

## 人口が減るといふ局面での市街地再開発事業の課題と解決策について

株式会社オガール 代表取締役／一般社団法人公民連携事業機構 代表理事 岡崎 正信  
おかざき まさのぶ

### はじめに

市街地再開発事業は、単に古い建物を更新する以上の重要な役割を持っています。これは特に、自然災害に対するリスク管理、地域活性化、そして持続可能な発展を目指す、日本の都市計画において不可欠な取り組みです。しかし、現行の再開発事業プロセスが一律であるため、地域ごとの不動産価値の実情や地域の特性を適切に反映しているとは言えず、様々な問題が生じています。特に、従来の一律によるアプローチでは、土地価値の下落している地域で再開発事業が竣工したあとに、大きな問題を引き起こす可能性があります。

最近の市街地再開発事業は、市街地の活性化という名の「老朽化した不動産の更新」になっていると私は思っていますが、事業後の周辺エリアの不動産価値の毀損や、過度な補助金への依存が見られるなど、その実施方法には改善の余地があると思っています。様々な課題への対応は、地域固有の特性を活かしこと、多様なステークホルダーと連携して計画を進めることが重要ですが、一番大事なことは、市街地再開発事業が「敷地主義（事業単体）」ではなく、周辺エリアへの波及を考えた「エリア主義」への思考の変化です。それには、個々の地権者のみならずエリア全体としての価値向上を目指すべきだと感じています。

また、日本の都市計画制度は歴史的に人口増加に対応するための規制に重点を置いてきましたが、

これからは不動産価値を高めるための規制へと変化していく必要があります。これにより投資家や不動産オーナーに対して不動産への好意的な印象を与えることができ、投資を促すことができます。地域の持続可能な発展を促進するための規制は、単なる制約ではなく、地域全体の価値向上を図るための強力な手段となります。

最終的に、市街地再開発事業の成功は、地権者や自治体を含む地域コミュニティの協力にかかっています。補助金に過度に頼るのではなく、持続可能な不動産事業としての収益モデルを構築し、市街地再開発事業の真の目的を実現することが求められます。

本寄稿では、このような内容について深掘りしていきたいと思えます。

### 1. 一律スキームによる地域価値の損失

ほぼ全国的に統一されたスキームで行われる市街地再開発事業は、地域によって異なる土地価値の実情を反映せず、数々の問題を生じさせています。この統一アプローチにより、土地価値が上昇する地域では市街地再開発が経済的に成功しやすくなる一方で、価値が低下している地域では逆に問題を引き起こしてしまいます。市街地再開発の本来の目的は、市街地の活性化、生活環境の改善、そして社会資本のインフラ整備にあります。現実には「床面積の増加」が地域の実需に対応して

おらず、人気のない地域に新たな床を提供しても、地域の魅力向上が伴わなければ新しい床の需要を創出することは難しいのです。この結果、事業の経済性は損なわれ、一部の地域での負の遺産というリスクが高まっています。本来であれば、人口増加や床需要が見込まれるエリアで展開されるべき市街地再開発が、無差別に「活性化」という名目で推進されるようになってしまい、これは、秩序ある市街地の構築という本来の目的から逸脱し、「活性化」を目的とすることで逆に不動産価値を低下させる結果を招いています。

## 2. 市街地再開発：栄養ドリンクのような短期解か

市街地再開発が全国的に一律なスキームで進行している現状は、地域毎の異なる土地価値を適切に反映せず、様々な問題を引き起こしていると思います。一律のアプローチでは、土地価値が上昇している地域では再開発が経済的に成功しやすい一方で、下落している地域では逆効果となり得ます。

先にも申し上げましたが、市街地再開発の本来の目標は、市街地の活性化、住環境の改善、社会資本のインフラ整備にあります。「床面積の増加」という事業の結果が地域の需要と必ずしも合致せず、人気のないエリアに供給を増やしても、地域の魅力を向上させることなく新たな需要を創出するのは困難です。これは事業の経済性を損ない、一部地域で負の遺産を残すリスクを高めています。

「市街地活性化」という名のもとに多く展開されている再開発事業ですが、本来、人口増加が見込まれるエリアもしくはエアリアマネジメントの体制や具体的な経営計画が実在するエリアでのみ実施すべきで、現状行われている市街地再開発事業は、秩序ある市街地形成を目指す原点から逸脱し、不動産価値を減少させる結果を招いているものも確認されています。

また、市街地再開発が進められる背景には、地権者の経済利益追求があり、特に地方で不動産価値の下落にも関わらず、補助金に依存した経済的

合理性の低い事業が推進されているケースが有り、これにより、事業推進が目的と化し、地権者の政治力によって経済性より政治的判断で進むケースも見受けられます。

したがって、「補助金を理由に再開発を」という考えは、誤った出発点です。市街地再開発が地権者の一時的な利益のための栄養ドリンクになっている状況は、特に地方都市において再検討すべきでしょう。

市街地再開発の課題は、人間関係や地域の経済的なポテンシャルに根ざしていますが、地域固有の特性を生かした再開発を進めることで、市街地の活性化と持続可能な発展は可能です。「地域の実情に即した計画立案」「多様なステークホルダーの協力」「地域独自の魅力の創造」が求められます。また、土地不動産価値が低下している地域では、個々の地主主導の「敷地主義」から、地域全体の価値向上を目指す「エリア主義」への転換が必要です。このアプローチは、地域全体として計画的な開発が進む、都心部の一部エリアと共通しています。これにより、地域一貫性と品質が保たれ、不動産価値を支える要素となります。

市街地再開発事業の成果は、「敷地主義」と「エリア主義」に基づく考え方によって異なり、地域全体を見据えた最適化と持続可能な発展を目指す計画のもと、地域コミュニティ全体の協力と調整が不可欠です。

## 3. 劣化してきている制度による再開発

日本の都市計画制度は、その歴史的経緯から主に人口増加に伴う都市の無秩序な拡散を規制し、整理することを目的として進化してきたように感じています。その結果、規制の多くが禁止事項に焦点を当てられ、ポジティブな指針よりも制限に重きが置かれています。このアプローチは、一定の秩序維持には不可欠ですが、土地価値を積極的に向上させるための措置としては不十分です。

現代の都市計画では、規制による抑制だけではなく、不動産価値の向上を図るための規制が必要

と私は感じています。価値向上の規制には、特定エリアにおけるランドスケープの調和、建築デザインと色彩の統一、公共施設の適切な配置など、地域全体の魅力を向上させることで不動産の市場価値を高める内容が含まれます。これらは地域の特徴を活かし、総体として価値を増すことを目的としています。

私が考える必要な規制とは、都市の可能性と品質の保証を通じて価値を向上させる可能性を持たせる規制です。具体的な基準や規則を設けることで、投資家や不動産オーナーは地域の将来的な発展と不動産の品質を予測でき、安心して投資が行えるようになり、結果として不動産価値は向上します。具体的には、床の供給の抑制や建築物の断熱性能など普遍的な不動産価値を創出する規制です。また、補助金を含む政治や行政の支援は、将来の固定資産税や住民税収の増加を見込んで行われることに主眼をおきます。

規制はまた、再開促進、緑地保全、公共交通アクセス向上など、地域全体の魅力を高める政策を支援する重要なツールとして機能させ、これらは、地域特性を最大限に生かし、持続可能な成長を促す重要な役割を果たしことになると思います。そのような、規制を単なる制限や禁止の枠ではなく、地域の魅力と価値を高めるための手段と見直すことが求められることが必要になっているように感じています。別の表現を使えば「誘導策＝ポジティブな規制」と表現できます。ポジティブな規制の策定にあたっては、地域住民、事業者、政策立案者が協力し、共有のビジョンに基づいた計画を立て、実行することが重要です。このプロセスを経て、規制は地域全体の価値向上に資する強力なツールとなり得ます。

市街地再開の適切な推進には、対象エリアの不動産価値の現状分析が欠かせません。事業実施前には、エリアの不動産価値が維持され、上昇しているかを明確にする必要があります。価値が下落している場合は、再開に先立ち、地域の魅力を高める取り組みが先行すべきです。公共空間の最大活用、文化芸術イベントの開催、緑化プロジ

ェクトなど、エリア全体の価値を向上させる施策が鍵となります。

不動産価値の安定または向上に成功すれば、市街地再開の土壌が整い、地域住民や地主との合意形成を通じてプロジェクトの成功が期待できます。再開は物理的再構築だけでなく、地域の社会経済的価値の向上、そして長期的持続可能性の確保が目標です。

最終的に、市街地再開は「やりたい」場所ではなく、「やらなければならない」場所で実施されるべきと私は強く感じており、市街地再開事業は不足する床面積の供給を通じて地域機能を強化する必要がある地域でのみ真に必要とされています。

市街地再開事業が持続性を持つためには、単に旧建築を新築に置き換えるだけではなく、地域全体の価値を高める目標を持つべきです。これには、計画段階から地域の現状と将来像に基づく綿密な分析と計画が必要です。地域コミュニティの積極的参加と支持、そして長期的視点での持続可能な発展を目指すことが重要です。このアプローチにより、市街地再開事業は地域の実需に応え、全体の価値を永続的に維持もしくは高めることができます。

#### 4. 市街地再開事業の新しい定義の必要性

一方、日本においては地震のリスクに対峙しなければならず、老朽化した市街地の放置は避けるべき重大な問題です。この課題に対処するため、市街地再開事業における「解体費」への支援は、市街地再生のための初歩的かつ必要不可欠な投資と位置付けられます。国費を活用し、このような基礎的な投資をサポートする制度設計は、老朽化したインフラを更新し、災害リスクを減少させるための第一歩として極めて重要です。

解体後の土地利用計画においては、公共の利益と地域社会の持続可能性を考慮した開発が求められます。除去された後の空間をどのように活用するかは、そのエリアの価値創出に直結するため、

計画段階から地域のニーズや特性を反映した開発が必要です。ここで、国の役割は重要であり、民間資金による不動産開発を促進するための適切なインセンティブや支援体制を整備することが期待されます。

スキームについても従来の組合施行、行政施行に加え特定目的会社（SPC）型として、国は事業を精査したうえで、SPC への出資、資本性ローンなど活用を考えて見てはいかがでしょうか。

民間が主導する開発においては、ただ単に経済的利益を追求するのではなく、公共の利益、環境保全、歴史的遺産の保護など、多角的な視点から地域全体の価値を高める取り組みが求められます。これには、透明性の高い計画プロセスと地域社会との積極的な対話が不可欠であり、持続可能な都市開発を目指すための共通の理解と目標が必要です。

## 5. 逆算の開発

経済的視点からの市街地再開発事業の構築は、その継続性を可能にします。大規模なプロジェクトや著名な建築家の名を冠した事業が成功を保証するわけではありません。重要なのは、地域経済に基づいた、実態に即したプロジェクト規模を定め、不動産事業として必要とされる安定した賃料を支払い可能なテナントを惹きつけることであり、この原則を市街地再開発の初期段階から意識し、計画を進めていくことが、人口減少や不動産価格の維持が困難な現代における、再開発事業の成功の鍵を握っています。

「逆算無くして再開発無し」という信念は、松下幸之助氏が自企業の成長を促す際に訴えていた「売ってから作る」理論と深いつながりがあります。松下幸之助氏は、商品売ることから始め、顧客のニーズを満たすことを最優先しました。これは、市場の要求に応えることで安定した売上を生み出し、それに基づいて生産体制を整えるというものです。この理念を市街地再開発に応用する

と、まず地域社会や市場の需要を理解し、その需要に対応するための適切な開発規模を定めます。こうして、事業は現実的な経済基盤の上に構築され、持続可能性が確保されます。

たとえば、開発される物件が地域の実需に即しているかを逆算し、必要とされるサービスや施設を提供することによって、投資が成功し、不動産価値が向上します。さらに、テナントが事前に確保されている場合は、プロジェクトに対するリスクが軽減され、ファイナンスの確保が容易になります。この逆算的アプローチは、市街地再開発事業が直面するであろう経済的な課題に対処し、将来にわたって地域が繁栄する基盤を築くのです。

## 6. 結論

市街地再開発事業は、単なる旧建物の更新以上のものであり、安全性の向上、地域活性化、持続可能な発展を目指す必須の取り組みで、これは疑いの余地はありません。日本では、特に地震への備えとして、老朽化した市街地の整備が急務です。しかし、現行の再開発スキームは、一律のプロセスを適用することで、地域の多様性を無視し、実際のニーズに必ずしも対応できていません。これにより、特に地方の市街地においては、老朽化が進む建物、高齢化する地権者、継承問題などが複雑に絡み合い、投資の減少を招いています。

市街地再開発事業を検討、実施する地域の中には、解体費を捻出できないから市街地再開発事業を採用しようとしている地権者も多く存在します。逆を言えば、国の「解体費」支援は、こうした地権者にとっては貴重な助けであり、新しい再開発スキームの出発点となる可能性があります。再開発は、地権者がエリアの価値創出につながるような計画を立て、国費をエクイティとして活用し、国へのリターンを追求する構造が望ましいと考えます。国の制度と民間資金が協力し、災害リスクへの対応、地域社会の再生、未来への持続可能な発展を目指すプロセスの再構築が求められていると私は思っています。

そして、何よりも重要なのは、地権者や地域コ

コミュニティの意識の変化です。補助金があるからといって、単なる開発利益だけを目的とするのではなく、市街地再開発を通じて、地域が持続可能に成長する基盤を築く必要があります。これは建物が完成した時に始まりますが、そこには不動産事業としての継続可能な収益モデルの構築が不可欠です。そのためには、「逆算的思考」を採用し、市街地再開発事業のマーケティング戦略を初期段階から立て、地権者が次世代の人たちを受け入れる寛容さを持つことが重要です。

最終的に市街地再開発事業の成功は、スキームのみに依存するのではなく、地権者、自治体の人々の意識、協力、そして地域への深い理解と取り組みによって定義されます。この連携が実現するとき、市街地再開発は真の地域ニーズに応え、全体の価値を高めることができると考えています。