

## 平成22・23年度 地球環境と再開発部会・報告

### ■研究テーマ主旨

低炭素社会の実現という喫緊の課題に対し、ストックの再生・活用とあいまった都市構造の再編・スマートシュリンクが強く求められる中、再開発およびこれまで再開発において培われてきた技術は、大きな役割を担っている。個々の再開発事業における環境負荷の低減のみに留まるのではなく、個々の事業でなし得る以上の効果を求めることも、再開発の可能性の一つと考えられるからである。

これらを踏まえ、低炭素社会の実現に向けた再開発の意義・可能性を明確化し、再開発業界内外にわかりやすく伝え、理解を得ていくための取り組みを積極的に進めることを目的とし、当部会を設立するものである。

<研究テーマ>

1. 地球温暖化対策における再開発の意義について  
「再開発事業における地球温暖化対策への新たな提案」として協会会報に掲載
2. カーボンオフセット型再開発、区域外連携型再開発～スキーム構築・事例研究  
森林保全、高齢者の駅前居住、密集街区整備、都市農地保全等との連携
3. その他地球環境改善に資すると思われる事象について

再開発税制検討部会部会長 遠藤 薫

### ■メンバー

遠藤 薫 (座長)	東京大学先端科学技術研究センター (独立行政法人都市再生機構)
景山 浩	株式会社タウンプランニングパートナー
栗原 進	株式会社都市計画同人
玉置 敏浩	三井不動産株式会社(～2011)
加藤 智康	三井不動産株式会社(2011～)
望月 宣典	清水建設株式会社
矢野 学	財団法人民間都市開発推進機構 (株式会社アール・アイ・エー)

※当時の所属。カッコ内は出向元

### ■部会開催状況(平成22年度・23年度)

平成22年度 第1回	H22. 4. 27	・「プロジェクトリンケージ型再開発」について ・取りまとめの方向性について
第2回	H22. 6. 8	・「プロジェクトリンケージ型再開発」について ・区域外連携型再開発のケーススタディ
第3回	H22. 6. 29	・座談会開催について ・ケーススタディの検討 ・会報記事掲載内容について
第4回	H22. 8. 5	・ケーススタディについて(サンプル地区の選定) ・会報記事について

■ 部会開催状況（平成 22 年度・23 年度）つづき		
事例視察	H22. 8. 20	東京ガス扇島ベイパワー 視察
第 5 回	H22. 10. 7	・ケーススタディ地区の検討 ・今後の方針について ・先進施設視察(事例研究)について
第 6 回	H22. 11. 24	・ケーススタディの検討 ・事例研究
事例視察	H22. 12. 17	清水建設スマートソリューションラボ 視察
第 7 回	H23. 2. 8	・ケーススタディの検討 ・事例研究
平成 23 年度 第 1 回	H23. 5. 24	・ケーススタディの検討 ・事例研究
第 2 回	H23. 7. 7	・ケーススタディの検討 ・今後のとりまとめ方針について
第 3 回	H23. 8. 23	・ケーススタディの検討 ・地方都市におけるコンパクト化の効果について
第 4 回	H23. 9. 22	・今後の方針について
第 5 回	H23. 11. 7	・「再開発手法を用いた都市のコンパクト化」の検討
第 6 回	H24. 1. 10	・「再開発手法を用いた都市のコンパクト化」の検討 ・今後の方針について
第 7 回	H24. 2. 16	・今期活動テーマについて（とりまとめの検討）
会報誌 記事	2010 年 第 147 号	特集 再開発事業における地球温暖化対策への新たな提案

## 1. 設立の経緯・趣旨

当部会は再開発を中心としてまちづくりを進めてきた再開発コーディネーター、再開発プランナー、さらに意義の高い取り組みを実践し、地球環境・温暖化対策に対して名誉ある地位を占めたいということからスタートいたしました。

一般の地球環境・温暖化対策への取り組み、提案の中には、理想に走りすぎ、現実離れしているのではないかと思わせるものもあり、ややもすれば、高度な技術志向の対策で、成長分野に大きな負荷をかけ、その成長を抑制する方向に働く対策もあるのではないかと考えられます。都市、まちづくり、再開発の分野では、この点で非常に悩ましい問題も提起されており、これへの対応次第では、現状の非効率な都市の構造を温存することにもなりかねず、結局低炭素社会の実現に大きな障害になるのではないかという懸念もぬぐいきれません。そこで再開発を通して実際の都市の再生に取り組んできた当協会会員が蓄積し、育んできた精神、ノウハウを生かし、現実的で効果の高い地球環境・温暖化対策のための都市再生方策というものを追究し、広くアピールするということの基本方針として、発足以来様々な活動に取り組んできました。

## 2. 当初の成果と課題

まず広域的な観点から再開発の役割・意義を積極的に捉え、これに基づいて都市的な対策を打ち立てることにより、地球温暖化対策に相乗的な貢献することができるのではないかと考えた。このため都市の枢要な場所で実現する再開発の多面的な意義を評価し、これと温暖化対策などとの連携の可能性をアピールすることが必要である。

そのための具体的な提案として、

### ① 再開発事業地区と離隔地間のレバレッジ型カーボンオフセットの提案

を、協会会報誌などを通してアピールしたところである。

そして、この「レバレッジ型カーボンオフセット」事業を敷衍し、

### ② 公共交通を支え、都市構造をスリムに維持することに貢献する都市空間のマネジメントの中核を担う再開発の提案

### ③ 公共交通だけではなく、様々な観点から社会的な基盤・ストックというものを捉え、これらの持続性を高めるための再開発の活用提案

といったことを掲げて検討をつづけてきた。これらは個々の温暖化対策の積み上げでは到底達成できない相乗的な効果を発揮する総合的な地球温暖化対策であり、その中で再開発という手法は中核的な役割を果たしていくと可能性を十分に期待できるという結論に達した。

## 3. 今後の展開

これまで部会の中で様々な観点から議論を重ねてきた。共通して言えるのは、単に地球環境・温暖化対策が目指すべき方向というだけではなく、少子・高齢化対策をはじめとして、日本の社会・経済全体に翳りを投げかけている多くの課題を踏まえると、いかに都市をコンパクトなものにしていくか、集まって住む、集まって働くという場をいかに再構築し、広く提供していくかということが共通の方向性として明確になってきたということである。

特に疲弊した多くの地方都市で、主に市場のメカニズムだけに委ねるのではなく、何らかの打開策を考えようとするとき、こうした多面的な課題が目指すべき共通の方向性ということ強くアピールし、都市経営という広がりの中でコスト・パフォーマンスの良さを立証していくことが必要であると、部会員一同思いを同じくしているところである。

そこで、「レバレッジ型カーボンオフセット」事業をアピールして以後は、

「高齢者とまちなか居住」

「コンパクトシティと都市経営」

「女性が働く場としてのコンパクトシティ」

といった切り口から、さらに議論を重ね、その中で再開発がどのような役割を果たすことができるのか、といった観点から新たに議論を続ける予定である。

しかし、東京をはじめとした大都市圏でのみならず、省債移転的な手法を中核とした「レバレッジ型カーボンオフセット」事業には可能性がありますが、疲弊した多くの地方都市では、主に市場のメカニズムだけに委ねていては、このような手法の現実味が薄く、何らかの打開策を打ち立てる必要性を痛感しております。