

国家戦略特区ワーキンググループ有識者等からの「集中ヒアリング」 (議事概要)

(開催要領)

日時 平成 25 年 7 月 5 日 (金) 14:00～14:50

場所 永田町合同庁舎 7 階 特別会議室

出席

<有識者>

座長 八田 達夫 大阪大学社会経済研究所 招聘教授

委員 工藤 和美 シーラカンス K & H 株式会社 代表取締役
東洋大学理工学部建築学科 教授

委員 原 英史 株式会社政策工房 代表取締役社長

<ヒアリング対象者>

一般社団法人 不動産協会

<事務局>

加藤 利男 内閣官房地域活性化統合事務局 局長

富屋 誠一郎 内閣官房地域活性化統合事務局 局長代理 ほか

(配付資料)

- 有識者等からの提出資料
-

(議事概要)

○藤原参事官 本ヒアリングは、全体として50分間とし、最初30分くらいを目途にお話をいただき、その後、質疑応答と意見交換を行う。

資料と議事は原則公開とさせていただきます。

○八田座長 これまでの構造改革特区、総合特区が自治体及び事業者の手挙げ方式で提案があり、選定されているのに対して、今回の国家戦略特区は、政府からコンセプトを提示し、場所も指定するという、国全体の成長戦略の観点から選ぶということになる予定である。戦略として特区を選ぶにあたって、まず有識者の方々からアイデアを伺うのが今回の趣旨である。

○不動産協会 不動産協会としては、かねてより、日本の経済を活性化するためには、東京都の大都市の国際競争力を高めることが1つの大きな力になるのではないかと、ことをずっと申してきた。行政側に我々としてはそういうことを大いにやっていきたいと、背

中を押してほしいということをお願いしてきており、小泉内閣以降、先ほど座長がお話したようないろいろな形での政策がうたわれて、その成果も多少あったのではないかと考えて、東京はそれなりに魅力ある都市になってきたと思う。しかし、残念ながら国際競争力という面では、まだ一歩、二歩、足りないところがあるのかなと思っている。

そういうところで今回の国際競争力を高めるために、国家戦略特区という国がみずから足を踏み込んで、国が直接私どもの背中を押してくれるような制度をつくっていただくということは大変期待したいと思っている。

私どもで簡単に用意したペーパーに基づいてお話しさせていただく。

繰り返しになるが、成長戦略の実現に向けてということで、日本経済の持続的な成長を実現するためには、住宅・都市分野の成長戦略の力強い実行が不可欠である。成長戦略の目標は、良好な住宅ストックの形成や低炭素型のまちづくりの推進とあわせて、大都市の国際競争力の強化が必要である。

我が国の大都市に世界からヒト・モノ・カネ・情報呼び込む魅力的なまちづくりを推進し、アジアの中核となる国際的なビジネス拠点を形成するとともに、国際交流やインバウンド観光の拡大を図ることが重大である。その実行は、民間がノウハウ・資金を活用して主体的に取り組むが、スピード感を持った実行を可能とする支援措置が必要だと思っている。

日本には、面的に長期的にきちっと不動産開発をしているデベロッパーがたくさんある、しかも、その方々が競争し合って、より魅力的なまちづくりを進めているところは世界にもあまりないのではないかと考えている。この力をうまく生かす政策をたてていただければ、相当効果は出てくるのではないかと考えている。

今までどんなことをしてきたかという、十分御承知と思うが、簡単に御紹介させていただく。最初に、六本木ヒルズを御紹介する。10haに及ぶ本格的な複合再開発であり、事務所に加えて住宅、ホテル、店舗、美術館、映画館、テレビスタジオ、学校、寺院等、都市のかなりの機能が入った本格的な高度な複合開発である。これは高度人材の外国人を含めて、日本人を含めて、多くの方々がここに住んで、ここで働いて、ここで都市を楽しんでもらう。あるいは外国の観光客もここで楽しんでいただくという場所ができたと思っている。

そういう外国の方々が住みやすいように外国人のコミュニティーづくり、インターナショナルスクールの幼稚園をつくったり、そういう方々のコミュニティーの場のクラブをつくったり、そんなこととして外国人にとっても住みやすい環境ができたと思っている。

アークヒルズの仙石山森タワーというのが昨年できたが、この中には民間で保育園をつくっており、お母さんが働きながら子育てをできるという環境もつくれたと思っている。

次のページが来年完成する虎ノ門ヒルズである。これは昔マッカーサー道路と言われていた環状二号線という大幹線道路をようやく東京都が進めており、その幹線道路の建設と都市開発、不動産開発と一体につくっているものである。これが来年の今ごろに完成する

予定だが、六本木ヒルズが平面的な複合開発に比べて、これは立体的な複合開発である。最上階にホテル、住宅、事務所、カンファレンス・店舗。その下に環状二号線の道路、駐車場が入る。インフラとの一体の複合開発だということであり、これにより、外国の方々もここで住み、働き、宿泊し、あるいは国際会議場ができるので、会議をするという交流の場所にもなると思っている。

より生活しやすい環境をつくるためには、医療の問題とか学校の問題とか子育ての問題あるいは東京は地震があると言われているので、安心・安全の問題、いろんな意味でコミュニティ活動は非常に大事であり、そういうことについても、我々なりに民間でできる範囲で頑張っているところを御紹介させていただく。

次に、大手町の連鎖型の再開発を現在進めているというところであるが、その中では既にでき上がったものとしては、金融業界の人材を育てようという金融人材教育拠点をつくったり、外国語対応のメディカル施設をつくったり、あるいはこれからつくられるものについては、高水準の温泉旅館みたいなものをつくったり、海外企業支援センターをつくったり、こういう形で民間の中でできる範囲の形で外国の企業の誘致に力を入れているところである。

6 ページ、大手町で15年、16年竣工のところには、サービスアパートという形で住宅も整備する予定である。サービスアパートというのが世界の国際都市ではあるのだが、日本ではサービスアパートとかサービスオフィスとかというのが住宅とオフィスなり住宅とホテルの間に挟まって、法的に非常に不安定な状態になっている。この辺もすっきりさせることが大事かなと思っている。

7 ページはミッドタウンである。これも十分御承知と思うが、本格的な複合開発であり、オフィス、ホテル、500床ぐらいの住宅、商業施設、コンベンションセンター、全て整ったもので大きな広場があって、そこでいろんなイベントをしている。美術館もあり、こういうものも非常に外国の企業あるいは外国の高度人材にとって喜ばれている。

日本橋の室町東地区の開発であるが、4棟連続して開発をしている。その中には神社を残したり、中通りという形で日本橋の下町らしさを残しながら、住宅も入れたりいろいろ複合の複数の街区でまたがりながら複合開発を実現するという例である。

以上、こんなことを民間レベルとしては現に取り組んでいるし、大いに背中を押すような施策をぜひお考えいただければありがたいと思っている。

○不動産協会 引き続き、若干補足になるが、今、実際現場で取り組んでいるプロジェクトあるいはそこから出てきているような課題について御説明させていただく。そういった状況を踏まえ、私ども不動産協会の中で不動産業界が都市の国際競争力の向上のために何が必要かということについて若干の取りまとめを行っている最中であり、その一端について御報告させていただく。

9 ページ、第一に、国際的なビジネス環境の整備として、今、申し上げたグローバルに活動する外国企業に対する環境整備という観点で、国家戦略特区の活用などによって外国

の方々が住まれる、教育あるいは医療を受けられるような環境整備の促進と、企業の誘致に必要なインセンティブを充実していただけることが必要ではないかと思っている。

その際、容積率の緩和の議論があるが、これについては先ほどこちらからも御説明させていただいたが、まだそういうことを必要とする地域は大いにあると思っている。一方で、これまで都市再生特別措置法などによってかなりの程度、制度的には措置されているところであり、今後はそういった制度が整備された地域の中にある国内の企業の活性化とか、外国の企業に来ていただくということを支援していくための方策が重要ではないかと議論している。

また、インセンティブの例としては、法人税、事業所税、高度人材の所得税の軽減といったようなこと、あるいは外国の方々が使われるような環境整備に資する施設、企業誘致の支援をする施設、国際交流に資するような施設について固定資産税等の軽減などが考えられと思っている。

2つ目は、都心居住への促進ということである。このことに関しては、職住近接の観点からも必要なことだと考えているが、住宅附置義務とかオフィスの床を制限するといったような強制的なやり方で実現を図るのではなくて、都心部においてマンション開発にインセンティブを与えるというような形で誘導していただけるような施策の打ち出しをしていただくと実効があるのではないかと考えられる。

その際にも、ペンシルビルが乱立するのも困るので、狭小敷地の統合といったことによって一般的な意味での大街区を形成するなど、優良なまちづくりを促進する方策と連携していくということが大事かと思っている。

また、先ほどの説明でもあったが、自治体には高さ規制、あるいはそのもとになっている景観規制といったようなケースについて若干制約というような議論が生じる場合があるので、そういった規制への対処といったところでスピード感を持って実行していくことが、成果を早期に上げていくためには必要ではないかと思っている。

また、サービスアパートメントなどの多様な住まい方への対応とか、マンション建て替えの決議要件の緩和についても制度的にお考えいただけたらと思う。

最後に、第3として、国際交流活動の拡大という観点では、先ほどのビジネス環境の整備と似ているが、多彩な人材が交流すること、あるいはマッチングが行われることというのが都市において付加価値を生み出していく源だということから見ると、国際会議場だとか、ビジネスコンシェルジュ、インキュベーションといったようなことを行う施設、大学でも海外の有力大学といったような交流の促進に有効な役割を持っている社会貢献的な機能を担っている施設について、その整備、運営に対して税制上あるいは予算上の御支援をいただけることが望まれると考える。

最後に、何と言っても都市は安全・安心の確保が基盤であるから、老朽化した建物の更新による耐震性を高めること、自立分散型のエネルギー供給の促進、備蓄あるいは帰宅困難者に対する対策の充実といった点で都市の防災力の向上を図ることが必要ということ

考えている。

○八田座長 それでは、委員の方から御質問はあるか。

○工藤委員 いくつかの例がわかりやすかったので、見ていて具体的に聞きたいと思ったのは、実際に都心部で運用される4ページの例とかで、インターナショナルスクールや病院、託児所等も国際的な面で居住環境に必要だと思うのだが、実際に入られている方々からの希望とかが具体的に上がってきているのか。それとも選択の中でないからどうのという意見があるのか、この辺の認識をもう少し説明いただきたい。

○不動産協会 インターナショナルスクールということで申し上げますと、外国の高度人材が特に家族で来られるのは、インターナショナルスクールは不可欠である。インターナショナルスクールが東京の都心部にはあるが、収容人数が少ない。本格的なインターナショナルスクールは調布にあるが、かなり遠い。だから、都心部にぜひつくってほしいという声がある。

御承知のように、インターナショナルスクールはものすごく高い授業料なので、もうちょっとリーズナブルなものがほしいという声は最近は多くなってきていると思う。

○八田座長 インターナショナルスクールについては、今のところは日本の高校ではない。

○不動産協会 高校に行けないという問題がある。

○八田座長 しかし、各種学校だから授業料が高いという仕組みだ。アメリカンスクールは、私学補助が出ないので、調布の地にあっても高い、これが都心だったらもっと高いのではないかと思うのだが、そこら辺についてはどうか。

○不動産協会 先ほど申し上げたのだが、港区も多分千代田区も昔、たくさん子供がいたので小学校がたくさんある。その小学校が現に余っているのが実態だと思う。各区としても、それをインターナショナルスクールに変えられればというお考えがあるみたいだが、民間に安く貸したりして民間のインターナショナルスクールが運営するというようなことをすれば、最初にインイシャルコストは非常にかからないから、あとは運営のコストに対して、これも正式な学校と認められて何らかの補助が出ればリーズナブルな価格で提供できるような気がする。

○八田座長 今度、フランス人学校が、池袋の近くに既存の公立学校の跡地を借用することになったが、ああいう方向か。

○不動産協会 それが一つではないかと思う。

○工藤委員 午前中の議論にもあったのだが、都市再生プロジェクトのスケジュールの迅速化というのがおそらくいろんなところで時間がかかってしまったというあたり、具体的にアセスとかいろいろあると思うのだが、もう少し御説明いただければと思う。あるいは具体的にどうすればいいという御意見をお持ちか。

○不動産協会 都市再生特別措置法ができる前は特に再開発事業のように地権者がいらっしやるケースでは、地権者側にしてみれば、自分たちの財産がどのように権利変換されるのかははっきりしないとイエスと言えない。行政側にしてみれば、間違いなく再開発はでき

とも言えないと都市計画を変えるとも言えないというように、鶏と卵の関係でものすごく時間がかかっていた。

都市再生特別措置法ができて、民間からこういう再開発をやりたいので、こういう都市計画に変えてほしい、と申し出れば6カ月以内に結論を出すという制度になって、大きく前進はしたものの、それでも時間がかかっているのが実態である。

アセスが必ずあるので、アセスもどう考えていいか非常に我々は悩んでいる。少し時間がかかっているというのが実態かなと思うので、この辺も気になった。

○工藤委員 それを実態として、不動産協会でそれがちゃんと数値化されて資料になって、この開発でこうこうというデータベースがきちっとまとめられているものもあれば、もっとよりちゃんとした話になってくる。それは今お持ちではないか。

○不動産協会 アセスをかけた大きな面的開発がいくつも既にでき上がって、結果としてどういう問題点が起きているかというところを我々なりの感覚で見ると、問題は起きていない。むしろ道路などはよくなって車がスムーズに流れるようなケースもあるし、それを不動産業界できちっとアセスの結果を調べて皆さんに説明しなければいけないかもしれない。

○工藤委員 そこを一度決めたものを緩めるというからには、理屈をきちっと整理して、もしそれがあればそれをもとにそういう話ができると思う。

○不動産協会 アセスの問題もそうだが、人がどんどん活躍するような場所、そういうところにまで同じ規制や基準を全部当てはめていいのか、という議論があると思う。だから、そのところはもう少し深堀して、本当に国際競争力に資するところについては大胆にやっていく。一方、住民環境に影響を及ぼすようなものについてはアセスの手続きをしっかりとやらなければいけない。その辺のめり張りを本当はつけなければいけないのではないかと考えている。

○八田座長 関連して2つある。一つは、一律のアセスのかわりに都心では個別にこれとこれは外していいだろうという具体的な提案がある。もう一つは、午前中、伊藤滋先生が御提案になったのだが、都市再生プロジェクトを最終的に評価する機関を一元化してしまったらどうだろうかという提案だ。基準を事前にある程度明確化しておき、専門家と行政と事業者と三者でいきなりネゴができる機関をつくるというものだ。そうすると、プロセスが簡単になるだろうということだったが、何よりも時間が大切ということだった。これについてどういう御意見か。

○不動産協会 そういう形で一元化して、そういう答えが出れば我々にとってこんないことはないと思うのだが、現実には、都市計画審議会がある。都市計画審議会前には区議会に説明するとか、都議会に説明するとか、こういうプロセスがある。

○八田座長 繰り返し同じようなことをするわけか。

基準さえ明確ならば、一元化してくれたほうが仕事はなくなって楽だと。

○工藤委員 いろいろ制度のことはわからないのだが、まずはこの場は理想形というか、

今、足踏みしていたりとかということであれば、いろいろ国力を弱めていると思われることをどんどん言うていただいて、それをどうしたら健全になるべきか議論するべき。

手続論がものすごくダボついているのは、私も建築専門としているからわかる。本質をやっている時間がなくて、手続をやる、その手続の前段階の打ち合わせに莫大な時間がかかっている、本質をやる時間がものすごく短くなっているということは、最終的なものをつくる時間とかに対してすごくよくないストックに変わってしまっているというのは、一つの小さい建築をつくる時も同じ現象が起きている。それは議会などもそうである。それはわかっているのだが、こういうように面的開発の大きい場合というのは全然比べようもなくものすごく時間がかかっているから、そのために判断者の不在みたいなところがおそらく問題だろうと思っていて、どういう人が判断者になり得るかみたいなところが結構ポイントなのではないかと思っている。その辺で、もし御意見があれば伺いたい。

○不動産協会 東京都のお立場、区のお立場があるように思う。

○八田座長 だから、先ほどのいろいろ慎重に受け入れ側が事前協議とかでやっているのは、それぞれの立場であまり責任を追及されていないということがあるから、むしろ軽くあげたほうがいいかもしれない。それは一元化したところに全責任を負ってもらって、その専門家はそれなりの自分のリピテーションをかけて判断するというようなことにしたらいいということではないかと思う。

○工藤委員 順番に行くと、6 ページ目のサービスアパートメントの整備というのは、私も海外に行くとかわかるのだが、非常に日本の場合は遅れていると思う。それは法制度上のホテルか住宅かというあたり、もっと言うと、今は住宅でもビジネスをする時代だから、要は用途別に区切っている今の法制度の中でとても難しいところがあると思う。

いろいろ御苦労されていると思うのだが、例えばこういう都心部にサービスアパートメントをもっと提供したら、需要はもっとあると踏んでいるのか。それは海外からの人ということもあるかもしれないが、非常に忙しくしているビジネスマン、ビジネスウーマンが通常はいて、ウィークエンドに帰るとか、そういう新しいライフスタイルはあるのではないかということも意見が出ていて、それは需要と供給の問題だから、現段階で何かそういうことに関して御意見があれば伺いたい。

○不動産協会 間違いなくサービスアパートメントのニーズは高い。それは日本人も外国人も含めてである。特に外国の企業の場合は、最初から大部隊をばんと置くわけではない。最初は、それなりの何人かのリエゾンオフィスあたりからスタートするわけで、そのときにはサービスアパートメントが必要だし、赴任するときも、最初からすぐ新しい住まいを見つけることは不可能だから、何か月かサービスアパートに住んで、それで自分の住みたいところを選ぶということなので、欠かせないはずである。それが法的に隙間に入っていて、我々もホテルとしてつくるのか住宅としてつくるのかものすごく悩んでいる。

○工藤委員 それは区ごとにいろいろ指導が違ったりするのか。

○不動産協会 いろいろあるのではないか。

○八田座長 でも、定期借家を適用する場合でも、週というのもあり得るだろう。月だったら明快なのだろうが。

○工藤委員 ウィークリーマンションはホテルか。

○八田座長 例えば来た人がホテルに住むオプションというのものもあるわけだが、2週間となると随分需要が増えるということか。要するに、その区分けを変える必要があるということなのだろう。そうすると、どこまで変えればいいのか。

○不動産協会 変えた事例がないからよくわからないが、ただ、ミッドタウンでサービスアパートメントや賃貸住宅をやっているが、使われ方は多様である。日本人の方もいらっしゃれば外国人の方もいらっしゃるし、期間もものすごくまちまちだから、多分バリエーションが増えれば一層使い勝手はよくなって、もっとお客さまの幅も広がると思う。

○八田座長 1カ月というのもかなり多いか。というのは、もし多いとしたら、本当は3週間だけれども、1カ月にしているのかもしれないし。

○不動産協会 当社は日常管理しているので実態も把握しているが、契約期間が残っているのに使わないという例は少ない。使われているときはきちんと使われているはずである。ただ、それはルールで決まってしまうからルールに従って契約をしているだけで、契約期間のバリエーションが広がれば、多分皆さん、それに応じた使い方とか使われ方が出てくるのだと思う。

○八田座長 例えば2週間ということをおこなうとしたらどうか。

○不動産協会 そういうことでも大分違う。

○不動産協会 ニーズは強い。

○八田座長 ある意味でホテルと重複してもおかしくないわけだろう。1週間から2週間までどちらでもあり得るということでもおかしくはない。

○不動産協会 ミッドタウンの場合、ホテルもあって、サービスアパートメントもあって、賃貸住宅もあって、いろんなバリエーションをつくっているが、みんな結構な高稼働になっており、サービスアパートメントだけが外れているとか、そういうことはないの、いろんなお客さんがいろんな使われ方でマーケットが動いていると思う。

○八田座長 法的に不安定だと、先ほどおっしゃったことは今のことか。結局、定期借家にするかということ。

これは重要である。

○原委員 公共交通基盤の地下鉄などの充実のところは、具体的にはどんな課題をお考えか。

○不動産協会 地下鉄でも密にきちんとできるところと、隙間があいているところがあると思うので、隙間のあいているところには積極的に駅をつくる検討を行うことが必要だと思う。駅をつくるならば、要望する民間の負担でつくりなさい、ということになり、100億とかそういうオーダーの金がかかるので、なかなかそれはできない。これは公共交通なので、何らかの形で鉄道も運営会社側も、あるいは公共のお金も合わせてつくるような仕

組みを考えるべきではないかと思う。できるだけ地下鉄の駅の密度を上げれば上げるほど、都心にたくさん魅力が増すことは間違いない。

○原委員 それはおそらくここに駅をつくれば予想される利用者がどれぐらいとかというのは本来あって、客観的なデータに基づいてやるのであれば、要望があったから要望した人が全額出すとかという話には本来ならないのだろうと思うのだが、そういうのはなかなか整理されていないということか。

○八田座長 筋からしたら、民間事業者が駅に投資して、実際の利用者数に比例して公的部門が配当を支払うのが自然に思える。そのリスクは事業者にとってもらうというのではどうか。

○不動産協会 しかし、公共交通であるから、公がある程度面倒を見るのもあってしかるべきだという気がする。

○八田座長 投資した分が回収。

○不動産協会 両面、両方あると思う。

○八田座長 今朝の伊藤先生の御提案なのだが、例えば山手線の内側の混合地区は全部商業地区にしてしまうというもの。そうすると、容積率も多少上がるし、日影の問題もなくなるという御提案があったが、それについてはどういうお考えか。

○不動産協会 マーケットが健全にできるようなところでは、全然心配ないと思う。

○八田座長 ということは、地元の意見で何割かの賛成でそういうことができるという仕組みがあると本当はいいのか。現在では、ある地区を区切って、そこで投票してもらって、何割が賛成すれば規制自体を変えてしまえるということにはなっていない。意見は聞くけれども、自治体が命令する仕組みだ。最終的な結論は住民の投票で決めるようにするのが一方法だ。もう一つの方法は、市なり区が決めるけれども、半数以上の住民に一種の拒否権を持たせるということもあり得よう。

○不動産協会 規制を緩和していくべき側面と環境を悪化させる開発を防ぐべき側面があり、一律というのはなじまないような気がする。

○工藤委員 一律ではなくて、ある程度既に商業化されているエリアの中に、住居地域がぼつぼつ残ってしまって、その状況下では、それこそ区割りの開発しかできなくなるではないか。もう少し面的にくっつけていって、空きスペースをとって良好な居住環境に整備すべきところは絞ったほうがいいと思う。都心部の低層過密化みたいなところと、既に商業が入ってきてみたいな混在型のクリアランスが一つあるのではないかという話をしていたので、ただ、おっしゃるように、うまくやらないと、そこですごく高密な、数値だけ上げていけばデベロップされてしまうと、もっと悪くなる。

○八田座長 今おっしゃったのは、割と信頼できるデベロッパーが入れば、混在地区を商業地区に変えてもちゃんとうまくいくだろう。ただし、そこに一種の乱開発が起きてしまうとまずいので、抑えるべきところを抑えておいたほうがいい場合もあるということだろう。そうであれば、むしろ「こうなったら乱開発だ」という客観的な基準で規制をつくっ

て、それによって新開発を防ぐことはできるのか。

○加藤事務局長 それは今でもできる。多分これは国土交通省都市局が本当は答えないといけないのだが、先ほど伊藤先生もおっしゃっていたが、そういう混在型用途地域の中で高度利用を認めたときに、環境に配慮しながらやるということになると、それはおそらく前提条件として自己計画をつくっている。自己計画で最低敷地規制を決めて、壁面の後退位置を決めて、高さの制限を加える。そういう一定の計画事項を満たした地区計画のあるところについては用途の転換もスムーズに認めるというようなルールをつくって運用すればよくて、新しい制度はおそらくは必要ない。

ただし、これは伊藤先生もおっしゃっていたし、今のご説明でもあったが、結局、地区計画をつくるとなると、区内、東京都と東京市内に行かなければいけない。そのときに、たどり着くまでに時間がかかる。そのたどり着くまでに時間がかかる中、いかにスピードアップして意思決定の仕組みを今までと違ったようなルールとして決めていくことが可能になるだろうかということにかかっていると思う。

○八田座長 伊藤先生は2つ別々におっしゃったように思った。しかし、今、局長がおっしゃるのは、とりあえず混合地区は商業地区にする。だけれども、地区計画を立てる。それをスムーズに出来るようにすれば、ほかには手をかけなくてもちゃんと動くということか。

○加藤事務局長 そうだと思う。

○工藤委員 要は、今までもそういう手段はあるからできるわけだろう。でも、それは時間がかかるわけで、そういう手順ではなく、もう少し上位概念で決定を下して了承されたことについては、それがどうかという検討事項をしないで、例えば客観的基準でおろしていく。それがいいか悪いか。もちろん上位のところでは判断を下されているから、それについての判断はそれ以上しなくてもいいので、施行するに当たっての事務事だけをやれというようなシステムをすればもっと早いのではないか。それをやっていいか、やらなくていいかというのは、2回やっていることがばかばかしいのではないだろうか。

○八田座長 伊藤先生がおっしゃったことは、むしろそれによって商業地区に高いビルをつくったときには、日影の問題などは解決するだろうというところに力点があったように思う。そうすると、今の議論でわかったことは、しかし、単純にやるべきではない。工藤委員がおっしゃったように、客観基準できちんと後のデベロップメントに条件をつけるということきはやるべきだということだろう。

○加藤事務局長 ちなみに先生がおっしゃったように、そこは防火地域をかけるのだそうだ。

○八田座長 先ほどMICEの重要性をおっしゃった。コンベンションセンターを作れるほど広いところはなかなかありそうな気もしないのだが、空港の周りというのはどうか。

○不動産協会 アフターコンベンションなども非常に大事であり、東京の都心部は非常に魅力的なものがたくさんあるので、小ぶりだけれども、おもてなしがきちっとできている。

サービスがいいというコンベンション、これは今、相当できているので、これをうまくネットワークをつなげれば、それなりの大きなものができるのではないかという感じがする。うまくネットワークをつくる仕組みが必要である。

○工藤委員 ネットワークというのは、交通インフラという意味だろうか。

○不動産協会 交通インフラも含めていろんな意味で、一つの大きな会議をやるときに、きちんと情報をつなげる仕組みをつくれれば、六本木ヒルズだけではなくて、ミッドタウンと一緒にやるとか、丸の内と一緒にやるとか、そういうことも含めてやるのが一つあると思う。特にエキシビション、大物産展みたいなものはとても我々ではできないので、大きい土地が必要である。それは飛行場の周りとか巨大なものが必要。東京は8万平米しかないが、世界は20万、30万、100万と言われている。

個人的考えだが、日本のマーケットだと、小さい国だからできるのだが、日本人はみんな1対1で商取引をやる。アジアが一つの経済圏だったならば、一堂に商品を扱って、そこでそれなりの商品を見て、あとはインターネットで取引するというような時代の商取引のやり方に変わる。その拠点がないのではないかと。上海などはものすごく巨大なものをつくっているから、アジアのものだけまず上海の大エキシビションセンターに商品を集めて、そこで売ろうということになると、日本の競争力はどんどん落ちてしまうというのを非常に心配している。

○八田座長 わかった。

○工藤委員 しかし、逆もあって、そういう中巨大なものは中国などに任せておけというような考えはないか。もっと日本みたいに、おもてなしもあって、行ってみたいと思うものは、本当に規模の大きいものなのか、そこは微妙な判断があるのではないかという気がする。

○不動産協会 両方必要だと我々は見ている。やはり巨大なもの、何十億人というマーケットを考えないわけにはいかない。

○八田座長 大変ある意味で地に足の着いたいろんな御説明を伺うことができた。ありがとうございました。