

温暖化に強い住まい・まちづくりを

………
✿ 枝廣淳子 (環境ジャーナリスト・翻訳家)

毎

日の暮らしの中でも、花の咲く時期や見かける鳥や虫がかわってきているなど、「何かおかしいな」と思うことが増えていませんか？ 温暖化問題は、私たち人間が直面している大きな問題の一つです。

温暖化の主な原因である二酸化炭素の多くは、私たちの住まいから出ています。私たち一人ひとりが「どのような住まいに」「どのような住まいから出るCO₂の量を左右します。そう思うと、住まいや街のインフラに関わるUR都市機構



UR賃貸住宅ハートアイランド新田(東京都足立区)

は、温暖化にも大きな影響を与える重要な立場にあるのです。

3重の円で考えてみましょう。真ん中の一番小さい円は「わが家」です。その外側に、団地やその区画など、それぞれの住まいを取り巻く「区画の環境」があります。そしてさらにその外側に、市街地や地域といったより大きな単位での「地域の環境」があります。

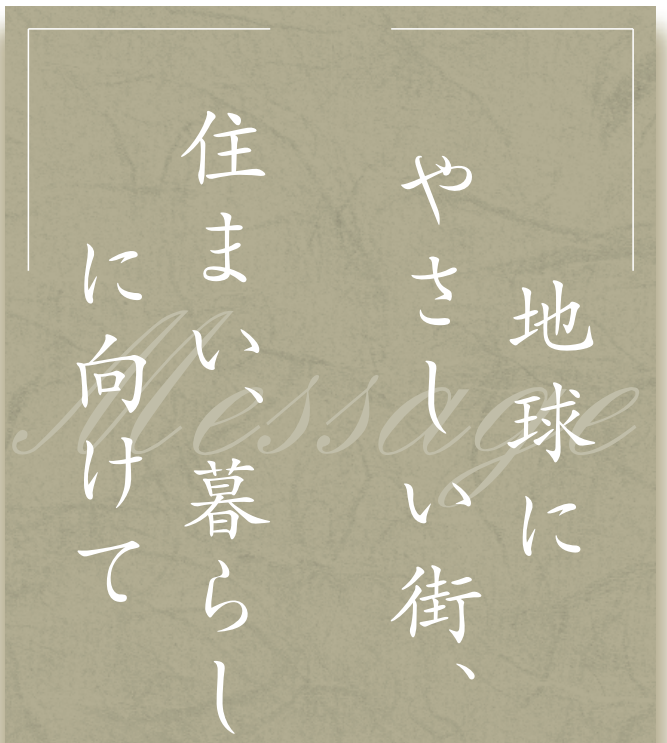
わが家の住まいという一戸一戸の住まいづくりでは、CASBEE(1)などの環境性能の基準を積極的に採り入れてはどうでしょうか。LEED(2)など米国の世界標準に負けない、日本発の基準を積極的に全国で展開していくことは、世界にも通じる環境性能の高い住まいづくりにつながっていくことでしょうか。

団地や区画の環境を考える際には、ハードウェアとしてのインフラだけではなく、ソフトウェアにも注目・注力するこ

とがポイントです。ハウスシェアリングの試みはよいですね。ほかに、カーシェアリングを導入したり、都市型コミュニティの形成に積極的に取り組んでいくことができます。

そして、より大きな地域ぐるみの環境を考えることは、個々の施主や住戸メーカーにはできないUR都市機構ならではの貢献ができる部分です。ここでは30年、50年、100年と先を見て、ヒートアイランドを抑えるための風の道や、エネルギー危機の時代にも暮らしを営んでいくための自立型の地域エネルギーの仕組みを採り入れていくなど、先進的な取り組みを進めてください。このようなデザインは、一度決めてしまおうと何十年、何百年と影響を与えます。

あと2つ、UR都市機構への期待を。一つは、温暖化に対して、CO₂の削減だけでなく、「気温上昇への適応」を、住ま



えだひろ じゅんこ
✿
環境ジャーナリスト、翻訳家。2つの会社を経営する傍ら、執筆、講演、翻訳、環境NGO運営など、環境を軸にマルチキャリアを展開中。著書に『地球とわたしをゆるめる暮らし』、『訳書に『不都合な真実』『ダイエットCO₂』ほか多数。(有)イズ代表 http://www.es-inc.jp/



いとう まさと
✿
住友信託銀行不動産コンサルティンク部 副部長・CSR担当次長。昭和58年住友信託銀行入社。平成17年東京都不動産鑑定士協会十周年記念論文『不動産に関する「環境付加価値」の検討』にて最優秀賞を受賞。社団法人日本不動産鑑定協会調査研究委員会 副委員長、CASBEE PAワーキンググループ幹事ほか

環境配慮不動産の付加価値をより明確にする動きといえます。しかし、このような状況の中で十分に注意しておきたいことがあります。環境配慮型不動産について多くの技術や手法が導入されるなかで、「副作用は無いか」、「真に持続可能な社会に貢献するものであるか」を十分見極める必要があるということです。例えばアスベストも製品化当初は、安価で軽く断熱効果に優れた、夢の素材と言われていました。その後健康への甚大な影響が発覚し、規制化されたことはご承知の通りです。最近「環境にやさしい」と言われている取り組みのなかで気になるのは、生物多様性への配慮です。緑であれ

近 年、地球温暖化を始めとする地球環境問題の深刻化が叫ばれているなかで、不動産においても環境に配慮した建築や改修の動きがあるものの、なかなか普及が進まない現状にあります。

私も証券化不動産の評価を行うなかで、やはり不動産投資の世界に環境配慮の視点が欠けていることを痛感しました。そこで環境配慮が投資の観点から付加価値にならないものかと考え始め、4年前前から研究を行っています。

不動産を投資の観点から見た場合、その不動産から上がる純収益収入(費用)が高いことに加えて、純収益変動のリスクが少ないことも、価値の増加につながります。これを環境配慮に当てはめてみると、例えば省エネルギーや再生可能エネルギーの導入は、水道光熱費を低減して純収益を増加させるだけでなく、将来的な環境規制に対応するリスクを低減してくれることで、より価値の高い資産になるものと考えられるのです。

環境配慮型不動産については、まず海外から大きな動きが起きています。平成19年3月、カナダのバンクーバーで北米や欧州の不動産鑑定関係者が集まり、環

境配慮型不動産の評価に関する基準の確立や、その啓蒙を進めていくことが合意されました。また同じ頃から、LEED(2)などの認証を取得したビルの経済効果(賃料上昇、費用低減、価値上昇など)が数多く報告され、それがさらに新しい投資を呼び込む動きが出てきました。米国の州によっては大規模の建物について、このLEEDで一定基準に達したもののしか建築を認めないところもあります。日本でもCASBEE(1)の開発・普及が進むとともに、その地方自治体版も登場し、全国13の自治体で制度化されています。

また最近では、このCASBEEのスコアリングを不動産の評価に結びつけるようなツールの作成も検討されています。さらに東京都の環境確保条例改正や、国の省エネ法改正、省CO₂や超長期住宅に対する補助金の新設など、規制・補助策が拡大しています。これらはみな、環



109戸全戸に太陽光発電設備を備えたマンション「ニューガイア四季彩の丘」
写真提供：芝浦特機株式会社

ば何でもよいというものではなく、それぞれの地域の生態系保全・回復につながる植生を導入し、次の世代に引き継いでいかなければならないと思います。

北九州では、全戸に太陽光発電設備を備えたマンションが登場しています。各世帯が平均で約70%の省エネルギーを達成し、皆さんで省エネ生活を楽しくしているそうです。また都市部の開発事業に、生き物の立場から緑地の質を評価するシステム(HEP:ハビタット評価プロセス)を導入する案件が出てきました。このような緑地は生き物だけでなく、そこに住まい、あるいは仕事をする人にも質の高い環境を提供してくれることでしょうか。UR都市機構の事業でこのような取り組みが実現すれば、波及効果が極めて高いものと思います。

環境配慮型不動産が価値になる時代へ

………
✿ 伊藤雅人 (不動産鑑定士、再開発プランナー)