

# Future of Real Estate FORE



## 特集 体験できる都市を創る

世界の熾烈な都市間競争に勝ち残っていくためには、都市固有の魅力を高めるとともに寛容で多様性を持った都市であることが求められる。また都市には多様な人材や企業が集まり、活発な交流が行われ、新しいイノベーションが生まれることで経済が成長していく。脱工業化し、クリエイティブ経済の時代に入った都市の魅力を評価する寛容性と多様性に着眼した。

長野県 諏訪市

- 巻頭対談 ..... 寛容性の高い都市を創る
- アドバンスレビュー ..... ナイトタイムエコノミーと次世代の制度整備
- 2025年まちづくりに向けたストラテジー（第4回）... 経済再生と都市再生—多様性と交流の創出に向けて
- デベロップメント最前線 ..... 都市体験を創るデベロッパー
  - 大丸有をホームタウンにするエリアマネジメント—三菱地所
  - 五感を駆使するミュージアム—森ビル
- 政策ウォッチ ..... 時代の変化を先取りするまちづくりの実現に向けて
  - 柔軟な用途変更の実現に向けて
  - 駐車場のこれからを考える
  - エリアマネジメントの新しい形に向けて
- 不動産協会の活動記録 ..... 税制改正に関する主要要望事項

## Prologue

世界の熾烈な都市間競争に  
勝ち残っていくためには  
都市固有の魅力を高めるとともに  
寛容で多様性を持った  
都市であることが求められる。  
また都市には多様な人材や企業が集まり、  
活発な交流が行われ、  
新しいイノベーションが生まれることで  
経済が成長していく。  
脱工業化し、クリエイティブ経済の  
時代に入った都市の魅力を評価する  
寛容性と多様性に着眼した。



## 特集

# 体験できる 都市を創る

## Contents

- 巻頭対談 **1** 寛容性の高い都市を創る  
井口典夫・青山学院大学総合文化政策学部教授  
小林庸至・野村総合研究所社会システムコンサルティング部上級研究員
- アドバンスレビュー **6** ナイトタイムエコノミーと次世代の制度整備  
齋藤貴弘・弁護士法人ニューポート法律事務所パートナー弁護士
- 2025年まちづくりに向けたストラテジー  
(第4回) **8** 経済再生と都市再生—多様性と交流の創出に向けて  
塩澤誠一郎・ニッセイ基礎研究所社会研究部都市政策シニアリサーチャー
- デベロップメント最前線 **10** 都市体験を創るデベロッパー  
●大丸有をホームタウンにするエリアマネジメント—三菱地所  
●五感を駆使するミュージアム—森ビル
- 政策ウォッチ **14** 時代の変化を先取りするまちづくりの実現に向けて  
●柔軟な用途変更の実現に向けて  
中井検裕・東京工業大学環境・社会理工学院長、教授  
●駐車場のこれからを考える  
大沢昌玄・日本大学理工学部土木工学科教授  
●エリアマネジメントの新しい形に向けて  
保井美樹・法政大学現代福祉学部人間社会研究科教授
- 不動産協会の活動記録 **17** 税制改正に関する主要要望事項



野村総合研究所社会システムコンサルティング部上級研究員

# 小林庸至氏

小林庸至 (こばやし・ようじ)  
野村総合研究所社会システムコンサルティング部上級研究員

2003年東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻修了、同年株式会社野村総合研究所入社。現在、社会システムコンサルティング部上級コンサルタント。入社以来一貫して、都市・社会資本分野のサーチ・コンサルティングプロジェクトに参画。2017年には国内100都市を対象に、今後の成長性を左右する「産業創発力」の現状、および将来のポテンシャルを分析した「成長可能性都市ランキング」の作成を主導した。

寛容性を考える上で、ここ数年、増加を続けている訪日外国人観光客の視点は重要です。外国人観光客は新たな

追求していく必要があるのかもしれない。最近の経済学では、産業構造の多様性を表す複雑性指標が提案され、

寛容性を考える上で、ここ数年、増加を続けている訪日外国人観光客の視点は重要です。外国人観光客は新たな

小林 東京は日本の中では最も多様性や寛容性が高い都市であり、それが国内外から多くの人々を誘引している理由だと思えます。都市の経済成長を実現する上で、規模や効率だけでなく、寛容性や多様性といった新しい指標を追求していく必要があるのかもしれない。最近の経済学では、産業構造の多様性を表す複雑性指標が提案され、

## 巻頭対談

青山学院大学総合文化政策学部教授

# 井口典夫氏



井口典夫 (いぐち・のりお)  
青山学院大学総合文化政策学部教授

1980年東京大学卒業後、国土交通省入省。1994年に青山学院大学に移籍。2007年同大学社会学連携研究センター所長、2017年から青学TV編集室長。著書に「青山文化研究」(2011年宣伝会議)、「ポスト2020の都市づくり」(2017年学芸出版)、訳書に「クリエイティブ都市論」(2009年ダイヤモンド社)など。専門はクリエイティブ経済論、創造都市論。文化政策学会、文化経済学会の理事をはじめ、政府・自治体の各種委員等を歴任。東京の都心を中心に都市再生プロジェクトや文化発信イベントを手掛ける。国際文化都市整備機構 (FIACS) 専務理事、NPO渋谷青山景観整備機構 (SALF) 理事長などを兼務。

世界の熾烈な都市間競争の中で、経済の原動力であるわが国の都市がさらに国際競争力を高め、競争に打ち勝つていくためには、世界からヒト・モノ・カネ・情報を引きつけることが求められる。こうした要素を呼び寄せるのは都市固有の魅力と寛容性だ。寛容な都市には多様性と交流が生まれ、イノベーションが喚起される。2020年の東京オリンピック・パラリンピック後も見据えて、世界から人々を誘引する魅力的な都市をどうつくっていくか、世界の都市に詳しい青山学院大学の井口典夫教授と、野村総合研究所の小林庸至氏に議論していただいた。

# 寛容性の高い都市を創る

## 寛容性が問われる都市

井口 いま世界では都市レベルでの熾烈な国際競争が繰り広げられています。こうした競争では、人々が希求する価値をいかに叶えられるかどうか問われます。人々が望むライフスタイル、すなわち学ぶこと、働くこと、遊ぶことを同時に実現できる都市ほど多くの人や企業を集めることができる。場所の持つ固有の文化やそこで得られる体験が、ますます重要になっており、そのための必要条件が寛容性なのです。

経験・体験を求めてやってきます。時には、日本人の気づかないところに注目し、寂れたスキー場が賑わいを取り戻し、商店街や地域が元気になることもあります。わが国の都市が国際的にどう評価されているのか。外国人観光客の視点も借りて改めて評価すべきでしょう。



都市の経済成長を実現する上でも  
寛容性や多様性といった新しい指標を追求していく  
必要があるのかもしれませんが。新しい経済学では  
産業構造の多様性を表す複雑性指標が提案され  
国や都市を支える産業が多様であればあるほど  
経済が成長するという考え方が示されています。

国や都市を支える産業が多様であればあるほど経済が成長するという考え方が示されています。わが国では、2027年以降、リニア中央新幹線が開業することで、東京・名古屋・大阪の三大都市圏が一体化するスーパーメガリージョンが誕生しますが、そこで問われるのは、多様な企業や人材の交流を促進し、イノベーションを起こしていくことができるか、ということだと思います。

井口 私が多様性と寛容性が大都市の魅力だと思っています。リチャード・フロリダという米国の都市経済学者は、都市の成長の鍵は技術・才能に加え、寛容性だと唱えています。寛容な都市には多様な人、技術や才能を持った人が集まります。彼らが交流・融合し、新たなイノベーションを引き起こせば、結果として経済の成長にも繋がっていく。多様な人材が集まり、フェイストゥーフフェイスによる交流ができる点において、東京などは非常に価値の高い場所と言えます。

小林 米国ではヤフーやIBMは在宅勤務を禁じてしまいました。やはりテレビ会議などのバーチャル空間を通じてコミュニケーションでは、創造性を喚起するといった面では限界があるのかもしれない。

井口 2005年にニューヨークタイムズのコラムニストが、ITの進展に  
よって世界はフラット化すると提唱して世界的な議論になりました。インターネットが普及すれば、どこに住んでも同じことができるので世界はフラットになる、というのです。しかし実際にITの進展に伴って起きたことは、大都市への一層の集中でした。これは世界的な傾向です。ITの進展によって今まで以上に多くの人と知り合いになり、それぞれリアルな交流が求められるようになった結果、人々との物理的距離が近い大都市に集まるようになったのです。

井口 世界は既に脱工業化、すなわちクリエイティブ経済の時代に入っています。かつては多くの人々が家電や自動車など同じような財・サービスを求めていました。しかし人々の価値観は多様化し、どのような財・サービスを欲しているのかがわかっていくようになっていきました。むしろ生産者側が率先して新しいアイデアを提案し生み出さなければなりません。いまや産業のコメは鉄や半導体ではなく人材、すなわち創造性

小林 都市への集中は世界的な傾向です。フロリダによる、寛容性の高い都市が成長するという仮説に対しては、否定的な意見も聞かれましたが、何十年というタイムを経て、やはり世界的に寛容性の高い都市が成長していると言えると思います。都市であっても地方であっても、寛容性・多様性をより高めていくことは正しい方向性でしょう。

## 人々を引きつける 創造都市

井口 大量生産品はやがて差別化できなくなり、利益を上げることが難しくなります。そこで絶えず新しい財・サービスを考え出さなくてはなりません。どう考えるかといえは、まずはその人が住む地域や都市の暮らしと文化が



リチャード・フロリダという米国の都市経済学者は  
都市の成長の鍵は技術・才能に加え  
寛容性だと唱えています。

寛容な都市には多様な人、技術や才能を持った人が集まります。  
彼らが交流・融合し、新たなイノベーションを  
引き起こせば、結果として経済の成長にも繋がっていく。

るチタンとガラスを使った奇抜な美術館を完成させました。さらに美術館に合わせるように橋や公園を整備し、他の世界的な建築家も登用して国際会議場や地下鉄を造りました。鉄鋼の町からアートの町へと大転換をしたことで、世界中から観光客が集まる観光都市へと変貌したのです。

**小林** 都市部だけでなく地方でも、交流の喚起や創造的な空間や時間をつくることで活性化した町があります。例えば、北海道の東川町は、30年も前に、何のゆかりもないところから「写真の町」を宣言し、交流人口を増やすことを目指して様々な取り組みを行ってきました。東川町がすごいのは、30年間ぶれずにこの政策を貫き、実際に人口のV字回復に成功しているところです。「写真の町」繋がりで、アウトドアのモンベルが都市部以外で初の路面店を開いたり、こうした創造的な取り組みに関心のある若者が移住してカフェやショップを開いたり、町に活気が出ています。また、東川町では毎年、世界中の高校生を一週間招待する国際交流写真フェスティバルを開催しています。これは、町と繋がりのある人が、毎年、世界中に数十人単位で増えていくということを意味し、こうした繋がりは町にとって大きな資産となっっています。東川町は、2015年に日本初の公立日本語学校を設立しましたが、生徒の募集は、東川町に住んだことのある世界の人たちのネット

ワークを使ったそうです。  
東川町の特徴は、域外の人に対する寛容性があることです。寛容だからこそ新しいことにチャレンジできるし、海外の人を受け入れられる。それが経済の活性化にも繋がっています。

### 世界的な視点で都市と地方を成長させていく

**井口** 日本の企業に目を転ずると、まだ寛容とは言えない面が多々あります。宗教には寛容だし、外国人であってもゲストとしては歓待するのに、いざ一緒に働くとなるとフレンドリーになり切れない。そこが欠けているのであれば、公教育同様、企業内研修でも重点的に取り組むべきでしょう。

**小林** 外国人と協働していく職場づくりにはまだ改善の余地があると思います。以前、日本にいる外国人起業家にインタビューをしたのですが、多くの外国人が起業をしたくて日本に来たわけではなく、日本が大好きで留学して、日本でずっと働きたい、家族が日本人だから働きたい、けれども日本企業が肌に合わないのが、仕方なく起業したという人が多いのが現状です。

寛容性・多様性は、これからの経済を支えるソフトインフラです。2020年に東京オリンピック・パラリンピックを開催するにあたって、何をレガシーにするのが問われていますが、寛容性・多様性はレガシーになり得ると思います。工業化時代の1964年

ベースになる。新たに創られた財・サービスには地域独自のものがあり、輸出入が困難なものも少なくない。同じ食材を使うにしても、イタリア人と日本人が調理するのでは違った料理になります。仮に日本で本場のイタリア料理を食べたいと思えば、イタリア人のシェフを連れてくれば一番いいわけです。さらにイタリアと日本の料理人が交流すれば、新しい創作料理までが生まれる。

こうした交流が大量に起きたのが米国です。1990年代に米国は移民政策をかなり寛容にしました。多くの国から人を呼び寄せ、移民の中から世界的なIT企業の経営者が生まれ、現在

の繁栄に繋がっています。人材は移動可能な資源であり、ITやデザイン、映画などクリエイティブ産業を生み出し推進してきた核です。いまや世界から人材を誘引することは都市や経済の成長に不可欠なのです。

では、そうした人材を引き付けるのは何なのか。先ほどは理由として高い寛容性を例示しましたが、その前に都市固有の魅力がなければなりません。そうしたことを戦略的に進めたのがスペインのバルセロナやビルバオです。ビルバオは、衰退しつつある鉄鋼産業の町でしたが、州政府が町の活性化のためにグッゲンハイム美術館を誘致し、建築界の奇才フランク・ゲーリーによ



東京の一極集中を是正すべき  
東京から地方に人や企業を  
移すべきという話は、  
グローバルな人材やビジネスの  
流動を無視した内向きな視点です。  
東京の成長を抑えて  
地方に振り向ける  
というのではなく、東京も地方も伸ばす  
というのが正しい方向性だと思います。

の東京五輪は、レガシーとして道路や新幹線といったハードインフラを残しました。2020年以降は、渋谷区のパートナーシップ制度のように、寛容性・多様性を支える政策や制度をつくるのが、日本の寛容性・多様性を育む契機になります。

**井口** 東京オリンピック・パラリンピックで何をレガシーとするかについてはなかなか難しい。寛容性や多様性については東京都が率先して取り組んでいます。本来は国がもっと積極的にやるべきです。都市政策の分野でも同じです。世界では都市が成長の鍵である事実を踏まえて支援策を次々と打ち出している。一方で日本の国レベルでの政策はフラット化に傾いています。地方創生の推進とか、東京一極集中は望ましくない、と言っては大都市の成

長を抑えようとする。東京を始めとする大都市は、生産性の向上やイノベーションを先頭に立って実現できる貴重な成長資源です。新しいアイデアや人々が喜ぶコンテンツ、ひいては新製品やソフトを生み出す力を持っている。サッカーでいえば東京はエースストライカーです。ロンドンやニューヨークといった世界の大都市と戦えるよう

でなければなりません。もちろん中盤や守備の選手も必要です。仙台や福岡はビルバオやボローニャのような都市と競争しています。そうした中、東京23区の大学の定員増を認めないといったような政策は、エースストライカーに守備をやらせるようなものです。これでは世界に勝てません。

何よりも東京の容積率規制をより大胆に緩和すべきです。せつかく需要が

あるのですから、それを賃料の高騰で抑え込んではいけません。政策的には賃料の低下を促すことで需要増をどんどん受け入れる。クリエイティブ経済の時代では人口が分散するより集中する方がはるかに望ましいからです。容積率の緩和は財政出動の必要がないどころか、固定資産税等の増大によって莫大な税収の確保にもつながる。国や自治体の財政に多大に貢献し、それが地方都市に回れば結果として国全体の発展にも寄与することになります。少子高齢化のトレンドの中、大都市に人口を集中させれば教育・医療・福祉政策においても、あるいは地下シエルトーの整備など防災対策や防衛面において大幅な効率化が図れる。人のあまり住まなくなったところは食料・エネルギー基地や観光拠点、防衛基地などに

特化させる。人が住むから風水害や津波被害になるわけで、住む者がいなければ単なる自然現象で終わるのです。**小林** 東京の一極集中を是正すべき、東京から地方に人や企業を移すべき、という話は、グローバルな人材やビジネスの流動を無視した内向きな視点です。グローバルで見たときには、東京はロンドンやニューヨークと競争しています。東京の成長を抑えて地方に振り向ける、というのではなく、東京も地方も伸ばす、というのが正しい方向性だと思います。政府は過去何十年にもわたり、「国土の均衡ある発展」「多極分散型国土の実現」の名の下に、投資を大都市から地方に振り向けてきましたが、結局、東京に集中する傾向は変わりませんでした。東京から地方に無理やり人材やビジネスを移そうとしても、社会的コストが大きい割に、それほど効果は上がらないと思います。人は、仕事が見つつけやすい、自己実現しやすい、といった様々な理由で都市に移動しています。自由な意志で移動している人々を、規制的な政策で押しとどめるのは難しいでしょう。地方でも、東川町のように独自の政策で差別化できた自治体は成功しているわけで、国はこうした取り組みを支援するほうが適切でしょう。

## 夜の体験と デベロッパへの期待

**井口** リチャード・フロリダは「人々

にとって一番大事ことは、どこに住むかだ」と言っています。学んだり、働いたり、遊んだりという生活がある中、これまでは就職と結婚が重要だった。しかし、最近では自分がどこに住めば自分らしく生きられるかを第一に考えるようになってきている。その結果、アメリカではシアトル、オースティン、サンフランシスコといった都市に人が集まっています。

私が勤めている東京の私立大学でも、特定の企業を希望している学生は少なく、結婚のことなどほとんど意識していない。その一方で、住みたい場所については明確なイメージを持っていて、それは圧倒的に東京であり、それも特定の区に集中している。そうしたライフスタイルの変化が都市政策に生かされることを期待しています。

小林 わが国の様々な制度が前提とする社会像が実態と乖離してきている。例えば、単身世帯が増えてきているにも関わらず、政策などにはいまだに夫も子ども二人世帯が標準としてたびたび登場します。制度は社会のニーズを反映したものでなければなりません。一方、企業は、日々のビジネスの中で、そのときどきの消費者のリアルなニーズを把握しています。デベロップには、企業や人々が求めているものをプロジェクトに反映させ、政府に提案していく役割を担ってほしい。またデベロップは、世界の企業を誘致するため、ロンドンやニューヨーク、上海といった世界中のトレンドを踏まえて開発を行っています。プロジェクトを通じて、日本の人々にもグローバルなトレンドを提案してほしいと思います。

井口 日本ではまだ体験型のコンテンツが足りない。昼は散歩、カフェ、食事、ジョギングなど、夜だったら買い物、飲み会、映画や劇、ジムに行くといったところでしょうか。日本の場合には諸外国に比べると夜のコンテンツが不足していますから、そこを強化すればさらに魅力的な都市になれる。地方都市はもっと厳しい。居酒屋、料亭、スナック、バーはあっても、多くの家族や男女がともに楽しめる場所が少ない。これだけコンテンツが少ないのは、騒音や光は困りますといった寛容性の欠如とも関係しています。開発に関わるデベロップが様々なコンテンツを提案し、大都市から地方都市までを楽しく寛容な雰囲気にしてほしいと思います。

いまま多くの人が、所有ではなく「体験」を求めています。住宅のシェアリングが流行するのも、賃料の高い都会における住居費を節約したいのと同じに、新しい住まい方を体験してみたいからです。シェアリングによるGDPに対する影響がどのようなものであるにせよ、新しい体験ができるという点ではプラスと考えられます。



何よりも東京の容積率規制をより大胆に緩和すべき。  
容積率の緩和は  
財政出動の必要がないどころか  
固定資産税等の増大によって  
莫大な税収の確保にもつながる。  
国や自治体の財政に多大に貢献し  
それが地方都市に回れば、結果として  
国全体の発展にも寄与することになります。

井口 パリの白夜祭はいまから10年ほど前に、市役所主導で始まったイベントです。人々が夜でも楽しく安心して散歩できるよう、まちの各所に光のオブジェを置き、動きのある仕掛けを見せる。パリでは以前からライトアップを各所でやってきました。そこに人々が散歩する、出歩けるといふ体験要素を加え、来街者や観光客を呼び寄せようとしたのです。文化大国のフランスのパリでさえ、新しい時代に合わせた戦略的な都市政策を展開している。そのことを考えれば、日本でも一層熱心に取り組むべきでしょう。

# ナイトタイムエコノミーと 次世代の制度整備

齋藤貴弘 氏

弁護士法人ニューポート法律事務所  
パートナー弁護士



世界から人を呼び寄せるには、文化的な魅力の発信、多くの人を楽しめる体験が求められている。とりわけ注目されているのが、ナイトタイムエコノミーだ。風営法改正を契機に、ナイトタイムエコノミーの活性化に道筋が見えつつある。風営法改正に向けた活動に関わり、自民党の時間市場創出議連（ナイトタイムエコノミー議連）のアドバイザーボードに加わっている齋藤貴弘弁護士に、ナイトタイムエコノミー活性化に向けた制度整備やビジョンを聞いた。

2002年学習院大学卒。2004年旧司法試験合格。2006年最高裁判所司法研修所終了。勤務弁護士を経て、2013年に独立し、現在は弁護士法人ニューポート法律事務所のパートナー弁護士。ナイトタイムエコノミー議連アドバイザーボード座長。著書に「クラブカルチャーの未来と風営法改正 法改正から生まれた夜の価値」(PHP研究所、2018年)。



ショーを楽しみながら食事ができるイビサ島のレストラン「HEART IBIZA」  
(<http://www.heartibiza.com/galeria/>)

## ナイトタイムエコノミーの重要性

ナイトタイムエコノミーとは、日没から日の出までの時間において、昼間と同じような活動を行う中で生まれる価値の交換を指す。夜の時間におけるカフェやバー、劇場、スポーツ、フィットネス、ショッピングなど、多種多様な時間・場所で行われる経済活動だ。わが国では大都市であっても、終電後は昼間と同じように活動できない。ほとんどの店や施設が閉まり、帰路につくしかなくなってしまう。そのため、訪日外国人観光客は日本の「夜」をつまらないと見ている。ナ

イトタイムエコノミーの貧弱さは、訪日外国人の消費額にも表れている。消費額のうち娯楽・サービスの占める割合は、日本は約3%、米国約10%、フランス・ドイツが約8%であり、立ち遅れている。一方で、欧米では娯楽・サービスの多くが深夜にかけて提供されていることを鑑みれば、わが国でも新たな時間市場を創出しよう、と考えることもできる。2016年にナイトクラブなど遊興の24時間営業を規制していた風営法が改正され、ナイトタイムエコノミーが伸びる環境は整いつつある。訪日観光客の増加という順風を生かしてナイトタイムエコノミーを伸ばさせるには、官民が連携して

新たな制度整備を設計・実施していくことが重要だ。風営法の改正後、2017年に自民党内に「時間市場創出推進議連」(ナイトタイムエコノミー議連、会長・河村建夫元官房長官)が発足した。12月には7つの提言からなる中間提言が出された。提言は、われわれ民間側との8回の会合を経てまとめられたものだ。ナイトタイムエコノミーとは何か、という概念の整理を行った上で、①コンテンツの拡充、②場の整備、③交通アクセス、④安心安全の確保、⑤プロモーション、⑥推進の仕組み、⑦推進の時間軸、について提言を行っている。

提言に通底する価値観は「多様性」だ。多様性こそが文化的・経済的な競争力を生み出すからだ。そもそも、ナイトタイムはハッピーアワーや終電後のように多様な時間軸で構成されている。それぞれの時間に見合った多様な施設・コンテンツがありうる。提言では、①のコンテンツの充実として、文化施設の開館時間の延長や、カフェ・バーの併設などを記している。パリのルーブル美術館は夜間開館で人気を博している。既存の多様なコンテンツを融合させて新たなコンテンツを起こすこともできる。スペインのイビサ島には、世界的に有名なレストラン「エル・ブリ」のシェフとサーカス「シルク・

ドゥ・ソレイユ」の創始者が協同で始めたレストランがある。食事とショーを楽しむんだあと、イビサ島が誇るクラブミュージックも楽しめる観光スポットになっている。

②の場の整備は、迎賓館のような文化財や、ウォーターフロント、駐車場をコンテンツに活用していくイメージだ。例えば、駐車場を活用してサーカスのようなエンターテインメントを仮設建築物で開催する。このような活用を促すために、本来1年に限られていた仮設建築物の許可期間について、一定の条件のもと興行場仮設建築物については例外を認める規制緩和もなされた。また、大都市だけでなく、長野県阿智村の星空ナイトツアーのように地方でもナイトタイムのコンテンツを開発していくことの重要性に触れた。

③の交通アクセスは、終電後の交通アクセスの多様化を指している。わが国では、終電後はタクシードしか移動できない。外国人もアクセスしやすいUBERのような配車サービスは、わが国では非常に限定されてしまっている。鉄道の深夜延長、バスの24時間化、もしくはライドシェアが必要になってくる。

④の安心安全の確保は、ナイトタイムエコノミーの負のイメージを払拭する上でも非常に重要だ。提言では、英国の制度にならって、安全性を制度的に担保できているエリアを認証する「日本版パープルフラッグ」を提案している。防犯カメラやAIなどの先端警備を活用しつつ、

警察と連携した民間ボランティアによる交番や巡回を行い、外国人対応やテロ対策、災害時の対応を行うイメージだ。

そして⑤のプロモーションは、以上4つの施策を目に見える経済効果に変えるための仕上げと目印がいい。魅力的なコンテンツや環境があっても、認知されなければ観光客は訪れない。わが国はいまでも魅力的なコンテンツが揃っているが、プロモーションやブランディングに乏しい。ニューヨークのブロードウェイに行けば観劇を楽しめる、といったイメージを海外に発信できていない。提言では、海外へのプロモーションとして、情報発信の一元化と多言語サイト・アプリを提案している。例えば、イビサ島はナイトクラブ、イベント、ホテル、レストラン、観光といった情報を一元的に発信するウェブサイトがある。

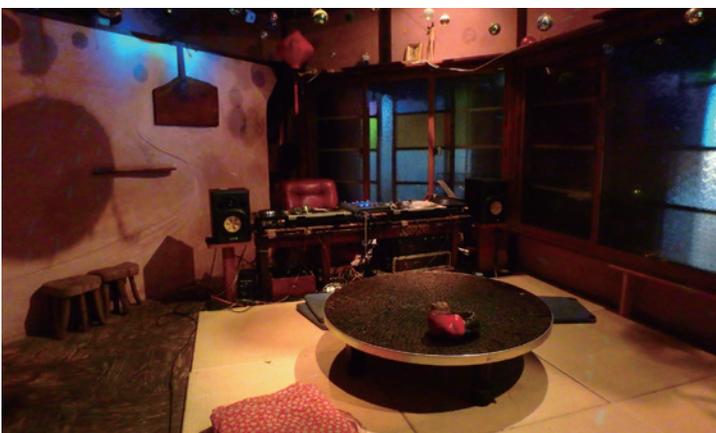
### 多様性の増進に向けて

わが国のナイトタイムエコノミーは新興国とは異なり、歴史と多様性を持っている。酒場といっても、銀座のバーから浅草のホッピー街まである。ナイトクラブひとつ取っても、新興国では数百人を集める大規模な施設（大箱）が主流だが、わが国では数人しか入れないようなナイトクラブ（小箱）もある。例えば、渋谷区神宮前にある「Bar bonobo」は30㎡ほどのバーだが、店主が音にこだわった結果、ジェーン・バーキンやアニエス・ベーといった世界的な有名人が訪れる場所になっている。こうした小規模な

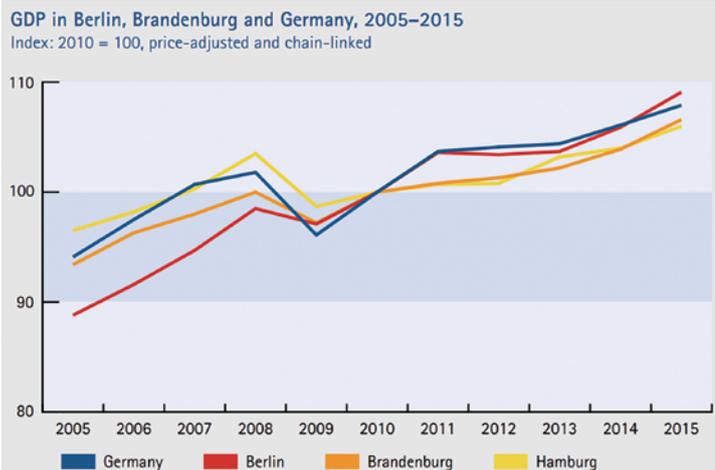
バーは、海外では「ギャザリングスペース」と呼ばれ、人々が情報交換をする場所として知られている。経済効果は大きくないが、人と人を繋ぎ、社会関係資本と呼ばれる価値を生み出している。しかし、bonoboでは客がリズムに乗って体を動かせば、風営法違反になりかねない。クラブ営業の許可を取得するには33㎡という面積要件を満たさなければならず、繁華街周辺に限定されている「営業所設置許容地域」に立地していなければならぬからだ。bonoboのような小箱は、いかなれば寛容性や多様性を育ててきた先進国ならではのコンテンツだ。こうした小箱が営業できなくなれば、わが国が世界に発信している歴史・多様性が失わ

れてしまうだろう。

多様性や寛容性を維持していくことは、都市政策の上でも重要だ。ベルリンでは2001年に就任した市長が「貧しくともセクシーなまち」を目指すと言った。市当局がアートやエンターテインメント産業を奨励する姿勢を取ってきた。ナイトクラブへの補助金も出しているという。市長自身がLGBTであることを公表し、寛容性もアピールしてきた。その結果もあってかIT産業や広告業が成長を遂げ、ドイツ全体の成長率を上回るようになっていく。わが国の大都市も多様性や寛容性を育むことで、さらなる経済成長が可能になるはずだ。（談）



Bar bonobo



ドイツ国内でも高い経済成長を遂げるベルリン  
（出所：ベルリン・パートナー・フォー・ビジネス・アンド・テクノロジー）

# 経済再生と 都市再生—多様性と 交流の創出に向けて

塩澤誠一郎 氏

ニッセイ基礎研究所社会研究部  
都市政策シニアリサーチャー



塩澤誠一郎  
(しおざわ・せいいちろう)

研究・専門分野: 土地・住宅政策、都市・地域計画、文化施設開発。2004年ニッセイ基礎研究所入社。2018年より現職。技術士(建設部門、都市及び地方計画)。

## 都市再生の経済効果は約15兆円

都市再生とは、情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を指す。都市再生が本格的に始まったのは、2001年に当時の小泉純一郎首相が、経済再生のメニューの1つに都市再生を掲げて以降だ。それ以降、都市再生は目覚ましい経済効果を上げてきた。例えば、国土交通省によると、わが国の都市再生の建設投資累計額は5兆9939億939万円、経済波及効果は15兆787億939万円に上るといふ(2003年1月〜2018年8月までの認定民間都市再生事業

114計画の累計)。約15年間で約15兆円であるため、平均して毎年1兆円の経済効果があったことになる。

認定民間都市再生事業とは、国が指定する都市再生緊急整備地域<sup>※1</sup>で民間企業が行う1ha以上の都市開発のうち、国土交通大臣が認めたものをいう。公共施設の整備や都市機能の増進が行われることなどが特徴で、認定事業は金融や税制の支援を受けることができる。2003年に「青山一丁目スクエア」が初の認定民間都市再生事業に認定されて以来、港区の「東京ミッドタウン」や大手町の「日経ビル・JAビル・経団連会館」など、114計画が進めら

東京オリンピック・パラリンピックの開催後も見据え、東京のまちはどうあるべきか。ソフト・ハード両面から識者の意見を聞き、国際競争力のある都市を創っていくための課題や戦略を探る。未来の都市について考察するニッセイ基礎研究所都市政策シニアリサーチャーの塩澤誠一郎氏に、2025年以降を見据えた都市再生のあり方について聞いた。

- ※1 都市再生の拠点として政令で指定する53地域・約8592ha(8月時点)。この中で、国際競争力の強化を図る上で特に有効な13地域・約4011haは特定都市再生緊急整備地域に指定されている。
- ※2 GRP: 域内総生産 Gross Regional Product

れてきた。

都市再生の大きな目的は、経済成長の原動力である都市の国際競争力を強化するため、世界からヒト、モノ、カネ、情報を引きつけ、呼び込み、生産性向上を果たすことだ。都市再生緊急整備地域では、実際に生産性が向上している。例えば、渋谷区の「渋谷駅周辺地域」では、地域の生産性を表す1ha当たりGRP<sup>※2</sup>が、2001年から2015年までに約109億円から約116億円に増加している。地方都市でも同じ傾向だ。札幌市の「札幌都心地域」では、1ha当たりGRPが2001年から2015年までに、約

58億円から約71億円に拡大した。

これだけの経済効果を発揮したのは、情報化、国際化、少子高齢化等に対応した都市開発が行われてきたからだ。例えば、2003年に第3号の認定民間都市再生事業に認定された「秋葉原UDX」ビルでは、いち早くデータセンターへの対応を進めてきた。少子高齢化に対応した都市再生としては、商店街にマンションや医療施設を整備し、高齢者が住みやすい開発を行った「高松丸亀町商店街」が挙げられる。国際化にも対応している。2016年に竣工した「大手町フィナンシャルシティグランキューブ」には、国内外のベンチャーを支援するオフィス「グローバルビジネスハブ東京」が設けられ、海外企業数十社が集積している。

## 交流を創出する都市再生

都市再生には、経済再生に向けてさらなる役割を期待されている。かつて小泉首相は、経済再生のために都市再生を掲げたが、現在の「デフレ脱却に道筋をつける」状況は、経済再生が途上であることを示している。つまり、都市再生の重要性は変わっていない。そのうえで、都市再生にさらに求められる役割は、交流や多様性の創出だ。

「交流」は、都市、企業、人々が国内だけでなく海外とも繋がるイメージだ。都市再生はいずれも重要な役割を果たす。

海外と交流する都市という意味では、



東京ミッドタウン日比谷内に整備されたビジネス創造拠点「BASE Q」内の交流の場「Q KITCHEN」

7倍に増加。都市再生が直接的に海外企業を呼び寄せた、とまでは言えないが、都市再生によって誕生したオフィスビルには海外企業が入居していることが多い。「アークヒルズ仙石山森タワー」「虎ノ門ヒルズ」には数十社の海外企業が入居している。海外企業が10社程度の札幌市でも、都市再生による「札幌三井JPビルディング」には海外企業が入居している。都市再生による優れたオフィスは海外企業にとっても魅力ということだろう。

福岡市は象徴的な都市だ。福岡市では、中国や韓国といった東アジアとの交流を促進するため、都市再生緊急整備地域内において、クルーズ船着岸施設や展示場などを整備している。

都市再生は海外企業を呼び寄せる要素にもなりうる。2003年の都市再生の開始以降、わが国で活動する海外企業は増加した。経済産業省の外国系企業動向調査によると、都市再生が始まった2003年の海外企業数（外資系企業数）は1861社・常時従業員数は29万3688人だったが、2017年には2663社・同51万8688人になっている。この間、企業数は約1.4倍、従業員数は約1.

**多様性を生かしていくために**

都市再生は、多様性も創出しよう。多様性とは、生物多様性や、文化・企業・まちの多様性を指す。生物多様性の創出では、例えば今年竣工した「東京ミッドタウン日比谷」が挙げられる。東京で隣接する日比谷公園との緑との連携を視野に、同種の樹木を植えた空中庭園や公開空地などを整備。約2000㎡の緑を創出している。

さらに、都市再生は世界の人々を呼び寄せる魅力の創出においても期待できる。実際、東京都の「平成29年国別外国人旅行者行動特性調査」を見ると、東京を訪れる欧米人の多くが「渋谷エリア」（平均訪問率72・6%）や「東京駅周辺・丸の内・日本橋エリア」（同48・6%）といった都市再生が行われたエリアを訪れている。これは、欧米からの訪日外国人の多くが、東京で行った活動として「高層ビル、近代的な街並み・景観・建築物の探索」を挙げているように、東京ならではのまちなみを楽しんでいるからだろう。「ニッポン景観論」を著した米国人の作家アレックス・カーも、東京駅周辺・丸の内・日本橋エリアの散策しやすさや、日本の伝統を現代に生かした景観を高く評価している。都市再生によって、歩けるまち、づくり、文化・芸術・伝統を生かした美しい景観を実現することは、世界の観光客を呼び込める可能性を持っている。

文化・企業・まちの多様性の醸成も都市再生が契機となりうる。虎ノ門ヒルズと共に整備された、都道・新虎通り周辺は、かつては木造住宅密集地だったが、新虎通りの広い歩道自転車専用道を生かしたオープンカフェや自転車販売店がオープン。ITベンチャーも進出し、住宅、商業、業務という都市機能の多様性が生まれている。

多様性は、都市の生産性向上にとって重要な創造性（クリエイティブティ）を喚起する。米国では、スターウォーズを生み出しているルーカスフィルムは緑豊かな広大

な広場に立っている。近年IT企業の集積地として注目されているロサンゼルスやサンタモニカも、サーフィンやサイクリング、カフェ・レストラン、アーティストが近くにいて多様性が評価されている。今後の都市再生は、そのまち固有の魅力を伸ばし、多様な人々が交流できる環境づくりも求められる。ひいては持続的で力強い経済成長の実現にも繋がるはずだ（談）



緑の多い東京ミッドタウン日比谷の広場

# デベロップメント 最前線

## 都市体験を創るデベロッパ―

ヒト・モノ・カネ・情報をめぐる世界の都市間競争は、文化競争へと移行しているともいわれている。都市固有の文化は、世界中から人々を引き寄せる。世界から観光客や人材を引き寄せるのは、その土地に根づいた体験や文化だ。三菱地所が大丸有ならでの体験を創出するエリアマネジメントと、森ビルが世界から人を引き寄せる新たな体験として提案するデジタルアートミュージアムを紹介する。

# 大丸有をホームタウンにする エリアマネジメント

## 三菱地所

### 子供から働く人まで 楽しめる大丸有

東京駅前の大手町、丸の内、有楽町、いわゆる大丸有は、オフィス街としてだけでなく、観光客も訪れるまちになって



いる。とりわけ大手町から有楽町までを南北に結ぶ「丸の内仲通り」は、賑わいのストリートだ。有楽町のザ・ペンシユラ東京から歩き出すと、通り沿いにはカフェ、ブランドショップのショーウィンドウ、観光案内所もあり、買い物客や外国人観光客もそぞろ歩く国際色豊かな通りだ。

お盆休みの8月14日の昼時、その丸の内仲通りで、マイクを握ったプロレスラーが「丸の内ならではの光景ですね！」と歓声をあげた。ワイシャツ、スラックスに革靴の男性が、道路の真ん中に敷かれた体操マットの上で前転をしたからだ。この日行われていたのは三菱地所が主催する「MARUNOUCHI SPORTS FES 2018」（以下、スポフェス）の一環で行われたプロレス体験だ。現役のプロレスラーが丸の内仲通りを行く人たちと体操やトレーニングをするイベントだ。お盆休みとあつて、

MARUNOUCHI SPORTS FES 2018で行われたトランポリン銀メダリストの演技



2歳の子供から70歳代の高齢者まで参加。プロレスラーの前転や後転の二本を見てから、参加者が実際に演技をした。子供が前転をする姿に、親も大喜びの様子だ。スポフェスは大手町・丸の内・有楽町エリアで、8月いっぱい毎日スポーツイベントを開催する一大催事だ。公道でイベントを開催するには、公的機関との折衝が必要になる。国や自治体の審査を受けて占用許可を得るだけでなく、交通を管理する警察とも折衝し、審

査と使用許可を得なければならぬ。手続きには実施基本計画や交通動線、警備計画が必要になる。一言で交通動線や警備計画といっても、動線次第で警備員の人数も変わるため、作成には知恵と手間が必要だ。また、飲食や火気、広告などを伴うイベントの場合には、消防署や保健所、東京都や千代田区への申請・届出も必要になってくる。こうした縁の下の力持ち的な役割は、スポフェスを後援した「NPO法人大丸有エリアマネジメント協会（通称リガール）」が担っている。

### 大丸有をホームタウンにする エリアマネジメント

NPO法人大丸有エリアマネジメント協会（通称リガール）は、大丸有のエリアマネジメントを担う団体だ。エリアマネジメントとは、エリアの関係者が連携し、エリアの魅力創出や価値向上、課題解決に向けて共に取り組んでいくことを指す。大丸有でエリア活動が本格的に始動したのは1998年頃から。丸の内ビルディングの建て替えが始まる頃だ。当時を知る三菱地所開発推進部専任部長の金城敦彦氏は、「昭和の頃から、三菱地所はまちを育てようと仲通りの清掃や、街路樹の植樹などをしてきた。さら

に進んでエリマネをしようとなった」と振り返る。まずは組織化—法人格を取ることになり、三菱地所が事務局を担う形で、地元企業が会員となるリガーレを2002年に設立した。

組織は立ち上がったものの、具体的に何をするかは手探りだった。それでも、理念ともいべき基本的な思想は固まっていた。大丸有を「大丸有で働く人々・企業のためのホームタウンにすること」だ。金城氏は、「エリマネについての話し合いの中で、ある人が『学生街はホームタウンと言えるけれど、長年いるのに大丸有をホームタウンとは言いにくい』と言った。そこから大丸有をホームタウンにするという考え方が浸透していった」と語った。

大丸有で働く人々にとって魅力的なまちをどうつくるか。1999年から丸の内通り等でイルミネーションのアーチで有名な東京ミレナリオ（三菱地所、リガーレも主催実行委員会のメンバー）が開催され、2002年には東京都が認定した大道芸人が公道でパフォーマンスを行うへブンアーティストが丸の内通りで実施されるようになった。イベントを実施する中で、歩行者がそぞろ歩き、賑わいのある空間づくりの重要性を改めて認識した三菱地所は、2003年に丸の内（大丸有）のまちとしてのブランド戦略「『世界で最もインタラクティブな街』を発な街」に向けて」を打ち出している。交流や相互作用を意味するインタラクティブを増やすことは、仲通りに賑わい

を増やすことにも通じる。リガーレの活動の一步は、就業者の交流活動とともに、歩行者優先空間を創出することになった。

## 企業対抗リレーができるまで

丸の内通りを歩行者優先の空間にし、賑わいに繋げるために、三菱地所は2002年頃から幅員と舗装の再整備を開始した。歩道部分を6mから7mに広げ、歩道と車道を同じ石材の石畳にして、段差も低くした。

2004年にはオープンカフェの社会実験も実施。ただし、現在のようにはオープンカフェを実施できるまでには、10年以上の歳月を要した。今日のような歩行者天国が実現できたのは2014年10月だ。モデル事業として1週間だけ7時から22時までの交通規制（自動車規制）を実現できた。翌2015年3月には丸の内通り等が政府の推進する国家戦略道路占用の指定区域となったこともあり、以

降道路の活用がより本格化していった。2015年7月には、警察による交通規制が平日11時～15時、週末は11時～17時まで拡大。7月末にはオープンカフェが営業できるまでになった。

リガーレの活動は、オープンカフェの



観光案内所で貸し出した浴衣を着ている外国人観光客



スクエアマイルリレー東京大会

実施に止まらない。基本

的な発想は、「大丸有をホームタウンにすること」だからだ。2017年3月、大丸有懇談会にて策定された「道路空間活用のご案内」には道路活用の方針と手続きの詳細が記されており、問い合わせ先としてリガーレの名が明記されている。このパンフレットは、三菱地所だけでなく、エリア内外の企業にも丸の内通りを活用してもらおうという想いからだ。この想いが功を奏し、2017年5月には大丸有にオフィスを構える金融情報会社ブルームバーグエル・ピーがオフィシャルスポンサーを務める「スクエアマイルリレー東京大会」が丸の内通りで初開催された。同リレーは、世界の11の金融街で行われる企業対抗リレーで、



アーバンテラス「サマーナイト」

10人のチームで計約16kmを競う（1人約1.6km）。初開催でも約50企業・団体、約500人が参加した一大イベントだ。

働く人のコミュニケーション・インタラクティブをより喚起できるよう、オープンカフェの夜間への延長も行っている。2016年8月、2018年8月には約一週間限定で道路交通規制を11時～22時までに拡大し、「アーバンテラスサマーナイト」を実施している。

三菱地所、リガーレによるエリマネにはまだ課題もある。常設のオープンカフェの実現は道半ばだ。朝夕の什置設置・撤収にも一定程度のコストがかかっており、道路交通許可を取るために、リガーレ事務局の中嶋美年子氏は2週間に1度丸の内警察署に申請に行かねばならない。こちらも負担だ。それでも、オープンカフェ実施時間の夜間への延長が認められる可能性はある。また、丸の内警察署も実績を評価してか、許可手続きはスムーズだ。一歩一歩、大丸有はホームタウンになりつつある。

# 五感を駆使するミュージアム

森ビル

## 全身で没入する デジタルアートミュージアム

東京お台場。海が望める青海駅を出てデッキを歩くと、開放感のある複合型商業施設に行き着く。森ビルが運営する



「呼応するランプの森 - ワンストローク / Forest of Resonating Lamps - One Stroke」  
teamLab, 2016, Interactive Digital Installation, Murano Glass, LED, Endless

「パレットタウン」だ。ハイブリット型ショッピングモール「ヴェーナスフォート」、体験型自動車展示施設「MEGA WEB」、世界最大級のライブホール「Zepp Tokyo」、観覧車まで併設する「パレットタウン」は、年間1000万人の集客を誇る。このパレットタウンに、世界中から人々を集める施設が開業した。「森ビル デジタルアートミュージアム」(以下、デジタルアートミュージアム)だ。

森ビルとチームラボが共同で手がけるデジタルアートミュージアムは、約1万㎡の広大な展示空間に、コンピュータ520台と、プロジェクター470台を使ってアート作品約60点を投影する。コンセプトは、「境界のないアートに自らの身体を没入すること」、「(作品の)世界を自らの身体で探索し、他者と共に新しい体験を創り出す」というもの。このコンセプトに基づいて、触れることで反応する映像作品のほか、滑り台やトランプリンなど、身体を使う遊具と映像を融合したアートを数多く展示している。味覚とアートの融合を楽しめるカフェも

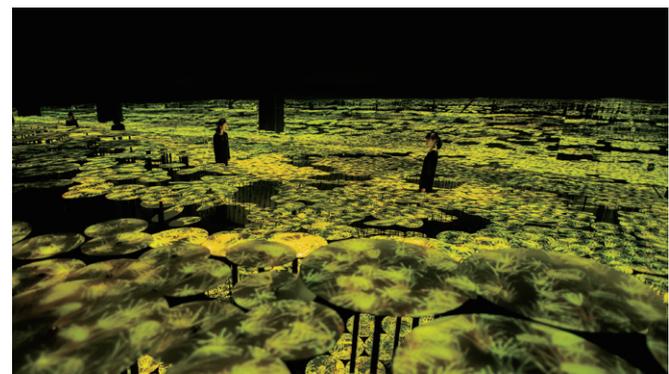


「秩序がなくともピースは成り立つ / Peace can be Realized Even without Order」  
teamLab, 2018, Interactive Digital Installation, Endless, Sound: Hideaki Takahashi, Voices: Yutaka Fukuoka, Yumiko Tanaka

あり、視覚や聴覚、触覚、嗅覚、味覚の五感だけでなく、平衡感覚といった身体感覚でも楽しめる。

## 森ビルがデジタルアート ミュージアムを創設した狙い

森ビルとチームラボの間でデジタルアートミュージアムの構想が持ち上がったのは2016年頃だった。森美術館の運営や六本木エリアで夜通し行われる「六本木アートナイト」などのイベントを手がける森ビルは、海外で芸術性が高く評価されていたチームラボと街を舞台にしたアートの展示で様々なコラボレーションをしてきた。そんな中、世界中の人々が訪れるデスティネーションを国際都市・東京につくりたいという両者の思



「地形の記憶 / Memory of Topography」  
teamLab, 2018, Interactive Digital Installation, Sound: Hideaki Takahashi

いが一致。不動産デベロッパである森ビルとアーティストであるチームラボとの共同事業で、新しいプロジェクトが始まった。森ビルが新たなミュージアムを創設しようと考えたのは、東京には世界に発信できる文化施設がもっと必要だと考えるからだ。森ビルは、都市モデルの理想として「Vertical Garden City」(立体緑園都市)を掲げている。空と地下を有効に活用し、多彩な都市機能をコンパクトに集約させるという理想だ。この都市をつくりあげていく上で、①安全・安心、②環境・緑、③文化・芸術、という3つのテーマを大切にしている。文化・芸術を重視するのは、人々が交流できる「環境」「場」「時間」こそ、人々の創造性を喚起し知識情



「グラフィティネイチャー 山と深い谷 / Graffiti Nature - High Mountains and Deep Valleys」  
teamLab, 2016. Interactive Digital Installation, Sound: Hideaki Takahashi

報産業を興隆し、ひいては世界中から人々を惹きつけると考えているからだ。森ビルは、世界的に評価の高いチームラボとタッグを組めば、東京の磁力を高める新たな文化施設を生み出すことができると確信した。

ミュージアム創設の構想と時を同じくして、パレットタウン内に入居する大口テナントの退去が決まり、同跡地を活用してデジタルアート専門のミュージアムを創設することとなった。デジタルアートミュージアムの構想から開業まで携わり、現在はセールスプロモーションを担当する森ビルの高橋一葉氏は、「チームラボの作品はスケールが大きければ大き

いほど、作品のクオリティが高くなる。どうしても施設規模は妥協できなかった。都心部で約1万㎡もの規模を有する大規模空間が東京オリピック・パラリンピックを前にタイミンクよく空いたのは本当に幸運なことだった」と話す。チームラボは、集客力のあるお台場エリアであることや、1万㎡の大空間があることから森ビルの提案を歓迎。森ビルも、1999年にショッピングモールを開業したお台場エリアで、再び挑戦的な取り組みをすることがふさわしいと判断。青海周辺を「観光交流を中心としたまち」にするという東京都の方針にも合致するため、2017年にこの地でプロジェクトが本格的にスタートした。

## 没入できる空間と安全・安心

デジタルアートミュージアムの最大の魅力は、1つの施設全体を使って、①境界のないボーダレスなアートと、②アート作品に没入できる空間を創出したことだ。ボーダレスなアートとは、例えば、壁を飛ぶ蝶やカラスが、ある部屋の作品から他の部屋の作品にまで飛んでいくといったイメージだ。ほかに、壁を進行するウサギやカエルが、「無限の透明」という部屋に行き着くと、部屋に並べられた等身大の透明なスクリーンの中に順々に入り込み、先に入った者から踊りだす。これらの作品は、プログラミングによって生成され、制御されている。そのため、部屋（空間）によって異なるプログラミングが必要になり、部屋によ

ては数種類の作品が入れ替わったり、作品同士が混ざり合う。高橋氏によると、「計画初期の頃は、今の境界なくつながるひとつの世界というコンセプトはなく、数作品の展示にとどまっていた。コンセプトが決まったことで、作品数が最終的に60点近くにまで増えた。制作費用は当初の計画より大幅に増えたが、ボーダレスなアート空間を実現することができた」と強調する。

没入できる空間づくりに、森ビルが力を発揮した。都市づくり、まちづくりの上で、安全・安心を最重視する森ビルは、デジタルアートミュージアムでもその経験と知見を生かした。高橋氏は、「例えば、安全に配慮した足元照明の増設といったハード面の整備がある。また、没入

できる空間作りの一環として、作品解説の看板や入場する際のスタッフによる案内といったソフト面の改良も行った。これらは開業後の運営の中で継続して行っているものだ」と言う。デジタルアートミュージアムで投影されるアート作品はすべてその日だけしか見ることができず、その瞬間限りのものだ。リピーターが多いのは、すべての体験が一回限りだからでもある。デジタルアートミュージアムは、ここにしかない体験を創るべく、



デジタルアートミュージアムの外観

ソフト・ハードとも日々進化している。6月21日の開業からわずか3か月で50万人もの人が訪れ、入館チケットも完売の状態が3か月以上にも渡り続いた。コンテンツのもつ魅力はもろろんのこと、全て非言語のアート作品ということもあり、入館者の約3割が外国人ということも特筆すべき点だ。これまでの常識を覆す全く新しい体験を提供する、世界に類のないこの施設が、世界中の人々を惹きつけている。

# 時代の変化を先取りする まちづくりの実現に向けて

持続的で力強い経済成長の実現に向けて、その原動力となる都市の国際競争力強化が欠かせない。一方で、少子化・高齢化を伴う人口減少や、IoTや自動運転等の新技術の進展など、急速に変化する経済社会構造に対して、まちづくりにおいても、従来の発想にとらわれず、柔軟かつスピーディに対応していくことが求められる。こうした中、政府は、都市再生特別措置法等の改正により、需要に応じた適正な駐車場の確保や、社会的ニーズの変化に対応した公共公益施設の転用の柔軟化、エリアマネジメント活動の充実に向けた財源確保の仕組みづくりといった政策を打ち出している。時代の変化を先取りするスピーディかつ柔軟な都市と、新しいまちづくりのありかたについて、3人の識者に聞いた。



東京建物による大手町タワーの公共貢献施設「大手町の森」は地域の生態系に貢献している



グーグルの兄弟会社サイドウォーク・ラボスが構想する都市像（同社HPより）

大都市の国際間競争が激しくなる中で、オフィスや住宅に対するニーズは刻々と変化している。変化していく需要に応じて、スペースの用途は柔軟に対応していくことが求められる。今回の都市再生特別措置法の改正に盛り込まれた「公共公益施設の転用の柔軟化」は、柔軟な都市計画という世界的な潮流に適合する政策変更だ。

都市再生における公共公益、いわゆる公共貢献施設は、容積割り増しの見合いで整備してきた施設だ。広場や公園、歩道といった純粹なハードだけでなく、集会所や文化施設、コミュニティ施設のような運営というソフトを伴ったハードもある。今回の法改正は、ソフトを伴う公共貢献施設の転用を認めようというものだ。例えば、利



1958年大阪生まれ。1980年東京工業大学工学部社会工学科卒。1986年東京工業大学大学院理工学研究科社会工学専攻博士課程満期退学。ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス地理学科助手、東京大学教養学部社会科学科助手、東京工業大学工学部助教授、2002年東京工業大学大学院社会理工学研究科教授。2018年東京工業大学環境・社会理工学大学院長就任。

政策ウォッチ1  
柔軟な用途変更の実現に向けて  
中井 検裕・東京工業大学環境・社会理工学大学院長、教授

用者の少ない集会所を、保育所や診療所に転用するといった形である。ただし、留意点もある。転用した公共貢献施設の効果はどう検証するか、という点だ。そもそも公共貢献施設は、民間側（デベロッパー）が提案をして、公共側も認めた施設だ。もちろん、計画時とは社会・経済情勢が変化するため、時間が経過すれば公益性に乏しくなるケースがあり得る。計画時には不足していた保育園が、建物竣工時には供給過剰になっている、などだ。もともと、ソフト的な側面を持つ公共貢献施設は、効果そのものに不確実性ははらんでいる。東京都は、事業者（デベロッパー）と公共貢献施設の運営について協定を結び、その運営内容について事業者が報告させている。報告に基づいて公共貢献の効果を判断し、内容の良否によっては協定に基づいて改善を求めている。事業者からの報告内容は公表されていないが、できれば官民いづれかの主体が可能な範囲で公共貢献施設の効果を示して示していくことが重要だ。

なお、公共貢献に関する効果の判断基準は、自治体のマスタープランや、まちづくりの長期計画に基づくものになるだろう。マスタープランには、自治体の全域、個別の区域にそれぞれ誘導したい機能を記している。例えば保育園は、将来の人口や子育て世帯数の予測に基づいて自治体が長期計画を立てている。民間側はマスタープランに沿って保育園を整備すれば、公共貢献を果たせる可能性が高い。公共貢献施設が効果を挙げなかったとしても、誰かが責任を負うわけではない。民間側がマスタープランに基づく新たな機能を誘導すれば良いからだ。

建物の長寿命化が進む中で、今後開発さ



# エリアマネジメントの新しい形に向けて

保井美樹・法政大学現代福祉学部人間社会研究科教授



1991年早稲田大学政治経済学部政治学科卒。1997年ニューヨーク大学大学院公共政策大学院都市計画専攻修士課程修了。ニューヨーク行政研究所研究補佐、東京市政調査会研究員、世界銀行コンサルタントを経て2001年に東京大学先端科学技術研究センター特任助手。2003年東京大学工学系研究科博士号取得。2004年法政大学現代福祉学部専任講師、2005年同准教授。2010年ロンドン大学経済大学院地理環境研究科客員研究員。2012年法政大学現代福祉学部・福祉コミュニティ学科教授就任(現任)。主な著作物:「復興まちづくりの最前線—構想と実践」(共著、学芸出版社、2013年)、「地域は消えない」(共著、日本経済評論社、2014年)、「最新エリアマネジメント—街を運営する民間組織と活動財源」(共著、学芸出版社、2015年)。

## わが国ならではのエリアマネに向けて

わが国のエリアマネジメントでは、さらなる活動の充実に向けて、財源の確保・充実に課題となっている。そこで、6月に施行された改正地域再生法は「地域再生エリアマネジメント負担金制度」を設けた。エリアマネ負担金制度は、エリアマネジメント(エリアマネ)に必要な費用を、市町村が受益者から徴収し、活動団体に交付するという制度だ。

また、国土交通省も自治体向けに「民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン」を8月に策定している。1つの地域に、駐車場対策の実施団体や公共施設を管理する団体、地権者による団体といったエリアマネ団体が複数存在する場合に、地域で生み出される多様な財源を、地域全体を見渡せる法人(市町村が指定する非営利社団法人など)に集約し、改めて各団体に活動資金を分配する手法を解説している。

わが国のエリアマネは地域の信頼関係に基づき民間で自主的に行ってきた経緯があ

る。そのため、新しい仕組みを導入する際には、その信頼関係が損なわれることのないように進めることが必要だ。

すでに協賛金でエリアマネ事業が運営されているのであれば、既存の事業に関してはこれまでのやり方を尊重し、それとは別の新規事業を対象にエリアマネの範囲と受益負担の関係を整理してエリアマネ負担金制度を活用する形が考えられる。例えば、協賛金や会費等を財源にイベントや清掃活動を行っている既存のエリアマネ団体が、さらなる集客や価値向上のため、公共空間で一定のハード整備を行い、そこでイベント等を開催することを考えているとする。そういう場合に、改めて受益範囲を設定した上で事業計画を策定し、エリアマネ負担金制度を活用する、といったイメージだ。こうした手法であれば、事業者の同意も比較的にスムーズに行えるかもしれない。先日のあるシンポジウムでは、沖縄県北谷町のエリアマネ団体が、海岸部分の消波ブロックを目標とするような歩道を整備してソフト事業で盛り上げたいと考えていることが発表された。そうした新規事業にエリアマネ負担金制

度を活用することで、官民が連携して公有地の付加価値形成が進むのかもしれない。

また、一定のまちづくり財源を有する複数のエリアマネ団体が存在する場合には、それらの活動を尊重しつつ、市町村が関わる形で資金分配を行うエリアマネ団体を設立することが考えられる。それを都市再生推進法人として役割を差別化することも一案だろう。

## 諸外国のBID制度の違い

わが国のエリアマネ負担金制度は、英米やドイツ等、諸外国のBID制度をモデルに設計されており、諸外国の制度が有する利点を選び抜きた、わが国ならではの制度として運用されると期待している。米国のエリアマネ(BID)は、負担金を払う資産所有者が地区運営協議会を設立し、その事務局と事業運営を行う非営利団体も自ら設立する地域の自治的な色彩が強い。これに対してドイツのエリアマネ(BID)は、地域の発意によるのは米国と同じであるが、行政が負担者から集めたお金を、第三者の事業運営者を選定して事業実施を委託する形であり、地域自治的な要素は薄い。また、英米では、ハードというよりは、どちらかというと清掃や警備、イベントなどのソフト事業に対して負担を求める仕組みになっているが、ドイツでは歩道や照明といったハード整備に対して賦課金を徴収するケースが多く、目的も異なる。このような様々な経験を踏まえて、私たちは日本に合う形を模索していけばいい。日本の場合、民間が先行してエリアマネ団体をすでに設立しているところも多いし、すでにソフト・ハード両面をエリアマネによって整備してきた。こうした経緯を尊重し、エリアマネ団体は自



エリアマネ(BID)によって治安が改善し、周辺の不動産価値も上昇したニューヨークのブライアント・パーク

治運営的な地域もあれば、第三者に委託するような形も考えられる。また、ソフト・ハードのどちらにもエリアマネ負担金制度を活用できるだろう。

## マネージャーの重要性

エリアマネ負担金制度が実施されれば、これまで以上に、エリアマネジメントを運営していくマネージャーの役割が重要になるだろう。独では、エリアマネ団体の運営は専門性のある企業が担っているケースが多く、英米でも専門的なコンサルタントが多く生まれている。エリアマネ団体運営業務とは、エリアマネの受益者に対する事業の説明と、計画策定や清掃・警備事業者との折衝などだ。わが国では既に、エリアマネ団体の責任者が受益者に対して説明を行っているケースが多いと見られるが、エリアマネ負担金制度が実施されれば、これまで以上に公的な説明が求められると考えられる。エリアマネ負担金制度の実施と同時に、エリアマネのマネージャー育成も求められるだろう。(談)

# 税制改正に関する主要要望事項

不動産協会では、9月11日開催した理事会において「平成31年度税制改正要望」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「[http://www.fdk.or.jp/f\\_suggestion/zeisei.html](http://www.fdk.or.jp/f_suggestion/zeisei.html)」でご覧いただくことができます。)

## I 消費税率引上げに伴う住宅取得への対応

1. 消費税率引上げに伴う住宅取得への十分かつ総合的な対策
2. 住宅取得に対する安定的な負担軽減

## II 時代を先取りするまちづくりの推進税制

1. 都市再生促進税制の延長
2. 国家戦略特区に係る特例の拡充
3. 市街地再開発事業に係る特例の延長
4. 木密解消等を促進する特例の創設
5. 市民緑地認定制度に係る固定資産税等の特例の延長
6. 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
7. 外国人旅行者向け消費税免税制度の拡充
8. コージェネレーションに係る固定資産税の軽減特例の延長
9. ナイトタイム等の活性化に貢献するための支援措置の創設
10. エリアマネジメントに対する財源確保のための枠組みの確立

11. 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措置の創設
12. 働き方改革を実現するための支援措置の創設

## III 豊かな住生活を 実現するための税制

1. 住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例の延長
2. サービス付き高齢者向け住宅に係る特例の延長
3. 空き家の発生を抑制するための特例措置の延長・拡充
4. 多様化する住宅ニーズに対応した「住まいの循環」を実現する税制

## IV 不動産事業の推進等に 不可欠な税制

1. 土地の売買等に係る登録免許税の特例の延長
2. Jリート等の登録免許税及び不動産取得税の特例の延長・拡充
3. 所有者不明土地問題に対する税制上の支援措置の創設
4. 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
5. 企業主導型保育事業に係る特例の延長・拡充
6. 国際課税の諸課題への対応
7. 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
8. 不動産に係る多重課税の排除
9. 企業の納税事務負担軽減・利便性の向上



一般社団法人 不動産協会  
 2018年<通巻110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



台東区西浅草の「かっぱ橋道具街」は、  
料理好きにはたまらないエリアだ。  
150店ほどが約800mの道筋にひしめき、  
ありとあらゆる料理道具が並ぶ。  
数年前から、質の良い包丁や鍋を求めて  
外国人が来るようになり、  
外国人観光客に対応できるスタッフを  
配置する店も出てきた。