

## 民間都市開発事業の現状と課題

都市研究センター副所長兼研究理事

佐々木 晶二

### 1 民間都市開発事業の現状—足下の市況は好調—

民間都市開発事業は、その着工状況を建築着工統計等でみると、平成 25 年に入ってから全体として、好況を呈している。しかし、その中身を詳細にみると状況は様々である。

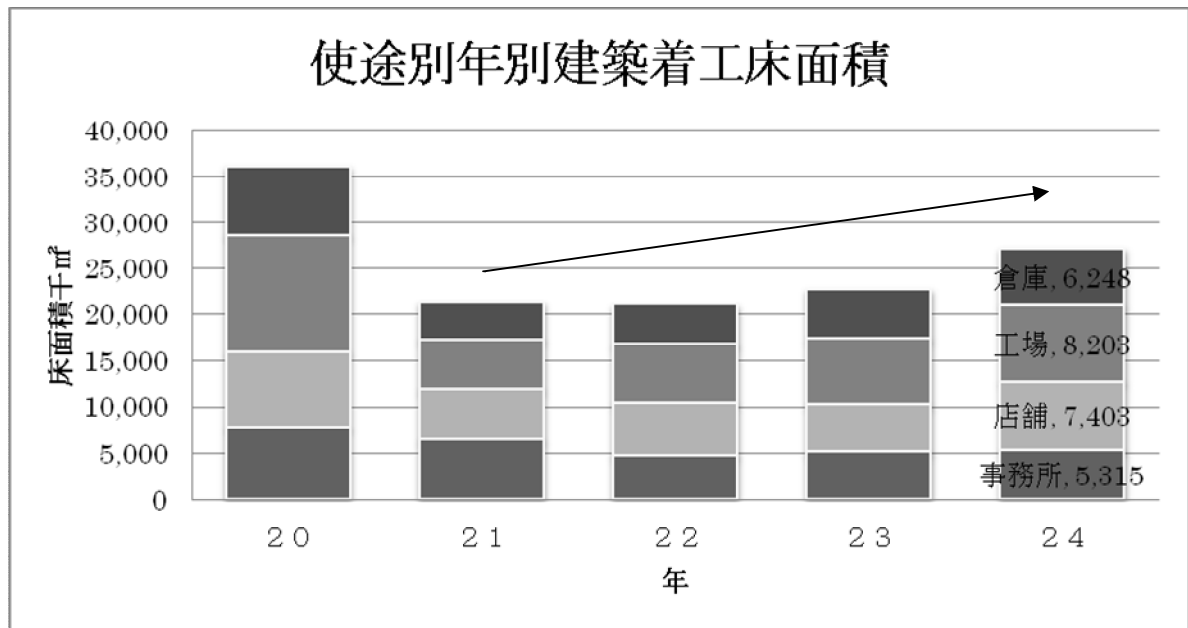
#### (1) 非住宅用途の民間都市開発事業

非住宅用途の民間都市開発事業の動向を建築着工統計でみると、年別にみると平成 21 年を底に改善がみられ（図表 1-1）、月別にみると平成 25 年 2 月からプラスと

なっている。その中では、平成 25 年に入ってから、使途別にみると企業の海外進出などの影響もあり、事務所、工場の着工が対前年度マイナスで比較的大きい。その一方で、物流施設を含む倉庫については、インターネット販売の影響もあり（注 1）、平成 25 年 7 月から 9 月の間、対前年度大幅な伸びを示している（図表 1-2）。

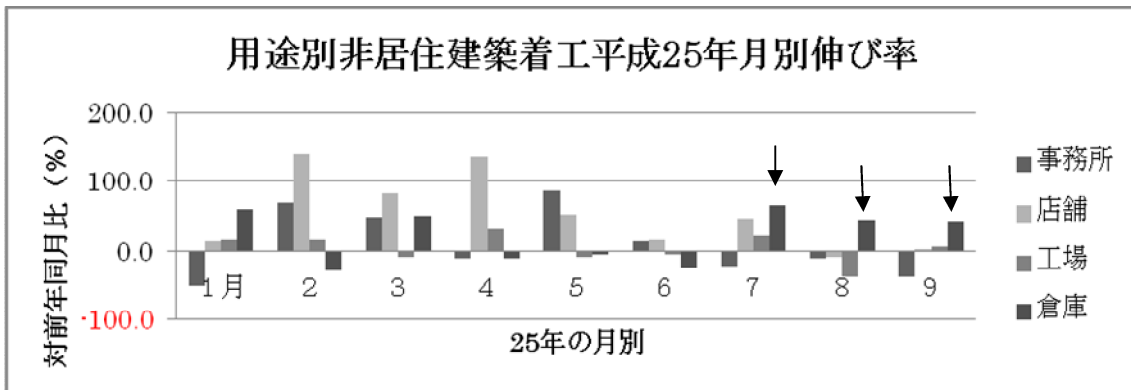
用途別という何の産業用に使われるかでも、製造業用の着工は大幅に減る一方で、医療・福祉など、これからの少子高齢化を前提にした投資が大幅に伸びている（図表 1-3）。

図表 1-1

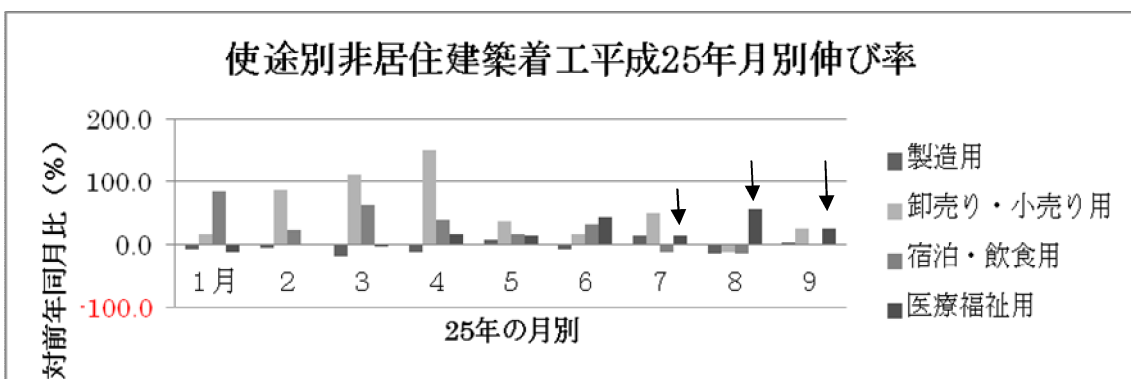


（備考）国土交通省「建築着工統計」より作成。

図表 1 - 2



図表 1 - 3

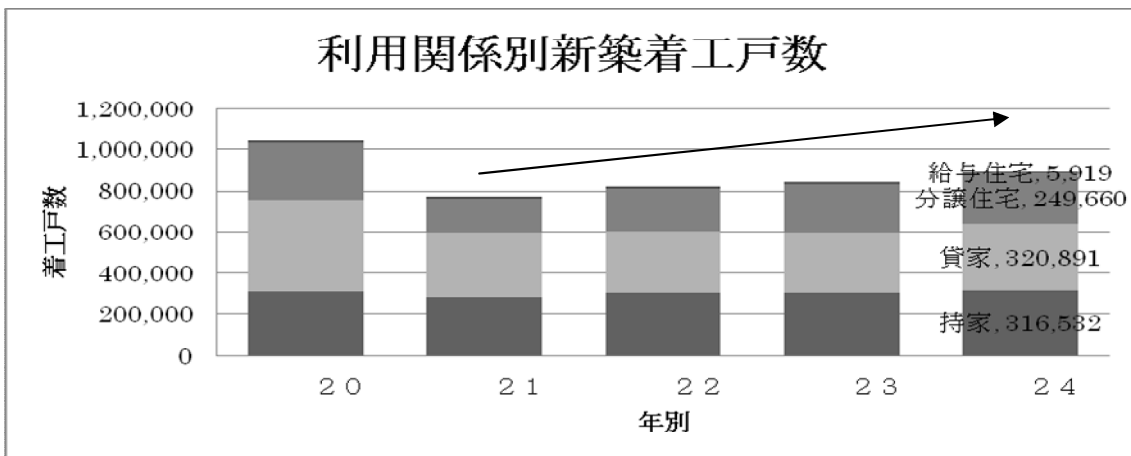


(2) 住宅用途の民間都市開発事業

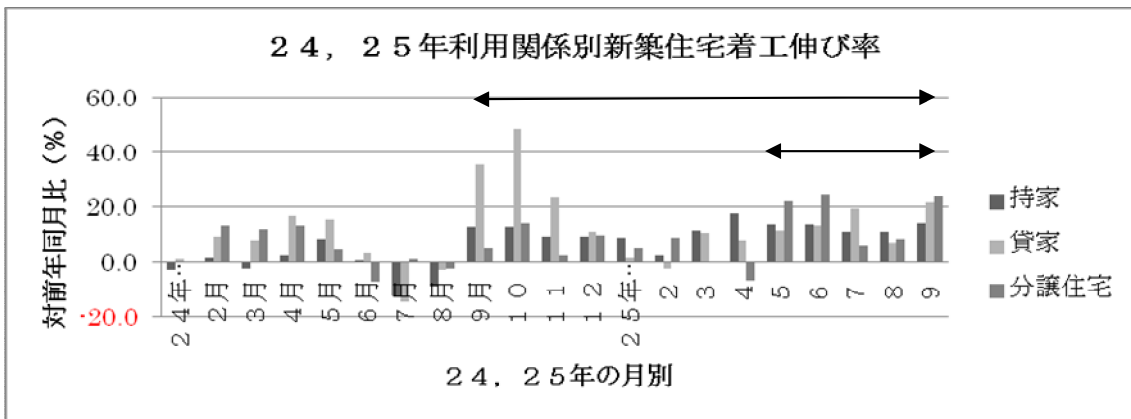
住宅着工統計で見ると、年別にみると平成 21 年の 77.7 万戸を底にして改善がみられる(図表 1 - 4)。月別に最近の動向をみると、全住宅で、平成 24 年 9 月以降、対前年度プラスを続けており、直近の平成 25 年 5 月以降、持家が対前年度を上回る伸び

を続けている(図表 1 - 5)。しかし、持家の内訳をみると、一戸建てが対前年度常にプラスになっているのに対して、新規のマンションの着工については、平成 25 年にはいっても対前年度マイナスの月もあり、ばらついた状況となっている(図表 1 - 6)。

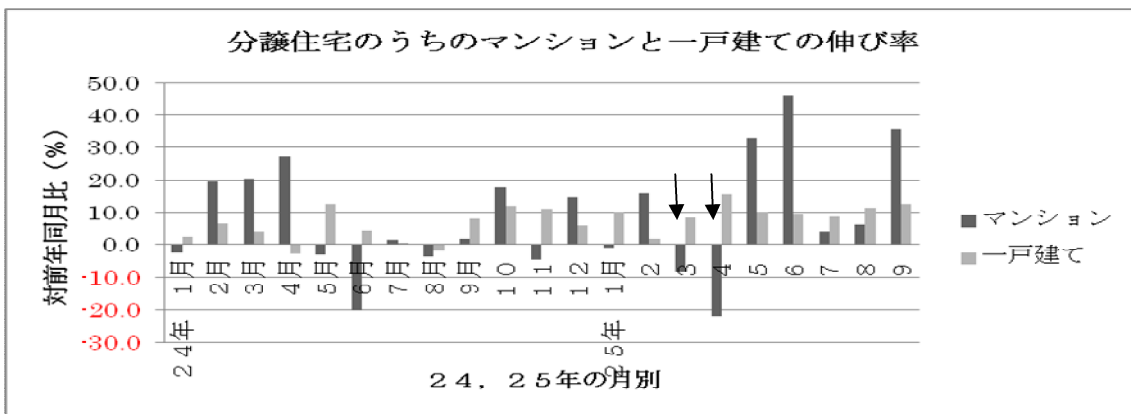
図表 1 - 4



図表 1-5



図表 1-6

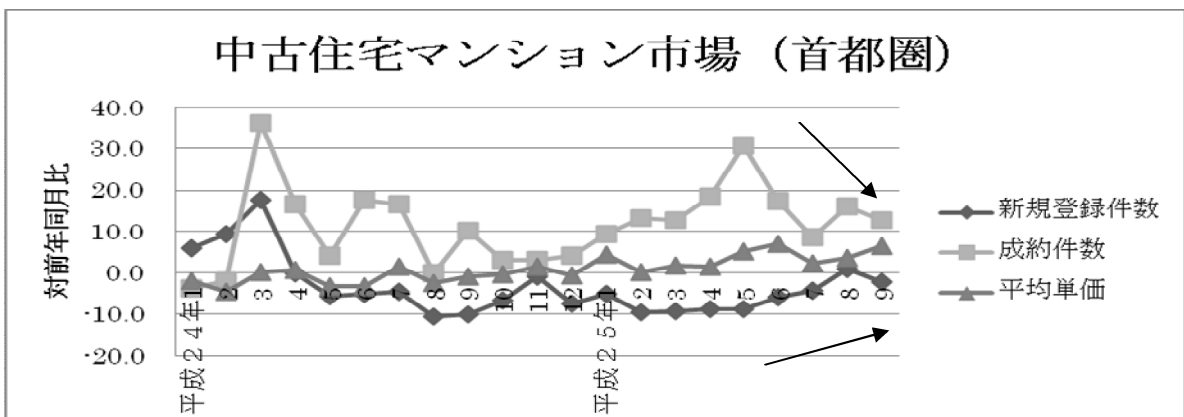


(備考) 図表 1-2 から 1-6 まで、国土交通省「建築着工統計」より作成。

これに対して、中古マンションは、首都圏、近畿圏とも、市場に供給される戸数が少ないにもかかわらず、成約件数が増加し、かつ、成約した平均価格も上昇するなど、明確に品不足の状況がみられる。東京圏で

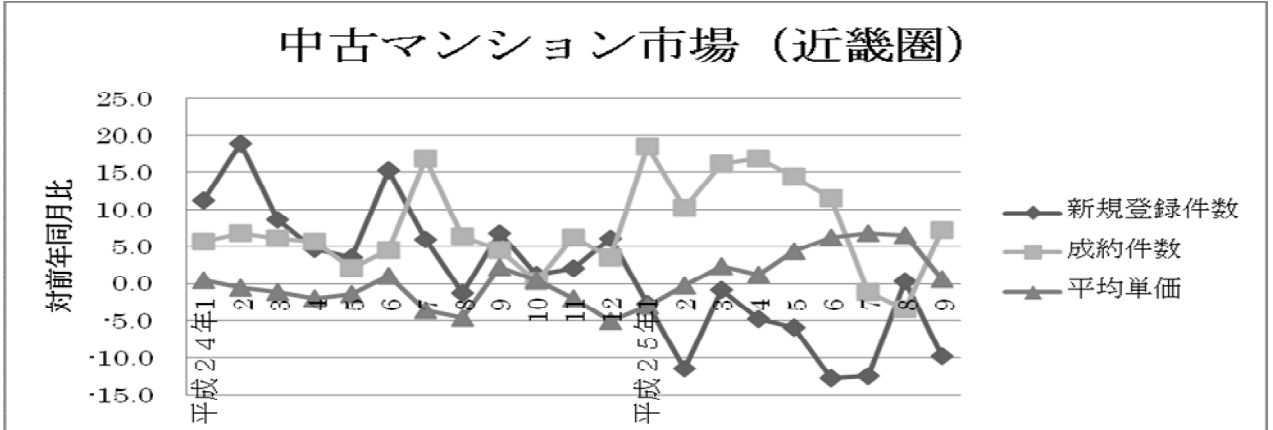
は特にその傾向がはっきりしている（図表 1-7, 1-8）。この中古のマンションの動向と新築マンションの動向を併せて考えてれば、マンション需要そのものは根強いものがあると考えられる。

図表 1-7



- (備考) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「News Letter」「Market Watch」より作成。
- 2 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
  - 3 新規登録件数・成約件数：「News Letter」の「首都圏登録状況」の売買物件合計の当月登録・当月成約を掲載。
  - 4 平均価格・平均㎡単価：「News Letter」の「中古マンションレポート・成約状況」の価格・㎡単価を掲載。

図表 1-8

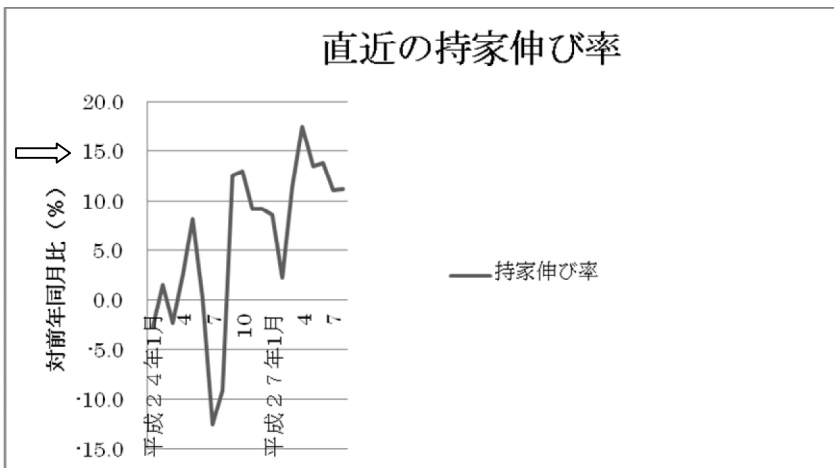


- (備考) 社団法人 近畿圏不動産流通機構「近畿圏市況速報」より作成。
- 2 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

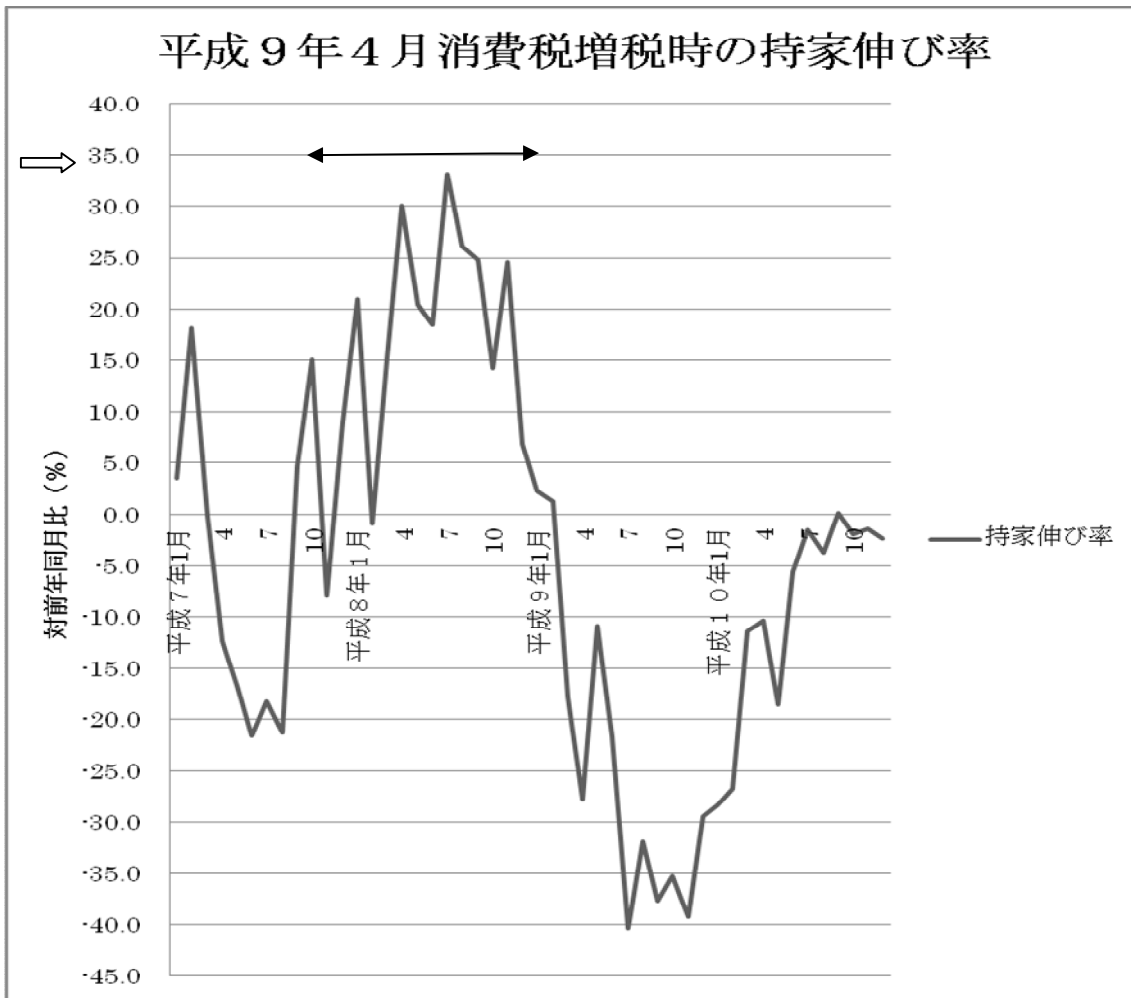
なお、平成 25 年 4 月からの消費税率の 5%から 8%のアップについては、平準化に十分な政策的な手当(住宅ローン減税の拡充・延長、すまい給付金制度の創設等)が行われていることなどから、今のところ、前回の消費税引き上げ時の対前年度 35%以上増加するような駆け込み的な持家の新

築着工統計の伸びはみられず、また、事業者からのヒヤリングでも、駆け込み的な販売状況は生じていないとのことである。よって、前回の平成 11 年 4 月時点にみられたような大規模な住宅着工の駆け込みと反動減は生じない見込みである(図表 1-9, 1-10) (注 2)。

図表 1-9



図表 1-10



(備考) 図表 1-9、1-10 とも、国土交通省「建築着工統計」より作成

2 民間都市開発事業者の事業方針—中期的には積極的—

民間都市開発事業者の事業方針について、まず、大手の三つの民間開発事業者の開発責任者にヒヤリングを行った。三社とも今

後の民間都市開発投資に積極的であった。

しかしながら、著者の印象によれば、三社に微妙な力に入れどころの差があるようで、そのばらつき具合は以下のとおりである。

図表 2-1

視点	積極的	中立	消極的
長期的（10年以上）の視野に立った建築投資	○	○ ○	○
地権者の合意形成の時間のかかる再開発事業への取り組み	○	○	○

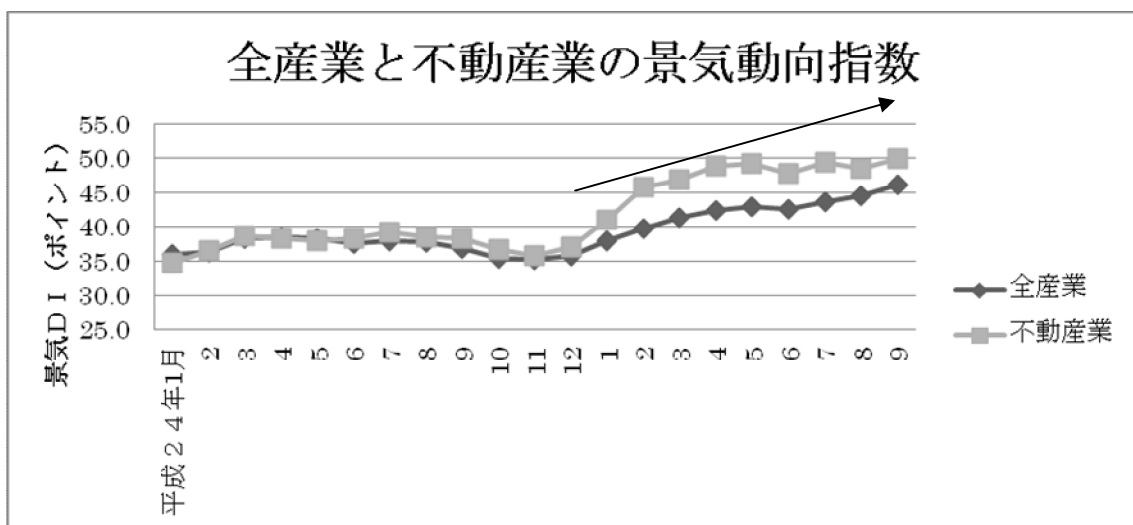
東京都心への重点化	← ○ ○ ○ →
地方都市への展開可能性	← → ○ ○ ○
海外展開の可能性	← ○ ○ ○ →
大規模流通施設への展開可能性	← ○ ○ → ○ →
大規模物流施設への展開の可能性	← ○ ○ → ○ →
エネルギー自給体制の構築への展開の可能性	← ○ ○ ○ →
政府による金融措置創設への要望	← ○ ○ ○ ○ →

(備考) 筆者作成。

なお、帝国データバンクの不動産業全体のD Iでみると、不動産業は平成 25 年当初から全産業D Iよりも5ポイント程度も上回り、平成 25 年9月の段階で他の産業に先駆けて景気D Iが50、いわゆる中立的な状況まで回復している(図表2-2)。しかし、大手の開発責任者からのヒヤリング

においても、4でのべるように、少子高齢化などのマクロデータが長期的には事業環境に悪影響を及ぼすことを踏まえてか、10年を超える長期的な民間都市開発事業の見通しについては、各企業とも明確なコメントをしにくい状況と思われる。

図2-2



(備考) (株) 帝国データバンク「TDB景気動向調査(全国)」より作成。

2 景気D Iは、0~100. 50が判断の分かれ目

### 3 国における民間都市開発についての考 え方—選択と集中による促進—

#### (1) 制度の考え方

国においては、民間事業者による都市開発事業については、昭和 62 年施行の「民間都市開発の推進に関する法律」において、全国的にその推進を図っている。

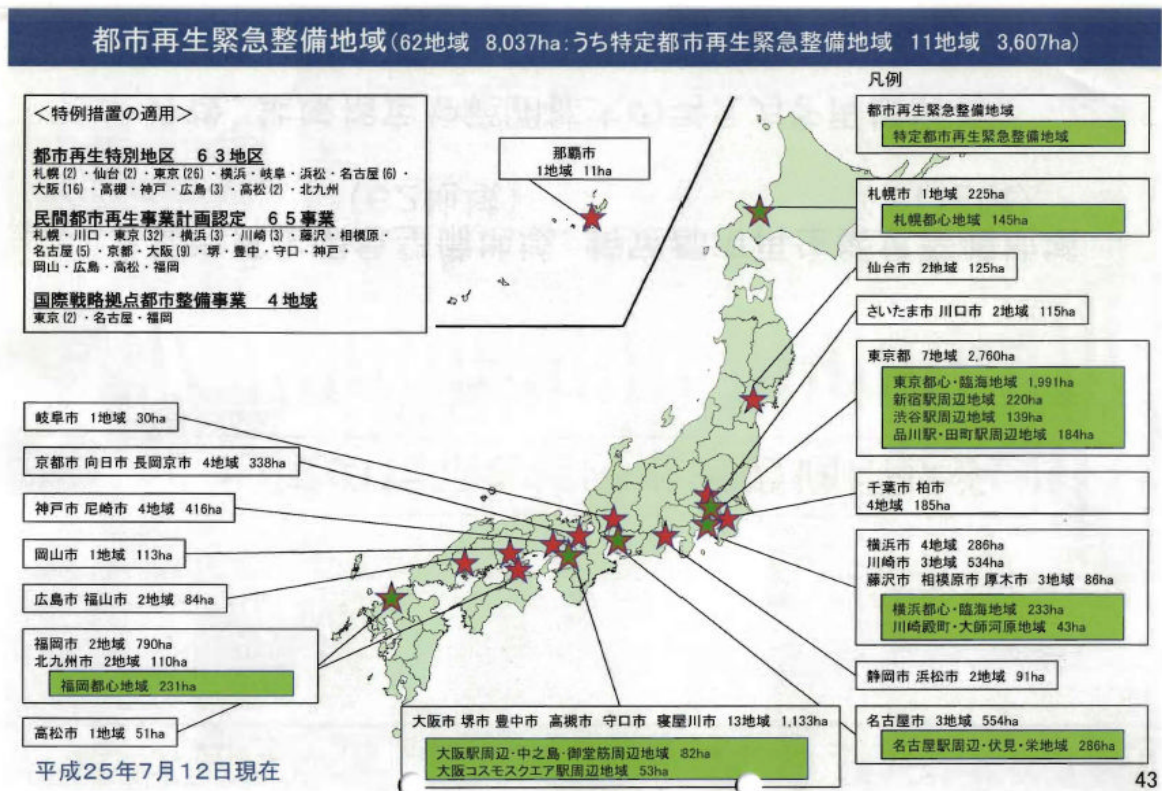
さらに、平成 14 年に「都市再生特別措置法」を制定して、都市再生緊急整備地域制度の創設、都市再生特別地区の都市計画の特例制度の創設、民間都市開発事業に対する出資制度の創設などを行って、「選択と集中」という観点から、大都市における民間の都市開発を推進する方針を明確にした。また、その実施体制として内閣に都市再生本部を、内閣官房に都市再生本部事務局を設置した。

また、平成 23 年度の都市再生特別措置  
図表 3-1

法の改正によって、従来の都市再生緊急整備地域の支援措置をより一層深掘りする特定都市再生緊急整備地域の制度を創設するとともに、予算、税制などの支援措置の充実に図っている。

#### (2) 制度運用、特に地域指定の実態

規制緩和、税制、融資その他の金融措置を集中的に実施することで制定された都市再生緊急整備地域は、当初は限定的に指定していたものの、現在においては、62 地域 8,037 ヘクタールで三大都市圏に加え、政令指定都市、一部は県庁所在市まで対象となっている。そのため、「選択と集中」によって重点化を図るという観点から、特定都市再生緊急整備地域という深掘りの制度が設けられたが、すでに特定都市再生緊急整備地域も 11 地域 3,607 ヘクタールが指定されている（図表 3-1）。



(備考) 都市再生本部事務局資料

国においては、現在、特定都市再生緊急整備地域内での予定事業規模を明らかにしていないが、具体的な事業内容に照らして、国の様々な支援措置を選択的・集中的に支援するという観点から、適切な規模に指定されているか、について不断の検証が必要である。また、現行制度で、「特区」という名称がついている、総合特区制度、構造改革特区制度や、現在法案が国会に提出されている国家戦略特区制度（注3）との関係についても、実務上、運用しやすいように整理されることが望ましい。

#### 4 民間都市開発事業をとりまく今後の社会的状況—長期的には不透明—

##### (1) 需要側の要因

##### ア) 住宅

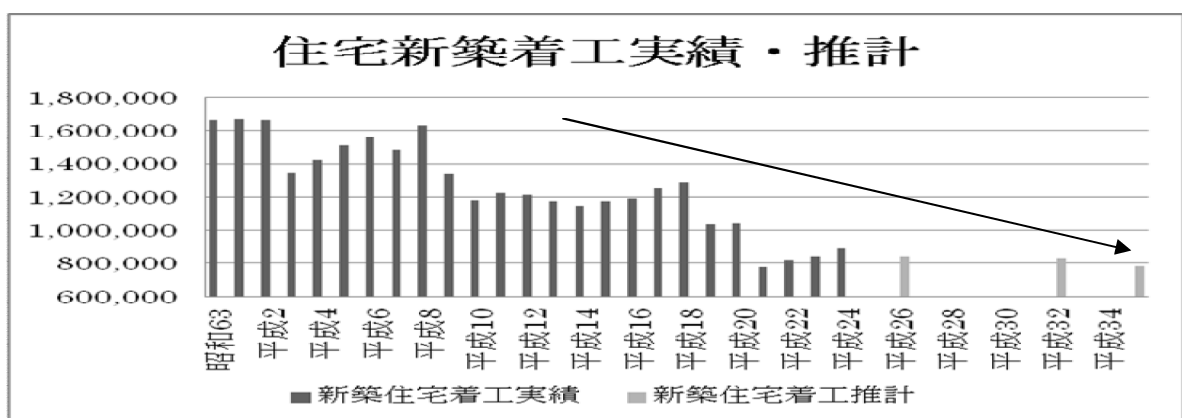
全国的にみて、平成16年をピークに人口減少が始まっていること、高齢化が進展していること、少子高齢化によって社会移動も減少してくることから、長期的にみて、まず、住宅需要については、需要曲線が下

にシフトすることが予想される。

それを新規住宅建設戸数の推計でみると、国は、住宅建設五箇年計画が存在した当時、「新規住宅着工戸数＝世帯増＋減失戸数＋空き家の増加」という式で推計してきた。現在、国は住宅建設戸数の予測数値を発表していないが、同様の手法で、かつ、建築時期別に減失曲線を緻密に推計した野村総合研究所の推計によれば、平成32年度には住宅着工戸数が83万戸と、その後は、80万戸を切る推計している（図表4-1）。

なお、この推計は緻密なものであるが、空き家率が一定水準で頭打ちになるという前提をとっており、この点については議論がありうる（注4）ので、上ぶれの可能性があるが、基本的には数値は信頼性が高いものとする。よって、新規の住宅建設戸数は、中長期的には非常に厳しい。

図表4-1



(備考)平成24年までは国土交通省「建築着工統計」より作成。平成26年、32年、34年は野村総合研究所「2020年の住宅市場」により作成。

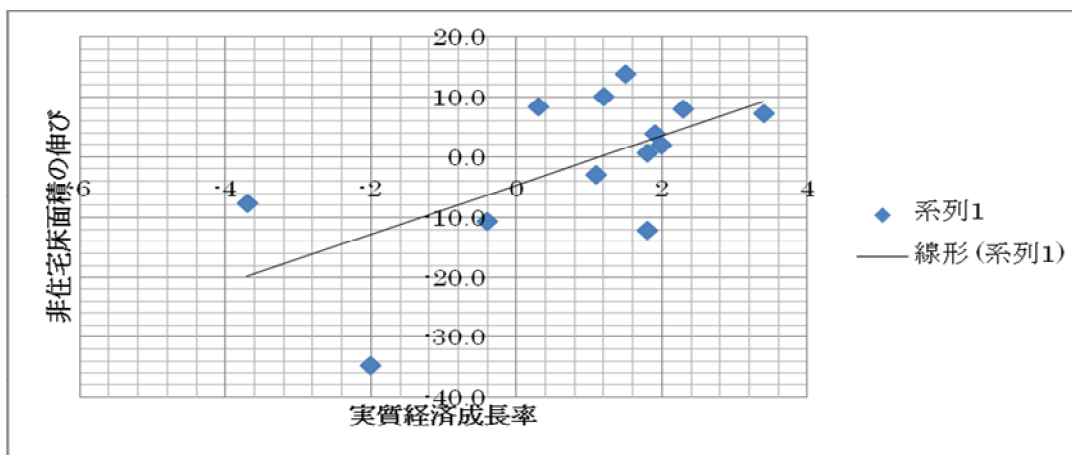


## イ) 非住宅

事務所その他の非住宅用途の民間都市開発事業については、工場、オフィス、医療・福祉施設など個別には様々な影響に左右さ

れると想定されるが、全体としてみれば、経済成長と比例して変動するものとする(図表4-2)(注5)。

図表4-2



(備考) 国土交通省「建築着工統計」、総務省「国民経済計算」より作成。

一方で、経済成長は、「成長率=資本蓄積率+労働投入率+生産性上昇率」と考えられる。このうち、労働投入率は毎年1%程度生産年齢人口が減少することによって、マイナスへ、資本蓄積率は毎年1%程度のプラスなので、この二つの要素はほぼ相殺されることになる。

結局、中長期的にみて日本の成長率は生産性上昇率(全要素生産性の上昇率)にかかっている。この全要素生産性については、現状において、日本は、アメリカやEUより劣っていることから、生産性向上の可能性はあると考える。しかし、全要素生産性の中でも、日本は、ホワイトカラーの労働生産性が低く、それが経済成長のネックになっている(注6)。具体的には、正社員の雇用継続に対する法的保護と雇用環境が、ホワイトカラーの企業内失業を発生させるとともに、逆に若者や再雇用者の正社員としての採用を抑制することになり、雇用の

流動化とイノベーティブな新規雇用を妨げている。

しかし、この正社員の雇用保護法制と雇用環境は、日本経済社会の規制のなかで最も改革に抵抗が大きな部分である。このため、今後、中長期的にみても、日本の労働生産性を含み、全要素生産性の伸びが急激に変化するとは想定できず、日本の経済成長の伸びについて、大幅な改善には悲観的にならざるをえない。

よって、事務所などの非住宅用途の民間都市開発事業についても、経済成長の伸びというマクロの観点からは、雇用市場改革が進まず、経済の低成長が続くかぎり、今後大きな伸びは期待できないと考える。

## (2) 供給側の要因

供給側について、中期的には、東日本大震災に伴う復興需要、東京オリンピックに伴う建設需要などから、建設資材価格の高

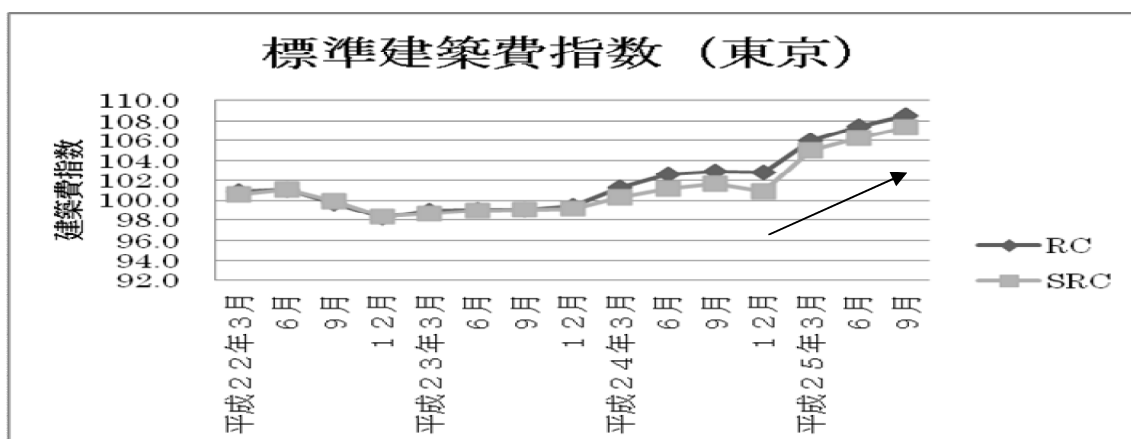


騰（図表4-3）、労働力不足などの供給側のネックが想定される。その場合には、短期的には、供給曲線が上にシフトすることが予想される。しかし、復興需要も東京オリンピックに伴う建設需要も10年のター

ムでは収束することが予測される。

このため、長期の観点に立てば、労働力価格の低下、建設資材価格の低下などの可能性も高く、供給側から都市開発事業を進めやすくなる環境が生じる可能性も高い。

図表 4 - 3



（備考）建設工業経営研究会「経研標準建築費指数季報」より作成  
2 平成22年4ヶ月平均東京=100

以上のように、民間都市開発事業をめぐる状況については、短期的には供給側の攪乱要因もあるものの、順調と考えられる。しかし、10年を超える長期の観点からは、少子高齢化と世帯数の減少、低成長経済といった需要側の要因から、不透明な要素がある。

大手の民間都市開発事業の開発責任者のヒヤリングからも、長期的な展望について、明確なコメントがなかったのは、この長期的にみた不安定要素が背景にあると考えられる。

## 5 民間都市開発事業をめぐる課題—様々な政策別の二極化に直面—

民間都市開発事業については、長期的には不透明な要因はあるものの、短期的な事業環境は改善しており、民間事業者は、5年程度の中期的な目標に従って、市場メカニズムの中で都市開発事業を進めていくと想定される。

この結果、我が国は、以下の、政策別の「二極化の課題」に直面すると考える。

### （1）国土計画上の課題

#### ア）東京都心等への業務中枢機能の一点集中

日本の経済を牽引し、経済成長を確保するためには、効率性と生産性の向上が最も必要である。都市開発の観点からは、外国企業を含む民間企業が、業務中枢機能を立地させたい地区に対して、大規模な民間都

市開発事業を集中するという、市場メカニズムの動きに対して、できるだけそれを尊重し、政策的な枠組みもそれに柔軟に対応すべきである。具体的には、本社機能などの業務中枢機能は、国の機関の立地とも近く、他の企業本社の立地も集積していることにより、様々な情報が集積し、さらに、人的ネットワークも集中する東京都心部に、今後とも立地が集中する可能性が高い。例えば、日本の大手開発事業者3社も東京都

心部を対象にして、国家戦略特区の提案を行っている。(図表5-1)。

他の大都市圏をみると、首都圏に比べ商務集中の魅力に乏しいため、大阪圏は大阪市の都心の一部、中部圏は名古屋駅周辺と極めて限定した立地に限られ、結果として、「業務中枢機能の東京都心等一点集中と、それ以外の大都市圏地域からの業務中枢機能の縮退という二極化」という構造が発生するだろう。

図表5-1



(備考) 三井不動産・三菱地所・森ビル「グローバル・産業創発特区」  
([http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc\\_wg/pdf/12-global.pdf](http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc_wg/pdf/12-global.pdf)) よりコピー。

これは、従来の国土計画が目指していた、均衡ある国土の発展、大都市圏域での多核

的な国土構造実現の方針に対して、否応なしに変革を迫るものである。特に、首都圏

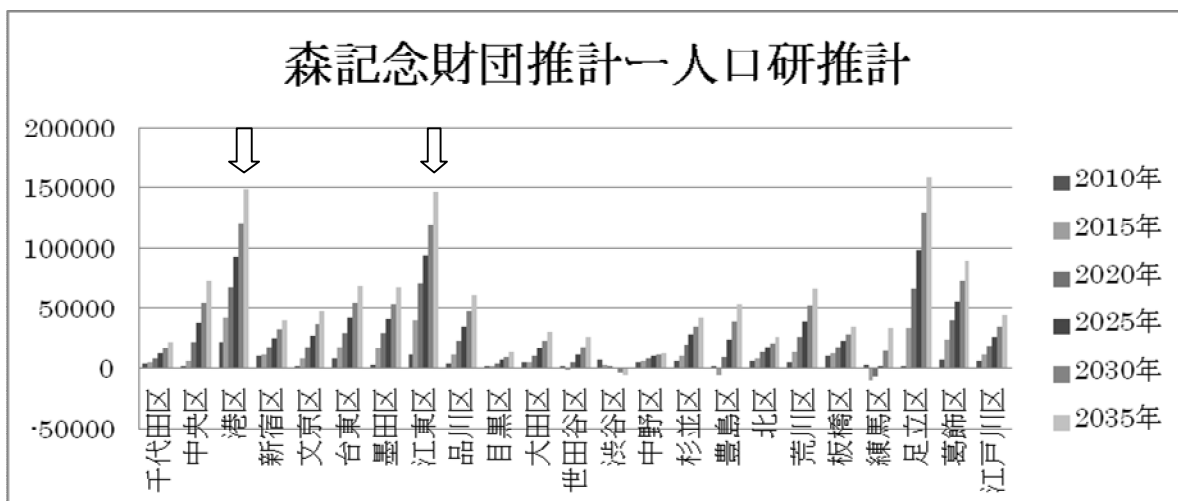
例えば、東京都心への集中、近畿圏でいえば、京都、神戸などから大阪都心への業務機能の移転集中、中部圏は名古屋駅周辺への集中といった、大都市圏都市構造について、正面から向き合って、その動向を受け止めるとともに、国土政策上の位置づけを明確にする必要がある。

また、業務中枢機能の都心一点集中に伴い、居住機能も都心居住、例えば、東京都

であれば、業務中枢機能の周辺の港区、江東区などに集中することが予想される。財団法人森記念財団においても、外国人も含んだデータであるが、社会保障・人口問題研究所の推計よりも、港区、江東区などで大幅な人口増を想定している(図表5-2)

(注7)。写真は業務中枢機能が集中している、今後集中すると想定される地区を撮影したものである(写真参照)。

図表5-2



(備考) 財団法人 森記念財団 都市整備研究所「2030年の東京 part 2 超高齢社会データブック編」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口」(平成25年3月)より区別将来人口の差を算定。



JPビルから東京駅丸の内側を撮影



環状2号線と虎ノ門ヒルズを撮影







ミッドタウンと六本木ヒルズを撮影



難波パークスから阿倍野周辺を撮影

このような業務中枢機能の都心一点集中及び都心居住の進捗を踏まえ、必要な都市基盤整備を行うことが重要である。特に、首都圏では、鉄道の機能強化などの公共交通機関の計画の見直しが必要となると考える（注8）。また、業務中枢機能の東京都心一点集中に対しては、防災上、首都直下地震が発生すると我が国の中枢機能が長期間にあたって麻痺する懸念があるので、これを防ぐための防災上の対策が必要である。

#### イ) 農山村部の限界集落の消滅による、都市部と農山村部の格差の拡大

民間都市開発事業については、大規模な都市開発事業は、東京都心等一点集中となり、それ以外の中小規模な都市開発事業であっても、採算をとることが可能な都市部の特定の地区にしか実施されない。それ以外の農山村部においては、人口の密度が低く、また、少子高齢化が進んでおり、民間



大阪駅北口駅前広場からグランフロント撮影

投資による地域の活性化の事業の推進は期待できない。それどころか、農山村部は、高齢化の進展により、現時点において、すでに機能維持が困難な限界集落が 3,000 近くあり（図表5-2）、今後さらに、限界集落化が一層進展することから、このまま市場メカニズムに委ねていては、「都市部と農山村部の格差の拡大による二極化」が進むことは必至である。

国土計画上の農山村部の位置づけを明確にした上で、我が国の自然への高い回復力を前提にして、農山村部の集落の共同体を維持しつつ、山を下りてより都市部に近い、規模の大きい集落に統合するとか、都市部へ集団で移転し、跡地は自然林に戻すとともにインフラ管理も終了するといった、農山村部からの撤退戦略が必要となるだろう。参考文献でもあげた林直樹氏などが地域にとって幸せな撤退戦略を提案している（注9）。

図表5-2

↓  
集落の各種機能の維持状況別集落数

全体	集落機能の維持の状況別集落数				計
	良好	機能低下	機能維持 困難	不明	
北海道	3,498 (87.5%)	319 (8.0%)	161 (4.0%)	20 (0.5%)	3,998 (100.0%)
東北圏	11,771 (92.5%)	700 (5.5%)	250 (2.0%)	6 (0.0%)	12,727 (100.0%)
首都圏	2,095 (83.4%)	193 (7.7%)	223 (8.9%)	0 (0.0%)	2,511 (100.0%)
北陸圏	1,459 (87.2%)	136 (8.1%)	78 (4.7%)	0 (0.0%)	1,673 (100.0%)
中部圏	2,983 (76.4%)	667 (17.1%)	253 (6.5%)	0 (0.0%)	3,903 (100.0%)
近畿圏	2,314 (84.2%)	197 (7.2%)	238 (8.7%)	0 (0.0%)	2,749 (100.0%)
中国圏	10,060 (80.2%)	1,759 (14.0%)	696 (5.5%)	36 (0.3%)	12,551 (100.0%)
四国圏	5,033 (76.3%)	951 (14.4%)	596 (9.0%)	15 (0.2%)	6,595 (100.0%)
九州圏	13,815 (90.4%)	988 (6.5%)	418 (2.7%)	56 (0.4%)	15,277 (100.0%)
沖縄県	253 (87.5%)	32 (11.1%)	4 (1.4%)	0 (0.0%)	289 (100.0%)
全国	53,281 (85.6%)	5,942 (9.5%)	2,917 (4.7%)	133 (0.2%)	62,273 (100.0%)

: 各集落機能の維持状況において該当集落数の割合が最も大きい圏域  
 : 各集落機能の維持状況において該当集落数の割合が2番目に大きい圏域

(備考) 国土交通省「国土形成計画策定のための集落の状況に関する現況把握調査  
(図表編) 平成19年8月よりコピー

(2) 都市計画上の課題

都市部の中においては、「民間都市開発事の突出する地区と、地域活力が衰退する地区の二極化」が深刻化すると予測される。

民間都市開発事業が突出する地区としては、民間事業者が事業採算を短期的に確保するために、駅前での大規模敷地などを取得して、大規模のマンションを建設することが想定される。また、建築学会が指摘しているように、都市計画法、建築基準法の網を逃れるようにして、日影規制のない商業地域、工業地域での大型マンション、斜面地を利用した地下室マンション、路地状敷地でのメゾネットタイプの住戸を上下に

積み重ねた重層長屋、天空率制度によって2車線道路にできる超高層マンションなど、都市計画決定時には事前に想定していなかった民間都市開発事業が実施されることによって、都市環境や都市秩序を乱すケースの発生が想定される(注10)。

一方で、民間都市開発が実施されず、地域活力が衰退していく地区としては、従来、市街地再開発事業を数多く実施してきた、地方都市の駅前などの中心市街地が第一に想定される。駅前の商店街と郊外大規模商業施設との競合に加え、インターネット販売の増加などから、今後は、大規模な建築物を建築して商業床を確保する再開発事業



は、商業者にとっての初期投資が大きすぎ、商業の採算が確保できず、実施が困難になっていくと想定される（注 11）。

第二に、都市部で衰退が著しい地区として危惧される地区として、昭和 40 年代以降開発された郊外団地地区があげられる。郊外団地はある程度まとまって開発し販売するケースが多いことから、入居時の年齢構成が均一的になる。既に昭和 40 年代など早期に分譲された地区では、すでに高齢化の進展が著しく、買い物や通院などの日常的な活動に支障がでてきている（注 12）。

これらの都市部における「民間都市開発事業の突出と衰退の二極化の問題」については、民間都市開発事業が突出して都市環境や都市秩序を乱すことのないように、都市計画制度の改善、適切な運用や事前開発協議システムの構築などを進めるとともに、衰退する地区においては、中心市街地では初期投資を抑えたりノベーション事業の推進、公共施設の有効利用と収益の確保、郊外団地地区では、空き地の集約化、高齢者の都心部への移住促進やコミュニティバスなど交通福祉政策の実施などが重要になってくる。

### （3）都市開発金融上の課題

長期的な民間都市開発事業の事業環境が不透明なことから、民間事業者は短期で事業が終了し事業採算性を確保しやすい、短期集中型の事業を実施することはあっても、地権者の同意を集めて大規模な街区を再開

発する事業の実施には消極的にならざるをえない。

その一方で、我が国の業務中枢機能の一点集中となる東京等都心地区において大規模開発をするためには、地権者調整をして時間をかけて再開発をする必要がある地区が多く存在している。

さらに、防災上の観点からその解消が求められている密集市街地の再開発についても、相当長期の地権者調整が必要である。

このような、時間をかけて地権者調整をする必要があるため民間事業者単独では開発事業に躊躇する地区であっても、国家戦略上重要な地区、我が国の業務中枢になる地区など、公共性のきわめて高い地区に限って、長期の資金の供給する政策金融措置の実施や、独立行政法人都市再生機構のような公的機関と連携して事業を実施するなどの、事業の長期化に伴う事業採算の不安定さを解消する仕組みが必要と考える。

いわば、「短期集中型事業と、長期的・大規模再開発型事業の二極化」を踏まえ、前者は民間主導、後者は政策金融も含めた公的支援の対応によって、市場メカニズムを生かしつつ、公共性の高い事業を引き続き実施していく必要がある。

### （4）住宅政策上の課題

民間都市開発事業は、民間事業者が事業採算を確保することが大前提となることから、分譲住宅、賃貸住宅とも、住宅希望者の所得等を踏まえた購入能力、賃貸料支払

い能力とのバランスをみつつ、事業採算性のとれる価格で、売却なり賃貸が行われる。

このため、低所得で購入能力、賃貸料支払い能力のない世帯などに対しては、民間都市開発事業で対応することは困難であり、公的な主体による公営住宅等で対応することになる。しかし、公営住宅は大都市においては、不足しているため、高齢者、身体障害者など住宅確保要配慮者を優先して入居を進める傾向にあり（注 13）、住宅確保要配慮者ではない、例えば、通常の勤労者であるものの低所得な単身世帯などに対応する住宅供給が不足しており、今後、その問題が一層深刻化することが予測される。

近年、新聞紙上で問題となっている違法で狭小なシェアハウスの問題も、住宅確保要配慮者ではない、期間労働者などで低所得な者に対する適切なセーフティネットが十分に張られていないことが背景にあると思われる。

この結果、「自力で民間住宅を確保できる世帯と、低所得のため自力で民間住宅を確保できない世帯との二極化」が、一層、進んでしまう。

民間都市開発事業によって、市場メカニズムに従って、住宅を供給することは当然推進すべきであるが、この市場メカニズムで決まる価格水準では住宅を確保できない者に対しては、住宅確保要配慮者だけでなく、期間労働者など、低所得な者に対するセーフティネットについても、十分確保することが、国民生活と社会秩序の安定のた

めにも必要である。（注 14）

## 6 まとめ

民間都市開発事業は、現在の景況は好調であり、市場メカニズムに従って、中期的にも安定的に事業が実施できる見込みである。しかし、10年を超える長期的な観点からは、マクロ経済、少子高齢化などの観点から不透明な要素がある。

このため、民間事業者は、事業採算を確実に確保するという観点から、短期集中的な事業展開に重点を置いていくとともに、その結果、国土計画、都市計画、都市開発金融、住宅政策の観点からも様々な「**二極化の課題**」が発生してくる。

今後は、国土計画、都市計画、都市開発金融、住宅政策についての政策提言を具体的に検討するほか、民間都市開発事業の中でも、人、物資の流れと都市開発の結節点である駅との一体都市開発や、新しい形の物流施設など、交通と民間都市開発との関係という、新しい民間都市開発の動きについて、検討を深めていくこととしたい。

### <補注>

- 1) 東洋経済 online,2012年4月18日 (<http://toyokeizai.net/articles/print/8948>) 参照。
  - 2) 「建設レポート 2013年10月号」p17では金利先高感から駆け込み需要が発生することを危惧している。
  - 3) 国家戦略特区法案は [http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc\\_wg/pdf/h25\\_kettei\\_anbunriyu.pdf](http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc_wg/pdf/h25_kettei_anbunriyu.pdf) 参照。
  - 4) 野村総合研究所「2020年の住宅市場」 (<http://www.nri.com/jp/opinion/chitekishisan/2011/pdf/cs20111206.pdf>) 参照。
- この推計においては、空き家率が、例えば、首都圏で11%程度など、一定水準で限度となることを

前提としている。その理由としては、「空き家率が増加すると、既存物件の家賃および売価をさげる圧力が働くため、新規の価格低下を引き起こす。これにより新規物件開発が抑制されるため、空き家率は理論上一定の水準で収束すると考えられる」としている。しかし、実態としては、空き家は大都市圏であれば郊外、地方圏であれば中山間部で発生し、新規供給は都心部、都市部中心部に発生することから、かならずしも、市場メカニズムで空き家率が一定水準で上げ止まるとは仮定できない。このため、空き家率の増加分、若干、この住宅着工戸数の推計は増加する可能性があると考えられる。

5) 経済成長と非住宅の床面積が相関する場合に、理屈からいうと、非住宅の床面積が増加することによって、経済成長が促進される可能性もある。しかし、非住宅の床面積を増加させる政策ツールは乏しいことから、非住宅の設備投資が経済成長を引っ張るよりも、むしろ、経済成長率が高まることによって、将来の企業収益の改善を期待し、設備投資としての非住宅の建築物の着工が促進されると考えるのが自然である。

6) 池田信夫メールマガジン「エコノミクス」(2013年9月8日号)、吉川洋『デフレーション』(日本経済新聞社)参照。労働生産性の国際比較は、日本生産本部の資料参照

([http://www.jpc-net.jp/annual\\_trend/annual\\_trend2012\\_2.pdf](http://www.jpc-net.jp/annual_trend/annual_trend2012_2.pdf))。

7) 平成25年11月10日毎日新聞3面で、元総務大臣の増田寛也氏も、国立社会保障・人口問題研究所の推計よりも、大都市圏に人口が地方から集中するとみている。なお、増田氏は人口の東京圏集中に歯止めをかけるべきとの主張である。

8) 平成22年度大都市交通センサスによれば、鉄道定期券利用者でみて、平成17年に比べて、首都圏は微減なのに対して近畿圏は4%と明確に減少傾向が見られること、業務中枢機能の集中程度は首都圏に比べて小さいと予想されること、その一方で首都圏では混雑率180を超える路線が依然として18もあること(国土交通省資料:

<http://www.mlit.go.jp/common/000225773.pdf>)から、近畿圏に比べて、首都圏の方が、大幅な公共交通機関の計画見直しが必要と考える。

9) 林直樹氏は、参考文献8で示す『撤退の農村計画』において、地域の共同体を維持しつつ、満足度のある撤退の方向を提案している。農山間部の限界集落は山裾の土砂災害などの危険な地域も多いことから、防災集団移転促進事業を使って、麓に集団的に移転する事業手法が望ましいと考える。

10) 日本建築学会編『成熟社会における開発・建築規制のあり方』第二章参照。同著が指摘するような都市秩序を乱すような建築行為の発生については、そもそも効率性・生産性の高い高層建築物は、選択と集中の考え方に基づいて、国家的にみて戦略性のある地区、東京都心等にできるだけ集中させる

とともに、それ以外の地域は、都市の環境や都市秩序をあった建築物を誘導していという、生産性の向上と都市環境の維持とのバランスのとれた政策立案が必要である。なお、国家的にみて戦略性の高い地区であっても銀座や御堂筋のように高度利用のなかに独特の都市環境を維持している場合には、それに配慮しながら都市開発を行うのは当然である。

11) 中心市街地の商店街の衰退は、郊外の大規模商業施設の立地が原因ではなく、商店街に立地している従来からの店舗の生産性が低いこと、さらにいえば消費者の需要を喚起できるような商品提供を行ってこなかったことが理由である。これは、例えば、生産性の高いコンビニエンスストアがシャッター商店街でも維持されていることからみても明らかである。これを解決するためには、商店主が生産性の高い商業への展開を図るか、それができない場合には、低家賃で事業者に商店を貸し出すといった、地域のイノベーションを創出する方向で改善することが必要である。単に、商店のハードに補助しても、商業の生産性の改善にはつながらない。

14) 都市計画学会誌「都市計画(294号)特集 買い物弱者を救えるか?」参照。

13) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第5条参照。

14) 公営住宅以外にも、公営住宅階層である低所得者を大都市地域で受け入れているUR賃貸住宅の政策的な位置づけの見直しも必要と考える。

#### <参考文献>

- 1) トマスジーバーツ『都市田園計画の展望』(学芸出版社)
- 2) 森一彦ほか『空き家・空きビルの福祉転用』(学芸出版社)
- 3) 三浦展『東京は郊外から消えていく』(光文社新書)
- 4) 大西隆編『人口減少時代の都市計画』(学芸出版社)
- 5) 杉山和久『住民主体の都市計画』(学芸出版社)
- 6) 日本建築学会編『成熟社会における開発・建築規制のあり方』(技報堂出版)
- 7) 竹沢えり子『銀座にはなぜ超高層ビルがないのか』(平凡社新書)
- 8) 林直樹ほか編著『撤退の農村計画』(学芸出版社)
- 9) 木下斉『まちづくりの経営力養成講座』(学陽書房)
- 10) 木下斉ほか『まちづくりのデッドライン』(日経BP社)
- 11) 馬場正尊『都市のリノベーション』(N T T出版)
- 12) 馬場正尊ほか『RePUBULIC 公共空間のリノベーション』(学芸出版社)
- 13) 田中陽『セブンイレブン終わりなき革新』(日本経済新聞出版社)
- 14) 平山洋介『住宅政策のどこが問題か』(光文社新書)