

《4》首都圏人口成熟問題と横浜

1 首都圏では何が起こっているのか

首都圏で起こっている現象をどのように捉えたらよいのでしょうか。捉える視点は2つです。1つは基本的な統計をみることで。もう1つは、現場を見ることです。

その訓練をしてみます。次の意見のうち正しいのはどれでしょう。

- ①「今回の景気回復局面で、首都圏・名古屋圏では人口の流入傾向が顕著になっているが、それ以外の地域では総じて、人口流出が続いている。」
- ②「首都圏では、新規のオフィス投資が活況を呈しており、地価は長期的な上昇局面に入った。」
- ③「東京および横浜都市圏を中心に旺盛なマンション投資が続いているのは、不況の地方圏から上京する人口の流れが、高度成長期なみに大きくなり始めているからだ。」
- ④「地方では消費

不況が続くが、首都圏や名古屋圏では景気回復により小売販売額が増加に転じている」

①首都圏に人口が流入しているか

首都圏に人口が流入しているかどうかを見てみます。首都圏一都三県への人口流入は、高度成長期の昭和41〜43年頃がピークで、年間40万人弱でしたが、バブルの頃から流入が減り、現在は4分の1に減少しています。理由は、少子化が進み、上京する子どもが少ないからです(図1)。

次に東京都市圏内の流入、流出を見てみます。横浜市全体では、人口は流入しています。5年間で3%位の流入で、絶対数でも年間に2万人位入っています。都筑区、青葉区の田園都市線、西区、中区の都心が入り、中区は13・2%です。緑区、神奈川区、港北区、瀬谷区、鶴見区は流入、磯子

区、港南区、旭区は流出です。

東京特別区は、流入率が高いが、高齢化しているため、2004年以降は自然減です。神奈川県は、西に行くほど人口は流出しています。箱根は大流出ですが、神奈川県を越えて熱海、伊東は人口が流れ込んでいます。個別に見てみると、東京に近いから有利ということはありません。

常磐線沿線では、東京に近いほど流入というセオリーは成立しません。便利な北千住が流出、墨田区、荒川区、江戸川区が流入で、葛飾区が流出です。柏が流入で、松戸、

取手は流出です。

②首都圏の地価は上昇しているか

便利な取手がなぜ流出なのでしょうか。

取手には、キャノンと日本ハム等の主力工場があり、財政状態は良好、利根川の自然堤防の上で冠水しません。住

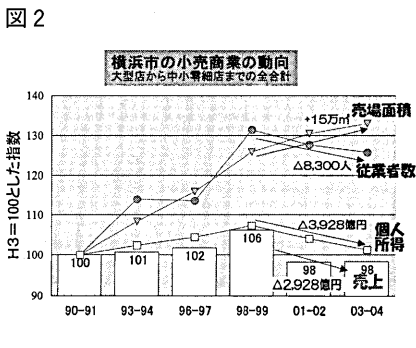
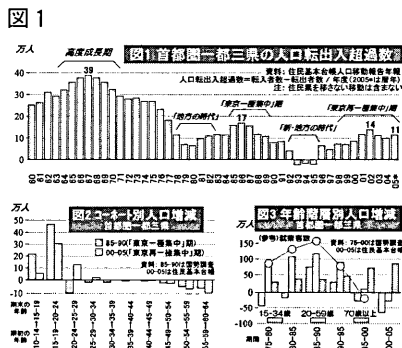
宅地は良好な地盤の上に建てていて、震災に強い、食糧も自給できます。成田空港は近く、始発駅。茨城県内で一番教育水準も高いし、甲子園にも出ています。それなのになぜ流出なのでしょうか。

それは、開発の余地がないからです。地主がつけた価格が、実際より高過ぎるから開発の余地がありません。あまりに高い値段をつけられると、開発のしようがないのです。少し前の中区と同じ状況です。地価が高いため、マンションを建設したら売れることはわかっていても、開発の余地がないのです。オフィス街が壊滅して、地主がマンションでいいと思うと、土地が空いて開発余地が生まれます。

余地はすべて経済観念です。つくばエクस्प्रेसが来るといので、高い値段をつけた所は、人が入りません。バブルで失敗し、最後の機会と思って地主は必死で売りに

執筆

薬谷 浩介
日本政策投資銀行
地域企画部参事役



出る所から、大流入します。取手は、住人は便利だと知っているが、世の中には知られてないことがわかっていないので、地価が高い。だから駅前前にマンションが殆どないのです。バランスが崩れれば、条件のいい川崎市、横浜市でも同じことが起こります。

人口流入日本一の自治体は、東京都中央区で、35%です。以下、千代田区、港区、横浜市中区、浦安市がベスト5です。これは地価が下がっている証拠です。あきらめてマンションにしたところが多

③ オフィス・マンション着工は増えているか、地価は上昇しているか

2002年から04年にかけて東京のオフィス着工は、対前年同期比で2割増、5割増とか3割増になるから、好調だと考えます。その後3割減となります。増が2つに減が1つなら、増えていると思います。しかし絶対数を見れば、横ばいだと分かります。絶対数では、2005年の首都圏のオフィス着工は、バブル崩壊後3番目の低水準です。これは統計の見方です。

かわりにマンションが激増しています。素人には、建築

工事を見てもマンションとオフィスの区別はつかないから、オフィスが増えていると思います。マンションが増え、好景気のニュースを聞けば、オフィスが増えたと思いません。ただ現場の人は、マンションだと分かっています。少なくとも最近まで、地価が上がった証拠はありません。

④ 小売販売額は増加しているか

商業は、地域の経済力で、住民の生活力の基本的な指標です。横浜市内では、バブル崩壊後も、お店の売場面積が増えています。横浜市内全体のお店の売場面積は、211万㎡から281万㎡に、25%増えています。売場面積が増えたら、売上も増えているのかというところ、700億円下がつています。98年から3千億円下がつています。店を増やして、売上が増えなければ、従業員が切られます。平成の二けたに入るころから、店が増えても従業員は減るとい

結果が起きています(図2)。バブルの売上を100とすると、MMの開発があり106まで上昇しましたが、その後減少して、現在は98になっています。従業員は5年間で8千3百人も削減されています。多くはパート・アルバイト

ト雇用です。8千3百人は、メーカーの雇用が3千人減ると同じくらいのインパクトです。それだけ市の経済が衰えていくから、売上が落ちます。

首都圏全体は、93です。首都圏では、最近の2年間だけで75万㎡も売場面積が増えて、売上が2千4百億円減っています。従業員は3万7千人削減されています。平均を下けているのは、東京都心部です。

日本のデパートは、港北東急、大丸札幌店、名古屋タカシマヤ、京都伊勢丹などへの投資はあるけれど東京の都心部へのデパート投資は、1996年の新宿高島屋が最後です。事業者は、売上減を見て、出店しません。基本統計に出ていることと、現場の肌感覚とは一致していません。

ところが人間は、アナウンズに左右されます。世の中に起きていることからセオリーを見つめる、帰納することが大事です。現場で起きていることはセオリーに一致します。

政府は、戦後最長の好景気というが、全然消費が回復していません。落ちているのはお店の売上だけではありません。花王は、24年連続増収増益の後、去年から減収に、トヨタ自動車グループの国内の

売上は、2年連続で落ちていきます。トヨタの販売すら落ちる好景気とは、おかしいと気がつくはずですよ。

2 考える視点は基本統計と現場を見ること

首都圏で起こっている現象をいくつかの面から捉えてきましたが、基本統計と、現場を見るのが大事です。現場を見るといえるのは、自分の身の回りで見えていることから考え、結論を仮定する、仮説を立てることです。身の回りで起きていることから考える習慣をつけたほうがよい。

① 地域を見る視点…人口の流出

地域を見る視点で、地域が元気がどうかを見る基本は、人口の流出入です。それも、首都圏全体での出入りです。人口増減は出生、死亡が入るから見ません。例えば同じ人口増でも、大阪市と伊東市は内容が違います。大阪市は、若者が流出していても子どもが生まれるから、増えています。それに對して伊東市は、年寄りの死亡は多いが、人が流入しています。動けない人が死んで、動ける人が入るから、活力があります。人口は

流出しているのに、出生で増えている所は、いずれ子どもが生まれなくなるから、人口減少になります。

新幹線沿線で、最も人口が流入しているのが、越後湯沢と軽井沢は、業者が開発を進めた所と、抑えた所の違いです。東京近郊の3大別荘地は、軽井沢、日光、箱根ですが、日光、箱根はマイナスです。これは企業の保養所がなくなったからで、乱開発した所は必ず減びます。政策の違いが人口のパフォーマンスに出ます。どんなに資源があっても、人間が努力をしないところは減びます。

② 人口構成が問題…20歳から59歳は減少

首都圏一都三県は、2000年から05年にかけて95万人増えて、社会増加で56万人増えました。20歳から59歳の人は、30万人減っています。人口さえ流入すれば首都圏は発展するという、長らく続いた信仰が終わったのです。入ってきたのは若者で、退職して地方に帰る年寄りの数が多いので、人口が流れ込んで納税者は増えません。50代後

半の流出が多いのです。

これから5年間、20歳から59歳は、75万人も減ります。総人口の増減は、問題ではありません。何歳の人が増えるのかが大事です。世代によって人数が違います。今から5年前ですが、0-4歳の乳幼児を100としたら、団塊は180、団塊ジュニアは155、昭和15-19年生まれは143です。団塊の世代は多いですが、団塊ジュニアやその後は、子どもが減っています。これが日本の実態です。総人口の中の比率が変わってきます。

現役が減って、住民税の納税額が激減する時点で問題を把握しなかつたら、市の運営はできません。自治体の最大の問題は、現役の絶対数の増減です。

③ 現役減少は消費構造に変化
20歳から59歳しか買わないものは結構あります。郊外一戸建て住宅、座席の多いファミリーカー、オフィス、通勤定期、シティホテルなど。マクロ経済学では人口減イコール供給能力の低下と言いますが、供給能力は下がりにません。問題は、物を買う人間が減ることです。客が減れば、景気がよくなる車は売れません。オフィスが埋まらず、建て

かえだけです。建てかえて立派なオフィスが建つと、大量のオフィスが余るわけです。本社がばらばらになつていて会社が、1つビルを借りて統合すると、オフィスの総面積が減ります。共用施設が統合されて減ります。オフィスを建てかえれば建てかえるほど、オフィスの総面積が下がります。

しかも、これから地価が下がります。1人当たりの土地面積が広がっていき、人口が減りますから地価が下がります。経済の基本原則です。これから土地代がなくなると、土地代を払った人が負けます。後からできるほど土地代を払わない状況が起きてきます。

④ 退職者と新卒就職者の数が逆転

大きな変化は、退職者と新卒就職者の数が逆転したことです。平成8年から、学校を卒業して就職する人より、退職する人の数が多い状況が起きました。バブル崩壊後、個人所得は増え、売上も増えていきましたが、この10年間、お酒の消費量、CM収入、プロスポーツの有料入場者数等96年がピークで、小売販売額は落ちています。しかし個人所得が落ちてきているのが認識

されていません。

収入状況の把握に家計調査を用いていますが、家計調査では、個人所得全体をつかめません。個人所得は、課税対象所得額の数字で、確定申告と源泉徴収の額で、確定的な数字です。この個人所得が減少しています。個人所得が減れば売り上げは減ります。

個人所得が減り始めたのは、退職する人が新卒で就職する人を上回ったからです。横浜で、個人所得は4千億円減り、売上が3千億円減りました。首都圏全体では、最近の2年間だけで個人所得が1兆3500億円減りました。好景気といってもこれだけ減ると、売上も落ちます。

企業はもう退職が始まっているので、オフィスが増えませんでした。公務員の場合も、多くが退職するので、横浜市にとり財政好転のチャンスです。継続雇用をしても、給料は下がりますので劇的に財政構造が変わります。席が余り、仮庁舎でつくった所を民間に貸します。

今まで、10歳から59歳が増え続けてきたのは東京都圏ですが、これからは減ります。もう既に減ってきています。だから、住民税収が増えることはあり得ません。まだ現役

の減少が少ないこの5年間に、税収は落ちていきます。自治体経営は、住民のケアが仕事ですので、少し長期的に考えるべきです。

⑤ 高齢化の進展にどう対応するか

日本で一番高齢化しているのは島根県です。18万9千人分の老人福祉のキャパが、15%増えて島根県は耐えられないか。納税者が減るからどうするかという話です。島根県は、4人に1人の高齢者が、10人に3人になります。東京は、現状で高齢化率は1割違いますが、今後1.8倍になります。10年後の東京都圏の高齢化率は、今の島根県とほとんど変わりません。20年後には、東京の人口ピラミッドが5年前の島根県と重なります。20年後の東京のほうが団塊の世代が7代になつている人が多いから、今の島根県より後期高齢者は多いです。20年後の東京のほうが、出生率が低いから、今の島根県より子どもは少ないです。あとは大体同じです。今の島根県が財政破綻になったら、20年後の東京は財政破綻です。そうならないように、必死に手を打たないと、島根県は東京の税金で救ってもらえませんが、

横浜市、東京都を救う人はいません。

統計情報研究開発センターの予測では、横浜市の区別で、最も高齢者の絶対数の増加が激しい区は、日本の全市区町村で2番目の高齢者の増加率で、都筑区の5.5倍です。次が青葉区で、3.0倍です。今と同じ1人当たりの福祉支出では、財政破綻します。それを避けつつ、今の高級なおしゃれな横浜のイメージを維持するには、難しいハンドリングが必要です。

高齢者が増加すると、福祉需要が増大します。福祉の負担は高齢化率と連動せず、高齢者の絶対数と連動しています。年金も介護も、高齢者の絶対数に連動します。これから首都圏では高齢化率が上がる以上に、絶対数が増え、利用者数も施設も、人口比当たり少ないです。

こうした課題を、全部基礎自治体に押し付ける今の制度は間違っているので、国に意見をいうことが必要です。大都市の市長が連合して闘わないとだめです。名古屋、横浜、大阪等の市が連携して意見を言うことです。

⑥ 大きな変化の本質を見る

東京はこれまで地方から人を集めて成長してきました。高校卒業の時に増え、大学卒業でさらに増えました。これが東京が食いつないできたビジネスでしたけれど、このビジネスモデルは終わりました。団塊ジュニアが就職した時点で終わりました。後は年々、子どもが減り、70歳以上は首都圏全体で増えて、20歳—59歳は全体に減ります(図3・図4)。

バブル期に、団塊の世代の子どもが中学生になり、家を買うラッシュになりましたが、買い終わると、次に買う人は少ないです。そして今、この子世代が買い出します。この人達は行動が速いから、親の生前贈与で買うからマンションが増えています。けれど、郊外に買って損をした親の世代の忠告を受けて、郊外に買わないので、郊外から衰えていきます。でも、これが通り過ぎた後、次に家を買う人はいません。問題は、この人たちが買ったマンションが老人ホームになることです。空き部屋が出てきます。短期間で2・5倍に増えます。空いた家が、マンションの場合、共益費の払い込み不足を起します。建て替えがきかず、

スラムになります。一番問題なのが高層住宅です。壊すのは14階が限界で、それ以上高いのは高層型のスラムになります。ロンドンでは、住宅用の高層建築物を造りません、分譲は造りません。首都圏のマンション業者は、高層マンションを造ってはいけない、と言いますが造ります。必ず後々製造物責任を問われます。高層マンションも、14階建てならクレーンで壊せませ、改修、耐震改修もできます。それを超えたらできません。

それでも、輸出産業が好調なので、金が余っています。新しいところに客が集中しているから、儲かっているように見えます。もう一つは、郊外が衰退して都心に集中しています。東京の八重洲口では、オフィスが空いています。表参道地区は賃料が高いですが、オフィス床は空いています。神田は、はるかに便利で、賃料も安いのに空いています。伸びたところだけ見ては、分かりません。

3 人口減にどう対応するか

① 専業主婦が働くこと

人口減に対して、財界は外

国人を入れるしかないと言います。企業は、学校、福祉などすべて自治体任せで、入るといいます。これから10年で、日本全国で700万人の現役が減ります。過去10年間に60万人しか増えていない外国人が、これから10年間で700万人増えることは、あり得ません。現役の減少という事態、絶対数700万人の納税者が減る事態を甘く見ています。その結果、新卒が減るから失業率は下がります。その分、機械化、情報化が進むわけです。何よりも、団塊が辞めた分、同じ数を雇わないので劇的に生産性が向上します。多くの事務手続が、人を雇うためにつくっていた仕事がなくなり、情報が進みます。生産性がアップして、税金に対する費用は減ります。景気がよくなります。ところが問題は、政府は、消費が減っていることを見ないことです。

現役世代700万人の減少を補うには、女性が働くことです。日本には専業主婦が1650万人います。専業主婦の4分の1が働くだけで、人口減少は完全に補えます。夫はサービス残業をやめて家に帰り、家事をすべきです。その分、妻が外に出て働く、有償労働をすべきです。そのこ

とにより劇的に経済は活性化します。住民税収も増え、年金保険の払い込みも増えます。医療保険財政も好転します。

さらに、働いていない女性が働くこと出生率も上昇します。20代、30代という、子どもを産める年の人がフルタイムで働いているほど、出生率が高いのです。ダブルインカムのほうが子どもを産むからです。ただし、保育所がきちんと世話をしないと、子育てストレスになります。働くことで大手を振って保育所に預けられるので、子どもを産む気になります。子どもと四六時中一緒にいると、男も女もストレスになります。江戸時代は夫婦で働いて、男も家事をやって適度に離れて子守が面倒を見ていたので、出生率が高いのです。

② 事実を確認すること

現状が一番危惧していることは、解決策よりも、国の基本統計の事実を正確に見ていないことです。誰も見ていないことに、危機感を覚えます。対策よりも何よりも、最大の対策は事実認識をすることです。

(本稿は、平成19年1月15日に行われた講演を、編集部がまとめたものです。)

図4

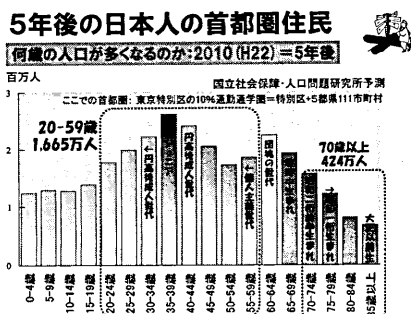


図3

