

## 都市政策・地域経済ワークショップⅠ 第1回 講演要旨

【テーマ】都市と商業まちづくり

【講師】元京都府立大学副学長・名誉教授

関西国際大学 国際コミュニケーション学部長 宗田好史先生

【日時】2022年4月7日(金) 18:30~21:20

【場所】大阪公立大学大学院 梅田サテライト 101 教室

### 1. 講演概要

商業とは何か?という問いから始まり、人口減少や高齢化、ネット社会の発達などによる商業の衰退を、国交省の新たな都市政策「立地適正化計画」を活用することで、「コンパクトシティ」を商業政策として進め、都市商業として街が再生し、新たな「創造都市」が誕生している。その成功例として大津市、金沢市・浜松市・静岡市、そして京都市を事例に解説頂く。

### 2. 日本の都市の課題

- ・人口減少、空家・空地問題、買物難民(特に高齢者)、民間資本は地方を離れ東京へ。
- ・飲食・宿泊だけでなく、小売やサービス業も深刻な影響、アパレルは4割減少。
- ・コロナ禍、働き方が変わり、オフィス街の飲食・コンビニが衰退。
- ・空オフィスが増加し、雇用や住まいが変わる。

### 3. 都市商業の構造転換

- ・手に取らない、人に聞かない、バーチャルで十分な消費者。
- ・大手流通資本の4つのシフト。  
都心(都市)シフト・シニアシフト・デジタルシフト・アジアシフト  
大店が百貨店に・小売業をサービス化・働き方シフト(7-11で十分!)・生き方シフト(お一人様)
- ・薄利多売から厚利少売へ。客単価を上げ、接客・上質な空間・立地などサービスを向上させる。
- ・本当に欲しいモノを買う。
- ・ベティ=クラークの法則：国の経済成長は労働人口が第一次産業から第二次産業、第三次産業、へと移る。現在はサービスの段階。  
→国の政策は、衰退産業救済と失業者の所得補償。結果的に「安楽死誘導」へ。
- ・都市化のサイクル：都市化→郊外化→非都市化→再都市化

### 4 都市縮小の問題

- ・地方都市の衰退はますます進む。人口減少、少子高齢化、外国人労働者の増加。
- ・「公共事業主導型」から「社会保障主導型」に転換。
- ・高齢者がいなくなると、都市は消える。
- ・都市商業復興は公益か。商店街は迷惑施設(シャッター街)ではないのか。

## 5.人口減少時代のまちづくり

- ・アートでまちづくりはできない。
- ・人口減少しても稼げる街を作る。ゆっくり座るプレミアムシートなどゆったりとした空間を用意し、客単価を上げ、労働生産性を上げる。魅力的な場を創り、リピーターを増やす。
- ・「立地適正化計画」を活用し、「コンパクト+ネットワーク」なまちづくり  
→生活サービス機能の計画的配慮、人口密度の維持、公共交通の充実、バリアフリー。  
→防災施策・災害ハザードエリアの開発抑制

## 6.都市が抱える課題を解決

- ・都市機能誘導で理想の都心を具体化する。  
→人口減少により広々とした空間、豊かな湖と緑を満喫。家の近くで何でも揃うコンパクトなまち。  
独自の自然・歴史・文化を活かしたまち、周辺都市に負けないにぎわいのまちを実現。
- ・大津市の都市機能誘導区域、誘導施設及び誘導施策の考え方  
→もうデパートは撤退させない、買物難民を出さない、大津百町、観光客の為の宿泊施設と飲食街。  
総合病院、大学病院、地域医療の拠点、身近な個人病院(歩いて通院・待たずに診察)、自宅でも施設でも介護、施設数と人口の配分バランス。
- ・コンパクトシティを商業政策で進める。  
→商業集積ガイドライン：大規模小売店舗の面積を制限(規制)。
- ・商業集積ガイドラインを受け、各自治体の条例で規制。  
京都市・金沢市：都心小規模店舗を維持し、大型店抑制に効果  
浜松市・静岡市：小規模店舗を残し、大型店を都心に誘導  
→京都市：華やぎと安らぎの都心の回復、烏丸へ、地域の個性を活かした商業政策  
金沢市：町並みの保存と街中暮らしの充実、北陸新幹線開業直前に都心を再生  
浜松市：イオン大型店の出店で空洞化した都心再生  
静岡市：静岡と清水両市の合併、東静岡の開発
- ・小地域別にみた人口シェア増減と小売業販売額推移  
「RESAS」と組み合わせることで把握。
- ・中規模店が立地しやすい都心に！  
→中古流通が大きなテーマ

## 7.まちづくりが変わった！

- ・この半世紀、日本の家族は変わった。深刻な婚姻率の低下。  
→50歳時の未婚率：2020年、男性 28.25%、女性 17.81.%
- ・小売業も観光も変化対応業

## 8.変わる京都の観光と商業

- ・観光型商店街の発展と類型
- ・ショッピングをパリになぞらえる。
- ・京都市内クリエイティブな動き：アート、モノづくり、食 → 現象としての『創造都市』

## 9.近年の都心の動向

- ・都心回帰（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。
  - 人口増加が都心商業の回復につながっていない。（住宅増に結び付いていない）
  - 都心の広がりが見られる。・・・地価のエッジに立地する（地価の段差）。

### 《主な質疑応答》

- Q.「アートでまちづくりはできない」との事だが、最後に京都はアートが盛んというお話があった。どうということなのか、先生のお考えを教えてください。
- A.「アーティストはまちづくりができない」という意味。アーティストはまちづくりに対しても協力的でない人が比較的多い。アーティストに来てもらえる美しい街づくりが必要。
- Q.なぜ自治体はまちづくりで競うのか？
- A.無駄な戦い。正しい政策が生き残る。シナジー効果のある方がコストパフォーマンスもいい。
- Q.プロスポーツやデジタルメディアで街づくりはできると思うが、先生はどう思われるのか。
- A.人が集まるのが街づくりではない。ビジネス的には成功するかもしれないが、人口減少は続く。スポーツは一時的には効果があるかもしれないが、持続性はない。
- Q.過疎などでもこの都市計画理論は当てはまるのか。
- A.ケースバイケース。城下町のサイズに戻すのは有効。史跡はそのまま残して城下町に建物を建てる。文化（アート）、景観、建築がキー。
- Q.持続可能な都市計画とは何か。
- A.都市はサイクル。変化する。何かを維持することではない。
- Q.移民が受容できる都市とは？
- A.文化交流ができること。I Sなどは難しい。テロや不正があるから難民や移民となって先進国に行く。日本人はそこまで寛容か。
- Q.都市を作った後はどうするのか？
- A.都市は自治体を作る。都市を作った後は立地を適正に見直して居住や都市機能を誘導する。
- Q.立地適正化計画とは何か？
- A.生き残るための都市構造を作ること。都市機能を誘導して理想の都心を具体化する。農村部は「道の駅」が拠点になっている。（例えば役場がある）

以 上