

*TIMR REPORT*

まちの財産評価に向けた仕組みづくり  
— 人・土地・空間のつながり —

平成16(2004)年3月

豊中市政研究所



まちの財産評価に向けた仕組みづくり  
- 人・土地・空間のつながり -

第1章	はじめに	- 2 -
第2章	本報告の目的と意義	- 3 -
第1節	まちの財産評価とは	- 3 -
第2節	財産評価の必要性	- 5 -
第3節	財産評価の目指すもの	- 7 -
第3章	人	- 8 -
第1節	人の評価とは	- 8 -
第2節	ソーシャルキャピタルとは	- 9 -
第3節	ソーシャルキャピタルに関する先行研究	- 11 -
第4節	我が国におけるソーシャルキャピタル研究	- 15 -
第5節	人の評価のあり方	- 16 -
第4章	土地	- 20 -
第1節	土地の評価とは	- 20 -
第2節	環境評価の手法	- 21 -
第3節	土地の評価の指標	- 23 -
第5章	空間	- 28 -
第1節	空間の評価とは	- 28 -
第2節	空間の評価の必要性	- 31 -
第3節	空間の評価の方法	- 32 -
第6章	まとめ - 財産評価の仕組み構築に向けて -	- 33 -
	参考文献	- 37 -
	参考資料	- 38 -

## 第1章 はじめに

関西学院大学大学院 総合政策研究科  
豊中市政研究所 研究委員（非常勤研究員） 藤岡慎吾

最近、「評価」という言葉をよく耳にする。特に行政においてであるが、「評価する」という言葉が溢れている。例えば、政策評価、事業評価、事務評価、環境影響評価、資産評価といったものがそれである。これらは、三つに分類することができる。一つは、ある特定行為による効果・影響を事前に分析することである。もう一つは、特定行為を実施したことによる効果・影響を事後分析としてチェックすることである。三つ目は、公共財を中心とするある特定の資産・資源を把握することである。前二つは、それら結果をもって何らかのフィードバック作業を行おうとするものであり、すでに何らかの計画 実施 レビューのサイクルが出来上がっているものであり、評価はその一部の段階といえる。後者は、現状を把握するための手段であり、政策立案のための材料であるといえる。大雑把に言ってしまうと、現在を基準として、そこまでに至るプロセスの分析と、さらに現在から特定時期に至るプロセスの分析ということができる。現在の段階にあたるのが資産評価をはじめとする、行政の現状分析に関するものである。

また、「まち」を評価することも盛んに行われている。例えば、まちづくり評価、政策評価といったものである。これは一種の市政評価であり、行政が展開する政策、施策の達成度状況のチェックとそれに対する市民満足度の調査ということになる。また、行政が管理する資産状況を示すものとしてバランスシートが挙げられる。バランスシートは、広報に掲載されるなどして、注目されている。バランスシートとは、土地や建物等の市の資産と負債を表す貸借対照表のことを言う。つまり、「まち」を評価する中で、まちづくり評価とは前記二つ目のプロセス分析にあたり、バランスシートは、三つ目の現状把握の部類に入る。

しかし、率直な感想として、「果たして、これで本当に『まち』、もしくは『市』を評価することができるのか？」という疑問が残る。つまり、それだけで「まち」を評価したことになるのか？それだけが「まち」の財産なのか？という疑問である。本報告は、この疑問点から出発している。

本報告は、こうした問題意識のもと、今後のまちづくりの在り方を模索し、第一ステップとしての現況把握を行うための課題を明らかにし、現況評価の仕組みづくりについて検討するものである。

## 第2章 本報告の目的と意義

### 第1節 まちの財産評価とは

まず、「まち」を構成する様々な要素について再確認しておきたい。「まち」を構成するものには、大まかに言うと有形のものと無形のものがある。有形のものとは、まちと言う面的な広がりを持つ土地、住宅、学校、道路、公共施設、オフィス、まちに居住する人、行政職員、NPO、NGO、在勤市民、等々が考えられる。一方の無形のものとは、市民同士のつながり、地域コミュニティ、文化、歴史財、環境質、等々が考えられる。

本報告で言うまちの財産評価とは、これら構成要素のうち、これまでは評価対象とは見られなかったものについても何らかの形で評価を試みようとするものである。まちには、そこで生活をする市民が存在し、市民同士がネットワークを構築し、主体的にまちづくり活動に参加している。そういった市民の活動、ネットワークも市域における財産だと言えるのではないか。他にも、市内に存在する全ての物事・事象が財産であると言える。例えば、緑、水、空気といった市内環境はもちろん、公的スペース、もしくは市域という生活空間、市民のまちづくり活動、商業的活動、市職員によるサービス、等々が挙げられる。

つまり、まちの財産評価とは、市域にあるハード・ソフトを問わずまちづくりに関するあらゆる資源・財産、つまり、まちづくりの基盤となるものを評価し、把握することであり、そのための仕組みを構築することが本報告の狙いである。

ハード系の資産とは、社会インフラを中心に、公的建築施設、道路、橋梁、上下水道等を示している。行政の資産管理は、こうしたハード系資産を中心に、さらに土地等の管理を主たる対象として行われている。

しかし、行政のハコモノ、土地等の物理的資産の評価・管理だけでは、実質的にまちの基盤を評価しているとは言えない。

問題点として、まちの現状を知るにあたって、その資料の有限性が挙げられる。行政の資産状況を示すものとして既述のバランスシートがあり、そのほか、統計情報として各種資料が用意されている。豊中市がウェブ上で公開している統計データには、気象データ、人口データ、商工業関連データ、市財政状況等といったものがある。これらは、市の概況を知る上で非常に有益なデータである。ただ、先に述べたように、数値としての統計データにこそ現れていないが、まちづくりに欠かせない情報がまだまだ隠されている。

例示として、以下に思いつくままに列挙してみる。

- 市民のまちづくり活動
- 商業的活動によるまちづくりへの影響
- 市民同士のつながりやネットワーク
- 市民ネットワーク構築がまちづくりに如何に貢献しているのか
- 市民と行政の連携活動
- 市域における緑地の価値
- 生活のしやすさ
- 住みやすさ
- 利便性
- 快適性
- 安全性
- 自然科学的な環境基準だけでは測り知ることができない市民の生活環境
- 公的施設、公的スペースが市民生活にどのような影響を与えているのか
- 行政サービスによりどのような効用がもたらされているのか
- 地価の概念を無視して市域という範囲内で見した場合、それぞれの地域はどのような位置づけになるのか

等々がある。

次章以降では、これらを大まかに「人」、「土地」、「空間」の三つに分類し、それぞれを財産として捉え、評価のあり方について検討する。第3章では、節題を「人」として、市民活動、市民同士のネットワーク、特にソーシャルキャピタルに対する評価の重要性について述べる。ソーシャルキャピタルは、地域コミュニティを再生させる上でのキー・コンセプトとして注目されており、様々な分野で研究が進められている。

第4章では、「土地」として、生活環境としての地域を評価することの重要性について指摘し、地域特性の把握方法について試論を行う。第5章では、「空間」として、生活空間といったスペースの価値を如何に捉えるべきなのかについて述べる。第6章は、「人」、「土地」、「空間」それぞれの評価を以って財産評価としてまちづくりの現況把握を行うべく、本報告の総括とする。

その前に、まず、次節と次々節では、財産評価の必要性とその目指すべきものについて、簡単に指摘しておく。

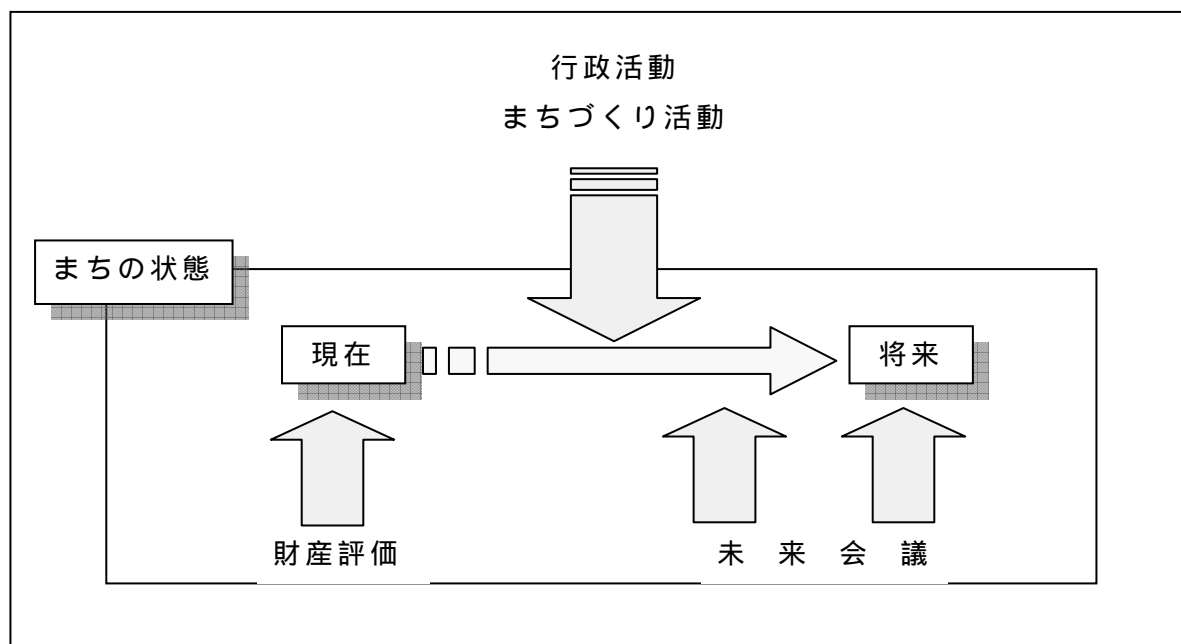
## 第2節 財産評価の必要性

財産評価に関するものとして、バランスシートが挙げられる。これは、行政が管理する資産状況をオープンにするためのものである。その内容・項目等についての詳述は省略するが、ただ言えることはバランスシート一つを以って、ある特定の市の資産を評価出来るというものではない。既に述べたように、現在のところまちづくりに関するソフト面に対する評価が全くと言って良い程なされていない。何故であろうか。これまでの評価制度の主眼は、金銭的な流れを審査し、行政の効果的・効率的運用を図ることに置かれており、政策・施策による影響がどうであるのか、事業が効率的に進められているのかがポイントであった。しかし、まちを評価するというのであれば、市井の様子、そのダイナミズムの動向までを把握する必要がある。一個人としてだけでなく、その個人と個人が結びつくことによりネットワークが形成され、その活動がまちづくりにどのような効用をもたらしているのか、市民社会がどの程度形成されてきているのか、についても目を向けていく必要がある。そのためには、あらゆる事象をまちづくりの要因として捉えておかなければならない。しかし、これまでは物理的に捉えることが不可能な要因、たとえば人と人のネットワークといったものの評価は、なおざりにされてきた。こういった要素こそが、そのまちを特徴づけているにも関わらず、である。バランスシートにそうしたソフト面に関する項目を付け足す必要こそないが、どこかで評価する仕組みは要るだろう。

行政の政策・施策はもちろんながら、市民のまちづくり活動とは基本的に、この財産を高める、豊かにするための行為である。そのため、まちの財産評価とはそのまち自体の評価であり、まちの価値を計ることもある。つまり、既に列挙したようなまちの情報は、まちの価値を図るための指標であると言い換えることも出来る。まちの評価をするに当たって、その指標が建物や土地といった財産だけに絞られるというのは不可解であると、直感的に感じるが出来よう。まちを評価するということは、そのまちの特色が何であるのかを知るに等しい。

例えば豊中市総合計画では、「人と文化を育む創造性あふれるまち」、「安心してすこやかな生活のできるまち」、「活力あふれる個性的・自律的なまち」、「環境と調和し共生するまち」といった目標が設定されている。総合計画に記載される諸施策が効果的に展開されているかを検討するのが政策評価であり、豊中市においても「とよなか未来会議」と称する協働型評価として準備が進められている。市政がまちづくりに及ぼす変化、そのダイナミズムを評価することで

もある財産評価は、政策評価のための準備作業としても必要である。つまり、「とよなか未来会議」とは行政が展開する様々な政策・施策、市政運営だけではなくあらゆる主体の参加するまちづくり活動がまちを作り上げ、変化させていくそのプロセスと、その結果を評価することであると言える。まちの財産評価とは、そういったダイナミズムの基点となる「現在」の状況を評価するものである。





### 第3節 財産評価の目指すもの

財産評価とは、まちに存在するあらゆる物事・事象を金銭換算、もしくはポイント換算することが究極の目的である。

対象となるもの全てにまち独自の付加価値をつけて認識することにより、自分のまちに誇りを持つことが狙いである。

今年度から、豊中市では「とよなか未来会議」と称して、政策・施策に対する協働型評価の取り組みが始められている。これは、豊中市というまちのまちづくり活動に対する評価で、総合計画に照らし合わせて、まちづくり活動により、その目標に近づけているのかを審査するものである。今後、「とよなか未来会議」では総合計画の施策目標に準じて、様々な指標が設定されていくことになる。

一方の財産評価は、先に述べたとおり、まちに存在するあらゆる物事・事象について付加価値をつけて認識するものである。

この場合における付加価値とは、そのまち・地域における価値基準に即して、評価するということを意味する。

豊中市というまちの現時点での基準を明らかにすることである。まちが良くなっているのか、効果があるのかないのか、減退しているのかといった判定が、「とよなか未来会議」によりなされることになる。それに対して、もしくは、その基準としてまちの基盤情報としてまちの状況を把握するために財産評価が必要なのである。

財産評価により、まちづくり活動の目的が明確になり、メリハリの利いた施策が展開されることになるだろう。バランスシートのような資産価値評価だけでは、窺い知ることの出来なかつたまちの状況を知ることが出来るだろう。既存の情報、財産評価の結果等、多種多様なデータ・情報を組み合わせて、立体的なまちの像を浮かび上がらせることを目指す。さらに、市の財政状況は逼迫しているがまちの評価、住みやすさは高いといった結論になる可能性もある。

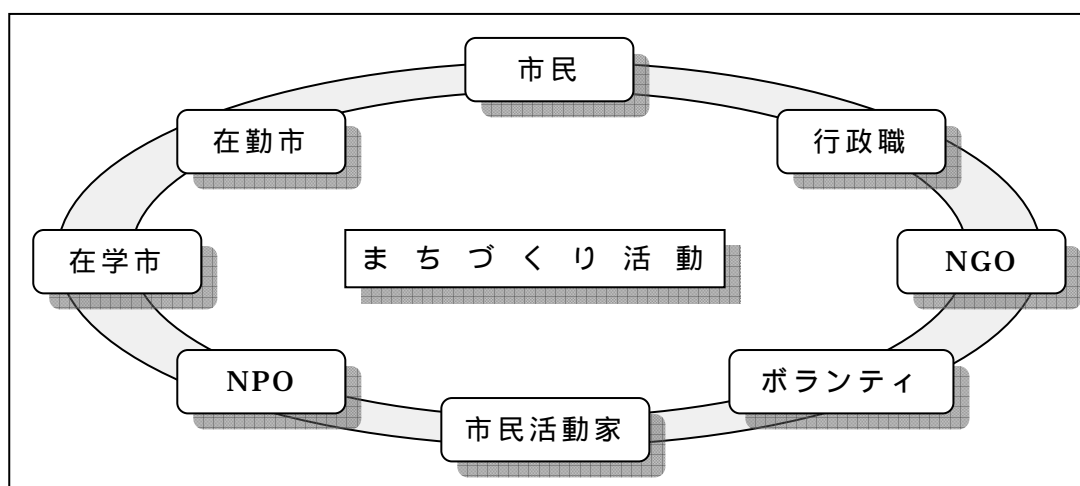
また、他のまちの人々からも容易に知ることが出来、豊中市に転入を考えるにあたって利用することが出来る。

### 第3章 人

#### 第1節 人の評価とは

節題に「人の評価」としているものの、本節の主題は単なる「人的資源」としての人の評価を意味するものではない。

前章までの通り、まちづくりを評価するに当たっては、市政の効果分析だけではなく、まちづくり活動に参加している市民や NPO といった様々な主体がまちづくりにどのような効果を与えているのか、主体と主体のつながり、行政との連携関係等、それぞれのネットワークがどれほどの効果を及ぼしているのかまでも把握する必要がある。人的資源の把握だけではなく、その相互の関係による地域社会への貢献にまで注目する必要がある。市域における人材とそのネットワーク関係等もまちの財産として捉えることができる。



## 第2節 ソーシャルキャピタルとは

近年、地域社会、コミュニティにおいて、ソーシャルキャピタルという概念が注目を浴びている。地域社会の活性化を図る上で、豊かなソーシャルキャピタルの蓄積が欠かせないとなされる。

ソーシャルキャピタル (social capital) を直訳すれば、「社会資本」となり、社会インフラを指すことになる。しかし、ソーシャルキャピタルとは、敢えて日本語に訳すのであれば「社会関係資本」、「社会的資本」、「市民社会資本」などとされる。

ソーシャルキャピタル研究の第一人者であるロバート・パットナムは、著書の中でソーシャルキャピタルを「人々の協調活動を活発にすることによって社会の効率性を改善できる、信頼、規範、ネットワークといった社会組織の特徴」と定義している。

彼は、イタリアの南北諸州を調査し、行政による制度運用に関して、そのパフォーマンスを測定、分析すると、ソーシャルキャピタルの培養如何が非常に重要な影響を与えていると結論付けている。

また、JICA による「社会資本」と「ソーシャルキャピタル」との違いを見ると、学校、病院、福祉等の公共施設も含めた「資金投入によって造りあげられた公共性の高い施設」までをより広義の「社会資本」とした上で、ソーシャルキャピタルとは、構造物自体ではなく、そのような「社会資本」、つまり公共的機能を持つ施設・構造物を機能・維持させる「社会の力」や、地域コミュニティが機能していくための人間関係や社会規範などを指し示すことが多いとしている<sup>1</sup>。

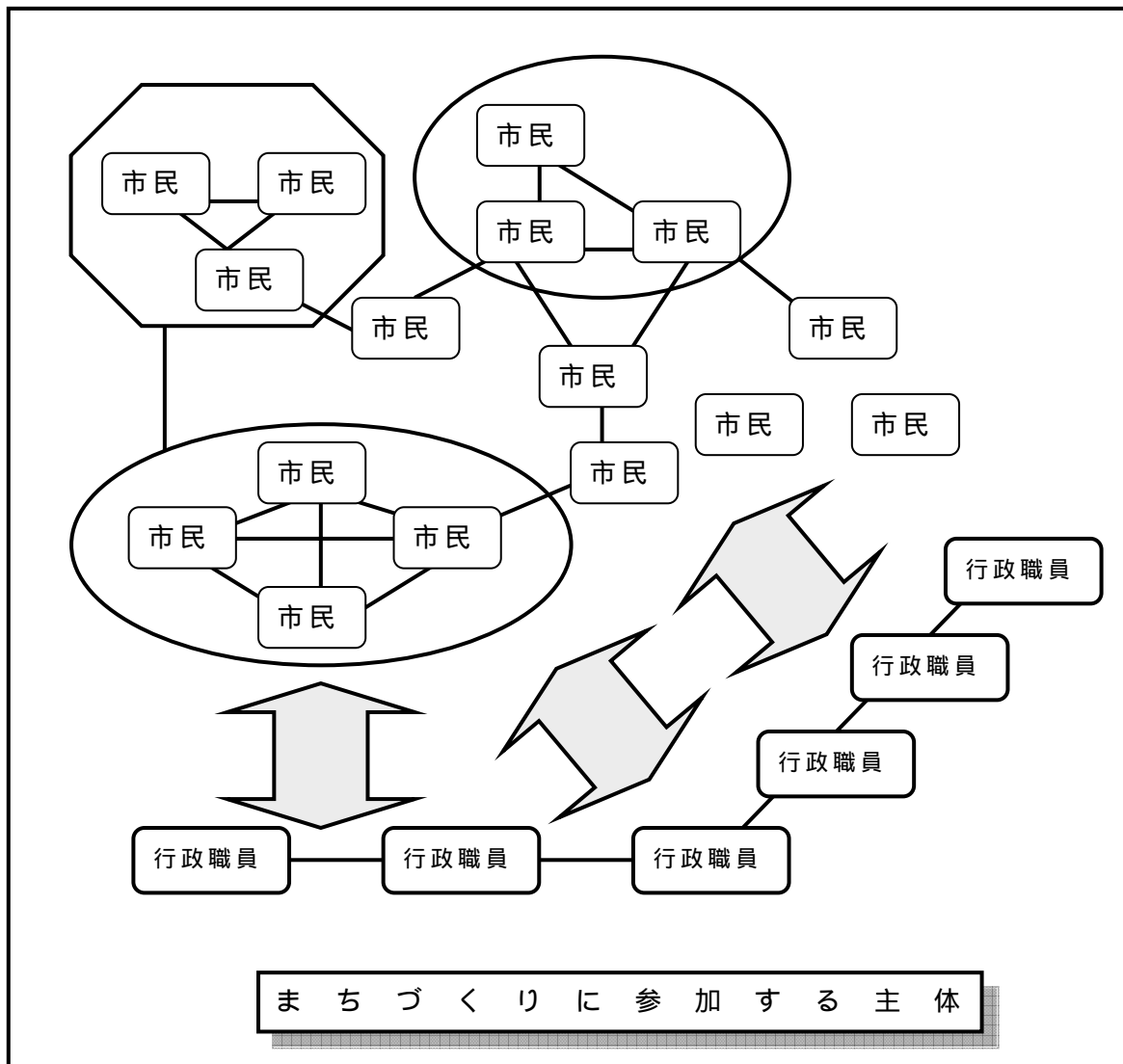
また、ソーシャルキャピタル研究は、世界銀行をはじめとする開発援助の分野でも進められている。これは、同じ資金を投入する場合であっても、ソーシャルキャピタルによりプロジェクトの成果に違いが出てくるためである。

ソーシャルキャピタルのキーワードである「信頼」「規範」「ネットワーク」といったものが、開発プロセスにおいて重要な役割を果たしているだろうということは、多くの人々は直感的に理解されてきた。そのときに、「ソーシャルキャピタル」という新しい概念を取り入れることにより、様々な社会的要素を客観的視点で捉え、社会的要素間の関係や、社会的要素と経済など他の要素との関係を説明できると考えられた。つまり、JICA はその理由を、ソーシャルキャピタルとして認識することにより、「開発援助プロジェクトの計画・実施・評

---

<sup>1</sup>独立行政法人 国際協力機構 (2002)「ソーシャルキャピタルと国際協力 持続する成果を目指して」国際協力事業団、国際協力総合研修所

価値の過程で従来見過ごされがちであった社会的要素を、明示的に説明できるようになる可能性をもっている」からだとしている。



### 第3節 ソーシャルキャピタルに関する先行研究<sup>2</sup>

#### (1) トクヴィル (Alexis de Tocqueville)

トクヴィルは、19世紀のフランス貴族・政治家・政治思想家であり、1840年に「アメリカの民主政治」を著している。

トクヴィルは、その著書の中で、活力ある民主政治を支える鍵として、アメリカ人の逞しい個人主義と、それと矛盾しない団結力＝自発的結社の存在を指摘した。何らかの地域的、社会的問題が起こったときに、対処する主体がイギリスでは土地貴族、フランスでは官僚であるのに対し、アメリカでは普通の市民が連帯し団結して対処する。この自己統治力こそ、当時の新興民主国家アメリカの強さの淵源である、とトクヴィルは指摘した。

この段階では、ソーシャルキャピタルという概念は誕生していなかったが、トクヴィルの思想は、アメリカ政治思想に大きな影響を与えてきたとされている。また、トクヴィルは、アメリカ民主主義の活力の源泉を自発的結社の強さに求めている点で、後に登場するパットナムとも論理的に共通しており、パットナムのソーシャルキャピタル論は、「ネオ・トクヴィリアン」アプローチとして認識されている。

#### (2) ハニファン (L. J. Hanifan)

「ソーシャルキャピタル」という言葉を最初に用いたのは、アメリカの教育学者であったハニファンであるとされる。ハニファンは、1916年に、学校を成功に導くためには、コミュニティの関与が重要であるとしている。人々が繋がりを持つことが「農村コミュニティ」の建設・発展にとっていかに重要であるかを主張した。

ハニファンは、ソーシャルキャピタルは、善意、仲間、相互の共感、グループ内の社会的交流であると定義している。

#### (3) ジェイコブズ (Jane Jacobs)

一方で、アメリカのジャーナリストであったジェイコブズは、再開発によって失われる「伝統的な都市のコミュニティ」に着目した。彼女は、「味気のない画一的な住宅都市開発は、古い都市が持つ活気・生命力・連帯感を奪い、

---

<sup>2</sup> 本節は、独立行政法人国際協力機構(2002)「ソーシャルキャピタルと国際協力 - 持続する成果を目指して -」、株式会社日本総合研究所 平成14年度内閣府委託調査(2003)「ソーシャル・キャピタル；豊かな人間関係と市民活動の好循環を求めて」から、先行研究について紹介するものである。

都市を死に向かわせる」と建築学的・都市社会学的な視点から都市開発への問題を提起し、近代都市における隣人関係の重要性を強調した。

都市計画の分野で、都市部の社会的ネットワーク（隣人関係等）などをソーシャルキャピタルと表現し、その重要性を説いた。

#### （４）ブルデュー（Pierre Bourdieu）

社会学者のブルデューは、人間の日常的、現実的なコミュニケーション活動に着目し、その円滑化を図る上での資本として、ソーシャルキャピタルを位置付けた。彼は、ソーシャルキャピタルとは、個人が権力やリソース配分の決定権へのアクセスのためにもっている家族・血縁関係や人的ネットワーク、コネクションといったものを指していると議論している。その中では、ソーシャルキャピタルは、階級による社会の階層化や搾取の構造を説明する概念として用いられている。

つまり、個人が権力や資源にアクセスするためのネットワークなどをソーシャルキャピタルとし、個人のソーシャルキャピタルが教育機会や雇用機会を規定するとして、社会階層を分化、固定化させる仕組みという観点から、その概念を用いた。

ブルデューによるソーシャルキャピタルとは、当人に何らかの利益をもたらす形で社会化された人間関係の総体であり、例えば「人脈」や「コネ」、「顔の広さ」といったものと捉えることができる。

#### （５）コールマン（James S. Coleman）

社会学者のコールマンは、ソーシャルキャピタルを「個人に協調行動を起こさせる社会の構造や制度」（坂田正三「社会関係資本と開発 議論の系譜」佐藤寛編『援助と社会関係資本』アジア経済研究所、2001年、12頁参照）として捉えている。

コールマンは、ソーシャルキャピタルはブルデューのいう「社会を分化させる仕組み」という理解とは逆の、社会における人々の結びつきを強める機能をもつものであるとした。コールマンにとって、ソーシャルキャピタルとは「個人に協調行動を起こさせる社会の構造や制度」のことを指している。その中では、家族・血縁関係のみならず、コミュニティという地縁のネットワークや、その存立・維持の前提となる規範までをその範疇に含めている。

コールマンは、「合理的選択論者」という立場で、合理的個人が協調行動を起こすメカニズムを、社会的ネットワークの存在や信頼や互惠といった規範

の存在から説明した。

コールマンによると、ソーシャルキャピタルは人々がお互いの関係を維持するために行う投資行動の有無により増加したり減価されたりするものであるという点で、物的資本や人的資本と同様に資本であるとする。ただ、ソーシャルキャピタルは見えにくく、小規模の閉じた関係の中で形成・蓄積されやすいものであると、その特徴を述べている。

コールマンは、「ソーシャルキャピタルとは社会構造のある局面から構成されるものであり、その構造の中に含まれている個人に対し、ある特定の行為を促進するような機能をもっているもの」と定義した。ある特定の行為とは、人間の行為のうち、「他人との協調行動」と解釈すると理解が容易である。他人との協調行動が、成功することによって「信頼」を生み、それによって次の「協調行動」が促進されたり、その他様々な利益の源泉になったりすると考えた。

#### (6) パットナム (Robert D. Putnam)

政治学者のパットナムは、ソーシャルキャピタルの概念を用いて南北イタリアにおける地方政府の制度パフォーマンスの違いを説明した。その内容は、パットナムの著書である *Making Democracy Work*<sup>3</sup>において、詳述されている。

パットナムは、1970年代に実施された地方制度改革以降のイタリア20州の20年間にわたる州政府の制度パフォーマンスを調査した。その結果、イタリア北部の州は制度パフォーマンスが高く、イタリア南部の州では低い結果となった。垂直的なネットワークに支配され、社会的信頼が低く、規則や無力感、疎外感に覆われたイタリア南部では、制度の効率が悪く、腐敗も横行しているのに対し、水平的なネットワークが広がり、社会的信頼が高く連帯・参加・統合の価値観が根付き、結社への参加も高いイタリア北部では、効果的な制度が存在することを分析した。

その中で、北イタリア諸州における信頼性のある政治・行政の源泉は、14世紀からの伝統をもつソーシャルキャピタルの蓄積にあると説明している。

パットナムは、*Making Democracy Work*の中で、ソーシャルキャピタルとは、「人々の協調活動を活発にすることによって社会の効率性を改善できる、

---

<sup>3</sup> Robert D. Putnam(1993) "Making democracy work : civic traditions in modern Italy", Princeton University Press / 邦題 『哲学する民主主義：伝統と改革の市民的構造』河田潤一訳(2001)NTT出版

信頼、規範、ネットワークといった社会組織の特徴」と定義している。パットナムは、ソーシャルキャピタルが豊かなら、人々は互いに信用し自発的に協力する、すなわち、ソーシャルキャピタルは集合行為のジレンマの最善な解決策、そして民主主義を機能させる鍵として提示したのである。

パットナムは、ソーシャルキャピタルを「人々の協調行動を促すことにより、その社会の効率を高める働きをする社会制度」と定義し、「信頼」、「互惠性の規範」、「市民参加のネットワーク」といった要素から構成されていると論じている。

パットナムは、ソーシャルキャピタルをコールマンのように個人の行動を説明する概念として論じるのではなく、「市民社会度」という社会のあり様の尺度と捉えている。コールマンがソーシャルキャピタルを「個人に帰属するもの」と考えていたのに対し、パットナムは、「社会の賦存状況」と考えていた。

ソーシャルキャピタルが蓄積された社会では、人々の自発的な協調行動が起こりやすく、個人間の取引に係る不確実性やリスクが低くなるばかりでなく、住民による行政政策への監視、関与、参加が起こり、行政による市場機能の整備、社会サービス提供の信頼性が高まることにより、発展の基盤ができるというロジックである。



#### 第4節 我が国におけるソーシャルキャピタル研究

我が国では、地域コミュニティを再生するための重要な鍵になるものとして「ソーシャルキャピタル」が注目されている。

特に、地域ブランド、地域力を示すためにソーシャルキャピタルを重要視する傾向が強い。また、地域コミュニティを再生させるツールとしてエコマネーが挙げられるが、そのエコマネーを流通させる基盤としても、ソーシャルキャピタルの重要性が指摘されている。

ただ、地域経営に関する様々な分野で、ソーシャルキャピタルの重要性が指摘され、その蓄積が課題であるとされる一方で、ソーシャルキャピタル概念のみが一人歩きしている感もある。

地域再生のためのキー・コンセプトとして、ソーシャルキャピタルという概念が当てはめられた。しかし、目に見えないものであるために、だからそれをどうするのか、という点が非常に分かりづらい。学術研究においては、ソーシャルキャピタルを計測するための手法が検討されているが、今のところ、一般化された統一的な手法は存在していない。

その中で、事例分析も含め内閣府国民生活局のソーシャルキャピタルに関する調査報告書が、一定のソーシャルキャピタル研究の到達点であるといえる。

その他にも、大阪大学国際公共政策研究科 NPO 研究情報センター「ソーシャルキャピタル研究会<sup>4</sup>」、秋山仁、中尾健良、野田遊、沼田壮人(2003)「ガバナンス、ソーシャル・キャピタルと公共政策のマネジメント」『UFJ Institute REPORT』vol.8 no.4、坂本治也(2002)『社会資本論の射程とその思想的背景：ロバート・パットナムの議論を中心に』大阪大学大学院法学研究科 修士論文、OECD(2002)『国の福利 - 人的資本及び社会的資本の役割』といったものが有益である。

---

<sup>4</sup> ホームページ <http://www.osipp.osaka-u.ac.jp/npocenter/social.htm>

## 第5節 人の評価のあり方

前節までは、まちづくりにおける市民活動の評価についてソーシャルキャピタル概念に注目して、先行研究の紹介を行った。今後、地域再生が叫ばれる中で、ソーシャルキャピタルはますます注目されることになる。ただ、内閣府の報告書が指摘しているように、ソーシャルキャピタルの動向を探る上でのデータが絶対的に欠けているという問題がある。ソーシャルキャピタルを測定するためのデータの蓄積は、ソーシャルキャピタルの培養如何と同様に今後の課題である。

また、そのデータの中身であるが、どのようなデータが必要であるのか、分かりづらいところがある。内閣府の調査で用いられたデータは、「全国県民意識調査」、「日本人の国民性調査」、「社会生活基本調査」、等の各資料である。基本的には、アンケートを用いた近隣との付き合い状況に関する調査である。現在、各自治体でどの程度、こういったデータを有しているのだろうか。内閣府の調査においても、参照可能なデータを集めるのに労を要しているようであり、また、データの有限性が指摘されており、自治体レベルでこうしたデータを持ち合わせているということは、ほとんどないというのが現状ではなかろうか。

豊中市における既存情報、特に統計資料を見てみると、以下のようなものが関係するものとして挙げられる。以下、「平成14年度豊中市統計書」から挙げる。

- 人口の変遷
- 人口異動
  - 総数
  - 市民課管内
  - 庄内出張所管内
  - 新千里出張所管内
- 戸籍人口および住民基本台帳人口
  - 総数
  - 市民課管内
  - 庄内出張所管内
  - 新千里出張所管内
- 人口動態
- 外国人登録人口
  - 推移

➤ 国籍別状況

- 年齢（各歳）および男女別人口
- 町丁目別世帯数および男女別人口
- 小学校区別年齢（5歳階級）別人口
- 年齢（5歳階級）別、配偶関係男女別15歳以上人口
- 在学か否かの別、最終卒業学校の種類、年齢（5歳階級）、男女別15歳以上人口
- 在学学校・未就学の種類、男女別在学者数及び未就学者数
- 職業大分類および男女別15歳以上就学者数
- 産業大分類、男女別15歳以上就学者数
- 産業、従業上の地位、男女別15歳以上就学者数
- 世帯の種類、世帯人員別世帯数および世帯人員
- 経済構成、世帯主の産業別一般世帯数、普通世帯数および一般世帯人員、普通世帯人員
- 経済構成、親族人員別一般世帯数、一般世帯人員
- 住居の種類・住宅の所有の関係別一般世帯数、一般世帯人員、1世帯当たり人員、1世帯当たり延べ面積及び1人当たり延べ面積
- 5年前の常住地又は現在地、年齢（5歳階級）、男女別5歳以上人口
- 世帯の家族類型別一般世帯数、一般世帯人員、親族人員及び1世帯当たり親族人員
- 家計の収入の種類別一般世帯数、一般世帯人員、親族人員及び15歳以上親族就業者数
- 労働力状態、男女別15歳以上人口
- 流動人口
- 15歳以上就業者・通学者別流動人口
- 常住地又は従業地・通学地による年齢（5歳階級）別人口および15歳以上就学者数
- 常住地又は従業地による産業大分類別15歳以上就学者数
- 平成12年流出・流入人口
- 捜査事件の被疑者数
- 刑事犯罪発生検挙状況
  - 認知件数
  - 検挙件数
  - 検挙人員
- 少年犯罪

等々が挙げられる。

今後、ソーシャルキャピタルを計測するための、情報・データの整備が各自治体の課題となる。しかし、その前に検討しておかなければならないのが、次の2点である。

- ✓ 全国的に統一した形式にするのか
  - ✓ 各自治体が各々で計測手法を検討するのか
- である。

ソーシャルキャピタルを絶対的な数値として示すことが困難であるという問題がある。現在用いられている計測手法は、アンケート調査を主要なものとする統計資料を基にしている。そのデータは、国・都道府県レベルのものが主であり、実際の分析は、相対的な比較に留まっている。データの性質から、ソーシャルキャピタルの測定は、経年的な増減、他都市との比較に用いられることがほとんどである。

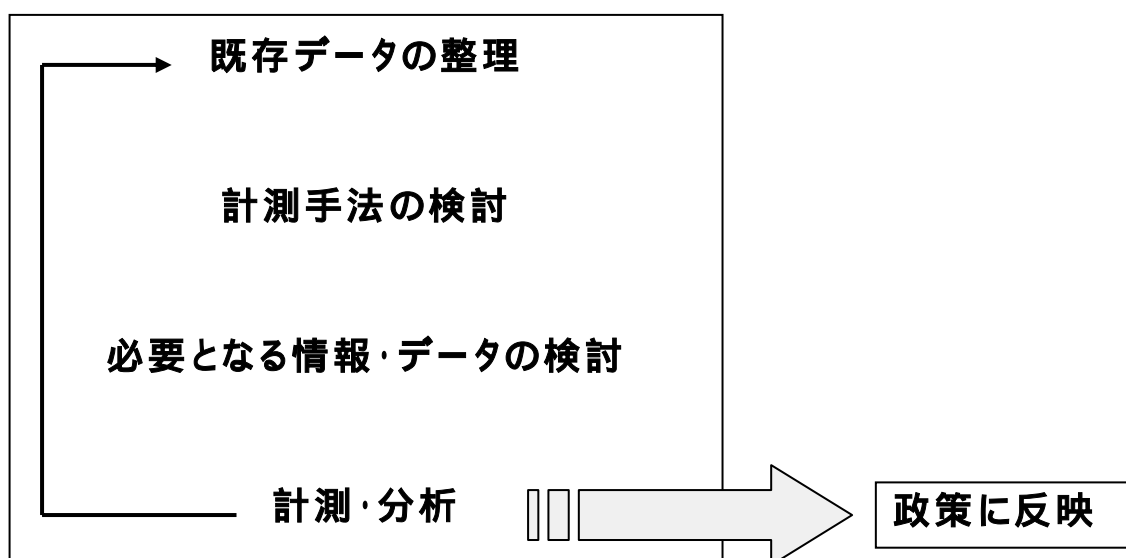
実際に、内閣府の調査が示すように、実際のソーシャルキャピタルの計測では、あるデータを基に計量化し、他地域との比較、相対的な位置付けを検討するとどまっている。確かに、その内容（人々との付き合い、近所との関係といったもの）から、絶対的な指数として表すことは困難であろう。つまり、今後とも、相対比較により、ソーシャルキャピタルの培養の程度が高い低い、他地域と比べればどのような位置付けになるのか、等々について検討するといった方向性であれば、統一的な形式でデータを蓄積していかななくてはならない。これは、計測手法に関しても同様である。

一方で、現在のような傾向、つまり既存データ・新規データを問わず、その情報を計量化し、ソーシャルキャピタルの動向探っていく中では、様々な手法が検討され、実際に用いられている。ただ、それは、自治体内において町丁別に比較しているに過ぎず、結局は、レベルを自治体に合わせただけのことである。が、自治体では、自前のデータ、もしくは全国的な資料を用いて自由な発想から、ソーシャルキャピタル計測の試行ができるだけ、今後の可能性は秘められていると言える。

ソーシャルキャピタルの分析、特に計測手法の開発・検討といった分野は、まだまだ発展途上である。つまり、自治体が独自色を出して、様々な可能性を試してみることができる。ソーシャルキャピタルの定量的把握のためにも、市町村レベルで統計調査の調整、データ類の整備が必要である。ソーシャルキャピタルの概念は非常に抽象的であり、その定量的な測定は非常に難しく、測定

手法が確立しているわけでもない。だからこそ、自治体は独自の評価手法を確立できるのである。独自の計測手法、もしくはデータを組み合わせたり、マトリックス化したりするなどして、ソーシャルキャピタルの培養の程度に合わせてポイント換算するなど、多様な試み、試行が可能だと考えられる。そこではじめて、まちの財産としての「人」を金銭換算して表示できる可能性が少しは出てくるのである。

今後は、どのような種類の情報・データがソーシャルキャピタルの計測には必要であるのかが明確にされることと、既存データを活用して、様々な手法を当てはめ試行することによって、ソーシャルキャピタルの計測の経験が蓄積されることを期待する。



## 第4章 土地

### 第1節 土地の評価とは

土地の評価とは、人が住む場所、生活する場所、その周囲の状況の評価することである。つまり、土地の評価とは、地域の特色や「環境」、特に生活環境の評価と言い換えることも出来る。

豊かな緑、水といった「環境」も財産に値すると考えられるが、これまで具体的に財産として把握されることは少なかった。環境が評価されるのは、専ら開発事業計画における費用対効果分析においてである。たとえば、CVM（Contingent Valuation Method）といった手法が挙げられる。これは、仮想評価法と訳され、損失する環境に対する支払意思額等を、アンケートを用いて集計、評価して環境価値を推定する手法である。

しかし、実際に公共事業等が計画される段階で、もしくは環境影響評価が実施される段階で実用的に用いられているケースは少なく、研究途上の手法であるという問題点がある。また、本報告が主張する生活「環境」、地域社会環境の評価とは趣を異にしている。

現在までのところ、生活のしやすさ、生活環境の状況、快適性に関しての公園の評価、地域における安全性、といったところにまでは目が向けられていない。「環境」の価値に関しても問題がある。地域により「環境」が異なるのは当然である。しかし、その当然のことを考慮して評価されることがない。緑の評価をはじめ、地域における重要性・価値を考慮したうえで、評価することが必要である。さもなければ、開発行為等の事業活動により地域環境紛争が引き起こされ、そこではじめて環境が評価されることになる。現在、環境情報の整備が進められつつあるが、こういった特性があるのかに留まらず、その「質」についても把握しておく必要がある。

まず最初に、次節では環境評価の手法等について例示し、次々節以降において、豊中市における「土地の評価」のあり方について探ることとする。

## 第2節 環境評価の手法

環境評価の手法は、市場で取引されないもの、つまり環境を非市場財として評価するための手法である。具体的な環境評価手法には、CVM、コンジョイント分析（conjoint analysis）、トラベルコスト法（travel cost method）、ヘドニック法（hedonic pricing method）と呼ばれるもの等がある。

### （1）CVM

CVMは、アンケート調査を用いて、人々の環境改善に対する支払い意志額や環境悪化を受け入れるのに必要な補償額を直説的に明らかにする方法である<sup>5</sup>。鷲田(1999)によると、「ある環境(状態の変化)に関する支払い意志額(WTP)あるいは受取意志額(WTA)を、関係者あるいはその標本として一部の人びとから直接聞き出し、その額を統計的に処理することによって1人あたりの金額を計算する」ものであり、そのため、「その金額を関係者全体で集計することによって、その環境の価値とするものである」とされる<sup>6</sup>。CVMは、近年ポピュラーな手法として適用される事例が増えている。CVMは、以下の3点からメリットがあるとされる。

- CVMは既存のデータの有無に左右されず、ほぼあらゆる財の評価に適用が可能
- 非利用価値に対しても評価が可能（ヘドニック法やトラベルコスト法は、環境財の現在の利用価値のみを評価する）
- CVMによる評価額は環境財への財政支出に対する市民の何らかの政策合意点を示す（評価額は、受益者の支払い意志額を集計したものであるため）

### （2）コンジョイント分析

コンジョイント分析は、CVMと同様にアンケートを用いる評価手法である。また、コンジョイント分析は計量心理学やマーケティングの分野で発展してきた手法でもある。

多数の属性のセットとして政策や商品を提示し、属性ごとの限界支払い意思額を明らかにするという点から特徴があるとされる<sup>7</sup>。つまり、コンジョイント分析とは、ある財について数種類の異なる属性を示したものを回答者に提示し、

<sup>5</sup> 竹内憲司(1999)「環境評価の政策利用 CVMとトラベルコスト法の有効性」勁草書房

<sup>6</sup> 鷲田豊明(1999)「環境評価入門」勁草書房

<sup>7</sup> 竹内、前掲書

それを好ましい順番に並べ替えたり、もしくはより好ましい選択肢を選択させたりすることにより、その環境の価値を評価する手法である。

ただ、実際には、CVM が適用されることがほとんどであるが、研究分野ではコンジョイント分析が CVM を凌駕しつつある状況にある。

### (3) トラベルコスト法

トラベルコスト法は、自然環境が有するレクリエーション的側面についての価値を評価するものである。たとえば、海辺、湖、河川、森林といった場をレクリエーションサイトとして捉え、その「レクリエーションサイトの価値をそこに訪問することの費用から間接的に求め」る手法である<sup>8</sup>。その名が示すように、レクリエーションサイトへの旅行費用等から消費者余剰を推計して、財を評価する手法である。

ただ、トラベルコスト法はその目的から、評価対象が限定されるという欠点がある。近年では、他の評価手法と組み合わせるなどして、評価モデルを構築する研究が進められている。

### (4) ヘドニック法

ヘドニック法は、「住宅や労働といった財・サービスを『属性の束』とみなし、さまざまな値を持つ属性の束としての財・サービスが市場で取引されている事実から、各属性に対する支払い意志額を推計する」手法である<sup>9</sup>。ヘドニック法は、地価に影響を与えると想定される要因を見つけ出し、その中から、周辺の森林や湖沼等の環境財が地価に与える影響を回帰分析等によって分離し、その評価額を明らかにすることが可能であるとされる。ただ、データ収集が困難な場合が多く、適用範囲が限定されているという問題点もある<sup>10</sup>。

---

<sup>8</sup> 鷲田、前掲書

<sup>9</sup> 竹内、前掲書

<sup>10</sup> ホームページ「環境評価の実践テクニック」<http://members.aol.com/coken/>



### 第3節 土地の評価の指標

前節では、現在研究されている環境評価の手法について紹介した。ただ、豊中市の特性としては、自然環境よりも都市環境、生活環境が重視される。そのため、上記のような手法を直接適用することは難しい。

本節では、豊中市の特性を考慮しながら、土地を評価するに当たっての指標、調査項目等について説明する。

#### (1) 住みやすさ

まず挙げられるのが、生活環境の状況といった住みやすさの評価である。生活環境、つまり大気、騒音、日照等といった環境質の評価から、その地域の価値を評価することが必要であろう。これら環境質については、常に環境調査が行われている。しかし、地域ごとに示すものではない。局地的に平均値を出すなどして、他地域からの転入を考えるにあたっての参考になるような形にすることが望まれる。一般的なデータは、単なる数値データでしかなく、価値判断のための基準とは結びつかないことが多い。そのためには、地域ごとに比較することが必要である。

こういった環境質については、先に挙げた環境評価の手法が役立つかもしれない。快適な居住空間を享受するための支払い意思額としてアンケート調査を行うことが考えられる。ただ、環境権が主張されている中で、当然の権利として認識されているところであり、実際に「住みやすさ」を確保するために金銭的負担を強いるといったことは、現実的にはそぐわない。あくまでも、まちの評価であり、付加価値として表現するものであり、ポイント表示に留めておくのが妥当かもしれない。

また環境質に関するデータは、用途地域に当てはめてみた場合にはどうなるのかについて検討しておく必要がある。用途地域に環境質のデータを落としこみ、分析する。用途地域によって都市計画にメリハリをつけているため、本来であれば環境質にも違いが出るはずである。しかし、用途地域が設定されているにもかかわらず、現在では住工混合地域が珍しくない。そのため、調査結果にほとんど違いが現れないといった可能性があると思われる。その場合には、都市計画の見直し・変更が必要になってくるだろう。

#### (2) 快適性

##### 緑地・公園

豊中市は高度に都市化されており、その全域が市街化地域に指定されている。

そのため、緑被率が極めて低い状況にあり、緑化の推進が重要な施策の一つに挙げられている。しかし、緑化を推進し、緑地や都市公園を増やすことに対する評価については皆無に近い。昨年、「行政評価と環境報告書の連携に関する試行調査」として、緑化政策の効果を試験的に調査したのみである。緑化政策に対する評価として望まれるのは、緑被率の増減ではなく、その価値の評価である。

豊中市が掲げる緑化の目標値は、緑被率で中期目標 17%、長期目標 20%の確保である(1999年度の調査で現状値 15.5%)。これは、アンケート調査等により市民が快適と思える程度の緑の量ということで設定されている。

ただ、この数値は服部緑地を含めたものであり、純粹に都市部における緑被率ということであれば、違ったものになる。それほどこの「緑地」という土地は、豊中市においては価値の高い部分といえる。

緑地の評価に関しては、先に挙げたような CVM 等の手法が活用できよう。それによって、金銭換算は可能だと考えられる。注意が必要なのは、民地と公共地の区別が必要であろうという点である。民地内の緑地について客観的な評価に基づいて金銭換算を行うのは不可能である。現在の緑の量、分布図を提示し、地域ごともしくはまち全体の緑の量として、それを保全するための支払い意志額等について調査するといったことが考えられる。なお、この支払い意志額を用いて、そのまま都市公園等の妥当な維持・管理費として算定することも可能ではなかろうか。

ただ一点気になるのは、緑の分布の表し方である。緑の量は、小学校校区等に区切って示されているが、もう少し細かく区切って示していく必要もある。緑化を進める中でその満足度も経年的に調査していく必要がある。

## 景観

開発行為等により引き起こされる地域紛争の中でも、主要な原因の一つとなるのが景観の問題である。開発行為等に関しては、日照権も問題とされることが多い。ただ、日照権は基本的人権として、その権利主張がされ認められることが多い。しかし、景観利益に関しては、価値判断が伴うので、厄介な問題である。景観利益の優れたような地域では、その価値を明確にし、地区計画等を策定し、自治的な取り決めとして規制を行っていく必要がある。ただ、地域コミュニティが崩壊しつつある今、地区計画の策定が急激に増加するといったようなことは期待しにくい。また、景観利益の価値をどう判断するのがポイントになる。景観を地域財産と見なすことは可能だろうか？住宅街であれば、周囲に高層建築物等がなく、それが地域の「ウリ」になるだろう。用途地域の

中で、景観面への配慮についてまで細かな取り決めについて含めていくことが必要であろう。

### (3) 安全性

まち自体を評価する中で、安全性についての評価は特に重要性が高い。防災上の観点からその対策を立てるのは自治体の責務である。一つの例として、河川が湾曲しているような地域、もしくはリバーサイド部分を開発可能な地域として余地を残しておくことは、自治体の怠慢、土地評価の欠落であるといえよう。

現在、ハザードマップ等策定し、河川の氾濫想定地域を示している自治体が多く見られる。これは、一種の土地評価であると見ることが出来る。行政は、洪水氾濫想定地域、さらには交通事故多発地帯等の情報を把握し、市民に示していく必要がある。また、同時に災害多発地域については開発を規制していく方針を立てなければならない。

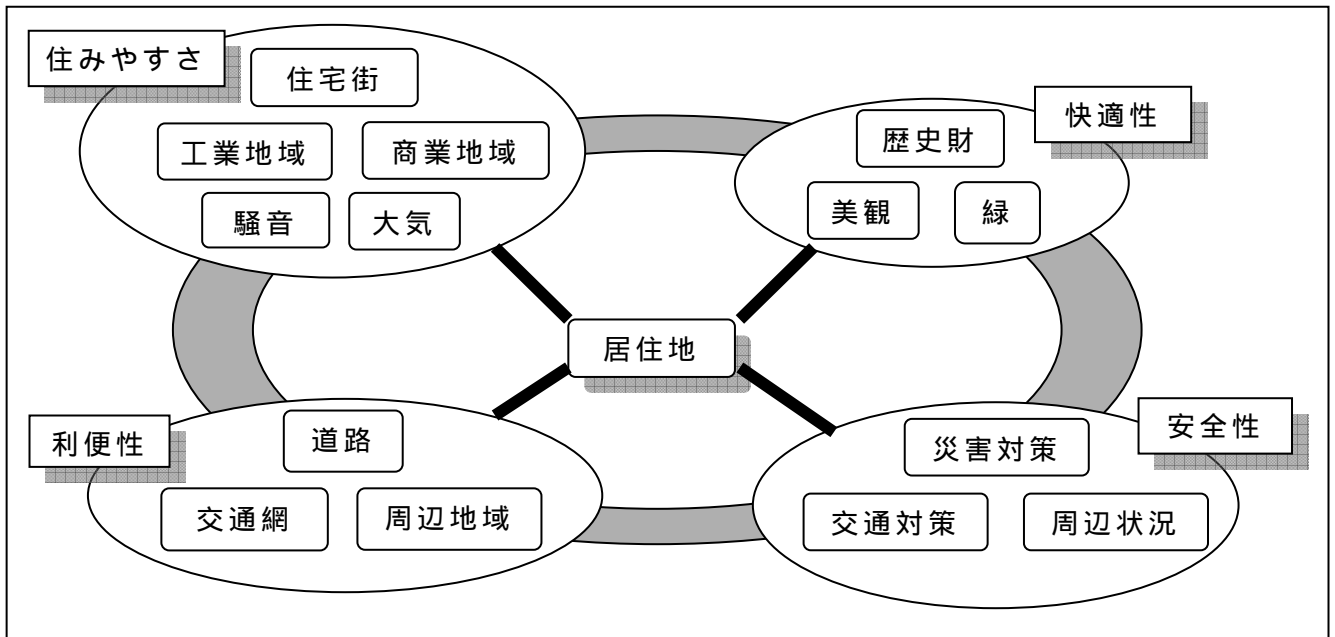
評価の面からすれば、一概に金銭換算するよりも、まず地域・場所ごとに安全面からポイント表示することが望まれる。つまり、安全性を確保するための支払い意志額といったことは想定し難いではなかろうか。安全性の評価から導き出したポイントを、何らかの価値基準に照らし合わせた上で、金銭換算するといった方向が妥当なところであろうか。

### (4) 利便性

まちで生活するということは、社会的生活を送ることである。その中では、交通の利便性という項目が重要な意味を持っている。

交通の利便性とは、まちに居住する場合、最も考慮される要素の一つである。公共交通機関までの所要時間、道程だけではなく、自宅周辺の道路の状況等も内容に含まれよう。たとえば、家の周りの道路の普段の交通状態、主要道路までの距離、混み具合、歩道・自転車道の有無、広さ等についても知っておきたい情報である。

利便性についての評価を考えてみる。ある場所（例えば、居住地）から目的地までの移動に要する費用、つまり経済的負担、時間のロスといったものを組み合わせて、利便性について金銭的換算による表示は可能であると思われる。



豊中市における統計資料を見てみると、以下のようなものが「土地」の評価に関係するものとして挙げられる。以下、「平成 14 年度豊中市統計書」から挙げる。

- 私鉄各駅の乗降人員
  - 阪急電鉄
  - 北大阪急行電鉄
  - 大阪高速鉄道（モノレール）
- 阪急バスの乗降人員
  - 概要
  - 主要停留所の乗降人員
- 自動車の在籍数
  - 自動車数
  - 軽自動車数
- 交通量
  - 名神高速道路豊中インターチェンジの利用状況
  - 中国自動車道中国豊中・中国池田インターチェンジの利用状況
  - 阪神高速道路の利用状況
  - 千里 IC 交差点
- 大阪国際空港の航空輸送状況（国内線）
- 日照時間別住宅数
- 道路
- 公園
- 医療施設等の概況
- 公害苦情件数
  - 種類別・月別苦情件数
  - 種類別・用途地域別苦情件数
- 公共用水域の水質測定結果
- 交通事故発生状況
  - 原因別交通事故発生件数
  - 交通事故発生件数および死傷者数
- 原因別火災発生件数

## 第5章 空間

### 第1節 空間の評価とは

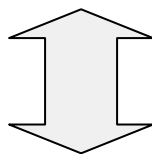
人々が生活するには、その足をつける土地、面的な広がりだけではなく、スペース・空間が必要である。土地の評価だけではなく、居住空間・生活空間の評価も検討せねばならない。

ただ、土地の評価との区別が難しいところもある。「土地の評価」とは、生活する場所、その周辺環境を評価することであり、自分が住まう場所、生活域についてまちづくりの観点から評価することである。ただそれには、面的な広がりだけではなく、周囲への状況に関しても目を向ける必要がある。つまり、それが空間への視点ということになる。「土地の評価」は、否応なしに「空間」にまでも目を向けさせられることになる。

ここで簡単に、本来は一体のものとしてあるべき土地と空間を区別して論じることの意義について簡単に整理しておく。

#### 土地の評価

- 実際にあるもの
- 事象、ポイント、地域に対する絶対的な評価
- 地域ごとに、その場所の特性、特有のものを適切な方法で評価すること
- 地域ごとに、その場所の特性、特有のものをあらゆる側面から評価すること
- 地域ごとの住みやすさの評価
- 土地利用の状況把握



#### 空間の評価

- 目に見えないもの、雰囲気
- まちづくり全体から見た相対的な評価
- 公共空間の活用・利用具合
- 公共空間の満足度
- 土地活用の状況把握

土地の評価とは、まさしくその土地、居住地の評価であり、さらにその土地を中心とした周囲の状況(居住地の付加価値として)を対象にするものである。有り体に言えば、土地の評価とは、快適性、安全性といった住みやすさの評価である。

空間の評価とは、「土地」の上に存在している空間利用に対する評価であり、例えば、公共空間が適切に利用されているか、市民の満足度を測ることにより「空間」の財産的価値を評価するものであり、公共施設に対する市民側からの価値判断であり、生活上、適切に公共施設が配置されているか、公共空間が利用されているかといったことを評価することでもある。つまり、既に挙げた土地の評価と関連することでもあるが、そのまちでの「生活のしやすさ」、が主たる評価ポイントとなる。これは、地域社会の状況、価値そのものを計るものと言えるかもしれない。

豊中市における統計資料を見てみると、以下のようなものが「空間の評価」に関係するものとして挙げられる。以下、「平成14年度豊中市統計書」から挙げる。

- 豊中市立子育て支援センターほっぺの利用状況
- 福社会館の利用状況
- 人権まちづくりセンターの概況
- 老人福祉センターの利用状況
- 老人デイサービスの利用状況
- 老人ホームの概況
- 介護老人保健施設の概況
- 児童福祉施設
- 知的障害者援護施設
- 身体障害者更正援護施設
- 重度肢体不自由者通所施設
- 障害者福祉センター利用状況
- 図書館の利用状況
  - 岡町図書館
  - 庄内図書館
  - 庄内幸町図書館
  - 千里図書館
  - 東豊中図書館

- 野畑図書館
- 高川図書館
- 公民館の利用状況
  - 中央公民館
  - 蛭池公民館
  - 庄内公民館
  - 千里公民館
- 体育館の利用状況
  - 豊島体育館
  - 柴原体育館
  - 庄内体育館
  - 千里体育館
  - 高川スポーツルーム
- 市民会館（アクア文化ホール含む）・ローズ文化ホールの利用状況
- 武道館ひびきの利用状況
- 青年の家いぶきの利用状況
- プラネタリウム館の利用状況
- 青少年野外活動センター・少年自然の家の利用状況
- 公園施設等の利用状況
  - 野球場
  - テニスコート
  - プール
  - グリーンスポーツセンター・青少年運動広場
  - 服部緑地
  - クリーンスポーツランド
- とよなか男女共同参画推進センターすてっぷの利用状況
- 市民活動情報サロンの利用状況
- 労働会館の利用状況
- 生活情報くらしかんの利用状況
- とよなか国際交流センターの利用状況
- 伝統芸能館の利用状況
- 指定文化財種別件数
- 少年文化館の利用状況



## 第 2 節 空間の評価の必要性

「住みやすさ」と「生活のしやすさ」との関係についてであるが、「住みやすさ」については前章で述べたところである。本章では、「生活のしやすさ」を空間評価の主たるポイントとして論を進めることにする。

「生活のしやすさ」のイメージとしては、上記の Box の通りである。「まちづくり全体から見た相対的な評価」、「公共空間の活用・利用具合」とは、公共施設が適切に配置されているかどうかを審査するものである。「土地の評価」の「利便性」とも関連する項目ではあるが、まち全体として公共施設、社会インフラの配置、公共空間の利用が適切であるか、について検討・評価することである。

「土地活用の状況把握」とは、まちのオープンスペースの活用状況を調査し、市民の満足度を測ることである。このことに関連するこれまでの一般的な統計では、公共施設の利用状況として、施設の利用者数を計ることでそれに代えている。

しかし、これまでの調査では、どのような地域の人々が施設を利用しているのか、その施設を利用するためにはどういった交通手段を利用しているのか、その施設を利用するための目的、もしくはその目的の重要性、目的の重要性と利用することによって得られる効用の関係、利用者個人個人の利用頻度、等々といったことまでには至っていない。確かに、これまでの調査内容は統計資料としては必要な項目ではあるが、そのみに関する調査ではまちの評価には何の役にも立たない。今後、まちという「空間」を評価するためには、様々な手法で上記のような項目について現況を計っていくことが必要になる。

### 第3節 空間の評価の方法

「空間の評価」、すなわち「生活のしやすさ」の評価に関する調査項目として、以下のようなものが考えられる。

- まちの活性度
- 用途地域ごとの状況、特色
- 市民生活における公的スペースの役割
- 公的スペースの利用目的
- 公的スペースに対する市民の満足度
- オープンスペースの活用状況とそれに対する市民の意識
- 公共施設利用の目的
- 公共施設に対する市民の満足度
- 公共施設の配置と地域ごとの人口分布図
- 公共施設の位置と交通網の整備状況
- 公共施設の活用状況
- まちづくりの状況に対する市民の意識

等々が考えられる。

ここに挙げた項目は、様々な側面からまちの「空間」に対して評価を試みるための指標となりうるものである。多岐に富んでいるため、単一の測定方法で測ることは不可能である。アンケートを用いるものもあれば、単に数を数えるものもある。もしくは、データを地図上に落とし、あらゆる角度から多面的に状況を分析する必要があるものもある。ここで重要なことは、調査により得られたデータは、他の様々なデータ、要因と有機的に結びつけることによって、立体的に把握しなければならないという点である。上記のような項目について調査が実施された後、それぞれの結果を独立的に把握するのではなく、まちを知る上での一要素として認識し、他の情報とミックスすることにより立体的にまちの状況について把握しようとする努力が必要である。これは、空間のみについて指摘するものではなく、既に述べた人、土地の評価に関しても同様である。理想を言えば、これまで「人」、「土地」、「空間」の評価に関して述べてきたが、その3つの軸の情報を組み合わせることによりまちのシルエットを浮かび上がらせることが究極的な目標である。

次章においては、その点についても触れながら、本報告の総括とする。

## 第6章 まとめ - 財産評価の仕組み構築に向けて -

本報告は、まちの構成要素のうち、これまで評価の対象として目を向けられてこなかったものについて、その評価のあり方を検討するものである。次章までは、そういった要素を「人」、「土地」、「空間」の3つに区分して、検討を行ってきた。

まずは、ソーシャルキャピタルをキー・コンセプトとする「人」と「人」の関係、ネットワークに対する評価である。

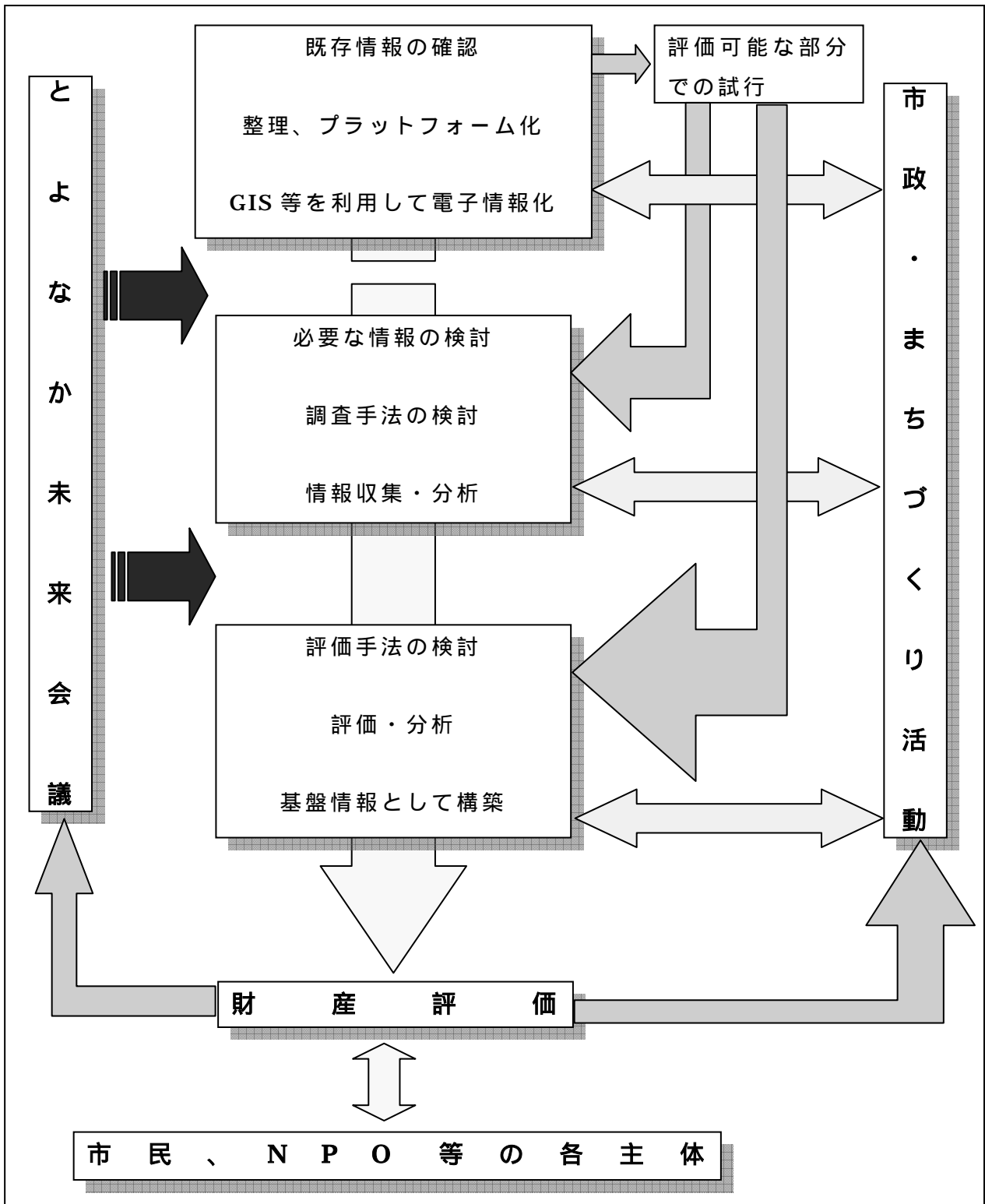
次の、「土地」とは、緑、水、安全性といった「住みやすさ」をまちの付加価値として評価することを検討した。

最後に、「空間」として、公共施設に対する市民の意識等について調査費、まちづくり全体に目を向けてスペース・空間の使われ方についても評価しなければならないと提案した。

本報告の究極の狙いは、これら3つの評価対象を金銭換算して、まちの財産として認識し、その状況を広く提示し、行政と市民の共通意識を高めることである。

しかし、この究極の目的を遂げることは、現在あるデータ・手法だけでは、残念ながら不可能である。まちの状況を知るにあたって、現在の問題意識から、本報告の目的に至ったわけであるが、結論としては、その課題は即座に解決することは困難である、という見解に至った。

最後に、本報告を締めくくるにあたって、課題を解決するための課題を提示し、それらを段階的にクリアしていくための方策と戦略を私論ながら概説しておきたい。



## 第一フェーズ

まずは、こういった情報・データがあるのかといった事前調査が必要である。統計資料だけではなく、行政にはどのような資料が存在しているのか確認しなくてはならない。現在の行政資料の整理から始める。様々なデータを組み合わせ、プラモデルを作り上げる感覚と似ている。データ、情報とは、まちのシルエットを浮かび上がらせるパーツである。一つ一つの情報を他の情報と組み合わせることにより、何らかの形が作り上げられていくはずである。まずは、組み立ててみるのが肝要である。そこではじめて、足りない部分（情報）に気付くのである。行政は、基盤情報として様々な統計情報を有しており、既にまちを知るための骨格を形成する部品は揃いつつある。後は、それらを組み立てて立体的な情報として示さなければならない。

そのため、既存の情報を整理し、電子化するなどして活用しやすいように組み立てる。まずは、その段階で効果的なのが、地図情報、GISである。まちづくりに関する情報、データを地図上に落とし、他のデータを組み合わせることにより、市民だけではなく他の地域の人々にも広く活用が可能な状態を作り上げる。また、一方的な情報の見せ方ではなく、双方向的な情報のやり取りが望まれる。

また、この段階で可能であるならば、部分で部分で評価の試行をしていくことが野心的である。

## 第二フェーズ

まちの現状を知るためには、こういった情報が必要であるのかを検討する。この段階で有益なのは、第一フェーズでの評価の試行によって得られる知見と、既存データの確認、整理によってこういった情報が欠けているのか、こういった情報があればまちの像が明確になるのか、といった確認作業である。第一フェーズにおける既存データの確認、整理により、さらに必要となる情報が明確になると思われる。ただ、前提となるのは、現況を示す既存のデータの活用が基底にある。既存のデータで、まちの現状がどこまで把握できているのかを確認しておかなければならない。また、既存データの整理 - 電子化を経て、広く公開することによって更なる情報も得られるだろう。

つまり、情報収集の作業工程を明らかにし、実際に調査を行うまでが、この段階である。

### 第三フェーズ

この段階では、評価の試行によって得られた結果と、第二フェーズで得られた調査結果を基に評価手法について検討する。

既に得られている多様な評価手法が適用可能であるのか検討し、必要であれば新たな評価手法を開発する。もしくは、それらいくつかの評価手法を組み合わせる等、豊中モデルとでも言うべき新たな枠組みを構築することを目指す。

評価に当たっては、まずはポイント換算することをさしあたっての目標とし、評価・分析結果を吟味した上で、金銭換算の可能性を探る。

こうした一連の作業から得られる結果、まちの状況を把握するための情報をもう一度 GIS 上に落とし、市民と行政双方からアクセス可能な、まちづくりに関する基盤情報としてのシステム構築を目指す。

## 参考文献

- 秋山仁、中尾健良、野田遊、沼田壮人（2003）「ガバナンス、ソーシャル・キャピタルと公共政策のマネジメント」『UFJ Institute REPORT』vol.8 no.4  
株式会社日本総合研究所 平成 14 年度内閣府委託調査（2003）『ソーシャル・キャピタル；豊かな人間関係と市民活動の好循環を求めて』
- 坂本治也（2002）『社会資本論の射程とその思想的背景：ロバート・パットナムの議論を中心に』大阪大学大学院法学研究科 修士論文
- 竹内憲司（1999）『環境評価の政策利用 CVMとトラベルコスト法の有効性』勁草書房
- 独立行政法人国際協力機構（2002）『ソーシャルキャピタルと国際協力 - 持続する成果を目指して - 』
- 豊中市 『平成 14 年度豊中市統計書』
- 鷲田豊明（1999）『環境評価入門』勁草書房
- OECD（2002）『国の福利 - 人的資本及び社会的資本の役割』
- Robert D. Putnam (1993) "Making democracy work: civic traditions in modern Italy", Princeton University Press / 邦題 『哲学する民主主義：伝統と改革の市民的構造』河田潤一訳（2001）NTT 出版

## ホームページ

<http://members.aol.com/coken/>

<http://www.osipp.osaka-u.ac.jp/npocenter/social.htm>

## 参考資料

- 豊中市の地図情報（地図上で確認可能なもの）
- 平成 15 年度豊中市バランスシート



## 豊中市の地図情報(豊中市ホームページより)

以下の情報が、地図上に示されている。

公共施設マップ	市役所関係 / 市民サービスコーナー / 府・国の施設 / 警察署 / 消防署・出張所 / 救急医療機関 / 高齢者施設 / 福祉施設 / 公民館 / ホール会館 / スポーツ施設 / 子ども・教育・青少年施設 / 人権まちづくりセンター・男女共同参画施設 / 図書館 / 小学校 / 中学校 / 高校 / 大学 / 市立幼稚園 / 公立(豊中市立)保育所 / 駅 / バス停 / 空港 / その他の施設
防災マップ	避難収容施設 / 市役所関係 / 消防署・出張所 / 消防団(機械器具置き場) / 警察署・交番 / 自主防災資機材配置場所 / 救急医療機関
幼稚園保育所マップ	市立幼稚園 / 私立幼稚園 / 公立(豊中市立)保育所 / 民間(法人立)保育所(園) / 簡易保育所 / 家庭保育所
休日診療・救急病院マップ	救急病院 / 休日急病診療
公営住宅マップ	市営住宅・市借上住宅 / 市特定優良賃貸住宅・市住宅協会住宅 / 府営住宅 / 府住宅供給公社住宅 / 都市基盤整備公団住宅
自転車保管所マップ	自転車駐車場 / 自転車保管所
市道路情報マップ	豊中市基準点マップ / 市道路線網図 / 市道路工事情報マップ
まちづくり支援のマップ	まちづくり協議会マップ / 中学・高校生まちづくり講座 2002マップ /

豊中市航空写真	/
豊中市基本図	/
介護マップ	居宅介護支援事業者マップ/ 通所介護(デイサービス)事業者マップ/ 通所リハビリテーション(デイケア)事業者マップ/ 痴呆対応型共同生活介護(グループホーム)マップ/ 特定施設入所者生活介護マップ/ 介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)マップ/ 介護老人保健施設(老人保健施設)マップ/ 介護療養型医療施設(療養型病床群等)マップ
健康診査医療機関マップ	健康診査医療機関/ 歯科健康診査医療機
予防接種医療機関マップ	
民生・児童委員・主任児童委員マップ	民生・児童委員(地区委員長)/ 主任児童委員
リサイクルマップ	回収拠点/ エコショップ
市営自動車駐車場マップ	/
都市計画図	/
文化財分布図	/



( 2 ) 歳計現金	0 円	3 . 市税などの一般財源	1 , 6 1 5 億 3 千万円
( 3 ) 未収金			
( 市税などの滞納 )	7 2 億 1 千万円	正味資産合計	2 , 1 3 8 億 6 千万円
資産合計	3 , 8 6 9 億 3 千万円	負債・正味資産合計	3 , 8 6 9 億 3 千万円

---

まちの財産評価に向けた仕組みづくり  
－人・土地・空間のつながり－

No.04-05

平成16(2004)年 3 月

定価300円 (税込)

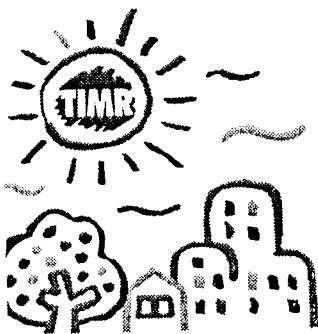
編集・発行 豊中市政研究所

〒561-0802 大阪府豊中市曾根東町3丁目7番1号

TEL：06-6862-2290 FAX：06-6862-2292

URL：http://www.tcct.zaq.ne.jp/timr E-mail：timr@tcct.zaq.ne.jp

---



**The Toyonaka  
Institute for  
Municipal Research**