

旧暦三月を「弥生」と呼びます。近年では桜の開花日が早くなっていますね。これも地球温暖化の影響でしょうか? 人類は進化の過程で何かを犠牲にしてきたようです。もう一度、昔のように季節を感じられるようになりたいものです。



2000年住宅の実現に向けては、これまでにない画期的な施策が求められます。そのためには、立法・税制・金融などに関するあらゆる制度的抜本的な見直しが必要です

### 提言1 超長期住宅ガイドラインの策定

ライフスタイルの変化に対応可能な長期の耐用性を有し、個人的財産として、長期にわたる価値を維持する住宅を整備する。さらに数世代にわたり財産として流通し、循環利用される「社会資産」であるとの認識を広く醸成させる。長期計画的な維持管理のため、建設からの履歴情報引き継がれるシステムを構築する。確保すべき内容としては、構造躯体(スケルトン)と内装・設備(インフィル)を分離、耐震・耐久性、維持管理の容易性、可変性を確保すること。また、省エネルギー性能、バリアフリー性能も必要である。

### 提言2 住宅履歴書の整備

世代を超えて循環利用してゆくために、新築時の設計図書や施工内容のみならず、リフォームや点検時の履歴を蓄積し、『住宅履歴書』として整備する必要がある。

### 提言3 分譲マンションの適切な維持管理のための新たな管理方式・権利設定方式の構築

分譲マンションを超長期にわたり良質

なストックとして維持管理してゆくため、現行の管理組合方式に加え、専門的な知識・経験を有する者が責任をもって適切な維持管理を行う仕組みを構築する。

### 提言4 リフォーム支援体制の整備、長期修繕計画等の策定、リフォームローンの充実

リフォームや大規模修繕が必要。そのため、リフォーム支援体制の整備や既存住宅購入に際してリフォームのための融資額の引上げなどを行い、リフォームローンの充実を図る。分譲マンションについては、第三者が長期修繕計画の作成の支援等を行う仕組みや、大規模修繕を円滑に行う仕組みを構築する。

### 提言5 既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実

現行の既存住宅性能評価を補完するものとして、簡便で一定の客観性を確保した「既存住宅の評価ガイドライン」を策定するとともに、評価結果等を活用して買主への情報提供を促進する。

### 提言6 住宅の取引に関する情報提供の充実

日本の既存住宅の流通が欧米諸国と比

べ著しく少ない要因として、既存住宅の情報が少ないことが指摘されている。既存住宅の流通を活性化させるため、取引価格などに関する情報が、既存住宅の売却・取得をしようとする者に対して的確に提供される仕組みの充実を図る。

### 提言7 住替え・二地域居住の支援体制の整備、住替えを支援する住宅ローンの枠組み整備

団塊世代が退職の時代を迎え、人口の流動性が高まることが予想される中、2000年住宅が取引される既存住宅流通市場全体の活性化を図る上で、個人の多様な居住ニーズに対応した住替えや、二地域居住を支援する仕組みが必要となる。

### 提言8 2000年住宅の建設・取得を支援する住宅ローン等の枠組み整備

通常より初期投資コストが高くなる2000年住宅の建設・取得の促進には、住宅ローンの返済期間を伸ばし毎月の返済額の引下げを図る一方、自ら居住する期間相当分を負担すれば良いとするなど、住宅取得者の負担を軽減する必要がある。

### 提言9 2000年住宅の資産価値を活用した新たなローンが提供される仕組みの構築

2000年住宅の資産価値を活用して生活資金等の融資を受けられるなど、高齢期における多様な生活設計が可能となるローンの仕組みが必要である。

### 提言10 2000年住宅に係る税負担の軽減

質の高い住宅ストックの形成を図る観点から、住宅ローン減税をはじめ、税制上の特例措置が講じられる必要がある。

### 提言11 2000年住宅の実現・普及に向けた先導的モデル事業の実施

新システムである2000年住宅実現のためには、建設・維持管理、流通、金融のそれぞれにおいて先導的なモデル事業を実施し、住宅取得者や住宅関連事業者などの反応を検証しながら、一般的なシステムとして普及を図ることが必要である。

### 提言12 良好なまちなみの形成・維持

2000年住宅の価値は、良好なまちなみの中にある。このため、官民一体の取組みが図られるよう、住宅地のマネジメント活動を行う主体を育成・支援する仕組みの充実等を図るべきである。

# Talk Session #1

## “平成20年度のテーマは？”ズバリ「環境」です



enshow Corporation 代表  
前田 由紀夫



企業家応援団  
鈴木 世津

**前田:**ズバリ「環境」でしょう。京都議定書で約束した温室効果ガス排出削減年、2008年が到来しました。新聞、テレビ、更にはコマーシャルを見てもわかりますよね。企業各社が軒並みエコをアピールしています。

**鈴木:**一年前から続く原油価格高騰、物価高が生活に大きな影響を与え始めました。

**前田:**これらもすべて環境が影響しています。原油に代わる燃料としてバイオエタノールが注目されていますが、生成するためにトウモロコシや大豆のでんぷん質が必要です。もうお分かりだと思いますが、これが食糧問題に直結しているのです。つまり、これらを必要とする弱い立場の人の所に、供給できなくなる現状があります。「環境にやさしいから」ということで編み出された技術ですが、世界全体を見たときに弱者をいかに守るかが大切です。また、深刻なことに、生きるための水を同じ民族同士が奪い合う現状もあります。その中でも弱者である子供たちが、5歳になるまでに命を落としていきます。

産業革命以降、先進国は化石エネルギーを使い、多くの益を享受してきたのに対し、途

上国がそのツケを支払われています。これらの国々では本当に深刻な事態に陥っていますが、マスコミもほとんど報道していません。先日、内閣府の環境政策担当者と話をする機会があり、この瞬間にあらゆる経済活動を止めたとしても、2050年までに世界の平均気温は約2℃上昇すると見積もっているそうです。

**鈴木:**その2℃によって海面上昇がどれだけ引き起こされるのか想像すると恐ろしいです。

**前田:**だから今後、先進国の理論で物事を考えてはいけません。それに加えてアメリカと中国のCO<sub>2</sub>排出量は全体の4割を占め、更に、目覚ましい発展を続ける中国では、今後増え続けると思います。今でこそインドや中国は、一人当たりの排出量は少ないですが、あれだけの巨大な人口の国全土が富んだとすれば、恐ろしい結果を招くことになります。

**鈴木:**これまでの話を伺いまして、環境という定義は、私たち人間を取り巻くすべてのものを指すことが浮かび上がってきます。それゆえに、それ全体が今まさに問題となっているわけですから、多岐にわたる実に巨大な命題となることができます。では、それについて前田社長は、ま

ずどの点から取り組んでいこうとお考えですか？

**前田:**環境を意識する入り口となったのは「住宅」です。住宅・都市の在り方の研究が進むにつれて、環境を意識しなければ成り立たないといわかってきたのです。求めるものは「快適な暮らし」です。人間が人生の中で最も多くの時間を過ごすのは建物の中ですから、いかに無駄を省き、CO<sub>2</sub>を排出せずに暮らせるか？

**鈴木:**なるほど、初めに環境ありきではなく、本業の住宅、不動産について研究を進める上で、必然的に環境との密接な関係に辿り着いたというわけですね。実に面白いですね。

**前田:**私は早い段階で、「環境を意識した住宅を」という考えを持ち始めました。今年のテーマが環境という理由には、折しも京都議定書の期限がやってきたことに加え、社会的にもその認識が高まりつつある時だからです。日本はマイナス6%と掲げたのに対し、実質はプラス6%。数パーセントのCO<sub>2</sub>が増えた訳です。いや、大変なことになってしまいましたね・・・。

企業家応援団 鈴木世津さん

<http://www.hunext.biz/>

人材教育、社内コミュニケーション指導の「ヒューネクスト」代表

### コラム

## 環境用語「バイオマス」

再生可能な生物由来の有機性資源・廃棄物系バイオマスは、廃棄される紙、家畜排泄物、食品廃棄物、建設発生木材、黒液、下水汚泥などがある。主な活用方法としては、農業分野における飼肥料としての利用や、汚泥のレンガ原料としての利用があるほか、燃焼して発電を行ったり、アルコール発酵、メタン発酵などによる燃料化としての利用もある。

### お勧めの一冊

## 井沢式「日本史入門」講座

### ①和とケガレの巻

著者：井沢元彦

出版社：徳間書店 ¥1,575 (税込)

聖徳太子の憲法十七条に書かれている「和をもって貴しとなし、さからうこと無きを宗とせよ」の考え方が、現代の談合と護送船団方式の生みの親である。と言うことから始まるから驚きです。現在3巻まで出ていますが、いずれも新鮮な切り口と、通史としての歴史認識が新たな読み物として脳を刺激する一冊です。



COOLBIZ チーム・マイナス6% <http://www.team-6.jp/>

株式会社 円昭 (enshow corporation) では地球温暖化防止のためCO<sub>2</sub>排出量削減に取り組む「チーム・マイナス6%」に参加しています。京都議定書では、地球温暖化を防止するために、2012年までに1990年比で6%の温室効果ガス削減を約束しています。しかし2005年度における日本の温室効果ガスの排出量は、7.8%上回っており、温暖化対策をより強化する必要があります。微力ですが、将来の地球のためにできることから行動することを宣言します。

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-4-2

TEL : 052-841-2701

FAX : 052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>