

H-36

**東京都の都市再生特別地区におけるソフト貢献施設の提案と運営実態の差異に関する研究**  
**A study on the difference between the proposal of soft contribution facilities and the actual management the Special District for Urban Regeneration district of Tokyo**

○石川 陸<sup>1</sup>, 中村英夫<sup>2</sup>  
 Riku Ishikawa<sup>1</sup>, \*Hideo nakamura<sup>2</sup>

the Special District for Urban Regeneration is a system that allows deregulation of floor area ratios, etc., according to the level of contribution to urban regeneration proposed by business operators in redevelopment.

In the study, based on the content of the contribution proposed by the business operator, we will grasp the actual situation of the operation of the facility that contributes to the software in the Special District for Urban Regeneration district of Tokyo.

As a result, it was confirmed that 9% of soft contribution facilities were proposed but not operated.

In the particularly, I think that there is a high possibility that facilities with low profitability will be shut down.

In addition, although not proposed, 84 soft contribution facility to operate was confirmed. I think it is necessary to actively introduce contributing facilities by evaluating the newly established contributing facilities even after the floor area ratio is decided.

1. 研究の背景・目的

都市再生特別地区（以下：特区）は再開発において、事業者から提案された都市再生への貢献の度合いに応じ、容積率等の規制緩和を受けられる制度である。<sup>[1]</sup>

本制度の発令からおよそ20年が経ち、令和2年3月時点で東京都では50地区以上が都市計画決定された。

歩道状空地や広場空間等のハード整備から地域交流や経済活性化を促すソフト分野まで幅広い貢献により、地域に不足する機能、魅力の創出に寄与してきた。

しかし現行制度では事業後に、提案された貢献の履行を担保する仕組みがなく、特に継続的な運営が必要なソフト貢献施設が廃止されてしまう問題がある。

また、事業後に新設された貢献施設を評価する仕組みはなく、新たに貢献施設を導入する直接的なメリットがないことから時間の経過とともに地域への貢献性は下がってしまう一方である。<sup>[2]</sup>

本研究では、特区における提案内容をもとに現地調査を行い、「提案されたが、運営を行っていないソフト貢献施設」を明らかにし、それらの施設に共通する特徴について分析を行うとともに「提案されていないが、運営を行うソフト貢献施設」の実態を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法

本研究では、これまで最も多くの特区が提案されてきた東京都を対象地域とする。初めに、都市計画審議会に提出された「都市計画素案（以下：素案）」を用い、ソフト貢献施設を把握する。

「施設整備＋継続的な運営」が必要な施設をソフト貢献施設と定義とする。素案内容をもとに、現地調査では、次の施設について実態を把握する。「1.提案されたが、運営を行っていないソフト貢献施設」「2.提案されていないが、運営を行うソフト貢献施設」

1の施設については、運営廃止・用途転換に至る施設、素案内容に共通する特徴について考察を行う。

3. 研究結果

竣工地区 38 地区におけるソフト貢献施設について研究結果を以下に示す。

3-1)提案されたが、運営を行っていない施設（以下：未運営施設）について

地区名	提案施設名	貢献分類	現在の利用用途
大崎駅西口A地区	アプリケーションラボ	産業支援施設	HUKLA (家具販売所)
丸の内1-1地区	クリニック	医療施設	空き店舗 (移転中)
丸の内1-1地区	託児所	子育て支援施設	子育て支援施設 運営事務所
西新宿一丁目7地区	文化交流情報スペース	文化交流・発信施設	不明
北品川五丁目第1地区	地域コミュニティ施設 (D地区)	文化交流・発信施設	不明
渋谷二丁目21地区	市民参加型アカデミー	教育関連施設	クリエイティブ スペース 8
京橋二丁目3地区	地域サロン	文化交流・発信施設	不明
銀座六丁目10地区	多目的ホール	文化交流・発信施設	観世能楽堂 (専用劇場)
日本橋二丁目地区	(仮称) 観光ファシリテーステーション	観光支援施設	不明
日本橋二丁目地区	(仮称) 日本橋おもてなしステーション	観光支援施設	不明

table1. Facilities proposed but not in operation

竣工地区において提案された貢献施設数 109 施設のうち未運営施設の数 10 施設となり、約 1 割 (9%) の施設が提案した施設の運営ができていないという結果になった。全ての未運営施設において、提出された素案に施設の運営主体についての記載が無いという点が

1：日大理工・院（前期）・土木 2：日大理工・教員・土木

共通していた。貢献別では文化交流施設、観光支援施設が複数見られ、収益性が低い、また求めない施設において運営廃止や用途転換が起きている可能性がある。

京橋二丁目3区では、住民が地域活動に取り組む「地域サロン」を提案し、具体的な場所や規模、設備については、今後の計画作成の中で検討を進めるとしたが、結果として施設は確認できなかった。

また運営開業前から用途転換が図られたケースもあり、渋谷二丁目21地区では「市民参加型アカデミー」を提案していたが、実際には「クリエイティブスペース8」という、ギャラリーやコワーキングスペース等の新しいクリエイションの可能性を探ることを目的とした施設を運営している。銀座六丁目10地区では、セミナーやファッションショー等のイベントを想定した「多目的ホール」を提案したが、実際には「観世能楽堂」という能楽専用劇場が開業している。

### 3-2 「提案されていないが、運営を行うソフト貢献施設（以下：未提案運営施設）」について

現地調査において、未提案運営施設は84施設<sup>[2]</sup>が確認できた。

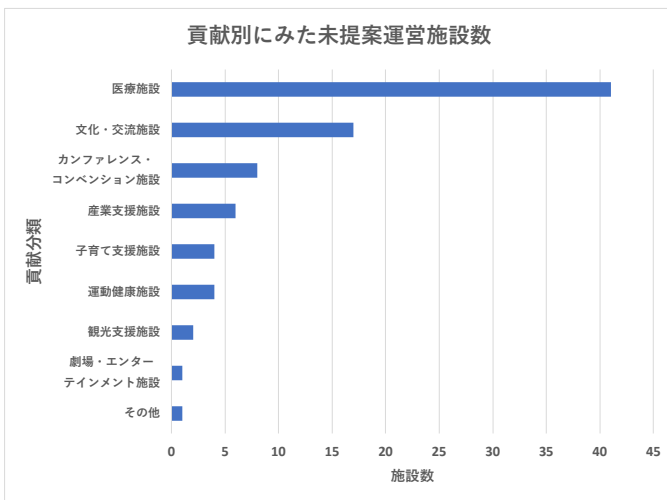


Figure 2. Facilities not proposed but operating

貢献別では、医療施設が最も多い41施設であった。医療施設を運営する10地区のうち8地区で、単一店舗ではなく異なる診療科3店舗以上が連なるクリニックモールが確認でき、計画的な整備が行われていた。また産業支援施設や文化交流施設では、地区ごとに多様な運営内容が見られ、産業支援施設では、「ビジネスライブラリ」「シェアオフィス」「企業支援施設」に大別され、合計6施設が確認できた。また文化交流施設では、「文化作品の展示施設」「イベントスペース」「地域活動推進拠点」に大別され、合計17施設が確認できた。

未提案運営施設の開業時期については、「開業当

初～3ヶ月以内」に開業した施設が最も多く、その後も定期的に貢献施設が新設されていることがわかる。

容積率決定後に導入が決まった施設については、評価を行う仕組みがないため、今後積極的な貢献施設導入を図る仕組みを議論していく必要がある。

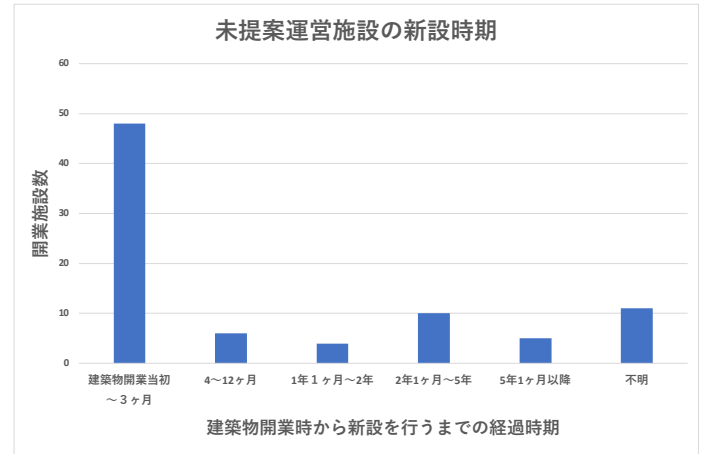


Figure 3. Timing of New Facilities Not Proposed

## 4. まとめ

本研究では、東京都の特区における素案を基に、提案された貢献施設について、運営実態を把握した。

3-1) より竣工地区において提案された貢献施設のうち約1割(9%)の施設において提案した施設の運営が実施されていないという結果になった。未運営施設を見ると、収益性の低い、もしくは求めない施設が複数見られたことから、地区(ビル)全体の運営が上手くいっていない際には、負担となり運営廃止に陥る可能性があると考えられる。開業後に運営廃止に至った原因の詳細については、今後の研究で明らかにしたい。

3-2) より未提案運営施設を貢献別で見ると医療施設が最も多く、また産業支援・文化交流では多様な貢献施設が確認された。未提案貢献施設の開業時期については、「開業当初から3ヶ月以内」が最も多く、その後も定期的に貢献施設が新設されていた。地区に不足する機能、求められる機能を補う積極的な貢献施設導入を図るには、容積率決定後に導入が決まった施設についても、評価する仕組みづくりを議論していく必要がある。

## 5. 参考文献

- [1] 東京都都市整備局「東京都の都市再生特別地区の運用について」
- [2] 磯野小梅ら：「都心部における企業の文化貢献に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, Vol.85, No.778, pp.2641-2649, Dec.2020