

## 東京都の都市再生特別地区における滞留空間の提案動向

### 都市再生緊急整備地域別の都市計画（素案）の分析を通じて

#### Proposal Trends for Lingering Spaces in Tokyo's Urban Regeneration Special Zones

#### Through Analysis of Draft Urban Plans by Urban Regeneration Emergency Improvement Area

○生田貴大<sup>1</sup>, 沼澤彩華<sup>1</sup>, 中村佳乃<sup>2</sup>, 山之内陽起<sup>2</sup>, 吉田薫澄<sup>2</sup>, 高田悠真<sup>2</sup>, 泉山墨威<sup>3</sup>

\*Takahiro Ikuta<sup>1</sup>, Ayaka Numasawa<sup>1</sup>, Kano Nakamura<sup>2</sup>, Haruki Yamanouchi<sup>1</sup>, Kasumi Yoshida<sup>2</sup>,  
Yuma Takata<sup>2</sup> and Rui Izumiyama<sup>3</sup>

Abstract: This study examines transformation of public space in Tokyo's special urban renaissance districts. Six districts were analyzed the words through the relationship between planning decisions and emergency redevelopment areas, as well as text mining of planning drafts using KH Coder. Findings reveal a shift in urban development projects from central and waterfront areas toward station surroundings. Additionally, terms such as "stay", "green space", "park", "plaza" and "pedestrian space" have increased over time, indicating growing awareness of outdoor public spaces. These insights provide important guidance for stay space development in future district projects.

#### 1-1. 研究の背景と目的

2002年の都市再生特別措置法（以下、特措法）施行により、都市再生特別地区（以下、特区）が制定された。特区は都市再生緊急整備地域において指定され、一定の基準によらず、都市計画<sup>注1</sup>（素案）での事業者提案及び行政協議による都市再生への貢献（以下、公共貢献）に応じ、地区ごとの個別審査による規制緩和を受ける。

2019年2月に「都市の多様性とイノベーションに関する懇談会」<sup>注2</sup>が行われ、「居心地がよく歩きたくなるまちなか」が求められるようになった。具体的取組の中に、街路、公園、広場、沿道建物などの官民空間をパブリックスペースとして滞留・交流できる場の創出が提示されている。このような潮流が、滞留空間のあり方を再定義する契機になったと考えられ、特区の都市計画（素案）において滞留空間の創出が言及されるようになった。本研究の滞留空間の定義は、①公共空間<sup>注3</sup>内で、②人々が立ち止まり、休憩や交流を行うことができる空間とする。

しかし、公共貢献の提案が示される都市計画（素案）の中で、滞留空間の創出に関する提案の増幅は不明瞭である。筆者らの仮説は、特区では公共貢献の提案と併せて、滞留空間の創出を積極的に提案する必要があると考える。

本研究の目的は、単語出現頻度を用いた分析により、都市計画（素案）において、都市再生緊急整備地域別に滞留空間の提案動向を明らかにする。以上より、今後の特区での都市開発事業において、どの地域でどのような滞留空間の創出が求められているかを示唆する。

#### 1-2. 研究対象地

研究対象は、特措法制定からの事例数が多い東京都63地区（2024年11月11日時点）とする。

#### 2. 都市計画（素案）時点における滞留空間の提案

特区は都市計画（素案）に記載のある公共貢献内容が事業者の積極的な提案内容であり、滞留空間の創出は2019年以降によりさらなる供給ができたと考える。また、特区は地域特性によって公共貢献内容が大きく変化すると考察する。

そこで本章は、2019年前後の都市再生緊急整備地域の指定傾向を把握した上で、2019年以降に公表された都市計画（素案）において地域別に滞留空間の提案動向を明らかにする。

#### 2-1. 都市再生緊急整備地域の指定傾向

本節では、「東京都における都市再生特別地区決定一覧」<sup>注4</sup>により都市計画決定年と都市再生緊急整備地域を把握し、都市計画決定年が2002～2019年、2019～2025年の分布（Figure 1-①, ②）、及び都市再生緊急整備地域の指定傾向を示す。（Figure 1-③, ④）。

2002年から2019年に都市計画決定された都市再生緊急整備地域の指定地域割合では、東京都心・臨海地域が72%（32件）と最も多く、特区における需要が多くあった（Figure 1-③）。しかし、2019年から2025年に都市計画決定された都市再生緊急整備地域の指定地域割合では、東京都心・臨海地域が41%（7件）と最も多いが、4割に減少しており、新宿駅周辺地域、秋葉原・神田地域、渋谷駅周辺地域、品川・田町駅周辺、池袋駅周辺地域が13%（2件）である（Figure 1-④）。

これは、東京都心・臨海地域から渋谷駅周辺や新宿

1：日大理工・学部・建築 2：日大理工・院（前期）・建築 3：日大理工・教員・建築

駅周辺などのターミナル駅周辺での特区認定が見られるようになったこと及び滞留空間の創出に関する契機があったことにより、多くの人が集積する駅周辺において、交通結節点という単なる通過空間としての役割だけでなく、滞在・交流に繋げるための滞留空間としての役割が求められ、提案が増加した可能性があると考えられる。

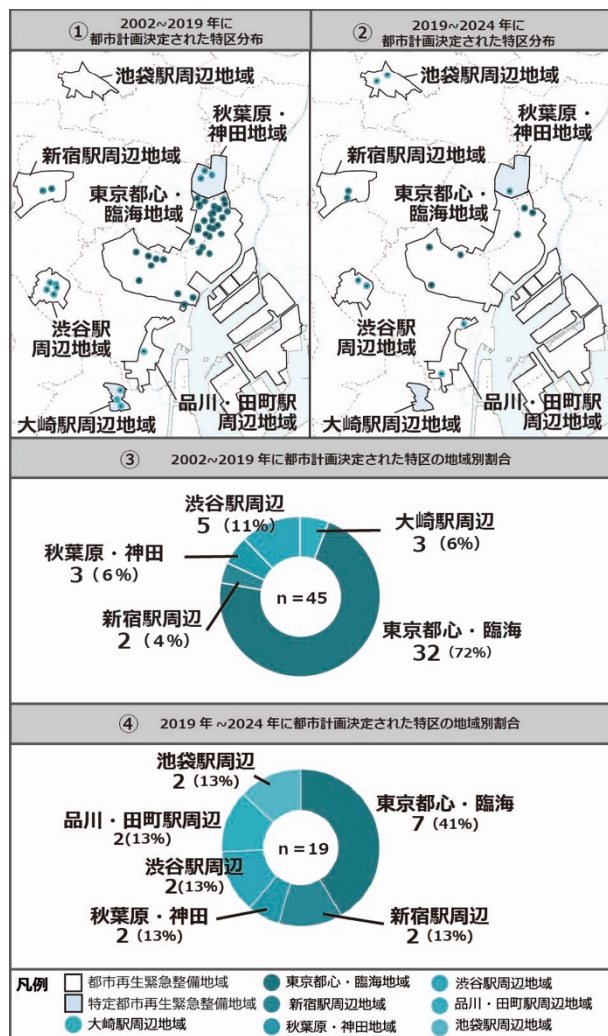


Figure 1.都市再生緊急整備地域の指定傾向

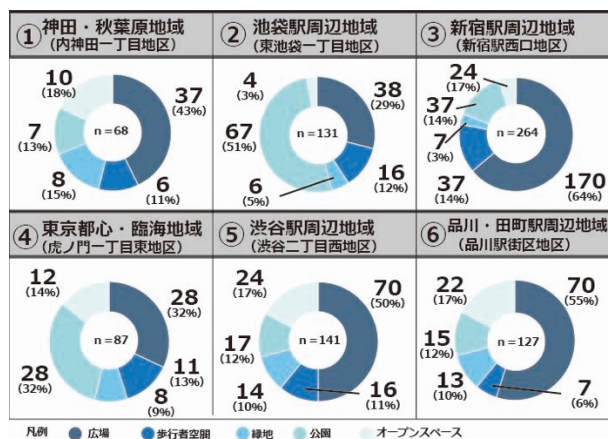


Figure 2.都市再生緊急整備地域別の単語出現頻度

## 2-2. 都市計画（素案）における都市再生緊急整備地域別の滞留空間の単語出現頻度

本節では、2019年以降に公表された都市計画（素案）を各地域の指定が早い順に一つずつ選定し、テキストマイニング分析ソフト「KH Coder」を用いて、滞留空間に関する単語出現頻度を分析する（Figure 2）。ただし、大崎駅周辺地域は2019年以降の都市計画決定がないため除く。分析を行う単語は、公共空間の中で滞留行動が見られ、滞留空間と見なすことができる「広場」、「歩行者空間」、「オープンスペース」、「公園」、「緑地」とする。

6地域のうち、5地域で最も多く出現した単語は「広場」である。これは他の単語と比較し、広場が単一な用途によらず、多様な活用が見込め、比較的整備のしやすい空間であるためと考える。

また、5つの語の合計数に着目すると、神田・秋葉原地域が68回（Figure 2-①）、池袋駅周辺地域では131回（Figure 2-②）、新宿駅周辺地域が最も多く264回（Figure 2-③）、東京都心・臨海地域が87回（Figure 2-④）、渋谷駅周辺地域が141回（Figure 2-⑤）、品川・田町駅周辺地域が127回（Figure 2-⑥）である。主要駅付近にある地区では、他地域と比較して滞留空間に関する言及が多く、積極的な滞留空間の創出が提案されていると考察する。

## 3. まとめ

特区における滞留空間の提案は、2019年の契機を経て、東京都心・臨海地域から移行し、主要ターミナル駅でより積極的に行われるようになったことが明らかになった。

今後は、「KH Coder」を用いた素案分析に加え、事業主体に対するアンケートにより滞留空間の再整備の有無や内容、また現地調査から滞留空間内の滞留機能に着目し、特区における滞留空間の創出の特徴及び課題を明らかにする。

## 補注

- 注1) 都市計画素案—都市計画決定する際に、事業者が作成する提案のこと
- 注2) 都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会—多様性の集積・交流を通じた「イノベーション」の創出など、付加価値を創出する「都市」のあり方について検討するため、産官学の関係者によって設置された。
- 注3) 本研究の公共空間の定義は、特区内において人々が自由に入出入りすることができる民地の屋外空間とする。
- 注4) 東京都の都市整備局のホームページで閲覧できる一覧表

## 参考文献

- [1] 玉那覇綾子, 堀繁: 「東京の繁華街における滞留空間特性に関する研究」, 都市計画論文集, 44, 3巻, pp. 391-396, 2009
- [2] 北崎朋希: 「都市再生特別地区における公共貢献と規制緩和の実態と課題—東京都における都市再生特別地区を対象として—」, 公益社団法人日本都市計画学会, 都市計画論文集, 46巻, 3号, pp. 583-588, 2011
- [3] 山崎正樹, 櫻井澄, 根上彰夫: 「都市再生特別地区におけるソフト分野の公共貢献の実態に関する研究」, 公益社団法人日本都市計画学会, 都市計画論文集, 48巻, 3号, pp. 297-302, 2013