

## 【 寄 稿 】

# 海外土地・不動産事情（11）

（財）日本道路交通情報センター  
監事 山邊 俊明

## I. 短 信

### ◀ 1 ▶北京

#### Wandaは資金を得、リートを計画

不動産業者であるDalian Wandaグループは、伝えられるところによれば、最近、オーストラリアのマッカリー銀行から710億円の融資を受けた。また、グループの会長であるWang Jianlianは、グループの店舗資産を含め、2006年に香港あるいはシンガポールでリートの上場を計画していると言われている。

#### リーガルが新たにホテルを建設

リーガル・ホテルは、株主であるPaliburgと共同して、中国内で二棟のホテルの建設を計画している。一つは、2008年のオリンピックに向けた北京の五つ星のホテルであり、もう一つは、北京か深圳のどちらかに建設される四つ星ホテルである。7月に、香港の上場会社2社が北京のホテル建設プロジェクトに対して、11.5%の持分を取得している。このプロジェクトは、五つ星のホテルになると見込まれており、両社は、このプロジェクトの持分を50%まで引き上げることを考えていると表明している。両社の会長兼社長であるLo Yuk-suiは、ホテル部門に自信を持っていると発言した。彼は、このプロジェクトの収益率を30%と見込んでいる。

#### コココーラが出店

9月末に、北京では最初のコココーラ店がOriental Plazaに出店した。新しい店は、衣服、ギフト、文具などのコココーラ関連商品を販売する。コココーラは、既に、上海、広東等に出店している。

### Zhongguancunで土地取引

Zhongguancunの西ゾーンの2件の土地が北京土地資源局に1年間程リストに載せられていた後に、購入された。面積は、それぞれ40,000㎡、45,000㎡であり、最終価格は、2.28億人民元、2.57億人民元である。購入者は、不動産開発部門を持ったコングロマリットである。一つは、中国冶金建設（グループ）社であり、もう一つは、香港に上場しているShenhuaエネルギー社である。これらの土地取引は、Zhongguancun市場の人気と力強さを引き続き示しているものと思われる。

(China Property Market Monitor, Jones Lang LaSalle)

### ◀ 2 ▶上海

#### ヘンダーソンは土地の売却を計画

香港のデベロッパーであるヘンダーソンは、688 Nanjing Road Westにある土地を売却する計画である。1万㎡の土地は、ヘンダーソンが1994年に政府から買い取って以来、未利用であり、127億円で売りに出されていた。昨年の6月に、ヘンダーソンは、Zhabei地区の売却によって、9.5億円の純利益を得たことを報告している。

#### Zhongshan parkにショッピングセンター

10月1日、Zhongshan Parkの近くに、上海マルチメディア・プラザが開店した。総床面積は、65,000㎡であり、Suning Appliance、デル・コンピューター及び上海第一食料品店がアンカー店となっている。さらに、

この近辺に、総床面積18万㎡のクラウド第9ショッピング・モールが同日開店した。

### **Forte Landが天津商業プロジェクトを購入**

上海を本拠地とするForte Landは、天津のBeiyang Centreプロジェクトを5.11億人民元で落札した。これは、現在のところでは、15.1万㎡の不良資産であり、8階の店舗と40階のオフィス・タワーを含んでいる。建設工事は、1998年でストップし、建物は、外装工事がなされておらず、追加投資が必要である。このプロジェクトは、Tianjinの中心業務地区から1.5kmの距離にあり、現在、住宅と上海の資産に偏りすぎているForteの資産構成の多様化に資するであろう。

### **Kunshanで投資**

最近、上海のグリーランド・グループとShiamoグループは、Kunshanの上海への近接度を活かしたプロジェクトに着手した。総投資額は、115億人民元を超えるものと見込まれる。

### **買いやすくなっている上海の住宅**

業界用語で言う静かな夏により、上海の住宅の在庫は、供給過剰の心配を引き起こすほどまで、増加し続けた。政府の統計局によれば、9月8日現在で、102,965戸、床面積11,082,700㎡の住宅が上海で売りに出ている。最近の平均的な売れ行きである月間約80万㎡が続くとすれば、在庫を一掃するには、新規供給がないとして、13月を要するであろう。

### **・その他**

### **Brillianceが運河沿いを開発**

中国の最大の小売業者である上海Brillianceグループは、総計1,010億円に上るSuzuhou運河沿いの開発計画に関して、政府と外国企業との交渉に入ったと発表した。国営企業である同社は、この地域の9件の歴史的建造物に対する開発許可を得ている。

### **Pudong Shangri-laが拡張**

9月にShanghai Pudong Shangri-Laは、アジアで最も豪華なものとなる上海ホテルの第2期分に着手した。既存の部屋とあわせると、981室となる。新しい36階建てのタワーは、1,700席のダンスホール、温泉、レストランを収容する。さらに、Shangri-Laグループは、2010年の万博の前に、上海に少なくとも一棟のホテル

を建設すると表明している。  
(同上)

## **《3》 広東**

### **香港のデベロッパーがチャンスをつかむ**

大陸のグループがSun HungとNew World Development社を含む香港のデベロッパーを破って、中国最高のオフィス・ビルの一つを広東に建設するための用地を取得した。Zhujiang新都心タワーの西ビルで、高さ432mである。このプロジェクトは、来年着工され、2009年には、総床面積370,000㎡のビルが竣工する。

### **Shenzhenの土地売却**

Shenzhen(深圳)の二つのグループShenzhen Urban Construction, Shenzhen Horoy industrialと香港の企業が、床価格の43%を上回る平均価格で3件の用地を購入した。土地に対する強い需要がShenzhenの住宅価格の上昇を引き起こしていると考えられている。次の数四半期においても、政府による競売は見込まれていない。

購入された土地は、それぞれ、Guanlanの195,000㎡、7.75億人民元；70,000㎡、3.9億人民元である。もう一件に関しては、詳細が不明である。

(同上)

## **《4》 ソウル**

### **Incheon空港が2008年までに拡張**

Incheon(仁川)国際空港は、建設交通省によれば、2008年6月までに施設の拡張を完了する見込みである。2005年9月現在では、プロジェクトの25%が出来上がっている。拡張には、5,330億円を要する見込みである。空港の利用者は、2004年の約2,400万人から2,580万人以上へ増加すると見込まれている。貨物輸送も269万吨へと増加すると予測されている。

### **下落し始めた住宅価格**

新不動産政策の発表とともに、住宅価格が下落し始めた。ある地域では、住宅価格が急騰したものの、その後、下落した。市場評論家は、少なくとも1年あるいは2年間、住宅価格が下落傾向を示すと予測している。結果として、建設業は、かなりの程度、影響を受けようとの見込みである。

### 地価の上昇は減速

建設交通省によれば、8月には、0.46%の上昇となっており、前月の0.48%からわずかに低下している。地価の上昇は、6月が0.79%とピークであったが、その後、減速している。さらに、8月の土地の取引は、246,012件（3.0億㎡）で、前年比では、20.9%（13.7%）の増加となっている。

### ・オフィス・投資市場

#### SK HQが売却

SK社は、Incheon石油精製社の買収（約1,880億円に上ると見込まれる）のための資金を得るために、中心業務地区にある本社ビルを売却すると発表した。SK社は、5年間賃貸ビルとして使用する考えである。

#### 中心業務地区でオフィス供給が増加

中心業務地区でオフィス供給が増加する。次の3年間に供給されるビルの代表例は、次の通りである。まず、KCCIビル（114,750㎡）である。このビルは、10月に竣工したが、床面積は、82,645㎡である。テナントには、ShinHan銀行、BASFが含まれる。中央郵便局の72,506㎡が2007年8月に竣工する予定である。Daewoo技術・建設社は、67,283㎡の床のオフィス・ビルの建設を計画している。

#### Yoidoで賃貸業務が堅調

第3四半期は、賃貸業務が堅調に推移した。最も注目すべき取引は、Hanaro TelecomのAsia One Buildingへの移転である（5,430坪）。また、Changjo Architect社とErnst&YoungのDongvang Securitiesへの移転も注目すべきである（床面積は、それぞれ、1,500坪、1,200坪）。しかし、Yoidoの優良オフィスの空室率は、第3四半期には、前期の8.0%から8.2%へと増加している。

#### ShinHanグループが資産を売却

Shinhan金融グループは、Yoidoに立地するGood-morning Shinhan Securitiesの本社ビルを売却する予定である。また、Chohung銀行は、GangnamのITセンターを来年末までに売却する予定である。Good-morning Shinhan Securitiesのビルは、2006年10月前に売却される。ビルの売却価格は、それぞれ、230、320億円であると見込まれている。

### Gangnam(江南)の優良オフィスの空室率が4.8%に上昇

NHNのStar Towerからの移転によって、Star Towerの空室率は、約22%まで上昇した。この結果、Gangnam市場の優良グレードAビルの平均空室率は、4.8%へと高まった。しかし、Gangnam市場の空室率は、Star Towerの空室に新しいテナントが入居すれば、直ちに、第4四半期には低下すると見込まれる。

### ・住宅市場

#### 住宅ローンが2,000億円を下回る。

金融監督省は、9月の住宅ローンが1,990億円で、前月に対して1,050億円減少したと発表した。銀行間の競争は、特に、6月のローンを増加させ、3,500億円を記録した。

(Seoul Property Market Monitor, Jones Lang LaSalle)

## 《5》ドイツのオフィス市場

### オフィス賃貸市場

2005年9月末現在で、ドイツの5都市（ベルリン、ジュッセルドルフ、フランクフルト、ハンブルク、ミュンヘン）のオフィス市場には、計約156万㎡の床が新規に供給されている。これは、2004年計の85%に当たり、2005年は、2004年をはるかに上回るという見込みがなされている。これは、特にフランクフルトで顕著であり、2004年計の98%が第3四半期までに供給されている。ベルリン、ミュンヘン（両市ともに90%）も同様である。ジュッセルドルフについては、やや懐疑的であるが、ハンブルクは、前年に近い水準となるものと期待されている。

市場内では、移転によるものが引き続き支配的である。しかし、拡大を考える企業も増加している。こうした事例も既に見られる。

移転が優越していることから、空室の減少による市場の動向は、部分的なものではない。新規供給は、空室の在庫に対して、大きな影響を与えている。新しいビルは、徐々に入居が進んでいるが、古いビルは、入居に時間がかかっている。市場の安定性は、新築ビルの空室の減少に現れる。ミュンヘンは、例外的であり、第4四半期には、良好物件の賃料が低下した。これに対して、ハンブルクは、良好物件の賃料が上昇している。しかし、賃料が全面的に回復しているとは言えない。

## 投資市場

ドイツでは、不動産に対する関心がこの1年の間でコンスタントに増加した。とりわけ、海外投資家が積極的である。売りに出された伝統的に好まれている立地条件

が良い優良不動産の数が少ないことから考えると、取引の大半は、都心外延部で行われているか又は購入者が欲求水準を下げている。

(The German Office Market , DTZResearch)

## II. 資料

### 多中心的地域開発

ストックホルム地域計画・都市交通省

#### 1. 要約

ストックホルム都市圏の開発計画は、都市圏の核 (core) の開発を鼓舞することに焦点を当てている。本報告書「多中心的地域開発 国際的事例」は、こうした開発計画を援助するための材料の一つとして用意されたものである。

本報告書は、ベルリン、ボストン、リヨン、ダブリン及びミュンヘンの5都市圏に関する全般的な条件、計画策定システム、空間的な戦略及び開発の理念を記述する。これらの都市圏は、既に多中心的 (多核) 構造を成しているか、あるいは、多中心性を目指した開発計画に即して開発が行われているかのどちらかである。また、これらの都市圏とストックホルム都市圏の間には、経済、自然、人口等に関して、構造的な類似性が認められる。

この要約に続いて、ダブリン及びミュンヘンに関する研究を行う。これらの都市圏は、色々な面において、ストックホルムに類似している。これらの三都市圏は、知識集約的な業務及び主要空港が卓越し、明らかな単一中心型の構造及び経済を形成している。ストックホルム都市圏と同様に、ダブリン及びミュンヘンは、経済成長、人口増加が著しく、中心である自治体からはるかに超えて、既成市街地が拡大している。問題の多くは、交通混雑、住宅の不足及びスプロールの脅威のように各都市圏に共通している。長期的に持続可能な開発を目指した努力が強調されている。

これら三都市圏における空間的な開発計画に共通する基本原理は、長期的に都市圏がより多中心的なものとなるべく開発されなければならないということである。しかし、この計画に関しては、ミュンヘン及びダブリン都市圏は、両者間及びストックホルム都市圏計画とは差異

がある。

ダブリン都市圏における計画は、相対的に見て、新たな試みである。この計画は、EUによって確立された空間開発のための戦略に基づいている。ダブリン都市圏においては、1999年からの全面的な開発戦略によって、力強い成長をたどるための試みが成されている。戦略を実行可能にするために、顕著な投資及び計画のための努力が必要とされている。その目的は、今後の成長を四つの中心的な (inner) 「成長の中心 (center)」と五つの外延部の (outer) 「成長の拠点 (center)」に集中させることである。後者は、ダブリンの中心の外側にある五つの回廊に位置している。

ミュンヘン都市圏の計画は、ドイツの地域計画に浸透している空間計画のための国家的な政策に基づいている。この政策は、都市圏を異なったゾーン及びエリアに分離する階層的な構造に基づいている。ミュンヘン都市圏における多中心性を志向する計画は、いわゆる「中心地区概念」に基づいており、「分散的集中化」を目標として努力している。

多中心性に関するダブリン及びミュンヘンの地域開発計画の研究によって得られた結論は、以下に要約される。

- ・ 都市圏の中心部は、強さを持ち続け、主導的な役割を保持しなければならない。
- ・ この中心部を取り巻く高密度区域 (densification zone) は、重要な役割を果たす。都市圏の成長の多くがこの区域で生ずる。
- ・ 都市圏の外延部の「核」または拠点の機能は、都市圏の中心部に負荷されているプレッシャーを軽減させることにある。
- ・ 都市圏の成長の拠点へのアクセスを良好に果たす公共交通機関が重要な前提条件である。

- ・ 緑地の保全及び交通量の増加の抑制が多中心性を目指す、大きな理由である。
- ・ 都市圏の観点から見て適切でないプロジェクトを阻止することが出来なければならない。
- ・ 都市圏の核における開発がその都市圏によって、フォローされなければならない。
- ・ 計画は、経済的機能で見た都市圏エリア全体を含んだものでなければならない。

多くの地域の核にとって、計画の実行のためには、以下にあげる開発に関する努力において、コンセンサス及び共同が必要である：

- ・ 地理的、機能的な水準を異にする地域の核は、中心地を持ち、中心的な機能はそこに位置することが必要である。
- ・ 個々の核については、その戦略及び計画が核ごとに異なっていなければならない。
- ・ 計画の実行に当たっては、公共・民間部門の両者が機能し、共同することが出来なければならない。
- ・ 多中心性を目指す開発を促進するために、何らかのインセンティブが必要である。
- ・ 新しい中心地の確立に伴う様々な困難性を全ての関係者が確実に認識することが、とりわけ必要である。

以下に記すことが最も重要な経験である。

- ・ 都市圏の核の概念は、特に自治体及び民間投資家が基底にある動機、主要な前提条件及び求められている成果を理解できるように、明確でなければならない。

国際比較から得られるもう一つの結論は、以下の点である：

- ・ この研究における他の都市圏と比較すれば、ストックホルム都市圏は、多中心的都市圏構造を展開するために必要な基本的推進力を理解するための努力がかなり行なわれてきたと思われる。

## 2. 考慮すべき諸関係

ストックホルム都市圏にとっての関連性に関するすべての経験は、以下のように要約される：

- ・ 多中心的構造の展開を成功させるためには、異なる部門、利害及び利害関係者を代表する者の間での

相互作用が必要であり、共同作業が円滑に進められる必要がある。

- ・ いくつかの中心を有する都市圏のベースとなる原理は、強力な支持を集めるものでなければならない。
- ・ 投資及び誘引は、都市圏の多中心性コンセプトを強く支援するために、歩調を合わせて進めなければならない。
- ・ 都市圏の中心部の重要性が考慮されなければならない。この中心部の役割を率先して、強化することが必要となる。
- ・ 都市圏内における多数の拠点の開発は、将来の開発のためのポテンシャルを備えた環境の確立及び過密の低減に寄与することができるが、その方法が重要である。
- ・ 核における利害関係者集団、自治体及び企業部門は、共同して、個々の中心の開発を導く戦略及び計画を明示しなければならない。

## 3. 結論及びストックホルム都市圏との関係

この節は、他の都市圏にとっても展望及び着想の興味ある例とみなされるダブリン及びミュンヘンの計画の策定に関する経験を含んでいる。うまくいけば、これらの経験は、ストックホルム都市圏が有する同等の条件の理解に資することが出来る。

研究を行った多中心性に関して積極的な都市圏には、一致したところがある。沢山の核を有することが経済の発展、社会の状況及び環境を配意した長期的に持続可能な開発のための条件を作り出すということが考慮されている。しかし、多中心性がもたらすことに関しては、見解は個々別々であり、開発計画は、各都市圏において支配的な個々の状況に基づいている。

ダブリン及びミュンヘンにおいては、多中心的な開発に投資することが決定されてきた。開発の目標は、以下の効果を達成することにある：

- ・ 種々の拠点に開発及び新規建設を集中させる
- ・ 既成市街地の連続した拡大を防ぐ
- ・ 交通量の相対的な減少
- ・ 種々の用務のための交通流の短距離化
- ・ 規模の経済
- ・ 都市圏全体の中心への負荷の縮小をもたらすとともに、これを補足する機能

同様な見解は、ストックホルム都市圏開発計画（R U

F S) において見ることができる。より詳細な論議は、以下に用意されている。概して言えば、ストックホルム都市圏は、多中心性に関する理論的根拠にうまく従ってきたと言えよう。この点に関して、他の都市圏と比較した論議も本報告書において分析されている。

#### 4. ダブリン及びミュンヘンとストックホルムの類似点

##### 知識集約型ビジネス及び急速な経済成長

ダブリン及びミュンヘン都市圏は、経済構造を共にし、ストックホルム都市圏に類似した成長の傾向を経験しつつある。両都市圏は、知識集約型サービス部門であるIT及びハイテク製品の生産によって特徴付けられる。三つの都市圏は、企業の国際的な又は国内の根拠地を多数有している。ミュンヘン都市圏は、過去10年間ドイツで最大の経済成長を経験し、一方、ダブリンは、EU全体の中で成長率が最も大きい。

##### 持続可能性を強調しているが、達成されていない

ダブリン及びミュンヘンにおいては、持続可能な発展を強調している。これは、公共交通機関の重視、高密度型都市圏の形成に向けられている努力及び緑地の保全によって見ることが出来る。ダブリンは、スウェーデン及びデンマークと共に、EU加盟国の中で、持続可能な発展を最も重視するアイルランドの首都である。「コンパクト・シティ」及び「グリーンベルト」が鍵となる用語である。ミュンヘン市においては、「コンパクト、都市、緑」の概念が計画に用いられている。ミュンヘン都市圏においては、もはや拡大の限界に達し、残った緑地を保全しなければならないが、緑地は、都市間に多数分離しており、これに、焦点が当てられている。それにもかかわらず、両都市圏は、経済成長によって、既成市街地の拡大及び自然、環境への負荷をこうむった。

##### 単一中心的構造 — 都市圏の中心における混雑現象

急速な経済成長及び新規労働力の参入は、ストックホルムと同様に、両都市圏において、不動産市場の過熱化及び交通混雑をもたらした。三都市圏において、オフィスの賃料は、高い。空室数は、2000年まで減少している。住宅価格は、90年代半ば以来、爆発的に上昇した。恐らく、ダブリンにおいて、もっとも顕著である。住宅の供給及び公共交通機関の拡張がダブリン及びミュンヘンの特徴付けていた。

##### 空港 — 吸引力

ダブリン及びミュンヘン都市圏において、空港は、極めて重要な役割を果たしている。空港は、両都市圏のグローバルなビジネスの吸引力を維持するために必要な国際的機能を有している。さらに、空港は、大きな雇用の場である。ダブリン及びミュンヘン都市圏においては、都市圏の中心から空港へ至る回廊に沿った地域の成長が不釣り合いほど高い（空港からの距離に関係ない）という事実が確たるものになっている。新しく、拡張力が強い核・拠点にとっては、条件が良好である。というのは、これがビジネス社会からの需要を反映しているからである。ストックホルム都市圏においても同様な発展の傾向が見られる。

#### 5. 課題及びそれへの対処

ダブリン及びミュンヘン都市圏は、ストックホルム都市圏と同様に、都市圏の成長に係る多くの課題を抱えている。ダブリン及びミュンヘンは、課題に対して、一部では異なり、一部では同一な方法で対応している。三都市圏の対応振りは、一致しているところが多い。

#### 6. 多中心性のための計画上の前提条件

##### 基礎となる中心性

ダブリン及びミュンヘン両都市圏においては、中心性は、「都市生活」と同義に用いられている。「都市生活」とは、生活環境、集中、高度のアクセシビリティ及び規模の経済の混合したものである。中心性は、核・拠点が機能できるための基礎であるとみなされている。RUF Sにおいて指定された核は、ヨーロッパの伝統的な都市の形態に当てはまる都市構造を展開させるための前提条件を有しているに過ぎない。新しい考え及び開かれたスタイルの計画が、将来に向けたストックホルム都市圏の要求と歩調を合わせた新しい中心性の形態の創出に成功するために必要となっている。

##### 補完または交代機能

RUF Sにおいて明確にしているところであるが、持続可能な多中心性は、核に基礎を置いている。しかし、核の都市圏の中心との関係及び核同士の間関係は、競争的であるよりも補完的なものである。ダブリン都市圏計画は、ヨーロッパ空間開発展望（ESDP）に従って

いる。ここでの見解は、多中心的都市圏は、都市圏の中心と他の拠点との間の強い経済関係に基礎を置いているということである。各拠点は、現在においては、都市圏の中心においてのみ存在している諸機能を展開することも可能である。しかし、しばしば、各拠点は、臨界的な規模（人口、雇用の場）に達してしまうことがある。

ミュンヘン都市圏の郊外部においては、多くの拠点が都市圏のビジネスから独立し、主としてローカル志向のビジネス向けの役を果たしている。ビジネスの多くが都市圏中央部（高密度地域）の周辺部に移転している。ここでは、地価が安く、規模の経済が見出せるのである。これは、中心都市から郊外までの通勤を増加させている。ストックホルムにとって教訓となるのは、補完的または交代的な機能を果たす新しい拠点は、都市圏の中心から外への通勤のための交通量の増大をもたらす得ることである。

### 都市圏の中心の指導的役割

ダブリン及びミュンヘン都市圏においては、開発計画は、都市圏の中心が指導的な役割を果たすことに基礎を置いている。この役割は、補強されなければならない。広範囲にわたる機能を持った新しい都市圏の拠点に関する計画は、都市圏の中心の開発に留意しなければならない。新しい拠点が成功するのは、①都市圏の中心がマイナスの影響を受けない、または②その地位が脅かされない（税収の減少、公共施設の外部への移転）場合のみである。これは、ストックホルムにとっては、現実の単一中心型都市圏は、自治体、税制、ビジネスの展開及び投資の間で生ずる相互作用を考慮せずに、作り変えてはならないということを意味しているのであろう。

### 都市圏の中心を取り巻く高密度地域

ダブリン及びミュンヘン両都市圏においては、さらに密度を高め、新設住宅のような計画されている新規の事業の大部分を確立するのにふさわしいと考えられる都市圏の中心に近接した地域が決められている。この地域において、ダブリンでは、四つの中央部成長拠点が指定されており、ミュンヘンでは、30前後の開発集中地区がある。都市圏の成長は、基本的にこの地域による。

RUF Sにおいても同様に、都市圏の中心部に隣接する広大な地域のさらなる開発、集中及び都市化を考えている。ダブリン及びミュンヘンで見られたように、既成市街地の構造を上手に利用することが将来の都市の持続可能性及び競争力にとって重要である。これは、土地の良好な利用、価値が高いレクリエーションの場及び文化地

区の保全、エネルギーの効率化を含んでいる。これらの開発地域と提案されている七つの核との間で生じ得る競争をも考えなければならない。

### 中心地域の成長

ダブリン及びミュンヘン都市圏における新規の建設行為は、成長の拠点として定められた地域において成長が実現する（ダブリンの場合）か、種々の拠点において成長が生ずる（ミュンヘンの場合）のでなければ承認されない。計画された交差路、都市圏の道路の連結及び緑地がこの構造を強化できる。ダブリン及びミュンヘン都市圏は、交通システムの構成の大部分は、既に市街化されている集積地域に連結される一を分散化の要素として用いている。この考え方は、RUF Sにも見出される：指定した地域の拠点に成長をもたらすことの可能性とともに、道路、鉄道及び緑地のインフラストラクチャーが核を強化するための二つの本質的な要素である。

### 視野の拡大及び計画地域の拡張

現実に機能している地域は、ミュンヘンの現計画の対象地域よりも広い。周辺地域の拠点は、十分には考慮されていない。ミュンヘンとの相互作用及び競争がミュンヘン都市圏における様々な拠点に関する計画策定者の報告の中で十分に考慮されていないのである。ダブリン都市圏の戦略は、現実に機能している地域の全体をカバーしている。連絡手段が貧弱なために、ダブリンの対象地域は、ミュンヘン及びストックホルムよりも小さい。現実に機能している地域の中で二つの自治体を合併する計画がある。

都市圏計画が現実に機能している地域を包含することの必要性は、すべての都市圏において認められる。地理的な視野が拡大されて、都市圏における都市と拠点との間の相互作用及び影響を分析できるようにしなければならない。ストックホルム都市圏においては、RUF Sが既にMälars及びバルト海沿い地域を含んでいる。Mälarsにおける地域の核の研究は、現在、進行中である。

### 公共交通機関の重要性

ダブリン及びミュンヘンは、地域の拠点間のつながりの良い公共交通機関及び良好な道路網の重要性を強調している。おそらく、アクセシビリティが地域の拠点または核が機能するための最も重要な条件である。ダブリン及びミュンヘンは、交通に係るインフラストラクチャーの向上を引き続き目標としている。これは、交通インフラに対して大規模な投資を行うためには、多くの努力が

必要とされることを意味している。同時に、労働形態、生産方法及び余暇の状態に応じて変化すると考えられる地域の持続可能性及び交通形態を考慮しなければならない。アクセシビリティは、R U F Sにおいても鍵となる要素である。

## 7. 成功するための諸要素

### 多中心性の概念の確立

ミュンヘン都市圏の中心地域概念（central area concept）は、柔軟性がないものの、公共機関の計画及び産業界において確立されている。他方、ダブリンにおいては、地域の戦略の意味を説明し、これが当該地域の計画家及び意思決定者に受け入れられるものとするに力が入れているという状態である。この概念が確立していない拠点にとってのリスクは、その能力を失い、人口の減少を体験するのみならず、その地方の資源及び諸機能を維持することが出来なくなることである。

自治体の計画策定者、意思決定者及び投資家による多中心性の概念への支援に影響するソフトな要素は、多数ある。多中心性計画（密度、集中、交通の結節等）によって影響を受ける社会集団は、この概念を理解しなければならない。多中心性の重要性及び優位性—不都合及び障害もあり得よう—が行き渡らなければならない。多中心性を実現するために必要な物質的条件を作り出し、官民の意思決定者の理解を得、彼らから援助を受けられるよう、鍵となる社会集団間の相互作用を助長すべく努力しなければならない。

### 公共的な優先政策

公共的な優先政策がなければ、集中的な開発及び社会全般にわたる意識の高揚を得ることは、困難である。ダブリン都市圏は、既成市街地の急速かつ広範な拡大という大きな問題を経験しているところである。集中及び既存の都市地域の高密度化に向けた労力は、失敗した。建設が行われる所を特定した公共部門の指針がなかったからである。特に、民間のデベロッパーにとっては、この概念を受け入れるための何のインセンティブもない。これは、ストックホルム都市圏と比較することができる。ストックホルムでは、多くの休日用の住宅（郊外に立地）が恒久的な住宅へと転換されている。これは、集中制及び核の開発と逆行するものである。R U F Sが多中心性に向けた計画を含んでいるのであるから、自治体及び他

の鍵となる社会集団は、この概念を知ってはいる。しかし、この概念が受け入れられるようにするために必要な労力がまだ残されている

### 自己充足的な拠点は、自治体の適合した戦略を必要とする

ダブリン及びミュンヘン都市圏は、新しい多少とも自己充足的な拠点の維持または確立を計画している。これらの拠点は、そのアイデンティとして、特に地域の労働市場及び十分な範囲の小売店を有していなければならない。また、国際経済の中うまく統合されることが必要である。各拠点及び自治体については、持続可能な成長を確立するための戦略を開発することが必要である。これは、ストックホルムについても真である：各々の核は、地域の状態、R U F S、地域の交通計画、同意を得た成長のプログラム、都市政策及びとりわけ企業・住民の欲求に基づいた自己の開発戦略を必要とする。

## 8. 概念から実行へ

### 必要とされる自治体の配慮

ダブリン及びミュンヘン都市圏の経験から学ばなければならない教訓の一つは、計画策定機関は現在の税制及び補助制度に即するように、自治体に必要なインセンティブ及び関心を感じ取らなければならないということである。さらに、都市圏計画は、自治体の財政事情を考慮しなければならない。財政が苦しい自治体は、新しい拠点を建設することが容易ではないことを知るであろう。基盤施設への必要な投資（しばしば高額である）を行う余裕がないからである。都市圏及び自治体の計画目標（例えば、持続性、高密度化等）を達成することが出来なくなるであろう。ダブリン及びミュンヘン都市圏には、こうした実例がある。

### 本質的ではない特化への視点

今のところでは、ダブリン及びミュンヘン都市圏においては、拠点の特化を強調することは、現在においても、将来の見通しにおいても計画されていない。R U F Sにおいては、都市圏の内部において、そのような特化が長期的には必要であり、地域内部の、また、グローバルなレベルでの厳しい競争に耐えて行かねばならないということが議論されている。しかし、核への集中は、資源の有効利用をもたらす、付加価値を作り出すことができる。すべての拠点は、市場の力に従わなければならない。計画が供給及び需要に影響を与えることには限度がある。



この点を認識することで、市場がダブリン都市圏のある部分における開発をコントロールすることが許された。計画策定者は、潜在的な可能性を確認し、自治体の進路を見出すことを援助することができる。

### 持続不可能な開発の停止

ミュンヘン都市圏においては、自治体の計画提案（例えば、郊外のショッピングセンター、緑地を侵食する開発）に対する広域プランナーの「停止」機能が中心部へ開発を集中し、既成市街地の拡大及び交通量の増加の抑制について効果があることが認められた。ダブリン都市圏においては、市街地拡大抑制が地域開発の指針を導入する際の最も重要な理由の一つでもある。これらは、基本的には戦略的なものであるが、2000年のアイルランド計画法の施行とともに、ダブリン都市圏政府は、広域の指針に従わない地区の計画を「停止」させることができる。

ストックホルム都市圏行政機構は不適切なプロジェクト例えば、プロジェクトが全国的な利益を阻害するような場合を停止させるだけの権限しか有していない。マイナスの影響を与えとしても、法律の要件には合致するような行為（例えば、公共交通機関へのアクセスを欠いた住宅建設）を阻止することは、困難である。従って、RUF Sにおける勧告が自治体のレベルで受け入れられることが重要になる。

### フォローアップによる円滑な実行

ダブリン都市圏において確立されているような明確な基準に基づいた評価は、求られている開発（即ち、新たな地域の成長の拠点の開発）が現実に生ずるのか、それとも求められていない効果（非効率性、国際的な競争力の低下、地域にとってマイナスの結果）を作り出す他の開発が生じがちなのかという問題を理解するために必要なものである。ミュンヘン都市圏は、また、既成市街地及び交通の開発のような指標に基づいたフォローアップ制度を有している。その結果は、定期的に、自治体及び地区に伝達される。結論としては、RUF Sの実施が明確なフォローアップ制度から便益を受けるということである。これは、計画を変更すべき方向を明らかにする。ストックホルムにとっての基準は、他に、RUF Sのレビュー及び26の自治体の総合計画の定期的なレビューである。

## 9. 自治体の決断

### アイデンティティ及び地元の意向

Freisingで経験したように、ダブリンとミュンヘン都市圏の間には、より高度又は大規模な拠点を開発するための条件に違いがある。地方の必要な条件が整っていないければ、ある拠点を「高度な拠点」へと開発するというトップ・ダウンによる決定は、不可能である。Freisingでは、新空港の建設をめぐって、一つの条件が整っていなかった。対照的に、Ismaningの周辺自治体は、そのアイデンティティを維持しつつ、知識集約型の企業コミュニティを作り上げた。ダブリン都市圏においては、一部の成長拠点は、地域の指針を実行するために必要な行政的条件または経済的な基礎を有していない。

### 自治体が拠点の形成のための前提条件を作る

ダブリン及びミュンヘンで見たように、地域の計画策定者は、核の中での特別な機能の開発を制御することができない。自治体と企業が協力して、制御しなければならない。特別な役割を持った拠点の開発という自治体の意思が実現するためには、それが土地の利用可能性、基盤施設、行政サービス及び市場の条件のようなフィジカルな条件と一致していなければならない。自治体が拠点の拡大及び新企業の誘致を決める時には、その意思決定は、他の拠点との間の競争を増加させることになる。従って、自治体は、競争相手となる地域における開発戦略の理解及び様々な機関との対話に基づいて、良し悪しを注意深く考察しなければならない。自治体は、開発の機会があることを明らかに示し、その計画を遂行する意思（費用の推定、明確なスケジュール、確立された政策、開発及び拡張の可能性）があることを示さなければならない。これは、ある程度、二つの都市圏の分析において示されているが、都市圏の首長との協力によって行われるであろう。ストックホルムにおいて、RUF Sを実行する際には、自治体自身の分析及び開発可能性に基づかねばならない。

### 核の形成を促進する質的基準

ミュンヘン都市圏は、拠点が所在する地方の条件が成功にとって決定的なものであることを証明している。自治体は、住民及び企業を引き付けるこうした条件が存在することを保証しなければならない。きわめて重要な条件がある：アクセスの良さ、地域の質の高さ（都市の質、社会的・文化的活動等）、家並み、諸機能の混合（住宅、オフィス、サービス等）、質の高い建築物、ビジネス活動の機会、拡張の可能性。このような質的基準は、ダブリン

ンでは、明確な戦略的指針となっていない。RUF Sによれば、新しい拠点は、顕著な質的属性を持たなければならない—これは、ミュンヘンと同様である。

### 民間部門と国または自治体との共同

ダブリン及びミュンヘン都市圏においては、多額の投資及び大規模なビジネスの段取りは、(連邦)政府のレベルで決定される。ここでは、補助金の支給、新たな又は質の向上のための基盤施設への投資基金及び当該地域に設立を望んでいる企業に対する明確な支援に関する意思決定が行われる。しかし、通常のビジネスの段取り及び基盤施設への投資を決定するのは、地元の自治体である。広域の計画策定者は、産業界とは直接的な接触の機会をほとんど持っておらず、このため、機会が制約されている。これとは逆に、RUF Sは、ストックホルム都市圏の支配的な条件、拡張の機会及び将来へのトレンドに関して、ビジネス界のパートナーへ情報を伝達することに寄与してきた。これは、地域計画の策定とビジネス部門との共同が欠けているダブリン及びミュンヘンのような状況を回避することに役立つ。

## 10. 都市圏の力強い中心

### アクセシビリティ及び商業

ダブリン及びミュンヘンの両都市圏において、地域の基盤施設への投資の大部分は、都市圏の中心を振興することに焦点が当てられている。国及び地域は、都市圏の力強い中心の重要性を強調している。ミュンヘンは、多中心都市の形成を指向している。1970年代以降、地区の中心を強化し、維持するために努力が払われてきた。同市は、地域における新規開発（主として、ショッピング・センター）の脅威に対して、地区の中心を防御している。ミュンヘンは、小売業の中心としての役割の維持を望んでいる。この見方は、ダブリンにおいても同様である：都市中心部に加えて、地域の大規模なショッピング・センターが許可されることは、少数である。また、ダブリンは、将来における国際的な舞台として、開発の重心であり続けることを望んでいる。ストックホルムにとっての教訓は、都市圏の中心部を強化し、プレッシャーを取り除き、振興し、より効率的なものとするのが地域を多中心的都市圏へと開発するために必要であるということである。

### 望ましくない非集中化

ミュンヘン市は、さらに、国家機関及び大学の郊外立地を認めない。これは、そうしなければ、都市がその魅力及び中心性の一部を失う危険があるという見方である。これらの再配置は、都市圏の中心に留まった場合と比較して、接触の機会及び規模の経済を失うリスクがあると考えられている。ミュンヘンでのこの例は、現実に規模の経済が得られるのか、都市圏の核へのアクセシビリティが良好であるのか、国の機関及び大学を再配置できるための都市としての質があるのかどうかなどを検証しなければならないことを証明している。さもないと、開発の機会が欠けているにもかかわらず、人工的な核を作り出してしまうという大きな危険がある。従って、ストックホルム都市圏の中心部から外部への公共機関の再配置は、負の結果、効率性の喪失及び都市圏の中心としての魅力の減少を防止するために注意深く検討されなければならない。

## 11. 考慮されるべき関係

ストックホルム都市圏に関する事項は、次のように要略される：

- 多中心構造を成功させるためには、異なる部門及び利害関係の代表者の間の複雑な相互作用を必要とする。様々な社会集団の間の共同がうまく行われなければならない。
- いくつかの拠点を備えた地域の構造のベースとなる原理は、それが実行されるためには社会的に十分な同意を得なければならない。
- 多中心性の概念を強力なものとするためには、実行のプロセスが良好であり、投資及びインセンティブが調整され、手に手を取って行われなければならない。
- 都市圏の中心部の重要性が考慮されなければならない。都市圏の中心部の役割を強化することが率先されなければならない。
- 一つの都市圏の内部での数多くの拠点の開発は、混雑現象の縮減及び将来の開発のためのポテンシャルを持った新しい環境の確立に寄与する。
- おのおのの核における利害関係者集団、自治体及びビジネス部門は、その核の開発を誘導すべき戦略及び計画を共同して定めなければならない。

(Polycentric Regional Development -  
International Examples)