

コンパクトシティの本質と戦略

2005年10月3日

日本政策投資銀行

地域企画部 参事役 もたに 藻谷浩介

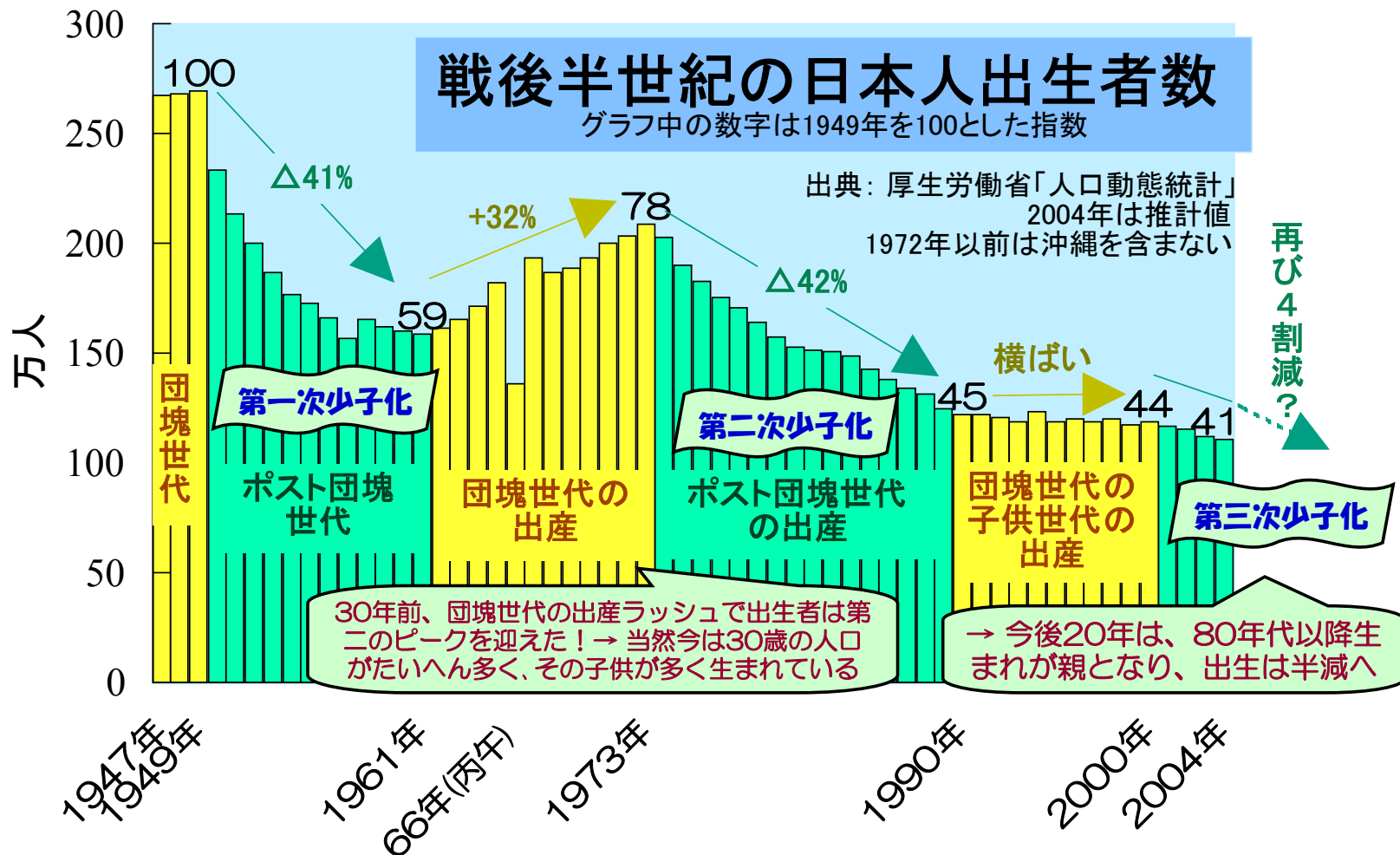
E-mail: komotan@dbj.go.jp



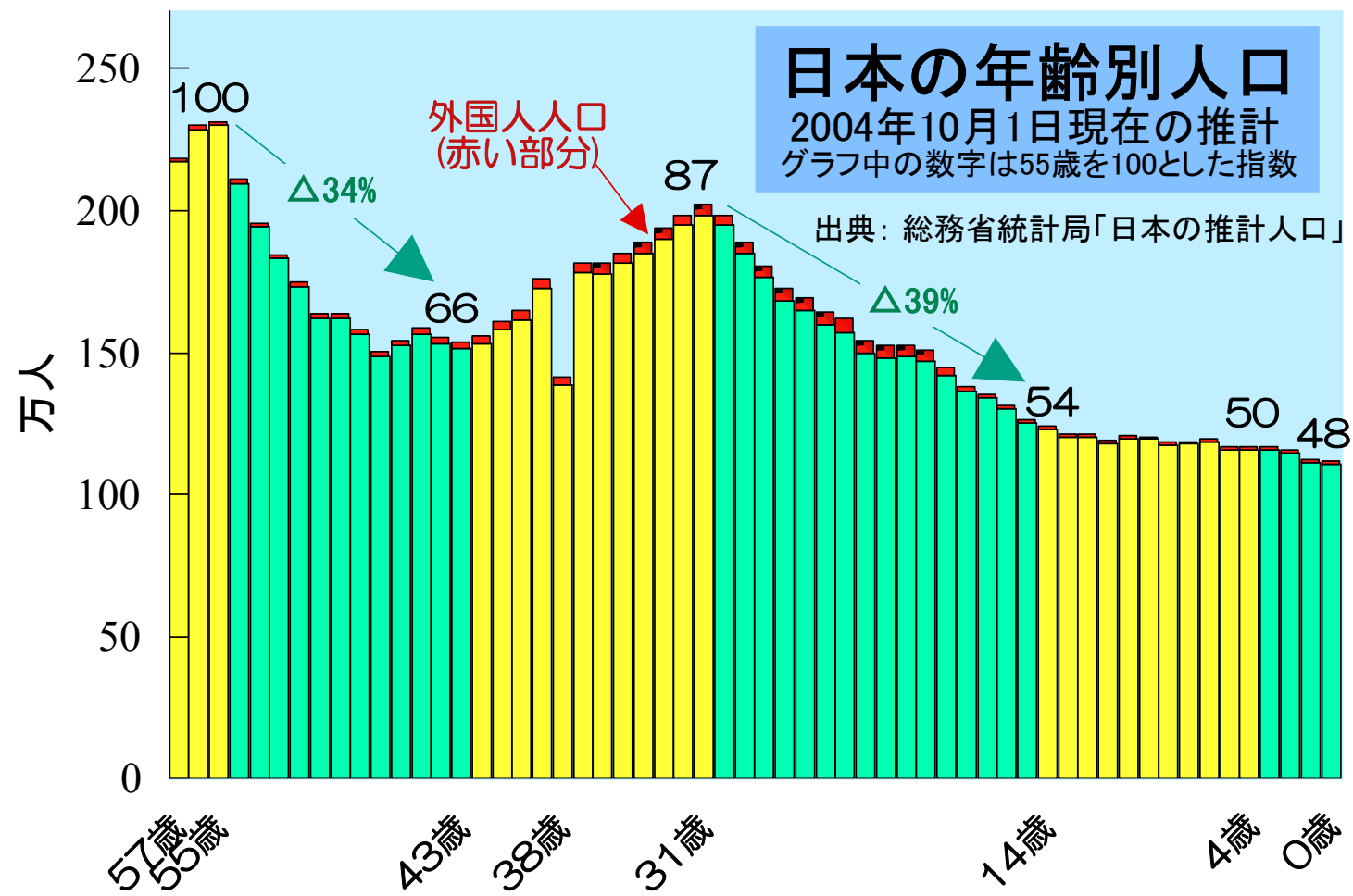
正しいのはどれとどれ？...①

- A: 少子化が進んで、「失われた10年」といわれる90年代には毎年の出生者数が2割も減り、これが原因で年金の破綻が懸念される**
- B: 東京や名古屋や福岡(都市圏ベース)ではまだ雇用が増えているが、大阪や地方都市のほとんどでは、バブル最盛期の90年をピークに雇用が減っている**
- C: トヨタ系企業群が活況を呈している愛知県東部のように「ものづくり」で人口や雇用も増え、町も積極的な投資を受けて賑わいを増している地域もあるが、これはたいへん例外的である**

出生率低下よりも「親の数」減少の方が重要変数 少子化が本格的に進むのはこれから



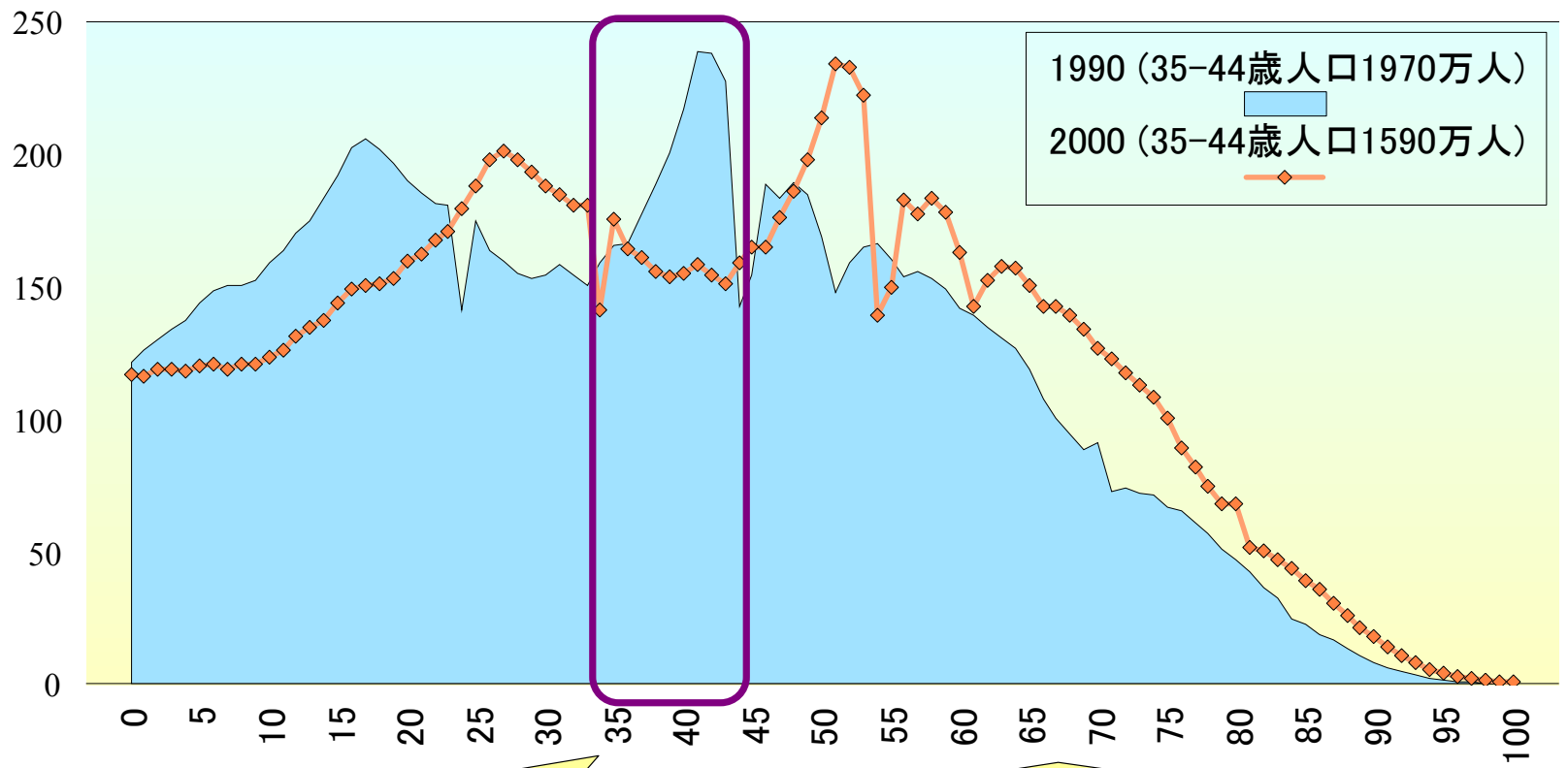
毎年生まれた子供はそのまま人口構成として固定 かくしてできた大きく波打つ世代別人口



理由のあったバブル期住宅ブーム

ー 親から不動産を相続できなかった団塊の世代の住宅取得が地価高騰の原因

日本人の年齢別人口（バブル期と最近期）



バブル期には、親より2倍近く人数の多い団塊の世代が35-44歳で、大都市周辺を中心に旺盛に住宅を買っていた

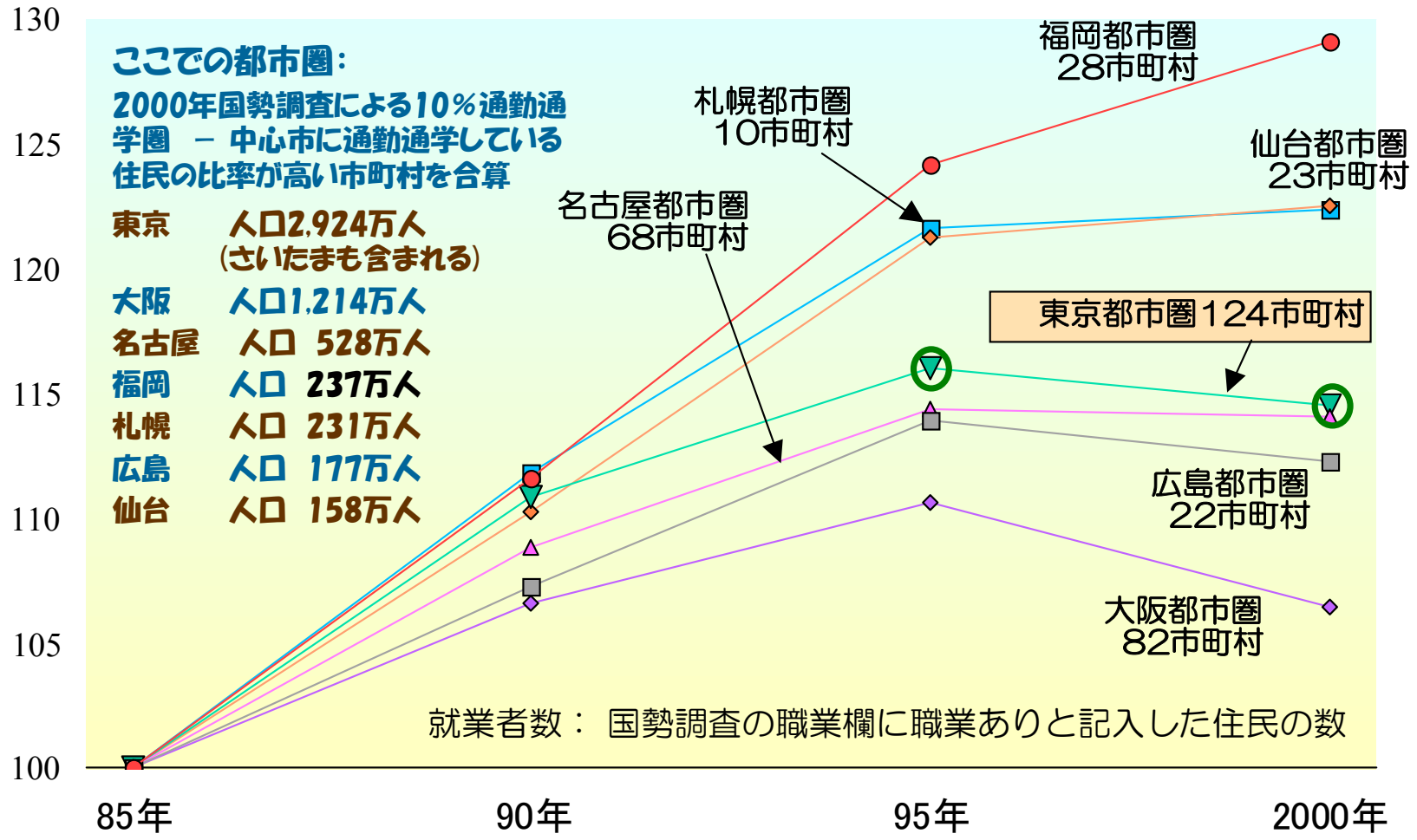
年齢 35-44歳はこの10年間で2割減少

団塊ジュニアは親より人数が少なく多くが不動産を相続できる立場

減少し始めた大都市圏の雇用

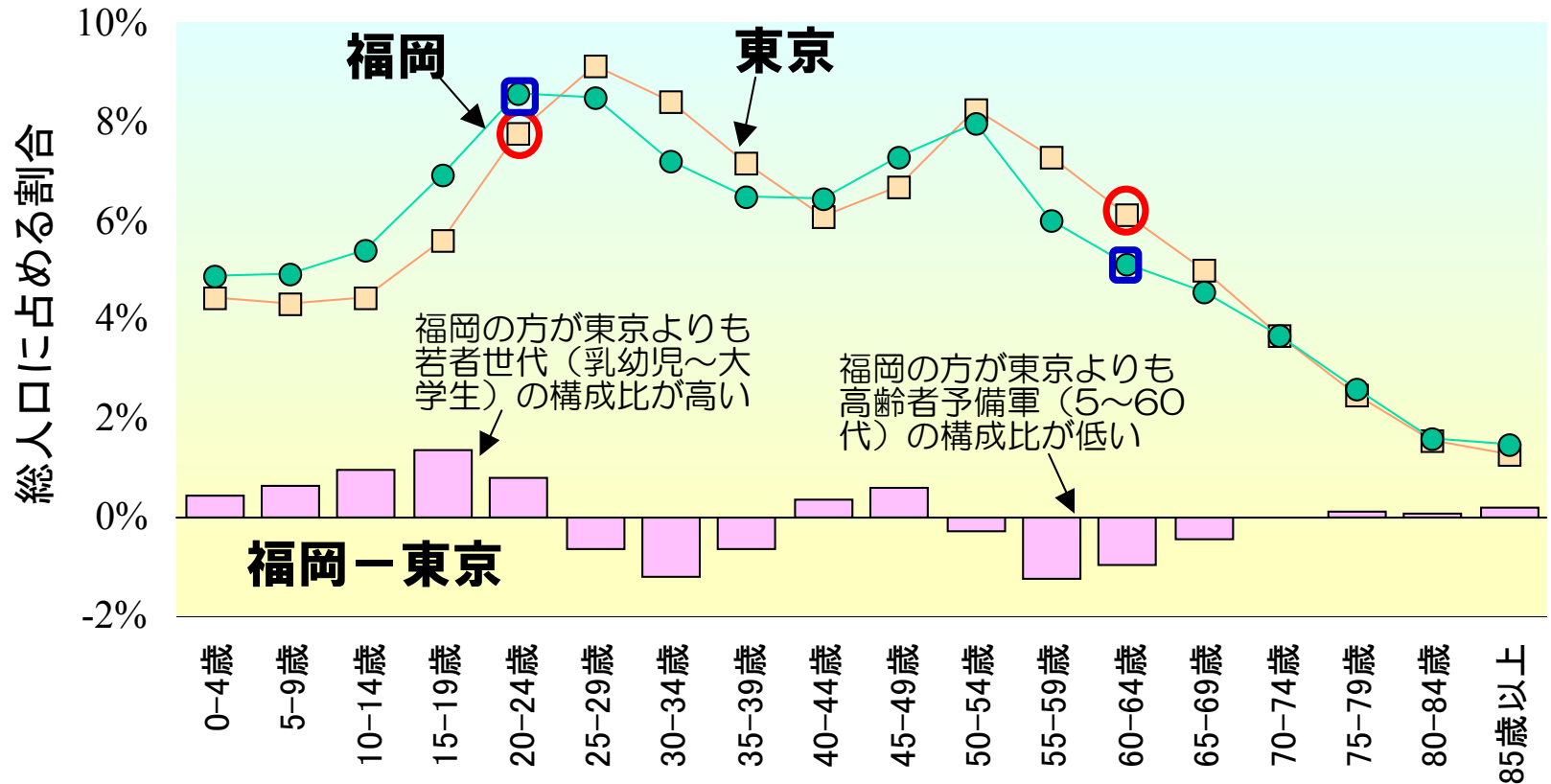
就業者数(85年=100)

日本の7大都市圏の就業者数



退職年代の多い東京・少ない福岡⁷

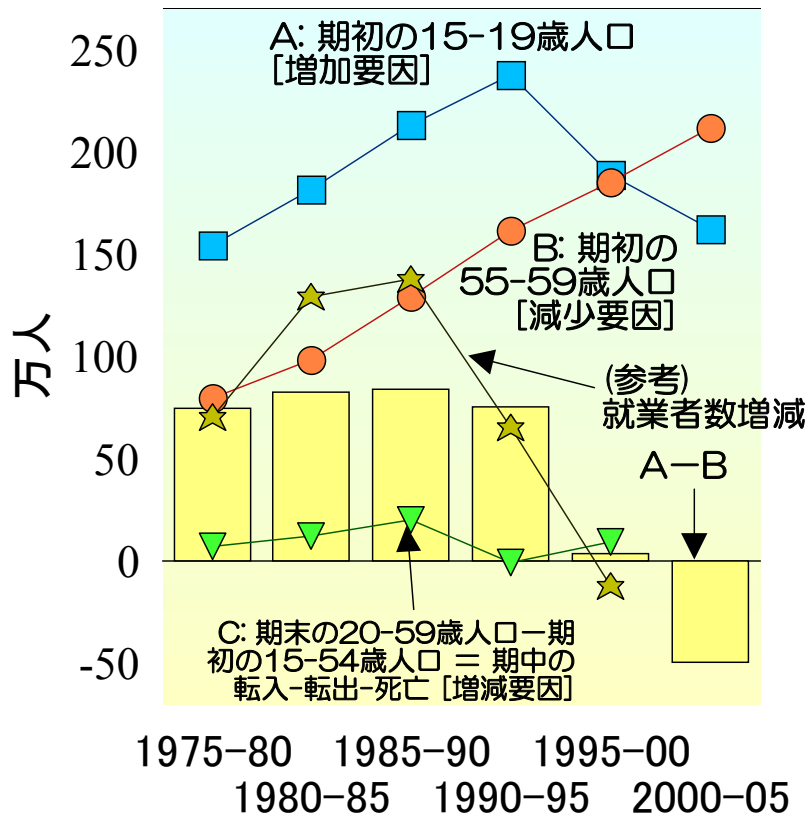
都市圏の年齢階層別人口構成(人口ピラミッド)



年齢階層別人口構成: 2000年国勢調査より計算
都市圏: 中心市+周辺ベッドタウン(2000年国勢調査に基づく中心市の10%通勤通学圏)

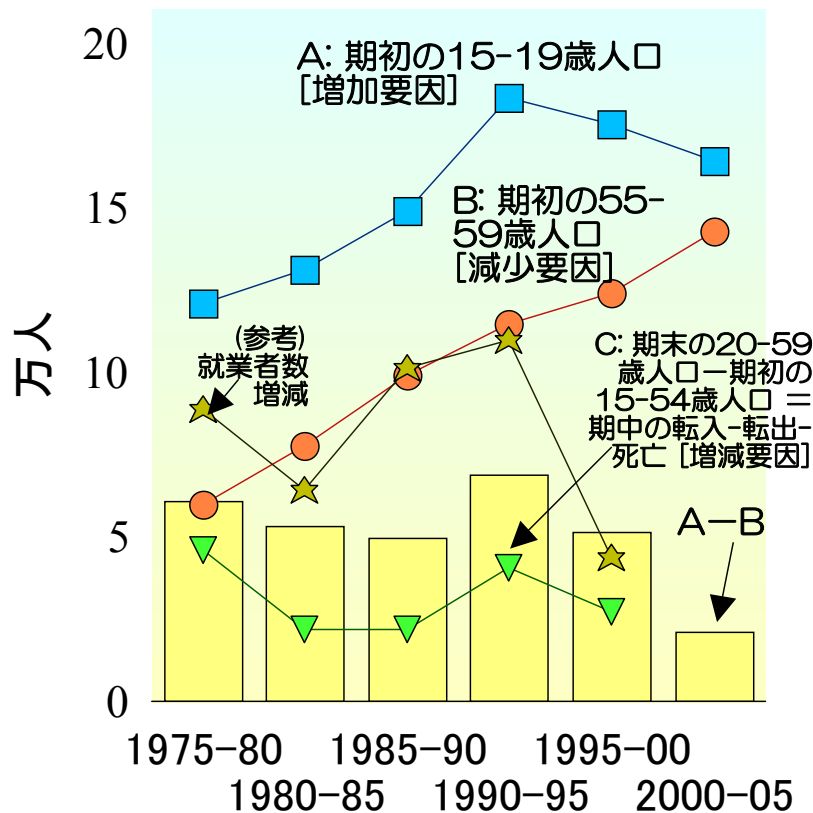
退職年代の多い東京・少ない福岡⁸

20-59歳人口変動の要因分解 東京都市圏



資料:国勢調査、国立社会保障人口問題研究所中位推計
20-59歳人口増減=A-B+C

20-59歳人口変動の要因分解 福岡都市圏

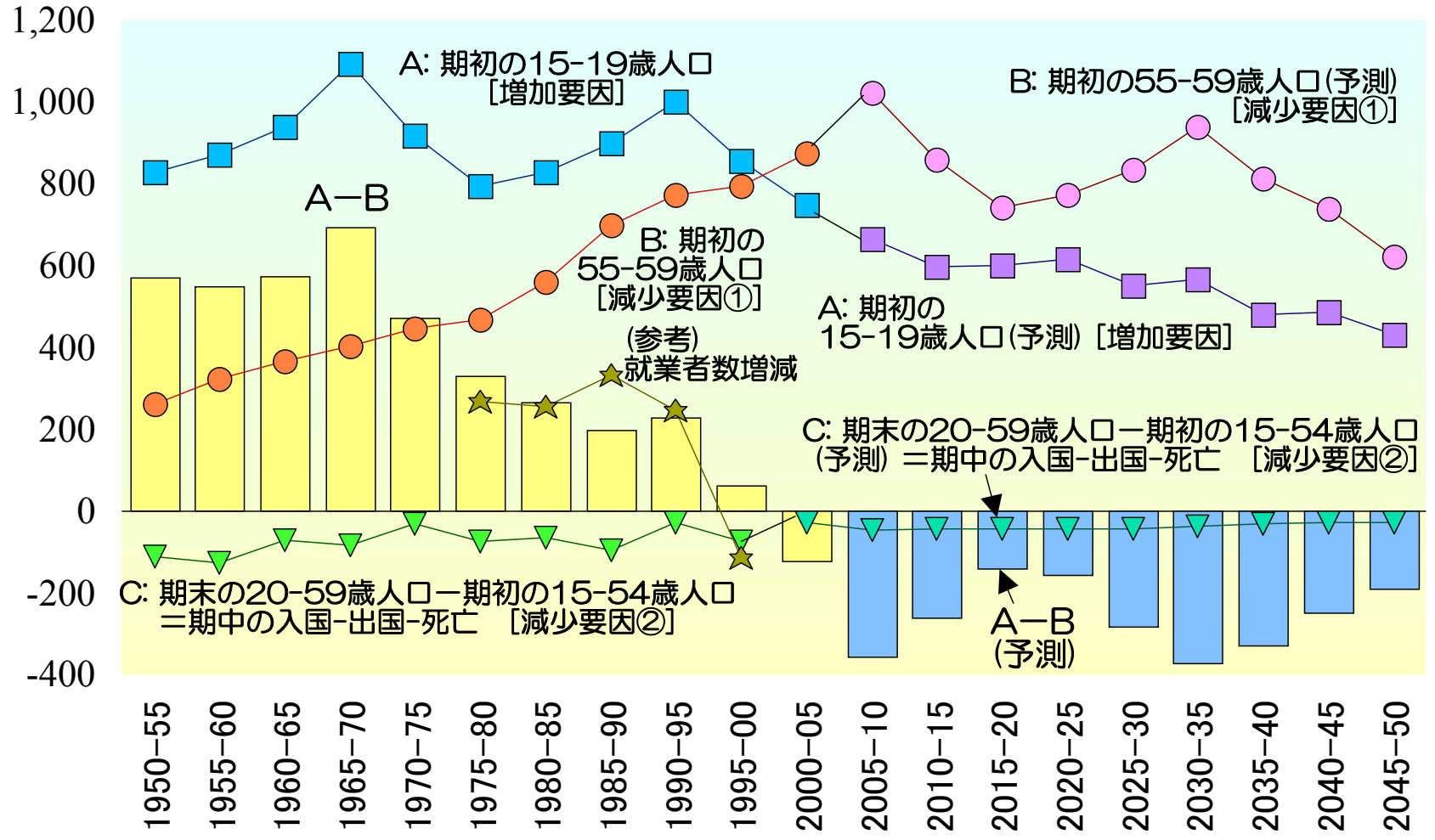


資料:国勢調査、国立社会保障人口問題研究所中位推計
20-59歳人口増減=A-B+C

人口ピラミッド要因による構造的な就業者減少

万人 わが国の20-59歳人口変動要因分解

資料：国勢調査、国立社会保障人口問題研究所中位推計
20-59歳人口増減=A-B+C



構造的な就業者数減少の帰結

- **少なくとも今後半世紀、わが国の20-59歳人口は構造的に減少を続け、連動して就業者(職を持つ人)も減少していく**
- 20-59歳人口減少は10年で700万人というようなペースであり、これを移民受入れやいまさらの出生者数増加努力で補うのは不可能
- **就業者数の減少は生産性向上→企業収益向上をもたらして数字上の「景気」を改善させる**
- しかし就業者数の減少＝可処分所得の減少であり、多くの商品の消費は年々冷え込んでいく

景気・人口動態・賑わいのずれ①

財政力指数1.36、愛知県刈谷市（商圏人口28万人）の中心街

商店も建物もなく空地だらけの駅前通り（15分おきの快速で名古屋へ17分、毎時上下24本の電車が来るというのに...!）



日曜朝10時半、唯一残ったアーケード街に人影なし（正面は昭和35年竣工の防災街区）



大型店跡地は商業者の夢=無料平面駐車場になったが肝心の商店がもはや存在せず、車庫と化している



工場労働者に満ち満ちた町なのに、飲み屋街らしきものはこの一角くらいしかない???



3~40年代には市内随一のアーケード街だった刈谷銀座商店街に、次々と未舗装の空地が発生

景気・人口動態・賑わいのずれ②

主産業軒並み不振の佐世保（商圏人口32万人）の中心商店街

1階が切れ目なくつながり、人が雑踏を消費しに集まる、7ブロック・全長1kmのアーケード

商店街の休日歩行者数がH12-14の2年間で25%も増加し、空店舗は2つまで減少



福岡・天神・博多駅			
8:30	8:50	9:00	10:20
10:10	13:50	5:30	10:40
12:50	18:10	6:00	11:00
14:30		6:30	11:20
17:20		7:00	11:40
18:30		7:30	11:50
		8:00	12:00
		8:20	12:30
		8:40	13:00
		9:00	13:30
		9:20	13:45
		9:40	14:00
		10:00	14:20

20分おきに高速バスが出ている福岡とは厳しく競争

郊外6km先のジャスコティ(2万8千㎡・無料駐車場2,500台)



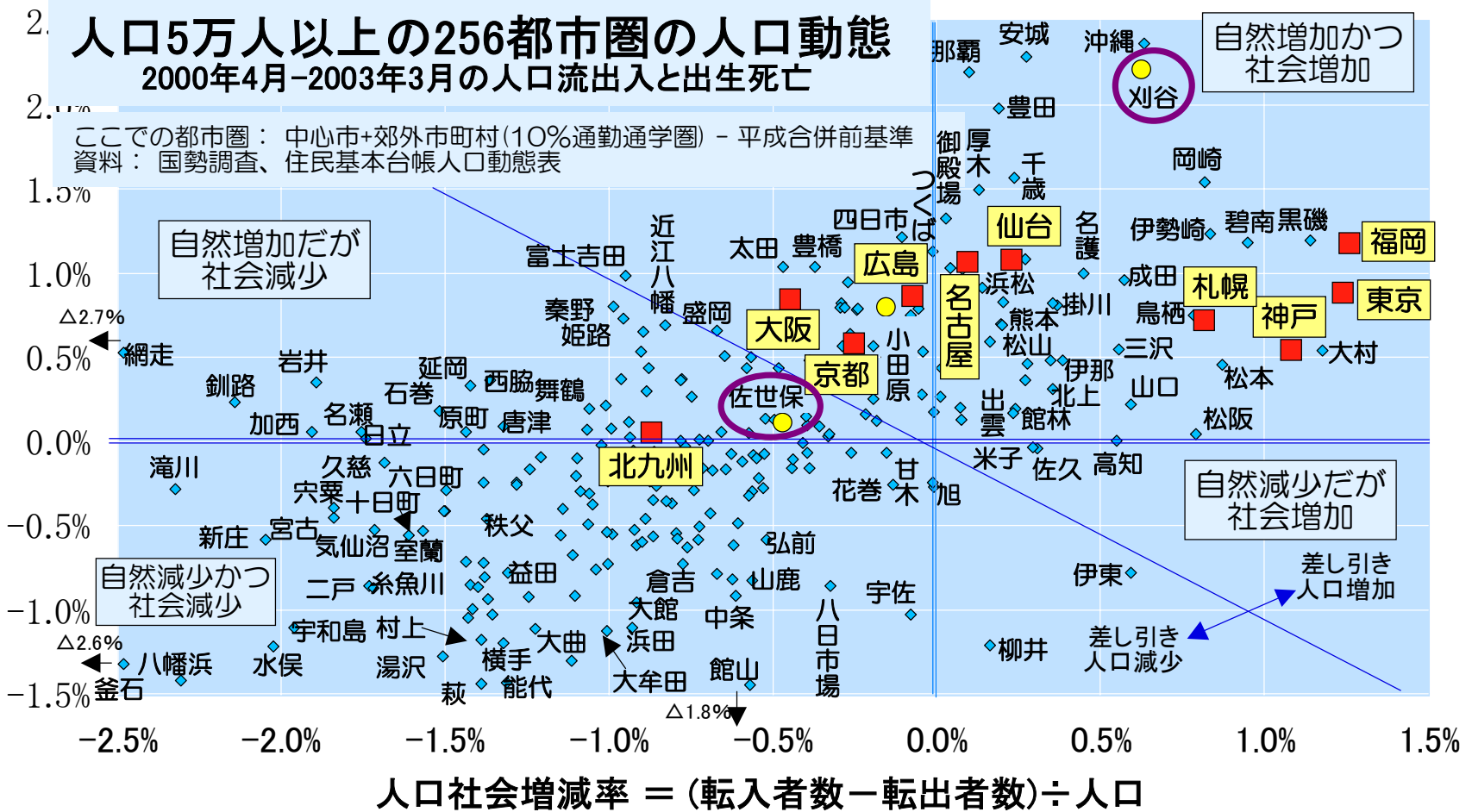
商店街に8階建の昔ながらのジャスコ(駐車場なし)が健在

商店街に隣接する飲屋街は土曜日深夜でも元気!

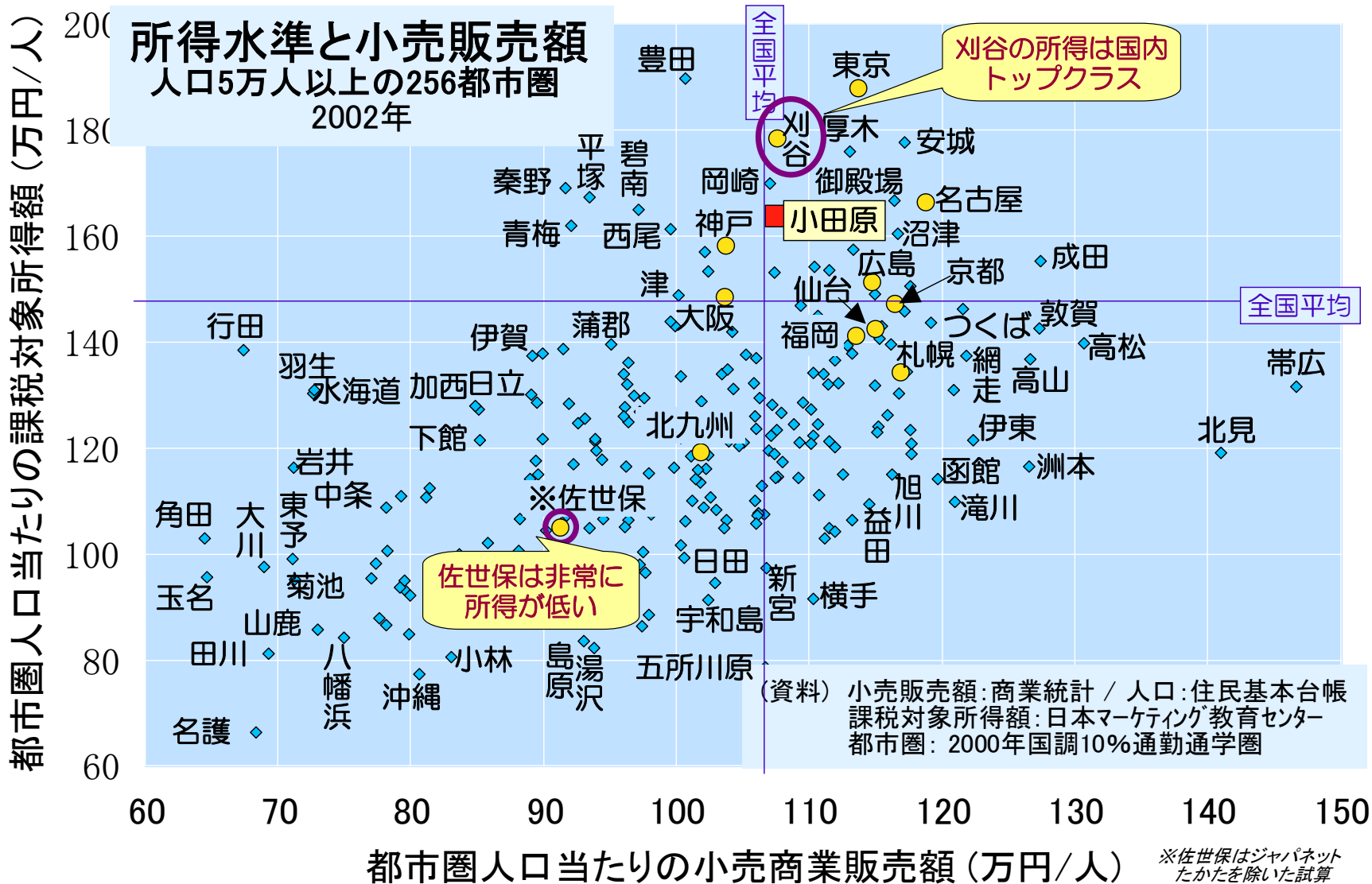
景気・人口動態・賑わいのずれ③

人口社会増加・自然増加の刈谷と不振の佐世保

人口自然増減率 = (出生者数 - 死亡者数) ÷ 人口



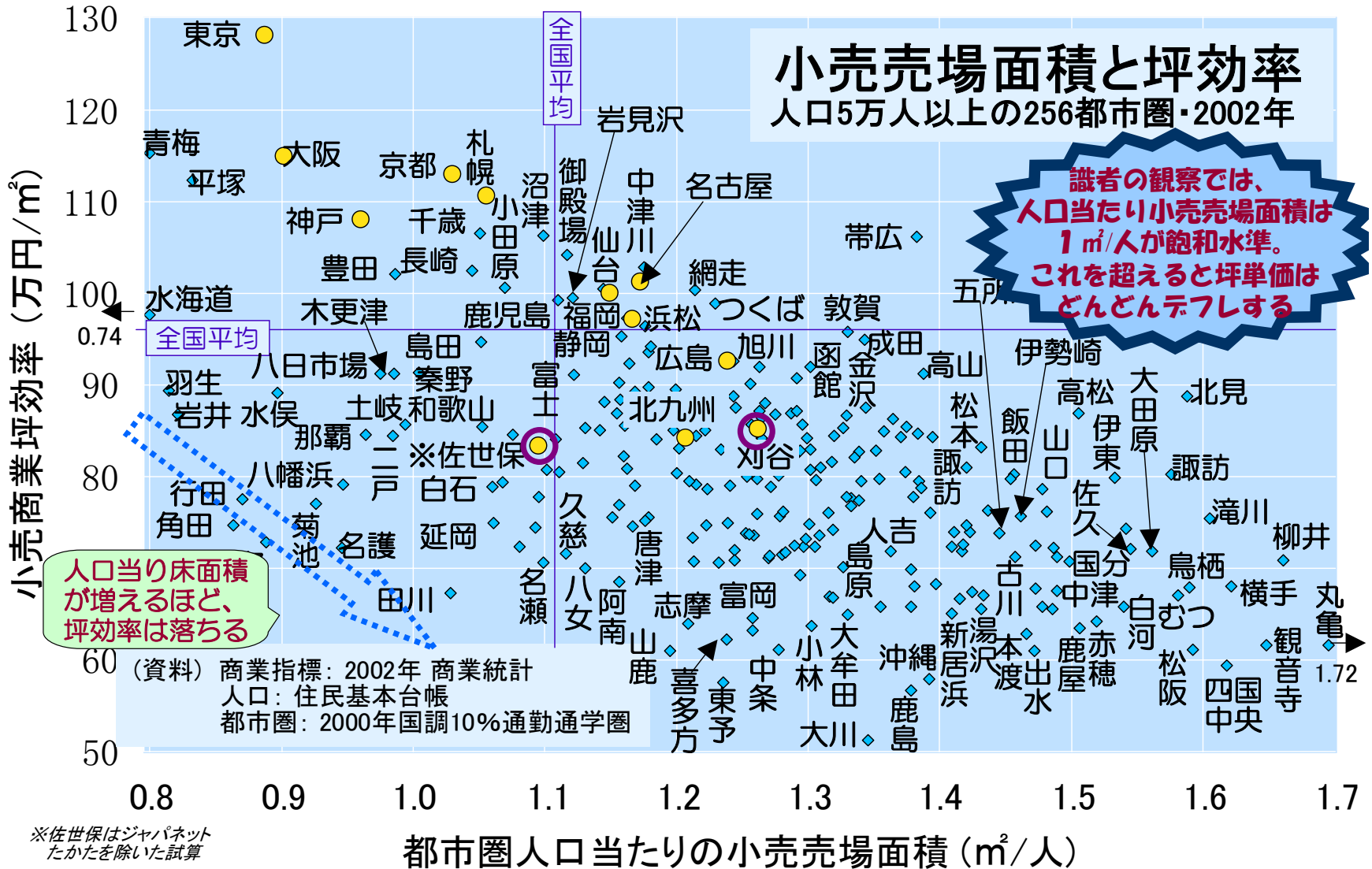
景気・人口動態・賑わいのずれ④



商業床の過剰が坪効率を落とす

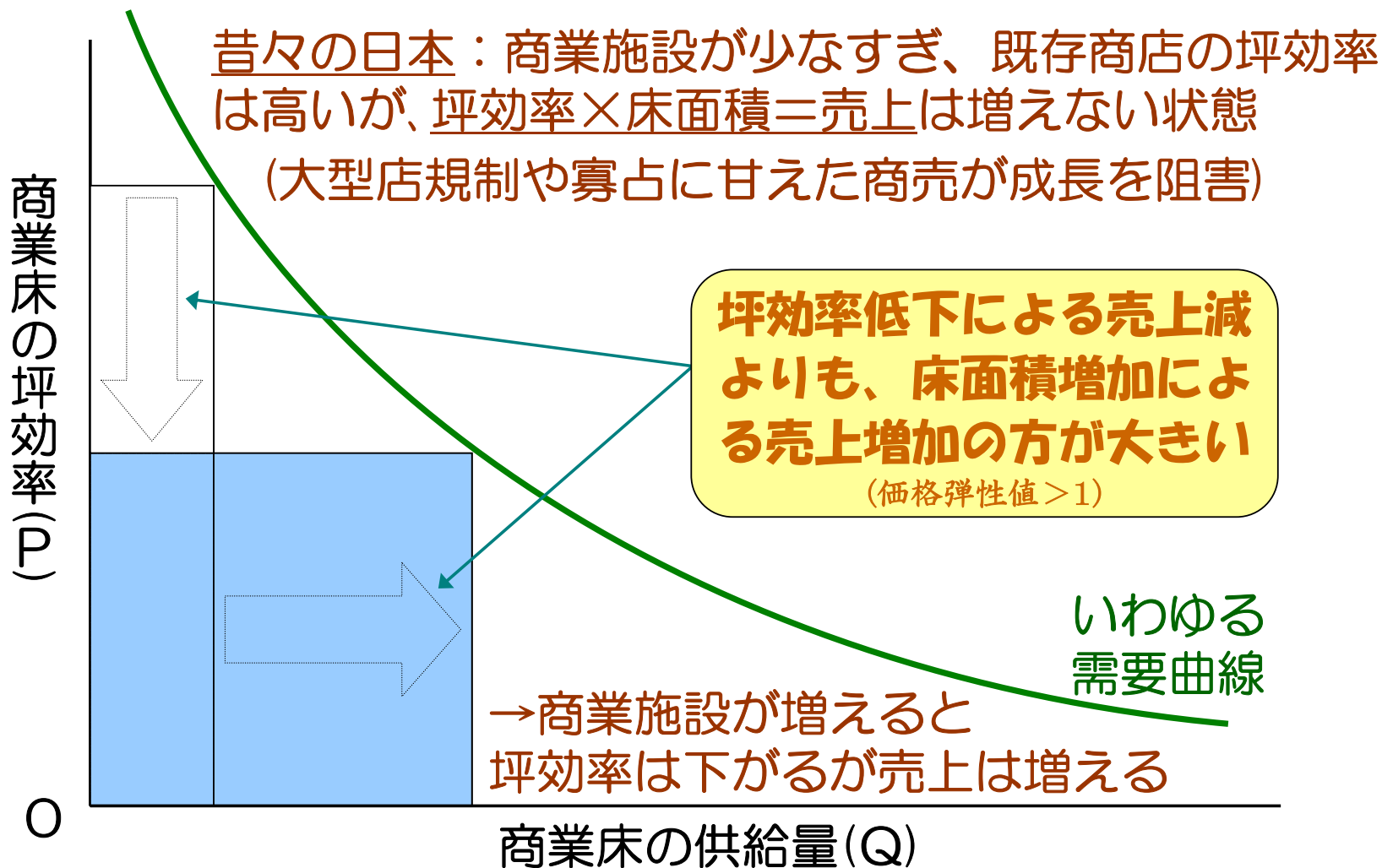
小売売場面積と坪効率

人口5万人以上の256都市圏・2002年



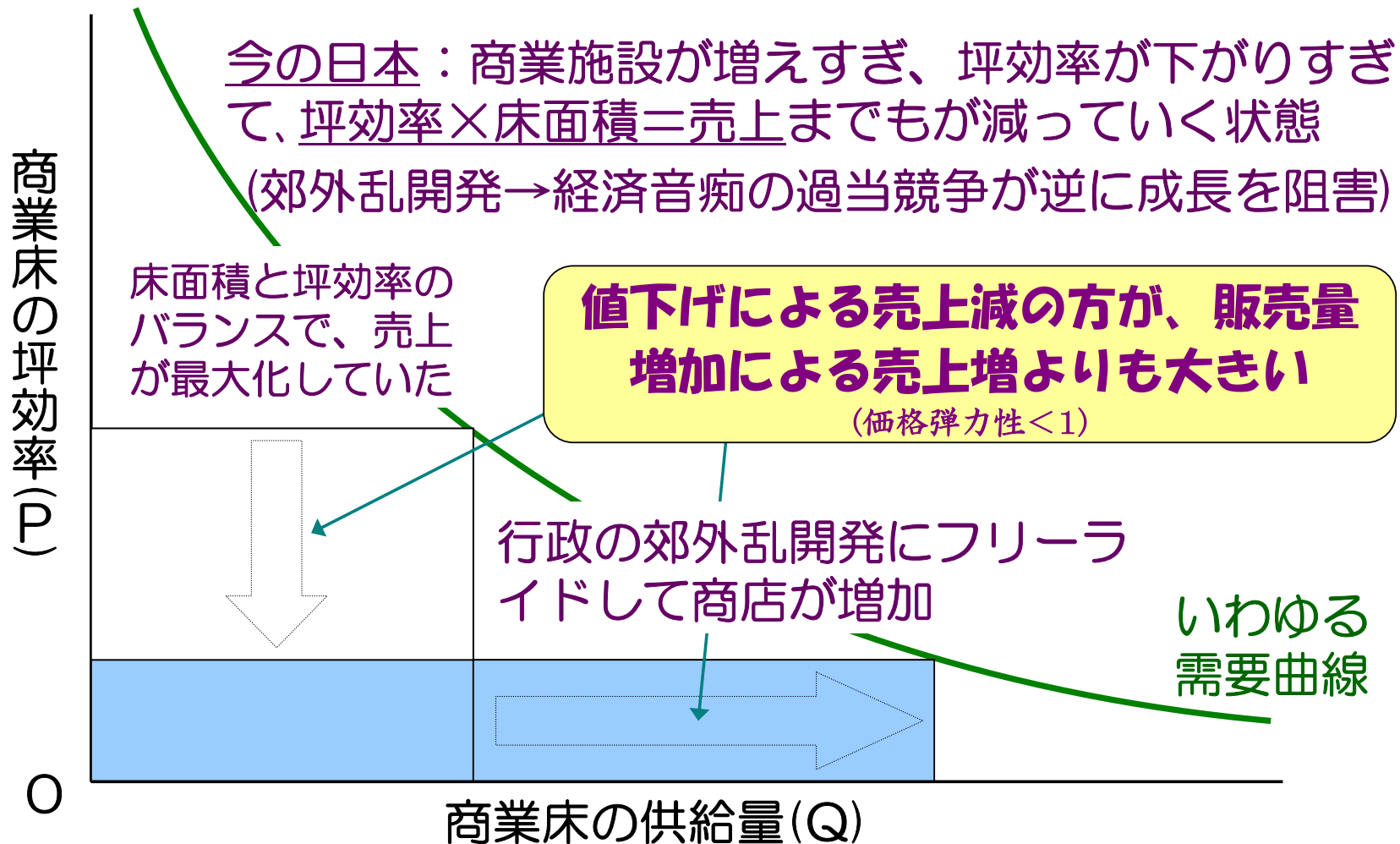
デフレではなく商業床の過剰①

— 「いい品をどんどん安く！」が経済を成長させた幸せな時代の成功体験 —



デフレではなく商業床の過剰②

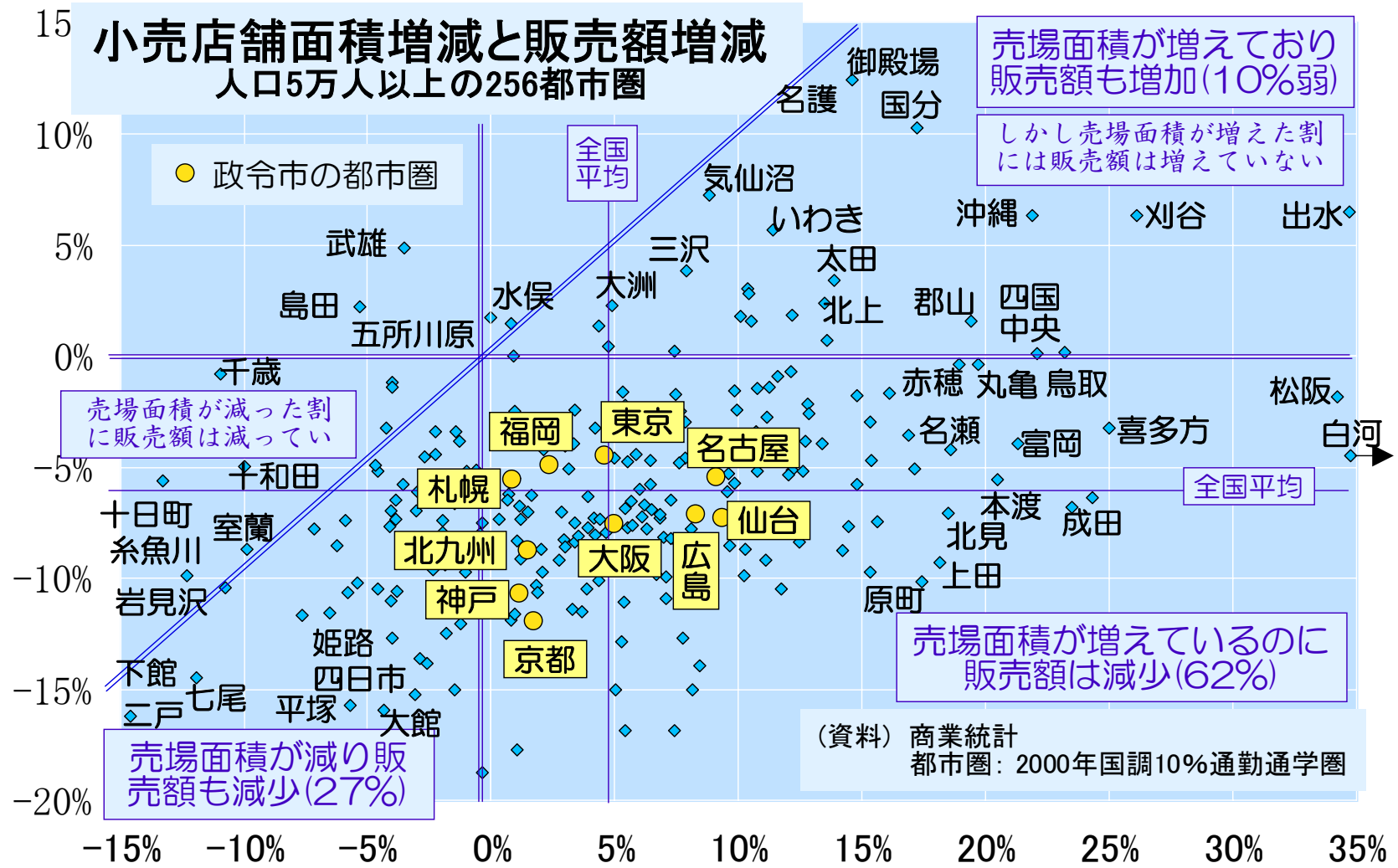
– 価格弾力性 < 1 の状況下で新規店舗増設を続ければどうなるか –



商業床過剰が総販売額を減らす

小売店舗面積増減と販売額増減 人口5万人以上の256都市圏

小売販売額増減率 (1999年→2002年)



小売店舗面積増減率 (1999→2002年)

刈谷に露呈する全国共通の問題

弁護1：刈谷は中国との競争に勝利した「超」経済活性化都市だ！

⊗ トヨタ系ものづくり企業群が技術で国際競争に勝利し、失業率は極小、税収は極大、所得は最高

弁護2：刈谷は少子化問題のない出生率国内最高水準の町だ！

⊗ 極めて所得が高いのに、沖縄並みの出生率で、子供が多い素晴らしい町（道を歩いてないけど）

弁護3：町はつまらなくても市民は誰も困っとらんじゃないか！

⊗ 郊外型SCや名古屋で遊べるし、東京にも海外にも行けるお金はあるし、なんも問題ないよ

暮らしの質の問題：所得相応の豊かさが実感できない

- ⊗ 中心商業地という選択肢がなく、高感度な消費アメニティを決定的に欠く
- ⊗ 多世代が憩える屋外賑わい空間が皆無 / 文化活動やNPOが著しく不活性

集客交流の問題：通勤者・出張者が全く金を落とさない

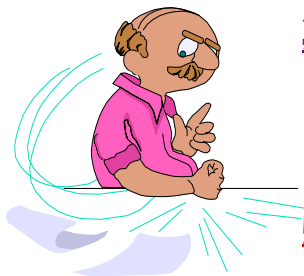
- ⊗ 飲屋街が皆無！で地元名物は全く育たない / 出張者の宿泊が極端に少ない
- ⊗ メーカーに勤めればともかく、生活者相手のサービス業の雇用は振るわない

財政の問題：仮に工場がなければ低収益・超高コスト

- ⊗ 市街地の固定資産税収は激減 / 全方位郊外開発で10万円以上激増、高齢化に無防備

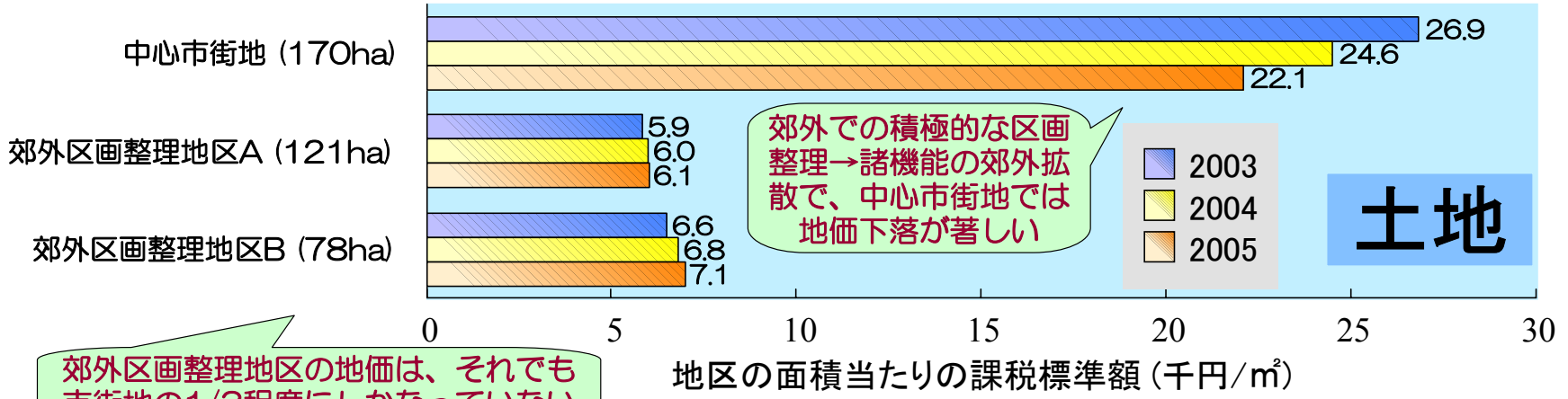
何よりも富蓄の問題：所得が街並みに投資されていない

- ⊗ 空き地がどんどん増加し、建物は老朽化もしくは安普請の極み、住宅も貧しい
- ⊗ 貯蓄は域外に投資されて債券化 → いずれは紙切れになってしまう危険大

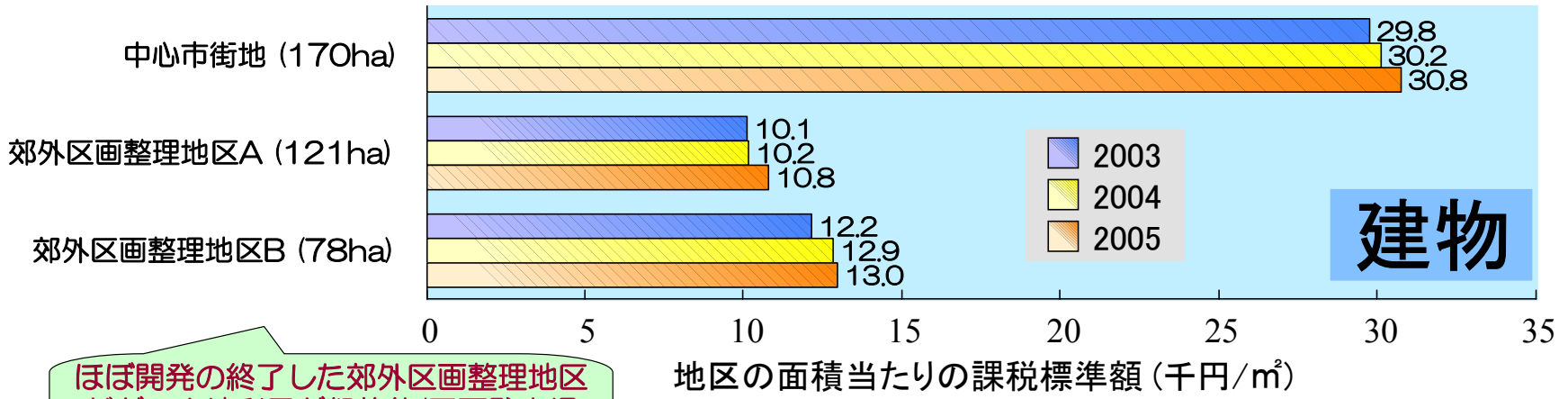


郊外開発と固定資産税収

市街地商業衰退の激しい地方都市（人口17万人）での例



郊外区画整理地区の地価は、それでも市街地の1/3程度にしかっていない



ほぼ開発の終了した郊外区画整理地区だが、土地利用が粗放的(平面駐車場多し)で、建物の密度は高まらない

つまり、区画整理に際した道路上下水道投資+今後の修繕投資に対する固定資産税収での回収効率が、非常に悪い

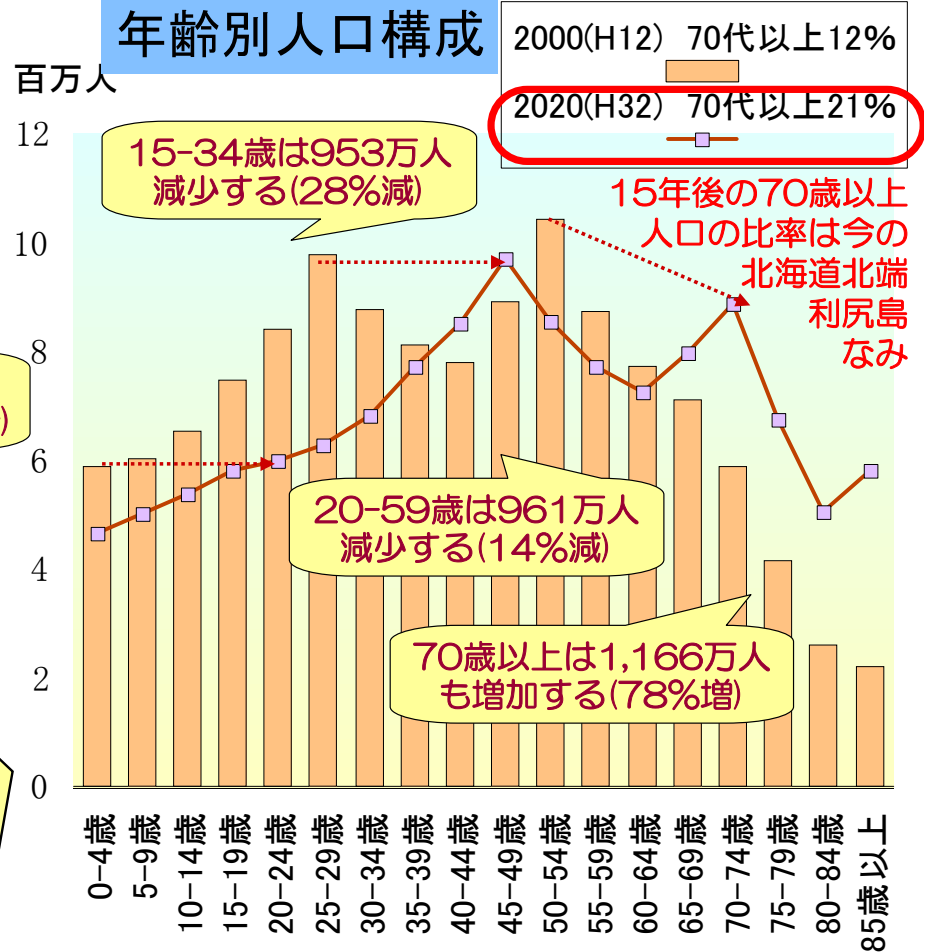
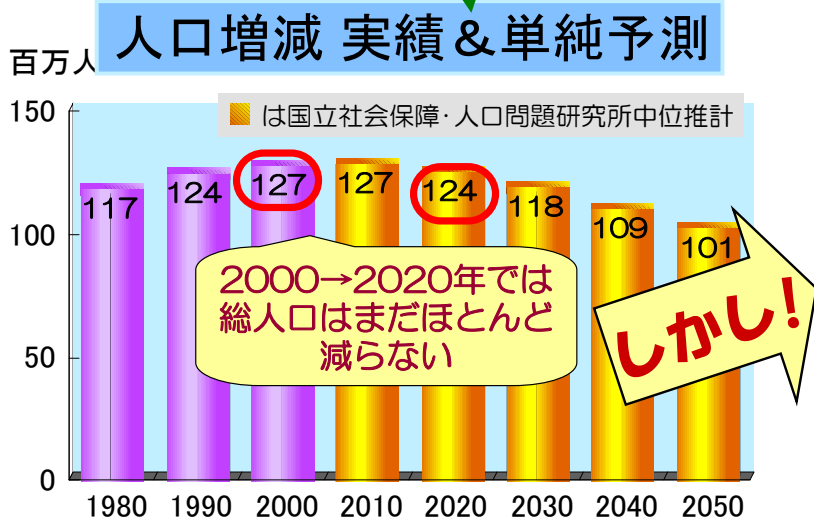
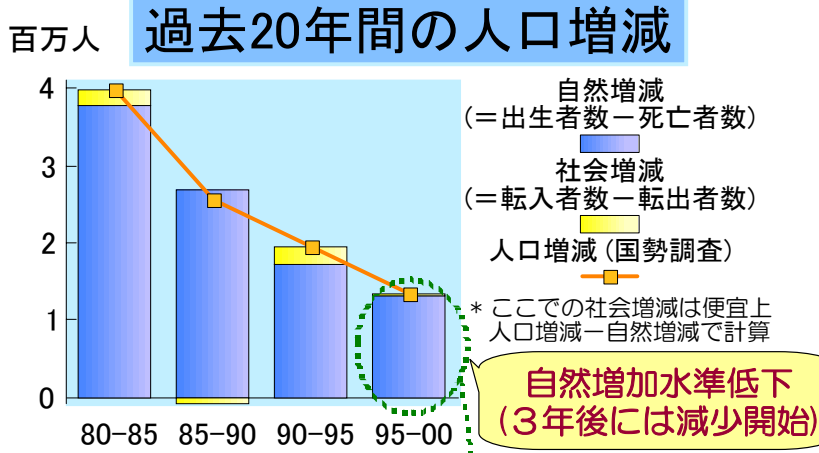
正しいのはどれとどれ？...②

D: 日本の人口は明治維新から第二次大戦までに 3千万人→1億人と3倍以上の伸びを示したが、戦後はそこから2割増にとどまっている

E: 2000年(5年前)の国勢調査と2020年(15年後)の政府予測値を比べると、わが国の総人口は2割減るのに、70歳以上人口はほとんど減らないと予測されており、深刻な高齢化が懸念される

人口減少の前に来る2020年・日本の危機

一 国立研究所による日本全体の人口の中位推計



2020年は国立社会保障・人口問題研究所中位推計

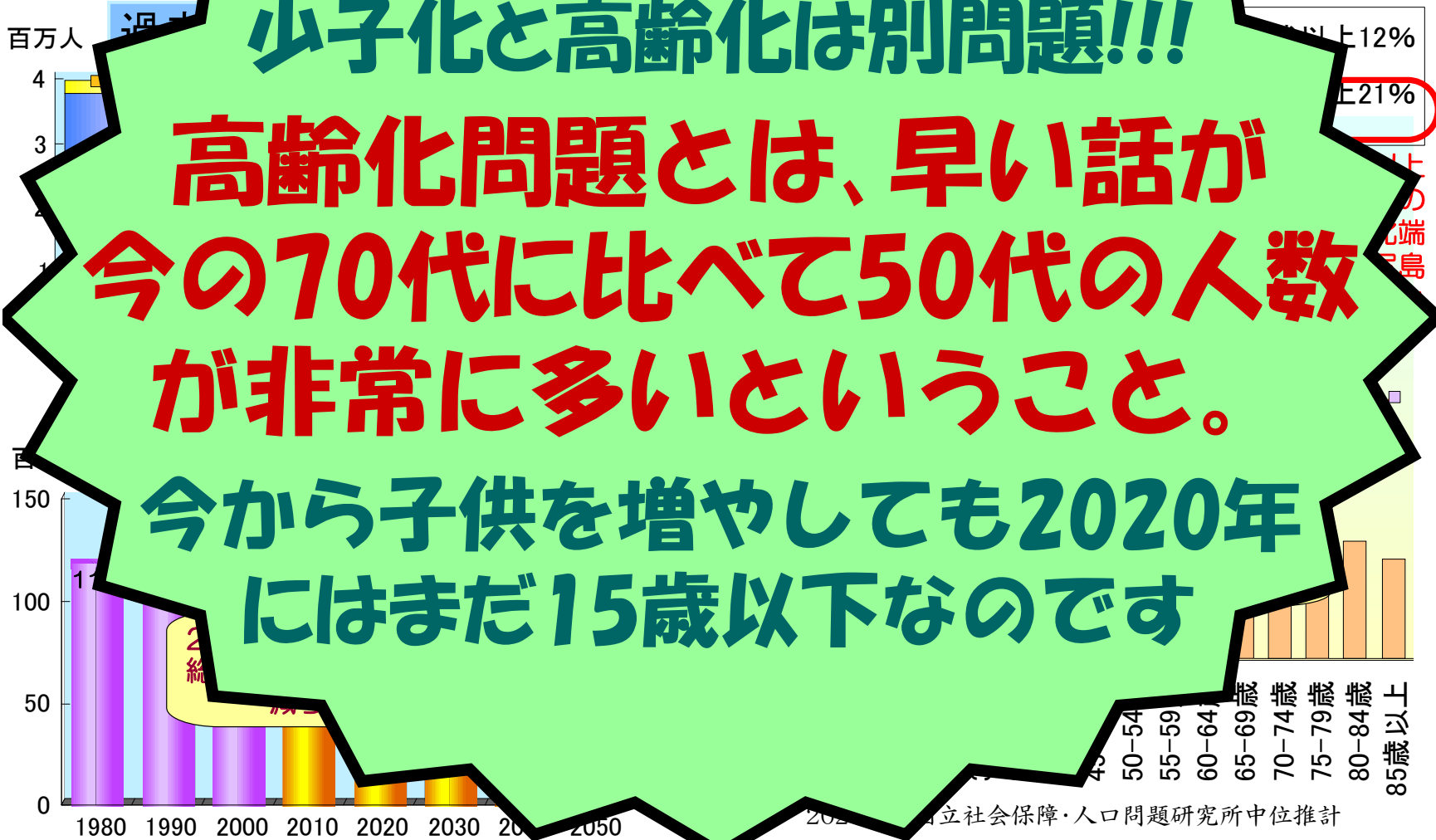
人口減少の前の危機

一 国立研究

少子化と高齢化は別問題!!!

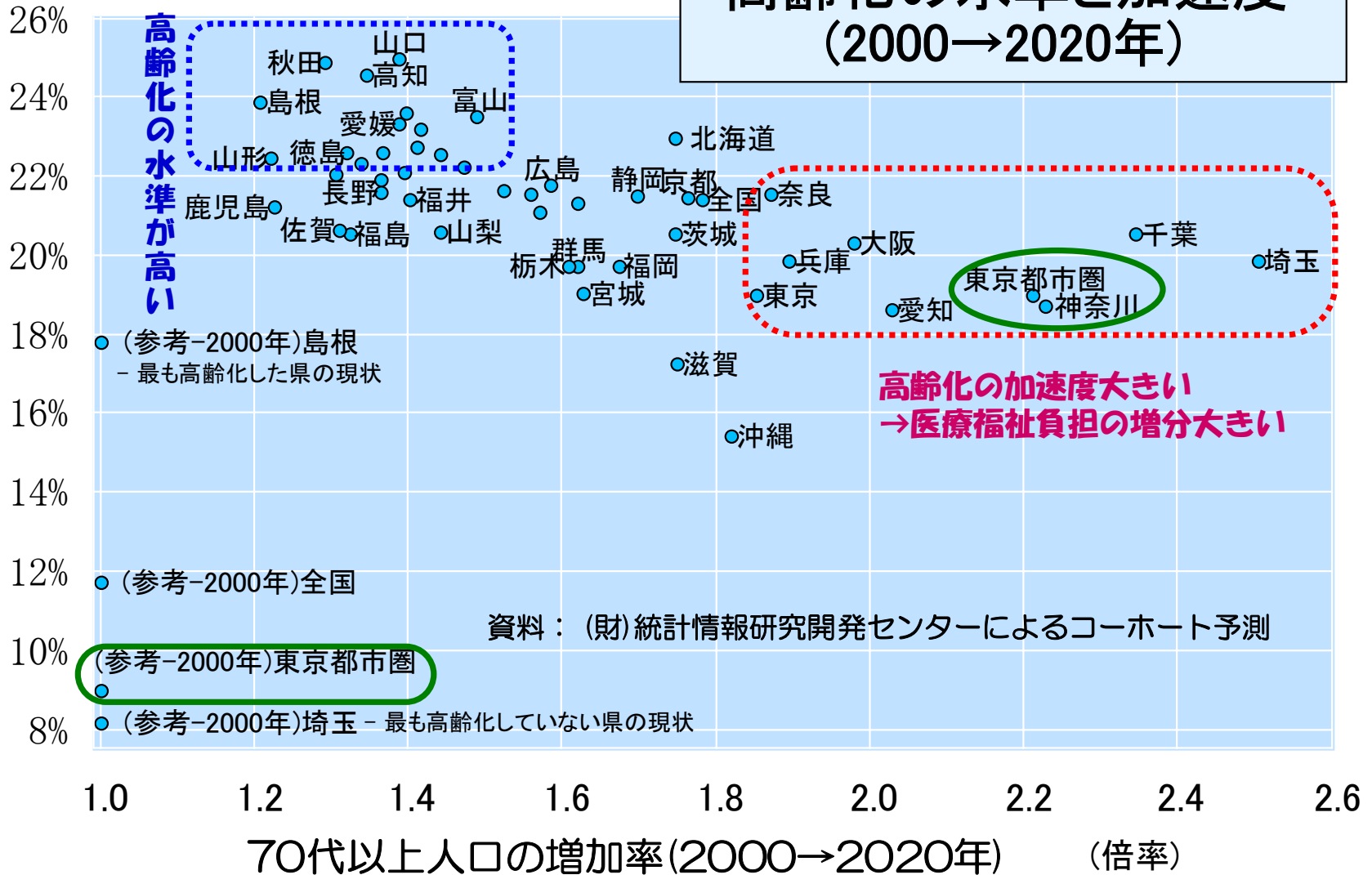
**高齢化問題とは、早い話が
今の70代に比べて50代の人
数が非常に多いということ。**

**今から子供を増やしても2020年
にはまだ15歳以下なのです**



大都市圏ほど高齢者が増える

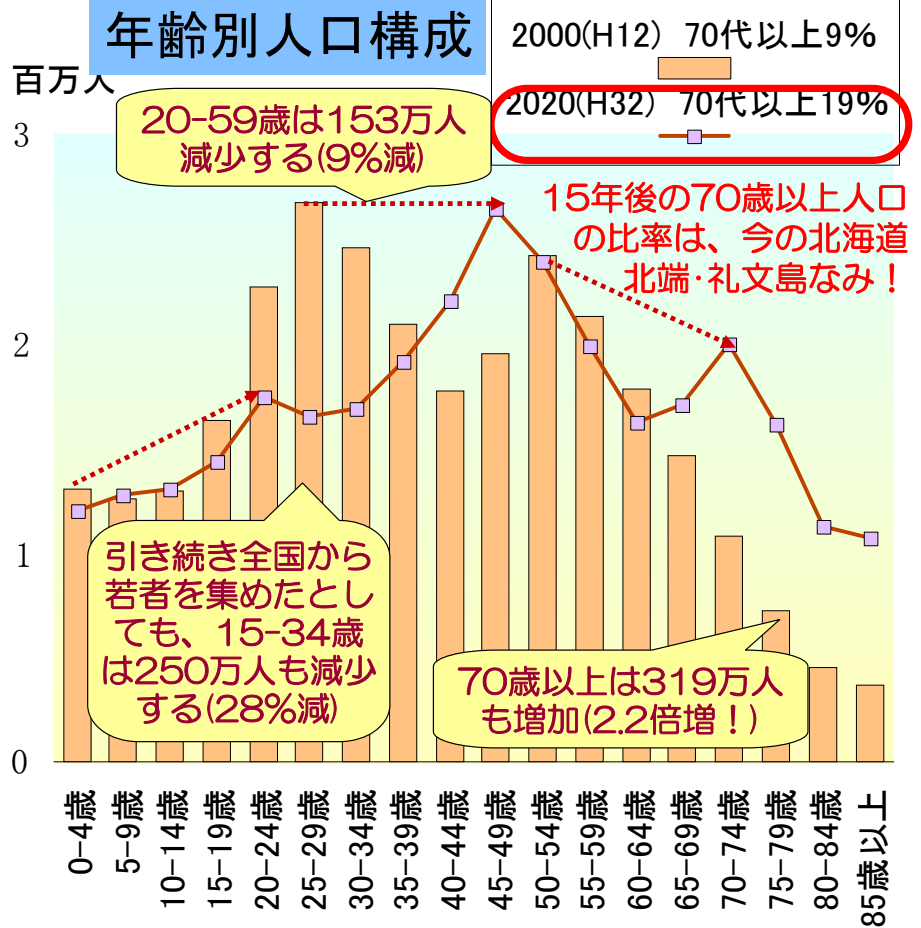
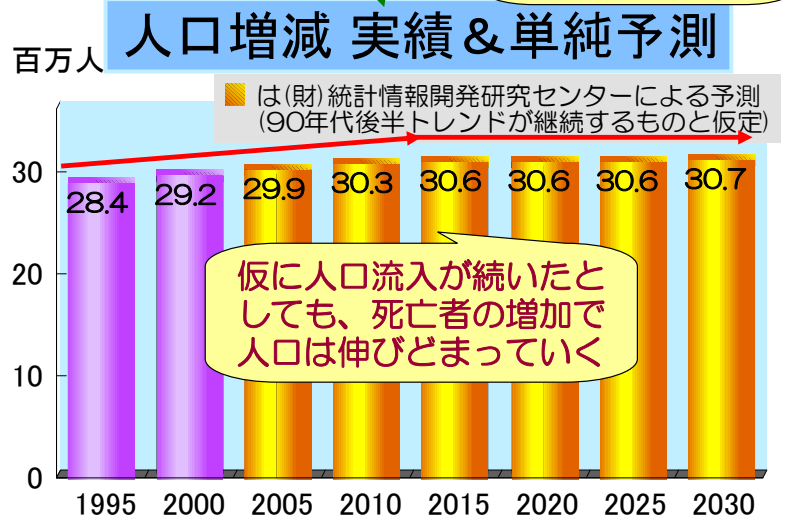
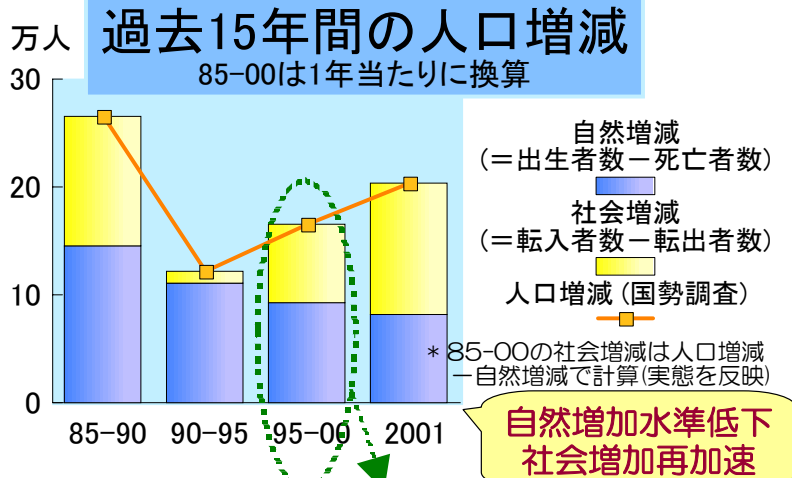
70代以上人口の比率(2020年)



深刻に高齢化する東京大都市圏

(90年代後半の転出入のトレンドが続くと仮定したコーホート予測)

東京大都市圏：東京特別区 + 都下の大部分・埼玉南半・千葉西半・神奈川東半・茨城西南部にまたがる124市町村



2020年は(財)統計情報開発研究センターによる単純予測値

時代の根底がひっくり返った

戦後半世紀と逆のルールが今後半世紀を支配する



日本の人口 - 過去とこれから

千万人

■ 推計 ■ 江戸幕府調査 ■ 国勢調査 ■ 政府予測

現在

戦後55年間で5500万人も増えた人口を
(毎年百万都市が1個以上増えた計算)、スラム
を一つも作らずに吸収しきった日本。
その立役者が戦後の都市開発。

人口急ブレーキ
→平成バブル崩壊

逆に今後50年間で人口
が3~5千万人減る時代、
土地もモ/も余っていく。
開発面積を広げれば、
際限なく都市機能の
密度は低下する

江戸前期の
人口大爆発

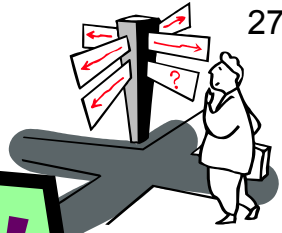
人口増加止まる
→元禄バブル崩壊

敗戦→人口
爆発加速

明治維新→再び
人口爆発始まる

江戸時代
始まる

700 800 900 1,150 1,600 1,721 1,744 1,768 1,792 1,822 1,846 1,884 1,893 1,903 1,913 1,920 1,930 1,940 1,950 1,960 1,970 1,980 1,990 2,000 2,010 2,020 2,030 2,040 2,050



時代の対応

戦後半世

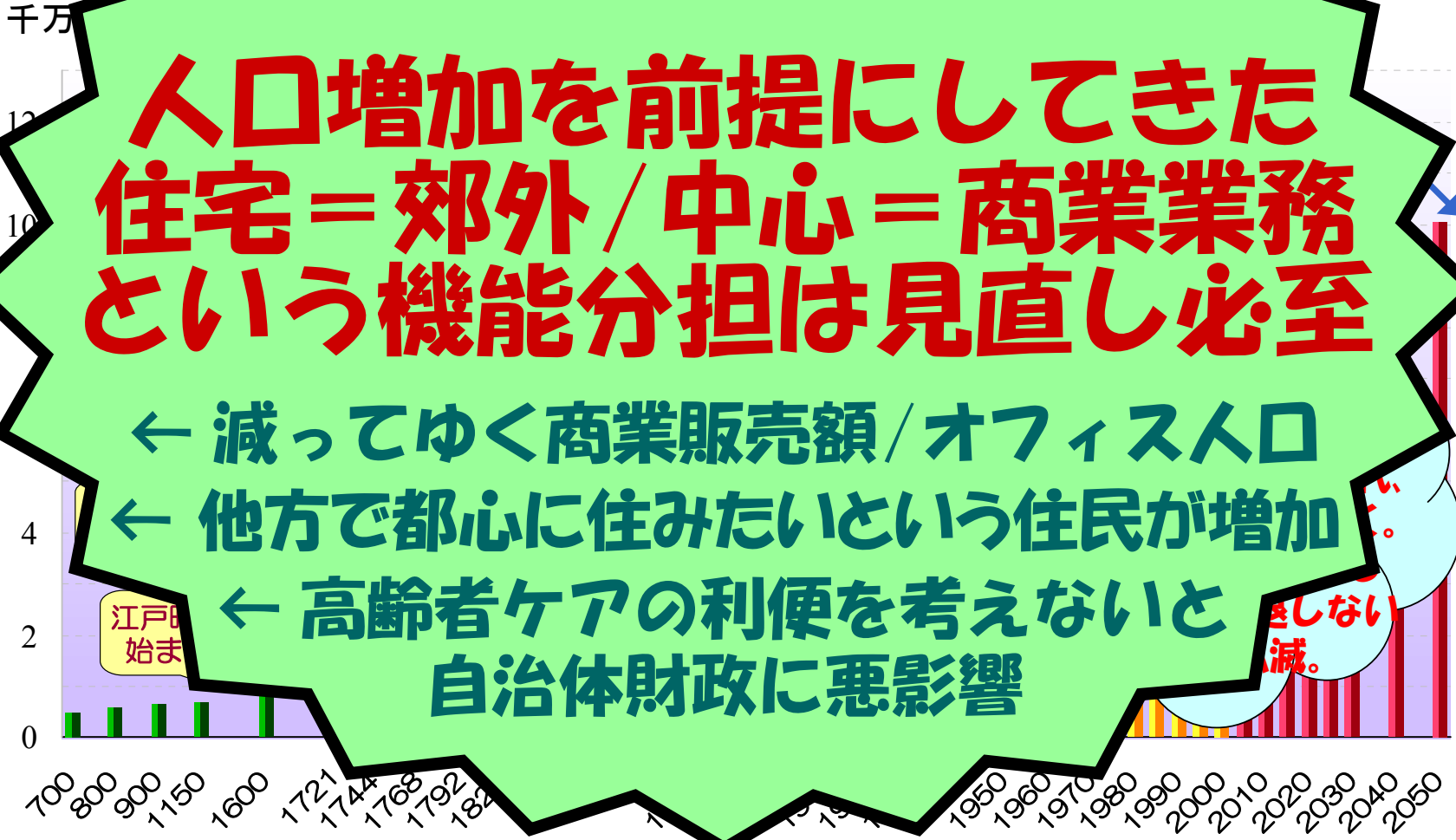
まちづくり哲学の大転換期!!!

人口増加を前提にしてきた 住宅 = 郊外 / 中心 = 商業業務 という機能分担は見直し必至

← 減ってゆく商業販売額 / オフィス人口

← 他方で都心に住みたいという住民が増加

← 高齢者ケアの利便を考えないと
自治体財政に悪影響



都市のコンパクト化とは何か？

■ 同床異夢の現状① - 目標

前世紀型の開発指向：容積率up、中高層ビルへの業務・商業機能の集中促進
今世紀型の指向：建蔽率(規制ではなく実態)up、住宅・公共機能の集中促進

■ 同床異夢の現状② - 重点戦略

前世紀型の人口増加社会型の発想：中心部での再開発の促進による床供給
今世紀型の人口成熟社会型の発想：郊外開発の抑制・中心部への機能再移転

■ 同床異夢の現状③ - 推進理由

前世紀型の開発指向：新たな箱開発推進の理屈の一つ、現行地価の正当化手段
今世紀型の指向：インフラ維持運営コストの低減 / 範囲の経済の実現

**結局のところ、現状認識の再検討→共有化を
経ずしては、「コンパクト化」は進展されない**

生きている中心市街地の共通点

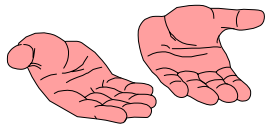
～ 心の中の本来の市街地：まちなか

～「まちなか」の3要素～



・「住む人」と「来る人」の共生

雑踏の中で、人々が場と時間を共有



・「器」の上への「変転」ある「雑居」

まちという器の上に、諸機能・諸事業・諸人が、入れ替わりつつ雑居



・文化・気風・フランド

統制者不在にもかかわらず、競争と自由の中から醸成される、そのまち独自の文化・気風そして魅力

ご関係の「市街地」は「まちなか」でしょうか???



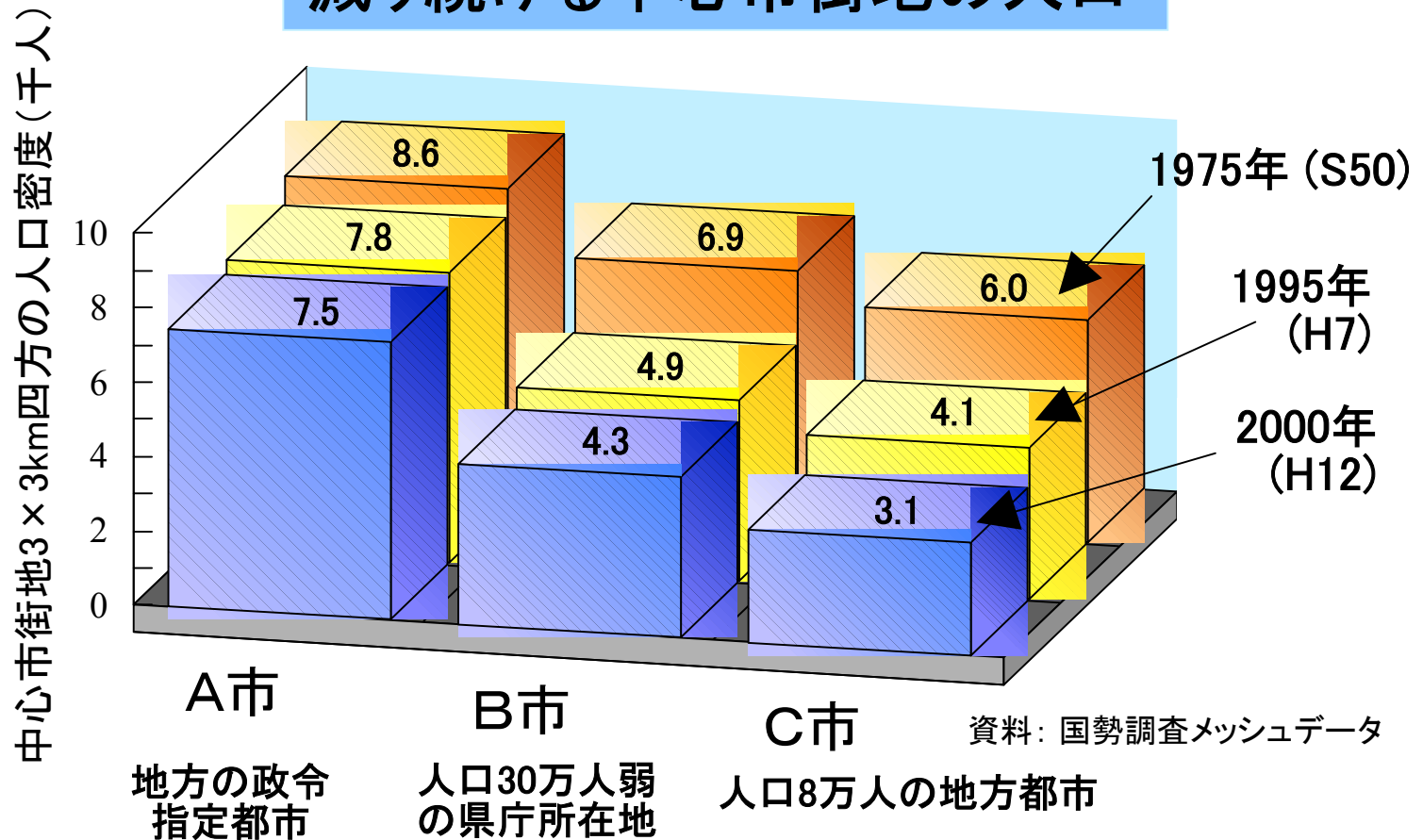
空洞化するまちの共通点

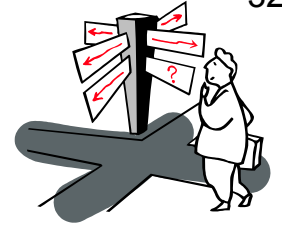
- ✓ **市全体の人口は増えないのに、なし崩しの郊外開発が各所で展開される**
- ✓ 皆が「まち=商店街」と思っている（住居、業務、医療福祉、教育といった他の機能のことは眼中にない）
- ✓ **市街地の地権者は、「景気回復」や「街路拡幅」を待って、空地や空店舗を空いたままにしている**
- ✓ まちの「中身」ではなく、「足」の話（道路拡幅や駐車場整備...）ばかりが問題にされる
- ✓ **個別の再開発や街路整備はあるが、民間投資が誘発されず、面的な再生につながっていない**



数千人/km²という規模で 失われてきた市街地人口

減り続ける中心市街地の人口





まちは「花」

「根」 = 家

「葉」 = 企業の事業所

「茎」 = 病院・学校・役所・集会所

「花」 = お店

- ✓ 根・葉・茎なくして花咲かず！ (造花しかできない)
- ✓ 公共(茎)と商業(花)だけの「切花」は、はかない
- ✓ 道路や駐車場は「用水路」のようなもの (いくら整備してもそれだけでは何も生まれない)



「まちなか＝花」を壊すもの

■ 郊外開発→機能拡散→密度低下の弊害無自覚

戦後半世紀の人口8割増＝開発地拡大の必要性、がまだ続いているという誤解
 とにかく田んぼを埋めたい農地所有者・自治体議員・建設事業者の政治力
 道路上下水道初期投資への国庫補助+単年度予算主義＝更新投資の忘却



「言い値」理論(供給量拡大→単価低下→総売上低下)に関する驚くべき無知

■ 郊外から戻って来たい人や事業者を受け入れられない、市街地の地権者の無知・無自覚・無能

- ⚡ 経済合理性のない高地価 - 多くの市街地の地価は、誰も払わない水準に高止まり
- ⚡ やる気のなさ - 自分が当事者と思わず、物納への道を転げ落ちる多くの地権者
- ⚡ 地権者を放置する行政 - 商店街支援に退行する経済産業政策 / 条件反射で言い値を払ってしまうインフラ整備政策 / 税收減・コスト増に無自覚な自治体政策

戦後ニッポンの常識が逆転する

人口減少時代のまちづくり



■ 需要の裏打ちのない「高度利用」は原則無用！

中高層の建築物への需要は今やマンションくらいしかない (×商業施設)

しかし今後団塊の世代の相続が増えると、特に地方で開発可能地が増える

そこで高度利用をすると、床が過剰供給になり、土地デフレに拍車がかかる

(大都市都心部など潜在需要が強いところは別)

■ 土地利用方策の抜本的な見直しが必要

供給を増やせば増やすほど値段が下がる (←経済的に当たり前) 時代になった

増収増を狙った都計区域増加・容積率引上は、自分の首を絞める禁じ手

■ 唯一のデフレ対策：「市街地の建蔽率の向上」

1階部分に店が切れ目なく連続すれば、歩行者数が増え賃料水準が下げ止まる

土地供給削減＝開発面積の縮小+中心部密度の向上、だけが地価暴落を防ぐ手段

数十年越しに、住民と事務系事業所を市街地周辺に誘導していく必要がある

福祉・医療・学習・交流などの公共機能も建替えの際に市街地集中を！

人口増加の米国で実践される Smart Growth に対して Smart Decline (賢い縮小) の提唱

■ 要素① 郊外の再編集(拠点集中+再田園化)

郊外地では、駅前などの拠点への人口諸機能再集中と、外延部の再田園化を進める
→ 中途半端な郊外開発地を、長期的に山や海や田んぼに戻していくことが必要
バブル期の地価想定で行った土地開発は、地権者が損切りする以外に道なし
遠郊外戸建地区は、農地規制緩和で、田畑付の豪邸街に変えていくのが一番

■ 要素② 容積率削減→都心空間の原則中層化

高層マンションは、著しく低い修繕積立と共益費の下、将来的にスラム化の懸念
→ 高層化ではなく、建蔽率フル利用で周囲と連担した中層化こそが先進国の道
マンハッタンでも超高層地区は全体の数%しかないという事実を直視しよう
NYのビレッジや、パリのような街並みをつくるのが都心の本当の目標

■ 要素③ 次世代に残せる質の建物ストックの形成

有名建築家の自己拡張欲求に迎合した、インスタレーション建築はもう増やすな
将来建て替えるときも同じデザインが選ばれる、良質で汎用的な建築を増やせ
国の産業が栄えているうちに住宅と街並みを残すのは、今の世代の使命！

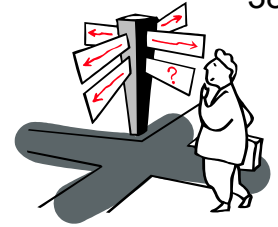
中心市街地活性化対策の本筋

利害関係者	動機	自らやるべきこと
事業者 (商店・サービス)	①事業の継続 ②できれば収益拡大 ③権利売却可能性の確保	①自分自身の事業の高度化 ②中心商業地全体の活性化支援
地権者	①土地建物の保有継続 (相続税原資や建替資金の獲得) ②できれば収益拡大 ③権利売却可能性の確保	①自分自身の経営高度化 → 空店舗の有効活用 → リーシングノウハウの研鑽 ②まちなか居住促進への協力
住民・外野の人	①消費機会の充実(衣・食&遊) ②居住機会の充実(住&遊) ③職業機会の拡大(出店・就職)	①自らが中心市街地にお金を落とすことで維持に貢献 ②まちづくりの側に自ら参加
行政	①住民の生活の質の向上(上記) ②税収増(特に固定資産税) ③中小企業振興 ④交流人口増加→経済活性化	①ビジョン提示・事業者支援・インフラ整備などの既存策 ②郊外開発の規制→抑制

地価低下の風を活かした市街地再生

～ いったん下げるだけ下げて、狙うは長期的な上げ

<p>対処すべき 根本原因</p>	<p>根本原因に対応して 住む人を増やす施策</p>	<p>根本原因に対応して 来る人を増やす施策</p>
<p>ユーザーの 単機能指向</p>	<p>まちなかの雑居状態を好む 住民の受け入れ</p>	<p>まちなかでの事業を選ぶ 事業者の受け入れ</p>
<p>高地価 高賃料</p>	<p>雑居を選ぶ客層に向けた 賃貸住宅の供給 定期借地を活用した 土地を買わめ住宅開発</p>	<p>雑居を選ぶ事業者層に向けた 賃貸物件の供給 定期借地を活用した 土地を買わめ面開発</p>
<p>地権者の 時代錯誤</p>	<p>「損して得取る」姿勢の地権者の土地だけを、 安い賃料で有効利用（×家賃補助 ×高額補償）</p>	



土地代＝変動費という 仕組みの新たな面開発

■ 土地代＝固定費という時代の終わり

人口増加の終わった社会では、地価は賃料水準に連動せざるを得ない
 現行地価で土地を購入すれば、含み損リスクは極めて大きい
 → 土地代をそのまま転嫁した再開発は、もはや無理と考えるべき

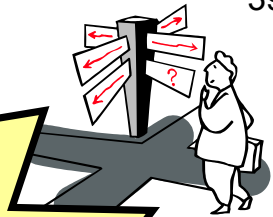
■ 土地代＝使用収益－諸経費＋含み益(損)

先進国になった日本では、土地代は株価と類似していく
 つまり、使用収益と含み益(損)水準に応じて激しく変動する

■ 含み益(損)を顕在化させない開発手法： 定期賃借(or土地信託)＋収益連動の地代

定期賃借とすることで、含み益(損)は、地権者がそのまま保持する
 地代を、転賃収益－諸経費の変動賃料とする(現物出資に類似した効果)





土地代＝変換 仕組みの

しかしそれでもなお
クリアせねばならない
最重要課題が3つ残る：

- ① ハコへの需要はあるか
- ② 建設費を償還できるか
- ③ リスク負担者は誰か

■ 土地代

人口増
現行地

■ 土地代

先進国になつた
つまり、使用収益

■ 含み益(損)を顕在化させない開発手法： 定期賃借(or土地信託)＋収益連動の地代

定期賃借とすることで、含み益(損)は、地権者がそのまま保持する
地代を、転貸収益－諸経費の変動賃料とする(現物出資に類似した効果)



今の行政に求められている 中心市街地活性化施策



◎ 地権者の意識改革による多機能再導入の促進

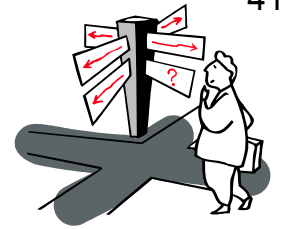
- × 多機能型再開発を行政主導で仕掛けても、民間投資が誘発されねばすぐに限界
- 賃料を下げ坪単価の低い諸機能を進んで導入する地権者の増加こそ、唯一の道
- 地権者の把握→組織化→教育を行う主体(=TMO)の、人件費予算確保こそ必要

◎ 事業者の経営革新支援(→場合により交替促進)

- × すべての商店が皆共存共栄で存続できるというような甘い時代は戻らない
- 経営革新意欲のある事業者を優先的に支援 / 廃業支援→新規参入促進も必要
- 経営支援や新規参入促進を行う主体(=TMO?Jソサ?)の、人件費確保こそ必要

◎ 家賃補助より改装費補助、容積増加より取り壊し補助

- × 新規参入促進のネックは高賃料・改装費負担・既存老朽建物の存在
- 家賃を下げて新規参入者を受け入れた地権者向けの改装費補助こそ必要
(家賃補助と同額で可 / 一時的な補助でも効果は持続 / 地元建設業者に福音)
- 既存老朽化物件取壊費用が助成されれば、跡地利用の想定坪単価は低下
(新規参入促進 / 一時的な補助でも効果は持続 / 地元建設業者に福音)



今の行政に求められている 中心市街地活性化施策

○ **地権者の参入の促進**

× 多機能

ぐに限界

これらに加えこれから必要なのは！

① **市街地の重要性の明示
(固定資産税収の損得を計算せよ)**

② **郊外での住商開発抑制と
市街地への機能再移転促進**

○ **家賃補助**

× 新築

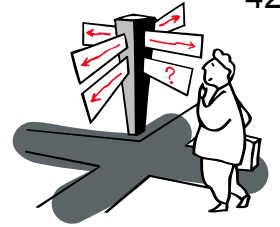
助

→ 家賃
(家賃補助)

必要
建設業者に福音)

→ 既存老朽化物件取壊
(新規参入促進 / 一時補助)

坪単価は低下
地元建設業者に福音)



再生に逆行する禁じ手

× 1. 過度な道路拡幅・駐車場整備・公開空地整備

足だけをいくら改善しても、中身が改善されない限り集客は増えない

加えて過度な拡幅や更地の増加は、逆に「市街地型の雑踏」を殺してしまう

→ 足だけを問題視する既存商業者へのおつきあいはやめ、計画は先送りせよ

× 2. 現行地価転嫁を優先した現行容積率フル利用

消費者は高層施設をまったく志向していない → 容積率フル利用は需要と乖離

人口減少社会では床需要は年々縮小 → 機能を高く上げれば横に空地ができる

→ 地権者の夢想到き以外に意味のない高層開発は元から見直せ

× 3. 地権者の無為・無自覚を促進する家賃補助

家賃補助は地権者の高地価幻想を行政が追認する行為 → 賃料正常化を激しく阻害

家賃補助はいわば地権者に対する所得補助 → 肝心な入居者への支援ではない

→ 家賃補助を受けず、自ら進んで経済的に不合理な高地価・高賃料を下げる
地権者のみを、別の手段で顕彰することが必要