

欧州都市再開発事情 調査団報告

当協会では、公益社団法人全国市街地再開発協会との共同企画で毎年海外へ視察団を派遣し、世界各地における都市再開発事例等の視察、現地開発責任者との情報交換を行っております。今年度は「再開発による都市機能更新事例」をテーマとして、ロンドン・ハノーバー・ベルリンの3都市を訪問しました。以下、概要を報告します。



調査対象都市

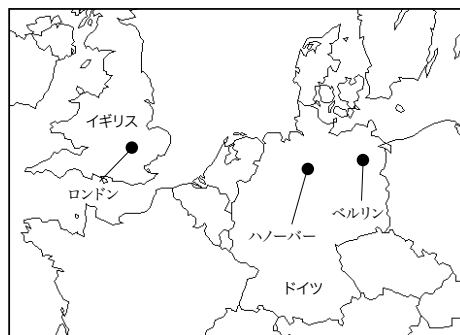
ロンドン（イギリス）、ハノーバー・ベルリン（ドイツ）

調査期間

2016年9月7日（水）～15日（木）

調査団員

団長の日端康雄氏（当協会会長）以下31名にて視察を行った。業種はコンサルタント業、不動産業、総合建設業、その他。



視察を終えて

視察団副団長／国際委員会 委員長

(株式会社梓設計 常務取締役執行役員) 和出知明

今年の視察は欧州のロンドン、ハノーバー、ベルリンと巡り、少々自画自賛かも知れないが非常に内容の濃い、充実した日程を熟すことができた。今回も幅広い年齢層、業態の方々32名という多くの方に参加いただいたが、無事に帰国できたのも日端団長（当協会会長）始め、旅行社や協会のアテンドの皆さま、参加された皆様ひとりひとりのお陰と感謝を申し上げたい。

私は一昨年も副団長として随行し、「たまには欧州行かなきゃだめよ」と寄稿させていただいたが、やはりヨーロッパは参考になるという意を強固なものにした。

世界的に見ても、米国ニューヨークでさえタイムワナー社の再開発、ハイラインなどを起爆にウエストサイド地区のリノベーション、テロに遭ったWTCを国家威信にかけて再生したグラウンドゼロなどを除けば、中心地区は際立った開発は少ない。欧州ではパリやイタリアも、目新しいものは少ない。

アジアでは東アジアは急成長を続けており、中国、バンコク、ジャカルタ、ハノイ云々開発は多々あるが、いずれも国家絡みの新興開発であり、歴史的コンテキスト中で再開発をされたと言えるものは少ない。ただ、観光資源を意識した国策としての都市計画&開発としてシンガポールや香港は例外ではある。

と、いろいろ思いを馳せた末に今回は、「まずロンドン」であった。国際委員会でも議論を重ねたが、その理由は以下の数点に要約される。

①2020東京オリンピックが決まった後の初めての欧州企画として、2012ロンドン五輪会場のために開発された都市の経緯と結果を俯瞰できること。その後4年経った現在のアフターオリンピックの都市の成長の様子を見ることができると思ったこと。

②ヨーロッパ最大の金融街シティ（ロンドン中心部の呼称）、テムズ川沿いの有名なドッグランズ再開発やロンドンブリッジ駅付近のイノベーションが、歴史的コンテキストの中で伝統を大切にしながら、または問題のあった地域を再生し、具体的に再開発が行われている様を昨年私自身が確認したこと。

③次の10年に向けてバタシー発電所再開発、BBC放送ホワイトシティーなど新しい再開発が始動していること。

④大戦後間もなくの再開発（かつて日端会長も研究され著作されている）案件が、まだ元気に街として栄えている様を見れること。

従って、行程はまずロンドンでなるべくゆっくり過ごし、EU脱退が明るみに出た直後ではあったが、「英国の首都の風を感じる」ことを主題に挙げた。

日端会長の発案によりハノーバーに立ち寄ったのは素晴らしい体験であった。空襲で全てを失った都市が、戦後都市計画を地道に行い復興した50万人の小さな都市。

地区計画制度の先駆けがここにあり、ここから日本にご教授いただいたとのことである。戦火で焼けた街並みの記憶を辿りながら、より近代化した街を創るべく、マクロ的視点でまちづくりを進めてきた役所と市民の努力は感動さえ覚えた。

ドイツの首都ベルリンもまた戦火に見舞われ、さらに戦後40年の都市の分断を体験してきた中で、その特異な都市構造が残る感慨深い都市である。

近代再開発としてはポツダム広場エリアは目を見張るものがある。レンゾ・ピアノ基本計画のダイムラーシティ街区、ヤーンのSONYセンターは建築としても価値がある。新装されたベルリン中央駅も複合開発であり、TOD（Traffic Oriented Development）のお手本的なものである。

TODといえば、英国もドイツもフランスも鉄道を大事にすることでは日本より先進国である。駅は日常の場所でもありドラマがある。首都圏はじめ日本のターミナルのまちづくりはまさにこれからで、参考になるのではないか。そして、古きコンテキストの中で新しい技術、事業を注入して都市を再生する手法に学ぶことは多々あると今回改めて感じた。

最後に、今回の視察に参加された皆様のこれからの業務の一助になり、日本の再開発のレベルアップ、そして協会の活動の発展に繋がればこの上なく嬉しく思う。

視察報告

ロンドン

【概要】 ロンドンはイギリスの首都であるとともに世界屈指の経済都市である。2000年前のローマ帝国時代に遡る古い都市であるが、2012年のロンドンオリンピックを契機として大規模再開発が進むなど、今なお都市機能の更新が盛んに行われている。

【公式訪問および視察】

<オリンピックパーク>

当該エリアの公式訪問では、Fundamental Architectural Inclusion のニック・エドワード氏、Olympic Delivery Authority 元副会長のケイ・ヒューズ氏から現地視察を含めたレクチャーをいただいた。



ニック・エドワード氏



ケイ・ヒューズ氏

オリンピックパークエリアはロンドンオリンピック・パラリンピックの会場跡地であり、メイン会場となった「オリンピック・スタジアム」や水泳競技場「ロンドン・アクアティクス・センター」を始めとする競技施設が複数建設された。五輪閉幕後に仮設競技施設の解体や選手村の賃貸住宅への大規模リノベーション等が行われ、2014年春に大規模都市公園「クイーン・エリザベス・オリンピック・パーク」として全面開放された。



オリンピックパークエリア全景（五輪開催時）

また、当該エリア内には欧州最大の都市型ショッピングモール等大規模再開発プロジェクト「ス

トラトフォード・シティ」もあり、かつては汚染された貧困地であったエリアが、再開発で生まれ変わった好事例である。

ストラトフォード・シティは2011年9月に開業した。2012年のロンドンオリンピック開催期間中は、会場を訪れる多くの人を受け止める大きな回廊の役割を担った。売り場面積は約17.5万㎡。視察訪問時の平日の昼でも多くの人でにぎわっており、地域活性化の成功事例といえる。本開発では、小売店とホテルで合わせて1万人の雇用を創出、そのうち3,000人が地元の人である。この点は区や周辺区行政から高く評価されている。

エドワード氏から地域環境の底上げは長期的に行わなければならない、との指摘があった。オリンピック会場の立地した地域では文化と健康の向上を目指しており、本地区でも雇用創出だけではなく、健康、教育の観点から地域の底上げをしようというプログラムが進んでいる。実際に、最近の国勢調査でも統計的に結果が表れているそうである。

<ロンドン・ドックランズ>

ドックランズの視察は引き続きニック・エドワード氏に担当いただいた。

ドックランズはロンドン東部、テムズ川沿岸にあるウォーターフロント再開発地域の名称で、かつて栄えた港湾エリアを業務、商業、住宅が混在した地域として再開発しているものである。エリア内には「アメリカの金融街的要素+ポストイギリスモダン」をモチーフとしたステンレスとガラスの超高層ビル群が形成され、併せて交通の便の向上のため新交通システム「ドックランズ・ライト・レイルウェイ」や地下鉄駅も整備された。



ワン・カナダ・スクウェア、HSBCタワー

過去20年間でドックランズの人口は2倍以上になり、交通も便利な大ビジネスエリア・住宅地区になった。現在はヨーロッパ最大の超高層ビル街となり、ロンドン中心部（シティ地区）の金融街の地位を脅かすまでになった。再開発は現在も継続されており、用途に縛られない使い勝手の良い開発が行われるべく計画検討が進められている。

<三菱地所ロンドン社再開発物件>

本視察では、1986年からロンドンにてオフィスビルを中心とした不動産賃貸・開発事業を進められている三菱地所ロンドン社から、模型を用いて開発の進め方について説明を受けるとともに、これまで手掛けた複数の再開発事業の中から、パタノスター・スクエア再開発、セントラル・セント・ジャイルス再開発の現地視察を行った。

ロンドンでは容積率の制限がなく、シティでの開発はシティ計画局との協議において、開発事業者がシティの開発ポリシーであるローカルプランを読み解き、プロジェクト単位で提案し、計画局局長が議会で承認を求める形式で審査される。地域住民の意見の汲み取りについては、開発許可申請時に計画が公開され、影響の大きい関係地権者には通知がされる。計画は約6週間縦覧され、意見を聴取する制度となっている。開発許可の条件には歴史的にその場所にあったもの、その場所に相応しい色彩や材料を使うことが求められる。そのため建設工事費が割高になる傾向がある。

ロンドンではこの5年は特にオフィス需要が旺盛で、就労人口が年間5～6%ほど増加している。また、空室率はシティ中心部で4%を切っており、市街地では現在も多くの開発計画が進行している。

その中で三菱地所ロンドン社が開発したパタノスター地区は、閑散としていたオフィス街の敷地中央に新たに公共広場を整備し、6棟のビルを建設したもの。各建物のデザインに個性を持たせるため異なる建築家を起用し、歴史的な建造物との調和を意図しつつも現代的なデザインを採用している。セントポール大聖堂に隣接する都市的背景を考慮し、歴史的景観軸を尊重した街路構成や壁面線の統一などの工夫をしている。

建物の維持管理については個々の建物の管理会社に加えて、共用施設を管理する管理会社が存在

している。公共広場の維持管理等はテナントにとって追加負担となるが、美観の向上やセキュリティの強化につながるためテナントの理解も得られており、またテナントリーシングの制約にもなっていない。

もう一つの視察先であったセントラル・セント・ジャイルス地区は、歴史的に治安の悪い場所であったが行政による再開発への誘導が行われ、2007年から再開発が進められた。建築家はレンゾ・ピアノ。従来の閉鎖的かつ孤立的な建物から一転し、公開性と公共性をテーマとした開発が組み込まれている。外周の壁面は多彩な色彩のテラコッタが用いられ、周囲への圧迫感を軽減している。

公共広場のマネジメントは、パタノスター・スクエア同様、本開発でも管理会社によって同様に行われている。



パタノスター・スクエア



セントラル・セント・ジャイルス

<バタシー旧火力発電所跡地再開発>

バタシー発電所は1930年に完成した火力発電所である。設計はジャイルス・ギルバート・スコットによるもので、レンガ造りの四角形状に4本の約110mからなる白塗りの煙突が飛出した建物である。石炭から生じる煤煙で大気汚染等が問題となったこともあり、1983年に運転を停止した。

旧火力発電所の閉鎖後、再開発計画が検討され

ては交通の便の悪さを理由に頓挫していたが、地下鉄ノーザンラインの延伸が決まったことにより再開発が実現することとなった。

開発主体は、バタシーパワーステーションデベロップメント社である。マスタープランを建築家のラファエル・ヴィニオリ（東京国際フォーラムの設計者）が行い、地区ごとにそれぞれノーマン・フォスターやフランク・ゲーリーなど異なる建築家を採用している。

再開発計画は数期に分けて計画され、2013年に第I期が着工し、2025年に全体が完了する予定である。地区内には約4,000戸の住宅やホテル、26万㎡のオフィスが計画されている。発電所のシンボルである4本の煙突は耐力が低下しているため、当初と同じ外観で作り直す計画である。

本地区周辺はテムズ川に沿って開発が進んでおり、完成済みのものから建設中のものまで多くの高層ビルがあった。



工事中の旧火力発電所

<ザ・シャード>

ザ・シャードはシティの南側、ロンドン・ブリッジ駅の南東に近接して建つ超高層複合ビルである。シャードとはガラスの破片を意味し外壁に約11,000枚、総面積にして56,000㎡のガラスが使われている。ピラミッドを垂直に引き伸ばしたような形状をしており、互いに接触しない8つの面からなっている。設計はレンゾ・ピアノ、施工はメイス社他によるものである。

2009年に着工、2012年7月に竣工した。建設費は45億ポンドである。

尖塔高さは約310m、施工時点で欧州一の高さを誇っていたが、間もなくしてマーキュリー・シティ・タワー（339m、モスクワ）の完成により、欧州一の座は取って代わられている。



ザ・シャード



シティ高層ビル群方面の眺め

ハノーバー

【概要】 ハノーバー市はドイツ北西部に位置する人口50万人超の官庁都市であるとともに、文教都市・工業都市でもある。第二次世界大戦の空襲で大きく破壊されたが、戦後復興のため再開発を行っていった。

【視察】

<ハノーバー・メッセ>

ハノーバー・メッセの視察は、ドイツメッセ社リルケ氏が担当された。

ハノーバー・メッセは世界最大の専門展示会会場であり、専門展示会会社であるドイツメッセ社によって所有・運営されている。施設は約100万㎡の敷地に立地する。広大な敷地に十分な空地、車路を設けた巨大倉庫のような展示ホールが並ぶ。展示ホール数は27、ホール総面積は46.6万㎡である。

大きな専門展示会の時、この会場はひとつの街（20万都市）として機能する。30以上のレストラン、警察署、郵便局、電話局、銀行、スーパーマーケット、美容院、教会などの他、新幹線の停ま

る鉄道駅、市電の駅、バスターミナル、ヘリポートが会場に隣接している。

今回の視察訪問では、もっとも新しい展示ホールである展示ホール19・20を視察した。総面積14,390㎡、天井高12.5mの巨大な無柱空間である。近年の吊り物を多用する展示への対応、2空間への間仕切りにも対応している。また、展示と同時に行われる会議開催のニーズを受け止める会議場の視察も行った。会議場「New York」は床面積約760㎡、840人が収容可能である。

ドイツメッセ社の株はハノーバー市とニーダーザクセン州が50対50で所有し、職員はすべて民間人で構成されている。現在では年間60～70の専門展示会および展示会を主催・運営しており、このうち約20はハノーバー・メッセ以外で開催している。

リルケ氏によれば、今後世界を変えうると注目してドイツメッセが積極的に会議を開催しているのは、①Industrie4.0、②3Dプリンタ、③バーチャルリアリティ、④スマートシティの4つであるという。



リルケ氏によるレクチャー

<ハノーバー市役所・市内視察>

ハノーバー市役所での模型を使ったレクチャーと市内の視察は、市の都市計画部長ツunft氏、エーレンベルク氏、ヒッパード氏が担当された。

イーメ・ツェントルム地区は、戦後復興の重点事業の中で早くから着手された大規模な住居・業務・商業の中心となっている地区である。キーテナントの撤退、リーマン・ショックの影響による再整備工事の中断などにより次第に廃れてきているが、区分所有者が多く全員合意を得ることが難しいため、簡単に改修ができないという問題を抱えている地区である。

リンデン・ズート地区は元々計画的に形成された歴史的な住宅ゾーンであるが、老朽化等に伴い市の計画局の再開発構想のもと、住民組織によっ

て事業が進められていった。現在この地域は文化財指定を受けている。

ラッシュプラッツ地区は近代的な高層オフィスビル化が進んだ地区である。戦後復興のため市が新しい交通システムを取り入れたことによる中央駅周辺の市街地化に伴い、近代化が進んだものである。



ラッシュプラッツ地区

ベルリン

【概要】ベルリンはドイツの首都であり、市域人口は約350万人とドイツ最大である。第二次世界大戦で徹底的に破壊された後、米・英・仏・ソ連によって西ベルリンと東ベルリンに分割占領され、1949年に東西ドイツが分裂して独立した。1961年にはベルリンの壁が建設され、ベルリンは東西に分断されたが、1989年の壁の崩壊を経て1990年に東西ドイツが統一され、ベルリンは首都に定められた。

以降、東西に分断されていた交通網を直結する工事が行われ、インフラ整備や再開発が旧東ベルリン地区を中心に進行した。壁が撤去され、市内中心部に出現した広大な空き地のひとつであるポツダム広場は再開発され、現在巨大なビジネス・商業エリアとなっている。

【公式訪問および視察】

ベルリン市の模型を用いたレクチャーと市内視察は、ミュラー事務所・ミュラー氏が担当された。

東西ドイツ統一後の首都となったベルリンでは、人口は急激に増加すると予想されていた。実際は東側で国営の仕事が無くなった影響で、およそ100万人が市内から流出したが、2008年を境に人口が増え始め不動産は高騰している。現在では

年間75,000人から10万人の人口が増えるほど、魅力的で人気のある都市となっている。

ドイツではFプラン（Flaechennutzungsplan：土地利用計画）とBプラン（Bebauungsplan：地区詳細計画）の二段階の法定都市計画制度が確立されている。Fプランは市町村全域について、概ね10～15年程の将来の目標として、あるべき土地利用の基本方向を定めるマスタープランである。一方、Bプランは近い将来に開発が起こる地区を対象に、原則Fプランに基づき事前に土地利用等を規定することで、無秩序な市街地形成を抑制するための計画である。

日本の地区計画制度は、1980年にドイツのBプランをモデルとして都市計画法に導入されたものである。ベルリンのFプランの中で約65%にBプランが定められており、個別地区ごとの土地利用の詳細な内容が示されている。



模型による説明



ポツダム広場

ポツダム広場は、東西ベルリン分断以前は政治の中心エリアで交通の要衝でもあったが、第二次世界大戦により多くが破壊され、その後壁の建設と併せて警備のために壁沿いの建物が取り壊され、空白地帯となっていた。

東西ドイツ統一により、ポツダム広場は首都となったベルリン市内の中心部に位置することとなり、広大な空き地を再びベルリンの中心にしようと再開発プロジェクトが動き始めた。ベルリン市はこの地区を4分割し、それぞれを開発業者に売却した。

1993年、建築家のレンゾ・ピアノらのマスタープランを基に、ダイムラー社による再開発（ダイムラーシティ）が進められた。建物の設計は、レンゾ・ピアノやリチャード・ロジャース、磯崎新

など国際的に著名な建築家が採用された。ポツダム広場は街の中心に生まれ変わり、ポツダム駅の整備とともに鉄道が乗り入れ、交通の中心となった。

ポツダム広場周辺では、ダイムラーシティ、ソニーセンター、バイスハムセンター、その他民間企業数社による再開発が行われている。ソニーセンターは建築家のヘルムート・ヤーンが手掛けた。三角形の敷地にガラスと鉄骨による建物が外周を囲み、中央に広場が設けられ、中央広場を覆う屋根は計画段階では渦巻き状の形だったが、完成したものは富士山型に変更された。

<ベルリン中央駅>

ベルリン中央駅は2006年5月に開業した。駅開業と同時に新たな南北方向幹線道路が設けられ、それまで外環状鉄道を經由して都心に乗り入れていた南北方向からの長距離列車が直接この駅に乗り入れし、大幅な時間短縮ができたという画期的な意味を持っている。

この駅は地下2階地上3階の複合建築で、商業施設と一体になった約7,000㎡のヨーロッパでも最大級のターミナル駅で、幹線が相互に直交する他に例を見ないダイナミックな駅である。毎日1,274本もの列車が発着し、30万人が利用している。国際列車の路線も多く、パリ、アムステルダム、プラハなどヨーロッパの主要都市と結ばれている。我々がハノーバーからベルリンに移動する際に乗った列車がICEで最高速度は320km/hである。

商業施設の床面積は15,600㎡であり、高架ホームと地下ホームにサンドイッチされる形で3層の商業施設が設けられ、改札口というバリアがなく人は自由に行き来できるので駅と商業施設との一体感がある。



ベルリン中央駅の内部

あ と が き

視察団事務局／当協会 事業部 吉田慶弘

「再開発による都市機能更新事例」をテーマとしたこの海外視察には多くの方々のご支援、ご協力をいただき企画されました。

まずは、この企画にあたり日端団長と当協会の国際委員会で約1年間に渡りご検討いただいたこと、特に和出委員長には副団長として参加いただき視察本番でも豊富な知識と経験から、天候や交通事情による視察先順序の変更や空き時間が生じた場面で視察先の提案などの確かな助言により、予定以上の内容で実施することができました。次に、日端団長が是非にと思入れのあったハノーバー市訪問は、事前に市に確認した際「公共団体以外の訪問には応じられない」と回答され困っていたところ、大村謙二郎先生（筑波大学名誉教授）に市の都市計画局長Mr. Michael Heeschをご紹介いただき実現できました。

また、日本企業のロンドン中心部での開発事例視察では三菱地所ロンドンの田村氏、鯉淵氏に出発直前まで会場の確保や時間調整をしてもらい、当日は丁寧な資料とパタノスター・スクエアとセントラル・セント・ジャイルスの2地区の現地説明をしていただきました。このように多くの方々のご支援、ご協力により充実した視察ができましたことを心から感謝申し上げます。

さて、都市機能更新事例については昨今のグローバル化の急速な進展に伴い、世界の大都市間で国際競争が激しさを増していると言われています。こうした社会経済状況の変化に対応し、次世代に承継する魅力ある都市として都市機能更新を行い、再生させていくことが再開発の重要な課題となっています。日本でも国土交通省が大都市部においては国際競争力の強化、地方都市においてはコンパクトシティ+ネットワークの実現に向けて、都市再開発法を20年ぶりといわれる大幅改正し、この9月に施行されたところです。

都市機能更新事例としてロンドンにおいては、現在も工事等進行中の大規模土地利用転換を図った地区として、①長年の工場操業による深刻な土壌汚染対策やインフラ整備に必要な巨額の投資を、オリンピックを契機として実施した「ストラトフォード地区」②歴史的建造物の2つの駅の改修と旧操業場や倉庫群だった遊休地再開発「キングス・クロス駅、セント・パンクラス駅地区」③役割を終えた港湾施設再開発「ドックランズ地区」④操業を停止した火力発電所跡地再開発「パタシー地区」の4地区を訪問・視察しました。いずれも長期に渡る事業ですが着実に魅力ある街に変わり、オリンピックを控えた日本でも大いに参考となる事例でした。

ハノーバーでは世界最大の国際見本市会場と市を訪問し、模型による都市の歴史や駅周辺再開発等の説明を受けました。訪れる機会の少ない都市で貴重な経験でした。ベルリンではハノーバーと同様、都市模型による歴史とポツダム広場の再開発の説明を受けました。

私はヨーロッパは初めてでしたが、住宅団地の計画に携わるきっかけになったベルリン郊外のブリッツ・ジードルンクを視察でき感激でした。当協会の海外視察は盛り沢山の内容となっていますが、精力的に行動された皆様の強靱な体力には大変驚かされました。この度の海外視察が皆様の日頃の業務におきまして何らかのエネルギーとなり、これからの日本の魅力的な都市再生に活かしていただけたら幸いです。

最後になりますが、事務局として視察中至らなかった点が多々あった中、ご協力いただき円滑に和気あいあいと全員無事に予定された日程を遂行することができましたことを、ご参加いただきました皆様と旅行社のお二人に厚く御礼申し上げます。