

Topics

- NSRI が策定を担当した「天津于家堡地区における低炭素都市計画のフィージビリティスタディ」の成果報告書が APEC のホームページに掲載されました。詳細は http://publications.apec.org/publication-detail.php?pub_id=1225 へ。
- 12月15日に開催する第48回NSRI 都市・環境フォーラムは、安田 雅俊 氏 (港区 街づくり支援部長) によるご講演「舞台は港区 ～劇場型まちづくりの挑戦～」です。詳細は <http://www1k.mesh.ne.jp/toshikei/> まで。

都市の緑は「金のなる木」

都市緑地に求められる機能は多様化し、植物や緑地が持つストレス緩和やリラククスなどの療法的効果が注目されています。社会人のストレス増加が社会的な問題となっていますが都市緑地はまさに都会のオアシスといえます。さらに、都市緑地は不動産価値を押し上げる有効な要素と考えられ LEED、CASBEE 及び東京都総合設計許可要綱改正^{豆1)} などでも評価指標の一つとして挙げられています。

NSRI では都市勤務者に対する都市の緑がもたらす効果について一昨年より千葉大学岩崎研究室と共同で研究を行なっています*)。緑がもたらす心理・生理効果として、心理面は POMS、SD 法^{豆2)}、生理面は唾液アミラーゼ濃度^{豆2)}、血圧、脈拍数の測定による分析を行いました。

◆都市勤務者は都市の緑に癒される

都内某ビル勤務者を対象に調査した結果、緑の必要性については9割が必要と回答、緑には癒しやリフレッシュ効果があると6割以上が回答しました(図1)。緑に触れる時間帯としては昼休みと仕事合間との回答が多く、一日のうち数回気分転換に活用していることが伺えます。また POMS の結果からは芝生広場、遊歩道にて「開放的」「明るい」「落ち着く」などの傾向が高いことが分かります(図2)。

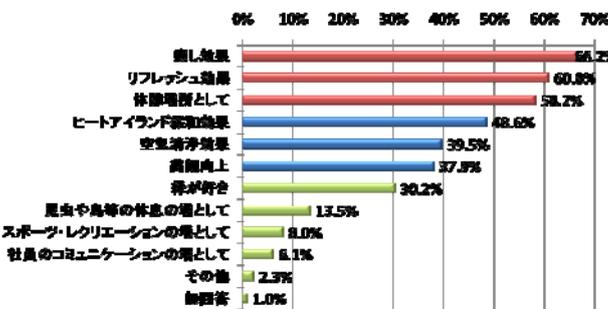


図1 都市における緑の必要性

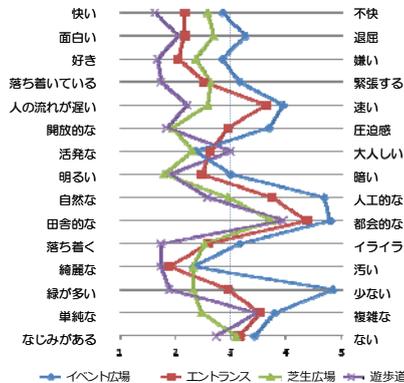


図2 POMS の評価結果

◆質の高い緑は「金のなる木」に成長する

また、緑量が同じ芝生広場と遊歩道では、多様な植物で構成されている遊歩道のほうが癒し効果が高いことが分かりました。質の高い緑は勤務者の心を癒し、癒された心は知的生産性を向上させるエネルギーとなります。そこには多くのテナントや人の関心が集まり、高い流動性は不動産価値を向上させます。人口が減り都市全体の床需要が低下している現況下、質の高い緑は他地区との差別化を図る効果的手段の一つとして、新たな需要と経済活動を生み出す「金のなる木」^{豆3)}としての成長が期待できます。

低炭素都市づくりにおいても、環境負荷削減 (Load reduction) に加え、緑をはじめとした都市の魅力向上 (Quality) を兼ね備えた Q/L と、人が主役の QOL (Quality of Life) の両立を目指していきたいと考えています。

*) 千葉大学大学院園芸学研究所岩崎研究室 (岩崎寛、石田都) + NSRI (山村真司、吉田雄史、小川貴裕)

今月の豆知識

●豆1) 環境不動産の評価制度

- LEED: 敷地利用と建築物に対する環境性能格付制度。評価項目は景観維持、エネルギー効率、資源保護、環境の質、水資源保護、設計に分類。
- CASBEE: 事業段階毎(企画、新築、既存、改修)、対象種別毎(建築系、住宅系、まちづくり系)が対象。「建築物の環境品質(Q)」と「環境負荷(L)」の両側面から評価。
- 東京都総合設計許可要綱改正: 公開空地の量だけでなく、公開空地の質として「周辺のみどりと連続性」「樹種の多様性」などが割増容積率の算定要件として追加。

●豆2) 被験者評価手法

- POMS: Profile of Mood States の略。被験者の心理的影響を複数の気分尺度で評価。
- SD法: Semantic Differential Method の略。
- 唾液アミラーゼ濃度: ストレスホルモンとの相関があるとされている。

●豆3) 金のなる木

PPM (Products Portfolio Management) の概念の一つ。戦略的投資により高成長率、高シェアにつながるステージを称す。

筆者の紹介

小川貴裕
おがわたかひろ
主任研究員



主要研究分野は、国内外の都市環境施策、官民協働プロジェクト支援及び事業評価。近年は海外の低炭素都市の実現化に注力。中国では地元住民と間違われること多々、白酒乾杯の夢にうなされること度々。最近購入した電子辞書で英中会話を特訓中。



編集後記 2011年も残りあと1ヶ月をきり、今年最後のVIEW発行となりました。都市のあり方やエネルギーの重要性を深く考えさせられた1年となりました。今後も都市と環境の観点から、VIEWを通して様々な情報の発信ご提案ができれば幸いです。(ちゃっぴーとちゃたろう) 定期配信希望は、✉ webmaster_ri@nikken.co.jp へ

