

**HITACHI**  
Inspire the Next

# 日立 総研

特集 まちづくりの新潮流  
—健康・賑わい・安心を志向したまちづくり—

vol 1-4

2007年5月  
発行

## 時を刻むもの

私の腕時計は、円形文字盤の針が時刻を表示する古いタイプ。1日1回、竜頭のネジを巻くアナログ方式である。耳を澄ますと秒針がかすかな音をたてて時を刻んでいる。そのバネが長短の針を運行させ、24時間ごとに日付の数字が変わる—というやつだ。

その時計を買ったのは1967年(昭和42年)、カナダ特派員に任命された時だった。そのころまだ貧乏記者の私がしていたのは、学生時代に下宿隣の質屋のおやじから譲ってもらったおもちゃのような安物。しかし、海外特派員ともなれば、タイプライターと時計とカメラは3種の神器。まともな製品を携帯する必要がある。そこで経済部の機械業界担当記者に各メーカーの広報担当者に口をきいてもらった。

腕時計は銀座4丁目角の服部時計店(現セイコー)で求めた「Seiko Skyliner」(防水・パラシヨック・21石)である。小売価格4,000円を“新聞記者価格”で2,700円に割引いてもらった。2,700円というと大した金額ではないが、40年前の話である。今なら27,000円はするだろう。

実際、その時計は極めて精巧で堅牢。よく働いてくれた。カナダでも、その後転勤したアメリカでも。厳寒の極地探訪でも危険なスラム街取材でも、文字通り肌身離さず行動を共にするうちに、次第にいとしい気持ちがあわてきた。

朝、目が覚めると左手が自動的に動いてサイドテーブル上の腕時計をまさぐりつかんでいる。そしてこれまた自動的に、竜頭のネジを巻いている。この時計を巻くというネジの回転の儀式はなぜか私の生理にしっかりと合い、気持ちを落ち着かせてくれる。親指と人差し指で巻く竜頭のキザミの触覚は心地いい。

(株)日立総合計画研究所  
取締役社長

藤原 作弥

ひょっとするとこの腕時計は私のチャーム(お守り、魔よけ)の役割を果たしているのかもしれない。事実、時計を忘れて出かけた時に限ってなぜか事件が起こった。カナダでの自動車事故しかり、アメリカでの特オチ(特ダネを抜かれてしまうこと)しかり。日銀時代、行楽地で紅葉に見とれて転倒、骨折した時も、腕時計を旅館に置き忘れていた……。もっとも、そうしたジンクスは迷信ないし私の思い過ごしかもしれないが。

さて、その腕時計が遅れはじめたのは昨年夏ごろだった。初めは1日2、3分だったがやがて4、5分遅れるようになった。そして、それに呼応するかのようになら自身の尿酸値、前立腺、不整脈、肝機能…など生活習慣病のバロメーターに不順の兆候がぞろぞろと現れはじめた。検査のたびに医者は「加齢ですよ」と一笑に付すのだが…。

そんな時、講演を依頼された財団法人「世界経済調査会」理事長の服部禮次郎氏と久しぶりにお会いした。服部氏はセイコー(旧・服部時計店)の元社長である。頼むと2つ返事で特別に分解修理を請け負ってくれた。40年前に私が購入したネジ式のアナログ文字盤時計は今や、お宝鑑定物の貴重品だという。

かくして、時計は元通り精巧にかつ正確に時を刻むようになった。すると不思議なことに私の体調も回復しだした。おかげで(?)現在は健康的な日常生活を享受している。

しかし、私は知っている。この愛着ある時計はこれまで40年間私の生命の時を刻んできてくれたが、いずれまた遅れはじめるであろうことを。そしていつかはゼンマイもネジも動かなくなるであろうことを。

窓  
を  
開  
け  
れ  
ば

# 次世代医療と都市開発

～メディスクエアのコンセプト～

京都大学工学研究科  
客員教授

竹内 佐和子

(たけうち さわこ) 京都大学工学研究科客員教授・外務省  
参与。フランス滞在歴が長く、パリ大学および工学系のグラ  
ンゼコールで教えたあと1994年に帰国し、長銀総合研究所  
の主席研究員、東京大学工学系研究科助教授、東洋大学経済  
学部教授などを歴任。その後、世界銀行の中国プロジェクト  
に参加したあと、2006年から京都大学工学研究科都市環境  
工学で都市システムのデザインを担当している。持続可能な  
開発をテーマにしたプロジェクト開発のための日産リーダ  
ーシッププログラム・ディレクターとしても活躍している。  
工学博士(2000年)、経済学博士(2003年)。

## CONTENTS

- 1 はじめに
- 2 メディスクエアのコンセプト
- 3 バイオメディカルの開発
- 4 病院機能を中心においた地域開発
- 5 都市マネジメント事業会社による共益費用・資金回収構造

## 1 はじめに

21世紀前半の日本経済のマクロ的な問題は、高齢化社会の進行とそれに伴う医療費の増大である。800万人近い団塊世代の大量定年も間近に迫ってきた。目下のところ、国民医療費の4割を占める入院費の削減と、自己負担の引き上げに目が向いているが、退職後の「第二の人生」を健康で豊かに送るためにどのようなサービスが必要かという視点も忘れるわけにはいかない。

以上の課題に対応するために、次の二つに注目したい。一つは、病院システムに次世代医療診断技術を応用する方向と、二つ目は医療ユビキタスによる都市のシステムの刷新である。

多くの国民にとって、病院の不満は待ち時間の長さにある。医療統計によると、大病院の待ち時間の平均は2時間で、診療時間は約10分。通院時間まで含めると、多くの人が医療サービスを受けるために、膨大な時間をロスしている。

医療制度改革で入院患者の早期退院が推進されれば、それは外来患者の増大となって跳ね返り、医療サービスは危機的な状況に追い

込まれる。政府は軽い症状の患者を町の開業医や診療所に誘導しようとしているが、国民の多くが大病院に出向くのは、十分な診断を受けたいためである。

第二のポイントは、都市再生のコンテンツとして医療システムを活用する方向である。団塊の世代や忙しい勤労者層は健康管理を充実させれば、生活習慣病やがんなどの早期チェックができるようになり、安心して活動することができる。

このような目標設定をしたうえで、病院を中心とした街の再生シナリオをビジネスモデルとして描いたものがメディスクエアである。都市の中の社会的ニーズをとらえて、都市システムに必要な条件を探り、都市の投資価値を積極的に高めていこうという構想である。

## 2 メディスクエアのコンセプト

メディスクエア構想とは、“media”(人と人をつなぐもの)と“medical”(ヒューマン・ケア)を融合させた次世代型都市開発である。“スクエア”には、人が集まって話をするための「広場」と電子カルテなどの診断情報を共有するための情報システムの2つの意味を持たせている。都市のユーザーの豊かな生活への

期待を共有空間で実現することを目指している。

これからの都市再生策には、産業創出機能だけではなく、高齢化社会のニーズや環境問題への解決方法を十分に組み込む必要がある。中でも、質の高い医療・介護サービスへの関心は高く、消費意欲も高い。また、地球温暖化対応としてエネルギー消費の適正管理、ごみのリサイクルや産業廃棄物処理、高齢者にやさしい交通システムなど都市ニーズへの対応は緊急度が高い。

一方、都市ではコミュニティーが育ちにくく、都市ゾーンの中の一体感が薄れやすい。こういった状況では個別ビルごとの管理を続けても、地域の共通ニーズに対応できなくなる恐れがある。

こういった問題意識に対応して、高密度空間と職住接近、高齢者対応を組み込んだ住宅開発に関心が集まり、昨今の都心回帰、都市集中傾向につながっている。メディスクエアはこれに、医療サービスを重ねた形態であり、いわば「医」「職住」接近型の都市開発である。

都市システムの設計コンセプトとして、新産業の創出、地域住民の雇用機会の拡大、ヒューマンセンター、研究開発などの機能を入れ込み、これを都市経営システムによってサポートする。

つまり、この構想は、安心感の提供という病院機能がもつ広がりや都市開発の中で活用しようという考え方である。<sup>\*1</sup>

運営面では、医療などの社会的ニーズに対応する都市マネジメント事業会社を組み込み、都市ゾーン内の投資・資金循環を促進する。つまり、運営主体が、人々の期待値や潜在的ニーズを顧客からのフィードバックとして常時くみ上げることによって、地域の付加価値を高めるための経営責任を持つ。

今日、インターネットは都市基盤として活用されるようになってきているが、どういうコンテンツを個人のニーズに合わせてつくるかという点は、それは未だ不透明である。

メディスクエアは、一定のクローズドなサービスゾーンを設定し、そこに高度な品質保証を付加する。サービスパーツとして次の3

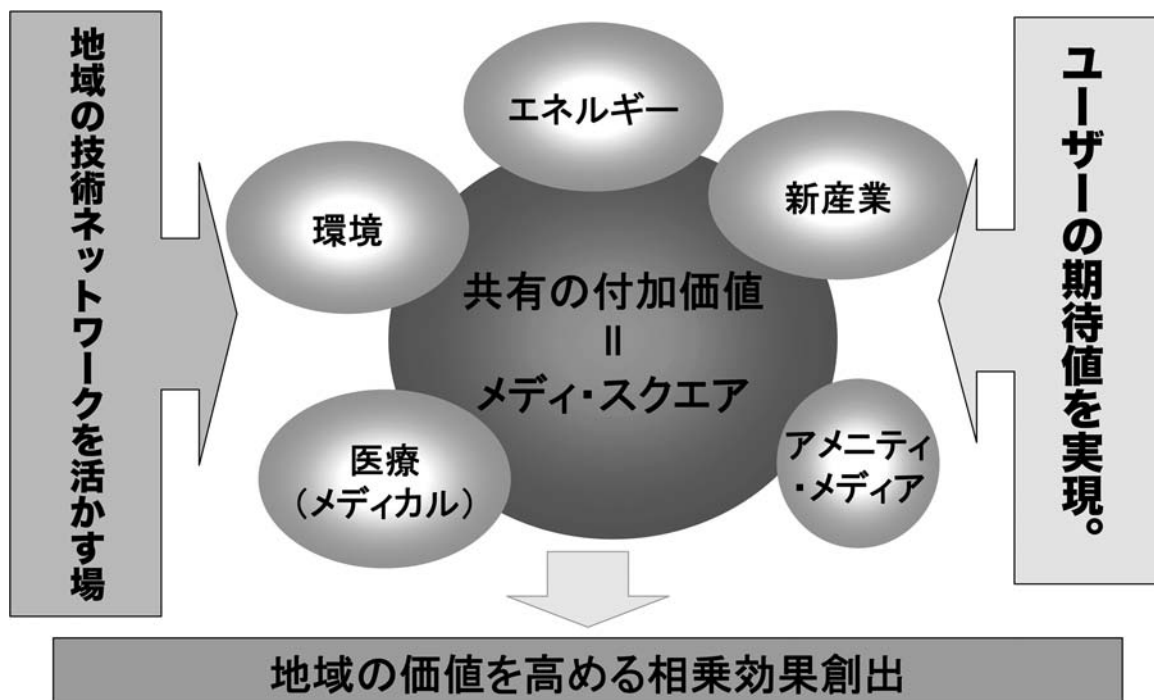


図1 地域の価値を高める相乗効果

\*1 類似の考え方としてコンパクトシティという考え方があるが、メディ・スクエアは技術管理サポートシステムの面から発展させ、さらに次世代へのバリューシフトを組み込んでいる。

つが想定される。

### Part 1 ヒューマン系

- ①健康管理と遠隔医療システム 食品流通
- ②エンターテインメント系のコンテンツなど

### Part 2 環境・エネルギー系

- ①エネルギー消費の最適化
- ②環境系： 廃棄物マネジメント
- ③交通システム：高齢者対応

### Part 3 情報通信系

- ①地域ポータルサイトと病診連携
- ②電子カルテの管理など

特に、都市基盤の先進性は技術的管理システムに結びついていることから、今後健康への関心やヒューマンサービスを高度な情報共有システムに載せ、住・オフィス空間の付加価値を上げることは十分可能だと考えられる。

次にヒューマンサービスの考え方が、これには、病院外のコンサルティング、遠隔医療システム、クリニックの活用が必要になる。そこで、次に医療技術の開発ロードマップのほうから、医療診断技術の都市空間への応用を考えてみよう。

## 3 バイオメディカルの開発

最近の医療技術は、バイオメディシンとかバイオイメージングと言われる新しい領域の開発に向かっている。これは、ナノ・バイオテクノロジーなどの利用によって細胞レベルで起こった病的変化をいち早く捉え、それを生体情報として活用する方向である。

バイオイメージング技術は「ものをみる」科学の基礎技術であると同時に、医用画像化技術を使った医療機械の開発を促進するために、現在熾烈な国際開発競争が行われている。

日本でも、総合科学技術会議においてライフサイエンスおよび分析計測機器は重点分野に挙げられ、特にイメージング分野への研究費配分が積極的に行われている。

また海外で承認を受けた医療機器の輸入が拡大していることから、承認審査の合理化に取り組むことになっている。

日本で開発中の分析診断技術は、現在普及しているMR、OCT（眼底診断）、超音波などの技術の延長ではあるが、ナノテクノロジーを活用した次世代技術のレベルにある。

例えば、私に関わっている「ナノメディシン」プロジェクトでは、分子や細胞レベルで起

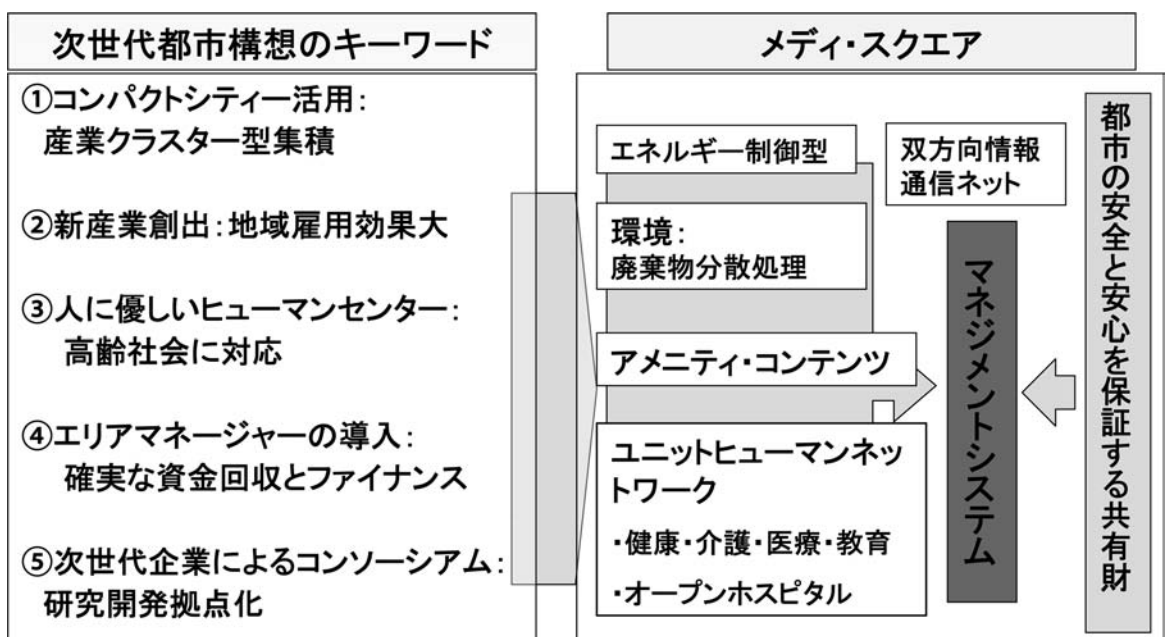


図2 次世代都市のサービス

こる生命機能や代謝機能を高精度のセンサー機器(分子プローブ)で可視化し、ガンや脳血管疾患、糖尿病などを早期発見に役立てる。このシステムと通信ネットワークを使った専門医の遠隔診断を組み合わせれば、病院機能のかなりの部分を病院外で行うことができる。生体情報を画像に変換させるのは、医学というよりは工学的な開発領域に属しているため、大学では医学部と工学部が共同で研究している。

高度なセキュリティーを確保したうえで、可視化した情報をチップなどの形で各自が管理し、あるいはデータベースにアクセスできるようになれば、病院の情報システムは将来、病院外のリソースと連携することができる。いわば病院のポータビリティが高まる。

中期的にはクリニックと連携させていくつかのPOC(Point of Care)をつくりネットワークで結べば病診連携型のサービスになる。これと地方都市の温泉旅館などと結べば、観光産業とのリンクも行うことができるだろう。

つまり、病院という空間に限定されている

治療や診断機能を病院外に広く応用することによって、生活の質(Quality of Life)を高めつつ健康管理を行う体制ができあがる。これにより、現在の病院のなかで高コストな滞在費用(リネン系や食事など)を削減する効果が見込める。

この高度な技術を社会全体に应用できれば、次の産業の目玉として病院を中心とする健康医療産業が一定ゾーンの中で発展する形が整う。研究開発クラスター、地域のコミュニティー機能、情報システム拠点がそのパーツになる。

情報システムについては、病院の治療システムと病院外で行われるさまざまな検査結果を統合(電子カルテの応用)、共有することにより、病院のサービスの顧客管理能力を高めることができる。また、情報システムのユーザーにとっては、病院に通うことなく予防、健康管理を行うことによって、安心感を増幅することができる。ただし、この構想の実現には、地域コミュニティーの機能を同時に高める必要がある。

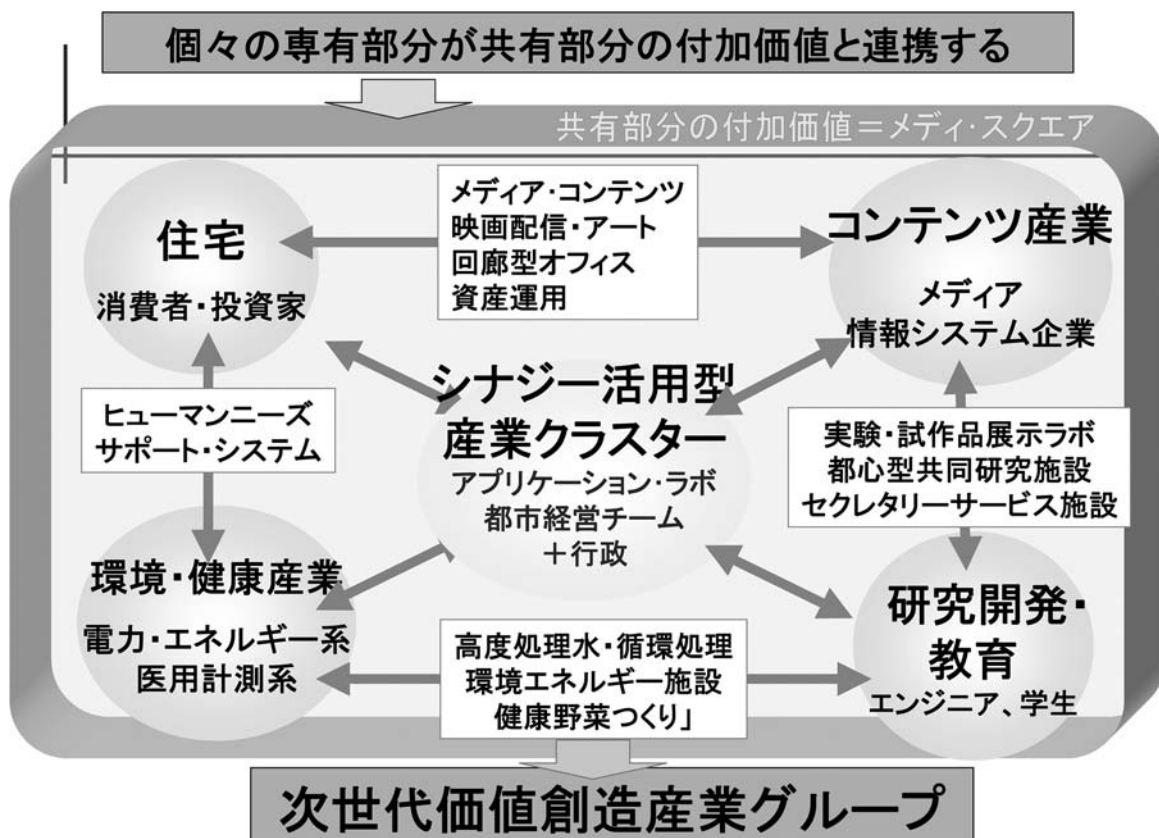


図3 次世代価値創造産業グループ

## 4 病院機能を中心においた地域開発

日本社会の高齢化は社会保障上の様々な構造問題を引き起こしている。特に国民一人当たりの年間医療費のうち高齢者の医療費の半分以上を占める。それは病院滞在期間が長く、滞在コストが高いからである。

病院機能のオープン化が進まなければ、病院の混雑状況はますます深刻化するだろう。医療サービスについては、明らかに供給と需要のギャップが生じている。

治療費を下げながら、医療のサービスレベルを高めていくためには、病気の予防段階の健康管理と高齢者の滞在費用の削減が必要である。特に、働く人々の最大の問題は、病院に行く時間がないために病気が深刻化し、自分自身の健康・治療データを持たないために健康管理がしにくい点にある。

高齢者については、病院での在院日数が減少すると、日常の健康管理がますます重要になる。こういった形で病院の外で健康管理をする人数が増えていくにつれ、病院外サービスのニーズが高まり、生活拠点から近い場所

で高度な健康管理をするためのインフラが必要になる。

そこで、予防や療養機能が徐々に病院外、すなわち都市空間へ分散した場合の都市コミュニティのプランを次に考えておこう。

まず、病院サービスは、高度な技術や設備を必要とする「治療」部分に集中させ、「療養」部分にかかるコストを縮小して病床の回転率を上げる。すでに在院日数の短縮傾向は、都心部で顕著であり、東京都区部における平均在院日数は、全国平均と比較して1週間以上短い。

一方で、次世代技術の特長を活用することで、従来の病院内でのオフサイト診断ではなく、オンサイト診断すなわち職場や家庭での健康チェックを随時可能にする。さらに診断用端末機器をネットワーク化し、個々の診断結果データを地域のクリニックに送信・蓄積し、医師など専門家の適切なアドバイスを受けられるようにする。

食生活面での管理は、食品産業やデリバリーを組み合わせ、材料仕入れなどから必要な量の材料を届けるまでの流通を担当する。

メディスクエアは、高度医療センターの機能とコミュニティ機能、データベース機能を

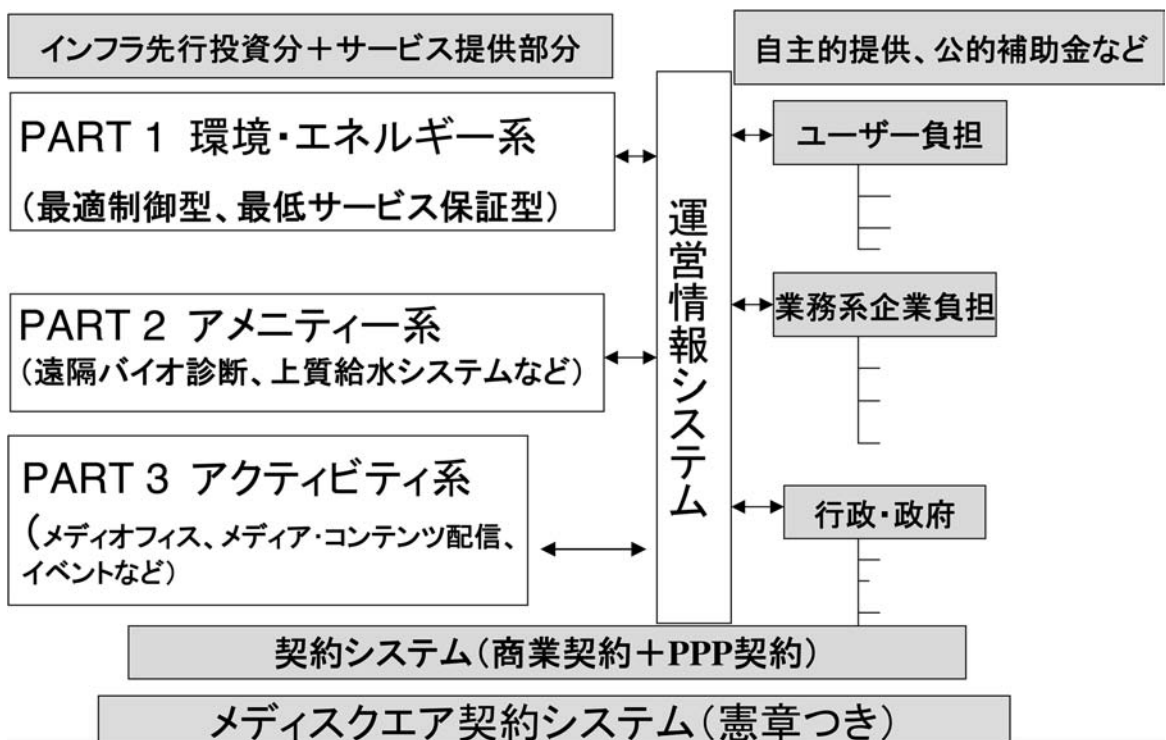


図4 共益費用と資金回収構造



組み込んだ構想である。高齢者や住民はできるだけ病院の敷地の外に居住しながら、クオリティーライフを維持する。病院と住居やオフィスはネットワークでつながれ、健康状態がユーザーの希望に沿ってモニタリングされ、病気の深刻さによって、病院、クリニック、自宅などから滞在場所を選ぶことができる。情報セキュリティを充実させれば第三者に健康情報の管理委託を行えるようになる。

産業育成の観点からは、都市マネジメント会社が病院を中心とした技術開発拠点をつくり、次世代型企業の集積を高める。

病院の周囲の敷地を、共同住宅、スポーツや商業施設、公共コミュニティー施設として複合的に再開発すれば、患者はもちろん病気がない人も利用できるようになり、新たな消費の場になる。

## 5 都市マネジメント事業会社による共益費用・資金回収構造

以上のことを実現するには、投資資金の循環のシナリオが必要になる。都市マネジメント会社は、都市開発のビジョンに従ってユーザーと都市インフラ産業との間の仲介機能を担っていく組織のことである。企業で言えばガバナンス組織にあたる。開発地域全体のサービスの水準をユーザーとともに考え、それを望ましい水準にもっていきように設計する。

開発区域内の公共ゾーンの管理・運営を行い、時間やコストの節減、病院やクリニックと

の交渉、情報システム会社との交渉、エネルギーや廃棄物の削減効果を最大限にするための一括契約処理を外部との間で行う。

また資金調達面では、開発地域内の公共インフラに関わる資金フローを管理し、調達資金への返済計画を作成し、公共機関との折衝などを担当する。

都市マネジメント事業会社の仕事の重要な側面は、開発地域内のインフラ投資およびサービス提供部分を運営情報システム内にデータベース化し、共益費部分を基礎にしてユーザーに対する課金を行い、サービス価格の決定などを行うことである。

共益費の負担の方法としては、通常の料金以外に、土地やスペースの提供、ボランティア、公的機関からの補助金なども含める。

逆に病院の周辺は、集客機能を十分活用できるようにコミュニティー機能を高める。これにより、地域施設の老朽化対応、維持管理水準の向上を行えば、資産価値が高まり、投資活動が起こる。また地域顧客によって、サービススペックを柔軟に変えられるので、従来の公共サービスよりも顧客対応型である。

魅力ある医療拠点が整備された街こそが、日常多忙な勤労者は言うにおよばず、「生活の質」を重視したい高齢者層の基礎的インフラである。病気の有無や世代の枠を超えた交流や助け合いの場の創出こそ、医療を越えた次の目標になるだろう。

# 少子高齢化時代の健康・賑わい・安心のまちづくり

—日本版コンパクトシティに向けて—

社会システム・イノベーショングループ  
主任研究員

石井 恭子

少子高齢化時代が本格的に到来し、高齢者を含めて誰でも健康にいきいきと暮らしていくことができるまちづくりに対する関心が高まっている。その中で、2006年にまちづくりの方向性を規定するまちづくり三法が改正となり、各地方でいわゆる「コンパクトシティ」に向けた取り組みが本格化することが期待される。そこで、本稿では健康増進に向けた動きとまちづくりとの関係、まちづくりをめぐる法制度改革の動向を概観する。その上で国内事例を用いてまちづくりにおけるポイントを検証し、100年続くまちのあり方について検討する。

## 1

### 健康増進を実現する まちづくりの必要性

#### (1) 少子高齢化の本格到来

少子高齢化社会が本格的に到来している。人口は2006年の1億2,774万人をピークにすでに減少に転じており、出生率(合計特殊出生率)が2003年には1.29に低下した。今後、一般世帯総数も2015年の5,048万世帯でピークを迎え、以後減少に転じる見通しとなっている。その中で、2007年にはいわゆる団塊世代が定年退職の時期を迎え、2013年には65歳以上の人口が25.2%と、人口の4分の1を占めるようになる。

社会環境の変化に対応して社会保障制度改革が進められてきたが、こうした改革はまちづくりとも無縁ではない。まちづくりとの接点が強いのには健康・医療と介護分野での制度改革と言えるため、この二分野とまちづくりとの関わりについて以下検討する。

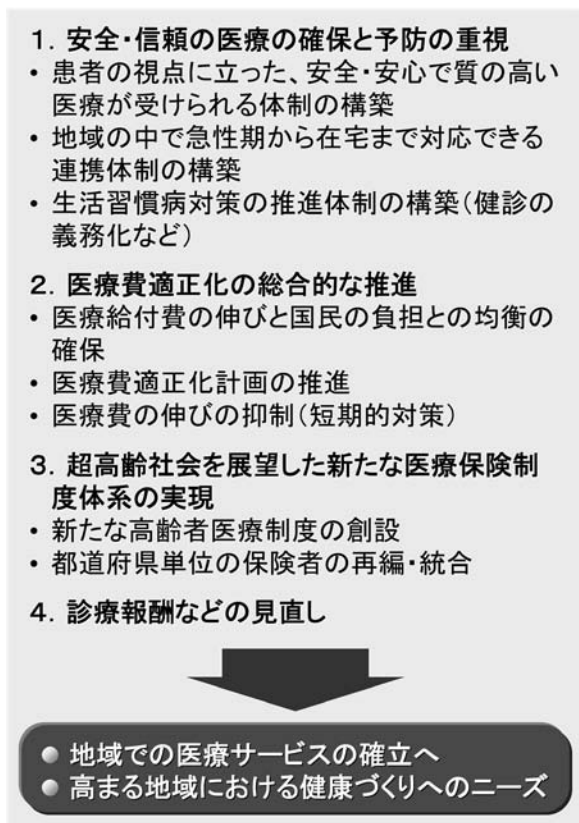
#### (2) 健康・医療分野：健康増進運動と予防活動の展開

まず、健康・医療分野であるが、健康増進と予防促進という大きな政策の潮流が見られる。少子高齢化社会の本格到来を見越して、2000年に政府は、少子高齢化社会の中での壮年期死亡の減少、健康寿命の延伸および生活の質の向上を目的として、1次予防の重視、健康づくり支援のための環境整備、目標などの設定と評価、多様な関係者による連携のとれた効果的な運動の推進を基本方針とした「21世紀における国民健康づくり運動(健康日本21)」を発表した。

また2002年には、国民の栄養の改善を含む国民の健康増進を図り、国民保健の向上を図ることを目的として、「健康日本21」を法制化した健康増進法が制定された。国として栄養・食生活、身体活動・運動、休養・こころの健康づくり、などの9項目について目標を設定し、産官学の連携のもとで目標達成に向けて取り組むことになっている。連携にあたっては、単に厚生労働省の管掌する医療関係機関のような団体だけでなく、まちづくりに関わる団体

なども含まれることが想定されている。

こうした運動や法制定の趣旨は、その後の医療制度改革にも通じている。2005年12月に政府・与党医療改革協議会の医療制度改革大綱が発表されたが、その中で予防を重視することが重点方針として掲げられた。特に糖尿病・高血圧症・高脂血症などの生活習慣病を重点的に予防するために、運動する習慣の定着や食育の推進を含めたバランスのとれた食生活の定着を図る「国民運動」を展開することになった(図表1)。



図表1 医療制度改革の概要  
(資料：厚生労働省資料より日立総研作成)

### (3) 介護分野：自立支援のための予防

一方、介護分野についても、介護保険財政のひっばくを避けるために高齢者の介護予防に力を入れている。介護保険は、制度の基本理念である高齢者の自立支援と尊厳の保持を実現するために法改正され、2006年4月に全面施行となった。介護保険制度改革は、①予防重視型システムへの転換、②施設給付の見直し、③新たなサービス体系の確立、④サービスの質の向上、⑤負担のあり方・制度運営の見直し、の五本柱から成り立っている。中でも、①予防

重視型システムへの転換と、③新たなサービス体系の確立が、まちづくりとの関連で特筆すべき点と言える。

予防重視型システムは、「明るく活力ある超高齢社会」を目指して、市町村を責任主体とした一貫性・連続性のある総合的な介護予防システムを確立することを目指している。具体的には、これまでの要支援を要支援1とし、要介護1を要支援2と要介護1とに分類し、要支援者に対して、従来の介護給付から、身体状態や生活機能の低下を防ぐプログラムが導入された。高齢者に対する筋力トレーニングの効果が注目されたこともあり、フィットネスなどのサービスに対する期待も高まると考えられる。

新たなサービス体系の確立では、「地域密着型サービス」が新設され、市町村単位のサービスの創設と地域包括支援センターの整備が進められることになった。これは、中重度と認知症の要介護者を施設に入所させずに、多様な地域密着型のサービスによって介護しようとするものである。既存資源の活用、規制緩和、地域サービスとの連携で、コストの低減と効率の向上を図ろうとしている。また、新たなサービスに対しては、事業者が多様な事業展開ができるように介護報酬の変更を柔軟にすることも視野に入れている。これにより、例えば小規模多機能型居宅介護、夜間対応型訪問介護、小規模介護老人福祉施設など、訪問サービスと通所サービス、居住サービスを組み合わせた新しいサービスを提供することが可能となった。

### (4) 社会保障制度改革とまちづくり

健康・医療分野と介護分野のいずれも改革の動向はまちづくりと二つの点で密接に関わっている。第一点目は、制度改革において地域でのサービスを想定していることである。例えば、介護分野においては地域密着型サービスを創設するなど、高齢者にとって身近な地域で、地域の特性に応じた多様で柔軟なサービスを提供することになる。つまり、地域ごと

に高齢者向けのサービスを提供していくことを前提としたまちづくりが求められると言える。例えば、まちづくりの具体的な議論をする際に、高齢者が通いやすい通所施設をまちのどこに設置するか、といったことを検討する必要がある。

第二点目は、制度改革で想定している健康増進や予防を実現するためには、まち全体での取り組みも必要となることである。例えば、もっとも手軽な健康増進法は、歩くことである。まちの歩道が、段差をなくすなど歩きやすくなっていけば、老若男女に関わらず健康増進のためにウォーキングを楽しむことができるだろう。また例えば、まちに公園などの緑が多く設置されていけば、住民は憩いを感じることができるなど、心の健康を保つことが可能になる。道路や緑などのまちのインフラは、まちづくりの方針に基づいて整備されることから、まちづくりにあたって健康増進や病気・介護の予防を実現することも考慮する必要があると言える。

## 2 まちづくり三法改正のインパクト

### (1) 少子高齢化時代の健康・賑わい・安心のまちづくり

健康・賑わい・安心を実現するまちは、まず高齢者や体が不自由な住民でも不自由を感じることなく歩いて生活できる範囲に纏まっているコンパクトシティであることが重要だと考えられる。徒歩圏内で日常生活を送ることができるまちでは、歩くことで健康が増進されるという効果も期待できる。近くに病院があれば、定期健診の受診も容易となり、成人病などの早期発見が期待できる。歩くことができるまちとは、交通事故などへの心配がない、という意味で安心できるまちと言える。また、人が歩くことによってまちに賑わいが生まれてくることも期待できる。このように、健康・賑わい・安心は密接に関わっていると言える。

一方で、「まち」と言っても、人口規模や地理

的・歴史的な条件によって一様ではない。大都市の中のまちと地方のまちでは、必要となる機能は異なろう。しかし今後は地方分権が進む中まちの規模に関わらず地域の実情に合致した独自のまちづくりを進めていく必要がある。1990年代後半からまちづくりに関連した法制度整備が進んでいることから、本章では健康・賑わい・安心との関連を検証していく。

### (2) まちづくり三法制定とその改正

まちづくりに関する政策や法制度はさまざまであるが、本稿と関連するのは中心市街地活性化法(中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律)、改正都市計画法(都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律案)、大店立地法(大規模小売店舗立地法)からなるまちづくり三法であると言える。

まちづくり三法が策定された1990年代後半は、大店法(大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律)による4点の課題に対応することが急務だった。

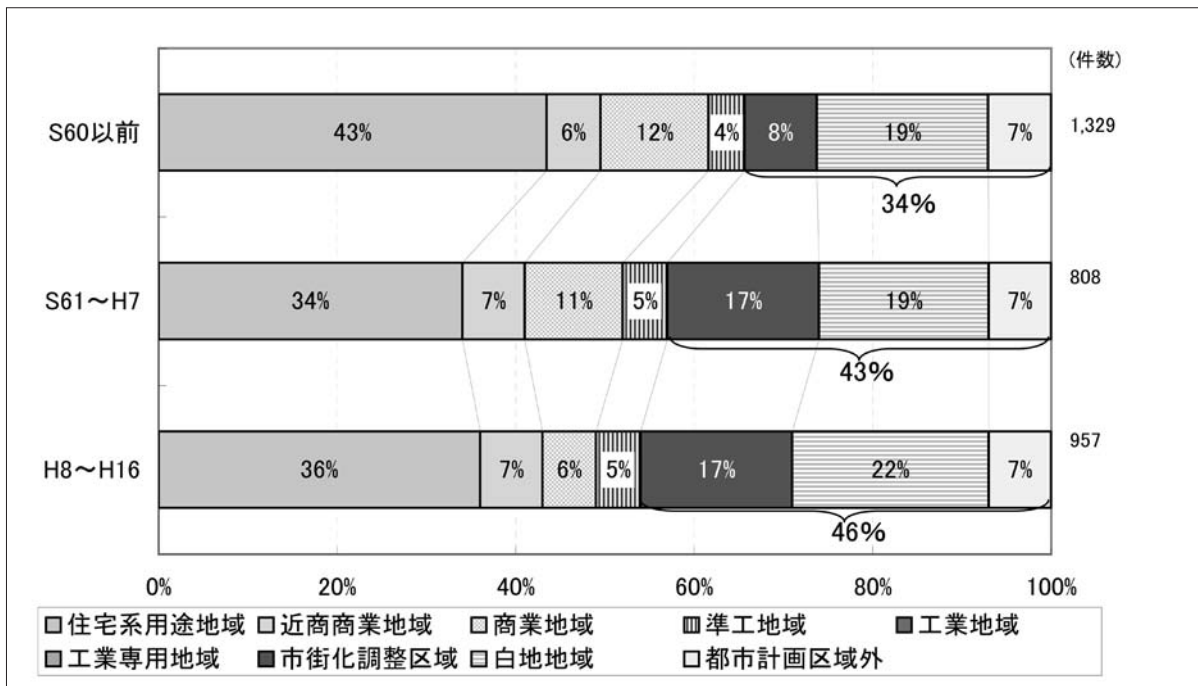
第1点目の課題は、大店法などまちづくりに関連する重要な取り組みが政府主導で一律に行われてきた部分があったことである。このため、独自のまちづくりを実施することが容易ではなかった。

第2点目の課題は、中小小売業の事業活動を保護する観点での大店法の有効性が低下したことがある。中小の小売業がバブル経済の崩壊により競争力を失ったこともあり、新たな取り組みが求められていたと言える。

第3点目の課題は、周辺的生活環境における騒音、環境、廃棄物といった問題に対応できなかったことである。

第4点目の課題は、欧米を中心とした外国からの圧力である。大店法が非関税障壁となって欧米企業の大規模小売業の進出を阻んでいるという議論があった。

そこで、これらの課題を解決するため、また、政府主導ではなく各地方自治体が主導してま



\* 地方圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県以外の地域  
 \* 建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の病院、診療所について集計。  
 \* 平成16年末現在  
 図表2 地方圏における病院施設(延べ床面積3,000平方メートル以上)確認時期別立地状況  
 (資料：国土交通省「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。」より日立総研作成)

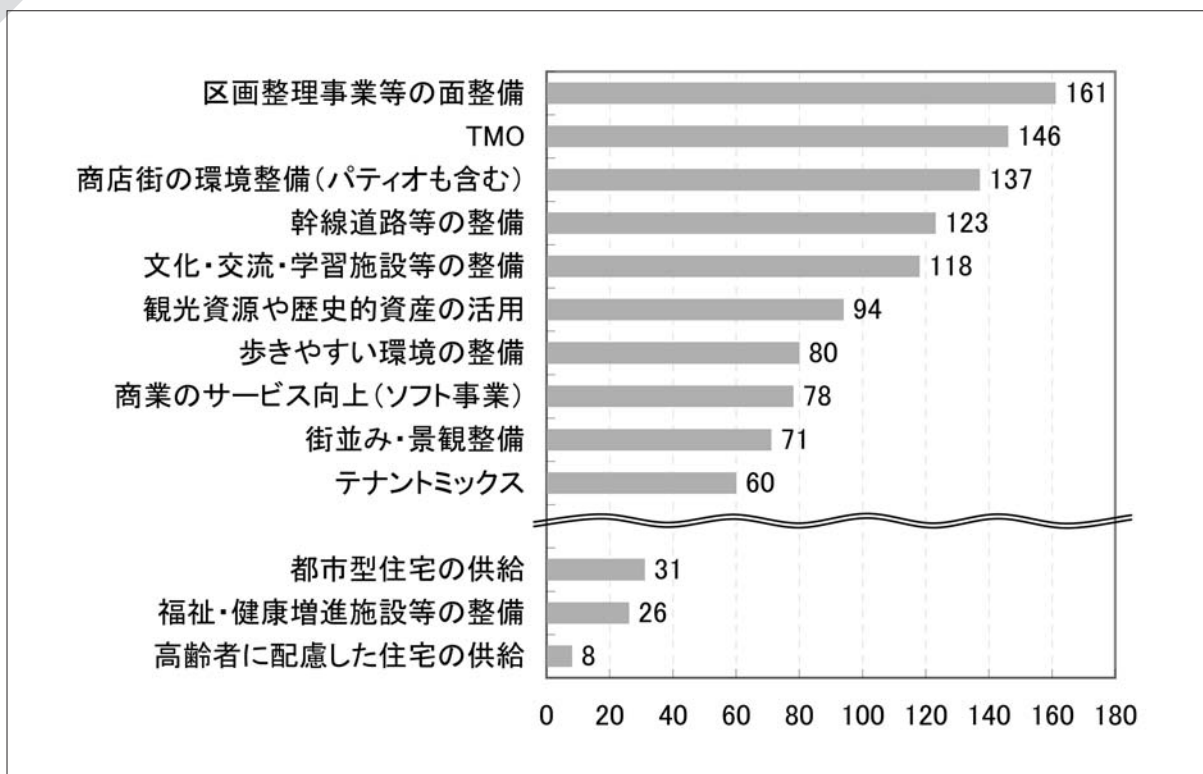
ちづくりを実現するためにまちづくり三法が制定された。まず1998年に、地域ごとの大型店の適正な立地を求める都市計画法の改正と、中心市街地を対象として市街地の整備改善と商業などの活性化を政府が一体的に推進する中心市街地活性化法の制定が実現した。また2000年には、大型店の立地に際して周辺的生活環境保持の観点からの配慮を求め、配慮事項を指針で明確化した大店立地法が策定された。

ところが、まちづくり三法が制定されたにも関わらず、駅前いわゆるシャッター商店街と呼ばれる状況は改善されないなど、中心市街地の衰退は深刻化した。そこで、2004年9月に総務省は「中心市街地の活性化に関する行政評価・監視」を発表し、関係省庁に対して取り組みの見直しを勧告した。これを受けて国土交通省の社会資本整備審議会が検討を重ね、2006年2月に「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。(第一次答申)」を発表した。その中で、役所や病院などの公共公益施設の郊外移転(図表2)と大規模商業施設の郊外立地が都市機能の拡散をもたらしていることを

指摘している。また、中心市街地において、居住人口の減少と商業機能の衰退や、まちの持つ業務機能や文化交流機能の低下、そして空き店舗や空き地の増加、という現象が生じているとしている。

その要因として、①市町村による主体的な関与が薄く、活性化施策は商業振興と公共設備整備が中心となっていること(図表3)、②商業者の高齢化が進んでいることなどもあり、魅力的な商店街づくりに消極的だということ、③地権者の取り組みに対する意識が低く受け身の姿勢だということ、④中心市街地は土地の権利関係が複雑で調整が難しいこと、⑤商業関連団体中心の取り組みに限定されていること、などを挙げている。

この状況に対して、「多くの人にとって暮らしやすい都市づくりを行う観点に立って、広域的サービスを担う商業、行政、医療、文化などの諸機能の立地を集約し、自動車に依存しないアクセシビリティを確保するような『集約型都市構造』に転換するための『都市構造改革』が必要」とし、中心市街地活性化法の見直しを提言している。



図表3 市町村が重要と考えている取り組み(資料：国土交通省「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。」より日立総研作成)

こうした提言で挙げられた課題に対応するため、まちづくり三法のうち、都市計画法と中心市街地活性化法が2006年に改正された。改正のポイントは4点挙げられる。

第一のポイントは基本理念を創設したことである。法改正により、地域住民などの生活と交流の場として、社会的、経済的、文化的拠点となる都市中心市街地の形成を図る旨が明記された。また、中心市街地の活性化については、地方自治体、地域住民、関連事業者が相互に連携して、主体的に取り組み、国は集中的・効果的に支援することになった。

第二のポイントは都市計画法に基づくコンパクトなまちづくりの推進である。郊外の大規模商業施設については、地域ごとに秩序のない立地に歯止めをかけ、新規立地の際には、住民などが参画する公正・透明な手続きを経ることとした。また、病院、学校などの公共施設の立地については、開発許可が必要となった。

第三のポイントは政府による総合的・一般的な支援である。内閣総理大臣を本部長とする中心市街地活性化本部の設置、内閣総理大臣による各地域の中心市街地活性化基本計画

認定、支援措置の大幅拡充といった取り組みを推進することになった。

第四のポイントは多様な関係者の参画を得た取り組みの推進である。多様な民間主体が参画する中心市街地活性化協議会の設置を支援措置交付の条件としている。

### (3) 課題解決に向けた中心市街地活性化法

まちづくり三法の中でも、まちに健康・賑わい・安心を取り戻し、日本版コンパクトシティを実現するための仕組みを構築したのが改正中心市街地活性化法(中心市街地の活性化に関する法律)であると言える。改正された中心市街地活性化法は、まちづくりに関する法改正前の課題を解決しようとしている。

まず、行政部門の課題については、3点挙げられる。

第一点目は、まちづくりにおけるPDCAサイクルの確立である。法改正前は地方自治体において中心市街地基本計画を策定することが政府から認定と支援措置を受ける条件となっていた。しかし、計画の中で具体的な目標を明記する必要がなかったために、いつまでに

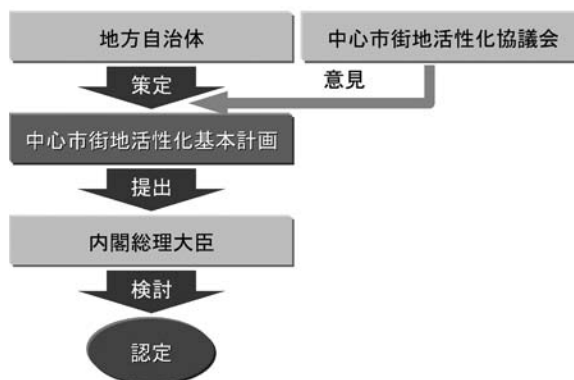
何ができていれば成果とみなすのかが不明確であった。また、施策の実施結果を確認する仕組みとはなっていなかった。つまり、交付金など、地方自治体が政府から受けた支援措置が有効だったかを確認できなかったのである。法改正により、地方自治体は中心市街地活性化の認定を受ける条件として、基本計画の中に数値目標と目標年限を明記することが必要となった。政府は、数値目標に達しない場合は、改善策の検討や支援措置の打ち切りなどの対応をすることになっている。これにより、取り組みの進捗状況を評価できるだけでなく、その評価に基づいて改善策を検討して前進することが可能となる。つまり、まちづくり政策においてPDCA (Plan-Do-Check-Action) サイクルが確立すると言える。

第二点目は、地方自治体における選択と集中の促進である。法改正前は、一自治体で複数の地区が政府から中心市街地として認定され、支援措置を受けることができた。このため、それぞれの地区が中途半端な取り組みに終わってしまい、結局活性に至らずに終わっている例が散見された。一方で、認定を受けた地方自治体が郊外に大規模な商業施設を建設することが可能となっていたために、認定された地区の商店街の客が郊外に流れるという現象が起こってしまっていた。そこで、法改正後は一自治体で原則一地区の認定とするとともに、政府に認定の申請をする際には郊外の大規模商業施設に関する方針を盛り込むことが求められることになった。これにより、地方自治体において取り組みの選択と集中が実現することが期待できる。

第三点目は、政府での体制強化である。まちづくりは、商店街をどうするか、市街地をどうするか、住まいをどうするか、交通をどうするか、福祉をどうするか、などのさまざまな課題を抱えている。こうした課題に対応するためには、政府として総合的かつ効果的に政策を遂行する必要がある。そこで、政府は内閣官房に中心市街地活性化本部に関する事務を行う中心市街地活性化本部事務局を、内閣府大臣

官房に基本計画の認定に関する事務を行う中心市街地活性化担当室を設置した。また、地方自治体が策定する基本計画は内閣総理大臣が認定することになった。

プレイヤーの課題については、多様な民間主体が参画する仕組みが挙げられる。法改正前は、中心市街地活性化を担っていたのは、中小小売商業高度化事業構想を作成し、市町村の認定を受けた認定構想推進事業者のTMO (Town Management Organization) であった。TMOは、各地の商工会議所が中心となって運営される組織であるため、主に商店街の活性化を担ってきた。しかし、まちが活性化するためには、商店街の活性化だけでは十分とは言えず、例えば隣接する住宅地をどうするか、といった課題はTMOだけで検討することは困難だった。また、商店街自体も、活性化のためには地権者やまちづくりの実施に関わる建設・土木系の事業者の参画が不可欠となるが、商業系のTMOでは必ずしもそこまでの関係者を巻き込むことができなかった。法改正により、多様な民間主体が参画する中心市街地活性化協議会の設置が政府から認定を受けるための条件となった。TMOは法改正により、法的な効力を失うことになった。しかし、新たに中心市街地整備推進機構やまちづくり会社などの都市機能の増進を推進する団体も加わった中心市街地活性化協議会として発展的に改編されることになった。今後は、TMOだけでなく地権者なども含めた中心市街地活性化協議会が、商店街を含めたまち全体の活性化に取り組むことになる(図表4)。



図表4 中心市街地認定までのプロセス  
(資料：日立総研作成)

まち整備上の課題については、市街地と商店街以外の活性化が挙げられる。改正前の法律の名称(中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律)が示す通り、これまで、政府のさまざまな施策は市街地の整備と商業の活性化に偏る傾向にあった。そのため、名称を中心市街地の活性化に関する法律に改めることになった。法改正に伴い、従来の市街地整備や商業の活性化に加えて、まちの中での居住の推進や、図書館・病院などの公共公益施設の中心市街地への集積促進、ビルのリニューアルといった事業に対しても政府からの支援が受けられることになった。

このように、法改正により郊外における大規模集客商業施設の立地とバランスのとれた形で中心市街地の活性化が図られるために、各地域独自の取り組みが強化されることが期待できる。

### 3 健康・賑わい・安心のまちづくりにおけるポイント

まちづくりに取り組むのにあたって、必ずうまくいく処方箋・マニュアルはない。しかし、すでに独自のまちづくりに着手している事例や、今般のまちづくり三法改正をめぐる議論をみると、日本版コンパクトシティとも言える健康・賑わい・安心のまちづくりにおけるポイントは五つあると考えられる(図表5)。

- ポイント1：人が必然的に集まる施設の配置
- ポイント2：歩ける範囲に必要な機能がそろっていること
- ポイント3：ビジョンとリーダーシップの発揮
- ポイント4：新たな役割を果たす民間部門の台頭
- ポイント5：楽しめる施設・サービスの充実

図表5 健康・賑わい・安心のまちづくりのポイント  
(資料：日立総研作成)

#### (1) 人が必然的に集まる施設の配置

第一のポイントは、医療機関、役所、学校などの公共性の高い公共公益施設をまちの中心

部に設置することである。病院は患者が訪れ、役所は住民が手続きに訪れるなど、こうした施設は人が必然的に集まる。病院を訪れる患者や役所に手続きに出向く市民がまちの中を歩くだけで通行量は増える。こうした施設に行くまでの道に魅力的な品ぞろえの商店街があれば、そこで利用客が商品やサービスを購入することになる。近年は郊外の地価が安いこともあって、こうした施設はまちの中心部から郊外に移転する傾向にあった。しかし、まちの賑わいを確保するという役割に着目して、まちなかでの施設建設を促進していくとともに郊外への移転に歯止めをかけることが重要である。

例えば山形県の鶴岡市は、人口14万2,000人の城下町だが、まちの中心部にあった520床の市立病院を郊外には移転させずに建て替えた。病院の機能を高度化させ、市内の交通渋滞を緩和させるためには郊外への移転の方が望ましいという意見もあったようである。しかし、高齢化が進展する中で自動車を運転しない市民でも歩いて通えるようにすることを重視して、中心市街地での移転を実施した。これにより、中心市街地の空洞化に一定の歯止めをかけることができたと言われている。なお、懸念されていた交通渋滞は、新病院で立体駐車場を整備したこともあって問題は緩和された。

改正された中心市街地活性化法においても対応策が講じられている。郊外への公共公益施設の移転を届出制度にするなどの規制を強化し、一方で政府からさまざまな交付金を交付することにより、まちなかへの施設建設の投資やまちなかの既存施設のリニューアルを促進しようとしている。

#### (2) 歩ける範囲に必要な機能がそろっていること

第二のポイントは、住む、集う、商うなど、日常生活を送る上で必要な機能が歩ける距離にそろっていることである。少子高齢化社会が本格的に到来する中で、高齢者が自立して健



康に暮らしていくことが目指されている。たとえ体の一部が不自由となっても、そのような高齢者が自動車を使わずに、公共交通機関も活用しながら歩ける範囲内に生活に必要なまちの機能がそろっていれば、十分に自立して暮らしていけるだろう。

例えば、中心市街地活性化に積極的に取り組んでいる富山市では、全国初のLRT (Light Rail Transit：次世代型路面電車システム)を整備するなど公共交通網を整備している。富山市は、「自動車が自由に使えない人にとっても、安心・快適に生活できる、全市的にコンパクトなまちを創造していきたい」と考えている。そのために「鉄軌道やバスなどの幹線公共交通沿線に、日常生活に必要な商業、医療、行政サービス等の機能や人口を集積する地域生活拠点を整備し、広域的な交流拠点として複合的な都市機能が集積する中心市街地と、地域生活拠点を結ぶ公共交通を活性化」していくことでまちづくりを推進している。

### (3) ビジョンとリーダーシップの発揮

第三のポイントは、さまざまな思いを持つ利害関係者を先導するビジョンとリーダーシップである。まちづくりにあたっては、対象となる区域の中に住む住民、事業を営む企業、商業活動を行う小売店、地権者など、さまざまな利害関係者が意見の相違を乗り越えていく必要がある。そのためには、例えば市町村の首長が、まちのあるべき姿をビジョンとして語り、利害を調整しながらリーダーシップを取って推進していくことが求められる。また、商店街だけでも、多様な商業形態をとる店の合意形成は容易ではない。その中で、熱意を持って関係者をまとめていく存在が不可欠になると言える。

青森県の県庁所在地、青森市は人口30万人の県内初となる中核市である。現在の市長は1989年の就任以来、豪雪地帯においてまちが郊外に拡大すると除雪費用が増大すると市民に訴え、コンパクトシティを推進してきた。1998年にはコンパクトシティの考え方を政

策として具体化した中心市街地再活性化計画を策定し、「街の楽しみづくり」「街ぐらし」「交流街づくり」という三大方針の下で、歩きながら楽しめるまちづくりを進めてきた。また、青森市の場合は商工会議所や商店街も行政と協力して、まちづくりを強力に推進している。例えば、空き店舗の土地を市が買い取って2000年にオープンした「パサージュ広場」は、商店街の有志が設立したPMO (パサージュ・マネジメント・オフィス) という会社組織が運営しており、若い商業系経営者の事業立ち上げを支援している。広場自体は行政が設立したが、民間主導でイベント企画、店舗管理、出店者募集と選考、経営アドバイスなどの事業を展開し、まちにおける賑わいの創出に努めていると言える。

### (4) 新たな役割を果たす民間部門の台頭

第四のポイントは、民間部門がこれまで以上にまちづくりに関して役割を果たすようになってきていることである。これまでもまちづくりに関して、例えば商店主が一致団結して商店街の振興策を推進するといったことはあった。しかし今後は、財政が悪化する中で、行政部門が従来担ってきた役割を民間部門が肩代わりすることが増えてくるものと考えられる。まちづくりの中で行政部門は、①まちづくりに関する政策を策定する計画立案主体、②インフラ整備を中心とした投資主体、③公共性の高いサービス提供を中心とした事業主体、④公共施設のメンテナンスを中心とした運営主体、とさまざまな役割を果たしてきた。そうした役割を、民間企業だけでなくNPOや住民も含めて民間部門が果たしていくことになる。改正された中心市街地活性化法でも中心市街地活性化協議会については多様な民間主体が参画することを義務付けている。

実際には、ビジネスを展開している企業も出てきている。例えば、福島県郡山市に2006年にオープンしたエルキューブ八山田が挙げられる。エルキューブ八山田は、JR郡山駅から車で10分程度の幹線道路沿いに建設され

た複合施設であり、(株)エヌジェイアイという民間企業が行政からの資金的補助なしで運営している。2,700平方メートルの敷地には三棟の建物があり、それぞれ居住ゾーン、ライフサポートゾーン、ショップ・レストランゾーンに分かれている。居住ゾーンには、短期滞在者用の賃貸集合住宅35戸が入っている。ライフサポートゾーンには、クリニック、メディカルフィットネスジム、保育園、デイサービス・リハビリが入っている。レストランゾーンには、地元の住民で賑わっているレストランと、コンビニが入っている。単なる高齢者向け施設とは異なり、保育園やレストランが入っていることで、さまざまな世代の住民が集まる交流の場が創出されていると言える(図表6)。

エルキューブ八山田の特徴のひとつは、病院から退院した高齢者などの患者を対象に、社会復帰に向けたリハビリを中心とした住居とサービスを民間が提供している点である。これまで患者は、完全に回復するまで病院に滞在していたが、健康保険の制度改革により早期退院を余儀なくされる患者が増えている。こうした患者は、そのままでは自宅での生活に戻れないため、エルキューブ八山田のような施設が受け皿となっている。行政部門を中心として実施してきた病院と自宅との橋渡し役を、民間企業が実施している例であると言える。



図表6 エルキューブ八山田平面図  
(資料：エルキューブ八山田パンフレットより日立総研作成)

## (5) 楽しめる施設・サービスの充実

第五のポイントは、老若男女が楽しめる施設やサービスをまちの中で提供することによる賑わいの創出である。まちが、健康・賑わい・安心を実現するためには、まちの住人となる定住人口増も加えて、交流人口の増加も目指すことが大切である。その際、誰もがまちで楽しく過ごすことの重要性を看過してはいけないうまいだろう。公共公益施設や医療関係機関は、まちにとってはなくてはならないものであり、人が集まる施設ではあるが、必ずしも楽しい場所とは言えない。したがって、まちの中で意識的に楽しめる施設を設置し、サービスを提供することが求められる。

楽しめる施設やサービスについて示唆に富む例として挙げられるのが、(株)ナムコが提供する高齢者向けデイサービスセンター「かいかや」である。2004年には横浜のワールドポーターズに第1号店を、2005年に神奈川県綾瀬にある綾瀬タウンヒルズに第2号店を設置した。

「かいかや」のネーミングには、第二の人生を开花させるという意味が込められている。1号店の中は、大正ロマンを意識したレトロな内装となっており、通常のデイサービスセンターとは趣が異なる。また、太鼓の達人やワニワニパニックなど、ナムコが開発・改良した高齢者向けのゲームが数台置かれたコーナーもあり、高齢者は遊びながら機能を回復することができる。あえて高齢者向け施設の雰囲気や趣を排除していることから、高齢者は、日常とは異なる楽しい空間に「お出かけ気分」で通うと言う。また、「かいかや」が複合施設の中に設置されていることから、高齢者や家族が中の商店でショッピングを楽しむということもある。このように、単に施設を配置するのではなく、集まってくる人が楽しめるような工夫をすることで、まちの賑わいが増すと考えられる。

## 100年先を見据えた持続性のあるまちづくりのあり方

まちを「つくる」ことは、ながいまちの歴史から考えればほんの一步に過ぎない。そのため、まちをつくった後、世代が変わったとしても100年持つような工夫を続けていくことが求められる。日本においても、欧米の事例を参考しながら持続性のあるまちづくりに取り組み始めている。その際重要となるのは、景観の保持と住民の参加ではないかと考えられる。

### (1) 景観の保持

日本中を一律に開発していくという時代は終わり、地方分権の流れとも相まって今後はそれぞれが独自性を打ち出しながら、自然と調和した美しいまちをつくって維持していく時代となっている。それを後押しするように、景観緑三法(景観法、景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律、都市緑地保全法等の一部を改正する法律)が2005年に完全に施行された。

景観法では、景観を整備し保全するための基本理念と、国民や事業者、行政の責務が明確化された。法の制定により、地方自治体が地域の個性を反映させるために、条例によって柔軟に規制内容を定めることができるようになった。また、地方自治体は強制力を発揮する措置を講じることができるようになった。さらに、他の二法により、屋外広告物や緑の設置にも地方自治体ごとの独自性を発揮することが可能となった。

景観緑三法により、まちのビジョンやコン

セプトにそぐわない建物の建設や広告物の設置の防止や改善が可能となる。地域に即した独自性と美しさを保ち続けることが、人を長期間にわたってまちに引きつけて賑わいを醸成すると考えられる。

### (2) 住民の参加

今後のまちづくりに住民が関わることを期待されていることは言うまでもない。行政や民間企業・NPOとも一体となってまちのあり方についての議論に加わり、まちづくりに参画することで、住民のまちに対する理解が増し、愛着も深まるだろう。また、議論への参加を通じて、住民が積極的かつ主体的にまちの維持に向けて行動するようになることが期待される。例えば、住民がゴミ出しのルールについての議論に参加していれば、問題の背景や解決策についての理解が深まり、制定されたルールを実際に守っていくことになるだろう。

一方で住民のライフスタイルや価値観は多様化しており、毎回一同に会して議論をすることが難しくなっていくことも想定される。その場合、インターネットなどを活用することで多くの住民の参加を促す仕組みを築くことも重要なのではないかと考えられる。

住民がさまざまな形で参加し、愛着を持って住むまちは魅力を増し、その魅力をもって新たな住民を引きつけるという好循環を生むことが期待される。

このような、産官学と住民の協力の下で100年続く健康・賑わい・安心のまちが実現すると考えられる。

# 健康・安心・にぎわいとこれからの街づくり

## CONTENTS

- 1 住まい・街づくりの変化
- 2 健康に良い歩きやすい街
- 3 安心を生む空間への配慮
- 4 にぎわいを生む都市デザイン
- 5 コンパクトな街づくりへ
- 6 美しい街に育てる

## 1 住まい・街づくりの変化

住まい・まちづくりが変わりつつある。

戦後、420万戸ともいう住宅不足から出発し、以後の50年間で5000万人という爆発的な人口増加と大都市への人口集中を背景に、大量供給による住宅不足の解消が戦後住宅政策の切実な課題であった。量的に充足した70年代以降は面積拡大と質の充実が課題となり、新築住宅は73年の年180万戸を頂点に、以後も年間120万戸前後の着工が続いてきた。しかし、戦後60年を過ぎた今、人口と世帯数が減少し、家が余るといふ時代に入りつつある。

25年前、卒業論文のため地域の医療施設や高齢者・児童福祉施設の建築計画を研究する



写真1 広島市宮基町高層アパート(1969～78年)。戦災復興をしめくった再開発。将来の住戸規模変更を考慮している。(2964戸)

ゼミに入り、将来の急激な高齢化、人口減少、年金制度の行き詰まり等の予測を知った。しかし、高齢化率(65歳以上人口比)10%の当時、対策の必要は理解しても、将来像は到底イメージ出来なかった。

実務に就いた80年代後半は、ニュータウン開発、湾岸部の大型住宅開発、大規模団地の再生計画などが進められ、高齢化はともかく、人口減少は話題にはならなかった。

バブル崩壊後、高齢化対策が急務とされ、高齢者向け集合住宅やデイサービス施設を設計する機会が増えたものの、都市近郊ニュータウンの開発も依然進められた。

人口減少や高齢化による都市の変化を実感したのは東京を離れ、95年～05年、人口構造の変化が先行する地方・広島での勤務を通じ



写真2 広島県尾道市街。魅力的な坂の街だが、接道不良で建替困難の上、高齢化が進行(2005年25%)し空家が目立つ。

株式会社現代計画研究所取締役

今井 信博

(いまい のぶひろ)95年株式会社現代計画研究所入社、95年広島事務所所長、96年取締役。

98～03年山口大学工学部非常勤講師、04年広島国際大学社会環境学部非常勤講師。「住」の視点を起点に、集合住宅、医療・福祉施設、小学校等の設計、街並みデザイン、住宅地計画、団地再生計画等を手がける。東北大学工学部建築学科卒業、同大学院工学修士。一級建築士/専攻建築士(まちづくり専攻・意匠専攻)。著書に「住まいと街の仕掛け人」(共著)・学芸出版(社団法人都市住宅学会著作賞)、住宅建築別冊54「家型構法の家づくり」(共著)・建築資料研究所

てである。政令指定都市に隣接する町村の過疎化、郊外住宅地の高齢化と空家化、都心回帰と若年層を狙ったローコスト高層マンションのブーム、建替・新築からリフォーム～いわばフローからストックへの住宅需要の変化。また空洞化した地方都市の中心市街地とシャッターが下り、人影のない商店街。

その一方で、美しい自然が身近なコンパクトな生活環境、独自の文化、顔の見える距離感など地方都市ならではの良さにも触れ、望ましい都市の姿がイメージできた。

高齢化や人口減少が顕著な地方の住まい・街づくりに携わる中で、高次都市機能の充実などという抽象的目標ではなく、健康、安心、にぎわいなど、暮らす人に身近な魅力の実現、魅力を体感できる街づくりの大切さを感じている。高齢化率が20%を越えて上昇を続ける今、そんな身近な観点を街づくりにどう生かすか、設計者の視点で眺めてみよう。

## 2 健康に良い歩きやすい街

高齢者向け集合住宅とデイホームの設計をしていた94年秋、コペンハーゲン、アムステルダム、ロンドンでの取組を視察した。

その折りコペンハーゲンで見た、夕暮れの運河湖周囲を走る大勢の老若男女の姿が印象に残っている。早朝の市内では、自転車専用レーンをロードレーサーが走っていた。また、訪問先の高齢者施設では、職員用のジムで、女性スタッフ達がトレーニングに励んでいる。デンマークの介助装備は充実していたが、腰の



写真3 アムステルダムの自転車専用レーン。自転車が市民の足で、歩行者が自転車レーンをうっかり歩くと叱られる。

損傷予防と、将来の健康で自立した生活を送るために体力維持に努めているとのことで、高齢化の進むデンマークの健康意識の高さを強く感じた。(90年の高齢化率：デンマーク・英国15%強、オランダ13弱%)

今、自宅からほど近い所沢航空記念公園に行くと、早朝のラジオ体操に集まっている大勢の年配の方々が目に入る。終了後、50haの園内でウォーキングに励む人も少なくない。

施設の中のスポーツジムも良いが、空の下、風景や季節の変化を味わえる広い公園での散歩・ジョギングは気持ちが良い。お金は掛からず、各自のペースで楽しめる。公園まで、歩行者・自転車向けの快適なルートがあればなお良い。

健康を考えると、歩きやすい街・楽しく歩ける街づくりは大きな課題である。広大な公園整備は難しくとも、歩行者・自転車・車椅子利用者などの安全な歩行者系の道のネットワーク化は、年を取っても快適に暮らせる健康重視の街づくりに欠かせないと思う。

中心部を6本の川の流れる広島市では、戦



(上)写真4 所沢航空記念公園。基地跡地のため約50haの広さが確保され、都市のスポーツ・レクリエーション空間となっている。  
(下)写真5 広島市本川の河岸緑地。都心の中区だけで延長38.5kmの河岸では歩行者主体の緑地整備が進められている。

後、連続的な河岸緑地の整備が行われ、大通りの歩道と共に、歩行者空間のネットワークが生まれている。現在も橋のアンダーパス化など続けられ、水の都の特性を生かした魅力的な歩行者空間づくりがなされている。

更に進んだ歩行者中心の街づくりのためには、ヨーロッパなどで見られる都心地域内の一般車の乗り入れを制限し、公共交通専用のトランジットモールとする手法や、車の速度を落とす歩車共存型手法などがあり、地区の特性に応じた活用も今後考えたい。

また、自転車の走りやすい街づくりも大事な課題である。専用レーンの確保は持続可能な街づくりの課題でもある。

街なかのレンタサイクルや、駐めやすく効率的な駐輪設備、バスや鉄道への自転車積み込みなど検討余地のある手法は多い。

ここでは公共のインフラ整備の役割が大きいが、敷地側でも、歩行者空間にゆとりを生む壁面後退や、通り抜け通路の整備、広場の開放、歩く人の目を楽しませ木陰をつくる緑を植えるなど、するべきことは多い。高齢者や子供連れの休めるベンチなどの小さな配慮が道を豊にし、こうした配慮を繋ぐと街は変わる。

広島市郊外の丘陵地に集まる住宅団地の調査(04年、県立広島大学保健福祉学部間野博教授)によれば、将来の不安として、「老化による団地内での歩行」(49%)や「車の運転不能後の生活」(29%)が目立ち、車に依存する郊外の悩みと、歩きやすい街の大切さを改めて感じさせられる。



写真6 フライブルグ市中心部は歩行者中心の空間として自動車乗入れを規制、LRT(軽量軌道交通)と自転車が活躍している。

### 3 安心を生む空間への配慮

近年、住まい・街づくりにおいては、安心、特に防犯への関心が高まっている。

子供を介した地域の繋がりの喪失や高齢化が進み、空き巣の多発などコミュニティの防犯能力の低下が懸念されている。

マンションのセキュリティシステムは一般化しているが、戸建て住宅でも米国では、ゲートッド・コミュニティと呼ばれる塀で囲った超閉鎖的な住宅地も登場している。

集合住宅団地の設計や住宅地計画を数多く手がけて来た私たちの事務所では、空間自体がセキュリティを高める空間のスケール、配置の仕方に心を配ってきた。設計に際してはプライベートからセミプライベート、セミパブリックからパブリックといった段階性を重視し、自分の領域、共有的な領域、公共の領域というように、注意と責任を感じる空間を明確にしつつ連続させ、個の空間以外への無関心や疎外感を生まないよう配慮している。不



(上)写真7 県営生目台団地(宮崎市、設計：現代計画研究所)。車が入らず、見守りの効く中庭は子供達の格好の遊び場。  
(下)写真8 公団鈴ヶ峰第三住宅(広島市、設計：現代計画研究所)。共用の庭である緑の小径から各戸にアクセスする。

用意な死角をつくらず、入居者同士の自然な見守り・交流が生まれ、侵入しにくい雰囲気をつくるなど、機械的セキュリティの導入以前に、空間への配慮が大切だと考えている。

こうした領域感を感じる場所には、自然に愛着が湧き、住まいや地域への帰属感も育ち、安心感も生まれる。画一的な表情ではなく、地形や樹木、土地の歴史、地域の素材やデザインなどの場所の個性を引き出し、そこにしかない魅力を生む空間づくりが大切である。そうする中で、訪ねてみたい魅力的な街も生まれるのではないかと考えている。

古い集落や街を訪ね、ほっとしたという体験はないだろうか。それはそこをつくった人々の思い、手入れをし大切に育ててきた人の愛情、心づかい、その時間の厚みを感じ取るから心安らぐのではないかと思う。

その点で空間のつくりと共に、清掃にはじまり、手入れをすることの力は大きい。以前、シアトルで取材した中心市街地活性化に取り組む非営利組織では、予算の過半を清掃に廻すという。ゴミや落書きが街の荒廃を招き、都心離れ、空洞化を生むとの考えであった。

不思議なもので、手入れを省けるようステンレスなどを用いると、無理に傷つけられることがある。人は無意識の内に、無関心や人を拒むものを感じるのかも知れない。

安心は防犯のみならず、災害への安全、交通の安全、社会生活の安定など多岐な要素を含む。しかしヒューマンなスケール感や素材の味わいなど、人の感覚を大切にした空間への配慮が果たせる役割も大きいと感じている。



写真9 シアトルのダウンタウンはずれのビル裏の落書き。

## 4 にぎわいを生む都市デザイン

高齢化、人口減少が先行している地方の街からにぎわいが失われている。多くの中心商店街で空店舗、空地や駐車場が目立つ。こうした事態に、98年に中心市街地活性化法が登場し、全国で690の活性化基本計画が作成されたものの、状況は好転せず、昨年、法改正され、意欲と現実性の高い計画に絞り、集中的に支援する姿勢が示された。また、大型商業施設の郊外立地も規制される状況となっている。

街のにぎわいは人々が共有する空間・体験



(上)写真10 シャッター通り化した商店街。(宇部市中央町)  
(中)写真11 中央町再生計画。人口回復と魅力ある街路空間づくりを進めおり、通りに明るさを取り戻しつつある。  
(下)写真12 にぎわいのある夕方のフライブルク中心市街地。空襲で破壊された街を元の形に復元している。

であり、街に暮らす楽しみを生む。買い物の目的がなくとも、にぎわう空間を友人や家族、或いは一人で散歩すること自体が目的になる。

街のにぎわい喪失の原因には、様々な指摘がある。郊外の大型商業施設の影響、商店自体の魅力と意欲の低下、後継者の不在、需用に対し多すぎる店舗。しかし、そもそも中心から郊外へ人口が流出し、人が住まなくなったことの影響が大きい。身近な商業も成り立たず、清掃なども十分に行き届かなくなる。

街のにぎわいの回復には、まず街に人が住むことが大切である。そのためには魅力的な住宅と、住みたくする居住環境を整えることが必要となる。同時に、買い物がなくとも訪ねたくする魅力的な街並み、歩きやすく、安心できる空間整備がポイントとなる。

こうした空間整備の技術を都市デザインという。群としての建築の配置、街並み、広場や道などオープンスペースのデザインという総合的な空間デザインであり、これからの街づくりに不可欠な視点である。

## 5 コンパクトな街づくりへ

高齢化や中心市街地空洞化は我が国のみならず、先進各国のまちづくりの抱えた課題である。ヨーロッパは早い時期から高齢化に直面してきた。郊外志向の強い米国、英国は人口流出による都心空洞化・スラム化に悩んできた。ヨーロッパの都市では、古い市街地への車の流入により、街路や広場が駐車場と化するなどの混乱に頭を痛めてきた。

こうした中で各国の都市開発は方向転換しつつある。車に依存した郊外開発を抑制すると共に用途の混在した都市本来の魅力と多様な居住者を取り戻し、歩きやすいコンパクトな都市形成を目指す持続可能な都市づくり、「コンパクトシティ」の潮流である。

典型的な車社会である米国でも、伝統的な都市の近隣居住区を見直す「ニュー・アーバニズム」の運動が注目を集め、徒歩・自転車・公共交通重視、多様な階層が混在するコンパ

クトでヒューマンな開発が実現している。

田園志向の強い英国ではヒューマンスケールや、生き生きした都市生活を取り戻そうと、歩くことで用が足りる都市の中の村(アーバンヴィレッジ)づくりをめざし、地域性、場所性、都市デザイン重視の取組が見られる。

ヨーロッパの都市は元々コンパクトな構造を持ち、農村への無秩序なスプロールや郊外の大型商業開発は抑制されてきた。EUでは80年代以降、持続可能な開発をテーマに、徒歩と公共交通重視の歩きやすく、コンパクトな都市整備を進める方向にある。

類を見ない速度で超・高齢化に向かいつつ



(上)写真13 フライブルク、カイザー通り。市内の各方面から来る路面電車は車の入れない市中心部に集まる。

(中)写真14 ウィラメット河畔から見たオレゴン州ポートランドのダウンタウン。河畔の建物の高さは低い。

(下)写真15 ウィラメット河畔の朝の遊歩道。



ある我が国では、限られた財源での福祉サービス、公共サービスの効率化の点でも、郊外の縮小、都市のコンパクト化が求められている。

健康・安心・にぎわい重視の街づくりは、コンパクトな街づくりでもある。

## 6 美しい街に育てる

日の出直後の河岸の遊歩道を散歩していると、まだ薄暗い初秋の川面を滑るように進む競技用の一人乗りボートの姿が目に入る。河岸には、ボートのラックに簡単な屋根を掛けた程度の会員制の艇庫と浮き栈橋があり、出勤前の一漕ぎを楽しむ男女の姿が見える。遊歩道に面する早朝オープンのカフェでは、カヌーのパドルを抱えた高齢の男女のグループが楽しそうに朝食を口に運んでいる。窓の外を女性ジョガーが颯爽と走り抜け、マウンテンバイクで早朝出勤らしき人も通る。

カフェは河岸に面した3階建て木造集合住宅の1階にあり、他にも小さなレストランや雑貨店などが並ぶ。この集合住宅は、2階から上が住宅で、2階レベルにある芝も張られた緑の中庭を囲む形で並んでいる。1階は川側の店舗の他は駐車スペースとなっている。木々も植えられた中庭は、路地状の階段で遊歩道につながっており、夜間を除き門は開かれている。中庭を通り抜け遊歩道を街に向かう人を見送り、傍らの街路樹に目をやると、枝に下げられたバードフィーダーが目に入る。

特に美しい川という訳でも、綺麗な対岸風景がある訳でもない。しかし居心地が良い。



写真16 ウィラメット河畔の集合住宅の中庭。見守りの効く、ヒューマンスケールでうらおいのある空間。

米国オレゴン州ポートランドの都心部、ウィラメット河畔のある朝の風景である。

ポートランドには古い歴史や文化遺産はない。しかし早い時期に郊外開発を抑制し、車中心から徒歩と自転車、バスとLRTを中心とした街づくりに転換し、歩く楽しさに満ちたヒューマンスケールの街を育ててきた。

少し古いビルには、由来が記され、郊外では、職人技の生きた古い家が大切にされ、街路樹が大きく育っている。ここで感銘を受けたのは、美しく住み心地の良い街を、丁寧に育てようという姿勢であり、歴史というには新しい歴史も、自分たちの歴史として残し、街の文化を育てようという姿勢である。

日本の街の歴史は古い。近代化の歴史の中で、戦災、急激な人口増加、開発の大波などにさらされてきたが、そろそろじっくり取り組み直すときがやってきたようだ。

民家の改修や、住宅の設計をするときに、「住まいが世代を超えて貰えるかどうかは、堅牢さ以上に、子・孫の世代に、愛され、改修してでも使い続けようという魅力を備えているかどうかが一番大切」というある棟梁の言葉を思い出す。社会資本となる長寿命の建築をつくることは重要であるが、美しく愛されなくては長期的には用を果たせない。

健康・安心・にぎわいの実感できる、これからのまちづくりもこの視点に立ち、世代を超えて住み続けたい魅力をもつ、美しい街をつくり、育てることが何より大切なのではないだろうか。



写真17 川越市菓子屋横丁。立派な建物はないものの、江戸の街割を生かし、魅力的な路地に育てている。

# これからの“まちづくり”と資金調達

日本政策投資銀行プロジェクトファイナンス部  
調査役

矢口 一成

1970年茨城県出身。東北大学法学部卒、ロンドンビジネススクール金融学修士。1993年日本開発銀行(現日本政策投資銀行)入行、都市開発部、審査部、通商産業省出向等を経て、2000年よりプロジェクトファイナンス部。以降、不動産証券化、不動産開発型ノンリコースファイナンスを初めとし、PFI、PPP事業等のファイナンスアレンジメントに従事。日本政策投資銀行がファンドマネジメントを行う「都市再生ファンド」の組成、ファンド運営に携わっており、まちづくり型ファイナンスのアレンジメント事例に大手町連鎖型開発事業等がある。

## CONTENTS

- 1 はじめに
- 2 不動産の証券化とは
- 3 まちづくりの課題
- 4 まちづくりにおける証券化手法の活用

## 1 はじめに

現在、不動産ビジネスは都心を中心に活況を呈している。マンションは好調な販売が続き、オフィスビル賃料は二桁の上昇を見せている。デベロッパー等不動産事業者の株価も大きく上昇した。

不動産価格上昇の一因は、REIT(不動産投資信託証券)、私募ファンド、CMBS(商業用不動産担保証券)等不動産証券化市場の出現及び成長にある。不動産証券化及びそれを支えするストラクチャードファイナンスの導入は、不動産の所有と運営を分離し、所有を金融市場に委ねることによって、不動産ビジネスに対して潤沢な資金供給を行った。最近の不動産価格上昇ペースが速いことを持って金余りによるミニバブルを懸念する声もあるが、透明性・流動性のある市場において決定された価格による不動産への資金供給という意味では、過去のバブル時の資金供給とは一線を画していると言えよう。

不動産証券化及びストラクチャードファイナンスは、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル、病院等多くのアセットクラスで用いられるようになってきたが、活用方法、スキームとも未だに発展途上にある。規制緩和が待た

れるところもあるが、運用面でも様々な工夫を加えることよって更にメリットの大きい資金調達手法とすることができよう。

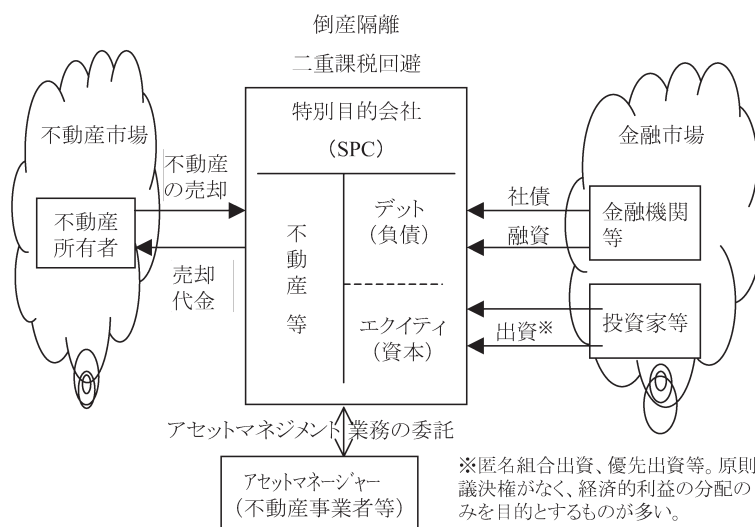
本稿では、ストラクチャードファイナンスを工場跡地、国有地等の大規模開発事業を中核とする「まちづくり」において活用することの有意性を検討する。ストラクチャードファイナンスは、東京ミッドタウン、大手町連鎖型開発事業等「まちづくり」とも言えるようなプロジェクトで活用されているように、大規模な複合不動産向けのファイナンス手法として優れた点を持っている。不動産プロジェクトに対するストラクチャードファイナンスのメリットを論じるとともに、「まちづくり」で考えなければならない「まち全体のあり方」、「公共との協調」等の課題に対して、ストラクチャードファイナンスがどのような解決策を提示しうるかを検討する。

「まちづくり」は大規模な不動産開発事業だけでなく、既成市街地の活性化等も含む概念である。後者も重要な課題ではあるが、本稿では紙幅の関係もありファイナンスニーズのより大きい前者に絞った検討とする。

ストラクチャードファイナンス及び証券化手法の活用により、豊かさを実感できる若しくは生産性の向上につながる「まちづくり」が促進されることを期待したい。

## 2 不動産の証券化とは

不動産の証券化とは、特定の不動産を当該不動産の保有のみを目的として設立した特別目的会社(SPC)に移転し、当該不動産が将来産み出すキャッシュフローの全部又は一部を受け取ることで発行して不動産移転の対価を調達する過程のことをいう。基本的な構造は下図の通りである。



不動産を新設のペーパーカンパニーであるSPCに切り出し、SPCが不動産価値を背景として有価証券等を発行することにより、金融市場における投資家が有価証券投資の形態で実質的に不動産を所有することが可能になる。投資家の代理人として、不動産の運用に関する実務を行うのがアセットマネージャーである。SPC等様々な仕組み(ストラクチャー)を用いるためストラクチャードファイナンスの一類型として整理される(ストラクチャードファイナンスの中で有価証券の発行を伴うものが証券化)。実際には信託が使われたり、SPCに対する融資を更に証券化したりもう少し複雑であるが、本稿では大まかな説明にとどめたい。

証券化の基本的な狙いは以下の3点にある。

### ①倒産隔離、所有と運営の分離

金融市場に対し不動産投資の代替商品としての有価証券を提供するためには、不動産が、

元々の所有者やアセットマネージャー、SPCの設立者・親会社等の倒産や意思決定の影響を受けないように、それらから独立していなければならない。そのための仕組みを倒産隔離という。倒産隔離が図られることにより、当該不動産事業の推進者は不動産をオフバランスにして資金調達を行い、アセットマネージャーとして開発・運用等の手数料ビジネスを行うことが可能になる

### ②二重課税の回避

不動産が産み出すインカムゲイン及びキャピタルゲインに対して、SPC段階と配当を受け取った投資家段階の2段階で収益課税がなされてしまうと経済性が低下する。これを避けるために、SPCが利益の略全額を配当することを条件として配当を損金算入し、SPC段階での収益課税を回避する手法を採用することが多い。これによりSPCがいわゆる「導管体」となる。

### ③流動性の付与

金融市場への参加者は不動産市場への参加者よりも遥かに多い。有価証券は小口化が容易であるため、巨額の不動産でも投資家の裾野を広げることができる。また、不動産取引は不動産取得税、登録免許税等の取引コストが大きい一方、有価証券は取引コストが安い。すなわち、不動産を有価証券化することにより資金供給者の数が飛躍的に増加しうる。

不動産証券化は、不動産の開発・運用を行うおうとする事業者にとって、金融市場を活用したビジネスモデルの転換を可能にするとともに、税務面のメリット及び流動性の向上等によって不動産の経済価値向上を図りうるファイナンス手法である。「まちづくり」という大規模な不動産開発事業の資金需要に適した資金調達スキームであるといえよう。

### 3 まちづくりの課題

まちづくりの資金調達検討のためには「まち」の価値が重要となるが、不動産鑑定評価基準には、以下のような記載がある(下線筆者)。

不動産は、また、その自然的条件及び人文的条件の全部又は一部を共通にすることによって、他の不動産とともにある地域を構成し、その地域の構成分子としてその地域との間に、依存、補完等の関係に及びその地域内の他の構成分子である不動産との間に協働、代替、競争等の関係にたち、これらの関係を通じてその社会的及び経済的な有用性を発揮するものである(不動産の地域性)

簡単に言えば、「まち」は不動産の集合であり、不動産相互間の関係が「まち」の価値(有用性)を決定するということであろう。不動産の中には、道路、河川、公園といった(準)公共財としての性格を持つ都市施設も含まれる。また、鉄道、(私立)学校、病院等公共的な性格を持つ私的財として利用されるものも含まれる。

かかる文脈において、「まちづくり」において通常の不動産事業以上に留意すべきは、以下の3点であろう。

①誰が、どのように不動産相互間の関係をコントロールするのか？

不動産相互の関係には、i)道路、電気・上下水・熱供給施設と宅地のような物理的な関係、ii)病院、診療所、福祉施設、薬局、シニア住宅といった各区画の用途の関係、iii)美しい景観をつくるための設計、色彩の関係(統一等)、iv)まち全体の防犯、清掃、ごみ収集、情報発信等ソフト面の関係等がある。これらの関係を有効裡にコントロールし、都市機能の向上を図ろうとする試みがエリアマネジメントである。エリアマネジメントが不十分なために、住宅、物流・商業施設等様々な用途の不動産が

混在し、騒音・渋滞等の問題により各用途の不動産とも十分に活用しきれず、景観的にも美しくない「まち」は枚挙に暇がない。エリアマネジメントは既成市街地活性化のためのNPO、商店街・自治会等の活動を指すことが多いが、大規模開発でも重要であり、また大規模開発の方がマネジメント主体の確定、財源確保とも容易な面が多いと思われる。

②公共的な性格を持つ不動産の資金調達

「まち」は収益性の高い不動産(純粋な私的財)と低い不動産(公共的な性格を有するもの)の両方から構成される。「まちづくり」のためには、収益性の低い、あるいは非収益部門の不動産事業の資金調達も検討が必要になることが多い。道路、歩道、公園の整備等は自治体に依存する、すなわち財政(パブリックファイナンス)による資金調達を行うことが多いが、自治体の財政難等により望ましい整備が行われない、若しくは整備のタイミングが遅れることもよくある。また交通関連施設(駅ビル、バスターミナル等)、病院・福祉施設、美術館、劇場等都市機能を高めるために重要で民間で運営される私的財も、単体不動産としては収益性が低く、かつ外部経済効果の受益者を明確に判別することが難しいこと等から十分な資金調達ができず、投資が抑制されてしまっていることがある。

③公共との関係

「まちづくり」は都市計画に沿って行う必要があるため、都市計画権限をもち都市施設の管理を行う自治体との協議は必要不可欠である。それに加え、エリアマネジメントの実現にとっても自治体の協力を仰ぐことは重要である。このため、「まちづくり」は自然とPPP(Public Private Partnership, 官民連携)事業としての性格を持つてくる。PPP事業をうまく行うためには、官民の責任範囲を明確化することが重要である。一般に収益事業の実施・運営については民間企業に任せるべきであり、民間企業が意思決定する以上、リスクータンも民間企業に帰属させた方がフェアであろう。一方で、都市計画との整合性、公共施設

との関係等においては自治体のリーダーシップが望まれる。また、道路等の共同開発者となる自治体の財政事情にも配慮が必要であろう。

## 4 まちづくりにおける 証券化手法の活用

上記の課題は利害関係人が時間をかけてコミュニケーションをとることによって解決していくべきものである。それを前提とした上で、不動産証券化及びストラクチャードファイナンスはこれらの課題の解決のために有意義な選択肢となりうると考えられる。基本的なアイデアは以下の通りである。

### ①所有の一元化

エリアマネジメント及び公共的な性格を有する不動産の整備の問題は、不動産の所有者が他の不動産との関係のために、収益性の一部若しくは全部を犠牲にしなければならないところから生じる。エリアマネジメントは「まち」全体の価値を向上させる方向で行われるべきであり、ある土地で犠牲にされた収益は、それ以上の価値となって別の土地に上乘せされうる。公共的な性格を有する不動産も含めて、エリア全体の所有が一元化されていけば解決しうる問題であり、そのためには所有と運営を分離しエリア全体(現実的にはできるだけ大きな部分)の所有を金融市場に委ねることが有効であろう。

### ②区画整理事業、再開発事業等の活用

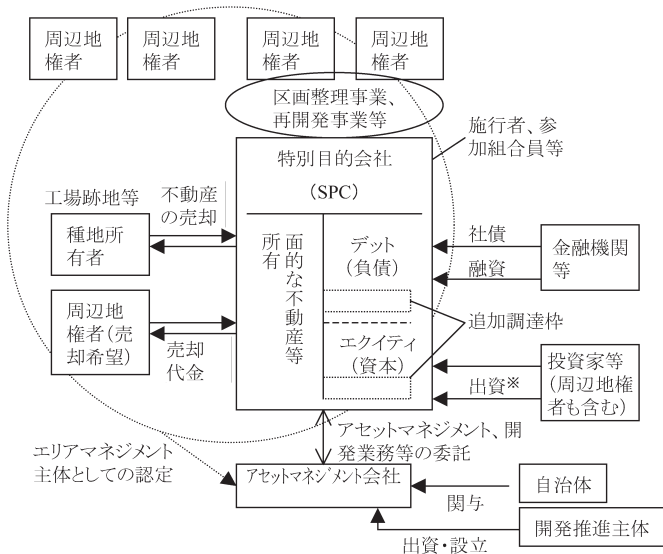
土地の価値増進、等価交換を活用して公共施設の整備、建物の整備資金等を賄う法定の手法は、財政事情の厳しい主体(官民を問わず)が事業参加するために好都合な手法である。ストラクチャードファイナンスはこれらの法定事業においても活用可能である。

### ③アセットマネージャー兼エリアマネージャー会社への自治体の参画

アセットマネージャーがエリアマネジメント主体となることで、「まち」全体の価値を高

めたいという投資家(資金)のニーズと都市機能を高めたい(例、もっと住み良い街にしたい)という利用者のニーズを調和させることができよう(賃料水準等投資家と利用者の利益相反事項についてはルール等何らかの手当ては必要になる)。そのためには、アセットマネジメント会社は当該目的だけのために新設した方が理解を得られやすい。また自治体との協働及び自治体の責任範囲を明確にするためには、自治体がアセットマネジメント会社に何らかの参画をすることが望まれる。自治体の出資を仰ぐことも一案だが、情報開示義務の強化、行動制約等のデメリットも考慮に入れて関与の方法を検討する必要がある。上記のアイデアを簡単にまとめると以下の図のようになる。

開発が段階的に行われる場合にはSPCを同じ枠組みで複数にする、種地を売却ではなく



賃貸にする等仕組みはプロジェクトに合わせて変更しうる。ストラクチャードファイナンスは発展途上にあり、かつ柔軟なものである。これまでもいくつかの「まちづくり」に用いられてきたが、今後、更なる「まちづくり」のニーズに応えるために、一層のスキーム改善、新たな工夫の導入、関係者の理解の増進を図り得よう。

# ヨーロッパに見る健康・賑わいのまちづくり

社会システム・イノベーショングループ  
研究員

大倉 渉

ヨーロッパには日本の健康・賑わいのまちづくりに参考になる取り組みが少なくない。本稿では住民の視点に立って、「保つ」「交流する」「歩く」「癒される」といった、まちづくりにおける重要なキーワードを取り上げ、ヨーロッパの事例を紹介する。

## 1 「保つ」

ヨーロッパ各国では、長い歴史の中でも日本ほどの急激な人口増加や高齢化を経験していない。また、一般に地震が少なく築100年を越す建物が珍しくない。そのため、何十年もの時間をかけて開発が継続されてきたまちも多く、まちを100年以上保つ仕組みを作り上げているという側面もある。

産業革命による労働者の居住環境悪化を背景に、約100年前に起こった田園都市構想に基づいて開発されたまちが、今でも良好な住環境を維持している例も数多く見られる。イギリスのレッチワースは、田園都市の第一号かつ成功事例として多くのニュータウンの原型となった。まちの周辺に適度な緑を配置し、非常に賑わっているショッピングモールとスーパーマーケット、落ち着いた雰囲気のある住宅街の組み合わせが印象的である。

レッチワースは開発から100年かけて成熟したが、その過程は快適さを重視のイギリス特有の考えと住民のまちへの愛着に支えられてきた。

まち全体の快適さを重視する考えは、イギリスの都市計画法における建築の許可制度や

保全地域登録制度といった、住民個人の都合でまち並みを壊すことを妨げる制度にうかがうことができる。また、各まちが制定する建築デザインコントロール、住宅の管理規則などにもその考えは反映され、快適なまちの環境を維持する原動力となっている。一戸建の住宅は、デベロッパーの関連組織である管理財団の管理下に置かれ、建物の新築はもちろん、修繕や改築の際はすべてデザインコントロールが遵守されなくてはならない。また、庭や建物の手入れが住民に義務づけられている。

タウンミーティングも住民に参加が義務づけられており、そこではまちづくりに関するテーマが討論され、具体策まで検討される。討論に積極的に参加することで、住民の納得性は高まり、決定事項に従うようになる。

このようにレッチワースでは、住民が良好な住環境を維持する中でまちに愛着を持つようになり、その良好な住環境に引かれて新しい住民が移住するという流れが形成されている。まちの中には多様な広さや間取りの住宅がそろっており、住民がライフスタイルの変化に応じて住み替えを行うことができる。一律ではない住宅のラインアップが住民にとってのまちの魅力となり賑わいを醸成している。

## 2 「交流する」

日本でかつて開発されたニュータウンの多くは、開発が一気に進められた結果、同一世代の入居者が集中した。既に一部のニュータウンでは居住者の高齢化が急速に進み、人口の流出や建物の老朽化が深刻化し、まちの賑わいも失われつつある。

まちの賑わいを継続的に維持するためには、恒常的にさまざまな世代の人々が住み続けることが不可欠である。このようなまちを作り上げるためには、常に新たな世代を流入させることが重要となる。

イギリスでも1940年代から1970年代にかけて大規模ニュータウンの開発が行われたが、1980年代以降、大規模ニュータウンにおける弊害が指摘されはじめた。そこで、1990年代には田園都市への回帰とも言えるアーバンビレッジ構想が提示され、伝統的なコミュニティー、安全性や生活の質、環境などが重視されるようになった。そのような背景の下で、パウンドベリーなどの開発が始まった。

パウンドベリーは、ロンドンから西へおよそ200キロメートル離れたチャールズ皇太子の御料地だった土地で、1998年から2020年まで20年以上かけた開発が予定されている。開発全5期のうち、現在は第2期まで開発が進んでおり、計画人口の約4割の入居が始まっている。このように、時間をかけた段階的な開発をすることによって同一世代の集中を避けることができ、自然と異なる世代の交流が実現するようになっている。

また、高齢化の進展に対応して高齢者向けナースিংホームも進出している。こうした高齢者向け施設があることも、住民がパウンドベリーに長く住み続ける要因となると期待されている。

## 3 「歩く」

まちの中を人々が歩くことが増えると商店や施設などに人々が集まる機会も増える。また、ウォーキングが生活習慣病の予防のために推奨されるように、「歩く」ことは健康への第一歩である。このように、「歩いて暮らせるまち」たらしめるインフラは重要である。

歩いて暮らせるまちを作り上げる場合、最も重視されるべきことの一つは歩行者の安全である。最大の脅威となる自動車から歩行者を保護する取り組みとして、

①交通規制を伴わない道路整備

②交通規制を伴う道路整備

が考えられる。

交通規制を伴わない道路整備の好例は、先述のパウンドベリーである。パウンドベリーでは住民が歩いて暮らせるまちを志向しており、そのための工夫がまちの設計や区画指定に見られる。例えば、まちは端から端まで歩いて20分程度とコンパクトにまとまっている。また、緑地をまちの外縁部に配置し、商店



図表1 パウンドベリー配置図  
(資料：パウンドベリー見取り図より日立総研作成)

や飲食店、クリニックが区域内に点在する区画指定を行っている(図表1)。

パウンドベリーでは同時に、歩行者の安全を守るために自動車の動線にも工夫を凝らしている。象徴的なのは、開発エリアの中央を貫く道路の一部をかぎ型に変更し、通行する自動車がスピードを落とすようにした点である。無用な自動車の通り抜けを回避し、まちの中は歩行者が主役という考えを象徴していると言える。生活道路に関しても、カーブを多くし、路面の材質を変えることで切り返しを作るなど、自動車が速度を出せない仕組みを取り入れている。

交通規制を伴う道路整備について、環境都市として有名なドイツのフライブルグ市には、ポーバン団地という住宅街がある。

ここでは、団地を唯一通り抜ける道路の制限速度は時速30キロメートルに設定されている。また、その道路から左右に折れる生活道路はすべて袋小路となっているため、自動車が進入しづらくなっている(図表2)。ポーバン団地はカーフリー団地としても知られ、自転車専用道路を設置するなど、まちに自動車を入れない取り組みにも積極的であり、こうした取り組みにより住民たちは安心して歩くことができる。

日本でも生活習慣病予防対策のウォーキングを目的として、自治体を中心となって健康トレイルと呼ばれる遊歩道整備に取り組む例が散見される。ヨーロッパでもこのような遊歩道が広く普及しており、「健康の小径(こみ

ち)」と呼ばれる遊歩道はその一例である。

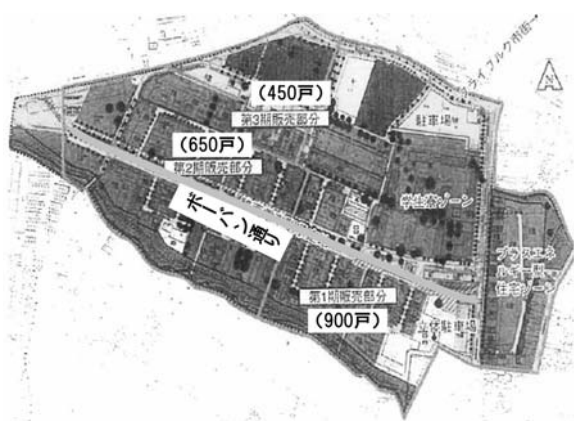
「健康の小径」とは、アイルランドの心臓病基金によって考案された取り組みで、心臓病の予防に効果があると言われる散歩道である。ヨーロッパ12カ国に広まっており、例えばスウェーデンでは2006年9月時点で92カ所に設置されている。

スウェーデンではもともと循環器系、呼吸器系の疾病による死亡者数が多かったため、住民の間でも予防目的でのウォーキングに対する意識は高く、この「健康の小径」は住民に自然に受け入れられている。

また、更地から小径を整備するのではなく、既存の遊歩道や生活道路などが「健康の小径」として改修されることが多く、高齢者の健康目的の散歩に加え、若い年代の通学や買い物の通り道として用いられるなど、小径を歩くことが生活に根づいている。

ヨーロッパ各国ではNPOが中心となって運営する「健康の小径」の認定機関が設立されており、地方政府などの申請に基づき、整備された「小径」候補が認定条件を満たしているかどうか審査される。その際の観点は、容易にアクセスできることや、利用者の安全が確保されていること、高齢者・障がい者が安心して利用できることである。条件を満たしていれば認定され、小径への「健康の小径」のロゴを用いた標識の設置、住民に地図を配布するなどのPR活動に利用できるようになる。

基本的に地方政府が中心となって小径の整備と運営に責任を持つが、認定ないし整備にかかる費用は地元民間企業が社会貢献の一環として負担しているケースも多い。



図表2 ポーバン団地  
(資料：ポーバン団地見取り図より日立総研作成)

## 4 「癒される」

日本では、病院や湯治場などの病気を治癒する施設は、それだけで住民を中心とした人が集まってくる場であった。近年、より複合的に癒しのサービスを提供する施設も登場しており、ヨーロッパでも同様の動きが見られる。



例えば、これまでヨーロッパでは、温泉は長期療養患者が治療の目的で集まるという位置づけにあった。近年は加えてメディカルフィットネスやエステなどの複合サービスが提供されるようになっていく。

温浴施設の場合、近隣住民に加えて遠隔地からの来訪者により、周辺商店や飲食店への波及効果も期待できる。これが健康だけでなくまちの賑わいにもつながっている。

スイスにはバッドツルツァッハという大衆向け総合健康施設がある。この温浴施設は、利用者の健康増進をアピールしており、温泉プール、フィットネス、リハビリテーションを融合したメディカルフィットネスサービスを提供している。もともと隣接するリハビリクリニックとは連携を図っており、重症患者のリハビリは院内で行われるが、軽度の場合は温浴施設が実施することもある。

施設では、運動、マッサージ、リラクゼーション、リウマチ療養などの利用目的にあわせ、水温の異なる4つの屋外温泉プールを用意している。運動、リウマチ療養に用いられるプールは屋内ともつながっており、利用者は屋内でプールに入ったまま屋内と屋外を行き来することができる。

フィットネスのエリアには専門の運動療法士が常駐しており、詳細な身体検査を行った上で利用者個人の体力やその日の体調に合ったリハビリや運動プログラムを組んでいる。通常のフィットネスプログラムに加え、メディカルフィットネス関連のプログラムを継続的に企画・開発しており、必要に応じて最新機器を導入している。

また、利用者増につなげるために、リピーター獲得と子育て世代の取り込みにさまざまな工夫を凝らしている。例えば、フィットネスでの身体検査の定期的な実施を推奨し、利用者データを保管している。利用者は過去と現在のデータとを比較することによって改善効果

を容易に確認できる。また、生活習慣病予備軍の状態にある子供の数が増加していることから、世界初の子供向けメディカルフィットネスにも取り組んでいる。

このような工夫の結果、バッドツルツァッハには、ヨーロッパを中心に各国から年間のべ60万人が訪れている。また、近隣住民で構成される会員が約1,000人おり、メディカルフィットネスのサービスを健康増進に役立てている。各地から多くの利用客がまちを訪れ、住民が会員として頻繁に施設を利用することでまちに賑わいがもたらされている。

## 5 むすび

「保つ」については、行政部門が規制を制定するだけでなく、まち独自のルールづくりと実践に住民が参加する仕組みを確立している。こうした取り組みは、まちの景観と賑わいを長年にわたって持続させようとする場合は検討に値する。

「交流する」については、時間をかけた開発によってさまざまな世代が交わるように工夫している。今後大規模開発を検討している事業者には参考になる点もあると考えられる。

「歩く」については、コンパクトシティを推進するまちであれば、人が歩くことを主眼に置いたヨーロッパの考え方を取り入れることができるだろう。

「癒される」については、既存の医療機関などの施設に付加的なサービスを加えることによって、まちに賑わいをもたらし可能性がある点で検討の余地がある。

このように、ヨーロッパの事例は、そのまま日本に適用できるわけではないが、健康・賑わいのまちづくりに当たって示唆に富むと言える。

# HANDSHAKING

—日本の福祉はもったいない！—

最先端の知を交流・蓄積する『知のゲートウェイ』、HANDSHAKING(ハンドシェイキング)。  
“Innovation Creator”をテーマに、ビジネスや社会に大きな革新を起した人物をゲストにお招きします。  
今回は、社会福祉法人プロップ・ステーション 理事長の竹中ナミ氏にご登場いただきます。

## “社会福祉を根っこから変えたい”

玉川 今回のゲストは社会福祉法人プロップ・ステーション理事長の竹中ナミさんです。

竹中 どうも、ナミねえです。よろしく願いいたします。

玉川 みなさんに「ナミねえ」って呼ばれてらっしゃるんですね？

竹中 はい、そうです。友達も仲間も応援してくださっている方も、皆さん「ナミねえ」なので、ぜひそう呼んで頂ければ嬉しく思います。

玉川 はい、それでは遠慮なく「ナミねえ」でよろしく願いします。

玉川 ナミねえは、社会福祉のイノベーターとして世界的に著名でいらっしゃいまして、今日は現代における社会福祉がどんなふうに変わりつつあるのかというお話をいろいろと伺いたいと思います。まずは、ナミねえがいわゆる社会福祉というものに触られたきっかけについてお聞かせください。

竹中 はい。きっかけは、1972年の長女麻紀の誕

生ですね。大変重い脳の障がいを持って授かりまして、それから自分の人生が劇的に変わりましたね。それまで障がい者とは、気の毒で、守ったり助けたりしてあげないといけない人で、家族も辛くて大変だと言われていたけれど、私は世間がそのように決め付けている状況が、その人や家族をそうしているんじゃないかなと思ったんですよ。

藤原 はい。

竹中 だから、同情とか与える福祉から、当事者自身が活躍できるプロセスを作る福祉に変えたいなど。それは娘を授かってすぐにはではなく、娘を授かっていろいろな方と出会う中で自分の考えになっていったことなんですけどね。社会福祉を根っこから変えてしまおうというのが、私のやりたいことでしたね。

玉川 いよいよこの世界に飛び込んでいかれたわけですね。

竹中 そうですね。世界中で障がい者はかわいそうとか、社会のメインストリートで活躍できないと言われているのかな？と見てみると、

ゲスト  
プロフィール

社会福祉法人プロップ・ステーション 理事長

## 竹中ナミ氏

1948年兵庫県神戸市生まれ。重症心身障がいの長女を授かったことから、独学で障がい児医療・福祉・教育を学ぶ。1991年、草の根のグループとしてプロップ・ステーションを発足し、1998年、社会福祉法人格を取得、理事長に就任。ITを駆使してチャレンジドの自立と社会参画、とりわけ就労の促進を支援する活動を続けている。1995年より毎年チャレンジド・ジャパン・フォーラム(CJF)国際会議を主宰。財務省財政制度審議会委員、総務省情報通信審議会委員、内閣府中央障害者施策推進協議会委員、国土交通省「自律移動支援プロジェクト」スーパーバイザー、などを歴任。著書『プロップ・ステーションの挑戦』(筑摩書房)、『ラッキーウーマン～マイナスこそプラスの種』(飛鳥新社)。「ナミねえ」で親しまれている超元氣な関西人。<http://www.prop.or.jp>

実はよその国では違ったんです。よその国へ行くと同じ障がい者がどんな分野でも活躍している。ということは日本だって変わろうと思ったら変われるし、変えようと思ったら変えられるんじゃないかと思ったわけですね。

**玉川** まずご自身の娘さんである麻紀さんとのやりとりの中から始められて、それが麻紀さんだけではないところに広がっていくきっかけというのは、いろいろな方とお会いになったからですか？

**竹中** そうですね。障がいを持つ人たちと付き合ってみると、本当にいろいろな潜在的能力を持っているのですが、その力がかわいそうという目線で結局活かされていないんですよね。可能性を誰も見てくれない、不可能な部分ばかりを見て、「気の毒ね、あなたたちかわいそうね」って。だから私はそういう人たちに自分の娘のような存在を守る側に回ってと。その能力があるということをみんなで証明しようとしてきたのがプロップ・ステーションです。

### “みんなで支え合う”

**玉川** その気持ちはいい意味で周りを巻き込んでいくことになるんですよね。形として最初に作り上げられたのは何でしたか？

**竹中** 車椅子の人たちの全国大会があって、その大会のあと、メインストリームというグループを作ったというのが、いわゆる社会的活動のようなものの出発だったんです。その時に、いろいろな障がいがあるのにこんなにすごい人たちがいるんだなと思ったわけです。しかし、そのすごい人たちは、障がい者運動のリー

ダーにはなれるけれど、経済とか教育の分野など一般社会の分野のリーダーにはなれない。そんな日本の仕組みは絶対にもったいないと。関西人はもったいないという気持ちがとても強いんです。日本の福祉は理不尽だというよりむしろもったいないと思うんですね。人の力が眠っていることほどもったいないということはないですから。だから一緒に自分たちの力を出して、ステイタスも収入もきちんと得て当たり前というふうにしていこうと。そうしたら初めて自分の娘のような、そういうことに一番遠い人たちも守れると考えたわけですよ。自分たち自身から行動を起こそうということですよ。

**玉川** その後、プロップ・ステーションを立ち上げることになっていくのですか？

**竹中** 障がいのある人を、私たちはチャレンジドという言葉で呼んでいるんですが、1991年の5月にコンピューターとか情報通信を使って、「チャレンジドがタックスパイヤーになり得るような日本を」という活動を始めたんです。でもその頃はコンピューターは一般家庭になかったんですよ。

**玉川** 思い出してみると、そうですね。

**竹中** その時にコンピューターや情報通信で、彼らが働けるようにするというのは、実に異端の活動でしたよね。だからいろいろな意味で石も飛んできたし、白い目でも見られました。まして障がい者にタックス(tax)をたくさん取ってきてあげられる人が社会福祉の立派な人だと言われていた時にね、タックスパイヤーにというキャッチフレーズは、福祉の世界から石が飛んでくるわけですよ。「働けと言う

司会  
玉川美沙

パーソナリティ。  
ラジオを中心に、テレビ・雑誌など  
様々なジャンルで活躍。

コメンテーター  
藤原作弥

株式会社日立総合計画研究所  
取締役社長

のか、こんな人たちに！」ということですよ。

玉川 ナミねえの中で、ヒントになるものがあったのですか？

竹中 私と一緒に活動を始めた男性がいてね、彼は高校の時優秀なラグビー選手だったんですが、試合中の事故で首の骨を折り重度の全身麻痺になって、寝たきりになったんです。でも、わずかに動く指先でいろんな学問をして、その当時ほとんど一般になかった業務用コンピューターやデータベースの使い方を身に付けて、自宅マンションの経営者として仕事をするようになったんです。これまでの日本では、かわいそうで気の毒な最重度の寝たきりの障がい者でしかなかった人が、目の前で青年実業家をしているわけでしょう。

玉川 そうですね。

竹中 なんでこんなことが起きたのかと思ったら、本人が働きたいと思ったことと、家族が止めなかったこと、なおかつ当時はまだなかったけれど、コンピューターのような道具、つまり最高の科学技術を使うことによって、彼はかわいそうな障がい者から青年実業家になったと。ここにヒントがあると思ったわけです。だからそれまでの気の毒な人に手を差し伸べる福祉から、その人の可能性を、人の力と科学技術を使って全部引っ張り出す。そして、それを世の中で発揮してもらって、できればそれが仕事になるようにつないでいくプロセスをつくるグループを一緒にやろう、と言って始めたんです。

玉川 それがプロップ・ステーションの始まりですか？

竹中 そうです。

玉川 話がちょっと前後しますがプロップというのは？

竹中 よくぞ聞いてくれました。プロップは、彼のラグビーのポジションだったんです。

玉川 ポジション？

竹中 そう、彼が、そのグループに名をつけるならプロップにしてくれと。私は、英語がわからないから英語はイヤだと言ったら、「俺の誇りあるポジション名だったのだからなんとか」と言って。調べるとプロップは支柱とかつかえ棒とか支え合うという意味だったんです。

藤原 そのものずばり。

竹中 それまで障がいのある人は支えられる人、ない人が支えるというのが常識でした。でも私たちがやりたいのは、お互い障がいがあるうとなかろうとできることは全部出す、できないところは得意な人と組めばみんな力を発揮できる、みんなが支え合えるという考え方だからプロップ・ステーションに。

玉川 なるほどね。

竹中 もう理屈は後から。

玉川 プロップ・ステーションの活動内容というのは具体的には？

竹中 一つはコンピューター、情報通信の技術を身につけるというセミナーです。情報通信とコンピューターの役割というのは、その人が持っている可能性を世の中に発信することなんです。だから音楽の才能のある人はコンピューターで音楽の作曲すればいいし、美術の才能があるけれど手が動かない人がマウスですごいグラフィックを描いたりして、それを通信技術で世の中に出していくわけです。要するに、その人の中にある可能性を外へど

んどん大きく羽ばたかせていくツールとして、コンピューターと情報通信はかけがえのないものになるということです。それによって、かわいそうな障がい者から経営者になった青年もいるわけですから、彼の後にたくさんの方が続くようにできる。そのコンピューターのセミナーをするために私たちは、コンピューター業界の人と徹底的にお付き合いしました。最先端のコンピューター、最先端のソフト、最先端の技術を持っている人たちから、それを全部ここへ流れ込ませようとしたんです。

**藤原** ビル・ゲイツとそれでお会いになったんですか？

**竹中** そうです。プロップ・ステーションの設立のための寄付はマイクロソフトからなんです。マイクロソフト日本法人社長の成家真さんが「この活動は絶対必要になるから」と言って、ビルさんときちんとお話して下さったというのが、プロップが社会福祉法人資格を得た大きな第一歩ですよ。ただ、いわゆる施設を経営する社会福祉法人ではなく、通信を使ったバーチャルな展開ですから、運営に1円も補助金がいらぬんです。全部自力でやりなさいということなんですね。

**玉川** はい。

**竹中** 日本の福祉というのは補助金の世界です。でも、ここに初めて補助金ではない福祉、一人一人の個性を持った人がいろいろなところにおいてネットワークでつながる、しかもそこに入るお金は福祉の税金ではないという世界が生まれたんですよ。

**玉川** なるほど。

**竹中** これがまたおもしろいことなんです。福

祉のお金とか税金とか補助金とかは、全部ルールが付いてくるんです。こういう福祉をするならこれだけあげますというのが全部ルールで決まってるんですね。

**玉川** ナミねえの大嫌いなルールですね。

**竹中** 私たちはそのルールを変えようとか、ルールと違うことしようと思ってるのに、補助金をもらうために動いたらそのルールも受け入れないといけぬんですよ。だからその補助金を出せない団体ですと言われたということはラッキーだったんです。要するに好きにやれということです。

**玉川** 皆さんの活躍の場はどれくらいの分野に広がってらっしゃるんですか？

**竹中** もう今ね、アートの仕事であれ、文筆の仕事であれ、もちろんプログラムそのものの仕事であれ、コンピューターというのはありとあらゆる世界にあるんです。とにかくすべての場所にコンピューターがあるということは、すべてのジャンルで本来働くことができる人たちが育つはずなんですね。けどまだまだ障がい者は働けないという社会通念が邪魔をしていますね。

世の中は彼らに期待していない。だから私は政治家の人や官僚の人に「一万円補助金出すつもりだったら、一万円分の仕事くれ」と言うんです。補助金をもらうためには「自分は障がい者で困っています」と言わなければならないけれど、仕事をもらおうと思ったら「私はこれをできます」とモチベーションが出るんですよ。

**玉川** 今、何人ぐらいの方が活躍していらっしゃるんですか？

竹中　そうですね、既にコンピューターの勉強をされた方は千人、二千人を超えているかと思えます。ただ、そういう人たちに仕事がアウトソースされる仕組みがまだない、あるいはそういうことができる人たちがいるという期待感がまだないので、そこをなんとかしたいですね。意識ともう一つは制度。例えばアメリカやスウェーデンが日本よりも数十年進んでいるというのは、その頃に制度を大きく変えているんです。気の毒な人たちだから税で手当をしようという考え方から、気の毒ではない人にするためのプロセスに使うお金を福祉と呼ぼうということで、国是を変えている。日本はまだその国是が変わっていませんから、これを変えることによって一気にね。私たちは、ユニバーサル社会の基本法のようなものを作りたいと思っています。

玉川　そこが、今後のナミねえとしての課題の一つですよ。

竹中　はい。だけど一番大きく変わらないといけないのはやっぱり意識ですね。意識と制度って裏表なんですよ。人の意識が変わって初めて制度が生まれるし、また新たな制度が生まれたことによって人の意識が変わる。それが上昇するスパイラルのような感じでいってくるといいな、というふうに思っているんですけどね。

### “当事者意識が変わらないとダメ”

玉川　ナミねえが変えていかなければならないところもあるし。何を一番期待しますか？

竹中　そうですね、やっぱり当事者意識が変わらないとダメですね、まずはね。周りが変わって

くれと百編言うより、自分から変わることがとても重要ですね。その人が変わろうとしていたら、自然に周りには応援団ができるんですよ。そういう意味では自分が変わろうとするということは、すべての第一歩ですよ。

玉川　例えば藤原さんもそうですが、企業というのめんどろん変わっていくわけじゃないですか。

藤原　ええ、企業というか企業社会も、最近では、発展とか物の考え方の変化にフォローして動いていくという時代になってきましたよ。物の考え方も変わってきましたよ。自分たちのことで恐縮ですが、私たち日立グループもビジネスの大きなジャンルの中で、医療とか福祉を捉えているんですよ。それで金儲けしようということもさることながら、やっぱり世の中に必要なものはビジネスにもなるということで。例えば障がい者の方々に対しても、医療・福祉の中で手話についての新しい技術をコンピューターグラフィックを使ってやろうといったジャンルも開発していますしね。開発者たちはみんな誇りを持って、ボランティア活動の人たちと相談しながらやってるんですよ。プロップ・ステーションもそうですが、IT技術、コンピューターを使ったものを活用していかざるを得ない時代なんですよ。そこに気付いていない人がまだいるのが残念なんだけれども。

先駆者としてパイオニアとして、どういうIT技術というか科学技術を希望されますか？

竹中　私はこういうふうに考えているんです。科学技術の進歩というのは常に不可能を可能にしたいという思いから進んできたものですよ

ね。そうだとすると不可能をたくさん持っている人は最も科学に貢献するんですよ。その不可能な部分を持つ人が増えるのが超高齢社会なんです。

**藤原** なるほど。

**竹中** 目が見えにくくなる、耳が聞こえにくくなる、考え方が緩やかになる、動きにくくなる、転びやすくなるようなね。そうした時に、その人たちが少数派の時のビジネスマーケットとこれからのビジネスマーケットは絶対違うはずなんです。その中で最も困難度の高い、最も不可能度の高いところに着目したビジネスが、私は最後まで生き残ると思いますね。だから私がプロップは福祉ではないと言うのは、経済だと思ってるからなんです。経済の仕組みを変えるということなんだと。ここにチャンスがあるということを伝えたい。特にビジネスをされる方にはね。

**藤原** ビジネスはビジネス、福祉は福祉なんていう縦割りの垣根をどう越えるかについて、悩んでいる時代は終わったんですね。

今回は私にとって、これまでで最も衝撃と感動を受けたお話でしたね。まずお嬢さんの障がい、お母さんとしてどう立ち向かおうかという現実の問題から発想して、この国の福祉のあり方まで今お話がたどり着いたでしょう。これはわれわれが今必要としている科学技術もそうですし、経済もそうですが、これからは日本全体がイノベーションを必要としているんですよ。彼女はそういう意味でイノベーターなんですよ。だから、ナミねえにイノベーターの称号を差し上げたいと思います。

**竹中** 光栄です。ありがとうございます。

**玉川** 今後もぜひナミねえのままで、ご活躍を期待しております。どうもありがとうございました。

「HANSHAKING」はブロードバンドオリジナル番組として  
webサイトで配信しています。ぜひご覧下さい。

<http://www.hitachi-hri.com/handshaking/>

## エネルギー・レボリューションを勝ち抜く国・地域・企業の戦略

原油価格の高騰、これに端を発した資源ナショナリズムの台頭、地球温暖化を中心とした地球環境問題の悪化などにより、エネルギー問題が、国際社会が取り組むべき喫緊の課題として再浮上してきた。課題への対応にあたっては、原油輸入量の削減や資源確保のための資源外交といった短期的な施策に加えて、「フォーキャスト(=予測)」ではなく「バックキャスト」の視点が重要である。

日立総研は、エネルギー問題への対応の本質が、資源制約の克服、環境制約の克服、安全保障の確立によって定義される、持続可能な社会の実現にあると認識した上で、根本的な課題解決のためには、環境性と経済性における「エネルギー技術の革命」(=「エネルギー・レボリューション」)

が必要であると考えている。

本研究では、前述した「バックキャスト」の視点から、「エネルギー・レボリューション」を前提とした、将来のエネルギー・システムのあるべき姿の提示を試みる(図1)。その際の重要なポイントは、要素技術というミクロのレベルで必要な技術開発を見るのではなく、資源の採掘、輸送、転換、変換、利用という「エネルギーチェーン」全体にわたる社会システムの視点から、技術開発のロードマップを整理することである。「エネルギーチェーン」全体の分析にあたっては、競合する技術が与える環境性と経済性へのインパクトを分析していく。また、国・地域・企業それぞれにとって重要な戦略テーマの観点から、前述した将来のエネルギー・システムがどのように実現する可能性があるかを、シナリオ・プラ

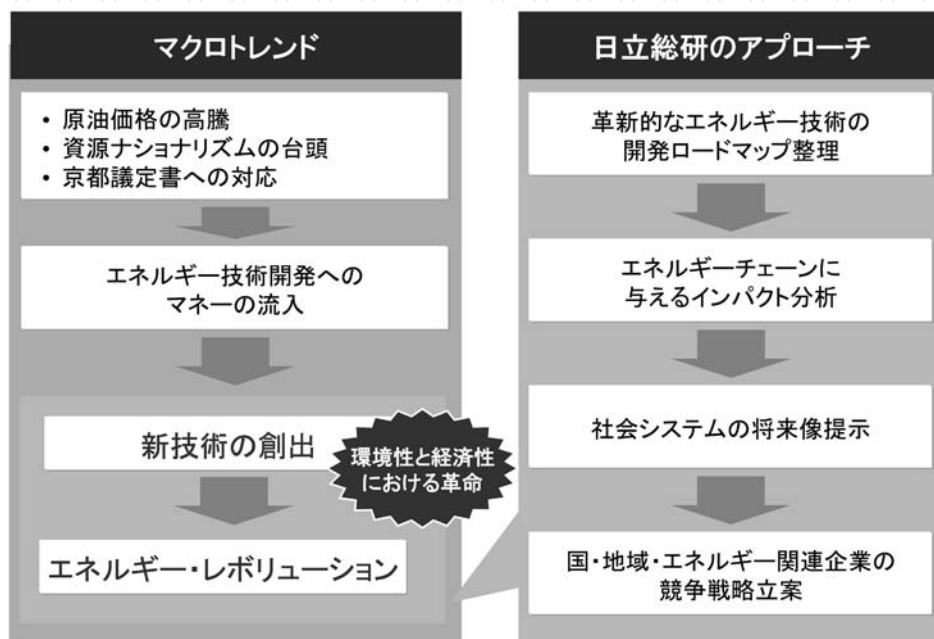


図1 マクロトレンドと日立総研のアプローチ  
(資料：日立総研作成)



ンニングの手法によって分析していく。国・地域・企業は、複数のシナリオそれぞれを特徴付ける「初期兆候」をモニタリングすることにより、その時点でどのシナリオが実現しつつあるかを判断できる。

現在、「エネルギー・レボリューション」を実現するために必要な条件を、(1)産業(市場)の変革、(2)政策の革新、(3)技術開発のブレークスルー、の3点から明らかにしようとして取り組んでいる。

第一に、産業(市場)の変革については、「マネー」の流れを革新的な技術開発に向かわせることが重要となる。既に欧米を中心に、プライベートエクイティ市場を含む株式市場を通じた資金が、革新的なエネルギー技術を開発する企業に流れ込んでいる。逆に、地球温暖化を助長する企業活動を投資対象から排除しようとする機関投資家の動きも見られる。膨大な「マネー」をめぐるのは、石油会社、ガス会社、さらには自動車メーカーが新たなエネルギー技術の開発に参入するなど、産業構造の大きな変革の可能性も出てきた。

第二に、政策の革新については、国の競争優位の観点から、企業が採用しているものと同様の

枠組みを用いて、国レベルの技術ポートフォリオ管理を実施することが重要である。省エネルギー技術や新エネルギー技術に関しては、現時点でも、日本企業は多くの点で世界のトップレベルにある。必要な国際連携を行いつつ、日本が勝てる技術開発テーマにリソースを集中投入する「選択と集中」が必要になる。

第三に、技術開発のブレークスルーについては、技術の改良や進化というレベルを超えて、革命的とも言える開発成果が展望できるようになってきた。例えば、太陽光発電については、現在開発が進められている薄型シリコンウェハを超えて、ナノテクノロジーなどの応用により、変換効率とコストが飛躍的に改善される可能性がある。前述したシナリオ・プランニングは、こうした技術開発のブレークスルーを見通した上で実施する予定である。

図2に本研究のスケジュールを示す。2007年2月下旬には、研究の中間成果を対外発表する。また、2007年度上期中に、研究成果を政策提言として発表する予定である。また、特に地域・企業それぞれのニーズに基づいて、エネルギー問題に関するシナリオ・プランニングと具体的な競争戦略を立案する計画である。

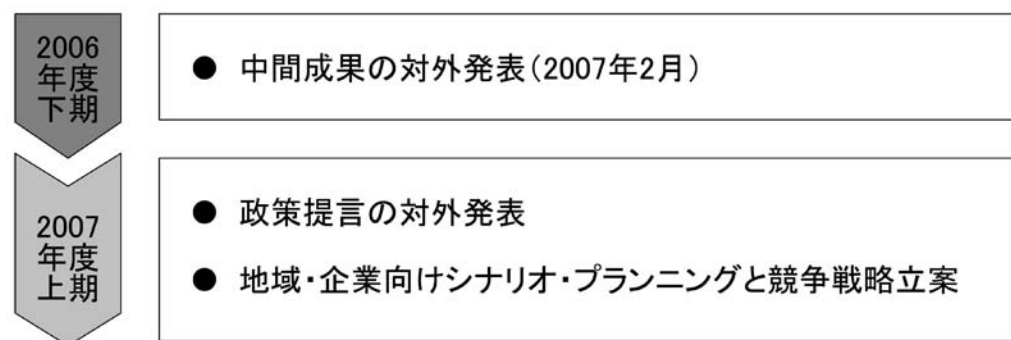


図2 研究スケジュール  
(資料：日立総研作成)

テーマ  
「組織」

## 「第五の権力 アメリカのシンクタンク」

横江公美  
文春新書（2004年8月出版）

米国ワシントンでは、シンクタンクが立法、行政、司法、マスコミに続く第五の権力としてその地位を確立しているという。「組織」について考察するにあたり、米国社会に対して大きな影響力を持つシンクタンクからも学べるところがあるのではないか。これが本書を手を取ったきっかけである。

本書は、米国のシンクタンクがワシントンの政治環境をどのように支えているのかについて、豊富な具体例をもって解説するとともに、通常、政策集団としての側面のみが注目されがちなシンクタンクについて、その運営の実態にまで踏み込んで明らかにしている。シンクタンクを作ることを目指して米国で活動した経験があるという筆者による著書なだけに、米国のシンクタンクをあらゆる角度から詳細に調べ尽くしてまとめられており、盛りだくさんな一冊となっている。その反面、難を言えば、情報がやや羅列気味といった感がないわけではないが、それでも読者の知的好奇心を十分満たしてくれるだけの百科事典的な価値については、評価に値する。

組織という観点から本書で興味深い内容をひとつ挙げるとすれば、一

## 「シンクタンクに学ぶ成功の秘訣」

口にシンクタンクといっても各研究所で強さの源泉が異なっているという点について、ブルッキングス研究所、ヘリテージ財団を始めとするいくつかの有力シンクタンクを例に挙げ、詳細に述べている点が指摘できる。

たとえば、ブルッキングス研究所については、アカデミックな著述活動を重視するという点、他のシンクタンクと比べた際の大きな特徴であり、これがブルッキングス研究所の評価が維持されている要因であると述べられている。学術的な水準の高さへのこだわりは、ますますスピードが要求されるようになった現代社会では柔軟性を欠く結果を招くという側面もあるが、そのようなマイナスイメージを勘案してもなお、アカデミックな質の高さと政策市場での競争力を両立しようとするところにブルッキングス研究所の価値が見いだされているという。

一方、ヘリテージ財団については、創設者エドウィン・フルナーが、ビジネスを重視しつつも家族的経営を愛したとされており、ここにヘリテージ財団の強さの源泉があると述べられている。すなわち、ヘリテージ財団は、終身雇用という従業員への優しさを持ち合わせた組織であり、これ

日立総合計画研究所  
政策経済グループ

石川淑子

が、ヘリテージ財団を愛しかつ支える多くの従業員・スタッフを生み出したと言われている。また、研究員が個人プロジェクトとしてではなく、共同プロジェクトとして政策研究に取り組んでいることが、ヘリテージ財団の強みであると筆者は分析する。個人が持つアイデアの独創性以上に集団協力が重要であると考えられているのである。実際、ヘリテージ財団はいわゆるスター研究員を採用していないにも関わらず、「アイデア工場の祖」といわれるまでの評価を得ているという。

こうした事例をみていくと、米国のシンクタンクにとって、「成功の秘訣」と呼べるような特定の要件は、必ずしも存在しているわけではないことが分かる。組織運営の柔軟性を阻害するような学術的水準に対するこだわりや、日本的経営の特徴のひとつとして批判にさらされがちな終身雇用制度さえも、場合によっては組織の強さを引き出す要因となり得ているのである。これは、当該方針・制度が、その組織の歴史や土壌を踏まえて策定された経営方針や、その組織で適用されている他の経営手法などと整合的であり、その結果、組織全体のパフォーマンスの向上に寄与したためであると考えられる。

翻ってわが国の状況を見ると、受け入れ側の組織の状況に構わず、経営手法のみを取り上げてその良し悪しを評価する向きが散見される。成功の源は、経営手法そのものにあるのではない。重要なのは、組織の歴史や土壌を踏まえた上で、自らの強みをどのように見だし育てていくかという戦略の有り様であり、それを実現するために適切な手法を活用できるか否かである。たとえ最新の経営理論であっても、それを無批判に導入するといった愚は避けたい。

日立  
総研

[www.hitachi-hri.com](http://www.hitachi-hri.com)