

都市の景気と賑わいのずれ(1)

地場一部上場企業本社が集中するA市(商圏人口28万人)の中心街

商店も建物もなく空地だらけの駅前通り(毎時上下24本の電車が来るのに...!)



日曜朝10時半、唯一残ったアーケード街に人影なし(正面は昭和35年竣工の防災街区)



大型店跡地は商業者の夢=無料平面駐車場になったが肝心の商店がもはや存在せず、車庫と化している



工場労働者に満ち満ちた町なのに、飲み屋街らしきものはこの一角くらいしかない???



3~40年代には市内随一のアーケード街だったA市銀座商店街に、次々と未舗装の空地が発生

都市の景気と賑わいのずれ(2)

主産業不振で高齢化が進むB市(商圈人口32万人)の中心商店街

1階が切れ目なくつながり、人が雑踏を消費しに集まる、7ブロック・全長1kmのアーケード

商店街の休日歩行者数がH12-14の2年間で25%も増加し、空店舗は2つまで減少



20分おきに高速バスが出ている福岡とは厳しく競争

郊外6km先のジャスコシティ(2万8千m²・無料駐車場2,500台)

商店街に8階建の昔ながらのジャスコ(駐車場なし)が健在

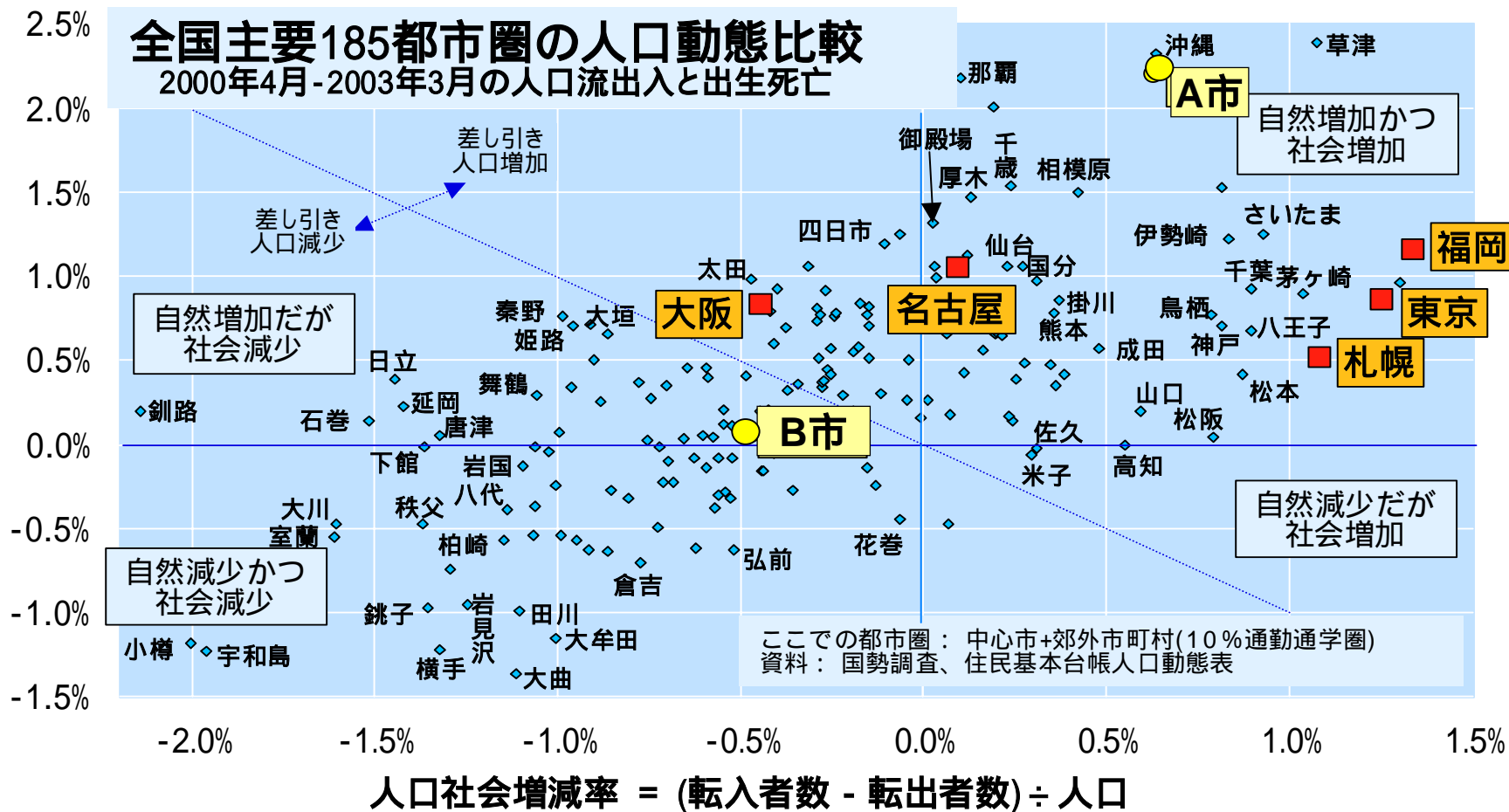
商店街に隣接する飲屋街は土曜日深夜でも元気!

名古屋		大阪	
8:20	8:50	8:00	10:20
10:10	13:50	5:30	12:40
12:00	18:10	6:00	13:00
14:30		6:30	13:20
17:20		7:00	13:40
19:30		7:30	14:00
		8:00	14:20
		8:20	14:40
		8:40	15:00
		9:00	15:20
		9:20	15:40
		9:40	16:00
		10:00	16:20



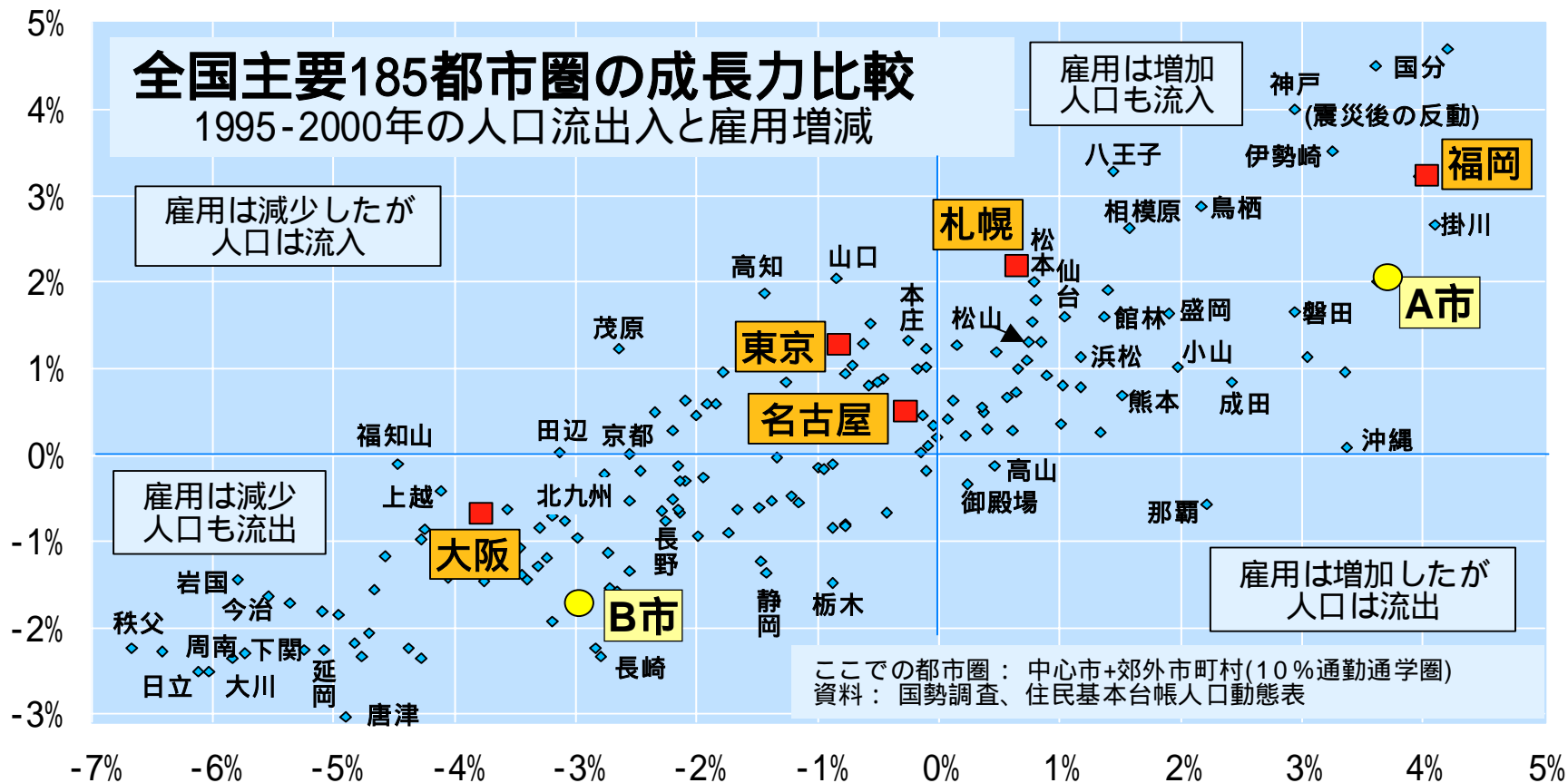
主要都市圏の最新の人口動態

人口自然増減率 = (出生者数 - 死亡者数) ÷ 人口



就業者増減と人口流出入の実態

人口社会増減率 = (転入者数 - 転出者数) ÷ 人口



全産業就業者増減率 = 国勢調査で「職業あり」と回答した人の数の増減 ÷ 人口

A市に見られる全国共通の問題

弁護1：A市は中国との競争に勝利した「超」貿易黒字都市

- ⊗ ものづくり企業群が技術で国際競争に勝利し、失業率は極小、税収は極大、所得は国内最高水準

弁護2：A市は少子化問題のない出生率国内最高水準の町

- ⊗ 極めて所得が高いのに、沖縄並みの出生率で、子供が多い、持続可能性の高い地域

弁護3：中心商業地がなくても市民は困っていない

- ⊗ 郊外型SCや名古屋で遊べるし、東京にも海外にも行けるお金はあるし、なにも問題ない

暮らしの質の問題：所得相応の豊かさが実感しにくい

- ⊗ 中心商業地という選択肢がなく、高感度な消費アメニティをに欠く
- ⊗ 多世代が憩える屋外賑わい空間が皆無 / 文化活動やNPOが不活性

集客交流の問題：通勤者・出張者の消費が不活性

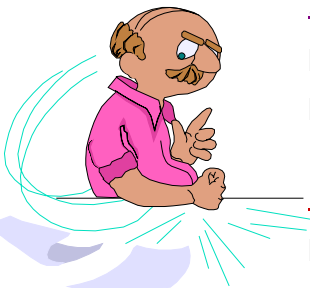
- ⊗ 飲屋街が皆無で、地元名物が育たない / 出張者の宿泊が極端に少ない
- ⊗ メーカー雇用以外の、地元生活者相手のサービス業の雇用は振るわない

財政の問題：仮に工場がなければ低収益・高コスト

- ⊗ 市街地の固定資産税収は減少 / 全方位郊外開発でインフラコスト増加、高齢化に無防備

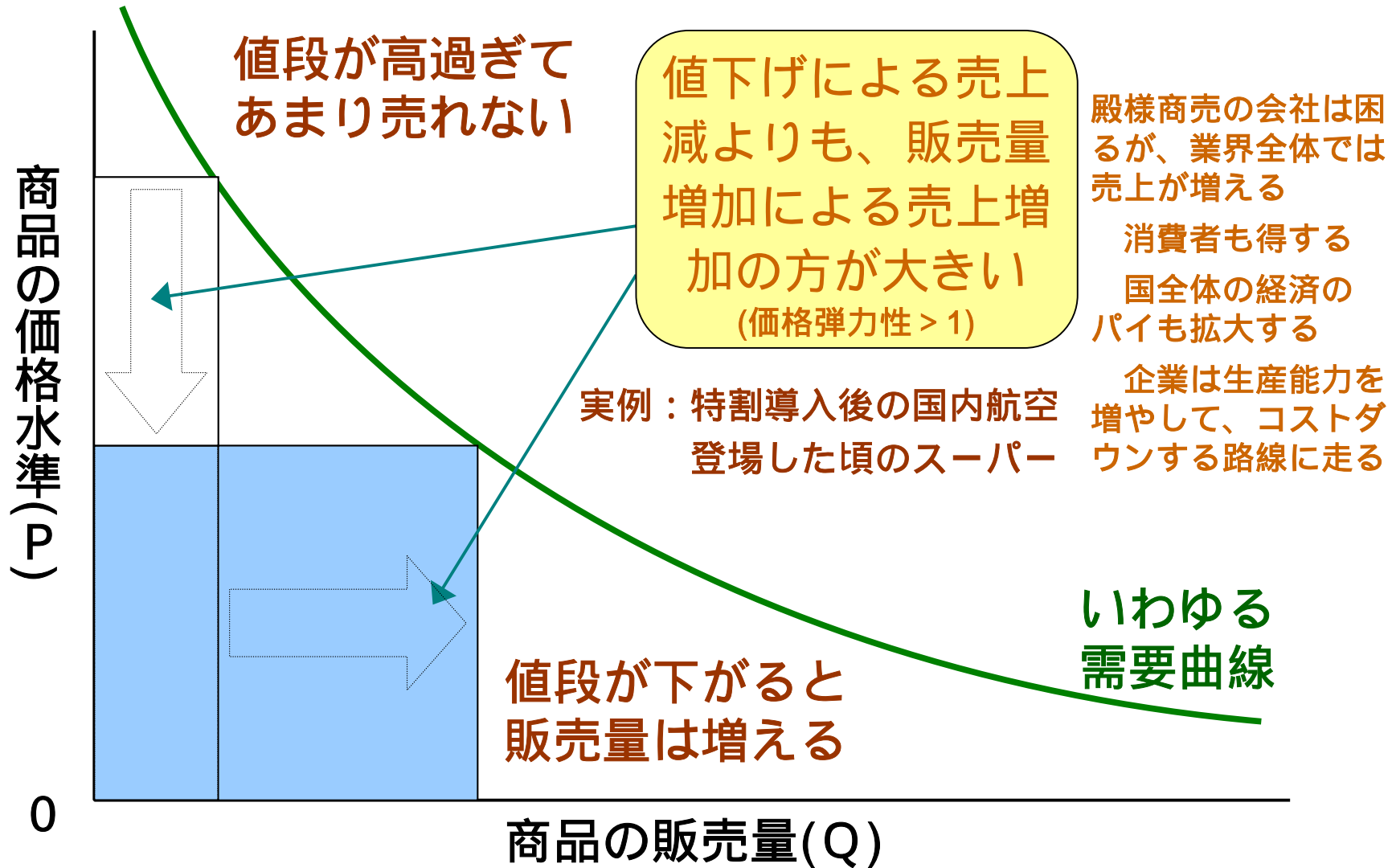
何よりも富蓄の問題：所得が地域に再投資されていない

- ⊗ 空き地が増加、建物は老朽化もしくは安普請が目立つ
- ⊗ 貯蓄は域外に投資されてしまう



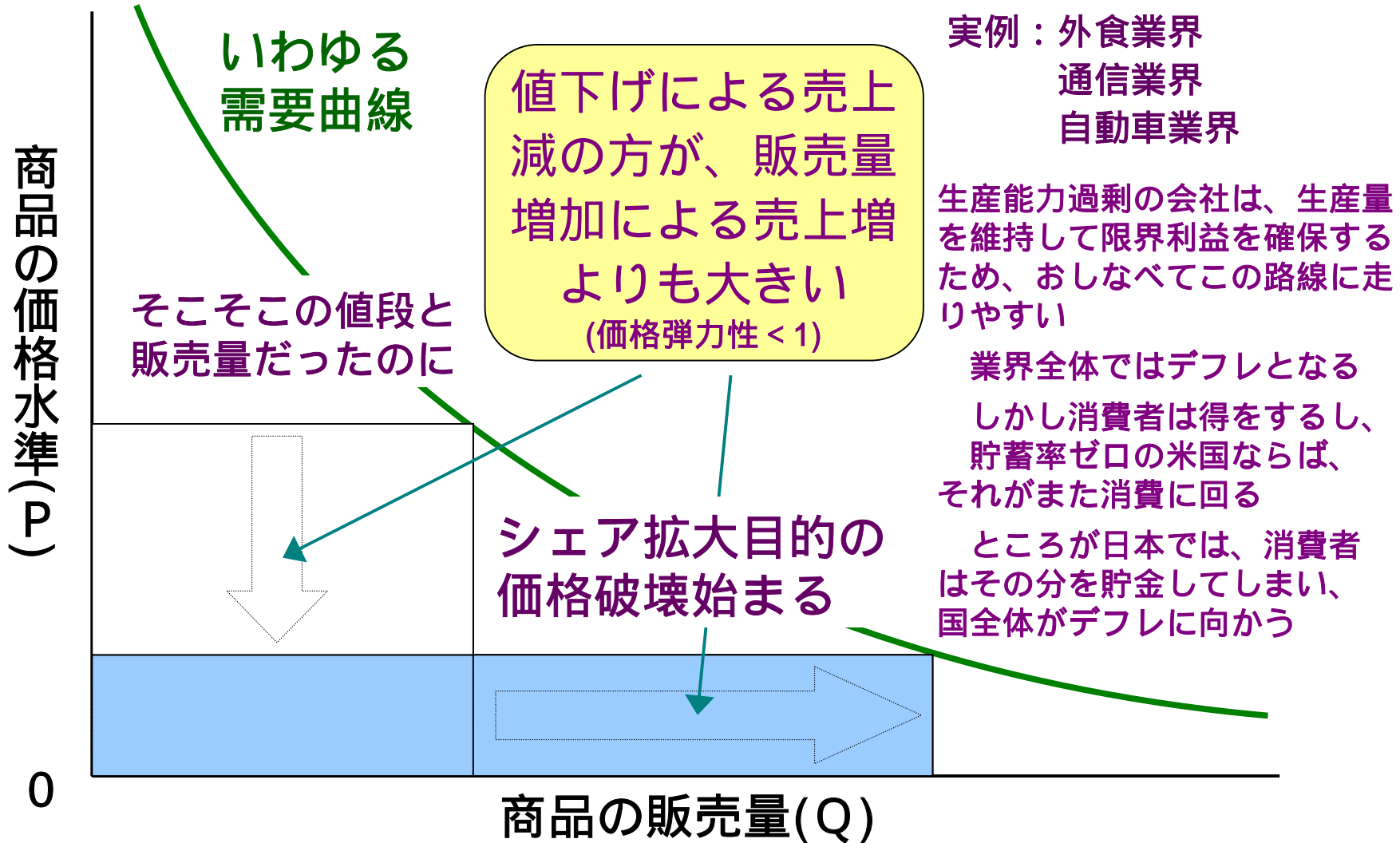
モノ大量生産特化型経済の限界(1)

「いい品をどんどん安く！」が経済を成長させた幸せな時代の成功体験

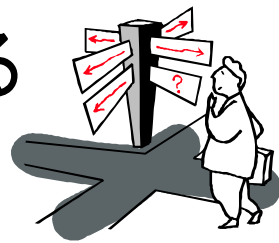


モノ大量生産特化型経済の限界(2)

- 成功体験に溺れ、量と価格での勝負を続けていることの帰結 -



このままでは国際競争に勝っても己に負ける
日本の本当の最重要課題は**内需の不振!**



■ 本当に差し迫った危機は「内需崩壊」

日本のGDPの9割は内需：内需が不振だと経済は大幅に縮小する
内需型産業を軽んじるのは、日本人の多くに死ねと言うのと同じ

■ 重要なのは外貨を稼がぬ内需型産業の振興 国内経済の循環器系の再構築

貿易黒字を稼ぐ「消化器系」産業がいくら健在でも、国内の経済循環を担う「循環器系」産業が不健全では、国はつぶれてしまう(ロシア化)

地域内経済循環を活性化する地域内産業(マイクロビジネス含む)が最重要

■ 幾ら外貨を稼いでも内需は拡大しない

人口成熟 内需不足 デフレ 投資回収できない 投資できない 輸出で稼いだ金は貯蓄へ 外国への投資で雲散霧消 国内経済は沈滞

このままでは国際競争力をつけても国際市場で負ける

日本の



今の日本を喩えるなら：

1. 「リスの呪い」状態

リスは冬眠しないので、木の実を貯めて冬を乗り切る
たまたま木の実が大豊作の年はついつい集め過ぎる
貯めすぎた木の実が発酵して病気になってしまう

2. 「循環器障害者の過食症」状態

人間は何万年も飢えてきたので、食べ物があれば食べ過ぎる
循環器障害でも、消化器系が元気ならつい食べる
肝臓に栄養が蓄積し、皮下脂肪も厚くなる
栄養状態良好のまま、成人病で死んでしまう

が最重要

■ 幾つかの

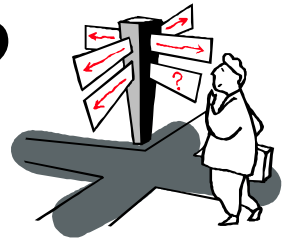
へしない

人口成熟 内需
出で稼いだ金は貯蓄へ

外国
投資で雲散霧消

投資できない 輸
国内経済は沈滞

競争力 (=生産性) とは何か？ どうやったら向上するのか？



こっちしかカウントしない資本市場絶対主義は、
長期平均的な付加価値の低下を必然的に招く

こっちをも一定程度評価する経済
システムの構築が求められる

付加価値額

= **利益** + **地域に落ちるコスト**
(人件費や、設備投資の一部)

本当はこっちを増やす
ことこそが、求められる
生産性向上だ!!

生産技術の切磋琢磨で
こっちを減らす方ばかり
が注目される。

しかし実は、分子の方
の人件費も減るので、
効果は減殺される...

生産に携わる人の頭数

直接部門+間接部門
ものづくり and/or 情報生産

それでは付加価値額は どうやったら向上するのか



付加価値額 = f (売上)

利益を稼げ、「地域に落ちるコスト」をふんだんに使えるのは結局、売上の上がっている企業！



売上アップの方法は、数量増加か単価上昇かどちらか

高度成長時代には、大量生産技術の切磋琢磨で数量拡大を追求できたが、今はもう限界

需要成熟で数量が伸びない今後は、こっちの追求しかない(需要創造！)

- ✓ 結局、商品単価上昇こそが、付加価値向上 生産性改善の王道
- ✓ ものづくり技術の切磋琢磨と商品単価の相関関係は限りなく薄い
- ✓ 単価上昇に直結するのは、経営技術、特にマーケティングの改善！

日本再生に向けて不可欠な 地域経営の2大戦略



■ 国内経済の循環器系の再構築(民間・公共)

人口増・需要増を前提とした既存企業の事業モデルの再構築が必要
場合により外科手術(リストラ)+輸血(金融支援)が必要

貯蓄を消費させ地域内経済循環を活性化する内需型産業の振興が必要
生産性が高い(付加価値率の高い)企業の増加が急務

他方、増す一方の財政制約の中、最大の費用対効果を上げる行政運営が必要 「企業活力」「住民活力」の行政体経営への導入(公民連携=PPP)が急務

そのためには「経営技術」+「地域(間接)金融」がセットで必要

■ 都市化地域内での再集中(郊外からの撤退)

↓ 「土地減反」(開発面積削減・容積率削減)で一定範囲の高密度を維持

↓ 定期借地+地代劣後化+中低層型開発で賑わい創出を!!

そのためには、「土地所有と利用の分離」の一層の促進が必要

以上は理想だが、現実を直視すれば...

「地域経営」不在の状況



- **不在(1) 戦略的な(捨てるものを捨てる)資源配分**
自動的な増収増税を前提に、捨てるものを選ばない総花体制が出来上がっている
財政が枯渇してきても、従来の配分比のまますべてを一律に削ろうとする
- **不在(2) 経営人材(経営者・経営スタッフ)**
総花体制の下、首長は全方面に目配りしつつ配分できる調整型が圧倒的に多い
行政体職員は、タコ壺分野の権限維持・拡張を図るタイプが圧倒的に多い
- **不在(3) 重要利害関係者の巻き込み**
住民、行政体、地域の諸団体、大学... くらいまでは巻き込み対象は広がっている
しかし最も肝心な「地権者」、本来力のある「地域の大企業」がカヤの外で情眠
- **不在(4) コスト・ベネフィットの定量評価**
そもそも戦略策定の基礎情報たる、公共・民間の投資の額と効果の明細がない
都市全体としてのバランスシートもないし、市場価値評価指標もない

以上は理想だが、現実を直視すれば、



「地域経営」

財政逼迫の中で
さすがに一部の行政体は
地域経営を模索し始めた。

しかしこの四要素を押さえた
事例が出るのはまだまだ先。

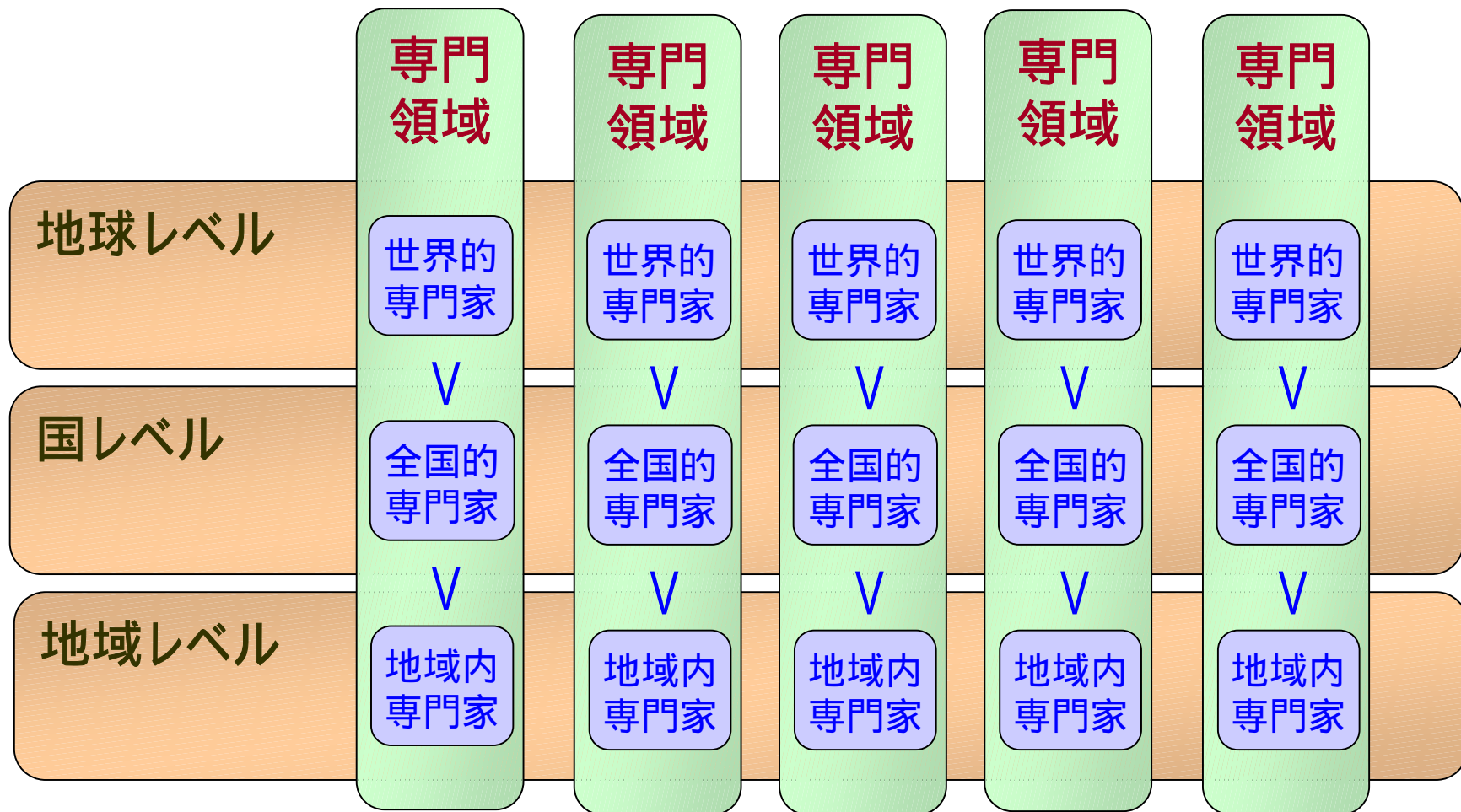
鍵は「関係者認識共有」

不在

そもそも戦略の効果が明細がない
都市全体としてのバリューチェーンの場価値評価指標もない

地域経営専門家の新世代へ

(1) これまでのモデル：マイナーリーグ



地域経営専門家の新世代へ

(2) これからのモデル：地域経営 国家経営

