

# **大都市および住生活のあり方に関する提言**

**～2025年、さらにその先を展望して～**

**2016年3月**

**一般社団法人 不動産協会**



## 目 次

(はじめに) .....	P1
<b>第1章 対応すべき社会・経済の動向</b> .....	<b>P3</b>
(1) 人口減少と少子化・高齢化の進展、生産年齢人口の減少	
(2) 産業構造の転換と大都市のさらなる都市化	
(3) グローバルな都市間競争の激化	
(4) 既存ストックの老朽化と更新	
(5) 価値観・働き方の変化・多様化	
(6) 巨大災害の切迫	
(7) 地球環境への責務	
(8) ICTと技術革新の進展	
(9) オリンピック・パラリンピックとレガシーの活用	
<b>第2章 目指すべき大都市の姿と住生活のあり方についての基本認識</b> .....	<b>P7</b>
目指すべき姿 A : 国際競争力のある大都市を創造する	
目指すべき姿 B : 少子化・高齢化・生産年齢人口の減少等の課題解決にまちづくりを通じて貢献する	
目指すべき姿 C : 良質な住宅ストックを形成し、手入れをしながら長く使い将来へ継承していく	
<b>第3章 目指すべき姿、基本方針と講ずべき取り組み</b> .....	<b>P9</b>
<b>目指すべき姿 A : 国際競争力のある大都市を創造する</b> .....	<b>P9</b>
(1) 基本方針① : 国際競争力を強化する都市再生プロジェクトをスピーディーに実現する	
(2) 基本方針② : 大都市戦略の構築と推進する環境を整備する	
(3) 基本方針③ : 世界で最もビジネスをしやすい場としての都市を整備する	
1) 基本方針③-1 : 世界中から集まる人々が働きやすいオフィス環境を整備する	
2) 基本方針③-2 : 世界中から集まる人々が暮らしやすい生活環境を整備する	
(4) 基本方針④ : 世界中から集まる人々が訪れたいまちを整備する	
(5) 基本方針⑤ : 官民の適切な役割分担に基づき民が取り組む都市整備を推進する	
1) 基本方針⑤-1 : 都市の産業振興に貢献するインフラを整備する	
2) 基本方針⑤-2 : まちの魅力を高め、運営・維持・管理を担うエリアマネジメントを拡充する	
3) 基本方針⑤-3 : 災害リスクを克服し、防災機能の充実を図る	
4) 基本方針⑤-4 : 国際的な重要課題である環境問題の解決に貢献するため、まちの環境性能の向上を図る	
5) 基本方針⑤-5 : オリンピック・パラリンピックのレガシーを活かすまちづくり	
(6) 基本方針⑥ : 大都市は、国全体や地方・ブロックのゲートウェイなどの役割を果たすとともに、地方も大都市と交流・連携することで、持続的な成長を目指す	

**目指すべき姿 B : 少子化・高齢化・生産年齢人口の減少等の課題解決にまちづくりを通じて貢献する……P20**

- (1) 基本方針① : 若い世代が家庭を築き、子どもを産み育てやすい環境の実現にまちづくりを通じて貢献する
- (2) 基本方針② : 高齢者問題の解決に取り組むまちづくりを推進する
- (3) 基本方針③ : 新たな働き手としての多様な人々が活躍することができる環境の整備を推進する
- (4) 基本方針④ : 家族や地域の役割を果たす資源としてコミュニティを利活用する
- (5) 基本方針⑤ : 誰もが活躍し続けられる環境を実現するための事業を推進する

**目指すべき姿 C : 良質な住宅ストックを形成し、手入れをしながら長く使い将来へ継承していく………P25**

- (1) 基本方針① : 新規に供給される住宅について今までより高い性能水準の実現を目指す
- (2) 基本方針② : 既存住宅について長期にわたり使用する良質なストックへの改善を推進する
- (3) 基本方針③ : 空き家をストックとして利活用する
- (4) 基本方針④ : 多様な選択ができるストックがバランスよく存在する社会を実現する
- (5) 基本方針⑤ : ライフスタイルに応じて住み替えが促進される住宅流通市場を実現する

**(今後に向けて) ……………P32**

## 【はじめに】

我が国は、長引く経済低迷の影響を受けて社会が縮小均衡に陥ることから脱却できるかどうかの岐路に立っている。人口減少問題など社会構造の変化が本格化する中で、これからの社会を支えていくことができる経済成長を確保できるか、また、持続する社会を構築することができるか、そしてそれらの実現に向けて何を成し遂げなければならないかを、国を挙げて考えていかなければならない大事な時期である。

これからの10年を考えると、2020年のオリンピック・パラリンピックに向けては、世界に先駆けて、社会の構造変化を踏まえた課題の解決に取り組んでいこうとする試みが加速するであろう。そして、その後の2025年には、後期高齢者が大都市で大幅に増加し、人口構造が全く異なる局面に入ることが予想される。

したがって、今後10年の2025年まで、そしてさらにそれ以降の社会経済を展望して、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できて将来に希望が持てる社会を目指し、経済を活性化するとともに国民生活の向上を図るために、今こそ行動を始めることが必要である。

さて、都市は社会経済活動の場であり、国民の生活を支える基盤である。特に、優れた大都市は、人材・企業・資金・情報の集積を通じて、持続的な経済成長や豊かな国民生活を実現するために、重要な原動力の役割を果たすものである。

大都市のあり方を考える上では、社会構造が変化する中で、次のような視点を持つことが大事になってきている。

まず、都市も住宅も、これまでの開発することや整備することとともに、成長や豊かさを実現するためには、賢く使うことが大事になってきているということである。

そして、都市や住宅を使う場合の主体は民間であり、民間が主体となって管理、運営、あるいは必要に応じて整備するという分野が増えてきている。そのためには、官民の役割分担と連携に関する適切なルールが必要である。

また、社会の効率を考えると、長期にわたり使うということが大事である。都市や住宅のストックを、長期にわたる社会資産として質の高いものに作り上げ、次世代に継承していく取り組みが必要である。

このような都市、住宅のあり方に対する視点を持ちながら、2025年、そしてそれ以降に向けて、目指すべき都市の姿や住生活の形とは何か、それを実現するために、不動産業界自らが、どのような方針を持って、どのように行動しなければならないかということについて、基本的な方向を示すこととした。併せて、一億総活躍社会や地方創生への貢献をはじめ、社会全体でも政策として取り組むべきこと、また、不動産業界と政策が連携してなすべきことについても提案することとした。

都市はそこに住む人々はもちろん、子や孫、さらにその次の世代へと継承していくものであり、経済が活性化し豊かな都市そして住宅を創造して引き継いでいくことは我々の責務である。不動産業界はその取り組みの中心的な役割を果たすことが期待されているところであり、当協会はその先頭に立って精力的に取り組む決意である。

## 第1章 対応すべき社会・経済の動向

### (1) 人口減少と少子化・高齢化の進展、生産年齢人口の減少

- ・ 全国的な少子化・高齢化、生産年齢人口の減少が進む中で、三大都市圏においても2015年に6,555万人のピークを迎えた人口は、2025年には6,359万人(△3%)、2040年には5,778万人(△12%)に減少する。また、生産年齢人口の減少はさらに大きく、三大都市圏では2015年4,090万人から2025年の3,882万人、2040年の3,196万人へと約22%減少する。
- ・ 人口減少、財政制約下において、地方都市の都市機能の維持に関する課題が顕在化してきている。

#### <少子化における課題>

- ・ 将来的に総人口、就業人口を維持していくには、少子化への対応が急務であるものの、急速な回復は困難な状況である。政府は当面の合計特殊出生率の目標を1.8程度としているが、出生率は2014年も1.42と低い水準に留まっている。
- ・ 出生率回復の鍵を握る若年層は、所得水準が低下したままであり、住宅取得意欲の低下、未婚率の高さ、出生率の低さにつながっている。

#### <高齢化による課題>

- ・ 三大都市圏の高齢者数は2010年の1,400万人から2025年には1,786万人、2040年には2,017万人へと約1.5倍に増加し、高齢化率は2010年の約21%から2025年の約28%、2040年の約35%に上昇すると予測されている。
- ・ 特に2025年には団塊世代が75歳以上の後期高齢者となり、東京圏では2015年の397万人(11%)から2025年の572万人(16%)に急増し、2025年には東京圏で介護施設が約13万人分、介護職員も約11万人不足すると見込まれている。
- ・ 65歳以上75歳未満の前期高齢者は2025年時点でも日本全国で1,479万人(12%)とかなりの割合を占める。健康で、経済的、時間的にもゆとりがあるアクティブシニアは、日本経済の需要面での牽引役となることに加え、生産年齢人口が減少する中、経験豊かな働き手や地域コミュニティの担い手としての活躍が期待されている。
- ・ また、2010年の東京圏の65歳以上の高齢者のいる世帯のうち約50%が単身若しくは夫婦のみで構成されている。
- ・ 郊外部において同時期に開発されてきた住宅地等では、地域で一斉に高齢化が進行していくことが予想され、生活利便機能の低下、地域の魅力低下、資産価値の下落につながっていく懸念がある。

## (2) 産業構造の転換と大都市のさらなる都市化

### <産業構造の変化>

- ・ 産業構造は、第3次産業がGDPの約75%を生み出すなどサービス産業化が進んでおり、民間企業は、独自の付加価値の高い製品やサービスを送り出すためにも、高度な研究開発やイノベーション創出などに力点を置くようになる。
- ・ 産業活動の場を提供する都市は、イノベーションを生み出すため、複合化・コンパクト化といった都市空間に変わっていく。

### <大都市のさらなる都市化>

- ・ 大都市では都心居住が進みさらなる都市化が起きている。また、全国的な人口減少が進む一方で、業務核都市、地方圏の一部の政令指定都市、県庁所在都市等では人口が増加し、集積のある拠点での都市化が進行している。
- ・ 国土利用計画においても、人口減少社会に対応して、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約化し、郊外部への市街地の拡大を抑制するとされている。
- ・ 三大都市圏は、首都圏が「政治・経済・文化等の中心」、近畿圏が「首都圏と並ぶ経済、文化等の中心」、中部圏が「産業経済等において重要な地域」として、それぞれの役割を果たしてきた。2027年の東京―名古屋間のリニア開業と2045年の大阪延伸により、首都圏・中部圏・関西圏がつながり、世界でも類を見ない大都市圏内での交流がさらに促進され、イノベーションが生まれることが期待される。

## (3) グローバルな都市間競争の激化

### <国際競争力>

- ・ 世界の国際都市の中で、東京はロンドン、ニューヨーク、パリに続く位置に置かれ、一方、アジア圏の急速な経済発展の中で、アジアの都市間の国際競争は今後激化していく。
- ・ 2014年の訪日外国人旅行者数は1,341万人、2015年に入っても増加の一途を辿っており、2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けて2020年目標（2,000万人）の早期達成と更なる増加が期待されている。また、国内外における日本人と外国人の交流も深化・拡大していくことが期待されている。

## (4) 既存ストックの老朽化と更新

### <社会インフラ>

- ・ 高度経済成長期に整備したインフラが、相当の整備水準に達しているものの、一斉に老朽化を迎え、今後は、効率的な整備・更新が求められている。また、首都圏三環状道路の整備が進み渋滞解消が図られるなど、既存インフラを活用



した効率的なネットワークの改善効果も見られる。

#### <住宅ストック・オフィスストック>

- ・ 既存の住宅ストックは、旧耐震基準の築 35 年以上のものが約 3 割を占めるなど、良質なものと基準不適合なものが様々な状態で混在している。特に、郊外ニュータウンでは居住者の高齢化と住宅・施設の老朽化が進行している。
- ・ 住宅性能の高い建物への更新にあたっては、劣化対策（住生活基本計画の目標値 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合：2013 年 46%→2020 年 70%）、耐震性（同 耐震化率：2013 年 82%→2020 年目標 95%）、バリアフリー化（同 高齢者の居住する住宅の高度のバリアフリー化：2013 年 10.7%→2020 年 25%）、省エネルギー性（同 新築住宅における省エネ基準『平成 11 年基準』達成率：2010 年 4～9 月まで 42%→2020 年 100%）などの面で、目標達成への取り組みをさらに進めていく必要がある。
- ・ また、既存の良質な住宅については、中古住宅を適切に評価する仕組みがないため、中古住宅の市場評価が低い。中古住宅の流通シェアを 2013 年の 14.7% から 2020 年には 25%に伸ばすことが目標とされている。
- ・ 人口減少、少子化・高齢化の進展に伴い、地方部を先駆けて空き家の増加が進行しており、空き家の総数は、2013 年時点で 820 万戸、空き家率 13.5%に達している。今後、高齢化が進展する大都市圏郊外部等においても急速な増加が見込まれ、対策が進まなければ、空き家率は 2035 年には 32%に上昇すると予測されている。
- ・ 一方、オフィスビルについても、築年数が経過し、耐震性能、環境性能、快適性等の観点で、市場競争力を失いつつあるストックが増加している。

#### (5) 価値観・働き方の変化・多様化

- ・ 個人の価値観も多様化してきており、自己研鑽のための勉強や、多様な人が集まる研修会などの交流の場に参加するなど、働く時間を効率化して自己実現のために余暇時間をあてるワークライフバランスを活かした働き方が始まっている。
- ・ 共働き世帯における都心居住ニーズなど、職住遊が近接する利便性の高い住宅への志向も見られる一方、良好な住環境を有する郊外部に対する居住ニーズも依然として高い。住生活関連サービスに対するニーズも多く、居住ニーズは多様化している。
- ・ 労働力を補完するため、高齢者、女性、外国人等、多様な人材が社会参加し、活躍が期待される多様性のある社会になる。

## (6) 巨大災害の切迫

- ・ 東日本大震災の復旧、復興は引き続き重要な課題であり、また、大都市の国際競争力の強化においても、中央防災会議の見解で今後 30 年以内の発生確率が 70%とされる首都直下型地震や南海トラフ巨大地震などの災害リスクへの対応は大きな課題であり、ハード・ソフト両面での対策が急務となっている。
- ・ また、地震時等に著しく危険な密集市街地は全国 197 地区、5,745ha であり、2020 年までに概ね解消することを目標とされているが、大都市では地域の危険性を早急に解消する対策が必要となっている。

## (7) 地球環境への責務

- ・ 政府の地球温暖化対策推進本部は、2030 年までの CO<sub>2</sub> の排出量を 2013 年と比べて 26%削減する案を決定しており、今後 CO<sub>2</sub> の大幅な削減への取り組みが求められている。
- ・ 我が国における CO<sub>2</sub> 排出量の総量のうち、都市における社会経済活動に起因すると考えられる 3 部門（家庭部門、オフィスや商業等の業務部門及び自動車・鉄道等の運輸部門）における排出量が全体の約 5 割を占めている。
- ・ 大量の既存建築ストックの中には築年数の古い建物も多く、環境負荷の低い建物への改修、更新が進んでいない。
- ・ 民間企業においても、環境配慮に対する意識が高まり、入居するオフィスなどの選択において環境性能も重要な要素になりつつある。
- ・ 2020 年までには全ての新築住宅・建築物において段階的に新たな省エネ基準『平成 25 年基準』への適合が義務化される予定であり、環境に配慮した建築・開発をしていくことは重要である。

## (8) ICTと技術革新の進展

- ・ IoT の進展により、ビッグデータ社会が到来し、製造業はモノを製造する時代からサービスを提供する時代へと変遷していく。
- ・ 今後は都市の概念も大きく広がり、テレワークの進展も相まって、都市は、居住者・オフィスワーカー・来街者などに高度な都市サービスが提供される空間へと変化する。
- ・ また、ICT やロボット技術の活用により、人口減少・高齢化による人材不足を補うとともに、医療や介護をはじめ住生活を取り巻く様々な分野において高度できめ細やかなサービスが提供されることが期待される。

## (9) オリンピック・パラリンピックとレガシーの活用

- ・ 2020年のオリンピック・パラリンピックに向けて、円滑な移動に資する交通網や移動環境の整備がさらに充実する見込みである。また、高齢化への対応など世界に先駆ける課題解決への取り組みが進められる。これらの取り組みを進める東京、日本に世界中が注目する絶好のPR機会となりうる。
- ・ また、その後の我が国社会を見据えたレガシーを遺す取り組みが進められる。

## 第2章 目指すべき大都市の姿と住生活のあり方についての基本認識

都市は経済活動の場であり、人々の生活の場である。特に、優れた大都市は、人材・企業・資金・情報の集積を通じて、持続的な経済成長や豊かな国民生活を実現するために重要な原動力の役割を果たす。

大都市としての三大都市圏やブロック中核都市（札幌・仙台・広島・福岡）は、それぞれの地域ブロックの経済活動を牽引して「稼ぐ力」の中心となっているとともに、地方都市を含めたブロック内の生活活動の中心的な機能も担っている。

その中で、国際競争に打ち勝つという観点からは、東京圏を中核に位置付けていくべきである。世界の大都市との競争に打ち勝つためには、人口減少・財政制約等の厳しい制約の下で、東京圏の持つこれまで集積してきた多様な資源と発信力を大いに活用して取り組むことが、国家戦略としては有効だからである。

人口減少、特に生産年齢人口が減少する状況の下で持続的な経済成長を目指すためには、発展する海外の成長を取り込むことが必要である。しかしながら、世界がグローバル化する中で、人材等は国境を越えて自由に移動するとともに、アジアの諸都市は国を挙げて国際競争力の強化に取り組んでおり、都市間競争はますます激化している。

このようにヒト・モノ・カネが国境を越えて簡単に逃げていく時代に入中、我が国も大都市の持つ力を使って世界中から人材・企業・資金・情報を集めることに国を挙げて取り組まなければならない。大都市という舞台で世界中から集めた多様な人材、企業が交流し、相互に影響を及ぼし、イノベーションを生み出すことで産業を振興し、都市間競争に打ち勝つことができる。そのためには、我が国の大都市を世界で最もビジネスのしやすい場所に整備していくことが必要である。

また、都市はそこに働き住む人の生活の場である。国際競争力のある大都市をつくるためには質の高い生活を営むことができる環境を創出することが重要である。

こうした取り組みにより、我が国が都市間競争に打ち勝ち、持続的な成長を実現することができるように、**国際競争力のある大都市を創造する（目指すべき姿A）**ことを目指す。

我が国が直面している人口減少、少子化・高齢化の問題は、何もしなければ経済の規模は縮小し、国民生活の低下をもたらすことが懸念される場所である。こうした人口諸問題に対して世界に先駆けて課題解決に取り組み、リーダーシップを発揮して国際的に貢献するように国民全体で取り組むべきである。人口減少の課題を解決して今後とも持続する社会をつくるためには、根本的には出生率を向上させることが必要であり、若者が家庭を築きやすいような環境づくりから出産、子育て等の少子化対策へと社会全体で切れ目なく取り組むことが重要である。

また当分の間、生産年齢人口が低迷するため、それを補うための働き手の確保も進める必要があり、女性や高齢者、外国人などの社会参加が活発になるものと見込まれる。その一方で、高齢化は世界に類を見ないスピードで進み、高齢の単身あるいは夫婦のみの世帯が増加するため、これまでのように家族や地域社会と一緒にいて直接老後の支援を受けるといったことが難しくなっており、高齢者の介護・医療や健康に関する取り組みの見直しが必要になってくる。

これらの社会保障や就労環境等の課題に対しても、目指すべき都市・住生活のあり方として、**少子化・高齢化・生産年齢人口の減少等の課題解決にまちづくりを通じて貢献する（目指すべき姿B）**取り組みを進める必要がある。

住まいは国民の生活の基盤であり、住生活の充実に住む人の生活の質（QOL）を向上させるために欠かせないものである。豊かな住生活を実現するためには、質の高い住宅ストックの形成を着実に進めていくことが重要である。

人口減少が本格的に進行し、住宅は量を確保する時代からの転換が必要となってきた。人口と住宅ストックのミスマッチにより空き家などの新たな問題も生じている。その一方で、既存の住宅ストックの質はまだ不十分であり、活用することができる優れたストックの形成に向け、建替えや改修を促進していくことが重要である。住宅のストックを質の高いものにしていくために、新規の住宅供給を含め、住宅に対する投資を確保、充実することは今後とも必要である。

現在、人々の消費意識の成熟化が進み、「良いものを大切に長く使う」という意識が国民の価値観として広まっている。良いものを大切に利用するという考え方は、環境・省エネという観点や限られた資源を有効に利用するという観点、さらに国民の住宅コストを下げるといった観点からも意義が大きい。良質な住宅は投資する時のコストが高くて、長期的視点で見れば総合的にはコストが抑制されることが期待される。

国民の年齢構成、世帯構成、価値観、ライフスタイルなどが変化し、それに伴い多様化している居住ニーズに応える住まいと住生活を実現することも重要な課題である。その際、居住ニーズが多様化していることに対応する住まいについては、求められる内容や水準に対してもこれまでの考え方にとらわれない発想で支援していくことが大切である。そして質の高い住宅の整備が進み多様なストックがバランスよく存在するように

なり、住む人が居住ニーズを充足することができるように選択が容易にできることが重要である。

良質な住宅ストックが増える社会が実現すれば、一つの住宅が将来にわたって何人もの人によって利用されるという住生活のスタイルが確立される。住宅をつくる人や所有する人は、流通市場が整備されることで、自分の住まいが合理的な価値で売買できるようになれば、その時々自分のライフスタイルに合った住生活を営むための住み替えの自由度が高まり、また、自分の住まいに大きな投資をしようとする誘引も高まる。こうした良い循環を生み出すことにより、さらに住宅ストックの質の向上が図られることになる。

このような観点から、**良質な住宅ストックを形成し、手入れをしながら長く使い将来へ継承していく（目指すべき姿C）** が必要である。

### 第3章 目指すべき姿、基本方針と講ずべき取り組み

本章では、前述のAからCまでの目指すべき姿のそれぞれについて、それを実現するための基本方針と、それらを達成するために講ずべき取り組みや施策について提言する。

#### 目指すべき姿A：国際競争力のある大都市を創造する

大都市の国際競争力を高めるため、都市機能・サービスをさらに高度化・複合化する都市再生の取り組みを加速させることが重要である。規制・税制等の制度設計を行うこととともに、都市再生事業の迅速な推進と支援措置の充実が必要である。また、各プロジェクトが連携し一体的に効果を発揮できるよう大都市戦略の構築が望まれる。

世界中から人材や企業等呼び込むためには、都市に集まる人々が働きやすいオフィス環境の整備、暮らしやすい生活環境の整備、何度でも訪れたいくなるような美しく魅力的なまちの整備を推進していくことが大事である。また、都市の産業振興に貢献するインフラの整備についても官民が適切に分担・連携して取り組むとともに、まちができた後、公共空間の活用等によりまちの魅力を高め、運営・管理を担う取り組みとしてエリアマネジメントを充実させることも大切である。さらに、安全・安心や事業活動の継続性を確保するために防災性能を高める取り組みを進め災害リスクを克服するとともに、国際的な重要課題である環境問題の解決に貢献するためにグリーン成長の指向やスマートシティの構築等によりまちの環境性能の向上に取り組む。

これらの取り組みは、中核となる東京圏以外の大都市においても、それぞれの地方やブロックのゲートウェイ、ショーケース、エンジンとしての役割を果たす上で、地域の

特性を活かしながら実行していくべきであり、また、地方も大都市と双方向の交流・連携をして、持続的な成長を目指す。

(1) **基本方針①：国際競争力を強化する都市再生プロジェクトをスピーディーに実現する**

(趣旨)

- ・ 東京は、国際企業等からは「Far East」に位置すると認識されており、立地上のハンディを乗り越える魅力を持たせるように、諸外国の国際都市を上回る国際競争力強化の取り組みが必要である。
- ・ 最近の建設コストの急激な上昇とその水準が継続している状況の下で、民間が主体となって取り組む都市再生プロジェクトや国家戦略特区プロジェクトなどを、オリンピック・パラリンピックに向けた環境整備のためにも、これまで以上に加速、発展させ、国際競争力を備えた大都市をスピーディーに実現していくことが必要である。
- ・ 大都市においては、複数敷地を集約化し大規模な街区を創出するなどの再開発事業を推進することが必要である。なお、大規模な街区の創出に伴い、関係権利者が増加することで権利調整等に時間がかかることから、迅速な事業の推進を図る必要がある。

(提言)

**【都市再生事業の迅速・着実な推進】**

- ・ 大都市の国際競争力の強化をスピーディーに実現する都市再生事業をこれまでよりも迅速・着実に推進するため、都市再生特別措置法を延長した上で同法による支援をさらに充実することやプロジェクトの実施に際して行政手続きを迅速化することが必要である。

**【都市再生特区・国家戦略特区等の活用と特例の拡充、再開発事業等の推進】**

- ・ 都市再生特区や国家戦略特区等の活用により国際的ビジネス環境の向上に資するプロジェクトをこれまで以上に迅速に推進する。
- ・ 都市再生に取り組む地区において、建替えや再開発等の迅速な実施にこれまで以上に取り組み、土地の高度利用と都市機能の向上に寄与する建物へと更新を進める地域の一体的な取り組みを推進する。

**【都市再生を進める制度の見直し】**

- ・ 都市再生のプロジェクトとしての効果を最大限に発揮させるため、都市再生緊急整備地域などのプロジェクト予定地域とその外の地域との間で、容積率制度について高度利用する地域と低度利用する地域を組み合わせメリハリのある個性的な都市をつくるための見直しが必要である。

- ・ さらに、中長期的な視点に立ち、市街地面積の拡大を目指していたこれまでのまちづくりを見直し、用途を複合的に考える「mixed useな土地利用」や人の増減により「可変性のある都市構造」、インフラが未整備な時代の容積規制などから整備されてきた時代に相応しい「高さやスカイライン、景観を重視する空間利用」が実現するような計画制度についての検討が必要である。
- 建設コストが厳しい状況の下、限られた時間内で都市再生特区や国家戦略特区におけるプロジェクトを迅速に実行するため、これまで以上に税制上の支援や補助金等の支援、容積率ボーナス等のインセンティブ付与等による誘導・促進、耐火建築物に係る建築面積に関する基準の見直し等の市街地再開発事業の施行区域要件の緩和など再開発等の迅速な推進を支援するための制度の見直しが求められる。

## (2) 基本方針②：大都市戦略の構築と推進する環境を整備する

(提言)

### 【国家戦略としての大都市圏ビジョンの策定】

- ・ 都市再生プロジェクトの特色を活かし、取り組まれているプロジェクトのエリアを「都市」と見立てて役割分担・連携し、一体的に効果を発揮させることで、産業活動やプロジェクト投資の効率化が図られる。したがって、大都市圏域の中で取り組まれる諸プロジェクトを国家戦略として構想に取りまとめることが必要である。このことにより、民間部門の将来に対する予測可能性が高められその投資計画が促進され、経済の好循環を生み出すことに繋がるとともに、総合力を活かした国際競争力の底上げが図られることが期待される。

### 【都市整備の決定権限の再編・ワンストップ化】

- ・ 中長期的な視点から、国家戦略として取り組むプロジェクトについて、国家の重要政策としてスピーディーな成果を実現するように地方公共団体における都市整備の決定権限の再編や国家戦略特区制度の趣旨を徹底した組織などによる開発コントロールにかかる行政のワンストップ化などの取り組みの検討が必要である。

## (3) 基本方針③：世界で最もビジネスしやすい場としての都市を整備する

(趣旨)

- ・ 世界中からクリエイティブな人材や付加価値の高い産業等を集めて、交流・協働するためには、人と人が繋がる場・時間・機会・仕組みを意図的に組み込む

だ魅力ある多様な交流拠点を整備し、ICT 技術では代替できないその都市に集まらなければ得られないという環境を整備していく必要がある。東京の持つ安全・安心・正確性や高度な都市内交通ネットワークなどの強みを活かす一方、文化・交流、持続可能性、自然環境、居住等の弱みを克服し、世界で最もビジネスのしやすい場としての都市（外国人の働きやすいオフィス環境、暮らしやすい生活環境）の整備を推進する。

## 1) **基本方針③-1：世界中から集まる人々が働きやすいオフィス環境を整備する**

(提言)

### 【BCP 機能を備えた高規格なオフィス環境の整備】

- ・ 高規格なオフィス環境やエリアの防災拠点にもなり得る BCP 機能を備えた建物を整備する都市再生事業をさらに推進する。外資系企業が必要とする大きなフロアプレートや高機能な設備スペックなどを充実させた高規格なオフィス環境や災害リスクを克服する制震・免震構造、自立型分散電源などの BCP 機能を備えた建物の整備を促進し、外資系企業が安心して日本に進出しビジネスできる環境を整えていく。
- ・ 都市再生プロジェクトは長期にわたるものが多く、都市再生に対する投資が持続的かつ円滑に行われることが必要である。海外投資家や年金基金などの長期的な資金が安定的に確保されるよう、J リート等を活用した不動産投資市場の活性化が必要である。

### 【ビジネス支援施設の充実・強化、文化・交流施設の整備】

- ・ 持続的にイノベーションが生み出される都市を目指して、専門分化した人や企業がパートナーを柔軟に組換えできるマッチング機能、知識創造プロセスを共有するシェアリング機能、集団で学習するラーニング機能、新たなビジネスを育むインキュベーション機能等の充実・強化が必要である。そのため、規模や目的に応じた MICE 施設やアフターコンベンション施設の充実、ホテル、劇場・コンサートホール、カンファレンス等の文化・交流施設の整備を促進する。
- ・ こうした施設を使って、交流が盛んに行われることが重要であり、不動産業はそうした交流の場を創造し活性化するプロモーターの役割を担うとともに、そのための人材育成に努める。

### 【海外の優れた人材・企業の取り込み・育成】

- ・ グローバルに活躍する外国人ビジネスパーソンやその「卵」である外国人留学生に日本が選ばれ定着して貰える国にするために官民一体となって取り組む必要がある。そのために、高度外国人材や外資系企業等の誘致に必要な税制の改善、留学生の受入れを促進するための国内企業へのインターンと就職を促す奨



学金制度の拡充等に取り組むことが求められる。

#### 【空港アクセスの改善】

- ・ 海外から集まるビジネスパーソンがビジネスに要する時間を短縮できるよう、空港アクセス時間の一層の短縮、迅速にビジネスジェットが出入りできる環境の整備等を推進するとともに、日本の安全・安心・正確さの徹底により高密度に整備された都市内交通ネットワークの確実な交通運行を支えていく必要がある。
- BCP 機能を備えた防災拠点性のある建物において国際競争力強化のために必要な施設の整備を行う場合にはコストが必要であり、収益性に課題がある。こうした施設の整備に向けて、税制上の支援や補助金等の支援、容積率ボーナス等のインセンティブ付与等による誘導・促進、MICE 等大型交流施設の整備や人材育成、必要とされる機能の導入阻害要因の除去等の取り組みが求められる。

## 2) 基本方針③-2：世界中から集まる人々が暮らしやすい生活環境を整備する

### (提言)

#### 【サービスアパートメント・外国語対応の医療機関・インターナショナルスクールなど生活支援施設の整備】

- ・ 外国人ビジネスパーソンとその家族向けの生活を支援するため、都心部での優良な賃貸住宅やサービスアパートメント等の居住施設、外国語対応の医療機関やインターナショナルスクール、育児支援施設、日本での外国人の生活全般をサポートする外国語対応のコールセンターなど、世界中から集まる人々が暮らしやすい生活環境の整備を促進していく必要がある。そうした施設の整備を推進するため、建替えや再開発等に加え都心部及びその周辺に存在する市場競争力を失いつつある既存ビル等を建設コストを抑えながら事業を迅速に進めるようにリノベーションやコンバージョンを行い有効に活用する。

#### 【多言語表記サインの整備や ICT を活用した言葉のバリアフリー化】

- ・ 英語でのコミュニケーションが難しい日本では、公共交通機関や市役所等の公共施設、生活支援施設への多言語表記のサイン整備や ICT を活用した多言語対応により「言葉のバリアフリー」化を図ることが必要である。最低限の多言語表記内容やピクトグラムの共通化、それに向けたガイドラインの整備、スマートフォン等を利用した ICT の活用等に向けた統一的な取り組みを行い、世界中から集まる人々がストレスなく移動・活動できる環境を整備する。

#### 【憩いと交流を促す空間（公園、緑、公開空地、芸術・文化施設等）の整備】

- ・ 都市に集まる人々が交流しながら充実した時間を過ごすことができるように、日本の特徴である四季折々の季節感を感じられるような公園や緑、公開空地等

の整備、地域独自の歴史や伝統等にも触れることができる芸術・文化施設の整備を推進していく必要がある。

#### 【夜間住民だけでなく昼間住民の意見も取り入れる仕組みの整備】

- ・ 中長期的な観点からは、これらの環境整備に向けて、夜間住民だけでなく昼間住民の意見も取り入れる仕組みを整えて、必要な環境の整備を推進していく必要がある。
- こうした整備に向けては、税制上の支援や補助金等の支援、容積率ボーナス等のインセンティブを付与するとともに、教育施設整備基準の改善など必要機能の導入を阻害する要因を除去する等の取り組みや用途変更等における既存不適格遡及適用範囲の見直しと既存ストック活用のためのガイドラインの整備、公共貢献など都市空間の質的な向上を図る民間の取り組みについて質的評価も加味してインセンティブの増加に繋げるような制度改善も求められる。

#### (4) 基本方針④：世界中から集まる人々が訪れたいまちを整備する

##### (趣旨)

- ・ 我が国では大都市においても、潤いとやすらぎを与えられる水と緑、地域の歴史・文化等に根差した街並み等の独自の豊かな地域資源を持っている。さらに、人々が自制力を持って行動し都市活動が整然と行われているなど、安心して暮らすことができるという良さを持っている。こうした優れた特性を活かして、世界中から訪れる多様な人々を受け入れることが大事である。
- ・ 2020年の東京オリンピック・パラリンピックを控え、世界中が注目するこの絶好機に向けて、また、その後を見据えて、何度も訪れたいまちの整備を促進し、その魅力を海外に発信する。

##### (提言)

#### 【美しく魅力ある観光地域づくり、海外に向けた情報発信】

- ・ 大都市の持つ独自の良さを活かした美しく魅力ある観光地域づくりを推進するとともに海外に向けて官民一体となってこれまで以上にその魅力を発信する。特に、美しさと風格を備えた魅力ある水辺空間や東京の歴史・文化を活かした舟運の整備、良好な都市景観や安全で快適な通行空間確保の観点から無電柱化の取り組みを進める。

#### 【交通アクセス・ホテル等の移動環境の改善】

- ・ 世界中から集まる人々がストレスなく移動できるよう空港アクセスを改善し、交通結節点でのバリアフリー化などによりシームレスな移動を推進する必要がある。

ある。インバウンド観光客の著しい増加に対応するためにも、民間再開発等に  
あわせて、バスターミナルの整備や鉄道へのアクセスルート改善などの整備に  
官民共同で取り組むとともに、ホテル等の宿泊施設の整備を推進する。

- ・ 英語でのコミュニケーションが難しい日本では、公共交通機関や市役所等の公  
共施設、生活支援施設への多言語表記のサイン整備や ICT を活用した多言語対  
応により「言葉のバリアフリー化」を図ることが必要である（再掲）。こうした  
整備に向けては、最低限の多言語表記内容やピクトグラムの実用化、それに向  
けたガイドラインの整備、スマートフォン等を利用した ICT の活用等に向けた  
統一的な取り組みを行う（再掲）ほか、無料 Wi-Fi 環境の整備を進める。

#### 【優れた特性を受け継いで行う受入環境の整備】

- ・ 世界中から訪れる人々が安心・安全に滞在できるよう、観光や交通分野などで  
サポートする都市ボランティアや言語ボランティア等の普及・育成に取り組む  
とともに、次代を担う若者をはじめ多くの世代が丁寧なもてなしなどに取り組  
む機会を充実させることで、我が国が持つ優れた特性を将来に継承していく。
- ・ 障害者や高齢者、日本語に不自由な外国人等に対する心配りや合理的配慮を国  
民が率先して行っているような、「心のバリアフリー」化を推進するとともに、  
まち全体が全ての人にとって安全で快適、使いやすいよう、ユニバーサルデザ  
インが浸透したまちづくりを推進する。

### (5) 基本方針⑤：官民の適切な役割分担に基づき民が取り組む都市整備を推進する

#### 1) 基本方針⑤-1：都市の産業振興に貢献するインフラを整備する

##### (趣旨)

- ・ 東京圏の都市・交通インフラは世界の大都市と比べても高密度に整備されるな  
ど、インフラ整備は既に高いレベルにあるが、羽田空港へのアクセス、臨海部  
へのアクセスなど整備されるべき課題は残されている。今後はこれらの整備を  
行うとともに、この既存インフラを賢く使い、補完することで産業活動の円滑  
化に寄与するような効率的なネットワークの改善を図ることが必要である。
- ・ まちとまちを繋ぐ鉄道や高速道路などの高速かつ大容量の「速い交通」を支え  
るインフラでは、経済効率の更なる向上に結びつく観点から、既存の鉄道・道  
路ネットワークの結節点である駅やバスターミナルなどの整備を進めていく。
- ・ また、まちの中での徒歩、自転車等を主な移動手段とする「遅い交通」を支え  
るインフラでは、人が移動・交流し、コミュニケーションを促進して快適に過  
ごせる空間として歩道、緑道、空地、広場などの整備を進めていく。
- ・ こうした取り組みに向けては、官民が役割を分担し公共サイドが基幹的な都市

交通インフラの整備を進めるとともに、民間再開発等にあわせて一部のインフラの整備を民間が分担することも多くなる。また、民間資金とノウハウを活用した PPP/PFI を活用することも有効である。

(提言)

**【民間再開発等にあわせて官民が役割分担・連携して取り組むインフラの整備への支援】**

- ・ 民間再開発等にあわせて官民が役割分担・連携した上で民間事業者がインフラ整備に取り組む場合には、民間事業者にとっては、事業採算性が厳しく問われる立場からそのコスト負担は軽くないことが課題である。円滑なプロジェクトの推進のためには、こうしたコスト負担の軽減等が必要である。官民が連携してインフラを整備・更新する場合のコスト支援、インセンティブの付与とともに、民間からの質の高い空間の整備に資する公共貢献に関する提案をより合理的なものにしていくことにより負担の軽減を図る仕組みについて検討することが求められる。

**【PPP/PFI の活用・推進】**

- ・ 都市インフラは今後急速に老朽化が進み、優先度をつけながら、更新していくことが求められるが、その中で多くの人々が利用する市役所をはじめとする公共施設の更新にあたっては、民間資金とノウハウを十分に活用した PPP/PFI の活用・推進が有効である。その実現に向けては、リスク情報の十分な開示、官民の適切な役割・リスク分担、PRE の観点についての公共サイドの意識改革とともに、開発や流動化の障害となる制限の是正やプロジェクト推進に向けた公的支援の拡充、公共サイドで推進役となる人材の育成等が求められる。

2) **基本方針⑤-2：まちの魅力を高め、運営・維持・管理を担うエリアマネジメントを拡充する**

(趣旨)

- ・ 公共性のあるスペース等を活用してまちの魅力を高め活性化を図るため、民間団体等がエリアマネジメントとして取り組むことが多くなっている。
- ・ また、まちがつくられた後の良好な運営・管理・維持において、エリアマネジメントが重要な役割を果たすようになる。

(提言)

**【まちの良好な運営・維持管理や公共空間の有効活用に資するエリアマネジメントの拡充・支援】**

- ・ 都市開発プロジェクトにおいて民間主体がエリアマネジメントについて主体的な活動をしていくために、まちづくりの企画、整備から管理運営まで幅広くマネジメントに参画できるように拡充することが必要である。

- ・ エリアマネジメントを活性化させるための財源の確保、規制緩和が必要であり、道路・公園など公共空間の活用促進を行う場合に、占用対象・用途の拡大とともに収益用途の制約の撤廃や内部留保を活用して財源確保を図るなどの支援が求められる。
- ・ また、良好なまちの空間整備とともに、まちがつくられた後、良好なまちを運営・管理・維持していくために必要な財源を確保するため、BID や TIF の導入・活用や容積割増等のインセンティブによる支援が求められる。

### 3) 基本方針⑤-3：災害リスクを克服し、防災機能の充実を図る

#### (趣旨)

- ・ 首都直下型地震や南海トラフ巨大地震などの巨大災害が切迫する中、日本・東京の災害リスクは国際的に弱みとして評価されている。これを克服し、海外からの企業が安心して進出できるように、業務継続性を確保して、経済活動が継続する災害に強いまちづくりを推進するとともにその取り組みを官民一体となって海外に発信する。

#### (提言)

#### 【エリアの防災性・事業継続性向上に向けた取り組みの推進】

- ・ エリアの防災拠点として、制震・免震構造や非常用電源、空地等の避難場所や防災備蓄倉庫等を有し、周辺の帰宅困難者や避難者を安全に受け入れることができる防災拠点性のある建物の整備を推進する。
  - ・ エリア全体のエネルギーの自立化・多重化に寄与する自立分散型面的エネルギーシステムの整備や防災を考慮した地下鉄駅前広場の整備など、高度防災機能を整備し、エリア全体の防災性・事業継続性を向上させる取り組みを推進する。
  - ・ こうしたハード面の整備とともに減災のための共助体制の構築などソフト面を充実させる取り組みを推進する。
- こうした取り組みについては、公共性の観点から税制上の支援や補助金等の支援、容積率ボーナス等の必要なインセンティブを付与し誘導していくことが求められる。

### 4) 基本方針⑤-4：国際的な重要課題である環境問題の解決に貢献するため、まちの環境性能の向上を図る

#### (趣旨)

- ・ 都市における CO2 排出量の削減が、我が国はもちろん国際的にも重要な課題と

なっているが、省エネ対策や環境性能の高いまちづくりに強い意欲を持って取り組むことにより、課題解決型の国づくりを進め、国際社会からの信頼獲得を目指す。

#### (提言)

#### 【グリーン成長を目指す考え方に基づく省エネの取り組み推進、スマートシティの構築】

- ・ 業務部門や家庭部門における CO2 排出量の増加を踏まえ、排出量を削減していくためには、不動産協会の環境実行計画に掲げる「グリーン成長を目指す」考え方に基づく省エネへの取り組みを推進し、都市で働き、暮らす人々すべてに普及・啓発していくことが重要である。また、環境に配慮した物件に対する投資の呼び込みを促進する。
  - ・ 環境に優しいまちづくりを進めるために、都市機能をコンパクトに集約し、徒歩や自転車での移動、公共交通機関の利用促進、共同輸配送の促進等を積極的に推し進める。
  - ・ ヒートアイランド現象の緩和など都市環境の改善に向け、緑化の推進や水辺環境の創出を進める。
  - ・ 既存建築物の省エネ・断熱改修を進めるとともに、エネルギー基本計画に盛り込まれている低炭素認定建築物や ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の実現、普及について、2020 年、2030 年の各基本方針を見据えて、官民一体となって進めていく。
  - ・ エネルギーマネジメントシステムを備え、再生可能エネルギー（太陽光・地中熱・下水熱等）や自立型分散電源（コージェネレーション）を備えたスマートシティの構築を推進する。
- こうした取り組みについては、官民が連携してかつスピーディーに進める必要があるが、相応のコスト負担が必要なことから、税制上の優遇や補助金等の支援、容積率割り増し等の必要なインセンティブの付与により誘導・促進していくことが求められる。

#### 5) 基本方針⑤-5：オリンピック・パラリンピックのレガシーを活かすまちづくり

#### (趣旨)

- ・ 2020 年のオリンピック、パラリンピックは、その後を見据えたレガシーを生み出し、次世代に引き継ぐ持続可能なまちづくりを推進する手段として活用すべきである。世界に先駆けて様々な課題を解決するための最先端の取り組みを進めるとともに、その取り組みを世界に向けて情報発信していくべきである。

(提言)

【「徹底したバリアフリー」・「健康都市」・「最先端の環境不動産等」などによる持続可能な都市の実現】

- ・ ハード・ソフトの両面において世界一安全、安心なバリアフリーの都市を整備し、誰もが安全で円滑に活動できるまちを実現する。
- ・ スポーツ施設等を活かして国民が日常的にスポーツに親しむことで健康寿命の延伸やQOL（生活の質）の向上が図られる健康都市を実現する。
- ・ 環状道路の整備等による渋滞回避や水素を利用した環境配慮のまちづくり、ZEB、ZEH、スマートシティ等の最先端の環境不動産を実現し、日本の技術力の優位について世界に向けて発信する。

【多様な人々との交流を通じた国際人の育成とダイバーシティの推進】

- ・ 大会運営、ボランティア活動等を通じて、若者、女性、シニア、障害者、外国人等、様々な人々が、世代間、出身国等を超えて交流を深め、国際人を育成する機会として役立てるとともに、ダイバーシティへの取り組みを推進する。

(6) 基本方針⑥：大都市は、国全体や地方・ブロックのゲートウェイなどの役割を果たすとともに、地方も大都市と交流・連携することで、持続的な成長を目指す

(趣旨)

- ・ 大都市の中で、東京圏は日本の代表として世界をリードする国際都市として発展し、また、関西圏は首都圏と並ぶ経済、文化等の中心として、中部圏は産業経済等において重要な地域として、それぞれの歴史、文化、産業等の特色を活かして日本をリードしていき、また、札幌・仙台・広島・福岡もブロックの中核としての役割を担っている。
- ・ 大都市と地方の相互に連携した活性化の取り組みが国全体の成長に不可欠という認識を相互に共有しながら、地方は産業、歴史、文化などの地域の特色を活かした振興に取り組むが、その際に、大都市に到来した「企業・人材・資金・情報」を受けとめ活用することも有効である。

(提言)

【大都市の中で、関西圏・中部圏やブロックの中核都市（札幌・仙台・広島・福岡）のそれぞれの特色を活かした国際化の推進】

- ・ 大都市はそれぞれがアジアの諸都市と直接につながり、国際的なゲートウェイとしての機能を発揮するとともに、各都市の個性と魅力を国際的に発信し、ショーケース・エンジンの役割を果たしていくべきである。
- ・ 三大都市圏は、2027年に東京圏-中部圏間、2045年に東京圏-関西圏間でリニアが開通し時間距離が短縮されるので、圏域内に対流を起こしてより強い経済圏を作り、世界からの求心力を高め、国全体にその波及効果を広げていくべきで

ある。

#### 【大都市と地方の交流・連携の促進により、Win-Win の関係を構築】

- ・ 地方は、農林漁業の 6 次産業化など地域の特性に応じた独自の産業振興を行い、創出された製品や地方の優れた物産等を大都市のアンテナショップやエリアマネジメント等の中で開催されるマルシェ等に出品することで販売の拡大や地方の魅力の情報発信を推進する。
- ・ 急増する東京圏の高齢者が、自らの希望に応じて地方に移り住み、大学等と連携して地方の振興に参加しながら、健康でアクティブな生活を送るとともに、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けることができるような地域づくり（日本版 CCRC）を推進する。
- ・ 訪日外国人旅行者数 2,000 万人受入の早期達成と更なる増加に向けて、大都市と地方が双方向で観光交流を進めるべきである。地方は大都市のゲートウェイに集まる人々を、特色を活かした魅力ある観光地を創造してストーリー性のある広域観光周遊ルートを形成し、地方に誘客する。また地方空港やクルーズ船が入港できる地方港湾などをゲートウェイとして利活用し、大都市との間で相互に誘客し合う取組を進める。また、海外に向けた日本の魅力の情報発信を官民一体となって推進する。
- ・ こうした取組みを通じて、大都市と地方が相互に交流・連携することで Win-Win の関係を構築し、国全体の成長の実現を目指すべきである。

#### **目指すべき姿 B : 少子化・高齢化・生産年齢人口の減少等の課題解決にまちづくりを通じて貢献する**

出生率の低下が社会経済の停滞を引き起こさないように少子化問題に取り組むことは重要である。少子化対策とともに若い世代の雇用が確保され、またワークライフバランスなどに基づく新しい働き方と生活が実現することが必要である。そのためには、まちづくりにおいて、職住近接に資する都心居住を推進するとともに、子育て支援施設の充実や多世代同居・近居の促進を図ることが有効である。また、高齢者問題の解決に向けた取組みとして、良質な住宅と健康維持増進施設や医療・介護施設、高齢者の交流拠点等を一体的に整備するなど、健康長寿社会にふさわしいまちづくりを進める。さらに新たな働き手として社会に参加する多様な人々が住み働きやすい環境づくりも大切であり、多様性とノーマライゼーションを踏まえたコミュニティの形成も必要である。

また、家族形態が変わっていく中で家族や地域がこれまで果たしてきた役割を担うコミュニティを形成し活用することも重要である。

このように誰もが活躍し続けられるまちにおいて、こうした施設を整備するためには、都市の中心で土地や建物を高度にあるいは複合化して利用する再開発事業等の取組みを推進することが必要である。



(1) **基本方針①：若い世代が家庭を築き、子どもを産み育てやすい環境の実現にまちづくりを通じて貢献する**

(趣旨)

- ・ 都市において子どもが増える社会にしていくためには、若い世代が家庭を築くことができる環境の整備から取り組むことが大事である。そのためには、まず若者が雇用を確保し相応な経済力を保有することができる環境や、出会い交流して楽しむことができる場所の整備、そして住まいの確保から取り組むべきである。また、家庭を築き子どもが産まれた後も安心して子育てができる社会をつくる必要がある。
- ・ 子どもや高齢者は地域の密着性が強いので、その活動の場をまちの中心に置くことが望まれ、保育所や子育て支援施設等を職場から通いやすい場所や子育てに必要なゆとりのある郊外の住宅と近接して一体的に整備していくことも重要である。
- ・ また、高齢者も子育てに役割を果たすことができる「近居」等の住まい方ができるようにするとともに、保育所が地域と共生する取り組みを進めるなど子育てを地域全体で見守り応援するための環境づくりが大事である。

(提言)

**【若者が雇用を確保し安定した経済力を持つことのできる環境の整備】**

- ・ 人材、企業、資金などを呼び込み産業の集積を高める大都市の再生を進め、新たな需要と雇用を創出する必要がある。特に民間企業、研究機関、大学等が連携・協働して、ベンチャー等の新たな企業の立ち上げを支援するとともに、インターンシップ、マッチングの機会の拡充をはじめとするキャリア教育から就職まで一貫して支援する体制を強化することにより、若者が都市に定着して働くことができる環境をつくるべきである。

**【子育て支援施設や生活支援施設の充実・集約】**

- ・ 民間再開発等において保育施設の併設を積極的に進めるとともに、子育て支援施設の整備等の推進のため、認可型保育所の設置や手続きの改善、マンション等に設置された子育て支援施設への優先入所や事務所内の保育所を地域の住民も利用できるようにする仕組み作りなどの取り組みが求められる。
- ・ 人々が行き交う駅などの交通結節点を中心として、住まいと近接して子育て支援施設や介護・医療施設をはじめとして、買い物、文化・行政施設等の都市生活者に必要な機能を集約するまちづくりを官民が連携して推進する。

**【子育て環境に相応しい郊外部の住宅団地再生による若者の住み替え支援】**

- ・ 子育てに相応しい環境が確保されている郊外部で、住宅団地などの建物を子育て支援施設や商業施設等の生活サービス施設を取り入れて整備するとともに、

若い世代にアフォーダブルな価額で住宅を提供し住み替えを支援するなどの取り組みを推進する。

#### 【多世代交流型のまちづくりによる子育て環境の整備】

- ・ 子育てのしやすい環境として、3世代同居や近居などの住まい方へのニーズが高まってきている。そうした住まい方は高齢者の生きがい支援等にもなり、多世代が交流する地域コミュニティの形成にも貢献する。まちづくりにおいて持家と賃貸住宅が混在するように多様な住宅形態を備えていくとともに、同居が可能となる広さを備えた住宅の整備や家賃の助成など3世代同居や近居などを促す支援を拡充することが求められる。

### (2) 基本方針②：高齢者問題の解決に取り組むまちづくりを推進する

#### (趣旨)

- ・ 高齢者が安心して暮らせるとともに医療・介護サービスを効率的に提供するため、医療、介護などの生活支援施設と住宅を一体的に整備するまちづくりを推進する必要がある。また、高齢化が進展する中で「医療・介護」から「健康維持・介護予防」へと重点化が移ってきており、高齢者が地域の中でいきいきとした生活や活動を確保できるように、健康維持増進のための施設や地域の中での居場所などが、良好な住空間と一体的に整備されるまちづくりに取り組む。
- ・ 東京圏においては、団塊世代の高齢化により、高齢者向けの介護施設や介護職員が急速に不足するという課題が指摘されており、高齢者が望む地域で必要な介護サービスを受けられるような取り組みを推進していくことも必要である。

#### (提言)

#### 【スマートウェルネス住宅・シティの推進】

- ・ 地域包括ケアシステムの中で、必要な生活支援施設と住宅を一体的に整備することなど、住んでいるまちでできる取り組みをその中心に位置付け、それぞれの地域に密着して実現していくことが必要である。
- ・ 介護・医療・福祉の提供者がつくるネットワークと緊密に連携して、サービス付き高齢者向け住宅の適確な供給を行うとともに、良質な住宅と健康維持増進施設や医療・介護施設、高齢者の交流拠点や居場所となるコミュニティ施設等を一体的に整備するスマートウェルネス住宅・シティの整備を推進する。
- ・ 特に大都市においては、元気な高齢者を増やす取り組みを進めるとともに、介護・医療施設の不足が予想される事態に対処するため、その解決に向けた取り組みを大都市圏の圏域内で、あるいは大都市と地方の広域圏で相互に連携を強化して推進することが求められる。

- ・ 高齢者を介護する職員が働きやすい環境を整備するために、介護用ロボットの導入やIoTを活用したスマート化による高齢者の見守りシステムの構築などの整備を進める。
- ・ 外国人等の多様な働き手を確保するとともに、高齢者の健康作りや家事等のお手伝いをするボランティアが活躍するコミュニティの活性化を推進する。

### (3) **基本方針③：新たな働き手としての多様な人々が活躍することができる環境の整備を推進する**

#### (趣旨)

- ・ 若者や女性、定年を超えて働く経験豊富で技術を持った元気な高齢者、障害者、外国人など、多様な人々がこれまで以上に働き手として、また都市の活力の担い手として活躍することができる社会を実現するため、施設や住まいなどのハード面の整備に加えて、個々の生活の価値観をお互いに認め合い、社会全体で支えあうコミュニティを実現することが大事である。
- ・ 意欲のある個人の誰もが生き生きと働くことができるようになるためには、仕事と家庭や生活が両立するワークライフバランスの実現、サテライトオフィスやテレワーク、在宅勤務の導入などが進む中で柔軟な働き方を後押ししていく環境の整備が必要である。

#### (提言)

##### 【多様な人々が働きやすく、また暮らしやすい環境の整備】

- ・ ワークライフバランスが実現するなど働き方が変わっていくと、長時間の勤務が是正され自由時間が増大するので、その時間を活かして自己実現に取り組む機会が充実する環境の整備をまちづくりの中で進める。
- ・ 育児期間中も女性が働きやすいよう保育所等を整備すること、女性が働きやすいようプライバシースペース等の環境を整備すること、通勤負担を軽減するサテライトオフィスの設置、高齢者にはバリアフリー化された働くスペースを整備すること、若者が自己研鑽のために活動する場所や教育施設を駅前に整備することなど、誰もが活躍できる環境の整備をまちづくりにより推進する。
- ・ 高度人材だけでなく職業訓練等を受けた外国人などの受け入れ等に対応する生活施設の整備、コミュニティの育成等を推進する。
- ・ 個々人の考え方や体力差、生活習慣、宗教観等の多様性とノーマライゼーションの考え方を進め、ユニバーサルデザインのまちづくりを推進する。

#### (4) 基本方針④：家族や地域の役割を果たす資源としてコミュニティを利活用する

##### (趣旨)

- ・ 今後、単身者の世帯が増加する時代になると、高齢者の介護などのこれまで家族が支えてきた生活機能を、コミュニティを中心とする地域社会が受け持つことも増えてくる。またマンションや住宅団地などでは、住民相互あるいは住民と地域の間でいろいろな交流が行われるが、そこでの良好な住生活の実現のためにコミュニティの果たす役割は大きい。また、子どもを含む家族の抱える様々な問題の解決のためにもコミュニティとの交流は大事である。住む人々とコミュニティとの関わりはライフサイクル等により一律ではないが、関わりたい人には活動の場を、それ以外の人にもいつでも参加できるような居場所を作っておくコミュニティを形成することが重要である。
- ・ 大規模災害に備え、災害時に有効に機能するコミュニティの形成を平時から進めていくことは重要である。災害発生時には、初期対応や高齢者の避難誘導、一時滞在施設としての帰宅困難者の受け入れなど、地域コミュニティが果たす役割は大きい。

##### (提言)

###### 【開発初期段階からコミュニティ形成の仕掛けに取り組む】

- ・ マンション等の住宅団地の開発・整備にあたって、事業者は開発計画の中にコミュニティ活動の場をあらかじめ設けること、コミュニティの担い手となる人物を集めることなど、開発初期段階から地域コミュニティ形成の仕掛けを組み入れる取り組みを推進する。その際、学校等の公的施設、空き地や空き家を含む団地等を活用することが有効である。

###### 【防災エリアマネジメントの推進】

- ・ 発災時の円滑な避難や生活の継続に備えて、居住者を中心とする共助の体制を伴う防災エリアマネジメントを備えるマンションの供給を推進する。

###### 【コミュニティ経済の活性化】

- ・ 中心市街地の空き店舗や空き家を、若者や子育て世代、高齢者向けの交流の場として整備したり、いろいろな人々が住宅地を見守ることになる役割を低廉なコストで与えられるコミュニティビジネスを育成するなど、地域の特色を活かしたまちづくりを進める中で、地域内で経済が循環するような「コミュニティ経済」の活性化を目指す。

(5) **基本方針⑤：誰もが活躍し続けられる環境を実現するための事業を推進する**

(趣旨)

- ・ 必要な生活支援サービスを身近で受けられるよう、サービス施設と住宅が近接・一体化するコンパクトなまちづくりを推進する。これまで鉄道を中心に沿線まちづくりを進めてきた地域において、主要な鉄道駅などを中心に、医療・福祉施設、商業施設などの生活支援施設を集約したコンパクトシティプラスネットワークの取り組みを推進する。
- ・ 密集市街地のように災害発生時の安全性が懸念される地区において、不燃化、耐震化、免震機能を導入する再開発事業を進める必要がある。

(提言)

**【再開発事業の推進】**

- ・ 子育て世帯や高齢者などが必要とする生活施設等をまちの中心部などに集約して一体的に整備するため、土地を高度に、また、建物を複合化して利用する。このため既成市街地における再開発事業や既存建物の用途転換等を進める。
  - ・ 密集市街地において老朽化建物の建替えや再開発事業を推進する。このため、密集市街地に住む人の合意形成や空き地を活用した事業の調整等について事業者側とURが連携するなどの公的支援が求められる。
- こうした、再開発事業や建替え事業を円滑に実施するためには、インフラ整備を推進するための財政支援、税制措置の拡充が必要である。また、合意形成を迅速に進めるため、権利関係調整の阻害要因となっている借地借家法の正当事由の取扱いや、開発時の前面道路幅員と接道長による建築制限や用途変更規制の緩和など、必要に応じて規制緩和が求められる。

**目指すべき姿C：良質な住宅ストックを形成し、手入れをしながら長く使い将来へ継承していく**

良質な住宅ストックの形成に向けて、新規に供給される住宅については、安心・安全を確保した上で、今までより高い性能水準の実現を目指すことが重要である。また、既存住宅についても長期にわたり使用できる良質なストックへの改善を推進する必要がある。一方、空き家については、利活用すべきものと除却すべきものを地域の状況に即して考慮し、利活用すべきものについては自治体等の関係者とも連携して取り組んでいく。

多様化する住生活のニーズに対応するためには、質の高い多様な住宅ストックが充実してバランスよく存在し、住む人が選択することができる社会を実現することが必要である。また、コンパクト型住宅の取得支援や良質な賃貸住宅ストックの形成に関して適

切な取り組みが求められる。その上で、ライフスタイルに応じて住み替えが容易にできるように住宅流通市場の整備を促進し、良質な住宅を手入れをしながらみんなで長く使っていく好循環を創出することが重要である。

(1) **基本方針①：新規に供給される住宅について今までより高い性能水準の実現を目指す**

(趣旨)

- ・ 住宅ストックを、新築・既存問わず全体として質の高いものにするためには、既存住宅の改修等を着実に進めるとともに、建替えを含めて良質な新規住宅の供給の果たす役割は依然として大きい。
- ・ 社会の変化とともに住生活に対するニーズは、生命、財産を守る耐震性の強化、生活の安全を確保するバリアフリー化の徹底、環境の観点からの省エネ化の徹底、健康な暮らしのできる断熱性の確保など、多様化してきている。今後新規に供給される住宅は、住宅ストックの出発点となるものであり、ニーズに応える良質な社会資産として長期にわたって評価されるように、住む人の安心・安全を満たす品質に加えて、今まで以上に高い性能水準を備えたものとするように取り組む必要がある。
- ・ なお、良質な住宅でも長期にわたって使っていると、使い方のニーズが時代とともに変遷していくことが考えられる。そうした変化に対応できるように、環境等必要なフレームを確保できるようにした上で、躯体と内装・設備を分けておく構造が効率的である。また将来の維持管理に手間やコストが極力かからないような建物としていくべきである。
- ・ 良質な住宅であるためには、当初から長期にわたり維持していくための適切な管理を行う仕組みが伴っていることが必要である。また、住む人が長期の管理を自ら行うという意識を持つことも大事である。

(提言)

**【省エネ性能に優れ、環境にやさしい住宅への取り組み】**

- ・ 2020年に予定されている住宅の『平成25年基準』の適合義務化を展望しつつ、同基準を上回る目標を設定して省エネ性能に優れた住宅の供給に取り組む。
- ・ 高齢者を中心としたヒートショック対策として、省エネ性能に加え、断熱性能に優れた断熱材や Low-E 複層ガラス等を使用した生命を守り健康に良い断熱性の高い住宅の供給に取り組む。
- ・ エネファームや燃料電池充電設備などの環境性能の高い設備や、電力使用量を可視化する住宅エネルギー管理システム「HEMS」を備えた環境にやさしい住宅の供給に取り組む。

#### 【将来の維持管理更新が容易なスケルトンインフィル住宅の推進】

- ・ 適切な維持管理の観点から、水廻りの変更や設備更新などが将来容易にできる構造を備えるとともに、家族構成の変化や長期の間に変遷するニーズへの対応の観点から、設計変更等が容易にできるスケルトンインフィル住宅の供給を推進する。

#### 【ICTを活用した住宅の推進】

- ・ スマートフォンなどを介して遠隔地からでも、省エネの観点から住宅の照明や冷暖房を確認・コントロールができたり、セキュリティーの観点から施錠確認や居室内の人の動きの感知などができるようなICTを活用した住宅の供給を推進する。

#### 【安心・安全な住宅供給の取り組み】

- ・ 住む人が日々を安心して暮らせるように、設計者・施工者と連携して品質管理に努めることで、安全性と品質を確保した住宅を供給する。

#### 【適切な維持管理に向けての事業者の取り組み】

- ・ 当初からマンションの入居者が長期にわたる管理を行うための事業プランを持つことができるように、事業者において情報を提供するなどの取り組みを推進する。
- 良質な性能水準の実現への取り組みにはコストが高くなることが多いので、市場において普及するためには、その負担軽減が図られるようなインセンティブが求められる。

### (2) **基本方針②：既存住宅について長期にわたり使用する良質なストックへの改善を推進する**

#### (趣旨)

- ・ 既存住宅ストックは、量的には高い水準に到達しているが、築年数が古いものが増加しており、耐震性などから見て質の向上を図るべきものが多く存在する。また、断熱化率、バリアフリー化率、省エネ基準達成率などに取り組まなければならない住宅だけではなく、住戸の間取りやエレベーターなどの共用設備が整っていないなど社会的な耐用年数から見て再生が必要な住宅も多い。
- ・ ストックの状態に応じて、リフォーム、リノベーション、コンバージョンなどを推進すべきであり、そうした取り組みを通じて長期的な使い方に対応できるようなストックの質の向上につなげていくことが大切である。
- ・ 非耐震のマンションや老朽化したマンションの建替えについては、居住する住民の費用負担、意欲の低下などによる合意形成の難しさ、余剰容積率不足などの問題があるが、建替えは居住者の資産向上だけでなく、地域に与える景観や

防災・治安維持の観点などから、地域住民の居住環境の改善につながるという認識を共有し、周辺を含めた地域の課題として地域全体で取り組む必要がある。

(提言)

#### 【老朽化マンション全般の建替え推進】

- ・ 建替えについて、建替え後のマンションの容積率の緩和を柔軟に進めるとともに合意形成に必要な要件に関して合意が容易になるような改善を図るべきである。また、耐震基準を満たさないマンションの建替えをまず促進するとともに、社会的な耐用性に欠けているマンションについても建替えを進めていく。
- ・ 敷地の狭さや容積率の制限等により自己の敷地のみでの建替えが難しいマンションに対しては、隣接地や周辺の公共施設等と共同で建替えを容易にする新たな事業手法の創設などが必要である。

#### 【リフォーム・リノベーションの推進】

- ・ リフォームの推進のため、その結果を第三者が評価を行い、住宅修繕履歴情報に活用するなど、流通を推進する制度を確立するとともに、工事が適切に遂行されるように業者への指導・教育を徹底するなど、信頼性の高いリフォーム市場の形成が必要である。
  - ・ リノベーションは、ストックの質の向上が新築同様あるいはそれ以上になるものであり、買い取り再販の活用を含め、積極的に取り組みを推進する。
- 既存住宅の耐震化に対しては支援の拡充、リノベーションや建替え推進に対しては新築住宅と同様のインセンティブが求められる。

### (3) **基本方針③：空き家をストックとして利活用する**

(趣旨)

- ・ 空き家について、利活用すべきものと除却すべきものとが地域に即してどのような状況にあるかを調査したうえで、除却すべきものは空き家法などを活用して除却するとともに、利活用すべきものについては地域の中でどのように取り組むかを関係者ととも考えていくことが必要である。
- ・ 除却した場合にも、空き地として、施設の設置やコンパクトシティにかかる事業に活用するなど地域の中で適切に管理していくことが必要である。
- ・ 利活用すべきとされた空き家は、リフォーム、リノベーション、コンバージョンなどにより質の向上を図り、既存住宅の流通市場に戻していくことを促進すべきである。



(提言)

【空き家情報の整備と官民一体の取り組み】

- ・ 空き家の状況について地域ごとに調査を行い、まちづくりの一環として、その取扱いの方針などを官民一体となって検討すべきである。
- ・ 空き家と利用者、事業者との間で空き家バンクにおける情報交換などのマッチングを推進する。
- ・ 空き家、空き地について、自治体が譲渡を受けた上で、周辺の土地、道路等と組み合わせ、区画再編などを進めるまちづくりに活用することが求められる。

【地域活性化に向けた事業者による空き家活用の提案】

- ・ 空き家の増加は地域全体の資産価値や活力の低下につながるというリスクを説明した上で、事業者から空き家に対する有効活用提案を地元住民に行い、空き家の解消が地域活性化につながることを理解を深める取り組みを推進する。
- ・ 郊外部などの空き家が存在する住宅団地などでは、当該住宅を改良し、都心住宅との二地域居住として、あるいは近居、隣居の受け皿として、DIY型賃貸住宅として活用するなど、ゆとりを求める子育て世代やアフォーダブルな住宅を求める若い人達のニーズに応えることを考えていくべきである。

- 除却に対する費用負担などのインセンティブ、その後の利活用に必要な事業に関して用途変更を容易にするような取り組みが求められる。

(4) **基本方針④：多様な選択ができるストックがバランスよく存在する社会を実現する**

(趣旨)

- ・ 人々の価値観が多様化する社会では、個人のライフサイクルの中でそれぞれのステージにおけるライフスタイルも変化してきている。これからの社会を担う若者や共働きの夫婦などは、住生活において活動するための利便性を重視する者が多い。結婚して子育てをする家族は、環境の良いゆとりを確保できる郊外での生活を好む者も増えている。一方、高齢者になると、安全、安心を身近な圏内で確保できる住まい方を望む者が多数である。こうしたライフスタイルを大切に考える人々は、ライフサイクルの変遷に対応して住まい方も柔軟に選ぶようになり、従来の「住宅すごろく」とは異なる柔軟な価値観に基づいた住み替え指向が強まることが予想される。
- ・ ゆとりのある豊かな住生活を実現するためには、これまで努力してきたように住宅について一定水準の広さを確保することは、依然として必要である。一方で、若者や高齢者の中で増加する単身又は小規模世帯の人々には広さにこだわらず、利便性や環境に優しいことなどのニーズを重視する者も増えており、そ

うしたニーズを充足する住生活の実現を柔軟に後押しすることも大事である。

- ・ 最近では若い世代を中心に住宅の所有にこだわらない価値観を持つ人も増加しており、ライフステージに応じた住み替えに際して賃貸住宅を選択するという行動も多くなっている。こうしたニーズに対応して良質な賃貸住宅を増やしていくことも重要である。
- ・ また、若い世代が賃貸住宅に入居し、彼らの退去後も再び若い世代が入居することが多い一方、高齢者が持家を処分して賃貸のサービス付き高齢者向け住宅に入居する事例も増えてきている。さらに、安心する住生活の観点からシェア居住や住む人のスタイルに応じたDIY型賃貸住宅など、賃貸住宅のあり方も多様化してきている。賃貸住宅は様々な年代層を受け入れる社会的ストックとしての役割を担っており、多世代がバランスよく存在するまちづくりに貢献している。

#### (提言)

##### 【ニーズに応える多様な形の適確な住宅供給の推進】

- ・ 個人が望むライフスタイルを実現するためには、新築住宅・既存住宅、戸建・マンション、分譲・賃貸など多様なストックがバランスよく存在し、住む人の選択肢を増やすことが重要である。職住遊の近接する住宅、リノベーションされた郊外住宅、生活支援サービス施設と一体となった住宅など、ニーズに応える住宅ストックを多様な形で適確に供給することを推進する。

##### 【良質な住宅ストックの形成の取り組みと支援】

- ・ 多様なニーズに応える住宅ストックを供給する場合に、単身あるいは夫婦世帯が、小規模面積であるが良質な水準を維持したコンパクト型住宅を取得することに対しても、一般的な広さのある住宅を取得する場合と同等の支援が求められる。
- ・ 賃貸住宅は多様性のあるまちづくりに欠かせない要素の一つであり、多様なニーズに応える良質な賃貸住宅ストックの形成を進めることが必要である。

#### (5) **基本方針⑤：ライフスタイルに応じて住み替えが促進される住宅流通市場を実現する**

#### (趣旨)

- ・ 良質な住宅を手入れをしながらみんなで長く使っていくためには流通市場が整備されることが不可欠である。我が国では、既存住宅について住まい手から見た住宅の使用価値と市場価値の評価が大きく乖離している。既存住宅の使用価値を適切に評価する仕組みを持つ流通市場が整備されれば、住宅を保有する者は売買する自由度が高まり、必要な投資も行うようになる。そのことにより流

通するストックの質の向上が図られ、流通市場により循環を創出することにつながる。

- ・ 高齢化、少子化が進む中で、変化するライフスタイルを支える住生活を実現するための環境を整えることが必要である。高齢者の中には、長寿命化が進み長い老後を健康で不安なく暮らしていくための住宅の確保が重要になってきている。高齢者がこれまでの住宅に住み続けるために、必要な資金を持家等の住宅資産を活用して容易に調達ができるようにすることが必要である。一方では、高齢者が若年期から住んでいた住宅を高齢期に入る前に明け渡して、医療、福祉サービスを受け取れるような住み替えサイクルを実現することも社会的には効率的である。また、若い人が初めて住宅を取得しようとする場合に、所得水準が向上しないため住居費負担が増加傾向にある。住宅はストック面での社会保障としての機能を有するものであり、これからの社会を担う若い人の住宅取得を容易にするような支援が必要である。

#### (提言)

##### 【既存住宅の流通市場整備の推進】

- ・ 既存住宅の建物評価の改善、インスペクションの普及・定着、住宅修繕履歴情報の蓄積、不動産総合データベースの構築や ICT 技術を活用しビッグデータを統計処理して不動産の取り扱いに関する消費者の意思決定を支援すること、瑕疵保険の普及などを図り、信頼できる不動産流通市場の整備を進める。
- ・ 流通市場の円滑化を図るために、不動産が流通することに対して重疊的に課せられている不動産取得税・登録免許税・印紙税・固定資産税・消費税の負担のあり方を合理的なものにすることを検討していく必要がある。

##### 【住宅資産を活用するなど取得能力の充実】

- ・ 金融市場における住宅の価値を適切に評価し、リバースモーゲージなど住宅資産を活用してキャッシュフロー化する制度の改善を進めるべきである。
- ・ 若い人が初めて住宅を取得する場合に、その負担軽減を図るため、税制優遇等により恒久的に支援する措置を講じるべきである。

## 【今後に向けて】

大都市は、多様な経済活動が展開される場であるが、それらが相互に影響を及ぼすことを引き起こす世界的に魅力のある高度なサービスが持続的に提供される空間として再生することを目指すべきである。こうした観点から、国際競争力を強化する都市再生の取り組みについて提言を行ってきた。

また、大都市は、そこに住む人の生活を支える基盤であり、住宅というハードだけでなく、暮らし全般を形作るサービスやコミュニティも含めた住生活を都市という場で創造して、サービスとして提供することを目指すべきである。こうした観点から、少子化、高齢化などの課題を解決し生活の質を向上させる住生活への取り組みについても提言をまとめた。

今後、この提言を実行するためには、不動産業は、大都市において、広く産業、福祉、環境、観光、交通、物流、インフラなどの分野に関わり、人材、企業、資金、情報を引き付けるためのサービスを持続的に提供する役割を担うことを期待されている。また、人々が引き付けられ集まりやすい都市空間において優れた住環境を整備し、その後に質の高い住生活を実現するための様々なサービスを提供する担い手としても重要である。

不動産業界は、これまでの概念にとらわれることなく、新しい社会構造の展望の下で、国民に期待される役割を大胆な発想と積極果敢な行動により達成することに取り組んでいく。

本提言は、当協会の正副理事長、並びに、企画・都市政策・住宅政策の各委員会の幹部が、多くの有識者の方々から貴重なご意見、ご示唆をいただき、議論を行いながら取りまとめたものである。

本提言は、今後、協会の会員各社がいろいろな取り組みを行っていく基本的な方向を提示するものであり、協会はその具体化に向けて先頭に立って取り組むとともに、広く発信に努めることとする。

行政に対しては、都市政策、住宅政策を遂行する中で、民間と分担、連携をしながら、本提言の方向性を踏まえた政策の実現と民間への支援に取り組まれることを期待したい。

都市、住宅に関わる事業者、団体、住民などについては、本提言を参考にしながら幅広い議論が行われ、将来の課題解決に向けてそれぞれの立場で行動するというコンセンサスが生まれる契機になることを希望する。

以 上