

特集

路線価下落率で全国一

なぜ下がる

岡山の地価

座  
談  
会

出席者

(順不同)

中村・良平氏

岡山大学教授

脇田 立夫氏

岡山不動産社長

馬場 勉氏

馬場総合鑑定所社長

浅香 又彦氏

両備運輸専務執行役員  
不動産関連統括担当

司会・池田武彦本社長

地価評価の一指標、路線価が岡山県で10年連続で下落し、下落率（前年比11.7%減）は全国都道府県の中で1位となった。地価はなぜ、どこまで下がるのか。首都圏では下げ止まり傾向もみられる中で、岡山ならではの要因があるのだろうか。地価の変動は、まちづくりに微妙に影響する。市街地の地価動向、中心市街地の開発に関わりのある中村良平・岡山大学教授、脇田立夫・岡山不動産社長、馬場勉・馬場総合鑑定所社長、浅香又彦・両備運輸専務執行役員不動産関連統括担当の4氏に岡山の地価について話し合ってもらった。

## 下落の要因

**池田** 先般の路線価で岡山は十年連続で下がった。しかも下げ幅は全国一位。皆さんはこの事態をどう評価されるのか。高い下駄をはいていたのが元に戻ってきただけなのか。

**中村** 注意しておかなければならないのは、地価が下落すると、下落が続くのは要因が違う。消費者物価は高度成長前の昭和三十年からバブル後の平成七年までに約六倍の伸びなのに、地価は約五十倍にもなった。それが九年のバブル崩壊の一年あとぐらいから下がってきた。バブルの反動で下がったのではないが、長引く不況の

## 土地にもリスクある

中村



中村良平氏

中で下がったのではないかとみられるが、十年近い不況で資産、特に土地の価格に対して人々の意識が変わってきたのも大きい。土地には長く安全資産の神話があったが、長引く不況の中で、土地にもリスクがあり、下がることもあり得ることが分かってきた。首都圏では下げ止まりの傾向も見られる。地方の岡山が東京や大阪に比べ動きが遅れるのはしかたない。場所によって評価が異なるのが土地で、いい場所でも下がるところが多いのは岡山の特殊事情からかもしれない。マクロ的には交通の結節点でポテンシャルはあるが、岡山駅前などミクロ的に見れば広島、名古屋の駅前に比べ道路も狭く、土地を生かそうとするポテンシャルは低いのもかもしれない。

**池田** 岡山では土地が使いにくいという点。

**中村** その通り。ほかに公共事業が減ったことや中心市街地の疲弊も考えられる。

**池田** 安全神話も問い直されている。実態はどうだろう。

**脇田** 岡山市内では、いまもバブっているところがある。伊福町、津島福居などだ。昨年、伊福町では路線価で坪五十二万円の住宅地が九十万円近い値で落札された。隣り合わせの土地も八十万円近い値だった。表には出てこないが、希少価値のある土地

## 所有から利用の時代

脇田

は上がっている所もある。下落の原因は、公共事業の減少などがあると思うが、土地の「所有から利用へ」の動きが進んでいないことが大きい。駅前に商業ビルを建てて東京から入居者が来てくれるだろうか。マンションを建てて入らなかつたらどうしようか。そう考えると、建物を建てて失敗するより駐車場の方が得策だ。岡山の中心地では古い建物がつぶされると、あつという間にコインパーキングになる。資産価値の見方にも変化が出ている。あるところから駐車場用地の要望がきた。銀行に預けてもペイオフがあつて心配。駐車料金から固定資産税を引いたものが銀行の利回りよりよければ、駐車場の方が安心だ。学生用賃貸マンションも供給過剰で、学校から遠くのマンションには入らない。だから新入生に新品の自転車プレゼントまでして勧誘する家主もいる。所有から利用の時代になって、果たして何をすればいいか迷っている。

**池田** 地価が下がり続けていることについてはどうか。

**脇田** 公示価格が一般の取引価格や公共用地の取得価格の算定指数で、路線価は相続・贈与税などの算定指数になっている。公示価格はポイントで示されているが、路線価は狭い道路も評価されているので金融機関の融資評価価格に利用されている。バブルのころは路線価の一・五〜一・六倍の査定をしていたが、今は路線価からいくらか値引くかで話を進める。先日、ある郊外の中古物件を路線価を下回る五千五百万円ですりという企業の物件を買い手が銀行へ持ち込むと、五千万円の更地渡しなら融資すること。企業は一週間、五千万円の稟議を下したが、銀行は一カ月かかって融資不実行。われわれ不動産業者も金融機関も弱腰になっている。

**池田** 地価が下がるのは寂しい。それだけ岡山の魅力度が低いとも考えられる。

**馬場** 全国一の下落率は、逆に土地について考える機会を作ったということの意味

があると思う。岡山は本当にそういう土地柄なのかと。いろんな要因があると思うが、今回の一位は、ちょっとした数字の出し方の結果だとみている。しかし、全国という事実を踏まえ行政、経済、金融、一般の人が、もう一度原点に返って岡山のまちづくりを考える契機にすべきだ。岡山の街自体にいま勢いが無い。なにか仕掛けをしないと、地価がズルズル下がっていく可能性がある。

**池田** 辛い意見だ。

**馬場** 経済の方も考えなければいけない。岡山は駐車料金が高い。映画に行こうとしても駐車料金が高ければ、無料で置ける倉敷のイオンに行く。中心市街地の駐車場も、知恵を出し、集客力のあるものにしていかねばならない。

**浅香** 私も日本一の下落率は数字のマジックだと思う。基本的には大した問題ではない。しかし馬場さんのいわれたように、



浅香又彦氏

## 欠けてる所有者視点

浅香

改めて考える効果は大いにあったのではないか。地価下落は残念だが経済的な、基本的な構造から来る岡山の実態、実力だといわざるを得ない。盛んに中心市街地の活性化案が出ているが、それは建築家や行政の視点のように思う。欠けているのは所有者の視点ではないか。現実の土地の所有者がどういう形態になっているのかを考えると、開発の困難さが見えてくる。中心市街地にある先祖伝来の土地は原価は安く、いくらでも利用できるが、最終責任者は所有者であることに変わりはない。所有者が負うべき責任をどこで感じるかだ。言葉は適当かどうか分からないが、市や県に対するロイヤリティー（忠誠心）の問題が出てくる。林原さんがやる駅前駐車場の開発や両備が建てる柳川交差点の高層マンションは、自らがリスクを負っている。しかし街の活性

化からするとやるべきだ。土地の所有者が「街のためにも」と思うロイヤリティーの気持ちがないとなかなか難しい。

**池田** 中村先生は授業でも関連のコマをお持ちで、専門のジャンルでもあるが。

**中村** それぞれ専門の立場からのご意見で、現場の実態をあらためて勉強させてもらっている。

**池田** 生々しい話も出ていた。

**中村** 再開発がうまくいくか分からないかは、地主つまり土地の所有者の問題がある。

土地は、いかに公共的なものをきちんとして理解しないとイケない。昔の地主の方は農地解放の経験から土地を取られるという意識がある。土地を生かしてどう地域が変わっていくか。その中の土地の所有者の役割、平たく言えば便益が、どう確保されるかということとは、開発する際の行政、デベロッパーの説明責任として必要だ。

**浅香** 説明責任が薄いことは問題だが、最終責任は所有者にくる。ここが大事。収益がこれだけ出せるというだけの説明責任では駄目だ。説明が信頼できないからやらないということになってしまう。話は変わるが、中心市街地活性化に関して気になることがある。岡山駅前前完全自転車に浸食されている。地下に駐輪場があるのに、最近中央口の前まで置いている。市役所で確認したら、地下駐輪場はあと三％くらい余裕があるらしい。市役所筋、桃太郎大通りも、便利などころにはほとんど自転車だらけ。乱雑に置かれ美観が悪い。中心市街地活性化といっても、街をきれいに清潔にするという基本の問題を何とかしないと無理だ。「自転車はドア・ツー・ドアが一番のメリット」というが、これを容認すると、自転車で駅のホームまで行ければ一番という論理になってしまう。そんな感覚だと、問題解決できないのではないか。

**馬場** 自転車問題は全国的なもので、私は市の総合政策審議会の都市・交通部会の委員をしているが、この問題は常に話をしている。例えば、林原が建物を建てるまで

## 自転車問題に具体策

馬場

あの一角を借りて自転車置き場にするとか、駅前にあるJRの四百坪の土地を売れるまでは駐輪場に使用するか、そういう具体策を考えなければいけない。車道と自転車道と歩道は、オランダなど外国では完全に分離している。極端な話、岡山でも二車

線の一つを自転車専用道にしたらいいなどという話もしている。

**浅香** 広場へ駐輪場をつくっても、そこへ行かない。地下駐輪場があっても使われないだから。

**馬場** 使いにくいんじゃないしょう。

**浅香** 駅周辺の民間駐車場に市が補助金を出して一部を駐輪場にしてはどうか。便利なところを駐輪場にすること。

## 活用への課題

**池田** 土地の所有から利用への転換の道筋がついていないという話がだが、市街地の一等地は駐車場に化けてしまい、何に使うのか分からない。まちづくりのビジョンが明確でなく、一等地が曖昧模糊の状態です。所有されてはいる。所有者のポリシー、意思が生きていないことが地価低迷の原因になっている。これがみなさん共通の認識のようだ。次は利用の問題について意見をうかがいたい。

**脇田** 岡山市街地の賃貸ビルの空き率が一％といわれている。民間の小さい事務所まで入れるともっと高くなるはずだ。そのような状況下で、利用するには何を持ってきたらいいのか、なかなか難しい。バブル期は外部の要因で岡山の力が上がった。

## 大学誘致で若者呼ぶ 脇田



脇田立夫氏

大阪で「社長、ちょっと土地で遊ばないか」といったらだいたい五億円が相場。大阪で五億円では何も買えないから岡山に来る。岡山の社長が土地で遊ぶといっても相場は一億円ぐらい。一億では何もできない。地元ではなく、外部の力で岡山は力を付けた。しかしバブル崩壊と同時にそれらの土地は整理回収機構（ＲＣＣ）へ入り、今またそれが売り出されている。外部からみて魅力あるまちづくりをしないと、何も持って来

られない。ある商業ビル経営者が東急ハンズに新店要請したら「この人口では駄目」と相手にされなかったらしい。ロフトが岡山に進出、周辺の商店街の知人は「この辺にも高下駄（厚底靴）を履いた女の子が増えた」と喜んでいた。ああいう施設ができると通りや街中も少しずつ変わってくる。

東京のデベロPPERと岡山を歩いたことがある。旧出石小、深砥小の辺りを見て、「中心地へ大学を誘致したら」とアドバイスされた。岡山の大学は市内北側に集まっている。中心部へ大学を誘致すれば若い人が増える。土地の利用の仕方も変わってくるのではないかと。病院などが誘致されても、効果はあると思うが、若い活発な街になるには、大学を誘致したら面白い。

**池田** 中村先生は大学の研究室、県や市の審議会でもまちづくりに関する提案をされている。地価との絡みでこれからの岡山のまちづくりは。

**中村** 地価が下落して非常に迷惑を被っているのは銀行、つまり債権者とか、不動産関係の業者など土地で商売をされる方たちだ。逆に喜ぶ場合もある。その一つが土地を使ってまちづくりに取り組んでいる地方自治体。まちづくりは住民主体といっても、そこは地方自治体が陰になりひなたになり、いろんな施策を実行している。自治体にとって、買い込んでいた土地が不良債権になっているが、一方で、まちづくりがしやすくなっている状況がある。これが最大のプラス効果だろう。バブルの時は東京一極集中といわれ、東京の人口は増えていた。今も増えてはいるが、出ていく人がいなくなった。なぜか。都内中心部の地価が下がり、マンションが安い価格で手に入る。都内で働いていたり、リタイアした人が定住して出て行かなくなった。東京のある住宅情報会社の知人に聞くと、完全に賃貸派

## まちづくりの好機 中村

が増えているという。持っていても将来、土地の値段がどうなるか分からない。特にマンションの中古住宅はほとんど不良資産になる。自分の将来を考えると所有よりも利用した方がいい。地価が下がると供給価格は下がるが、利用価格つまり賃貸価格は上がっている。東京二十三区の人口は増え、マンションもどんどん建っている。この現象が一年、二年たつて岡山にやってくる可

性能もある。柳川の両備さんの高層マンションが引き金になって、中心市街地に人が住むようになればと期待している。今なら中心部でも供給価格は比較的安い。転勤族だけでなく、若い世代やリタイアした世代が混在する街ができる。五年前の公営住宅法の改正で、民間に公営住宅を作らせ家賃補助することもできるようになっている。定住人口を増やすため、ありとあらゆる手立てをして、住めるような仕掛け、住めるような住環境を作っていかなければ、いつまでたっても「中心市街地は活性化しないといけない。でもやっぱり中心市街地には車で来る」という悪循環を解消できない。定期借地権、定期借家権などの法律を大いに活用してマンションを建てたり、どうやってリースできるかを考えるべきだ。そのなかの一つとして交通体系も考えていく必要がある。まちづくりを考えるには、地価が下がっている今がチャンスだと思つ。

**池田** 馬場さんは例えば岡山駅前の民間駐車場をビルにして下を駐車場、上を病院などに利用すれば、ということだったが、広範な視点での利用促進策は。

**馬場** 定期借地権については、中村先生もおっしゃったように、一、二階を駐車場



馬場 勉氏

にして、その上は定期借地権付きのマンションなどにすればいいと思つ。出石小の跡地もそれを考えている。異論の人もいるが、制度目的を正しく理解されていないのではないか。先祖代々の土地を持っている人は売りたいくない。そこで、定期借地で貸してあげて、例えば六十年後、八十年後には出て行ってもらう。八十年後にはその時代の利用の仕方がある。分譲マンションの場合は権利関係が非常に難しいから問題が起こりやすい。そういう意味で街中の住宅政策は定借のマンションが一番いいと思つ。

**脇田** 銀座のある定借マンションは即日完売したと聞いた。3LDKで七千万円くらい。購入者は五十歳以上が六割占める。東京ではワンルームマンションなどの投資物件が四五%も増えた。この購入層も五十代以上。岡山の分譲マンションで値上がりしているのは一件もない。便利のいいところは社宅などの需要で家賃はそこそこ取れるが、売る段になるとまったく駄目。定期借地はもちろんいいが、岡山では土地を貸したら取られるとの考えが非常に強い。

**浅香** 岡山のワンルームマンションは過去にブームになったが、問題を残したまま終わってしまった。先ほど、東京で増えている投資物件が二年後には岡山へ、という話が出たが、どうもその気配が無い。それほど岡山の人は痛めつけられている。

**池田** どういうふうに痛めつけられたのか。  
**浅香** トラブルが多かった。具体的には全部管理をしてあげると言っておいて、管理金を持ち逃げしまつとか、それで倒産したという、次元の低い話なんです。

**池田** そういうのが多かつたんですか。  
**浅香** 土地の投資客に被害がかなりあった。だから岡山にもう一度ブームが来るのかという疑問に思う。当時ワンルームマンションの購入者の多くは県外の投資客だった。マンションに関心を持つて思つのは、

### 排ガス規制考えて 浅香

ワンルームは果たして住まいなのだろうかということ。投資物件としての人気はあり、かつては値上がり期待、今は収益期待で東京では対前年四五%の増加をみたが、これが住居としていいのかと考えると、完全な仮住まいだ。仮住まいによるコミュニケーションへの無関心は社会環境を阻害してしまう。この点は少し考えなくてはいけない。それに街のど真ん中のマンションで人を定着させるためには、排ガス規制や車の問題がある。中心部のマンションに住んでいる人でスーパ一の駐車場周辺の排ガスがひどくて窓を開けられないとの話もある。これが中心市街地活性化とマンション居住ということと考えた時の問題点と思つ。

### 市街地の活性化策

**池田** 市街地の活性化のアイデアとして

どんなことが考えられるか。

**浅香** 住宅と商業地を区別して考えないといけない。地価の問題にしてもそうだし、一緒にしてしまうと混乱してしまう。商業地は、かつて最高坪二千三百八十万円したもののが今は四百万円足らずになってしまった。住宅地の価格は大体ピークの時でも坪



出勤時の岡山市本町の市役所筋。路線価が岡山県内で最も大きく下落した

四十万円ぐらいで、今は二十四、五万円。四 %ぐらいしかダウンしておらず、商業地とは状況が違う。土地や地価の問題を考えると、住宅地と商業地を切り離しておくべきだ。商業地やオフィス地域は空室率が一 %だが、駅前でもガラガラのビルがある。大手生命保険会社の建てたビルが吸い込んでいる。あえて吸い込んだと表現す

## 住宅と商業地は区別

浅香

るのは岡山のオフィスビルは生保、損保で成り立っているからで、地場の民間会社のビルなんて少ししかない。国体を三年後に控えてこのままでいいのか。やはり駅に降りてきれいだなあとという印象がない。中心市街地活性化を考えるならもっと細かく物事を考えていかなければいけない。これをやると都市のイメージが変わり、いろんな人が入ってくる可能性が出てくるというものを作るべきだ。私は「自転車問題を地方から発信する」ぐらいがんばってみたらどうかと思う。岡山市をどうするか、と考えた時、やはり「きれいな街をつくること」だとつくづく思う。

**脇田** きれいな街、観光客にも地元にも楽しい街になることは大事だ。私は路面電車を後楽園まで走らせてはと思う。サンフ

ランシスコのように、終点でみんなが電車を押してぐるっと向きを変える。一つの面白さになり、楽しめる。そんなまちづくり

## 「きれいさ」が必要

脇田

も必要ではないか。市街地の真ん中に学校が来るのもいい。息子が剣道をやっていることもあって当社ビルに岡山県剣道連盟の国体事務所が入った。(国体剣道少年男子・女子の会場となる)大原町に行ってみたら、すごい体育館ができています。岡山の武道館なんか目じやない。だが選手宿舎がないという。選手は民宿だ。剣道連盟から町長に下水道を整備し、民宿のトイレを水洗にしてくれと陳情し、実現した。トイレにしても「きれいさ」を求めている。そんなまちづくりが必要ではないかと感じた。

**池田** 両備はまちづくりのプランナーとして大きな存在だ。柳川交差点で大きなプロジェクトをやっている。さらに目を広げると出石小学校の再開発、林原の千五百億円の事業など市街地にはいろいろある。それらがこれからのまちづくりの萌芽になるのではないか。

**浅香** ありうろと思う。リスクはあるがやはり市のため県のため活性化のため、そのリスクを追う。これなんです。たまたま林原さんは力があるから、思い切っておやりになる。柳川も思い切っておやりしている。「思い切っておやり」としていくと、みるみるうちに街は変わる。

**脇田** 中村先生にお伺いしたいのは、政令指定都市問題。これが岡山市の活性化につながるだろうか。

**中村** 従来の政令市というのはいわゆる大都市で、われわれの中では基本的に昔の高度成長期の六大都市、七大都市のイメージが強い。その概念で考えれば岡山には無理があると思う。だが、新たな地方分権の受け皿として政令市を位置付けるなら、違うタイプの政令市が生まれてくるだろう。

## 政令市で格上げも

中村

さいたま市も合併してすぐに政令市にはならず、今準備している。(来年四月には静岡、清水市との合併で)新「静岡市」が日本最大の面積の市として誕生する。六次、七次都市のイメージからみると岡山はちょっと風格がない。はっきり言って政令市も格が落ちたという感じだ。合併して本当に政令



市が県並みの権限を持った自治体になれば、結果的に職員の能力が上がり、多少は変わると思う。日本は米国のような連邦国家ではない。基本的に大都市ほど大学の偏差値は高い。岡山が政令市になれば大学のレベルも上がってくる可能性がある。だれだつて都会に行きたい。岡山出身の学生は香川大に受かった場合は通うけれど、香川の人には岡山大に来る場合は下宿する。学生の場合は特に田舎よりは都会で暮らしたい意思がはつきりしている。岡山がきちんと風格のある、いわゆるきれいな街の政令市になれば、大学自体のレベルも当然上がってくるし、土地の需要も出てくる。少子化傾向から都心に大学を誘致するのは難しいが、岡山大、岡山商科大、岡山理科大が連携して都心に大学オフィスをつくることはでき



今後の活用が注目されている岡山市街地の出石小学校跡

る。市などが借り上げて安くリースしてもらえれば、若い人や職業人のための大学オフィスができる。東京の丸の内や東大がビジネススクールを開いたくらいだから岡山でもつくれると思う。出石小などは格好の場所で、岡山の大学が一緒になって高齢者や社会人、若い勤め人に対して再教育、生涯教育の場を設ければ面白い。中心市街地だと企業人、事業をやっている社長、あるいは市長が教えることもでき、人材が得やすくなる。絶対実行すべきと思う。

**馬場** そのオフィスというのは規模的にはどれくらい必要なのか。

**中村** 利用頻度によるが、四教室もあればいいのでは。

**馬場** 出石小学校の件もまだ議論している最中で、マンションを建てる話もある。

## 議論はいくらでも

馬場

そういうものを取り入れてつくるうという議論はいくらでもできる。

**中村** ただ岡山大、商科大、理科大にしても比較的駅から近い。大学構内との差別化が難しい。駅から車で十分とかからない津島キャンパスへ行くのに抵抗感はないのではないか。大都市に比べそれだけに都心に出ていく魅力というか、必要性がその施設に問われることになる。

## 地価の行方

**池田** 景気がどうやら落ち着く方向にあるといわれている。締めとして、景気動向などと照らし合わせ、地価がどうなるのか、見通しと岡山の土地とポテンシャルをどのように生かすかというお話をさせていただきたい。

**中村** 二極化が進むことは間違いない。地価は景気とずれた動きをしているので、景気が回復したとしても土地に対する安全神話がなくなれば、そんなには上がらない。地価の問題より、もっと土地を流動化させなくてはいけない。大都市を中心に日本型の土地信託があるが、岡山版の小口の証券

## 土地を流動化させよ

中村

化や、地元の人が資産保有するような方法を考え、土地をもっと動かし利用価値が上がるようにする必要がある。傾向としては役所や自治体を持っている土地や、比較的大きな企業が持っている土地の供給がこれから増えるので、まだ下がる可能性が高い。場所などにもよるため一概には言えないが、地価が上がる見通しは今のところ難しい。ただ下げ止まることはあると思う。

**池田** 土地とともに仕事をされている脇田さんにはより身近な問題。地価動向について有効利用をからめてお聞きしたい。

**脇田** 中村先生がおっしゃった通りで、やはり土地の流動化を考えなければいけない。例えば五年間、全国の景気が上がった

## 景気回復が第一

脇田

としても、まず最初の動きは東京から来て、地方に流れてくるのは二年後になる。悪くなるのは地方からで、五年の景気浮揚でも

地方が景気がいいのはせいぜい二年半か三年しかない。現在、個人の経済環境はすごく悪い。景気回復が第一で、個人の台所事情と経済環境がもつとよくなってほしい。岡山に魅力があつて、いろんな人が来て、土地が流動化する、それによつて手数料をいただけるという時代が早く来てほしい。一生懸命仕事をしていくことが岡山、倉敷の活性化になっていくと確信している。

**池田** 街中の一等地に遊休地がたくさんある。それも価格が手頃なので流動化という面で岡山は動かしやすいと思われるが、浅香さんはどうみる。

## 供給過剰で上昇は難

浅香

二十年前に取得した土地所有者は大幅な価格下落とともに債務超過になり、極端に表現すると、こうした土地所有者の80%はRCCがらみであるといえるのではないか。岡山でも市民信金、県信組などの不良債権問題によつて、RCCからかなりの競売物件が流れ出て、土地は供給過剰となり、地価上昇にはつながらない。また賃貸市場、なかでもオフィスビル賃料は供給過剰による下落傾向だ。こうしたことからみると、中心市街地の地価は二、三年はまだ下がる傾向と言えよう。住宅地については、大型分譲地の開発が途絶え、ミニ開発ばかりになり、局地的には価格上昇の場所もあるも



高層マンション（手前）の建設が進む柳川交差点一帯



の、それが地価を上昇させるものにはならないと思う。

**池田** 少し寂しく聞こえるが、馬場さんはどうか。

**馬場** 土地の二極はあるが、土地の価格は何で

決まるかという点、最終的には収益力というバランスの上に成り立っている。「これより安かったら、銀行の利息よりもいいから買おう」と。それが今どのあたりまできているかの分析になると思う。

**池田** 土地がどこまで稼いでくれるか。

**馬場** 地価が下がることによつて得する人もいる。土地を所有している人には下がつてくれた方が税金が少なくて済むし、安い土地があればまた買おうという気持ちにもなる。下がることで損をするのは、不良債権で銀行といたちごっこしている人と、資産デフレになつて借金で自分の家を買つてもどんどん下がつて困っている人。岡山の土地を有効利用するためにポテンシャルを生かそうとするならば、人間が減つていく少子化時代だけに経済力や魅力をつけてよそから引つ張つてくる力、いわゆる経済的要因による人口増が条件になる。今の岡山市の六十四万人（外国人を含む）が合併などなしに自然に七十万になるような方向で頑張つてもらいたい。市民グループな

## 自然な人口増へ結集 馬場

どもたくさんできている。そうした人たちと県や市、そして消費者が力を合わせて岡山をよくしようという気持ちにならなくてはいけない。その契機に今回の路線価はなつたと思う。これから大いに議論をやるべきではないか。

**池田** そうでなければ、仮に人口的に大きくなつても、中村先生のおっしゃる通りに品格のない都市になつてしまふ。みなさんには非常にざつとくばらんな意見をいただき、ありがとうございます。