

# Future of Real Estate



特集

## 新時代の潮流とまちづくり

スウェーデン ストックホルム

AIやIoTなどのデジタル技術の急速な進歩が経済・社会構造を大きく変えつつある。都市のあり方も新たな方向性を模索していく必要がある。生産性の向上をはじめ、働き方改革への対応や自動運転等の交通移動手段の変革など、技術革新は都市の持続的な成長にどのように関与してくるのか。デジタル化の進展によるわが国の経済・社会構造の変化と次世代のまちづくりを考証する。

巻頭インタビュー	デジタル経済と都市
アドバンスレビュー	第4次産業革命が拓く都市の可能性
ブックレビュー	「第9回 不動産協会賞」を決定
政策ウォッチ	建築物省エネ法改正 一次世代の環境と生産性向上に向けて
まちづくりのフォーカス	次世代を展望する新時代のまちづくり
不動産協会の活動記録	税制・都市・住宅に関する政策要望を決定



## Prologue

AIやIoTなどのデジタル技術の急速な進歩が経済・社会構造を大きく変えつつある。都市のあり方も新たな方向性を模索していく必要がある。生産性の向上をはじめ、働き方改革への対応や自動運転等の交通移動手段の変革など、技術革新は都市の持続的な成長にどのように関与してくるのか。デジタル化の進展によるわが国の経済・社会構造の変化と次世代のまちづくりを考証する。



# 特集 新時代の潮流とまちづくり

## Contents

- 巻頭インタビュー **1** デジタル経済と都市  
竹森俊平・慶應義塾大学経済学部教授
- アドバンスレビュー **6** 第4次産業革命が拓く都市の可能性  
藤原洋・(株)ブロードバンドタワー代表取締役会長兼社長CEO、慶應義塾大学環境情報学部特別招聘教授
- ブックレビュー **8** 「第9回 不動産協会賞」を決定
- 政策ウォッチ **10** 建築物省エネ法改正  
一次世代の環境と生産性向上に向けて  
伊香賀俊治・慶應義塾大学理工学部システムデザイン工学科教授
- まちづくりのフォーカス **12** 次世代を展望する新時代のまちづくり
- 不動産協会の活動記録 **16** 税制・都市・住宅に関する政策要望を決定



## 竹森俊平氏 慶應義塾大学経済学部教授

竹森 俊平 (たけもり・しゅんぺい)  
慶應義塾大学経済学部 教授

1956年東京都生まれ。パリ大学留学(サンケイスカラシップ)。慶應義塾大学経済学部卒。1986年慶應義塾大学大学院経済学研究科修了。1986年慶應義塾大学経済学部助手。1989年ロチェスター大学(米国) 経済学博士号取得。1989年慶應義塾大学経済学部助教授。1997年慶應義塾大学経済学部教授。2019年より経済財政諮問会議民間議員。2003年に「経済論戦は甦る」(2002年、東洋経済新報社)にて読売・吉野作造賞受賞。他にも、「通貨『円』の謎」(2013年、文春新書)、「国策民営の罫」(2011年、日本経済新聞出版社)、「日本経済復活まで一大震災からの実感」と提言」(2011年、中央公論新社)など多数。

# デジタル経済と都市

世界経済の不確実性が高まる中においても、デジタル化は確実に進展している。

ビッグデータ、AI・IoT、自動運転やロボティクスといったデジタル新技術の進展は、すでに電子マネーなどで金融や小売の現場に変革をもたらしている。

デジタル経済は、経済社会に変化を迫ると同時に、

都市におけるリアルな人々の交流・情報交換の重要性を高め、

イノベーションを喚起するまちづくりを求めるようになるだろう。

大きな変化が予想される中で、わが国のデジタル経済、

そして都市のこれからはどのようなものになるだろうか。

経済財政諮問会議の民間議員でもある竹森俊平・慶應義塾大学教授に新時代の展望を聞いた。

### 好調続く米国経済と不安定な世界経済

足元の世界経済を見渡すと、米国経済は依然として堅調です。米国はグローバル化、デジタル経済に最も適応しています。G A F A と呼ばれる世界的なITプラットフォームが揃い、デジタル経済化する世界において存在感が際立っています。トランプ大統領が2017年の就任当初に行った減税の効果も持続しています。他方、トランプ政権が打ち出した貿易戦争の負の効果は米国経済には限定的です。トランプ政権は、グローバル化に取り残された地域の活性化を表明し、移民制限、中国に集中した関税戦争、老朽インフラの更新などを提案しました。インフラ更新は進まず、移民制限で地域格差が解決するわけはなく、関税戦争が経済にプラスなはずもありませんが、マクロ経済、とくに経済成長率にどれだけ負の効果があるかと言えば、米国のような大国で、低貿易依存度の国なら少ないと考えられます。米国経済はGDP19・5兆ドルのうち輸出が7・9%(1・5兆ドル)と内需中心

※デジタル化された財・サービス、情報、金銭などがインターネットを介して、個人・企業間で流通する経済(内閣府平成29年度年次経済財政報告 第3章 技術革新への対応とその影響より引用)

※Google、Apple、Facebook、Amazon



経済です。貿易摩擦で悪影響が出ても景気は続くといわれ、今のところその通りです。

一方、米国以外の経済は悪影響をもろに被っています。米中貿易摩擦で、中国の対米輸出量は2018年秋頃から落ちていきます。貿易依存度の高い中国経済は、制裁関税の影響を受けやすい構造です。中国のGDP約12兆ドルに占める輸出割合は18・8%に上り、対米輸出は4331億ドルと中国のGDP比で3・6%に上ります。貿易戦争の結果、中国の経済成長率も92年以降の最低を記録しました。中国経済の減速は、先進国、新興国にも悪影響を及ぼしています。ドイツ経済にとっても対中輸出は重要で、韓国や日本は中国に中間財（部品）を輸出し、中国から完成品を米国に輸出するサプライチェーンをつくっていますから、中国の対米輸出に連動して対中輸出が減少します。世界全体の貿易量も2018年に減少しました。米国・イランの対立激化で、ホルムズ海峡での航行障害など石油需給に直結する地政学リスクも高まっています。

## 設備投資 デジタル経済の進展

米国を除く世界経済が不確実性を増す中であって、心強いニュースもあり

ます。わが国は昨年、設備投資が大幅に伸びたのです。7月の日銀短観では、2018年度的全産業の設備投資額は6・6%増と高い水準でした。足元では、貿易摩擦の影響で設備投資の計画にも不透明感が出ていますが、少なくとも昨年までは企業は旺盛に設備投資を行っています。企業はいよいよ設備投資をしないと取り残されることわかってきたのだと思います。製造業、非製造業とも、少子・高齢化に対応していくために、人的資源を節約するようなデジタル投資、AI関係の投資を行っているかと推測しています。日本企業は、いつかは事業モデルを変えなければいけないと考えてきました。そして実際に踏み切ってきている、ということも頼もしい材料です。

他方、わが国のデジタル経済化は、依然として官民とも遅れを取っています。近年のデジタル経済化は、コンピュータのアルゴリズムによる予測力、判断力を高めるための、巨大なデータプールの集積が発展の鍵になっています。電子マネーやオンライン政府には利便性のプラスだけでなく、ビッグデータの集積の点でのプラスがある。電子マネーや電子政府で日本は立ち遅れています。既に中国は電子マネーが現金を凌駕しています。商品売買サイトのアリババが直営するショッピング

デジタル経済は、  
AIやロボットといった技術を開発すれば  
自然に実現するわけではありません。  
技術を活用するには、政府と民間が次世代のビジョンを共有し、  
政府は制度整備を進め、民間は技術を  
社会に実装していく必要があります。



ピングモールは、データをフル活用したビジネスの典型です。このモールでは、客が訪れると、顔認証でその人の購買行動に合わせた広告を表示します。支払いはアリババが発行する電子マネーです。住所を言わなくても家まで配送してくれます。電子政府の分野ではエストニアが進んでいます。エストニアでは365日・24時間、法人登記がネット上で可能です。審査もわずか2時間です。記入内容に基づいて、一定基準に合わせて自動的にコンピュータ処理するそうです。わが国も、パスポート申請がオンラインでできれば便利なわけですが、著しく遅れています。

デジタル経済は、AIやロボット、といった技術を開発すれば自然に実現するわけではありません。例えば、完



全自動運転はAIや次世代通信が必要になるといわれていますが、インフラや法整備が必須です。つまり、技術を活用するには、政府がその技術を使えるような環境整備を進めることが前提になります。政府と民間は、次世代のビジョンを共有し、政府は制度整備を進め、民間側は技術を社会に実装していく必要があります。

政府は、骨太の方針2019「『令和』新時代…『Society 5.0』への挑戦」でデジタル経済推進の意欲を示しました。要するに刻々と変化する現代の経済社会環境に即座に対応するために、四六時中、コンピュータ自動処理が可能なアルゴリズムを確立する必要がある。そのアルゴリズムのルールを各人が認識し、それに合わせて行動を調整していく社

自動運転やロボットなどの普及において、わが国は悪くない立場にいます。鉄道網が充実し、都市構造として渋滞が少ない東京では自動運転の利便性を享受できますし、ロボットも、失業率が低く、労働力不足のわが国だからこそ普及が進むと思います。

会、そのルールが社会規範や法体系とも調和した社会、そういう社会の模索です。そのためには、第一にビッグデータの共有と活用のための整理が必要。内閣府と経済産業省は、行政や企業が持つ、道路の舗装状況やカーナビの走行データといったビッグデータの言語・語彙や形式を揃えて、交通・移動、農業、インフラ・防災、健康・医療・介護に活用できるように「分野間データ連携基盤」を整備しようとしています。企業側も、自らの保有するデータを政府に提供することで、他企業のデータと組み合わせ、新しいビジネスに繋げられる可能性があります。第二は人材の育成です。理工学系の基礎力を上げることが大切です。ビジネス、官界、大学の連携強化も政府は目指しています。

### デジタル経済を左右する インフラ・価値観

私は、デジタル経済化には後れをとる一方で、とりわけ自動運転やロボットなどの普及において、わが国は悪くない立場にいます。要するに大量の情報、人材、商品の行き来が24時間続くような社会での交通整理、資源配分のためにデジタルが必要なのですが、そもそも大量の行き来が可能なインフラを、その国が備えてい

るかがポイントになるのです。ドローンの普及が進むまでは、とくに自動車道路の混雑状況が、その国の新時代適応力を決めるのではないのでしょうか。例えば、完全自動運転ができて、交通渋滞のせいで通勤に2時間かかってしまえば、利便性はそれほど高まりません。スムーズに移動できる道路がなければ、自動運転の利便性を実現できないのです。その点、渋滞をなるべく減らしてきた東京では自動運転の利便性を享受できますが、渋滞が悪化しているパリやソウルでは困難です。もう一つ重要なのは、その国の雇用環境です。人間と協働するロボットの分野でも、人手不足のわが国はロボットを活用する需要がありますが、失業率が高い韓国や移民労働力が多い欧州はロボットに対する需要は薄いでしょう。

先日、パリに行ったのですが、渋滞のせいで空港から中心部まで1時間半以上かかってしまいました。同じことはソウルでも起きています。ソウルの友人は行き帰りの通勤で1日4時間も車にいるそうです。これほどの不経済が生じている理由は、都市計画の想定を上回る人口集中が起きていることと、公共交通（鉄道）の不足です。パリは環状道路が少なく、空港と都心を繋ぐ郊外鉄道は治安が悪くて使えません。ソウルも山手線のような環状鉄道



がなく、地下鉄網はあっても駅が少なく利便性が低いため、自家用車の利用者が多くなります。結果として慢性的な渋滞が起きています。つまり、鉄道網が充実し、都市構造として渋滞が少ない東京では自動運転の利便性を享受できませんが、パリやソウルは自動運転が普及しても渋滞は減らず、利便性を享受できません。デジタル経済といっても、既存のハード、インフラが利便性を左右するということを示しています。

先ほども申し上げたとおり、ロボットも、失業率が低く、労働力不足のわが国だからこそ普及が進むと思います。もちろん、労働力不足の解消はある程度は外国人に頼らなければいけません。実際、安倍政権は外国人労働者の受け入れを発表しましたが、5年で34万人という規模は、ドイツが1年で受け入れた難民よりも少ない数字です。したがって、労働力不足を解消するためには、わが国の企業はAI・ロボットのような省力化設備に投資せざるをえません。こうした現場の需要が、製造業だけでなく非製造業での設備投資の増加に繋がっているのだろうと思います。

デジタル経済が急速に進むといっても、既存のハードやインフラは急速には変えられません。インフラや通信技術に左右される自動運転技術は、



現実にはデジタル経済も都市を必要としています。  
デジタル経済を構成するIT自体がサービス業だからです。  
都市は、リアルなトレンドを掴む足がかりでもあり、アイデアの実験場でもあります。  
最近、デベロッパーは、まるでカフェのようなインキュベーションオフィスを増やしています。

2030年に実用化されているかどうか、といったところでしよう。近年のわが国は、サイバー空間ではGAFの後塵を拝していますが、現実の製造業や医療分野では、まだ世界に対する優位性があります。この優位性をデジタル経済においても築いていくには、やはり国民の理解、応援が必要です。例えば、医療分野ではビッグデータとAIで進展してきたゲノム治療という治療法があります。癌はDNAのミューテーション（突然変異）から生じることがありますが、それを調べ

て、各自に合った癌治療薬を出すのが

ゲノム治療です。イギリスは10万人のゲノムサンプルを調べたデータがあつて、米国も100万人のデータを集めています。日本もゲノム情報を収集しようとしています。すでに日本でも、ゲノム治療の成果は出ていますが、エポックメイキングな治験例が出れば、国民もゲノムデータをもっと集めよう、協力しよう、という姿勢になるはずです。

### 次世代の都市と地方の成長に向けて

世界はデジタル経済化が進んでいま

すが、都市化も進行しています。国連は2050年までに世界の都市人口が現在の約55%から約68%に増えると予測しています。

世界の主要産業は、農業、製造業、サービス業というように変遷してきました。日本は1960〜70年代に製造業がピークとなり、次第にサービス業へとシフトしています。サービスは、基本的には、消費者がその時・その場にいらないと生産・消費できないという特徴があります。消費者が増え、密度が高まると、新たなサービスと雇用が生まれます。したがって、都市のように人が多く、密集している場所でサービス業は発展します。都市は、新たなサービスと雇用を創出することで人を集め、また新たなサービスと雇用を産むという循環装置になっています。最も発展したサービス業が国際金融です。グローバルな金融業は、高度な知識と技術、人と人の密なネットワークが求められます。そのためニューヨークやロンドンなど先進国の限られた大都市、それもウォールストリートやシティのように、限られたエリアでしか成立しません。

デジタル経済が進めば、テレワークが可能になり、都市でなくても人は住むようになるのではないかと、という意見もあるかもしれませんが、現実には

デジタル経済も都市を必要としていません。デジタル経済を構成するIT自体がサービス業だからです。ITサービスは、特定の場所に少しでも顧客がいることがわかれば、一国のみならず世界中に展開することで収益を指数関数的に拡大できます。重要なことは、未知のサービスやアイデアをどうやって生み出すかです。サービスやアイデアを創出するには、リアルな人との交流、情報交換、人々の流行や趣味嗜好を捉え、形にしていけることが求められます。形にしていける上では、エンジニア同士の情報交換も大事になります。

都市は、リアルなトレンドを掴む足がかりでもあり、アイデアの実験場でもあります。最近、デベロッパーは、まるでカフェのようなインキュベーションオフィスを増やしています。トレンドを創るデベロッパーならではのですね。と思います。こうしたスペースは、都市だからこそ成立しています。

大都市への一極集中は、世界的に必然のトレンドで、日本だけではありません。アジアには、東京、上海、北京、香港、台北、シンガポール、ジャカルタ、クアラルンプール、ソウルといったように巨大で活気のある大都市があります。これからは、福岡とソウルというように、アジアの都市同士の繋がりで経済圏を形作るようになるか



デベロッパーはトレンドセッターとして期待しています。

デジタル経済においては、これまでよりも人と人との交流とアイデアの創出、イノベーションが求められます。

そうしたトレンドを「場」づくりを通じて、わかりやすい形で提示してもらいたいですね。

かもしれません。

大都市への集中は避けられないとして、地域をどう発展させていくか。その点、安倍政権は観光振興に力を入れています。成功例は広島でしょうか。安芸の宮島と原爆ドームに人が集まっています。活気があります。観光収入の面で優れているのは北海道です。北海道での訪日外国人観光客の平均支出は8〜9万円と、他県の数倍の規模です。観光産業は本質的には装置産業です。観光資源は本質的には装置産業です。北海道は観光資源とインフラを活用できているということでしょう。わが国には、どの県にも観光資源がありますから、情報発信とインフラ整備を進めれば、外貨を稼ぐ「輸産

業」として期待できるかもしれません。

また、県によっては、福岡県北九州市のように産業クラスターや研究都市を創ろうという構想もあります。こうした集積が米国のシリコンバレーのような産業ハブになり、ヒト・モノ・カネ・情報を集め、新たな付加価値を生みだせるようになるまでには時間がかかるでしょう。その点、名古屋は自動車産業という中核産業があり、研究をものづくりに直結させやすい強みがあります。

### デベロッパーへの期待

デベロッパーはトレンドセッターとして期待しています。デジタル経済においては、これまでよりも人と人との交流とアイデアの創出、イノベーションが求められます。そうしたトレンドを「場」づくりを通じて、わかりやすい形で提示してもらいたいですね。

また、デベロッパーは、「場」づくりを通じて、企業の生産性向上に貢献しようとしています。魅力的な「場」をつくり、人々が労働生産性を高め、豊かな生活を実現できるようにすることで、ひいては企業の経済活動の拡大に繋げようというでしょう。経済の好循環を支えるデベロッパーの役割に、今後も期待したいと思います。



# 第4次産業革命が拓く 都市の可能性

藤原 洋氏

(株)ブロードバンドタワー代表取締役会長兼社長CEO  
慶應義塾大学環境情報学部特別招聘教授



1954年福岡県生まれ。1977年京都大学理学部(宇宙物理学専攻)卒。東京大学博士(電子情報工学)。1977年～1985年日本IBM、日立エンジニアリング、日立大森工場。1985年～1997年アスキー、マイクロソフトFE本部。1996年インターネット総合研究所創立。ブロードバンドタワー代表取締役会長兼社長CEO。インターネット総合研究所代表取締役所長。SBI大学院副長・教授、京都大学院宇宙総合ユニット特任教授、慶應義塾大学環境情報部特別招聘教授『環境エネルギー情報論』。豊橋技術科学大客員教授、東京大学院数理科研究客員教授、一橋大学院客員教授、東京工業大学非常勤講師。著書に「全産業『デジタル化』時代の日本創生戦略」(2018年、PHP研究所)、「ネットワークの覇者」(1998年、日刊工業新聞社)など多数。

AI・IoTをはじめとするデジタル新技術は、グローバル化と共に急速に進展している。デジタル技術の普及、とりわけIoT・ビッグデータを活用したコネクティビティは工場の生産、家庭での消費の根本を大きく変えうる。また、AI・ロボティクスの進展は生産現場や小売の現場などの生産性を大きく向上させうる。これらの新技術による産業のデジタル化は、電子工学やオートメーションによる大量生産を可能にした第3次産業革命を上回るインパクトを社会経済にもたらすだろう。既存の産業のパラダイムを転換させる第4次産業革命とは何か、どのようなビジョンを持ってばよいか。不動産・都市との関わりを含めて、IoT、ビッグデータ、5Gなどの情報技術に実業として関わる藤原洋慶應義塾大学特別招聘教授・ブロードバンドタワー CEOに聞いた。

## 産業の転換をもたらす 第4次産業革命

現在、世界中で進行しているデジタル化、第4次産業革命は「デジタル・トランスフォーメーション革命」と呼ばれている。スウェーデン・ウメオ大学(現インディアナ大学) エリック・ストルターマン教授が2004年に提唱した概念だ。日本では、「産業のデジタル化」と訳されるが、その意味は、既存の産業がデジタルによって転換することだ。身近な例としては、一般的な住宅の賃貸借の通念を変えたAirbnbが挙げられる。ストルターマン教授は、「ITの浸透が、

人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させる」と提唱している。私は、このデジタル・トランスフォーメーション革命はあらゆる人に恩恵をもたらすと考えている。第3次産業革命までは、先進国の人々しかその恩恵を受けられなかった。自動車やパソコンを購入できたのは先進国の人々だからだ。一方で、携帯電話インターネットは、途上国にも浸透した。これまで銀行口座を持てず、与信から疎外されていた途上国の人々も、携帯電話によって口座や決済手段を持てる。第4次産業革命は、途上国のみならず先進国を含めて貧困を撲滅するというSDGsの達成にも寄与するものだ。

## わが国に好機訪れる 第4次産業革命

第4次産業革命はどのように進むのか。ストルターマン教授は、デジタル・トランスフォーメーションの完遂までには3つのフェーズ(段階)を経るとしている。第1フェーズは、「ITを利用した業務プロセスの強化」だ。伝票処理にPCを使うといったイメージだ。第2フェーズは、「ITによる業務の置き換え」だ。銀行のオンラインシステムのように、対面業務がオンラインで可能になった。第3フェーズは、「業務がITへ、ITが業務へとシームレスに変換される状態」だ。具体的に例えると、

「Airbnbは部屋の貸出をオンラインで可能(アナログをデジタルに)」、その上で、「顧客のニーズをデジタル情報で把握して、物件の改善を提案する(デジタルをアナログに)」ことでビジネスを拡大している。わが国を含めた先進国は、AIやロボティクスといったIT技術の革新により第3フェーズに移行しつつある。

デジタル・トランスフォーメーションの3つのフェーズは、情報発信ビジネスの発展段階にも当てはまる。IT技術であるWEBによる情報発信は、第1フェーズではグーグル、百度といった事業者が担った。第2フェーズはフェイスブック、微博(ウェイボ)を利用する個人による情報発信が主となった。第3フェーズでは、IoTにより機器・モノ自体が情報発信を行うようになる。第1、第2フェーズとも、日本企業は存在感を示すことができなかった。背景には、発信される情報が言語を介するものであったことが挙げられる。英語圏の人口は20億人、30億人もいる。中国語圏も10億人を超える。英語圏のIT企業は、先進的かつユーザー数の多い英語圏の市場にサービスを提供することで先行者利益を上げ、世界に進出する時点で大きなリードを得ている。こうして巨大になったのがGAFAdだ。また、中国のIT企業も、巨大な人口を背景に自国のプラットフォームを育成できた。しかし、第3フェーズでは、モノ自体が情報を発信する。発信される情報は、「数値」であって言語ではない。IoT化した冷蔵庫が、庫内の状況を発信する場合も、数値を使う。



わが国は、IoT化したモノ・機器が発信する情報を集約し、モノ・機器をコントロールするプラットフォームを育成していく必要がある。私は、日本企業にはチャンスがあると考えている。わが国の企業は、言語依存性のない数値情報の取り扱いには比較的慣れているからだ。ゆくゆくは日本企業の中には、IoT世界における巨大プラットフォームになる企業が現れ、わが国のGDPが1000兆円になる日もありうると考えている。

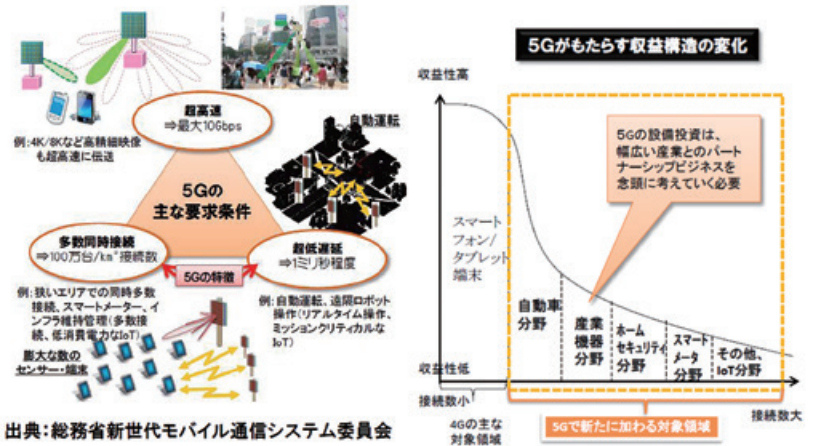
## IoTプラットフォームを育成する

もちろんすでに日本企業も、IoT時代のプラットフォームを目指して動き出している。コネクテッドカーの開発を進めるトヨタ自動車はその代表だろう。レベル5の完全自動運転は、次世代通信技術である5G技術の通信機器を道路上に整備することで道路情報などのビッグデータを自動車と送受信し、AIが運転を制御することで実現できる。完全自動運転が実現した世界では、自動車は人やモノを運ぶだけでなく、寝る、食事する、といったあらゆるサービスが可能になる。こうしたサービスの提供はプラットフォームが担うことになる。トヨタが移動シーンにおけるプラットフォームになる可能性は大いにありうる。

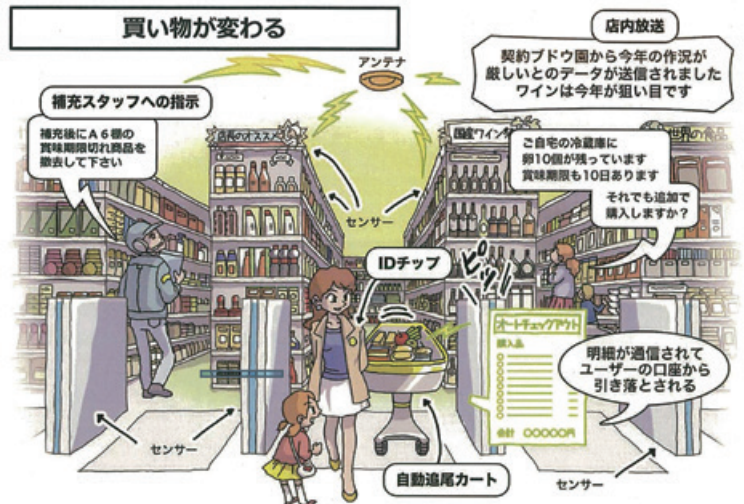
何より、日本企業は5Gにおける先行者利益を得られると考えている。その理由は、日本が5Gを実用化しやすい地形にあるからだ。5Gの電波は指向性が強いので、広範囲に電波を届けることを得意としている。

5G(第5世代モバイル)は、通信量の増大と速度の高速化、多数接続、低遅延化(電波が遅れない)によりIoT化を推進する

### 5G(第5世代モバイル)は4Gから非連続的な進化へ!



### 5Gによって変わる小売りの現場



地区に、高解像度ビデオカメラ、音響センサー及びIoTデバイスを配備して、AIが異常な事態を検知した場合に市当局に警告を発することで、市職員の初期対応を容易にするといった実験を行っている。ラスベガス市は、NTTがデータの所有権を主張しなかったこと、そしてデータの収集が丁寧であること、を評価し、スマートシティ推進のパートナーに選定したという。

都市はIoT、5Gを利用したセンサー、制御機器を多数兼ね備えることで、膨大なリアルデータを収集できる。国土交通省や東京都、もしくはデベロッパは、このデータを活用することで、都市のプラットフォームになれる。例えば、買い物客の動線を把握して、店舗の配置を変更するようになるだろう(アナログをデジタルに、デジタルをアナログに)。実際、東急不動産が竹芝で開発しているビルでは、ソフトバンクと共に、AIやIoTを活用してビル内外の人流データや環境データを収集・解析し、快適な環境整備と効率的なビル管理を行う「スマートビル」を構築しようとしている。デベロッパが都市のプラットフォームを目指すことを期待したい。(談)

## 都市のプラットフォームを目指す

術がリードできるかもしれない。デジタル・トランスフォーメーション革命は、都市にもパラダイム転換を求めめるだろう。スマートシティは、都市そのもののIoT化を指している。現在のスマートシティも、エリアのエネルギー管理などを一元的に行っているが、制御の対象は拡大している。例えば、NTTグループは、2018年からアメリカのラスベガスのスマートシティ推進事業の実証実験に参画している。ラスベガス市のイノベーション

い。その点、わが国は人口が平野の都市部に集中しているため、5Gの実用範囲、携帯電話でいうところの「人口カバー率」を上げやすい。これは、自動運転などのIoT技術には有利だ。5Gのデバイスにおいてもわが国は優位な立場になりうる。現在の半導体はシリコンが主流だが、今後は高電圧・高温、高周波数にも対応できる窒化ガリウムを素材とした半導体が代替していく可能性もある。現在、総務省の支援で、窒化ガリウムを発明した天野浩名古屋大学教授と民間企業が共同で実用化に向けた研究開発を行っている。5Gの世界ではわが国の半導体技

術がリードできるかもしれない。デジタル・トランスフォーメーション革命は、都市にもパラダイム転換を求めめるだろう。スマートシティは、都市そのもののIoT化を指している。現在のスマートシティも、エリアのエネルギー管理などを一元的に行っているが、制御の対象は拡大している。例えば、NTTグループは、2018年からアメリカのラスベガスのスマートシティ推進事業の実証実験に参画している。ラスベガス市のイノベーション





## 「不動産協会賞」選考委員 (敬称略、役職は選考時)

**青山 侑**(座長)

明治大学名誉教授

**田中里沙**

事業構想大学院大学学長・宣伝会議 取締役副社長

**増田寛也**

野村総合研究所顧問 / 東京大学公共政策大学院 客員教授

**三橋博巳**

日本不動産学会顧問

**茅野静仁**

三菱地所 経営企画部長

**伊丹政俊**

東急不動産 経営企画部統括部長

**内田要**

不動産協会 副理事長 専務理事



表彰・祝辞を述べた  
菟田正信理事長

## 「第9回 不動産協会賞」を決定

「不動産協会賞」は、不動産協会の社会貢献活動の一環として、日本経済や国民生活に関する著作物の中から、世の中の多くの方々に読んでいただくことにより、当協会が直面する幅広い課題についてご理解をいただくのに資する著作物を表彰するものである。著作のジャンルは、「国際競争力を高める都市再生」「良好な住宅ストックの形成」「防災・減災」「環境問題」「持続可能なまちづくり」「コンプライアンス」「法制度」「エネルギー問題」など、幅広い分野の著作物を対象としている。平成31年3月の最終選考委員会(座長・青山侑明治大学名誉教授)において、第9回「不動産協会賞」として、「熱海の奇跡 いかにして活気を取り戻したのか」(市来広一郎著・東洋経済新報社)、「マーケットでまちを変える 人が集まる公共空間のつくり方」(鈴木美央著・学芸出版社)、「老いた家 衰えぬ街 住まいを終活する」(野澤千絵著・講談社)の3作品を決定した。

## 熱海の奇跡 いかにして活気を取り戻したのか

著者 市来広一郎 (michimaru) 代表取締役  
出版社 東洋経済新報社



【内容】…「衰退した観光地」の代名詞となっていた熱海はなぜ再生できたのか。ビジネスの手法でまちづくりをする方法は、熱海だけではなく、日本全国どここの地域でも使えるはずだと著者は考え、Uターンしてゼロからまちの再生に取り組んだ。熱海のファンづくりから始めて創業支援まで手がけるようになった熱海のまちづくりは、人口減少時代の魅力ある地域づくりのあり方だけでなく、今後の日本のまちづくりを考える上でも参考になる一冊。

や不動産、都市計画、そうした専門性をもたない人間でも、まちと向き合い、観察し、現場で地道に実践を積み重ねていくことでまちに変化をもたらすことができます。シャッター街化が進んでいた熱海は、ここ7〜8年でV字回復と呼ばれるにぎわいを取り戻しています。12年前にまちづくりを始めた頃には想像もしない変化です。



今回、不動産協会賞をいただき、私たちの取り組みを多くの方に知っていただくことで、住んでいるまちや、生まれ育ったまち、好きなまちの再生に向けて、動き出す方が一人でも多く生まれるきっかけとなればと思っています。とりわけ、現場での実践を評価いただけただけことは、自らのまちや好きなまちをなんとかしたいと思う人にとって心強い後押しともなります。私自身の現場である熱海のまちの再生は、始まったばかりです。観光公害や空き店舗の増加など、課題はまだ残っています。熱海や、似たような地方都市の再生のためにできることを、一歩ずつ取り組んでいきたいと思っています。



## マーケットでまちを変える 人が集まる公共空間のつくり方

著者 鈴木美央 (O+Architecture 主宰)  
出版社 学芸出版社



「内容」…全国で増えるマルシェ、ファーマーズマーケット、朝市。閑散とした道路や公園、商店街を、人々で賑わう場所に変えるマーケットは、中心市街地活性化、公共空間活用、地産地消など、まちの機能をアップさせる。また、コミュニティ形成や出店者へのスタートアップ機会の創出など、地域や出店者に様々な効果も生み出す。東京&ロンドンで100例のマーケットを調査し、自らも主催する著者が解説するマーケット

実践の画面から解説しました。

私は大学を出て英国の設計事務所ので働き、大規模建築の設計に携わってきました。トップダウン型の大規模建築にはまちを変える力があります。一方で、小さな要素の集合体がまちに変化を与えられないだろうかと考えていました。そこで学問の場に戻り、仮設の店舗のような小さな要素の集合であるマーケットが大規模建築以上にまちに大きなインパクトを与えるという仮説を立て、マーケットの調査・研究を行うようになりました。研究や実践を経て、マーケットにはまちを変える力があると確信するようになりました。

「鈴木美央氏の話」…私はこの本で、マーケットという小さな要素の集合体がいかにまちを変えていくか、経済を活性化し、生活の質を向上させるかということを研究、



マーケットは、駅前や公園などで、仮設店舗を展開する小さな用途変更で実践できるまちづくりです。一つひとつの店舗は小さな用途変更であっても、集合体となることで、豊かな空間を創り出し、まちを変えることができます。

マーケットは日本中のまちを変えていくことができるかもしれません。多くの人が関わった小さな要素の集合体であるこの本が、その一助となれば嬉しい限りです。

## 老いた家 衰えぬ街 住まいを終活する

著者 野澤千絵 (東洋大学理工学部教授)  
出版社 講談社



「内容」…大量相続時代の到来とともに、注目され続ける「空き家問題」。

2033年には約3戸に1戸が空き家となる。今すでに戸建ての4軒に1軒が「空き家予備軍」となっている日本で、最重要課題となってくるのが、空き家の予防策であり、住まいを「終活」することである。実家を相続した子供世代や所有する家や土地の今後を考えておかねばならない親世代など、様々な人々にとつて、今後の住まいのあり方について真剣に考える契機となる著作である。

「野澤千絵氏の話」…空き家問題は、大量相続時代を迎える中で、更に深刻化する可能性があります。今後、すでに空き家になった問題だけではなく、これ以上、空き家を増やさないことが最重要課題です。空き家問題の多くは、実

家を相続後に「とりあえず置いておく」といった「問題先送り空き家」から発生しています。問題の先送りは、所有者の老いと共に解決への負担が増すこととなります。

問題先送り空き家を防ぐには、一人ひとりが、相続が発生する前の段階から、将来、家をどうするかを選択肢を考え、円滑に売買や賃貸するための前提条件を整理したり、信頼できる相談先・依頼先の目途をつけておくといった、いわば、住まいを「終活」することが必要です。

日本は今、人口が減少しても持続可能なまちへと作り変えていくために、非常に重要な時期です。一人ひとりが住まいを「終活」することは、これまで作ってきたまちに新たな所有者・利用者の流入や世代交代の素地をつくり出し、それがひいては次世代にとつても引き継ぎたいと思える「衰えぬ街」の価値を生み出すことに他なりません。住まいを終活することが、日本の中で一般的に定着し、新たなビジネスモデルの構築や支援策が充実することを願っています。



# 建築物省エネ法改正

## 次世代の環境と生産性向上に向けて

伊香賀 俊治

慶應義塾大学理工学部システムデザイン工学科教授

### 省エネをコストから投資に

世界各国が参画するパリ協定が採択された現在、省エネ（エネルギー削減）は避けられない。省エネが義務であれば、省エネをコストと捉えるのではなく、将来的なリターンを生む投資と考える、より多くの投資をすることでリターンを求めるほうが建設的だ。これからは、省エネを投資と捉えられるような仕組みを構築していくことが重要だ。5月に行われた「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下、

わが国は、温室効果ガスの削減や気候変動への対応が求められる国際的な枠組みである「パリ協定」に基づき、温室効果ガスを削減する中期目標を掲げている。目標達成に向けて、建築物・住宅には2030年度までに2013年度比で約2割の省エネが求められている。この達成のため、国は建築物・住宅の省エネ基準を定める建築物省エネ法を5月に改正した。建築物・住宅の省エネは、追加投資を求められる建築主にとっては負担になる一方で、生産性や健康が向上する効果も期待できる。建築物・住宅の省エネと、生産性や健康の向上の関連について研究する慶應義塾大学の伊香賀俊治教授に、建築物省エネ法の改正と、まちづくりへの効果について聞いた。

建築物省エネ法）の改正は、省エネを投資と捉える変革を惹起するきっかけになると期待している。

### 役割増す建築物・住宅の省エネ

今回、建築物省エネ法が改正された背景には、建築物・住宅の省エネの果たす役割が大きくなっていくことが挙げられる。わが国は、1997年の国際協定である京都議定書が求めている温室効果ガス排出量6%削減の目標を2012年に達成した一方で、業務そ

伊香賀 俊治（いかが としはる）

1959年生まれ。早稲田大学大学院修了、(株)日建設計・設備設計主管、東京大学助教授、日建設計・環境計画室長を経て、2006年1月より現職。著書（共著）に、「CASBEE入門」「建築と知的生産性」「健康維持増進住宅のすすめ」「LCCM住宅の設計手法」「熱中症の予防と現状」「最高の環境建築をつくる方法」「すこやかに住まう、すこやかに生きる、ゆすはら健康長寿の里づくりプロジェクト」など。受賞に、山梨県環境科学研究所、明治大学リバティタワーで環境・省エネルギー建築賞、青山学院大学相模原キャンパス、橘原町（ゆすはらちよう）総合庁舎でサステナブル建築・住宅賞、日本LCA学会功績賞、空気調和・衛生工学会技術賞など。

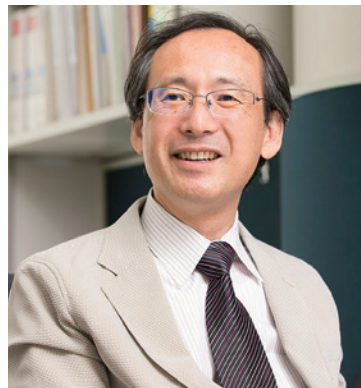
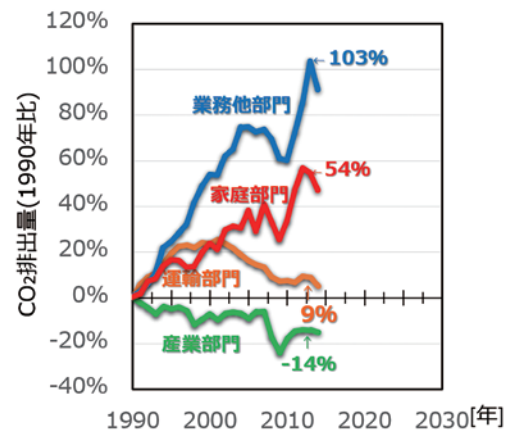


図1 1990年比のCO<sub>2</sub>排出量



業務他部門、家庭部門はOA化や戸数増と共に増加している

の他部門（建築物など）や家庭部門（住宅など）のCO<sub>2</sub>排出量は約1.5倍〜2倍と増加した（図1）。このため、パリ協定でのわが国の目標を達成するには、業務その他部門と家庭部門を表す「建築物・住宅」の2030年度の最終エネルギー消費量を2割ほど削減しなければならぬ。これを踏まえ、国は、建築物や住宅に対して省エネ基準への適合義務や届出義務、努力義務を課す建築物省エネ法を2015年に制定している。

建築物省エネ法は、オフィスビル等

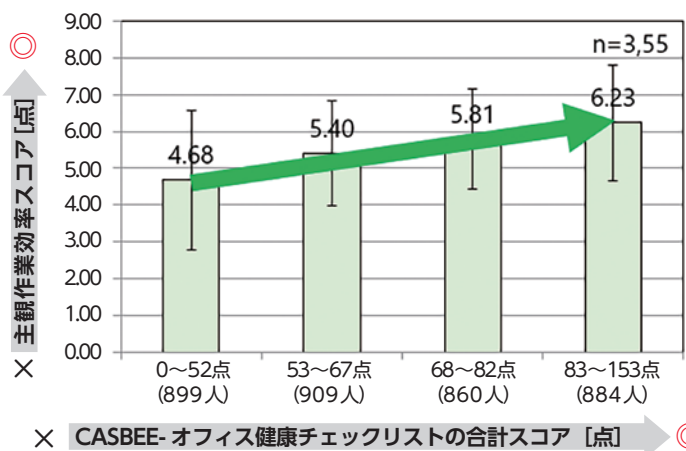
の大規模建築物（2000㎡以上）に対して省エネ基準への適合義務を課し、中規模建築物（300㎡以上2000㎡未満）に対しても省エネ基準を満たす省エネ計画の届出義務を課すこととした。そして、この5月の改正では、中規模建築物にも省エネ基準への適合義務を課すこととなった。中規模建築物の建築確認手続きも省エネ基準への適合判定が必要になる。

国土交通省は、適合義務化の対象を拡大した理由として、①新築の中規模建築物の省エネ基準の適合率が91%（2017年度）と高く、義務化に対して大きな混乱が生じないと考えられること、②新築件数が比較的少ないこと、③適合のための投資に対する効率性が高いこと（低コストで省エネを図れる）、



を挙げている。ただし、中規模建築物には300㎡〜400㎡程度のほぼ小規模なビルも含まれる。こうしたビルは建築主にとって、省エネ措置は負担感があるだろう。省エネ設備や建築は、延床面積が小さくなるほど㎡当たりのコストが重くなるからだ。また、小規模ビルほどテナントを早く入居させた観点から、省エネのために設計期間が長期化することにも消極的になるだろう。省エネの浸透には、こうした小規模なビルの建築主が断熱性能の向上などの省エネ建築を行うようなインセンティブが求められる。省エネへの補助金と同時に、省エネを行うことで収益性が向上する仕組みづくりをリードしてもらいたい。補助金などで建築主に省エネを働きかけることと同時に、消費者（テナント企業）への働きかけが重要になる。具体的には、断熱性向上で省エネを達成したビルは、企業の生産性を向上させることをPRすることが効果的だろう。住宅の分野では、断熱性能の高い住宅は健康に良いことが世界的に認められている。例えばWHOは、SDGsの「健康」と「まちづくり」に寄与するとして、住宅の断熱を勧告している。中規模建築物（オフィス）も断熱・遮熱性能の向上で省エネを実現すれば、生産性や健康の向上に繋がる。わが国では、断熱性能の向上で快適さを増した「CASBEE オフィス健康チェックリスト」\*のスコアが高いオフィスほど、作業効率や従

図2 CASBEE オフィス健康チェックリストと作業効率との相関



スコアが高いほど作業効率も高まっている

今回の建築物省エネ法改正では、中規模・大規模住宅の届出義務の監督体制も強化される。建築物省エネ法は、届出された省エネ計画が省エネ基準に適合していない場合、特定行政庁が建築主に対して計画変更の指示などを行えるとしている。しかし、計画変更指示が十分に行われていない実態があったという。そこで、今回の改正では、省エネ計画に民間審査機関の評価書を活用できることとし、行政の事務負担を減らせることとした。これにより、行政側は、基準不適合物件への対応に注力できるようになる。建築主側も、省エ

業員の健康、安全安心が向上しているという研究結果が出ている(図2)。近年、大企業やIT企業などでは、労働生産性向上のため、従業員の健康を向上させる「健康経営」を目指している。中でも、健康問題によって労働効率が下がる「プレゼンティズム」の抑制に力を入れている。中小ビルであっても、省エネ(断熱性能の向上)によってプレゼンティズムの抑制に繋がる可能性を示すことができれば、省エネを行った新築・中規模建築物には企業の支持が集まるだろう。現在、建築物の環境性能を示す評価

認証CASBEEには、「CASBEE ウェルネスオフィス評価認証」という、利用者の健康性、快適性の維持・増進に寄与する建物性能などを評価する新しい評価認証ができています。CASBEE ウェルネスオフィスで高い評価を得たオフィスが、実際に生産性を向上させているデータと共に、CASBEE Eウェルネスオフィスの認証を受けたビルを積極的にPRしていくことで、省エネ性能―断熱性能を向上させたビルの市場評価は高まっていくはずだ。ひいては環境性能の向上を投資と捉えることにも繋がるだろう。

### 中規模・大規模住宅の省エネも推進

省エネは、戸別の建物だけでなく、面的なまちづくりでも実現可能だ。近年、日本橋や田町などでは、再開発に伴って、大規模な熱電併給設備(コージェネレーションシステム)\*を整備し、複数の建築物に熱や電気を供給することで面的な省エネや防災性能の向上を実現している。こうした事例を踏まえ、改正建築物省エネ法では、複数の建築物にエネルギー供給を行う設備によって面的に省エネを実現する計画について、「省エネ性能向上計画」として認定し、省エネ設備のために必要な面積を容積不算入にできるよう改めた。近年大型化している熱電併給設備の床面積を有効に使えるようになれば、面的な省エネ―省エネまちづくりの促進にも繋がるだろう。(談)

### 省エネまちづくりにも容積率特例

\*2030年度までに2013年度比で温室効果ガス26.0%削減  
 \*CASBEE オフィス健康チェックリスト: 日本サステナブル建築協会が作成したオフィスで働くワーカーが、自身のオフィス環境の満足度、整備状況等を主観的に評価するツール。客観評価ツールはCASBEE ウェルネスオフィスとなっている  
 \*CASBEE ウェルネスオフィス評価認証: 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構ウェブサイト [http://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/WO\\_certification.html](http://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/WO_certification.html)  
 \*重油やガスなどを使って電力と熱を同時に供給するシステム





5月に行われた吉日楽校の吉日祭り

まちづくりの  
フォーカス

# 次世代を展望する 新時代のまちづくり

次世代に引き継げるまちをどうつくるか。神奈川県横浜市の日吉エリアで開発中のマンション「プラウドシティ日吉」を含む複合まちづくり「日吉箕輪町計画」では、前例のない新たな手法で、持続可能なまちづくりに向けた挑戦が始まっている。それは、工事着工前から始めるエリアマネジメントだ。プラウドシティ日吉を中心に始まった、新時代のエリアマネジメントをスケッチする。

## 開発予定地の一角で始まった 「吉日楽校」

5月の晴れた日曜日。東急東横線の日吉駅から徒歩9分の日吉箕輪町計画の開発予定地の一角で、野外イベントが開催された。樹々に囲まれた芝生の広場で開催されたフリーマーケットや焚火、野外美容室、グリーンの寄せ植えといったワークショップに、若者や地元の家連

れが多く訪れた。

野外イベントが開催されたバスケットボールコートほどの広場は、もとはここにあった研究所の中庭だ。現在は、日吉箕輪町計画の建設予定地の一部で、2021年にはサービス付き高齢者向け住宅が建つ予定だ。この野外イベントは「吉日学校」の「吉日祭り」という名称で開催された。「吉日楽校」は、「プラウドシティ日吉」を中心にして開発前から地域の人々との接点をもつ拠点として2018年6月に開設された組織だ。開設以来、約1年の間、ほぼ隔週で焚火やピクニックなどの野外イベントを開催してきた。このエリアでもいよいよ工事が始まるため、5月に開催した吉日祭りで一区切りし、活動の場を変えて新たなイベントを準備している。

「吉日楽校」は、「開発で生じる時間と場所の活用とデザイン」をテーマとしたユニークさから、2018年度グッドデザイン賞ベスト100を受賞している。手がけているのは、日吉箕輪町計画を開発する野村不動産だ。地域コミュニティ



吉日祭りの開催の看板



拠点などの設計で好評を得ているデザイン会社と協同して、「吉日楽校」を運営している。

日吉箕輪町計画は「人生100年時代の住みたい街」をコンセプトに、総計画戸数1320戸のプラウドシティ日吉と商業施設、地域貢献施設、保育施設、健康支援施設、サービス付き高齢者向け住宅、広場を開発し、同時にエリア内に公立小学校が新設される大きなまちづくりだ。敷地面積は約4.2haに上る。多世代ができるだけ長く暮らせるまちを目指し、野村不動産と関電不動産開発、パナソニックホームズの3社が開発する。

「吉日楽校」は、この日吉箕輪町計画のエリアマネジメント「ACTO」の一環として行われている。エリアマネジメント(以下、エリマネ)とは、住民・事業主・地権者等がそのエリアの魅力創出



吉日楽校のフリーマーケット

や価値向上、課題解決に向けて共に主体的に取り組んでいくこと。そして、そうした活動を担うコミュニティの組織化を目指す。いわば、まちを育てる活動だ。一般的に、エリマネは、いま現にあるエリア、既存のまちの価値を向上させていくイメージだ。エリマネに取り組むのは、そこに住む住民や、そこに拠点を構える企業だからだ。しかし、日吉箕輪町計画では、対象となる「エリア」まちがまだ出来上がっていない状態、住民がいない状態でエリマネを始めた。

開発段階からエリマネ活動を開始した理由について、野村不動産ホールディングスICT・イノベーション推進部の石原菜穂子氏は「出来上がったまちに住む人だけでエリマネに取り組むよりも、開発前から周辺に住む人々と共にエリマネに取り組むほうが、エリマネを将来にわ

たって持続させやすいと考えたから」と説明する。日吉箕輪町計画は、「伝統ある日吉エリアの住宅街に囲まれた場所で行われる大型再開発だ。2015年に開店した総合スーパーや、研究所、研修所などの跡地を合わせた東京ドーム1個分の大型開発とあって、周辺住民の関心事になっていた。地元の関心の高さを考えれば、まち全体の魅力を創出しようというエリマネを開発前から行うことは、ひいては日吉箕輪町計画の支持にも繋がるという考えだ。

野村不動産にとって、着工前から地域を巻き込むエリマネ活動を行うのは初の経験だ。ただし、マンション竣工前からマンション住民のコミュニティを醸成していく、という試みは初めてではない。2007年より「ハウスウォーミングパーティー」(マンションに入居する前に入居者同士の接点を設ける機会)を導入し、竣工後の良好なコミュニティ形成のきっかけづくり

たつて持続させやすいと考えたから」と説明する。日吉箕輪町計画は、「伝統ある日吉エリアの住宅街に囲まれた場所で行われる大型再開発だ。2015年に開店した総合スーパーや、研究所、研修所などの跡地を合わせた東京ドーム1個分の大型開発とあって、周辺住民の関心事になっていた。地元の関心の高さを考えれば、まち全体の魅力を創出しようというエリマネを開発前から行うことは、ひいては日吉箕輪町計画の支持にも繋がるという考えだ。



昔ながらの住宅街 日吉エリアを象徴する老舗パン工房

野村不動産にとつて、着工前から地域を巻き込むエリマネ活動を行うのは初の経験だ。ただし、マンション竣工前からマンション住民のコミュニティを醸成していく、という試みは初めてではない。2007年より「ハウスウォーミングパーティー」(マンションに入居する前に入居者同士の接点を設ける機会)を導入し、竣工後の良好なコミュニティ形成のきっかけづくり



プラウドシティ日吉の開発全体イメージ





工事中のプラウドシティ日吉(レジデンスI)

テーブルで食事をする「隣人祭り」を開催している。

野村不動産がコミュニティ形成に力を入れた理由は、コミュニティこそが「長く住み続けられるまち」を創り、ひいては同社の住宅ブランド「プラウド」

の価値を高めることに繋がるといふ分析からだ。さらに野村不動産は、2013

年にマンションブランド「プラウド」のコンセプトとして、「環境に配慮しながら持続可能な住宅を創っていく」ことを目指す「スマート&グロウイング」を掲

げた。このコンセプトが、「長く住み続けられるまち」をつくるという野村不動産のまちづくりの理念に繋がっている。

「長く住み続けられるまち」を創るために何をすればいいのか。野村不動産は、長きにわたって資産価値が向上しているまちを研究、そうしたまちに共通する「住民の自治意識の高さ」に着目した。そして、こうした意識を醸成していくには、良好なコミュニティが重要だという結論

にたどり着いた。

2015年頃から計画策定に向けて動き始めた日吉箕輪町計画は、「ふなばし森のシティ」の経験を踏まえたまちづくりだ。ただし、計画策定の最初から、新住民に限定しないオープンなエリマネに取り組むと決めていたわけではない。野村不動産の社内では、あくまで日吉箕輪町計画の内側のコミュニティ形成を支援していくイメージだった。

そもそも、日吉箕輪町計画でエリマネを手がけようという発想自体も、きっかけは行政の意向を受けたものだ。日吉箕輪町計画は、横浜市港北区箕輪町に立地する。地元自治体の横浜市は、2012年にみなとみらい21地区で「エリアマネジメント憲章」を制定するなど、全国的にも早くからエリマネの推進に力を入れてきた。2016年には、エリマネを推進する取扱いを定めた綱領を定めている。日吉エリアにおいても、「日吉綱島東部地区まちづくりビジョン」の中でエリマネの推進をうたっている。こうした横浜市の意向を受けて、野村不動産はエリマネについて漠然ながら議論を進めていくことになった。

### 「人生100年時代の住みたい街」をどう創るか

エリマネの議論が深まったのは2016年頃からだ。マンションだけでなく、保育施設、小学校、高齢者施設を設けるといふ多世代に対応したまちづくりが決ま

る中で、「ハードだけではまちの持続性は担保できない。どうやってまちを成長させるソフトを創るか。野村不動産グループならではのエリマネの議論が始まった」と石原氏は話す。2016年末には、開発プロジェクト日吉箕輪町計画に関わる住宅事業、商業事業、シニア事業、フィットネス事業のグループ各部門からそれぞれの担当者による定期的なディスカッションが行われ、2017年度には住宅管理会社やR&Dも加わった全社横断型のタスクフォースが立ち上がった。ここでエリマネ戦略が具体的に定まっていくことになる。全社横断型のタスクフォースとしたのは、この日吉箕輪町計画が住宅事業、商業事業、シニア事業と、フィットネス事業と全社が関わる大型のまちづくりであり、かつこれからの近郊まちづくりの試金石と位置付けたからだ。

タスクフォースはまず、エリマネのフレームとなる施設とコミュニティ醸成のための計画を策定した。敷地内に、コミュニティカフェ、シェアキッチン、キッズスペース、コワーキングスペースなどを組み込んだ地域貢献施設を設けることを決定。地域貢献施設だけでなく敷地内の各広場でイベントを行うようなエリマネ組織を野村不動産が関わる法人として設立することも決めた。この地域貢献施設について、野村不動産は大きな決定を行った。野村不動産ホールディングスのICT・イノベーション推進部の伊藤学





プラウドシティ日吉のマンション「レジデンス」の外観イメージ

氏は「これまでデベロッパーは、マンションのコミュニティは管理組合が運営するものと位置付けてきた。まちの持続可能性を高めるには、何よりエリマネを継続していく必要がある。そこで、地域貢献施設は野村不動産が所有することとしデベロッパーである野村不動産がそのエリアのコミュニティに長期にわたって関わり続け、ハード面でのまちづくりだけではなく、ソフト面でのまちづくりも地域と一緒にやっていくという方針を

示したことになる」と語った。

野村不動産は、エリマネを持続させる仕組みづくりと同時に、エリマネを共に手掛けるパートナー探しも開始した。その上で、エリマネの対象となるエリアの範囲を、日吉箕輪町計画の内側だけでなく、周辺地域を含むエリアとして捉え直した。エリマネを手掛けるのであれば、地域に根差したパートナーと取り組むほうが円滑な運営を実現しやすいからだ。この観点から地域住民、企業、NPO

など「まち全体」を巻き込んでいくエリマネの基本戦略が固まった。

まちを育てるエリマネに地域住民や企業、NPOを巻き込むにはどうすればいいか。住民にとって馴染みの場所であった商業施設が閉鎖されて間もない時期、注目度が高い開発前からエリマネを行う方針もおのずと決まっていた。

地域貢献施設には、フィットネス事業を手がけるグループ会社の他に3つの法人の誘致に成功した。1社は、子育て

支援施設の運営者として、地元の認定NPO法人が決まった。コミュニティカフェの運営は、横浜市内の地場野菜を使った食育に力を入れている地元レストランが行う。そして日吉箕輪町計画の植栽のメンテナンスを行う会社がグリーンショップを出店することが決まった。ガーデンングのワークショップなども手がける予定だ。

石原氏は、「エリマネを開発前から行うと決めた背景には、エリマネのパートナーである3法人を含めて、地域で活動する多くの法人や団体の方々に、日吉箕輪町計画で行われるエリマネのイメージを知ってもらいたいという目的もあった。吉日楽校には、フィットネス事業を手掛けるグループ会社のほかに3法人にも参加してもらっている」と言う。

### 野村不動産のまちづくり構想に

野村不動産は、タスクフォースが策定した日吉箕輪町計画のエリマネ戦略を基盤とする、全社的なまちづくり構想を策定し、活動全体を「ACTO」と名付け、2018年10月に発表している。ACTOという名称は、地域に向かって聞く「あくとびら」と、地域での主体的な活動「アクション」の二つの意味を持たせている。

現在、日吉箕輪町計画で行われている「吉日楽校」は、地域住民の支持を得つつあるようだ。5月の吉日祭りには、野村不動産が周辺に配布したチラシを見た近所の住民だけでなく、通りがかった住

民も訪れたという。

伊藤氏は、「デベロッパーにとって、エリマネ自体は短期的には利益を生み出しにくい事業かもしれない。しかし、中長期的な視点に立てば、地域住民、企業、NPOと直接接点を持つことで得られる顧客ニーズの発見や課題の解決が次のビジネスに繋がっていくと考えている。そして、エリマネ活動による賑わいの創出や交流は、地域住民、企業、NPOのシビック・プライドの醸成に寄与し、そのエリアの価値を高めると考えている」とエリマネの意義を語る。

東急東横線の日吉駅周辺は、昭和の初め、慶應義塾大学が予科キャンパスを設けたことで、文教都市として発展し、住宅地としての名声を高めてきた。日吉箕輪町の工事現場で始まったエリマネが次世代に引き継がれば、日吉箕輪町は新時代のまちづくりの象徴となり、これからのまちづくりをリードしていくだろう。



ひらく扉をイメージしたACTOのロゴ

# 税制・都市・住宅に関する政策要望を決定

不動産協会では、令和元年7月16日に開催した理事会において「経済の成長力を高める税制・都市・住宅に関する政策要望」を決定しました。主な要望は次の通りです。(要望の全文は協会HP「www.fdk.or.jp」でご覧いただくことができます)

## 1. 税制改正

(1) 設備投資の促進による成長力強化に不可欠な重要税制

① 長期保有土地に係る事業用資産の買換え特例の延長・拡充

(2) 期限切れ重点要望項目

① 新築住宅に係る固定資産税の軽減

特例の延長

② 居住用財産の買換え・売却に伴う特例の延長

(3) 時代を先取る魅力的なまちづくり・都市再生の推進税制

① 国家戦略特区に係る特例の延長・拡充

② 都市のコンパクト化推進やスポンジ化対策のための支援措置の延長

・ 認定誘導施設等整備事業における公共施設等に係る特例の延長

・ 都市のスポンジ化(低未利用土地)対策の推進に係る特例の延長

③ 都市の防災性能向上や物流効率化の実現に向けた支援措置の延長・創設

・ 既成市街地や都市機能誘導区域、市街地再開発事業、防災街区整備事業における事業用資産の買換え特例の延長

・ 既存建築物の耐震改修投資促進のための特例の延長

・ 地下街の所有者等が取得する一定の浸水防止用設備に係る特例の延長

・ 木密地域の解消等再開発促進に向けた新しい仕組みの創設等と合わせた税制上の支援

・ 建築物のBCP機能向上等に貢献する地震・制震装置に対する支援

・ 都市・地域の活性化等に寄与する大規模物流施設に対する支援

・ 建築物のシステムの高度化等に対する税制上の支援

・ 都市の競争力を高める「居心地が良く歩きたくなるまちなか」形成に資する支援措置の創設

・ 観光・芸術文化・スポーツ等の施設整備に対する支援

④ 都市の競争力を高める「居心地が良く歩きたくなるまちなか」形成に資する支援措置の創設

・ 観光・芸術文化・スポーツ等の施設整備に対する支援

⑤ 都市・地方の活性化を図り地方創生を推進するための支援

・ 古民家、空き家の取得に対するリフォーム税制の自己居住要件の緩和

・ CCRC、地域観光振興に貢献する施設に対する支援

⑦ 働き方改革を実現するためのサテライトオフィス等の設置への支援

(4) 豊かな住生活を実現するための税制

① 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長(再掲)

② 居住用財産の買換え・売却に伴う特例の延長(再掲)

③ 住宅の登録免許税の特例の延長

④ 住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の延長

・ 住宅用土地に対する不動産取得税の特例措置の延長

・ デベロッパ等に対する新築家屋のみなし取得時期の特例の延長

⑤ 住宅の買取再販に係る登録免許税の特例の延長

⑥ 長期優良住宅に係る特例の延長

⑦ 認定低炭素住宅に係る特例の延長

⑧ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の延長等

優良リフォームに係る特例の延長

⑩ 多様化する住宅ニーズへの対応

・ 子世帯が親との近居のために住宅を取得する場合の支援

・ 高齢者が質の高い一定の住宅に住み替える場合の支援

・ 世帯構成の変化を踏まえた職住近接ニーズに対応した税制要件見直し

〈住宅取得に対する安定的な負担軽減〉

・ 消費税率の引上げに左右されない安定的な負担軽減措置の検討

・ 住宅市場の動向等を踏まえ、機動的に必要な対応を実施

(5) 不動産事業等の推進に不可欠な税制

① 不動産売買契約書の印紙税の特例の延長

② 個人の優良長期譲渡所得の軽減税率特例の延長

③ 法人等の土地譲渡益重課の課税停止期間の延長

④ 所有者不明土地問題に対する税制上の支援

⑤ 大規模複合用途型建物における固定資産税減免措置等の弾力的運用

⑥ 法人課税について立地競争力の観点から総合的に負担軽減

・ 償却資産に係る固定資産税及び事業所税の廃止等

⑦ 不動産に係る多重課税の排除



## 2. 都市政策

- (1) 国際競争力を高め、都市の多様性を柔軟に受け入れられる開発のあり方の検討
  - ① 中長期的課題
    - ・時代に対応する市街地再開発事業の目的の拡大等
    - ・市街地再開発事業完了後も見据えた仕組みの構築
    - ・再々開発の推進（区分所有のオフィスビル・商業施設の建替円滑化）
    - ・地方都市における市街地再開発事業を推進するための新たなインセンティブ
  - ② 短期的課題
    - ・市街地再開発事業に対する国の財政的支援措置の継続・充実
    - ・市街地再開発事業における従前建物の早期除却の促進
    - ・組合設立に係る関係権利者の3分の2要件の徹底
    - ・国家戦略特区等の活用に向けた取組の推進
- (2) 新技術・社会課題に対応したまちづくりのあり方の検討
  - ① スマートシティの取組を官民連携で加速させるための方策の検討
  - ・官民を挙げた推進体制の構築
  - ・スマートシティ実現のための民間への支援

- ・国内外への情報発信
- (3) まちの魅力・価値向上を担うエリアマネジメントへの支援
  - ① 安定的なエリアマネジメント活動のための財政・人材支援
  - ② 公共空間の活用を促進するための制度改正およびワンストップ窓口の一括申請等による迅速化
- (4) 「観光立国」実現に向けた施策の検討
  - ① 文化施設等新設に対する支援
  - ② 公共交通機関（地下鉄、バス等）の夜間運行実施のための環境作り
- (5) 継続的なビジネス活動のための機能強化
  - ① BCP機能向上に資する支援
  - ② サイバーセキュリティ強化に向けた支援
  - (6) これまでに実現した制度等の運用推進

## 3. 住宅政策

- (1) 建替え等による新規ストックの創出
  - ① マンション等の再生の一層の推進
    - ・建替え・敷地売却を促進するための要件のあり方の見直し
    - ・合理的な土地利用を行う措置の検討
  - ② 権利関係の整理の促進（所有者不明空き住戸等への対応）
- (2) 住宅ストックの維持保全・管理の推進
  - ③ マンション等の再生を促進するための形態規制の緩和
  - ④ 木密解消・集約化の一層の促進
- (3) 多様な住宅ニーズへの対応
  - ① 世帯構成の変化や職住近接の進展等を受けた規制等のあり方の見直し
  - ② 二地域居住や地方創生を推進するための措置の拡充
  - ③ 環境への配慮や働き方改革等に資する取組に対する支援策の拡充
- (4) 社会の変化に対応した規制の見直し
  - ① ZEH・Mの一層の普及に向けた支援策の拡充
  - ② エネファーム導入の推進、認定低炭素住宅の制度のあり方の見直し
  - ③ 駐車場に関する規制の適正化
  - ④ 共同住宅等以外の共用廊下の容積不算入の拡大等
- (5) その他諸課題への対応
  - ① フラット35適用の改善（地域活性化等の要件拡大等）
  - ② 東京都等の条例の運用の弾力化
  - ③ 宅建業法における書面交付のIT活用

FORE  
Future of Real Estate

一般社団法人 不動産協会  
2019年〈通巻113号〉  
発行人（一社）不動産協会  
〒100-6017 東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビル17階  
Tel.03-3581-9421 Fax. 03-3581-7530  
http://www.fdk.or.jp  
編集人 不動産協会広報委員会  
企画・編集協力 株式会社不動産経済研究所  
株式会社シマ・コーポレーション  
レイアウト・デザイン 株式会社タクトデザイン事務所  
印刷 三美印刷株式会社



全国へ向かう高速バスが  
次々と出発する東京駅八重洲口。  
駅前で進められている大規模再開発によって、  
周辺の歩道上に分散している  
高速バスの停留所を集約。  
地下2階に大規模バスターミナルが  
生まれるという。