一般社団法人 不動産協会広報誌 2024 年 通巻132 号





デンマーク コペンハーゲン

都市にとってウェルビーイングの視点は欠かせないものとなっている。 GXやDXと取り入れたウェルビーイングの向上はまちの魅力を高め、 充実したウェルビーイングは人々を引き寄せる原動力となる。 さらなるGX・DX推進とウェルビーイング向上を見据えた、都市のこれからについて考えた。

巻頭インタビュー……………都市とウェルビーイング

アドバンスレビュー …………歩きたくなるまちづくりとGX·DX

2050年まちづくりのフューチャーデザイン …… 訪日外国人旅行者を踏まえたこれからのまちづくり

まちづくりのフォーカス…………世界の成長と共に旅立つ一羽田のハブ機能強化に貢献

#### Prologue

都市にとってウェルビーイングの視点は 欠かせないものとなっている。 GXやDXと取り入れたウェルビーイングの向上は まちの魅力を高め、充実したウェルビーイングは 人々を引き寄せる原動力となる。 さらなるGX·DX推進と ウェルビーイング向上を見据えた、 都市のこれからについて考えた。



## 特集都市と ウェルビーイング

Contents

前野隆司・慶應義塾大学大学院 システムデザイン・マネジメント研究科教授 武蔵野大学ウェルビーイング学部学部長教授

アドバンスレビュー 6 歩きたくなるまちづくりとGX・DX 阿部大輔・龍谷大学政策学部政策学科教授

- 2050年まちづくりのフューチャーデザイン ⑧ 訪日外国人旅行者を踏まえたこれからのまちづくり 高井典子·神奈川大学国際日本学部国際文化交流学科教授
  - BOOK REVIEW **10** 「第14回 不動産協会賞 13作品を決定
  - まちづくりのフォーカス 12 世界の成長と共に旅立つ一羽田のハブ機能強化に貢献
  - 不動産協会の活動記録 17 成長型経済に資するまちづくりを促す政策要望を決定



慶應義塾大学大学院 システムデザイン・マネジメント研究科教授 武蔵野大学ウェルビーイング学部学部長教授

#### 前野隆司 (まえの・たかし)

山口県生まれ。鳥取県、広島県育ち。1984年東京工業大学工学部機械工学科卒業、1986年 東京工業大学理工学研究科機械工学専攻修士課程修了、同年キヤノン入社。1993年博士 (東京工業大学工学)学位取得。1995年慶應義塾大学理工学部専任講師、同助教授、同教 授を経て2008年より SDM 研究科教授。2011年 4月から2019年 9月まで SDM 研究 科 委員長。2024年より武蔵野大学ウェルビーイング学部長兼務。この間 1990年~1992 年カリフォルニア大学バークレー校 Visiting Industrial Fellow、2001年ハーバード大学 Visiting Professor。ロボット研究開発から展開して、現代世界が直面する環境・安全・健康・ 平和・幸福等、人間がかかわるシステム全般を対象に、学 問分野の枠を超え、幅広く研究を 行っている。主な著書に「感動のメカニズム」(2019年、講談社現代新書)、「ウェルビーイ ング」(2022年、日経文庫)など多数。

事という共感が広まっていると感じま 上していくことが大事だ、ということ いるのはその表れです。ウェルビーイ ウェルビーイングを重要項目に挙げて 標としてウェルビーイングを採用し、国 す。デジタル庁がスマートシティの メージを持たれるのですが、世界の学 ングという言葉は、WHO(世界保健機 土交通省が「まちづくりGX」のなかで 市にとってウェ 分野では、 都市にとってウェルビーイングが や「幸福度」という意味で使います。 が使い始めたこともあり、 都市に関わる人々の幸福度が向 「より良い状態」つまり ルビ ーイングが大事 、健康イ

日本 類 は 史 的 工 「ルビーイングでには定常社会 は経済成長に繋げていくことができる、 観・世界観を示すソフトとハ 国際間競争をリー 性を向上すべくか 稼ぎ出す都市だ。 た影響に対応しつ 我が国は少子化・人口減少・高齢化による労働力や消費の減少とい そして近年、 都市をより良くすることは、ウェルビー まちづくりDXによる都市の諸課題の解決を、 世界の都市は、いず つ、世界からヒト・ F じを切っている。 しようとしている。 新しい価値観として注目され F の両面で提供すべく、 その主な舞台は、GDPの大半を モノ・カネ・情報を呼び込み、 れも魅力的なまちづくりを進め という考え方だ。 我が国の 都市は、 7 1) 都 イン るの 市再生を進 、新しい グ が 市とウ ウェ を追求 ひ 生産 価 8

てい

ビーイングについて慶應義塾大学の前野隆司教授に聞いた。



なぜ都市とウェルビ 大事なのかと言えば、 量的な成長が難し くなるなかで、 々が求めるものが質的成長、 幸福の向上になりつつあるからです。

産業革

業が生産性向上を目指す上でもウェル 離職率は低いことがわかっています。企 員の生産性や創造性は高く、欠勤率や 界の先行研究では、幸福度が高い従業 財務・会計を担っているからです。世 計やデザイン、マーケティング、法務や であり、研究開発から資材調達、製品設 自動車やスマートフォンといった高付 稼ぎ出しています。都市に立地する本 進国においてはGDPの大半を都市が 福の向上になりつつあるからです。先 成長、すなわちウェルビーイングや幸 といった物質的、量的な成長が難しく 加価値工業製品を創造・開発する拠点 社機能や知識集約型事業サービス業が、 なるなかで、人々が求めるものが質的 なのかと言えば、三種の神器やマイカー なぜ都市とウェルビーイングが大事

> 井良典教授は「人口減少社会のデザイ 常型社会だと言えます。京都大学の広 ではなく低成長が定常化したいわば定 ることを考えれば、我が国は成長社会 の我が国の経済成長率が平均1%であ 減っても経済成長はできますが、近年 サービスの生産量・消費量の縮退の可 生産量が減少しているように、モノや 少なくなることは、乳幼児用おむつの 減少しています。次世代の人口自体が 中で、さらなる成長には向かい風の状 少子化、高齢化を伴う人口減少が進む ン」という不動産協会賞受賞作品のな 能性を示しています。もちろん、人口が 況です。我が国はいまや出生数自体が ただし、我が国の都市全体を見ると、

物質的、 イング革命という精神革命が起きてい 返してきたという経緯です。すなわち、 衰退ではなく、むしろ幸福な社会にな ると考えています。定常社会は停滞や 化します。ひるがえって現代は、 たかもしれない我が国では、ウェルビー えでは、世界よりも早く定常社会に入っ 哲学や仏教が生まれています。私の考 ト、農耕社会の定常社会ではギリシャ 集社会の定常社会では原始宗教やアー 神革命が起きたと指摘します。狩猟採 お、広井教授は、定常社会においては精 社会になっているのかもしれません。な 先んじて出生率減少を迎え、既に定常 女性の再就職の難しさなどから世界に そして我が国は、育児コストの高さや の定常社会に入りつつあると言えます。 命以降の地球環境の限界を迎え、第3 人口が拮抗すると、増加が止まり定常 食料が潤沢な間は人口が増え、食料と るなかで、人口増加と人口定常を繰り

まちづくりで幸福度向上を 工学的なウェルビーイング り得るということです。

学的技術などを主な手段としてつくり 術を主な基盤としています。都市工学 は人間にとって最適な環境・空間を、工 のどちらも、自然科学である工学的技 都市工学もウェルビーイング (幸福) 学 無関係に思う方も多いでしょう。実は、 象とする学問分野であって、都市とは ルビーイングは哲学や宗教学などが対 ここまでの内容を踏まえると、ウェ

> 子です。これは、自分の状態を偽ること ティブ精神です。④は「ありのまま」因

かなる」の因子で、これは楽観性やポジ

なく、ありのままでいられることを示

ビーイングが大事になっています。

農耕社会、そして工業社会に移り変わ しています。人類は狩猟採集社会から 常化のサイクル」という歴史観を提 かで、「人類史における拡大・成長と定

> 例えば、私は意識を持つロボットはつ 再現できるという視座に立ちます。 明し、そうした環境を創り出すことで は幸福度が高くなります。③は「なんと とう」の因子です。利他行動をしている を感じることができます。②は「ありが ている状態になると、人は高い幸福度 です。目標に向かって主体的に努力し できました。①「やってみよう」の因子 す「幸せの4因子」を導き出すことが 礎として、私が15歳から79歳までの日 す。世界のウェルビーイング研究を基 とで幸福を感じることができるはずで れで認識させている装置かもしれませ 環境に対する無意識の応答を、一瞬遅 カニズムは共通です。受動意識仮説と 環境を認識し、応答しているというメ 間もセンサーや感覚器官を通じて外部 くれると考えています。ロボットも人 幸福を再現しようとする学問です。 や統計的手法によって幸福の実像を解 してウェルビーイング学は、実験観察 だそうとする学問分野です。これに対 査を解析したところ、幸福をつくりだ 本人1500人に行ったアンケート調 応答だとすれば、一定の入力を行うこ ん。人間の幸福も外部環境の無意識の 名付けていますが、人間の意識は、外部 人間の幸福は、自然科学的・工学的に 人、互恵的な人間関係を築いている人

感じられる状態だと人間は幸福を感じ ることができます。 します。本来感というような、独立性を

②生活ルールの秩序、があります。 ⑤つながりと感謝⑥健康状態⑦地域と ちづくりを行うスマートシティは、あ 不幸せの要因として①過干渉と不寛容 の相性⑧地域行政への信頼、です。また、 便性③自然の体感④居住空間の快適さ す。①ダイナミズムと誇り②生活の利 せの要因としては次の8指標がありま を計測することで、都市や地域の人々 指標が「地域生活のWell-being指標 テュートの協力を受けて私が開発した 団法人スマートシティ・インスティ 寿産業連合会、三菱地所、そして一般社 2020年にいくつかの大学や健康長 ていく都市だと言えます。そこで、 体的には、デジタル技術を活用してま ることができれば、都市における人々 外部環境を工学的技術によって実現す の幸福度を推測することができます。幸 る指標を満たす環境を技術的に実現し の幸福度が向上することになります。具 えば、都市がこれら4因子を満たせる (地域幸福度指標)です。これらの指標 都市とウェルビーイングの関係で言

らしやすいまちだとしても、過干渉や 測することが大事です。自然豊かで暮 不寛容な人が多ければ、まちの幸福度 せの要因と不幸せの要因のすべてを計 れが関わるまちづくりに合わせて、幸 スマートシティの推進企業が、それぞ 自治体やエリアマネジメント団体、

> の幸せに繋がっていきます 良いところを伸ばしていくことが人々 域がそれぞれの特色を認識し、自らの 遍なく伸ばすというよりも、各都市・地 また、幸せの要因となる8指標を満

が上昇しないことがわかるからです。

# まちのGX・DX ウェルビーイングに向けた

はなく、ありのままを受け入れて、自ら ると言いましたが、順位の善し悪しで める因子として「ありのまま」因子があ しないようにしています。幸福度を高 ネットのサイト上で公開しています。 幸福度や因子別のスコアをインター この結果を、各市町村の総合的な地域 収数8万4965人) を行っています。 域幸福度指標の全国調査 (サンプル回 デジタル庁は、市区町村を対象に地 地域幸福度調査結果は、順位付け

> 域の幸福度向上に繋がるからです。 の特色を伸ばしていくことが都市や地 なお、デジタル技術を活用して幸福

医療のためのデジタルプラットフォー 張・開設しています。同研究では予防 成の視点」を盛り込んでいます。また、 度を向上させる取り組みは、デベロッ ムやデータ技術の研究も行うとしてい の慶應義塾大学予防医療センターを拡 をテーマにした研究を進めていくため ルズでも、慶應義塾大学と共同で予防 菱地所など大丸有の企業)が官民連携 として、千代田区・東京都・大手町・丸 パーが先行していると思います。好例 医療やウェルネス、ウェルビーイング 森ビルが開発・運営している麻布台ヒ 標到達度として「ウェルビーイング達 町地区スマートシティ」があります。目 で進めている「大手町・丸の内・有楽 の内・有楽町地区まちづくり協議会 (三

麻布台ヒルズの住民や利用者向けに展 理を行うスマートフォン向けアプリを ます。既に、個人向け献立提案・栄養管

開しているようです。

ています。実際の活動としては、世界一 焼酎「新富」のブランド開発と販売を行 新富町産のサツマイモだけを使った芋 1000円のライチ「新富ライチ」や、 ことです。新富町の誇る農産物―1粒 じて起業家育成に取り組み、地元農家、 ゆ財団が研修やネットワーキングを通 チャレンジしやすいまちを掲げて、こ アバリュー(中核となる価値観)に据え います。こゆ財団は、幸せの4因子をコ 強い地域経済をつくるために活動して る「こゆ財団」を2017年に設立し、 が宮崎県児湯郡新富町です。同町では、 がいくつか登場しています。その1つ 伸ばしていく活動を始めている自治体 企業とウェルビーイングを計測する実 ルビーイング教育を進めており、IT 規模の自治体ですが、小中学校でウェ にも、埼玉県横瀬町は人口7000人 繋げていくユニークな取り組みです。他 い、その利益をこゆ財団の人材育成に 自治体職員、企業のハブとなっていく 旧観光協会を改組して地域商社を名乗 そして全国には、地域幸福度指標を



都市とウェルビーイングの関係で言えば、 都市がこれら4因子を満たせる外部環境を 工学的技術によって実現することができれば、 都市における人々の幸福度が 向上することになります。

ア化し、住民一人ひとりに有効なアク に解析し、ウェルビーイング度をスコ た住民の日常の表情等の変化を継続的 情解析を行うAIを使って、承諾を得 を進めています。この実証実験では感 証実験を進めるなど先進的な取り組み

上昇させていく取り組みは、スマート ジタル技術を活用して住民の幸福度を ビーイング向上を目指すといいます。デ ションを行うことで住民全体のウェル シティそのものです。

追求していく点で

は、量ではなく質を

なってほしいと思

社会のリーダーに 縮小均衡経済、定常

出す、DXを進めるという点で共通し をデジタル技術によって最大限に引き ちの優位性を把握して、保有する資源 ろうと思います。繰り返しになります 拡大よりも質的向上が求められるのだ していくという視点に立つ以上、量的 市再生のように、既存の都市を再開発 進めるという点で共通しています。都 術によって最大限に引き出す、DXを 把握して、保有する資源をデジタル技 まちづくりは、自らのまちの優位性を が、これからのまちづくりは、自らのま 自治体も不動産会社も、これから

るかを見守ることができる。個人情報 べきですが、みんながどう交流してい 監視カメラも、監視カメラと言わずに ことができる。まちなかやビルにある と言っていました。テクノロジーによっ と話したところ、これから住宅や都市 て、普通のいい人がどんな行動してい いと思います。もちろん犯罪は監視す 「ウェルビーイングカメラ」 にすればい 緒にいないか。監視ではなくて見守る しているか、子どもと一緒にいるか、一 て人の健康、あるいはどういう会話を 住宅や都市が人を見守ることを目指す にAIやデジタル技術を張り巡らせて、 数日前に大手ハウスメーカーの社長



がいのある都市をつくることが、

ます。1つは、縮小

方策があると思い います。主に2つの

を前提として、積極

す。 宅開発やまちづくりは可能だと思いま のウェルビーイングをサポートする住 人々のやりがい、繋がりという意味で しれませんが、忌避感に配慮しつつ、 を取得されることには抵抗はあるかも

です。労働力の減少

を選んでいくこと

大きい事業や営為

間当たりの効用が ていく。労働力や時 的に取捨選択をし

が危惧されている

# 個性あるまちづくりを 不動産会社 縮小社会をリードする

はどう対処していくべきか。企業、とり うした縮小経済において、人々や企業 に8700万人になると言います。こ 計では現在の1・2億人から2070 すが、出生数と死亡数が均衡するまで 人口減少は続きます。国の将来人口 日本経済は定常型社会に入ってい

> ちづくりでもそうなっていくでしょう。 粗利の追求など、売上よりも利益、つま り質への転換が急速に進んでいます。ま 物流業界では、共同配送や時間当たり をもたらしていく、などは質を求めた ていく、これによってテナントだけで 考えれば植栽はシンプルなほうがいい 不動産開発をする際に、管理コストを なく来街者や地域にプラスの外部効果 のに、緑の量や種類を従前より増やし 例だと思います。

う理想を目指していく。縮小経済では、 かだね、自然豊かだからいいね、そうい がりを見出すか。縮小はするけど心豊 せです。縮小の中で、どう生きがいや繋 かに生きるか。縮小は基本的には不幸 もう1つは、縮小社会をどうより豊

> の4因子」を含む社会的・身体的・精 える、収入が増える、財政が増えると どうしても不幸が増えてしまいます。 けるといった長続きしない幸せを供給 神的に良好な状態は長続きします。定 財的なウェルビーイングである「幸せ おける幸せです。これに対して非地位 するウェルビーイングがあるとの研究 続きしないウェルビーイングと長続き ウェルビーイングには2種類あって、長 重を増やしていくことになります。 て非地位財的なウェルビーイングの比 し続けることはできません。したがっ 常社会や縮小社会では、モノを買い続 いった比較しやすく、比較的短期間に 位財型と言って、金、もの、地位、人が増 結果があります。長続きしないのは地

性を伸ばすことができるかもしれませ ります。デジタル技術を活用してまち は伝統と革新、新宿は多様な賑わい、と 大丸有はエリアマネジメント、日本橋 イングを追求していくことが大事です。 良好な状態、非地位財的なウェルビー ばしつつ、社会的・身体的・精神的に 渋谷など、それぞれのまちの個性を伸 の特徴を可視化することで、さらに個 いうように多種多様な個性や特徴があ 日本橋、新宿、六本木・麻布台、八重洲、 不動産会社が関わるまち、大丸有や

にとってもプラスになると思います。 まちづくりをしていくことは日本全体 あり、かつ全国の各市町村が特色ある 東京に多種多様な特色を持つまちが

様な個性から構成されている集団の方 高いものがあった、 専門家の集団のイノベーショ 研究発表記事によると、 論文を分析して2004年に発表した (専門分野が異なる)の集団と、 なくとも人間の 付加価値の高いイノベーションを産 都市と人間では勝手 せる可能性が 突出した成果を挙げるのは多様 多様な専門家集団の出 ンには突出して付加 な専門家集団が勝るの 大学のリ が1万70 集団にお 示されて ということです。平 1 が違います 多様な専門家 0 フレミング ŏ 件 11 11 ンを比が ては、 ます。米 、均一な L 価 0 たイ 特許 が、 多 較 が ショ 高めてい 成 マネジメントや柏の葉スマートシ つも 0) n Ł 社 イングの向上を目指したまちづくり た社会や経済を前提として、ウェルビ ます 会では 向 長に繋がると考えています。 るも進 れませ 上 を企 が、この てきています。 なく、 め 図し ん。 ていくことが、

・ショ

間、 失

ル

ビ

1

たまちづくり

が イン

11

大丸有

0)

工

IJ

麻布台ヒ

ル

ズ

微増社会に

できる 年と言

か 常 済

高

41

定 経

われた30 ウエ

玉

出

[ハーバード

(当時)

人口減少下では、 まちづくりGXが目指す都市緑地の整備や、 まちづくりDXの目指す人間の移動や消費、 労働を支えるモビリティロボットや 人間型ロボットが共存する スマート化といったウェルビーイングの向上を 目指していくことが求められます。

な集団だとフレミング教授は分析して います。まちの特色を伸ばし、 のように、私は、定常化を前提とし ンに繋がるかもしれませ いくことは、日本全体のイノベー 多様性を

などは好例だと思います

と思 もと安全でクリーンだったの 域とか、小規模ですが、海外以上にお 代官山もすてきです。地方はまだ小さ も日本橋、新宿、 年ぐらい前は、アメリカ 素晴らしい景観になったと思います。30 ツを軸としたまちづくり 代表のキャンプ地になっており、 ラグビーユニオンのニュージーランド や文化・スポーツ面でも豊かになって まちづくり、ウェルビーイングを志向 るように思います。このまま都市 給料も増えて、 文化面でも向上しています。ウェ したまちづくりを続けていけ ・ックスクー の地域でぞれぞれの特色を生かした ゃれというか新しいものができて けれどもおしゃれな店が3軒ある地 みや住宅は、日本より全然すてきだ ングの 一界と比べると、日本の いましたが、 例えば柏の葉スマートシティは、 向上と共に生産性が高まっ ルを誘引するなど、 産業も活発になれ 六本木、 いまや東京の大丸有 麻布台、 が英国の 行くと「まち まち が、 ば、 スポー 並 渋谷や ル ば、 教育 もと Ė や全 パ み て、 ブ ú 出

と思います。成長率が高い これからのまちづくりにお 一率も高まるかもしれません。 一耐久消費財がそれに当たります。 ルビーイングの向上を横軸に して猛進してきました。 それぞれの いくことに期待したい 家電や自動 分野 時代は、 で量 いては、 的 住 な充 車 官

して、

共創

して

んがウェ

官庁も、 を目

Ō

給や高速道路整備、

※1国土交通省都市局が推進する、地球的・国家的規模の課題である①気候変動 への対応や②生物多様性の確保③ウェルビーイングの向上の社会的要請に 対応するため、これらに対し大きな役割を有している都市緑地の多様な機能 の発揮及び都市におけるエネルギーの面的利用の推進を図る取組(国土交 通省HPより)

- ※2知識・スキル集約度が高く、主として事業の中間投入として使用されるサー ビスを生産する産業。一般に、ソフトウエア、情報処理サービスといったコ ンピューター関連のサービス、研究開発関連のサービス、法務・会計・広告と いった事業サービスなどが含まれる(一橋大学経済研究所特任教授、経済産 業研究所特任研究員 森川正之)
- ※3 広井良典京都大学教授が提唱する人口やGDPが一定であっても、そこで十 分な豊かさが実現していく社会。JSミルの経済学原理におけるStationary State (定常状態) からの発想
- ※4 自分自身に感じる自分の中核的な自分らしさの感覚の程度。外的基準や比 較によらず自分らしくいることで自然と感じられる自尊感情のこと
- ※5 地域幸福度 https://well-being.digital.go.jp/dashboard/
- ※6健康、自由、愛情など他人との相対比較とは関係なく幸せが得られるもの

す都市に す。 5 お Ė 民 7 づくりは、単独の事業では困難です。緑 くことが求められます。これらの ウ ボットが共存するスマート化といった えるモビリティ 0) 福度の高 くことがより効率的だろうと思います。 地整備もロボット活用も官民が連携 グを目標に、 目 づくりをして が いくことが重要です。ウェルビー エ 減少下では、まちづくりGXが ゥ ていまも充分素晴らしいと思 紐帯をつくっていく、共創し ル 指す人間の Ĺ 都市は、景観や安全性、 ビーイングの 緑地 ル ビーイングを指標にしてま の整備や、 人と人、企業と企業、 いくことで、さらに 移 口 動 ボ 向上を目指して や消費、 ット まちづくりD や 労働 快適性に 間 感を支 まち いま 型 自 7

いまちになると思

## 歩きたくなるまちづくりと $GX \cdot DX$

龍谷大学政策学部政策学科

### 阿部大輔

世界の都市は、歩きたくなるまちづく り、緑豊かでスマートなGX・DXを 推進するまちづくりに向けて取り組 んでいる。都市のみならず一国全体 の持続可能な経済社会を構築に向け て、植栽や道路などのインフラ整備 などの現実空間と、インターネット上 のプラットフォームのようなデジタル 空間、現実・仮想の両空間を通じた まちづくりの有用性が高まっている。 欧州では、バルセロナが歩きたくなる まちづくりとスマートシティづくりに おいてリードしている。歩きたくなる まちづくりとGX・DXについて、バ



阿部大輔(あべ・だいすけ) 1975年生まれ。早稲田大学 理工学部土木工学科卒業、カ -ニャエ科大学バルセロナ 建築大学校博士課程、東京大 学大学院工学系研究科博士 課程修了。博士(工学)。政策 研究大学院大学、東京大学都 市持続再生研究センターを経 て、現在、龍谷大学政策学部



手前の建て詰ま 上空から見たバルセロナ市街地 上側の直線道路が目立つのがグリッド状の新市街

るよう仕向けていった。

ボイガスは、1986年の五輪招致決定

栽の手入れなどを通じて地域に誇りを持て まち、まちへの愛着が希薄な移民たちも植 る大通りにアクセスしやすい路地や広場を

つくることで、住民にとって外出しやすい

地区では、海岸を占拠していた工場や倉庫、

土壌汚染を一掃した上で五輪選手村を整備

宅地区の再生にも取り掛かる。ポブレノウ 部沿岸のポブレノウ地区や、郊外の公営住 受けて、産業革命以来の工業地帯である東

し、海岸線への歩行者動線を確保した。工場

跡地での大規模公園の整備や、

廃工場をコ

ルセロナに詳しい龍谷大学の阿部大 輔教授に聞いた。

8万人(全人口の約17%)が住まう市を代表 現在、新市街の面積は7・5 端に広がり、26・ 想した。セルダの構想は未完に終わったが、 で区切った113・3m四方の正方形のブ き拡張した地区だ。セルダは幅20mの道路 世紀の産業革命以降、 細街路に建物が密集した約4㎞のエリア 半ば以降に段階的に形成された。旧市街は フォンソ・セルダの都市計画により19世紀 ロック(外周を集合住宅、中央は中庭)をグ で、ローマ都市を起源とする。新市街は、 から構成する都市骨格は、土木技師イルデ 市街(拡張地区)があり、その周りを郊外部 紀から築かれてきた旧市街を囲むように新 (碁盤の目) 状に並べる新市街を構 セルダの計画に基づ 19

高い。2011年からスマートシティエキ

スポ世界会議を毎年開催するコンベンショ

ン都市としても知られる。

港湾都市バルセロナの市域面積は約

は2009年までに40ブロック、

 $\frac{2}{0}$ 

して資金回収を行っている。パティオ再 コンペにより外周部の集合住宅用地を売却 るパティオを維持・再生した上で市に譲渡。

て都市政策などを討議し、一部予算執行ま ばれる市民参加型プラットフォームを介し ルーニャ語で「私たちが決める」の意)と呼 た、同市と州政府、市民が「Decidim」(カタ カブルシティと紹介するまちでもある。ま を受賞。グローバルな旅行サイトがウォー 建築家協会から都市計画において金メダル 州都バルセロナは、1999年に英国王立

で行うスマートシティとしても世界的に名

大田区の3区を合体したイメージだ。13世

東側に海岸があり、港区・品川区

先進的な都市政策

スペイン第2の都市、

カタルーニャ州の

1980年代に始まる

ロナは不況期で失業が増加。とりわけ不便 当事者意識を持たせること。当時のバルセ 空間の再生を主眼とする都市戦略を遂行し 築家・大学教授のオリオル・ボイガスは公共 年に市長と共に都市計画局長に就任した建 降の市街地再生の一環でもある。1979 ウォーカブルシティへの転換は、民主化以 ま市街地は疲弊した。バルセロナの現代的 遇されたためか、公共投資が行われないま の言語・文化圏だ。1930年代のスペイ スラムになりつつあった。ボイガスの再生 た。ボイガスの企図は、住民に都市計画への ン内戦で後の軍事政権に対抗して長く冷 人も去って不法滞在状態の移民が隠れ住む な旧市街は建物所有者らがたち去り、 山脈と海に囲まれたバルセロナは、

> 促しつつ、パティオ再生を志向する官民公 ティオ(中庭)に設定していたものの、建設 計画は、新市街の住宅ブロックの内側をパ その後も継続している。新市街で着手さ ロックの一部を公社が取得、古い樹木のあ 社を設立して再生を推進した。例えば、ブ 所有者に対してパティオの緑地への再生を オを再生すべく条例を制定。また、ブロック 市は、建築の建て替えに応じて順次パティ の過程で内側の空地は建て詰まっていた。 れたのが街区内側の空地整備だ。セルダの ンバージョンした大学誘致も行った。 ボイガスによる公共空間再生の理念は、

6

を空けるように歩道や広場ををつくる「多

手法は老朽建物が稠密な旧市街に多くの孔

孔質化」というもの。住民たちは、コミュニ

たが、同時に待てども実現しない都市計画 ティを分断する計画道路自体に否定的だっ

に倦んでいた。ボイガスは住民が商店のあ

ブロックの約2割で行われたことになる。 年までには計77ブロックと、全体約400

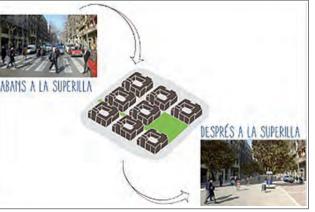
# Decidim で共につくるまち

め)を整備して交通制限を行っている。 サー及びムービングボラード(電動の車止 捌きの自動車を選別できるよう、 ちづくりDXでもある。スーパーブロック内 パーブロックはデジタル技術を活用したま は線的に歩行者空間化されている。なおスー ブレノウ地区およびサン・アントニ地区の の複数回の社会実験を経て、これまでにポ 空間とする構想だ。ポブレノウ地区などで 大半を歩行者空間を優先する構想とした。 パーブロックに設定し、そのブロック内の なまとまった歩行者空間に欠けていた。市 保されていたものの、連続的に歩けるよう してきた構想だ。新市街は、歩道は十分に確 市街の歩行者空間の割合を増やすべく提案 パーブロックは、市が2002年頃から新 の創出が世界的な注目を浴びている。スー プロジェクトは継続させてきた。そして近 区を除却して整備するラバル遊歩道の創出 目動車交通を減らし、一部は完全に歩行者 、の通過交通と、廃棄物収集や荷下ろし・荷 部がスーパーブロックとして面的あるい 市当局は2000年代になっても複数街 **3ブロック四方、計9ブロックをスー** 「スーパーブロック」という歩行者空間 パティオの再生といった住民に身近な 市はセン

パーブロックと類似する9ブロックの売り 主からの反対が大きかった。そこで、スー 抑えている。スーパーブロックの実現には、 上げをデータで比較し詳細に分析、 「自動車交通が減って売上が落ちる」と商店 バイクの進入も駐輪スペースをなくして

スーパーブロックの売上が向上しているこ

現在も、Decidim上では、フレゼ通り広場 空間を積極利用するようになっていった。 議論したことで、住民が当事者的に歩行者 方、緑化など、図面(パース)などを示しつつ Decidimを活用して、 も重要な役割を果たした。当初、 投票プラットフォーム「Decidim」の活用 歩行者空間の出現にとまどっていた。 スーパーブロックの施行にお 歩行者空間の使 住民たち いては、



スーパーブロックのイメージ 中央が9ブロック=スーパーブロックを示しており、 左側がスーパーブロック以前、右側が以後を示す (バルセロナ市ホームページより)

ている。(図) の再整備、植生の改善やストリートベンチ て市当局の提案と市民との議論が交わされ 様々な公的な開発につい

# プラットフォーム活用 再再開発に向けて

響が大きい。 の新たな整備の凍結と、若者など低所得者 2023年の市長選挙で、 パーブロックの新設は棚上げになっている。 の脅威になっているからだ。現在、 に繋がり、賃借人やテナントである商店主 クだが、 住宅確保を掲げた新市長が当選した影 (ーブロックによる住環境向上が家賃上昇 世界的評価を得てきたスーパーブロ 地元の評価は相半ばする。 スーパーブロック

ウォーカブルシティへの転換した点やDX ことも多い。市長選挙でもスーパーブロ づく地元愛)と、市民の先進性が反映されて れる。バルセロナの都市政策は、バルセロナ の都心や、買い物をしやすい鉄道駅前商店 では都市計画に関する議論が注目を集める して開発された経緯があるが、 もとDecidimは若者と自治体が相互にや いる点に特色があると言える。例えば、もと 市民のシビックプライド (当事者意識に基 も世界に十分に希求できる点があると思わ などを見るに、ウォーカブルシティやス かし、歩きやすい大丸有・日本橋・新宿など において一日の長があるように見える。し 冶参加のオンライン・プラットフォームと マート化については我が国の諸都市の試み が取りをしながら政策形成を図る新たな政 バルセロナは、 DXが進行中の柏の葉スマートシティ 近世都市を現代的 Decidim

スー スー

スーパーブロック内の交差点の広場 バルセロナ市のホーム ページより ©Òscar Giralt

利用の是非などが議論されてきた。 クや社会住宅、 オーバーツーリズムと土地

維持したうえで動線の接続を増やすような クプライドの醸成に繋がるものとして、 も、緑地確保や歩行者動線・接続を増加させ 積させてきた。我が国の再々開発において 広場や小径の新設といった小規模開発を蓄 向したパティオ再生や、旧市街地の骨格を る。バルセロナの場合、都市緑地の確保を志 が国の再再開発の現場で参考となるかもし のようなプラットフォームの活用がシビッ た事例は出てきている。今後は、Decidim 発された街区の再再開発が必要になってく 今後、我が国では、昭和期・平成期に再開

※1 国土交通省の定義では、都市 の抱える諸課題に対して、ICT 等の新技術を活用しつつ、マネ ジメント (計画、整備、管理・運 営等)が行われ、全体最適化が 図られる持続可能な都市また は地区を指す

Decidimを通じて再開発の議論が行わ

れているフレゼ通り広場

- ※2 大規模な国際会議を恒常的に 開催できるハード・ソフトを備 えた都市。日本では政府が日 本再興戦略において、2030年 にはアジアNo. 1の国際会議開 催国として不 動の地位を築く ことを目標に掲げている
- ブロック=街路幅員含め113・ 3m四方を縦横3ブロックとする ため、おおよそ400m四方、徒 歩5分~10分圏内となる

2050年まちづくりの ーチャーデザイン

## 外国人旅行者を踏まえた これからのまちづくり

#### 髙井典子 氏

神奈川大学国際日本学部国際文化交流学科 教授

コロナ禍が明け、訪日外国人旅行者(訪日外客)は記録的に増加している。岸田総理 は4月の第23回観光立国推進閣僚会議で改めて数値目標を示した。その一方で 観光地では「オーバーツーリズム」問題が再燃している。地域住民の生活への 旅行者の満足をどう両立するのか、訪日外客を前提にしたまちづくりはどうあるべ



どのように摩耗を補い観 うことを理解した上で 観光資源は摩耗するとい 産業に次ぎ外貨を獲得す

るまでに成長した現在

子教授に聞いた。

資源は摩耗するもの 資源保護のシステムは必要

因とするのはフェアではない。 ズムや訪日外客のうちごく少数の人のマ 額ともに過去最高となる可能性が高まっ れるが、訪日外客の増加だけを摩耗の原 ナー違反による観光資源の摩耗が懸念さ ている。一部の地域ではオーバーツーリ 目標に前倒しで到達し、訪日外客数・消費 人を上回り、2024年は、2025年の 3~5月単月の訪日外客数は300万

> 与えかねない。また、観光客向けにアレン だが、農地に入った観光客の靴に病害中 瑛は、十勝岳とカラマツに基幹産業であし、杉の成長に影響を及ぼす。北海道の美 じられることもあろう。 と日本や地域文化が持つ本来の価値が減 ジされた文化(コンテンツ)が増えすぎる が付いていれば農業生産に大きな影響を る農業がつくりだす田園風景が観光資源 くの人が訪れると屋久杉の根を踏み荒ら 観光資源の摩耗は様々で、屋久島に多

だが、そもそも観光資源は、利用するこ

まちが来る人を選ぶ デ・マーケティングの必要性

ることが必要となる。 う循環システムを構築す 保護し再生していくとい 観光資源を使いながらも 収入を活用することで

り、アンチ観光を掲げる住民の生活と、外 させたりするような状況」と定義されて 与えたり、観光客の満足度を著しく低下 違い、観光庁によると「観光地において、 訪問客の著しい増加が地域住民の生活 オーバーツーリズムが大きな問題とな いる。ヨーロッパでは2016年頃から オーバーツーリズムは単なる混雑とは 景観等に対して負の影響を

らないと考えるのは間違 るため、使えば摩耗する 文化などの観光資源が減 のは当然で、自然や景観 とで価値を生むものであ いだ。観光産業が自動車 と思うのが「デ・マーケティング」だ。 中でも日本が取り入れるのを検討すべき るため様々な対策が取られてきた。その 貨獲得手段としての国際観光を両立させ

ない」というメッセージが込められてい 問が投げかけられる。一連の質問にイエ る。暮らしと密接な関係にある自然や歴 ステルダムは住民の生活が一番重要で、 どませるというものだ。これには、「アム る体験はできないと思います」と思いと 残念ですが、アムステルダムでは期待す して、お薦めの観光コースが提案される ス/ノーで回答していくと、診断結果と 転車での散策を楽しみたいか?」等の質 たり、「お酒を飲んで騒ぎたいか?」「自 イトで市のルールや規制を紹介するにあ ル」というもので、観光客向けのウェブサ マーケティングは「アムステルダム・ルー たいという意思を示している。 住民と同じ目線で過ごす人に来てもらい 史、そして町並みにリスペクトを持って、 大騒ぎをするために来る人たちを歓迎し 一方、「〇〇にイエスと答えたあなたは、 アムステルダムで行われているデ・

観光をより一層推進して している文化観光や自然 はならない。日本が目指 光振興するか考えなくて

いくには、観光客からの

既に数のみを追うフェーズは過ぎたので る観光客をはっきりとさせて、そうした ムステルダムのように、ターゲットとす オーバーツーリズムによるネガティブ はないかと考えている。リピーター率が な影響が再び散見され始めた。日本も、ア 上がり、訪日外客の消費者行動が成熟し、 目標を打ち出した。数値目標は必要だが、 客数6000万人、消費額15兆円という 今年4月政府は、2030年に訪日外

を発信する必要があろう。 人々に訴求するメッセージやコンテンツ

# まちを守る難しさ 住民と訪日外客を繋ぐ伊根約

場でもある。旅行者に生活を過度に乱さ 住民と訪日外客の交流が増えていると聞 ンを徹底することでマナー違反が減り、 いる。こうした地道なコミュニケーショ て欲しい」というメッセージを発信して 観と静かな生活を壊さないで欲しい。で その暮らしをリスペクトして欲しい。景 して地域の文化やマナーを伝え、「住民と る。訪日外客に対しては、 から最低2泊3日以上の滞在を薦めてい うな生活を体感してもらいたいとの考え さを実感してもらえない、住民と同じよ た。また、慌ただしい訪問では伊根町の良 2019年に地元の事業者らが作成し いうフレーズを使ったパンフレットを れたくないという町民の民意を受けて、 舟屋は観光資源であると同時に、 つ漁師まちだ。このまちに日本人のみな 舟屋が海際に立ち並ぶ、 して使う1階が船着き場となっている 「伊根の舟屋は観光地ではありません」と 京都府伊根町は、主に漁師が仕事場と それらを尊重してくれる人はぜひ来 多くの訪日外客が押し寄せている。 独特な景観をも 通訳ガイドを通 生活の

は ら店舗を構える店主に聞いたところで この20年ほどで観光客が急増したこ 有名な鎌倉の小町通りで古くか

> と思う。 ず、 題だと感じているとのことだ。地縁の薄 とまち全体でまちを守るためにルールを とに伴い、 ねる恐れがあることも知っておくべきだ いテナントは観光客が減れば撤退しかね い。理想とする観光のあり方についての つくろうとしても合意形成は容易ではな 貸し出す店舗が増えた。そうすると商店 話し合いもままならないことがあり、 運営を任せてしまうとまち並みを捐 地元には縁がないテナントに 間

# 対応のあり方 訪日外客に向けた

滞在し、 が望む、 思う空間を体現したまちづくりを自治体 きたいはずだ。 にとっても居心地が良いと思う場所に行 らしに触れたいと思う傾向にある。日本 日外客は経験を積めば積むほど現地の募 やデベロッパーにはしてもらいたい。訪 スタイルや価値観を尊重し、 通勤・通学する人たちだ。住民らのライフ は、 訪日外客を前提としたまちづくりで 地元住民やそこに通勤、 むしろ最優先とすべきは住民であり 高い消費額を貢献する訪日外客 高付加価値の旅行を求めて長期 通学する人々 心地良いと

変えるべきだ。

が多く見込まれるエリアなどでは標識は

は

使ったコミュニケーションを取るといっ 語対応だ。スマートフォンの翻訳機能を できれば用意すべきで、 の良さや住民が大切にしている価値観を 「解してもらうための仕組みや環境は 訪日外客を迎えるにあたり、そのまち その一つは多言

> るという意味でも、 結ぶ手段である二次交通不足の一助とな となる空港や鉄道の駅から観光地までを ことで視認性に優れた欧州方式の2系統 ドルは高いと思われるが、 単な会話ができるとより良いだろう。 のみに頼らず、 意味では、 なれば理想的だ。人との触れ合いという して移動したい訪日外客に対応し、拠点 ほしいと考えるのであれば、自分で運転 のとなっている。地方にも足を延ばして 訪日外客にとって非常にわかりづらいも あるが、日本は独自方式を採用しており に優れた米国方式と、色と形を駆使する 交通標識には言葉での表示により機能性 いても検討が必要と考えている。世界の たマインドセットを住民が持てるように また、訪日外客の増加に対応して、 観光業に携わる人は翻訳機能 英語や中国語で挨拶や簡 特に訪日外客の来訪 交通標識につ

# まちづくり そのまちの記憶を蘇らせる

リピーター化することは期待できない たまちづくりをすればまちの居心地の良 めて来るのであれば楽しめるだろうが 客に忖度してつくったまちは、 日外客の増加にも繋がっていく。訪日外 さや魅力が増幅され、それが結果的に訪 「ツーリストトラップ」のレッテルを貼ら デベロッパーがワーカーや住民に向 日外客とのミスマッチを避けないと、 日本に初

> が集められなくなる可能性もある。 れてしまい、 まちづくりで重要となるのは「まち 日本が望むような訪日外客

ちながら開発を進めるプロジェクトが少 ちづくりが求められるのではないか。昨 しずつ増えてきたように思う。 今のまちづくりでは、 に大切にしながらも、 そして記憶を損なうことのないよう | だ。そのまちの持つ歴史や場所の特 「守るためにこそ変わる」ようなま そうした意識を持 現代の空気を取り 一今後も継

を横断する新規事業開発部署で川下ビジネスを担当後、1993年 渡英し、英国の大学院で国際観光を学ぶ。サリー大学(University of レディング大学(University of Reading) 博士 (Ph.D.) 2020年4月より現職。NHKの長寿番組「cool japan 発掘!かっこい いニッポン」ご意見番を2017年からつとめる。

1987年同志社大学法学部卒業後、三井物産株式会社勤務、部門

神奈川大学国際日本学部・教授、専門は観光行動論。

髙井典子

1963年大阪府生まれ。

- **%1** 訪日外客統計 https://www.jnto.go.jp/statistics/data/visitors-statistics/
- **%2** 需要を抑制するマーケティング活動のこと
- 観光立国推進閣僚会議 https://www.kantei.go.jp/jp/101 kishida/actions/202404/ 17kankourikkoku.html
- 次交通:域外から拠点地域(空港・駅)への移動、三次交通:域内間での移動
- 「高いコストに内容が見合わない」「混雑がひどい」など期待外れの観光地に対して使われる言葉

続されることに期待している。 (談



#### 「不動産協会賞」選考委員(敬称略、役職は選考時)

青山 佾(座長) 明治大学名誉教授

田中 里沙 先端教育機構事業構想大学院大学学長

増田 寛也 日本郵政代表執行役社長 三橋 博巳 日本不動産学会顧問

伊庭 卓司 住友不動産理事企画本部長補佐

山田 譲二 野村不動産執行役員

野村 正史 不動産協会副理事長専務理事





### 「第14回 不動産協会賞」 3作品を決定

『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、「都市再生」「エリアマネジ メント」「豊かな住生活の実現」「防災・レジリエ ンス」「脱炭素」「少子高齢化」「働き方改革」 など、幅広い分野の著作物を対象としている。

2024年3月の最終選考委員会(座長・青山 佾明治大学名誉教授)において、第14回「不 動産協会賞」として、篠原匡氏(作家・ジャーナ リスト・編集者)の「神山:地域再生の教科書」 (著・ダイヤモンド社)、西岡満代氏(国際社会 経済研究所研究主幹)の「未来をつくるパー パス都市経営:健康、交通、観光、防災……新 たなビジネスを生み、ウェルビーイングを高める 方法」(著·日経BP)、松尾弘氏(慶應義塾大 学大学院法務研究科教授)の「土地所有を考 える:所有者不明土地立法の理解を深めるた めに」(著・日本評論社)の3作品を決定した。

明かしている本作は、これからの日本の地域づくりに 化していく徳島県神山町。 専」が開校するなど、地域の中でどんどんプロジェク 移住者が集まり、2023年春には「神山まるごと高 して全国から視察が訪れるこの町の強さの神髄 トが生まれ、イノベーションが起こり、そして町が進 とって参考になる|冊 「地域再生」のお手本と Щ 島県神山町では、「 篠原匡氏の話 まるごと高専」のよ 地の山あいにある徳

兀 玉



: 人口わずか5000人の町に全国から企業や

ダイヤモンド社 篠原 匡 域

の交流・触発が生じ、アイデアが生まれるようになりま うことです。神山にもともと住んできた人たちが移 者を寛大に迎え入れたことで、多様な個性の人たち 性に寛容な空気感やチャレンジしやすい環境にあると 中で気付くのは、プロジェクトが生まれる秘訣は、多様 した。加えて、「失敗してもなんとかなる」という神山の

長年、神山を見てきた

に立ち上がっています。

うなプロジェクトが次々

ただければ幸いです。 もしれません。本書を通して、そのエッセンスを感じてい 境づくりを培ってきた神山のアプローチは参考になるか 業の方々にとって、多様性に寛容でチャレンジしやすい環 性化したいと願う方々や、イノベーションを起こしたい企 なかで酵母が出す気泡になぞらえています。地域を活 神山で次々に生まれるプロジェクトを、醸造中の酒樽の います。神山の地域創生を主導したNPOの理事長は 人々が作り出す空気感が、実際のアクションを促進して

## ウェルビーイングを高める方法 新たなビジネスを生み、 健康、交通、観光、防災…… 未来をつくる バーパス都市経営

西岡 満代



めの方策が、豊富な事例とともに著されており、ま 葉として本作で定義された「パーパス都市経営」が ちづくりに携わる様々な人にとって示唆に富む作品 ウェルビーイングの高い暮らしを営むまちになるた 目指すのは幸せが続くまちであり、それはウェルビー 内容:「パーパス経営」と「都市経営」を併せ持つ言 点とデータを活用しながら課題を解決し、住民が イングが高いまちであるとも捉えられる。経営の視



# 西岡満代氏の話:人

の高いまちを実現して 用してウェルビーイング は、デジタル技術を活 題を解決しつつ、明る 口減少に伴う社会課 い未来を築いていくに

の実現に貢献したいと思っています。 と、です。この本を通じて、これからも幸せなまちづくり 果測定を繰り返しながら、より高みを目指していくこ ること④デジタル技術の活用をトライアンドエラーと効 と②ウェルビーイングを「パーパス(目的、存在意義)」と 住民など様々なステークホルダーの視点を取り入れるこ 達成すべき4つのポイントがあります。①自治体、企業 する手段です。こうしたまちを実現していくにあたって ―スマートシティは、ウェルビーイングが高いまちを実現 いくことが鍵になります。デジタル技術を活用したまち え、その投資効果をウェルビーイング指標によって評価す 続していくこと③行政サービスのデジタル化を投資と捉 して共有し、企業における事業のようにまちづくりを継

# 上地所有を考える

深めるために 所有者不明土地立法の理解を

出版社 日本評論社著者 松尾弘

る者だけでなく、一般の方々にも読んで頂きたい作品 を通じて明らかにしている本作は、不動産業に関わ のように図られようとしているかを、具体的な局面 ともに、土地の私的所有の自由と公共性の調和がど 有するとはどういうことか、その概念を整理すると 心とする土地問題の解決策を提示する。土地を所 内容:法制審メンバーであった著者の視点から、近 時の法改正の内容を確認し、所有者不明土地を中



向を示しています。 や地方公共団体、民間事業者、地域コミュニティなど 法は、土地の管理・利用をめぐる所有者の「権利」と、国 地の増加に対応すべく立法が行われています。これらの 松尾弘氏の話:近年、所有者不明土地や管理不全土 権限」とを調整し、土地所有の担い手を拡大する

本来、公共の利益を最大化するために導入されたとい えに確信を持つにいたりました。本書は、土地所有とは する地域コミュニティの強い意志を目の当たりにし、この老 おいて、所縁の土地を未来に向かっても利用していこうと する豊かな価値を創出します。先の熊本地震の復興 超えて持続可能な利用によって真に公共の福祉に合 ることによって価値を生じます。さらに、土地は、世代を 巻く道路や公園、その他の公共空間とコラボレーションす ティなども関わります。また、土地は、その土地を取り みが与るのではなく、国家や地方公共団体、地域コミュ て考える機会を得ました。まず、土地所有には、私人の 地基本法の言う、土地所有と公共の福祉の調和につい 私は、所有者不明土地をめぐる立法に関わる中で、土

示唆しています。 味を持っていることを くという積極的な意 続可能なものにしてい 土地所有の制度を持 ともに、一連の法改正が 趣旨を具体化すると



専用国

一際空港としてスタートした。

東京飛行場」と称され、小規模なが

11931年8月のことだ。 「空港として正式に空港となったの [町の干潟に設けられた飛行場が、羽

面積

ic 幅 15

mの滑走路1本を設けた

′税関を持つ日本初の国営民間航空

その後、戦中まで国内外の旅客・貨物

輸送機能を担う空港として発展を続

## 世界の成長と共に 旅立つ

羽田のハブ機能強化に貢献

日本の玄関口「羽田空港」。訪日外客のみならずハ ブ空港として多くの旅行客が利用するこの羽田空 港に直結した施設が2023年に誕生した。コロナ 禍で開業時期の延期を余儀なくされたものの、開 業後は訪日外客の順調な回復にも支えられ賑わい を創出している。

羽田エリアの魅力向上に向け工夫を重ねる施設 運営が、日本の国際競争力強化にも資すると期待 される。2つのホテルを中心に商業施設やイベント ホール、バスターミナル等で構成される「羽田エア

> が設けられたのは1916年で、ライ 前身となる日本飛行学校の羽田飛行場

羽田空港の歴史は古い。

羽田空港

・兄弟による有人初飛行からわずか

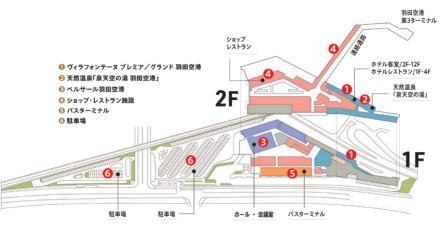
ポートガーデン |をスケッチする。

年後のことだった。

海に面した羽

東京オリンピック開催からだ。 年5月に羽田空港ターミナルが開館 自由化したこともあり、 るようになったのは1964年8月 展拡張した羽田空港は、かつての東京 にかけて多くの日本人が羽田空港から 1964年4月に日本人の海外渡航 ターミナルのすぐそばには羽田東急ホ 飛行場よりも拡大していた。 1963年7月には国内線・国際線 **「用がスタートした。米軍統治下で発** 終戦から米軍統治を経て、 本格的に海外から人を受け入れ 東京オリンピックに先立 国内外からの旅行客を受 1970年代 戦後の 1 9 5 5 空港

日本の玄関口の役割を担う再び国際線ターミナルとして



住友不動産 ショッピングシティ 羽田エアポートガーデン

間

Ŕ

グ



ハブ空港

とし

羽

その

羽田空港第3ターミナルに直結 複数の大きなサイネージが利用客を出迎える

発生の なった。 か  $\mathbb{H}$ 国際空港 なかった)、 (当時は技術的に新滑走路が建設でき 玄関口 5 0) 9 格段に増強していく。 ル 空港は主に国内線の )が開館 ナルビ が 98 :沖合に移動したことで騒音問 は拡張 役割を担うこととなった。 24 恐れも大幅に軽 度にわたる埋め立てでターミ 時間 年には暫定国際線旅客ター ル Ļ として利用されることと 成 国は1978年に新東京 田空港)を開港させ、 (現在 羽田空港は再び の運用が可能になる。 羽田空港の処理能 0)

滑走路

の位

力

題

と

減されたこと

する 羽田 ある。 域 は、 営を行う アクセスの良さというその利便性 なか、住友不動産グルー ナ禍を経て訪日外客の増加が続く H 田 向けて羽ばたくまちづくりを推進 羽 っている。 区域計画として認定された、 た日  $\dot{2}$ [空港での発着を行っている。 田空港の最大の イ THANEDA GLOBAL 0 現在は多くの 18 ベ ーンとして 本の 羽田エアポ ーションシティ)、 年3月に国家戦 魅力を発信 特徴は、 海外航空会社 第 プが開発・運 する 1 ゾ ガーデン 略特 都心へ WINGS 世 l ン .. 未来 翼を 別区 (T) コ が

## 羽田 事業を提案 日 「本の玄関口にふさわし **|エリアのポテンシャル** に着目

海外へと旅立った。

田

空港だけでは応えられ

なくなり

増加する海外航空需

要に

ると、 中に に至った。 併せ持つ複合的な施設の提案を行っ リンピックの再度の開催も控えて ホテル だと判断した。当時、 シャルを見据え、 となった羽田空港のさらなるポテン 係る民間事業者の選定で住 に羽田空港 際交流機能や都市観光に資する機能を 泊施設だと分析。 きっかけとなったオリンピック・ でのホテル客室の供給数が格段に少な が今後さらに増していく可能性を考え つて羽田空港が訪日外客を受け入れる かった。しかし公募があった2015 不動産は、 ルー までなく、 国 ーン開発の公募が行われた際、 2 0 6 2015年12月に羽田空港跡地第2 訪日外客は大幅に増加、さらに、 ホテル そして約半年後の201 住友不動産は、 世界的なハブ空港と比べ空港近辺 [から 宿 羽田空港に不足しているのは宿 、客室数はわずか700室程度 プが選定され、 土 24時間対応の国際拠点空港 を中心とした開発計画 住友不動産は 8年3月31日 一地の 能を入 跡地第2ゾーン この事業が初めてであ が貸付 事業を手がけるべき 宿泊機能を中心に国 ħ 羽田空港の重要性 ることは 羽田空港周辺の  $\frac{2}{0}$ (定期 複合開発の を受け着工 借地 友不動産 の開発に 8年4月 6年6月 あ 住友 はこ って 50 パ 年 ラ か

> 5 産ヴ と話す。 設を整備することで訪日外客が到着し 0 やサイネージ等で積極的に発信しな た。 感じることができる点が評価され た瞬間もしくは出発の直前まで日本を 日 アー 様 イラフォンテーヌの 選定された理由について住友不動 - クショップ開催等を提供する施 々な種類の販売店舗や伝統工芸 文化や良 いものを、 小森社長は、 物品の展覧 た

始動し、 21日に開業している。 されたことを受け施設開業に向け を制限していた水際対策が大幅に 開業を予定していたものの、 ピックが開催される2020年4月 ントホールはそれに先立ち前年の 日に決定した。ホテル・温浴施設・ くされた。2022年10月に入国者 ナウイルスの影響で開業延期を余儀 2020年3月に竣工、 全面開業日は2023年1月31 東京オリ 新型コ 12 イ

第3タ

ーミナ

年、

É

本

テゴリ 世界の 賑わ れてい 室、 して運 全体を 業・運営を住友不動産グルー 延 発展させる街区の創造を目的に、 ーティ 日 面 本の玄関口羽田空港をさらに進化 業施設、バスターミナ と特別な体験を提供する施設と ハブ空港にふさわしいホスピ 営を行っている。 「おもてなし・利便性」 **「交通利便」** 方 ホテル、温泉、  $\begin{array}{c} 1 \\ 5 \\ 0 \end{array}$ 地 面積 一の3機能を備えた 0 4 mį 万30 ホール・会議 地上12階、 施設は2カ ĺ プが行う で構成さ 0 「交流 m²

この施設の最も大きな利点は、

到着後

らの空港から宿泊先まで乗り物を利用 だと感じる、 に直接宿泊できること。誰しもが大変 大きなメリットである。 した移動がないというのはそれだけで スーツケースを運びなが

# 羽田エリアを 乗り継ぎ拠点だけでなく 「目的地」とするために

ベッドや足を伸ばせるバスタブを入れ が多いためビジネスユースを中心と テーヌ」は元々、オフィス立地での展開 動産のホテルブランド 最大 (計1717室)を誇る。住友不 おけるエアポートホテルの客室数では 設となる2つのホテルは日本国内に した客室を提供しているが、 羽田エアポートガーデンの中心施 「ヴィラフォン 大きめの

保。 ジュサービスやベルサ なフロント、コンシェル 備、全室リバービューを確 るなど、 ムを併設、多言語対応可能 立型シャワーブースも完 れている。 してもその経験が活かさ ヴィラフォンテーヌに関 た。この羽田空港にある し、それが高評価を得てい m² 全6タイプ(33~173 グジュアリー160室) は ブレミア また、フィットネスジ でバスタブに加え独 ヴィラフォンテーヌ 24時間利用可能な 訪日外客に対応 羽田空港」(ラ 「住友不動産ホ

名以上の宿泊に対応、

ROOM 7 パンケット仕様 122㎡

ROOM 8

ROOM 9

ROOM 10

ベルサール羽田空港見取り図 羽田空港」(ハイグレー 随所に利用客が快適に過 ルームサービスを提供し、 ラフォンテーヌ グランド ごせる工夫を行っている。 住友不動産ホテル ヴィ

グランドホワイエ

HOTEL VILLA FONTAINE



客のフローの最適化も行っている。

内それぞれ同程度となっている。

MICEに対応したイベントホ

羽田空港に直結した商業施設

5,050 7,000

4,100 7,700

ド1557室) は全室2

HALL 全体

HALL E

HALL A



客室(住友不動産ホテル ヴィラフォンテーヌ プレミア 羽田空港)

増が期待できそうだ。 ミュニケーションの重要性が見直され 回復傾向にある。今後のさらなる利用 エアポートガーデンの中心に位置して グや新人研修など対面の催しは着実に イン活用が進んだ一方、 コロナ禍により人が集まるイベ ベントホールとの 企業のキックオフミーティン 様々なシーンでオンラ 対面によるコ 体利用も可

難しくなり、 位置している。 羽田エアポートガーデンの1~2階に 識が国内に向かった。日本各地を巡る グシティ 羽田エアポートガーデン」 は 商業施設「住友不動産 ショッピ 多くの日本人旅行客の意 コロナ禍で海外渡航が

思

櫓らを る。 るべく、 まっている。 見した。 中で改めて日本の良さを日本人が再発 するためのeスポーツ大会やクラシッ でなく、 集客も期待できる。さらに、物販だけ 対象地域が変わっていくため、 展を開催しており、 信しながら た層も取り込める日本全国の文化・伝 、コンサートなどのイベントも行われ 『の住民が繰り返し足を運ぶという 9 組み日 月1日までは日本全国の物産 訪日外客との国際交流を促進 訪日外客のみならず、 ・味を発信する約60店舗が集 様々な取り組みを行ってい 本の魅 グランドホワイエでは、 羽田の目 力を継続的に発 1週間~10 的地化」を図 そうし 首都 日で

用



羽田空港と観光地を結ぶバスターミナル

グランドホワイエのやぐらを利用して開催される各種イベント

時間的なストレスを与えないために

人手不足を補いつつ、

施設利用客に

ij

さら ラン

隣接する「おもてなしセンター」では、 ビーカー貸し出しサービスや有料の手 案内をはじめ、免税手続き、車いす・ベ 語・中国語・韓国語)で24時間対応、館内 空港施設利用者に多言語 提供している。 荷物配送及び荷物預かりサービス等を ホテルヴィラフォンテーヌ入り口に (日本語・英

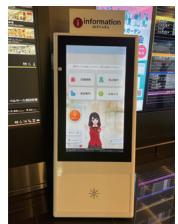
ている。

仙

されるポイントになっている」と分析 ニークな体験をしたいと考えるヨ 暇が数週間と長期間なので、日本でユ 計りしれないはずだ。小森社長は、「休 ツケースを抱えているため羽田 が圧倒的に多く、そのほとんどがスー すると見込んでいる。 けでなく、地域観光の活性化にも寄与 クトに繋いでおり、 で羽田空港と地方の観光地をダイレ ててほしい」と話している。 し「素敵な旅の思い出づくりに役立 トトリップできる交通利便性は、 ロッパの人々は多い。長期滞在の中で 接次の目的地を目指せる利便性は 者は団体旅行客よりもFITの方 台や大阪、 バスターミナルは10停留所を整備 立った時にホテルから直接ショ 静岡等の全国約30ルート 空港機能 羽田空港の の強化だ 評価 から 利

直

# ホテルにふさわしいおもてなしを DXの利用と人的対応を組み合わせ、



入り口に設置されたAlさくらさん

語 外客の対応を行っており、 で接客する ポートガーデンの入り口にはアバタ はDXの活用が欠かせない。 (日本語・英語・中国語 早朝や夜間帯の問い合わせや訪 「AIさくらさん」を導入 韓国語)に対 4種類の言 羽 田 工 ア

ホテルエントランスわきに設置されているおもてなしセンター

※2 Foreign Independent Tour:個人で手配し、海外を旅行する旅行者 ※3 当面の対応時間は10:00~20:30

応している。

また、宿泊客は、

客室のテレビモ

からレストランや温浴施設、 の混雑状況を確認できる。

することでき、 導入。ショップに行かずに、ECサイ 免税サービス「Tax Free Online.jp」を 対応できる遺失物管理システムも導入 落とし物を撮影するとAIが自動的に の利便性向上はもとより、 に空港施設としての機能強化に向け、 での受け取りカウンターの混雑緩和の で商品を24時間受け取れる。訪日外客 トでさまざまな地域の免税商品を注文 助となることも期待される。そして、 遺失物の問い合わせをAIで 「おもてなしセンター 羽田空港内

ティの兼ね合いについて試行錯誤しな 械による効率化と人によるホスピタリ がら進めている段階と言えそうだ。 接客が望まれる場合も少なくない。 だが、ホテルという場所柄、 対面での

# 健康維持と快適性に寄与 利用可能な温浴施設は 宿泊客と外来客が

朝便の利用客が温泉に浸かり疲れを癒 違いない。 せるのは非常にありがたいと感じるに 泊者以外の利用も可能だ。深夜便や早 また、最上階 (12階)の天然温泉「泉天 どさまざまなマシンを配置している。 スペースやウエイトトレーニング用な 意しており、ヨガやストレッチを行う 時間利用可能なフィットネスジムを用 ヌ プレミア 羽田空港には、宿泊客が24 住友不動産ホテル ヴィラフォンテー 羽田空港」は、24時間営業で宿 地下約1500mから自家



泉天空の湯 羽田空港 展望温泉

羽田空港の国際競

富士山や飛行 をは

サウナを備えている。 じめ4種の内湯、3種の岩盤浴、2種の 機を一望できる展望温泉(外湯) 源泉を汲み上げており、

り気持ちよく使いたいという意識が強 て体験しようとするので、 泉・銭湯」という日本文化に興味を持っ という話は聞かないとのことだ。「温 あっても、それがトラブルに発展した らずに間違った使い方がされることは 施設内に明記している。マナーを知 多く、訪日外客向けには入浴マナーを . のであろう。 想定以上に欧米系の観光客の利用が ルールを守

# エネルギー消費量26%の削減を実現

羽田エアポートガーデンでは様々な

うことで着実に環境に優しい施設運営 ことで無駄な消費をなくしている。 削減のためバイオマス由来の素材のア 現している。ホテルではプラスチック のエネルギー消費量の約26%削減を実 を体現している。 貢献、コージェネレーションシステム 共用部トイレへ利用することで節水に メニティをバイキング形式で提供する 環境配慮技術を導入することで、 上を図っている。 で施設全体としてエネルギー効率の向 た、ろ過した温浴施設の排水や雨水を 堅実な取り組みを行 ま 象に速やかに対応して利用客の安全や などいつ起こるとも予測がつかない事 生した航空機衝突事故関連対応に係る 安心を守ることは、 感謝状」が贈呈されている。事故や災害

周辺施設との連携でエリア全体の 魅力向上を目指す 空港の補完機能の役割

便性向上に向け協力しながら切磋琢 施設の運営に反映している。羽田エア 協調して対応することが求められるた 空会社は気象トラブルや航空事故、 前から利用客の動線や警備など様々 を楽しみたい利用客が訪れている様子 入れなかった利用客やもっと別の料理 の混雑からは、空港内のレストランに ポートガーデン内レストランの昼食時 め、常にコミュニケーションを取って ルを一定数確保しなくてはいけない。 害発生時には一時滞在先としてホテ な点で連携を取ってきた。空港や航 る東京国際空港ターミナルとは、開業 役割を果たし、 羽田空港第3ターミナルを運営す 空港の補完機能として 利用客のさらなる利 災

航空局より「東京国際空港において発 をしたとして、3月には国土交通省東京 の受け入れを行った。これが、利用客の した際には、宿泊が必要となった利用客 磨しているのが見て取れる。 安全確保および混乱防止に多大な貢献 1月2日に羽田空港で航空事故が発生 ヴィラフォンテーヌ羽田空港は今年

ぞれの施設の特徴を活かしたコラボ リア全体の価値向上・国際競争力の強 リア(羽田イノベーションシティ、 レーションが期待される。 羽田イノベーションシティ及び有明 ングスカイフロント等)との連携で、 争力強化の一助となるに違いない。 人の往来を促進しており、今後はそれ ガーデンとの無料バスの運行を実施 化にも繋げたいとしている。現在は、 また今後は、空港のみならず周辺

それぞれが点ではなく線で繋がり大き として世界中から注目されそうだ。 リア自体の底上げに繋がるはずだ。そ として連携していくことは必ず羽田 相互に足りない機能を補完し合い、一体 な面ができることでこのエリア自体を 目的地化していくことを目指している。 カイフロント、羽田エアポートガーデン 先には、唯 羽田イノベーションシティ、 一無二の魅力を持つエ キングス リア

※4 天然ガス、石油等を燃料として、エンジン、タービン、燃料電池等の方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するシステム ※5 羽田イノベーションシティ:商業、オフィス、研究開発施設、先端医療研究センター、コンベンション施設等で構成される大規模複合施設 キングスカイフロント:ライフサイエンス・環境分野における世界最高水準の研究開発から新産業を創出する国際戦略拠点

### 成長型経済に資するまちづくりを促す政策要望

不動産協会では、令和6年7月29日に開催した理事会において

「成長型経済に資するまちづくりを促す政策要望」を決定しました。同政策要望は次の通りです。 (政策要望の全文は協会HP [www.fdk.or.jp]でご覧いただくことができます。)

#### 1. 環境政策

- (1) 「ZEH・ZEB水準」 義務化を見据えた適合 率の向上に向けた政策支援
- (2)「ZEH水準」への取組み加速
- (3)「ZEB水準」への取組み加速
- (4) 建築物の特性等を踏まえた「再エネ転換」 への取組み加速・裾野拡大に向けた支援
- (5) 「まちづくりGX」の推進を官民連携して強力に進めるための要望
- (6) 中高層建築物における木材利用の加速化 に向けた要望
- (7) 建設時GHG排出量削減への本格的取組 みへ向けた要望
- (8) その他新たな環境・社会的潮流、政策動向等に率先に対応するための要望

#### 2. 都市政策

- (1) 多様な災害等に強い都市を目指した、より 一層のレジリエンス強化
- (2) まちづくりGXの推進
- (3) まちづくりDX の推進
- (4) 都市の魅力を高める多様な機能集積による国際競争力強化
- Future of Real Estate

一般社団法人 不動産協会 2024年8月<通巻132号>

発行人 一般社団法人 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

https://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 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

- (5) 都市再生(再開発等)推進に向けた諸課題への対応
- (6) 子育て支援・ダイバーシティを意識した 環境整備、持続的なエリアマネジメントの 展開
- (7) 交流を促す魅力的なまちづくりを目指した空間の創出・既存ストックの積極的な活用

#### 3. 住宅政策

- (1) 持続可能な社会の実現に向けた建替えの 促進
- (2) 持続可能な社会の実現に向けた防災性能 等に優れた良質な住宅ストックの形成と 地域防災への貢献
- (3) 次世代の社会を担うこども・子育て世帯 や急増する高齢者世帯を支える政策対応
- (4) 適正な管理の推進による良質な住宅ストックの維持・向上
- (5) 各種法令に基づく手続等のアナログ規制の見直し

#### 4. 税制改正

- (1) 持続可能な経済社会の実現に不可欠な重 要税制
- (2) 都市の国際競争力強化と交流促進まちづくり実現税制
- (3) 未来志向の豊かな住生活を実現するため の税制
- (4) 不動産事業の推進等に不可欠な税制

#### 5. 物流政策

- (1) 強靭で、安心な物流を支えるための要望
- (2) 革新的で、効率的な物流に進化させるための要望
- (3) やさしく、持続可能な物流を育むための要望



多摩川の河川敷には、

野球場やサッカーグラウンドが数多く整備されている。 川沿いを散策していると、小学生からシニアまで、 チームメイトたちと楽しそうに汗を流す姿が目に飛び込んでくる。 自然と調和したまちが、 ウェルビーイングは日常にあることを教えてくれる。

## 一般社団法人不動産協会

The Real Estate Companies Association of Japan