

# 途上国の都市化の動向と我が国の海外不動産投資について

研究理事 是澤 優

## 1. はじめに

本誌103号において、当機構で開催している「海外不動産取引研究会」での平成27年度の議論を紹介しつつ、インバウンドとアウトバウンドの不動産投資の動向や課題を概観した。このうちアウトバウンドの不動産投資については、アジアにおいて開発投資が増加・多様化しており、対象地域も中国から東南アジア諸国へ広がる傾向が強まっているとした。

その後、海外不動産投資の調査を継続していたところ、昨年10月に開催された第三回国連人間居住会議（ハビタットⅢ）に参加する機会があり、世界の都市化の動向、都市化がもたらす課題やその解決に向けた取り組みについて各国政府・国際機関・地方自治体等の代表や都市・地域政策等の専門家と議論を深め、また、このような分野での我が国の経験や今後の取り組み方針について説明する機会があった。

本稿では、上記の国連の会議や報告書から得られた情報を整理しつつ、世界の都市が直面している課題や国際社会の対応等に関する議論の一端を紹介するとともに、我が国の海外での都市開発や不動産投資との関係について考察する。

## 2. 都市化の動向と課題

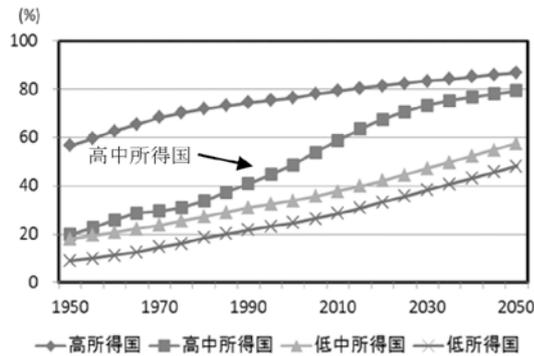
### (1) 世界の都市化の状況

国連は、「2050年までに世界の都市人口は倍増し、都市化は21世紀における最も大きな変革の一つとなるだろう。」<sup>(1)</sup>としている。2014年の世界の総人口は約72億人、このうち都市に居住する人口（都市人口）は約39億人、都市化率（都市人口／総人口）は54%である。都市化は加速度的に進行しており、1950年に30%であった都市化率はその後上昇を続け、2007年に50%を超え、2050年までに66%に達すると予測されている。

都市人口の増加数で見ると、1990年から2000年の間では毎年平均で5.7千万人が増加していたが、2010年から2015年の間では毎年平均で7.7千万人が増加している。これは、世界最大の東京大都市圏（国連推計では2014年の人口3.8千万人と推計）二つ分に相当するスケールである。

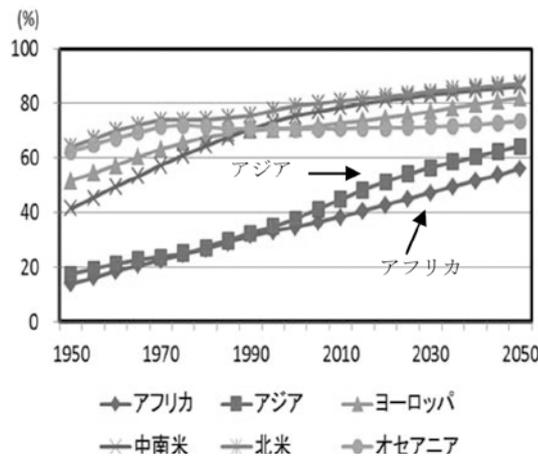
都市化は所得水準や地域により異なる様相を呈しており、前者では高中所得国グループが（図1）、また、後者ではもともと都市化率の低かったアフリカとアジアにおいて他に比して急速に都市化している（図2）。

図1 都市化率の推移 (所得グループ別)



出所：World Urbanization Prospects: 2014 Revisionを基に著者作成

図2 都市化率の推移 (地域別)



出所：World Urbanization Prospects: 2014 Revisionを基に著者作成

(2) 都市化の影響と課題

「世界の持続可能性に関する我々の苦闘は都市において勝敗が決する。」と前国連事務総長の潘基文（パン・ギムン）氏が在任中に都市の果たす重要な役割について言及したことがある<sup>(2)</sup>。都市は、地球の陸域のわずか2%に過ぎないが、世界人口の55%が居住し、世界のGDPの80%を生み出している。

GDPについては、国の所得水準と都市化率には一定程度の正の相関があり、低所得国ではGDPの55%、中所得国では同73%、高所得国では同85%という推計がある。都市・人間居住問題を扱う国連ハビタット事務局長<sup>(3)</sup>のジョアン・クロス氏<sup>(4)</sup>は、「都市化を経ずに経済的繁栄を達成した国はなく、中国では

経済発展に伴う都市化により、1981年から2010年までの30年間に6.8億人の人々が絶対的貧困の状態から抜け出した結果、絶対的貧困の状態にある国民の比率は1980年の84%から2013年には10%へと大幅に低下した」と述べている。

このような経済的便益の一方、途上国における都市人口や経済活動の急激な増加（特に「過剰都市化」と言われる状態）は様々な都市問題を生じさせている。都市インフォーマル・セクター（低生産性、低賃金、不完全雇用等の特徴を持つ都市サービス部門）や増大する貧困層、大量なスラム・ファベラ等の発生、道路渋滞や大気汚染、生活排水の河川への慣れ流しなどによる環境の悪化等は、かなり以前から議論され、改善が図られてきた「伝統的な課題」である。他方、新興国での急速な経済成長と都市化が引き起こしている無計画・無秩序な都市の拡大（スプロール）、気候変動や極端気象現象の頻発化、多様な自然災害への脆弱性の増大（レジリエンスの低下）、大量な移民や国内避難民（IDP）の発生、貧富・不平等の拡大や社会不安の増大などは対応策が模索されている「新たな課題」と分類される。

例えば、2030年までに途上国の都市人口は約2倍に増加する一方、都市の範囲は約3倍になると予測されている。都市化の3要因（人口の自然増、人口移動等の社会増、都市の拡大）のうち都市の拡大の影響が近年強まってきており、低密に拡大し続ける都市は、通勤時間・費用の増大、温室効果ガス排出量の増加、住民の空間的な分断などの様々な問題を引き起こしていると指摘されている。

都市では、エネルギーの全消費量の60%から80%を、また、人間生活に由来する温室効果ガス排出量の70%を占めとされている。人口、経済活動等の集積に加えて、消費や生産

のパターンの変化、都市の拡大等がエネルギー消費や温室効果ガス排出の増加に繋がっている。

頻発する豪雨等の極端気象現象は、住民生活や経済活動へ幅広い影響を及ぼしているが、特に低所得者グループほど自然災害リスクに晒される傾向が強まる。顕著な事例としては、平成25年11月にフィリピン中部を襲った台風30号（ヨランダ）が引き起こした巨大な高潮が、海辺の祖末な家屋を大量に押し流した映像は記憶に新しい。実際、途上国の10世帯のうち4世帯は、洪水、土砂災害、その他の自然災害リスクの高い地域に居住しているとされている。

都市化に伴うこれらの多くの課題は相互に関連しており、都市計画、住宅、経済、環境、防災、福祉等の分野ごとの取り組みに加えて、相互の連携が図られる包括的な政策枠組みが必要であることに留意が必要である。そのような共通認識が国際社会の新たな取り組みの一つの背景であった。

### 3. 国際社会の対応

#### (1) 国連人間居住会議

途上国を中心として進展する急速な都市化とそれがもたらす様々な課題について検討するため、昨年10月17日から20日にかけて、南米エクアドルの首都キトで第三回国連人間居住会議(United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development、略称ハビタットⅢ)が開催された。ホスト国であるエクアドルのラファエル・コレア大統領(図3)をはじめ約100カ国の政府代表、国際機関、地方自治体、研究機関、国際NGO等から約3.5万が参加した大規模な会議となり、この問題に対する国際社会の関心の高さが示された結果となった。

この国連人間居住会議は20年ごとに開催されており、第一回会議(ハビタットⅠ)は1976年にカナダのバンクーバーで、第二回会議(ハビタットⅡ)は1996年にトルコのイスタンブールで開催された。ハビタットⅠでは、都市化はスラム等の劣悪な居住環境を形成するため抑制することを方針としたが、ハビタットⅡでは、都市化は避けられず、むしろ経済成長のエンジンであり、人々に恩恵をもたらすような都市化を推進していく方針へ転換された。スラム問題からスタートした議論が、包括的な都市問題へと徐々に議論の幅が広がってきた。

図3 エクアドル大統領による開会宣言



出所：@Habitat III UN

ハビタットⅢではその傾向がさらに強まり、気候変動等のグローバルな課題を解決し、持続可能な社会の実現するためには、都市が重要(不可欠)な役割を果たすという認識が主流となり、これが前述の潘基文氏やジョアン・クロス氏の発言のベースであった。

#### (2) ニュー・アーバン・アジェンダ

ハビタットⅢでの4日間の議論は、成果文書であるニュー・アーバン・アジェンダ(New Urban Agenda、以下「NUA」と略す。)の採択により締め括られた。NUAは、2015年9月の国連持続可能な開発サミットで採択さ

れた「持続可能な開発のための2030年アジェンダ」、同3月に仙台市で開催された第3回国連防災世界会議で採択された「仙台防災枠組2015-2030」、「パリ協定」等の国際的枠組みを都市という観点からの横串を入れた上で、国土・地域政策、都市計画・デザイン、土地・不動産制度、地方自治体の財政力強化、これらを実現するための法令・体制等などの多様な政策分野を包含する枠組みを提示している。このうち「持続可能な開発のための2030年アジェンダ」に含まれる17の「持続可能な開発目標 (SDGs)」、とりわけ「目標11：都市と人間の居住地を包摂的、安全、レジリエントかつ持続可能にする」が都市のあるべき姿を端的に示している。このように都市化に関する単独 (stand alone) の目標を掲げたことは画期的であるとされている。

NUAは、前半の「キト宣言」と後半の「キト実施計画」から成っている。全体を通して「持続可能な都市開発を推進し実現するための統一的ビジョンであり、政治的なコミットメント」であり、「今後20年間にわたって持続可能で変革を促す都市開発を導くもの」という位置付けを与えられており、持続的な都市開発の新たな国際標準としての役割が期待されている。ただし、地球温暖化対策の枠組

みを定めた「パリ協定」のような法的拘束力は有しておらず、また、「2030アジェンダ」ほどには政治的関心を得ていないため、NUAの実行性・規範性は、国際機関や各国政府等の今後の取り組みに大きく依存している。

### (3) 日本政府の対応

日本政府では、国土交通省や外務省を中心にハビタットⅢの準備段階から積極的に関わってきており、キトには国土交通審議官をヘッドとする政府代表団が派遣された。総会 (プレナリー) における国土交通審議官のステートメントでは、政府の関与による総合的な計画による都市化が必要であり、その手段として、国土計画によるバランスのとれた国土の開発、都市の持続的な発展のための質の高いインフラ投資、防災・国土強靱化等の重要性を指摘した。また、我が国政府主催の2つの公式イベント (総会以外に実施される関連会合) を実施したほか、他の関連イベントに積極的に参加するとともに、我が国の施策等を紹介する展示を実施した。これらの概要は次のとおりである。

- ・ 政府主催で「国土計画の策定・推進のための国際的な支援の枠組の構築」を

図4 ニュー・アーバン・アジェンダのポイント

<p><b>【キト宣言】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2050年までに世界の都市人口は倍増し、21世紀の最も大きな変革の一つである。</li> <li>・ 都市化を持続可能で包摂的な経済成長、社会・文化の進展、環境保護の推進力として活用しなければならない。</li> <li>・ すべての人々にとっての持続可能な都市及び人間居住の確保を目指す。</li> </ul> <p><b>〈3つの原則〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「誰一人取り残さない」を理念とする貧困根絶</li> <li>・ 持続的・包摂的 (インクルーシブ) な都市経済</li> <li>・ 環境面の持続可能性</li> </ul>	<p><b>【キト実施計画】</b></p> <p><b>〈持続可能な都市開発へのコミットメント〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 包摂と貧困根絶を推進する都市開発</li> <li>・ すべての人々にとっての都市の繁栄と機会</li> <li>・ 環境的に持続可能で強靱な都市開発</li> </ul> <p><b>〈効果的な実施〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市のガバナンスの構築 (支援する枠組)</li> <li>・ 都市地域の空間計画と管理</li> </ul> <p><b>〈フォローアップとレビュー〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期的なフォローアップとレビューを実施</li> <li>・ 4年ごとに実施状況を国連総会に報告</li> <li>・ ハビタットⅣの2036年開催を検討する</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

テーマにネットワーク・イベントを開催し、「国土計画の策定推進を支援するための国際的なプラットフォーム」の構築を提案。

- ・ 日本政府と国際協力機構（JICA）の共催で、「都市の包括的な成長と持続可能な発展のための質の高いインフラ」をテーマとするネットワーク・イベントを開催し、「質の高いインフラ投資を促進するための情報交換プラットフォーム」の構築について意見交換。
- ・ 国連防災戦略事務局（UNISDR）と国連ハビタット主催で開催された「都市の強靱化の促進」の会合、国連地域開発センター（UNCRD）主催で開催された「ニュー・アーバン・アジェンダの実現に向けた持続可能な都市交通」の会合において、我が国の防災政策や公共交通指向型都市開発（TOD）政策を紹介。
- ・ 国連ハビタット主催の「都市と国土計画に係る国際ガイドライン」に関する会議に参加し、我が国の黒土計画、大都市圏整備、まちづくり等の経験、事例等を幅広く紹介。
- ・ 展示ブースにおいて、我が国の国土政策、特に広域地方計画を紹介。

なお、多くの国・機関が自らの活動をアピールするための会合や展示を行っていた中で、韓国の活動が印象的であった。官民連携してニュータウンの輸出に関するサイドイベントを開催し、また、ICT機材を活用したスマートシティに関する大型展示（図5）を行っており、国を挙げて「都市輸出」を推進している姿を垣間見ることができた。

図5 韓国スマートシティに関する展示



出所：著者撮影

#### 4. わが国の海外不動産投資への影響

##### (1) 政策の動向

我が国の民間企業は途上国・新興国での不動産開発事業を積極的に展開してきており、「当初の中国住宅開発を中心としたアジア展開から東南アジアへの進出も目立ってきており、アジアでの不動産事業の拡大と多様化が進んでいる。」<sup>6)</sup>とわれて久しい。

このような中で、政府を挙げて取り組まれているインフラシステム海外展開が注目されている。政府の経協インフラ戦略会議が決定した「インフラシステム輸出戦略」に基づいて国土交通省が策定した「国土交通省インフラシステム海外展開行動計画」（平成28年3月）では、地域・国ごとのプロジェクトに加えて、以下のような戦略が描かれている。

- ・ 開発途上国の主要都市部においては、経済発展に伴いモータリゼーションが急速に進展し、交通渋滞等が深刻化しているところが多く、こうした課題に対する解決が相手国から求められている。また、地域整備や産業基盤の整備と交通インフラ整備を一体的に行う広域的総合開発の

要望も見られる（略）都市鉄道、LRT（Light Rail Transit）、BRT（Bus Rapid Transit）等からなる公共交通体系やTOD（Transit Oriented Development：公共交通指向型開発）など都市機能・環境改善も含めた複数のプロジェクトを一体的かつ整合的に行っていくことが重要。

- ・ 民間の資金を活用する官民連携（PPP：Public-Private Partnership）事業の増加、企業のインフラ運営事業への参入意欲の高まりが顕在化する状況等を踏まえ、官民ファンドの株式会社海外交通・都市開発支援機構（JOIN）による支援を強力に推進する。
- ・ 「質の高いインフラ」の需要増大に向けて、国土計画、地域開発計画の段階から、その必要性を十分認識した上で、その後の開発を進められるよう、人材育成支援を含め、計画策定等において必要な協力を行っていく。

## (2) 新たな展開

平成26年10月に設立された株式会社海外交通・都市開発事業支援機構（Japan Overseas Infrastructure Investment Corporation for Transport and Urban Development, 略称JOIN）は、平成27年に港湾及び鉄道分野での3事業への支援を決定した後、平成28年には2件の都市開発事業への支援を決定した。この2件の事業内容はいずれも興味深い。

1件目は、「ヤンゴン中心部における都市開発事業（ランドマーク・プロジェクト）への支援」であり、経済成長の著しいヤンゴンで不足しているオフィス、ホテル、サービスアパートメント等を供給し、ヤンゴンのシンボルとなるようなランドマークを作り上げ、日本のノウハウを生かしてまちづくりを進め

ていくとしている。

2件目は、「ジャカルタ郊外における都市開発事業（BSD複合都市開発）への支援」であり、堅調な経済成長と人口増加に伴い住宅の需要が高いジャカルタ郊外において、我が国における公共交通指向型開発（TOD）等に関するノウハウをインドネシアに提供することでTOD型都市の形成に寄与するとしている。

いずれの事業も不動産開発を中心とした複合都市開発であり、それぞれの都市が抱える喫緊の課題に対応した先導的な事業であると考えられる。ミャンマーの首位都市であるヤンゴンは、国内外からの人口や経済機能の集中が進行中であり、オフィスや住宅、産業施設、交通インフラや都市的サービスの不足が既に顕在化しており、今後、経済発展と都市化がさらに進展するにつれて多くの課題がさらに深刻化していくだろう。他方、実際に体験された方もいらっしゃると思うが、世界一と言われるジャカルタの交通渋滞の解消に向けて、インドネシア初の地下鉄（都市高速鉄道）建設が我が国の協力により進行中であるが、その一方、中心市街地の地価高騰や交通渋滞等を理由に郊外での住宅開発も盛んであり、今後、郊外への鉄道延伸や工業団地・商業施設の整備等も相俟って、郊外化の動きはさらに進展していくと見込まれる。

## (3) 今後の課題

以上のような総合的な都市開発事業の進展は、我が国の海外不動産開発にとっても追い風となっていると思われるが、このような動きをさらに進めていく上でのいくつかの課題について考察する。

まずは、インフラシステム海外展開に関する一連の議論では、官民の連携や施策のパッケージ化、「川上」の構想段階からの関与の

必要性がたびたび話題になっていたが、JOINの新たな参画によりそのような環境の整備に向けてまた一歩前進したと評価される。しかしながら、海外都市開発で先行しているシンガポールや韓国と比べると必ずしも十分とはいえず、また、まだ実績も少ない。今後実績を積み重ねつつ、さらに充実されていくことが期待される。

また、ジャカルタでの事業のような郊外型開発に対する需要は大きく、バンコクやマニラ等の他の多くの大都市圏でも同様の傾向が続いている。これらの郊外部での事業が都心部での交通渋滞の緩和や環境の改善に貢献し、大都市圏全体の持続的な発展に貢献することが期待されるが、そのためには様々な経済社会機能の分散や交通ネットワーク整備がもっと推進されるべきであろう。我が国では、ニュータウン等の郊外型開発に並行して、東京や大阪の都心部からの工場・大学等の移転、筑波研究学園都市等の新都市開発、業務核都市整備や行政機関等の移転などが講じられてきた。また、新興国の中には、合計特殊出生率が低下し、生産年齢比率の低下が近い将来に始まる国が少なくないが、我が国は、人口減少・高齢化への対応で先行している。このような広域的・長期的な観点から途上国・新興国へアドバイスすることも大事である。

最後に、日本が推進する事業が現地のニーズに合致することは当然であるが、国際社会の共通目標である持続可能な開発目標や昨年10月に採択されたニュー・アーバン・アジェンダの実現に資するという点も重要である。前述の都市の持続可能性の4要件（包摂性、安全性、レジリエンス、持続可能性）に関しては、個々の分野の水準が高いだけでなく、総合力でも世界トップレベルであり、その過程で培われてきた経験やノウハウは、海外展

開を図る上での「強み」である。

東日本大震災後に開催した防災に関する国際会議において、「日本が豊富な経験や知識を蓄積していることは承知しているが、我々はそれを十分に活用できていない。」<sup>(7)</sup>と海外の専門家に指摘されたことがあるが、これは言語の問題にとどまらない。自らの先進事例・成功事例を途上国・新興国が置かれた状況に適合させていくためには、そのような観点から我が国の経験やノウハウを再整理し、各国・都市が直面する課題や多様なニーズに適應させるための仕組み、それを担っていく組織や人材のさらなる充実が必要である。

## 5. 小括

本稿では、途上国・新興国での急激な都市化の動向とそれがもたらしめている諸課題に関する国際社会の対応と我が国の海外での都市開発や不動産開発との関連について、政府が一体として推進しているインフラシステム海外展開が両者を結び付ける役割について考察した。

海外での都市開発・不動産開発では、相手国政府、地元自治体、関連企業等との信頼関係の構築が必須である。この点、我が国はアジアの多くの国々と良好な外交関係にあり、また、市民レベルでの交流も盛んである。加えて、我が国の技術に対する信頼度も高いという恵まれた環境にある。

アジアを中心に都市開発事業のニーズは今後とも増大し続ける一方、我が国における海外での事業展開を支援するための環境も徐々に整備されてきており、需給のマッチングや総合的なプロジェクト・メイキングがますます重要になっていく。

〈注〉

- (1) ニュー・アーバンア・アジェンダ 第2パラグラフ
- (2) 原文は“Our struggle for global sustainability will be won or lost in cities” <http://www.un.org/press/en/2012/sgsm14249.doc.htm> (平成28年11月18日アクセス)
- (3) 正式名称はUnited Nations Human Settlements Programmeである。人間居住問題、都市問題等を取り扱う国連機関。本部はケニアの首都ナイロビにあり、世界に4つある地域本部の一つは福岡県福岡市にある。
- (4) 国連ハビタット事務局長（元スペイン産業観光商務相、元バルセロナ市長、2010年10月より現職）
- (5) Habitat III ウェブサイト, <http://habitat3.org/the-new-urban-agenda> (平成28年11月28日アクセス)
- (6) 増宮守「東南アジアに拡大する日本企業の不動産事業」不動産投資レポート（ニッセイ基礎研究所2013年4月10日）
- (7) 日本の防災に詳しい世界銀行防災グローバル・ファシリティ（GFDRR）のヘッドを当時務めていたサロージ・クマール・ジャー氏の発言。

（参考文献）

- ・ United Nations (2016), New Urban Agenda
- ・ United Nations (2014), World Urbanization Prospects: The 2014 Revision
- ・ UN-Habitat (2016), World Cities Report 2016: Urbanization and Development: Emerging Futures
- ・ UN-ESCAP・UN-Habitat (2015), The State of Asian and Pacific Cities 2015
- ・ Joan Clos, A New Urban Agenda for the 21<sup>st</sup> Century: the Role of Urbanization in Sustainable Development (OECD Regional Outlook Report: Regions and Cities: Implementing Global Agendas)
- ・ 周藤利一「韓国企業の海外不動産開発」土地総合研究2011年冬号
- ・ 大竹喜久「変化しつつある韓国不動産マーケット

- トと都市輸出戦略」2011.10経営センサー
- ・ 経協インフラシステム戦略会議「インフラシステム輸出戦略（平成28年度改訂版）」
- ・ 国土交通省「国土交通省インフラシステム海外展開計画（平成28年3月）」
- ・ 株式会社海外交通・都市開発事業支援機構「ヤンゴン中心部における都市開発事業（ランドマーク・プロジェクト）への支援を決定」2016年7月12日
- ・ 株式会社海外交通・都市開発事業支援機構「ジャカルタ郊外における都市開発事業（BSD複合都市開発）への支援を決定」2016年10月27日
- ・ 佐々木則夫「海外都市開発を通じたインフラシステム輸出の拡大について」平成26年12月16日産業競争力会議国際展開ワーキンググループ
- ・ 日本経済新聞朝刊、「東南ア、郊外開発に商機—鉄道網発達で人口が移動」2016年10月5日
- ・ 松行美帆子・志摩憲寿・城所哲夫編「グローバル時代のアジア都市論」（丸善出版 平成28年1月）