明海大学不動産学部

不動産の不思議

第265回

学生たちの視点と発見

21世紀の課題に挑戦

輸出したい〝スマートシティ〟

本多 颯汰
不動産学部2年

【学生の目】

不動産学部に入学すると、代表的な住宅地の田園調布や常盤台について学ぶ。いずれも1920から30年代に英国のガーデンシティを手本にした。今は高級住宅地だが、当初は中堅サラリーマン向けに開発した（内藤希「不動産の不思議第219回」18年1月30日号掲載）。

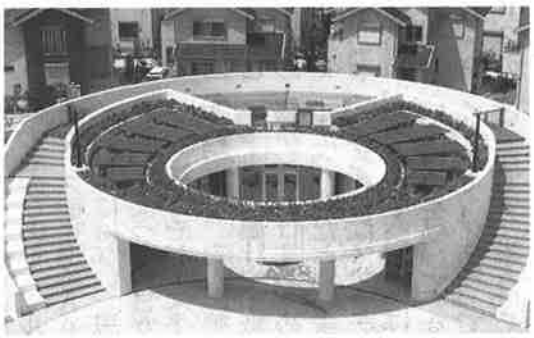
産業革命で発展した20世紀初めの英国はたくさんの工場があったが、通勤が徒歩のため、工場周辺に労働者が密集し、住環境が悪かった。郊外部に都市と農村のよさを持つ、職住近接の都市をつくって住環境の改善を試みた。日本のほか世界各地のニュータウンの手本になったから、ガーデンシティは住宅分野の20世紀最大の発明である。

21世紀の日本は人口減少や活力低下など、社会の持続可能性が問題である。高齢社会の健康や福祉のほか、省エネやCO2抑制など、地球全体の課題もある。

この課題に取り組むのが神奈川県藤沢市のFujisawaサスティナブル・スマートタウンだ。旧松下電器産業が初めて関東に進出した工場跡地で、12年に土地区画整理事業に着工、14年にオープンした。企業用不動産戦略に基づき、21世紀の課題に挑戦している。

第1のテーマはエネルギーだ。自産自消をキーワードに太陽光発電ほかを組み合わせたHEMSを導入するほか、自然の光や風を使うパッシブ設計とする。第2はセキュリティだ。ゲーテッドコミュニティは効果がある一方で地域分断を招くため、バーチャル・ゲーテッドコミュニティを採用する。見守りカメラや巡回監視などを組み合わせる。第3はモビリティだ。電気自動車や自転車のシェアやバッテリーステーションなど、省エネと自由な移動の両立を図る。第4はウェルネスだ。全世代の健康、福祉や学習を推進する機能が一体のスクエアを設け、住民が触れ合い、健やかになるよう配慮している。

街を歩くと円形のセントラルパークにある円形の集会所が印象的だ（写真）。位置と形から街のシンボルになっている。屋上は津波避難場所で、100人が避難できる。遊歩道では太陽光パネルが並ぶ景観に違和感があった。庭木や街路樹が大きくなって自然と人工のバランスが取れる日が待ち遠しい。



街のシンボルとなる円形の集会所

ガーデンシティはガーデンシティ構想で建設され日本が輸入した。日本で発明した「スマートシティ構想」を海外に輸出したいものだ。

【教員のコメント】

最初のガーデンシティ、レッチワースはリースホールドで住宅供給した。エリアマネジメントで二度の大戦や法律改正に対応したことが百年後の価値につながっている。関連技術が急進するスマートシティはエリアマネジメントが不可欠である。