

## 【 寄 稿 】

# 海外土地・不動産事情（3）

(財) 日本道路交通情報センター  
監事 山邊 俊明

## I. 短 信

### ◀ 1 ▶ 韓国・ソウルの不動産市場

#### 概 況

- ・ゴールドマン・サックス、2004年の成長率を6%と予測
- ・消費者マインドは12月には改善、海外直接投資は4年連続減少
- ・韓国銀行、今後の潜在成長率の低下を予測
- ・容積率の算定に当たり地下部分を含めるよう法改正を検討

建設・交通省は地下部分（駐車場を除く。）を容積率算定に含めるべく建築基準法改正を検討中。従来、地下空間の利用促進のため地下施設は不算入だったが、劇場、SC、事務所等の地下施設の増加によって安全性の確保が必要になった。

#### ① オフィス市場

##### 空室率が低下し、2004年の賃料は上昇見込み

景気回復に伴い、全体の空室率は2003年第4四半期には4.5%から3.4%へと低下、成約賃料も上昇。この傾向は2004年初頭も続く見込まれ、優良ビルのオーナーには賃料引き上げの動き。ただし、中心業務地区CBDでは新築ビルの競争で空室率が上昇。

##### 現代グループが本拠地を移転、ドイツ銀行も移転

現代グループが本拠地を中心業務地区の現代建設ビルから2002年にラサール・インベストメント・マネジメン

に売却したノースゲートビルへ移転。ドイツ銀行も中心業務地区から関連のドイツ投資信託及びドイツ証券が入居するビル2棟（2,000坪）に移転。

#### ② 投資市場

##### CR（企業構造調整）リートの全資産価値が940億円を超える

CRリートMCO（Macquarie Central Office）が1月8日韓国証券取引所に上場。海外の不動産ファンドと保険業が参加する初めてのCRリートで資産額は155億円。CRリートは2002年設立のキョボ・メリッツが第1号。MCO CRリートを含む8本の資産価値は940億円を超えた。政府はCRリートに比較して業績が優れない一般リートの税負担軽減の拡大について検討中。

\*韓国のリート(K-REITs)のうち一般リートは、2001年4月制定、7月施行の不動産投資会社法に基づいて運用。一方、CRリートとは同法に規定された企業構造調整不動産投資会社法特別に基づく企業構造調整(Corporate Restructuring)リートで、我が国の産業再生ファンドと同様公的サポートにより経営悪化企業を救済する仕組み。

日本不動産学会誌第16巻第3号 宋賢富「韓国の不動産証券化の現状と課題」参照。

##### GIC不動産が優良オフィス・ビル2棟をポートフォリオに追加

GIC不動産（GIC Real Estate）はソウル中心業務地

区のソウル金融センターに隣接する優良ビル2棟をポートフォリオに追加。同ビルは2000年モルガン・スタンレイ不動産ファンド（MSRE F）の子会社から4億米ドルで購入していたもの。

### ③ 住宅市場

#### 一般販売に先行する特別販売（pre-sale）価格が築3年の共同住宅を上回る

従来、先行販売特別価格は一次購入である中古共同住宅価格を下回っていたが、1998年の規制緩和以来、良好な水準の住宅供給が行われるようになり、ソウルでは共同住宅の先行販売特別価格は平均98.5万円/坪と初めて中古共同住宅（築3年以下）価格98.0万円/坪を上回った。

#### 江南地区の定期借家（Chonse）に対する季節需要急増

10月末の政府の反投機政策の宣言以来、住宅市場、特に定期借家市場は沈滞したが、学校休みが近づき教育環境のいい漢江南岸江南地区の市場が活発化。学期開始前に教育環境を求めて転居が行われるという韓国の特異現象に基づくもので、宣言以来、定期借地価格はソウル全体で平均0.77%の低下に対し、江南は2.63%上昇。“Jones Lang LaSalle の Seoul Property Market Monitor ’04 Jan. より”

## 《2》ホンコンの不動産市場

### 概況

- ・12月の観光客は最高（179万人）を記録、労働市場も急速に改善
- ・不動産市場は先行き観の好転により上向き  
すべてのタイプの住宅販売が顕著な取引件数を記録し、好転。購買意欲、市場の先行き観の改善に即応し、デベロッパーも価格引き上げに積極的。住宅価格も上昇。

### ① オフィス市場

#### オフィスに注目する投資家

小規模投資家もオフィス市場で活発な動き。フロア単位の取引が多く、ウインウオン・プラザ6階が10億円（35,000円/㎡）、湾仔地区のコンベンション・プラザ28階は10億円（69,000円/㎡）で取引。チャイナ&サウスシー銀行ビルは13億円（18,00

0円/㎡）で売却。

#### グレードアップを求める動きが続く

12月の引合いは高水準。DBS銀行、ノーテル・ネットワーク等が市場マインドの改善と賃料の循環的な上昇を見込んで早めの賃料見直しを行った。一方、香港島都心部ではブルーデンシャル保険やIT Limited が移転。九龍地区ではMGAエンターテインメントが尖沙咀西から移転する等グレードアップを求める動きが続いた。九龍ベイでは、床面積計89,000㎡のスカイライン・タワーとサイバーポート3のフェーズC3が12月に竣工。

### ② 住宅市場

#### 住宅取引件数は増加、賃貸市場は緩やかに好転か

2003年の不動産全体の成約件数は87,309件で対前年比1.6%増。うち82%が住宅で前年比2.2%の増。2003年下期は上期に比較し48%の増。賃貸市場は緩やかに好転。国外居住者の新規需要が見込まれるが、彼らの住宅向け予算は短期的には緊縮気味。一方、貸し手の賃料交渉は若干強気になっている。

#### 年末にかけ住宅販売が好転

異例な現象だが12月の長い休みに先立ちすべてのタイプの住宅販売が顕著な取引を記録。買手のマインドと経済見通しの改善から個人の土地保有者だけでなくデベロッパーも言値の引き上げを検討。12月の住宅価格は3.7%上昇。

レジデンス・ベルエアー2期（660戸）等売り出し中の高級物件が売り切れた。大規模な共同住宅の販売はないが、既着手のプロジェクトは活発で、KCRC西部鉄道の開通を好機にニュータウンの売れ残り物件の販売も急がれている。

#### 商業施設を共同住宅にコンバージョン

ウイン・タイ・アジアは、40億円（39,000万円/㎡）で購入した商業施設をランソン・プレースのブランド名で運営されるサービス付共同住宅に転用して利用。

### ③ 店舗市場

#### 大陸からの観光客が増え、売り上げ増

12月の観光客は暫定値で179万人と一ヶ月の観光客数としては最高を記録。2003年の年間観光客は約

1, 554万人で前年比6.2%の減少だが、中国本土からの観光客は約25%増加。

小売販売額の増加が加速し12月には前年比5.2%増。電気製品、カメラ関連、各種の耐久消費財、靴、宝石、時計等を扱う店とデパートの売り上げ増が記録を更新。

シーナウェイ・プラザが34億円、ユニットQが11億円等大規模な店舗への投資取引も報告された。“Jones Lang LaSalle の HongKong Property Market Monitor’ 04 Jan. より”

### 《3》中国の不動産市場

#### ① 人民日報のネット版に不動産特集面“房産頻道”が正式発足

新年を期して人民日報のネット版“人民網people”上に不動産特集面“房産頻道”(=不動産チャンネル)が正式発足。政府各省庁、各省各市関係機関トップの顔写真入の赤や黄色を用いたカラフルな祝賀メッセージ、昨年の中国不動産関係10人、10大ニュース、10大プロジェクトの選評、温家宝総理の厳格な土地管理制度を実行せよとの指示等が紙面を飾った。

土地は国有だが、その上に設定されたり、建設されたりする不動産については資本主義国顔負けのマーケットが動き出し、専門に扱う紙面がネット上とはいえ共産党の機関紙にまでお目見えしたわけで、いわゆる“中国の特色ある社会主義市場経済”の一面をのぞかせている。

“房産頻道”は、ニュース、時評、動向速報等の外、都市経営、不動産市場、不動産業、不動産取引業、不動産情報の各欄、全国各地各省別の不動産情報、関連政策の解説、関連の人民代表大会(国会)提出議案の紹介、関係者の意見交流“人民房談”等から構成。ニュース欄には都市再開発に伴う建物取り壊し命令の法令解説、取り壊し命令管理法制が軌道にのった云々、不動産値上がり減圧の妙手等々を掲載。

人民網全体では、不動産“房産”の外、時事政局、地方、経済、教育、娯楽、IT、科学技術、文化、台湾問題“兩岸関係”、軍事、生活等々の各面で構成され、不動産がこれらのテーマと並んで国民生活に大きな関係を持つ重要な分野と認識されている様子がうかがわれる。紙面の維持には相当なエネルギーが必要で、不動産に対する政策課題としての意気込みが感じられる。相応の読者数も予想されるのであろう。特集面開設の賑々しさは、不動産バブルが云々される中で中国の不動産関係者の熱気を反映してい

るようだ。“人民網people 04/01/16等から”

#### ② 不動産バブル、一部地域では崩壊の懸念も

直近の報道では「実需の衰えはないが、ブームの加熱を懸念する政府の投機抑制策が出るのではないかと、バブルが崩壊するのではないかとこの見方から足の速い投資目的の温州マネーや香港、台湾のマネーが中央政府が開発を進める四川省等に逃げ出し始め、高騰を続けていた上海の住宅価格にも一服感が出てきた。」“朝日新聞04/02/11”と変化の兆しも伝えられるが、設備投資加熱による供給過剰からのデフレ気配、他方、資源不足からのインフレの可能性も指摘される中で、一般的には引き続き不動産バブルの進行が懸念されている。

前号の本欄では中国における不動産関連融資の引き締めまでの人民銀行内部の検討経緯について紹介したが、メルマガ“中国情報局”の中国情勢24欄は「バブルか? 順調成長か?」と特集を組んでいる。

第4四半期5.1%上昇と不動産市場の続騰が伝えられ、北京では市統計局報道官が「不動産市場は“加熱ではなく活況”」、上海では市報道官が「全体では健全」とコメントする等当局はバブル懸念の打ち消しに神経を使っている。“中新網04/02/02”“北京青年報04/01/28”

また、国家発展・改革委員会と国家統計局が中国35都市で定期的に行っている不動産市場調査では03年第4四半期、不動産開発投資の過熱化に伴い不動産販売価格の上昇幅も加速。地域別では上海が29.1%(上昇幅も前期比7.6ポイント上昇)でトップ。対して長春では-1.7%、広州では-2.2%と、ブームにブレーキのかかり始めた地域も出てきたようだ。“中新網04/01/18”

### 《4》シンガポールの不動産市場

#### 概況

- ・2003年第4四半期の実質成長率は3.7%、年率7.9%と予測
- ・10月の小売額は前月比2.7%の増、11月の消費者物価指数は5ヶ月連続で上昇
- ・不動産投資は通年では20%落ち込んだが、年後半には回復

2003年の不動産投資は20%低下、1998年以来の最低水準を記録。SARSの発生とイラク戦争によって打撃を受けた第1四半期の低水準が影響。しかし、投資市場は第2四半期には劇的に回復。

## ・オークションでの資産販売額が昨年は大幅減、今年は改善見込み

2003年は経済の回復に反しオークションでは不動産の投売りの取引が記録を作った。2004年はマインド改善の一方で、既に非常に価格を下げた資産が多く、オークションにかけられる資産はマイルドな増加が期待される。

### ① オフィス市場

#### 賃料は下落幅が落ち着き始めた

オフィス賃料は2003年第4四半期は引き続き緩やかに下落。2004年はさらに落ち着くと予測されるが、約74万㎡の供給過剰があり今後6～9ヶ月以内の急激な賃料回復は見込まれない。景気回復が期待されるがオフィス需要がGDPに6～8ヶ月遅れるとすればオフィス需要の改善は2004年第2四半期。

大規模、小規模オフィスとも賃料の下落幅は縮小。シンガポール島全体の小規模オフィスの平均賃料（2,200円/㎡）の下落率は2001年第1四半期からの下落の中では最低となったが、現在の賃料は1988年第3四半期の水準に相当。ラッフルズ・ホテル周辺の大規模オフィスでは、第3四半期の2,600円/㎡から2,500円/㎡へと下落。

OCBC銀行が6,800㎡、簿価2億円のビルを32億円でホン・レオンのグループ会社に売却。23億円の売却益が見込まれる。

政府はビジネス&フィナンシャル・センター（BFC）を2004年前半に売り出すと発表。2004、2005年には、政府の土地売却計画によるダウンタウンでのオフィス用地の供給は他にないと声明しており、この発表は中規模オフィスの新規床が過剰になるとの見方の沈静化をねらったもの。

### ② 住宅市場

#### 民間住宅価格は安定、経済見通しが明るく販売業者の言値は強含み

民間住宅の価格は安定。明るい経済見通しから不動産販売業者の言値は強含み。

住宅購入者の意欲も若干好転。しかし、年末の民間住宅販売は閑散で第4四半期の販売額に顕著な増加は見込まれず、年間販売戸数は過去5年で最低の5,000戸を下回る見込み。

2004年には経済、雇用情勢の堅調化から民間住宅

需要は増大が期待され、デベロッパーは第1四半期再び販売戸数を増加させる見込み。しかし、価格は住宅販売の回復に遅行するため短期的には現在の水準で安定。

住宅・開発省（HDB）供給住宅居住者の居住水準向上のための民間住宅への移転需要が2003年初から着実に増加、民間住宅価格底打ちかとの見方を裏付ける。ただし、需要は依然1998年末のアジア金融危機後に市場が底打ちした時の水準を下回っている。

### ③ 店舗市場

#### 堅調な店舗賃料

数年来の厳しい経済情勢と小売業の苦しい景況の下でも、新規供給の限定と優良物件を求める小売業者の競争から、平均店舗賃料は郊外の一般向きモール、オーチャード通りの店舗街とも堅調に推移。キャピタルモール・トラスト（CMT）のような不動産信託業が出現、店舗賃料引き上げに向け激しい圧力をかけたことも要因。

大型ショッピングモールがアジア・リーテールモール・ファンドに120億円で売却。その他にも大型店舗の売却予定があり、投資家の積極材料となっている。

“Jones Lang LaSalle の Singapore Property Market Monitor ‘04 Jan. より”

### 《5》タイの不動産市場

#### 不動産投資は予想を上回る対前年比17%増

民間調査機関KRCのレポートによるとタイの2003年の民間企業による不動産部門への予想投資額は2,900億バーツ。1988年の土地価格を基準とした実質伸び率は17%増と昨年の見込みをやや上回る。

外国人向けコンドミニアム、オフィスビル、工業団地への投資伸び率が昨年より拡大する一方、戸建て住宅、中古住宅等の住宅関連は税制優遇措置の失効等の影響を受けて若干低下する見込み。“NNA01/08”

### 《6》ロンドン都心部（ウエストエンド、シティ、ドックランド）のオフィス市場

#### 概況

- ・英国では住宅市場のバブルが懸念されているが、オフィス市場については厳しい状況が続いている。
- ・ロンドンのウエスト・エンドでは供給が安定し市場の

底打ちが明らかになりつつあるが、シティでは第3四半期に需要が高まり第4四半期の成約件数に反映され始めてはいるものの、まだその段階には至っていない。

### ① 成約と供給

第4四半期における成約面積は18万㎡で、2002年、2003年の各四半期の平均よりも25%高いが、2003年全体の成約面積は2002年の59.5万㎡を下回り、1992年以来の最低水準。シティの空室率は予想どおり年末には15.7%と15%台に上昇。供給の1/2はAグレードで建築中の床面積が13.3万㎡なので、成約が好調に推移したとしてもシティの空室率は上昇の見込み。ウエスト・エンドはシティと異なり空室率は7%台で安定。

### ② 賃料の推移

シティのAグレードのビルの平均賃料は2003年に16%低下。テナントの賃借へのインセンティブが顕著に上昇。Aグレードのビルの最高賃料は10.7万円/㎡だが、2004年もさらに低下すると見込まれる。ウエスト・エンドでは中心部の平均賃料も2003年は19%低下と推定される。

### ③ 投資の動向

2003年の売買額はほとんど横ばいの1,400億円で、ウエスト・エンドの落ち込みをシティの増加が相殺した。シティは第4四半期の売上が370億円まで膨らみ、四半期としては2000年第4四半期、2001

年第1四半期を上回った。

第4四半期の売買は第3四半期と同様のパターンで、シティではドイツの投資家によるものが40%、ウエスト・エンドでは約1/2が国内投資家による。確実なインカム・ゲインを求める需要が依然強い。“Jones Lang LaSalleのCentral London Market Report 4Q04による”

## 《8》ベルリンのオフィス市場

### 概況

- ・2003年央からドイツ経済は回復、2004年の成長率は1.7%と予測
- ・短・中期的には市財政はMTVのような優良企業の誘致が鍵
- ・不動産市場は縮小気味、供給過剰から空室率は上昇、賃料は下落

ベルリンの2003年の賃貸面積は36.2万㎡で、前年比約10%の減。

大規模取引の有無にもよるが、2004年の賃貸面積は38万～40万㎡に増加の見込み。

新規の引き合いが低水準(2003年21.7万㎡、2002年33万㎡)であるのに対し、新築ビルの供給増(21.8万㎡)があり、空室面積が増加し空室率は9.4%。平均賃料は第3四半期の1.800円/㎡から1,660円/㎡に低下。“Jones Lang LaSalleのCity Profile Berlin 4Q03による”

## II. 資料

### 仮想都市?!—テレマチックと都市空間の開発

本稿は、1999年10月28-31日にベルリンで開催された「サイバー空間と集中化」をテーマとした会議において、ドイツの研究機関である「ドイツ都市研究所(Deutsches Institut für Urbanistik)」のH・フレーティングが提出したレポート“Virtual Cities?! Telematics and Spatial Development”の抄訳である。我が国でも土地情報制度が議論される等、行政が提供する情報通信システムと計画策定や企業活動、市民生活等

との諸関係について考えておく必要があると思われる。  
\*テレマチック(Telematics)とは、本来、通信とコンピュータの融合、コンピュータに記憶させた情報の遠距離通信のことをいうとされているが、我が国では車載の自動モニタリング装置や移動通信等の具体的な機器・システムを指すことが多いようだ。本稿では原義に近く都市における情報通信装置やシステム全体を指していると思われる。

### 目次

1. 都市とテレマチック

2. 現実の都市と仮想都市
3. 計画策定におけるテレマチックの活用
4. 不可視性の進展
5. 都市構造の変化
6. 商業の電子化
7. 在宅勤務の進展
8. ドイツの例
9. 結論

## 1. 都市とテレマチック

タイトルに掲げた仮想都市 (virtual city) という言葉は曖昧で人を困惑させよう。仮想都市に！だけでなく？を付したが、実際、仮想都市というコンセプトはわかりにくい。だからこそ我々の日常生活や我々が居住する現実の都市と強いつながりを持った仮想の都市群というコンセプトをきちんと分析する必要がある。そこで、本稿では以下の点について検討したい。

- ・都市環境におけるテレマチックの不可視性 (invisibility) 及び
- ・公的な計画の文書及び策定手続きにおけるテレマチックの重要性、
- ・仮想の都市と現実の都市の発展、及びその相互作用、
- ・都市における工業、商業及び住居地域に及ぼす諸々の影響、
- ・ドイツの都市におけるテレマチックの応用を推進するための諸プロジェクト及び
- ・現代における都市開発のモデルのひとつとして統一的な地域情報通信技術に関する政策の構築に向けた自治体の行動の必要性

ICT (情報通信技術: information & communication technology) の分野における技術の変化、その適用や日常的な利用の拡大は、都市空間の開発に大きな影響を与えている。多分野にかかわる技術である ICT は経済及び日常生活のほとんどすべての面に影響を及ぼしている。このことは、テレマチックのネットワークの中心であり、多くの ICT 利用者が高密度に生活している都市において最も顕著である。都市開発とテレマチックとの関係は目に見えない不可視的なものによって規定されている。技術的な進歩開発を規定しているのは目に見えない不可視的なインフラと社会、経済及び政治の構造だ。M・バッチェは「都市の諸活動の様態を観察することは急速に困難になっている。我々にとって都市は幾つかの重要な

側面において不可視的になっており、この不可視性は、状況を研究しようとする我々の能力をはるかに超えた速さで進んでいる。」と述べている。

## 2. 現実の都市と仮想の都市

現実の物理的な空間と仮想空間との間には相互依存的な形態が作り出されている。この形態は情報社会における都市開発にもインパクトを及ぼす。こうした物理的な空間と仮想的な空間との相互依存の有り様が都市生活の将来を決定する。都市研究者及びプランナーにとっては、この相互依存関係を分析することが困難になってきている。空間のディメンジョンに抽象的な概念が付加されるからである。M・ヘップワースは、「抽象空間上に写像された電子的ネットワークの地理学」と呼んでいる。こうした都市の地理学における新しい抽象的な部分及びそれが都市の一般的な状況と相互にどう関係しているのかということについては、技術は特定の社会的な文脈の中で作り出され進歩するのだということに考えを及ぼさない技術決定論的なやり方で、原因と結果という直線的な関係に単純化して説明されることが多い。ICT は、社会及び個人がそれに適合しなければならないという外生変数ではない。つまり、ICT の発展の鍵となる要素の一つは技術が社会の中にしっかりと組み込まれていなくてはならないということなのである。テレマチックが一般的にすべての都市開発に影響を及ぼすと考えるのは単純化のしすぎだ。多様な技術及びその適用、利用形態がテレマチックの背後にはある。事務所におけるテレマチック利用のインパクトと輸送の場合のそれとは決して同じではない。携帯電話は空間的な関係を昔の電話とは異なった仕方に変化させる。ドイツにおけるケーブル・テレビのような一般用のブロードバンドのネットワークやインターネットを基盤とするシステムはまた違った効果をもたらす。都市毎にもインパクトは異なるであろう。主要な変化の一つは空間利用における弾力性の増大と土地利用形態の変化の迅速化である。E・ソーヤは、「空間を死んだ固定化し無口で動かないもの、あるいは行動と意欲ではなく受動的で計測するだけの世界」として扱うことに主要な問題があると考えている。

## 3. 計画策定におけるテレマチックの活用

ドイツの計画策定における「不可視的なインフラ」

ラクチャー」の役割はどうか。連邦レベルでは、現在、国土整備計画書(Raumordnungsbericht)のような公的な空間計画においては、ほぼ完全に不可視なものとなっている。伝統的な高速道路等の交通インフラが十分に議論される一方で、町中の枝線については言うまでもないが、情報ハイウェーについても簡単に言及されるに止まっている。公的計画文書の中においてテレマチックが軽視されるひとつの理由は、テレマチックのインフラに関するデータ・ベースが不十分であることだ。因みに、この問題はほとんどすべてが業務上の秘密事項となっている私的な情報通信の分野で今後重要になると思われる。

もうひとつの理由は、情報ハイウェーのネットワークにどこからでもユビキタスにアクセスできるという仮定である。この仮定はドイツでは、旧式の電話に関する限り正しい。携帯電話もほとんどすべてのところで使うことができる。しかし、ADSLのような高速データ通信のためのより高度なICTに関しては正しくない。まだ、ドイツにおける情報インフラの自由化・民営化後のより広範な遠距離通信に向かう第一歩が始まったに過ぎないのだ。新しい通信会社は、遠距離通信に対する需要が多いと考えられる地域に焦点を合わせ、その結果、遠距離通信サービスの「爆発」が起きている地域もある。特に、大都市地域がこうした情報通信の再構築における勝利者となっている。ミクロのレベルでも格差が生じている。CBD中心業務地区における情報インフラの改良は直ちには都市の周辺部におけるサービスの提供につながらなかったし、郊外のオフィス地区を結ぶ通信網は近隣の住居地区からの無制限なアクセスを保証していない。

#### 4. 不可視性の進展

不可視性は、インフラに関してだけでなく、物理的な空間としての都市との関係においても議論されている。V・フルッサーは、都市の起源は特定の機能にあるが、今やヴァーチャルな不可視のサービスの提供によりそうした機能はもはや必要とされていないと述べ、W・ミッチェルは、「ビット・シティ」の中でネットに起因する空間的な相互関係の喪失は地理的コードを破壊すると述べている。S・ザッセンは、求心性が今もなお重要性を持っていることに注目し、空間的な位置の重要性の再評価(renaissance of the location)について述べ、P・ヴィリオは、我々が仮想都市、諸都市の中の都市、世界の真の中心、超中心、一国の首都ではない、全ての首都の中の首都の展開を目の当たりにしているのだろうかと

問いかけている。

今日、日常生活のほとんどの側面は、ネットワークが作り出す空間(サイバースペース)の中に映し出されている。サイバーモールでのインターネット・ショッピング、チャット・ルームでの話し合い、テレワーキング在宅勤務等はその例に過ぎない。都市はしばしば、これらの機能の集積と同意語として用いられるが、これらは、街路、カフェ、新聞売り場、運動場等と同じく、サイバースペースの中ではアドレスを持って再構築されている。

デジタル・アムステルダム“de digitale stad Amsterdam”のようなサイバースペースにおいては、一人もの人々が千軒の家に「住んでいる」いるが、食べ、働き、眠るのは現実の家においてである。デジタル都市Geert Lovinkの提唱者達は、デジタル都市で起こっていることを報告するために現実の話し合いや会議に出席する。要約すれば、フェイス・ツー・フェイスな接触は、eメールによって無くなったわけではないのだ。伝統的な都市のすべての機能が仮想都市に置き換えられたのではなく、また将来においてもそうであろう。しかし、都市の形態は、都市に住み、働く者の新たな需要に従って、変化して行く。ICTは、この過程において重要な役割を担うであろうが、都市社会における両極化や労働の将来像を考慮するならば、その役割は必ずしも最重要なものではないであろう。

テレマチックがもたらす空間的な影響に関しては、既に1980年代から理論的なモデルについて議論がなされてきた。

- ・テレマチックは集積の優位性を弱め、空間的には非集中化をもたらすであろう。
- ・逆に、現在の空間的な有利性・不利性は、テレマチックによって強められるであろう。
- ・管理機能の分布は変化し、特定の地域に対しては有利にも不利にも働くであろう。
- ・テレマチックは開発の基本的な趨勢を変えるものではないが、現在の趨勢を長引かせるであろう。

テレマチックと都市開発の間に関する研究例は多くない。在宅勤務、テレショッピング、テレバンキングのような特定の要素についての研究を見つけることは出来るが、これらの要素が相互に依存し合いながら空間利用に及ぼす影響に関する研究例はわずかである。

このように、詳細な研究が限られてはいても、特定の都市の機能については、将来像のシナリオを描くことは出来る。

## 5. 都市構造の変化

次の事項について、開発の将来像に関する仮説を設定してみよう。

- ・企業の立地に関する意思決定及びこれと関連する土地利用の形態
- ・ショッピング、電子取引とそれらの都市の商業地域に及ぼす影響
- ・在宅勤務と住居地域及び公共交通機関へのその影響

テレマチックのネットワークへのアクセス、その適用及びこれらの技術による伝統的な立地選択要素の変化は、企業の立地に関する意思決定に影響を及ぼす。特に、情報を扱わなくてはならない産業にはICTの利用によるメリットがある。交通インフラや豊富な労働力へのアクセスのような伝統的な立地要因に比較すると、ITCによって最も恩恵を受ける企業を除けば、ICTへのアクセスの企業の立地決定における重要性は低いであろう。しかし、テレマチックのネットワークは、企業の立地形態の変化を支援する。企業は生産施設及び組織の内部機能の空間的な非集中化に関しより柔軟性を持つことが出来る。一方、管理機能は戦略的なセンターに集中してもよい。世界的な市場へのアクセスはICTを用いることによってより容易になる。コンピューターのソフトウェア、電子ブック、電子音楽等のようなインターネットを介して広まって行く商品に関して特に顕著である。結論として、企業の意思決定は、より自由度を増すが、地域及び都市が持っている立地上の特質を自動的に減少させるわけではない。逆も真である。世界的な企業がほとんどどこにでもその施設を立地させることが出来る時にこそ、特定の地域が有する空間的な質の重要性が高まるのである。

「脱空間化 despatialization」の次の段階はバーチャルな企業体、即ち、世界中いたるところに展開する中小規模の企業による生産及びサービスの弾力的な共同化 (cooperation) だと思われる。

都市システムにおけるこうした共同化がもたらすインパクトは、次の様なものである。

- ・「グローバルな都市」、少なくとも国際的な取引上重要な役割を演ずるような都市における高度に専門化した企業活動の集中化の進展
  - ・現在の「分業」形態を含む都市間の機能の持続的で広範な配分
  - ・その重要性を高めはするが、不利な状況におかれた地域の現在の趨勢を逆転するには至らないであろう農村地域の非集中化
- どこにでも立地できる企業の数が増す一方で、現在の

空間的な構造に対する強い固執が残っている。今日、通信会社の売上高の1/2は顧客の3%に集中している。ほとんどの新興の通信会社は、これらの顧客に焦点を絞っている。特に、これらの固定客の住む都市が新たなテレマチックサービスによって利益を得るのである。

要するに、柔軟な企業の意思決定は、都市における計画の重要度を低下させ、他方、企業立地の意思決定に対応するために与えられる時間は短縮されるのである。

企業のより柔軟な立地に関する意思決定は、都市に次のような影響を及ぼす。

- ・企業の管理機能の集中あるいは管理対象領域の拡大に起因するCBD中心業務地区の重要性の増大、その一方では、オフィス雇用の郊外への移動あるいは海外の在宅勤務への移行による重要性の低下といった異なった展開
- ・雇用の非集中化及び郊外への分散並びに新たな郊外センターの発展
- ・テレワークにより居住施設と労働施設とを結合させることによる複合的な用途構造のポテンシャルの高まり、ただし最初の数年間の効果は限界的。

現在の各種の規制、建築法制は、多くの点において、こうした柔軟的な構造に適合していない。

## 6. 商業の電子化 (e-コマース)

電子化された商業は、ネットワーク化された世界における新たな流行語である。国際的な規模においても、オンラインショッピングの売上額は相対的に低いにもかかわらず、オンライン取引の普及は小売・卸売りを問わず伝統的な立地形態に大きなインパクトを与えるであろう。今日、ドイツでは、銀行に立地「革命」が起こっている。オンライン・バンキングは、普通の顧客、裕福な顧客及び企業のために特化された支店を持つという従来の立地構造の完全な再設計を必要とした。ATMだけがサービスを行い、もはや支店は無くなった。市場では新しい商人が出現している。インターネットは顧客をモルモットとした小売・卸売及びその混合体にとっての新しい形態のための巨大な実験室だ。電子商業の増大は都市の発展に対し様々なインパクトを与えるであろう。

・良質の環境的、建築的条件を備えたインナー・シティや中心業務地区においては、買い物は単に何かを買うこと以上のものであって、買い物あるいは勤務の後も人々はそこに止まっていたいと思うのである。しかも顧客数の減少を心配する必要がない。

・人々は、買い物と余暇的活動を結びつけたいのである。

そうした活動のために施設を提供できる立地であればそうした傾向から便益を受けるであろう。インナー・シティの複合施設だけでなく郊外に立地するモールについてもいえることだ。

- ・このようなアメニティを備えていない立地は、地域間のリストラの敗者となる。

- ・特にインターネットを通じて配送できるような商品を提供する卸売り業者は、都市において全く異なる混合的な卸売り形態が発生する結果として、廃業に追い込まれる可能性がある。

- ・販売と配送システムとの空間的な分離は、家具等の伝統的なショールームについてのみ起こりうるものではない。これは、小売業の空間に対する需要の変化を意味する。現金で支払って持ち帰る小売り形態から、サービス指向の小売業と家庭への配達とが組み合わされた形態への切り替えは、公共輸送に新たな機会を与えることになる。

- ・直接購入とオンライン・ショッピングの増加は、都市の縁辺部あるいは郊外における通常型の配送施設の立地を活性化し、それにより物資の輸送量の増加だけでなく環境への負の影響が増大する。

## 7. 在宅勤務の進展

将来のテレマチックの利用に関する共通認識のひとつは家庭を中心とする活動が増加するだろうということである。「電子コテージelectronic cottages」については、しばしば未来像が描かれている。既に、1980年代の初めにA・トフラーは、「新しい高度な電子技術を備えた家内産業への回帰、及びそのことによる社会の中心としての家庭の新たな重要性」について予言した。こうしたコンピューター家庭は、「世界的な電子通信のネットワークのおかげで、心を引き立て、打ち広げる」ような生活を可能にするものであろう。メイスンとジェニングズは、「それは、人間生活に対し新たなフォーカスを与えるであろう。長い間、すべての世代及び文化において本質的な姿であった炉辺の家庭の20世紀版である」と情熱を込めて述べている。

こうした考察の多くは、非常に反都市的なものを持っている。とはいえ、小売業及び企業の立地構造の重大な変化と日常的なテレマチックの利用は、住居地域における次のような変化と結びついている。

- ・テレワーク在宅勤務やオンライン・サービス等を用いた家庭での活動の増大により公共的な都市空間が弱体化

しつつあること。

- ・時間的、空間的により柔軟な通勤形態に現在の公共輸送機関は対応できない。家庭、ショッピング・モール、勤務地等が郊外に分散する一方で、公共輸送機関、特に鉄道は、依然として中心業務地区から郊外への放射状のルートをとっているからだ。

- ・居住、商業、勤務及び余暇時間のための種々の施設の統合は、混合的な用途を持った開発に対し新しい機会を提供し、輸送量を削減する可能性がある。しかし、同時に、別の輸送需要の発生や諸機能の近接に伴う新たな緊張が発生する可能性もある。

上に述べたシナリオは、テレマチックの都市開発に対するインパクトの不確実性を現している。不確実性があるとは、しかしながら、まだ結論が出ていない問題があることそして都市は必ずしも技術開発上の不可避な試行錯誤を耐え忍ばなくてもよいかもしいことを意味している。技術はそれ自身では何の価値も持っておらず、都市開発の一定の目標に到達するためにこそ使われなければならないのである。

## 8. ドイツの例

ドイツの多くの都市はICTの重要性を理解し、既に都市地域におけるテレマチックの振興のためのプロジェクトを実現してきた。その焦点となっているのは、都市の情報システム、組織内部の管理部門での応用、文化・教育部門での応用、都市の遠距離通信インフラの改善である。市民参加や社会問題のような領域では、実例が少ない。例を挙げよう。

- ・ほとんどのドイツの大都市は、インターネットを基礎とした情報システムを有している。例えば、ブレーメンでは居住者、旅行者、ビジネスマン等のような異なった立場に対する情報提供を行っている。マンハイムは最初に電子市役所を建設する試みを行った。情報を提供するだけでなく、市の行政との通信や事務処理も行うことが出来る。ムーゼンスターでは市民のネットワークを発展させるためにボトム・アップ方式を採用している。

- ・行政上の適用は様々である。136の自治体が市民、企業と行政との間の事務処理にデジタル署名を使うオンライン自治システムを開発する連邦のコンペに参加している。

- ・教育は重要な分野であり、自治体が上級の教育や保育に関するデータベースを作成している例がある。

- ・コンスタンス湖の電子モール、ベルリン・ブランデン

ブルクのビジネス情報システムのような仮想的な市場や地域経済情報の保管庫がある。

- ・ケルンにおけるネット・ケルンのような新しい遠距離通信のためのインフラが地方、地域のレベルで開発されている。
- ・ベルリン大気汚染測定ネットのような環境情報システムが大気汚染に関する情報を提供している。
- ・都市計画に係る情報は今のところそれほどはネット化されていない。しかし、デュッセルドルフ市都市計画局の計画情報システムのような良い例もある。

## 9. 結論

結論を述べよう。地方レベルで情報社会を開発するために、情報・通信技術の分野において、必要とされる自治体の活動には様々な段階がある。

- ・都市開発のためのテレマチック活用のモデル及びパイロット・スキームが必要だ。

テレマチックについて読んだり語ったりするだけでは、その日常的な利用を理解する役には立たない。こうした技術を使った経験が必要だ。しかし、同じことを繰り返す必要もない。だから、パイロット的なスキームは技術的な可能性だけでなく、利用者の需要、社会への影響、その適用の経済的な実行可能性をも考慮しなければならない。

- ・結論を確かなものとするには、鍵となるすべての要素を統合することが必要だ。ICTのクロス・セクショナルな性格から、その開発は技術者及びコンピューター・フリークだけで成し遂げられるものではない。
- ・都市においてテレマチックに何がおきているのかに関する情報交換が欠けている。これは、シナジー相乗作用の欠如を意味する。
- ・地方レベルにおいてICTに対する理解を高めることが先決だ。特に、行政の意思決定者の知識のギャップを埋めなければならない。自治体に献身的な職員がいたとしても、意思決定者の支援がないために、しばしばドン・キホーテのように奮戦しなければならないのである。
- ・地域における問題の解決及び地域での適用に焦点を合わせた行動が必要だ。ネットサーフィンをする中・熟年層の男性の要望を満たすだけの焼き直しの高度な技術は必要ない。必要なのは都市に住むすべての人々のための付加価値を持ったアプリケーションなのだ。
- ・ICTの開発・投資に要する費用が膨大であり、また使いやすさを向上させることが必要であるから、官民の

共同が必要だ。しかし、これは、民には利潤を与え、官には費用だけが残るようなものではなく、両者に有利なものではなければならない。

- ・ICTの分野においては、相互に利用可能な解決策を開発するために、都市間の共同が本質的に必要である。オンラインの住民登録や車両登録、オンラインの飼い犬税支払い、ゴミ捨て容器の電子申し込み様式等のためのアプリケーションを都市ごとに別々に作成しなければならない理由はない。
- ・最近のほとんどのパイロット・スキームは技術的要請に偏り過ぎている。技術的なモデルの代わりに社会的なモデルが必要だ。
- ・テレマチック装置・システムの普及を早めるためには利用者のメディア操作能力を高め、テレマチックへのアクセスを増加させる必要がある。
- ・統合的で、焦点が定まった、総合的なICT戦略開発の必要がある。

都市は、ヴァーチャルな不可視的な都市と現実の都市とが相互に関連し合っているというコンセプトに基づいて運営されなければならない。なぜなら、情報社会及びICTの利用がもたらす変化から逃れることは出来ないからである。古い詩歌の言葉を引けば、いつでも好きなときにチェックアウトすることは出来るが、立ち去ることは出来ないのである。 ([webmaster@difu.de](mailto:webmaster@difu.de))