



特集 まちづくり・住生活の未来に向けて

ジョージア トビリシ

持続可能な世界・日本経済に向けて、都市と住宅の果たせる役割は大きい。

都市は、マクロ経済を支え、潜在成長に向けたDX・GX・イノベーション創発、人への投資のプラットフォームとなりつつある。

住宅は、持続可能な住生活を支えるインフラとして、脱炭素に向けた再生に向かって歩み始めている。
未来に向けたまちづくりと住生活のビジョンを思い描いた。

- | | |
|-----------------|----------------------------------|
| 不動産協会60周年記念特別講演 | 不動産がもたらす経済活性化とイノベーションの可能性 |
| アドバンスレビュー | マンション再生と形態規制 |
| BOOK REVIEW | 「第13回 不動産協会賞」3作品を決定 |
| まちづくりのフォーカス | 未来に向けた大丸有のまちづくり 一人への投資とイノベーション創発 |
| 不動産協会の活動記録 | 経済の持続的成長を促す政策要望 |

Prologue

持続可能な世界・日本経済に向けて、
都市と住宅の果たせる役割は大きい。
都市は、マクロ経済を支え、
潜在成長に向けたDX・GX・イノベーション創発、
人への投資のプラットフォームとなりつつある。
住宅は、持続可能な住生活を支えるインフラとして、
脱炭素に向けた再生に向かって歩み始めている。
未来に向けたまちづくりと
住生活のビジョンを思い描いた。



不動産協会設立60周年記念

特集 まちづくり・ 住生活の未来に向けて

Contents	不動産協会60周年記念 特別講演	1	不動産がもたらす経済活性化とイノベーションの可能性 柳川範之・東京大学不動産イノベーション研究センター(CREI)機構長 東京大学大学院経済学研究科・経済学部 教授
	アドバンスレビュー	8	マンション再生と形態規制
	BOOK REVIEW	10	「第13回 不動産協会賞」3作品を決定
	まちづくりのフォーカス	12	未来に向けた大丸有のまちづくり 一人への投資とイノベーション創発
	不動産協会の活動記録	17	経済の持続的成長を促す政策要望

不動産協会設立60周年記念特別講演会



柳川範之氏

東京大学不動産イノベーション研究センター 機構長
東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授

不動産がもたらす経済活性化と イノベーションの可能性

昭和38年3月に社団法人として発足した不動産協会は今年創立60周年を迎えた。発足当時の我が国は、高度経済成長がスタートし、人口や産業の都市集中に伴い、都市が大きく拡大し、不動産開発が活発になった時代であった。それまで任意団体として活動してきた不動産協会は社団法人化し、不動産事業に係る法制度や税制についての調査・研究や政策提言等の取組みを本格化させた。その後、昭和40年代後半のオイルショックや、「失われた20年」を招いた平成バブルの崩壊、令和に入ってからコロナ禍といった経済の低迷に直面したものの、時代により移り変わるニーズに対応して、まちづくりや住宅の供給により、都市再生の推進や良質な住宅の創出などを続け、日本経済の発展に寄与してきた。

創立60周年を迎えるにあたり、都市の国際競争力強化やイノベーション創発に関する研究を、東京大学不動産イノベーション研究センター（略称CREI、以下CREI）や会員企業の協力も得て実施した。その研究結果について、5月17日に東京大学不動産イノベーション研究センター機構長である柳川範之氏による「不動産がもたらす経済活性化とイノベーションの可能性」と題して特別講演会を開催した。

世界経済を取り巻く 3つの発展要因

本日は、不動産協会設立60周年記念特別講演会でお話ができることを大変光栄に思います。私は「東京大学不動産イノベーション研究センター(CREI)」機構長を務めています。いま、世界はAI・IoTなどの技術革新やグローバル化が進み、日本にあつては少子化・高齢化を伴う人口減少という社会の大き

な変化に伴って、不動産のニーズや役割も大きく変わっています。CREIは、これらの動きに対応した新たな不動産市場の形成や業態の育成・発展に資する研究と不動産分野のイノベーションの研究をリードすることを目的としています。

世界は大きな構造変化の真ただ中にあります。その1つが技術革新です。ChatGPTに代表されるような生成AIの出現は、経済社会に非常に大きなインパクトを与えるのではない

かと言われています。デジタル化の進展も著しく、IoTのように現実空間のハードのデジタル化が急速に進んでいます。自動運転技術のような技術革新はその象徴です。一方で、ロシアのウクライナ侵攻などにより国際的な政治経済情勢も急速に変化しています。それに加えて、地球環境問題が経済的にも大きな課題になっています。私はこれらの構造変化―技術革新、国際的な政治経済情勢の変化、地球環境問題への意識の高まりの3つが、いまの世界経済を取り巻く不安定要因であり、かつ、大きな発展の要因にもなっていくだろうと思っています。

不動産は経済成長の プラットフォーム

さて、日本経済は潜在成長率が高まらないという課題を抱えてお

り、私も参加している政府の経済財政諮問会議や新しい資本主義実現会議では様々な取り組みを議論しています。潜在成長率の引上げ、つまりイノベーションを喚起して、より企業の収益力を高めていかないと、賃金の引上げもできませんし、ひいては財政の問題や社会保障の問題が解決しません。潜在成長力の引上げを目指して、経済財政諮問会議は労働市場改革をはじめとした様々な改革案を打ち出しています。背景にあるのは、この四半世紀進められてきたコスト削減の優先と、国内投資と賃金を抑制していく経済システムでは、潜在成長率を引上げるのは難しいのではないか、という視点です。その一連の改革の目玉の1つが、イノベーションの担い手であるスタートアップの育成を促進させるという「スタートアップ育成5か年計画」です。昨年、新しい資本主義実現会議が決定したこの計画をどのように実現していくのか、本当にできるのかというご意見もお聞きますが、私は不動産への投資、まちづくりへの投資こそが成長やイノベーションを引き起こす大きな役割を持っていることを3つのポイントとして申し上げます。

1つ目は、不動産がマクロ経済を支える役割を担っているということです。世界金融危機以降、とりわけ学術界では、マクロ経済における不動産への投資の重要性が共通認識になっています。この考えを学術的にリードしているのは、経済財政諮問会議でもご協力いただいた

プリンス頓大学の清滝信宏教授です。清滝教授は、企業が銀行からお金を借りるために担保にする不動産の存在に着目。不動産価格の上下が景気変動を増幅するメカニズムを「清滝ムーアモデル」で明らかにしました。清滝教授らのモデルを使うと、不動産価格の上昇は担保価値を高め、それがさらなる投資を促し、マクロ経済を活性化させ、さらに不動産価格を上昇させて投資を促す、といった好景気の増幅が生じることがわかります。逆に、不動産価格が下落してくると、担保価値の減少とともに投資や経済がより一層冷え込んでしまいます。この研究は、不動産への投資、まちづくりへの投資に対する経済政策上の有用性を示しており、画期的だと思います。

2つ目は、不動産は、経済成長と社会課題解決のプラットフォームになるということです。政府は、経済成長と社会課題の解決を両輪として、成長と分配の好循環をつくっていくとしています。その際に、不動産への投資、まちづくりへの投資は、経済成長―イノベーション創発の土台づくりに繋がり、災害に対するレジリエンスや脱炭素への貢献など社会課題の解決の土台にもなります。そもそも、プラットフォームとは何か。多様な人や活動を引き付ける土台、基盤です。現在では、イノベーションは多様な人が持つ知識やアイデア、様々な活動がぶつかり合うことによって生まれ、新たな需要を創出し、潜在成長力の引上げに繋がることがわかってきています。多

融の活動を支えています。特許申請件数も日本全体の46%が東京23区内に集中しています。

スタートアップの立地については、1キロ平方のメッシュの中にスタートアップがどのくらい立地するか、事業所の密度、大学の立地等をプロットして、相関関係を定量的に分析しました(図4)。すると、スタートアップの新設数と正の相関、プラスの関係を示すのは、専門サービス事業所の数、VCやCVC等の数だということが明らかにになりました(図5)。翻って、解散するスタート

アップとの関係を調べると、既存スタートアップ数が多いと、スタートアップの解散数がプラスになりました(図6)。これは、スタートアップだけを集積させても逆効果の可能性を示唆しており、単にスタートアップだけが集まればよいわけではなく、多様な産業、研究機関や大学など多様な集積や周辺環境を考慮したまちづくり、エリアづくりの重要性が見えてきます(図7)。

一方、海外との比較において、東京のスタートアップエコシステムは、金融、特許・学術研究機関、人材などについて

高く評価されていますが、接続性「Connectedness」が低く、イノベーションにつながる交流を十分に促せていない可能性があり、東京の高度で多様な集積を十分に生かすインタラクシオン(接触、繋がり)は向上の余地があります。

アメリカのブルッキングス研究所における「イノベーション地区」の興隆に関する研究では、物理的・経済的な資産に加えて、ネットワーク資産と呼ばれる人と人の繋がりが不可欠であり、この3つがうまく合わさるところにイノベーションエコシステム(スタートアップ

プエコシステム)が醸成されることが判明しています(図8)。「イノベーション地区」を成功させる要素として、セクターや産業分野の垣根を越えた連携も、非常に重要です。

連携という意味では、大学や大企業、文化的施設が触媒になって、人やスタートアップのハブ・結節点になるようなまちづくりが求められます。米国では、ブルッキングス研究所の研究などを参考に、半径400mの狭い円の集積の中に大学や大企業や文化施設をアンカーのように据え、誘致したスタートアップ

スタートアップと大学の立地

- ただし、ミクロ的にみると必ずしもスタートアップの立地と大学、FAB施設、コワーキングスペース等の位置がリンクしていない。

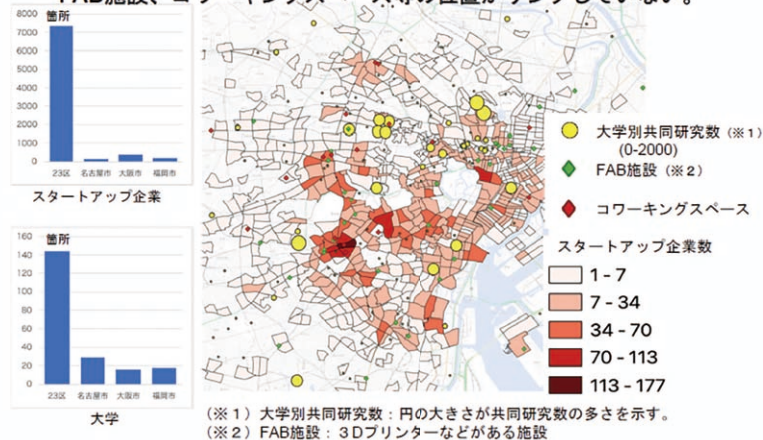


図3

スタートアップ立地に関する定量分析 岡本千草先生の分析

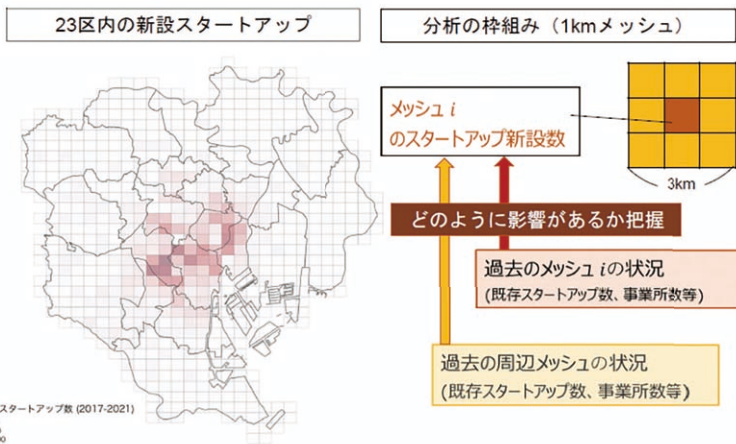


図4

クロスセクション(一定時点)の分析結果①

スタートアップ新設(2017-2021)が多いメッシュ

新設数とプラスの関係

- 既存スタートアップ数 当該メッシュ・周辺メッシュ
- 「専門サービス事業所」(産業中分類)数: 当該メッシュのみ
法律事務所、特許事務所、経営コンサルタント等
- VC・CVC数 当該メッシュのみ

関連が見られないもの

- 全産業事業所密度
- 科研費配分額 or 研究大学(RU11)
- 駅徒歩距離 □ 産業多様性指数 等

図5

クロスセクション（一定時点）の分析結果②

スタートアップ解散（2017-2021）が多いメッシュ

解散数とプラスの関係

- 既存スタートアップ数 当該メッシュのみ
- VC・CVC数 当該メッシュ・周辺メッシュ

▶ 既存スタートアップ、VC・CVCが多い地域は解散数も多い。

解散数とマイナスの関係

- 産業多様性指数 周辺メッシュのみ
- 研究大学（RU11） 周辺メッシュのみ
- 駅徒歩距離

▶ 多様な産業や研究を行う大学が周辺部に存在する地域、駅に近い地域は、解散数が少ない傾向。

図6

東京のスタートアップエコシステム

Global Startup Ecosystem Report

- Performance ■ Funding ■ **Connectedness**
- Market Reach ■ Knowledge ■ Talent & Experience

Rank	Ecosystems	Region	Factor Scores (1-10)	Change in ranking from 2021
#12	Tokyo	Asia		▼ 3

Performance: スタートアップの株式時価総額 Funding: 金融、投資へのアクセス
Connectedness: 接続性・つながり Market Reach: 市場規模（大企業、GDP等）
Knowledge: 特許・研究（大学・学術研究機関等） Talent & Experience: 人材、起業経験（上場）

- 東京は金融、特許・学術研究機関、人材などについて高く評価されているが、接続性「**Connectedness**」が低く、イノベーションにつながる交流を十分に促せていない可能性

図7

「イノベーション地区」の興隆 （米ブルッキングス研究所）



Bruce Katz and Julie Wagner (2014) "The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America"

- ◆ 昨今見られる「イノベーション地区」の新しい都市モデル
 - 最先端のアンカー機関や新興企業、ビジネスインキュベーター等と接続する地理にまとまった領域で、交通機関、混合用途の住宅、オフィス、小売店などがコンパクトにまとまっている。

図8

我が国の都市においても、研究機関や大学との連携や接触の充実を考慮した、できるだけ狭い範囲のまちづくり、より良い集積の形成の重要性が見えてきます。ただし、より良い集積のまちづくりといっても、これまで考えてきたサイズ感ではありません。どれくらいの距離が適当かと言えば、図9で見るように相当

に近い距離になりそうです。「会った」と言える距離である7mや、劇場の限界と呼ばれる25m〜35mの距離、野球場のようなスポーツ施設の限界である100mというような、デンマークの都市計画家のヤン・ゲールが唱えたヒューマンスケールのまちになるでしょう。そうしたヒューマンスケールのまち（エリア）の好例として考えられるのが、米国マサチューセッツ州ケンブリッジ市にある「ケンドール・スクエア」です。「世界で最もイノベティブなスクエアマイル」と呼ばれるケンドール・スクエア

は、高名なマサチューセッツ工科大学に接した半径約400m円に近いエリアに、最先端のバイオ・医療・化学メーカーだけでなく、イノベーションと呼ばれるスタートアップの育成拠点、理数系の中学・高校、世界各国の料理店や自転車ラック、そして人々が憩える街路や広場などが有機的に繋がるイノベーションクラスターです。ケンドール・スクエアのサイズ感を見ても、イノベーション創発には、大学や大企業を含めた多様な人や企業、学校、起業家拠点、生活サービス、公的インフラ、文化的施設が密接

※3 CVC:「Corporate Venture Capital」の頭文字を取った言葉。事業会社が社外のベンチャーに対して行う投資活動のことであり、事業会社とベンチャーの連携方法のひとつ（東京大学協創プラットフォーム開発株式会社HPより引用）

※4 スタートアップエコシステム:様々な起業家やインキュベーター（起業家の卵を支援する人や企業）やアクセラレーター（起業家を飛躍させる人や企業）、ベンチャーキャピタル（VC）、グローバル企業を含めた大企業、大学、研究機関、法務会計サービスなどが織り成す集積や場の形成を通じた非依存かつ互恵的なシステム（関係構築、相互接続）を指す（FORE125号「スタートアップと都市」（芦澤美智子）より引用）

※5 文化的施設:イノベーションクラスターとして注目されている米国チャタヌーガ市には廃鉄道ターミナルを官民連携でホテル・商業に再開発した施設だけでなく、世界最大の淡水水族館、電気鉄道といった文化的施設が人々の興味を引き付けている

に有機的に集積することが重要であることがわかります(図10)。

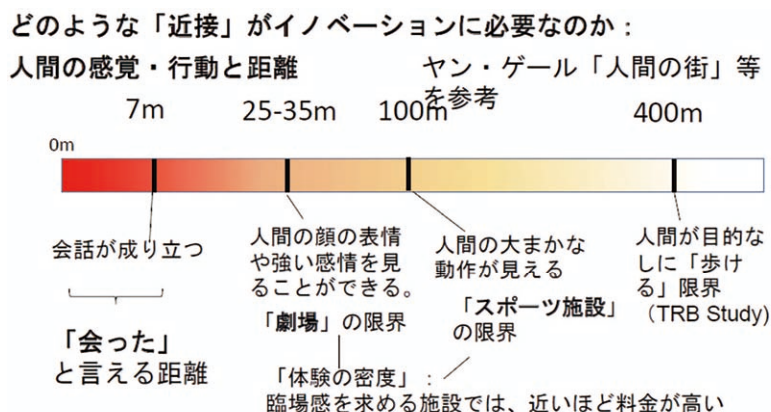
イノベーション創発をミクロに分析、海外との連携

エリアレベルの研究は、いわば不動産や各種の機能の立地を分析したものです。もう1つの共同研究は、さらにミクロのレベルである施設を対象に、人と人のインタラクション(接触)がどのようにイノベーションに影響を与えるかを分析したものです。イノベーションエコシステムを、よりミクロに分析・数値化

しました。これまで、世界で先行しているイノベーションエコシステム研究は、エリアレベルにおける位置関係や相関を分析したものが主です。よりミクロな特定の施設やビルの中でどのようなインタラクション(接触)が生じているのかについては、数値化できていません。そこで、新潟県長岡市の複合施設に立地するコワーキングスペースの協力を得て、人と人の接触を数値的に測定・分析を行いました。測定によって、どういった人がネットワークのハブになっているか、人と人がどうつながり交流しているか、

施設内におけるインタラクションやネットワークを細かく可視化することができました(図11)(図12)。さらに掘り下げて、ネットワークイベント(関係構築のための会合)も分析しています。イベント毎に人と人のネットワークの拡大効果を測定して、そのネットワークの持続性についてもデータ化しました。個々のイベントを分析することで、継続・成長していくイベントと、そうでないイベントを区別できるようになりました(図13)(図14)。つまり、データをしっかりと取ることによって、人間工学的

な視点での「場」の重要性、イノベーション創発の生態系・メカニズムをミクロレベルで分析できます。これにより、不動産そのものが持つ「場」の力を可視化し、施設やビルなどの不動産、まちのあり方を検証し検討することが可能となりました。蓄積した知見は、イノベーション創発に資する「場」を生み出す不動産や施設の設計に生かせるだけでなく、不動産や施設がインタラクションやネットワーク形成に関与する効果の予測にも役立てることが出来ます。なお、ブルッキングス研究所でイノベーショ



イノベーション創出に特に重要な「距離」：
(思っているよりも)「相当近い」のではないかな。

図9

現在の世界最先端の医療・化学イノベーションクラスター
(Kendall Square, Cambridge, MA, USA)

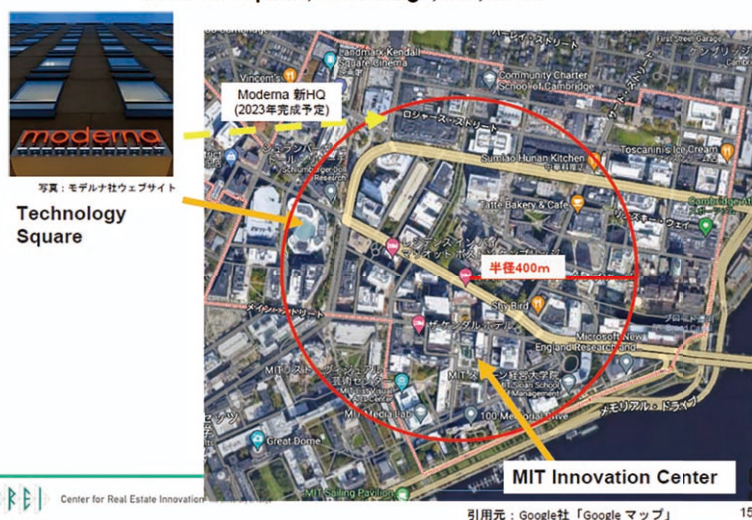


図10

イノベーション施設内のインタラクション分析

- 人間工学的な視点での「場」の重要性、イノベーション創発の生態系・メカニズムをミクロレベルで分析
- Face-to-Faceインタラクションの回数・時間を把握し、イノベーション創出事例(起業、業務拡大、地域の困りごと解決など)の関係性を解析

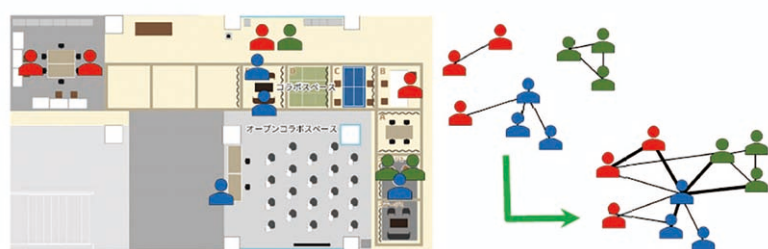


図11

インタラクション・ネットワークの可視化

「学生」がインタラクション・ネットワークのハブとなっている
(一部ネットワークでは、公務員・団体職員)

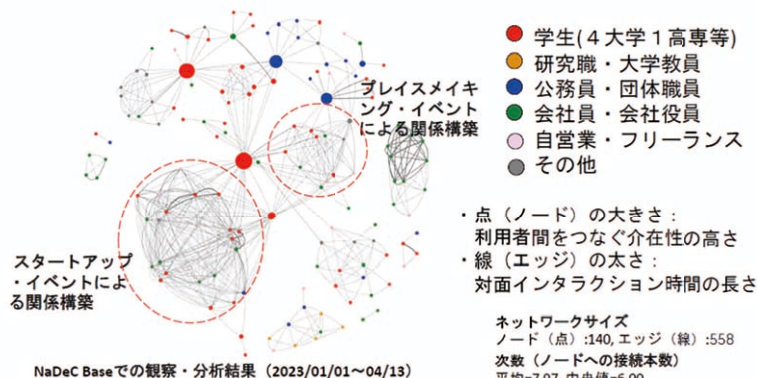


図 12

ネットワークを拡大させたイベント

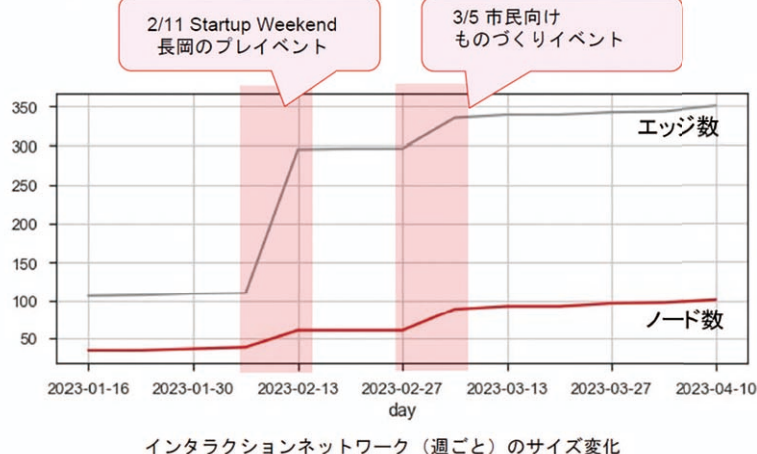


図 13

「場の力」がもたらす多様な交流

1/9 プレイスメイキング・イベント

普段顔を合わせることもない他大学の学生同士、実業家等が場所(施設)をテーマにして交流

ネットワークの継続・成長



2/11 スタートアップ・イベント

学生や実業家のディスカッションを通じたスタートアップ体験・仲間づくり

ネットワークの拡大



図 14

不動産、まち・都市は 人的資本にとっても 非常に重要

潜在成長率の引き上げを目指す中で、イノベーション創発に加えて、人への投資の強化、すなわち人的資本の向上も不可欠です。私は、人的資本投資の拡大を

喚起する上で、不動産やまちの果たす役割は大きいと考えます。不動産は、人の動きや暮らしを変える力があり、それが高度な人的資本投資に繋がるからです。人が人に出会い、新しい知恵や知見、気付きを伝え、セレンディピティと呼ばれる偶然の発見が生じることは、人的資本投資の一種です。充実した「場」ができることによって、「場」全体の人的資本が高まる効果があります。人が近い距離で接触し、関わり合いが持てる「場」が人々の知恵や人的資本を高めるのだとすれば、不動産業は「場」づくりの創意

工夫により人的資本の向上に伴う生産性向上の恩恵を事業を通じて得られることとなります。人や企業が集まり交流し、相互に作用をもたらす合う基盤としての不動産は、人的資本の向上に伴う大きなビジネスチャンスをもたらすともいえるでしょう。

不動産・まち・都市への投資がもたらす持続可能な経済に対する貢献や、イノベーション創発や人的資本の拡大は、ひいては経済成長を喚起します。我が国経済の活性化とイノベーションに向けて、不動産業の方々のリード、具体的に

※6 人的資本:労働者自身に付いた(体化された)教育や知識によって生み出される労働力の改善のことを指す。例えば陶工が技術を身につけてこれまでよりも良い陶器をつくったときに、人的資本が高まったことになる。したがって人的資本への投資とは、労働者が新しい技術や知識を体得するための投資を指す

は、人々が交流しやすい場所、人が集まる、企業が集まる、活動が集まる、その基盤としての不動産開発やまちづくりを期待したいと思っています。

マンション再生と形態規制

現在、都市部等ではなくてはならない居住形態として定着しているマンションは、685万戸がストックとして積み上がっている一方で、マンションの建替え・再生はこれからの重点課題だ。高経年マンションの物理的・経済的な寿命が迫りつつある中で、これらのマンションを再生していくには何が求められるのか。経済的側面から見た建替えと、建替えの隘路^{あいろ}となっている形態規制のあり方を探る。

建替え迫るマンション

近年、マンションは都市部の主要な居住形態となるだけでなく、永住志向に込める長寿命化も実現しつつある。各種研究^{*1}によると、マンション躯体の寿命は150年まで延命できるという。一方で、近年の高経年マンションの多くは、経済的・物理的な寿命を迎えている可能性が非常に高い。経済的な寿命とは、エレベーターの不設置や、階高が低い、給排水管の更新に多大なコストが掛かる、などだ。国土交通省発行の「マンションの建替えか修繕かを判断す

るためのマニュアル」は、エレベーターがないことや給排水設備がコンクリートスラブに埋設されていることを、最低評価としている。また、マンションの物理的寿命は、コンクリートの耐用年数を指す。戦後すぐや高度成長期以降のコンクリート骨材には、品質にばらつきがあり、耐用年数に不安があるといわれる。また、いわゆる旧耐震基準のマンションの耐震性には懸念が残る。同マニュアルは、修繕・改修の費用に対して、居住性の改善がさほど見込めない場合、建替えを検討すべきとしている。

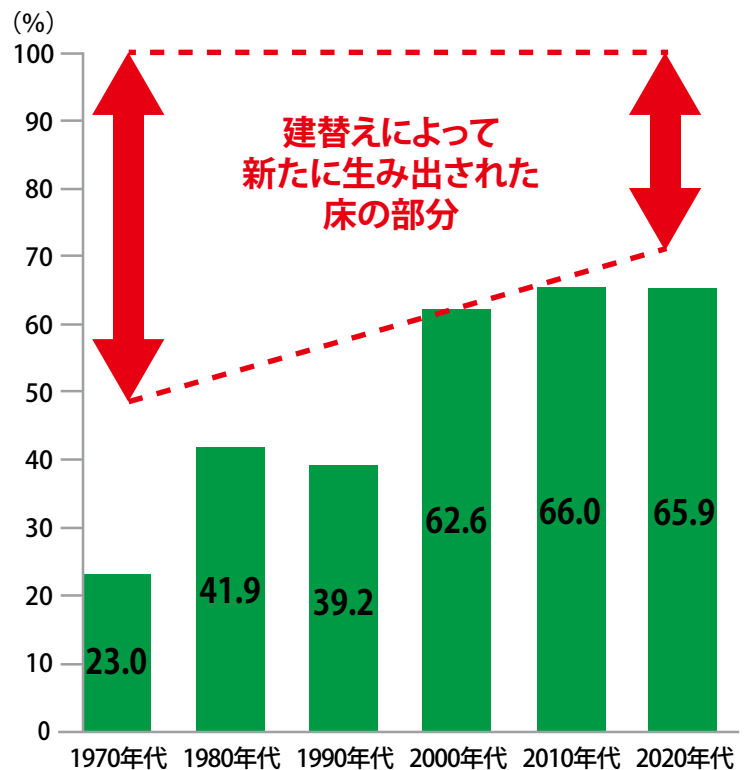
現在、2021年末時点での我が国のマンションストック685万戸のうち、築40年以上のマンションは115万戸に上る。築40年以上のマンションの多くは耐震性に懸念を抱え、給排水設備も寿命を迎えている可能性が高い。国土省のアンケート調査では、高経年マンションの約4割が給排水設備に問題を抱えていた。^{*2}

建替えと経済性

築40年以上のマンション約115万戸のうち約4割が給排水設備に問題を抱えているとすれば、少なくとも数十万戸は建替えが必須になるだろう。しかし現状の年間の建替え戸数は約800戸であり、数十万戸の更新を行うのは難しい。現状を座視すれば、建替えが行われず住宅ストックの質が低下することは避けられない。

区分所有法は、マンション建替えは区分所有者が行うものと規定している。もしも区分所有者（管理組合）が自らだけで建替えを行う場合、単純な建築費用だけでもm

図1 マンション建替え事業の実施年代別
建替え後の利用容積率に対する建替え前の利用容積率



出典：国土交通省が把握している建替え事例等をもとに国土交通省作成

当たり33万円、戸当たりでは2000万円程度の負担が必要になる。近年の建築費の高騰から考えれば、これよりも多額の負担が見込まれる。もともと高経年マンションの区分所有者の多くは高齢化していることが多く、m当たり数十万円の負担は現実的ではない。そこで、実際のマンション建替えは、デベロッパーと共にを行うのが一般的だ。デベロッパーは余剰床の取得を前提にして負担金を建替え組合に支払い、建替え組合は、区分所有者が負担する資金と、デベロッパーからの負担金をもとに建替え工事を行っていく。デベロッパーは取得した余剰床をマンションとして販売し、販売代金から支出した負担金などの資金を回収す

る。従って、建替え後の専有面積を建替え前よりも増やせなければ、デベロッパーが建替え事業に参画することは難しくなる。国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」の資料では、「形態規制により、余剰床創出の難度は高まっており、建替え後のデベロッパーによる販売可能面積は減少傾向」にあるとしている。また、同じ資料によると、1970年代の建替え後マンションの延床面積は建替え前マンションの4倍以上だったが、2020年代は同1.5倍程度に抑えられているという(図1)。これは、マンションの完成後に施行された日影規制と斜線制限などに

より、建替え後の延床面積を拡大しづらくなっていることを示している。

半世紀前のまま 日影規制は変わるか

形態規制、とりわけ日影規制が緩和の対象外となっている遠因として、有識者は「日影規制の基準が明確ゆえに（規制）」



都内の緊急輸送道路沿いは利便性が高く、昭和後期からマンションが多く立地してきた

変更の理論が立てにくく、基本的に導入時のまま存続し続けることになったとの意見がある」と指摘する。結果として日影規制は、半世紀にわたって大幅な改正が行われなかった。しかし、マンション建替えという社会課題を前にして、再考の余地が生じている。都市計画や都市経済を専門とする東京大学大学院工学系研究科の浅見

泰司教授は「あくまで私的なマンション建替えのために、公法である建築基準法の日影規制を議論するのは難しい」とことわりつつ、「1960年代に生じた日照権紛争は都心でも戸建住宅が多いことが背景にあった。いまや都心の戸建住宅の多くは集合住宅に変わっており、日照の位置づけも変わっている。都心における環境指標としての日照の基準について議論があってもいい」と話す。また日影規制の緩和については、一般的に再開発などにおけるインセンティブは公共貢献への見合いで付与されることから、「例えば、緊急輸送道路沿いの高経年マンションが大地震で倒壊して輸送を阻害することがないよう、そうしたマンションの建替えに際して日影規制を見直すことはありうる。東京都マンション建替法容積率許可要綱には緊急輸送道路沿いのマンション建替えにインセンティブが設定されている。日影規制についても緩和の議論があっている」。

個々の高経年マンションの建替えに限れば、日影規制の特例的な適用も考えうるとするのは工学院大学院建築学部の野澤康教授だ。日影規制や近郊住宅地の都市計画、建築設計にも通曉する野澤教授は、自治体の指定する用途地域の変更（種類の増加と細分化）によって、結果として容積率制限そのものが厳しくなっており、高経年マンションが既存不適格状態になっていることが多いと指摘。その際、建築基準法第56条の2項は「特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない」との規定を勘案すべきという。野澤教授は、耐震基準や日影規制、用途地域指定によって既存不適格となっている高経年マンションの建替えは、「国の技術的助言をもとに、自治体が包括的同意基準を設け、建築審査会がいわば優遇的に日影規制を緩和することは十分考えられるのではないか」と話す。「日影規制などの形態規制は網掛け的に適用されているため、一律に緩和すれば日照紛争が多発しかねない。一方で、高経年マンションの建替えは、危険性の除去という点で隣地にとっても利がある。日照で利害を有する隣地との協議、もしくは隣地との共同開発を行えば日影規制を緩和するというようなインセンティブは十分に考えられるし、自治体のまちづくり政策を反映できるかもしれない」。その他、日影規制が隣地の日照を確保する技術的基準であることを鑑みれば、隣地に対して日照（日光）を技術的に確保できれば日影規制を満たすも

※1 国土交通省「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」報告書取りまとめ後の取組紹介

※2 国土交通省「マンションを巡る現状と課題」（住宅局参事官マンション・賃貸住宅担当 講演資料）より

※3 2022年の住宅着工統計の東京都の共同住宅・鉄筋コンクリート造・分譲住宅に基づき1㎡当たり工事費予定額と戸当たり工事費予定額（着工総面積／戸数×㎡工事費）を記載。付帯する設計監理費や公租公課等を含まない

※4 形態規制：建築法令による建築物の規模・高さ・形状等に関する制限例：建ぺい率・容積率、道路・隣地・北側斜線制限、絶対高さ制限、日影規制等

※5 桑田仁「日影規制の制度成立の経緯と運用をめぐる展開—市街地コントロール手法としての現代的意義と課題—」

※6 昼光利用設備：建物外壁に通常設けられる窓以外に、積極的な昼光利用を意図して設けられた設備。高度な機能を有する設備としては、例えば集光装置と光ファイバを組み合わせた装置のように、光を集める機能と光を室内へ導く機能の両方を有するもの等がある

のとするという考え方もありうるという。「これまでは隣地の日照を確保するための建物形態を検討してきたが、設備によって隣地の日照を満たせるのであれば設計を変える必要はない」（野澤教授）。すでに日光は建物内では行われている。例えば、建築の環境性能を評価するCASBEEは、昼光利用設備^{※6}を利用した室内への昼光利用を評価対象としている。



「第13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のご理解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。

2023年2月の最終選考委員会（座長・青山 侑明治大学名誉教授）において、第13回「不動産協会賞」として、荒 昌史氏（HITOTOWA INC.代表取締役）の「ネイバーフッドデザイン：まちを楽しみ、助け合う『暮らしのコミュニティ』のつくりかた」（英治出版）と、藤原岳史氏（NOTE代表取締役）の「NIPPONIA 地域再生ビジネス：古民家再生から始まる持続可能な暮らしと営み」（プレジデント社）、山野目章夫氏（早稲田大学大学院法務研究科教授）の「土地法制の改革：土地の利用・管理・放棄」（有斐閣）の3作品を決定した。

「不動産協会賞」選考委員（敬称略、役職は選考時）

青山 侑(座長)	明治大学名誉教授
田中 里沙	事業構想大学院大学学長・宣伝会議取締役副社長
増田 寛也	日本郵政代表執行役社長
三橋 博巳	日本不動産学会顧問
小沼 裕	東京建物経営企画部部長
海堀 安喜	三井不動産専務執行役員
内田 要	不動産協会副理事長専務理事



の繋がりをより良くすることがまちの課題解決に繋がるのではないかと考え、2007年に社内の新規事業として「ネイバーフッドデザイン」への取り組みを

荒昌史氏の話…私は人口減少社会や家余りの時代において、人々の繋がりをどうつくっていくか、コミュニティ形成こそが不動産事業の中心にあるべきと考えています。デベロッパーに入社して、開発の面白さや醍醐味を知り、非常に多くのことを学びました。その中で不動産開発、まちづくりが社会のためにどうあるべきなのか、人々の

内容…近くに暮らす人たちの関係性を育むことで、まちの課題を解決する。都市部におけるコミュニティ開発の新たな思想とメソッドを、実践例を交えて紹介する本作は、まちづくりや都市開発、エリアマネジメント、団地再生に携わる人はもちろん、自治会や商店会、マンション管理組合の関係者、そして自分の住むまちを良くしたいすべての人のための貴重な一冊。



ネイバーフッドデザイン
まちを楽しみ、助け合う
「暮らしのコミュニティ」のつくりかた
著者 荒昌史
出版社 英治出版

スタートしました。ネイバーフッドデザインは、直訳すると「ハード面の整備を表す言葉ですが、これにプラスして人々の繋がりを良好にするというソフト面も含めることで、まさに暮らす人々の生きがいや助け合いに結び付きます。その後独立し、良好な繋がりがあつた人々の暮らしに実際に触れる機会もあり、手応えを感じながら事業を進めてきました。本書は、ほぼHITOTOWAで実践した事例と経験談をまとめた内容で、多くの社員や関係者にとって上げたものです。今回の受賞で改めて励まされた気持ちです。さらに自信を持つて広めていけるよう頑張りたいと思います。

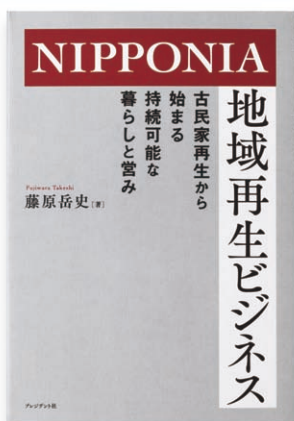
NIPPONIA

地域再生ビジネス

古民家再生から始まる

持続可能な暮らしと営み

著者 藤原 岳史
出版社 プレジデント社



内容…全国の地域に増え続ける古民家・空家を活用した宿泊施設である「NIPPONIA」。その本質は、宿泊施設を基点とした、まちづくり事業と地域再生にある。NIPPONIAを先導する株式会社NIPPONIA代表による初の著書である本作は、なぜNIPPONIAが日本地域再生に資するのかを克明に記された貴重な一冊であり、今後の日本の地方創生に向けた取り組みを考えていく上でも参考になる作品。



藤原岳史氏の話…上京してから続けてきた仕事に一区切りつき、今後の自分の人生や仕事において、社会にどうしたら貢献できるのかを原点に立ち見つ

め直そうと、故郷の兵庫県丹波篠山に戻った時、昔からの商店や知り合いの住宅の多くが空き家になっていることに気付きました。このままでは自分の故郷がなくなってしまう、と危機を覚え、2009年に株式会社NOTTEを立ち上げ、古民家や空き家を宿泊施設として再生させる「NIPPONIA」を開始しました。地方や不動産には、大切なモノ・コトがたくさん詰まっていると感じます。単なる土地や建物ではなく、思いや暮らし、文化があり、それ自身に価値がある。先人が住むために開拓した恩恵を今私たちは受けているのです。それが人口減少に伴い、荒廃しつつあります。先人たちが築き上げたものを、私たちは未来に繋いでいかなくてはなりません。そうしたい思いを込めて本書を記しました。今後も地方再生や日本の不動産、豊かな国土形成に寄与し、微力ながら日本の不動産業界に貢献していければと思います。これからもNIPPONIAを見守ってもらえればうれしく思います。

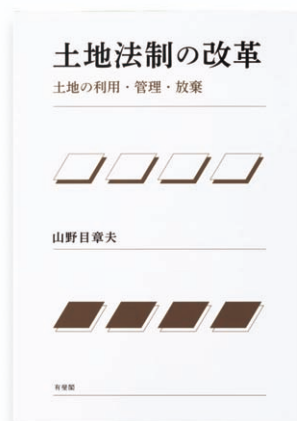
土地法制的改革

土地の利用・管理・放棄

著者 山野 章夫
出版社 有斐閣

内容…令和3年改正の民法・不動産登記法、同年制定の相続土地所有権庫庫帰属法、令和2年改正の土地基本法、平成30年制定の所有者不明土地利用円滑化法など、新しく改革された土地制度法制について、各法規を有機的に関連づけて解説。概説と詳

説の二段階構成により、具体例を交えながらわかりやすく著された本作は、日本の土地法制的動きについて改めて知見を得ることが出来る作品。



山野章夫氏の話…都市政策の分野は広大で、その全体を見渡すことが大切ですが、果たそうとしてもなかなかうることではありません。本書の主題は2018年に制定された所有者不明土地利用円滑化法から2021年の民法改正に至るまでの一連の都市法制的整理です。所管省庁の役割はそれぞれの法律を個別に解説することであり、それらを切り離さず関連付けて取り上げることが研究者として求められていると考え、本書をまとめました。また、土地政策には終わりが無いという観点も常に心がけなくてはなりません。それは単に現象として所有者不明土地がなくなることというだけではなく、土地の上で暮らす人々のため、いかにして土地を守らなくてはいいののかという実質的な課題が果てしなく続く、このことが重要と考えます。この本で扱った一連の法制整備が成果を得た2021年からすでに2年が経過しました。現在私は高齢化社会等変貌を迎えている地域の仕組みに関する課題に没頭しています。今回の受賞を励みに、さらに熱心に研究に取り組みたいと思います。



Marunouchi Street Park 2023

まちづくりの
フォーカス

未来に向けた 大丸有のまちづくり —人への投資とイノベーション創発—

我が国の潜在成長率の向上には、人への投資とイノベーションの創出が欠かせない。東京駅前に広がる120haにおよぶ大手町・丸の内・有楽町エリア（通称：大丸有）は、先駆的な取り組みを進め、世界最大のイノベーションディストリクトに成長させようとしている。そして、2027年度以降に開業する東京駅前のまちづくり「TOKYO TORCH」は、イノベーション創発、多様性・交流、GXにおいても大丸有をさらにリードしていく。未来に向けた大丸有のまちづくりのいまをスケッチする。

インスピレーションの場となる 丸の内仲通り

7月27日、大丸有を南北に繋ぐ丸の内仲通りは、緑まぶしい公園になった。車道の部分に人工芝と天然芝が敷かれている。両側の街路樹に挟まれて、まるで森の中の公園を歩いている気分になってくれる。夏の間、丸の内仲通りに現れるこの歩行者空間は、「Marunouchi Street Park 2023 Summer」という。主催は、大丸有エリアマネジメント協会、大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会、三菱地所で構成する「Marunouchi Street Park 2023実行委員会」だ。夏の間、公道を昼夜にわたって歩行者空間にする取り組みは、今年で8回目となる。一定期間、公道を車両進入禁止にするため、地元の警察署との協議のうえで行うことができるイベントだ。

コロナ禍を経て、先進国の都市では車道の歩行者空間化や、歩道の拡張が急速に広がってきた。フランス・パリのバスティーユ広場を自動車ロータリーから歩行者空間に再整備したのはその一例だ。そうした中で、丸の内仲通りで行ってきた車道の公園化は、世界の先進都市の取り組みを先取りしてきた大丸有の象徴だ。丸の内仲通りでは、ビジネスパーソン、家族連れ、外国人観光客など、様々な人たちが歩きながら談笑していることが多いことに気付く。丸の内仲通りは、会話をするのにちょうどいい空

※1 大丸有： 大手町・丸の内・有楽町 常盤橋地区を含めた約120haのエリア



TOKYO TORCH 完成後の大丸有の鳥観パース

間なのだろう。デンマークの都市計画家ヤン・ゲールは、都市空間には自動車尺度の空間と人間尺度の空間があると指摘し、人間尺度の空間でこそ、会話や気付きなどのコミュニケーションとインスピレーション（着想）が生まれる、としている。人は、他人の行動に影響（感化）されて、インスピレーションを得るといふ。大丸有は、外国人観光客や子どもといった多様な人々と、インスピレーションがうまれるイノベーションのまちだ。

人への投資の大丸有

明治時代、大丸有に英国様式の建物が建ち並び、「二丁倫敦」と呼ばれた近代的オフィス街が完成して以来、大丸有のまちづくりは常に先駆的であり続けてきた。そしていま、大丸有が推し進めているのは「人への投資」「スタートアップへのプラットフォームの提供」だ。今年6月、政府は、人への投資、GX、DX、スタートアップの推進、インパク



大丸有のイメージ

ト投資などを政策目標に掲げる「経済財政運営と改革の基本方針2023」、いわゆる骨太の方針を閣議決定した。大丸有のまちづくりでは、図らずもこれらの目標にいわば先駆的に取り組んできたといえる。例えば、人への投資は、具体的にはリカレント教育や職業訓練などを指す。大丸有では、2009年から朝時間に学びの機会を提供する、「丸の内朝大学」を開校してきた。春夏秋冬、バレエや金融教育など様々な講座を大手町の大手門タワー・JXビルの交流・研究施設「3×3 Lab Future」（サンサンラボフューチャー）のサロンや、有楽町の有楽町ビルの「有楽町micro」などで受講できる。これらの施設は、三菱地所が大丸有の人々の交流を醸成するため、大規模オフィスの1階正面フロアに整備したものだ。こうしたハードがあるからこそ、丸の内朝大学は、開校から20年以上継続し、受講人数も延べ2万人を超えることができた。丸の内朝大学は、大丸有で働く人たちが新たな知識や刺激を得る場であるだけでなく、新しい繋がりを持てる、という点でも効果は大きい。人と人の繋がりにはイノベーション、経済成長を喚起する無形資産の一種とされるからだ。

また、この8月からは、東京大学と三菱地所が2022年に結んだ産学連携協定に基づいて設置した「MEC-U Tokyo Lab」（メックユートーキョーラボ）が、トークイベントを開催する。大丸有エリアのカフェ・レストランにおい

て、東京大学の教授・准教授がAIやエシカル消費といった最先端研究についての講演を3日間にわたって行うイベントだ。

大丸有を世界有数のイノベーションディストリクトに



丸の内朝大学が開催される3×3Lab Futureのサロン

ている。おおまかに①BtoBビジネス②海外スタートアップ③フィンテック④ディープテック⑤国内シード・アーリースタートアップおよびカーブアウト^{*4}といった特色を持つ。5つのスタートアップ拠点の中で、最初に立ち上がったのが①BtoBビジネスを特色とする「EGG JAPAN」だ。2002年、三菱地所は若手ビジネスパーソンをターゲットとしたインキュベーションビジネスクラブ「東京21cクラブ」を設立したほか、竣工したばかりの丸の内ビルディングに「インタラクティブゾーン」を設け、多目的ホール、会議室などを設置。さらに2007年にはイノベーション施



EGG JAPAN

設「EGG JAPAN」を新丸ビルに開設している。EGG JAPANは、ベンチャー企業向けの小割りオフィスを融合させた施設で、約500名の会員が属する「東京21cクラブ」は同施設を拠点に活動、年間250回以上のイベント・セミナーの開催、国内外のネットワークを通じたマッチング等を実施してきた。約20年にわたり、入居企業への事業開発支援など多角的に支援しており、複数社の上場実績を挙げている。



GBHT

②の海外スタートアップの拠点は2016年に開業した日本最大のスタートアップ向け支援オフィス「グローバルビジネスハブ東京」(以下、GBHT)だ。超高層複合ビル「大手町フィナンシャルシティグランキューブ」の3階にオープンしたGBHTは、海外を主とした数十社が入居する。IT、ヘルスケア、スタートアップ向けキャピタルなどだ。大型の会議室など、フロア面積は約2726㎡と、スタートアップ拠点としては日本最大級のスペースを誇る。



FINOLAB

③のフィンテックのスタートアップ拠点となる「The FinTech Center of Tokyo, FINOLAB」(フィノラボ、以下FINOLAB)は、GBHT開業と同じ2016年に開業した。東京銀行協会ビルで開業し、大手町ビルディングに拡張移転したFINOLABは面積約2000㎡に、セキュリティのある複数個室、イベントスペース、オープンラウンジなどを備え、大手金融機関やフィンテックスタートアップの計数十社が入居する。FINOLABの強みは金融街のイメージの強い大手町に立地することだ。



Inspired. Lab

FINOLAB自身が豪州やシンガポール、韓国のフィンテック拠点と連携協定を結んでいることも入居企業にとっては刺激になる。④ディープテックのスタートアップ拠点は、FINOLABと同じ大手町ビルディングに開業した「Inspired. Lab」(インスパイアドラボ、以下Inspired. Lab)

だ。もともとFINOLABには、フィンテックに近いAI分野のスタートアップがあった。InspiredLabは、社会課題の解決をディープテック、とりわけモノづくり分野のスタートアップ拠点とするため、約3000㎡のフロアに3Dプリンター、三次元切削加工機、といったハードウェアを設置している。入居するのは機械など製造業関連の大企業、ロボティクスやAI画像診断スタートアップなどテック企業が中心だ。そして現在、大丸有における最新のスタートアップ拠点が、⑤国内シード・アーリースタートアップおよびカーブアウトの「TOKIWA BRIDGE」だ。

東京駅前の常盤橋地区の大規模再開発「TOKYO TORCH（東京駅前常盤橋プロジェクト）」内の常盤橋タワーに、2022年にオープンしたTOKIWA BRIDGEは、入居期間が2024年までの3年間の時限的な施設だ。時限的な施設のため、入居企業を国内シード・アーリーステージのスタートアップおよび大企業カーブアウト企業に絞り、特定曜日プランや月単位での利用などフレキシブルな利用を提供している。東京駅前徒歩3分と好立地にあり、大丸有における他のスタートアップ拠点の利用が可能になるなど、スタートアップにとって利点が多い。

三菱地所広報部の出雲隆佑氏は、

「大丸有の再生の一環として、大企業中心であった大丸有にスタートアップを呼び込むようになって20年が経過した。2020年代以降の大丸有のまちづくりは、多様な人・企業が集い、交流することを通じて進化していくオープンイノベーションを目指している。この20年で、大丸有のスタートアップエコシステムは急激に拡大してきた。今後も、スタートアップが産み出す先進的なサービスや取り組みを大丸有の同居企業に提案するとともに、われわれ自らが新たなサービスや取り組みの体験者となっていく。大丸有全体は世界最大のイノベーションディストリクトになりつつあるといい」と話す。

大丸有は、世界最大のイノベーションディストリクトになる。アフターコロ

ナの世界において、各国政府・自治体、金融機関、企業はイノベーションディストリクトに注目している。背景には、イノベーションディストリクトが高い経済成長や雇用促進効果を挙げていることが明らかになりつつあるからだ。世界的に経済成長が停滞する中で、各国はGDPの大宗を占める都市経済の成長を切望している。我が国でも、都市経済は国内経済の重要な役割を占める。とりわけ大丸有は、日本の総売上高の10%を占める企業の本社が集中する世界有数のビジネス街だ。大丸有におけるイノベーション創出は、いわば直接的に日本経済の生産性向上に貢献できることになる。

緑とGXに取り組む TOKYO TORCH

TOKIWA BRIDGEが設置された大規模再開発「TOKYO TORCH（東京駅前常盤橋プロジェクト）」は、2020年代の大丸有が目指す多様性や交流、イノベーション創発、GXを体現したプロジェクトとなる。東京駅前の常盤橋地区約3.1haに「常盤橋タワー」（延床面積約14万6000㎡）と2027年度竣工予定の「Torch Tower」（延床面積約54万4000㎡）を開発するものだ。TOKYO TORCHは、7000㎡の広場のある緑豊かなまちになる。2021年に竣工した常盤橋タワーの前の広場（3000㎡が先行供用）を歩くと、目に入る緑が多い。常盤橋タワーが壁面緑

- ※2 スタートアップエコシステム：様々な起業家やインキュベーター（起業家の卵を支援する人や企業）やアクセラレーター（起業家を飛躍させる人や企業）、ベンチャーキャピタル（VC）、グローバル企業を含めた大企業、大学、研究機関、法務会計サービスなどが織り成す集積や場の形成を通じた非依存的かつ互恵的なシステム（関係構築、相互接続）を指す（FORE125号「スタートアップと都市」（芦澤美智子）より引用）
- ※3 ディープテック：特定の自然科学分野での研究を通じて得られた科学的な発見に基づく技術であり、その事業化・社会実装を実現できれば、国や世界全体で解決すべき経済社会課題の解決など社会にインパクトを与えられるような潜在力のある技術（経済産業省「ディープテック・スタートアップ支援事業について」より引用）
- ※4 シード・アーリースタートアップおよびカーブアウト：事業構想段階や会社設立前後のスタートアップをシード（種）といい、設立後収益化段階をアーリーと呼ぶ。カーブアウトは、大企業の事業部が分離したものをいう
- ※5 イノベーションディストリクト：米国ブルッキングス研究所が提唱したイノベーション創発の生じる地区。研究機関や大企業をアンカーとして、スタートアップやビジネスインキュベーター、アクセラレーター、様々なサービス産業、インフラが有機的に繋がっている地理的エリア



錦鯉が泳ぐ池（左側）と常盤橋タワー、右下は先行供用された広場



TOKYO TORCHの完成後の広場（左側が Torch Tower、右側が常盤橋タワー）



TOKYO TORCH 完成パース（中央の高いビルが Torch Tower、左隣が常盤橋タワー）

化を行っていることに加えて、広場の奥にある池の周りに立つ広葉樹の樹冠が大きいからだ。三菱地所は、建物と広場が緑を通じて一体になる「庭屋」^{ていおくちや}如を目指したという。人工滝の水が注がれる池には新潟県小千谷市からやってきた錦鯉が泳ぎ、護岸に緑化を施した日本橋川も涼しげな水景になっている。木漏れ日のベンチに腰掛けると、東京駅至近とは思えない緑の空間になっている。

常盤橋タワーは、GXを実践したプロジェクトでもある。開発資金をグリーンボンドで調達したからだ。グリーンボンドは、地球温暖化対策や自然資本の劣化に防止に資するグリーンプロジェクト

暖房会社「丸の内熱供給」は1976年に大手町地区への熱供給を開始した。それ以来、熱供給のエリアを大丸有全体に広げるだけでなく、地域冷暖房のメリットを活用してエネルギー効率も上昇させ続けている。いまや、エネルギーの面的ネットワークは脱炭素化に貢献するポテンシャルがある。

TOKYO TORCHでは、丸の内熱供給のサブプラントを常盤橋タワー内に設置することで、大丸有の熱供給網と接続しつつ、Torch Tower、常盤橋タワーのエネルギー効率を向上させていく。

そして、現在建設中のTorch TowerもGXへの取り組みを加速する。熱供給だけでなく、約390mという建物の高さを生かした水力発電や、他の建築物等の遮蔽とならないことを活かした太陽光発電・風力発電などを導入する計画だ。

東京を選ばれる都市に多様性と交流を創出する

Torch Towerと常盤橋タワーで構成するプロジェクト「TOKYO TORCH」は、オフィスだけでなく多様な機能を持つ。Torch Tower高層階には、最高級

ホテルが入居し、住機能が不足していた大丸有において初となるラグジュアリーなレジデンスが設けられる。東京駅至近に最高級ホテルと連携したサービスを受けられるレジデンスを設けることで、国内外から大丸有そして東京を選択する都市生活者を誘引したい考

えた。

三菱地所はTOKYO TORCHを、ビジネスマンや都市生活者、観光客に加えて、全国各地の生産者・小売店主、自治体関係者も交流できる場にしようと取り組みを進めている。TOKYO TORCHの広場では毎週金・日曜日に「TOKYO TORCH Market」を開催し、日本全国の生産者から届いた農産物や、精選した各地の食材などを販売する小売店主が軒を連ね、来街者と交流している。

また、47都道府県と中央省庁の公務員を繋げる活動を行っている「よんなな会」と三菱地所は、常盤橋を出発地として全国の橋を洗う『日本全国懸け橋プロジェクト』を約5年にわたって続けている。常盤橋が江戸時代の参勤交代の正式な出発地であったことや、常盤橋地区が官庁街であったことにちなむ。2018年に橋洗いをスタートした際、三菱地所常盤橋開発部長（当時）の平井幹人氏は「橋洗いという地域活動を通じて、人と人が繋がり仲間となる」と話した。TOKYO TORCHが全国各地の人々との交流の架け橋になれる可能性は高い。

いま、Torch Towerは2027年度の竣工に向けて、大丸有で推進してきたイノベーションエコシステムに関連した機能など、新機能の導入を模索中だ。TOKYO TORCHは、東京の松明を意味する名称だ。日本を照らす松明であり、大丸有そして東京の未来を照らす松明になる。

経済の持続的成長を促す政策要望

不動産協会は7月24日に開催した理事会において
「経済の持続的成長を促す政策要望」を決定しました。同政策要望は以下の通りです。

(政策要望の全文は不動産協会HP「https://www.fdk.or.jp/f_newsrelease/pdf/seisaku_230724.pdf」
でご覧いただくことができます。)

1.環境政策

- (1) 「再エネ転換」への取組加速・裾野拡大に向けた手法別の政策支援
- (2) 「ZEB水準」への取組み加速・市場普及率向上に向けた政策支援
- (3) 「ZEH水準」への取組み加速、並びに建材性能向上、市場機運加速
- (4) 「まちづくりGX」推進に向けた環境整備
- (5) 中高層建築物における木材利用円滑化・一般化
- (6) SCOPE3への本格的取組みへ向けた要望
- (7) 新たな環境・社会的潮流、政策動向・要請に率先対応するための要望

2.都市政策

- (1) まちづくりGXの推進
- (2) まちづくりDXの加速等
- (3) 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
- (4) 都市再生（再開発等）推進に向けた諸課題への対応

- (5) ウォークブル空間の形成等を通じたにぎわい空間の創出・持続的なエリアマネジメントの着実な進展
- (6) ストック活用を踏まえた土地利用・建築規制の更なる柔軟化
- (7) 少子化・子育て・ダイバーシティの“まちぐるみ”での取組支援
- (8) 多様な災害に対する都市のレジリエンス向上の一層の推進（安心/安全）

3.住宅政策

- (1) 安心安全で良質な住宅ストックの形成
- (2) こども・子育て世帯を支える住まいと環境づくり
- (3) 適正な管理による良質な住宅ストックの維持・向上
- (4) 不動産取引等でのDX活用等

4.税制改正

- (1) 経済社会の活力を支え持続的な成長に不可欠な重要税制
- (2) 都市の国際競争力強化と交流・創造まちづくり促進税制
- (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) 強い物流・新しい物流を支える物流施設作りのための要望
- (2) SDGsを推進する物流施設作りのための要望
- (3) 地域に貢献する物流施設作りのための要望



一般社団法人 不動産協会

2023年8月〈通巻128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

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



東急大井町線等々力駅から徒歩3分。

東京都区内で唯一の渓谷として
有名な等々力渓谷は、地上の温度より3度低く、
真夏でも「涼」を感じることができる。

渓谷の崖からは湧き水が出ていて、
豊かな水と緑に包まれた空間を
つくり出している。