

4 全日からの提言

4-1 提言

これまでの議論をまとめ、提言とする。

(国際成熟都市東京の都市づくり)

これまで国際機関などによって行われている国際都市ランキングは、主にビジネス環境を中心とした視点による評価となっており、東京が有する社会的信頼性の高さやそれに基づく高度な都市システム、清潔さ、安全さ、都市文化の魅力や成熟度、都市居住の利便性や魅力といった生活者にとって最も重要な視点からの評価に欠けている。東京は、世界的にも極めて高次元の都市運営システムを有し、ビジネスのみならず総合的な国際都市としての優位性を誇る都市であり、さらに東京は安心して快適な世界的にも住みよい都市である。成熟した国際都市としての地位を確立し、さらに強固なものとするとともに、東京の発展に寄与する都市政策及び都市外交の推進強化に期待する。

(国際観光都市・東京としての環境整備の充実化)

成熟した観光都市の実現のためには、多様な外国人旅行者の招致に積極的な姿勢を示すとともに、幅広い観光ニーズにかなう観光資源や宿泊先の選択肢を拡充する必要がある。そのための環境整備が望まれる。これまでに政策で進められている多言語化やインターネット環境の整備に加え、長期滞在格安旅行者向けの簡易宿所の一層の整備が必要である。簡易宿所の整備においては、都内の空き家物件 82 万戸にも着目し、とりわけ賃貸物件空き室活用が有効である。

東京オリンピック開催時においては、これら空き室の宿泊施設としての利用拡大を進め、多様な観光客層の安定的な受入環境整備が求められる。

さらに、外国人投資家の投資動向や外国人不動産所有者・在留外国人が増加傾向にある現況を鑑み、外国人を対象とした不動産取引を円滑化するためのビジネス環境の整備を急ぐ必要がある。とりわけ、外国人による契約関係書類や重要事項説明書の多言語化、通訳人材の確保、契約慣習や生活慣習の違いへの対応相談窓口や対応パンフレット等の多言語化による充実、外国人による契約手続きや資金調達方法の簡便化、銀行融資割合の低減・低リスク化、身分保証方法や保証人確保方法の拡充、外国人入居者の契約時や賃料支払い時の社会モ

ラル遵守のための啓発、外国人入居者への生活ルールについての情報提供とルール遵守のための啓発、取引時の身分保証方法拡充の検討、外国人不動産所有者の納税義務の理解浸透や納税の徹底、マンション所有の場合、管理システムについての理解浸透、管理組合への出欠席や欠席の場合の委任状提出の理解促進と義務履行の徹底、管理費用や積立金支払い、各種公共費用等の支払いの徹底、外国人所有者の相続時の手続きや課題について、検討が求められる。

(空き家・空き室の管理方法の検討)

東京都 82 万戸の空き家・空き室をめぐる問題は、今日的な都市政策課題であり、早急に対策を進めるべきである。その中で、空き家等の所有者が特定されない場合、所有者不明の場合の取り扱いについて、より踏み込んだ政策対応を検討するべきである。

2014 年 11 月 14 日には「空家等対策の推進に関する特別措置法案」が可決され、管理が不適切で放置された特定空家については、必要措置の勧告とそれに伴う固定資産税の住宅用地特例対象の除外が決まった。一部自治体では、強制撤去を含む空き家条例を制定し、実績を上げ始めているが、未だ対応できていない自治体も多い。各自治体の空き家対策の積極的取り組みを促す必要がある。

また、空き家所有者は、税控除が最大となる相続時点まで空き家のままで保有する傾向があり、管理についても疎かになりがちであることから、所有者の同意や協力を得ながら、地域コミュニティや NPO での空き家活用を進める等、より多様なメニューによる空き家利用の推進が求められる。実際の利用に至る前段階で、空き家の情報を一括管理し、空き家所有者や物件と、多様なニーズに基づく利用者層とのマッチングを図るような情報環境の整備が求められる。さらに、所有者不明の空き家については、公共や公益的団体等によって集約的に物件を管理し、都市において点在する空き家・空き室の有効利用や流動化につなげる手立てを検討することが望ましい。

これらの取り組みと並行して、中古市場の成熟化の強化推進を望む。新築物件の供給が続く中で、空き家も増加する現状のねじれに解決の端緒を見出すべく、官民一体となった取り組みの強化が必要である。ビジネス戦略としても、新築至上主義から中古市場重視へと戦略モデルの大転換を図る時にきている。

(所有者不明宅地への対応と土地境界の確定)

首都直下地震の発生可能性の高さを踏まえても、とりわけ都心部において、所有者不明宅地や土地境界の確定に一層尽力すべきである。所有者不明宅地の取り扱い方法や地籍調査の進捗率向上のために、官民一体となった取り組み体制の確立強化が望まれる。

所有権確定をめぐることは、所有者や近隣住民とのトラブルを未然に防ぐ手立てについても十分な配慮と検討が必要である。既存の専門家による支援のみならず、多様な分野の専門家や公益団体、民間に公的業務として支援を依頼し、更に地域に根差した取り組みが可能となるような仕組みの検討が必要である。

また、木密地域などの既成市街地における民有道路の所有者確定や土地境界確定の際には、権利確定と連動して区市町村道路の整備を進め、その際に無電柱化を推進することが、防災上の観点からも望ましいと言える。

(都市計画法上における都市農地の位置づけ明確化)

人口減少時代の都市においては、緩やかで低密度の土地利用へのニーズも見られ、また農地の多機能性が高く評価される今日、今後は、市街化区域にあっても一定割合の農地を確保することが求められる。都市農地の保全や、都市農業の存続については、これまでも行政や専門家らによって議論が蓄積され、それに基づく施策が講じられてきたところだが、根幹的課題は、憲法 29 条の財産権の保障と、行政の財源確保の問題に行き着く。都市計画法上において都市農地を明確に位置づけ、都市にとって必要な農地を優先的に保全し、土地利用規制と財源投入のバランスをはかりつつも、保全の度合いに応じた制度選択ができるような仕組みについて、さらに議論を深めることが望まれる。

また、都市農地を農地として都市計画上明確化することは、宅地化農地を所有する農家にあっては、生産緑地法制定以来、再び農業継続の選択を迫るような厳しい状況になり得るため、農家の所得や税負担にも配慮しつつ、都市農地を一定程度確保するための調整・誘導策の早期実施が望まれる。

(人口減少時代の国際都市・東京の実現)

上記の提言以外にも、これまでの都市政策として進められる三環状道路の整備や木造住宅密集地域の防災都市づくり、インフラの老朽化対策、老朽マンシ

ヨンの建て替え推進、高次元な防災システムの構築、国際経済都市の創造、それを支える都心部の機能強化は、いうまでもなく、現状を強化して早期に推進されることを望む。加えて、人口減少時代に、余剰不動産が多く市場に蓄積され、放置される物件も多く、さらに新たな都市課題誘因となりうる現状を鑑みて、中古市場の成熟化に、官民連携した一層の取り組みを期待する。中古市場成熟化のための、ビジネス環境整備への公的支援の強化を強く望む。

4-2 全日本不動産協会の今後の取り組み

全日東京都本部は、東京都のパートナーとして2020年東京オリンピック・パラリンピック開催を契機とした「世界一の都市・東京」の実現に協力していく。そのためにハード、ソフトの両面から下記のような取り組みを行う。

(1)「世界一の都市・東京」実現に向けた都市基盤の充実

三環状道路などオリンピック開催を目指した主要幹線道路の着実な整備が望まれるが、多くの狭隘な道路の整備も求められている。また、老朽・狭隘な建物の多い木造住宅密集地域の不燃化等の整備や特定緊急輸送道路沿道の建築物耐震化など防災性の向上が求められている。

地域の実情に詳しい不動産業者は用地の買収やそれによる移転先確保、さらに賃借物件の斡旋など多様な形態で道路整備や再開発事業に大きな貢献をすることができる。行政が民間事業者と協働してこれら事業に取り組む仕組みを作るよう求め、都市基盤の充実に貢献していく。

(2)「安全・安心で清潔な住みやすい都市・東京」の維持・発展

民間シンクタンク等による国際都市比較は、往々にしてビジネス環境の視点から行われ、生活者の視点からの東京の魅力が見落とされがちである。しかし、東京を訪れた外国人は大都市でありながら「安全・安心でクリーンな街・東京」に感銘を受けている。このような面での東京の魅力を維持・発展させるために、次のような取り組みを行う。

①空き家対策

空き家は防災、防犯、景観等の観点から見過ごせない問題である。東京都は全国平均よりも空き家率が低いとはいえ、戸数としては全国一であり、市街地での空き家発生は周辺環境への影響が大きい。空き家については売却や賃貸をする場合、改修して何らかの施設等住宅以外の用途に転用する場合、さらに除却して土地を売却したりする場合などがありうるが、いずれも不動産業者が関与することによって適正に処理することが可能となる。

地域に密着した不動産業者であれば、空き家活用のニーズを把握しており、それに応じた提案も可能である。

空き家活用の選択肢として、例えば改修して居住支援が必要な高齢者の賃貸住宅やグループホームとして利用することも考えられる。行政はこのような場合に建物所有者に大幅な助成を行い、結果として低廉な家賃で高齢者が住むことを可能にする方法もある。利便性が高い地域ならば今後増加が予想される外国人旅行者への宿泊施設に転用することも考えられる。

建物所有者が判明すれば、改修や賃貸あるいは売却の相談を受けて支援することができる。

行政は個人情報保護の観点から建物所有者を明らかにできないという問題を抱えているが、公益法人である当本部を仲立ちとして情報交換の場を設け、空き家及びその土地を利活用することが考えられる。

空き家対策推進特別措置法において危険性があるなどの「特定空き家」とされたものについては、住宅用地に係る固定資産税減額の特例措置から除外し、建物所有者にいわばペナルティを科して適切な措置を講じるように誘導しているが、所有者に改修への補助などインセンティブを与えて積極的な利活用を図ることも必要である。

当本部は空き家の利活用に貢献し、併せて中古住宅市場流通活性化への取り組みも行っていく。

②無電柱化への取り組み

海外の先進諸国と比べて都市景観上、好ましくないものとして道路上の電柱がある。狭隘道路上の電柱は通行に不便だけでなく、防災上からも問題がある。東京都の調査（平成 25 年度末）では都内の電柱の本数は都道・区市町村道合計で約 75 万本以上であり、そのうちの 9 割以上、約 69 万 5 千本は幅員の狭い区市町村道上にある。セットバック等による道路幅員の拡大とともに、関係機関に無電柱化を働きかける活動を実施していく。

(3)国際化に応じた不動産取引・不動産管理の円滑化

外国人富裕層による投資目的の不動産売買が増加している。また、今後就労や留学のために来日して賃貸住宅に居住する外国人も増えると予想される。すでに賃貸アパートでの外国人居住に関して言語・習慣の違いによるトラブル事例などが報告されている。これら外国人との不動産取引や管理が円滑に行われるように賃貸借契約書を補足し、説明する外国語表記の契約書類等を作成し、

普及を図る。

また、当本部会員が契約を巡り、外国人との協議が難しくなった場合などに、サポートする法律事務所を紹介するなど、外国人との不動産取引が円滑に行われる仕組みを構築する。

(4)地域に密着した事業者としての社会貢献

不動産は国民生活の基盤であるとの考えのもと、当本部はこれまでも行政と連携し、震災被災者への住居のあっせんや不動産に関わる街頭無料相談等様々な社会貢献事業を行ってきた。引き続き、これら事業に取り組むとともに今後は次のような課題の解決に積極的に取り組んでいく。

①子育て支援への取り組み

世界の国々と比較しても急激な少子高齢化の進むわが国にあって、安心して子育てができる環境作りは重要である。特に東京は出生率が低いことが指摘されており、子育て支援の充実は安全・安心で住みやすい都市・東京の実現にも役立つ。区市町村や各種団体との連携・協働も視野に入れながら社会貢献を果たしていく。

②危険ドラッグ等の対策

東京は安全な街として海外にも知られてきたが、危険ドラッグを吸引して自動車事故を起こすなど、危険ドラッグを巡る問題が発生している。

また、繁華街では強引な客引きが問題となっている。

区市や警察署でこれらの問題に対処する動きが活発になっており、当本部においても支部が中心となって自治体、警察署と覚書を交わし、防止に向けた取り組みを始めている。

安全・安心なまちづくりのために、地域に根ざした事業を展開する当本部会員の果たす役割は大きい。今後とも地元区市町村、警察署と連携して取り組みを拡大していく。

③都市農地・都市計画区域のあり方に関する調査・研究

すでに見たように人口減少時代の中で都市農地のあり方をどのようにとらえるかは重要な課題である。さらに根本的な都市計画の市街化区域・市街化調整区域のあり方も含め、引き続き調査・研究していく。

以上

◆調査・研究小委員会メンバー

委員長	青山	侑	(全日東京アカデミー学院長、元東京都副知事)
委員	今井	克治	(東京都本部顧問弁護士、今井法律事務所)
	中村	裕昌	(東京都本部本部長)
	荻原	武彦	(東京都本部理事)
	木ノ	内諭	(東京都本部理事)
	風祭	富夫	(東京都本部理事)
	石川	康雄	(東京都本部理事)
	松本	太加男	(東京都本部理事)
	山川	恒生	(東京都本部理事)
	石原	孝治	(東京都本部理事)
	高木	良明	(東京都本部理事)
	荒川	満	(株式会社建築資源広域利用センター 代表取締役)
	金井	聡	(森ビル株式会社 都市開発本部 計画統括部 計画企画部 担当部長)
	河上	牧子	(明治大学都市ガバナンス研究所客員研究員)
	成田	隆一	(明治安田生命保険相互会社 顧問)
	西本	龍生	(三菱地所株式会社 開発推進部副長)
	藤岡	英樹	(株式会社コスモスイニシア 住宅分譲本部 住宅事業部長)
	三輪	恭之	(森ビル株式会社 都市政策企画室 技術士)

「東京オリンピックと不動産の関わり」報告書

[発 行 人]

中 村 裕 昌

[企画・編集]

全日東京アカデミー運営委員会 調査・研究小委員会

[発 行]

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部

東京都千代田区平河町 1-8-13 全日東京会館

Tel. 03-3261-1010 / Fax 03-3261-6609

[発 行 日]

平成 27 年 3 月