

株式会社セットと慶應義塾大学 SFC 研究所が共同研究を開始

～ 湘南・鵠沼の“自然価値”を可視化する新たな評価指標の開発へ ～

湘南・藤沢を拠点に分譲住宅事業を展開する株式会社セット（本社：神奈川県藤沢市、社長：谷 賢一郎 以下「セット」）は、学校法人慶應義塾 慶應義塾大学 SFC 研究所（所在：神奈川県藤沢市、所長：仰木 裕嗣 以下「SFC 研究所」）一ノ瀬 友博（環境情報学部 教授）と共同で、藤沢市鵠沼地域を対象とした「自然価値の評価手法の構築」に関する研究を開始いたしました。

本研究では、こうした地域の自然資本を「感覚的な価値」ではなく、「測れる価値」として捉え直し、今後のまちづくりや住宅・土地開発に生かすための基盤づくりを行います。



■ 研究の背景と目的

湘南・鵠沼エリアは、海岸林や砂地特有の植生、歴史的な土地利用の積み重ねにより、独自の自然環境と景観を形成してきました。一方で近年、住宅開発の進行により、地域環境の連続性や風景の一体性が失われつつあるという課題も顕在化しています。

本研究では、こうした地域の自然資本を「感覚的な価値」ではなく、「測れる価値」として捉え直し、今後のまちづくりや住宅開発に活かすための基盤づくりを行います。

■ 研究内容

評価対象は鵠沼地域全域とし、地域に生態系が本来発揮してきた機能に照らして、現代住宅とその周辺の環境的役割を再評価します。

具体的には、緑化や景観配慮、雨水循環といった個々の取り組みが、地域全体としてどのように重なり合い、環境価値の向上に寄与しているのかを明らかにし、定量的な評価手法として整理することを目指します。

■ TSUNAG をベースとした評価手法の構築

本研究では、国土交通省が推進する環境評価の枠組みである TSUNAG 指標を参考に、地域特性や住宅開発の実態に即した評価手法への応用を進めます。TSUNAG 指標が持つ、生態系機能、防災性、快適性、Well-being といった多面的な評価の考え方をベースに、実際の住宅地スケールで活用可能な形へと具体化する点が本研究の特徴です。また、専門的な評価指標を、行政や専門家だけでなく地域住民にも理解・共有可能な形へと翻訳することで、まちづくりにおける合意形成を支える“共通言語”としての活用も目指します。



■主な研究項目

- 1.土地・地域特性の把握（地形、土地利用の変遷、地域固有リスクの分析）
- 2.環境価値評価手法の構築（TSUNAG 指標をベースとした応用）
 - ・ 緑地の質・量の評価
 - ・ 気候変動対策（暑熱緩和、雨水流出抑制等）
 - ・ 生物多様性の確保
 - ・ Well-being（景観、健康、幸福感）
- 3.地域の記憶の可視化（住民ヒアリング等）

■今後の展望

本研究を通じて構築される評価手法は、今後、地域における住民協定やまちづくりルールなどの合意形成の基盤としての活用も期待されています。

住宅開発において一定の環境配慮基準を共有することで、地域の価値を損なわない持続的なまちづくりの実現を目指します。

セットは本取り組みを通じて、地域の自然資本と調和した住宅開発のあり方を提示し、湘南エリアにおける新たなまちづくりモデルの構築に貢献してまいります。



■ セットについて

セットは 2002 年の創業以来、湘南エリアに特化して不動産事業を展開しています。「まちの生態系を紡ぐ」を社のミッションとし、分譲事業を中心に、「その土地の景観になじむこと」「周辺環境とそこに住まう人に対してローインパクトであること」を第一に考え、既存樹木等その地の特徴的な意匠を保全/再生しながら、そのまちの記憶を継承するまちづくりを目指しています。

■ SFC 研究所について

SFC 研究所は、慶應義塾大学 湘南藤沢キャンパス（SFC）を拠点に、産学官連携による先端的・学際的な研究を推進する研究機関です。政策、環境、情報、健康など多領域にわたり、社会課題の解決と新たな価値創出を目的とした実践的研究を展開しています。

<本件に関するお問い合わせ先>

株式会社セット 担当：サックス夏子

Tel：0466-24-2478 Mail：natsuko@set-fujisawa.jp

<セット HP>

