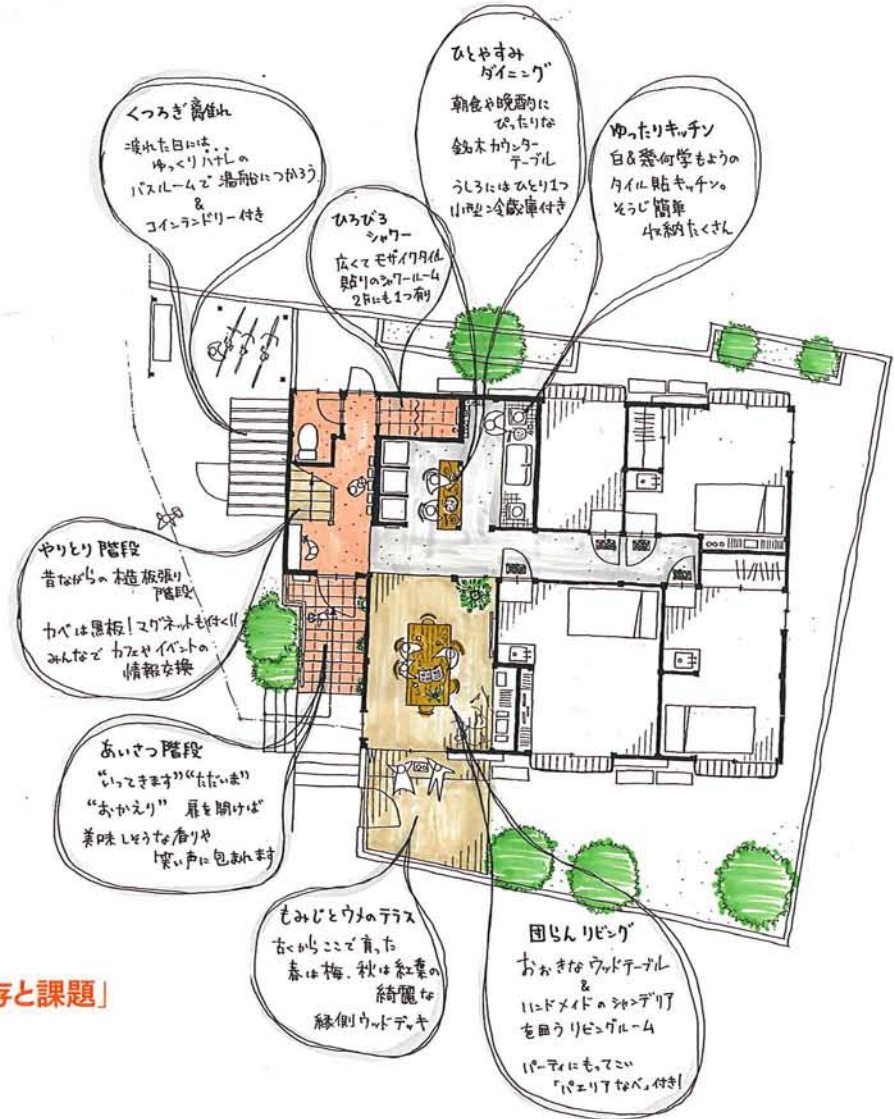


特集 住宅の資産価値を設計する

あなたの設計した住宅は、中古市場に耐えられますか？

生活にに応じて住み替えられるシステムをつくるには、新築重視の政策ではできません。政府が賃貸市場と中古市場の活性化を舵取りしていくことが、経済の活性化につながるのです(清水千弘・経済学者)。建築に関わるさまざまな業態の価値観をつなぎたい。現状はバラバラでロスも大きいし、社会資産たりうる建物をつくる上で弊害になっています(大島芳彦・建築家)。



- 清水千弘「住宅市場に「貸す」という選択を」
- 大島芳彦+新堀学「住宅は社会の器」
- 長嶋修「不動産業界から見る住宅の価値」
- 新堀学「建築の価値は継承できるのか」
- 田村誠邦「名建築「求道学舎」をわが家に」
- 久山敦「建築家連合」による不動産事業」
- 清水彬久「ナショナルトラストによる文化財の保存と課題」



オピニオンの視線② |
親と暮らせない
子どもたちを
地域で育てる
「子ども村」 — 古賀信敏

論評 —
財産権尊重の法制度で、
歴史的建築物が守れない
椎名慎太郎
五十嵐太郎の先読み編集局 —
沖縄の学生が希求する
力強い造形に期待
地域の話題 —
旧川崎南高校跡地は
大型商業施設ではなく「公園」に

クローズライン |
沖縄に基地はNO!
日本は主権国家の
誇りを持って
— 大田昌秀 元沖縄県知事



東日本

公共空間

旧川崎南高跡地は 大型商業施設でなく「公園」に 「都市再生本部」の解散求む

「都市再生事業」を事業仕分け対象にと市民の声

神奈川県川崎市の臨海部に位置する旧神奈川県立川崎南高校の再活用を求めて、地元住民らは42,000人の署名を集め、納得がゆかない解体をさせまいと651日に渡る座り込みもむなしく、2009年11月校舎は解体された。高層の商業施設の建設が計画されていたが、高校跡地は更地の状態で放置されている。

高校跡地は商業業務と風俗しか建てられない

川崎南高校問題で、地元住民が撒いたチラシは12万枚、新聞報道は100回を上回った。神奈川県立川崎南高校は、2004年4月、県立川崎高校と統合し、敷地31,566㎡と建物約14,160㎡が残された。校舎は築25年を経過していたが、十分に再活用できるとして、川崎南高校を含む小田栄西地区をはじめとした川崎臨海部を住民のための街づくりにしようと、2007年4月「本気で臨海部の未来を考える会 川崎南高を生かそう会」を立ち上げ、校舎の再利用について話し合ってきた。

同会の事務局長を務めた渡辺治さん(渡辺治建築都市設計事務所代表)は、市内に事務所を構え、保育園などの公共施設や住宅など数多くの建築設計を行なう傍ら、音楽家、演劇関係者、アーティストらと連携・支援しながら、定期的な文化イベントを川崎市で仕掛けてきた。「川崎ファクトリー」と名づけた渡辺さんの事務所は工場を再生し、1階の大空間は地域に開放され、多彩なイベントを行う。

「川崎臨海部は京浜工業地域として栄え、多くの労働者と商店



街でまちを築いてきました。日本の工業・産業と経済を先導してきましたが、産業構造の変換に伴う重工業の衰退によって不況にあえいでいます。同様な工業都市、イギリスのグラスゴーは1990年EUから「欧州文化首

現在の川崎南高校跡地。校舎は解体されてしまったが、住民は諦めていない。公園にしようと緑化活動に汗を流す

都」に指名されたことを機に、美術館・博物館の増設、モダンダンスや演劇など多彩な文化事業を創出し、ロンドンに次ぐ文化都市へと変貌を遂げ、フランスの工業都市ナント市もそれに続きました。川崎市は環境系の企業を誘致するなど、現在も躍進を続ける工業都市ですが、その一方で廃棄ガス公害は大変深刻です。また、高度成長期を支えてきた労働者が

高齢を迎え、高齢者施設の数が圧倒的に不足しています。南高校の創立当時は、長洲県知事が「15の春を泣かさない」をスローガンに高校浪人を解消しようと、県下に100校計画(高校)を策定し、南高校もその一つとしてつくられました。当時県は、将来少子化で廃校になっても校舎が福祉施設を前提に地域で使える建物に転用すると生徒や周辺に説明していました。実際、躯体は堅牢そのもので、スプリンクラー用ポンプ室や電源も設置されていました。市民はそうした背景を知っているだけに、老人福祉施設、クラブ・サークル活動、文化活動の場、公園・緑地、養護学校、保育施設などにと、県と市に要望していたのです」と渡辺さんは振り返る。

2001年岡田県知事時代に、少子化に伴って、県立高校14校を廃校とすることを決定し、川崎南高校以外の13校の内、8校が校舎を再利用、5校が公共施設に建替えとなった。市は、2004年の整備企画の道路計画では、川崎南高校舎再利用を念頭に置いていたが、2006年になると、川崎南高校跡地をUR(都市再生機構)に売却するよう神奈川県に要請(右頁上参照)。さらに、商業に転売したときに住民の反対が生じないように、用途地域を工業地域から近隣商業地域に変更し、住宅、病院、福祉施設、学校を含むほとんどの公共施設を禁止し、商業業務と一部の風俗のみしか建てられない「地区計画」を打ち出した。これらの要請文や「地区計画」の策定は、川崎市まちづくり局に出向したURの職員が関わっていた。「都市再生本部」から派遣されていたと言っているだろう。

県からURへの売却予定金額は約37億円。その土地を商業地として転売すると180億円に上り(隣接地をすでにURは坪200万円で売却済み)、140億円以上の巨額な利益がURに転がり込むことになっていた。2006年8月、地区計画案説明会が、川崎南高校のある小田栄西地区から半径500mの住民に告知したが、公共地域を商業地域に変更する内容に住民から疑問と抗議の声があがったが、2007年2月9日、地区計画の決定が告示された。

川崎南高校から最も近い商店街「小田銀座商店街」は、戦後から発展を遂げ、大きな借金をしてモール化、バリアフリー化、宅配などをいち早く取り入れて、全国のモデルプランと言われるほど、

賑わいのある商店街として地元住民から愛されてきた。

しかし、川崎南高に接して大型スーパー「エスパ」が進出して以降、売上は6割以上も落ち込んだ。さらに、半径500mから外れていたので、川崎南高校跡地に大型商業施設の計画があることを後になって知った。同商店会長は、「刃物のない殺人」と称し、再開発の見直しを要望し、会の発起人の1人となった。

2005年春以降、廃校になった川崎南高校は市民に開放されていたが、2006年秋になると、県は突然、土壌調査を理由に校舎の床を壊した。2007年7月、土壌調査結果説明会が開かれたが、水増したデータを使用したために、住民の納得が得られず、説明会は紛糾した。同年8月、松沢知事は「土壌汚染は人体に影響がない」と発表したが、県は「土壌汚染の不安の解消」とさらに「無断侵入者が入るから」と約8億円(土壌対策費+国庫納付金)をかけて、35億円でつくられた校舎の解体を急いだ。

県の不誠実な態度に怒りを募らせた住民らは、同年9月に住民監査請求を出し、11月には住民訴訟を起こした。しかし、2008年2月7日、解体工事資材の強制搬入が始まったため、納得がゆかない解体に抗議しようと校舎前に座り込みを開始した。

南高校の解体に、都市再生本部の影

解体の説明会の直後に下請けのアスベスト除去業者が脱税で起訴される。強行着工の様子が4番組でテレビ放映、次に決まった業者も虚偽説明を住民に指摘され辞退、途中住民等の指摘の個所に新たにアスベストが発見されるなどして解体工事は当初の計画から1年半延びた(県は当時、工事妨害を理由にしていたが、今は住民訴訟を遅延の理由としている)。しかし、2008年11月、校舎は無残にも解体。

2008年5月「市からURに売却してほしい、解体してくれないと困るといわれ」と松沢県知事がテレビで記者会見、同年7月の同地区計画区域内でURから土地を取得し高層マンション計画を進めていたゼファーが倒産。同年9月に強行着工と同時にリーマンショック。2009年8月政権交代と、解体が延びている間に、日本経済と政治は激変した。



川崎市から出された南高校跡地を商業機能の拡充を要請する文書。都市再生機構には「跡地を買ってほしい」、県には「都市再生機構へ跡地を売ってほしい」。しかし、文書末尾にある市の職員の内1名は、出向してきた元UR職員

廃校となった14校の内、川崎南高校のみが解体となった背景には、小泉内閣時につくられた「都市再生本部」が浮上する。内閣とURで構成される「都市再生本部」は、民間の投資を誘導し、経済活性化を図ることを美名に、各自治体に再開発のための「タネ地」を提供させ、「都市再生緊急整備地域」に指定した。地権者の3分の2の同意を条件に、民間事業者が独自の都市計画を提案できる制度や、無利子融資や債務保証などの金融支援策も盛り込むほか、既存の容積率緩和などの規制をすべて白紙に戻して新たな都市計画を立案できる「都市再生特別措置法」もつくって同地区に適用した。

『都市再生本部』は、自分で地上げできる権限を持ち、事業資金は公金を湯水のように使い、国民の財産を横取りして不当な利益をあげる悪徳デベロッパーそのもの。国民の税金で取得した公共用地にまで手を出すのは悪のりが過ぎる。年間数千億円にも達する税金が流れ込んでいたURが、事業仕分けの対象となってますが、URは『都市再生本部』の単なる道具。川崎南高のような、小泉政権時の地上げ事業を仕分け対象にするか、『都市再生本部』自体を解散させなければ、日本のまちづくりや支えていた価値観は崩壊する」と渡辺さんは力説する。

更地の状態が続く川崎南高校跡地だが、「跡地を公園にしよう」と現在、地元住民らによって花や緑が育てられている。川崎市は、

全国的に公園および緑化面積は最低ランクに位置し、公害病の喘息患者は激増している。それだけに、住民は川崎南高校跡地を住民のために使われることを切に望んでいる。

2004年(平成16)整備計画では、川崎南高校跡地利用を前提とした道路計画になっていたが、2006年(平成18)には南高校跡地は商業機能に塗り替えられた地区計画に変更された