

研究種目：若手研究 (B)

研究期間：平成 18 年度～平成 20 年度

課題番号：18720233

研究課題名（和文）都市更新の地域的基盤に関するドイツとポーランドの比較研究

研究課題名（英文）Comparable Study on Areal Characteristics of Urban Renewal in Germany and Poland

研究代表者

伊藤 徹哉 (ITO Tetsuya)

立正大学・地球環境科学部・特任講師

研究成果の概要：

本研究は、既存ストックの再生を目指す公的な都市更新事業と、市場原理による住宅への再投資が進むドイツ・ミュンヘン、また 1990 年代以降に市場主義経済のもとで都市更新が進められているポーランド・ポズナニを事例として、都市の形態的・社会的変容という観点から、都市更新の持続的な展開に必須となる地域的要因を明らかにする。ミュンヘンでは 1970 年代以降に都市再生政策が本格的に導入され、都市更新事業などの複数の施策が実施され、既成市街地が面的に改善されていった。建築物の形態的側面では、都市更新事業の実施区域や、都市政策上の重点開発地域を含めた都心周辺において都市再生が活発である。こうした都市再生政策の実施を契機として、衰退地域が居住地としての魅力を回復させた。一方、ポズナニでは、都市空間が社会的・経済的に大きく変容しており、こうした変化は公的事業である都市更新事業や国内外からの直接投資に基づいた商業施設更新により引き起こされている。とくに中心商店街では、消費者ニーズに対応した業種転換が活発であり、景観が急速に変容するだけでなく、人口構造も大きく変化している。ただし、都市更新事業はこれまで実施件数はわずかであり、事業実施にあっては EU からの補助金に大きく依存しているという課題も明らかとなった。

交付額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2006 年度	1,400,000	0	1,400,000
2007 年度	1,200,000	0	1,200,000
2008 年度	800,000	240,000	1,040,000
年度			
年度			
総計	3,400,000	240,000	3,640,000

研究分野：人文学

科研費の分科・細目：人文地理学・人文地理学

キーワード：都市更新、社会的・経済的特性、民間投資、再開発、土地利用調査、ポーランド、ドイツ

1. 研究開始当初の背景

日本では近年、大都市の既成市街地における老朽化住宅の維持・管理が社会的課題にな

りつつあるが、それらに対する対策は貧弱であるといわざるを得ない。一方、公的資金の有限性や受益者負担との整合性を考えた場

合、公的事業とともに、市場原理・投資に基づいた住宅地域の更新が必要であり、都市域全体での持続的な都市更新においては、都市計画上の事業とともに、住民による自助努力の結果である住宅の更新の進展も重要な役割を担う。都市更新に関する研究では、欧米でのインナーシティーにおけるジェントリフィケーションなどの都市衰退地域の変容過程や、都市内部における公的な都市更新事業の影響が分析されてきたものの、これらの研究は都市更新の一側面を対象としており、公的事業および市場原理による改変を含め、都市更新を統一的に分析するものではない。このため本研究では、公的事業とともに、市場原理・投資に基づいた中・長期的な形態的、社会的変容を都市更新として捉え、都市更新の違いがメソスケールにおいてどのような地域にあらわれ、都市更新の進展する地域においてどのような地域的な基盤が存在するのかをまず検討する。

2. 研究の目的

本研究は、既存ストックの再生を目指す公的な都市更新事業が実施されるとともに、市場原理による住宅への再投資が進むドイツ・ミュンヘン、および1990年代以降に市場主義経済のもとで都市更新が進められているポーランド・ポズナンを事例として、都市の形態的・社会的変容という観点から、都市更新の持続的な展開に必須となる地域的要因を明らかにすることを目的とする。具体的には、次の2つの側面から研究を進めた。

(1) ミュンヘンでの都市再生政策に伴って生じる空間再編の地域的差異

まず、ドイツのミュンヘンを事例として、都市再生政策の展開過程を整理し、1980年から2000年における都市空間の形態的・社会経済的变化という視点から都市更新の実態を分析することを通し、都市再生政策に伴って生じる空間再編の地域的差異の特徴を考察する。

(2) ポズナンにおける都市再生の地域的特性

さらに、1990年代以降に市場主義経済のもとで都市再生が進められているポーランド・ポズナンを事例として、公的事業を通じた都市空間再編という側面、また中心商業地域を事例とする都市中心地域の社会空間変容という側面から都市再生の進展に関する地域特性を明らかにする。

3. 研究の方法

従来の研究では、メソスケールとミクロスケールの両面から都市更新の地域的条件が分析されることは僅少であったため、本研究では、ドイツとポーランドの都市を対象とし、

定量的な視点から形態的变化および社会的変化を都市規模のメソスケールで分析し、都市内部における都市更新の地域的な差を明らかにする。さらに、ポズナンにおいては事例地区レベルでの現地調査により社会・経済的基盤を分析する。具体的には次の通りである。

(1) ミュンヘンでの都市再生政策に伴って生じる空間再編の地域的差異

ミュンヘンに関する分析では、市の資料に基づいて都市再生政策の展開過程をまとめるとともに、同市都市計画局が管理する1980年と2000年の建築物現況データと住民属性データに基づいて形態的な側面から都市再生の地域的差異を明らかにし、また同期間における建築物の用途別延床面積の変化から経済的变化を分析する。さらに、建築環境の形態的变化が社会的側面に対して与える影響を考察するため、人口データを用いて社会的側面にみられる地域変容を分析した。加えて都市更新事業が多数実施されている都心周辺における空間変容を明らかにした後、都市再生政策と都市空間の再編との関連を議論した。

(2) ポズナンにおける都市再生の地域的特性

また、ポズナンに関する分析では、現地調査の結果に基づいて、都市発展の変遷およびポーランド国内における当市の社会経済的位置を概観するとともに、都市更新事業の実施に伴う地域変容をまとめた。さらに中心商店街での土地利用調査と聞き取りを行い、その結果に基づいて都市中心地域の地域的変容を考察する。

4. 研究成果

(1) ミュンヘンでの都市再生政策に伴って生じる空間再編の地域的差異

ミュンヘンでは、長期にわたる住宅不足を背景として量的充足が優先されたが、1970年代以降に居住環境改善を含めた都市再生政策が本格的に導入された。2000年までに個別の既存住宅の改良を促進するための複数の施策が実施されているほか、都市更新事業によって既成市街地が面的に改善された。1976年以降に実施された都市更新事業を通して老朽建築物の建替え、物置や住宅の滅失、敷地内緑化、街路整備といった居住環境改善と居住機能改良が進められ、1990年代後半にはコミュニティ施設建設や失業率対策が実施された。このほかにも積極的な土地利用方針がとられ、中央駅に至る鉄道跡地や未利用地などが開発された。

建築物の形態的側面からみると、都市再生の進展には地域差が存在しており、都心2~4km圏に位置する東西の都市更新事業の実施

区域や都市政策上の重点開発地域である中央駅周辺といった都心周辺地域において都市再生が活発である。また、土地利用に基づいた経済的側面の都市再生では、都心2~4km圏の都心周辺における変化が著しく、住宅およびオフィスが大幅に増加している。さらに人口変化に基づいた都市再生の社会的側面の分析を通して、建物更新が活発である都心周辺の更新度の「中・高」の地区ではドイツ人が維持、または増加しており、同時に社会的活動の中心である18歳~64歳までの生産年齢人口の割合も高くなっている点が明らかとなった。

また都心周辺では建築物の中高層化と高密度化が進展しており、住宅地域の機能が維持されつつ、オフィスなどの業務機能が拡大している。中でも都市更新事業区域内およびその周辺に位置する更新度「低」の地区でのオフィス開発が盛んである。かつての鉄道用地や未利用地などがオフィスを中心とする都市的土地利用へと変化しており、都市再生政策を契機として特定地区での業務機能が拡大している。こうした都市再生政策による事業が都心周辺という立地条件を有する地域の開発地としての魅力を高めている。人口の維持や土地利用の高度化が、都市再生事業という政策的判断を通じて特定地域において進展しており、選択的な都市更新が進行しているといえる。

本研究では、都市再生政策が居住地環境を改良するだけでなく、都心周辺という立地上の優位性を向上させ、民間開発を促していることを明らかとした。こうした結果は、ミュンヘンという大都市に特有なものである可能性は否定できないが、本市での総合的で複合的な都市再生政策が、特定地区での形態的、社会的、経済的な都市再生を進展させていることも事実である。都心周辺での住宅地という既存の特性を維持しつつ、未利用地を積極的に活用させるべく民間資本による再投資を発生させ、持続させるための諸制度が機能していると判断できる。

なお、他の大規模都市との比較、人口特性の中長期的な変動、1990年代後半以降にドイツで本格化した郵便局や鉄道会社の民営化後の土地再開発の影響などの分析については不十分であり、今後の課題としたい。

(2) ポズナンにおける都市再生の地域的特性

ポズナンは社会主義時代から中西部の地方中心都市として発展し、東欧革命後も製造業のほか、商業や金融業の盛んな有力都市として経済発展を遂げている。近年の少子高齢化を背景として人口が減少しているものの、本市には高等教育機関が多数立地していることもあり、周辺地域から若年者層を吸引している。こうした中で都市中心部での建物の

形態的・機能的劣化や社会的・経済的衰退が一部地域において顕著であるため、市は2005年から2010年までの中期開発計画を2004年に定め、中心部と郊外の居住環境整備を進めている。居住環境整備では郊外での宅地開発と都心周辺部の衰退地域の再生事業が中核に据えられ、都市更新事業の事業候補地として130を超える地区が選定されている。ただし、財政的理由により2008年8月の時点で実施されているものはパイロット事業の2か所にとどまる。パイロット事業の実施過程において、実施までに住民との意見交換の場を複数回確保し、住民と共同しながら事業を進める制度が構築されている。2008年8月までにシュロスカ地区で着手された主な事業は3件であり、養護学校の改修、歴史的建築物の修繕、橋の移築という主に教育施設とインフラストラクチャ整備が行われている。こうしたインフラ整備に加えて、社会的側面における地域再生の取り組みが実施されている。ただし、個別の住居に対する改修事業は行われていないため、個々の住宅内部の維持は住民によって進められている。

商業・サービス分野は当市の経済成長の柱ともいえ、市内の商業施設や宿泊施設に対して直接投資が行われており、国内外の民間投資により都市中心部には商業施設やオフィスビルが数多く建設されている。当市の都市中心地域には高次の商品を扱っている商業施設が多数集積しており、周辺地域から多数の消費者を吸引している。このうち最も代表的な中心商店街は旧市街地の南東部に位置するPotwiejska通りであり、業種構成から見ると大型商業複合施設を核としながら、衣料品を中心とした小規模の専門店が集積している。2006年と2008年の土地利用調査に基づいて店舗の業種構成を見ると、業種転換が活発に行われ、消費者ニーズに沿った活発な経済活動が行われている。また、所得水準の向上を背景として比較的高額の商品を扱う店舗が増加し、さらに店舗の立地条件の差異という資本主義的原理に基づいた土地利用変化が生じている。中心商店街の店舗の上階(2階以上)は一般住居として利用されており、こうした住居では都心居住を指向する若年世帯が増加している。こうした世帯が大幅な室内リニューアルを実施するとともに、入居後に住居の改修を自己負担でたびたび行っている。

以上のように、ポーランドをはじめ旧社会主義国では、経済構造の中心が第1次・第2次産業から第3次産業へと急速に変化しており、商業・業務機能は都市中心部に進出しつつある。ポズナンなどの大都市中心部では商業・オフィスビル建設、また既存住宅を改修した商業施設への転用などがみられる。経済発展を背景として、市当局も積極的に投資を

呼び込もうと様々な計画を立案し、民間投資の不十分な都心周辺地域を対象とした建築物の機能的・形態的改良を図りつつある。しかし、財政難や都市再生関連法規の整備が不十分であるため、実際に実施される都市再生事業は少数にとどまっており、公的事業による都心周辺部の居住環境は遅延傾向にある。

なお、ポーランドの他の都市における都市再生の実態や、1990年代以降EUに相次いで加盟した他の国々における都市再生の進展に関する分析は、今後の課題としたい。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計5件)

①伊藤徹哉、ポーランド・ポズナン市における東欧革命以降の都市再生の地域特性、地球環境研究(立正大学)、第11号、13頁～24頁、2009年3月、査読有り

②伊藤徹哉、ミュンヘンにおける都市再生政策に伴う空間再編、地理学評論、第82巻、118頁～143頁、2009年3月、査読有り

③伊藤徹哉、ポーランド・ポズナン市における東欧革命以降の都市再生の地域特性、日本地理学会発表要旨集、No. 75、84頁、2009年3月、査読無し

④伊藤徹哉、ドイツでの都市再生政策に伴う空間再編—ミュンヘンを事例に—、日本地理学会発表要旨集、No. 73、84頁、2008年3月、査読無し

⑤伊藤徹哉、ドイツの街はなぜ美しい?—「都市再生」という仕組み、月刊地理、第51巻第5号、47頁～53頁、2006年5月、査読無し

[学会発表] (計4件)

①伊藤徹哉、ポーランド・ポズナン市における東欧革命以降の都市再生の地域特性、2009年度日本地理学会春季学術大会、帝京大学、2009年3月28日。

②ITO Tetsuya: Areal pattern of urban reconfiguration in Munich, Germany. International Geographical Union; Urban Commission, on 8th August 2008, Gammarth in Tunis, Tunisia (ドイツ・ミュンヘンにおける都市再生の地域特性、国際地理学連合都市地理学部会、チュニス、チュニジア、2008年8月6日)

③伊藤徹哉、ドイツでの都市再生政策に伴う空間再編—ミュンヘンを事例に—、2008年度日本地理学会春季学術大会、獨協大学、2008年3月30日。

④伊藤徹哉、ポーランドでの都市再生政策と

その課題、立正地理学会、立正大学(埼玉県)、2007年6月2日。

[図書] (計1件)

①伊藤徹哉、拡大EUにおける都市再生政策—ドイツとポーランド、小林浩二・呉羽正昭編著、『EU拡大と新しいヨーロッパ』、17頁～30頁、原書房、2007年10月。

[産業財産権]

○出願状況 (計0件)

○取得状況 (計0件)

[その他]

ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究代表者

伊藤 徹哉 (ITO Tetsuya)

立正大学・地球環境科学部・専任講師

研究者番号：20408991

(2) 研究分担者

なし

(3) 連携研究者

なし