

大阪商業大学学術情報リポジトリ

西嶋淳著『都市の継承と土地利用の課題』

メタデータ	言語: ja 出版者: 大阪商業大学比較地域研究所 公開日: 2018-05-18 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 伊多波, 良雄, Itaba, Yoshio メールアドレス: 所属:
URL	https://ouc.repo.nii.ac.jp/records/561

This work is licensed under a Creative Commons
Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0
International License.



〔書評〕

西嶋淳著 『都市の継承と土地利用の課題』

伊多波 良 雄

1. はじめに

本書は、著者がこれまで公共経済学的アプローチに基づいて取り組んできた、まちづくりや防災などの都市政策の研究をまとめた研究書である。最初に、本書の内容を章ごとに紹介し、後で論評を加える。本書の構成は次のとおりである。

序 章 土地利用と都市

第1章 自然災害リスクにかかわる情報提供のあり方—土砂災害警戒区域の指定による情報提供を題材に—

第2章 既存マンションの防災力向上に関する一考察

第3章 既成市街地の防災性向上と地域金融機関への期待

第4章 中小製造業における認識と土地利用上の課題—近畿ものづくり都市の事例—

第5章 市街地課税についての一考察

終 章 都市の継承の課題

2. 各章の要内容

序章 土地利用と都市

土地の持つ特性や都市の概念を述べた後、「都市の継承」という視点の意義と前提となる考え方を提示している。都市に住む個人や企業の集合として都市社会が成立しており、人々を都市の主人公に据えと、それぞれの思いや考えをもとによくなる方向に努力を続けるというものではないだろうかということで、都市の継承という視点を採用する立場を明らかにする。この際、社会経済観としてアダム・スミスの『道徳感情論』を援用しながら、自由な経済活動を想定し、平等性についてはアマルティア・センの潜在能力アプローチが考える自助努力や自己責任を念頭におく平等観を前提とすると明言する。そして、これらの社会経済観と平等観を前提に、人々にとって身近で重要な切り口として土地利用に

着目し、これにかかわる諸課題についての検討を通して都市の継承のあり方を模索することを本書の視角とする。

第1章 自然災害リスクにかかわる情報提供のあり方ー土砂災害警戒区域の指定による情報提供を題材にー

自然災害リスクに関する情報の提供は、人々の生命に影響を与えるなど、様々な形で資源配分に影響を及ぼす。どのような形で自然災害リスクに関する情報を与えたらいいのが重要な問題になる。このような情報提供のあり方について整理した後、土砂災害防止対策に焦点を当て、自然災害リスクに関する情報提供の課題を検討する。

最初に、情報提供についての基本的考え方を述べる。自然災害リスクに関する情報は、不確実性により情報が不完全になったり、リスクに関する情報の交換、つまり、リスク・コミュニケーションにより提供される情報が不足したりするので、いわゆる市場の失敗が起こる。そこで、自然災害リスクに関する情報が十分に提供されない場合、人々の生命を脅かしたり、資源配分に影響を及ぼしたりするので積極的に提供していく必要がある。しかし、自然災害リスクに関する情報は土地などの不動産価格を低下させる要素を持つので、土地の所有者から自発的な情報提供はされにくい。したがって、公共部門が直接関与して情報提供をしていくべきと考える。

具体的な方策を検討するため、土砂災害防止対策を取り上げる。リスク情報提供として土砂災害警戒区域指定があることを確認する。首都圏・近畿圏での指定状況を述べた上で、指定箇所数に違いが発生する原因として大都市では土地利用に関する利害が複雑であることを指摘する。

土砂災害警戒区域等の指定における問題、地方公共団体における認識、区域指定における問題点を述べた後で、情報提供面での課題として、指定の優先順位と指定単位、土地価格への懸念を指摘する。これらの情報の一斉提供が望ましいが、財政的な問題によりそれは難しいので、基礎調査の実施および土砂災害警戒区域の指定の優先順位や指定単位を工夫しつつ、土地価格への影響懸念を和らげる取り組みを併用するのが現実的とする。土地価格への影響懸念を和らげるための補完情報としての固定資産税評価情報等の活用を指摘する。

第2章 既存マンションの防災力向上に関する一考察

第2章では、既存マンションの防災力向上の観点から管理面に注目し、具体的な地方都市として東大阪市を取り上げて、アンケート調査結果に基づき既存マンションにおける減殺への取組状況について傾向を概観した後、中古マンション価格の規定要因を計量的に分析し、耐震性・管理コストに対する需要者の選好を検証する。そして、地方都市における既存マンションの防災力強化に向けての課題を整理した上で、今後の展望を示している。

既存マンションにおける管理の実状と防災面での課題として次の点を指摘する。マンションの管理は、管理組合の会計の収入・支出の調定・出納および専有部分を除くマンションの維持・修繕に関する企画・実施の調整であること確認した上で、こういったマン

ション管理に関する問題は解消されているとはいいがたいと指摘する。この理由として、我が国のマンションが多様化・個別化・複雑化してきているため、各マンションにあった適正な管理システムが設定されていないことを挙げている。円滑に管理が行われていないマンションの具体的特徴として、管理組合の役員の担い手不足、沈滞化による非居住の区分所有者の増加、管理に無関心な区分所有者の存在などを挙げている。さらに、国や地方公共団体からは耐震診断や耐震改修等の補助制度や税制度面での支援があるにもかかわらず、適切な防災対策や耐震改修は実施されていない点を指摘している。

分析を進めるため、具体的な地方都市として東大阪市を取り上げて、アンケート調査結果に基づき既存マンションにおける減殺への取組状況について傾向を探る。アンケート調査の趣旨と概要を丁寧に述べた後、アンケート調査の結果を紹介している。

大地震などの自然災害を想定した避難訓練等、災害時の応急対応を想定した必需品の備蓄等、災害時の対応能力を高めるための計画の策定状況などアンケート調査内容は多義にわたっている。多くの興味深い結果が得られているが、特に、防災・減殺対策を含め管理そのものに関心の低い既存マンションの区分所有者が少なからず存在している点に注目する。さらに、中古マンションで減災の取り組みが進みにくいということにも注目し、減殺対策が進まない原因の鍵として、中古マンションの需要者層の建物耐震性や管理に対する選好が重要な位置を占めるものと考え、中古マンション価格の決定要因の分析を通じてこの問題に対処していく。

マンションの持つ様々な属性がマンション価格を規定するというヘドニック分析を用いて分析した結果、建築後30年前後経過した中古マンションを購入する場合、購入者は築年数の違いに注目し、現行の耐震基準に基づいて建築されているか否かにはあまり注目しないこと、管理費や修繕積立金についてはその額が高ければ高いほど購入額を抑えることなど先行研究の結果と整合的な結果が得られていることを確認している。

本書では次のような新たな提案をしている。東大阪市における中古マンション価格のヘドニック分析を適用することにより耐震性・管理コストに対する需要者の選好を検証する中で、耐震基準を満たした中古マンションは過小評価されているという解釈が可能である点などから、需要者と供給者の情報の非対称性を解消させることがひとつの解決策であると考え。具体的には、区分所有者側の住宅履歴情報の整備やインスペクションなどの普及、第3者による格付けを提案する。

第3章 既成市街地の防災性の向上と地域金融機関の期待

ここでは、既成市街地の防災性向上に寄与する住宅関連の取り組みの現状と中小・地域金融機関の現状を概観し、防災性向上の課題を検討した後、中小・金融機関に期待される役割について提言する。

防災性の向上というとき本書では、次の3つの課題、既存住宅の耐震化、空き家対策、建物関連情報の整備と活用を対象を絞っている。これら3つの取り組みに関する現状を次のようにまとめる。

- (1) 既存住宅の耐震化の推進については、国の取り組みと地方公共団体の支援制度（住宅

所有に対する耐震診断耐震改修等の補助制度、耐震改修促進税制など）を紹介した後、実際に耐震改修補助を受けている住宅は耐震性が不足する住宅のうちの少数にとどまっている。

- (2) 空き家は高齢化の進行や人口減少などにより、既成市街地でも増加しつつある。適正に管理されないため、風景・景観の悪化、防災や防犯機能の低下など負の外部経済をもたらしている。これに対し国は空き屋等対策の推進に関する特別措置法を公布したり、市町村では空き屋等についての情報収集、空き屋等及びその跡地の活用などの措置を行ったりなどしている。具体的な計画を策定するのは市町村であるが、所有者と利用者のマッチング問題などのため十分な効果が見られない。効果的な空き屋の活用促進については、都道府県および市町村の住宅政策の中で体系的に取り組む必要性を訴える。
- (3) 建物関連情報の整備と活用については、住宅の計画的な維持管理やリフォームが実現可能となったり、災害時に迅速な復旧や補修が可能となったりするなどの有用性が見られるため必要である。国はこのような住宅履歴情報の蓄積を積極的に推進しているが、現状では建築時期の古い既存木造住宅については住宅履歴情報の蓄積が進んでいないと推察している。

ところで、平成バブル崩壊以後、中小・地域金融機関は、地域密着の特性を武器に中小企業金融再生の担い手となりつつ健全性確保・収益性向上に取り組むという、いわゆるリレーションシップ・バンキングの道を歩むことになる。ここでは、地方銀行、第二地方銀行、信用金庫、信用組合を地域金融機関と位置づけ、近畿2府4県における概況を踏まえて、個人向け融資と地域密着型金融を中心にその課題を次のように整理する。

経営環境としては、預金の平均残高は伸び、貸出金の平均残高は伸び悩んでいる。住宅ローンの残高の貸出金残高に占める割合は3分の1強に達し、国内貸出業務において重荷を増している。また、預貸金利鞘の縮小が見られる中、個人等向けの貸出環境は良好であるとは言いがたいとみている。

地域密着型金融の取り組みの課題としては、都市銀行との競争を考慮すると、地域金融機関が地域貢献に真剣に取り組めば取り組むほど地域へのコミットメントコストは収益面で過剰な負担となるという先行研究の指摘を考慮すると、地域の利用者のニーズを敏感に読み取り、金利競争に巻き込まれないような独自性の高い商品開発に取り組むことが地域の面的再生の推進という側面での地域貢献の課題と考える。

地域金融機関に期待される役割を検討するために、最初に防災性向上の取り組みについての基本的な考え方を確認する。「行政の関与は市場原理が有効に機能しない市場の失敗がある場合に限り、関与も最小限にとどめる」という考えのもとで効率性を確保するという効率性の観点と、アマルティア・センの潜在能力のアプローチ、つまり社会に提供される潜在能力を拡充するという公平性の観点の2つからなっている。

近畿2府4県の戸建住宅を念頭に既成市街地において自助の視点から防災性向上の取り組みを進める上での現状の問題点を整理した上で、次の3つの課題、①経済事情に見合う耐震補強手段と資金調達手段の拡充、②所有者の高齢化に対応する円滑な意思決定を行うための環境づくり、③関係者（耐震補強工事等を行う工務店等、耐震補強等費用の融資を

担う金融機関、法律事務を担う司法書士）の相互連携の強化を述べている。

中古住宅流通の促進のためには、質の良い情報が必要であるという基本的認識の下で、地域経済のネットワーク形成の要として地元行政の施策と連携を図りながら、利用者の特性に即した商品展開によって優位な立場で収益力や財務の健全性につなげていくことが地域金融機関に期待されている役割とする。

現在の既存住宅での居住継続を希望するものの、耐震補強工事等を実施しても建物部分の価値の回復が期待できないケース、立て替えを希望するものの、何らかの障害があり立て替えが進まないケースを取り上げて、具体的な提案を提示している。最初のケースは防災性向上を進める上で魅力的でないとしてアイデアの提示にのみとどめるが、2番目のケースで具体的な仕組みを述べている。これは、工務店等、地域金融機関および司法書士が情報提供システムを構築した上で、地元行政からの補助金制度を用いながら再利用可能な耐震シェルターの開発・利用を促進していくものである。

第4章 中小製造業における認識と土地利用上の課題－近畿ものづくり都市の事例

ものづくりの場と居住の場との地理的混在は、工業系土地利用が先行する中での工場跡地でのマンション建設などの際にしばしば対立を引き起こしている。土地利用の規制・誘導だけでなく、土地利用の適正化や土地・建物等の流通を円滑化させるための仕組みの整備も進める必要がある。このような問題意識から、わが国製造業の大半を占める中小企業を取り上げ、土地利用に関する事業者の意識を探りながら土地利用の課題の明確化を試みる。

中小企業を、中小企業法を基に、資本金等の額が3億円未満の企業並びに従業者数が300人未満の会社及び個人と定義する。中小企業はその機能と特質において大企業とは異なるので独自の政策が必要になるという認識の下で、中小企業の土地利用上の課題に取り組むとする。

最初に、ものづくりの場と居住の場との地理的混在が見られる地域を住工混在地域と呼ぶとき、都市計画において住工混在地域における諸問題に対しては、補完機能である特別用途地区や地区計画が活用されていることを確認する。

中小製造業の集積地や住工混在地域における今日的な問題点を抽出するため、次に2つの研究、①産業振興の観点から産業集積地での業種立地や地域問題等を論じた研究、②特別用途地区や地区計画などの用途地域性の補完機能による土地利用の規制・誘導の可能性や課題等を論じた研究を対象に先行研究のサーヴェイを試みる。住工混在による外部性に対する特別用途地区や地区計画の有効性を認めながらも、経済的社会的環境の変化に対して円滑に適応していくためには地域コミュニティ形成やネットワーク化が必要であること、さらには住工混在による外部効果が及ぶ範囲と中小製造業を主体とする地域コミュニティ活動による外部効果の及ぶ範囲が一致しない可能性があることを考慮すると、外部経済や外部不経済を内部化するための新たな仕組みの構築という今日的な課題が浮かび上がってくる。

続いて、わが国製造業の概況と近畿の位置づけ、近畿の製造業の特徴、京都市・東大阪

市・尼崎市を取り上げこれら3市のものづくりの環境と製造業の状況を概観した上で、中小製造業や住工混在地域での課題を解決するための具体的機能・仕組みを検討する際に必要となる情報収集作業としてアンケート調査を行っている。

アンケート調査の回答者は創業後50年以上経過している中小製造業が多いこともあり、現在の事業用資産を活用したいという意向が基本的に強く、これらの中小企業製造業では、自然災害リスク、事業所の操業にかかるリスクおよび事業用資産家の追加投資に関わるリスクに関して比較的意識が低いということを明らかにしている。これらのリスクに対処するためには相談相手がいることが望ましいが、相談相手候補としては顧問である公認会計士・税理士を挙げる回答が多くなっている。相談相手候補としては、一級建築士、税理士、不動産鑑定士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引業者に属する宅地建物取引士、さらにコンサルタント会社等の技術士も考えられる。しかし、実際には相談相手が限られており、この点を問題と指摘する。そこで、このような状況の中で、中小製造業向けで現実的な機能的仕組みとしては、地域金融機関が中小企業に対する窓口となり、地域金融機関の顧客になりうる中小企業等としての各種専門職業家との連携を深めることが現実的であると提案している。

第5章 市街地課税についての一考察

宅地を中心に現状の固定資産税の課題を整理する。景観政策を取り上げて、この政策の便益・費用を計測し、土地の固定資産税の課題を定量的に検証する。この上で、社会経済環境の変化に応じた都市機能の更新および土地利用の更新の円滑化の観点から、今後の固定資産税の方向性に関する見解を示す。

租税の根拠（利益説か義務説か）課税負担論（応益課税か応能課税か）最適課税論について言及した後、一般的な課税原則および地方税原則の内容を確認する。さらに、固定資産税に関する歴史的解釈を概観した後、固定資産税の帰着・転嫁の問題に言及し、地方公共財の最適供給と固定資産税の関係について整理する。このような検討の後、固定資産税は地方公共財の最適供給のための調達手段としては、固定資産税と地方公共財の便益が地価に完全に資本化することは難しいということでも必ずしも適当でないこと、さらには建物や償却資産に対する固定資産税も積極的に支持することは難しいという著者の固定資産税に対する一般的評価を示す。

固定資産税制度では、課税標準として地価公示が用いられるようになっている点は公平性の観点から望ましいと評価するが、それにも関わらず固定資産の評価にはまだ問題があるとし、この点を明らかにするため景観政策を取り上げ検証する。

京都市の景観政策の経済効果を、経済主体別に費用と便益がどのように発生しているのかを示す表、いわゆる便益費用帰着表を用いて綿密に求めている。検証の結果、土地所有者の受け取る地代が増大しているにもかかわらず、自治体が受け取る土地固定資産税収の変化額が減少している点に注目する。これは、現行の固定資産税制度の下では土地の課税基準として更地としての評価が用いられているからであると指摘する。

都市機能の更新および土地利用の更新の円滑化の観点から、固定資産税制度の見直しと

して次の3つ、①資本財である建物、償却資産への民間投資を歪めない、②税収の安定性・伸長性を十分確保できるような仕組みにする、③都市政策との一層の連携を図る、を挙げている。

終章 都市の継承の課題

本書での検討課題について整理している。第1は自然災害のリスク・コミュニケーションに関する問題である。行政は精度の高い情報を有している一方、地域を含む民間側のアプローチは十分とは言えない。したがって、自然災害リスクに関わるリスク・コミュニケーションのあり方に関しては、地域の特性などを踏まえながら実践的に検討することが必要である。第2点目は既存建物への追加投資及び中古住宅・向上などの流通の円滑化に関するものである。この点も行政と民間部門とのより一層の連携に期待する。第3点目は土地利用に関わる制度及び取り組みの形骸化に関するものである。この点に関しては詳しく言及がなされている。左京区南禅寺地区周辺における最近の別荘を取り巻く動きに注目している。別荘を中心とする都市景観を観光資源として捉えて利用する動きがあるが、これは地域的な土地利用環境の維持保全という観点から問題がある。ここに都市における土地利用の中でも特に複雑な利害が存在していると推察することができることから、これからの都市の継承に向けての問題提起であるとして稿を閉じている。

3. 『都市の継承と土地利用の課題』というタイトルについて

本書のタイトルは、『都市の継承と土地利用の課題』である。評者にとって「都市の継承」という使い方はやや驚きであった。継承とは受け継ぐことを意味し、誰がどのように都市を受け継ぐのかといった疑問が湧いてきた。代わりの用語として「持続可能な都市」などといったものが挙げられるだろう。

もちろん、序章において「都市の継承」という視点について説明が加えられている。「都市の継承」の採用については、序章と終章で言及されているが、説明としては不十分であると感じる。終章では、具体的な例として南禅寺地区の東山の状況を念頭におきながら、都市の継承に向けての1つの問題の提起を行っている。ここでは何らかの形で現在の望ましい状況というのをイメージしているように思われる。256ページには、文化的成熟度の高い別荘の維持や継承というふうに書いてあるので、これが1つのヒントになる。京都市には歴史的・文化的遺産が数多くあるので、これらを含む都市の継承という使い方はありうると思われる。しかし、都市といった場合、大阪市、神戸市あるいは名古屋市などが存在しており、これらの都市の継承と言うとき、明示的に継承するものが何なのか不鮮明になる。おそらく、京都市の歴史的・文化的遺産を単なる一例として挙げただけであり、歴史的・文化的遺産を含む都市で営まれる市井の生活を継承するというのが著者の意図であると思いを巡らす。実際、「様々な都市への思いがあるにせよ、通常、1個人や1企業でできることは限られており、このような個人や企業の集合として現実の都市社会は

成り立っている。よって、人々を都市の主人公に据える限り、都市問題についてはこのような実態を前提に考えざるを得ない。このような認識のもとに、本書では「都市の継承」という視点を採用し、...」(7ページ)とある。しかし、都市の主人公は都市の開放性の下では入れ替わりするので不連続な主体であり、継承することの実現可能性に疑問が残る。都市の継承という視点は興味深い設定である。今後この視点を継続するのであるなら、継承の主体をさらに明確にし、意思決定のあり方などについても言及する必要があると感じた。

4. 各章の論評

1章

最近、阪神・淡路大震災、新潟県中越地震、東日本大地震、熊本地震と大きな地震が立て続けに起きており、リスク管理のためリスク・コミュニケーションは重要な問題として再認識されている。このようなリスク・コミュニケーションの問題を取り扱うため、土砂災害防止対策を取り上げ、住民に提供するリスク情報として、土砂災害の危険度を用いた土砂災害警戒区域指定に焦点を当てている。首都圏と近畿圏における指定状況を詳細に調査すると同時に、土砂災害警戒区域指定の諸問題を適切に整理しており、土砂災害警戒区域指定の問題を知る上で極めて有効である。また、リスクの定義も気になるところであるが、フランク・ナイトなどの研究にさかのぼりながら、リスクを主観的確率を含む「利得・損失を生じる確率」と定義し、立場を明確にしている。

具体的な提案として、財政的な問題から、基礎調査の実施および土砂災害警戒区域の指定の優先順位や指定単位を工夫しつつ、土地価格への影響懸念を和らげる取り組みを併用することを挙げている。さらに、土地価格への影響懸念を和らげるための補完情報として、固定資産税評価情報等の活用を挙げている。これは、土地の価格の形成メカニズムを説明することによって、土砂災害警戒区域指定を受けた場合に生じる土地価格の変動の及ぼす影響を軽減しようとするものであり、興味深い提案である。この点は、著者が長年携わってきた業務経験から得られたアイデアであり、著者の高い見識を示している。

ここで、述べられているリスク・コミュニケーションは、建物ができてからのものである。これ以外に、建物を建てる際の施主、設計者および建築業者との間のリスク・コミュニケーションも考えられるので、今後はこの点についての分析も期待したい。

2章

地震は建築物に大きなダメージを与える。とりわけマンションへの影響は深刻であるため、マンションへの防災力向上が重要なテーマとして浮上する。

この問題に取り組む場合、先行研究ではしばしばアンケート調査が行われている。本書でも現状把握のために東大阪市を対象にアンケート調査が実施されている。アンケート調査を基に分析した結果、先行研究とほぼ同様の結論を得ているが、次の点をさらなる改善

点として指摘している。新たな現行耐震基準を満たすものの建物が古くなっているため中古マンションが過小評価されているとの解釈が可能ということから（71ページ）中古マンションの防災力を高めるため正しく市場で評価される必要がある。このような中古マンションの過小評価は、不動産市場での需要者と供給者の情報の非対称性から生じていると考え、情報の非対称性を解消するため、区分所有者側の住宅履歴情報の整備やインスペクションなどの普及、第三者による格付けを提案する。中古マンションの防災力向上というとき、防災活動での住民の協力といったことが提案にとどまることが多いが、不動産市場の特性を捉えたこのような提案は興味深く、著者ならではの提案である。

3章

既成市街地に防災性向上を考える上で住宅に注目するが、特に既存住宅の耐震化、空き家対策、建物関連情報の整備と活用の3つの取り組みを取り上げている。本書では、3つの取り組みについて詳しい説明があり、現状を把握する上で大変参考になる。

本書では、既成市街地の防災性向上における地域金融機関の果たす役割に大いに期待している。地域金融機関以外の金融機関として都市銀行もあるが、地域密着の特性を生かす地域金融機関に防災向上の役割を期待している。しかし、地域金融機関は都市銀行とも競争関係にあり厳しい状況にあると言える。したがって、地域の利用者のニーズを敏感に読み取ることによって地域再生に貢献することが地域金融機関の地域貢献の課題であると考え、既成市街地の防災性向上における役割を地域金融機関に期待するのは、悩ましい問題であると思われる。都市銀行は地域金融機関に比べて人材などの経営資源が豊富であることを考えると、都市銀行がアドバンテージを持っているケースも想定されるからである。

さらに、既成市街地に防災性向上における地域金融機関に期待を寄せる場合、次の点も考慮する必要がある。本書でも指摘されているが、2000年に入ってから地方金融機関はリフレッシュ・バンキングとして役割を期待されてきた。しかし、実際には、事業支援あるいは事業再生において地域金融機関が、その役割を十分に果たしてきたとは言えないのが現状である。それは、この間リスクを取らない資金の融資にとどまってきていたからである。地域において本書のような事業支援においても、事業者との関係を深める必要があるし、銀行の経営資源を投下しリスクをとる必要がある。このような経営姿勢を地域金融機関が今後とることができるのかどうか検討する必要がある。

既成市街地に防災性向上の取り組みの具体的な提案として、立て替えを希望するものの、何らかの障害があり立て替えが進まないケースにおいて、工務店等、地域金融機関および司法書士が情報提供システムを構築した上で、地元行政からの補助金制度を用いながら再利用可能な耐震シェルターの開発・利用を促進する案を提示している。耐震シェルターは、家屋の中に強固な箱形のシェルターを設置することによって家屋が倒壊しても生命を確保する方法であるが、この提案は興味深い。熊本地震が起ってからメディア等に取り上げられることも多くなっている。今後のひとつの方策と考えられるので、住民、工務店および地域金融機関などが積極的に関わるインセンティブなどのより具体的な仕組み

の提案を期待したい。

4 章

本章は、書き下ろしであり、他の章のページ数の倍近い量を費やしている。著者の最近の関心事であると思われる。最近、各地でもものづくり都市が立ち上げられており、今後の地方再生のひとつの動きであり、時宜を得たテーマである。

ものづくりの場と居住の場が地理的に混在すると、たとえば騒音や工場跡地でのマンション建設などに伴う建築業者と住民の対立などの問題が発生する。本書では、中小製造業の集積地や住工混在地域における今日的な問題点を抽出するため、先行研究を辛抱強く、丹念に行っている。そのような試みを通じて、外部経済や外部不経済を内部化するための新たな仕組みの構築という今日的な課題の導出に成功している。

そこで、具体的仕組みを検討するため、京都市・東大阪市・尼崎市の580の製造業者に対してアンケート調査を行っている。アンケート調査を行うために、これら3市のものづくりの環境と製造業の状況を概観している。この概観の検討とアンケート調査の内容は、極めて詳細に行われているが、これらは著者の民間の研究所での経験に裏打ちされたものである。このようにして得られた情報は極めて貴重であると評価できる。

このような作業を通じて、地域金融機関が中心となって、中小企業と各種専門職業家との連携を促進させる仕組みを提案する。やはり、ここでも金融機関として地域金融機関が挙げられており、先に述べた点を考慮する必要がある。また、外部経済や外部不経済を内部化するための新たな仕組みの構築という今日的な課題を解決するためにこのような仕組みが提案されているが、外部効果が具体的にどのように内部化されていくのかももう少し詳しい説明がほしいところである。

5 章

市街地における固定資産税の課題について述べている。道路や橋などの地方公共財の便益が地価に反映される現象は、地価の資本化と言われる。地方公共財の便益と固定資産税が地価に完全に資本化されるとき、地方政府の地価最大化行動の下では地方公共財が最適に供給されることが知られている。しかし、著者は完全な資本化は行われないため固地方公共財の最適供給のための調達手段としては必ずしも適当でないと考えている。この指摘に加え、地方公共財の供給のためにはさらなる調達資金が必要であるが、固定資産税以外の税としてどのようなものが考えられるのかももう少し議論の展開が望まれるところである。

固定資産税の一般的な評価を行った上で、著者は京都市の景観政策の経済効果について便益費用帰着表を用いて分析している。この試みの中で、土地所有者の受け取る地代が増大しているにもかかわらず、固定資産税収は増大していないことを数量的に示している。この点は、一般的にはそれほど知られていない事実であり、この点を数量的に指摘した点は高く評価できる。

5．おわりに

本書では、それぞれの章において各テーマについて先行研究を行った上で本書の研究の位置づけを明確にし、本書の学術的貢献を示している。また、各テーマに関する国や地方自治体の制度的仕組みを詳しく説明しているが、この詳細な説明は、当該分野の研究者・実務家、並びにこれから学ぼうとする者にとっては極めて有意義である。さらには、様々な制度や事項が言及されているが、これらは正確に叙述されており、学問に対する著者の真摯な姿勢を改めて再確認することができる。深刻な自然災害がどこでも起こりうるこれからの日本社会、そして本格的に少子高齢社会を迎える日本社会において、都市政策や都市のあり方を考える際に推薦したい書である。

（御茶ノ水書房、2016年3月刊）