

この人に聞く

照明デザイナー石井幹子が語る

東京・まち・ひかり



3年間にわたる建替え工事を終え、銀座の歌舞伎座がこのたび新しい姿に生まれ変わりました。4月からはこけら落とし公演が行われています。新しい歌舞伎座は、そのライトアップされた姿も話題となっています。このライトアップを手掛けたのが、日本を代表する照明デザイナーの石井幹子氏。石井氏に、東京のまちと光、電力問題などについて伺いました。

照明デザイナー
石井 幹子 氏 *Motoko Ishii*

東京生まれ。東京芸術大学美術学部卒業。フィンランド、ドイツの照明事務所に勤務後、石井幹子デザイン事務所を設立。国際都市の景観照明からライトオブジェまで幅広く活躍。国内では、東京タワーや東京港レインボーブリッジ、東京ゲートブリッジ、横浜ベイブリッジ、白川郷合掌集落など多数の照明を手掛ける。2000年、紫綬褒章受章。著書に『新・陰翳礼讃—美しい「あかり」を求めて』（2008年、祥伝社）、『光が照らす未来—照明デザインの仕事』（2010年、岩波書店）、『LOVE THE LIGHT, LOVE THE LIFE 時空を超える光を創る』（2011年、東京新聞）、『逆境の変換力「世界の明かり」を変えた照明デザイナーの美しい仕事術』（2012年、KKベストセラーズ）など。



「都市と光」という観点から、東京の魅力と問題点を教えてください。

海外から日本に来た方々が口々におっしゃられるのは、東京は活気があって、まちがきれいで、清潔だということです。メトロなど公共交通が非常に発達しており、移動しやすいまちだともよく聞きます。また、安全という点もよく指摘されることですね。照明デザイナーという仕事

の観点からいうと、やはり安全であることは重要です。夜のまちが安全でないと、ライトアップを楽しむゆとりがありませんから。

東京には、にぎやかなまちがたくさんあり、それぞれが個性をもっています。例えば、銀座、渋谷、浅草なんて全くちがう要素をもっています。私たちはこれまで、東京タワーをはじめ浅草寺や東京ゲートブリッジ、最近では、新しい歌舞伎座のライ

トアップを手がけてきました。東京にはまだまだ魅力のある場所がたくさんあると思います。しかし、照明という点でいうと、みなさんまだまだ無頓着です。ようやく昨年末に皇居の一部がライトアップされましたけど、いまだに暗いまです。上野公園周辺もいろいろな名所・旧跡があるのに、暗く放っておかれています。東大の赤門だって、きれいにライトアップすればいいのに、夜になると「暗門」になってしま

います。もったいないと思いませんか。

ランドマーク以外でも、まだまだ光が行き届いていない場所がたくさんあります。例えば、私の事務所は新宿御苑のそばにあります。一部だけでも新宿御苑を夜間開放をしていただければなど感じています。というのも、夜に散歩したくても散歩できる公園が非常に少ないんです。都内には児童公園が数多くありますが、薄暗くてちょっと不気味な感じで放置されています。ほんの少し整備すればとても素晴らしい場所になるはずです。こうした場所の整備などについて、不動産業界からもぜひ声をあげていただきたい。その土地の魅力を高めることが不動産の価値を高めることにつながるのです。

問題点でいえば、一つはまちじゅうに張り巡らされている電線です。昔から言われているこ

とですが、一向に地下埋設が進みません。幹線道路沿いは地下埋設が進んでいるようですが、細い裏路地でも地下化が進めばよいと思います。もう一つは、緑の少なさですね。東京駅から新幹線に乗ってみると、だいたい100km圏は市街地が続いていて緑がわずかしかないことに気がつきます。これは都市として致命的なことではないでしょうか。

新しい歌舞伎座のライトアップを手掛けられました

これはまさに東京の新しいランドマークの光をつくるという取り組みでした。日本の文化に根ざしたものにすること、江戸時代の雰囲気や光を表現すること、できるだけ省エネルギーを実現すること、そして、世界初



歌舞伎座のライトアップ（冬バージョンとして暖白色の光を使用）
外観照明デザイン：石井幹子・石井リーサ明理+株石井幹子デザイン事務所 協力：松竹

不動産東京

2013年4月号 | No.161

発行所
公益社団法人 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
一般社団法人 東京都不動産協会

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

CONTENTS

- 2 | 特集Ⅰ
この人に聞く
—東京・まち・ひかり—
石井幹子 照明デザイナー
- 6 | 特集Ⅱ
今年度予算で見る
2013年の東京
- 8 | 連載
「2020年の東京」に向けて②
耐震化100%プロジェクト、
地震に負けない都市をつくる
- 10 | 連載
「アジアヘッドクォーター特区」で
東京がこう変わる
第2回 東京都心・臨海地域
- 12 | 連載
都市計画はどうあるべきか
山崎福寿 日本大学経済学部教授
- 14 | 連載 区市長が語るわがまち
緑豊かな住宅都市、住民が
積極的にまちづくりに参加
保坂展人 世田谷区長
- 16 | 本部・支部・TRAだより／編集後記



東京ゲートブリッジのライトアップ



浅草寺のライトアップ

の照明をつくること、この四本柱で取り組みました。技術の進歩が著しいLEDを使い、夏は純白色、春と秋は少し温かみのある温白色、冬は温かみのある暖白色と、季節ごとに光を使い分けたのです。江戸時代は時間の数え方がいまと違って、日の入りから日の出までを等分に分けていました。ですから、一刻が365日少しずつ違っているんです。それに合わせて、フル点灯から始まり、深夜にはハーフ

点灯、明け方には一部点灯といったようなプログラムをつくり、コンピュータ制御で運用できるようにしました。これだけキメの細かい照明をやっている劇場は世界にもないと思います。

劇場というのは基本的には夜の場所ですよね。例えば、歌舞伎を見た帰りに、ふと振り返ったら劇場がきれいに輝いていたという体験は、思い出に残る大事なことだと思うのです。ライトアップというのは、思い出のシ

ーンに強く入りこむものなのです。昼間というのは、あらゆるものに光があたっていますから、ある意味で感慨がないんです。しかし、夜になると、ある対象を暗闇のなかに浮かび上がらせていることで、光が記憶を呼び覚まします。最近では、外観だけでなく外光や照明も大事にした住宅も多くなってきたような気がします。これは非常によいことだと思います。不動産業界の方々には、光にもっと関心をもってもらい、大事にしてもらいたいと思います。

住宅やオフィスにおいて、どのような照明が必要なのでしょうか

残念ながら、現在の住宅照明は非常によくありません。居間の真ん中に明かりをつけ、部屋中を明るくするという照明方法は、極めて日本独特の照明方法なんです。明治時代、住宅に電灯がひかれた際、一灯いくらかという契約だったため、なるべく部屋の中心に照明をつけようとなりました。それが最初のきっかけだと思います。例えば、欧米でしたら、テーブルやソファの横にシェードランプなどを置き、天井を間接光でほどよく照らすようにし、読書の際は直接光を使うというスタイルが一般的です。さらに食卓では、天井から吊るされたペンダント型照明でテーブルをステージのようにして、料理が映えるようにします。ある程度決まった照明スタイル

不動産業界の方々には、光にもっと関心をもち、大事にしてもらいたい

があるんですね。

日本人はファッションや食べ物などには大変興味を示すのに、よい住宅照明に対してはほとんど関心がありません。普通の住宅でも、オフィスと同じように一日中、家中を明るくしている。これは心身ともによくありません。昼は昼らしく、夜は夜らしく、それぞれの時間にあった気持ちのいい生活を送ってほしいのです。それには、住宅を建てる側も、いい明かりがくれる環境をより一層配慮していただきたいですね。より気持ちのいい、居心地のいい明かりへの理解を高めてもらいたいと思います。最近、『美しい光でつくる暮らしの照明』（2013年、朝日出版社）という住宅照明に関する書籍を上梓しました。住宅におけるさまざまな照明方法を紹介するとともに、質のよい照明のあり方を提案していますので、ぜひ参考にさせていただければと思います。

東日本大震災以降、電力問題が注目されています。

東京ゲートブリッジをはじめ、とくに東京にある建物などに対しては、なるべく太陽光発電を使おうと思っています。私の自宅も太陽光発電をつけてありますが、住宅照明は十分まかなえ

ます。また、LEDにも注目しています。蛍光灯の約25%~50%、白熱灯の約10%のエネルギーしか使いません。私は当初、LEDはそれほど評価していませんでした。しかし、最近は日進月歩の勢いで高品質のLED電球が開発されています。目を凝らして見て初めてLEDとわかるくらいに、白熱電球と近いものもあります。ただ、玉石混交で、例えば目に痛いくらいのシャープすぎる光、物の色をきちんと見せない光のLED電球もあります。これはよくありません。電球や蛍光灯は、かつては大手でしか製造できませんでしたが、LEDに関してはどんなメーカーでも作れるようになりました。安いからといって買ってみたら、頭痛がしたり、目が痛くなったりすることがあります。信頼のおけるしっかりとしたメーカーのものを選ぶことも大事なことです。

私の最大のテーマは、できるだけ少ない電気エネルギーで最大限の美しいものをつくりたいということです。例えば、LEDを使った新しい歌舞伎座のライトアップに必要な電気代は1時間いくらかだと思いますか。フル点灯時でもわずか150円なんです。ですから、マンションなどでも一晩中外観を照らしておかれるのはいかがでしょうか。建物のステータスも上がるでしょうし、深夜



東京タワーのライトアップ「ダイヤモンドヴェール」

に帰宅する方にも安心です。私は、高層住宅はまちに対するさまざまな責任があると思います。明かりという点からもその責任を果たしていただきたいですね。

最後に不動産業界の方々にお願があります。まずなにより、住宅を建てる際は、照明についてもより一層の関心をもち、配慮していただきたいです。それから、住宅や建物の周りに花の咲く樹木、実のなる樹木を植えていただきたい。まちに豊かな緑を増やすことで、東京のまち、日本のまちがもっと素敵になると思います。

写真提供：(株)石井幹子デザイン事務所



『美しい光でつくる暮らしの照明』
2013年
朝日出版社

特集 I

この人に聞く 石井 幹子氏

照明デザイナー
石井幹子が語る

— 東京・まち・ひかり —

今年度予算で見る 2013年の東京

東京都の2013年度予算が3月末、成立しました。

猪瀬直樹・都知事の就任後初めての予算編成ということもあり、注目を集めました。

猪瀬都知事は、「スピード・先駆性・健全性の3つを備えた攻めの予算」だと表現しています。

2013年の東京の基盤となる今年度予算のポイントを概観します。

事業評価で 230億円の財源捻出

今年度の一般会計の予算規模は、前年度比1.9%増の6兆2640億円

となりました。公債費などを除く一般歳出は、前年度比1.6%増の4兆5943億円となりました。一方、都税収入は前年度比3.9%増の4兆2804億円。増加に転じてはい

ますが、リーマンショックの影響で約1兆円の減収となった09年度と同水準にとどまっています。

財政基盤を強化する取り組みとして、都債発行額を今年度から前年度比9.1%（450億円）削減しました。また、今年度予算編成での新たな取り組みとして、監査結果などに基づく多面的な視点で見直し・検証を行い、迅速に予算に反映する事業評価を実施し、約230億円の財源を捻出しました

平成25年度財政規模（当初予算）

区分	平成25年度	平成24年度	増減額	増減率
一般会計	6兆2,640億円	6兆1,490億円	1,150億円	1.9%
（歳入）うち都税	4兆2,804億円	4兆1,195億円	1,609億円	3.9%
（歳出）うち一般歳出	4兆5,943億円	4兆5,231億円	713億円	1.6%
内経常経費（給与関係費除く）	2兆1,972億円	2兆1,261億円	711億円	3.3%
うち投資的経費	8,663億円	8,507億円	156億円	1.8%
全会計合計【27会計】	12兆838億円	11兆7,742億円	3,096億円	2.6%

目的別内訳（一般会計当初予算）

区分	平成25年度	（構成比）	平成24年度	（構成比）	増減額	増減率
福祉と保険	10,197億円	(22.2%)	9,982億円	(22.1%)	215億円	2.2%
教育と文化	10,101億円	(22.0%)	10,060億円	(22.2%)	41億円	0.4%
労働と経済	4,293億円	(9.3%)	4,257億円	(9.4%)	37億円	0.9%
生活環境	2,414億円	(5.3%)	2,185億円	(4.8%)	229億円	10.5%
都市の整備	7,490億円	(16.3%)	7,404億円	(16.4%)	86億円	1.2%
警察と消防	8,636億円	(18.8%)	8,715億円	(19.3%)	△80億円	△0.9%
企画・総務	2,812億円	(6.1%)	2,628億円	(5.8%)	184億円	7.0%
一般歳出	4兆5,943億円	(100.0%)	4兆5,231億円	(100.0%)	713億円	1.6%
公債費	4,913億円	—	4,663億円	—	250億円	5.4%
特別区財政調整会計繰出金等	1兆1,784億円	—	1兆1,596億円	—	187億円	1.6%
合計	6兆2,640億円	—	6兆1,490億円	—	1,150億円	1.9%

●首都東京の防災力の高度化

都市インフラの高度防災化と災害対応力の強化に向け、自助・共助の力を活かした都市づくりに取り組む。

- 木密地域の不燃化・耐震化（182億円、前年度比47%増）
- 緊急輸送道路の機能確保（355億円、同15%増）
- 公共建築物の耐震化（372億円、同16%増）
- 学校施設等における天井や外壁などの非構造部材の耐震化（27億円、新規）など

●電力エネルギー改革の推進

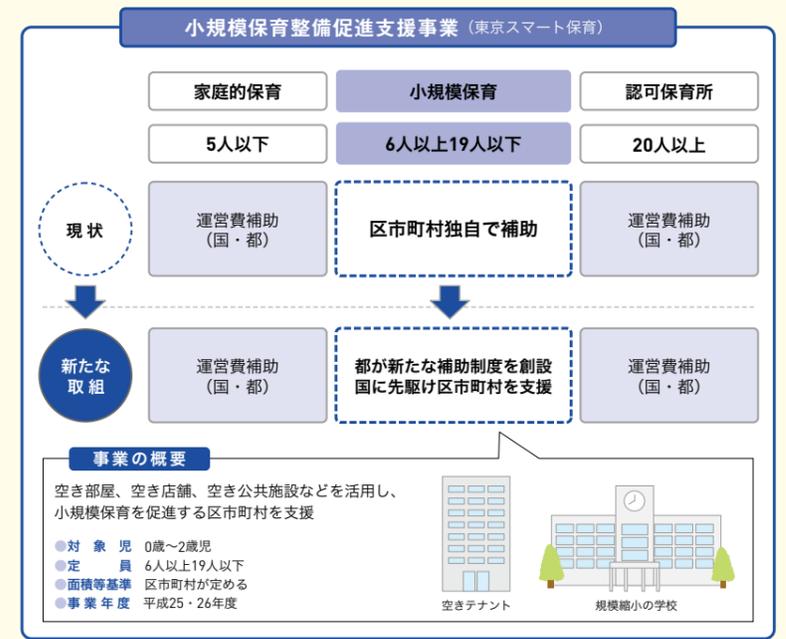
電力エネルギー改革を推進し、低炭素・快適性・防災力を同時に実現するスマートエネルギー都市を目指すほか、老朽火力発電所のリプレースに関し、民間資金活用のための仕組みを検討する。

- エネルギーマネジメントの推進（102億円、前年度比25400%増）
- 老朽火力発電所リプレースに関する検討（0.2億円、新規）
- 島しょ地域における再生可能エネルギー導入可能性調査（0.1億円、新規）など

●少子高齢時代における都市モデルの構築

小規模保育に対する都独自の補助制度（東京スマート保育）を創設するほか、都市型軽費老人ホーム整備を促進するなど、全国に先駆けた少子高齢社会にふさわしい新たなすまいの普及・拡大に取り組む。

- 東京スマート保育の創設と都独自基準の認証保育所設置の促進（39億円、新規）
- ケア付きすまいの整備促進（42億円、前年度比56%増）
- 若者と高齢者が交流・共生するシェアハウスなどの検討（0.1億円、新規）など



●オリンピック・パラリンピック招致とスポーツ祭東京2013の開催等

2020年オリンピック・パラリンピック招致に向けた国際招致活動の展開とともに、スポーツ祭東京2013の開催、スポーツ都市東京の実現に向けた施策に取り組む。

- オリンピック・パラリンピック招致推進（31億円、前年度比55%増）
- スポーツ祭東京2013開催（106億円、同159%増）
- 地域スポーツクラブ支援や障害者スポーツ振興事業等（65億円、同110%増）など

●国際都市にふさわしいまちづくり

東京の国際競争力向上に向け、都市の骨格ともいえる幹線道路など、生活・ビジネスを支える都市インフラ整備に取り組む。

- 区部環状・多摩南北方向道路・首都高・東京外かく環状道路の整備（1439億円、前年度比1%減）
- 東京港の整備（252億円、同0.3%増）
- 鉄道の連続立体交差化の推進（397億円、同3%減）など

以上の主な重点施策からもわかるように、今年度予算は、財政基盤を強化しながらも、防災や福祉、電力エネルギーの分野に重点を置いた予算となっています。福祉・

保健関連予算も初めて1兆円を超えました。また、東京スマート保育、天井や外壁などの非構造部材の耐震化など新しい事業も特徴的です。

次ページの「『2020年の東京』に向けて」では、重点施策とされている防災について、「耐震化100パーセントプロジェクト」を取り上げ、さらに詳しく見ていきます。

耐震化100パーセントプロジェクト、地震に負けない都市をつくる

東京都が策定した、首都・東京の中長期的な都市戦略「2020年の東京」。このなかに掲げられたプロジェクトを紹介する本シリーズの第2回目は、「耐震化100パーセントプロジェクト」です。首都直下地震の懸念も高まっているなか、東京が地震に負けない都市となるための施策のポイントを見ていきます。

建築物・都市施設の耐震化率は大幅に向上

東京都が公表している首都直下地震等の被害想定では、東京湾北部を震源とするマグニチュード7.3の地震が夕方18時に発生した場合、死者数は約5,600人となり、死因の約30.8%が建物倒壊、約9.9%がブロック塀の倒壊等によるものと想定されています。また、ゆれや液状化による建物全壊は11万6,200棟に上るといいます。

耐震化について、東京都は2020年の東京の姿として、「緊急輸送道路の沿道建築物や災害拠点病院、小中学校等の防災上重要な建築物が100%耐震化」され、「緊急輸送道路等の橋梁の耐震化が完了し、震災時の輸送・避難ルートが確保されている」との目標を掲げています。

建築物の種類	耐震化率の推移
住宅（戸建て、マンション）	76.3%（05年度末）→ 81.2%（10年度末）
民間特定建築物	76.7%（05年度末）→ 82.3%（10年度末）
緊急輸送道路沿道建築物	— → 81.3%（12年2月）
防災上重要な都立建築物	90%（08年度末）→ 96%（11年度末）
災害拠点病院	64%（08年5月）→ 83%（11年10月）
公立小中学校	72%（07年4月）→ 97%（12年4月）
緊急輸送道路等の橋梁	53%（08年度末）→ 66%（10年度末）
水門・排水機場等	48%（08年度末）→ 65%（10年度末）
重要施設に供給する水道管	27%（08年度末）→ 69%（12年度末）

別表① 耐震化率の推移

まず、耐震化の現状を見てみましょう。東京都の資料によると、都内の住宅の耐震化率は81.2%（10年度末）、学校や社会福祉施設、ホテルなど多数が利用する民間特定建築物は82.3%（10年度末）と推計されています。また、東京都は11年3月、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」を全国で初めて制定。同年4月には、特定緊急輸送道路の沿道建築物の耐震診断を義務化しました。12年2月末の段階で、対象となる建築物のうち、必要な耐震性を満たしている割合は81.3%とされています。

一方、防災上重要な建物については、消防・警察署や建設事務所等の防災上重要な都立建築物が96%（11年度末）、災害拠点病院は83%（11年10月）、公立小中学校97%（12年4月時点）となっています。都市施設等の耐震化についても、緊急輸送道路等の橋梁は66%（10年度末）、水門・排水機場等は65%（10年度末）、救急医療機関などの重要施設に供給する

水道管は69%（12年度末）です。

別表①を見るとわかるように、それぞれの項目の耐震化率は年々上昇しています。その一方で、東日本大震災以降、あらためて耐震化への取り組みの強化が認識され、耐震化100パーセントプロジェクトにつながっているのです。

今後3年で緊急輸送道路沿道建築物の耐震化完了

東京都は、2020年の東京の姿で示した目標を確実に実現するため、実効性のある取り組みを重点的に推進するアクションプログラムを策定しています。今年1月に発表されたアクションプログラム2013では、計画期間を2013～2015年度3カ年とし、3年後の到達目標などを明示しています。

3年後の到達目標としては、緊急輸送道路の沿道建築物、防災上重要な都立建築物、災害拠点病院、公立小中学校・幼稚園、不特定多数が利用する大規模民間建築物の耐震化を完了するとされています。私立学校や保育所、民間社会福祉施設などに関しては、耐震診断・改修等の費

「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2013では、全体事業費として2013～2015年度で2.7兆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

用を助成するなどにより耐震化を促進。とくに小中学校については、公私ともに今年度中に耐震化を完了します。

また、不特定多数が利用し、震災時には一時的な待機場所となりうるホテル・劇場等の大規模民間建築物についても、耐震化を強く促すとともに、耐震改修促進法に基づく指導・指示・公表等の制度を活用し、耐震化を完了させます。

今年度から、天井落下防止対策として、学校等における天井などの非構造部材の耐震化推進

も新たに目標に加えられました。落下の恐れのある大規模空間の天井をもつ民間建築物に対しても、都と区市が連携して改善を促すなどの対策を促していきます。

住宅に関しては、耐震化率90%以上を目指します。区部で行われた建替えや耐震改修を対象に、固定資産税・都市計画税を最長3年間全額減免する耐震化促進税制による優遇措置を実施しているほか、耐震シェルター・居住者の合意形成が必要なマンションについては、耐震アドバイザーを派遣し支援する

ほか、耐震診断・改修費用の助成、「マンション啓発隊」による啓発活動などで耐震化を促します。都営住宅に関しても、都営住宅耐震化整備プログラムに基づき、耐震化率を90%以上とします。

緊急輸送道路等の橋梁で耐震化が必要な413橋のうち、既に完了している319橋に加え、91橋の耐震化を実施します。重要施設に供給する水道管の耐震化率を高めていくほか、避難所や災害拠点病院などから排水を受け入れる下水道管の耐震化を、今年度中に約2500カ所で完了します。そのほかにも、堤防や水門・排水機場等の耐震化を強化するほか、地盤データ等の情報提供やアドバイザーによる相談体制を整備し、建築物の液状化対策も促進していきます。



緊急輸送道路等の橋梁の耐震化

	2012年度まで（見込み）	年次計画			3年後の到達目標	
		13年度	14年度	15年度		
I	緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化	耐震化推進条例に基づく耐震診断の義務化	耐震診断の義務化	耐震改修等の助成	緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を完了	
	災害拠点病院の耐震化	災害拠点病院の耐震化率83%（70機関）（11年10月）	耐震診断・改修等の助成	アドバイザーの派遣等の実施	災害拠点病院の耐震化を完了	
	高校、小中学校、幼稚園、保育所の耐震化	公立小中学校の耐震化率97%（12年4月） 私立小中学校の耐震化率95%（12年4月）	改修等の助成	耐震診断・改修等への助成	小中学校の耐震化をおおむね完了（13年度）	
	高齢者等が利用する社会福祉施設等の耐震化	耐震化率88%（10年4月、保育所含む）	耐震診断への助成	アドバイザーの派遣等の実施 耐震改修等への助成	社会福祉施設等の耐震化を促進	
II	マンションや戸建住宅の耐震化	住宅の耐震化率81%（10年度末推計）	耐震診断・改修等への助成、優遇税制の実施		住宅の耐震化率90%以上	
	液状化による建物被害の軽減	「建築物における液状化対策の指針（仮称）」の策定	地盤データ等の情報提供、都民等への啓発等の実施		建築物の液状化対策を促進	
III	緊急輸送道路等の橋梁の耐震化・整備	413橋中319橋の耐震化を完了 骨格幹線道路等での橋梁整備	21橋	18橋	52橋	413橋の耐震化をおおむね完了（410橋） 是改修整備完了
	上下水道の耐震化の推進	重要施設に供給する水道管の耐震化率69%	救急医療機関等の重要施設供給ルートに耐震化避難所や主要な駅への供給ルートに対象を拡大		重要施設に供給する水道管の耐震化を推進	
		約2,380カ所の避難所等の排水を受け入れる下水道管の耐震化が完了	約120カ所	地区内残留地区やターミナル駅等に対象を拡大		約2,500カ所の下水道管の耐震化を完了（13年度）さらに対象を拡大し推進

別表② 年次計画

東京都心・臨海地域

第2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「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のなかで、最も面積が広くさまざまな拠点を有しているのが、「東京都心・臨海地域」です。東京駅～日本橋周辺、六本木～虎ノ門周辺、そして臨海部と、東京の中心部を覆う形で地域が指定されています。概要を見てみましょう。

拠点となるエリアは、①大手町、丸の内、有楽町地区、②日本橋、八重洲、銀座地区、③六本木、赤坂、虎ノ門地区、④臨海副都心地区の4つです。

「東京都心・臨海地域」では、アジアヘッドクォーター特区内で整備を目指すコンテンツのほとんどが網羅されています。まず、海外から進出する企業に対するビジネスマッチング機能です。ビジネスコンシェルジュを設置して、進出企業に対する行政手続き、法務、会計などの情報をワンストップで提供します。これと併せて、進出

企業の従業員や家族がストレスなく居住できるよう、ビジネスコンシェルジュにおいて生活関連のサポートも提供します。ビジネスコンシェルジュは昨年10月に新丸の内ビルディング内で業務を開始しています。

また、MICE (Meeting, Incentive Travel, Convention, Event / Exhibition) の略、大型の泊りがけビジネス会議とその運営・開催の意味) 機能の充実も重要なコンテンツとして位置付けられています。すでに東京ビックサイトなどコンベンション施設が整っている拠点④で主に整備される計画です。会議が終わった後にくつろげるアフターコンベンション施設、たとえばレストランやシアターなどの整備が重視されます。さらに、外国語による受診機会

の拡大、進出企業の従事者の子女が外国語で学べる教育環境の整備も重要です。英語で診察が受けられるクリニックは主に拠点①、②で、インターナショナルスクールの開設などは主に拠点②、拠点③で想定されています。

加えて、災害に強いBCP (事業継続計画) を活用したビジネス環境の整備は必要不可欠な重要コンテンツです、ビルの耐震強化はもとよりエネルギーの自給化促進などが全拠点で進められています。各拠点のポイントは次の通りです。

①大手町、丸の内、有楽町地区

ビジネスコンシェルジュ等、高度な専門性を有する業務支援機能を整備する国際金融業務機能を支える人材育成や就業者支援、情報通信拠点の機能強化を図り、国際化に対応した医療・カンファレンス・滞在型宿泊機能等を誘導する。

●開発事例

丸の内一丁目1-12地区
(旧第一鉄鋼ビルディング、第二鉄鋼ビルディング)
竣工予定:2015年春
高さ・階数:約140m、地上26階
延床面積:約11万7,000㎡
主な施設:サービスアパートメント、ビジネスサポート施設、空港直通バス待合施設、防災備蓄倉庫



中央区京橋エリアの大規模複合ビルプロジェクト「東京スクエアガーデン」

②日本橋、八重洲、銀座地区

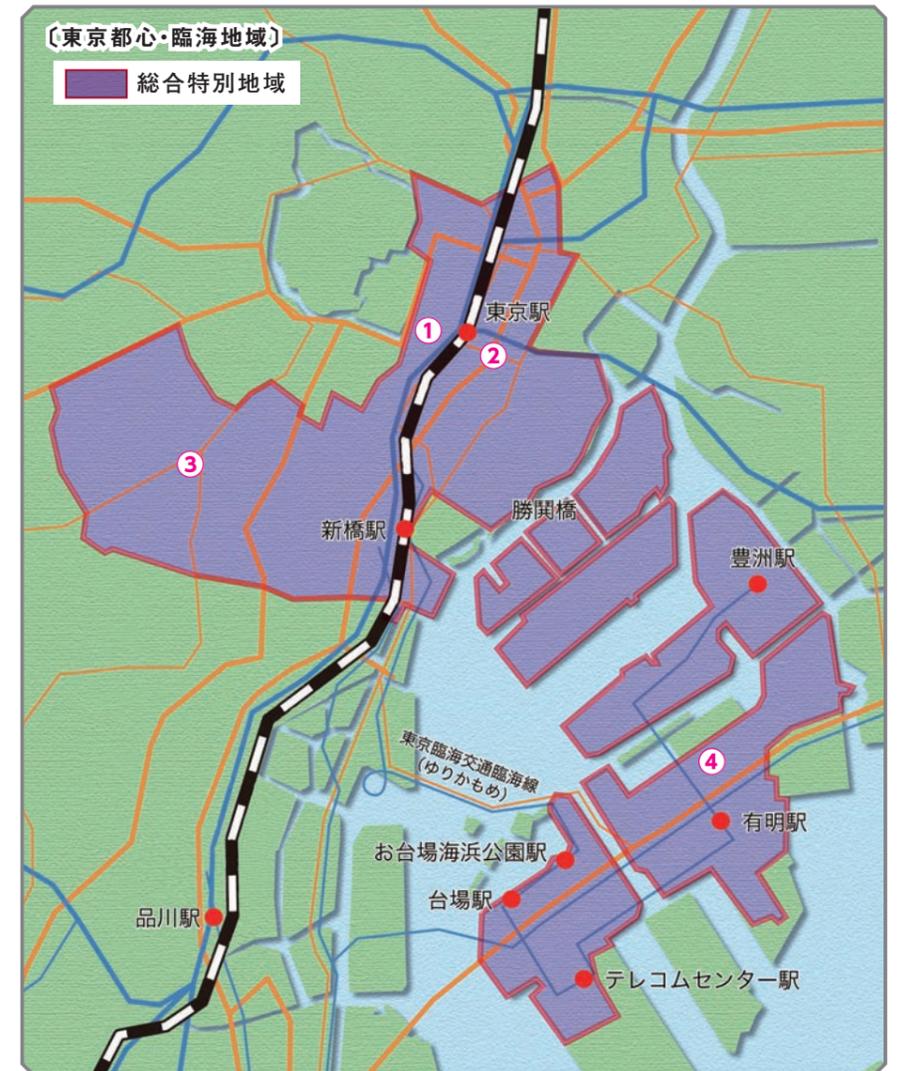
業務・金融・商業機能等の高度化と、これらを支える多様な機能の導入を図る。このため、インターナショナルスクールや外国語に対応した医療サービス等の機能を誘導することにより、外国企業の従事者及びその家族が職住近接とステイタスを感じられる生活環境の整備を促進する。

③六本木、赤坂、虎ノ門地区

インキュベーションオフィス等、高度な専門性を有する業務支援機能の強化を図り、国際金融をはじめとする業務・商業・文化・交流・宿泊等の多様な機能を誘導する。環状2号線、環状3号線等の整備により、道路と沿道が一体となって風の道となる空間を確保し、快適で魅力的な街並みを形成する。

④臨海副都心地区

国際的に情報発信を行う先導的なMICE・国際観光の拠点を形成する。このため、国際コンベンションやエキシビション開催に必要な施設の集積を図るとともに、国際色豊かなイベントの開催や魅力的なホテル、エンターテインメント性の高い娯楽、アミューズメント・文化・商業施設等の導入にも取り組み、都市観光にも資するバランスのとれた魅力的な複合市街地を形成する。



東京都ホームページより作成

〔臨海副都心におけるMICE・国際観光拠点の形成〕



出典:東京都「2020年の東京」



環状第二号線新橋・虎ノ門地区市街地再開発事業:立体道路制度により建築物の中を環状2号線が貫通する「虎ノ門ビルズ」(出典:東京都)



15年春竣工予定の「鉄鋼ビルディング」(提供:株鉄鋼ビルディング、パース作成:株三菱地所設計)



日本大学経済学部教授 山崎福寿氏

地価を基準に 都市計画を 判定せよ

都市の運営の巧拙は地価によって判定すべきだ、というのが日本大学経済学部教授の山崎福寿氏の考え方です。そうすれば、用途規制や容積率はいらなくても。ご意見をうかがってみました。

産業や企業の衰退・勃興に合わせて土地利用も変わって いかなければなりません。

用途規制と容積率は都市の動きを遮断する

問題なのは、土地の用途規制とそこに設定されている容積率です。都市というものはダイナミックに動いています。経済の営みとはヒト、モノ、カネが動くこと。そして都市はその経済の営みの場です。用途規制と容積率はこのヒト、モノ、カネの動きを遮断します。産業や企業の衰退・勃興に合わせて土地の利用も変わっていかねばなりません。ところが、用途や容積率が決められていることによって土地の利用転換が難しくなっています。土地という貴重な資源の再利用が妨げられているわけです。用途規制と容積率規制を抜本的に緩和する必要があると思いますね。

用途規制という発想は、土地利用を純化していく考え方です。住宅地の隣に騒音や煤煙を出す工場があったら、さすがにこれは快適ではありません。ですから、工場は工場、住宅は住宅とそれぞれ一ヶ所に集めて、土地利用を純化していきました。これは工業化時代であれば正しい分け方だったと思います。しかし、脱工業化社会においては、土地利用の純化よりも、むしろ土地利用の混在化が都市の活力の源泉になります。

かつて工場等制限法という法律がありました。工場や大学などが東京や大阪に集中しすぎているので、この分散を図ろうという目的で、東京や大阪の都心には工場や大学の施設を認めませんでした。これによって何が起きたかという都心部の衰退です。工場が増え

ないので、雇用の場が少なくなり、大学が郊外に移転し、若者が街からいなくなりました。この法律はなくなりましたが、大阪においてとりわけ悪影響が出たと言われています。

いまの工場は昔のように騒音や煙を撒き散らすのではなく、静かでクリーンなものが増えています。しかし、工場であることは変わりませんので、立地は限定されています。また、オフィスビルの容積も制限されています。住宅にしても都心のにぎやかな場所であれば、住んでいる人の中には便利で楽しいと感じる人もいます。ところが、いまの用途規制では工場や商業施設や住宅が混在する多様で柔軟な土地利用には制限が課せられています。これからの都市には純化した機能を寄せ集める

のではなく、いろいろな働き手が集い、憩い、住むといった一体的で総合的な土地利用が求められます。それが都市の活力と創造力を生み出します。ところが、用地規制と容積率はそれを阻害しているのです。

地価が高い都市は運営がうまくいっている

とは言え、一方で都市が適切に運営されているかどうかを測るモノサシは必要です。私はそれが地価だと思うのです。その都市の地価が高ければ運営はうまくいっている、逆にその都市の地価が低迷していれば運営はうまくいっていない、ということです。地価は利便性、快適性、将来性を反映します。便利になれば地価は上がり、住みやすくなれば地価は上がり、将来性のあるところは地価が上がります。私自身は土地の用途規制や容積率は基本的には必要ないと思っていますが、仮に、用途規制や容積率の規制をかけるのであれば、地価が上がるかどうかでその適切さを判断すべきでしょう。地価が上がればその規制は適切だったことになり、逆に地価が下がればその規制は適切でなかったということになります。

これは、都市の景観についても当てはめることができます。周辺に高いビルが建ち景観が悪くなって地域の人たちが不利益を被っているとしましょう。これが本当に不利益であるならば、地価に反映されるはず。高いビルが建ったことによって地価が下がったのであれば、その下がった分は高いビルを建てた開発者がその下落

分を補てんするという仕組みを設けるべきでしょう。そのような仕組みがあれば、開発者は地価を下げない努力をしますし、ビルの高さを調整する配慮を働かせるはず。地価をあげる施策は積極的に採用すべきだと思います。最も効果があるものの一つが都市の耐震化です。木密地域など、建物が老朽化して崩れやすく火災が起きやすい地域を耐震化・不燃化する、あるいは大々的に建替え・再開発を促進する。大地震が発生したときに甚大な被害が想定されるエリアを安全な場所に変えていけば、当然地価は上がります。

マンションの建替えは建物価値もあげる

また、単体の建物の耐震化も進めるべきでしょう。そこで取り組まなくてはならないのは旧耐震仕様のマンションの建替えです。しかし、このマンションの建替えがうまくいきません。区分所有者の5分の4以上の決議、反対者に対する補償、そして何よりも、建替

え費用の捻出が大きな障害となっています。スムーズに建替え決議ができるような法的整備が必要で、費用については、容積率を大幅に緩和し増えた容積分の住戸を分譲して回収する仕組みが必要でしょう。マンションの建替えが進めば、建物価値も上がります。

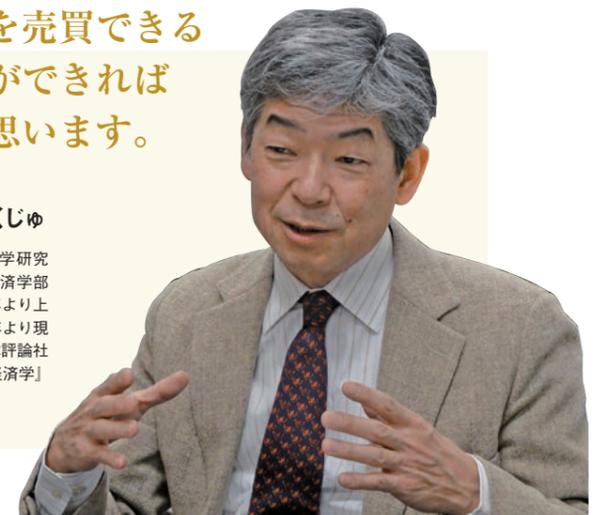
さて、一方で都市には歴史的・文化的に残しておくべき建造物もあります。これらはマンションのように建替えるわけにはいきません。歴史的建造物を残しながら周辺の地価を上げるにはどうしたらいいのでしょうか。私は、歴史的建造物が持っている容積を周辺に移しそこを高層化することによって、利便性を高め地価を上げるべきだと思います。東京駅舎の建替えでこれは実現しましたが、同一エリア内だけではなく、広範囲に移転できるようにした方がいいでしょう。余剰容積を売買できる取引市場ができれば理想だと思います。

都市の運営の巧拙を地価という観点から判定すれば、用途規制や容積率に頼らなくてもうまく機能していきます。

余剰容積を売買できる 取引市場ができれば 理想だと思います。

やまざき ふくじゅ

1983年東京大学大学院経済学研究科博士課程修了。上智大学経済学部講師・助教授を経て、1994年より上智大学経済学部教授。2012年より現職。近著に『都市経済学』日本評論社（共著）、『権利対立の法と経済学』東京大学出版会（共著）など。





区市長が語る

わがまち

世田谷区 保坂展人 区長

緑豊かな住宅都市、住民が積極的にまちづくりに参加

世田谷区の特長や魅力について教えてください。

世田谷区は、緑豊かで落ち着いた住宅都市です。かつては比較的田園も残っていましたが、現在でも多摩川によってつくられた国分寺崖線沿いには、豊かな緑のベルトを見ることが出来ます。近年、日本全体が人口減社会に突入しているなか、世田谷区においては逆に人口増社会になっています。昨年だけで5400人も区民が増えています。人口約90万人の世田谷区

高齢者人口は16万人以上となり、高齢化率は年々高まっていますが、最近5年ほどは0～5歳の子どものも毎年約1000人ずつ増加しています。世田谷区は農地が比較的多く、相続などによりマンションなどに転換されることが多いことも人口増加の背景にあります。

あるシンクタンクの調査によると、世田谷区は住民参加のまちというイメージがあるということです。実際、行政まかせにするのではなく、住民が得意分野を生かしながら、まちづくりに積極的に関わるといった特長があります。

世田谷区の空き家問題への取り組みを教えてください。

世田谷区というのは、都内でも実際には空き家率が低い区です。しかし、それでも平成20年住宅・土地統計調査によると、3万5000戸の空き家があるといわれています。現在、「地域共生のいえ」という取り組みが行われていますが、空き家や空き部屋を、子育ての場や地域交流の場などとして活用しています。ただ、区は初期費用の支援だけで、オーナーさんの善意で運営してもらっています。今のところ12カ所開設されていますが、地域コミュニティの場として広がっていきたいと思います。

震災後、被災者向けの応急仮設住宅として、区民から空き家・空き室の提供を求めたことがありました。全日世田谷支部さんのご協力もいただいた結果、市場価格を下回る価格でも提供してもよいという、約200件の反響がありました。物件を公益的なニーズのために使ってもらいたいと考えるオーナーも多いのだということがわかりました。

一方で、若い人たちや女性のグループ、NPO団体などからは、世田谷区では活動の場所が確保できないという声があがっていました。ここをうまく繋げることはできないかと考え、地域貢献を目的とした公益的な活用のために空き

家を提供する意思のあるオーナーさんと利用希望者とのマッチングを支援するため、相談窓口を設置します。不動産業界とも、物件探しの面などで連携しながら取り組んでいきたいと考えています。

また、オーナーさんの理解を得るためには、空き家活用のわかりやすいモデルを示す必要があります。そこで、今年度から「世田谷らしい」空き家活用のモデル事業を募集します。改修などの初期費用については助成を行います。今年度は3件、改修等のために、1件につき200万円の助成金を出す予定です。

環境・エネルギー問題への取り組みにも注力されています。

環境・エネルギー分野。私は震災直後に区長に就任したこともあり、とくに自然エネルギーの活用に関心をもちました。世田谷区の地方公社である、(株)世田谷サービス公社が「世田谷ヤエネルギー」という事業を始めました。戸建て住宅の屋根に、国や都の補助金等を使って安価に太陽光パネルを設置する事業です。問い合わせが約2000件、見積もり希望が約600件、実際に設置したのは約200件となりました。これだけの反響があったということは、世田谷区にはそうした需要があるという証明です。次は共同住宅がターゲットで

す。

また、今年度から「環境配慮型住宅リノベーション支援モデル事業」を実施します。住宅の省エネ改修工事や太陽熱利用システムの設置、省エネエアコン等の設置に対し、補助金を出し支援するというものです。この事業は、リフォームを手掛ける地元工務店などの関心も高い事業です。住宅都市である世田谷区においては、区内産業の活性化は難しい課題ですが、この事業が地域経済活性化の実績の1つになるのではないかと期待しています。

世田谷区のまちづくりや住宅政策において、不動産業界は今後こういった役割を果たすことができるのでしょうか。

不動産業界の皆さんには、賃貸契約が比較的難しい高齢者や障害者などの居住支援制度でご協力をいただいています。空き家活用の取り組みにしても、個々の住宅から地域という「面」に広がっていかねばなりません。不動産業者の方々は、まちの隅々まで非常によくご存じです。コミュニティ活動にも積極的に参加していただいている。そうであるからこそ、空き家の問題が理念だけでは解決できない、難しい問題だということもよく理解されていると思います。

しかし、いろいろな知恵を集め



空き家再生による賑わいや温かみの創出が住民の満足度を高める

Nobuto Hosaka

1955年宮城県仙台市生まれ。都立新宿高校定時制中退。1980年代から教育ジャーナリストとして活躍。1996年衆議院議員初当選(～2000年)、2000年衆議院議員当選(～2003年)、2005年衆議院議員当選(～2009年)。2009年10月～2010年3月総務省顧問。2011年4月世田谷区長当選。趣味は読書、ツイッター。

ることで、空き家が再生され、例えば子育てや高齢者のサロンができ、地域の賑わいや温かみをつくりだせれば、地域住民の満足度が高まってくるはず。また、人と人とのつながりが自然にできてくるでしょう。最近の若い人たちにはつながりが欲しいという意識が芽生えているのではないのでしょうか。そうした若者たちと高齢化した地域が結びついていくことも大事なことだと思います。

空き家のマッチングだけをとっても、行政だけではできないことです。ぜひともコラボレーションしながら取り組んでいきたいですね。

TRA

東京都不動産協会 (TRA) が不動産東京の発行元に加わりました

本号の不動産東京から、一般社団法人東京都不動産協会（略称：TRA）が新たに発行元に加わりました。それに伴いまして、これまでの「本部・支部だより」を「本部・支部・TRAだより」と改め、TRAからのお知らせなどについて積極的に情報発信していきます。

TRAは、全日東京都本部と連携しながら会員の皆様の業務を支援してまいります。今回はTRAが行う会員支援事業の内容についてご紹介します。TRAは今後も会員の皆様の身近な存在として運営してまいります。

不動産関連資格試験への支援

TRAは会員の皆様の業務支援の一環として、不動産に関する資格試験の対策講座を受験専門機関と連携して実施しています。平成25年度は下記のスケジュールを予定していますので、各試験の合格を目指す皆様は是非受

講いただき、合格への第一ステップとしてご利用下さい。なお、各講座とも「受講申込書」は開催日の3週間前頃にFAXにて会員の皆様にご案内致します。

宅地建物取引主任者試験

講座内容	開催日程	会場	価格	備考
宅建登録講習	平成25年4月～7月 (計8回)	全水道会館等	通常16,000円を特別割引 11,000円+書籍で提供	住宅新報社宅建試験5問免除講習を特別割引で提供
宅建対策セミナー	平成25年5月22日(水) 13:00～16:00	全日東京会館	無料	本試験の傾向と対策
宅建短期集中コース (講義等51回)	平成25年6月中旬～10月上旬	日建学院会場 都内6ヶ所	通常157,000円を特別割引 126,000円で提供	日建学院通学講座を特別割引で提供
宅建速効10点UP講習	平成25年9月26日(木)、 27日(金) 13:00～17:00	全日東京会館	無料	模擬試験を含む直前対策講座
宅建模擬試験と解説	平成25年10月2日(水)、 10日(木) 13:00～17:00	全日東京会館	1回 5,500円 2回 10,500円	住宅新報社実戦力強化講座を特別割引で提供
登録実務講習	平成26年1月～2月 (計8回)	全国婦人会館等	通常19,000円を特別割引 14,500円+書籍で提供	宅建試験合格者で、実務経験のない方が主任者登録に必要な講習を住宅新報社が特別割引で提供

マンション管理士試験

直前模擬試験	平成25年11月5日(火) 13:00～17:00	全日東京会館	無料	本試験に向けての腕試しと最終チェック
--------	------------------------------	--------	----	--------------------

管理業務主任者試験

直前模擬試験	平成25年11月6日(水) 13:00～17:00	全日東京会館	無料	本試験に向けての腕試しと最終チェック
--------	------------------------------	--------	----	--------------------

資格試験への支援に関するお問い合わせ先
TRA事務局 TEL:03-3222-3808

TRA

TRA不動産相談室をご活用ください

TRAは、不動産取引に精通した弁護士と経験豊富な専門家によるTRA不動産相談室を運営しています。平成24年10月に移転しましたTRA不動産相談室では、電話相談、弁護士面談（対面式）を行っておりますが、多数の会員の皆様にご利用いただいております。電話相談、弁護士相談とも無料でご利用できますので、会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご利用下さい。

【相談日時】

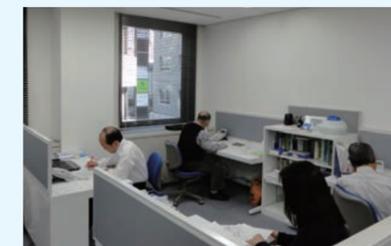
- ①電話相談（専門家が電話で対応します。）
毎週月曜日と水曜日と金曜日 午後1時から午後4時まで
 - ②弁護士相談（弁護士が面談で対応するので予約が必要です。）
毎週火曜日と木曜日 午後1時から午後4時まで
- ※①、②とも祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中はお休みです。

電話番号 03 (5338) 0370（相談室専用電話）

FAX番号 03 (5338) 0371

【所在地】

東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階（1階 東邦銀行）



電話相談の様子

【新宿窓口】宅建主任者法定講習の受講申し込み受付を開始

平成25年4月1日（月）より、TRA不動産相談室内の窓口において、入会の受付などに加え、宅建主任者法定講習受講の申し込みが可能となりました。なお、同窓口で受講申し込みができるのは、

東京都知事の登録を受けている宅建主任者のみとなります。なお法定講習の受講会場は従来通り、全日東京会館（千代田区平河町1-8-13）となりますのでご注意ください。

講習実施日一覧（直近）

- 平成25年 5月28日(火)**
 - 6月11日(火)**
 - 6月27日(木)**
 - 7月10日(水)**
- 年間実施スケジュール等その他詳細については、電話または東京都本部ホームページでご確認下さい。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。
会場は全日東京会館2階全日ホールとなります。
【法定講習お問い合わせ先】 講習センター TEL 03-3262-5082
【新宿窓口講習受付日時】
 平日 午前10:00～12:00 午後13:00～16:00
 (土・日・祝祭日および年末年始を除く) ※12:00～13:00は昼休みとさせていただきます。

本部

提言書「地域防災と都市計画」を 都民セミナーで発表

東 京都本部教育研修機関である全日東京アカデミーは、「地域防災と都市計画」をテーマとした提言書を平成25年3月26日（火）、全日東京会館で開催した第7回住生活セミナーで発表致しました。また、セミナーでは青山侑学院長を含めた6名のパネラーによるパネルディスカッションを実施し、多くの会員や一般の方が参加され熱心に聴講されました。

なお、今回のセミナーにおいて発表された提言書をご希望の方は東京都本部事務局（03-3261-1010）までご連絡頂くか、東京都本部ホームページにてダウンロードすることができます。



パネルディスカッションの様子



会場の様子

本部

東京マラソンで2020年オリンピック・パラリンピック招致をPR



「東京マラソン2013」で
都心を走る全日関係者

東 京都本部は、2020年オリンピック・パラリンピックの東京招致を応援しております。招致活動の一助となるよう、2月24日（日）に開催されました『東京マラソン2013』に東京都本部から4名のランナーが参加しました。それぞれのランナーは、特製の全日Tシャツに「2020年オリンピック・パラリンピックを東京に!!」と書かれたタスキをかけ、都心を駆け抜けながら、東京招致をPRしました。

当日は晴天にも恵まれ、多くの応援の方やマスコミ関係者が街頭に立ち、ランナーが目の前を走り去るたびに惜しめない声援をおくっていました。

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設される際は、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。
- ※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

都営線全線・全車両に ステッカーを掲出

東 京都本部では、平成25年4月3日より都営地下鉄全線の全車両に協会PRステッカーを掲出しております。東京都本部イメージキャラクター「谷 花音」ちゃんと「ラビー」との共演ステッカーをご乗車の際は是非ご確認下さい。



※掲出期間：平成25年4月3日～平成26年4月2日（1年間）

本部

東京都本部イメージキャラクター 谷 花音ちゃんの画像を ダウンロードできます

東 京都本部は、テレビドラマやCMにおいて人気急上昇中の子役、谷花音（株式会社テアトルアカデミー所属）ちゃんを引き続きイメージキャラクターとして起用致しました。

会員の皆様様がホームページや販促チラシ等にご利用いただける、谷花音ちゃんの専用画像素材をホームページにおいて配信しております。

画像素材をご希望の方は、下記の要領にてお申込みください。

谷花音ちゃん専用画像素材の使用方法

東京都本部ホームページ会員専用ページから、利用申込・画像配信を行っています。

詳細につきましては、ホームページをご参照ください。

東京都本部ホームページのトップページ



「協会会員の皆様」
(ユーザー名・パスワードともに **tohonbu** ※半角英数字)



「谷花音」「ラビー」写真素材使用申請

編集後記

広報委員長
後藤 博幸

昨年60周年を迎えた当協会も、4月1日付で待望の「公益社団法人 全日本不動産協会」へ移行を完了し、春の訪れとともに新たな一歩を踏み出しました。

国民の安心安全な不動産取引の確保、宅建業の健全な発展に寄与するため、全日東京都本部及びTRAの各広報委員会の取組もますます重要度を増していくものと思われまますので、より一層の紙面の充実を目指してまいります。

さて市場ではアベノミクス、アベクロ景気への期待感から、長年息をひそめてきたマネーが、株と不動産に向かい始めました。日経平均株価は4月8日、ついに1万3000円の大台を超え、昨年

11月中旬からの上昇率が50%を超えました。4年ぶり1ドル=100円を目前にした円安との相乗効果は勢いを増し、国内外の投資マネーを引き寄せています。

不動産取引の活発化にともない価格上昇が始まり、不動産マーケットも本格的にヒートアップの様相を呈してきました。不動産と株価という日本国民の資産上昇が国内景気を活性化し、緩やかな物価上昇と好景気を運んでくるシナリオが現実化に向けて着々と進んできています。

いよいよビジネスチャンス到来と胸が高鳴る会員の皆さんに声援を送り続けたいと思います。

編集 (公社)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