

青山吉隆・中川 大・松中亮治『都市アメニティの経済学—環境の価値を測る—』

学芸出版社、2003、175頁

村 中 亮 夫*

京都盆地およびその周辺地域には、世界遺産や国宝として登録されている文化遺産が多数分布している。とりわけ京都市都心部には、世界遺産や国宝には登録されていないが、古都京都の文化的景観を構成する重要な要素である寺社仏閣や京町家が存在している。これら、文化的景観を構成する建築物の多くは私有財産である。しかし、それらの建築物は歴史都市の文化的景観を構成する要素として欠かすことが出来ず、都市の景観管理政策の文脈では公共財（厳密には準公共財）として扱われるべきである。

このように、公共財としてみなされる文化的景観の構成要素が都市開発や自然災害による破壊の危険性にさらされている場合、破壊による損失を避けるべく何らかの政策的手段を行使せねばならない。この政策的妥当性を評価する適切な手段の1つとして、政策を遂行することにより生まれる便益を金銭的に計測する環境経済評価法があげられる。本書は、このような経済学的手法を用いた、都市アメニティの管理政策に関する論考である。そのため、当然「都市アメニティ」が議論の中心的概念として位置づけられているが、本書の実証分析編の内容を見ると、著者らは特に古都京都における文化的景観管理の問題に関心を持っていることがわかる。

著者らは本書を通じて、①都市アメニティの概念整理とその価値を計測する意義、②都市アメニティの価値を計測する方法論の整理、そして③その価値計測の実証分析による都市景観保全の妥当性と必要性について論じている。この3つの論の各段階は、1～3章として章ごとにまとめられている。

第1章の「都市アメニティの価値を測る」では、「アメニティ」という用語は各個人によって漠然と捉えられている非常に曖昧な概念であるという説明から論が展開されている。著者らは、この曖昧な概念である都市アメニティ向上の政策的合意形成が困難な際に、その費用便益

を客観的に評価するために価値計測が必要である場合があると主張した。この価値計測のために、本章ではこの曖昧な概念の構造と特徴が定義されている。

この定義によると、都市アメニティとはa. 住環境アメニティ、b. 職環境アメニティ、c. 遊環境アメニティを総合したものである。そして、これらのアメニティは自然や景観、文化・歴史などのアメニティ機能によって構成され、これらのアメニティ機能はさらに1. 都市空間内部に存在する要素（公共施設、歴史文化財など）と、2. 都市空間を包含する要素（交通網、河川、気象など）に分類できるとしている。さらに、都市アメニティが持つ特徴として、公共性や不可逆性、地域固有財としての性質などをあげ、都市アメニティ概念の具体化を図っている。

ただ、上記のように具体化された都市アメニティの価値評価が、結果的に概念の矮小化につながるとする指摘もあるとしている。この指摘に対して、著者らは否定的な意見を述べていない。むしろアメニティの価値計測がはらむ問題を念頭に置くべきとしている。都市アメニティの価値を計測する著者らの目的は政策決定支援であり、各政策オプションの優先順位を検討するための情報提供なのである。最終的に本章では環境経済評価で通常用いられている環境財の価値分類（直接利用価値、間接利用価値、オプション価値、遺産価値、代位価値、存在価値）に従って都市アメニティを分類し、第3章で行われた実証分析の際に活用している。

第2章の「価値計測の方法」では、人々の意識や行動に関するデータを利用して都市アメニティの価値計測を行う手法として、旅行費用法と仮想市場評価法（contingent valuation method: CVM）が、非常に分かり易く紹介されている。これらの手法では、評価対象となる都市アメニティ機能構成要素の「価格」や「質」の変化による、消費者余剰の変化分が計測の対象となる。消費者余剰とは、たとえば「都市アメニティが破壊されることによって都市の文化的価値を享受することが出来ないくらいなら最大限支払っても良いと思う金額」から「都

* 立命館大学大学院文学研究科地理学専攻・日本学術振興会特別研究員

市の文化的価値を享受するために支払った実際の金額」を差し引いた金額である¹⁾。

本書では、このような環境経済評価法で用いられる基本的概念が、出来るだけ抽象的な言葉を用いずに説明されている。特に、本章の書き出しでは「仮に二条城を売りに出したらどうなるか？」という読者の興味を引く話題が取り上げられており、読者の興味をより一層惹くよう、内容に工夫が加えられている。また、CVMで用いられる便益評価の測度である支払意思額や受入補償額についても丁寧な解説が加えられており、評価の内容が非常に分かり易く説明されている。

第3章の「都市アメニティの価値評価—京都を例に—」では、第2章で解説されたCVMと旅行費用法を用いて、まず、古都京都における代表的な都市アメニティ構成要素である「寺社・仏閣などの歴史的文化財」、「歴史的風土」、「京町家」の経済評価がなされている。これら3つの実証分析では、古都京都の都市政策における経済評価の有用性が示されていると同時に、経済評価の方法論的側面からも興味深い2つの分析手順が提示されている。

これらの手法は、① CVMによって推定した文化財の持つ直接利用価値と総価値との比を用いて、旅行費用法によって推定した直接利用価値から総価値を求める手法と、② CVMによって推定した京町家の総価値を、AHP (analytic hierarchy process : 階層分析法) によって京町家の各価値分類 (利用価値、遺産価値、存在価値など) へ割り当てる手法である。これらの手法を用いることによって、価値の推定におけるCVM特有のバイアスや質問への回答における被験者の負担を緩和できるとしている。推定された価値の内容を吟味するためにも、これらの手法は有用な分析手順であると考えられる。

また、本章ではCVMや旅行費用法を用いたアメニティ評価のみならず、開発権移転制度を用いた場合の京町家保全の可能性が議論されている。この制度は土地の財産権から財産権の一部である開発権を分離することで、開発権を売買出来るようにする制度である。開発権移転制度が歴史的建築物の保全にどの程度有効であるかを検証すべく、この制度を京町家が分布している京都市都心部の「職住共存地区」へ実際に適用した場合の開発権価格と、保全できる京町家の割合を推定した。

さらに、本章では上記のような古都京都の歴史的文化的価値の評価のみならず、より一般的な都市アメニティの構成要素の1つである交通施設の利便性の経済評価も行っている。これは、大阪市・尼崎市に新設されたJR東西

線によってJR東西線、JR神戸線、JR宝塚線、JR学研都市線の各沿線地域にもたらした便益の計測である。計測の手法には環境経済評価法の一つである、ヘドニック・アプローチを利用している。この手法では評価対象範囲内における各地点の地価を従属変数、その地点の属性を独立変数とする回帰モデルを推定する。著者らはヘドニック・アプローチの利点として便益の空間的変動を推定できる点をあげ、都市アメニティの価値を金銭尺度で定量的に把握できる手法の多様性を示唆している。

以上のような内容によって、著者らは都市アメニティの向上に向けた都市計画の立案で客観的な評価指標を提供するために、環境経済学的評価手法が有用であると紹介している。本書では努めて初学者に分かりやすい表現で文章が書かれており、豊富な図表類も内容理解の促進に一役買っている。また、各章の書き出しが一般読者に馴染みのある話題から展開されており、都市アメニティを経済的に評価する意味を広く社会一般に広めることにも、本書は寄与しているといえよう。

一方で、3章における実証分析の部分で紹介されたヘドニック・アプローチによるJR東西線開通の便益評価は、本書全体から見ると若干浮いた内容となっていることは否めない。当該箇所が存在意義が古都京都における特異な都市アメニティ評価に対比するためのものであるなら、当該箇所における分析結果の解釈や評価に、古都京都における都市アメニティ評価結果との何らかの比較考察が行われても良かったのかも知れない。

とはいえ、本書は都市アメニティを都市開発や自然災害から守る方法論を議論する際に経済評価の視点がいかにも有効かを、一貫して平易な言葉で分かり易く紹介している好著である。また、本章で紹介されている実証分析の内容はすでに学術雑誌に掲載されており、本書を通じてより深い内容に関心を持った読者は、本書で引用されている参考文献を参照することでより専門的内容に触れることも出来る。歴史都市京都においてその文化的景観の管理のあり方が法的紛争までも起こしている現実を考えると²⁾、それらの問題解決に寄与する手法として環境経済学的評価法が如何に使われるべきか、その手法の利点と欠点とを本書を通じて考えて戴けるものと考えられる。

注

- 1) 大野栄治『環境経済評価の実務』、勁草書房、2000、35～38頁。
- 2) 京都弁護士会公害対策・環境保全委員会編『京の自然保護とまちづくり』、京都新聞社、1996。