

PRI Review

第38号 ～2010年秋季～

目 次

□パースペクティブ

空き家対策の視点・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

副所長 周藤 利一

□政策課題勉強会から

社会資本整備における世界遺産との関わり方・・・・・・・・・・ 8

筑波大学大学院人間総合科学研究科教授 稲葉 信子

世界遺産人気の中、どこまで社会資本整備が可能か、という問題意識のもと、世界遺産の実情に詳しい筑波大学大学院稲葉信子教授（国際記念物遺跡会議（ICOMOS）委員、日本ユネスコ国内委員会委員）を講師に迎え、世界遺産登録の制度やそのプロセス、世界遺産保全と社会資本整備のトレードオフに悩んだ海外の事例などを紹介いただいた。

□調査研究から

公的支援対象の観光資源とその認知度・魅力度に関する調査研究（報告）・・・・・・・・ 20

前主任研究官 三宅 正寿、研究官 加藤 隆重

全国各地で地域主体の「観光まちづくり」への取組が進んでおり、行政においてもそのために様々な公的支援が行われている。本研究では、観光に取組む地域の実態調査及び一般消費者の観光地に対する認知度・魅力度等について調査を行った。本稿では、その調査結果について報告する。

住まいのコンパクト・リサイズを考える～減築による地域性を継承した住宅・住環境の整備に関する研究～（中間報告）・・・・・・・・・・ 32

主任研究官 酒井 達彦、研究官 明野 斉史、研究官 福田 裕恵

本稿では、昨年度から2ヵ年で実施している「減築による地域性を継承した住宅・住環境の整備に関する研究」に関し、中間報告として、平成21年度に実施した研究結果の概要について示す。

交通事業者における交通IT基盤の活用ニーズ等に関する調査研究・・・・・・・・・・ 50

前主任研究官 清水 巖、研究官 加藤 隆重、研究官 井上 延亮、研究官 佐藤 正純

交通分野におけるIT基盤の利用は広がりつつあるが、費用等の問題により、中小事業者が導入するのは、困難な場合が多いことが想定される。本調査では、交通事業者におけるIT基盤の導入および活用状況やニーズなどについて、アンケート調査を行った。本稿では、その調査結果について報告する。

老後の多様なライフスタイルを支える建替え型・住み替え型リバースモーゲージに関する研究 (Kick-off) 62

主任研究官 酒井 達彦、研究官 明野 斉史

本稿では、密集市街地の老朽化住宅の建替え、リフォームによる良質な住宅ストックの蓄積を図るために、継続居住が前提となっていた既存のリバースモーゲージの他、多様化している高齢者のライフスタイルに合わせた建替え型、住み替え型のリバースモーゲージの市場ニーズ、可能性について検討していく。

社会資本整備と世界遺産保全の現状と課題について 74

研究調整官 直原 史明

社会資本整備が世界遺産と関わる時、世界遺産制度やその中心となる考え方に正しい理解をもつことは的確な対処のための第一歩である。こうした視点から、本稿では、社会資本整備における世界遺産保全への対応の必要性や解決の方向性、世界遺産制度に対する認識、理解を深める必要性とそのポイントなどを示す。

□研究所の活動から 82

□PRI Review投稿及び調査研究テーマに関するご意見の募集 83

これらのコンテンツはすべて 国土交通政策研究所のホームページからダウンロードできます。
URL : <http://www.mlit.go.jp/pri>

本誌の内容を転載・引用される場合は、国土交通政策研究所までご連絡ください。
(連絡先は裏表紙を参照)

空き家対策の視点

国土交通政策研究所副所長 周藤利一

1. 問題の所在

いわゆる「右肩上がりの時代」が過去のものとなった我が国において、増加一辺倒の貴重な（？）数値が空き家の数（ストック数及び空き家率）である。

既に官民それぞれの立場から空き家について様々な対策、取組みがなされ、効果が上がっているところが見られるものの、他方で状況は今後一層深刻化するだろうと憂慮されているのもまた事実であると言えよう。

空き家がもたらす問題は、「売りたいくても売れない」、「貸したいくても借り手がない」といった空き家の所有者自身が抱える直接的なものにとどまらない。治安の低下や犯罪の発生の誘発、安全性の低下、公衆衛生の低下、景観の悪化、地域イメージの低下等、空き家の周囲、ひいては地域全体に外部不経済をもたらす（注1）。

また、国民の意識という点でも、日頃、身近に感じる土地問題として空き家、空き地や閉鎖された店舗が目立つことを挙げる割合が約4割に達するほど重要視されていることがわかる（注2）。

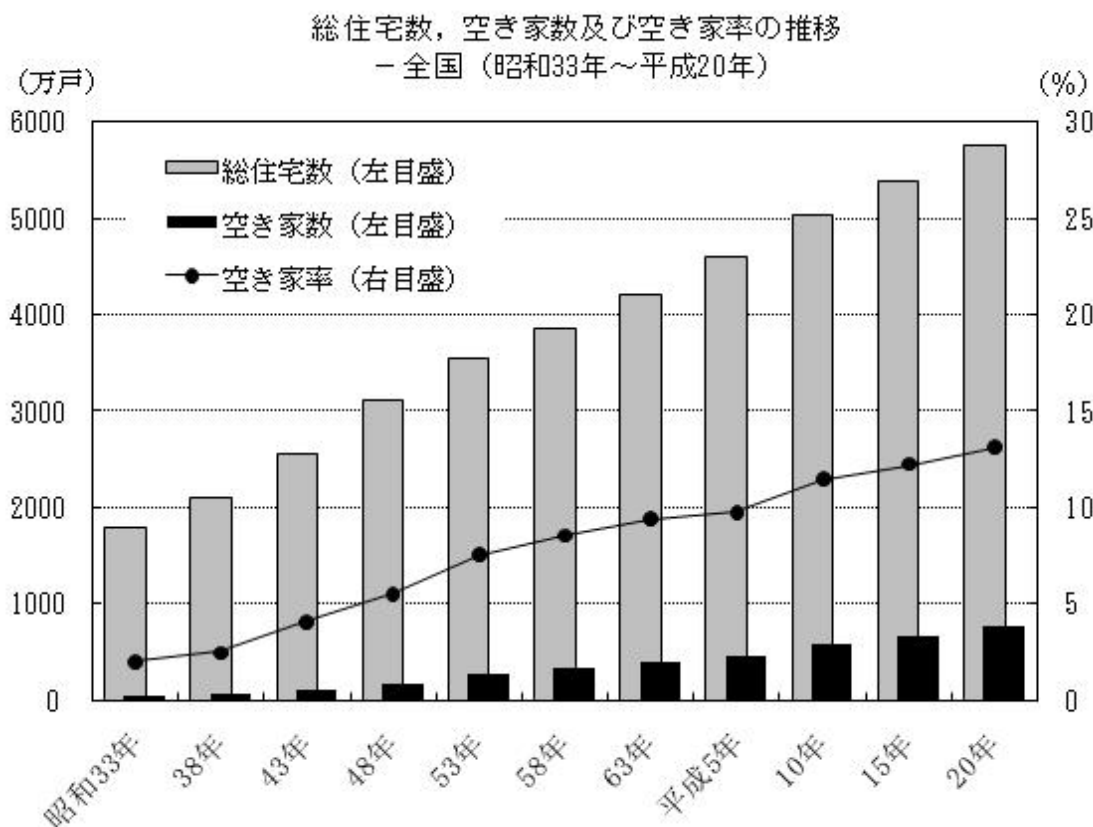
このように、空き家がその所有者個人の問題にとどまらず、地域の問題、さらには不動産市場に及ぶ問題である以上、その対応を個人、民間レベルのみに求めることは社会経済的に妥当ではなく、公共政策においてもまた必要な対策が講じられるべきことは当然である。

そこで本稿では、この空き家対策を考える視点について少し考察してみたい。

2. 空き家の定義

住宅に関する基本統計である総務省の住宅・土地統計調査においては、空き家を、①賃貸又は売却用の住宅、②二次的住宅、③その他の住宅に区分している。①は、新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅であり、調査時点において借家人募集中あるいは分譲中の住宅である。②は、週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない別荘や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅、即ち、セカンドハウスをいう。③は、上記以外の人住んでいない住宅であり、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在となっている住宅や、建替え等のために取り壊すことになっている住宅等をいう。

ここで、人の居住の用に供することを目的とする建物でありながら、その機能を果たしていないものを空き家と解すれば、上記のうち①と③がこれに該当する。平たく言えば、「住む人が決まっていない住宅」である。さらに、①は、調査時点においてたまたま借家人募集中あるいは分譲中であつたに過ぎず、その後ほどなくして入居者が



（出典）総務省「住宅・土地統計調査」、同省 HP より。

決まったものも存在するはずであると考えれば、③が最狭義あるいは厳格な意味での空き家ということになるろう（注3）。

3. 空き家率の都道府県比較

住宅・土地統計調査による平成20年10月1日時点の空き家率を都道府県別に見ると、空き家率が高いのは、山梨県の20.2%が最も高く、次いで長野県が19.0%、和歌山県が17.9%、高知県が16.5%、香川県が16.0%の順になっている。他方、最も低いのは沖縄県の10.2%、次いで神奈川県が10.5%、埼玉県が10.6%となっており、総じて大都市圏は低い。

しかしながら、この数字は前述したような定義に基づくいわば最広義の空き家率であるから、これをもって直ちに空き家の地域別状況を表現していると解するのはやや短絡的であろう。

そこで、より細かく比較するために、各都道府県における前記①、②、③の構成比を見てみると、最広義の空き家率が1位、2位の山梨県、長野県と平均よりは高い静岡県の場合、②が20%超と全国平均の6%より著しく高いのに対し、①は40%台で全国平均の58%より低く、③も30%前後と全国平均の36%より低い水準にある。

地名からわかるように、これらの県は別荘やリゾート物件の多い地域であるから、そうした地域特性が空き家率構成にそのまま表れたと言えよう。筆者の言う最狭義の空き家率はむしろ低い地域であると言える（注4）。

次に、北海道、宮城県、茨城県、東京都、神奈川県、埼玉県、愛知県、大阪府、福岡県は、①は60%台で全国平均より高いが、②は全国平均よりやや低く、③は山梨、長野、静岡グループよりも低い。ちなみに、これら都道府県以外に③が低いのは、福島県、千葉県、兵庫県しかなく、しかも、この3県は全国平均とそれほど差がない。そうすると、9都道府県グループは空き家事情がそれほど悪くないと言えそうである。

ただし、首都圏の賃貸住宅の空き家率は15%を超え、特に30km圏以遠の地域での増加傾向が顕著である。また、某民間調査機関のデータによれば、首都圏の賃貸マンション・アパートの空室戸数は3万戸近く、減少の気配が見られない。したがって、首都圏の場合、こうした賃貸住宅市場の動向に留意する必要がある（後述参照）。

最後に、秋田、三重、滋賀、和歌山、鳥取、岡山、島根、香川、徳島、愛媛、高知、山口、佐賀、長崎、熊本、宮崎、鹿児島グループは、①は50%以下と低く、②は全国水準の近辺を示しているのに対し、③が45%以上となっており、空き家事情の厳しい地域であると言える。

このように空き家率の内容に地域ごとの差異が見られることから、こうした地域特性を踏まえた即地的な空き家対策が必要なことがわかる。

4. 空き家率の日米比較

総務省の住宅・土地統計調査によれば、平成20年10月1日時点の空き家は757万戸に達し、この20年間で約2倍に増加し、住宅ストック全体に占める空き家率は13.1%と過去最高を更新した。

これに対し、米国における同時期（2008年第4四半期）の所有住宅空き家率は2.9%で、こちらも過去最高となっている（注5）。

そこで、米国の数値と比較するため、日本の持家ストック3,037万戸と空き家のうち売却用住宅34万戸を用いて計算すると、日本の持家系空き家率は1.1%ということになり、米国の状態ほどひどくはないと言えるかもしれない。

しかしながら、サブプライムローン問題の処理として大量の住宅が売りに出されて、いわば在庫が膨れ上がっている米国住宅市場の最悪の状態と比較して、数値がそれより良いと言っても、日本国民としては納得し難いであろう。

このような計算が妥当か否かは別にして、諸外国との比較を行うことは、空き家対策を考える上でも参考に資すると思われる。特に、外国人投資家による不動産投資が今後とも増加していくものと見込まれる中では、少なくともデータの整備と分析、公表は不可欠である。

5. 適正空き家率

筆者はかつて、円滑な住み替えの実現、住宅市場の持続的発展等の観点から、日本における望ましい空き家率はどの程度であろうかと考えたことがある。在庫理論に言う適正在庫の住宅版である。

その際、諸外国の例から見て、15%程度が上限であろうと直感的に考えたが、現実にはそれほど甘いものではない。

定義の問題はあるが、2008年に13%を超えた日本の空き家率が、今後さらに増加することを疑う者はいないであろう。某民間調査機関のシミュレーションによれば、新築住宅着工戸数を2003年実績120万戸弱のペースで続けた場合、2040年の空き家率は43%にも達するという（注6）。これは、感覚的には住宅ストックの半分が空き家という状況であるが、果たしてこのような凄まじい状況が到来するのであるか。

公共政策として空き家対策を論ずる以上、政策対象範囲の設定、即ち、どの程度まで空き家を許容するかという議論は避けて通れない。そこで、適正空き家率概念が登場するわけである。この場合、筆者がかつて漠然と想定したような大雑把な数値によるのではなく、前述した空き家の定義問題や地域別の事情把握のほか、持家と借家の分別等も考慮したきめ細かな検討に基づく適正空き家率の設定が必要であろう。

6. 市場外空き家と市場内空き家

以上のような視点に加えて、筆者の造語であるが、市場外空き家と市場内空き家に分けて考える必要もあろう。

市場外空き家とは、使用可能な状態にありながら、現実には居住に供される見込みのない住宅であり、人口の都市流出に悩む地方圏を中心に増加してきている。高齢者比率が過半数を占めるいわゆる限界集落が増加しているので、居住が放棄され、既存住宅として流通市場に出ることのない市場外空き家は、今後一層増えるだろう。

ここで注目すべきは、限界集落は都市内にも存在するという点である。大都市の大規模団地での高齢化比率は全国平均以上のスピードで高まっている。その結果生じる空き家の中には売却や賃貸に回されるものもあるが、そうでないものは市場外空き家にならざるを得ない。

次に市場内空き家については、第一に、借家に着目すべきである。持家については、長期的には供給調整や借家への転換により一定水準に抑えることが可能であると言える。しかし、借家は一般に賃貸用に供給されたものであり、需給ギャップを容易に解消できない性質のものである。特に、住宅市場は沿線別など地域的に分断（セグメント化）されているという特徴がある。比較的流動性の高い若年層はともかく、教育問題を抱える子育て世帯や近隣との付き合いを重視する高齢世帯は住み替えをする場合でも、従前地からそれほど離れることはないのが経験則である。

さらに、住宅自身に対する要求だけでなく、周辺環境、利便性なども含めた住サービスに対するニーズがますます多様化・高度化している現状では、住宅需給のミスマッチは需要のある場所で供給する以外には解消できないだろう。そうすると、需要に対応できない借家は取り残されるほかはない。事実、空き家全体のうち借家は54.1%も占めているのである。

第二に、マンション空き家の増加が憂慮される。過去の建替え実績などを踏まえると、建替え時期が到来したものの、さまざまな事情から建替え事業が円滑に進まないマンションは今後とも増加すると見ざるをえない。我慢して住み続ける人もいるだろうが、他所に転居してそのまま空き家になるストックも相当程度出て来るだろう。

在庫理論に言う有効在庫等の概念も借用しつつ、以上のような空き家の質に着目した検討も対策の前提となろう。

7. パラダイムシフトによる空き家対策

現在、地方圏を中心に空き家バンク事業が各地で展開されている（注7）。国土交通省は、平成20年度に空き家再生等推進事業を創設するとともに、公営住宅の供給に関しガイドラインを作成し、既存住宅の一戸単位での借り上げを推奨している。まちづくり支援強化法による都市環境維持・改善事業資金も後押しになろう。

また、長崎市は斜面地の老朽空き家を公費で解体し、ごみステーションや公園といった公共の場に変える事業を進めている。市民団体が、子育て施設や介護施設として再生する取組みも各地で始まっている（注8）。このほかグループホームやベンチャービジネスにも活用する方法もあろう。

個人資産としての住宅を所有者自身がいかに活用するか、住宅を住まいとしていかに活用するかといった本来的な発想が肝要であることは論を俟たないが、各地で進められている事業には、私的財を公共・公益財に変えたり、居住機能を他の機能に転換したりするという発想の転換が見られる。

やや大げさに言えば、空き家を「資産」として市場に復帰させる取組みに加え、地域の「資源」として新たな活用を考えるというパラダイムシフトもまた必要であろう（注9）。

8. 当研究所の取組み

当研究所では、空き家に関連する研究として、平成21～22年度に「減築による地域性を継承した住宅・住環境の整備に関する研究」を行っている。

また、今年度から「都市の防犯性の向上に関する研究」を開始している。

前者の中間報告については本誌で紹介しており、また、後者については次号でキックオフレポートを掲載予定なので、お読みいただきたい。

- (注1) 国土交通省「外部不経済をもたらす土地利用状況の実態」
- (注2) 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」
- (注3) ただし、分譲中の住宅は途中で賃貸に転換して入居させることがしばしば行われるので、ここでいう空き家の定義からはずれる出口戦略があると言える。これに対して、賃貸住宅の中には長期間入居者募集中のものもあり、しかも、近年その数が増加しているとされる。したがって、分譲中と賃貸募集中を分けて考える必要があるが、住宅・土地統計調査では不明である。
- (注4) ①の数値が低いことの要因としては、住宅市場が基調として活発であり、供給に対して需要が早く反応しているため、在庫水準が低い場合と、世帯分離や社会増による需要が小さいため、新規供給もそれほど行われず、市場に滞留する在庫も低い水準にとどまっているという、住宅市場が不活発な場合とがある。しかも、持家系（分譲）と借家系（賃貸）でそれぞれの市場の構造も状況も異なるので、数値の意味を理解することはさらに複雑になる。これら3県では住宅需要が相対的に小さく、流通量が安定していることがこうした数値になって表れたと解するのが妥当であろう。
- (注5) 米国商務省統計。
- (注6) 2010年9月24日付日本経済新聞10面「Next Revolution 住宅不動産業界編」。
- (注7) 財団法人地域活性化センター『『空き家バンク』を活用した移住・交流促進』調査研究報告書
http://www.chiiki-dukuri-hyakka.or.jp/7_consult/kenkyu/docu/21_akiyabank.pdf
- (注8) NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト等。
<http://www.hc-zaidan.or.jp/publish/josei2008/16-08.pdf#search='尾道市 空き家'>
- (注9) 「一定年数以上利用がみられない空き家に対しては、住宅用地の軽減税率の適用を除外するなど、固定資産（不動産）にかかる税制の見直しも検討する必要がある」との指摘もある。中央三井信託銀行「調査レポート」2010年秋 P23 以下。

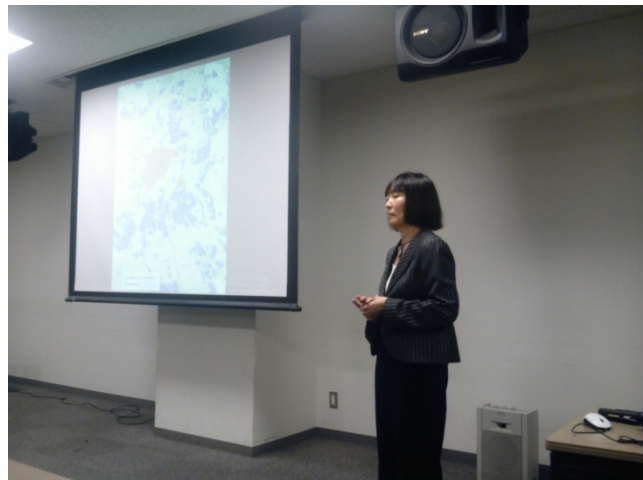
政策課題勉強会：社会資本整備における世界遺産との関わり方

筑波大学大学院人間総合科学研究科教授 稲葉 信子

世界遺産登録は遺産の保護・保全、観光振興を核とした地域の活性化などでの大きなメリットが期待される一方で、世界遺産周辺で社会資本整備（都市施設整備、建築行為、市街地整備など）を行う場合においては、周辺の景観や環境の保全という観点から事業の計画変更、中断や中止などに至るケースも数々見られる。

こうした状況の中、世界遺産に対する認識を深めるとともに、今後、社会資本整備や国土交通行政は世界遺産の保全とどのように向き合っていくべきか、について広く考えていただくことのきっかけとして、世界遺産に関する実情に詳しい筑波大学大学院稲葉信子教授（国際記念物遺跡会議（ICOMOS）委員、日本ユネスコ国内委員会委員）を講師にお迎えし、平成22年9月22日、国土交通本省において政策課題勉強会を開催した。

世界遺産登録の制度やそのプロセスについて解説いただくとともに、世界遺産の保全と社会資本整備のトレードオフに悩んだ海外の事例などを紹介いただいた。



1 世界遺産条約はどのようにして生まれてきたのか

私は、日本が世界遺産条約を批准した1992年当時、文化庁で担当して以来、世界遺産に関わっており、毎年開催されるユネスコの世界遺産委員会も毎回出席している。今回は、今の世界遺産人気の中でどこまで開発行為を行うことが出来るのか、という問題意識のもとに、まずは世界遺産の周辺状況からお話したい。

世界遺産条約は、1972年ユネスコ総会で採択された。再来年の2012年で

40周年を迎えるが、それを機にこの条約をどうすべきかについて現在議論が進んでいる。今年7～8月にブラジルで行われたユネスコ世界遺産委員会の場で、日本国は2012年の40周年記念会議を日本で開催することを表明した。こうしたこともあり、日本は、開催国というこれまでより重要な立場からこの世界遺産条約に関わることになるだろう。

世界遺産委員会がどういう態度で世界遺産をとらえているか、ということは、もちろんのこと根拠法である世界遺産条約と密接な関係がある。まずはこの条約がどのようにして生まれたかを見ていきたい。

世界遺産条約が生まれるまでには二つの動きがあった。

＜ひとつはユネスコの動き＞

ユネスコでは1945年の設立直後から文化遺産の保護のための条約の準備を進めていた。ユネスコ憲章には「世界の遺産である図書、芸術作品並びに歴史及び科学の記念物の保存及び保護を確保し、且つ、関係諸国民に対して必要な国際条約を勧告すること。（第1条）」とあり、ユネスコではかなり早くから、文化遺産のための国際援助枠組みについての検討を始めていた。1948年のユネスコ第3回総会での決議では国際基金設立の議論があり、1959年には国際政府間機関ICCR OM（文化財保存修復研究国際センター）が設立。その後の1960年代にはアスワンハイダムに水没するエジプト・ヌビア遺跡の救済キャンペーンがユネスコで繰り広げられ、このキャンペーンの成功をもとに文化遺産救済キャンペーンが盛り上がりを見せた。この事業を通じて、文化遺産の保護のための国際援助の枠組みを設立する必要が高まり、1965年にはユネスコの活動を支える専門家国際団体ICOMOS（国際記念物遺跡会議）が設立されるに至った。そして、1971年7月に条約原案（普遍的価値がある記念物、建造物群及び場所の保護に関する条約案）を各国に回覧するに至った。

＜そしてもうひとつはアメリカの提案——世界遺産トラスト構想＞

一方、アメリカもほぼ同時期に条約を作ろうと検討を進めていた。同1971年2月の連邦議会でニクソン大統領が行った環境政策に関するスピーチの中で、国際貢献として「世界遺産トラスト」の設立が公式に提唱された。これは、翌1972年がアメリカで初めての国立公園（イエローストーン国立公園）が設立してちょうど100周年にあたることから、この年の実現が望ましいとされた。

アメリカの提案に基づき、1971年2月の国連人間環境会議（「かけがえのない地球」で有名）の準備会合から条約の検討がはじまり、IUCN（国際自然保護連合）にて原案が作成された（この検討の過程で自然遺産が中心となる）。

＜最終的にはユネスコが受け皿に＞

1972年6月の国連人間環境会議に向けた前年9月の準備会合を経て用意され

た I U C N 原案が各国に回覧された際、英、日などいくつかの国から先に出されたユネスコの条約案との類似が問題点として指摘された。最終的にはユネスコが受け皿となり、同年 4 月のユネスコ専門家会議のわずかな時間の中で自然遺産と文化遺産の両方をカバーするアメリカ案（アメリカが独自に提出した条約案。アメリカの提案に基づき、その後 I U C N が関わって作成された国連人間環境会議準備会合案とは異なる）、文化遺産中心のユネスコ案の双方を合体・調整し、同年 11 月のユネスコ第 17 回総会での採択に至った。

< 2 つの世界遺産リスト >

現在の条約条文は、ユネスコ案にアメリカ案を融合させることで作成されたが、2 つの案には世界遺産リストに対する考え方に大きな違いが見られた。

ユネスコ案：大規模な作業が必要とされ、かつ援助の要請がある最も重要な遺産のショートリスト

アメリカ案：国際的な認知と保存・保護の措置に値する顕著な重要性を有する遺産の登録簿

ユネスコは文化遺産の価値を順位づけることは難しいと考えていたのであろう。ユネスコが国際援助が緊急的に必要なものの「援助要請リスト」と考えていたのに対し、アメリカが重要と考えたのは国際社会が認知すべき重要な遺産、つまり「世界遺産——World Heritage」なるものの登録簿を作成することであった。こうしたことから、世界遺産リストは普通の「世界遺産一覧表」と「危機にさらされている世界遺産一覧表」の 2 段構えとなっている。

< 顕著な普遍的価値——O U V >

ユネスコ案とアメリカ案の合体・調整は、制度の根本である世界遺産の要件にも影響を与えた。ユネスコ案では「大規模な作業が必要とされ、かつ援助の要請がある最も重要な」という意味から「Universal Value」を世界遺産の要件と考えていたが、アメリカ案の「国際的な認知と保存・保護の措置に値する顕著な重要性」との意味を取り入れ、「Outstanding Universal Value : O U V」へと絞り込まれ、この O U V が世界遺産の要件を示す用語となった。

< 最も成功しているユネスコ事業のひとつ >

ユネスコ加盟国のうち、6 カ国を除き全ての国が世界遺産条約に加盟しているなど、世界遺産条約は世界各国で注目され、ユネスコで最も成功している事業の一つとみなされている。

世界遺産条約加盟国 187 国

ユネスコ加盟国 193 国

世界遺産条約の実務を担っているのが世界遺産委員会である。選挙で選ばれた 21 カ国の代表から構成されているが、その一方で条約を締結しているその他の国が

らも多くのオブザーバーが参加している（現在、日本は代表となっていない）。2008年のカナダでの会議では1000人以上の出席希望があり、一部出席を辞退してもらったこともあると聞いている。代表の21カ国はその一部が2年ごとに改選されていくため、年々の代表国の構成により委員会の最終議論が変化することも珍しくない。また、21カ国では少ないのではないかとする議論もある。

2010年8月現在で、世界遺産一覧表の登録件数は911件。文化遺産704件、自然遺産180件、複合遺産27件がその内訳である。条約制定時の関係者は、世界遺産一覧表がこれほどの数に増えることは想定していなかったのではないだろうか。世界遺産委員会は、登録だけでなく、保全状態の監視も行っている。世界遺産委員会では、増え続ける世界遺産の数をどうやって抑制していくか、登録された世界遺産の適切な保全管理を推進するにはどうしたらいいかということについて議論を続けている。また、日本では年に1箇所ペースで登録推薦を出しているが、それでも国内にはまだ多くの登録待ち箇所を抱えている。一方、危機にさらされている世界遺産一覧表には34件の登録がある。

世界遺産一覧表 911件

（内訳）文化遺産 704件

自然遺産 180件

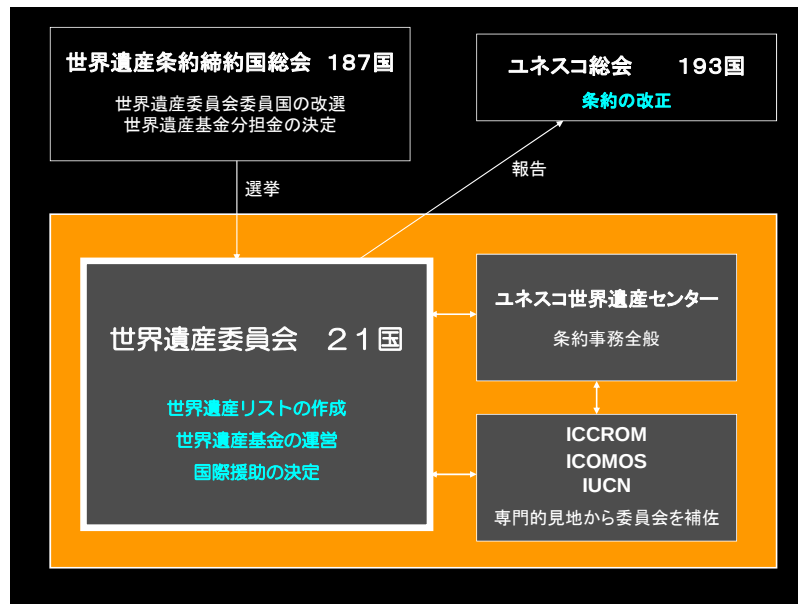
複合遺産 27件

危機にさらされている世界遺産一覧表 34件

2 世界遺産条約の仕組み 意思決定プロセス

<世界遺産条約の仕組み>

世界遺産条約に規定される任務のほとんどは年に1回開かれる世界遺産委員会で議論され決定される。世界遺産委員会は、世界遺産条約締結国187カ国から選挙で選ばれた21カ国から構成されており、前述のとおり世界遺産リストの作成、世界遺産基金の運営、国際援助の決定などが主な仕事である。また、条約事務全般はパリに本部をもつユネスコの世界遺産センターが担当している。そのうちでも既存の世界遺産の保全状態の審査、新規案件の世界遺産の審査など専門的見地が必要な業務については条約が指定する専門機関の補佐を受けることとしており、その専門機関として、文化遺産ではICCROM（文化財保存修復研究国際センター）とICOMOS（国際記念物遺跡会議）、自然遺産ではIUCN（国際自然保護連合）が指定されている。【図1】



【図1：世界遺産委員会とその関係機関】

世界遺産条約の根拠法、規則には次に挙げるものがある。

（世界遺産条約の根拠法、規則）

- ・ 世界遺産条約
- ・ 世界遺産条約履行のための作業指針（オペレーショナルガイドライン）
- ・ 世界遺産基金規則
- ・ 世界遺産委員会運営規則
- ・ 世界遺産条約締結国総会運営規則

世界遺産条約本文では「世界遺産リスト」及び「危険にさらされている世界遺産リスト」に遺産を記載するための基準を「顕著な普遍的価値」を有するものとする以外、具体的には定めていない。登録基準の詳細は世界遺産委員会が定めることになっている。また、世界遺産委員会は「世界遺産基金」や「国際的援助」の手続き規則なども定めることになっている。これらを定めたものが世界遺産条約履行のための作業指針（以下「作業指針」という。）である。世界遺産委員会が1977年の第1回世界遺産委員会以来20年余りをかけて、時代の要請に応えながら、改訂を繰り返し、1977年の最初の作業指針が全部で27条であったのに対し、現在では290条となっている。世界遺産条約の実施にあたっては、条約本文のほかにこの作業指針が基本的な根拠となる（これらはインターネットから入手可能である。）。世界遺産一覧表に載せるルール（例えば顕著な普遍的価値の基準）、記載された世界遺産に求められるルール（世界遺産に関する制限など）が定められたものが作業指針であるが、国によって法律の体系や運用、土地利用規制などが様々であり、また開発途上国かそうでないかなどで事情が異なるため、条約締結国187カ国全ての事情に合致した作業指針を作ることは難しく、個別具体的な判断はその時の委員会

によって決められている。

＜世界遺産登録審査のプロセス＞

世界遺産の登録、審査には最短でも足かけ2年の歳月を要する。登録申請は、まず、締約国が申請書提出の前年9月30日までに申請書暫定版を完成度チェックのため事務局へ提出することから始まる（任意）。そして、申請書の確定版は毎年2月1日締切で提出する。顕著な普遍的価値の証明・比較研究、バッファゾーンの設定、法規制、管理計画などが申請書のポイントとなる。続いて、同年3月から翌年5月にかけてICOMOS、IUCNから委託された専門家による評価が行われる。そして、7月頃の世界委員会本会議による審査にて登録の最終決定がなされる。

前年9月30日	締約国：申請書暫定版提出
毎年2月 1日	締約国：申請書提出
3月～翌5月	諮問機関（ICOMOS/IUCN）による評価
同7月	世界委員会本会議による審査（最終決定）

＜世界遺産登録審査の要件＞

世界遺産登録にかかる審査の要件は「顕著な普遍的価値の証明」と「世界遺産としての価値の維持を担保する保護措置」の2つの点とされている。1つ目の「顕著な普遍的価値の証明」とは、10の評価基準のうち、1つ以上に適合すること及び真実性、完全性の証明をいう。10の評価基準は当初、i)～vi)が文化遺産を対象としたもの、vii)～x)が自然遺産を対象としたもの、と別々にとらえられていたが、今ではその垣根はなく、自然と文化、自然と人間を併せて評価するようになっている。世界遺産条約の優れたところはこのように文化遺産と自然遺産の両方を一緒に扱っているところにあると私は考えている。

そして2つめの「世界遺産としての価値の維持を担保する保護措置」とは、①文化遺産、自然遺産を保護するにふさわしい法的措置、②ゾーニング（登録範囲＋バッファゾーン）、③管理計画・管理体制、のことである。バッファゾーンについてはどこまでをその範囲とすればよいかしばしば議論となるが、今のところ詳細な定めはない。管理計画・管理体制は、例えばアフリカなどの伝統的な社会なら部族の内規でもよいとされているが、先進国では同じようには扱われず、それなりの計画づくりが求められることになる。

（世界遺産の評価基準）

- (i) 人間の創造的才能を表す傑作である。
- (ii) 建築、科学技術、記念碑、都市計画、景観設計の発展に重要な影響を与えた、ある期間にわたる価値感の交流又はある文化圏内での価値観の交流を示すものである。
- (iii) 現存するか消滅しているかにかかわらず、ある文化的伝統又は文明の存在を伝承する物証として無二の存在（少なくとも希有な存在）である。
- (iv) 歴史上の重要な段階を物語る建築物、その集合体、科学技術の集合体、あるいは景観を

代表する顕著な見本である。

- (v) あるひとつの文化（または複数の文化）を特徴づけるような伝統的居住形態若しくは陸上・海上の土地利用形態を代表する顕著な見本である。又は、人類と環境とのふれあいを代表する顕著な見本である（特に不可逆的な変化によりその存続が危ぶまれているもの）
- (vi) 顕著な普遍的価値を有する出来事（行事）、生きた伝統、思想、信仰、芸術的作品、あるいは文学的作品と直接または実質的関連がある（この基準は他の基準とあわせて用いられることが望ましい）。
- (vii) 最上級の自然現象、又は、類まれな自然美・美的価値を有する地域を包含する。
- (viii) 生命進化の記録や、地形形成における重要な進行中の地質学的過程、あるいは重要な地形学的又は自然地理学的特徴といった、地球の歴史の主要な段階を代表する顕著な見本である。
- (ix) 陸上・淡水域・沿岸・海洋の生態系や動植物群集の進化、発展において、重要な進行中の生態学的過程又は生物学的過程を代表する顕著な見本である。
- (x) 学術上又は保全上顕著な普遍的価値を有する絶滅のおそれのある種の生息地など、生物多様性の生息域内保全にとって最も重要な自然の生息地を包含する。

<世界遺産に求められる基本原則：顕著な普遍的価値>

このように世界遺産リストに記載される遺産に求められる基本原則は「顕著な普遍的価値：Outstanding Universal Value（OUV）」である。世界遺産条約では、文化遺産、自然遺産ともに条約の適用上、世界遺産とは「顕著な普遍的価値を有するもの」としている。この「顕著な普遍的価値」とは具体的にはどういうものか、定義を付ける議論が2005年の国際会議で持ち上がったが、当時の専門家の見解として、OUVの定義と適用は、時代の要請に応じて時と共に進化・発展するものであろうことと認識されている。世界遺産委員会は今後も世界のニーズに合わせてOUVを考えていくということであるが、これは今後世界遺産のハードルが下がる可能性を示すものではなく、今後も「ある水準以上」であることを求める基本原則は崩さないこととしてとらえられている。

—best of the best? representative of the best?—

また、自然遺産と文化遺産でもとらえ方が若干異なる事情がある。

例えば自然遺産についてIUCNは、世界遺産条約をラムサール条約や生物多様性など他の自然保護関係の条約より上位に、つまり国から地域・ブロックへ、そして国際レベルへとピラミッドを構成する自然遺産保護の枠組みの最上位に世界遺産を位置づけている。これがOUVであり、別の言葉としては‘best of the best’の語で表現された。このような地球上で一番のものとする定義は自然遺産には適用できるが、文化遺産への同様の適用は難しいであろう。

文化遺産には、それぞれの地域にそれぞれのベストがあり、それぞれの文化の地域性や遺産の特徴を考慮した、よりバランスのとれた信頼される一覧表の作成が求められる。こうした概念は‘最良のものの代表：representative of the best’と認識され、文化の多様性、遺産の領域や地域性に配慮した遺産の代表選手としてとら

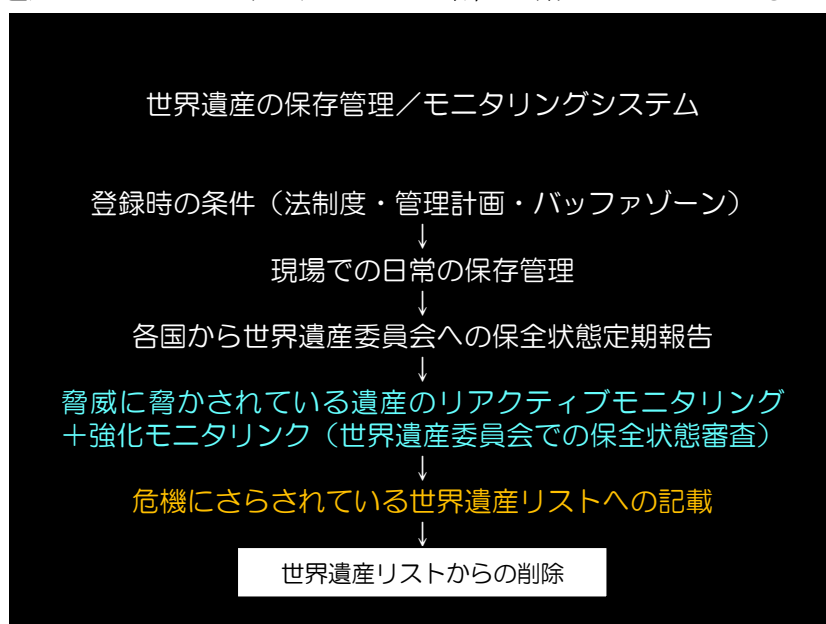
えられている。

＜世界遺産の保存管理／モニタリングシステム＞

一方、世界遺産は価値だけでなく、その保全状態においても最高のモデルであることが求められている。この考え方は、締約国の義務として作業指針に定められており、「世界遺産資産は、生物学的、文化的に持続可能な様々な利用と両立し得る。締約国とパートナーは、そのような持続可能な利用が資産の顕著な普遍的価値や完全性/真正性を損なうことがないように努めなければならない。さらに、いかなる利用も生物学的、文化的に持続可能であることが求められる。但し、なかには人間による利用が適切ではない資産も存在する。」（第119項）に詳しい。

毎年の世界遺産委員会では、危機遺産一覧表に記載されている遺産の全てと一般の世界遺産一覧表から100件以上の世界遺産について、その保全状態の審査が行われている。1週間あまりの会期で行われる本会議の中で、新規登録の審査にほぼ2日、既存箇所の保全状態の審査に同様に2日ほどの時間が割かれていることからわかるように、保全状態の審査は新規登録と同等もしくはそれ以上をかけて行われる。

世界遺産の保存管理／モニタリングシステムは、各国が登録時に申請書に記載した保存管理の条件（法制度、管理計画、バッファゾーンなど）が現場での日常の管理保存の中で維持されているかどうか、遺産の価値に影響が生じていないか、についての定期報告がもととなる。定期報告は各国から提出され、委員会はそれに基づきモニタリングを行う。結果に問題がなければそれで終わりだが、もし問題点が見つかった場合、事態に応じて、リアクティブモニタリング、危機リストへの記載、そして世界遺産リストからの除外といった措置が講じられることもある。【図2】



【図2：世界遺産の保存管理／モニタリングシステム】

1) リアクティブモニタリング

リアクティブモニタリングは締約国の義務として作業指針に定められており、「何らかの脅威に脅かされている特定の世界遺産資産の保全状況について、事務局及び他の UNESCO のセクター、委員会諮問機関が行う報告である。締約国は、異常事態が発生した場合又は資産の保全状況に影響しかねない工事が実施される場合には、個別の報告書及び影響調査を 2 月 1 日までに事務局を通じて委員会に提出すること。

(中略)」(第 169 項)とされている。

異常事態、工事の実施は、顕著な普遍的価値に影響があるならバッファゾーンの区域外でも審議対象となることがあり、注意が必要である。

2) 締約国等からの情報収集

世界遺産委員会に情報が集約される仕組みとしては、締約国等からの情報収集がある。詳細は以下のとおり。

「世界遺産委員会は、条約締約国が、資産の顕著な普遍的価値に影響する可能性のある大規模な復元又は新規工事を、条約の下に保護されている地域において実施する場合若しくは許可しようとする場合は、その旨を事務局を通じて委員会に通知するように要請する。資産の顕著な普遍的価値の十分な保存を担保するための適切な解決策の検討について委員会が支援を行うことが可能となるように、できるだけ早い段階で(例えば、具体的な事業の基本(計画、設計)書を起草する前に)、また、変更不可能な決定を行う前の段階で、通知することが求められる。」(第 172 項)

「事務局が、登録資産の状態に重大な劣化があったとの情報又は必要な改善策が予定期間内に実施されなかったという情報を、関係締約国以外の情報源から入手した場合は、当該締約国と協議の上、情報源及び情報の内容について可能な限り確認を行い締約国からのコメントを求める。」(第 174 項)

新規登録時の申請書にはっきりとした記載が無かったり、バッファゾーンの設定に不備があれば、登録後に周辺での工事計画が問題となり、委員会から突如、登録削除を突きつけられることもありうる。

危機遺産一覧表への記載、続いて想定される世界遺産一覧表からの削除において、委員会の判断の根拠となるのは「顕著な普遍的価値」が維持されているか否か、回復可能か否か、である。委員会が適切な判断を下すことができるようにするためにも、登録の時点で「顕著な普遍的価値」の所在を明らかにして、その保全のために必要な措置(バッファゾーンを含む範囲の設定、管理計画・管理体制の策定)を定め、遵守することが求められている。こうしたことから、後々のトラブルを防ぐためにも、申請に際しては顕著な普遍的価値をよく読み込み、理解を十分に深めてから臨むべきである。

3 開発による影響が問題になった事例

保全状態の審査において、開発による影響が問題になった世界遺産のうち、先進国都市部に所在する遺産で特に講演者の注意を引いたものを紹介する。

① ポツダムとベルリンの宮殿群と公園群（ドイツ）

1990 年世界遺産一覧表記載。1995～99 年世界遺産委員会で保全状態を審議。

講演者が世界遺産委員会に出席するようになった 1994 年以降、都市再開発が世界遺産に与える視覚的な影響を先進国の世界遺産で問題にした最初の例と記憶している。東西ドイツ統合に伴うポツダム市中心部の大規模再開発プロジェクトが、世界遺産からの眺望景観に及ぼす影響が問われ、ポツダム市は再開発計画を設計競技に付して、高さを下げるなどして景観への影響を軽減した新たな都市計画を策定した（Quartier am Bahnhof, Green Centre – Alter Markt/ Lustgarten）。同様に東ドイツ域内の運河改善計画（ドイツ統合プロジェクト 17）も、世界遺産敷地内を通過した場合の影響が心配されたが、こちらは計画が延期となったようである。

② ウィーン歴史地区（オーストリア）

2001 年世界遺産一覧表記載。2002～04 年世界遺産委員会で保全状態を審議。

バッファゾーンでの高層ビル計画／Wien-Mitte 都市再開発事業による世界遺産の景観への影響が問題となる。申請書に当該事業の詳細についての言及がなかったところから、改善措置が講じられない場合は、危機遺産一覧表への登録を待つことなく、直ちに世界遺産一覧表から削除することを視野に委員会は改善を求め、市は計画を変更し、ビルの高さを下げることにした。2008 年以降でも審議継続中となっており、今度はウィーン中央駅ビルの高さが問題になり、委員会は計画変更とビジュアル・インパクト調査報告の提出を求め、同様に市は計画を変更、高さを下げる措置を講じることとしている。

委員会側にはモデルケースとして範を示すべきとの考えがあり、厳しく考える傾向があった。バッファゾーンが適切だったかという議論よりは、ビルの高さが問題とされた。

③ ケルン大聖堂（ドイツ）

1996 年世界遺産一覧表記載。2004～06 年危機遺産一覧表に記載。

ライン川対岸の開発計画に伴う 5 棟の高層ビル建設計画が、景観に及ぼす影響が問題となっていた。すでに建設済みの 1 棟を除いて計画は中止された。ドイツ政府に登録時から課されていたもう一つの宿題、バッファゾーンについては（登録時にバッファゾーンの設定がなされていなかった）、ICOMOS は提示された範囲が問題の地区をカバーしていないとして引き続き危機遺産リストへの継続登録を勧告していたが、委員会は高層ビル建設計画の中止を高く評価し、危機リストからの削除を決

定した。(結果的にはバッファゾーンも拡張された)

④ ドレスデン・エルベ渓谷 (ドイツ)

2004 年世界遺産一覧表記載。2006～09 年危機遺産一覧表記載。

2009 年世界遺産一覧表から削除。削除の理由はコアゾーン内での橋の建設。調査や裁判の結果を待ちつつ委員会での議論が続いていたが、委員会が出していた保存の条件は橋の建設の中止であり、規模の縮小やデザインの変更などは選択肢に入っていなかった。

地元では戦前からあった橋の建設計画であり、市民投票により実施が決定していた。市議会では世界遺産リストからの削除を恐れて建設見直しを市長に要請していたが、州政府がこれに対立し、裁判所の決定も橋の中止を認めることとはならなかった。

2008 年 6 月のドレスデン地方議会の決定に基づき、同年 11 月、橋の上部構造の工事が着工した。工場での鉄骨加工も進んでいる。世界遺産委員会では橋の工事はもう止められないとして、削除の最終判断を下すこととしたものである。

なおこの問題は、ドイツは教育、文化行政を州が担当しており、条約を批准したとはいえ連邦政府にはそれを担保できる権限がないという事情も関係しており、議論はこの点にも及んだ。



【図3：橋建設地点とその周辺（ドレスデン市提供）】

⑤ ボルドー、リュヌ港 (フランス)

2007 年世界遺産一覧表記載。2008 年～危機遺産一覧表記載を視野に審議中。

2007 年の登録から一年もたたない間に、歴史的価値を有する旋回橋が取り壊され、その代替橋のデザインも議論すべきところ、別のところで新たな大規模可動橋の建設計画も進んでいる。歴史的建造物の取り壊しも報告されている。開発コントロールが及んでいない地区がある。主要河川に面した稼働中の港であるだけに状況は厳しい。2009 年委員会では ICOMOS と世界遺産センターが異なる評価を出したことが

注目された。新しい可動橋の建設について ICOMOS は、デザイン、規模とも世界遺産としての価値に大きな影響を及ぼすものではないとした。一方、世界遺産センターの評価はそれとは正反対であり、橋のデザインは価値に与える影響が大きく、また大型クルーズ船を歴史都市ボルドーの港まで通すためだけに計画されたこのように大規模な可動橋は、そもそも機能的にも経済的にも意味がないとした。(橋の必要性までに言及した報告書を事務局が世界遺産委員会に提出したのは異例。)

世界遺産の保全状態を普段から監視している二つの機関がそれぞれ異なる評価を出したことは、世界遺産としてのビジュアル・インパクト、すなわち視覚的な影響をどのように評価するか、どこに線を引くかが、いかに難しいかを示している。

⑥ サンクト・ペテルブルグ歴史地区と関連建造物群（ロシア）

1990 年世界遺産一覧表記載。2006 年～世界遺産委員会で保全状態の審議。

Mariinsky 劇場の拡張計画から議論は始まり、世界遺産地区内での新築建物のデザインコントロールが問題になっている。ソビエト連邦体制から現体制への移行の混乱の中で、遺産登録範囲、バッファゾーン範囲とも当局の理解に混乱が見られる。世界遺産である歴史都市としての都市計画、管理計画、管理体制の見直しが必要となっている。超高層ビル Ohkta Centre Tower（高さ 400m 以上、ヨーロッパ最高層のビル計画）については、大統領が介入して計画は停止している。ウィーンメモランダム「世界遺産と現代建築－歴史的都市景観を管理する」の遵守が勧告されている。

< 質疑応答 >

問 昨年 10 月に広島県福山市の鞆の浦で埋立差し止めの判決があったが、この件については ICOMOS の日本事務局が声明を出したりしたいきさつがあった。今のところ鞆の浦は、世界遺産に登録されておらず、候補箇所にもなっていないが、こうした箇所に対しても ICOMOS が声明を出したり出来るのはどのような仕組みによるものか。

答 結論からいえば ICOMOS は世界遺産以外の文化財に対してもコメントを出すことは出来る立場にある。ICOMOS は世界遺産のための団体ではなく、世界遺産に限らず広く文化財一般を保護、保存するための活動を行うユネスコも認める国際的な NGO である。世界遺産条約に ICOMOS が世界遺産委員会を補佐する権限（世界遺産登録の審査、モニタリングなどの活動）が定められているものの、それは ICOMOS のいくつかある活動内容の一つに過ぎない。ICOMOS の本来の活動としてどんな文化財に対してもコメントを出すことは可能である。

〔とりまとめ：研究調整官 直原 史明〕

公的支援対象の観光資源とその認知度・魅力度に関する調査研究 ～効果的・効率的な公的支援の活用による魅力ある観光まちづくりに向けて～

前主任研究官 三宅 正寿
研究官 加藤 隆重

調査研究の背景

地域活性化の切り札として、観光に対する期待は大きく、全国各地で地域主体の「観光まちづくり」への取組が進んでおり、行政においてもそのために様々な公的支援が行われている。そのような中で、**観光まちづくりに取り組む地域の公的支援の活用状況の実態を把握し、課題を抽出・整理**することは、今後のより効率的・効果的な公的支援の活用のために意義のあることと考えられる。また、公的支援を活用して地域が観光資源を磨き上げるに際しては、**地域外の消費者のニーズも意識**しておくことが、地域の観光まちづくりのために有用であると考え、以下の調査研究を行った。

主な調査内容

- ① **観光まちづくりに取り組む地域の実態と公的支援の活用状況**に関する調査
 - ・公的支援を活用してきた観光地(12地域)に対して、訪問ヒアリング調査を実施。
→ **公的支援の活用状況、成功要因、課題等を整理、考察。**
- ② **公的支援対象の観光資源に対する消費者の認知度・魅力度**に関する調査
 - ①の地域について、
 - ・一般消費者の認知度・魅力度を把握するためのインターネットアンケート調査(3000人)
 - ・地域の観光資源の魅力に関する地域自身の認識についてのアンケート調査を実施。
→ **消費者の目から見た観光地の認知度・魅力度を把握・整理するとともに、「消費者の視点」と「地域側の視点」を比較・分析。**

調査結果のポイント

観光地ヒアリング及び消費者アンケートから得られた主な調査・考察の結果を以下に抜粋する。

- ・ **地域の目指す観光まちづくりの方向性(戦略・計画)と支援内容が合致している場合に効果的・効率的な公的支援の活用がなされることが指摘されており、支援制度だけではなく、支援を受け入れる地域が主体的に観光まちづくりを進めていくことが重要である。**
- ・ 公的支援の**直接的な成果(アウトプット)**とともに、**公的支援に取り組むプロセスを通じて「地域住民の意識が変わった・変わりつつある」「観光関係者が一体的に観光まちづくりに取り組むようになった」等の、地域の質的な変化が効果として実感されている。**
- ・ 「公的支援金は事業終了後に交付されるため、NPO等の資金力が弱い地域の団体にとって**高額の立て替えが負担である**」「採択や契約等の諸手続から事業が実際に執行できるのが秋頃になり、単年度の事業では**事業実施期間が短い**」等の**公的支援の制度運用面への課題**が地域より指摘された。
- ・ 事業の効果・成果の指標の一つとして、観光客数や経済波及効果等の短期的な単年度の数値が求められるが、観光まちづくりの**中長期的な効果・成果をどのように示すか**、適切な指標とその測定手法の検討が課題である。
- ・ 今後の観光まちづくりにおいては、**地域の多様な主体／新しい公(観光協会、商工会議所、商工会、NPO、観光関連の地元企業等)の積極的な参画や主体的・自立的・継続的な取組**が一層求められる。そのため、これまで以上に**地域のマネジメントを行う組織・人材の育成につながる支援**が期待されている。
- ・ **消費者から見た地域の観光資源の魅力と、地域側の認識にはギャップがある**場合がある。地域側の想い、地域の誇りとともに、**観光客の視点を踏まえた資源の活用、情報発信**を重視することによって、これまで以上に地域の魅力を観光客に伝える、あるいは地域の視点からは気付かなかった魅力に気づく等、より効果的・効率的な観光まちづくりを進めることができる。

キーワード: 公的支援、観光資源、観光まちづくり、観光地の認知度・魅力度

1. はじめに

地域活性化の切り札として、観光に対する期待は大きく、全国各地で地域主体の「観光まちづくり」への取組が進んでおり、行政においてもそのために様々な公的支援が行われている。そのような中で、観光まちづくりに取組む地域の公的支援の活用状況の実態を把握し、課題を抽出・整理することは、今後のより効率的・効果的な公的支援の活用のために意義のあることと考えられる。また、公的支援を活用して地域が観光資源を磨き上げるに際しては、地域外の消費者のニーズも意識しておくことが、地域の観光まちづくりのために有用であると考えられる。

そこで当研究所では、2. に掲げるとおり、観光に取り組む地域の公的支援の活用状況について調査するとともに、一般消費者の観光地に対する認知度・魅力度について調査した。

2. 主な調査内容

本調査研究では主に以下の2点の調査を行った。

(1) 観光まちづくりに取り組む地域の実態（問題意識等）と公的支援の活用状況に関する調査

公的支援を活用してきた観光地（12地域）に対して、訪問ヒアリング調査を実施。

→ 公的支援の活用状況、成功要因、課題等を整理、考察。

(2) 公的支援対象の観光資源に対する消費者の認知度・魅力度等の調査

上記12地域について、以下の2つの調査を実施。

- ・一般消費者の認知度・魅力度を把握するためのインターネットアンケート調査（3,000人）
- ・地域の観光資源の魅力に関する地域自身の認識についてのアンケート調査

→ 消費者の目から見た観光地の認知度・魅力度を把握・整理するとともに、「消費者の視点」と「地域側の視点」を比較・分析。

※調査対象地域（12地域）

観光まちづくりに活用可能な公的支援を複数活用した実績のある地域のうち、下記の点に配慮し、表1に掲げる12カ所を調査対象とした。

- ① 地域が偏らない
- ② 観光資源のタイプが偏らない

- ③ 地方自治体以外にも、地域で観光まちづくりに取組む主体（観光協会、観光まちづくり NPO 等）が積極的に公的支援に関与している
- ④ 誰もが知っている、行ったことがあると思われる観光地は避ける

表 1：調査対象地域一覧

No.	観光地(自治体)	主要な観光資源のタイプ
1	阿寒(北海道釧路市)	自然風景、温泉
2	八戸(青森県八戸市)	都市
3	佐原(千葉県香取市)	町並み
4	南房総(千葉県南房総市)	自然風景、農山漁村
5	村上(新潟県村上市)	町並み、温泉
6	鳥羽(三重県鳥羽市)	自然風景
7	高野山(和歌山県高野町)	歴史文化
8	熊野(和歌山県田辺市ほか)	歴史文化、農山漁村
9	大山山麓(鳥取県米子市ほか)	自然風景、スポーツ
10	大洲(愛媛県大洲市)	町並み、農山漁村
11	唐津(佐賀県唐津市)	歴史文化
12	阿蘇(熊本県阿蘇市ほか)	自然風景、温泉、農山漁村

3. 調査結果

3. 1 観光に取り組む地域の実態の把握・整理と公的支援の活用状況

3. 1. 1 ヒアリング調査項目

観光に取り組む地域の公的支援の活用状況等に関する調査として、2009 年 11 月～2010 年 2 月の期間中に、12 地域を対象に以下の項目に基づくヒアリング調査を実施した。

- ① これまで受けてきた（現在受けている）公的支援
- ② これまで受けてきた（現在受けている）公的支援の中で、効果が高かった支援内容、もしくは効果が上がらなかった支援内容
- ③ 効果の具体的な内容（効果を示す客観的な指標）
- ④ 公的支援によって効果があがった要因、もしくは効果が上がらなかった要因
- ⑤ 公的支援を活用するために、観光地側に必要なものは何か
- ⑥ 今後、公的支援を受けるに当たり、どのような支援が必要か

3. 1. 2 ヒアリング調査から聞かれた地域の「声」

(1) 観光まちづくりの公的支援の効果・成果

対象とした 12 地域のヒアリング調査から、図 1 に示すとおり、公的支援の効果・成果として「事業の直接的な効果・成果」とともに、「公的支援に取り組む事による間接的な効果・成果（住民意識の向上、地域内連携の促進、地域人材の育成等）」があげられ、公的支援の効果・成果が地域において実感されていることが分かった。

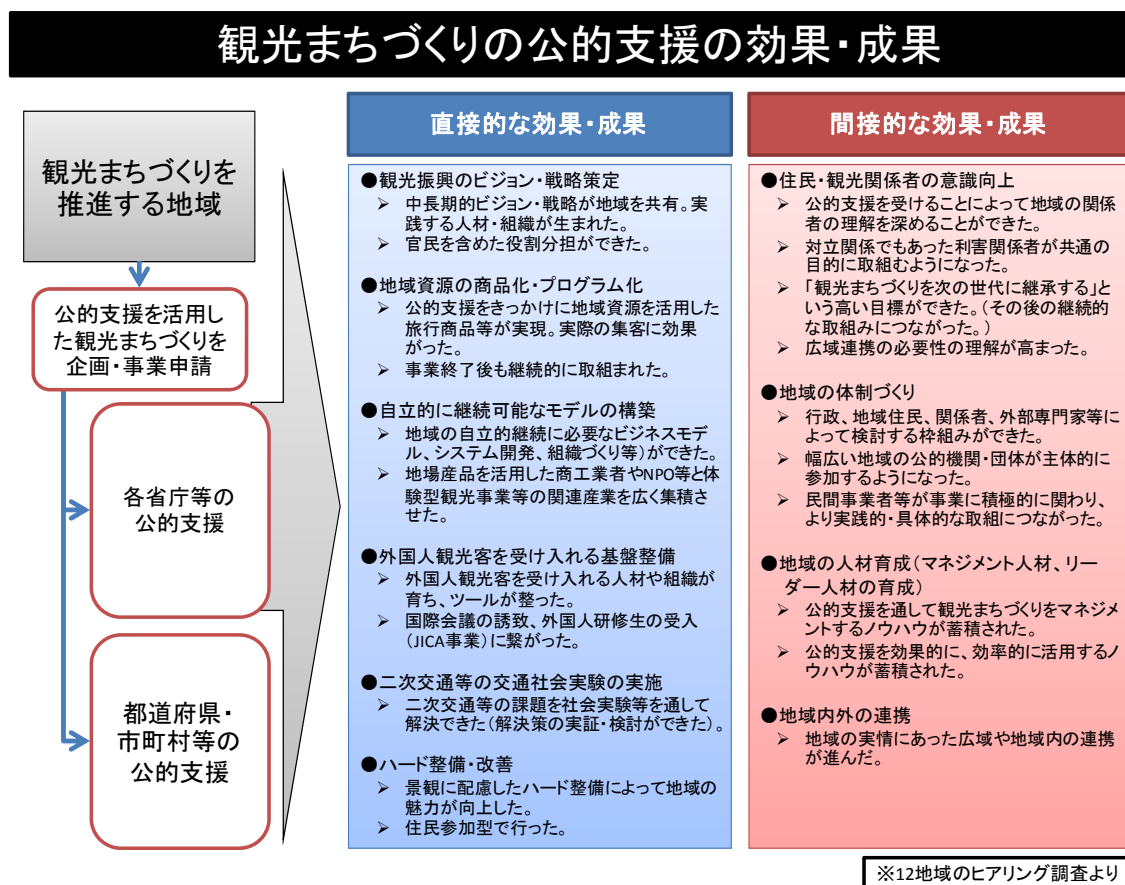


図 1：観光まちづくりに関する公的支援の効果・成果

(2) 公的支援を効率的・効果的に活用できた要因

「公的支援を効果的に活用できた要因」については、大きくは「観光まちづくりを戦略的・計画的に取り組んでいる」「多様な関係者が関わる観光まちづくりの体制が整っている」「観光まちづくりに主体的・自律的に取り組む姿勢を持っている」という 3 つの要因が抽出された。

【地域から聞かれた主な「声」】

「観光振興の明確な方向性・ビジョンを地域で議論して持っていた。」

「観光振興に資する公的支援は多くの省庁にまたがっているが、それが問題ということはない。しっかりしたビジョンがあれば、それに合致する支援を地域が取捨選択していけばいい。」

「支援はそれぞれ役に立っている。無駄になった支援はない。」

「一回限りでなく、継続的な専門家派遣が、地元の人材育成にもつながり、効果が大きかった。」

(3) 公的支援の制度面・運用面等に関する課題

「公的支援を効果的に活用するための課題」としては、図 2 のとおり、「観光まちづくりに取組む地域の課題」「公的支援の制度・運用面の課題」「公的支援の効果・成果の示し方の課題」の 3 つの課題として整理した。

公的支援を効果的・効率的に活用するための課題		
観光まちづくりに取組む 地域側の課題	公的支援の 制度・運用面の課題	公的支援の効果・成果の 示し方の課題
◆ 観光まちづくりのマネジメントを担う人材・事務局機能が不足している ➢ 「観光まちづくり」を担い、公的支援をマネジメントする人材が不足している。 ◆ 連携の枠組みをつくる際の「意識共有」「合意形成」に時間を要する ➢ 新たな連携を進める際には、事業を実質的に進めるために早期の「意識共有」「合意形成」に一定の時間を要する。	◆ 運営予算の精算方式 ➢ NPO等の資金力が弱い地域の団体の場合、高額の立て替えが必要な公的支援は活用できない。 ◆ 運営事務 ➢ 公的支援の運営事務が民間企業やNPOにわかりづらい場合がある(支出可能な項目の判断等)。 ➢ 人出が少ないNPO等の場合、事務手続き等に労力を割かれ、本来の事業に支障がでる。 ➢ 公的支援を使いこなすために、公的支援実施担当者等との密なコミュニケーションが必要である。 ◆ 実施過程に合わせた運用 ➢ 地域の実情や公的支援の実施過程によって、時には当初計画を変更する等の柔軟・弾力性のある運用ができる制度・運用形態が必要。 ◆ 事業執行期間 ➢ 申請から採択、実施までのプロセスを踏まえ、単年度ではなく複数年度や年度を跨いで執行できる等、柔軟な実施期間設定の在り方の検討が必要。 ◆ 事業の支援項目 ➢ 事業の推進に必要な設備投資とともに、運営に係る経費・人件費・等ハードとソフト双方の活用ができる仕組みが必要。 ◆ 省庁間・所管部局の連携 ➢ 観光まちづくりの総合性を踏まえ、観光、商業、農林漁業、建設(都市計画・まちづくり)等が連携した取組が必要。	◆ 公的支援の客観的・定量的な効果・成果の指標の考え方 ➢ 国の支援である以上、目に見える形で効果・成果を示す必要があり、客観的・定量的な効果・成果の指標が求められている。 ➢ 「観光客数」「宿泊客数」等は短期的な指標になりづらい。地域側が新たに客観的な指標を定めるには負担が大きい。 ◆ 公的支援の中長期的・定性的な効果・成果の指標の考え方 ➢ 「地域住民のモチベーション向上」「中長期的な観光まちづくりの進捗」など、地域側が考えている「効果」と適合する定性的な指標とその測定手法が求められている。

※12地域のヒアリング調査より

図 2：公的支援を効果的・効率的に活用するための課題

【地域から聞かれた主な「声」】

「秋によく事業採択され、3月末までに事業を終了するようにと言われても、特に雪国では厳しい。複数年度にまたがって執行できるような仕

組みが必要。」

「事業の実施過程において、時には当初計画を変更できるような弾力的な運用をしてもらいたい。」

「自治体が支援の受け皿だと、担当者は短期間で異動するし、議会や隣接自治体との関係で総花的な事業内容になりがち。商工会議所やNPO等が支援対象になれるスキームがいい。」

「精算払いだと、立て替え払いする資金力のない主体（NPO等）は手を挙げられない。」

「補助金で作成した物品を事業終了後廃棄しなければならないのは、事業継続性の観点からも損失。」

「公的支援である以上、客観的な成果指標が求められるのは理解するが、入込み観光客数、宿泊観光客数等は短期的な指標になりにくい。」

「試行事業そのものは継続していなくても、事業への取り組みを通じて、地域が一体となって取り組む機運が醸成された効果は大きい。その後の取り組みの基盤となっている。」

(4) 地域の意見から考察されるこれからの公的支援の在り方

これからの公的支援のあり方については、地域の観光まちづくりのリーダー、マネージャー層からの「声」から、「多様な地域の実態や観光まちづくりの熟度を踏まえた支援」「地域をマネジメントする人材・団体を育成する支援」「地域の自立・ビジネスモデルの確立等を主眼にした支援」「地域の課題に応じた具体的なテーマ」に整理された。

【地域から聞かれた主な「声」】

「マネジメントする人材や組織の育成、収益を上げられる仕組み作りに対する支援が求められる。」

「少額でも地域のやりたいことに柔軟に使える支援がいい。」

3.2 観光資源に対する消費者の認知度・魅力度等の調査

3.2.1 アンケート調査概要

12 地域について、一般消費者および地域の観光関係者に対して、アンケート調査（表 2）を実施し、「消費者の視点」と「地域側の視点」を比較・分析した。

表 2：アンケート調査概要

	消費者アンケート概要	地域アンケート概要
調査方法	インターネット調査	メールでのアンケート調査
調査時期	平成 22 年 1 月 27 日～1 月 29 日	平成 22 年 2 月 10 日～2 月 22 日
調査対象	首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉） 居住者 2000 名、関西圏（大阪、京都、 兵庫、奈良）居住者 1,000 名 20 歳以 上の男女	各地域観光関係者 5～10 名程度に依頼
調査項目	①対象観光地の認知度・来訪経験 ②対象観光地のイメージ ③来訪・宿泊意向 等	①力を入れている観光資源 ②観光客が認知しているとする観光資源 等

3.2.2 アンケート調査結果

（1）消費者認知度×来訪経験による類型化

12 地域について、一般消費者から見た「観光地としての認知度」と「実際の来訪経験」に着目し、分類すると、「観光地として認知され、既に多くの観光客が来訪している地域」は阿寒、南房総、鳥羽、阿蘇、「観光地として認知されているが、実際に訪問した観光客は少ない地域」は、熊野、高野山、「認知度・来訪経験者がともに少ない地域」は大山山麓、八戸、佐原、唐津、村上、大洲という結果になった。

さらに、上記分類を基に消費者の居住地（首都圏、関西圏）ごとに同様の分析をすると、観光地の位置づけが変わらない地域と大きく変化する地域があることが分かった。

【全体（首都圏 2000 名、関西圏 1000 名）】

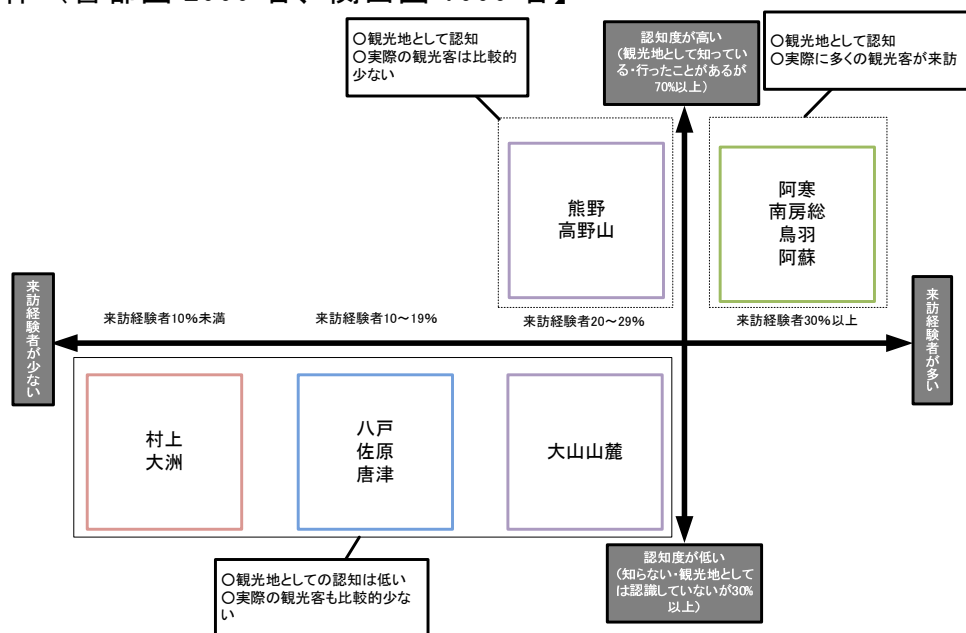


図 3：消費者の認知度と来訪経験による観光地の類型化

（2）消費者来訪意向×来訪経験による観光地の類型化

12 地域について、一般消費者の「来訪意向」における「来訪経験の有無」に着目した分析を行った（来訪意向は「是非行きたい」の割合とした）。

下図は回答者の居住地（首都圏、関西圏）別に「観光地として知っているが、来訪経験がない回答者の来訪意向」と「来訪経験がある回答者の来訪意向」を示したものである。

阿寒、阿蘇は首都圏と関西圏で来訪経験による来訪意向にやや差はあるが、全般に来訪意向は高い傾向にある。阿寒（首都圏）の場合は 45 度線上に位置しているが、これは阿寒に行ったことのない人のうち 27%が「是非行ってみよう」と答えており、阿寒に行ったことのある人のうち同じく 27%が「是非（また）行きたい」と答えているということである。

村上、熊野、高野山は首都圏と関西圏の来訪意向の差が大きく、居住地の差が大きく反映している。また、村上は「関西圏の来訪意向」が高く、熊野、高野山は「首都圏の来訪意向」が高い傾向にある。いずれも観光地から遠い居住地の方が来訪意向が高いという興味深い結果が見られた。

その他の地域では居住地による来訪意向に顕著な差が見られる地域はないが、南房総（首都圏）の場合は、南房総に行ったことのない人のうち 12%が「是非行ってみよう」と答えている一方、南房総に行ったことのある人のうち 19%が「是非（また）行きたい」と答えており、リピーターに強い地域であることがうかがえる。村上、鳥羽、唐津も南房総と同じグループと言える。

また、八戸は来訪経験のない回答者の来訪意向がやや強い傾向にあり、近年の情報発信の効果がうかがえる（ご当地グルメ等）。阿蘇（首都圏）の場合は、来訪経験のある人で「是非（また）行きたい」が18%であるのに対し、来訪経験のない人の23%が「是非行ってみたい」と答えているので、イメージが良く、情報発信に優れている一方、リピーターを増やす努力をなお一層すべきかもしれない。熊野（首都圏）も八戸や阿蘇（首都圏）と同じグループと言える。

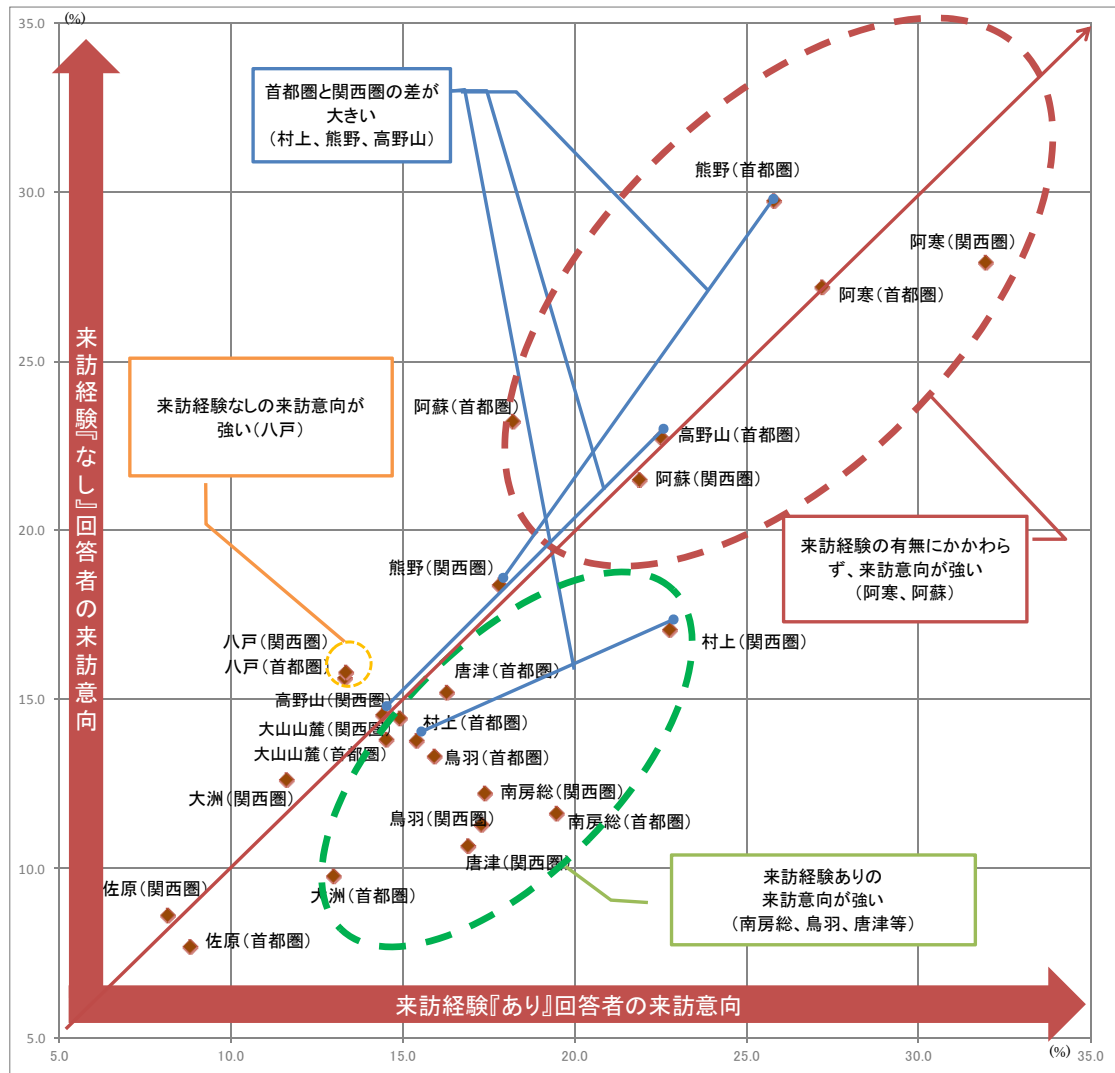


図 4：居住地別の来訪経験の有無による来訪意向

(3) 消費者イメージと観光地の認識

各観光地からイメージされる観光資源について、「消費者イメージと地域側の取組」「消費者イメージと地域側の認識の相違・ギャップ」に着目し、「消費者の視点」と「地域側の視点」を比較・分析した(表3)。

表 3：消費者・地域側がイメージする観光資源

※表中の下線は、地域側が力を入れていると回答した観光資源

	消費者の認知度が高くかつ地域側でも消費者に認知されていると感じている	消費者の認知度が高いが地域側では認知されていると感じていない	消費者の認知度は高くないが地域側では認知されていると感じている	左記以外で地域側が力を入れてきた観光資源
阿寒	自然景観、温泉、 <u>宿泊施設</u>	<u>食べ物</u>	<u>アウトドア・アクティビティ</u>	<u>名所・旧跡、伝統行事・祭り、産業観光、イベント、美術館・博物館</u>
八戸	自然景観、 <u>食べ物</u> <u>伝統行事・祭り</u> 、名産品			<u>体験メニュー</u>
佐原	町並み、名所・旧跡、 <u>伝統行事・祭り</u> 、 <u>食べ物</u>	自然景観	レジャー施設	
南房総	自然景観、アウトドア・アクティビティ、 <u>食べ物</u>	レジャー施設、 <u>宿泊施設</u>	<u>体験メニュー</u>	<u>イベント、伝統行事・祭り</u>
村上	<u>食べ物</u> 、 <u>町並み</u> 、温泉	自然景観、名産品、名所・旧跡	アウトドア・アクティビティ	<u>伝統行事・祭り</u> 、 <u>宿泊施設</u>
鳥羽	自然景観、レジャー施設、 <u>食べ物</u> 、 <u>宿泊施設</u> 、アウトドア・アクティビティ、温泉	<u>名所・旧跡</u> 、 <u>名産品</u>	伝統行事・祭り	<u>町並み</u> 、 <u>体験メニュー</u>
熊野	<u>名所・旧跡</u> 、 <u>自然景観</u> 、 <u>温泉</u>	<u>伝統行事・祭り</u>	<u>宿泊施設</u> 、 <u>食べ物</u>	<u>体験メニュー</u>
高野山	<u>名所・旧跡</u> 、 <u>自然景観</u> 、 <u>伝統行事・祭り</u>	<u>宿泊施設</u>	<u>町並み</u>	<u>体験メニュー</u> 、 <u>美術館・博物館</u> 、 <u>イベント</u>
大山山麓	<u>自然景観</u> 、 <u>アウトドア・アクティビティ</u>	温泉、 <u>食べ物</u>	<u>名所・旧跡</u> 、 <u>町並み</u> 、 <u>伝統行事・祭り</u>	<u>体験メニュー</u> 、 <u>イベント</u>
大洲	自然景観、 <u>町並み</u> 、 <u>名所・旧跡</u>			<u>イベント</u>
唐津	自然景観、 <u>伝統行事・祭り</u>	名産品、 <u>体験メニュー</u> 、 <u>産業観光</u> 、 <u>宿泊施設</u> 、 <u>イベント</u>	名所・旧跡	
阿蘇	<u>自然景観</u> 、 <u>温泉</u>	<u>宿泊施設</u>	名所・旧跡	<u>食べ物</u> 、 <u>アウトドア・アクティビティ</u> 、 <u>体験メニュー</u> 、 <u>町並み</u> 、 <u>美術館・博物館</u>

阿寒の「アウトドア・アクティビティ」や南房総の「体験メニュー」等、「観光地側は魅力と考えている・力を入れているが、消費者はそうは思っていない観光資源」や逆に「消費者は魅力と考えているが、地域側が気づいていない・力を入れている観光資源」等ギャップがある観光資源も見られた。

また、認知度が比較的低い観光資源については、来訪時期（3年以内、3年以上前）によって認知度は大きく変化することがわかった。特に、地域側が（公的支援の活用も含めて）力を入れてきた観光資源の認知度が大きく向上している地域も見られた。

観光まちづくりに取組む地域が、「消費者から見た観光地としての認知度、魅力度」を客観的に把握しつつ、地域資源を磨き、消費者へ情報発信することによって、観光まちづくりがこれまで以上に進展する事が期待される。

4. 効果的・効率的な公的支援の活用による魅力ある観光まちづくりに向けたチェックポイント

本調査では、公的支援のまとめ役・リーダー等の経験を有する行政担当者や観光協会やNPO等の役職者等のいわば地域のマネジメント層と言える方々からのヒアリングを通して、また、消費者と地域の観光まちづくり関係者へのアンケート調査を通して、今後、観光まちづくりに取組む地域が効果的・効率的に公的支援を活用するために必要とする知見・ノウハウが抽出できた。

両者から得られた調査結果を基に、効果的・効率的に公的支援を活用しながら観光まちづくりに取組むための要件を「観光まちづくりに取組む地域のチェックポイント」として、PDCAサイクルに即して「企画・準備段階」「実施段階」「振り返りの段階」「改善・次へのトライの段階」として整理し、図5のようにまとめた。

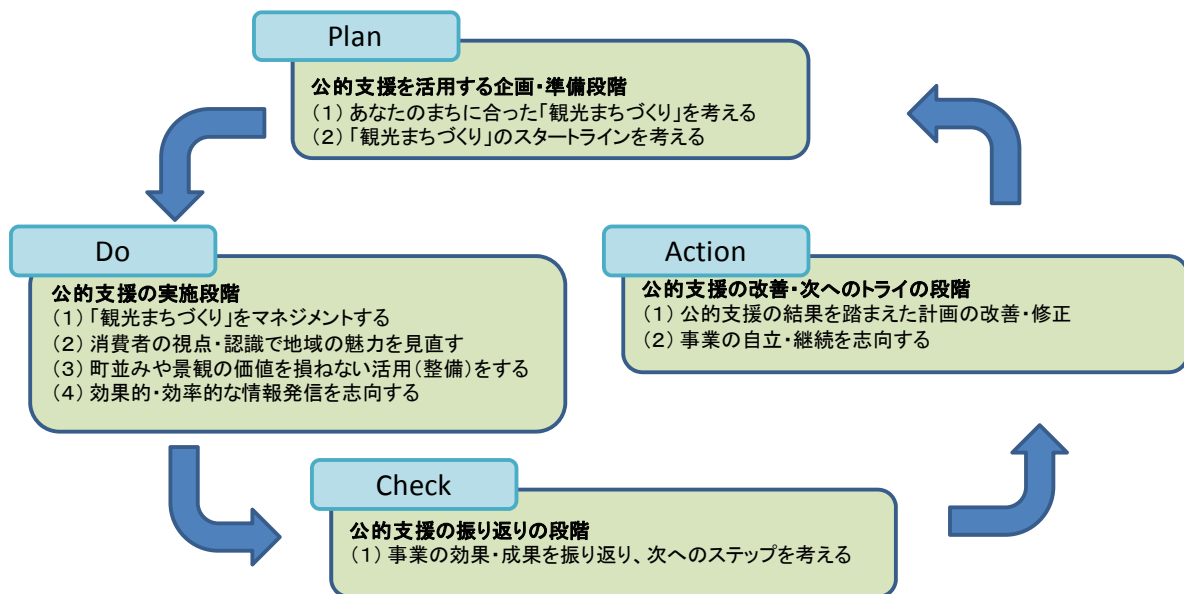


図 5：観光まちづくりに向けたチェックポイント

5. おわりに

本稿では紙幅の都合上、調査のポイントのみを記載しているが、当研究所ホームページで公表している調査研究成果報告書では、調査内容や4.に示したチェックポイント等の詳細をとりまとめている。本稿と合わせてご参照いただければ幸いである。

- ・ 本調査の報告書概要 URL

<http://www.mlit.go.jp/pri/houkokoku/gaiyou/kkk93.html>

住まいのコンパクト・リサイズを考える

～減築による地域性を継承した住宅・住環境の整備に関する研究～（中間報告）

主任研究官 酒井 達彦
研究官 明野 斉史
研究官 福田 裕恵

中間報告の概要

1. 減築に対して関心を持っている世帯は、持家戸建て世帯の 42%

～減築に関するアンケート調査より～

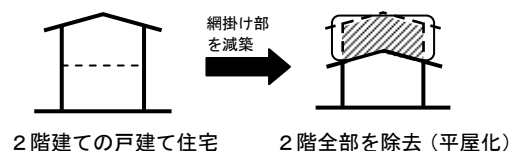
- 減築に対し、「現時点で興味がある」世帯が 13%。「将来は検討の余地がある」世帯は約 29%で、両方合わせると、関心層は約 42%。
- 世帯主の年齢が 50 代の世帯、世帯形態では夫婦と子ども世帯など、子どもの独立を控えた世帯で減築に興味がある割合が高い傾向。
- 子ども部屋などを有効に活用していないと感じている世帯や、「耐震性を高めたい」「気密性・断熱性を高めたい」「日当たりの悪い部屋がある」「部屋数が多く清掃が面倒である」といった現在居住している住宅に対する課題を抱えている世帯で、減築に興味がある割合が高い。

2. 減築の形態によって、「耐震性の向上」、メンテナンスコストの削減など「経済性の向上」、採光・換気的良好化など「環境性の向上」などの効果が発現

～減築の効果に対する分析より～

- 2 階建ての 2 階全てを除去する場合は、上部荷重が減少するため、耐震性の向上において大きな効果が発現する。
- 外壁等の面積を大きく減ずるほどメンテナンスコストの削減効果も大きい。
- 住宅の遮熱性が低下しない場合などは、減築面積が小さくても冷暖房費の削減効果が得られる一方、もともと空室だった部分を除去する場合や、2 階の減築によって、日射が 1 階に直接差し込む場合、吹き抜け化や部屋の統合などにより 1 部屋の容積を大きくする場合などでは、マイナスの効果が発現する。

【減築の例】



※減築:ここでは、「住宅(戸建て)の階数を減らすなどにより、床面積を減らしてコンパクト化を図ること」を指す。少子高齢化などから世帯の小規模化が進行するなか、世帯規模の縮小にあわせたコンパクトな住まい方や住環境の改善を実現する方法として、住宅の一部を除去して床面積を減らす「減築」が、耐震性や省エネ性の向上、オープンスペースの確保、住宅管理の容易化といった点で有効であると考えられている。

キーワード：人口減少社会、減築、環境性能、市街地整備、地域コミュニティ

1. はじめに

当研究所では、減築に対する潜在需要の把握、想定される減築の効果の体系化とその評価等を行う「減築による地域性を継承した住宅・住環境の整備に関する研究」として、昨年度より研究に着手しており、その研究の背景となる問題意識等について、本誌でも紹介してきた¹。

本稿では、昨年度実施した研究の中間報告として、減築に関するアンケート調査および減築を行った場合の効果分析について、その概要を紹介する。

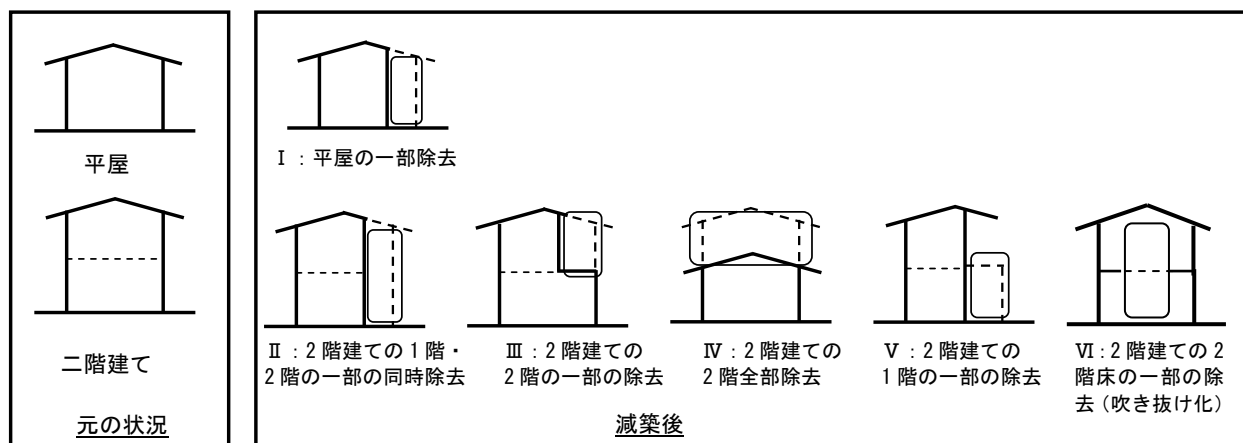
2. H21年度研究の概要

(1) 本研究で対象とする「減築」の範囲

減築とは新しい概念であり、減築に関する研究や減築事例も少ない。また、人によって減築のイメージが異なることも考えられるが、本研究では、減築を以下のように定義している。また、住宅の建て方としては戸建て木造の平屋建てまたは2階建てとしており、除去する位置と階数の組み合わせにより、減築のパターンは、基本的に次に示すⅠ～Ⅵの6パターンとする（図－1）。

表－1 本研究における減築の定義

住宅について、建築面積の一部や階数を減らすなど、建築物の床面積を減らして（例えば2階建ての2階部分を除去）住宅のコンパクト化を図ること。



図－1 減築のパターン

(2) H21年度研究の概要

昨年度研究では、「減築に関するアンケート調査」と「減築を行った場合の効果分

¹ PRI レビュー第31号および第34号

析」の大きく2つについて調査・研究を実施した。研究の流れを次図に示す。

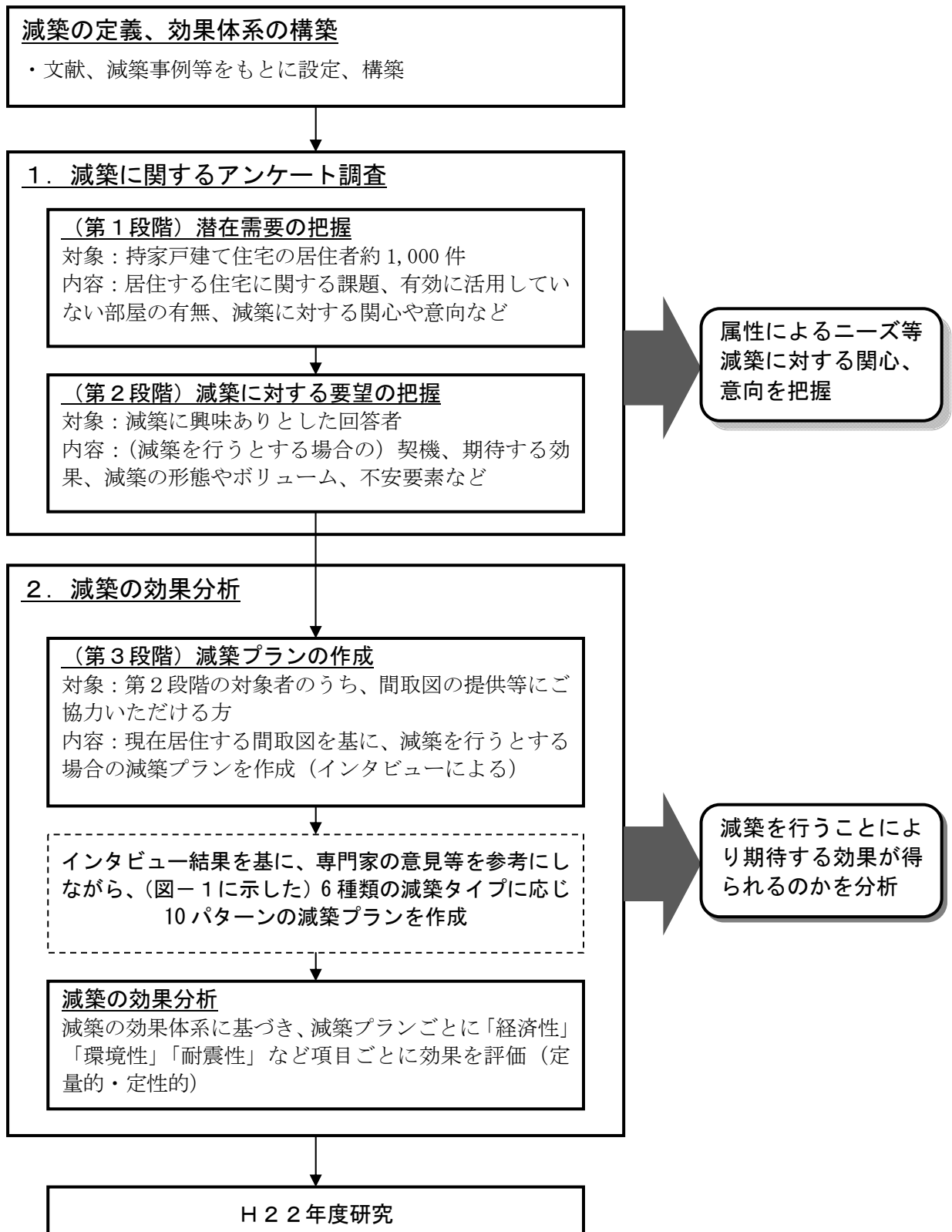


図-2 H21年度研究の流れ

減築に関するアンケート調査では、持家戸建て居住者を対象とした調査により、減築に対する関心や意向および減築の需要層（世帯や住宅の属性等）を把握するとともに、減築の効果分析を行う住宅モデルを設定する上での基礎データを収集する。

減築の効果分析では、図－1に示すパターンごとに複数の減築プラン（減築を行うと仮定した場合の各住宅におけるプラン）を作成し、定量的な把握が可能な効果については、各効果の効果指標に基づき、減築の前後での指標の変化量を計測する。

3. 減築に関するアンケート調査

(1) 調査の目的

「減築」という手法に対する持家戸建て住宅居住者の関心の度合いを把握するとともに、現在居住している住宅に対する課題や、減築を行う場合における期待や不安を把握することを目的とし、アンケート調査を実施した。

(2) 調査概要

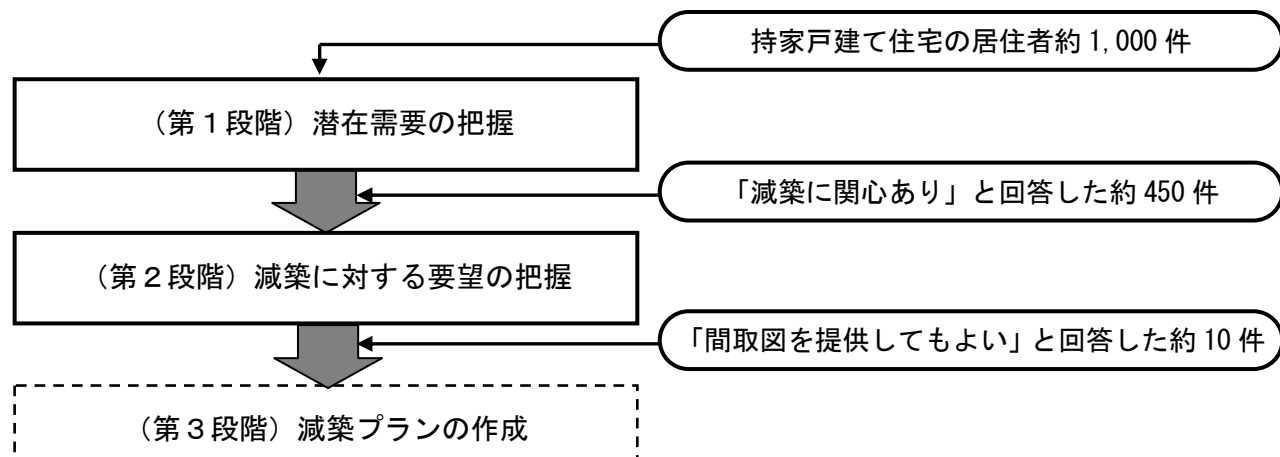
〔調査対象〕 持家戸建て住宅に居住する20歳以上の方（民間のインターネットリサーチ会社にモニターとして登録している持家戸建て住宅に居住する方を全国から無作為抽出）

〔調査期間〕 平成21年11月13日～平成21年11月16日

〔調査結果〕 回収数1,109件（1,000件を目安に、「平成20年度住宅・土地統計調査」における持家戸建て住宅の世帯主の年齢構成を参考に、設定した年代ごとの目標サンプル数に達するまで回答を募った）

(3) 調査方法

調査は以下の3段階で実施した。以降では第1、2段階について結果を整理する。



①潜在需要の把握（第1段階）

持家戸建て住宅居住者を対象として、減築への関心、可能性について把握した。主な質問は以下の通りである。

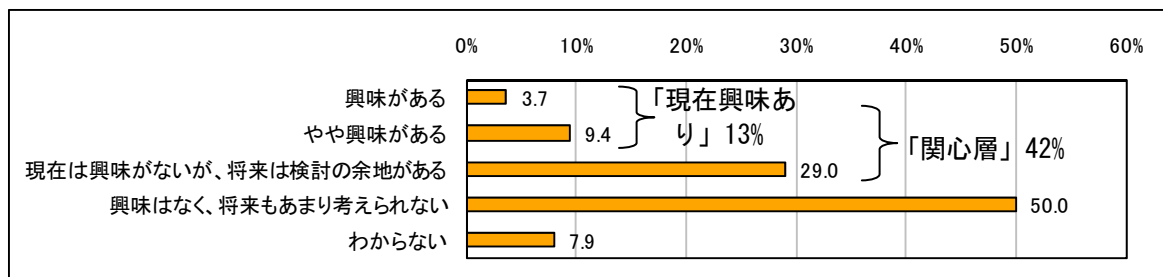
表－2 第1段階の質問項目

居住者の属性に関する質問	近隣環境、コミュニティの状況、世帯主の年齢、家族構成、就労・通学状況等
現在居住する住宅に関する質問	住宅の構造、住宅床面積、敷地面積、住宅の建築時期、転入居した時期、住宅の取得方法、部屋数、住まい方、ライフスタイル、近隣コミュニティとの関わり等
減築に関する質問	減築の経験の有無、内容認知度、減築に対する関心の有無、減築の実施可能性の有無、使用していない空間・部屋の有無、減築の代替案等

ア 減築に対する関心

回答者全体では、「興味がある」、「やや興味がある」を合計した「（現時点で）興味がある」が13%。「将来は検討の余地がある」は約29%で、両方合わせると、減築の関心層は約42%であった（図－4）。

以降では、減築に対する関心の有無²と回答者の属性の関係について整理していく。



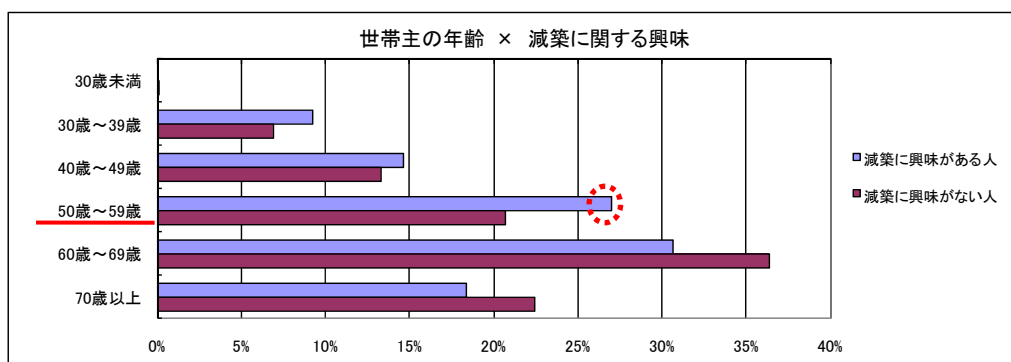
図－4 減築に対する関心

イ 世帯主年齢と世帯構成

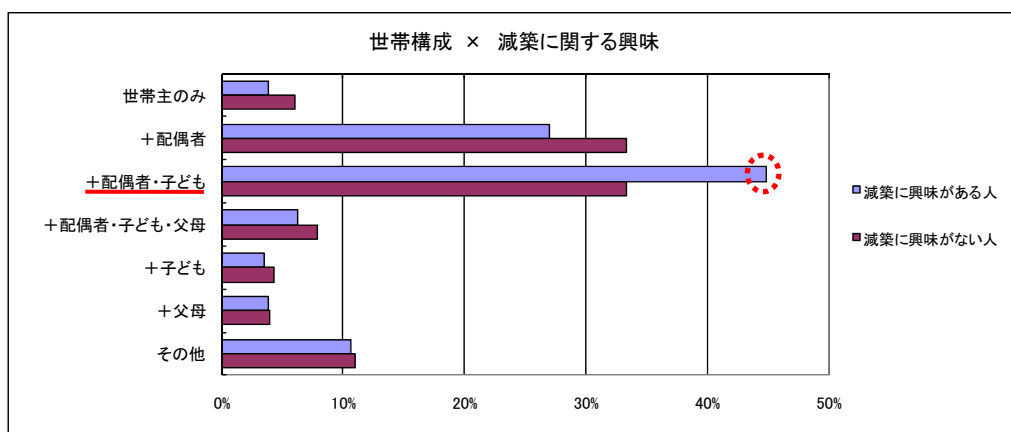
世帯主の年齢別に関心の有無の差を見ると、60代以上では興味なしの方が多いが、50代以下では興味ありの方が多い。特に50代で興味ありの方が多い（図－5）。また世帯構成別に見ると、単身または夫婦（世帯主＋配偶者）のみの世帯よりも、夫婦＋子どもの世帯で減築に興味ありとする回答が多い（図－6）。

子どもの独立やご自身のリタイアという時期に差し掛かった世代、世帯で減築に対する関心が高いと見ることができる。

² 減築に対する関心の有無による区分：減築に興味がある人＝現在興味あり＋将来検討の余地あり、減築に興味がない人＝興味はなく、将来もあまり考えられない



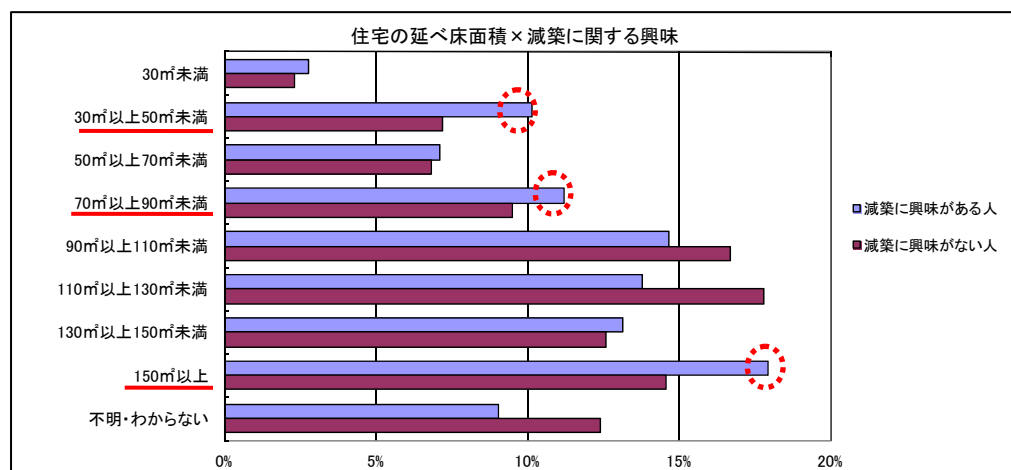
図－5 世帯主の年齢



図－6 世帯構成

ウ 住宅の延べ床面積

住宅の延べ床面積の規模別に見ると、興味がある人の割合は延べ床面積 150 m²以上の住宅の世帯主で最も高い。また、90 m²未満の比較的狭い住宅の世帯主においても、興味がある人の割合が高い³（図－7）。

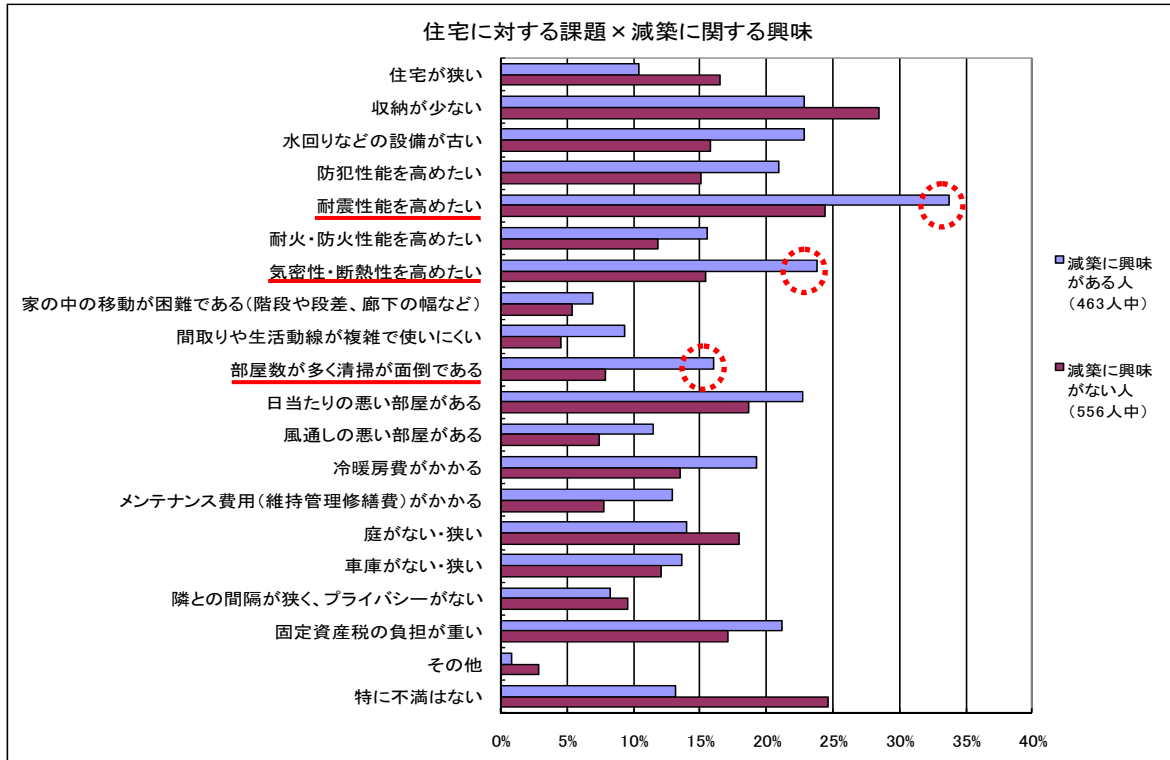


図－7 住宅の延べ床面積

3 本調査の結果と「平成 20 年度住宅・土地統計調査」を比較すると、本調査の方が住宅の延べ床面積、敷地面積とも小規模なものが多く、この点について留意する必要がある。

エ 現在お住まいの住宅に対する課題

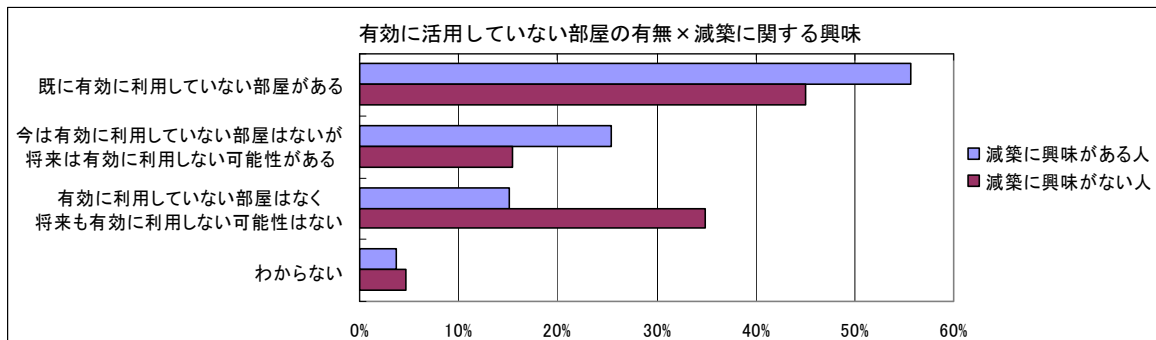
居住する住宅に対する不満（課題）では、「耐震性能を高めたい」、「気密性・断熱性を高めたい」、「部屋数が多く清掃が面倒である」といった項目で、減築に興味ありとする世帯の方がより多く課題として挙げている（図－8）。



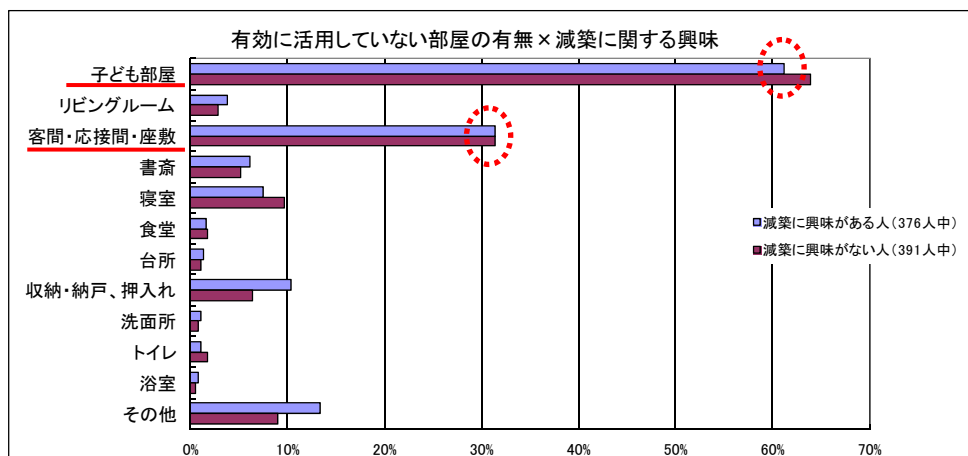
図－8 住宅に対する課題(複数回答)

オ 有効に活用していない部屋の有無

減築に興味ありとする世帯で、「既に利用していない部屋がある」とする割合が5割以上を占め、「将来有効に利用しない可能性がある」を含めると、全体の約7割を占める（図－9）。また有効に活用していない（将来有効に利用しない可能性がある）部屋としては、「子ども部屋」が第1位を占め、次いで「客間・応接間・座敷」の順となっている（図－10）。



図－9 有効に活用していない部屋の有無

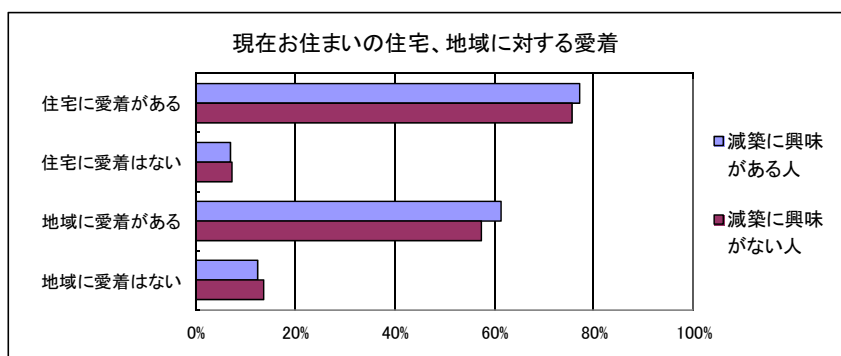


図－10 有効に活用していない部屋(複数回答)

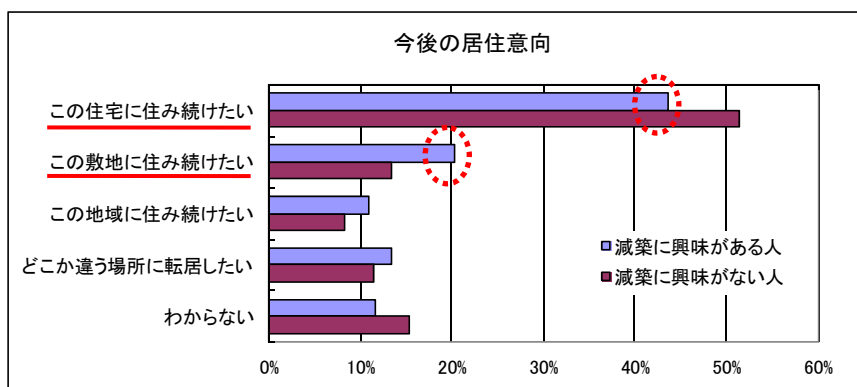
カ 現在お住まいの住宅や地域に対する愛着、今後の居留意向

減築に興味がある人では、現在居住する住宅や地域に対する愛着ありとする回答が多いが、減築に対する関心の有無による差はほとんど見られない(図－11)。

また今後の居留意向に関し、減築に興味がある人の回答では、「この住宅に住み続けたい」、「この敷地に住み続けたい」の順で多い。また減築に興味のない人と比較すると、「この住宅に住み続けたい」とする割合が低く、「この敷地に住み続けたい」とする割合が高い(図－12)。



図－11 現在お住まいの住宅、地域に対する愛着



図－12 今後の居留意向

②減築に対する要望の把握（第2段階）

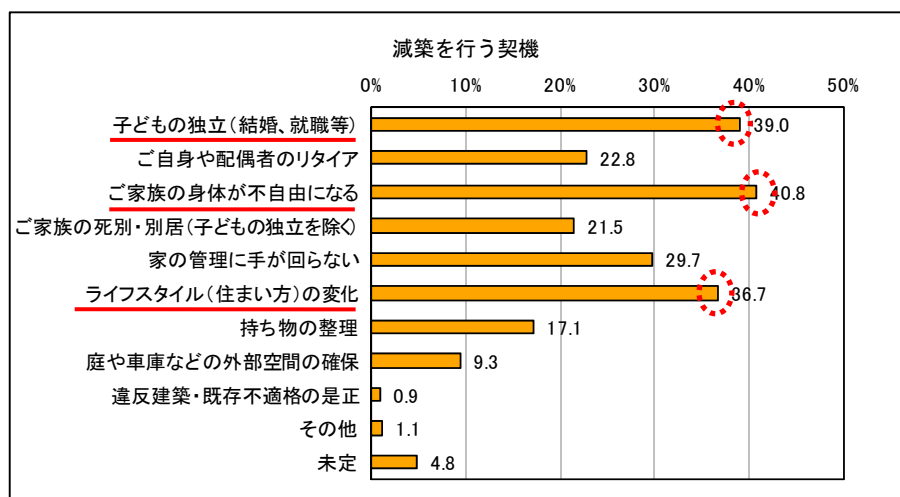
第1段階のアンケートにおいて、減築に関心あり⁴と回答した人を対象とし、減築を行うとした場合における、減築に対する要望等を把握した。

表－3 第2段階の質問事項

（減築を行うと仮定した場合の）減築を行う契機、減築の形態やボリュームおよび箇所（減築したい部屋）、減築に期待する効果、減築を行うにあたっての不安

ア 減築を行う契機（動機）

減築を行う契機（動機）としては、「子どもの独立（結婚・就職等）」、「ご家族の身体が不自由になる」の割合が高い。また「ライフスタイル（住まい方）の変化」も多く挙げられている（図－13）。



図－13 減築を行う場合の動機（複数回答）

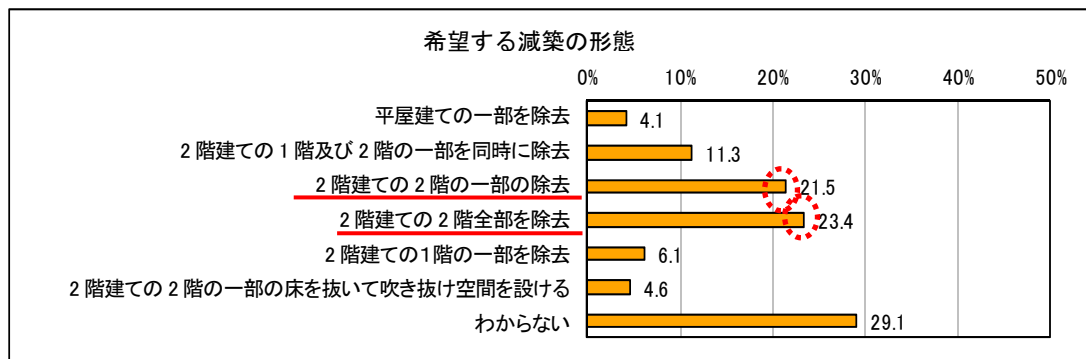
イ 減築を行う形態、ボリュームおよび箇所

減築を行う場合に希望する減築の形態について、図－1にある6つの減築のパターンを示して質問したところ、「わからない」とする回答を除くと「2階建ての2階全部を除去」とする回答が最も多く、次いで「2階建ての2階の一部を除去」の順となっている（図－14）。

グラフは掲載していないが、減築を行う場合のボリュームとしては「1割～全体の1/4程度」が約4割を占め最も多く、「全体の1/2以上」という回答は約2%に止まった。また、減築を行う箇所としては、「子ども部屋」、「客間・応接間・座敷」が

⁴ 減築に関心あり＝現在関心あり＋将来検討の余地あり

それぞれ約6割、約3割を占め、「有効に活用されていない部屋」を減築したいという意向が反映された結果となった。

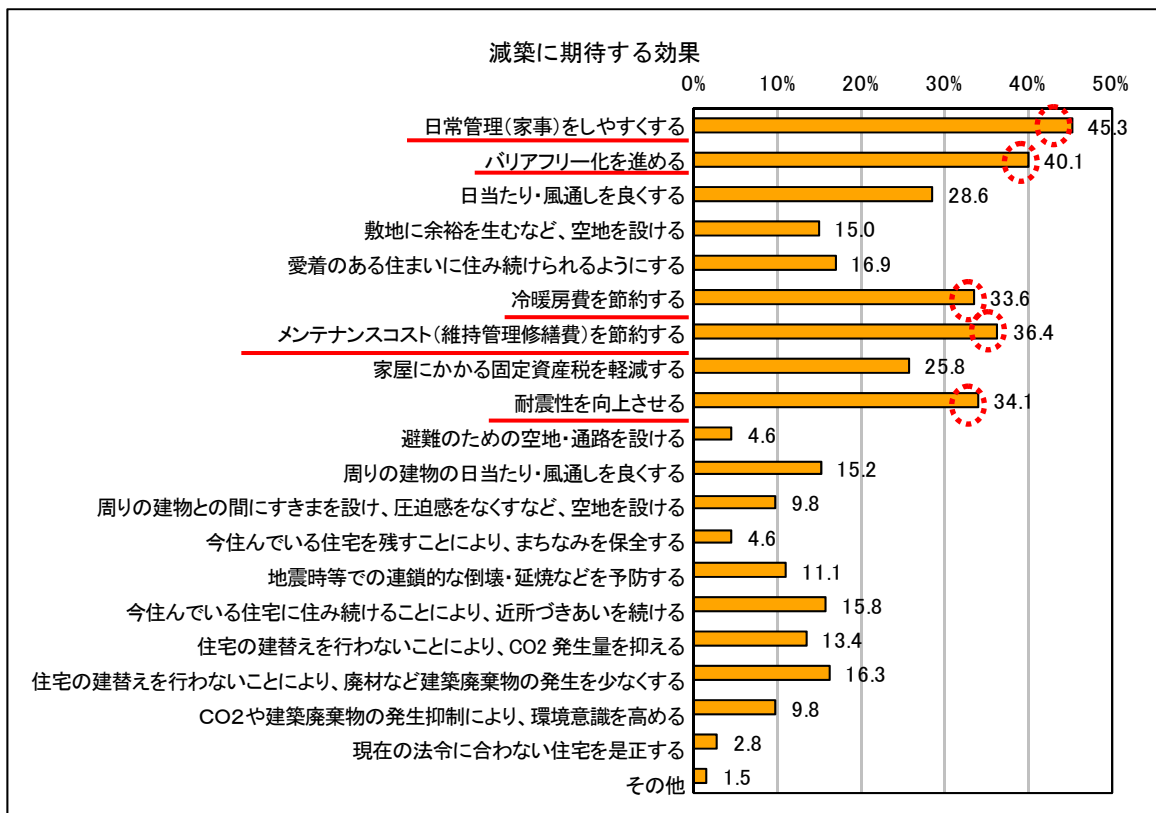


図－14 希望する減築の形態

ウ 減築に期待する効果

減築に期待する効果としては、「日常管理（家事）をしやすくする」、「バリアフリー化を進める」、「メンテナンスコスト（維持管理修繕費）を節約する」、「耐震性を向上させる」、「冷暖房費を節約する」といった個人の便益となる項目を中心に複数挙げられている。

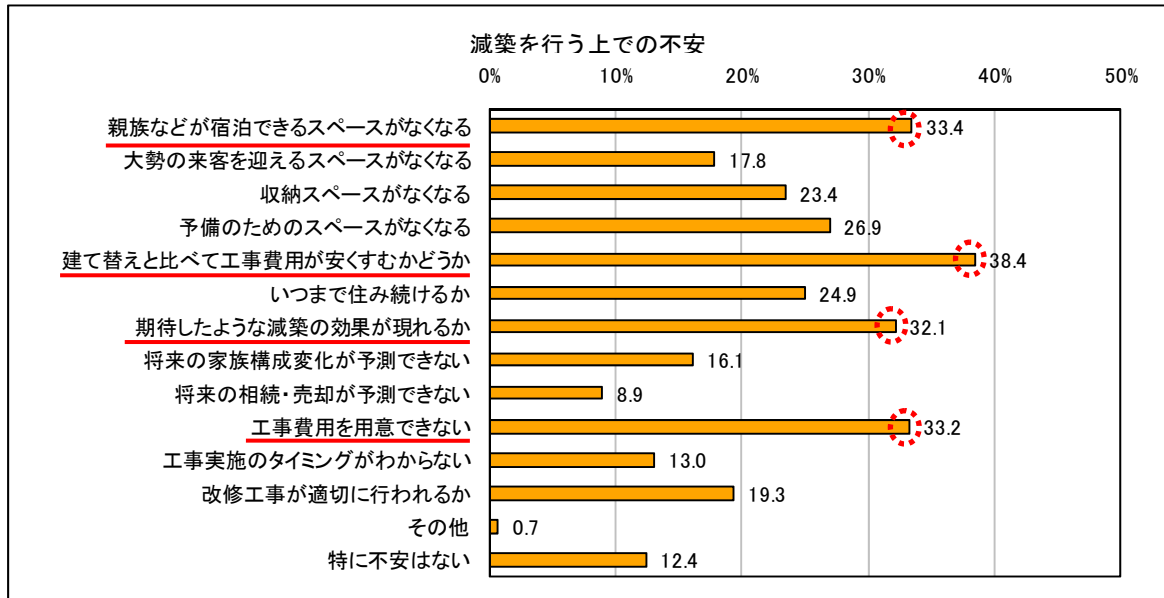
一方、周辺の住宅に対する環境改善・安全性の向上に関する項目など、社会全体に対する便益は比較的低い割合であった（図－15）。



図－15 減築に期待する効果（複数回答）

エ 減築を行う上での不安

減築に対する不安として、「建て替えと比べて工事費用が安くすむかどうか」「親族などが宿泊するスペースがなくなる」、「工事費用を用意できない」のほか、「期待したような減築の効果が現れるか」も高い割合であった（図－16）。



図－16 減築を行う上での不安(複数回答)

(4)まとめ

以上の結果から、下記の事項が明らかになった。

- ・子どもの独立を控えた世帯主年齢 50 代の世帯を中心に、減築に対する一定の潜在的なニーズが存在する。
- ・地域や住宅に対する愛着を持っており、当該地域へ住み続けることを望んでいる世帯の方が、減築に対する関心が高い。
- ・住宅の規模が極端に大きくなくても、減築に対する関心を持っている。
- ・減築に期待する効果としては、居住者の享受するものが優先されている。また、その効果が本当に発現するのかについて不安を抱いている。

4. 減築の効果分析

(1) 分析の目的

アンケート調査からは、減築により複数の効果を期待していること、またその効果が実際に発現するか不安であることがわかった。そこで、減築による効果が実際に発現し得るのかを分析するため、複数の減築プラン（減築を行うと仮定した場合のプラン）を作成し、表－4 に示す効果体系に基づき、効果の評価シミュレーションを行った。

なお、ここでは減築を行うとした場合の住宅単体の効果（表－4 に示すうち主に効果の帰着先が「居住者」となる項目）を中心にシミュレーションを実施している。減築を行うことで周辺の住宅の日当たりが良くなるなどの効果（効果の帰着先が「近隣住民」となる項目）は、周辺の住宅の配置や形状の設定が個別に必要となることから、「空地の確保」のみ評価を行った。

(2) 分析の概要

① 減築のプランについて

前述したアンケート調査の回答者から、現在お住まいの住宅の間取り図等の提供にご協力いただける方を募り、住宅の課題、減築に期待する効果とともに減築箇所など減築を行うと仮定した場合の形態や減築箇所を把握するインタビュー調査を実施した（図－3 に示す第3段階）。

その結果を基に、専門家の意見等を参考にしながら、図－1 に示した6種類の減築パターンに対応する、15 ケースの減築プラン⁵を作成した。なお、同一パターンや同一住宅での比較分析ができるよう、1 パターンにつき複数のプランを作成しているとともに、同一住宅で異なる箇所を減築するプランを作成している。

② 分析方法について

- ・効果指標：効果の帰着先を「居住者」、「近隣住民」、「社会全体」とし、「居住快適性」、「経済性」などの評価項目を設定し、さらに「日常管理の簡易化」、「バリアフリー化」などの効果指標を設定した。
- ・分析方法：平成21年度研究では、次表の評価項目のうち、居住者を帰着先とする効果を中心に、減築の前後での各減築プランにおける指標の変化量を定量的に把握した。また可能な項目については、効果の貨幣換算を行っている。

⁵ なおこの減築プランは「減築を行うとした場合どのような形態、ボリューム、減築箇所で行うか」についてインタビュー協力者の意向を踏まえて作成したものであり、実際に減築を行った（施工した）プランではない。

表－4 効果体系と効果指標

効果の 帰着先	効果指標			実施 状況※
居住者	居住 快適性	日常管理の簡易化	生活動線の短縮 (m)	○
		バリアフリー化	階数の減少	○
		住み慣れた住まいに住み続けられること	—	—
		空地の確保	新たに確保される空地の面積 (m ²)	○
	経済性	メンテナンスコストの削減	メンテナンスコストの削減 (円/年)	○
		固定資産税の軽減	固定資産税の軽減 (円/年)	○
		光熱水道費の削減	光熱水道費の削減 (円/年)	○
	環境性	採光・換気的良好化	床面積あたり開口部面積 (m ²)	○
	耐震性	耐震性の向上	上部構造評点、地震保険料の軽減 (円/年)	○
		避難用空地の確保	新たに確保される空地の面積 (m ²)	○
近隣住民	市街地の 密度の 緩和	災害時の連鎖的な倒壊・延焼等の予防	—	—
		日照・通風の改善	—	—
		空地の確保	新たに確保される空地の面積 (m ²)	○
	まちなみの 形成	既存建築物の修景活用によるまちなみの保全	—	—
	居住の継続	近隣コミュニティの維持	—	—
社会全体	環境問題 への対応	CO ₂ 発生量の抑制	CO ₂ 発生量 (kg-CO ₂ /年)	○
		建築廃棄物の発生抑制	建設廃棄物発生量 (kg/年)	○
		環境意識の高揚	—	—
	遵法性	違反建築物の是正	—	—

※○：H21 研究において定量的な評価を実施、—：定量的な評価は未実施（一部定性的な評価を実施）

(3) 分析結果の概要

①耐震性

耐震性については、上部構造評点（耐震性能を判定した結果を表す数値）の向上および地震保険料の軽減により評価した。このうち、減築による上部構造評点の変化について、次表に特徴的な結果を抜粋する。なお、結果を掲載している5つの減築プラン（No1～No5）は表－5～表－7（耐震性～環境性）で共通である。

表－５ 耐震性の向上

No	減築プラン	現況		減築後		減築の 効果 (b/a)	備考
		最小評点 (a)	評価 ⁶	最小評点 (b)	評価		
1	2階建ての2階を 全部除去	0.75	△	1.05	○	1.40	
2	〃	1.03	○	1.46	○	1.42	図－17 で示す減 築プラン ⁷
3	2階と1階の一部 を同時に除去			1.28	○	1.24	図－18 で示す減 築プラン
4	〃	1.61	◎	1.25	○	0.78	マイナスの効果 が発現
5	平屋建ての一部 を除去	0.43	×	0.73	△	1.70	不整形な形状を 整形化

- ・ほとんどの減築プランで減築による耐震性の向上（15 ケースのうち 13 ケースで減築の効果が 1.0 以上）が見られた。特に、2 階建ての 2 階全てを除去する場合においては、上部荷重が減少するため、大きな効果を発現する（表－5 の No1、No2（減築前後での間取図を図－17 に示す））。
- ・減築の際に耐力壁（耐震上有効な筋交い等が入った壁）を除去した場合や、除去する箇所により建物のバランスが崩れる場合などにおいては、かえって耐震性が低下することがある（表－5 の No4）。
- ・そのため、2 階建ての 1 階、2 階の一部を除去するような場合においては、耐力壁の位置を避ける、バランスを取るといった点に留意し、減築形態を設定することが必要である。
- ・また減築を行うだけでは上部構造評点が 1.0 以下となるケースもいくつか見られた。こうしたケースにおいては、減築とあわせ耐震補強を行うことにより、補強のみの場合より耐震性が向上する結果を得るケースもあり、実際に減築を行う場合には、現状の耐震性能に応じ、より減築の効果を発揮させるような工夫も必要となると考えられる。

6 表中の上部構造評点の評価区分は次の通り。評点 1.5 以上：◎（倒壊しない）、1.0 以上～1.5 未満：○（一応倒壊しない）、0.7 以上～1.0 未満：△（倒壊する可能性がある）、0.7 未満：×（倒壊する可能性が高い）

7 表中の No2、No3 は減築箇所を変えた同一住宅における異なる減築プラン同士の比較である。

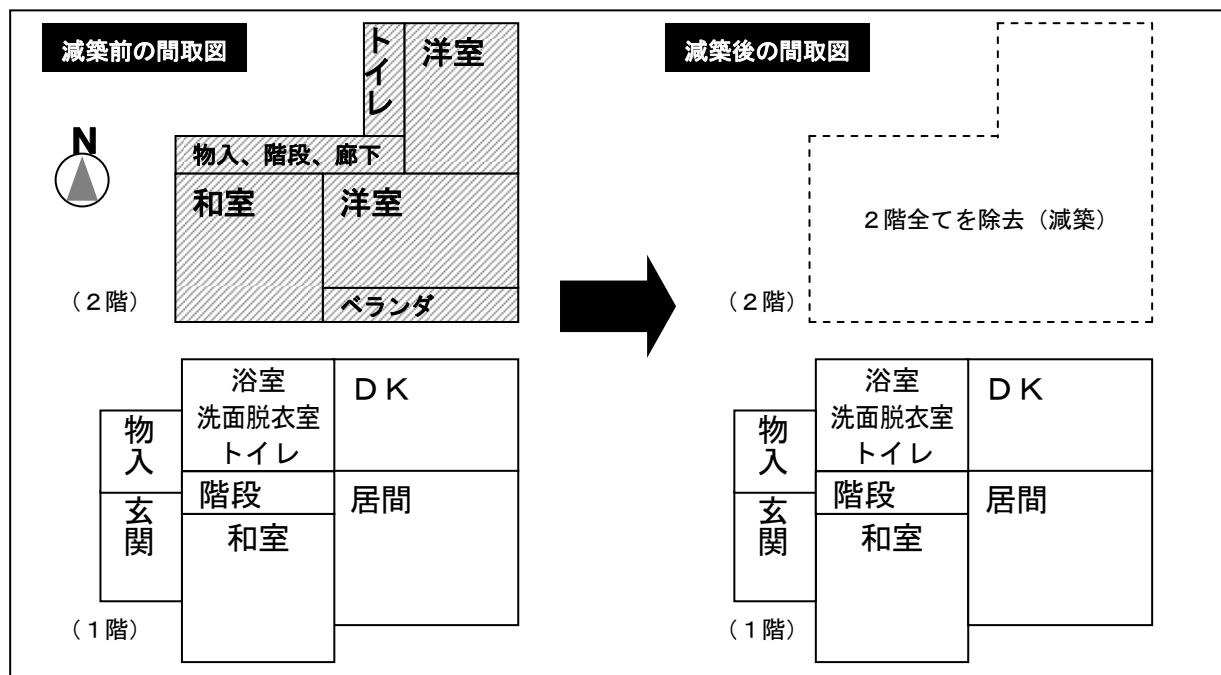


図-17 2階建ての2階全てを除去する減築プランの例（網掛け部が減築箇所）

②経済性

ア メンテナンスコストの軽減

メンテナンスコストについては、減築により削減される床面積等（外壁、屋根、室内床およびトイレ等の設備設置箇所数）に単位当たりメンテナンスコスト⁸を乗じて得られるメンテナンスコストの削減量により評価した。

表-6 メンテナンスコストの削減

No	減築パターン	削減面積 ⁹ (m ²)	メンテナンスコスト (円/年)			減築の 効果 (c/a)	備考
			減築前 (a)	減築後 (b)	削減量 (c=a-b)		
1	2階建ての2階を全部除去	142.6	219,820	158,881	60,939	28%	
2	〃	123.9	175,503	122,789	52,714	30%	図-17
3	2階と1階の一部を同時に除去	125.4		112,783	62,720	36%	図-18
4	〃	64.5	193,236	162,529	30,707	16%	
5	平屋建ての一部を除去	90.7	203,900	160,511	43,389	21%	

8 既存の調査事例より設定。ここでは外壁：206 円/m²/年、屋根：597 円/m²/年、室内床：583 円/m²/年、トイレ：11,000 円/m²/年を用いている。

9 削減面積は外壁、屋根、室内床の各部位の合計。

- ・メンテナンスコストは、住宅の外壁、屋根、室内床の面積（およびトイレ等の設備の有無）に応じて生じるため、減築によりこれらの面積が減少することで、ほとんどの減築プランで効果が発現する。減築に伴い、外壁等の面積が大きく減ずるほど、コスト削減効果も大きい。
- ・また、2階建ての2階を全部除去する減築プランなどでは、2階に設置してあったトイレ等の設備を除去することによるメンテナンスコストの削減効果が大きく発現するケースも想定される（表－6のNo1～No3）。

イ 暖冷房費用の軽減

暖冷房費用の削減効果については、減築による暖冷房エネルギー消費量の削減量を計測し、これに平均的なエネルギー価格¹⁰を乗じることによって算出する。

暖冷房エネルギー消費量は、解析条件として①当該住宅の床面積・容積等、②当該住宅の壁・床・屋根・窓等の断熱性、③在室者スケジュールを設定し、既存のシミュレーションソフトを用いて算出した。

表－7 暖冷房費の削減（一次エネルギー換算）

No	減築パターン	現状	減築後	削減量 (c=a-b)	便益 (年/円)	減築の効果 (c/a)	備考
		計算値 (a) (GJ/年)	計算値 (b) (GJ/年)				
1	2階建ての2階を全部除去	18.35	18.47	-0.12	-249	-0.7%	
2	〃	16.30	15.31	0.99	2,136	6.1%	図－17
3	2階と1階の一部を同時に除去	16.30	15.23	1.07	2,306	6.6%	図－18
4	〃	14.66	14.56	0.09	204	0.6%	
5	平屋建ての一部を除去	18.02	16.18	1.84	3,986	10.2%	

- ・暖冷房費用の軽減は減築面積よりも減築形態に応じて発現する。平屋建ての減築であって、住宅の遮熱性が低下しない場合などは、減築面積が小さくても暖冷房費の削減効果が得られる（No5）。
- ・一方、もともと空室だった部分を除去するプラン（外部とのバッファゾーンが失われる、No1）、2階の減築によって、日射が1階部分に直接差し込むようになって

¹⁰ エネルギー価格は、経済産業省資源エネルギー庁「エネルギー白書 2009」における 2007 年実績値より、電気代 20.7 円/kWh を用いた。

たプラン、吹き抜け化や部屋の統合などにより、1 部屋の容積を大きくしたプラン（使用エネルギー量が増大する）などでは、マイナスの効果が発現する。

- ・採光・換気的良好化と暖冷房費の軽減はトレードオフになる場合があることから、期待する効果の優先順位などに留意する必要がある。
- ・減築と同時に省エネ改修（断熱改修）を行うケースについても試算を行ったが、減築だけではマイナスの効果が発現してしまうケース（No1）を含め、多くのケースで省エネ改修を単独で行った場合よりも暖冷房費が削減できるという結果が得られた。

③ 環境性

- ・採光・換気的良好化には、減築する箇所の位置や向きが影響する。一体的に使用していた 2 部屋（特に DK と居間の組み合わせ）のうち、南側に位置する部屋を減築した場合や、減築により 2 面採光が可能となった場合に効果が発現する。部屋ごとの開口部面積が増えることで、自然換気を行なう場合の換気的良好化の効果も同時に発現する。
- ・また、1 階部分を減築することにより、敷地に空間を設ける場合などでは、風通しが良くなる、これまで日の当らなかった居室に日が差すようになるなど、効果が発現しやすい（図-18）。

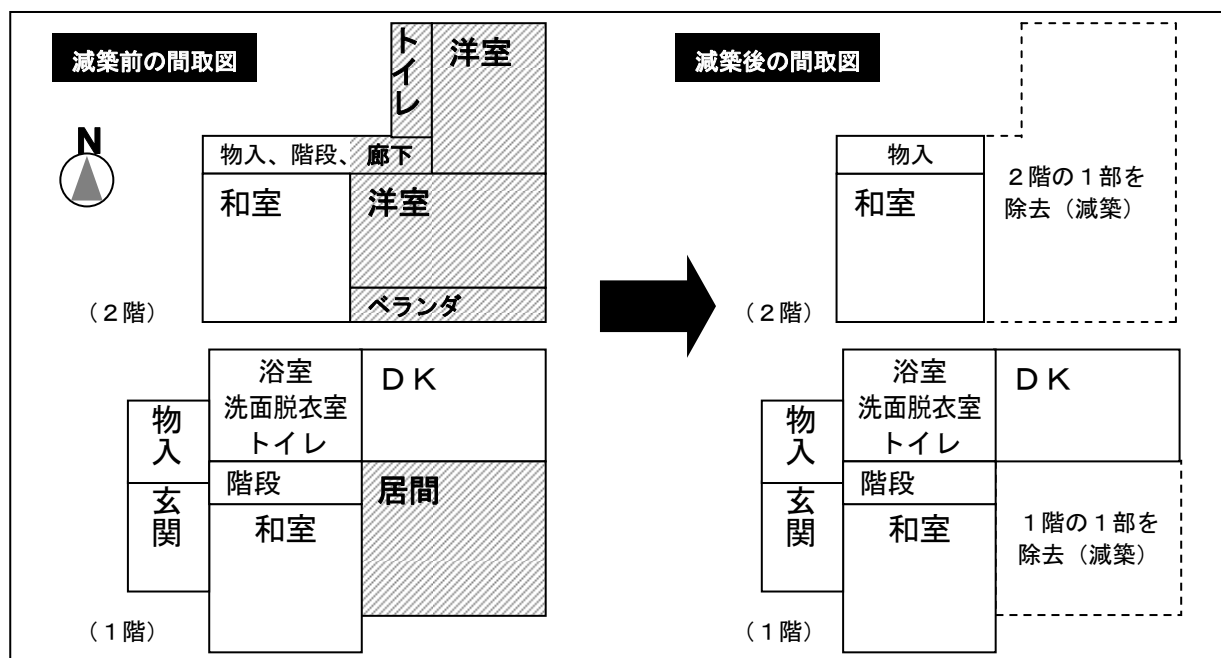


図-18 2階建ての1階と2階を同時に除去する減築プランの例

（図-17 から同一住宅で減築箇所を変えたプラン）

(4)まとめ

アンケート調査により確認された、居住者が減築に期待している効果である「耐震性」、「環境性」、「経済性」を中心に、減築を行うことで一定の効果が発現するという評価結果が得られた。また減築する箇所やボリューム（例：一部または全部）、内容（例：柱を残す、屋根部分を残す）等によって、発現する効果やその大きさが異なること、トレードオフとなる場合があることが分かった。

5. 今後の進め方

昨年度の研究では、減築に対する関心、また減築を行う場合に期待する効果など、減築に対する居住者のニーズをアンケート調査により把握するとともに、減築により耐震性の向上、住宅の暖冷房費等のコスト削減といった効果が発現することをシミュレーションにより確認した。

上記の検討は主に居住者や住宅単体に帰着する効果を中心に行ったが、減築を活用した市街地密度の緩和による災害時の建築物の倒壊・延焼等の防止や、減築により創出された余白空間を活用した地域の交流の場・地域コミュニティの醸成などの外部効果も期待されるところである。

こうした効果の分析は、減築を行う住宅だけでなく、周辺の住宅を含めた街区等の単位で検討する必要がある。このため、今年度は街区単位での減築に欠かせない住民の合意形成が円滑に行われるための仕組みのあり方について、独国の事例を調査し、我が国における適用の可能性を研究すること等により、このような市街地等における減築の外部効果を明らかにするとともに、減築を進める上での課題を整理し、市街地等の環境改善などにおける減築の可能性について検討を進めることとしている。

交通事業者における交通 IT 基盤の活用ニーズ等に関する調査研究

前主任研究官 清水 巖
研究官 加藤 隆重
研究官 井上 延亮
研究官 佐藤 真純

1 はじめに

これまでの交通分野における IT 基盤は、一般に個々の事業者のオーダーメイドによるシステム構築が主流であり、初期投資や運用費用が高額となり、また、システムの高度化・セキュリティ対策等によりさらにコストが増大するといった問題がある。そのため、一部の大手事業者のみが IT による恩恵を享受し、中小事業者が導入するのは、困難な場合が多いことが想定される。

しかしながら近年では、技術の進歩や知識の蓄積に伴って、交通分野における IT 基盤も従来のものより高機能かつ低価格なシステムをパッケージとして構築・提供できる可能性が増大している。

上記のような状況において、本調査は、交通事業者における IT 基盤の導入および活用状況やニーズなどの実態を明らかにすることを目的とする。

本稿においては、事業者からのアンケート結果の概要について報告する。

2 アンケート調査の概要

(1) 調査対象

本調査では、交通事業者の中でも一般的かつ事業者数も多い、鉄軌道事業者、路線バス事業者、旅客船事業者を対象とした。各事業者における調査対象事業者は以下のとおりである。

- ・鉄軌道事業者：第1種もしくは第2種事業者に該当する事業者。ただし、本調査では、主に中小規模の事業者の実態等の把握を目的とするため、JR各社および関東、関西地区の大手民間鉄軌道事業者を除いた。
- ・路線バス事業者：一般路線バスもしくはコミュニティバス(業務委託を含む)のうち少なくとも一方を運行している事業者。
- ・旅客船事業者：フェリーや連絡船などの利用者の足(地域交通・都市間交通など)となっている定期便を運航している事業者。

表 1：発送・回収数および回収率内訳

	鉄軌道	バス	旅客船	合計
回収数	103	330	177	610
発送数	155	553	278	986
回収率	66.5%	59.7%	63.7%	61.9%

(2)調査期間

平成 22 年 1 月 21 日～2 月 12 日

(3)調査項目

事業者種別ごとに異なる調査票とし、一般属性、各 IT 基盤の導入状況および交通情報等の電子化状況を問う内容とした。IT 基盤の導入状況に関する質問は、導入済事業者に対しては、導入の目的や効果、導入費用や運用費用の実態、備わっている機能などに関する質問を設け、未導入事業者に対しては、今後の導入に対する意向や、IT 基盤等の導入に対して期待する効果、導入および運用にかかるコスト感などに関する質問を設けた。

事業者種別ごとの設問項目を表 2 に示す。

表 2：事業者種別ごとの設問項目

	鉄軌道事業者	バス事業者	旅客船事業者
設 問 項 目	一般属性	一般属性	一般属性
	IC カード乗車券システム	IC カード乗車券システム	
	列車位置情報提供システム	バスロケーションシステム	
	交通情報等の電子化状況	交通情報等の電子化状況	交通情報等の電子化状況

3 アンケート調査結果

本章では、アンケート結果の中で特に特徴等が現れた鉄軌道事業者の IC カード乗車券システム、バス事業者の IC カード乗車券システムおよびバスロケーションシステムの結果についてまとめる。

3.1. 鉄軌道事業者

(1) IC カード乗車券システム

鉄軌道事業者の IC カード乗車券システム導入の割合は全体で 34%であり、売上高の規模別にみると図 1 の通りである。導入に際しては、改札機などのハード面およびソフト面の両方について導入費用と運用費用がかかるため、事業規模が大きく関わっていることが分かる。

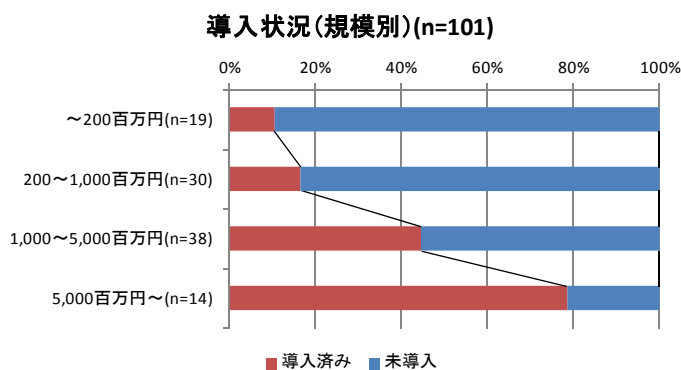


図 1：IC カード乗車券システム導入状況

導入済事業者で備わっている機能、未導入事業者で必要と思われる機能を図 2、図 3 に示す。導入済・未導入事業者ではほぼ同様の傾向であり、基本的な機能である普通乗車券や定期券はほぼ実装されているほか、他の事業者との連携も多くの上記事業者で行われていることが分かる。

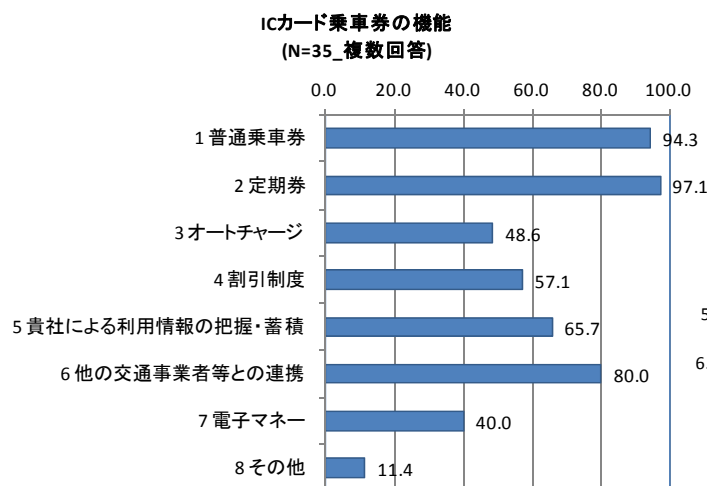


図 2：【導入済事業者】備わっている機能

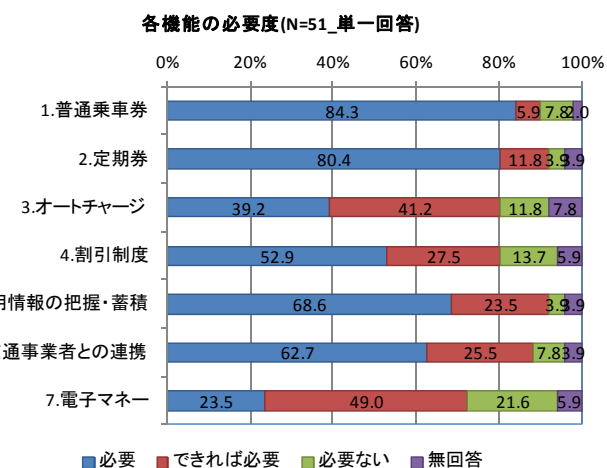


図 3：【未導入事業者】必要と思われる機能

導入済事業者における導入の目的と効果を図 4、図 6 に、未導入事業者における導入に期待する効果を図 5 に示す。導入済事業者において、利用者の利便性向上は導入の目的としてほとんどの事業者で挙げており、効果としてもほぼ実感ができている状況である。乗客数や運送収入の増加に関しては、目的として挙げる事業者も他と比べ少なく、さらに効果として出ている割合はさらに少ない状況となっている。

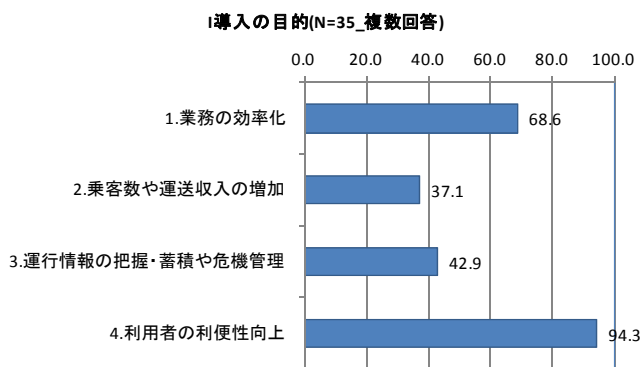


図 4：【導入済事業者】導入の目的

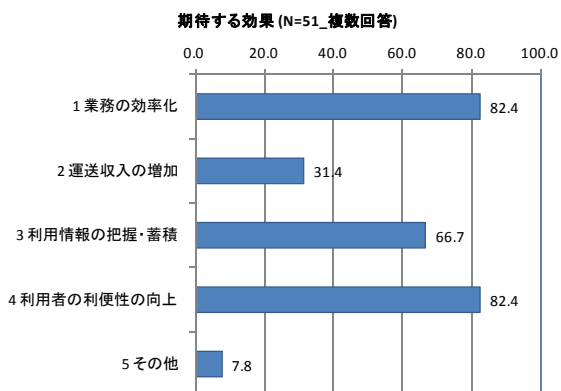


図 5：【未導入事業者】期待する効果

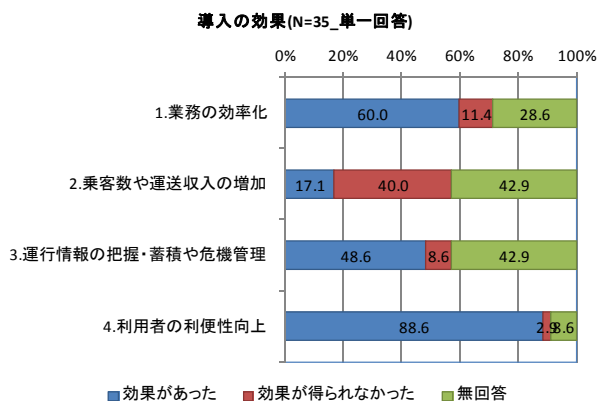


図 6：【導入済事業者】導入の効果

導入済事業者の導入までに最も苦労した点と未導入事業者の最も重要な課題を図 7、図 8 に示す。導入済事業者では、システムの知識情報の獲得や仕様決定に関する課題が半数近く選択されているが、未導入事業者では、導入資金、維持運用資金、コストに合った効果のすべて費用に関する課題が選択されている。

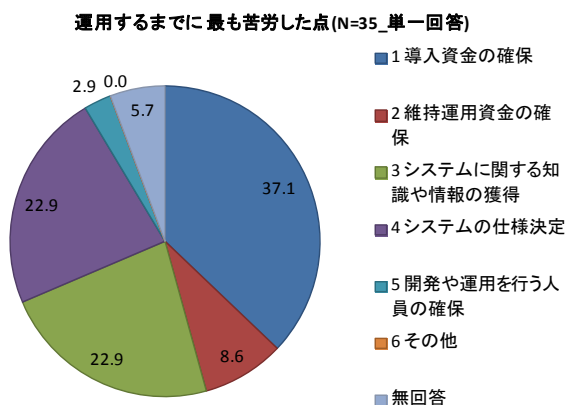


図 7：【導入済事業者】最も苦労した点

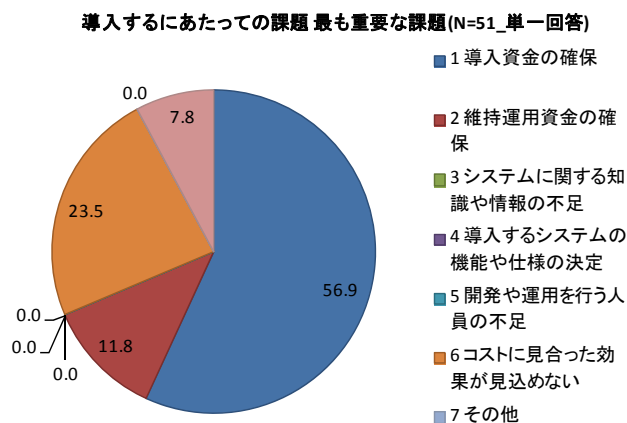


図 8：【未導入事業者】最も重要な課題

初期費用および年間運用費用に関して、導入済事業者の実際にかかった費用および、未導入事業者の負担可能な費用の集計結果を図 9 から図 12 に示す。

導入済事業者の年間運用費用については、規模だけでなく、運用形態にもよるため一概には言えないものの、規模が大きいほど運用費用が多くかかっていることが分かる。初期費用については、サンプル数も少なく規模による傾向は明確には表れていない。これは、システムの導入形態が独自で運用している、もしくは PASMO や PiTaPa などの共同利用型のサービスに参加しているなどの条件によっても変わってきていると思われる。

未導入事業者では負担できる費用を導入費用で 1 千万円以下、年間運用費用で 5 百万円以下とする事業者が多く、導入済みの事業者で実際にかかった費用と比べ、非常に低い額となっている。

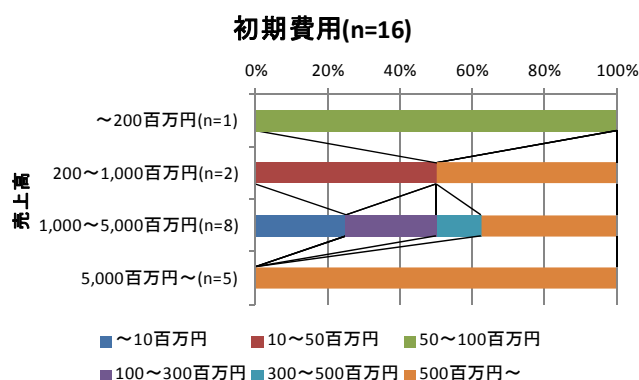


図 9：【導入済事業者】初期費用

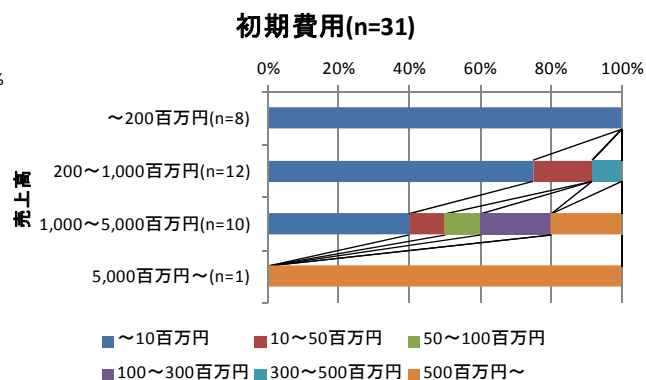


図 10：【未導入事業者】初期費用（想定）

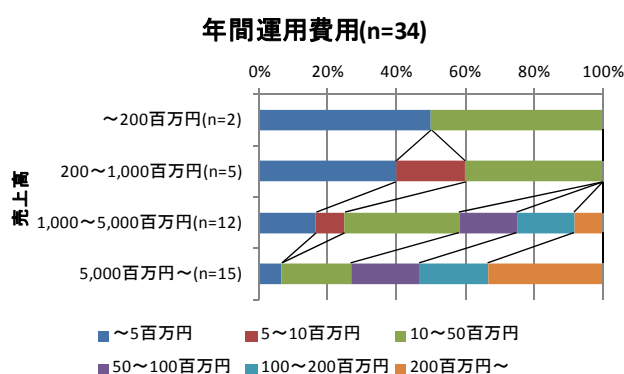


図 11：【導入済事業者】年間運用費用

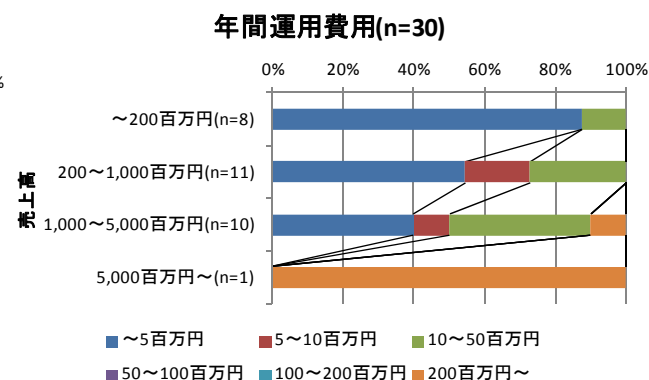


図 12：【未導入事業者】年間運用費用（想定）

また、導入済・未導入事業者の初期費用・年間運用費用の平均値・中央値を表 3 に示す。この表からも未導入事業者で負担可能な額は、導入事業者で実際に負担した額に比べ非常に低い額になっていることが分かる。

表 3：初期費用・運用費用の平均値・中央値

		導入済事業者	未導入事業者（想定）
初期費用	平均値	981 百万円	275 百万円
	中央値	708 百万円	5 百万円
年間運用費用	平均値	152 百万円	43 百万円
	中央値	43 百万円	3 百万円

3.2. バス事業者

(1) IC カード乗車券システム

バス事業者の IC カード乗車券システム導入の割合は全体で27%となっており、バス保有台数の規模別にみると図 13 の通りである。鉄軌道事業者と同様に事業規模が、導入状況に大きく関わっていることが分かる。

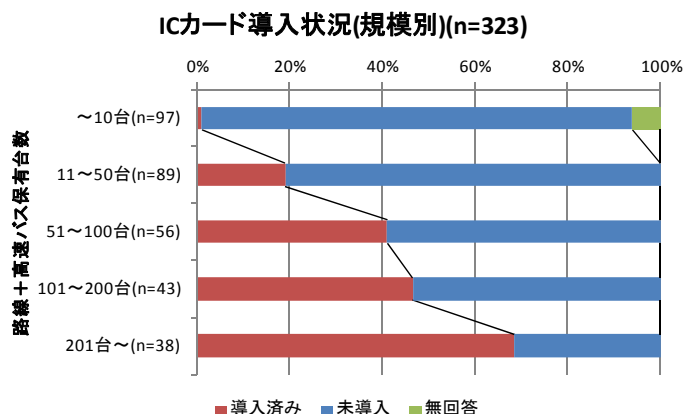


図 13 : IC カード乗車券システム導入状況

導入済事業者で備わっている機能、未導入事業者で必要と思われる機能を図 14、図 15 に示す。導入済・未導入事業者ではほぼ同様の傾向であるが、バス事業者の特徴として、割引制度を導入している事業者が多いことが挙げられ、既存の磁気カード等での機能を IC カードでも引き続き実装している事業者が多くいるためと思われる。

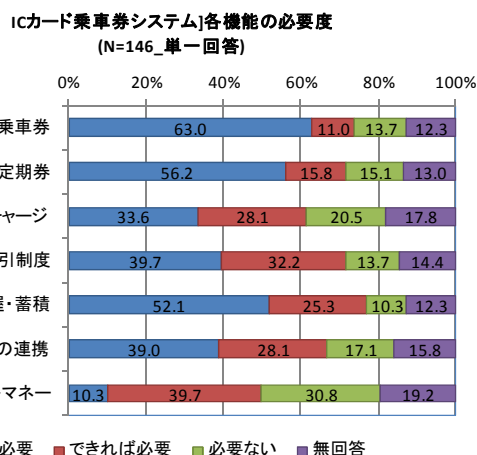
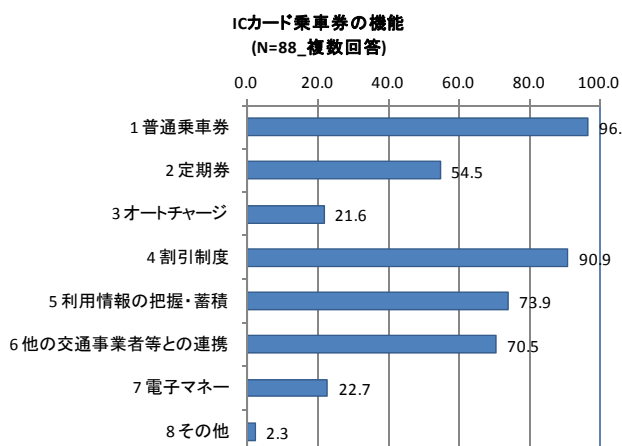


図 14 : 【導入済事業者】 備わっている機能

図 15 : 【未導入事業者】 必要と思われる機能

導入済事業者における導入の目的と効果を図 16、図 18 に、未導入事業者における導入に期待する効果を図 17 に示す。鉄軌道事業者と同様の傾向であるが、バス事業者では、乗客数や運送収入の増加を目的として挙げる事業者が比較的多く、効果についても 34%で効果があったと回答しており、導入により、増収に結び付いている事業者も存在していることが分かる。

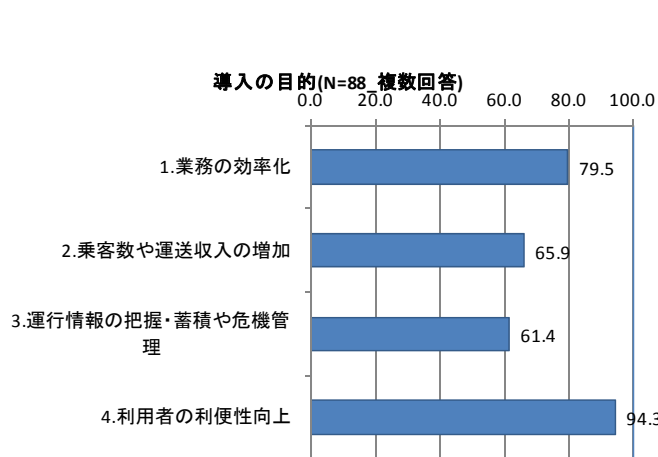


図 16：【導入済事業者】導入の目的

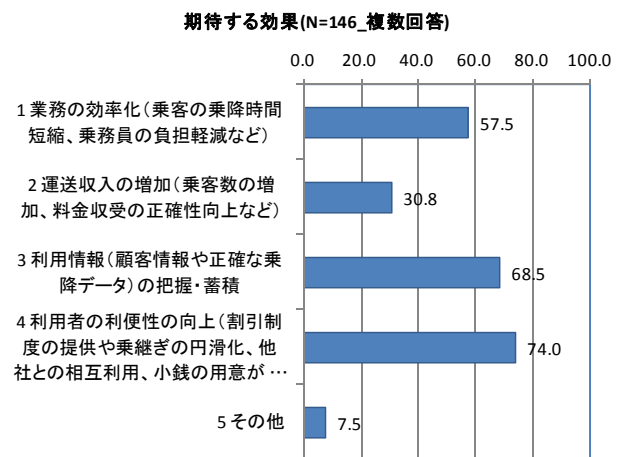


図 17：【未導入事業者】期待する効果

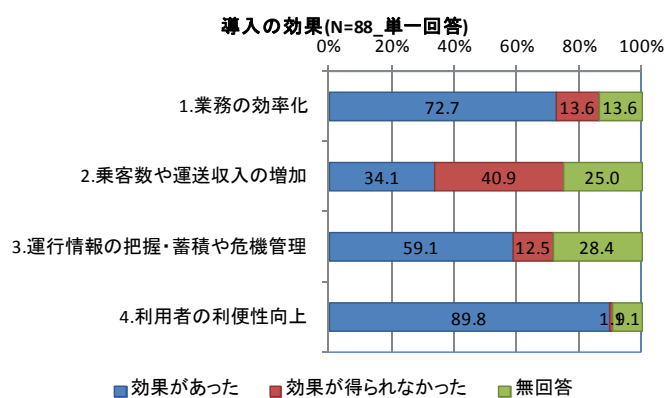


図 18：【導入済事業者】導入の効果

導入済事業者で導入までに最も苦労した点、未導入事業者で最も重要な課題を図 19、図 20 に示す。鉄軌道事業者と同様の傾向であり、導入済事業者では、システムの知識情報の獲得や仕様決定に関する課題が多く、未導入事業者では、導入資金、コストに合った効果などの費用に関する課題が多く選択されている。

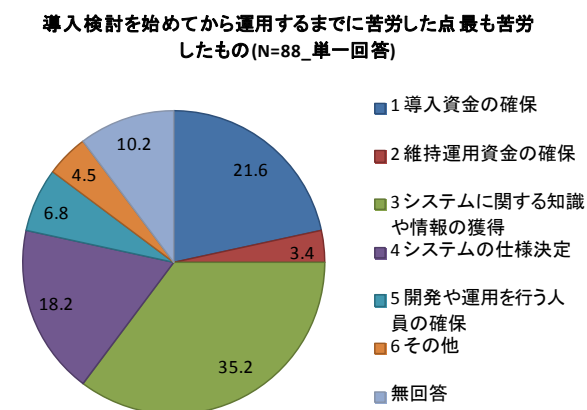


図 19：【導入済事業者】最も苦労した点

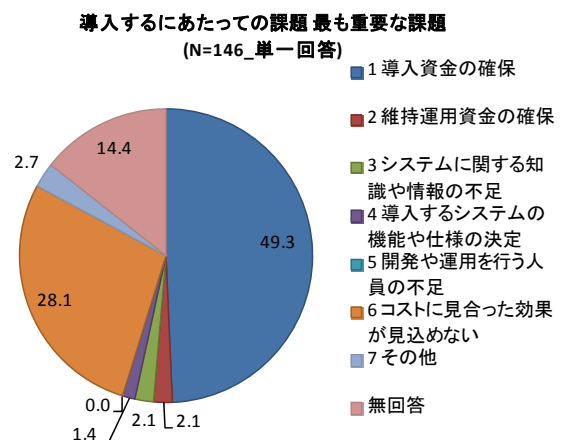


図 20：【未導入事業者】最も重要な課題

初期費用および年間運用費用に関して、導入済事業者の実際にかかった費用および、未導入事業者の負担可能な費用の集計結果を図 21 から図 24 に示す。

導入済事業者では、初期費用で 5 千万円から 5 億円、年間運用費用で 5 百万円から 1 億円程度を負担している事業者が多く、初期費用、年間運用費用ともに規模が大きいほど多くの費用がかかっていることが分かる。

未導入事業者では負担できる費用を初期費用で 5 百万円以下、年間運用費用で 5 百万円以下とする事業者が多く、導入済みの事業者で実際にかかった費用と比べ、非常に低い額となっている。

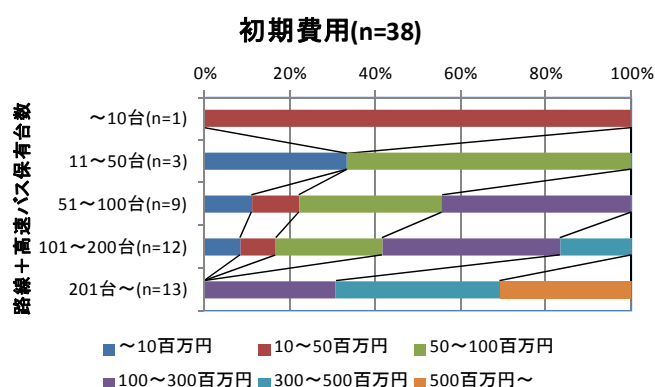


図 21：【導入済事業者】初期費用

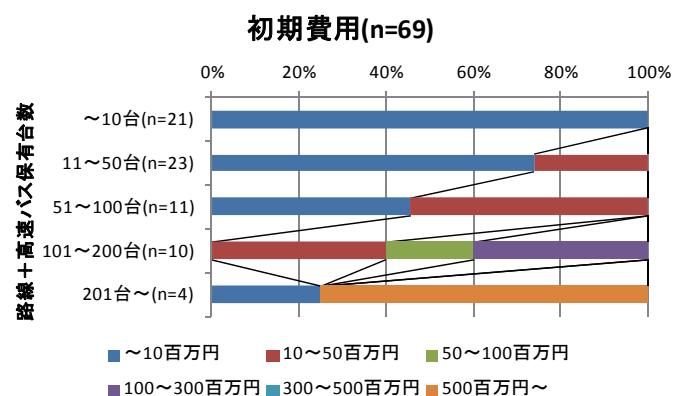


図 22：【未導入事業者】初期費用（想定）

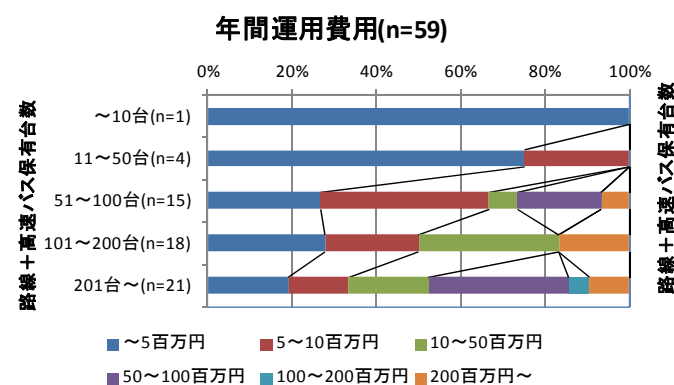


図 23：【導入済事業者】年間運用費用

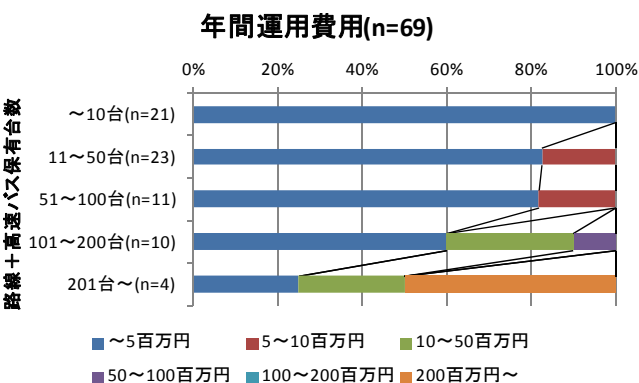


図 24：【未導入事業者】年間運用費用（想定）

また、導入済・未導入事業者の初期費用・年間運用費用の平均値・中央値を表 4 に示す。この表からも未導入事業者で負担可能な額は、導入事業者で実際に負担した額に比べ非常に低い額になっていることが分かる。

表 4：初期費用・運用費用の平均値・中央値

		導入済事業者	未導入事業者（想定）
初期費用	平均値	275 百万円	143 百万円
	中央値	162 百万円	3 百万円
年間運用費用	平均値	74 百万円	15 百万円
	中央値	10 百万円	0.6 百万円

(2) バスロケーションシステム

バス事業者のバスロケーションシステム導入の割合は全体で29%となっており、バス保有台数の規模別にみると図 25 の通りである。事業者の規模に応じて導入割合が高くなっており、バス保有台数が、100 台を超える事業者では、70%近い事業者が導入していることが分かる。

ロケーションシステム導入状況(規模別)(n=323)

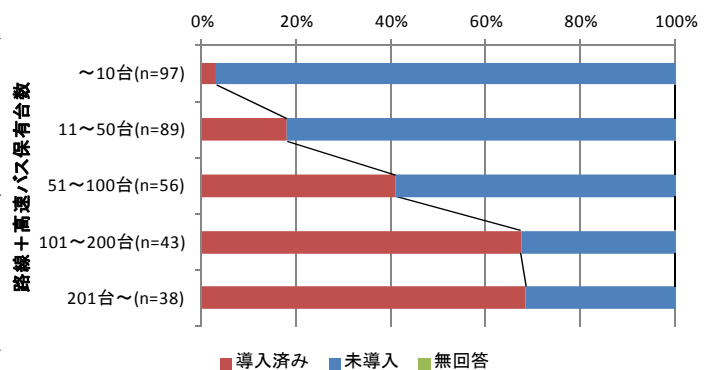


図 25：バスロケーションシステム導入状況

導入済事業者で備わっている機能、未導入事業者で必要と思われる機能を図 26、図 27 に示す。導入済事業者では、表示する情報と場所をクロスして設問した。バスロケーションシステムの基本的な機能である接近情報・位置情報について、高い割合で導入されているが、バス停・PC・携帯などすべての媒体で表示するのではなく、いずれかの媒体で情報を表示している事業者が多いことが分かる。

機能(N=97_複数回答)

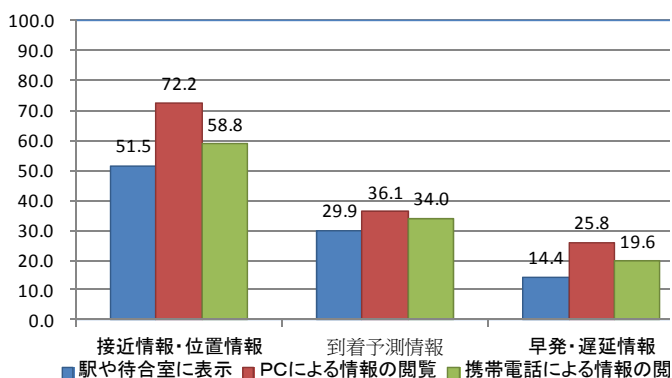


図 26：【導入済事業者】備わっている機能

各機能の必要度(N=142_単一回答)

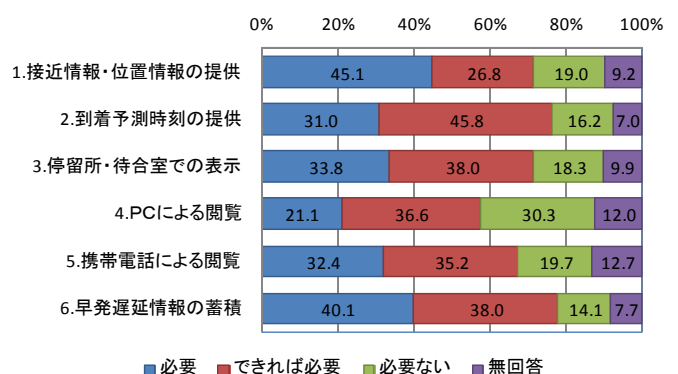


図 27：【未導入事業者】必要と思われる機能

導入済事業者における導入の目的と効果を図 28、図 30 に、未導入事業者における導入に期待する効果を図 29 に示す。IC カード乗車券システムと同様の傾向であるが、どの項目もやや低い値となっている。特に乗客数や運送収入の増加の項目に関してはその傾向が顕著であり、バスロケーションシステムが増収等に結び付くと考えている事業者は少ないことが分かる。

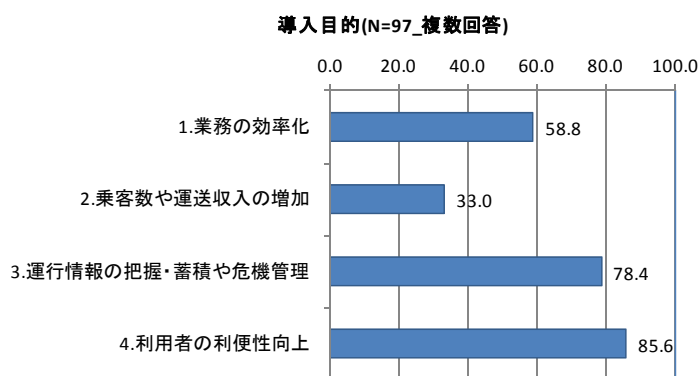


図 28 : 【導入済事業者】 導入の目的

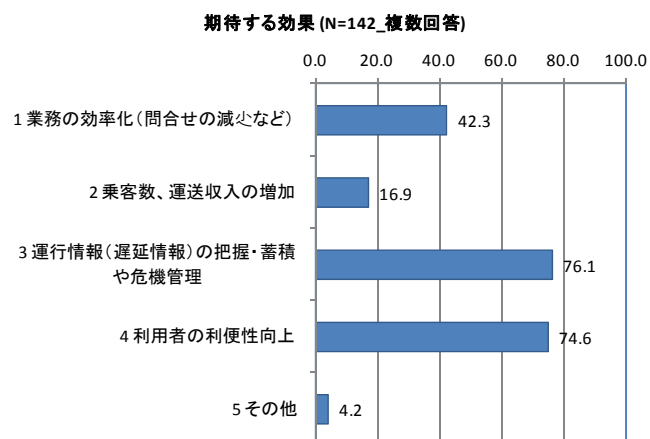


図 29 : 【未導入事業者】 期待する効果

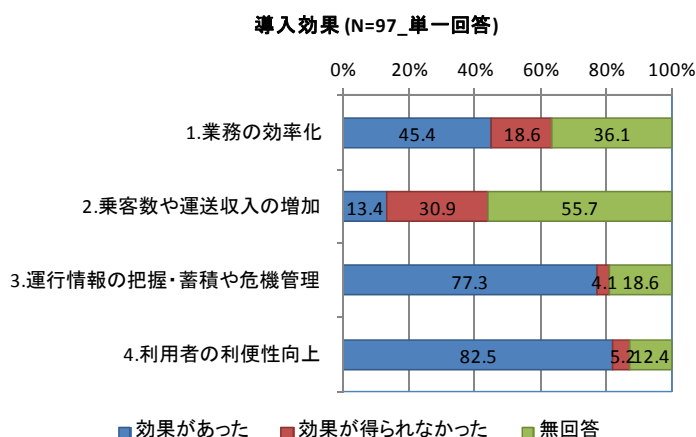


図 30 : 【導入済事業者】 導入の効果

導入済事業者の導入までに最も苦労した点、未導入事業者の最も重要な課題を図 31、図 32 に示す。IC カード乗車券システムと同様の傾向であり、導入済み事業者では、システムの知識情報の獲得や仕様決定に関する課題が多く、未導入事業者では、導入資金、コストに合った効果など費用に関する課題が多く選択されている。

運用開始するまでに苦勞した点 最も苦勞したもの(N=97_単一回答)

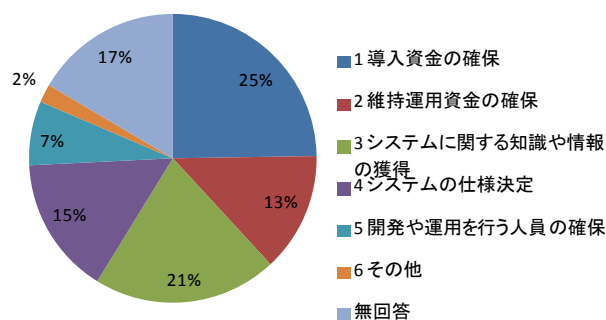


図 31 : 【導入済事業者】最も苦勞した点

導入するにあたっての課題 最も大きな課題(N=142_単一回答)

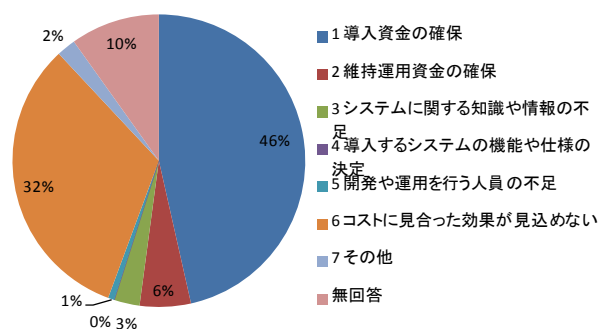


図 32 : 【未導入事業者】最も重要な課題

初期費用および年間運用費用に関して、導入済事業者の実際にかかった費用の集計結果を図 33、図 34 に示す。

規模による傾向は大きくは表れていないが、初期費用、年間運用費用ともに規模が大きいほど若干ではあるが、費用が多くかかっていることが分かる。

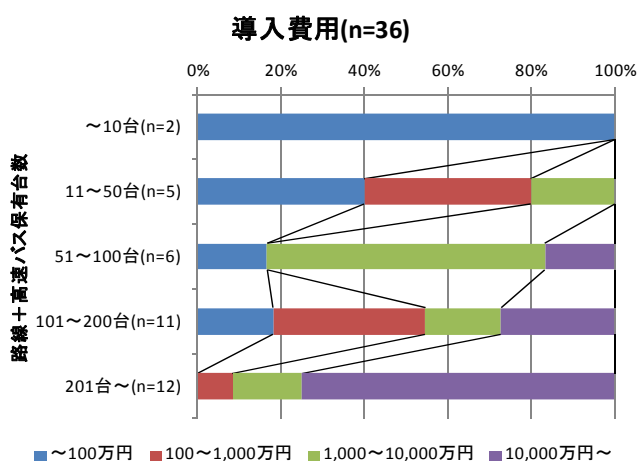


図 33 : 【導入済事業者】初期費用

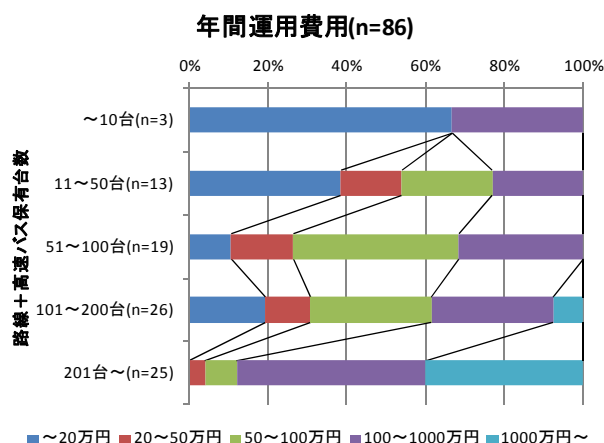


図 34 : 【導入済事業者】年間運用費用

表 5 : 初期費用・運用費用の平均値・中央値

初期費用	平均値	1 億 3300 万円
	中央値	6990 万円
年間運用費用	平均値	517 万円
	中央値	100 万円

未導入事業者に対しては、表 6 に示す具体的なシステムを 2 例提示し、それに対して、導入してみたいかどうか設問した。

2 システムに対して導入意向を聞いたところ、導入したいと考える事業者の割合は両システムともに 5 %弱となっており、標準的な費用のシステムでは導入への障壁は高いことが伺えた。また、「安くなれば導入してみたい」を合わせた割合は、シ

システム A で約 24%、システム B で約 20%となっており、導入するのであれば、独自システムを導入してみたいと考える事業者が多くなっていることが分かる。

表 6：提示したバスロケーションシステム

	システム A	システム B
システム概要	独自のシステムで、GPS により、バスの正確な位置情報や接近情報の提供が、パソコンおよび携帯電話から確認できるシステム	共同利用型のシステム（ASP サービス）で、バスの接近情報の提供（どのバス停を出発したか）のみが、パソコンおよび携帯電話から確認できるシステム
初期費用	100 万円/1 台当たり	10 万円/1 台当たり
運用費用	10,000 円/1 台・1 か月当たり	3,500 円/1 台・1 か月当たり

導入検討意向 条件A(N=142_単一回答)

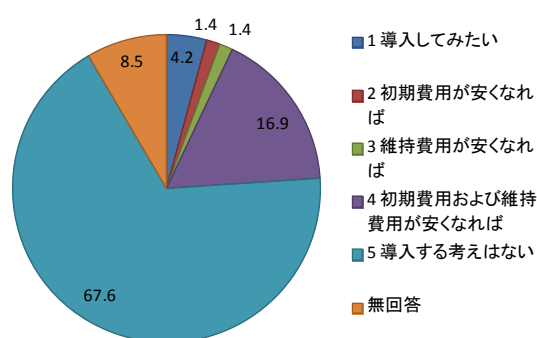


図 35：導入検討意向 システム A

導入検討意向 条件B(N=142_単一回答)

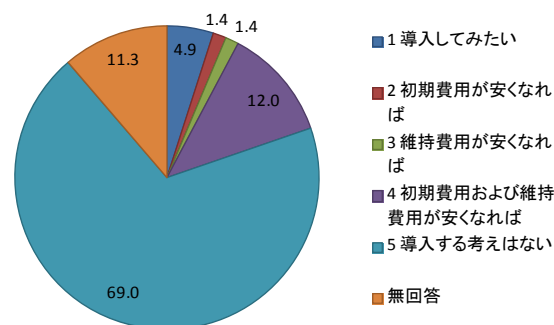


図 36：導入検討意向 システム B

4 まとめ

本調査では交通分野における IT 基盤として、主に IC カード乗車券システム、ロケーションシステムについて、鉄軌道事業者や路線バス事業者における活用状況や運用実態、今後の導入意向について明らかにした。

各システムの導入状況については、事業者の規模により導入の傾向が明確に表れ、小規模の事業者ではほとんど導入が進んでいないことが明らかになった。システムごとの機能や導入の目的については、導入済・未導入や事業種別により若干の差はあるもののほぼ似た傾向を示しているが、苦労した点、課題については、導入済・未導入で大きな差があり、未導入事業者では費用に関する課題が非常に高い割合で挙げられた。また、導入済事業者で実際にかかった費用に比べ、未導入事業者が負担できると回答した額は非常に低い額になっており、ここからもシステムの導入に関して費用が大きな課題になっていることが明らかになった。

老後の多様なライフスタイルを支える建替え型・住み替え型リバースモーゲージに関する研究（Kick-off）

主任研究官 酒井 達彦

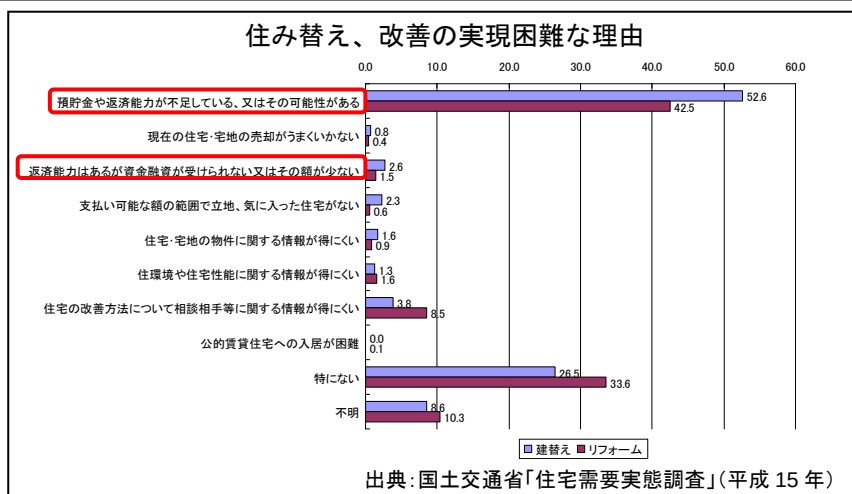
研究官 明野 斉史

【研究の背景と目的】

- ・ 優良な住宅ストックを蓄積するには、中古住宅市場やリフォーム市場の活性化が必要である。
- ・ 住宅の建替え・修繕等に対する高齢者の関心は決して低くないが、実施にいたるケースはまだ少ない。

その要因の一つとして、高齢者の経済的理由が指摘されている。

- ・ 実物資産（住宅）は有するものの、毎月のフロー収入に乏しい。
- ・ 金融機関から融資を受けるのが難しい。



リバースモーゲージの特長を活かした建替え型リバースモーゲージの可能性

- ・ 月々の返済不要
- ・ 死亡時までの居住の保証
- ・ ノンリコースローン

【研究内容】

- ・ リバースモーゲージの潜在的利用者層に対する意向調査・分析
- ・ 米国・英国におけるリバースモーゲージ普及の推移、普及要因等の調査・分析
- ・ 我が国の現状にあったリバースモーゲージ提案

【期待される効果】

- ・ 優良な中古住宅ストックの供給が増える。〔既存住宅の流通促進〕
- ・ 住宅の建替えの他に、資産価値増加分を月々の収入として受け取るにより、消費活動が活発になる。〔内需刺激〕

キーワード：少子高齢社会、ライフスタイルの多様化、優良な住宅ストックの持続的循環、リバースモーゲージ、中古住宅市場の活性化

1. はじめに

我が国では少子高齢化・人口減少社会や将来の経済状況に対する不安感から、現行制度を前提とする場合には社会保障を主とする将来負担増が予想されている。こうした経済事情と将来負担増予想が重なり、高齢者層（年金支給開始年齢である65歳以上を指す）のほかに50歳代、40歳代の世帯においても退職後の収入減少が見込まれている。また、入院や介護等の不測の事態に対応するために、より一層の自助努力が求められ、その要請は今後ますます強まっていくものと考えられる。

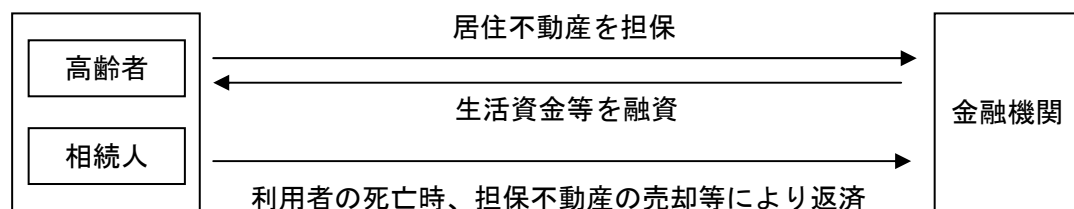
高齢者層、50歳代、40歳代の世帯の居住ニーズを既存調査から概観すると、住み慣れた自宅に住み続けたいという意識が依然としてある一方で、利便性の高い都心での居住、田舎でのんびり暮らしたいという住み替えニーズも増えてきており、居住ニーズは多様化を見せている。

また、前述した少子高齢社会の到来等を背景とした住宅ストックの量的充足を背景に、優良な住宅ストックの形成と蓄積、優良ストックの世代間を通じた持続的循環の必要性が高まっている。

そうした中で、退職後の経済的将来不安の緩和、多様化を見せる居住ニーズへの対応、良好ストックの持続的循環を図る上で有力な手段の一つとして注目されているのが、住宅・土地を担保に毎期融資を受け、主として死亡時に担保物件により償還を行うリバースモーゲージ（以下RM）である。これまでもRMのより一層の普及が求められてきたが、実物資産の保有状況、金融市場の成熟度等のRMの普及に必要な素地において我が国が比類する英米と比較すれば、RMの普及が進んでいるとは言えない。

現在の日本の住宅市場の課題には、優良な中古住宅ストックの蓄積と住宅ストックの世代間循環がある。前者は老朽化し耐震対策などが不十分な住宅を優良な住宅ストックに建て替えること、後者はそうした住宅を上物部分も含めて

図表－1 リバースモーゲージとは



リバースモーゲージとは、借り手（高齢者）が自らの持ち家に居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度である。（図表－1）

きちんと評価し中古住宅市場を活性化することにより、次世代に引き継いでいくというものである。

そうした観点から、本調査研究においては、主に、多様化している高齢者のライフスタイルに合わせて建替え型、住み替え型の RM の市場ニーズ、可能性について検討していく。

2. 本研究の背景と課題

2-1 高齢者等の建替え・修繕を阻む要因は？

多くの高齢者が現在の住宅に住み続けることを望んでいる一方で、防災面や居住環境の改善等の観点において不安・不満を抱えたまま住み続けている人が多いのも事実である。高齢者における住宅の建替え・修繕等に対する関心について既存調査を見ると、建替え・修繕等への関心は低くないがその実施をためらっており、その主な理由としては経済的要因が挙げられている。

図表－2 リバースモーゲージとフォワードモーゲージ（通常の住宅ローン）の違い

	リバースモーゲージ	フォワードモーゲージ (住宅ローン)
融資残高と持ち分の関係		
目的	生活資金等の補填	住宅購入
融資方法	契約時に一括融資、もしくは契約期間中に分割融資（年金融資）	契約時に一括融資
返済方法	契約終了時に元利合計を一括返済	融資期間中に定期的に分割返済
契約終了時	負債大、持分小あるいはゼロ	負債ゼロ、全て持分

フォワードモーゲージ（通常の住宅ローン）の場合、返済が進むにつれて負債は徐々に減っていき、持ち分が増えていくが、リバースモーゲージは契約期間が長くなれば長くなるほど負債が増えていき、持ち分が減っていくことから、逆のモーゲージということでリバースモーゲージと呼ばれている。

この経済的要因の背景について既存調査を見ると、高齢者の貯蓄額は、一般的に若年世代よりも多いが、フローの収入が限られており、万一に備え、貯蓄を取り崩すことに対しては強い抵抗感があるように見受けられる。さらに、フロー収入が限られる者が金融機関から融資を受けることは一般的に困難であり、融資を受けられたとしても毎月の返済義務が発生し、仮に返済が滞れば担保が差し押さえられてしまう。つまり、実物資産を活用して毎月のフロー収入を確保しつつ、「毎月の返済を必要とせず」、「存命中の居住が保証される」ことが、建替えに関する高齢者特有のボトルネック解消に欠かせないと考えられ、その手段としてリバースモーゲージ（RM）の活用が考えられる。

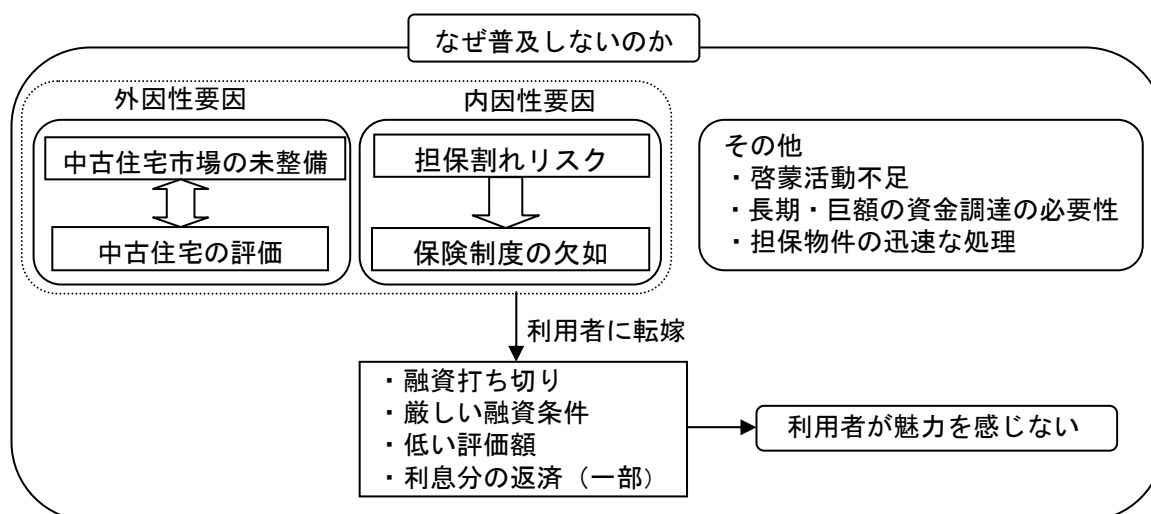
2-2 リバースモーゲージの普及阻害要因

我が国で RM の普及を阻害している要因は、外因性要因と内因性要因、その他に分類することができる。

外因性要因としては、担保物件の資産価値評価、特に上物部分の評価方法が確立していないために中古住宅市場がいまだ成熟しておらず、その結果、土地のみを評価対象とするため融資可能額が低くなり、商品としての魅力が乏しくなることが考えられる。

また、内因性要因としては担保割れリスクがある。担保割れリスクは「長生き」、「金利変動」、「不動産価格の下落」という RM の三大リスクに起因しており、我が国で制度化、商品化されている RM は利用者にそのリスクが転嫁されている。担保割れが生じた時点での融資の打ち切りや、担保割れが生じないように資産価値に対する融資上限を低く設定しているものがほとんどであり、さ

図表－3 リバースモーゲージ普及の阻害要因



らには利息分を毎月返済を要することを条件としているものもある。こうしたリスクの転嫁は RM の魅力を下げ、RM に対する関心を失わせているものと考えられる。

2-3 リバースモーゲージの特長を活かした建替え型・住み替え型リバースモーゲージの可能性

米英で現在広く普及している RM の特長は、①利用者は融資金に関して元利ともに返済の必要がなく、②融資総額が担保評価額を上回ったとしても（担保割れしても）、死亡時または売却時までその住宅に住み続けることができ、③なおかつ担保評価額を超過した融資額分に関しては返済義務が発生しない（ノンリコース）、とまとめることができる。

一般的に米英の RM は、既存の主たる住宅に住み続けることを前提とし、その住宅を担保に生活資金やリフォーム資金の融資を受けるというものであり、中古住宅市場には十分な資産価値がある住宅が流通している。そういった意味で、我が国とは大きく異なっている。

（１）建替え型リバースモーゲージ

そこで、上物も諸設備も老朽化し、中古住宅市場で十分な評価を受けない住宅ではなく、長期優良住宅のように数世代にわたって住み続けられるような住宅に建て替えることで、中古住宅市場に流通させていくことが必要となってくる。しかし、そこで問題となるのが建替え費用の捻出であるが、その問題には本研究で検討する「建替え型 RM」が有効であると思われる。

仮に建替え型 RM が普及すれば、継続居住を保証しつつ、高齢者が保有する住宅資産を活かし、建替えに要する資金を調達することができるようになることから、建替えに伴う不安は解消され、建替えを後押しすることにつながると考えられる。その結果、建替えにより優良なストックが形成されるとともに、死亡時等に売却された住宅は優良中古住宅として流通することが想定され、世代間を通じた優良ストックの持続的循環の形成に資することが期待される。また、融資額のうち建替え費用を上回る分については、収入・貯蓄の増加につながるため、様々な需要増に伴う景気刺激効果も期待される。

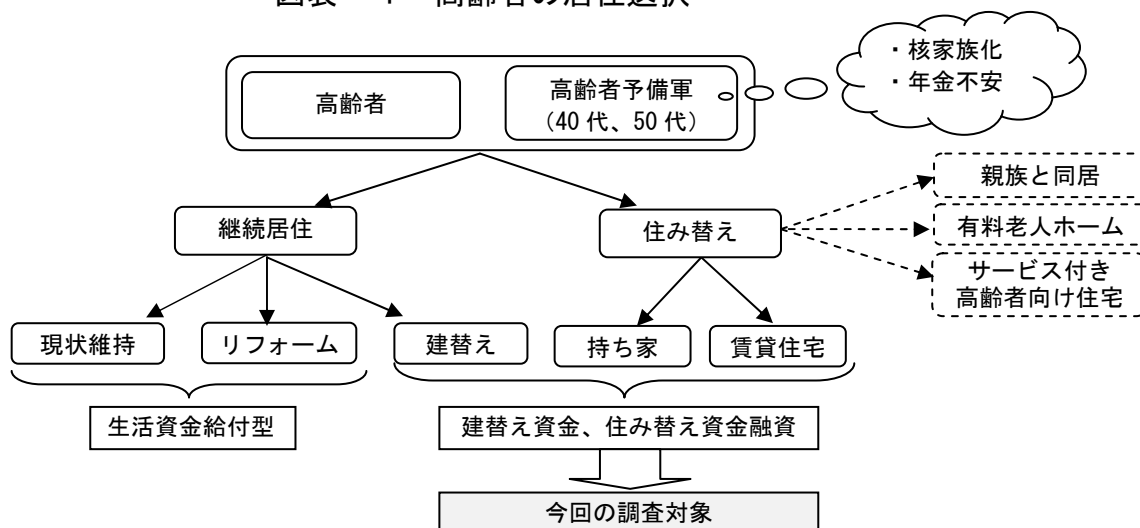
（２）住み替え型リバースモーゲージ

高齢者の多くが住み慣れた地域・住宅で生活を送りたいと考えている一方で、近年は、利便性が高く、かつ医療施設が整備された都心に移り住んだり、あるいは、体の自由が利く元気なうちは田舎でのんびりと自由気ままに生活したい

と考え、地方に移り住む高齢者も見受けられるようになってきている。こうした高齢者の住み替えは、世帯規模にあった住宅への住み替えとも捉えることができ、それまで住んでいたファミリータイプの住宅をこれから子育てを行う若年層に提供するという意味でも住宅ストックの有効活用と言える。

こうした住み替えを行う場合、従来までは住宅を売却して、その資金で次の住宅を購入する、あるいは賃貸するというのが一般的であったが、“その住宅（土地）の所有権は保持していきたい”、あるいは“いずれは戻ってきたい”という高齢者に対しては、当該住宅を定期借家で貸し出すと同時に、RM によって融資枠を設定して住み替えを行うことも可能となる。融資限度額によっては、その融資金を元手に従前よりもダウンサイジングした住宅を購入することも可能であるし、あるいは定期借家としての賃料収入と RM の融資金で都心部の賃貸マンションに移り住むことも可能である¹。

図表－４ 高齢者の居住選択



3. 海外における RM の展開

3-1 米国

米国にリバースモーゲージ（RM）の原型が登場したのは1960年代にまでさかのぼる。当時の制度は公的機関が実施するプログラムのみであり、融資の目的（政策目的）が固定資産税の繰り延べや住宅の修理・改修費用などであり、資金使途が限定的であった。

1980年代になると、公民により研究開発が進められ、資金使途を自由にし、融資期間を確定させた RM や、担保不動産の値上がり益をもとに保険料を徴収

¹ この住み替え型リバースモーゲージの場合、従来のリバースモーゲージの条件である“主たる居宅である”という条件から外れてしまうので、その点については精査が必要である。

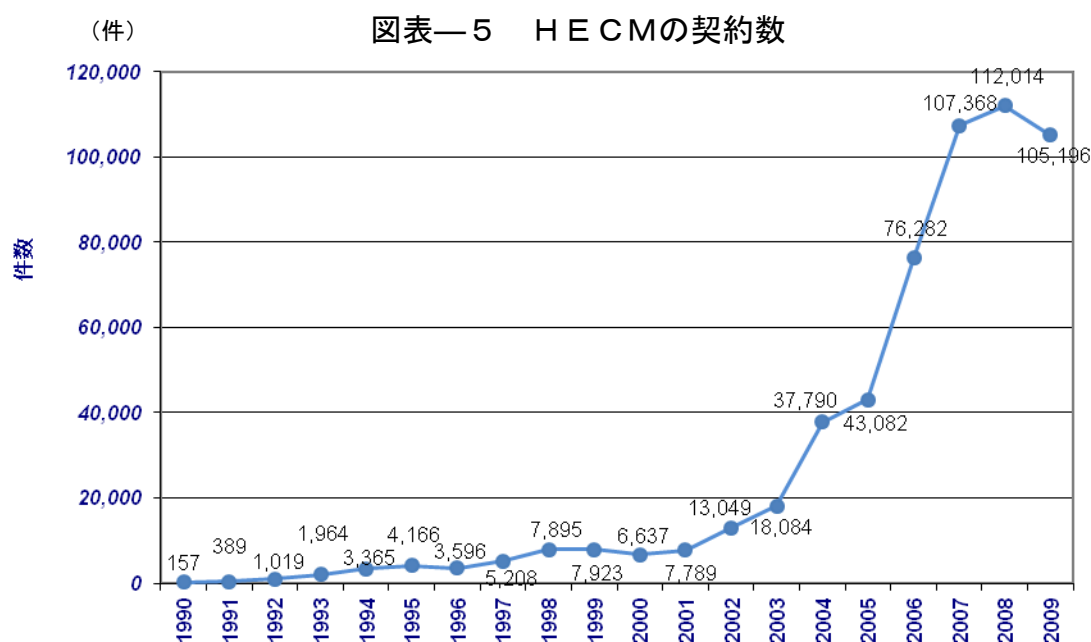
する貸手引受保険付け RM などが開発された。

しかし、前者は融資終了後から返済義務が生じるため、その条件下で利用する高齢者は限られていた。後者については、住宅価格の値上がりが保険プログラムの資金的根拠となるため、資金調達面での安定性を欠いていた。また、RM という制度自体の認知度も低く、金融機関にとってもリスクの高い特殊な商品として扱われていたため、普及はそれほど進まなかった。

そうした中、住宅都市開発省（HUD：Department of housing and Urban Development）は 1989 年に主に低所得者を対象とした HECM（Home Equity Conversion Mortgage）を導入した。当初、HECM は期限付きのパイロットプログラムであったが、デモンストレーション期間を通して一定のニーズが確認されたため、1998 年から恒久的な制度となった。

その後、中堅所得者層向けには FNMA（ファニーメイ）の Home Keeper、高所得者層には民間企業の商品（Financial Freedom 社の Cash Account Plan など）が順次、制度化され、幅広く商品が提供されるようになった。

しかし、サブプライムローン問題が表面化し不動産価格が下落し始めると、民間企業は販売を中止し、さらには政策的意図から HECM の融資額上限²が引



出典：HUD資料より作成

² リバースモーゲージでは、FHA が通常の住宅ローンの保険対象とする地域ごとの融資額上限（203-b リミット）と実際の鑑定評価額の低い方を融資額上限としている。この融資額上限に、年齢や予測金利等から算出した Principal Limit Factor（PLF）を乗じた額が、最大融資限度額となる。2010 年度における 203-b リミットの最高額は 729,950 ドルである。

き上げられたため、その対象層を重複した Home Keeper は新規融資の停止を余儀なくされた。その後も HECM の融資額上限が引き上げられたため、2009 年度の融資実績は 11 万件を超えるまでに拡大した。

HUD はその後も HECM の利用者層のニーズに応えるため、2009 年に新規購入住宅を担保対象とする HECM for Purchase、2010 年には従来の HECM の問題点として指摘されてきたイニシャルコストの軽減を図った HECM Saver といった商品化を行っている。

3-2 英国

英国で RM に該当する商品はエクイティ・リリース (Equity Release) と総称されており、その歴史は古く 1965 年から販売されている。

供給の主体は、民間の生命保険会社を中心であり、現在は SHIP (Safe Home Income Plan) と呼ばれる業界団体が設立され、各種の問題に対応している。この SHIP 加盟企業の商品が市場の 9 割を占めている。

エクイティ・リリースは、担保設定型のライフタイム・モーゲージ (Lifetime Mortgage) と売却型のホーム・リバージョン (Home reversion) の 2 つのタイプに大別される。

1998 年以降の実績 (金額) は図表 7 のとおりであり、2000 年代に入って急増しているが、2003 年以降は平準化している。契約件数はライフタイム・モーゲージとホーム・リバージョンの合計で 2002 年の 16,300 件が 2003 年には 25,000 件となり、2007 年には 29,293 件となっている。

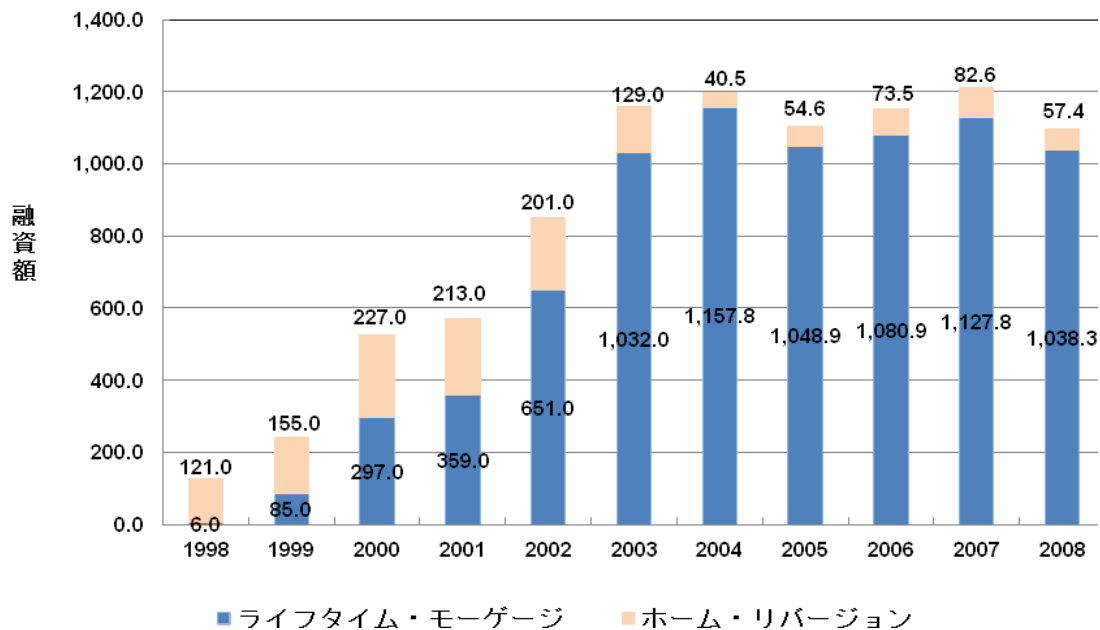
図表 6 英国のリバースモーゲージの種類

エクイティ・リリース (Equity Release)	【担保設定融資型】 ライフタイム・モーゲージ (Lifetime Mortgage) 市場の 9 割以上を占める	【基本的な仕組み】 利用者 (借手側) の住宅に担保を設定し、融資を受ける。 一括融資を受けてその利息のみを月々返済するタイプや、利息が免除される代わりに契約年齢や住宅値上がり益により、元本に一定額を加算して返済するタイプ、年金保険を購入するタイプなど、いくつかのタイプが存在する。
	【不動産売却型】 ホーム・リバージョン (Home reversion)	【基本的な仕組み】 利用者は住宅の所有権の全部または一部を売却し (市場価格の 2~6 割)、一括給付やそれを元手にした終身年金保険の購入により定額給付を受ける。事業者によって様々なスキームがある。 利用者は生存中は家賃なし (または低額家賃) で居住継続が保証される。

出典：国土交通政策研究所調べ

図表－7 エクイティ・リリースの利用状況

(百万ポンド)



出典：CML Report ほか より作成

4. 国内におけるリバースモーゲージの展開

我が国におけるリバースモーゲージ（RM）の導入は1981年の東京都武蔵野市に始まる。その後、世田谷区や中野区など東京都下の区市でも制度化され、1990年前後には関東、関西の大都市圏の自治体でも制度化されるようになった。

また、1980年代後半の不動産価格高騰期には信託銀行などもRMの導入を図ったが、バブル崩壊による不動産価格下落により制度の実質的休止が相次いだ。

その後、高齢化問題が深刻化してくると、地方都市や地方銀行でもRMの導入検討が盛んに行われたが、実際に導入した自治体・金融機関はわずかであり、利用実績もほとんど伸びていない。

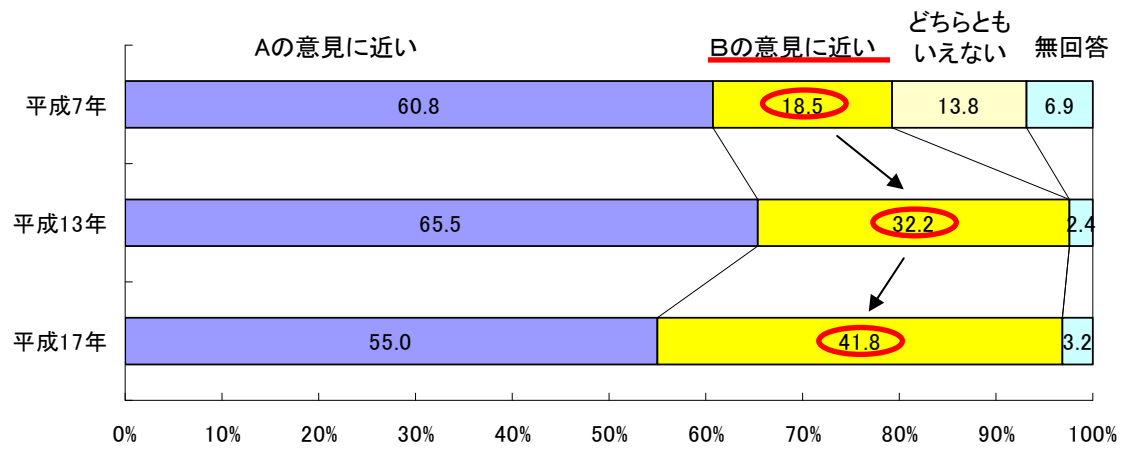
近年、再びRM導入の機運が高まりを見せており、従来の金融機関の他に、厚生労働省や住宅金融支援機構といった公的機関、ハウスメーカーなども商品提供をしている。市中銀行の中には独自の商品設計を行い、積極的なPRを行うことで利用実績を伸ばしているところも現れるなど、RM市場については新たな展開がみられる。

5. 今年度の作業予定

5-1 リバースモーゲージの潜在的利用者層に対する意向調査・分析

高齢者全般の居住ニーズの実態については既存調査を活用した上で、建替え等をする可能性のある高齢者および中高年層を対象に老後の住まい方とリバー

図表－８ 資産の相続に対する意識の変化（親の側の意識）



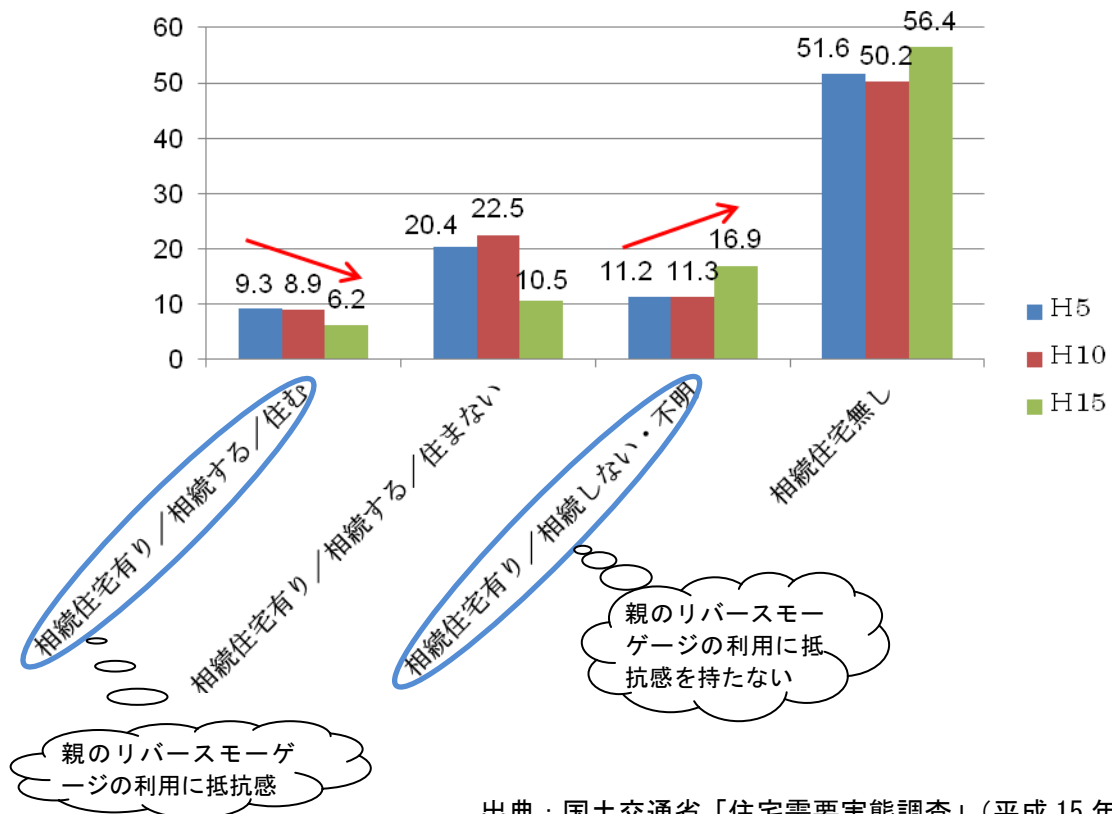
Aの意見：資産はできるだけ子孫のために残してやる方がよい。

Bの意見：資産は自分の老後を豊かにするために活用（売却、賃貸など）するほうが良い。

（注）選択肢「どちらともいえない」は平成7年のみ

出典：内閣府「平成17年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」

図表－９ 資産の相続に対する意識の変化（子の側の意識）



出典：国土交通省「住宅需要実態調査」（平成15年）

スモーゲージ (RM) の利用意向について、WEB アンケートを実施する。近年、親側、子供側双方で相続意識が変化してきていることが既存調査で示されている（図表－8、図表－9）。本調査では、RM の活用意向のある層の個人属性や生活の傾向だけではなく、活用意向のない層の非活用理由が明確になるような詳細のアンケートを行う。

5-2 建替え型・住み替え型リバースモーゲージの担い手になると考えられる機関へのヒアリング

我が国において、図表－10 で示すとおり、地方公共団体、民間金融機関等で RM が制度化・商品化されている。建替え型、住み替え型 RM の可能性について、これらの担い手と考えられる機関から、利用条件、担保条件、担保の評価方法、融資方法等についてヒアリングを行う。

図表－10 我が国のリバースモーゲージ概要

	利用対象者	利用用途	担保	融資限度額	累計
東京都武蔵野市 (1981 年～)	市内に 1 年以上居住で概ね 65 歳以上、福祉公社の家事援助等サービス利用者	福祉公社の在宅福祉サービス、生活費、医療費、住宅改良費	マンションは専有面積 50 m ² 以上、築年数 13 年以内担保評価額の下限なし	土地評価額の 80% 以内、マンションは票額の 50% 以内	116 (H22.3 末)
厚生労働省 (2002 年～)	65 歳以上、住民税非課税の低所得者	生活資金	戸建て住宅のみ、土地評価額 1,000 万円以上	土地評価額の 70% 程度、1 月当たり 30 万円以内	800 (H21.3 末)
住宅金融支援機構 (2001 年～)	60 歳以上（高齢者向け返済特例制度）	自己所有宅のバリアフリーリフォーム、耐震改修等資金	戸建て住宅、マンション 担保評価額の下限なし	1,000 万円又はリフォーム工事費の低い額	362 (H22.3 末)
中央三井信託銀行 (2005 年～)	60～83 歳、三大都市圏エリアの居住者	自由	戸建て住宅のみ、土地評価額 4,000 万円以上	戸建て住宅のみ、土地評価額 4,000 万円以上	260 (H22.3 末)
東京スター銀行 (2005 年～)	55～80 歳、年収 120 万円以上、営業店から 2 時間以内の圏内	自由	戸建て住宅、東京・神奈川・千葉・埼玉のマンション、土地評価額、マンション評価額 1,000 万円以上目安	戸建て住宅は土地評価額 80%（マンションは 50%）以内 500 万円以上 1 億円（マンションは 5,000 万円）以内	1,617 (H22.3 末)

出典：国土交通政策研究所調べ

5-3 米国、英国における担保割れリスクに係る保険制度の調査・整理

新しい RM モデルを検討する上で、RM 独特のリスクヘッジをどのように行うかが重要となってくる。その際には、RM 先進国である米国と英国のリスクヘッジ手法を調査するとともに、リーマンショック前後のリスクヘッジ手法の変化についても明らかにする。

米国では、公的保険付きの RM である HECM (Home Equity Conversion Mortgage) が制度化されるまでは、民間金融機関や地方自治体などが RM を提供していた。しかし、HECM 以前の制度の大半が非保険であり、リスクが利用者に転嫁されていたり、リスクを事業者が取る代わりに、不動産の値上がり益の大部分を事業者が得るという仕組みになっており、利用者側から見ると必ずしも満足のいく商品設計とは言えず、利用者数は伸びなかった。

英国でも同様であり、現在のように業界団体である SHIP (Safe Home Income Plan) による No Negative Equity Guarantee (NNEG) が付帯される以前は、担保割れが生じると事業者による融資停止や担保物件の強制処分などの行為が頻発し、消費者の制度に対する信用が失墜し、利用者数が激減するという事態に陥った。

米国で最も普及している HECM には、連邦住宅局 (FHA) による公的保険制度が付けられているが、英国の Equity Release には公的保険は付いておらず、SHIP が NNEG によって消費者の保護を図っている。

こうした公的保険の有無が利用者にどのように影響を与えているのか、さらには NNEG の詳細について関連機関にヒアリングを行う。

図表－１１ 米国と英国のリバースモーゲージのリスクヘッジ手法の違い

	米国	英国
保険の方法	FHA による公的保険制度	販売会社自身、あるいは業界団体である SHIP による補償
担保評価額	FHA リミット額 (203-b) もしくは担保不動産評価額の低い方を上限とする (下限なし)	担保不動産評価額
融資限度額	(予想) 金利水準及び借り手の年齢から算出した融資限度額係数 (PLF) を担保評価額に乗じた額	担保不動産評価額の最大 50% 程度 (利用者の条件、(年齢、不動産価値等) や経済状況により変動)
保険料	前払い保険料 (融資限度額の 2%) 及び融資残高の年率 0.5% が期中に元本に加算 ³	一般的に NNEG のコスト分は 0.5~0.6% 程度上乗せ

出典：国土交通政策研究所調べ

④建替え型、住み替え型 RM モデルの提言

①での民間金融機関等へのヒアリング結果及び②で明らかになった高齢者及び中高年層へのアンケート結果を踏まえて、新制度の提供可能性を検討する。

³ 2010 年 10 月 4 日から募集が始まる HECM Saver では、前払い保険料が融資限度額の 0.01%、融資残高の 1.25% となっている。この新商品は、対象物件の一部を担保とするので、通常の HECM よりも融資限度額は少なくなるが、イニシャルコストを平均で 10~18% 削減することが可能となる。

社会資本整備と世界遺産保全の現状と課題について

研究調整官 直原 史明

1 はじめに

近年の世界遺産ブームもあって、世界遺産登録は遺産の保護・保全、観光振興を核とした地域活性化などでの大きなメリットが期待され、発祥の欧米各国にとどまらず我が国でもここしばらく大きな注目を集めている。しかし、その一方、世界遺産などの周辺で社会資本整備（都市施設整備、建築行為、市街地整備など）を行う場合においては、世界遺産保全の観点から事業調整を行うことが必要となることがある。既存の法令やルールに従って適切に計画手続を踏んでいても、世界遺産保全の観点から事業の計画変更、中断や中止、見直しなどを余儀なくされるケースが近年になって所々で見られるようになった。昨年（平成 21 年）では、「独ドレスデンエルベ溪谷 世界遺産から抹消（6 月 25 日）」「広島県鞆の浦埋立差し止め（10 月 1 日）」といった出来事も記憶に新しく、社会資本整備における世界遺産保全との関わり方が問われつつある。

もちろん、世界遺産やその候補にある文化財、自然環境などを「人類全体のための世界の遺産」として保護、保存することは、世界遺産条約にもあるように国際社会の中での世界各国共通の責務であり、我が国においてもその協力は惜まず行うべきである。とはいえ、社会資本整備にも社会資本整備としての社会的な期待や必要性が存在するため、その調整は一筋縄ではいかない面がある。こうした「世界遺産と社会資本整備の折り合い」をどのようにするか、は今後の 1 つのテーマとなるであろう。特に、世界遺産の保全は、知名度やイメージの良さもあり、社会的に否定されることは滅多にない反面、社会資本整備は、直接の当事者や受益者を除いてその必要性が理解されにくいばかりか、近年の公共事業を取り巻く風潮などもあり、場合によっては事業の全否定に追い込まれかねないほどの不利を抱えている。

これに加えて、「世界遺産と事業のトレードオフには明確な解決策がない。」「難しい、面倒、できれば避けたい。」という意識や事業者側の世界遺産に対する知識、理解の不足、それに起因する過剰対応などが複雑に関係し、事業者側は必要以上の時間やエネルギーを費やすことにもなりかねない。

また、似たような事情は面的開発やビル、マンション建設などの民間セクタが事業主体となる場合でも生じることがあり得るであろう。

今年 6 月に出された「新成長戦略～「元気な日本」復活のシナリオ～」の中にあ

るように、我が国では今後 2020 年までに大都市で最大 5 ～ 8 兆円の民間投資を行い、また、社会資本の戦略的な新設・維持管理として、少なくとも約 10 兆円以上の PFI での事業を実施する、との目標が掲げられている。特に、11 年には「大都市圏戦略基本法（仮称）」の施行が予定され、13 年までに公共施設整備に PFI 手法の制度導入に向けた検討が行われることから、今後 2 ～ 3 年後から本格的に大都市、地方都市の再生が行われる。このような段階にあつては、社会資本整備を円滑かつ迅速に行うことが第一の関心事であり、世界遺産と社会資本整備の折り合いをどのようにするか、についてもその重要性が高まってくるものと思われる。

こうした状況の中、国土交通政策研究所では、世界遺産について正しい認識を持つとともに、今後、社会資本整備や国土交通行政は世界遺産の保全とどのように向き合っていくべきか、について考えるきっかけとして、世界遺産に関する実情に詳しい筑波大学大学院稲葉信子教授（国際記念物遺跡会議（ICOMOS）委員、日本ユネスコ国内委員会委員）を招き、平成 22 年 9 月 22 日に政策課題勉強会を開催した。稲葉教授からは、世界遺産登録の制度やそのプロセスの解説があり、世界遺産の保全と社会資本整備のトレードオフに悩んだ海外の事例についても紹介いただいた。

その模様は別稿（本誌「政策課題勉強会から」）に委ねるが、こうした事例紹介をきっかけに、本稿では社会資本整備に携わる我々が社会資本整備と世界遺産保全との関係をどのようにとらえていくべきか、について考察し、社会資本整備の円滑な推進にあたり役立つと考える世界遺産における制度のポイントをとりまとめた。

2 世界遺産がもたらす新しい課題

世界遺産は条約に定められ、我が国もその条約に批准しているが、今のところ世界遺産そのものを取り扱う国内法は存在していない。世界遺産には文化遺産と自然遺産の 2 つのカテゴリーがあることから、我が国における世界遺産の法的な位置づけとしては、文化遺産なら文化財として、自然遺産なら守るべき自然環境として取り扱われる。また、文化遺産については、我が国では国宝、国重要文化財など国の史跡の指定を受けなければ原則、世界遺産となることはできないとされている。このため、社会資本整備と世界遺産の関わりについても、従来からある社会資本整備と文化財や自然環境の保護と同じように（世界遺産で有る無しにかかわらず重要な課題として）慎重に取り扱われる。具体的にいえば、都市計画法、環境影響評価法、文化財保護法、自然環境保全法など各関係法令の趣旨に則した運用がなされ、また、近年では P I（パブリックインボルブメント）、戦略的環境アセスメントの導入など様々な制度の充実により、事業者側と住民、団体等との調整も進められる。

しかし、世界遺産が普通の文化財、自然環境と異なるのは、社会資本整備におい

て国内の法令、制度等に則した事業調整を適切に積み重ねていても、その流れとは異なる立場から事業計画が影響を受ける可能性がある、という点である。

一例を挙げれば、ドイツ・エルベ川の橋梁建設の事例がある（詳細は、国土交通政策研究第 89 号「ドイツ・エルベ川における橋の建設と世界遺産タイトルの抹消についての調査～世界遺産の保持、環境保全、住民投票と事業に関する一連の動き～」2010 年 1 月を参照）。ドイツ・ドレスデン市のエルベ川流域は、バロック様式の教会や宮殿など 13 世紀頃の街並みが残されている上に、河岸のなだらかな谷の自然と歴史的な建築物が一体となった景観があり、2004 年に世界遺産に登録された。一方、市内の交通混雑解消を目的として以前からエルベ川には橋梁建設の計画があり、2005 年の住民投票を経て着工が決定していた。これに対し、橋梁建設は景観を損ね世界遺産の要件である「顕著な普遍的価値」を失うとの理由から、ユネスコ側は橋梁建設を批判し、後に橋梁構造からトンネルへの計画変更を推奨した。続けて、削除候補の意味をもつレッドリスト（危機にさらされた世界遺産リスト）に登録するとともに、代案による解決策を求めるようになった。この時点で計画を変更することは、計画手続自体を改めて最初からやり直すことを意味するため、ドレスデン市側は既定計画の範囲内で橋の高さを低くしたり、景観への影響が小さくなるような配色やデザインを提案するなど計画を修正しユネスコ側に提案した。しかし、それも及ばず世界遺産委員会には受け容れられなかった。また、地元でも市議会が「トンネルによる世界遺産の維持」という住民請求を採択し、橋梁建設の根拠となっている住民投票の再実施を求めたが、州法監督部局による州憲法上の判断によりこれも実現に至らなかった。結果、橋梁建設計画は継続が決定し、2009 年 6 月世界遺産登録が抹消された。

この事例では、世界遺産か、社会資本整備か、の選択の中で社会資本整備が選ばれた結果となったが、こうしたはっきりとした決着を見たのはあくまでドイツの法制度上、住民投票の結果を覆すことがほぼ不可能という事情があったからに過ぎない。もし、我が国で同様の事例が生じれば、世界遺産か、社会資本整備か、もしくは、世界遺産も社会資本整備も維持するか、どの選択肢が採択されるだろうか。トンネルへの計画変更や橋梁建設自体を取り止める方向性も議論され、様々な立場の人々がそれぞれ多様な主張を繰り広げることになるのだろう。エルベ川の事例では 2 年間ほどの事業中断だったが、我が国ならどれくらいの期間になるのだろうか。それとも解決することなく、半永久的に未解決のままとなるのだろうか。

なお、エルベ川でも過激な建設反対運動があったが、反対メンバーの大半はスイスやドイツ南部など別の地域の人々で、地元住民の心境は複雑だったという。この事情も我が国にとっても他人事ではない。

3 それではどうすればよいのか？

我が国では、現在 14 箇所が世界遺産に登録され、その内訳としては文化遺産が 11 箇所（法隆寺、姫路城、古都京都、白川郷など）、自然遺産（白神山地、屋久島、知床）が 3 箇所となっている。また、この他にも世界遺産登録の候補箇所となる「世界遺産暫定リスト」には 14 箇所、さらにその手前の段階の暫定リスト入りを目指す箇所が 30 箇所控えており、候補箇所やその予備軍を含めると世界遺産に関連する箇所は相当数に上る。また、中には「九州・山口の近代化産業遺産群」のように 1 箇所でも山口県から鹿児島県までの広範囲にわたり散在する 20 以上の遺跡群から構成されるものや「四国八十八箇所霊場と遍路道」のように四国全域を対象とするものもあり、単に箇所数だけではその適用範囲が物語れない一面もある。さらに、現時点では候補箇所でなくとも、地域レベルではこれから世界遺産登録を目指そうと盛り上がりを見せる文化遺産、自然遺産もあり、こうした箇所も加えれば、広がり はさらに大きくなる。

こうした中、我が国における社会資本整備と世界遺産の折り合いについては、個々のレベルで現在調整中という箇所はあるにせよ、決定的な事態に至った事例はまだ無いと思われる。しかしながら、前述の内外の事情を鑑みれば、今後、事業の中断や中止、見直しなどといったケースも十分あり得ると覚悟しなければならないだろう。そのとき、社会資本整備に対する社会的な期待や必要性を背負った事業者側はどのような対応を採るべきであろうか。

この解決の方向性を探る意味から、課題の背景にある問題点を取りまとめてみると、以下の点が考えられる。

【問題点】

- 事業者側が世界遺産制度の目的、主旨や仕組みといったポイントを踏まえず、知識不足、理解不十分なままに対応することにより、勘所を心得た対応とならず、住民や関係する団体、世界遺産の関係機関などに不信感を与えてしまうと同時に、世界遺産人気も影響して事業を否定する方向での世論が形成される。
- 世界遺産保全を主張する立場の側は、そもそも世界遺産とは世界の全ての国民のために保護することが国際社会全体の任務であるという認識のもと、世界遺産に関する景観、周辺環境の保護を第一に考え、最善な方法を提案する。逆をいえば、事業の経済性、施工性、工期、地域の利便性などよりも世界遺産の保全を優先すべき、との判断を下すことがある。

上記の問題点をもとに考察すると、事業者側としての解決の方向性は次に掲げる

とおりと考える。

【解決の方向性】

- ① 世界遺産制度やその考え方、関係する組織、事例などに対する正しい知識、理解をもつ。
- ② 事前に世界遺産保全を考慮した対応策を持ち、様々な議論に対しても有効な打ち返しを迅速に行う体制を準備し、世論での不利を回避する。
- ③ 早期段階から世界遺産保全側のスタンスを事業計画に織り込み、反映することで、決定的な問題を回避する。

上記に掲げた解決の方向性は云うはたやすいが、これを具体的に実現していくことは難しい面がある。しかしながら、何よりも世界遺産制度やその中心となる考え方などに正しい理解をもつことは的確な対処のための第一歩であり、世界遺産に関連のある事業の事業者にとって全ての対応の基本となるものである。(本誌「政策課題勉強会から」にある筑波大学大学院稲葉信子教授の稿も参考とされたい。)

4 社会資本整備において重要と考えるポイント

世界遺産制度やその考え方の中でも、事業者が社会資本整備を円滑に行うために筆者が特に重要と考えるポイントを以下に掲げる。

(1) 世界遺産保全とは「顕著な普遍的価値」を保全すること。

世界遺産は、自然遺産でも文化遺産でも「顕著な普遍的価値：Outstanding Universal Value (OUV)」を有することが求められる。これは、新規の登録申請時だけでなく、登録後に行われるモニタリングでも世界遺産委員会からチェックを受け、OUVが保全されているか継続的に監視される。また、世界遺産であることは、その遺産の価値だけでなく、保存状態も世界最高級のモデルケースであり続けることを意味するということも重要なポイントであり、社会資本整備と世界遺産の折り合いを考える上でもその考え方が基本となる。

こうした背景もあり、世界遺産委員会の側から問題とされることは、最終的に事業が世界遺産のOUVに影響するのかもしれないのか、という点に収束される。それぞれの世界遺産のOUVは、登録申請時点での申請書類に記載されており、世界遺産委員会はそこに記載のあるOUVが影響を受けるかどうかを問題とするのである(逆にこれ以外のことが問題とされることは珍しいとのこと。)

したがって、事業者側が行うべきことは、個々の世界遺産にあるOUVの所在を明らかにし、事業を行ってもその保全には万全の措置を講じており、OUVを損ね

ることにはならないといかに証明するか、ということになる。例えば、良好な文化的景観がOUVとして評価され世界遺産に登録された箇所であれば、新たに建設を計画している構造物は代表的なビューポイントからの視野に入らず、良好な文化的景観を損ねることにはならない、ということ具体的な工夫や対応策を交えて示し、事業がOUVを損ねることにならないことを根拠をもって証明、そして主張することがその方向性となる。

(2) 通知制度について

世界遺産制度は、ユネスコ憲章の精神に基づき締約国各国が世界の遺産を保存、保護することを目的としているが、世界遺産の状況に変化があった場合に世界遺産委員会のもとにその情報が集約される通知制度が「世界遺産条約履行のための作業指針」に整備されている。

第 172 項：世界遺産委員会は、条約締約国が、資産の顕著な普遍的価値に影響する可能性のある大規模な復元又は新規工事を、条約の下に保護されている地域において実施する場合若しくは許可しようとする場合は、その旨を事務局を通じて委員会に通知するように要請する。資産の顕著な普遍的価値の十分な保存を担保するための適切な解決策の検討について委員会が支援を行うことが可能となるように、できるだけ早い段階で(例えば、具体的な事業の基本(計画、設計)書を起草する前に)、また、変更不可能な決定を行う前の段階で、通知することが求められる。

文字通り、OUVに影響する可能性がある改変の計画があるならば、計画が変更可能な段階で通告せよという趣旨である。ここにある「具体的な事業の基本(計画、設計)書を起草する前」とは、我が国でいえば都市計画(変更)決定の前あたりと考えるのが妥当であろう。また、「保護されている地域」とは、世界遺産登録時の申請書に基づくコアゾーンとバッファゾーンの範囲と解釈しがちだが、実際にはバッファゾーンの範囲外であってもOUVに影響があれば審議対象となることもあり得る。

第 174 項：事務局が、登録資産の状態に重大な劣化があったとの情報又は必要な改善策が予定期間内に実施されなかったという情報を、関係締約国以外の情報源から入手した場合は、当該締約国と協議の上、情報源及び情報の内容について可能な限り確認を行い締約国からのコメントを求める。

つまり、締約国以外からの通知情報もあり得るということである。「関係締約国以外」には ICOMOS などの機関も含まれる。

* * *

要するに、世界遺産の保全に影響がある事態があれば、自国、他国を問わず、世界遺産委員会に情報が入るシステムがあるということである。実際に情報が世界遺産委員会まで上がれば、以降、事態が一定の収束を見るまで世界遺産委員会による監視が続くとのことである。こうしたことからわかるように、事業者側が世界遺産への影響を隠して事業との調整を避けようと考えても無駄である。（もちろん、コンプライアンスの面でも問題である。）

(3) ICOMOS（国際記念物遺跡会議）について

ICOMOSは国際的な専門家ネットワークとして1965年に設立された国際的なNGO法人であり、登録審査やモニタリング活動などで世界遺産委員会を補佐する役目が世界遺産条約に基づいて定められている。とはいえ、ICOMOSは世界遺産専門の団体ではなく、ユネスコや世界遺産委員会に属する団体でもない。世界遺産登録箇所でもなく候補にすらなっていない箇所の事業計画に対してICOMOSが文化的景観に及ぼす影響の見解などを示すことがあるが、それは世界遺産条約に定められた権限とは異なり、ICOMOSにいくつかある団体固有の活動の1つとして、団体任意の立場から行っているもの、ととらえるべきであろう。その限りにおいてICOMOSはいかなる文化財に対してでも、コメントを出すことは自由である。とはいえ、条約上で一定の権限を持ち、世界遺産委員会の会議ではICOMOSの意見が実質上そのまま受け容れられるという現状を考えれば、こうした見解はICOMOSの本来の位置づけ以上に大きな影響力があると言わざるを得ない。

イコモスの活動と目的（日本イコモス国内委員会HPより）

- 世界各地の保存の専門家を集め、保存科学の情報についての国際交流を行うこと
- 国際社会に高度な専門家のネットワークを設けること
- 保存のための原理、方法論、科学技術に関する情報の収集、評価と普及につとめること
- 国内や国際機関と協力し、保存技術の発展のための専門家のための情報センターを設立すること
- 保存、保護そして価値高揚のための原理、方法論、科学技術応用、発展に関する国際条約の実行につとめること
- 世界的なレベルで保存専門家のトレーニング事業のための組織・活動に参加すること

5 さいごに

本稿では、社会資本整備における世界遺産保全への対応の必要性や解決の方向性、世界遺産制度に対する認識、理解を深める必要性とそのポイントなどについて解説した。本文中でも示したが、世界遺産保全は世界各国共通の責務であり、ユネスコ憲章を引き合いに出すまでもなく「文化の広い普及」は社会全体の神聖な義務であ

ることは筆者も同感である。決して、世界遺産保全を社会資本整備にとって対立すべき存在と考えているわけではないことは改めてここに強調しておきたい。

しかし、知識不足や相互の誤解が不幸な結果をもたらすケースがあることも事実である。確かに、日頃から社会資本整備に携わる者にとっては、文化財や世界遺産の保全といったテーマは比較的なじみが薄く、遠い存在にあることは否めない。しかしながら、社会資本整備が世界遺産と関わる時には、関係者は、世界遺産という制度やその仕組み、その仕事や考え方に対し敬意を払うことを忘れてはならない。これをいかに認識するか、という問題意識から今回の稿を執筆するに至った。もし、社会資本整備と世界遺産の間に何かしらの事件があるとすれば、この敬意のあり様に問題があるのであり、逆に事業者側の世界遺産に対する敬意が通じれば、社会資本整備も評価されるのではないかと考える。特に、一般市民が行司役となる世論形成の場では、スピード勝負、正確さが勝負であるとはいえ、このような姿勢が基本となると考える。

2012年には世界遺産委員会が設立40周年を迎え、その記念の年の委員会は日本で開催される動きがあると聞く。こうした節目の年を迎える中では、今後、世界遺産制度自体も時代に合わせた変化を遂げるとの見方もある。そのとき、日本が開催地となるならば、開催地として今まで以上の期待が国際社会から我が国に寄せられることになるかもしれない。

こうしたことも含めて、社会資本整備に携わる我々が世界遺産制度について正確な知識を身につけ、そして国際社会の一員として世界遺産制度に対して敬意を払えるよう、本稿がその一助となれば幸いである。

また、本稿でも紹介したドイツでは、その後も社会資本整備と世界遺産保全に悩む事例があったが、過去の事例を踏まえた対応により解決の方向性を見出しつつあると聞く。一方、ユネスコでも世界遺産制度のあり方を見直そうという動きもあると聞く。国土交通政策研究所では、今後も最新の動向をフォローするなどこの分野における研究を深め、適宜、有益な情報を提供できるように努めてまいりたいと考えている。

<参考文献>

- 稲葉信子(2010)「社会資本整備における世界遺産との関わり方」国土交通政策研究所第138回政策課題勉強会
- 稲葉信子(2008)「世界遺産講座」(第1回～第6回)文化庁月報2008.4～09.2
- 「新成長戦略～「元気な日本」復活のシナリオ」(別表)成長戦略実行計画(工程表)Ⅳ 観光・地域活性化戦略～地域資源の活用による地方都市再生、成長の牽引役としての大都市再生～ 2010.6.18閣議決定、pp67
- 七澤利明(2010)「ドイツ・エルベ川における橋の建設と世界遺産タイトルの抹消についての調査～世界遺産の保持、環境保全、住民投票と事業に関する一連の動き～」国土交通政策研究第89号2010.1
- 「顕著な普遍的価値(OUV):世界遺産一覧表へ文化遺産を記載するための標準にかかる概要報告」第32回世界遺産委員会資料、ICOMOS、2008.5
- 本中眞「「石見銀山遺跡とその文化的景観」の評価・審査をめぐる」

研究所の活動から

平成 22 年 8 月から平成 22 年 10 月までの間に、国土交通政策研究所では、以下のような活動を行っております。詳細については、それぞれの担当者または当研究所総務課にお問い合わせいただくか、当研究所ホームページをご覧ください。

I 政策課題勉強会の開催

【以下、敬称略】

1) 目的

当研究所では国土交通政策立案者の知見拡大に資するため、国土交通省職員等を対象に、本研究所職員（又は外部有識者）が幅広いテーマについて発表後、参加者との間で質疑応答を行うことにより今後の国土交通行政のあり方を考えとともに、国土交通政策の展開を行うための基礎的な知見の涵養に寄与することを主な目的とした勉強会を開催している。

2) 開催状況

第 137 回 「費用便益分析再考と多基準分析」

日 時：平成 22 年 8 月 25 日（水）12：30～14：00
場 所：中央合同庁舎 2 号館低層棟共用会議室 3A・B
講演者：獨協大学経済学部 教授 倉橋 透氏

※担当 明野研究官

第 138 回 「社会資本整備における世界遺産との関わり方」（本号 8 ページ以下参照）

日 時：平成 22 年 9 月 22 日（水）12：30～14：30
場 所：中央合同庁舎 2 号館低層棟共用会議室 3A・B
講演者：筑波大学大学院人間総合科学研究科 教授 稲葉 信子氏

※担当 福田研究官

※ 当研究所ホームページは、「国土交通政策研究所」で検索して下さい。

※ または、以下の URL でご覧いただけます。

URL：<http://www.mlit.go.jp/pri/>

PRI Review 投稿及び調査研究テーマに関するご意見の募集

I. 投稿募集

国土交通政策研究所では、国土交通省におけるシンクタンクとして、国土交通省の政策に関する基礎的な調査及び研究を行っていますが、読者の皆様から本誌に掲載するための投稿を広く募集いたします。

投稿要領	
投稿原稿及び 原稿のテーマ	投稿原稿は、未発表のものにかぎります。 テーマは、国土交通政策に関するものとします。
原稿の提出方 法及び提出先	◆提出方法 投稿の際には、以下のものを揃えて、当研究所に郵送してください。 (1)投稿原稿のコピー1部 (2)投稿原稿の電子データ (3)筆者の履歴書（連絡先を明記） ◆提出先 〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-2 国土交通省 国土交通政策研究所
執筆要領	◆原稿枚数 本誌 8 ページ以内（脚注・図・表・写真などを含む）。 要旨を分かりやすくまとめた概要 1 枚を上記ページに含めて添付してください。 ◆原稿形式 A4 版（40 字×35 行。段組み 1 段。図表脚注込み。Word 形式）。 フォント MS 明朝 12 ポイント（英数は Century）。 仕上がりが白黒となることを前提として、図・表を作成してください。
採否の連絡	当研究所が原稿到着の確認をした日を受付日とし、受付日から 2 ヶ月を目途に掲載の可否を決定し、その結果を筆者に連絡します。
著作権	掲載された原稿の著作権は当研究所に属するものとします。 原稿の内容については、筆者が責任を持つものとします。
謝 金	原稿が掲載された場合、筆者（国家公務員を除く）に対して所定の謝金をお支払いします。
その他	掲載が決定された投稿原稿の掲載時期については、当研究所が判断します。 投稿原稿（CD-R など含む）は原則として返却いたしません。 掲載不可となった場合、その理由については原則として回答いたしません。

II. 調査研究テーマに関する御意見の募集

国土交通政策研究所では、当研究所で取り上げて欲しい調査研究テーマに関する御意見を広く募集いたします。①課題設定、②内容、③調査研究結果及び成果の活用等について、A4 版 1 枚程度（様式自由）にまとめ、当研究所まで e-mail pri@mlit.go.jp（又は FAX 03-5253-1678）にてお寄せください。調査研究活動の参考とさせていただきます。また、提案された調査テーマを採用する場合には、提案者に客員研究官または調査アドバイザーへの就任を依頼することもあります。

本研究資料のうち、署名の入った記事または論文等は、
執筆者個人の見解を含めてとりまとめたものです。