

明海大学浦安キャンパス不動産学部同窓会

RYOKUFUKAI

不動産学部長のあいさつ

平成4年にわが国初の不動産学部が本学に誕生して以来、早くも10年目を迎え、この3月の第6回卒業生を含め2000人以上の不動産学士を世に送り出したことになる。

また、平成10年に開設された大学院不動産学研究科もすでに30名近くの修士号取得者を誕生させ、更には、昨年度からスタートした博士号後期課程の大学院生が4名在籍しており、不動産学部関連の多くの人材が社会で活躍されている姿を思うと関係者の1人として極めて心強いものを感じる。

しかし、この10年を振り返ってみると、不動産を巡る環境は依然として厳しく、今なおその不透明感は決して拭い去る状況になく、卒業生や修了生の日頃のご苦労にも心が痛み思っている。

少子化の問題ばかりでなく、こうした社会経済情勢の影響もあってか、不動産学部のみならず本学の志願者もここ数年減少しつつあり、いわゆる大学間競争といった厳しい試練に直面し、本格的な生き残り策の構築が強く求められているのが現状である。

入試方法の改善や各種奨学金制度の創設、ファカルティ・ディベロップメントを含めた教育体制の見直し、留学生確保を含めた国際交流の推進等、一昨年から全学的に取り組み始めた大学改革の動きもそれなりに実現しつつあるものの、残念ながら志願者減の流れを食い止めるには至っていない。

しかし、こうした改革は、当然のことながら速効性を求めてもその成果はそれ程期待できず、地道に拡充強化しつつ継続していくことこそ重要であろう。さらに大事なことは、本学の建学の精神をもとに、どのような教

育目標を掲げ、その目標に向けた魅力的な教育プログラムをどのように組み立て直していくか、また、学生が十分満足できる様々な支援体制をきめ細かく組み立て直していくかである。

遅きに失した面があるものの、この4月から教職員が一丸となって、教育の原点を見据えながらこうした2つの面での全学的な改革に着手することになっており、その成果が期待されている。

企業等の一般的な組織に限らず、大学や研究機関といった組織や学問それ自体もほぼ10年のライフサイクルがあるといわれ、しかもそのサイクルが短くなりつつあるつつある。

10周年を迎えたわが不動産学部も、こうした視点から、学部創設期の理念を改めて思い直し、まさに次に10年のグランドデザインを早急に描き、果敢に挑戦していかなければならない。こうした時期に、学部創設期以来学部の発展にご尽力いただいた5人(伊豆宏、遠藤庄之助、佐藤保、高山隆三、馬場孝一各教授)の先生方がご定年とはいえ、本学を去られることは大きな痛手で、残された我々の責任は極めて重いものである。どうか次のサイクルをどのように描くか、5人の先生方は勿論のこと、2000人以上にのぼる緑風会の皆様の忌憚のないご意見をお聞かせいただければ幸いです。



副学長兼不動産学部長・
不動産学研究科長

小泉 允園



緑風会代表 佐藤 仁思

代表あいさつ

いよいよ二十一世紀の幕開けとなりました。卒業生のみなさんにおかれましては新たなお気持ちでそれぞれの新世紀をお迎えのことと思います。本会も会員のみなさんのご協力のもと、平成八年の発足以来この四月で六年目を迎えるに至りました。

この五年間を振り返ってみますと、会報はもとより懇親会などの全ての行事が「何もない」状態

からのスタートでしたので、まさに手探り状態での活動運営であったと思います。ただ、今言えることはこれまでの試行錯誤の中で、ようやく同窓会運営における基本的な整備が出来つつあり、まさにこれからが本会の真価を発揮すべく時期に入った、ということです。

昨年度は緑風会設立五周年の節目を飾るべく、五周年記念講演会と会員名簿の発行という大きな事業がありました。講演会の方は昨年十一月に開催し、都市基盤整備公団元副総裁増山氏に興味深いお話をご講演いただきました。たくさんの方々のご聴講をいただき、非常に盛況に終わることができましたことをこの場をお借りしてご報告いたします。また、会

員名簿の発行の方も、数々の難題を乗り越えいよいよ実現の運びとなっております。日本唯一の不動産学部の同窓会であればこそ、会員名簿の意義が極めて有用であると思います。この名簿を会員の皆さんが情報交換をはじめとして十分に活かしていただければとでもうれしく思います。

また今年度は、緑風会をさらに認知して頂くべく「案内リーフレット」の作成及び頒布を考えております。また、ホームページの開設準備も引き続き行い緑風会の対外的な知名度の向上だけでなく、緑風会と会員とを結ぶ架橋として実現を目指していくつもりですのでどうぞご期待下さい。

最後にありますが、私からみなさんに「お願い」があります。緑風会の運営は不動産学部を始め大学教育後援会、浦安キャンパス同窓会など多方面からたくさんのご協力を頂いておりますが、実質的には不動産学部卒業生の有志によって運営されております。それぞれ多忙の中、母校のこと、そして不動産学部のこと、在校生・卒業生のことを考えて活動しております。

卒業生のみなさんでこれまで緑風会と接点のなかった方は緑風会にもっと目を向けて下さいませんか。そして堅苦しく考えず、ご意見ご要望等あればいつでも教えて下さい。お時間が合えば懇親会にもぜひともご参加下さい。そこには懐かしい顔と空気があると思いますよ。

本会はみなさんとともにつくっていく会です。どうぞ今後ともご協力をお願い致します。

特別講演会 会録

日 時：平成12年11月28日(火) 午後1:00～2:30(3時限目)

場 所：明海大学浦安キャンパス 2302教室

講演者：都市基盤整備公団 元副総裁

(株)都市整備プランニング 代表取締役 増山 雅二氏

演 題：『21世紀の街づくりの展望』

主 催：明海大学不動産学部

明海大学浦安キャンパス同窓会緑風会



増山 雅二氏

去る、平成12年11月28日(火)午後1時より、不動産学部と緑風会の共催によって、緑風会創立5周年記念特別講演会を開催致しました。

講演者には、都市基盤整備公団 元副総裁の増山雅二氏をお迎えし、

卒業生 教職員 学部生合わせて約200名に、「21世紀のまちづくり」と題して、1時間の講演を頂戴しました。

学部生も熱心に講演に聞き入り、質問も出るなど、大変有意義な講演でありました。

講演後の学部生の感想を聞いたところ、「僕も、公団に就職して、まちづくりをしたい。」、

「今日の講演会、ビデオに撮っていましたよね。後で貸してくれませんか?」など、好評を得ました。

緑風会として講演会を開催したのは、5年前、緑風会設立記念講演として、

キャン株式会社会長の賀来隆三郎氏をお迎えして以来、2度目の講演会でした。

今後も企画していきたいと思っておりますので、今回参加できなかった方々も、是非、次の機会には足をお運び下さい。

今回の講演会開催の為、忙しい中、準備並びに運営に時間を割いていただいた、

役員、並びに不動産学部長、教育後援会事務局の方々、

そして、講演者の増山氏にこの場を借りて、お礼申し上げます。以下に、その講演会の内容の一部をご紹介します。

私は昭和36年、高度経済成長の時代に日本住宅公団という国の都市政策を実施する機関に身を預けたことから、約40年の経験が始まるわけですけれども、この経験を通して非常にまちづくりに対して歴史を背負ってきたという様な考えを持っております。それと同時に、経験を通して21世紀に何がまちづくりにとって重要なのかということをは是非みなさんに感じ取って頂いて、この明海大学不動産学部という名前の出身者として、これからみなさんがこの21世紀のまちづくりに是非とも重要な役割を果たして頂きたいという様な思いでお話をしたいと思っております。

21世紀はどんな社会経済の動向が見られるかと言うと、少子高齢化する。もう、2006年からは人口が減り始める。人口が減り始めるという様な問題が起きます。医療の問題もありますけれども、住まいの問題で言いますと、造ってすぐ売れるという時代ではなくなりました。造っても売れない。だから「今あるものをどう良いものに変えていくか」という時代になってきた」という認識があります。それから、環境問題というのが言われておますが、わが国の住宅と言うのは、26年位しかもたないという統計があるのですけれども、ということは、26年経ったら壊して新しいものを建てる。造っては壊し、造っては壊しを繰り返す。ここに、ゴミ問題 環境問題も出てくる。コストをライフサイクルで見ると言う様な時代になってきている。それから、高度情報化、グローバル化、これについては、後でお話しますが、非常に重要な課題である。わが国に入ってくる外国の方々が増え始める。そう、いった方々どう共同するかという問題が出てくる。それと、フローのストック化という、今、5つのことを申し上げましたけれども、21世紀の社会経済の動向というのが、こういう6つの点が視点となっていくであろうと思っております。

首段が少し長かったかもしれませんが、ここで、2つ目の話題である21世紀のまちづくりの視点というところに移っていきたく思います。ここで、私は、21世紀のまちづくりのキーワードというか、切り口を4つ上げさせていただきます。それぞれについて解説をしていきたく思います。

1つ目は、公民の役割分担と資金調達。まちづくりでも何でもそうですが、公共のする役割というのは、もう、相当終わっているのではないかと。民間ができることは民間に任せるといって完全に移ったということですね。ですから、公共がやれる事をやる。そして、この公共が事業を行うときの資金というのはどう資金で賄っているかということが大きな問題になります。公共事業には、財政投融資が使われているのですが、この財政投融資というのは住宅を造り、道路公園のように道路を造るのに使わ



れ、住宅金融公庫の公庫融資もこのお金を使っているのです。資金調達方法もこれからはこのような方法ではなく、国民の持つ膨大な資産を活用しようという流れになってきました。不動産に対して証券化する、金融の証券化をすることを最近、非常に言われ始めました。さらに、不動産投資信託「REIT」というのが、今度、解禁されました。そうすると、不動産を材料として投資信託ができるというような時代になってきたわけです。そこで、私が、冒頭で申し上げましたが、不動産学部のみなさんが「これからの出番」ですよというのはいよいよ、このような、優良な社会資本のストックを蓄積していくという領域で不動産学をやっている方々が活躍して頂かないと、また今までのように「財政投融資を下さい。」、それで不動産を救っていきます、という時代遅れの型になってしまう。今の時代、証券化という言葉が、一つのキーワードになっている、という事を今日はご理解いただければいいのかなと思います。

あまり時間があませんので、証券化の話はそのくらいにしまして、今日は、大都市のリノベーションという言葉が出てまいりますけれども、これが2番目のキーワードでございます。これからはグローバル化、国際化の時代であります。日本の国だけを考えては生き残れないという問題があるわけです。人口は流動化し、それによって、まちづくりに海外の状況を意識していかななくてはならないという事を言いたいです。そういう中で、経済、技術、情報、文化というような色々なことがグローバル化するという事で、「本格的なメガ・コンペティション時代」になっていることが指摘されております。わが国はその戦略として、「経済、技術、情報、文化等の知的活動が展開される舞台としての都市の役割が重要」であり、そのために、国際競争を支える都市の魅力と活力の増進、新たな都市型産業とワークスタイルの創出、本格的な少子・高齢化への対応、環境との共生、災害への対応力の強化、が必要であり、その様な都市へのリノベーションが必要であるという事が2つ目の視点であります。



代街区」という様な言葉で言っておきますけれども、次世代街区の創り方というのは、このようなシステムを活用して行われていくであろうと思います。この「スケルトン・インフィル」というのは、八王子に都市基盤整備公園の技術センターというものがあまして、そこで、実物を展示しておりますので、是非一度、見ていただければ、いいのではないかと思います。

それでは、もう、時間になりましたので、最後に、最後のキーワード「美しいまちづくり」の話に移りたいと思います。この「美しいまちづくり」というのは、みなさん、どういう風に受け取るでしょうか。みなさん、「美しいまちづくり」というのは、どういうまちづくりですか?と、問いかけた時、色々な事を考えます。色々な事が、その「美しいまちづくり」であって、「美しいまち」というのは、何なのかと、言うことを、まず、みんなで考えることが重要であろう。そして、考えた上で、その美しいまちを実現するにはどうしたら、実現できるであろうか、という事に入っていくのですけれども、公共団体によっては、いわゆる景観条例という様なものを条例化して「美しいまち」の実現に取り組んでおられる所もあますけれども、どうも役所主導で、そういう事をやる場合、限界がある。もう少し、みんながどう実現していくか、という事をしなければなりません。そして、この「美しいまちづくり」を、私どもが新しい公園になる時に、最も大きな理念として取り上げたわけですから、そういうことを行わなければ、21世紀の未来に誇れるまちづくりはできないのではないのでしょうか。先程から、グローバル化という言葉をおっしゃるけれども、「世界に誇れる美しく、安全で、快適な都市空間を、是非、創って頂きたい。」というのが、まちづくりの最も大きなキーワードなのではないかと、私は思います。そういう未来の展望を切り拓いていくということも、是非、みなさんがやっていただきたい。

最後にみなさまに、21世紀を担う学生諸君が「美しいまち」を造って行かれる事をお願い致しまして今日の講演を終わらせて頂きます。ありがとうございました。



3つ目のキーワードと致しまして、「スケルトン・インフィル」であります。住宅は、これまで、造っては壊し、造っては壊しを繰り返してきたが、今後はそれをやめて、基本となる躯体をしっかりと作り、躯体を長期間使い続け、配管の取り換えを容易にし、台所の位置、トイレの位置、部屋の位置や数などの変更を容易にする、この考え方による造り方が主流になるであろうと思われる。これを、住戸などの内装をライフスタイルに合わせて多様化できる様なシステムが、「スケルトン・インフィル」である。これが、今後、住宅を造っていく上でいう事だけ考えないで、まちという風に考えますと、まちの造り方においても入れ替えていくインフラがあって、そのインフラの場所にある耐用を持つある建物が建っている。まち自体を長寿命化していく。それで、換えるもので、早く取り換えなければならない物を、取り換えやすくする。一つの人口地盤をつかって、そういう装置を兼ね備えておくというのも一つの方法かも知れません。また、我々の言葉で「次世



2000年度事業報告

第8回理事会開催
 第5回評議員会の開催
 第4回総会の開催
 第4回懇親会の開催

日時.....平成12年6月10日(土)
 場所.....オリエンタルホテル
 会費.....2,000円 新会員は無料

会報発行.....2000年5月1日付け 第4号
 会員名簿の管理.....データ整備・就職先調査
 ホームページの開設準備・インターネットの使用
 緑風会5周年記念事業

(講演会 平成12年11月28日(火) 増山雅二氏)
 会員名簿・発行

2001年度緑風会事業計画(案)

1 第9回理事会の開催
 2 第6回評議員会の開催
 3 第5回総会の開催
 4 第5回懇親会の開催

日時.....平成13年6月2日(土)
 場所.....明海大学内ニューマリンス
 会費.....無料

5 会報発行2001年5月1日付け 第5号
 11月1日付け 第6号
 6 会報名簿の管理 データ整備・就職先調査
 7 ホームページの開設準備
 8 緑風会案内リーフレット作製
 9 その他

2001年度緑風会収支予算(案) (自2001.4.1~至2002.3.31)

単位(円)

科目	本年度予算額	前年度予算額	差額	摘要
会報発行費	450,000	400,000	50,000	印刷費・編集費
事務整備費	300,000	200,000	100,000	インターネット立ち上げ準備費
通信費	400,000	350,000	50,000	封筒代・切手代・葉書代
総会・理事会経費	350,000	500,000	150,000	総会経費等
事務管理費	200,000	200,000	0	コピー用紙・事務消耗品
慶弔費	100,000	100,000	0	慶弔費
交通費	350,000	350,000	0	理事会出席の為の交通費・宿泊費
業務委託費	300,000	400,000	100,000	事務業務と情報処理業務
5周年記念事業費	0	200,000	200,000	緑風会設立5周年記念講演会等
予備費	300,000	0	300,000	緑風会紹介リーフレット等作製
合計	2,750,000	2,700,000	50,000	

第5回緑風会総会・懇親会のご案内

第5回総会及び懇親会を下記の通り開催致します。
 今回も先生方が多数御参加される予定ですので、
 是非お誘い合わせの上、御出席下さいますようご案内申し上げます。

日時:6月2日(土)18時00分~(17時30分受付開始)
 会場:明海大学内ニューマリンス
 会費:無料

同封の葉書で出欠席を5月22日(火)までに必ずご返送ください。

連絡・お問い合わせ先

緑風会事務局:電話047-355-5112 FAX047-355-5117(深谷・西田)

事務局より

デジタルライフという言葉は、私には遠い存在であろうと思っておりましたが、今号作成のため久しぶりにパソコンの前に立ち、文章を書き、暇つぶしにインターネットのホームページを見てみると、そう言われてなくなりました。知らない間にキーボードを操作するスピードは落ち、ネットの海では遭難してしまう。あと、数年すると...。基本的に今の職業は全部手作業、手書きで行っており、今どきめずらしいが、外回りの際にはポケットベルを持たされている。個人的にもパソコンや携帯電話を所有しない生活をしているので、どんどん「IT時代」から取り残される始末です。しかし、日常生活に本当に必要なものは10年前とさほど変わってはいないはず。衣・食・住さえ、満たされれば、人間は生きていける。などと、自分に言い訳をしながら、今日もパソコンショップで物欲しそうな顔をしている今日この頃です。

(事務局担当:岩切)

緑風会会報 第5号
 編集・発行/明海大学浦安キャンパス 同窓会緑風会
 発行責任者/岩切 秀仁
 印刷/(株)弘文社
 平成13年5月1日

<大学・大学院資料請求先>

明海大学企画部広報室

〒279-8550 千葉県浦安市明海8
 TEL.047-355-110(直) FAX.047-355-0999

明海大学 インフォメーションセンター

〒151-0053 東京都渋谷区代々木1-38-2
 TEL.03-3375-958(代) FAX.03-5351-7661

インターネットで明海大学の最新情報を提供しています。 <http://www.meikai.ac.jp>