

新・不動産業ビジョン(仮称)の策定に向けた 「都市」および「まちづくり」のあり方について

2018年12月21日

一般社団法人不動産協会

理事・事務局長 森川 誠

コンテンツ

1. 不動産協会について

2. 現状分析／課題認識

3. 目指すべき姿の基本認識

4. 目指すべき姿を実現する必要性

5. 目指すべき姿を達成するための方針・取組等

- A 国際競争力のある大都市の創造
- B まちづくりを通じた少子高齢化および生産年齢人口の減少等の課題解決への貢献
- C 良質な住宅ストックを形成し、次世代（将来）へ継承
- D 時代の変化に応じた環境整備

6. 今後に向けて

7. まとめ

1. 不動産協会について

(1) 基本的な理念

- 人々が住み、働き、憩う生活に豊かさと潤いを提供するとともに、内需の柱として日本経済の成長を牽引する役割が不動産業には期待されており、そのために新たな価値創造を通じて経済・社会に貢献する

(2) 会員構成

- 大手総合不動産会社を中心とする約160社で構成

(3) 主な事業活動

- 時代を先取りするまちづくり推進(都市政策)
- 豊かな住生活の実現(住宅政策)
- 税制改正に関する取組
- 環境への取組

2. 現状分析／課題認識(第1回事務局資料から一部項目を抜粋)

○少子・高齢化、人口減少社会の進展

少子・高齢化が一層進展する本格的な人口減少社会。これに伴い、既存ストックの有効活用、都市の「コンパクト・プラス・ネットワーク」及びユニバーサル デザイン社会の実現を目指していくことが必要

「育児や介護との両立など、働く方のニーズの多様化」などの状況に直面。こうした中、投資やイノベーションによる生産性向上とともに、就業機会の拡大や意欲・能力を存分に発揮できる環境を作ることが重要な課題

○既存ストックの老朽化

築後40年超のマンションは現在51万戸であり、10年後には3倍の151万戸、20年後には6倍の296万戸となるなど、今後、老朽化マンションが急増する見込み。

東京23区ではバブル期に竣工した中小規模のビルのストックが存在し、今後そのリニューアルや建て替えに対するニーズが高まることが想定される

○新技術の活用（「Society5.0」）

IoT（Internet of Things）、ビッグデータ、AI、ロボット等の技術革新が進行

新技術の活用・浸透が、都市構造や経済構造に大きなインパクト（「Society5.0」への移行）。

○健康志向の高まり

高齢化が進行する中、誰もが健康に暮らしていくことへの関心度合いが向上

併せて、介護費・医療費削減の政策的対応の必要性が高まる

○地球環境問題の制約

住宅・建築物の省エネ性能の向上など、地球環境問題への対応が求められる

○自然災害の脅威

南海トラフ地震・首都直下地震等の巨大地震への備え、気候変動による水災害等のさらなる頻発化・激甚化への対応を推進

3. 目指すべき姿の基本認識

A 国際競争力のある大都市の創造

- 都市は、人々の生活の場であるとともに経済活動の場→豊かな暮らしを実現するための原動力
- 経済の力強い成長を実現するためには、地方創生の推進とともに、世界中から人材・企業・資産・情報が集積するビジネス環境の整備し、経済成長の原動力である大都市の国際競争力を高め、国全体の経済を牽引していくことが重要

B まちづくりを通じた少子高齢化および生産年齢人口の減少等の課題解決への貢献

- 若者が家庭を構築したり、子育てしやすい環境づくり
- 高齢者の健康、介護等に関する取組や環境づくり
- 働き手の確保のための、新たな労働力（女性、高齢者および外国人）の社会参加を促す環境づくり

C 良質な住宅ストックを形成し、次世代（将来）へ継承

- 生活基盤である住まいの質の更なる向上（既存ストックの質は未だ不十分）
- 新規供給とともに、改修や更新（建替）により質の高いストックを形成

D 時代の変化に応じた環境整備

- 新技術の進展や活用によって、生活環境や事業環境にもたらされる変化への対応
- 価値観の変化に応じたビジネスモデルの開拓

4. 目指すべき姿を実現する必要性

サービス産業化が進行し、都市の中心部に人が集まるさらなる都市化が進む中、大都市が世界中から人材・企業などを集め、多様な人々が交流しイノベーションを創出する場となるように都市再生の取り組みを進め、激化するグローバルな都市間競争・国家間競争に打ち勝つ必要がある。

人口減少や生産年齢人口などの課題を解決して豊かな国民生活が持続する社会をつくるために、子育て環境や就労環境の向上に向けて、国民全体で取り組むとともに、多様な人々の活力を意識したまちづくりを通じて、その課題の解決に貢献していく必要がある。

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は欠かせない。そのためには多様なニーズにきめ細かく応じた住宅の提供や良質な住宅ストックが正当に評価され、長期にわたって社会資産として利用され続ける仕組みが必要である。

5. 目指すべき姿を達成するための方針・取組等

A 国際競争力のある大都市の創造

- [方針・取組等]
- 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
- ②大都市戦略の構築と推進する環境の整備
- 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（働く場、暮らす場）
- ④世界中から集まる人々が訪れたいまちの整備（MICE、観光立国）
- 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（産業振興に貢献するインフラ整備）
- ⑥大都市が国等のゲートウェイなどの役割を果たすとともに、地方と交流・連携することで持続的な成長



5. 目指すべき姿を達成するための方針・取組等

A 国際競争力のある大都市の創造

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

- ・都市再生事業の迅速・着実な推進
- ・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

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

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

- 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
 - ・BCP機能を備えた高規格なオフィス環境の整備
 - ・MICEなどビジネス支援施設の充実・強化、文化・交流施設の整備
- 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
 - ・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、多言語表記サインの整備等
 - ・憩いと交流を促す空間（公園、緑、公開空地、芸術・文化施設）の整備

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

- ・美しく魅力ある観光地域づくり、海外に向けた情報発信
- ・優れた特性を受け継いで行う受入環境の整備

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

- 都市の産業振興に貢献するインフラを整備する
 - ・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
- 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
 - ・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
- 災害リスクを克服し、防災機能の充実を図る
 - ・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
- 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
 - ・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
- 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
 - ・「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

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

- ・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

5. 目指すべき姿を達成するための方針・取組等

B まちづくりを通じた少子高齢化および生産年齢人口の減少等の課題解決への貢献

- [方針・取組等]
- 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
- ②高齢者問題の解決に取り組むまちづくりを推進
- 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整備の推進
- 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
- 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



5. 目指すべき姿を達成するための方針・取組等

B まちづくりを通じた少子高齢化および生産年齢人口の減少等の課題解決への貢献

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

- ・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
- ・子育て支援施設や生活支援施設の充実・集約
- ・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
- ・多世代交流型のまちづくりによる子育て環境の整備

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

- ・スマートウェルネス住宅・シティの推進

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

- ・多様な人々が働きやすく、また暮らしやすい環境の整備

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

- ・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
- ・防災エリアマネジメントの推進

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

- ・再開発事業の推進



5. 目指すべき姿を達成するための方針・取組等

C 良質な住宅ストックを形成し、次世代（将来）へ継承

- [方針・取組等]
- ①新規に供給される住宅について、従来より高い性能水準を実現
- 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
- ③空き家をストックとして利活用する
- 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の実現
- 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の実現



5. 目指すべき姿を達成するための方針・取組等

C 良質な住宅ストックを形成し、次世代（将来）へ継承

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

- ・長期にわたり良質な社会資産として評価される住宅の供給の推進
- ・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
- ・安心・安全な住宅供給の取り組み
- ・適切な維持管理に向けての事業者の取り組み

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

- ・良質なコンパクト型住宅の取得に対する支援
- ・良質な賃貸住宅ストックの形成

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

- ・老朽化マンション全般の建替え推進
- ・リフォーム・リノベーションの推進
- ・適切な維持管理に向けての事業者の取り組み

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

- ・既存住宅の流通市場整備の推進
- ・住宅資産を活用するなど取得能力の充実

基本方針③：空き家をストックとして利活用する

- ・地域活性化に向けた事業者による空き家活用の提案



5. 目指すべき姿を達成するための方針・取組等

D 時代の変化に応じた環境整備

- [方針・取組等]
- ①働く場、働き方の多様化を背景としたオフィス・すまいの多様性の推進
- ②新技術を活用した高付加価値サービスがビルトインされた住宅の普及
- ③価値観の変化に応じた新たなビジネスモデルの開拓（不動産テックの活用）
- ④自動運転等新技術が実装された将来における都市空間、土地利用の変化への対応
- ⑤eコマース市場の拡大等を視野に入れた物流の効率化・高度化を踏まえた不動産の対応（物流不動産、物流を考慮した建築設計・都市政策）



6. 今後に向けて

不動産業界に期待されている役割

◎ 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の持続的提供

◎ 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するとともに、質の高い住生活を実現するための様々なサービスの提供

◎ 都市を情報収集装置として整備し、プラットフォームを築くとともに、社会全体と連携・交流し、エネルギー、環境、交通、セキュリティ、防災、ヘルスケア等、様々な社会課題を解決

7. まとめ

不動産業界は、従来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邁進。

他方、行政には、不動産業界のこれら取組について、税制ならびに都市、住宅およびその他政策の立法・遂行を通じ、さらなる支援をお願いしたい。

～ご清聴ありがとうございました～

本プレゼン資料は、弊協会の「大都市および住生活のあり方に関する提言」および「AI・IoTの活用についての調査報告」に基づいています。

「大都市および住生活のあり方に関する提言」

http://www.fdk.or.jp/f_suggestion/teigen.html

「AI・IoTの活用についての調査報告」

http://www.fdk.or.jp/f_suggestion/aiiot.html

一般社団法人 **不動産協会**
The Real Estate Companies Association of Japan