第 24 回　2016 都市環境デザインフォーラム・関西

再開発でまちを生かす
ースクラップ＆ビルドの将来ー
フォーラム報告書

都市環境デザイン会議・関西ブロック

はじめに

　都市環境デザイン会議は、都市環境デザインを取り巻く諸問題を解決してよりよい都市環境を形成していくために、都市環境デザインに係わる様々な分野や立場の人々の拠り所となり、ネットワークの形成や情報交流の基盤となる組織として1991年に設立され、今年で25年目を迎えています。同時期に発足しました関西ブロックでは、年間 10 回程度開催している「都市環境デザインセミナー」と毎年開催している「都市環境デザインフォーラム」を軸に活発な活動を展開しています。

　今回で24回目を迎える「都市環境デザインフォーラム」は、その時々のタイムリーなテーマを設定し、関西ブロック会員から希望者を募って委員会を設置し、フォーラム委員長のリーダーシップのもと、議論を重ねて企画・実施するという形式で進めております。

　今回は「再開発」にフォーカスし、岡絵理子フォーラム委員長のもとフォーラム委員会での議論を重ね、去る5月28日に阿倍野市民学習センター講堂にて開催しました。テーマは「再開発でまちを生かすースクラップ＆ビルドの将来ー」。まちの個性と魅力の要素となる空間を形成し、新しい時代にまちを生かすという観点で振り返り、「次の時代のスクラップ＆ビルドの可能性」を探りました。

2016年10月20日

都市環境デザイン会議　前関西ブロック幹事
篠原　祥

目次

趣旨説明
再開発でまちを生かす　−スクラップ＆ビルドの将来 - …… 1
岡 絵理子（関西大学 環境都市工学部 教授）

基調講演１
再開発 ～これまでを振り返り展望する…… 3
鳴海 邦碩（大阪大学 名誉教授）

基調講演２
都市の構成要素としての再開発 ～公共性と計画性……13
堀口 浩司（地域計画建築研究所）

パネルディスカッション記録
再開発でまちを生かす　−スクラップ＆ビルドの将来 - ……19

再開発事例集 ……30

おわりに ……36

趣旨説明

再開発でまちを生かす―スクラップ＆ビルドの将来―

岡　絵理子（関西大学）

古今の都市は、建物や施設の更新を繰り返しながら展開してきました。

我が国においては安全面、衛生面で問題のある地区を一掃し、そこに新しいまちをはめ込む、すなわちスクラップ＆ビルドで市街地更新が進められてきました。市街地再開発事業はその最たる例で、木造密集市街地や細街路からなる市街地が更地になり、共同ビルとなりました。近年、ストック活用の時代に入り、これまで善しとされてきたスクラップ＆ビルドが、まちの文脈を断ち切る手法として非難されることもしばしば。確かにいま、まちをつくる私たちは、長屋や路地のある市街地などの多様な町の表情も捨てがたいと感じています。

しかし、近年社会の理解を得ているリノベーション＆コンバージョンという手法は、将来にわたりまちを生かすことになるのでしょうか？　その場の公共性にてらすと、スクラップ＆ビルドでまちを生かすことが必要な場合も多くあります。これからは、地域の生業・暮らしを継続させつつ、その場を読み取り、公共性を担保しながら、まちの個性と魅力の要素となる空間を形成し、さらに周辺に波及効果を及ぼす、そんな新しい時代の “まちを生かす” 再開発の姿が求められています。

関西でこれまで行われてきた再開発を、まちの個性と魅力の要素となる空間を形成し、新しい時代にまちを生かすという観点で振り返り、「次の時代のスクラップ＆ビルドの可能性」を探ります。

この文章は、本フォーラムの主旨文である。2015 年 12 月 25 日、第１回のフォーラム委員会を行った。その後、３回のフォーラム委員会と数名のフォーラム委員によるワーキングで議論を繰り返し、主旨文をつくりあげた。ここでは、この主旨文が生まれた経緯をふまえ、解説を加えたい。

■フォーラムで取り上げる「再開発」

第１回のフォーラム委員会で、「再開発」を取り上げたいと申し出た。すると、その「再開発」は法定再開発か、それとも広義の「再開発」＝大規模市街地の更新か、とたずねられた。「再開発」を語る時、その事業手法がつくられるまちの姿に大きな影響を与えていると誰もが感じていたからだ。しかし、議論を重ねるうちに、気がついた。私たちが目にし、日々利用するのはできあがったまちである。事業手法は、まちを使う人にとっては関係がない。訪れたいまちとなっているか、歩いていて楽しいまちになっているか、そこが問題だ。

だから、本フォーラムでとりあげる「再開発」は、法定再開発事業も含む広義の「再開発」である。私たちが問題としているのは、一定以上の規模の用途を持っていた地域が、一度に取り払われ、そこに道路が整備されたり、新しい建物が建設される、すなわちスクラップ＆ビルドでまちが生まれ変わった時、そのまちがその場所を生かすまちづくりになっているかという点である。

■スクラップ＆ビルドでできたまち

法定再開発事業は、事業に関わる多くの権利者の調整を行い、従後のまちに納めていくことが事業の大きな目的であった。再開発事業が日本で始まった時、プランナーは、市民が都市計画に関わることができる、すなわち都市計画への住民参加の第一歩として、意義のある事業で

あると感じていた。駅前に小さな土地を持っている人はもちろん、小さな賃貸住宅に暮らしている人も、戻ってまたその場所に暮らすということが大事にされた。プランナーは長い時間がかかっても権利調整を慎重に行い、使命感をもって、その事業の遂行に邁進した。そのことが、プランナーの達成感や高揚感をより大きなものにしていたように思える。

再開発、すなわち市街地の更新は、地域がそれまでの、都市計画上好ましくない状況から抜け出し、新しいまちに生まれ変わることが目的であり、そうなることが重要であった。これまでの地域のイメージを払拭することがねらいとなる場合もあった。そのため、地域の歴史的な連続性や、地域のテキストの読み込みはむしろ必要のないことであった。周りと違っていること、周りから際立っていること、そのことが未来的で、重要であった。

■「まちを生かす」ということ

今、大阪では、グランフロント大阪やあべのハルカスとその周辺など、プランナーの知恵を結集し、スクラップ＆ビルドにより生まれ変わったまちが人々の人気を集めている。

一方で、中崎町や空掘など、近代都市計画には則らない、戦前のおもむきの残る町並みや暮らしを垣間見ることのできる地域の人気も高い。このようなまちでは、建物のリノベーションやコンバージョンにより、訪れたいまちを演出し、懐かしい、歩いて楽しいまちとなっている。長い歴史の中で形成したまちの構成は、まねをすることはできても、つくり出すことは難しい。その空間性をそのまま継承することが重要だとされるまちもある。

しかし、このような都市基盤が整っていないまちでは、建物の更新が困難であったり、木造建築物の密集した市街地になっていたりと、安全性がとても確保できないようなまちも少なくない。交通の便もよく立地は申し分ないのに、停滞したまちになってしまっている。スクラップ＆ビルドは、このようなまちを救う一つの手法であることは間違いない。

■スクラップ＆ビルドの将来

これまでのスクラップ＆ビルドとこれからのスクラップ＆ビルドはどこが違うのか。その違いを私たちは十分に認識しなければならない。

これまで通り、地域の生業・暮らしを継続させることは重要である。その上で、その場を読み取り、公共性を担保しながら、まちの個性と魅力の要素となる空間を形成して行く必要がある。地域の文脈をよみ、その歴史性を継続させるという姿勢である。

周辺からかけ離れた計画を行うのではなく、周囲のまちにとけ込み、周辺に波及効果を及ぼす、そんな新しい時代の “まちを生かす” 再開発の姿が求められている。

“まちを生かす”再開発となっている事例を、都市デザイン環境会議関西ブロックの会員に募ってまとめたものが、本冊子の大半の頁をしめている「ト・キ・メ・キ再開発−スクラップ＆ビルドいいとこ集−」である。再開発事例のなかでも、ここが“まちを生かしている”という“いいとこ”を拾い集めたものとなっている。

“いいとこ集”を繰りながら、スクラップ＆ビルドで“新しいまちを生む”のではなく、“まちを生かす”そのような再開発について、本フォーラムで議論できればと考えている。

＜参考文献＞

「特集　都市再開発と住宅」ジュリスト NO.414 、有斐閣、1969

基調講演 1

再開発～これまでを振り返り将来を展望する

鳴海　邦碩（大阪大学名誉教授）

都市が活動し続ける限り都市は変容する。まったく変化しない都市はありえない。少なくとも都市を構成する家々は変容する。しかし、個々の家々の変容は再開発とはいわない。再開発には一定の規模と、計画性ないし公共性が求められる。

■歴史的に見た大掛かりな都市更新

◆17 世紀におけるロンドンの不燃化

1666 年、ロンドンで大火があり、復興によって木造建築が消えた。この大火は、シティーの 6 分の 5 を焼きつくし、13,200 棟の家屋をはじめ多くの建物が焼失した。この時代のロンドンの建物は木骨建築であった。

イングランド王チャールズ二世は、大火の前から建築法の順守を強く求めていた。そして、大火後ただちに、復興に関する勅令を出し、その中で、木造建築を禁止したのである。

再建されるロンドンの建物は、煉瓦造りか石造りとされ、建物の外側を木造にすることは許されず、安普請も厳しく禁止された。膨大な数の建物の再建を素早く行うために、通りのタイプごとの建物の基準が作られた。ルールはできたがそれが実行されなければ意味が無い。そのため新築状況を監視する制度が設けられ、さらには建築資材などの供給にも工夫が凝らされた。

Fig.1 17 世紀のロンドンの復元ＣＧ

そして、6 年を待たずにシティー内の民間建築はほぼ終了したのである。

◆19 世紀のオースマンによるパリ改造

この計画は、大通り整備など近代的な都市の基盤整備によって市街地の不動産価値を高めること、および中世以来の迷路のような街路を整備することによって共和制主義者たちの暴動を制圧するということを容易にするという二重の目的をもっていた。道路整備によって通風などの環境条件が改善され、また、軍隊の素早い移動も可能になる。都市の衛生条件の改善は治安の向上とも重なったのである。

市は家屋を取壊し、代りに樹木を植えた。一方投機家は新しい大通りに沿って建物を建てた。大量の建築需要が発生し建築家不足のため土木技師が建物を設計したと言われる。その結果パリの建物は一様なデザインになった。

パリの建物の半分近くを破壊し新たな建設を引き起こした大規模な事業は、投機家の暗躍、役人の腐敗を招く結果になった。このようなパリ改造をめぐる状況はエミール・ゾラの小説にも描かれている。

◆イギリスのスラムクリアランス

産業革命による都市環境の悪化の深刻化に取り組むために、イギリスでは 1848 年に公衆衛生

Fig.2 1850 年の法律によるパリの新しい道路と収用された土地・建物

法が、さらに 1851 年、労働者階級宿舎法が制定された。

再開発に関連するのは 1875 年に設けられたスラムのクリアランス制度である。クリアランスされた空き地に慈善団体が労働者向けの住宅を建設した。さらに、1890 年、地方自治体がクリアランス空き地に従前居住者のための住宅（公営住宅）を供給できるようになった。

第 1 次世界大戦後、労働者住宅に対する関心がより高まり、1919 年に「住宅・都市計画法」が制定された。これにより公営住宅供給に大規模な国家支援が行われ、公営住宅の建設が積極的に進められるようになった。1930 年代を通じて、スラム住民の再居住のために 273,000 戸、過密居住解消のために 24,000 戸の公営住宅が供給された。

こうしてスラムクリアランス（不良住宅地の改善）が再開発の古典的な課題の 1 つになった。

■1950 年代 1960 年代の世界の再開発

雑誌『建築文化』は 1972 年 2 月号で「世界の都市再開発」を特集した。ちなみに 1969（昭和 44）年に都市再開発法が制定されている。特集の編集にあたったのは佐々波秀彦を代表とする「スペースシステム研究会」である。

特集は都市再開発年表を掲載しており、主として 1950 年代 1960 年代の世界の再開発事例を一覧として整理している。この一覧では「再開発」ではなく「都市更新」という用語を用いているのが興味深い。ここに紹介されたような再開発が団塊の世代たちの関心を引き付けた。

この一覧で「都市更新」事例は次の 6 つの類型にグルーピングされている。「戦災復興型」「スラムクリアランス型」「保存修復型」「都心形成型」「新機能導入型」「住宅団地型」「単発型」で、「新機能導入型」のプロジェクトが最多である。また「保存修復型」の事例も興味深い。

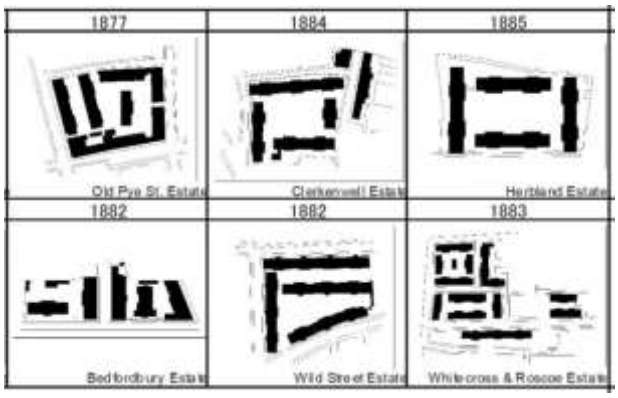


Fig.3 池村友浩、藤谷陽悦、ロンドンの Peabody Trust（慈善団体）住宅の配置計画

入江越しに六角形の平面をもつオフィスビルを見る

ペデストリアンモールのパース

Fig.4 バッテリーパーク

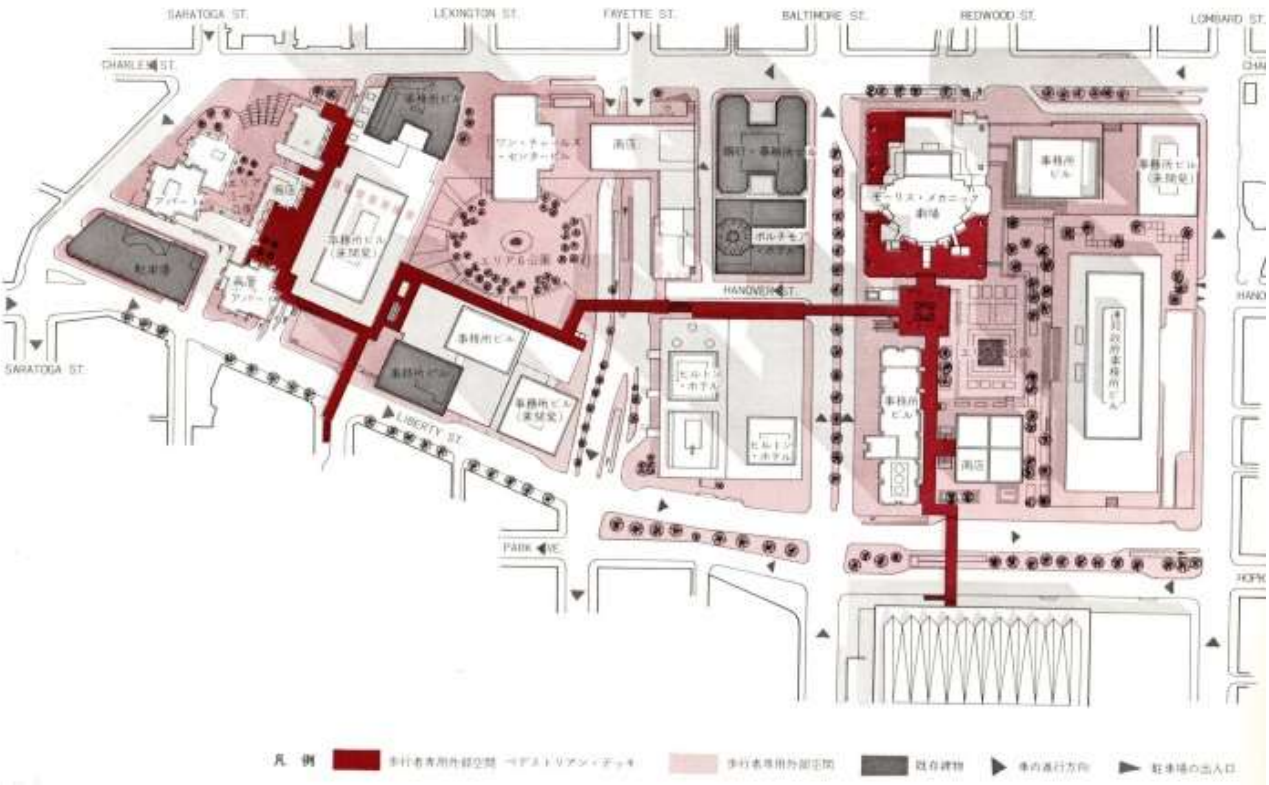


Fig.5 チャールスセンター

＜新機能導入型＞

バッグベイセンター（53. ボストン）
カラマーズタウンセンター（59. カラマーズ、米）
マイルハイセンター（55. デンバー〉
エレファント　アンド　キャッスル（56. ロンドン）
聖アルバンスシビックセンター（57. ロンドン）
チャールスセンター（58, ボルチモア）
デトロイト中心地区（58. デトロイト）
フレスノシティモール（58－64. フレスノ）
トレッペンストラーセ（58. 西独）
ボストンガバメントセンター（60. 米）
リンカーンセンター（60. ニューヨーク）
サウスバンク（61. ロンドン）
ニューキャッスル中心地区（61. 米）
ビーストン中心地区（61. 英）
サットンゴールドフィールド中心地区（62. 英）
ビショップスストートフォード（62. 英）
ハイウィコン中心地区（63. 英）
グランドセントラル（64. ニューヨーク）
スウィンドン中心地区（60. 英）
イエルパブエナ（65. サンフランシスコ）

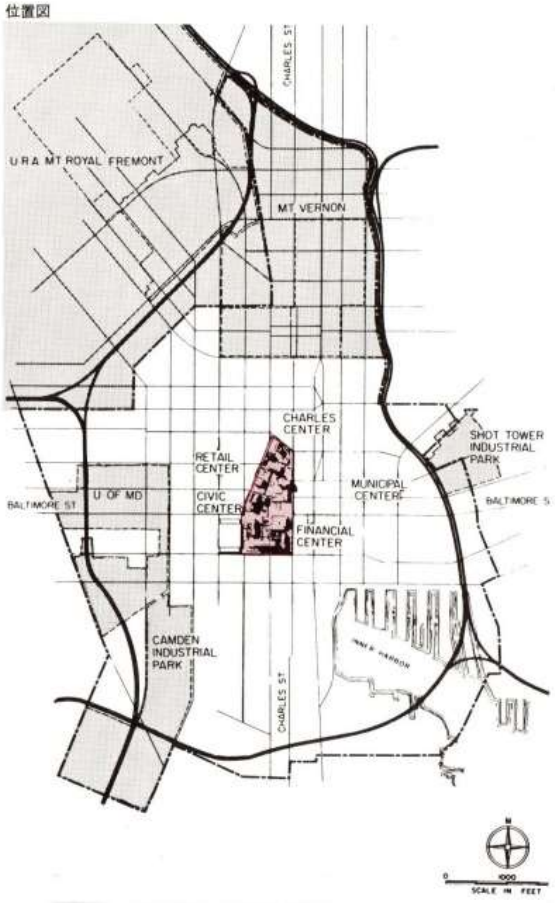


Fig.6 チャールスセンター位置図

Fig.7 ロアーノルマルム

ロアーノルマルム、都心形成型、ストックホルム。第二次大戦終結直後から開始された事業。都心部の歩行者空間化の例としても知られる。

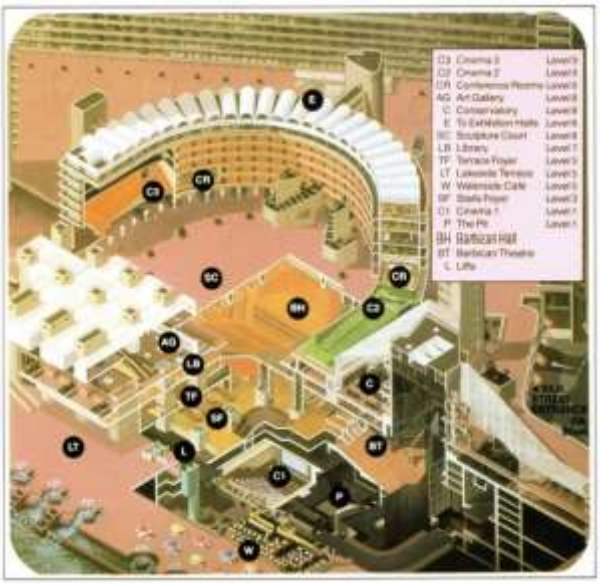


Fig.8 バービガン

バービカン、保存修復型、ロンドン。戦災復興でもある。ローマ時代の遺跡や被災を免れた歴史的建造物の保存に配慮された。

オークランドCBD（64～65. 米）
シラキュースシビックセンター（65. 米）
ノースカントン中心地区（65. 米）
カンサスシティCBD（66. 米）
シティプラザ（66. トロント）
イートンセンター（69. トロント）
バッテリーパーク（67. ニューヨーク）
アトランタCBD（67. 米）
エンバカデロセンター（67. サンフランシスコ）
ミッション地区（67. サンフランシスコ）
ボストンチャーチセンター（68. 米）
バイクプレスマーケット（68. シアトル）
ポートランドセンター（68. 米）
フランクリンマルベリーコリドール（68. ボルチモア）
シカゴシビックセンター（68. 米）
デンバーCBD（69. 米）
パルトデュー（リヨン）

＜保存修復型＞

インディペンデンスホール（フィラデルフィア）
ノースウェストテンプル（フィラデルフィア）
ピッカピエトラ（53. ジェノバ）
バービカン（56－57. ロンドン）
ロンドンタワー（ロンドン）
フランクフルト中心部（西独）

この一覧に掲載された日本のプロジェクトは、新宿西口都心（60）、基町（68）、坂出（62）、住宅公団面開発（65～）であった。当時既に事業事例があった耐火建築促進法、防災建築街区造成法による事業は掲載されていない。

冒頭論文「都市再開発の今日的意義」

佐々波の論文である。佐々波は当時建設省建築研究所にいた。建研に先立って、アメリカのペンシルバニア大学に1年留学し、その後、英、仏、独の大学に留学している。後に筑波大学教授、国際連合地域開発センター所長、立命館客員教授を歴任した。

佐々波は、アメリカにおいて1960年代に入って再開発反対運動が起きていたことを認識しつつ、欧米の都市計画ないし再開発に学ぶべきという基本的な考えに立ってこの特集を組んだものと考えられる。冒頭論文の要点は以下のようなものである。

★わが国の都市再開発法は「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与すること」を目的とする。この法律が今までばらばらに行われていた既存の市街地改造法・住宅地区改良法・防災建築街区造成法を整備・統合して、総合的に都市再開発を行なおうとした点は評価される。しかし、現実の問題として、都市再開発事業の実施によって立退きその他の不利益をこうむる人びとに、はたして適正な補償がなされうるか。また、その地域の連帯感を破壊してまで再開発する価値があるかどうか。一方，資金の有効利用という点からは、新規開発のほうが、より広い地域にわたり、より短時間に事業を推進できることから、より望ましいのではないかという疑問が出てくる。

★都市機能の充実や土地の高度利用は、地域住民の生活をよりよくするものでなければならず、また人間尊重の基盤に立つものでなければならない。

★土地利用の効率化は必ずしも土地の高密・高度利用を意味していないことである。現在、既成市街地内でもっとも欠けているのは公園・緑地であり、その意味では工場跡地などに相当規模の公園を設置することなど、まさに土地の効率利用と言えよう。

★将来の都市交通計画では自動車と大量輸送機関とを効率的に利用することを目的とした最適交通体系を確立する必要がある。しかも、この交通体系とそれを受入れる都市構造とを同時に考慮した計画が進められなければならない。

◆セカンド論文「再開発の社会的側面」

特集のセカンド論文は荒井勝祥による。荒井は文化学院の建築教員で、コルビュジェの研究家である一方で、ドヤ街景観に関心を持つなど、ユニークな建築観を持った人物であった。

★もっか再開発と俗称される仕事は巨大な都会を中心として、きわめで盛んである。……貧困の象徴のごとき飲み屋街が広くて美しい道や広場に置き換わって、かたわらに9階10階の建物が建ち並ぶという事例ーーの数々は人びとに再開発を強く印象づけ、再開発への期待を抱かせずにはおくまい。……街が美化され、合理化され、おまけに商売繁盛する人たちがふえつつあるのは喜ばしいことだという気もする。また、再開発の事例がふえてくるに従ってわれもわれもと再開発を望み、共同建物と広場と百貨店誘致に走ろうとするのは当り前すぎる現象ともいえる。……再開発が住民の主体性に基づくものならば、私は貧困清掃（クリアランス）に対しても反対ではない。しかし、住環境をどうするかという問題から再開発行為に望むものを求めるならば、それは修復保存という方法への転換をおいてはないと見る。……増築に増築をかさね、改造に改造をかさねた住まいの例をわれわれはいやというほど日常的生活領域の中で見かけるだろう。そして、それを美しくはないが、しかしおもしろいという。私の形好みもこの類である。

■ハーグ開催の再開発国際セミナー

『建築文化』の特集における佐々波と荒井の論文に示された文脈は、その後の再開発や都市更新を巡る専門家の関心事として繰り返し現れてくる。

再開発・都市更新は世界的な関心事であり、途上国にも広がっていく。第二次世界大戦後の

欧米社会で、広範な再開発が展開しつつあるさなか、1958 年、オランダのハーグで都市の再開発に関する国際セミナーが開催された。このセミナーでは、広い意味での都市再開発（urban renewal）として以下の３つの区分があることが示された。

①再開発（redevelopment）：地区を構成する建物を存続させるよりも、取り壊して新たな開発をすることが望ましいと判断される場合に行なわれる方法であり、その開発の実際の姿から、scrap & build と呼ばれることもある。

②修復（rehabilitation）：地区を構成する施設や建物が必ずしも全面的に取り壊す必要がない場合に採られる方法で、一部の建物を除却して空地を確保したり、老朽化した建物を取り壊して建て替えたりする方法である。

③保存（conservation）：積極的に残すことに価値があると判断された場合に行なわれる方法である。特別の判断に基づかないで建物等が残る場合は、保存とは呼ばない。

urban renewal の訳として「都市再開発」を当てているが、「都市更新」をあてる方が良いように思う。一方、redevelopment は「再開発」という日本語が妥当である。

■再開発への抵抗～環境の継承

再開発、とりわけ住宅地区の再開発が順調に進んだわけではない。戦後アメリカではじまったスラムクリアランスは「黒人の追い出し」と批判された。

やがて新たな文脈の再開発への抵抗が現れてくる。1970 年代のアムステルダムである。当市の 19 世紀に形成された古い市街地の再開発が俎上に登り、新しい計画案が市当局によってつくられた。ところが住民たちはこれに反対したのである。今のまちには、生き生きとした近隣生活があり、安い商店もある。これを失いたくない。また、再開発は家賃の高騰にもつながる、というのが反対理由であった。その結果、既存の環境を生かしながらの整備を行なう方向が選

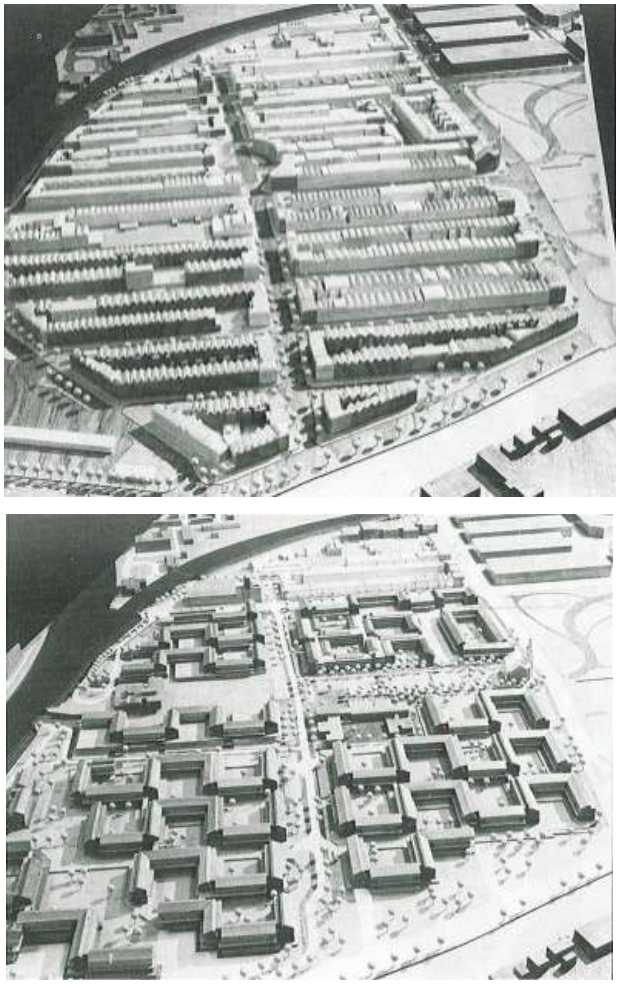


Fig.9 アムステルダムの再開発計画案

上が市の当初の提案、下が修復案

択されたのである（Fig.9）。

こうした修復型の環境整備の手法は、西ベルリンの旧都心クロイツベルクの整備方針として採用され、1984 年から 87 年にかけて開催されたＩＢＡ（国際建築博覧会）のテーマの一つとなった。

一方、1960 年代のパリでは高層建築を主体とした再開発が進められたが、市民の反発をかった。大統領も批判の側に立った。そうして 1977 年、保存・修復型の整備方針に切り替えられた（Fig.10）。

- 既存の環境特性によりよく適応した建物への転換
- 既存の道路網の最大限の活用
- 古い住宅の保存と活用
- 手工業および一般工業の維持・発展と地区への受け入れ

Fig.10 パリの修復型再開発地区

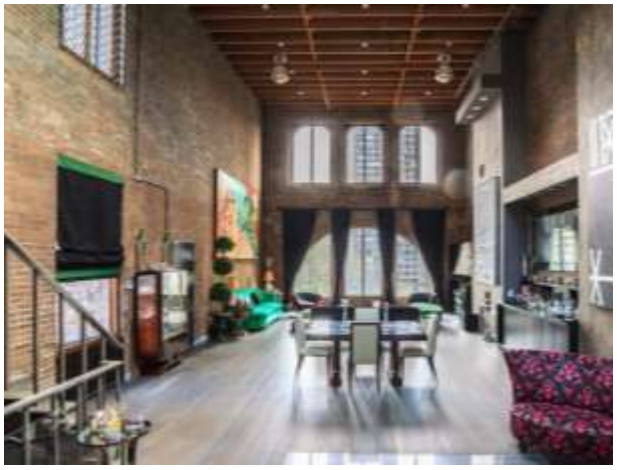


Fig.11 グリニッチビレッジのロフト

ニューヨークにおける再開発に対するジェーン・ジェイコブスの反対運動はよく知られている。1956 年、市は高速道路の建設を契機に SOHO 地区を再開発する計画を公表した。これに対する反対運動が展開し、1969 年に市は計画を取り下げた。その結果、SOHO 地区はファッション・芸術の中心地になったのである。いわゆる「ロフト現象」で、このような既存ストックを活かした都心の活性化手法は各地に伝播した。

1961 年に市が提案したウエスト・ヴィレッジの再開発案もまたジェイコブスらの反対にあった。そこで 1963 年コンペによってインフィル型の計画が作成された。この計画の実現は難航し、1976 年にようやく最初の入居が行なわれた。

イギリスの都市計画家デービッド・ラドリンは次のように述べる。

「世紀末に近づくにつれ、モダニストの影響は顕著に弱まり、1950、60、70 年代の再開発計画が失敗だったことは今では明白になりつつある」。

ラドリンの指摘する再開発は主にスラムの再開発で、プルーイットアイゴー団地もその一つである。

■企業化都市と都市再開発

The city of enterprise、企業化都市とでも訳したらいいだろうか。イギリスの都市計画家のピーター・ホールが都心再生の手法としてサッチャー政権下で提案したものである。1980 年、

Fig.12 グリニッチビレッジのロフト外観

イギリス政府はインナーシティ再生のための切　り札として Enterprise Zone の設置を決定した。

産業構造の変化に呼応して都市の構造が変化している。かつての工業・運輸エリアの空洞化である。これに対処するためには、都市の機能を変えるような開発が必要である。

・都市計画等の規制をキャンセルし

・大規模に、複合的な機能を導入し
・できるだけ素早く開発する

こうすれば都市の構造を変えることができるかもしれない、という考えである。イギリスで提案されたのだが、その計画手法はまずアメリカで実現した。

この手法の効果について評価が行われ、次の傾向があることが明らかにされている。

・新たな機能や仕事を生み出すことが目的であったが､そこで新しく生まれたのではなく、別の所から移動してきただけだ。あるいはチェーン企業のブランチができただけだ。
・創造的な複合機能が形成されたというよりも、チェーン企業の複合体ができた。
・サービス産業、集客産業を主体としたものが多く、都市の巨大消費空間化に一層拍車をかけている。
・それでもなかには全体として成功と評価できる例も存在する。

かつての都市計画のイデオロギーが力を失い、全ての都市開発が経済的な利益のみをインセンティブにして進められている。こうした認識がピーター・ホールの提案の根底にあった。

■大阪を例に見た日本の再開発の特徴

大阪市では、上六下寺町地区の防災街区造成事業や谷町地区市街地改造事業、道路整備を契機とした船場センタービル、駅前整備を目指した大阪駅前ビル開発など、1960 年代 1970 年代に基幹的な再開発が行われた。

1970 年代から 80 年代にかけて淀川リバーサイドタウンや高見フローラルタウンなど住宅供給を主体とする開発が行われた。

1980 年代には大阪ビジネスパーク（OBP）の開発が行われ、1990 年代に入って湊町地区再開発や土地信託事業による開発が展開した。

2002 年４月、都市再生特別措置法が公布されて以降、都市再生特別地区指定による再開発が進み今日に至っている。

再開発の重要課題の一つである住環境が悪化した地区の改善については住宅地区改良事業によって取り組まれ、大阪市では計画の 80%近くが既に終了している。

Fig.13 大阪駅前再開発（1970 年～1983 年）

1990 年、全国市街地再開発協会の依頼で大阪の再開発の専門家が集まり「大阪の再開発の展開と課題」を取りまとめた(末尾の注)。その時、特に着目したのが以下の点である。

◆大阪駅前再開発が教えるもの

大阪の再開発の先駆けであり、評価すべき大事業であったが、その問題点もさまざまに指摘されており、次のような考えが示された。

① 区分所有方式を共有持分所有方式（オープン店舗）に移行する。
② 全商業床の大きな部分を核となる商業経営者に賃貸もしくは分譲する。
③ 店舗の継続経営の希望者は全体配置計画に基づき店舗を移動し営業する。
④ 商業部分の運営、販売促進の組織（株式会社等)を設け､一本化した運営を行なう。

◆土地信託開発から学ぶもの

土地信託制度に基づく事業コンペ方式による開発は、残念ながらその多くがとん挫する結果になった。これについて以下の点が示された。「地価を顕在化させない点、受託者＝信託銀行がオルガナイザー機能を果たせる点など評価できる。しかし、最大の問題点は、競技対象地が

Fig.14 船場センタービル（1970 年）

Fig.16 淀川リバーサイドタウン（1982 年）

Fig.15 OBP（1988 年ＫＤＤビル竣工）

Fig.17 湊町地区再開発（1996 年開業）

明確に提示されることで、土地信託行為、提案競技行為が成り立つことにある。そのことが当該地の可能性を摘むことにならないだろうか」。

◆過密混在地区の再開発の課題

これも考察した重要な課題である。これについては「混在地域に立地集積する中小企業は、わが国の産業の重層構成の底辺を支える企業群であり、社会教育的機能、界隈性などまちの魅力形成の点からも、異質の機能複合によるまちづくりの促進は今後とも重視すべきである」とした。このような考えは今も有効である。

■これからの再開発への期待

「東京でしか再開発は動かない」「再開発は面白い仕事ではなくなった」という話をよく聞くようになった。地方での再開発不毛の時代なのであろうか。「都市更新」という点で再開発はまちづくりの重要な課題としてこれからも取り組まれなければならない。

◆仕事として面白くする

かつてニューヨークでは次のような事態が起きた。「公的な住宅の設計基準は複雑になり、さらに住宅建設を巡って汚職が起きるようになった。このような状況で多くの建築家たちは公的住宅に関わることを避け、公的住宅の仕事はありふれた設計事務所のありふれた仕事となった」。再開発の仕事も制度のなかで高度に専門化された仕事になっており、よく似た状況に陥っているのかもしれない。

再開発の目的の一つは更新を図りながらまちの魅力を高めていくことである。初心に立ち返れば、再開発はもっと面白い仕事になる。

1998 年の「中心市街地活性化法」の目玉とされた TMO も期待されたほどには育っていない。

TMO も再開発の担い手になりうる。各地でさまざまな試みが進められつつあり、多様な人材が連携・協働できるプラットホームづくりが進むことに期待したい。

ファンのいるまちには可能性があり、まちの魅力はサポーターによって高められうる。サポーター型のまちづくりである（右図）。

◆それ自体資源であると同時に経済的繁栄に貢献する都市空間づくりを目指す

まちを訪れると誰でも「いいところ」「悪いところ」に気付く。「悪いところ」を直して「いいところ」を伸ばしていけばまちは楽しくなる。このような方法はまちの魅力の診断法の初歩であり、アメリカのメインストリートセンターが推奨している。

「都市空間の質は、それ自体が資産であると同時に、経済的繁栄に貢献する。都市が外部世界へ提供する文化的イメージだけでなく、都市の歴史的中心地区や新しいエリアにおける計画やデザインの質も、保護された歴史的遺産や自然環境と同じくらい重要である」。

これはヨーロッパのまちづくりの専門家が合意した考え方でずいぶん自信に満ちた表現である。これに対して、日本都市の「文化と個性を決定づける主な要素」をどこに見出すべきなのであろうか。

このフォーラムで「都市の再開発」「都市の更新」のなかでどのような価値を生み出すべきなのかについて論じられることに期待したい。

私は次のような方向に可能性があると考えている。

・立地や規模や床料の安さ、また、古くから蓄積されてきたいわば「骨董品」な環境の魅力やその場所ならではの「業種」を活かす。

・可能性のあるアクティビティとそれにふさわしい空間とを結びつける。

・空間づくりとして、大規模な開発ではなく、小規模な開発の複合とする、そのため開発者は複数とする。

Fig.18 サポーター型まちづくり

スポンサーがいて、サポーターがその真の価値を高めていく可能性をもっている。都市大阪創生研究会の提案

・建物の用途は複合とする、１階部分、街路に面した部分にアクティビティを導入する、総じて、街路の役割を重視する。

（注：下記の人々の討議に基づいて、鳴海が取りまとめた。有賀正晃・中川長継（株式会社アール・アイ・エー）、石関雍夫（KK環境整備センター）、藤田邦昭（都市問題経営研究所）、北条蓮英（KKアーバン・プランニング研究所））

＜参考文献・引用＞

Fig.1 : http://edition.cnn.com/videos/world/2013/11/04/vo-animation-17th-century-london.cnn

Fig.2：図説・都市の世界史４

Fig.3：http://www.cit.nihon-u.ac.jp/kouendata/No.37/4_kenchiku/4-091.pdf

Fig.11・Fig.12：http://jp.wsj.com/articles/SB10001424127887324449604578538853689537558

基調講演２

都市の構成要素としての再開発～公共性と計画性

堀口　浩司（地域計画建築研究所（アルパック））

■議論のはじめに

本日のフォーラムの目標について、委員会のメンバーにて、幾つか確認をした事項があり、その代表的なものは以下のとおりである。

①法定の市街地再開発事業の枠を超える

②魅力ある都市空間やデザインを生み出す要素を見つける

③再開発を楽しい仕事として語ることが必要。

これらは都市計画決定を必要としない開発であり、広い意味での再開発ととらえている

１．狭義の再開発事業を超えて

（１）市街地再開発事業について

都市再開発法では、市街地再開発事業は「市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、(中略) 建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業(第二条の一)」と定められている。整理すると

①土地の高度利用

②建築物と敷地の整備

③公共施設等の整備　が目的となっている。

これらの実現を補完する手段として

①建物床や土地を区分所有する仕組み

②都市計画による制限や規制緩和

③公共施設整備を目的とした補助金

④施行者による事業計画、資金計画の確定

⑤「権利変換」による交換の仕組み

⑥さまざまな補完的法制度の整備

JUDI セミナー「再開発は都市を造れるか」2015.09.25（大島憲明氏:都市問題経営研究所）では、昭和 44 年(1969)の都市再開発法以降の再開発事業を振り返り、

・大阪駅前、上六、阿倍野など主要ターミナルの「駅前」の拠点再開発からスタート

写真１　お初天神　北参道
－優良建築物等整備事業（制度要項事業）
建築物の共同建替えを支援し、共同施設への補助を行う

写真２　お初天神　南参道
－敷地整序型土地区画整理事業
細街路の位置を付け替え敷地を整形化し高度利用を実現

写真３　法善寺横町　北側
－連担建築物設計制度と建築協定により、一団地の建物と見なし、接道条件の悪い敷地の建替えを可能にした

・従前権利者への権利変換による還元
・駅前広場や都市計画道路など公共施設整備
・キーテナントや公益施設の導入により新たな都市機能を付与
・行政主導あるいは「資本的」再開発－高容積率を与え保留床処分金による資金調達
・下層部に商業施設、上層部はマンションの組み合わせが一般的な構成。
・制度として完成度が高い反面、その制約や条件を解決する複雑な方程式を解くことに手一杯で自由な発想が出にくい。
・従前権利者の合意形成が必要なため、空間や機能について目標となる水準が低い方に揃いがちであり、大胆で魅力ある空間が作りにくい。

などの特徴が指摘されている。

近年では、都市構造や生活スタイルの変化、都市機能の郊外化から中心部への回帰促進により、

・駅前再開発の活性化－再・再開発へ
・都心居住を含む「コミュニティ的」再開発
・減築やキー（スポンサー）のいない再再開発
・評価替えによる都市計画税・固定資産税の税収増など、「場所の持つ公共性」から「建替えそのものの公共性」を見いだす方へと変遷してきた。

更に権利変換の仕組みは従前権利者へ再開発の効用を配分する方法として有効であり、事業の継続・継承が困難な従前事業者にも対応し、近年は所有と利用、マネジメントの分離が図られつつある。

【関連法と年次】
土地区画整理法（1954 年）
防災建築街区造成法（1961 年）
市街地改造法（1961 年）
都市再開発法（1969 年）
地区計画制度（1980 年：都市計画法十二条の五）
再開発地区計画（1988 年：都市計画法十二条の五の３）

（２）再開発の大義－計画性と公共性

なぜ特定の地区にさまざまな手厚い支援を施して、再開発をしなければならないのか？特定の市民や権利者だけに有利ではないか？という問いに答えるため、上位の都市計画で必要性を位置づけし、都市計画決定という手続きを経て事業認可される。都市を作っていく上で重要な都市拠点形成のための計画的な事業であり、都市計画事業として決定権者が責任をとる。

主要ターミナルの駅前など、地区の公共性が高く広場や道路などの公共施設整備の必要性が求められるが故に、当該地区へ人的資源や経済的支援をつぎ込んでも、事業実施が正当化される所以でもある。

過去は公共施設整備が重要なために、行政が税金や人的資源を投入しても、事業を推進する意味があったが、近年は主要な駅前などの整備が完了し、自治体財政の逼迫も相まって、新規に法に基づく再開発事業が行われる地区が少ない。むしろ過去の再開発ビルが時間的な変化により空き店舗化したり構造上の不備などからリニューアルや再・再開発の事例が散見される。

（３）再開発事業の経済的側面について

再開発事業を成立させる経済的な側面を整理する。小規模な権利者が密集した地域で大規模な再開発事業を実施するには、外部からの資金調達が不可欠である。一方、密集市街地の零細権利者の合意形成のためには、「自己資金なしで、同規模の新しい床が取得できます」というのが決め台詞であった。

非常におおざっぱに再開発事業の事業的側面をみると、収入面では

①補助金
（国や自治体から共同施設等への援助）
②公共施設の管理者負担金
（広場や都市計画道路、市民センターや図書館などの公益施設）
③未利用容積の処分費用
（高度利用に伴い発生した有効な容積の地価相当分）

①から③の外からの資金をもって、従前権利

者の権利床の建設費に充当することになる。

一方、行政には固定資産税や都市計画税の税収増加も見逃せない。大規模な商業床や住宅が供給されることにより、固定資産の評価替えが行われ、今以上に床が増えることにより税収増加が見込まれる。

（４）打出の小槌－容積率の緩和

再開発事業を可能にするには容積率の制限緩和も重要な要素である。公共施設整備と宅地の合理化により、当該地区の土地利用の可能性が高まり、それまで低層住宅地で容積率 100%程度しか使えていない地区が、高層化により商業地域なら 400～600%に指定された容積率を目一杯活用する。さらにセットバックによる歩道状公開空地などにより容積率を緩和する。このような容積率の有効利用や緩和により、土地の価値を高め、従前権利者（土地に関する権利）に有利な事業を進めることが可能となる。再開発の特徴の一つとして、低未利用な（低廉な）土地を高度利用することにより、地区あるいは土地の価値を高めて、その効果により事業原資を生み出し、同時に場所の魅力を向上することである。

２．新たな都市再生の手法－再開発地区計画

（１）再開発地区計画による大規模開発の誘導

昭和 63 年 5 月に都市計画法の一部改正により、再開発地区計画（現在は「再開発促進区」として地区計画制度に包含）が創設された。それまでの地区計画制度との最も大きな違いは、

①２号施設の整備（地区レベルに収まらない公共性のある施設(後述)）②特定の条件を満たせば､スポット的に容積率や用途制限の緩和(変更)等が可能。といった特徴がある。

この制度の登場により、市街地再開発事業の重要な要素である「地区レベルでスポット的に容積率緩和を行う」ことが可能となり、大規模な工場跡地など少数の権利者による、土地利用転換型の再開発が出現する。

臨海・内陸を問わず工業跡地の開発地では道路・公園・教育施設などの公共公益施設が不足しており、宅地としての整備を行う必要もあるため、土地区画整理事業と再開発地区計画の併用が一般化していく。

再開発地区計画
＝市街地再開発事業－事業計画+地区計画

土地区画整理事業で主な公共施設と宅地整備を行い、再開発地区計画によって開発内容や建築物の形態、都市デザイン的な要素を誘導するという役割分担ができていく。

土地区画整理事業
・公共施設と宅地を同時に整備
・換地と保留地処分による負担の公平化
・都市計画決定による事業実施の担保
再開発地区計画
・再開発事業より開発の自由度が高い
・容積率制限の緩和（実容積の指定）
・２号施設による地域貢献
・形態制限の緩和など上物誘導に力点がある

当初から再開発地区計画の特徴であった容積率緩和は地域貢献要素とのバーター（取引）という性格を持っていたため、緩和する容積率と地域貢献要素を数値的にバランスさせるという必要があり、その際には再開発事業における容積率緩和との関係など相対的なバランスで容積率の上限を設定することがなされている。

このように容積率の設定が開発可能な空間ボリュームを規定し、ひいては地価の上昇を誘因することから、当初は開発を誘導する重要な手段の一つであった。

その後、交通の便の悪い場所、土地需要の低い場所での大規模開発では必ずしも高容積を必要とせず、低層、低密度で建設コストを低減した郊外型開発が出現した。その後、都市計画提案制度など容積率と場所との関係について、更に自由度が高まってきている。

【大阪府、大阪市における初期の運用方針】
大阪府(1989 年)
大阪市(1961 年)－臨海部のみ

【地区計画（再開発促進区）による開発地区－例】
大久保駅南地区（H6.11.4）
兵庫貨物駅跡地区－キャナルシティ(H8.2.13)
船場都心居住促進地区(H14.11.22)
難波地区－なんばパークス(H14.11.22)
大阪駅北地区　など

（２）工場跡地など大規模開発の魅力と限界

異次元空間の出現－再開発地区計画による大規模開発はテーマパーク的要素を持っており、商業開発に適した手法でもある。

零細権利者の合意形成を行い、意見の最大公約数を空間として実現することを要請される法定再開発事業とは異なり、少数の資本家＝パトロンの好み・テイストなど、いわゆる空間のコンセプトに沿って都市デザインを決めていく。極めて明快でファッション性を表現しやすい開発手法として一般化していった。

工業系から商業系へと大規模な土地利用転換を行い、一気にそれまでの地域イメージを変更する。少数の開発者・商業者が思い通りに開発を構想する。この開発コンセプトに沿ってテーマパーク的に「ここだけ」の空間を形成することが可能となる。大阪の南北の拠点として、湊町やなんばパークス(難波湊町地区)、大阪駅北地区等が代表例である。

魅力ある都市空間を出現させる反面、周辺地域とは隔離された「閉じた空間」としての問題点も指摘される。開発地の中は魅力的なオープンスペースや高級なショッピング街が作られるが、周りの町並みは相変わらず密集した市街地が続くなど、周辺空間への連続性や波及効果など、「開かれた開発」として周辺になじむまで時間がかかるか、あるいはその日は来ないかもしれない。

（３）２号施設－都市デザインの要(かなめ)

都市施設（都市計画道路や公園、駅前広場）でも地区施設（区画道路、小公園）でもない、地域レベルで公共性のある施設が２号施設として必要となる。この２号施設の内容や規模に

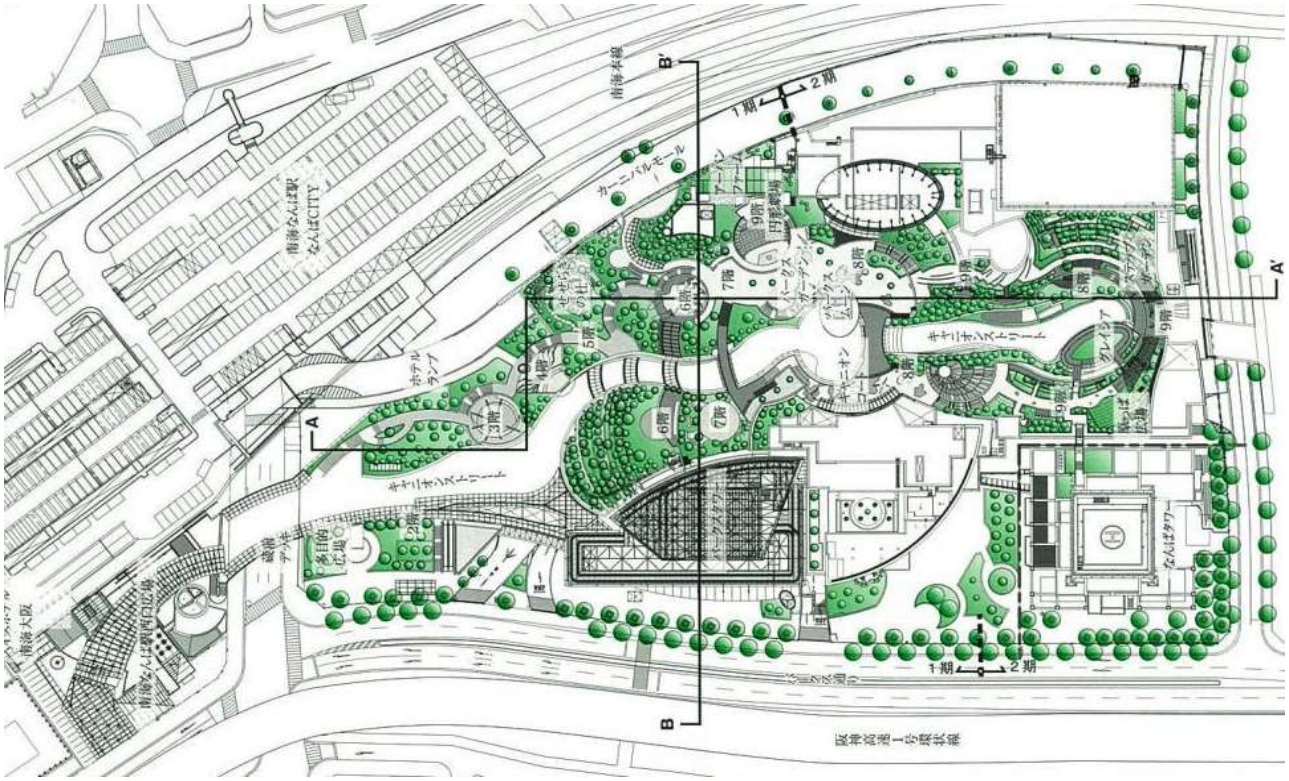


図１　なんばパークス

写真 4 グランフロント大阪

写真 5 札幌ファクトリー（最初のインドア２号施設）

よって容積率緩和の水準が決められるため、さまざまな工夫によって魅力ある空間デザインが可能になる。一般の市街地再開発では難しい大規模なオープンスペースの創出が可能になるゆえんである。

２号施設として一般的なのは歩行者専用道路や広場であり、空間面で彩りを加える要素となっている。

■内包される歩行者空間

大規模な跡地利用の宿命として、外周部に道路などのサービス空間を配置し、敷地内部に魅力的な歩行者空間をとる「囲み型」の２号施設が多く出現する。広場型、通り型の形態の違いがあるが、周辺部が工場地帯など都市環境としてブラウンフィールドである場合にはなおさらである。周辺地域の空間的な文脈を断ち切って地域イメージを刷新するような開発が求められることも多い。

このような施設計画のメリットは周辺の状況を無視しても、開発者による個性的な空間計画や明確な主張を持ったデザインが可能になる。その反面で周辺への波及や連続性が欠け、既存の都市空間の持つ「迷路性」「意外性」、街をあるく際の発見やワクワク感を生み出すのが難しい。（ないものねだりかもしれませんが）

ペデストリアンデッキにより自動車動線と立体的に分離し、更に上層部の商業施設へ回遊性を持たせる、といった動線の分離する構造が一般的な解法である。自動車は一階平面で、歩行者は上層階で移動するため、地上面は外周を道路で区切られ、周辺と連続した歩行者空間づくりが難しい。

地上部とりわけ外周部に人のための魅力的なオープンスペースをつくれるか？というのも課題の一つである。

３．再開発の可能性

これまで空間的特質に着目して論じたが、再開発の役割には機能更新や機能高度化（高度化の定義は難しいが）もある。その場所が光り続けるためには、人々に愛される施設や機能など価値を保ち続ける要素が求められる。商業施設やサービス施設は従前の権利者をそのまま立体化するだけでは、単に古い機能を収容しただけで魅力的な開発にならないことは経験済みである。権利者の高齢化などにより、立体的なシャッター通りを形成している例も多い。

一方、少数の商業デベロッパーによるテナントリーシングが行われる場合、頻繁に店舗の入れ替えが可能なため、常に新規性のある商業施設としての魅力づくりが可能となる。

となると単一の開発者による大規模開発が最適かというとそれだけではない。どの開発にもナショナルチェーンによる店舗による定型化したテナント構成があり、いわばお約束のショッピングセンターになりがちである。どこにでもある安心感の反面、元気な商店街のような発見

や意外性のある構成となりにくい。

（1）魅力ある開発機能－不易流行

魅力ある開発機能というのは定まった答えがあるわけでなく、それぞれの時代の要請に応じて新陳代謝が行われ新規性のある施設や、またあるものは伝統的に永らく価値を保ち続けている店舗であったりする。

既存の商店街の空き店舗に新たなチャレンジショップがオープンするがごとく、再開発であっても常に機能更新がはかられていれば、魅力や活力を維持することができる。そのため常に更新されるテナントプロモーションの仕組みを含んでいることが重視される。

本来、都市計画事業や地区計画など法的な拘束力を持つものと、時代に応じた都市機能の更新が共存することには限界がある。それぞれの賞味期限には差があり、骨格を形成する道路や広場などの公共施設はそのままにして、アクティビティを生み出す機能は変化することが重要である。

法定再開発事業であっても、機能更新の仕組みと柔軟さをもった施設計画が可能になれば、時代の要請に応じて活力を維持することが可能となる筈である。

（2）再開発を面白くするには

仕事として面白くするための幾つかの仮説を考えて見た。

① 自ら事業者の一部として参加、あるいはサポーターになる。プランナーやコンサルタントとしての職能を越えて関わる。資金力がなくても経験やマンパワーを投下する。

② 開発規模の大小を問わず、その地区が持っていた魅力を継承するような歴史や手がかりを発掘して、新たな開発地に引用する。

③ 周辺の市街地との関係性に配慮した歩行者空間を用意する。新しい開発地で活動する人や企業の活力が周りへと波及するような仕掛けがあれば、連鎖的な動きが期待できる

④ その地区に不足していた施設なり機能が再開発によって整備されることで、地域の改善効果は高まる。必要な施設を十分吟味して作れば、周辺の人からも大切にされる。

これ以外にもヒントがあるかも知れないので、この後の議論に期待する。

図 2 東京ミッドタウン

パネルディスカッション記録

再開発でまちを生かす　−スクラップ＆ビルドの将来 -

パネリスト
有山　将人（生駒市 都市整備部）
藤村　浩一（阪急電鉄株式会社）
水方　秀也（株式会社竹中工務店）
若本　和仁（大阪大学大学院工学研究科）
堀口　浩司（株式会社地域計画建築研究所）

ファシリテーター
篠原　祥　（株式会社　大設）

篠原氏

それでは、事例を発表していただいた４名の方に加え、基調講演をいただいた堀口さんにもご参加いただき、パネルディスカッションを始めて行きたいと思います。

まず始めに、振り返りますと、岡さんより趣旨の説明がございました。再開発でまちを生かす、スクラップアンドビルドの将来ということで、まちを生かすことであるとか、“新しい街を生む”というよりも“まちを生き返らせる”ということ、そんな視点が必要ではないかというお話しがございました。鳴海先生からは、これまでの世界の再開発、都市更新の基本的な動きについて、反対運動が起こり、また新しい動きが生まれているその中で、大阪での再開発の事例について、振り返りのご紹介がありました。その中からこれからへの期待として、仕事として面白くすることであるとか、サポーター型のまちづくりなどのご提案があり、都市の再開発、都市の更新の中でどのような価値を生み出すべきか、ということをこの後議論してもらいたいというお話でした。また、堀口さんからは、フォーラム委員会での話として、今回の再開発というキーワードは法定事業の枠を超えた再開発であるということ、空間論、デザイン論が中心であるということ、そして堀口さんからも楽しい仕事にするということが大事だというご意見をいただくと共に、特に再開発計画の制度的なお話しをしていただきました。４人の方々からは、それぞれ事例を紹介いただき、立場が違う中で、それぞれ違う切り口でお話しいただけたのではないかなと感じました。

この後は、最初にみなさんそれぞれがこだわったこと、注力したこと、苦労したことを、事例紹介の時と重なることもあるかもしれませんがお話しいただきたいと思っています。次に、その中で、事例の話を中心に、それぞれの事業で、再開発事業で継承すべきことは何なのかということをテーマにお話しいただきたい。そして、逆に変えるべきことは何なのか、大きくそのような構成の議論が出来れば良いと考えております。

それでは、まず初めに堀口さんから、紹介のあった４つの事例に関してお話しいただければと思います。

堀口氏

４つの事例がございました。全てに共通するわけではないですが、複数の案件について共通する話題があったかと思います。一つ目は「連鎖型」。周辺に繋がってまちが作られていく、連鎖型の再開発。これは、法定再開発事業に限らず、プロジェクトが連鎖型であるということが重要なキーワードだと思います。二つ目は、これはとても面白いと思うのですが、「路面感」という言葉ですね。歩行者系のネットワー

クとか、歩いて楽しい街ということにリンクするのだと思うのですが、そこにキーワードとして路面感があり、全ての店が外に向かっているということ。これは、「グランフロント大阪」にも、「茶屋町再開発」にも共通して歩いて楽しい路面感をどう作るか、建物と屋外空間の関係をどう作るか、作り方の部分のキーワードとして非常に面白いと思います。三つ目が、「ごちゃごちゃ感」。「グランフロント大阪」では苦労しているようですが、用途や空間の要素がごちゃっと混ざる、まちの成長プロセスもごちゃごちゃしている、そういったものをどう作っていくのかということ。これは、新規開発にとっても重要なテーマだなと感じます。四つ目は、若本さんの説明で気づきましたが、空間デザインそのものよりも、「デザインを作っていくプロセス」。市民参加というか、二段階市民参加という仕組みがあるということ。あれは、空間づくりの仕組みとしてあるのだろうなと考えました。

４つの事例を紹介していただき、複数に共通するなと感じたのは、この４点です。

篠原氏

ありがとうございます。それでは、堀口さんから提示された論点に関わるお話でもいいですし、それぞれの事例に関わる中でこだわったこと、一番苦労したことという視点でお一人ずつ順番にご紹介いただければと思います。では、有山さんからお願いします。

有山氏

それでは、生駒の再開発のお話ですが、私は行政の職員ですので、行政の視点から立った苦労したことを紹介させて頂きたいと思います。

生駒市は、再開発事業の組合施行に関して三つの立場を持っています。都市拠点としてのまちづくりを推進する立場、組合へ補助金を交付する補助事業者としての立場、それから、区域の中に土地を所有しておりますので、
権利者として組合の一員という立場がございました。

それぞれに苦労したわけですが、第二地区の「ベルテラスいこま」(1)は、25 年かかって出来ました。昭和 63 年に地元組織が設立されて、平成 9 年に百貨店などが入る第一地区が竣工しました。その後、すぐに第二地区に工事着手する予定であったのですが、バブルの崩壊、景気の低迷、そんな中で事業に参画する企業がなかった。そこで、ストップしちゃった。その間に北側の第四地区が先に着手となったのです。そんな中で、何とか事業化したい、事例説明でも申しましたが、交通の便が良いが故に、大阪に行けばなんでもある。そんな大都市近郊の再開発は非常に難しい。そこで市としては、隣接して中央公民館がございましたので、市民ホールを取り入れて再開発をしようということになりました。そのあと、一旦進みかけたのですが、市長選挙があり、事業の方針がゴロっと変わりました。大型公共事業は行わない、そんな方が当

選されたのです。そのため、事業規模を縮小しよう、市施行ではなく組合施行で行おうという方針となりました。もう、地権者はカンカンです。一軒一軒説明に回っていくのですが、市の責任だと言われるんですよね。事業出来なかったのは、経済状況などもあったのですが、「そんなものは関係ない、全て市が悪いのだ」という市への批判や、「組合施行なんてもってのほかだ、無責任なことを言うな。」など、色んなことがございました。このような権利者調整というのが、やはり一番印象に残っています。

藤村氏

茶屋町の再開発についてです。私は鉄道会社の社員です、我々、鉄道会社は安全、安心が使命すので、駅のそばに防犯上、防災上で気になるところがあると、どうしても再開発したくなる。そんな思いから動き始めています。

立ち退きが進んだ状態で、残った地権者さん達と協働するわけですが、梅田から徒歩二分の立地なので、何の商売をしても上手くいってしまう。再開発をしなくても、このままで十分という方が残っておられるので、この方達との合意形成というのが、本当に大変でした。私たちの事業も法定再開発であり、敷地の共同化、敷地の高度利用というのが大きな目的となりますので、残った地権者は、一緒にやりましょうと10年間話し続けてきたわけですが、どうしてもご理解、ご納得が得られない。そんな中、最終的に着地した点が、敷地の分筆分棟方式でした。そのまま建物を放っておくわけにもいかないので、建替えをするのですが、「その場所に、同じような建物を建てるので、そこに改めて再入居してください」という方式です。

スクラップ＆ビルド事例集 34 ページの上に茶屋町の写真を取り上げていただいているのですが、手前に白い居酒屋さんがあり、入り口は外に向いています。これは再開発ビルのテナントです。その奥の、黒い建物や黄色い建物は、地権者さんが取得された、分筆分棟方式で建てられた建物です。路地空間を作りたいという思いから、白い再開発ビルには外側に入り口がある店舗を配置したのですが、これが地権者さんの分筆分棟方式の建物とうまく調和しちゃった。期せずして、うまい路面が出来てしまったという感じです。再開発として結果成功したのですが、再開発の合意形成の中ではこんな工夫が必要だったということです。

水口氏

先ほど堀口さんからもありました、路面性とか、ごちゃごちゃ感を作るということ。おそらくそれはまちのにぎわい感であるとか、クリエイティビティを高めていくという手段で、スクラップアンドビルドだろうが、リノベーションだろうが、共通してやっていくべきことなのだと思っています。ただ、スクラップアンドビルドで、これをするということは結構しんどいこ

とです。どうしてかというと、非常に単純な話ですが、短期的なビル事業としてデベロッパーの立場で判断すると、良いことにならない。「こんなややこしいことをすると、安全管理が大変だ」とか、「テナントがちゃんとつくのだろうか」とか、いちいち心配しないといけない。ショッピングモールのように中に入れてしまうということは、今までの不動産事業のセオリーとしてはやりやすい。どうしても、デベロッパーという立場では、そちらを選びがちです。楽というか、リスクが見えるというか。不動産事業として成功しなきゃいけないという時に、「まちのためにいいことなので、将来的にはまちが成長して、自分たちのビルも成長しますよ」という言い方は出来るのですが、それは短期的に見て本当にデベロッパーにとっていいことなのかという課題はかなり微妙な中で、それを合意形成していく。「グランフロント大阪」は法定再開発ではないですが、私ども竹中工務店や阪急さん、それ以外にも 12 社が参加して喧々諤々の議論の中で、合意形成することは実は大変だったということです。

若本氏

苦労したことですが、なかなか難しくって、一つは震災復興だったということがあるので、それを差し引いたらどうなるのだろうと考えていました。震災復興なので、とにかくスピードが求められていて、それが大変だったということがあります。逆に住民たちは、早く復興するのだと意思統一が出来ていて、しかも、非常にまとまりが良かったので、それに負けないように提案しなければならないというのも大変だったのかなと思います。

先ほど、仕事の満足度や楽しさという話がありましたが、(「ウェルブ六甲道」) 関わった人はやりがいを感じていたのだと思います。事業完了後には、事業やデザインに関わる技術的な取り組みを取りまとめた本まで出されています。私自身は仕事が終わるとその時の苦労を忘れてしまう性格なので、苦労を聞かれても困りますが、やりがいの方が多かったように思います。ただ、私は設計者の立場ですので、コンサルタントとして事業に携わられた方には計り知れない苦労があったのだろうと思います。

篠原氏

今、３人から方から、権利者調整、合意形成にやはり苦労したというお話しがでました。何に苦労したのかと問うとそういう答えが返ってくるだろうなと思ってましたが、やはり改めて明らかになったということですね。

それを如何にして実現していくかというと、堀口氏の４つの整理で言うと、作るプロセスという点では、若本さんの事例紹介のお話しの中にあったかと思いますが、要は方向性を明確にし、進めていくために戦略的に裏で違う会議を動かしていたとか、そこには専門家だけが参加

して行ったとか、そういう方法で上手くいったというご紹介がありましたが、他の３人の方々は、その苦労を乗り越え実現するために、何か工夫した点などがあれば、コメントいただければと思うのですが、いかがでしょうか？

有山氏

権利者調整ですが、やはり人と人なので、信頼関係を構築できるかということが一番大事かなと感じました。毎日通ったり、何かきっかけを作って反対されている方の元へ行くわけです。そうした中で、事業のことだけでなく、普段の話をしたりする中で、だんだんと、「そしたらもぉしゃあないなぁ」と言ってくださる。そんな人間関係を作っていくことで、事業が進んで行ったのかなと思います。今、通りかかるとよく声をかけてもらえます。「今、どこの課に行ったんや？」「また、うっとこ食べにおいでや。」そういったことを言っていただけるので、やはり権利者合意という点では、信頼関係を築くということが大事なのかなと思っています。

篠原氏

ありがとうございます。

藤村さんからは、先ほど分筆分棟方式という工夫のお話しがありましたが、他にはよろしいですか？

水方氏

再開発事業と違うので、毛色が違って申し訳ないのですが、デベロッパー、つまり不動産事業者がまちを期せずして作っていくことになるのですが、長期的視野に立って開発していくことが出来る方というのは、やはり限られているというか、腰を据えて、このまちでやっていくぞというのは、一部の大きなデベロッパーさんだけで、そうでない形でまちを作っていくのであれば、やはりなにがしかの形で行政が条件をしっかりして売却する。平たく言うと、事業コンペの要件をちゃんとしていくということだと思います。「グランフロント大阪」は、かなり厳しい条件が付けられていたのと、コンペの提案の際に、自分たちで自分たちを縛る提案をしましたので、それによって実現したのかなと思います。そのプロセスは、これから使えるのではないかと思います。

篠原氏

ありがとうございました。それでは、少し視点を変え、連鎖型、分棟型について。分けるということなのか、段階的にやっていくということなのか、プロジェクトとしては逆の話かもしれませんが、みなさまから話を聞き、分割して事業を進めていくといことが権利者調整にも役立つし、ごちゃごちゃ感や路面感にも役立つ、そういう手法のように感じたのです。鳴海先生の資料の中にも、大規模な開発ではなく、小規

模な開発の複合、用途の複合という話も出てきました。そういった、小規模連鎖型というか、分けて権利調整をしやすくするという視点なのかもしれません。それが一つの方向性として出てきたのではないかと思うのですが、これについて、賛成という意見、いやデベロッパーとしては反対という意見もあるのかもしれないですが、そのことについてコメントをいただけますでしょうか？

藤村氏

「茶屋町地区再開発」というのは、２棟あるのですが、２地区とも敷地面積5,000㎡程度ということで、大きくはないのです。茶屋町全体に広げ、もっと大規模に再開発するという発想もないではないのですが、全部を大資本が買収して、開発して、「さぁ、どうぞ」という形では、あまりおもしろくないのではないか。あまり企業がしゃしゃり出るよりも、茶屋町地区で歩いて楽しいまちを作る、あるいは、回遊動線を作る、その骨格造りだけが我々の使命だと思い取り組みました。以降、その回遊動線に他資本や、あるいはもっと小さな方がコバンザメ的にでもいいので、色んなものが自然発生的に出てきた方が、結果としてまちはおもしろくなるのではないか、我々がやらない方が、まちはおもしろくなるのではないか、という考え方です。そこで、茶屋町地区の路面性を活かすというコンセプトを敷いたうえで、色々な開発を誘発することを目論み、あえて大規模を目指さないということとしました。

水方氏

まったくの同意見です。都心の繁華街の開発というのは、郊外の駅前や住宅地の開発とは違って、多くの人々が行き交うということが要求されるので、その中での開発となると、今のお話しにあるような、周りの人に任せながら共存共栄を図る形でわざとデカいのを作らずに、周りの方々と連携できる都市構造を作るということは良いという風に思います。そんな中で、「じゃあ、グランフロント、お前自分でばぁっとやっただけやないか！」と言われるとおっしゃる通りなのですが、一応、まだ二期がある。一応、時間差を持ってやっていきたいということと。あっ、二期は決まってないので立候補するだけですが(笑)。もう一つは芝田町、大淀など、周りのまちへの展開みたいなことを、行政も真剣に考えているという話も伺いますし、必ずしも大きなビルが出来ることでまちが出来ていくということは良いことではないのではないかと考えております。

篠原氏

水方さんはかなり控えめにおっしゃいましたが、グランフロントは大規模な開発ではあるけれど、細街路のような細かいものをあえてつけたり、その中に事業性の難しさのある場所でもテナントを付けたりなど、それは大規模な中にも、小規模の良さを取り入れるという試みなのではないかなと考えながら聞いていました。

水方氏

いや、おっしゃる通りです。ただ、そうは言っても、やはり上にごっついのが建つわけですよね。あれに関しては、ごめんなさい、勘弁してくださいとしか言えない。あれによって、土地代、事業性を確保して、それによって、足元だけでもごちゃごちゃした感じだそうよ。という合意形成をしているという所です。

堀口氏

再開発の事業の仕組みというのがあるので、水方さんが一人で謝る話でもないですね(笑)

話を聞いていて共通するなと思ったのは、公共主導で行う再開発の場合、行政が都市拠点にしたいなど、こんな街にしたいという考え、それを大きなディレクションとして引っ張っていく形があります。それに比して、阪急の茶屋町の話などは、地主さんの考えが大きい。大地主

にまちづくりの意思のようなものがあり、自分たちが作るのは二つの建物だけだけれど、その意思に引きずられて、周辺の権利者もダダダっと慣性力のようにくっついていくというのを感じました。

そんな意味では、先ほど事業コンペの要件は厳しい方がいいという話があったけれども、ある意味でまちづくりの明確な意思がある方がいい。明確な意思があり、緩いルールでみんながついていく、そんな形式が割といいのかなと思いました。それは、六甲道も同じです。実は裏で考え方をきっちり作っているというのは、行政の意思を作っている。一方、市民参加でディティールを決めていく。つまり、明確なまちづくりの意思というものを、責任ある人が作る。それを持ったうえでプロジェクトを進めていくというのが、聞いていて大切なのではないかと感じました。

篠原氏

ありがとうございます。

それでは、次のテーマ、再開発において継承すべきことについて、議論を移したいと思います。今までの議論にもこの要素が含まれていたと思います。ザックリと言うと、スクラップアンドビルドでそのエリアだけが高度化され良いものになって、周辺とのつながりが薄い、他に波及しない、そういったものはだめだという点で共通しているのだろうと思います。

では、そのような中で何を継承すべきなのか、それをどのようなやり方で継承すべきなのかということについて、議論出来ればと思います。それぞれの事業の中での工夫、個人的な思いでも結構ですので、４人の方全員に伺えればと思います。

若本氏

何を継承すべきか。ということですが、逆に継承せずに悪い流れを断ち切りたいということもあると思います。例えば、この事例集のキャナルタウン兵庫[(2)]などは、きっとそうだと思います。土地利用をガラッと変えて、新しい兵庫にするためにどうすればよいか考えつつ、地域を継承するために、キャナルを継承した事例だと思います。

六甲道に関して言うと、継承すべき点は、住宅地区ということもあり、それまでの住まい方や住環境の雰囲気です。実際には、戸建て住宅が集合住宅となるので、持っていた要素をいかに翻訳して集合住宅に置き換えられるのかという点です。それと、周辺街区との連続性を確保することがポイントだったと思います。その点は、合意形成という観点からも住民は気にしていて、（元々のまちに）強い愛着があり、いい町だったと思っていたところでの再開発だったので、それをいかに継承するかが重要であったと思います。建物の形でも、生活空間でもそうですし、50 戸の単位に分けるということもそうです。自分ですべて決められる戸建てから、合意形成が必要な集合住宅になった時に意識決定がしやすいように、分割しましょうと提案しています。そういったことを継承しています。ただし、新しいものになるので、趣旨は継承するが、違うものは違うものとして進めています。

つまり何を継承すべきか、それとも断ち切るか、ということについては、その地域の課題によって決まるのだと思っています。

水方氏

まったくその通りだと思います。なんでもかんでも継承すればよいというものではなく、その街が将来こうなりたいというコンセプト、方針があって、それを達成するためには、「これを継承しなくちゃいけない」、「これは継承しなくいいんじゃないの」という判断がある。ちなみに「グランフロント大阪」は、あのでかい貨物駅を、大きな街区として継承しなければならないということはないのですが、歴史性ということの中で、線路などのようなものを継承するということはあるかもしれない。コンセプトがあ

る中で取捨選択するというので、いいのではないかと思います。

藤村氏

これからのまちづくりは、必ず再開発、スクラップアンドビルドになっていきます。そのなかで、何を継承しないといけないかというと、そこの土地の持つ歴史というか、思い出というものを、きちんと引っ張るということです。そこに老朽化した建物を単に残すというのではなく、思い出を継承することこそが大事かなと私は感じています。茶屋町地区の地図を見ていただくと、東地区と西地区の間の道は、なぜか斜めに通ってます、逆Ｓ字の変な道なんです。本当は、設計上はきちんとした矩形の区画としたいのですが、実は、旧池田街道という街道だったんです。茶屋町というのは、大阪市内の最後の茶屋があった地区でした。通り沿いに茶屋が３軒あって、ここからまちを出ると、十三の渡しがあり、池田・能勢へ向かうという街道です。我々が再開発に取り掛かった時には、この道路は変な形だし改廃してしまいたいとか、道路上空にかぶせて、東西一体で利用したいという思いがありました。ですが、落語の「池田の猪買い」のようにこの街道を通って池田へ猪肉を買いに行く人がいたというようなすごく由緒のある道、そんな道を潰してしまうのはもったいないということで、この道を遊歩空間として活用していくこととしました。「今、賑わっているけれど、実は池田街道といって昔も人が歩いててん」と、そんな思い出をうんちくとして語り継いでいく、それが茶屋町を好きになっていき、好きになってもらうポイントになるのかなと思っています。

篠原氏

大変いい話なのですが、それは現地に行くとどこかに書いてあるのですか？

藤村氏

現地に石碑があります。実は、梅田、茶屋町というのは都会ですが、鶴の茶屋跡の石碑や与謝蕪村の句碑など、細々と発見があるんですよ。ぜひ、探検頂きたいと思います。

有山氏

生駒の場合ですが、生駒駅の周辺は宝山寺の門前町として栄えたまちです。これを大事にしていかないといけないということがあります。商店街が残っていて古い情緒もある、そういった歴史的、文化的な価値を大事にしていかなければいけないという思いがあります。一方、北口ですけれど、まちなか広場、賑わい空間を作りました。こちらでは、人々の出会い、交流が生まれる、そういったお洒落な新しい価値を生み出す。そういう場所もあります。そして、ともに生駒のシンボルである、生駒山を大事にして、地域愛を醸成していこう、そういったまちづくりを市民のみなさんと継承していくことが大事だと思っています。

そういった意味では、事業のとっかかりから、市民ニーズをしっかりと把握して、実際に施設を利用する市民と関わりながら事業を進めるということが大事だと思います。

篠原氏

ありがとうございます。

今の継承すべきものの話でも、何を継承すべきか、ということは、将来の目標が決まった上で、何を残すのかということが決められるということかと思いました。先ほどのコンペの明確な意思という話と同じように、誰かが方向付けをするようなことがあってこそ、何を残すべきか、ということが出てくる。それは、トップダウンで決める必要もなく、それぞれの関わっている人が、これが大事だということ、これは残すべきということを具体的な方向性に持っていくということ、全体の方向性にするということでも構わないし、それがいいのではないかという感じがします。やはり開発への明確な意思と

いうのが大事なのだと感じました。

スクラップアンドビルドの中でも継承すべきものをという議論でしたが、逆に変えなければならないものについて議論したいと思います。当たり前かもしれませんが、不良な住環境があれば、それをクリアして変えていくということかと思います。それぞれの開発の中で、残すべき働きかけとは逆に変えていくということもあえて意識してプロジェクトを進めたということがあるのではないかと思います。変えるところと、継承すべきところのバランスが十分に議論されることが大事なのではないかと思います。

そこで、３つ目の議論のテーマとして、変えていくべきものというテーマでお話し出来ればと思いますが、どなたかお話しいただけますか？

若本氏

仕事ではずっと大学施設の改修工事をやっているのですが、建物で一番問題となるのは、老朽化よりも、陳腐化です。建替えたいとか、リノベーションとかコンバージョンしようというのも、基本的にはその建物の持つ機能が陳腐化したからどうにかしようとするわけです。再開発の場合は、地域として陳腐化してきた時にどうするべきかという話ですので、都市機能などは変えていけばいいのではないかと思います。

けれども、そういった更新をすると取り戻せないもの、歴史のようなものは残すべきだと思います。遺産のようなものだったり、六甲道だと生活のスタイルだったりしますが、基本的には都市機能はどんどん変えていって、都市として生き続けなければならないと思います。ただ、その時に対象となる都市で変えなければならないものは何なのか、個別に吟味するということではないかと思います。

水方氏

テーマに合わせてなのですが、スクラップアンドビルドが悪しき事業という概念を変えていただければと感じています。特に最近ですが、ハードを作っていく力よりも、仕組みだとか、下手をすればイベントすればまちづくりはこれでいけているんだという風潮のようなものを感じます。風潮と言うと失礼かもしれませんが。僕は、それは大事なことだと思っています。一方で、良い都市構造という形は存在していて、そうなっていない場所は、そうなれるように変えていくべきだと思っています。それがたまたまスクラップアンドビルドで出来ることならすればいいし、リノベーションで良い都市構造と出来るならリノベーションを選択すればいい。スクラップアンドビルドが、すなわち悪という概念は違うのだと思っています。

篠原氏

それでは、ここで会場から質問、ご意見を受け付けたいと思います。

いかがでしょうか？

質問者１（吉田薫氏）

すばらしいフォーラムだなっと思って聞いていました。鳴海先生からは、re-development という事で、都市の拠点としての再開発という話かなと思います。金融界で言えば、ハイリスクハイリターンという分類のお話が多かったのかと思います。そういった中で六甲道の再開発は、JUDI の諸先輩方から生まれた事例として、若い人たちにも聞いてもらいたい素晴らしい議論だと思います。

申し上げたいことは、小さな規模での、言うなればリハビリテーション型の再整備、再開発事業が現在の仕事の 99.9%で、今日の話の中にあったような、ハイリスクハイリターン型の仕事は 0.1%程度しかないですよね。この 99.9%がハイリスクローリターン型という事になるのかもしれないですが、今日ご登壇のみなさまには、このようなハイリスクローリターン型、リハビリテーション型、リノベーション型の事業には、企業として手は出せないよ。という事な

のかどうかをうかがいたいと思います。

もう１点、大手のゼネコンなどでも、デザイナーの役割が低い位置にあって、リーダーシップを持っているのは、金融側、営業側で、デザイナーにはほとんどイニシアチブがない状態だと聞くことがありますが、その中でどうやって金融、営業側とデザイナーは戦っているのか、実際のところはどうなのか教えて頂ければと思います。

水方氏

２つ目の質問からですが、竹中工務店が業界全てを代表するわけでないですが、竹中工務店はそこまで行っていない。プランナー、アーキテクトのメンバーのまちづくり等に関する考え方がベースにあって、それを事業的にどうやって成立させるのかということを事業プランナーも入って考えています。ただ、決定権はデベロッパーさんにあるので、その考えをデベロッパーさんに如何に提案するかということを苦心しています。

最初の質問に関してですが、リノベーションなどに取り組む気はあります。これからまちづくりを手広くという中で、必ずしも新しく建てるということでなく、リニューアルやコンサルティングという事もやっていこうという事で全社的にやっているので、若い方々にも希望を持って、この業界に入って貰えたらなと思います。

質問者２（角野幸博氏）

今までの議論の中で、連鎖型の仕組みや、合意形成の在り方、開発の規模など、色んな切り口が出ていますが、みなさんから見て、阿倍野の再開発[(3)]をどう評価されるのかを教えて頂けると幸いですが。

阿倍野は 28ha もあって、ものすごく時間をかけて、2000 億円の赤字が出ている。それは本当に悪かったのか、また良い悪いだけでない評価もあるかと思います。時間をかけている分、再々開発が必要なのではないかという所も出てきている、このことについてご意見を聞かせて頂ければと思うのですがいかがでしょうか？

堀口氏

ここ阿倍野では 2000 億円ぐらい赤字が出たという事ですが、再開発事業の場合、事業単独で黒字か赤字かという議論は非常に限定的だと思います。再開発したエリアとその周辺も含め、成果として土地の価格が上昇したり、逆に原価としての周辺の道路を整備したりとしているので、単純に再開発事業だけで判断するのは難しいと思います。都市経営という観点からすると、事業単独で黒字か赤字かという発想は狭小だと思います。

空間的に問題なので、時間と共に機能の陳腐化が生まれてきて、その陳腐化に対応する仕組みがない。これが再開発事業の仕組みとして未熟だったのかなと感じています。その時代の建物はみんなそうなのかもしれないですが、機能の陳腐化に対応する仕組みがない計画が未熟だったのではないかと感じています。

篠原氏

それでは最後に、４名のパネリストの方々から一言頂ければと思います。

有山氏

生駒の再開発に関しましては、ほぼ完了しました。私は、再開発の担当として 12 年間担当してきました。一番、感じたことは、やはり人と人の繋がりだと感じました。まちづくりは人づくりと言いますが、そういった思いを持って、今後も都市計画の分野に取り組んでいきたいと思います。

あともう一点だけ、ぜひ生駒にお越しください。ありがとうございました。

藤村氏

スクラップアンドビルドに関して、「仕舞た屋にも風情がある、そのままでええやん」という

意見もありますが、従来より面白いまちにするという信念を持ってやっています。ですので、責任を持ってまちのプロモーションを行っていきます。茶屋町では、来週はキャンドルナイトを行います。7 月には浴衣祭りをしたり、打ち水をしたりしていきます。上階に住宅を積んでいるのも、継続するまちづくりの担い手をつくる意図があります。我々は引き続き茶屋町というまちを育てていく取り組みをしていきます。ぜひ茶屋町においでいただいて、茶屋町のまちづくりを感じて頂ければと思います。

水方氏

先ほどからずっとお伝えしていた、いい街の構造というのは､既にお気づきだと思いますが、既成市街地にある良い繁華街、東京なら吉祥寺や銀座、関西なら京都の河原町の裏通りや茶屋町ももちろん、神戸の旧居留地など、いい街の構造を持っているまちがあります。再開発の中でも、その良い都市構造を読み取りながら、今後も仕事を頑張っていきたいと思います。

ありがとうございました。

若本氏

リハビリとかリノベーションの方がずっと多くて、リデベロップメントのような話は少ないという話がありました、いずれにしても 20 年、30 年すると建替えが始まりますし、古いマンションの建替えも始まります。そう考えると、今まで以上に再開発のようなことを考えていかなければならないのかなと感じます｡ただ､いつ、どのようなにやるかは検討する必要があり、プロであれば、このような問題と向き合っていかなければならないと、今回のフォーラムを通じて感じました。

篠原氏

ありがとうございました。

限られた時間ではありましたが、とても議論が深まったと思います。みなさんに共通していたキーワードとして出てきたことは、大きな開発だとしても「連鎖型」だということです。段階的にやるのか、個々に進めるのか、一人でなく複数の主体が関わることが大事なのではないかという事が浮かび上がってきたと思います。また、「ごちゃごちゃ感」「路面感」というような、従前からあるまちを残すことも大事だということ。そして、「つくるプロセス」も大事だということが出てきました。本日の主題ではなかったですが、やはり大事なキーワードなのだと改めて感じました。また､「開発の方向性」や「明確な意思」というようなものがあってこそ、みんなが考えられる。それぞれが明確な意思を持つ、方向性を持つという事が再開発にとって大事なのだと改めて感じました。

それでは、これでパネルディスカッションを終了したいと思います。みなさまありがとうございました。

【注釈】

1) スクラップ＆ビルド事例集 p34 下「アコールいこま」参照

2) スクラップ＆ビルド事例集 p35 上「キャナルタウン兵庫のオープンスペース」参照

3) 阿倍野再開発事業：正式には阿倍野地区第二種市街地再開発事業、1976 年（昭和 51 年）着工、2016 年（平成 28 年 3 月時点で、施設建築物は計画 29 棟すべて完成、公園は計画 3 カ所すべて完成、道路は計画 17 路線のうち 15 路線整備、残り 2 路線整備中である。事業全体の収支不足見込額は差引約 2121 億円。

再開発事例集

ベルテラスいこま（生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業）

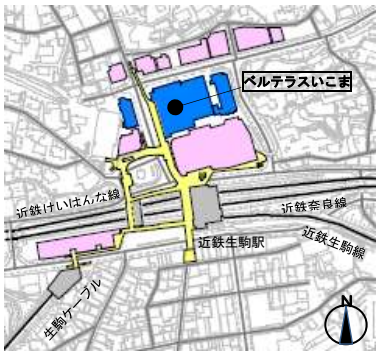
奈良県北部の玄関口、近鉄奈良線生駒駅北口の再開発プロジェクト。「快適さとにぎわいに満ちた魅力ある拠点の形成」をテーマに、先行再開発地区との調和や街なか居住、街なか空間の創出、豊かな景観などに配慮した、分譲マンション２棟、商業・公益・公共駐車場からなる施設棟『ベルテラスいこま』で構成されている。

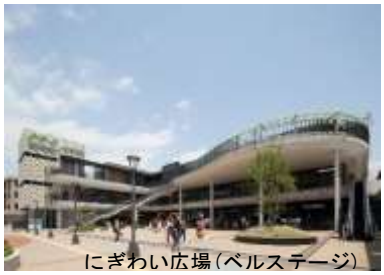
■開発概要

所在地：奈良県生駒市北新町１０番３６号他
開業年：2014 年 4 月
事業主：生駒駅前北口第二地区市街地再開発組合
設計者：（基本設計・監理・設計監修）株式会社大建設計
　　（実施設計）株式会社奥村組
施工者：株式会社奥村組

建物名称	A－２棟		B－２棟
	ベルテラスいこま	ローレルコート生駒 イーストレジデンス	ローレルコート生駒 ウェストレジデンス
敷地面積	約 5,585 ㎡		約 668 ㎡
延床面積	約 22,997 ㎡		約 4,478 ㎡
容積対象床面積	約 17,739 ㎡		約 3,578 ㎡
容積率	約 318%		約 536%
階数	地上 5 階／地下 1 階	地上 13 階／地下 1 階	地上 13 階／地下 1 階
主要用途	商業施設、公益施設、公共駐車場	分譲住宅、駐車場	分譲住宅、駐車場

施設全景（北側から）




にぎわい広場（ベルステージ）

壁面緑化

読書テラス

ちびっこテラス

茶屋町再開発

大阪キタのターミナルの一角、阪急梅田駅の東側に位置する「茶屋町地区」において、歩いて楽しいまち「遊歩空間」をキーワードとしたまちづくりを行い、集客核・居住拠点整備を行った。梅田エリアでのまち遊びの選択肢を拡げ、梅田エリア内の施設間を回遊いただくことで、大阪キタのさらなる活性化をめざしている。

■開発概要

所在地：大阪市北区茶屋町

【茶屋町西地区】

事業主：茶屋町西地区市街地再開発組合（組合員数 8、施行面積 0.6ha）

開業年：2005 年 10 月

推進体制：（保留床取得者）阪急電鉄㈱　（コンサルタント）㈱環境開発研究所・㈱谷澤総合鑑定所

（設計）㈱日本設計　（施工）竹中･銭高特定建設工事共同企業体

敷地面積：約 4,400 ㎡　延床面積：約 28,000 ㎡

階　　数：地上 9 階・地下 2 階　主要用途：商業施設

【茶屋町東地区】

事業主：茶屋町東地区市街地再開発組合（組合員数 30、施行区域面積 0.7ha）

開業年：2011 年 7 月（専門学校･商業施設は先行オープン）

推進体制：（保留床取得者）阪急電鉄㈱　（コンサルタント）㈱ユーデーコンサルタンツ・㈱谷澤総合鑑定所

（設計）㈱日本設計・㈱和田建築技術研究所　（施工）㈱奥村組

敷地面積：約 5,200 ㎡　延床面積：約 36,700 ㎡

階　　数：地上 31 階・地下 1 階　主要用途：商業施設・住宅・専門学校

NU 茶屋町･コリドール入口（西地

遊歩空間（池田街道）

都心居住の実現（ジオグランデ梅田）

（東地区）

遊歩空間（壁面緑化）

（東地区）

地域と連携した活性化の取り組みを継続（菜の花の散歩道活動/3 月）

グランフロント大阪

JR 大阪駅北側に広がる梅田貨物駅跡地 24ha の東側約 7ha を先行開発するプロジェクト。企業や大学などが連携して研究活動や事業創出を行う「ナレッジキャピタル」（知的創造拠点）を中核施設とし、商業施設、ホテル・サービスレジデンス、オフィス、分譲住宅で構成されてい

■開発概要

所在地：大阪市北区大深町３，４番
開業年：2013 年 4 月
事業主：NTT 都市開発株式会社　株式会社大林組　オリックス不動産株式会社　関電不動産株式会社
新日鉄興和不動産株式会社　積水ハウス株式会社　株式会社竹中工務店　東京建物株式会社
日本土地建物株式会社　阪急電鉄株式会社　三井住友信託銀行株式会社　三菱地所株式会社
設計者：株式会社日建設計　株式会社三菱地所設計　株式会社 NTT ファシリティーズ　株式会社大林組※
株式会社竹中工務店※　実施設計
施工者：株式会社大林組　株式会社竹中工務店
うめきた広場デザイン監修：安藤忠雄建築研究所

	うめきた広場	南館	北館	グランフロント大阪 オーナーズタワー
敷地面積	約 9,920 ㎡	約 10,571 ㎡	約 22,680 ㎡	約 4,666 ㎡
延床面積	約 10,540 ㎡	約 187,800 ㎡	約 295,100 ㎡	約 73,800 ㎡
容積対象床面積	－	約 168,800 ㎡	約 260,600 ㎡	約 53,700 ㎡
容積率	－	1,600%	1,150%	1,150%
階数	地上 2 階, 地下 2 階	地上 38 階, 地下 3 階	地上 38 階, 地下 3 階	地上 48 階, 地下 1 階
主要用途	商業施設	オフィス、商業施設	ナレッジキャピタル、オフィス、商業施設、ホテル・サービスレジデンス、コンベンション	分譲住宅

施設全景（西側から）

位置図

ナレッジプラザ

南館･創造のみち

けやき並木

ウェルブ六甲道（六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業）

市のマスタープランにおいて神戸の東の副都心として位置づけられた地域での震災復興プロジェクト。住民、行政、専門家が協働し、地域性の継承、個性的な建物群の一体景観、多様な屋外空間づくり、周辺との調和等を目指している。

■開発概要

所在地：神戸市灘区深田町四丁目・五丁目、備後町四丁目・五丁目、桜口町四丁目・五丁目他
開業年：2005 年 9 月まちびらき（六甲道駅南公園完成）
事業主：神戸市
コンサルタント：環境開発研究所、アール・アイ・エー、ジオ・アカマツ、カラープランニングセンター、谷澤総合鑑定所、ＴＣＤ、魁景観計画研究所、スペースビジョン研究所
設計者：安井建築設計事務所、日本設計、アール・アイ・エー、現代計画研究所、ＧＫ設計、ヘッズ、Laura Mascino + Barbara Agnoletto
地区面積：約 5.9ha　主な公共施設：六甲道駅南公園（0.93ha）
建築計画：14 棟、述べ面積約 18.5 万㎡、住宅 915 戸、計画人口約 2,000 人
主要用途：住宅、店舗・事務所、駐車場、公益施設

地区全景（南側上空から）

配置図

路地

六甲道駅南公園全景と分節化された建物ボリューム

六甲道駅南公園

路地

周辺のまちなみへの配慮

六甲の山並みへの配慮

店舗

街角広場

おわりに

JUDI フォーラム関西で「再開発」を取り上げたきっかけは、谷町市街地改造事業に関する研究でした。ヒアリング調査で、永年再開発事業に取り組んでこられた元大阪市職員の I 氏と出会い、研究の成果を学会論文としてまとめたもの（「大阪市の谷町地区市街地改造事業の事業過程と 45 年目における検証」2015 年 10 月、都市計画　別冊　都市計画論文集 50(3)）をお送りしたところ、下記のようなお手紙をいただきました。

> 素晴らしい論文と資料とお送りいただきありがとうございます。私が生涯従事してきた仕事で、お褒めいただいたのは初めてで、感激しています。・・・・
> 大阪駅前、谷町、阿倍野と生涯の過半を再開発で過ごしましたが、これまで批判や悪評ばかりでした。公共の利益のためとはいえ、市民の権利と財産をできるだけ損なわないよう心掛けてきたつもりでしたのに。それで、環境を守り、市民の財産の付加価値を増やす勉強を始めました。勉強の成果は、できるだけ事業に盛り込んだつもりです。しかし、市民からは今までの公務員とは少しスタンスは違うが、市民の権利を損なっているとの評価でした。
> 今、80 歳を過ぎ、高齢者現象に悩みながら、年金でひそやかに暮らすだけで、何ら社会のお役にたっていません。それだけにおふたりのお便りに感激しています。・・・・
> 追伸；私は 70 歳の時、仕事関係の資料をすべて破棄しましたが、今回の論文と資料は、生涯保存いたします。
> 2015 年 3 月 11 日

今回のフォーラム開催をきっかけに、「再開発」の実務経験者の多くの方とお目にかかる機会を得ました。その方達から、私たちが副題に掲げた「スクラップ＆ビルド」という言葉は、イメージが悪いので使わないようにしているなど、伺いました。公共事業としての側面の強い再開発事業に使命を感じて取り組んでこられた方々が、社会的には良い評価を得られていないのは、再開発事業で整備されるまち、そこに建設される建物、そこでなりわい、暮らす方々それぞれの時間の流れが違っており、評価する時点も全く異なっていることに起因すると感じています。

再開発事業といえば、どうしても地権者などの権利関係の整理に大きなエネルギーが注がれることは認識した上で、出来上がった街がよいまちになっているか、よいまちにするにはどうすればよいのかという視点で、このフォーラムは実施されました。住んでいる人にも、訪れる人にも楽しく、過ごしやすいまちになっていること、愛されるまちになっていることが、法定再開発事業を含めた市街地の大規模更新の目的であることを再確認したフォーラムでした。

半年にも渡る長い議論にお付き合いいただいたフォーラム委員の皆さま、フォーラムにご参加いただいた 70 名もの方々に厚くお礼申し上げます。また、後援いただきました「大阪市市街地開発促進協議会」にも大変感謝しております。今年が、「大阪市市街地再開発促進協議会」の最終年度にあたることは、本当に残念なことです。大阪市内には、まだまだ多くの再開発を待っている、必要としている既成市街地があります。このような街のためにも、また復活されることを心から願っております。

2016 年 10 月

2016 都市環境デザインフォーラム・関西

フォーラム委員長　岡　絵理子

【参考】2016 都市環境デザインフォーラム・関西　フライヤー

再開発でまちを生かす

- スクラップ＆ビルドの将来 -

2016 都市環境デザインフォーラム・関西

古今の都市は、建物や施設の更新を繰り返しながら展開してきました。

我が国においては安全面、衛生面で問題のある地区を一掃し、そこに新しいまちをはめ込む、すなわちスクラップ＆ビルドで市街地更新が進められてきました。市街地再開発事業はその最たる例で、木造密集市街地や細街路からなる市街地が更地になり、共同ビルとなりました。近年、ストック活用の時代に入り、これまで善しとされてきたスクラップ＆ビルドが、まちの文脈を断ち切る手法として非難されることもしばしば。確かにいま、まちをつくる私たちは、長屋や露地のある市街地などの多様な町の表情も捨てがたいと感じています。

しかし、近年社会の理解を得ているリノベーション＆コンバージョンという手法だけで、将来にわたりまちを生かすことになるのでしょうか？その場の公共性にてらすと、スクラップ＆ビルドでまちを生かすことが必要な場合も多くあります。これからは、地域の生業・暮らしを継続させつつ、その場を読み取り、公共性を担保しながら、まちの個性と魅力の要素となる空間を形成し、さらに周辺に波及効果を及ぼす、そんな新しい時代の"まちを生かす" 再開発の姿が求められています。

関西でこれまで行われてきた再開発を、まちの個性と魅力の要素となる空間を形成し、新しい時代にまちを生かすという観点で振り返り、「次の時代のスクラップ＆ビルドの可能性」を探ります。

フォーラム委員長　岡 絵理子

日　時　／　2016 年 5 月 28 日（土）　13:00 受付開始　・　13:30 開始 – 17:00 終了

場　所　／　阿倍野市民学習センター　講堂（あべのベルタ3階）

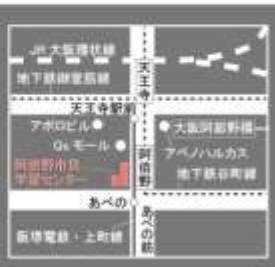
資料代　／　非会員：500 円・会員　無料

申　込　／　JUDI 関西ホームページをご覧ください

問い合わせ　／　2016judiforum@gmail.com

主　催　／　都市環境デザイン会議・関西ブロック　協　賛　／　大阪市街地再開発促進協議会

※フォーラム終了後、懇親会を予定しています。（会費 5,000 円程度）



- フォーラム委員 -

井口勝文、大西二州、岡絵理子、門脇孝、角野幸博、岸田文夫、笠尾和宏、篠原祥、高原浩之、千葉桂司、富麻俊介、鳴海邦碩、藤井恵史、藤川敏行、堀口浩司、松山茂、村上尚、山室浩一、若本和仁、福本優

2016 都市環境デザインフォーラム委員会

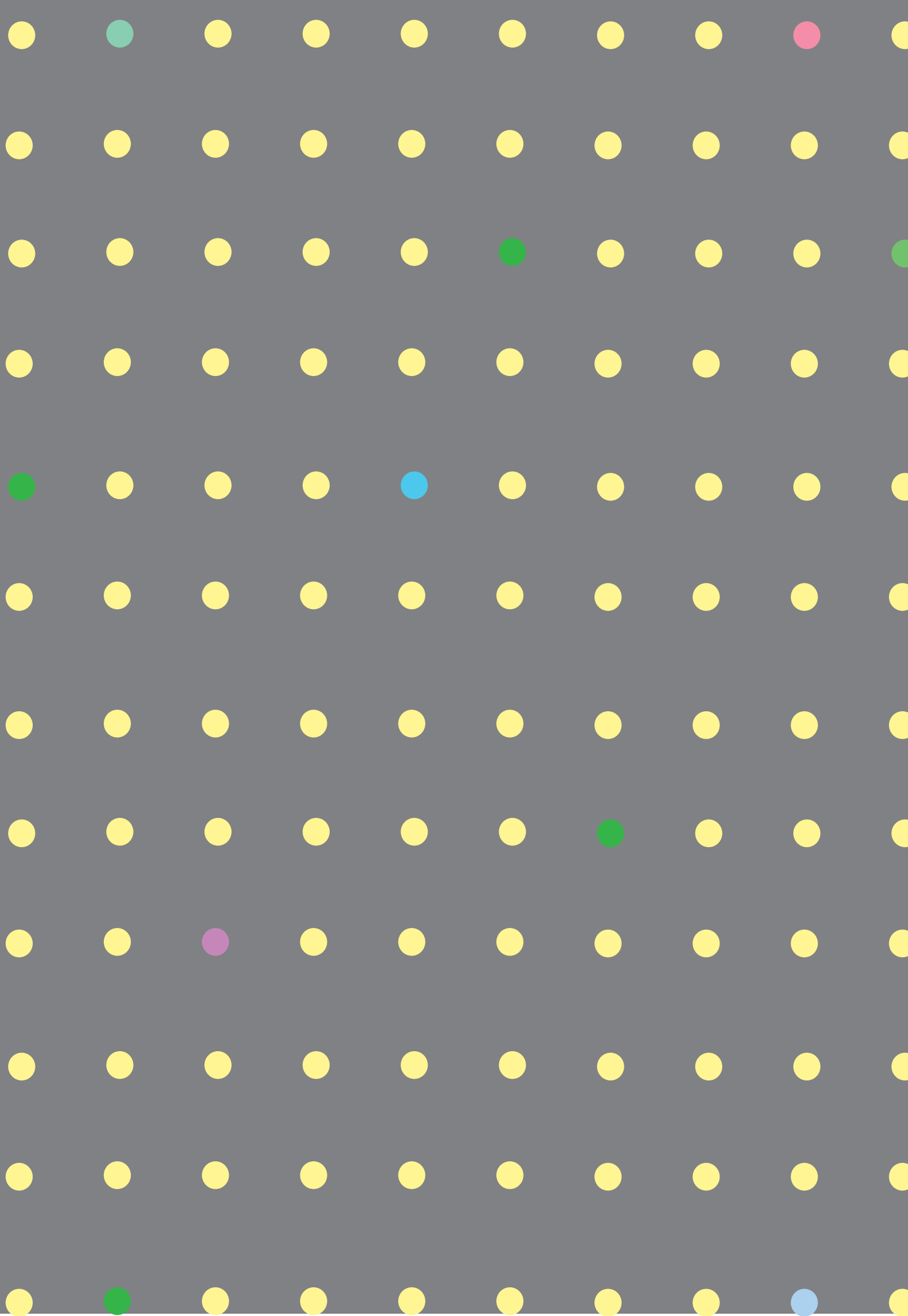
委員長

岡 絵理子

委員

井口 勝文　大西 二州　門重 学　角野 幸博　岸田 文夫
笹尾 和宏　篠原 祥　高原 浩之　千葉 桂司　當麻 俊介
鳴海 邦碩　福本 優　藤井 崇史　藤川 敏行　堀口 浩司
松山 茂　村上 尚　山室 浩一　若本 和仁

2016 都市環境デザインフォーラム関西
「再開発でまちを生かす　ースクラップ＆ビルドの将来ー」 フォーラム報告書
２０１６年１１月 初版

編集・発行：都市環境デザイン会議・関西ブロック
表紙装丁・印刷・製本：福本 優

※本書内容の無断転載、及び複製は禁止いたします。　© 都市環境デザイン会議・関西ブロック 2016