

脱工業化時代の都市計画



技術解説

大型再開発の動向

近年、各地で大型の再開発が話題になっている。東京の大川端プロジェクト、神戸のハーバーランドや大阪の西および北梅田地区などがそう。これに加えて、主に製鉄を中心とする臨海地域の工場跡地再開発が各地で検討されている。これらはいずれも工業化時代に形成された土地利用の転換という意味あいをもっている。

わが国の経済成長を支えてきた産業は、経済環境の国際化の進展に伴って今大きく変化しようとしている。いわゆる重厚長大型の産業が後発の海外の産業地域に移り、わが国自体の産業構造が新しい構造に変わることをせまられているのである。この結果、かつての工場や倉庫地帯の役割が失われ、空洞化しつつあり、これへの対応が都市整備上の一大課題となっている。

一方、近年完成した大型再開発では、東京のアーク・ヒルズが評判をとった。ところがこれは、上記とは少し異なる再開発なのである。アーク・ヒルズが開発された土地は、もともと低層木造住宅が立地する傾斜地で、再開発が必要とされていた地区であった。ここでディベロッパー主導型の再開発が行われたのである。これに先の大型再開発とは違った背景があるというのは、これまでの都市形成の過程で生じてきた木造の密集市街地の老朽化、環境悪化が著しく、その整備が必要となった結果であることだ。

アーク・ヒルズのように都心に近いところでは、土地の高度利用への需要もあり、容易ではないが、再開発が可能である。実際アーク・ヒルズの完成には20年の年月を要した。ところが、少しはなれた地域だと、なかなか再開発が進ま

ないのである。

新しい手法の検討

このふたつの方向の都市整備は、わが国のみではなく、欧米先進諸国都市の共通の課題となっている。これまでの都市開発は工業化時代の都市開発であったが、こうした世界的状況は、脱工業化時代の都市整備の新しい方向が必要とされていることを示している。

市街地にはそれぞれの地区ごとに、そこに建つべき建物の形態を規定する建ぺい率や容積率が都市計画によって決められている。例えば商業地区では建ぺい率100パーセント、容積率1000パーセントというように、敷地いっぱい10階まで建てられる地区もある。また用途地域が決められており、そこに建てられる建物の種別が制限されている。従って、これまでの工業化時代にマッチした土地利用規制が、産業構造が変化すると、さまざまなところで不都合が生じてくる。

一番わかりやすいのが、臨海地域である。ここは臨港地帯であり、工業専用地域となっている。工場跡地ができたといっても、規制があるために、簡単にそこに住宅を建てるわけにはいかない。また、都心に近いと地価が事業に反映するために、再開発といっても、規制が強いと、採算がとれないということも考えられる。

そこで検討されているのが、インセンティブ・ゾーニングやスーパー都市計画である。インセンティブ・ゾーニングはその事業が公共的な整備に貢献度が大きい場合、規制を緩めて再開発を誘導しようとするもので、後者は、大規模な再開発については、現在の諸規制を全て白紙にして、その地域にふさわしい開発を大所高所から検討しようとするものである。しかし、規制緩和といっても、その判断を誤るとかえって

*鳴海邦碩 (Kunihiro NARUMI), 大阪大学工学部環境工学科, 助教授, 工学博士, 都市計画

不都合を起こす可能性がある。

ミスマッチのない都市整備

川上秀光氏は東京の中心市街地構造を、心、軸、環、棹の構造化という概念でとらえ、新しい副都心の形成のためにはこの構造を延伸するか、あるいはこれに相当する新しい構造をつくり出す必要があることを示している¹⁾。すなわち、これまで形成されてきた都市構造の上に将来の都市整備は行われなければならないし、その構造自体を再編しようとするならばそれなりに交通などの基盤整備が必要であるというのである。

再開発は、日本だけではなく、ヨーロッパなどの都市においてもむずかしい問題である。特に、居住者の多い市街地の再開発がそうだ。アムステルダムの例だが、市がインナー・タウンの住環境水準が悪い地区の再開発にとりかかったのである。ところが住民達は、そこでの生活がまだまだ多くの利点—廉価な家賃、活き活きとして賑やかな近隣、安いお店やマーケット—を備えていることに気づき、この再開発に反対したのである。1969年のことである。

長い間対立が続き、次のような方針を市が打ち出したのは1978年になってからであった。「原則として、保存と修復が取り壊しや新築より優先される。同国に全域を取り壊すのではなく、

段階的に、関係のある住民との密接な協力のうちに再開発が遂行されなければならない」。

庶民の生活の場になっているところでは、空間の形態をあまりにもドラスティックに変えてしまわないこと。事前事業の生活に連続性があること。こうした再開発の考え方は、このアムステルダムの例のみではなく、他の国の都市においてもみられるのである。

住宅形態の変化

次に住宅に着目して都市の変化をみてみよう。市街地の変化で顕著なもののひとつは、住居の立体化が進行していること、すなわち、マンションが増加していることである。邸宅の跡や、倉庫や工場の跡地がどんどんマンションに変化していつている。最近では住宅を購入するといえはだいたいのマンションを思い浮かべるぐらいである。現実にはマンションなどの中高層集合住宅に住む人が増加しているのである。

国勢調査によると、三大都市圏の世帯のうち、中高層集合住宅に居住しているものは、昭和50年9月以前に入居した世帯では11.7パーセントであり、昭和54年10月から55年9月までに入居したものでは、30.2パーセントになっている。着工新築住宅に占める共同住宅の比率をみてもこの数年来つねに40パーセントを越えている。

大阪市内の各区におけるマンションの分布を

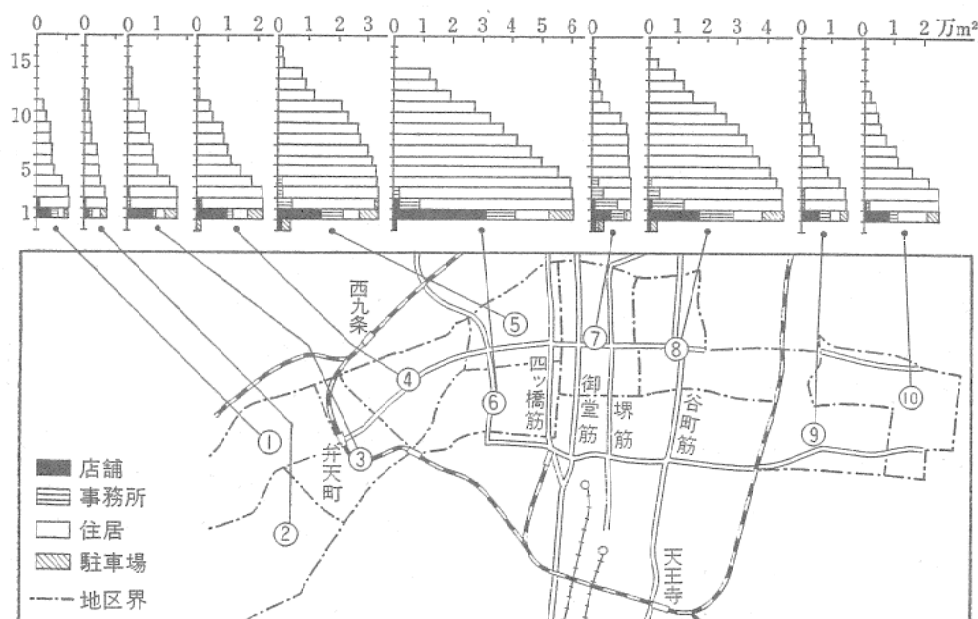


図1 詳細調査区域の地区別・階別・用途別のマンション延床面積

みると、昭和52年度時点で約3600棟、58年時点で約5000棟ある。大阪市の港、西、東、東成区の4つの区における実態をもう少し詳しくみると、全地区のマンションは合計で891件あった²⁾。各地区ごとのマンションの延べ床面積を階別に合計して示したものが図-1である³⁾。図中で⑦の地区が都市の核的な地区であるが、このすぐ外側にマンション床のストックが多く、また、住居外の専用床が他地区に比べ上階まで上がってきている、などの特徴がみられる。

こうしてみると大阪の都心地区では、マンションによって、居住用の形はとっているものの用途のあいまいな床が供給されているとみることができる。それはいわば、併用住宅の中高層化であり、下町の立体化でもある。

都心およびその周辺地域においては、居住外利用の住戸がふえたり、あるいは、事務所ビルへの需要がそれほど強くないため、多目的利用が可能なマンションが供給されることになる。この傾向は、東京に比べて大阪においてより強いと考えられるが、このあたりについて東京での調査では次のようにまとめている⁴⁾。

① 事務所ビルの場合、一区画の広さがある程度広くなり、スペースをあまり必要としない小規模事務所の需要に応える供給が少なく、マンションにその供給を求めることになること。

② 分譲形式の事務所ビルは少なく、資産保有を考えた場合どうしてもマンションになること。

中高層建築に住宅的要素がどの程度入り込んでくるかは、上のような需要のバランスによって決定されと考えられ、これを規制する明確な手立てはない。むしろ、このような機能が中高層ビルのなかに入り込んでくることを都心およびその周辺地域ではひとつの前提として考える必要があるのではないだろうか。

居住する場としての都心

地価が高騰し、かなりの遠方に出ていっても戸建て持家の価格が手ごろな価格にならない。遠くに出れば出るほど、自然環境は豊かだが、生活施設の整備が遅れている。それよりも街に

近い所で、手ごろなマンションにでも住んだ方がいいのではないか。こうした過程で都心地区が熱いまなざしでみられるようになってきた。back to the city, gentrification, citification, revitalization という一連のあい言葉がそれである。郊外開発の急速な進展に伴って、さびれたり、空洞化した都心やその周辺地区には、これまで蓄積されてきた社会資本のストックが厚い。これを活用することによって新しいスタイルの居住地が形成できないかというわけである。

社会学者の奥田道大は、都心に住む夫婦と郊外に住む夫婦とは違った生活スタイルにあることを指摘し、都心派のライフ・スタイルとして次のように整理している⁵⁾。

- ① 長男一長女どおしの結婚
- ② 集合住宅住まい
- ③ ほどほどの近隣間感情と近隣関係
- ④ 身近な生活施設への関心
- ⑤ さまざまな動機とイメージ幅をもつ大都市への生活拠点
- ⑥ ふるさと感、四季感の生活行事への織り込み
- ⑦ 都市的アメニティ志向
- ⑧ 盛り場との日常接触

こうしたライフスタイルをもつ都心派は、大都市圏居住者の第2、第3世代が世帯を形成する過程で、増加してくることが考えられる。そのとき、都心はどのような環境であることが望まれるのだろうか。

現在の都心居住者の履歴

大阪市の市街地は大阪大都市圏の中心地域であり、都心、郊外、農山漁村という地域類型からすれば、都心に該当する地域である。ひとことで都心地域といっても、多様な型の地区によって構成されているわけで、このなかからふたつのタイプの市街地なり住宅の類型を取り出し、居住者の履歴の特性をみることにしよう。ひとつは、形成時期の古い、商工機能を色濃く残した旧来型の市街地であり、ひとつはそうした地区やその周辺に新しく建てられたマンションである⁶⁾。

表1 マンション居住者、旧来型市街地居住者の居住の履歴

A. マンション居住者の履歴

①都心4区の親の家から子が独立……………	12.0%
②都心4区内での移動……………	26.9%
③その他の大阪市内からの転入……………	22.5%
④京都・兵庫・奈良および大阪府下からの転入（Jターンを含む）……………	22.5%
⑤その他の都道府県からの転入……………	3.2%
⑥都市4区出身者のUターン……………	11.2%

B. 旧来型市街地居住者の履歴

(1)その地区出身もしくは昭和29年以前より居住	
①職住一致あるいは近接地で自営……………	35.6%
②職住が分離……………	31.1%
③①・②以外……………	10.7%
(2)地区外出身で昭和29年以降に居住を開始	
④職住一致あるいは近接地で自営……………	14.5%
⑤職住が分離……………	8.0%

居住の履歴からみると、マンション居住者は表1 Aのようなタイプに分けられる。都心四区に居住歴をもつものが、①、②、⑥で合計50.1%になる。都心マンションの居住者の半分以上が都心出身者なのである。これに市内居住歴をもつ③を加えると、72.6%となる。都心マンションの居住者の大半が、大都市の中心地域で居住した経験をもっているのである。

次に旧来型市街地の居住者の履歴をみてる

と、表1 Bのようになる。このなかで、①、②③がその地域の出身もしくはそこでの居住歴の長い層で、合わせて77.4%もある。住まいだけを求めてその地区に来たと思われる者⑤は8%にしかすぎない。

この調査でみるかぎり、都心地区の旧来型市街地の住民、マンションの住民ともに、都心地区の出身であったり、長い居住経験をもったりして、都心地区とのつながりを強くもっている。これから推測すると、都心地区の出身者は都心居住志向をもっているともいえよう。

住宅地としての都心地域のイメージ

先に述べた大阪市における都心部のふたつのタイプの居住地または住居に居住する人達に対し、身のまわりの総体的な環境についての満足度評価と、環境の諸項目との相関を、アンケートによって調べてみた。相関係数は0.3どまりではあるが一定の傾向をつかむことはできる。（表2）。

旧来型市街地居住者、マンション居住者に共通して、環境の総合評価との相関が総体的に高い項目は、「町並みがきれい」、「町に活気がある」、「古くからの家並み、くらしがある」という3項目である。それぞれ、

表2 環境の総合評価と環境諸項目との相関係数

	旧来型市街地居住者	マンション居住者
公園や広場が近くにあること	0.2452	0.2773
車の通らない安全な道があること	0.2828	0.2066
道に沿っていろいろの店があること	0.1277	0.2483
駅などが近く、通勤・通学に便利なこと	0.0741	0.2016
都心の繁華街に近く、利用しやすいこと	0.1336	0.2044
火災に対して安全であること	0.1825	0.3022
夜道でもそれほど不安がないこと	0.1916	0.1992
日照や通風の条件が良いこと	0.2376	0.1339
町並みがきれいなこと	0.3393	0.3067
店や仕事場が多く、町に活気があること	0.3374	0.3035
喫茶店その他、なじみの店があること	0.1902	0.1396
近所の人の気心が知れていること	0.2630	0.1352
いろいろな年齢・職業の人が住んでいること	0.2910	0.1782
親が近くに住んでいること	0.2255	0.1269
兄弟や親族が近くに住んでいること	0.1768	0.1654
遊びやけいごとの仲間が住んでいること	0.1819	0.1319
地蔵盆やまつりなどの地域行事があること	0.1862	0.1531
人口がふえ、新しい居住者が住みつくこと	0.3418	0.0779
建替え・新築などにより町が変っていくこと	0.2674	0.2174
古くからの家並み、町のくらしがあること	0.3112	0.2839

「町並みがきれい」……………→ 空間性

「町に活気がある」……………→ 経済性

「古くからの家並みとくらしがある」

……………→ 歴史的、社会的連続性

とみることができよう。これはこうした条件が現在あるということではない。こうありたいと思われている条件である。

住環境整備要求

同じ調査から住環境に対する評価をみてみよう。旧来型の市街地居住者で環境に不満ありとするものが全体で、11.2%、不満なしが63.6%わからないが25.2%である。不満の高い項目が、順に「安全な道」、「町並みがきれい」、「火災に安全」、「日照・通風が良い」、「公園・広場がある」などがあげられる。

次に、マンション居住者についてみると、不満ありが、全体で25.2%で、旧来型居住者よりも高い数値を示す。不満の高い項目では、「安全な道」「町並みがきれい」が突出しており、「公園や広場」、「夜道に不安がない」、「日照・通風がよい」が30%弱であげられている。

不満項目のなかで特徴的なものをみると、旧来型市街地居住者の「火災に対して安全」と、マンション居住者の「夜道に不満がない」とい

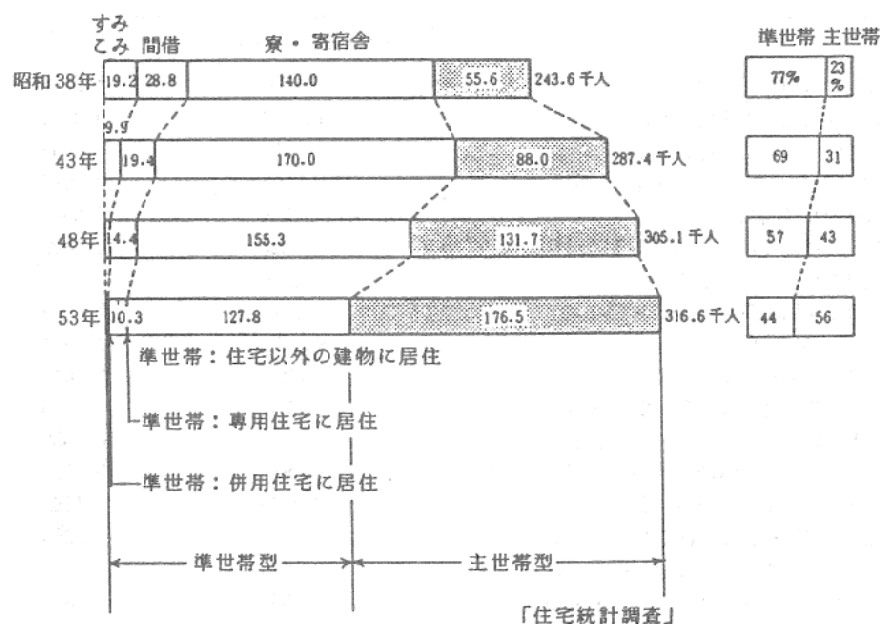
う項目である。旧来型市街地居住者の不燃化建築物への潜在的な要求、マンション居住者の視線の死角、夜の都心空間への不安、は将来の都心の住環境整備を考えるうえで考慮されなければならない。

既成市街地の整備方向

産業構造の転換が進行しつつあるなかで、都市空間の再編も進みつつある。将来、先に述べた大型の再開発はこうした変化のなかでも、ドラスティックな現象のひとつである。小規模ではあるが、市街地内の工場や倉庫の跡地がマンション化しつつある現象もそうである。

こうした変化に加えて、住宅市場や需要の変化は都心を熱いまなざしで見ると生み出しつつある。既成市街地のなかに、新たに住宅がどのように織り込まれていくかが重要な鍵をにぎっているのである。

都心志向の人達の特徴は先にみたところであるが、単身者の準世帯（下宿や寮住まい）から普通世帯（普通の住居に住む）への移行が著しい³（図2）。一方で、木賃アパートの老朽化が進行し、またそうしたアパートが立地する地域の環境水準も良くないこともあって、ワンルーム・マンション等へその需要が移行している。



【兵庫の住宅事情—昭和59年住宅需要実態調査の結果—】より

図2 単身者住宅の変化

こうした傾向もあわせて、都市においては質の高い賃貸住宅への需要がもっと高まることが予想される。24時間都市活動の進行は、都心近くにもっと多くの人々が住むことを要求するだろう。そうした人は都心にセカンド・ハウスを借り、遠い郊外に住宅を所有するという形をとるかもしれない。また、親が住宅を所有していて、子が都心に住宅を借りているといった、ネットワーク居住がひとつの都市での住まい方の型になっていくことも充分予想されるのである。

また、賃貸住宅は土地の売買を行わずして住宅供給が可能である点から、地価の影響を顕在化させないというメリットもある。こうした方向で、土地所有者の安定した資産運用を保障したうえで、賃貸住宅の供給が進んでいくことが望まれる。

こうした地区の整備のために、住環境整備モデル事業、木造賃貸住宅地区総合整備事業、沿道環境整備事業のような誘導措置が打ち出されてはいるが、「そこに人々が住みながら」の改善であるために、整備は容易ではない。共同化

するにしても事業に結びつくまでの合意形成のコストが大きくなるという点もある。一定の社会資本投資を行うことを介在させながら、多面的な対応をとっていくことが必要である。

〔参 考 文 献〕

- 1) 川上秀光「東京の中心市街地動向と多心型都市構造論」『都市計画』昭和61年度別冊
- 2) 『京阪神大都市インナーエリア居住等実態調査』国土庁大都市圏整備局（研究主査筆者）
- 3) その階にある用途別の利用単位について床面積を均等に配分し、また、上階がセットバックしているものは1律80%としている。斜線による床面積の通減は考慮していない。
- 4) 向当先生「東京都心における人口定着化の実態に関する調査」『住宅』1981. 7.
- 5) 奥田道大『大都市の再生—都市社会学の現代的視点』有斐閣
- 6) 2に同じ
- 7) 2に同じ

