

ARPA・K NEWS LETTER

地域計画 建築研究所



わたくしたちがお手伝いしてきた京都駅南口再開発ビル「アバンティエ」が3月にオープンしました。

アルパック ニュースレター もくじ

・民間活力論の落とし穴 —— 複利計算のこわさ ——	2
・港湾再開発に取り組む	4
・旧刊新刊書評	6
◦ 「地方の誇り」	6
・まちかど1	7
◦ 居住性の悪い公園	7
・まちかど2	8
◦ これはベンチではありません	8

NO. 5

民間活力論の落とし穴

—— 複利計算のこわさ ——

糸 乗 貞 喜

金利はこわい

今頃、事業計画がらみの仕事をしていると、本当に金利がおそろしいということを強く感じる。別に金利が最近上がったわけではないし、戦後の日本の金利はおおむね8パーセントに収斂してきているそうだし、現在も8パーセント程度である。しかし高いと思うのには理由がある。別表の計算式を見ていただきたい。

この計算はあまりにもおどろおどろしすぎると思うが、金利負担がラクな時代とそうでない時を比較するために行ってみた。

金利負担というのは単にインフレ率と金利の差だけではない。実質成長によって経済規模が増大すると企業にとってそれを吸収しやすくなる。正確にいえば、表に書いたのはオーバーで、現実の金利負担軽減率は金利から物価上昇率を差引いたものと、さらに経済成長率までも差引いたものとの中間ぐらいだろうと思う。

経済環境の変化

高度経済成長の頃は、借入金インフレ率によって相殺されてしまう部分以外にも償還がしやすかったわけで、仮に①のケースで考えてみると（これは目安として見ているので、上述のように正確な比較ではない）、217パーセント楽になり、②のケースでは26パーセントしんどくなる。

こういう条件のもとで貸ビル経営を比較すると、前者は賃料は上げられるし需要も多いからビル投資の償還がすぐに終り、タダのビ

ルから収入が入ってくることになる。一方後者の場合は需要も少ないので過当競争になりやすく、賃料は上がらないので金利の負担がきびしい。したがって今から貸ビル経営をやろうとしても、今までにたくさんビルを建ててきて、償還してしまったビルを持っているビル会社になかなか太刀打しにくいことになる。

ひと昔前までは銀行の支店長というとえらい人で、いつも床の間を背にした宴会に招待されていたればよかった。ところが今は融資口をさがさなければならぬ状態になっている。

不動産業界の苦悩

マンション不況が深刻になっていることについて所内で話し合っていたら、若い人から不況といっても無茶儲けしていることに変わりはないのではないか。あれだけ値引き販売しているぐらいだから」という意見が出た。

深刻だから「見切り販売」が行なわれているわけで、このままいくと沈没してしまうので身を切って（赤字を出して）までして身軽になろうとしていることが、逆に見ると儲けが多いから値引きしていると見えただけである。この話の整理をするために、一緒になって金利や減価償却について一応の計算をした。それが次の計算式である。

- ・販売価格：3,000 万円（時価）
- ・土地・建物の比率：1対2、土地1,000万円、建物2,000万円
- ・土地にかかわる1年分のコスト
 $1,000 \text{万円} \times 8\% \text{（金利）} = 80 \text{万円}$

1,000万円×1/4 (課税評価率)
 × 17/1,000 (税率) = 4.25万円
計 84.25万円

- ・建物にかかわる1年分のコスト
 2,000万円×8% (金利) = 160万円
 2,000万円×7/10 (課税評価率)
 × 17/1,000 (税率) = 23.8万円
 2,000万円×4% (減価償却おおよその見当) = 80万円
計 263.8万円
- ・維持管理費：何ともいえないが一応5万円とする。 5万円
- ・合計 353.05万円

わかりきったことではあるが、計算してみてもながら驚いた。1年間の損失がマンション価格の約12パーセントに達する。もしマンションの建築をせずに土地だけで持っていたら、土地の値上りもあるしリスクは極く小さくなる。つまり建ててしまったら早く処分しないと危険だということになる。その見切額は、1年分を見れば12パーセント、2年分はその2倍となり、一般に多く売られている2,000万円のマンションならば1,800万円とか1,500万円とかに値引き販売するケースもありうることになる。

投資環境は悪い _____
 最近、民間活力活用論が活発に論じられ

ている。議論は活発ではあるが、活用も活発にできるのだろうか。まず活力があるかどうかについて、活力を資金という面に限って見れば、資金は余って困っている。おおよざに言って日本の国民所得は200兆円余で、そのうちの20パーセントが貯蓄されるので毎年40兆円の貯金がふえてしまう。

昭和45年頃資金がだぶついた頃は日本が不動産ブームになって、とうてい通勤の不可能なところまで宅地開発見込地として買い漁られた。現在はそれと逆で、土地の価格は名目で横ばいしないしは微上昇で実質で見ると下がり気味で金利は全く下がらないから借入金で土地を買うなどということがなくなってしまっている。

民間活力活用論のキメ手として都市再開発に期待が集まっているが、再開発の環境としてもよくない。以前のような状況であれば、需要もあり不動産の値上りもあったので、建設費の値上り前に工事をすませておくメリットもあった。したがって少々空室がでて、いずれ貸り手がつく(相対的に他より安くなるので)ということも言えた。しかし現在の状況だと、スタート時に売れるか貸り手がつかないと絶望的になる。

全くもって資金はあっても活用しにくい時代になった。立地条件と企画がいよいよモノをいう。 (いとのりさだよし)

① 実質経済成長率	物価上昇率	金利	借得(損)率 ^{注3)}
10% ^{注1)} +	6% -	8%	= ⊕ 8%
② 4% ^{注2)} +	2% -	8%	= ⊖ 2%
③ ①が15年続いた場合 ^{注4)}	(1+0.08) ¹⁵		= 3.1721 (1+2.1721)
④ ②が15年続いた場合 ^{注4)}	(1-0.02) ¹⁵		= 0.7385 (1-0.2615)

注1) 1956~1970年度の日本の実質経済成長率は10.3%。また当時の名目成長率は大体16%。
 注2) 昭和59年度政府経済見通しは実質成長率が4.1%で、名目成長率が5.9%となっている。
 注3) 借得率という言葉は少しちがうかもしれない。本当の借得率は物価上昇率-金利だけで、ここに書いているものは金利負担軽減率とでもいうべきだろう。
 注4) 機械設備はともかく、不動産等の減価償却期間は少なくとも15年程度となるので一応15年で計算した。

港 湾 再 開 発 に 取 組 む

金 井 萬 造

(1) 港湾再開発調査

大学の時に港湾計画（ふ頭能力）の研究に関係し、コンサルタントに就職してからは、陸域の地域計画に従事していましたが、また、ここ数年、古巣でもある実際の港湾調査に従事する機会にめぐまれました。

港湾調査といっても、港湾計画がまがりなりにも行政の助力を得て作業ができるようになったのはここ1年位です。最初は臨港道路や港湾再開発に取り組みました。この数年間調査させていただいた結果を踏まえて、港湾再開発について述べてみたいと思います。

(2) 港湾再開発とは

港湾再開発とは、一般的に、その対象空間（施設よりは広い概念）が果たすべき役割が機能低下をし、再開発要請水準が高い場合、対象港湾空間を再編成して活性化し、新しい機能を分担することとしてとらえられます。機能低下の程度は、本来の物流拠点機能を主とする港湾施設の海上・陸上・港湾（ターミナル）における輸送革新への対応が難しくなっている（人流についても同様）ことから把握できます。施設に着目すれば、物理的の老朽度（耐用年数）や社会経済的耐用年数で定量的把握が可能ですが、すでに港湾整備事業としてなされているのでここでは省略し、背後都市圏と港湾の係わりにおける都市臨海部空間としてとらえてみたいと思います。

港湾再開発の役割りは港湾（物流・人流）機能の活性化と背後都市圏の活性化及び新規機能の分担とにあり、これは港湾再開発空間が港湾空間の中でも都市（都心）に近い空間

である場合が多いことによります。

以上のような視点からみるならば、港湾再開発の構成要素はターミナル（物流、人流）機能としての港湾施設、港湾空間（既存及び新規埋立空間）と、港湾機能としての親水性及び臨海部機能（例えば情報・文化）などの空間機能とからなり、さらに従来の基盤整備にとどまらず、上物整備及び管理運営（経営）を含めた港湾空間（都市臨海部空間）の経営という要素も重要になると考えられます。

都市再開発の考え方も非常に面的に広い概念となってきていますが、港湾再開発の場合も臨海部公有水面の埋立をとまなうこと、港湾全体と対象空間の斉合性が課題となること、利用計画のやりやすい空間が確保されることから、公共施設、基盤整備にとどまらず土地利用、上物利用などの地域活動に初期の目的どおりの効果を発揮させるための担保をどうとるかが1つの大きなポイントになると思います。

(3) 港湾再開発事例

港湾再開発事業は、計画対象地区の現状利用に問題があり、新しい機能空間に再編成することから、従前の権利関係の調整が計画の1つの課題となります。さらに重要なことは新しい機能空間の利用要請の熟度が、事業の成否を左右するといえることです。

各地の港湾再開発事例をみると、港湾と背後圏（都市）との関係で色々な再開発パターンがあるように思えます。

大都市の場合、港湾サイドも都市サイドも利用要請が高い為に、用地需要面は問題が少

なく、より再開発効果を高めるための両サイドの調整された計画づくりが課題となり、従前の権利調整については、企業活動等の活力があるために機能移転を中心とする対応となります。

従って、大都市港湾の場合、前出し（沖合）による港湾機能の充実と合わせた再開発事業となり、親水性機能と人流を中心とする施設整備、国際化、情報化、インナーシティの活性化に役立つ港湾空間づくりとなることが多いようです。この内、都市と共有する機能については、港湾空間での事業化を担保するための交通アクセスの整備と総合整備による望ましい港湾空間づくりが大きな課題となり、港湾施設から近代的港湾施設への港湾（物流）から港湾（物流）への事業もあります。

地方中核都市及び地方都市の港湾については、大都市の場合とほぼ同様ですが、一般的には港湾サイドの要請の熟度が高く、都市サイドの要請は考えられても都市構造上、当面の重点施設として位置づけられるかどうか、地元自治体等の計画関係者の意向が事業化を左右すると思われます。ただ都心に近い臨海部の港湾空間の場合、事業化熟度があり、港湾整備を主としつつ、地域振興型プロジェクトを事業に含めていく傾向にあるといえます。

整備内容から港湾再開発をみて、典型的なパターンを数例示すとつぎのとおりです。

- ① 地域総合開発型（八幡浜港－四国）
- ② ふ頭、（物流）の近代化型（大阪港）
- ③ 人流と親水機能型（名古屋港、神戸港、東京港、新潟港、広島港）
- ④ 新都心（臨海性）機能分担型（横浜港）
- ⑤ 物流ふ頭と人流（フェリー）の総合タ－ミナル整備型（小樽港）

－地域振興（活性）－

⑥ 交通体系整備型（大規模港湾）

－ふ頭間道路、港湾幹線道路、背後圏連絡幹線臨港道路－

(4) 港湾再開発の事業収支

現在、十分な検討を積上げていない段階で事業のメカニズムに言及できないわけですが一応、現段階で整理してみたいと思います。

港湾再開発事業は、計画の必要性と効果、権利調整、用地需要の確保、事業採算性などが計画のポイントとなります。

再開発のメカニズムは事業によるメリットをどう発揮するかとしてとらえられると思います。再開発により対象空間の基盤整備がなされて空間利用のポテンシャルがアップすることが第一義的で、例えば地価の上昇、諸活動の活性化として把握されます。再開発による効果は、対象空間だけでなく周辺地域にも望ましい影響を与えることから、事業収支だけでなく長期的な周辺への波及効果も含めて考える必要があると思います。

いくつかの事例検討からみると、事業収支は公共事業は必要事業として除外して、それ以外の事業（起債事業等）での収支が問題となります。地価上昇分、地価と造成費の差分の多さで見られますが、新規埋立面積が10～20ha以上でない事業採算は難しいようです。従って上物の活用、各種の資金対策等の制度の活用などの工夫が今後とも必要ではないかと痛感します。

(5) 今後の検討課題

港湾再開発事業のメカニズムや計画事業化方法論は別途述べさせていただくこととして、最後に今後取組みたいと考えている検討課題を整理したいと思います。

現段階では各地の計画調査作業をケーススタディとして積上げている段階です。

- ① 港湾再開発事業における権利調整システムの検討
ー土地、建物、営業及び機能移転などを含めた対応システムー
- ② 背後都市圏における港湾空間の土地需要（利用用途）の位置づけ（体系化）の検討
ー港湾サイドの要請レベルに都市サイドの土地需要要請レベルをいかに高めるか、事業化の位置づけをはかるかの検討ー
- ③ 港湾空間における民間活動の導入の検討
ー基盤整備と上物の整備、経営までの範囲を含めての検討ー
- ④ 港湾空間における親水機能、臨海性都心機能の整備の検討
ー親水性施設、国際化、情報化、都市文化など物流機能の充実だけでなく人流、インナーシティ問題の解決と背後圏発展への港湾空間の役割りの検討ー
- ⑤ 港湾と都市が一体となった臨海部空間の整備手法の検討
ー今後、港湾再開発事業を推進していく為には、都市整備手法の検討も含めて整備手法の充実と、港湾と都市の一体的整備手法の開発が必要になってくるー

（かないまんぞう 大阪事務所長）

旧刊新刊書評

「地方の誇り」

（辻村 明著、中公新書）

重本 幸彦

【この本のキャッチフレーズ】

- 地方文化の活性化を目指して悪戦苦闘する人々の貴重な試み。

【この本の内容】

- 「地方のかなしみ」と群馬交響楽団
- 「かなしみから誇りへ、草津音楽祭
- 豪農屋敷と北方文化博物館
- 田圃のなかのバッハ・ホール
- ミレーの山梨県立美術館
- へそ祭とへそ神社 など

【この本をおすすめしたい人】

- 「地方の時代」とはどういうことかと、もやもやと考えてきた人。
- 地域アイデンティティづくりの具体例を知りたい方。
- 過疎地に住む人々の気持ちを奪いおこしたい町長さん、村町さん。

- 特色あるまちづくりをしたいベッタウソンの市長さん。
- 地域の人々の心のシンボルとなる建築物をたてたい建築家。
- ふるさとのために何かやりたい若者諸君
- 都会文化に飽食して、さわやかな地方の旅をしてみたいOL。
- 草津国際音楽祭発足などの舞台裏を知っておきたい人。

【この本の値打ち】

- 著者（東大文学部の先生）が直接体験した話だけを書いている。
- 地方の人を主人公にして描いている。
- 「最低生活の保障（シビルミニマム）などという発想は、経済や近代テクノロジーの次元のものであって、その領域にとどまっている限り、地方は東京への従属から脱却することはできない」（本書）という確かな視点に支えられている。

【この本の鮮度】

- 昭和59年2月25日発行

【この本のさわり】

(群馬交響楽団の移動音楽教室、1977年9月、新潟県津南町)「一山間僻地での感動的演奏会—まず最初に私を驚かせたのは、生徒たちが体育館の板の間に、椅子はもちろんのこと、座布団もゴザもなしに、足をかかえる恰好でじかに坐っていることであった。考えてみれば、この地では千人もの聴衆がオーケストラを聴くなどということは前代未聞のことなのだから、椅子や座布団の用意がないことは当然のことであった。しかしその窮屈な姿勢であるにもかかわらず、生徒たちは一生懸命にシューベルトやモーツァルトに聴き入っていた。なかには指を動かしてリズムを追っている子供もいるし、頭を両脚の間に埋めたまま、じっと聴いている子供もいた。」

〔予 測〕

- 北海道池田町のワインづくりの話が「地域経済振興」に一石を投じたとすれば、本

書は「地方文化」づくりについての価値感の転換と、ちょっとしたブームをつくるのではないか。

〔蛇 足〕

- マスコミに報道されるとカッコイイ。しかし、それは光をうけて輝く氷山の水面から上の部分といえる。この本に紹介された音楽祭などのように、多くの場合、水面下での仕掛け人たちの努力があってこそである。この本では、そのへんのところがよく分る。

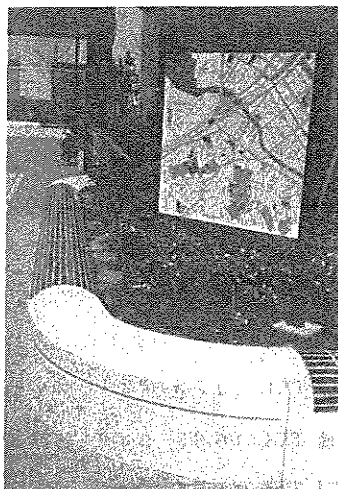
〔付 録〕

- 兵庫県の過疎の村に青年が戻って、ふるさとづくりの人材育成のため、子供たちのサークルづくりから始める話のビデオテープあります。

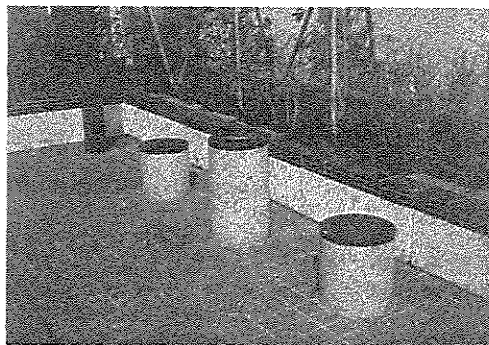
(しげもとさちひこ 大阪事務所)

ま ち か ど 1

居住性の悪い公園



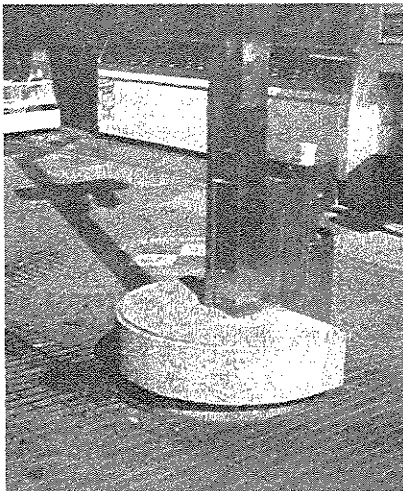
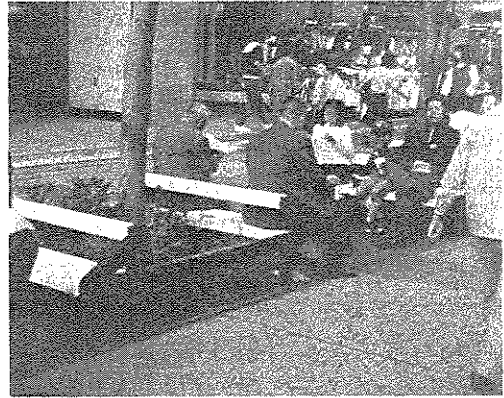
長椅子型のベンチがありません。そして公園にはつきものの水飲みや手洗いの為の水道がついていません。そのかわりに円型ベンチと生垣のかていに腰をかけることはできます。「長椅子を置くと寝る人が出てくるし、水場があると住みつく人が出るので……」とはプランナーの弁。横浜市野毛3丁目再開発事業の小公園。



まちかど 2

これはベンチではありません

ベンチは設置しなかったが、街路灯の台や街路樹のかこいをつくりました。馬をつなぐ柵をデザインしたストリートファニチャーもあります。「これにお客さんたちが腰をかけてしまうんです」というのが横浜市の計画担当者の弁。こんな話をきいてきましたので、昨年9月号にものせましたが、もう一度。横浜伊勢佐木町1・2丁目。



ARPA・K (株)地域計画・建築研究所

ARCHITECTS, REGIONAL PLANNERS & ASSOCIATES, KYOTO

- | | |
|--------|---|
| 本社 | 〒600 京都市下京区四條通り高倉西入ル立売西町82 TEL (075)221-5132(代) |
| 京都事務所 | (大和銀行京都ビル8階) |
| 大阪事務所 | 〒540 大阪市東区石町1丁目1番地 TEL (06)942-5732(代) |
| | (天満橋千代田ビル2号館) |
| 名古屋事務所 | 〒460 名古屋市中区丸の内3丁目18番30号 TEL (052)962-1224 |
| | (ツボウチビル6階) |
| 九州事務所 | 〒810 福岡市博多区中洲中島町3-3 児島ビル3階 TEL (092)281-2349 |