

Future of Real Estate

特集 世界に開く都市の価値



トルコ イスタンブール

アフターコロナの課題は人々の交流を促進し、都市への集積を効率よく進めることだ。サービス産業は企業や人が都市に集積することで生産性が向上する。コロナ禍は我が国のGDPの7割以上を占めるサービス産業に深刻な影響を及ぼしている。日本経済を安定した成長軌道に乗せるためにはサービス産業の回復が欠かせない。イノベーション創出にも繋がる交流による価値と、それを実現する都市の役割を考察する。

- 巻頭インタビュー..... 交流の価値 躍動する都市
- コロナと都市..... アーバンスポーツがつくるアクティブなまち
- アドバンスレビュー..... 東京一極集中と国際競争力強化
- フォト&エッセイ..... 自然への深い敬意がつくる魅力的な景観都市—バンクーバー
- まちづくりのフォーカス..... 多様性とイノベーションのまちをつくる
- 不動産協会の活動記録..... 令和3年度事業計画

Prologue

アフターコロナの課題は人々の交流を促進し、都市への集積を効率よく進めることだ。

サービス産業は企業や人が

都市に集積することで生産性が向上する。

コロナ禍は我が国のGDPの

7割以上を占めるサービス産業に

深刻な影響を及ぼしている。

日本経済を安定した成長軌道に乗せるためにはサービス産業の回復が欠かせない。

イノベーション創出にも繋がる交流による価値と、それを実現する都市の役割を考察する。



特集 世界に開く 都市の価値

Contents

- 巻頭インタビュー ① 交流の価値 躍動する都市
森川正之・一橋大学経済研究所教授 経済産業研究所所長
- コロナと都市 ⑥ アーバンスポーツがつくるアクティブなまち
原田宗彦・早稲田大学スポーツ科学学術院教授
- アドバンスレビュー ⑧ 東京一極集中と国際競争力強化
土居丈朗・慶應義塾大学経済学部教授
- フォト&エッセイ ⑩ 自然への深い敬意がつくる魅力的な景観都市—バンクーバー—
服部圭郎・龍谷大学政策学部教授
- まちづくりのフォーカス ⑫ 多様性とイノベーションのまちをつくる
- 不動産協会の活動記録 ⑬ 令和3年度事業計画



[FORE 巻頭インタビュー]

森川正之氏

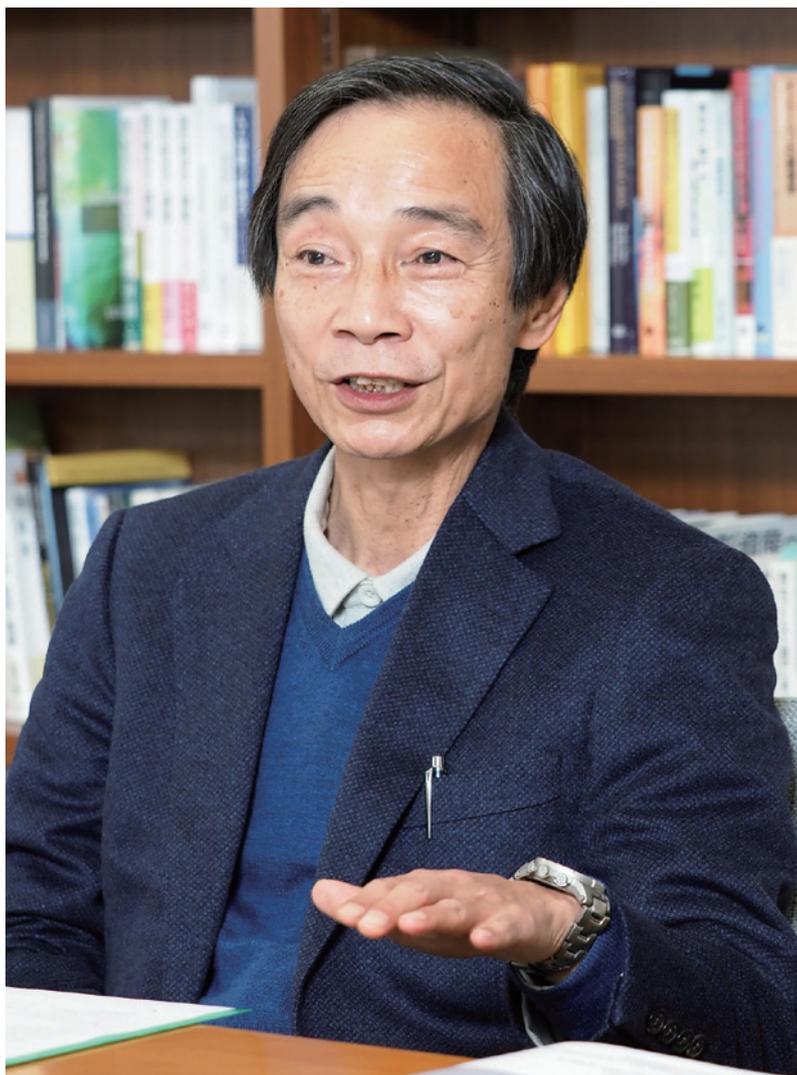
一橋大学経済研究所教授
経済産業研究所 所長

森川正之(もりかわ・まさゆき)

1959年生まれ。1982年東京大学教養学部卒、経済産業省(通産省)入省。同省経済産業政策局調査課長、同産業構造課長、大臣官房審議官、経済産業研究所副所長などを経て2020年より現職。経済学博士(京都大学)。主著に「サービス産業の生産性分析：マイクロデータによる実証」(2014年、日本評論社、日経・経済図書文化賞受賞)、「サービス立国論：成熟経済を活性化するフロンティア」(2016年、日本経済新聞出版)、「生産性 誤解と真実」(2018年、日本経済新聞出版)、「コロナ危機の経済学：提言と分析」(共編著、2020年、日本経済新聞出版)。

交流の価値 躍動する都市

コロナ禍は、実体経済、とりわけ対人サービス業に深刻な影響を及ぼした。テレワークなど働き方の変化も生じている。先進国の経済は、人と人が交流し、知識を創造し、イノベーションを起こすことで成長を遂げている。アフターコロナの経済成長に向けては、コロナ禍で抑えられてきた交流の価値がより重みを増す。我が国の経済を成長軌道に乗せていくには、生産性の向上、人材の育成、イノベーション、そして都市集積の利益を活かす必要があるとする一橋大学経済研究所教授で経済産業研究所所長の森川正之氏に聞いた。



経済の回復は ワクチン普及が鍵に アフターコロナに向けた 経済政策を

コロナ禍における経済を振り返ると、昨年3月のパンデミック宣言の頃は、世界的に不確実性が高まり、内外の株式市場が動揺しました。その後、感染拡大、都市封鎖などが实体经济に深刻な影響を与え、昨年の経済成長率は大幅なマイナスとなりました。製造業へ

の影響が深刻だった過去の不況と違い、コロナ禍はサービス産業に大きなダメージを与えています。日本の産業構造（国内総生産の産業別シェア）を見ると、サービス産業が7割以上を占めています。ワクチンや特效薬が普及しない限り、人と人との交流が抑制される状況が続きますから、対人サービス業の深刻な状況はなかなか変わりません。

今後の経済がどうなるかは、「わか

潜在成長率を向上させるには
イノベーション創出と人的資本の質を高めることが
重要だと申しましたが、
企業や人が都市に集積することも生産性の向上に寄与します。
イノベーションには、人と人が交流し、
知恵の交換をすることが決定的に大事です。

見通しよりさらに上振れるか、どちらになってもおかしくない。経済の趨勢を決めるのはワクチン接種でしょう。日本だけでなく、途上国も含め、ワクチン接種で集団免疫に近い状態をいつ頃実現できるかが、世界経済と日本経済を左右します。

アフターコロナになると、抑えられていた消費を取り戻す形で成長率が一時的に上振れる可能性があります。それでも3年〜10年の中期で見ると、経済の「実力」である潜在成長率に収斂していくはずで、日本の潜在成長率は1%を切っていますから、自然体ですと1%以下の低成長が常態化すると考えるべきです。緊急時の支援策だけでなく、アフターコロナ時代の潜在成長率を高めていくための政策も意識する必要があります。

では、潜在成長率をどう高めればよいのでしょうか。経済学者であれば「イノベーション」と「人的資本の質」が大事だ、と答えるでしょう。例えばアメリカは1990年代半ばからのIT革命で2000年代前半まで約10年間にわたって成長率が日欧よりも上振れました。この時に経済をけん引したのはコンピュータを開発・製造した企業ではなく、ITを集約的に使う産業

らない」というのが本当のところ。政府経済見通しでは2021年度の實質GDP成長率は4・0%ですが、日本に限らず政府の経済見通しに楽観バイアスがあること、予測誤差が大きいことは良く知られています。過去の予測誤差をもとに機械的に計算すると、2021年度の経済見通しの95%信頼区間はマイナス0・2%からプラス6・4%の幅になります。つまり、3年度連続のマイナス成長か、政府経済

でした。典型的には、金融、流通、運輸というネットワーク型の産業が生産性を高めたことがわかっています。近年、世界的にAIブームが続いていますが、生産性の向上につながるかどうかは、AIが多くの分野に普及して、新しい製品やサービスが生まれるかどうかにかかっています。

そして、イノベーションと不可分なのが人的資本の質です。イノベーションを起こすのは人間だからです。技術が高度化した現代では、イノベーションを生み出すために必要な知識は昔に比べて増えており、重要な発明を生み出す人材の育成には長い教育が必要になっています。主要先進国では、大学院修士・博士卒の労働者が増えていきます。日本でも修士課程、博士課程を終えて就職する人は年率3%以上のペースで増加してきています。大学院卒業者の就職先の多くは、ハイテク製造業、情報通信業、研究機関といったイノベーションの重要度が高い産業です。

教育予算を多く確保する必要があります。大都市部は賃金の高い民間企業に高度な人材が集まるため、優秀な教員や保育士の採用が難しくなりがちだからです。

**交流が産み出すイノベーション
都市集積でサービス産業は
生産性が向上**

潜在成長率を向上させるにはイノベーション創出と人的資本の質を高めることが重要だと申しましたが、企業や人が都市に集積することも生産性の向上に寄与します。イノベーションには、人と人が交流し、知恵の交換をすることが決定的に大事です。人が知恵を交換する、ということは学習と同じですから、人的資本を高めることにもなります。コロナ禍でテレワークが急速に普及しましたから、「オンライン会議で知恵の交換はできるじゃないか」という意見もあるでしょう。しかし、実際には、情報交換においては対面接触に価値があり、都市に優位性があることが多くの研究から明らかになっています。例えば、インターネットが普及しても、研究者や技術者が共同研究開発を行う際には地理的な近接性が影響しています。

都市は基本的にモノづくりよりもサービスの生産を多く行っています。製造業は製品を遠隔地、海外に販売できますが、サービス産業は、生産と消費が同じ時間・場所で行われるという性質を持っています。理美容のサービスを受けるには、理容室・美容室に行く必要があります。そのため、人口密度が高いほど、顧客が絶え間なく訪れ、時間当たりサービスを受ける人が増え、結果として生産性が高くなります。対個人サービスでは、人口密度が2倍になると生産性が10%以上高くなるといふ研究もあります。密度が高まると生産性上がるのは対事業所サービス、つまり企業の間でも同じです。例えば、ニューヨークのマンハッタンに立地する広告業の生産性が極端に高いことを示す研究があります。

また、企業の本社機能は、企業内のサービス生産活動を担っていますから、集積によって生産性が向上します。企業の本社は、戦略的意思決定、人的・物的資源の配分という非常に高度なサービス活動を行っています。人材を採用し、どう配置するかは、企業の存亡に関わります。したがって、企業内だけでなく取引先など他社と密にコミュニケーションを取ることで生産性向上に寄与します。本社機能は、企業の生産性にとって大事で、都市の優位性が非常に強いから東京をはじめとする都市に立地する傾向があるわけです。

コロナ禍でテレワークが普及しましたが、私の調査では在宅勤務の生産性は平均的に職場よりも2〜3割低くなっています。もちろん自宅のITインフラへの投資や学習効果によって在宅勤務の生産性は高まっていくはずですが、職場の方が効率的な業務はたくさんあります。加えて、テレワークのできる仕事は、どちらかといえばルーティンワーク（定型的操作）という性格が強いと思います。近年の労働経済学では、ルーティンワークがロボットやAIに置き換わりやすいことが報告されています。AIに代替されない仕事は、ノン・ルーティン、非定型の仕事です。クレーム処理や事故処理といった予測しにくい仕事、製造業であればものづくりの現場で試行錯誤するといった仕事で、企業の業績を左右します。これらをオンラインだけに、あるいはAIだけで行うのは困難です。

一方、労働者の立場からはテレワークには大きな利点があります。仕事と

生活のバランスを取りやすい、生活を豊かで健康的なものにできる、といったことです。週に何日かテレワークができることで、通勤の負担が軽減されますし、子育てや介護を抱える労働者も仕事を続けやすくなります。テレワークによって時間当たり生産量が増える、給与が増えるという形でGDPに直接寄与するわけではありませんが、働き方の選択肢が広がることで労働者にとつての豊かさが増すこととなります。その点で、テレワークとオフィスワークをうまく使い分けることが大事になってきます。

集積によって生産性が高まるのは、人だけでなく企業・産業も同じです。19世紀末に活躍した経済学者マーシャルが、単一の業種が集積するのを観察して、集積することで情報交換がしやすくなる、原材料を手に入れやすくなる、高価な機械を分け合って使える、職人を探しやすくなる、などのメリットがあるために、生産性が高まると指摘しました。現代でも同様の事例は大田区の工場街などそこかしこで見ることができま

集積の実証研究は製造業を対象にしたものが多かったのですが、近年はサービス業、ITや研究開発、会計・法務・

広告といった知識・情報集約型のサービス業の集積が目されています。例えば、渋谷には大手から中小のIT企業が集まっています。こうした知識・情報集約型サービス業の場合、都市の「多様性^{*}」が生産性向上に寄与していることがわかっています。集積することで情報交換がしやすくなるなどに加え、多様な業種（異業種）と触れ合い、新しいアイデアが生まれ、ひいてはイノベーションが起きます。多様性が生産性に影響していると指摘したのはジェイコブズという都市経済学者です。彼女が1960年代にニューヨークやボストンなどの都市を観察する中で発見した現象です。都市の多様性がイノベーションの孵化器になる、という「ジェイコブズ効果」は、都市経済学者に受け入れられている考え方です。

いまや先進国の経済はサービス産業が中心になっており、とりわけ知識・情報集約型サービス業は国際競争力の源泉になっています。国際競争力を高めるには、都市の多様性を創り出すことが不可欠です。東京でも、大手町・丸の内・有楽町、日本橋、六本木は、不動産会社が意識的に多様性を高めるまちづくりをしていると聞きます。日本橋には最新鋭のオフィスのビルの下に

小径や広場があり、老舗や歴史のある神社があつて、サラリーマンだけでなく買い物客も歩いています。不動産会社は多様性を創り出す上で重要な役割を果たしていると思います。

アフターコロナの 観光産業需要の平準化が 生産性向上に

都市の主要産業はサービス産業です。世界では都市観光が大きな比重を占めるようになっていきます。コロナ前の観光大国フランスの観光収入はGDPの約10%にのぼり、パリ観光はそのうちの大きな割合を占めています。都市国家シンガポールの観光収入もGDPの約7%を占めたといわれています。コロナ前まで、大阪のインバウンドは関西経済に大きなプラス効果をもたらしていました。観光産業の中でもインバウンドは、製造業と同じように、外貨を獲得できるという意味で輸出産業です。コロナ禍が収束すれば、東京、大阪、名古屋といった都市のインバウンドには期待が持てます。

観光産業は、所得弾力性が高い。つまり所得が高まると観光旅行に消費できる余裕が持てるようになるという特徴があります。アジアは経済成長が続

き、所得が高まっていますから、観光産業は成長産業です。コロナ禍で厳しい状態が続いていますが、ワクチンが世界に行き渡れば、観光産業への需要は戻ると思います。

コロナ禍は、コロナ前まで観光産業が果たせなかった需要の平準化を実現する契機になるかもしれません。これまで、国内観光客向けのホテルや旅館は、土日祝日やお盆休み、年末年始に宿泊需要が集中し、平日は低稼働に悩まされてきました。平日に宿泊する外国人観光客は、需給のミスマッチを埋める役割を果たしてきました。今度はテレワークが普及したことで、働く人の多くが平日に休むことへの抵抗感が薄まった可能性があります。そうなれば平日に宿泊する人も増えるでしょう。

今後、仮にG・T・Oキャンペーンを再開するのであれば、土日や3連休、夏休みの時期は外して、宿泊客が少ない平日や閑散期に絞った仕組みにすべきだと思っています。政策がなくても旅行する人に補助するのは予算の効率的な利用とはいえません。混雑や密集の回避という感染防止のためにはピークを抑えるのが望ましいですし、観光産業の生産性の観点からも平日や閑散期に需要をシフトして稼働率を平準化

※規模・業種を問わない多種多様な企業や人材、飲食店やアートなどの都市文化も含む

することが有効です。観光産業には他産業への波及効果もあり、地方地域の経済の担い手である場合が多いので、地域経済全体に有益だと思っています。

なお、都市観光を伸ばしていくには、やはり歩けるまちづくりが大事だと思っています。世界的に歩けるまちづくりが進んでいます。ジェイコブズは、歩けるまち、自動車交通を抑制したまちが、都市の多様性を創り出すとも指摘しています。丸の内仲通りで有楽町から丸の内、大手町、日本橋というようにそぞろ歩けるまちづくりは、不動産会社が担うべき大事な役割だと思っています。

都市集積と地球環境 エネルギー生産性が高い大都市

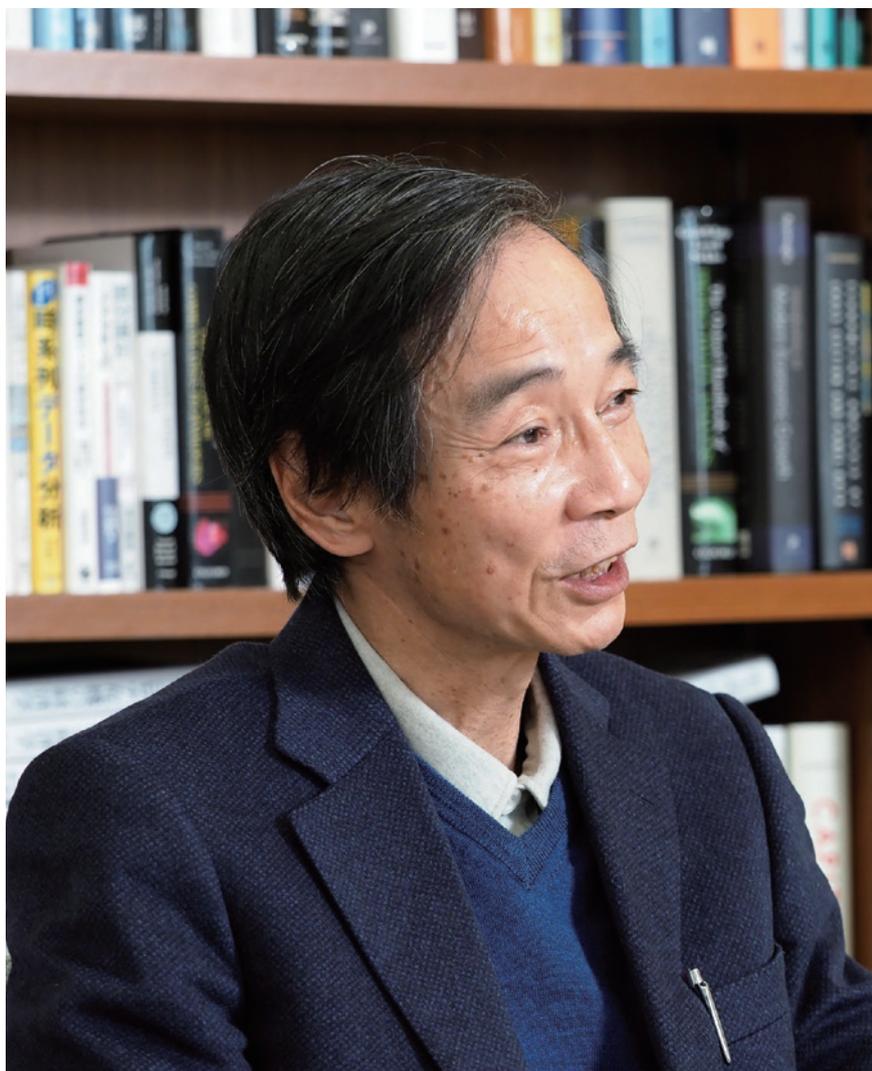
コロナ禍で東京からの人口流出が話題になっていますが、集積がもたらす様々なメリットに鑑みれば、人口減少が進む日本では東京を含めて都市集積をいかに維持していくかが課題になります。アメリカでは、国全体の生産性の観点から都市集積を阻害しないような政策を採るべきことを指摘する研究が複数あります。例えばカリフォルニア州などは土地利用・建築規制が非常に厳しく、オフィス、住宅とも中心部に不足しているために集積度が望まし

い水準よりも低く、国全体の生産性を大きく押し下げている、という研究があります。おそらく日本の大都市も、容積率規制や土地利用規制によって制約されている可能性があります。都心の高経年マンションの建替えは、容積率の既存不適合の問題を抱えていることがあるようです。容積率規制を工夫することで、職住近接が可能な都心

部の住宅の質を高める、といったことが考えられるかもしれません。

都市集積は、エネルギーの効率的な利用にも繋がります。サービス事業所のエネルギー効率を市区町村別に計測すると、人口密度が2倍だとエネルギー消費効率が10%以上高いという関係が見られます。都市のサービス産業はエネルギーを効率的に利用できていると

いうことです。都市の集積度を高め、コンパクトな都市にすることで、エネルギー消費を効率化し、ひいては削減に貢献できるかもしれません。今後、自動運転が普及することによっても、都市は変わっていくでしょう。さきほどの都市観光とも関係しますが、クルマ優先ではなく、歩道幅が広く歩きやすいまちになることを期待しています。



いまや先進国の経済はサービス産業が中心になっており、とりわけ知識・情報集約型サービス業は国際競争力の源泉になっています。国際競争力を高めるには、都市の多様性を創り出すことが不可欠です。

コロナと都市 アーバンスポーツがぶつくるアクティブなまち

早稲田大学スポーツ科学学術院教授 原田宗彦

コロナ禍は世界中で都市封鎖を引き起こし、我が国でも緊急事態宣言が発令された。ウィズコロナ、アフターコロナにおいて、「都市をいかに持続可能にしていけるか」が改めて問われている。

オフィスや商業施設、住まいなど、都市には何が求められ、どのように変わっていくのか。

コロナ禍は人々の活動を制約したことで、むしろ人々はアクティブな活動へのニーズを高めることになった。アフターコロナにおいては、アーバンスポーツの興隆とアクティブなまちづくりが求められると分析する

早稲田大学スポーツ科学学術院の原田宗彦教授（4月1日に大阪体育大学学長に就任）に聞いた。



原田宗彦（はらだ・むねひろ）

1954年大阪府生まれ。1977年京都教育大学教育学部卒。1979年筑波大学院体育研究科修了。1984年ベンシルバニア州立大学体育・レクリエーション学部博士課程修了（Ph.D.）。1987年鹿屋体育大学助手。1988年大阪体育大学講師。1995年フルブライト上級研究員（テキサスA&M大学）。1995年大阪体育大学大学院教授。2005年早稲田大学スポーツ科学学術院教授。2021年大阪体育大学学長。著書「スポーツ都市戦略:2020年後を見つめたまちづくり」（学芸出版社）によって2017年に第7回不動産協会賞受賞。他著に「スポーツ産業論第5版」（杏林書院）など多数。

コロナ禍が喚起した自己完結型のアーバンスポーツ

自己完結型のアーバンスポーツ

コロナ禍は、人々の活動を制限し、スポーツにも様々な影響を及ぼした。

負の影響を受けているのは観客を呼び込むプロスポーツだが、集客が困難となり、経済的に厳しい状況が続いている。一方で、スポーツ用品製造・販売大手のナイキは好業績を挙げている。スポーツ用品が売れるのは、コロナ禍でスポーツを実施する人が増えている可能性を示している。2月25日にスポーツ庁が発表した「令和2年度スポーツの実施状況等に関する世論調査」によると、成人の週1日以上スポーツ実施率は59.9%と過去最高だった。

スポーツ実施の頻度が増えた理由としては「コロナウイルス感染症対策による日常生活の変化」との回答が最も

多かった。

スポーツ実施の増加は、我が国だけでなく世界共通の傾向となっている。

一例が欧米の自転車ブームだ。フランスの交通計測会社エコカウンター社の統計によると、欧州全体で2020年の自転車の計測数は2019年より8%増加、米国でも16%の増加がみられた。米国では、自転車だけでなく、パドルスポーツ（カヌーなど）や登山といったアウトドアスポーツの人気も高まっている。コロナ禍で人気となったスポーツの共通点は、単独もしくは家族などで楽しめる自己完結型のスポーツということだ。そして、自己完結型のスポーツの中でも伸長著しいのがアーバンスポーツだ。

世代交代とアーバンスポーツ文化と一体で世界に発信

アーバンスポーツとは一般的には、

BMX、スケートボード（以下、スケボ^{※1}）、パルクール、インラインスケート、ブレイキン^{※2}などのスポーツが含まれる。若者が代々木公園や駒沢公園で行っているイメージだ。明確な定義はないが「都市で行われている、危険や体力の限界に挑み、技の見栄えによって人を魅了する自己表現に重きを置くスポーツ」といえる。また、その特色は音楽やファッション、アートといった文化と一体的に「魅せる」要素だ。例えばスケボー競技者（スケーター）にはユニフォームはないが、固有のファッションと音楽がある。現代の若者は誰でもスマホを持ち、SNSで映像を共有する。魅力的な実技とファッション・音楽は、仲間内ですぐに共有されるため、アーバンスポーツは若者を魅了する。

消費者の世代交代が進む米国ではスケボ^{※1}がブームだ。流行をけん引する

のは、2000年以降に成人となったミレニアルズ世代と、その子供たちのジェネレーションα（2010年以降に生まれた世代）だ。コロナ禍を契機に親子で始めているという。日本でもスポーツ用品を販売するムラサキスポーツによると、スケボ^{※1}を始める子供たちが急増し、運営するスクールの予約が即時に埋まるという。また、同社のスケボ^{※1}の売上高は前年比180%増で推移しており、着実に競技人口を増やしている。

都市文化と一体的なアーバンスポーツはその都市の文化の多様さ、寛容さを示すため、都市の魅力のPRにも繋がる。例えばエクストリームスポーツ^{※3}のスポンサーである飲料メーカーのレッドブルは、スケーターが憧れる世界都市をHPで発表している。バルセ

ロナ、ベルリン、ロサンゼルス、広州などだ。スケーターは世界の都市を訪

※1 パルクール:障害物のあるコースを駆け抜けるスポーツ

※2 ブレイキン:路上ダンスの一種

※3 危険さや華麗さなどの過激な要素を持った、技術と身体能力を魅せるスポーツ

れる。残念ながら日本にはスケーターが憧れる都市はない。そこに注目してスケーターに目を向けたまちづくりを行っている自治体もある。茨城県笠間市だ。同市は、笠間芸術の森公園で県と共同で整備した国内最大級のスケートパーク（面積約1万7000㎡）を3月にオープンさせた。同市は、米国スケボー協会と交渉し、同スケートパークがスケボーアメリカ代表のオリンピック事前キャンプ地となることでおおむね合意した。金メダル最有力のスター選手が笠間で練習する動画が世界に発信されれば、同市の知名度は格段に向しするだろう。

アーバンスポーツとアクティブな場づくり エリアマネジメントで アーバンスポーツを

アーバンスポーツの競技人口が着



MIYASHITA PARKのパス 左側にはスケートパークとボルダリングウォール。中央にはサンドコートがある

実に増える中で、都心部には専用施設が登場し始めている。知名度が高いのは渋谷区の商業ホテル複合施設「MIYASHITA PARK」の屋上公園に整備されたスケートパークだ。渋谷区と三井不動産が官民連携で進めてきた公園には、スケートパークだけでなく、ボルダリングウォール（岩登り）やビーチバレー・サッカーが楽しめるサンドコートもある。MIYASHITA PARKは、都市公園法の立体都市公園制度を活用して公園と複合施設を実現した。暗い印象のあった宮下公園が洒落な商業施設やホテルと一緒になったことで、より多くの人が訪れ、かつアクティブに過ごせる場所になった。若い世代が多く親和性の高いアーバンスポーツ施設があることで、商業施設内に出店するテナント、とりわけスポーツショップにもベネフィット（付加価値）があるはずだ。

今後は、新たに五輪種目となったスケボー、BMXが地域スポーツクラブで実践される「制度化」と「組織化」が進み、さらには将来的には部活動などの形で学校教育に採用される可能性もある。一方で、アーバンスポーツはストリート文化と一体であり、ストリートでの実践が求められるようになるはずだ。

三井不動産や三菱地所は、日比谷ミッドタウン前や丸の内仲通りにおいてスポーツイベントを開催している。丸の内仲通りのスポーツイベントでは

ボルダリング体験が行われた。ハードルは高いが、不動産会社がエリアマネジメントしている道路においてアーバンスポーツのイベントを開催できれば、世界は注目する。アーバンスポーツへの寛容さを世界に発信できれば、東京の国際的な魅力を高められるはずだ。

先進性を示す道路の開放性 アクティブなまちを

世界の先進都市では、徒歩や自転車、キックボードなど軽い交通手段の活用がトレンドになっている。先進都市ほど歩行者やランナー、アーバンスポーツに道路が開放され、アクティブなまちになりつつある。それを象徴するのが先進国の高級都市型ホテルのランニングマップだ。高級ホテルの宿泊者はマップを見てホテル周辺をジョギングや散歩し、都市を楽しめるようになっている。

コロナ禍は道路の利用の変革を加速させている。ロックダウンを経て、パリやミラノでは都心部の自動車交通を削減する動きが本格化している。車道幅を減らし、歩道や自転車専用道を拡幅するようだ。ニューヨーク市でも、コロナ禍で屋内での飲食のリスクが高まったことを受けて、車道を削減して飲食店の屋外スペースにするアイデアが出ている。日本でも沿道飲食店等の路上利用の占用許可基準が緩和されている。今後、アーバンスポーツのような「都



2019年に日比谷ミッドタウン前の広場で行われたスポーツイベント

市型スポーツ」は先進都市の象徴になるだろう。都市型スポーツができる都市は、すなわち道路から自動車を排除し、歩行者に道路を開放したまちだからだ。コロナ前から、パリのシャンゼリゼ通りの歩行者天国ではキックボードが増えていた。自動車と対極的な都市型スポーツが道路で行えるようになれば、散歩などの緩やかなスポーツも増える。

我が国の都市も、コロナ禍を経て道路の使い方の改革が行えれば、人々はさらにアクティブに、充実した都市生活を送れるようになるはずだ。スポーツは、身体活動を伴う遊びだ。遊ぶように自由に自発的に体を動かすと、多くの人は笑顔になる。アフターコロナの理想のまちは、都心の道路であってもアクティブに体を動かせるまち、自然に笑顔があふれるまちだろう。（談）

東京一極集中と国際競争力強化

土居丈朗 氏

慶應義塾大学経済学部教授

人口減少、少子高齢化に直面する我が国が力強く成長を続けるには、都市と地方が両輪で発展していく必要がある。東京の国際競争力の強化、国際金融センターの実現は東京一極集中を抑え、ひいては地方創生に繋がる可能性がある。財政学、公共経済学、都市経済学の専門家で、東京集中の緩和にはむしろ東京の生産性向上が必要と提唱する土居丈朗慶應義塾大学教授に聞いた。



土居 丈朗 (どい・たけろう)
慶應義塾大学経済学部教授

1970年奈良県生まれ。1993年大阪大学経済学部卒。1999年東京大学大学院経済学研究科博士課程修了(経済学)。1998年東京大学 社会科学研究所 助手(文部教官)。1999年慶應義塾大学経済学部専任講師。2002年慶應義塾大学経済学部准教授(2007年3月まで助教授と表記)。2009年慶應義塾大学経済学部教授。主著に、「地方債改革の経済学」(2007年、日本経済新聞出版社)、「平成の経済政策はどう決められたか」(2020年、編著、中公選書)など多数。

人口流入の背景は企業集中

我が国では、長年に亘って、東京一極集中は正策が講じられてきた。振り返ると、これまでの一極集中は正策は、地方や東京以外の都市に課題があり、それを解決することがすなわち東京への一極集中の抑制に繋がるといふ視座に基づいていた。そのため、1980年代には地方地域への公共投資が拡充され、近年では首都圏の企業・大学を地方に移転するといった対策が主眼となっている。しかし私は、東京一極集中の原因は東京以外に課題があるからではないと考えている。逆説的だが、東京に課題が

あるからこそ、東京一極集中が進行していると考える。

一極集中は長年の課題だ。我が国では、戦後から現在まで、高度成長期、バブル期、2000年代のおおむね3回の都市圏への人口流入期があり、その度に一極集中の是正がうたわれてきた(図1)。東京への人口流入の背景には、2000年以降、東京に上場企業の本社が集中してきたことが挙げられる。国土交通省の「東京一極集中の是正方策について」によると、東京に本社を置く上場企業は1823社(2015年)と全3601社の半数を超える。また、本社の数の全国における構成比(圏域別)の推

移を見ると、2004年から2015年の間に、首都圏が5%以上増加している一方で、近畿圏は5%以上減少している。これは金融業を中心として、大阪を本拠とする企業が合併などで実質的に首都圏に移転したことを示す。こうした企業の移転は、雇用を通じて人の居住選択に影響を与える。企業が移転すれば、働く場所を求める人も移動するのが自然だ。東京一極集中は、企業の東京一極集中と不可分の関係にある。したがって、企業がなぜ東京に移転するのかの真因を把握しなければ、その対策の効果は限定的になってしまう。私は、企業が東京に一極集中する理由は、東京の努力不足、低い生産性にあると考えている。

東京の生産性の低さが一極集中の背景

東京の努力不足とはどういうことか。具体的には、東京に金融機関が集中しているにも関わらず、国際金融センターとしてアジアの確固たる地位を築けていないことがある。バブル崩壊後、東京の金融市場のグローバル化を目指す金融ビッグバンの下、関西を拠点としていた主要銀行は実質的に東京に本拠地を移した。東京は国際金融センターとなったものの、上海やシンガポールにその地位を脅かされている。国際金融センターの指標として知られる「国際金融センター指数」のランキングでは、1位ニューヨーク、2位ロンドン、3位上海で、東京は7位に下がっている。

クター(金融・保険業)の占めるシェアを見ると、ニューヨークを擁する米国が7.8%、ロンドンを抱える英国が6.3%で、日本は4.2%に留まる。米国での金融・保険業のGDPシェアはリーマンショック前後を除き2000年代は概ね7%~8%で推移してきた。英国は2000年代に8%台まで金融・保険業が成長している。一方で、我が国は2005年の5.9%から2ポイント弱もシェアを落とした。金融ビッグバンを経て、規模を相対的に下げってしまった。成長産業は、労働集約型の職業紹介・労働派遣業などだった。

さて、資本集約型の金融・保険業の生産性は高い。小規模国家や都市が金融・保険業の産業シェアを上げると、労働生産性は高まる。ルクセンブルクやアイルランドは好例だ。金融・保険業が集積する都市の家賃・地価は高くなる。実際、ロンドンやダブリン、ニューヨークの家賃は高い。同じことは東京でも実現可能はずだ。仮に東京に立地する金融・保険業が高い収益を挙げられれば、東京の家賃や地価は上昇する。東京の家賃・地価が高ければ、家賃の高い東京でなくとも収益を挙げられる企業は、東京以外の都市や地域でビジネスを展開するようになるはずだ。我が国には例えば徳島県に製薬企業、静岡県に製紙業が集積するなど、地方によって特色ある産業が立地し、高い生産性を上げ、豊かな地域経済を構成している。東京の生産性が向上し、国全体の生産性が高まれば、地方の生産性も同様に向上する。これはトリクルダウンではなく経済成長のメカニズムだ。

図1 三大都市圏の転入超過の推移

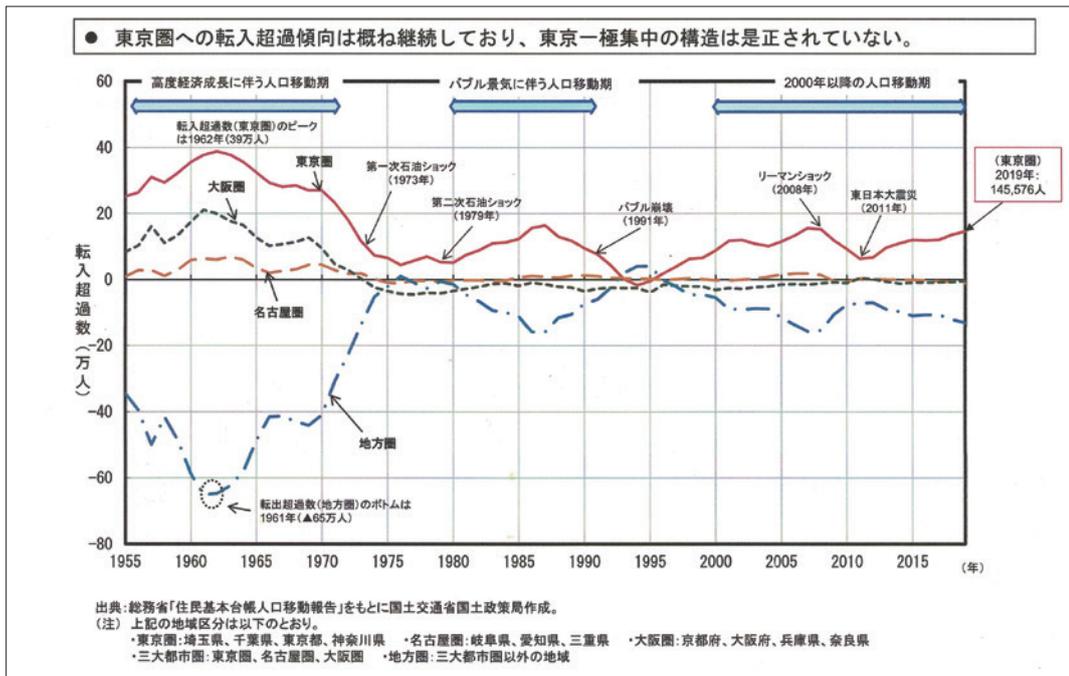
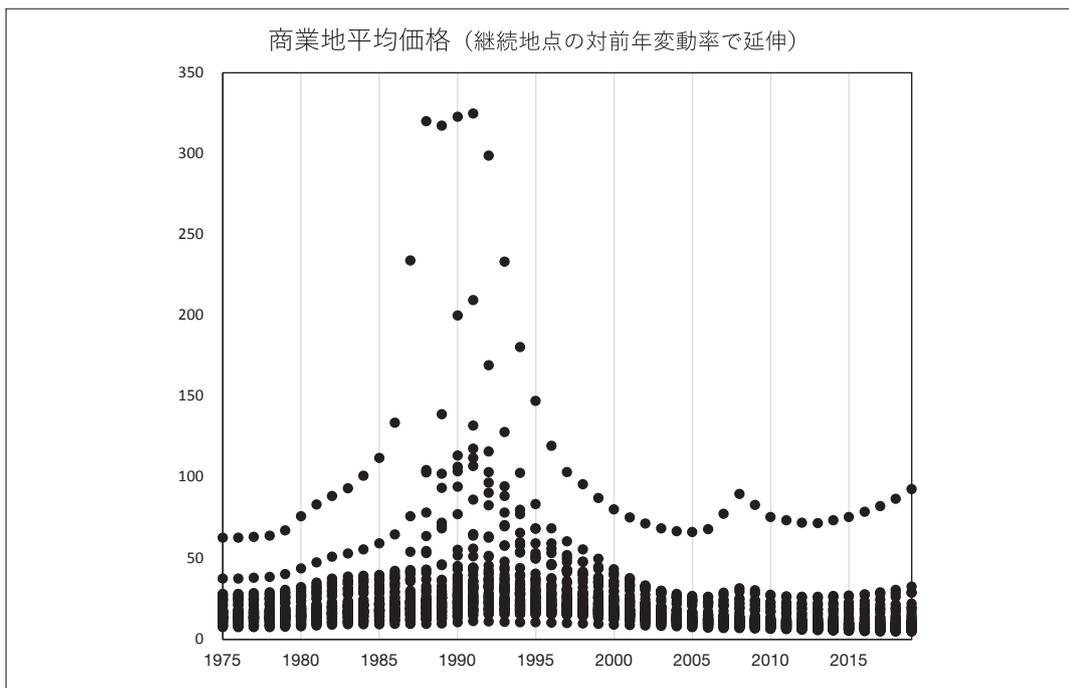


図2 都道府県別の商業地の平均価格。最も高い位置にある黒点は東京の地価を示し、2番目は大阪の地価を示す。バブル期（一般的には1987年～1991年）が地価のピークとなっている



私は、国土交通省の地価公示を用いて、各都道府県の商業地の平均価格を1975年から2019年まで集計し図表化した（図2、継続地点の地価の対前年比変動率を反映した）。重要な点は、図2で地価がピークとなった1987年頃に、図1が示す東京の人口流入もピークを迎え、以降95

年まで人口の流入が減少したことだ。地価高騰が人や企業の流入をためらわせ、転出を促した可能性がある。なお、帝国データバンクによると、この時期は東京からの転出企業も増加しているという。また、図2を見ると、2019年の東京の地価はバブル期前の1983年と同水準だ。図1

を見ると2019年の人口流入（転入超過数）は1983年と同じような水準だ。1983年は人口流入の増加期にあり、現在の東京一極集中は地価の低さが一因である可能性を示している。つまり、現状では、東京の地価は人や企業の東京進出をためらわせるほどには高くないということだ。

高度人材が住みたくなるまちを

東京一極集中是正策は、東京の生産性向上が有効だ。その役割を担うのは金融・保険業になると思う。菅首相は、所信表明演説で「国際金融センター」に言及している。世界から高度人材を誘引し、国際金融機能を拡大することで生産性を向上できる。例えば、我が国の資産運用業の世界シェアは7%で、米国の45%には劣るものの、英国の6%を上回る*。高度人材を誘致すれば、成長著しいアジアの資産運用業の中心地になれる可能性はある。課題は、高度人材をどう誘致するかだ。令和三年度税制改正大綱には、資産運用会社や高度人材誘致のための税制改正が盛り込まれた。また、金融庁は「世界に開かれた国際金融センターの実現」の中で、教育（インターナショナルスクール）や医療（外国語に対応する医療機関）、住居等（サービスアパートメント）、生活面をカバーするワンストップサポートを省庁横断的に行うとしている。今後は、高度人材が住みたくなるようなまちづくりが求められるだろう。サービスアパートメントの整備や外国語対応の医療機関誘致などは、不動産会社が既に展開している。国際金融センターの実現における不動産会社への期待は大きい。（談）

*2021年3月に英国のシンクタンクZ/Yenグループと中国総会開発研究所が発表したラキエン
*金融・保険業のGDPシェアは、米国はセントルイス連銀
英国は英国議会庶民院図書館、日本は内閣府の各サイトを参照した



Worldwide
City Report
ワールド・ワイド・シティレポート
第29回



大自然に囲まれた狭い土地に多くの高層建築が建っている



バンクーバーの都心部にあるロブソン・スクエア。高層建築の計画を白紙に戻してつくられた都心の広場



バンクーバーの高層建築群が朝焼けに照らされているところ。背後の山並みが美しい

Vancouver

カナダ第三の都市バンクーバーは、ノースシアの美しい山並みが高層ビル群と共に美しい都市景観を創り出している。自然への深い敬意と都市のダイナミックかつ情熱的な生活を共存させるバンクーバリズムに貫かれたまちづくりは、道路規制によって歩ける都心部を実現し、都心に広場を確保したことで、住みやすい魅力的なまちとなった。人間と環境を共存させた成長しつつある都市、バンクーバーを見る。

自然への深い敬意がつくる 魅力的な景観都市 バンクーバー

龍谷大学政策学部教授
服部圭郎 氏

ノースシア山地と高層ビルの景観
カナダで最も人口密度の高い都市

バンクーバーは都市人口63万人(2016年)、大都市圏人口は約246万人を擁するカナダ第三の大都市である。バンクーバーの大都市圏は1950年には約55万6000人であったのが、1969年に100万人を越え、2002年には200万人を越える。現在でも約4.4%という成長率で人口が拡大している都市であり、2035年には300万人ぐらいまで増加すると予測されている。

バンクーバーの市域面積は115平方キロメートルと東京の世田谷区と大田区を足したぐらいの面積しかない。そのため、人口密度は1ha当たり54人とカナダでは最も高く、北米の都市でも4番目(人口20万人以上)に高くなっている(それでも世田谷区などに比べると半分以下ではある)。これはバンクーバーという都市がブラッド半島に位置し、北をブラッド湾、南をフレイザー川によって挟まれており、地理的に制約を受けているからである。

バンクーバーを訪れた人は、みな、その都市の北の景観を支配するノースシア山地の美しさに息を呑むであろう。また、東には標高3285mのペーカー山が聳え立つ。そして、西側にはジョージア海峡とバンクーバー島を始めた島々が展望でき、そのランドスケープの自然美に比肩できる都市は世界中でもわずかであろう。それにも関わらず、人口密度が高いのでバンクーバーはアーバンテイの魅力に溢れている。

※トロント273万人、モントリオール170万人に次ぐ



八日京エリアに面した東京駅八重洲口

多様性とイノベーションのまちをつくる

まちづくりの
フォーカス

東京駅に接する八重洲・日本橋・京橋は、江戸時代から多様性とイノベーションのまちだ。このまちはいま、多様性を涵養し、最先端でありながらも親しみのあるまち、イノベーションを起こすまちに生まれ変わろうとしている。八重洲・日本橋・京橋のまちづくりにフォーカスする。

江戸の多様性を承継する八重洲・日本橋・京橋

東京駅の東側に広がる八重洲・日本橋・京橋エリア（はちじょうきょう以下、八日京エリア）は、江戸時代の初めから交通の要衝、ヒト・モノ・カネ・情報の集積地だった。江戸と各地を結ぶ五街道は日本橋を起点とし、全国の情報が日本橋に集まってきた。江戸時代の輸送は、水運が主だ。日本橋川、京橋川、※楓川に囲まれ、水運の要衝



八重洲・日本橋・京橋エリア（八日京エリア）



歌川広重が描いた京橋の竹河岸 左後ろには竹が立てかけてある

となっていた八日京エリアには、全国から木材、竹材、イグサといった資材と、それを加工する多様な職人・商人が住んだ。

もともと徳川家康が江戸城を築城した頃、現在の八日京エリアは江戸湾に接していた。江戸城築城のための木材は、楓川河岸で陸揚げされ、大鋸職人が切り出し、大工が建材とした。大工や大鋸職人、竹商人、檜物、甲冑、鞆、鞍（あぶみ、轡）、染物、桶、押し箔、畳、などの建材、武器、家具の職人たちは八日京エリアに居住し続けた。また、江戸城内、江戸町民が消費する鮮魚や野菜もここに集積した。京橋には大根河岸（野

菜市場）、日本橋は魚河岸が設けられた。江戸城下の食の職人（すし、そば、うなぎなど）も八日京エリアに住んだ。京橋には、江戸城の絵師の狩野派も屋敷を持った。日本橋には版木職人が集まったと見られ、版木職人と縁深い浮世絵の歌川広重は京橋で晩年を過ごした。京橋は江戸歌舞伎発祥（猿若座、のちの中村座）の地でもあった。

輸送の歴史は人足、牛馬、水運に始まり、近代の鉄道、現代の自動車に移り変わったが、八日京エリアは交通の要衝であり続けた。明治時代に東京駅が開業し、戦後のモータリゼーションの時代には八重洲に高速

バスターミナルができたためだ。全国から人と情報が集積し、八日京エリアは多様性とイノベーションを育み続けた。大正時代、京橋には後の日活となる映画館が誕生した。1950年代には京都と東京の映画製作会社、大映と東映が京橋に本社を置いた。昭和初期から新橋、大手町・丸の内に多くの企業が本社を構えたが、その会社の応接室に置く絵画や器を商うため、馬具職人などをルートとする陶器商や画商、ギャラリイも京橋に集積した。現在は、青山や銀座をしのぐほどのギャラリイ集積地となり、「京橋骨董通り」との愛称を持つほどだ。食文化も残った。

1935年に築地市場ができるまで、大根河岸は東京の青果市場の中心であり続けたため、料亭が残っただけでなく、周辺には洋食レストランなどが誕生した。ジャムで有名な明治屋も創業は京橋だ。

八日京エリアを創業や中興の地とする大企業も多い。食と関わりの深い味の素や明治製菓、建設業の清水建設などは、戦前から京橋を本拠としてきた。福岡で創業したブリヂストンも1951年に京橋に本社を置いて以来、美術館を開業し、八日京エリアの芸術文化に花を添えている。八日京エリアに本拠を置く上場企業は100社を超える。未上場企業

も含めると本社を置く企業も300社近くあり、八日京は多様性のあるオフィス街となっている。また、東京駅とバスターミナルを抱える八日京エリアは、地方銀行や地方大学を東京支店、東京サテライトキャンパスなどの形で呼び寄せている。ホテルも多い。オフィスビル、飲食店、ギャラリイ、美術館、ホテル、八日京は都市の多様性を維持してきた。

一方で、2000年代に入って課題も生じていた。八日京エリアのオフィスビルは旧耐震基準の中規模ビルが多く、2000年代に入って築40年を超えるものが目立ってきたことだ。高齢年のビルは新しいニーズに応えにくくなる。市場競争力を失ったビルが増加すれば、八日京エリア全体の魅力が薄れてしまうおそれもあった。

※1 八日京エリアの日本橋は日本橋川の右岸、日本橋一丁目、二丁目、三丁目

※2 京橋川…現在の首都高速西銀座ジャンクションから京橋ジャンクション付近までを東西に繋ぐ川

※3 楓川…現在の首都高速江戸橋ジャンクションから京橋ジャンクション付近までを南北を繋ぐ川 いずれも埋め立てられた

まちの多様性、イノベーションを興隆する

八日京エリアの市場競争力の強化、まちの魅力の増進に動いたのは八日京エリアを本拠とする不動産会社、

東京建物だ。東京建物は、安田財閥の創始者・安田善次郎が1896年、明治29年に現在の中央区八重洲一丁目の呉服橋付近に設立した。東京の市街化の進展を見た安田翁が設立した東京建物は、近年は旨とする「進取の精神」に則り、自然林を整備した大手町での再開発や、豊島区と官民連携で区庁舎整備やホール整備などを手掛けている。その東京建物が、八日京エリアのまちづくりで意識するのは、都市の多様性を発展させていくことだ。東京建物都市開発事業部事業推進グループ課長の沢俊和氏は、「八日京エリアでは江戸時代から山王祭りが開催されている。当社もお祭りの神輿を担がせていただいているほど互いの顔が見えるまちになっている。われわれは、企業やオフィスワーカーだけでなく、実際に八日京エリアで住んでいる人、食やアートに関連する方々など様々な人たちの顔が見えるようなまちづくりを意識している。具体的には、多様性を育むソフトとハードの整備を両輪で進めている。多様性を育むことがひいてはイノベーションに繋がるからだ」と話す。

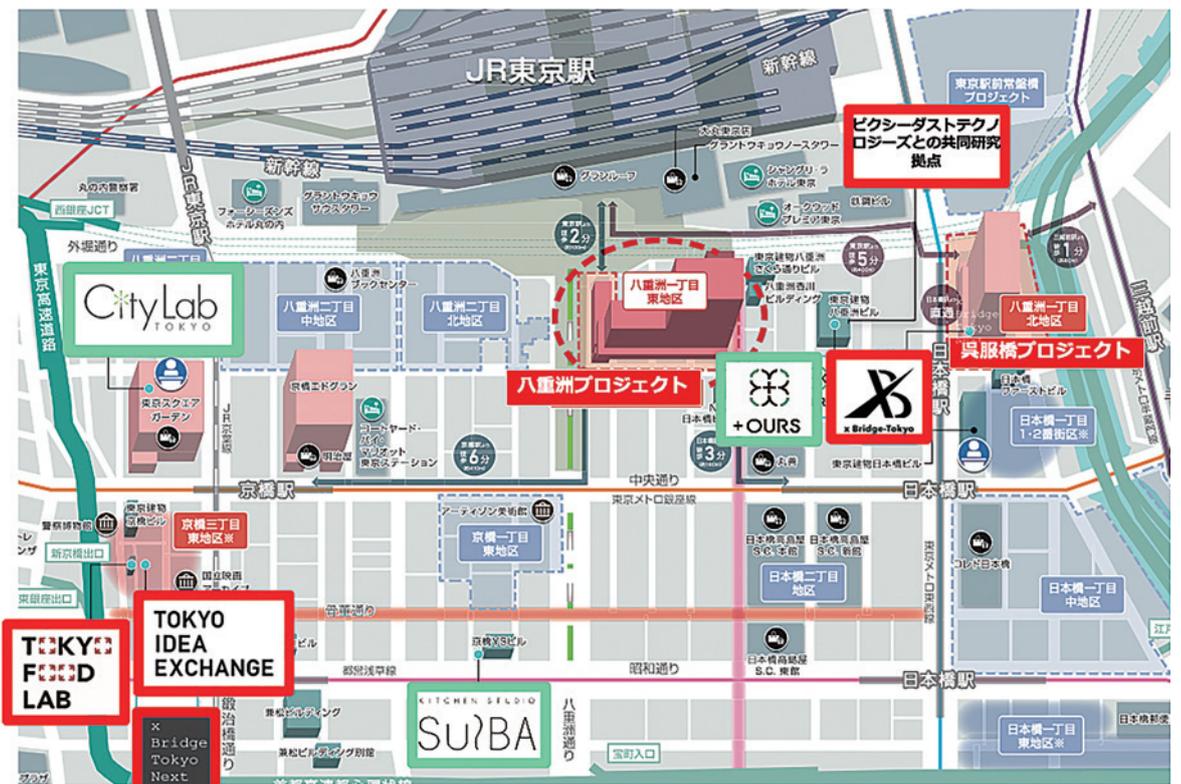
都市の多様性―多様な企業が集積することがイノベーションに繋がる、とは1969年に都市経済学者ジェーン・ジェイコブズが指摘した



シェアキッチンスペース「Kitchen Studio SUIBA」

「ジェイコブズ効果」と呼ばれるものだ。また、ジェイコブズに影響を受けた都市経済学者のリチャード・フロリダも2002年の著書『クリエイティブ資本論』の中で、イノベーションを牽引するクリエイティブ・クラスの人材は、その土地に根ざした文化を好む傾向があると指摘している。

東京建物は、八日京に根ざした文化と、都市の多様性をさらに発展させるべく、①②③④⑤のような拠点を設けている―① City Lab TOKYO ② xBridge-Tokyo ③ Kitchen Studio



※①City Lab TOKYO②xBridge-Tokyo③Kitchen Studio SUIBA④TOKYO FOOD LAB⑤TOKYO IDEA EXCHANGE 八重洲プロジェクト、呉服橋プロジェクトの位置図

SUIBA ④ TOKYO FOOD LAB ⑤ TOKYO IDEA EXCHANGE を展開している。①は、2018年にオープンした京橋3丁目の東京スクエアガーデン6階に立地する持続可

能な都市づくりのためのオープンイノベーション施設だ。都市と環境に関連した知見の提供、コミュニティ形成支援、ビジネス創出支援機能を持つ。約300㎡のスペースに会議



呉服橋プロジェクト



八重洲プロジェクト

室やサロン、レンタルスペースを備える。コロナ禍でも精力的にオンラインイベントを開催してきた。②は、2018年に開業した、東京建物本社ビル内に立地していたスタートアップ集積拠点だ。開業以来、スタートアップ企業23社が入居した施設となった。入居企業は、医療、金融、AI、広告、人材、フードテック、そしてベンチャーキャピタルなどだ。2021年の東京建物本社ビルの再開発の着工を前に「xBridgeTokyo」は2020年に同エリア内に移転している。同拠点を卒業した入居企業は、うち約7割が八日京エリアを含む東京エリアに本拠を置く地元企業となっつゝる。更に「xBridgeTokyo Next」を2020年4月に京橋に開業し、スタートアップ向けの什器付きオフィスとして展開を始めている。③、④はいずれも京橋エリアの食を意欲した施設だ。③は、2019年に京橋1丁目の通り沿いにオープンした1階全面ガラス張りのシェアキッチンスペースだ。2階建て床面積計約80㎡と、ヒューマンサイズを意識した同スペースでは食に関するイベントを積極的に開催してきた。④は、2019年に食に関わる社会課題解決のための具体的な実証実験・社会実装の場として京橋3丁目に開設した人工植物工場「PLANTORY

10kvo」と食に関する知見を共有・体験できる拠点「U」から構成される床面積約180㎡の複合施設だ。そして⑤は、2020年に京橋3丁目にオープンした3Dプリンターによるものづくりの場だ。3Dプリンターによる社会課題の解決を目指すベンチャー企業・東京メイカーと共同で運営する同施設は、「モノを作って欲しいがどこに頼めば良いかわからない」という企業、個人の交流拠点だ。既に慶應義塾大学病院などと共に、医療関係者向けの「超軽量飛沫感染防止BOX型シールド」を開発、市場販売に漕ぎ着けている。これら5施設は、ハードの規模としては決して大きなものではない。一方で、各業界にとっての存在感は大きい。それぞれの施設に求心力のある「顔」があるからだ。例えば、②はスタートアップ業界では高い知名度を誇るのXTech代表・西條晋一氏との共同事業としてスタートした。また、④は、世界最先端の植物工場で国内外から注目を集めるスタートアップ・プランテックスや、飲食業界での知名度の高いケイオス代表の澤田充氏や、ミシュラン一ツ星レストランのオーナーシェフ、辻調理専門学校などが協働しており、新しい食の生産方式の取組みや新しい調理法などの開発に現実味を持たせている。沢氏



xBridge-Tokyo Next (クロスブリッジトウキョウネクスト)

「多様性とイノベーション」は増進する。八日京エリアの魅力をさらに後押しするのは、東京建物が参画する大規模な2つの再開発だ。1つは、東京建物が1929年に竣工させた東京建物ビルディング（旧東京建物本社ビル）の再開発「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」（八重洲プロジェクト）。もう1つは、安田善次郎翁が東京建物を創業した呉服橋に立地するビル「新呉服橋ビルディング」の再開発「八重洲一丁目北地区市街地再開発事業」（呉服橋プロジェクト）だ。

顔の見える先進オフィスビル、歴史に鑑みた水辺空間整備

は、5施設を整備した効果について、「スタートアップ集積拠点を整備したことで八日京エリアの企業の多様性を育めたと言えるだろう。また、食に関する施設を整備したことで、食に関するイベントに東京建物がゲストとして招待されることが増えた。八日京エリアはベンチャーの集積地であり、食に関するイノベーションの拠点というイメージも広めることができたと思う」と話す。

環境や食、モノづくりといった多様なイノベーションを起こせる企業が集積すれば、八日京エリアの魅力

八重洲プロジェクトは、東京駅八重洲口至近、八重洲中央口交差点に面して立地する。プロジェクトの規模は敷地面積が約1万6000㎡、建物は地下4階地上50階建てで延床面積約22万5200㎡の事務所、店舗、バスターミナル、カンファレンス、医療施設等の複合ビルとなる。竣工は2025年度の予定だ。八重洲プロジェクトの特色は、①東京駅前の交通結節機能の強化②国際競争力を高める都市機能の導入と賑わいの創出だ。

ともに、東京駅と周辺市街地等を結ぶ地上・地下の歩行者ネットワークを整備する。これにより地上の混雑を緩和し歩行者環境を改善する。②は、日本橋（日本橋本町など日本橋川左岸側）のライフサイエンスビジネス拠点と連携した交流施設等を整備し、高度医療施設と連携した初期医療施設を整備するというもの。ライフサイエンス関連のイベントを開催できるカンファレンス施設を整備し賑わいを創出する。沢氏は、「八重洲プロジェクトは交通の要衝となる八日京エリアの玄関口にふさわしい機能と、東京全体の更なる賑わいの創出、国際競争力の向上を目指し、ワーク&ライフを支援するサステナブルなまちづくりを牽引していく」と説明する。

呉服橋プロジェクトは、東京駅日本橋口至近、地下鉄日本橋駅に直結し呉服橋交差点に面した日本橋川沿いに立地する。プロジェクトの規模は敷地面積が約9260㎡、建物は高層の南街区が地下5階地上45階建てで延床面積約18万5000㎡の事務所、店舗、宿泊施設、駐車場等の複合ビルとなる。日本橋川沿いの北街区は地下1階地上2階建、店舗が入居する約1000㎡の低層ビルとなる。竣工は南街区が2030年度、北街区が2035年度の予定だ。呉服橋プロジェクトの特色は、①日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者ネットワークの整備②国際金融・都心型MICEを支える高度金融人材サポート施設③エリア全体でのエネルギー効率化促進の3つだ。

①は、日本橋川沿いに魚河岸（西河岸）があった歴史を鑑み、首都高地下化の実現に向けた各種協力の実施に加え、川沿いに広場空間を整備。東京駅・大手町駅・日本橋駅を接続する地下通路の一部を整備し、地下歩行者ネットワークも強化する。②は、東京駅周辺で働く・訪れる高度金融人材に対し、商談やビジネス交流、アフターコンベンションなどで利用・滞在できる施設を整備する。そして③は、コジェネレーションシステム（熱電併給システム）、非常用発電機を導入し、これらの排熱を利用する高効率の地域冷暖房プラントを整備して八重洲・日本橋のエリア全体のエネルギー効率利用を目指すというものだ。沢氏は、「呉服橋プロジェクトでは八日京エリアとの距離感の近い、まちに開かれたコミュニティを生む場が創出できるビルを目指す」という。

八重洲プロジェクト、呉服橋プロジェクトは、八日京エリアに新たな多様性を創出し、東京のイノベーションを興隆する。

令和3年度事業計画

不動産協会は、3月12日に開催した理事会において「令和3年度の実業計画」を決定しました。
活動の概要は以下の通りです。
(事業計画の全文は協会HP [http://www.fdk.or.jp/f_newsrelease/pdf/jigyokeikaku_210312.pdf])
でご覧いただくことができます。

I. 政策活動

1. アフターコロナを見据えた都市再生の加速

- (1) 都市再生の推進
- (2) ストックの開発・更新・利活用
- (3) 社会的要請への対応

2. 未来志向の豊かな生活の実現

- (1) 住宅ストック・産業の視点
- (2) 社会環境変化の視点

3. 税制改正に関する取組み

- (1) 住宅税制の見直しへの対応
- (2) 土地固定資産税への対応
- (3) 期限切れ項目等への対応

4. 社会・環境への取組み

- (1) 「脱炭素社会実現」への積極的な対応
- (2) 再エネ・省エネ利用導入の牽引・整備
- (3) ZEB・ZEHの導入拡充
- (4) 外部認証制度への反映適正化

5. 不動産業の事業環境整備

- (1) 不動産業の国際化への対応
- (2) 不動産事業推進に必要な環境整備
- (3) 会計基準の国際化への対応
- (4) コンプライアンスに関する取組み

II. 調査研究活動

1. 不動産事業環境に関する調査研究

2. 税制改正に関する調査研究

3. SDGs推進に資する調査研究

4. 不動産市場の動向に関する調査研究

III. 事業委員会活動

- (1) 政策情報等会員の事業に資する情報の迅速な提供
- (2) 各事業の市場動向等に関するセミナー等の実施
- (3) プロジェクトの見学会の実施
- (4) 事業環境の整備に必要な取組み

IV. 広報活動

V. 会員活動

VI. 社会貢献活動

VII. 月例会・研修事業

VIII. 地域支部活動

IX. 他団体との連携

X. 国際交流活動



一般社団法人 不動産協会
2021年4月<通巻120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
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



例年、多くの人を集める

千鳥ヶ淵の桜。

沿道から眺めるお濠との対比が美しい。

今年は残念ながらライトアップは中止され、

ボート漕ぎも制限された。

コロナ禍の終息が待たれる。