

# ポーランド・ポズナン市における 東欧革命以降の都市再生の地域特性

伊藤 徹 哉\*

キーワード：都市再生、都市再生事業、中心商店街、ポズナン、ポーランド

## 1. はじめに

1989年以降のいわゆる東欧革命を通じて、中・東欧の共産国家は政治的には複数政党による民主主義へと移行し、経済的にも市場経済システム導入を果たした。このうち非共産党系政治勢力の活動がいちはやく自由化され、自由選挙が初めて実施されたのはポーランドであった。自由選挙を通じてワレサ率いる「連帯」への穏健的な政権移譲が行われた。その後、政治的な安定化やEU経済の好景気を背景として経済も順調に成長し、さらに2004年にEU加盟を果たしたことで、ドイツをはじめとする経済大国からの投資拡大とそれに伴う経済成長が続いてきた。

政治的安定化と経済成長は地域経済を活性化し、同時に社会主義時代には停滞傾向にあった中心市街地の再開発や新市街開発といった都市開発を活発にする要因となっている。ただし、ポーランドを国全体でみた場合、インフラ整備状況や所得水準などには大きな地域間格差が長期継続し、社会主義時代にも解消することはなかったと指摘されている（山本 2000）。市場経済移行後に外国からの投資は一部の都市域に集中しており、地域間格差は拡大している。本研究は中心市街地の再生を目指す公的な都市再生事業が導入されるとともに、東欧革命以降の経済発展に伴って商業施設立地の進むポーランド・ポズナンを事例として、公的事業を通じた都市空間再編、また中心商店街での社会空間変容という観点から都市再生の地域特性を明らかにすることを目的とする。

都市再生は欧米での都市空間再編を目指す都市政策との関わりの中で広く議論されてきた。第2次世界大戦後、工業化時代に形成された都心周辺のいわゆるインナーエリアにおいて建物の形態的・機能的劣化や人口高齢化、外国人比率の上昇といった社会経済的衰退が進展すると、その対策として都市再生政策が各国で導入された（伊藤

2003、伊藤 2009）。例えば積極的に都市再生政策を推進してきた国の一つであるドイツにおいては（Ito 2004a）、1970年代に都市再生政策の大きな柱として導入された都市更新事業を通じて住宅施設やインフラが改善され、さらに人口構造も変容した（Lochner 1987; Daase 1995）。また、近年導入された都市再生政策も既往研究において検討されており、その一環である「社会的都市」事業の意義（山本健児 2007）やルール地域での社会的都市の事業展開（大場 2007）などが考察されている。しかし、これらの研究は公的事業を通じた地域変化を対象としたものであり、「都市再生」という都市域全体において進行する地域変容の一側面のみを考察したに過ぎない。言い換えると公的事業および市場原理による改変を含めた都市再生を統一的に分析するものではない。

このため本研究では都市再生事業といった公的事業とともに、市場原理に基づいた中・長期的な形態的・社会的変容を都市再生として捉え、建物の老朽化や空き店舗の増加、人口高齢化などの問題を抱える既成市街地が中・長期的に人口維持と良好な居住・労働環境を実現していく地域変容を主たる対象として考察する。こうした都市再生の継続的な進展には社会的・経済的条件が関わっており、人口特性の変化、都市再生事業をはじめとする都市政策の展開、また地域の経済構造変化、所得水準の変化、さらに交通システム改善などが関連する。本研究では、これらのうち、とくに欧米において積極的に導入されている都市再生政策に着目するとともに、持続的・自立的な地域再生という観点から都心商業地域における地域変容にも注目して分析を進める。

また、都市再生に関わる従来の研究では理論的な考察と都市単位の統計分析が中心であり、個々の世帯による住宅の改修といったミクロスケールでの事例分析は十分とはいえない。Ito (2004b) は、ドイツのニュルンベル

\* 立正大学地球環境科学部

クを事例としてメソスケールとミクروسケールの両面から都市再生の地域特性を分析したが、個々の具体例に基づく分析を行っていない。本研究では定量的な視点から形態的变化および社会・経済的变化を都市規模のメソスケールで分析するとともに、事例地区の個々の建物の土地利用や世帯レベルでの住宅の改修歴といったミクروسケールにも注目し、土地利用調査や住民への聞き取り調査に基づいて分析を進める。分析に基づき各世帯による実質的な建物維持の諸条件を明らかにし、都市再生の進展する背景を考察する。分析対象として都市再生のための公的事業が近年導入され、同時に市場主義経済のもとで都市再生が進められているポーランド・ポズナンを事例として選択し、公的事業を通じた都市空間再編という側面、また中心商業地域を事例とする都市中心地域の社会空間変容という側面からポーランドでの都市再生の進展に関する地域特性を明らかにする。

現地調査は2006年8月、2007年8月さらに2008年8月に行い、地形図や統計データなどの各種資料を収集したほか、2006年と2008年には都市中心地域の最も代表的な商店街である Potwiejska 通り (以下、中心商店街) において土地利用調査を行った。また、2007年と2008年の調査ではポズナン市都市開発局都市再生課 (以下、都市再生課) の担当者に対する聞き取りを行うと同時に、中心商店街の居住者と都市再生事業実施区域の居住者に対

して聞き取りを実施した。これらの結果に基づいて、第2章においてポズナン市の都市発展史およびポーランド国内における当市の社会経済的位置を概観するとともに、第3章において都市再生事業の実施に伴う地域変容をまとめる。さらに第4章において中心商店街での土地利用調査と聞き取りの結果に基づいて都市中心地域の地域変容を考察する。

## 2. 研究対象地域の概観

ポズナン市はポーランドの中西部に位置し、その歴史は9世紀にヴァルタ川 the Warta River の中州に築かれた砦にさかのぼる (Czaplinski 2000 : 9)。以後、13世紀以降に西岸に市街地 (現在の旧市街地) が形成され、中世、近代を通じて交通の要衝として商業が栄え、18世紀のプロシア支配時には行政中心地となった。19世紀には鉄道車輛製造の Hipolit Cegielski 社の工場が操業を開始するなど当市での工業化が進展した。これに伴って市街地は急速に拡大し、旧市役所から2kmを超える範囲に住宅や工場などが多数建設された (図1)。社会主義時代においてもポーランド西部の有力な地方中心都市として位置づけられ、国の先機関が集積する行政都市としても発展した。東欧革命以降の1990年代には国際商業見本市の開催など商業地域としての地位を高めており、

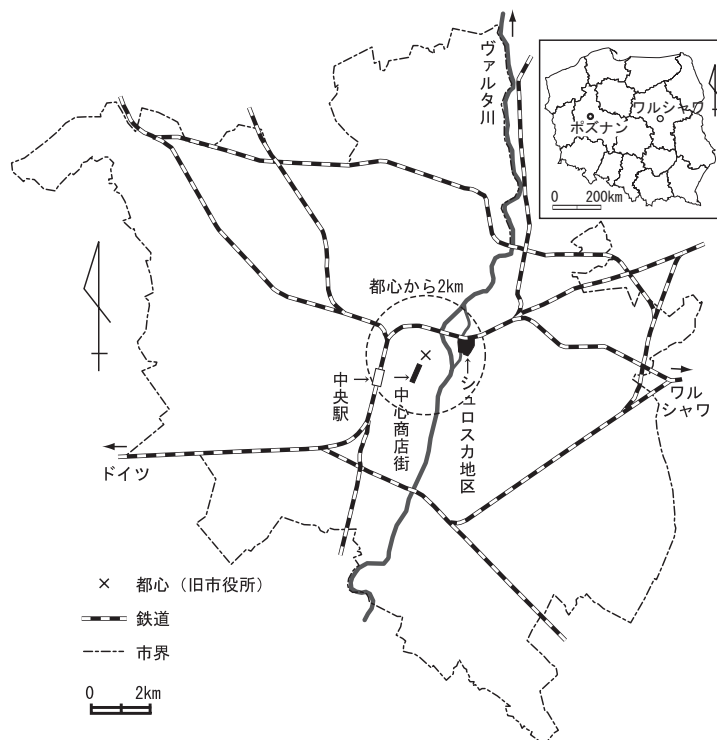


図1 ポーランド・ポズナン市の概観 (2008年)

ドイツやオランダなどの外国企業が進出する製造・物流拠点となりつつある。また当市はドイツから首都ワルシャワへと至る陸路の要衝の地でもあり、今後の経済成長の可能性の鍵を握る地域の一つとなっている (Strzelecki 1999)。

2005年末において当市は市域面積261.4km<sup>2</sup>、人口56.8万を有し (Statistical Office in Poznan ed. 2007 : 25)、人口規模において国内5位に位置する。人口は1975～2005年に10%増加しているものの、1990年の59万をピークとして減少傾向にある (図2)。近年の人口減少の一因として少子高齢化、とくに18歳未満人口の急激な減少を指摘することができる。18歳未満人口は1990年の15.2万から2005年の9万へと6.2万減少しており、15年間で59.9%減少している。これに対して男性65歳以上、女性60歳以上の高齢者人口は同時期に1.1万増加している。人口に占める18歳未満人口と高齢者人口それぞれの割合を1990年と2005年で比較すると、18歳未満人口が9.9ポイント減少しているのに対して、高齢者人口は2.6ポイント増加しており、2005年において高齢者人口の割合が18歳未満人口のそれを上まっている。

ただし、当市には日本の大学に相当する高等教育機関が多数立地し、周辺地域から若年者層を吸引しており、高齢者の比率のみが急速に増加する状態とは言えない。2006年7月において総合大学であるアダム・ミツキエヴィッチ大学 Adam Mickiewicz University (以下、ポズナン大学)、単科大学の科学技術大学、また農業アカデミーなど国立の組織をはじめとして、私立を含めた25の高等教育機関に13.6万の学生が在籍している<sup>1)</sup> (Statistical Office in Poznan ed. 2007 : 140)。

当市は社会主義時代から中西部の地方中心都市として発展し、東欧革命後も製造業のほか、商業や金融業の盛んな有力都市として経済発展を遂げている。阿部 (2006) によれば、ポーランドの主要企業1,046社を対象にした場合、ポズナン市に本社を置く企業数は52社であり、ワルシャワの200社に次ぐ第2位となっている。また統計によれば、経済発展に伴って市民一人あたりの国内総生産 (GDP) は全国平均を大きく上まわる値で増加しており、経済成長が著しい都市といえる。市民一人あたりの GDP は1995年に13,800ズロチ、2002年に41,000ズロチであり<sup>2)</sup>、この期間に約3倍増加しており、2002年の数値は国平均の約2倍に達する (City Development Department ed. 2005 : 22)。

市の経済構造では、製造業が基盤となりながら、第3次産業化が進行している。2003年の就業者数は21.4万であり、うち製造業・建築業が約3割を占めており、ドイツの自動車メーカー、フォルクスワーゲン社 (VW) の工場が操業するなど、自動車、機械、食品加工などの製造業が依然として地域経済の主要な位置を占める。一方、商業、運輸、教育といったサービス部門での雇用者数は増加しており、産業別従業者数の比率では1995年の61.3%が2003年に69.8%へ増加した。

### 3. 都市再生政策の展開に伴う都市空間変容

本章ではポーランドにおける都市再生政策の概要とポズナン市における都市再生政策の展開をまとめた後、ポズナン市西部での都市再生事業を事例として都市再生政策実施に伴う都市空間変容を明らかにする。

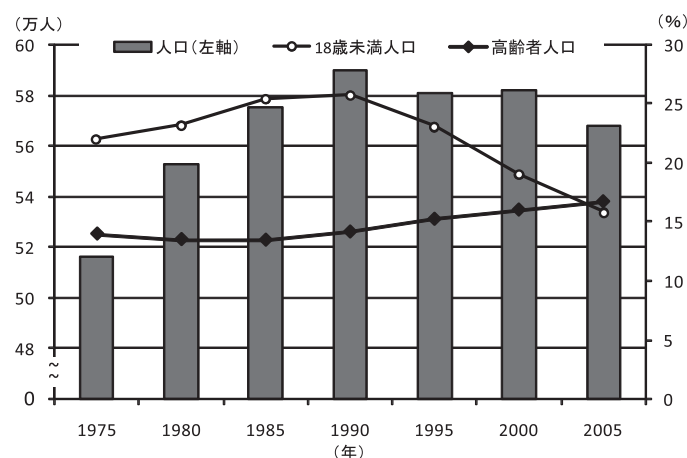


図2 ポーランド・ポズナン市の人口変化 (1975～2005年)  
(Statistical Office in Poznan ed. 2007, p.25より作成)

### 3. 1 ポーランドにおける都市再生政策の概要

欧米諸国と同様に都心部の衰退は旧社会主義国においてもみられるが、これは都市計画を含む地域計画が中央集権的な国家開発計画の一部に組み込まれ、各都市が独自の施策を導入することが一般的に困難であったことと強く関連する。加えて国家戦略において工業化が優先され、第3次産業や社会資本の整備への投資が不十分となり、都市中心部の住宅は劣悪化した(山本充 2007)。こうした背景から都市中心部の再生は東欧革命後において重要な社会的課題であるにもかかわらず、現在まで多くの都市で都市再生の取り組みは財政上、また法制度上十分に進められていない(Tölle 2007)。

ポズナン市においても都市中心部での建物の形態的・機能的劣化や社会的・経済的衰退は一部地域において顕著であり、それらを食い止める都市再生は緊急の課題である。商業・ビジネス環境が良好な特定の地域においては商業・オフィス施設などの新規立地、既存建築物の改修などを通じて徐々に形態的な更新や地域経済の活性化が進む一方で、市内各所では社会主義時代から手入れが不十分な建築物も多く見られ、また居住者の高齢化や失業者の増加などの問題を抱えた住宅地域が都心部周辺に多数残存する。

こうした問題を抱えた地域を主な対象としてポズナン市は1994年に戦略的開発計画を策定し、都市開発の基本方針を定めるとともに、2004年に2005年から2010年までの中期開発計画 Poznan City Development Plan を定めた(City Development Department ed. 2005 : 7-9)。この中で優先順位の高い分野として八つが示されており、雇用創出や交通網整備などと並び、中心部と郊外の居住環境整備の重要性が指摘され、それらを改善するための事業が計画されている。居住環境整備では、郊外での宅地開発と都心周辺部の衰退地域の再生事業が中核に据えられた。都市再生事業の候補地として130を超える地区が選定されているが(図3)、財政的理由により2008年8月の時点で実施されているものはパイロット事業の2か所にとどまる。

### 3. 2 シュロスカ地区における都市再生事業実施に伴う都市空間変容

最初のパイロット事業は市西部シュロスカ Śródka 地区で2006年に開始された。当地区はヴァルタ川(支流)の東岸、旧市役所から1~2kmに位置し、市中心部から路面電車で10分程度の距離にある(図1を参照)。2008年8月の都市再生課での聞き取りによれば、ヴァル

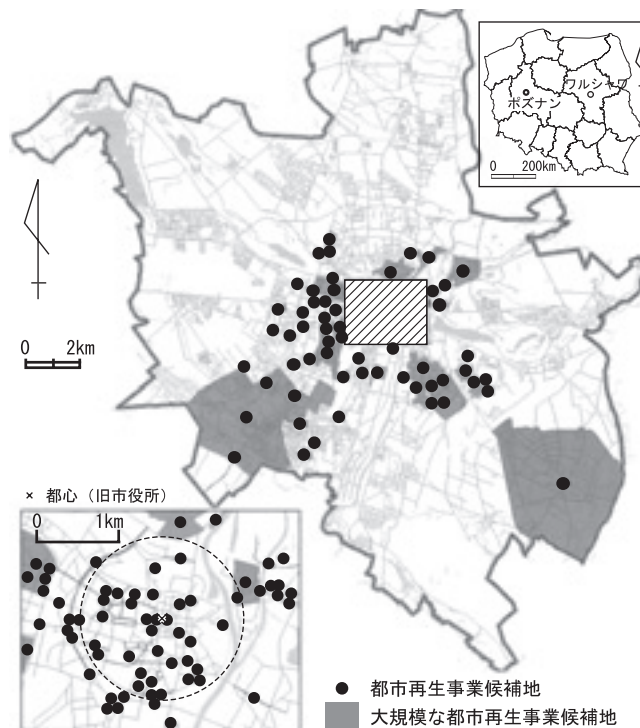


図3 ポズナン市での都市再生事業候補地(2005年)  
(ポズナン市資料より著者作成)

注: 候補地総数は136であるが、図の表現方法上、図中の候補地の数と一致しない。

タ川（支流）を隔てた西側にポーランド最古の起源を有する大聖堂の立地する中州 Ostrów Tumski があり、これを観光資源として活用するために周辺を含めた市街地整備が必要であったことや、当地区内において建築物の老朽化や低所得者層の増加などの衰退傾向が生じていたことなどを背景として、市当局は当地区をパイロット事業の対象地として選定した。市が策定した計画ではパイロット事業を通じて老朽化した既存建築物の取り壊しと再建、街路整備などのインフラ整備、社会事業（各種イベント開催等）を行うことが主な目的となっている（Urban Regeneration Division ed. 2006 : 4-7）。事業費の負担では市の予算に加え、EU の構造基金、国、地方政府からの補助金が活用されており、また、住民による負担や住宅協同組合による出資もなされるなど市の財政負担を軽減する工夫がなされている（Urban Regeneration Division ed. 2006 : 8）。ただし、建築物や公共財などのハード面の整備が中心を占めているため、事業進行に伴って予算規模が拡大する可能性もある。

2008年8月の都市再生課での聞き取りによれば、都市再生事業のうちパイロット事業の実施プロセスは大きく四つにわかれており、(1)市当局による事業決定、(2)市民による同意 Social Agreement（以下、ソーシャルアグリーメント）、(3)都市計画上の指定、(4)事業実施と住

民との意見交換、という過程を経ている。事業実施までに住民との意見交換の場を複数回確保し、市と住民とが共同しながら事業を進める制度が構築されている。この原則に則り、当地区でのソーシャルアグリーメントの手続きは2006年に開始され、2007年に完全に終了（同意決定）した。ソーシャルアグリーメントまで大規模な住民集会は6回開催され、住民との意見交換が行われた。このほか市当局は地区内に事務所を設置し、住民への説明と意見収集を行った。ただし、2008年8月14日のシュロスカ地区の住民への聞き取りによれば<sup>3)</sup>、市当局と住民との意見交換の場であるソーシャルアグリーメントでは、事業に対する興味関心が高い住民が集会に積極的に参加する反面、多くの住民は集会に参加していないという問題も明らかとなった。聞き取り対象者は、住民集会への参加率を全住民の15%程度であろうと推測していた。

次にシュロスカ地区における都市再生事業の具体的な計画と実施された内容を見ていく。まず2006年3月策定の計画では、2006年と2007年に市や住宅公社などが主体となって実施する事業として18が挙げられている（Urban Regeneration Division ed. 2006 : 43-45）。しかし、2008年8月の都市再生課での担当者への聞き取りによれば、その時点で開始されている事業は3件であり、養護学校の改修、歴史的建築物の修繕、地区の西側のヴァ



図4 ポズナン市シュロスカ地区での都市再生事業計画（2006年）  
（ポズナン市資料より筆者作成）

注：図中の番号 ~ は開始された順番を示す。

ルタ川に架かる橋の移築（当地区と大聖堂をつなぐ橋を設置）が行われているのみである（図4）。まず、養護学校は2006～2007年に改修が行われ、約100万ズロチが支出された（図4の）。それらの60～70%がEUからの補助金でまかなわれ、残りを市が負担した。二つ目に橋の移築が2007年3月から12月に行われ、9,500万ズロチの支出であった（図4の）。それらの85%はEUの補助金でまかなわれ、残りを市が負担した。三つ目として歴史的建築物（16世紀建築）の修繕が2007年から開始され、2010年終了の予定である（図4の）。総予算は200万ズロチと見込まれており、その60～70%がEUからの補助金となる予定である。

当地区では建築物の改修やインフラ整備に加えて、社会的側面における地域再生の取り組みが行われている。具体的には住民と市とのパートナーシップとしての各種行事であり、定期、不定期の行事が開催されている。主な定期行事は三つであり、近隣住民日 Neighborhoods day を年1回、コンサートを年8回、シュロスカ地区見学会を7月から8月の毎週末に実施している。一つ目の近隣住民日は、毎年5月後半～6月前半の週末に市と住民からなる実行委員会によって実施されている。2008年は5月31日に実施され、歌やゲーム、子供向けの行事などに約200名の参加者があった（図5）。二つ目に地区中心部にある教会でコンサートを春から秋にかけて年8回開催している。参加費は無料となっており、毎回80人～100人の参加者がある。計画と運営は住民が担当している。三つ目にシュロスカ地区見学会を7月と8月の毎週末に実施している。参加費は無料であり、毎回地区外の



図5 ポズナン市シュロスカ地区での近隣住民日の様子（2007年）  
（2007年、ポズナン市都市再生課提供）

注：地区の広場に会場を設置し、歌や料理、ゲームなどの催し物を実施し、住民の交流を図っている。

市民を中心に100～200名が参加している。2008年8月の住民への聞き取りによれば、かつて住民であった人々も昔を偲んで参加することもある。この他にも地区住民が企画運営する臨時のイベントが実施されている。

シュロスカ地区の居住者および住居の特性と、当地区での都市再生事業に対する住民の評価を確認するため、2008年8月13日に聞き取りを行った。まず、聞き取りの対象者の特性であるが、対象者は40歳代の女性であり、夫と子供の3人世帯を形成している。女性は当地区内の商店に勤務し、その夫も市内の会社に勤務しており、月当たりの世帯収入は約3,300ズロチである。1982年に入居した住居は、区分所有形態をとる集合住宅であり、その建物は1951～1952年頃に建設された。住居の広さは66m<sup>2</sup>であり、3部屋のほか、台所と浴室からなる。現在、居住関連費用として修繕費などの積み立て費用を月当たり約400ズロチ、光熱費などを約300ズロチ支出しており、合計金額は約700ズロチに達する。住居の主な改修・修繕歴は3回であり、まず7年前にセントラルヒーティングを設置し、その費用は9,000ズロチであった。また2004年に台所と浴室を改修し、費用は4,000ズロチであった。さらに2008年5月に廊下と壁を修繕し、その費用は4,000ズロチであった。このよう住居の修繕頻度と支出規模は、聞き取りで通訳を担当したポズナン大学のPaul氏によれば、当市の世帯向け住宅では平均的なものであるとのことであり、自己所有部分への住居更新が定期的に進められている。さらに、当地区での都市再生事業に対する評価を尋ねたところ、地区全体を改良するという事業のアイデアは優れていると認めながらも、実際に生活に直接関連するような大きな変化はみられない、との意見が提示された。こうしたことから、公的事業においては街路を中心にインフラ整備が進められ、個々の居住空間については各世帯による改良が継続的に進められていると判断できる。

#### 4. 都市中心部の社会空間変容

##### 4.1 商業地域変容

本節においてはポズナン市の経済成長を概観した後、2006年8月と2008年8月に実施した中心商店街での現地調査に基づいて経済成長に伴う地域変容を考察する。当市はポーランド国内でも安定的な経済成長を遂げている都市の一つである（伊藤 2007）。当市の経済成長は製造業、サービス業ともに外資に依存する傾向にある。著者による2006年8月の市役所での聞き取りによると、当市

への直接投資は1990年から2004年までの累計で4千3百億米ドルに達する。このうち2004年度における投資先をみると、産業分類別で製造業が70.7%、商業が15.2%と製造業が多数を占めるが、これら製造業が集積するのは市街地周辺である。

商業への直接投資の多くは市内の商業施設や宿泊施設に対するものであり、国内外からの民間投資により都市中心部には商業施設やオフィスビルが数多く建設されている。ポズナン市開発局の資料によると、1995年～2005年における主な施設投資の総数は、232件であり、その内訳は商業施設60、宿泊施設23、オフィスビル30、外食（ファーストフード）17、運輸関連（給油所等）59、多目的ビル（工業、サービス、余暇等）43である。

当市の商業地は周辺地域から多数の消費者を吸引しており、商業機能において高い中心性を備えている。周辺地域から消費者を吸引する高次の商品を扱っている商業施設が都市中心地域に集積している。このうち中心商店街に該当する最も代表的な商店街は、旧市街地の南部に位置する Potwiejska 通りである（図1を参照）。中心商店街は旧市庁舎を含む都市中心部の南側に位置し、旧市庁舎から直線距離で0.5～1 kmに位置する。商店街の北端と南端には路面電車の停車場が設置されており、中央駅や市内住宅地からの近接性は高い。商店街を構成する店舗の大部分は小型の小売専門店であり、既存の建築物の路面1階部分を改装し、営業している（図6）。既存建築物の多くは3～4階建てであり、外壁色彩も黄色みを帯びた白色や淡い肌色などの暖色系の割合が高く、建物の高さや色彩において統一感を保持する。2階



図6 ポズナン市中心商店街の概観  
(2008年8月13日、筆者撮影)

注：多くの建物が3～4階建てであり、その1階部分が店舗として利用されている。

以上は一般住宅として利用されているものが大部分であり、その場合には居住スペースの主たる入り口は店舗と店舗の中間に設けられている。

業種構成、取扱品目からみた中心商店街の特性を考察するため、路面部分を対象とする土地利用調査を2006年8月25日に実施した。業種構成からみた中心商店街の特色として大型商業複合施設を核としながら、衣料品を中心にした小規模の専門店が集積している点を指摘できる。まず、大型商業複合施設 Stary Browar が中心商店街の南端に立地しており、この施設はかつてのビール工場跡地に主にドイツ資本によって2003年に建設されたものである（図7）。2006年8月のフロアガイドによれば、地上6階、地下1階、売り場面積は6.5万 m<sup>2</sup>であり、小売店舗のほか、飲食店、オフィス、多目的ホールが併設されている。店舗総数は213であり、小売店舗のほか、旅行代理店や外国語学校、一般オフィスなどが入居している。小売店舗では洋服を扱う店舗が74店（34.7%）と最多であり、男性服の Hugo Boss などのドイツ系のブランド品を扱う店舗も多く含まれている。このほか飲食店が29店（13.6%）や銀行や美容室が出店している。隣接して大型の立体駐車場も完備しており、週末だけでなく、平日も多数の買い物客で賑わっている。

また、商店街には衣料品を中心にした小規模の専門店が集積しており、平日の日中でも若年層を中心として高い集客力を保持している。土地利用調査によると商店街を構成する店舗の総数は94であり<sup>4)</sup>、これらは38棟の建築物に入居している（図8）。建物の階数からおおよその高さを確認すると、商店街北端の2棟と南端の大型商業施設1棟を除いて全て3～5階建てであり、ほぼ均一



図7 ポズナン市での大型商業施設  
(2008年8月13日、筆者撮影)

注：向かって左手の建物が大型商業施設である。

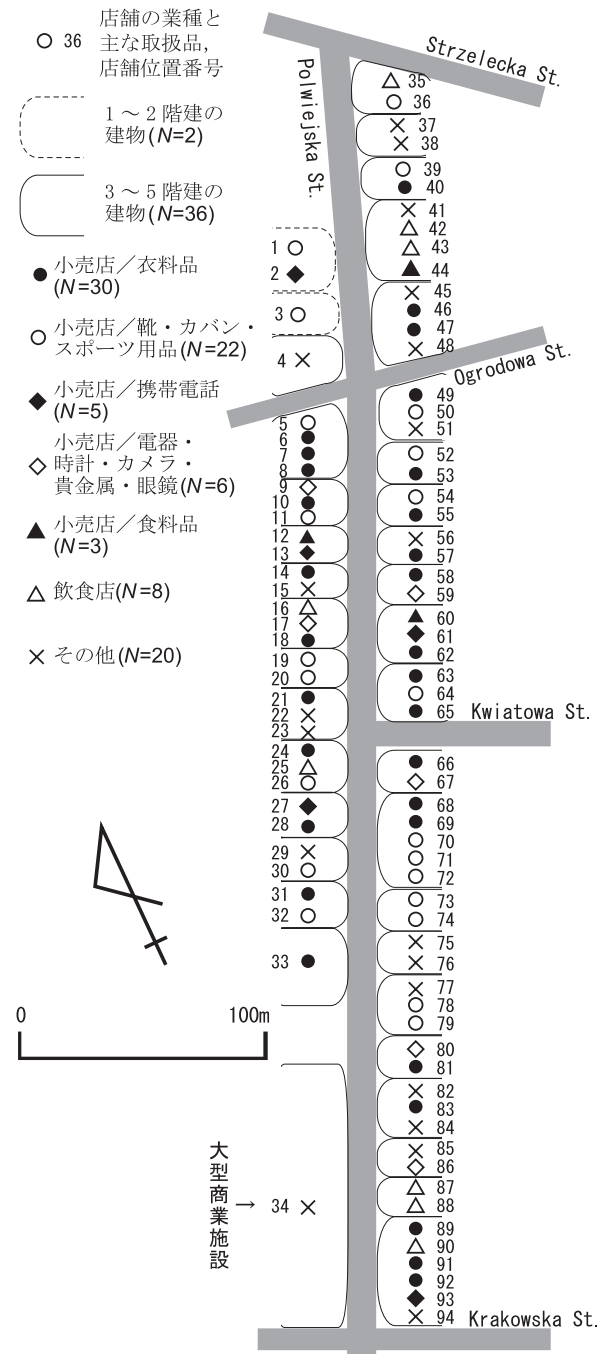


図8 ポズナン市中心商店街の業種構成と主な取扱品 (2006年)  
(2006年8月25日の現地調査により作成)

注：建築物の輪郭線は大まかな形状を表現しており、実物とは必ずしも一致しない。

の高さとなっている。建築物あたりの店舗数は2.47であり、個々の建物内部は分割され、小規模の複数の店舗によって利用されている。94店舗のうち、衣料品を扱うものが30 (31.9%) と最も多く、次いで靴・カバン・スポーツ用品を扱うものが22 (23.4%) となっている。とくに若年層を対象とした店舗が多く含まれており、スポーツ関連用品の Nike や Puma、ジーンズショップの Lee な

表1 ポズナン市中心商店街での業態変化 (2006～2008年)

番号	店舗位置番号	2006年の業態	2008年の業態
1	10	小売店 / 衣料品	小売店 / スポーツ用品
2	24	小売店 / 衣料品	飲食店
3	28	小売店 / 衣料品	飲食店
4	49	小売店 / 衣料品	その他 / 旅行代理店
5	55	小売店 / 衣料品	その他 / 改装中
6	62	小売店 / 衣料品	小売店 / 貴金属
7	66	小売店 / 衣料品	その他 / 銀行
8	81	小売店 / 衣料品	小売店 / 靴
9	17	小売店 / 貴金属	その他 / 銀行
10	11	小売店 / 靴	小売店 / スポーツ用品
11	61	小売店 / 携帯電話	小売店 / 貴金属
12	77	小売店 / 雑貨	その他 / 空店舗
13	73	小売店 / スポーツ用品	小売店 / 靴
14	74	小売店 / スポーツ用品	小売店 / 靴
15	86	小売店 / 電器	小売店 / 衣料品
16	87	飲食店	小売店 / 衣料品
17	4	その他 / 改装中	その他 / 銀行
18	75	その他 / 改装中	小売店 / 衣料品
19	76	その他 / 改装中	小売店 / 時計
20	77	その他 / 銀行	その他 / 空店舗
21	56	その他 / 宝くじ	その他 / 金融業

(2006年および2008年の現地調査により作成)  
注：店舗位置番号は図8中の番号と対応している。

どの看板広告を店舗入り口に掲げているものが見受けられた。また、クレープやアイスクリームなどを販売する軽喫茶店その他、Nescafe といった商品を扱う喫茶店、写真の Fuji Film といった外国ブランドの商品を取り扱う小売店も立地する。

さらに、2008年8月12日に中心商店街の路面部分を対象とする土地利用調査を実施し、2006年8月の業種構成と主な取扱品に関する比較を行い、中心商店街の変化を検討する。まず、図5で用いた類型にしたがって2008年の店舗数を2006年のそれと比較したところ、衣料品の小売店が25店舗と5減少となり、靴・カバン・スポーツ用品の小売店が24店舗と2増加、携帯電話の小売店が4店舗と1減少、電器・時計・カメラ・貴金属・眼鏡の小売店が7店舗と1増加、食料品の小売店が3店舗と増減なし、飲食店が9店舗と1増加、サービス業などを含むその他が22店舗と2増加となっている。

これらの変化を詳しくみると、次の3点を主な変化として指摘できる。第一に、利用形態が変化した店舗は21あり (表1)、この数値は2006年の店舗総数である94の22.3%に該当しており、業種転換が活発に行われ、消費



者ニーズに沿った活発な経済活動が行われていることを示している。特に2006年において衣料品を扱っていた小売店が多く変化しており、衣料品から靴やスポーツ用品へと主な取扱商品が変更されているだけでなく、旅行代理店や喫茶店といったサービス業への業種転換がみられる。また、2008年では銀行や金融業といった金融関連の店舗数が増加しており、市場主義経済が一般市民の生活に浸透しつつあるといえる。第二に利用形態の変化では、比較的安価な商品を扱う店舗が減少し、所得水準の向上を背景として買回り品や旅行代理店などの比較的高額の商品を扱う店舗が増加している。第三として、上記二つの変化がみられる地点に特色があり、歩行者通行量の多い大規模小売店舗の周辺において店舗利用形態の変化(業種転換)がみられる一方で、通行量の少ない、大規模小売店舗から距離の離れている場所では空き店舗が出現している(図8と表1を参照)。これは店舗立地の善し悪しという資本主義的原理に基づいた土地利用の変化といえる。

#### 4. 2 居住機能変容

中心商店街の店舗が入居する建物の多くでは、商業施設と住宅とが混在する。店舗が従来の集合住宅の1階部分を改装した路面(1階)部分で営業する一方(図5を参照)、その上階(2階以上)は一般住居として利用されている。多くの場合、店舗と店舗の間に上階の住居への入り口が設置されている。中心商店街は多くの商業施設の集積する地域であると同時に、2階以上に居住者が生活する都心住宅地域でもある。本節では2007年8月に実施した聞き取りの結果に基づいて、都心住宅地域の事例として中心商店街に着目し、その居住者および住宅の特性からみた居住機能変化を考察する。

まず、聞き取りの対象となった世帯の特性であるが、夫と妻、子の3人世帯であり、夫はIT関連企業に勤務する30歳代、妻もIT関連企業に勤務する20歳代であり、子は乳幼児である。世帯収入は月5,000ズロチとなっている。世帯は結婚を機に2003年に現在の住居へ入居した。夫は入居直前までその両親と市内で同居していた。住居は4階建てであり、建築年代は不明であるが、機能的に老朽化の進む建物となっている。建物は8名によって分割所有されており、全10戸の住宅からなり、その全戸が賃貸となっている。対象世帯の住居面積は63m<sup>2</sup>であり、間取りは2部屋と台所と浴室となっている。家賃は520ズロチであり、この他に電気とガス代が1か月で550ズロチ要する。



図9 都市中心部の住宅において改修された浴室  
(2007年8月10日、筆者撮影)

注：バスタオルが掛かっている部分より奥手が新たに設置されたシャワー用ユニットである。同時に給湯器も更新された。

入居直前において大幅な室内リニューアルを実施するとともに、入居後に住居の改修を自己負担でたびたび行っている。総額は25,000~30,000ズロチに達しており、そうした投資の見返りとして、賃料が10%低減されている。まず、入居に際して室内を大幅に改修し、浴室や台所などの機能的な更新を図るとともに、屋根裏部屋を改修した(図9)。その後、2005年に屋根材、煙突が改修され、2007年1月にセントラルヒーティング設置などが行われた。聞き取りによれば、築年数が経過した建物ではこうした度重なる改修は一般的であり、費用負担も重いとのことである。しかし、通勤や買い物に便利といった立地条件を有しているため、この地域の賃貸住宅を若年層が積極的に評価し、居住先として選択している。聞き取り対象者によれば2003年の転入当初、この建物では高齢者が多かったが、徐々に若い世帯が増加したとのことであり、改修費用の負担はあるものの都心居住に魅力を感じる若年世帯が多く転入していると推測できる。

#### 5. おわりに

本研究は中心市街地の再生を目指す公的な都市再生事業が導入されるとともに、東欧革命以降の経済発展に伴って商業施設立地の進むポーランド・ポズナンを事例として、公的事業を通じた都市空間再編、また中心商店街の

社会空間変容という観点から都市再生の地域特性を明らかにすることを目的とした。本研究では定量的な視点から形態的变化および社会・経済的变化を都市規模のメソスケールで分析するとともに、事例地区の個々の建物の土地利用や世帯レベルでの住宅の改修歴といったミクロスケールにも注目し、土地利用調査や住民への聞き取り調査に基づいて分析を進めた。

ポズナン市は社会主義時代から中西部の地方中心都市として発展し、東欧革命後も製造業のほか、商業や金融業の盛んな有力都市として経済発展を遂げている。近年の少子高齢化を背景として人口が減少しているものの、当市には高等教育機関が多数立地していることもあり、周辺地域から若年者層を吸引している。こうした中で都市中心部での建物の形態的・機能的劣化や社会的・経済的衰退が一部地域において顕著であるため、市は2004年に2005年から2010年までの中期開発計画を定め、中心部と郊外の居住環境整備を進めている。居住環境整備では郊外での宅地開発と都心周辺部の衰退地域の再生事業が中核に据えられ、都市再生事業の事業候補地として130を超える地区が選定されている。ただし、財政的理由により2008年8月の時点で実施されているものはパイロット事業の2か所にとどまる。パイロット事業の実施過程において、実施までに住民との意見交換の場を複数回確保し、住民と共同しながら事業を進める制度が構築されている。2008年8月までにシュロスカ地区で着手された主な事業は3件であり、養護学校の改修、歴史的建築物の修繕、橋の移築という主に教育施設とインフラ整備が行われている。こうしたインフラ整備に加えて、社会的側面における地域再生の取り組みが実施されている。ただし、個別の住居に対する改修事業は行われていないため、個々の住宅内部の維持は住民によって進められている。

商業・サービス分野は当市の経済成長の柱ともいえ、市内の商業施設や宿泊施設に対して直接投資が行われており、国内外の民間投資により都市中心部には商業施設やオフィスビルが数多く建設されている。当市の都市中心地域には高次の商品を扱っている商業施設が多数集積しており、周辺地域から多数の消費者を吸引している。このうち最も代表的な中心商店街は旧市街地の南部に位置する Potwiejska 通りであり、業種構成からみると大型商業複合施設を核としながら、衣料品などの小規模専門店が集積している。2006年と2008年の土地利用調査に基づいて店舗の業種構成を見ると、業種転換が活発に行われ、消費者ニーズに沿った活発な経済活動が行われて

いる。また、所得水準の向上を背景として比較的高額の商品を扱う店舗が増加し、さらに店舗の立地条件の差異という資本主義的原理に基づいた土地利用変化が生じている。中心商店街の店舗の上階（2階以上）は一般住居として利用されており、これら住居では都心居住を指向する若年世帯が増加している。こうした世帯が大幅な室内リニューアルを実施するとともに、入居後に住居の改修を自己負担でたびたび行っている。

以上のようにポーランド西部の中心都市であるポズナン市においては、公的事業である都市再生事業や国内外からの直接投資に基づいた商業施設更新を通じて、都市空間が社会的・経済的に大きく変容している。とくに中心商店街は、消費者ニーズに沿った活発な業種転換のみられる場所であり、地域経済の中心として土地利用と景観が著しく変化する地域である。高次の商品を扱う店舗の増加や敷地条件の差異に基づいた土地利用転換は、資本主義的原理に基づいた経済活動の結果といえる。ただし、中心商店街を構成する商業施設の規模は小さく、こうした傾向は、旧社会主義国家では市場主義化の過程において小規模商店の都市中心部への立地傾向が認められるとした Sailer-Fliege (1999) の指摘と一致する。また、都市中心部では都心居住を指向する若年世帯が増加しており、これら居住者による居住空間の改良も継続的に行われている。その一方、公的事業の都市再生事業は立案されてはいるものの、実施件数は少数である。その事業内容をもみても道路や公共施設といったインフラ整備が中心である。個別の事業はEUからの補助金に大きく依存する傾向にあり、市の主体的な都市再生事業がこれまで十分実施されてきたとはいえない。

以上のように国内でも経済状況が良好なポズナン市において公的事業を通じた都市再生が不十分であり、このことは国内の他の都市、とくに東欧革命以降の経済発展が不十分な中小都市での都市再生進展が困難な状況であることを推測させる。都市再生へ向けた国レベルにおける法的、経済的、社会的諸条件が未整備であることは Tölle (2007) が指摘しており、今後、EU諸国の事例を参考としながら制度構築が進められるだろう。ポーランドの他の都市における都市再生の実態や、1990年代以降EUに相次いで加盟した他の国々への都市における都市再生の進展に関する分析は、今後の課題としたい。

#### 謝 辞

ポズナン市での調査にあたり、ポズナン大学の Czyz 教授、H. Michal 氏と H. Paul 氏には貴重な助言を賜ると同時に、資

料収集や翻訳において多大なご協力をいただいた。またポズナン市役所担当部局や市民の皆様には聞き取り調査などにご協力いただき、2006年8月の現地調査では茨城キリスト教大学の岩間信之氏、広島修道大学の佐々木緑氏に調査補助をお願いした。以上の方々には未筆ながら記して感謝申し上げます。

なお、本研究は2006～2008年度科学研究費補助金若手研究(B)「都市更新の地域的基盤に関するドイツとポーランドの比較研究」(研究代表者：伊藤徹哉、課題番号18720233)の一部を用いた。

## 注

- 1) Statistical Office in Poznan ed. (2007) によれば、2006年7月における当市に立地する高等教育機関の類型別の施設数と在籍学生数は次の通りである。総合大学(ポズナン大学)：1校4.6万人、単科大学(科学技術大学)：1校1.7万人、農業アカデミー：1校1.2万人、経済学アカデミー：1校2.7万人、医療アカデミー1校0.8万人、物理学アカデミー：1校0.3万人、芸術アカデミー：2校0.2万人、高等職業学校：9校1.2万人、その他：3校1万人。
- 2) ブルームバーグのホームページ <http://www.bloomberg.co.jp/> によれば、2008年1月14日において1ズロチは28.6円、同0.2416ユーロである。
- 3) 住民はシュロスカ地区に長年居住する60歳代男性であり、市当局との窓口ともなっている住民の代表的な人物である。
- 4) 中心商店街の商店総数94には、改装中の3店を含んでいる。また、商店街南端の大型商業施設は1店舗として扱った。

## 文 献

- 阿部和俊 2006. 経済的中枢管理機能からみたポーランドの都市体系. 愛知教育大学研究報告 55 (人文・社会科学編) : 111 - 117.
- 伊藤徹哉 2003. ドイツにおける都市更新事業に伴う住宅地域変容 - 1070年代以降のニュルンベルクを事例として - . 経済地理学年報 49 : 197 - 217.
- 伊藤徹哉 2007. 拡大 EU における都市再生政策 ドイツとポーランド. 小林浩二・呉羽正昭編著 『EU 拡大と新しいヨーロッパ』: 17 - 30. 原書房.
- 伊藤徹哉 2009. ミュンヘンにおける都市再生政策に伴う空間再編. 地理学評論 82 : 118 - 143.
- 大場茂明 2007. 衰退工業地域における総合地区開発 デュースブルク市マルクスロー地区を事例として . 地理科学 62 : 177 - 187.
- 山本健児 2007. ドイツの都市政策における「社会的都市プログラム」の意義. 人文地理 59 : 205 - 226.

- 山本 茂 2000. ポーランドの市場経済化と地域構造. 山本茂編 『ポーランドにおける歴史的都市および集落の景観変化と修景保存 (平成9～11年度文部省科学研究費補助金研究成果報告書)』: 108.
- 山本 充 2007. 都市の変化. 加賀美雅弘・木村汎編 『朝倉世界地理講座 - 大地と人間の物語 10 東ヨーロッパ・ロシア』: 52 - 62. 朝倉書店.
- City Development Department ed. 2005. *Poznan City Development Plan for the Years 2005-2010*. Poznan: Poznan City Hall.
- Daase, M. 1995. Prozesse der Stadterneuerung in innenstadtnahen Wohngebieten am Beispiel Hamburg-Ottensen. *Mitteilungen der Geographischen Gesellschaft in Hamburg* 85: 1-141.
- Ito, T. 2004a. Influence of housing policies on the renewal in urban residential areas in Germany. In *Changing Cities - International Perspectives*, ed. M. Pacione, 185-194. Glasgow: Universities Design and Print.
- Ito, T. 2004b. Areal Differentiation of Renewal in the Urban Residential Area in Germany - A Case Study of Nuremberg. *Geographical Review of Japan* 77: 223-240.
- Czaplinski, K. -K. 2000. *Poznan*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza Radwan Wano Jan Topolewski.
- Lochner, I. 1987. Wirkungsanalyse von Stadterneuerungen: dargestellt am Beispiel zweiter Altstadtquartiere in Ingolstadt. *Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung am Lehrstuhl Wirtschaftsgeographie und Regionalplanung der Universität Bayreuth*. Heft 54: 1-169.
- Sailer-Fliege, U. 1999. Characteristic of post-socialist urban transformation in East Central Europe. *GeoJournal* 49: 7-16.
- Strzelecki, Z. 1999. Strategic goal of economic, spatial and regional policy and the trajectory Berlin-Poznan-Warsaw. In *The changing map of Europe: The trajectory Berlin-Poznan-Warsaw*, eds. R. Domanski, 87-91. Warsaw: Friedrich Ebert Stiftung.
- Statistical Office in Poznan ed. 2007. *Statistical Yearbook of Poznan City 2007*. Poznan: Statistical Office in Poznan.
- Tölle, A. 2007. Proces rewitalizacji miasta na przykładzie Poznania. *Studia Regionalne i Lokalne* 2 (28) : 23-38.
- Urban Regeneration Division ed. 2006. *Urban Regeneration program for the City of Poznan: Pilot stage Srodka*. Poznan: The City of Poznan.

## 要 旨

本研究は、中心市街地の再生を目指す公的な都市再生事業が導入されるとともに、東欧革命以降の経済発展に伴って商業施設立地の進むポーランド・ポズナンを事例として、公的事業を通じた都市空間再編、また中心商店街における社会空間変容という観点から都市再生の地域特性を明らかにすることを目的とする。分析の結果、ポズナン市の都市空間は社会的・経済的に大きく変容していることが明らかとなった。こうした変化は公的事業である都市再生事業や国内外からの直接投資に基づいた商業施設更新により引き起こされている。とくに中心商店街では、消費者ニーズに対応した業種転換が活発であり、景観が著しく変化している。同時に都市中心部では都心居住を指向する若年世帯が増加しており、居住者による住居の改良も継続的に行われている。一方、都市再生事業は立案されてはいるものの、2006年以降に実施された事業は2件のみであり、その事業内容をみても道路や公共施設を中心としたインフラ整備中心となっている。個別の事業実施にあってはEUからの補助金に大きく依存しており、市の主体的な都市再生事業がこれまで十分実施されてきたとはいえない。

## Areal Pattern of Urban Renewal in Poznan, Poland after the Revolution of 1989

ITO Tetsuya\*

\*Faculty of Geo-environmental Science, Ritssho University

### Abstract:

The purpose of this study is to crafty the areal pattern of urban renewal in terms of both the changes in spatial structure through the urban policy and the conversion of social space of a central commercial district through a case of a large Polish city: Poznan where the urban renewal projects have been implemented and commercial facilities have increased in number after the Revolution of 1989. The result of analysis shows that the urban area of Poznan has largely changed in social-economic aspects. Those changes are caused by both public projects: urban renewal projects and renewal activities for the commercial facilities based on the direct and indirect investment from Polish and foreign companies. Especially, the conversion of commercial facilities for offering new merchandise optimized to customer needs in this area leads to a large-scale change in landscape in a central commercial district called *Potwiejska* Street. In the central commercial districts, the young families preferring to live in an urban central area and enjoying accessibility to urban facilities increased in number and they continually renovate and repair their residential units. Meanwhile, although the city authority has programs of over 130 urban renewal projects, only two projects have been carried out as pilot project since 2006. In the scheme of Srodka pilot project, the city authority redeveloped several urban infrastructures such as schools and roads, many of which largely financially depended on EU Structural Fund. It has not yet carried out enough number of public interventions because of lack of financial, social and legal institutions to promote urban renewal.

Keywords: urban renewal, urban renewal project, central commercial district, Poznan, Poland