

冒頭インタビュー

当協会では、新たな都市計画のありかたやプランナーの役割についての検討の一環として、様々な分野において都市や地域の課題を解決し、未来を切り開く活動をされている方々に語っていただき、当協会メンバーと意見を交換する「都市と都市づくりの未来像懇話会」をスタートしました。本号ではこれまで行われた2回の懇話会から報告します。

企業と住民と自治体をつなぐ

2016年12月12日(月)

語り手：平松 宏城さん

株式会社ヴォンエルフ 代表取締役

かつて証券会社に勤務し、当時はまだ日本には無かった不動産の証券化などを米国で知り、進んだ金融技術を日本に持ち込むことに生きがいを感じていたが、次第にお金がお金を生む世界に傾倒していったグローバル金融の世界に疑問を感じ、自分が本当にやりたいと思えることをやろうと考えてキャリアを変える決断をした。

日本は経済規模は大きいですが、まちに富が蓄積していない。景観は貧しい。なぜか？ それを放置してはいけない。日本の街を良くしながらビジネスとしても成立するはずと考えた。

そこで2006年に会社を立ち上げ小さなランドスケープの設計や管理から始めたが、後発なので他社と差別化できない。環境に配慮した建物にはいろいろな投融资が付きやすいという金融のルールの変化を日本にも持ち込みたく、建築および敷地の環境性格付け指標であるLEEDに着目し、10年前から取り組んでいる。LEEDは環境トップランナーを認証するが、それをさらに高めようとしており、改定のたびに基準が厳しくなっている。それにより市場を変え社会を変革しようとしている。これまで世界で約8万件の導入実績がある。日本にふさわしいグリーンビルディング啓発のため一般社団法人グリーンビルディングジャパンを創設し、LEEDの普及方法など検討してきた。日本におけるLEED取得はかつては外資系企業が多かったが、日本の会社も増えてきた。建築単体ではなく街区として評価するLEED-NDは街を良くすることにつながる。東急グループと地権者で構成する再開発組合が開発した二子玉川ライズは世界で初めてLEED-NDゴールドを取得し、世界も注目している。

LEEDは異分野にまたがる多くの関係者間の共通言語として機能し、共通のものさしを提供することで、目標の共有と進捗を確認しながら進められるところに意

義がある。真のメリットは、個別最適ではなく全体最適を探すプロセスにある。LEED認証を目指すプロセスにおいて、様々な分野、角度から現状を見直し、改善計画を立てる。そこで従来の縦割りを超えたコミュニケーションが生まれる。成果として省エネルギー、廃棄物削減、室内環境の改善がされ、生産性は向上し、保険料の支払いが減り、企業収益の向上に貢献する。オフィスの室内空気の質の改善によって、生産性も向上する。執務空間を健康にすることは、新しい人事戦略であり、ESG(環境・社会・ガバナンス)への積極姿勢はストーリーとしての新しいマーケティング戦略でもある。街区単位の大型案件の場合、当該企業内だけでなく行政との協力も必須になる。従来の都市マスタープランなどでイメージされる将来像はあいまいであるが、LEEDはできあがる都市、建築の環境性能に見える化する。

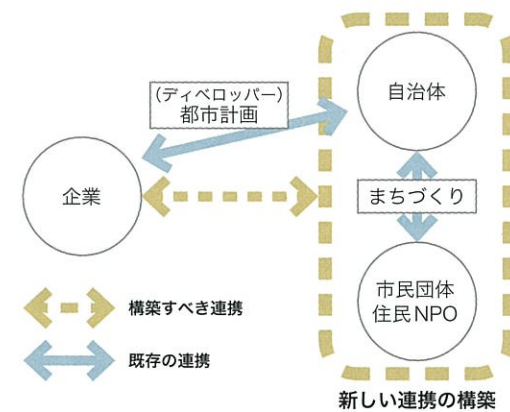
米国の先端的投資家は、責任投資の原則としてESGを重視する企業群、インフラ・不動産への投資を促進する傾向が明らかになってきた。投資先と対話しながら、ゆるやかに長期的な成長とともに志向する。日本は不動産投資規模は大きいが持続可能性に配慮したグリーンな開発は少なく、これから成長の余地がある。現在は世界中でゼロ金利、運用難の時代である。そこで不動産の価値を長期的に保ち発現すること、単体ではなくエリア(街区)スケールが大事との価値観が広まっている。既存の街をどう作り変えるかが問われている。パブリックスペースの充実、プレイスメイキング、ミズベリングなどに通底する問題意識と時代の流れが見える。

これから世界中に滞留する大量の長期的運用資金はどこに行くのか。都市インフラや大規模不動産投資は自然の流れであり、大ロットの投資先を求める投資金額は巨額である。そこに問題が起きていないか？ 多様で豊かなヒューマンスケールな世界との乖離があるのではないか。ジェントリフィケーションが進むのではないか。住宅のアフォーダビリティは世界の都市で大問題となっている。中間層の貧困化が進んでいる。その状況でESG投資をどう進めるか？

全米最大の公的年金ファンドであるCalPERSは、「長期的な価値の創造」を重視する。3種類のキャピタル(財務、物理、人)をマネジメントするためのガバナンスを重視することから、信頼された少数のマネージャーに多くの資金を委託し、投資先のESG配慮を求め

る一方、リターン7%は不変としている。

長期的に価値が発現するエリア、気候変動にも耐性のある街、企業も人も集まる街とするために必要な要素は何か？ 健康を支える街であること、室内空気が新鮮であること、自然へのアクセスが良いこと、Walkable、Bikableであることなどが挙げられる。そのことへの理解が広がっている。すなわち時間軸の長期化、社会的な要請にこたえてWalkableなまちをどうつくるか、Social equityをどう育てるかという長期的な目標をどう実現するかということに焦点が当てられ始めている。時間や歴史はお金で買えない。それらがないと都市の多様性や社会的公正は実現できないのではないか。



これからもESGコンサルティング、あるいは街の経営(企業と住民と自治体をつなぐ)に関わることで、都市問題を解決する一翼を担いたい。現在の業務相手先はほとんど大企業であり、自治体や市民NPOなどの接点が無い。それらと接点を作るうえで、都市計画家協会と連携できるとよい。

かねてから日本の省エネルギーや環境基準は最高レベルといわれていたが、視点を変えればまだまだ改善の余地がある。単に表紙を差し替えただけの都市計画・まちづくり提案が多い。地域固有の資源を基にした自然資本、循環型グリーン、観光、林業などを結びつける必要がある。出身地である浜松と浜名湖を中心とする三遠南信地域でそれらに関した活動を開始しており、街の経営主体として日本型非営利開発公社の役割を担うことを目指したい。エネルギー消費量や水使用量を監視、削減することはエリアマネジメント組織運営の新たな財源となりうる。

■意見交換

- ・地域特性を尊重したヒューマンスケールで良質の開発に資金を回す仕組みが必要。そのような意向は一部にあるが、まだCIAM的な大規模開発が多い。その非合理性が米国では検証されているからこそ、長期的投資に向かっている。
- ・日本は容積率の設定自体が高すぎるところが多い。行政もそこに投資を誘発し、税金を取りたい意向があり、夜間人口確保のため、どんどん住宅を新築する。しかし人口減少しているのに住宅は増えることの問題が明らかになりつつある。
- ・日本では都市計画が硬直化し、なかなか動かない。容積率は実態上既得権とみなされ、それをひとつの基準として地価が決まっているなどの現実がある。
- ・長期的投資が有効なことについて経済的に説得力のある評価基準をつくり公開、評価することが必要。
- ・米国のCDBGなど包括的、分野横断的な補助金があるとよいのだが、日本ではそのような観点がなく、縦割りを超えられない。
- ・都市の機能は単に密度が高ければ高まるものではない。人々のコミュニケーションを増やすには適切な密度と快適な執務、居住環境が必要。

参加者：株式会社ヴォンエルフ 平松さん、安原さん、田中さん
日本都市計画家協会 渡合、石川、中川、鈴木、小泉、山本、小池
(鈴木 俊治)



平松 宏城(ひらまつ ひろき)

社会起業家として2006年に(株)ヴォンエルフを立ち上げる。公的機関、民間企業、金融システムの横断的な連携により、持続可能な都市環境再構築のための枠組み作りを目指す。