

## 【 寄 稿 】

# 海外土地・不動産事情（6）

（財）日本道路交通情報センター  
監事 山邊 俊明

## I. 短 信

### 〈概 況〉

全世界の25%の地域が不動産バブルに、中国を含む40%の地域がバブル警告状態にあるという金融機関の調査もあるようだが、世界的な不動産バブルの懸念はなかなか消えそうにない。一方、IMFは、金利上昇に伴う住宅価格の急落が世界経済への悪影響を及ぼす可能性がある」と警告している。

・本年の東アジアにおける不動産関係の大きなニュースのひとつが韓国の首都移転に関する報道であろう。韓国政府は韓国中部、ソウルの南130kmの忠清南道公州・燕岐（コンジュ・ヨンギ）地域を、首都移転の特別法に基づく首都移転先として選定したと正式に発表。来年から用地取得を開始し、2160万坪を造成、2012年以降、青瓦台（大統領府）など70以上の政府機関を3年間で移転させるとした。38度線のすぐ南に位置するソウルでは、最近、市内に駐屯する米軍基地の撤収説等安保上の条件変化もあるようだが、130kmという比較的近距离での移転構想は、安全保障や防災の立場からというよりも、人口の半分近くが集中し、四方を岩山や漢江に囲まれた地理的な制約からの開放を求めているものようだ。それだけにソウル周辺の自治体などからの反対論も根強く、また、野党は「世論を無視した決定」と反発、市民団体が違憲訴訟を起こすなど実現までの見通しは不透明だとされた。（日経ネット8/11）

その後、ソウル市長が国民投票を実施するよう大統領に要求、京畿道知事が国会の委員会でも異議申し立てするなどの中で、10月21日に憲法裁判所が、「ソウルが首都であることは、朝鮮王朝以来6百年余の長い慣習によって形

成された慣行であり、不文憲法に該当する」として新行政首都建設特別法の違憲判定を下した。これに対し、大統領府は「十分な時間を持って違憲決定の内容、妥当性などについて立場をまとめる」としているが、新行政首都建設推進委員会の活動は全面的に中断され、建設関連株も急落した。（中央日報、朝鮮日報日本版10/5, 7, 21）

・IMF国際通貨基金は、利上げに伴い住宅価格が急落する可能性があり、世界経済に悪影響を及ぼすおそれがあると警告した。アイルランド、英国、スペイン、オーストラリア、オランダ、スウェーデンの各国では、97年以来、住宅価格がインフレ調整後で50%以上上昇したと指摘し、各国の住宅市場の連動性が高まっていることから、現在の住宅価格の高騰と同様に住宅価格の下落も各国で同時発生的に起こる可能性が高いとの見方を示し、また、住宅価格の調整は明らかに成長率を押し下げ、急激な調整であれば一段と深刻な影響を及ぼすおそれがあるとして、ファンダメンタルズとの乖離が少ない米国では住宅価格は上昇の鈍化で済む可能性が高いが、ファンダメンタルズとの乖離の大きい一部の地域では急落の可能性がすてきえないし、英国ではより危険な状態にあるとしている。（ロイター9/23）

・中国の商品不動産価格、特に住宅価格の高騰については、中華工商時報などが8月末の前年同期比で11.2%増、上海や北京、深センのほか杭州や寧波などにも二桁の上昇が広がってきたと伝えている。中国人民銀行（中央銀行）が、4～6月期の通貨政策報告で「不動産の需給ギャップが価格の上昇を招く可能性があり、高い注意を払う必要が

ある」と不動産価格の動向に警戒を示したことは前号で紹介したが、昨今の価格高騰については市場の構造的な問題のほか、情報不足が指摘され、上海では7月から不動産売買に際してはインターネットを通じた物件情報の公開が義務づけられ、北京でも10月からデベロッパーの物件販売に際し面積などデータの記入完備が求められるようになるという。(サーチナ中国情報局9/22)

こうした状況については、不動産バブル“地産泡沫”は中国経済全体に影響を及ぼしており、放置すればバブルの破滅は避けられないとする経済学者やアナリストの指摘がある一方で、中国政府建設部(省)政策研究センター課題研究チームの報告は、「一時的な不動産過熱がバブル経済とイコールであるという方程式は成立しない。」中国経済は総じて安定した発展を続けており、「不動産業界の過熱がバブル経済を引き起こす可能性は少ない」と指摘。中国は不動産バブルだという説を強く否定している。(サーチナ中国情報局10/19、人民網10/20)

ちなみに、先般、人民網(人民日報ネット版)が賑々しく不動産・都市建設専門の特集欄(“房産城建頻道”)を開設していることをご紹介した。その後、同欄の体裁内容には変化はないが、過熱沈静化に向けた配慮のためか、首页上の掲示は随分目立たなくなり、一見でたどり着くのは難しくなった。

## 《1》シンガポール

### 経済情勢

上半期の消費者物価の上昇率は、前年比で1.6%。過去3年間で最高。

タバコ、未調理の食材、漢方医療費、大学の授業料、石油、新聞等が上昇した。一方、パートタイムの家政婦への報酬、自動車等は、下落した。

第2四半期のサービス産業の売上高は、前年比で18.3%の増加

昨年のSARSに伴う反動である。保健サービス、輸送及び倉庫のようなSARSによって打撃を受けた部門の増加が著しい。

6月の製造業の産出額は、増加の趨勢

6月の増加率は、19.0%であり、電子製品、バイオメディカル等における力強い成長が牽引している。

### 不動産市場

#### AリートがDepot Rdビルを購入

Aリートは、AsendansのDepot Roadでの商業施設が2006年4月に竣工した後、これを26億8千万円で購入すると表明している。テナントは、アメリカの多国籍企業であり、10年間の入居が合意されている。ビル全体の約70%、18,580㎡を賃借することになる。

第2四半期のアジア太平洋地域におけるオフィスの需要は、増加

第2四半期においては、主要なアジア太平洋都市のオフィス需要が高まった。新規需要は、香港及び東京の金融センターに復帰しているとする見解がある。企業の多くは、質の向上よりも拡張を求めており、つながった隣接した空間が少なくなってきた。これは、第2四半期における入居の拡大と賃料の上昇をもたらしている。

海外の投資家は、シンガポールのショッピング・モールに注目

ファンドと大規模な不動産投資家は、そのポートフォリオに店舗を加えようとしており、これは、シンガポールのショッピング・モールの所有者を有利にしている。利回りは、平均6-7%であり、市場のこの部門は、海外の投資家の注目の的となっている。

Sentosa Coveは、外国人の購入に関する規制を緩和

Sentosa Cove Pte社は、2回目の宅地販売を行っているが、このたび、高級住宅地区における外国人の土地付き資産の購入に関する規制を緩和することを声明した。シンガポールの土地取引当局により、48時間以内という早期に承認が行われた。マーケット・ウオッチャーは、シンガポール全域における外国人による土地付き住宅の購入に関する規制の緩和の前兆となる可能性がある」と指摘している。

Mapletreeは、Bousteadから、34億円で購入

Mapletree Investmentsは、Bousteadから、34億円で3件の不動産を購入した。先月の10億円、3月の31億円と合わせると、総額は、75億円に達する。

Kim Yam Rdのオーナーは、一棟売りで40億円の価格設定

21Kim Yam Roadの40の開発物件がまとまって、売りに出されている。これらの資産は、40億円、32万円/㎡の価格が付けられている。損益分岐価格は、52.6-52.3万円/㎡と推定されている。所有者であるHotel

Royal は、売却額の15%を確保するであろう。マーケット・ウオッチャーは、Kepple LandやMCL Landのようなデベロッパーがこの物件に関心を寄せることを期待している。しかし、所有者と購入者の間には、価格の面でギャップがある。

#### **Aリートは、29億円でExklusiv Centerを購入**

Aリートは、Peter Kwees Exklusive を29億円で購入した。その後、1ヶ月以内にDepot Roadで他の資産を27億円で購入した。最新のAlexandra Roadでの取得により、初年度の利回りは、7.9%と見込まれている。

#### **Sinsov Bulidingは、22億円で売却**

Sinsov Buliding は、22億円、45万円/㎡で最終的に売却された。取引は、シンガポールのオフィス市場において最新のものであり、賃料の底打ち及び投資活動の再生が見られる。購入に当たっては、Cadmus Partners が段取りをつけた。Cadmusは、インドネシア及び中東の投資家とともに、ビルへの出資金を保有することになる。

#### **UOLは、Kim Tian Plazaを26億円で購入**

United Overseas Land (UOL) と Low Keng Huat (LKH) は、Tiong Bahru のKim Tian Plazaを購入した。2社は、敷地を賃貸共同住宅へと再開発することを計画している。取得価格は、約24.6万円/㎡となり、昨年、同2社が購入したKings、Queens及びPrincessと同等である。

#### **Crown Prince Hotelの売却**

管財人管理下にあった本物件は、Jones Lang LaSalle Hotel によって、売りに出された。ホテルの所有者であるForward Investment は、銀行団へ総額約160億円を支払わなければならない。

#### **金融当局は、シンガポールのリートの優位性の保持を目指す**

シンガポールの金融当局は、リートに対する規則を見直している。これは、近隣の市場がこの分野に参入してきていることから、アジアにおけるリートのセンターとしての優位性の確保を目指したものである。シンガポールは、日本を除いては、アジアにおいてリートを最初に導入したのであるが、この地域の多くの国においては、リートの枠組みの構築、あるいは、投資を魅力的なものとするための既存の規制の微調整が行われており、シンガポールは、その優位性を失う危険がある。ライバルは、香港、台湾、韓国、マレーシア及びタイである。

(Singapore Property Market Monitor:September8, 2004: Jones Lang Lasalle の抄訳)

## **《2》香港**

### **経済情勢**

#### **住宅金融の利率は、4年ぶりの上昇**

低下傾向にあった香港の住宅金融のコストは、反転した。香港の最優遇貸出利率は、12.5ポイント上昇して、5.125%となったが、これは、2000年5月以来の上昇である。

#### **前月に続く物価上昇**

8月の消費者物価指数は、前年比で0.8%上昇したが、これは、1998年11月以来の68ヶ月に及んだ下落の後の7月の上昇に続くものである。デフレーションの終了は、購入者の自信を強め、住宅市場における販売活動の水準を高めることになる。

#### **引き続きサービス業の売上高の増加**

統計局によれば、2004年の第2四半期には、サービス業の売上高は、全般的に増加した。特に、ホテル部門は、前年比で190%と顕著であり、航空部門の45.1%増がこれに続く。高い増加率は、前年のSARSによる低水準が主として影響している。しかし、個人観光客もホテルに対する大きな需要となっている。売上高が減少した業種は、銀行及び通信業のみである。

### **不動産市場**

#### **活発な土地取引**

投資市場では、多数の開発用の土地取引が目立った。都市再開発省は、Fuk Wing Street/Fuk Wah Road (Sino Land) 及びPo On Road/Shun Ning Road (Sun Hung Kai Properties) の2件の共同開発契約を承認した。Diamond Hill では、SEA Holdings が97 Po Kong Village Roadで、80億円の用地を購入した。

#### **金利の上昇にもかかわらず、取引は活発**

金利の上昇は、不動産市場にほとんど影響を与えていない。住宅販売は、好調であった8月のGrand Promenadeの販売に引き続いて活発である。活発な土地取引及び香港のインフレ的な環境への移行から判断して、購入者は、意思

決定に強い自信を持っている。

### 新規の高級プロジェクトが好調

新規の高級プロジェクト物件が賃貸、売買の両方で供給された。Macquarie Global Property Advisor は、56 Repulse Bay Road で販売を開始した。中級物件では、Branksome Crest 及び Bowens Lookout が賃貸を開始した。

### 高水準の住宅需要、在庫の減少

ビジネス環境が向上していることから、企業は、賃貸住宅に対する強い需要に対応している。最近の数ヶ月において、新規プロジェクトが進められているが、賃貸用の高級物件の市場では、在庫が減少しており、この分野では、物件に対する需要が非常に大きい。貸し手の態度は、引き続き強い。

### オフィスの成約面積は、2003年を上回る

オフィスの成約件数は、9月には、ビジネス活動の増大を予期して、増加した。成約面積は、2004年の1、2、3四半期計で見ると、約17万㎡と見込まれているが、これは、2003年全体の18万㎡に匹敵するものである。

### 商業施設に対する投資

優良なショッピング地区においては、投資家が商業施設を求めている。Mongkok では、Punfett Building のLG-3/Fが28億円で、172-174 Nathan Road のG-3/Fは、22億円で売却された。Causeway Bay では、Cameron Commercial Center のLG/2Fは、19億円で売却された。オフィスの全床取引も多い。Kowloon Bay では、Enterprise 3の18/F（6億円）、Tshimshatsui では、New Mandarin Plaza の11/F（12億円）、Bank of America の31/F（13億円）等が含まれる。

### 既存のモールに新規計画

小売モールの改装は、オーナー及び投資家にとって好ましい傾向である。例えば、Mongkok では、Kowloon Development が Pioneer Center の改装計画を発表した。2及び3階を占めていた IKEA の面積（6,000㎡）は、200単位に分割され、ipoll Trendy Zone と呼ばれており、IT関連のテナントに的を絞っている。このプロジェクトは、本年12月に竣工の予定である。

### 高い水準の不動産取引

9月の売買契約件数は、8,973（登記件数）であり、8月に比して、26%増であった。総対価は、3,400

億円で、前月に比較して、34%の増加、前年比では、75%の増加である。9月におけるセンチメントの改善により、10月も高水準となるものと見込まれている。

## 《3》中国、北京及び上海

### ①中国

#### 設備投資の大幅な増加

統計局によると、1月から7月までの設備投資は、前年比31.1%増となった。5月までは、増加率が顕著に低下傾向にあったが、6月、7月になって、増加率が再びゆっくりと増加し始めたのである。政府は、2004年の早期に、主として、金融部門に対するマクロ的な管理策をとったが、これは、設備投資に対する大きな需要には、効果がなかった。中国人民銀行の統計では、6月になって、ようやく銀行貸出額が前月比で減少したのである。しかし、銀行貸出額が減少した後も、なぜ、設備投資は、増加しているのであろうか。その答えは、多くの企業が銀行借り入れとは別の資金融資先を探しているということである。個人資本、投資ファンド及び海外投資家はその内で良く選ばれる相手である。

#### 高級ブランドの加速

中国の増大する小売市場は、中国に参入するかあるいは拡張しようとする高級ブランドをますます引き付けている。1992年に中国に進出した高級時計及び宝飾店であるカルティエは、最近、Harbin, Guangzhou, Shenzhen, Hangzhou, 上海及び Dalian に七件の店を本年の末までに開く計画を公表した。現在では、3件があるだけである。Bearing Point が行った優良消費財市場に関する報告書（消費財市場における136の国際的な企業を対象にしている）によると、これらの企業が市場において、自信を有しており、今後も利益を上げると見込んでいる。

#### スターバックスの投資戦略

スターバックスが中国に進出したのは、1999年であり、現在では、中国に100の店舗を有している。スターバックス・コーヒー・インターナショナルは、シアトルを本拠とするスターバックス・コーポレーションの海外系列会社であり、その北部中国におけるライセンスである北京コーヒー株式会社の株式を取得するための協議を行っているところである。スターバックスが初めて中国に進出した時は、リスクを低くし、展開がうまく行けるようにする

ためには、ライセンス方式が最も効果的な方法であった。中国を訪れる国外居住者が多くなり、また、西洋風の生活様式を志向する若者が増加することによって、コーヒーの消費は、増大すると見込まれている。その結果、スターバックスは、経営管理を高めるために、その共同経営の持分を獲得することを考えている。

## ②北京

### 土地取引の新時代

5月31日、中央政府は、第71文書を公表した。これは、8月31日をもって中国におけるすべての民間取引を禁止するものである。文書によると、民間の交渉によって土地を取得した者は、8月31日までに、開発許可を取得し、2年以内に建設工事を始めることが必要とされる。これに従わない場合は、土地が没収される。事前の許可が得られていないために許可を受けられず、市の計画委員会との対立を引き起こす事案がいくつかあった。北京では、1,091件の内の560件が8月半ばまでに承認されており、その面積計は、1.3億㎡となっている。

### オリンピックのフランチャイズ店が北京で開店

7月31日、オリンピック委員会は、10店を北京におけるフランチャイズ店として指名した。これらの店は、2008年のオリンピックに向けた1年間の試行のため、8月に、販売を開始した。これらの店舗の内には、北京 Wangfujing 百貨店、Guiyou Mansion、北京 Modern Plaza 及び北京首都国際空港のターミナル3店が含まれている。公式なオリンピック・グッズは、衣服、文具、手工品及びバッジであり、これらには、ラベルに「北京2008」をつけて、偽造を防ぐことになっている。また、数社が2008年オリンピックに向けて、共同経営者として選ばれている。

## ③上海

### Pudon と Chongming 間の連絡道

開発計画委員会は、Pudong と Chongming 島間を連絡する Yangtze 川横断に関するフィージビリティ・スタディが承認されたことを明らかにした。この連絡道は、3つの部分からなり、全長25.5kmである。9kmのトンネル、6.5kmの道路及び10kmの橋によって構成される。現在は、フェリーによって数時間かかっているが、完成した暁には、30分で両地区がつながれる。

## 上海 Expo 2010

上海 Expo 2010の公式サイトは、Expo会場のもっとも詳細な配置図を提供した。Expoの全面積は、6.68km<sup>2</sup>であり、これは、展示場5.28km<sup>2</sup>の他に、1.4km<sup>2</sup>の付加的なサービス地区を含む。展示場は、Puxi 地区が1.35km<sup>2</sup>、Pudong 地区が3.93km<sup>2</sup>と2地区に分かれている。

(China Property Market Monitor: A, Jones Lang La Salle の抄訳)

## 《4》ソウル

### 経済情勢

#### 韓国銀行は、金利を記録的に低い3.5%へ引き下げ

予期されていなかったことであるが、9月に韓国銀行は、標準金利を記録的に低い3.5%へ引き下げた。しかし、10月には、中央銀行金融政策委員会は、高騰する石油価格と不動産バブルへの配慮の只中で、標準金利を据え置いている。

#### 9月には、消費者の心理が回復

消費者の心理は、株式市場の上昇、低金利及び税制上の誘引策によって、4年間にわたる低水準から脱却した。今後の6ヶ月における経済及び生活条件に関する期待を測定する消費者心理指数は、8月の87から88.9へ上昇した。

#### 海外直接投資は、過去3年間で最高

韓国への海外直接投資は、9月までの累計では、過去3年間で最高となった。Citygroup による KorAm 銀行の買収(2,780億円)、GEによる Hyundai Capital Services の買収(930億円)等が含まれる。

### 不動産市場

#### 海外のR&Dセンターの誘引

KYUNG I 州は、海外企業のR&D設備の賃貸に対する補助を行うことによって、海外投資を引き付けるために、規制を改正したと公表した。改正によれば、州が所有するビルの中で海外企業がR&D設備を備える場合、その年借料は、ビルの建築費の1%を超えないことになる。さらに、民間所有ビルにおいても、州は、同様の補助を行うとのことである。

## 不動産投資会社法の改正により、リート市場を押し上げ

国会における改正「不動産投資会社法」の成立は、活気の無いリート市場を再活性化するものと期待されている。リートは、政府による規制のため、これまで不活発であった。改正法により、リートは、法人所得税が削減されるSPCと同様の仕組みとなり、必要な最低限資本金は、48億円から24億円へと引き下げられ、開発プログラムへの投資は、そのエクイティの30%以内となる。改正法は、2005年第2四半期から施行される。

## Kyunggi における海外企業

商工業・エネルギー省は、海外企業の複合体向けとして、Geumui 産業複合体（127,000坪）を指定したと公表した。Geumui 複合体は、LG-Phillips 複合体、Samsung Electronic の電子製品工場及びHyundai Motors の自動車部品工場に近接している。自動車部品会社と同じく、電子製品会社5社が、既に複合体において430億円の投資を計画していると公表している。

(Seoul Property Market Monitor:October 18,2004,Johnes Lang LaSalle の抄訳)

## 《5》ヨーロッパのオフィス市場

### 賃料は安定しているが、空室面積は増加が続く

- 10四半期にわたる低下に続いて、西ヨーロッパの優良オフィス賃料インデックスは、2004年第2四半期には、前期比で1.9%上昇した。その結果、第2四半期の賃料下落率は、前年比で、第1四半期の-5.5%から-2.3%へと回復した。しかし、これは、主として、ロンドンのウエスト・エンドにおける19.2%の上昇によるものである。ウエスト・ランドと並んで上昇率が高かったのは、ブリュッセル（7.3%）である。他の都市においては、インデックスは、マドリード（-1.0%）、ミラノ（-3.2%）及びブトレヒト（-4.1%）を除いては、変化がない。過半の都市においては、賃料の上昇は、差し迫ってはあり得ないと考えられる。
- 取引は、改善を続けているが、床の拡張よりも、企業の移転によるものが多い。上期の成約は、前年比で12%増であった。
- 取引が増加しているものの、ヨーロッパ平均空室率は、第1四半期の9.4%から、9.6%へと上昇した。ネットの成約面積が低水準であることを示している。空室率は、20都市の内12都市で上昇を続けており、ロンドン及びロッテルダムでは、安定している。その他、バ

ルセロナ、ブリュッセル、ハンブルク、ルクセンブルグ、リヨン及びストックホルムにおいても、空室率は、安定している。

- 中部及び東部ヨーロッパにおいては、ブダペスト、プラハ及びワルシャワの優良賃料が引き続き安定している。一方、モスクワでは、賃料が1.8%上昇した。その結果、この地域の優良オフィス賃料インデックスは、四半期で0.3%上昇した。

(European Office Property Clock, Q2 2004 July 2004, Jones Lang LaSalle の抄訳)

## 《6》セントラル・ロンドンのオフィス市場

### 概 観

- 第2四半期は、成約面積が25万㎡で、上半期では、合計53万㎡となっている。
- 総供給面積は、26万㎡と変わらず、空室率は、13.1%となっている。
- 投資目的で、現在建設中の床の面積は、39万㎡である。
- シティにおいては、賃料の更なる下落があり得る一方で、ウエスト・ランドは、市場の先頭にあつて、賃料がかなり上昇している。

### 需要及び成約

四半期における成約面積は、25万㎡と過去2年に比較して、順調である。

年初には期待出来そうに考えられたが、その後、新規需要は、セントラル・ロンドンの全域で、軟化した。これは、特に、公共部門によるものであり、公共部門は、伝統的に、ウエスト・エンドが業務の中心地であった。ウエスト・ランドでは、少数の取引が歴史的に高い賃料の下で行われており、市場の2極化が生じ始めている。

### 供給及び開発

セントラル・ロンドン全体では、供給量は、3年半にわたって増加を続けてきたが、今期は、26万㎡と頭打ちになっている。ウエスト・ランドでは、2000年第3四半期以来はじめて、供給量が減少した。

いつもとは違って、ウエスト・ランドの建設中のオフィスの内竣工時の入居が決まっているか、あるいは投資目的であるものの面積が、シティよりも多い。ウエスト・ランドの空室率は、11.4%であるが、既にコーナーを回って、低下している。

## 代表例

各市場は、サイクルの少しずつ異なる段階にあり、賃料の動向は、様々である。ウエスト・ランドの他の例では、グレイドAの賃料は、変化していないにもかかわらず、Mayfairs trophy ビルの取引は、賃料を押し上げた。しかし、需要がシティに戻ってくれば、賃料は、軟化するであろう。

シティにおいても同様であり、最優良ビルでは、9万7千円/m<sup>2</sup>を超えている。

## 投資

第2四半期のセントラル・ロンドンにおける投資は、総計4,400億円であった。上半期では、9,300億円である。イングランド銀行による2回の利上げにもかかわらず、投資家は、強気であるが、投資対象物件が不足している。(Central London Quarterly Quarter 2 2004 Knight Frankの抄訳)

## II. 資料

本稿は、2000年4月13-15日にダブリンで開催されたヨーロッパ都市研究機関連合のワークショップ『地域

における都市』に提出されたペーパーの抄訳である。

## ベルリン 2000 統一後の開発に関する評価及び次の10年の展望

ドイツ都市研究所長 ハイネリッヒ・メーディング

### 1. 序

経済関係のグローバル化及び産業の多国籍化の進展は、都市に関する比較情報に対する需要を増大させて来た。国際的な雑誌及びローカルな新聞が例えば、世界中の大都市における生計費を比較した順位付け(「世界で最も費用がかかる都市」)あるいは、環境の質に係る比較(「世界で一番汚い都市」)を報道している。

その意気込みが強ければ強いほど、データ及び方法論的な問題が大きくなる。

目を見張るような発見が見つけれない場合には、「越冬するガチョウの種類がベルリンよりも多いヨーロッパの都市はない」といった些細なことが慰めとして、報道される。しかし、概して、都市当局は、かつてはなかったような、都市の長所及び弱点に関する比較研究に従事し、経験を交換し、さらにはEUにおける都市の国境を越えた様々な国際的なプロジェクトに従事し始めている。

都市は、同時に競争し、かつ協同することを学んできた。都市は、そのイメージを高め、また、都市生活の質を高めようとしている。都市とその郊外間の相互依存関係を考慮することによって、都市地域は、研究者及び政治家両者

に対して、関心の的となってきた。

本稿は、来るべき10年後における大都市ベルリンの状況を述べる。ドイツの他の大都市の統計を参照し、ベルリンの状況を概観し、ベルリン大都市圏の来るべき10年における発展を決定する地域の強さ及び弱さを明らかにする。

ヨーロッパ全体と比較すれば、ドイツは、人口配置のバランスが良い。即ち、

- ・最大の都市(ベルリン)における人口の全国人口に占める比率が他の国に比較して、低い(約4%)。
- ・同時に、多くの大都市及びその郊外が国土構造における中心となっている。最近の公的計画においては、ドイツは、6つの「ヨーロッパ大都市圏」を有している。即ち、ベルリン/ブランデンブルク、ハンブルク、ミュンヘン、ライン-マイン、ライン-ルール及びシュトゥットガルトである。
- ・要約すれば、大都市圏及び中心地区が国土全体に均一的に配置されている。

ベルリンのように政治権力によって追い立てられたり、引き止められたりした大都市は、ドイツの大都市圏においては、他に例を見ない。政治の優位性は、例えば、ルール地区における経済力の作用と対照的である。これは、過去

10年間の展開においても確認される。

1989年9月11日のハンガリーにおける「鉄のカーテン」の始まりと1990年10月3日のドイツ統一の間に起こった根幹的な政治的変革は、東ドイツにおいては、「浮上」を引き起こした。これは、短期間における経済、社会及び政治に係る根本的な展開を再構築したのである。行動のための視野及び資源の大変革、知的なモビリティ及び行動の範囲の再形成が要求された。西ドイツは、微調整があっただけであり、東西ドイツの国境においても、影響は、「こたま」に過ぎなかった。

長く分割されていたものが統合されるという歴史における転換がベルリンに及ぼした影響は、ドイツあるいはヨーロッパの他の都市においては、見られなかった。「ヨーロッパ大都市圏」の一つであるベルリン/ブランデンブルクよりも激的な影響を受けたものはない。

「ベルリン/ブランデンブルク」という呼称は、1995年3月8日におけるドイツ閣僚会議によって承認された地域計画の枠組みの後に使われ始めたものである。

## 2. 1990-2000年における展開

ドイツの憲法上の統一（1990年10月3日）は、東及び西ベルリンを統合した。1999年には、連邦議会において、首都に関する決議が発効し、政府機能のボンからベルリンへの再移転が行われた。ベルリンへの首都機能の再移転は、都市及び地域の発展に対する重要な要素であり、東ドイツ全体に影響を与えた。しかし、ためらいがちな行われた意思決定、連邦議会における非公開の投票及びボンとベルリン間の政府機能の分割、いくつかの連邦機能（連邦保険機関、連邦環境省、連邦行政裁判所等）をボンに残したことは、ベルリンがまだ決定的な地位を持っていなかったことを意味する。これは、1871年あるいは1919年における議員の意識とは、大いに異なっている。ビジネスの指導者及び国民全般においても、同様であった。

ベルリンの人口動向は、劇的なものではなかった。壁の崩壊後の10年間、ベルリンの人口は、340万人であり、大きな変化はなかった。自然減及び周辺地域への多くの市民の脱出が国内他地域及び海外からの流入を相殺したのである。政府の移転にもかかわらず、この停滞が続いている。一方、1994年に策定された土地利用計画においては、2010年の人口を370万人と想定しているが、最近の予測では、2010年335万人、2015年336万人となっている。

地域全体に対して決定的なものである経済の状況は、分

割時から受け継いだ数多くの問題を抱えており、これは、今後も長期間にわたって存続するであろう。1945及び1961年以来、西ベルリンは、特化した本質的な機能を失っていた。これは、ドイツの分割が強力に機能の再配置計画をもたらしたためである。失われたものの内で回復されたものは、わずかであり、ベルリンは、今日では、いくつかの重要なセンターの一つに過ぎず、もはや優勢ではない。フランクフルトが金融機能の中心であり、ハンブルク及びケルンは、指導的なメディアの中心となっている。ミュンヘン、ハンブルク及びケルンは、保険会社の有力な立地地点となっており、シュトゥットガルト及びミュンヘンは、電子工業の中心となっているのである。

分割及び孤立化は、西ベルリンから諸機能だけではなく、高度な技能者をも引き剥がした。他の中心地より劣る競争経済の構造がこれにより、生み出された。しかし、東ドイツにおいても、ライバルを持たなかった東ベルリンの地歩が統一により、低下した。東に向けられていた産業構造は、崩壊し、ベルリン全体の雇用は、統一前の40万人から、今日では13万人へと低下している。東ベルリンの行政機能は、完全に終息した。こうした事柄は、決定的にドイツの都市システムにおけるベルリンの地位を弱め、労働市場における緊張をもたらしている。

西ベルリンにおいては、補助政策が研究開発力の弱い企業、即ち「拡大された作業台」に過ぎないものを発生させ、この結果、ベルリンの産業は、他のドイツの中心地と比較して、はるかに古めかしい。さらに、ベルリンにおいては、上方指向的なネットワークへの流れが見られず、また、地方の研究機関が行った調査の中には、地方産業の改善も多少ではあるが、見出される。90年代におけるベルリンの成長率が他のすべての州よりも低かったことには、何の不思議も無い。

いくつかの比率（シェア）により、ドイツにおけるベルリン大都市圏の位置を例証することが出来る。

- 1991年には、ベルリンの古めかしい産業地帯においては、製造業に従事する雇用の雇用者全体に占めるシェアは、30.6%と低い。これは、ミュンヘン及びライプツィヒよりも低く、ハンブルクを越えるだけであった。大都市圏の平均より、4ポイント低い。
- 製造者サービスのシェアは、20.5%であり、大都市圏平均より2ポイント低く、ベルリンよりも低いのは、ハンブルクだけである。中心性及び都市経済の展望を示す重要な指標である製造者サービスにおいて、他の都市よりも遅れているのである（1991年）。
- 統一の結果、ベルリンは、競争の場において、鉱工業に従事する雇用の賃金の低さを露呈した。大都市圏の平

均よりも11,000マルク低いのである。最近では、ベルリン市政府とハンブルクの間では、格差がより大きくなっている。住民一人当たりのGDPでは、ベルリンは、ハンブルクの60%に過ぎず、一人当たりの税額は、65%となっている(2000年)。

- ・輸出についても同様である。ベルリンは、第3位である(1993年)。
- ・ごく少数のビジネス・グループがベルリンに本拠を置いているに過ぎない。全国平均よりもはるかに低い(1994年)。
- ・以上の結果として、ベルリンの失業率は、ラインルールよりも高く、大都市圏の平均をはるかに上回っている。1999年においては、ベルリンが15.9%、ブランデンブルクが17.7%であり、ドイツ全体では、10.3%である。

### 3. 好機

困難な経済状況にもかかわらず、ベルリンは、将来直面せざるを得ない諸問題を短期間では解決できないとしても、経済発展のための多くの好機に恵まれている。経済の国際化及びグローバル化には、力強い立地条件が必要である。こうしたことから、ベルリンは、以下の要因により、パイの一切れを手にするチャンスを有している。

- ・過去150年間、即ちプロイセンの都市化及び工業化以後、ベルリンは、経済の基盤ではあったが、首都としての機能に強く依存しなければならないということは、なかった。1999年以降、連邦政府機能の内の重要な部分を引き受けることになったが、これは、都市機能の強化をもたらしている。雇用のバランスは、始めのうちは不十分であるが、中期的には、4万人の雇用増が期待できる。政治機能だけがベルリンに移転するだけではない。ベルリンは、メディア企業、国際企業の本拠地及び貿易を引きつける重要な競争者となるであろう。中長期的には、ベルリンとボンに分かれている行政機能の人工的な分割が徐々にではあるが、ベルリンにとって好都合に展開することが見込まれる。
- ・このプロセスは、ドイツで2位にある430万人の人口を有する市場の規模及び他の大都市圏からの地理的な距離によって支援されるであろう。ヨーロッパ経済におけるドイツの重要性は、その首都の発展に対してもプラスの影響を与えることになろう。
- ・ベルリンが西ヨーロッパの中心から離れており、また、新しい州の経済の依然とした沈滞がベルリンの発展に対

して障害となると考えられているが、これからのヨーロッパの東部における拡大は、ベルリンの立地条件を中心的なものとし、「東部への玄関」としての伝統的な役割が復帰されるであろう。東部ヨーロッパの市場が開発される際に、ベルリンは、ウィーン、プラハ、ワルシャワ及びブダペストとの厳しい競争に直面することになる。ベルリンが経済、科学技術についての顧問としての役割をどのように発揮することになるのかが特に重要である。

- ・輸送のためのインフラストラクチャーが必要となる。ベルリンは、再び、重要な古くからの輸送軸の交差点としての役割を担うであろう。東西では、ロンドン、パリ、ワルシャワ、モスクワ。南北では、スカンディナヴィアから、ミュンヘン、ミラノ。ハンブルクからウィーン、ブダペスト。しかし、この結節点としての機能は、財の輸送において、立地上の優位性と適切な金融サービスの提供が結合することによってのみ、その発展のためのポテンシャルを生み出すことになろう。また、新空港の建設にかかる意思決定が遅れているが故に、現在の貧弱な航空サービスは、来る10年間を通じて存続することになろう。

- ・しかし、ベルリン(新しい州全体についても同様)の将来を見通すと、設備投資及び新しいインフラストラクチャーを備えるという別の流れもありえよう。これらは、多地域に展開している企業における企業内の立地のための競争に対して、正の影響を与えることになろう。
- ・統一により、ベルリンは、研究・文化部門において力を増した。18の高等教育機関及び約220の国立・私立研究機関を有し、蓄積されている人的資源は、すべての競争者を凌駕している。ベルリンの大学生は、約14万5千人であって、ミュンヘン(約10万5千人)及びケルン(約8万人)をはるかに超えている。科学・教育分野の集積は、今や経済における集中性を上回っている。自由な教育・研究環境は、地域の上向き志向のためのネットワーク及び「革新的な環境」を備え、恒久的に経済成長を確たるものとするための重要な出発点を提供するものである。若干の分野においては、その育成が行われている(交通、医療、環境・情報・通信工学)。企業間及び民間部門と公共部門の間のネットワークの高度化及びビジネスの立ち上げの促進によって、地域内部のポテンシャルが活用されている。情報化社会においては、「ブレーン」、知識及び動機付けが地域間の競争において重要である。1995年に民間部門が描いた創造的な都市地域としての本地域の経済の将来像は、正しい方向を示している。ヨーロッパにおいてかつてないほどの投資が行われるが故に、アイデアとともに多くのマネーが獲得される。

人口10万人につき114の新規企業が登記されており、ベルリンは、ドイツを先導するであろう。

#### 4. 発展にとっての障害

以上に述べた好機を生かすためには、本大都市圏は、以下の課題に立ち向かわなければならない。

- ・連邦の首都として、ベルリンは、ロンドンあるいはパリで自動的に生ずるようには、中心性を活用することが出来ない。
- ・ベルリン及びブランデンブルクの二州の統合は、ブランデンブルクの住民により、拒否された（1996年5月の住民投票）。これは、ベルリン市民にとっては、幸いであった。政府及び議会の著しい利己主義及び先見性は、市民に受け入れられなかったのである。二州にまたがる機関は、骨がおれ、時間も遅れた諸問題を処理するために妥協策を見出さなければならない（ベルリンの病院及び学校をブランデンブルクが使用するための費用等）。現在、二州の間には、50件以上の協定が存在する。1996年1月に、住民投票の結果とは独立して、二州が共同して地域計画の策定を行ったということが一つの明るい材料である。しかし、ドイツにおけるいずれの段階にも当てはまる空間計画の策定に係るフリーハンドの限界を知っている者は、このシステムが果たさなければならない新しく、より複雑な条件の下では、多くを期待しないであろう。経済的な観点からも、二州の統合による多くの優位性は、現在では、活用されずにとどまるであろう。政治家の間では、統合を実現するための新たな試みがいつ行わなければならないかという点に関して、同意は無い。
- ・ベルリンは、統一とともに、ドイツにおける政治及び経済規制を処理しなければならない唯一の都市となっている。統一の際の均一的な政治及び行政規制は、経済的な格差（所得、インフラストラクチャー、住宅）及び精神的、文化的、社会的な価値観の差異、異なった世界観及び住民の行動様式に直面している。しかし、ライフ・サークルの融合が始まっている。東ベルリンの勤労者の25%は、西ベルリンを職場としている。逆方向は、9%である。東ベルリンの住民の19%は、西ベルリンに友人を持ち、逆は、11%である。1995年と1999年の選挙においては、東ベルリンの有権者は、西において支配的な見方を受け入れる度合いが高まっている。幸いなことに、政治家も「心の壁」が崩れてきている。しかし、まだ残っている溝は、真剣には行われなかった政

策の設定に対して、障害を作り出している。ベルリンとブランデンブルクとの関係は、都市対農村の緊張だけではなく、二州の融合に関する議論に際して明確に現れる東西間の問題である。

- ・統一によりベルリンがこうむった部門は、財政である。連邦政府によるベルリンに対する補助は、4年間で140億マルクからゼロへと削減された。1994年に始まった、ドイツ連邦の鍵である州の間の財政的な均等システムによる財政的移転は、それに代わるものを提供していない。しかし、ベルリンの予算の50%以上が連邦によって賄われた時もあったのである。現在では、連邦及び州による移転は、25%に過ぎない。統一が財政的援助の正当性を排除した理由付けは、明らかに満足できるものではない。これは、都市及びその周辺地域におけるインフラストラクチャーの統一の必要性から生ずる需要を考慮していない。最近の推計では、東西ベルリン及びベルリンとその周辺部を結ぶネットワークが出来上がるまでに後10年かかるとのことである。財政的援助の突然の打ち切りは、借入れの率を高め、また、ベルリンが首都としての新しい役割を果たすことを困難なものとした。1996年から始まった予算措置は、当座の間ベルリンの経済を悪化させることを明らかにした。最も重要な施設（電気、ガス、水道）の使用料150億マルクがベルリンの財政を強固なものとするために交付されたが、これは他方で、公衆サービスに対する長期的な制約であると厳しく批判されている。
- ・ベルリンは、複雑な構成からなり、直接選挙による参事会が組織されている23の行政区へ重要な自治権が委譲されている。行政の近代化を目指した大掛かりな進行において、市は、同時に以下の事項を試みている。
  - ①新しい公共管理の原理の導入（特に広範な民営化及び資源・成果に係る責任の分権化）
  - ②行政区の半減（12）
  - ③行政区への権限の移譲
- ・極端な緊縮状況の下で公務員数が統一前の20万人から14万人へと削減された。行政に係る軋轢が特に強くなり、これを解消することは困難である。

#### 5. 市の内部構造

ベルリンーブランデンブルク大都市圏は、これまで行政区画として扱われてきた。しかし、この点に関しては、その内部構造、特に、居住の観点から、所見を述べる必要がある。

	大都市圏における 中核都市の人口シェア (%)	中核都市外部の人口密度 (人/㎢)
ベルリン	83.6	112
ハンブルク	52.1	162
ライン＝マイン	52.4	220
ライン＝ルール	41.3	417
シュトゥットガルト	60.8	658
平均	23.2	571
(1996年)	56.7	325

ベルリンに続く二つの大都市圏ハンブルク及びミュンヘン－これらもベルリンと同様に空間的には、孤立している－と比較すると、次の事実が明らかである。

- ・ベルリン大都市圏における中核都市が占める地域人口のシェアは、非常に高い。
- ・周辺部における人口密度は、非常に低く、最小である。

これらは、郊外化が進展していないことを示している。都市及び国土の分割、壁及び東ドイツの都市開発政策がベルリンを他の西ドイツの都市とは比較にならないコンパクトなものとしたのである。都市デザインの観点から見ると、明らかな都市の「楔」がその有利性の中に含まれる。環境政策にとっては、土地利用及び輸送量が低度であり、郊外化が進展していないことは、持続可能な都市開発を進めるに当たって、好機である。ドイツ経済研究機構の見方を受け入れるならば、輸送及び環境問題の処理に成功する大都市圏は、長期的に顕著な優位性を有するであろう。ベルリン大都市圏において、この好機は、いまや失われつつある。当初は、中核都市への通勤者の数が楽観論に論拠を与えたにもかかわらず、郊外化の進展の結果、流入者数は、急速に増大している。1990年から1995年の間に、ベルリンから周辺への流入者の割合は、着実に増大した。1995年には、既に、約15,000人以上が周辺へと移動したが、これは、周辺からのベルリンへの流入者数よりも多い。ベルリンは、こうしてドイツの他の大都市圏と同じ進路をとりつつある。

1997年に、ベルリンの都市開発・環境保護・技術理事会は、2010年までの人口予測を行った。ブランデンブルク政府と協議の下に、ベルリンから周辺地域への純流失は、2010年までの累積で約21万人にのぼると推計されている。住民を市内に引き止めるためのベルリンの財政措置は、住宅建設用地の用意（1999－2003年に5万件）及び住宅所有の促進を含むものであるが、これまでの所、市内と郊外との間の極端な不動産市場の差異によって、頓挫している。現段階では、ベルリン及びブランデ

ンブルクは、持続可能な開発を可能とするための後発者としての優位性を活用し得ていない。

ベルリン及びブランデンブルクは、壁の崩壊以来、地域開発計画政策において緊密に連携をとってきた。1996年1月から、ベルリン及びブランデンブルク双方の行政機構の一部である共同地域計画策定局（州都市開発評議会、環境・自然保護・地域計画省）は、ドイツの独自の行政組織であり、今後、成果を挙げるであろう。

ベルリン／ブランデンブルクの共同開発計画評議会は、1998年3月1日に発足したが、州開発計画及び地域開発計画に基づく「多中心制」を内容とする計画の策定に共同して係っている。領域全体は、ベルリン市、ベルリンの影響が強いブランデンブルク及び周辺開発地域に分けられる。最後のものは、第2の地域とは、人口密度及びコミュニティの平均人口においてかなりの差がある。人口密度では、174：71、コミュニティの規模では、2834：1237であって、開発地域は、第2の地域の約40%に過ぎない。州計画においては、人口の分布をベルリン30%、影響が強い地域30%及び開発地域40%と見込んでいたが、過去10年間で、周辺地域の人口がかなり減少している。

合意はされたが議論が続いている多中心制というビジョンは、ベルリンを取り囲む「都市の冠」といわれる6つの地域開発の中心地を慎重に強化するものである。その目的は、次の通りである。

- ・大都市圏がその境界を越えて「あふれ出す」ことの防止
- ・ベルリンからある程度距離を置いた所への開発の集中
- ・周辺の開発地域の安定及び開発
- ・大都市圏が有している優位性を完全なものとして及びその負担の除去

さらに、周辺開発地域には、5つの地域開発中心地があり、州都である最大の都市ポツダムを含むベルリンの影響圏には、8つの開発中心地がある。この緊密な影響圏には、居住、オープン・スペース及び輸送に関する「共同評議会

開発計画」がある。この計画が及ぼす影響の範囲については、現段階では、詳細には明確になっていない。近年の開発事例を見ると、アウトバーン沿い、特にベルリンの南方に居住が集中しているが、これでは、所期の目標は、達成されないであろう。ブランデンブルク地域計画における地域の5つの「パイの一切れ」への分割は、論議を呼ぶであろうが、その後には計画目標の達成が控えているであろう。地域間の共同は、いろいろな問題において、大都市圏周辺部のコミュニティと開発地域である農村コミュニティの間の異質性に直面して来た。評議会及び地域計画は、不十分な法的コントロールを与えたに過ぎず、初期の段階においては、地域の開発を求める合理的な欲求に対して、利用可能な手段が当てはめられなかったのである。インフラストラクチャー及び経済活動を振興するためにブランデンブルク政府が利用できる基金は、不足している。よりローカルな機関については、言うまでも無い。自治体間の共同、特にベルリンとその近隣自治体及び農村地域間の共同は、多くの困難に直面している。しかし、1992年から、ベルリン郊外及び隣接する農村地域は、いわゆる「地方近隣フォーラム」—これは、ベルリン評議会及びブランデンブルクにおける5つの地域計画連合からなる—の場で共同してきている。この自発的な共同の目指す分野は、オープン・スペース計画の策定、レクリエーション／観光及び公共交通である。

統一後、ベルリンは、誇らしく立ち上がり、1994年には、新たな土地利用計画を採用した。これは、大都市圏の準中核地を強化することによって、大都市圏における多中心制を予知したものである。これはまた、ベルリン及びブランデンブルクの人口が最大で100万人増加するであろうとした楽観的な見通しに基礎を置いたものであった。その内の30万人は、ベルリンに居住空間を提供されたとしたのである。これらすべての見通しは、下方に修正されたが、「大きくなっても着れるコート」を与えるものとして、擁護されている。一方では、センター（ポツダム広場、庁舎、アレクサンダー広場）への建築活動の強い集中は、古くなったコートピアであり、多中心制の原理と両立しないとして、批判されている。

ベルリン／ブランデンブルクは、このように、その全域また都市圏においても多中心制よりも集中に力点を置いているように見える。

## 6. 結論

要約すれば、ベルリン／ブランデンブルク大都市圏の将

来像は、以下のように表される。

- 本地域は、その機能がかなり増大する局面にある。
- ドイツの都市の階層において、リーダーシップを再び獲得ししつあるものの、大戦前より弱くなるであろう。というのは、ヨーロッパの都市はもちろん、ドイツの他の都市との競争における大きな参入者に過ぎないからである。しかし、この道は、長く、困難なものである。都市の間のグローバルな競争において、ベルリンは、おそらく、かつての地位を再び獲得することはないであろう。「グローバルな都市」という名称は、予期する将来において、ふさわしい物とはならないであろう。
- 地域の内部構造は、いくつかの問題によって特徴付けられる。ブランデンブルク州との統合が拒否され、ベルリン及びブランデンブルクが財政、政治に係る問題を抱えていることを考慮すれば、この二つの州の空間をコントロールするためのポテンシャルは、極めて低い。都市と農村、西ベルリンと東ベルリン間の格差は、政治にとって永久に続く課題となるであろう。

(Berlin 2000, A Selective Assessment of Developments after German Unification and Prospects for the Next Decade)