

論文の要旨

題目 東京都市圏における市街地再開発事業の変遷、残留率、形態に関する研究
—権利者の事前情報共有に向けて—

(A STUDY OF THE TRANSITION, RESIDUAL RATIO AND FORM OF URBAN
REDEVELOPMENT PROJECTS IN THE TOKYO METROPOLITAN AREA

—Toward for information sharing among right holders—)

氏名 教誓 勉

第1章 研究の背景と目的

本研究で分析対象とする市街地再開発事業（以降、再開発事業）は、1969年に制定された都市再開発法により創設された。当初は、駅周辺の商業地域で、商業施設を主用途とした密集市街地の防災性を高めるため、土地の高度利用と共に都市基盤整備を行う事を主目的としていたが、年々施行実績も増え、多くの事業が完了し、開発目的も変化している。これまでに、全国で968件の再開発事業が都市計画決定されているなかで、特に東京都市圏（338件）、中京圏^{注4)}（106件）、近畿圏^{注5)}（163件）での施行件数が集中しており、特に東京都市圏では、全国の三割以上との施行実績がある。施行されている再開発事業も、他の都市圏に比べて、駅前の商業活性化を目的としたもの、集合住宅の建て替えを目的としたもの、国際化に対応した施設づくりを目的としたものなど、幅広い再開発事業が施行されている。更に、東京都に隣接している神奈川県、埼玉県、千葉県は、東京への交通網整備が進み、市街地として連続していることから、一定の共通性があると考え、この地域でどのような再開発事業が推進されてきたのか、東京都市圏である一都三県（東京都の206件（23区内172件、23区外34件）、神奈川県の55件、埼玉県の48件、千葉県の29件の計338件の再開発事業）の再開発事業について、1969年から2021年12月末までの約半世紀のあいだに事業完了した再開発事業を対象に、本研究では、再開発事業の時代的変遷とその要因を分析すると共に、地権者の残留率と事業費の関係から、地権者の取組の重要性を明らかにし、事業完了した再開発事業のデータから建物と敷地の形態と、その特性を分析することで、再開発事業の形態イメージを導き出し、地権者の負担軽減策の一つとなることを目的とする。

第2章 市街地再開発事業の変遷とその要因

約半世紀の間に施行された再開発事業のデータを収集し、施設建物の規模や形態、施行主体および建物形態、施行された建物用途と形状などのパターンを分析すると共に、行政による住宅政策・法改正および支援制度、鉄道網の整備などの都市基盤整備および建物の技術開発などから、再開発事業の変遷とその要因について明らかにする。加えて、特出される大規模な再開発についても把握する。更に、施行区域の従前の状況と開発目的の変化についても、その傾向と変遷を分析する。

その結果、再開発事業当初は行政が中心となり事業を推進していたが、徐々に、組合施行に移行し、その後、民間企業の事業参画が進み、事業の安定化と共に、法改正や支援制度により、共同住宅を中心とした再開発事業が施行された。中には、再開発事業の初期において、商業施設を主用途とした再開発事業に注力していた地域と、定住人口確保を目標に都心居住を推進していた再開発事業が確認できたが、徐々に住宅用途を主用途とした、複合的な再開発事業に移行している。このような変遷の中、再開発事業は、住宅政策、法整備、支援制度、技術開発と言った全ての要素を融合して都市基盤整備を実現することができる手法であることを改めて確認することができる。一方で、再開発事業における、地権者の参画と長期にわたる事業期間に課題を認識し、次章で分析を行う。

第3章 市街地再開発事業における地権者残留率と補償費・事業期間の関係分析

前章で収集したデータの中で、一向に改善されない、都市計画決定までの構想期間とそれ以降の事業期間について着目し、長期化する再開発事業の要因を地権者残留率と地権者に対応する補償費のデータから分析し、その要因を明らかにする。更に、事業推進の契機を「行政先行型」と「地元先行型」に分類し、都市計画決定までの構想期間を含む総事業期間との関係を分析し、地権者の残留率との関係を明らかにする。

分析方法は、地権者を土地所有者と借地・借家権者に分け、その残留率をそれぞれ算出し、これら二つの変数を用いてクラスター分析を行い、8つのクラスターに分類した。結果、構想期間に対して、地元関与期間が2年8カ月短く、行政が先行して地域住民を推進しているクラスターでは、地域住民への説明会が先行し、意見書などがだされ、その後地域住民の機運の高まりと共に、再開発事業が推進され、地元先行型に比べて、構想期間が長くなる傾向がうかがえる。更に都市計画決定後も地域住民の意識の醸成

がされないままに事業が進む事象により、手間と時間のかかる再開発事業になっていると推察する。一方残留率が双方とも高いクラスターで事業費に対する補償費割合が低いことがわかり、地域住民が先行して取り組んでいた地元先行型の再開発事業であることが分かった。これは、地域住民が率先して再開発事業に取り組むことで、全体の事業期間も短くなり、補償費が低くおさえられ、事業費的に補償費の負担が軽減できた再開発事業である。このように、長期にわたる再開発事業に係る地権者の負担軽減策は、喫緊の課題と捉え、これまでに施行された再開発事業のデータを分析し、次章に展開する。

第4章 建物と敷地の形態による市街地再開発時用分類とその特性調査

長期化する再開発事業の初期段階において、地権者の迅速な同意形成を醸成するために、収集したデータを基本に施行区域および建築敷地の規模から、再開発事業の形態がイメージできるのではないかと仮定し、施設建物の形態を表す8指標（建築敷地面積、建築面積、延べ床面積、建ぺい率、施行区域に対する建築面積の割合、容積率、建物高さ、住戸数）より、建築敷地面積と相関の強い、建築面積および延べ床面積を除いた6指標により再開発事業の分類をし、非階層型クラスター分析を行い、9つのクラスターに分類した。更に、クラスター毎の分布を地図上に表し、都県別件数、施行される区域の用途地域、従前の状況及び開発目的についての解説文から頻出語の収集をし、分析をおこない、クラスター毎の傾向を整理する。さらには、施行区域の拠点別分析により、駅を拠点とした再開発事業が中心となっていることを明らかにした。

クラスター1-4は再開発事業の形態として関連があると考えられ、クラスター1および2は初期開発事業が多く、商業施設を中心とする再開発事業から共同住宅を中心とした再開発へと移行したクラスターである。クラスター3、4は比較的新しい再開発事業で、建物は超高層化していて、クラスター2の進化系と捉えられる。クラスター5は、都市再生特別地区の指定を受け住宅系以外の施設建物となっており、クラスター6はクラスター7の先駆的は大規模再開発事業で、クラスター7は湾岸エリアに計画された都市型超高層共同住宅の事業である。さらに、クラスター8、9は特殊な事例とした。

これらの分析より、施設建物の形態を三つに整理した。一つは、駅を拠点とし主用途を住宅とした複合施設として整備する再開発事業と、都市再生特別措置法の施行による都市再生緊急整備地域に指定されたエリアで民間事業者が中心となって、住宅用途以外の超高層建築物を施行する再開発事業と、大規模団地などの建替え事業として広範囲の街区を対象とした再開発事業の形態として整理する。合わせて、敷地規模より再開発事業における施設建物の計画を概念図にまとめ、初期段階の情報共有に貢献できることを提案する。

第5章 結論と展望

第2章では、再開発事業が、国の住宅政策や法整備、支援制度の拡充、更には建築技術開発と言った様々な要素が融合して、都市基盤整備を実現してきた手法の一つで、その施設建物の用途の主流は共同住宅であることが確認できる。施設建物の形態は高層化が進み、規模も大きくなり複合用途の施設構成になる。一方、変遷と共に、長期化する事業期間において、地権者が竣工を迎えるまでの期間が、大きな負担になっていることが解る。そこで、第3章では、地権者の残留率と補償費との関係を把握することにより、土地所有者の残留率が高いと、補償費が低く抑えられ、事業期間が短くなる傾向が確認できた。これにより、補償費を抑えるためにも、地権者の再開発事業への取組が重要であることを理解する。このことから、出来る限り地権者の負担を軽減することが、喫緊の課題といえる。これらを受け、第4章では、今まで実施された再開発事業の形態から、施行区域の規模により再開発事業の施設建物の形態をイメージできるよう分析し、再開発事業の多くは建築敷地面積約1万㎡で、主用途を共同住宅とする超高層建築物を中心に計画されている事を導きだした。

これまでの再開発事業の形態は、約半世紀にわたって施行された実績とそのデータ分析より、施行区域の敷地面積から、その形態をイメージすることができた。更に、住宅政策や公共交通機関の将来構想、並びに支援制度の拡充に伴う概要の把握など、これらの情報を整理把握すると共に、再開発事業の目的を明確にし、情報共有することも重要な要素となる。更に地権者間での情報共有は必要不可欠で、その関係性は将来にわたって、まちづくりの維持管理にも繋がると言える。

2000年以降を境に再開発事業は、都市生活の質の向上など新たな事項にも配慮されるようになり、その後も多くの事業が実施されてきた。しかし、現在のところ、再開発事業は地域全体を網羅するまでには至っておらず、あくまでも、各再開発事業が起爆剤となって防災性能の向上や周辺地域の活性化を誘発するなどの役割にとどまっている。今後は、地域全体の視点から防災性の向上や持続可能なまちづくりに官民一体となって取り組む必要がある。