

F2-2

都心部における低未利用地の暫定活用の傾向把握

Identifying trends in the provisional use of underutilized land in urban areas

○江坂巧¹, 石川翔悦¹, 泉山墨威², 宇於崎勝也²Takumi Esaka¹, Shoetsu Ishikawa¹, Rui Izumiyama², Katsuya Uozaki²

The purpose of this study was to understand the trend of tentative utilization of low unused land in urban areas. We conducted a keyword search on the Internet and analyzed the information obtained from the literature survey.

In terms of the main entities, landowners tend to plan the tentative use of their land, and railroad companies in particular tend to be involved in land ownership, planning, management and operation.

In addition, there was a tendency for relatively small-scale commercial activities, such as sales of goods and restaurants, to be carried out, and most cases of tentative use were carried out within one to three years.

1-1. 研究の背景及び目的

国内の都心部では、土地の更新・開発が活発に行われ、社会・経済状況や事業計画の複雑性が増すことによって、既存建築物を解体し新築の着工に至るまでに、土地の高度利用のない期間が生じ始めている。その結果、都市部に暫定的に低未利用地が生じることになる。

寺田ら¹⁾によれば、こうした状況に対し、小さく、短期間のアクションにより公共空間を変化させるとして、暫定活用が新たな都市論としても認識されつつあり、都市空間の暫定活用に注目が集まりつつある。

しかし、都心部における暫定活用は民間主体によるものが多く、網羅的な状況把握がなされていない。

本研究は、東京都区部において民間主体で事業を実施、または実施していた暫定活用事業を対象に、その活用の傾向を把握することを目的とする。

1-2. 研究方法

本研究は、「民間または公社・公団が計画主体」であり、「一時的活用」「活用の期限が定められている」など暫定活用であると判断できた事例を対象とする。対象事例の選定は検索サイトにおいて、「暫定活用」「空き地」「跡地」「パブリックスペース」「期間限定」をインターネット検索キーワードとして用いて、事例の抽出を行った。さらに、各事例の状況の整理を各団体ホームページ、対象事例に関する記事等の、インターネット上に掲載されている情報をもとに行った。

2. 項目別分析

収集した16事例について、暫定活用用途や土地所有者、計画主体など10項目で分析した(Table 1)。

2-1. 主体分析

土地所有者、計画主体、管理・運営主体の関係を分析した。「いずれも同一、又は関連企業(A型)」である事例は7件(44%)。「土地所有者、計画主体が同一、又は関連企業(B型)」である事例は5件(31%)。「計画主体、管理・運営主体が同一、又は関連企業(C型)」である事例は4件(25%)。「土地所有者、管理・運営主体が同一、又は関連企業(D型)」である事例は見られなかった。また、「いずれも異なる(E型)」事例は1件(6%)のみであった。



Fig. 1. 主体の関係

鉄道会社が土地を所有する事例の内、6件(86%)はA型に分類される一方で、「駒沢大学駅前空き地」や「芝のはらっぱ」のように個人が土地を所有する事例では2件とも、自ら事業を行わないC型に分類された。

また従後の利用に関しては、確認できた12事例中10件で土地所有者が開発事業に関わることがわかった。

2-2. 活用品用途分析

「芝のはらっぱ」を除いた15件が示すように、マーケット、飲食など商業の場として活用されている事例が多くみられた。物販や飲食店の出店を行う事例が多いが、「下北線路街空き地」のように事業目標に合った店の誘致や、「番町の庭」のようにイベント内容の制限を行うなど、事業目標に適した計画、管理・運営を行

っていた。一方で、暫定活用後の活用計画が関連する事業内容の事例は、従後の活用計画を確認できた12事例中4件(33%)とわずかった。

2-3. 暫定活用期間分析

暫定活用期間について分析した。暫定活用期間が「1ヶ月」の事例は見られず、「1~6ヶ月」は3件、「6~12ヶ月」は1件、「1~3年」は6件で最も多く、「3~5年」は3件、「5年~」の事例は3件見られた。

また、暫定活用の開始時期が早い事例は暫定活用期間が比較的長く、近年では比較的短い期間で暫定活用する事例が増加している傾向にあった。

3. まとめ

本研究で取り上げた事例では、土地所有者が暫定活用の計画主体、暫定活用後の開発主体となる傾向があった。中でも鉄道会社は、「下北線路街空き地」や

「RAIZIN R 番地 表参道」等のように所有、計画、管理・運営を一貫して行う傾向が強かった。

暫定活用を1~3年で行い、物販やカフェなど小規模な商業の場としての活用する傾向が見られた。

参考文献

- 1) 公益社団法人 日本都市計画学会：「特集：都市空間の暫定利用を考える」, 都市計画, Vol.65, No.3, pp.9, 2016.7.
- 2) ソニー株式会社：「Ginza Sony Park」, <https://www.ginzasonypark.jp/> (参照 2021.9.18)
- 3) LIXIL ビジネス情報：「都市に生まれたコミュニティ型商業空間『COMMUNE 2nd』」 https://www.biz-lixil.com/column/urban_development/exterior001/ (参照 2021.9.18)
- 4) 小田急電鉄：「下北線路街空き地」, <https://senrogai.com/akic/hi/> (参照 2021.9.18)
- 5) 三井不動産：「『日比谷パティオ』オープン」, <https://www.itsuifudosan.co.jp/corporate/news/2008/1029/> (参照 2021.9.18)

Table 1. 暫定活用事例一覧

項目/事例	日比谷パティオ	COMMUNE 表参道	ログロード代官山	番町の庭	下北沢ケージ	BETTARA STAND 日本橋	SHARE GREEN MINAMIAOYAMA	スボル品川大井町
活用用途	イベント, 飲食	物販, 飲食	物販, 飲食	飲食	イベント,物販,飲食	飲食	イベント,オフィス	スポーツ
事業目標	・地域活性, 情報発信	・地域活性 ・「食, 働, 学」のコミュニティ形成	・地域活性, 課題解決 ・沿線の魅力向上	・地域の歴史継承	・地域拠点 ・「広場」のあり方検証	・地域活性 ・コミュニティ形成	・地域活性 ・サードプレイス	・コミュニティ形成 ・スポーツ振興
土地所有者	三井不動産	UR都市機構	東急	日本テレビ放送網	京王電鉄	三井不動産	NTT都市開発	JR東日本
計画主体	三井不動産	カフェカンパニー	東急	日本テレビ放送網	京王電鉄	YADOKARI	NTT都市開発	JR東日本
管理・運営主体	日比谷アカリPJ事務局	メディアサーフ comm.	東急	エリアワークス	スピーク	YADOKARI	リアルゲイト	JR東日本スポーツ
主体類型	A型	E型	A型	B型	B型	C型	B型	A型
暫定活用期間 (2021.9.19現在)	2年7ヶ月 (2008.12~2011.6)	9年2ヶ月 (2012.7~2021.8)	10ヶ年 (2015.4~2025)	6ヶ年~(継続) (2015.11~)	3年2ヶ月 (2016.8~2019.9)	1年4ヶ月 (2016.9~2018.3)	3年1ヶ月~(継続) (2018.6~)	3ヶ年 (2018.8~2021.8)
従前の利用	オフィスビル	商業ビル	鉄道線路	自社ビル	鉄道高架下	駐車場	住宅展示場	自社社宅
従後の利用	複合施設	有 (詳細不明)	不明	有 (詳細不明)	商業施設	駐車場	有 (詳細不明)	区役所
面積	2,700㎡	825㎡	3,200㎡	960㎡	200㎡	160㎡	10,000㎡	24,000㎡
用途地域	商業地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	商業地域	商業地域	第二種中高層住居専用地域	準工業地域
項目/事例	Ginza Sony Park	THE FARM TOKYO	下北線路街空き地	RAIZIN R 番地 表参道	バスあいのり 3丁目テラス	SHINJUKU ODAKYU PARK	駒沢大学駅前 空き地	芝のはらっぱ
活用用途	物販, 飲食	飲食	物販, 飲食	飲食	飲食	イベント,物販,飲食	飲食	イベント, 集会
事業目的	・企業アピール ・まちの魅力向上	・生産者, 消費者をつなぐ ・企業アピール	・まちの魅力向上 ・スタートアップ支援	・まちの魅力向上 ・サードプレイス ・企業アピール	・生産者, 消費者をつなぐ ・地域活性	・地域活性 ・地域拠点	・サードプレイス	・地域活性 ・サードプレイス ・地域の文化継承
土地所有者	ソニー	ヤンマー	小田急電鉄	東京メトロ	三菱地所	小田急電鉄	個人	個人
計画主体	ソニー企業	ヤンマー	小田急電鉄	メトロアドエージェンシー	三菱地所, アップクオリティ	小田急電鉄	個人	芝のはらっぱ実行委員会
管理・運営主体	ソニー企業	サヨシ	UDS	メトロアドエージェンシー	アップクオリティ	UDS, 小田急エージェンシー	個人	芝のはらっぱ実行委員会
主体類型	A型	B型	A型	A型	B, C混合型	A型	C型	C型
暫定活用期間 (2021.9.19現在)	3年2ヶ月 (2018.8~2021.9)	6ヶ月 (2019.4~2019.10)	2ヶ年~(継続) (2019.9~)	1年2ヶ月 (2020.6~2021.8)	1ヶ年~(継続) (2020.9~)	8ヶ月 (2021.1~2021.9)	3ヶ月 (2021.4~2021.6)	4ヶ月~(継続) (2021.5~)
従前の利用	自社ビル	自社ビル	鉄道線路	商業ビル	不明	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
従後の利用	自社ビル	自社ビル	商業施設, 駐輪場	地下鉄駅出口	不明	公有地化	不明	不明
面積	770㎡	1485㎡	1,400㎡	600㎡	230㎡	1,600㎡	110㎡	165㎡
用途地域	商業地域 (高度利用地区)	商業地域	商業地域	商業地域	商業地域	商業地域	商業地域	近隣商業地域