

F2-18

地方都市の市街地再開発事業における容積率充足率に関する研究  
 公共公益施設の導入に着目して

A Study on Floor Area Ratio Compliance Rates in Urban Redevelopment Projects in Regional Cities  
 Focusing on the introduction of Establishment of Public utility facilities

○萩原拓輝<sup>1</sup>, 山崎晋<sup>2</sup>

\*Hiroki Hagiwara<sup>1</sup>, Shin Yamazaki<sup>2</sup>

Abstract: This study aimed to clarify the characteristics of floor area ratio and facility planning in urban redevelopment projects in regional cities. The results revealed that the pattern of introduced public utility facilities differs is different by the floor area ratio fulfillment rate. Important insights were gained to understand the conditions for establishing low-density redevelopment and the nature of regional contributions.

1. 研究の背景と目的

我が国は、都市開発諸制度を活用し、公共的な貢献を行うことで容積率などの建築基準法に定める規制を緩和し土地の高度利用を図っている。

法定都市開発とされている市街地再開発事業は「土地の健全な高度利用」を図るための事業で「高容積」の事業に生まれるものであるため、都心部を中心に大規模プロジェクトが実施されている。そのような中で、地方都市を中心に指定容積率をあえて使い切らない新たな再開発の手法として「身の丈再開発」がある。

地方都市の市街地再開発事業に関する既往研究では、「身の丈再開発」の実態や意義について事例から考察した研究<sup>1)</sup>、低容積再開発が成立した要因を考察した研究<sup>2)</sup>などがある。一方で地方都市の再開発事業の全体動向の把握や施設概要などをまとめた研究は乏しい。そこで本研究では、地方都市の市街地再開発事業における公共公益施設に焦点を当てて、容積率充足率を用いて特徴を把握すること、さらには今後の市街地再開発事業における公共施設設計の示唆を得ることを目的とする。

2. 研究の概要

地方都市で行われた2000年以降の210事業から資料を得ることのできた162事業で調査対象とし(Table1)、「日本の都市再開発」<sup>3)</sup>を用いて事業概要や都市計画情報、施設計画を調査した。

Table1.地方都市の定義

分類	市区町村数	総事業数	2000年以降事業数
三大都市圏	東京圏	543	316
	名古屋圏		
	大阪圏		
政令指定都市(三大都市圏を除く)	10	129	67
地方都市	1,398	410	210
合計	1,718	1,082	593

3. 1 容積率充足率

本研究では、容積率充足率(以下:充足率)<sup>注1)</sup>を用いて分析を行う。算出式は以下の通りである。

$$\text{充足率}(\%) = \text{建築物の容積率} / \text{指定容積率} \times 100$$

事業単位の充足率を大きさ順に並べた結果(Figure1)、指定容積率を消化しきっていない事業が118事業(約72.8%)、80%未満の事業は73事業(約45.1%)であり約半数の事業が充足率80%を切っていた。

(1) 建築物用途と充足率の関係性

各用途の設置率を最大用途数,最大用途<sup>注2)</sup>の場合の充足率の平均を集計した(Table2)。公共公益施設に着目すると充足率平均値は67.2%であり、住宅97.1%や事務所84.4%と比較して低い結果であった。住宅系や事業系は容積を稼ぎやすく、公共公益施設は他の用途では床を埋めることが出来ない場合や容積率に一定の余地があることなどの理由から計画されるのではないかと考えた。

(2) 充足率と施設概要

充足率と施設概要をTable3に示す。公共公益施設に着目すると、最大用途となっている場合が充足率40%未満の事業で36.4%、40%以上60%未満の事業で

Table2.充足率と最大用途

用途	設置率	最大用途数	付設用途数	充足率平均値
住宅	72.4	63	52	97.1
店舗	95.4	23	131	72.4
事務所	44.7	6	66	84.4
ホテル	15.1	7	16	91.3
公益施設	61.8	26	73	67.2
駐車場	80.9	23	105	83.7
その他	29.6	3	42	82.9
合計		151	485	

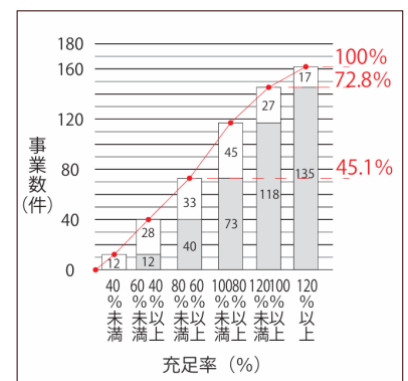


Figure1.容積率充足率と事業数

1:理工・学部・まち 2:理工・教員・まち

32.0%である。しかし充足率 100%以上の事業では 2.3%であり充足率 100%未満の事業の平均値 24.6%と比較して低い結果であった。

### 3. 2 公共公益施設の充足率による分析結果

#### (1) 公共公益施設の有無と施設数

公共公益施設の有無では、162 事業中 101 事業 (62.3%)で施設計画がされていた(Figure2)。

Figure3 は、公共公益施設が計画されている事業でいくつの施設が計画されているか集計したグラフである。57 事業(56.4%)で1つの公共公益施設が計画され、2施設以上の複数施設は 44 事業(43.6%)であった。

#### (2) 公共公益施設の用途分析と充足率

事業毎に公共公益施設の用途を集計し充足率別に分析を行う(Table4)。全体傾向は、市民プラザや公民館といった地域交流系が 45.6%と最も多く計画されていた。次いで、福祉系と駐車・駐輪系が 25.7%であった。福祉系の中では子育て支援センター、駐車・駐輪系の中では市営駐車場や駐輪場が主に計画されていた。

#### (3) 公共公益施設の施設面積と充足率

充足率階層別に公共公益施設数と公共公益施設の床

Table3.階層別の最大用途施設

容積率 充足率	事業数	最大用途							
		住宅	店舗	事務所	ホテル	公益施設	駐車場	その他	
全体	総数	162	67	24	6	8	28	25	3
	地区単位		41.4	14.8	3.7	4.9	17.3	15.4	1.9
40%未満	総数	12	3	4	0	0	4	1	0
	地区単位		25.0	33.3	0.0	0.0	33.3	8.3	0.0
40%以上	総数	27	5	6	1	1	9	5	0
	地区単位		18.5	22.2	3.7	3.7	33.3	18.5	0.0
60%以上	総数	33	15	3	2	1	4	6	2
	地区単位		45.5	9.1	6.1	3.0	12.1	18.2	6.1
80%以上	総数	46	18	7	1	2	9	8	0
	地区単位		39.1	15.2	2.2	4.3	19.6	17.4	0.0
100%以上	総数	44	26	4	2	4	1	5	1
	地区単位		59.1	9.1	4.5	9.1	2.3	11.4	2.3

Table4.充足率階層毎の凡例別計画数

容積率 充足率	事業数	公共公益施設 有	公共公益施設の凡例別計画数(延べ数)											
			住居系	業務系	文化系	交流系	地域系	教育系	福祉系	医療系	福祉系	商業系	運動系	観光系
全体	162	101	2	25	29	47	19	7	26	2	3	5	26	
		62.3%	割合(%)	2.0	24.8	28.7	46.5	18.8	6.9	25.7	2.0	3.0	5.0	25.7
40%未満	12	7	0	1	4	0	1	2	0	0	0	2	1	
		58.3%	割合(%)	0.0	14.3	14.3	57.1	0.0	14.3	28.6	0.0	0.0	28.6	14.3
40%以上	27	22	1	4	9	7	2	1	10	0	1	0	4	
		81.5%	割合(%)	4.5	18.2	40.9	31.8	9.1	4.5	45.5	0.0	4.5	0.0	18.2
60%以上	33	22	1	4	3	9	5	2	7	0	1	1	7	
		66.7%	割合(%)	4.5	18.2	13.6	40.9	22.7	9.1	31.8	0.0	4.5	4.5	31.8
80%以上	46	34	0	10	11	18	8	2	6	1	1	0	9	
		73.9%	割合(%)	0.0	29.4	32.4	52.9	23.5	5.9	17.6	2.9	2.9	0.0	26.5
100%以上	44	15	0	6	5	9	4	1	1	1	0	2	5	
		34.1%	割合(%)	0.0	40.0	33.3	60.0	26.7	6.7	6.7	6.7	0.0	13.3	33.3

Table5.階層別の公共公益施設数と面積割合

容積率 充足率	再開発施設数 (延べ数)	再開発施設 延べ床面積	公共公益施設数		公共公益施設 専有面積(m <sup>2</sup> )	占有率 平均値
			総数	建物単位		
全体	293	4,189,744	162	0.55	625,394	23.1
					2,134	
40%未満	56	180,733	16	0.29	38,817	46.4
					693	
40%以上	50	453,319	31	0.62	111,134	32.8
					2,223	
60%以上	57	725,073	41	0.72	210,628	24.0
					3,695	
80%以上	65	1,158,057	67	1.03	214,542	15.5
					3,301	
100%未満	65	1,622,464	22	0.34	136,238	17.5
					2,096	

面積が再開発施設の床面積に占める割合(以下:占有率)を見る(Table5)。占有率平均値は充足率 40%未満で 46.9%と最も高く、充足率が高くなるにつれて値が低い。1 建物当たりの専有面積は、充足率 40%未満の事業が 693 m<sup>2</sup>と最も低く、60%以上 80%未満が 3,695 m<sup>2</sup>、80%以上 100%未満が 3,301 m<sup>2</sup>と高い値を示した。また、1 建物当たりの公共公益施設数は充足率 80%以上 100%未満の事業が 1.02 と最も高い値であった。

充足率 40%未満は、公共公益施設の建物単位の施設数が 0.29 と最も低い。占有率が 46.4%と高いことより公共公益施設の導入頻度は低い。導入時は面的に割合を占める傾向にある。充足率 80%以上の層は、建物単位の施設数 1.03 と計画数は多いが、占有率 15.5%以上と低い値であり、高充足層は、建物内に多くの公共公益施設を配置している傾向にあると考えた。

### 4. 結章

本研究では、地方都市の市街地再開発事業を容積率充足率を用いて施設計画についての特徴を明らかにした。地方都市では、高容積のオフィスや住宅などは新規供給ニーズが乏しい。そのため、公共公益施設を導入するなど需要やニーズを理解することが「身の丈再開発」となり、これからの都市づくりに繋がると考える。そのため今後は、公共公益施設の面積や施設導入経緯を調査しより詳細な考察をしていきたい。

また、市街地再開発事業の特徴を建築物の内部空間や道路・広場などの都市施設との繋がりをまとめた研究や、地方都市で今後さらに行われるであろう「身の丈再開発」と呼ばれる再開発手法の成立要件を明らかにしていく予定である。

#### 参考文献, 資料

- 1)永井真生,中井検裕,沼田麻美子:「地方都市の容積低充足市街地再開発事業の成立要因に関する研究」,日本都市計画学会都市計画論文集, Vol.52, No.3, pp.88-93, 2017.10
- 2)永田麻由子,小泉秀樹,遠藤薫,大方潤一郎:『身の丈再開発』の実態に関する研究」,都市住宅学, Vol.2012, No.3, pp.983-990, 2012.10
- 3)社団法人全国市街地再開発協会:「日本の都市再開発・市街地再開発事業の全記録」,第6集,刊行 2006.3,第7集,刊行 2011.2,第8集,刊行 2019.5,第9集,刊行 2022.10,第10集,刊行 2025.8

#### 注

- 注 1)事業後の建築物の容積率が、指定容積率をどの程度消化しているか示す値  
注 2)再開発施設において最も中心的な用途

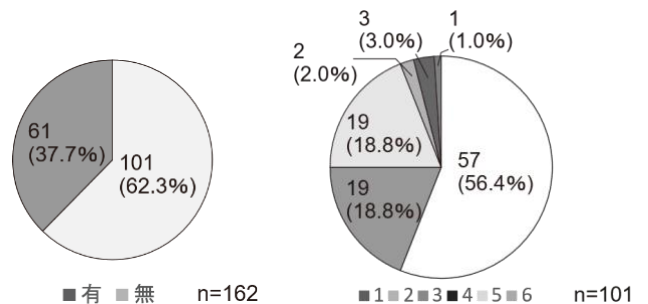


Figure2.公共公益施設の有無

Figure3.公共公益施設数