

名城大学都市情報学部 正 員 吉川 耕司
京 都 大 学 工 学 部 正 員 中 川 大
建 設 省 正 員 瀬戸下伸介
京 都 大 学 工 学 部 学 生 員 ○永井 孝弥

1. はじめに

都市には密集市街地における防災上の危険等、市街地整備の観点から対処すべき問題が多く存在している。しかしこれらの対策として土地区画整理事業や市街地再開発事業等の都市開発事業を行おうとしても、権利者の協力を得ることができず、事業がスムーズに進まないケースがみられる。また一方で権利者側からは行政主導の街づくりを改め、住民参加を進めるべきだという声も強い。このような状況を踏まえ、本研究では都市開発事業における権利者意思決定のあり方を考え、どのような方策を行うべきなのかを、情報提示の方法を変化させた実験を行なうことにより、明らかにしようと試みた。

2. 権利者意思決定の特徴

都市開発事業の一つである土地区画整理事業は換地・権利変換方式で行われるが、この方法は買収方式と異なりある時点で同時に全員の合意を得ることが必要である。こうした都市開発事業では、減歩によって各権利者の土地の面積は減ることになるが、効用の減少分は理念的には周辺環境の向上による増加分で、十分回収する事ができる。そのために誰も損をする事は無く、また権利者の数はある程度限られているため全員が参加して話し合いを持つことができるなど、合意が成立する要件は揃っているといえる。しかし現実には、合意を形成することは容易なことではない。この理由として、以下のような合意を妨げる要因が存在していると考えられる。

①損失に比べて利得が認知しにくい構造

買収方式による事業であれば、一定の金額が提示されるため、権利者は利得と損失を完全に把握でき、自分にとって得なのか損なのか分からないから反対するという状況は生じにくい。一方土地区画整理事業のように換地・権利変換方式によって行われる都市開発事業においては、損失と考えられる減歩は現

在の土地の何%というように確定的なものとして提示されるため把握しやすいが、利得に関して、つまり資産価値がどの程度上がるのか、道路や公園が整備されることによって、住環境がどのように変化するのか等は把握しづらい。そのため事業を実施することが権利者自身にとって得なのか損なのか理解できないまま、事業に反対するということが生じる。

②計画者に対する不信任

計画者である行政側が提供する情報を権利者が信用できず、権利者がその情報のような利益は得られないと判断して反対する場合である。この場合、事業の説明会もままならないことが実際にある。

都市開発事業において意思決定を行う際は、以上の合意を妨げる要因によって、社会的に望ましい決定が必ずしもなされるわけではないことに十分配慮する必要がある。

3. 都市開発事業における合意形成方策

都市開発事業での合意形成を妨げる要因を排除して合意を形成するための方策として、社会心理学の分野で研究が行われている、「他者からの説得による態度変化」に着目する。この態度変化に影響を与える要因としては、①メッセージの送り手、②メッセージの構成、③媒体特性の3つがある。合意形成を進めるためにこれらの要因をどうであればよいかを考察すると次のようになる。

まず①は、送り手の信頼性に関わるものであり、情報を提示する計画者は、送り手の信頼性という要因を考えると専門的な知識を有していることが要求される。次に②については、まず自分に有利な情報だけを提示するやり方(一面提示)と、自分に不利な材料や考える他の情報にも言及するやり方(両面提示)とが考えられる。実際の事業において権利者が反対している理由には、最初の説明会で換地等の説明がなされていないなど、一面提示が原因とな

っていると思われるものもある。また、公共的な性格の都市開発事業においては、どのようなメッセージが効果的かということだけでなく、倫理的な面からの考慮も必要である。この面からは当然両面提示が望ましいといえる。最後に③については、事業の目的や仕組み、計画の内容など活字媒体が有効であると思われる側面もある一方で、事業を行うことによる景観の変化といったようなイメージに訴える要素も大きく、これについては視覚媒体が有効であると思われる。この両者をうまく組み合わせ提示することが、合意形成に有効であるといえるだろう。

これらのことから、①計画提示者が権利者の信頼を得ること、②視聴覚媒体を有効に使うことの2つが合意形成を進めると考えられる。また一面提示は、合意形成に対して逆効果となっている可能性があると考えられる。次章では、この方策の効果を明らかにするために「情報提示実験」を行っている。

4. 情報提示実験

本実験は、情報の提示方法が合意形成に与える効果を明らかにすることを目的に行った。実験では京都市左京区内の住民120人を対象として、戸別訪問による留置調査方式により、統制群、情報の提示に絵やCGを用いる視覚的媒体提示群、一面提示群でのそれぞれの土地区画整理事業に対する態度をリカート法により「絶対反対」を1点、「大いに賛成」を5点として得点化した。

①統制群と視覚的媒体提示群の比較

図-1は統制群と視覚的媒体提示群の各意見項目ごとの平均態度得点を示したものである。

特に有意な差がみられるものを挙げると、意見3「区画整理によって少しでも土地が減らされることはよくない」と考えている人は統制群の方が多く、また意見14「区画整理はかえってまちのよさを損なう」と意見15「無秩序なまちの拡大を防ぐために区画整理は必要だ」と考えている人は視覚的媒体提示群の方が多かった。

②統制群と一面提示群の比較

図-2は統制群と一面提示群の各意見項目ごとの平均態度得点を示したものである。ほとんどの意見項目において一面提示群の方が得点が高かったが、意見3（上記参照）と意見16「労力がかかって生活の妨げになるので区画整理は必要ない」という、区

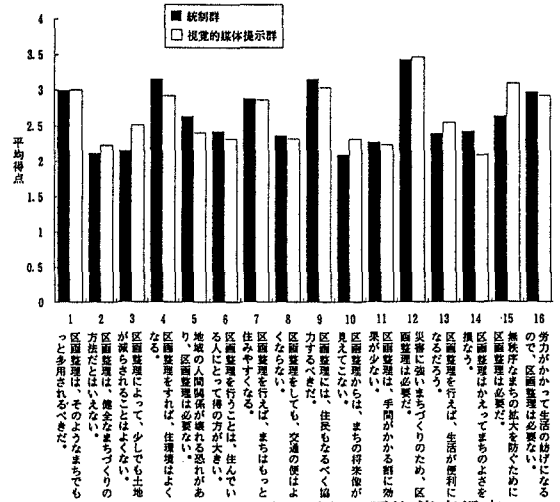


図-1 各意見項目ごとの平均態度得点（統制群と視覚的媒体提示群）

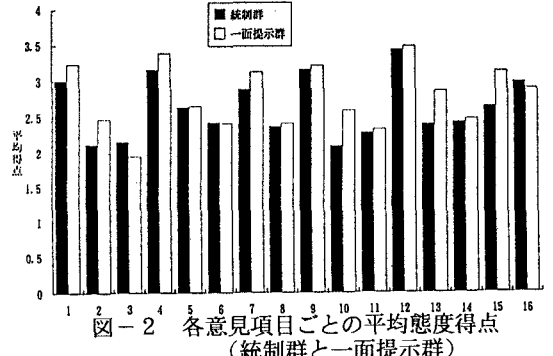


図-2 各意見項目ごとの平均態度得点（統制群と一面提示群）

画整理に対して否定的な意見については低い得点を示した。

以上の結果から以下のことが明らかになった。

- ①視覚的な媒体は、事業の理解を促進する。
- ②CGはまちなみに関する具体的なイメージをより伝えやすい。
- ③一面提示の方法は事業効果に関しては権利者に高く評価されるが、逆宣伝には弱い。

5. おわりに

本研究では都市開発事業における権利者合意形成方策を考えるとともに、情報の提示方法が合意形成に与える効果を明らかにした。また、その結果から権利者意思決定の問題を今後改善していくための方策として、現行の制度の中での情報提示における工夫等の改善を行っていく必要があることを指摘することができる。また個々人の意思を集約するための明確なルールを定めるといった面からの見直しも必要であると思われる。