



RESA
REAL ESTATE STRATEGY ASSOCIATION

一般社団法人 不動産総合戦略協会 RESAレポート 2021年1月号

～縮退を考える～

〒104-0031 東京都中央区京橋 3-9-8 京橋白伝ビル3F

TEL:03-3561-0200 HP: <https://www.resanet.or.jp>

全国ベースの人口はすでにピークを超えて急速な人口・世帯減少時代に入っていますがその中で都市の縮退に向けての取り組みが行われています。

人口・世帯が減少し、高齢社会化する中で拡大してきた市街地を再編するために、中心市街地再生や立地適正化計画等が健闘されています。

人口減少時代の都市・国土政策は数十年前から地方活性化を謳い文句に進められてきましたが、さらに10年ほど前からまちづくり分野では縮退都市等の言葉が飛び交っています。

収束の兆しが見えにくいコロナ禍の中でアフターコロナを目指してキーワードである「縮退」を再考してみます。

■「縮退」とは

縮退 (degeneracy) は宇宙物理学分野での用語でもありますが、これを物理学者である長沼氏が経済分野で援用 (現代経済学の直観的方法) しています。これによると縮退とは、「一部の産業が衰退しても新たな産業の勃興により経済全体は上昇している」状態であり、例えば、世界経済を見る際に Google 等 GAF A の台頭によりこれらの分野だけを見ると大いに栄えていますので、世界経済全体として衰退なのか繁栄なのか? というような「世界経済が衰退なのか繁栄なのか一言で言えない状態を「経済が (巨大企業に) 縮退している」と表現されるとしています。別の言い方としては「中心部が栄えて全体として量的に大きくなったとしても生態系としては劣化している」状態です。そして、「縮退が進行して希少性の低い状態に移行することで、しばしば金銭的な富 (エネルギー) が引き起こされる」ことがあります。また、短期的願望 (欲望) が長期的願望 (理想) より強力であり、この結果が縮退でもあります。

これはなかなか示唆に富む表現だと思えます。東京が栄え、国全体の GDP が増加していても地方が疲弊している状況もそうですし、中心市街地が衰退し、郊外の SC が栄えていて何とか都市全体が保たれている状況もそうかもしれません。

肝心なのは、一旦縮退状態に陥るとゆっくりと回復することは無く、全体が一種の大破局によりリセットされる必要があるということ、すなわち、神の手は無く「不可逆的過程」であるのです。

■縮退の対応政策の現状

さて、昨今見かける「縮退都市」という言い方は都市が衰退 (シュリンキング/shrinking) や縮小、すなわち、拡大した市街地が需要減少等により空地が増加する等の物理的な状況を指します。

この状況への対応策として30年以上前から提唱されたのはコンパクトシティです。当時は物理的か時間的か等の視点という視点や特に欧州の都市等を参考に議論されましたが、今は「コンパクト・アンド・ネットワーク」という概念で整理されています。これは市街地の現状を簡単には変えられないための現状追認的な面もあります。そして、中心市街地活性化計画や都市再生特別措置法に基づく立地的適正化計画が作成されています。

◆関連計画の策定状況

計画名称	策定自治体数 (令和2年)	備考
中心市街地活性化計画	148市2 (令和2年時点)	H19年8月 (富山市、青森市) が最初
立地適正化計画	299市40町	103市策定中

出典: 国土交通省

立地適正化計画は人口・世帯が減少するため上下水道や道路等のインフラが余剰となりその維持管理コストを賄いきれなくなるため、効率面から市街地を物理的に縮小させようとの方針です。また、郊外の SC に負けた中心部の商店街等の活性化を目指しています。多くの自治体がこれらの計画を策定し、多大な補助金をつぎ込んでいきます。

駅前の市街地再開発事業の実施や商店街の再生に成功している自治体もありますが、多くは計画は作ってはみたものの改善への道のりは遠いのが実情です。

上述したように多くの都市（全国レベルでも）はいわゆる不可逆過程である「縮退」状況にあるため、小手先の方策では元に戻したり、新たにすることは出来ません。現状では、まだ全国的には人口減少は進行しているもののまだ GDP は増加していますが東京以外の個々の縮退状況を見ると全国レベルでも縮退状態に近づいていると言えると思います。単に市街地を小さくすることを主にした政策では不十分だと思われれます。

■縮退政策の新たな視点

それではどうすれば縮退状況を抜け出すことができるのでしょうか？

すでに多くの自治体では再生への努力されていますので、それらとは一線を画した抜本的な対策が必要となります。とは言え、それが何でどうやればいいのかの正解は今のところ誰にも分かりませんのでその糸口だけ記載しておきます。すでに中心市街地活性化や立地適正化計画等の策定により地域特性に応じた多様な政策が実施中であり、その効果も出ていることを前提にさらに別に視点を加味したいと思います。

「縮退」状態は不可逆過程であるため抜本的な対策が必要とされます。地方都市の衰退の背景は人口減少や郊外 SC の興隆であるとすれば中心市街地の再生は個々の空店舗対策や建て替えではなく、大企業に対抗すべく中心地部商店街等をひとつの企業体・事業体として対抗することが有用になります。すでに多様な個々の施策の上、エリアマネジメントによる一元的な管理運営を図っている地区もありますが、さらに、個人商店に任せるのではなく店舗の土地を出資して商店街全体で新たな法人設立による一元的な事業化を図ることが有効です。高松市の丸亀町商店街の再生はこの流れの一環ですがこれを一層深めることが有用だと思われれます。

もう一つは人口増加に関連する方策です。明治以降、戦前戦後に至るまで官民による多様な移民事業が実施されてきました。大変な苦勞の結果、各国で高水準のコミュニティが形成されています。1980 年代には逆にブラジルなどから日系人の移民を受け入れてきています。多様な職業に就いているようですがさらに地方都市での農業を主にした定着・就業が有用かと思われれます。昨今、東南アジア等から研修制度による出稼ぎ人材を得ていますがこれと並行して地方に大量にある耕作放棄地や未登記農地等を優先的に供与して、新たな農業振興そして地方活性化に寄与して欲しいものです。移民先での日系 2 世、3 世などはすでに一定の地位を確保している方々も多いのですが、家族と一緒に日本での新たな生活の希望者も多いと思われれます、もちろん、他の職業への就業も歓迎ですが地方都市での新たな農業従事による移民が望まれれます。移民の中には数十年も日本に帰れない方々も多いようですのでいろいろな意味で希望者に対しては特段の政策を講じることが双方にとって重要なことと思われれます。

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次