

F1-15

都市再生特別地区の公共貢献が地域に与える波及効果に関する研究 —全国の稼働事例を対象として—

The Actual Effect of Public Contributions in the Surrounding Area of Special District for Urban Regeneration —Focusing on the National Operation—

○大江光平¹, 根上彰生², 長岡篤²Kouhei Ooe¹, Akio Negami², Atsushi Nagaoka²

Abstract: Large-scale and a variety of public contribution is realized by a city reproduction special district. We clarify the administration situation and a ripple effect after the completion.

1. 研究の背景と目的

2002年に施行された都市再生特別措置法の基で定められる都市再生特別地区(以下、特区)では、従来の都市開発に関係する制度のような運用基準が定められておらず、事業者によって提案された事業素案を都市再生への貢献度合から評価することで、容積率の割増による大規模かつ多様な都市開発が実現されている。特区は、2015年3月末現在全国74地区で決定され、首都圏や近畿圏だけでなく、仙台市や高松市などの地方都市においても特区による開発が行われている。

特区は、事業完成後だけではなく、持続的に地域に貢献することが重要であり、竣工後約10年経過した特区もあることから、完成後の施設の維持・管理やソフト貢献の継続状況を確認することが求められる。

以上より本研究では、現在稼働している42地区を対象として、施設及びソフト貢献の両面から、特区が地域に与える公共貢献の波及効果を明らかにする。

2. 研究の方法

特区の提案内容・規模及び地域との関係と、施設内容及びソフト貢献の内容(ソフト貢献施設の稼働状況、施設名、運営事業者名、活動内容等)を把握する。調査方法は、資料の収集(建築計画概要書、都市計画審議会の資料等)とともに、関係自治体やソフト貢献施設の運営事業者等に対するヒアリング調査を実施する。

そして、事業完成後の施設の維持・管理やソフト貢献施設の運用がどのように行われているのかを明らかにする。

3. 調査結果

3-1. ハード面の提案・実施状況

表1より、神戸市や広島市等の都市では、駅前再開発による歩行者デッキの整備等、公益的な交通計画に関わるハード貢献が高く評価され、容積率の割増が認められている。また、札幌市、高松市の事例では、再開発による回遊性の向上を促すためのセットバックや

地上と地下の連結により、周辺商店街の売上が増加している。これらの整備は、自治体が事業者ハード貢献となる整備を誘導することによって実現している。

3-2. ソフト貢献施設の提案・実施状況

(1) ソフト貢献施設の分類

東京と大阪では「国際交流」「経済成長」に加え、「文化創造・保存」の機能を持つオフィスビルと商業施設の複合開発事例が多い。しかし、その他の都市では、「社会福祉」「文化創造・保存」を合わせた事例が多く、小規模のソフト貢献施設に留まっている。

一方、「地域交流」の貢献内容を持つソフト貢献施設は、交流活動を行う場を提供し、イベント等さまざまな活動を行う施設(以下、地域交流施設)として整備されている。これら、活動内容や運営手法に差異が生じており、地域交流施設は事業者の創意工夫による提案が実現していると考えられる。

(2) 地域交流施設の運用

地域交流施設としては、ホール、情報発信施設、広場や施設等の交流空間の整備、また施設を伴わない地域サークル活動支援等もある。このうち、地域に貢献するイベントである条件を満たした個人、企業、団体に対して低額もしくは無料でイベント貸出を行う事例が過半数を占めている。

地域交流施設の運営は、事業者、専門業者、まちづくり組織、NPO、自治体が行っている。運営主体により、イベント開催の頻度や利用者の対象は異なっており、民間主体(事業者、専門業者、まちづくり組織)による運営では、自主的なイベント開催や、積極的な情報発信を行なっている。

一方で、自治体主体である地区は事例が少ないものの、淀屋橋地区の「アイ・スポット」では、大阪市と大阪大学の連携による無料講座の実施に留まっており、イベントの対象者が限定的であることや、イベント回数が少ない等の課題がある。

1:日大理工・院(前)・不動産 2:日大理工・教員・建築

Table1. Public Contributions in the Special District for the Urban Regeneration

都市名	地区名称	竣工年	指定容積率 (既存+緩和 容積率)	ハード貢献	ソフト貢献施設の用途	運営事業者名	運営形態 ※1	ソフト貢献の分類								
								国際 交流	経済 成長	社会 福祉	文化 創造 保存	地域 交流	地域貢献内容 (施設利用条件※2)			
札幌市	北3西4地区	2009年	1000%(800%+200%)	地下歩行空間、広場状空地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	北2西4地区	2014年	1500%(800%+700%)	-	情報発信施設(地域文化)	札幌駅前通まちづくり圏	誘致型	-	-	-	-	-	-	-	-	生活・芸術文化の計画
宮城県	一番町三丁目南地区	2007年	1050%(600%+450%)	歩道状空地、広場、駐輪場	交流広場	日土地ビルサービス㈱	自主型	-	-	-	-	-	-	-	市民が憩う広場(無料)	
	中央一丁目広瀬道地区	2009年	1100%(600%+500%)	バスベイ及び待合室、歩行者デッキ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東京都	大崎駅西口E東地区	2007年	750%(300%+450%)	広場3500㎡、歩行者デッキ、地下駐輪場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	大崎駅西口A地区	2009年	650%(300%+350%)	広場、歩行者デッキ	保育所 集会所 展示(家具) 展示(家具)	株式会社保育園 品川区 ㈱イノアックコーポレーション	誘致型 担保型 自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	文化・コミュニティ施設
東京都	丸の内1-1地区	2008年	1300%(900%+400%)	広場1000㎡、防災備蓄倉庫400㎡	観光案内所 情報発信施設(経済) 情報発信施設(農業・農村)	森観光トラスト㈱ ㈱日経ブラザ&サービス JA全中	自主型 自主型 自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	観光支援の交流(低額)
	大手町地区	2012年	1590%(1200%+390%)	地下鉄コンコース、地域冷暖房	ホール・カンファレンス カンファレンス カンファレンス 交流施設(金融) 展示(環境技術)	㈱日経ブラザ&サービス 経団連会館商業センター 三菱地所ビルマネジメント㈱ 三菱地所㈱ ㈱ユニバーサルデザイン総合研究所	自主型 自主型 誘致型 誘致型 誘致型	-	-	-	-	-	-	-	-	金融教育・交流(有料)
東京都	西新宿一丁目7地区	2008年	1370%(1000%+370%)	広場640㎡、歩行者デッキ 防災備蓄倉庫100㎡、駐車場	学校 ホール	学校法人モード学園	自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	丸の内2-1地区	2009年	1530%(1300%+230%)	広場1100㎡、地下鉄コンコース 地域冷暖房	広場	三菱地所㈱ 三菱地所ビルマネジメント㈱	自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東京都	淡路町二丁目西部地区	2013年	990%(515%+475%)	広場7530㎡、防災備蓄倉庫200㎡	ホール・交流施設	WATERFRAS COMMON	自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	市民交流、学習(無料)
	大手町一丁目6地区	2014年	1600%(1300%+300%)	広場3600㎡、地下鉄コンコース、駐車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東京都	日本橋室町東地区	2010年	1300%(760%+540%)	広場1800㎡、防災備蓄倉庫500㎡	ホール	㈱マグネットスタジオ	誘致型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	銀座四丁目6地区	2010年	1300%(775%+525%)	広場2,900㎡、防災備蓄倉庫200㎡ 地下鉄コンコース、駐車場	観光案内所 観光案内所 保育所 広場 劇場	㈱ハート ㈱ニッポンイノベーション ㈱ニッポンイノベーション ㈱ニッポンイノベーション 東急文化村	誘致型 自主型 自主型 自主型 自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	学び、成長の場(低額)
東京都	渋谷二丁目21地区	2012年	1370%(815%+555%)	広場1350㎡、防災備蓄倉庫200㎡ 地下鉄コンコース	交流施設	㈱アートのプロジェクトギャラリー(AFG) 各入居者による共同運営体	誘致型	-	-	-	-	-	-	-	-	学び、成長の場(低額)
	神田駿河台三丁目9地区	2012年	710%(518%+182%)	広場2500㎡、防災備蓄倉庫200㎡ 地域冷暖房	ホール	東急電鉄㈱	自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東京都	京橋二丁目16地区	2012年	1230%(752%+478%)	防災備蓄倉庫400㎡、地下鉄コンコース 地域冷暖房	環境教育施設 カフェテリア カンファレンス	三井住友海上火災保険㈱ AIMザビル㈱ ㈱イーケービー	自主型 誘致型 誘致型	-	-	-	-	-	-	-	-	教育・交流(機能)(無料)
	丸の内二丁目7地区	2012年	1630%(1300%+330%)	広場750㎡、防災備蓄倉庫200㎡ 地下鉄コンコース	保育所 ホール 情報発信施設(観光) 広場 ホール・カンファレンス	㈱小学館集英社プロダクション 清水建設㈱ ㈱JTB 日本郵便㈱ 自主型	自主型 自主型 誘致型 自主型 自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	地域向けの連携(無料) 観光特化の施設(有料)
東京都	銀座四丁目12地区	2013年	1220%(670%+550%)	防災備蓄倉庫200㎡、地下鉄コンコース、 駐車場	展示(歌舞伎) 歌舞伎の継承施設	松竹㈱	自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	神田駿河台四丁目6地区	2013年	970%(554%+416%)	広場3000㎡、防災備蓄倉庫200㎡ 地下鉄コンコース	観光案内所 情報発信施設(地域文化)	㈱歌舞伎座 NPO法人連想出版	自主型 誘致型	-	-	-	-	-	-	-	-	観光関連情報の提供 地域文化の発信(有料)
東京都	京橋三丁目1地区	2013年	1290%(760%+530%)	広場、防災備蓄倉庫200㎡ 地下鉄コンコース	カンファレンス 情報発信施設(環境技術)	㈱インテール 中央区	自主型 誘致型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	横濱市 山内ふ頭周辺地区	2008年	400%(200%+200%)	広場1000㎡	保育所	㈱アルファコーポレーション NPO法人親がめ	誘致型 誘致型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
岐阜市	日ノ出町2丁目地区	2004年	1000%(800%+200%)	-	保育所	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
浜松市	浜松駅前旭・砂山地区	2011年	1250%(600+650)	-	ホール カンファレンス 交流広場 子供の遊び場 図書館 市民サービスセンター	遠州鉄道㈱ 浜松まちなかマネジメント㈱ ㈱通州百貨店 浜松市	自主型 自主型 自主型 担保型	-	-	-	-	-	-	-	-	市民交流の促進(有料)
	名古屋市	名駅四丁目7番地区	2006年	1420%(1000%+420%)	展望台	ホール・カンファレンス イベントスペース	東和不動産㈱	自主型	-	-	-	-	-	-	-	-
名古屋市	名駅四丁目27番地区	2008年	1350%(1000%+350%)	連絡通路、地域冷暖房	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	心斎橋筋一丁目地区	2005年	1300%(1000%+300%)	屋上庭園	ホール 劇場	㈱大丸松坂屋百貨店	自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大阪市	淀屋橋地区	2008年	1300%(1000%+300%)	屋上緑化、歩行者空間	情報発信施設(まちづくり)	大阪市計画調整局	担保型	-	-	-	-	-	-	-	-	市と大学の無料講座
	梅田二丁目地区	2008年	1500%(600%+900%)	備蓄倉庫、屋上緑化、アートスペース	ホール ホール・カンファレンス	㈱ブルーゼアーツ ㈱サンケイビル	自主型 自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大阪市	角田町地区	2010年	1800%(1000%+800%)	ロビー、駐輪場、屋上広場	ホール カンファレンス	㈱阪急ライフスタイル研究所	自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	大塚駅地区	2011年	800%(400%+400%)	屋外広場、屋上広場	カンファレンス	不明	不明	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大阪市	産本町一丁目地区	2011年	1300%(1000%+300%)	備蓄倉庫、展示ロビー、アート展示	カンファレンス	不明	不明	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	本町三丁目南地区	2010年	1300%(1000%+300%)	屋上歩行者空間、屋内広場、屋上庭園	情報発信施設(産業製品)	一般社団法人テラプロジェクト	誘致型	-	-	-	-	-	-	-	-	民間主導の官民研究
大阪市	小松原町地区	2010年	1600%(800%+800%)	森林保存、防災備蓄倉庫	美術館 情報発信施設(大学) カンファレンス	近畿日本鉄道㈱ 不明 あべのハルカス貸会議室運営事務局	自主型 不明 自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	大学研究及び情報発信
	阿倍野筋一丁目地区	2014年	1600%(800%+800%)	公共的屋内歩行者空間、展望台	保育所 知的創造拠点 地域活動支援	㈱ユニバーサル ㈱KMO ソノオ事務局	誘致型 自主型 自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	新たな価値の創造・発信 地域活動の支援(無料)
大阪市	大塚駅北地区	2013年	1600%(800%+800%)	広場10000㎡、防災施設、歩行者デッキ、 駐車場1270台	広場 ホール ホール	㈱電通 ㈱KMO ㈱KMO	誘致型 自主型 自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中之島四つ橋筋地区	2012年	1600%(1000%+600%)	ロビー、ピロティ	ホール 保育所	㈱朝日ビルディング ㈱アルファコーポレーション	自主型 誘致型	-	-	-	-	-	-	-	-	-
神戸市	今橋三丁目地区	2015年	900%(600%+300%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	三宮駅前第1地区	2006年	1600%(800%+800%)	歩行者デッキ、地下通路、バスターミナル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
広島市	若草町第一・第二地区	2010年	600%(400%+200%)	アトリウム、歩行者デッキ、市営駐輪場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	高松丸亀町商店街A街区 及び内町街区	2006年	550%(500%+50%)	広場320㎡	ホール・カルチャールーム	高松丸亀町商店街振興組合	自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	会議、交流活動(低額)
高松市	高松丸亀町商店街G街区	2012年	650%(600%+50%)	屋外広場	広場	丸亀町グリーン運営室	自主型	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※1:ソフト貢献施設の運営形態の「自主型」は、事業主体もしくは関連会社を示す。「誘致型」は、当事業領域に専門性を持つ外部の会社を示す。「担保型」は保有床を行政が所有し、行政主体による運営を行うことを示す。
 ※2:施設利用条件とは、ソフト貢献施設において、イベント企画等の主体として施設利用に参画する際の利用条件を示す。主に、利用の目的によって料金の減額もしくは無料等のサービスがある。

4. 結論

東京都や大阪市は多くの事例があり、ハード貢献及び複数のソフト貢献を備えているものの、他の都市の特区では、ハード貢献単体もしくは小規模のソフト貢献施設の提案が多い。また、開発事例が少ない為、ソフト貢献の提案・運営に関するノウハウの蓄積がない。次に、ソフト貢献施設の運営主体によって地域への波及効果は異なっており、特区提案時から完成後の運営主体の選定や施設利用条件の策定が必要である。

5. 参考文献

[1]山崎正樹,櫻井澄,根上彰生(2013):「都市再生特別地区におけるソフト分野の公共貢献の実態に関する研究-東京都を事例として」,日本都市計画学会論文集 No. 48-3, pp. 297-302.
 [2]鈴木悠太,大江光平,根上彰生,長岡篤(2014):「東京都内の都市再生特別地区におけるソフト貢献施設に関する研究 その1 貢献内容の把握」,日本建築学会学術講演梗概集 pp556-557.
 [3]大江光平,鈴木悠太,根上彰生,長岡篤(2014):「東京都内の都市再生特別地区におけるソフト貢献施設に関する研究 その2 地域交流施設の運営実態」,日本建築学会学術講演梗概集 pp558-559.