

# 「都市構造と金融の問題」

著者 川津昌作

川津商事株式会社 不動産経済ワーキングペーパー 2011.9.1 公表

弊社では、不動産経済に関連する調査研究の過程で、様々なテーマをペーパー化し公表しております。いろんな情報、オピニオンのフィードバックにより市場の効率化、活性化に貢献することを望みます。

川津商事株式会社 代表取締役 川津昌作

## 日本の都市構造と金融の問題

”Change in the relationship among Money position, Tokyo centralization”

川津商事株式会社 川津昌作

### 1. 導入

3.11 東日本大震災は東京都市圏につながる東日本の経済基軸を破壊し、グローバル市場のサプライシステムにも大きな影響をもたらした。それは今後の日本のグランドデザインを根本的に見直さなくてはならない状況になったと言えよう。東日本大震災からの復旧そして復興と同時に、今後の新しい日本のグランドデザイン策定に向けて休む事なく進まなくてはならない。そこで日本の震災直前までの都市構造の問題点を概説し、特に金融との関係において、今後のグランドデザインの策定に向けて問題を提起する。

筆者は不動産ビジネス実務に従事するものである。不動産ビジネスとは、家計部門であれ企業部門であれ消費・生産・投資活動に必要なスペースを提供する事によって、サービスを実現するビジネスである。市場を考える場合、「市」が立つ「場」が不動産の概念に相当する。不動産の上で成り立つ市はすべてビジネスの対象となる。不動産ビジネスは資産（リアルアセット）からの収益をマネジメントするビジネスであるが、それは資産が存在する都市の収益をマネジメントする事を意味し、それは都市が存在する日本全体の収益をマネジメントする事を意味する。

キーワード 東日本大震災 都市人口構造 低経済成長 東京一極集中 格差問題 全国総合開発計画 経済基軸 リアルサプライチェーン 金融バブル 産業クラスター

### 目次

1. 導入
2. 問題点の歴史的背景
3. 日本の都市構造の問題点
  - 3.1 名古屋の都市構造と金融の関係
  - 3.2 全国総合開発計画主義の問題
  - 3.3 低経済成長の問題
  - 3.4 日本の都市人口構造
  - 3.5 東京一極集中論議Ⅰ（政策）
  - 3.6 東京一極集中論議Ⅱ（市場）
  - 3.7 次々に新しい経済基軸が台頭するグローバル市場
  - 3.8 格差問題
  - 3.9 ファイナンスインフラの問題
4. 新しいグランドデザインに向けて

## 2. 日本の都市構造の問題

6億年前地球上に多様性の時代が登場して以来「地表上のすべての場所はすべての生物にとって自由競争の場であり、地球で自律的に起こる天変地異はこのような種の進歩をさぐる自由競争に大絶滅と大進化の機会を与え、結果としてこの生態系は環境調和型システムをいろいろな場所で獲得したと言える。i)。日本の歴史上の大事の多くが海岸線上で起きている。複雑に入り組んだ海岸線は、国土形成以来、水際の多様な異種交渉をもたらしてきた。罹災した地域の苦痛を単なる「機会」で片づける事はできない。しかしこの機会に対して果敢にリスクをとってきたのが、日本の成長の本質であった事も否定できない。日本は水際に位置し、地勢的にも、環境的にも、経済的にも常にリスクにさらされてきた。多くの戦争、天変地異、ヒューマンエラーを経験しそれを乗り越え逆に成長をしてきた。リスクにさらされるポジションを敢えてとる事で、果敢にリスクを取り、成長をしてきた。2008年に閣議決定された「国土形成計画」は、それまでの過剰に効率性を求めすぎ疲弊した事に対する反省から、ある意味で成長を放棄しリスクから距離を置いたものであった。リスクに立ち向かいリスク耐性力を持つことで成長してきた国民が、成長に距離を置いたとたん大きなリスクに対して全く無防備となってしまった。

都市構造は、経済活動、社会生活の器である。その器は様々なレベルのニーズによってつくられていく。イギリスではガリバー的都市のロンドンに対して、地方都市が衰退縮小して第2の都市がマンチェスターなのかバーミンガムなのか不明確になっている。しかしそれ以前にロンドンにすべての地方の経済力が吸収され、第2の都市という概念自体意味のないものになってしまっている。日本でも東京都市圏が拡大し続ける中で、大阪都市圏が伸び悩んでいる。その一方で地方都市であった名古屋都市圏が、2000年以降三河地区の輸送機器関連産業クラスターのフロント都市として、その存在感を出してきた。日本の都市構造の実例として、日本の帝都以外の都市で何が起きているのか、まず名古屋を実例に見てみる。

日本の国土計画は1-5次にわたる全国総合計画政策に基づき、地方の均等な整備から大都市圏の多極整備、東京都市圏を中心にした経済基軸の整備へと変遷してきた。この変遷は、市場ニーズ、政治的ニーズ、政策ニーズを適宜織り込みながら東京都市圏を帝都化し、その高い生産性で日本全体の経済をけん引してきた。その一方で衰退する地方を再配分によって再生しようとしたが、3%に届かない低経済成長は地方の自立を破壊し、東京に従属せざるを得ない状況になっていった。東京を中心にネットワークした都市構造となり、本来の海洋国家のアクセスタビリティーの良さを閉ざしてしまった。そして現在、地方-東京-グローバル市場と言う経済基軸は単なるヒ経済のエラルキーとなりつつある。

戦後以降日本の経済構造は、地方が上質で安価な労働力を大都市に提供して高い経済成

長を実現してきた。日本国内の市場で、生産から販売消費までの経済活動を行いその結果10%以上の高度経済成長を実現した。原材料輸入以外の加工から販売・消費にかかわる一連のビジネス機会から発生する収益を日本国内ですべて享受する事ができた。バブル経済になると、日本の安くて上質な工業生産物が日本以外の市場に販売された。日本が得る所得機会は生産・加工にかかわる労働所得、スペース提供の所得であり、6%前後の経済成長を実現した。現在震災直前の日本経済は3%の経済成長すらできない状況である。いったい何が低成長の問題なのか？

日本の都市構造は東京都市圏が成長し続け、1960年以降世界でも比類なき帝都化し3千6百万人の規模になった。世界の主要な都市圏人口規模は、デリー2千2百万人、ニューヨーク1千9百万人、上海1千7百万人、ロサンゼルス1千3百万人、北京1千2百万人、ロンドン8百万人である。東京都市圏は世界の中でも突出している。帝都化する事による成長はその一方で様々な外部不経済を生んできた。その一つが地方の自立を奪い、東京都市圏への従属化である。他を吸収し拡大し続ける「エンドレスシティー問題」は世界中で起きている現象である。東京都市圏が世界の先駆けとして、拡大を必要としない成長モデルを模索しなければならない状況に来ている。

1990年バブル経済が崩壊し、その後のデフレ経済からの脱却の議論が活発化しだした。それまでの矛盾を見直す機運が起き「東京一極集中」を推進する理論、実証研究が学会等で主流となっていった。同時にバブル経済崩壊以降、海外に進出した企業が都心に所有する大規模な製造事業所の跡地を有効利用するニーズが出てきた。更に小泉政権の小さな政府に対する政策ニーズがあった。これらの産学官のマッチがバブル崩壊以降ほとんど止まっていた都市開発を再開させた。それが1990年代末から2000年初めの東京一極集中である。この東京一極集中の考えは、集中による弊害よりそのメリットを享受しようというものであった。実際この産学官のニーズの一致により、2002年以降の平成のいざなぎ景気超えの好景気に大いに貢献したと言えよう。しかしその後この東京一極集中論が、期待した通りの日本経済を成長し続けただろうか？その後いったいどの方向に進んだのか？

日本は戦後一貫して、地方から上質な労働力を生産性の高い大都市圏に供給する所謂労働レバレッジ（賃金裁定モデル）により高い経済成長を実現してきた。裁定経済は格差を前提としたものである。本来裁定は裁定機会がなくなるまで繰り返される。つまり格差がなくなり市場が均衡状態になるはずである。しかしそれは無限に資源を使える事が前提である。地方の経済力が枯渇し自立ができなくなると裁定相手がなくなり裁定が成り立たなくなる。市場は均衡せず拡散し格差が解消しなくなる。かつて夕張市の財政破綻がマスコミを騒がせたのは2006年の事である。しかし、この夕張市等の弱小零細規模の地方自治体は、様々なセーフティーネット、吸収統合等に大幅に増える状況にはない。その一方で新

たな格差問題が市場に顕在化してきている。

日本の収益構造は大きく変わり、グローバル企業からの収益還元には大きなウエイトをおき、日本の様々な資産からの収益が大きく劣化しまった。都市から様々な屋上広告が消え、商業ビルのテナントが埋まらず都市が生み出す収益が減ってしまった。商業施設、住宅を問わず生産性の高い不動産資産への更新を促すファイナンスの革新的なビジネスモデルが市場に現れていない。リスクをファイナンスするマネーが、日本国内で偏在してしまっている事からくる問題は非常に重要である。

### 3. 日本の都市構造の問題点

#### 3.1 名古屋の都市構造と金融の関係

日本は1960年代の高度経済成長、1980年代のバブル経済を通じて非常に高い経済成長を実現した。この高い経済成長に貢献した経済システムが間接金融による経済活動をファイナンスするシステムであった。この時の名古屋の都市構造も、この間接金融の金融セクターが非常に重要な機能をはたしていた。この時期、名古屋駅前エリアに三菱、三井と言った東京資本の企業群が位置し、これに対して栄エリアから広小路エリアにかけて名古屋の地場資本の企業群が位置していた。そして、その中間である広小路伏見に東海銀行はじめ間接金融の金融機関が位置していた。この時代の経済成長の経済政策モデルが公共投資による財政支出政策にあった。公共投資は中央政府で決められ、東京資本を通じて情報が地方に配信されてきた。名古屋においても、名古屋駅前に位置する東京資本企業群からもたらされる公共事業の様々な案件に、東海銀行等の間接金融セクターがファイナンスを付け、栄エリアに位置する地場資本の企業群とジョイントする事によって、公共事業が整備され、それに基づく波及効果を市場が享受した。つまり東海銀行等が位置する広小路・伏見の金融センターが核となり、名古屋駅前エリア、栄エリアのネットワークが出来上がっていた。そしてこのネットワーク内のコミュニケーションが錦三丁目エリアの歓楽街で行われ、更にこのネットワークのリテール機能が栄の商業施設に求められていた。

1995年以降グローバルスタンダードの波は、日本経済にも金融の自由化を要求した。間接金融システムから直接金融システムへの変革が始まった。実際には市場型間接金融システムへの移行となる。これに伴う銀行の再編が起き、紆余曲折を経て現実に東海銀行と言う地元資本で名古屋経済をファイナンスしてきたビジネスモデルが消滅する事になる。更に2000年以降、財政赤字問題の顕在化と小泉内閣の小さな政府の登場により、公共事業による経済をけん引する経済政策が縮小し、市場原理に基づき効率性を求める企業による成長を促す政策モデルへと移行していった。それまでの企業のビジネスモデルは、各地方都市に均一に経営資源を配分して、各県の支店を窓口にしたフェース to フェースのカスタマー・リレーションシップを行ってきた。この均一な経営資源配分の不効率性を見直し、不効率な地方から、経営資源を生産性の高い東京都市圏へ集中する見直しが行われた。企業

がコールセンターを設置し、カスタマー・リレーションシップを一元管理するIT技術の進化、通信ビジネスの新しいビジネスモデルが、この経営資源配分の見直しを可能にした。このように地方からの経営資源の引き上げ、東京都市圏への集中により地方の市場が縮小し、それに伴い効率が悪くなり市場が縮小する状況で、地方の資本も高い生産性を求めて東京都市圏に吸収されるように移行していった。

この、地方の資本が縮小し、東京資本が拡大していった現象はそのまま都市構造にも大きな影響をもたらした。栄エリア、広小路エリアに位置する地方の地場資本が劣化し、それまで名古屋の経済をけん引してきた栄エリア市場の成長が止まり、東京資本の受け皿となる名古屋駅前エリアに東京資本による投資が進みエリア市場の拡大が始まった。

2005年の万博開催に向けて、名古屋を世界中にPRする誘致活動、開催に向けての様々な公共投資がなされ、名古屋の都市構造も変貌した。中部新国際空港の整備、環状道路の等多くの産業インフラが整備され、名古屋都市圏・東海地方の生産性を上げて行った。これらの産業インフラを独占的に使用できたトヨタ企業群が、愛知県を中心にした産業拠点から北米・エマージング市場に対してサプライチェーンを構築し、好業績を実現した。三河地方を中心にした輸送機器関連産業クラスターにビジネスチャンスを求めて、硬直化する日本の産業構造を傍目に、この地域へのあらたな市場参入者が登場した。従来の東海地方への投資は産業資産に限られていた。しかし三河地方で蓄積されて収益の受け皿として名古屋駅前を始めとする都心部に、賃貸マンション投資等産業から派生するサービス産業資産へと投資が拡大した。つまり収益の受け皿として、名古屋都市圏が三河地方の産業クラスターのフロント都市となったのである。産業クラスターの生成要因には、産業遺伝子、労働力、産業基盤インフラ産業インフラだけでなく大都市と連携が必要である。それはリスクを取るマネー、イノベーションをもたらす知識、人の交流・育成が都市部でなされるからである。イノベーションは第二次と第三次産業のフィードバックによって生まれる。トヨタ自動車企業群が2000年以降好業績を上げた時期はちょうど、三河地方の港湾、道路、空港などの産業基盤インフラ、名古屋大都市圏との有機的なネットワークが一定の成熟を満たした時期と合致する。

2000年以降始まった名古屋駅前エリアの成長は、名古屋駅前のミッドランドスクエア(商業施設)ができた2005-6年をピークにし、それ以降調整が生じる事が予想された。そしてそれを待たず2007年秋にアメリカのサブプライム住宅ローン問題が顕在化し、2008年の金融危機へとなった。今回の世界的な金融危機において学習した事は、バブルが破綻して市場が下方トレンドを示す時、多くの連鎖を引き起こし、想定外の下方スピードを伴う事であった。金融危機以降のグローバル経済市場の縮小はトヨタ自動車のアメリカでの品質問題等を引き起こし、名古屋都市圏においてもそれまでの成長を打ち消して余る調整が生じ、名古屋の都心部のリテール市場の縮小、不動産地価の下落を引き起こしていった。

名古屋都市圏は初期の全国総合開発計画主義において地方の製造拠点の位置づけであったが、1990年代後半以降、全国総合開発計画主義が多極化から多軸化へ移行するに従い形

成されていった東京－大阪の経済基軸の中間に位置するポジションをとっていった。製造業の局となった大阪と消費市場の局となった東京市場間に出来上がった経済基軸は、基軸上のエリアが産業遺伝子、スペース、知識、マネー、熟練労働力を提供し、グローバル市場でも有数の経済基軸となった。そしてトヨタ自動車を中心とする輸送機器関連産業クラスターを東海地方一円に形成し、アメリカ等グローバル市場に対して自動車を供給するサプライチェーンの中心ともなっていた。名古屋都市圏は三河地区の輸送機器関連産業クラスターのフロントとなり“元気な名古屋”として平成のいざなぎ景気超えの象徴となっていた。しかしそれは、グローバル市場の自動車産業の趨勢に左右される非常にリスクなポジションを意味し、現在、将来の自動車産業に代わる代替産業への転換が求められている。2011年から東海地区で中型ジェット機（MRJ）の生産が始まり、一部輸送機器産業内での転換がみられるが、市場規模がまだ小さく将来の不安を払しょくするには至っていない。名古屋都市圏は産業の好業績が大前提であり、それには産業拠点の近代化、産業転換だけでなく、名古屋都心部の第三次産業への進化が必要となる。第二次産業と第三次産業のフィードバックから生まれるイノベーションを高め、グローバル市場を牽引するサプライチェーンに組み込まれる産業拠点となる必要があるわけだ。名古屋都心部の第三次産業への進化には都市構造の近代化が必要となるそれは後述のファイナンスインフラで取り上げたい。

### 3.2 全国総合開発計画主義がもたらしたもの

5次にわたる全国総合開発計画（図表3.2.1）では、第1－3次総合計画において地方への分散産業拠点の整備がその目的であったが、第4次の多極化、第5次の多軸化は大都市圏の整備から、東京都心部のリノベーションへと変化していった。1－3次計画が国の政策主導であったが、それ以降の東京圏への集中は市場原理がヘゲモニーを持つグローバル経済からのニーズの後追いしていったと言えよう。

第1－3次総合計画の中心概念が「国土の均衡ある発展」に集約される。1983年のテクノポリス法では全国26か所が先端技術産業を誘致する産業エリア「テクノポリス」に指定された。地域に資源を配分する代表的な行政モデルが土地区画整備事業である。公共投資は、街の周辺に点在する原野の土地を区画開発して道路、学校等の社会基盤整備を行う事業を通じて全国津々浦々で実施された。しかし一方で土地区画整備事業は担当政権の集票機会に利用されがちで、市場機能を阻害する補助金のばらまきの側面を持っていた。

第4次全国総合開発計画で「多極化」と言う概念が登場し、第5次総合計画では「多軸化」という概念が登場した。第1－3次に比べて第4次以降全総主義が明らかに替わってきた。それは政策的に機会均等の配分で国土形成をリードしてきた第1－3次に比べ第4次以降は市場を後追いし追随する計画策定になっていった。現在日本でもっとも強力な経済基軸が東京－東海－大阪である。2005年で県民一人あたりの所得の上位7都道府県がちょうどこの経済基軸上の位置する都道府県となる（図3.2.2）。しかしこの図で見るとすでに

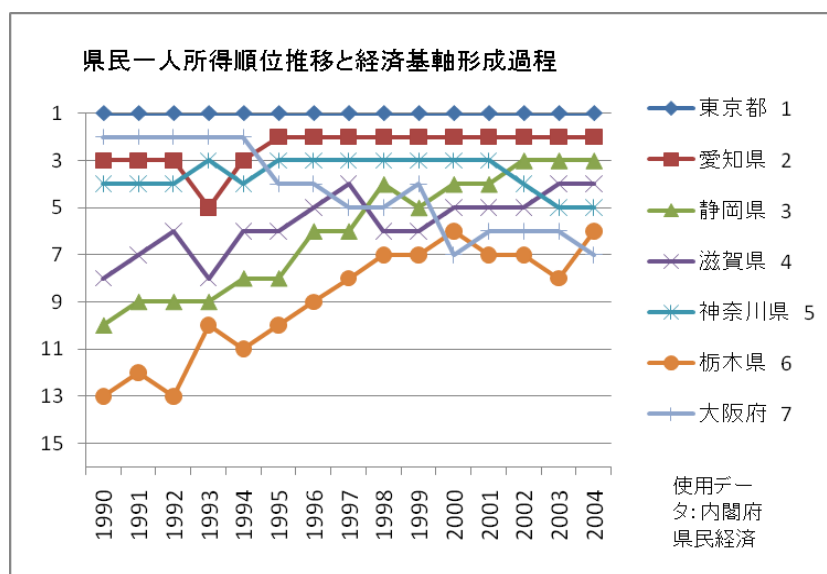
1998年頃これらの都道府県に富が集約している事が分ける。つまり市場ではすでに1998年頃から東京・大阪の経済基軸が形成されつつあった。1998年から始まった第5次総合計画はそれを追認するものでしかなかった。

### 3.2.1

	第1次	第2次	第3次	第4次	第5次
名称	全国総合開発計画	新全国総合開発計画	第三次全国総合開発計画	第四次全国総合開発計画	21世紀の国土のグランドデザイン
閣議	昭和37年10月5日	昭和44年5月30日	昭和52年11月4日	昭和62年6月30日	平成10年3月31日
策定	池田内閣	佐藤内閣	福田内閣	中曽根内閣	橋本内閣
背景	1 高度成長経済への移行 2 過大都市問題、所得格差の拡大 3 所得倍増計画(太平洋ベルト地帯構	1 高度成長経済 2 人口、産業の大都市集中 3 情報化、国際化、技術革新の進展	1 安定成長経済 2 人口、産業の地方分散の兆し 3 国土資源、エネルギー等の有限性の顕在化	1 人口、諸機能の東京一極集中 2 産業構造の急速な変化等により、地方圏での雇用問題の深刻化 3 本格的国際化の進展	1 地球時代(地球環境問題、大競争、アジア諸国との交流) 2 人口減少・高齢化時代 3 高度情報化時代
目標年次	昭和45年	昭和60年	昭和52年からおおむね10年間	おおむね平成12年(2000年)	平成22年から27年
	<地域間の均衡ある発展>	<豊かな環境の創造>	<人間居住の総合的環境の整備>	<多極分散型国土の構築>	<多軸型国土構造形成の基礎づくり>
	都市の過大化による生産面・生活面の諸問題、地域による生産性の格差について、国民経済的視点からの総合的解決を図る。	基本的課題を調和しつつ、高福祉社会を目指して人間のための豊かな環境を創造する。	限られた国土資源を前提として、地域特性を生かしつつ、歴史的、伝統的文化に根ざし、人間と自然との調和のとれた安定感のある健康で文化的な人間居住の総合的環境を計画的に整備する。	安全でうるおいのある国土の上に、特色ある機能を有する多くの極が成立し、特定の地域への人口や経済機能、行政機能等諸機能の過度の集中がなく地域間、国際間で相互に補完、触発しあいながら交流している国土を形成する。	多軸型国土構造の形成を目指す「21世紀の国土のグランドデザイン」実現の基礎を築く。
基本的課題	1 都市の過大化の防止と地域格差の是正 2 自然資源の有効利用 3 資本、労働、技術等の諸資源の適切な地域配分	1 長期にわたる人間と自然との調和、自然の恒久的保護、保全 2 開発の基礎条件整備による開発可能性の全国土への拡大 3 地域特性を活かした開発整備による国土利用の再編効率 4 安全、快適、文化的環境条件の整備保全	1 居住環境の総合的整備 2 国土の保全と利用 3 経済社会の新しい変化への対応	1 定住と交流による地域の活性化 2 国際化と世界都市機能の再編成 3 安全で質の高い国土環境の整備	1 自立の促進と誇りの持てる地域の創造 2 国土の安全と暮らしの安心の確保 3 恵み豊かな自然の享受と継承 4 活力ある経済社会の構築 5 世界に開かれた国土の形成

第5次の全国総合計画全総比較表 (<http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/zs5/hikaku.html>) より作成

### 3.2.2



### 3.3 低経済成長の問題

日本の経済成長は戦後の復興を出发点とし、高度経済成長・バブル経済成長から平成のいざなぎ景気超えに至り、成熟した経済成長期に移行した。高度経済成長時代、原料の輸入以外の製品加工から日本国内の市場での販売消費まですべてのビジネス機会の所得を国の所得とする事が出来た。その結果が実質経済成長 10%以上の非常に高い経済成長であった。バブル経済成長時代欧米の市場に対して日本の上質で安い労働力で、国内で生産した商品を国内市場で販売して経済成長を実現した。所得機会は輸出製品の製造加工過程に生ずるものである。その結果が 5-6%の経済成長であった。1960 年代のいざなぎ景気と呼ばれる長期好景気 57 週を超える平成のいざなぎ景気超えにおいては 2%超の経済成長しか実現できていない。

図 3.3.1

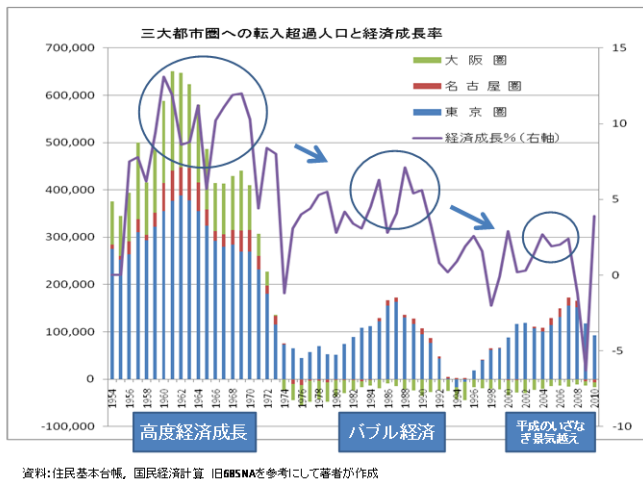
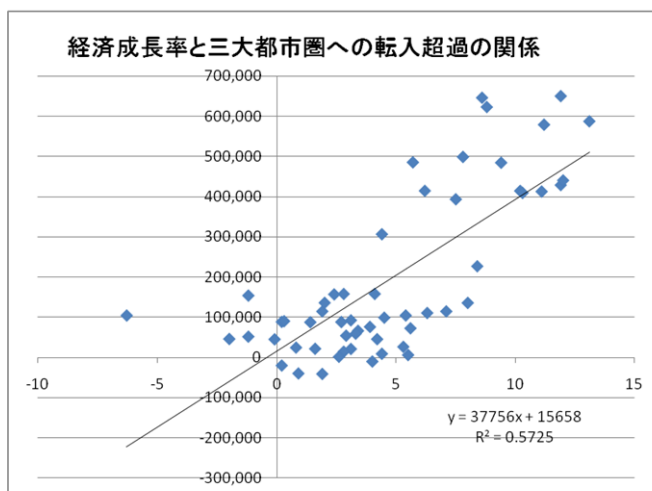


図 3.3.2



この経済成長率と日本国内の東京、大阪、名古屋の 3 大都市圏への人口移動（転入超過）の関係を表したのが図表 3.3.1 である。日本の高い経済成長には国内の高い人口動態が起きていた事が分かる。この経済成長率と人口動態の関係を計算したものが図表 3.3.2 である。

10%を超える高い経済成長には 50 万人を超える高い人口動態必要になり、バブル経済の 6%超の経済成長には 30 万人程度の人口動態が必要であった事が見て取れる。そして日本の市場規模を維持するのに必要とされる 3%の成長に要する人口動態が 10 万人以上となる。2000 年以降日本国内で地方の衰退がはじまり、安い労働力を大都市部に供給する事ができず、また大都市

部の事業拠点においても更に安い労働力を求めて海外へ移転してしまった。日本の人口動態を起す要因については多くの研究があるが、いずれにしても地方に自立した収益力があり人口を供給し続ける力があれば良いが、ないと一歩的な人口動態は地方を衰退させてしまう。

企業の経営組織体が、経営資源をグローバル市場から供給を受けて最適なパフォーマンスを発揮できるマトリクスを志向する中で、日本を代表する企業の多くも本社だけを日本に残し、生産拠点を海外に移していく。日本経済をけん引する優良企業の多くが、ほとんどの経営資源を国外のグローバル市場から調達するようになり、今まで日本国内に収益をもたらしてきたビジネスチャンスすべてを海外に移してしまった。これら企業の本社のある東京で保管される金融資本に対する報酬だけが日本の所得機会とってしまった。地方は東京に集まる金融資本が実現する収益の配分に頼ることしかできず、その結果が人口 1 億人以上の非常に上質な市場を持ちながら 3%の経済成長もできない状況に陥ってしまった。OECD 諸国の中でも際立って低い経済成長を示し、少子高齢化社会から来るファンダメンタルズな市場の縮小という問題を解決できない、衰退国家のレッテルを貼られてしまっている。

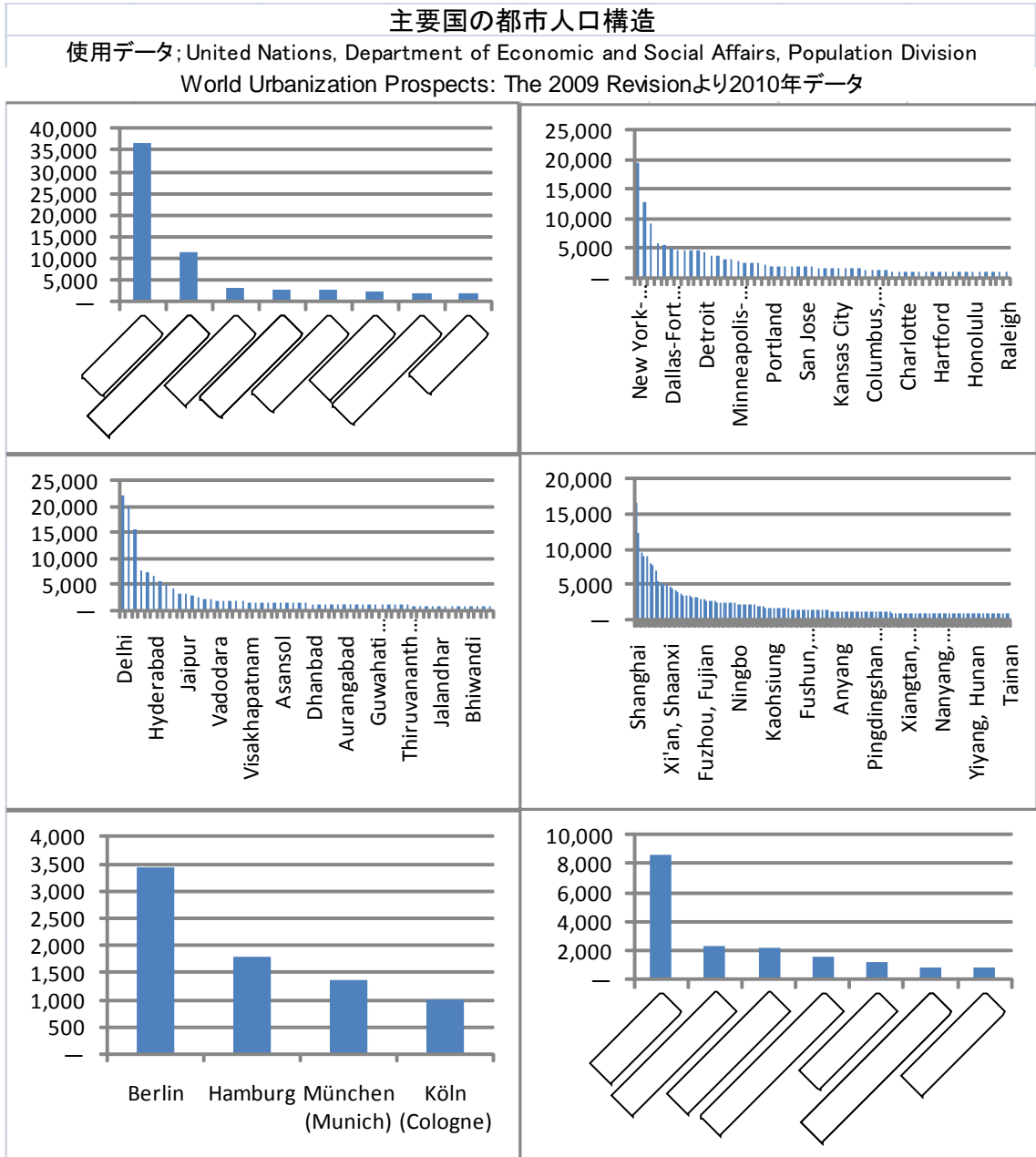
東京一極集中が容認される理由が、東京都市圏の高い生産性が日本全体の競争力を押し上げ、結果的に日本に高い経済成長をもたらすだろうという期待であった。衰退する地方は東京都市圏から再配分する事によって再生が可能であると言う議論がなされていたが、現実に日本に高い経済成長を復活させる事ができず、地方の衰退が待たなしの状態になってきているわけだ。

### 3.4 日本の都市人口構造

図表 3.4.1 が日本の都市圏の人口構造である。都市人口は通常ジップの法則に従うとされる。これは都市圏の人口をランクサイズで並べた場合何らかの序列ができるものである。実際にはそれぞれの国が特徴ある都市構造を持つ。図表 3.4.1 の一番左上に見られるように、日本の人口構造は極端な帝都型を示す。帝都型とは極端なガリバー都市を中心に弱小都市が従属的に連なる形である。日本はまさに東京都市圏が帝都化し、第二の都市大阪、以下の都市人口が東京に吸収され弱小化している状況である。

これに対してアメリカはニューヨークを帝都としてはいるがロサンゼルス、シカゴ等第 2 第 3 の都市が明確に存在し、更に次の都市の序列が明確になっている連邦型を示している。連邦型の都市構造では、地方都市が帝都都市に従属する事なく自立し、安定した収益を実現し、また独立した機能・アイデンティティを持っている事を示している。それはグローバル市場から見ると、投資先の選択肢を帝都以外に多数持っている事を示している。中国においては上海が急速に成長している事実は内外で認められているが、グローバル市場から見ると第 2、第 3 の都市が存在し投資先の選択肢も充実している。インドも同様の事が言えよう。ドイツが非常に解りやすい。

3.4.1



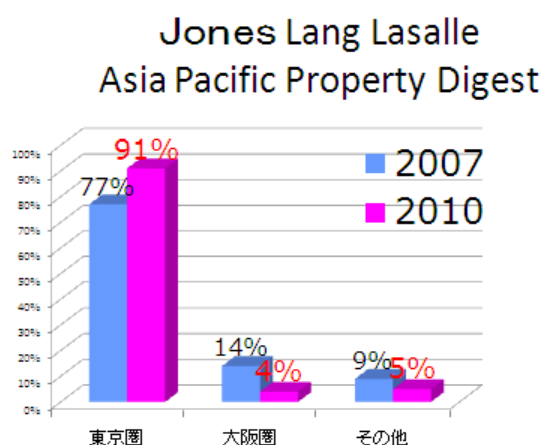
アメリカ同様ドイツも連邦制国家体制の国であるが、それ以上にドイツは各都市が機能別に明確な成長している。政治都市ベルリン、工業都市ハンブルグ、商業都市ミュンヘンである。他に金融サービス都市フランクフルト等である。機能に応じて投資先が複数あり、これらの都市に帝都 VS 地方という概念は薄い。

3.4.1 図右下のイギリスが典型的な帝都型を示している。一般論として近年イギリスにおいてロンドン以外の都市でビジネスをしたり、都市のイメージができる人がどれだけあるだろうか。或いはロンドンに次ぐイギリスの第 2 の都市名を明確に答えられる人がどれだけいるだろうか。現在イギリス第 2 の都市はマンチェスターであると答える人がイギリス

国内では多い。国連の都市圏人口データ上位 30 位以内にロンドン同様 1960 年までマンチェスターがランクインし、世界に冠たる産業都市としてのポジションを示していた。しかし図データ上都市圏規模でバーミンガムが 2 位である。産業がかろうじて残っているのはバーミンガムである。第 2 の都市と言うポジションが低迷しその存在が不明確になり、逆に帝都が地方都市の活力を吸収し続けガリバー化してしまっている。ロンドンは、サッチャー政権時代を除いて、一貫してグレーター・ロンドン政策によりロンドン及びその周辺行政区を含んだ大ロンドンを標榜してきた。

ではそのロンドンが都市としてどのようになっているかと言えば、産業拠点が低迷し、多くがグローバル企業化しそれ以外の地場産業が衰退或いは多くが海外資本に買収されてしまっている。特に金融サービス業に特化し、金融取引の利ザヤ・サービスフィーを主要な産業収入としている。更にロンドンの都心部にあるシンボリックな商業施設の多くが、中東やロシアのオイルマネーに買収されてしまっている。

### 3.4.2



引用データ: JLL「アジアパシフィックプロパティダイジェスト日本版2010年第四半期」により筆者作成

2010 年イギリスを代表しグローバル市場で活躍する B P 社がメキシコ湾で大規模な原油流出事故を引き起こした。世界中から非難されたのは事故の原因よりも事故の後処理であった。処理がなかなかできずその間原油を垂れ流したままで制御不能の状況に陥った。イギリスを代表する最高レベルのテクノロジーを持つと信じ、暗

黙の安全性があったトップのセクターの信頼が揺らいだ。地方が衰退する問題を棚上げにして、最も生産性が高い帝都に資源を集中させて、国全体の競争力を維持しようとし、そのトップレベルのセクターに暗黙の信頼を寄せていたが、現実にはグローバルの金融市場に左右される非常にリスクのある経済成長体質になり、イギリスの優位性を象徴するテクノロジーの信頼性も劣化してしまっている状況にある。

図表 3.4.2 はグローバルに活躍する不動産調査会社 JLI のデータである。日本に入ってきた不動産投資資金のうち、2007 年に東京都市圏に投資されたのが 77%であったが、2010 年には 91%が東京都市圏に投資されている。グローバル市場から見て日本国内で選択肢が東京都市圏だけになってしまっている現実が起きている。地方の選択肢が喪失してしまっている。地方の商業地に行くと、中心地の商業ビルで空き店舗が目立つ。地方だけでなく大阪、名古屋においても然りである。

日本の都市構造が帝都型都市構造の制約シナリオに入り込もうとしている懸念がある。東京の高い生産性が日本経済をけん引するというシナリオとは逆に、低成長から脱却ができず、日本の第 2 の都市圏である大阪都市圏の成長が低迷しているのにもかかわらず、東京都市圏の過大な帝都性を容認してしまっている。日本の高いテクノロジーの象徴が「東京」「原発」というキーワードであった。しかし今回の東日本大震災の東京電力の原発事故処理の問題等、その暗黙の信頼性が特に海外に対して無くそうとしている。帝都化による成長シナリオより制約シナリオの方に傾き始めている懸念が顕在化しはじめた。都市構造の帝都型から連邦型への構造転換のシナリオが求められる。

### 3.5 東京一極集中議論 I (政策)

日本経済が地方から供給される安くて上質な労働力を使い、所謂労働レバレッジモデル（賃金裁定モデル）で高い成長を実現してきた。経済成長とともに生産性の高い大都市圏に人物金の経営資源、社会資源が蓄積され続けた。多くの地方の低賃金労働者が大都市圏で高い所得を実現した。この所得の増加が日本の経済成長のそのものであった。全総主義で見たとおり、バブル経済が始まる迄は地方の産業拠点の整備に社会資本を投入してきた。しかし大都市部への社会的人口動態が進む中で、大都市部への社会資源配分がむしろ遅れだした。第 4 次総合計画で東京都市部を中心にした多極への社会資源の配分へシフトし、第 5 次総合計画で東京都市部そのもののリノベーションが明確にされた。

東京一極集中の経済効果の研究は 1990 年代に入ってから急増した。バブル崩壊で戦後から継承された様々な経済活動の矛盾を検証する中で、当然登場してきた議論である。バブルが崩壊し金融機関の破たんが現実なものとなり、地域経済が疲弊しだすとともに、日本の経済の立て直しを目指し、生産性の高い東京への経営資源・社会資源を集約する事で日本の経済をけん引する考えが主流となっていく。かくして東京一極集中を促進する多くの研究が登場した。その中心が現政策研究大学院の学長である八田達夫氏であった。氏が編集した「東京一極集中の経済分析（1994）日本経済新聞社」は、当時の規制緩和東京一極集中を推進する多くの研究者が参加している。この文献の主要な趣旨としては、①東京一極集中は東京圏だけでなく地方も潤してきた。②巨大都市の形成自体は仕様の失敗の証明である。しかしそれでも一極集中のスケールメリットをやめてしまう理由には当たらない。③規制するのではなく集中による弊害を取り除く事が重要である。④首都圏機能移転については移転した跡地を公園にするのではなく、売却して有効利用する事が重要。⑤関東大震災を想定して分散ではなく耐震化を進める事が重要。等である。

これらの理論に多くの有識者が同調しはじめ、経済界からも支持されて実際の政策に反映されたのが、小泉内閣の都市再生に関する規制緩和である。バブル経済崩壊以降日本の製造事業所が海外に移転をしはじめ、空洞化し始めると、都心にあった企業の多くの製造事業所が使われなくなり始めた。あわせて都心部にあった旧国鉄の未利用地の売却問題もあわさり、企業の事業所跡地の有効利用が市場のニーズとなって顕在化した。これが経済

界からの支持の要因であった。小泉内閣は小さな政府を標榜する立場にあり、規制緩和によるサプライサイドの経済政策をとっていた。都市再生本部を立ち上げ都市再生緊急整備地域を指定し、容積率規制緩和、特別融資等の政策を盛り込んだ都市再生特別措置法が2002年制定された。第一次指定で東京駅・有楽町駅周辺、秋葉原・神田地域、臨海地域、六本木周辺地域、新宿駅周辺地域、大崎駅周辺地域その他、大阪の一部が指定されたが、そのほとんどが東京に集中していた。東京への集中に対する批判が出たため、以後政治的追加色を強めていき都合第6次にわたる65地域6612haの規模で指定がなされたが、実質的に整備が進んだのは、第1次、2次に指定され東京に偏っていた事は言までもない。名古屋駅前のミッドランドスクエアの整備も第2次指定を利用して進められていった。

このようにバブル経済の崩壊、デフレ経済からの脱却を目指して産学官でマッチングした都市再生は、現在の大都市の核となる拠点の開発を実現し2002年2月から始まる平成のいざなぎ景気越えに大きく貢献した。更にこの時期社会問題化していた格差においても縮小する様子すら観察された。平成のいざなぎ景気超自体は、直接的にはアメリカのサブプライム住宅ローン等のビジネスモデルによる好景気を受けたものであるが、日本の東京都市部のリノベーションは、高い投資を呼び込み効率的な生産性の高い都市となった事は多くの有識者が認めるところである。しかし高い経済成長が実現せず、最終的にデフレからの完全脱却ができない状況で、この先の地方地域経済の劣化が進んでいく状況を止められなかった事は問題を次の市場のメカニズムの中で考える。時代は2008年の世界的な金融危機が向かう事になる。

### 3.6 東京一極集中議論Ⅱ（市場）

日本のマスコミでは取り上げられる事が少ないが、今、資本主義への警鐘として世界中のマスコミで取り上げられているのが、アメリカの中西部の都市デトロイトの中心市街地のスラム化である。デトロイトは1903年にヘンリー・フォードが自動車工場を置き、1908年にT型フォードを世に送り出した自動車産業の聖地である。1950年代に人口180万人になりそのピークを迎えた。国連の都市圏30位のデータにも1970年代まで記録される世界に冠たる産業都市であった。しかし現在人口がピークの半分にまで減り、全米で失業率、犯罪発生率ナンバーワンの都市になってしまっている。中心市街地がスラム化し家が1ドルで売られ、3人に1人が失業し、不動産価格がピークの80%減となっている<sup>iii</sup>。このデトロイトの衰退の原因は諸説があるが、自動車産業の近代化の遅れがその一つとしてあげられる。

工業製品にはすべからず寿命があり、当然産業都市も近代化を模索し、新しい産業に転換して行かなくてはならない。デトロイトで自動車産業が衰退した事はその転換の難しさを示していると言えよう。小規模の例えば、岐阜県関市の刃物産業が研磨産業に転換するように、自動車のように大規模な産業ヒエラルキーを必要とする産業の近代化への転換は簡単にはできない事を示している。

東海地方はトヨタ自動車をはじめとする自動車メーカーの企業群が集積し、輸送機関連産業クラスターを形成している。将来の自動車産業に替る新しい産業が、産学官で模索されているのも事実である。2011年産学官で開発されてきた中型ジェット機（MR J）の生産が始まった。しかし中型ジェット機市場が将来自動車産業に替わりあまりある市場規模にはない事は明らかである。デトロイトの産業都市の近代化の失敗は、大規模な産業構造を持つ産業都市が、同じ拠点で第二次産業内の産業構造の近代化・転換する事の難しさを意味しているわけだ。

大阪都市圏の産業転換にはどのような問題があったのだろうか？大阪の製造業の市場が縮小し始めたのは1960年70年頃からすでに始まったと言われている。当時の都心部にあった工場の公害問題、都市中心部の過密による外部不経済が社会問題化し、郊外に移転させる政策がなされた。近畿を対象に1964年制定された所謂「工場等制限法」である。これにより多くの工場が郊外ではなく海外に流出し、一度流出した工場は戻ってこないと悔やまれている。しかしこの工場等制限法がなければ、大阪都市圏が東京都市圏に比肩する成長が可能であったろうか？これも外部不経済を生み出す産業都市構造を、同所で近代的な産業都市構造に転換させる事が非常に難しい事を物語っていると言えよう。

同じ場所で設備だけが近代化されるケースは多くはない。例えば大型プラントである製鉄高炉が同じ場所で増設はあっても、全く新しいものに更新される事はない。技術変化、市場の移動、時代の変化等々何らかの理由で場所を移動して新プラントとして作られる。このように同所で第二次産業内での産業転換は非常に難しい現実がある。

ではなぜ東京都市圏は成長したのかという問題が出てくる。関東圏を対象とした工場等制限法は、大阪より早く1959年に制定された。東京都市圏は第二次産業の製造の現場を東海、関西地方に渡し、第三次産業へ転換ではなく進化をして大きな成長をし続けている事が考えられる。第三次産業の中身は通信産業、医療介護産業、金融サービス産業である。これらはすべて許認可産業である。特に2000年以降東京が極端な金融緩和政策、円安政策により金融「バブル」を引き起こしていた事はいろんな研究者により証明されている<sup>iv</sup>。尚、東京都市圏でも工場等制限法により指定された区域以外のエリアの製造業がその後も成長し続けているという指摘がある<sup>v</sup>。第二次産業は第三次産業とフィードバック的な融合があって初めてイノベーションが起きる。イノベーションが生じる産業は近代化・進化する事ができる事を意味している。現在関西圏で隆盛しているエレクトロニクス産業、愛知三河の輸送機器関連産業の進化はイノベーションによって進んでいるものである。

バブルとは、市場で何か革新的な財・サービスが登場した時、その市場が他の市場に対してプレミアム収益を実現する。特定の市場でプレミアム収益が生じると、他の市場からそのプレミアム収益を目指して新たな市場参加者が生じる。市場に新たな市場参加者が参入し市場に多くのビジネスプレーヤーが存在すると、市場のリスクがその多くの参入者に分散され、リスクが過小評価される。リスクが過小評価されると市場参加者は過剰なリスクポジションを取り始める。この過剰なリスクポジションが過剰な投資となる。過剰な投

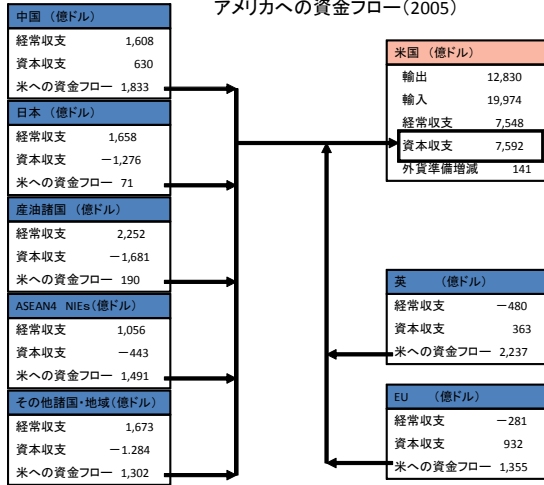
資が当初のイノベーションによる市場の成長の範囲内であればよいが、それを超過するとバブル化する。バブルを引き起こす財サービスは、テレビの開発とかIT技術ばかりではない。新しいビジネスモデルの開発、新産業育成のための規制、既成産業の規制緩和によっても起きる。例えば戦後初めて設定された全国国土開発総合計画により全国的な地とバブルが生じ、バブル時代の原野の高騰は1987年に制定されたリゾート法によって生じた。特に2000年以降日本でも金融工学の新しいビジネスモデルが市場で定着するように、様々な金融に関する規制が作られ、又既存金融サービス業の規制が緩和された。証券化ビジネス、ファンドビジネスに関連する法整備が2000年以降進み、それら基にした様々な金融関連ビジネスモデルのビジネスチャンスは、ほとんどが東京に集中した。あわせて1990年代末の金融機関の破たん以来継続してきた大規模な金融緩和が、バブルを誘発していた。また自民党政権下に、東京丸の内・大手町に世界的な金融センターを作ろうと言う動きがあった事も、この時期東京都市圏で金融バブルが生じていた事を示している。

バブルが生じる適正な資源の配分を歪める弊害が生じる。収益の低い市場からバブルを生む収益の高い市場に資本、資源が集中的に投資される。第二次産業を東海、関西経済圏に渡してしまい、第三次産業への進化を目指した東京都市圏は、様々な規制及び規制緩和により金融サービス業をはじめとした金融バブルが誘発していた事が考えられる。1990年以降産官学によって誘導された東京一極集中は、その後市場メカニズムにより更に資源を東京に集中させた事になる。バブル自体は市場ニーズに基づき発生し、更に社会的ニーズに合致するものであればそれ自体否定するものではない。しかしバブルは必ず市場の中で償却する必要がある。

### 3.7 次々に新しい経済基軸が台頭するグローバル市場

図3.7.1は2005年当時のアメリカへの資金フローを示した図である。アメリカの貿易収支は輸入1兆2,830億ドル、輸出1兆9,974億ドルであり経常収支は7,548億ドルの赤字である。これに対して7,592億円の資金が日本、イギリス、産油諸国、ヘッジファンドを通じて還流されていた。さらに日本の金融機関では、米国債以外にも連邦住宅局が発行する住宅ローン証券化金融商品等の多くの金融資産を保有した。これが2000年以降グローバル経済をけん引してきた金融資本還流経済基軸である。2000年からリーマンショックの2007年までに米国債が2.5倍に膨れ上がった実態が図3.7.2で見えてとれる。これが東京一極集中バブルの源と言えよう。これは単に超大国アメリカの政治力の問題ではなく、基軸通貨であるドルの対円為替を維持するために米ドル資産を保有するニーズが市場ニーズとしてあった。いずれにしてもこの経済基軸の特徴は資本還流にあった。この時代の日本の経済構造は東京都市圏に本社を置く日本を代表するトップ企業が、アメリカ市場をはじめとするグローバル市場で稼いだ利益を東京に集められた日本中の金融資本を通じて配分されていた。この金融資本をマネジメントしたいのが東京の金融セクターである。それらが再配分所得政策で地方に配分されていた。地方にあった製造拠点が海外に流出し所得機会が

アメリカへの資金フロー(2005)



資料作成引用データ: 2007年度通商白書より作成

加速し地方ー東京ーアメリカ（グローバル市場）というヒエラルキーの経済基軸を形成していた。市場ニーズ以上の政策ニーズがあるとバブルの加速が容認される事は、バブルのメカニズムの典型的な特徴である。平成のいざなぎ景気超え以降、産学官の意図を超えて市場メカニズムによる東京一極集中が加速し、本来日本全体になされるはずの適正な資源配分を歪め、地方の自立不可能な衰退は決定的となった。

2007年リーマンショックにより金融資本主義が破綻をした。そして金融資本還流経済基軸に替わって又新しい経済基軸がグローバル市場に顕在化し始めた。ただ単に先進諸国の重要な経済地域ではなく、グローバル市場の原材料から製品に至る流通サプライチェーンが経済基軸となり始めた。

サプライチェーンとは本来「情報」をマネジメントするものである。日本ではユニクロがその戦略の先駆者であった。アパレル産業においては市場に小売店、問屋、製造元がある。それぞれのセクターは顧客がどのようなものを欲するかと言った市場ニーズ、流通在庫、製造原価に関する情報を持っており、これらの情報をお互い融通しすり合わせることによって一つの流通チェーンを形成していた。しかしそのすり合わせにはロスが生じていた。ロスは即コストとなっていた。そこで販売ニーズから製造原価までの情報を一括管理するマネジメントがサプライマネジメントであった。前出の金融資本還流経済基軸が「資本」のマネジメントであり、従来のサプライチェーンマネジメントが「情報」のマネジメントであったのに対して、新しくグローバル市場に顕在化してきた経済基軸はリアルな「財物」をマネジメントするリアルサプライマネジメントであった。新興国同士のブラジルーチャイナ・ライン、オーストラリアーチャイナ・ライン、更にチャイナー先進諸国・ライン等である。これらの新しい経済基軸は、安い労働力で製造した製品・商品を進進諸国の市場で販売するリアルサプライチェーン、新興市場を頂点としてそれに鉱物資源、労働力、技術、スペース等の経営資源、そして商品売り込む巨大なリアルサプライチェーンを意味している。

東日本大震災で、東北の多くの製造拠点が直接これらのサプライチェーンにポジションを持っており、その結果グローバル市場のサプライチェーンビジネスに多大な影響をもたらしたのも事実である。東海地方の輸送関連産業製品、関西都市圏のエレクトロニクス産業の多くも、直接このグローバル市場のサプライチェーンに組み込んでいる。このように還流するものが金融・情報からリアルな産業資材製品にかわると、かえって単純に東京を通す事は非効率となる。愛知県の自動車産業のように日本の産業拠点の多くが、それぞれ独立して東京都市圏を通さずにグローバル市場のグローバル市場のサプライチェーンに組み込まれる事が、自立ある地方の経済成長にとって重要な事となる。日本は本来海洋国家である。国土形態から外港に直接アクセスしやすいのがメリットである。リアルサプライチェーンが主流となるグローバル市場が求めるものは、イノベーションを生み出し、関税障壁・地勢リスク等の障害のないフラット（産業拠点ーグローバル市場）な効率良くアク

セスできる産業拠点である。金融還流基軸が作った日本の産業拠点ー東京ーグローバル市場のヒエラルキーはむしろ効率が悪くなる。日本以上に大きな金融ビジネスセクターを要するロンドンにおいても、政権のビジネスセクレタリーが、イギリスはいつまでも“unsustainable model of financial service”の幻想を追いかけていてはならないという発言をしている（ガーディアン紙 2001/5/11）。大きなマネーポジションによる経済成長に対する見直しを意味していると考ええる。

リアルサプライチェーンが台頭したと言って、それに付随する金融が量的に急速に減少するものではない。リアル経済の何倍かの資金が必ず必要となる。しかし中心となる経済基軸が変われば資金の流れも変わる。現にアメリカに還流される資金の出し手に中国、ロシア、産油国が新しくウエイトを持ち始めた。イギリスは、産油国のオイルマネーをアメリカに還流させるための基地としてその存在意義は今後もあり続けると考えられる。東京がこれら新しい中国などの資金の出し手の還流基地になることは考えにくい。現に世界の金融都市はロンドン、NY、東京からロンドン、NY、香港に代わってしまっている。

日本の今後の経済の趨勢はより競争優位あるグローバル市場の経済基軸に組み込まれることである。生産拠点にしても金融セクターにしても新しい経済基軸に組み込まれることである。東京が新しい経済基軸から脱落していく一方でイギリス型の制約シナリオに陥り、帝都を金融サービスビジネスで維持することは難しい。東京の金融サービスビジネスの問題はこの新しい資金の流れの変化に力点を置かれるが、本質的な問題も忘れてはいけない。日本で 2005 年以降日本の不動産を運用し、オペレーションも日本においている企業が実はシンガポールで上場したケースが出ている。上場に 2 年以上の期間が要してはビジネスチャンスを逃してしまうわけだ。東京が金融、情報、エネルギーの新しい経済基軸が求めるニーズに合っているかどうかという本質的な問題も見直す必要がある。

### 3.8 格差問題

図 3.9.1

年次	ジニ係数				ジニ係数の改善度		
	当初所得：①	①+（社会保障給付金-社会保障料）：②	可処分所得（②）-税金：③	再配分所得（③+現物給付）：④	再分配による改善度	（内社会保障費による改善度）	（内税による改善度）
1996	0.4412	0.3798	0.366	0.3606	8.3%	15.2%	3.6%
1999	0.472	0.4001	0.3884	0.3814	19.2%	16.8%	2.9%
2002	0.4983	0.3989	0.9854	0.3812	23.5%	20.8%	3.4%
2005	0.5263	0.4059	0.393	0.3873	26.4%	24.0%	3.2%
2008	0.5318	0.4023	0.3873	0.3758	29.3%	26.6%	3.7%

作成引用データ：厚生労働省平成20年所得分配調査報告書 p10

日本のジニ係数の特徴は、近年OECD諸国の中でも格差が拡大する傾向を示している。通常格差の拡大を解消する再配分政策には、所得の不均衡を是正する累進課税と格差のボトルを引き揚げる社会保障制度がある。厚生省のデータ vi（図表 3.8.1）によると特に 2000 年以降、税による所得配分のジニ係数の改善が低下し、社会保障給付金・現物給付によるジニ

係数の改善が顕著になってきている。

つまり、格差の下層部分に対する社会保障が行きあたりその効果を確認する事ができるが、累進課税による所得の財分配は進んでいない事になる。東京一極集中の論議の中でのメリットは、生産性が高い東京都市圏に社会資源を一極集中させる事により、日本全体の高い経済成長が期待できると同時に、その収益の再分配により格差の弊害が是正できるというものであった。日本の所得再分配政策の中で社会福祉政策による改善は進んでいるが、累進課税による再分配が進んでいない事は、生活保護者等最下層のセーフティーネットが機能しているが、それ以外の高所得者から中所得者、低所得者への分配が進まず、中間セクターの劣化が懸念されるわけだ。東京一極集中と中間セクターの劣化に因果関係があるのか、又それが累進課税の再分配によって改善されるのかは検証を要するところであるが、市場で顕在化している問題として認知する必要がまずある。

日本の都市構造で見る都市間格差の問題の象徴が、2006年の財政破綻問題が顕在化した2007年に財政再建団体になった北海道の夕張市である。東京が最も裕福な自治体とすれば、夕張市がまさに最下層の自治体と位置付けられる。しかしその後このような最下層にある自治体に対するモニタリング等が進み、様々な直接給付的な政策がなされた事によって、夕張市よりさらに上を行く自治体の財政破綻は多く登場はしていない。これらはいずれも直接的な現物社会給付によるセーフティーネットが機能し始めたと考えられる。しかしこれを持って、東京一極集中政策が格差問題を緩和しているという事にはならない。

東京一極集中が加速すると同時に、都市構造の格差問題で今問題になっているのは、県庁所在地の都市に次ぐ第2以下の都市の疲弊が日本全国で見かけられる点である。これらの都市に共通する特徴は駅前商業施設が非常に衰退している。主要な地場産業がほとんど衰退してしまい、当然公的な社会生活インフラの整備もできず、近隣大都市への人口の流出も起き始めている。これらは概ね30万人以下の都市である。これらの中間都市が近い将来の財政破綻予備軍になる懸念が出ているわけだ。この中間層の衰退というのは都市に限った事ではない。例えばある地方都市の駅前にある地域一番の商業施設、通常、駅ビルと言われているビル施設には、何とか7-8割以上のテナント入居者が維持できているが、その次に立地している第2、第3のビルになるとテナントの入居率がひどいと半分以下となってしまう。さらにその先にシャッター商店街が続く事になる。このシャッター商店街と言うのが、いわば最下層の従来から問題となる格差の末端であり、補助金等所謂社会保障の現物給付で何とか食いつないでいるセクターである。シャッター商店街はむしろ解体され急増する状況にはない。今問題が顕在化しようとしているのはその中間の第2、第3の立地の中間層の商業ビルの衰退である。これら中間層のセクターが今後大量に最下層になろうとしているわけだ。日本の帝都型の都市構造の弊害を一気に受けているセクターである。東京一極集中議論における再分配による地方都市の再生が機能していない現実である。

### 3.9 ファイナンスインフラの問題

国内の金融資本を、グローバル市場に打って出るための金融サービス産業の戦略的な玉と考えるか、国内経済を活性化させるための血液と考えるかによって、金融資本をどのように配分して、それにどのようなインフラが必要かという問題は全く違ってくる。この問題もグローバル市場で競争力を持つための戦略と、日本の内需経済の整備との対峙問題になってしまう。金融資本とはリスクをとるマネーである。リスクをとるマネーは高いリスクに対する対価として本来高い報酬を要求する。これがハゲタカファンドと揶揄されたヘッジファンドのビジネスモデルである。しかし高い収益のみを求められると、やはり生産性の高い大都市圏のみが対象となり、結果的に大都市圏に偏在する事になる。地方の生産拠点の中小企業をファイナンスすることはありえない。

昔から地方の地場の金融資本は、必ずしも高い収益を要求しなかった。その分様々な波及効果で地方の地域経済の振興に貢献し、地方のリスクと成長が一蓮托生の関係で信頼性の厚い収益を生む源泉の性格を持っていた。またこのような資本はその地域内で還流していた。これらとグローバル市場で還流する過度に効率を求める金融資本とは、切り離して考えられなくてはならない。このような地方の地場資本の蓄積が、東京に過剰に集められてしまい脆弱化しているという事は、投資の源泉がなく地方の将来の成長が期待できない事を意味する。資本の産業資本から金融資本への偏在、バブルによる資本偏在の是正が問題となる。

大きなリスクをとるリスクマネー（エクイティビジネス）に対して、銀行金融システム（デットビジネス）も大きな構造上の問題を含んでいる。1995年以降始まった金融機関の再編は、あくまでグローバル市場において競争力をつける目的があったと言ってよいだろう。それが結果的に日本の経済にも良い影響が出るという考え方であった。しかしその一方で東京、大阪以外の地方都市では、大きなリスクが取りにくくなってしまった過小資本の地方銀行と、一部メガバンクの出先機関しかない状況になってしまっている。

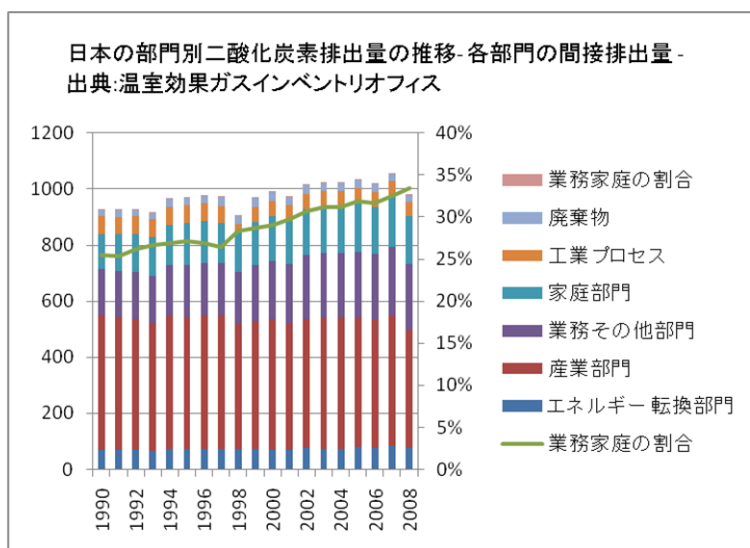
例えば東京、大阪以外の都市、名古屋で考えてみよう。名古屋駅前には2000年以降の都心のリノベーション政策のもと、東京資本の超高層商業施設がいくつもできている。その大規模商業施設周辺には地場の地主による10階超程度の商業ビルが建っている。これらのビルの多くが築30年を超えるものばかりとなっている。当然第3次産業が進化すべく市場ニーズに応える都市構造の近代化・活性化から、これらの建て替えが必要になるわけだ。仮に200坪の敷地に相当規模の商業施設を建て替えようとする、資金にして15億-20億円の資金を必要とする。この資金は、名古屋の地場の地方銀行では、一人の地主に対する融資としては許容リスクの限度を超えてしまっている。概ね一行当たり最高で5億円の融資が限度であろう。それ以上になるとシンジケートを組む必要がある。シンジケートのビジネスモデルも様々な制約が出てきている。ではメガバンクではどうだろうか？この事業主が広域上場企業であるか、名古屋を代表する地場産業に企業であれば対象になろう。一地方の地主は対象になりにくい。その結果これらの商業施設は建て替えができない事に

なる。名古屋に限らず大規模商業施設以外の中小の雑居ビルは、現在ようやく耐震補強改築が行われているところで、実際この耐震補強に要する資金すら滞っているのが現実である。適正な資本の配分が歪められて、地方の特に金融機関が過小資本に陥っているため地方のリスクを取れない状況にある。東日本大震災以降企業が求めるスペースは闇雲な高品質だけではなく、セーフティー、低環境負荷を求めている。この変化について近代化ができない都市に第三次産業の進化は起きない。

次に、家計部門の住宅取得の融資制度を見てみよう。現在の住宅ローンの主力商品は住宅金融支援機構の住宅ローン商品フラット35である。金融機関がこの金融商品で住宅取得資金需要に応じている。この商品は最長35年のローンである。余裕がある人は短い期間で利用できるが、多くの人が35年ローンを組む。では35年ローンを組める人はいったいどのような人だろうか？派遣社員・パート社員が35年の信用を取れるだろうか？正社員ならすべて可能か？様々な制約がそこにはある。現在業種によっては正社員が就業者の3分の1にも満たない状況もある。住宅を取得するファイナンスが非常に使いにくいわけだ。正社員でない人が利用しやすい住宅ローンとはどのようなものか？それは極端の例が今回の世界的な金融危機のきっかけとなったサブプライム住宅ローンである。個人の住宅市場にしても、前述の商業ビル市場にしても不動産市場の成長のためには、ファイナンスのビジネスモデルが必要である。しかしそこには、現実には日本全住宅戸数の1割以上が空き家でだぶついているのに、サブプライム住宅ローンのようなリスクの高いビジネスモデルを使い、住宅市場を活性化させる必要があるのか？という問題がある。

日本は2020年までに1990年比で25%の削減を当時の鳩山首相が国際公約した(現在民主党の内部で公約撤回の動きがある)。図表3.9.1は日本の二酸化炭素排出のデータである。これによると現在、業務用・家計部門からの排出が30%以上のウェイトを占めている。家

図 3.9.1



計・業務の二酸化炭素排出の内容の主なものが家電製品、給湯空調機等である。日本の二酸化炭素排出削減コミットメントの内容には、原発の増設が前提にあった。今回の大震災で原発の稼働率が下がる事が予想される。化石燃料へのシフトはまさに逆行となる。公約の実行の有無にかかわらず、市場ではすでに企業が低環境負荷施設へ明確なニ

ーズを打ち出している。省エネ住宅、省エネ商業ビルへの転換は単なる環境問題ではなく都市構造の近代化の問題になっている。

グローバル市場のサプライチェーンにとって魅力のある生産拠点はイノベーションが起きる拠点である。そのためには生産拠点到隣接する都市部の第三次産業を進化させる必要がある。それに見合う都市構造の近代化は何をおいてのなされなくてはならない政策課題である。都市の近代化を推し進めるための実効性あるファイナンスシステムが市場にない事は、リスクを十分に取れないことを意味する。そして、そのための相当なリスクを取る資本の適正な配分が歪められてしまっている問題がここにある。

#### 4. 将来の議論ぬに向けて (私見)

日本経済はバブル崩壊以降地方が衰退し、大都心部においても多くの生産拠点が海外に流出してこれまで日本が享受してきた高い経済成長を生み出す様々な所得機会を失い、低成長を余儀なくされてしまった。東京に資源を集中して東京生産性を高めて日本全体の成長をけん引しようという東京一極集中政策は、一定の効果を上げたがその一方で新たな格差を生みだし、更に様々な要因で発生した金融ビジネス或いは円安バブルは、東京一京集中を、政策を超えて加速させてしまった。グローバル市場は経済基軸を次から次へと市場ニーズに対応して変化している。情報のサプライチェーン、金融の還流経済基軸、そしてエネルギー製品のリアルサプライチェーンである。日本生き残る道は、経済セクターが常に競争優位あるポジションをこの経済基軸の中で取る続けることである。そのためにどのような都市構造を近代化させる必要があるかを考えなくてはならない。

東京を日本の帝都から外し、グローバル市場の中での自由都市としグローバル市場との人・物・金にやりとで経済規模を維持し、地方から間上に吸収した社会資源・資本を地方に還元し地方の自立を促すべきである事は昔から言われ続けてきたことである<sup>vii</sup>。これに対して既存の道州制の考えのように行政区域だけでいくつものエリアを作っても、そのエリアがグローバル市場のサプライチェーンに組み込まれられなければ、闇雲に社会給付をしなければならないセクターを作るだけである。イギリス型の帝都型都市構造を進めても、巨額なマネーポジションのみによる経済の牽引は持続不可能であり、東京がグローバル市場の資金還流経済基軸から脱落するようであれば、それは制約シナリオの選択でしかない。

グローバル市場で次から次へと新しい経済基軸が登場している。グローバル市場の経済基軸の中で、より競争優位あるポジションを獲得することが企業戦略であり、国家戦略となる。リアル経済がある限りその何倍かの資金の流れが生ずることに変わりはない。しかしアジアのマネーの源はすでに日本から中国に移りつつある、それは金融セクターの東京から香港への移行に他ならない。その中で金融バブルで肥大した東京の都市構造が今後どのようなポジションをとるべきか見直す必要がある。

リアルサプライチェーンが求める生産拠点は、イノベーションが生じる産業クラスターである。イノベーションが第二次産業と第三次産業のフィードバックによって生ずると考えると、それは大都市部と生産拠点の連携が可能となるエリアとなる。現在の日本では関東一円、大阪、愛知、福岡である。これらの産業拠点が産業クラスターとしてグローバル市場のリアルサプライチェーンに組み込まれるためには、これらの産業拠点に隣接する大都市部での第三次産業の進化が可能となる・都市部の生産性の向上、そのための近代化、産業資本の適切な配分が求められると考える。

- 
- i 井上民二他編「生物多様性とその保存（1998 岩波新書）」 p 10
  - ii データ出典：World Urbanization Prospects: The 2009 Revision
  - iii データ出典：ガーディアン・ウイークリー2010
  - iv バブル論の著名なものとして野口悠紀雄著「円安バブル崩壊」2008 ダイヤモンド社等
  - v 浅田義久「経済学から見た国土形成計画」2008.7 日本不動産学会誌
  - vi 所得再分配調査報告書 H20（厚生労働省）
  - vii 2011年3月総合ユニコム主催不動産ビジネスカンファレンスにて川口有一郎氏の発言を引用
- 

#### 参考文献

- 八田達夫編「東京一極集中の経済分析」1994 日本経済新聞社
- 伊東理「イギリスの小売商業 政策・開発・都市」2011 関西大学出版部
- 武田春人「高度成長」2008 岩波新書
- 増田悦佐「高度経済成長は復活できる」2004 文集新書
- 巨理格「国土形成計画における「新たな公」の役割」2008.7 日本不動産学会誌
- 八田多達夫・唐渡広志「都心における容積率緩和の労働生産性上昇効果」住宅土地経済No.41
- 唐渡広志・八田達夫「容積率緩和の便益」住宅土地経済No.50
- 井出多加子「金融と不動産投資」住宅土地経済No.60
- 各白書 国連・OECD 東京データ（HP）