

ぐんま県央地域の現状をテーマに勉強会

日時；平成 18 年 11 月 29 日（水）午前 10 時～

会場；高崎ワシントンホテルプラザ

テーマ；「前橋・高崎、ぐんま県央地域の現状」

講師；日本政策投資銀行地域企画部参事役 藻谷浩介 氏



（講演概要）

■はじめに

前回の情報交換（平成 18 年 9 月 11 日（月）、県央政令市シミュレーション事業に係る情報交換会）で、非常に県央の合併は難しいと思った。明らかに政令市になれるだけの都市規模はある、そして外から見るとお似合いのカップルだが、肝心の両者にまったくその気がない。宇都宮に、東京にどう対抗するかということが大事だという話をしたが、会場の雰囲気は前橋、高崎の争い、内輪の議論に終始しているように感じた。J C の世代までは、やろう、やろうと言うが、いろいろと地位が見えてくるようになると誰もそれを推進しようとしていない。私の外野（銀行以外）では、前橋、高崎はもう駄目、行っても無駄という声が多いが、何とかしたいという熱心な誘いがあった。今日来た意味は、「（前橋、高崎は）お似合いのカップルですよ。結婚して家計を強くした方が絶対に特ですよ」ということ。ただし、そのためには色々な地位など、大変なロスをする気にならなければ進まない。そういうことを理解のうえで、やれるかどうかということだ。

■都市圏人口で考える

一定の基準で都市圏（スライド 1；「都市圏人口（2005 年）」参照）というものをつくることができる。非常に客観的な基準で、合併したか、しないかはまったく関係ない。本当の経済圏の大きさを比較する。都市圏人口で 1 番大きいのは東京で 3 千万、世界最大の大都会。2 番目が大阪で、次が名古屋。神戸、京都、福岡、札幌、広島、仙台、北九州、新潟、浜松、静岡までが政令市（新潟、浜松は平成 19 年 4 月 1 日、政令市に移行）になった。本来、周辺を合わせれば簡単に政令市になれるのに、ならない根性なしが岡山、熊本、宇都宮。

岡山は、倉敷と合併すれば 146 万、北九州よりも大きい。両市はどうしようもなく仲が悪いために合併できていない。岡山市だけが周りとは合併しても政令市になれるが、前橋・高崎と同じで、明らかに岡山と倉敷はまちが続いていて、それを無視して他の遠いまちだけをくっつけるのは不自然。結局、岡山と倉敷は手を結べないから合併は進まない。もう一つ、よくある話だが岡山にはあまりいい財界がない。倉敷には大原さんという傑物がいる。やはりあの地域のことを一番尊敬されている大原さん、大原美術館館長をないがしろにして事を進めるのは難しい。要するに、小さい方のまちの財界が強いということがあると、合併がなかなかうまくいかない。

熊本は本来、全然敵もいなくて、素直にさっさと合併すれば政令市になれるのだが、加藤清正が治めるのに非常に苦労したという政争の地であり、合併できていない。

新潟は驚くべきことに、新聞社の編集委員であった、まったくの政治の素人の市長が、意外な政治力、リーダーシップを発揮し、周辺の17市町村をまとめる大合併を実現してしまった。その中には新津や白根といった歴史の古いまちもあり、難しい状況の中で大合併をやり遂げた。新潟は鳴かず飛ばずのぼんくらのまちだったが、アルビレックス新潟ができて以来、俄然、雰囲気が高まってきている。アルビレックスはJリーグで1、2を争う集客を誇っている。どうしてあんなところだと思う人もいるかも知れないが、手近な範囲だけまとめても100万都市な訳で十分な人口集積がある。

宇都宮は、まとめるリーダーシップがなく、まったく合併する気配はない。これは歴史的な理由だが、宇都宮藩はあまり大きな藩にはならず、もともと栃木の中心ではなかった。昔の中心は古河で、鎌倉以降は足利が強かったし、全く拠点性がない。結局、宇都宮は大都市だけれども合併できていない。

浜松と静岡は意外なリーダーシップを見せて政令市になった。特に静岡、清水は犬猿の仲で、骨肉の争いで大変だった。ぼんくら御公家都市・静岡と財界の強い清水、特に清水財界を代表する鈴与といえ、清水エスパルスを支えている押しも押されぬ企業。あまり知られていないが、清水銀行という第一地銀もある。財界の強い清水と、ぼんくらな御公家の公務員のまち・静岡、しかし圧倒的に静岡の方が大きい。静岡、清水は9kmしか離れていないのに、どうやっても、どこもできなかったが、とうとう合併し、政令市に名乗りを上げた。

前橋・高崎は、都市圏人口で前橋37位、高崎が39位。どちらも人口55万、54万くらいのまち。ただし、ダブルカウントがあり、箕郷、群馬、玉村がどっちの都市圏にもカウントされている。なぜかというと、箕郷、群馬、玉村は前橋、高崎のどちらにも通っている人がとても多く、実際、住民投票をすればどっちにつくか悩む人が多いと思う。こういうときは、往々にして真ん中で孤立政策をとるが、実際、玉村は合併していない。このカウントは9万人あるが、それを除くと、ピッタリ100万人、99万7千人。つまり、前橋・高崎は宇都宮都市圏と同規模で、政令市になった静岡、浜松より大きい。だから普通、合併して政令市になっても誰も驚かない。しかも、前橋と高崎は10km四方の中に都心が入っている。つまり静岡、清水の距離とまったく変わらない。10kmというと、新宿と大手町、渋谷と池袋くらいしか離れていない。

スライド1

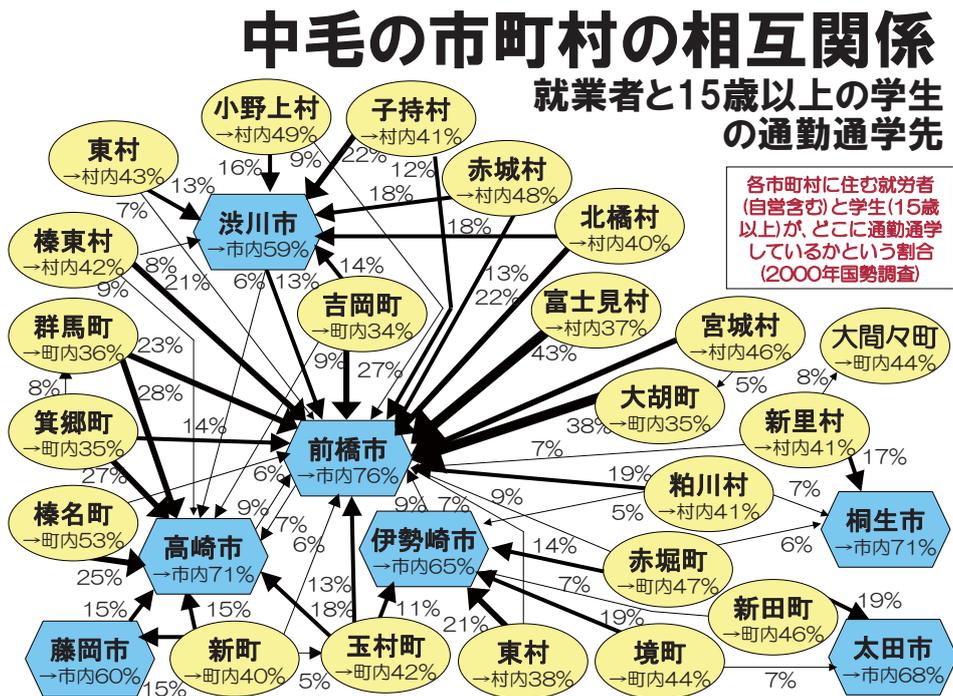
都市圏人口(2005年)		
順位	都市圏名	(万人)
1	東京	2,996
2	大阪	1,221
3	名古屋	542
4	神戸	279
5	京都	258
6	福岡	246
7	札幌	237
8	広島	192
9	仙台	160
10	岡山	146
11	北九州	137
12	熊本	109
13	新潟	107
14	宇都宮	103
15	浜松	99
16	静岡	97
17	姫路	84
37	前橋	55
39	高崎	54
(15)	前橋+高崎	※ 100

※高崎都市圏・前橋都市圏の重複部分(箕郷・群馬・玉村)をダブルカウントしないように補正した数字

■市町村の相互関係－就業者と15歳以上の学生の通勤通学先

しかし、現実には通勤・通学で見ると、お互いにその関係が薄く、前橋と高崎は、きれいに真ん中で切れている。では、どうなっているのか。

これは（スライド2・参照）平成の合併前、平成12年の国勢調査の数字で、どの市町村に住んでいる人が何割、どこに通勤・通学しているかという図。例えば、大胡に住んでいる人のうち35%は町内に通勤・通学している。一方で、何とそれを上回る38%は前橋まで行っている、というように読む。ちなみに、母数は15歳以上の学生と自営を含む、働いている人で、人口の6割弱だが、その人たちがどこに通っているかということ。もし、前橋と高崎が完全な一体の地域であれば、両市間に太いパイプが築かれていなくてはならないが、実際にはそうになっていなくて、前橋と高崎の間に薄い川が流れている程度。前橋に住んで高崎に通っている人は、前橋の7%しかいない。高崎に住んで前橋に通っている人は9%で、どちらも一割を超えていない。ところが、高崎だったら群馬・箕郷に住んでいる人の3割近くが高崎に来ている。榛名も4人に1人が、藤岡・新町も同様6人に1人が高崎に、玉村からは18%が高崎に来ている。



スライド2；「中毛の市町村の相互関係－就業者と15歳以上の学生の通勤通学先」

一方で西毛、つまり高崎中心の世界観で見ると（スライド3・参照）、高崎にはそれ以外に安中からも2割が来ている。倉渕は15%、松井田は16%、甘楽からは1割、吉井からも2割が来ている。こういう、高崎中心の世界がある。それに比べると前橋中心の世界は、前橋と高崎の間に薄く川が流れているというのが何となく分かるが、間に立っている玉村からしてみると、伊勢崎も前橋も高崎も、強いて言えば高崎との交わりが一番深い、高崎とくっつくか

んだ。

さらに、前橋、高崎がなかったらどうかというと、富岡にだってそれなりにまわりに仲間はある。藤岡にだってバカにしている人もいるが鬼石、新町がいる。新町は藤岡に通っている人も多かったの、高崎との合併は裏切りやがったということか。安中だって松井田がいるぞという状態。群馬県の土地柄というか、それぞれがそう簡単に体制にはなびかないという、人間性が非常に強く出てくる。本来は非常に殖産興業に有利な土地柄で、要するに寄らば大樹の陰とかではなくて「俺のところでがんばんべえ」という人がすごく多い。そういうことが、この入り組んだ関係を見るとよく分かる。

群馬県ばかり見ていると、世の中全体がこう見えるかもしれないが、実は意外にすっきりしたところが多い。例えば富山県を見ると、県東部のほとんどのまちが皆、富山に通っている。また西側を見ても、高岡と富山の取り合いがあって合併はしなかったが、大体が皆、富山に来ている。これに比べ群馬は小中心がたくさんあり、大中心が2つある。だからなかなかうまくいかない。

Q ; 30年くらい前から群馬県は広域行政をやっており、当然、前橋と高崎は別の広域圏だが、そういう中で自然と今のような流れができてしまったということはいえないのか。やはり、もっと遡った、江戸とか、そういうときからの流れが大きいのか。

A ; 結果的に、小さな分け目がどんどん大きくなってきたとうことではないか。最初にそこに引きやすい自然な流れがあり、つい分けたということ。人口的にも50万、50万でブロックとして分けやすい。当初から県ではなく道州制の国であったら、一つ大きい拠点都市をつくっておいた方が得だという発想で、無理に合わせるようにまちづくりをしたと思う。統合に向けて意識改革をすれば、特に若い人は前橋も高崎もないので、すぐにとはいかないが新しい流れができるのではないか。高崎と前橋は距離も近い。

Q ; 交通面で群馬はクルマを使って、どこへでも自由に行けると思うが、合併と車や通勤のモードの関係というのはあるのか。

A ; 深い関係がある。静岡・清水はクルマが非常に混雑し、使いにくい地域で、何より市内に駐車場が少ない。だから、すごくお金がかかって通勤・通学にクルマを使えない。という訳で勢い皆、電車に乗るので静岡・清水は非常に連合がしやすかった。

ただ、新潟はもっと徹底的にクルマ利用だが、ある程度のリーダーシップがちゃんとあれば、合併が進められるということだと思う。

Q ; 結局、いろいろと交通面を整備したりしても、合併を進める手立てにはなっていないという理解でよいか。

A ; 非常に一側面的支援にしかない。それより、JRにもっとなんとかせいで言いたい。両毛線は100万都市圏を結ぶ路線として情けない。高崎・前橋間なら単線でも5、10分間隔で運行は可能。

Q ; 道州制への移行で、この地域はどうなるのか。

A ; 道州制と合併はまったく同じで、理念先行はありえないし、国が地域割りを示すということもない。また、全地域一斉ではなく、やりたいところ、話がまとまったところからやるということ。つまりは県の合併という形で道州制は進められるが、県を解体したほうがいい場合もあり、あまり合理的とは言えない。まず、九州道ができると思うが、それ以外ははっきりしない。もう1つの注目は北海道がどうなるか、ちゃんとした道になれるかどうか。

関東はどうなるかだが、埼玉は今も東京の一部ということで、おそらく南関東1都3県が一つの道になるのではないか。そこで残りをどうするかという話だが、あまりにも茨城と群馬の関係が薄いので、現状では関東道に入れてもらうかということになると東京への一極集中がますます進み、皆さんに何もいいことはない。北関東自動車道ができるのを機会に、交流がもうちょっと深まることにより、無理やり北関東道をつくってしまうという場合に、今度は長野、山梨、新潟をどうするかという議論になる。群馬県としては長野、新潟は欲しいけれど、山梨はいらないという考えだと思う。茨城県にしてみると、中心が来ないとすると北関東3県だけの統合を模索するだろうし、もちろん栃木県もそれに与する。それに対して、群馬県は新潟と長野を抱き込む。そうすると新潟と長野と群馬県だけで合同したらどうかということになる。その結果、両毛地域が非常に不幸な状態のまま孤立させられる。つまり、群馬県の平野部をどこで切るかという合併と同じ問題が、道州制で再び起きてしまう。

客観的にどうしたら一番いいかというと、茨城、栃木、群馬、長野県の北、新潟県辺りを一つにする、あと福島県、本当はその辺りが一つのブロックとしては一応成り立ちうるが、ちょっとデカ過ぎる。そうするとやはり手近なところで、群馬は端になってしまうが北関東3県という話になるのではないか。そうでなければオール関東州になって東京の下に隷属しながら、ということになる。群馬では上信越、北関東連携をやってきているが、そうならないためにも、群馬として茨城と新潟、茨城と長野を連携させるような努力を今から始めていくべきだ。道州制はおそらく、あと10年くらいはかかる話。

■人はどこに集まる

さて、もう一つ大きなトピック、道州の州都をどこに置くか、どこが中心になるのかという議論をしたときに、州都はやはり大きいまちがあるところに引っ張られるということ。九州道をつくるというときに、九州の人、特に熊本とか鹿児島とかは福岡が大嫌いで、実際、熊本・鹿児島と福岡の距離感は、東京と青森と同じくらい遠い訳だが、熊本や鹿児島から「俺たちを九州道の中心にしろ」という意見は出て来ない。なぜなら、誰が考えても福岡が一番デカイからしょうがない。結局、まちとしてデカイところが中心になる、これは否めない事実。まちとしてデカイということは、極めて重要で、実態があつて、それに即した雰囲気のあるところに人間は集まる。

例えば、新潟はあまり実態がなかったが、アルビレックス新潟が毎回4万人を集めるということで、新潟はあんなに人がいるのかという雰囲気を急速に高めていく。同じように静岡も清水エスパルス、浜松はジュピロ磐田、それぞれ隣のまちなんだけど、それぞれに地域の求心力

というものを持って、それが俄然、政令市に向かって高まっていった。宇都宮はそういうものがまったくない。北九州は合併したけれども一体感がまったくない、だから実態がない。

それでは、前橋・高崎はどうか。都市圏人口の社会増、つまり人口がどんどん流れ込んでいるかどうかという表がある。(スライド8・参照)

これは、この5年間に引っ越して入ってきた人と出ていった人、どちらが多いか。引っ越して入ってきた人の方が何人多いかというもの。東京が1位、次が名古屋、福岡、札幌。豊田、岡崎、この辺りは自動車産業。ところが突然11位に宇都宮が入ってくる。なぜか、伊勢崎が15位に入っている。他には松山が入っていたり、京都が入っていたりで、そこそこ、いいまちも入っている。

そこで、前橋・高崎はというと、高崎がプラスで、前橋はマイナス。これは高崎だけが栄えているということではなく、たまたま両者の間の地域にたくさんの人が流れ込んでいるという

ことで、箕郷、群馬、玉村のダブルカウントをどけてみると、地域全体ではマイナス2千人でパツとしない。つまり、高崎の郊外に、たまたま前橋の人が引っ越してきたというだけで、コップの中の取り合いに過ぎない。高崎は新幹線があるから、商業が栄えているからなんて関係ない。外から見れば前橋、高崎は同じ地域。あの宇都宮に比べても、かなり都市力が弱まっているということが見て取れる。なぜか。産業面で、宇都宮の日産がそんなに調子がいいとは思えない。銀行では、群馬銀行は優良地銀だけど、足利銀行はご覧のとおり。栃木県庁が群馬県庁より優秀という雰囲気はまったくない。そういうことではなく、宇都宮にはまちの力がある。それに対して前橋、高崎はまちの力がない。そのことが実際、この違いにつながっている。

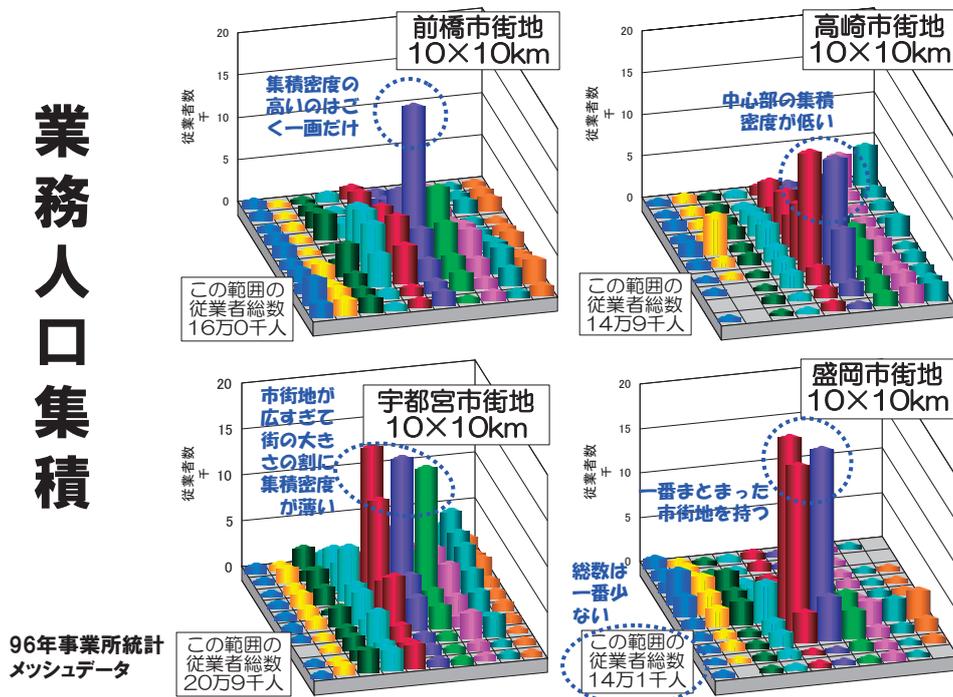
スライド8

都市圏人口社会増加(2000→05年)		
順位	都市圏名	(千人)
1	東京	716.9
2	名古屋	61.9
3	福岡	48.8
4	札幌	42.2
5	神戸	36.7
6	豊田	11.9
7	岡崎	11.6
8	浜松	11.4
9	岡山	11.3
10	刈谷	10.0
11	宇都宮	7.5
12	安城	7.0
13	京都	5.8
14	碧南	4.7
15	伊勢崎	4.6
16	豊橋	4.5
17	松山	3.8
42/260	高崎	0.9
188/260	前橋	-2.1
116/260	前橋+高崎	※ -2.0

※高崎都市圏・前橋都市圏の重複部分(箕郷・群馬・玉村)をダブルカウントしないように補正した数字

■前橋・高崎と宇都宮を比較

業務人口集積



スライド9：「業務人口集積」

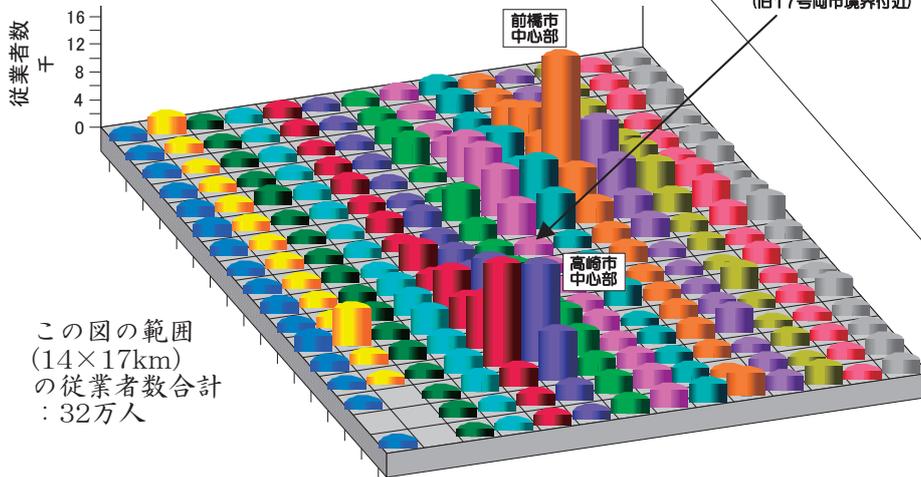
これは（スライド9・参照）今から10年前の古いデータだが、どこも同じように衰えているので、傾向としてはあまり変わっていない。「業務人口集積」は、都心の業務人口集積、昼間に働いている人の数で、前橋、高崎、宇都宮、盛岡市街地の10km四方の集積を示している。一つひとつの区画が1km四方で、棒が高ければ高いほど働いている人が多いということ。こうしてビジュアルでみると、そのまちの大きさがはっきり分かる。ある時まちを歩いていて、受ける印象と大体同じだということに気がついた。結局、働いている人が多いとその分、店や飲食店が増える。そして通行人も増えるという傾向がある。やはりクルマ社会でまちが拡散しているところは、働いている人が多い区画が少ないのが現状だ。ただ、同じクルマ社会のまちでも宇都宮は前橋・高崎とは同じ規模のまちだが、やはり一極集中で、駅から東武にかけて衰えたりとはいえ業務集積は保っている。それに対して前橋は棒が1本しかなく、すごく集積が弱いまち。その代わり、低く周りに拡散している。低い棒を2、3本切り取って、簡単に高い棒は立つと思うが、もの見事に新前橋から駒形くらいまでワッと分散している。高崎は威張れるかという、あまり威張れない。棒が2本あるが、前橋以上にさらに低い。コンパクトシティの代表例が盛岡。その後、大分まちが壊れてきてはいるが、当時はまだ農振はあまり解除してなくて、都心にギュッと集積が集まり、3本棒が立っている。10km四方に働いている人の数の合計だと、高崎の方が盛岡より多いが、圧倒的に盛岡の方が賑やかでデカイまちで、人もたくさん歩いている。

高崎・前橋周辺の従業者数分布

- 高崎と前橋を合わせれば100万都市圏になるのだが、核が2つに分れはっきりとした中心がないので、業務機能は郊外へ郊外へと分散しやすい状況にある
- 前橋に比べ、高崎では中心部への集中がより弱い

96年事業所統計
1×1kmごとの数字

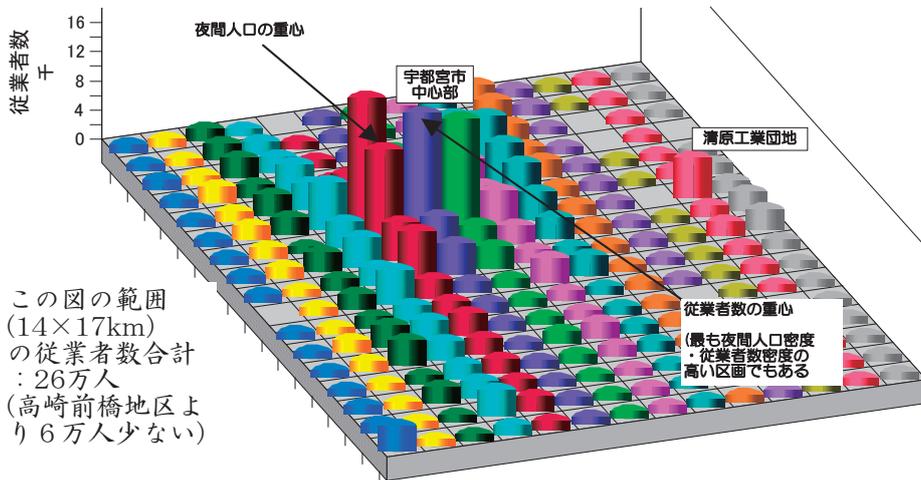
夜間人口の重心で、
かつ従業者数の重心
(旧17号両市境界付近)



(参考)宇都宮周辺の従業者数分布

- 宇都宮都市圏は人口90万人で、高崎+前橋より少し小さ目なのだが、宇都宮市街地という明確な中心があるので、中心部の業務機能集積はずっと大規模である
- その分、まちの賑わいも底上げされている

96年事業所統計
1×1kmごとの数字



スライド 10 ; 「高崎・前橋周辺の従業者数分布」、スライド 11 ; 「(参考)宇都宮周辺の従業者数分布」

前橋と宇都宮は、ものすごくまちの大きさが違う。10km四方のワーカーの数で見ると2割しか変わらない。それがギュッと寄っているか、ワーツと広がっているか。本当に微妙な違いに

見えるが、これだけの印象の違いが結果的にでてしまう。これを「密度の問題」と言う。これは何に近いかと言うと、脂肪がどこについているかという話とそっくりで、あるべきところに脂肪があれば格好がいい。クルマ社会かどうかは関係ない、何に関係しているかと言うと、郊外の田んぼ持ちの言うとおりに全部、田んぼを潰してきたかどうかということ。前橋と高崎が取り合っているからこんな風になるのかもしれないという意見もあると思うが、必ずしもそうではない。まちが2つ並んでいたからといって、どっちかが一方的に成長する、同じようにどっちも共倒れになるとは限らない。例えば静岡県の場合。浜松は前橋型で徹底的に郊外の区画整理をやりまくったまちで、ほとんど都心に集積がない。静岡と清水は、お互いに全然違う都市構造のまちで、清水は港湾都市だから全然まちがない。それで、いろいろなオフィス機能は、静岡の駅前地区に集中している。都心の業務集積をみても実際に静岡はものすごく高く、宇都宮は静岡の半分くらいしかない。だから、2つ核を持っている静岡の都心が大きくて、もともと中心が1つしかない浜松の集積が低いという現象が起きる。これは相手がいるからではなくて、お互いに何やかんや言い訳をしながら郊外を開発しまくってきたかどうかの違い。そんなことを言われてもという話だが、これを今さら動かせるかと言うと、この後の新しい統計を見ると、もっともこの山が低く、どんどんメリハリのないまちになっている。そして、商業的には力が発揮できなくなって、パッと来て歩いて、賑わっているまちが見えないということになる。

高崎の人は、まちは商店さえあればいいと思っているかもしれないが、よそから来ると、単にデパートが3つあるけれど、ガランドウのまちにしか見えない。つまり、そこに生き活きと働いているおしゃれなOLの姿だとかが見えない。にいちゃん・ねえちゃんが駅前でものを買っているというのしか見えない。それでは魅力的なまちとはいえない。やはり大人のOLや、ちょい不良オヤジたちがまちを歩いてないと、雰囲気としては良くならない。そういう雰囲気をつくるためにどうしたらよいか、時間はかかるが、現実的には高崎のまちをもうちょっと面白くするしかない。

「前橋は県庁所在地の中でもっとも人が歩いていないまちではないか」と言う人がいて、「いや、違う。大津と津、和歌山に行ってください。この3つよりはマシです」と、ビリから4番目みたいな話。あとは松江とか鳥取。前橋は人口の割にもものすごく静かで、何とかしたいところだが、ある意味行くところまで行っちゃったような感じがある。高崎はデパートが3つもあって、ただビルだけ並んでいるというようなイメージのまちを、もうちょっと宇都宮のオリオン通りだとか、その先の予備校のある通りみたいな雰囲気の通りを一つでもつけれないか、それを目指さないといけない。その場合の非常に簡単な具体策は、前橋がなぜダメなのかということと同じ。新潟とか、宇都宮は大分解体したまちだけど、辛うじて人が歩いている空間がある。そこにある共通の要素は専門学校で、市街地にワッと集積している地区があり、その周辺を若者が歩く。これが辛うじて、新潟、宇都宮のまちをつなぎ止めている最大の要素。前橋がなぜダメかと言うと、郊外に専門学校村をつくっちゃったからで、専門学校の人は皆感じていると思うが、今まちの中が面白くない訳でこういうところに人が来るのか、自分だけで抱えてお城をつくって集客できるのか。そんなことをやっているとう卒業生の就職先もなくなってしまいうんじゃないかという話。だから本当は高崎のまちの中に、どこか意図的に専門学校を移すとか

というような動きをつくっていかないと難しい。大学だって何だって、もうちょっと駅の近くに移したほうがいい、市役所の跡地に大学を移しちゃうとか、ちょっと難しいかもしれないが、そういうことをするだけで全然、変わってくる。

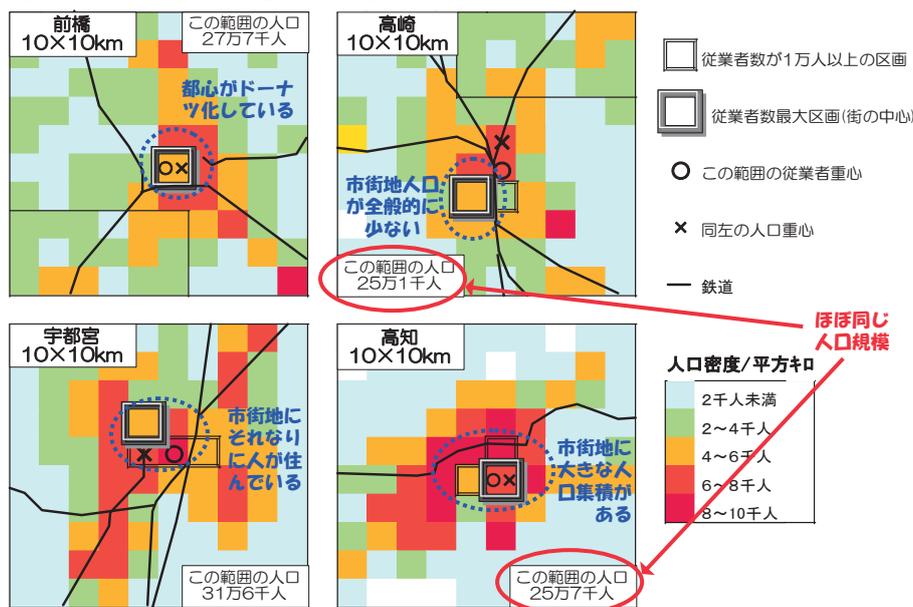
■住む人の集積状況

次の要素は住宅（スライド 12；「住む人の集積状況（1）」参照）。まちができるかどうかのすごく大きな要素として、事業所と同時に人が住んでいるかどうかということがあがる。それ以外に住んでいる人の高齢化率というのものもあるが、北関東はいずれも物凄く人間が拡散した地域で、前橋・高崎はパッと見て分かるとおり、都心の集積が非常に少ない。宇都宮を見てみると結構、密度の高いところが多い。しかも宇都宮の場合、駅から東武にかけての商店街地区、オリオン通りとかが結構、人口密度が高い。ところが前橋は中心街がカッポリ薄いし、高崎も駅前は同様に駅裏はもっと薄い。

宇都宮も全国的に見ると市街地は非常に人口の少ないまちで、逆に極端に市街地に人が寄っている典型が高知。同じ 30 万都市でも極端にまちが賑わっている。商圈も狭く所得も低い、県自体が人口 80 万で、本当に貧乏でどうしようもないところだが、今ものすごくがんばっているまち。高知は中心にものすごく人が住んでいる。それでも中心街が大分空洞化したと高知の人は騒いでいるが、簡単に歩きや自転車で来られる範囲に人がたくさん住んでいるというのはすごいことで、しかも 10km 四方の人口で見たら、高崎と高知は同じ、前橋と高知では前橋の方が多。それなのに何でこんなに中心の密度が違うのかというと、それは地価が高過ぎるからで、集積をつくれという話と矛盾しているように思えるかもしれないが、スカスカの空き家を抱えたまま、貸そうとせずに寝っころがっている人がたくさんいるということ。ひとえに市街地問題の根源はそこにあり、空けているくらいなら人に貸せということで、そういうこと

住む人の集積状況（1）

95年国勢調査メッシュデータ



スライド 12；「住む人の集積状況（1）」

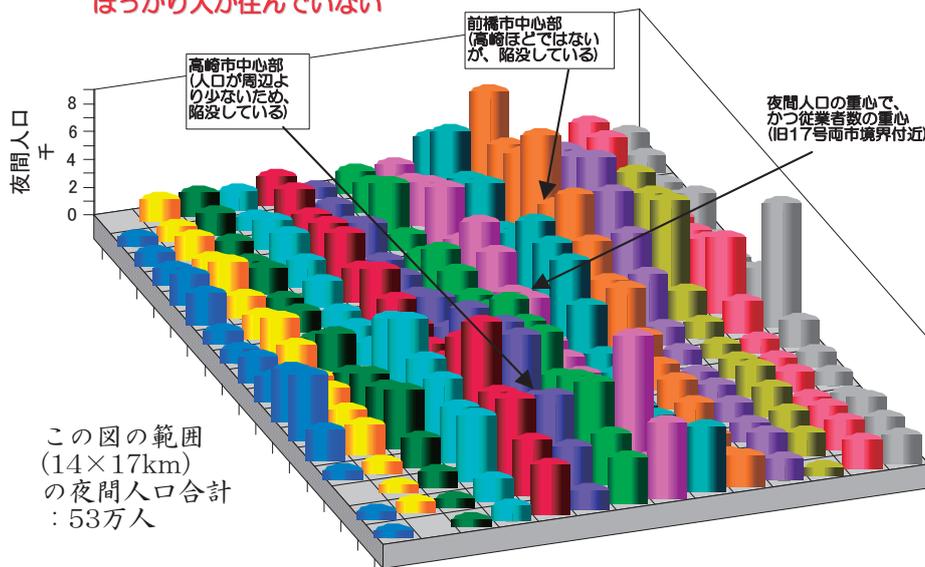
もしないで、商業地域だから、一等地だからといって、ただ店だけをつくらうとするからうまくいかない。言っている意味は、市街地というのは店で成り立っているんじゃない。人が住んでいるか、職場があるか、どちらかで成り立っているということ。店とかをつくって人が入らないのなら、職場にするか、家にするか、どちらかにすべきで、それをやっていないからスカスカになっていく。

さっきからけなししているように思えるだろうが、逆に言うと、同じ範囲に、同じ規模の人口が住んでいるのだから、意図的に寄せていけば簡単に賑わいが復活できるということ。単に10km四方の中で人間が動くだけで結果が出る。つまり、まちづくりをしていくという意識のもとに、地理的なことは関係なく、大きい、まちらしいまちつくらなければならない。今のままいくと、北関東で一番大きい、まちらしいまちは宇都宮で、衰えたりとはいえ、もっとも人が歩いているまちは宇都宮。だから結局は、宇都宮を中心のまちにしようという話になる。そうしたくないとすれば、今のうちに高崎なりが、誰が見ても北関東の都会は高崎だと思わせるくらいのまちづくりをしておくことが必要だということ。前橋と高崎は遠くから鳥瞰すると、ドングリの背比べ。そうなると集積が広く薄くバーっとちらばって、全体が大渋滞を起こしていく。高崎を育てなさいと言ったが、それ以外に前橋も集積を中心にもっと寄せて、間をもう少しスカスカにしてメリハリをつけていった方が魅力的になる。二つ都心があったら勝てないんじゃないかという人もいると思うが、千葉がその典型で、幕張と千葉都心がある。間に変な集積をつくっても何の効果もない。

高崎・前橋周辺の人口分布

95年国勢調査
1×1kmごとの数字

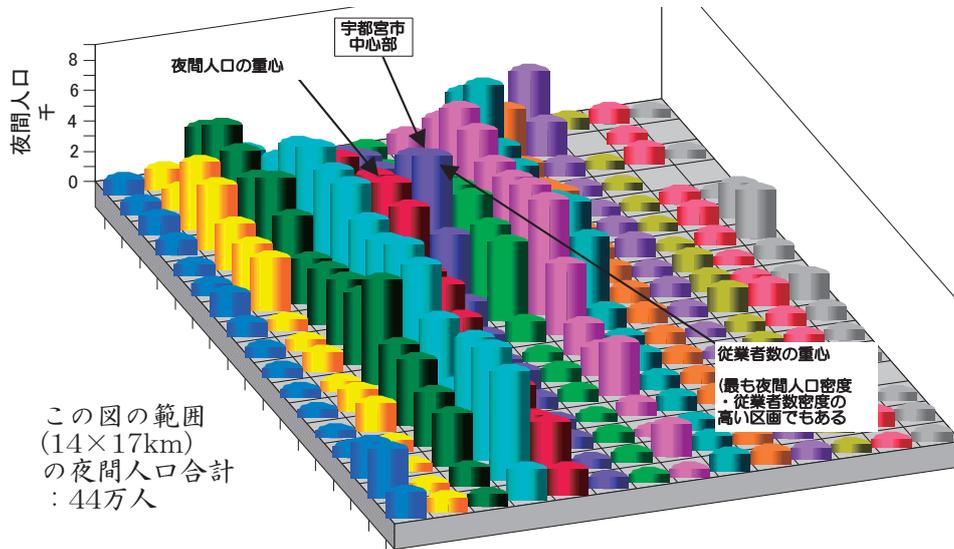
- 人口が郊外化し、べたーっと住宅地が広がっているが、両市の中心部だけはぽっかり人が住んでいない



スライド 13 ; 「高崎・前橋周辺の人口分布」

(参考) 宇都宮周辺の人口分布 95年国勢調査 1×1kmごとの数字

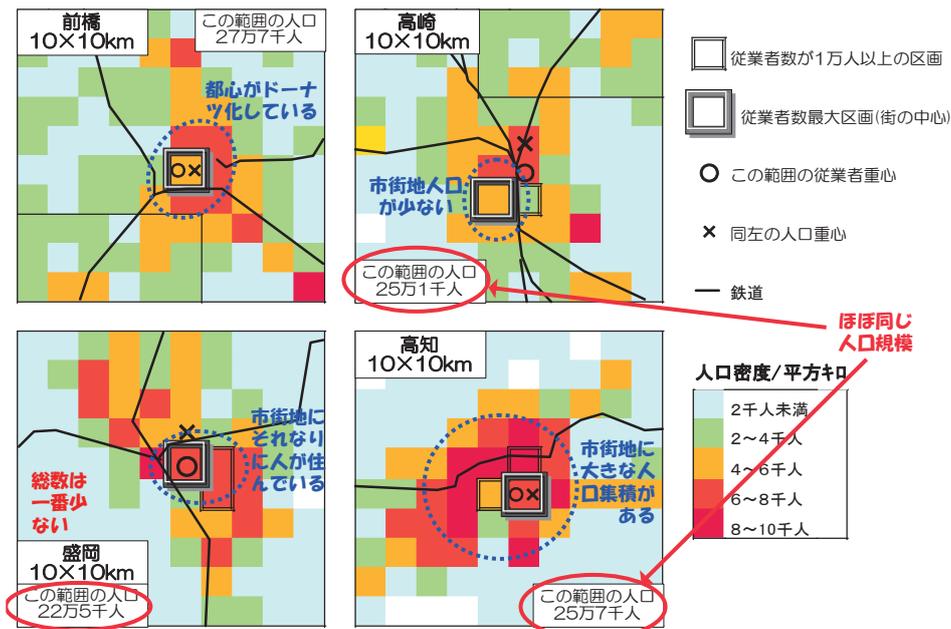
- 住宅地は鬼怒川と丘陵地に挟まれており、意外に市街地にも人口があるため、その分、衰えたりとはいえまちの賑わいも底上げされている



スライド 14 ; 「(参考) 宇都宮周辺の人口分布」

高崎・前橋周辺の人口分布はご覧のとおりで、どこが中心かまったく分からないくらい、人口が郊外化し、べたべたと住宅地が広がっている。宇都宮もそうだが、群馬はもっとすっきり分かりやすい。鬼怒川と丘陵地に囲まれている宇都宮は、意外に中心部が盛り上がっている。それに比べ、高崎・前橋は中心がゴソッと陥没している。

住む人の集積状況 (2) 95年国勢調査メッシュデータ



スライド 15 ; 「住む人の集積状況 (2)」

同じことを、高崎・前橋と盛岡を比較してみると、高崎・前橋は高知より大きいですが、盛岡と高知を比較して、ここで強調したいのは盛岡もそんなに大きなまちではないのに都心にマンションがものすごく多く、人が非常にたくさん住んでいる。これがまちの賑わいを底上げしている。ちょうどそれと対照的なのが高崎・前橋で、実は10km四方の人口は前橋より盛岡の方が少ない。しかし、実際まちを歩いてみると、盛岡の方がはるかに人は歩いている。これだったら、盛岡の場合は単に市街地にマンションをたくさんつくったというだけの理由で、やる気になれば当然できるということ。

ただ盛岡の場合も、最近になって間抜けな郊外開発を始めたので、どんどん衰えてきている。やらなくていいことをやっちゃった典型だが、盛岡のまちに行くと、ちゃんと下駄を履いた住宅がたくさん建っていて、ブランドショップが入ったような、ちょっとおしゃれなマンションみたいなのが結構多く、新規投資をちゃんとやる人が多い。北上川のほとりに立つと非常によく分かるが、実際におしゃれで、市街地が最大の高級住宅地で、高くて、盛岡の一般所得からいくとちょっと手が出ないと言われるくらいの雰囲気になっている。

■高松で注目すべきプロジェクトが展開

高松は商店街は大きいし三越も、ルイ・ヴィトンもある。だが高松の商店街は大変傷んでいる。どれくらい傷んでいるかという、歩いている人がこの10年間で6割減と、かなり深刻な状態だ。とはいっても今の前橋の2、3倍くらいはあるが、その状況の中で何とかせねばならんと立ち上がった人たちが、今再開発をしている。

その再開発はまちの1丁目1番地でやっているが、あと2週間でオープン。すごくおしゃれで、1・2・3階は店舗。1・2階がアパレルで、3階が本屋。4階が飲食で、5・6・7・8・9階がマンションという再開発。こういう動きのなかで、6割も客が減った商店街をテコ入れするために、高松初進出のブランドとか、オテル・ドゥ・ミクニだとか、いろいろおしゃれなテナント、ブランドを意図的に入れている。

こういう再開発は今、地方では非常に難しい。ところが高松の再開発は成り立つ。テナントは全部入っているし、絶対潰れない。なぜか、やり方に工夫がある。そういう工夫をすれば、皆さんのまちでも必ずできる。意図が非常にはっきりしていて、横方向にまちがつながっていないければ人は歩かないし、高松の場合は神戸・大阪に2時間で行ける。それに対抗するためには、ポツポツとデパートが建っているだけでは客が来ないということは分かっている。中心にアーケードがあって、横方向におしゃれな店がちゃんと並んで、商店街がきちんと再建されるようにつくる。間に変な駐車場は絶対に入れない。駐車場は裏につくる。

そういうことをやるわけだが、これがいくらくらいかかっているか。場所はまちのど真ん中、幅は100mくらいで、奥行きは30、40mくらいの大きさ。普通、地方都市ではこんな再開発は誰もやらないが、やれた大きな理由がある。借入金がいくらかという2、3億円。普通だと全体で150億とかかかる。だけど2、3億円で済んでいる。やったのは商店街。なぜか、あるすごく大きな理由がある。商店街だから核店舗は特にないが、全国の再開発で初めての画期的なやり方がある。

それは土地問題で、ここは地代がかかってない。どうして借入金が2、3億円になるかとい

うことだが、土地代を回収するために高い建物にする必要がない。土地代を高く払うと、高い建物にして、商業施設をメチャクチャ増やすようにしないと成り立たないということで、なかなかペイ出来ず崩壊する。高層マンションみたいに、30階建てなんかを造ったら、必ず20年後、30年後に空き室が激増してスラムになる。これは諸外国で共通の現象で、買う人が50、60代の人が相当数いるので、そういう人が死んだ後に相続人はなかなか住まない。だから普通はそんなのを建てるとう必ず崩壊するが、これはそうはならないようにしている。

建物を低く建てるとう、結果的にどうなるかとうとすごく安く済む。マンション部分は分譲だから、金は回収できる。テナント部分は土地代がかかってない分、賃料を安くできるので、その代わり、ちゃんとテナントを確保できるように保証金をたくさん積んでもらう。そういうやり方をすると、結果的に建物は低くなるので構造工費が下がる。それで計算してみると、補助金を入れて、あとは自己資金を入れるとう、借入れはたった2、3億円しか発生しなくなった。金利は少ないから、ますますリスクが低くなる。そこで問題は、なぜ土地代がかからなかったかとうことだが、定期借地権を取り入れた。普通はそんなこと言わずに買えとう人が一人くらいいる。ここの地権者は17人いたが、定期借地になんて合意したのか。なぜかとうと、借地の方が得だから。

やり方はこうだ。定期借地にするときに、賃料をどうするかとう話だが、高く設定するとそれこそ破綻する訳で、安く設定する。逆に何で今まで地権者は土地を売っていたのかとう信じられない話で、よく冷静に考えてみると、ここは、公示地価の7%の地代を払う契約で、ただで提供したのではなくて、地権者に毎月賃料が入る。50年の定期借地とうこととて、50年後に更地にして返すとう契約。だから50年後に更地にする地代を積み立てていく訳で、マンションも50年の定期借地権付き。考えてみれば買った人間は50年後には全員死んでいく訳で、50年後に建て替えても別にいい。50年後に建て替える必要がなければ、契約期間を延長するとうこととて、マンションも安いし、地主は土地がなくなるない。定期借地なとうで、絶対に借地借家権が適用されないうから、泣こうがわめこうが50年後には絶対返還しなうければならぬ。その分賃料が安いけど、ただ公示地価の7%。それより公示地価で買えとう地権者が、なぜいなくったのか。それは、例えば、5億円の土地を持っている人がいたとする。あなたは売るか、貸すかとう話。貸すとすれば5億円の7%、つまり毎年3,500万円入る。だけど、3,500万円なんて実はすごく安い訳で、公示地価の7%とうこととて、本来もっと払うべきだとうか、強欲に1億円払えとうかいうやつがいる訳だが3,500万円が入る。それに対して売ったらどうなるか。5億円で売ると、再開発なとうで税金がかからず懐に入る。国債を買ったら、5億円で金利は年間50万円。どこで運用しても7%の運用はできない。かつ、もう土地は戻ってこぬ。貸したら年間3,500万円もらえるうえに、50年後にまったく傷もなく土地が戻ってくる。どっちが得かとう話だ。

日本のまちづくり、再開発はすべて買うことを前提にやっている。地価と同額の地権者保証金も払ったりする訳だが、仮に今の場合、5億円の地権者保証金を払って10億円にしても、預金したら年間100万円か200万円しか金利は付かぬ。そんなことをして使い潰していくと、いつあぶく銭がなくなるか分らぬという不安にさいなまれる。貸していればずっとお金が入る。それは貸した方が得だとうのが、普通の庶民の考え方。

そういう当たり前のことを、そっちの方が得ですよということを30年かけて説得してきた。それくらい人間の先入観というのは強いし、明らかに得なことをやろうとしない。ちなみにそれで土地代がかからなかったのも、鬼のように建設費が安くなって、ものすごくリスクが低くなる。テナントは埋まるし、マンションは全戸完売、商業施設は完全リース済み。要するに、こういう原理を導入して高崎や前橋とかでまちづくりをしない限り、結果的に人口規模を活かす中心ができず、したがって合併も進まないし、州都もこない。そういうことだから、やはりやらなきゃいけない。どうやってやるかと言うと、とにかくこれと同じやり方をしない限り進まない。昔から理屈でずっと言っていたことで、ついに本当にやった人が出てきた。これは私が考えたことではないが、現地で同じことを考えてやった人がいたという、前橋、高崎が是非、参考にすべき再開発プロジェクトだ。