

# FORE

Future  
of  
Real Estate

## 特集 次世代に繋ぐ 新しい時代の住まい

少子高齢化、働き方改革やDXの進展、新型コロナの世界的拡大。

住生活を取り巻く社会の劇的な変化は、居住者ニーズと住宅ストックのミスマッチを顕在化させている。

空き家問題なども顕在化する中、次世代に向け、ニーズに合わなくなった建物を再生し、必要な住宅を供給していく。

住まいに対する価値観の変化を見極め、需要と供給をきめ細かくマッチングさせていくことが喫緊の課題だ。

フランス シャンパーニュ地方

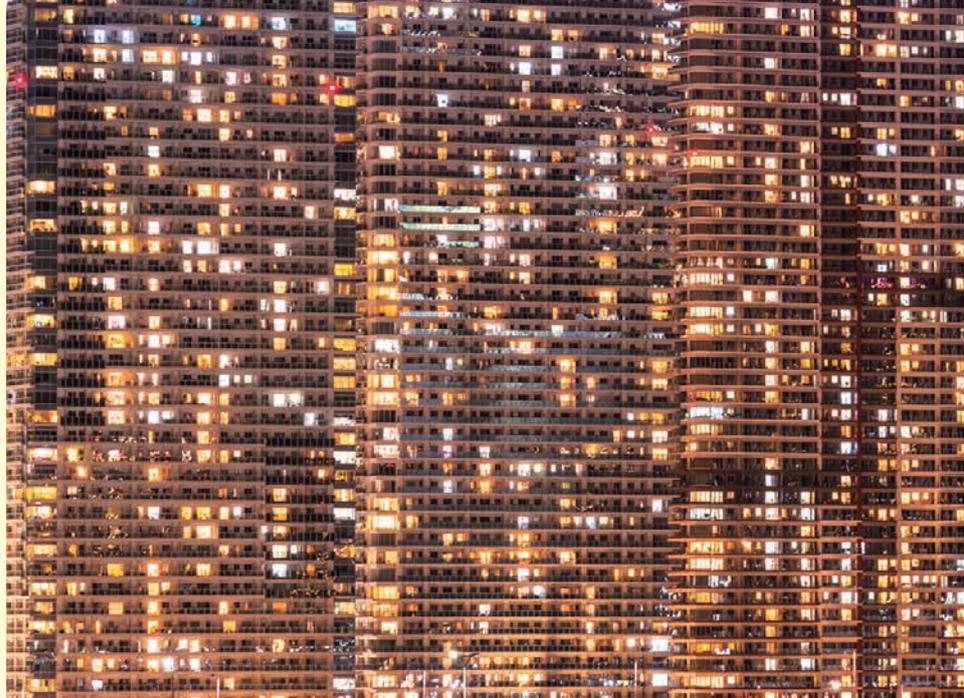
- |             |                              |
|-------------|------------------------------|
| 巻頭インタビュー    | 次世代に繋ぐ新しい時代の住まい              |
| 特別レポート      | 住宅ストックの質の向上に向けてー既存マンション実態調査ー |
| 政策ウォッチ      | 住宅団地再生のあり方                   |
| アドバンスレビュー   | ESG・SDGsとまちづくり               |
| フォト&エッセイ    | 旺盛な都市開発で成長するオスロ              |
| ブックレビュー     | 「第10回 不動産協会賞」を決定             |
| まちづくりのフォーカス | SDGsと庭園のまちづくりー有明ガーデンー        |

## Prologue

少子高齢化、働き方改革やDXの進展、  
新型コロナの世界的拡大。

住生活を取り巻く社会の劇的な変化は、  
居住者ニーズと住宅ストックのミスマッチを  
顕在化させている。

空き家問題なども顕在化する中、  
次世代に向け、ニーズに合わなくなった  
建物を再生し、必要な住宅を供給していく。  
住まいに対する価値観の変化を見極め、  
需要と供給をきめ細かくマッチングさせていく  
ことが喫緊の課題だ。



# 特集 次世代に繋ぐ 新しい時代の住まい

## Contents

- 巻頭インタビュー ① 次世代に繋ぐ新しい時代の住まい  
齊藤広子・横浜市立大学国際教養学部教授
- 特別レポート ⑥ 住宅ストックの質の向上に向けて—既存マンション実態調査—
- 政策ウォッチ ⑧ 住宅団地再生のあり方  
小林秀樹・千葉大学大学院融合理工学府・地球環境科学専攻教授
- アドバンスレビュー ⑩ ESG・SDGsとまちづくり  
平松宏城・ヴァンエルフ代表 LEEDフェロー
- フォト&エッセイ ⑫ 旺盛な都市開発で成長するオスロ  
服部圭郎・龍谷大学政策学部教授
- ブックレビュー ⑭ 「第10回 不動産協会賞」を決定
- まちづくりのフォーカス ⑮ SDGsと庭園のまちづくり  
—有明ガーデン—

# 次世代に繋ぐ 新しい時代の 住まい



[FORE 巻頭インタビュー]

## 齊藤広子氏

横浜市立大学国際教養学部教授

齊藤 広子(さいとう・ひろこ)

横浜市立大学国際教養学部教授

都市社会文化研究科長

博士(学術)、博士(工学)、博士(不動産学)

1983年、筑波大学第三学群社会工学類都市計画専攻卒業、マンションの分譲会社勤務を経て大阪市立大学大学院生活科学研究科生活環境学修了、岐阜女子大学家政学部住居学科助教授、英国ケンブリッジ大学土地経済学部研究員を経て2004年明海大学不動産学部教授。2015年横浜市立大学教授(現職)。国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会分科会長代理。近著に『タワーマンションは大丈夫か?!』(浅見泰司との編著、プロダレス)、『住環境マネジメント』(学芸出版社)、『コモンでつくる住まい・街・人』(彰国社)など多数。

少子高齢化の進行、働き方改革、DX<sup>\*</sup>、世帯構成や家族観・価値観の多様化など、住まいをめぐっては大きな変化が進行している。また、2019年に、大きな被害を出した台風19号をはじめ、自然災害が激甚化・常態化する中で、安心・安全に対するニーズがより高まっている。これに加え、新型コロナウイルスの世界的な感染の広がりやライフスタイルや社会構造、さらには住宅そのものにも変革を迫っている。既存住宅の蓄積―住宅ストックと居住者ニーズのミスマッチが顕在化しつつある中で、人々の暮らしを支える住宅をどう創っていくか、そして良質な住宅ストックをどう構築していくか。豊かな住生活の実現に向けたこれからの住宅のあり方について、住宅の持続可能性などを研究する横浜市立大学の齊藤広子教授に聞いた。

<sup>\*</sup>デジタル・トランスフォーメーションの略:

ICTによりビジネスモデル自体を変革していくこと(平成30年総務省白書より引用)

## 既存住宅ストックと 居住者ニーズのミスマッチ

わが国の住宅を考える上では、今回の新型コロナウイルスの世界的流行に伴う人々の生活・経済、そして価値観の変化を踏まえる必要があるでしょう。現在の住宅は必ずしも在宅勤務に適しているとはいえません。これから住宅はどのようなものを供給していくか。テレワークの普及の一方で自転車通勤が増えるなど、都心居住や郊外居住、二地域居住といった多様な住まい方がありうることもわかってきました。既存の住宅―住宅ストックは必ずしもこれらのニーズを満たせていないかもしれません。

現在の住宅ストックと住まい手（消費者）のニーズとの間にはミスマッチが生じていると思います。わが国の住宅ストックをマクロの数字で見ると（平成30年住宅・土地統計調査）、住宅数は世帯数を400万戸ほど上回っています。現在の世帯数5800万戸に対して、住宅数は1.07倍の6241万戸です。空き家は849万戸と、住宅数の13.6%です。ただし、地方と都市では空き家の性格が異なります。大きくは、地方は需要の減退を示していて、都市の空き家はニーズと需要のミスマッチを示していると思います。都市の空き家は、魅力的な

ものになればニーズがあるので使われます。これほど空き家があるのだから、住宅の新規供給は必要ないという意見もあります。しかし、実際には、住宅ストックと居住者ニーズのミスマッチがあるために、住宅ストックは十分だとはいえません。そこで、住宅ストックの質と量を高めるために、既存の住宅の維持管理、改修、さらには更新して新たに供給することが必要となります。

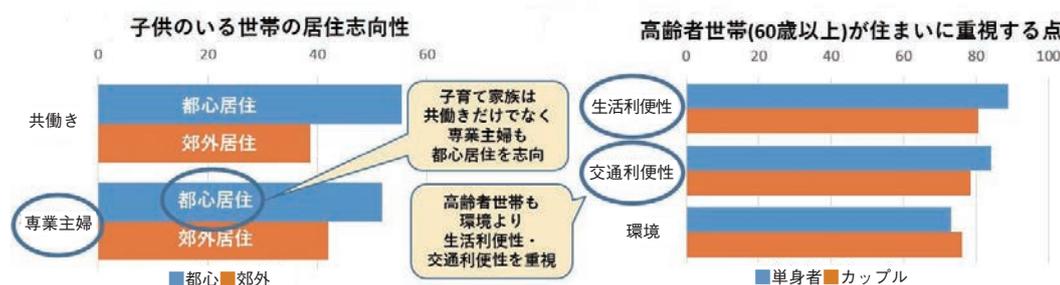
## 立地のミスマッチ解消 タワーマンションの重要性

住宅ストックと居住者ニーズのミスマッチの1つに、立地のミスマッチがあります。不動産協会と2019年12月から2020年1月にかけて住宅購入を希望している全国2400人に実施した調査では、全体の約6割の世帯が都心居住を望んでいることがわかりました。興味深いのは、専業主婦世帯や通勤の必要のない高齢世帯も都心居住志向ということでした。さらに、コロナ禍の中で自転車通勤が増えたことが示しているのは、通勤電車、特に遠距離の通勤電車は避けたい、ということ。さらなる都心居住へのニーズが高まることは予想されます。そこで、都心居住のニーズに応えることを考える必要があります。

その手段の1つが、再開発に伴うタワーマンションの建設です。例えば、木造住宅密集地域や災害の危険性の高い地域があります。また緊急輸送道路沿いにも旧耐震のマンションが残っています。いざという時に、これらのマンションが倒壊して道路をふさぎ、地域だけでなく都市全体の防災性や機能を著しく低下させることがないように、都市の安全性の向上の視点からの更新が考えられます。

昨年の台風に伴う水害で、タワーマンションの生活への影響が大きく取り上げられました。重要なことは、タワーマンションだけでなく、マンション、すべての住まいでいかに安心・安全に暮らしていけるか、その体制を整備することです。それには住まいのつくり手だけでなく、住み手の努力や協力も必要です。また、例えば、東日本大震災の時には、マンションは災害に強いことが明らかになりました。東北では津波避難ビルとして活用されましたし、首都圏でもタワーマンションは地域住民の避難場所になりました。つまり、タワーマンションは災害時に地域に貢献できる可能性が高いということ。タワーマンションは、地域のコミュニティ形成にも貢献できると思います。最近のマンションでは、着工の前

子供のいる世帯の居住志向性と高齢者世帯が住まいに重視する点



(出典) (一社) 不動産協会調査 (監修: 齊藤広子 横浜市立大学教授)

※大地震直後の避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路。都内では目白通りや靖国通り、青梅街道など。

段階からデベロッパーとNPOが地元住民向けのイベントを開催するなど、地域コミュニティ形成を促す事例があります。また、地域向けの保育所や、地域住民向けのコミュニティカフェやコワーキングスペースなどを設けて、地域と共生を目指すマンションも登場しています。

## 性能のミスマッチには更新必要 地域コミュニティ形成で 次世代に繋ぐ

ミスマッチは、建物性能にもあります。コロナに伴うテレワークの増加でよく聞かれるのは、騒音問題です。多くの既存住宅で、遮音性能に課題があることを示しています。おそらく、遮音性能だけでなく、断熱性能やエネルギー性能など、建物性能が全般的に不足しているのだらうと思います。

現在の住宅購入予定者は、住宅購入に際して、耐震性能や遮音性能を重視しています。そうした傾向はさらに強まるかもしれません。

すべての住宅は、エレベーターを含めたバリアフリー化や、耐震性・断熱性、上下階の遮音性能、エネルギー性能といった機能を確保していくことが望ましいと思います。限界があります。こうした性能を確保するには、既存ストックの改修が必要となります。

しかし、上下階の遮音性の向上といった工事を実施することは、簡単ではありませんし、階高によってはそもそも工事ができないこともあります。一方で、既存の区分所有マンションの場合、建替えは区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成が必要で、合意形成が難しくなっています。本格的な耐震改修をしようにも、区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成が要りますから、なかなか大変です。どちらも合意形成だけではなく、費用負担も大きくなってきます。場合によっては仮住まいが必要な場合もあります。

マンション等の改修・更新を推進するには、まちづくりー都市再生の中で位置づけることが大事でしょう。単体のマンションの改修・更新だけでなく、まちとして再生していくという視点です。こうした視点に基づいたマンションと一体のまちづくりを行えば、地域コミュニティの形成も自ずと進むでしょう。

2019年11月から2020年1月にかけて東京都のタワーマンションを調査しましたが、再開発のタワーマンションでは、地域に提供する共用スペースや地域との共同行事、協定の締結が実質的な地域との交流に繋がっていることがわかりました。開発事業者が十分に地域意向を踏まえた供給の仕

方をしている場合に交流が促進されています。マンション内で管理体制が整備され、コミュニティ形成が行われているマンションほど、地域との交流が多くなっています。交流が活発になれば、多世代がマンション・地域に愛着を持つようになると思います。三井不動産がかつて1970年代終わりに開発したサンシティというマンションは、世代をまたいで継承されているマンションの好例です。サンシティでは、ここで育ったかつての子どもたちが、子育てをするために戻ってきているそうです。こうしたマンションで



すべての住宅は、  
エレベーターを含めたバリアフリー化や、  
耐震性・断熱性、上下階の遮音性能、  
エネルギー性能といった機能を確保していくことが  
望ましいと思います。

は、高齢者となった親世代と現役の子世代が互いに知り合いのため、敬意を持った世代間交流があり、管理組合の運営もスムーズになり、将来の更新の合意形成もスムーズに進むのではないのでしょうか。

これからの住まいには、地域とのコミュニティ形成を推進する施策がより重要になってきます。野村不動産・三菱商事が手掛けたまちづくり「ふなばし森のシティ」では、住民と地域の企業が共にコミュニティ活動を行っています。地域に貢献する、協働していくマンションに対しては、自治体あるいは政府からならかの応援があるべきです。

## 次世代に繋ぐ住宅に向けてDXで暮らしの質を向上する

これからの住宅政策は、住宅の数や広さといった視点から、暮らしの豊かさといった視点にシフトする必要があります。住まいが望んでいる住まいにどう容易に到達できるかが問われています。そのために、まちづくり・都市計画の政策や、福祉政策との連携だけでなく、金融や税制度を通じて市場で達成できること。そのための新たな実現手法やビジネスモデルが求められているのでしょうか。デベロッパーがもっとがんばりたくなるような住宅政

策が求められます。

住宅そのものも、多様な暮らし、価値観を実現していくためのインフラにかななければなりません。とりわけ次世代に繋いでいく住宅を開発するには、これまでの不動産開発の視点だけではなく、健康・医療・通信・ICTといった異業種との連携が重要になるでしょう。DX—デジタル・トランスフォーメーションは、ICT技術を使って新しいビジネスモデルを構築していくことですが、住宅もこれまでとは質を転換したものが可能になると思います。例えば、ICT技術を使って健康になるマンションです。私は認知症や心筋梗塞、脳卒中、腎不全の原因となるような糖尿病、高血圧をはじめとする生活習慣病の進行を防ぐマンションを、医療とITの専門家と連携して開発を進めようとしています。IoTによって、居住者の健康指数を計測するといったマンションは既に登場しています。IoTに加え、ロボットとのコミュニケーションを活用するなど、認知症の進行を抑え、暮らしの質、QOLを上げられる可能性があります。

## コロナ禍で

## キー・ワーカーの重要性 新たな住宅所有の形を

新型コロナウイルスの世界的な流行において明らかにになったことは、都市の持続可能性は、「キー・ワーカー（Key Worker）」\*が支えているということだと思います。医療・介護関係者だけでなく、清掃作業従事者やスーパーマーケットの従業員といったキー・ワーカーが都心部にいなければ、都市の運営は破綻します。キー・ワーカーを含めた、多様な住民が都心部にアフォーダブル—手軽に住める政策として、英国の考え方は参考になります。

アフォーダブルな住宅の供給に向けては、新しい所有形態を整備することが有効かもしれません。英国には、持ち家と借家が一体化した「シェアード・オーナーシップ（Shared Ownership）」という所有形態があります。半分持ち家、半分借家で、初期の購入費用を抑えられる一方で、自由に売買できません。

もともとシェアード・オーナーシップは、都市に不可欠な公

コミュニティ形成を推進しているまちづくりの事例（ふなばし森のシティ）



\*Key Worker :

英国における住宅取得優遇政策の対象となる一部労働者の呼称。運輸やエネルギー、廃棄物収集などのインフラ従事者、医療関係者、消防・警察関係者、教員、保育士、介護士、食料品店の従業員など(英国ガーディアン紙電子版参照)

(出典) 野村不動産HPを基に(一社)不動産協会事務局が作成

共サービスに従事するキー・ワーカー向けの制度として、英国政府が2004年に打ち出した「Key Worker Living (KWL) programme」に盛り込まれました。アフォードブルな価格でキー・ワーカーが住宅を取得・賃借できるようにする各種支援策の1つで、住宅購入を支援する各種政策を実施しています。不動産価格が高騰するロンドンなどでもキー・ワーカーにアフォードブルに住んでもらうためです。一定規模以上の開発には、キー・ワーカー向けアフォードブル住宅を2割〜3割で供給することが義務になっていました。

なお、英国にはリースホールドという所有形態もあります。土地と建物の躯体を地主が所有し、住戸部分を99年、125年、250年、999年、といった期間で借りて住むという形態です。躯体を残して、インフィル部分（壁、内外装、設備など）を更新改修するのは住戸所有者（リースホルダー）が行います。マンションは、躯体部分は長期の耐用期間がありますが、内装の劣化は物理的にも速く、経済的価値も減少していきます。将来の建替えなどを考慮すると、土地・躯体とインフィル部分を分けて所有するのは合理性があると思います。

定期借地権の利用もアフォードブル

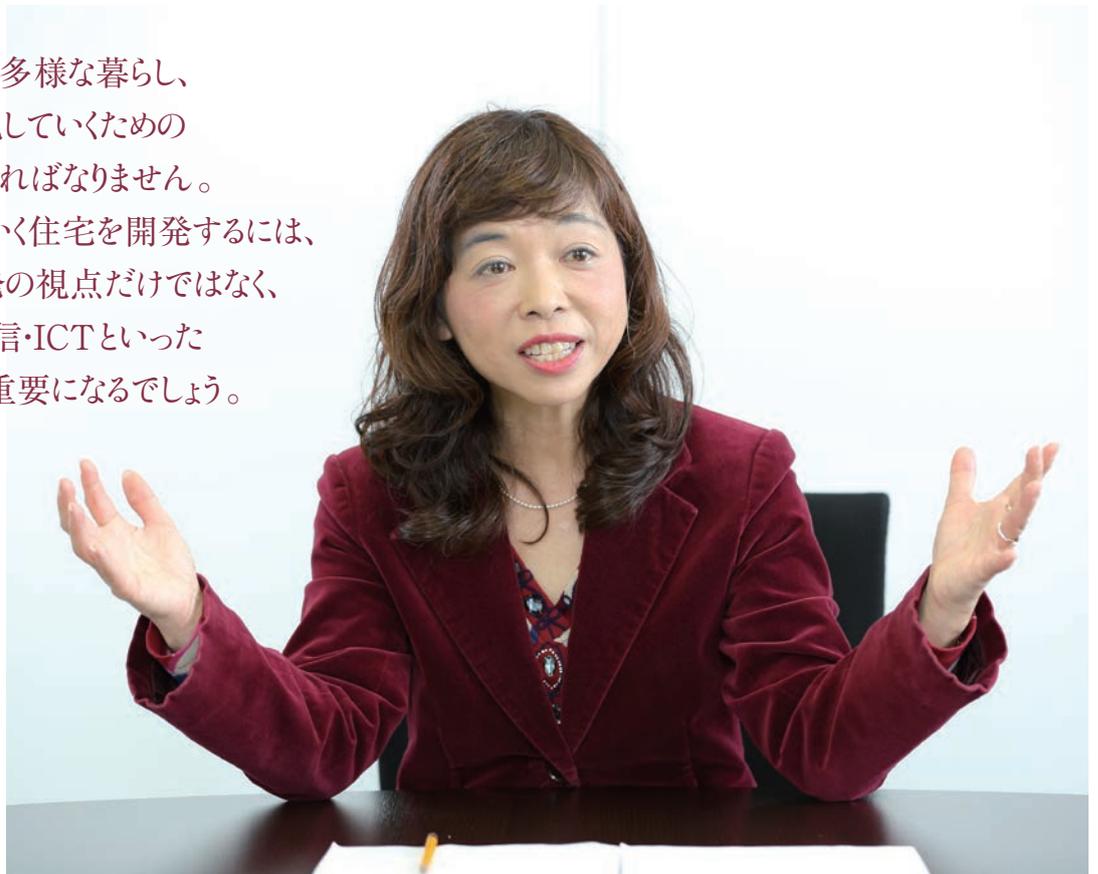
な住宅供給には有用です。定期借地権は一般的には借地期間が終了すると、契約を更新せず、建物を除却して土地を更地にして返還することが想定された借地権です。定期借地権付きマンションのメリットは、土地価格を抑えられることです。公共が所有する土地や、公的なインセンティブを企業に付与することで社有地を提供してもらえれば、好立地においてもアフォードブルな住宅が供給できると思います。実際、都心部でリーズナブルな価格の定期借地権付きマンションが供給されています。

定期借地権付きマンションは、マンション更新を円滑に促進する手段の一つにもなります。現在、マンションの更新が進まない大きな要因は、居住者の間に利用期間の期待値の格差が発生して、合意形成が進まないことです。老朽化したマンションでは、竣工時から住んできた居住者が建替えを望んでも、中古物件を購入して住み始めたばかりの居住者が建替えを望みません。定期借地権付きマンションであれば、利用期間が決まっていますから、更新もスムーズになるはずです。

これからは豊かな暮らしに向けて、もっと空間やそれを支える仕組みに新たな価値を吹き込んでいく必要があると考えています。

住宅そのものも、多様な暮らし、  
価値観を実現していくための  
インフラにならなければなりません。

とりわけ次世代に繋いでいく住宅を開発するには、  
これまでの不動産開発の視点だけではなく、  
健康・医療、通信・ICTといった  
異業種との連携が重要になるでしょう。



# 住宅ストックの 質の向上に向けて 既存マンション実態調査

平成30年度の国土交通省のマンション総合調査では、マンションへの永住意識は過去最高の62.8%となり、マンション居住者のマンションへの期待は高まっている。一方、住宅ストックにおいて、マンションには質の向上や持続可能性がより問われるようになってきている。マンションストックの質・量を向上させるには、マンションストックの情報を精細に把握する必要がある。既存マンションの量・質・地理的情報を統合したデータベースは、更新や改修だけでなく、防災の側面からも官民にとって基礎的な情報となりうる。不動産協会は、東京大学空間情報科学研究センターと共同研究で、独自に既存マンションのデータベースを構築。マンションストックの質、量、各棟の立地、高経年マンションの立地などについて、実態調査を行った。

## 個別マンションを把握する

人々の生活を支える住宅ストックの中でも、都市部の人口増を受け入れ、火災に強く、快適な住空間を提供してきた分譲マンションは、国民の約1割が居住する重要なインフラとして機能している。東京都では総世帯の4分の1がマンションに居住し、とりわけ都市部では主要な居住形態となった。また近年は、居住者の6割以上が永住を志向しており、マンションの持続可能性がより問われるようになってきている。

マンションの維持・再生を通じた住宅ストック質の向上は、官民共通の目標と言えるだろう。

一方で、わが国では個別のマンションの経年数、戸数、立地を全国レベルでマイクロに把握できるデータベースが提供されていない。マンションストックのマイクロな動向・傾向を把握するデータとしては、国土交通省が公表している「マンションストック総数」が最適かつ正確だが、マイクロな分析を行うには適していない。もともとマンションストック総数は、建築着工統計調査（以下、着工統計）などの公的統計を基にした推計のため、個別のマンションの情報把握を想定して整備されているものではないため。また、

着工統計は、建物を建築しようとする旨を建築主が行政に届け出る「建築工事届」に記載された建物の構造や建築

工法、種類、建て方、用途、戸数、床面積などを基にした統計調査のため、「建築工事届」が出された後に着工されなかったマンションや、着工後に用途変更があったマンションを反映していない可能性があり、マイクロな物件の把握にはずれが生じるおそれがあった。

これらを踏まえ、不動産協会と東京大学空間情報科学研究センターは共同で、分譲マンションデータベース（以下、マンションDB）を構築した。民間調査会社である不動産経済研究所及びリクルートの保有する分譲マンションの供給履歴データを活用してデータベースを構築し、地図会社ゼンリンの住宅地図データ（建物の種類・階数・面積データも収録）を結合させた。これにより、マンションの立地情報を地図上に面的に把握できるだけでなく、不動産経済研究所やリクルートのデータ上には階数・面積などを記載していない物件についても、簡易的な試算を行ってデータを補完することが可能になった。

## 全国のマンション棟数約10万棟

マンションDBの集計結果によると、全国のマンション棟数は10万4648棟、総戸数は約598万2000戸となった。このうち、首都圏のマンションの戸数は、約339万戸と全国の56・8%を占める。首都圏に愛知県、大阪府、兵庫県の戸数を合わせると約473万戸となり、全国の79・1%を占める。首

都圏、中京圏（愛知、岐阜）、近畿圏（大阪、兵庫、京都、奈良、滋賀）の3大都市圏の戸数が全国の8割以上を占めており、大都市におけるマンション需要の高さがうかがえる。

首都圏におけるマンションの地理的分布を分析したところ、築年数の経過したマンションが中央区や新宿区など都心・区部に集中し、そこから放心円状（同心円状）に分譲マンションが拡大していることがわかる（図1）。神奈川県、千葉県、埼玉県では、都心部から線状（アメーバ状）にマンションが進展している。この線は交通インフラとりわけ鉄道（一部は幹線道路）の形状に沿っている。鉄道駅周辺、とりわけターミナル駅周辺や、幹線道路にはマンションが集中していることから、マンション立地が地理的制約や公共交通の利便性に依拠していることを示している。

500mメッシュで各地域の棟数を集計すると、東京23区・川崎・横浜は500mメッシュ当たり10棟を超えていることがわかった。郊外でも、大型開発が行われた多摩ニュータウンや、ターミナル駅のさいたま市周辺では棟数が集中している。

## 駅徒歩圏に高経年マンション

マンションの棟別の駅徒歩と経年（建築年代）を集計すると、都区部を除くほぼすべてのエリアで、1980年以前築（旧耐震基準）の旧耐震マン

※1 東京都住宅政策本部「良質なマンションストックの形成促進計画」より引用

※2 国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果」

図1 緊急輸送道路からの距離に応じた分譲マンションの地理的分布

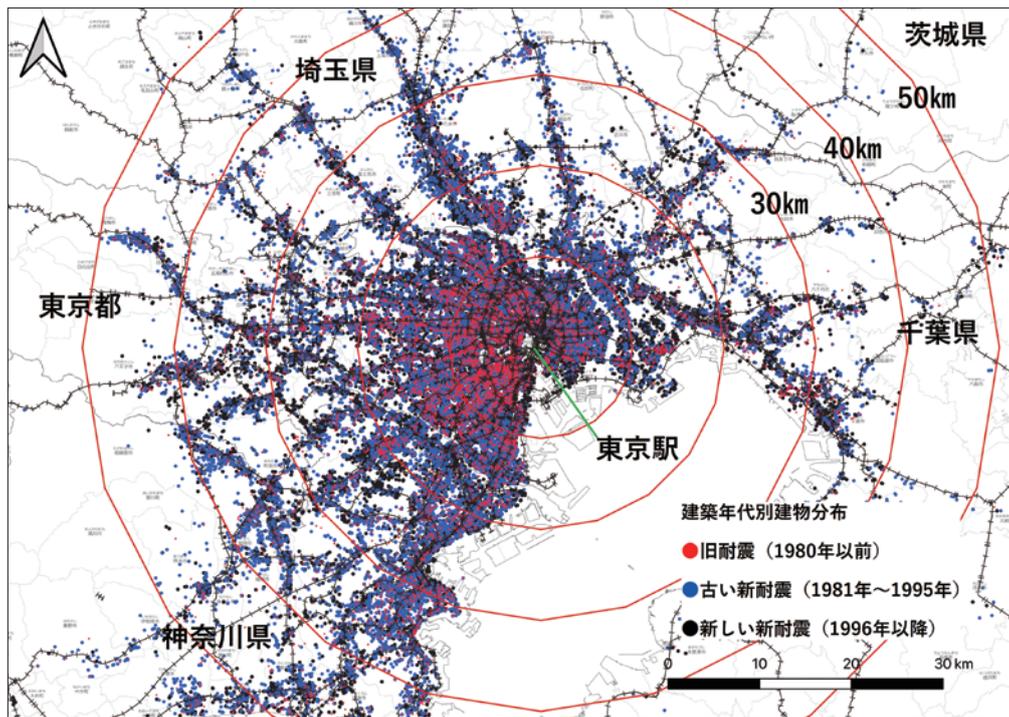
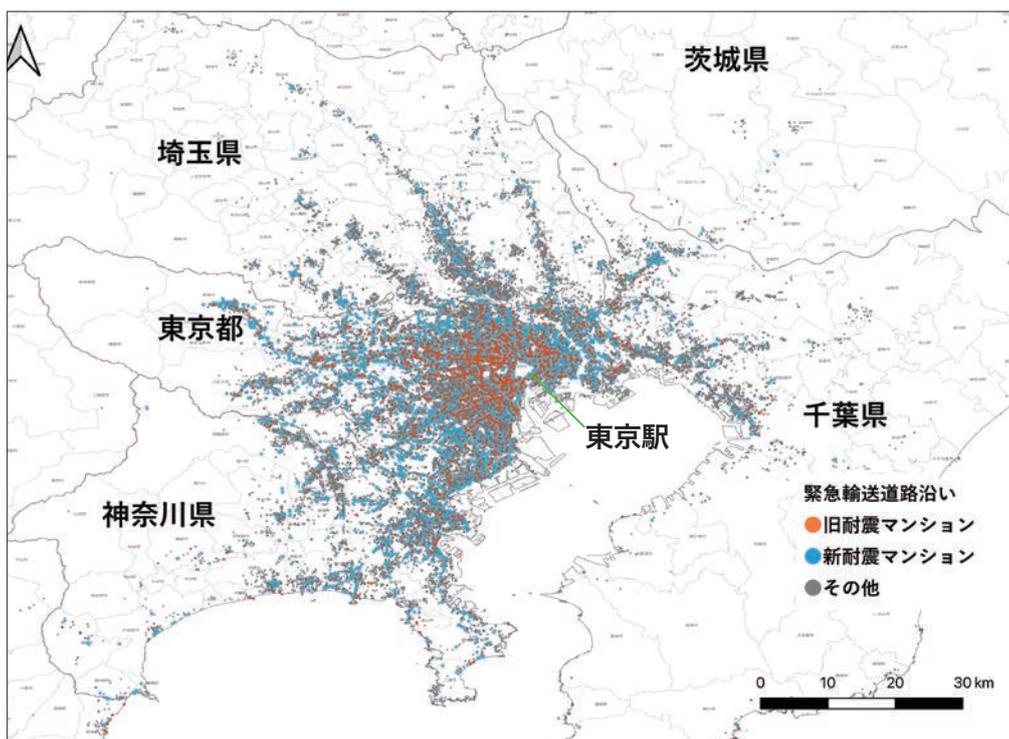


図2 緊急輸送道路からの距離に応じた分譲マンションの地理的分布



シヨンは駅から徒歩8分以内の駅徒歩圏に立地している。駅徒歩圏の旧耐震マンションの割合は、1981年、1995年築のマンションや、1996年以降築のマンションの割合よりも高くなっている。1980年以前には、駅徒歩圏にマンション用地があったことを示していると同時に、耐震性に劣る、危険性の高い旧耐震マンションが駅徒歩

歩圏に残ってしまった可能性がある高いことを明らかにしている。旧耐震マンションの立地をさらに分析すると、基本的に東京23区と一部多摩ニュータウンに立地している。とくに東京23区西部に棟数が多く、都区部においても渋谷区や新宿区に集積している傾向が見える。同エリアは将来想定されている首都圏直下

大地震の被害リスクを慎重に査定する必要がある。被害リスクを査定するには、500mメッシュのようなマイクロなエリアにおける旧耐震マンションの割合を把握することが有用だ。旧耐震マンションの割合に比例して地域の被害リスクも高まると考えられるからだ。500mメッシュで各エリアの旧耐震

マンションの割合を分析すると、都心部が高く、加えて東京都下、神奈川県北東部、千葉県西部、埼玉県南部の幹線道路や鉄道網沿いのエリアでも高いことがわかった。旧耐震マンションの対策は、都心部だけでなく周辺地域でも重要であることが示された。

### 都心部の緊急輸送道路にリスク

幹線道路沿いの旧耐震マンションは、首都直下型地震の際の被害リスクが高いだけでなく、地域の防災を損ないかねないリスクもある。阪神淡路大震災では、中層建物の倒壊が幹線道路の道路閉塞を招いた事例があった。幹線道路の多くは、国土交通省によって緊急輸送道路に指定されている。緊急輸送道路は、災害の際に避難、救助、物資供給等のために緊急車両の通行を確保すべき道路（路線）だ。首都圏の緊急輸送道路沿いの旧耐震マンションを集計したところ（図2）、東京23区に比較集積傾向にあることがわかる（図2のオレンジ色部分）。災害の際には、これらの旧耐震マンションが道路側に倒壊し、道路閉塞や道路交通量の低下を招く危険性が明らかになった。地域への被害を考えれば喫緊の対策の検討が求められる。

※3 徒歩は分速80mと仮定した

# 住宅団地再生のあり方

小林秀樹

千葉大学大学院融合理工学府・地球環境科学専攻 教授

1960年代の高度成長期以降に供給されてきた中高層住宅（マンション）は高経年化が進行している。国土交通省は、築40年超のマンションは現在の約81万戸から、10年後には約198万戸になると指摘する。既に、マンション居住の先駆けとなった大規模団地は、建物躯体そのもの高経年化と共に居住者の高齢化も進行している。こうしたマンションの実態を踏まえ、国交省は2017年から2019年にかけて「住宅団地再生のあり方研究会（第2期）」を開催してきた。今年3月には研究会の議論の一部を反映する形となったマンション建替円滑化法改正案が閣議決定され、6月に国会で成立した。同研究会の委員を務め、団地・マンション再生に詳しい千葉大学小林秀樹教授に同法改正による展望について聞いた。



小林秀樹

千葉大学大学院融合理工学府・地球環境科学専攻教授

1977年東京大学工学部建築学科卒。設計事務所勤務を経て同大学大学院に進学、1985年博士課程修了、工学博士。建設省建築研究所、国土技術政策総合研究所・住宅計画研究室長を経て、現在、千葉大学教授（大学院融合理工学府・地球環境科学専攻）。専門は、住環境計画、住宅問題。日本建築学会賞、清水康雄賞、他受賞。現在、千葉大学名誉教授。

## 団地・分譲マンションの 老朽化・高齢化 建替円滑化法改正で 再生を後押し

わが国では、高度経済成長期に大都市圏への人口集中と住宅難が生じた。住宅難を解消するため、1950年代から住宅団地（以下、団地）と呼ばれる中高層の集合住宅の供給が始まった。1960年以降は、都心部の土地の希少化を受けて、大規模な団地の開発は郊外に移り、賃貸に加えて分譲も増えていった。阪神圏では

千里ニュータウン（NT）、明石舞子NT、中京圏では高蔵寺NT、首都圏では多摩NT、千葉NT、港北NTが代表的な大規模住宅団地だ。これらの団地は、住宅難に直面していたファミリー世帯に向けて主に供給され、集合住宅のライフスタイルの普及に貢献した。また1980年前後からは、民間企業も分譲マンションを郊外で展開した。現在、これら郊外の団地や分譲マンションは、老朽化と高齢化という課題に直面している。当時、住宅難に喘ぐ30代〜40代世帯に向けて供給したため、時間経過と共に一斉に老朽化

と高齢化が進んだためだ。

団地や分譲マンションの老朽化は、ハード・ソフト両面から成る。ハード面は、耐震性不足、躯体の鉄筋コンクリートや壁面塗装の劣化、バルコニー手摺の錆び、専有部・共用部の給排水管の劣化など。そして郊外団地で問題になるのは、むしろ居住性に関わるソフト面だ。エレベーターの不設置、階高の不足（梁などが180cm以下の物件も）、薄いスラブ厚による遮音性不足や窓の断熱性能の不足、段差の多さ、などだ。これらの問題は、改修もしくは建替えによって解決できるが、資金面のハードルが高い。エレベーターの新設は、階段室に設置するとしても戸当たり200万円以上とされている。断熱改修や給排水設備の改善は戸当たり数百万円の負担に上ることもある。分譲型の団地は、区分所有者の高齢化に伴って追加の費用負担が難しく、結果として、改修・建替えとも困難になるケースが散見される。改修ができれば、将来のスラム化が懸念される。団地の多くは、エレベーターのない5階建てが多く、高層階の高齢居住者は転居することも多い。そうした住戸に若い世帯が入ってこなければ、団地は衰退の一途をたどってしまう。

老朽化と高齢化が進む団地を再生し、

持続可能にすることは急務だ。また、団地に遅れて開発された民間デベロッパーによる分譲マンションも、将来的に団地と同様の課題に直面する。今回、国会で成立した改正マンション建替円滑化法は、老朽化した団地や分譲マンションを再生し、持続可能にしていく後押しになると期待している。

私は、今回の法改正には大きく2つの利点があると考えている。1つは、建物の除却に係る認定対象の拡充により、建替えが難しいマンションで敷地売却が選択肢になること。もう1つは、要除却認定を受けた建物を含む団地で利用できる敷地分割制度により、建替え・改修や高齢者施設の新設などの多様な再生手法が拓かれることだ。

## バリアフリー性能不足の認定敷地売却が現実的な選択肢に

現行のマンション建替円滑化法では、特定行政庁から「耐震性の不足の認定」（除却の必要性に係る認定）を受け、その上で区分所有者数の4/5以上の多数決で敷地売却決議を経れば、敷地売却が可能になる。改正法案では、除却の必要性に係る認定の対象に、①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション、②バリアフリー性能が確保されていないマンション、の2条件が追加される。

近年、老朽化マンションの中には、耐震性不足の認定は取りづらいものの（費用面などで耐震診断を行えない、壁構造で耐震性には問題がない可能性が高い、



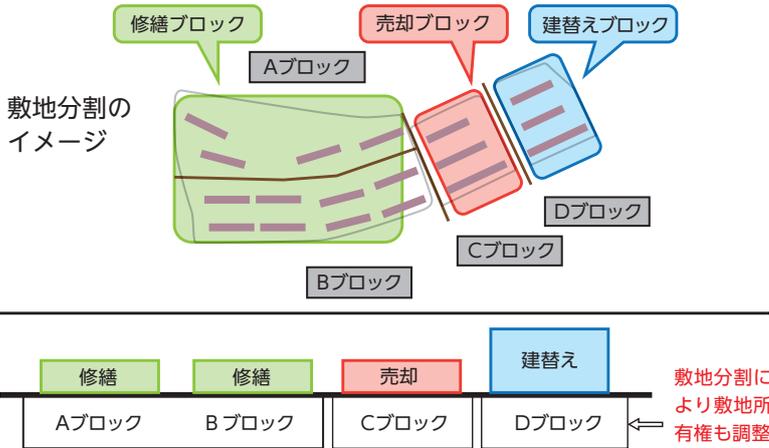
郊外団地のイメージ

など、外壁の剥落が起きるまでに老朽化（劣化）が進んだ物件もわずかながら生じている。こうした管理不全マンションにとっても除却という選択肢が広がる。また、バリアフリー性能の不足の定義は定まっていないものの、仮にエレベーターの不備や段差の多さなどが認定されれば、郊外団地でも可能性が広がる。例えば、改修や建替え資金の捻出には敷地の一部売却が有効だが、それを実現する道が開かれ、複数棟のうち一部棟の敷地を売却することが可能になる。

## 敷地分割で市場性を反映 多様な再生ニーズ可能に

改正法では、敷地分割制度の創設も重要だ。一部敷地の売却を実現可能にするだけでなく、既存棟と緑を残す新たな再生手法も可能にするからだ。

郊外の大規模な団地やマンションの場合、敷地内の土地の市場性に高低が生じる。ある団地では、利便性の高いブロックを分譲用地として売却し、その資金で街道から奥まった緑豊かなブロックの既存棟を改修する計画を立てた。この団地では市街地再開発事業の活用を模索してきたが、郊外では高容積化を求める市街



地再開発事業は適用しにくい。改正法の敷地分割制度を使えば、同団地の再生計画は実行可能になる。団地内には道路が通っていることが多く、分割もしやすい。敷地分割は、既存の管理組合と分離するという点で、管理組合と土地取得側の双方にメリットがある。従来の共有敷地のまま一部棟だけを建替えて分譲する場合は、新たなマンションも既存の管理組合に加わることになる。新旧のマンションでは入居者像が異なり、建物修繕サイクルも異なるため、一体的な管理が難しい。敷地を分割すれば、こうした問題は生じない。

また、ある団地では、団地内のポンプ室が不要な空間となっているため、これを撤去して高齢者住宅の建設を計画した。しかし、団地に専有部分が増えるため、現行法では区分所有者の全員合意が必要となり、計画が棚上げになってしまっている。敷地分割が可能になれば、高齢者住宅の事業者が当該敷地を買い取った上で自ら建設して高齢者住宅を開業できる。

## 健全運営の団地・マンションが先行 再生件数の増加に期待

敷地売却は、区分所有者の所有権や、借家人の居住権をはく奪することでもあり、当然その要件が厳しくなる。民法では、共有財産の変更などは全員一致が原則とされている。区分所有法も敷地変更には全員一致だ。これらの前提を踏まえた上で、今回の改正法は、外壁の剥

落やバリアフリー性能の不足が認定されれば、4/5の多数決によって敷地売却（マンションの除却）が可能になるとした。生命への危害の除去やバリアフリー性能の確保は社会的な要請であり、マンション再生は公益に資するものと改めて位置付けることになる。もちろん、4/5の多数決という条件は厳しい。外壁の剥落が生じているような管理不全マンションの場合、所有者不明、相続放棄、入院や判断力欠如などによって所有者と連絡が取りづらくなっていることが多い。賛否不明の議決権は反対票として扱われるため、これらが2割を超えれば計画案は否決される。将来的には、不参加票を母数に含めないなどの要件の見直しがあってもいい。

現状の4/5の多数決はハードルが高いが、再生に向けて居住者が一丸となっている団地・分譲マンションの組合であれば克服できると思う。敷地分割は、組合にとっては一部棟と敷地を分割し、既存棟を残せるため、住民にとっても負担が少ない。また、デベロッパーにとっても、利便性の高い一部敷地などに限定して開発を行えば、団地内の住み替えニーズも取り込め、事業のリスクを抑えることに繋がるだろう。いわば組合運営に積極的・意欲的な団地・マンションが先行し、そうした組合の敷地分割の経験が広がって件数が増えていく。意欲的に組合運営を行うマンションや団地が対象となるよう、敷地分割の要件の工夫に期待している。（談）

注・訂正：上記マンション建替円滑化法の改正では、バリアフリー性能の確保されていないマンションや、修復困難な給排水等の配管設備の損傷・劣化があり著しく衛生上有害となるおそれがあるマンションについては、要除却認定マンションとして建替時の容積率緩和と特例の対象となりました。ただし、特別多数決によるマンション敷地売却事業や敷地分割事業の対象となる要除却認定は、生命・身体への危険が生じるおそれがある耐震性不足のマンションや外壁の剥落等により周辺に危害が生ずるおそれがあるマンション、火災に対する安全性が確保されていないマンション（特定要除却認定マンション）に限られるため、一部訂正します。

# ESG・SDGs とまちづくり

平松宏城 氏

ヴォンエルフ代表 LEEDフェロー



1961年 静岡県浜松市生まれ。1984年 大阪外国語大学卒業。日米の証券会社を経て、ランドスケープデザイン/グリーンビルディングの世界に転進。環境NPOでの経験を経て、2006年に(株)ヴォンエルフを設立。一般社団法人グリーンビルディングジャパン共同代表理事。京都造形芸術大学非常勤講師。LEEDフェロー、USGBCファカルティ(公式指導員)。LEED AP (BD+C:新築, ND:ネイバーフッド)。CASBEE不動産評価員。一級造園施工管理技士。

環境、社会、ガバナンスを意味するESGは、機関投資家の投融資に関する原則として採用されるだけでなく、オフィスや住宅、まちづくりの考え方にも反映されつつある。わが国の環境認証CASBEE不動産評価員で、米国の環境認証LEED指導員も務め、世界のまちづくりにも詳しいヴォンエルフ代表の平松宏城氏にESGを考慮したまちづくりについて聞いた。

## 建築分野で先行したESG

ESGは、世界的には金融から広まった概念だ。2006年に国連事務総長の要請により策定された機関投資家の「責任投資原則(PRI)」に「投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込むこと」と明記されたのが嚆矢になっている。

翌2007年には国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が、機関投資家向けの不動産投資原則「責任不動産投資」(RPI)を提唱した。これにより、機関投資家は株式や債券だけでなく、不動産やインフラへの投資にもESG要素の考

慮が求められる枠組みが整った。

一方の建設・不動産業界においては、

1990年代には英国のBREEMをはじめ、米国のLEED、わが国ではCASBEEなどの建築物の環境認証が相次いで開発された。各国の環境認証は、当初は公的なインセンティブ付与により拡大したが、やがて取得のメリットが目立った。大手デベロッパーを中心に取得が進み、環境に配慮した環境不動産が供給されるようになった。私は、認証取得には6つの利点――①省エネ向上などによる運営コストの低減、②生産性の向上、③マーケティング・ブランド戦略、④人材獲得競争への効果、

⑤不動産価値の向上、⑥オーナーやテナントが全体最適と最先端の居所を判断・確認するため手段がある

と考えている。ESGを考慮するデベロッパーやリートが参加するGRESBや、日本政策投資銀行のグリーンビルディング認証などのパ

フォーマンス評価により運用成績との相関が裏付けられはじめ、これらの実績が揃うにつれ、不動産の環境配慮は企業や不動産の収益性を向上しうる、という認識が広まった。

## まちづくりに広がる環境認証

なお、2000年代まで環境不動産の範囲は建築物単体に限られていた。環境認証も、ESGの3要素のうち、社会、ガバナンスの視点を十分に組み込んでいなかった。一方で、LEEDを開発する米国グリーンビルディング協会(USGBC)は、「市場の変革を通じて、より持続可能な社会を実現すること」を目標としてきた。「持続可能な社会の実現」には、環境だけでなく、社会、ガバナンスの要素が重要になる。そうした認識のもと、USGBCが2009年に開始したのが、複合的なエリア開発(ま



ボストン市ドーチェスター地区(Talbot-Norfolk Triangle)で実行中の再生プロジェクトの再生前と再生後の将来ビジョン

ちづくり)のESGを評価する「LEED ND (Neighborhood Development)」だ。

LEED NDは、環境面では水資源や生態系保護、エネルギー性能、CO2排出・廃棄物ゼロなどを評価し、社会面ではコミュニティや公共交通手段の充実など、ガバナンス面では公益に資する開発としての性能を担保する指針であり、公的支援やESG金融の投下対象としての適確性を外形基準として提供する。ESGの3つを評価の対象とすることで、投資と開発における受益と負担の公平な分配に一定の評価軸を与えている。このLEED ND認証の好例が、米国ポートランドやボストン、ニューオーリンズの荒廃したエリアの再生だ。それらのエリアでは、地元建築家を含む非営利組織主導で省エネ性能の高い建築計画、雨水浸透能力を持たせた緑のオープンスペースを増やし、公共交通を誘致(鉄道駅の施設)、職業訓練所やスタートアップ

プの事務所を誘致することで失業率を改善し、環境と治安回復に繋げる取り組みが行われる。

わが国でも、LEED NDで高い認証を得たプロジェクトが登場している。最近の事例として、2018年に計画認証でゴールド認証を得た中央区晴海の東京五輪選手村の再開発のレガシー「HARUMI FLAG」がある。三井不動産レジデンシャルをはじめとする大手デベロッパー計11社が開発を手掛けるHARUMI FLAGは、シェアサイクルや水素バスといった多様な交通手段や、自動車駐車場を地下に配置して確保した広大な歩行者のための緑地と生態系保護、水素エネルギー利用などが評価された。HARUMI FLAGは同時にグリーンインフラの定量的評価「SITES」でもゴールド予備認証を取得している。

## ESGを考慮したまちづくりの本格化

私は、HARUMI FLAGのような大規模開発に限らず、既存の都市・街区スケールにおいてもESGを考慮したまちづくりが、世界的に増加すると考えている。ヒト・カネ・情報、さらにイノベーションを起す触媒は、ESGを考慮した都市・まちに集積する可能性が高いからだ。

都市の国際競争の中では、国際的な大企業や機関投資家だけでなく、知識密集型産業を支える専門家やエンジニア、デザイナーといった高度人材に選好される必要がある。アップルやナイキなどのクリエイ

ティブ企業や若い世代に選好される都市ー米国オースティン、ポートランドを見ると、彼らの選好基準が見えてくる。これらの都市は、イノベーションの源泉となる多様性や、自然を楽しめる健康的で豊かな生活環境、高い社会包摂力、適度な家賃で住める住宅が多いことなど、いずれもESGの要素を備えている。したがって、高度人材を誘引するには、ESGの各指標を満たしていく都市計画・まちづくりがキーになりうると思われる。

ESGを考慮したまちづくりにおいて、環境認証は目指すべき指標を示すだけでなく、選好基準を達成したことを示すラベリングとなる。USGBCが開発した都市やコミュニティを対象とする環境認証LEED for Cities and Communitiesの評価項目は、SDGs\*が掲げる目標に概ね符合する。主

なもの、人口統計調査（特に経済的・社会的弱者対象）、住宅密度、都市施設配置、教育（進学率）、所得水準・格差、所得に占める家賃の比率、大気汚染警報発動件数、失業率、犯罪率などで、これらはESGのうち社会とガバナンスの要素でもある。また、わが国でも既に札幌市がLEEDシティでプラチナ認証を取得し、SDGsの先進都市として世界にプロモートしている。

まちづくりの環境認証は、これまでのまちづくりにおいては必ずしも最優先とされていなかった、都市公園や緑地帯、歩行者空間、コンパクトな都市計画、といった概念の重要性を明確化した。また、人々（企業、国際金融、高度人材）が選好することが明確になったことで、ESGを考慮したまちづくりが経済的にも合理的な選択肢となりつつある。実際、アップルの第二本社のある米国オースティン、アマゾン第二本社に決まったアーリントン郡の自治体当局は、LEED認証取得の推進ーESGを考慮したまちづくりを進めている。

## 住宅におけるESG

私はESGの考慮は住宅にも波及している

※ESG：環境（Environment）、社会（Social）、統治（Governance）の三要素

環境：気候変動、温室効果ガス排出、大気汚染、資源効率性、生物多様性  
社会：人権問題、労働基準、安全衛生、ダイバーシティ、地域社会との関係、人的資本（健康や教育）の発展  
統治：企業統治、汚職、法の支配、社会制度の頑健性、透明性を指す。（世界銀行「債券投資への環境・社会・ガバナンス（ESG）要素の統合」参考）

※BREEAM：英国の建築物環境認証

※LEED：米国の建物・敷地利用の環境性能認証

※GRESB：グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク PRIを主導した欧州の年金基金が創設した不動産会社・ファンドのESGに関する取組み度合いを評価するベンチマーク

※SDGs：Sustainable Development Goals 2015年9月に「国連持続可能な開発サミット」で採択された2030アジェンダに設定された17のゴール（目標）と付随する169項目のターゲット（達成基準）ゴールには、「貧困をなくそう」「住み続けられるまちづくりを」など、ターゲットには「2030年までに、現在1日1.25ドル未満で生活する人々と定義されている極度の貧困をあらゆる場所で終わらせる。」などがある

※IWBI：International WELL Building Institute GBCIと連携してWELL認証を運用する団体

※GBCI：Green Business Certification Inc. LEED、WELL Building Standard、GRESBなどの認証、専門資格者の管理を行う第三者機関

くと考える。最近では、USGBCと同じ非営利団体のIWBI\*が、人間の健康に好影響を与える「空間と人間の関係」を評価するWELL認証の運用を開始した。WELL認証は、空間における有害物質の濃度といった環境基準だけでなく、ソーシャル・スペースや近隣イベントの有無、社員を有給でボランティアに行かせる制度や健康診断の無償提供、差別的商習慣、といった、一見「空間」には程遠い指標までも評価する。これは、環境だけでなく社会やガバナンスの良さが、人間の健康、そして労働生産性にも影響することを示している。わが国では、オフィスのWELL認証の取得が先行しているが、ホテルや社員寮などの認証取得も進行中だ。

環境認証は、ESGの考慮によって生まれる付加価値を、貨幣価値に転換しようという仕組みだ。そのため、厳格な定量的評価を求める金融機関や投資家の要求にも応えらるる第三者認証機関として、LEEDもWELLについても認証を運営する団体としてGBCI\*が存在する。ESGの考慮が貨幣価値（経済価値）を増大するとすれば、まちづくり・住宅のESGへの考慮も拡大すると期待している。（談）



生態系保護と自動車を地下化した歩行者空間の確保が高く評価されLEED NDのゴールド計画認証を得た「HARUMI FLAG」



Worldwide  
City Report  
ワールド・ワイド・シティレポート  
第27回



地元のスノエッタ建築設計事務所のデザインによるオペラ・ハウス。オスロの新たなランドマークとして多くの人々が訪れている



ノルウェー王宮は1848年にスチューデンタルンデン公園の西端につくられた

# Oslo

石油資源が豊富で、一人当たり名目GDPが高く、豊かな生活を送れる国として知られるノルウェー王国の首都オスロ。港湾都市を特徴づけるウォーターフロント開発などで、都市の知名度をも刷新しようとするオスロを見る。

## 旺盛な都市開発で成長するオスロ

龍谷大学政策学部教授  
服部圭郎 氏

北欧の一角を占めるノルウェー王国。2017年の一人当たり名目GDPは、ルクセンブルク、スイスに次いで三番目に多い。高福祉高負担の福祉国家で税率が高いが、OECD諸国の人生満足度ではスイスに次いで第二位となるなど、名実ともに豊かな国である。その首都であるオスロ。人口は2020年2月時点で69万人ちよつととヨーロッパの大都市と比べると少なく、大都市圏でも159万人程度で決して大きな都市ではない。しかし、この15年間で17%ほど増加しており、これはスカンジナビア諸国の都市では成長率が最も高い。ヨーロッパの多くの都市が人口縮小を体験している中、石油産業などの興隆によって、数少ない成長途上都市となっている。

### 人口増が続く成長途上の都市オスロ



地下道路をつくって自動車交通を迂回させることで、自動車を通行禁止にした市役所前の広場は、今では多くの歩行者で溢れている

オスロの歴史は古いが、都市としての格  
のようなものは決して高くはなかった。ノ  
ルウェーで最大の人口を擁する都市になっ  
たのは1850年(それまではベルゲンの  
方が大きかった)であり、クリスチャニア  
といういかにもデンマークの植民都市をイ  
メージさせる都市名が、オスロという名前  
に復活したのも1925年と最近である。

都市の重要なランドマークである王宮、  
国会議事堂、王立フレデリック大学(オスロ  
大学)、国立劇場などは19世紀以降につく  
られた。アメリカ合衆国やカナダの諸都市な  
どと比べても、都市資源の集積やアイデン  
ティティの発露が行われるようになったの  
は最近である。

経済的成長に加え、そのような歴史的背  
景があるからだろうか。この十数年のオ  
スロの都市開発は、都市の新たなアイデン  
ティティを形成させるような強烈な印象を  
残すプロジェクトを多く展開している。そ  
れは、北欧諸国の首都でも影が薄いまっ子  
のようだったイメージを大きく刷新させる  
ような再開発である。

## ウォーターフロントの再開発

その中でも特に象徴的であるウォーター  
フロントを再生するプロジェクトは「フィ  
ヨルド・シテイ」と命名されている。最初に  
手がけられたのは市役所に隣接するアケル  
地区で1980年に開始されたが、それか  
ら40年経った現在でも進行中の大プロジェ  
クトである。1990年には、市役所広場  
の自動車交通を削減するために、その地区  
の東西を結ぶ1800メートルのフェスニ  
ング・トンネルをつくり、1994年には市  
役所広場から自動車を排除して歩行者広  
場をつくりあげる。また、市役所から東に  
あたるビョルヴィカ地区では中央駅、オス  
ロ・オペラ・ハウス、オフィス街であるバー  
コード・プロジェクトの新設、オスロ図書  
館(2008年開業)、ムンク博物館のビョ  
ルヴィカ地区への移設、さらには都心部と  
ウォーターフロントとを隔てる物理障壁と  
なっていた欧州自動車道路18号の地下トン  
ネル化(ビョルヴィカ・トンネル。2010  
年開通)などが展開する。ここでは、新た

な交通システムとして1995年からトラ  
ムが整備され、現在でもそのネットワーク  
が拡張中である。2008年にはアケル地  
区の西側にあるジュヴホルメン地区の開発  
がスタートする。ここは商業施設だけでは  
なく、住宅もつくられ、またノルウェー国立  
バレエ団も本拠地としている。今後も32ヘク  
タールのコンテナ港跡のフリップスタッド  
をはじめとしてロンガ、グリユンリアなど  
で開発計画がつけられている。

## 環境負荷を意識したまちづくり

そして、それらを環境への負荷を強く意  
識しつつ実践しているところがポイントで  
ある。オスロは2003年にヨーロッパ・サ  
ステイナブル都市賞を受賞し、2007年  
にはアメリカの雑誌リーダーズ・ダイジェ  
ストが世界で第二位の環境都市として評価  
するなど、既に21世紀初頭には、その環境負  
荷の低いコンパクトな都市構造などが注目  
されていたが、そのレガシーをさらに推進  
したような政策を遂行している。具体的に  
は温暖化ガスを1990年基準で2030  
年には95%ほど  
削減しようとし  
ている。そのため



バーコード・プロジェクトのあるウォーターフロントと北側の市街地とを結ぶために  
線路上に架けられたアクロバートン歩行者専用橋

には自動車移動を大幅に削減し、フェリー・  
ボートなどを含む公共交通、自転車利用の  
促進を図っていたり、人口増加に伴う住宅  
需要の増大に対しては、省エネルギーの住  
宅を公共交通の結節点の近傍に建設するよ  
うにしたりしている。

オスロは正攻法的に、都市計画や都市デ  
ザインを都市問題を解決するための手段と  
して活用しており、その成果が人々で溢れ  
る広場やオペラ・ハウスの屋上に佇むと実  
感ができ、非常に清々しい気持ちにさせら  
れる。



ビョルヴィカにつくられた12のアパートとオフィスビルから構成される  
バーコード・プロジェクト。敢えて、画一性をなくしたデザインで各建物は  
設計された



ウォーターフロント以外でもオスロでは再開発が進んでいる。これは、  
民間の手によって工場が屋内食料市場へと転用されたヴァルカン地  
区再開発プロジェクトである



カール・ヨハンス・ゲートの道からは自動車が排除され、歩行者空間  
へと変貌した



服部圭郎 (はっとり けいろう)

龍谷大学政策学部政策学科教授。  
1963年東京都生まれ。カリフォル  
ニア大学環境デザイン学部修  
了。民間シンクタンクを経て、明  
治学院大学教授に就任。現在、龍  
谷大学政策学部政策学科教授。  
ドルトムント工科大学客員教授な  
ども歴任。主な著書に『人間都市  
クリチバ』、『衰退を克服したアメ  
リカ中小都市のまちづくり』、『サ  
ステイナブルな未来をデザインする  
知恵』、『若者のためのまちづくり』、  
『ドイツ・縮小時代の都市デザイン』。  
訳書に『世界が賞賛する日本  
の町の秘密』。技術士(都市・地  
方計画)、博士(総合政策)。

# 「第10回不動産協会賞」を決定

## 「不動産協会賞」選考委員(敬称略)

青山 侑(座長)	… 明治大学名誉教授
田中里沙	… 事業構想大学院大学 学長・宣伝会議 取締役副社長兼編集室長
増田寛也	… 日本郵政 代表執行役社長
三橋博巳	… 日本不動産学会 顧問
和泉 晃	… 東京建物 取締役常務執行役員
仲田裕一	… 三井不動産 企画調査部長
内田 要	… 不動産協会 副理事長 専務理事

「不動産協会賞」は、不動産協会の社会貢献活動の一環として、日本経済や国民生活に関する著作物の中から、世の中の多くの方々に読んでいただくことにより、当協会が直面する幅広い課題についてご理解をいただくのに資する著作物を表彰するものである。

令和2年3月の最終選考委員会(座長・青山 侑明治大学名誉教授)において、「第10回不動産協会賞」として、「水害列島」(土屋信行著・文藝春秋)、「人口減少社会のデザイン」(広井良典著・東洋経済新報社)、「アグリカルチャー4.0の時代 農村DX革命」(三輪泰史、井熊均、木通秀樹著・日刊工業新聞社)の3作品を決定した。

## 水害列島

著者: 土屋 信行  
(公財)リバーフロント研究所技術参与  
出版社: 文藝春秋(文春新書)

**内容:** 平成に入り全国で続発する水害。平成26年広島土砂災害、平成30年西日本豪雨などを引き合いに「大水害」の危機を『水害列島』と銘打って警告した本書。土木・災害の専門家が、首都圏の大洪水(外水氾濫、内水氾濫、高潮洪水、地震洪水)の危険性や、次世代のために私たちが今何をなすべきかを説いた一冊。



### 土屋信行氏の話:

洪水は人知の及ばぬ自然現象ですが、水害は私たち自身の住まい方の結果が起す社会現象です。自然と共存していた昔は人が水の恵みと脅威を知り、洪水と付き合う「作法」を守って暮らしていました。現在ではこれまで住まなかった川の領域に、人々が侵食し住むようになって水害が起きています。東京の葛西臨海公園を含む広大な地域は住民の負担により、地盤が高潮よりも高くなるように盛土をしました。このような場所を「命山」と呼んで、毎年のように発生する犠牲者の命をこれ以上増やさないためにも、直ちに事前防災としての水害対策に根本的に取り組む時だと考えます。

## 人口減少社会のデザイン

著者: 広井 良典  
京都大学こころの未来研究センター教授  
出版社: 東洋経済新報社

**内容:** 社会保障や環境、医療、都市・地域に関する政策研究から、時間、ケア、死生観等をめぐる哲学的考察までジャンルを横断した研究や発言を続けてきた第一人者により10の論点と提言が述べられている。環境・福祉・経済が調和した「持続可能な福祉社会モデル」の実現について詳しく説いた一冊。



### 広井良典氏の話:

素晴らしい賞をいただき光栄に思います。高度成長期に代表される人口増加時代が「フロー」と「時間」中心の時代だったとすれば、これから本格化する人口減少時代は「ストック」や「空間」に人々の主たる関心が向かっていくでしょう。私はもともとケアやコミュニティなどソフト面に関する研究を行っていましたが、次第にその土台をなす都市の空間構造や土地などのハード面に興味広がっていきました。日本がフロントランナーである人口減少時代の新たなまちづくりや都市・地域、持続可能な社会システムのあり方を、研究と実践を含めて深めていければと思っています。

## アグリカルチャー4.0の時代 農村DX革命

著者: 三輪 泰史、井熊 均、木通 秀樹  
日本総合研究所  
出版社: 日刊工業新聞社

**内容:** ICT/IoT からデジタルトランスフォーメーション(DX)化への流れが、農業ビジネスのみならず農村と社会のあり方を変えていく。第4次農業革命の展開策を示す内容は、次世代の農業・農村の姿を実現するための具体策を提示するとともに、今後の日本の地域活性化に向けた取組みを考えていく上でも参考になる一冊。



三輪 泰史氏



井熊 均氏



木通 秀樹氏

**三輪泰史氏の話:**この度は素晴らしい賞を頂き、感謝申し上げます。いま日本の農業・農村は大きな転換期を迎えています。IoTやAIを駆使したスマート農業の普及が進む一方、農業者の生活を支える農村のデジタル化はなかなか進んでいません。このような課題の解決には、農業と農村の一体的なデジタル化が有効です。農業用ドローン・ロボットの取得データの広範囲な活用(インフラ点検、害獣対策、高齢者対応等)、再生可能エネルギーの農業者と地域住民での共同利用、農業者が農産物出荷の帰り道で地域の宅配を行う農村ラストマイル物流等、新たなビジネスモデルの創出とそれに合わせた規制緩和により、スマート農業の勢いを活かした新たな農村活性化が可能です。

「持続可能な開発目標(SDGs)」は、途上国のみならず先進国にとっても、持続可能な経済・社会を創っていく上で目指すべきゴールとなっている。とりわけSDGsのゴール(目標)11「包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する」は、デベロッパーにとっても重要な目標だ。東京都江東区有明の「有明ガーデン」は、緑の豊かさや住宅、商業、ホテル、温浴施設、保育施設、ホール、劇場、医療、そしてバスターミナルを備え、環境配慮だけでなく地域全体の活性化を促進する経済的な持続可能性も高めたまちづくりだ。国家戦略特区都市開発事業として、持続的な発展が期待される有明のまちづくりをスケッチする。



## SDGsと庭園のまちづくり 有明ガーデン

### SDGsに貢献する 有明のまちづくり

2015年に国連総会で採択されたSDGs(持続可能な開発目標)は、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す世界的な目標だ。貧困の撲滅を始めとする17のゴール(目標)と169のターゲット(達成基準)から構成される。SDGsは、途上国だけでなく先進国の市民や企業も取り組める点に革新性がある。これまでの国連の開発目標は、どちらかと言えば開発途上国の発展に重きを置いていたが、SDGsは先進国の人々が自分たちの身の回りのことに取り組むことで、世界的な課題の解決にも貢献できる点が受け入れられている。例えば、目標7「気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる」の「2030年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる」という達成基準は、先進国の経済の持続可能性を高めていくことにも繋がる。途上国、先進国の双方が達成していくことで、世界の温室効果ガス排出削減を加速できる。

まちづくりを担うデベロッパーにとっても、SDGsは取り組みやすい点がある。とりわけ、目標11の「包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する」は、デベロッパーこそ取り組むべき目標だろう。目標11に付随する達成基準には、緑地や

オープンスペースの確保(11・7)、公共交通など持続可能な輸送システムの提供(11・2)、包摂的かつ持続可能な都市化の促進(11・3)などがある。いずれも、デベロッパーがまちづくりにおいて重視してきたものだ。実際、SDGsを意識したまちづくりが既に行われるようになってきている。住友不動産が有明の土地約10・7haで手掛けた複合施設「有明ガーデン」も、SDGsの達成に資するまちづくりだ。

### 金融危機の中で取得、 目指した計画

「有明ガーデン」の立地する臨海副都



有明ガーデンの配置図



シティタワーズ東京ベイの外観イメージ

心の江東区有明は、戦後に造成された東京湾岸の埋め立て地だ。1960年代に現在の有明一丁目・二丁目埋立造成された頃は、ほぼ全域がゴルフ場として使われていた。1980年代前後にゴルフ場が閉鎖され、海沿いの有明一丁目材卸や工場・物流用地として利用されるようになる。そして陸側の有明二丁目の大半が有明テニスの森公園になった。同公園の隣地に残ったのが「有明北3-1地区」と呼ばれる広大な空き地だ。東京都港湾局や都市再生機構などが保有する同地区は、当時は将来のオリンピック選手村の候補地の1つとして想定されたため、長らく未利用の状態が続いてきた。同地区の開発に向けた動きが始まった。

たのは、都と都市再生機構（UR）が同地区の売却を決めた2008年半ばだ。2009年の世界金融危機を経て、2010年に行われた二度目の公募で住友不動産が取得を決めた。

住友不動産が落札した有明北3-1地区は、銀座から5kmにある東京ドーム2個分、約10.7haもの広大な面積を誇る。都心近接地に位置しており、都内の民間開発敷地では最大となる得難い広大な敷地である。

一般的に言えば、大規模タワーマンションに下駄履き商業で大手テナントを誘致するなど単純な開発計画でも成立しなくはない。しかし、住友不動産の有明ガーデン運営責任者である清水直希氏は、「東京の国際都市競争力向上に寄与する発展が求められる臨海副都心の一面で、その一翼を担う総合デベロッパーとして推進に貢献するまちづくりを進めていくべきだと判断した」と話す。

### 東京の国際競争力向上に資する有明ガーデン

住友不動産は、10・7万㎡のうち、北側敷地約6・2万㎡に商業施設などを開発し、南側敷地約3・2万㎡に延床面積計約16万㎡のタワーマンション「シティタワーズ東京ベイ」を開発した。北側には、約200店舗が入居する地下1階地上5階の商業施設（店舗面積約4万㎡）、約8000人収容の劇場型ホール「住友不動産東京ガーデンシアター」、約1200人収容の「劇団四季」専用劇場



東京ガーデンシアター



東京ガーデンシアターのホール

749室のホテルおよびサービスアパートメント、約3000㎡の大規模な温浴施設、有明ガーデンパーク、スポーツ・エンターテインメント広場などの施設が立地する。南側敷地の総戸数1539戸のタワーマンション「シティタワーズ東京ベイ」は、地上32階〜33階建ての3棟構成（ウエストタワー、セントラルタワー、イーストタワー）、ラウンジなどの共用施設・武蔵野大学付属有明子ども園などが立地する。

清水氏は、有明北3-1地区の開発計画について、「有明のポテンシャルなどを踏まえ、単純な住宅と商業の複合開発ではなく、東京の国際競争力向上に資するまちづくりを目指した」という。その

結果として、居住者の日々の活動拠点かつ来街者の滞在拠点とすることが可能な多用複合施設と、合計約3・8万㎡の広大な緑化空間を有した1つの街区が創造された。

有明ガーデンは、国際的な経済活動の拠点形成に資する国家戦略特区認定事業でもある。日本最大級の劇場型ホール「住友不動産東京ガーデンシアター」を設けており、世界的に立ち遅れているわが国のMICE施設<sup>※</sup>の向上に資する国家戦略上の重要な施設だ。わが国最大のMICE施設である東京ビッグサイト（面積約9・7万㎡）は、世界の面積順位では78位と下位に甘んじている。欧米や中国では20万㎡〜40万㎡のMICE施設が

※MICE:企業等の会議(Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行(Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議(Convention)、展示会・見本市、イベント(Exhibition/Event)の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称(観光庁HPより)。MICE施設はこれら国際会議などの受け皿となる展示場や会議場を指す。



有明ガーデンパーク



シティタワーズ東京ベイの緑地

一般的になりつつあり、日本では世界規模の国際見本市の開催が困難になっている。政府の成長戦略「未来投資戦略2018」は、官民連携のMICE国際競争力強化策を盛り込んでおり、MICE施設の拡充はその一助となりうる。わが国が大規模MICEを誘致するには、MICE施設の拡充が重要だ。その点、東京ビッグサイトに近接する東京ガーデンシアターは、単館でのMICE誘致だけでなく、拡張予定の東京ビッグサイトとの連携が期待でき、大規模MICE誘致に寄与できる可能性がある。

さらには、アフターコンベンション機能も提供できる。MICE訪問者は、近隣の飲食店などで会食や買い物、エンターテインメントを楽しむことが知られている。MICE誘致を左右することも

あるため、飲食店などが多いとは言えない臨海副都心ではアフターコンベンション機能の充実が求められてきた。有明ガーデンは、飲食店だけでなく、国際的に知名度の高い無印良品や、多言語字幕対応が可能な劇団四季の公演も開催されることから、その期待に十分に答えられる。

### 持続可能で豊かな ライフスタイルを支える

有明ガーデンは、国際競争力の向上に資するだけでなく、SDGsの目標11「包摂的で安全かつ強靭(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する」を達成するまちづくりでもある。有明ガーデンを象徴する緑地エリアと、公共交通の駅に繋がるペDESTリアンデッキ

やバスターミナルなど、SDGsのいくつかの達成基準を満たしている。

緑地はプロムナードや外周など計約450mの街路樹だけでなく、マンション棟の敷地内の緑地、誰もが利用できる公園・芝生広場があることで、SDGs 11-7「緑地やオープンスペースの確保」の達成基準を満たしている。歩行者が容易に駅にアクセスできるペDESTリアンデッキや、東京駅など主要駅を結ぶ路線バスが発着するバスターミナルも、SDGs 11-2「公共交通など持続可能な輸送システムの提供」を満たす。また、マンション棟の各棟建物はいずれも免震構造を採用。車寄せのエントランスで歩車分離を実現し、SDGs 11の目標「安全かつ強靭な人間居住」を実現している。

清水氏は、「有明ガーデンは、湾岸エリア全体の居住者・来訪者を想定した生活利便、滞在利便を意識した。日用品、雑貨、服飾、飲食店など200店舗が開する湾岸エリア最大級の商業施設は、街区内マンションのシティタワーズ東京ベイの居住者のライフスタイルを充実させるだけでなく、湾岸エリア全体の人の流れを活性化できる可能性がある」と話す。

エリア全体の都市機能が高まることで、地域の価値や活力も向上、まちとしての持続可能性が高められる。シティタワーズ東京ベイには、湾岸エリアからの住み替えが約4割に上っているという。台場、豊洲、有明の各エリアを結ぶ湾岸エリアの新しい拠点として、地元の期待は高い。



シティタワーズ東京ベイの住戸内イメージ



一般社団法人 不動産協会  
2020年6月(通巻116号)  
発行人 (一社)不動産協会  
〒100-6017 東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビル17階  
Tel.03-3581-9421 Fax. 03-3581-7530  
http://www.fdk.or.jp  
編集人 不動産協会広報委員会  
企画・編集協力 株式会社不動産経済研究所  
株式会社シマ・コーポレーション  
レイアウト・デザイン 株式会社タクトデザイン事務所  
印刷 三美印刷株式会社



虎ノ門では大規模な再開発が進んでいる。

国際水準のオフィス、レジデンス、  
商業店舗、ホテルに加え、緑地空間を  
備えた複合都市が誕生しようとしている。

6月6日、このエリアに  
地下鉄の新駅「虎ノ門ヒルズ駅」が開業した。

手前の三角屋根の芝教会も、  
建替えて新しくなった。

虎ノ門は旧き薫りを残しつつ、  
令和の新時代に飛躍しようとしている。