

## 世界の都市再開発

佐々波秀彦\*

### 1. フィラデルフィア

フィラデルフィアはウィリアム・ベンによっていまから約 300 年前に創設された都市であるが、近代都市計画の典型例とされている。同市はニューヨークとワシントンのほぼ中間に位置していることから、東部沿岸メガロポリスの主要拠点として大きな役割をはたしている。フィラデルフィア市は、有能な都市計画局長 E. ベーコンのもとで過去 30 年間一貫した都市再開発を行ってきたが、かかる例は世界的にも珍しいといえよう。1970 年 12 月現在、同市が計画中のプロジェクトは 12、実施中 40、完成したもの 31 の多数にのぼっている。このうち、都心部地域の 18 プロジェクト（図-1）につきやや詳しく調べると、表-1 のとおりである。大きいプロジェクトでは 100 エーカーをこえる大プロジェクトも数例みられるし、1 期・2 期・3 期・4 期と段階的に行なわれているプロジェクトもある。主要用途は住居・商業・公共施設が多く、ディベロッパーは住宅公社・大手不動産業者・中小民間団体とさまざまである。ベーコンが監督した各種プロジェクトの特徴を総括すると以下のごとくである。

- ① 市の総合計画と密接に関連づけられて全体的な都市構造の枠内に適合していること。
- ② 市民参加による計画づくりを行なったので、人間尊重のきめこまかい設計が打ち出されていること。
- ③ 景観計画に非常な重点をおき、このために、有能な建築家・都市計画家を動員したこと。
- ④ フィラデルフィアのもつ歴史的な遺産（独立記念堂、ペン・センターなど）の保存・修復に非常な努力を払ったこと（図-2）。
- ⑤ 効率的・合理的都市機能を発揮させるため、都市交通に関する全面的な再検討を行なったこと。

これより、とくに都心部再開発計画に関して紹介しよう。

対象地域は 884 ha で同市のもっとも古い市街地であるが、以下述べるような各種の欠陥をもち、再開発への

\* 建設省建築研究所 都市開発研究室長

要請が非常に強い地域である。

㊸ 安全性・保健性および美観上問題がある過密状態の建物が多い。

㊹ 建ぺい率が高すぎ、光・空気・オープンスペースが不足している。

㊺ 土地利用計画が非経済的である。

㊻ 建物の配置・デザインに欠点が多い。

これに対し、以下のような基本計画がたてられた。

1) ペン・センターを中心とし、ここで直交する東西・南北の二都市軸を設定する。

2) この二都市軸で区分される 4 地域に対し、それぞれの地域特性に合った開発を行なう。

3) 南北軸の南半分とフランクリン・パークウェイを公共施設軸とする。

4) スカイラインおよび空間計画を考慮して、建物の高さ制限を設ける。

5) 地下鉄、高速道路、コア部のペDESTリアンデッキおよびオープンスペースをつなぐ緑道ネットワークを建設する。

次に著名なプロジェクトの一つであるソサエティ・ヒルについてやや詳しく紹介しよう。

デラウェア河西岸に近く、市内でもっとも初期の定住地であった。再開発前は老朽化した商店・倉庫・小工場が密集していたが、これを住宅地として再開発した。この地区の設計は、コンペで入賞した I.M. ペイが担当した。地区面積は 24 ha・人口 2 万 8 000 人で、周辺に散在している歴史的建築物と調和を保つため、3 棟の高層塔状住宅 (31 階建)、8 棟の低層タウンハウス (3 階建) を中核として構成されている。

高層住塔部分のプラザとタウンハウスおよび保存建築物まわりのスペース計画は非常にすぐれており、合衆国におけるもっとも成功した再開発例といえよう。

以上、概説したようにフィラデルフィアでは各種の都市再開発が行なわれ、かなりの成果をあげている。ただ、合衆国における社会問題（とくに黒人問題）の根は深く、単なる物的計画だけでは解決され得ない面を持っている。筆者は、建設後、わずか 5、6 年しか経過しな

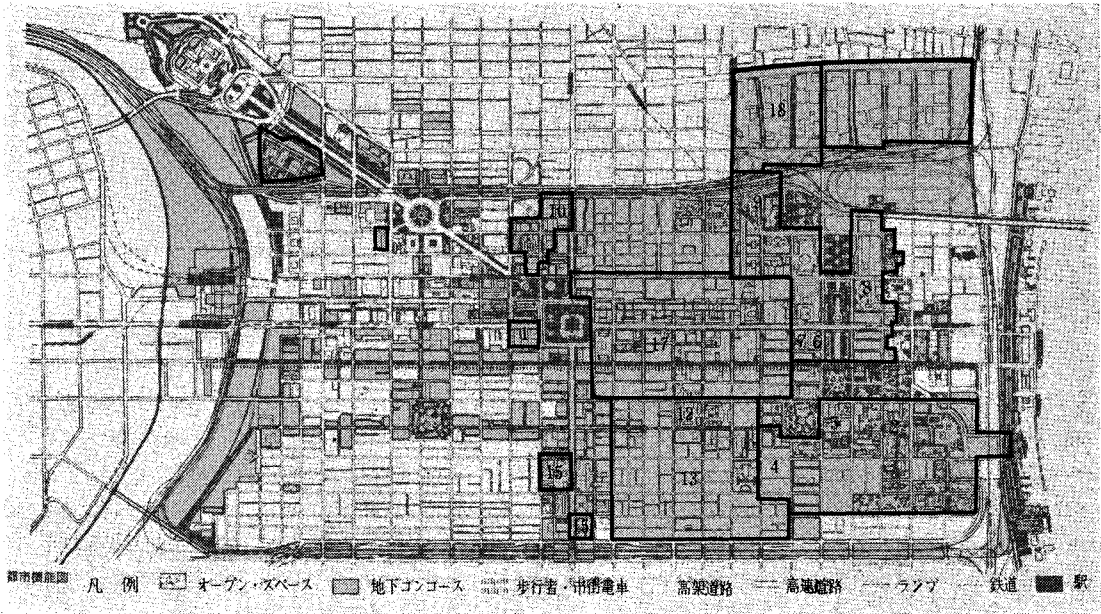


図-1 フィラデルフィアの都市機能図

表-1 各プロジェクトの概要

(1971年現在)

No.	名 称	面積 (エーカー)	主 要 な 用 途	(デ ィ ベ ロ ッ パ ー)	進 行 段 階
1	ノース・トライアングル	9.0	高層住宅	パークウェイ・トライアングル・コーポレーション	1959年完了
2	ワシントンスクエア・イースト1	65.5	住宅・アパート・商業	アルコア社ほか	1971年完了
3	ワシントンスクエア・イースト2	46.0	住宅・アパート・商業	ヘッドハウス・スクエア・コーポレーションほか	一部完了
4	ワシントンスクエア・イースト3	11.6	住宅・アパート・公共施設	ベンシルバニア病院ほか	建設中
5	ボブキンソン・ハウス	1.5	高層住宅	メジャー不動産コーポレーション	1963年完了
6	独立記念広場1	3.1	商業・オフィスビル	ロームアンドハース社	1966年完了
7	独立記念広場2	2.2	商業・駐車場・公共施設	ロームアンドハース社	1968年完了
8	独立記念広場3	65.8	商業・公共施設	連邦政府ほか	建設中
9	独立記念広場4	27.6	公共施設・工業・商業	メトロポリタン病院ほか	建設中
10	ハーネマン	18.0	公共施設・商業	ハーネマン病院ほか	用地取得中
11	1500マーケット・ストリート	2.8	商業	ナショナル土地投資会社	建設中
13	ワシントンスクエア・ウェスト1	5.4	公共施設	医科大学ほか	建設中
13	ワシントンスクエア・ウェスト2	110.5	住宅・公共施設・商業	フィラデルフィア住宅公社ほか	建設中
14	サウス・イースト・セントラル1	3.4	工業	フェアモント食品会社	1963年完了
15	フィラデルフィア芸術大学	0.7	大学	大学	計画中
16	Y.M.H.A.	0.8	公共施設	ユダヤ人青年協会	計画中
17	マーケット・ストリート・イースト	129.0	商業・交通	未定	計画中
18	フランクリン協会	2.0	公共施設	フランクリン協会	1965年完了

い高層高密の低所得者用公営住宅団地を訪問したことがあるが、入居者により建物内部がいたるところ破壊され、再びスラム化しているのを見て驚いたことがある。都市再開発はこの意味で、社会・経済的側面を抜きにして論じられないものである。現在の社会・経済的制約のもとで、どのような物的計画が可能であるのかが技術者に問われている。

## 2. パービカン

パービカンは、ロンドン都心部にあるセントポール寺

院やロンドン塔に近接した 92.4 ha の戦災により荒廃した地区である。この再開発計画は、G.L.C. と市公社の共同立案であるが、従来の二次元計画から大きく進歩して三次元計画をたてている。1954年に最初のパービカン地区の計画が提案され、1959年に改正案が出され、現在この案に基づいて建設が行なわれている(図-3)。

パービカン計画の特徴として、以下の諸点をあげることができる。

- ① 住居・業務・文化といった多種機能の施設を集中的かつ高密度に収容できたこと。
- ② 都心部における大規模な住宅開発であるにもかかわらず

ならず、かなり質の高い住環境の造成に成功したこと。

③ 旧建築を保存し、これに調和するような新規開発計画をたてたこと。

これらの点についてより詳細に述べてみよう。

④ この計画では、緑や水を取り入れて、ともすれば不毛のコンクリートによる硬い空間感覚をやわらげている。

⑤ 戦災をまぬかれた教会および私立女学校を保存して新旧建物を巧みに融合し、落ち着いた雰囲気を作成している。

⑥ 地上・ポードラム・屋上の各レベルを効果的に利用することにより多種多様の複合機能をうまく収容した。

⑦ 高さを異にする各種建築を巧みに配置して、変化にとんだ魅惑的な空間構成を計画した。

⑧ 4.8 ha に及ぶ人工土地の建設により、歩車分離・駐車場(2500台分)整備等を行なった。

⑨ 劇場・コンサートホール・映画館・アートギャラリー・図書館等の文化・レクリエーション施設を取り入れて、都市施設の充実を図った。

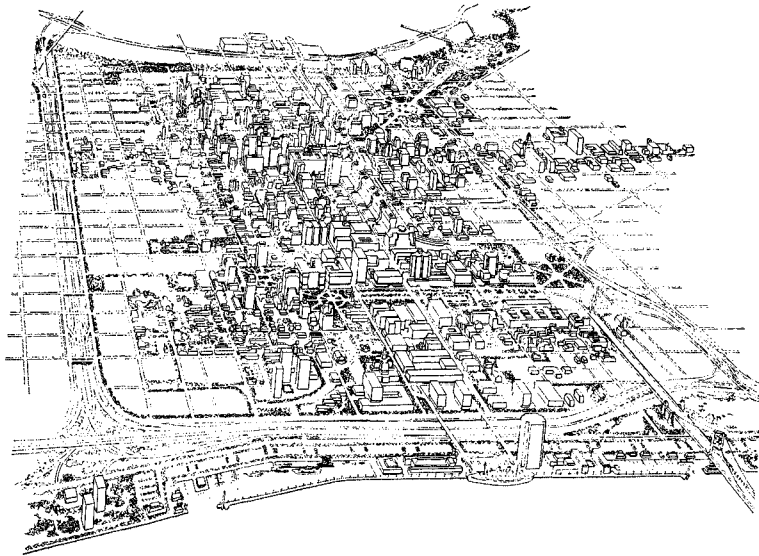
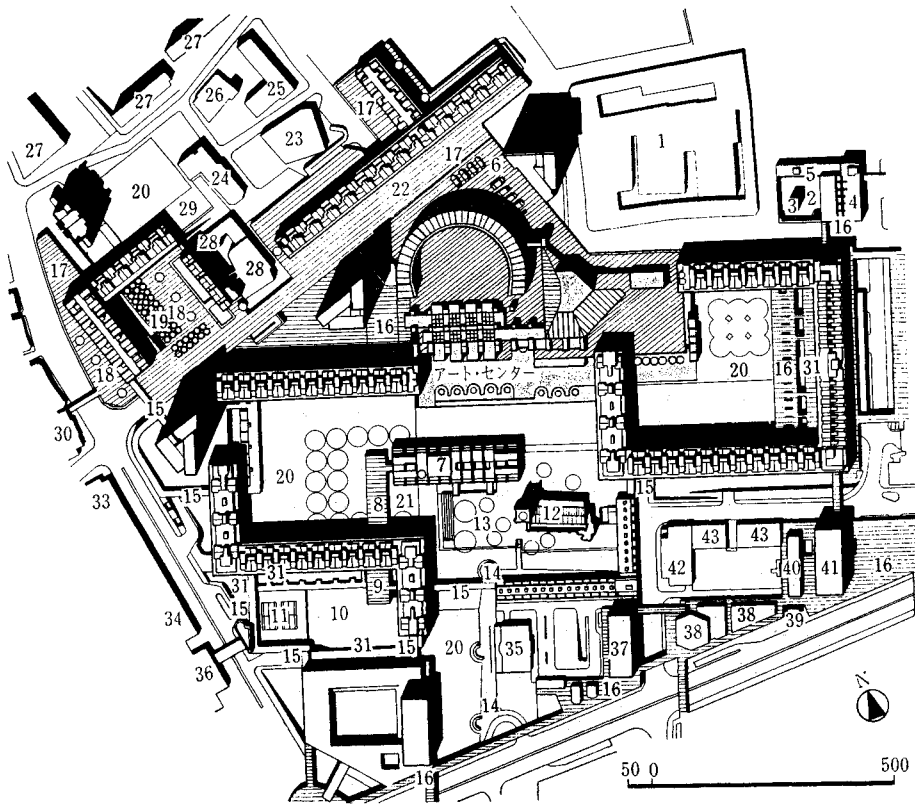


図-2 フィラデルフィアのマスタープラン



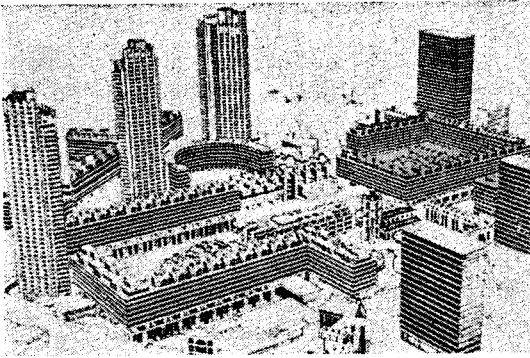
連続住棟断面パース

図-3 パーヒルのマスタープラン

1. ビール醸造所
2. 中庭
3. 塔
4. 最上階貸室
5. 事務所
6. 電力局支所
7. 市立ロンドン女学校
8. 市立ロンドン女学校予科校
9. 市立ロンドン女学校体育館
10. 市立ロンドン女学校芝生運動場
11. 市立ロンドン女学校テニスコート
12. セント・キルズ教会
13. セント・キルズ広場
14. 城壁
15. 歩道橋
16. 歩道デッキ (レベル68.0)
17. 歩道デッキ (レベル77.0)
18. 商業施設への階段
19. トゥーリー・タブ
20. 公園
21. 市立ロンドン女学校芝生庭
22. 連絡路
23. 身体障害者施設
24. 職業訓練学校
25. 交番
26. 礼拝堂
27. 不動産会社
28. 住宅・事務所
29. 広場
30. 地下鉄駅
31. 車寄せ
32. 博物館
33. 倉庫
34. 事務所
35. 衛生局
36. 駐車場
37. 住宅 事務所
38. 店舗
39. セントアルファージェ教会 (旧跡)
40. 店舗
41. 住宅・事務所
42. 住宅・事務所
43. 事務機
44. レストラン・庇廊
45. 学生宿舎



(1) 開発前の写真



(2) 開発後のパース

写真-1 バービカンの再開発

⑤ レストラン(5軒)・パブ(5軒)のほかに、2万7000m<sup>2</sup>に及ぶ業務施設建築をも取り入れ、複合機能をもった地区とした。

⑥ 交通計画として地下鉄駅を新設し、またバスによ

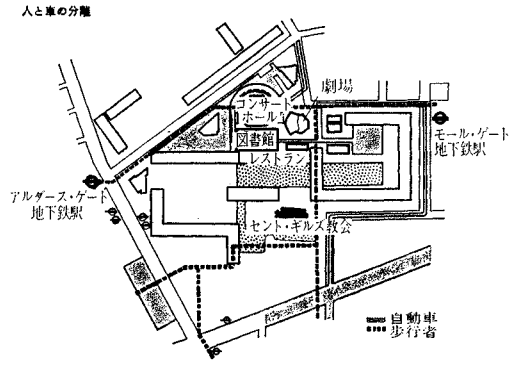


図-4 バービカンにおける人と車の分離方法

るサービスを計画している(図-4)。

バービカン計画の概要は以上のとおりである。各種機能を巧みに配置し、また変化に富んだ都市景観など、計画者からみると、なかなかよく設計されていることは理解されるが、はたして入居者にとって、このような多種多様な都市施設と同居することが好ましいかどうかは別問題である。

もちろん都心地区内の居住を好む世帯も存在する。これら世帯にとって、都市施設が近くにあることは好ましいことではあるが、同一団地内にあることはメリットよりもデメリットが大きいのではなかろうか? また、高密度住区がはたして人間生活環境に適合するものであるかどうかは、時間をかけた検討が必要とされよう。

### 3. ラ・デファンス

ラ・デファンスはセヌ川をへだててパリの西隣に位

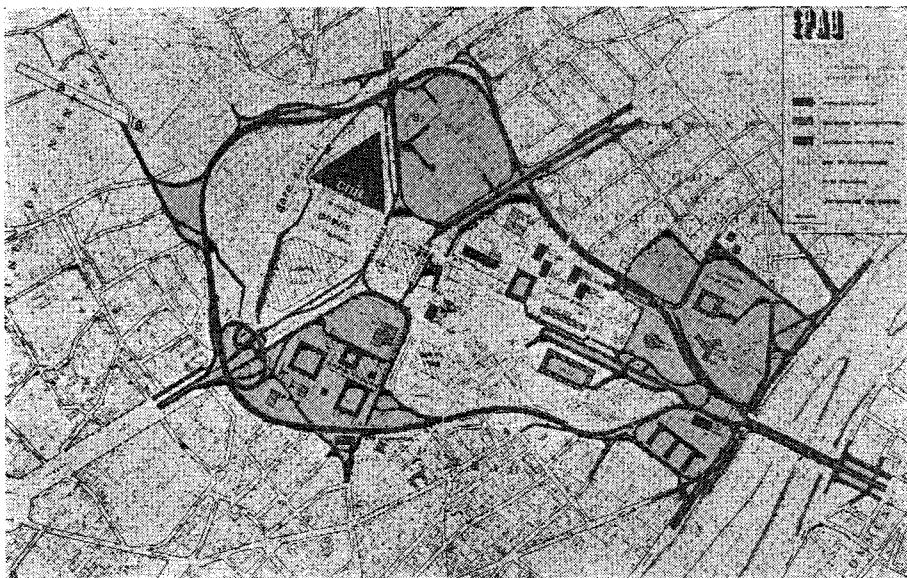


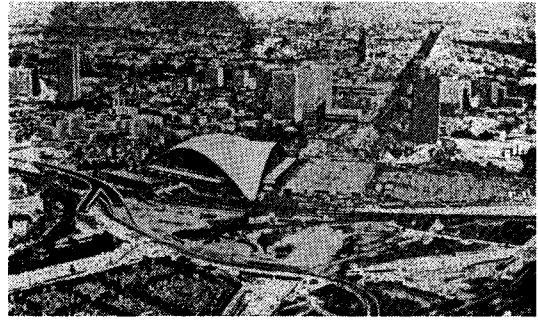
図-5 デファンスのマスタープラン



写真一 建設中のパリーカン市街地

置している。ラ・デファンス再開発計画は、この地区に多くある中小工場群や老朽化した住宅群を再開発し、パリ市内に散在している中枢業務施設をこの地区内に移すことによりパリの都市機能を回復させ、さらに首都機能の拡大・発展を図ることを目的としている。

この計画は 1958 年 9 月に設立されたデファンス地区整備公社によって実施されつつある (図一5)。



写真一 3 デファンス遠景

計画地区は A・B の 2 地区に分かれ、A 地区は 115 ha、B 地区が 700 ha である。所要資金は 1965 年の財政プログラムによると 25 億フラン (邦貨 1600 億円) で、その 84% は建設権利債券、残り 16% を国と地方自治体の出資によってまかなっている。

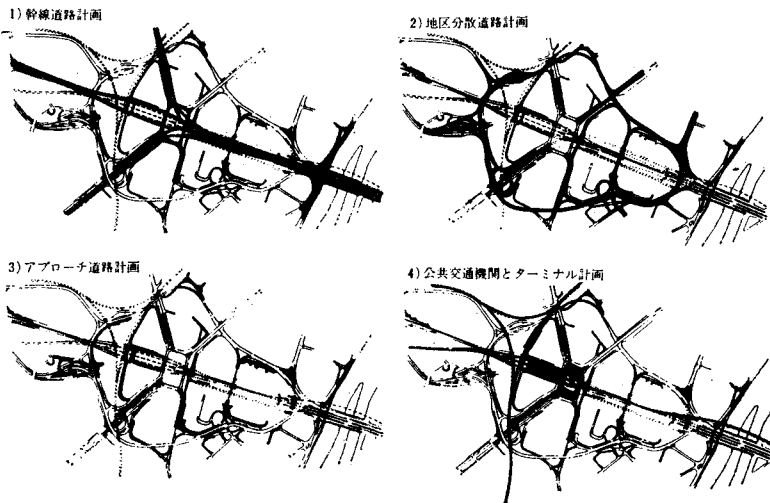
ラ・デファンス計画の特徴として以下の諸点がある。

- ① パリの軸を形成するルーブル・コンコルド・凱旋門を結ぶ延長上に位置し、新しい副都心としての機能をもっていること。
- ② 単なる業務地区開発のみでなく、その背後に大規模な住宅開発をも含んだ計画であること。
- ③ 交通計画に関して、各種交通機関の機能分担を整理し、段階計画によってこれを実施しようとしていること (図一6)。

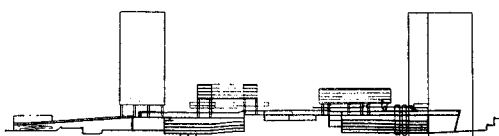
④ パリ都市計画の伝統である都市景観重視が、この計画にも引きつがれていること。

全体計画は、高度に機能分化した交通施設群を地区の軸とし、この軸に沿って A 地区では塔状事務所棟群が、B 地区では緩衝空間をはさんで高層住居群が、中間部には都市公園で囲まれたヘリポートを含む交通施設が配置されている。土地利用の面では、A・B 両地区を合わせて住宅用地 400 ha・公共用地 100 ha・都市公園 72 ha を計画している。

現在開発が進んでいる A 地区については、20 数棟にのぼる高層事務所建築 (平均 30 数階建・2.5 万 m<sup>2</sup>) と、低層部分に駐車場・商業施設をもつ建築複合体・地下高速鉄道・遠距離



(1) 交通計画



(2) 断面

図一6 デファンスの交通計画と断面図

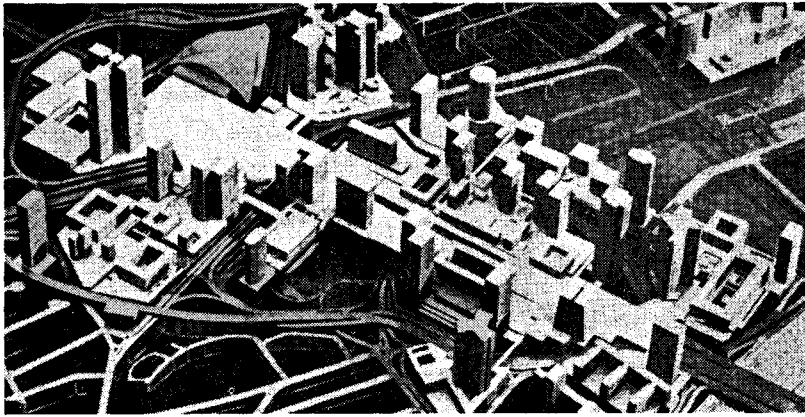


写真-4 デファンスの完成模型

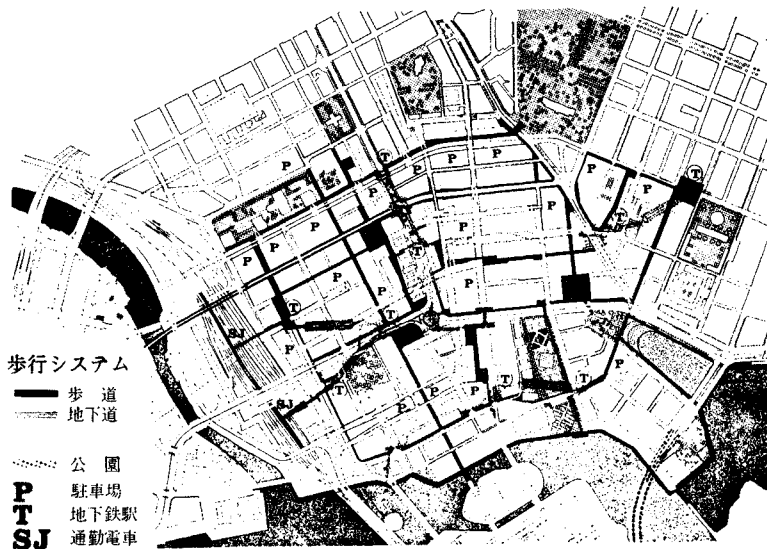


図-7 ロアー・ノルマルムのマスタープラン

自動車道・駐車場(約 8000 台), ならびに地区サービス道・歩行者専用道の四層からなる交通施設複合体が計画されている。とくに 25 ha に及ぶ人工床板は地区の主軸をおおい、また各事務所棟群を連絡する歩行者専用路となり、住居棟群のなかでは中庭の屋上遊園にも通じていて、自動車にわずらわされることなく都市生活が行なえるような配慮がなされている。

ラ・デファンス計画は副都心計画として非常に野心的なものである。とくに B 地区計画が完成すれば A 地区機能との相互作用が強化され、パリ都市機能に新たな要素を付加することになる。ただ、全国的な見地からみた場合、パリ都市圏が依然として他地方からの人口および企業を吸引している点が問題である。この点で、首都および主要都市圏内の都市再開発は全国的な開発計画に多大の影響を与えるもので、これらについてのより突込んだ

検討が必要とされよう。

#### 4. ロアー・ノルマルム

ロアー・ノルマルム地区はストックホルム都心部にある商住混合地区で、都心部内での業務機能の拡大につれ、この地区内でのオフィスビルの無秩序な建設が目立つようになった。1951 年に本格的な事業活動がみられ、とくに 1953 年特別法により、詳細計画の決定以前に地区内の土地を強制収容できる権限が公共団体に与えられることになったため、土地取得が比較的円滑に行なわれ、これが事業の進捗に役立っている。現在実施

中の計画は 1967 年に改定されたもので、地区内の既存建築の大半は清掃され、地区の 1/4 は道路用地、1/4 は高層のパーキングビル、1/2 はオフィスビルに割り当てられている(図-7)。

本計画の特徴として以下の諸点があげられる。

- ① 大ストックホルム都市圏の業務・商業の中核拠点として計画されていること。
- ② このため、とくに大量輸送機関の整備に努力が払われており、高速電車路線が建設されつつあること。
- ③ 交通システムと業務・商業機能とを合理的・有機的に処理するため、重層的建築複合体方式の設計がとられていること(図-8)。
- ④ この地域に集中する多くの人びとのために、各種文化施設・緑地・公園等の整備を計画していること。

すでに計画が完了した、ヒョートルゲット地区について

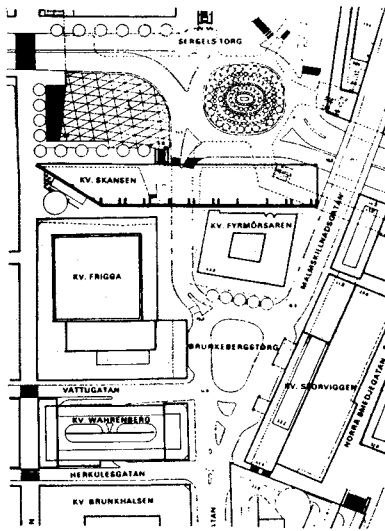


図-8 ロアー・ノルマルムにおけるセルゲル・トルクの配置図

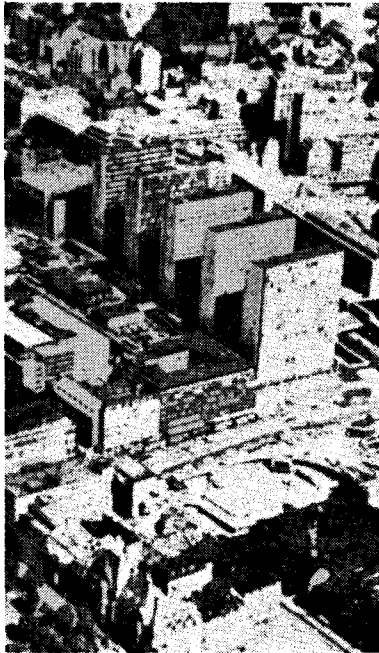


写真-5 ロアー・ノルマルムにおけるセルゲル・トルクの高層オフィスビル5棟

て計画内容を紹介します。地区面積は 11.7 ha で 18 棟の建物が新築され、とくに音楽堂からセルゲル広場に至る間に、並列して建てられた 5 棟のオフィスビル(18 階建)は新しい都心地区のシンボルになっている(写真-5)。また、この建築群と平行に、道路をはさんでショッピングセンターが建設されているが、歩車分離を完全に行なった人間味にあふれる非常に楽しい空間が作り出されている。現在、セルゲル広場周辺地区での第 2 期プロジェクトが完成に近づきつつあるが、ここは各種交通

動線が集中しているため、前述した重層建築方式による設計が採用され、上層に自動車専用ロータリー、下層に歩行者専用の交通空間、地下は地下鉄へのアプローチが取られました、店舗・オフィスビル・文化センターにも直接通ず、るような計画にもなっている。

ローア・ノルマルム計画の概要は、上述のとおりであるが、全般的印象としては何か新しい中世都市といった非常にコンパクトな都市構造が形成されつつある。北欧諸国は人口密度が低く、人口を都市に集中させることにより、いわゆる「都市らしさ」を出そうとしている。ローア・ノルマルムはこうした考えから計画された地区であり、周辺地域に建設されつつある郊外住宅団地群の中核となるものである。ただ、物的計画の面よりみると、とくに自動車交通に対しての計画がまだ十分でなく都心部内の交通混雑が予想される。

## 5. 新宿副都心

新宿副都心計画は、淀橋浄水場跡地(約 33 ha)を中心に新宿駅西口に接する扇形の約 96 ha が対象地域である。戦後新宿の発展はめざましく、昭和 31 年に浄水場の移転が決定され、続いて 35 年、跡地開発を行なうため新宿副都心建設公社が設立され、45 年に基盤整備が完了した(図-9)。

新宿副都心計画は次の 3 地域よりなっている。

- I. 新宿駅西口駅前広場周辺地区(約 17 ha)
- II. 淀橋浄水場跡地周辺地区(約 56 ha)
- III. 青梅・甲州両街道沿いの住宅密集地区(約 23 ha)

I 地区は昭和 22 年から戦災復興土地区画整理事業により再開発され、II 地区は昭和 35 年に東京都市計画新宿副都心計画および同事業の決定が行なわれ、8 年かかって基盤整備事業が行なわれた。III 地区はまだ具体的な実施時期は明らかにされていない。

新宿副都心計画のうちとくに II 地区計画の特徴について考えてみよう。

① 比較的多くまとまった土地が交通至便のところを利用してきたため、総合的な土地利用・交通計画の枠組みの中で業務地区計画がたてられた。

② 一街区一建築の原則にのっとり、高層建築群が計画され建設された(容積率は 500%以上)。

③ 歩・車道の完全分離、地域冷暖房、駐車場の共同化が計画された

④ 非常に高地価の地域であるにもかかわらず、地区の西境界に約 9.7 ha の公園が設けられた。

II 地区は 図-10 に示されているように基盤形の画地割になっており、全体で 9 画地があるが、そのうち 3 画地

が都用地で残りは5画地が民間ディベロッパー、1画地を国際電々公社が所有している。II地区の業務用建築床面積は延べ200haが想定され、全建築物が完成すると約30万人の昼間人口が集中することが見込まれている。

新宿副都心はわが国では初めての高層オフィスビル街であるが、都市計画上からみれば、いくつかの問題点が

存在する。

⑤ 新宿は今日わが国最大の第三次産業センターで、駅周辺はすでに過密の状況が顕著である。たとえば1日平均約220万人が国鉄新宿駅を利用しているが、西口の新業務地が完成すれば通勤人口のほかに、かなりの人口増加が発生することが予想される。このような巨大な人口集中があると、都市施設のなかには容量オーバーするところかなり出てくるのではなからうか？ また、たとえこの地区および周辺地区について救済手段がとられたとしても都全体としては大きなインパクトを受けるのではなからうか？ 都心部の過密が新たに新宿に飛火したような状況が出現する可能性が強いが、バランスのとれた機能分散が計画されなければならない。

⑥ 都心部での適正人口密度につき、より突込んだ検討が必要とされよう。新宿は24時間の街といわれるが、昼夜間人口を適確に把握することが必要とされる。しかも夜間人口のうち、かなり多数は区内居住者ではなく、外部からのレジャー人口およびレジャー・飲食関連産業従事者であることに留意すべきである。西口の新業務地区

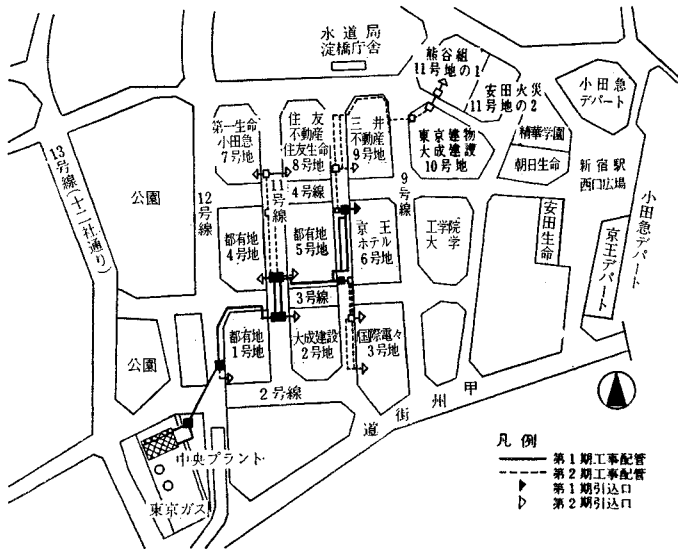


図-9 新宿副都心における地域冷暖房配管図

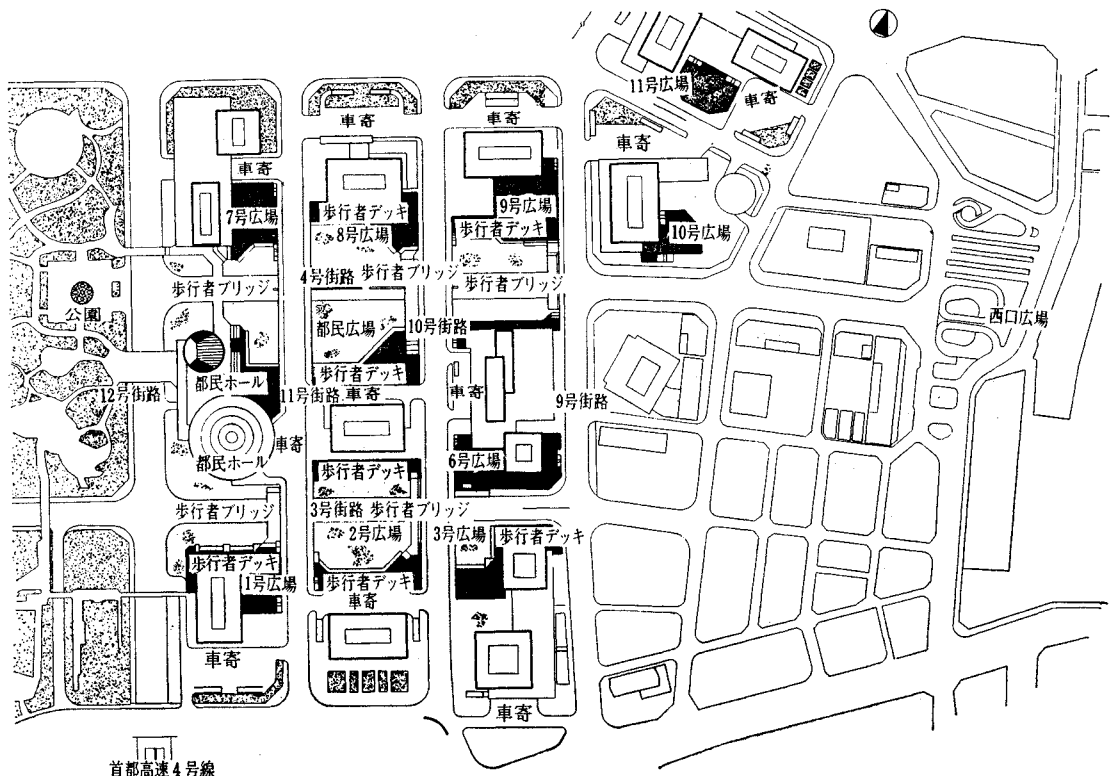


図-10 新宿副都心のマスタープラン



が、夜ゴースト・タウン化しないようにするための方策や、都有地をどのように使用するかが重要な課題といえよう。

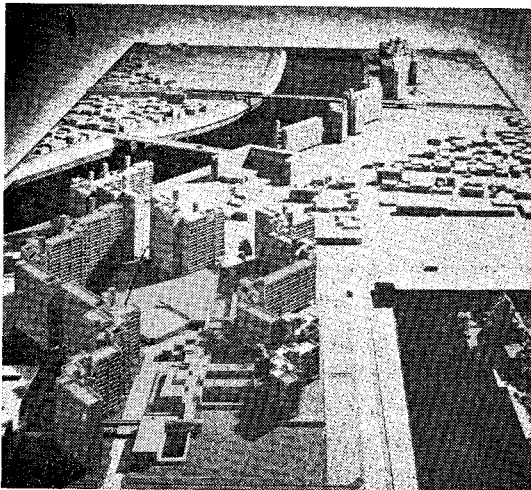
㊦ 将来、地下鉄の乗入れと新駅が公園口のほうに建設される計画になっているが、公園と西口駅が緑のオープン・スペースで連結しうような計画がたてられないものだろうか、現在高層化によって生みだされたオープン・スペースが駐車場化しているところが多いが、人間優先の計画がここでも打ち立てられるべきだと思う。

## 6. 基 町

広島市基町一带の中央公園予定地（58.1ha）が戦後20数年間、原爆スラムと呼ばれる4000戸の不良住宅集団に占用されてきた。そのうち14haは一団地住宅用地として昭和31年にふりかえられ、43年までに5.9haの土地に930戸の中層住宅が建設された。残りの8.1haの土地に3000戸を収容するために、高層高密度住区構想が打ち出され、昭和43年に広島県および広島市は、「基町地区再開発促進協議会」を発足させ、翌44年第1期工事に着手、48年度完成をめざして現在工事が進められている（写真—6）。

基町計画の特徴として次の諸点が指摘される。

- ① 都心部内に立地する中・低所得階層向きの公営住宅であること。
- ② 東には広島城があり、また公園に接しているため景観計画が非常に重視されたこと。
- ③ わが国で初めての高層高密度住区計画であること。
- ④ 住区計画ではクローズド・システムではなくオープン・システムをとり、周辺地区住民にも利用可能な都市施設を持っていること。

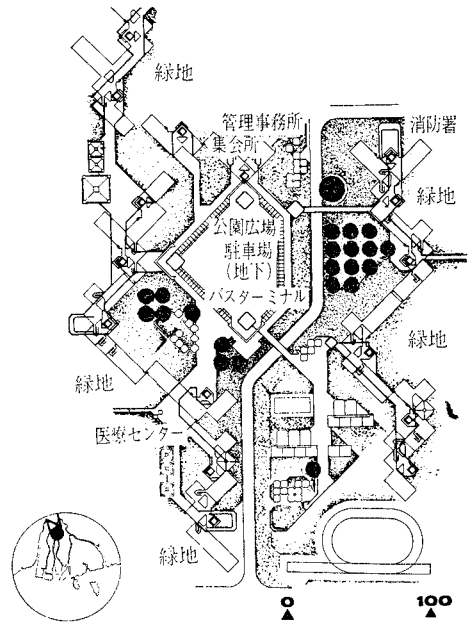


写真—6 基町の全体模型

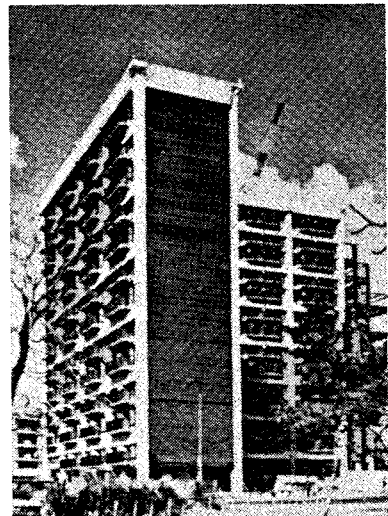
計画概要は計画戸数3008戸・計画人口1万1000人・人口密度1390人/haで工費71億3000万円を予定している。

住棟は“くの字型”に連結され、最高部は最北端の20階である。南が開け、東西側と北側が住棟により囲まれたオープン・スペースは3haの規模を持っている。動線計画では、オープン・スペースの中にバス道路とサービス道路が南北に縦断するような形で計画され、歩道はこれらと立体交差している（図—11）。

基町計画は広島に新しい都市景観を持ち込んだが、それとともに新しい問題点も提起している。まず、原住者



図—11 基町の公共施設配置図



写真—7 建設中の基町の建物

表-2 主要都市再開発プロジェクト

プロジェクト名	計画年次 実施年次 完成年次	都市の中 の位置	プロジェクト 内人口*1 プロジェクト 規模	再編成の態様	おもな施設内容・機能	従前の土地 利用	要因・動機
ロー・ノルマルム (ストックホルム・ ホルム・ スウェーデン)	1945 1951 1980	都心	— 190 ha	機能置換型	業務 商業	住宅	ストックホルムの業務 中心の拡大 住宅地区の荒廃 新しい業務地の拡大 移転
デファンス (パリ・ フランス)	1939 1958 1977	周辺	55 000 人 815 ha	新機能導入型	業務 商業 住宅	中小工場 住宅	副都心の建設 業務機能の分散
ゴールデンゲイ ト・ウェイ (サンフラン シスコ・ アメリカ)	1958 '62 '64 '67 '65 '68	中間	5 000 人 20.6 ha	機能置換型	業務(アルコアビル) 住宅(GGWC) 商業(エンパルカデロ)	海運施設 商業 住宅	衰退する海運業から 土地の有効利用へ 立地の良さ
チャールズ・ センター (ボルチモア・ アメリカ)	1959 1960 1971	都心	1 000 人 13 ha	機能充実型	業務(18ha) 住宅 商業	業務 商業	CBDからの事務所 移転傾向 CBD核の不在 集約的業務地区の再 編成・活性化
バービカン (ロンドン・ イギリス)	1959 1965 1971	都心	6 500 人 26 ha	新機能導入型	住宅 業務 文化施設	商業 (被災地)	戦災復興地区であり 都心への人口の呼び 戻し 都市内オープン・ス ペース創出
新宿西口 (東京・日本)	1960 1960 1968 (基盤施設のみ)	中間 (駅前)	—*2 96 ha (33 ha)	機能置換型	業務 商業	浄水場 商業 住宅	副都心の建設 商業・業務地区の拡 大と土地の有効利用
ボストン・ ガバメント センター (ボストン・ アメリカ)	1960 1963 1970	都心	— 24.3 ha	新機能導入型	行政センター (連邦政府, 裁判所, 警察署) シタイホール 業務 商業	中小商業 軽工場	都心の荒廃地区 分散するサービス施 設の合同 市民の核形成 行政・都心の再編成
メルキッシュ (ベルリン・ 西ドイツ)	1962 1963 1978	周辺	60 000 人 280 ha	機能充実型	住宅	住宅	住宅建替え
坂出 (坂出・日本)	1962 1969 1970	都心 (駅前)	560 人 1.3 ha	機能充実型	住宅 商業	住宅 商業	老朽住宅建替え 商業核の形成 道路拡幅事業
面開発 (東京・日本)	1965 1965	周辺	(1 000 人/ha)*3 (3 ha)	機能置換型	住宅	工業	都心からの工場移転 住宅の職住近接 都市経済の刺激
フィラデル フィア (フィラデル フィア・ アメリカ)	1967 1967 1976	都心	— 8.44 ha	機能充実型	商業(マーケット・イースト) 住宅(ソサエティ・ヒル) 業務(ペン・センター)	住宅 商業	旧市街地の再生 高所得層の住宅誘致 全市的再開発
ジョンハンコ ックセンター (シカゴ・ アメリカ)	1969 (完成)	都心	2 100 人 1 ha	機能充実型	住宅 業務		ジョンハンコックの 経営保険会社 職住近接
基町 (広島・日本)	1968 1969 1974	都心	10 500 人 8.7 ha	機能充実型	住宅	住宅	住宅建替え
バッテリー パーク・シティ (ニューヨーク・ アメリカ)	1968 1971 1980	中間	90 000 人 36.9 ha	機能置換型	住宅 商業 業務	港湾施設	ロー・マンハッ タン環境整備 従前機能の停滞 ロー・マンハッ タンを良くする運動

優先の原理により、旧居住者が低額の家賃で都心部の一等地にある新住宅団地に居住することができたが、他の住宅困窮世帯(とくに民営アパート居住者)とのアンバランスをどう是正するか? 逆にいえば、この計画は一種のショウウィンドウ式のプロジェクでしかないのが問われている。これは住宅政策全般に関する問題ではあるが、都市再開発の二大源流の一つである不良住宅改

良をどのように行なっていくかに関連している。第二に、新旧シンボル(高層住宅群と広島城)が隣接していることによる都市景観は、建築家による多大の努力にもかかわらず、十分な効果をあげていない。パリ市で現在モンパルナス再開発地区の高層建築群が都市景観を損なうものとして批判されているが、わが国の高層建築開発も、とくに歴史的建造物が周辺にある場合は、より慎重

一 覧 表

注：\*1 新開発と違い、再開発における人口は主要指標ではない。\*2 浄水場跡地（33 ha）\*3 平均的指標

駐 車 台 数	オープンスペースの型	スーパー・ブロックにおける周辺サービス施設	歩車分離方式	交通施設	計 画 主 体
25 000 台	地区公園	文化センター、教会、交通施設（地下鉄）	立体分離（4 層）	地下鉄 バス	公 共 （ストックホルム市）
23 000 台	地区公園 （公園面積は約 30%）	文化・学術的施設（大学）、公会堂、青年の家、文化センター、シネマ	立体分離（4～5層）	地下鉄 高速道路 ヘリポート	公 共 （デファンス地区整備公社）
3 350 台	ショッピング・モールと地区公園	テニスクラブ・プール等のレクリエーション施設 劇場、レストラン、ホテル	立体分離（3 層）	高速道路	公 共 （サンフランシスコ再開発庁）
4 000 台 （入居者と公共用）	スクエア、地区公園 （建物の囲みにプラザ、ペDESTリアン・デッキでつなぐ）	水・光・彫刻をテーマとした三つのプラザ、劇場、公園	立体分離 モール +プラザ （5～6層）	都市間急行バス ターミナル	公共（市）+民間
2 500 台	スクエア 人工湖などを含む	公園、人工湖、教会、劇場、コンサート・ホール、シネマ、画廊、図書館	立体分離（5 層）	地下鉄 バス	公 共 （ロンドン市 GLC）
1 000 台 （公共用）と民間用	地区公園	公園（9.7 ha）	平面分離	地下鉄 バス 高速道路	公共（市）+民間
2 000 台	シティホール、プラザ （市のシンボリック性格を付与している）	シティホール、州裁判所、警察署 行政サービスセンター、連邦政府ビル	平面分離	地下鉄 高速道路	公共（市）+民間
	地区公園	公園、小・中学校、保育所、病院	平面分離	高速道路	公共（市）
80 台	プラザ（人工土地による空地の創出）	劇場	立体分離（2 層）	バス	公共（市）
0.10～0.15 台/戸	スクエア、地区公園（再開発公園手法）	公園、小・中学校、保育所、診療所	平面分離	バス	公 共 （日本住宅公団）
	地区公園、モール	公園、大学、行政施設等、交通施設（地下鉄）	立体分離（5 層）	地下鉄 バス専用 レーン	公共（フィラデルフィア都市計画委員会・基本計画） 公共+民間（実施計画） 再開発公社（実施）
1 200 台	プラザ	レストラン、プール	エレベータ	高速道路	民間
500 台	スクエア（人口土地として創出）	公園、小・中学校、診療所、バスターミナル、警察派出所	立体分離（2 層）	バス	公共（市）
1 200 台	ショッピング・モール （モールにランチして、屋内にプラザ、屋外にスクエア）	小・中学校、図書館、警察署、消防署、ヘルスセンター、保育所、文化・レクリエーション施設、その他	立体分離（6 層）	高速道路 内 ミニレール 地下鉄	公 共 （ニューヨーク州 ニューヨーク市 バッテリーパーク 市当局）

な考慮が払われなければならないであろう。

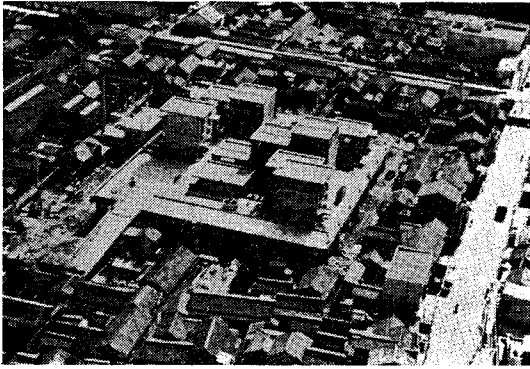
7. 清浜・亀島

香川県坂出市に、わが国で最初の人工土地方式による都市再開発が行なわれた。対象地区の清浜・亀島地区は国鉄坂出駅に近く、商業立地上の利点はあるものの、既

存の地区状況は、老朽建物や狭小不良住宅が密集し、また道路も狭く、駐車場も不備なため、地区内西側の商店街の機能は著しく低下していた。

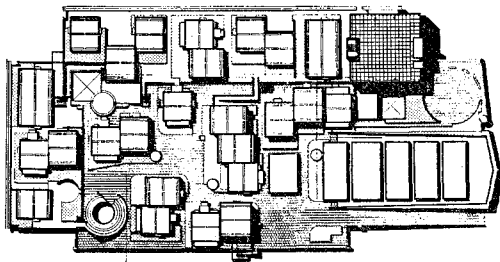
本計画の主要目的を列挙すれば以下のとおりである。

- ① 公共用地と民間用地を合理的・経済的に再編成して新しい住居・商業・文化地区の造成を図ったこと。
- ② 人口土地による重層的空間構成を利用して、駐車

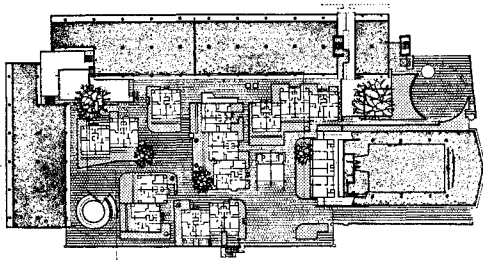


(新建築社提供)

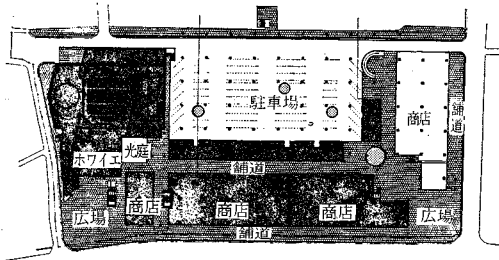
写真-8 坂出の航空写真



(1) 屋根伏



(2) 人工土地平面

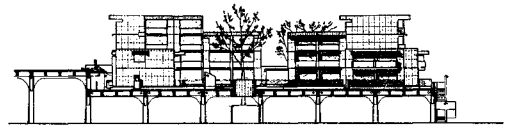


(3) 人工土地地下平面

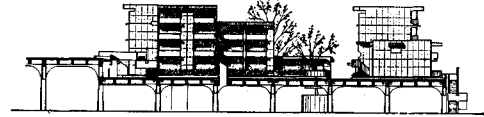
図-12 坂出の面構成

場設備、商業機能と住居機能の分離、建築・設備費の共同化・経済化を図ったこと(写真-8)。

計画地区は面積 1.3 ha・住宅建設戸数 139 戸・その



(1) 南立面



(2) 東西断面

図-13 坂出の側面

他として市民会館・商店・駐車場が設けられている(図-12)。人工土地は約 1 ha で、地上 5.3 m の部分と 9.0 m の部分からなっている(図-13)。昭和 43 年に第 1 期が完了し、56 戸の入居をみた。

坂出市にこのような再開発プロジェクトが取り上げられたことは、いろいろな要因があげられる。当時日本建築学会で人工土地計画技法の研究が行なわれており、国(建設省)もこの実験に興味を持って対象地区を求めていること、坂出市は非戦災都市であるが、戦後の経済発展に遅れ、都市機能の低下をきたしていたこと、たまたま坂出市の臨海工業開発計画が具体化し、これとともに都心部改造が市当局として取り上げようという気運になっていたこと、などがあって、このプロジェクトが取り組まれることになった。国から技術的・経済的な援助もありました、設計を担当した大高建築事務所もユニークな設計を提案してきたが、坂出市の財政能力、また地区住民間のこのプロジェクトに対する認識など十分ではなく、一部関係者の非常な努力で事業がすすめられた。今後、人工土地技法が小都市でどのように取り上げられるかはまだまだ問題があることを痛感せざるを得ない。

とくにわが国が現在直面している深刻な住宅難・土地問題が緩和されない限り、わが国における都市再開発は依然として困難に直面しよう。現在、人工土地のかわりに地下街が各大都市において急激に建設されているが、防災上・保健上いろいろの問題を含んでおり、よくいわれる「緑と太陽」の主旨に逆行した開発といわざるを得ない。

最後に世界における都市再開発で著名なプロジェクト 14 例を選び表-2 にまとめてみた。なんらかのご参考になれば幸せである。

注:本文に使用した図版は、筆者らによってなされた「建築文化」304号の「特集・世界の都市再開発」(1972年2月号)から転載した。

● 土木学会昭和 48 年度全国大会は北海道大学で 10 月 1 日~3 日まで開催されます。多数ご参加ください ●