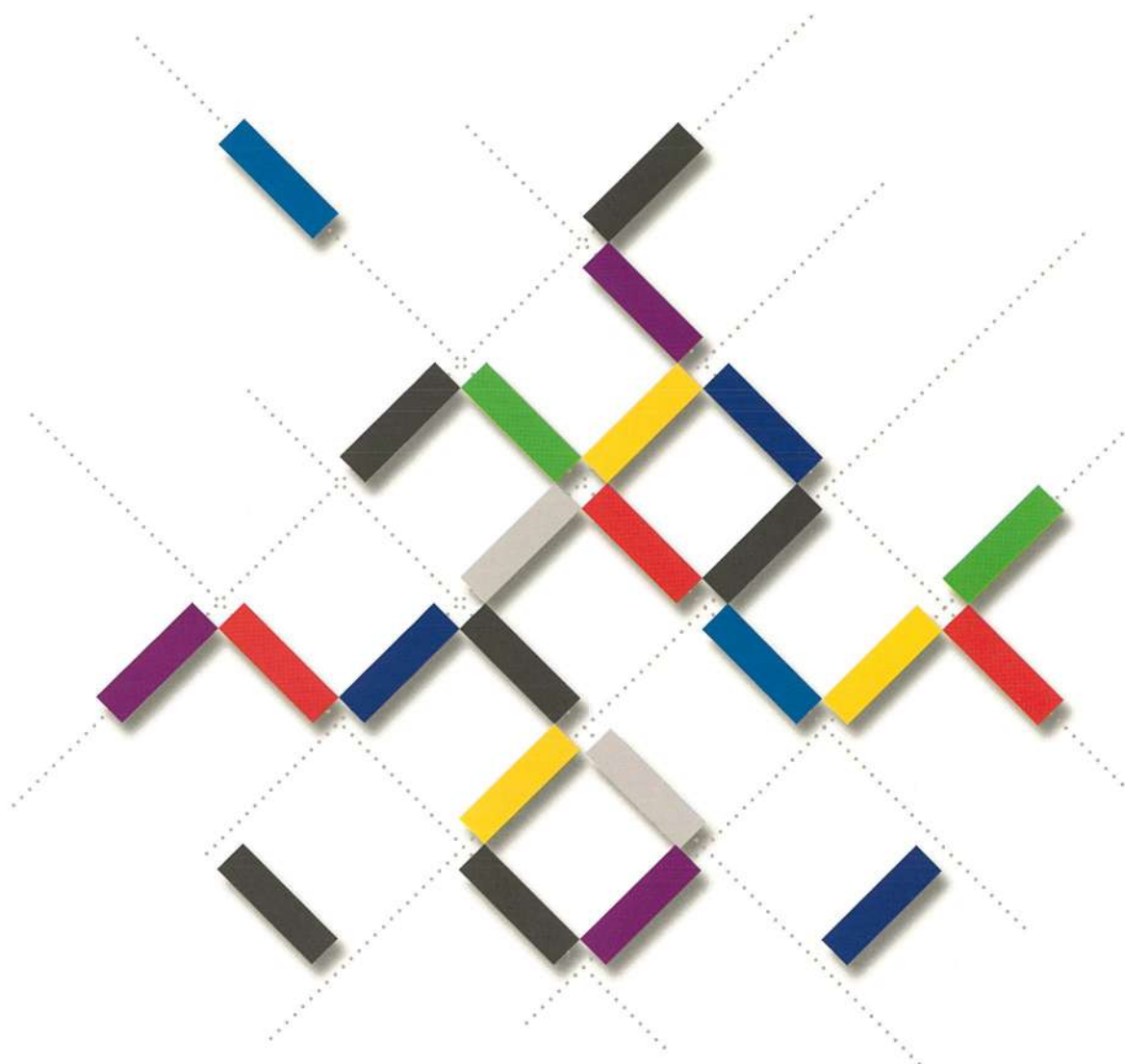


アーバン・アドヴァンス

Urban Advance

NO.10 1998.3



[特集]都市再開発

Urban Regeneration

財団法人 名古屋都市センター
Nagoya Center for Urban Advancement

アーバン・アドヴァンス

Urban Advance

NO.10 1998.3

目次

CONTENTS

[特集] **都市再開発**
 Special Issues *Urban Regeneration*

- | | | | |
|----|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| 10 | 都市再開発の課題と今後の市街地更新の方向
Urban Renewal Tasks and Future Direction of Urban Redevelopment. | 東京工業大学大学院
社会理工学研究科助教授 | 中井 検裕
<i>Norihiro Nakai</i> |
| 17 | ポツダム広場の再開発 —「ソニー・センター・アム・ポツダマー・プラッツ」の開発—
Redevelopment of Potsdamer Platz. | ソニー (株)
Location-based Business推進室 | 井上 多恵子
<i>Taeko Inoue</i> |
| 23 | 名古屋の公共施行による市街地再開発事業の現状
Urban Redevelopment Project by a Local Government, Nagoya. | 名古屋市計画局
開発部都市整備課 | 服部 春治
<i>Haruji Hattori</i> |
| 33 | サンポート高松の開発事業
Sunport Takamatsu Development Project. | 香川県土木部
高松港頭地区開発局長 | 泉 浩二
<i>Koji Izumi</i> |
| 39 | これからの都市再開発 —再開発コーディネーターの役割—
Now & Next Urban Renewal by Coordinator. | (株)都市問題経営研究所
代表取締役所長 | 藤田 邦昭
<i>Kuniaki Fujita</i> |
| 47 | 名古屋の民間再開発
Privately initiated Urban Redevelopment in Nagoya. | 名古屋市建築局住環境整備部
民間再開発課長 | 一見 昌幸
<i>Masayuki Ichimi</i> |
| 54 | 大都市における再開発と商業の課題
Redevelopment and Commercial Center in Metropolitan Area. | 流通経済大学
経済学部教授 | 寺阪 明信
<i>Akinobu Terasaka</i> |
| 61 | 今池商店街のまちづくり —今池ブロードウェイへの取り組み—
The Development and The Creation of a Better Life in The Imaike Shopping District. | (有)アートパラダイス
代表取締役 | 上本 裕保
<i>Hiroyasu Uemoto</i> |
| 67 | 住宅マスタープランと都市再開発
Housing Master Plan and Urban Renewal. | 豊橋技術科学大学
建設工学系教授 | 三宅 醇
<i>Jun Miyake</i> |
| 75 | 最近のビル賃貸状況と今後の動向 —社会変化対応型のオフィスビル造り—
Recent Office Rental Fees and Future Trends. | (株)生駒データサービスシステム
研究員 | 笈川 孝経
<i>Takatsune Oikawa</i> |

エッセイ *Essays*

- | | | | |
|----|---|-------------------|--------------------------------|
| 81 | 海外便り —スペイン— デザイン都市へ変貌・ビルバオ
Transformation into Design Oriented City in Bilbao. | スペイン磯崎新アトリエ
代表 | 丹下 敏明
<i>Toshiaki Tange</i> |
|----|---|-------------------|--------------------------------|

自主研究 *Independent Researches*

- | | | | |
|----|--|--|---|
| 89 | 高蔵寺ニュータウンにおける中高年集合住宅居住者の生活意識調査
Life Attitude Survey on Middle and Senior People Who Live in Condominium in Kozoji New Town. | 金城学院大学
現代社会学部助教授
(財)名古屋都市センター
調査課研究主査 | 西下 彰俊
<i>Akitoshi Nishishita</i>
大村 真司
<i>Shinji Omura</i> |
|----|--|--|---|

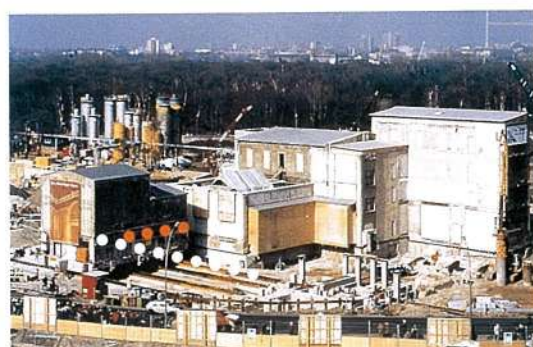


1



ポツダム広場の再開発 *Redevelopment of Potsdamer Platz*

2	
3	4





5

Sony Center am Potsdamer Platz



6

- 1 将来の完成予想図 ソニーベルリン・Rudolf Schaefer
- 2・3・4 「皇帝の間」の移設 ソニーベルリン・Rudolf Schaefer
- 5 オフィスタワーから見た完成予想図 ヘルムート・ヤーン
- 6 公共広場「フォーラム」の内部図 ヘルムート・ヤーン



日比野第一種市街地再開発事業完成予想図（施行者／名古屋市）

名古屋の再開発

Urban Redevelopment in Nagoya



サンクレア池下

（施行者／住宅都市整備公団）

Red Grooms

The Imaike Shopping District Renovation Project

IMAIKE BROADWAY

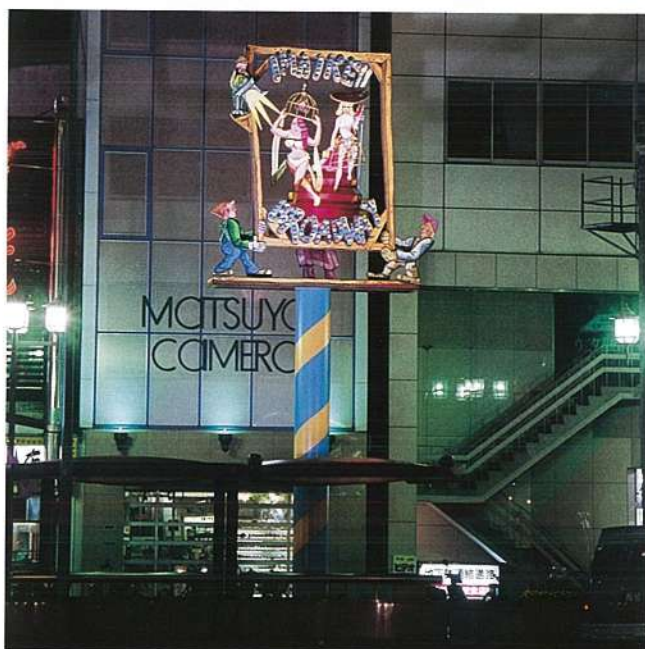
Public Art Project

Some Like It Hot
熱くいこうぜ!



1

Showtime
ショータイム



2



3

1・2 今池ブロードウェイ・シンボルモニュメント (事業主体/名古屋市)

3 いぎいぎ今池お祭りウィークでのアートイベント

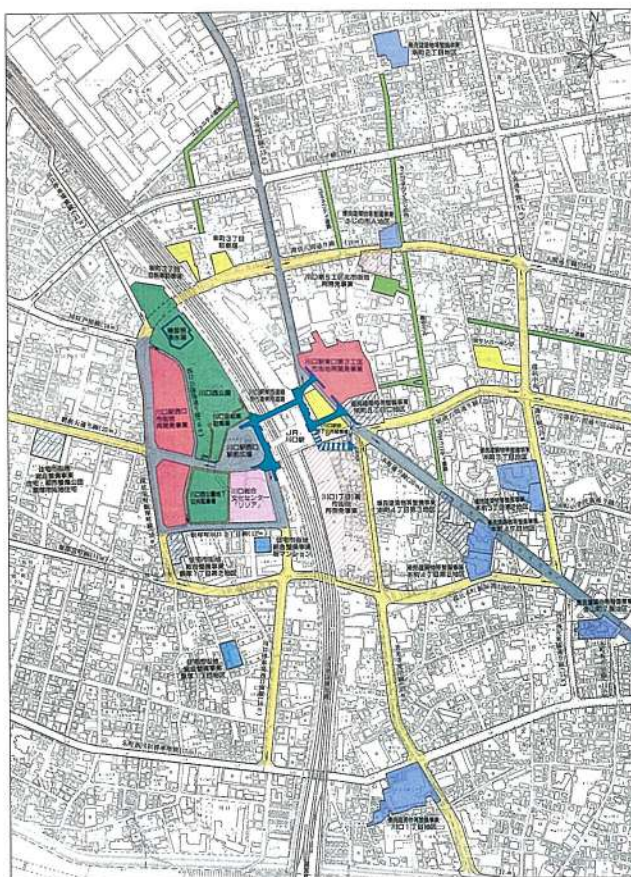
横山豊蘭による書道パフォーマンス ('96 An event of Ambient Art)

サンポート高松の開発事業

Sunport Takamatsu Development Project



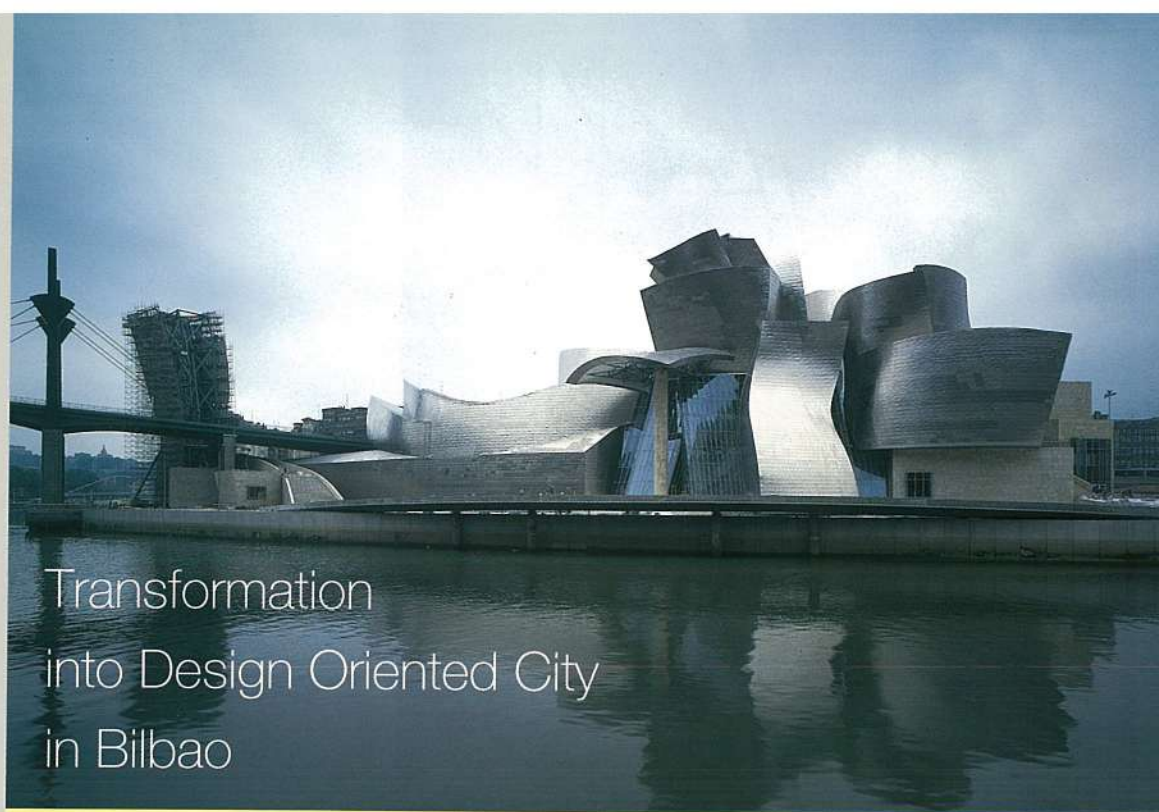
サンポート高松完成予想図



川口駅周辺整備事業

Urban Regeneration in Kawaguchi

川口駅周辺整備計画図



Transformation into Design Oriented City in Bilbao

1

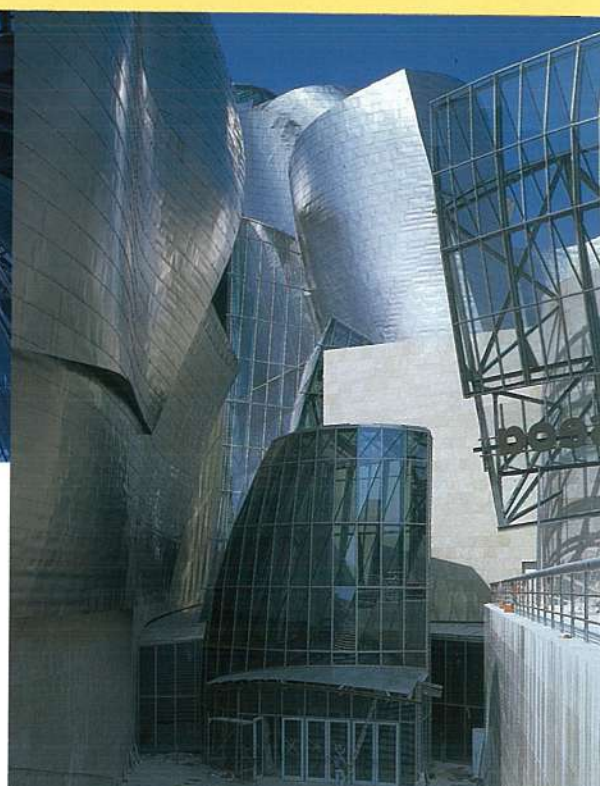
〔海外便り〕 デザイン都市へ変貌・ビルバオ



2

- 1 ネルビオン河から見るグッゲンハイム美術館
- 2 グッゲンハイム美術館・メインエントランス
- 3 グッゲンハイム美術館・アトリウムを見上げる

(写真／鈴木久雄)



3



1

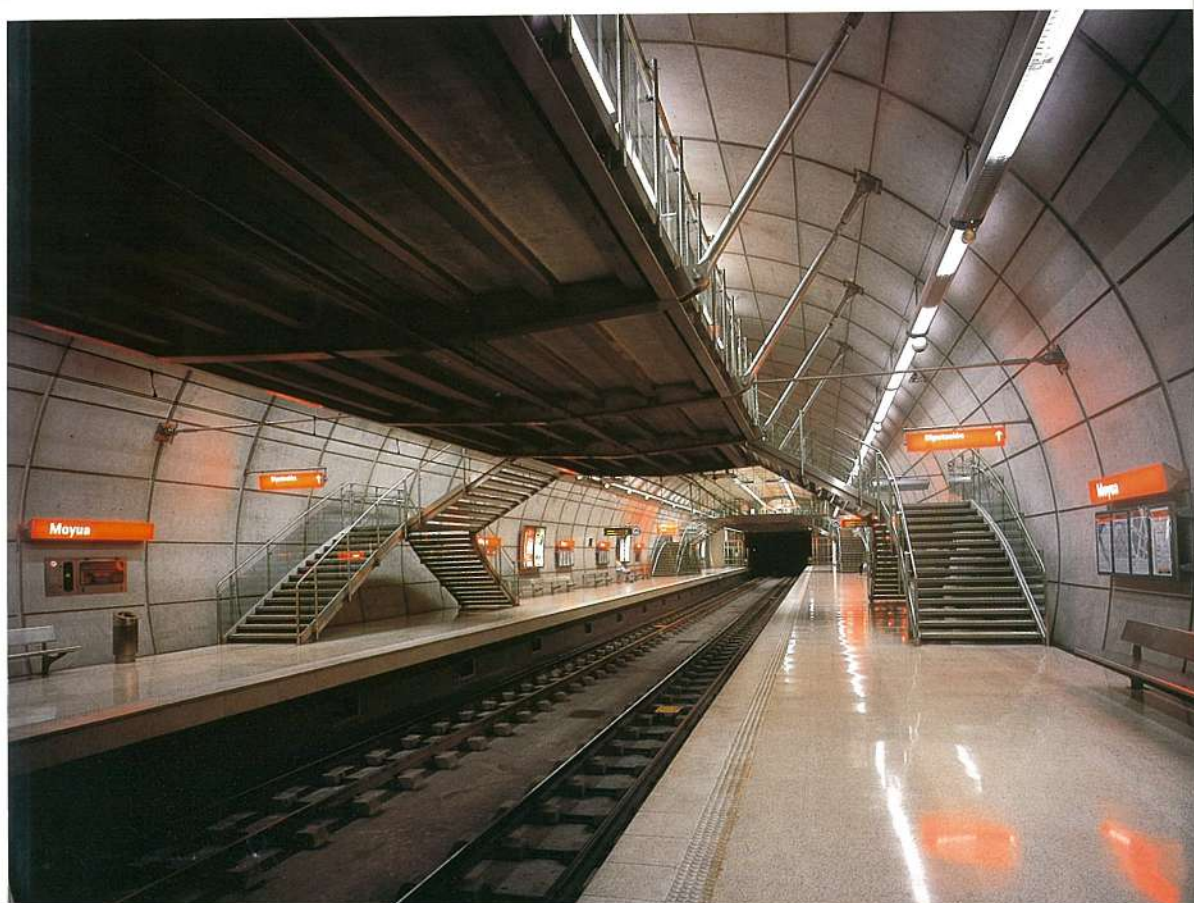
フォスター設計の地下鉄

1 自然光を取り入れた明るい駅

2 プラット・フォーム

(写真/鈴木久雄)

2



[特集]

都市再開発

都市再開発の課題と 今後の市街地更新の方向

東京工業大学助教授 中井 検裕

はじめに

都市化社会から都市型社会を迎え、少子高齢化、環境問題への関心の高まりともあいまって、都市開発の中心的課題は、新市街地の拡大から既成市街地の更新へとシフトしてきている。既成市街地更新の中心は都市再開発事業であり、こういった我々の関心の変化は、再開発事業に対して今後ますます重要な役割を与えることになるだろうが、同時に、社会的・経済的条件の変化は再開発事業に転換をも促している。本稿では、まずわが国の再開発事業手法が1990年代に入って直面している問題を議論し、次いで既存の再開発事業制度を前提とした上で、今後の市街地更新における再開発の一つの考え方を論じたい。

再開発事業の実績

再開発事業には、大きく分けて都市再開発法による法定市街地再開発事業とそれ以外の任意の再開発事業がある。このうち法定市街地再開発事業は、1997年3月末までに既に全国で381地区、560haが事業完了しており、都市計画決定も含めると606地区、950haにもなるわが国の再開発事業の中心的な仕組みである。これらの実績のうち、全面買収型の管理処分方式を採用する二種事業はわずか10数件であり、ほぼ全てが、権利交換方式による第一種事業となっている。

ここで、1970年以降5年ごとの組合等施行による第一種市街地再開発事業の実績の推移

を見てみると、表1のようになっている。

これを見ると、1980年代後半のバブル期には都市計画決定、事業計画決定とも最も多くの地区数を記録していることがわかる。ポスト・バブル期である1990年代も、バブル期ほどではないにしろそれに迫る決定地区数であり、この数値を見る限りでは、法定市街地再開発事業はバブルの後も順調なように見える。しかしながら、基本計画策定地区数が全期間を通じて順調に増加しており、1990年代に入ってもかなりの数増加している事実を考慮すれば、基本計画は策定されるものの都市計画決定、事業計画決定に至らない地区数は1990年代に入って増加していることが予想され、今後の再開発推進にかげりを見せているとも解釈できる。実際、法定、任意に限らず、再開発事業の将来は必ずしも明るくない。むしろ再開発事業は、事業手法としての根本が問い直されていると言ってもいいだろう。

再開発事業手法の特徴

事業手法としてのわが国の市街地再開発事業の最大の特徴は、全面買収により従前地権



中井 検裕 (なかい のりひろ)

1986年 東京工業大学大学院修士課程修了
ロンドン大学、東京大学助手、明海大学不動産学部を経て
1994年 東京工業大学大学院社会理工学研究科助教授
専門は都市計画、都市開発。博士(工学)。

表1 1970年以降の市街地再開発事業の実績

	基本計画策定 地区数	都市計画決定 地区数	事業計画決定 地区数
1970-1974	96	28	14
1975-1979	109	56	47
1980-1984	174	63	53
1985-1989	265	99	88
1990-1995	328	84	82

出典：全国市街地再開発協会「市街地再開発'95」

者は地区外に転出させられるのが一般的である欧米のスクラップ・アンド・ビルドと異なり、従前地権者が事業後も残留することを前提としている点である。特に従前地権者が希望すれば事業地区へ残留できることが保証されており、また合意の上、事業主体にもなる組合施行の第一種事業はわが国独特の再開発事業方式であり、その基本的考え方とこれまでの成果は十分な評価に値するものと言えよう。

一方でわが国の再開発事業のこの特徴は、法定事業であれ任意事業であれ、多くは事業後の総床から従前地権者に帰属する権利床を差し引いた保留床の処分が、再開発の採算性を左右する大きな要素となることを意味している。従って、できるだけ大きな保留床を可能な限り高額で処分できること、これが再開発事業を成功させるための前提となっている。事業によって生み出される保留床の量を決定する大きな要素が、事業前後の容積であることは言うまでもない。一般に事業後の容積は大きければ大きいほど、保留床は大きく取れる。また容積が大きければそれだけ床の単価を引き下げることができるので、権利床の部分もそうでない時に比べて相対的に大きくすることができ、地権者の合意を得やすくする方向に作用する。

一方、事業前の容積、つまり現況容積は小さければ小さいほど有利である。言い替えれば、高い容積が指定（予定）されているにもかかわらず、現況利用容積が小さい場所、これが再開発事業の適地ということになる。そしてさらに、このようにしてできるだけ大きく確保した保留床が確実に処分できるだけの需要をもつ立地でなければならない。大量の保留床が確保できても、処分できなければ事業として成立しないからである。このような条件を備えた立地場所を都市の中を探す、さほど多くないことは明らかである。典型的には市街地中心部の駅前ということになり、川上（1990）の言葉を借りれば、わが国の再開発事業は必要性よりもむしろこの事業成立の可能性の制約に従って行われてきたのである。

しかしながら、保留床処分に成否を頼る再開発事業は、事業前後の容積、保留床処分の可能性のいずれの点においても、1990年代に入って困難に直面しつつある。

再開発事業前後の容積増

まず、事業前後の容積という観点からは、適地が徐々に少なくなりつつある。我が国の再開発事業が、必要性を可能性に転化する手

段において保留床処分という手段しか持たなかったことが、再開発事業の視野を狭窄化したことは先述の川上が述べているとおりだが、とは言うものの、少なくともこれまでは、可能性が成立した地区では必要性もそれなりに高いところが多かったといえよう。しかしながら必要性の高い地区のうち、可能性の高いところから再開発が行われていった結果、必要性は高いが相対的には可能性の低い場所にも目を向けざるを得なくなってきた。

事業前後の容積という観点に戻ると、可能性の低い場所とは事業前後で容積の大幅増加を見込めない地区であり、現況利用容積が小さいが事業後に想定される容積もさほど高くない（中容積程度）地区か、事業後に想定される容積は高容積だが現況で既にその大部分を使っている地区、ということになる。前者の地区の代表例は密集市街地である。典型的な密集市街地である東京の中野区を例にとると、現況容積は平均で120%程度と低いが、平均指定容積率も220%と決して高くない。容積充足率約60%というのがその平均的な姿である。一方、後者の事業後に想定される容積は高容積だが現況で既にその大部分を使っている地区としては、再開発が行われた地区の再開発（すなわち再々開発）やマンションの建て替えがこれに相当しよう。再々開発の問題は、現時点ではまだあまり顕在化していないが、将来に向けて問題となることが十分に予想されるし、マンションの建て替え問題は大きな問題となることが既に確実視されている。

このように再開発前後の容積の観点から事業採算の可能性が薄いケースに対しては、事業後の容積をできるだけ稼ぐために、従来から総合設計や再開発地区計画など種々の容積の積み増し制度が用意されてきた。しかしこれら個別プロジェクトに適用される単発的な容積ボーナス制度は、もう少し広域的な視点から都市を見た場合の「計画」との整合性に常に配慮される必要がある。そしてその配慮

がなされている限りは、200～300%という中程度の容積が指定された地区では、現行の容積ボーナス制度は所詮「焼け石に水」的な効果しか持ち得ないだろう。逆に言えば、こういった中容積地域で容積ボーナス制度が効果を発揮するほどの容積の積み増しを認めれば、それは中・広域的な視点の都市計画とのバランスを無視したものと理解されよう。

一方で、高容積地区では、現行の容積ボーナス制度によって、中・広域計画に矛盾を生じさせることなく採算性の成立という効果を得ることは一定程度可能だろう。しかし、現行容積ボーナス制度で取り引きされる公共施設の代表は広場と道路であり、積み増しされた容積を使い切らなければならないという制約と公共施設の制約は、再開発事業の空間形態として、必然的にタワー・アンド・オープンスペースをますます助長することになろう。1960年代と異なり、タワー・アンド・オープンスペース型の空間像が、もはや明るい未来都市を代表する空間像でないことは多くの識者が指摘している。むしろタワー・アンド・オープンスペースは、高齢化社会を迎える今後は、高齢者に優しくない空間として、社会的にはますます忌避されるようになる可能性が高い。

保留床処分の可能性

もう一方の保留床処分の可能性は、言うまでもなくバブルがはじけた1990年代に入って非常に厳しくなっている。バブル経済は大量のオフィス床需要を生み出し、供給側はそれに対応する形で、1980年代の後半に大量のオフィス床を供給してきた。その結果、オフィス床に関しては明らかに供給過剰となり、既に新規のオフィス床需要を期待することは難しくなっている。一方で1990年代の都市政策の一つの重要なキーワードである都心居住は、保留床の用途としてオフィスに代わり住宅に

主たる位置付けを与えることになった。しかし、住宅はオフィスに比較して床負担力が小さいため、事業採算性という点からは明らかにかつてより難しい状況を作り出している。市街地住宅総合設計や用途別容積型地区計画など、住宅供給を優遇する各種の計画、事業制度が整備されてきてはいるが、住宅床優遇の度合は、およそ厳密な事業採算性から算出されているとはいえない。

さらに、これよりもはるかに重要な意味をもって保留床処分の可能性に影響を与えているのは、経済の低成長化である。そもそも、地域に大量の新しい床を作り出す再開発事業において、その床に対する需要が存在し、処分できるということは、地域全体の経済が拡大していることを意味している。そして高度成長期の全てが右肩上がりの時期には、他地域、他都市との競争を考えなくてもそれが期待できた。しかしながら、もはや低成長、場合によってはマイナスの成長が当たり前となりつつある今日では、一般的に地域経済の拡大を期待することは以前と比べてはるかに難しいし、期待できたとしてもそれは数少ない経済拡大のチャンスで、多数の地域、都市間との競争の上に勝ち取らなければならないことを意味しているのである。

再開発型の都市更新から修復型、保全型の都市更新へ

このように従来の再開発方式に対して厳しい事業環境にあって、今後の既成市街地の更新事業はどのような方向にあるべきか。その答えは、都市更新の古典的な考え方の中にあるように思われる。

1958年にオランダのハーグで開かれた都市再開発に関する第1回セミナーにおいては、都市更新(urban renewal)を構成するものとして、地区再開発(redevelopment)、地区修復(rehabilitation)、地区保全(preservation)の3つの概念が提唱されている。わが国のこ

れまでの再開発事業は、このうちの第1の地区再開発、すなわち大規模なスクラップ・アンド・ビルドに集中して行われてきた。しかし今後は、この古典的な都市更新の3概念分類をさらに一歩進め、共同建て替えのような小規模なスクラップ・アンド・ビルドや保全型の再開発をも含んだ、より上位概念としての修復型・改善型の都市更新が中心となるべきだろう。

この考え方では、個別再開発プロジェクトの小規模化と、修復・改善という基本的性格のもとにこれら個別のプロジェクトをつなぎあわせるための、より上位の全体計画コンセプトの2つが鍵となる。個別プロジェクトの小規模化は、保留床部分を小さくさせるので、これだけを見ると事業採算性が悪くなる方向に作用するが、全体の建築コストや事業に伴うリスクも小さくさせる方向に作用するので、最終的な事業採算性についてはさほど変わらないか、むしろより好転させるような場合も出てこよう。いずれにしろ、事業採算性において保留床に頼らねばならない程度を小さくすることが重要なのである。また、より上位の全体計画のコンセプトは、今後の厳しい地域間競争の中でその地域の魅力を高め、限られた成長の機会を地域に呼び込むことで保留床処分の可能性を高めるために不可欠な存在である。

ここで提起したような考え方に基づいた市街地更新の例は、限られてはいるがいくつかの都市で見ることができる。以下に埼玉県の川口市と上尾市の例を紹介しよう。

川口駅周辺の再整備

鑄物で知られる川口市は、東京都に接する埼玉県最南端の都市である。東京駅まで乗り換え無しで25分と交通の便もよく、東京のベッドタウンとして発展してきている。

市では1983年以来、川口駅周辺の更新事業

に取り組んできた。きっかけとなったのは同年に策定した市街地整備構想であり、その中では駅東口、西口を一体化する総合的な都市更新が立案された。(グラビア川口駅周辺整備計画参照) 法定の市街地再開発事業は4地区(東口と西口は終了、残り2つは計画中)であり、残りは任意手法を用いた9箇所(および4箇所計画中)となっている。こういった再開発事業の他、駅東口の既存商店街に対しては専用モール化と街路整備を実施し、また基盤施設としては駅を中心としたリングロードの整備、東口と西口をつなぐ自由通路の建設などを行っている。また西口再開発事業のさらに西側では、再開発地区計画も決定している。

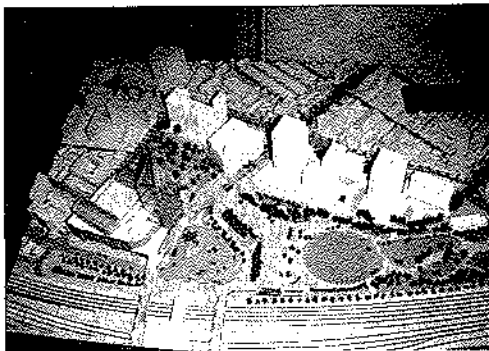


写真1 川口駅西口市街地再開発事業

国立研究施設の跡地を利用した公団施行の再開発。駅口に隣接するのは文化施設で、残りは全て住宅となっている。また森をコンセプトに大きな公園が作られた。

ここでは、再開発事業は東西駅前の法定市街地再開発事業を除き、残りは比較的小規模な再開発を連鎖させながら行われてきた。こういった小規模な再開発では、住宅市街地総合整備事業(政令都市以外で指定された初めての地区である)や優良建築物等整備事業といった要綱による補助制度が利用されている。

一方、駅周辺の個別整備を統合する計画コンセプトとしては、2つを指摘できる。まず地域全体としての活性化促進がそれであり、そのために大規模小売店が中心となる市街地再開発事業(東口)だけでなく、専用モール

化を伴った既存商店街の整備も合わせて行われたのである。また人口の呼び戻しが市街地中心部の活性化を促すとの認識のもとに、西口の市街地再開発事業では、大規模な住宅が建設されている。



写真2 川口駅西口再開発

駅前広場から住宅を望む。広場に隣接する階段状の駐輪場は壁面が緑化され、上部はデッキ・広場として利用されている。



写真3 川口駅西口広場から東口再開発を望む。駅周辺整備のきっかけとなった再開発で、大規模店として「そごう」を誘致した。

もう一つの統一コンセプトはアーバン・デザインである。このケースのように、個別事業を連ねていくことで全体的な修復を行う場合には、個別のデザインがバラバラになりがちである。川口ではデザインコントロール委員会を作り、委員会自らが個別プロジェクトに対してデザインの修正提案を行っている。駅周辺のデザインを貫くコンセプトは、緑と川口の地場産業である鋳物であり、緑については商店街のモール化の際の緑化(樹モールと名付けられた)、西口再開発での森の公園、駐輪場壁面の緑化などが、鋳物については鋳

物を利用したパブリック・アートの設置、商店街入り口のアーチなど、駅周辺の各所でデザインコンセプトの一端がわかりやすく理解できるようになっている。



写真4 夕刻の樹モール
東口の既存商店街。専用モール化、街路整備などの試みによって、大規模店と共存共栄を図っている。



写真5 鋳物製のパブリックアート
川口の地場産業である鋳物を用いた都市デザインの試みの一つ。このような鋳物製のパブリックアートが、駅周辺の各所に配されている。

上尾の中山道沿道地区整備

埼玉県上尾市は、上述の川口市から浦和市、大宮市をはさんださらに北にある人口約20万人の住宅都市である。ここでは、1972年から上尾駅東口の市街地再開発事業にとりかかり、この事業が完成した1983年からは、再開発事

業地区に隣接するより広範囲の区域として、中山道沿道地区について住環境整備事業（現密集住宅市街地整備促進事業）のための調査を始めた。その中では、「中心市街地の活性化という目標、これを実現するための都市型住宅の供給と商店街の復活という課題、そして住民の願いである住み続けられる住環境の整備と生活基盤再建の展望を同時に満たす答え」（佐藤滋ほか、1995：61）として、共同建て替えを連鎖させることで都市更新とまちづくりを進める方針が打ち出された。その結果、沿道地区内でモデル事業区域とされた仲町・愛宕地区において4件の共同建て替えが実現している。

4件の共同建て替えは、うち1件が任意手法である優良再開発建築物整備促進事業（現優良建築物等整備事業）、残り3件が法定手法である第一種市街地再開発事業を用いて行われている。しかし、3件の市街地再開発事業はいずれも個人施行で行われ、保留床を全て従前地権者が買い取る形で行われているのが特徴である。すなわち、個人施行の再開発事業の利点である小規模で機動的な点を生かしながら、かつ保留床処分に頼ることなく事業を行っているのである。

既に述べたように、この地区では、住民も商業者も住み続けるということが、全体を貫く計画コンセプトとなっている。そのための共同建て替えであり、また、住宅と商業の調和を図るための地区計画も決定されている。

事業の連鎖とパッケージング

ここで紹介したのはわずかに2例だが、それでもこれらに共通する部分を見ると、本稿で提起する修復・改善型の都市更新において鍵となりそうなことがいくつか言えそうである。

第1は、いずれも駅前で行われた従来型の大規模再開発事業を修復型事業立ち上げのき

っかけとして用いていること。確かにこれまで、「道路などのインフラストラクチュアおよび住宅など建築物のストックが十分再利用しうる場合に用いられる手法」（日笠、1993：287）である修復型の都市更新は、良好なインフラや建築物のストックに乏しいわが国の市街地では少なかった。しかし、少しでもそういう資源が市街地の中にあれば、それをうまく利用することによって修復型事業の展開が可能なることを事例は示している。

第2は、上述の大規模事業を核としながら、周辺に小規模事業を連鎖させていること。修復型事業では、個々の事業の成果もさることながら、それよりも事業を連鎖させることにより大きな意味がある。再開発にしろ共同建て替えにしろ、合意が得られなければ事業は進まない。合意を次々と連鎖させること、そのためには、一つの事業で培われたノウハウを継続的に伝え続けることが重要である。

第3は、法定事業と任意事業、再開発のような事業制度と地区計画のような計画制度という具合に、多種多様な事業制度、計画制度を使い分け、場合によっては重複させて用いていること。言い替えれば、用いることのできる制度資源を、できるだけ上手くパッケージングさせることが、修復型都市更新には必要であるといえよう。

こういった事業のきっかけ、連鎖、パッケージングということから言えることは、プロジェクトとしての再開発ではなく、プロジェクトをコントロールするシナリオ、すなわちプログラムとしての再開発という考え方が重要になってきているということである。近年の自治体の財政状況を考えれば、再開発のプロジェクト主体として自治体が活躍することは難しい。しかしながら、再開発のプログラム主体となりうるのは自治体だけなのである。この意味で、都市再開発における自治体の役割は、一層重要なものになりつつあると言うことができよう。

参考文献

- 川上秀光（1990）『再開発の必要性和可能性』
『巨大都市東京の計画論』彰国社
佐藤滋＋新まちづくり研究会（1995）『住み続けるための新まちづくり手法』鹿島出版会
日笠端（1993）『都市計画（第3版）』共立出版

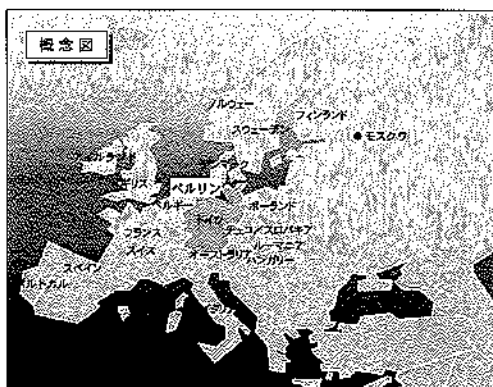
ポツダム広場の再開発

—「ソニー・センター・アム・ポツダマー・プラッツ」の開発—

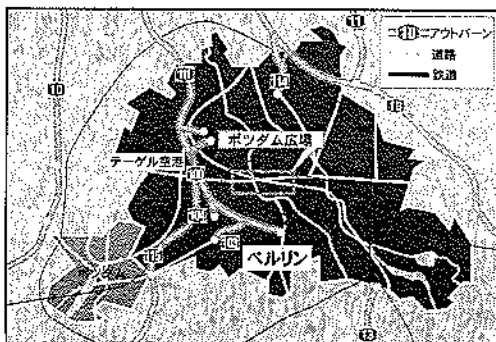
ソニー(株) Location-based Business推進室 井上多恵子

首都機能移転を控えたベルリンでは、現在至るところで開発が行われています。その中でもヨーロッパ最大の建築現場として注目を集めているのが、ポツダム広場の再開発です。

ベルリンの中心に位置し、1920年～30年代に欧州屈指の繁華街として栄えた同広場は、第二次大戦により事実上崩壊し、周辺一帯は荒涼とした空き地となりました。今ポツダム広場周辺では鉄道、地下トンネルや電話線等のインフラ作りに加え、民間企業による大規模な再開発が行われています。本稿では、同ヨーロッパの中心としてのベルリン



ベルリンの中のポツダム広場



広場全体の再開発の様子と、ソニーが関わっているプロジェクトについてご紹介します。

ポツダム広場周辺の再開発

ポツダム広場

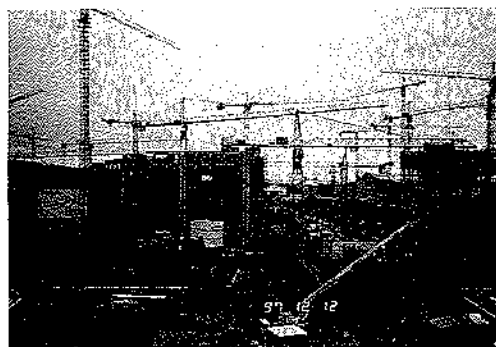
かつてベルリンを分断した東西の壁の近くに位置するポツダム広場は、観光バスも立ち寄る観光名所になっています。計画、工事手法の説明、完成予想図、模型図の展示に加え、各種ビデオを放映している「インフォボックス」には、連日多くの人々が訪れており、1995年10月開設以来、来館者数は既に400万人を超えています。館内は無料で見学できます。又、2ドイツマルク（約140円）を支払うと、屋上展望台に上がることができ、工事現場が一望できます。何本もクレーンが立ち並ぶ様子は、本当に圧巻です。1997年8月7日付のDie Welt紙（ドイツの週刊紙）に掲載された記事において、「インフォボックス」はベルリンでブランデンブルグ門に次いで二番目に多くの観光客を集めている観光名所と紹介されており、建設現場が関係者のビジョンと尽力により見事に観光地としても活かされていることがわ



井上多恵子 (いのうえ たえこ)

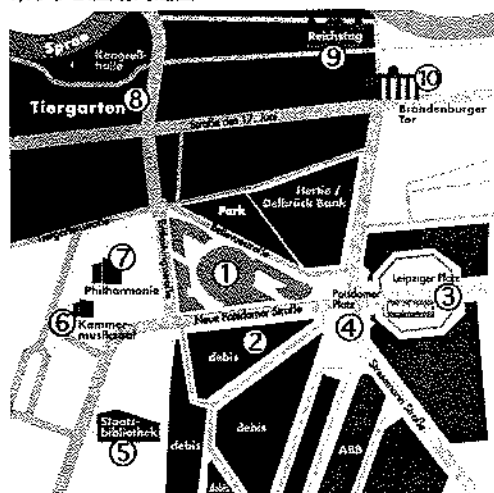
1985年3月 一橋大学社会学部卒業。
同年4月 ソニー(株)入社。海外営業部に配属。
1986年7月 ソニー・オーストラリアにて勤務。
～91年12月 同。
1993年より ソニー(株)で「ソニー・センター・アム・ポツダマー・プラッツ」プロジェクトにかかわる。

かります。ソニー・センター・アム・ポツダム・プラッツのブースでは、完成予想図、模型やプロジェクトを紹介するビデオを見ることができます。「インフォボックス」は2000年迄オープンしていますので、ベルリンを訪れる機会がありましたら、ぜひお立ち寄り下さい。



上の写真は昨年12月にこの「インフォボックス」の屋上から撮影したものです。一帯の開墾が進んでいる様子が少しでも伝わればと

ポツダム広場周辺図



1. ソニー・センター・アム・ボツダム・プラッツ
2. タイムラー・ベンツの孫会社 dlm による複合施設プロジェクト
3. インフォ・ボックス
4. ボツダム広場
5. 国立図書館
6. 文化地区
7. ベルリン・フィルハーモニー・ホール
8. ティアガルテン公園

思います。ポツダム広場周辺にはブランデン
 ブルグ門、ライヒスターク（旧帝国議事堂。
 1998年12月にドイツ連邦議会が移転する予
 定）、東西の長さ3.5kmの広大なティアガル
 テン公園、フィルハーモニー・ホール（ベル
 リン・フィルハーモニー本拠地のコンサート
 ホール）・国立図書館・楽器博物館・近代美術
 館等を有するクルトゥア・フォーラム（文化
 地区）があり、文化的にも環境的にも恵まれ
 た場所です（左下図参照）。

ポツダム広場周辺の再開発

ポツダム広場全体の再開発を行うにあたり、ベルリン市は1991年にマスタープランのコンペを開催し、ヒルマーとザットラーのデザインを選びました。そのマスタープランに沿って、各敷地用に建築物のコンペが行われました。

ダイムラー・ベンツの孫会社 DIM は、68,000平米の敷地に大規模な工事開発を進めています。1998年末には総床面積340,000平米のセンターの中に、オフィス、住居、店舗、レストラン、マルチプレックス映画館、ミュージカル劇場、ホテル等が建設される予定です。既に21階建てのビルが完成しており、10月末にはデビス（ダイムラー・ベンツの小会社）の本社が入居しました。現在650名が勤務しており、来年には1,000名に増える予定です。

ソニー・センター・アム・ポツダム・ブラッツにも8スクリーンのマルチプレックス映画館が建設されることが計画されており、2000年以降は世界的にも著名なベルリン映画祭が両敷地内の映画館を利用して開催されます。また、2002年迄には、ポツダム広場と隣接するライプツィヒ広場でも再開発事業が進み、この地区一帯で5万人以上の人々が活動すると言われています。

インフラの整備

現在大掛かりな改築工事が行われているポ

ツダム広場地下駅には、将来 U-Bahn (地下鉄) と S-Bahn (市中電車) に加えて近郊鉄道も開通する予定で、工事終了の2002年には日に4万人が同駅を利用すると予測されています。雨が降っても濡れずにソニー・センター・アム・ポツダマー・プラッツとダイムラーの敷地に行くことができるように、同駅地下から各センターに地下通路を通すことが計画されています。一方ティアガルテン公園の下を通過し、ベルリンの南北を結ぶ自動車トンネルの工事も進められており、完成時には通過自動車台数が一日で最高6万台になると予想されています。

建築現場の物流と環境

大規模な建物の建築を円滑に進める為に、1993年ベルリン州(市)、ドイツ鉄道とダイムラー・ベンツ、アセア・ブラウン・ボーベリとソニーはパウログ (パウスステレン・ロジスティック・ポツダム広場 GmbH) を設立しました。建設現場に鉄道や水路を取り入れる方法を開発することにより、建設現場で生じた廃棄物、コンクリートや組立済みの建築用設備の輸送の大半を電車又は船で行うことが可能となり、現場周辺の交通渋滞の回避に大きく役立っています。又、環境を保護する為、投資家達は極力地下水に影響を及ぼさないように湧出した地下水を浄化して戻すことが義務づけられています。

ソニー・センター・アム・ポツダマー・プラッツについての説明

概要

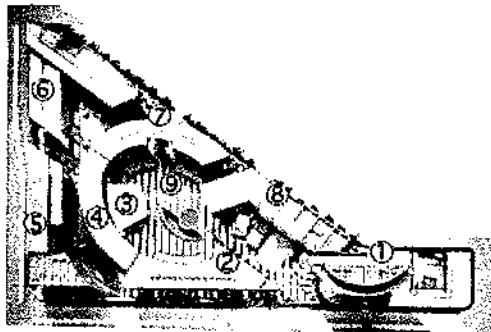
鹿島建設と米国の不動産開発業者であるティッシュマン・スパイヤー社との共同出資で建設を進めている複合施設。ソニー・センター・アム・ポツダマー・プラッツで使用されている「アム」というのは、英語の "at" と同



将来の完成予想図
ソニーベルリン/Rudolf Schaefer

意語で、ポツダム広場に於けるソニー・センターという意味があります。完成予定は1999年末/2000年で、ソニーのヨーロッパ本社機能、マルチプレックス・シネマや IMAX® 3D (立体方式) シアター (高さ25メートルの巨大スクリーンがあり、迫力の大画面が楽しめる)、賃貸オフィス、公共広場「フォーラム」、店舗、住宅、ドイツの映画と放送関係の団体*などの施設を含む複数のビルから構成される施設。ポツダム広場で計画されている中で最も高いビルとなるオフィスタワーもその一つ。建築家はシカゴ市オヘア国際空港のユナイテッド・エアラインズ・ターミナルビ

俯瞰図 ヘルムート・ヤーン



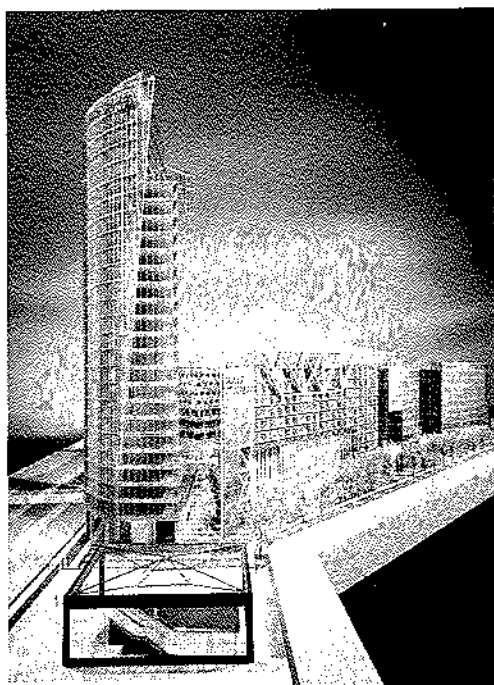
1. 賃貸オフィスタワー
2. ドイツの映画と放送関係の団体
3. IMAX® 3D (立体方式) シアター
4. アパート
5. オフィスビル
6. ソニー・ヨーロッパ本社機能
7. オフィス
8. 高級マンション
9. 公共広場/地下のシネマセンター及びエンタテインメント・エリア

ルやフランクフルト（ドイツ）のメッセタワーを手掛けた世界的に著名な建築家、ヘルムート・ヤーン氏。

ドイツの映画と放送関係の団体*

映画関連の団体：映画史収蔵庫、映画博物館、映画学校、映画館（アート系映画を上映する「キノ・アーゼナル」）を設置する他、ドイツで生まれた伝説的なスター、マレーネ・ディートリッヒの遺品を含む広範囲なコレクションを収蔵する。

放送関係の団体：ドイツ・メディアテーク
ドイツのラジオ、テレビ放送局とベルリン州政府が設立した機関で、ラジオ／テレビ放送資料庫、マルチメディア室、一般用展示室とイベント用の部屋、関連資料収蔵庫が設置される予定。

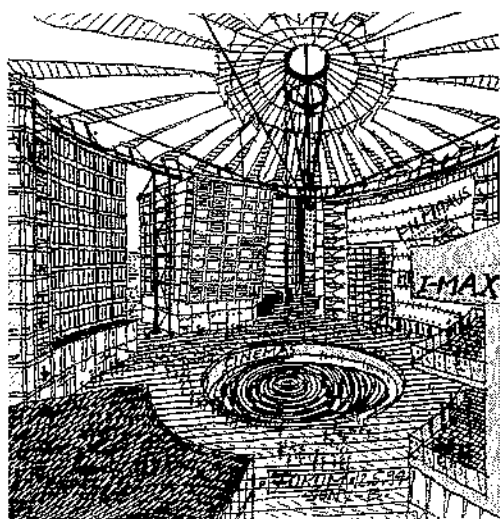


オフィスタワーから見た完成予想図 ヘルムート・ヤーン

「フォーラム」

施設を中心に作られる公共広場「フォーラム」は4,000平米の広さを持ち、光あふれるア

リーナとなり、ベルリンにおける全く新しいタイプの公共スペースとなることが期待されています。風通しの良い開放的な同広場では、公共のイベントや文化的な催し物も行われる予定です。同スペースのまわりにはIMAX® 3D（立体方式）シアター（高さ25メートルの巨大スクリーンがあり、迫力の大画面が楽しめる）映画館、レストラン、カフェや店舗ができ人々が集う場になるでしょう。



フォーラムの内部図 ヘルムート・ヤーン

経緯

91年に建設用地の売買契約をベルリンとの間で締結した後、92年8月15日に建築デザインコンペが開催されました。コンペにはディープゲン、ベルリン市長、ベルリン州建設住宅長官、当時の弊社社長大賀典夫（現会長）を含む15名の審査員が出席し、7つの作品の中からヘルムート・ヤーン氏のデザインが選ばれました。

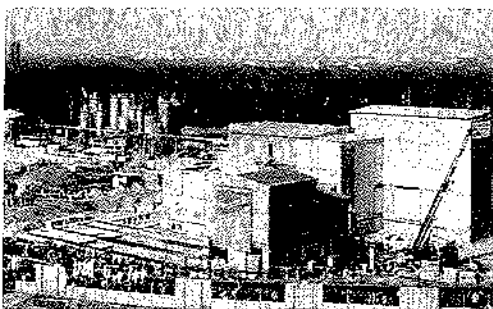
95年9月には鉄入れ式、96年1月には基礎工事用の掘削作業が本格的に開始されました。そして、同年3月には、敷地内にあった歴史的保存建築物であるホテル・エスプラナード（1908年にオープンした当時のベルリン社交界で中心的なホテル。かつてチャーリー・チャップリンやグレタ・ガルボといった著名人

も同ホテルに集まったという。)の現存する部分「皇帝の間」を移設する作業が行われました。

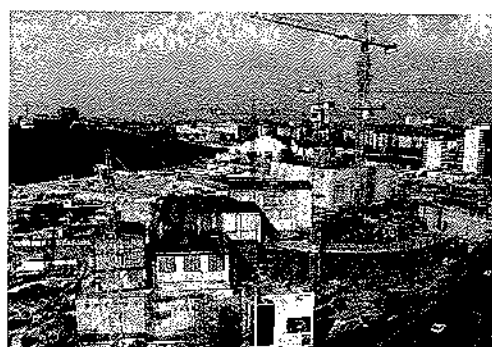
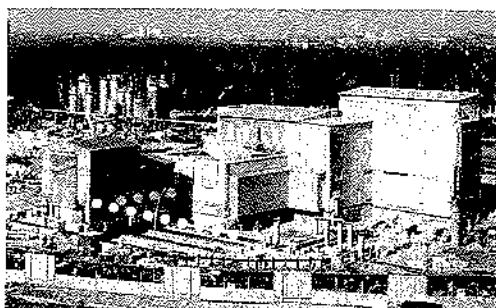
都市計画により部屋が位置している場所に道路が通ることになったのが、移設を行った理由です。1300トンの重さの建物を2.4メートルの高さまで持ち上げ、移設荷台に載せて部屋ごと75メートル移動させる大工事は各種メディアに取り上げられ、97年度版ヨーロッパ版ギネスブックにも掲載されました。移設荷台となる移設器に圧縮空気を送ることにより、「皇帝の間」の重量を計算上わずか1%の13トンに減じることにでき、部屋ごと持ち上げて

移設することが可能になったのです。完成後はレストランやカフェが入る予定で、旧ホテルはかつての荘厳さと華やかさを取り戻すだろうと期待されています。

96年10月には定礎式が行われ、次いで12月には躯体本体工事も開始されるなど、工事は順調に進んでいます。



ソニー ベルリン 97年9月現在
後ろに見えるのは、フィルハーモニーホール



ソニー ベルリン



移設の写真 Rudolf/Schaefer

ベルリンに進出する意義

ソニーは21世紀のソニーのヨーロッパのビジネスの拠点として、ベルリンを捉えています。広大な東欧諸国が加わって、欧州全体としての重心が東へ移りつつある中で、ベルリンが欧州の中心並びに東欧への掛け橋として重要な位置を今後占めていくと考えています。

1996年10月11日に行われた定礎式でのソニー株式会社代表取締役会長、大賀典雄のスピ

ーチから一部御紹介します。

「今、ヨーロッパ大陸は、大きな変化の中にあります。東欧の国々の急速な発展を通じ、西はアイルランドから東はウラル・アルタイ山脈、北はノルウェーから南はイタリアまでを版図とする大ヨーロッパが誕生しつつあります。

欧州における歴史的な変化の数々は、欧州に於けるベルリンの相対的な意義も根本から変えました。ベルリンは、新しい欧州の地理的な中心になるばかりか、将来的には経済、文化の分野に於ても重心としての役割を果たすことになるでしょう。」

基礎データ

ソニー・センター・アム・ポツダム・ブラッツに関する基礎データを列挙致します。

敷地面積	26,444平米
総床面積	約132,500平米
完成予定	1999年/2000年
投資総額	約15億ドイツマルク
オーナー	ソニーと共同出資者のティッシュマン・スバイヤーと鹿島建設*
プロジェクトの開発	ティッシュマン・スバイヤー・ドイツ GmbH
建築家	マーフィン/ヤーン、シカゴ

* BE-ST Bellevuestrasse Development GmbH & Co First Real Estate KG(オーナー)ソニー90%、ティッシュマン・スバイヤーと鹿島建設が10%

ホームページ

ソニー・センター・アム・ポツダム・ブラッツについて、より詳しい情報をお知りになりたい方は、プロジェクトに関するホームページを御参照下さいますよう、お願い致します。URL アドレスは、<http://www.sony.co.jp/soj/Corporate Info/Berlin/index-j.html>です。

内容

「プロジェクト」、「所在地」、「建設」、「マルチメディア」、「プレスリリース」、「ベルリンのメディア」という6つの主要項目に分類されています。各項目の簡単な説明を下にあげます。

1. 「プロジェクト」

概要、経緯、用途についての説明

2. 「所在地」

プロジェクトの位置がよくわかるように、ヨーロッパ大陸の中のベルリン、ドイツの中のベルリン、ベルリンの中のプロジェクト、プロジェクト周辺、プロジェクト周辺のクローズアップの写真を順を追って見ることができます。

3. 「建設」

1997年12月現在の建設状況を撮影した写真と説明を各ビル毎に用意。今後、定期的に写真を加えていく予定です。

4. 「マルチメディア」

旧エスプラナードホテルの「皇帝の間」の移設の様子を示したビデオと、建物の完成予想映像を用意。今後、その他の素材を加え、内容を充実させていく予定です。

5. 「ベルリンのメディア」

メディア都市ベルリンに焦点をあて、ベルリンのメディアについて様々な情報を提供すると同時に、ソニーセンターアムポツダム・ブラッツがメディアの発信地として将来担っていくようとしている役割について説明。

名古屋の公共施行による 市街地再開発事業の現状

名古屋市計画局開発部都市整備課 服部春次

1. はじめに

再開発とひとことで言っても、非常に広い意味で使われている。その文字からみれば、いったん開発されたところを再び開発するということである。既成市街地において開発するものは、この概念にあてはまる言葉だと考えられる。狭い意味では単なるビルの建替えもこれに含まれるであろう。

ここでは、公共主体の再開発（広い意味での）にふれ、再開発の一事業手法である市街地再開発事業（本市施行分）について紹介する。

2. 名古屋市の再開発

名古屋の街は、江戸期に城下町として開かれ、発展した町であるが、第二次世界大戦により市街地の大半が消失した。消失が著しかった都心部の大半は、戦災復興土地区画整理事業により道路や公園、土地の区画などが整備され、現在の市街地の骨格が形成された。一方、その後の経済発展、人口の都市集中などにより、周辺部にも急速に市街化の波が押し寄せ、昭和30年代には周辺市町村の合併も盛んに行われた。これら周辺部は民間の組合を中心として土地区画整理事業により整備が進められてきている。

都心部の戦災を免れた地域や都心部と周辺部の間にあたる地域（主に戦前に市街化した地域）では、古くから市街地として形成されてきたため現在の都市活動に対応できず道路、

公園などの公共施設整備の立ち遅れや木造家屋の密集・老朽化による居住環境の悪化・災害の危険性、また、商店街の衰退がみられる。これらの地区においては、公共施設の整備、居住環境の整備、地域の活性化が必要とされている。

このように、名古屋市における再開発（ここでは広い意味での再開発）は、都心部の戦災を免れた地域や都心部とその周辺部の間にあたる地域で公共施設整備の立ち遅れた地区を中心に行っている。

3. 名古屋市の都市再開発方針

本市では、昭和53年度の都市再開発基本計画策定調査をもとに、公共施設などの未整備や古い木造住宅密集などの区域を昭和55年度策定の本市の長期総合計画である名古屋基本計画において「地区総合整備」を行うべき地区として位置づけた。

一方、昭和55年に都市再開発法が改正されたことに伴い、再開発の指針となるべきマスタープランとして、昭和59年4月に都市計画として「既成市街地の再開発の方針」（以下、再開発方針）を初めて策定した。

この再開発方針には、計画的に再開発が必

服部春次（はっとり はるじ）

1964年 名古屋市生まれ
1986年 三重大学工学部建築学科卒業
1988年 名古屋市政府入所
1995年 名古屋市計画局開発部都市整備課勤務

要な市街地(1号市街地、12カ所)、そして1号市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(2号地区、6カ所)を定めた。

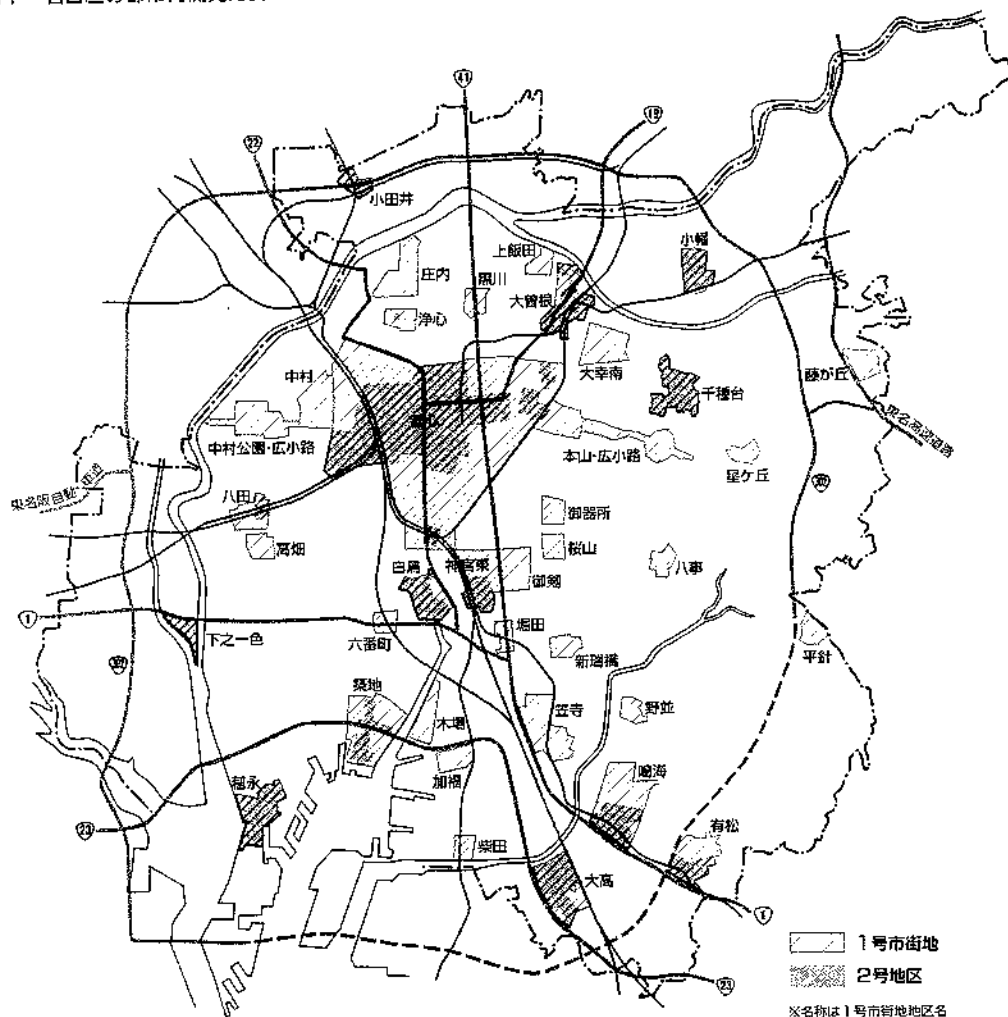
1号市街地には、再開発の目標、適切な土地利用の実現の方針、主要な公共施設の整備の方針などを定めている。また、その中の2号地区には、具体的な実施予定の事業などを定めている。

その後、平成3年9月には、名古屋市基本計画に続く本市の長期計画である新基本計画

(昭和63年度策定)の内容に併せ、再開発方針を見直した。民間の再開発も積極的に誘導する視点なども加え、1号市街地(38地区)、2号地区(17地区)の区域の拡大を図った。

このうち、特に、公共施設整備、居住環境の整備などの必要性の高い「地区総合整備」の区域(26地区)において、本市では、公共主体による土地区画整理事業、市街地再開発事業などの事業手法で都市の整備を行ってきている。

図1 名古屋の都市再開発方針



4. 市街地再開発事業

本市では、都心部をはじめとした既成市街地の公共施設の整備、居住環境の改善などを行う面的整備は、土地区画整理事業を中心にやってきている。ところが、これら地域の一部は、宅地が細分化されているため、区画整理による土地の減歩を受けると、建物が建てられない敷地が生じたりして不健全な土地の利用となりかねない。このため、主要な公共施設整備の割合が高い都心部の震災を免れた地区や鉄道の駅前などでは、土地・建物の権利を立体的に置き換える市街地再開発事業による整備を実施している。

市街地再開発事業は、「都市再開発法」（昭和44年公布）に基づいた事業であり、従来の市街地改造事業（公共施設の整備と一体となった建物整備をめざした事業）と防災街区造成事業（建物の不燃化、共同化をめざした事業）を統合、拡充されたものである。

本事業は、密集した木造家屋の改善や道路・駅前広場などの公共施設の整備を行うとともに、ある程度の規模の施設建築物を建築することにより、土地の高度利用、都市機能の更新、建物の不燃化、地域の活性化を図るものである。

事業のしくみは、事業区域内での土地や建物を所有する権利などは、新しくできる建築物の床とそれに対応する土地の共有持ち分として、従前の資産に等しい価額を振り替えられることになる。また、新しい建物の建設に必要な事業費は、土地を高度利用することによって従前資産総額以上の余剰の床（保留床）を生み出し、これを売却することによってまかなうというしくみになっている。事業を推進するためには、国庫補助金、低利の融資、税制などに特別な事業支援のための措置がとられている。

事業には、権利交換方式による第一種市街地再開発事業と管理処分方式（用地買収）に

よる第二種市街地再開発事業があるが、名古屋市については、第二種事業は行なわれていない。

事業の施行できる要件は、以下のとおりである。

施行区域要件

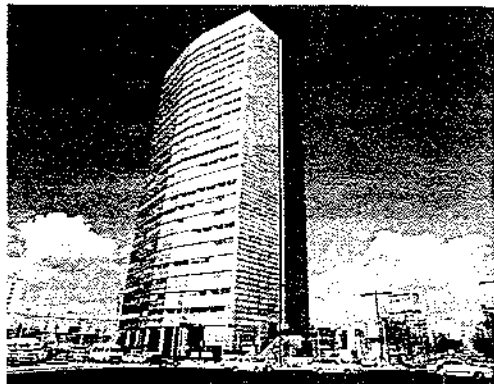
第一種市街地再開発事業	第二種市街地再開発事業
①高度利用地区又は特定地区計画区域内 ②耐火建築物が1/3以下 ③公共施設未整備、敷地細分化等 ④都市機能の変更に寄与	（左の①から④に同じ） ⑤0.5ha以上 ⑥次のいずれかに該当 イ 防災上、安全上支障がある建築物が9/10以上 ロ 重要な公共施設（避難広場等）の緊急整備が必要 ハ 被災市街地復興推進地域にあること

5. 公共施行による市街地再開発事業

市街地再開発事業の効果には、防災街区造成事業の流れを組む「建物の共同化・不燃化」と、市街地改造事業の流れを組む「公共施設整備に併せた建物の一体整備」の大きく2つの側面があげられる。本市が公共団体施行として実施しているのは、主に後者の理由によるところが大きい。

本市施行の市街地再開発事業は、平成9年

名古屋国際センタービル



度までには2地区が事業完了し、4地区で事業中である。

完了地区は、現在、名古屋国際センターのある泥江地区と名古屋港ガーデン埠頭北の築地地区の2地区である。一方、日比野地区、小幡駅前地区、有松駅前地区、鳴海駅前地区の4地区において、現在事業を進めている。

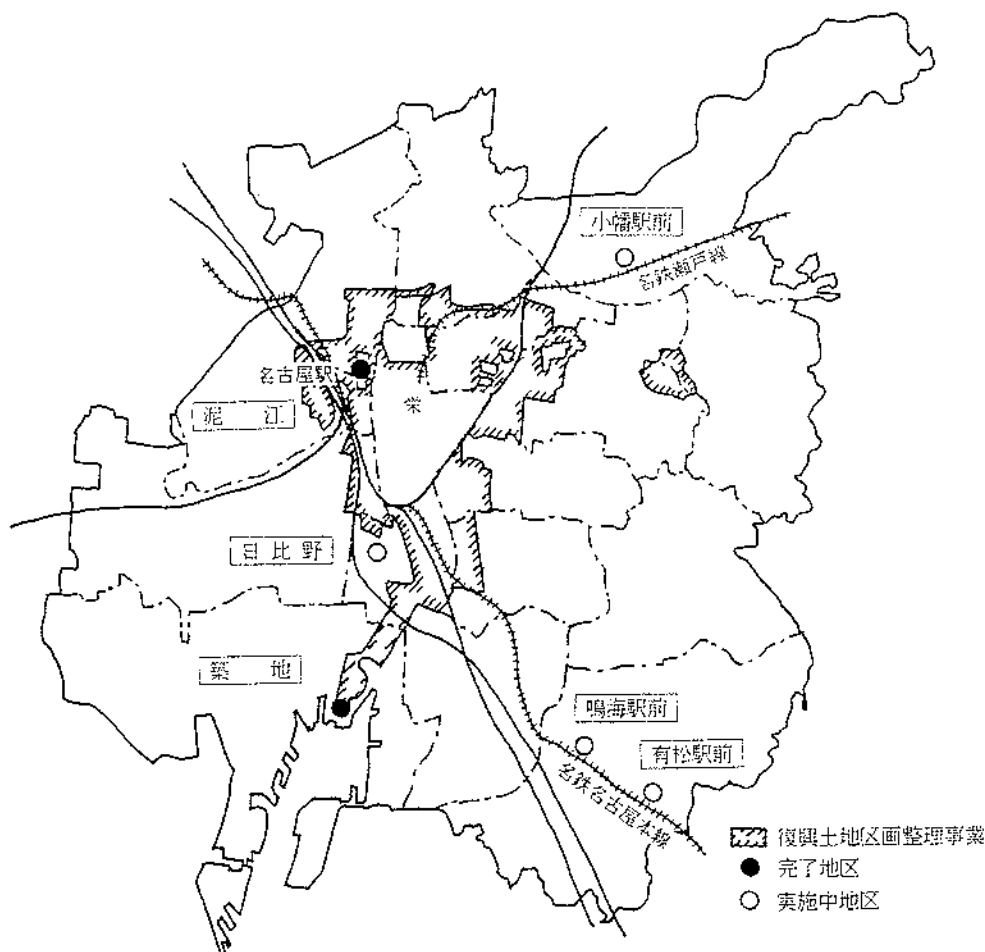
(図2参照)

本市の都心部の大半は、戦災復興土地区画整理事業により、公共施設が十分整備されていることから、市街地再開発事業の事業完了、

実施中のいずれの地区も、都心部の戦災復興土地区画整理事業の除外地あるいは既成市街地で施行されている。これら地区は、木造家屋の密集などによる居住環境の悪化、災害の危険性などのため、公共施設の整備と併せて居住環境の改善、地区の活性化を図ることをねらいとしている。

特に、小幡、有松、鳴海地区は昭和30年代後半に本市に合併された旧市町の中心地であり、公共施設と一体となった地区の活性化が期待されているところである。

図2 公共施行の市街地再開発事業の位置図



6. 日比野第一種市街地再開発事業

地区の概要

日比野地区は、名古屋の都心部に隣接し、都心の栄から南へ約4kmに位置する。当地区は、戦災を免れたため復興土地区画整理事業の区域から除かれ、都市計画道路が未整備で木造家屋の老朽化が進んでおり、公共施設の整備と地区の活性化、居住環境の改善が求められていた。

一方、地区の東側は堀川が流れ、その水運を利用して古くから貯木場が置かれ、木材の集散地として発展してきたところである。市街地の拡大と物流体系の変化などにより、大きな土地利用の転換が必要とされていた。

本市では、当地区を含む約106haの区域を白鳥地区総合整備地区として位置づけ、特定住宅市街地総合整備促進事業（現在の名称は都市共同住宅供給事業）による大規模な都市型住宅の建設や街路・公園などの公共施設の整備を進めている。また、区域内では、名古屋国際会議場も整備されている。

事業の概要

日比野地区の再開発区域は約1.9haであり、江川線をはじめとする都市計画道路の整備（表1参照）と併せて、名古屋国際会議場の玄関口にふさわしい施設建築物の建設を行い、既成市街地における地区の活性化と住宅の供給をめざしている。

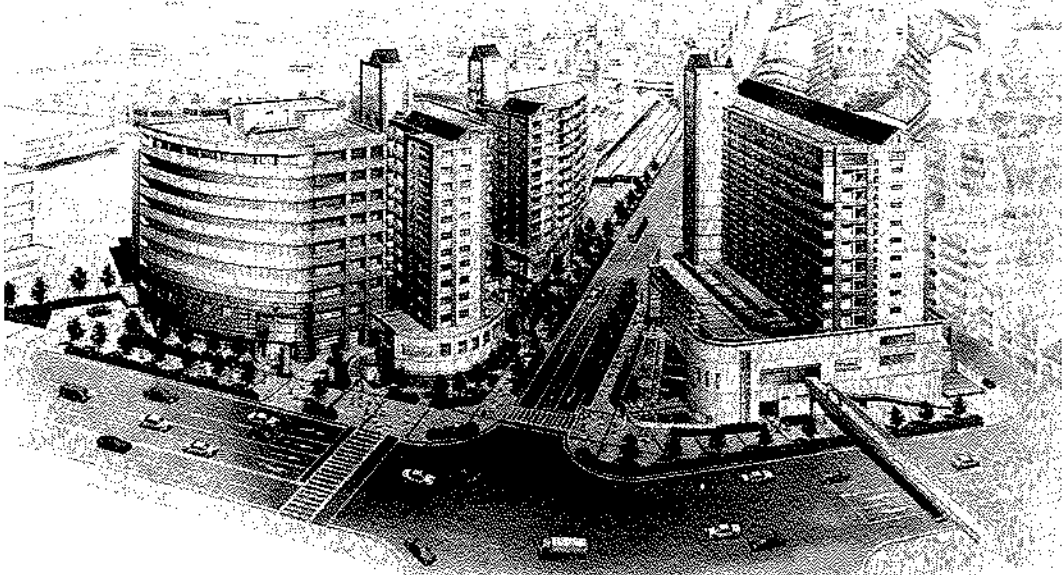
表1 日比野地区の主な公共施設の概要

都市計画道路	幅員	延長
江川線	50m ※(25m)	約220m
西町線	30m	約50m
雁道線	20m	110m

※市街地再開発事業では、片側幅員のみ整備する。

建築敷地はA・B・Cの3街区に分かれ、施設建築物は、A街区には、下層階に店舗、高層階に住宅を配した住宅・店舗棟及び事務所を配した事務所棟を建設し、B街区には、下層階に店舗、高層階に住宅を配した住宅・

日比野地区完成予想図



店舗棟を建設し、C街区には、事務所棟を建設する予定である。(表2参照)

また、各街区は地下鉄日比野駅と地下通路で結ばれる。

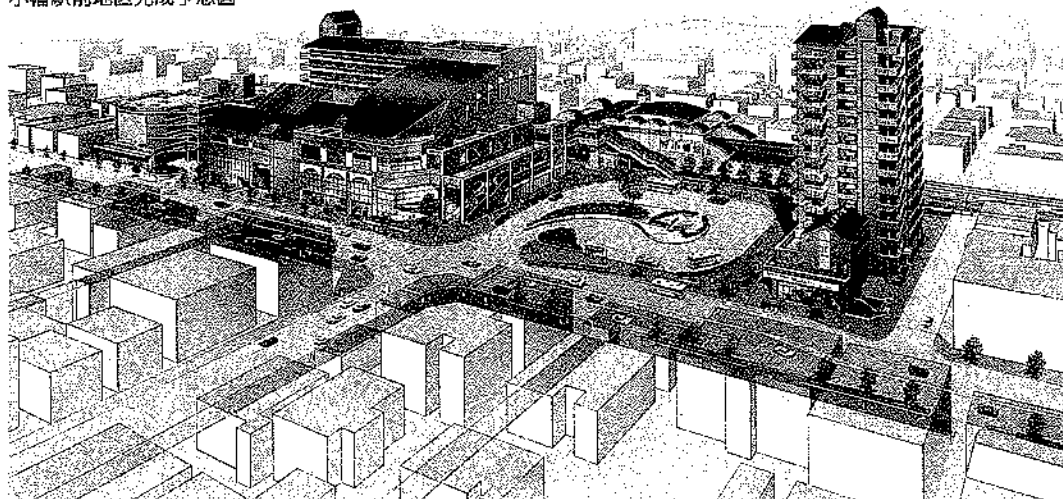
表2 日比野地区の施設建築物の概要

	A街区	B街区	C街区
敷地面積	約4,700㎡	約3,300㎡	約900㎡
建築面積	約3,000㎡	約2,300㎡	約600㎡
延床面積	約25,800㎡	約19,000㎡	約5,000㎡
階数	地下1階 地上13階	地下2階 地上13階	地下1階 地上8階
主要用途	事務所 店舗 住宅 (94戸)	店舗 住宅 (106戸)	事務所

事業の経緯

平成2年12月 都市計画決定
平成4年10月 事業計画決定
平成5年3月 権利変換計画決定

現在、B街区の住宅・店舗棟(平成7年7月工事着手)、A街区の住宅・店舗棟(平成9
小幡駅前地区完成予想図



年3月工事着手)の建築工事を行っている。

7. 小幡駅前第一種市街地再開発事業

地区の概要

小幡駅前地区は、都心の栄から北東へ約7kmにあり、名鉄瀬戸線の小幡駅の北側に位置する。駅前地区を含むこの辺りは、矢田川に沿ったゆるやかな起伏の台地で瀬戸街道と竜泉寺街道との分岐にあたり、古くから集落が形成された。現在では、区役所が設置されるなど守山区の行政、商業の中心地として位置づけられている。

ところが、駅前広場をはじめとする公共施設が未整備で古い木造家屋が多く、公共施設の整備と地区の活性化、防災性の向上、守山区の中心地にふさわしい整備が求められていた。

本市では、当地区を含む約60haを小幡地区総合整備として位置づけ、居住環境整備事業や市街地再開発事業を進めている。

事業の概要

小幡駅前地区の再開発区域は約1.2haであ

り、約3,000㎡の駅前広場と守山本通線(瀬戸街道)をはじめとする都市計画道路の整備(表3参照)などと併せて、小幡駅前の立地を生かした施設建築物の建設を行い、快適な買い物空間や文化交流の場など守山区の中心地としてふさわしい整備をめざしている。

表3 小幡駅前地区の主な公共施設の概要

都市計画道路	幅員	延長
守山本通線	16~20m ※(8~10m)	約220m
小幡駅東線	10m	約80m
小幡駅前線	6m	約90m
駅前交通広場	面積	
小幡駅前交通広場	約3,000㎡	

※市街地再開発事業では、片側幅員のみ整備する。

建築敷地はA・B・Cの3街区に分かれ、施設建築物は各街区に1棟ずつの建設を予定している。A街区の施設構成は、地下に約510台の駐輪場、1階に店舗、2階以上に住宅を計画している。B街区は、1~2階には店舗・事務所、2階の一部および3階には文化小劇場などの公益施設、4階以上に住宅を配している。C街区は、1階に店舗、2階以上は駐車場となっている。(表4参照)

表4 小幡駅前地区の施設建築物の概要

	A街区	B街区	C街区
敷地面積	約850㎡	約3,550㎡	約1,270㎡
建築面積	約550㎡	約3,000㎡	約1,050㎡
延床面積	約4,300㎡	約12,830㎡	約6,000㎡
階数	地下1階 地上13階	地下1階 地上8階	地上6階
主要用途	店舗 住宅 (36戸) 駐輪場	店舗 住宅 (25戸) 事務所 公益施設	駐車場 店舗

また、名鉄瀬戸線をまたぐ南北連絡橋を新設し、これに併せて小幡駅も橋上駅となる。

さらに、当地区は「福祉まちづくり事業」のモデル地区に含まれ、高齢者や障害者等に配慮した設備なども整備される予定である。

事業の経緯

平成4年3月	都市計画決定
平成5年9月	事業計画決定
平成6年5月	権利変換計画決定

現在、B街区の施設建築物(平成9年3月工事着手)の建築工事を行っている。

8. 有松駅前第一種市街地再開発事業

地区の概要

有松駅前地区は、都心の栄から東南へ約16kmにあり、名鉄名古屋本線の有松駅の北側に位置する。

駅の南側には鉄道に沿って、旧東海道が通っている。有松は慶長13年(1608)に池鯉鮒(知立)と鳴海の合宿(あいのしゅく)として開かれた茶屋集落で、地場産業の「有松絞り」とともに発展した。

しかしながら、当地区を含む周辺は市街化の進行とともに都市計画道路、駅前広場などの公共施設整備の立ち遅れ、狭い生活道路に通過交通が流入するなど災害に対する危険の高まりもあり、総合的かつ効率的なまちの再生の取り組みが必要とされていた。

本市では、当地区を含む約80haを有松地区総合整備として位置づけ、市街地再開発事業や土地区画整理事業などを総合的に進めながら、地区の特性である地場産業と観光資源を活かしたまちづくりを進めている。

事業の概要

有松駅前地区の再開発区域は約3.2haであり、約4,000㎡の駅前広場と有松線をはじめとする都市計画道路の整備（表5参照）などと併せて、まちの中心にふさわしい商業機能の集積や高齢化社会に配慮した住宅などを含む施設建築物の建設を行い、魅力的な駅前地区の整備をめざしている。

表5 有松駅前地区の主な公共施設の概要

都市計画道路	幅員	延長
有松線	18～20m ※(9～10m)	約130m
大將ヶ根線	16～18m	約250m
東丘線	16m	約300m
駅前交通広場	面積	
有松駅前交通広場	約4,000㎡	

※市街地再開発事業では、片側幅員のみ整備する。

建築敷地は、3つの都市計画道路で囲まれた1つの街区に、商業・公益棟と住宅棟の2棟を建設する予定である。商業・公益棟は核

店舗を中心に、専門店を設置するなど地区の拠点にふさわしい魅力ある商業施設を1～3階と4階の一部に計画している。また、公益施設の誘致も検討している。住宅棟は高齢者などに配慮した住宅の実現をめざしている。

（表6参照）

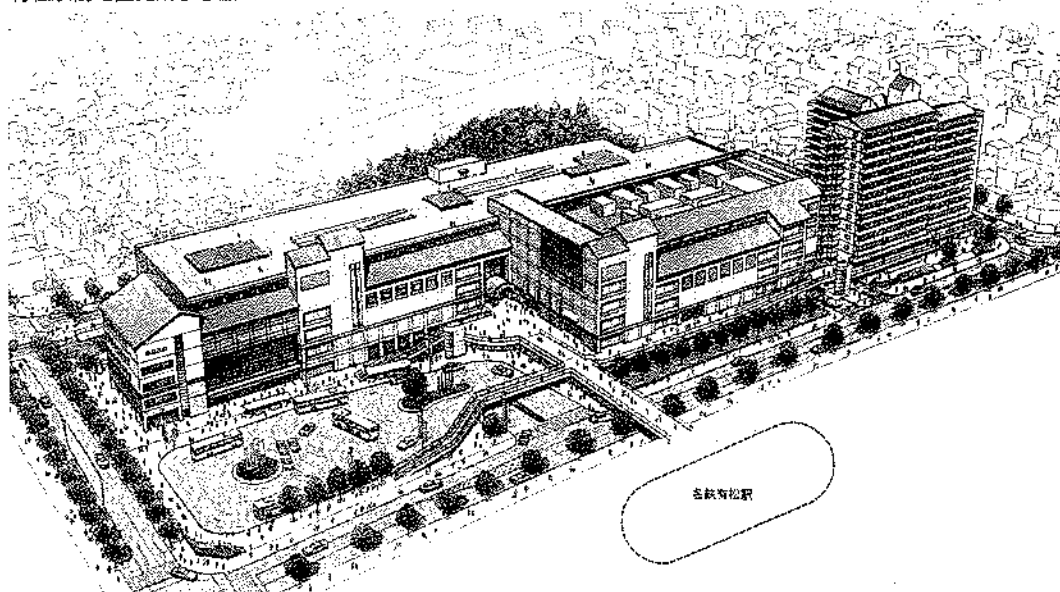
また、名鉄名古屋本線をまたぐ南北連絡橋を新設し、これに併せて有松駅も橋上駅となる予定である。

さらに、当地区は有松の町並みなどの歴史的環境を活かし、公共空間ばかりでなく、建築物などにも十分なデザインの配慮を行うまちづくりを進めている。

表6 有松駅前地区の施設建築物の概要

敷地面積	約16,200㎡	
建築面積	約12,900㎡	
延床面積	約64,900㎡	
建築種別	商業・公益棟	住宅棟
階数	地上6階	地上14階
主要用途	店舗 公益施設 駐車場	住宅 (90戸) 公益施設

有松駅前地区完成予想図



事業の経緯

平成 6 年 3 月	都市計画決定
平成 9 年 1 月	事業計画決定
平成 9 年 9 月	権利変換計画決定

現在、用地等の補償、従前建物の移転を進め、施設建築物工事着手の準備を行っている。

9. 鳴海駅前第一種市街地再開発事業

地区の概要

鳴海駅前地区は、都心の栄から東南へ約14kmにあり、名鉄名古屋本線の鳴海駅の駅前に位置する。

駅の北側には東海道が通っており、当地区周辺は鳴海宿を中心として発展し、名古屋市に編入されるまでは、鳴海町の中心商業地であった。

ところが、都市計画道路や駅前広場が未整備であり、名鉄名古屋本線の踏切による交通遮断などのため、地域中心地の交通拠点として十分な機能を果たしておらず、これら公共施設の整備が急務であった。また、商店街の魅力の低下、古い木造家屋が多いことから、地域中心地としての魅力ある商業機能の集積、防災性の向上などが求められていた。

本市では、当地区を含む約190haを鳴海地区総合整備として位置づけ、市街地再開発事業や街路事業などを行い、緑区の地域中心地としての整備を進めている。

事業の概要

鳴海駅前地区の再開発区域は名鉄鳴海駅をはさむ約3.2haであり、駅北側に約1,700㎡の歩行者系の、南側に約3,500㎡の自動車系の駅前広場の整備、また、古鳴海停車場線をはじめとする都市計画道路の整備（表7参照）などと併せて、緑区の地域中心地にふさわしい

商業・業務施設、住宅等を4つの街区に配置し鳴海駅前の立地を活かし土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図りながら、地区の活性化をめざしている。

また、再開発事業と関連して踏切による交通渋滞の解消を目的として名鉄名古屋本線（天白川～左京山間）の連続立体交差事業を平成2年度から進めている。

表7 鳴海駅前地区の主な公共施設の概要

都市計画道路	幅員	延長
古鳴海停車場線	18m	約190m
鳴海駅西線	12～17m	約80m
鳴海4号線	17m	約10m
鳴海5号線	9m	約160m
鳴海6号線	9m	約150m
駅前交通広場	面積	
鳴海駅南交通広場	約3,500㎡	
鳴海駅北交通広場	約1,700㎡	

事業の経緯

平成5年3月に都市計画決定され、引き続き、測量、土地・建物調査などを進めてきた。しかし、昨今の厳しい経済社会情勢を踏まえて事業計画の見直しを進めているところである。

10. 結びとして

現在、名古屋市施行として4地区で市街地再開発事業を実施しているが、いずれもバブル景気の最盛期以降に事業を始めたものばかりであり、苦勞しながら事業を進めてきている。

市街地再開発事業は、土地を高度利用することによって生まれる保留床を処分することによって、事業費の大半を回収する事業であるが、保留床を円滑に処分することが困難な

状況にある。その要因としては、バブル崩壊による景気低迷、地価下落に伴いキャピタルゲインの期待の低下、また、大型店舗等の業態変化などが挙げられる。また、本事業の制度自体が、右肩上がりの経済を見込んだ事業であるため、地価下落により、事業計画上の保留床処分予定価格と現在の市場価格との間に、大きな乖離が生じているところもあり、事業収支の確保にも苦慮している。工事費の削減、事業費の縮小などの対策を講じつつ進めてきている状況である。

他方、都市の中心市街地及びその周辺などにおいては、人口の郊外流出や居住者の高齢化などにより、再活性化が課題となっている。

また、中心市街地やその周辺の中でも開発ポテンシャルがそれほど高くない地区において、事業採算上の理由などから、いたずらに高度利用しない適正規模の低容積型再開発や、保留床の大量の処分を行うことなく、自ら調達可能な資金の範囲で行う共同事業型再開発の検討がなされている。

さらに、市街地再開発事業は、一時期に多額の事業費を要する事業であるため、今後は、公共公益施設の整備は市が行い、その他の施設は民間に委ねるといったように、公民の役割分担を明確に行って進めることも必要かと考えられる。

市街地再開発事業は、全国的には都市の中心市街地において適用している例が多いが、本市の場合、都心部においては公共施設が十分に整備されていることから、公共施設整備を伴う市街地再開発事業は、都心部よりも周辺部（特に、昭和30年代後半に合併された区域）の地域の中心市街地、鉄道の駅前などにおいて実施してきている。昨今の厳しい経済状況の下、開発による効果が大きいところを優先して事業を実施する方向にある。ただ、周辺部の地域の中心市街地は、都心部ほど開発効果が期待できる場合は少ないと考えられるが、逆にそういったところの整備は市に強

く求められているところでもある。

これまで市街地再開発事業は、土地と建物の共同化・高度利用という事業形態を通じて、幹線道路等の公共施設の整備、都市の不燃化・防災性の向上、良質な都市型住宅の供給、地域の顔づくりなど街づくりに貢献してきている。また、同事業は既成市街地における再開発として多くの権利者の土地・建物などを共同化により権利変換を行い、公共施設の整備、地域の活性化などを図る最も有効な事業手法の1つである。今後とも本市においては、地域の特性と課題を踏え、創意工夫をしながら積極的な展開を図っていきたいと考えている。

サンポート高松の開発事業

香川県土木部高松港頭地区開発局長 泉浩二

1. はじめに

香川県の県都高松市は、天正16（1588）年、時の讃岐領主生駒親正が、瀬戸内海に面して、日本三大水城のひとつ高松城（玉藻城）を築城し、碁盤の目状に町割を行い城下町を整備したことに始まります。その後、生駒氏4代、松平氏11代の城下町として栄えました。明治に入ってから、港が整備され、高松～宇野間の鉄道連絡船の就航等により、四国の玄関として、また、国の出先機関や企業の支社・支店が集積する四国の中枢管理都市として発展してきました。

このような歴史的背景を持つ高松市の市街地は、港と都市の商業、業務機能が直結しているという特徴を持っています。

近年、瀬戸大橋の開通や、高速道路、高松空港の整備に伴い、香川県を取り巻く社会経済環境が大きく変化しています。また、本四三橋時代を目前にしており、21世紀に向け、本県が引き続き、四国及び環瀬戸内交流圏の中枢拠点として重要な役割を担い、さらに飛躍発展していくためには、高松市の拠点性をさらに高めることが必要となっています。

このため、高松港頭地区（サンポート高松）において、香川県と高松市が一体となって、都市機能と港湾機能の調和した新しいまちづくりに取り組んでいるものであります。

本稿では、これまでの事業の進捗状況および整備計画について述べてまいります。

2. 整備方針

サンポート高松の開発は、古くから四国の玄関に位置するＪＲ高松駅を中心とする約42ha（埋立地を含む）の区域において、

- ① 国際化、情報化に対応した都心の核づくり
- ② 海陸交通のターミナル機能の強化
- ③ 「海の都」のシンボルゾーンの形成
- ④ 既成市街地の再整備

を基本方針として、港湾整備事業、土地区画整理事業、街並み・まちづくり総合支援事業等を一体となって推進しています。

基盤整備事業は、平成12年度の概成を目指して順調な進捗を見せています。

なお、上物施設等については、ＪＲ新高松駅を中心とする街区を1期計画として先行して重点的に整備することとしており、北側街区は2期計画として、イベント等に活用する方針です。

3. 港湾施設の整備

快適な港湾空間の創造による新しい港づくりと旅客ターミナル機能の強化を基本方針と

泉 浩二（いずみ こうじ）

1944年 香川県生まれ
1967年 京都大学農学部卒業
同 年 香川県庁入庁
1997年 土木部高松港頭地区開発局長



して、2万トン級、5千トン級、3千トン級の各バースや小型船用の浮棧橋、防波堤、臨港道路等を整備するとともに、魅力的な港湾緑地を整備することとしています。



(1) 港湾バースの活用

各バースの利用方針は、2万トン級バースは大型旅客船バースとし、5千トン級バースは中型旅客船のバースとして利用することとし、今後、大型クルーズ船・定期旅客航路及び瀬戸内海を航行する洋上観光船のなご一層の誘致を働きかけます。3千トン級バースについては、高松と小豆島・直島など島しょ部を結ぶフェリーの接岸場所として、整備を行うこととしています。さらに、浮棧橋は阪神方面へのジェットfoilや小豆島への高速艇等、小型旅客船の発着場所として使用します。

(2) 港湾緑地の整備について

港湾緑地は、高松城前の「キャッスルプロ

ムナード」、バース背後の「ハーバープロムナード」、及び北側の「シーフロントプロムナード」を計画しています。

①ハーバープロムナード

海路の玄関口としての緑地として、平成12年度を目途に整備することとしています。石張広場、ボードウォーク、花壇や噴水等を設けるほか、平屋でシースルー状のサテライトターミナルを整備します。また、浮棧橋から5千トン級バースにかけて延長約200mの立体遊歩道「高松コリドー」を設置します。

コリドーは、幅25mの臨港道路を挟んで港湾旅客ターミナルビルと2階で連結させ、旅客を安全に誘導するほか、海からのゲートとして海陸両面からの景観にも配慮したものとします。

②シーフロントプロムナード

サンポート高松のウォーターフロントとして、美しい瀬戸内海の優れた自然環境と調和した親水空間を、人工海浜と一体となって創出します。

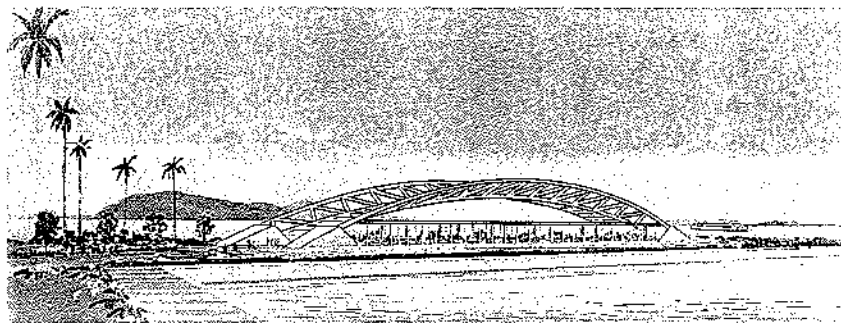
③キャッスルプロムナード

高松城の前面に位置することから、松を中心に植栽し、高松城との一体感を醸し出すような近世的な緑地とします。(将来計画)

4. 土地区画整理事業等

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、埋立地の一部を含む



サテライトターミナル外観(イメージバース)

約28haの区域において、平成12年度の概成を目途に、建物や鉄道施設の移転、道路や下水道等の公共施設の整備を推進しています。この事業に伴い、ＪＲ高松駅は現在地から西へ約200m移転し、ＪＲ貨物のターミナルについては、郊外の香西・鬼無地区へ全面移転することとなっています。また、移転新築されたＪＲ四国本社ビルは平成9年6月から、CTC指令所は同年５月から業務を開始しています。

(2)街並み・まちづくり総合支援事業

この事業は、公共施設と建築物が調和した、美しい街並みの形成と個性豊かなまちづくりを行うものであり、この事業等を活用して、多目的広場、公開空地の整備、地区管理システム、駐車場群管理案内システムを導入するほか、歩行者専用道路や駅前広場等に潤いとやすらぎを感じる景観施設や地区内道路を跨ぐデッキ等の歩行者支援施設を整備することとしています。

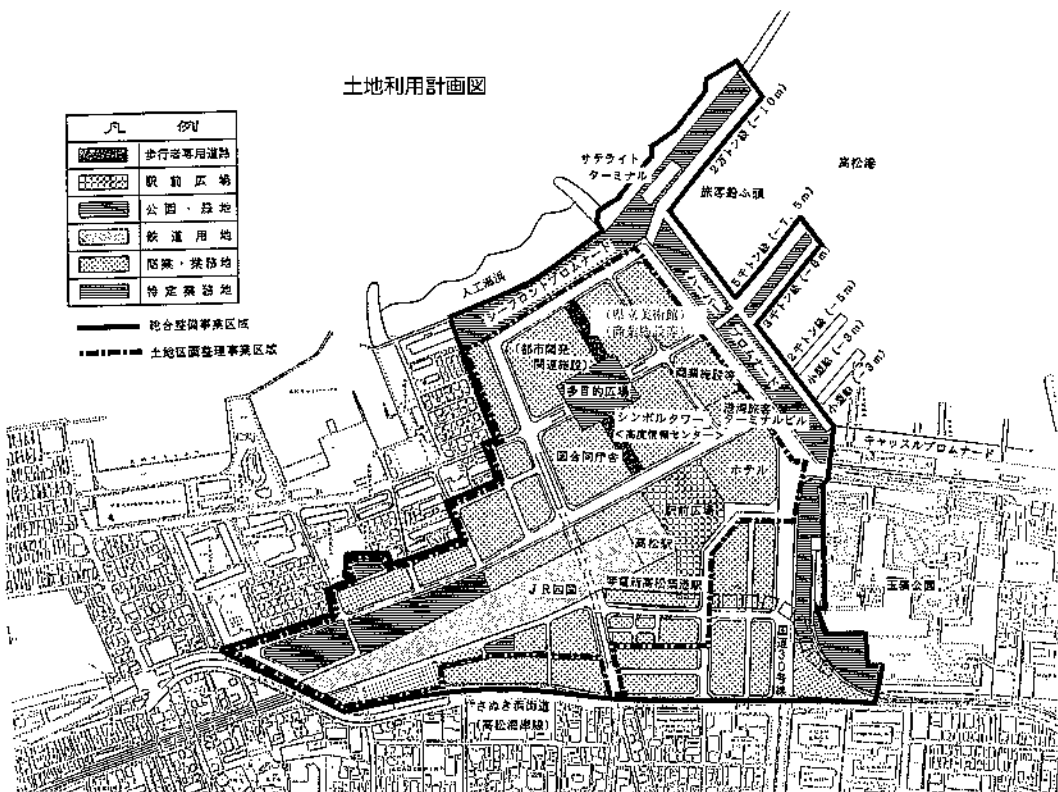
5. 上物施設の整備（1期計画）

①JR新高松駅

平成9年8月にＪＲ四国が発表した新高松駅計画では、当面、１期計画として、駅機能の整備を行うこととしており、新駅舎は３階建て延床面積約7千㎡で、駅機能の面では、現駅の２倍程度の規模となり、平成12年度完成、13年春に開業予定となっています。更に、今後の景気の動向などをみながらテナント誘致などの検討が進められ、２期計画としてさらに拡充整備される予定です。また、新駅舎が完成するまでの間は仮駅舎で業務を行うこととされており、この仮駅舎は現在の駅舎より西南約300mの位置で、平成9年12月20日から供用を開始しています。

②シンボルタワー(高度情報交流センター)

国際化、情報化、に対応したコンベンション機能、情報通信拠点機能、業務機能等が集



約されたサンポート高松のランドマークとなる先導的な交流拠点施設として、平成15年度末の完成を目指して整備することとしています。

具体的には、県が、地域情報通信拠点（国際会議場・国際情報センター・観光物産情報センター等を含む）を整備し、高松市は、市民会館（コンベンション施設）を整備することとされており、これら公共施設と一体となって、民間事業者において業務オフィス（商業施設等を含む）などを中心に整備することにより、魅力的で集客力のある複合施設として整備を進めることとしています。

事業の推進に当たっては、民間事業者の企画力を最大限生かすとともに、事業遂行能力の判断や選定の公平性を確保できる事業コンペ方式（事業計画提案競技方式）を採用することとしており、事業コンペの実施（平成11年度実施予定）により、民間共同開発事業者（民間施設の建設・運営を行い、かつ県・高松市の公共施設の設計・施工を行う者）を選定することとしています。

③港湾旅客ターミナルビル

環瀬戸内交流圏の拠点港にふさわしい、高松港の新しい施設として整備する施設であり、サンポート高松における海陸交通の結節機能の強化を図るため、ＪＲ四国の整備する新高松駅、ホテルの完成と同時期（平成12年度末）の完成を目指しています。この施設は、県がサンポート高松に整備する最初の上物施設であり、海からの玄関にふさわしい象徴性の高い先導的な施設として整備することとしています。

また、2万トン級バース後背地にサテライトターミナルを整備し、大型旅客船の発着に対応した待合スペースを確保するとともに、賑わいを醸し出すために、レストラン等の飲食施設を整備する計画です。ターミナルビルの北側隣接地には、ウォーターフロントの楽しさを満喫できる商業施設等の導入を図るこ

ととしています。

④ホテル

ＪＲ四国において、駅前広場の東側に本格的なシティホテルを、平成13年のオープンを目標として準備が進められています。計画では、500～600人の宿泊が可能で、四国最大規模の1500人収容の宴会場を備える予定です。

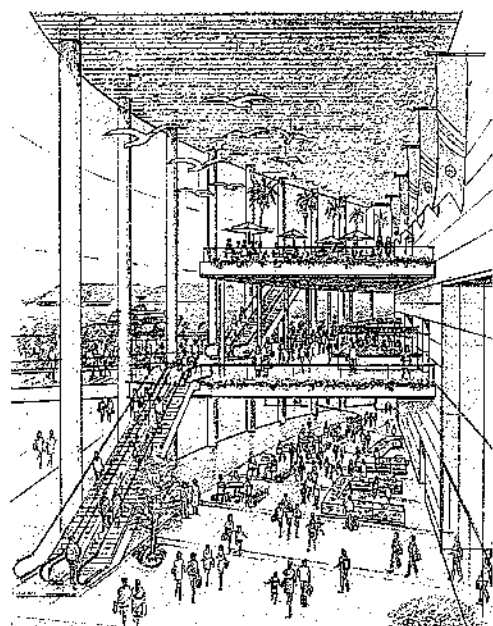
⑤国の合同庁舎

高松市内に分散している国の出先機関の集約を図り、現段階では、9省庁、25官署程度が入居する予定です。平成15年度を目途に整備される予定です。

6. 公共施設の整備計画等

①駅前広場

新しいＪＲ高松駅の駅前広場は、現在のおよそ3倍の約14,000m²を確保し、15バースを有するバスターミナル、乗降車5バースで約80台を収容できるタクシープールや、一般車両の乗降場など交通結節機能の強化を図るとともに、地下には利便施設としての駐車場と自転車駐輪場を合わせて整備することとして



港湾旅客ターミナル | F～3F内部(イメージバース)

います。

また、広場の景観設計に当たっては、高松駅が高松港（重要港湾）という港に近接した全国でも稀な終着駅・始発駅（いわゆるターミナル駅）として親しまれてきている特徴を生かし、駅を降り立った人々が三方向への豊かな空間の広がりを感じられるよう、シンプルなデザインとし、キャノピー、植栽についても見通しを確保するとともに、駅前広場にも海水を導入し、カスケードなどの工夫を凝らした海水池を作り、舗石上に羅針盤をデザインするなど「海と航海」を感じさせるものとするとしています。また、海水池の中には、高松駅のシンボルとして長年親しまれてきた花時計を新しく設置することとしています。

②多目的広場、歩行者専用道路

駅北地区の主要4街区の中心に整備される多目的広場（約8,000m²）は、訪れる人々の憩いの場としてだけでなく、多様なイベントの開催により、地区全体を活性化し、賑わいを演出する都市広場（地下に公共駐車場を確保）として平成15年度の完成を目途に整備することとしています。

また、歩行者専用道路は、駅前広場から多目的広場を経て臨海部の緑地へと至る歩行者の主動線として、多目的広場と合わせて地区の「顔」ともなる景観軸を形成するもので、広場を中心に陸側と海側にそれぞれ幅20m、延長100mを確保しています。

③公共駐車場

公共駐車場としては、駅前広場の地下に約380台と多目的広場の地下に約320台の合わせて約700台を地下駐車場として整備することとしており、現在、平成12年度末の完成を目途に、駅前広場の地下駐車場（併せて、約2300台の駐輪場も整備）の実施設計を行っています。

公共の地下駐車場と隣接する各街区の駐車場間とは、歩行者専用道路の地下に設ける連

絡導線を介して、可能な限り連携を確保し、円滑な交通処理と利用者の利便性に十分配慮することとしています。

④地域熱供給システムと中水道施設の導入等（エコシティ化への取り組み）

地域熱供給システムは、一定地域内の建物群に対し、冷暖房用の冷水・温水を熱供給基地から地域導管を通して供給するもので、エネルギーの効率的利用や都市環境の保全に寄与できるシステムです。サンポート高松の地区では、大街区を中心に約16haの区域に導入することとし、特にこの地区では、海に隣接している特徴を生かし、海水を熱源とする未利用エネルギーの活用を図るため、熱供給基地は、港に面して整備する港湾旅客ターミナルビルの地下2階に設置する計画で、現在、ターミナルの設計に合わせて事業主体となる四国電力において設計が進められています。

また、節水型のまちづくりを目指し、水資源の有効利用の一環として再生水利用下水道事業（中水道）を導入することとしており、現在、高松市が事業に取り組んでいます。

さらに、全国で最も日照時間が長い県でもあることから、太陽光を利用した発電システムの導入も検討しているところです。

⑤海水導入について

サンポート高松の魅力を高め、高松城（玉藻城）との一体的なシンボルゾーンの形成を図るため、主要な街区に海水を導入することとしており、国内外にアピールできるまちづくりを目指し、その具体化に取り組んでいます。

7. おわりに

サンポート高松の上物施設の整備を促進し、賑わいと活力ある街づくりを進めるためには、民間事業者の参画が不可欠であり、今後とも民間企業が参画しやすいような環境づくりに努めますとともに、企業説明会の開催や経済

雑誌での広報活動など、今後も多様な手段を通じて民間事業者の参画を呼びかけていくこととしています。

また、サンポート高松総合整備事業について広くPRするため、現場見学所を設けているほか、インターネットのホームページを開設しておりますので、ご活用いただければ幸いです。

(ホームページアドレス [http://www. pref. kagawa. jp/](http://www.pref.kagawa.jp/)香川県ホームページ 情報コーナー内)

このサンポート高松が、賑わいにあふれ、潤いのある魅力あるまちになるよう、今後とも、広く各方面の意見を反映しながら、計画的にまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

これからの都市再開発

—再開発コーディネーターの役割—

㈱都市問題経営研究所所長 藤田邦昭

都市再開発は、都市の産業構造が変化する中で、それぞれの都市が長い経過の中で培ってきたストックを活かしながら、これからの存続をかけて再活性化を行うことである。

都市再開発法による都市再開発事業についてみれば、法制定以来平成9年3月末までに、全国の都市の606地区で都市計画決定が行われており、内381地区では既に事業が完了し、それぞれの地区で新しい都市機能を整備してきている。

政府も長く続いている不況打破対策と問題を抱える大店法廃止の対応策とを合せ、通産、建設、自治省等11省庁共管の重要施策として、中心市街地活性化を打ち出し新年度から新制度を発足させるべく原案検討が行われている。

都市再開発事業の必要性は各方面より認められているのではあるが、現実の事業についての展開、実現は各地区とも解決困難な問題が続出している。各プロジェクトについて立地条件の良い場合でも、事業の実現から完了までには10年程度かかるのがごく一般的な状況となっている。

事業が長期化する要因や背景は種々あるが、都市内のインフラ（道路等都市の骨組）整備以上に事業の費用（但し直接事業費は公共サイド支出でない場合がほとんどで、かつ補助金は固定資産税等で10年程度で回収可能）を当面必要とすること、再開発計画地の権利関係が、個人、企業法人、公共等多種類の所有形態や賃貸借が存在しているため、諸権利の集約から調整に時間を要することである。そのため、この役割を担う再開発コーディネ

ーターが必要となってくる。

我国では千里、筑波での万博、各地のウォーターフロント開発、都市再開発法による事業の進展にともなって専門コーディネーターが姿を見せはじめた。当初は、これらコーディネーターの集まりとして任意の協議会がつくられたが6年後には㈱再開発コーディネーター協会（会長高山英華→現在、伊藤滋（東大名誉教授））として正式に設立された。コーディネーターを業としている筆者の事務所は計20名、大阪に事務所を置き、都市再開発、商店街、住宅街整備が専門として1969年に設立した。

再開発系コーディネーターは、阪神大震災の復興プロジェクトでは現在までの経験をベースに活動しており、まずその実情を見てみることにする。

阪神大震災復興での コーディネーター活動

1995年1月17日発生した阪神大地震は、被災地以外では昨今話題にものぼらなくなったが、現地の状況は依然深刻である。現在80%の家屋が復旧、人口も同程度復帰と報じられている。しかし、逆に全国いずれの都市の場



藤田邦昭（ふじた くにたか）

1927年 大阪市に生まれる
1947年 福井工業専門学校建築科卒業
日本住宅公団入社
1969年 ㈱都市問題経営研究所設立
代表取締役所長 現在に至る
前社再開発コーディネーター協会副会長

再開発コーディネーター協会会員が関わっている復興プロジェクト 1997年5月時点

事業タイプ	神戸市								小計	芦屋市	西宮市	宝塚市	尼崎市	その他*1	合計
	須磨	中央	長田	東灘	灘	垂水	兵庫								
再開発		1	10	2	9	3	2	27		5	4	1	2		39
共同化再建		2	14	3	5		4	28	1	3					32
マンション再建		2		14	2	1	2	21	10	17	2				50
共同化		1	3				1	5		3					8
再建*2	1	4		2	1			8							8
共同建替え		1		1				2							2
共同建替誘導		1						1							1
区画整理	2		6					8	1						9
住宅市街地整備												1			1
地区計画		1						1							1
合計	3	13	33	22	17	4	9	101	12	28	7	1	2		151

神戸再開発コーディネーター協会 調査資料

*1 その他の都市は豊中市と明石市 *2 再建には寺院、共同ビル、アパート、市場等を含む

(集計方法により合計に文章と差がある)

合でも、20%の家屋、人口を失って、当面復旧復帰が不可能と考えると現在の事態の状況が少しは理解いただけるかと思う。現状は手をつけられる箇所はすべて手をつけ、土地、建物の権利について問題がある、資金調達不能（既借入残、担保等）物件、全く再建の意志がなく売却希望（売れにくい物件）の所が主として残っている状況である。

復旧を要する物件は、被災直後の大阪大学の梶浦教授グループの調査では、大被災、中被災計（主としてマンション、除く個人、主として木造等家屋）311棟31,068戸とされているが、再開発コーディネーター協会傘下の会員による復興作業中（コンサルタント業務）は平成9年9月末現在で149件である。（除く個人住宅）

民間の共同での委託が多いが神戸市委託の新長田、六甲道、また、公団施行中の神戸JR住吉等大規模物件も含まれている。

復旧を要する建物の約10%は全く手がつけられておらず、あとはデベロッパー（建設～不動産企業）が地元の希望により土地を買収、通常のマンションとして分譲（復帰希望の従前権利者には土地費除外で建物分譲）された

もので、被災直後からボランティア活動として現地入りした建築家集団等による復興事業実施は結果として少ない。土地建物関連諸権利の処理、資金、税金についての情報不足等から実現に達しなかったケースが多い。

具体的なコーディネーターの現地作業について内容をみると、神戸市のあっせんにより平成5年3月現地入りした東灘区新甲南市場の場合、最初の仕事は、まず地元組織固め、連絡事務（全員バラバラに仮設居住）を開始、順次設計事務所、司法、税理、不動産鑑定、商業診断の各専門機関と共同、作業分担、登記、各種補助、減免措置手続、各人希望繰返し聴取～説明 役員会合（週2回）、全体会合（週1回）、仮設店舗開設、その間元気づけとして中元歳暮商品開発一括買受け等も行った。次の内容である。

(1)事業手法

1) 建物の建設

優良建築物等整備事業（神戸市、兵庫県、建設省、補助事業）を活用した等価交換による建設事業

2) 市場再建

高度化資金（通産省、融資事業）の導

入による小売り店舗共同化事業

(2)事業施行者の概要

- 1) 事業施行者 新甲南市場復興株式会社
- 2) 資本金 1500万円

市場商店主、地権者33名と復興支援1株株主46名、地元金融機関コンサル等の出資による平成7年10月設立

3) 会社の設立目的

復興事業の実施・完成後の建物管理・駐車場運営・周辺復興事業の支援・地域雇用の創出

(3)神戸市住宅供給公社の参加

73戸の住宅のうち権利者等の取得する38戸を除く35戸を神戸市住宅供給公社が取得し、一般分譲する。

1) 住宅買取制度の創設

神戸市住宅供給公社が民間の建設する住宅を買い取り、一般分譲する初めてのケース。

(4)新甲南協同組合の設立

1) 協同組合

市場の12商店で設立(5月24日)、店舗の一部(約40%)を取得

2) 高度化資金

震災特例 90%無利子、20年返済の融資制度の活用

3) 地権者の等価交換部分と共有で店舗を所有

震災特例として、協同組合の所有部分が地権者の所有床との共有が認められた。これにより、市場としての一体的な店舗計画が可能になった。

4) セルフ方式の導入

震災のため廃業する業種や市場に必要な商品を充足するため、セルフ方式を導入。

(5)仮設店舗の設置

神戸市、兵庫県の補助金を受け、14店舗(現在10店舗)で共同仮設店舗を昨年7月9日にオープン。市場再建の中心となった。

事業概要

- 1) 総事業費 21億円
- 2) 資金計画

支出

調査計画設計費	1.6億円
建築工事費等	17.2億円
補償費・清算金	1.3億円
諸経費・事務費・利息	1.0億円
事業支出合計	21.1億円

収入

補助金	4.0億円
住宅の処分金 (神戸市住宅供給公社)	12.9億円
店舗床の処分金 (協同組合)	2.7億円
駐車場処分	0.6億円
事業収入合計	21.1億円

協同組合は前記
高度化資金借入で店舗床買取
(差しあたっての各人自己負担ナシ)

3) 建物概要

- 1 敷地面積 2,518.83m²
- 2 階数・構造
地上8階 鉄筋(一部鉄骨鉄筋)コンクリート造
- 3 用途
1階店舗、2階～8階住宅
- 4 延床面積 7,555.02m²
店舗1,432.54m² 住宅6,018.63m²
- 5 住宅戸数
73戸(権利者等38戸、神戸市住宅供給公社35戸)
- 6 駐車場 64台

竣工

- 1 店舗 平成9年11月20日
 2 住宅 平成10年1月9日
 3 竣功式 平成10年1月16日
 4) 事業推進体制

- 1 事業施行者 新甲南市場復興株式会社
 2 権利者組織 新甲南市場復興協議会
 3 コーディネーター (前記全体運営)
 (株)都市問題経営研究所、(株)オーユー

コンサルタント自身作成した再開発コーディネーターの作業内容

— (株)再開発コーディネーター協会資料 —

①作業内容

再開発マニュアルより

段 階		業 務 内 容	
		項 目	作 業 の 内 容
①	基本構想 基本計画 策定以前	・再開発方針	
		・地元対応方針等	・地元PR活動
②	基本計画 ↓ 事業推進	・基本計画作成	
		・基本計画周知 ・地元説明 ・地元協議	・会合の企画 ・説明資料等の作成 ・地元組織化
③	事業推進 計画	・推進計画等作成	・事業フレームの決定 (事業成立条件の詰め)
		・地元説明、協議 ・合意形成 ・関係機関協議	・会合の企画、説明資料作成 ・合意形成指導、組織化指導等 ・協議資料の作成
	事業推進 ↓ 都市計画	・事業推進活動の総括 (事業化の判断)	・都市計画決定の手続開始の判断 ・行程管理
		・都市計画決定の内容・ 検討・調整 ・地元合意形成	・各調査の発注、作業指示 ・関係機関協議参加等 ・会議の企画、開催等の活動 ・事業化意思の把握・判断確認
④	都市計画決 定 ↓ 都市計画 組合設立	・都市計画決定手続	・関係資料等指導・協力等
		・都市計画決定後の手続 (組合設立準備)	・組合設立許可申請の処理 ・関係機関協議 ・事業行程の検討・作成
⑤	組合設立	・設立認可申請	・申請書作成
		・組合活動・運営	・総会、理事会に開催・運営
		・測量、調査実施	・調査設計の発注、作業指示等
		・事業計画作成	・必要な処置・対応策検討
		・仮設等計画	・必要な条件の整備検討・実施
		・権利者個別指導	・必要な協議、手続
	組合設立 ↓ 権利変換	・組合事務処理	・各種手続指導、代行 ・補助金交付関係事務処理
		・権利変換計画作成 ・権利変換計画に対する 同意(合意)	・権利変換計画書作成 ・行程管理
⑥	権利変換 計画認可	・権利変換計画	・審査委員会の同意
		・認可申請	・総会の決議
		・認可後の手続	・関係機関協議
⑦	工 事	・施設建築物等工事	・工事発注業務、契約締結 ・工事管理業務の発注
		・仮設店舗等	・工程管理
		・管理運営計画	・管理体制の検討及び確立
		・工事完了関係手続	・法手続(工事完了公告) ・額の決定、清算
⑧	解 散	・組合解散関係業務	・法手続
		・管理運営	・管理運営体制への協力・指導等

②再開発の作業工程

作業項目	事業段階	事業化検討段階		準備組合段階 ○都市計画決定●組合成立		組 合 段 階 ○権利変換計画認可○完了公告●解散	
		事業発意	基本計画	推進計画	事業計画	権利変換	建築工事
000 全体調整	⑧						
010 事業化の検討	⑩						
020 事業フレームの作成	⑫						
030 事業行程計画管理	⑬						
040 事業推進作業体制	⑭						
050 協議調整	⑮						
100 調査	⑯						
110 土地建物等現況調査	⑰						
120 地元意向調査	⑱						
130 施設需要調査	⑲						
140 立地環境調査	⑳						
150 建築設計関係調査	㉑						
200 設計	㉒						
210 施設建築物の設計	㉓						
220 公共施設の計画	㉔						
230 環境アセスメント	㉕						
300 資金計画	㉖						
310 事業収支計画	㉗						
320 補助金	㉘						
400 権利変換計画	㉙						
410 従前資産の評価	㉚						
411 土地の評価	㉛						
412 建物の評価	㉜						
413 借地権の評価	㉝						
414 借家権の評価	㉞						
420 従後資産評価(1)2'3)	㉟						
430 配置設計	㊱						
440 権利変換計画の作成	㊲						
450 保留床処分	㊳						
460 権利変換の手続	㊴						
470 価額の確定と清算	㊵						
480 登記	㊶						
500 管理運営計画	㊷						
510 ビルの管理	㊸						
520 ビルの運営	㊹						
530 管理運営のシステム	㊺						
600 補償計画	㊻						
610 転出補償	㊼						
620 損失補償	㊽						
630 仮設店舗計画	㊾						
700 組織と事務処理	㊿						
710 初動期の組織と運営	㊱						
711 準備組合と運営	㊲						
720 再開発組合設立と運営	㊳						
730 再開発組合の解散と清算	㊴						
740 事務処理	㊵						
741 会議に関する事務	㊶						
742 契約に関する事務	㊷						
743 会計に関する事務	㊸						
744 再開発法に規定された事務	㊹						
750 市街地再開発審査委員	㊺						
800 権利者対応	㊻						
810 地元意向協議	㊼						
820 権利調整	㊽						
830 税務相談	㊾						
840 経営相談	㊿						
850 合意形成	㊱						
860 広報・PR	㊲						
900 関係機関協議	㊳						
910 対象地区の関連都市計画と手続	㊴						
920 設計・施工	㊵						
930 近隣関係	㊶						
940 税務関係	㊷						
950 公共施設関係	㊸						
960 出店調整関係	㊹						
970 再開発融資制度	㊺						
980 指導監督並びに罰則	㊻						

アール都市開発機構

4 設計 棟梓設計

5 工事施行

大林・西松建設工事共同企業体

再開発コーディネーターの仕事

全国で現在606地区が都市計画決定を受けているが、平成7年末現在での内訳は次の通りである。一(社)全国市街地再開発協会調査資料より一

一 全国の市街地再開発事業の内容 一

施行者・所管局・事業区分	面 積 合 計	地区数合計
公 共 (一 種)	227.6	100
公 共 (二 種)	243.0	19
組 合 (都市局)	115.8	83
組 合 (住宅局)	217.2	221
公 団 (都市局)	41.6	16
公 団 (住宅局)	19.2	15
公 社 (都市局)	2.4	3
公 社 (住宅局)	4.8	3
個 人	46.9	102
全 体	918.5 (ha)	572

(平成7年12月現在)

これらによる各地方公共団体の成果は大きく一般の公共事業と異なり事業完了後固定資産税等諸税収入が大巾に伸び当初の減免期間を経て大きな収入源となっている。

コーディネーターの仕事の内容は一般的にあまり知られていないので主要項目を列举すると次の通りとなる。

再開発事業初動期におけるコーディネーターの担当対策の主内訳

一(社)全国市街地再開発協会発行

民間再開発初動期誘導マニュアル目次より一

1. 発端

1-1 再開発の芽の出自

1-2 行政からの働きかけ

1-3 掘起こす行政の体制

1-4 発意の拡大方法

1-5 地元リーダーの設定方法

1-6 最初のグループ化・組織化

1-7 コーディネーターの選定方法

2. 初動

2-1 初動の地元組織

2-2 再開発事業に対する理解の得方

2-3 欠席者の扱い方

2-4 借地・借家権者の扱い

2-5 会合における質問

2-6 先進事例の扱い方

2-7 初動期に要する費用

2-8 初動組織のあり方

3. 素案

3-1 素案づくりの時期・提示のタイミング

3-2 素案をどの地域でつくるのか

3-3 素案は誰がつくるのか

3-4 素案の内容と示し方

3-5 素案としての建築プラン

3-6 素案としての資金計画

3-7 素案としての権利変換計画

3-8 素案としてのスケジュール

3-9 素案における外的要因

4. 調整

4-1 反対者あるいは現状維持派に対して

4-2 特別な事情がある権利者に対して

4-3 家庭の事情

4-4 ホンネとタテマエ

4-5 誰が交渉するか

4-6 調整のタイミング

4-7 借家人に対する調整

4-8 借地人に対する調整

4-9 未賛同者の扱い方

4-10 調整の基本ノウハウ

4-11 調整のべからず集

5. 合意

5-1 合意の種類

- 5-2 借家調整
- 5-3 借地調整
- 5-4 土地の評価
- 5-5 従前建物の評価
- 5-6 施設建築物床価格の設定
- 5-7 床の配置方式
- 5-8 管理運営

6. トラブル

- 6-1 何かがおかしくなった時（総じて）
- 6-2 リーダーへの不信感が生じた時
- 6-3 コーディネーターへの不信感が生じた時
- 6-4 コンサルタントへの不信感が生じた時
- 6-5 デベロッパー（参加組合員）への不信感が生じた時
- 6-6 行政への不信感が生じた時
- 6-7 関係機関への不信感が生じた時
- 6-8 テナントへの不信感が生じた時

コーディネーター業務に長年たづさわった経過から

1969年（昭44）都市再開発法が成立した年、また、最後の防災建築街区造成法による全国最大の事業となった新大阪センシティの事業が完了し、350店の問屋街がオープンした翌日の昭和44年11月1日に事務所を開設した。

それから30年近い経過となった。その間市街地再開発事業の組合施行と通産省所管の商店街近代化（高度化）事業を軸として、北海道の旭川から九州の鹿児島まで、発想、計画、現地推進、事業化、運営管理計画を業としてきた。この間、初期の段階での最大の問題は、初動期において地元の推進母体をまずつくる必要があり、準備期間を含め長期間のコンサルタント業務作業費用の捻出であった。事業推進業務と併行してコンサルタント仲間が分担して関係官庁等と協議を重ね、計画期間中に基本構想、A 調査、B 調査、推進業務について補助（国、県、市）制度が順次整備され、

また地元母体としては都市計画決定、市街地再開発組合設立認可以前の準備組合に対して一定条件下ではあるが補助も受けられるシステムが整備された。

事務所では、第2次大戦後大阪の三大ヤミ市と云われた大阪市南区（現中央区）の上本町六丁目→上六ハイハイタウン、大阪駅前から集団移転した新大阪センシティ（防災建築街区）、堺市堺東駅前市場→堺東ジョルノにたずさわり、それらは竣工後既に20数年が経過、この建物、施設いずれも再度リフレッシュする時期となった。今回発生した阪神大震災では区分所有法による管理上の欠陥が再建する場合の問題点となったが、再開発の共同ビルは店舗、オフィス、公共施設、住宅が混在しており、この種建物の維持管理、再建について検討、研究、法整備の必要性を痛感している。

現在は、また未曾有の不況である。それだからこそ、既ストックを活用した上での再開発、中心市街地の活性化が不可欠となっているのである。従来方式の既存土地建物を評価した上での権利変換を行う方式では土地価格が下落したとはいえ、まるまる保留床（分譲床）に反映する為、店舗であれ、住宅であれ、現実問題としては、再開発地区の保留床を買取る元気のある、百貨店、スーパーは東京のごく一部の地区を除いて今後長期にわたり、現われる可能性は少なく、住宅売却の可能性の見通しも当分立たない。この状況の中で再開発事業を実現させる方法として現在次の方式で具体的に事業化を計画している。但しこの場合全員同意型として従前のままの市街地再開発法の適用が可能か否かの問題点は残っている。

土地所有者→土地を賃貸する—土地の利廻りを考えた場合、最低値は都市の場合、駐車場として利用する場合の収入、土地を売却して（当然譲渡税がかかる）

運用する場合より有利とする。

建物の建設所有の方式→土地を借受け、建物を建設しテナントに賃貸する。住宅は分譲（借地方式）と賃貸の両面で考える。第3セクターを設立、国の制度融資で無利息～低利資金を活用する。

建物を使用する例→賃借しテナントとして店舗経営を行う。住宅は分譲賃貸両建てで行う。キャピタルゲインが今後長期にわたり期待出来ない実状からは使用する側では分譲でも賃貸でも実費差異はほとんどない。家賃は店舗の場合売上総額の3～8%が限度である。商品別売上額の予測は今日かなりの精度で可能。8～3%の差は扱い商品、飲食等の利益差異である。計算の際ネット～グロスに留意。

つまり土地→賃貸運用、建物→デベロッパー（この場合、不動産会社、新設の第3セクター等）が建設運用する。建物使用→テナントが借受け店舗経営を行う（百貨店、スーパー、専門店）、住宅は借地権付分譲住宅か、ディベロッパー経営の賃貸住宅の方式。

手持不動産活用の高利廻りは、今後長期にわたり期待できず、キャピタルゲイン（土地建物の値上り期待）は無理、逆に低金利長期資金調達が可能となる。利廻りは年4～5%程度とすれば東京、大阪の都心では無理であるが再開発を必要とする地方都市や大都市近郊都市での都心部、駅前地区等では地区ブロックで土地評価（時価）が200万円/3.3㎡当たりであれば事業は可能となる。自己店舗は土地賃貸、建物借受けで精算の方式をとる。

但し本方式による場合も土地賃借契約から

建物が利用可能なまでの工事期間中の土地の借地料、計画、準備期間のコンサルタント、設計料等のため、現在優良建築物として補助されている程度、ほぼ建築工事費総額の10%程度の補助がないとかなりきびしいことになる。また将来の土地賃貸、建物賃貸料を含む共同での請負契約については完全にしておくことが当然必要で現在本方式により事業化検討を行っており、可能のところまできている。

再開発のコーディネーター業務が専門化されている場合、成果がある点は阪神間の被災復旧に際して立証されたと云ってよい。今後の街づくり、都心活性化はそれぞれの都市の21世紀存続をかけて不可欠事項であり、その為にはコーディネーターの充実がなければ実現は期待できない。コーディネーターは大組織でなく協同分担で大規模プロジェクトの場合当たること、今後検討を重ねて通常の業務は極力マニュアル化し、直接関係者との接渉、説明は経験豊かなベテランが担当する方向で今後進めたいと考えている。

コーディネーター業務の実務資料

○再開発事業のすすめ方（212頁）

（社）全国市街地再開発協会 発行

○民間施行市街地再開発事業

初動期誘導のためのマニュアル（112頁）

（社）全国市街地再開発協会 発行

○再開発の調査（195頁）

（社）再開発コーディネーター協会発行

○再開発マニュアル（98項目）

（社）再開発コーディネーター協会発行

○都市再開発と合意形成（424頁）

柴田正昭著

問合せ先 都市問題経営研究所

○都市再開発（167頁）

編集主査 伊達美徳

市ヶ谷出版社発行

○街づくりの発想（268頁）

藤田邦昭著

学芸出版社発行

名古屋の民間再開発

名古屋市建築局住環境整備部民間再開発課長 一見昌幸

1. はじめに

名古屋の街は魅力がない、人が集い活気溢れる都心スポットに欠ける、などと名古屋のまちに対する評判は芳しくない。まちづくりに携わる者まで同調する始末である。名古屋のまちは、尾張開府以来400年近い歴史と文化を持ち、また戦後いち早く復興土地区画整理を大規模に展開してきたことなどから、町のそこかしこに魅力ある町並みや史跡があり、同時に道路や公園などの都市基盤整備の水準にも誇るべきところがある。

それが冒険のような印象で語られ、まるで見所のない、顔の無いような都市として言われるのは、誠に残念至極である。ひとえに基盤整備が進んだにもかかわらず、肝心の街区内部におけるビルトアップが滞っているためではないだろうか？ 名古屋の都心を魅力あるものにつくり変えていくには、街区内の多くを所有し、その建築活動の大半に関わっている民間による開発の協力なくして考えられない。民間の建替更新の機会を巧みに捉え、その隣接地も取込んでの共同化や、周辺街区と連携した再開発へと誘導してこそ、名古屋の街に豊かな都市空間が形成でき、良質な市街地環境を創出する途であろう。

2. 名古屋の民間再開発の特徴、方針

都市中心部での基盤整備水準が高い名古屋においては、整備が進んだ都心部では街区内部建替・整備を主目的に民間施行の再開発を基

本として展開している。一方、比較的基盤整備が遅れている周辺地域では、道路や駅前広場の整備を図るための再開発を名古屋市施行で行っている。

名古屋市の民間再開発は他のまちづくり事業と同様二つの上位計画を基本理念としている。

一つは「名古屋市新基本計画」であり、土地利用構想を「すむ」「はたらく」「いこう」の3つを軸にして考え、まちづくりでは都心核、都心域、副次拠点域といった土地利用構想をもとに地区総合整備等により市街地整備を図るというもので、民間再開発の各地区のプロジェクトもその枠組みの中で位置づけられている。

民間施行の再開発は、新基本計画策定の頃のバブル期に盛んであった民間の開発意欲を背景に、組織、展開手法、着手地区などの充実をみて、名古屋の都心部改造は民間活力をテコに展開していくという方向性が確立されたといえる。

もう一つの上位計画は、平成3年に都市計画で定められた整備・開発又は保全の方針のなかの「都市再開発方針」による再開発の重点整備地区の色分けである。都市再開発法で

一見昌幸 (いちみ まさゆき)

1989年 京都大学工学部卒業
1969年 名古屋市役所(計画局都市計画課)入所
1991年 名古屋市計画局総務企画課
1996年 建設局千種台ふれあいタウン推進室
1997年 建設局民間再開発課長～現在に至る

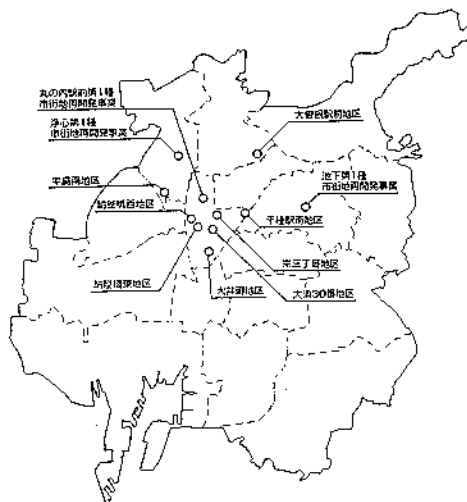
いう1号市街地や2号地区により、それぞれ具体的な民間再開発プロジェクトの位置づけを行い、採択の優先順とか支援の程度を判断している。

例えば名古屋市の都心核を中心に、特に再開発を促進すべき地区として定められた2号地区では、高度な都市機能の集積を推進するための再開発重点整備地区と位置づけ、商業系、業務系の再開発は原則的にこの2号地区内において実施している。一方、住宅系の再開発は、住宅市街地として高度利用、機能更新を図るために、より拡大した地域の1号市街地まで対象地区と考えている。

さらに法定再開発と比べ、比較的小さなエリアにおいて短期間に事業実施が可能な任意再開発である「優良再開発－優良建築物等整備事業」については、非住宅系再開発を1号市街地で、住宅系のものは都心共同住宅供給事業でいういわゆる既成市街地まで対象地区を拡大し採択している。

本市の民間再開発は、現在のところ公社や公団が地元地権者の信頼を得て施行者となり再開発を実施した事例が多くなっているが、最近の動きとして地権者自身が再開発組合を設け再開発を行おうという、意欲的な進展が

民間再開発実施地区図



複数地区で見られる。また優良再開発でも本市は制度発足以来積極的に取り組んでおり、政令市のなかでも有数の実績を挙げている。

さらに長期にわたっている景気低迷期ながら、民間の共同化や再開発に向けての動きには確固たるものがあり、新規の問い合わせや相談は増加傾向にある。そのなかには、ごく近い将来に着手の芽が出るものと期待できる地区がいくつかあることは心強い限りである。

ここでは、名古屋の民間再開発のなかでも名古屋市が深く関わり、支援を行っている再開発について概説したい。

3. 名古屋における民間再開発の実績

名古屋の民間再開発の実績を以下に概説する。まず、市街地再開発事業として、浄心地区、丸の内駅前地区、池下地区の3地区が既に事業完了している。各々の地区の概要を次に述べる。

○浄心地区（浄心ステーションビル）

昭和49年の市電全廃によりターミナルの機能を失った浄心地区は、繊維・染色等の地場産業の衰退も重なり、旧来の活気を失いつつあった。このような状況のなか地元商店街は、浄心地区再開発協議会を結成し、緑道整備や市電車庫跡地の有効利用による商業・文化の複合核の建設などを柱とするマスタープランを策定した。

市電車庫跡地については、名古屋市住宅供給公社が単独で活用計画を検討していたが、昭和56年の都市再開発法の改正を受けて、隣接する民有地を含む約0.8haの地区で公社施行第一号として事業実施に踏み出した。

市電車庫跡地を二分割し、跡地のみの第一工区と民有地を含む第二工区を設定した。社会教育センター（現生涯学習センター）を含む第一工区を先行整備して権利者を移転させ、その後、第二工区に着手して、平成元年11月

に全工区の工事が完了した。商業施設及び社会教育センターの整備と市街地住宅の供給を実現している。



浄心ステーションビル
構造・階数：SRC造、地上14階、地下1階建
主要用途：住宅(154戸)、店舗、社会教育センター、駐車場

○丸の内駅前地区（錦パークビル）

丸の内駅前地区は、地下鉄丸の内駅に近接し、業務系のビルが立ち並ぶ桜通りと繊維問屋が集積する長者町通りに面している。長者町通りは近年の繊維業界全体の低迷、流通構造の変化に伴って地域の活力が低下してきており、一方、基盤施設整備の水準は高いもの



錦パークビル
構造・階数：S造（一部SRC造）、地上24階、地下4階建
主要用途：住宅(16戸)、店舗、事務所、変電所、社務所、駐車場

の、土地の有効利用が十分図られていない状況にあった。このような背景の中で、住宅・都市整備公団が施行者となって都市機能更新等を目的とする商業・業務型の市街地再開発事業（公団の特定再開発事業）として平成3年度に事業が始まった。

都心核にふさわしい商業・業務機能の導入による都心業務地の高度利用及び商業地の活性化、都心型住宅の確保、既存の神社の保全・活用などを目的として事業が進められ、平成7年8月に事業完了している。

事業の特徴は、既存神社の余剰容積の有効利用にある。再開発ビルは用途上不可分の関係にある（社務所と神社社殿）市街地再開発事業の区域外の土地（神社社殿）を含む一団の建築敷地において建築されているため、神社社殿の土地の余剰容積を事業区域内に移転させ、最大限に土地の有効高度利用を図っている。

○池下地区（サンクレア池下）

池下地区は、広小路線の拡幅整備事業を契機として、住宅・都市整備公団が施行者となり、池下公団住宅の建替を核に、周辺を含めて一体的に再開発を行ったものである。平成6年8月に建築工事に着手、平成9年10月に竣工したところである。

従前は、公団住宅の他、地下鉄変電所や広小路線に面した小規模な店舗併用住宅等として利用されていたが、土地の高度利用が図られていなかった。再開発ビルである「サンクレア池下」は、大規模な商業・業務施設や良質な都市型住宅を供給、地下鉄変電所の機能更新や地下鉄駅の福祉整備等を実現し、地域の活性化に大きく貢献している。

また、環境保全、省エネに寄与する地域冷暖房システムを導入している。屋上庭園の整備とともに、環境共生を配慮したものであり、この「環境共生計画」も池下地区の再開発の特徴の一つになっている。

ちなみに「サンクレア池下」という名称は、

一般から公募した。サンは輝く太陽、クレアはスペイン語で創造を意味するクレアルからとったものである。



サンクレア地下
構造・階数：RC造、地上26階、地下3階建
主要用途：住宅(316戸)、店舗、事務所、地下変電所、駐車場

○優良建築物等整備事業

優良再開发型優良建築物等整備事業は、昭和61年度に完成した大曽根地区を始めとして、制度の典型タイプである共同化タイプを中心にこれまでに18地区が完成しており、OZモールのように全国的に注目を集めた地区もある。現在は、本市のマンション建替タイプ第1号である春里地区の他、庄内通地区、本町通地区、香流西地区が事業を実施している。

4. 名古屋の民間再開発の現況

法定の市街地再開発事業として、名古屋市が支援している活動中の地区を紹介すると以下のとおりである。

これらの地区は先にも述べたようにいずれも経済が好況の時期に検討が始まったため、それぞれの理由で当初の計画を見直しをしながら、事業の方向を探っており、事業の都市計画手続きはこれからとなっている。

○千種駅南地区

JR中央線・地下鉄千種駅の南、国鉄の清算事業団用地を中心とした約1.5haの区域で都心への東の玄関口にあたり、道路では広小

路線と赤萩町線が交差するなど交通の結節点として利便性が非常に高い地区となっている。同時に市新基本計画では「副次拠点域」として位置づけられている。このような地区の特性を活かして、住宅・都市整備公団が施行者として地権者より信託を受け、業務、商業等の施設や21世紀にふさわしい都市型モデル住宅の供給を事業の内容としている。平成8年度に基本計画を見直し、平成9年度は事業計画を検討し、平成10年度の市街地再開発事業の都市計画決定を目指している。

○納屋橋東地区

名古屋駅と栄のほぼ中間点、ヒルトンホテルの西隣に位置し、北は広小路線、西は堀川を取り込んだ約2.6haの区域で市では最大規模の市街地再開発事業となっている。かつては納屋橋は娯楽、文化、商業の代表的な拠点であったが、このにぎわいを取り戻すため、堀川の整備と併せて市街地再開発事業による開発が検討され、平成3年度に準備組合が設立されている。「人と文化・情報が24時間交流する複合自由時間都市」をコンセプトに遊び感覚を含んだ商業施設や立地特性を活かした業務施設等を中心とした事業計画を都市計画決定を目標に検討がされている。

○大曽根駅南地区

名古屋駅から北東に5.5kmの距離にあり、都心への北の玄関口にあたる交通結節点（JR・名鉄・地下鉄）として、また、この立地を活かした拠点商業地として発展してきた町であるが、昨今は、商業的な地盤沈下が著しく、この再活性化が課題となっている。当地区の再開発事業は、昭和38年に施行開始された大曽根土地区画整理事業の商店街区域の進捗のために、昭和59年に計画されたものである。地元商業者を中心とした権利者は共同化による商業の再活性化のため準備組合を設立し、現在、法定再開発区域を確定したところであり、今後、平成10年度の都市計画決定を目指し、完成時期は平成15年度の大曽根駅前

広場との同時オープンを目標としている。

○牛島南地区

名古屋の業務集積地、名古屋駅の北に位置し、平成2年度に大企業を中心とした権利者により再開発協議会が発足、市街地再開発事業実施のため平成3年度に準備組合が設立されている。高度集積した業務中心の開発をめざしており、途中、経済状況の影響から計画や区域の見直しがなされてきている。早期の事業着手をめざして、再開発地区計画制度などを活用し、地区周辺の道路整備なども実施する計画である。完成は愛知万博や新空港開港に合わせた時期を見込んでいる。

○大須30番地区

名古屋の中心「栄」より南につながる一大商店街「大須」の東の玄関口に位置し、万松寺の門前を中心にパソコン・家電製品等でにぎわっている。しかし、建物の老朽化や土地の低度利用の改善また駐車場の必要から市街地再開発事業による再開発をめざし、平成2年度に再開発協議会を発足、平成3年度の準備組合設立を経て、早期の事業着手を図るための工区割りによる施行を検討。平成9年12月に万松寺通側の権利者で「第1地区」準備組合を設立し、隣接の「第2地区」と一体的な市街地再開発事業を構想している。今後、都市計画決定をうけ、平成14年度の完成を目標としている。併せて、連鎖した街区全体の再開発も検討していく計画である。

○栄三丁目地区

栄三越の隣、久屋通と天津通にはさまれ、名古屋の商業の中心である「栄」に位置しながら十分な土地利用がされていない状況にあり、都心に残された1等地である。昭和61年度に権利者により再開発の検討組織が結成され、昭和63年度に市街地再開発事業をめざし協議会が発足、平成3年度に街区東側半分で準備組合を設立し、先行的な開発を検討をしてきたがいきずまりの状況であった。現在、準備組合区域だけでなく街区全体での再開発

に向けて地権者による会議を持ち、計画の検討をしているところである。

○その他地区

他に、納屋橋の北西において住宅・都市整備公団が施行を予定している納屋橋西地区、名古屋市住宅供給公社の施行者としての参加が検討された大井町地区がある。

以上8地区が、市街地再開発事業の民間施行地区として、準備組合や公団・公社と名古屋市で事業実施に向け対応しているところである。

また、このような民間の再開発を名古屋市が支援するケースとは異なるが、新しいまちづくりの理念により、市が大規模な住宅団地の建替えを展開している再開発事例を紹介したい。

○千種台の住宅再開発

本市の東部丘陵地に昭和20～30年代に開発された一連の住宅団地が「千種台」である。戦後の深刻な住宅不足に対処するため、公営住宅をはじめ公社の賃貸住宅や分譲住宅を供給し、合わせて学校、緑地、公園、道路の整備も行い当時としては先進的な大規模開発であった。

名古屋市ではこの団地の建替え（建替対象1950戸）を契機として、緑豊かな自然環境をいかし高齢者にも配慮した総合的なまちづくりを、平成3年から15年計画を進めている。

老朽住宅を建替えて多様な住宅を供給しつつオープンスペースを確保する、歩道を拡幅しながら歩行者系道路のネットワーク化を図る、地下鉄駅直近にセンター施設を建設する、特別養護老人ホームと連携した高齢者専用住宅を供給するなどの施策を順次行っている。

○民間独自の再開発

法定の再開発の他にも納屋橋のAMMNATビル、栄の名古屋パルコ、超高層住宅のザ・シーン城北、大曽根の名古屋ドームなど市が

直接支援をしているものではないが、これらは民間の手による大規模な再開発として名古屋のまちに豊かさや魅力を与えてくれている。また、建設中ではあるが、『R東海のセントラルタワーズも名古屋のまちの誇れる財産のひとつとしていきたい。

もうひとつ、行政主導ではあったが、民間の力を借りて完成したナディアパークもまちに楽しさやにぎわいをもたらした評価は高い。

○優良再開発への継続的取り組み

市街地再開発事業では都市計画事業として実施するため補助や税制の面で優遇されている反面、手続きの難しさや事業期間の長期化傾向などの課題がある。これに対して、優良再開発は法定再開発をさらにコンパクトに任意で使いやすく通常の建築活動に合わせた活用が可能となっている。

市街地における建築活動の大部分は、民間の任意による再開発・建設事業であり、規模や期間等の制約から法定の市街地再開発に至らない再開発であっても望ましい水準の建築物整備を図る事業には積極的に支援をしていく必要があると市では考えている。また、平成7年度から東京、大阪、名古屋の都心域において住宅供給を促進させるため「都心住宅供給事業」が創設され、本市既成市街地内の住宅系の優良再開発は同事業として扱われており、事業の意義が高くなったと思われる。

優良再開発については、過去の実績を踏まえ、毎年1、2地区の新規地区の採択を継続して行っていきたいと思う。

○再開発誘導の仕組み、実際

名古屋市の民間再開発では行政は間接的な関わり方をしており、事業実施についての指導・助言・相談、事業に関する各種手続き等の協議の調整窓口として対応している。

具体的には、まちづくりの芽はまず制度の問い合わせや建て替えなどの相談から始まる。

この初期の段階には勉強会や研究会に地権者自らが参加して「自分たちのまちづくりは自分たちで」の自覚が生まれてくる。これに対して市では共同建替等誘導助成制度によりコンサルタントでの計画検討費用などの助成をしている。また、必要と認める地区には事業化調査により、つぎの段階の検討も実施する。こうして、どんな手法により整備を進めるかが決まってくれば、それに応じた組織づくりが必要になってくる。法定の再開発であれば準備組合の設立であり、事業の都市計画決定をにらんだ事業計画の作成を実施することになる。また、事業の代行を公団や公社に依頼することもある。市は準備組合や公団・公社が計画を検討するための費用の一部の補助したり、都市計画手続き等の調整をする。こうして、1歩1歩、事業を進めていくこととなる。以後は、組合設立、同認可、権利変換計画作成、同認可、建築工事着手と続くがまだ、市では組合実績がないのでこうした対応をした地区がない。

5. 今後の民間再開発の方向づけ

バブル経済の崩壊、それに伴う銀行、証券会社の相次ぐ経営破綻。景気停滞。行政においても財政状況が厳しくなっており、民間の再開発を取り巻く環境は厳しい状況にある。こうした環境下において今後の民間再開発をどのように推進していくか、その課題と今後のありかたについて概観してみたいと思う。

○民間再開発に対するインセンティブ

土地神話が崩壊し、資産価値が減少しているなかで、いかに土地の有効利用を促進していくかが大きな課題となっており、地区の実状などに応じて容積率を緩和していくことなどのインセンティブを付与していくことが必要かと考えている。また、2005年の国際博覧会の開催、中部新国際空港の整備といった巨

ッグプロジェクトを契機とした新たな民間再開発への動きもでてきており、今後とも民間の動きを活発にしていくような需要創出も考えていくことも大切かと思っている。

○民間のヒト、モノ、カネの活用

保留床の処分先もなかなか見つけにくい中、権利者の方々が床をもち賃貸経営していくなど自分たちの力でできる再開発の仕組みを工夫していくことも必要な時代になってきており、再開発についての豊富な知識、経験を持ち、経営感覚にも優れた人材、資金、知恵を集約していくことが必要になっている。そのため、業務代行方式の活用もひとつの方策であり、積極的な活用が望まれるところである。

○スポット開発からエリア整備へ

個性と魅力あるまちづくりをすすめていくためには、事業施行区域周辺を含めた広いエリアを視野においたなかで民間再開発を誘導していくことが重要である。名駅地区においては、名駅東地区都心市街地更新計画作成調査委員会(委員長；慶應義塾大学伊藤滋教授)から歩行者系空間のネットワーク化などを内容とする提言もあり、国際的に開かれた名古屋の玄関口として交流拠点にふさわしく多様な人の集まる施設、空間の整備を民間の再開発を誘導しながらすすめていきたいと考えている。また、商業業務の中心地である栄地区においては、久屋大通公園、愛知県芸術文化センターなどの既存ストックを活かしながら、新たな南北軸、東西軸の形成に向け民間の再開発を誘導し、栄としての魅力アップにつなげていきたいと思う。

○新たなまちづくりへの対応

高齢化・少子化問題、情報化、環境問題などまちづくりをすすめていくうえでの新たな課題も多い。定住人口の確保やコミュニティの回復を図るうえで都心に住宅施設を導入し

ていくことも考えていかなければならない。また、高齢化社会を目前にし福祉系施設の積極的な導入を考えていくことも必要になってくるなど、新たなまちづくりの課題に対応していく視点をもった民間再開発の誘導も今後ますます求められてくると思う。

○民間再開発のプライオリティ

財政状況の厳しいなか、民間の再開発事業に対する事業補助についても、その費用対効果やまちづくりのなかでの意義づけなどにより評価を行いプライオリティをつけていくことが一層求められるようになってくる。

平成9年4月には、名古屋都市再開発促進協議会の下に行政、民間、学識経験者で構成される「名古屋まちづくりフォーラム」が設けられた。このフォーラムは、21世紀の望ましい都心像や実現に向けた取組み、公民のパートナーシップのありかたなど今後のまちづくりについて意見交換、研究していこうとするものである。行政と民間とが一緒のテーブルにつき再開発をはじめとするまちづくりについて議論する場が生まれたばかりであるが、フォーラムでの議論、成果も尊重しながら、行政と民間とがそれぞれの役割を分担し、協力しながらまちづくりに貢献できるような再開発の推進を図っていきたい。

6. おわりに

先般福岡に行く機会があり、キャナルシティなどの取組みについて話を伺うことができた。そのなかで印象に残ったことは民間、行政のチャレンジしていこうとする精神だった。名古屋においても、もう少しチャレンジ精神を持ちつつ、官民一体となって民間再開発を推進していければと痛感している。

最後になったが、再開発に関わる地元権利者をはじめ関係者の真摯な取組みに今後とも応えていきたいと思う。

大都市における再開発と商業の課題

流通経済大学 寺阪昭信

1 はじめに

日本の都市計画のなかで商業の位置づけはあいまいである。もともと都市計画では住宅、道路、公園・緑地計画が主であって、商店街をどのように配置するかという発想は乏しかった。これは日本のみでなく多かれ少なかれ世界的に共通する傾向である。商業のあり方は歴史的にも伝統があり、自由主義経済のもとでは自然発生的なものであり、計画的に商業施設を整えることの方が大規模ニュータウンを別とすれば例外的な事例のようである。都市問題を考えるときに、住宅問題や交通問題の較べて、マイナーな扱いになるのはいたしかたないかも知れないが、都市の活性化、住みよい街づくり、都市間競争に勝つためには最近では特に重要な課題である。東京の都市計画の場合でも、世界都市としての業務地区の整備が主であって、商業は付随的な位置づけにあり、商業を核とした再開発は考慮されていない。それは大都市（圏）における再開発において商業施設を単独で新設することは難しく、業務・サービス複合施設の一部に商業施設を設置するという方向でのみ可能であるということなのである。

商業の問題は従来は主に中小企業問題として産業的な視点から論じられてきたが、近年ようやく、消費者や地域としての計画が語られるようになって、街づくりと商業とを同一レベルで論じることが出来るようになってきた（例えば『現代日本の流通と都市』に都市再開発と街づくりの課題と言う1章が設け

られた）。

1960年代以降、日本でも都市化の進展とともに人口の郊外化とモータリゼーションが進み、それにともない新たなショッピングセンターの開発は進んできた。また70年代に入ると都心部の人口減少から都市の復興や活性化のための都市再開発事業も増加してきた。そこに新しいタイプの商業地域が形成されている。問題はその場合に、計画的に商業施設が配置されていないということである。まとまった土地があれば、全体の調和を考えずにそれぞれの企業（百貨店や量販店など）が勝手に進出するということである。自治体にも商業開発計画を組み込む発想が少ない。これは日本においてショッピングセンター専門のデベロッパーが存在していない（第3セクター、ゼネコンや大規模小売業の子会社が多い）ことと関連していると考えられる。そしてもっと安易なやりかたは、郊外の道路沿いに無秩序に出店するディスカウントストア、カテゴリーキラーの類であり、都市域内ではコンビニエンスストアの急増である。個々の規模は小さいが、商業集積にはマイナスの影響を与えている。



寺阪昭信（てらさか あきのぶ）

1939年 徳島県に生まれる。
1966年 京都大学大学院文学研究科卒業
1968年 埼玉大学経済学部（助手、講師、助教授）
1977年 東京都立大学理学部地理学教室助教授
1987年 流通経済大学経済学部教授 現在に至る。

2 外国の開発事例からの示唆

主としてヨーロッパの事例をみると、都市の中心部は戦災を受けて破壊されてももとの姿に復旧され、そこに時代に即した新しい要素を付加しながら過去の遺産を引き継いでいることが多い。人口増加による都市域の拡大、郊外化、モータリゼーションという動きに対して、以前より中心商店街は相対的に力を落としているものの、しぶとく抵抗しているように見受けられる。モータリゼーションの持つ意味や生活様式の差などもあって、ヨーロッパではアメリカ合衆国の大都市の中心地—ダウンタウン—のような衰退は見られない。都市間競争が激化するなかで商業の位置づけ、また都心商業の重要性を維持しているシステムに産業としての商業以上の社会的、文化的意味があるように思われる。それらを探って見ることにする。

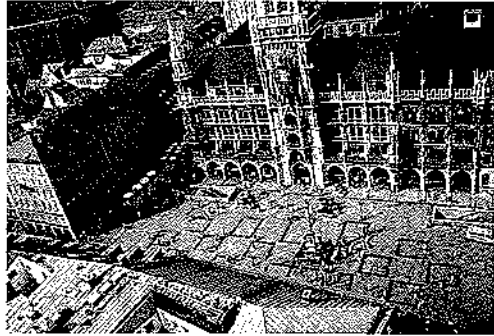
歴史的都市が多いヨーロッパでは再開発は既存市街地との調和を図ることが街づくりの基本であり、商業がからむことが多い。

1) 歩行者専用道路

ヨーロッパの都市では自動車の増加とそれに伴う都心部の混雑を緩和するために、商業活性化のために歩行者専用道路を増やしている。それを設ける都市が増加していることと旧市街の中心部において歩行者専用道路の拡大との両面がある。

第2次世界大戦により破壊された都心部の再開発事業として行われた歩行者専用地区の整備である。オランダ第二の都市ロッテルダム中心部（中央駅、市役所に近い）のレインバーンは1952年に建設されたヨーロッパでもっとも初期のものである。人と車を完全に分離して1km近い規模の人工地盤をつくり高級商店街としたもので、成功した事例である。

南ドイツ、バイエルン州の中心都市ミュンヘンはドイツでも観光客の多い都市として知られている。9月末からはじまるビール祭り



ミュンヘン市役所前広場
地下鉄につながっているのがわかる。歩行者専用道路がつながっている。午前早く人が少ないが、人が集まる時間にはいろいろなパフォーマンスが見られる。



ミュンヘンカウフィンガー通りの歩行者専用道路。
夏にはこのように道端で食事が出る。

（オクトーバーフェスト）を始めとして1年を通して多くの人が集まる。ここも戦災復興に際して、旧市街を囲む自動車道路と駐車場を整備して、旧市内部への車の流入を減らし、歩行者専用道路を設けるという計画を実施した。中心商店街である市役所広場（マリエンプラッツ）からカウフィンガー通り、ノイハウザー通りをへてカールス広場結ぶ約700mの東西軸を中心にその周辺を含めて歩行者専用地区を設けた（1958年から）。さらに1972年のオリンピック開催にあわせて地下鉄、郊外鉄道などの公共交通機関を整備して、都心へのアクセスを整備した。この道路に沿って戦災で大きな破壊をうけた市役所、博物館、教会を始めとした古い町並みを保存修復し、巨大な中心商店街を形成している。広域からの顧客と地域住民へのサービスとともに世界各地からの観光客を集める力となっている。道

路にもアクセントがあり、市役所広場をはじめ様々な場所で大道芸が行われて、都市のにぎわいと魅力を演出している。もちろん他方では郊外型の新しいショッピングセンターも多数建設されて、近隣型、地域型の商業は旧市内では衰退しているが、超広域の商業中心地が成立している。

ドイツの代表的な工業都市デュイスブルグでも最近（1994年頃）中心商店街を走っていた路面電車を地下鉄化して（ヨーロッパの都市では地下鉄を設けても旧来の路面電車をそのまま使用している例が見られる）、広大な歩行者道路になっている。

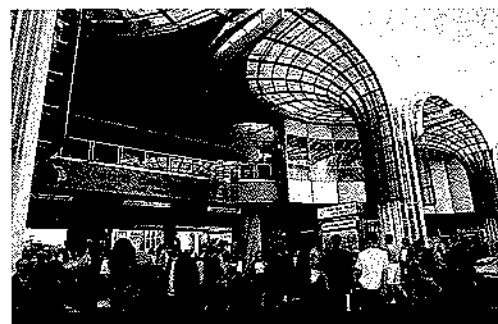
このようにオランダではじまった経験が各地に普及していく。フランスでは1972年にルーアンに最初に設けられたが、1976年に34都市であったのが、1982年には大小266都市にまで増えて、さらに拡大しつつある。

2) 中央市場の移転に伴う再開発

この試みはどの都市でも当てはまるわけではないが、大都市の再開発の一つの方向を示すものと言えよう。東京でも都心の神田青果物市場が大田に移転したが、その跡地はまだ再開発されておらず、空地や駐車場のままである。

パリ：フォーラム・レ・アル

都心にあった中央卸売市場が1960年代末から73年にかけてオルリー空港近く南東郊外のランジスに移転して、その跡地を再開発したものである。



フォーラム・レ・アル
低層の建物。
都心における若者の町。

1979年に新しいショッピングセンターが開かれた（面積49,000㎡、200店舗）。都心の地下駅の整備（地下鉄と郊外高速鉄道）と相まって（地下4階、地上1階というガラスを多く使用した変わった建物、通路、公共空間が広く取られている）交通の便利さを享受している。この中には世界初めてと言われる映像図書館（ビブリオテーク・ドゥ・パリ）が設けられて、若者の多く集まる場所となって成功した事例となっている。

ロンドン：コヴェントガーデン

古くからの中央卸売市場が立地（交通問題）と規模の上で時代に合わなくなり、1974年にテムズ河右岸に移転した。19世紀に作られた建物を保存修復して、土産物店、飲食店など（面積8,000㎡、49店）を集めた新しいショッピングセンターに変えて1982年にオープンした。



コヴェントガーデン前広場
古い建物の再生と広場。
広場はいつもこのような人だかりがしている。

広場は各種のパフォーマンス、スピーチが行われていて、多くの人の集る場所となっている。ここも都心であり、近くは博物館、映画館、劇場が多数集まる場所であり、地下鉄の駅も近くて交通の便はよい。

このように再開発と言っても古くからの建物を保存した場合とすっかり解体して更地にしてから新たに作る場合とまったく異なった手法をもって対応してきた。ともに都心の活性化に役割を果たしていると言える。

3) モニュメント建設としての再開発

パリの再開発事業は大規模に行われている。それが長い歴史を持つ都市の現代に生きる道である。そこには過去から引き継ぐ伝統と新しい施設との調和が絶えずなされており、パリの魅力を一層高めることになっている。オスマンの都市計画に始まる近代都市は、エッフェル塔、ボンビドーセンター、グラン・アルシュの建設につながる系譜をもっている。そして、先に述べたレ・アルも含めてルーブル宮殿と凱旋門を結ぶ、いわゆる国王の軸に沿って主要な施設が配置され、整備されている。商業の面ではもっとも華やかな中心商店街をなすシャンゼリゼー通りがそこに組み込まれている。



パリボンビドーセンター前の広場の光景
広場には観光客の顔を描く画家が集まっている。
パフォーマンスをする人達もいる。

ボンビドーセンターや新しくなったルーブル博物館は単なる博物館としてのみではなく、ミュージアムショップとしても規模も大きく、質的にも高いものであり、それだけで多くの顧客を引きつける魅力を持っている。日本の博物館でも近年充実してきてはいるが、それと較べると大型店と零細商店との差ほどであろうか。

グラン・アルシュのあるデファンス地区はパリ20区のすぐ西にセーヌ川をはさんで位置する。新都心として計画され、住宅地のほかに業務地区としてパリ市内には建設できない高層ビル群を形成している。その中には大規

模なショッピングセンターであるレ・カトルタンがある。人工地盤の下にあり、RER 鉄道（パリ都市圏高速鉄道）により市内と接続されている。これは百貨店とハイパーマーケットを核として、160以上の専門店やサービス業を含み、広さ105,000㎡を持つ本格的なものである。1982年に開設された。映画館やスケートリンクも設置されていて、レジャーセンターとしての要素をも有している。そこにフランス革命200周年を記念して1989年にグラン・アルシュが建設され、その年のサミットの会場となった。

モンパルナスタワーはパリの超高層ビルである。駅およびその地区の再開発に合わせて作られたタワーには百貨店が入っている。セーヌ左岸の商業中心となっている。

このように大規模な都市再開発事業には優れた商業開発が組み込まれて、都市の活性化がはかられている。エッフェル塔やボンビドーセンターは建設当初には賛否両論の議論があったが、時間とともに街に溶け込んでいて、既存の市街地と調和がとれてきて、街にとってなくてはならない存在となっている。

3 日本の場合

日本の都市において商業開発はどのような意味をもっているであろうか。地域住民にとって生活に必要な商品が供給されるという経済的な意義以上のものであり、交流を支える社会的存在であり、文化でもある。他の場所から訪れる人にとっては、その都市の顔として、まず目に入るものであり、強いイメージを刻み込む存在である。街のにぎわいが商店街に集約されていると言っても過言ではないであろう。

商業集積地、商店街、個別店舗の競争という面よりも、ショッピングセンター、パワーセンターの開発という傾向が強まり、都市間競争のなかで商業を位置づける必要が近年で

は生じてきた。広域の視点では都市システムとの関連から商業を位置づけることと、大都市の場合は都市地域構造の視点から整理することが重要と思われる。個別の再開発事業を見ると、工場跡地の利用が多く、都市内の商業階層構造と整合しない場合がある。

幾つかの類型からそれらを展望してみることにする。

1) 駅前開発

大都市圏では電車、地下鉄網が整備されて、住民の足として機能しているので毎日の乗降客数が多く、鉄道の駅前が商業地として大きな意味をもっている。したがって駅前の整備はもっとも重視されて、早くから行われてきたし、現在でも絶えず各地で再開発されている。とくにターミナルや複数の路線が交差する地点の整備が優先されてきた。東京で言えば新宿、池袋、渋谷と言った大ターミナルは百貨店を核に進められてきたところに特徴がある。百貨店も重点を都心からターミナルに移行させていると言えよう。大阪のミナミ、キタも同様である。横浜のように西口駅前再開発により（3百貨店と地下商店街、そのうえ80年代後半に東口にも巨大百貨店が出現し）元々の中心地である伊勢佐木町が落ち込むというようにその影響は大きい。首都圏の郊外の拠点となる都市、町田、八王子、大宮、柏、それに県庁所在地の千葉、浦和もその例になる。百貨店の動向として最近注目されているのは、京都駅ビル（97年9月）、福岡天神西鉄ターミナル（97年10月）の事例であり、既存の商業集積地との競争の激化を生んでいる。

また、百貨店とは別に、駅ビルとして専門店街を入れたのは1953年の東京駅名店街に始まるといわれるが、1976年に新宿に出来た若者向きの新しいタイプであるルミネの成功も大きく、各地に普及した。鉄道の高架線化にともなって生まれた高架下の空間に商店街が形成されてきたのも、地価の高い日本の特徴

といえる。スーパーや専門店、飲食店など様々な型がある。道路下に出来た数寄屋橋ショッピングセンター（1957年、これも再開発の事例になる）の成功が受け継がれているように思われる。

2) 超高層ビルの建設とショッピングセンター

近年超高層ビルの建設が増えているが、そこにはショッピングセンターを取り込んでいる。副都心として大規模なものでは新宿西口（淀橋浄水場跡）、商業機能中心では池袋サンシャインシティ（東京拘置所跡）などが代表的な例である。都心のまとまった地域を区画整理事業として再開発した例では六本木パークヒルズ（約5.5ha）があり、ここは住宅、事務所、ホテル、コンサートホール、スタジオなどを設けた複合的なものであり、特別な商業施設はなく商業機能は弱い。

3) 地下街の開発

地下街の開発をいわゆる再開発のジャンルに入れるとすると問題があるかも知れないが、地価の高い日本の大都市でとくに発達してきた商業集積の形態である。外国でも徐々に増えているようであるし、カナダのトロントは大規模な開発で有名である。多くの場合ターミナル駅前整備や地下鉄の設置に際して計画されたものであり、大阪、神戸や名古屋といった西日本で大規模なものが早くから建設されてきた。梅田阪急三番街の「川の流れる街」の様な大掛かりな仕掛けも関西風と言ってよいであろう。しかし、1980年に静岡市で起きたガス爆発事故で安全性の問題が明るみにでて、開発が慎重になった。新しい安全基準に対応した例は86年に完成したJR川崎駅前のアゼリアである。中央に防災センターがあり、広い通路と6ヶ所の広場、多くの非常口が設けられて、万一の場合の客の退避を優先してある。通路が広くなった分に人の流れにぎわいが欠けるきらいがある。延床面積56,916㎡のうち店舗面積は157店で13,147㎡にしか過

ぎない。

4) 郊外型ショッピングセンターの開発

人口の郊外化に対応して、商業施設の立地が郊外へと進出し始め、新たな形態として60年代後半からショッピングセンターが創られるようになってきた。初期の頃はまだ、自動車の普及率が高くなかったので、大都市圏においては公共交通機関に相当依存していた。首都圏においての代表的な例は1969年の二子玉川の玉川高島屋ショッピングセンターと千葉県船橋のららぽーと（17ha、1981年）である。どちらも百貨店を核としているが、前者は幹線道路246号線に接し、当時としては駐車場の規模が極めて大きかったが（当初1,000台、現在約1,850台）、東急田園都市線の駅前であった（現在は地下道で駅とつながる）。その後、アミューズメントセンターが近隣に設置されてより集客力が高まっている。後者は百貨店と大型量販店を核とする売場面積80,594㎡ある本格的なスタイルのものといえる。ここは京葉道路に近く船橋ヘルスセンターを再開発したもので、京成電鉄、J R（当時は国鉄）の駅からはやや離れていて（現在は京葉線が開通してより便利になる）、自動車客を主たる対象としている。ちなみに駐車場台数は4,000台という大規模なものである。

5) 工場跡地の再開発

ショッピングセンターの以前の土地利用が何であったかを網羅的にまとめた資料については筆者は知らないが、大都市圏においては圧倒的に工場の移転に伴う再開発が多いように見える。それがまとまった土地を得るのもっとも簡便な手段である。近年の成功例としては恵比寿ガーデンプレイスの例をあげておく。ここはビール工場の跡地（8.3ha）を再開発して住宅、オフィス、商店、飲食店、博物館、映画館、ホテルといった複合的な利用に供した。商業の上でも地域型の小型百貨店（18,081㎡）を配している。飲食街の魅力が高い。大崎駅東口地区（3ha）も複合開発の例である

（商業の核はスーパーマーケット、西口は計画中）。

6) 臨海開発

この地域は再開発としては工場の他に倉庫からの転用がある。臨海部の倉庫地帯も交通技術革新によって衰退したところも多い。それを再開発して、一般の客を集める商業施設を創るのは交通の便の良かなり限られた場所しか可能性はない。工場の跡地利用例としては神戸のハーバーランド、横浜MM21（商業開発を主目的としたものではない）が大規模開発として成功した事例と見なせる。倉庫地帯の例では東京湾品川の天王洲アイルがあげられよう。いづれにせよ大規模開発は複合目的になるが、そのなかで魅力ある商業施設をうまく組み込めるかどうかは開発の成否に深く関わるし、商業の成功も販売機能単独では難しく、多様なサービス業との関連の魅力に負うところが大きい。

最近ではウォーターフロントの再開発は世界各地で行なわれているが、多くの場合に産業構造の転換に伴う衰退地域を活性化させることに苦心している。例えばロンドンのドックランドは大規模開発として有名であるが、予定どおりに進行していない。北九州門司地区の再開発は明治時代の遺産を再評価してレトロ調に復活を図っているのは一つの方向として注目される。さらに新たな臨海埋立地の造成があり、かつてのように工業用地としてのみならず、東京湾臨海副都心計画のように業務地域や第三次産業によるものが出ている。東京ディズニーランドもこの系譜に入れてよい。

4 結論

日本の商業地域は、物売機能に片寄り過ぎているように見える。もちろん売上高の大きい商業集積地域には様々な飲食店やサービス機能が存在しているが、文化的な機能が不足

している。娯楽と言ってもパチンコ店やゲームセンターでは広域からの集客力はないし、それではわびしすぎる。図書館、博物館や劇場と言った施設が、日常生活から遊離しているからなのであろう。中心商店街はそのほかツーリズムとの結び付き、文化、観光拠点との関連をよりもたせることが必要であろう。小規模の商店街もゆっくり買い物をする空間が整っているところはそう多くないし、そのような仕掛けも少ない。またアーケード、カラー舗装と言った設備も画一化されて、地域ごとの個性を発揮できないでいる。ある場所での成功がただちに模倣されて、均質化され真の意味での都市間、地域間競争が働いていない。

大都市（圏）の商業中心は高い密度で、すなわち、相互の距離が近接して存在するとともに交通網が発達しているために集客競争が激しい。それだけ大都市圏の人口が多く、購買力が旺盛と言うことである。しかしながら、近年の経済成長の停滞と、大都市人口の増加率の低下は商業集積地の成長にも影を落としている。新たな商業地の出現は他の地域の購買力を奪うことになり、絶えずリニューアルして新たな魅力を加えないと競争から取り残され、衰退する危険を抱えている。

最近の動きとして大店法が廃止されて大店立地法に変わる見通しがたってきたが、そのなかでようやく都市計画との係りで大型店の出店が論議されるようになってきた。地方自治体の役割がこれからは一層重要になるであろう。

文献

阿部真也、宇野史郎編『現代日本の流通と都市』有斐閣 1996、358 P。

大崎本一『東京の都市計画』鹿島出版会 1989、230 P。

川上秀光『巨大都市東京の計画論』彰国社 1990、135 P。

木村光弘、日端康雄『ヨーロッパの都市再開発』学芸出版社 1984、206 P。

杉村暢二『日本の地下街』大明堂 1983、184 P。

寺阪昭信『都市商業と都市ツーリズム』『商学論纂』（中央大学）38巻4号、1997、pp. 199--218。

中村静夫『市民参加の大都市づくり国際都市ミュンヘン』集文社 1989、182 P。

Public Space 編集委員会編『公共空間—ヨーロッパの街並みとひろば』ケイブン出版 1993、176 P。

今池商店街のまちづくり

—今池ブロードウェイへの取り組み—

有限会社アートパラダイス代表取締役 上本裕保

今池商店街

今池商店街は名古屋市の幹線道路である広小路通と環状線が交差する今池交差点を中心に北側に位置する今池北商店街振興組合、西南地区（今池ガスビル側、大規模店としてユニーが立地）の西南商店街振興組合、東南地区（大規模店としてダイエー）の東南商店街振興組合の3つの振興組合からなる。3つの単組が今池商店街連合会を形成し、今池地区一帯として活発な商店街活動を行っている。加盟店数は300を超え、栄地区や名古屋駅前地区を除くと、規模から見ても「大須」とともに市内トップクラスの集積地である。

街の形成過程等を考慮したときに、単純な比較は出来ないが、今池が「大須」と異なる点は、副題にある「今池ブロードウェイ」という開発コンセプトを提案された多摩大学・望月照彦教授が指摘されるように、昼と夜両方の顔を持つことである。昼間はユニー、ダイエーといった核店舗を中心に地域住民の日常的生活を支え、夜は数多く集積した飲食店やライブハウスが、老若男女の欲望を満たす、個性的で庶民的な盛り場である。

私が、そもそも「今池」なる街を知るに至ったのは約25年前だ。いささか個人的な話しになって恐縮だが、父親の職場が三重県から今池に移ったのである。当時小学生でそれまで田んぼの中で走り回っていた私にとって、初めて見た夜の今池の眩しいばかりのネオンに戸惑ったことをはっきり記憶している。家

は市外にあったが、学校は今池の近所にあったので、よく父親の帰宅時間に合わせ便乗して帰った。今池に歩いて行くに従ってだんだん通りがにぎやかになり、自分の体が緊張していく、今池が近づくにつれて自分のように学生服を着た人間がウロチョロするにふさわしくない場所に足を踏み入れつつある。否、もっと正直に言うなら「これから自分は恐ろしい地区に足を踏み入れようとしている」、そんな緊張感とある種の心地よさを憶えたものである。

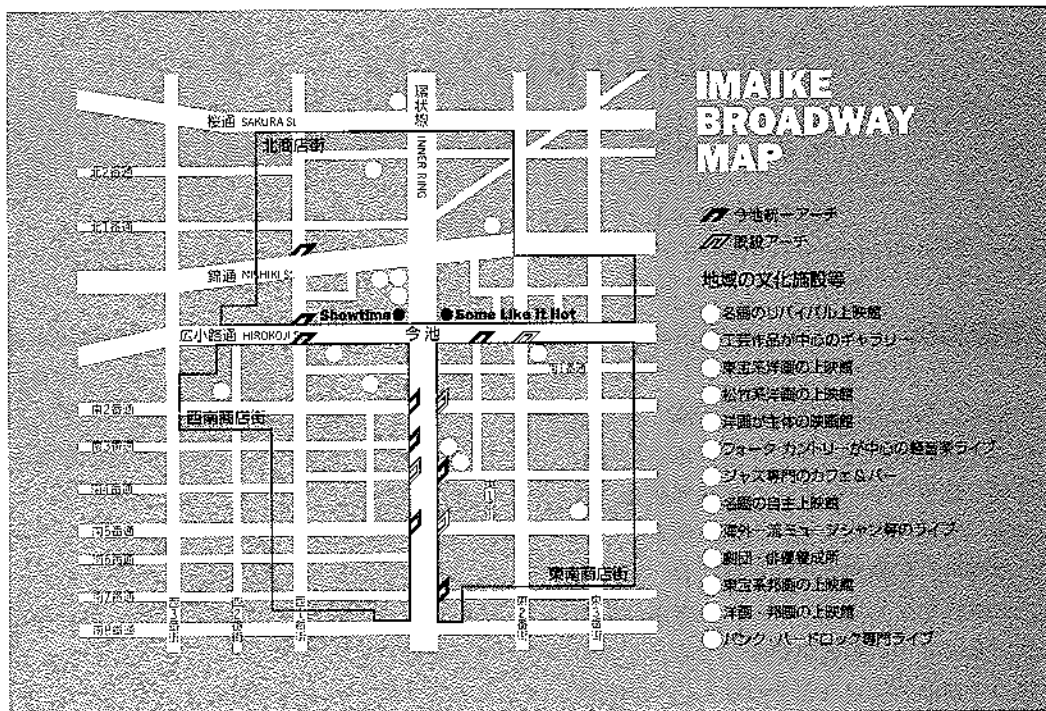
実際、昭和63年に実施された「名古屋ライトアップ調査」(中部電力)によると今池を「安全な」地区として答えた割合は1.3%であり、「そうは思わない」という回答は63.8%にもなっている(「どちらとも言えない」が35%であり、1.3は決して13の間違いではない)。20年程前に私が今池という街に抱いた感覚は決して、私の「異常な恐がり」に起因しているものではなく、今池に日常的に関わっている人々、昔ながらの今池ファン以外にとっては、ごく一般的な据え方だったのではないだろうか。

しかし、そういった今池に対する印象は、商店街のある役員の言葉を借りれば、「(今池



上本裕保 (うえもと ひろやす)

1961年 三重県生まれ
1987年 北海道大学文学部印度哲学専攻卒業
株式会社ワールド・インテリジェンス・ネットワーク入社
1993年 南アートパラダイス代表取締役



今池商店街・主な文化施設

は) 整理されていない街、一種アナキーな雰囲気を持った街」という側面からは、間違っているかもしれないが、〈街〉全体の姿を考慮したとき、ある一部分の特性をいっているに過ぎない。

今池は「整理されていない街」であるとともに、リバイバルの名作を上映する映画館、自主上映館、大小ライブハウス、劇団稽古場、人文書籍専門書店等が立地し、個性的、文化的側面を持っている。整理されていない雰囲気アーティストや文化人に心地よさを与えるのかもしれない。

地区の開発コンセプト～今池ブロード
ウェイ

今池商店街（連合会）は平成3年度、名古屋市により「21世紀に向けて、個性的で魅力あふれる拠点商業地の形成を目指した」商業地整備モデル整備事業の指定地区に選定された。同事業の概要は

- 1) 都市の魅力づくりの観点から、行政が

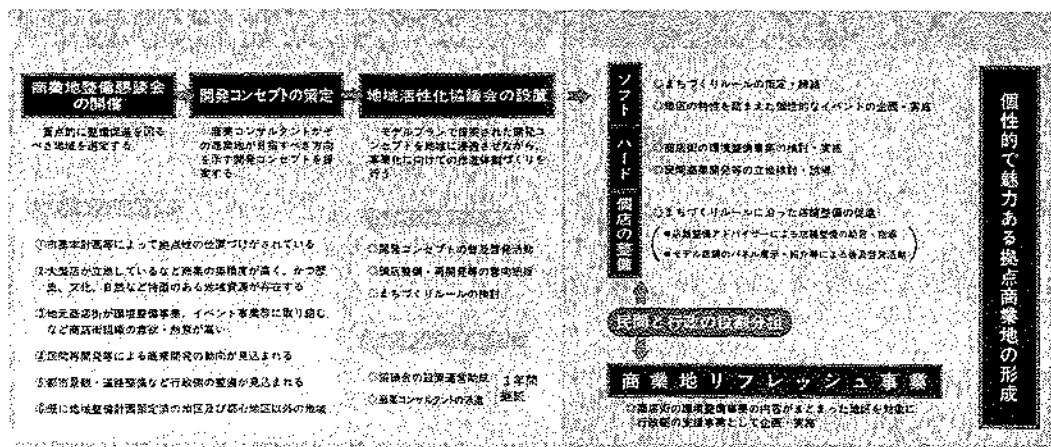
まちづくりの目指すべき方向性を示す開発コンセプトを提案する。

- 2) 開発コンセプトは、全国的に活躍する商業コンサルタントが、広い視点から各地域の特徴を踏まえて策定する。
- 3) コンセプトの提案後も、商業コンサルタントにより事業の進捗状況に応じた継続指導を実施する。
- 4) 市に関係部局が参画する商業地整備モデルプラン策定調整会議を設置し、関係部局のまちづくり事業との連携を図る。
- 5) 事業の推進組織として商業者以外の地域住民も参加する「地域活性化協議会」を設立し、開発コンセプトの具現化を図る。

というものである。(第一次として今池のほか大須、藤が丘、新瑞、大門の各地区が指定され、その後、柴田、八事、浄心、上飯田、平針を加え、計10地区が指定された。)

地域住民、行政、そして望月教授との活発

商業地整備モデル事業の推進ステップ



「商業地モデル整備事業 個性的で魅力ある拠点商業地の形成」より

な議論の結果、平成4年3月『今池ブロードウェイ』という、地区の特徴を反映した非常にイメージしやすい開発コンセプトが提案された。以降、今池商店街はこの開発コンセプトの具現化に向けて着実に進み始めた。

ソフトな取り組み

街づくりや商店街活動について考える時、単純にソフト事業、ハード事業という二元論で話しが進められることも多い。しかし、いわゆるハード事業の中にも、地域の特性に合ったソフトウェアが必要であるし、ハード事業として整備されることによって、ソフト事業が完結するという場合もある。必ずしもその二つが明確に区分できるものではない、無理に分けて考える必要もない。ただ、今池商店街の場合、開発コンセプト「今池ブロードウェイ」が提案されて以降は、市のパンフレット等にはハード事業として分類されている事業であっても、コンセプトに沿って、非常にソフトウェアを重視した街づくりが行われていると言える。それらの一部を紹介したい。

1) いきいき今池お祭りウィーク

毎年秋に実施され、今年で10回目を迎える地域に根づいたイベントである。2日間の実施で人出は20万人を超えるという。3商店街内の一部街路を遊歩道とし、ロックコンサートあり、フリーマーケットありで、雑多なお祭りという印象を受ける。このお祭りに、平成6年以降、コンセプト「今池ブロードウェイ」に沿った新たな試みが追加されてきた。

まず第一は、〈高校演劇祭〉で期間中2日間に渡り約10校の高等学校演劇部が作品を上演する。

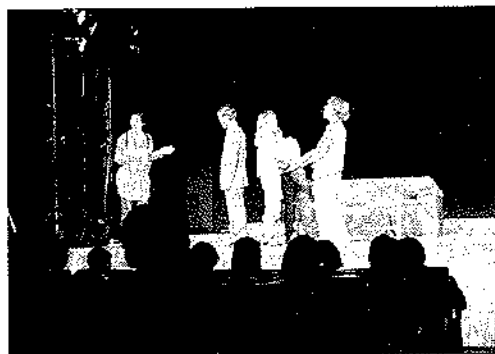
もう一つは平成7年に追加された〈アン・イベント・オブ・アンビエント・アート（以下A.A.A.）〉という若手アーティストによる、今池という街を舞台としたアートイベントである。いわゆる〈アート〉は、とすれば、閉塞的環境の中に閉じこもりがちであることを、都市という空間、しかも商店街の〈雑多なお祭り〉が実施されている空間に解放し、作家と、作品と、地域住民との関係性を問おうという主旨である。

参加する若手アーティストやプランナーは10～20人で、その年のA.A.A.のコンセプトに従って、彼らのネットワークを中心に集る。

今池商店街は、〈お祭り〉の主催者として制作費・広報費等の予算をつけるが、A.A.A.の



ウルトラパッドギグ(ロックコンサート)



高校演劇祭



A.A.A

運営自体はアーティストたちが自主性にある程度まかされている。A.A.A.を実施することにより、商店街のイベント内容を充実させていくという狙いはもちろんある。

しかし街にとっての大きな効果は、ミーティングや作品発表などを通して、多くの若いアーティスト達が、今池という街自体に、より日常的に参加してくることだろうと思う。アーティストたちの新しい、独特の感性が今池という街を更に個性的にしていくのだ。

2) レッド・グルームス氏によるパブリックアートプロジェクト

このプロジェクトは名古屋市が地元事業と歩調を合わせて支援する、「商業地リフレッシュ整備事業」として平成5年度から8年度にかけて実施された。今池地区のそして今池ブロードウェイのシンボルとしてモニュメントを設置するという内容であるが、完成した作品と同様に、完成までのプロセスで今池商店街が得た経験は、貴重な財産ではなかろうか。

レッド・グルームス氏はニューヨーク在住の現代芸術家で、平成5年名古屋市美術館において展覧会が実施され、また、地下には「ウルワース・ビルディング」という作品が常設展示されており、ご存じの方も多いと思う。

平成9年3月、今池交差点の歩道上(東北角と西北角)に設置された2つの彫刻作品はいずれも高さ約10m、鉄骨造・アルミ鋳造製でShowtime/ショータイム(東北角)、Some Like It Hot/熱いこうぜ!(西北角)と名づけられ、「そのデザイン、色彩の際立ちが、かえって巷の喧噪と対照的であり、むしろ一瞬の静寂と静止を見るものに与え、注目点としての役割を担っている」と評価されている。

この事業の特徴は、作品制作のプロセスにおいてグルームス氏が、何度も今池地区を訪れ、商店街メンバーとの積極的な意見交換・交流を図りながら、スケッチを繰り返し、模型を制作し、今池のためのオリジナル作品づ



商店街役員達と現地視察するR. グルームス氏

くりを進めたという点である。単に、事業主体である名古屋市が制作を依頼した作品を、商店街として受動的に受け入れるのではなく、将来的に自分たちで維持管理していくことになるシンボルモニュメントに対して制作の過程から、主体的に関わっていくことが出来た（しかも、相手は世界のビッグネームである）というのは、商店街が持っている文化的なポテンシャルの高さを示していると思う。

ある日突然やって来たものではなく、プロセスを経てひとつの到達点として今池が持つこととなった、この世界的に著名な芸術家の作品は、視覚的にも、意味的にも、今池ブロードウェイの実現・今池の街づくりを象徴していると言えよう。

3) 「COOL IMAIKE」

今池地区がライブハウスや映画館、劇団稽古場等の文化的施設が集積した地域であることは既に述べた。「COOL IMAIKE」は今池のエンタテインメント情報を掲載したフリーペーパーで、各映画館や、ライブハウスからの情報提供をもとに、商店街連合会が創刊準備号・0号（97.03号）から第3号（97.12、98.1号）まで、これまで計4回発行している（隔月・各1000部）。

残念ながら、現在「COOL IMAIKE」は広告営業まで手が回らない状況であり、発行部数も少ないが、将来的には広告収入を得ることによって、部数、内容（質）とも充実させ、

COOL

Merry Christmas &
A Happy New Year

vol. **3**
December 1997
+ January 1998
[7-2411]

*schedule "live, cinema, art and play"

IMAIKE

COOL IMAIKE vol.3

単なる情報の羅列ではなく、読み物としても成立していくような方向で検討されている。

4) ホームページ

今池商店街連合会としてのホームページは現在のところ開設されていない。しかし、各個店が独自に開設したホームページは何件かインターネット上で公開されている。それらは、地区にあるソフトウェア開発会社が「今池タウン」としてまとめている。ある寿司店のホームページは、開設後半年間で約5000件、自主上映を行っている個性的な映画館のそれは、同じく半年間で約10000件のヒット数である。

http://www.nicnet.co.jp/imaike_t/ima_idx.html

5) 「今池に春が来た!!」

ちょっと変わったタイトルであるが、98年春（3月21日、22日）から実施することが決まった、新しいイベントである。毎年秋に実施している「いきいき今池お祭りウィーク」は〈今池ブロードウェイ〉が提案される以前

から実施されており、部分的にそのコンセプトに沿った形で内容の追加は行われてきた。しかし、既にこれまでの形態ですっかり地域住民に定着していることもあり、大幅なイメージチェンジは難しい。また、春は全市的な規模で行われる商業者のイベント「商業フェスタ」へ参加しているが、全市的なイベントという性格上、今池としての個性を明確には打ち出しにくい。春はイベントが薄かったのだ。そういった背景のもと企画されたのが、「今池に春が来た!!」である。

もともとの構想では「パフォーマンス・フェスティバル」と題し、路上でアーティストたち（美術家、舞踏家、パフォーマー、ミュージシャン、書道家 etc）がコラボレーションやインプロヴィゼーションを展開するというアイデアであった。しかし、現実的にはアートディレクションが非常に難しい、予算的・スケジュール的な限定がある、地域への受け入れられやすいか等の問題点が浮かび上がり、若干の軌道修正を行った。

このイベントは明確に「今池ブロードウェイ」というコンセプトが意識されている。3商店街内の一部道路を遊歩道とし、10箇所以上の拠点を設置、2日間にわたってのべ100組程度のミュージシャンが路上での演奏を繰り広げる。ジャンルも、サクソによる即興、フォルクローレ、胡弓、弦楽、三味線、琴、沖縄民族音楽等非常に幅広い。また、多くはないが舞踏家やパフォーマーといったアーティストの参加も含まれている。

アンプや照明など必要な機材は外部からレンタルすることになるが、このイベントの核となる出演アーティストたちは、イベント業者等を通じて依頼しているのではなく、商店街のネットワークの中で独自に集まってきたのである。数十年にわたって今池で活動しているライブハウスやそこに集まるミュージシャンたちの存在が、商店街が開催するものとしては極めて個性的な今回のイベントの実施

を可能としている。

以上、見てきたように、平成3年度以降の今池商店街の活動には、その根底に「今池ブロードウェイ」というコンセプトのどのような具現化し、来街者や地域住民に向けてアピールしていくかという今池商店街自身への問いかけが含まれている。

おしまいに

今池がブロードウェイのように観光客が沢山集まり、着飾った紳士淑女であふれるといったイメージの街ではないことは誰もがわかっていて、商店街自身もそのような街づくりを目指している訳ではない。昔から今池が持っている「整理されていない」「雑多な」「少々危なそうな」空間や雰囲気と、ブロードウェイに象徴されるエンターテインメント性とが別個のものとしてあるのではなく、互いに交錯し合いながら、織り込まれていく、それが文字どおりに〈今池ブロードウェイ〉なのであり、彼らの目指している方向性なのであろう。

（主な参考）

「商業地開発コンセプトの提案 今池ブロードウェイ」 名古屋市経済局 1992

「商業地モデル整備事業 個性的で魅力ある拠点商業地の形成」 名古屋市経済局

「大都市商業の役割とその未来」 望月照彦 名古屋都市センター機関誌創刊号 1993

「Buses, Flea Market, and Poetry in the Streets; Questions for Red Grooms」 David Shapiro 1995

「日本の彫刻設置事業～モニュメントとパブリックアート」 竹田直樹 公人の友社 1997

「平成9年度都市景観表彰作品集」 名古屋市計画局 1997

住宅マスタープランと都市再開発

豊橋技術科学大学建設工学系教授 三宅 醇

1 はじめに

このところ、地方都市で住宅マスタープランに関わる機会が多くなったが、各市とも人口減、高齢者居住、都心の空洞化、郊外大団地の非活性化などの問題を抱えている。数年前まで住宅問題は、新規の住宅をスムーズに建設していくことだったが、今後の「住宅マスタープラン」は住民の定住や、既存市街地の住環境改善などの、むしろ「居住マスタープラン」としての組み立てが重要になってきたと考えられる。特に、都心空洞化と高齢化問題にどう立ち向かうかは、その都市の死命を決する最大といってよい課題となってきた。この意味で「再開発」には大きな関心を持ち始めている所である。

2 人口減の時代の都心空洞化

日本の人口は、高齢者の長寿化の一方で少子化の波（1995年の合計特殊出生率は1.46まで低下した）の中で、2010年頃までにピークを迎えるといわれている。

多くの自治体にとっては人口増が「発展」のパロメーターであったことから、総合計画では人口増を当然の前提条件としている。住民への発展の約束が実現しないでは面目ないからとして、行政当局は人口予測をプラスで出したがる。現実には人口減の都市もまだ楽観論があって、何かよいアイデア（安い薬の投薬）で人口減が止まるという期待を、住宅マスタープランに抱いているようだ。そんな薬が

あるはずもない。全国的な人口の減少の時代には、平均的都市はやはり人口は減少するだろう。

最大の人口の減少が、都心で発生している。かつて都心は、商工住の混合地として形成され、駅を中心とする人の波が押し寄せる活気に満ちた地区であった。

① 商業機能が充実するに従って、地価が上がりその地価に見合った用途が選択され、住宅機能の影が薄くなり、益々、商業地やCBDとして特化し始めた。東京や大阪などの巨大都市では、都心、副都心、副々都心等がこの機能を受け持ち、それらが連担して広大なオフィス街、商店街を形成していったが、地方都市では都心といっても小さな範囲に止まる。「狭義」の都心では、今もCBD機能での再生の可能性を残している。

② この周辺に広がる「広義」の都心は多くの問題を抱えており、現に店舗が歯抜けに成りつつあり、CBD化等は思いも及ばないエリアとなってきた。マイカー時代以前の都市形成で、街路は狭く各戸の敷地も狭小であり、店までたどり着いても駐車場が無い、といった状況下にある。かつての徒歩時代の過密な生活圏を前提としていた小店舗、零細工場は



三宅 醇（みやけ じゅん）

1963年 京都大学建築科卒
1966～78年 建設省建築研究所
1978年 豊橋技術科学大学
1982年 同建設工学系教授
現在に至る

徐々に閉鎖の方向にむいている。工場は郊外化、海外化し、商店は郊外の大スーパーに地位を奪われている。住宅も郊外化し、出ていった子供たちは帰ってこない。ある地方都市の小店主が「うちの息子は、こんな『閉店街』では仕事にならないと見切りをつけて郊外へ出て行きました」と語ってくれたが、こうした「閉店街」が随所に生まれてきている。

都心は、再開発も可能な好立地部分（多分面積的に最大でも1割レベルではなかろうか）と、大半の「閉店街」に2分されてきている。我々の居住マスタープランの関心事は後者の地区である。ここでは、次のような立場を貫くべきであろう。

- ① その地区として、昔や昔以上の栄光の夢を追わないことである。今の力量を最大限に活用し、居住者の誰もがずっと暮らしていける条件を探ることを原則とすべきである。
- ② 高齢者も重要な人口であり、高齢者が元気で暮らせることを最大の目標とすべきである。このためには後述のシルバーハウジング5点セットが基本条件となるだろう。
- ③ 若者の流入を積極的に図るべきだが、借家建設も10戸20戸といった大型ではなくて、

2～3戸レベル（せいぜい5戸位）の小型のものを考えるべきである。出ていった子供たちが、もしか帰ってきた時の準備とか、子供の代わりに住んでもらうとかの発想で考えるべきであろう。

- ④ 高齢者の定着、若者の来住などによる、少しずつの人口回復を図り、地元の消費を維持し少しずつ発展させる。小商店、コンビニ等を核とする地元の街を小さく再生させる。
- ⑤ 地域のコミュニティ活動を活発化するために、小さな溜まり場を積極的に増やしていく。高齢者の交流の充実とともに、若夫婦のための保育園なども、出来るようにして、老若合わせての定住を狙っていく。
- ⑥ 行政は、こうしたミニ再開発・むしろ「居住地再生」型再開発へ向けてのエネルギーの集中に目をむける必要がある。

3 高齢者の増加と家族の変貌

図1は、1868年（明治元年）を起点とする20年おき（最初のみ10年）の男子の人口構造を並べたものである。1920～80年は国勢調査、それ以前は岡崎氏の推計、以後は人口問題研

図1 明治以降の人口構成の変化(全国・男子)

1868～98年：岡崎陽一氏による

1920～80年：国勢調査

2000～20年：厚生省人口問題研究所の予測による

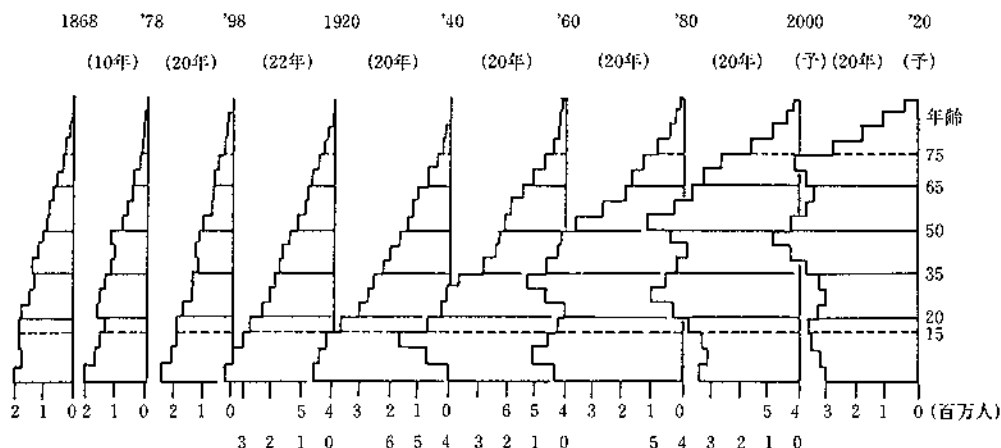
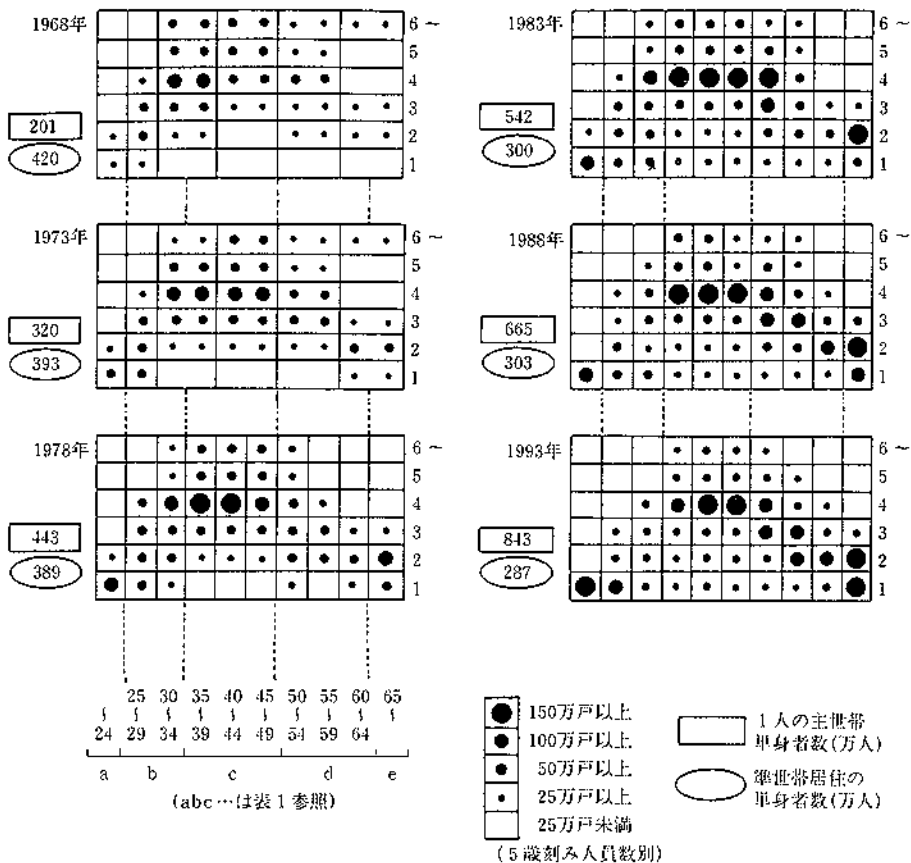


図2 ライフサイクルマトリックス(LCM)の変化
単身者居住の主世帯型と準世帯型別人数
(住宅統計調査による、全国)



究所の予測値である。明治の最初から1960年までは、少数の65歳以上と多数の中年・若年の取り合わせが続いた。2000年、2020年には、65歳以上のすさまじい急増と、中年・若年の一層のスリム化がみられる。1980年あたりがひとつの過渡期であり、この前後で社会が激変していくことが認識できる。

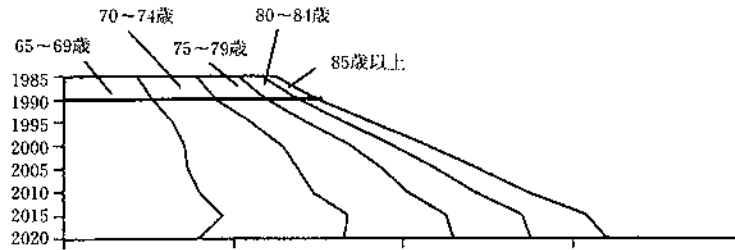
図2は、1963～93年の主世帯のライフサイクルマトリックス(LCM：年齢と人員数のクロス表)を示す。若年単身・結婚・子供の出生・(成長・独立)・高齢夫婦・高齢単身といったライフステップがマトリックス上に展開する。1968年は、人口構造が昔の形を示した最後に近い年であるが、この年

にはLCMデータも、30歳代4人にピークがあり5人・6人以上という世帯も多いのだが、1人・2人という世帯は殆ど無い。この頃まで「昔の日本」の家族像が残されていた。その後、家族はどんどん変わっていき、急速な高齢化・小世帯化(特に単身化)が進行し、1993年には①40歳代4人 ②65歳以上1人・2人 ③20歳代1人の3つの核に分解・多様化してきている。

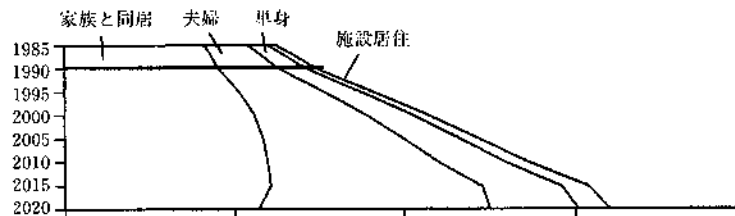
1960年代までは、高齢者を家族内でケアしていくことが一般的であり、倫理観と現実が一致していた。しかし、1980年頃を過渡期として、2000年、2020年には家族内ケアは極一部にだけ可能であり、圧倒的になる1人・2

図3 高齢者の居住区分別の変化の予測(全国)

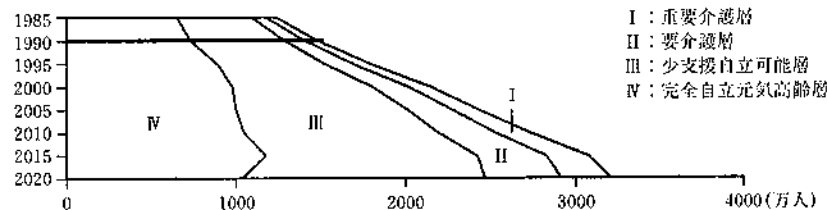
①年齢別の変化(人口問題研究所の予測による)



②居住形態の変化(筆者の予測による)



③高齢者の活性状況の変化(筆者の予測)



人暮らし層では、自力や相互扶助でか、また社会的にケアしていくシステムが作り出される必要がある。まず高齢者の居住状況の量的存在を検討することから始めよう。

4 高齢層の居住形態の予測

1985、1990年の国勢調査で、高齢者(65歳以上)の居住形態別のデータが得られる。

「一般世帯人員数」

A 親族世帯

I 核家族世帯・・・夫婦世帯・・・c 夫婦居住

その他の核家族世帯

II その他の親族世帯・・・d その他居住

B 非親族世帯

C 単独世帯

・・・b 単身居住

・・・a 施設居住

ここでa～dの4居住類型の内容は次のようである。

a：施設居住・・・老人ホームや病院などの施設での居住

b：単身居住・・・高齢単身で居住

c：夫婦居住・・・高齢夫婦で居住

d：その他居住・上記以外で、その多くは「家族居住」と同義である

この新類型で、1995年以降の予測を行うと図3②の如くなる。今後の最も大きな伸びは、c 夫婦居住である。1990年の360万人が2020年には1,360万人(世帯で見ればこの半数である)へと4倍増になる。b 単身居住も160万人が520万人へと3倍の増加である。d その他居住は900万人が1,102万人へと2割増に過

ぎない。a 施設居住は64万人が180万人へと3倍増だが、現在の不足気味の状況を前提としているのだから、実需要はもっと多いはずである。

ケアの必要性も加味して、この居住形態と年齢のクロスから、高齢層の活性状況を次の4区分に細分類してみた。

I：要重介護層：施設居住を前提とするであろう層

$$< a + b (85\sim) + c (85\sim) >$$

として計算してみたものである。

II：要介護層：I層直前の層で、ヘルパーの派遣や多様なサービスの必要層である。

$$< b (80\sim84) + c (80\sim84) + d (85\sim) >$$

以上のI・II層がシルバー層の内でもダークグレー層とでもいうべき、ゴールドプラン（厚生省）の対象層である。

III：少支援自立可能層：いわばライトグレー層とでもいうべき層である。

$$< b (70\sim79) + c (70\sim79) + d (75\sim84) >$$

IV：完全自立元気高齢層：いわばブライトシルバー層というのか。

$$< b (65\sim69) + c (65\sim96) + d (65\sim74) >$$

この変化を図3③に示す。I・II層は、190万人が730万人へと大幅増で増加率は4倍弱でこの対応が、日本の最大の課題であることは論を俟たない。I・II層対は福祉部局マターであり、しっかりやっていくべき重要な課題である。ただ最も量的に増加の多いのがIII層である。1990年の560万人が2020年で1450万人へと900万人の増加である。このIII層への対応がうまく行くとすれば、I・II層の発生を少しでも遅らすことが可能となるはずである。III・IV層のための住宅改善は、建築セクションの対応の一つである。ただし、III層への独自の対応策は、どんなものなのだろうか。III層の、「基本的には自立しているのだが、時にちょっと心配」という層には、シルバーハウジングが、大きなヒントとなると考えられる。

5 シルバーハウジング (SH) と 5 点セット

シルバーハウジング (SH) は、建設省（公営住宅の建設と管理）と厚生省（高齢福祉）の連携による施策であり、このところ全国に普及が見られる。古くなった公営住宅の建て替えに際して、高齢者用住宅を建設するプロジェクトであるが、基本的には自立している高齢者のちょっとした不安を、緊急通報装置その他で解消していこうとするものである。この特徴は次の5点にある。

- ① 住宅の高齢者仕様：段差の解消、手すりの設置、浴室や玄関の特別仕様。住宅の位置も、1階とか、エレベーター付近が多い。
- ② 緊急通報システム：緊急時のベルはかなり誤報が多いという。愛知県では、SHの設置に際して、水洗トイレが1日に1回使われない時にはランプが点くという方式を採用している。
- ③ デイサービスセンター (DSC)：団地内の敷地の一部が福祉部局へ移管されることで、不足がちな福祉施設の建設に大きな役割を果たし、団地内のサービスだけに止まらない重要な基地になっている。
- ④ ライフサポートアドバイザー (LSA)：LSAの任務は、いわゆる「ケア」ではなくて、適切な判断の出来るよき隣人の立場にある。③④については、時として既存システムでの代替がある。必ずしも団地内に存在するわけではない。
- ⑤ 団地コミュニティ：LSAの目だけでなく、高齢者同士の支え合い、団地内の住民の交流が大切である。SH住戸をコミュニティの目が包むことが大切である。

この5要素全部の、団地内の凝縮的設定が、SHの大きな特徴である。仮に、公営住宅居住の75歳以上（後期高齢層）で1人・2人世帯（III層：ライトグレー層の典型と考える）を、このSHで救済しようとするれば、1990年

で人口1万人当り6戸、2000年で9戸、2010年で13戸という予測値が得られた。SHは重装備だし、どこの自治体でも相当数を実施すべきだが、このあたりが精一杯というところだろう。

SH5点セットは、公営住宅の入居者のみが期待しているわけではなくて、今後、民営借家からも持家からも、希望者が加速度的に出てくるに違いない。住宅統計調査によれば、65歳以上の第1・5分位層の量は、1988年データで公営住宅1に対して民営借家2.5倍(但し民営借家では1人・2人世帯がより多いはずだから3倍以上と見るべきだろう)持家9倍(この層では自立が多いから仮に3割の需要を見込めば対公営住宅の2倍相当となる)であった。SH需要は公営住宅から出現するものの6倍(1+3+2)程度と考えるべきである。ただ2000年に10万人都市で $9 \times 10 \times 6 = 540$ 戸のSH建設は至難である。

SHでは5点セットが凝縮しているのだが、5点を機能毎に分解し、どこでも機能が満足すればよいとする考え方が重要であろう。民営借家でも、持家でも、どこでもこの機能が5点とも揃う施策が必要だということである。

① 高齢仕様住宅へのリフォーム：建築家、大工・工務店、医療関係者、行政の協力の下で、現に可能になりつつあることだが、もっと充実させる必要がある。1993年の住宅統計調査では、高齢者の施設改善(段差解消、手すり、便所・浴室改善、その他)の有無を持家について調べているのだが、自分の親がいる50歳代が最も熱心で10%前後である。自分が責任を持つべき65～74歳の世帯主では比率が落ち(6%台)、75歳以上ではいよいよ困って8%まで比率が上がっている。高齢者のいる世帯の10%前後はリフォームを望んでいるのだが、出来ないでいる。マスタープランの大きな課題である。

② 緊急通報システム：水洗トイレの使用と

連動させるのは、現実的で良いアイデアであろう。大量の発注があれば、10万円を切ることも確実であり、各戸で負担してもらえる。

③④ DSC、LSAについては、SHでは敷地の提供という切り札があったが、どこでも切れる条件ではない。全市的なネットワークとして考えるべき課題である。

⑤ コミュニティ：これは地元の盛り上がり如何でまきることだが、小学校区や中学校区の単位はあまりに広域過ぎる。地域町内会レベルの50世帯位毎に、小さな溜まり場センターが必要である(SHでは15～20戸位を単位としている)。上記②の通報の行き先が、この小センター(⑤)とすれば、利用者の相互扶助システムに乗せていくことが出来るだろう。ここと③④の全市のネットワークが連携できれば、一応の5点セットがどこでも可能だということになる。

都心には、永いコミュニティの歴史がある。近隣関係・仕事関係・学校関係の重層的な付き合いが(逆にトラブルも)重なっており、こここそが、SH5点セットが生きる最適地である。この事の議論が、発展することを心の底からのぞんでいる。

6 住宅需要について

再開発の計画で、商業機能の誘致困難なことが認識されると、「では住宅を」とお鉢が回ってくる。これまで毎年160万戸の建設が続いていたし、長期の持家願望が消えたわけでもないから、売り手側の期待感が膨らんでくるのは分かる。しかしどうやら住宅は、売り手市場から、買手市場へと転換しつつあると認識すべきである。「儲けるつむりの住宅」は売れないが、「質」と「価格」が良くて「立地」も良ければ多くの人々が望んでいるものである。住宅需要について簡単にふれておこう。

年齢別に住宅事情を見ることは重要である。人口の移動が比較的少なくなってきた、人口

の年齢構造がかなり正確に予測できる時代になってきた。年齢に絡めた予測は大きな誤りがなくなっている。またこれが本筋のことだが、年齢と共にライフステップが変わっていき、それにつれて住要求（ニーズ）が変わるし、年功序列賃金制度の下で、住宅取得能力（デマンド）が異なる。大よそ次のような割り切りが可能である。

表1 年齢別・主要な住宅需要層

- a : 24歳以下：単身用借家需要層
 b : 25～34歳：世帯用借家需要層
 c : 35～49歳：前期（第1次）持家需要層
 d : 50～64歳：後期（第2次）持家需要層
 e : 65歳以上：高齢者用住宅需要層

人口構造の男子の分について（世帯主に成りやすい）、5年おきに5歳刻みで、同一年令層の増減を○●として図示したものが図4である。日本の人口構造を見ると、2つのベビーブーム層、それぞれの直下層の4つの特異層の他に、昭和20年の年齢による戦死の多寡の影響の5つの特異な年令層の存在によって、図4のような波く〇30年、●10年、○15年、

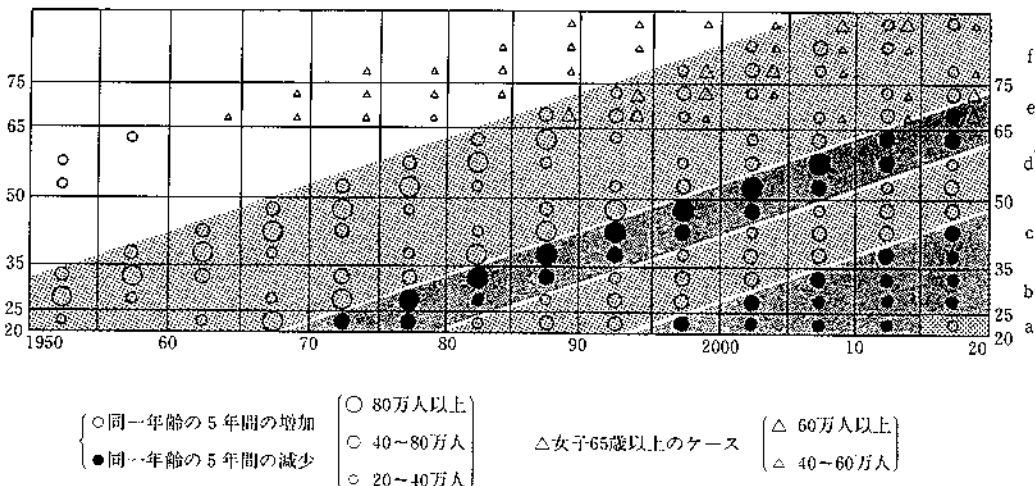
●20年（その後は、小さな○10年、●20年が予測されている）が、規則的に寄せている。この波が年齢別住宅需要層のどこを通り抜けていくかによって、住宅のニーズが決まり、経済の好況・不況や時代背景の中で、デマンドが決まってくるというプロセスを踏んでいく。つまりニーズがあって、その前倒しや後倒し的にデマンド化されるということである。ニーズの無いところにデマンドを作り出すのは至難である。1975～85年の公団住宅の大量空家は、世帯用借家需要層の●（“負”の需要層と呼ぼう）で説明がつくし、今後2000年を越えて20年間の●は、借家経営の困難化を予見させる。

1980年前後は、日本人が最も持家を欲していた時代と考えられる。バブル地価もその名残の中で発生したが、これからは各種の“負”の需要圧がかかってくるのだが、2010年からは、持家需要層の前期と後期の双方に“負”の需要圧がサンドイッチ状にかかることになる。第1次ベビーブーム層までの○30年間の層は、仕事を求めて地方（農村の次男・三男）から都市へやってきた層であり、必死に持家を求めたのだが、第2次ベビーブーム以降の

図4 年齢別、男子人口の変化(全国)

1950～95年：国勢調査

2000～20年：厚生省人口問題研究所の予測による



層は、親が都市で持家を持っており、かつての必死さは望むべくも無い。持家の需要も減少が基調である。筆者の予測では、2010年ころには持家一戸建需要数は今の7割、床面積で9割と言ったところのようである。

要するにマスのハウジングの時代はもう終わったのである。

7 都心の住宅需要について

バブル期のマンション需給は、凄まじいものであった。マンションの上に、持家需要、オフィス需要、さらに投機需要が重なり、地揚げが横行し、街は日々激変していき、郊外での建設も盛んだった。個人の持家需要は、基本的に個人所得の範囲内の支出で賄われる。個人と法人がマンションを巡って競った間は、当然高額の支払能力のある法人の支出限界まで価格が釣り上がった。こんな時代の再来の“夢”はもう終わった。人を呼び戻す住宅供給は、個人所得の範囲にきちんと収めねばならない。

1975～85年に公団住宅は、最大時10万戸近い空家を抱えた。図4を見ても、この時期の直前までは借家需要層は常に拡大の一途をたどっていた。この時期に初めての“負”の需要圧の洗礼を受けたわけである。筆者を含めてだが、この簡単な法則に気付く人はいなかった。今後はこの教訓を少し噛みしめる必要がある。不人気は〈遠・高・狭〉に起因していたし、“負”の需要圧で、買手市場に変換したことへの対応の遅れが致命傷になった大きな原因と考えられる。立地についても、それまでの郊外化の歴史から見れば、いつもと同じやり方で、地価の安い郊外を買い求めたのだが、それまでの需要層ならば喜んで乗ってくれたそのやり方に対して“負”の需要圧は、気に入らないものを、気に入らないとして正直に撥ねたのである。借家需要層の縮小は、市場圏を縮小するだろう。

マンションへの投機需要が抜けて、法人の買いが抜けて、個人所得頼みとなって、マンションは再度都心回帰を始めている。まだ一般庶民向けの価格設定でないから、ブームにはなっていないが。一戸建て持家も、2010年にはいまの郊外化の勢いを止めるだろう。無理な立地は、“負”の需要圧毎に修正されるはずである。

都心は、再び住宅地として注目される存在に復帰できる可能性がある。しかし、盛時の地価（家賃）を要求すれば、客足は止まるだろう。客はゆっくり品定めをしながら、良いものを選んでいくに違いない。その条件の中に、それなりの便利な商店、保育園などの施設、地域のコミュニティの活性化、古い家並みの作る安らぎ・・・すべてが、選択されるための重要な要件となるだろう。

最近のビル賃貸状況と今後の動向

—市場動向と社会変化対応型のオフィスビル造り—

株式会社生駒データサービスシステム 研究員 笈川孝経

「名古屋のオフィス賃貸市場の動向」

日本経済における長期にわたるリセッションは、都銀、大手証券会社の倒産という形に象徴される金融危機とクレジットクランチ、企業のリストラに見られる新規投資と雇用コストの引き締め、個人消費の落ち込みによるデフレスパイラルに突入しつつある。商業地に顕著に見られるように需要の縮小により地価上昇は見込まれず、95年あたりから目立ってきたアジアマネーによる東京の不動産投資も日本全体の商業地価格の上昇をもたらすまでにはほど遠い状況にある。

バブル崩壊後長らく続いていたオフィスビル不況は、93年迄のテナント企業の貸室の解約によるスペース縮小、賃料水準の低いビルや郊外立地への移転によるオフィスコスト削減によってもたらされた需要後退期を経て、94年以降は賃料の低下を追い風にした需要の増加とバブル期着工物件の完工とその後の供給抑制による需給調整により、空室率はバブル直前の水準まで戻ってきた。しかし、このような経済のファンダメンタルの弱さからオフィス賃料については、本来その需給バランスに連動する性質を有しているにもかかわらず、空室率に見合った賃料水準の上昇が見られない。特に名古屋地区においては賃料水準上昇はごく一部に限られており、これは今後の大型開発プロジェクトによる供給増加が及ぼす需給への影響を見定めたいとする姿勢と、需要成長そのものに対する信頼感に乏しいところによるものとみられる。

●名古屋市内のオフィス需給動向の推移

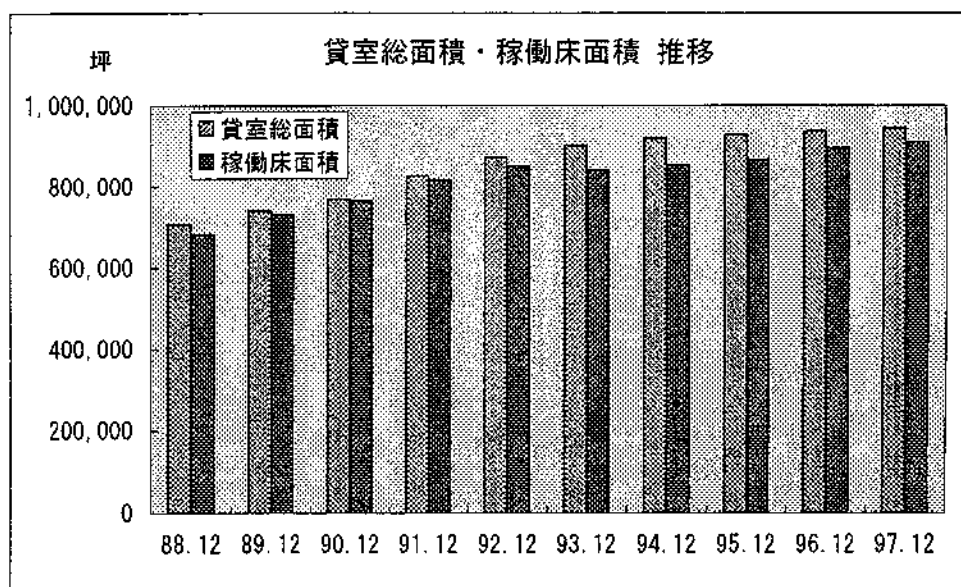
名古屋市内のオフィスゾーン（名古屋駅～今池、金山）を対象として賃貸オフィスビルの営業面積ベースでその推移を見ると97年12月時点で約95万坪であり、88年から93年までの5年間で約19万坪、年率換算5.0%の増加ペースとなっている。これに対し、その後の97年迄の4年間は4万2千坪、年率1.1%と供給が絞り込まれている。年間供給量のピークは91年の5万7千坪であったが、97年は8千坪と7分の1まで抑制されている。

一方テナントの入居面積は、97年12月時点で約91万坪であり、空室率は3.7%程度である。需給バランスを見ると90年迄は年間の新規供給量を新規需要量が上回っており、このため空室率は年々低下を示した。91年には名古屋市内の平均空室率は0.5%まで低下、需給は逼迫し、オフィスビル市場は空前の活況に沸いた。しかし、この年を境にバブル経済崩壊の影響が現れはじめ、91年から94年までの期間では新規供給量を新規需要量が下回り、空室率は一転して上昇し、7.6%まで拡大した。この期間がバブル崩壊後の需要低迷期である。企業は売上高の減少、高コスト体質による利益率の低下によって、一斉にオフィス



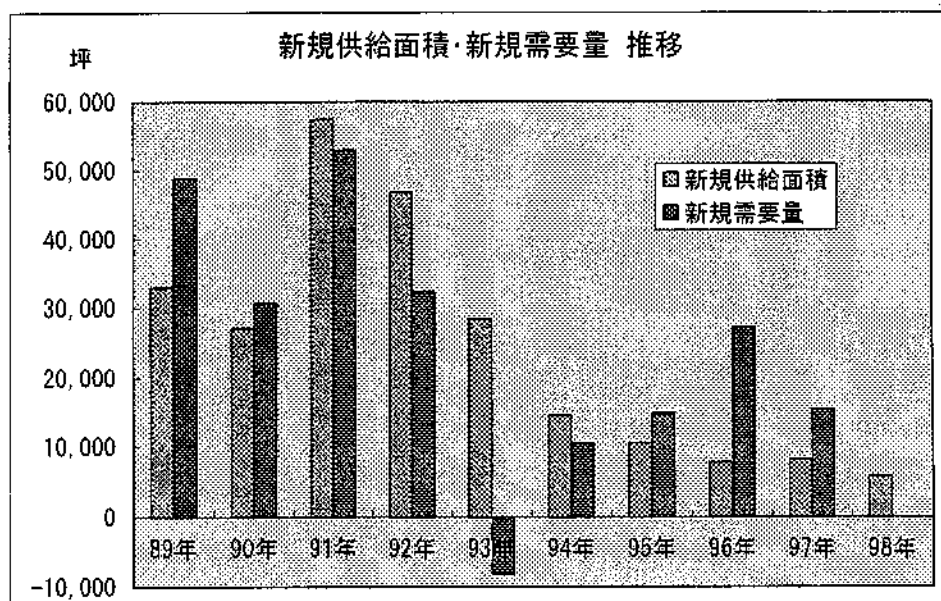
笈川孝経（おいかわ たかつね）

1966年 静岡県生まれ
1988年 関西大学社会学部卒業
同年 生駒商事株式会社入社
同年 株式会社生駒データサービスシステムへ出向
現在に至る



コストの削減をはかった。つまり、営業拠点などを統廃合して入居していたビルを解約したり、会議室などのスペースを削減し部分解約するなどしてコストをセーブ、東京、大阪等の都心部の賃料水準が相対的に高水準なケースでは賃料水準の低い郊外立地の物件に移

転するなどの動きも見られた。バブル期に着工されたビルの完工が見られ需給のアンバランスが拡大した一方で新規のビル建設は見送られ、95年以降ようやく新規供給量の抑制によって、再び新規需要量が供給量を上回る状況に転換している。



●96年以降需要は増加基調

特に、96年の新規需要量は2万7千坪と93年以降では最高の伸びを見せている。これは比較的新しい設備のよいビルに空室が多く、後述の賃料水準の低下によってリーズナブルな予算で入居可能となったためである。加えてオフィスのパソコン導入などOA化が進んだことにより人以上に機械がスペースを必要とし、パート、契約社員の増加も加わってスペースニーズが高まったことが背景にある。96年12月の空室率は4.5%とピーク時から3%強低下した。97年になってもこの傾向は持続し、新規供給量の2倍近い1万5千坪の需要増加が見られている。しかし、市場には築年数の浅いビルの空室はほとんど供給されず、この2年間の需要増加により空室は消化された。空室率は97年12月時点で3.7%と需要はあっても物件が無い状況となっており、結果として需要増加量は頭打ちの傾向にある。

●賃料水準動向

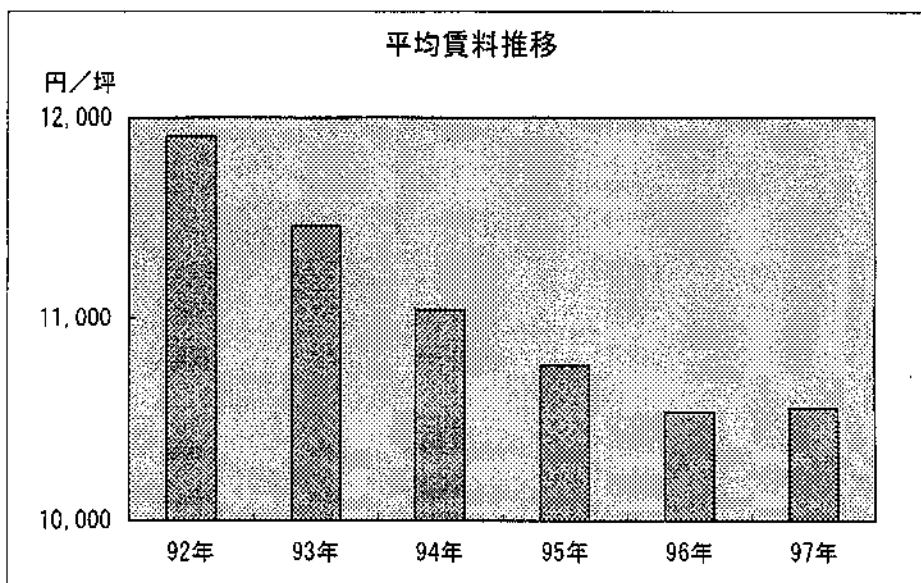
このような、低水準の空室率にもかかわらず賃料は92年以降の低下基調を脱していない。

91年までの賃料上昇過程においては、新築ビルが順次プライスリーダーとなり、既存ビルがこれに追随するというサイクルが見られた。現在、大型の新築ビルの賃料設定に関しても既存ビルとほとんど格差の無い水準となっており、プライスリーダー不在の状況にある。背景として、需要増加に力強さが無く、既存ビルと同じ価格帯で設備的な新しさを強調することで割安感を演出し、移転入居を促進させるゼロサム発想によるところが大きい。対照的に老朽化したビルへの需要は少なく値引きなどを余儀なくされている。

賃料動向は需要に対して運行性があるため、現在のように依然としてテナント企業の事業環境が厳しく今後の需要増加のシナリオが描けずにいる状況下では、根本には日本経済の萎縮がオフィス市場に「需要先行き不安」→「賃料据え置き」という、弱気の論理を強いているといえよう。

●名古屋のオフィスビル市場の展望

このような状況の中、現在名古屋のオフィスビル市場で最大の関心事は1999年度の開業



に向けて名古屋駅にて工事が進められているジェイアールセントラルタワーズの動向である。オフィス、ホテル、百貨店、文化アミューズメント施設からなる複合大型ビルで、高さ250メートルを超える超高層ツインビルのオフィス棟は、これまでの名古屋市内には無い規模、設備、グレードを市場に提供することになると予想される。

当然ながら賃料設定、入居テナントの企業名が注目されるが、比較的古いビルが多い名古屋駅前地区のテナント移転が生じることは確実であろう。JR セントラルタワーズの完成が既存ビルにとって、商品価値を高めるために設備のリニューアルをはかったり、賃料面での競争力を強化する、或いは転用や売却により市場から撤退するなどの選択を迫られる契機となるであろう。

2000年以降には名古屋市内の複数箇所でもオフィス供給を目的とした再開発ビル計画が進められており、今後10年はオフィスビル間の競合激化の時代が到来することは必至である。どのようなビルを供給することが時代の要請に叶うのか。そういったコンセプトの検討を充分行う必要があると考えられる。

「これからのオフィスビル開発に求められるもの」

戦後50年を経て、日本の社会が大きな社会変化のときを迎えているように、オフィスビル市場の歴史も1つのサイクルを終え新たな発想と理念をもって21世紀を迎える分岐点に差し掛かっているものと思われる。日本各地に見られた超高層インテリジェントビルビル開発は、その当時の社会を象徴する歴史的遺産のような存在となっているものもある。ビルを建設することにウエイトが置かれ、投資採算の重要性と同時に、建築的、設備的に如何に付加価値を持たせるかを追求した供給者側からの発想が重要視されたように思われる。

しかし、現状オフィスビルストックがある

程度充足し、経済の低成長時代を迎え、今後は真に使う側、つまり入居者であるテナント企業、ビル内において利用者、入居者に対して快適なサービスを提供するビル管理者らの立場から見た高機能、好環境が追求される時代になってきた。

今多くの企業の置かれているオフィス環境から推測すると、無駄の無い事務スペースに沢山のOA機器を持ち込み、隙間無くデスクをならべて作業をする現在のオフィスは、事実、高度に情報化されたハイテクオフィス空間であり、このことで高い生産性と目を見張る付加価値を生み出すようなイメージを企業経営者に抱かせているかもしれない。

実態はどうであろうか。このようなオフィスでは人々の熱気と飛び交う電話のベルのブルルルル、ビビビビピッという音、活気あふれる話し声、キーボードを叩くカチカチッ！カチカチカチカチカチカチッ！…というプラスチックサウンド、ファックス・コピーマシンのブウォーンオーン、プリンターマシンのウィッウィーンという音の競演が繰り広げられている。もちろん床はOA機器から伸びるケーブル、コード類を効率よく配線するためにその名も「OAフロアー」と呼ばれる二重床構造となっている。そして仕事熱心なオフィスワーカー達と機器類から発せられる熱気により冬でも冷房が強烈に機能することが求められる。つまりゾーンごとに細かく調節可能な最新の「個別空調」が装備されていなければならない。加えて、このような環境にあってもさらに高い付加価値を求めてより集中できる執務環境が求められ、その実現のためにローパーテーション、ハイパーテーションがデスクとデスクの間を縫うように設置される。

●次世代は設備重視から空間重視のオフィスへ

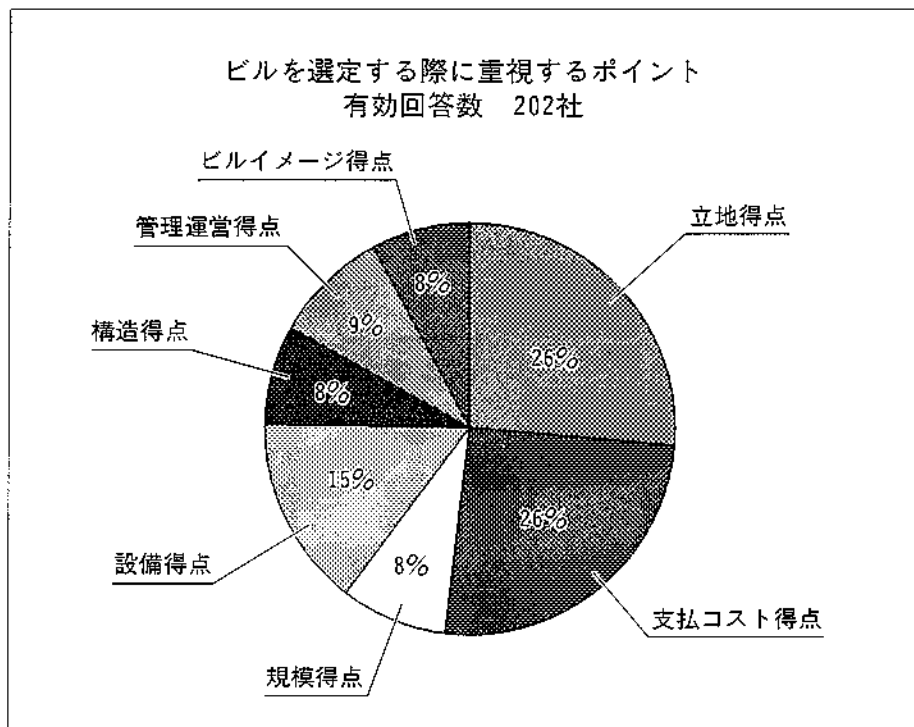
しかし、オフィスワーカーに求められる生

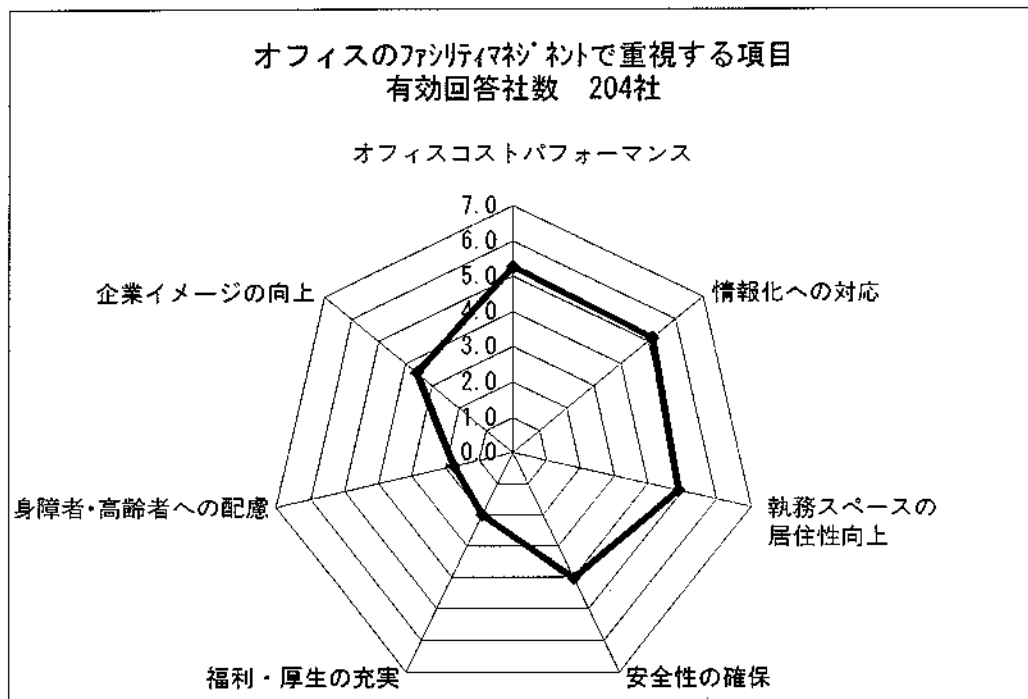
産性が全てこの様な「インテリジェント化されたオフィス」で初めて具現化されるものかは疑わしい。事実、大ヒットを生むような商品開発のアイデアのひらめきは、開発者本人がしばしば語るようにベッドに横になって眠ろうとしたときや、バスルームでリラックスしている環境下で生み出されていることも多い。また、アメリカのベンチャー企業が古い倉庫をオフィス兼寝泊まりの場所として事業を始め、そこから後の大ヒット商品のベースとなる開発をしている例からも、オフィス市場で語られるインテリジェントビルの機能、存在と、経営者が求めるオフィスワークの付加価値、きわめて高度な生産性の実現との関係は、相当の関連性を否定はしないが、それが全てとは考えがたい。

私は充分に広い空間がオフィスの生産性の向上と、エネルギー資源の節約に貢献するものとする。「充分に広い空間」とはオフィス

ワーカー同士の距離、床から天井までの高さ、リフレッシュやコミュニケーションや収納のできる執務空間以外のスペースの3つが確保されていることと定義している。空間があれば騒音、熱による空調負荷、OAフロアーやパーティションの設置費用など多くの問題が解消すると思われる。さらに、「執務空間」はオフィスワーカー一人一人がデスクワークを行うのに足りるスペースであると同時にプライバシーを確保できる事を加えておきたい。大嫌いな同僚や上司がいたら視線を感じずに仕事をしたいと思うのが人情である。オフィスワークの成果はビルやパソコンが出すのではなく働く一人一人が出すものである。従って個人のメンタルなコンディションについても最高の状態になるような仕掛けが必要である。

1997年から日本でもファシリティマネジメント資格制度がスタートしたが、今後、ビルそのもののハード面、サービス提供者である





ビル管理者や利用者の利便性のソフト面の両面からのアプローチが重要となってくる。

●ソフト面の重視の発想による都市開発へ

名古屋圏の企業を対象としたアンケート調査では、「ビルを選定する際に重視するポイント」として前ページグラフのような結果が得られた。これは、東京、大阪の企業に対して行った調査結果と全く同じ結果であった。この調査結果はあくまで平均値である。

ここで2つの疑問が生じる。一つには、ビルに供給者が全ての項目について平均的にスペックを揃えようとするものである。調査項目の中で支払コストだけは少ない程良い評価が得られ、その他は充実している程よいものである。つまり両者はトレードオフの関係にある。その他の項目を平均的に建築プランに採用すれば建設費も平均的な金額となり、結果として平均的な支払コストを請求することとなる。これではビルは市場の中に埋没してしまうだろう。もう一つは、202社の企業の回

答結果にあまりばらつきがなかったことである。企業は各々業種、商品、組織、経営者、社員の全てが異なるはずだが、このようなアンケートに似たような結果を返すのはなぜか。企業の発展にとってどのようなオフィスのスペックが重要かといった検討がされていない現状が伺われる。

今日まで一部の例外は認められるが、多くのオフィスビルが平均的な考え方によって計画、建設され、従って同じような設備機能のビルが同じような立地に供給されオフィス街ができてきた。こうした過程の中で、作り手と使い手がともにオフィスビルに何を求めるかについて研究不足ではなかったのかと考えさせられる。ビルに個性を求めるのではなく、使い手の個性を引き出し、発展させるビル造りが求められる。

現在の名古屋のオフィス市場に関するデータは、既存のビルに基づく将来展望に活用し得るが、一方で、ソフト面での思考を今後の都市開発の中に織り込むことが重要である。

～エッセイ～

海外便り

デザイン都市へ変貌ビルバオ



たん げ どし あき
丹下 敏明

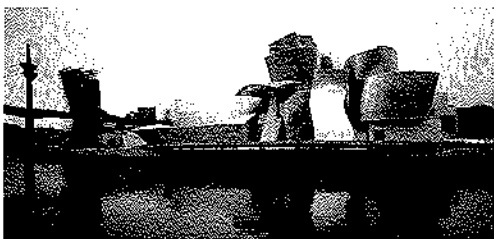
Toshiaki Tange



PROFILE

1948年 名古屋市生まれ。
1971年 名城大学建築学部卒業、同年スペインに渡る。
1984年 スペイン戦時新アトリエ勤務、現在代表
著書に「ガウディの生涯」(彰国社、1978年)、「スペイン
建築史」(相模書房、1979年)、「我が街バルセロナ」
(TOTOP出版、1991年)、「建築家人名辞典」(三交社、
1997年)など。

グッゲンハイム 美術館



ネルビオン河から見るグッゲンハイム美術館

メイン・アクセスは河とは反対の街の中心イ
アパラギーレ通りに向いている。敷地レベル
はこの通りから16メートル低いところにあり、
遠景からの巨大で金属色を放つ異様な姿はこ
ちらからは小さくしか見え、それよりは青い
ペンキ仕上げのどちらかといえば落ち着いた
管理棟がまず見えてくる。敷地内に入ると、
まずオープン・スペースに出るが、ここから
ゆるい大階段を降りながら館内に入るとい

仕組みになっている。なぜかこの階段を降り
ず、同レベルで看板のある左手の方へ進むと

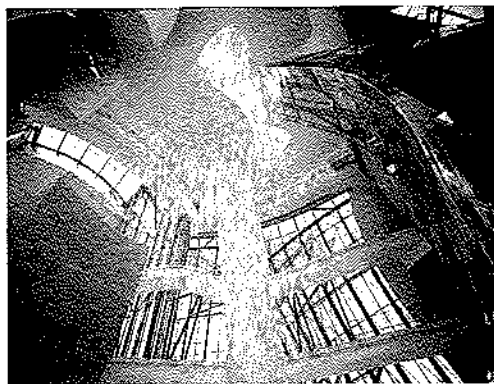


グッゲンハイム美術館・メイン・エントランス

ブック・ショップ、レストラン、カフェテラ
スなどに行ってしまう。

エントランス・ホールからこの美術館の見世
物のひとつとなっているアトリウムに進むわ
けだが、ここには55メートルの高さの吹き抜
け空間があり、垂直なのはエレベーター・シ
ャフトのみ。しかも外側にはアルミ材があら
ゆる方向に取り付けられ、この唯一の垂直性
さえもカモフラージュしている。

このアトリウムから各展示スペースへと振り
分けられているのだが、展示スペースのな



グッゲンハイム美術館・アトリウムを見上げる

かで最大なのは右へ進む部屋で、全長130メートルあり、これがこの建物の外観上の大きな特徴となっている。リチャード・セーラの作品“ヘビ”がこの中央に展示されている。他は30~40m程度の部屋からさまざまな形の、さまざまな採光システムは使った展示スペースが全部で19ある。展示スペースもかたちの常識を完全に破っている。



輝き、 しわのある外装

建物として見た場合、なにが一番面白いかというとやはり彫刻的なこの外装がいかにして施工されたかということだろう。構造は鉄骨。メインフレームは内部空間、外部の表現とともになるべくこれに近い形で組まれた。使われた鉄骨の数は約30万、これをタイプ別に分けると25万種類になったといわれている。フレームにはさらに水平方向に角棒が3m毎に取り付けられる。

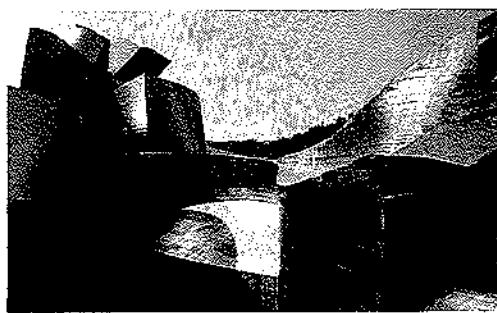
この水平部材にC型鋼がファサードの面とは垂直に取り付けられ、これで奥行きが調整がされ、先端にはパイプが水平方向につけられメインフレームの直線からよりカーブに近い形に置き換えられていく。具体的には無数の曲線で構成される最終的な形を3mの長さに対して最大4種類の径に絞っていくというのがこの2次部材の果たす役となっている。

3次部材は60cm間隔で垂直方向に取り付け

られる。2次部材も3次部材も工場でカーブが付けられ、これを測量器で位置出ししながら取り付けていくというものだ。このプロセスのなかで活躍したのが普通は航空機などのように3D上で微妙な形を要求されるデザイン設計に使われるコンピューター・プログラムCatiaで、この彫塑的で複雑な面を解析している。

構造材が組み立てられた後、2mmの亜鉛メッキ板が張られ、この内側には断熱材外側には防水層、そして仕上げの0.039mm厚のチタンが張られる。

チタンはアメリカ製、これをイタリアで加工している。チタンを仕上げ材として選ぶまでには鉛、銅、アルミ、亜鉛版など、またはさまざまな色も研究されたが最終的に色彩、テクスチャー、光に対しての反射性、そして耐候性、加工性などのこの材料のもつ特性を選択の基準にした。この取り付けは鉛、亜鉛版などが中世からカテドラルの屋根仕上げ、コーニスの雨仕舞いとして使われる時の工法と基本的に変わらないが、二方向に逃げなければいけないためにパネル化し、亜鉛版にネジ止めされた。このパネルもCatiaを使って一枚一枚形状が決められた。



しわのある外装、左手がアトリウムのヴォリューム



ビルバオという 街

去る10月17日に一般公開を終え話題を世界中に振り撒き、また間違いなく現代建築の代表的な作品として歴史に残るだろうフランク・

O.ゲーリーの美術館を作らせたビルバオの街は、この異色な美術館の建設というだけでなく、既にノーマン・フォスターの地下鉄、サンティアゴ・カラトラバの歩道橋を完成させていて、カラトラバの空港ターミナルも現在建設中である。

スペインの北西部に位置するバスク地方の主要都市ビルバオには20年以上前に行ったことがある。正確には高速から街に降りようとし



アバンドイバーラ地区の現状、奥にグッゲンハイム美術館が見える

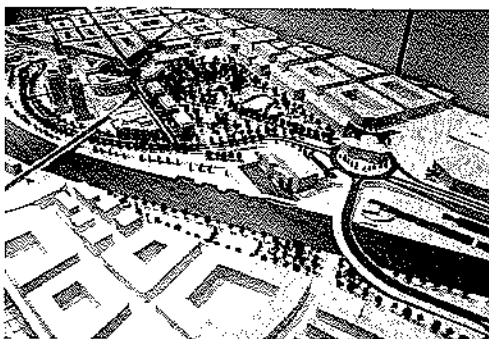
たが灰色に染んだ街並み、スモッグ、大型トラックが行き交うという工業都市の活気に気を殺がれてしまい、そのまま高速に戻って次の街へ行ってしまった。とても観光などしようというようなところではなかった。

現在の街の中央にはさすがに悪臭は薄らいでいるが、ネルビオン河 (Nervión) が流れ、市域を越えて河口まで延々と工場が建ち並んでいる。この河はリアス・デ・ビルバオ (Rias de Bilbao) と呼ばれ、地理的にはリアス式海岸が内陸へ深く切り込み河につながっているから、大型船が16kmの内陸にあるビルバオまで入り込める。このため造船業、製鉄業が産業革命期以降栄えた。しかし谷間のような狭い場所に大型の工場が建ち並び、左手には労働者住宅、右手には経営者の住居地区が狭いところに混在して建ち並び、スペインで一番住みにくい街として知られている。同時にスペインでも有数の工業地帯であり、また、バスクの分離地方主義の武装テロ団ETAでも知られているのがビルバオの街で

ある。

ビルバオ・リア 2000年計画

グッゲンハイム美術館のあるサイトはネルビオン河に面し、高速へと続くプリンシペス・デ・エスパーニャ橋 (Principes de España) に隣接している。この橋からエウスカルドゥ



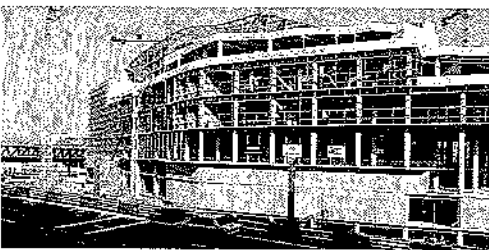
アバンドイバーラ地区の計画模型



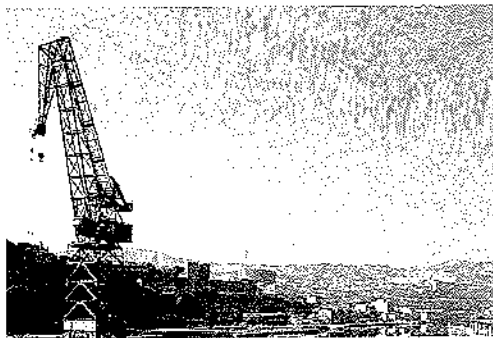
アバンドイバーラ地区の現状

ーナ橋 (Euskalduna) の一帯約346ヘクタールはアバンドイバーラ (Abandoibarra) 地区と呼ばれ、国鉄 Renfe のコンテナ置き場や造船所のある旧工業地帯で、現在進行中のビルバオ・リア2000年計画 (Bilbao Ria 2000) の一部になっている。

ビルバオの現在の人口は約37万人、リア・デ・ビルバオに沿って隣接するいわゆるグレート



建設中のコンベンション・オーデトリウム



工場が街の景観を支配しているビルバオ

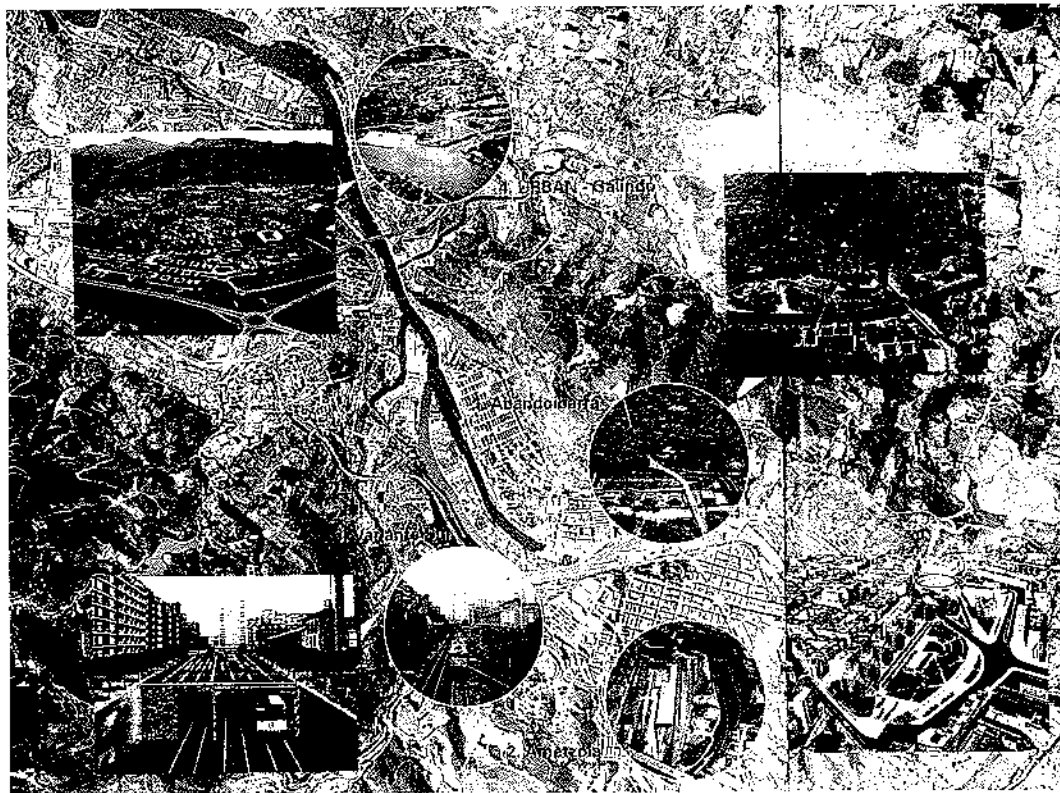
ー・ビルバオは百万人前後である。80年代に始まった造船、製鉄業界の不況はビルバオの経済力に大きな影響を与えていった。一時は150万人近くに膨れ上がった人口は業界の不況を反映して5割近くも減少してしまった。アバントイバーラ地区はまさしくここ10年のビルバオの衰退を象徴するような地区なのだ。この地区のグッゲンハイム美術館とは反対の位置にコンベンション・センター+オーディ

トリウムも建設されていて、98年に完成を予定されている。



アバントイバーラ 計画

93年にスペイン内外から5人が招待された指名コンペが開かれ、このグッゲンハイム美術館とコンベンション・センターとの間にあるアバントイバーラ地区の再開発計画を立てることになった。プログラムの主な内容は既存の隣接する公園 (Doña Castilda de Iturrizar) を拡張し緑地面積を増やすこと、河に沿って走る鉄道を含めたウォーター・フロント計画などがあった。審査の結果は地元の建築家やバルセローナを本拠に国際的に活躍するリカルド・ボフィールなどを退け、アルゼンチン出身のアメリカの建築家シーザ・ペリの案が入選している。ペリの案はシンプルでありながら、既存の都市構成を読み取りながら



ビルバオ・リア2000年計画の4地区。1、アバントイバーラ 2、アメツォラー、3、バリエアンテ・スール 4、ガリンド

も、将来の市心にするのにふさわしい緑に囲まれたゆったりしたデザインだ。

計画の概要は8万㎡のオフィス・スペース、2万5000㎡のショッピング・センター、ホテル、800戸の住宅、15万㎡の緑地、全長3kmの散歩道などが含まれていた。

開発は第三セクターである Bilbao Ria 2000 公社が当たり国鉄 (Renfe, 11.1%)、国営鉄道 (Feve, 5.5%)、港湾自治委員会 (11.1%)、バスク自治政府 (16.6%)、県 (16.6%)、市 (16.6%) などの参加を得て1992年末出発している。それぞれの公共機関は管轄の土地を提供することで民間投資を期待しこのプロジェクトを推進させようとしている。

昨年にはロンドンの Peter Coleman がショッピング・センターのコンペに勝ち、これが全体計画をレイアウトしたペリに気に入られず、着工を急いでいる公園部分もペリは余り乗り気ではないらしいとビルバオ・リア

2000年公社の建築家ホアン・カルロス・シンディは説明する。

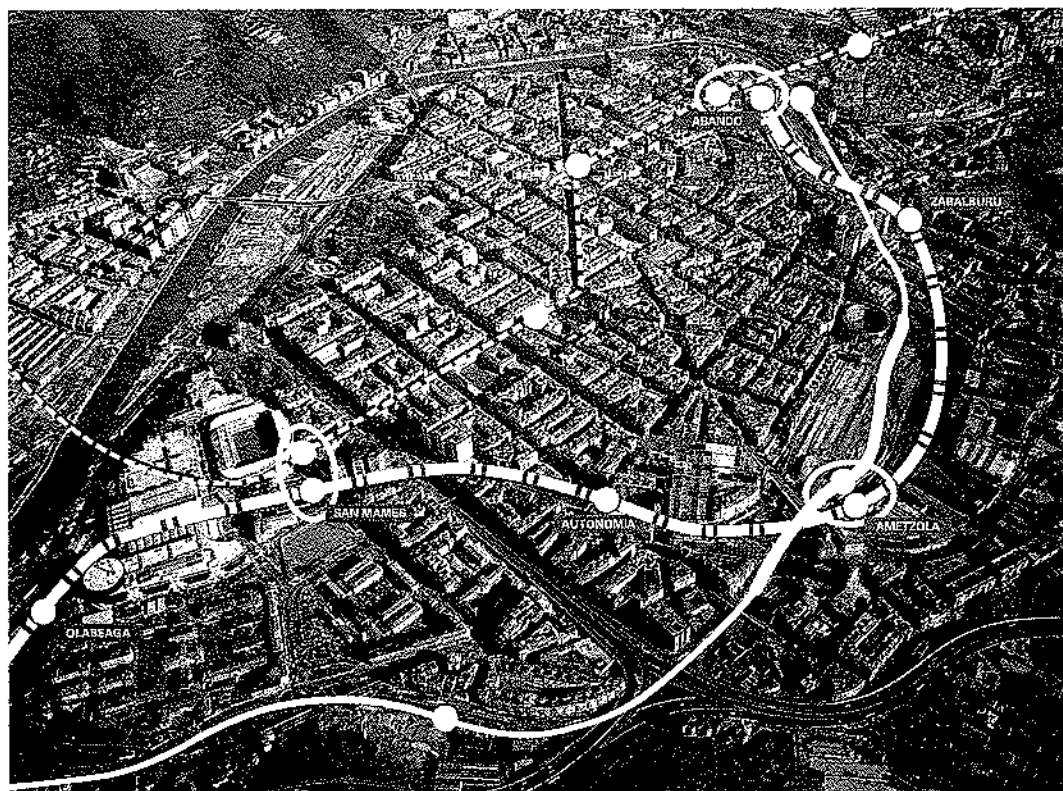
市内にあった重工業の移転後の跡地を開発、また無計画に発展していった街区を整備するという、大きくわけて二つの方法でビルバオを忌まわしい公害と結び付けた工業都市から第3次産業都市へと変貌させ、再生させる原動力にしようとしているのだ。

彼らの構想は更に広大で大西洋の軸となるべく新たなビルバオづくりを目指しているのだ。92年にはバルセロナでオリンピックが、セビリアでは万博を開催しこの時期にそれぞれが別な形で都市改造をしたが、政府の第三の目標が実はこのビルバオだった。



4つの計画

具体的なビルバオ・リア2000年計画は、このアバンドイバーラ計画 (Abandoibarra) のほ



バリアンテ・スールの計画内容が計画路線、-----が地下鉄、——が狭軌鉄道

かアメツォーラ計画 (Ametzola)、バリアンテ・スール (Variante sur)、ガリンド (Galindo) の4計画からなっている。ガリンド計画はビルバオ市外のバラカルド市にあるが、その他は市内にある。アバンドイバーラ地区以外の計画の概要は次のようだ。

市の南部に位置するアメツォーラ計画は11万㎡、うち商業地区が9千㎡、一般住居延べ床面積が7万8千㎡、住宅公庫対象住宅延べ床面積が1万5千㎡となっている。ここには鉄道と狭軌鉄道 Feve の貨物専用駅があり、その南側に発展している現在の市域と物理的な境界を作っているため、これを緑地のある商住地区に変えようというのが計画の主旨である。プロジェクトが完成されればこの貨物駅の跡地の開発に3万2千㎡の緑地と570軒の住宅、150軒の公庫対象住宅が建てられるはずである。バリアンテ・スール計画は現在の市心を横切り、交通障害を引き起こしている鉄道路線を南に移動させその全長3.2kmの半分を地下に埋め地上部を自動車に開放し、新駅も作る計画だ。

ガリンドは隣接の産業都市の一ゾーンで、70年以降の不況の波を受けて、リア・デ・ビルバオに面した工場一帯が立ち退き空白になったところをEUの人口10万人以上の都市を対象に進められている80にのぼる“URBAN”計画のひとつとして進行させようとしている。この該当区域は50ヘクタールで、EUとは96年の2月に地方自治体と提携を結んでいる。

“URBAN”は単なるフィジカルな都市計画だけではなく住民の社会問題、就業、企業開発といった改善も含めた複合的な計画で、ガリンドでは32億ペセタ(約27億5千万円、このうち半分がEUの融資による。)の投資が考えられている。具体的な内容は都市改造に10.35億ペセタ、経済援助12.45億ペセタ、社会施設3.52億ペセタ、職業訓練施設7500万ペセタ、社会福祉2.8億ペセタ、職業訓練、養成1.67億ペセタ、技術、指導費3千7百万ペセタとなっ

ている。

都市計画的には50万㎡の該当地区に30.9万㎡の延べ床建築面積が見込まれ、このうち住宅が16万㎡、住宅公庫対象住宅が6万㎡、経済活動の拠点となる諸施設が4.1万㎡、娯楽施設が4.8万㎡(自然環境を内容にしたテーマ・パークの建設)が考えられている。



地下鉄コンペ

グッゲンハイム美術館、ビルバオ・リア2000年計画より先行して、ビルバオでこの数年の近代化の先駆けともなったプロジェクトがある。フォスターが駅を設計した地下鉄だ。現在、第2路線の工事中だが、地下鉄駅のデザイン・コンペが行われたのは87年。内外から8人の建築家チームが招待された。

ミラノのグレゴッティ、アルキテクテングルッペ U-Bahn (ウィーンの地下鉄設計グループ)、地元のフェルナンド・オラバリア等のチーム、同ホセ・エルビーナ・アレギのチーム、スイスに本拠地のあるスペイン人サンティアゴ・カラトラバ、マドリードのサエンス・デ・オイサ、地元のルフィーノ・バサーニエスのチーム、そして入選したフォスター・アソシエーツがそのメンバーだった。

具体的な地下鉄建設計画の立案はさらに遡り74年に提出されているが、この時はまだ高度成長の時代で、急激に市中心部の人口が増え、また近隣の市町村もスプロール現象を起こしている時期だった。人口は百万の大台を超えようとしていて、都市内交通の混乱に地下鉄の建設が真剣に考えられていた。その後は政治問題が絡んで一時中止となっていたが、84年に都市域拡大、経済的な展望という意味では不況の波の押し寄せで、全く変わっていたものの計画が再開、コンペ開催までに至った。90年にリア・デ・ビルバオの右岸にほぼ沿って計画された最初の40km区間を着工、95年11月にこのうちの旧市街部分が開通、97年7月

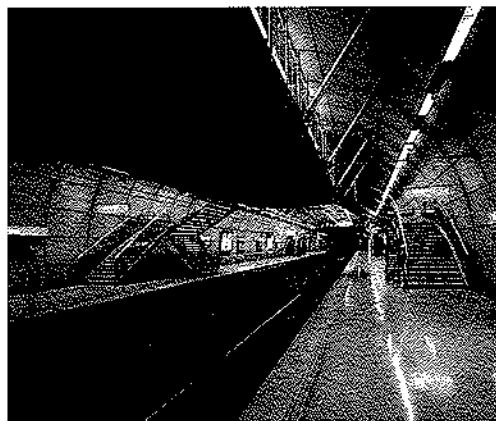
に第2期工事が始まっている。

現在の市内での車の交通量調査では地下鉄完成後8%減少という結果が出ている。特に道路幅が狭く、駐車場のない旧市街での交通混乱は地下鉄開通後かなり改善された。

現在工事が進んでいる第2線区間はさらにこの旧市街部分を増強させるため、市内部分を複線化しビルバオ市外に出るとリア・デ・ビルバオの左岸を走らせようとしている。



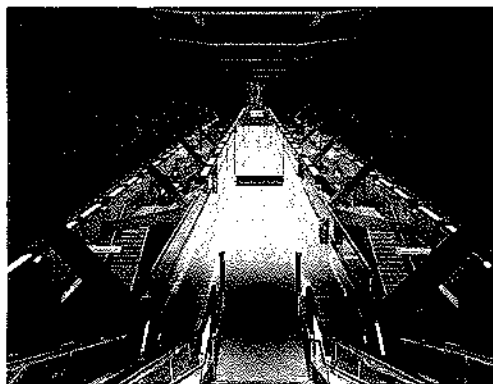
地下鉄は建築だ



フォスター設計の地下鉄 プラットホーム

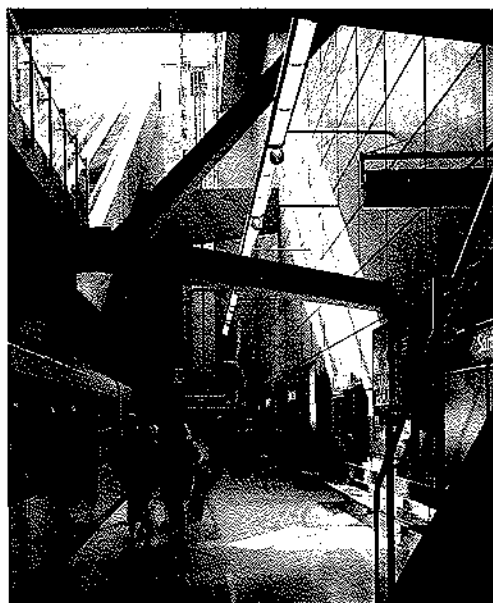
近隣の町を地下鉄で結び、ビルバオ都市圏をグローバルに考えていくというこの地下鉄建設は、二次的な成果も得ていると語ってくれたのは地下鉄建設監理公社 IMEBISA のディレクター、アグスティン・プレスマーネス氏であった。例えばお年寄りやベビー・カーのお母さんたちが街に出るようになったというのだ。これはエレベーターが各駅に作られて身障者対策が街路からワゴンへ完璧に出来ているからだ。身障者の数は利用客としては少ないがお年寄りや幼児を連れた親などが自由に街を動けるようになったという。また、鉄道関係者は普通素材に頑丈で恒久的なものをを使うのだが、ここではステンレス、ガラスが多く取り入れられた。例えば、エスカレーターには腰板にガラスが使われ、手すり下に

は照明が組み込まれているというのはこのメンタリティーから出なく、設計当初は反対もあったが、その後首都のマドリッドでも真似してこの軽快なイメージ、明るく透明感のあ



フォスター設計の地下鉄 プラットホームへのアクセス

る素材が使われるようになった。“我々は土木工事ではなく建築工事を目指して設計してきた”という。ガラスの起用ばかりか打放コンクリートの仕上がりも土木工事のディテールでありながら建築的なスケール・ダウンした

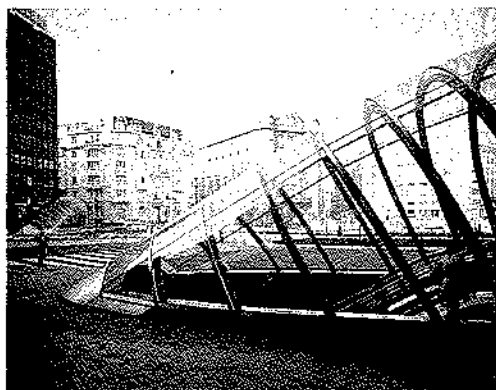


フォスター設計の地下鉄 駅によっては自然光を取り入れて明るい駅となっている。

施工となっている。

市心部の駅にある地上部のアクセスは Fosterito (小フォスターの意味) のニックネーム

がついて、市民から愛されている。そう言え
ばどこにも見かける落書きがないのだが、市
民からの愛され方を表徴しているかのようだ。
これらのプロジェクトが進行すればビルバオ
のあの忌まわしいともいえるネルビオン河か
ら放つ、工業産業が生活を食い物にしている
というイメージは一新され、堅実で働き者で
知られているバスク人に支えられ新時代に生
きる活力を生み出し、ビルバオが今目指して
いる大西洋の軸となる都市に成長していくこ
とは間違いないだろう。



フォステリートの愛称で親しまれている地下鉄の入り口

写真：鈴木久雄・筆者

高蔵寺ニュータウンにおける 中高年集合住宅居住者の生活意識調査

金城学院大学助教授 西下彰俊

財名古屋都市センター研究主査 大村真司

1. 調査の目的と概要

(1)調査の目的

1968年に入居が開始された高蔵寺ニュータウンは、誕生後すでに30年近くが経過し、地域住民の高齢化や世代交替が進行しつつある。名称としてはニュータウンと慣例で呼ばれているものの、実態としてはオールドタウン化しつつある今日⁽¹⁾、計画的に開発された居住環境が、地域住民の高齢化の進行にうまく対応しているのかどうか、さらには家族周期の変動等による住み替え意識・行動が発生しているのかどうかについて、実証研究により確認することが今後の都市計画にとって必要不可欠な課題である。

このような問題関心から、高蔵寺ニュータウンに居住する中高年層を対象に留置調査を実施した。本調査では、居住生活問題が今後より発生しやすいと思われる「集団住宅に居住する50歳以上74歳以下の中高年層」を調査対象とした。

本稿の目的は、大きく分けて2つある。第1の目的は、中高年期におけるソーシャルサポートのレベルが、幸福感や全般的な生活満足感、高蔵寺ニュータウンに対する生活満足感にどのような影響を及ぼしているのかを明らかにすることである。さらに、第2の目的は、集合住宅に関わる客観的な住宅条件や居住歴、および居住環境に対する主観的な評価といった要因が中高年期における住み替え意識・行動に及ぼす影響を、名古屋市との関係性を軸にしつつ明らかにすることである。本

稿では、紙幅の関係で、第1の目的に焦点を当てつつ、第2の目的にも着目し、調査データを分析考察することにした。

なお、本調査は、名古屋都市センターの自主研究の一つとして、金城学院大学の西下彰俊と名古屋都市センターが共同で行ったものである。本調査の詳細については、近刊予定の報告書⁽²⁾を参照していただければ幸いである。

(2)調査の概要

対象者は、集合住宅⁽³⁾に居住する50歳以上74歳以下の中高年世帯主であり（母集団は2,510名）、ランダムサンプリングにより、その中から1,005名を抽出した。調査は、留置法⁽⁴⁾により1996年11月から1カ月間行われた。有効回答者数は547名で、有効回答率は54.4%であった。

2. 高蔵寺ニュータウンの概要

高蔵寺ニュータウンは、日本住宅公団（現住宅・都市整備公団）が、1960年に、産業化に伴う人口増加の著しい名古屋、春日井、小牧等の住民に対して大規模な住宅地を供給する目的で、春日井市の東部丘陵地（名古屋の北東17kmの位置、次頁地図参照）に開発した計画都市である。正式事業名は、「日本住宅公団春日井都市計画高蔵寺土地区画整理事業」といい、公団が実施した大規模開発の第一号である。

総面積は約702haで、計画人口81,000人（約



20,000戸)とされているが、1997年現在約51,000人、約17,800世帯が入居している。

3. 対象者の基本属性

(1)性・年齢

表1・図1は、男女別に年齢階級の分布をみたものである⁽⁵⁾。サンプルの約4分の3は男性で、残り4分の1が女性である。男性は、82%が50～64歳に属しており、女性は65%がこの年齢階級に属している。 χ^2 検定の結果、性別と年齢階級の間には、危険率0.1%水準で有意な関連が見られ、女性の対象者ほど高齢者の多いことが分かる。男性の平均年齢は57.9歳(標準偏差=6.22)であるのに対し、女性は60.9歳(標準偏差=6.87)と、女性の方が3歳高齢である。なお、性別と健康度自己評価、年齢と健康度自己評価の間には、統計的に有意な関連が見られなかった。

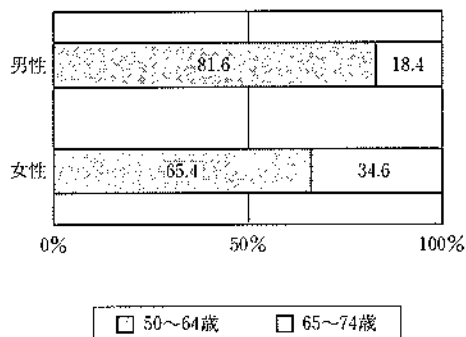
表1 性別 年齢階級

単位: %, ()内人数

	50～64歳	65～74歳	合計
男性	81.6 (338)	18.4 (76)	100.0 (414)
女性	65.4 (83)	34.6 (44)	100.0 (127)
合計	77.8 (421)	22.2 (120)	100.0 (541)

$\chi^2 = 14.938^{***}$ *** $p < .001$
Cr. V = .166

図1 性別 年齢階級



(2)家族構成と職業の有無

表2・図2は、性別・年齢階級別に家族構成を見たものである。男性は未婚子のみと同居(核家族)が49%、次いで夫婦のみが32%であるのに対し、女性は単身世帯(一人暮らし)が55%で最も多い。年齢階級別でも、同様の傾向であり、50～64歳層は、未婚子と同居が52%で最も多く、65～74歳層は夫婦のみ(41%)と単身(39%)が多い。いずれも、危険率0.1%水準で有意な関連が見られる。

表2 性別・年齢階級別 家族構成 単位: %, ()内人数

	未婚子のみ と同居	夫婦のみ	単身	その他	合計
男性	48.8(202)	31.6(131)	11.4(47)	8.2(34)	100.0(414)
女性	29.8(37)	4.8(6)	54.8(68)	10.5(13)	100.0(124)
50～64歳	52.4(220)	21.2(89)	16.7(70)	9.8(41)	100.0(420)
65～74歳	15.4(18)	41.0(48)	38.5(45)	5.1(6)	100.0(117)

性別: $\chi^2 = 119.617^{***}$ *** $p < .001$ Cr. V = .472
年齢別: $\chi^2 = 64.368^{***}$ *** $p < .001$ Cr. V = .346

図2 性別・年齢階級別 家族構成

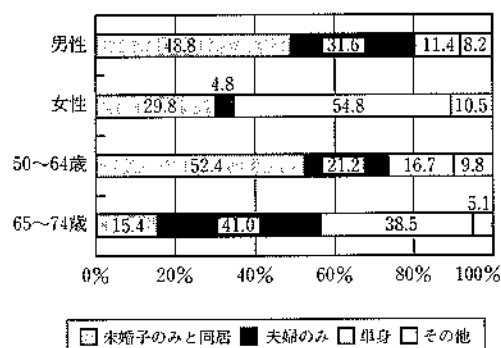


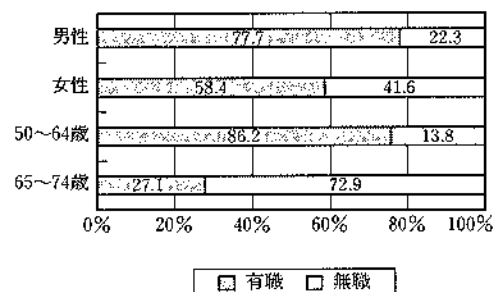
表3・図3は、職業の有無を性別・年齢階級別に調べたものである。男性は、有職者が78%と多く、女性は58%強である。また、50～64歳層は、86%が何らかの形で仕事を持っているのに対し、65～74歳層は、73%が無職である。いずれも、 χ^2 検定の結果、危険率0.1%水準で有意な関連が見られた。

表3 性別・年齢階級別 職業の有無 単位：％、()内人数

	有 職	無 職	合 計
男 性	77.7 (321)	22.3 (92)	100.0 (413)
女 性	58.4 (73)	41.6 (52)	100.0 (125)
50～64歳	86.2 (361)	13.8 (58)	100.0 (419)
65～74歳	27.1 (32)	72.9 (86)	100.0 (118)

性 別： $\chi^2=18.414^{***}$ *** $p<.001$ Cr.V=.185
 年 齢： $\chi^2=164.451^{***}$ *** $p<.001$ Cr.V=.552

図3 性別・年齢階級別 職業の有無



(3)学歴と年収

性別・年齢階級別に学歴⁽⁶⁾を見たものが、表4・図4である。男性は高学歴者が多く、女性は低学歴者が多い。また、50～64歳の若い層ほど高学歴者が多く、65歳以上の層ほど低学歴者が多い。いずれも、危険率0.1%水準で有意な関連が見られる。

表4 性別・年齢階級別 学歴 単位：％、()内人数

	低	中	高	合 計
男 性	21.8 (88)	51.1 (206)	27.0 (109)	100.0 (403)
女 性	40.2 (49)	59.0 (72)	0.8 (1)	100.0 (122)
50～64歳	22.9 (94)	52.3 (215)	24.8 (102)	100.0 (411)
65～74歳	37.7 (43)	55.3 (63)	7.0 (8)	100.0 (114)

性 別： $\chi^2=48.222^{***}$ *** $p<.001$ Cr.V=.301
 年 齢： $\chi^2=16.311^{***}$ *** $p<.001$ Cr.V=.175

図4 性別・年齢階級別 学歴

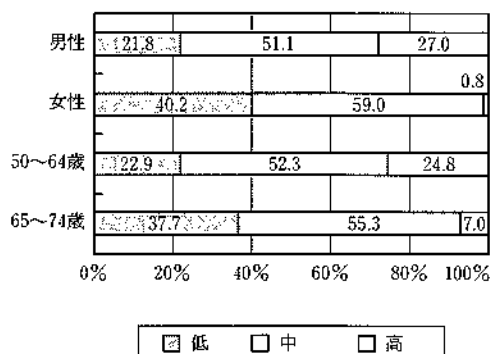


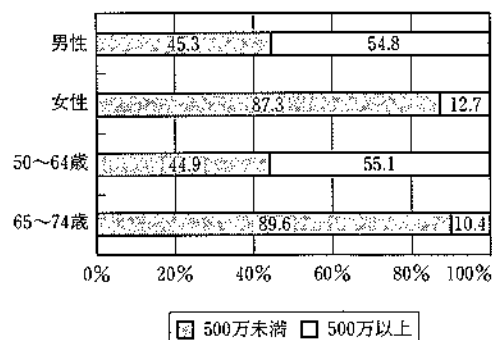
表5・図5は、性別・年齢階級別に年収を見たものである。男性は、年収500万以上が55%と過半数であるが、女性は年収500万未満が87%と圧倒的多数を占めている。職業の有無が関係していることは言うまでもない。また、50～64歳層は、55%が500万以上であるが、65～74歳層は実に90%が500万未満である。いずれも、危険率0.1%水準で有意な関連が見られた。なお、性別に見た場合も、年齢階級別に見た場合も、住宅取得の有無との間には統

表5 性別・年齢階級別 年収 単位：％、()内人数

	500万未満	500万以上	合 計
男 性	45.3 (181)	54.8 (219)	100.0 (400)
女 性	87.3 (103)	12.7 (15)	100.0 (118)
50～64歳	44.9 (181)	55.1 (222)	100.0 (403)
65～74歳	89.6 (103)	10.4 (12)	100.0 (115)

性 別： $\chi^2=64.654^{***}$ *** $p<.001$ Cr.V=.353
 年 齢： $\chi^2=71.277^{***}$ *** $p<.001$ Cr.V=.370

図5 性別・年齢階級別 年収



計的に有意な関連が見られなかった。対象者全体の約3割が分譲で、残りの約7割が賃貸である。

4. 名古屋に対する意識

道路や公共交通機関また福祉施設や福祉サービスが整っているといった理由などから、名古屋に住みたいと回答したものが全体の24%を占めている。しかし、残り77%は騒音など生活環境が悪い、あるいは道路混雑など交通環境が悪いといった理由などから、名古屋には住みたくないと回答している。

表6・図6が示すように、名古屋に住んだ経験の有無で見ると、経験の「ある人」は28%が住みたいと答えているのに対し、「ない人」は14%と半分に止まっている。全体としての名古屋への転居希望は低いものの、一度名古屋に住んだことのある人ほど、名古屋に移りたいと考えている。また、表7・図7のように、名古屋に住みたい理由についても、経験の「ある人」は名古屋の特徴である「道路などが整備されている」が多くなっている。

表6 名古屋市内への転居希望 単位：％、()内人数

	住みたい	住みたくない	計
居住経験あり	28.2 (105)	71.8 (267)	100.0 (372)
居住経験なし	14.3 (27)	85.7 (162)	100.0 (189)
計	23.5 (132)	76.5 (429)	100.0 (561)

図6 名古屋市内の転居希望

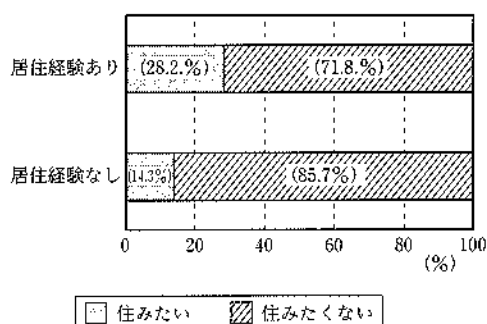
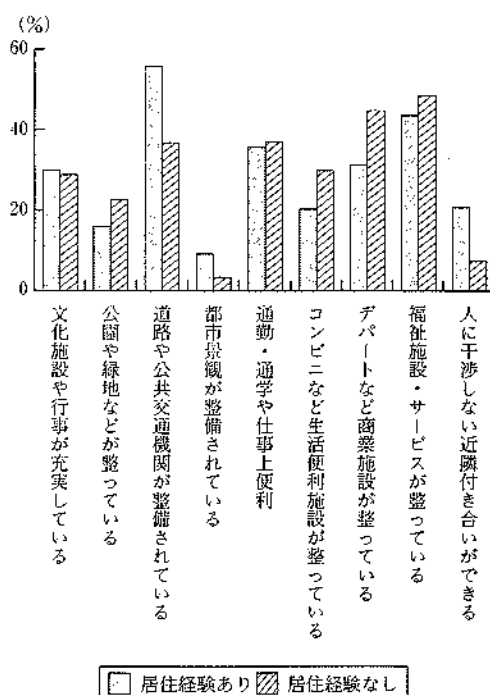


表7 名古屋に住みたい理由 (単位：％)

	居住経験あり	居住経験なし
文化施設や行事が充実している	30.5	29.6
公園や緑地などが整っている	16.2	22.2
道路や公共交通機関が整備されている	56.2	37.0
都市景観が整備されている	9.5	3.7
通勤・通学や仕事上便利	36.2	37.0
コンビニなど生活利便施設が整っている	21.0	29.6
デパートなど商業施設が整っている	31.4	44.4
福祉施設・サービスが整っている	43.8	48.1
人に干渉しない近隣付き合いができる	21.0	7.4

図7 名古屋に住みたい理由



生活行動面での名古屋との関わりは、名古屋市内のデパートやコンサート、映画などにたまに行く程度であり、約20%の人はほとんど名古屋に行かないと回答している。

自由回答を求めた「名古屋のイメージ」については、「都会」「交通の便が良い」がある反面、「田舎」といったイメージも、根強いものがある。

5. 幸福感を規定する要因

まず、幸福感に関する先行調査データと比較した結果、表8のようになった。先行調査としては、総務庁高齢社会対策室が1996年に実施した『高齢者の生活と意識－第4回国際比較調査結果報告書』が代表的である。本調査と総務庁全国調査が比較できるように、両調査とも年齢を60歳以上74歳以下に限定して再集計した結果が表8である。表から分かる通り、高蔵寺ニュータウンの高齢者は、男女ともに、日本全体の高齢者に比べて、幸福感が低い。

表8 幸福感の比較 単位：％、()内人数

対 象	幸せ	やや 幸せ	同 じ くらい	あまり幸 せでない	幸せで ない	合 計
男性・ 60歳以上 74歳以下	28.6	22.1	43.6	5.7	—	100.0 (140)
	41.6	21.8	28.9	6.5	1.2	100.0 (418)
女性・ 60歳以上 74歳以下	40.3	28.4	28.4	1.5	1.5	100.0 (67)
	47.0	22.5	23.9	5.5	0.9	100.0 (457)

(注) 表中 上段は本調査の結果
下段総務庁全国調査の結果

次に、幸福感を規定する要因を明らかにするためにに行った重回帰分析の結果を表9として示す。投入した変数は、年齢、性、健康度自己評価、学歴、職業の有無、年収、居住形態、居住年数、住宅取得の有無、居住階数、名古屋市内への転居希望、情緒的サポート得点、手段的サポート得点、ネガティブサポート得点の14変数である。表9から分かるように、 β (標準偏回帰係数) が有意であったのは、年齢、性、健康度自己評価、年収、名古屋市内への転居希望、手段的サポート得点の

表9 幸福感の重回帰分析 (N=422)

説明変数	標準偏回帰係数 β	相関係数 γ
年齢	.1465*	.0525
性 (男性=1)	-.1966***	-.1116*
健康度自己評価	.2423***	.2850***
学歴	-.0690	.0172
職業の有無 (有職=1)	.0546	.0250
年収	.1928***	.1376**
居住形態 (子と同居=1)	-.0173	.0276
居住年数	.0775	.1028*
住宅取得の有無 (分譲=1)	.0057	.0738
居住階数	.0372	.0224
名古屋市内への転居希望 (なし=1)	.1073*	.1206*
情緒的サポート得点	.0160	.1954***
手段的サポート得点	.1836*	.2179***
ネガティブサポート得点	-.0227	.0377

R = .4019

F = 6.790*** ***p<.001 **p<.01 *p<.05

6変数であった。すなわち、年齢が高いほど、女性ほど、健康であるほど、年収が多いほど、名古屋市内への転居希望がない人ほど (定住志向の人ほど)、手段的サポートが期待できる人ほど、幸福感が高くなる傾向が見られる。子どもとの同居という居住形態は、予想に反して全く幸福感に関連がなかった。

年齢が高いほど幸福感が高いのは、名古屋へ転居する意志がないままニュータウンに住み続けている間に、手段的サポートを十分期待できるネットワークが構築できているからであろう。男性に比べて女性の方が幸福感が高い点については、女性の場合は、男性に比べて人生後半のライフコース上の断絶 (例えば、定年退職や、その後の再就職先からの退職) が相対的に少ないために、幸福感に対するダメージが少ないと解釈できよう。

6. 全般的生活満足度を規定する要因

全般的生活満足度を規定する要因を明らかにするために分析に投入した変数は、幸福感の場合と同様、年齢、性、健康度自己評価、学歴、職業の有無、年収、居住形態、居住年

表10 全般的な生活満足度の重回帰分析 (N=419)

説明変数	標準偏回帰係数 β	相関係数 γ
年齢	.1946**	.1136*
性(男性=1)	-.0794	-.0426
健康度自己評価	.1598***	.2161***
学歴	.0876	.0185
職業の有無(有職=1)	.0347	-.0361
年収	.2127***	.1431**
居住形態(子と同居=1)	-.0344	-.0331
居住年数	-.0417	.0062
住宅取得の有無(分譲=1)	.0834	.1128*
居住階数	-.0167	-.0309
名古屋市内への転居希望 (なし=1)	.0679	-.0815
情緒的サポート得点	.1578*	.2234***
手段的サポート得点	.1049	.1998***
ネガティブサポート得点	-.0853	-.0013

R = .362

F = 5.507*** **p<.001 *p<.01 *p<.05

数、住宅取得の有無、居住階数、名古屋市内への転居希望、情緒的サポート得点、手段的サポート得点、ネガティブサポート得点の14変数である。表10から分かるように、 β (標準偏回帰係数)が有意であったのは、年齢、健康度自己評価、年収、情緒的サポート得点の4変数であった。すなわち、年齢が高いほど、健康であるほど、年収が多いほど、情緒的サポートが多いほど、全般的な生活満足度が高いと言える。幸福感の場合と比較すると、全般的な生活満足度は、性別や名古屋市内への転居希望の影響を受けないことが分かる。

また、サポートの3側面について見ると、幸福感が手段的サポートの影響を受けるのに対し、全般的満足度は情緒的サポートの影響を受ける点が示唆的である。つまり、ソーシャルサポートは幸福感や生活満足度といった心理的適応に影響を及ぼすが、その影響の仕方はやや込み入っており、実体的な、手段的なサポートの量は幸福感の高低を規定し、他方、情緒的なサポートの量は全般的満足度の高低を規定している。このことから、心理的な適応とサポートの関係は、次元(要素)ご

とに下位分割して分析する必要があることが分かる。

7. 高蔵寺ニュータウンに対する生活満足度を規定する要因

高蔵寺ニュータウンに対する生活満足度を規定する要因を明らかにするために分析に投入した変数は、年齢、性、健康度自己評価、学歴、職業の有無、年収、居住形態、居住年数、住宅取得の有無、居住階数、名古屋市内への転居希望、情緒的サポート得点、手段的サポート得点、ネガティブサポート得点の14変数である。表11から分かるように、 β (標準偏回帰係数)が有意であったのは、年齢、名古屋市内への転居希望の2変数であった。すなわち、年齢が高いほど、名古屋市内への転居希望がないほど、高蔵寺ニュータウンに対する生活満足度が高いことが分かる。

表11 高蔵寺ニュータウンに対する生活満足度の重回帰分析 (N=421)

説明変数	標準偏回帰係数 β	相関係数 γ
年齢	.1977**	.0961*
性(男性=1)	-.0886	-.0419
健康度自己評価	.0623	.1000*
学歴	-.0438	.0064
職業の有無(有職=1)	.0573	-.0227
年収	.0868	.0746
居住形態(子と同居=1)	.0137	.0048
居住年数	.0064	.0417
住宅取得の有無(分譲=1)	.0796	.1048*
居住階数	-.0211	-.0176
名古屋市内への転居希望 (なし=1)	.1880***	.1787***
情緒的サポート得点	.0918	.1492**
手段的サポート得点	.0255	.1340**
ネガティブサポート得点	.0909	.1152*

R = .2706

F = 3.368*** **p<.001 *p<.01 *p<.05

8. ソーシャルサポートを規定する要因

さて、いかなる人間も、程度の差こそあれ、家族、親族、近隣、友人をはじめとする他者

との社会的ネットワーク（社会関係）の網の目の中で生活をしている。また、人間は、そうしたネットワーク上で他者に助けられたり助けたりして社会的援助を実行している。こうした社会的援助をソーシャルサポート（Social Support）と呼ぶ。

しかしながら現在までのところ、ソーシャルサポートについて研究上の共通理解があるわけではない。ここでは、暫定的に「家族、親族、近隣、友人といった恒常的な人間関係を媒介に展開される情緒的、手段的（物質的）な支持や援助」と定義づけておきたい。

こうしたソーシャルサポートを調査する場合に区別すべき重要な次元が二つある。第一は、サポートの種類である。サポートの種類の分類方法についても諸説あるが、本調査では、情緒的サポート、手段的（物質的）サポート、ネガティブサポートという代表的な3つのサポートに着目した。情緒的サポートは、相手に対する愛情や親近感の表現、行動や見解への肯定や是認を含む情緒面での支持を意味する。手段的（物質的）サポートは、問題解決のために必要な情報、物質、尽力を提供することによる直接的援助を意味する。ネガティブサポートは、最近注目を集めているサポートで、「ありがた迷惑」に相当するサポートを意味する。第二は、サポートの方向である。サポートを提供する側面に着目するのか、サポートを受領する側面に着目するのかという次元である。

本調査では、対象者がソーシャルサポートを受領する側面のみに限定し、上記の3つのサポートそれぞれについて、サポートを提供してくれる他者を(a)配偶者、(b)配偶者以外の同居家族、(c)別居子・親戚、(d)同一マンション内の友人、(e)ニュータウン内の友人、(f)ニュータウン外の友人の6主体の中から、複数回答の条件のもとで、選択してもらった。

情緒的サポートに関しては、「心配事を聞いてくれる」「気を配ってくれる」「元気づけて

くれる」「くつろいだ気分にさせてくれる」の4項目、手段的サポートに関しては、「短期間の介護をしてくれる」「長期間の介護をしてくれる」「まとまったお金を工面してくれる」「留守番を頼める」の4項目、ネガティブサポートに関しては「いらいらさせたり、怒らせる」「文句や小言を言う」「余計な世話をする」「面倒をかける」の4項目について、それぞれ前述の6主体が当てはまるかどうかを回答してもらった。なお、各サポートとも単純加算でサポート量を測定している。

ソーシャルサポートは幸福感や生活満足度といった心理的適応に影響を及ぼしていた（ただし、高蔵寺ニュータウンに対する生活満足度には全く影響がなかった）。

そこで、ここではそのような影響を及ぼすソーシャルサポート自体を規定する要因について明らかにしたい。

(1)情緒的サポート

情緒的サポートを規定する要因について明らかにするために分析に投入した変数は、年齢、性、健康度自己評価、学歴、職業の有無、年収、居住形態、居住年数、住宅取得の有無、居住階数、名古屋市内への転居希望の11変数である。表12が示すように、 β が有意であったのは、性、健康度自己評価、年収、居住形態

表12 情緒的サポートの重回帰分析 (N=465)

説明変数	標準偏回帰係数 β	相関係数 γ
年齢	-.0856	-.1207**
性（男性=1）	-.1266*	-.0461
健康度自己評価	.1028*	.1182*
学歴	.0145	.0736
職業の有無（有職=1）	-.1091	.0407
年収	.1290*	.1274**
居住形態（子と同居=1）	.1412**	.1693***
居住年数	.0368	.0373
住宅取得の有無（分譲=1）	-.0567	-.0015
居住階数	.0129	.0201
名古屋市内への転居希望 （なし=1）	.0356	.0473

R = .2147

F = 3.038*** ***p < .001 **p < .01 *p < .05

表13 手段的サポートの重回帰分析 (N=468)

説明変数	標準偏回帰係数 β	相関係数 γ
年齢	-.0749	-.1613
性(男性=1)	.0078	.0885
健康度自己評価	.0784	.0935*
学歴	-.0330	-.0510
職業の有無(有職=1)	-.1373*	.0489
年収	.1095	.1537***
居住形態(子と同居=1)	.2668***	.2882***
居住年数	.0648	.0965*
住宅取得の有無(分譲=1)	-.0662	-.0053
居住階数	-.0296	.0121
名古屋市内への転居希望 (なし=1)	.0998*	.1342**

R = .3236

F = 5.964*** **p<.001 *p<.01 *p<.05

の4変数であった。すなわち、女性ほど、健康度自己評価が高いほど、年収が多いほど、子と同居しているほど情緒的サポートが多い傾向にある。健康度自己評価が高いほど情緒的サポートが多いという結果は意外であるが、情緒的サポートの期待(知覚)ができるためには、人間関係というネットワークが前提としてあり、そのネットワークの形成には健康であることが前提になっているということであろう。

(2)手段的サポート

手段的サポートを規定する要因について明らかにするために、情緒的サポートの場合と全く同様の11変数を分析に投入した。表13が示すように、 β が有意であったのは、職業の有無、居住形態、名古屋市内への転居希望の3変数であった。すなわち、無職の人ほど、子どもと同居している人ほど、名古屋市内への転居を考えていない人ほど、手段的サポートが多い傾向にある。

(3)ネガティブサポート

ネガティブサポートを規定する要因について明らかにするために分析に投入した変数は、年齢、性、健康度自己評価、学歴、職業の有無、年収、居住形態、居住年数、住宅取得の有無、居住階数、名古屋市内への転居希望の

表14 ネガティブサポートの重回帰分析 (N=443)

説明変数	標準偏回帰係数 β	相関係数 γ
年齢	-.0921	-.2482***
性(男性=1)	.0390	.1428***
健康度自己評価	-.0235	.0370
学歴	-.0029	.1434**
職業の有無(有職=1)	.0393	.2092***
年収	.1607**	.2623***
居住形態(子と同居=1)	.1420***	.2357***
居住年数	-.0828	.0450
住宅取得の有無(分譲=1)	.0357	-.0747
居住階数	.0082	.0454
名古屋市内への転居希望 (なし=1)	-.0059	.0384

R = .3090

F = 5.241*** **p<.001 *p<.01 *p<.05

11変数である。表14が示すように、 β が有意であったのは、年収、居住形態の2変数であった。すなわち、年収が多いほど、子と同居しているほどネガティブサポートが多い傾向にある。年収が多い場合、交友関係が大きくなりすぎ、ネットワークが大きい分だけ、その中にネガティブサポートを包含してしまう可能性が高まるということであろう。また、子と同居することは、情緒的サポートおよび手段的サポートを多く受領することになるが、人間関係を媒介にしているために、歓迎されないネガティブサポートをも獲得してしまう可能性が高いということである。

9. 結論

本調査の分析により、以下の7点を結論として示すことができる。

- ①サンプルの基本属性の特徴としては、50-74歳の集合住宅居住者の約4分の3は男性であること、女性には一人暮らしが多いこと、男性の方が高学歴、高収入であることが挙げられる。
- ②名古屋に対する意識については、名古屋への転居を希望するという回答者が全体の4分の1弱であった。全体として低いなかで、

名古屋に住んだことのある人は、ない人に比べて名古屋に住みたいという希望が強い。一度住むと、名古屋の良さが分かるということである。

- ③集合住宅に居住する高齢者の幸福感は、日本全体の高齢者の幸福感に比べて低い。この点については、一戸建ての高齢者と比較する必要がある。特に、男性高齢者の幸福感の低さについては、詳細に検討することが不可欠である。
- ④幸福感の大きさを規定する要因として、高年齢、女性、健康の良さ、高収入、手段的サポートが大きいこと、定住志向であることの6要因が明らかになった。
- ⑤全般的な生活満足感の大きさを規定する要因としては、高年齢、健康の良さ、高収入、情緒的サポートが大きいことの4要因が挙げられる。
- ⑥高蔵寺ニュータウンに対する生活満足感の大きさを規定する要因として、高年齢、定住志向であることの2要因が明らかになった。74歳以下という今回の調査の条件のもとでは、年齢が高いことは、幸福感、全般的な生活満足感、高蔵寺ニュータウンに対する生活満足感のいずれに対してもプラスに機能するのである。
- ⑦ソーシャルサポートの3次元のうち、情緒的サポートについては、女性、健康の良さ、高収入、子と同居という4要因が、手段的サポートについては、無職、子と同居、定住志向であることの3要因が、それぞれプラスの影響を及ぼしている。他方、ネガティブサポートは、高収入、子と同居の2要因が影響を及ぼしている。

最後に、今後の課題としては、以下の点が挙げられる。今回の調査は50～74歳のミドル世代・シルバー世代を対象にしたものの、平均年齢は60歳前後と比較的若いサンプルであった。そのため、1. (1)の「研究の目的」で指摘したようなニュータウンを

めぐる問題性は顕在化してはいなかった。本調査のサンプルは、ランダムサンプリングによって得られた極めて質の高いサンプルなので、5年後をめどに、同一サンプルの追跡調査（パネル調査）を行い、名古屋に対する意識や幸福感、全般的な生活満足感、高蔵寺ニュータウンに対する生活満足感、さらにソーシャルサポート等についての変化を確認し、そうした変化を引き起こす要因を突き止めることが今後の大きな課題である。

【注】

- (1)平成2年の国勢調査によれば、65歳以上の高齢者が占める割合は、春日井市全体で8.0%であるのに対し、高蔵寺ニュータウンでは12.4%となっており、オールドタウン化が進行している。
- (2)報告書では、本稿で取り上げている項目に加えて、①高齢者に対する保健福祉サービスの認知、利用希望、②生き甲斐の内容、③21世紀の高蔵寺ニュータウンの望ましいあり方（自由回答）等について分析考察を行っている。
- (3)集合住宅は、建築基準法に基づき、3階建て以上の高層住宅に限定した。
- (4)調査員が個別訪問して対象者に調査票を配付し、後日再訪問してそれを回収する調査法のことである。
- (5)性別もしくは年齢が無回答のケースが6サンプルあり、合計数は541サンプルとなっている。以下、合計が547サンプルに満たない場合はすべて無回答のケースであり、集計から除いている。

χ^2 検定（カイ2乗検定）は、度数分布に関する仮説の検定で最も広く使われる。 χ^2 値は、それぞれのセルについて、（観測度数－期待度数）²/期待度数という値の総和として求められる。期待度数は、2つの要因が独立であるという仮説の下で計算され

る。i 行 j 列の期待度数は、そのセルを含む行と列の周辺度数の比率（割合）の積に全体の度数をかけたものとなる。クロス集計の場合、行の変数と列の変数が独立であるということを仮説として検定が行われ、 χ^2 値が大きいほど関連性があることを示している。この検定は帰無仮説の下で χ^2 総計量の分布が、サンプルサイズが大きくなるにつれ、 χ^2 分布で近似できることに基づく。（竹内啓監修『SASによるデータ解析入門』東京大学出版会、1987年）

なお、表 1 から表 5 の下にある Cr. V (Cramer's V) は、クラマー係数と言い属性相関係数の一種である。表中のクロス表の表側のカテゴリ数を P、表頭のカテゴリ数を Q、サンプル数を N とすると、この係数は以下の公式で計算される。クラマー係数は、0 から +1 までの値を取り、数値が大きいほど相関が強いことを示す。

$$\text{Cr. V} = \sqrt{\frac{\chi^2}{N \cdot \min [(P-1), (Q-1)]}}$$

- (6)旧制については、尋常高等小学校、高等小学校卒業を低学歴、中学校、高等女学校、実業学校、師範学校、高等専門学校、高等師範学校卒業を中学歴、大学卒業以上を高学歴とした。新制については、中学校卒業を低学歴、高等学校、専門学校、短期大学、高等専門学校卒業を中学歴、大学卒業以上を高学歴とした。

【付記】

調査を進めるにあたり春日井市には、ひとかたならぬお世話になった。記して感謝する次第である。

調査設計と調査実施の段階では、山内正照（現財名古屋都市整備公社）が担当した。

本稿の内容については、3. 対象者の基本属性の作表、作図および 4. 名古屋に対する意識を（財）名古屋都市センターの大村真司が、それ以外を金城学院大学の西下彰俊が担当した。

編集後記

バブル経済が崩壊し、民間企業も自治体も資金繰りや財政難で、「都市再開発」は激しい時代を迎えます。

一般に「都市再開発」といえば、本誌の中でも取り上げていますが、地区再開発 (redevelopment)、地区修復 (rehabilitation)、地区保全 (preservation) といった3つの概念があります。しかし、今日までの日本においては、老朽化した建物を除去し、新しい建物を建設するスクラップ・アンド・ビルド型の地区再開発に集中しています。

今回のテーマは「都市再開発」。英名「Urban Regeneration (都市の再生)」のように広義の「都市再開発」を特集しています。国内・国外の再開発事業を紹介するとともに、商業の活性化、高齢者の住宅問題・福祉計画などの観点から「都市再開発」を論じています。また、これからの「都市再開発」の進め方についても言及しています。

今後、日本の経済は右肩あがりの経済成長を望めない状況にあり、また、自治体においても行財政改革が推進され、大規模な事業などの見直しが進められています。さらに、建築物も含めた資源のリサイクル、地球規模での環境保全の時代を迎えています。このような中、今後「都市再開発」は、地区再開発型から地区修復型・地区保全型の「都市再生」が中心になり、その内容も高齢化社会の到来による高齢者でも使いやすい施設、あるいは情報化時代の進展による執務環境を重視したオフィスなど、量から質への転換が求められる時代になると考えられます。

今回の特集が、今後の「都市再開発」を進めて行くあたり、読者の皆様の各地での取り組みに何らかの参考になれば幸いです。

最後に、今回原稿執筆の依頼にあたりましては、インターネット上のホームページからの情報をもとに、名古屋都市センターが初めて情報交流させていただいた方が多かったのですが、突然の依頼にも拘わらず快くお引き受けいただきました。厚くお礼申し上げます。

アーバン・アドバンス No.10

1998年3月発行

編集・発行

財団法人名古屋都市センター

〒460-0022 名古屋市中区金山二丁目15番16号

Tel: 052-321-1441

Fax: 052-321-1491

印刷

長苗印刷株式会社



アーバン・アドバンス

Urban Advance

NO.10 1998.3