

新書紹介

都市開発を考える

大野輝之、レイコ・ハベ・エバンス 著

岩波新書 二百三十五頁

五百八十円

「豊かさのパラドックス」という言葉がある。GNPや企業収益でみた豊かさが、個人のレベルの豊かさにつながっていない日本社会の現状を表現する言葉だ。郊外の狭い住宅から満員電車にゆられて都心のオフィスに通うサラリーマン、家事と育児と仕事に追われ、時間のゆとりをもてない共働きの女性など「豊かさのパラドックス」を噛み締めて生活する都会人は決して少数ではない。

本書は、都市づくりのあり方という角度から、このパラドックスを解き、本当の豊かさを実現するためには、何が必要なのかを考えたものである。

日本とアメリカで、それぞれ都市計画の仕事に携わる二人の著者は、「都市開発が、これほど活発に行われながら、それが

都市の魅力の向上や住民の豊かに結びつかないのはなぜだろうか」という問題意識に立ち、東京一極集中を加速したり、地方都市の自然や歴史的環境を破壊してきた八十年代の「民活・規制緩和」による我が国の都市づくりに疑問を投げかけながら、サンフランシスコなどアメリカ各地の都市計画や都市開発の具体例を通して、「徹底した市民参加の手法や、「成長管理」という新しい発想を紹介し、人間の暮らす場をめざした都市づくりの指針を明らかにしている。

本書の効用の第一は、アメリカの都市計画、都市政策の新しい動きを知ることができることである。例えば、「計画への住民参加」で有名なサンフランシスコのミッシュウベイ開発―本市のMM21に相似する官民共同

による新都心づくり―の計画策定にあたっては、借家人団体、環境保護団体、宗教団体などのコミュニティ団体の連合体が組織され、徹底した住民参加の計画づくりが進められた。その結果、湾の眺望を確保するため、オフィスの最高高さは四十二階から八階へ、アフォーダブル住宅（平均所得層が負担可能な価格・家賃の住宅）の数が〇戸から三千戸へ、公共オープンスペースが十六ヘクタールから二十六ヘクタールへなど、住民の参加がこの開発計画の内容の変化に大きな影響を与えたことを紹介している。

ミッシュウベイ開発で注目すべきもう一つは、開発審査の過程で開発利益の数値が表に出たという画期的な事例である。一般的にこうした情報は、我が国では企業秘密とされ、発表を強制することはできないが、「住民の知る権利」と「自治体の住民に知らしめる義務」というアメリカにおける都市開発の原則が徹底して貫かれたことを雄弁に物語っている事例である。アメリカにおける新しいもう

ひとつの事例として、「成長管理政策」という都市政策の概念が紹介されている。これは、適切な開発の制御により都市の魅力と生活の質を高めていくことが、都市の長期的な発展を保障するという理念に基づき、都市開発の速度や規模、内容をコントロールする政策のことである。具体的には、ダウンゾーニング（容積率の引き下げ）、開発者負担の強化、歴史的建造物の保護などのほかに、オフィス開発の年間総量規制という画期的な内容も盛り込まれている。

本書の効用の第二は、日本の都市問題のガイドブックとしての機能である。これは、本書の第二章で都市づくりをめぐる四つの誤解として、①都市開発は住民の利益か、②民間活力の活用とは何だったのか、③高度利用の神話、④開発規制と都市の成長について、海外事例との比較や具体的な数字を示して、分かりやすく解説している。例えば、「東京、ニューヨーク、ロンドン、パリの中で、夜間人口密度の最も高い都市は？、また昼間就業人口密度の最も高い都市は？」という質問に正答できる人はどれくらいいるだろうか。（答えは本書の百十六ページ参照）また、現在、都市計画分野で話題になっている「ダウンゾーニング」、「TDR（開発権の移転）」、「住宅リネーシング」などの新語にも強くなることと請け合いである。

本書の効用の第三は、本市の都市計画や都市政策へのヒントである。サンフランシスコ、ニューヨーク、ロサンゼルス、ロンドン、東京など各都市が抱える都市問題は様々であるが、著者が一貫して訴えているのは、「都市の生活の質を高めることが、都市の発展を可能にすることである。言い換えれば、安易な規制緩和は都市の魅力を破壊するばかりか生活の質をも低下させ、結果として都市を衰退させてしまう、と訴えている。これは、現在、取り組みが進められている本市の新総合計画の策定や都市計画関連法制度の見直しに際して、示唆に富む言葉ではないだろうか。

△戸塚区役所 斉藤龍男▽