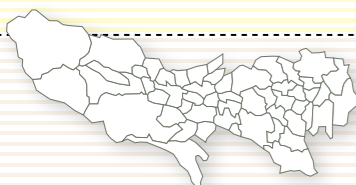


この人に聞く

「あなたのまちの宣伝本部長」愛川欽也氏が語る

東京・まち・家



数々の映画やドラマで活躍するかたわら、エッセイストや司会などもこなす長年芸能界で活躍されている愛川欽也氏。「あなたのまちの宣伝本部長」の愛称で、さまざまなまちを紹介するテレビ番組の司会も長年務めていらっしゃいます。ご自身で運営するインターネットTV専用収録スタジオで、愛川氏に住宅や不動産、東京のまちについてお話を伺いました。

俳優

愛川 欽也氏



帰る家があることは大切なことで、
そうした場所がないと
人間は荒んでいきます

不動産は人生
を変える力をもつ

巣鴨の生まれですが、住んでいたのは小学校4年生の時まで。それからは、疎開で親戚を頼って、秋田や茨城など各地を転々としてきました。巣鴨の思い出は、やはり「とげぬき地蔵」の縁日ですね。よく遊びに行ったものです。

巣鴨は、いま「おばあちゃん

の原宿」なんて言われていますが、実は僕が子供のころからそうだったんです。「とげぬき地蔵」で有名な高岩寺を中心にして、あの辺りの商店街は昔からとても賑わっていました。高岩寺では、4日、14日、24日と4の付く日に縁日があって、その日はとくに賑わいます。しかし、月に3回の縁日というのは、うまく考えたなあと思いますよ。実に頭がいい。3回というのがちょうどいい、4回だと逆にあきちゃうしね。月

に3回も縁日を開いているところなんて、珍しいんじゃないかな。昔から寺町とか参道とか、寺社と結びついているようなまちはみんな活気がありますね。ずっと変わらず賑やかさを保っているというのは、大したもんだと思います。

疎開で各地を転々として、中学2年の時に大宮の親戚のところに落ち着きました。ただ、戦後になっても東京には戻れなくてね。巣鴨の家は借家だったん

ですが、戦争で焼けちゃってなくなっただけですよ。哀れなものですよ。当時、中学生だったからあまり分かっていなかったけど、あそこが持ち家だったら、また新しい家を建ててずっとそこに住んでいただろうな。大宮から通っていた浦和高校在学中に、フランス映画に感動して演劇の世界に飛び込んだんだけど、巣鴨の家に住んでいたらまた違った人生があったかもしれない。不動産というのは、そういう意味で不思議な力をもっているものだと感じますね。

俳優座に入ってから、また東京都内に住むようになりました。親戚の家にお世話になったり、間借りしたりしていましたが、青春時代ですから、それなりに楽しい日々でした。ただ、住むところというのは、ずっと借りているだけだと、もしもの時に行くところがなくなってしまふなと思

っていました。少なくとも住むところは自分の持ち家じゃないと不安だなとね。やっぱり戦争で家をなくした記憶が強かったんでしょうね。人の家ばかり住んでいたから、家になつかないんです。居候みたいなものですかね。帰る家があることはとても大切なことで、そうした場所がないと人間は荒んでいくと思います。

昔は、家に関する本を出したことがあるんです。今は絶版になったみたいですが、タイトルは『家づくり七軒とことん奮戦記』。これまでに8回ほど家を建てたり、リフォームしたりしてきました。僕はなんでも、人にまかせず自分でやらないと気が済まないんです。もう設計段階から、ああしろ、こうしろって口を出してしまっただけで、自分がやることなんてたかが知れているんですけど、でもやってしまうんですね。だから失敗も数多く経験してきました。家を一軒建てると、素人でもどこか不都合な箇所を見つけるんですよ。だから、これまでの失敗談をまとめて本にして

住宅建築の豊富な
失敗談を一冊の本に

住宅に対するこだわりは、今はそれほどありません。でも

CONTENTS

- 2 特集Ⅰ この人に聞く —東京・まち・家—
愛川欽也 俳優
- 6 特集Ⅱ 「アジアヘッドクォーター特区」で東京がこう変わる
第1回 新宿駅周辺地域
- 8 特集Ⅲ 「2020年の東京」に向けて①
木密不燃化10年プロジェクトで燃えない・燃え広からぬ東京に
- 11 連載 都市計画はどうあるべきか
福井秀夫 政策研究大学院大学教授
- 14 連載 区市長が語るわがまち
都市と農村が共存するまち、
広大な国有地に企業誘致の取り組み
清水庄平 立川市長
- 16 東京アーカイブ
立川基地—金網の向こうのアメリカ
橋とおる エッセイスト
- 18 連載 実務に活かす！最新判決動向
- 20 本部・支部だより／編集後記

不動産東京

2012年10月号 | No.159

発行所
社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部

所在地
〒102-0093
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010(代)
FAX. 03-3261-6609

<http://tokyo.zennichi.or.jp>

しまえば、新しく家を建てようとする人の参考になるんじゃないかなと思ったんです。だからすぐく役に立つ本だと思いますよ。

ほんとに些細なことでも住んでいたら気になるんですよ。例えば引き戸。引き戸は、開き戸に比べてスペースを取らずに便利だけど、指を挟みやすい構造にならないように気をつけなければいけないとかね。

あとは、家のなかの整理整頓も大事です。実はいま、家の大掃除をやっている。それが大変で、大変で。5、6人が座れるくらいのテーブルがあるんですが、新聞の切り抜きやら映画・演劇関連資料が山のようにあって、皿一枚くらいのスペースしか残っていない状態になっ



その土地の魅力を探し出す、もしくは創り出すことが重要です

特集 I

この人に聞く 愛川 欽也氏

「あなたのまちの宣伝本部長」
愛川欽也氏が語る

東京・まち・家

てしまったんです。これじゃいけないと片づけを始めたんです。ただ、もう昨日、今日の話ではなくて、何年もかけてためこんできたものだから、ちょっとやそっとでは片付かない。収納をどうするかということも家づくりには欠かせないものですね。

まちのブランド化に成功しているところは強い

東京のまちは好きだから、いろいろなまちを見てきました。まちそのものの名前がブランドになっているところは得だと思えますね。巣鴨は「とげぬき地蔵」「お年寄りのまち」、銀座は「洒落たまち」「大人のまち」、渋谷は「若者のまち」だとか、それぞれブランドがあります。原宿や自由が丘、六本木だってそうです。ブランドがどうやってつくられてきたかという、それぞれの場所に何かしらの魅力があったんだと思います。その魅力を探し出してやる、もしくはつくりあげていくことが重要なんです。まちだけでなく、ファッションにしろ、食べ物にしろ、むかしから

ブランドをつくりあげてきたところが一番強いんです。みんなが受け入れやすいものだから。

「出沒!アド街ック天国」という番組の司会を15年以上もやっています。「地域密着系都市型エンターテインメント」と銘打って、毎回1つのまちを取り上げ、ランキング形式でそのまちを紹介していくという番組です。この番組も最初のころは、取り上げたまちでブランドをつくるなら何がいいか考えて、そのまちのCMをつくっていたんです。つまり、まちづくりを考えて番組をつくっていたんです。でも、15年以上やっているうちに番組の性質も変わってきて、今ではそういったことはあまりやらなくなっちゃった。

例えば、恵比寿というまちがブランドになったら、「恵比寿せんべい」なんかも作れるわけです。そういうことが知恵だと思います。「アド街」の当初のコンセプトのように、まちのブランド化やまちづくりを考える番組を新たに立ち上げたいとも考えています。

目玉になるようなものがないまちも確かにあります。でも、みんなが気づいていない魅力のあるまちはまだまだ探せると思うんです。一方で「そのまちにしかないもの」とよく言われるけど、僕がこれまで生きてきた経験から言わせてもらえば、実は「そのまちにしかない」なんてそんなにないんです。ただし、「そのまちにしかない」と思わせると

ブランド化というのは、その土地に付加価値をつけることです

ころが知恵なんです。そして、これを世間にどうアピールするかというところがポイントです。

商業地だけでなく、住宅地としてもブランドをつくるのが大事ですよ。例えば、大手不動産会社が田園調布や成城という、ある種のブランドのあるまちをつくったようなつくり方だったりします。

例えば、クリスマスの時期になると、いろいろなイルミネーションを施した住宅が集まって話題になる地域がありますよね。でもこれは年1回のことだから、ちょっとさびしい。これを年中やっていて、何か楽しそうなまちだとか、散歩してみたいまちだとか思わせるようなまちづくりができれば大したものです。電気がついているから、夜道も安心して歩けるまちだと思ってくれるかもしれない。

街灯にちょっとお金をかけて、「街灯のあるまち」なんていうのもいいかもしれません。僕は住宅地の魅力の1つは明かりだと思っているんです。ちょっと洒落た街灯を配して、散歩したくなるようなまちをつくるんです。これで夜の街が好きになってみんなが出歩けば、やはり防犯効果になり、安全・安心のまちにつながります。



俳優

愛川 欽也 氏

Kinya Aikawa

1934年6月25日、東京・巣鴨生まれ。1953年、埼玉県立浦和高校を経て俳優養成所研究生（3期生）となる。その後、劇団三期会を経てフリー。俳優、声優、ラジオパーソナリティ、司会者、エッセイストもこなすマルチタレント。近年は、年1本のペースで映画制作も行っている。また、2012年4月からインターネットTV「kinkin.tv」を開局。「愛川欽也 バックインニュース」を中心にさまざまな番組を発信している。kinkin.tvの視聴は以下のHPから。http://kinkin.tv/

不動産屋さんが「地域の個性」を探してまちを盛り上げていくべき

不動産屋さんは、まず自分のまちの個性を探してみることでいいですね。何かはあると思うんですよ。もちろん、それを活かすためには、知恵をしぼらなければいけないですが。でも、ブランド化に成功できれば、まちに活気がでて、土地の値段だって上がるはずですよ。地元の不動産屋さんがそのまちに一番詳しいはずだから、何かブランドになるものを探して、そのまちを盛り上げていくべきだと思いますね。

ブランド化というのは、つまりその土地に付加価値をつけることです。月島だって「もんじゃ

のまち」なんて言われていますけど、僕が子供のときはどこの駄菓子屋にもあってよく食べたものです。それが今じゃ月島のブランドになっている。その辺に関しては、京都なんて非常にうまいですよ。あめ玉1つにしても、きれいな紙や箱で包んだりしてブランド感を出している。実際はなんてことない、東京の金太郎あめの方がよっぽどおいしかったりするんですよ。ただ、京都には付加価値をつけることに長けた商人が何人もいたということ。うまいキャッチフレーズやコピーを考えるっていうのはとても難しい。だけど、見た通りの、食べた通りのままでいいから、まず何か見つけることが大事なんじゃないかな。

新宿駅周辺地域

第1回

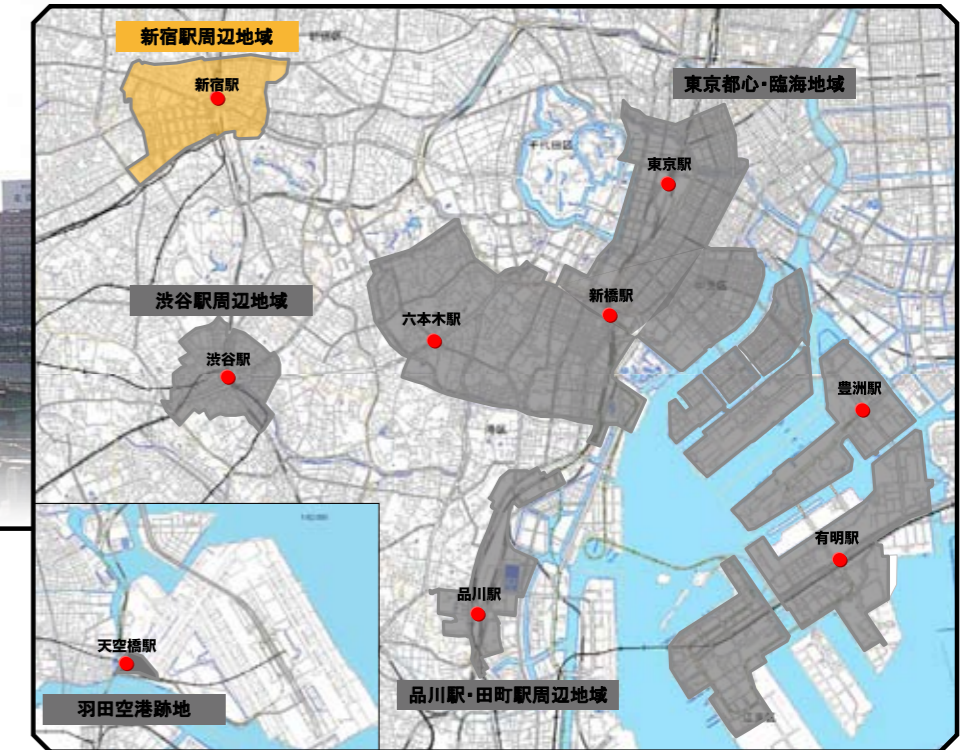
アジアヘッドクォーター特区で東京がこう変わる

— 防災・環境・省エネ先進エリアへと進化 —

国の新成長戦略に基づき、東京都が申請し昨年末に「国際戦略総合特区」として認められたアジアヘッドクォーター特区。アジア地域の業務拠点、及び研究開発機関を5年間で50社以上、その他の外国企業を5年間で500社以上呼び込むのが目標です。特区のエリアは、東京都心・臨海地域、品川駅・田町周辺地域、新宿駅周辺地域、渋谷駅周辺地域、羽田空港跡地の5カ所。それぞれのエリアではどのようなまちづくりが行われるのでしょうか。本誌では、その概要をシリーズで連載します。第1回目は、新宿駅周辺地域です。



総合特区予定エリア



強固なインフラが地域資源

新宿駅周辺地域はJR新宿駅を挟んで西口の新宿副都心、東口の駅前繁華街を合わせた約200haが対象です。このエリアには、1日の乗降客数が350万人と日本一の新宿駅を中心に、上場企業約80社、就業人口約26.5万人を抱え、エネルギー、通信、保険、不動産、住

宅など生活関連産業の企業が多数集積しています。

また、半世紀前に決定された新宿副都心計画に基づき、強固なインフラ、街路、公園、超高層ビルが整備され、広大なオープンスペースが確保されていることも、このエリアの特徴です。

西新宿地区を中心に整備されている地域冷暖房システムは世界一

の冷温水熱供給量を誇り、40年以上にわたって事故なく熱を送り続けているなど、地域の自立・分散型エネルギーネットワークも確立されています。

環境先進都市を実現

アジアヘッドクォーター特区の域内ビジョンでは、このような地域資源を踏まえ、「環境先進都市

東京を代表するビジネス空間を形成する」「生活産業に関連した新たな産業を創発する都心の形成に努める」という整備の方向性を打ち出しました。

では、このエリアで今後、どのような事業やまちづくりが行われていくのでしょうか。新宿駅西口については、新宿副都心に本社や本社機能を置く企業・大学など14

法人が組織している「新宿副都心エリア環境改善委員会」がまとめた再生ガイドラインプランを参考に、また新宿駅東口については、

新宿区がまとめた新宿駅東口まちづくり構想をもとに今後の取り組みを見てみましょう。

新宿駅西口 人工地盤取り外し構想も

面的ESCO事業の実現

ESCO事業とは省エネ改修にかかる費用を光熱費の削減分で賄う事業のこと。新宿副都心全体でこれが実現すれば、このエリアのビル所有者はコスト負担なしで省エネ改修が図ることができ、環境先進都市東京を代表するビジネス空間を形成する大きな一歩となります。この実現のために、特区指定に基づく規制緩和を活用した街区を跨いだ電力融通や、現在2系統ある地域冷暖房業者間の導管接続が今後進められることとなります。

面的無線LANの導入

道路や公園などの公開空間における無線LANサービスを提供します。6月1日から

新宿副都心エリア環境改善委員会の一員であるKDDIが新宿副都心の北側でWi-Fiサービスを始めました。

EVカーシェアリングの検討

新宿副都心に立地する企業の社用車を共有のEVカーに置き換えます。既存のビル地下駐車場を有効活用するほか、オンデマンドの予約システムなども検討します。

防災屋台の実現

エリア内にある東京医大病院などと連携して、街路や公開空地を活用し、平常時はカフェ、災害時には防災・緊急医療提供コーナーに早変わりする拠点を設けます。特区指定による道路占用、公開空地利用の規制緩和を活用します。

人工地盤取り外しと都庁前駅の見える化構想

2020年に開通する新宿駅東口と西口を結ぶ東西自由通路を延長し西口から新宿中央公園に延びる中央通り上の人工地盤を取り払い青空化を検討します。また都庁前駅を半地下化仕様にし、見える化も検討します。



新宿駅東口 新宿通り歩行者専用検討も

駅前広場の整備・顔づくり

東西自由通路の開通を踏まえ、賑わいと風格のある駅前広場を実現します。また、歌舞伎町方面や新宿三丁目駅方面の回遊性や歩行者動線を確保します。

靖国通りの地下通路の整備

靖国通りの地下通路を延伸し、歩行者空間のネットワーク化を図ります。

新宿通りのモール化

車の通行を原則禁止にし、歩行者優先の賑わい空間を実現します。

駐車場附置義務の新宿ルールの検討

必要な駐車台数の整備と附置義務駐車場確保に苦勞している老朽建築物の円滑な建替えを促進します。

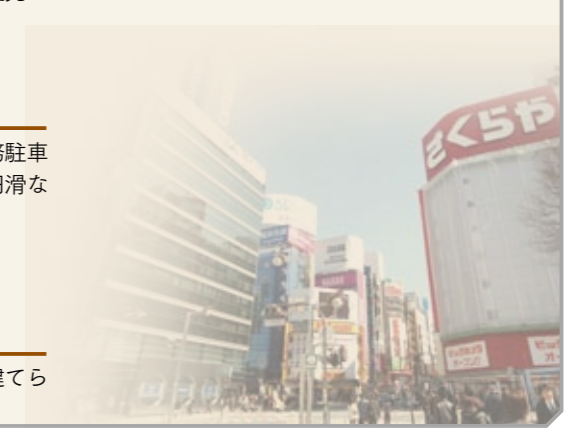
既存不適格建築物や旧耐震建築物の建替え促進に向けた地区計画の活用

現在の用途地域・容積率導入前に建てら

れた老朽建築物の建て替えを促進するため、地区計画を活用して建築制限の見直しを実現します。

優れた街並み景観を誘導するルールづくり

個々の建物についてデザイン上配慮すべき事項や、屋外広告物等のデザインを誘導するルールを取りまとめるとともに、壁面緑化や屋上緑化を推進します。



hiroshi / PIXTA (ピクスタ)

木密不燃化10年プロジェクトで燃えない・燃え広がらない東京に



東京都は昨年12月、「2020年の東京」を策定しました。これは、防災力の向上やエネルギー政策、少子化対策などの課題に対応し、首都・東京のさらなる進化を目指す中長期的な都市戦略です。本誌では「2020年の東京」に掲げられた12のプロジェクトのうち、住宅・不動産に関わるプロジェクトを取り上げ、現状や課題などについて連載していきます。第1回は、「木密地域不燃化10年プロジェクト」です。

2020年には「燃え広がらない・燃えない」東京へ

東京都が4月に公表した首都直下地震等の新被害想定では、東京湾北部を震源とするマグニチュード7.3の地震が、火災被害が最大になる冬の午後6時

(風速毎秒8m)に起こる場合、焼失棟数約20万棟、火災による死者約4100人におよぶと推定されています。

東京都は、2020年の東京の姿として、震災時にとくに甚大な被害が予想される木造住宅密集地域において、「延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路を100%整備」するとともに、「延焼による焼失ゼロが実現」するとの目標を掲げています。

現状を見てみましょう。まず、木密地域とはどういった地域なのでしょう。東京都では、市街地の燃えにくさを表す指標である不燃領域率が60%未満の地域を木密地域としています。不燃領域率が70%を超えると、市街地の延焼による焼失率はほぼゼロになるといわれています。60%未満の地域は、都内に約1万6000ha(2006年度)もあります。

このなかでもとくに火災危険度が高く、老朽化した木造建築物が集積している28地域が、2010年改定の「防災都市づくり推進計画」で「整備地域」に指定されました。整備地域は、

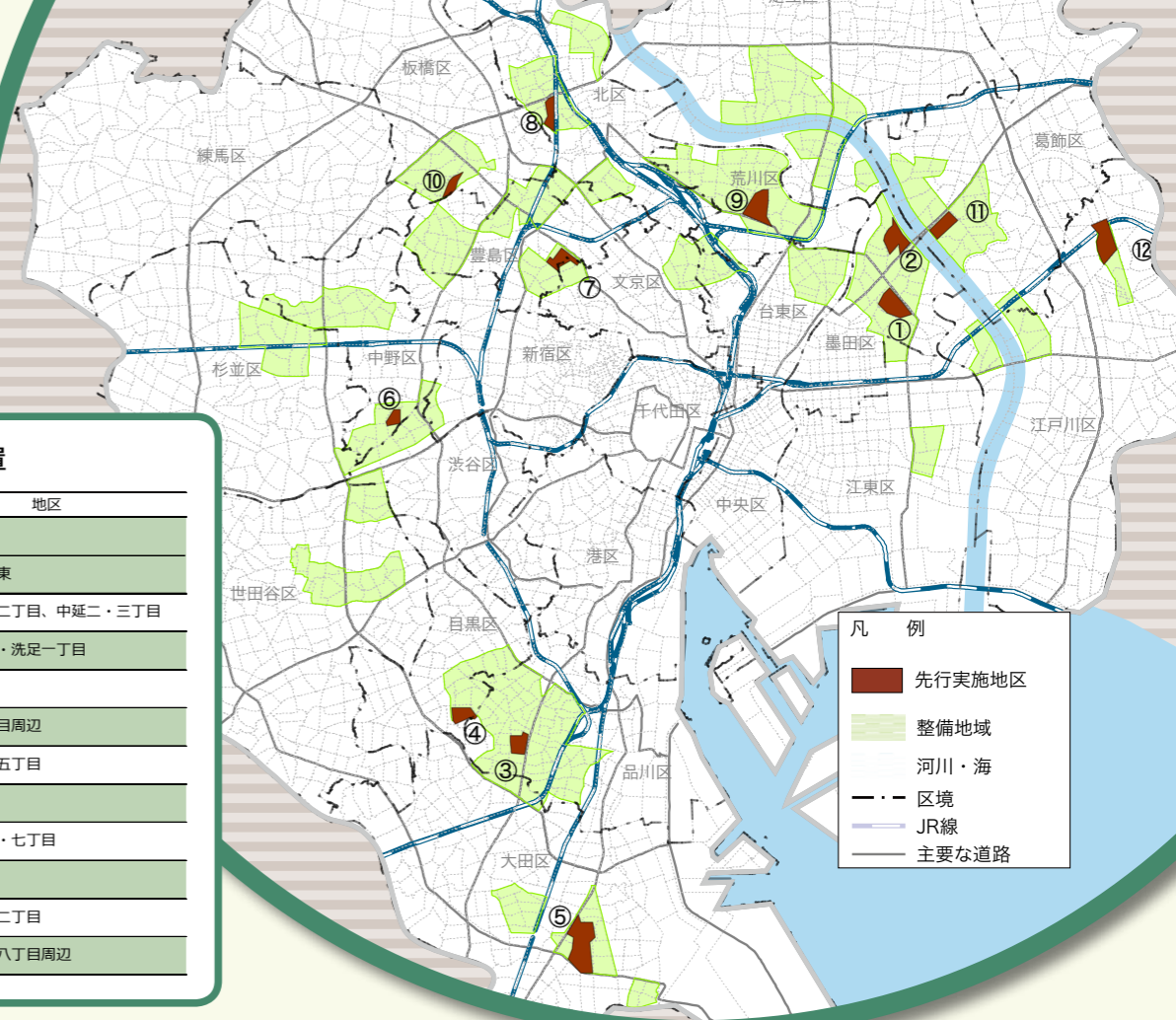
山手線外周部から環状7号線沿いに広がっており、面積は7000ha(区部面積の11%)、居住人口は約180万人(区部人口の20%)です。

木密地域では、消防車が入れない狭い道路や行き止まりの道路が多いことや、火災延焼を防ぐ公園等のオープンスペースが少ないことなどから、震災時には大きな延焼被害がでることが予想されています。また、都心部から放射状に延びるほぼすべての主要幹線道路が木密地域を通過していることから、災害時には緊急活動や物流に大きな支障をきたす恐れも懸念されています。

木密地域に対する取り組みとして、東京都は区と連携して前述の「防災都市づくり推進計画」を策定し、延焼遮断帯となる道路の整備や建物の不燃化・耐震化促進を進めてきました。しかし、整備地域の不燃領域率は、現状56%(2006年度)にとどまっています。また、延焼遮断帯を形成する都市計画道路の整備率も50%(2010年度)ほどです。

先行実施地区位置

番号	区	地区
①	墨田区	京島周辺
②	墨田区	鐘ヶ淵周辺東
③	品川区	東中延一・二丁目、中延二・三丁目
④	目黒区	原町一丁目・洗足一丁目
⑤	大田区	大森中
⑥	中野区	弥生町三丁目周辺
⑦	豊島区	東池袋四・五丁目
⑧	北区	十条駅西
⑨	荒川区	荒川二・四・七丁目
⑩	板橋区	大谷口
⑪	葛飾区	四つ木一・二丁目
⑫	江戸川区	南小岩七・八丁目周辺



凡例
 ■ 先行実施地区
 ■ 整備地域
 〓 河川・海
 - - - 区境
 〓 JR線
 〓 主要な道路

「2020年の東京」とは

「2020年の東京」は、2006年策定の「10年後の東京」計画を引き継ぎ、かつ東日本大震災後の新たな社会経済状態と課題に対応するための計画です。具体的には12のプロジェクトが計画されています。事業費は3年ごとに算出しますが、毎年見直しが行われ、改定されていきます。最新の実行プログラム2012では、全体事業費として2012～2014年度で2.2兆円が計上されています。

「2020年の東京」を支える12のプロジェクト

- 耐震化100パーセントプロジェクト*
- 木密地域不燃化10年プロジェクト*
- 防災共助プロジェクト*
- 東京産電力300万kW創出プロジェクト*
- スマートシティプロジェクト*
- 水と緑のネットワーク実現プロジェクト*
- 陸海空交通ネットワーク強化プロジェクト*
- アジアのヘッドクォータープロジェクト
- 東京の保育力強化プロジェクト
- 生涯現役プロジェクト
- かわいい子には旅をさせよプロジェクト
- 四大スポーツクラスタープロジェクト*

*は本シリーズで取り上げる予定のプロジェクト

「不燃化特区」と「特定整備路線」で一体的に取り組む

東日本大震災により防災への関心が高まったことを受け、東京都は木密地域を東京の最大の弱点であるとして、従来よりも踏み込んだ整備促進策を講じるため、「木密不燃化10年プロジェクト」を策定しました。

2012年度は前年度比19億円増の78億円が計上されており、今年度からの新規事業となる木密地域不燃化10年プロジェクトの事業費は、10億6000万円となっています。

具体的な目標としては、(1)整備地域における不燃領域率を、従来よりも5年前倒しして、2020年度までに70%に引き上げる(「燃えないまち」の実現)、

(2)整備地域における主要な都市計画道路の整備を2020年までに100%達成する(「燃え広がらないまち」の実現)の二本柱です。この目標実現のため一体的に取り組まれる主要施策が、「不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)」と「特定整備路線」です。10億6000万円のうち、不燃化特区に1億5000万円、都市計画道路整備に8億9500万円が計上されています。

不燃化特区

不燃化特区制度は以下のような仕組みです。まず、都が地域危険度の高さなど地区指定要件や、整備プログラムの設定要件(不燃化を進める核となり、波及効果が期待できるコア事業など)を提示。区が対象地区と整

備プロジェクト素案を提案し、東京都が指定・認定します。素案は、各区が取り組んできた不燃化事業がベースとなっています。その後、都と区は共同で整備プロジェクトを作成。区がプログラムを実施し、都は不燃化助成の上乗せや都税の減免措置などの特別支援を行います。

不燃化特区の創設にあたり、都は当初、先行実施地区を3地区程度選定することを予定していましたが、11区12地区が申請されました。都は少数の先行地区と協力し実地に作業を進めながら制度構築を進めていくつもりでした。しかし、予想以上に多くの区から出された熱心な提案を受け、「不燃化対策の盛り上がり」に水を差してはいけな(都防災都市づくり課)と

して、すべての地区を選定しました。

現在、先行地区に選定された区は都と共同で整備プログラム作成を進めています。2013年4月からの制度開始に向け、順次整備プログラムを公表していく予定です。

特定整備路線

延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路整備を2020年までに100%達成するため、都は「特定整備路線」を指定します。これは、期間を限定して関係権利者などの生活再建等のための特別支援を行うものであり、具体的には沿道居住者の円滑な住み替えに向けた都有地・都営住宅等の活用や、沿道の用途地域・容積率の変更時期の前倒しなどが検討されています。

都は今年6月、特定整備路線の候補区間の第1弾として、23区間を選定しました。今年10月を目途に全ての候補区間を公表します。また、特別支援の内容も年内に公表する予定です。

狭小宅地や複雑な権利関係など課題は山積

前述の取り組みにより、東京都は「延焼遮断帯の形成と市街地の不燃化が一体的に促進され、より高い施策効果が発現」するとしています。一方で、木密地域には課題も山積しています。前述した狭あい道路の問題に加え、居住者の高齢化による建て替え意欲の低下、狭小宅地、合

特定整備路線（候補区間）一覧

路線名	箇所	延長(m)	所在区
林試の森周辺・荏原地域			
1放射第2号線	西五反田七丁目～荏原二丁目 (補助151～補助26)	1,200	品川区
2補助第29号線*1	品川)大崎三丁目～(大田)南馬込一丁目 (環状6～環状7)	3,490	品川区・大田区
3補助第46号線	目黒本町五丁目付近*2 (補助26～補助30)	510	目黒区
	目黒本町五丁目～原町二丁目 (補助30～補助47付近)	550	目黒区
世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域			
4補助第26号線	三宿二丁目～池尻四丁目*2 (放射4付近～補助52)	440	世田谷区
5補助第52号線	若林五丁目～豪徳寺一丁目 (環状7～東急世田谷線)	1,330	世田谷区
北沢地域			
6補助第26号線	目黒)駒場四丁目～(渋谷)大山*2 (補助54～放射23)	550	渋谷区・世田谷区・目黒区
大和町・野方地域			
7補助第227号線	大和町三丁目～大和町四丁目 (補助74～妙正寺川)	720	中野区
南長崎・長崎・落合地域			
8補助第26号線*1	南長崎六丁目～長崎五丁目 (補助229～補助172)	280	豊島区
9補助第26号線	千早四丁目～要町三丁目 (千早～放射36)	430	豊島区
10補助第172号線	西池袋四丁目～長崎五丁目 (環状6～補助26)	1,620	豊島区
東池袋・大塚地域			
11補助第81号線	南池袋二丁目～四丁目*2 (環状5の1～放射26)	260	豊島区
池袋西・池袋北・滝野川地域			
12補助第73号線*1	豊島)池袋四丁目～(板橋)板橋一丁目 (放射8～放射9付近)	1,070	豊島区・板橋区
13補助第82号線*1	豊島)上池袋三丁目～(板橋)大山金井町 (環状5の1付近～環状6)	1,170	豊島区・板橋区
大谷口周辺地域			
14補助第26号線*1	大山町付近 (放射8～東武東上線)	410	板橋区
西ヶ原・巣鴨地域			
15補助第81号線	豊島)巣鴨四丁目～(北)西ヶ原一丁目 (放射9～放射10)	1,280	豊島区・北区
十条・赤羽西地域			
16補助第86号線*1	赤羽西五丁目～一丁目 (補助85～補助73)	1,150	北区
志茂地域			
17補助第86号線	志茂一丁目付近 (補助246～放射10)	640	北区
荒川地域			
18補助第90号線*1	町屋一丁目～荒川一丁目 (補助100～環状4)	1,200	荒川区
西新井駅西口一帯地域			
19補助第136号線	扇一丁目～梅田三丁目*2 (放射11付近～放射12付近)	1,910	足立区
20補助第138号線	西新井本町四丁目～本木二丁目 (補助253付近～補助100)	350	足立区
墨田区北部・亀戸地域			
21放射第32号線	押上三丁目～京島三丁目 (補助103付近～環状4)	860	墨田区
22補助第120号線*1	墨田五丁目～三丁目 (補助119～東武伊勢崎線付近)	580	墨田区
平井地域			
23補助第144号線*1	平井二丁目付近 (補助120～旧中川)	500	江戸川区

*1 鉄道との交差や道路構造について検討が必要な路線
*2 事業中区間

意形成を困難にする複雑な権利関係などです。

ある区担当者は、「建て替えなどでは、あくまでも地域住民の理解と協力が必要。特区制度などで、支援の幅が広がればそれだけ住民の理解が得られる機

会も増えてくる」と指摘します。都としても、木密地域の住民に対し、地域密着型の集会開催や震災復興シンポジウム開催などを通じ、防災まちづくりや不燃化に対する意識啓発や情報提供などを行っていきます。

都市の個別性能をコントロールして積み重ねよ

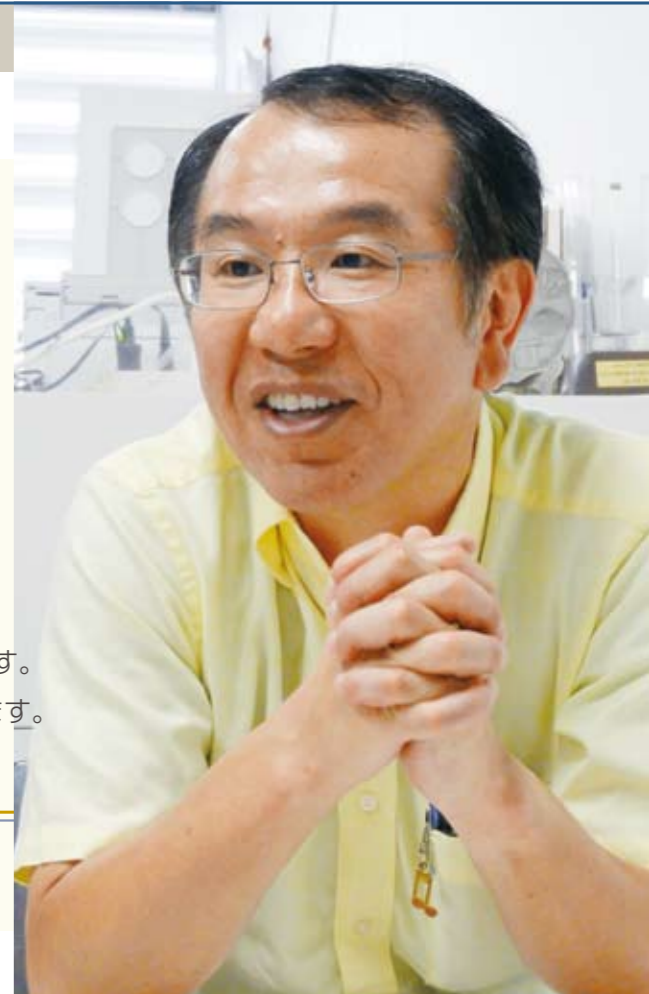
少子高齢化、産業構造の変化、安心・安全確保の重要性。

都市を取り巻く環境は大きく変化しています。

当本部では今後、都市計画のあり方について幅広く検討していきます。

「不動産東京」では、専門家の先生にシリーズでお話を伺っていきます。

トップバッターは政策研究大学院大学教授の福井秀夫氏です。



政策研究大学院大学教授 福井 秀夫氏

“良いまち”というビジョンを取り払うところから始める必要があります。

“良いまち”は結果として現れてくるもの

都市計画とか建築規制は一般論としてはきわめて重要です。都市の環境を守る、都市や単体の建物の安全性能を高める、都市にとって必須のインフラを整合的に配置する、という重要な使命と目的があります。ところが現在の都市計画や建築規制はそれを達成する手段として、必ずしもうまくいっていません。

地方公共団体の都市計画担当者や都市計画の研究者は、“良いまち”という表現をしばしば使います。まず始めに“良いまち”というビジョンがあって、それを

都市計画や建築規制によって誘導するのだというのが、都市計画権者の考え方です。

これは無理だと思うのです。計画や規制は、人間がやることですから限界がある。神のように全てを予測し、計画通りに人々を思うままに動かせるはずがありません。抽象的で教条主義的な“良いまち”から始めるのではなくて、まず、安全を守る、景観を守る、異臭や騒音が出ないようにするという、都市を形づくる個別の要素の性能をきちんとコントロールすることから始める。そして、それらを積み上げていった結果として現れてくるのが“良いまち”なのではないでしょうか。

先験的に“良いまち”のプロトタイプがあって、それに基づいて建物の容積率や高さを決めたり、土地利用の用途を住宅、工業、商業などと一律に規制するのではなく、安全性に欠けた建物があったら、それが安全でないことが周りの人に分かるようにして、保険を活用して安全な建物に誘導する、あるいは日照や環境、景観を阻害する建物だったら、その阻害の程度に応じて、固定資産税を重課するというように、個別の要素ごとに実態に基づいて問題に対処していくというのが本来の規制のあり方だと思います。

“良いまち”というビジョンに基

づいて規制をかけることがいかに実態とかけ離れているかは、違法建築の数が証明しています。2010年度には5500件強もの違法建築物があります。一方、是正されたのは2200件程度にとどまっています。建築基準法の規制そのものが“ざる法”なわけです。立派なビジョンに基づいて、がんじがらめの規制をかけているにもかかわらず、実効性についてははなはだ乏しいというのが実態です。そのような画餅に近い規制をかけるよりは、税制や補助金などによる経済的なデメリットとインセンティブを与えることでより実効性を確保すべく誘導するほうがはるかに有効です。

**耐震性確保には
情報開示と税・保険が有効**

用途規制の発想そのものにも問題があります。これまでは用途純化が底流でした。たとえば、住宅と工場は同じエリアの中に建てられない。ところがいまのハイテク工場、バイオ工場などは静かで清潔かつ安全です。

しかも生産性は高い。住宅地にあっても全く問題ありません。工場がうるさくて汚いものだという前提に立てば、用途純化の発想は間違っていないが、現実にはその前提は時代とともに大きく変化しています。古典的発想ではこうした変化に対応できません。

いまの用途規制が仕様規定になっているからです。これを性能規定に変えれば変化への対応が可能になります。工場への立地規制など用途の制限ではなく、周辺環境に与える個別の害悪そのものに、端的に基づいて規制をすればいいわけです。たとえば臭気、騒音、搬入交通量などについて守らなければならない基準を定める。これがクリアされていれば住宅地に工場を建てることを制限する理由はなくなる。日影規制や容積率規制など集団規定一般についても同様です。このように決めていけばより柔軟な土地利用が可能になります。ただし、建物単体の規制については、安全性能の基準を定める一方、より明確なら一定の仕様規定も併用しつつ安全の確保に徹底的に努めるべきです。さらに建築物の耐震性能の情報開示制度はぜひとも必要です。耐震診断の有無とその内容は、重要事項説明へ明記されるようになりましたが、保険も活用しつつ、

耐震診断を受け耐震性が満たされた建物は有利に取引され、そうでない建物は不利になる、このようなインセンティブの仕組みを構築すべきです。

それに加えて税も連動させる。建物への保有税は、耐震性能が劣る、周囲に日照障害、圧迫感を与えるなどの欠陥建築物にのみ課すべきです。しかし評価額と連動する現行の建物保有税は、建物の質と安全性の向上には阻害要因となります。建物に手をかけて安全かつ快適に整備すればするほど、税負担は上がっていきます。投資抑制以外の何物でもありません。耐震性能、耐火性能、環境性能に優れた優良な建物のほうが固定資産税は重いというのは本末転倒です。

さらに、建物の安全性を確保するためには、先ほども触れましたけれども、保険の活用も必要です。いまの地震保険は、建物の耐震強度にかかわらずほぼ一律に保険料がかかる仕組みになっています。これは建物の耐震性能が開示されていないことも関係しています。これが明らかになれば、建物の安全性に応じて保険料をきめ細かく設定できます。自動車保険のようにリスク細分化して広く分散する設計が可能になるわけです。まず、このプラットフォームを整備した

うえで、耐震性能を満たしていない建物には保険の加入を義務付ける。地震に危ない建物に住むことは経済的に不利になるということを、保険料負担を通じて明確にすべきです。

保険を通じた安全性の向上は、地震だけではなく、津波、水害、土砂対策にも使えます。3.11以降、津波の被害想定が見直され、その範囲が大きく拡大していますが、そのエリアにおよそ住宅を建てるなどと言っても無理があります。過去、津波の被害に遭ったところが3.11でまた被害を受けました。そのエリアから離れられない地域に根差した人々の生活があるからです。それならば、危険地域だとして一律に住宅の建築を禁止するよりも、住宅を建てるのであれば、そのリスクに見合った保険に加入することが条件になりますよ、とソフトに誘導の方がより効果的ではないでしょうか。

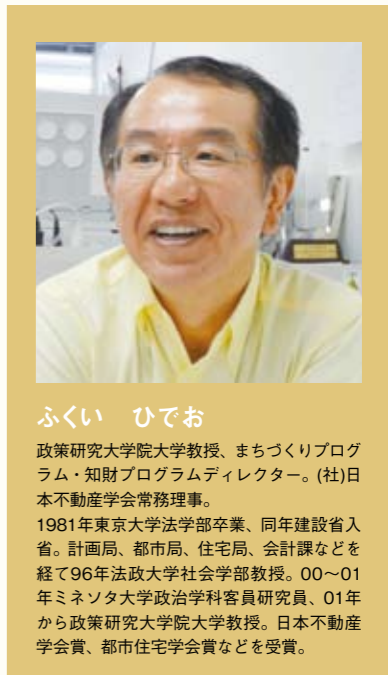
**容積率でインフラ負荷を
コントロールできるのか**

容積率についても問題が多い。容積率導入の根拠は、良好な都市環境の確保と都市のインフラ負荷のコントロールだと言われます。これは考えてみるとおかしい。良好な都市環境の確保を目指すのであれば、容積率規制ではなくて形態規制でなければなりません。敷地いっぱいにつく、9階まで吹き抜けのある10階建て建築物は容積率200%に収まってしまいます。こんな建

物ができれば、周辺に与える圧迫感と同じ容積率の普通の二階建て戸建て住宅とは比べものになりません。容積率で規制しても良好な都市環境の確保にはつながらないのです。

容積率でインフラ負荷をコントロールするというのもおかしい。住宅やオフィスビルが建って、居住人口や執務人口が増えると、周辺の道路や鉄道が混む。水道の使用量や下水の排出量も上がる。だから容積率で建物の床面積を規制し人の活動をコントロールしようというのがその発想です。しかし、インフラ負荷は住宅やオフィスビルがどこに建つかで全く違ってきます。都心部に住宅が建てば、むしろ周辺からの電車等の通勤人口が減りラッシュの軽減につながります。郊外住宅とはまったく効果が逆であり、容積率をもっと上げてもいいはずですが、容積率は土地利用の用途に基づいてほぼ全国一律で定められています。インフラ負荷軽減を目指すのであれば、交通機関や電力、水道など個別インフラごとにピーク時に利用料金が高くなるピークロードプライシング制を導入すれば済むことです。

財源の問題も考える必要があります。都心に通うサラリーマンの家族のために東京周辺の地方公共団体は学校や病院を整備しなければなりません。法人税収がないにもかかわらずインフラの負担はしなければなりません。それが過去、開発指導要綱などの地方公共団体の規制に結び付



ふくい ひでお
政策研究大学院大学教授、まちづくりプログラム・知財プログラムディレクター。(社)日本不動産学会常務理事。1981年東京大学法学部卒業、同年建設省入省。計画局、都市局、住宅局、会計課などを経て96年法政大学社会学部教授。00~01年ミネソタ大学政治学科客員研究員、01年から政策研究大学院大学教授。日本不動産学会賞、都市住宅学会賞などを受賞。

きました。行政単位を大幅に広げ受益と負担が一つの自治体の中で完結することが目指すべき姿でしょう。

“良いまち”という概念が先にあるのではなく、安全、景観、環境、混雑など都市を構成するさまざまな要素を適切にコントロールし、それぞれの性能が高まれば、自ずと“良いまち”になるのです。ただ、少子高齢化が今後ますます進むことを考えると、それを踏まえた都市構造の方向性は必要です。それがコンパクトシティだと思います。中心部に主要な都市機能とインフラを集中させ、都市を高密度かつ効率的につくり変えていく。このためには、不動産の流通コストと権利調整コストも大幅に引き下げなければなりません。不動産の取引を阻害する不動産取得税、登録免許税、建物保有税、住宅消費税などの税は撤廃か軽減が必要です。(談)

“土地利用の用途純化は時代の変化に柔軟に対応できません。”





区市長が語る

わ が ま ち 立川市 清水庄平 市長

都市と農村が共存する まち、広大な国有地に 企業誘致の取り組み

立川市の特長と魅力を
教えてください。

立川市は、面積24.38km²、人口約18万人で、首都圏の業務核都市に指定されています。この20年においては、平均で年間約1000人ずつ人口が増加しています。立川市には、中央線や南武線などの鉄道路線が東西に走っていますが、南北を貫く多摩都市モノレールが2000年に全線開通したことを機

に、立川は一気に商業都市に変貌しました。そのターミナル駅である立川駅は一日の乗降客数が約31万人。これは都内の新宿以西では、新宿駅に次ぐ多さを誇ります。一方で、市内には農地が約300haもあります。八王子や町田、青梅、あきる野市に次いで、都内で5番目に農地面積が多いところなんです。ブロッコリーの出荷額は多摩地区トップですし、小松菜、トマトの出荷も大変多いんです。ウドも名物で東京一の生産量を

誇っています。農地に加え180haの国営昭和記念公園もあり、まさに緑豊かなまちが形成されているといえます。立川は都市と農村が共存する稀有なまちだと言われているんです。

立川断層などが取りざたされていますが、立川市の防災について教えてください。

東日本大震災時には、立川駅周辺で約2600人の帰宅困難者が一時滞在施設を利用しました。当日職場に待機した約520人の職員が夜を徹して帰宅困難者や残留保育への対応にあたり、競輪場や防災倉庫に備蓄していたカイロや毛布、アルファ化米などを迅速に配布することができました。東京都が今春発表した新たな地震被害想定では、立川駅周辺では約5万6000人の帰宅困難者が発生すると予想されています。そこで、市内28の企業・団体に立川駅前滞留者対策協議会を組織してもらい、公共機関・施設では対応できない部分での協力をお願いするなどの対策を検討しています。

立川市は、関東大震災時でも家一軒も倒れなかったほど地盤はしっかりしている土地です。最近になり、立川断層の存在が注目を集めています。ただし、詳しいことは実はあまりよくわかっていないんです。文部科学省主導で、26年度まで3年間かけて大規模なト

レンチ調査などを実施しています。この結果を受け、あらためて防災対策の見直しを行う予定です。ただ、現時点での対応として、市内182の自治会に自主防災組織の設置を要請しています。現在、99の組織ができていますが、最低でも70%くらいの組織率にもっていきたくて考えています。

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化は最優先課題です。132棟が対象となっています。国と東京都の補助金等を活用しながら整備を進めています。とくに立川駅前周辺については、市民の生命と財産の安全・安心を確保するため、市も重要路線と位置づけ、建築物の耐震化を進めています。

旧庁舎跡地など、広大な土地資源をどう活用していかれるのでしょうか。

旧庁舎跡地については、国の地方合同庁舎や国家公務員共済組合連合会立川病院など周辺地区を合わせると8haくらいあります。病院の建て替えも計画が進んでいまして、国の合同庁舎も25年秋に移転予定です。しかし、中長期のまちづくり構想としては、隣接する西国立駅の高架化等にあわせ、まちづくりを進める予定です。

その間、旧庁舎跡地をどうするかというと、民間企業など9社で構成する指定管理者によって、旧庁舎と隣接する市民会館をリ

ニューアルして一体的に運営していくという方向になりました。具体的には、旧庁舎の2棟の建物のうち、耐震基準をクリアした1棟に「立川市子ども未来センター」を設置します。これは、子育て推進の拠点であるとともに、特別な支援を必要とする子どもへの教育環境を一体的に支援していく施設です。同時に、約5万冊のマンガを集めた「まんがぱーく」を来年3月に開設いたします。子どもだけでなく大人も楽しめる施設にしていきたいと考えています。このように、中長期のまちづくりに至るまでの概ね10～15年は、子育て支援とにぎわい創出との二本柱で事業を進めていきます。

立川駅北口地区にも約9haの国有地があり、懸案となっています。このうち2.6haは大型家具店イケアが取得し、2014年春に店舗をオープンする予定です。また、駅に近い1haについては、国の地方合同庁舎が来年秋に完成します。イケア取得用地と残りの5.4haについては、企業誘致条例を策定し、固定資産税および都市計画税の50%相当額を3年または5年間にわたり奨励金として交付するなどの措置をとっています。

立川市のまちづくりにおいて不動産業界はどういった役割を果たせるでしょうか。

立川市では、2018年ごろをピー

クに人口が減少していくと予測しています。人口減を見据えたなかでは、なかなか公営住宅を増やすことはできません。東京都でも公営住宅を減らしています。民間の賃貸住宅では空き家が増えてきています。その一方で、高齢者



民間の優良な賃貸住宅に関する情報提供をお願いしたいですね

Shohei Shimizu

1945年立川市生まれ。1969年日本大学法学部卒業、1982年7月～1991年12月立川市議会議員。立川市収入役を経て、2007年9月立川市長に就任。現在2期目。趣味は園芸、座右の銘は「近者説 遠者来(近きもの喜び、遠きもの来)」。

や低所得者など住宅に困窮している世帯があります。こうした人々に、優良な民間賃貸住宅を貸してもらうために有効な方策はないかと考えているところです。不動産業界の方々には、民間の優良な賃貸住宅に関する情報の提供をぜひお願いしたいと考えております。

立川基地

— 金網の向こうのアメリカ

エッセイスト 橋とおる

「LAUNDRY-GATE (ランドリーゲート)の思い出」。ユーミンが米空軍立川基地をテーマに歌った曲である。彼女自身と思われる十代の女の子と、立川基地に住んでいた同年代のアメリカの女の子との交流を懐かしさとほろ苦さをもって振り返った曲だ。

アメリカの文化がきらきらと輝いていた時代。金網の向こうのアメリカは、豊かで進んでいた。ユーミンと思われる女の子は、アメリカの女の子からピザの作り方と、その年齢の少女にしては少し背伸びした男の子との付き合い方を教わり、当時流行の最先端だった日本では発売されていないロックのレコード(ジミ・ヘンドリックス)を借りた。基地の閉鎖が決まって、アメリカの女の子がくれた口紅をつけて見送りに行ったけれど、すでに飛行機は飛び立った後だった。こんな歌詞である。

ユーミンが結婚して荒井由実から松任谷由実に変り、松任谷姓で初めてリリースした通算5枚目のアルバム「紅雀」に収録されている。因みにランドリーゲートという名前は、立川基地の入り口に洗濯工場があったことからそう呼ばれた。

立川基地で米空軍の飛行活動が停止されたのは1969年、洗濯工場が閉鎖されたのが1971年である。ユーミンは、そのころ流行を追っかけ基地に出入りしていた少し尖がった女の子のわくわくした体験と、そのきっかけを与

えてくれたアメリカの女の子が本国に引き揚げた後の喪失感を歌った。

戦後の日本人にとってアメリカはあこがれだった。また嫌悪の対象でもあった。米空軍立川基地での飛行活動の停止は、ユーミンが基地に出入りしていた10年以上も前から始まったいわゆる「砂川闘争」が大きく影響している。きっかけは1955年の米軍による立川基地拡張計画だ。旧日本陸軍飛行隊の飛行場を接収した立川基地は滑走路が短く、飛行機のジェット化に対応できなかった。このため、周辺市街地への延伸を米側は日本政府に要求したが、これに断固反対したのが砂川町(現立川市北部)の農民や住民たちだった。この反対運動に学生や労働組合員も加わり、警官隊とたびたび流血の衝突となった。1960年の安保闘争の先駆けとも言われている。砂川闘争は駐留米軍という存在の合憲性が裁判で争われる事態にまで発展した。

ユーミンがあこがれた金網の向こうのアメリカは、攻撃的でもあったのだ。「紅雀」が発売された1978年3月の4カ月前、1977年11月に立川基地は全面返還された。いま立川基地の跡地は陸上自衛隊の立川駐屯地、国営昭和記念公園、国の広域防災基地などとして活用されている。立川は多摩地区の中心都市として発展が著しい。金網の向こうにあったアメリカはもはや跡形もない。

上写真：上空から見た立川駅と立川基地 (1985年撮影・東京都提供)



立川市砂川町の住宅街 1966年 (東京都提供)



立川駅北口周辺のむかし 1966年 (東京都提供)



立川駅南口周辺のむかし 1960年 (立川市提供)



立川駅北口周辺のいま 2012年



立川駅南口周辺のいま 2012年



砂川町で開催された砂川基地問題町民大会に向かう安井誠一郎都知事。1955年 (東京都提供)



立川基地拡張反対運動を行う住民らの頭上を飛ぶ米軍機 撮影日不明 (立川市提供)



砂川町で開催された砂川基地問題町民大会 1955年 (東京都提供)



米空軍立川基地の返還に伴う降旗式 1977年 (東京都提供)



最新判決動向

vol. 7

賃貸借契約の解除と明渡し

— 自力救済による明渡しは有効か

賃料滞納の賃借人には強制執行か自力救済か

自分の所有する不動産を第三者に賃貸する動機はいろいろあるでしょうが、一番大きな動機はそこから賃料を得て収益を上げるところにあると思います。そのため、賃貸人は、賃借人が賃料を滞納した場合に備えて、連帯保証人をつけたり、敷金を預かったりするわけです。

ところがそうはいつでも、賃借人の勤務していた会社が倒産したり、賃借人がリストラにあったり、給料が大幅に減額されたりして、十分に払えると思っていた賃料が支払えなくなる場合が出てきます。賃貸人としてもボランティアで貸しているわけではありませんから、支払いを督促しても賃料が支払われなくなると、契約を解除し早期の明渡しを求めるといったこととなります。

こうした場合、賃借人が自主的に建物を明け渡してくれればいいのですが、なかなかそうはいきません。そ

こで、こうした場合は訴えを提起して判決をもらい、それでも出てくれないとなると、強制執行するということとなります。しかし、こうした手続は時間と費用がかかるということで、敬遠する賃貸人が少なくないようです。

この場合、実力行使（これを「自力救済」といいます）に出ることがあるわけですが、その結果、どのようなことになるのでしょうか。これが今回のテーマです。

賃料滞納があっても賃貸人側の実力行使は違法

今回、皆さんに紹介するのは、大阪高裁平成23年6月10日判決です。

同判決は、賃貸人Aから当該貸室を含む賃貸住宅の管理を委託されていた管理会社Bの従業員Cが、当該貸室内にあった賃借人X所有の動産をすべて搬出し、玄関の鍵を交換してXに本件貸室から退去することを余儀なくさせたのですが、これに対して、Xが違法な自力救済であるとし

て、Bに対して損害賠償を求めたというものです。

この場合、まず確認しておいていただきたいのは、どんなにXが賃料を滞納しようと賃貸人Aが実力行使によってXを貸室から追い出すことは違法であるということです。約束を守らなかったのはXなのにおかしいじゃないかと思われるかもしれませんが、実力行使を認めるとなると、例えば暴力団に立退交渉を依頼すること等が想定され、無法国家になりかねないのでこれを禁じているのです（実際、自力救済が認められると、「賃料は支払い済みだ」等、本来主張できたはずのXの言い分が言えなくなる可能性も生じます）。

そこで、賃貸人側としては、自力救済ではない、あくまで賃借人Xとの合意の下、建物の明渡しを受けたという形を取ろうとするわけです。本件も賃貸人側は、延滞賃料を免除することの見返りに賃貸借契約を合意解除し、その日のうちにXが本件貸室から退去する旨合意したと主張し

ました。

これに対して、裁判所は、①賃貸人側は従前より「〇〇までに入金のない場合は、鍵をロックし解約させていただきます。」と記載した支払督促状を送付し、実力行使によりXを貸室から追い出す旨、繰り返し警告していたこと、②Xは賃料の支払の目処が立たないことから電話がかかってきても応答しない状況であったのであり、このときに限り玄関ドアを開けて管理会社従業員Cと話し合いをしたとは思えないこと、③Xは貸室を追い出された後、寝泊まりする場所にも困りネットカフェ等を転々としていたのであり、あてもないままに合意するとは思えないこと等から、合意解除が成立したとは認められないとしました。

そしてそのうえで、管理会社従業員CはXの意思に反して、玄関鍵のシリンダーを交換し、Xの家財道具を搬出して、Xを実力で本件貸室から追い出したので、Cの行為が不法行為に該当するのは明らかであり、Cの不法行為は管理会社Bの業務の執行としてなされたことが認められるから、BはCの不法行為につき使用者責任を負うとして、損害賠償責任を認めました。なお、この高裁判決は上告されていますが、原審の判断が覆されることはないとみられています。

賃貸人側が滞納賃料を超える損害賠償額を求められる場合も

そこで、次に問題となるのが賃貸人Xの損害額をいくらとするかです。お店で売っている商品とは異なり、日常生活していたものですから、家財道具の価値をどの程度とみるかは簡単な問題ではありません。この点、裁判所は、換気設備もない暗くて狭い倉庫の床に直接、乱雑に長期間放置されていたという事実から再使用が可能であったとは到底いえないとして、レアもののギターについて50万円、それ以外について家財道具の購入価格の3割程度である20万円と認定し、慰謝料額80万円、弁護士費用相当損害金をプラスして165万円としました。

これを多いとみるか少ないとみるかは人それぞれでしょうが、少なくとも裁判所は、このような自力救済をし

た場合、滞納賃料よりも損害賠償額を相当程度高く算定する傾向にあるようです。これは、あまり差を付けなないと、賃貸人が自力救済に出ることが多くなるからだと思います。

また、こうした明渡しでは、部屋に残していった動産の所有権を放棄し処分を一任する旨の書面を取ることが少なくありませんが、明渡しと同様、Xの自発的な意志に基づいて署名捺印したとは認められないとして、その効力を否定しています。

皆さんが大家さんである場合や管理業者としてこうした問題に関わる場合があるかと思いますが、何事も「急がば回れ」。裁判になり、賃借人に明渡しを命じる判決がでた場合（強制執行に至った場合）でも、おおよそ3か月程度でできますので、無理な自力救済は禁物です。費用については、弁護士に事前に見積もりを聞いたうえで、その後の対応をしていただければと思います。



川上法律事務所 弁護士
川上 俊宏 先生
Toshihiro Kawakami

東京都職員を経て弁護士に。平成10年に川上法律事務所を開設。不動産関係を中心に幅広く訴訟を手がける。全日東京都本部では、取引主任者講習センターにて宅建業法の講師を、取引相談委員会にて16年間にわたり顧問を務めている。その他公職多数。

本部

東京都本部『新宿窓口』の開設について

東 京都本部では会員皆様の利便性と業務拡張を図るため、平成24年10月1日（月）より『新宿窓口』を開設致しました。

『新宿窓口』では以下6項目の窓口業務を取扱います。

対応業務

- ① 入会申込
(本店が都内の場合のみ)
- ② 支店新設届出
(都知事免許業者で支店が都内の場合のみ)
- ③ 代表者や所在地等の変更届出
- ④ 退会届出
- ⑤ 支店廃止届出
(都知事免許業者で支店が都内の場合のみ)
- ⑥ 協会販売物

※上記以外の業務（大臣免許業者の届出や免許換えに伴う届出等）は『新宿窓口』では取り扱うことができませんので、ご了承下さい。



【所在地】
〒160-0023
東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階
新宿窓口

〈交通案内〉
・都営地下鉄大江戸線「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分
・東京メトロ丸ノ内線「新宿駅」徒歩5分
・JR線「新宿駅」西口 徒歩6分
・西武新宿線「西武新宿駅」徒歩6分

〈電話〉03-5348-4541 〈FAX〉03-5338-0371

【窓口営業日】
平日11:00～16:00
(土・日・祝祭日および年末年始を除く)

本部

新入会員獲得 ご協力のお願い

皆 様の知人が宅建業を開業される際は、本会をご推薦賜りますよう、ご協力をお願い申し上げます。

+++ 紹介者に対するキャンペーン +++

入会申請にあたって、紹介者がいらっしゃる場合には、紹介者に対して2万円分の商品券を進呈いたします。

- ※キャンペーン対象の紹介者は、東京都本部会員に限ります。
- ※入会申請書の「紹介者届」に記載された紹介者が対象となります。
- ※後日、入会申請者が関連団体を含め正会員として入会した場合が対象となります。

本部

平成24年国土交通大臣表彰を受賞



国 土交通大臣表彰式が平成24年7月10日（火）に国土交通省において行われました。

多年に渡り宅地建物取引業に精励された功績により堤智東京都本部理事・城東第二支部長が表彰の栄に浴されました。

堤氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。

[国土交通大臣表彰]
堤 智 東京都本部理事・城東第二支部長

本部

平成24年度法定研修会を開催

9 月12日、東京都本部主催の平成24年度法定研修会を東京・千代田区の東京国際フォーラムAホールで開催致しました。今年は5115社・約5337名が出席し、講師らの話に熱心に耳を傾けました。

冒頭、林直清本部長、川口貢総本部理事長、和光隆信教育研修委員長が挨拶し、その後、3人の講師による研修を行いました。

第一部として、奥村勲・東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課長が「東京都の不動産行政の最近の動向について」、第二部として、寺島実郎・日本総合研究所理事長が「世界の潮流と日本の針路」、第三部として、村川隆生・(財)不動産適正取引推進機構調査研究部上席主任研究員が「あなたは大丈夫？

宅建業者が知っておくべき判例」と題する研修を行いました。

奥村氏は、宅地建物取引業者数や都不動産課の相談受付数の推移について述べました。寺島氏は、中東情勢と米国のエネ

ルギー戦略など世界情勢の動向について語るとともに、厳しい経済情勢にさらされている日本について、「個々の技術のポテンシャルは高い。いま必要なのは『総合的なエンジニアリング力』だ」と強調しました。村川氏は、宅建業法施行規則や宅建業法の解釈・運用の考え方の改正、不動産取引に関する重要判例などについて解説しました。



寺島実郎
日本総合研究所理事長



欠席者対象研修会のお知らせ

11月22日（木）、新宿区の新宿文化センターにて、欠席者を対象とした研修会（講師：宮内義彦・オリックスグループCEOなど）を開催します。

9月12日の研修会に欠席した方は、必ず研修会にご出席ください（対象会員には、郵便で詳細をご案内致します）。なお、9月12日の研修会に出席した方でも聴講が可能です。

本部

従たる事務所の新設手続きについて

都 知事免許の会員の方が、都内に従たる事務所を新設する場合、まず、都庁にて従たる事務所設置の手続き（仮受付）を行っていただきます。都庁仮受付後、東京都本部または新宿窓口へご来所の上、事前にご記入頂いた協会届出書類等の提出と諸費用を納入していただきます。協会受付終了後、再度都庁にて手続きをとり、正式な受付となります。

また、都内に本店を置く大臣免許の方が支店を新設する場合には、東京都都市整備局経由で関東地方整備

局へ申請手続きをすることになりますが、東京都本部への申請手続き及び諸費用の納付も必ず必要となります。

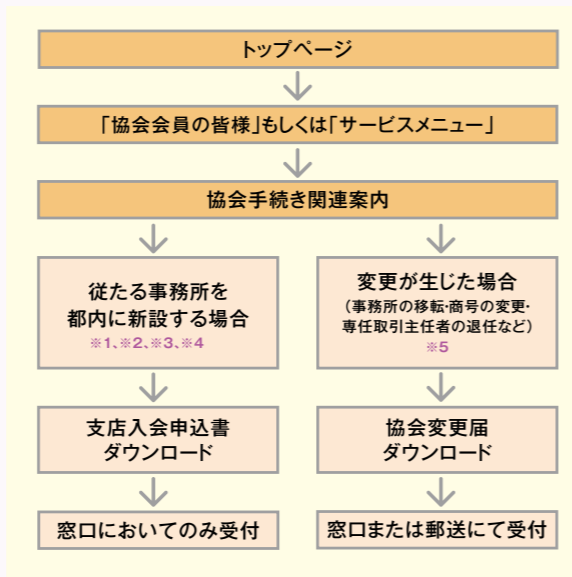
これらの手続きがなされないと、新設した支店での営業が出来ませんのでご注意ください。

なお、都知事免許の会員が他道府県に支店を新設する場合は、免許換えが伴いますので、東京都本部までお問い合わせ下さい。**(大臣免許業者の届出や免許換えに伴う届出等は新宿窓口では取り扱ってはおおりません)**

変更届・従たる事務所の新設手続きの書式ダウンロードについて

東京都本部ではホームページにおいて、変更届・従たる事務所の新設手続きの書式を公開しております。各種手続きをされる場合、下記の手順で東京都本部ホームページからアクセスをお願いいたします。

- ※1 受付時に入会諸費用をご納入頂きます。(費用明細については、右記事務局にお問い合わせください)(新宿窓口での支店新設に伴う費用の納入については事前振込となります)
- ※2 受付は窓口での対応のみとなっております。
- ※3 新宿窓口では大臣免許業者の届出や免許換えに伴う届出等は取り扱ってはおおりませんのでご注意ください。(東京都本部事務局で取り扱います)
- ※4 関連団体(一般社団法人東京都不動産協会)の入会申込書も併せてご提出頂きます。
- ※5 変更が生じた場合は、郵送にて受付を承っております。(窓口提出も可)なお、役員、会社電話番号・FAX番号に変更が生じた場合は、FAXで変更手続きができます。(ご郵送は必要ございません)



— 各手続きに関するお問い合わせ先 —
 (社) 全日本不動産協会東京都本部 事務局
 TEL 03 (3261) 1010

本部

宅地建物取引主任者法定講習会のお知らせ

東 京都本部では東京都より業務委託を受け、宅地建物取引主任者証の更新などに必要とされる法定講習会を実施しております。

会員の方はもとより、会員でない方、宅建業に従事されていない方でも受講可能です。受講対象の方は、東京都本部の講習会をご利用ください。

実施日

平成24年12月12日(水) /
 平成25年1月17日(木) / 1月30日(水)

【会場】 当会館2階 全日ホール

その他詳細については、電話またはホームページでご確認下さい。

<http://tokyo.zennichi.or.jp>

【お問い合わせ先】
 講習センター TEL 03-3262-5082

支部



看板を撤去する様子

渋谷支部 違反看板の撤去活動に参加 地元警察や地域住民と協力

渋谷 支部では平成24年9月7日、地元警察や地域住民の方と協力して、景観を損なうような著しい違反広告物である案内板や捨て看板等の撤去活動を、JR渋谷駅前通りを中心に行いました。

渋谷の繁華街もくまなく見回り、道路にはみ出したまま看板を出している飲食店やマッサージ店に対して注意を促し、今後の是正を求めました。

多くの人々が行き交う渋谷の街を安心して歩けるよう、支部としては定期的に違反看板の撤去活動に貢献して参ります。

編集後記

広報委員長
 後藤 博幸

厳しかった残暑も和らぎよいよ秋本番。「秋の住宅フェア」等、お客様イベントを開催する店舗や企業では、年末まで繁忙期を迎えさまざまな取組で忙しくされているところだと思います。昨年の震災から1年半が経過し不動産景気もやや上昇傾向にあると、うれしい報道が聞かれるようになりました。優遇金利を適用すると1%を切る史上最低の水準にまで落ちた住宅ローン金利を追い風にして、お客様への積極的なアプローチが功を奏するチャンス到来と販売現場のボルテージを上げて一気に業績向上を狙いたいものです。本号から「『アジアヘッドクォーター特区』で東京がこう変わる」、「『2020年の東京』に向けて」、「都市計画はどうあるべきか」の新連載3本がスタートし、巻頭の「この人に聞く」も含めこの半年で不動産東京も一新されました。その中でも、一度手放してしまった「アジアヘッド

クォーター」への回帰を狙う首都東京の新成長戦略の目玉「国際戦略総合特区」として認められたアジアヘッドクォーター特区は、研究開発機関など50社・その他外国企業500社を呼び込む目標のもと、数多くの施策が展開され、全日会員のビジネスチャンスが次々と生まれていくビッグプロジェクトですので、本誌でもその詳細をしっかりとレポートしていきます。開催地決定まであと1年を切った2020東京オリンピック・パラリンピック招致活動は、候補地が5都市から3都市に絞り込まれ、招致委員会を中心に政・官・財界の三位一体の協力体制と日本国民の総力を結集し夢が叶うかどうかの瀬戸際まで来ています。全日東京都本部も日々増してくる期待感と夢の実現に向け、会員の皆さんと力を合わせて招致活動を積極的に推進していきます。ゴール目指して頑張りましょう!

編集 (社)全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 高橋民雄、後藤博幸、蜂谷周、岩田和也、竹林香代、水田弘康、中嶋清、伊藤義治

今、ニッポンには
 この夢の力が必要だ。

さあ、2020年オリンピック・パラリンピックをニッポンで。
 2013年9月7日、いよいよ開催都市決定!!!!

