

## 委員会委員長に聞く①

# 東京は日本のエンジンとして 国際都市間競争を 勝ち抜かなければならない

国際委員会委員長 森 浩生



—都市としての東京の課題は何でしょうか

**森委員長** 世界の諸都市と比べると東京は、都市基盤に関しては、ある程度整備されていると言える。羽田空港の国際化が進み、道路や地下鉄網も整備され、都心エリアにおけるインフラ基盤は他の都市に比べても優れている。ただし、それを2020年のオリンピック・パラリンピックに向け、よりブラッシュアップしていかなければならない。また、都市基盤としての防災機能を高め、災害に強いまちづくりを進めていくことも大事だ。これはハード面だけでなく、ソフト面の取組みも含めてのことである。『防災都市東京』と標榜できるように、官民挙げて対処していく必要がある。幸い、東京では2020年に向けた都市基盤の再整備を進めようという中にある。大いにチャンスはある。

—毎年発表している都市ランキングから指摘することはありますか

**森委員長** 森記念財団・都市戦略研究所が毎年発表している「世界の都市総合力ランキング」をみると、東京は長い間4位のままである。トップ3であるロンドン、ニューヨーク、パリに如何に追いつき、追い越すのかが課題となっている。先ほど言ったように、「交通・アクセス」分野で見ると、「都市内交通サービス」は強みだが、「国際交通ネットワーク」という点では、羽田空港の国際化が進んでいるものの、まだ本数は少ない等、改善の余地がある。また、経

済についても市場の規模は大きいものの、新規参入の障壁が高いなどビジネスの容易性という点でまだ不十分だ。こうした東京の弱点、課題の克服のために早く手を打っていかなければならない。

—グローバルな視点から首都・東京の抱える社会的な課題は

**森委員長** 東京というよりも日本全体の話になるが、少子高齢化ということが課題の一つとして挙げられる。東京はまだ流入人口があって2020年まで人口は増加するなどと言われているが、日本の人口は2008年をピークに減少に転じている。遅かれ早かれ、東京の人口もピークを打って減少してくるわけで、そのときにオフィスや住宅、商業施設の需要をどうやって伸ばすのかという課題に直面する。

よく言われることだが、「移民を受け入れれば良い」という意見がある。しかし、日本には移民を受け入れる覚悟がない。あえて“覚悟”という言葉を使ったが、日本人は移民を受け入れて居心地の悪い社会になるよりも衰退していくことを選んでしまう可能性がある。



拡大・進化する「虎ノ門ヒルズ」の全体像

—課題克服のためのお考えは

**森委員長** しいて言えば、「課題先進国」だと言える。先進国の中で少子高齢化を迎える初めての都市として、高齢化社会をポジティブに受け止め、高齢化社会を一つのマーケットとしてみてもはどうだろうか。高齢者といっても、健康志向が強く、平均寿命もこれから延びていくだろうし、時間があり、資産も持っている。シルバー産業という簡単な括りではなく、高齢化社会をビジネスのオポチュニティと捉え、ビジネスを探していくことが大事だ。これは不動産業界やビル業界に限らず、日本の社会が手を打っていくことだと考えている。

また、少子化も大きな課題だ。日本の出生率をはるかに上回る諸外国では

2人目、3人目の子供の養育費や教育費に手厚い手当等が整備されているとよく耳にする。日本でも思い切ったインセンティブを与えるような施策を考えなければ、社会現象である少子化に抗っていけない。また、高齢化と同じように、少子化についても新しいビジネスチャンスと捉えていく必要がある。

—より魅力ある東京を目指した貴社の取組みを教えてください

**森委員長** もっと世界中から多様な人材が集まり、活躍できるステージを用意していく必要がある。それが私達の役割だと感じている。大手不動産会社各社が展開しているが、成長企業の誘致・集積を図るベンチャーキャピタルの取組みや、いろいろな人材を集めたシェアハウスの取組みなどが挙げられる。例えば、森ビルでは、虎ノ門エリアにおいて、オフィスを中心とした「(仮称) 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」と、住宅を中心とした「(仮称) 虎ノ門ヒルズレジデンスタワー」、さらに、東京メトロ日比谷線虎ノ門新駅(仮称)と一体開発する「(仮称) 虎ノ門ヒルズステーションタワー」を計画している。「虎ノ門ヒルズ」は一気に拡大し、国際水準のオフィス、住宅、ホテル、商業施設、交通インフラなど様々な機能を備えた、国際新都心グローバルビジネスセンターに進化する。「ビジネスタワー」には、大企業とベンチャーとの交流拠点となるイノベーションセンターを設けたり、「ステーションタワー」の最上部には、大企業やベンチャー企業、起業家から広く一般の方にも開かれた交流施設を設置し、新たなビジネスやイノベーションの発信拠点を目指す。

—以前から人々の交流の場づくりに積極的でしたか

**森委員長** これまでも六本木ヒルズクラブやアークヒルズクラブなど、人々が交流する取組みを行ってきた。いわゆるサードプレイスということで、オフィスと自宅とは別の第三の空間とし

て、居心地がよく、豊かな時間を過ごし、人が交流する場を提供してきた。交流があるということは、新たな結合が生まれ、イノベーションが起こる。そうすることで、さらに人々が集まってくる魅力ある場所となっていく。こうした正のスパイラル(好循環)を通じて魅力ある場所が増え、拡がることで、東京の魅力はさらに増していくことになる。

少子高齢化の中で、経済をさらに伸ばしていくためには生産性を高め、イノベーションを起こしていかなければならない。イノベーションというのはいろいろな考え方を持った、多様な人材が集積したところで起こる。それだけの多様な人材が集まるのは、日本の中では、やはり東京以外にない。国際的な都市間競争のなかで、不動産会社には、多様な人材が東京に集積する物理的な場所やしなかりを用意することが求められている。

—国際委員会として今後の取組みについて

**森委員長** ここ数年、日本の不動産は海外から注目されている。ビル協として、海外から進出した企業等に対し、日本のオフィスマーケットの動向やオフィスビル事業、商慣習などが説明で

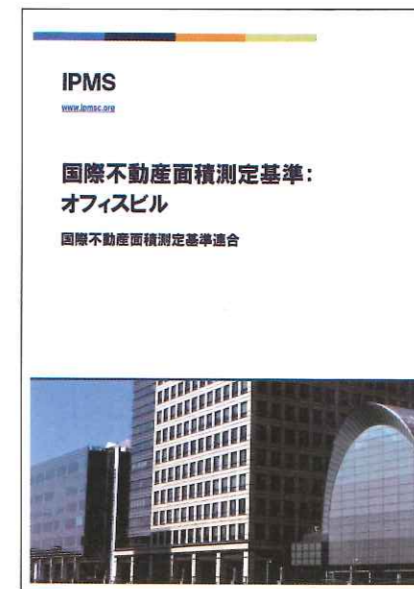
きる資料を整備しておく必要があると感じている。オフィス面積の測定方法を例に挙げると、日本では壁心で測定している床面積だが、国によっては内法で測定するなどバラバラだ。国際不動産面積測定基準連合(IPMSC)が2014年に国際不動産面積測定基準を策定したが、国際委員会ではこれに対して日本の考えを伝え、日本のオフィスの床面積を簡易に変換できる算定式「ビル協IPMS面積簡易算定表」を策定した。委員会として、これからも国際的な動きに対応できる情報収集や資料の整備に努めていく。

—グローバル化といわれる中で感じていることは

**森委員長** 日本の不動産会社は、もっと海外へ出ていくべきだと思っている。何も大型投資をするのではなく、ソリューションビジネスとして、我々のノウハウを世界の各都市で提供することである。上海での事業経験から、日本の企業が持っている知見やノウハウ、技術力は極めて高く、大きな強みであると感じている。日本のゼネコンが建設し、日本のマネジメントで運営しているビルの評価は高い。強みとなる日本のノウハウの輸出や提供は、その国、地域への貢献にもなり、ビジネスとしての見返りも生まれる。アジアの各都市ではこれから都市化が本格化する。そこにチャンスがあるはずだ。

—先ほど紹介のあった虎ノ門のプロジェクトは国際戦略特区での事業ですが、国や東京都など行政に対する要望はありますか

**森委員長** 国際戦略特区のコンセプトは大変素晴らしいが、そこに東京五輪の開催が決定したことで、2020年という政官民共通の目標年ができた。この最大かつ最後のチャンスを生かし、意義の高いプロジェクトにはより注力する等、スピード感をもって、いまこそ大きな流れを作っていくべきだ。



IPMS 日本語訳解説版の表紙