

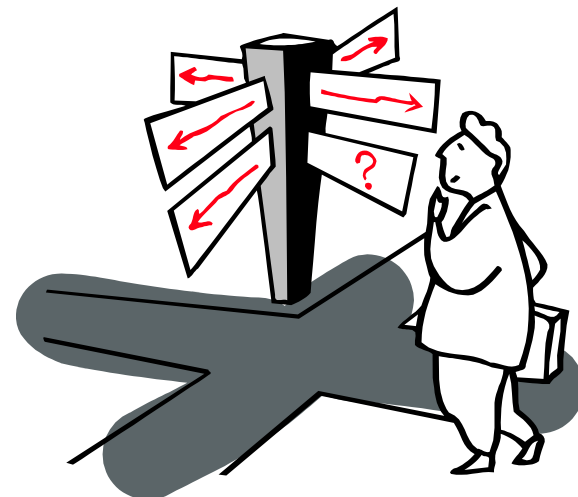
地方都市での諸機能郊外化の 実態とその問題点

2005年10月17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



生きている中心市街地の共通点

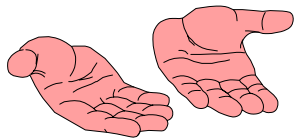
～ 心の中の本来の市街地：まちなか

～「まちなか」の3要素～



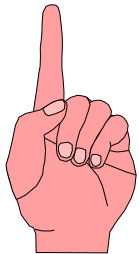
•「住む人」と「来る人」の共生

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・ブランド

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???

まちなかを解体する 市街地空洞化の流れ



- 「住む人」の減少

- 「来る人」の減少

商業機能の衰えと郊外型商業集積の隆盛

業務機能の郊外化

行政機能の郊外移転

観光機能の衰えと郊外化

教育機能の郊外移転

医療・福祉機能の郊外移転



- 器としての力喪失 関係者の固定化

- 文化・気風・ブランドの消失

まちなかを解
市街地空



この流れの先にあるのは どこまでも郊外が続く地域

家 コンビニ 空地 業務ビル 工場
ファミレス 田畑 アパート SC ホール...
といった雑多な景観が起伏なく続く世界。

- ・日本全国がどこもどんどん同じ景色になりつつある
- ・車ですべて用が足りるようになり、とっても便利!?
- ・まちに行きたいときは、大都市に出かければよい!?

都市景観は時代の心象を映す鏡。
皆がそれで満足なら、必ずそうなる

器

文化・気



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、面的な再生につなげていけない

仮に郊外型SCを撤去しても 中心市街地は蘇らない



■ 市街地空洞化は30年以上前から始まっていた

昭和30年代半ば：市街地人口の減少が始まる

昭和50年代：事業所・学校・公共施設・病院の郊外流出が始まる

昭和60年代：中小規模店の郊外新設が増える(ロードサイド集積)

平成年代：とうとう郊外型大規模SCが増え始める

■ 中心商業と本当にバッティングしているのは、郊外型SCよりも、ロードサイド型の中型店集積

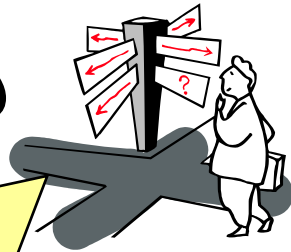
普通は、集客も売上も、郊外型SCよりロードサイド集積の方が大きい

■ 郊外型SCが消滅しても、郊外住民が市街地に買い物に来るようにはならない

地方都市住民の5～9割は、市街地ではなく郊外に住んでいる

郊外住民は、市街地よりも近場のコンビニやロードサイド集積に向かう

仮に郊外型Sの撤去しても
中心市街地



■ 市街地

**市街地 = 商店街という誤解
住民のいない商店街など**

ていた

よほどの大都市でない限り成り立たない

では、商店主が商店街に住まないことが
悪いのだろうか？ 本当はそうではない。

■ 中
形

...商店主しか住まない町の商店街の売上って、花見酒では？

郊外

問題は、これからまちに住みたい人を
受け入れる仕組みのないこと

■ 郊外型
い物に米るよ

本当の問題は地権者にある

行地に買

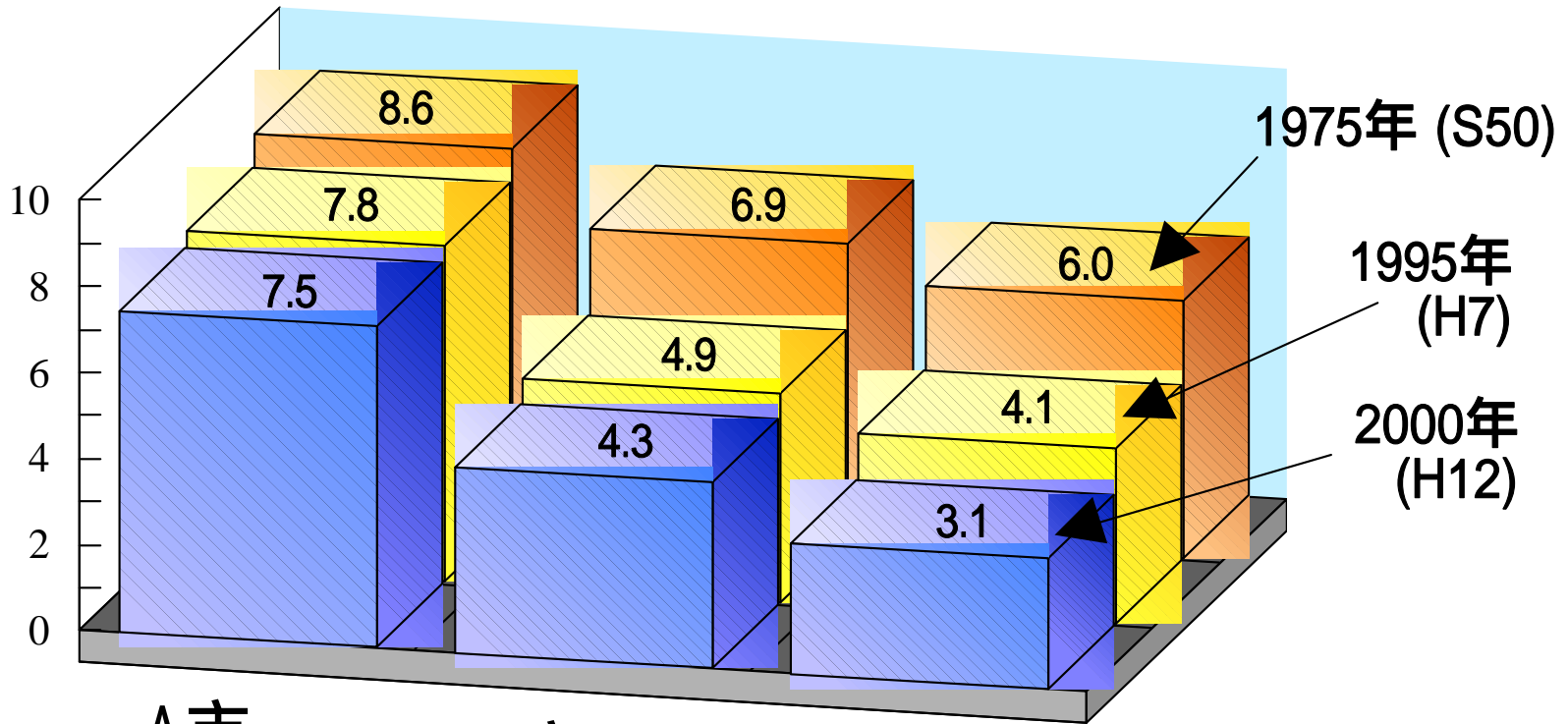
地方都市住民の5 ~ 市街地 多く郊外 している
郊外住民は、市街地よりも近場の ビニヤロードサイド集積に向かう

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

中心市街地3×3km四方の人口密度(千人)



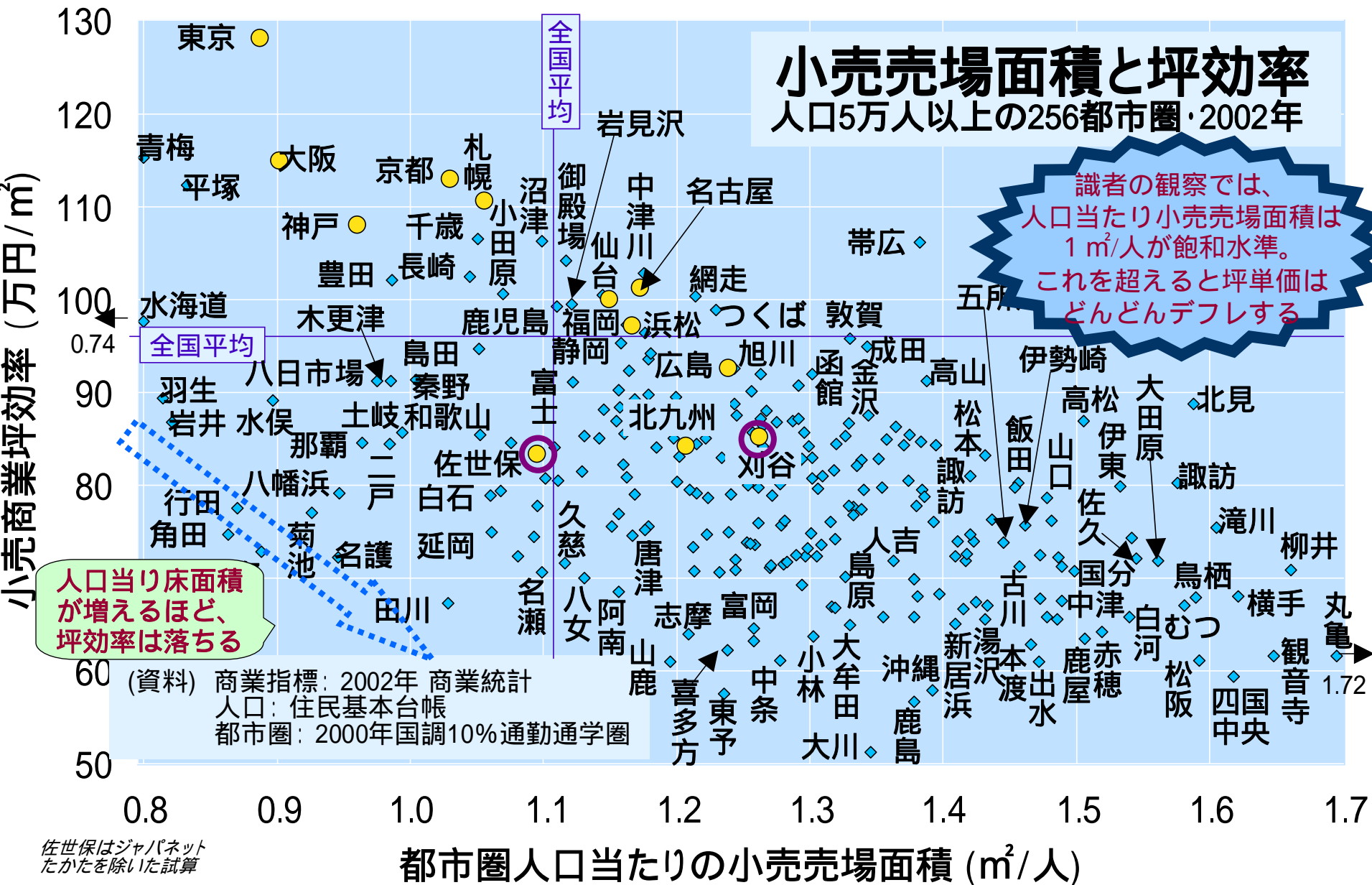
A市
地方の政令
指定都市

B市
人口30万人弱
の県庁所在地

C市
人口8万人の地方都市

資料：国勢調査メッシュデータ

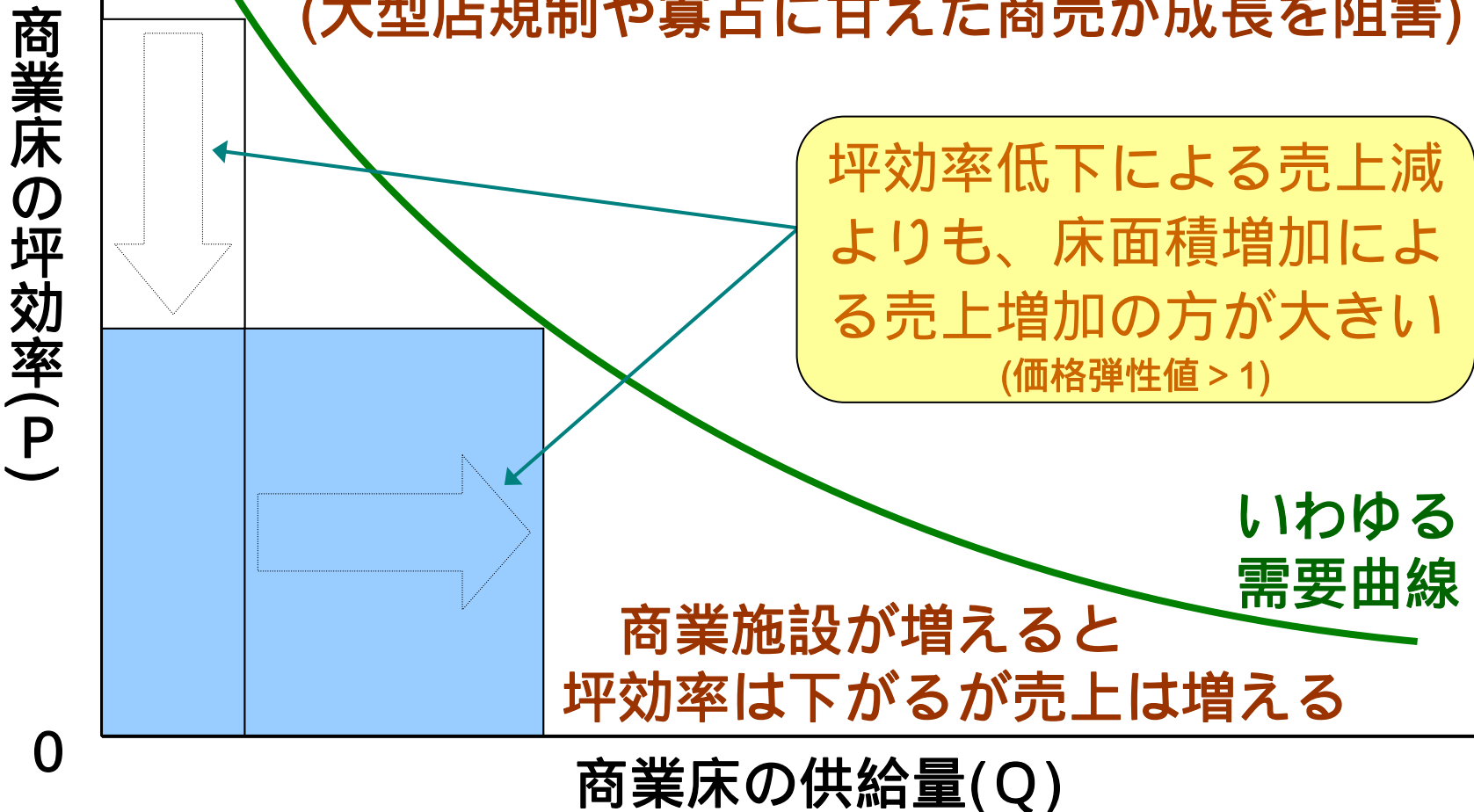
商業床の過剰が坪効率を落とす ⁹



デフレではなく商業床の過剰

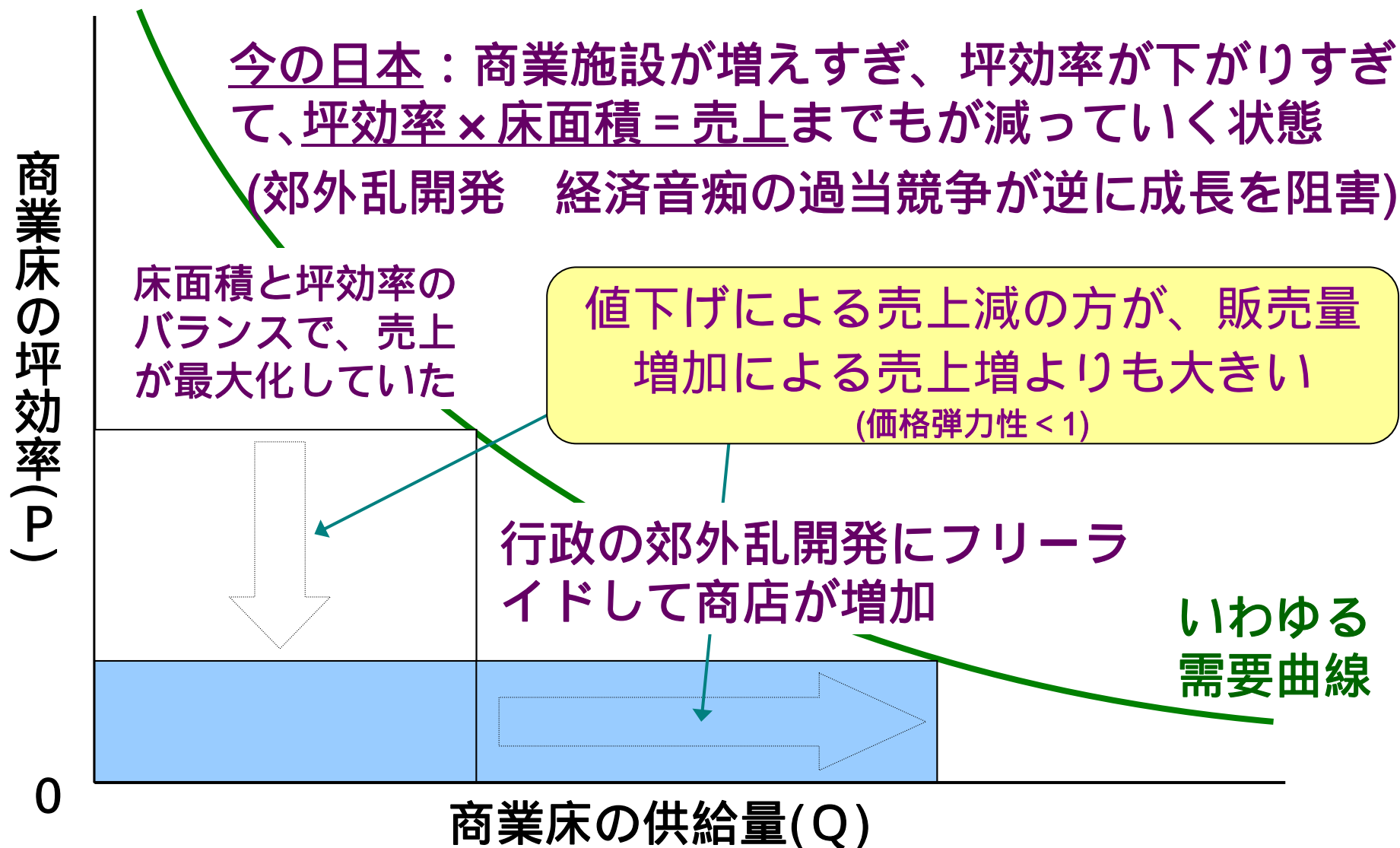
- 「いい品をどんどん安く！」が経済を成長させた幸せな時代の成功体験 -

昔々の日本：商業施設が少なすぎ、既存商店の坪効率は高いが、坪効率 × 床面積 = 売上は増えない状態
(大型店規制や寡占に甘えた商売が成長を阻害)



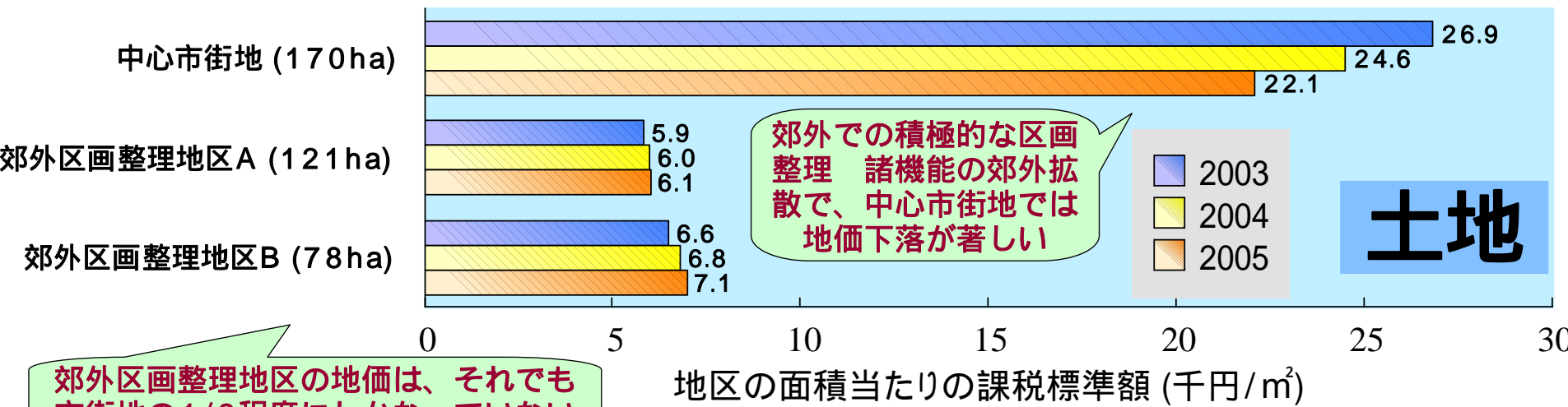
デフレではなく商業床の過剰

– 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 –



郊外開発と固定資産税収

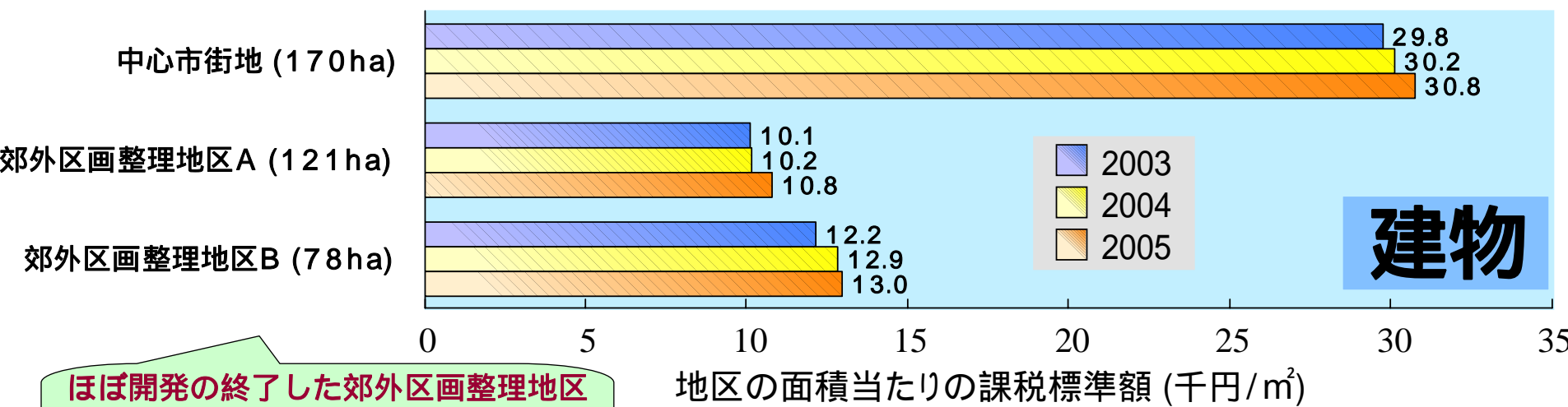
市街地商業衰退の激しい地方都市(人口17万人)での例



郊外での積極的な区画整理 諸機能の郊外拡散で、中心市街地では地価下落が著しい

土地

郊外区画整理地区の地価は、それでも市街地の1/3程度にしかになっていない



建物

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悪く、非常に悪い



「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

「高値」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 / 税込減・コスト増に無自覚な自治体政策