不動産取引の現場から

■NPO法人日本住宅性能検査協会 理事長
■仲裁ADR法学会 理事

大谷 昭二氏

スマートシティ、健康長寿都市、新産業創造都市とは(3)

ーコミュニティー施設の建設進むー

先進国で高齢化が急速に進んでいる。国連統計によると、先進国の高齢化率（65歳以上の人口割合）は2010年時点で平均15・9%に達している。中でも日本の高齢化率は23・0%と世界最高。イタリアとドイツは共に20・4%と20%台を突破しており、スウェーデンの18・2%、スペインの17・0%、フランスとイギリスの16・8%と続く。米国は13・1%と先進国の中では比較的低い。一方、新興国は平均5・8%とまだ低いが、今後高齢化が進むと予想され、高齢化は世界共通の問題になりつつある。こうした高齢化社会への進行を背景にして、高齢化対策をテーマにした都市開発プロジェクトがスタートしている。プロジェクトの一つであるコミュニティー型は、より積極的に住民同士の交流を深めるために、住居や教育システムにまで踏み込むプロジェクトである。高齢者同士だけでなく、若者や子供を含めた広い世代のコミュニティーを形成しようとするのが近年のトレンドである。

日本でも環境未来都市構想の中で、コミュニティー重視の高齢者向け住宅を建設する計画が進んでいる。例えば、北海道下川町では、下川町一の橋地区に森林バイオマスの熱供給施設に加えて、高齢者を含めた住民が集まってコミュニティーを作りながら住む集住化住宅（コレクティブハウス）を合わせた施設群「一の橋バイオビレッジ」が2013年5月に完成した。コレクティブハウスは、30戸が建設されている。高齢者向けにバリアフリーとなっており、居住者が集ってコミュニティーをつくる仕掛けが施されている。ICT活用型は、住民の生体情報を計測してICTで管理する手法をベースに、コミュニティーの中で高齢者を含めた住民同士が交流しながら健康維持を図るプロジェクトである。例えば、宮城県栗原市と東京都奥多摩町では、慶応義塾大学が中心になって、テレビ電話を集会所に置いて、遠隔診療を行うとともに、高齢者が集会所に足を運ぶ機会を増やして住民同士の交流を促すプロジェクトが行われている。東京大学は、ジェロントロジー（老年学）の学際的取組みとして、医学、看護学、工学、法学、経済学、社会学、心理学、教育学、農学といった幅広い分野から研究者が集まり、安心して地域にて生涯をすごせる「Aging in Place」の実現に向けて、長寿社会のまちづくりモデルの構築を進めてきている。特に、在宅医療・ケアの推進、生きがい就労の創成、暮らしやすい住まいと移動手段の構築などを、柏市や福井県をフィールドとして社会実験研究を実施している。柏市では豊四季台地域を対象に、市・UR都市機構・東大の3者で共同の取組みを進めており、千葉大学は、「千葉大学予防医学センター」の柏の葉キャンパスでの活動を拠点に、肉体的・精神的な健康増進を図り病気を未然に防ぐ、予防医学の研究・実践・普及を進めている。ここでの取り組みを街全体に広げ、柏の葉地域を先進的な健康モデルタウンとすべく、医学の観点からの街づくりを進めている。

「新産業創造都市」では、東京大学が148街区に新たな事業・研究領域の開拓に向け、公民学連携で社会実験を進める中心拠点「東京大学フューチャーセンター」を設置するほか、千葉大学が農林水産省の「モデルハウス型植物工場 実証・展示・研修事業」により国内最大規模となる植物工場を設置し、60社に及ぶ産学連携のコンソーシアムによってトマトやレタスの生産を行っている。植物工場では収穫量35%増加、生産コスト30%削減を目指しており、成果が国内外で注目されている。「柏の環境健康フィールド科学センターは『健康に生きる』をテーマに挑戦しており、ケミレスタウン、東洋医学、予防医学なども行っている。植物工場は究極の施設。世界の国々から注目しているプロジェクトだ。農林水産省「モデルハウス型植物工場。実証・展示・研修事業」の千葉大学拠点として、国内最大規模となる植物工場を環境健康フィールド科学センター内に開設、2011年9月より本格運用を開始している。

日本の未来を明るくするためには、魅力あるコミュティの創生が鍵になる。住宅産業にとって建物だけではなく、暮らしのサービス、特に介護や在宅医療・福祉サービスも含めた事業展開が必要だ。これからのスマート社会においては、医療・福祉と連携したインフラ構築とサービス提供が重要となっている。

日本住宅性能検査協会 団体概要

建築を巡る紛争の予防および解決を目的とする第三者評価機関。有識者による7つの専門研究会と全国に展開する7つの支部組織、弁護士との提携による紛争解決支援センターによって構成されており、客観的な立場から公正・公平な評価を行う。調査対象はマンションやオフィスビルをはじめ、学校、各種公共施設、商業施設など多種多様。構造だけでなく、設備についても調査診断を行っており、工事費用の見積もり内容評価や、建物瑕疵問題、原状回復問題等で年間2000件の相談を受ける。

<連絡先 >〒103－0012
東京都中央区日本橋堀留町1丁目11番5号 日本橋吉泉ビル2階
電話：03（5847）8235
E-mail：info@nichijuken.org