

電気事業の都市開発への参画

キーワード：電気事業，経営多角化，都市開発，
地下空間，アメニティ

井口典夫

〔要旨〕

電気通信・熱供給に始まった電気事業の経営多角化（総合地域産業化）の次なる目標は、都市開発への参画であると言われている。しかし、先の2事業に比べて都市開発は、事業の内容や企業の参画形態の面でわかりにくく、電気事業が実際に踏み出すにはまだ適当なガイドラインが不足している。

そこで本報告では、電気事業の目標とすべき都市開発の領域をどう捉え、それを事業として具体化するにはどのような考え方で進めていったらよいか——という問いかけに何らかの回答を与えるべく検討を行っている。

その結果、電気事業の都市開発への参画に資するいくつかの検討成果が得られたこと、即ち、①最近の都市開発をめぐる動向や社会ニーズの調査結果から、民間企業の主体的参画が評価・期待される都市開発の領域がある程度把握できたこと、②都市開発を進める上での問題点を抽出して電気事業の経営資源と対比させたところ、都市開発に参画する際の適性・資質の面で、電気事業がとりわけめがまれていることがわかったこと、③都市開発をめぐる官・民の役割分担の中で、電気事業の今後果たしうる役割と参画の現状とを位置付けることによって将来の方向性を示したこと、④電気事業の特長を生かした都市開発概念の考え方とそのイメージを提案したこと、⑤都市開発概念のイメージを現実のケース・スタディ地区に適用して具体化すると同時に、その意義や実現性を確認したこと——が紹介される。

- はじめに
- 最近の都市開発をめぐる諸問題とその対応方向
 - モデル事業に見る最近の都市開発の動向
 - 民間都市開発の現状
 - 都市開発をめぐる問題点への対応方向
- 電気事業の経営資源と都市開発への参画
 - 電気事業の経営資源とその評価
 - 電気事業の都市開発への寄与と参画実態
- 電気事業の特長を生かした都市開発概念の提案
 - 基本的な考え方——地下空間の活用
 - ケース・スタディ地区の選定——東京・浅草
 - 地下空間を活用した新しい都市開発概念の具体化
 - 意義・汎用性と実現性
- まとめと今後の計画
参考文献・資料等

1. はじめに

電気通信・熱供給に始まった電気事業の経営

多角化（総合地域産業化）の次なる目標は、都市・地域開発（以下「都市開発」）への参画であると言われている。しかし、先の2事業に比

べて都市開発は、多角化業種のひとつの事業として見た場合、その内容や参画形態の面でわかりにくく、電気事業が実際に踏み出すにはまだ適当なガイドラインが不足している。

そこで本報告では、まず最近の都市開発をめぐる動向から民間企業の主体的に参画する都市開発（以下「民間都市開発」）の姿を明らかにしつつ、その中で電気事業の果たせる役割や参画形態について検討を行う。次に電気事業が積極的に参画を主張していけるような都市開発概念を考案し、ケース・スタディにおいてその意義や実現性等を確認することで、電気事業の都市開発への係り方のひとつの目安・ガイドラインを提示することにした。

なお、ここで事業としての都市開発を「土地及び土地に定着する施設を対象に、その企画・設計・施工・売買・賃貸等の一連のプロセスを通して収益を得る事業」としておく。こうした緩やかな促え方であれば、官・民いずれを実施主体とする場合でも通用するため、以下ではこの定義によって都市開発を考えていくことにする。

2. 最近の都市開発をめぐる諸問題とその対応方向

2.1 モデル事業に見る最近の都市開発の動向

現在、都市開発は、概ね法律によって定められるいくつかの事業手法¹⁾によって行われることになっている。しかし、現実の都市問題に対応していくためには、こうした法定事業手法をバラバラに適用するだけでは不十分であり、問題のパターンに応じて数多くのモデル的な事業手法（法定事業手法や予算措置等を目的に応じてうまく組み合わせたもの。以下「モデル事

業」）が制度要綱等の形で考案され、用いられるのが通常である。モデル事業の特徴を簡単にまとめると、(i) その時代の都市問題に早急に対応するためのものであるので、都市開発をめぐる社会的ニーズを敏感に反映している、(ii) 旧来の事業手法が持つ問題点や限界を克服するために設けられることが多いので、制度面での将来方向を先取りしている——となる。そこで本節では、まずモデル事業の内容や推移を調査することで、最近の都市開発に関する社会的ニーズを広範な観点から把握することとする。

表 2.1 は、最近 10 年間に設けられたモデル事業を、対象とする地域ごとに整理したものである。調査の目的から、社会ニーズ面で重複するような事業については、その代表的なものだけを示すようにしている。この表によれば、農山漁村部においては、産業基盤重視（事例①）の時代から地場産業育成（事例②）を経て、リゾート開発等を中心とした都市との交流による共存（事例③）へと開発の重点が推移していることがわかる。一方、都市部に共通して見られる変化としては、単に道路や河川を整備するもの（事例④～⑩）に続いて、都市空間の有効活用によるアメニティの向上を狙ったもの（事例⑪⑫他）が増えている。更に、都市部を地方都市と大都市とに分けて見た場合、前者においては中心市街地の個性化を図るもの（事例⑧）、後者においては国際化に対応するもの（事例⑨）が目立っている。これらから、最近の都市開発をめぐる社会ニーズが「都市・地方の交流」「都市空間の有効活用」「中心市街地の個性化」

1) 都市計画法に定める事業手法としては、①土地区画整理事業 ②市街地再開発事業 ③住宅街区整備事業 ④新住宅市街地開発事業 ⑤新都市基盤整備事業 ⑥工業団地造成事業の 6 種類がある。

表 2.1 モデル事業に見る都市開発に関する社会ニーズ

対象地域		モデル事業の代表的事例	社会ニーズ	
農山漁村部 他	農山漁村	① 「集落再編成モデル事業」(国土庁, S.44~47) ② 「山村と都市協同の山村振興モデル事業」(国土庁, S.49~50) ③ 「山村地域資源高度活用促進モデル事業」(国土庁, S.60~) ④ 「農山漁村ふるさと情報提供事業」(農林水産省, S.60~)	・地域産業の振興・活性化 ・若者の定住, 就業機会の確保・創出 ・自然環境の保全・活用 ・都市と農村の交流	
	豪雪地帯	⑤ 「ふゆトピア事業」(北海道開発庁, S.60~)	・冬期の快適な生活環境づくり	
都市部	地方都市	⑥ 「テクノポリス構想」(通商産業省, S.58~) ⑦ 「地域住宅計画推進事業」(建設省, S.58~) ⑧ 「シンボルロード整備事業」(建設省, S.59~)	・地域産業の活性化・高度化, 頭脳的労働機会の創出 ・中心市街地における都市的魅力の増大	
	都市部一般	⑨ 「総合都市交通施設整備事業」(建設省, S.52~) ⑩ 「水緑都市モデル地区整備事業」(国土庁, S.56~) ⑪ 「都市周辺開発道路モデル事業」(建設省, S.59~) ⑫ 「優良再開発建築物整備促進事業」(建設省, S.59~)	・一体的・総合的な交通施設整備 ・都市内水路・河川の浄化再生 ・都市衛生の向上と環境汚染防止 ・市街化・都市化に先立った重点的・効率的な道路網整備 ・都市構造の防災性の向上 ・居住環境の改善と良好な市街地住宅の供給	
		⑬ 「キャブシステムモデル事業」(建設省, S.60~)	・土地の高度利用 ・道路空間の有効活用 ・都市景観の向上	
		⑭ 「アメニティ下水道モデル事業」(建設省, S.60~) ⑮ 「グリーンフィットネスパーク」(建設省, S.61~) ⑯ 「ニューメディアセンター」(通商産業省, S.61~) ⑰ 「ジオトピア計画」(科学技術庁, S.63~)	・下水処理水の有効利用 ・都市住民の健康増進 ・高度情報社会への対応 ・貴重な空間資源としての地下開発	
		大都市	⑱ 「特定住宅市街地総合整備促進事業」(建設省, S.54~) ⑲ 「テレポート構想」(郵政省, S.61~)	・工場移転跡地, 国鉄跡地を核とした都市機能の更新と居住環境の改善 ・国際化・24時間都市への対応

(注)・文献[1][2]等を参考に電中研でとりまとめたもの。

・いわゆる「モデル事業」のほか, 事業手法・予算措置の裏付けが不明確な「構想」に類するものも一部含めてある。

「国際化への対応」等のキーワードで表わせることがわかる。

次に, モデル事業を実施主体別に分類し整理した結果(表 2.2)を見てみよう。最近 10 年間の主なモデル事業 90 件について, 費用負担の面から, 民間企業の関与しているものを上段に, 官公庁のみによって実施されるものを下段にとりまとめたものである。この表によれば, モデル事業そのものの増加傾向²⁾もさることながら, 昭和 58 年以降, 民間部門の事業比率の増加が顕著となっている。ちなみに, 民活法が制定されたのは昭和 61 年 5 月であるが, 60 年以前の民間の関与するモデル事業の比率が全体

の 14% であるのに対し, 61 年においては 31% に増加している。最近の都市開発をめぐる社会ニーズの変化を勘案すると, 従来より官主体で進められてきた都市開発の中で, 民間部門の担うべき領域が急激に拡大しつつあることが予想される。

ところで, モデル事業の動向の中に民間主体への動きがあったとしても, 実績ベースではどうであろうか。幸い民活ブームの下で, 民間が主体的に関与している都市開発事例も少しずつ

2) モデル事業自体 scrap & build が激しいため, 現時点で有効な事業を拾い上げるとなると, どうしても最近 5~6 年間のものが多くなってしまふ。

表 2.2 モデル事業の実施主体別件数の動向

件数				1	1				2	4	1	8
民間主体				●	●				●	●●●	○	●●●●●●
官公庁主体	■		■		□■	□■	■	□■	□■	□■	□■	□■
件数	2		1		2	3	4	2	7	14	20	18

(凡例)
 ●：民間が費用負担するもの
 ○：官民で費用負担するもの
 ■：官が費用負担するもの
 □：費用負担が不明のもの
 (官による構想他)

(参考)
 ・60年以前
 民：官＝9：55→14%
 ・61年
 民：官＝8：18→31%

(注)・文献〔1〕〔2〕をもとに電中研で分類・整理したもの。

蓄積されてきていることから、こうした事例・実績を調査することで、民間企業の担う都市開発領域の具体像について、もう少し明らかにしていきたい。

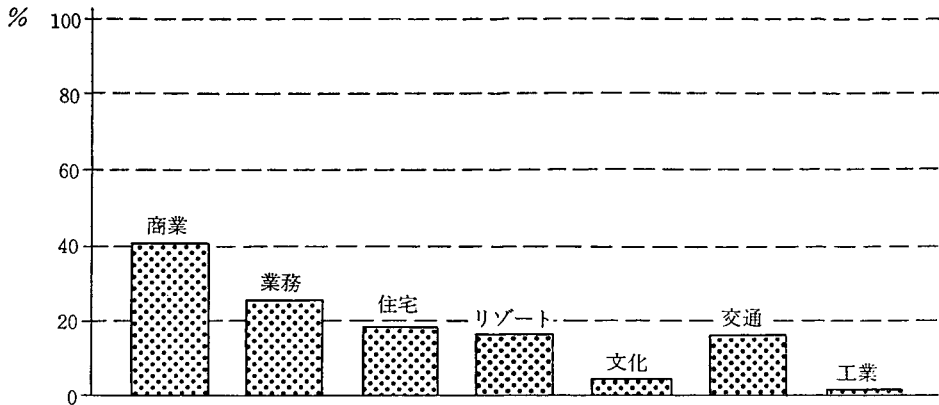
2.2 民間都市開発の現状

民間が主体的に参画する都市開発の実績については、建設省の発表した全国137の「民間活力活用主要プロジェクト³⁾」に基づいて検討を行なう。これらのプロジェクトの選定基準は、「個性的で優良なプロジェクトで他の参考となる先導的なものとして、地元の住民、経済界、地方公共団体等の創意と熱意によって進められる地域性豊かなもの」(文献〔3〕)と表現されている。要するに“官主体の都市開発の中であって、民間の担う領域として関係者(特に官公庁サイド)のコンセンサスが得られた事例”ということであろう。

図 2.3 は、この民活プロジェクトを主たる事業目的の分野によって分類・集計したものである。それによれば、「商業」「業務」「住宅」関

係の民活プロジェクトが多く選ばれており、この分野への民間部門の参画が評価されていることがわかる。また各プロジェクトを事業場所・事業手法別に整理したのが表 2.4 である。場所・手法とも重複(例えば、「湾岸」の「跡地」、「土地区画整理」と「市街地再開発」を組み合わせさせたモデル事業など)があるものの、とりあえずダブルカウントを許した形で集計した。その結果、場所については「駅前」「跡地」等が多く、当然のことながら「集客力の見込まれる遊休地」が狙われている。事業手法面では、実際には何らかのモデル事業の中に位置付けられて施行されているものと思われるが、その中味を見てみれば、概ね「土地区画整理」と「市街地再開発」の二大法定事業手法によって支えられていることがわかる。

3) 「民間活力活用主要プロジェクト」は、昭和60年8月23日に建設省の民間活力検討委員会が事業の種類や地域的な分布等を考慮して選定した58プロジェクト、また昭和61年5月15日に民活プロジェクト推進会議が選定した79プロジェクトをとりまとめたものである。



(注)・文献〔3〕をもとに電中研で集計したもの。

図 2.3 民活プロジェクトの分野別件数割合

表 2.4 民活プロジェクトの事業場所・事業手法別件数 (分野別)

分野	事業場所						事業手法						
	駅前周辺	湾岸海浜	沿川	跡地 遊休地	その他	合計	土地区画整理	市街地再開発	新都市拠点	商店街近代化	公園事業	その他	合計
商業	23	3	1	15	2	44	25	26	10	8	1	18	88
業務	13	9	1	17	2	42	15	15	9	1	0	17	57
住宅	5	4	3	10	6	28	7	4	2	0	0	22	35
リゾート	0	10	6	2	8	26	2	0	0	0	13	16	31
文化	1	0	0	0	2	3	1	2	1	0	0	3	7
交通	6	3	2	0	12	23	4	4	0	1	0	19	28
工業	0	1	0	0	2	3	0	0	0	0	0	3	3
その他	8	1	0	4	1	14	9	1	0	0	1	7	18
合計	56	31	13	48	35	183	63	52	22	10	15	105	267

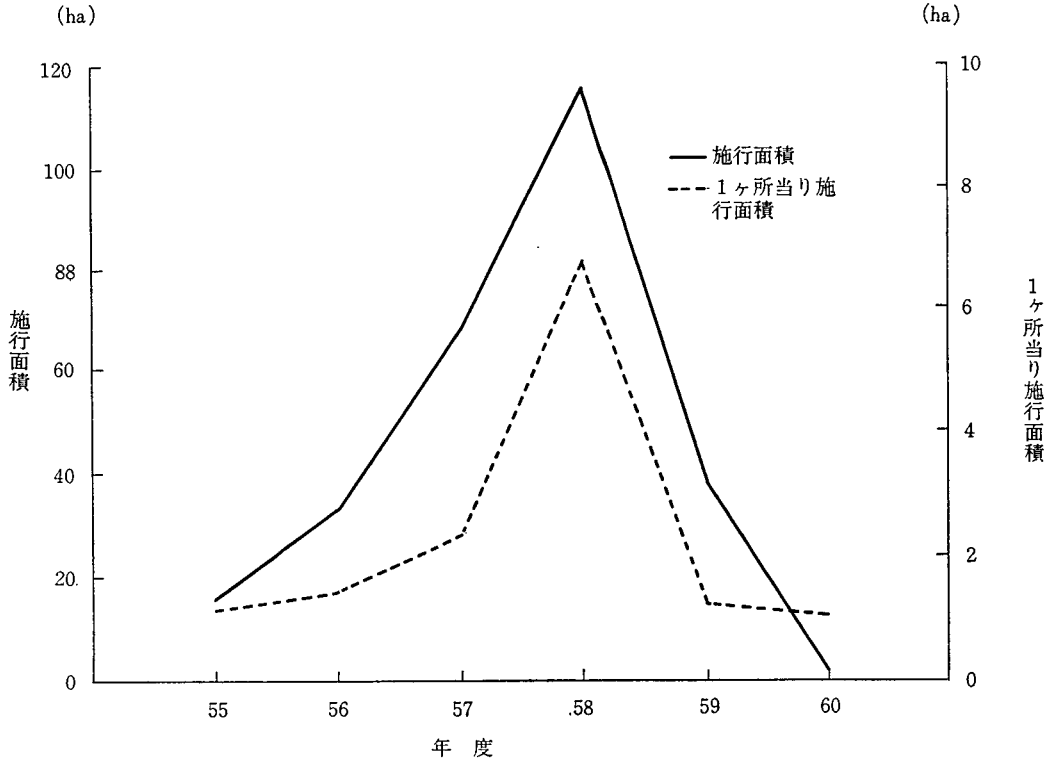
(注)・複数の分野・場所・手法に係る場合、重複カウントしている。
・文献〔3〕をもとに電中研で集計したもの。

ところで市街地再開発等の法定事業手法については、かねてよりいくつかの問題点が指摘されている。表 2.5 のアンケート結果はその典型的なもので、「地権者の説得の難しさ」「権利関係の調整困難」「テナント誘致が進まないこと」等への対応がうまく進まないために、事業自体が頓挫してしまうケースもありうることを暗示している。こうした問題点については次節で更に詳しく触れるが、最近の市街地再開発事業の実績を図 2.6 に見てもわかる通り、様々な障害のために事業の施行面積は頭打ち状態で推移しており、事業手法の実際の適用やその進捗の難

表 2.5 市街地再開発事業の推進上の問題点 (アンケート結果:「最も苦労したこと」として指摘件数 5 件以上のもののみを抽出)

抽出された項目	件数
高度利用地区の反対者の説得	24
権利変換計画の作成 (権利者の総意)	18
店舗レイアウト及び権利調整	15
専門店テナントの誘致	11
保留床の処分 (核店舗の決定)	8
資金調達	7
代替地の斡旋	7

(注)・昭和 60 年 4 月 30 日現在において、事業完了、権利変換計画認可、都市計画決定の事業段階に到達している 207 地区を対象に、(社)全国市街地再開発協会が地方公共団体や公団・公社の担当者に対してアンケート調査を実施したもの。この「最も苦労したこと」についてのアンケート結果は、事業完了 81 地区についての回答である。
・文献〔4〕による。



(注)・文献〔4〕をもとに電中研で作成したもの。

・昭和60年度のデータについては、年度途中の調査であるため、他の年度よりも低い数字となっている。

図 2.6 市街地再開発事業の施行面積の推移（都市計画決定済地区）

しさが読みとれる。

規制緩和・内需拡大のかけ声のもと、各企業は多角化の有望分野のひとつとして都市開発への参画に積極的である。しかしながら、新しいモデル事業の登場等で見え華々しく見える民活プロジェクト・民間都市開発も、事業手法の面から見れば従来の（官主体の）都市開発上の問題点をそのまま引きずっているものであり、その将来性を手放しで明るいものと表現することはできない。

2.3 都市開発をめぐる問題点への対応方向

ここで、都市開発を推進する上での問題点としてよく指摘される項目について整理しておきたい。関連する文献・資料調査⁴⁾を行ったところ、これら問題点は以下の5項目に集約できる

ものと思われる。

- ① 開発コスト（特に用地費）の高騰
- ② 用地取得、補償業務の限界
- ③ 小規模複雑化した権利関係の調整困難
- ④ キーテナント方式の困難性
- ⑤ 管理運営方法の高度化への対応困難

以下各項目ごとに、その内容を紹介したい。

(1) 開発コスト（特に用地費）の高騰

近年の地価高騰により事業費全体が膨らみ、まず資金が調達できないために事業を断念するケースが増えている。また、仮に資金が手当てできたとしても、それを回収するためには販売・賃貸床を増やすか、価格・家賃を高く設定する必要がある。前者の対応では開発スペースを

4) 文献〔5〕～〔9〕等による。

かなり拡大させなければならないが、土地利用の高度化は日照・景観等の面で関係者の理解を得にくいところがある。後者の方法の場合、床の用途が業務系のものに限定されてしまうなど、事業計画の選択に強い制約が伴う。

(2) 用地取得、補償業務の限界

用地取得、補償業務に入る前段階において、将来計画（開発概念・事業手法）に対して十分な合意形成がなされていることが、これらの業務を円滑に進める上で重要なことである。地権者が開発後に不安を残したままで用地取得等に入った場合には、大きな反対運動を前にして計画が挫折してしまうことになる。開発後への不安とは、一言で言えば「暮らしやすさ」への保障問題である。現在の法定事業手法は、住民の土地・建物を資産価値に換算し、資産的権利の面で保障しようとするものであり、「暮らしやすさ」という生存的権利を維持してくれるものではない。従って用地買収や補償業務を行う際は、金銭だけでは解決できない問題点がどうしても残されてしまう。

(3) 小規模複雑化した権利関係の調整困難

都市開発事業を行う場合、事業の実施に対する権利者の合意が必要であり、敷地の細分化による権利者数の増大は事業期間を長期化させやすい。また、土地区画整理事業においては過小宅地の減歩による居住不能化、市街地再開発事業においては借地・借家権割合の取り決めなどの問題を解決するのが難しく、事業の成立性を低下させている。

(4) キーテナント方式の困難性

従来市街地再開発事業においては、駅周辺地区を中心にしたものが多かった。これらは、大型商業店舗をキーテナントとすることによって、権利床の処分が円滑に進み、多くの事例を

生んだものであるが、処分床価格の高騰、近年の大型店法による出店規制や郊外自動車利用型の量販店の進出などによって、次第に難しい状況に変わりつつある。

行政と地権者、設計事務所といった組合せの中で生まれる再開発ビルにおいては、そのテナント付けが常に問題となっており、企画立案段階において既にテナント付けを終えているようであれば、事業の成功もおぼつかないとさえ言われている。

(5) 管理運営方法の高度化への対応困難

都市開発事業の実施前にあった土地や建物の管理は、そこを利用して個人が行っていた場合が多い。つまり、土地・建物ごとに管理の方法や慣習がばらばらな状態にある。ところが、事業の実施後はこれらが一つの土地・建物の中に入ることになるので、何らかのルールを作らないと、管理運営の面で種々の問題が生じることになる。特に、高機能・高付加価値のインテリジェントビルを中心とする都市開発事業を実施する際は、土地・建物の一元的管理が必須の要件となるが、一般地権者の集まりの中では、これに対応することが困難である。更に、開発後の土地・建物の品質を長く維持・更新したり、空家率や空床率を長期的に小さくするためのノウハウも要求される。

——以上5項目の問題点は、主として開発概念・事業手法に関連するものである。これらによる障害は、各プロジェクトごとに内容・程度が異なるため、実際には実施段階の場で応急的な解決策がとられることが多い。しかしながら、その時点では既に手遅れで、抜本的な解決が困難になっているのが通常なのである。こうした問題点への基本的な対応方向は、事例に係らず共通した面が多いのであるから、できれば

プロジェクト実施のかなり前の段階から策を講じておくことが望ましい。

そこで、問題点への対応方向をとりまとめると、次のようになろう。

- (i) 土地の売買を伴わない手法（権利変換・土地信託等）を中心に事業手法を組み立て、用地費を抑えること。
- (ii) アメニティに十分配慮しつつも、開発スペースを最大限拡大できるような計画（開発概念）とすること。
- (iii) 実施主体が種地を多く持ち得る場所を選定すること。
- (iv) 権利者の開発後への不安を極力和らげるような、住民生活本位の計画（開発概念）を提示すること。
- (v) 補償は金銭だけでなく、類似条件の代替地・代替床でもできるようにすること。
- (vi) 優良テナントとのネットワークを日頃から数多く持つようにしておくこと。
- (vii) プロジェクトに応じた、高度な管理運営ノウハウを持てるように、その面での情報収集・人材育成を積極的に行っておくこと。

(i) (ii) は主として実施主体の採算性を向上させるため、(iii) (iv) (v) は関係者のコンセンサスを得やすくするため、(vi) (vii) はプロジェクトを円滑に運営するための要件である。今後、社会ニーズに応える形で民間都市開発を更に円滑に進めていくためには、上記の対応方向（以下「7項目の対応方向」）をうまく取り込んだ形での開発概念・事業手法を考案し、提示することが重要になってくる。しかし、こうした要件は、どの民間企業でも満たせるというものではない。そこでは、各参画企業の間でのかなり厳しい淘汰が行われるものと思われる。

将来、都市開発を手がけようとする企業は、自社の経営資源を見直すと同時に、それらを用いてどれだけ「7項目の対応方向」に応えることができるのかを自問自答しつつ、参画の検討を行うことが要求されよう。

さて、電気事業の場合はどうであろうか。本章では、経営資源の観点から電気事業の都市開発に対する適性について言及してみたい。

3. 電気事業の経営資源と都市開発への参画

3.1 電気事業の経営資源とその評価

電気事業の経営資源とそれらを用いた多角化業種については、各電力会社の事業開発部門で鋭意調査を行っているほか、関連する文献もいくつ公表されている。その中で、都市開発は将来の有望業種の最右翼に位置付けられている。ただ、都市開発という事業そのものに対して、電気事業の持つ経営資源を具体的にどのように投入して参画したら良いのかという戦略・方法論になると、まだ検討も緒についたばかりと言えよう。

そこで、まず電気事業の経営資源について、事業開発部門の現場担当者が現時点でどのような促え方をしているのか、について簡単にヒアリングを行ってみた。表3.1はその結果の一部をとりまとめたものであるが、類似した調査⁵⁾を行った昨年の結果と比較すると、かなり堅実な見かたをするようになってきており、「多角化部門でも活用できそうな資源」ということで抽出してみると、各電力会社間の差異が殆ど見られないこともわかった。

この各社に共通した多面的活用の見込まれる経営資源について、先に述べた「7項目の対応

5) 文献 [10]

表 3.1 電気事業の経営資源

	電気事業者が経営資源として認識しているもの	
	分類	内容
「多角化への多面的な活用も可能」として抽出されたもの	土地資源	<ul style="list-style-type: none"> ・発電所の跡地 ・都市内の変電所、事業所用地 ・送電線下の土地
	施設資源	<ul style="list-style-type: none"> ・電力各社及び発電所間の全国通信網 ・送電線、配電線等を活用した地域内通信網 ・支店、営業所等の建物
	技術・ノウハウ	(イ) 電力供給関連 <ul style="list-style-type: none"> ・新エネルギー、新発電技術 ・石炭灰の利用技術 ・大規模システムの制御技術 (ロ) 熱供給、熱処理関連 <ul style="list-style-type: none"> ・発電所、変電所、高圧線等から生じる廃熱の利用技術 ・ヒートポンプ・コージェネ等による熱供給技術 (ハ) 建設、施工関連 <ul style="list-style-type: none"> ・大規模工事の監理ノウハウ
	資金資源	<ul style="list-style-type: none"> ・長期低利の資金を調達できる担保能力
	情報・ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ・多数の支店・営業所等の立地による地域情報収集力
	地域資源	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済のリーダー的地位 ・地域住民からの大きな信用 ・あらゆる形態での産業活動の活力を電力需要として吸収できる経営基盤

(注)・電力会社3社へのヒアリング結果に基づく(電中研調べ)。
 ・調査時期 昭和63年12月

方向」と関連付けながら評価したのが表3.2である。これによれば、都市開発推進上の個々の問題点を解決する際、電気事業の経営資源が必ず何らかの形で使えそうなことがわかる。

土地資源を例にとれば、電気事業の持つポテンシャルは、表3.3(一社当りの目安)にも見るように非常に高い。約300haの地上設置変電所の地下化、約100haの事業所用地の高度利用化・高機能化、1ヶ所当り平均30haの火力発電所の跡地利用など、その一部分が実現化されただけでも都市開発の推進に非常に大きな貢献をすることができる。とりわけ、様々な種類の種地や代替地・代替床を供給区域内に広く持ち得る点は、他のどのような企業・官公庁にも勝る貴重な経営資源を持つものと評価できよう。

技術面では、電気・熱・通信を一体的に供給できる総合力が評価されており、この点は都市空間の有効利用による開発スペースの拡大、一体的開発による管理運営の単純化に結びついていく。また、都市開発は、土地・建物の上でなされる経済活動による収益を土地・建物に帰属させて成立化を図る事業であるが、電気事業の場合の収益概念は、他の民間企業のそれよりかなり広く考えることができる。地域活性化による電力需要の創出が以前より指摘されているが、その他にも深夜電力の利用を誘導する設備形成による負荷の平準化、都市開発の実施に乗じた送配・変電設備の見直しや新規事業の展開などについて、関係者の理解・支援の下で実施できるというメリットがある。これらは、結果的に土地・建物の販売価格・賃貸料に良い影響

表 3.2 都市開発への対応面から見た経営資源の評価

経営資源の種類	経営資源の評価	都市開発推進上の問題点への対応方向
土地資源	保有する土地資源は他の事業者よりも豊富である。特に変電所用地やリニューアルの対象となる発電所用地等まとまった土地を保有している。	<ul style="list-style-type: none"> 土地の売買を伴わない手法を用いた用地費の抑制
施設資源	都市開発の付加価値を高めるエネルギー関連施設(鉄塔、電柱)等を有している。また支店・営業所等の建物・事務床を広範な地域にわたって数多く保有している。	<ul style="list-style-type: none"> 事業主体が種地を多く持ち得る場所の選定 好条件の代替地・代替床の提供
技術・ノウハウ	エネルギー供給、施工監理に関する技術・ノウハウの蓄積は他の一般企業よりも優れている。特に、これら技術・ノウハウを総合的に制御・運営する能力に優れている。	<ul style="list-style-type: none"> 開発後への不安のない計画の提示 開発スペースの最大限の拡大
資金資源	大規模な設備投資を行ってきた実績と社会的信用に裏付けられた資金調達能力は、一般企業、他の公益事業よりも優れている。	<ul style="list-style-type: none"> 優良テナントの斡旋 プロジェクトに応じた高度な管理運営ノウハウの提供
情報・ネットワーク	広い地域に関連企業が立地している点は、一般の大企業の関連会社が大都市や地方の中核的な都市に集中している点と異なっている。また、本業の営業活動を通じて優良企業との多様なネットワークが出来上がっている。	<ul style="list-style-type: none"> 都市開発全体をコーディネートする能力の発揮
地域資源	あらゆる経済活動から電力需要を通じて収益を回収することが可能である。この点は一般企業にはない特質であり、また地域の範囲において他の公益事業よりも優れている。	

(注)・電中研で作成したもの。
 ・右欄の対応方向については、前述した7項目のほか、それらを総括的に表現する「コーディネーターとしての能力」を付加した。

表 3.3 電気事業の土地資源（電力会社数社の平均的な値）

		延 べ 数 量	1ヶ所当り面積
大型鉄塔・高圧線 関連の用地	鉄塔等設置用地 高圧線下(上)用地	36,000箇所 延長 7,700 km	140 m ² 巾 18 m
変電所用地	地上設置 地下設置	350箇所 3箇所	0.9 ha 0.1 ha
発電所用地	発電所 (内 火力)	130箇所 (15箇所)	65 ha (30 ha)
事業所用地	支社出張所等	205箇所	0.5 ha
その他用地		—	—
全 体	総面積 (内 自社保有地割合)	24,000 ha (40%)	

(注)・電中研調べ。
 ・調査時期 昭和63年12月
 (参考)・ガス会社、鉄道会社の土地資源の一例
 東京ガス(株) 347 ha
 東急電鉄(株) 855 ha
 ・大規模都市開発の一例
 MM21 186 ha
 東京湾臨海部副都心 440 ha
 テクノポート大阪 700 ha
 大川端(リバーシティ 21)再開発 28 ha
 市街地再開発事業1ヶ所あたりの平均面積 約 2 ha

を与え得るものであり、テナント誘致にも貢献することとなる。

以上から、これら経営資源上の特長を合わせ持つ電気事業は、民間企業の中でもとりわけ都市開発の実施主体・コーディネーターとしての資質に恵まれているものと言える。ところで、このような特長を持つ電気事業ではあるが、都市開発への参画状況はあまりよく知られていない。次節では、電気事業の都市開発への参画実態について見てみよう。

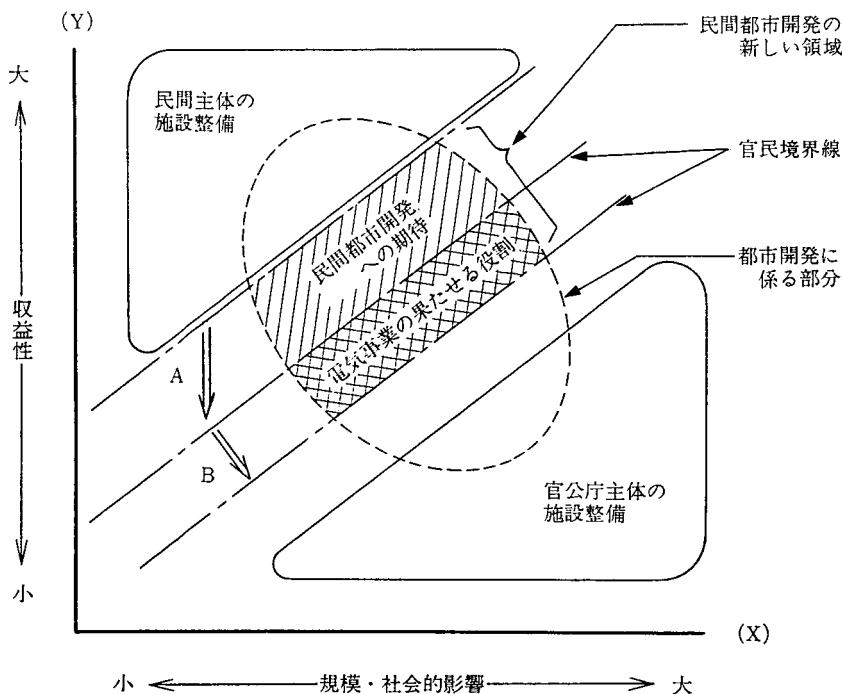
3.2 電気事業の都市開発への寄与と参画実態

今まで、最近の都市開発をめぐる動向、民間都市開発への期待と問題点、電気事業の都市開発への適性等について述べてきたが、ここでこれらの議論を一度まとめておこう。図 3.4 は、様々な施設整備をめぐる官・民の役割分担をわかりやすく示すために、関連するプロジェクト

を収益性(Y軸)と規模・社会的影響(X軸)の2つの観点から促え、平面上に表わしたものである⁶⁾。この図によると、マンションや業務ビルの建設など従来の民間主体の施設整備を示す領域は左上に、高速道路や大規模工業団地の建設など官公庁主体の施設整備を示す領域は右下に位置付けられ、両者の間には官・民の役割分担を示すような境界線が描ける。また、従来の施設整備のやり方では手の届かない部分があるとすれば、それは2つの領域の隔たりとして表現される。

ここで、この図の中に都市開発に係る施設整備の領域を重ね合わせ、最近の都市開発をめぐる動向や民間都市開発の領域について説明を試

6) この図は、これまでの検討を通して筆者が想定したものであるため、データの裏付けはまだ不十分である。今後、Y軸にプロジェクトの回収額/投入額、X軸に開発規模面積をとって、実際のデータに基づき検証を行っていく予定である。



(注)・電中研で作成したもの。

図 3.4 施設整備をめぐる官・民の役割と民間都市開発の新しい領域

みてみよう。官民の境界線を決定する要因のひとつとして収益性をあげているが、最近の内需拡大のための規制緩和や民活法の制定はプロジェクトの収益性を高める方向に働くため、境界線を下にシフトさせる（A方向）。一方、先述したように、一般の民間企業に比べて収益概念を広く促えることができ、また社会的影響を重視すると同時に大規模開発に対する資金力をも持ち得る電気事業の場合、境界線を更に右下へシフトさせることができる（B方向）。こうして見てくると、近年の民間都市開発への期待の高まりや電気事業の都市開発への適性は、図の斜線と格子線の領域でうまく表現できることになる。

さて、この図を一応正しいものとして、現在の電気事業の都市開発への参画実態を評価してみよう。当所の調査・ヒアリングによれば、大

規模プロジェクトへの資金面での出資参加と熱供給における協力的事業参加の2つが、電気事業の参画事例の大半を占めている。しかしながら、前者のケースは地域を基盤とする電気事業が単に公共的なプロジェクトに資金協力をするものであり、また後者は本業の他にも熱供給事業を始めましたという程度に止まるものである。図3.4に照らし合わせてみれば、右下の官公庁主体の施設整備や左上の民間他社が実施する施設整備への資金面・技術面での部分的な“お手伝い”が中心であり、いずれも多角化業種のひとつとしての都市開発事業と一致するものではない。ただ、事業としての都市開発を自ら企画し主体的に取り組んでいこうとする事例も、少しずつながら表面化してきている。ある電力会社では遊休化した鉄塔用地・送電線下の土地を用いて土地区画整理をまとめようと検討

中であるし、また別の電力会社では発電所の跡地を活用して市街地再開発を企画している。どちらとも一般の民間企業によく見られるような遊休地利用のプロジェクトであり、今のところ図3.4のシフトAの範囲を出るものではない。今後、これをシフトBにまで踏み込むものにできるのかどうかは、プロジェクトの開発概念や事業手法の上での工夫いかんにかかっている。もう少しわかりやすく言えば、“電気事業の経営資源・特長を最大限に生かした開発概念を考案し、電気事業なりの広い考えで事業手法の組み合わせを提示すること”ができるかどうか、ということである。電気事業として将来目指すべきは図3.4の格子部分であり、そのためには電気事業ならではの開発概念・事業手法の事例を積み重ね、広く社会の理解を求めていくことが必要となろう。

ところで、電気事業が自ら主体的に取り組んでいる数少ない都市開発事例（残念ながら、いずれも計画の初期段階のものであるが）の中から代表的なプロジェクトを選び、今度はそのプロセスに注目することで電気事業の参画実態を評価してみよう。また、都市開発を進めるプロセス面で参考にできることがあれば、それについても書き留めておきたい。

表3.5は、臨海部に所有する遊休地を種地として、付近一帯の都市開発を進めようとしているある電力会社の事例を紹介したものである。まだ事業化計画段階にあるため、地元折衝以下の部分は関係者の想定に基づいている。これを見てわかることは、プロセスの前半は官公庁との折衝が中心となるが、大切なのは民間側の最適と考えられる計画をきちんと準備した後で官公庁との折衝を開始した方が良く、ということである。多少でも曖昧な部分を含む計画は、そ

の点を突破口に計画案の見直しを迫られ、場合によっては公共インフラ整備に対する必要以上の肩代わりを要求されることにもなりかねない。その点、この事例の場合は比較的賢明に進めているものと評価できよう。一方、プロセスの後半は今後の想定によるため、参画状況を評価することができないが、将来の評価の中心は技術・ノウハウ面となりそうである。電気・熱・通信を三位一体に供給することが共通費等の創出（範囲の経済性）を通して全体のコストを低下させるように、都市開発事業も企画構想から施工・運営までを一貫して扱うことで、更に採算性を向上させる可能性が開けてくる。特に、土木・建築部門や用地部門の専門家を多く抱える電気事業の場合、グループ内企業を含めて自前でできる領域を極力広げていく方向で検討することが重要となつてこよう⁷⁾。なお、都市開発の企画面にしろ施工面にしろ、領域を広げる場合には、競合する業者の業界慣行に抵触することもあり得るので、できれば電気事業の経営資源の面から必然性の大きい部分（スキ間市場であればなお可）を発見してとり入れるようにしたい。

以上、電気事業が都市開発に寄与できる領域と参画実態との差異から将来の目指すべき方向性を示唆すると同時に、都市開発を進めるプロセス面での留意点についても触れてきた。全体を通して言えることは、電気事業の特長をよく認識した上で、それを最大限に発揮することの大切さである。表3.2や図3.4を振り返ると、電気事業の経営資源をうまく用いることで、こ

7) 日本航空(株)では、持てる技術力・人材を生かして更に採算性向上を図るため、航空機の運航だけでなく航空機の生産(他社への販売を含む)にも踏み込み、将来的には超音速機の開発にまで乗り出すこととしている(昭和64年1月1日付、朝日新聞記事)。

表 3.5 電気事業の参画する都市開発事業の進捗状況

プロジェクトの段階	主なプロセス	取組みの状況 〔○中心となって対応〕 〔△補助的に対応〕 〔×消極的な対応〕	電気事業者から見た問題点
企画構想	<ul style="list-style-type: none"> ・民の発意による開発構想の官への提示 ・広域的な計画との不整合から、官の対応は消極的 	官…× 電気事業…○ その他民間…○（ガス会社）	<ul style="list-style-type: none"> ・都市開発に関して官との対応の経験がなかったため、人口、土地利用等の官の構想内容についての情報不足があった。
事業化計画	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の有効活用策と公共性の両面から見た計画案のねり直し (複合都市開発の民の構想に対して住宅中心の官の提案) ・計画の承認による事業化の決定、関連公共施設整備の計画決定と費用負担の折衝 <現時点での進捗状況はここまで>	官…×→△（公共の立場からの注文） 電気事業…○ その他民間…○	<ul style="list-style-type: none"> ・情報化国際化等時代のメガトレンドにそった計画案は、行政主体では硬直的でやりにくい。 ・官の計画だけでは、資産の有効活用に十分配慮されない。 ・インフラ整備の費用負担についての合意形成に時間がかかる。
地元折衝	<ul style="list-style-type: none"> ・他の地権者に対して、大規模地権者としての発言を行い、民の経営資源が生かされた計画案へと誘導する 	官…× 電気事業…○ その他民間…○ その他地権者…○	
許可、認可	<ul style="list-style-type: none"> ・官による全体構想の法的支援（制度の運用による柔軟な対応） 	官…○ 電気事業…○ その他民間…○	<ul style="list-style-type: none"> ・縦割り行政による折衝の困難性（臨港地区における施設立地など）。
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ・開発利益を勘案した上での地権者としての応分な資金投入 ・関連公共事業等への先行的重点的な公共投資の実現 	官…△（公共事業部分） 電気事業…○ その他民間…○	<ul style="list-style-type: none"> ・一般市中銀行を中心とした資金供給によるため調達コストが高い。 ・電気事業本業以外への資金の投入の是非（電気事業法との関わり、社会的な評価への対応）。
設計・施工	<ul style="list-style-type: none"> ・時代のメガトレンドに応じた高品質な上物整備 	官…× 電気事業…△ その他民間…△ (ゼネコンの参画)…○	<ul style="list-style-type: none"> ・高品質な出来型を管理する総合的な能力不足。 ・施工技術面でパテント問題などがあり、ゼネコンに頼らざるを得ない。
運営	<ul style="list-style-type: none"> ・高度な運営主体の設立 ・テナントの募集、確保 	官…× 電気事業…△ その他民間…△ (運営会社の設立)…○	<ul style="list-style-type: none"> ・都市開発を管理運営するノウハウの不足。 ・関連企業ネットワークによるテナント募集の限界。

(注)・官民へのヒアリング、関連資料調査等により電中研でとりまとめたもの。

・あるプロジェクトの具体的事実に基づくが、「地元折衝」以下の部分は関係者の将来想定としてとりまとめた。

うした目標は十分達成できるのではないかとと思われるのである。

4. 電気事業の特長を生かした都市開発概念の提案

4.1 基本的な考え方——地下空間の活用

本報告の2番目のテーマは、電気事業の都市開発への参画を具現化する第一歩として、電気

事業の特長を生かした都市開発概念の一例を考察し、ケース・スタディにおいてその意義・実現性等を確認することである。この開発概念を導出するための基本的な考え方については、既に前の2つの章の中で折に触れ言及しているが、考え方の手順として改めて要約し、以下に示すこととする。

I. 「都市・地方の交流」「都市空間の有効活

用」「中心市街地の個性化」「国際化への対応」といった社会ニーズに応えることを目標に

- II. 「集客力の見込まれる」場所を選び、民間の得意とする「商業」「業務」「住宅」分野において
- III. 「電気」「熱」「通信」等、電気事業の経営資源を最大限に活かせるような要素を加味し
- IV. 都市開発推進上の問題点に対する「7項目の対応方向」を十分配慮した開発概念・事業手法を考案すること

仮に、こうした条件に合ったものが得られれば、それは電気事業が積極的に参画を主張していく都市開発のひとつの目安となり得る。

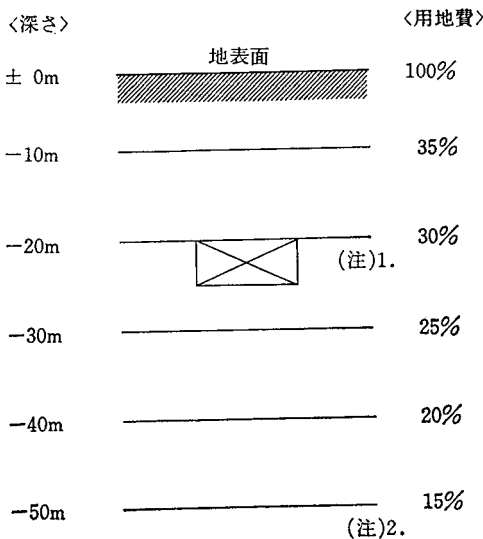
本章では試みとして、「都市空間の有効活用」〈Iと対応、以下同様に記す〉にヒントを得て「都市の地下空間」に注目してみたい。通常、空間を有効活用する場合は、まず土地・施設の上空の利用（高層化）を検討するのであるが、表4.1に見るように、地下化には高層化にない

表 4.1 高層化と地下化の比較表

		高層化	地下化
実施主体の評価か	工事費	○	× (特に深部)
	用地費	×	○
地域の住民から	日照・景観	×	○
	風害・電波障害	×	○
	防災・安全性	△ (特に地震)	× (特に火災)

(注)・電中研で作成したもの。

長所も多い。とりわけ図4.2に示したような用地費の軽減〈IV〉は実施主体にとって大きなメリットであり、また地域によっては景観・日照等がアメニティ〈IV〉の面で大きな問題となる場合もあろう。従って、今後の都市開発においては高層化による開発が不適切な場合も考えられ、地下空間を活用した都市開発概念を検討することの意義は大きいと思われる。その他、地下に着目した理由としては、この空間に地中線や地下変電所等の電気事業の経営資源〈III〉が豊富に存在していることがあげられる。そのため、地下を大幅に活用する都市開発の場合、電気事業者に相談なく実施することは困難



(注)1. 都営新宿線一之江駅の実績値 30% (昭和62年9月)、及び「5m深くなるごとに2~3%ずつ安くなる」(営団地下鉄資料)とのデータを参考に電中研で作成したもの。

なお、都営新宿線の場合、地下鉄建設費のうち、用地費が5%、工事費他が95%(江戸川区の区間)を占めている。

(注)2. 現在、運輸省・建設省等で進めている大深度地下利用のための法案では、概ね-50m以下の区分地上権を制限(用地費ゼロ)にすることとしている。

図 4.2 地下占用料 (区分地上権の買取り)

であるし、持ち前の「電気」「熱」「通信」三位一体の技術〈Ⅲ〉を生かすには格好の場所となっている。事業の実施に併行して、周囲の理解の下で、既設の地中線の見直しや新たな地下変電所の候補地を探せることも大きなメリットである。また、高層化に比べて地下化の検討はまだ緒についたばかりであるため、都市開発の市場としては新しく、電気事業の独自性をうまく打ち出せば競合業者との軋轢も比較的少なく済むのではないかと判断したことも地下に注目する大きな理由となっている。

ところで、今後都市開発を進めていく上で、地下のどの部分を活用していけばよいのであろうか。図4.3は、地下利用の現況の一例を示したものであるが、既にかかなりの利用が図られていると思われる地下も、その殆どがまだ未開発の状態にある。従って、まず地表に近い未利用部分は、全て活用の対象となろう。また、既設の地下階・地下街・地下鉄⁸⁾等には含まれた箇所⁹⁾も活用対象として有望である。要するに、地上の都市問題に弾力的・多面的に対応するためのひとつの方途として、地下浅部を連続させて使うことの効用¹⁰⁾を主張したいのである。

さて問題は、こうした地下空間を活用した都市開発がどのような場面で最も要求されるのであろうか、という点である。先の基本的な考え方の中でまだ十分に考慮されていない項目を中心に条件を組み立てると、「商業」「業務」「住宅」〈Ⅱ〉の混在する活力の低下した「中心市街地」〈Ⅰ〉において、通常の都市開発がうまく進んでいない場合」というケースが浮かび上がってくる。確かに、都市活動の沈滞化した住商(工)混在の市街地は、最も都市開発を必要としている地区にもかかわらず、道路幅や住民コンセンサスの面で法定の事業手法が適用しにく

く、開発から取り残されたままになっていることが多い。そこで、こうした過密老朽化した市街地地区を対象に、地下浅部の連続空間において電気事業の経営資源等を有機的に展開する、という発想で描いた都市開発概念を図4.5で紹介する。これは、「集客力の見込まれる」〈Ⅱ〉インパクトの例として地下の交通インフラ計画(地下鉄駅の立地等)がある場合、そこからの人の流れ(動線)を意図的に地上に広く行きわたらせることで、都市の活性化を図ろうとするものである。そのために、交通インフラ計画によって生じる開発ポテンシャルの高い空間(インター・ジオスペース等)に、一部の都市機能や電気事業の経営資源を生かした施設を配置して地上の空間・機能にゆとりを持たせ、アメニティの向上や「市街地の魅力化・個性化」〈Ⅰ〉を狙う、といったことを行っている。

以上が本報告で提案する都市開発概念のイメージであるが、こうした試みは、ただイメージを提案するだけではその適用法や意義を理解することができない。また実際の場に移して採算性や制度上の問題点等についても検討しておく必要がある。次節からは、具体的なケース・スタディ地区を選定し、そこでこのイメージを具体化することによって、持てる意義・汎用性や実現性について言及することとしたい。

8) 従来の地下空間の活用が主として④ビルの地下階、⑤地下街・地下駐車場、⑥その他の地下インフラ(地下鉄・地中送電線等)の形でバラバラに進められてきたことの原因の大半は制度的制約面にある。④は建築基準法、⑤は地下街に関する5省庁通達、⑥は道路管理者の指導(公道下が多いため)等、三者三線の規制が行われている。

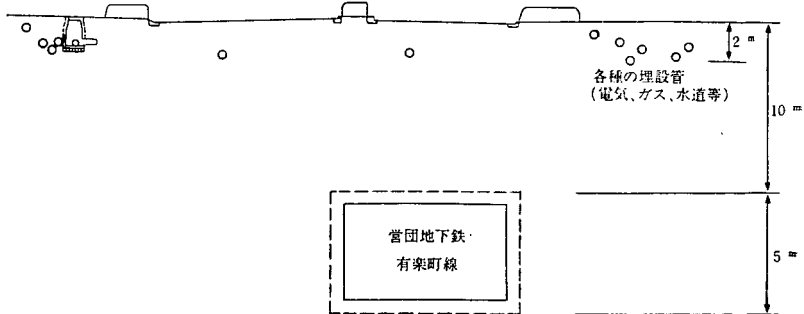
9) ここでは、既設の地下空間や既往の地下開発計画の間には含まれた空間を、あえて「インター・ジオスペース(図4.4)」と呼び、その積極的な活用をも提案している。

10) その理由としては、(i) 利用面で地上の都市機能との代替性が図りやすいため、地上の都市開発に伴う問題点も一体的に解決できる可能性が出てくること、(ii) 開発コスト面、利用面で、従来の地下開発(④~⑥)との相乗効果が期待できること——などがある。

①平面図（ビルの地下階／地下街・地下駐車場／地下鉄）



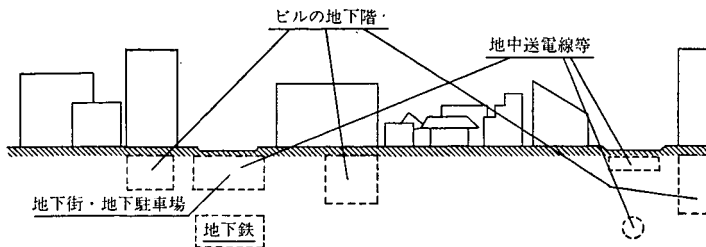
②公道下の断面図（地中送電線／地下鉄等）



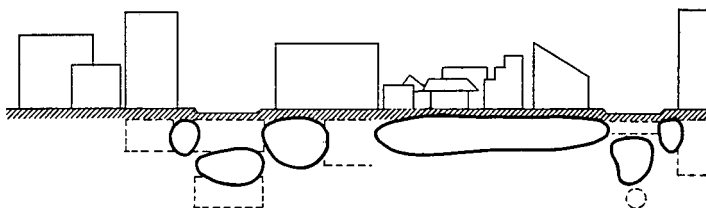
(注)・電中研で作成したもの。

図 4.3 地下利用の現況（JR池袋駅東側）

①地下利用の現況パターン

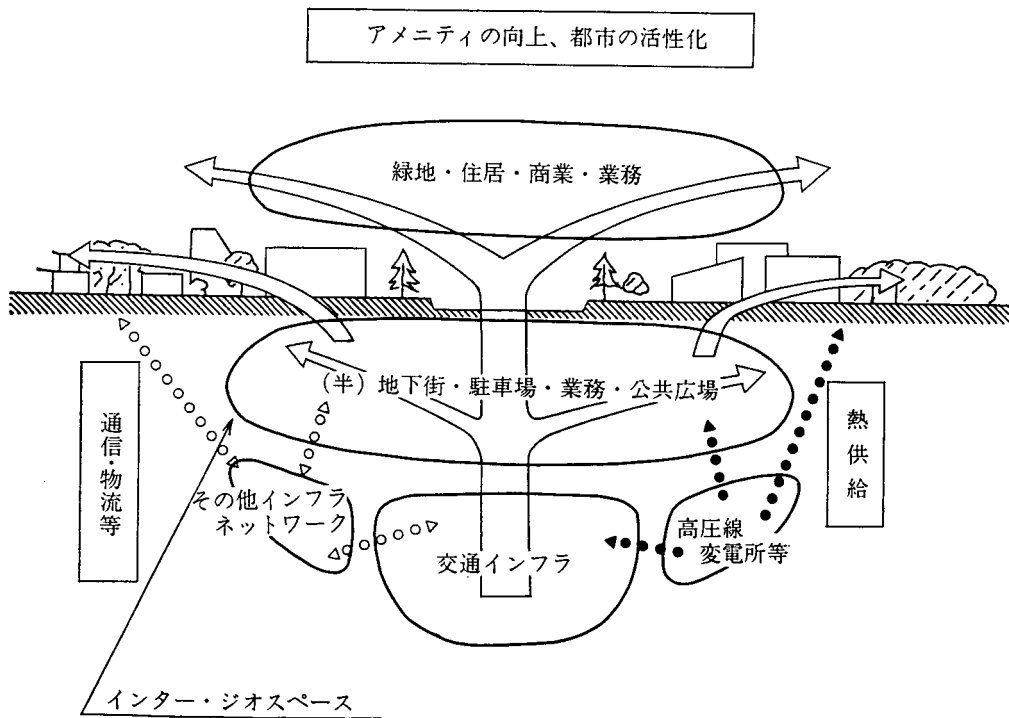


②インター・ジオスペース



(注)・電中研で作成したもの。

図 4.4 地下利用の現況パターンとインター・ジオスペース



(注)・人の流れ(動線): ⇨
 ・電中研で作成したもの。

図 4.5 電気事業の特長を生かした都市開発概念のイメージ
 —地下空間を活用した例

4.2 ケース・スタディ地区の選定——東京・浅草

地区選定のための二つの条件、

- ① 既往の手法では抜本的な都市開発ができないため、都市の中心に位置しながら、開発が進まず都市活動が沈滞してしまっている住商（工）混在の過密市街地。
- ② 地下に適当な未利用の開発空間が存在すること（インター・ジオスペースであればなお可）。

に合致する地区として、東京の浅草を取り上げる（図 4.6）。

即ち、(i) 浅草は日本を代表する町でありながら、都市活動は明らかに低迷している。特に中心地区は、住商（工）混在の都市開発を最も要する箇所であるにもかかわらず、既往の都市開発手法では、道路幅・景観等の点から手をつけることができないため、開発から取り残されてしまっている（図 4.7）。

(ii) この地区は、西に常盤新線新浅草駅、東に営団・都営地下鉄浅草駅を中心とする地下開発の計画があり、また南にも大地下駐車場の計画が予定されているなど、インター・ジオスペースとしての条件を具備した地区である。

以上の点から、浅草は本ケース・スタディの対象として適当な地区であると考えられる。

4.3 地下空間を活用した新しい都市開発概念の具体化

都市開発概念の具体化を図る前段階として、浅草の現況・問題点と将来方向を、関連する文献・資料の中から拾って整理してみよう。

まず、浅草の現況・問題点については、台東区の調査（文献〔11〕）に詳しい。要約すれば、① 時代ニーズに合った魅力ある地区が少ないため、全体の集客力が落ちている、② 浅草寺

・仲見世は活気があるが、そこから人の流れが外に行かないため、周辺の商業の落込みが大きい、③ 建物の老朽化・過密化が進むが、建直しがスムーズに行かず環境が悪化している、などとなる。

これに対し、浅草の将来方向は東京都長期計画（文献〔12〕）に位置付けられている。即ち、「伝統を生かし、明日の文化を育む街」をローガンに、江戸文化を反映した歴史的景観や地域特性を生かすような再開発を行い、国際的な観光地として発展させることを目指している。なお、再開発の際、① ヒートポンプや余熱利用による地域エネルギーシステムの導入、② 住商（工）混在型を前提とした新たな都市整備手法の導入、等を民間活力を用いながら積極的に図っていくものとしている。

上に述べた諸問題を解決し、かつ目指すべき将来方向を達成するため、以下の手順により都市開発概念を具体化することとする。

- (i) 浅草寺・仲見世のにぎわいを周辺（特に六区との接点）に拡大させる。そのため、乗降客の多い常磐新線・地下鉄・東武線等からの人の流れが自然な形で周辺部を通るよう、インター・ジオスペースをうまく活用して地下⇄半地下⇄地上という動線の確保を図る。
- (ii) (i) を支援する意味で、仲見世の良いイメージを中心地区全体に広める。江戸町の雰囲気維持するため、高層化によらず地下化によって再開発を計画する。その際、浅草に愛着を持つ地元住民のコンセンサスが得られるよう、魅力ある都市景観とその実現化のための新たな開発手法を考案し提示する。
- (iii) その他、フランスのレ・アールに見る

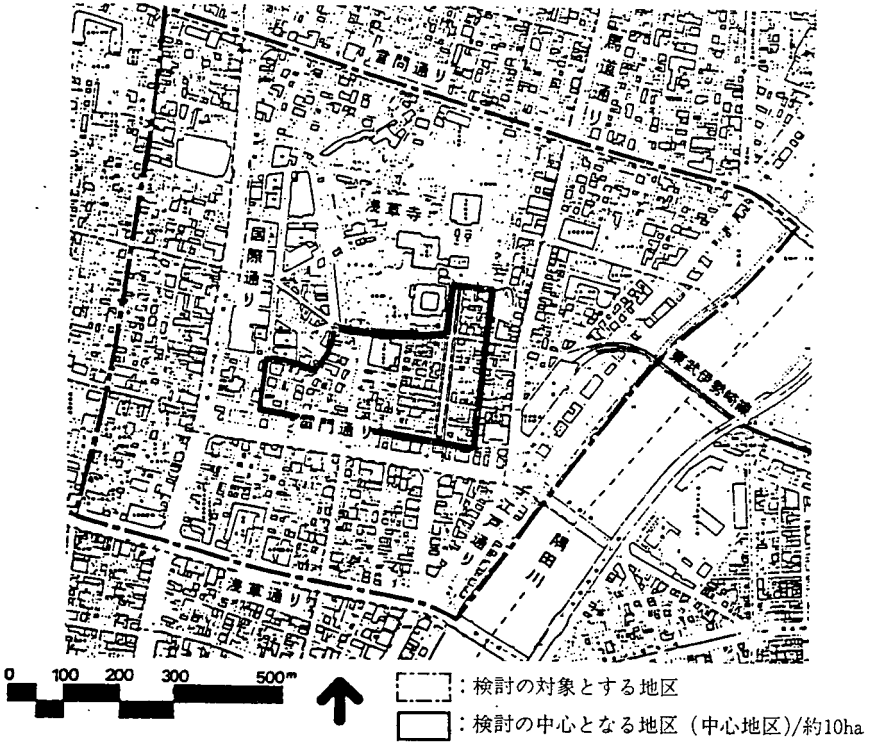
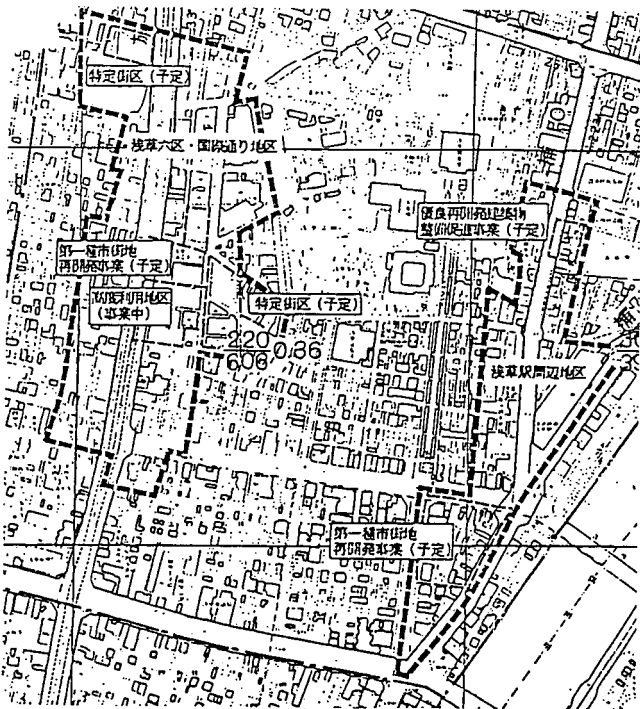


図 4.6 ケース・スタディ地区



(注)・台東区資料による。

図 4.7 既往の都市開発計画 (---)の地区

ような半地下利用のデザイン、隅田川の水を利用したヒートポンプ、地中高压線や地下変電所の余熱を利用した熱供給、地下の歩行者ネットワークに併行した物流ネットワーク（無公害車両・電気自動車の使用）など、電気事業者の経営資源や地域の資源を最大限に生かした都市施設を積極的に取り入れ、浅草の魅力化や都市機能の充実を図る。

検討の結果を、ゾーニング図（図 4.8）と断面図（図 4.9, 図 4.10）、更には4種類の鳥瞰図（図 4.11～図 4.14）に示した。以下、開発概念のポイントを簡単に説明したい。

まず、図 4.8, 図 4.9 に示した断面Aについてであるが、図 4.5 のイメージを参考に、地下一階には歩行者用の通路と地下商店街を設ける。地下二階には無公害車両を利用した地下輸

送システムを計画し、それに面した箇所に荷役場と倉庫を配置する。さらにその下にエネルギー・通信等のためのネットワークを整備する（図 4.12）。この部分を異なった角度から見たのが図 4.10 のC断面や図 4.13 である。これらの都市施設を地下に計画することで、地上の開発にはゆとりを持って対応できる。即ち、東西へ走る新仲見世通りにおいては、江戸町風の街づくりを行い、その裏手には住居・緑地を配置する。そして、仲見世をはさむ東西のシンボリックな位置二箇所にフランスのレ・アールに見るような半地下街を設ける（図 4.10 のB断面、図 4.14）。全体的に地上は浅草の特色を生かして江戸町風の景観とし、地下はファッションブルな商店街として、老若男女を問わずあらゆる年齢層の要望に応える魅力的な街づくりを行っていく。

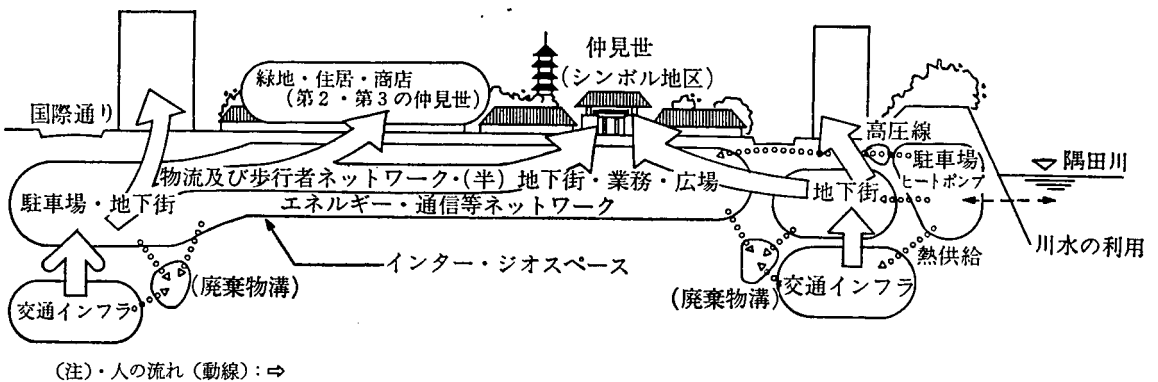


図 4.8 ゾーニング図（垂直断面）

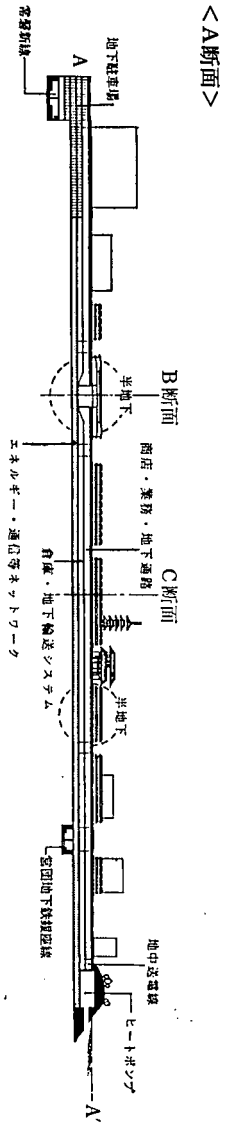


図 4.9 断面図① (A断面, 図 4.8に対応するもの)

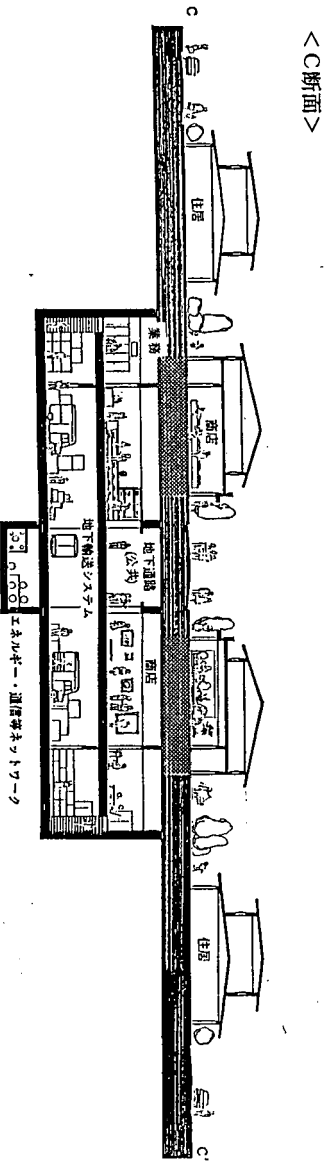
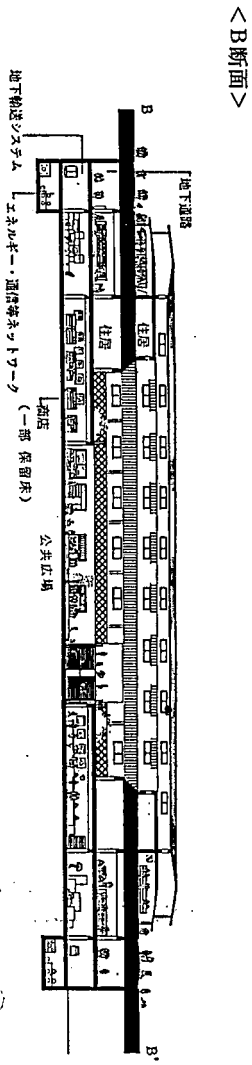


図 4.10 断面図② (図 4.9 の B・C断面をそれぞれ横から見たもの)

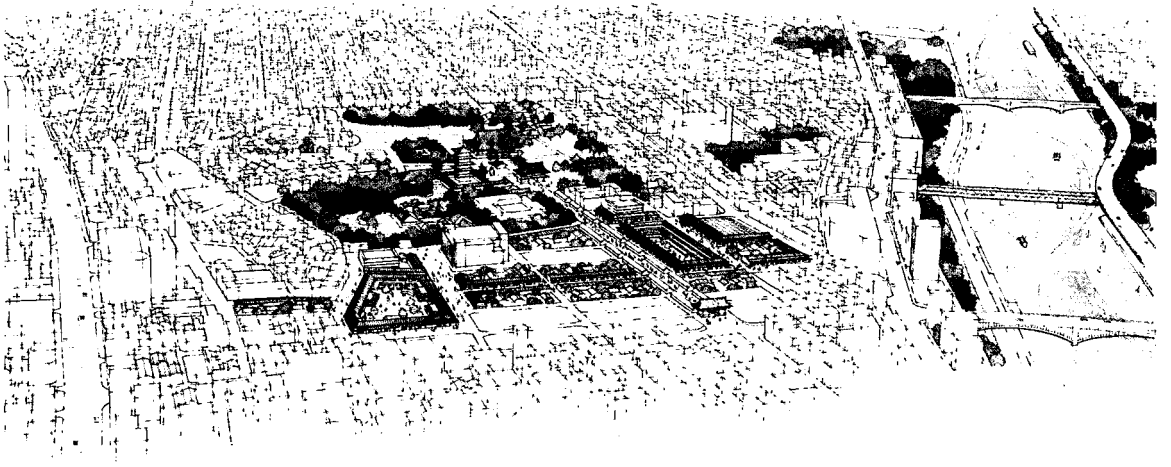


図4-11 鳥瞰図 ①

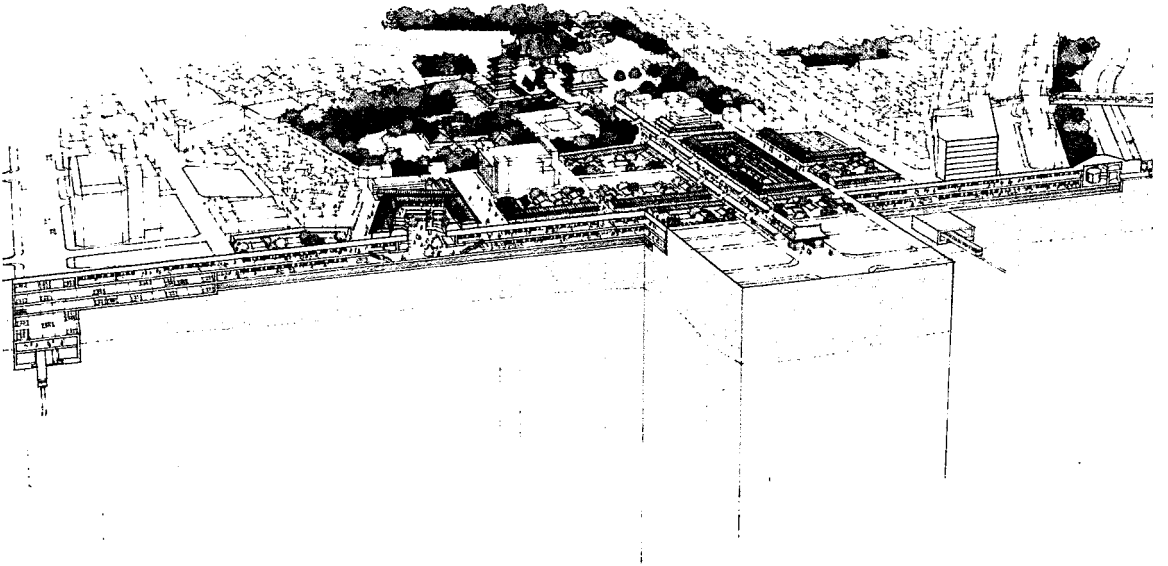


図4-12 鳥瞰図 ②

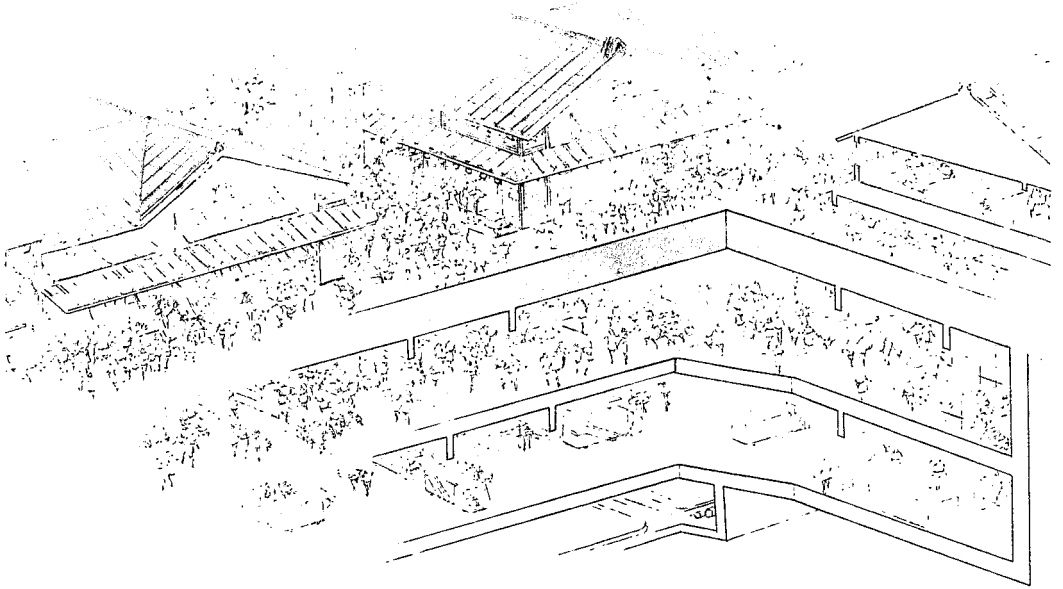


図4-13 鳥瞰図 ③

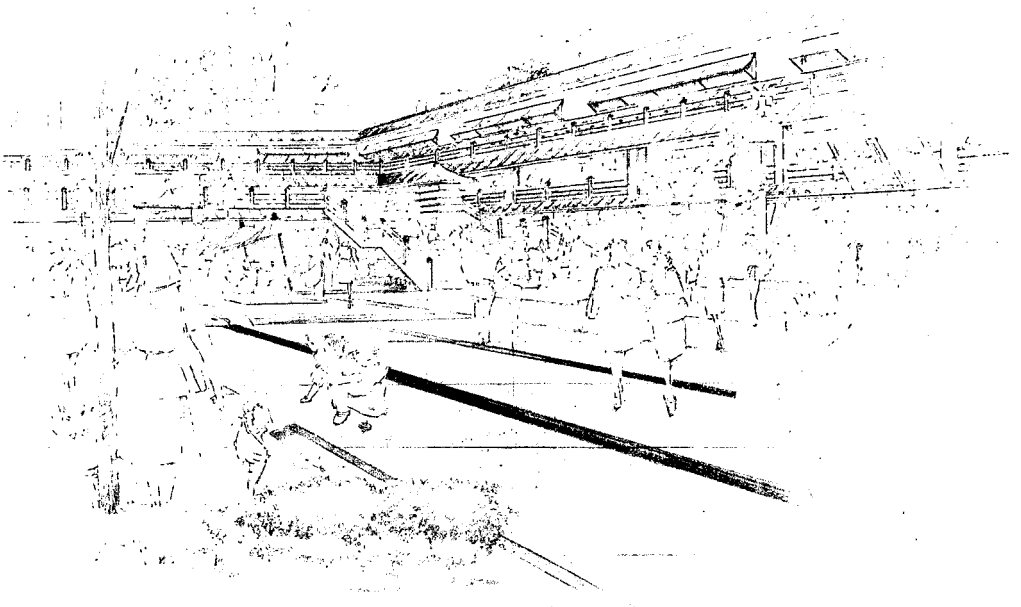


図4-14 鳥瞰図 ④

なお、この開発概念の中心的部分であるC断面の事業化にあたっては、前述した「7項目の対応方向」〈IV〉に配慮して、住民が現在の居住位置を殆ど動かさなくて済むような新しい事業手法（地下空間を活用した権利の変換）を用いているので、図 4.15 で特に紹介しておく。

こうして図 4.5 の都市開発概念のイメージは、浅草という場所において図 4.8 や図 4.12

のような形で具体化されることとなったわけである。

4.4 意義・汎用性と実現性

都市開発において開発空間を広げる時に、いきなり高層化とか地下深くというのではなく、あくまで地表面（人間の活動面）を中心に考えていく、というのがこの都市開発概念のひとつの趣旨である。浅草の例を見てもわかる通り、

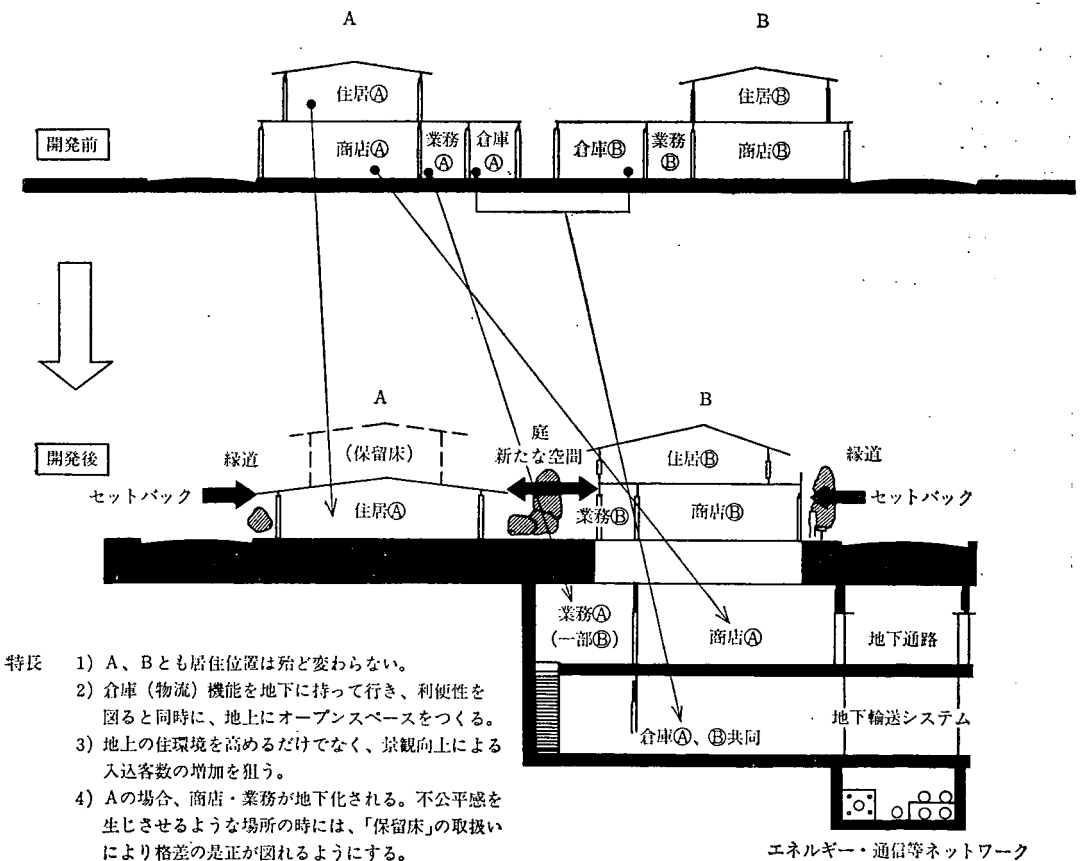


図 4.15 都市開発の新たな事業手法（地下空間を活用した権利の変換）

自然な発想であるために開発概念の適用は容易であり、その持つ意義・汎用性は大きい。また、対象とする地域を都市活動の沈滞化した住商（工）混在の過密市街地としているが、全国の政令都市クラスであれば、こうした地区は必ず散見できる。その中で、高層化や地元コンセンサスの面で障害のある地域があれば、この開発概念を適用する意義も極めて大きいものと考えられる。

ところで、実現性という観点からこの開発概念を見た場合はどうであろうか。(i) 事業全体の採算性 (ii) 制度上の障害 (iii) 防災面での対応 (iv) エネルギー供給・物流システム・建設施工等に係る技術上の課題、などが検討すべき項目と考えられるが、これらについては現在検討途上にある。そこで、ここでは浅草の事例を対象に、最も重要と思われる (i)・(ii) について、現時点で得られている見通し

表 4.16 事業採算性の検討の一例

地下施設一覧及び工事費概算

導入機能		計画数量	工事費 (億円)
地下街	商店街	1.6 ha	50
	倉庫及び駐車場	1.3 ha	
	住居	0.3 ha	
地下通路		L=1,700 m	35
地下輸送システム		L=1,700 m	35
エネルギー・通信等ネットワーク		L=1,700 m	15
地下駐車場		4.5 ha	115
合計			250

負担内訳 公共 150 億円 (地下通路・地下駐車場)
事業者 50 億円 (物流・エネルギーシステム等)

地元 50 億円 (地下街)

〔地元負担 地下施設の工事費 50 億円は保留床の処分等により相殺できるため、地元負担は地上施設の改築・改装費のみとなる。〕

(注)・いくつかの大きな仮定の下で、電中研で積算したものの。

・ヒートポンプや地下変電所、地下物流センターの建設費は含まれていない。

などを若干紹介するに止めたい。

表 4.16 は、開発に伴う事業費とその負担内訳を表わしたものである。費用としては、地下の基幹的な施設の分しか見込んでおらず、また、その財源についても十分確認できていない。しかしながら、これほどの開発でも、公共側と事業者側の協力があれば、地元負担をかなり抑えた形で実現化できそうなことがわかる。一方、制度上の問題としては、地下における駐車場・公共通路・店舗等の用途別面積割合を制限する「地下街に関する 5 省庁通達」が依然として最も大きな障害となっている。

これらから、仮にこの開発概念を全て実現化しようとする場合には、公共財源の配分や制度上の規制を担当する官公庁関係者の理解が、最も大きなポイントとなることがわかる。

5. まとめと今後の計画

本報告では、電気事業の都市開発への参画に伴う問題点に関連して、以下の検討成果が得られたことを紹介してきた。即ち、①最近の都市開発をめぐる動向や社会ニーズの調査結果から、民間企業の主体的参画が評価・期待される都市開発の領域がある程度把握できたこと、②都市開発を進める上での問題点を抽出して電気事業の経営資源と対比させたところ、都市開発に参画する際の適性・資質面で、電気事業がとりわけめざまれていることがわかったこと、③都市開発をめぐる官・民の役割分担の中で、電気事業の今後果たしうる役割と参画の現状とを位置付けることによって将来の方向性を示したこと、④電気事業の特長を生かした都市開発概念の考え方とそのイメージを提案したこと、⑤都市開発概念のイメージを現実のケース・スタディ地区に適用して具体化すると同時に、その

意義や実現性を確認したこと——の5項目である。

これら成果を大きく分ければ、“電気事業の都市開発への望ましい参画形態の考え方”と“それを具体化した都市開発概念の提案”となるわけであるが、ここで強調したいのは、後者の都市開発概念はあくまでひとつの試みによる結果であって、それをそのまま実現化させようとしているわけではないということである。電気事業の目標とすべき都市開発の領域をどう促え、それを事業として具体化、即ち開発概念にまで持っていくにはどのような手順で考えていったらよいか。こうした質問に対する回答の一例を提示するのが、本報告の一番の目的であったからである。

ところで今後の計画としては、浅草のケース・スタディだけに止まらず、将来電気事業が取り組むことになるであろう都市開発の様々なケースを取り上げ、開発概念の作成・実現性の検討・電力経営への影響等について検討を行っていく予定である。当所の長期研究計画に基づき、新年度はとりあえずリゾート開発から着手することにした。

なお、本報告を作成するにあたっては、数多くの方々の御協力をいただいた。都市・地域懇談会¹¹⁾のメンバーを始めとして、調査・ヒアリングにこころよく応じて下さった電力会社の方々、浅草に関するデータを提供して下さった台東区の萩原孝二氏と東京都の中野伸彦氏、更に

都市開発概念の作成にあたって御指導いただいた東京大学の中村英夫教授には、この場を借りて心より謝意を表したい。

参考文献・資料等

- [1] 「ザ・モデル事業」上幸雄編集, 1985.9, 地域交流出版
- [2] 「続ザ・モデル事業」上幸雄編集, 1986.9, 地域交流出版
- [3] 「民間活力の導入」建設大臣官房政策課民間活力企画室監修, 1987.7, 大成出版社
- [4] 「日本の都市開発2」全国市街地再開発協会編集, 1986.1
- [5] 「市街地整備における土地信託の活用に関する調査報告書」東京都市計画局, 1987.3
- [6] 「区画整理 No. 8801/土地区画整理事業関連データ整備調査」区画整理協会, 1988.1
- [7] 「再開発コーディネーター1986第2号, 第3号」再開発コーディネーター協会, 1986.7 び9
- [8] 「地価と都市計画」大久保昌一編, 1983.9, 学芸出版社
- [9] 「“まち”が消える——再開発事業と住民の対応——」市川一将, 都市問題第78巻第4号, 1987.4, 東京市政調査会
- [10] 「電気事業の経営多角化の方向性」井口典夫, 電力中央研究所報告 Y87008, 1988.3, 電力中央研究所
- [11] 「浅草地区都市開発計画策定調査」台東区, 1985.3
- [12] 「第二次東京都長期計画(マイタウン東京)」東京都, 1986.11

(いぐち のりお
経済部 社会環境研究室)

11) 浅草のケース・スタディは、当所の経済研究所に設けられた都市・地域懇談会(座長 矢島昭)において、関係官庁・金融機関・電力会社等のメンバーの協力を得ながら推進しているものである。