

Sustainable Report No.098

建物を見続け20年 持続可能なまちづくりとは

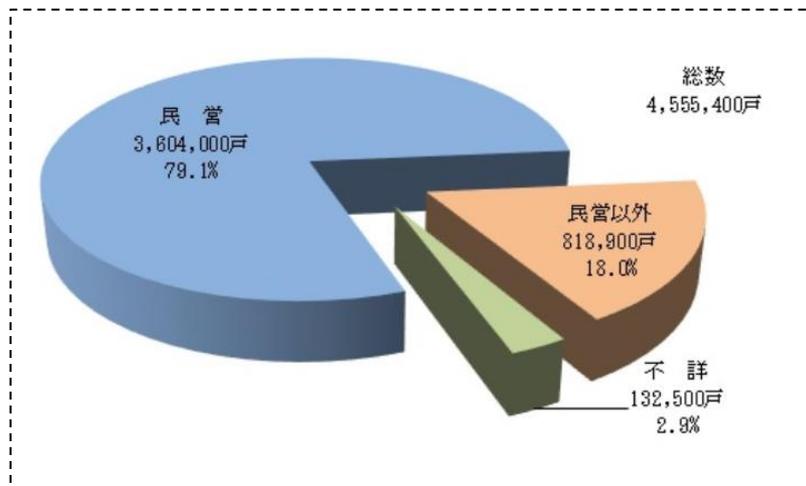


サステナブルレポートとは、サステナビリティを指標に社会課題や環境課題からテーマを選定し、それらの背景・ソリューション事例・将来への展望などを考察する独自の調査報告書です。
小川電機グループは、全従業員ひとりひとりが本レポートを作成・発信する取組みを行っています。

■ 課題の現状／経緯／影響

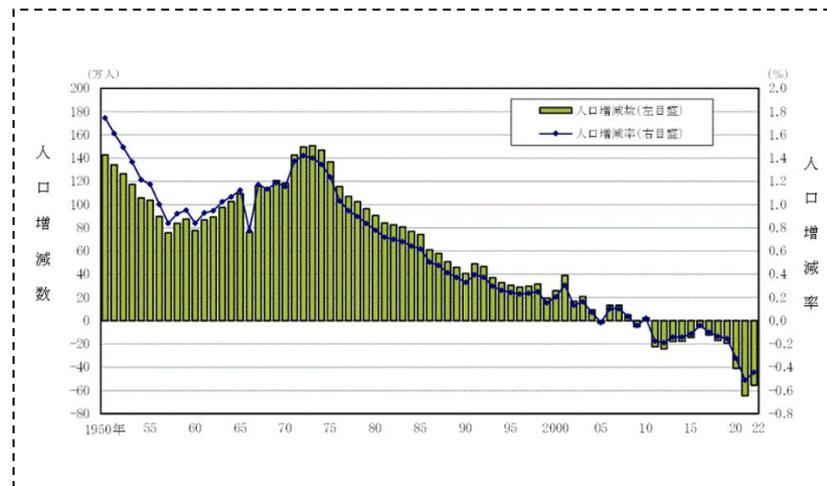
- 日本では、最新の住宅・土地統計調査では、**空き家が5年間で3.2%増加し846万戸**に達している。少子高齢化、総住宅数が増加傾向にあることから、今後さらに空き家の加速が想定される。
- 既に2005年をピークに人口減に転じており、**少子高齢化が加速**することで2050年には日本の総人口が1億人をきるとされている。
- 世代構成の変化からまちに必要な機能も変わるものの、運用変更は追いつかず、**ニーズに合わない建物が多く残って**しまっている。

■ 賃貸用等空き家の所有の種類別空き家数及び割合



出典：総務省統計局（全国／2018年）

■ 総人口の人口増減数および人口増減率の推移



出典：総務省統計局（1950年～2022年）

▶NEXT：団地の建物とコミュニティの再生

■ 実行者／解決方法／残る課題

- 独立行政法人**UR都市機構**は半官半民で、集合住宅を安価に賃貸提供する。早くから循環型社会を掲げる。戦後の住宅不足の解消を目的に、日本住宅公団として設立。以降、団地をつくり住宅供給。
- 2015年よりひばりが丘の**団地再生**を行い、継続的に検証、運用運営のPDCAサイクルが機能している。自治会レベルまで入り込み、**多世代が住みやすいまちづくり**に貢献。
- 建物整備に限らず、夏祭りやフリーマーケット、高齢者向け趣味講座などイベント企画も定期実施。
- 整備や支援の事例は広がっているがまだ局所的で、住民がまちづくりに参加する選択肢として身近に感じられていないのではないか。

■ 土地利用図（P5参照）



出典：左右ともにUR都市機構

■ 「ひばりテラス118」



改修前



改修後

▶ NEXT：持続可能な事業スキーム

■ 弊害の原因／理想／企業施策

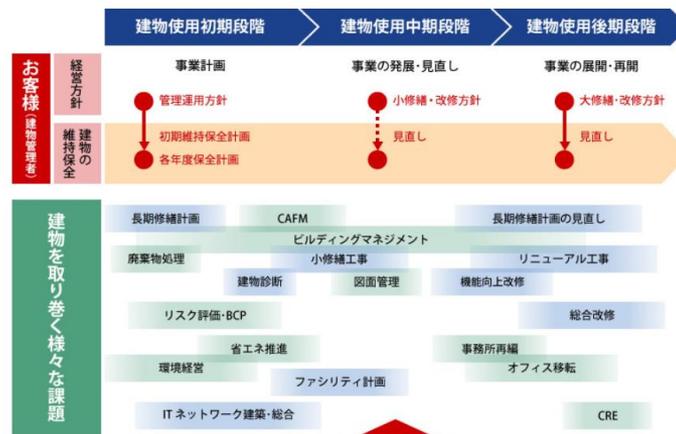
- 新しい技術で新しいものを**建てつづけて売りつづける**ことで、事業を育て利益を創出する思考が根付いてしまっている。
- **売って終わらない事業スキームを構築**することで、長期にわたって付き合いがつづくサービスが基盤となることが理想。
- 地道な関係構築で**人と人の間に生まれる信頼に等しい仕組み**を確立することで、一過性ではない新しい付加価値がモノにも会社にも生まれる。

■ アフターメンテナンスは一種のサブスク



画像：写真AC

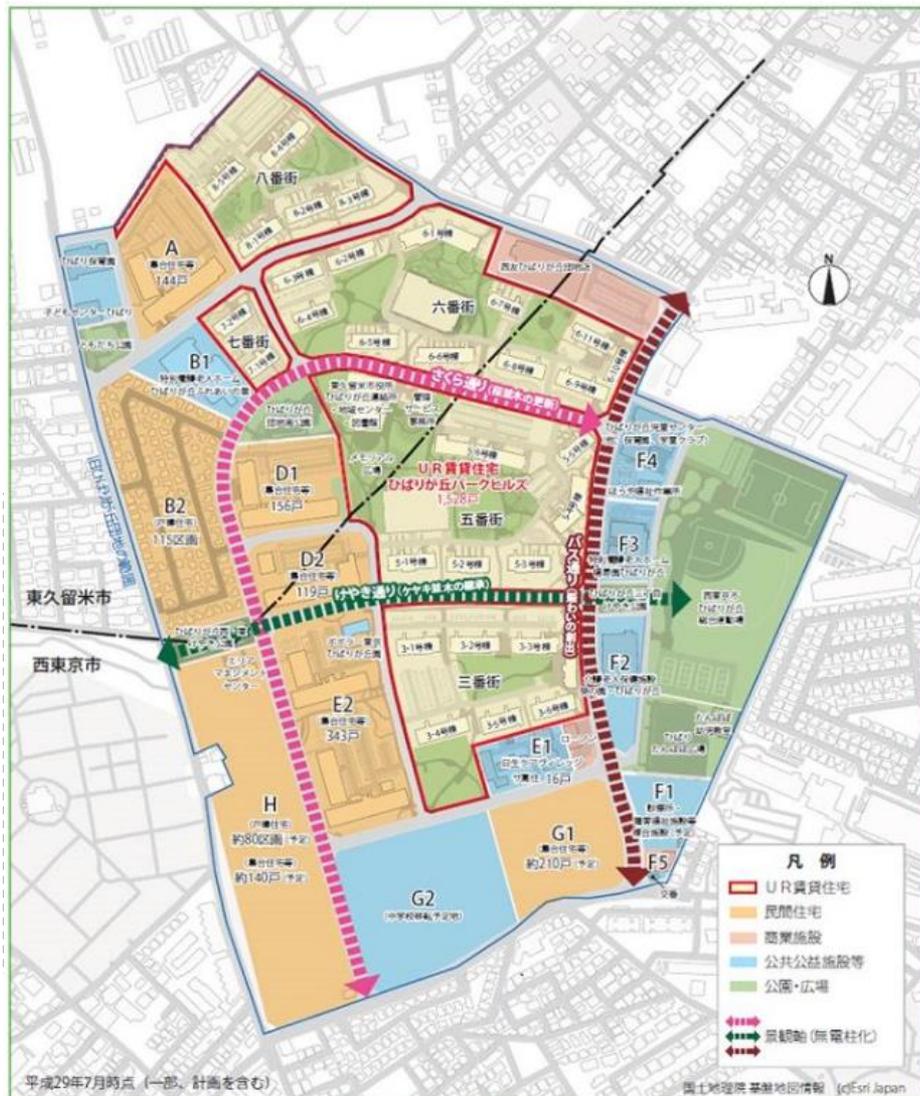
■ 建設会社の管理フロー例



出典：鹿島建設株式会社

本レポートをご覧いただき、ありがとうございました

■ (箇条書き見出し)



■ 参照・引用資料

- 総務省統計局, 「平成30年住宅・土地統計調査 特別集計」, 2020年5月11日 (<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tokubetsu.html>)
- 総務省統計局, 「総人口の人口増減数および人口増減率の推移」, 2023年4月12日 (<https://www.stat.go.jp/data/jinsui/2022np/index.html>)
- 独立行政法人都市再生機構 (UR 都市機構), 「ひばりテラス118の概要」, 2023年5月31日参照
(https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/rebuild/hibarigaoka/index.html)
- 独立行政法人都市再生機構 (UR 都市機構), 「土地利用図」, 2023年5月31日参照
(https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/rebuild/hibarigaoka/index.html)
- 鹿島建設株式会社, 「建物のライフサイクル技術」, 2023年5月31日参照
(https://www.kajima.co.jp/tech/tatemono_sodan/admin_lcc/admin/index.html)

■ サステナブルレポートに関するお問い合わせ先



小川電機株式会社

〒545-0021 大阪府大阪市阿倍野区阪南町2丁目2番4号

tel:06-6621-0031(代)

- 本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。
- 本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
- 本レポートの配信に関して閲覧した方が本レポートを利用したこと又は本レポートに依拠したことによる直接・間接の損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても責任を負いません。
- 本レポートに関する知的著作権は株式会社小川電機に帰属し、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。