備、商工会議所や観光コンベンション協会が体験型ツアーの開発など地域活性化の取り組みを行っています。また、「環境未来都市」に選定されると、その取り組みが国内外へ発信されるので、イメージアップ効果も期待できるでしょう。

しかし、それにも増して重要なことは、市民ひとりひとりが、「まちづくり」に主体的にかかわり、自己の所有する不動産の維持・管理・処分を適切に行うことです。これにより、地域全体の不動産の価値が高まるのです。新規開発プロジェクトにおいては、省エネ、創エネ、蓄エネ設備等の装備や、建築協定・景観協定等による美観維持の担保など、市場ニーズに敏感に反応した「仕掛け」を備えた住宅が供給されています。このままでは、既成の住宅が、需要者から「選ばれる」ことは厳しくなるでしょう。そこで、お話ししてきましたように、市場競争力を高めるための戦略として、「環境との共生」がソリューションとなる可能性は大きいといえます。

「環境との共生」により、市民も、住宅も、まちも、歳月を経ても美しい、「経年美化」していくような浦安であってほしいと願っています。

コメント

不動産研究センター長・不動産学部教授 前川 俊一(不動産鑑定士)

幸か不幸か、時間がかなり押してしまして、私のコメントする時間はあまりないと思いますが、簡単に少しだけお話をすることにします。

いま、不動産鑑定士の立場からの話があったのですが、少し追加的な話をします。環境が価格に反映するのかという話です。環境を良くすることは、コストがかかりますが、不動産価格に反映するのかという問題です。これは、「環境が所有者の不動産価値を高めるか」ということと、「所有者または需要者が感じた不動産価値の上昇が不動産取引に反映されるのか」ということに依存すると思います。

前者については、不動産の環境対応にはコストがかかる。だけれども、それは、その不動産の所有者の満足を高めるだけではなくて、周辺に居住する人の満足を高める可能性が高い。これは何を意味するのか、不動産の所有者の感じる価値に反映するかどうか、という問題です。

周辺の住宅の居住者に満足を高めるということは、環境に対応した特定の不動産の価値を高めるわけではないということですね。ですから、地域の多くの不動産が環境に対応して価値を高めなければ、おそらく個々の不動産の価値に反映しないだろうということです。

「囚人のジレンマゲーム」というのがありまして、自分がやらなくても、周りがやってくれれば、自分は何もコストをかけなくても、自分の価値を高めることができるということであれば、みんな、やらないほうが良いということになってしまう。

そういう意味では、自分がかけたコストと同程度の価値を高めるためには、地域全体の取り組みが必要だろうということだと思います。

次に、環境の価値が不動産の価格に反映するかどうかということは、環境の価値を含めて取引される必要があるということですね。

そのためには、その地域の居住者だけではなくて、多くの人が環境の価値を感じるということが必要ということです。一部の人たちが環境価値を感じているというだけでは、環境価値は取引されない、価格に反映されないということですね。

そういう意味では、多くの人々に価値を認めさせるような地域の取り組み、あるいは、環境に対する価値の認識を高めてもらわないと、かけたコストほど、価格は上がらないということになると思います。

コメントにはなっていませんけれど、追加的な話をしました。

テーマ講演-2

環境共生不動産はマーケットのトレンドになるか？

(株)住宅新報社論説主幹、不動産学部非常勤講師 本多 信博

はじめに

住宅新報という業界紙の本多と申します。よろしく申し上げます。私の場合は、パワーポイントはありませんで、ローテクのレジューメをご用意させてもらいましたけれども、このレジューメと、今日の私の論旨の進め方が変わりますので、私の話のほうに注目していただければ幸いです。

早速ですが、今日私に与えられている課題は2つございます。

1つは、「環境共生住宅がマーケットのトレンドになるか」ということですね。2つめのテーマは、じゃあ「その環境共生住宅を市場がどう評価しているのか」、この2つについてお話をしたいと思います。

環境共生不動産はマーケットのトレンドになるか？

まず、最初に、「環境共生不動産はマーケットのトレンドとなるか」ということですが、実はこれはもうトレンドになっているというふうに言って差し支えないと思います。私どもの会社には、毎日、ハウスメーカーとか、マンションの会社から、いろいろなところからニュースリリースというのが届くわけですが、もうその9割以上が環境共生住宅に関するニュースと聞いていいと思います。

あるいは、太陽光発電、これが最も今、省エネ機器として有名ですが、ハウスメーカーの中で最も搭載率が高いのが積水ハイムですが、ここの最近の状況を見ましても、今年度、12年度はおそらく85%の搭載率になる見込みです。つまり、積水ハイムで家を

建てる人の85%は太陽光パネルを載せているということですね。

あるいは、全国ベースで見ましても、太陽光発電協会というところがあるわけですが、ここが、毎年の、いわゆる太陽光発電の出荷量とっておりますが、11年度、昨年度は、1,255,900kwでした。これを四半期ごとにみていきますと、第4四半期は過去最高の330,000kwに達しておりますし、今年度、12年度は、おそらく11年度の2倍くらいの出荷量になるのではないかとわれております。

その最大の理由は、例の「固定価格買取制度」、つまり、太陽光で発電した電力が余った場合は電力会社が買い取るという制度が今年の7月からスタートしておりますので、それくらいの、2倍のペースの出荷量になるのではないかというふうに伺っております。その買取制度は、かなり順調に、件数でいきますとほとんどが個人の家なので、買取申請が多くなっております。それが、どれくらい増えているかということは、レジューメの最後にお付けしました新聞記事、日本経済新聞の記事にその状況が書いてあります。36ページですね。

このように、環境共生住宅のトレンドはもうすでに始まっていると言っていいのだと思います。

市場は、環境共生住宅をどのように評価しているか？

問題は、2つめのテーマですね。では、市場がこういった環境共生住宅を評価し始めているのかということなのですが、これは、な

んとも微妙ですし、答えようがないと言いますか、まだまだ不透明な部分が残っているとしか申しようがないと思います。

といいますのは、もちろん昨年度の落ち込みが大きかったからなのですけれども、今年度は、マンションも一戸建も、大手系を中心ですけれども、かなり順調な売れ行きを見せております。で、そのほとんどが、大震災以降、防災と環境とコミュニティ、この3つをセールストークにしているマンションとか一戸建てがほとんどなんですけれども、じゃあその環境対応とか、防災だとか、コミュニティ形成とか、そういったものが、マンションとか住宅を買っている人たちの大きな購入動機になっているかということ、取材している範囲では、決してそんなことはありません。やはり、普通に立地がいいとか、間取が気に入ったとか、そういった理由で買っている方が大半なわけです。

で、その1つの例で、長谷工コーポレーションが事業主になっていて、神奈川県相模原市でまだ販売中の、総戸数220戸のかなり大型マンションがございます。「フリージアテラス淵野辺」というのですけれども、これはいわゆる環境対応にも相当力を入れまして、CASBEEという、かなり一般的に使われているという指標なのですけれども、そのCASBEEの最高ランクといわれておりますSランクを取得しております。どちらかといいますと、このマンションは大型なのですけれども、配棟に工夫して、自然の光とか、風通しをよくするとか、そういった、どちらかという、パッシブデザインを中心にウェイトがあるようなマンションです。もちろん機器も進化しております。それが今のところ順調な売れ行きを示しているのですけれども、その販売担当の営業マンに聞いてみました。「CASBEEのSランク取得は、どの程度効いていますか」と聞くと、「ほとんど関係ありま

せん」という答えが返ってきているわけです。どうしてかということですが、考えてみますと、当たり前なことなのです。

一般ユーザーから見て、CASBEEのSランクを取得した物件だからといって、じゃあ実際自分が買ってですよ、そこで生活を始めて、どのくらい節電・省エネ効果が期待できるかということ、これは全くわからないんですね。他物件と比較することすらできません。そのへんが、ハイブリッド型の自動車プリウスとまったく違うんですね。プリウスの場合には、燃費という明確な数字で他車との比較ができるわけですので、ものすごい台数が、どんどんいまでも伸びているというわけがあります。

「環境共生住宅」の3つの手法

そもそも、環境対応とか環境共生ということで、省エネ効果が期待できるといわれている環境共生住宅なのですが、ではそのための方法は大きく分けると、どんなものがあるかということ、だいたい3つに分けられるわけです。

まず、昔からあるのが住宅本体そのもので、構造の断熱性能、高气密とか高断熱というものです。そういった建物の本体を高断熱にするという方法。

それから、効率のよい給湯器とかエアコンとかですね、最近では太陽光パネルなどによる、発電装置そのものをつけた、いわゆる省エネ機器を導入したことによる省エネ効果、

それから3つめが、そういった機器に頼らない、太陽の光とか、温かさとか、自然の風通しをよくする、あるいは、木々を周りに植えて温度を下げるとか、これをパッシブデザインといいます。

この3つの方法がありますけれども、実際の物件、マンションにしても一戸建てにしても、ほとんどはその3つの要素を総合してい

るわけですね。ですから、具体的に、このマンションとこのマンションとでは、実際に生活し始めて、どれくらい節電ができるかということは、全く比較できないのです。ですから、評価のしようがないということですね。

新しい「省エネ基準」がもたらすもの

そこで、注目したいのが、今から8年後、2020年までには、国土交通省が、すべての新築住宅に一定の省エネ基準を義務付けるということを決定いたしました。

一定の省エネ基準をどうやって決めるのかということなのですから、これが今の現行基準に比べて厳しくなるかということは、まだ今のところはわかりませんが、おそらく、法律ですべての住宅に義務付けるわけですから、今よりも厳しくなることはないであろうというのが私の見方です。

それはともかく、もう一つ、注目しなければならないのが、今私が申し上げた3つの省エネの手段とか方法のうちの最初の2つですね、建物本体の工法とか構造による省エネと、設備機器による省エネ、この2つを総合して新しい基準をつくるというんですね、つまり数値化するということです。それを一次エネルギー、たとえば石油などのエネルギーに換算するとまで言っているわけです。

もし、それが実現すれば、少なくともパッシブデザインによるものは計算に入らないわけですから、機器と建物本体の持っている省エネ効果の2つをあわせて、このマンションはこれくらいの省エネ効果が期待できる、だから、設備に何百万円かかったとしても、普通の住宅と比べると、10年間で回収できるとか、そういった、ある程度のめどがついてくるということでございます。

今はですね、かなり高いですね。たとえば、積水ハウスさんが、最新型の、グリーンファーストハイブリッドという商品を出しており

ますけれど、現実にはまだ実験段階なんですけれども、これは太陽光発電と、エネファーム、これはガスによる発電、その発電の際の排熱でお湯をわかすという、それとさらに、家の中はかなり大量の電気を貯めておくというリチウムイオン電池、この3つのものを装備した最新型の住宅を売り出しておりますけれども、その3つの設備にかかる費用は450万円くらいします。

とてもじゃないですけど、それがたとえ10年間で回収できるとしても、まったく手が出ないのが実態ですよ。それでは、どのくらいのコストであれば、一般の人が興味をもつかというと、これは野村総研というところが09年に調査しておりますけれども、常識的な結果が出ております。だいたい100万円以内のコストで、そのコストが実際に生活してみても省エネ・節電につながって、10年くらいで回収できるのであれば、真剣に検討したいと、そういう結果が出ております。

そこで、注目したいのは、2020年にすべての新築住宅に省エネが義務付けられるわけですから、当然のことながら、それ以降は、かなりそういった省エネ機器が普及していきます。さらに今もう始まっているのですけれども、どんどんどんどん価格が下がっているわけです。たとえば、エネファームなどでも、たぶん今は300万円くらいするんですね。それで国の補助でたとえば100万円くらい出たとしても、200万円前後のコストがかかるわけですから、これがおそらく、2020年くらいまでには70万円くらいになるだろうというふうに言われております。それからリチウムイオン電池にしても、今の4分の1、もしかしたら5分の1くらいに、今後8年から10年くらいで下がってくると言われております。ですから、余計なことですけども、今高い省エネ機器を買ってしまうと、かなり損してしまうかもしれません。

それはともかく、安くなったとしてもですよ、法律で義務付けられたとしても、その後の中古市場、流通市場で、いわゆる環境対応型の住宅が、中古市場では昔からのストックもありますから、そういった中古住宅と、最新の環境共生型住宅とで、どれくらい市場で評価されているのかということは、今のところは、はっきりとは見えてきておりません。

やはり、その決め手になるのは、たとえば導入コストが下がっても、普通の今までの一般型の中古住宅と、同じ2、3年経った住宅にしても、その省エネ性能がどのくらい目に見えて効果があるのかということがはっきりしてこないと、環境共生住宅のほうが普通の住宅よりも高く流通することにはならないのですね。

ですから、話は元に戻りますけれども、その新しい省エネの評価する基準、建物本体と設備機器の効果を合体して1つの数値で表す、その新しい統一基準がどれくらい一般ユーザーにとってもわかりやすくなるのかということが、最大のポイントになってくると思います。

「環境共生」の視点から「住宅を社会資産として捉える」気運醸成への期待

私は、今こういう仕事をしておりますけれども、住宅不動産業界というか、これからの日本の住宅市場にとっての最大の課題は、住宅の資産価値をどうやって守っていくかということだと思っているのです。今現在は、日本の住宅の資産価値がどのくらい目減りしているのかということは、レジユメのほうにお付けしましたので、後でご覧になってください。

住宅の資産価値を守っていくのは、やはり先ほどからもお話が出ているように、住宅の単体というよりは、その住宅が属するまち単位で、どういう魅力のあるまちになっている

かということが大きく影響します。

住宅を社会資産として捉えるということが大きなポイントになるのです。なかなか今まで住宅を社会資産として捉えるという気運が育ってこなかったのですが、私は、もしかしたら、今回の省エネ・環境共生という大きなうねりが、その1つの糸口となるのではないかと考えておりました。

つまり、よく言われるように、スマートシティとか、スマートシティの中にある住宅とか、そういったものが、たとえば、自分の家に太陽光発電パネルを載せることによって、そういう住宅がどんどん増えていくことによって、極端なことを言うと、原子力発電をなくすことができるというような、そういった、住宅が社会貢献するという空気が高まってくれば、住宅を社会資産として捉える気運の突破口になるのではないかと考えて、もちろん今でも期待しているのです。

「住宅の家電化」の懸念も

が、さきほど申し上げた新しい評価基準、これは、住宅の本体とその中に設備する家電設備を合体して評価するということが持っている1つのリスクがあるのです。

それは何かというと、省エネをですよ、法律で義務付けるということは、省エネという性能を、住宅の基本性能に格上げすることです。で、これは本当にそれが省エネ基準を満たしているかどうかということは、建築確認の時にチェックすることになっております。

建築確認では、人命にかかわるような、耐震性とか、耐火性とか、そういったことを最低限のレベルを守るためにチェックするわけですが、じゃあ省エネ性ということは、人命にかかわることでしょうか？

その議論は、国土交通省の中でも行われているのですけれども、それを置くとしても、私が気になっているのは、たとえば、省エネ

性という、基本性能に格上げされたものが、建物本体と設備機器の2つの分野で評価されるわけです。

そうすると、ますます住宅の「家電化」、今でも住宅はどんどん「家電化」している、あるいは、耐久消費財化しているのではないかということです。だって、設備はどんどん老朽化していきますよね、しかも価格も下がっていく可能性が高いですから、住宅の資産価値が、どんどん下がっていくのを加速させてしまうのではないかということになると、省エネを契機に住宅の資産価値を高めようという期待とはまさに逆方向に行ってしまう可能性があるのではないかということなんですね。

浦安の再生を「長寿命住宅のまち」の発想で

最後に、私は考えました。

たとえば、環境対応をまち対応で整備するののかというときに、そこでイメージされるのは、スマートシティみたいな発想だけでいいのかどうかということですね。私は、これから浦安がどういったまちとして再生していったらいいのかということ考えた時に、スマートシティももちろん否定するものではありません、しかし、もっと身近な考え方として、「長寿命住宅」という考え方があると思います。長期優良住宅の制度ですね。実は、住宅を長く使う、今1世代ですけれども、子供・孫の世代まで使い続けるということが最もエコなんですね。

住宅を長く寿命をもたせるために、ではなにをしていったらいいかということなのですが、私は、浦安市民の方々は、このあいの液状化で、いつまでもずっと安心して住み続けられることの大切さを最も認識されている市民の方々だと思うので、「浦安は、長寿命住宅のまちなんだ」という再生の仕方があるのではないかと思います。

「住まい手主導」で住宅・不動産業界に変革を

具体的に何をやるかと言えば、新築分野、リフォームの分野も含めてですよ、そういった良質な住宅をとにかく長持ちさせるんだというコンセプトを持っていい仕事をしてくれる工務店とか、腕のいい大工職人、こういった人々を住民自らが探す、あるいは、建築家、リノベーション専門のいいアイデア、いいデザインを持っている会社とか設計者とか、あるいはいい木材の提供者・・・浦安は木場に近いという1つの特徴があります。そこには様々な材木店もあります・・・そういった、いろんな関係者と住民自らが契約する。

今までの住宅・不動産業界というのは、普通はですね、住宅がほしい、リフォームしたいということ、不動産業者に行くと、そのあといろいろ出てくる専門業者は不動産業者に任せている。これが従来通りのやり方なのですが、そのやり方を変えない限り、日本の住宅は良くなりません。

つまり、住まいづくりの中心には、あくまでも住む人が中心に在るべきなのです。住む人が、さまざまな関連する業界の人たち、設計者とも、大工さんとも直接契約を交わすことによって信頼関係を築き、ユーザーとしても賢くなる。むしろ住宅づくりのネットワークというのは、住まい手を中心にして、その周りに関係する業界が取り巻いて、それ全体が、いつでも住まい手が議論できたり、新しい家を買いやすくなるというようなネットワークを形成していくべきではないかと思いません。

それを支えるのが明海大学の役割ではないかというふうに思っております。

コメント

不動産学部客員教授 森島 義博(不動産鑑定士)

森島でございます。客員教授をやっていますが、私は信託銀行で40年間ほど不動産業務をずっとやってきておりましたので、ここでは、不動産屋さんのもの考え方をお話したいと思います。

3.11以前は、新浦安周辺のマンションはおそらく一番売れていたんですね。どういうことかという、マンションを買いたい人には、4つ条件がありまして、1つは、自宅から駅まで12分以内、歩いてね。それから、最寄駅から都心部の駅まで15分、都心部の駅というのは山手線ですね。それから、山手線・都心部の駅から勤務先まで5分だったかな、ちょっと忘れちゃったけれども、いずれにしても、トータルですね、ドア・ツー・ドアで42分で行ける場所というのが、ほしい人の気持ちだったんですね。

そうすると、新浦安というのはそれにぴったりだったのです。ですから、ぼこぼこマンションが建って、ぼこぼこ売れました。それで、これから浦安というのがブランドとなるな、というところで、3.11が起こりまして、液状化のシーンがですね、あれだけたくさんテレビで映ってしまったわけですが、その地域で家を持っている方、家が売れないんじゃないか、値段がつかないんじゃないかとか、ご心配になっていらっしゃるかと思いますが、ご心配にならなくて結構です。安心していただいて結構です。おそらく来年の末くらいまでには、3.11前くらいの土地の値段に戻るのではないかと思います。

ただし、その値段ですけれども、傷ついている家、使えない家が付いている土地については、その傷ついた家をどかす費用、だいたい1戸あたり150万円、この分だけ下がりま

すね。それから、更地の場合は、液状化したわけですから、液状化に対する地盤改良の費用が必要です。だいたい地盤改良の費用も150~200万円で、その分だけ落ちます。

でもまあ、それだけ落ちてですね、前は「浦安素敵なところ」だと言っていたのが、今は「液状化の浦安」というふうになっていますが、もうその液状化に対する対応策はすでにできているだろうという認識がだんだんとできてきました。

それで、来年の暮までにと言ったのはなぜかという、こんな事言っちゃいけませんけれど、放射能の問題が出てきていますね。放射能に比べれば液状化なんて大したことはない。

で、新浦安とかは、とってもいい場所にあつて、アンケートを取ると、業界の方がいらしたら申し訳ないのですが、駅の周辺にパチンコ屋さんがいない、これ、goodなんです。それから海、自動車でちょっと行くと海。海に行つて「夕陽のバカヤロー！」なんてね、べつに叫ばなくてもいいんですけれども。それから、明海大学があるというのもメリットなんです。そこにいる教授、みんな優秀かどうか、私はよくわかりませんが、大切なことは、広い敷地を持っている、何かがあるとその敷地が使える、ということですね。

浦安、新浦安、これからだんだんまた見直されてくると思います。

それから、今本多さんがおっしゃった省エネの問題。

今、エネファームとかそういうのをどんどん付けていますけれども、不動産業者から言わせると、全くいいとは思っていません。というのはなぜかという、建物の設備という

のは、10年間くらいは問題ないんですね、ほとんどね。10年越して、いろんな故障などが出てくるわけです。その10年越した保証のことは、なんにも誰も言ってない。ましてや、マンションにそんなものが付いてしまうと、管理組合、たとえば12年後にそここのところに故障が出たと、その故障対応の費用とメリットと、どちらがどうのこうのという問題がで

てきてしまう。これは大変な問題になるので、よくないと、こういうふうに思います。

ですから、省エネ問題も、今のところは様子見だと、こういうような状況になっています。

これがいわゆる不動産屋の見方だということで、ご紹介させていただきました。

環境共生住宅に対する優遇・助成制度を活用するには

(株)東日本住宅評価センター技術管理部 GM、不動産学部非常勤講師 石塚 克彦(一級建築士)

省エネ法等の技術基準を活用した優遇・助成制度等

ご紹介いただきました石塚と申します。明海大学では、都市と建築の基本法、具体的には、建築基準法及び都市計画法を講義しています、それは、この大学でのことで、実際のところは、東日本住宅評価センターというところで、これらの法律の実際の運用、たとえば、住宅エコポイント、長期優良住宅とかの審査、その大本となっております住宅の性能評価を主にやっております。

今日は、その中で省エネの技術について、どのような基準になっているか、それについて詳しくご説明させていただきます。

まず、省エネ法が昭和 55 年に制定されて、平成 4 年、11 年と改正がありまして、現在一番新しいのが、平成 20 年の改正です。それを使った制度、それにはどのようなものがあるのかということをご説明します。

「認定長期優良住宅」というのは、みなさん一番御存じだと思います。

それから、「フラット 35」は、住宅金融支援機構、昔の住宅金融公庫ですが、その融資です。それに、今年度の 4 月から、「フラット 35S」というのから「S エコ」というのが分化しまして、これは、省エネ性能のいいものだけを更に優遇するもの。

それと「エコポイント」。被災地以外の地域では、今年の 7 月 4 日に事前申し込みを終わりましたけれども、被災地では続いています。

それと、これも今年からの優遇策なのですが、「住宅取得等支援のための贈与税の非課税措置」があります。これは、直系尊属のおじいさん、おばあさん、お父さん、お母さん等

から息子・娘世代に、住宅資金を贈与すると、受贈者、これを受け取る人が非課税措置を受ける。その条件として、省エネ、それから耐震の基準、どちらかを満足すると枠が増えます。非課税額の増額ができます。

それと、助成とか、優遇とは違うのですが、省エネ性能を証明するものとして、さきほど佐藤先生もちよっと触れられましたけれども、「省エネラベル」という制度がございます。

先日 8 月 29 日に参議院を通過し成立しました「低炭素社会促進法」という法律があります。結局、まちづくりとか、そういうものを低炭素、CO₂を削減するという 1 つの軸をまとめてつくっていかうという法律ですから、助成措置が次々考えられてきます。

そのため、一番最初に申しました省エネ法が大きく変わるという、現在はその境目になっております。ただ、新しい省エネ法が完全には見えておりませんので、今日は、現行の法律がどうなって、どのような制度とリンクしているかをお話したいと思います。

「省エネ法」の技術基準

まず、技術基準としまして、省エネ法というのは現行どのようになっているかということです。

省エネ法には、断熱性能という基準と、それに設備等のエネルギーを入れた基準の 2 種類があります。上の(1)のほうで赤く 2 つ書いてあります。これは、同じことを証明する二通りの手法です。

基本的に、いままで断熱性能、それから日射とか結露防止ですね、そういうものに対す

る建物の性能、断熱材をどのように入れているかなど、そういう建物の断熱性能としての建築的な配慮が、もともとの省エネ法の基準でした。

それに対して、平成 20 年、つい最近ですが、これに一次エネルギー消費量を加えたもの、結局これは、設備機器の使用エネルギーから、太陽光発電の場合エネルギーをもらうわけですからこれをマイナスしたもの、これが、「住宅事業建築主の判断基準」という形で、トップランナー基準ができました。

現在このような基準がございます。

断熱性能は、お話ししましたように、断熱材で家を覆います。それに、日照を制御します。そして、通風で湿気、熱の循環をさせます。排熱ですね。それが、基本的に省エネ法の最初にあったものです。

それに対して、平成 20 年にできましたトップランナー基準というのは、評価対象住宅の一次エネルギー消費量、この分母の方ですね、これが実際の建物のエネルギー消費量なのです。そして、分子に基準一次エネルギー消費量という考えを入れました。その基準一時エネルギー消費量というのは、標準一次エネルギー消費量の 1 割減、90%に設定してあります。省エネを進めましょうという目標値ですね。標準一次エネルギー消費量というのは、断熱性能が良くて、標準的な設備機器を設置したときの一次エネルギー消費量です。それよりも 1 割削減しましょうという基準です。

これで計算して、100%以上とするのがトップランナー基準です。

エコポイントなどでも、木造以外はそれで計算します。

認定長期優良住宅制度の認定基準

長期優良住宅の認定基準というのは、ここで赤で書いてあるのが今日メインでお話する省エネルギー対策等級ですが、それ以外の

基準もあり、全部で 9 項目あります。

劣化対策等級、長期優良ですから劣化対策が一番重要です。等級というのは何かというと、品確法、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」という法律があるのですが、その中で等級をつけています。数字の大きいほうが良くて、劣化対策等級は 1 から 3 までである中で、性能が一番上の 3 に、さらにプラスアルファとしています。

耐震等級も 1 から 3 まであって、その真ん中の 2 以上のものです。

そして、維持管理も等級 3 というように決まっています。

それから先ほどちょっとお話しがありました可変性、スケルトン・インフィルの概念がどこまで使われているか、具体的には、天井が高ければ可変性もいいたろうということで、基準を決めています。

あと、バリアフリー性ですね。

それから省エネルギー性。これは、最上級の等級 4 を要求しております。

それ以外に、居住環境として、地区計画や景観計画等と整合していること。

あと、面積制限もあります。あまり大きな制限ではないのですが、戸建で 75 m²、共同住宅で 55 m²です。

こういうのがあって、最後に維持保全計画として、だいたい 30 年間のメンテナンス計画ですね、マンションなら長期修繕計画、そういうものを必要としています。

こういうもので評価していく。ですから、ある一定以上、かなり高いレベルの住宅・マンションが長期優良住宅に認定されているということです。

認定長期優良住宅に対する税の特例措置

そうすると、どういう特典があるかということで、5 つほど、税金の特例があります。

まず、所得税、通常「ローン減税」と言っ

ております。最初、平成 21 年は 5000 万円でしたけれども、平成 24 年、今年度は 4000 万円までが控除の対象額になって、控除率が 1% で 10 年間、つまり、最大 400 万円、年間 40 万円を 10 年間、所得税から控除されます。結構これは、ローンを使う方にとってはメリットがあります。

ローンを使わない買い替えの方、建物を売って新しいものを買う人に対しても、性能アップ・・・長期優良住宅にするためにやはり 500 万円くらいかかります・・・その費用の 1 割相当額を、その年の所得税から控除されます、その年で控除できない分は繰り越しもあります。ただし、木造ならいくら、鉄筋コンクリートならいくらと、基準が決まっています。それが控除されます。

それから、各種の税金ですね、登録免許税、不動産取得税。あと固定資産税、これがかなり長期にわたって軽減されます。通常だったら戸建は 3 年間のところが 5 年間、そういうメリットがあります。それが長期優良住宅です。

フラット 35S エコ

次はフラット 35 についてですが、どういう種類があるかということです。

先ほど言いましたように、「エコ」というものが今年度から始まりました。

省エネ基準を満たしているものが「フラット S エコ」で、金利 A プラン、B プランがあります。省エネ基準を満たしていないが耐震性能等を満たしているものが「ベーシック」ですが、これと差をつけて、省エネ基準のあるものを優遇しています。

その一番上の金利 A プランは、さきほど言いました「トップランナー基準」に適合するもの、省エネ基準を満足して、さらに設備機器も標準的なものと比べてエネルギー消費量を削減しているものが、金利 A プラン適用

になる。この場合は「トップランナー基準」単独でもよいのです。

ところが、省エネ等級 4 だけだと、プラスなにかが必要です。

長期優良住宅は、これは必然的に対策等級 4 で、ほかにもいろいろ付いていますから、これに該当します。

金利 B プランは、ちょっとランクを落としています。そして、金利も A プランは 20 年まで優遇されますが、B プランは 10 年で終わってしまいます。

これがフラット 35 です。

復興支援・住宅エコポイント

あと、「エコポイント」も、みなさんご存じだと思いますけれども、一戸建住宅の場合、木造住宅でしたら省エネ基準の等級 4 だけでもいいです。木造以外の一戸建住宅はトップランナー基準を満たしている必要があります。

被災地以外では事前予約が終了しましたが、被災地ではまだ継続しておりまして、戸建でも集合住宅でもいいのですが、30 万ポイントですから 30 万円分ポイントがもらえるということになっております。

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

その次は、「贈与税の非課税措置」です。

これも、省エネ性または耐震性を満たす住宅について、500 万円ずつ、それ以外の住宅から非課税枠がアップしています。今年の 1 月 1 日からこれは適用されます。一般の住宅だと、24 年度は 1000 万円ですが、26 年度は 500 万円に変わります。このあたりが実質一番メリットが出てくる。贈与をいくらなさるか、お金持ちの方でしたら、1000 万円ずつ、子供 2 人いたら 2000 万円ですからね、大変なことになりますが、500 万円加算はものすごく価値をもちますね。

被災地は枠が違いますので、さきほどお話

しました一般の住宅の1000万円が26年度に500万円に減るということはございません。ここ浦安の場合は、被災地の扱いになります。

住宅省エネラベル

そういういろいろな制度ある中で、これは、優遇措置とは関係ないのですが、トップランナー基準を平成20年につくったときに、これを目に見える形にしようということで、省エネラベル制度というのをつくりました。

そして、このラベルを貼る権利、適合証を取れば、「フラット35」などの制度をすべて活用できるという制度です。適合証を取るには、自己評価でもいいのですが、各種制度を活用するには、第三者機関の評価による適合証が必要です。

認定低炭素住宅制度

最後になりますが、8月29日に成立しました「認定低炭素住宅制度」、正式名称は「都市の低炭素化の促進に関する法律」ということです。これの簡単な説明をさせていただきます。

環境共生のまちづくりと、コンセプトは同じなのですが、CO₂削減にターゲットを絞ってつくってあります。1つは都市の集約化、コンパクトシティということですね。こういうもので行政サービスの効率を高めましょう、そして、公共交通等の利用促進を図りましょう、そして、緑化をしてCO₂を吸収するものをもっと増やしましょう、ということもその1つです。そしてもう1つ、省エネ基準の延長となる、建築物の低炭素化ということで、ここで省エネ基準が適用されまして、この法律ができたことで、この法律を取り入れた省エネ法を現在つくろうとしているところです。

どういうことかという、断熱基準はいっしょです。そして冷暖房とかそういうものも、大体トップランナー基準と同様です。そして、

容積等の不算入というのがありまして、蓄電池とか、いろいろな設備機器の面積が増えてきますと、その面積がかなりになります。この分を、容積不算入、床面積に算入しないことによって、そういう設備を取り入れやすくするということができます。

これにも税額の低減というのがあります。これは、長期優良住宅と全く同じ控除額になっております。ただし、ローン減税、登録免許税の引き下げはありますが、固定資産税の軽減は入っておりません。ですから、ちょっと長期優良と扱いが違う部分はあります。

性能評価・長期優良・トップランナー基準の関係

今日お話ししましたところの、技術的な部分を整理しますと、緑のところはトップランナー基準の項目があって、縦の欄は、住宅性能評価の項目です。

劣化、耐震・・・現在、10の分野の性能評価が品確法で決まっております。

そのうちの省エネが、トップランナー基準に横出しで、照明、換気、給湯、冷房、暖房、それから、太陽光発電等の発電量をマイナスしたものを実際の一次消費エネルギーとして換算して、これを基準とします。

これに対して、長期優良住宅は、省エネにプラスして、この黄色の部分の項目、劣化、耐震、維持管理、可変性/劣化対策、高齢者対策、居住環境、維持保全計画を含めた基準、こういう使い分けをしています。

今度は、これに低炭素住宅の基準をどう重ねていくかが、非常にややこしいです。それと、冒頭でお話ししましたが、低炭素法の制定に伴って、省エネ法も改正になります。断熱基準というものがほんの一部、外皮と書いてある部分にちょっと出てくるだけです。これが、一番最初にご説明した省エネの断熱基準と同様の性能ですが、新しい省エネ法では、床面積単位ではなく、屋根外壁の面積が基準

になります。それ以外に、いろいろな、給湯と換気とか、これらはトップランナー基準と同様です。それが、省エネ法改正の基本的なところでは、そして、これを、さらに認定低炭素住宅とするには、プラス何らかのクラスアップ要因、たとえば緑化面積とか、設備機

器にさらに優秀なものを入れるとかが、基準になると、今は聞いております。

駆け足で、制度として入り乱れている省エネの基準ですけれども、ご説明させていただきました。ご清聴ありがとうございました。

コメント

不動産学部特任准教授 蜂屋 景二(一級建築士)

特任准教授をしております蜂屋です。私の専門は建築設計でして、普段は建築の設計業務をしております。

不動産の分野と建築の分野で、何が一番違うかということが、今回の震災で非常によくわかったのですが、それは、エンジニアが普段考えていることとか想定していることが、普通の方には知られていないな、理解されていないな、ということでございます。

特に液状化については、浦安では起きないと思っていた方が多いようですが、エンジニアの分野では、浦安に限りませんが、湾岸部をはじめとして、どこで起きてもおかしくない状態でした。

それは、どうしてかという、1 つは、建築基準法で定められる耐震基準の中に、そこにまで措置をする必要が求められていなかったということ、その、耐震の基準で定められていることと・・・法的な基準を定める上で「最低限に」想定されていることですね・・・それと、耐震技術とか耐震性能の技術分野でこういうことが起きる、「起こりうる」ということとは、やはり、ギャップがあったと思っております。

今回の環境基準について、住宅に求められる話についても、この制度に含まれている、たとえば断熱材の厚さとか、機器に求められている性能というものは、一定の基準を満たすものだけでも、環境性能の技術の分野で求められているものを網羅しているものではないのではないかと思っております。

そのへんのお話は、本多先生とか、森島先生のお話の中でもありましたが、ソーラーパネルをつければ、それで何もかもハッピーかという、実際にソーラーパネルを付けると、

私の経験上では、10 年経てば発電の効率が相当落ちますので、それをつけるかどうかということは、かなり個別にシミュレーションをしないと、本当にいいかどうかはわからない、そんな分野ではないかと思えます。

それが、環境共生住宅という全体の制度、マクロを相手にしている、あるいはメジャーな層を相手にしているときの話と、実際の自分の個別の不動産にあてはめたときにどうかという視点が、もう 1 つ必要になってくる・・・個々に考えざるを得ない・・・という課題が残されていると思えます。

その一方で、石塚先生のお話にありました、みなさんのお手元の資料 43 ページの「都市の低炭素化の促進に対する法律」、この辺の分野の話は、震災とは関係なく、前から行われておりまして、自分の特に関係するところでは、平成 22 年 10 月 1 日に「公共建築物木材利用促進法」というものができました。

今までは、都市の一番大きな課題として、建築物が災害時に延焼をしないようにということで、不燃化促進がされてきたのですけれども、都市部に木材を使うということです。

それは、1 つは、林野庁を中心にして、これは都市の話ではなくて、広義の意味で日本の不動産を考えた場合には、面積を大きく占めている林業地域をどうにかしないと、日本全体の不動産価値は上がっていかない、という視点に基づくものですが、もう 1 つは、木材というものは、もちろん CO₂が含まれていますが、もともと大気中にあった CO₂が樹木を形成することによって定着したものですので、それが仮に燃えたとしても、元に戻るだけ、大地に戻るだけ・・・化石燃料を使っていないので、都市の建築に木材を使えば使う

ほど、CO₂を蓄積できる・・・という発想で
施行されたものです。

それによって、公共建築物をできるだけ木
造でつくるという流れがあったのですが、
3.11の後は、震災に対して本当に大丈夫なの
かという懸念があって、それを利用しようと
するスピードはちょっと落ちているという、
そんな気はします。

が、環境共生都市を本気で考えていこうと
すると、住宅の問題だけではなくて、都市の
低炭素化を含んだ議論というものが、おそら
く今後も必要になってくる。

それが、環境未来都市をめざしている浦安
においては、さまざまな視点からエンジニア
リング的に検証したうえで、市民の皆様に、
それがどういったことかということを理解し
ていただいたうえで、将来の姿を見据えてい
くということが、今後の課題になってくると
思います。

以上、コメントとさせていただきます。あ
りがとうございました。

テーマ講演-4

浦安市民と環境共生

浦安市民、うらやす市民大学学生 宮澤 君子、同 島野 圭司

はじめに

平成 23 年度に協働の担い手づくりを目指す「うらやす市民大学」で、阪本先生のまちづくり講座を受講した宮澤と申します。今回は、服部さん・島野さんと一緒に考えこの講座で発表した内容をアレンジして、浦安にかける夢？思いを述べさせていただきます。

この写真は昨年 3 月 11 日の新浦安駅前…液状化は私が浦安を考える時の必要不可欠な条件になっています。

今回のシンポジウムのテーマは「環境共生」ということですが、被災後の復旧のまちづくりを考える上で、人のつながりが重要・これなしでまちづくりはできないということを学びました。そのため本日は、「市民共生と環境共生」と題してお話をさせていただきたいと思えます。

私が、まず考えたのは、今後浦安が向かう方向です。「人口減少の進行」「急速な少子高齢化」「地球温暖化による気候変動」・・・これは国交省が出した「国土の長期展望中間とりまとめ概要」の中に書かれていたものですが、今後はこれらの変化を踏まえた対応が強く求められるということです。しかも、その中のグラフには、日本は 2004 年をピークに急激な人口減少・・・100 年間で 100 年前の明治維新と同じ。しかも高齢化率は 40% といった驚くべき状況を示していました。日本はどうなるのと思うと同時に、浦安がどうなるのかとても心配になりました。

今後の浦安・日の出地区の課題と、課題解決のモデル「サンライズスマートタウン」構想

この課題を解決する方法を、私たちが暮らしている日の出地区で考えてみました。日の出地区は、そのほとんどが中高層マンションの住宅地。

いくつかの公共施設・商業施設が点在。海側に未利用地が微妙に残っている地域です。人口は、浦安新町地域の特徴でもある若いまち。40 代が圧倒的です。

これでは出生率の増加は望めないし、人口も減少の一途ではないかということで、今後について、考察してみました。まず、20 年後、建物によっては 2 回から 3 回目の大規模修繕が終わり建替えの話も。60 から 69 歳が最大の年齢層。市民税も減少し、市財政も逼迫。小学校児童数も減少傾向に。未利用地がどうなるのかは注目したい。30 年後、マンション老朽化・担い手不足、最も多い年齢層が 70～79 歳・超高齢社会。浦安に住みたいという希望・定着率の高さがその原因ですが、一方では、老朽マンションの空洞化や人口減少の可能性も考えられます。小学校は、現在中町で起きている、廃校といった状況もあり得ます。

つまり、国が抱える急速な少子高齢化、人口減少の進行などは浦安にも当てはまります。

もちろん、地球温暖化による気候変動については誰もが考え行動すべきと思っています。では、どうするか・・・サンライズスマートタウンのご提案です。

芝生のガーデンを囲んだ美しい建物・・・7～10 棟位の中高層のまちづくりです。場所は日の出 5-7 3.7ha の誘致施設用地です。こちらにはもちろん持ち主がいらっしゃいます

が、震災後の浦安の夢を描く場所として考えさせていただきます。ここに4階以上は住戸、1〜3階には商業・公共・医療施設と・オフィス等を備えた、人々と環境と共生するまち、サンライズスマートタウンをつくります。

「市民共生」のまち

まずは市民共生。日の出地区は地縁も血縁もない人々の集合体です。人々がつながるための場と仕組みをつくります。

浦安市が行っているインターネットモニターアンケートでも震災後の教訓として多くの方が、地域のコミュニケーション・つまり人々のつながりを挙げています。市民共生を考える時、そこに暮らすのは、あらゆる世代の人々であると思っています。

そのために、住戸は多彩な間取りに行きます。現在の日の出地区の住戸は、ほとんどがファミリー仕様ですが、高齢者向けからファミリー向け、さらにシェアハウスも取り込んだ単身者向け住戸など、ライフステージに対応したプランを設けます。多彩な住戸があれば、住んでいる人が家族構成の変化に応じて住み替えられるし、浦安市民も他の地域から転居して来る。

このことは、市内の老朽化した団地の再生に貢献し、浦安の活性化につながるモデルにもなりうると確信しています。もちろん、浦安に住み続けたいという思いも実現します。

いろいろな世代の人がつながれば、子育ても親の呼び寄せも介護も地域で解決します。育てあい見守りあう場と仕組みをつくれれば、市外に出ている働き盛り世代も安心。災害時にも、今回の震災では、多くのお母さんが、足を血だらけにして、子供を迎えに帰ってきたのですが、そんな思いをすることなく帰宅できます。

さらに育児サポーター・学童サポーター制度で高齢者には生きがいが、安心して産み育

てる環境の構築で子どもが増え、働く女性も増えること請け合いです。

こちらは、すでにそんな取り組みを始めている事例。スウェーデン発祥のコレクティブハウスで、共同スペースで子育てや介護をしているそうです。人と人のつながりをつくり、コミュニティを生み出す。このまちには交流を生み出す様々な場所としくみがあります。レストランや喫茶室、音楽室、ミニ体育館、子ども達の宿題ルーム、会議室、共同キッチン、保育ルーム、くつろぎハウス、ミニシアター、ビューバス・・・働き手も住民です。まさに暮らしのシェア。住民の顔がわかる新しいまち。地域の強いつながりが大きな災害も最小限に食い止める力になると確信しています。

「環境共生」のまち

続いては環境共生…共生のための設備や仕組みの構築です。

省エネ・創エネ・蓄エネの視点で見えます。まず、省エネ・省資源・・・浦安を走る車の多くは電気自動車。レンタサイクルも登場しているかもしれません。一方、ここではエネルギーマネジメントシステムでまち全体のエネルギーコントロールを行います。

さらには、エネルギーシェアリング。

生活スタイルを変え、シェアハウスやクールシェア、シェアキッチン、車も電動車いすもシェアし合い、暮らす人の行動が省エネを実現します。

そして省資源。リサイクルは当たり前。楽しいまちなかフリマも定期開催です。日の出地区は埋め立て地本来の自然はありません。

ここに、災害も視野に入れた自然環境を創り出します。その1つが、中央の芝生広場やシンボルツリー、花壇、親水緑道も設けた緑のあふれる場所です。2つめが壁面緑化やペランダガーデン。ガーデナーは住民。小さな

子どもたちから高齢者まで、「市民共生」ですばらしい自然環境をつくりあげます。もちろん自然の大切さにも目を向ける優しい心も育みます。

芝生の地下には、災害対策。1つは雨水タンク。散水にせせらぎに…いざという時には非常用水。もう1つが、各棟の集会所の浄化槽。液状化を体験したまちの災害対応型トイレです。植物には生ごみ堆肥も活用します。

そして、各棟の地下には太陽光発電や、太陽熱を利用した植物工場。高齢者も専業主婦も学生たちも、外国人も多くの人々が働く雇用の場。

採れたてを味わうレストランも、浦安生まれの新鮮野菜の販売コーナーも充実。

輸送コストダウンにも貢献します。

続いては創エネ…太陽熱利用、太陽光発電・風力発電、バイオマスガス発電・・・蓄エネ…大型蓄電装置で震災に強いライフラインの構築を！・・・これは新エネルギー開発を研究する事業者の皆さんにゆだねる分野かと思えます。

むすび

人が人を…環境を大切にすまち。ここには、花と緑と住まう人の優しさがあふれています。世界に誇る理想のまち…サンライズスマートタウン！

このまちを、子どもや孫に自信を持ってプレゼントしたい・・・こんな夢を膨らませています。

ご清聴ありがとうございました。

コメント

不動産学部教授 林 亜夫

不動産学部の林と申します。宮澤さんの発表で注目すべき点と、それから今後の課題ということ、簡単にコメントしたいと思います。

まず私が注目したのは、冒頭の基調講演にもありました“My Town“、“Home Town“ですね。すなわち、超高齢化社会するから、大変だ、悪い、問題だ、しかし、そこに流動性があれば問題ないということですね。一番いいのは、子供たちがそこに住んでくれることですね。ニュータウンの一番失敗したところというのは、子供が住んでくれないんですね。引っ越して、みんな出て行ってしまふ。それは単に狭いということだけではないのですけれども。それを、可能にすべきということがあります。

じゃあそれを、どうやってやるか。高齢者になって、家が広すぎてそこを明け渡して、どなたかに、自分の子供を含めて住んでもらう。それには不動産としての流動性を高めるというわけですけれども。そのときに、さきほどのお話では、建て替えなければならない、建て替えなかったら不動産的に価値がないということになりますので、その裏にはやはり、30年経っても資産価値が保たれるような、何らかの政策だとか、配慮が必要なのではないかと。これは非常に大事な指摘だと思います。これが第一点。

第2点はですね、「サンライズスマートタウン構想」ということで、約3.7haのところ、住宅だけでなく商店も含めた、産業コンプレックスをつくるというものです。実はこれが重要な点なのです。

その中で特に農業ですね。野菜工場、これは今世界的に注目されているのですけれど、

都市内で非常に集約的に、効率的に、かつ衛生的、エコ的に野菜だけでなく食物をつくろうということなのです。

まあこれは、経済性の問題もあるかもしれませんが、1つは雇用の場をつくり出すという意味で、非常に重要なんじゃないかなと思います。自動化工場ですので、人の雇用はそれほど多くはないのかもしれませんが。

実は、いままでこういう住宅団地とかの雇用の場は、どうしても商業施設、特に大型店舗に働き口を求めるだけなのですが、それだけでは都市の活力だとか、都市の発展性というものは十分ではない。

さらに、多様性という意味では、製造業についても・・・さまざまな、たとえばファッション産業とかいろいろあると思うのですが、それ・・・そのような産業における雇用の場を創出していく必要があるのではないかと、そういうところに注目したいということになります。

このような、「サンライズスマートタウン」を実現するためには、まず制度的にその主体は誰がやるか、お金を出すか、どうやって資金を調達し、どうやって投資のビジネスをやっていくか、そういう難しい問題が起こってくると思います。それについては様々な方法があると思いますが、浦安市という地方自治体にとっては、おそらく、阪本先生のお話にもありましたけれども、財政的に厳しくなってきましたね。で、従来型の第3セクター方式だとうまくいかない、それならどうやっていくんだ、ということが大きな課題になると思います。

それから最後に、これは「日の出」地区だけで考えていることなのですが、やはり、こうい

う、新浦安で起きている問題というのは、多くのニュータウンで起きていることだと思いますし、日本全国の大きなまちで起きている問題だと思いますので、一般的に、もう少し応用できる体制とか制度を考えていただきたいと思います。

ちょっと時間がないので、非常に簡単ですが、以上 4 点、私のコメントとさせていただきます。

総括・閉会挨拶

不動産学部長、不動産学部教授 中城 康彦(一級建築士・不動産鑑定士)

現状報告:震災復興に向けた「環境共生都市」への取り組みについて

まず、最初に中山市長公室長から「震災復興に向けた『環境共生都市』への取り組みについて」ということでお話をいただきました。3点いただきました。1点めは3.11後の課題、2点めは復興計画の概要とこれからの取り組み、3点めは「環境共生都市」の可能性でございました。

その中で、単なる復旧復興ではなく、新たな魅力、価値の創生を目指すということを、繰り返し言われましたし、多くの切り口で、市の方でも努力されているというお話をいただきました。その中で、自然災害と共生をする、言ってみれば、液状化も私たちの環境の一部であると捉えて、その中でそれをどう乗り越えていくかというご指摘をいただきました。

現在進行中の「浦安環境共生都市コンソーシアム」の構想の一部もご紹介いただきましたけれども、「液状化対策」を共通の括りとして、「地域共生」、「ヒューマンヘルスケア」、「災害対策」、「スマートシステム」、以上5点について構想の検討を進めている、このようなご指摘をいただきました。

基調講演:環境共生のまちづくりと市民の暮らし～浦安市が提言すべきものは何か

続きまして、阪本先生に基調講演をいただきました。「環境共生のまちづくりと市民の暮らし～浦安市が提言すべきものは何か」ということであります。

古今東西の歴史を振り返りながら、そもそも都市と環境というものは両立し難い、そういう歴史をもっているのではないかと、言い換

えますと、都市と環境とは、両立の努力を繰り返してきたのではないかと、こういったご指摘をいただきました。

その中で、サステナブルな都市づくりは、あわせて、環境とコミュニティづくりとがセットになる傾向があるのではないかとというご指摘をいただきました。

そして、浦安が環境共生にいち早く取り組む意義としては、他都市のモデル、今回は浦安が特に液状化という課題を顕在化させてしまいましたけれども、同じ問題は、日本の多くの都市、そして、さらに言えば、アジアの多くの都市が潜在的に持っている問題であるから、浦安がその成果を国内国外に供与することの意義は大きいというご指摘をいただきました。

浦安の課題として、「抛りどころ」がない地域の「抛りどころづくり」があるとご指摘をいただきました。つまり、歴史的に見て、3つの地域はあまり関連性がない、その結果、価値観の共有がない、このようなご指摘をいただきました。

また、水との共生については、液状化への対応方針を明確にする、建築基準法があるからということではなくて、浦安市独自の方針を示すことが大事ではないかとご指摘をいただきましたし、一方、水際の環境を、資産としては持っているが、これがうまく使われていない、そのほか、密集市街地の環境改善でありますとか、計画市街地の高齢化対応の課題をご指摘いただきました。林先生からもお話をいただきましたが、流動性と定住性をどう共存させるかという問題は、計画住宅地の時代対応という点で同じ指摘であったと思います。

そういった中で、市民協働のまちづくりが必要であって、意欲と力のある“Third Age”に期待したいというご指摘をいただいたところであります。

テーマ講演-1:浦安的環境共生を実現するために

続きまして、佐藤先生からは、「浦安的環境共生を実現するために」ということでお話をいただきました。

佐藤先生には、本日の企画の中心人物となって、構成を立案して、今日の開催まで漕ぎ着けていただきました。そういった意味で、各パネラーの頭出しの部分を網羅的に行っていただきましたが、不動産鑑定士、わけでも、将来の不動産鑑定士を指導する鑑定士という立場もありますので、不動産の価値についてお話をいただきました。

その中で、横浜について例を出して、景観を重視する、都心部の既成市街地で景観重視を実践するのはなかなか難しいのであるが、長期的な資産として景観は大事であるから、長期的な観点で事業者にも協力してもらっているというご指摘をいただきました。

身近な例として、4人向けの標準世帯用戸建住宅というものが、ほんとうに市場性があるのか、市場の変化に対応できるのかというご指摘、つまり、市場性、わけでも市場の変化と「資産価値」の観点からご発言いただいた点が、佐藤先生の特徴であったと思います。

冒頭の公室長のお話にもありましたけれども、個々の住宅で再生が進んでおり、今後ラッシュと言いますか、相当のテンポで集約的に再建築等が行われる可能性があるところ、まちなみの破壊につながるものが危惧されることから、建築協定等の措置も必要ではないか、それが結局資産価値を維持する方法ではないか、このようなご指摘もあわせていただきました。

コメンテーターとして、前川先生から、「囚人のジレンマ」というご指摘がありました。多くの方が環境に価値を見出すようにならないと、結局目の開いたザルようになってしまっていて、努力が成果につながらないおそれがある。これに対して、私たちは、環境努力を価値に変える、つまり「囚人のジレンマ」を解く努力を課せられていると思います。

テーマ講演-2:環境共生住宅はマーケットのトレンドになるか

続きまして、本多論説主幹からは、「環境共生住宅はマーケットのトレンドになるか」というテーマでお話をいただきました。

結論は明快で、トレンドになる、こういうことです。太陽光発電を85%の家が載せている例もあるというご指摘をいただきました。しかし、一方で、市場がそれを評価するかにについては流動的である、こういうご指摘をいただきました。

その中で、省エネの評価基準が変わるに伴い、それに対応して資産価値をいかに守るかという流れがある一方で、特に、設備機器に依拠したような環境基準の重視というのは、ますます、住宅の「家電化」を促進するのではないか、つまり、明らかに経年によって劣化し価値を落とす機器とその性能を評価の中心に置くのは視点として微視的ではないかというご指摘をいただきました。ご自身の解答としては、設備の性能ということではなくて、時間の概念、長期長寿命の住宅をつくるのが巨視的なエコであるというご指摘をいただきました。あわせて、それを実現する住まいづくりの中心は、住む人である、私たち自身の問題であるというご指摘をいただきました。

森島先生のコメントは、今日的な現実として、不動産屋さんのいけば、なかなかそういったものは評価しない、どちらかといえば

面倒なものである、というご指摘でした。

それはその通りでございますけれども、私たちは、今日、掲げましたテーマのもとに、まさにこのジレンマをどう解くかということについて、これからも引き続き努力をしていきたいと思うところです。

テーマ講演 3:環境共生住宅に対する優遇・助成制度を活用するには

石塚先生からは、「環境共生住宅に対する優遇・助成制度を活用するには」ということで、省エネ技術基準、認定基準、税の特例措置、金利引き下げについて説明していただいたうえで、つい先頃、「認定低炭素住宅制度」が制定され、ゆくゆくは省エネ法も見直しされ、いわゆる「省エネ住宅」自体が画期的に変わる可能性がある、というご指摘をいただきました。

コメントの蜂屋先生からは、液状化は、建築学的に見れば、起きるのは自明のことであった。耐震基準等の一般的基準は間違いなく実用されており、危惧される危険を防ぐ方法についても、網羅的に認定されてはいるが、実際に、個々の、自分のケースに当てはめるかどうかについては、個別の判断がなされて結果的にリスクの残る工法を選択してしまう実態があるというご指摘いただきました。

浦安市では、いくつかの企業を認定して液状化対策の実証実験をしています。その中の1つに、木杭を打ち込むことにより液状化を止めようという試みがあります。これは、蜂屋先生がおっしゃった、空中の二酸化炭素を固定化した木材を水中に埋めることによって液状化を防ぐもので、液状化対策である一方、木材を、山からは伐るかも知れませんが、地中に埋めることによって、ご案内のとおり、水に埋まった木は腐りませんので、そういう方法で長年にわたり環境共生を図ることができる。そういった意味で、「浦安的」環境共生

の示唆をいただいたのではないかと思います。

テーマ講演 4:浦安市民と環境共生

最後は、宮澤さんと島野さん、浦安在住の市民の方をお願いして、ご登壇いただきました。ご両方は、「うらやす市民大学」の学生さんでいらっしゃいます。

この大学は、新しい担い手を育成する目的のもとでつくられたものですが、結論から申し上げまして、各パネラーがそれぞれ問題提起したことを、ケーススタディで、見事に、自分たちはこうしたい、このようにすればよいのではないかと、具体的な提案に結びつけていただきました。いろいろな意味において、新しい担い手として、非常にしっかりした人材が育っていると、強く感動したところがございます。

お示しいただいたところを、全部でなくても、1つ1つ、実現化のために、地元の大学として、協力できることがあればしていきたいと考えます。

コメントの林先生からは、採算性の問題、実現性の問題、そういうことを更に詰めていただきたいと指摘されましたが、この点については、宮澤さん、島野さんに求めるだけではなくて、私たちもあわせて考えていきたいと思えます。

閉会にあたって

最後に、閉会のあいさつですけれども、今日のお話には、しばしば、「地域」でありますとか、「コミュニティ」、「価値の共有」、そういう言葉が出てまいりました。

今回の3.11で、日本人が再認識し、日本人が海外から評価されたことでもありますけれども、「絆の強さ」ということがございます。これは、言ってみれば、震災を体験した人、あるいは、それによって目覚めた人が、「連携」ということを意識して行動したことが含まれ

ていると思います。今日、何人かの方からご指摘があったように、環境に配慮しても市場が受け入れない、評価されない、そういったことはあるのでしょうか、言ってみれば、私たちがつい最近体験した「絆」現象で、なんとか乗り切っていかなければならない時代の課題だろうと、思っているところでございます。

そういった意味で、環境ということにつきましては、なかなか「しんどい」ものではありますけれども、しかしながら、そういった「目覚めの連鎖」というふうなことに期待したいし、そのためにできることをしていきたいと思っております。

さて、本日の公開シンポジウムですけれども、「環境共生社会と市民の暮らし」ということで、私ども明海大学不動産学部と不動産研究センターが主催をしました。そして、浦安市の後援をいただき、浦安環境共生都市コンソーシアムに協賛いただいて開催をさせていただきました。

なにぶん十分な準備ができず、不行き届き

もあったかもしれませんが、私ども、全国で唯一の不動産学部を擁する大学として、日ごろ、土地、建物、地域、環境を題材に、法学、経済学、経営学、工学等の専門家が集まって、研究もし、教育もしているところでございます。

私どもは、これから地域貢献を一層強くしていきたい、冒頭紹介がありましたけれども、私ども今年で20周年を迎えました。そういった意味でも、一人前に、地域の皆様に評価されるようになりたい、こんなふうに思っているところでございます。

本日、いろいろなテーマ、いろいろな演者がお話をさせていただきましたけれども、興味をお持ちになったものにつきましては、個別にご相談いただけましたら、みなさんの勉強会ですとか、そういったところにも行ってお話をさせていただきたいと思っております。これからも、浦安市のますますの発展のために一緒に考えていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくご支援をいただきたいと思っております。

本日はどうもありがとうございました。

著作編集：明海大学不動産学部・不動産研究センター
発行人：明海大学不動産学部長 中城康彦
〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目（不動産研究センター事務局）
Tel 047-355-1902 Fax 047-355-1903
E-mail spsg8cg9@cyber.ocn.ne.jp
URL <http://www.fkc.meikai.ac.jp/>
発行年月：平成24年10月

本書の無断複写・転載を禁じます。

問い合わせ先

不動産研究センター事務局

Tel 047-355-1902 Fax 047-355-1903

E-mail spsg8cg9@cyber.ocn.ne.jp URL <http://www.fkc.meikai.ac.jp/>