

Future of Real Estate



特集 働く、遊ぶ、暮らす。 子育てと住まい

子育ての場として重要な役割を果たす住宅には、少子化反転や持続可能性への貢献が期待される。都市居住を支えるマンションは、充実した共用部を持ち、敷地内には子どもが遊べる憩いのスペースを設置できる。最近では木材利用も促進されるなど、GX実現に向けた注目度も高まっている。子育て、GXに貢献する住宅のあり方を考える。

フランス ヴァンデ

- 巻頭インタビュー…………… 子育ての場所としての住まい
- 政策ウォッチ…………… まちづくりGXの推進に向け評価・認定制度を創設
- アドバンスレビュー…………… 脱炭素 中高層木造建築の普及に向けて
- フォト&エッセイ…………… 戦前のまちを復元させた不死鳥の都市・ワルシャワ
- まちづくりのフォーカス…………… 国際競争力のさらなる強化を目指して
- 不動産協会の活動記録…………… 令和6年度事業計画

Prologue

子育ての場として重要な役割を果たす住宅には、少子化反転や持続可能性への貢献が期待される。都市居住を支えるマンションは、充実した共用部を持ち、敷地内には子どもが遊べる憩いのスペースを設置できる。最近では木材利用も促進されるなど、GX実現に向けた注目度も高まっている。子育て、GXに貢献する住宅のあり方を考える。



特集 働く、遊ぶ、暮らす。 子育てと住まい

Contents

- 巻頭インタビュー ① 子育ての場所としての住まい
大谷由紀子・摂南大学理工学部建築学科教授
- 政策ウォッチ ⑥ まちづくりGXの推進に向け評価・認定制度を創設
天河宏文・国土交通省都市局長
- アドバンスレビュー ⑧ 脱炭素 中高層木造建築の普及に向けて
山代悟・芝浦工業大学建築学部建築学科教授
- フォト&エッセイ ⑩ 戦前のまちを復元させた不死鳥の都市・ワルシャワ
服部圭郎・龍谷大学政策学部政策学科教授 ベルリン工科大学客員教授
- まちづくりのフォーカス ⑫ 国際競争力のさらなる強化を目指して
- 不動産協会の活動記録 ⑬ 令和6年度事業計画

子育ての 場所としての 住まい



大谷由紀子氏

摂南大学理工学部建築学科教授

大谷由紀子(おおたに・ゆきこ)

奈良女子大学大学院博士後期課程修了
株式会社安井建築設計事務所を経て、2009年
に摂南大学理工学部建築学科着任

政府は2030年までに少子化・人口減少を反転させるべく、次元の異なる少子化対策を掲げています。2023年のことも家庭庁の発足により、これまで厚生労働省を中心に各省庁が取り組んでいた少子化対策がより分野横断的・時間横断的になった印象です。いわば子どもが生まれる前から、成人になるまでを「切れ目なく」カバーする内容に変わりつつあります。私は、政府のこれまでの子育て支援は、どちらかというと既に子育てをしている親を対象にして、仕事と家庭

横断的な政策で 子育て支援を

政府は成長戦略「経済財政運営と改革の基本方針2023」のなかで、少子化対策・こども政策の抜本強化を掲げる。近年、大都市では子育て世帯の大半が共働き世帯となっている。各種の研究は、子育て共働き世帯が生活時間、裁量可能な時間が少ないことを示している。時間的余裕の少ない子育て世帯は、通勤時間を短縮できる都心居住や、各種の生活サービス、保育・教育サービスへの好アクセスを求めている。そうした子育て世帯に応えるべく、デベロッパーは利便施設を併設した大規模マンションを供給することが少なくない。マンションならではの共用部が子育てに資すること、そして子育て環境に優れたマンションはどのようなものが考えられるか等について、子育て環境と住宅について論考の多い大谷由紀子・摂南大学理工学部建築学科教授に聞いた。



生育環境としての住宅をどう考えるかは、
少子化対策の面からも大切です。

を両立させていく政策が中心になってきたと思っています。これをもう少しさかのぼる形での支援、つまり、キャリアや経済的事情などで子どもをあきらめたり、子どもをもつことをためらうことのない政策や、家族形態の多様化を背景としたすべての子どもと子育てへの総合的な支援であることが大切です。例えば、結婚という形を選択しない事実婚カップルが子どもを産むことを断念するケースもあるでしょう。望まない出産やひとり親家庭、親が病気など子育ての形も1つずつ違います。また、児童手当のような直接的な支援に加えて、教育や雇用、社会保障、医療や福祉、住宅と、政策を多岐にわたる内容にする必要があると思います。

欧州では、どちらかと言うと子育てを家族支援として捉えています。ここでの家族とは、事実婚やステップファミリー、同性カップルなど多様な形を含みます。例えば、ノルウェーでは育児休暇中も賃金の80〜100%が補償されますし、親の就労状況に関係なくすべての子どもが保育園に通うことができます。オランダでは同一労働同一賃金を徹底して、男性が勤労、女性が家事・子育てという固定した役割ではなく、両親を含め家族全体が子育てしやすい制度整備を行っています。人口の少ない北欧諸国では、国力を高めるため教育に注力することで良き納税者をつくるという意識が、保育園や学校を含めた社会全体で共有されています。

いずれにしても、社会全体で子どもを育てる形を日本でどのように構築し、実効性ある支援とするのか、包括的な対策が求められています。母親側だけに子育て負担がかかるのではなく、労働市場の改革といった制度整備も含めた幅広い対策や政策が期待されます。

住戸を含む環境 生育環境の整備を

少子化対策の面では、子育てだけでなく子どもが育つ主要な空間である住宅に目を向けることも重要だろうと思います。昭和期の住宅すくろくは、いわゆる標準世帯と呼ばれる夫婦と子ども2人の4人家族が、子育てのステージごとに住宅を買替えていくイメージでした。独身時代は寮やアパート、新婚時代は賃貸や社宅、子どもが大きくなるにつれて公団や分譲マンションに替え、最終的には郊外の戸建住宅を購入して上がり、というものです。

それが近年では、住宅すくろくも提案者自身が書き換えているように、郊外の戸建住宅が上がりとはみなされていません。マンションへの永住志向が非常に高いことは各種調査からも明らかです。現実には、家族形態の多様化、特に単身世帯の増加に伴って住宅のニーズも多様化しています。残念なことは、昭和期のように子育て世帯が住宅需要の主流になっていないためか、とりわけ賃貸住宅においては子育て世帯の選択肢が多いとは言えないことです。今後は、子育て世帯向けに、賃貸・分譲ともに良質な住宅が供給されることを期待しています。

子育て世帯に 貴重な共用部

我が国では、戦後の深刻な住宅難を受けて1950年代から政府が公的な集合住宅、いわゆる団地を都市近郊に

供給し、多くの若い子育て世帯が一斉に入居し始めました。1970年代前後から1980年代までに起きた第二次、第三次マンションブームは、民間デベロッパーによるマンション供給を一般化させました。戦後から1980年代までの住宅需要は子育て世帯が占めていたために、団地やニュータウンなどの郊外における集合住宅では同世代の集積を促進しました。

団地やニュータウンに住む子どもにとっては、近所に同年代の友だちや遊び空間がたくさんありました。一斉に成長し、家を出ていきました。いわゆるニュータウンなど郊外のマンションは、子どもが小学校に上がるタイミングで購入する世帯が多く、比較的同世代がご近所さんとなり、親にとっても仲間をつくりやすかったり、幼稚園の送り迎えのタイミングに親子が出入口に集まったりするなど、知り合いになる機会が多かったと思います。

なお、2000年代以降、これまで郊外居住を主な選択肢としてきた子育て世帯が都心居住を選ぶようになってきました。大都市の湾岸エリアで大規模用地が出てきたことや、密集市街地を解消するなどの都市再生の推進により、2000戸以上のいわゆる大規模マンションが、購入しやすい価格で供給されたことにより、特に共働きの子育て世帯には利便性の高い都心マンションが選択肢となったためです。

大規模マンションには、戸建住宅で

はなかなか持てない共用施設という魅力もあります。ゲストルームや多目的ルームは人気がありますし、未就学児のいる子育て世帯にとっては、屋内の遊び場や敷地内の保育園がありがたいに違いありません。一方で、入居世代が偏っているために、子どもの成長に伴って施設の利用頻度が減ってしまう副作用が生じます。

子育て世帯にマンションを選んだ理由を質問したアンケートで、必ず上位に入るのは利便性、次いで間取り、価格です。都心部の物件は、比較的駅に近いものが多くなっています。子育て層は実家の親による子育ての手伝いも若干期待したいところで、近居が可能であれば親の近くや同じ沿線に住んだり、同じ住棟の違う住戸に住むというケースもあります。ただ、両方の実家が遠いなどすぐに実家の援助を得られない

ない家庭は、保育園や病院、買い物等の生活利便性、小学生を持つ家庭であれば校区もマンションの選定理由になるかもしれません。いろいろな事情を総合的に判断してマンションを選ぶのだと思います。その場合は新築なのか中古なのか。中古ならリフォームをするのか。それとも賃貸にするのか。子育て世帯が選びなくなるような物件がさらに供給されることを今後も期待しています。

また、マンションは集合住宅と一括りにされますが、隣に公園があつてそれをうまく利用しているマンションもあれば、ビジネス街の真ん中に建っているマンションもあります。形状に関しても単棟型や多棟型、複合型、中高層型や低層型など様々なタイプがありますので、それぞれのマンションの特色を踏まえ、子育てだけでなく、成育

環境の観点からも検討してほしいと思います。

足回りの空間は 子ども視線を付与した 整備を

マンションは多くの人が共同で住むため、大声を出さない、走り回らないなど、子どもにとっては戸建住宅よりもちょっとした我慢が必要になります。これは住むというマナーに繋がりますが、子どもが思い切り身体を動かしたり、直接土壌に触れたり、自然の風を感じられるマンション敷地、つまりマンションの足回りの空間は一番身近で自然と触れ合える空間として重要な場所だと思えます。近年では、園庭のないインナー型保育園や、都心ではビル内の学校も散見されており、ますます自然空間は貴重になっています。実はこれは子どもに限らず、大人にも大事なことです。自然を感じられる場所で一息ついたり、近所の人と立ち話ができたりするのは大切なことだと思います。

昭和期の団地は4〜5階建てで住棟間隔が広く、足回りが遊び場になったり、囲み型住棟では、中庭が遊び場になり、バルコニーから子どもがチョロチョロ走り回っているのを確認することもできました。住棟足回りが居室と緩やかに繋がっており、親にも子どもにも良い環境だったと思います。そういう意味では、子どもが小さいとき



戸建住宅では持てない、
マンションの共用施設は、
子育て世帯にとっても
大変魅力的なものです。

は、住戸の延長に遊び場があり、親にとつては子どもに目が届きやすい中低層階を選択するのがよいのではと経験を踏まえても思います。一方で、一瞬でも目を離れた隙に起こりがちな転落事故が、いまだにマンションで発生しているのは大きな問題だと思つています。マンションには、特に子どもが育つという意味では、たくさんの良い面がありますが、配慮が必要な点もあるということも知つておいてもらいたいです。

最近では、マンションの敷地から隣にある公園まで繋がるような空間を整備したり、ランドスケープデザイナーによつて住民が過ごしやすい木陰や散策路を敷地内につくつたりと、上手に周囲の空間を活用されている事例も見受けられます。ただ、美しくつくりすぎてしまうと、大人目線の高級感だけを付与している場合も散見されます。せっかくのせせらぎが閉栓される場合もあります。管理の難しさはありますが、子ども目線からも心地良い空間が望まれ、それは、大人にとつても心を和ませるものだと思います。

マンションが備えている コミュニティ機能は 子育てにプラス

子どもの成育環境には成育コミュニティも重要です。特に未就学児がいる世帯にとつては、身近に相談できる人や仲間がいるのは安心です。学校に入



マンションのコミュニティ機能は、
子育ての悩みを相談できる仲間づくりにも
非常に役立ちます。

ればそちらの繋がりが強くなるのは自然の流れですが、未就学児を抱えた親の孤立や不安を鑑みると、マンションは比較的仲間をつくりやすく、以前の調査では、大規模になると仲間を選択できるメリットもありました。住戸が近いのでちよつと子どもを見てもらうといった相互扶助の関係にもなつていました。ただ、最近のマンションにおいて懸念されるのは、セキュリティがかなり強化されるようになったので、高層階の場合、救急隊の救助をはじめ、非常時に時間を要したり、保健師等の家庭訪問が難しいといった面もあります。

セキュリティの高さは、居住者にとつては安心ですが、外部の人が入りにくい環境であることも知つておく必要はあります。

仲間づくりという点においては、最近ではマンション管理会社も積極的に住

民のコミュニティ活動を支援していません。避難訓練は目的を共有しやすいですし、管理組合活動の一環で、年に一度、高圧洗浄機で住棟の外壁などを洗浄するマンションでは、その活動が多世代参加型のイベントとなり、良好な管理組合運営に繋がっていました。お祭りも住民同士が知り合うきっかけになります。いずれも共同居住の愉しさや良さを感じる機会になると同時に、マンション管理への関心に繋がることも期待されます。そして、子どもにとつても、都市型住宅の典型であるマンションでの暮らし方が知らず知らずのうちに身につくというメリットがあります。

以前、マンションの入居者宛てに調査を行った際に、マンションは共同で管理することを知らずに入居した高齢者がかなり存在することに驚いたことがあります。幼少の頃から、いろんな

人と一緒に住むという意識が育つことは重要なことだと感じます。マンションの居住者同士が必要以上にベタベタと付き合う必要はないと思いますが、人と共同で住む際のマナーを身につけ、そしてマンションの資産価値を維持していくためには、改修等で管理組合の合意形成が必要な場合もあると思いますので、円滑な意思疎通を促すコミュニティ形成はとても大切です。

最近では、お子さんが小学生くらいのお父さんが管理組合の理事長を務めているマンションも散見されます。成り手不足や硬直化しがちの理事会に、若い世代が、資産という観点でマンションの価値の維持・向上を目指して、管理に携わることとはとても良いことです。

居住者に寄り添った 商品企画を

マンションは戸建住宅にはない共用施設が魅力ですが、温浴施設など維持管理が難しい施設設備や、ニーズが減少するものもあります。マンション管理の課題もありますが、供給側も、長く住むことを前提にコストを含めた管理しやすさ、改修しやすさを企画段階で引き続き検討して頂きたいと思えます。

また最近では、子どもの学習や就寝、食事スタイルが多様化しているという報告もあります。かつての3LDKの間取りでは子どもは子ども部屋で勉強



公開空地は貴重な屋外空間です。その適切な維持管理のためには、住民負担を軽減するような制度があるといいと思っています。

するものでしたが、今は必ずしもそうではないようですし、硬直化しがちだった住戸形式からそろそろ脱却してもよいのではないのでしょうか。いろいろな学習スタイルや子育て方法がありますので、より柔軟性を持った間取り等の提供を期待したいところです。

管理組合の負担を軽減しながらみんなに優しい空間を

現在、マンションの足回りに関する調査を行っています。公開空地は一般に解放された緑やオープンスペースの創出だけでなく、まちに開かれた快適な空間づくりが求められています。繰り返しになりますが、公開空地を含めたマンションの足回りは居住者にとって最も身近な屋外環境で、地価の高い都心部では、まちにとっても貴重な空間です。植栽1つとっても、閉鎖的な

植え込みから、木陰やベンチを設けて気持ち良い歩行空間を提供しているマンションまで様々です。

一方で、足回りはマンションの共用空間なので、維持管理は所有者の負担になります。例えば、公開空地のタイルや芝生が踏まれて傷んでも、管理組合は公開空地を通る人にお金を請求できるわけではありません。そこは難しいところですが、まちに開かれたオープンスペースとして良好な環境を提供し、適切に維持管理している管理組合の負担を軽減するような政策的インセンティブも重要だと思えます。マンションの足回りが心地良い屋外環境となることは、地域の住環境の向上という形で貢献できます。マンション住民にとっても身近な自然空間になります。最近視察したマンションでは、公開空地から連続した庭と遊歩道が設けられ、そこは放課後に子どもたちがス

ケートボードで遊んでいて、年配の人たちが座る場所もありました。その空間に面して、集会所が設けられ、外から丸見えにならないように、かつ、内側、ファミリー層に人気の場所になっていました。設計コンセプトに地域との交流や、子育てを取り入れることで実現したのだと感じました。

こうした設計コンセプトは、マンションの基本計画の段階から考える必要があり、屋外空間はマンションの価値を付加する重要な部分です。建物の意匠設計と同じくらい重要視されるべきだと考えています。学生の設計演習でもよく見かけたりするのですが、住棟や駐車場を配置した後の余白を外構とする物件がある一方で、マンションによっては、隣地を活かして広場や通り抜け空間とする物件もあり、面積が十分でなくても、計画やデザインで心地良い場所を創出できることもあります。

戸建住宅には、玄関に接続空間としての土間（三和土）や玄関ポーチがあり、玄関先で子どもが遊んでいるのを見かけることがあります。マンションの玄関先にあたるエントランスロビーや足回りの空間は、戸建住宅の土間や玄関ポーチにあたりません。乳幼児のいる家庭は徒歩10分でも出かけにくい場合があり、子どもや子育ての視点も持った暮らしやすい空間づくりが望まれます。

マンションは準社会資本財、地域貢献も視野に

近年、マンション政策に関する各種の議論において、マンションは私有財産と社会資本の両面があるとの指摘が出ています。膨大なストックを鑑みると、マンションは住む人の私有財産でありつつ、準社会資本財として、まち・地域の環境にも大きく影響し付加価値を提供し得ることでしょう。例えば、管理組合と自治体が協働する形で、平時の子育て支援や高齢者支援、災害時の一時避難場所の提供など、重層的かつ総合的な生活支援を周辺地域に提供していくことです。水害時の一時的な避難場所を提供する協定を自治体と結んだマンションも登場しています。

もちろん、地域に貢献する役割をマンション（管理組合）に押しつけることは、マンション住民だけに負担がかかってしまいます。準社会資本財としてのマンションの公共貢献とインセンティブはどうあるべきか、どう折り合いをつけていくかを、自治体や政府のみならず住民、デベロッパーはともに考えていく必要があると思います。

※1 政府で所管する子どもを取り巻く行政分野のうち内閣府や厚生労働省が担っていた事務の一元化を目的とする内閣府の外局で2023年4月1日発足

※2 再婚や事実婚により、血縁のない親子関係や兄弟姉妹関係を含んだ家族形態

※3 建築学者の上田篤が日本の高度経済成長期での都市居住者の住宅の住替えの過程を双六として表現したもの。初出は「現代住宅双六」(朝日新聞1973年1月3日掲載)

まちづくりGXの推進に向け 評価・認定制度を創設

天河宏文 氏

国土交通省 都市局長

国土交通省は、2050年脱炭素実現に向けて、暮らしやまちづくり、交通、運輸、インフラなどの分野におけるGX—炭素を排出しないクリーンエネルギーの社会・経済構造への変革を推進している。中でも力を入れるのが、都市の緑地を質、量両面で確保し、都市の脱炭素化や良好な都市環境の実現を図るため、貴重な緑地の保全を行う自治体への支援や、緑と調和した都市環境整備に民間投資を呼び込む施策を講じるなどの「まちづくりGX」だ。都市緑地の確保と増加、民間投資を呼び込む施策について国土交通省の天河宏文都市局長に聞いた。



天河宏文(あまかわ ひろふみ)

国土交通省 都市局長

1966年6月14日生まれ、愛知県出身。1990年東京大学法学部卒。1990年4月建設省入省、2003年4月国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課長補佐、2008年7月同大臣官房総務課企画官、2013年8月同都市局まちづくり推進課長、2015年7月独立行政法人都市再生機構理事、2018年7月国土交通省大臣官房参事官(人事担当)、2020年7月同大臣官房審議官(不動産・建設経済局担当)、2021年7月同大臣官房総括審議官、2022年7月同都市局長。

2050年脱炭素に向けた 都市の課題

我が国では現在、2050年脱炭素社会実現に向け、温室効果ガス排出量の削減や再生可能エネルギーの活用など様々な取組が加速している。同時に、気候変動により頻発化・激甚化する豪雨等の災害リスク増加への対策が喫緊の課題となっており、流域治水等の推進が検討されている。また、世界的に悪化しつつある生物多様性に対しては2022年12月に「昆明・モントリオール生物多様性枠組」が生物多様性条約第15回締約国会議で採択されたことを受け、2023年3月に「生物多様性国家戦略2023-2030」が策定

され具体的な行動計画が示された。

こうした環境関連のリスクは、「グローバルリスク報告書2023年版」(世界経済フォーラム)で中長期的な世界経済に対する深刻なリスクとして報告されている。経済に目を向けると、近年は、環境・社会・企業統治要素を考慮したESG投資に向かう資金が世界的に拡大傾向にあり、企業は、従来の財務情報に加え、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)やTNFD(自然関連財務情報開示タスクフォース)等の気候関連/自然関連の財務情報を開示する動きを進めている。

このような社会情勢の変化を踏まえると、人口や資産、産業等の集積地である都市には気候変動への対応や生物多

様性の確保等環境関連リスクの解決への取組が求められている。更にはコロナ禍を契機としたライフスタイルの変化を受け幸福度(Well-being)向上に繋がる「人」中心のまちづくりに向けた取組も急務となっている。こうした取組に大きな役割を果たすのが都市の「緑地」であり、緑地に対する期待が高まっている。

都市の緑地は、美しい景観や地域固有の歴史文化の形成に加え、温室効果ガスの吸収やヒートアイランド現象の緩和、雨水の流出抑制、野生生物の生息・生育環境の確保、健康の増進、コミュニティの形成など、グリーンインフラとして多様な機能を有している。これらの機能をますます発揮することがこれからの都市政策には必要だ。2023年7月のG7香川・高松都市大臣会合においても、ネットゼロ等の実現に向け、都市の緑地の確保が重要である旨、コミニケに示されている。

まちづくりGXの推進で都市 緑地の保全と増加を目指す

国土交通省都市局では、都市の緑地の質・量両面での確保やエネルギーの効率的利用の取組等を強力に進めるべく、地方公共団体や民間事業者における取組を後押しする政策として「まちづくりGX」を推進している。近年は、民間事業者が緑を取り入れた開発を熱心に取り組んでおり、都市の様々な場所で日常的に自然を感じられる。大きな経済力を持つ民間事業者が引き続き一定の

スペックの緑地を整備してもらえるとありがたいと考えている。

まちづくりGXを更に推進するため、現在、都市緑地法等の一部を改正する法律案を国会に提出している。この法律案の概要は大きく次の3つがある。

1つ目は基本方針の策定で、都市における緑地の保全等の取組をより一層推進するため、国土交通大臣による全国的な目標や官民の取組の方向性を示すものとしている。また、広域性・ネットワーク性を有する緑地を総合的・計画的に保全する等の観点から、都道府県が広域計画を策定できるようにする。さらに、まちづくりの基盤となる都市計画において、自然的環境の整備や保全の重要性を考慮すべきとしている。

2つ目は、地方公共団体が行う都市緑地保全・更新への支援の特例の創設で、荒廃した樹林の更新等を機能維持増進事業と位置付け、特別緑地保全地区における当該事業について予算面で支援する。また、地方公共団体が当該事業を行う際の手続きを簡素化し、当該事業の実施に対しては都市計画税の充当を可能とする。さらに、地方公共団体に代わって特別緑地保全地区等内の緑地の買入れや機能維持増進事業を行う指定法人制度を創設する等の措置を講ずることとしている。

特別緑地保全地区は一般に所有者の同意を得て都市計画決定するもので、現在その3/4が民間所有である。特別緑地保全地区に指定されると建築等に制限がかかる厳しい規制であるため、自治

体に買入れを求める所有者が存在する。緑地保全の観点からこれに応じたくとも資金不足の自治体は少なくないため、土地を分割して年度を分けて買入れるなど対応に苦慮しているという現実がある。こうした現状に鑑み、いずれは自治体がいり取るにしても、まずは国の指定法人が買入れること、将来にわたり都市の緑を守ることでできると考えている。

3つ目は「緑の評価・認定制度」の創設で、緑の取組への民間投資を呼び込むため、民間事業者等による緑地確保の取組を国土交通大臣が認定するものだ。認定された事業者が行う緑地の整備等費用は、指定法人を通じ支援措置等を講ずる。公開空地を緑地空間として整備したり、既にある緑地の改良整備等に利用しても

らえるのではないかと考えている。加えて、都市の脱炭素化に資すると認定された民間都市開発事業に対して、民間都市開発推進機構が金融支援措置を講ずることとしている。

民間投資を促すきっかけに

都市緑地を質・量両面で確保し、良好な都市環境の形成を図るためには、民間事業者における緑地整備等の取組の更なる推進が不可欠である。緑地確保の取組が進むよう民間投資を誘導し、融資を受けやすい市場環境にするためには、良質な緑地確保の取組の価値が、投資家や金融機関、市民等の様々な主体に「見える化」されることが重要だと考えている。

この緑の評価・認定制度では、緑地確保の取組を行う民間事業者等が講ずべき

「気候変動対策」
「生物多様性確保」
「Well-beingの向上」等の
視点で取組を評価



民間投資により確保される良質な緑地のイメージ



都市開発とあわせて整備された歩行者や環境に配慮した開放性の高い緑地。多様な生物が集まり、地域の生態系ネットワークにも貢献



在来樹種を中心とした植栽など、野鳥や蝶等が生息しやすい環境として整備された緑地。緑地内の棚田では、地域の人々が田植え体験や自然教育等で幅広く活用

措置に関する指針を国が策定し、指針に

適合した取組を認定する。認定の審査に
関しては調査機関の登録制度を創設する
予定だ。都市緑地はそれぞれの規模は
それほど大きくないが総量で考えれば、
都市が排出する温室効果ガスや生物多
様性に対してはある程度の貢献が可能
であり、都市における憩いの場にもなり
得る。評価には「気候変動対策」「生物多
様性確保」「Well-being向上」という3
つの項目を盛り込む。また、緑地の機能
を継続的・安定的かつ最大限発揮する
ための「マネジメント・ガバナンス」「土
地・地域特性の把握・反映」の視点を
導入する。これらを通じて、良質な緑地
の確保による「地域の価値向上」を図る
とともに、緑地のネットワーク性を確保
することを目指している。

民間投資を呼び込むためには、投資
家や金融機関にとって使いやすく、社会
的に認知されなくてはならない。そのた
めには、環境分野の投融資に関わる国際
的な基準や潮流等と合致する必要がある。
日本企業の多くが取り組んでいる不
動産会社及びファンドの環境や社会へ
の配慮と企業統治向上を評価・格付け
する国際的なベンチマークであるG R
E S Bの仕組みやT N F Dと連動を
図っていくことを考えている。

2030年度までに300件の認定
を目標としている。例えば、認定される
スペックの緑地が企業の敷地にあれば、
社員の憩いの場になるであろうし、ス
テークホルダーへの訴求力ともなり得
る。さらには、人材確保にも役立つと考

えている。

本来的には良質な緑地確保のための制
度だが、市場における評価にも繋げると
いう二面性を持つ制度にしたいと考えて
いる。

全国の都市での活用を目指す

現在は、2023年10月から行われ
てきた有識者会議^{*6}の議論を踏まえ、制度
設計を進めている最中だ。この制度は市
場で活用されて初めて効果を発揮する
ため、普及啓発に向け、今年7月に本制
度の必要性や趣旨、概要を説明し、さら
には関心を高めるためのシンポジウム
を開催したいと考えている。更に、秋以
降には、制度を活用する不動産事業者や
金融事業者など関係者向けに、地方7都
市で詳細な制度説明会を行うことも予
定している。近年は地方の30万〜40万人
都市でも中心地の緑地が減少傾向にあ
る。日本全国の都市が制度を積極的に活
用して緑豊かなまちづくりがなされて
いくような、都市の未来につなげてい
きたい(談)。

*1 気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発
化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生
などの対策をより一層加速するとともに、集水域
(雨水が河川に流入する地域)から氾濫域(河
川等の氾濫により浸水が想定される地域)にわた
る流域に関わるあらゆる関係者が協働して水
災害対策を行う考え方
*2 <https://www.biodic.go.jp/biodiversity/about/treaty/gbf/kmgbf.html>
*3 <https://www.biodic.go.jp/biodiversity/about/initiatives/index.html>
*4 <https://jp.weforum.org/publications/global-risks-report-2023/>
*5 <https://www.mlit.go.jp/g7sud2023-takamatsu-kagawa/>
*6 民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会

脱炭素 中高層木造建築の普及に向けて

芝浦工業大学建築学部建築学科建築学科教授

山代 悟

2050年脱炭素の実現に向け、建設時の炭素排出量の削減や、温室効果ガスの吸収源対策の強化を念頭に、木造建築物の普及が急務となっている。現在、我が国では中高層木造建築は技術開発や試行段階にあり、「中大規模木造建築技術実証事業」が重ねて実施されている。2023年以降は、汎用技術を利用した「中規模ビルの木造化標準モデル」も示されつつある。木造建築物の普及に向けて中高層木造建築技術の汎用化を目指す山代悟芝浦工業大学教授に聞いた。



山代 悟(やましろ・さとる)
建築家、博士(工学) 1969年鳥根県生まれ。東京大学工学部建築学科を卒業後、同大学院修士課程修了。1995年-2002年 楨総合計画事務所。2002年 ビルディングランドスケープを共同設立。2002-2009年 東京大学大学院建築学専攻 助手、助教。現在ビルディングランドスケープ 共同主宰、芝浦工業大学建築学部建築学科 教授、ウッドチェンジ協議会 中規模ビル木造化モデル検討委員会 委員長、中大規模木造建築物ポータルサイト協議会 副会長

進化する木造建築の技術

我が国では、2020東京五輪開催前から先駆的な都市木造建築が登場し始めた。2021年には国内初となる7階建て純木造オフィスビル「高惣木工ビル」が仙台市に竣工したのを皮切りに、2022年には横浜市に大林組による11階建て純木造高層ビルとなる自社研修施設「Port Plus」^{*1}が竣工した。また、三井不動産は東京・日本橋本町に17階建ての木造賃貸オフィスビルを建設中だ。東京駅前では、本格的な木材利用を指向した高層オフィスビルへの建替えに向けて、東京海上本社ビルの解体工事が^{*3}始まり、中高層木造建築のプロジェクト

クトが進展しつつある。

こうした中高層木造建築の普及に向けての技術的課題の1つは耐火構造(耐火性能)の実現であった。建築基準法は、建物に火災による火熱が一定時間加わったとしても、変形、溶融、破壊などの損傷が生じない耐火構造を求めている。そのため、建築物が高層になったとしても火熱によって損傷(倒壊)しないよう、建物の高さによって異なる耐火時間を定めている。建物の高さが5階より高層になれば、下層部には90分あるいは2時間耐火を確保する必要がある(図)。これに対し、燃えやすい木材は火災の火熱によって耐力を失いやすい欠点があった。これを克服するため、木材に難燃薬剤を^{かんしん}含浸

60分	最上階から数えた階数
60分	4以内
60分	
90分	5以上 9以下
90分	
90分	
90分	
120分	10以上14以下

図) 階数に応じて要求される耐火性能
国土交通省 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000175.html

リブウッド大阪城 (都島プロジェクト)

オリオン建設が大阪市都島区で建設中の地上8階建て混構造(1~3階鉄骨造、4~8階純木造)のオフィスと共同住宅で構成される都島プロジェクトでは、CLT(直交集成板)とブレース(筋交い)で室内に木の「あらわし」を用いるとともに、ブレースは外観にも印象的にあらわれるK型ブレースを採用している。木造階はカラマツのLVL(単板積層材)を利用した柱と梁を石膏ボードで被覆し、その上からさらにスギなどの木材で包み熱を伝えにくくすることで2時間耐火を実現している。

木造建築における耐震性能の確保は、耐火性と並んで工夫が必要となる。オフィス用途を前提とした大型建築物では、無



都島プロジェクトの建築現場：LVLのK型ブレース



都島プロジェクト：バルコニー側より大阪城が望める南側外観のイメージ

柱空間を実現するために鉄骨造や鉄筋コンクリート(RC)造のラーメン構造を採用することが一般的だ。このラーメン構造を木造建築に採用する場合、柱の数を増やしつつ太くする必要があり、有効面積を減少させるなどのデメリットが生じる。これを解決するには、壁面や開口部にブレースを設けることが有効だ。一般的なオフィスのファサードと比べると、ブレースが目に残るものの、耐震性を確保しつつデザイン性を高める要素としている。

個人的には、今後はオフィスイメージの変化に期待したい。2000年代のオフィスは「作業空間」でありプリンターなどのOA機器やデスクトップPCなどを自在に置くために無柱空間が求められ

てきた。それが最近ではペーパーレス化やフリーアドレス化によって、ウエルビーイングに配慮したリラックスできるオフィス空間が求められつつあると感じている。既に、無柱空間のオフィスに、木をふんだんに使った会議スペースを設ける先進企業も登場している。持続可能性や脱炭素、ウエルビーイングなど、テナント企業がオフィスに求める付加価値を変化させていくことに伴い、木の柱のあるオフィス空間はネガティブな要素ではなくなり、高い賃料も期待できるようになるのではないかと。

国産材であるスギを有効利用

現在、国内で竣工もしくは計画されている中高層木造建築は、建設事業者が強度に優れた建築用木材や耐火性能を有する柱梁接合部材といった先進的な技術開発と並行して手掛ける場合が多い。したがって、これから中高層木造に取り組む建設事業者は、建設事業者によるいずれかの先進技術に習熟していく必要がある。私は木造建築をより普及させていくためには、中高層向けのこうした先進的な技術開発だけでなく、汎用的な技術を用いて3〜5階程度の中規模・中低層木造建築を多くの建設事業者が手掛けることも重要だと考えている。

こうした背景もあって、林野庁は「中規模ビル3階建て事務所の木造化標準モデル」を公表している。同モデルの策定には、林野庁や国土交通省をオブザーバーとした検討会議が行われてきた。このモデルや手引きにより、経験の少ない設計者でも技術的な不安をあまり感じず、特に耐火設計のハードルをクリアした形で木造ビルに取り組むことが可能となる。

3階建て程度の中規模木造建築の場合、木材をはじめ材料の多くは国内で賄える。為替変動や、輸入元における経済情勢の影響も受けづらい。コストも徐々に見合ってくるだろう。ただし、必ずしも国産材に固執する必要はない。脱炭素においては、木材を使うこと自体が重要だからだ。例えば外国産材を利用したとしても、鉄やコンクリートを使うよりも炭素排出量を大幅に削減できる点に変わりはない。

木材の種類については、現在の木造建物が鉄骨造やRC造を追従・応用している段階（ラーメン構造やトラス構法などを採用）のため、梁や柱には高い強度が必要になり、結果としてスギよりも強度の高いヒノキやカラマツの利用が高まっている。気掛かりな点としては、スギと比較してヒノキやカラマツは国内では供給シエアが低い木材（樹種）だということだ。枯渇しないようにコントロールして使い、国内材の大半を占めるスギの活用を進めていくべきだ。一例として、ヒノキやカラマツは柱と梁に使い、スギのCLTを床材や壁に使う組み合わせが考えられる。スギの特色として、他の木材よりも難燃薬剤が含浸しやすい点が挙げられる。このため、スギで製造したLVLに薬剤処理をすると燃えにくくなる。既に、スギ材からつくった難燃LVLを利用した1時間耐火が可能になっている。現在は、90分耐火や2時間耐火の実現も視野に入っている。コストに課題はあるが、今後数年で一般利用が可能となろう。

標準形モデルで安全性確保を図る

木造建築を構成し得る資材は揃いつつある。今後の課題は、これらの資材の組

み合わせが無数にあり、標準形が定まっていないことだ。柱と梁には建築基準法の基準に基づいた耐火構造の認定があるが、柱と梁が接する「納まり」（接合部）に技術規定があるわけではない。組み合わせの安全性については、ウッド・チェンジ協議会の中規模ビルワーキングで、3階建てのオフィスビルを想定し、部材の検討を行ってどう耐震性を成立させるかを検証しているように、組み合わせを考慮した検証を通じてモデルとして示していくことが重要だ。ラーメン構造を取り入れるのか、ブレースを入れてデザイン的に見せるのがいいのか。それぞれの技術を組み合わせることで、安全性の確かな標準形のモデルづくりを行っている段階だ。

建築物の脱炭素実現に向けた木造建築の汎用化

現在の木造中高層建築物は、個々のプロジェクトがオーダーメイドになっており、規模のメリットを享受できていない。したがって、コストが高くなってしまっている。これに対し、木造が一般的な戸建住宅は、年間供給数がある程度見込めて原材料のポリウムも想定できるために大量生産が可能になり、規模の利益を得ている。木造戸建住宅と同様に木造の中高層建築物が汎用化すれば、年間供給の予測が付き、必要な木材量を事前に準備できるなど、規模の利益を享受できる。これにより供給価格も下がるはずだ。また、集成材の断面や柱梁接合部等の標準化がより一層進めば、部材等の在庫や、速やかな供給も可能になる。

なお、世界における木造建築の取り組みは、地震の少ないヨーロッパや北米が

先行している。オーストラリアでもシドニーには39階建て、高さ182mのRC造・鉄骨造・木造のハイブリッド構造とするオフィスが着工済みだ。このビルは、下層部をRC造とし、中層からは鉄骨造の梁や筋交いによって大空間のフレームをつくり、その大空間内に複層の木造建築を差し込む工法だ。また、パースでは50階建て、高さ191mの木造集合住宅を建設する計画もある。キャッチアップを目指す我が国でも、2022年4月に建築基準法が改正され、一定の要件のもと、耐火建築物においても、火災時の損傷によって建築物全体への倒壊・延焼に影響がない主要構造部とすることを不要（あらかしの木造で設計可能）となった。私は、中高層木造建築の普及の面からは、特に美観の点であらわしに木材を使っていくことは絶対条件だとは考えていない。あらかしに木材を使いたい場合、施工が実現したい空間と、コスト面などのバランスを考えて進めていく必要がある。（談）

※1 2022年3月竣工済み、高さ44m、すべての地上構造部材（柱・梁・床・壁）を木材とした日本初の地上11階建て高層純木造耐火建築物

※2 地上17階建て、高さ約70m、延床面積約2万6000㎡、木造と鉄骨造の混構造、2025年竣工予定

※3 地下3階・地上20階建て、高さ約100m、延床面積約13万㎡。鉄骨造と木造、RC造の混構造。2028年度竣工予定

※4 地震による柱や梁の変形を低減するため取り付けられる

※5 柱や壁、梁などで、木材が見える状態で仕上げる

※6 繊維方向（木理）を平行にして積層・接着してつくられる木材加工製品

※7 垂直方向の「柱」と水平方向の「梁」で繋ぎ建物全体を支える構造

※8 令和4年木材需給報告書（素材供給量：スギ1323万8000㎡、ヒノキ297万1000㎡、カラマツ193万2000㎡）
https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00500217&tstat=000001014476&cycle=7&tclass1=000001014477&tclass2=000001203460&cycle_facet=tclass1%3Atclass2&tclass3val=0

※9 <https://www.rinya.maff.go.jp/j/riyou/kidukai/wckyougikai.html>

煉瓦のひびまで復元した世界遺産のオールド・タウン（歴史地区）の中核にある市場広場。南北90m、東西73m。奥にはワルシャワ聖ヨハネ大聖堂の緑色の屋根が見える



Worldwide
City Report

ワールド・ワイド・シティレポート

第33回

Warsaw

旧東欧圏のポーランドの首都ワルシャワは、高い人口増加率を誇る国内最大の都市だ。

ポーランドにおいては比較的新しい都市ワルシャワは18世紀に繁栄を迎えた。第二次世界大戦中に破壊された歴史的建造物を造り直すことを旨としつつ、未来に向かうワルシャワを見る。

戦前のまちを復元させた 不死鳥の都市 ワルシャワ

龍谷大学政策学部教授 ベルリン工科大学客員教授

服部圭郎 氏

ポーランドを象徴する首都
北のパリと呼ばれる繁栄誇る

ワルシャワはポーランドの首都で、同国最大の人口186万人を擁し、大都市圏では310万人超となる。第二の都市クラクフの人口が80万人であるので、ワルシャワはその倍以上を擁する。加えて、社会主義国家が終了した直後の1992年から2021年までの人口増加率も13・1%とポーランドの10大都市のどこよりも高い。ポーランドを象徴する都市として、その存在感は増していくばかりである。

市域面積は517km²。東京都区部から

足立区と江戸川区を差し引いたぐらいの面積である。都市のほぼ中心にワルシャワ王宮や大統領府、ワルシャワ大学、中央駅などが存在し、市内を北から南へと縦断するようにヴィスワ川が流れている。

ポーランドは長い歴史を有する国であり、

ポズナン、クラクフ、プロツワフ、ダンツィヒなど歴史のある都市が多い。ワルシャワはそれらと比べると歴史が浅い。そもそも小さな漁村であり、その名前が文献に初めて載るのは1313年である。大聖堂が建つなど徐々に都市としての様相を整えつつあったが、大きな転機となったのは16世紀にジグムント3世がポーランドの首都をクラクフからワルシャワに移転させてからである。この移転はクラクフの王が居住していた城で大火災が起きたことが契機であり、当時、スウェーデン王座を狙っていたジグムントは、クラクフに比べてよりスウェーデンに近く、また居住するのに適切な城郭のあったワルシャワに目をつけたのである。



飛行場のターミナルのような外観の中央駅。1975年、アルセニウシュ・ロマノヴィッチの設計。使い勝手は悪い



ワルシャワ王宮。第二次世界大戦でほぼ破壊。その復元が決定されたのは1971年と遅かった。これは、社会主義政府がその必要性を認識しなかつたからである。復元事業には国が大きく関与した

18世紀のワルシャワは、ポーランドの繁栄の恩恵を被り、「北のパリ」と呼ばれるほど文化・経済が発展していく。しかし、1795年にポーランドの国土はロシア、プロシア、オーストリアに分割され、ワルシャワはプロシアに属することになる。その後、ナポレオンによってプロシア、ロシア、オーストリアが蹴散らされ、ワルシャワ公国の首都となるが、1815年にナポレオンが敗走し、ロシア帝国の支配下に陥る。19世紀後半にはロシア人の市長ソクラテス・スターリンキヴィツのもとで上水道・下水道が整備され、さらにはトラムの近代化、街灯の整備などが遂行され、ワルシャワは発展していく。その結果、人口は1897年には62万6000人にまで膨れ上がる。これは、ロシアの中ではサンクトペテルブルク、モスクワに次ぐ多さであった。そして、第一次世界大戦が終わりドイツとオーストリアが敗戦国となったため、ポーランドは独立しワルシャワは再びポーランドの首都

となるも長続きせず、1939年に再びドイツの侵攻を受け占領下に入る。終戦も間近になってヒトラーはワルシャワの総破壊を命じ、その結果、ワルシャワの85%は破壊され、歴史地区や王宮もその犠牲となった。

不死鳥を体現する歴史地区 2030年に向け持続可能な都市に

第二次世界大戦後、ワルシャワはまさに廃墟から復活の道を歩み始める。住宅不足のためにプレハブ式の集合団地が多くつくり、19世紀から戦災を回避できた数少ない建物群は社会主義の考えのもとに撤去された。石畳の道はアスファルトに舗装され、道幅は大幅に広幅員となった。歴史ある街並みもこの社会主義時代の再開発で随分と失われた。そのような中、王宮や歴史地区は元の姿に限りなく戻すためにつくり直そう、まったく新しい都市をつくらう、という二つの相対立する声が上がった。結果、歴史地区を戦前の姿に戻すという途方もない事業が選ばれたのである。

現在でも、王宮や歴史地区に立つと、「首都こそがその国のアイデンティティを内外に伝えるメディアである」というポーランドの人々の叫びが聞こえてきそうである。国土をすべて奪われた過去を有し、ポーランドという民族・文化をもこの世から消滅させようとする圧倒的な理不尽な暴力に直面した国民にとって、「首都が不死鳥の如く復活する」ことは大きな意味を有しているというのを、王宮のある首都は気づかせてくれる。

そして、この歴史的アイデンティティを王宮とその周辺に担保できたからであろうか。ワルシャワは、それ以外の場所では社会主義

的な、ヒューマン・スケールを逸脱した都市をつくっていく。その嚆矢となったのが、スターリンがつくった文化科学宮殿であろう。これは、意図的にワルシャワのアイデンティティを塗り替えるような意図があったかもしれないが、それ以外にもボルジェエ等が標榜した、いわゆるインターナショナル・スタイルの、地域性とは無縁の建物が林立していく。



中央駅から北西に位置する Rond-Daszyniecki 地区は欧州とは思えないような高層ビルが林立する新都市が建設中である



地下鉄 Rond-Daszyniecki 駅は未来的な意匠が施されている

市づくりが志向され、都市機能も充実していく。1995年に最初の地下鉄が整備され、現在は3系統が走るまでになっている。そして、2004年欧州連合に加盟すると、その基金による財政支援をもとに、さらなる都市開発が展開されることとなった。

現在、ワルシャワ市は「ワルシャワ2030戦略」という開発指針に沿って、そのポテンシャルを十二分に発揮し、また、直面する課題を克服しようとしている。その根底にあるのは持続可能な開発とスマートシティというコンセプトである。調査会社マースによるヨーロッパの33大都市をランキングした調査結果では、ワルシャワは「生活の質」についての評価はアテネとともに最下位を競ったが、投資先としては1位であった。このような背景に加えて、2024年になってもまったく衰えることのない人口増加に対応するかのよう、街中では槌音が絶えず響いている。

- ※1：ワルシャワ、クラクフ、ウッチ、プロツワフ、ポズナン、グダニスク、シエチマン、ウイドゴシュチ、ルブリン、ビャウイストク
- ※2：欧米ではワルシャワを「不死鳥の都」「灰の中から甦る不死鳥」と呼称することがある
- ※3：2005年に策定。現在取り組まれているのは2018年の改訂版

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(現在、ベルリン工科大学客員教授)。1963年東京生まれ。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。ドルトムント工科大学客員教授なども歴任。主な著書に『人間都市クリチカ』、『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)。



外観完成予想CG:高層ビル群でひときわ目を引く外観

まちづくりの
フォーカス

国際競争力の さらなる強化を 目指して

古くは江戸時代から経済の中心地であり、近年では隣接する中之島エリアとともにアートのまちとしても注目を浴びている堂島エリア。このまちに誕生する「ONE DOJIMA」は、国際基準を目指したマンション「Brillia Tower 堂島」とラグジュアリーホテル「フォーシーズンズホテル」と一体の建物で構成されており、大阪の国際競争力強化に寄与することが期待される。堂島で実現した大規模再開発「ONE DOJIMA PROJECT」をスケッチする。

大阪の中心部に誕生 「ONE DOJIMA PROJECT」

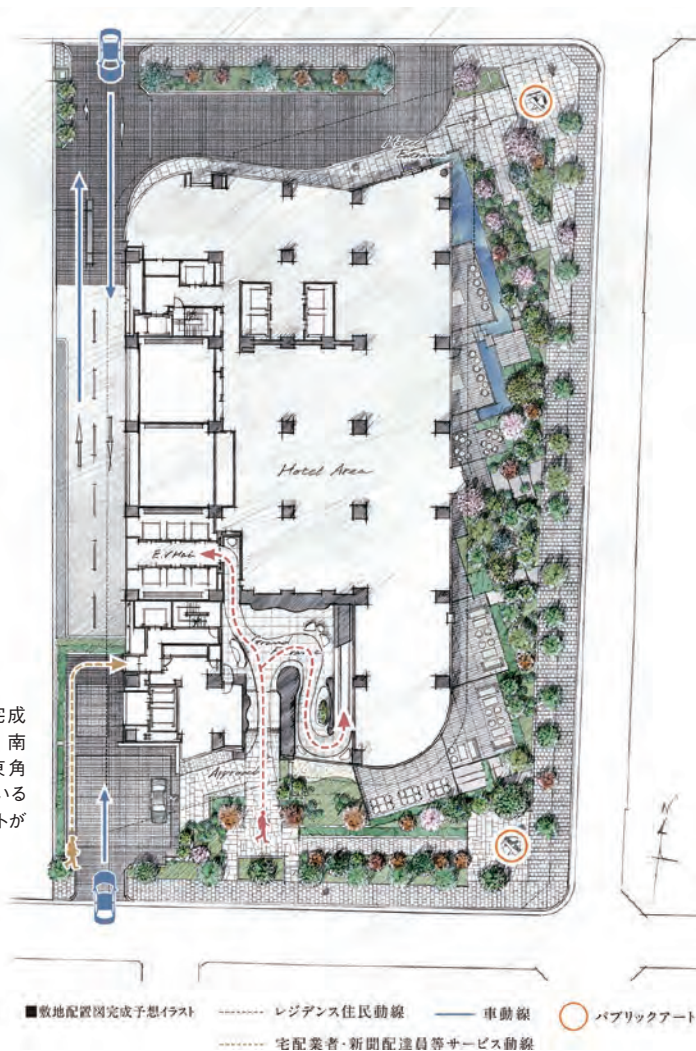
2024年1月下旬に竣工した「ONE DOJIMA PROJECT」は、「Brillia Tower 堂島」(総戸数457戸、2024年5月引渡し開始予定)と「フォーシーズンズホテル大阪」(客室数175室、2024年夏開業予定)が一体となった超高層複合タワー開発で、JR「大阪」駅や阪急「大阪梅田」駅、阪神「大阪梅田」駅、地下鉄御堂筋線「梅田」駅など16駅14路線が利用可能と、圧倒的なアクセスの良さを誇る。「Brillia」としても関西エリアにおけるフラッグシッププロジェクトと位置付けている。

2016年5月に大手広告代理店の関西支社ビルを取得した東京建物は、シンガポールの大手不動産企業Hotel Properties Limited (HPL)と共同で、関西圏でも有数の大規模開発となる「ONE DOJIMA PROJECT」を2016年5月にスタートさせた。当初はタワーマンションの単独開発を計画していたが、大阪エリアへのインバウンド需要が高まると考えていたことに加え、世界の主要都市では数多くのホテル複合型のレジデンスが開発されていることから、国際都市大阪のポテンシャルを考えればニーズを掘り起こせると判断し、ホテルとの複合開発に踏み切った。また、ホテル開発に対する容積率緩和制度が正式に運用開始

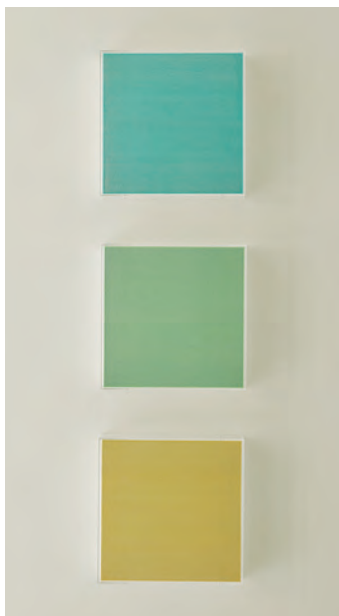


「ONE DOJIMA」
外観完成予想CG、
帆船をイメージ

敷地配置図完成
予想イラスト、南
東角及び北東角
に配置されている
パブリックアートが
人々を出迎える



中国で最も有名な現代アーティストのひとりであるリュウ・ジェンホァ氏の作品（「ブリリアタワー堂島」共用部に設置予定）



一貫して「光」という根源的な存在態を重要なモチーフとしている向山喜章氏の作品（「ブリリアタワー堂島」共用部に設置予定）

されたこともあり、「Brillia」でこれまでなかったマンションを目指すことにした。大阪は国際都市であるにも関わらず世界的なラグジュアリーホテルが少なかったことや、大阪万博等国际イベントの開催、IR誘致による大阪の「都市の格上げ」を見据え、HPLとも議論を重ね、世界でも有数のラグジュアリーホテルブランドである「フォーシーズンズ」を誘致した。フォーシーズンズは初の大阪進出となる。

「ONE DOJIMA PROJECT」は、大阪駅徒歩圏という利便性の高い立地へのラグジュアリーホテル誘致に加え、賑わいの創出や、エリアのさらなる活性化・価値向上といった都市への貢献が行政から認められ、大阪で初めて「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知」に関連して発出された大阪市の「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和に係る大阪市の運用方針」に基づく「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度」を適用した、大阪市による特定街区の都市計画決定を受けた開発であり、容積率は最大の1200%を実現している。

**コンセプトは「旅とアート」
唯一無二の空間と時間を提供**

開発のコンセプトには「旅とアート」

*1 1980年設立、シンガポールの総合不動産企業として世界15カ国でホテルやショッピングギャラリー等を所有・展開、日本での大規模事業は今回が初

*2 2016年6月13日国土交通省都市局「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知」



タワー上層部のデザイン(外観完成予想CG)

を掲げ、開発を進めてきた。敷地の南東角及び北東角にはまちの新しいシンボルとなるべく、世界に注目される現代アーティストの名和晃平氏及びパリを拠点に活動するジャン＝ミシェル・オトニエル氏によるパブリックアート作品を設置、今後、通行する人々の目を楽しませるだろう。また、敷地の植栽計画は、日本らしさを表現する「四季」をテーマに掲げつつ、かつては島であった堂島らしさを象徴する「水」と「橋」をデザインモチーフにランドスケープを描いた。春には数種のサクラが開花するなど、1年を通して移り変わる風景が今後は道行く人々を魅了するはずだ。

東京建物は、このプロジェクトのミッションを国際水準で開発しようとして、ニューヨークやロンドンをはじめとする世界のラグジュアリーレジデンスの調査研究を行った。調査を進めるにつれ、レジデンスのエントランスや廊下など、様々な空間に当たり前のようにアートが浸透していることに気がついた。人々の生活にごく自然にアートがあふれ、それらが住まいや空間に豊かさを与えている。この「Brillia Tower 堂島」では、国内外のトップクリエイターが創作した約50点のアートを共用部各所に取り入れることで、ここでしか体験できない空間と時間の提供を目指している。アート監修を担当した日本を代表するキュレーター^{*3}のひとりである南條史生氏は「集合住宅にア

トを置くというのは、建物にゆとりがないとできないことだ」と語っている。

また、堂島と中之島には2022年にオープンした大阪中之島美術館をはじめ、多数の美術館や博物館、アトスポット等が点在しており、アートの街としても大きなポテンシャルを秘めている。今回の開発を通じて、堂島や中之島をアートタウンとして価値を高め、人々に新しい心の豊かさを提供していく。それにより、大阪の芸術・文化の中心として整備が進む堂島・中之島エリアのさらなる魅力向上に貢献できると考えている。

江戸時代には蔵屋敷が軒を連ねた歴史を持つ堂島エリア

堂島エリアは、江戸時代には蔵屋敷が軒を連ね諸藩の年貢米が全国から運び込まれていた歴史を持つ。その歴史ゆえ、1730年には堂島米市場^{*4}が成立し、帳面上での米の売買を幕府が公認し、それが世界初の組織的な先物取引市場になったと言われている。つまり堂島はシカゴやニューヨークに先駆けて先進性を持つまちだった。徳川の時代が終わると、蔵屋敷があった敷地は主に公的施設へと変貌



「ブリリアタワー堂島」コンセプトショールーム

を遂げ、大阪帝国大学や中央公会堂^{*5}などが誕生し、この国の近代化の一翼を担った。また、堂島には名だたる企業が本社を置き、経済の発展は文化をも育んでいった。その軌跡はいまもまち並みに残されている。

近年では、水都としての魅力をさらに向上しようと、公民一体による様々な試みが展開されている。堂島川のほとりに開業した大阪中之島美術館な



ブリリアタワー堂島 屋上階スカイデッキ(完成予想CG)はザ・ベントハウスとともに貸切可能

**大阪梅田エリアの
新たなランドマーク
充実した共用施設と
高い安全性を実現**

「ONE DOJIMA PROJECT」は建物高さ195m（地上49階建）、延床面積約8.2万㎡と、大阪梅田エリアの新たな

ど、新しい感性で描かれた空間が続々と生まれ、国内外の観光客を魅了している。



ブリリアタワー堂島 49階ザ・ベントハウス完成予想CG

なランドマークとして圧倒的な規模を誇っている。車やバイクの動線と歩行者動線を明確に分離することで、歩行者の安全性や快適性を高めるだけでなく、歩道状空気を整備して美しい歩行者空間の創出を図っている。レジデンスのエントランスは南側に、ホテルのエントランスは北側にそれぞれ配置し、別の動線を設けることでレジデンス動線のプライバシーと静寂性を高めている。

建物はホテルとレジデンス部分が見目なく繋がって一体感あるデザインとし、水の都にふさわしい「帆船」をイメージした外観となっている。38〜49階の高層部と4〜27階の中低層部がレジデンス部分で、28〜37階に「フォアシーズンズ」が入る構成となっている。住戸プランは30㎡台から最大で230㎡台と、多様なニーズに対応できる面積帯、全93タイプを提供。約2.7mから最高で約4.0mというゆとりある天井高や、ほぼすべての部分を窓とする豊かな開口部、そして機械式換気による快適な住空間を国際水準のレジデンスの1つであり方と位置付け実現している。特に各階の角には曲線形状の窓やコーナーサッシュを備えたプランの住戸を配置し優美な印象を持たせている。また、共用施設の充実ぶりも国際水準と言える。大阪のまちを一望できる最上階（49階）の「ザ・ベントハウス」と屋上階のスカイデッキとともに貸切利用が可能。27階には「ラウンジ27」「フィットネスルーム」「ボードルーム」という3つの共用スペースを配置している。2階に設置されたWiFi完備の「ワーキングブース」は、オ

ンラインミーティング、さらに2〜4人の小規模な会議にも対応している。また、地下1階にはランドリールームを設置し、一度に大容量の洗濯や布団など大きな洗濯物の丸洗いも可能な業務用の大型脱水洗濯機や乾燥機を設置している。

安全面への配慮も非常に高く、グラウンドエントランスとエレベーターホールにオートロックシステムを採用し、グラウンドエントランスにはセキュリティガードも配置、エレベーターは居住階と共用施設フロアのみ停止可能となっている。ノンタッチキーでも施錠・開錠が可能な住戸玄関ドアも合わせ4段階の強固なセキュリティを構築している。耐震性に関しては、日建設計と施工を手掛けた竹中工務店の高度なノウハウを結集し、オイルダンパーや高粘性流体を入れた粘性耐震（振）壁、波形鋼板耐震壁など信頼性の高い技術を用いた制振構造を採用した。基礎部分は、最長約71.5mの場所打ちコンクリート拡張杭により堅固な地盤に支持させることで、超高層建物を足元からしっかりと支えており、杭上部に鋼管

- *3 美術館や博物館等の文化施設において、展示物の収集、管理、展示を担当する専門家
- *4 近代取引所に通じる会員制度、清算機能などが整備されており、ここで形成された米価は飛脚や旗振り通信等により江戸や地方の主要都市に伝えられ各地の米相場の基準となった
- *5 第6番目の帝国大学として1931年に創設
- *6 1918年11月17日に開館



「フォーシーズンズホテル大阪」1階エントランスロビーイメージ

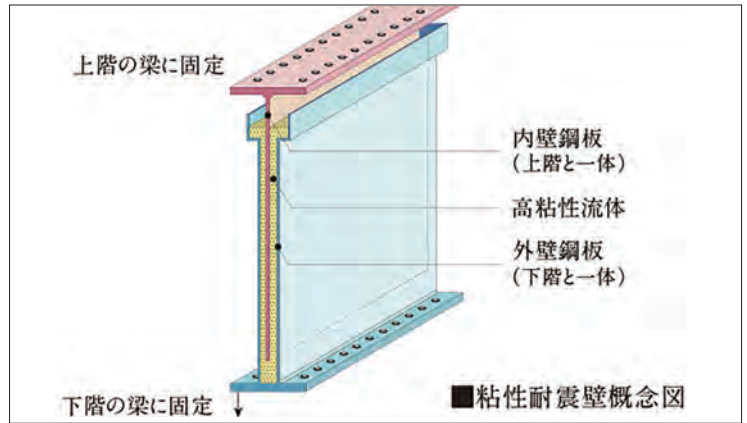


「フォーシーズンズホテル大阪」高層階の客室完成イメージ

**売れ行きは好調
アクセスの良さや豊かな共用部が
評価される**

マンションの購入層の中心は50代

を巻くことで耐震性をさらに高めている。環境面では、Low-E複層ガラスが、光を取り入れながら熱を遮り、夏の室内温度上昇を抑えるとともに紫外線もカット、冬は冷気を遮り断熱効果も発揮する。また、ドライミスト装置を設置し、クーリング効果によりヒートアイランド現象の抑止にも寄与している。



高度なノウハウを導入し耐震性を確保(「↓」は下方向を示している)

今夏に開業予定の「フォーシーズンズホテル大阪」は、レストラン・カフェバーなど6つの料飲施設、フィットネス、プール、スパ、2つの宴会・会議室施設などを兼ね備える予定で、「Brillia Tower 堂島」のコンセプト「旅とアート」に倣い、数々の受賞歴のあるゲエナエル・ニコラ氏（キュリオシティ）、緒方慎一郎氏（SIMPLICITY）、小市泰弘氏（デザインスタジオ・スピン）が内装デザインを担当しており、都市の喧騒を忘れさせてくれる非日常の世界がゲストを迎え入れる。2023年12月には、約30年にわたりフォーシーズンズの主要拠点で経験を積んだアレスター・マカルパイン氏が総支配人に着任し、「この絶好の立地を活かし、私たちは大阪を訪れる人々に、進化し続け

る大阪のまちの魅力を伝えるとともに、ホスピタリティにあふれるフォーシーズンズの最高水準のおもてなしで国内外からのゲストにくつろぎの時間を提供し、大阪の新たなラグジュアリーライフスタイルの中心となることを目指す」と意欲を語った。

大阪の新たなランドマーク「Brillia Tower 堂島」が大阪の魅力を増幅し、国際競争力強化においても強い味方となることが期待される。

（全体の25・7%）や60代（同23・4%）の会社役員や経営者層、富裕層で、63・5%が大阪府に居住している。大阪中心部に位置し優れた利便性や環境を併せ持つ唯一無二の立地であること、フォーシーズンズホテルとの複合一体型であること、旅とアートをコンセプトとした様々な商品企画が高い評価を得ているとのことだ。入居開始は今年5月が予定されている。

**大阪の新たなラグジュアリー
ライフスタイルの中心に**



「フォーシーズンズホテル大阪」エントランス完成イメージ

令和6年度事業計画

不動産協会は、3月15日に開催した理事会において「令和6年度の事業計画」を決定しました。
(事業計画の全文は協会HP「https://www.fdk.or.jp/f_newsrelease/pdf/jigyokeikaku_240315.pdf」
でご覧いただくことができます。)

I. 政策活動

1. 2050年カーボンニュートラル達成に向けた排出削減・経済成長の両立(GXの推進)の更なる加速、並びに、新たな課題解決への共創を後押しする環境整備

- (1) 省エネの取組深化
- (2) 再エネへの取組加速・課題解決
- (3) “まちづくりGX”推進への取組支援／中高層建築物における木材利用普及促進
- (4) 成長志向型カーボンプライシングへの対応／新技術実証への対応
- (5) 建設時GHG排出量算定マニュアルの更新・良化
- (6) 新たな社会課題への対応促進

2. 都市再生によりレジリエンス強化とともにGX及びDXを加速させ、国際競争力の強化や交流促進によるイノベーション創出を目指す持続可能なまちづくり

- (1) 安心・安全なまちづくり／都市のレジリエンスの強化
- (2) 国際競争力強化を牽引する都市再生
- (3) 交流・人の繋がりの促進によりイノベーションを創出するまちづくり

- (4) 建築費高騰等の課題への対応

3. 多様化する住宅ニーズに対応する性能を備えた安心・安全な暮らしの実現

- (1) 安心・安全で持続可能な住まいづくり
- (2) 社会課題・個人ニーズに対応した豊かな暮らしの実現

4. 税制改正に関する取組み

- (1) 令和7年度税制改正要望
- (2) 不動産税制の基本的な課題に関する検討

5. 不動産業の事業環境整備

- (1) 不動産業の国際化への対応
- (2) 不動産事業推進に必要な環境整備
- (3) 物流が抱える課題への対応
- (4) 会計基準の国際化への対応
- (5) コンプライアンスに関する取組み

II. 調査研究活動

1. アフターコロナのまちづくり等に関する調査研究

2. 税制改正に関する調査研究

3. GX推進に資する調査研究

4. 不動産市場の動向に関する調査研究

III. 事業委員会活動

- (1) 政策情報等会員の事業に資する情報の迅速な提供
- (2) 各事業の市場動向等に関するセミナー等の実施
- (3) プロジェクトの見学会の実施
- (4) 事業環境の整備に必要な取組

IV. 広報活動

V. 会員活動

VI. 社会貢献活動

VII. 月例会・研修事業

VIII. 地域支部活動

IX. 他団体との連携

X. 国際交流活動



一般社団法人 不動産協会
2024年4月<通巻131号>

発行人 一般社団法人 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
<https://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
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

(お詫びと訂正) 2024年3月号<通巻130号>のP10「ワールド・ワイド・シティレポート」において、ハンブルクを旧東独としましたが旧西独の誤りです。謹んでお詫びするとともに訂正いたします。



江東区清澄白河は運河に沿って材木置場があるまちだった。

かつての材木倉庫をつかった

最先端のカフェが、国際色を薫らせる。

材木を運ぶ職人－川並が活躍した仙台堀には木更木橋が架かり、

江戸の暮らしを支えた誇りを伝える。