

人口減少・高齢化時代における空き地政策を考える新たな視点

～自治体へのアンケートから～

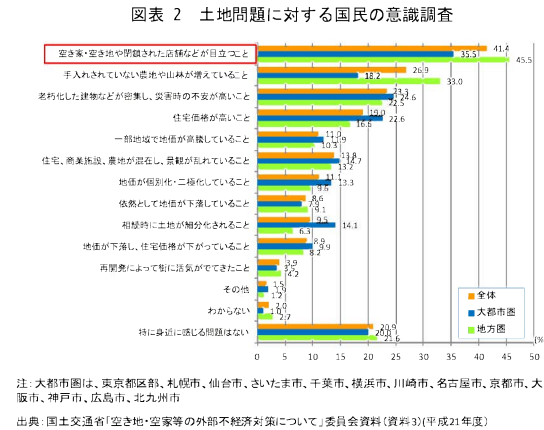
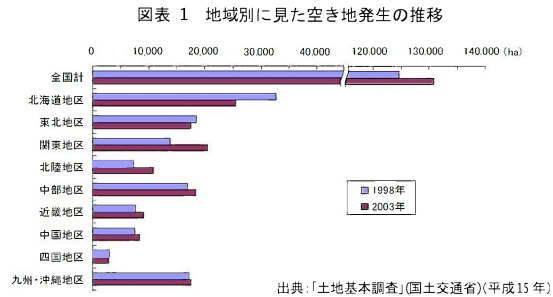
研究官 阪井 暖子
 研究調整官 山田 直也
 研究官 神田 真由美

1 はじめに ～市街地の「骨粗鬆症化」

今年10月26日、平成22年国勢調査人口等基本集計結果の確定値が総務省から公表された。それによると、我が国の総人口は1

億2805万7352人、平成17年調査時から0.2%増と調査開始以来最低の人口増加率であったこととともに、日本人人口が1億2535万8854人と初の減少に転じ、平成17年調査時から0.3%減であることが示された¹⁾。2005年を人口減少の端緒とする厚生労働省の人口動態推計とあわせ、人口減少社会を改めて裏付けるものとなった。

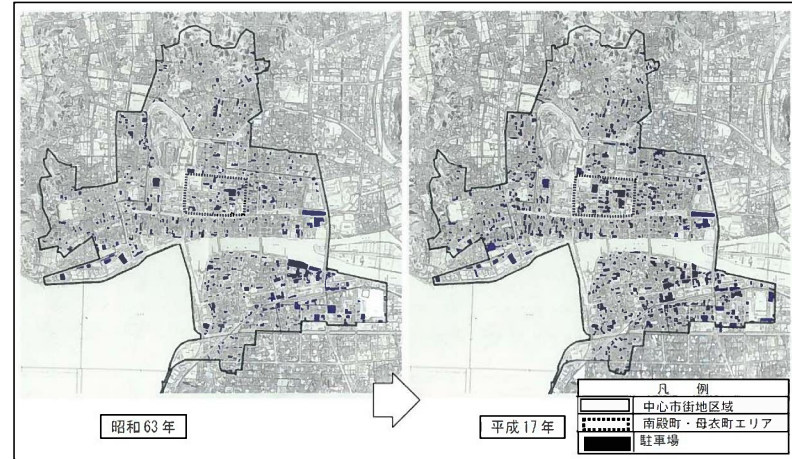
一方、大都市圏、地方都市ともに空き地が増加している。土地利用基本調査によると、



10年では124,512haであったが平成15年には130,687haと増加している。空き地予備軍ともいえる空き家も、平成20年の住宅・土地統計調査で全住宅数の13.1%、756万戸と、前回調査(平成15年)に比べ増加し、過去最高の空き家率となっている。国土交通省が平成22年1月に実施した「土地問題に関する国民の意識調査」においても、「空き家・空き地や閉鎖された店舗が目立つこと」が大都市圏、地方圏ともに第1位となっており、利用されていない不動産が身近に増加していると、国民も実感していることがわかる(図表2)。

しかも、空き地は細切れに、かつ虫食い状に発生している状況がみられる。例えば松江市中心市街地のように、特に地方主要都市では、建物が除却されたあとにコインパーキングなどの駐車場が散発的に増加してきている状況が見受けられる(図表3)。ジワジワと駐車場が増えて、ある日ふと気付くと駐車場だらけになり、いつの間にか市街地内がスカスカになる市街地の「骨粗鬆症化」である。駅を利用するのに便利な駐車場も、ある程度でその需要は頭打ちになり駐車場にも空きが目立つようになってくる。骨粗鬆症化が怖いのは、ある日、ふとした拍子に骨折し、そのまま寝たきりになってしまうことであるが、中心市街地を含めた市街地が「複雑骨折」してしまうことはないか、と危惧を覚える。

図表3 松江市中心部における駐車場の分布変化



2 空き地は問題か?

利用されていない土地は、一時前までは新しい建物などができると期待感

¹⁾ ただし、外国人とされる164万8037人の中に調査票に国籍を記入していない人などの国籍不明者が前回調査の倍以上の105万461人含まれており、この中に日本人が含まれている可能性は否定できない。

感じさせるものであった。しかし、人口減少下の我が国において、新たな宅地需要も期待しづらい。空き地で建築活動がなされ、街が更新されていくことへの期待も必然的に薄くなる。

こうした土地は、管理コストに見合うだけの便益が期待できないものと認識され、管理も疎かになりがちである。その結果として荒れ放題になった空き地や空き家は景観に与える影響もさることながら、荒れた雰囲気によって犯罪不安感も高め、地区イメージの低下をももたらしてしまう²。結果として、行政としても何らかの対応をとらざるを得ない状況も生まれてきており、このことが行政コストの増嵩、ひいては納税者の負担にも影響しかねない。現にいくつかの自治体では管理不全の空き地などを対象とした、従来からみるとかなり踏み込んだ内容の条例が立て続けに制定されている³。しかし、利用されず放置された不動産による具体的な害害の特定や、管理義務を怠っている不動産所有者に対する行政行為を講じることは難しく、またそれらを担保するための法制面での仕組みも用意されていない。

以上の点は、これまでの都市計画の主眼が開発などで拡大する都市をいかにコントロールするか、という積極的行為への対処に置かれたものであり、不作為に放置すること、つまり消極的行為への対処の必要性についてはあまり認識されてこなかったことにも関係する。社会資本整備審議会の小委員会における昨今の審議においても、都市計画制度の総点検の視点として、「建築的土地利用と非建築的土地利用とのバランスのとれた一体的な土地利用の在り方」が示されている⁴。

我が国において人口減少が当面続くことが想定されている中、空き地や空き家は今後も増加してくると考えられ、これにともない管理放棄の空き地や空き家も増加すると推察される。これらの負の連鎖をいかに断ち切るかが今後の大きな課題である。

3 自治体アンケート

こうした問題認識の下、地域の現状に日々最前線と直面されている自治体に対し簡易アンケート（質問数6問）を実施し、空き地の発生状況等について把握を行

² 平成20年度に土地・水資源局が全国の市区町村を対象として行ったアンケート調査によると外部不経済をもたらす土地利用が約7割の市区町村で発生していると回答しており、空き地や空き家等の管理等が全国的な問題として顕在化してきているといえる。さらに同アンケートによると、全国の市区町村において、外部不経済をもたらす土地利用の発生状況として、「管理水準が低下した空き地」が最も多く発生し、また特に問題が大きいと認識している。空き地の発生による影響として、「風景・景観の悪化」や「防災や防犯機能の低下」などが挙げられている。

³ 例えば、和歌山県の「建築物等の外観の維持保全及び景観支障の状態の制限に関する条例」（和歌山県条例第33号、平成24年4月1日施行）、東京都足立区の「老朽家屋等の適正管理に関する条例」（平成23年11月1日施行）がある。

⁴ 社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 都市計画部会 第11回都市計画制度小委員会 平成23年2月17日、資料2-参考3

った。なお、短期間での調査依頼にもかかわらず多数の自治体からご協力をいただいた点について、この場を借りてお礼申し上げたい。

（1）アンケート実施概要

今回は、敢えて、空き地の増加がまだそれ程深刻ではないと予想される三大都市圏の市町村を対象としてアンケートを実施した。

アンケートの内容は、空き地の発生状況、空き地の発生箇所、空き地の発生予防、維持管理、利活用の取り組みなどについてである。

アンケートは都市計画担当部局の担当者（回答者）の個人的な感覚や意見でよい、ということで回答を依頼した。

【アンケート実施概要】

対象：三大都市圏⁵自治体都市計画担当部局（担当者）

実施期間：平成23年9月21日（水）～10月5日（水）

実施方法：電子メール送付、電子メール回収

図表4 アンケートの設問（一部）

問1. 貴自治体の中で、空地や低未利用地等（以下、「空地等」と記載）の状態が長年に続いているところ、または近年（10年程度）で増加しているところはありませんか。（※ここでの低未利用地等とは、駐車場や資材置き場、家庭菜園等非建築的利用を想定しています。）
問2. 空地等は、どのようなところで見られますか
問3. 空地等の発生予防、維持管理又は利活用について、行政として、もしくは市民等による独自の取り組みがありますか。

図表5 都市圏別別アンケート回収率

	回収数	送付自治体数	回収率
合計	308	336	91.7%
首都圏	168	183	91.8%
茨城県	10	11	90.9%
埼玉県	61	65	93.8%
千葉県	24	26	92.3%
東京都	46	52	88.5%
神奈川県	27	29	93.1%
中部圏	53	55	96.4%
愛知県	46	47	97.9%
三重県	7	8	87.5%
近畿圏	87	98	88.8%
京都府	11	15	73.3%
大阪府	44	44	100.0%
兵庫県	7	10	70.0%
奈良県	25	29	86.2%

（2）アンケート結果概要

① アンケート回収率

アンケート送付自治体336箇所の内、回答があった自治体は308箇所となり、全体回収率が91.7%と非常に高い数字となった。各自治体の担当者（回答者）の、この問題に対する意識の高さがうかがえる。

② 空き地の発生状況

自治体において、空き地や低未利用地等の状態が長年に続いているところ、または近年（10年程度）で増

⁵ 首都圏の既成市街地と近郊整備地帯、近畿圏の既成都市区域と近郊整備区域、中部圏の都市整備区域に含まれる都府県・区市町村を対象とした。

加していると感じているところがあるか、担当者（回答者）の感覚を聞いたところ、「かなりある」「多少ある」で54.9%と半数以上の市区町において「ある」と感じている。

なお、「あまりない」との回答は34.1%で、約3分の1となっている。（図表6）

③ 空き地の発生箇所

空き地は、どのようなところに発生しているのか、について複数回答で回答してもらったところ、担当者（回答者）の感覚では、「市街地周辺部などの郊外住宅地」が42.5%と最も多く、次いで「中心市街地・駅前」が34.1%となっている。（図表7）

10年程前までは、特に中心市街地の空洞化が問題となっていたが、市街地周辺の郊外住宅地においても空き地が目立つようになった、もしくは問題として認識されるようになってきたことがわかる。

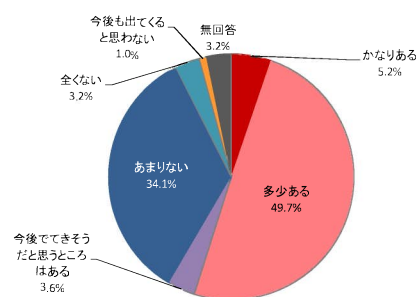
なお、約2割ある「その他」の回答において最も多かったのは、「全体的に分布」であり、空き地が場所を選ばず散発的に発生している状況が推察される。また「区画整理施行区域」などの回答も多くあがっていた。区画整理を行い宅地整備をしたものの、整備後建物が建つことなく、長期間にわたって空き地のままになっているところがかかり多いようである。具体的に指摘されている地区を調べてみると、埋まらない住宅団地に隣接するようにして、更に宅地開発が行われているところもあり、何故開発をしたのか？と疑問を感じざるを得ないところもあった。

他には「工業地域・工場跡地」「市街化調整区域」などが多く挙げられていた。特に大規模な跡地として担当者（回答者）が気になっているものは、工場跡地が多いようである。

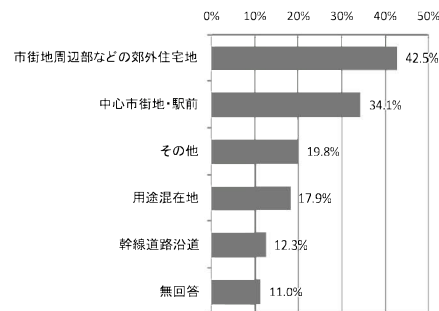
④ 空き地等の発生予防、維持管理、利活用等の取り組み

空き地の問題に対する施策、取り組みがあるか、について自由記入の形式で尋ね

図表6 空き地の発生状況



図表7 空き地の発生箇所



たところ、オーソドックスに「条例の制定」との回答が最も多くなっている⁶。「緑化をはじめ地域美化・環境美化を市民と一体となって頑張っている」「NPOが比較的安価に草刈り等の維持管理を請け負っている」など市民と一体となって取り組んでいるという回答もいくつかみられた。

4 空き地問題と付き合い方での課題

三大都市圏を対象として実施した自治体簡易アンケートの結果を見ても、空き地は郊外住宅地を中心としながら、中心市街地、さらに市街地全体に散発的に発生していることがわかる。その一方で自治体がとりうる施策にも限りがあることもわかった。しかしながら、空き地がどこにあり、それがどのような状態にあるかについては、誰もが十分に把握できていないのが実態である。これらを解決するためには、以下の課題が挙げられる。

（1）定量的な現状把握の必要性

ここまで特に断りもなく空き地という言葉を使用してきたが、空き地を的確に定義するのは意外に難しい。

現在、空き地を定量的に把握した統計情報としては、都市計画法6条に規定された「都市計画に関する基礎調査」（都市計画基礎調査）に依るところが大きく、それ以上の詳細情報については個別の自治体等が各々の関心事に応じ独自に調査収集しているケースはあるものの、データの性質上、それらの相互比較は困難である。住宅・土地統計調査も標本抽出であり、またアンケート調査による回答でしかない。また、空き地が引き起こす害等についても実証的に把握したものはない。固定資産税を徴収する自治体においても、所有者不明の土地は確認できても、管理不全の空き地の捕捉はできていない。

また、国土交通省の報告(平成15年)⁷によると、オープンスペースの概念として様々な状態があることが示されている(図表8)、これらを語るには、データの蓄積が乏しいといえる。前述の社会資本整備審議会の小委員会における審議過程においても、「『価値ある空地』をどのように計測するのか」「空地の価値の顕在化という作業が必要」といった委員コメントがみられるとともに、論点として「都市計画に関連する客観的データの蓄積と利活用」が示されている⁸。

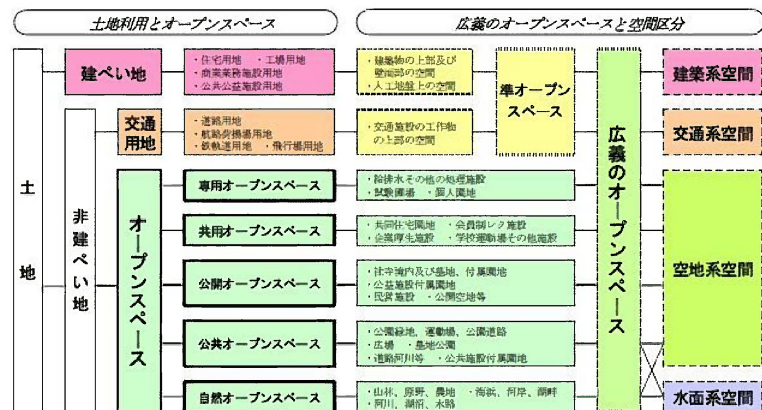
⁶ 自治体がこれまでに制定している空き地対策の条例については、周藤利一「防犯性の向上のための空き地対策」、PRI Review 41号（平成23年夏季）に詳しい。

⁷ 国土交通省総合技術開発プロジェクト「循環型社会および安全な環境形成のための建築・都市基盤整備技術の開発」まちづくりにおける防災評価・対策技術の開発（防災まちづくり総プロ）（平成15年3月）

⁸ 社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 都市計画部会 第11回都市計画制度小委員会、平成23年2月17日、資料2-参考3

今後、空き地を論じる上での全国共通の定義のもと、時系列的推移や現状を質・量の両面から定量的に把握するためにも統計データ（を整備していくこと）が求められる。

図表 8 広義のオープンスペースの概念と分類



出典：まちづくりにおける防災評価・対策技術の開発(防災まちづくり総プロ)、国土交通省(平成15年3月)

(2) 空き地が担うべき役割の明確化

本稿も終盤に至り何を今更の感もあるが、空き地という言葉はどのようなイメージを伴うものであろうか。

空き地を扱う際には分野を問わず苦労は尽きないようだ。最近では、中央教育審議会の部会においても数次にわたり空き地について議論がなされた経緯がある。大学の敷地における空地の確保については、大学設置基準（文部科学省令）で「校地は、教育にふさわしい環境をもち、校舎の敷地には、学生が休息その他に利用するのに適当な空地を有するものとする。」と規定されているところであるが、構造改革特区のみで認められた要件緩和を全国展開することに伴って議論が進められたものであり、空地に一定の教育的意義を認めた上で、「空地を有しない場合の弊害の予防措置として、以下の代替措置を講じること及び情報公開が必要」⁹との結論に至ったようであるが、ここでの空き地は「あると良い」存在として受け止められている。

一方、前述の「土地問題に関する国民の意識調査」の結果からは、設定された選択肢にも多分に起因するが、空き地が様々な理由で「あると良くない」存在として受け止められていると推察できる。また、自治体アンケートにおいても「あると良

くない」空き地の状況を回避するという立場での取り組みが回答として得られた。

以上を振り返ると、空き地には何となく「あると良い」存在と「あると良くない」存在があることは理解できるが、両者を区分し各々を支配する概念は何であろうか。前者から後者へと転換させていくべきであることは論を待たない以上、空き地が担うべき役割を明らかにし、可視化していくことが求められる。

5 おわりに ～空き地の新しい意味づけという視点

人口減少が今後も続く予測されるなか、今後も空き地や空き家が更に増加してくと想定されるが、従来型の利用には需要に限りがある。一方、高齢社会への対応、低炭素型社会の形成といった潮流をうけ、コンパクトな都市構造への転換が指向されている。こうした状況の中、空き地等を活用した市民農園など市民の農的な利用の広がりが大都市圏郊外において見られるほか、太陽光発電や小風力発電など再生エネルギーの基地としての新たな利用の形態も見られる。

さらに、本年3月の東日本大震災後、仮設住宅の立地をめぐる様々な混乱・不満が発生していることは記憶に新しい。短時間に絶対量を確保することが至上命題とされた結果、(日常生活の根幹に関わる)市街地との関係が犠牲になった面は否めず、その結果として高速道路や鉄道の騒音に悩まされたり¹⁰、通学・通院や買い物の足を確保すべく追加的な行政支出を迫られたり¹¹、といった事例がみられる。

仮設住宅向けの用地には、物理的空間としてのみならず、地域コミュニティや交通サービス等、既存の周辺環境をも享受できるポテンシャルが期待されるものであり、仮に周辺都市の市街地において空き地の実態が把握されていれば、状況は異なったかも知れない。

このほかにも、社会資本の維持更新など、今後起こりうる様々な事象を念頭に置き、平時から市街地内において一定量の空き地を確保しておくことも一考に値するのではないかと¹²。

このような状況から考えると、空き地の建築的利用の可能性を探るだけではなく、空き地の新しい意味づけを探っていくという方向性もあるのではないだろうか。空いているからこそその価値・機能をどう見出し可視化するのか、その機能を十分に発揮させるようにするための空き地（オープンスペース）の配置・デザインはどのようなものか、またそれを実現するための施策・制度としては何が必要か、ということを知りていくことは、単に空き地問題への対応にとどまらずこれからの都市政策にも大いに寄与すると考えている。

¹⁰ 例えば「これから一大震災を生きる」、『河北新報』、平成23年10月19日など。

¹¹ 例えば「仮設『学校から遠い』山田、近場に入居先なく」、『岩手日報』、平成23年8月3日など。

¹² 横張真・東京大学大学院教授は、「座談会：日本大震災にみる都市と地域システムの脆弱性と頑健性」都市計画292号、平成23年において、バッファーとしての空間の確保について言及している。

⁹ 中央教育審議会 大学分科会 大学教育部会(第5回)、平成23年9月26日、資料1

不良資産化した空地活用へのチャレンジ ～米国 CPA による R2G プロジェクトの試み～

研究官 阪井 暖子

1 はじめに

今年度実施している『オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査』¹中で、海外における事例調査を行うこととしている。今回は、2011年11月中旬から下旬にかけて行った米国における調査の成果から、今回は、我が国においても参考となる R2G プロジェクトの事例について速報的に報告をする。

(1) 海外調査の対象

本調査における海外事例調査の対象は、次の2つである。

①空地²の利活用事例

次の2つの視点から抽出

(空地の生成状態)

i) 既に発生した空地を利活用している事例

ii) 新たに空地(オープンスペース)を創出している事例

(空地の機能、価値評価)

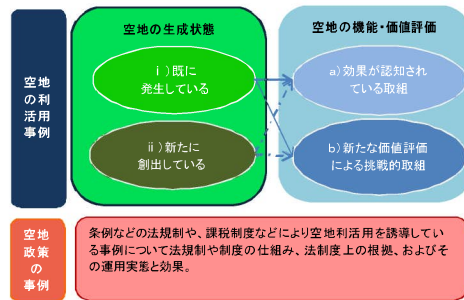
a) 農的利用等ある程度効果について認知されている取組

b) 新たな価値評価による挑戦的な取組

具体化には至っていなくても、特に、例えば自然エネルギー基地や災害発生に対応したショックアブソーバーとしての計画などについては「検討が行われている」という萌芽の動きについても調査対象とする

②空地政策の事例

条例などの法規制や、課税制度などにより空地利活用を誘導している事例について法規制や制度の仕組み、法政上の根拠、及びその運用実態と効果について調査を行う。



¹ 本研究の目的については、筆者他(2011)「人口減少・高齢化時代における空き地政策を考える新たな視点」弊研究所機関誌 PRI レビュー42号(平成23年秋号) pp26～33を参照されたい。

² 本調査で対象としている空地は、社会経済情勢の変化にともなって変わった都市構造や土地利用の中で発生したものである。

調査対象とする政策の方向性としては、下記の2点を主眼とする。

- a) 空地等の発生抑制、問題除去、不作為に対する規制により問題解決を行っている施策の事例
- b) 都市のグランドデザインの中で、空閑地に積極的な価値を見出し計画に位置付け、その価値の具現化の促進・誘導のために法制度的なバックアップもしくは実施している施策の事例

(2) 米国調査の対象

上記のような調査全体における海外事例調査の目的を踏まえ、今回は米国を対象としてヒアリング及び現地視察による調査を実施した(図表2)。

図表 2 米国調査の概要

	ヒアリング及び視察の対象	
①空地の利活用事例	コミュニティガーデン	●New York City Dept of Parks & Recreation ●Green Thumb
	Big Dig Project におけるオープンスペースのデザイン思想	●Massachusetts Department of Transportation(mass DOT) ●Boston Redevelopment Authority ●Asian Community Development Corporation(ACDC)
	新しい使い方	●Pratt Institute ●Urban Land Institute ●Mr. Alan Mallach, Senior Fellow of Center for Community Progress (CCP) ●Project for Public Spaces
公共空間のリデザインによる地域活性化		●Project for Public Spaces
②空地政策の事例	Land Bank Tax Credit	●Pratt Institute(再掲) ●Urban Land Institute(再掲) ●Mr. Alan Mallach (CCP) (再掲)
	BID	●Project for Public Spaces(再掲) ●Rosslyn BID
	強制収用権の活用 (NPO への収用権の賦与)	●Dudley Street Neighborhood Initiative
	R2G Project	●City Parks Alliance ●Mr. Alan Mallach (CCP) (再掲)

※なお、米国調査については、平成23年11月13日～24日(12日間)で実施した。

2 R2G プロジェクト

本稿においては、上記ヒアリング調査のなかから、空地利活用、空地政策にかかわる、新たなアプローチからのプロジェクトとして、R2G (Red field to Green field) プロジェクトを紹介する。

なお、今回の米国調査では、ニューヨークのコミュニティガーデンの取組や、ラ

ンドバンク、タックス・クレジット等、不良資産化した土地などを活用していく新しい取組や制度などについても成果を得られた。こうした成果についても、順次ご紹介させて頂ければと考えている。

(1) R2G (Red field to Green field) プロジェクトとは³

まず、Red field とは何か。Red field とは、都市開発用地としてデベロッパーが投機的に購入したが、リーマンショックなどの影響により開発需要が低迷し、不良資産化した土地、もしくはこのような土地を債務の担保として銀行が差し押さえた土地のことである。なぜ Red field と呼ぶのかは定かではないが、Brown field や Green field のように土壌汚染といった物理的状态にもとづいたものではなく、銀行の帳簿上「赤字資産」となっている市場的に行き詰まっている不動産という意味で、新たに造語されたようである。Red fields は、周辺不動産価格の下落や地方銀行等小規模銀行の破綻を引き起こしたのみならず、FDIC (連邦預金保険公社)にまで影響をおよぼし、ひいては米国経済全体に良からぬ影響を与えると危惧されている。この問題の Red field を、権利関係の錯綜も解消するとともに文字通りの緑地つまり Green field に変えていくことを目的としているのが R2G プロジェクトである。R2G によって、不動産価値の向上、雇用増加といった経済的効果と、大気汚染の解消や水質改善等も含めた環境向上による市民の健康増進そしてコミュニティ改善による犯罪発生率の抑制といった効果もあるとされ、市民生活の質の向上にも寄与するものである、とされている。

(2) R2G プロジェクトが始まった経緯

このプロジェクトについて、主体となっている CPA (City Parks Alliance)⁴にヒアリングを行った。ヒアリング対象の Nagel 女史によると、このプロジェクトが立ち上がった経緯は次の通りである。

アトランタ市出身の Speedwell 財団のマイク・メスナー(Michel Messner)氏は、ジョージア工科大学を卒業後、ウォールストリートの金融マンとして腕を鳴らしていたが、帰郷した時に空き地や空き家が恐ろしく増加しているのを目の当たりにし

³ R2G のホームページ: <http://rftgf.org/joomla/>

⁴ CPA(City Parks Alliance)は、2000 年秋に都市公園の管理者や都市公園の擁護派の人達により、1990 年代のリタ・ウォレスリーダーズダイジェスト基金の都市公園構想の副産物の一つとして誕生した、都市公園のことで取り扱うことを目的とした米国で唯一の独立的な会員組織である。CPA の活動目的は、活気に満ちた健康的で持続可能な都市の形成に寄与する、広範な活動の育成や緑の空間を創造することである。また CPA のビジョンは、米国の都市住民の誰もが、歩いて行ける距離に清潔、安全で活気のある公園があるようすることである。(参照: <http://www.cityparksalliance.org/>) この活動の背景には、“Greater & Greener”の思想、つまり緑ゆたかなコミュニティが次の社会の大きな可能性を持っているとする、米国議会上院委員会による「持続可能な開発と経済成長のための新しいアイデア」(United States Congress Senate Committee (Dec.2010) “Greener Communities, Greater Opportunities: New Ideas for Sustainable Development and Economic Growth”) の考え方がある。

た。

彼はヘッジファンドのマネージャーであった為、サブプライムローンの破綻やリーマンショックなどの影響による全国的な経済不況下において、銀行に担保差し押さえによる不動産が多くあることを知っていた。そして、不良債権化しているこうした不動産の問題が都市の活力や環境という面にも大きな影響を与えていると感じていた。また、彼は元々鉄道開発を専門にしていたが、その鉄道もすでに供給過剰となり、それまでの鉄道開発による土地等の需要は頭打ちのため、新たな投資先が必要なことも知っていた。

アトランタのこの状況を目の当たりにして、彼が思いついたのは、「全国的な問題となってきた空地・空家の利活用に、連邦政府等の予算を投じ、地域のニーズを引き出した新規開発を行えば、都市活性化の新たな展開が期待できる」ということであった。彼には、この問題がそれぞれの空地だけでどうにかできるのではなく、また体力が激しく減退してしまった市町村にも解決が難しいが、放置するとこの問題は拡大し様々なところに悪影響を及ぼすことになるので、対策に乗り出さなくてはならない、という想いがあった。

そこで、彼は母校であるジョージア工科大学の研究者たちに、アトランタ市において空地・空家の実態調査を実施するとともに、新規開発を行い、雇用を増やし、地域を再生し、銀行を健全化する方法はないか、また緑化を促進するためにはどのようなやり方ができるかについて研究して欲しいと持ちかけた。(ちなみに彼は、ジョージア工科大学の学生時代から、インフラ整備に対して非常に関心が強く、また有名な造園家であるオルムステッドを尊敬していた。)

アトランタ市は米国の南部ジョージア州の州都である。かつては鉄道交通のハブとして、また棉花産業の中心地として栄え、現在もコカ・コーラや CNN といった大企業が立地する米国の中でも南部の中心的な都市としての位置付けを持っている。1996 年にはアトランタオリンピックも開催されている。一方で、全米でも有数の犯罪率の高い都市であり、2011 年の犯罪率ランキングでも 405 都市中 380 番目である⁵。アフリカ系移民も多い地域でもあり、貧富の格差が大きく、また郊外へのスプロールが激しい都市としても知られている。一方で、アトランタ市は全国に比べ人口一人あたりの公園面積が 29.1 m² (2011 年)⁶と、全米の同程度の人口密度の都市の中で下から 9 番目であり、中央値にも達しない低いレベルである。リーマンショック後の経済不況が続く中、全国でも銀行、特に地方銀行の破産件数が最も多いところであった。不動産の開発予定時期が迫っているが、経済成長が低迷しているた

⁵ 2011 City Crime Rate, Rankings 2011 City Crime Rate Rankings

http://os.cqpress.com/citycrime/2011/City_Lo-Hi_2011.pdf

⁶ 2011 City Park Facts (The Trust for Public Land)

<http://cloud.tpl.org/pubs/ccpe-city-park-facts-2011.pdf>

メリファイナンスなど殆どできない状態にあり、さらなる銀行等の倒産が危惧されていた。

マイク・メスナー氏から提案をうけてジョージア工科大学の研究者チームは「例えば50億ドルをアトランタ市に投資したら」と仮定をおいた。その投資によってどのようなプロジェクトが実施でき、それによってどのような効果があげられるのかを検討した⁷。例えば、塩漬け状態となったRed field等の土地を公的機関が買い上げ、その土地を区分けして公園整備を行い、公園周辺では住宅開発を行う。公園周辺では不動産価値があがるため、その公園のメンテナンスをする持続的な仕組みがつかれる。このような検討を行った結果、50億ドルで市内（高速道路の内側）で約3,000エーカー（約12.1km²）の公園をつくることができ、また、高速道路外には13万エーカー（526.1km²）程度のグリーンスペースをつくる余地を生み出すことができ、さらに50%の空地进行を減らし残りの50%の不動産価値を上げることができるという結論を導き出した。彼らは、現在実施もしくは計画されている市や民間のプロジェクトと彼らが検討したプロジェクトの関係について、またRed fieldも含む空地の場所とプロジェクトの場所を地図上に可視化した。そして第一段階として小さな投資でもどれだけ雇用が創出できるかという試算も行った。このジョージア工科大学チームの検討をもとに、アトランタ市ではアトランタの連銀などとの連携などが始まった。この成果を見て、マイク・メスナー氏はCPAに、アトランタ市と同様の検討を空地・空家の問題に悩まされている米国の他の都市、例えばデトロイトやクリーブランドなどを対象として行えないか、と持ちかけてきた。

（3）R2Gの仕組みと現状

マイク・メスナー氏から提案を受けたCPAは早速、R2Gプロジェクトを創設し、少額ながら事業を開始した。

CPAは全国の都市に対して、2010年からR2Gプロジェクトへの公募呼び掛けた。公募の内容は、「もし50億ドルがあれば何ができるか」の設定のもとに、Red fieldも活用しながら経済や不動産再生、雇用・オープンスペース（公園、緑）、生活の質の向上等の具体的なプロジェクト内容について調査研究を行い、市の活性化プランを作成してみないか、というものであった。CPAはこの検討調査に調査費として1件あたり200万～300万円程度を負担するとともに、専門家の派遣を行い、また、事務局として様々な相談、アドバイス、指導を行う。更に、提案されたプランについて、CPAが中心となって広報や政府機関も含めたロビーイング活動を行い、プラン実現を目指す、というのがこのプロジェクトの概要である。

⁷ R2Gの最初のスタディであるアトランタの事例については、次のサイトに詳細がある。
http://rftgf.org/foomla/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=52&Itemid=51

CPAは、企画提案に応募してきた都市の中から10都市を選定した。選定された都市は、第一グループとしてはクリーブランド（Cleveland）、デンバー（Denver）、マイアミ（Miami）、フィラデルフィア（Philadelphia）、ウィルミントン（Wilmington）の5都市、第二グループとしてデトロイト（Detroit）、ヒルトンヘッドアイランド（Hilton Head Island）、ロサンゼルス（Los Angeles）、フェニックス（Phoenix）、ヒューストン（Houston）の5都市、合計10都市⁸であり、いずれも激しい人口減少や、空地・空家などの増加に悩む都市であった。

選定された各都市では、それぞれが抱えている異なる都市の問題やRed fieldの状況等にあわせながら、プロジェクトチームを組んで検討を行った。プロジェクトチームのメンバーは、市や郡等の地元行政、土地所有者、地元大学、専門家（派遣も含む）、コンサルタント、種々関係団体などで形成され、そこで地元組織等とも話し合いながら企画提案書（計画書）をまとめていった。話を聞いたNagel女史もヒューストンやデンバー等いくつかの都市の検討チームに入り、議論を一緒に行うとともに、専門家の紹介などのコーディネートを行ったとのことである。

2011年夏に第二グループの都市の調査が終わったところであり、提案されたプランについて各都市の市長等にプレゼンテーションをしているところである。CPAは、提案プランを市長など政策の意思決定者や地元行政（市、郡、州）や地方銀行、商工会議所等の地元関係組織、連邦政府や連邦準備銀行、全米商工会議所、経団連といった全国組織、さらに大手銀行や投資家など投資してくれそうなところにプレゼンやロビーイングを積極的に行う。このロビーイング、広報活動はCPAの重要な役割の一つであるといえる。Nagel女史も、元日本テレビの米国支局のキャスターを務めていたという日本語も片言は話せるキュートな女性で、有力な広報戦力であると思われる。

現在、R2Gプロジェクトに選定された都市の中から、パイロットプロジェクトを進めようという動きも出てきているようである。例えばR2Gのきっかけとなったアトランタ市では、アトランタ連邦準備銀行との連携が始まっており、またデンバーではLand Instituteと地方銀行との話し合いが始まっているとのことである。しかし、連邦や州といった行政からの予算や支援の確保は難しいようで、グリーンニューディール政策に関連した予算の中で調査費名目で少額確保できたのみだ、と話していた。「ホワイトハウス都市政策担当者がR2Gをサポートすると発言」⁹という記事をホームページに掲載しているが、これについてもロビーイング戦略の一貫だとNagel女史は笑っていた。とにかく少額でも資金を集め、パイロットプロジェ

⁸ 各選定都市の検討成果である提案内容はR2Gのホームページ（<http://rftgf.org/foomla/>）の下方欄からアクセスしてビデオや資料を閲覧できる。

⁹ <http://www.cityparksalliance.org/news-a-events/red-fields/121-white-house-urban-policy-rep-supports-red-fields-to-green-fields>

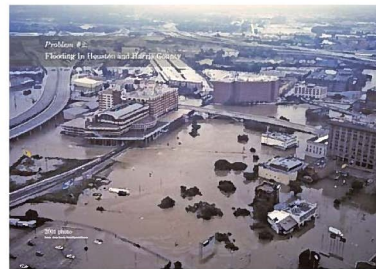
クトを動かしていくことが重要だと考えていると、話していた。今後、予算を探す3つの方向性として①新しい投資家を探し出すこと、②全く新しい予算を探すこと、③交通や住宅といった公園以外のこれまでとは異なったセクションから予算を生み出していくこと、をあげていた。

(4) ヒューストン市の事例¹⁰

R2G プロジェクトの提案プランについてヒューストン市の事例を紹介する。

ヒューストン市が抱える問題の中でも、洪水被害の問題が最も大きく、日本と同様に台風等の被害を度々被ってきた。市域の大部分は草原や湿地、沼地を切り開いて建設された都市であり、土地は低く平坦である。バイユー (Bayou) ・シティと呼ばれる程、細くゆっくりと流れる小川が多く存在し、市街地がスプロール化しているヒュー

図表 3 2001年の洪水時のヒューストン市街¹⁰



図表 4 ヒューストン市(ハリス郡)の洪水被害

Flooding:
Harris County Flood Control District

- Harris County Flood Control District is a county-wide overlay district charged with flood prevention and management.
- The annual 5-year Capital Improvement Program for flood improvement work currently calls for more than \$975 million in projects, which comes from a combination of local and Federal funds.
- Practically speaking, preventing all flooding in Harris County is virtually impossible, but every project helps the community cope with flooding by helping to reduce the risk and frequency of damages.
- This balancing act of providing effective flood damage reduction, with respect to the greater Houston-Harris County area and its natural surroundings, is a continual challenge in what is now the third most populous county in the United States.
- Nature also challenges Harris County with flat terrain, clay soils that do not absorb water very well and an average annual rainfall of 48 inches. The flooding problems in the community are severe. Flooding is Harris County's natural disaster! Several hundred thousand homes and businesses are in the identified floodplain (not all flooding areas are mapped), to reduce the risk of flooding are estimated in the billions of dollars.

Retention areas and detention basins clean water through natural filtration, reducing the bacterial contamination of our water while improving flood control.

1935 Flooding

Open Channel Network

More than 1,500 channels in Harris County totaling about 2,500 miles in length (the same distance from New York to Los Angeles).

¹⁰ ヒューストンの検討事例紹介の図は全て、R2G のホームページ (<http://rftg.org/joomla/>)にあるヒューストンの事例からの引用である。

ストン市では、一旦大雨が降ると洪水に見舞われやすく、甚大な被害を受けてきた。2001年6月には、ストーム・アリソンにより市史上最悪の洪水に見舞われ、被害総額は60億ドルを超え、死者はテキサス州だけで20名を数えたとされている。2008年のハリケーン・アイクでは高潮により35名以上の死者が出たとともに、広範囲で停電となった。このような状況にも関わらず低地での開発が継続して行われており、被害の増大が危惧されている。

ヒューストン市のプランの概要は次の通りである。

①プロジェクトチーム (図表5)

計画の検討を行ったプロジェクトチームは、ヒューストン市や市の公園関係組織、郡や地元の大学などが中心となっており、ジョージア工科大学、ジョージア工科大学の研究所そしてCPAもチームメンバーとして関わり、多様な主体が一丸となって取り組んでいる。

図表 5 ヒューストンのR2Gプロジェクトチーム¹⁰



右肩部分には「Speedwell 財団のマイク・メスナー氏に彼のビジョンと寛大な支援に感謝の意を表す」と書かれている。

②仮想投資金額の設定 (図表6)

企画提案書では、ヒューストン市の課題について整理を行ったあと、まずは「もし54億ドルをヒューストン市に投資したらR2Gによって何ができるか」と、仮想投資金額の設定を行っている。仮想投資金額はCPAから当初提示された金額は50億ドルであったが、それぞれの都市の規模、検討したプロジェクトの内容によって結果的に、30億ドル位から50億ドルを超えるものもあるようである。ヒューストン市の場合は、ハリケーン被害が60億ドルを超えていることから、提示金額を超えた設定がCPAにも許容されたようである。

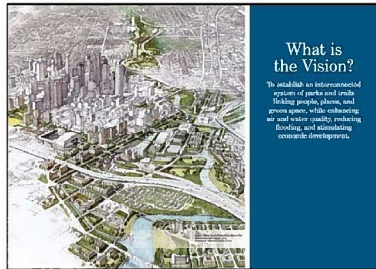
図表 6 54億円でR2Gを行ったら、という設定¹⁰



③ビジョン設定 (図表7)

54 億ドルの投資を想定したプロジェクトのビジョンとして、「大気と水の質を高め、氾濫を減少させ、経済的開発を行いながら、人と地域とそして緑地をつなぐ公園やトレイル(散歩用の舗装されていない小道)などが相互に連携し関係し合うシステムを確立すること」を設定している。各都市でそれぞれの目標設定が行われているが、ヒューストン市では特に減災に力点を置いていることが特徴である。減災の取組の詳細は⑤, ⑥で後述する。

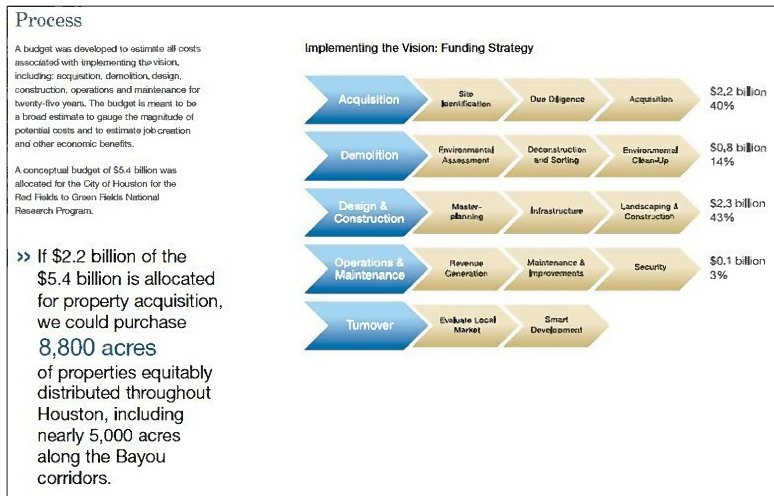
図表 7 プロジェクトのビジョン¹⁰



④事業計画 (図表8)

プロジェクトの進め方と費用見積りの整理では、25 年間かけて土地の買収や不要不動産の撤去、デザインと建設を行う計画となっている。費用には維持管理まで含んでいる。事業費の中でデザインと建設が43%と最も多いが、ついで土地取得に40%、22 億ドル(約 1716 億円)を投じることになっている。この金額で5,000 エ

図表 8 事業計画と費用見積り¹⁰

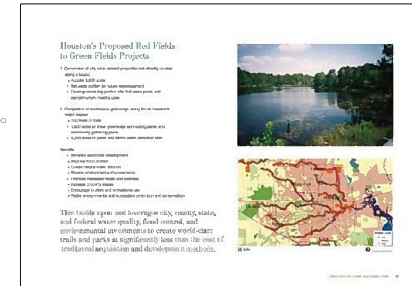


ーカー(約 20.0 km)¹¹の川沿いの連続した土地と、市内各所の放棄不動産を併せて8,800 エーカー(約 35.6 km)¹²を買収することができるとしている。

⑤R2Gプロジェクトの概略 (図表9,10)

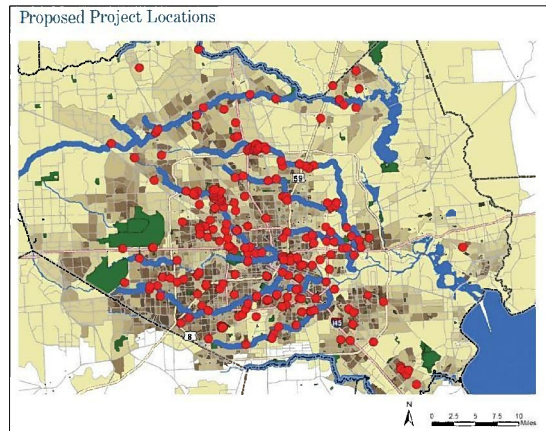
ヒューストン市では、Bayouのネットワークを形成することによって市全体の土地利用の構造再編を行う事を目指しているため、Bayou 沿線とそうではないところで土地利用を変えている。Bayou 沿線ではない、市域全体に散らばっている放棄不動産については3,800 エーカー(約 15.2 km)をこのプロジェクトで取得し、将来の再開発用地として留保するとともに公園とその周辺住宅開発をセットで整備することを検討している。一方、市内を流れる10本のBayou 沿いでは、連続した遊歩道ネットワーク整備を計画している。1,600 エーカー(約 6.4 km)を使って総延長300 マイルの遊歩道を整備し、公園やコミュニティをつなぐネットワークを形成するとともに、3,200 エーカー(約 12.8 km)を災害対応の遊水地等として公

図表 9 プロジェクト概要¹⁰



図表 10 プロジェクトに活用される Red field の位置

園や氾濫原を整備することが計画されている。ちなみに、このプロジェクトに活用される Red field は図表10のように図示されている。この R2G プロジェクトの効果として、市の経済発展とともに洪水調節機能の向上により被害の軽減が図られるとしている。放棄不動産の解消により市全



¹¹ 1 エーカー = 0.004 km²

¹² 1ドル 78 円の換算レートで計算すると、4,820 円/㎡となり、米国で第4 番目の人口を有する市として考えると、日本と比較すると随分と地価が低い。

体の不動産価値が上昇し、遊歩道ネットワークが魅力的な観光資源となることで観光振興も期待される。遊歩道ネットワークや氾濫原は日常的には市民のレクリエーションの場として活用することでコミュニティ力の強化、市民の都市生活の質の向上や健康増進につながるとしている。また緑や水がネットワークされることにより生物多様性や生態系保護にも大きな効果があるとしている。

なお、R2G のように市全体の再編ビジョンのなかで一括買収を行い開発していく計画は、従来の空地を個々で買収して開発していく方式よりコストがかなり抑制でき、事業効果も災害抑制、水質向上等環境改善効果も高く、効率がよいやり方であるとしている。

⑥洪水に対する減災対応について（図表 11）

ハリケーンの洪水に対する減災の取組がヒューストン市のプランの大きな特徴である。河川沿いの危険な場所等について、過去の洪水被害履歴なども参考としながら、氾濫原や湿地に戻していくことが提案されている。この提案は、米陸軍工兵部の副次官補 Terrence Salt の「洪水を管理する最高の方法は本来氾濫原であるところを氾濫原として戻すことである」とする考えによっているとしている。

図表 11 洪水に対する減災対応¹⁰



⑦オープンスペースの価値（図表 12）

「オープンスペースや公園には、周辺不動産価格増加などの効果がある」ということが、この R2G プロジェクトだけでなく今回ヒアリング調査をした全てのところで聞かれた。ヒューストン市の事例では「アクセスしやすい公園や緑地、オープンスペースがあれ

図表 12 オープンスペースの価値(Discovery Green Park の例)¹³

In April, 2008, a new, first-class 12 acre downtown park, named Discovery Green, was created via a public-private partnership between the City of Houston and the non-profit Discovery Green Conservancy.

Land for the park was acquired in 2004 and design work commenced in 2005. Its impact in revitalizing the adjacent area was dramatic.

Year	Average Value per Square Foot of Adjoining Properties	Value Increase Since Announcement
2004 (Announcement of proposed park)	\$37	-
2008 (Park completed)	\$133	53%
2011	\$350	400%

More importantly, despite a weak real-estate market, development in the Discovery Green area took off. The park has become an anchor for \$500 million in downtown development, with three significant projects having been built on the adjoining properties since the park was completed. In its first three years, the park welcomed more than three million visitors and hosted more than 800 public and private events.

ば住民達の健康と幸福度、地域への愛着が非常に高まる」としており、その論拠として 2004~2008 年に整備された「Discovery Green Park」の事例をあげ、この公園の周辺不動産の資産価値が 2011 年時点で、従前比 400%も増加しているというデータを示している。

⑧プロジェクトの効果（図表 13）

54 億ドルの投資で直接的効果として 48 億ドルの他、2 次的効果、波及効果まで含め計 85 億ドルの効果があると算出している。また 55,000 人の雇用増大効果があるとしている。

日本においても公園等が良い効果を周辺不動産に与える、ということは当たり前のようと言われることではあるが、その効果を不動産価値の上昇などで表すことは難しいとされ、欧米で展開されているパーク・システム¹³などがなかなか進まない要因とされている。

図表 13 プロジェクトの効果¹⁰

Red Fields to Green Fields

Red Fields to Green Fields can enable Houston to bring its green space vision to reality -- now, when the economy and our citizens need jobs, and our infrastructure needs rehabbing. By acquiring vacant commercial lots and making connections along the bayou corridors via trails, parks, green space, and improved waterways, Houston can once again be a growth model for the country.

Potential Impacts - IMPLAN:

- In Houston, an investment of \$5.4 billion yields:

Effect	Employment	Labor Income	Value Added	Output
Direct Effect	34,033	\$1.8 billion	\$2.8 billion	\$4.8 billion
Indirect Effect	10,000	\$0.6 billion	\$1.1 billion	\$2.0 billion
Induced Effect	11,000	\$0.5 billion	\$1.0 billion	\$1.7 billion
Total Effect	55,000	\$2.7 billion	\$4.9 billion	\$8.5 billion

- Creating over 55,000 jobs
- Direct Effect
 - Changes made to the economy that are a direct result of the project.
- Indirect Effect
 - Secondary employment opportunities due to the additional input needs of industries directly responsible for the project.
- Induced Effect
 - Changes in household spending due to the employment generated by both direct and indirect effects.

¹³ 19 世紀中旬、米国で誕生した計画論。公園、河川、樹林地等、保全すべき緑地をあらかじめ担保し、それらを意図的に緑化された主要な街路等によって結びつけ機能させていく手法で、19 世紀中ごろから 20 世紀初頭にかけて、ボストン、シカゴ、ミネアポリス、カンザスシティ、ニューヨークなど、米国の数多くの主要都市の計画で取り入れられた。中でも著名なのはボストンのパーク・システムで、市街地中心部のボストンコモンからフランクリン公園までボストンの街全体を貫く緑の都市構造として「エメラルド・ネックレス」と呼ばれている。事業手法的な視点からも特徴的なシステムを持っており、膨大なコストがかかり行政だけでは資金不足となる市街地の拡張・整備を行う際に、緑地を機軸とした基盤整備を戦略的に先行させ、開発された市街地の資産価値を高め、これを売却することによって事業の原資を確保するという方法をとっていた。

(5) R2G プロジェクトの面白さと活用の可能性

紹介してきた R2G プロジェクトは、各提案、そしてプロジェクト自体も始まったばかりであり、その有効性や実効性はまだ分からない。また、CPA とは別にヒアリングを行った CCP (Center for Community Progress) のアラン・マラック (Alan Mallach) 教授は、この R2G プロジェクトについて、よく知らないが、と前置きしながらも「不動産開発業者や銀行が、投資での失敗を税金で尻ぬぐいをさせようとしている。プロジェクトの提案も税金投入をするのもっともらしい理由づけにすぎず、感心しない取組だ」としている。金融工学に過度に傾倒した投資商品などにより、地域を破壊し、格差を拡大してきたとして、リーマンショック後ウォールストリート等に対する世論の反発¹⁴も強まっている。このマラック教授のような金融ビジネスに対する批判的な考え方は、格差拡大を感じている一般市民には特に強いと思われる。計画検討の現段階では、住民の視点や意見がある程度入ったものとなっている。市場で不動産商品として売買されると、住民意見や想いがきちんとフォローされるのか、という危惧がある。折角税金を投下しても開発利益が投資者に独占されてしまうのではないかと心配もある。

開発業者や投資家からみても、事業の前提である土地価格は担保されるのか、また地権者調整などは誰がどのように行うのか等の不透明な部分にあるリスクへの不安があるだろう。そして、提案内容についても緑化、公園整備等による資産価値向上という方法に偏っており、新しい手法の提案もなく凡庸で魅力がないとみる人も少なくないであろう。

このように評価も効果も不確定であり、反対意見まででているのに、筆者があえてこのプロジェクトを紹介したのは、この取組の中に、次にあげる 3 点のような、面白さと次につながる突破口となる可能性を感じたからである。

① シティ・セールスの「商品」開発としての R2G プロジェクト

一番の面白さは、「シティ・セールス」を展開する上での究極の「商品開発」であるという事である。公共だけでなく民間を含めた投資を呼び込むための「商品」をつくり、「50 億ドルで、これだけのことができておトクだから、買いませんか？」という売り込みを積極的に行う。公共のみに頼るだけではなく、民間投資も呼び込もうとしているところが斬新で興味深い。具体的な「商品」をみせることで、開発業者や民間投資家等の資金誘導が図りやすくなる。都市政策を「商品」としてパッケージ化し、民間投資家や開発業者に売り込もうとする試みは日本ではまだみられない。もしかしたら、日本では、「まちづくり」を売り物にする、という発想自体、余り好ましく思われなくてもいいが、財政が逼迫し身動きがとれなくなっている

¹⁴ 筆者が調査に訪米中も、各都市で「ウォールストリートを占拠せよ!」、「我々は 99% の (持たざる) 人間だ! 99% の生活を復権せよ!」というデモが随所で展開されていた。

中で、民間資金の誘導は必須となってくるであろう。投資家にとって、何をいくらかで行いその効果としてのリターンがどれだけかが、明示されていれば、投資をしやすい。さらに行政等が計画検討のメインに入っていることで信用度高い。商品としても、50 億ドルのプロジェクト全体ではなく、地区もしくはプロジェクト単位で「買う」ことも可能なため、投資がしやすい。Red field が含まれているためか、少なくともヒューストン市の事例で見ると、土地価格は日本に比べはるかに安価であり、事業採算性の確保も比較的容易であると考えられる。また、Red field などの不良不動産について単発で利活用を考えるのではなく、市全体の計画のなかで土地利用転換をはかろうとしていることについても、「シティ・セールス」の観点から評価できる。

日本においても、プロジェクトマネジメントの主体や方法等きちんと行えるのであれば、公民の多様な資金誘導、特に外資などの投資呼び込みには有効な方法ではないか。

② 政策立案の視点を変える

一定金額を、地域活性化のために、自治体の自由な発想で使う、という視点で見ると、日本においても 1988~1989 年の竹下政権の時に「自ら考え自ら行う地域づくり事業」いわゆる「ふるさと創生 1 億円事業」がある。全国の基礎自治体に対して、地域活性化のために自由に使える 1 億円を交付するという政策で、温泉掘削、金塊の購入、何かしらのモニュメント作成等々が行われた。

「ふるさと創生 1 億円事業」と R2G プロジェクトの根幹的な違いはお金がかかるとのプランが先か、という違いである。1 億円が先にあって好きな事をしていい、ということと、お金を集められる提案(「商品」)をつくり、それに対して資金を出してもらう、というのではお金の使い方を考える真剣味が全く異なる。何をやってもお金はもらえるという設定の中では、投資効果やプロジェクト内容とのコストパフォーマンスに対して、極限まで考えようというモチベーションはあまり期待できない。投資が呼び込めなければ、ゼロ、というのであれば、知恵を絞らざるを得ない。シティ・セールスの売れる「商品」を極限まで考えつめていくことは、基礎自治体等で都市政策に携わる地方自治体の行政職員の政策立案スキルの向上や新たな視点づくりにもつながるのではないだろうか。

③ 新しい夢のあるアイデアが生まれる

それぞれの都市で、極限まで知恵をしばって新しいアイデアを考えることは、新たな都市開発の知恵が生まれてくる可能性を秘めている。例えば、R2G の中でマイアミ市では、LRT の駅の近くや鉄道沿線に公園 (TOPs : いわゆる駅前広場は交通乗り換え拠点の意味合いが強いが、この TOPs では、人の賑わい・集客の核として

交通施設に近いところに公園をつくるという発想である)をつくり、これらを街路や交通軸を使いながらネットワークさせていくとともに、市内の近隣公園、大規模公園等とも連携させていくことにより、市全体で POD (Park Oriented Development: 公園指向型開発)を進める計画などが盛り込まれている。パーク・システムと公共交通を結び付ける考え方が新しく、興味深い。

また、売れる「商品」となるためには、人が欲しくなるような魅力を持っていることが必要になる。単に今ある問題が解決するだけではワクワクはしないだろう。これが実現されたら幸せになれるというような、夢をみられる内容でなければ、大金を投じようと思わない。人が都市に何を望んでいるのか、夢を感じるのはいかに肉迫することが必要である。我が国が現在さなまれている閉塞感から脱却していくためには、このようなスタンスで都市デザインを考えることが有効ではないか、と考えている。

3 おわりに ～サステイナブルシティと QOL (Quality of Life) ¹⁵

本稿で紹介した R2G プロジェクトのみならず、今回の米国調査において、都市のめざすべき方向、プロジェクトの目的に関する話の中で、「Quality of Life(QOL)」という言葉が頻繁に聞かれた。日本でも少し前に、QOL という言葉が特に福祉分野においてよく使われていたが、都市分野の中では特に、最近あまり聞かれなくなっており、都市の目標像の中でも全面的に語られることは少ない。一方、最近よく耳にするのは、持続可能性 (サステイナブル) というキーワードである。前述のアラン・マラック教授に「サステイナブルシティ (持続可能な都市) とはどのような都市であるか」とたずねたところ、図表 14 のような回答が返ってきた。今の社会が豊かで幸せだ、と感じているがゆえに、それを後世までつなげたい、ま

図表 14 持続可能な都市の三段階 (アラン・マラック教授)

持続可能な都市とは都市政策のゴールである。これには次の三段階がある。

第一段階は、市民の働く場・生活の場を確保できていること

第二段階は、市民の生活の質が保たれるよう、いい環境、適正な人口規模があること

第三段階は、エネルギーや水の使い方などが上達し、省エネ型であること

この三つの段階はこの順でないとダメで、よく持続可能な都市というときに議論の主題になる省エネ型都市というのは最終段階で、その前ができていないと持続可能な都市にはならない。

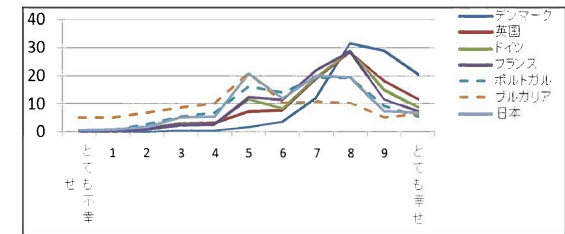
¹⁵ QOL の L は、Life の他 Living とされることもあるが、どちらも「人生の質」または「生活の質」と訳し、広義には、恵まれた環境で仕事や生活を楽しむ豊かな人生をいう。狭義には、特に医療・福祉分野で、延命治療のみにかたよらずに、患者の生活を向上させることで、患者の人間性や主体性を取り戻そうという考え方 (大辞泉) という意味合いで使われる。

た、前の時代から引き継がれてきた文化や環境があるから今の幸せがある、という水脈のようにつながる時間感覚が根底にあると感じた。今が幸せであるからこそ、それをつなげる意味がある。前の時代の人がつなげてくれたから今の幸せがあるとの考えがあるのではないだろうか。刹那的でなく、過去から未来へつながる時間の流れの一部に今の自分の人生がある、という感覚は、前代の人への感謝とともに次代への責任感を認識することにつながる。

幸福感とサステイナビリティについて、直接的ではないにしても密接に関わるものであるとする報告がある。CMEPSP¹⁶では、「サステイナビリティは一般的に「将来世代のニーズ充足の可能性が損なわれないこと¹⁷」を意味しているが、ニーズをよい暮らし、さらには幸福と置き換えれば、サステイナビリティとは将来世代の幸福の維持のことだということができる」としている。

日本人の幸福感、生活満足度は、他国に比べて低い。図表 15 のように「とても幸せ」と感じている人の割合が英独仏等に比べ低くなっている。

図表 15 主観的幸福感構成比の海外主要国との比較



「幸せ」と感じている。出典:内閣府「幸福度に関する研究会報告」平成 23 年 12 月 5 日, p13

なければ、この暮らしを何がなんでも「継続させよう」とは思わない。しかしそれでも「今」で終わらせないのなら、せめて「明日は今日より良い日」と信じられる、その可能性を持続させていくことは必要だろう。将来に希望が持てれば、生きる意欲にもつながる。低炭素社会の実現など、地球環境の持続可能性を語ることも重要であるが、人の暮らしの QOL、将来の暮らしへの期待についても考えることが、持続可能な社会形成に対してのモチベーションを高めるためには必要なのではないだろうか。

■謝辞: 今回の米国調査において、在米日本国大使館一等書記官武藤祥郎氏、在ボストン日本国総領事館領事平井利長氏、ジェイソン・クリエ氏、在ニューヨーク日本国総領事館領事竹内大一郎氏にはヒアリング先へのアポイントなどについて、大変お世話になった。ここに深く謝意を示したい。

¹⁶ “Report by the Commission on the Measurement of Economic Performance and Progress” (経済パフォーマンスと社会の進歩の測定に関する委員会報告): 経済学者のスティグリッツ、アマルティア・セン等により 2009 年 9 月に出された報告書。

¹⁷ この引用文は、小野伸一(2010)「幸福度の測定をめぐる国際的な動向について」,立法と調査, No.300, p187 から引用した。