

FORE

Future
of
Real Estate



特集 GX 国際金融都市に向けて

世界は、脱炭素に向けて環境と経済の好循環を実現する経済社会の変革—GXに向けて歩みを止めない。都市は、GXを促進するイノベーションの場だ。そしてGXを牽引する国際金融が活躍する舞台でもある。環境と経済を両立させる都市、世界のGXをリードする国際金融都市に向けたまちづくりを考察した。

シンガポール

- 巻頭インタビュー…………… GX 国際金融都市に向けて
- 政策ウォッチ…………… GX 都市再生の付加価値を評価する
- 2030年まちづくりに向けた戦略…………… スタートアップと都市
- アドバンスレビュー…………… まちづくりと都市経済
- ブックレビュー…………… 「第12回不動産協会賞」3作品を決定
- まちづくりのフォーカス…………… みどりのまち イノベーションのまち うめきた2期
- 不動産協会の活動記録…………… 環境・都市・住宅・税制に関する政策要望を決定

Prologue

世界は、脱炭素に向けて環境と経済の好循環を実現する
経済社会の変革-GXに向けて歩みを止めない。
都市は、GXを促進するイノベーションの場だ。
そしてGXを牽引する国際金融が活躍する舞台でもある。
環境と経済を両立させる都市、世界のGXをリードする
国際金融都市に向けたまちづくりを考察した。



特集 GX 国際金融都市に向けて

Contents

- 巻頭インタビュー ① GX 国際金融都市に向けて
中曾 宏・東京国際金融機構 (FinCity.Tokyo) 代表理事兼会長
- 政策ウォッチ ⑥ GX 都市再生の付加価値を評価する
村木 美貴・千葉大学大学院工学研究院教授
- 2030年 まちづくりに向けた戦略 ⑧ スタートアップと都市
芦澤 美智子・横浜市立大学国際商学部准教授
- アドバンスレビュー ⑩ まちづくりと都市経済
森 知也・京都大学経済研究所教授
- ブックレビュー ⑫ 「第12回不動産協会賞」3作品を決定
- まちづくりのフォーカス ⑭ みどりのまち イノベーションのまち うめきた2期
- 不動産協会の活動記録 ⑰ 環境・都市・住宅・税制に関する政策要望を決定



G
X

国際金融都市に 向けて

世界はコロナ前から続いてきた気候変動抑制と気候変動への適応に向けたカーボンニュートラルが求められている。また、我が国では生産性向上に向けて、GXの実現に向けた設備投資や研究開発、そして、これらを支える金融機能の躍進が欠かせない。国際金融都市・東京は、貯蓄からGXに向けた投資へという好循環をつくり、世界から投資や人材を呼び込むことで実現していく。国際金融都市・東京の実現に向けて求められる施策やまちづくりについて中曾宏・東京国際金融機構会長に聞いた。

中曾 宏氏

東京国際金融機構 (FinCity.Tokyo)
代表理事兼会長

中曾宏 (なかそ・ひろし)

1978年東京大学経済学部卒業、同年日本銀行入行。国際決済銀行(BIS)出向、2003年金融市場局長などを経て、2008年理事、2013年副総裁。日本銀行での40年間、主に金融システムとグローバル金融市場の危機管理や量的緩和政策の出口政策を指揮。2018年同行退職、大和総研理事長。2019年東京国際金融機構代表理事兼会長。主な著書に「最後の防衛線 危機と日本銀行」(2022年、日本経済新聞出版社)

国際金融都市・東京に向けて

私が会長を務める東京国際金融機構は、東京都の「国際金融都市・東京」構想に基づき、2019年4月に国内初の官民連携の金融プロモーション組織として発足したものです。本構想に賛同頂いている会員企業・団体は、東京都、J P Xグループ、不動産会社、大手金融機関、業界団体、ベンチャー企業や大学等多様なメンバーで構成されています。現在は約50社までに拡大しています（2022年7月現在）。

東京国際金融機構の役割は大別して4つです。1つ目は、「国際金融都市・東京」の魅力を対外的に発信することです。2つ目は、海外のプロモーション組織との連携です。例えば、Paris EuroplaceやCity of Londonと対話をしながら、相互に補完できる領域で協力しています。また、世界の金融都市のプロモーション組織が集うWorld Alliance of International Financial Centers (WAIFC) 国際金融都市連合)に加盟し、BCP体制など各金融都市に共通する課題についての知見も蓄積しています。3つ目は、金融系外国企業や海外の高度金融人財の対日誘致です。東京進出を検討する企業や人材を発掘して国や東京都と連携して日本進出をサポートしています。各種の制度改革や誘致政策が奏功し、海外金融機関の対日進出は、コロナ禍にも拘わ



日本の潜在成長率の趨勢的低下は、投資不足、イノベーションの欠如と人口減少に起因していることを考えれば、脱炭素に向けた巨額の設備投資と技術革新が潜在成長率を押し上げる車の両輪となります。

らず着実に進んできました。最近の事例を見ると、フィンテック/インシュライバートエクイティ、ウエルスマネジメント会社、さらには暗号資産交換業者とその顔触れは多岐にわたります。また、ブレグジット以降、英国が対日アプローチを積極化していること

も特徴です。金融面ではロンドン証券取引所が日本取引所グループと連携を強めています。最近では、「ネットゼロ気候関連日本株指数」という新たなインデックスの共同開発をしたことが市場関係者の注目を集めています。4つ目は、関係方面への政策提言です。国際金融都市構想実現のための各種

政策提言を取り纏め、政府・関係省庁、東京都をはじめとする地方自治体のほか、業界団体等に働きかけ、制度の改正や金融都市としての環境整備を推進しています。私たちの提言を受けて国や東京都は、国際金融センター構想を推進する過去1〜2年間の過程で、様々な制度改革や海外金融機関等の誘致促進策を講じています。制度改革正面では、海外金融機関や高度金融人財の対日進出を促す観点から所得税、法人税、相続税のそれぞれの面で意味のある改正が実現しました。例えば、相続税については、従来は日本居住の外国人が日本で亡くなると、国外財産まで課税されたため、外人の間では「日本では死ねない」とまで言われていましたが、今回の改正で国外財産は課税対象外に改められました。海外金融機関誘致促進策の面では、2021年6月に、金融庁と財務局の拠点開設サポートオフィスが兜町に開設。外国の資産運用会社等の財務局への登録がすべて英語で対応できるようになりました。さらに、高度外国金融人材のビザ要件が緩和され、同時にナニーのような家事使用人の帯同条件も緩和され、日本での生活基盤が築きやすくなっています。

これらの各種施策の実現は、私たちの当初予想を超える大きな成果となっています。特に税制改正は、従来はアタックチャブルな領域と思われていただけに、国際金融構想に対する政府や

東京都の本気度の高さを表していると言えます。

日本経済の課題 成長戦略推進の必要性

日本経済の現状を語るためには、少し時代を遡らなければなりません。バブルの時代、強い経済と強い通貨を背景に、世界最大の債権国になった日本の金融機関の海外でのプレゼンスも飛躍的に拡大し、ジャパンマネーが世界を席巻していました。シテイには次々に日本の金融機関が進出し、その基地である東京は勞せずして世界屈指の金融センターとしての地位を享受していました。ところが、バブルの崩壊とともに見舞われた金融危機により無敵艦隊に喩えられた日本の金融機関は国際金融の表舞台から消失します。未来永劫続くと思われた繁栄は、「ただ春の夢のごとく」潰え、日本経済はその後長い停滞の時代を迎えることとなります。私たちが今日、目指しているのはバブル時代のような、規模だけを誇る金融センターの再現ではありません。21世紀の日本が本当に必要としている機能を果たせる金融センターです。それは、どのような金融センターになるのか。ビジョンを示す前に、日本経済が抱える課題を挙げたいと思います。国の経済の実力を示すのは潜在成長率という指標です。潜在成長率は資本蓄積や労働力、技術革新の力によって算出されます。日本の潜在成長率

は、1980年代末期には4%程度あったが、バブル崩壊後は、ほぼ一貫して低下し、一時はマイナスとなつています。現在は少し持ち直して「若干のプラス」と推計されています。潜在成長率が停滞した理由は、バブル期に積み上がった3つの過剰（過剰債務、過剰設備、過剰雇用）の調整に企業や金融機関が追われる中で、①設備投資が停滞し資本蓄積が進まなかったことと、②技術革新の勢いも失われたことに加え、21世紀に入ってから、③人口が減少に転じてこれに追い打ちをかけたことです。

実力が低下してしまつた日本経済を立て直し持続的成長経路に戻すためには、金融政策や財政政策のような需要喚起を企図するマクロ経済政策だけでは十分ではありません。設備投資や労働投入を増やし、技術革新を促進して潜在成長率を引き上げるための供給面からの政策対応が非常に重要になります。安倍政権下での「成長戦略」は、そうした政策でしたが、労働投入面で女性の労働参加率が上昇した以外は、残念ながら十分な成果が上がりません。ま今日に至っています。成長戦略の推進は、今日の日本経済にとって引き続き重要な課題になっています。

脱炭素化を後押しする ファイナンスの役割

2020年10月、日本政府は「2050年カーボンニュートラルの達成」とい

う、日本経済にとって極めて野心的な課題を掲げました。その達成には膨大な設備投資と革新的な新エネルギーの開発が必要になります。IRENA (International Renewable Energy Agency) という国際機関によると、パリ協定の「1.5℃目標」を達成するために、エネルギー効率化をはじめとする各分野で2050年までに世界全体で総額131兆ドルも巨額の投資が必要になります。これは、従来よりも年間の投資額を1・1兆ドル増やさなくてはならない計算です。我が国においても、巨額の設備投資が必要になります。技術革新については、水素やアンモニアなどの燃料開発や二酸化炭素を回収・貯蔵したり有効利用したりする技術の実用化のための研究開発投資が必要になります。これらは日本の産業界にとって容易な課題ではありません。ただし、先ほど見たように、日本の潜在成長率の趨勢的低下は、投資不足、イノベーションの欠如と人口減少に起因していることを考えれば、脱炭素に向けた巨額の設備投資と技術革新が潜在成長率を押し上げる車の両輪となりえます。脱炭素は、日本企業にとって大きな課題ですが、潜在成長率をなかなか持続的に引き上げることができないかつて日本経済にとって、ブレイクスルーのきっかけを提供する恰好の成長戦略となりうるのです。

日本が脱炭素を果たしていくためには、膨大な設備投資と研究開発が必要

になりますが、必要な資金需要を財政資金だけで満たすことは到底できません。そこで、民間資金を循環させることにより資金需要を円滑に賄っていくことが金融の役割になります。この点、日本には、2000兆円にも及ぶ家計金融資産が蓄積しており、半分が預貯金に眠つたままです。家計の持つ資産を、脱炭素に必要な投資へうまく流れるような好循環へと引き込むことが日本の金融センターが果たすべき機能です。そうした機能が発揮されれば、家計も含め投資家に有利な運用機会とリターンを提供し、海外からの投資を呼び込むことにも繋がると考えられます。

なお、日本の場合、金融センターの果たすべき役割で特に考慮を要するのは、脱炭素化が直ちには難しく、段階的に低炭素化を進めていく移行過程にある企業が数多く存在することです。そうした観点からは、完全にグリーン化を果たすまでの移行過程で生じる設備資金や運転資金を円滑に調達する、いわゆる「トランジション・ファイナンス」の果たす役割が大きいと思います。「トランジション・ファイナンス」の対象範囲については、次の2点について留意することが適当でしょう。

第一は、資金使途の範囲として、ブラウンからの「移行期」において、完全にグリーンではないけれども、橙に相当する省エネ投資や、CO₂排出量の少ない燃料であるLNG等をエネルギー

ギー源として活用するための取り組み、さらには、水素やアンモニア等の新エネルギーの開発・利用促進のほか、CCUSと呼ばれるCO₂の回収・貯蔵・有効利用のような将来の革新的技術の研究開発や社会実装への取り組み等も対象とすることです。第二に、対象とする企業は日本企業だけではなく、日本のサプライチェーンを構成し脱炭素化に向けて日本企業と同様な課題に直面するアジアの多くの企業も含めることです。つまり、アジアでは、

なお一日の長を有する日本の金融の力を活かして、日本企業だけでなくアジアの企業の資金調達のための市場としての機能を発揮し、アジア全体の脱炭素化に貢献していく視点が必要です。岸田総理が5月5日のCity of London Guildhallで行った講演の中で、「アジア向けのTransition Bondの市場を整備していく」と述べたのも、そうした趣旨であると理解しています。

また、6月7日に閣議決定された日本政府による「骨太の方針」において、新しい資本主義に向けた重点投資分野の一つとして「グリーントランスフォーメーション(GX)への投資」が謳われています。この中で、今後10年間の脱炭素に関連する投資額は官民合わせて150兆円超であり、民間による投資の呼び水として必要な政府資金を「GX経済移行債(仮称)」により先行して調達していくことが明記さ

れています。こうした新たな政策インシアティブの具体化に向けて新たに設置される「GX実行会議」における議論の深まりに強く期待しています。

国際金融都市・東京は 日本・アジア太平洋に貢献

脱炭素が世界的な課題となっている21世紀における日本の国際金融センターは、内外企業の移行期も含めた脱炭素に向けた過程で生じる資金需要を賄う市場として機能を発揮していくことよって、日本だけではなくアジア太平洋地域の脱炭素、ひいては持続的経済成長に貢献していくことが望ましいと考えています。

我が国はアジア太平洋地域の自由な貿易と投資を標榜し、民主主義という普遍的な価値観を共有しています。これは日本の金融センターにとっては大きな利点となると思います。国内金融資産の蓄積が進む日本の首都で、内外のグローバル金融機関が集積し、頑健な金融の基幹インフラを擁するという点で比較優位のある東京は、そうした役割を果たしていくと確信しています。これは、バブル期のただ図体の大きかった日本の金融センターとは明らかに異なる役割でしょう。東京はアジア太平洋地域の脱炭素化と持続的経済成長に金融面から貢献していくことで、中国本土へのゲートウェイである香港や、アジアと他地域を結ぶハブとしてのシンガポールなどの他の金融セ

ンターとは一味違う役割を果たしています。

東京が国際金融センターとしての機能を発揮していくためには、高度な仲介機能を果たす各種金融機関や、安定した取引を担保する法律事務所・会計事務所、さらには確実に効率的な取引の執行を担う決済システム等の金融の基幹インフラが集積していることは当然の前提です。ただし、こうした金融機能の集積は金融都市にとって必要条件であっても、十分条件ではないと思います。金融都市が真にグローバルな金融センターとして機能を発揮していくためには、文化や芸術、広い意味でのエンターテインメントが集積していることも必要不可欠です。国際金融センターにはなぜ文化や芸術が必要なのか。金融センターで行われる様々な金融取引は、投資にせよ融資にせよ、マクロ経済情勢の判断やリスクを踏まえたリターンの最大化を図ることが基本です。その物差しを提供するのがミクロ/マクロの経済学やファイナンス理論であり、均衡式や確率論から導かれる数字が全てになります。数字が絶対的な物差しとなり、如何に早くそれをあてがうかが勝負の分かれ目になります。「生き馬の目を抜く」冷徹な世界です。しかし、取引を行うのは生身の人間です。人間は豊かな情感と繊細な心を持つ生き物であり、情感や心は、数字では割り切れも表現もできません。芸術は、人間が社会の営みを続け

ていく上でなくてはならない存在です。だからこそ、少なからぬ金融人材は、昼間は数字が支配し優勝劣敗の原則が貫かれる厳しい世界で仕事をしていても、仕事の後や週末は芸術に触れることによって心のバランスを取り戻し、人間らしく生きていくことができると思います。

そして、数字の支配する冷徹な金融市場に一石を投じることになりそうなのが、ESG投資だと私は思っています。いくらリターンが高くても、つまり儲かりそうでも、環境を破壊したり社会の持続可能性を損ねたりするような投資案件はお金を集めることが難しくなるでしょう。どのような分野や経済活動にお金を振り向けるべきかの投資判断の基準は投資家だけが決めるものではありません。持続可能で美しい明日の社会を構築するために何が必要かを見極める想像力や審美眼を、社会を構成する全てのステークホルダーが持つことが必要になると思います。

文化・芸術の集積する 国際金融都市へ

金融市場に携わる人々が、人間らしく豊かな心を持って生きていくためにも、持続可能な社会を構築していくための新たな価値判断力を磨いていくためにも、国際金融都市には文化・芸術の集積が必要だと思います。世界の金融都市では、文化芸術を大切にすることが構築されています。私自身がかつ



て駐在したロンドンでも、また、パリ、ニューヨークでも、美を惹きむ心の現れとも言えるような美しい景観や街並みが形成され、また、音楽、演劇などパフォーマンスアートが活発に展開されている。誰もがストレスフルな業務の一日を終えたら、カフェでくつろいだり、劇場やコンサートホールで芸術に浸り癒されたいと思うのでしよう。

とができる寛容性も大きな特徴でしょう。例えば食文化。2013年にはユネスコが無形文化遺産に和食を登録しています。美食の格付けミシュランの星の数は本家であるパリを凌ぎ東京が世界一です。東京だけではなく、京都大阪が入ると上位5位の内3位までが日本です。そして、星の数だけではありません。寿司や無形文化遺産の和食だけではなく、フレンチ、イタリアン、中華等、実に幅広い食文化が星付きレストランとして名を連ねています。世界でも類を見ない、美食へのこだわりと多様性が際立っています。パフォーマンスアートも一流です。ユネ

スコの無形文化遺産に登録された能・狂言の独特な世界観に浸ることもできるし、アメリカ発祥のジャズを楽しむこともできます。ジャズを一例に取っても、アメリカで有名な雑誌World Best Jazz Citiesが選出するジャズが盛んな都市と森財団の世界の総合都市ランキング(Global Power City Index)が選出する都市には高い相関関係があることが伺えます。アジアの中では東京だけが、ジャズの都市として評価されていることは特筆すべきことです。今後、日本では金融を含めた、国際ビジネスセンターとしての機能を高めるための

東京はアジア太平洋地域の脱炭素化と持続的経済成長に金融面から貢献していくことで、中国本土へのゲートウェイである香港や、アジアと他地域を結ぶハブとしてのシンガポールなどの他の金融センターとは一味違う役割を果たしていけます。

都市再開発が進むと思われませんが、その場合、劇場、コンサートホール、美術館、レストランなどへのアクセスの容易さを確保して、ビジネスと芸術・文化との融合を強める視点が欠かせないように思います。

最後に、経済活動と文化芸術を目に見える形でつなげる私たちの一つの試みを紹介します。FinCity、Tokyoが事務所を構える兜町は、東京証券取引所をランドマークに、明治時代以来、「コト初めの街」「投資の街」「証券の街」としての地歴を有します。直近2〜3年で、名だたる実力派の資産運用会社が集積し、「国際金融都市・東京」構想の一翼を担っている街ですが、数年前からは東京証券取引所のアローズを舞台にJazz EMP@Tokyo Financial Streetという新興のミュージシャンを迎え入れ、多彩な音や旋律を街行く人々に届けています。このイベントを支えるのが兜町界隈を中心とする金融機関、町内会、不動産会社などであり、東京都とFinCity Tokyoもその意気込みと理念に賛同し、2021年より後援という形で参画しています。今年の秋口には、第5回目のイベントが開催される予定です。このように、分野ごとの垣根を超えた交流が促されることにより、経済活動と文化芸術との結びつきがより強固なものになれば、東京の金融都市としての風格と彩りも増すと考えています。

GX 都市再生の付加価値を評価する

村木美貴

千葉大学大学院工学研究院教授

都市再生は、都市のみならず我が国の持続的な経済成長に資するものとして推進されてきた。2002年に施行された都市再生特別措置法は、都市再生緊急整備地域に立地する産業の国際競争力を向上させるべく、規制緩和や税制、財政、金融支援などの政策的支援を行い、民間主導による都市開発を推進させてきた。そして現在、都市再生には、従来の国際競争力の強化に加え、頻発・激甚化する自然災害への対応や人口減少、少子高齢化、社会経済の多様化へ対応する安全で魅力的なまちづくりの推進が求められるようになってきている。とりわけ、スマートシティの推進や、環境負荷の低減や自然との共生は、GXに向けた新たな目標だ。これらの目標に対して、都市再生はどのような効果を発揮しうるか。都市再生に求められる役割、その評価のあり方について、都市再生に詳しい千葉大学の村木美貴教授に聞いた。

村木美貴 (むらき・みき)

千葉大学大学院工学研究院教授

1991年日本女子大学大学院家政学研究所住居学専攻修了。1997年横浜国立大学大学院工学研究科計画建設学専攻修了。1991~1997年三和総合研究所勤務。1997~2002年東京工業大学大学院社会理工学研究科助手。2000~2001年ポートランド州立大学客員研究員。2002年千葉大学工学部助教授就任。2013年千葉大学大学院工学研究科教授就任。著書に「英国都市計画とマスタープラン」(学芸出版社、1998年)「地方分権時代のまちづくり条例」(学芸出版社、1999年)「エリアマネジメント」(学芸出版社、2005年)など多数。



都市再生の評価にはいくつかの課題

都市の国際競争力の向上のために民間主導で行われてきた都市再生をどう評価するか。近年、行政府では、限られた公的資源を有効に投入し、より信頼される行政を展開するために、統計などを活用した「証拠に基づく政策立案(EBPMEVIDENCE・ベースト・ポリシー・メイキング)」が進んでいる。都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域における民間主導の都市

再生も、規制緩和や税制・金融支援といった公的資源が投入されており、EBPMを見据えた都市再生の効果の評価が行われてきた。また、都市再生の効果をもとに評価すべきかをめぐって政府は議論を重ねている。

都市の強靱化や国際競争力の向上を目指して住宅やオフィスを更新する都市再開発(都市再生)には、何らかの効果が発生している。ただし、その効果の評価をめぐってはいくつかの課題が生じる。①評価の範囲をどう設定するか②どの指標を使うべきか③誰が計

測の負担を負うべきか、などだ。

まず、①都市再生の評価の範囲をどう設定するか。都市再生特別措置法が指定する都市再生緊急整備地域は、「都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域」として、政令で指定される地域であり、現在、51地域が指定され、その面積は計約9422ha

と広大だ。東京や札幌は数百ha規模になる。都市再生そのものは、それぞれの都市再生緊急整備地域の局地的なエリアで、多発的・連続的に数年のスバ

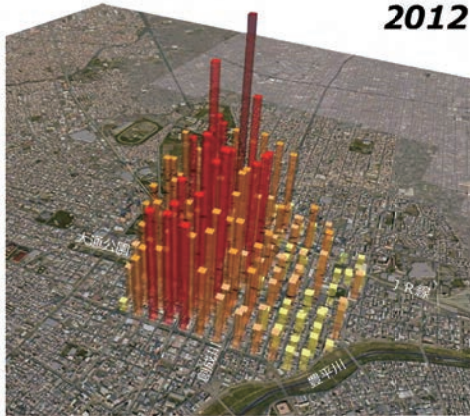
ンで施行されていく。したがって、ある都市再生緊急整備地域が指定から10年後に人口や世帯数、地価、従業者数、事業所数、単位面積当たりGRP^{*}が上昇したとしても、これらがすべて都市再生による効果だと言いつけることは難しい。広域的に見れば、都市全体の成長、例えば札幌や東京そのものの成長を反映している、という見方もできる。したがって、都市再生の効果を確認するには、都市再生を施行している局地的な変化を捉えるほうがふさわしい。局地的な変化の一例としては、都市再生が行われている地点の人流データや消費購買データがある。近年、赤外線センサーやキャッシュレス決済の普及といった技術革新やデジタル化により、政府公式統計等では把握が困難な人流などの動的データを、高頻度かつタイムリーに把握することが可能になっている。データによっては、都市再生の経済効果を具体的に示すことが可能になるだろう。

一方で、都市再生の効果は人流データや消費購買データに必ずしも集約できない。都市再生の評価にあたっては、②どの指標を使うべきかを考慮する必要がある。都市再生緊急整備地域には、国際競争力の向上だけでなく、自然災害への対応や人口減少、少子高齢化、社会経済の多様化への対応など、様々

*実質域内総生産(Gross Regional Product)

- 対策① 建物の省エネルギー化
- 対策② エネルギーの面的利用
- 対策③ 再生可能エネルギー利用

2050年のCO₂排出量を
2012年比で80%削減



2012



2050

札幌市の目指す都心部の二酸化炭素排出削減のイメージ
札幌市HPより

な政策目的がありうる。例えば、都市再生に伴い、自然との共生の実現によって国際競争力の向上に繋げたい(オフィスの周辺の生物多様性を評価するグローバル企業の誘致に資する可能性)場合、緑被率や生物多様性調査などの質の異なるデータが必要になる。つまり、都市再生緊急整備地域の自治体や不動産会社は、都市再生の目指すべき目的によって評価指標を選定していく、ということになる。

そして、最後の課題は③誰が計測の負担を負うべきかだ。これまでの都市再生の評価で使われてきた指標はおおむね政府統計から把握が可能だったが、都市再生の評価指標に人流データや消費購買データを導入するにあたっては、データ収集や解析の負担が生じることとなる。不動産会社は、都市再生緊急

整備地域の都市再生に対しては政策的な支援が行われるため、EBPMに資するデータ提供に賛同するだろう。その上で、都市再生への支援として、これまでの物理的な容積緩和などハード整備への支援を超えて、「賑わいがあるまち」のように、ソフト的な都市空間の整備にも支援対象を拡大していくことが考えられる。人感センサーの設置やデータ解析はあくまでソフト的な都市再生の一環として捉えていくということだ。

都市のGXに向けて 指標の整備と見える化を

なお、行政が進めるEBPMは、行政の事業に対する国民の信頼を高めることが目的だ。EBPMは国民の行政への信頼を高めていく一手段に過ぎな

い。したがって、政策的な支援を受ける都市再生そのものの国民の信頼を高めることも、都市再生に求められる役割の1つと言えよう。私は、実際のプロジェクトにおいて、都市再生特別措置法の目的に沿った再開発であることを示すような、視認性が高くわかりやすい標準(ラベル)を示すことが一案だと思う。今後の都市再生は、脱炭素に向けた経済社会システムの変革であるGXを牽引していくようなまちづくりが求められる。例えば、札幌市は特定都市再生緊急整備地域において、「都市空間・エネルギー等のネットワーク形成」を施策の1つとして進めている。

環境にやさしく、災害にも強いまちづくりの実現に寄与するコージェネレーション(コジェネ、熱電併給)などの自立・分散型エネルギー供給拠点の整



ビルのエントランスに貼られた建築物の環境認証(LEED)を示すラベル

備、駅前通地下歩行空間に併設した熱導管収容施設の更なる活用、スマートエネルギーネットワーク化の検討など、脱炭素の実現にも貢献するまちづくりが民間事業者によって進められてきた。実際に、2014年に竣工した三井不動産や日本郵政が手がけた札幌三井JPビルディングでは、熱を供給するコージェネを地下に整備している(赤れんが前エネルギーセンター)。札幌市は、今後、札幌都心部で再開発を行うビルについては、熱供給への接続を促している。つまり、同ビルは、都市再生緊急整備地域で行われたプロジェクトであり、周辺のビルの省エネを通じて、脱炭素に貢献していく可能性がある。こうしたビルに、脱炭素への貢献を示すラベルを掲示できれば、GXに向けた都市再生そのものへの共感を呼び起こすことができるかもしれない。(談)

2030年 まちづくりに向けた ストラテジー

スタートアップと 都市

芦澤 美智子 氏

横浜市立大学国際商学部准教授

大都市におけるスタートアップ

都市は新陳代謝をすることで持続的な経済成長を実現している。スタートアップに代表される新しい産業が興隆してくることは、経済の新陳代謝のよくなるものだ。都市は、それまで積み上げてきた多様な集積を生かしながら、その時に最も成長している領域、ダイナミズムを取り込んでいくことが大切だ。新しい産業は常に生まれ、中心となる産業は時代ごとに変化する。世界のトップ企業となったGAFAMはいずれもIT系のスタートアップが世界的に飛躍を遂げた典型例であり、その経済的インパクトは、GAFAM5社で日本の東証プライム市場の時価総額

SDGsの達成期限の2030年に向けて、都市の持続可能な成長をどう実現していくか。ハード・ソフト両面から識者の意見を聞き、持続可能な都市を創っていくための課題や戦略を探る。都市の新陳代謝には新しい産業、スタートアップのダイナミズムを取り込むことが必要という横浜市立大学の芦澤美智子准教授に聞いた。



芦澤 美智子(あしざわ みちこ)
横浜市立大学国際商学部准教授

公認会計士(KPMG東京)、企業変革プロジェクトのリーダー(産業再生機構、アドバンテッジパートナーズ)等を経て、2013年より横浜市立大学国際商学部准教授。2016年より慶應ビジネススクール非常勤講師。

現在はスタートアップエコシステムに関心を持ち国内外の調査研究に携わる。大学と産業界をまたいだイノベーション活動に積極的に関わっており、国内外の産学官連携を得意とする。また、東京圏13大学を中心とするコンソーシアムであるGTIE (Greater Tokyo Innovation Ecosystem) プログラム共同代表者として、大学発ベンチャー発掘支援に力を注いでいる。

上場企業3社およびスタートアップの社外役員、横浜未来機構フェロー、SBIRフェーズI支援委員会委員等の委員多数。

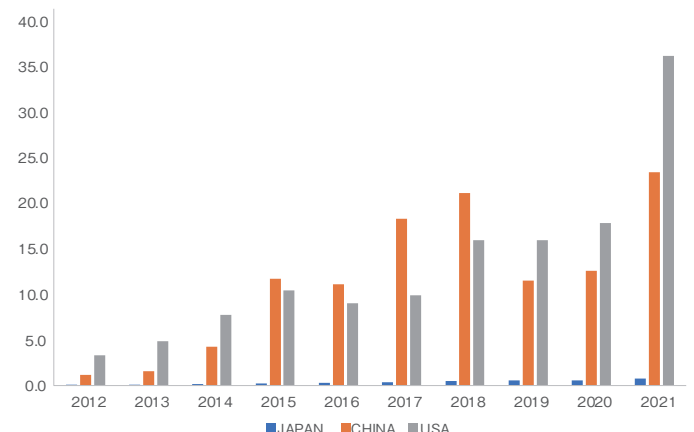
慶應義塾大学経済学部卒、慶應ビジネススクールにて修士(MBA)、博士(経営学)取得。2022年9月より1年間、客員研究員としてスタンフォード大学に在籍予定。

を超えることから明らかだ。アメリカでは年間数百万人の雇用も創出している。スタートアップは都市のみならず国全体の経済を牽引しうる存在だ。都市がスタートアップを取り込むことは、イノベーションを創発し、都市の国際競争力や生産性を高めていく上でも重要だ。例えば、グーグルは本社に近いサンフランシスコの雇用だけでなく、多額の税収、賃金の上昇をもたらしている。

では、都市はどうスタートアップの成長に寄り添えばいいのか。近年、研究が進み、スタートアップの成長に寄り添うのは、「エコシステム」だということがわかってきた。生態系を意味するエコシステムは、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)、金融機関、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。スタートアップ・エコシステムの本質は、ごく少数の天才起業家をランダムに出現させることを超えて、起業家を資金や情報などあらゆる面でシームレスに支援する仕組みを備えたまちであることだ。意欲はあってもオフィスやコネクションもないまま起業したい人材に対して、インキュベーターがオフィスを提供し起業に向

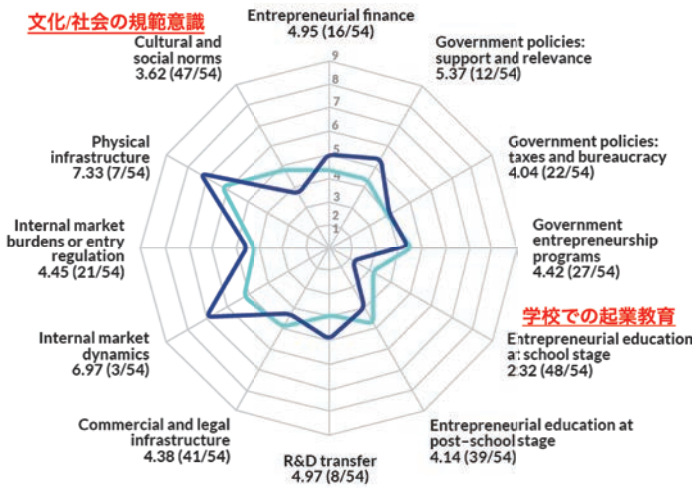
けてアドバイスなどで世話をするので第一段階。インキュベーターは、さらなる成長が期待される起業家を選び、投資家へと繋ぐ役割を担うアクセラレーターに送りこむ。アクセラレーターは、支援対象の起業家のデモンストレーションを行ってVCの支援を取り付ける。VCの支援を受けられれば、起業家は上場(株式公開)やM&Aまで視野に入れることができる。この一連のシステムは、同じような仕組みを再現可能だ。そのため、欧州の学者が研究を行い、ベルリン、パリ、ロンドンといった都市で、米国発祥のエコシステムを模倣したスタートアップ・エコシステムが誕生した。さらにはアクセラレーターやVCの手法も標準化され、スタート

日米中資金調達額 10年間比較



※スタートアップ：成長スピードが速く、ビジネスの斬新性があり、イノベーションや社会貢献を意識し、出口戦略を検討している企業や組織 (経済産業省レポートより)

世界各国と比較しての日本の状況



アップを成長させる方法論は世界で共有されるようになった。起業家を市場が上がり、世界金融危機を経て金融面でもシステムが容易に崩壊しなくなつた。

欧州では、専門団体の主催によるスタートアップイベントとして、数千人が集まるミートアップ（交流会）が自治体のバックアップを受けて、まち全体を使って1週間ほどかけて行われている。まず、有名な起業家が、次にスタートアップをけん引する産業やそのストラクチャー等に関する講演を行い、全体の流れをつくる。各国の起業家は自分たちのビジネスのプレゼンテーションを行う（ピッチコンテスト）。また、VCはカフェ等を期間中貸し切るので、

東京の集積力は卓越
拠点づくりは不動産会社の役割

「このカフェではこのVCに会える」ということがはつきりしており、非常に効率的だ。このイベントは、VCが投資先を見つけ出し、投資に繋げられるといった意味で経済効果があり、何より、まち全体がイベントとして盛り上がる。まちそのものが起業家を成長させるエコシステムとなる。イベントに参加するプレーヤーは、それぞれ自分たちの利益を追求する経済主体として振舞いつつ、互恵的なネットワークを構築できる。私は、スタートアップの興隆に向けて、日本でも都市全体がスタートアップのエコシステムとなるようなイベントを行いたいと考えている。

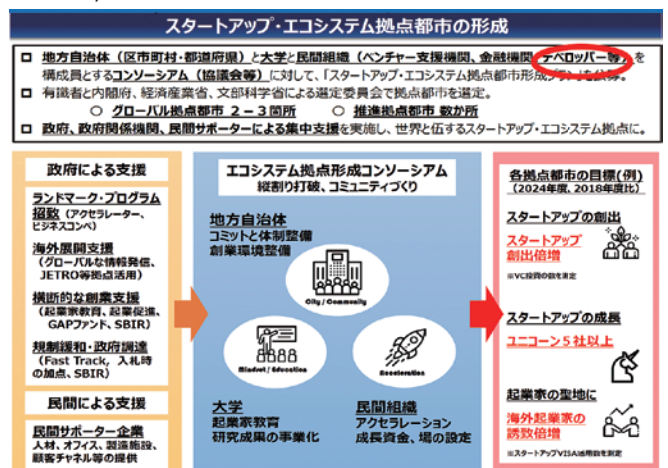
海外注目の日本のエコシステム
充実には不動産会社がピースに

東京には、渋谷、新宿、大丸有、虎ノ門、日本橋、八重洲等の業務集積地がある。それぞれ特色のあるまちであり、アクセラレーターが立地している。ただし、スタートアップの都市として世界に発信するには東京エリアとして「面」でアピールする必要がある。実際、内閣府・経済産業省・文部科学省が支援する「スタートアップ・エコシステム拠点都市」では、横浜や筑波も含めたグレーター東京が採択されて動き出している。スタートアップ支援を行う不動産会社同士も連携して、それぞれの拠点の繋がりの強化に加えて「東京圏」をアピールする役割を担ってほしい。いまやスタートアップ・エコシステム

のグローバル基準は確立されつつあり、差別化が難しくなっている。「東京がどうやって勝つか」の問いに対する答えはまだない。しかし課題は分かっている。最新版のスタートアップ都市ランキングでは東京は9位から12位まで順位を落とした。「人材」「経済」は強いが、エコシステム同士や人と人の「繋がり」が弱い、スタートアップが集まる拠点やミートアップの数、物理・化学の実験研究施設が少ない等の理由が挙げられていた。グローバルでは、不動産会社が拠点作りやミートアップ実施等をけん引している。個人的にもこうした課題の解決をリードするのは、まちの「場」づくりを担う不動産会社が最もふさわしいと思う。日本においても不動産会社の活躍を期待したい。

スタートアップ・エコシステム拠点形成戦略

By 内閣府・文部科学省・経済産業省（2019年6月11日発表）



場と流通網がある。アメリカのVCは日本のスタートアップ市場にとっても興味を寄せているが、どこにどうアプローチすればいいのかから困っているという話を耳にする。商談できる人材が集まる場があり、きちんと発信できれば、日本のスタートアップの経済圏が広がり、都市のさらなる国際競争力や生産性の向上が期待できる。国の示すスタートアップ・エコシステムの主体は産官学で、特に不動産会社が土台となり、そこから産業界や大学に繋がっていくイメージだ。実際に、上海を訪問した際に、不動産会社がシステムの中心にいる事例を見て感銘を受けた。日本でも不動産会社にますます活躍してもらい、より強固なエコシステムが形成されることを期待している。（談）

※ <https://startupgenome.com/report/gser2022>

まちづくりと都市経済

森 知也 氏

京都大学経済研究所教授

都市は、どのように形成され、成長していくのか。都市は、国土面積に占める割合が数パーセントであるにも関わらず、GDPの大半を占める経済活動を展開している。都市が大きな経済規模を誇るのには、経済活動が「集積」によって産み出されるからだ。都市経済学は、都市の集積のメカニズムを明らかにしようとしている。都市経済学で先駆的な研究を行う京都大学経済研究所の森知也教授に、まちづくりと都市経済について聞いた。

森知也(もり ともや)
京都大学経済研究所教授

1967年広島県生まれ。1990年岐阜大学工学部土木工学研究科卒。1996年ペンシルバニア大学大学院地域科学研究科博士課程修了。1996年から2009年京都大学経済学研究所准教授/助教授。1999年カトリック・ルーベン大学客員研究員。2009年京都大学経済研究所教授。2012年東京大学空間情報科学研究センター客員教授。経済産業研究所ファカルティフェロー。応用地域学会第一回坂下賞(2004年)受賞。2009年Journal of Urban Economics 編集委員。2005年Regional Science and Urban Economics 編集委員。2012年Papers in Regional Science 編集委員。

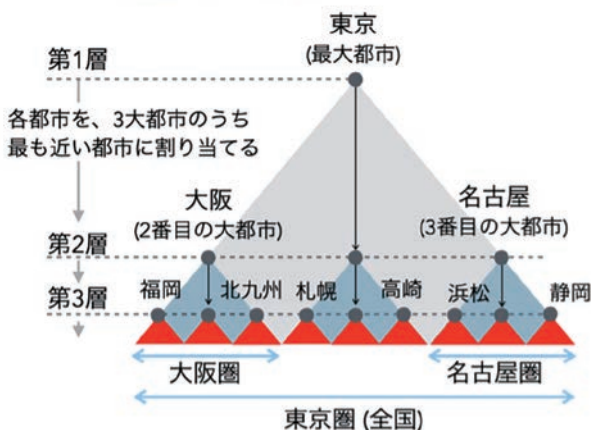


図 1. 都市規模分布のべき乗則とフラクタル構造

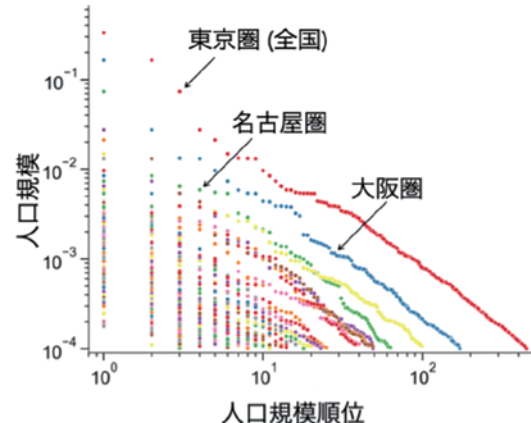
A. 3大都市に関する再帰的なポロノイ分割。第1層は、全都市群。第2層では、日本の3大都市(東京・大阪・名古屋)を中心都市とし、日本の全都市を、3つの中心都市のうち最も距離の近い都市に割り当てて、3分割する。第3層では、第2層で得た3つの都市群のそれぞれについて、その内部の3大都市(中心都市)のうち、最も距離の近い都市に割り当てて、さらに3分割する。第4層以下も、再帰的に、都市群の3分割を繰り返す。各中心都市について、その都市が中心都市となる最高層の都市群を、その中心地の後背地と考える。

B. 各中心都市の後背地における都市規模分布をプロットすると、概ね共通のべき乗則に従う。

A. 階層的な3分割



B. 地域圏単位の都市規模分布



都市の規模と地理的配置にみる秩序

私が研究する都市経済学は、都市が形成されるメカニズムを解き明かそうとする学問だ。地域経済について考えるなら、都市に注目することは必然だ。狭いと言われる日本においても、実に、国内の人口の8割が、国土の7%程度の土地に形成された都市に居住しているからだ。地域経済は、市町村や都道府県といった

行政区単位で眺めていても捉えどころがない。しかし、いったん、行政の境界から離れ、都市に視点を置くことで、地域・国土政策上、極めて重要な、「見えざる手」の存在を発見できる。その見えざる手の1つが「べき乗則」だ。古くから、多くの国で、都市の(人口)規模分布は、概ねべき乗則に従うことが知られてきた。べき乗則の下では、都市の人口規模とその順位の間に対数線形関係があり、順位に関わらず、順位を一定倍すると、人口規模も一定倍変化する。さらに、同様の

べき乗則が、国全体だけでなく、地方レベルでも成立すること、つまり、都市規模分布は、べき乗則を伴う空間的なフラクタル構造を持つことが、最近の研究で明らかになった(図1)。都市の地理的配置は、大都市を中都市群が取り囲み、中都市をさらに小都市群が取り囲む再帰的なパターンを示す。「大都市とその周辺の小都市群」の塊を地域としてまとめると、都市規模分布は、国全体と地域の間ではほぼ相似となる(図1)。

都市はなぜ形成されるのか。それは、

人々や企業が近接して立地することにより、財・サービスの受給、情報・知識の交換、特化と分業を容易にし、多様な財・サービスの生産と消費の費用を低下させる、集積の経済（メリット）が生まれるからだ。

一方、集積することで、不経済（デメリット）も発生する。人口の過密化による地代の上昇、混雑、通勤時間の増加、および、競争の激化などが典型例だ。

地代の上昇や混雑は、都市中心部の人口密度を押し下げて郊外化を促し、その都市自身が高さを失い、横に広がるという、局所的な分散効果を持つ。一方、集積による競争の激化は、同じ都市内ではなく、異なる都市への企業の逸脱を促す、大域的な分散効果を持つ。それは、競争回避に必要な距離が、産業や業種によって異なるからだ。他の条件が同じなら、高度な業務サービスなど、差別化の程度が大きい産業・業種ほど、同じ産業・業種が立地する都市は、互いに遠く離れている。個々の財・サービスが大きく差別化されているがゆえに、少々距離が離れていて輸送・通信費用がかかったとしても需要が影響を受けにくく、個々の企業の市場エリアは広がるためだ（図2）。

一般に、これらの産業が立地するのは大都市だ。逆に、コンビニエンスストアや理容業など、差別化の程度が小さい産業・業種は普遍的で、多数の都市に立地する。

図 2. 産業集積と都市の配置

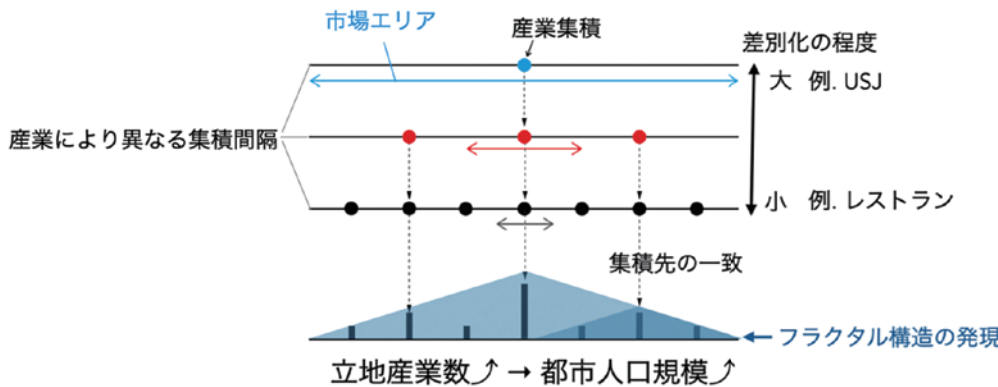
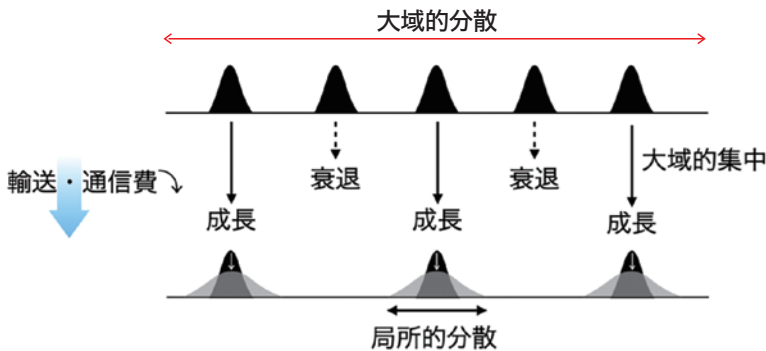


図 3. 輸送・通信費の低下と都市集積



このように、産業・業種によって立地できる都市の数は異なるものの、多くの場合、共通の消費者を介して、異なる産業が立地する都市は重なる傾向にある。

結果として、多数の産業・業種が立地する都市は大都市となり、大小都市間には、産業構造の包含関係が生ずる。上述の小都市が大都市を取り囲む再帰的な都市配置

市配置が実現する背景には、多数の産業が程度の異なる大域的な分散効果に直面しつつ、産業間で互いに惹き合っており、集積するメカニズムがある。

都市規模分布のべき乗則と、そのフラクタル構造は、持続可能な都市の地理的配置について自由度が低く、各地域レベル、および、国レベルの政策の設計にお

いて、事実上の制約として認識する必要があることを示唆している。

輸送・通信費の減少、

人口減少がもたらす都市の未来

リニア新幹線の導入などによる輸送費の低下や、IT技術の進展によるテレワークやオンライン会議の普及は、今後も加速すると推測される。そのような局面では、大域的な分散効果は弱まり、大都市への人口集中が進む一方で、局所的な分散効果は強まり、個々の都市は郊外化する（図3）。特に、大都市への人口集中は、とりもなおさず、小都市の衰退・消滅を意味する。人口減少により、都市形成に寄与し得る人口が減れば、この傾向はさらに加速する。地域創生を推進するに当たっては、既存の行政区単位の盛衰にとらわれず、維持可能な都市を中心とした広域的な連携を模索することが肝要だ。

国レベルでは、東京一極集中と言われて久しいが、一極集中は地方でも起こっている。九州では福岡、東北では仙台、北海道では札幌への集中が著しい。各地域レベルで起こる一極集中の便益を、当該大都市だけでなく、その後背地で分配するシステムが必要だ。（談）

※べき乗則は、重力が距離の2乗に反比例するような自然現象などに見られる指数の法則
※フラクタル構造とは、システムの全体と部分が相似な構造を言う

「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

橋本 茂 東急不動産ホールディングス
グループ企画戦略部統括部長

平井 幹人 三菱地所経営企画部長

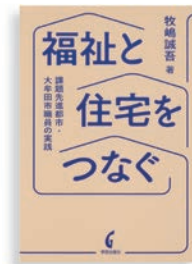
内田 要 不動産協会副理事長専務理事



福祉と住宅をつなぐ 課題先進都市・大牟田市職員の実践

著者 牧嶋誠吾（元大牟田市職員／居住福祉空間研究所代表）

出版社 学芸出版社



内容 超高齢化・人口減少・生活困窮にどう立ち向かうか。課題先進都市・大牟田において、建築のバリアフリー化、市営住宅の福祉拠点への再編、居宅介護サービスの推進、市営住宅や空き家を活かした居住支援を、住宅と福祉部局をつないで切り拓いた著者自身の実践に基づき著された本作は、自治体職員だからこそできる地方再生の姿が見えてくるとともに、様々な立場からまちづくりに携わる人々にとっても非常に参考になる作品。

牧嶋誠吾氏の話

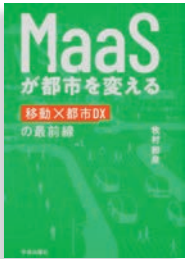
この本は、少子超高齢化・人口減少縮退社会が進展するマチの元公務員だった筆者が、現場に足を運び、現場から学び、公務員としてなしうる仕事の可能性を綴ったものです。一見関係がなさそうに見える「住宅」と「福祉」ですが、「福祉」を「暮らし」に読み替えると、それぞれの垣根はなくなり、そこには新たな政策機会やビジネスチャンスが無限に広がっています。それを可能にするのが、「官民協働」「多職種連携」「パートナーシップ」というキーワードです。公務員は、行政サービス、住民へのサービスを担っています。法や制度、マニュアルは、サービス提供の基礎であり、同時に制約にもなります。それを乗り越えて、現場で困っている人たちにサービスを届けるには、現場での官民協働や多職種連携が鍵になります。また、住民サービスの現場では、コロナ禍のような想定外が起きます。想定外に対応し、課題を解決していくためにも、現場での協働、実践が重要になります。現場での実践を記したこの本が、地方自治に携わる人たちに元気を与えられたら幸いです。



MaaSが都市を変える 移動×都市DXの最前線

著者 牧村和彦（計量計画研究所理事）

出版社 学芸出版社



内容 多様な移動を快適化する MaaS。その成功には、都市空間のアップデート、交通手段の連携、ビッグデータの活用が欠かせない。パンデミック以降、感染を防ぐ移動サービスのデジタル化、人間中心の街路再編によるグリーン・リカバリーが加速する中、世界で躍動する移動×都市DXの最前線から、スマートシティの実装をデザインする本作は、今後の交通と都市のあり方がわかりやすく著されており、今後の都市計画や不動産業にとって参考になる作品。

牧村和彦氏の話

モビリティ革命の本命と言われるMaaS（マース）は交通の話だと捉えられがちですが、モビリティ革命はまちづくり、人づくりそのものであり、まちに大きなインパクトを及ぼしていくとの強い思いから、筆を取りました。MaaSは、自動運転自動車や電動キックボードのようなモビリティを、オンデマンドの移動サービスとして提供するという概念です。これまでの自家用車に加えて、まちと移動が統合された新しい移動サービスが普及することにより、社会に新しい価値観、ライフスタイルをもたらします。私は、MaaSは実際の社会で使えるようにする社会実装が大事だと思っています。MaaSの社会実装は、まちそのもの、不動産がリードしていくものです。例えば、ビルや商業施設のファサード、駐車場、そして街路空間を再定義し、歩行者とモビリティが安全に共存していくようなことです。コロナ禍で人々の移動に対する価値観も大きく変わる中、本書がこれからの不動産業界やまちづくりへの具体的なヒントとなり、数年後にはまちの景色が変わり始めることを願っています。

