

2020 年度（第 18 回） 建築・住宅技術アイデアコンペ

提案タイトル		都市の老朽化した建物を防災公園化することによる 周辺不動産価値向上のデータ蓄積に関する研究
提案概要 (200 字程度)		<p>空き家や老朽化したマンションが都市問題となり、さらには都市の人口も減少に向かいつつある現状、建て替えによる不動産価値向上だけでなく、『建物を無くしてしまうこと』によってその土地周辺に与える価値を評価することが必要と考える。</p> <p>本提案では、建物解体後の土地を防災設備も備えた快適な公園に整備することにより、周辺環境の不動産価値を向上させてその金額を数値化することで、都市の諸問題を解決できる新たなビジネスを生み出すために必要な基礎データを取得することを目指す。</p>
提案ポイント	① 新規性	老朽化した建築物を駐車場にしたり、分譲戸数を増やして建て替えたりする事例は多いが、「建物を無くしてしまうこと」による不動産価値の向上が評価される事例は少ない。
	② 実用性	防災公園を整備することで、日常生活における周辺住民の憩いの場を提供できるだけでなく、災害時の防災拠点を提供することが出来る。
	③ 異業種関連度合	防災公園整備における行政との連携、快適な公園を整備するための建築家・デザイナーとの連携、不動産価値評価や公園の管理運営のための不動産会社との連携などの異業種との連携が不可欠。
	④ 建築や社会に対するインパクト	都市における住環境の向上やヒートアイランド現象の緩和ができるとともに、空き家や老朽化した建築物の問題を解決しつつ、アフターコロナ時代における自宅周辺環境を改善したいという要望に対しても応えることが出来る。

提案ポイントについて

① 新規性：	「従来の建築・住宅技術」に対する新規性について述べて下さい。
② 実用性：	ご提案のアイデアが、学術研究や情報の蓄積や整理の範囲にとどまらず、都市・建築空間で実地に用いる、あるいは実際に役立つ点を述べて下さい。
③ 異業種関連度合：	コンソーシアムの特徴として異業種連携による研究活動をうたっています。ご提案のアイデアが、研究活動における異業種関連度合について述べて下さい。
④ 建築や社会に対するインパクト：	生活や産業経済、建築空間に対する影響など、研究目標が達成され、成果が実用化された場合の建築や社会に対するインパクトについて述べて下さい。

※ こちらにご記入頂いた内容も審査の対象となります。提案ポイント項目は審査評価基準に基づきます。

<背景>

◆日本の都市における問題

- ・老朽化した建築物や空き家の増加。(参照 1)
- ・日本の人口減少。都市部においても人口減少の傾向が見え始める。
⇒建て替え以外の選択肢の必要性

◆自然災害の増加

- ・行政依存の災害対応だけでなく住民参加の活動の必要性(参照 2、3)
⇒都市住民の防災意識の向上と活動拠点の必要性。

◆持続可能な社会への意識の変化

- ・SDGs や脱炭素社会への意識向上。都市部の夏季気温上昇、ヒートアイランド現象への対応。
- ・日本の都市部は海外の都市部と比較して緑地面積が小さい。(図 1、参照 4)
⇒都市部の緑地面積の向上やその価値評価の必要性

◆アフターコロナ時代の問題

- ・在宅時間の増加により、自宅周辺に公園などのオープンスペースの必要性が向上。(参照 5)
- ・コロナ渦においても住まいの場所に関するニーズは都市部が堅調。(図 2、参照 6)
- ・都市部には児童公園は存在するが、多くの世代が快適に過ごせる公園は少ない。(図 3、4)
⇒都心部における自宅周辺環境の改善ニーズの増加。



図 1 都市人口と一人当たりの緑地面積の関係

設問4：あなたの仕事の変化に伴い、今後の“住まいの場所”に関する変化はありますか？

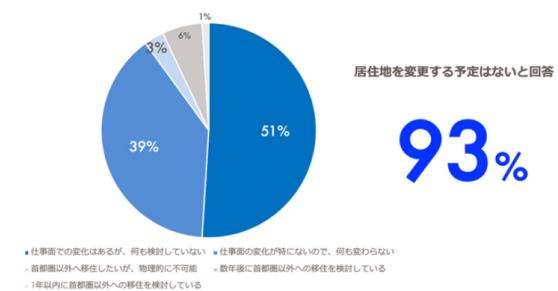


図 2 コロナ下の住まいの変化に関する調査



図 3 日本の児童公園

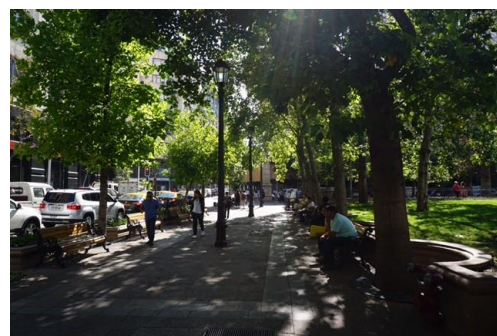


図 4 海外の公園の例(チリ サンティアゴ)

以上の背景から、「老朽化した建物を減らして、地域住民の憩いの場となり、かつ防災設備も備えた防災公園を設置する」という提案が考えられる。しかし、このような対応は民間による事業化は難しく、行政主体の取り組みに期待しているのが現状である。

一方で、このような快適かつ防災対策にもなる公園を実現することができれば、その公園周辺の環境が改善され、「その街に住みたい」というニーズが増えることで不動産価値は向上すると考えられる(図5)。この不動産価値向上分を老朽化建築物の解体から公園の整備運営までに充てることが出来れば、数々の都市や環境問題への対応を同時に行うことが可能となる(図6)。

しかしながら、このような不透明な不動産価値向上に期待した事業を民間企業がビジネスとして参画することは難しい。そこで本研究では、「老朽化した建築物を解体して快適な防災公園を設置すること」を実験的に行い、その周辺地域の不動産価値の向上を数値化し、「建物を減らして地域の価値を向上させる」という新しいビジネスを行う根拠となるデータを収集することを提案する。

<研究方針案>

- ① 文献調査やヒアリングを行い、公園などのオープンスペースや防災対応が地域や不動産の価値向上につながるという仮説の裏付けを調査、確認。
- ② 実際に老朽化した建築物の解体から防災公園化を実施して頂けるような自治体、不動産業者を募集、設計、施工。
- ③ 周辺地域への価値向上効果の検証、報告。

<参照>

- 1) 総務省統計局: 平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 結果の概要, 2019.4.26, https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf
- 2) 内閣府 防災情報のページ: <http://www.bousai.go.jp/fusuigai/dosha/teigen3.html>
- 3) 旭化成ホームズ: 中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業(アトラス品川中延)ニュースリリース, <https://www.asahi-kasei.co.jp/file.jsp?id=778563>
- 4) トリップアドバイザー: あなたはどれだけの緑を持ってる!?, <http://tg.tripadvisor.jp/greenspace/>
- 5) 一般社団法人 公園からの健康づくりネット: 新型コロナウイルス感染症と公園の詳細情報, <https://parkhealth.jp/未分類/covid-19andpark2.html>
- 6) NEWSCAST: 都心不動産、コロナ禍においてもニーズは堅調～新型コロナウイルスに関する入居者動態調査アンケート～, 2020.9.9, <https://newscast.jp/news/5209357>



図5 防災公園による周辺不動産への効果

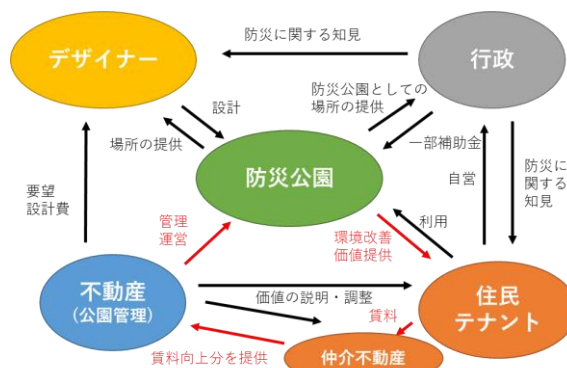


図6 防災公園による価値提供とお金の流れ