

## 市街地再開発事業による近隣住民への影響に関する基礎的研究

### Basic research about influence to a neighborhood resident by an urban area redevelopment project

青山大輝<sup>1</sup>, 小木曾裕<sup>2</sup>, 山崎晋<sup>2</sup>

Hiroki Aoyama<sup>1</sup>, Yutaka Kogiso<sup>2</sup>, Shin Yamazaki<sup>2</sup>

Abstract: The purpose of this study is to clarify the influence an neighborhood resident by redevelopment project. The main result are as follows.1) the favorable public image to the new and built streets changed by the residence years. 2) the will to the redevelopment of own land where one lives was so impartial.

#### 1.背景・目的

平成 12 年に都市計画法が改正され, 都市計画決定権限が都道府県から市町村に大幅に移譲され, より地域の実情にあった実行力のある市町村都市計画マスタープランの策定をすることができるようになった. しかし決定権が移譲され, 開発により急激な人口増加による公共施設の整備費の増加など実情を把握しているはずの市町村が決定した計画でも課題が生じている. 特に超高層集合住宅はタワーマンションと呼ばれ, 都市における居住形態の一つとして定着し, 居住の郊外化が進んでしまった都心への人口回帰の一助となったが, 超高層集合住宅の乱立により新たな課題の火種となった. 超高層集合住宅における居住環境や問題点についてはこれまで多くの研究がなされてきた. それは, 高層建築物自体が与える圧迫感についての研究<sup>1)</sup>や超高層集合住宅における居住の問題点に関する研究<sup>2)</sup>など居住者や建築物自体について言及している研究がほとんどである. 高層集合住宅の近隣住民に関して宗方ら<sup>3)</sup>によって研究がなされた. この研究では超高層集合住宅を中心とした半径 1 キロ程度内の周辺住民を対象とし, 外観評価や地域環境の変化についてアンケート調査をしたものだが, これも視覚的な印象についての言及に留まるものである. そこで本研究では平成 12 年以降に都市計画決定された市街地再開発事業についてその計画が近隣住民にもたらした影響の実態を明らかにすることを目的とする.

#### 2. 調査方法

調査対象として, 中央区月島にある「キャピタルゲートザ・プレイスタワー」(以下, 対象物件)を選定した. 対象物件の周辺地図を(表 1)に示す.

平成 30 年 8 月に対象物件の敷地境界線から 1H(約 180m)<sup>4)</sup>四方の範囲にある, 戸建住宅, マンション, アパートに依頼状とともにアンケート用紙を投函し, 記入後郵送してもらった. 配布数は 500 件. アンケートの質問事項は(表 2)に示す.

表 1 対象物件周辺図

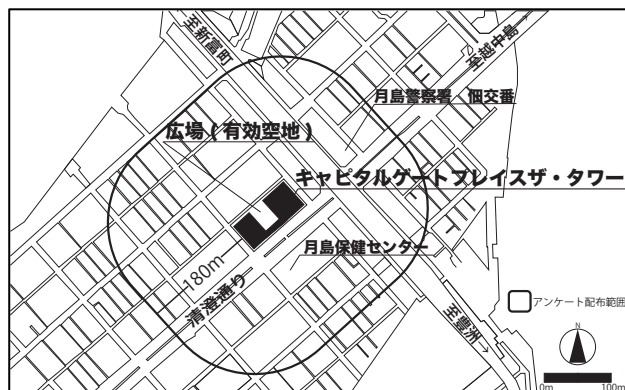


表 2 アンケート調査内容と質問形態

No	アンケート質問事項	質問形態
1	性別, 年齢, 職業, 居住年数, 住まい	択一
2	対象物件完成以降住民が増加したと感ずるかとその理由	5 択, 自由
3	対象物件完成以降今まで利用していた施設の利便性の変化	5 択
4	2-2 で便利になったと回答した具体的な施設, 時間帯, 理由	自由
5	2-2 で不便になったと回答した具体的な施設, 時間帯, 理由	自由
6	対象物件完成以降の対象物件周辺の街並みの評価とその理由	5 択, 自由
7	対象物件の広場を利用するか	5 択
8	3-2 で利用すると回答した利用用途	4 択
9	対象物件完成以前の交流場所	4 択
10	対象物件完成以降 3-4 で回答した場所に変化はあったか	3 択
11	自身の住む土地が再開発するとしたらどう感ずるか	5 択, 自由
12	今後どのような施設の整備が進んで欲しいか	自由
13	今後宿泊施設の整備が計画されているかどう感ずるか	自由
14	再開発についての経験や感想など	自由

#### 3. 結果・考察

回収数は 60 戸(回収率 12%)であり, 男・女の割合は 4 : 6であった. 20・30・50 代は 20%以下であったが, 40・60・70 代以上が 20%を超えた.

対象物件完成後住民の増加を実感しているかとの質問に, 「増加した・大変増加した」を合わせると 70%が住民の増加を実感している. 理由は「子育て世代・子どもが増えた」(9 件), 「駅やスーパーが以前より混雑している」(8 件), 「高層マンションが増えた」(6 件)など目に見える変化や, 「路地通過時挨拶を交わさない人が増えた」(1 件), 「地元ではない人が増えた」(4 件)などで生活実感として住民の増加を感じていることがわかった.

1 : 日大理工・学部・まち 2 : 日大理工・教員・まち

### 3-1 対象物件周辺の街並みに関する評価

対象物件周辺の街並みに関する問への回答結果を(図 1)に示す。「大変良くなった・良くなった」合わせて 32%がそのように感じる事がわかり、理由としては「以前と比べ不揃いだった街並みが綺麗になった」(7 件)など再開発により整然とした外観が良くなったと感じる人や、「店舗・広場が増えた」(4 件)など生活の面で良くなったと感じている。一方で「大変悪くなった・悪くなった」合わせて 23%が対象物件周辺の街並みが悪くなったと感じている。理由としては、「ビル風がひどくて歩けない」(4 件)など生活の面で悪くなったと感じる人や「昔の街並みが失われた」(4 件)など外観の面で悪くなったと感じている。さらに良くなったと回答した人たちの居住年数の平均は約 30 年であり、悪くなったと回答した人たちの居住年数の平均は約 40 年であった。このことから、居住年数が短いほど新しい街並みに好感を抱く傾向にあり、長く居住しているほど月島の下町らしさに愛着を持ち、昔の街並みに好感を持つ傾向があることが示唆された。

(n=60)

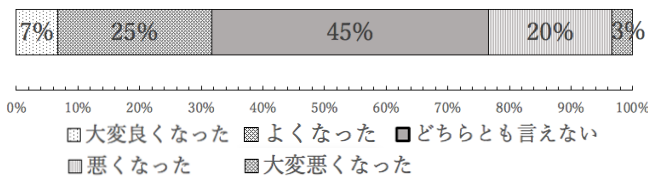


図 1 対象物件周辺の街並みへの評価

### 3-2 対象物件の公開空地の使用の有無と使用用途

対象物件の公開空地を使用するかとの問いに、「良く利用する・利用する」が 31%、「全く利用しない・利用しない」が 59%であった。利用していると回答した人の中で、公開空地の使用用途で最も多かったのは通過(15 件)であり、次が休憩(4 件)であった。この公開空地は対象物件を北西から南東へ通過することができ、月島駅に接続するエレベーターへアクセスしやすいが、その恩恵を受ける人が少ないことがわかった。しかし、問 6 の質問の自由回答には広場の緑を評価している人が 3 人おり、通過以外で公開空地の恩恵を受けている人もいたことがわかった。

### 3-3 自身の住む土地の再開発への賛否

今後自分の住む土地が再開発するとなったらどう感じるか質問したところ、「大いに賛成」・「賛成」合わせて 31%、「大いに反対・反対」は合わせて 34%であった(図 2)。再開発に賛成の主な理由として「防災面に効果的」などがあり、反対意見の主な理由として「下町の良さが

なくなってしまう」などがあつた。これらのことから、賛成の意見の人は月島周辺の特徴である木造住宅密集地域を課題として捉えており、一方で再開発に反対の人は木造住宅密集地域を魅力と捉えていると考えられる。

(n=59)

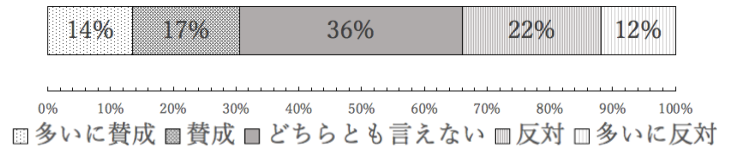


図 2 自身の住む土地の再開発への賛否

## 4. まとめ

本研究で明らかになったことは次の 3 点である。

- 1: 居住年数により新しい街並みへの好感度は変化する傾向が見られた。
- 2: 再開発によりできた公開空地を利用する人は限定的ではあるが近隣住民の生活に貢献している。
- 3: 自身の土地の再開発への意欲の賛否はほとんど差が見られなかった。対象物件完成以降の公共施設の利便性の変化については「どちらとも言えない」が 7 割を超えた。これらのことから中央区では急激な人口増加による公共施設の不足等の問題が浮き彫りになってはいるものの、本対象地では実際にそのように感じている住民は多数派ではないことが本研究結果から示唆された。

本研究は月島・佃エリアにある超高層集合住宅十数棟の内、1 棟だけに絞った分析結果であり、市街地再開発事業による近隣住民への影響について全てを言い表していないと考える。よって今後は現在のデータを深く読み解き、自治会・商店街などにヒアリングを行い研究を深めたい。

## 5. 参考文献

- 1) 武井正昭, 大原昌樹: 圧迫感の計測に関する研究・4, 日本建築学会論文報告集, No. 310, pp. 98-105, 1981
- 2) 赤林伸一, 足立直之, 高倉秀一, 長谷川功, 坂口淳: 高層集合住宅における居留意識と生活行動に関する基礎的研究, 日本建築学会論文報告集, No. 462, pp. 59-68, 1994
- 3) 宗方淳, 松野秀生, 平手小太郎, 安岡正人: 居住者と近隣の住民による超高層集合住宅の評価, 日本建築学会計画系論文集, No. 512, pp. 67-72, 1998
- 4) 中央区市街地開発事業指導要綱における近隣住民への説明は敷地境界線から建物の高さ 1H の半径の範囲とのヒアリングより