

## 都市政策・地域経済コースⅡ 講義録

演題：都市と商業まちづくり

日時：令和 2 年 10 月 9 日（金）18：30～21：30

講師：京都府立大学副学長・和食文化研究センター長 宗田好史 教授

場所：リモート講演

### 【講演概要】

人口減少は 21 世紀の世界的なトレンドになっており、日本も例外ではない。一方で都市の商業に目を向けてみると、都心回帰、モノからコトへの消費行動変化に伴う産業構造の転換に対する様々な課題が浮上している。また、コロナ禍は、そのような不確実性を含んだ「加速」と「転換」を益々進行させていくだろう。

今回は、商業まちづくりという視点から、今後の都市の“姿”を探っていきたい。

### 【本題】

#### 1、日本の都市問題と都市商業の問題

地方小都市の衰退の進行に加え、中小都市でも都心から都市機能が消えつつある。商店街の衰退が最たる例であり、高齢者の孤独化に加え、買物難民が発生している。一方で大都市はまだ好調であるといえるが、郊外では急速にスポンジ化が始まっている。住宅に目を向けると空き家、空き地問題が浮上しており、同時に公共サービスの低密化が深刻である。

これら一連の産業・経済・雇用・住宅政策の陳腐化を受け、民間資本、人手の都心への一極集中が起きている。

#### 2、大手流通資本のシフトと人口減少に向かうためのシフト

大手流通資本は 4 つのシフトを経験している。1 に都心シフト、2 にデジタル・シフト、3 にアジア・シフト、4 にシニア・シフトである。これら 4 つのシフトに対応するため、人口減少時代では以下 4 つの転換が進められている。1 つに、薄利多売からの脱却、2 に客単価を上げる経常利益率の向上、3 に店舗空間の魅力向上、4 に買い物シフトである。4 に関しては、本当に欲しいものを選ぶという意味である。

#### 3、都市経済衰退の結果

日本、ドイツ、イタリアをはじめとした先進国は 2000 年から 2010 年の間に人口の転換期を経験し、今後にかけて人口減少が進むと予測されている。既に人口減少を経験した先進国であるアメリカやイギリスでは脱工業化の影響によって生じた失業者の増加、治安の悪化、労働者の移動がファクターとされている。1970 年代財政危機に直面したニューヨーク

市は公共事業・施設・サービスの縮小と、放棄、維持管理の破綻が深刻となり、大都市からの非難を招いた。また治安悪化が人種隔離の強化を生み、失業と貧困が蔓延し、ゲイティッド・コミュニティが登場した。

#### 4、人口減少を活かした都市政策

都市経済衰退の結果、人口減少を経験したアメリカやイギリスは、「創造都市」というコンセプトで、第三次産業化により雇用を創出し、歴史的建造物の活用で文化活動を呼び、商業サービス業活性化を図り、定住・交流人口を招いた。また、ゆとりある生活空間でワークライフバランスを保障し、中程度の所得で充実した生活を送れる市場を提供した。

以上の事例から人口減少時代に求められるまちづくりとは、一人当たりのスペース拡大、一人当たりのモノとサービスの消費拡大、客単価の向上と、労働生産性の向上である。

#### 5、経営指標からみる都市商業の変遷

総資本経常利益率（ROA）は経常利益を売上高で割った値（売上高経常利益率）に、売上高を総資本で割った値（総資本回転率）を掛けて算出される。商いの今昔を見ると、小売業はROAが低下しているにもかかわらず、飲食業のROA改善が見て取れる。

一人当たりの客単価の向上と同時に、一人当たりの労働生産性を高めるためには売上高総利益率と付加価値労働生産性の2つに注目する必要がある。売上高総利益率に関しては、売上拡大ではなく、原価率を減らすか、価格を上げて顧客が購入するための仕組みづくりが不可欠である。また、付加価値労働生産性の向上も同時に求められている。こちらも商いの今昔を見ると、大資本を高回転率で稼ぐ小売り業種ではなく、労働生産性の高い飲食業種に高水準の売上高総利益率が見て取れる。

#### 6、まちづくりの新しい潮流

“アーバンビレッジ”で都市計画は新しい流れに変わった。具体的には、道路は拡幅せず、古い建物は再開発も、区画整理もしないという内容だ。人口、世帯数の減少により、自動車の減少で、“歩くまち”がなければ街は栄えない。また大規模施設ではなく、小さく美しい建物と街が、利益率の高い賢い稼ぎ方を通して一人当たりの生産額が上昇する。つまり回転率を上げて大量の客を招くのではなく、利益につながる高い質を競うビジネスモデルが求められている。

歴史都市で知られる京都では、小さな町家、長屋に小さなビジネス、若者の創作活動の場として再生が進み、アート・イン・レジデンスが西陣から東山へと広がっている。

#### 7、近年の都心動向と、商業・サービス業の4つのシフト

人口30万人以上の都市ではすでに都心回帰が始まっているが、都心商業の回復につながっていない。一方で回帰が始まっている都市では、都心の広がりが見られる。商いに視点を

向けると、4つのシフトが起きている。1にウイミン・シフト、2にサービス・シフト、3にシニア・シフト、4に都心シフトである。1のウイミン・シフトについては女性客の増加影響で、消費形態の変化が起きている。2のサービ・シフトでは、小売りに代わってサービス業が増加しているということである。これは、1963年から2014年の家計消費支出額の交通通信費、保健医療費の推移からも読み取れる。

## 8、まちのサービス化

歴史都市には芸術家や若者、外国人が集まり、創造的な活動を始めた。

歴史都市・京都の職住共存地区では1977年には木屋町通を中心に飲食店が多くみられたが、2006年には西側の烏丸通や堀川通での出店が多くみられる。同時に教育学習が入居しているビルは四条烏丸を中心に、美容院は四条烏丸、河原町通に集積している。一方でエステは広範囲での立地が見られ、今後さらにテナントとして増加する可能性がある。これらのことから飲食店が増える街は店舗数が伸びる、さらにサービス業が増えると、店舗数が増えるということが分かる。

以上