

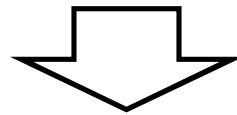
都市の国際競争力の向上に向けて

2013年7月5日

一般社団法人 不動産協会

成長戦略の実現に向けて

- 日本経済の持続的な成長を実現するために、住宅・都市分野の成長戦略の力強い実行が不可欠。
- 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まちづくりの推進と併せて、大都市の国際競争力の強化が必要。



- 我が国の大都市に、世界中からヒト・モノ・カネ・情報を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要。
- 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、スピード感をもった実行を可能とする支援措置が必要。

都心居住促進を図るプロジェクト(森ビル)

(1) 六本木ヒルズ (2003年)

- 事務所、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
- ・住戸数 837戸 住宅棟(A-D棟)
 - ・住宅単独の建物(低層部は店舗)



(2) アークヒルズ仙石山森タワー (2012年)

- 事務所、住宅、店舗、保育園
- ・住戸数 276戸
 - ・低層部が住宅、高層部が事務所の複合棟



木のぬくもりいっぱいの保育室。



窓のむこうには、仙石山森タワーの緑が広がります。

- ・良好な居住環境が育まれてきた(外国人コミュニティもある)地域に整備
- ・公園やインターナショナルスクール幼稚園、保育園など、住環境を支える施設を整備
- ・外国人ビジネスマンやその家族が住む

都心居住促進を図るプロジェクト(森ビル)

(3) 虎ノ門ヒルズ (2014年竣工予定)

- ・事務所、住宅、ホテル、店舗・カンファレンス
- ・住戸数 約170戸

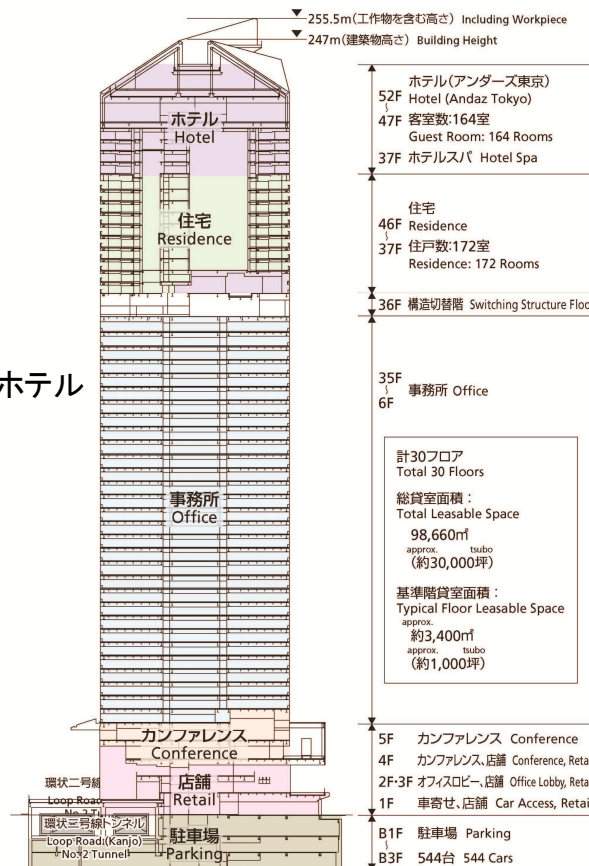


(参考イメージ) グランドハイアット東京

国際ビジネスセンターとしての機能向上に寄与するホテル



ビジネスをサポートするMICE施設



完成イメージ図
(日比谷通り側より)

(森ビル)

ビジネスしやすい環境とは、暮らしやすい環境

各種サービス機能を、近接したエリアで複合的に計画とすることが重要(複合戦略が優良プロジェクトのノウハウ)

➤医療サービス

愛宕グリーンヒルズ

慈恵医大病院



健康相談室



➤国際性豊かな教育環境

アメリカンスクール・イン・ジャパン



➤震災への備え



➤子育て環境

ベビーカーでも安心なバリアフリー空間



➤広場等を活用したイベント運営

「朝の太極拳」
(健康づくりのイベント例)
・一日500名を超える方々が参加



国際競争力強化を図るプロジェクト(三菱地所)

大手町連鎖型再開発事業

第2次事業(大手町フィナンシャルシティ)(2012年)

用途:業務・商業・交流・医療 手法:都市再生特別地区



外国語対応可能な医療機関
(聖路加メディローカス)

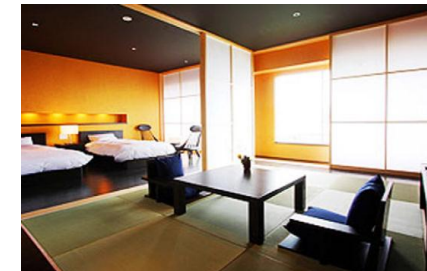


金融人材教育拠点
東京金融ビレッジ
(金融系就業者の交流施設)

- ・大手町連鎖型再開発第2次プロジェクト
- ・国内外金融機関が入居する金融拠点として整備
- ・高度ビジネス支援機能として、外国語対応医療機関や金融ビジネス従事者の交流機能、ビジネスライブラリー等を整備

第3次事業(2016年予定)

用途:業務・商業・宿泊・ビジネス支援 手法:都市再生特別地区



高水準の宿泊施設(温泉旅館)



(仮)海外企業等支援センター

- ・大手町連鎖型再開発第3次プロジェクト
- ・国際競争力強化に資する施設として、高水準のサービスを提供する宿泊施設(温泉旅館)を整備予定
- ・海外企業等を日本に誘致し、新たなビジネスの創出支援を行う「日本初」のビジネス支援施設を整備

国際競争力強化を図るプロジェクト(三菱地所)

(仮)大手町1-1計画(2015年、2016年竣工予定)

用途:業務・商業・サービスアパートメント等 手法:都市再生特別地区



サービスアパートメント



(仮)ビジネス・エコシティ・センター



皇居外苑濠水の
貯留・浄化施設

- ・ビジネスを主体とした中長期滞在に対応するサービスアパートメント整備
- ・環境ビジネスを行う国内外の企業・人材の交流を目的とした(仮)ビジネス・エコシティ・センター整備
- ・皇居外苑濠水の貯留・浄化施設を整備し、良好な都市景観形成に寄与

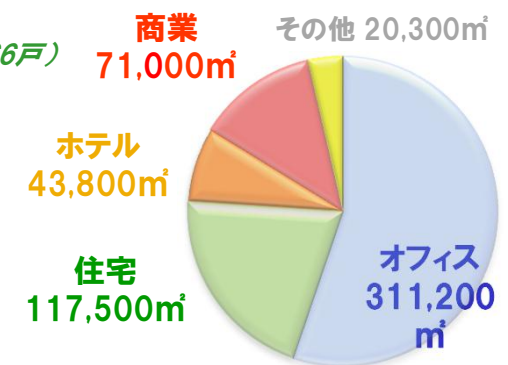
(三井不動産)

東京ミッドタウン ～多様な都市機能の複合開発とタウンマネジメント～

- ◆事務所、住宅、店舗、美術館、ホテル、ライブハウス、メディカルセンター、ホール・カンファレンス等
- ◆合わせて約4haの広場・公園



【施設構成】



(三井不動産)

日本橋室町東地区開発計画 ～歴史・文化を活かしたまちづくりと賑わいの創出～

◆コンセプト:「残しながら、甦らせながら、創っていく」

◆事務所、住宅、店舗、多目的ホール、神社、シネコン等

【室町東地区全体概要】

総延床面積	約184,000m ²
事務所賃貸面積	約59,000m ²
商業施設・住宅等賃貸面積	約32,000m ²



都市の国際競争力の向上(1)

○ 国際的ビジネス環境の整備

グローバルに活動する外国企業にとって世界で一番ビジネスがしやすい国際都市としての環境を整備をするために、国家戦略特区の活用等により、外国人の居住・教育・医療等の環境整備を促進するとともに、外国企業の誘致等に必要インセンティブを充実することが不可欠。

* 容積率の緩和による優良な建築物の整備促進については、都市再生特別措置法等によりかなりの程度措置されていることから、今後は国内企業の活動の活性化とともに、外国企業の誘致を支援するための方策の充実が重要。

* 外国企業の誘致に必要なインセンティブの例: 法人税や事業所税及び外国人高度人材の所得税の軽減、外国人の居住・教育・医療等の環境整備に資する施設、外国企業の誘致を支援する施設、国際交流に資する施設等に係る固定資産税等の軽減。

都市の国際競争力の向上(2)

○都心居住促進への課題

都心居住の促進は職住近接の観点からも必要であるが、住宅附置義務やオフィス床制限等の強制的手法ではなく、都心部におけるマンション開発へのインセンティブ付与によるべき。

- 狭小敷地の統合による大街区の形成等、優良なまちづくりを促進する方策と連携することが重要。
- 自治体の高さ規制や景観規制が制約となるケースがあるので、そうした規制への対処をスピード感をもって実行することが必要。

サービスアパートメント等、多様な住まいへの対応やマンション建替え決議要件の緩和が必要。

都市の国際競争力の向上(3)

○国際交流活動の拡大

多彩な人材の交流やマッチングが都市における付加価値創造の源泉であることから、国際会議場、ビジネスコンシェルジュ、インキュベーション施設、海外の有力大学など、国際的な交流の促進に有効な社会貢献を担う施設の整備・運営に対し、税制・予算等による支援を行う。

○安全・安心の確保

老朽化した建物の更新により耐震性を高め、自立分散型のエネルギー供給を促進するとともに、備蓄や帰宅困難者に関する対策を充実し、都市の防災力の向上を図る。