

## 【 寄 稿 】

# 海外土地・不動産事情（5）

（財）日本道路交通情報センター

監事 山邊 俊明

## 1. 短 信

今回は、都合により、短信は概況のみとさせていただきます。

### 〈概 況〉

政府や中央銀行は規制に踏み切ったが、中国の不動産バブルの懸念はなかなか消えそうにない。ニュージーランド等各国でも住宅価格の上昇が伝えられた。米国では、NY連銀のバブル否定説にもかかわらず資産価格は上昇を続け、一方、オフィスビルの空室率高止まりや賃貸住宅の賃料低迷等が伝えられた。

・韓国では、金泳三、金大中両政権の10年間、我が国の国土法に相当する土地取引許可制や開発利益還元制度等の規制緩和が徹底的に行われた結果、不動産市場が再燃しバブル状態となったため、盧大統領は開発利益の還元等による市場抑制を指示。具体策のひとつとして、昨年、ソウルと首都圏の不動産仲介業者に対する中古マンションの「住宅取引申告制」の導入を決定、今年4月26日から施行されたが、新聞報道によると、政府が定めた「適正申告価格」が、建設交通部（省）がいう相場の90～95%よりはるかに低く、ソウルや京畿道の平均的な団地では格差が15～20%、最大29%も低いところもあったという。なお、「適正価格」は建設交通部が韓国鑑定院と国民銀行のデータを総合分析して構築した「住宅取引価格検証システム」電算網で算定され、地方公共団体に送付されるが、国民は直接確認することは出来ない。（4/26東亜日報）また、不動産専門家に対するアンケートによると、ソウル市南部の新興住宅地江南区周辺のマンション市場では一

時的な取引の萎縮と価格の下落が避けられないが、市中の浮動資金と旺盛な住宅需要のため政府が期待するような長期的な効果は期待しがたいとの見方が多かった。中には、マンションの建替え抑制につながるとして、今年下半期に施行が検討されている開発利益還元制度が江南地域の住宅価格に一層大きな影響を及ぼすとの分析もある。住宅市場規制が強化されても、市中の浮動資金が不動産市場から離れず、新行政首都周辺や規制が相対的に少ない中小ビル等のニッチ市場に流入すると見込まれている。（4/26朝鮮日報）最近の報道では、不動産対策が発表された昨年10月から未分譲マンションは毎月4000～5000世帯ずつ増え、住宅取引申告制が導入された今年4月以降はさらに増加幅が拡大、建設交通部によると6月1カ月間で全国の未分譲マンションがおよそ10%増加し、2001年4月（5万739世帯）以来の最高水準に達した。

（8/1中央日報日本語版）

・中国人民銀行（中央銀行）は、4～6月期の通貨政策報告で「不動産の需給ギャップが価格の上昇を招く可能性があり、高い注意を払う必要がある」とし、不動産価格の動向に警戒を示した。国家統計局が35都市で実施した調査では、4～6月期の住宅販売価格は前年同期比10.4%上昇し、土地取引価格は11.5%上昇した。経済の過熱抑制のため銀行融資を絞ったことで不動産投資に急ブレーキがかかっている。人民銀行は不動産開発投資や着工が鈍ったことで供給不足が生じ、今後さらに価格上昇があるのではないかと予測している。（日経ネット8/10）現在の中国では、経済過熱対策としては債券のオペレーション

は市場が未成熟、金利政策は企業への影響が強すぎ、結局は個別企業への投資規制指導、個別金融機関への融資規制指導のかたちをとらざるをえないといわれる。国務院常務会議で、温家宝総理は金融システムの改善について（1）マクロコントロールの強化・改善の必要性に従い、引き続き貸し付け規模を合理的にコントロールし、貸付構造の改善に力をいれること。（2）現存する金融リスク問題の処理を加速し、新たなリスクの発生を積極的に防止・回避すること等6点の指摘を行った。（人民網日本語版8/19）

北京市統計局の報道官は、04年に入り北京市の不動産価格は一時急騰するなど大きな動きがみられたが、長期的に見れば安定の道をたどっているとして、バブルを否定した。今年5月に市内の不動産平均価格は1㎡当たり5000元（1元＝約13円）を超えたが、04年に入り中古住宅市場が拡大し、新規住宅販売価格の高騰を抑制する効果が生まれており、販売住宅価格は将来的には1㎡当たり4500元前後に落ち着くという。（サーチナ7/16）ちなみに、中国政府建設部が公表した「03年都市家屋概況統計公報」によると、中国全土の都市部一人当たり住宅建築面積は26.67㎡。日本では00年発表の国勢調査データで全国平均が33.8㎡、東京都では28.1㎡。（サーチナ6/28）

一方、上海の1～3月期の不動産価格は前年同期比28.3%増で中国全土のトップ。中央政府の抑制措置の指示を受けて、上海市政府は投機的不動産売買の禁止措置をとっているが、目に見える効果は上がっていない。次の対策としての販売前の建設用地に対する抑制策については内外の建設会社から猛反発が上がっているといわれる。（サーチナ5/15）

香港の公共住宅に関する政策などを決定する房屋委員会は、保有するショッピングセンターや駐車場などを不動産投資信託として上場することを明らかにした。上場は、早くて11月。（サーチナ8/4）

・NY連銀が「米住宅市場にはバブルなし」と調査報告。米国では95年から住宅の実質価格が36%上昇、景気後退期の01年にも強い上昇基調が続き、一部のエコノミストからいずればはじけるバブル懸念の声が上がっていた。NY連銀はここ数年の住宅価格の上昇は所得増加と低金利による実需と分析し、投機マネーによるつり上げを否定した。地域別に見ると、カリフォルニア州南部で1～3月

期に資産価格が前年同期比26.9%上がるなど西海岸や北東部などで高騰が続いている。連銀は、過去の事例から局地的な住宅価格の下落は経済全体の腰折れ要因にはならないとも分析している。（日経ネット6/23）

米国では、オフィスビルの空室率高止まりが伝えられた。景気は回復基調にあるが、オフィス需要の回復は企業の採用動向が影響するため、通常、景気回復から半年は遅れるといわれる。全米主要都市中心部の1～3月期の空室率は、企業が人材採用に依然慎重のため、14.7%だった。最も空室率が上昇しているのはニューヨーク・マンハッタン中心部で、昨年10～12月期から3.2ポイント悪化し15.6%となった。（CBリチャードエリス：日経ネット5/20）

一方、住宅についても、低金利による新築住宅購入ブームが、賃貸市場にはマイナスの効果を持ち、加えて高失業率により共同賃借、両親と同居などが増加し、アパート新築の落ち込みにもかかわらず空き室が増加した。その中で、金利引き上げ観測や雇用の改善による市況の改善見通しや金利上昇に伴う賃料アップの期待から、住宅リート最大手でサム・ゼル氏率いるエクイティ・レジデンシャルが注目されている。ただし、アパート市場全体はかなり軟調で、回復には時間がかかるとの見方も強い。米国61大都市圏市場の空き室率は第1四半期に86年以来最悪の7.1%にまで上昇。アナリストは05年初年から年末まで、大幅な賃料引き上げは、ほとんどの地域で無理だと予測している。（ダウ・ジョーンズ6/24）

米国リートのサイモンが、全米で31カ所のアウトレットモールを運営する米チェルシー・プロパティ・グループを買収すると発表。現金と株式交換を組み合わせ、買収総額35億ドル。このほかサイモンはチェルシーの債務約13億ドルも引き受ける。（日経ネット6/22）

・ニュージーランドでは、1～3月期の住宅価格は前年同期比22%上昇で、16カ国中のトップ。以下、オーストラリア17.9%、スペイン17.3%、アイルランド12.9%、フランス11.8%。日本はマイナス5.7%で最下位であった。（英エコノミスト誌：NNA6/9）

## II. 資料

### 都市 休みなき活動への道程

ドイツ都市研究所  
マティアス・エーバーリング及びディートリッヒ・ヘンケル

かなり以前から、現代社会の休みのなさ及びこれまで粗略に利用されていた時間の有効活用化が注意を引く主題となってきた。土地が発見、獲得、測量、分配及び販売されてきたのと同じように、時間は、時を追ってなげられ、活動で満たされてきた。都市は、休みなき社会である。「眠ることのない都市」は、20世紀の現象及び神話である。ニュー・ヨーク、パリ、ロンドン等々。

#### 1. 論点

##### ①はじめに

労働及び日常生活のそれぞれにおいて、二つの明らかな傾向を今日、確認することが出来る。即ち、労働全般におけるフレキシビリティの高まり（労働の内容、労働の場及び労働時間におけるフレキシビリティ）及び社会の構成員に共通していた生活リズムの衰退である。これらを引き起こしているのは、労働・操業時間のビジネスの活況・不況に応じた変動、労働・操業時間の拡大及び市場・企業に係る国際的なネットワークの進展である。この結果、時間のパターンは、社会の中で個別・差別化が進み、商業、サービス業等における時間の大幅な拡張への圧力を増大させている。こうした因果のスパイラルの中のいずれにおいても社会の構成員の生活リズムは、変化する。例えば、労働時間と余暇時間、平常勤務日と週末の入れ替えがその一つである。こうした過程は、都市空間にインパクトを与える。多くの地域がほとんど中断されることのない活動リズムの中に組み込まれる。例えば、交通の中心地、IT企業の集積地、ビジネス地区等である。一方、「ベッド・タウン（dormitory town）」のように、旧来の活動・休息のリズムを守ろうとしてきた地域もある。

##### ②活動時間の拡大

活動時間の拡大は、どこにおいても見ることができる。第1に、古典的な交代勤務制の製造業、また最近では、ソフトウェア開発業のようなサービス業、緊急性が求められ

る業、修繕サービス業、仕出しサービス業、処理サービス業等が該当する。そして、文化、娯楽、宅配ピザ、銀行情報等を求める人がますます、夜間及び週末におけるサービスを求めるようになる。全体として見ると、二つの領域において、24時間/7日活動、休むことなき活動への傾向を作り出している。この背景には、警察、病院及び消防サービスが公的な「緊急サービス」を担っていることがある。これが消費者の時間選好を拡大させているのであるが、生産者（即ち、雇用者）の側では、労働時間が低下している。かつては、工業生産及び公共サービスの一部に特定されていた夜間及び週末労働は、今日では、サービス業全体において、日に日に一般的になりつつある。そして、労働時間が「不定型な」雇用者は、その需要の時間帯をシフトさせることによって、活動時間の拡大に寄与しているのである。一人のそして同一の個人がこのようにして、活動時間の拡大をもたらすとともに、これによって影響を受けるのである。

##### ③余暇社会における不定型な労働時間への需要の増大

週・生涯における労働時間が少なく、失業者及び増大する年金生活者を抱いた余暇社会への展開は、消費及び余暇サービスに対する需要をますます増加させる。こうした需要は、不定型な労働時間（夜間、週末）に向けられているのであるが、正規の業務に携わる雇用者の減少、年金生活者・失業者等の増大は、通常の勤務日の全時間を通じて、需要を増加させてきた。このようにして、サービス提供時間の拡大は、二つの方向に向けて生じている。需要は、正規の労働日を「征服」ししつあり、労働は、古典的な余暇時間の中へと拡張している。さらに、個々の時間の配列によって伝統的な社会のリズムが乱されることを伴った社会の価値観が変化している。「休暇時間」は、もはや無くなり、人は、いかなる時においても休暇をとることが出来る。日曜日の教会通い、工場のサイレン等は、もはや都市及び村落においてリズムの役割を果たさない。社会のリズムと時間概念の崩壊・伝統からの逸脱とは、労働の伝統的な形態の崩壊と深く関係している。

##### ④公共サービスに対する需要の変化

自治体にとっては、社会のリズムの崩壊及び途切れなく活動し続ける社会への展開は、公共サービスに対する需要の変化を意味する。例えば、サービスの頻度の変更は、公共輸送機関のダイヤを変化させ、都市は、異なった時間帯へと分割され、人は、夜間、週末のような休息時間を欠く

ことになる等々。夜間における経済活動は、もはや工業地区（鉄鋼及び化学部門での連続的な操業システムのような）に制限されることが無くなって行く。というのは、サービス社会の出現は、都市が地方、都市外社会の利用者に対する消費及び文化の中心としての役割を維持できなくなることを意味するからである。

### ⑤都市機能への影響

こうした展開は、都市空間の個々の機能に対して根本的な影響を及ぼす。例えば、労働と居住の間の関係がそうである。都市間の立地上の競争は、国際的なネットワークへの繋がりの程度の差あるいは時間の自由化の積極性・消極性によっても影響されるであろう。大都市の受ける影響は、著しい。なぜならば、商業、文化及びサービスにおける時間の拡大における国際化の橋頭堡、先頭者であるからである。大都市は、国際的な「ネットワーク・インフラストラクチャー」の結節点であり、同時に時間に関する特化、分化を促進する大規模な市場である。こうした展開は、大都市から始まって、周辺地域へと拡がり、最終的には農村地域にまで及ぶ。

## 2. 研究の方法及び構造

この研究は、基本的には、ベルリン、フランクフルト及びウィーンにおいて行われたケース・スタディに基づいている。24時間社会に向かっているこれらの都市の進展が検証される。さらに、徹底的に行われた資料の分析、統計的研究及び警察、公共輸送機関、電力のような分野におけるデータの解釈が定性的な研究に焦点を当てて行われた。100人ほどの専門家によるインタビューが地方政治及び政府、専門家集団、科学及び産業の領域において、実施された。労働及び操業時間の拡張が特に顕著になると考えられる部門は、次の通りである。金融サービス、最近の製造サービス（ソフトウェア開発、コール・センター及びネットワークで国際的につながれた研究機関）、観光及び商業サービス（小売取引、都市の娯楽センター等）。

最後に、ベルリンのいわゆる「休み無き要塞」の例を詳細に取り上げる。これは、活動パターンの拡大が顕著な都市地域である。

## 3. 研究に基づく事実の発見

### ①労働及び操業時間

ここ数十年間の脱工業化の過程において、夜間労働（例

えば、鉄鋼業）の技術的な必要性は、なくなっている。こうしたことから、第3次産業化により、時間的に不定型な労働は、減少すると期待されていた。しかし、結果は、逆であった。定型的な労働において時間が拡張（夜間、交代勤務及び週末労働）しただけでなく、規定時間外、新たなフレックスタイム・システム等によっても増加したのである。しかし、この拡張を統計的に記録するに際しては、困難が伴った。労働時間の正確な記録が成長産業（IT、遠距離通信等）においては、減少する傾向にあるからである。

こうした展開によって、正規の雇用であり、労働時間が一定ではあるが、長時間にわたる雇用形態は、減少が続いている。そうした雇用は、現在の労働社会における中核（減少しつつあるが）となって残っているものの、工業社会の特性であり、安定したリズムを作り出していた。こうした展開が時間的な観点（労働時間等）から見て、新しい労働及び労働組織のモデルを作り出すか否かを観察しなければならない。この問題は、最近になって起こってきた構造変化の加速化及び「新しい経済」の展開を見る時、非常に重要である。今日、社会は、包括的で、長期にわたるパラダイムの転換の始めにある。

### ②研究の対象となった部門

金融業のグローバル化が進展している。証券及び外国為替においては、労働時間が夜間へと拡張して来た。アメリカの外為市場が最先端にあって、世界中の外為市場は、連続して開かれることが期待されよう。これは、均質な電子市場を意味する。国際化を指向する銀行は、そのため、時間帯の管理の下に営業を続ける。これはまた、事務処理部門（証券及び外国為替の処理）における労働時間に変化をもたらす。地方では、銀行の支店の営業開始時間が小売取引の開始時間に合わせられている。一番強いのは、ショッピング・センターである。ドイツでは、若年労働者がこうした変化によって影響を受けている。新規採用の場合、土曜勤務は、ボーナスの対象とならず、コストのために、銀行は、若年労働者を土曜勤務へと向けている。投資顧問業においては、職員が勤務時間外にも顧客へ助言を与え、夜間及び週末が繁忙期となるモバイルなコンサルタントとなる傾向がある。長期的には、銀行は、顧客との関係をオートメーション化することをねらっている。これは、顧客が銀行サービスを家で受ける（インターネット、電話、ファックス）か、高度に自動化された支店で受けるということの意味する。契約の多くは、コール・センターあるいは人と機械の対話（同時的あるいは非同時的なコミュニケーションが並行して提供される）により行なわれて行く。

商業においては、本研究期間には、小売店の営業時間及びビジネスの時間帯については、変化が見られなかったが、

論議することが依然として必要である。ケーススタディの対象となった都市においては、土曜日の午後が営業時間の拡張への論点となる時間帯である。土曜日が人気のある開店日となってきたからである。

情報通信技術及びサービスにおいては、特に小企業あるいは自営業が営業時間を拡大している。この結果、正規の雇用条件が崩壊しつつある。この現象を技術革新の展開(携帯電話、インターネット)における一時的な圧力と見るか、あるいは、新たな勤務形態と見るのかが問題である。従って、観察された拡張の傾向及び伝統的な勤務のリズムの崩壊が今後も続く現象であるのか否かを問わなければならない。研究の対象となった企業の多くは、いずれにせよ、明らかに、コンスタントで正規な勤務時間の形態をとっている。これら企業は、背景として、既に創設時の精神を失っており、その確立期における激しい競争の中から生まれ出たのである。最終的な評価を下すには、まだあまりにも早すぎる。

銀行業においては、交代勤務及び従業員の出勤時間の区分化は、これまでほとんど何の役割を果たしてこなかったが、上に述べた展開がこうした勤務形態の増大をもたらしている。商業においては、開店時間の繰上げは、主として、パートタイムの店員によって行われてきた。パートタイム雇用への傾向、不安定な業務及び未熟練の職員による熟練した職員の配置換えが続いており、また小売取引における厳しい状況(売上げ及び利益の停滞)によって強化されている。情報通信部門においては、熟練した職員の不足が拡張を阻害しているが、これにより、正規の勤務及び高賃金が支配的となっており、小数の熟練した職員の一部による超過勤務がこれを埋め合わせている。しかし、同時に、この部門の中の何社かに合理化をもたらした競争は、個々人の勤務時間の短縮ではなく、余剰人員の解雇という形態をとった。これは、熟練した職員の不足に加えて、この産業における時間拡大の傾向には他の要因があることを示している。

こうした傾向は、夜間における私的活動の拡大によって増幅される。これは、第1に、勤務時間のフレキシビリティの拡大、第2は、生活のスタイル及び価値観の大幅な変化によるものである。都市における人々の活動が就寝前、夜間の前半まで続き、夜中になってようやく終了することが観察されている。研究の対象都市においては、夜間の公共輸送サービス、特に、バスサービスが拡大されている。サービスの終了時間は、ビジネスの開始時刻と同様な圧力の下にある。それにもかかわらず、余暇時間のリズムには、変化がなく、金曜日及び土曜日の晩の外出が他の日より多い。観光者の需要が部分的にこのリズムに影響を与えているに過ぎない。彼らの需要は、主としてダウンタウンの晩

に集中している。しかし、観光も夜間輸送サービス及び営業時間の拡大のための論拠とされる。特に強い影響を与えるのは、仕出し業、文化及び余暇施設の開発である。レストラン及び映画館は、拡大された時間(大規模な映画館は、夜間も営業)に対応するために、半熟練者及びパートタイム(学生)にますます依存している。

### ③ケース・スタディの対象都市

不休へと向かっている夜間及び週末への活動の拡大は、社会組織、経済構造、環境及び空間構造に対して重大な影響を与えている。社会においては、共有時間、生活のリズム及び市民の結合に係る問題が特別な役割を果たす。

時間の構造変化は、空間構造に影響を与える。都市における時間の「形態学」的分析は、都市の理解に対して重要な寄与を及ぼし、空間・時間計画にとって設計上のポテンシャルを高める。時間の拡大による生態学的な影響は、はっきりしていない。拡大は、一方では、資源、特にエネルギーの消費を付加するが(照明、空調、輸送)、他方では、時間を代替させることによって、資源の節約をもたらす。

ケーススタディの対象である3都市は、時間の拡大傾向を示している。商業においては、その進行は、停滞しているが、中期的には、新たな展開が見込まれており、特に土曜日において顕著となろう。しかし、各都市が24時間化への道を進んでいるのではない。拡大は、晩及び土曜日に現れているが、夜間及び日曜日においては、それほどには進んでいない。

フレキシビリティ及び3交代制による穏やかな拡大は、圧倒的多数の人々に影響を及ぼしているが、夜間及び週末への拡大に向かう休むことの無い活動の影響は、少数者に限られている。拡大には、二つの形態がある。夜間及び週末に働く者の増加がその一つである。もう一つは、既存の「正規な業務」における勤務及び操業時間の拡大である。都市は、まだ、真に活動がやむことの無い「24/7」体制には至っていないが、こうした連続的な活動へと近づいている地区がある(ベルリン及びウィーンの「22/7」体制)。また、鉄道駅のように、孤立して、活動を連続しているものもある。活動形態の空間的な配置は、異なっている。特に、住居地域がそうであるが、こうした時間構造の破壊をほとんど受けていない地域がどこでも見られる。

時間の拡大の原因(商業・工業の変化、構造的変化、企業または市場の国際的なネットワーク、私的需要の変化等)の作用は、都市毎に異なっており、非常に異なった型を作り出す。フランクフルトでは、金融業の影響を受けている。ベルリンは、居住者及び観光客の余暇及び消費需要とある程度「新しい経済」によっている。ウィーンは、しぶしぶながら、こうした傾向に従っており、進度にはタイム・ラ

グがある。ベルリン及びウィーンの間時間差は、偶然的なものであり、これを理解するためには、「根本的に性質を異にする都市として認知されていた」時、即ち、100年前を目標とした都市の研究をテーマとする必要性がある。「ベルリンは、文明、技術及び謹厳を象徴し、ウィーンは、文化、精神性、官能性及び心の温かさを象徴する」。当時のベルリンは、「ヨーロッパのアメリカナイズの最先端」とみなされていたが、これは、今日では、フランクフルトに移っている。ウィーンとベルリン及びフランクフルトの差は、こうした歴史的な起源がある。

ケース・スタディの対象となった都市においては、いずれも活動形態の時間的な拡大傾向を示している。特に、戦略において、差異が見られる。ドイツの都市は、この過程を挑戦とみなして積極的にこれに同行しているが、ウィーンは、受動的にこうした展開に適応しようとしている。

#### 4. 結論

活動の時間的拡大に向かう傾向が経験的に見て、明らかである。その原因は、上述した社会の三次産業化に求められる。第1に、供給の時間が正規の就業時間を越えて拡大し、次に、財及びサービスの利用可能性の最大化を目指した競争が生ずる。就業時間の区分及びこれに従う就業者のフリー・タイムの区分によって、供給の時間は、スパイラル状に拡大する。これには、国際的企業における社風及び全体としてのグローバルなネットワークによる影響も少しではあるが、認められる。現在、こうした時間の拡大は、金融業において特に顕著である。人ごとに余暇時間が異なり、商店の営業時間の拡大を介して、時間概念が希薄化する中で、都市は、少なくとも週あるいは年で見れば、休みなき社会となることが出来たのである。

営業時間の拡大を目指す企業の動機は、機能的（公共の秩序及び供給）あるいは技術的（ある種の製造業、即ち、鉄鋼業及び化学工業）なものというより、経済的なものである。これは、営業時間が需要の刺激あるいは充足のために拡大されていることを示している。フレキシビリティ及び3交代制による穏やかな拡大は、多くに対し影響を与える（夕べの時間、土曜日）が、夜間及び完全な週末（日曜日を含む）の営業を目指す休むことのない拡大は、少数者に影響を及ぼすに過ぎない。しかし、この少数者が増加しているのである。個々人の週末における就業は、稀になっているが、しかし、個々人は、これを他者と分担し合っているのであって、さらに、この他者が増加している。週末における就業は、既に、実行されている。女性及び若年雇用者は、これによって、あまりにも大きすぎる影響を受け

ている。なぜなら、彼らは、非正規の就業時間を担当しなければならぬパートタイマーあるいは最低賃金受給者であるからである。さらに、他の雇用者の集団及び社会階層が今や、サービス部門における時間の拡大に直面している。時間の拡大は、ある種の製造業及び公的部門（警察等）の就業者だけでなく、管理部門の従事者及び高度の熟練者にも影響を及ぼしている。

さらに、拡大傾向の鍵となる役割を果たすのは、消費者の欲求、就業時間の選択への需要及び拡大された時間における行動パターンの習慣化（インターネット）なのである。

例えば、ニューヨーク、東京、ロンドンのようなメトロポリスにおいては、活動が連続していることが立証されているが、ドイツの都市のケース・スタディによれば、休みなき活動への道程を深く辿ってはいない。国際企業による都市のネットワーク化、国境を越えた共同及び国際市場は、営業時間の拡大及び活動のパターンに対しては、影響がわずかである。金融業だけが将来、グローバルな休みなき活動を作り得るであろう。

また、時間の拡大には限界がある。第1に、普通の勤務時間ではない時間帯での活動は、企業にとってコストの増加となる。特別な手当を払わなければならないからである。第2に、週末及び就業を必要としない夕べのような時間の秩序の破壊が過小評価されている。社会のリズムの重要性が考慮されなければならない。このリズムがなければ、社会にとって必要な同時性の成立が不可能となるか、あまりにも複雑化される。最後に、人間の生物としてのリズムがある。疲れ果てによる集中力の欠落がもたらす社会費用が極めて大きいことが証明できる。しかし、これらのコストは、これをもたらした者、即ち企業によって負担されることがないのが一般である。系統的にこのコストを負担しない誘引があるのである。

現在は、きちっとして同質的な時間構造から、フレキシブルで異質的な構造へと推移する局面にある。我々は、拘束的な時間構造とフレキシブルな時間構造の混合によってのみ、複雑な社会に対する適切な解が得られると考える。しかし、就業時間のフレキシブル化及び操業時間の拡大によって得られた機会は、社会が共有出来る時間が十分に確保されるとともに、拡大によるコストが総合的に考慮されることによってのみ活用されるのである。休みなき社会は、社会の同時性の喪失及び高い社会的コストという犠牲を払うことによってのみ成立するのである。

こうしたバランスを確保することが可能であり、かつ、我々の社会において欲求される時間の編成がどのようなものであるかという点についての議論は、始まったばかりに過ぎない。全体としての社会の複雑な時間構造を考慮し、また、どのようにして最低限必要な共有できる時間を確保

できるかという問題を理解しようとすることは、有意義である。その上、この時間構造の相互連関性及び両立可能性に係る問題が解決されなければならない。就業と家族の両立可能性は、時間編成において特に重要な問題である。特に、女性が非正規的な就業時間及び時間が拡大している部門における就業によって、はげしく影響を受けていると認められる場合には、そうである。

長期的な観点から、時間拡大の傾向が有する機会及びリスクに関して、綿密な評価を行わなければならない。社会

## ストックホルム地域開発計画 2000

### 2000年計画の目標

- a) 国際競争力
- b) 高度かつ均等な生活環境
- c) 長期的に持続可能な環境

### 五つの戦略

- ・経済の発展、再生及び統合
- ・教育及び研究
- ・バルト海地域内の協同
- ・公共交通及びアクセシビリティ
- ・住宅建設

### 地域開発を進める上での基本的な前提条件

本地域（ストックホルム市を含む26の自治体の連合：人口約180万人）の経済は、急速に拡大している。これは、とりわけ、貿易及び商業が革新的及び効率的であるという事実によるものである。しかし、ストックホルム地域が魅力的であるという事実は、同時に、多くの人口が流入して来ることをも意味している。現在の流入率が続くとすれば、今後30年間の人口増は、現在の人口の1/3に当たる60万人となるであろう。これは、生産においてボトルネックを生じさせるとともに、輸送機関へのさらに大きな需要を発生させるであろう。また、この地域においては、他の大都市と比較して、有利な雇用先を見出すのは、移住者にとってより困難となる。これらの問題が解決されなければ、この地域は、他の大都市と競争することは、出来ないであろう。

### 内外交通のアクセシビリティの向上

地域の内外におけるアクセシビリティが良好であることは、地域の発展及び個人による良好な生活水準の享受が可能であるための前提条件である。アクセシビリティのフィジカルな面に関しては、Regional Plan 2000及び

が共有する必要最小限のリズムが確保されなければならない、個人における就業時間と家庭生活の両立可能性を高めることが必要である。また、企業の競争を危険に陥らせないように、拡大の限度が設定されなければならない。こうしたバランスを経済の成功と社会の持続性を満たしながら、確立させることが政策立案者にとって持続した課題である。

(Everything any time? Cities on their Way to Continuous Activity, 2003の抄訳)

Transport in Regional Plan 2000において、取り扱われている。しかし、社会的な側面 — 経済的及び文化的 — は、経済の統合及び競争力の開発に関するプロポーザルにおいて、より詳細に述べられる。

### 人口増に対応した良好な住宅の建設

1990年代を通じて、住宅建設が低調であったにもかかわらず、人口は、急増した。世帯は、居住面積を引き下げ、週末用の別荘が日常的に使われる住宅となった。予測されているペースで人口増が続くとすれば、良好な居住水準が提供されるためには、過去10年間に比較して、2あるいは3倍の新設住宅戸数が必要となる。

### 平等な条件の享受

本地域においては、全体としての住民の能力がより効率的に使用されなければならない、また、移住者には、勤労の面で、他の人と等しい地位が与えられなければならない。新規の大学は、等しい条件の下で大学院生が研究出来るよう、そのアクセシビリティを向上させるべく、配置されなければならない。

群島及び人口希薄地域は、レクリエーションのために用いられる。長期的な観点から、持続可能な開発のための需要を考慮した上で、開発が進められなければならない。

## 2. 周辺世界における開発の動向

地域外における開発の傾向及び意思決定は、本地域の将来見通しに対して特別なインパクトを与える。

### 国際化

1990年代には、貿易及び移出入における多くの障害が除去された。金融、通信、電力のような重要な市場及び輸送市場において、規制が緩和されてきた。これに伴う激動及び制度的な問題があったにもかかわらず、本地域を含

むバルティック地域は、拡張を続けている。新技術、開かれた国境及び規制緩和は、地域内及び企業間の競争を増大させている。

### 技術開発

情報通信技術は、コミュニティのいたるところに大きなインパクトを与えてきた。新技術は、勤労形態から商業及び文化にいたるすべてのものに影響を及ぼすであろう。

### 競争地域における開発の状況

ストックホルム地域と競争する地域は、その地位を強化するために、異なった戦略をとっている。これらの地域は、ビジネス及び工業にますます特化しつつあるが、このビジネス及び工業は、地域間の競争を高め、経済成長を促進している。

## 3. スtockホルム地域の現況 長所及び弱点

### 1)長所

#### 新機軸及び再生を受け入れる受容力

本地域は、新機軸の受容において、強力なリーダーであることを証明している。即ち、新しい財・サービスの提供及びそのための生産、流通及びマーケティングの方法を展開することが出来るのである。

#### 効率性

本地域は、多くの面において効率的である。労働時間当たりの財・サービスの価値は、他の地域よりも大きい。本地域は、その資源を効率的に利用している。住民のエネルギー利用量は、他の地域よりも少ない。他の地域と比較して、住民当たりの大気汚染物質及び有害副産物の発生量は、少ない。

#### 質の高い国内市場

ストックホルム地域は、スウェーデンにおいて最大であり、かつ、非常に高密度な国内市場を有している。この市場には、財及びサービスを生産する選り抜きの企業が参加している。市場が高密度であり、規模が大きいことが他の地域には見られない有利な条件を作り出している。従って、ストックホルム地域は、再生のための「揺りかご」としての役割を果たしている。新しい財及びサービスは、他の地域に行き互る。ストックホルムの貿易センターとしての重要性は、国内の発展に大きく寄与している。しかし、国際比較をすると、本地域の国内市場は、小規模である。

### 国際化

多くの外国企業が本地域に開設されており、また、ストックホルムに基礎を置いている多くの企業が海外で業務を展開している。外国企業は、他の国とも連携を持ちたいとする意欲が強く、従って、国境を超えた意見の交換が重要となっている。

### 良好な環境

ストックホルム地域は、国際比較をすると、美しい自然に取り巻かれた「清潔、緑」の環境を有している。

### 2) 弱点

#### 地理的位置及び大市場との隔たり

スウェーデン及びストックホルム地域は、ヨーロッパの大市場の外辺に位置している。ビジネスにおいては、個々人の触れ合いがますます重要化しているが、地理的な位置は、通信技術の発達によっても部分的に埋め合わせられるだけである。

#### 物価高及び高い税負担

ストックホルム地域では、国際的に見て、住宅、事業所、食品の価格及び航空運賃が高く、また、税負担が重い。

#### 低水準な道路網

公共交通システムが整っていないストックホルム地域は、アクセシビリティについて、深刻な問題を抱えている。道路網は、人口及び輸送需要の量によって必要となる水準に達していない。

#### 活用されていない移民の受け入れ能力

地域の住民の1/4以上が海外出生者あるいはその母親が外国出生者である。他の多くの国と比較して、ストックホルム地域は、移民の日常生活及び勤労への受け入れがうまくいっているとは言えない。スウェーデン人よりも高い教育を受けている移民のグループがある一方で、その50%以上が失業している移民のグループがある。多文化社会の利点が活用されていないのである。文化への意識が導入され、日常生活において実行されなければならない。

#### 行政上の弱点

整合的に適用される明確な規制は、全体としての経済社会の成長にとって重要である。スウェーデンにおいては、これは「並」であって、しばしば信じられているように、良好なのではない。さらに、ストックホルム地域は、共同及び共有される意思決定のための効果的な組織を欠いてい



る。そして、長期的な観点に立った思考が欠けている。

#### 不十分な教育機関

現在、ストックホルム地域は、90年代の初頭に比較して、配置されている国立大学の地域別シェアが低下している。本地域の大学は、国中の学生にとって魅力的であり、入学には高い点数を取ることが必要である。こうしたことから、市場において要求される教育水準が高いにもかかわらず、ストックホルム地域における大学院生の地域別シェアは、他の多くの地域よりも低い。

#### 4. 地域計画2000 地域のフィジカルな構造

地域計画は、人口の急速な増加に配慮して、前提条件を作り上げねばならない。地域計画2000は、地域の今後もしも続く拡張に向けた多くの戦略的な方向付けを提唱する。これらは、共同して、目標の実現を確実なものとすることを目指すことになろう。

ここ数年、ストックホルム地域の人口は、年15,000から20,000人の増加になっており、この傾向は、流入の急速な増加を示している。地域計画の策定に当たっては、次ぎの二つの前提に基づく：年約1%の人口増(高位推計)及び年約0.5%の人口増(基本推計)。高位推計は、地域計画1991における、当該期間に係る想定をかなり上回っている。

人口及び雇用のシナリオ			
高位及び基本推計(単位:万人、万世帯及び2000年を100とする指数)			
	2000年	2030年	
		基本推計	高位推計
人口	182	210	240
指数	100	115	131
世帯数	86	102	113
指数	100	118	131
雇用者数	95	108	121
指数	100	114	128
雇用者数(夜間人口)	91	104	118
指数	100	114	129

本地域における人口増加に多少なりとも影響するものとしては、短期的には、例えば、住宅建設があげられる。1990年代の初めには、毎年約9,000戸の共同住宅が建設されたが、末期には、3,000 - 4,000戸にとどまっている。長期的に見ると、増大する人口による需要を満たすためには、年6,000 - 10,000戸の建設が必要である。そうしなければ、企業が職員を補充できなくなり、そのため、経済成長率が低下するであろう。また、若者の住宅市場への参加が困難となり、社会問題を引き起こすことになろう。

#### 地域開発の戦略

##### ①既存の都市の効率的な活用

利用可能な土地を最大限に活用するとともに、自然、文化及びレクリエーションの面で価値を持つ地域を保全することにより、本地域における輸送及びエネルギーをより効率的なものとしなければならない。このため、都市計画においては、従前よりも密度の高い建築物からなる構造を目指さなければならない。既存の公共交通システムに沿って建

築物を増加させることにより、交通システムは、より効率的に活用され、通勤者を引き寄せることが出来るであろう。

##### ②地域を形成する各部分の開発

本地域は、人口全体が持つ力を従来に増して、活用しなければならない。また、移民は、これまで以上に労働市場に円滑に参加できなければならない。地域の北部及び南部の協調をより確かなものとするためには、新しい道路及び公共交通機関が必要である。新空港、大学の施設及びそのキャンパスは、スウェーデン北部の競争力を向上させることになろう。

##### ③多核的な地域構造の開発

地域の新しい核を開発することにより、アクセスが容易になった人口密度が高い地区が作られる。ストックホルム地域は、職場、サービス及び文化へのアクセシビリティを高めるために、多核的な地域構造を目指した開発がなされなければならない。地域の各部分において、住宅建設及びサービスが新しい核に集約することによる便益が得られるのである。

#### ④地域における緑地の保全及び開発

緑地及び湖・海岸地域は、レクリエーションに対して、良好な機会を提供し、多様な生態系にとって重要である。本地域のいづこからも質の高い緑地に良好にアクセスできることが目標である。しかし、人口増は、未開発地の開発に対してより強い圧力をかけることになろう。未開発地の開発に関する意思決定は、緑の環境が人間及び多様な生態系に対して、重要であることを考慮しなければならない。

#### ⑤人口及び雇用

高位推計によれば、計画期間中に人口は、31%増加す

地区	1995	2030K	2030P	増加率K	増加率P
中心部	27.9	31.5	27.9	13	0
準中心帯	62.7	78.5	68.4	25	9
準周辺帯	49.1	67.4	75.2	37	53
周辺帯	42.3	61.5	67.5	45	60
計	182	238.9	238.9	31	31

(万人、%。増加率は、2030/200)

代替案Kは、本地域の中心部の密度が増大することを含意している。ストックホルムの中心部 (inner city) は、かつての都心を越えて、拡大するであろう。Cross Connector 鉄道に近い準中心帯 (semi-central belt) は、都市開発により、人口密度が高まり、より都市らしくなろう。Kは、また、これまで続いて来た都市機能の中心部を超える、漸進的な展開、の進行というトレンドの終りを想定している。

代替案Pは、新しい雇用の場がさらに中心部から離れた地区に展開することを想定している。都市機能の中心部を

ることになる。人口の地域分布に関する二つの代替案K及びPにおいて、増加が著しい地域は、準周辺地区及び周辺地区である。代替案Kにおいては、Pよりも中央集中的であるが、それでも現在に比較して、人口配置は、分散している。

次表は、高位推計に基づいた二つの代替案K及びPにおける本地域の地区別の人口配置を示す。代替案は、それぞれ企業の増大する土地需要を満たすための二つの方向を表すものである。

はるかに超えた展開という長期的なトレンドが続くことを想定しているのである。

本地域における雇用及び就業の場の増加率は、1995 - 2030年の期間では、45%と推計される。代替案Kにおいては、準中心部帯の増加数が最も大きく、かつ、すべての地区において、増加する。代替案Pにおいては、新たな就業の場は、準周辺帯に集中し、その増加は、2倍を超える。雇用の増加は、周辺帯においても顕著である。

高位推計に基づく代替案K及びPにおける就業者数(万人)及び増加率(%)					
地区	1995	2030K	2030P	増加率K	増加率P
中心部	28.6	34.1	27.5	19	-4
準中心帯	26.3	40.6	33.7	54	28
準周辺帯	15.1	22.9	33.5	52	122
周辺帯	13.9	23.7	26.6	71	91
計	83.9	121.3	121.3	45	45

(増加率は、2000-2030年)

#### 都市計画の構造 — 地域の新たなセンター

地域計画は、高密度で、企業及び世帯の両者に対してアクセシビリティが良い地域のセンターを作り出すことを狙いとしている。

準中心部が雇用の増加の大半を担う代替案 K においては、地域のセンターの開発のための条件は、いくつかの立地条件だけに限られている。これらのセンターは、現に通

勤あるいは長距離列車の停車駅を有しているか、あるいは、その計画が決定済みである。

準周辺部における雇用の増加を想定している代替案Pにおいては、地域のセンターの開発の可能性が高い。

(Summary of The Regional Plan for the County of Stockholm 2000; Board of Regional Planning and Urban Transportation の抄訳)