



協会レビュー

〒102-0093 東京都千代田区平河町二丁目一・二番一八号 ハイツニュー平河3F
 Phone 03-3261-6058 Fax 03-3261-5082 E-mail info@toshicon.or.jp
 Website http://www.toshicon.or.jp/【発行】社団法人都市計画コンサルタント協会

第9号

東日本大震災で犠牲になられた多くの方々に謹んで哀悼の意を表するとともに、被災者の方々に心からお見舞い申し上げます。

協会レビューでは、東日本大震災復興まちづくりに関する当協会の緊急アピールや活動方針などを盛り込んだ、東日本大震災からの復興に向けた特別号を5月末に発行しましたので、本号とあわせてご覧ください(当協会ホームページからご覧いただけます)。

本号は通常の編集体制による紙面となります。特集には、今年の3月に閣議決定された「住生活基本計画の見直し」をとり上げました。イチ押し!まちづくりでは関西から初紹介です。大阪・中之島からの環境まちづくりをご紹介します。そして会員企業紹介のコーナーも本号から再開します。引き続き協会レビューをよろしく願います。(編集部 津端)

今号の内容

- ▶ 特集「住生活基本計画(全国計画)の見直しが行われました」……………1
- ▶ 生活基本計画見直し(案)について ～ 園田真理子明治大学教授に聞く……………3
- ▶ 都市計画コンサルタント協会の新体制が発足……………5
- ▶ イチ押し!まちづくり 水都大阪のシンボルアイランド・中之島の環境まちづくり……………6
- ▶ 連載!都市計画コンサルタント年代記……………8
- ▶ 会員企業紹介「株式会社エルム都市計画設計室」……………10
- ▶ 協会からのお知らせ……………10

特集「住生活基本計画(全国計画)の見直しが行われました」

国土交通省では、国の住宅政策の方向性を示す「住生活基本計画(全国計画)」の見直しを行い、平成23年3月15日に閣議決定が行われました。今回の見直しは、平成18年に策定された住生活基本計画の中で「今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う」とされていたことを受けており、平成22年7月から社会資本整備審議会住宅地分科会(委員長:越沢明 北海道大学大学院教授)において計画の変更に向けた審議が行われてきました。ここで、見直しの概要をご紹介します。

(編集部 楠亀)

●住生活基本計画

今回見直しが行われた住生活基本計画は、平成16年に創設された住生活基本法にもとづき、国の住宅政策の方向性を示すものとして平成18年に新たに策定されたものです。それ以前は「住宅建設五箇年計画(第1次1966年～第8次2005年)」が、国の住宅政策の方向性を示すものでした。この政策転換は、人口減少時代に突入し住宅ストックも量の観点では充足してきているなか、これまでの作っては壊すという住宅政策から、質の高い住宅を長く使う、住宅ストックをうまく活用し、国民の生活の基盤である住宅や住環境をより良いものにしようということなどが背景にあります。このため、住生活基本計画では、住宅そのものだけでなく、まちの安全・安心や景観、住民の生活サポート、住宅市場等も含め住宅や生活に関連する内容が複合的に盛り込まれています。併せて、これまでは施策の実効性を明確に評価できなかったため、住生活基本計画では施策を評価するための具体的な指標と数値目標が示されています。

また、国では全国計画を作成し、これをもとに各都道府県が地域の実情に即した都道府県計画を定めることとなっています。いずれも計画期間は10年ですが、社会の変化や施策の効果等を勘案しおおむね5年ごとに見直しが行われます。策定から今回の見直しまでの5年間にも、リーマンショックによる経済の

停滞、マンション建替え問題の顕在化、高齢者の生活支援ニーズの高まり等、住宅をとりまく環境は大きく変化しています。

●見直しのポイントと4つの目標

今回の見直しのポイントは大きく3つあります。一つ目は、ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上させること。二つ目は、老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進させること。三つ目は、新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進させること。

また、全国計画の目標を再設定するにあたっては、良い住宅をより長く使うというストック重視の視点、多様な住宅ニーズに的確に対応するため市場を重視する視点、施策を効果的・効率的に展開するため公共の財政支援に依存することなく、民間の知恵や資金を最大限活用する視点、医療や介護、環境等の他分野と連携する視点、地域の自然や歴史、文化など地域の実情をきめ細かく踏まえる視点が重視されています。

その上で、①安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、②住宅の適正な管理及び再生、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保、の4つが全国計画の目標として設定されました。

●具体的な施策と主な数値目標

計画の中では、先に示した目標に応じて、それぞれ評価指標や基本的な施策が示されていますが、具体的にいくつかみると、医療介護・住宅が連携したサービス付きの高齢者向けの住宅供給を促進し、高齢者人口に対する高齢者向け住宅割合を3～5%に引き上げる、ニュータウン再生の支援等を通じて生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100戸以上）の割合を25%とする、長期優良住宅の認定制度や基準の合理化等により、新築の20%を長期優良住宅としていく、住宅履歴情報の蓄積や、取引ルールを徹底することなどにより、中古マンション等の既存住宅の流通シェアを25%まで拡大する、老朽住宅の除却や建替え、道路幅員に関する緩和措置の活用等により地

震時等に著しく危険な密集市街地をおおむね解消する、ことなどが主なものとしてあげられます。

この他にも、福祉拠点の構築や環境問題への対応、リフォーム市場の整備等、多様な施策と数値目標が示されています。

●都道府県計画も見直しへ

今回の見直しでは、国の住宅政策の方向性を示す全国計画が対象となっています。一方で、都道府県計画は、全国計画に即して作られているため、概ね平成19年に策定された現在の都道府県計画も地域の特性や社会状況に応じて、順次見直しが行われる予定となっています。

目標	主な指標	目標値	主な基本的施策
目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	79%（平成20年） →95%（平成32年）	支援制度の整備、技術者の派遣・育成、相談体制の整備等
	地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	約6,000ha(平成22年) →おおむね解消(平成32年)	延焼・倒壊の危険性の高い老朽住宅の建替えや除却、避難経路や消防環境等の地域特性を踏まえた対策等
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	0.9%（平成17年） →3～5%（平成32年）	サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進。住み替え時の金銭負担の軽減を図るリバースモーゲージの普及の促進等
	生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100戸以上）の割合	16%（平成21年） →25%（平成32年）	公的賃貸住宅団地等において民間と協働した生活支援施設の設置。公的賃貸住宅の建替えやニュータウン再生を通じて高齢者の生活利便性の向上等
目標2 住宅の適正な管理及び再生	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.5%（平成16～20年） →6%（平成32年）	維持管理に関する情報の蓄積、ガイドラインの普及等
	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	37%（平成20年） →70%（平成32年）	適正に管理を行うための枠組みづくりや相談体制の整備、分譲マンションの改修や建替えにかかる課題の解決等
目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	既存住宅の流通シェア	14%（平成20年） →25%（平成32年）	住宅の品質や性能等に関する情報の取得の適切化、住宅取引ルールの徹底等
	滅失住宅の平均築後年数	約27年（平成22年） →約40年（平成32年）	地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給促進等
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	8.8%（平成21年6月～平成22年3月） →20%（平成32年）	長期優良住宅の支援や基準の合理化等
目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	最低居住面積水準未満率	4.3%（平成20年） →早期に解消	公平かつ的確な公営住宅の供給。公営住宅の家賃制度等を適切に見直し等
	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化）	37%（平成20年） →75%（平成32年）	バリアフリー化の支援等

○住生活基本計画見直し(案)について ～ 園田真理子明治大学教授に聞く

国土交通省は、2011年1月17日、社会資本整備審議会住宅地分科会の了承を得て、「住生活基本計画」の見直し案を固めました。この住宅地分科会の委員であり、2006年に策定された当初の住生活基本計画の策定にも委員として関わられた園田真理子明治大学教授に、今回の見直しのポイントや争点となった課題等についてお話を伺いました。

なお、園田教授は2010年12月29日付で国土交通省住宅政策課に対し、分科会で示された「新たな住生活基本計画(案)」について、疑問点や了解しかねる点等を踏まえた、A4版10ページに渡る指摘事項・対案(以下「対案」)を提示されています。

(聞き手 編集部:須永、森、楠亀)

1. 住生活基本計画見直しの背景

2006年、これまで住宅建設計画に則って進められてきた政策が、住生活基本法として抜本的に改革されました。住生活基本計画は10年の見通しで策定されていますが、今回の見直しは5年間の経過し、このままの計画でよいのかを議論する場として会議が開かれたと記憶しています。

2006年の当初の住生活基本計画の前提には、小泉政権下の成長戦略で「もうちょっと日本はがんばれるだろう」ということがあり、日本の人口のピークは2007年と予想していました。ところが2005年でピークを迎え、人口縮減社会に入ってしまったのです。スタート段階で乱気流に巻き込まれたような状況になったわけで、個人的には「本当ならば、そこで方向性をどうするのかもう一度原点に戻り議論すべきであったのでは?」と思っています。

2. 政策目標の見直し

2006年の住生活基本計画はある意味非常に骨格がしっかりしていました。政策の一本目の柱は「時間軸」の上で住宅の質を高めていくことです。2本目の柱は「時間軸」に対して「空間軸」です。「住宅」のみでなく、「街区」や「環境」も含めて、良くしていこうというものです。3本目の柱はそれを「どうやって達成するのか?」ということです。当時は「市場機能を活用していきます」ということでした。4本目の柱はその「市場」がうまくいかないところは、「セーフティネット」で行きましょうというものでした。このように、たいへん分かりやすい設定だったと思っています。

今回5年経って見直しではどうなったかという、1本目の柱が「安心・安全」つまり「セーフティネット的なことを意識しつつ、国民全体の住宅・住環境を良くして行こう」とい

うことで、「住宅というハコではなくて生活そのものをサポートする」ために、「安心・安全」と「住生活」という言葉を入れ、抜本的な見直しをしようとする要素が入っているわけです。

2本目の柱は「住宅の適正な管理および再生」は、ただ耐久性が高いものをつくっていいということではなく、リフォーム・リモデルをはじめメンテナンスに関する適正な管理を指します。「再生」という言葉をあえて入れていただきました。

時間的にも余裕が無かったために、私自身も「誰がビジョンを描くのか?」ということや「誰がどのようにやるのか?」ということが審議会に参加していても分かりませんでした。「ビジョンを国民にきちっと示さないといけない」と審議会でも申しあげました。「みんなでこうやろうぜ」「こうすれば結構いい状態にいける」というアナウンスが全然ないことは残念です。

3. 国・都道府県・市町村の役割分担と現場で起きている問題

住宅政策における国と都道府県と市町村の役割分担といっても頭の中で考えた抽象的な枠組みですね。私は最近フィールドに出て、なるべく現場から考えようと思っています。

高度成長期には、「何からやって良いかわからない」という所から出発する時に、中央(「霞ヶ関」発)でいいアイデアが出ると、「これはいいね」といって、金太郎飴のように日本中で同じようなことを植えていくと、うまくいったわけですね。私はこれを「コピペ(コピー&ペースト)」と呼んでいます。

だけど今の状態はどうかというと、10年、20年、30年、40

現行(2006年閣議決定)	2010年見直し案
①住生活の基盤である良質な住宅の供給	①安全・安心で豊かな住生活をささえる生活環境の構築
②良好な居住環境の形成	②住宅の適正な管理および再生
③居住のために住宅を購入するもの等の利益の擁護・増進	③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
④居住の安定の確保	④住宅の確保に特に配慮を要するもの居住の安定の確保

年と経ち、実は同じ種子なのだけれど、それぞれが全然違った育ち方をして、違った問題に直面しているわけですね。「その場所の環境」に応じていろいろな問題が出てきた。まさに先端の広がったところで問題解決をしていかななくてはならないことを、今度は「コピペ」ではなく、その状況に合わせた解決を出さなくてはならないのだけれど、「霞ヶ関」は非常に距離が遠すぎる。

住宅というのは、ある意味、生々しいもので、高齢者のほとんどは住宅というハコは持っていますが、そこに住むだけでは生活を全うできないわけです。そのあたりが「霞ヶ関」で議論していることのむなしさを感じます。問題が起きている現場に近いのは市町村だけれど、市町村でもまだ広すぎるくらいで、果たしてどうやって解決を図るのか？すごい距離感があって、こういう形式では議論をしつくせない。

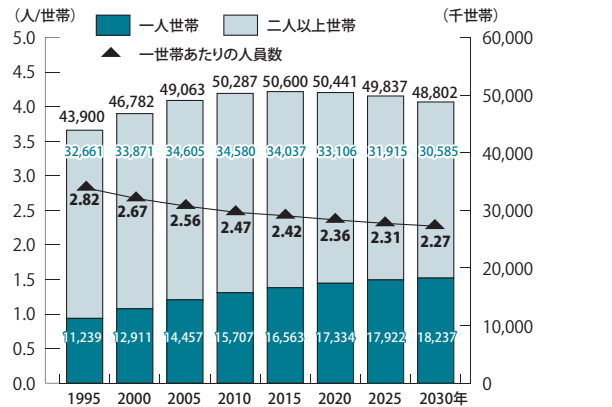
4. 東日本大震災と住生活基本計画について

東日本大震災によって、この住生活基本計画が吹き飛ばすわけではありません。原発の問題、高齢者の住宅問題、いろいろな問題が存在している。日本が発展し、市街地が拡大したその突端に位置するような場所にある三陸地域の集落が、壊滅的な被害を受けた。高度経済成長のときの「霞ヶ関発」「コピペ型」の「金太郎飴的なまちづくり」は、最早意味を成さないということが今回の震災で突きつけられた。「居住地の再編」や「住宅」だけではなく「住環境、住生活」という中に含まれる色々な「サービス」と「サポート」があわせて必要とされるのです。

「サービス」と「サポート」は異なり、「サービス」というと「純粋な民間資源の金銭を媒介してやりとりすること」、それに対して「サポート」というのは「市民と市民、個人と個人が共同によって形成された共同的資源（ノンプロフィット）」、それから「支え合い」というのがあります。あるいは「気遣い」とか。そのような「お互いに支えあう」場面にもいろいろな局面があり、「サービス」だけじゃなくて、「サポート」「支えあい」「気遣い」「思いやり」を組み込んで、環境をつくっておかないと、特に少子化と高齢化が進んだ日本では、もうもたないです。そういうことが今回の見直しに先取りできていれば良かったのですが、「サービス」だけしか書いていないから、私としては忸怩たる思いがあります。

5. 単独世帯の増加への対応

私が「対案」の中で指摘したことが、「世帯の単独化」です。2010年は「単独世帯」が「夫婦と子供からなる世帯」を逆転し、全ての世帯類型の中でトップになった歴史的な年です。ところが2人以上の人が住むところを「住宅」と考えられていて、「単独世帯」は住宅政策からまったく除外しているわ



資料：社会経済情勢の変化（国土交通省）

世帯構成の推移と将来推計

けですね。

高齢单身には曲がりなりにも住宅政策がありました、若年单身はその対象となっていない。日本の未来を担う若い世代の経済的な基盤や働き方が全然違ってきていて、職がないと結婚もできないし、将来中高年单身になるという人たちがすごく増えてきているのに、議論できていない。「単独世帯の居住する場合は、住宅として議論しないのですか？」ということをお願いしていたのですが、「これから検討させていただきます」と回答されました（苦笑）。

6. 高齢者住宅のあり方

高齢者住宅に関する話を最後の2回ぐらいにかけて行いました。「生活支援サービス付住宅を増やしていきます。予算は何百億円つけていく」ということでした。高齢者住宅を全部「住宅というハコで解こう」としている。これでは高齢者施設と何も変わらない。100人や200人の高齢者を集めて、建物だけにお金を注ぎ込もうしたらハイコストですし、高齢者を一ヶ所にまとめるということは、今回の震災でもそうですけど、リスクを一ヶ所に集中させることになります。

高齢社会への対応は、「地域で解く」ことです。住宅だけで、単独の事業者だけでの対応というのは、効率的かも知れないけど、実はハイリスクなのです。うまくいっている時には良いけど、システムダウンしたときには、とんでもないことになります。

「コミュニティ」や「エリアマネジメント」と「高齢者の住宅」というのはまったく同じで、高齢者の場合、特に「日常生活圏域」という考え方が介護保険でも出てきているので、日常のエリアの中でマネジメントしつつ、その中に高齢者の住宅がきちんと嵌め込まれているというのが一番いい形なのです。それから医療ですね、様々なインフォーマルな支援の仕方を組み合わせなければいけない。これらを組み合わせれば、実は現場で考えれば割と簡単なことなのです。それを大きく構えてしまうと「戸当たり百万円を上限と



して・・・」みたいな方策しか出せないことが、「全然違うんじゃないの?」と思っているのです。

7. 都市計画コンサルタントへのエール

お伝えしたいのは「常識を捨ててください」ということで

す。「本質的に何を目指していたのか?」というところまで戻って、実現する方法も「今までのやり方ではだめで、自分たちなりの新しい方法を考える」時代だと思います。ある意味で非常に面白い時代でもあります。個人の責任において、「新しい挑戦をするべき」という気がします。

都市計画コンサルタント協会の新体制が発足

平成23年5月31日(火)に開催された平成23年度の総会において、下記の体制が発足しました。

(新)は新任された方

会 長	佐藤 健正	(株)市浦ハウジング&プランニング 取締役会長	理事	秋山 哲男	北星学園大学客員教授 (新)
副会長	白井 芳樹	(株)オオバ 代表取締役専務	理事	市橋 忠幸	中央コンサルタンツ(株) 取締役(新)
副会長	松原 悟朗	(株)国際開発コンサルタンツ 代表取締役社長 (理事から昇任)	理事	伊藤 節治	(財)つくば都市交通センター 理事長(新)
理事	浅野 和幸	(株)アール・アイ・イー 取締役	理事	只腰 憲久	(財)東京都新都市建設公社 理事長(新)
理事	荒川 俊介	(株)アルテップ 取締役会長	理事	柳澤 厚	特定非営利活動法人日本都市計画家協会 理事(新)
理事	古倉 徹夫	パシフィックコンサルタンツ(株) 常務取締役	専務理事	樋貝 文雄	(社)都市計画コンサルタント協会 専務理事
理事	杉原 五郎	(株)地域計画建築研究所 代表取締役社長	監事	松下 義次	(株)オリエンタルコンサルタンツ 執行役員
理事	西 建吾	日本測地設計(株) 代表取締役副社長	監事	廣川 繁	(株)千代田コンサルタント 東日本事業部技師長
理事	中井 検裕	東京工業大学教授			

新任された役員の方の中から、以下のコメントを頂いています。

市橋理事 このたび、当協会の理事を仰せつかりました市橋忠幸です。震災復興まちづくり等、当協会の担うべき重要なテーマに対して、これまでの経験を生かしつつ、中部との架け橋として微力ながら尽力させていただきますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

伊藤理事 このたび理事に選任されました(財)つくば都市交通センター理事長の伊藤です。よろしくお願いします。現在は地域づくりに少しでも貢献しようと、4000台余りの駐車場経営に加え、都市交通関連の調査、タウンセンターの活性化などを行っております。当財団に着任する前は、都市再生機構において主としてニュータウン開発、都市再生に携わって参りました。この間都市計画、都市開発をめぐる環境もずいぶん変化してきております。少子高齢化の影響もあり、新規の開発から今ある資産をいかに活用するかという方向に一気に変わってきており、こうした環境変化に都市計画、都市開発、まちづくり技術が十分対応できていないような気がしております。こうした時こそ専門家が技術を磨き、まちづくりのヴィジョン、計画を積極的に提案し、国民的コンセンサスを得ていく必要があるのではないかと思います。当協会はそうした専門家集団であり、それぞれが社会環境の変化に柔軟に対応し、技術、ノウハウに裏打ちされた計画を世に提案し、環境の改善を通して市民の「生活の質」の向上、豊かな暮らしの実現に向けて力を発揮することが求められております。3月11日の大震災により生活の場を奪われた被災地の復興は極めて特異なことではありま

すが、専門家集団として特に力を注ぐが必要だと思います。理事として、少しでもこうした期待に応えられればと思いますので皆様のご理解、ご支援をお願いします。

柳澤理事 難しい時期に理事をお引き受けしました。都市計画がまちづくりに拡散気味に拡大して、市街地部では環境保全や歴史継承で、郊外部では空家・空地問題や生活防衛対策で一般市民のまちづくりへの関心は明らかに高まっています。にもかかわらず、自治体の都市計画・まちづくりに関する予算は減少の一途を辿り昔日の面影はありません。それは、自治体財政が押しなべて逼迫しているという背景だけでなく、建設・開発の一環としての調査費は潤沢に出やすいがソフト施策のみのための調査費は厳しく査定されるという傾向の反映ではないかと思われます。それに加えて、ソフト施策のための調査となると都市計画コンサルタントの専売特許ではない面が出てきて、大型の調査等では他分野業種との連携や競争が必要になります。そういう中で都市計画技術の存在価値を維持・拡大することはできるのか、この点について悩み続けていかなければならないと考えています。東日本大震災の復興事業では、従来の震災復興にはなかった産業・生活全般の見通しを踏まえる作業が求められ、それとの関連で事業が構想されなければなりません。その意味では、この作業に関わることを通じてこの悩みの答えの一部が得られるかも知れません。ともに頑張りましょう。

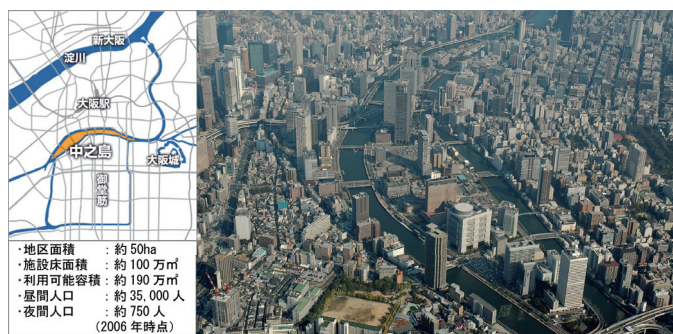
※只腰理事からもコメントをいただきましたが、紙面の都合により次号に掲載します。

イチ押し!まちづくり 水都大阪のシンボルアイランド・中之島の環境まちづくり

～環境ビジョンを策定しているところ、街区レベルで面的な河川水熱利用を実現しているところが イチ押し!

1. 中之島の概要

中之島は、堂島川と土佐堀川に囲まれた東西約3 kmの中洲であり、世界でも屈指の水環境を有する都心中枢地区です。島の東部には大阪市役所や中之島公園をはじめとする公共公益施設が、中央部にはわが国を代表する企業の業務施設が集積しています。中央部から西部にかけては、業務施設に加えて文化・交流施設が多く、さらに今後も新たな整備が進められる予定です。大ブロックで区画された敷地構成が特徴であり、ブロックの一体的な開発が可能です。また、周囲には歴史性に富む水辺景観が創出されており、川沿いには遊歩道やにぎわい施設の整備が進んでいます。京阪電鉄中之島線の開通により、交通アクセスもより充実されています。



って中之島地区及び周辺地域の産・学・官・民で構成される「中之島エコスクエア」が2009年に立ち上がり、都市ビジョンの理念を踏まえ、環境先進都市・中之島としての取り組みを実践していくために、この度「環境ビジョン」が策定されました。この環境ビジョンは、中之島が向かうべき方向性を明確にし、中之島の関係者が今後とも、環境に関する新技術の展開や環境まちづくりに着実に取り組んでいくための「成長を続けるビジョン」と位置付けられています。



本環境ビジョンの中では、個々の「建物」単位での取り組みを出発点としつつ、建物単体の環境配慮にとどまらず、街区そして中之島全体というレベルにおいて、環境まちづくりの取り組みを実践していくこと、環境に配慮した社会システムづくりやライフスタイルの転換を促すことにより、一人ひとりが、中之島についての環境意識を高めていくこと、そして中之島の環境先進都市としての情報を広く発信していくことを基本理念としています。また、中之島において推進すべき取り組みメニューが、エネルギー、交通、緑・水、ライフスタイル、マネジメントの各分野毎に、「建物から街区へ、街区からまちへ」の枠組みで体系的に示されています。

2. 都市ビジョンと環境ビジョン

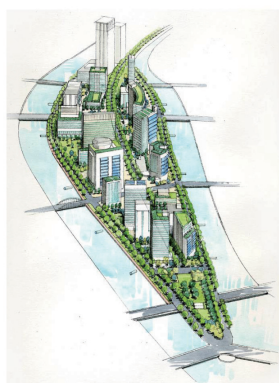
中之島では、地区内の地権者企業等で形成された「中之島まちみらい協議会」により、2005年に都市ビジョンが策定されました。その後、中之島に本店を構える関西電力の呼びかけによ

建物から街区へ、街区からまちへの、実践の広がり

個々の「建物」単位での取り組みを出発点とする。しかし、都市における環境問題は、個別対策だけではなかなか成果が現れないという問題がある。

建物単位から「街区」単位へと取り組みを広げる。個別には取り組み得ない対策も行うことで、単なる個別対策の集積にとどまらない大きな効果を得る。

さらに中之島では、街区単位にとどまらず、中之島全体の「まち」レベルにおいて、産・学・官・民すべての関係者により環境まちづくりを実践していく。



エネルギー

個々の省エネ・省CO₂対策から、ネットワーク化、マネジメントへ

交通

個人・乗物単位から、ネットワーク化、システム構築へ

緑・水

点から面、ネットワーク化へ

ライフスタイル

個人レベルから、まちとしての活動へ

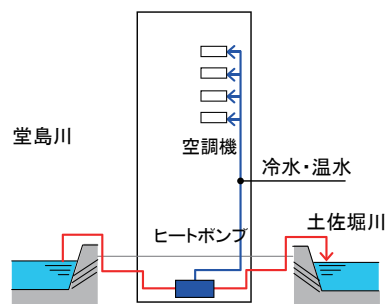
マネジメント

個人・企業レベルから、まち全体のシステム・マネジメント活動へ

中之島における環境まちづくりの目標

3. 先進的な低炭素化の取組み

ここでは、環境ビジョンの中で既に先行的に取組みが行われているエネルギー分野の事例を紹介します。中之島では恵まれた水環境を活かして、河川水の温度差などの未利用エネルギーを最大限活用した低炭素型の環境先進ビルが実現しています。関電ビルディング及びその地下にある中之島三丁目熱供給施設はその先導的な事例といえます。ここでは、河川水を熱源にヒートポンプで冷水・温水をつくっています。河川水は外気温に比べて一日の温度差が比較的安定しているため（夏冷たく、



河川水の未利用エネルギー利用

冬温かい)、熱源機の性能が向上して省エネ・省CO₂化が図れるとともに、大気への排熱がないため、ヒートアイランド現象の緩和効果も期待されます。

関電ビルディングを含めた中之島3丁目共同開発では、総面積

2.1haの敷地において再開発が段階的に進められ、地域熱供給利用も段階的に進行しています。

その結果、下図の地冷導入施設（Ⅰ期＋Ⅱ期）において、年間約15%の省エネ（熱源部分）が実現しています。

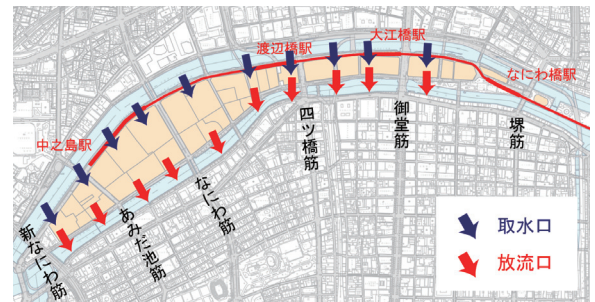
4. 中之島全体での取組みに向けて

「中之島環境ビジョン」では、今後、前節で示した街区単位での取組みを中之島全体に広げて、熱エネルギーのネットワーク化を図っていく方向性が示されています。

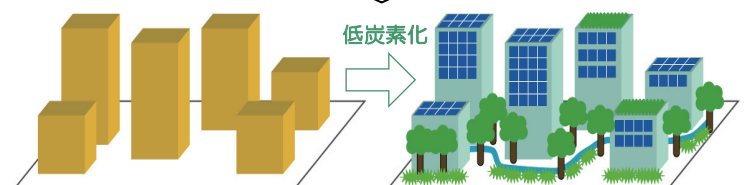
そして、更に、建物単位、街区単位、中之島全体における徹底的な省エネ・省CO₂の推進と、再生可能エネルギーの活用等の低炭素エネルギーへのシフトによって、中長期的に、世界に発信できる低炭素エネルギー活用都市の実現を目指しています。

今後とも大阪 中之島の動向にご注目ください。

（紹介者：株式会社日建設計総合研究所 鈴木義康）



中之島全体での河川水熱利用のイメージ



低炭素エネルギー活用都市のイメージ



— 供給地域導管 — 河川水配管 — 供給区域

河川水の未利用エネルギー利用

連載! 都市計画コンサルタント年代記 <その3 1980年代>

～プランナーズ・クロニクルズ～



前号までは、(株) 都市環境研究所の土田旭様に、コンサルタント創成期の1960年代と70年代を振り返っていただきました。

本号では時代を進め、第二次オイルショック後の停滞からバブル景気に猛進した1980年代を、(株) 都市総合計画の司波寛様と(株) アルメックの今井晴彦様に振り返っていただきます。

(聞き手 編集部須永、津端、楠亀、五十嵐)

ー最初に、お二人の都市計画コンサルタントとの出会いをお聞かせください。

今井 私は東大都市工の3回生で、卒業後はパシフィックコンサルタンツに3年間勤めました。1971年に事務所(現: アルメック)を立ち上げ独立しました。都市計画法の新法ができた当時で、マーケットが広がる時代だった。

司波 私は東大の土木を昭和37年に卒業し、日技(日本技術開発)に3年間勤めました。日技は道路公団の仕事をたくさんやっていただけ、都市計画部門を立ち上げるようになって誘われたんです。当時は新産業都市の建設がコンサルタント需要を拡大していたこともあり、都市計画の勉強が必要と感じ、日技を辞め東大都市工の大学院に入りました。大学院終了後に林(林泰義: 現(株) 計画技術研究所所長)たちと(株) 計画技術研究所を設立したけど僕は辞めちゃった(笑)。しばらくはフリーで仕事してたけど、1971年に(株) 都市総合計画を設立しました。



ー1980年代に携われた仕事を振り返っていただきます。

今井 80年代は都市間競争が激しさを増す中、国鉄の分割・民営化が87年に行われ、操車場跡地が全国に生まれ、その利用計画を定めるニーズが高まった。また、森ビルが1,000億円の事業費を投入してアークヒルズを86年に完成させ、民間が大規模都市開発に投資できる時代になった。こうした国策的とも言える国鉄跡地の利用と民間投資を結びつけて土地利用転換を推進するため、(財) 都市みらい推進機構の設立に携わったのが80年代だったね。当時はまだ、郊外をいかに増やすかが市街地整備の主流だったけど、都心部の再整備も重要な課題になってきた。

司波 80年代は静岡県内でずっと飯を食っていた。浜松では都心交通管理計画のお題目で、歩行者に優しい街とするた

め、ゾーンシステムの考え方をどのように実践していくかがテーマの仕事に関わった。特に幅員40mの道路を歩道化するのが目玉で、実際に自動車を通行止めにして社会実験を行う準備までしていた。ところが警察も地元商店街からも猛反発を食らい、お蔵入りしてしまったのだが。

今井 テクノポリスの時代からハイテク産業の導入や、情報化社会に対応するための仕事が増えたのも80年代の特徴だった。建設省や国土庁など5省庁による首都圏の情報化計画など、情報絡みのコンサルタントニーズが高まった。その中で携わった京都市サーチパーク(KRP)は、民間企業が京都の市街地に所有していた10haの跡地開発もので、当時はまだ国内に事例がなかったサイエンスシティの建設を提案した。思いのほかKRPの担当者は乗ってきて、国も、区画整理で基盤整備するなら支援するという。地価が上がってぼろ儲けになることだが(笑)。

司波 今井さんは民間ものにも関わっていたんだよね。私は行政案件の専属だったなあ。区画整理で言えば、浜松では区画整理にも携わったけど、区画整理は街を作らないことを実感した。特に郊外では、土地利用が計画通りに立ち上がり、月極駐車場とか戸建開発に終始してしまう。浜松で感じたことは、都市に対する理念が、国にも自治体にも、コンサルにも持ち合わせていなかったということ。区画整理で言えば市街地を広げることが当時の使命で、どういう都市にするという議論がないままに、用途地域や事業計画とか考えていた。都心交通にしても、自動車の普及が重視されていた時代に地元や関係者の理解は得にくかったかもしれない。これらの点で、浜松での仕事は方向違いを与えた象徴的な仕事だったと思っている。

ーこれまでうかがっている限りでは、市街地の総量がまだまだ足りず、区画整理で市街地を拡大していく一方、都心部では遊休地の発生を契機とした再整備の動きも出てきたようですが。

今井 都市基盤整備重視の風潮から、都市機能立地の芽が出始めた時代とも言える。地域交流センターとか、一般会計を使って都市機能の立地を支援する制度を小澤さん(小

澤 一郎：旧建設省を経て現日本都市計画学会副会長）が作った。今のまちづくり交付金です。

司波 建設省の渡辺与四郎さんは、「浜松は200万都市になりますよ」なんて豪語してたな。

ー今でこそ、中心市街地の活性化やコンパクトな都市づくりが求められていますが、その予兆もあったのでしょうか。

今井 床の需要なんかないのに、自治体はどれも、容積率の緩和に熱心だった。

司波 地方でも、中心部は600%とか当たり前に指定した。

今井 特に地方だと、商業系の用途地域を指定しても住宅地にしかならない。

司波 用途地域で都市を構築できないということ。特に地方では、需要に対する容積率指定はぶかぶかで、まるで土地利用コントロールができていなかった。

今井 70年代はモータリゼーションが進展し、都市機能の郊外立地が加速して、中心市街地が衰退し始める。ただその当時は、開発＝税収増を是とすることが支配的で、危機感 wasn't なかったように記憶している。

司波 線引きにしても、容積率緩和にしても、横に縦に市街地を広げることが前提で、この理屈を整えるのがコンサルタントの仕事だった。本当に市街地を拡大する必要があるのか、拡大するならどれだけ広げるかといった必要論の過程には、コンサルタントは当時は加われなかったんだよね。

今井 80年代の末期になると、自治体に都市政策の課題をアンケートすると、中心市街地の衰退があがっていた。

司波 どこかの市長なんか、選挙で票が入らなかったことを嘆いていたけど、そこに人がいなくなっちゃっただけだよ（笑）。

ーコンサルタントに発注される仕事量も多かったのでしょうか。

今井 70年代、80年代と増え続けたね。

司波 静岡県内にはまっていた80年代は、3月の時点で翌年度の仕事が埋まっていた。97年ごろまでは基本的に右肩上がり。コンサル協会の会員数も、ピーク時だと180社はあったはず。

今井 受注額で言えば、1件当たり1千万円は常識だった。

司波 予算が余りすぎて、今ではありえない調査もあった。某自治体の低密度市街地形成に向けた調査なんか、2年で2億の予算がついたんだから。テーマだって今と真逆でしょ。

今井 それ、私も手伝ったねえ。郊外で言えば、私は他には仙台の方で携わった程度だけど、郊外の区画整理やニュータウン開発をメインに手がけている人もいた。

司波 大規模ニュータウンの作り方に問題はなかったかを点検するような、尻拭い型の仕事もあった。

今井 大規模開発ものだと、国が委員に入った委員会形式での調査が多かったけど、委嘱状は民間コンサルタントからは出せないで、公益法人が委員会を取り仕切るようになったのも80年代の特徴。国は当時、法や要綱などに基づくメニューをたくさん作っていた。その研究や調査のための予算が潤沢でもあった。コンサルタントは国とグルだったかもね（笑）。

ーところで、今でこそ平仮名の「まちづくり」が広く普及しましたが、これは80年代から使われていたのですか。

司波 故田村明（横浜市を経て法政大学教授。2010年死去）が最初に提唱したという説はあるが。

今井 80年代はまだ使われてなかった。

司波 郊外の区画整理では、まちづくりと言ってけしけけたことはある。

今井 市民参加が普及したのはバブル崩壊の後。自治体も予算が確保できなくなり、都市マスが都計法に位置づけられた（92年）ことも重なって、役所も都合が良かったかも。

ー地区計画も制度化されたのは80年代です。

今井 思い出はないね。住民のお世話どころじゃなかった。

司波 私も仕事としては関わっていないなあ。

ー最後に、80年代を改めて振り返ってみると反省点がありますか。また、現在奮闘しているコンサルタントへのメッセージをお願いします。

司波 都市はこうあるべきと考えた上で、そのプランと実現策をあわせた都市再生を推進していただきたい。

今井 もう、転職を考えた方がいいよ（笑）。ただ反省点としては、当時は高齢化を考えていなかった。高齢化率は先進国でも最も低く、国も我々も意識していなかった。でも人口予測上わかっていただことだ。



司波 ドイツでは、ガソリン税の55%が公共交通に充当されている。都市づくりに予算が回らないのは間違い。

今井 交通計画権限が都市計画に入っていないのが問題。交通は、施設整備と交通管理を一元的に運用して成立するもの。それなのに日本ではなぜか警察が交通管理者になっている。

司波 ちなみにドイツでは、交通計画権限は市長が持っています。

次回は1990年代です。お楽しみに...

会員企業紹介 株式会社エルム都市計画設計室

このたび、私ども小規模組織にも機会を与えていただき法人準会員として入会させていただきました。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

当社は、代表者が(株)市浦都市開発建築コンサルタンツ(現(株)市浦ハウジング&プランニング)での、およそ20年の業務経験を経て平成6年に設立した零細事務所で、地方公共団体や住宅都市整備公団(UR都市機構)等の住宅・住宅地開発および住宅地環境整備にかかる業務を中心に活動しております。

「人に優しい都市空間や住環境の創造」をめざし、業務領域の調査や計画設計にとどまることなく、住環境整備に関わる調査・研究から住宅地の計画設計まで幅広い問題に取り組んでおります。また現在は、壊滅的被害のあった被災地区において、地域住民と連携しながら幅広い復興まちづくりを応援しております。

これからも、常に社会変化の潮流を踏まえた新たな視点から街づくりや住環境にかかる規範を捉えながら、成熟・転換期の社会に相応しい都市・居住環境のあり方を提案し実現してまいりたいと思います。

会社概要

名 称 : 株式会社エルム都市計画設計室
 代表者 : 佐藤 洋一
 設 立 : 平成6年8月1日
 資本金 : 1,000万円
 所 員 : 技術士2名、一級建築士3名、計5名
 本 社 : 東京都港区南青山1-11-30
 電話 03-3470-6928、FAX 03-3470-692
 URL : <http://elm-tp.co.jp>



復興まちづくり構想地区の津波被災状況

業務内容

1. 都市・地域計画及び関連調査

- ◇既成市街地の都市整備に関する計画・調査
- ◇調査対象地の整備課題解析
- ◇地域・地区の整備計画策定
- ◇都市基盤整備と土地利用計画

2. 都市開発プロジェクトの計画設計および関連調査

- ◇首都圏近郊の新市街地計画
- ◇土地利用計画、交通計画
- ◇住宅地計画、施設計画
- ◇景観を含む環境デザイン計画

3. 地区開発整備調査および計画設計

- ◇市街地の環境整備に関わる調査および計画設計
- ◇土地利用計画および住宅・施設計画

4. 団地再生計画

- ◇住宅団地の再整備計画

5. 居住環境整備・まちづくり

協会からのお知らせ

◆第155回 都市懇サロンの開催のお知らせ

日 時 : 平成23年9月13日(火)18:00~20:00
 テーマ : 『環境への取組と企業活動のあり方について』
 講 師 : (株)URリンケージ 都市整備本部 都市環境室
 都市環境課 副課長 谷口 秀人 さん

編集責任者

須永 和久((株)計画技術研究所)

編集委員

楠亀 典之*((株)アルテップ)、五十嵐 淳*、津端 知也*、山田 順造*(以上、(株)アルメック)、森 誠二*((株)URリンケージ)、藤野 康((株)都市環境研究所)、松本 雅俊(パシフィックコンサルタンツ(株))、柴田 尚子((株)市浦ハウジング&プランニング)【*は今回編集メンバー】

編集後記

東日本大震災から5ヶ月が経過しました・・・

都市づくりに関わる者としては、被災地の一日も早い復興に向けて、微力かもしれませんが、何らかの形で関与したいと思っています。

ところが現実には、復興とは別に通常業務の遂行で手一杯であり、もし復興関連の業務の引き合いをいただく機会があっても、きちんと対応できる自信がありません。

復興関連の業務に携わるためには、会社の全面的な支援、又は、会社としてきちんと取組体制を確立して対応することが望まれます。

いずれにしても、復興絡みの業務に携わるからには、一定期間現地に赴き、その業務に専念することが大切だと思いますが、皆さんはどのようにお考えですか？ (T)

●「協会レビュー」で、取り上げてほしいテーマ・情報などありましたら、どしどし編集部へお寄せ下さい。→ info@toshicon.or.jp