

3分で納得！暮らしの中に学びあり

オリンピックに向けて美しい日本を

2014/6/20

東日本大震災からの復興、防災強化、2020年のオリンピックに向けて、日本は建設ラッシュを迎えています。5月末には、国立競技場が50年の歴史に幕を閉じ、10月の新国立競技場の建設に向けて動き始めました。ほかに、首都高や老舗ホテル・百貨店の修繕・建て替え、また、臨海部を中心とした高層マンションの分譲などと、新たな街づくりが加速しています。また、東京のオリンピック誘致成功は、日本が安全であることを証明し、外国人投資家の日本不動産投資の急回復に寄与し始めていると言われています。

こうしたなか、この夏、老朽化マンションの建替促進のための容積率緩和法案が成立する見込みとなり、建設ラッシュがさらに加速する可能性が出てきています。日本のマンションは約590万戸、そのうち旧耐震基準のマンションは約106万戸あるからです。

このように街づくりに新たな息吹が出てくる一方で、課題も指摘されています。その最たるものは、人口の減少・高齢化のなかで、街としての機能を維持するために都市機能の集約、「スモールタウンづくり」の必要性が高まっていることです。日本での難しいところは、まっさらな土地からの街づくりではなく、既に広がってしまった街を小さい街に縮小するということにあります。上述の建て替え促進のための容積率緩和法案は、都市中心部での再開発を促進するでしょう。しかし、この制度は、建て替えを純粋な目的としているため、都市中心部での土地の集約・効率化を促すものではないところに留意が必要です。人口減で需要がなくなった大都市郊外や地方都市での建て替えを不用意に進めてしまう、つまり、バブル時代に進んだ郊外へのスプロール開発を再発させる可能性があるのです。

一昨年終了した東京駅の復元では、東京駅の土地についている利用していない容積率を近隣の地権者に売却し（これを空中権の売買といいます）、地域全体での容積率を緩和しない形で、復元が行われました。これは不動産の価格下落リスクを低下させ、街全体の付加価値を高めています。今の東京駅前には、外国人も多く訪れる人気スポットとなりました。老朽化マンション建て替えでも、東京駅の復元のような、「過剰供給の防止」と、街全体を盛り上げる「波及効果」が求められるところです。

その際重要なのは、「都市計画」です。2020年東京オリンピックは、競技施設が集中しており、コンパクトなオリンピックと言われています。しかし、なぜコンパクトさが必要なのでしょうか。移動時間が短く、選手と環境にやさしいという回答がよく言われますが、実際のところは、戦前の計画を引き継いで計画されている道路整備や区画整理が現在もなお完了せず、整備しやすい臨海部を使わざるを得なかったというのが実際のところです。前回のオリンピックが終わって50年たった今も東京は発展途上なのです。

それではどうしたらいいのでしょうか。一つは、地域全体での街の付加価値を上げるように、都市計画を厳格に重視して、街づくりをする意識をすることです。日本のここ20年の街づくりでは、経済がデフレに見舞われるなか、「安い」不動産作りが当たり前になっていました。しかし、これは、資産価格下落による逆資産効果（資産の価格が下がったので消費意欲が低下する効果）に拍車をかけることとなり、一部の大規模再開発を除くと、早く売り抜けるための貧弱な小規模開発と空き家の大量発生を招きました。こうした問題から脱却するために、都市計画＝みんなで「きれいだ、使いやすい」と思える街づくり、個々の所有者が自分の都合を

多少我慢しても、全体で利益の出る街づくりをする考え方を普及・定着させる必要があります。

もう一つは、人口が減少して利用が難しくなった地域から上手に撤退することです。先述の「スモールタウン」は、都市中心部の開発ばかりが注目されますが、本質は郊外からの撤退です。郊外を元の田園や非居住地域に転換することで、持続的な開発を促します。これを成功させるために、中心部での開発利益の一部をプールして、郊外からの撤退のために利用する。容積率を1カ所の土地ではなく、街づくり全体のなかで調整することが必要と思われます。

こうした取り組みの最大の敵は個人のエゴです。しかし、昨今の日本では、絆やおもてなしといった他人を大切にする風潮が高まっているように思われます。東京オリンピック、いや100年、200年先の子供たちのために、いい街を残す、そういうムーブメントが出てくることを祈ってなりません。

担当	丸紅経済研究所 シニアエコノミスト 鈴木 貴元	TEL: 03-3282-9703 E-mail: SUZUKI-T@marubeni.com
住所	〒100-8088 東京都千代田区大手町1丁目4番2号 丸紅ビル12階 経済研究所	
WEB	http://www.marubeni.co.jp/research/index.html	

(注記)

- ・ 本資料は公開情報に基づいて作成されていますが、当社はその正確性、相当性、完全性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に従って決断した行為に起因する利害得失はその行為者自身に帰するもので、当社は何らの責任を負うものではありません。
- ・ 本資料に掲載している内容は予告なしに変更することがあります。
- ・ 本資料に掲載している個々の文章、写真、イラストなど(以下「情報」といいます)は、当社の著作物であり、日本の著作権法及びベルヌ条約などの国際条約により、著作権の保護を受けています。個人の私的使用および引用など、著作権法により認められている場合を除き、本資料に掲載している情報を、著作権者に無断で、複製、頒布、改変、翻訳、翻案、公衆送信、送信可能化などすることは著作権法違反となります。