

F2-17

市街地再開発事業におけるオープンスペースの変遷に関する基礎的研究 ～平成元年度以前の完了地区と平成元年度以降の完了地区を比較する～

A Fundamental Study on Transition of Open space Constructed by Urban Redevelopment Project Compare Completed area before 1989 and Completed area after 1989

○木村柚香¹, 小木曾裕², 山崎晋²*Yuka Kimura¹, Yutaka Kogiso², Shin Yamazaki²

Abstract: The study analyzed the open space by Urban Redevelopment Project. Among them, the study compared Completed area before 1989 with Completed area after 1989. As a result, The proportion of park and plaza was decreasing. But an open space in the premises was increasing. It was suggested that some districts is posture of maintaining the comfortable outdoor space.

1. 背景と目的

市街地再開発事業とは、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、緑地、広場、街路等の公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保を一体的に行い、都市における土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として行われている事業である。この事業によって生み出されるオープンスペースは、人々の快適な屋外空間の利用に繋がっている。このオープンスペースについて、野島・島尾の緑地空間の整備^[1]からみた研究や南部・材野のアメニティー面の研究^[2]、山貫・澤木・鳴海の利用実態に関する研究^[3]、管理面からみた研究^[4]などがある。その中で全国の再開発事業を対象にオープンスペースがどのように形成されているか様々な方法で分析した研究^[5]がある。これについて、平成元年以前の事業完了地区を対象に研究が行われているが、近年の事業完了地区での研究は行われていない。

そこで本研究では、平成 16 年から平成 21 年に事業が完了した 138 地区を対象に同様の分析を行い、平成元年までの完了地区の分析^[5]と比較し、約 20 年間の変化を把握することは、近年の都市開発のオープンスペース整備にとって有用と考える。このようなことから、市街地再開発事業のオープンスペースの変遷を明らかにすることを目的とした。

2. 調査方法

本研究では、平成 16 年 4 月から平成 21 年 3 月までに事業が完了した第一種市街地再開発事業の 132 地区^[6]を対象に、分析を行った^[7]。分析は、平成元年以前の分析結果^[5]と比較するために同様の方法でデータの整理を行い、さらに近年の空地の形状の分類を行った。本研究では平成元年までの事業完了地区を「往年」、平

成 16 年から平成 21 年までの事業完了地区を「近年」と呼ぶこととする。また「有効なオープンスペース」を、公園や広場、公開空地など、人々の屋外生活を快適にするために整備された空間のことを示すこととする。

3. 結果と考察

(1) 施行主体の変化

(図-1)は施行主体の割合を比較したものである。初めに、近年では平成 14 年の法改正により、市街地再開発事業の施行を主目的とする再開発会社が施行主体に追加された。また往年は地方公共団体が 31.3%を示しているが、近年では 3.0%と減少している。これは公共事業の民間への開放が進められていることが関係していると考えられる^[8]。

(2) 敷地面積の割合の変化

市街地再開発事業では、宅地の他に道路、公園、広場、水路などの公共施設が整備される。(表-1・2)は事業前後で公共施設の形成にどのような変化があったのか面積の割合から比較したものである。これらを見ると、公共施設を積極的に整備していること、また水路を埋め立てる傾向は変わらずあることが示唆される。3 地区と事例は少ないが、再開発会社が行った地区の公共施設整備の殆どが道路を占めているのは、中心市街地の活性化を重視した地区であり、都市機能・施設の整備に重点が置かれていることが共通点として挙げられる。広場の割合については、往年で 12.6%と少ない値であるのに対し、近年では 4.5%とさらに減少していることがわかる。また前回の分析結果^[5]で公園面積の増加が少ないことが問題視されていたが、近年でも増加が殆ど無く、再開発事業で公園や広場を整備することに関して重点が置かれていないことが考えられる。

1 : 日大理工・学部・まち 2 : 日大理工・教員・まち

(3) 事業立地場所の変化

事業立地場所は、全体の過半数を占める近年の駅前・裏地での再開発事業が 74 地区あるにも関わらず、土地利用で駅前広場を確保したのは 29.7%であり、往年の 41.8%を下回ることが示された(図一2)。また、立地場所別に近年の広場と公園の整備地区数を比較をした。これからは駅周辺では 37.0%が整備されているが、都心地では 11.8%となっており、都心地での公園や広場などの広場的空間の確保が進められていないことが考えられる(図一3)。

(4) 建築敷地内の空地

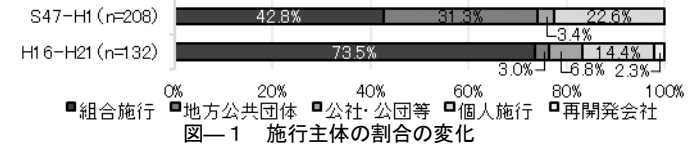
快適なオープンスペースを整備することに関して、公園や広場だけでなく、宅地(建築敷地)の指標には総合設計制度や高度利用地区に基づき、敷地内に歩行者が利用できる空地が含まれている。この空地も快適な屋外空間へ向けての整備の一つとして取り上げられる。往年の分析結果⁵⁾では、空地は広場的空間より歩行的空間が整備の中心となっていた。約 20 年経った現在、空地を整備する上で、歩行的空間と広場的空間がどれだけ整備されているか、「歩行的空間」を<幅員 4m 以下かつ有効幅員 2m 以上の空地>、「広場的空間」を<最少幅員 4m 以上かつ面積 100 m²以上>とおき⁸⁾分類を行った。地区の 81.1%が高度利用地区であることや、壁面位置制限地区の増加から、歩行的空間はすべての地区で確認することができ、広場的空間も 10.7%ではあるが、増加傾向が見られた(図一4)。

4. まとめ

市街地再開発事業によって整備される公園や広場の割合について、往年よりもさらに減少している傾向がみられ、また都心地での整備が極めて少ないことから、広場的空間の確保が重要視されていないことが考えられる。この傾向から空地の整備に関しても、減少傾向を予測したが、増加していることが明らかになった。広場や公園の確保が難しい地区でも、快適な屋外空間を整備する傾向があるが見える。本研究では空地に関して、面積での判断にとどまった。今後の展開としてより詳しい形状の分類や、立地場所別に見た変化を明らかにしていきたい。また、本研究では往年の 17 年分の分析に対し、近年は 5 年分の分析としているため、更に 5 年を追加し 10 年間を近年として改めて分析することでより確かな変化を明らかにしていきたい。

謝辞
本研究に協力頂いた千葉大学木下勇教授及び資料を提供して頂いた対象地区の市町村の方々に感謝を表す
5. 参考文献
[1]野島義照・島尾勝：「公開空地等における緑地空間の整備の動向」, 造園雑誌 52 (5), pp306-311, 1989
[2]南部繁樹・材野博司：「市街地再開発共用空地・空間の計画者から見た空地規模および形態別のアメニティ評価」, 日本建築学会論文集第 456 号, pp199-208, 1994
[3]山貴崇之・澤木昌典・嶋海邦碩：「民間企業が提供するパブリックスペースの分布状況と

利用実態に関する研究」, 第 35 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp1069-1074, 2000
[4]河目浩樹・澤木昌典・嶋海邦碩：「再開発地区計画におけるオープンスペースについての計画協議と利用管理に関する研究」, 第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp607-612, 2002
[5]木下勇・中村攻：「市街地再開発事業におけるオープンスペースの実態に関する基礎的研究」, ランドスケープ研究 59 (5), pp.249-252, 1996
[6]全国市街地再開発協会：「日本の都市再開発 7~市街地再開発事業の全記録〜」, 2011 (平成 16 年 4 月から平成 21 年 3 月時点の事業完了地区である 138 地区が掲載)
[7]この資料のデータで不完全な部分に関しては、対象地区の市役所に問い合わせを行った。
[8]平成 30 年 3 月発行の東京都総合設計許可要綱(Q&A を含む)より、広場状空地の最小幅員を 4m、面積を 1000-300 m²以上、また歩道の幅員が 4.5m 以上の場合、広場状空地を確保することが求められているため、本文のように定義した。
IAI2018 年 9 月 11 日に市街地再開発協会に電話にてヒアリングを行った。

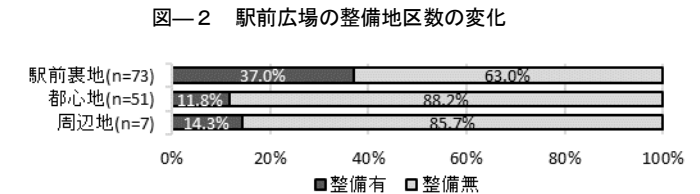
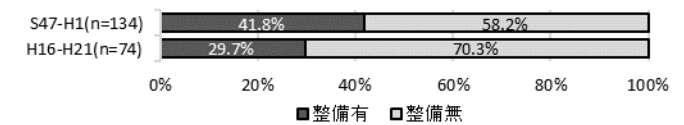


表一 往年の従前と従後の土地利用の変化

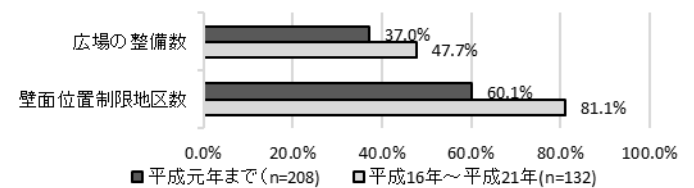
施行主体	従前後	単位:m ² (敷地面積に対する割合)					
		道路	公園	広場	水路	その他 宅地	
組合施行 (n=89)	従前	198215(23.4%)	2616(0.3%)	3241(0.4%)	9502(1.1%)	5172(0.6%)	609704(73.6%)
	従後	245263(29.7%)	5040(0.6%)	14534(1.8%)	5871(0.7%)	7712(0.9%)	547287(66.3%)
	差異	6.3%	0.3%	1.4%	▲0.4%	0.4%	▲7.3%
地方公共団体 (n=65)	従前	258056(21.1%)	0(0.0%)	53589(4.4%)	18486(1.5%)	3321(0.3%)	888213(72.7%)
	従後	431222(35.4%)	10336(0.9%)	266471(22.0%)	6711(0.6%)	3447(0.3%)	494988(40.8%)
	差異	14.3%	0.9%	17.6%	▲0.9%	-	▲31.9%
公園・公社等 (n=7)	従前	18063(22.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	-	0(0.0%)	62931(77.7%)
	従後	18951(23.4%)	12724(15.7%)	2948(3.6%)	-	352(0.4%)	46018(56.8%)
	差異	1.1%	15.7%	3.6%	-	0.4%	▲20.9%
個人施行 (n=47)	従前	31821(21.0%)	0(0.0%)	3072(2.0%)	727(0.5%)	79(0.1%)	115510(76.4%)
	従後	35531(23.6%)	525(0.3%)	3252(2.2%)	282(0.2%)	2599(1.7%)	108345(72.0%)
	差異	2.6%	0.3%	0.2%	▲0.3%	1.6%	▲4.4%
合計 (n=208)	従前	506154(22.2%)	2616(0.1%)	59902(2.6%)	28715(1.3%)	8572(0.4%)	1673657(73.4%)
	従後	730966(32.2%)	28625(1.3%)	287205(12.6%)	12864(0.6%)	14110(0.6%)	1196638(52.7%)
	差異	10.0%	1.2%	10.0%	▲0.7%	0.2%	▲20.7%

表二 近年の従前と従後の土地利用の変化

施行主体	従前後	単位:m ² (敷地面積に対する割合)					
		道路	公園	広場	水路	その他 宅地	
組合施行 (n=97)	従前	269319(23.9%)	5553(0.5%)	17879(1.5%)	2341(0.2%)	4733(0.4%)	866107(74.3%)
	従後	361164(31.1%)	15104(1.3%)	53825(4.6%)	776(0.1%)	11501(1.0%)	720266(62.0%)
	差異	7.2%	0.8%	3.1%	▲0.1%	0.6%	▲12.3%
地方公共団体 (n=4)	従前	21321(17.8%)	6072(5.1%)	0(0.0%)	384(0.3%)	-	91838(76.8%)
	従後	31176(37.4%)	0(0.0%)	12757(15.3%)	0(0.0%)	-	39374(47.3%)
	差異	19.6%	▲5.1%	15.3%	▲0.3%	-	▲29.5%
公園・公社等 (n=9)	従前	2441(20.6%)	0(0.0%)	2836(2.4%)	68(0.1%)	144(0.1%)	90959(76.8%)
	従後	35526(28.5%)	1809(1.4%)	6563(5.3%)	68(0.1%)	0(0.0%)	80806(64.8%)
	差異	0.9%	1.4%	2.9%	-	▲0.1%	▲12.0%
個人施行 (n=19)	従前	55450(14.7%)	0(0.0%)	0	1108(0.3%)	-	320889(85.0%)
	従後	56878(20.0%)	2500(0.9%)	4100(1.4%)	46(0.0%)	-	220755(77.7%)
	差異	5.3%	0.9%	1.4%	▲0.3%	-	▲7.3%
再開発会社 (n=3)	従前	1119(2.6%)	-	-	-	0(0.0%)	42318(97.4%)
	従後	15321(28.7%)	-	-	-	422(0.8%)	37694(70.5%)
	差異	26.1%	-	-	-	0.8%	▲26.9%
合計 (n=132)	従前	371619(20.4%)	11625(0.6%)	20717(1.1%)	3901(0.2%)	4877(0.3%)	1412111(77.4%)
	従後	500065(29.3%)	19413(1.1%)	77245(4.5%)	890(0.1%)	11923(0.7%)	1098895(64.3%)
	差異	8.9%	0.5%	3.4%	▲0.1%	0.4%	▲13.1%



図一3 近年の事業立地場所別公園と広場の整備地区数



図一4 広場的空間の整備数と壁面位置制限地区数の変化