

【 寄稿 】

海外土地・不動産事情（４）

(財) 日本道路交通情報センター
監事 山邊 俊明

I. 短 信

《概 況》

- ・我が国では長期にわたり資産デフレが続いているが、むしろバブルが懸念されている国が多い。
- ・中国では、SARSが流行した昨年春には、不動産、インフラ建設ラッシュをきっかけとする過熱投資が始まっており、人民銀行（中央銀行）は、既に何度か預金準備率を引き上げ、銀行に対し融資の抑制を迫ってきた。
- ・中国不動産協会会長は、一部地域での不動産市場への過剰な投資を懸念し、潜在的なバブルの兆候が現れていると警鐘を鳴らしている。特に、競売方式の採用が投資熱を煽っていると分析しているが、90年代後半の海南島でのバブル崩壊の例から、抑制策は慎重にするべきで、一面的な管理型の政策では解決にならないとしている。
- ・中国政府建設部（省）は、バブルを警戒するとともに不動産のマクロコントロールを行うため、不動産の市場価格と空室率を敏感な指標とする不動産情報システム及び予報・事前警告システムの整備を行うと報道されている。（サーチナ中国情報局4/12、朝日）
- ・香港では、英国統治時代から第一次的な土地供給は国有地の払い下げというかたちで行われてきた。最近、香港政府地政総署により、02年11月に民業活性化のため停止が発表されて以来の土地競売（2件とも計画中の九広鉄道KCR馬鞍山線沿線の住宅開発適地）が行われた。大手デベロッパー13社が応札、2件とも最低入札価格の170%以上の高値がついた。公有

地売却の拡大が予想される一方、金融機関からは不動産バブルの再燃を懸念する声も出ており、バブルが形成されれば暴落が待っていると警告されている。（NNA5/27）

- ・韓国では、98年の通貨危機直後に外貨不足解消のための投資誘致に応じ、暴落した不動産を購入した在米韓国人がその後の高騰で大儲けした話が紹介されている。住宅価格抑制のため政府は新都市建設、税務調査の強化等対策を講じているが、韓国の共同体内でも同様な現象が発生し、不動産価格急騰による貧富の格差定着が懸念されている。（朝鮮日報）
- ・オーストラリアでも住宅価格の上昇が続いていたが、連続的に実施された利上げにより住宅ローンのアフォーダビリティが低下。年明けの不動産投資向け融資額は前月比を下回り始めており、財務相も住宅市場が減速し、豪連邦準備銀行RBAが懸念していた債務急増が一段落したと歓迎。（NNA3/18）
- ・同じく住宅価格の上昇が続いていた英国では、イングランド銀行（中央銀行）が消費者債務の増大や住宅価格の上昇に懸念は残るが、政策金利を据え置き、03年11月以来2度の利上げの効果を見守ることとした。（時事3/4）

《1》上海の不動産市場

経済情勢

- ・2003年の上海の成長率は中国全土の成長率を上回

る11.8%。輸出が51.2%、輸入が54.7%の増加。貿易収支は18,000億円の赤字。2004年1月は、1,030億円の黒字。

- ・2003年の小売販売は前年比9.1%の増加。自動車の販売が30%増加の71,100台。携帯電話が110%の増加で130万台。
- ・消費者物価指数は2003年8月以来上昇。2004年1月は1.9%の上昇。

店舗事情

- ・2003年は住宅が市場をリード。2004年は上海及び中国全土での小売業の展開が鍵。
- ・過去数年、中国全土における好調な小売業販売額と消費者の所得増大が海外の小売業の関心を高めてきたが、多くは既に中国の主要都市に進出したかJVやフランチャイズでの進出計画を持っている。2004年末にはJVに共同出資者の必要がなく、外資が単独で所有する企業設立が可能となる規則が施行されるため、海外ブランドの増加が見込まれる。問題はどこに出店するかである。
- ・現在、上海で質の高い小売店舗の適地はオフィス・タワー、淮海地区、南京通りに沿った商店街に限定されどこも安くはない。上海で成功している多くの百貨店は香港、東京等と異なり洗練された集客場を提供するまでには至っていない。
- ・上海最大の小売センターSuper Brand Mallも2002年の開業以来紆余曲折があり、優良地域から外れた所では細分化が進行。多くのショッピング・センター(10万㎡)が中国全土において計画、建設中だが、上海の建設予定地は郊外なので、ブランド店舗の立地候補地リストの上位には来ないであろう。

(Jones Lang LaSalle の Shanghai Economic Insight:March 2004による)

〈2〉香港の不動産市場

経済情勢

- ・香港は中国の輸出・輸入の増加のバック・ボーン、2月の総輸出は28.2%増、前年比では最高を記録
- ・2月の小売業売上高は、民間消費の復調の持続を反映して高い伸び
- ・2004/5予算では税制には大きな改正はないが、財・サービス関連の税に対する政府の意思は明らか。しかし、実施は早くても3年後

好調な取引

住宅価格が急伸。投資家のセンチメントは明るく、3月の4億円以上の高額取引は顕著。取引総額は前年の約2倍に達した。住宅への投資は多数ロットや一棟ビルの取引が目立つ。

幅広い投資取引

高級住宅に加え投資家は幅広く資産への投資機会を狙っている。オフィス、店舗以外の取引では、銅鑼灣地区のNew Cathay Hotelが29億円で取引された(1,240万円/室)。

中核店舗を開設する百貨店

二つの大型デパートが戦略地点での新規開店を発表した。西武が九龍地区での1号店開店のためLangham Placeに約1,800㎡を賃借。開店は第4四半期の見込み。レインクロフォードも中環地区のIFCに約7,400㎡の土地を賃借した。

拡張を目指す国際的ブランド

グローバルな小売業も香港での展開を続けている。エスカーダは銅鑼灣地区Russell Streetのビルの一階を月額1,160万円で賃借。オメガも月額790万円Russell Streetのビルの一階を賃借と伝えられる。九龍地区の尖沙咀ではダンヒルがSilvercord Centreの一階を賃借した。

オフィスの空室率は低下

新規の供給は高水準だが全体の空室率は低下。最も顕著なのは尖沙咀で7.1%から6.5%に低下した。香港島サイドでは新規の成約が解約され市場に戻ったオフィスによって相殺され空室率の低下はわずかであった。

①オフィス市場

- ・3月には、グレイドアップや中核的な立地条件のビルへの移転が続いた。成約の大部分は香港島中環地区と九龍の尖沙咀に集中したが九龍の周辺部でも若干の取引があった。香港島西部では物件が減少し引き合い件数が増加。
- ・国際金融機関が質の高い空間を求めており、ABN AMROが個人向け銀行サービス提供のため1フロアを賃借。KBC Financial Productsはシティバンクプラザに900㎡借り業務を拡張。Emst & Youngも入居中のビルの1フロアを借増し。

- ・湾仔／銅鑼灣地区、香港島東部では取引が安定しテナントの多くは小企業。九龍地区では広範な企業がスペースを求めている。技術をベースとする教育用製品を供給している企業や製品査定業務を行っている企業がフロアを賃借した。
- ・2004年第1四半期における賃貸面積の純増加分は3万㎡と推計され、投資家のセンチメントは強気である。しかし、2月の価格急伸もあって取引件数は減少した。

②住宅市場

- ・香港島南部レガリア・ベイやレパルス・ベイのGrosvenor Place等大きな住宅地開発の販売が続いた。投資家は既存物件に加え、開発あるいは再開発に向けポテンシャルの高いサイトにも目を向けており関連の取引が見られる。
- ・全体として住宅購入可能性指数は十分許容出来る水準にあるが、住宅市場にはこうした投資家の行動への懸念がある。購入者は価格の急伸傾向に対して慎重な姿勢をとっており、取引件数は低水準となることが予想された。

③店舗市場

- ・2月の観光客数は145万人と前年比3.3%の増加。小売業販売額は、前年比11.4%増。主として中国の旧正月休暇によるものだが、1月より大幅に上向いており、家計消費の復活を反映している。全体として1、2月の販売額は前年比6.6%の増であった。
- ・香港観光局は九龍地区尖沙咀のアート・ミュージアムに隣接しヴィクトリア湾に面したプロムナードに位置するAvenue of Starsが4月28日に公開されると発表。経済の回復を背景とし増加する観光客の支出を呼び込むため戦略的な地点へのデパートの新規開店も発表されている。
- ・高級店舗が投資家にとって主たる目標となっており、3月にも目立った取引があった。

(Jones Lang LasalleのHong Kong Property Market Monitor: March 2004より)

◀ 3 ▶ ソウルの不動産市場

経済情勢

- ・韓国銀行は、堅実な外需、民間消費の回復を反映し、2004年の成長率の見通しを5.2%から6%へ上方修正
- ・原油価格の上昇によるインフレ圧力に対応し、コールレートは3.75%に据え置き
- ・外国ファンドによる大規模な資本流入で、ウォンの対ドル・レートは、41月ぶりに最高値。韓国政府の介入はなし

ドイツがソウルのデジタル・メディア・シティ (DMC) にR&Dセンターを建設

ドイツ政府とソウル市は共同で2008年を目指し上岩洞のDMCに5,300坪の敷地のR&DセンターKITを建設。建設費用は580億円と見込まれ、ドイツ政府及びドイツの大学数校からなるコンソーシアムが計270億円を支出、ソウル市が土地の提供及び行政的な支援を行う。

江西区の馬谷地区にEnglish Townを建設

ソウル大都市圏行政府は馬谷地区に高度技術産業の複合体English Town(10万坪)を建設する計画を発表。馬谷地区は数10年間も未開発だったが金浦空港に近く、上岩洞のDMCに接続している。基本的には高度技術産業の複合体で働く外国人のためのもので住宅、店舗、余暇施設を備えている。併せてソウル市は金浦空港から北東アジアの主要都市に向かう新たな国際線を開設する。

土地投機の規制が始まる

政府は新たな首都が置かれることになっている忠清南道地域における土地取引の規制を強化し、土地投機を抑制する。新法は新首都建設の終了後10年間の土地資産の利用制限を定めている。

①オフィス市場

・優良なオフィスの空室率が上昇

中心業務地区の優良オフィスの空室率は第1四半期4.1%4から4.5%へと微増。主としてセカンドグレイド市場の新規供給による。汝矣島地区の空室率は前期の3.7%から4.4%へ上昇。国内金融機関の合併及び規模の縮小が主たる要因で、江南地区では2.3%と安定。

・富士ゼロックス・韓国が中心業務地区に移転

富士ゼロックス・韓国は、韓国における創業30年記念

の一環として社屋の統合移転公表。二つのビルから新築の Baejae ビルへの移転。

②投資市場

・CRリートの Kocref 4 を政府承認

不動産投資ファンド Kocref 4 は既に建設・交通大臣に認可され、4月9日にスタート。Kocref 4 は資産管理会社である KORAMCO によって運用。ファンドの資産は南大門路の YTN タワー及びテヘラン路の Hanson M. COM ビルで、総資産額は 180 億円。現在までに 9 件の CR リートが立ち上がり、うち資産額計 1,400 億円の 8 件が上場済み。CR リートの平均利回りは約 8.5%。

・Rodamco Asia が木洞の SMTB ビルを取得

Rodamco Asia は所有会社の株式を取得するという形でソウル南西部の木洞にある Seoul Mobile Telecom Building (SMTB) を買い取った。ソウルでの 3 回目の購入で購入額は 57 億円。Rodamco Asia は 2008 年 8 月まで法人所得税を免除される。

・GIC が所有ビルを売却

Singapore の政府投資会社 (GIC) は、Sigma Tower の株式持分 49 億円を K-1 リートに売却。GIC の所有床面積は 26,722 m²。

③住宅市場

・公共住宅の価格は、実勢価格の 69%

国税庁 (NTS) が課税のために設定している公共共同住宅の価格がソウルの 269 件を調査後に公表された。ソウルの平均実勢価格の 70% 程度とされる。実勢価格の 40% よりも低いものがある一方で、ソウルの南東部蚕室地区では、90% (36 坪) を超えるものがあった。

・韓国住宅金融公庫 (KHFC) が 4,400 億円のモーゲッジ・ローンを設定

KHFC は本年のモーゲッジ・ローンを 4,400 億円と設定。1 回目のローン利率は、6.6% と見込まれ商業銀行の長期ローンを下回る。モーゲッジ・ローンは銀行ローンと異なり完済まで利率が一定。

・5月のソウル大都市圏の住宅供給戸数は 10,698

Speed Bank によれば先月と同水準の計 10,698 戸

の共同住宅が 5 月に竣工。

(Jones Lang LaSalle の Seoul Property Monitor: April 2004 による)

《4》シンガポールの不動産市場

経済情勢

・製造業の活発な輸出により第 1 四半期の成長率 (年率換算) は 11%

・2月の消費者物価指数は前年比で 1.5% と 3 年ぶりの大幅な上昇

アジア・モールファンドが NTUC Hougang Mall を購入

Century Square、Tiong Plaza に続く第 3 回目の購入で購入額は 390 億円。

Marco Polo が Grange マンションを最終発売

転売を計画した初期の購買者は 10-15% の値上げを期待していたが、ある筋によれば、Marco Polo Developments の提示価格を引き上げは 5% 程度。本年の初め 77 万円/m² であったマンションの平均価格は、86 万円/m² に近づいた。

海運業者が HarbourFront Office Park に入居

海運業者 NYK Line が海運業者の活動の中心となっている HarbourFront Office Park 3 棟のうち Mapletree Investments 所有ビルのひとつを 5,600 m² 賃借りし 90% まで入居率がアップした。Tower Two の入居率は 35-40%。Keppel Group が所有する 3 棟目の Keppel Bay は総面積 37,000 m² で 60% が入居済み。

新築住宅の販売は低調

第 1 四半期の新築住宅の販売は低調で 1、2 月より低水準の 500-800 戸と推計された。デベロッパーは少なくとも住宅価格の 5% 増を期待していたがコンサルタントの中には 2004 年の上昇率は 5% を超えないとの見方もあった。

CityDev-AIG の利益は 200 億円

Marina Boulevard の City Development's and AIG ウォーターフロントのマンションは最近購入した土地に建てられ近年最高の利益を上げたプロジェクトの一つとなる。アナリストは税引き前で 200 億円の利益を予測。

総戸数1,100戸、70階、61階の2棟の高層マンションで1,900㎡以上の店舗が入居する。完成は2007年の見込みでネットの販売床面積は約10万㎡である。

住宅・開発省 (HDB) の民間中古マンション価格インデックスは横ばい

昨年1年間で7.4%上昇した後、第1四半期は前期と同水準であった。

①オフィス市場

- ・第1四半期は賃料の底打ち感があり新規物件の供給増につながると期待されたが、オーナーは現在の賃料が魅力的なので新規供給をストップする意向。企業は一般的にコストに敏感なので取引はリニューアルか移転が多く新規需要は限られている。
- ・中心業務地区 (CBD) の190㎡-470㎡の優良オフィスの平均賃料は安定し、過去3年間の連続した低下に終止符を打とうとしている。Raffles Place 及び Vicinity のAクラス・オフィスのグロス有効賃料は11四半期に及ぶ低下の後、第1四半期には3,300円/㎡と安定。同様Bクラス・オフィスの賃料も2,600円/㎡で前四半期と同水準。
- ・中心業務地区内での優良賃料の安定はオフィス市場では積極的な前兆だが、現在の超過供給が依然として懸念事項である。市場にはまだオーナーが賃料を競争状態に止めなくともよいような新規需要は見当たらない。
- ・オフィス市場の次の6ヶ月から9ヶ月にかけての動向については見方が分かれている。特に優良ビルの空室率が改善されるまで賃料は競争状態が続くであろうと見込まれた。

②住宅市場

- ・第1四半期は前期に比較し住宅需要は改善。第1四半期の民間住宅の販売戸数は1,721戸で前年比で31.1%の増加。
- ・住宅購入者は依然価格に敏感で競争して価格が設定された住宅の売れ行きは早かった。例えば Pasir Panjang Hill の The Grandhil の最上階の価格は10%の値下げが行われて6,700万円を下回った。
- ・213戸で立地条件、環境及び公共交通機関へのアクセス等が優れた MeraPrime のような優良住宅の発売では価格が適切であれば市場の関心が高く販売は好調で

あった。

③店舗市場

- ・1月の小売業販売額は前年と比較し5.3%増加。ただし、自動車販売によって押し上げられており自動車を除けば飲食、アパレル、スーパーマーケット、光学製品及び書籍は前年比で5%以上減少している。
- ・政府は Orchard の商店街とダウントウンを結ぶ地下街を建設するため土地所有者に対して40億円の補助を用意。シンガポールの商店街を活性化し、Orchard Road のアジアにおける最高の商店街の一つとしての地位を確保するために行われる。8本の連絡道のうち6本は Orchard Road の商店街に沿い2本は中心業務地区に位置する。Orchard の3本の通路のグレードアップが補助対象となる。
- ・中心地や郊外 (Primary 及び Suburban) のAクラスのショッピングモールの賃料は他と比較し上昇が顕著だった。管理が適切なモールでは更に賃料が高まるが、その他の賃料は横ばいと見込まれた。
- ・2006年に竣工する Harbourfront Mall は賃貸面積が10万㎡の規模でシンガポールの郊外における最大のモールとなる。空間の約40%はハイパーマーケットを含む中核的なテナントに用意されその他百貨店、複数の映画館、スポーツ用品のアウトレット等を擁することになる。数ヵ月後にはキャンペーンが開始される見込み。
(Jones Lang LaSalle の Singapore Property Market Monitor: April 2004より)

《5》セントラル・ロンドンのオフィス市場

成約状況

過去3ヶ月間市場のセンチメントは明らかに改善したが成約には反映されていない。第1四半期の総成約面積は173,000㎡で前期よりわずかに減少。しかし、第1四半期末の商談中床面積は247,000㎡で大部分はシティ。

供給状況

シティの空室率はほとんど横ばい(約15%)。ウエスト・エンドでは低下(約7%→6%)、ドックランドでは顕著に低下(約18%→11%)。成約増及び市場からのビル所有者の撤退による。

セントラル・ロンドン全体の空室率は11.3%から10.6%へと低下。需要及び照会の高まりはシティをはじめ現在建築中のビルに対するものであり既存の物件への直接の影響はない。

賃料状況

シティでは賃料の下落率が明らかに小さくなっているが、引き続きテナントとビル所有者の間では取引を確実なものとするための競走が必要となろう。2005/6年までは賃料アップは見込まれていない。ウエスト・エンドでは中心部の最良物件については差迫った賃料の顕著な引上げの風説が流れているが、Aクラスビルの賃料アップは本年中は緩やかなものと予想されている。

投資状況

第1四半期 Canary Wharf Limited が Canada Square をスコットランド王立銀行に売却。シティ及びウエスト・エンドでの取引高は3,600億円で2003年第4半期の5,100億円より減少したが、直近の2年間における四半期の取引高の平均にほぼ相当する水準。ウエスト・エンドの取引高は2,000億円で過去最大であった2002年第3四半期の水準にほぼ迫っている。

ウエスト・エンドの市場は民間投資家に支配され、取引高の2/3、高額取引10件中8件を占めている。シティではTaylor Woodrow が REIT Asset Management の顧客に対し St. Katharine Docks をシティ及びウエスト・エンドにおける史上第2の規模で売却。セントラル・ロンドンではなお1,400億円の取引が照会中とされる。

(Jones Lang Lasalle の Central London Market Report:First Quarter 2004 より)

II. 資料

「ニュー・メディア」と都市開発

・都市の仮想性と新たな空間形成・

本稿は、前号に引き続きドイツ都市研究機構のホルガー・フレーティンク氏の講演（2002年10月22日にデッサウで開催）の抄訳である。

1. ニュー・メディアの発展経緯

この講演ではいわゆるニュー・メディアと都市開発との関連性に焦点を当てたい。ニュー・メディアは1980年代半ばからドイツの都市研究の分野で使われている概念である。1980年代のニュー・メディアの代表例としては有線テレビが挙げられる。1990年代には携帯電話、インターネットに基づいた全世界的なweb、eメール、衛星テレビへと技術が開発されてきたがこれらの技術は世界のグローバル化、空間的な制約の打破をもたらし、同時に空間の利用形態を再編成する。

2. 情報・通信技術（ICT）と社会の関係

ICTに関心を持つ必要があるのは以下の四つの理

由からである。

・技術開発は社会と無縁ではない。技術及び社会の前進は相互依存関係にある。技術は社会が作り上げたもので、技術の進歩を推進するためには技術のポテンシャルを知りその活用策を理解しなければならない。技術は我々が崇めるべき対象ではなく毎日の生活を援助し緊張を和らげるものなのだ。

・ICTの普及はその利用の新しい姿へと繋がる。同時に新たな不都合も生ずる。世界的、国家的及び地域的なレベルでの情報格差である。

・ICTの活用は劇的に増加した。携帯電話はその最たるものである。ドイツでは携帯電話サービスの利用料が1996年の75億ユーロから2000年には190億ユーロへと増加した。

・仮想的な世界と現実の世界が急速に絡み合っている。仮想都市 De digitale stad Amsterdam はwebサイトを利用した最初の世界的なwebコミュニティである。そのコミュニティのメンバーは居住者と呼ばれ、日常生活のほとんどすべての面が一種のコンピューター・ネットワークに映し出されている。サイバーモールでの買い物、チャット・ルームでの会合、在宅勤務等はその一例に過ぎない。居住者は自分自身のためにコンピューター・ネットワークを作るインターネットの技術を活用した。しかし、デジタル都市の居住者も、現実の住宅で食べ、働き、眠るのである。要約すれば、フェイス・トゥー・フェイス

の接触は、eメール、チャット・ルーム、webサイトによって代替されたのではなく、その一部が補完されたにすぎない。

3. 都市とICT

都市地域がICTに対応しなければならないのは何故か。ICTはコード化された知識を伝達するために使われている。都市地域には知識が集積されており、都市がICTの利用により最も強く影響を受けるとことがその理由である。都市は高度かつ広域的なネットワークという新しい情報インフラストラクチャーの中心でもある。インターネットのプロバイダーの間の競争の多くは都市地域で発生する。ICTの利用者は都市地域に集積している。そこではICTを利用することによる情報伝達の内容と共に新しいICTサービスを開発するための革新的な環境が存在する。経済及び政治に係る意思決定は主として都市地域で行われる。都市地域は技術の将来を明らかにする経済・政治的な意思決定が行われるところなのである。

4. ICTと都市の将来

ICTと都市開発の将来に関しては以下のような様々な議論がなされている。

- ・実時間に限れば都市はより不可視的なものになると考えられる。この仮説に従えば、インターネットによりアクセスがどこからでも可能になるため集積の優位性は失われる。

- ・地理的な性格を持った「アドレス（住所）」は重要性を失い、新たな仮想的なアドレスが出現する。辺鄙なところでもICTとの接続により立地がよくなるチャンスが生まれる。都市の核の多くは同時に情報通信競争の核でもある。都市中心部では各種のサービスが提供されるが住居地域ではそうでない。仮想的な立地特性と物理的な立地特性との結合過程でアクセシビリティの形態が根本的に変化する可能性がある。

- ・グローバルなものとの地方的なものとの混合が進行すると新たな「グローバリティ」が出現する。仮想的な市場はグローバルにも地方的にも機能する。コミュニティのネットワークはしばしばグローバルに働くが、その基礎は地方的なものである。

- ・日常生活は著しく機動性を与えられ、ライフスタイル

はより可動的になって行く。

- ・中心性は今でも重要であるが「ロケーション」が立地上の要素として再発見されよう。かつては集積地においてのみ利用可能であったものが今ではインターネットを介してアクセス可能となった。他方、ある種の集積地の優位性は高まっている。例えば「創造的な環境」、フェイス・トゥ・フェイスな接触が出来る可能性、インフォーマルな情報の迅速な取得の可能性等の地域の持つ特徴が立地に関する意思決定において重要な意味を持つ優位性となっている。

- ・都市に対するICTのインパクトをあまり評価しない研究者や政治家等も依然として存在する。実際、都市開発へのICTの直接的なインパクトは大きくない。空間的なインパクトの波及にはタイム・ラグがあり、都市の形態に対する最新技術の影響を直接的に観察することは出来ない。このため、ICTのインパクトを分離・抽出することが困難で見逃してしまうのである。

都市の将来像は単一ではなく技術の進歩と経済・社会の発展に依存した多重的なものとなるであろう。将来像の一つとしては都市地域における国内的・国際的なシステムの階層的な進展があり得る。1980年代から新たな種類の都市が出現してきた。地方的・国内的な枠組みよりも国際的な経済の発展に依存するグローバルな都市である。都市地域の中に投資家と投資、住民に対する雇用の確保等をめぐる競争が強まっている。ドイツの社会学者ホイサーマンとジーベルが都市政策の「祝祭化」と呼んでいるのはこうした変化のもたらした結果の一つである。自治体は都市に関心の目を向けさせるために様々な規模のイベントやプロジェクトを試みている。大規模な博物館、港湾地先の開発や祝祭がこうした自治体の努力の例として挙げられる。企業の本拠地としての性格を持つ地域と工業地域のような従属した地域との格差が増加するであろう。ますます多くの本拠地が少数の都市へと集積して行く。農村地域に重要な役割を持たせるような非集中化の動きもあり得ようが、技術の進歩に依存するだけでは現在の傾向の逆転は望めない。

5. ICTと空間構造

ICTの空間構造に対する影響に関する理論モデルは1980年代から議論されているが、その論点は以下の通りである。

- ・ICTは集積の利益を減少させるので空間的には非集中化をもたらすであろう。

- ・現存している空間的な不平等性はICTによってさらに顕著となる。
- ・管理機能の空間的な分布が変化し特定の地域にとっては有利とも不利ともなる。
- ・ICTは空間の発展の傾向を根本的に変化させはしないが、その代わりに現在の傾向を拡大するであろう。

6. 都市の変容

情報社会との結合で都市地域ではどのように変化が生ずるのであるか。目に見える技術・経済的な構造変化のインパクトは都市開発の様々な面での認識が可能だ。例を挙げよう。

・情報経済の「活動領域」

ドイツでは情報産業のための新たな「活動領域」を持った都市が挙げられる。その一つがいわゆる「メディア・パーク」でケルンの鉄道敷地を用途変換した地区に立地している。ケルンがメディア都市となり住宅地域と商業地域の統合をねらった混合用途開発の初めての事業であった。

・都市センターの新たなネットワーク

電子取引は様々な方向で都市センター内部に影響を及ぼす。購買力の減少というマイナス効果もあるが他の人々は利益を受ける。長期的に見れば電子取引と伝統的なショッピングとは都市センターの新しいネットワークを形成しよう。

・生活の場と仕事の場との混交

生活の場と仕事の場を一緒にすることを目指した方法を再発見するためのいくつかのプロジェクトが指向されている。こうした公・私の共同作業において自治体及びデベロッパーは情報通信ネットワークを備えた職場でもありうるような住宅を目指した開発を行ってきた。

・都市の更新過程における教育及び訓練施設の統合

情報社会では生涯学習なしには経済的な競争に耐えることが出来ないため教育や訓練の重要性が強まっている。ハンブルクの「メディア・シティ・ポート」はこの種の訓練を提供する新しい機構の一例である。ハンブルクの港湾地先の広大な都市再生事業の一部でありドイツの他の都市においても模倣されている。

・情報処理に携わる者のための新しい居住形態

・コレッタ・ディ・カステルビアンコはかつては放棄されたイタリアの村落であったが、現在は完全に修復された在宅勤務者（ヨーロッパ全域からの）のための生活空間

となっている。新しい機能を持った形態の一例である。

- ・情報アクセスのためのインフラと新たな余暇施設及び老朽化した建物の再生

フィンランドの首都ヘルシンキのラシパラスティは都市再生と新たな余暇施設開発との組み合わせの一例で、立ち上げの段階ではEUの地域開発基金が使われた。インターネット、催し、喫茶店、レストラン、テレビスタジオ、ネットによるショッピング・センターへのアクセスが可能となっている。

・新しい物流インフラの統合

インフラストラクチャーには長期的な観点からの変化が求められる。EUの商業販売額の増大は個人顧客のための小口荷物の増加と結びついており、輸送費用の大幅な増大を防ぐため集配用のターミナルが各地に設けられた。“Tower 24”はドルトムントにおける将来のインフラストラクチャーを目指したパイロット的な計画である。

自治体は都市の概念を様々な展開する中でICTが都市の開発に対して非常に重要であることを意識しなければならない。しかし社会的、文化的に統一された魅力ある都市を作るためには、ICTが都市の概念を実現する上で有用ではあるが生活条件を根本的に変化させ得るものではないことに留意すべきだ。

こうした戦略は時間をかけて展開されるべきものである。かつて重工業、鉱業地域であったドルトムントの社会・経済的な構造変化の促進が一例である。そうした戦略は以下のとおりである。

・新しい先導となる産業の開発

・人的資源の開発

・総合的な電子都市のための戦略

こうした戦略の一例がインナー・シティにおける新しい産業の立地のための土地の用途変換に関する空間概念である。ドイツの他の都市ではどうであろうか。人口が50万人以上の大都市の91%はICTを含む戦略的なアプローチを用意している。中小都市ではこの割合はもっと低いものとなっている。

7. 結論

通常、我々は空間を固定され不動なもの受動的な世界として扱っている。しかし、空間の利用はフレキシブルに処理しなければならない。土地の利用形態は急速に変化しているからである。