

# 新書紹介

## 苦悩する都市再開発 大阪駅前ビルから

大久保昌一 角橋徹也編著

都市文化社 B6判 二八六頁 一、六〇〇円

最近、街づくりに関する本が多く出版されている。これらは専門書的なものか、または個別プロジェクトに反対する立場から述べられているものか、大きく分けられる傾向が見受けられ、それらが二次元的とすれば、この本は三次元的内容を持つといえるのではないだろうか。本書が書かれることになったのは、大阪駅前第二ビルの商人が、大阪市に窮状を訴えるデモを行ったニュースを聞いた著者が、都市計画家、法律家、研究家グループたちと駅前第二ビルの実情を調査し、この深刻な再開発ビルをこのままにすべきでないとの結論に至ったからである。

本書は、この調査研究会が駅

前の用途変更(遊興業・サラ金業等への転換)、用途過剰(飲食・喫茶店)から、商店街全体のすさまじい衰退、経営難、管理費滞納といった、スラム化の循環プロセスを具体的な数値をあげて説明している。

第二章では、再開発事業の問題点の究明を行っている。まずこの事業が再開発法の前身である市街地改造法によって行われたもので、両法律とも即時・独立採算主義によって施行されるため、許容容積いっぱい(床面積(保留床)を処分することで、事業採算性を生み出すために、事業そのものに投機的性格があり、地価の高騰・固定資産税の上昇に拍車をかけやすくなっていると指摘し、それが、ひいてはビル店舗の経営の圧迫へつながると警告している。

次にビル計画自体が商業建築物としての魅力に乏しく、回遊性、内部空間の広がりの悪さ、コンセプトの欠けた店舗構成、周辺環境と動線計画の不備の多さを明らかにしている。

また事業プロセス上の問題として、コーディネーター不在、

事業期間の長期化、状況変化の予測の失敗と柔軟な対応の欠如(特に、国鉄片福線、ダイヤモンド広場の計画中止時点での対応の欠如)などの問題を指摘している。

また、第二章の三では、この区分所有ビルの管理運営上の問題点、特に区分所有者と管理組織との関係、ビル全体の商業振興策や販売促進体制の欠如に視点をあて分析している。

第三章では、第二章までの研究成果をもとに、駅前第二ビルの活性化への方策として、第一に緊急に経営救済策を講ずること、第二に再々開発計画の提案、第三に国鉄片福線およびダイヤモンド広場の早期建設、第四は活性化のための管理組織・運営システムの確立、が提案されている。

第四章・終章では、「これからの再開発への指針」および「都市再開発のゆくえ」として、①都市再開発事業の活性化策、②再開発事業システムの改革案、③公民の役割分担のあり方について、具体的な提言がなされている。

第二部では、都市再生への発想として、第一章に「都心と盛り場の再開発政策」で、大阪のミナミとキタ、ヨーロッパと日本、歴史と文化といった比較文化論的観点から、都心回生へのみちが述べられ、第二章では、これからの都市のあり方、今後の都市再開発の方向、新しい時代の都市計画のあり方について述べられている。

本書は、大阪駅前第二ビルの直接の当事者でない研究者たちが、客観的な立場から問題点、課題、具体的な改善策を提言し、さらに、新しい都市づくりの考え方の基本論を展開している。

この本には、日頃、忘れがちな側面が浮きぼりにされており都市計画にたずさわる技術者はもちろん、違う分野の方が読まれても、多くのものが得られるのではないかと思う。

〈都市計画局計画部土地調整課 主査 窪田正介〉