

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 -)

2024年9月

教誓 勉

## 目次

第1章 研究の背景および目的	1
1-1 はじめに	2
1-2 本研究の目的	3
1-3 既往研究と本研究の位置づけ	4
1-4 本研究の構成	9
第2章 市街地再開発事業の変遷とその要因	12
2-1 目的	13
2-2 研究の流れ	14
2-3 分析対象とした再開発事業の概要（用途と規模）	15
2-4 件数、施行主体、建物形態の変遷の把握	18
2-5 建物用途と形状パターンの変遷	25
2-6 住宅政策、法改正および支援制度、都市基盤整備の影響の考察	28
2-6-1 住宅政策の影響	30
2-6-2 法改正および支援制度の影響	30
2-6-3 都市基盤整備の影響	32
2-7 大規模再開発事業の把握	34
2-8 施行区域の従前状況と開発目的	35
2-9 まとめ	41
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	45
3-1 目的	46
3-2 研究の方法	47
3-2-1 対象地の概要	47
3-2-2 研究の流れ	48
3-3 類型別の権利者の再開発事業参画期間	50
3-3-1 行政先行型と地元先行型	50
3-3-2 都市計画決定までの構想期間	51
3-4 権利者の残留率と補償費	53
3-4-1 権利者の残留率と補償費の概要	53
3-4-2 権利者の残留率による分析	54
3-5 まとめ	59
3-6 考察	60

第4章 建物と敷地の形態による市街地再開発事業の分類とその特性調査	62
4-1 目的	63
4-2 研究の方法	64
4-3 形態に係る指標の分析	65
4-3-1 対象の再開発事業の概要	65
4-3-2 形態を示す指標による再開発事業の分類	66
4-3-3 各形態 Cluster の概要	70
4-4 建築敷地の用途地域と従前の状況分析	72
4-4-1 建築敷地の用途地域について	72
4-4-2 施行区域の従前の状況および開発目的について	74
4-5 施行区域の拠点別分析	77
4-6 クラスタ分析による考察と課題	79
4-7 まとめ	80
第5章 結論と提案および展望	84
5-1 結論	85
5-2 提案および展望	88
5-2-1 提案	88
5-2-2 展望	89
謝辞	90

## 第 1 章 研究の背景および目的

## 第1章 研究の背景と目的

### 1-1 はじめに

我が国の多くの都市は、戦災や自然災害を経験し、その度に、災害に強い都市づくりに向けた取り組みが進められてきた。しかしながら、それでも災害に対して脆弱な地区は多く残されており、例えば1995年の阪神・淡路大震災では木造密集市街地が大きな被害を受けた。2004年の新潟県中越地震では、山間部の集落や国道・県道に大きな被害が発生し、中越地方と首都圏の交通網は完全に寸断され、新潟県全域の経済活動にも大きな影響を与えた。さらに、3年後の2007年に新潟県中越沖地震が発生し、日本海側の沿岸部および、基盤整備の根幹ともいえる原子力発電所にも被害が発生するといった、甚大な被害が発生した。2011年には、観測史上最大であるマグネチュード9を記録した超巨大地震が宮城県三陸沖を震源に発生し、最大潮位9.3m以上の大規模な津波により、沿岸部の集落はもとより、福島第一原子力発電所も大きな被害を受けたことは、記憶に新しい。また近年では、2016年の糸魚川市大規模火災<sup>1)</sup>では、強風により大規模な火災となり、約4haが焼損した。

昨今の異常気象により、線状降水帯の発生により、集中豪雨による水害も頻繁に発生している。このように、地震の被害に加え発生する火災や、水害と言った様々な自然災害と共存していかなければいけない国土において、都市基盤の整備は非常に大きな課題を担っている。

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、このような脆弱な国土において、特に市街地の都市基盤整備が必要とされる地区の改善手法のひとつとして、1969年に都市再開発法により制度として創設された。

一般的には、その地区の権利者の都市基盤整備に対する意識の高まりとともに、計画を立案し、国の補助金<sup>注1)</sup>などの支援を受け、都市計画決定した事業計画を基本に、権利変換計画および事業計画の認可を受け施行されている。

これまでに施行された再開発事業は現在までに1000件<sup>注2)</sup>を超えている。当初は、駅周辺の商業地域を主用途とした密集市街地の防災性を高めるため、社会貢献の一環として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、様々なタイプの事業が竣工している。この間、再開発事業を取り巻く社会状況も変わり再開発事業のあり方も変容しており、これらの変遷や事業の有り様を建物の形態などを中心に明らかにすることは、今後の再開発事業のあり方を検討する上でも有用である。

## 1-2 本研究の目的

再開発事業は、既存市街地の施工区域の権利者を中心に、都市基盤整備に対する意識の高まりが非常に重要になっている。つまり、都市基盤整備が必要であっても、権利者の同意形成が成立しない限り、事業は推進できない。また、周辺地域の住民の理解も必要になる。よって、対象区域の地権者が研究会などを立ち上げ、合意形成し事業計画を立案して都市計画決定するまでには、専門家の知見など、多くの関係者の協力が必要不可欠となり、長期にわたる検討期間を要しているのが現実である。

さらに、都市計画決定後に権利変換計画および事業計画の認可を受け、実際に既存市街地の解体工事をはじめ、新たな再開発事業の工事着手、竣工および事業の完了まで、非常に長い年月がかかることが知られている。

既存市街地の権利者は、高齢であることが必然的に理解できるが、再開発事業に着手して完了するまでの長い年月を、事業施行に費やす事は、非常に困難であることが推察される。よって、出来る限り事業推進期間を短くし権利者への負担を軽減することが出来ればと思慮するものの、上記のように多くの関係者が関与する再開発事業では容易に解決できる課題ではない。

そこで、再開発事業が創設されて、約半世紀が過ぎ、今までに施行された再開発事業のデータから、その変遷や建物形態の特性を理解することにより、今後の再開発事業をより効率よく、推進することに役立てることが出来るのではないかと考えた。

例えば、初期の再開発事業計画において、どのような再開発事業が求められているのかを考えた時に、再開発事業が施行される区域の状況から、概ねどの程度の再開発事業が想定できるのかが分かれば、無駄な検討を重ねることなく、想定し、関係者間で情報共有することができ、さらには速やかに事業推進することが出来、事業計画期間の短縮にも寄与することが出来る。

そこで、本研究では、再開発事業の時代的変遷とその要因を把握すると共に、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、一定規模の建物敷地面積から、再開発事業の形態イメージを導き出すことで、地権者が早期に再開発事業のイメージを共有することができ、地権者の負担軽減策の一つとなることを目的とする。

### 1-3 既往研究と本研究の位置づけ

1969 年から約半世紀が過ぎ、再開発事業も多く施行される中、その手法や制度、更には個々の事業の特異性などに着目した研究が多く報告されている。実際に年を経るに従い、施行実績も増え、多くの事例を対象に分析研究が行われている。

再開発事業の施行実績が増えるに従い、23 件の再開発事業を対象に周辺地域の土地利用構造と都市活動の立地などに大きな影響を及ぼすことを前提に、都市活動立地特性や土地利用構造の変化特性を調べ、分析し、地区内の物理的環境変化や周辺地域の住居活動、商業活動および工業活動の傾向を把握し、周辺地域に与える要因や立地特性等の地域構造を明らかにしたもの<sup>1)</sup>や、1989 年 3 月以前に事業が完了した全国の再開発事業を対象にうみだされたオープンスペースについて分析を行い、道路などの基盤が脆弱な状態であったことが中心的な課題であったことを明らかにしたもの<sup>2)</sup>など、総合設計制度などの法整備に伴って、研究されたものなどがある。また、同時期に施行された駅を中心とした再開発事業に着目し、関連事業が相互に連続的に展開した事例を対象に、関連事業が連鎖的に展開する構造の分析方法を開発し、経済成長に合わせて発展する再開発事業を分析したもの<sup>3)</sup>などもある。

また、東京 23 区の第一種市街地再開発事業 45 事例を対象に、駅との距離関係による事業特性の違いを明らかにしたもの<sup>4)</sup>や、権利者間の利害対立や周辺住民との環境紛争などに問題提起をし、特定の再開発事業をケーススタディとして、なぜ解決に至ったのか、住民の主体的参加によって合意形成を追求した事例から得られた事項を整理したもの<sup>5)</sup>、再開発事業が周辺地域の土地利用や人口、事業所数、従業員数について街の活性化にどれだけ貢献したのかについて定量的評価を行い、規模が大きく長期化する事業が、従前環境を消失させ、また事業破綻により周辺へ影響を及ぼし得ることなどの問題点を明らかにしたもの<sup>6)</sup>など周辺地域との関係に着目した研究がある。また、バブル期の前後で再開発地域における地価変動の比較を行い、再開発の特性に大きな変化が生じている事を明らかにしたもの<sup>7)</sup>など、経済的影響を論じたものもある。また、1995 年に発生した、阪神淡路大震災後の災害復興の一環として施行された、兵庫県内の 6 地区で施行された再開発事業の内、特に大規模に計画された新長田駅南地区第二種市街地再開発事業において、震災復興における再開発事業の実態および従前住民と新住民の評価の違いを示したもの<sup>8)</sup>などもある。

バブル経済が一段落した状況下で、再開発事業も増加傾向にある中、再開発の手法や制度に体系的な整理がされていないことを問題提起した上で、再開発事業の施行事例が多い東京 10 区（千代田、中央、港、新宿、文京、台東、品川、渋谷、豊島）において、地理的情報（GIS）を用いてデータベースを構築し、再開発の実施事前事後の変化を、容積率、木造住宅率の観点から体系的に整理し、周辺地区の地域特性、特に建物用途の変化は、事業手法よりも、所在地や元々の建物用途の傾向などの立地特性との関係があることを示した研究<sup>9)</sup>などがある。

一方、地方都市の再開発事業に着目し、空間的支援（保留床の取得や街路事業・商店街

近代化事業など）や経済的支援（補助金や税金の減税）などの手厚い公共支援なくして継続困難である再開発事業の実態を指摘した上で、都市規模の小さい都市では、公共支援が事業成立および継続に不可欠であったこと、時間経過の中で公共支援の内容や役割が変化したことを示したもの<sup>10)</sup>もある。

再開発事業の事例も増える中、プロセスにおける様々な問題や課題が明らかになってきており、事業関係者間での合意形成と、計画の見直しが起こる経緯や背景を明らかにし、問題の解決に向けた合意形成を促すワークショップ方式の手法の有用性を提示した研究<sup>11)</sup>もある。

さらに、1998年4月以降に完成した再開発事業を対象に、中でも一番多くの完了件数がある組合施行の再開発事業に着目し、公的主体が実施した支援（補助金）と保留床としての分譲住宅や公益施設など他用途の床価格の分析からみた都市規模別の事業成立性を考察し、公的支援は規模が小さい都市などでその割合が高く、事業成立は厳しく、手厚い支援が行われているなど、公的支援と事業採算性を明らかにしたもの<sup>12)</sup>がある。加えて同研究では、東京都区部以外の都市での採算的な事業の成立性に関して、抜本的な事業の仕組みの再構築を行うべきとの課題も提起している。

2010年以降になると、施設建物の形態や空間に着目して、超高層集合住宅の配置計画などと都市開発制度との関係から問題点を指摘することを目的としたもの<sup>13)</sup>や、超高層マンション建設に伴う再開発事業による公共貢献に着目し、オープンスペースなどの創出効果などを考察し、都心居住として高額な住宅の供給が促進された中、広場やオープンスペース等は公共貢献というには、極めて狭小であることを明らかにしたもの<sup>14)</sup>もある。

また居住環境に着目し、駅前商業地域における地区レベルの世帯動向に影響する住宅開発動向を調査し、本来、商業地としての賑わい形成や公共的施設の整備水準向上に寄与しない共同住宅への建替えなどの課題を示し、行政対応による駅前整備の重要性を提起したもの<sup>15)</sup>や、日本全国の再開発を対象に、従後も含めたマネジメント組織の実態と課題を提起し、地域社会と連携しつつ、初動期から竣工後までのマネジメントをイメージして検討していく必要性を示したもの<sup>16)</sup>がある。また、再開発事業に関連して、周辺環境変化に着目した研究もされており、再開発事業の特性と周辺商業集積の変化の関係性を総合的に明らかにし、事業を計画する上で留意すべきことを整理したもの<sup>17)</sup>もある。

近年では、マンション管理費に関する資料、議事録、意見書などより、身の丈再開発に含まれる個別再開発事業の効果・課題、「ずれ」を明らかにし、権利者との合意形成の課題などを提起し、再開発事業構想段階、実施段階および管理段階を通して事業者と地権者の事業成功に関する感覚の「ずれ」を明らかにしたもの<sup>18)</sup>などがある。

また、市街地再開発事業が創設されて以降、約半世紀を通して、都市再開発法を中心とした変遷についてまとめたもの<sup>19)</sup>などがある。

このように、全国の市街地再開発事業を対象にしたもの<sup>2)、7)、12)</sup>や、主要都市である東京都市圏<sup>4)、9)、13)、14)</sup>、中京圏<sup>6)</sup>、近畿圏<sup>1)</sup>の一部の都市を対象にしたもの、あるいは地方



都市を対象にしたもの<sup>10)、15)、16)、17)</sup>などがあり、期間もある一定期間に限定して分析されているものが多い。分析内容も土地利用から見たオープンスペースの分析<sup>2)</sup>やバブル期前後の変化の要因を明らかにしたもの<sup>7)</sup>、床価格の評価から分析を行ったもの<sup>12)</sup>など、再開発事業の事業内容の比較評価分析を行ったものがある。また、駅との連鎖的展開や空間的つながり<sup>3)、4)</sup>、周辺の商業施設の変化や周辺環境に与える影響<sup>6)、17)</sup>、公共貢献の効果を分析したもの<sup>14)</sup>や、マネジメント組織と言った事業完了後の管理体制の実態と課題を明らかにしたもの<sup>16)</sup>など、再開発事業の施行に伴い、影響を及ぼす事象やその後の維持管理体制について分析したものがある。

さらに、特定の再開発事業<sup>3)、5)、8)、11)、18)</sup>を対象に住民の合意形成のあり方を分析し提起したもの<sup>5)</sup>や、合意形成支援システムによる有用性を論じたもの<sup>11)</sup>、震災復興事業としての再開発事業の実態を調査したもの<sup>8)</sup>や、身の丈再開発に着目したもの<sup>18)</sup>など、各再開発事業の課題や問題を提起しその要因や傾向を明らかにするなど、多くの成果が報告されている。

しかし、全国で 968<sup>注3)</sup>の再開発事業が都市計画決定されている中で、特に東京都市圏(338件)、中京圏<sup>注4)</sup>(106件)、近畿圏<sup>注5)</sup>(163件)での施行件数が多く、中でも東京都市圏(一都三県)では、全国の三割以上の再開発事業が施行されているが、このエリアを対象にした研究はない。さらに、東京都市圏で施行されている再開発事業は、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、多様な再開発事業が施行されている。また、東京都に隣接する神奈川県、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た。

そこで、これまでに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)を対象に、再開発事業が創設された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抽出し、事業報告されたデータを収集し、その施設建物の概要と権利者の残留率に着目し、施設建物の変遷からみた形態分析を行い、権利者の情報共有を考察したものはなく、今後の再開発事業の推進に向けた知見が得られると考えた。

- 1) 紙野桂人、金興官：市街地再開発による波及効果に関する研究：昭和63年度，第23回日本都市計画学会学術研究論文集，p. 355-360  
(DOI: <https://doi.org/10.11361/journalcpj.23.355>)
- 2) 木下勇，中村攻：市街地再開発事業におけるオープンスペースの実態に関する基礎的研究，ランドスケープ研究，1995，59巻，5号，p. 249-252
- 3) 慎重進、佐藤 滋：駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第478号，150-160，1995. 12  
(DOI: [https://doi.org/10.3130/aija.60.151\\_3](https://doi.org/10.3130/aija.60.151_3))

- 4) 崔廷敏・浅野泰司：駅との空間関係から見た再開発地区の分布と特性－東京 23 区の第 1 種市街地再開発事業を事例として－，日本不動産学会誌，第 16 巻，第 3 号，2002. 12
- 5) 角橋徹也・塩崎賢明：都市再生事業における合意形成のあり方に関する研究－千里ニュータウン藤白台近隣センター第一種市街地再開発事業のケーススタディー，日本建築学会計画系論文集，第 559 号，pp. 203-210，2002. 9  
(DOI: [https://doi.org/10.3130/aija.67.203\\_3](https://doi.org/10.3130/aija.67.203_3))
- 6) 宮澤賢治，有賀隆：市街地再開発事業が周辺地域に及ぼす影響の定量的評価に関する研究，日本建築学会東海支部研究報告集，第 43 号，2005. 2
- 7) 金竣煥，林亜夫：市街地再開発事業の開発特性の変化とその要因分析，日本不動産学会誌，第 17 巻，第 1 号，65-76，2003. 7
- 8) 塩崎賢明・堀田祐三子・石川路子：震災復興再開発地区における事業実態と入居者の属性・意識－新長田駅南地区を事例として－，日本建築学会計画系論文集，第 599 号，pp. 87-93，2006. 1 (DOI: [https://doi.org/10.3130/aija.71.87\\_1](https://doi.org/10.3130/aija.71.87_1))
- 9) 都築まい子，中村文彦，岡村敏之：GIS を用いた東京都区部における都市再開発とその周辺部の地域特性の変化に関する基礎的研究，都市計画論文集 No. 42-3，2007. 10  
(DOI: <https://doi.org/10.11361/journalcpj.42.3.259>)
- 10) 濱谷雅弘，大垣直明，久保勝裕，常見将広：北海道地方都市の市街地再開発事業における公共支援の動向に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第 73 巻、第 633 号、2379-2387，2008 年 11 月  
(DOI: <https://doi.org/10.3130/aija.73.2379>)
- 11) 古賀元也，鷗心治，大貝彰，多田村克己，小林剛士：市街地再開発事業における計画立案に向けた合意形成手法に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第 76 巻，第 660 号，405-414，2011. 2  
(DOI: <https://doi.org/10.3130/aija.76.405>)
- 12) 服部邦比古・阿部浩和：組合施行市街地再開発事業における公的支援から見た事業成立性に関する考察，日本建築学会計画系論文集，第 78 巻，第 687 号，pp. 1087-1093，2013. 5 (DOI: <https://doi.org/10.3130/aija.78.1087>)
- 13) 森本修弥，宮本文人：東京都中心部における都市開発諸制度と超高層集合住宅の配置計画，日本建築学会計画系論文集 第 81 巻 第 719 号 1-10，2016. 1 (DOI: <https://doi.org/10.3130/aija.81.1>)
- 14) 三上悟史・野澤千絵：超高層マンション建設を伴う市街地再開発事業による公共貢献の実態と課題 - 都心 3 区の 2003 年以降に都市計画決定された事業を対象に - ，公益法人日本都市計画学会，都市計画報告集，No. 15，2016 年 11 月  
(DOI: [https://doi.org/10.11361/reportscpij.15.3\\_142](https://doi.org/10.11361/reportscpij.15.3_142))
- 15) 中野卓，出口敦：首都圏郊外の駅前商業地区における世帯動向の実態と居住環境の課題に関する研究、日本建築学会計画系論文集 第 83 巻 第 745 号、435-445，2018 年

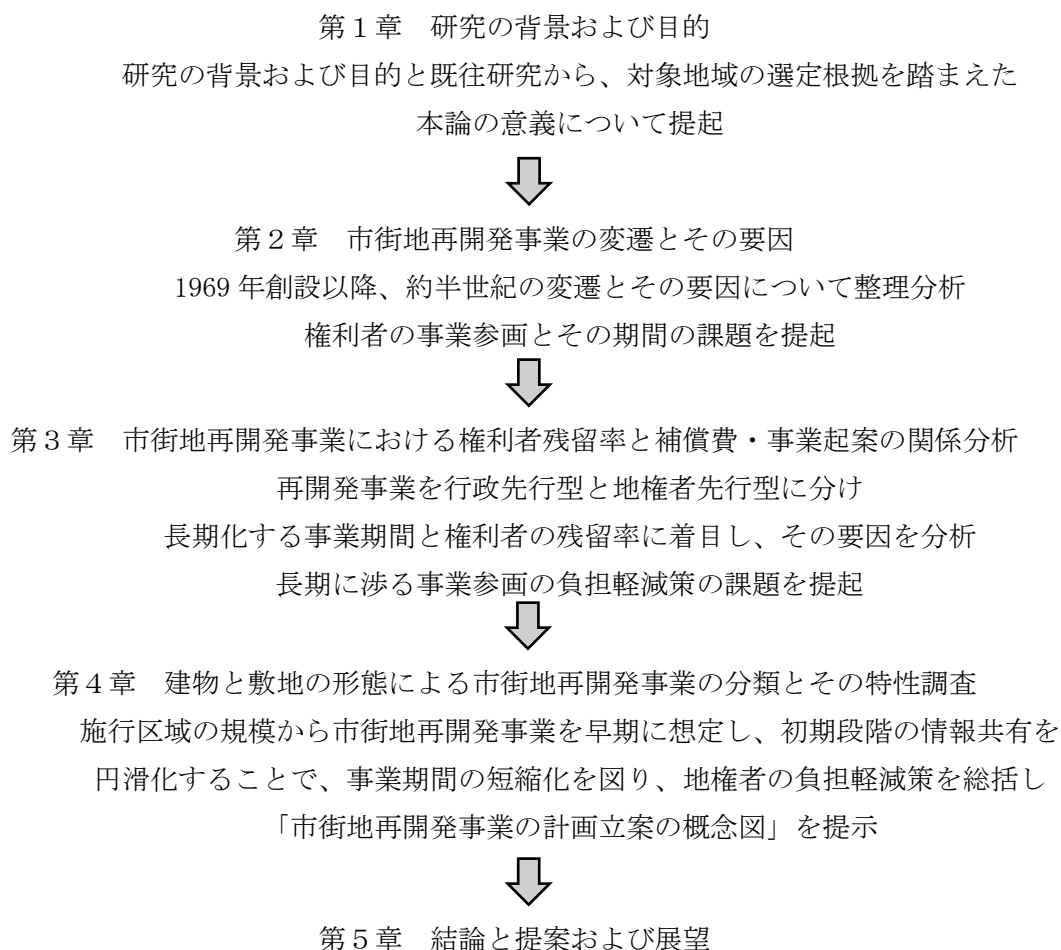
3月

(DOI: <https://doi.org/10.3130/aija.88.435>)

- 16) 井上龍子・出口敦・中野卓：「日本の都市再開発」データに基づく地方都市の市街地再開発事業施設の持続性とマネジメントの課題，都市計画論文集，第54巻，2号，2019.10 (DOI: <https://doi.org/10.11361/journalcpj.54.179>)
- 17) 宮本勇希、吉川徹、讃岐亮：地方都市における市街地再開発事業の建築物の特性と周辺商業集積の変化と関連性 ―商業集積の施設数変化に着目して―、日本建築学会計画系論文集 第87巻 第798号, 596-607, 2020年3月  
(DOI: <https://doi.org/10.3130/aija.87.596>)
- 18) 伊勢崎銀河、小野尋子：沖縄県那覇市「牧志・安里地区第一種市街地再開発事業」を事例とした構想段階から管理段階を通じた整備効果・課題と従前地権者から見た「ずれ」に関する研究、日本建築学会計画系論文集 第88巻 第803号, 173-179, 2023年1月  
(DOI: <https://doi.org/10.3130/aija.88.173>)
- 19) 国土交通省市街地整備課・市街地建築課：都市再開発法制定・改正の経緯と変遷『都市再開発法制定50年記念誌』

## 1-4 本研究の構成

本論の構成を以下に示す。



第2章以降の課題は以下の通りである。

第2章の「市街地再開発事業の変遷とその要因」では、約世紀の間に施行された再開発事業のデータを収集し、時代の流れと共に、対象地における、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、行政による住宅政策・法改正および支援制度、都市基盤整備および建物の技術開発などからその要因について明らかにする。

第3章の「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」では、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を中心に分析しその事象を明らかにする。

第4章では、「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」について、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、再開発事業の形態をイメージできるのではないかと仮定し、その形態の特性について整理、分析を行い、規模イメージの提案を行う。

第5章の「結論と提案および展望」では、本論文での成果をまとめ、「市街地再開発事業の計画立案の概念図」をチェックリストとして提案し、今後の展望を述べる。

## 参考文献

- 1) 総務省消防庁：平成 29 年版消防白書，2017

## 注

- 注 1) 市街地再開発事業に係る補助金を示す。(都市再開発法第 122 条)
- 注 2) 平成 29 年以降の市街地再開発事業件数には、集計ミスと考えられる箇所がある(例：2017 年に 1015 件とあるが、2018 年には 990 件と減少しており、さらに 2021 年には 1269 件と急増している)。この点について、国土交通省都市局に確認(2023 年 3 月 22 日)したところ、これは集計ミスとのことで、令和 5 年の集計で修正を予定との回答があった。そのため、2017 年以降の正確な件数は不明。
- 注 3) 国土交通省：国交省平成 28 年都市計画現況調査，市街地再開発事業一覧
- 注 4) 岐阜県(4 件)、静岡県(9 件)、愛知県(18 件)、三重県(5 件)を示す。
- 注 5) 福井県(4 件)、滋賀県(4 件)、京都府(2 件)、大阪市(21 件)、兵庫県(14 件)、奈良県(4 件)、和歌山県(1 件)を示す。

## 第2章 市街地再開発事業の変遷とその要因

## 第2章 市街地再開発事業の変遷とその要因

### 2-1 目的

これまでに施行された再開発事業は、約半世紀の間に全国で 1000 件<sup>注1)</sup>を超えている。再開発事業が創設された 1969 年には 4 件であったが、翌年には 11 件が施行されていた。その 6 年後の 1977 年には 100 件を超え、1990 年代に入ると 400 件<sup>1)</sup>を超える勢いで、急激に件数が増えていった。2016 年時点で、全国で 968 件<sup>2)</sup>の再開発事業が都市計画決定されている。特に東京都市圏 (338 件)、中京圏<sup>注2)</sup> (106 件)、近畿圏<sup>注3)</sup> (163 件) での施行件数が多い。中でも東京都市圏である一都三県では全国の三割以上の再開発事業が施行されており、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。中でも、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市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) を対象に 2021 年 12 月末までに事業完了した再開発事業の変遷と要因を明らかにすることとした。このことは、今後、長期化する再開発事業に取り組む中で、権利者を含む関係者間での情報共有や負担軽減などのために有用である。



## 2-2 研究の流れ

対象とした全再開発事業について、表 2-1 のデータを収集し、そのデータベースを作成し、これを用いて以下の手順で分析を進めた。

- 1) 分析対象とした再開発事業の概要（用途と規模）の整理
- 2) 件数、施行主体、建物形態の変遷の把握
- 3) 建物用途と形状パターンの変遷の把握
- 4) 住宅政策、法改正および支援制度と都市基盤整備の影響の考察
- 5) 大規模再開発事業の把握
- 6) 施行区域の従前状況と開発目的

表 2-1 市街地再開発事業データベースのデータ項目

項目	出典	項目	出典
1) 都市計画区域名	出典1	11) 最高の建物高さ (m)	出典1-5
2) 区分（第一種/第二種）	出典1	12) 住戸数 (戸)	出典1-5
3) 名称	出典1	13) 主要用途	出典1-5
4) 施行主体（公共等/組合）	出典1,3	14) 都市計画決定年月日	出典1-5
5) 施工区域面積 (㎡)	出典1-5	15) 事業計画	出典2,3
6) 建築敷地面積 (㎡)	出典1-5	16) 参加組合員	出典2,3
7) 建築面積 (㎡)	出典1-5	17) 主要構造	出典2,3,6
8) 延床面積 (㎡)	出典1-5	18) 建物形状による分類	出典2-5
9) 建ぺい率 (%)	出典1-5	19) 計画地域の従前の状況について	出典2,3
10) 容積率 (%)	出典1-5	20) 開発目標について	出典2,3

### 備考

- 出典1 | 国交省平成28年都市計画現況調査の市街地再開発事業一覧（国土交通省都市計画調査）<sup>2)</sup>
- 出典2 | 機関誌『市街地再開発事業』（1970～2021年3月）（公益社団法人市街地再開発協会）<sup>12)</sup>
- 出典3 | 日本の都市再開発（公益社団法人市街地再開発協会）1～9 <sup>13)</sup>
- 出典4 | 東京都都市整備局市街地再開発事業地区一覧（東京都都市整備局）
- 出典5 | 神奈川県市街地再開発事業地区一覧（神奈川県県土整備局）
- 出典6 | 機関誌『ビルディングレター』（一般社団法人日本建築センター）<sup>3)</sup>

### 2-3 分析対象とした再開発事業の概要（用途と規模）

対象地においては、1971年1月に都市計画決定がなされた、柏市施行による柏駅東口地区第一種市街地再開発事業（写真2-1）を始まりとし、各地で様々な再開発事業が施行されてきた。再開発事業は、第一種（権利変換方式）と第二種（管理処分方式）があるが、計画される施設建築物の制限に差異はない<sup>注4)</sup>ことから、第一種と第二種のデータをあわせて分析対象とした。それら再開発事業の用途については、共同住宅を含むものが多く、338件中274件が共同住宅を主な用途として含む複合施設となっており、その他に、主用途が事務所用途のものが22件、商業施設のものが35件、その他宿泊施設などが7件となっている。施行規模（総量）を、都県別にみると、東京都における再開発事業の件数が多く、なかでも東京23区内に集中しており、東京23区内で多くの空間整備がなされたといえる（図2-1）。ここで、施行区域面積に着目してみると、白髭東地区第一種市街地再開発事業（約2.7ha）



写真 2-1 柏駅東口地区第一種市街地再開発事業（2022年11月撮影）

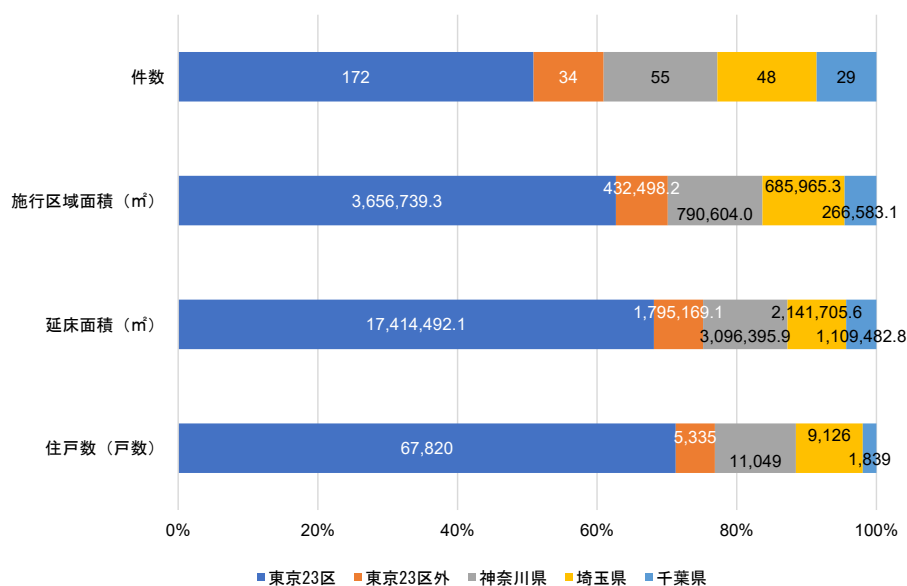


図 2-1 都県別施行規模

等、広範囲に広がる再開発事業（写真 2-2）が見られた。これらの再開発事業は、複数の街区から構成され、他の再開発事業と比べると著しく規模が大きく、規模的には通常の再開発事業の複合体のような事業となっている。一方で、これら再開発事業は一つの事業として施



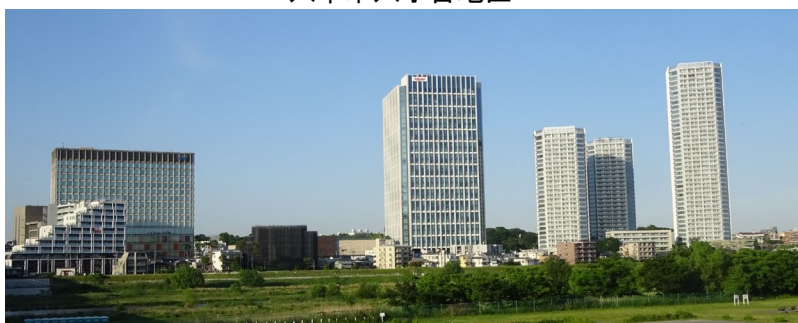
白鬚東地区



白鬚西地区



六本木六丁目地区



二子玉川東地区

写真 2-2 広範囲に広がる再開発事業（4 件）

行されていることから、他とは区別することとした。そこで、施行区域面積の平均値（17,255.6 m<sup>2</sup>）と標準偏差（32,340.8 m<sup>2</sup>）から、[平均値] + [標準偏差の2倍] に相当する数値以上の施行区域面積を有する4件の再開発事業（表2-2）を抽出し、これらは規模が著しく異なる事例として、他事例とは区別して分析を行う。

さらに、再開発事業の変化を把握する為に、都市計画決定がなされた年を調査し、（5年間隔で集計を行うことを意図し）1971年から2015年までの期間を対象とする。なお、収集したデータには、2016年以降に都市計画決定がなされ事業完了した再開発事業が1件あったため、これを除く333件のデータに絞り込み、以降の分析を行う。

表 2-2 他に比べ、著しく大規模な市街地再開発事業（4件）

都市計画区域名	区分	名称	都市計画決定年月日	施行主体	施行区域面積 (m <sup>2</sup> )	建築敷地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	建築物の高度 (m)	住戸数 (戸数)
東京	第1種	白鬮東地区	1972年9月1日	東京都	275,600	72,100	30,411	206,100	42.18	350	40	1,557
東京	第2種	白鬮西地区	1983年3月31日	東京都	488,000	169,922	55,358	427,774	32.58	240	60	4,398
東京	第1種	六本木六丁目地区	1995年4月1日	組合	110,300	84,800	54,670	611,721	64.47	838	269	793
東京	第1種	二子玉川東地区	2000年6月1日	組合	111,350	73,103	56,989	423,749	77.96	444	155	1,041

## 2-4 件数、施行主体、建物形態の変遷の把握

2-3 章の 333 件の再開発事業を対象に、都市計画決定の年を 5 年毎の 9 つの期間（1～9）に分け、期間別の件数、施行主体が行政（地方公共団体、独立行政法人、公社）であるものの比率、建物の構造形式（RC 造の割合）を集計した（表 2-3）。

まず期間別件数は、期間 2 から期間 3 の間に約 2 倍に増え、期間 4 ではさらに大きく件数が増えている。その後、大きな変動はなく、期間 8、期間 9 になると、40 件をやや下回る変化が確認される。期間別に都県毎の施行件数（図 2-2）は期間 5 以降千葉県での施行件数が少なく、期間 9 では埼玉県および千葉県で 0 件となっており、施行規模につづいて、施行件数も東京都が多い。

表 2-3 期間別の市街地再開発事業の件数等

期間	件数	行政主体	行政主体割合 (%)	RC 造の割合 (%)
期間1	11	10	90.9	0.00
期間2	13	6	46.2	7.69
期間3	35	12	34.3	0.00
期間4	58	19	32.8	10.34
期間5	45	9	20.0	35.56
期間6	47	7	14.9	59.57
期間7	48	11	22.9	81.25
期間8	37	3	8.1	83.78
期間9	39	1	2.6	71.79

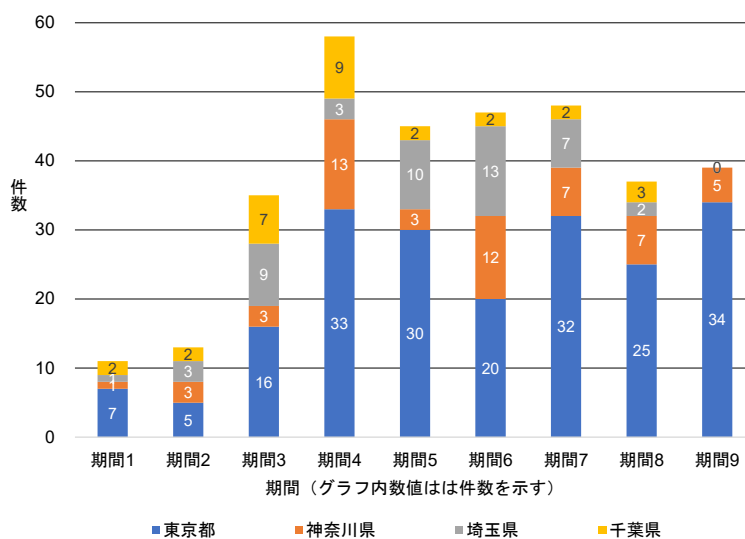


図 2-2 期間別の市街地再開発事業施行件数（都県別に色分け）

施行主体については、期間1の11件中10件（約91%）が行政による施行であるが、時代が進むに従い、その比率は減少傾向にある。例えば、この時期の江戸川橋地区第一種市街地再開発事業（写真2-3）は、東京都で初の組合施行による再開発事業（1971年）であるが、これは首都圏不燃建築公社<sup>注5</sup>が中心となり、行政の指導の下、事業計画や保留床処分等が進められた。また、同時期の江戸川橋第2地区第一種市街地再開発事業（写真2-4）も同様の体制で事業が推進されており、この時期の再開発事業は、公的事業として推進されていた。

次に、施行区域面積、建物の形態を表す指標（建築敷地面積、建築面積、延べ床面積、建



写真 2-3 江戸川橋第一種市街地再開発事業（2020年9月撮影）



写真 2-4 江戸川橋地区（左）と江戸川橋第2地区（右）（2020年9月撮影）

ぺい率、容積率、最高の建物高さ、住戸数)<sup>注6)</sup>について、傾向の把握を行った。結果を以下に記す。

施行区域面積（図 2-3）、建築敷地面積（図 2-4）、建築面積（図 2-5）については、明確な変遷の傾向は読み取れないが、期間 1 から 9 にかけて、建築敷地面積 1 万 5 千㎡以上の再開発事業が徐々に増加傾向にある。建ぺい率については、期間毎の平均値が徐々に低くなっている傾向があり、図 2-6 からわかるように、期間 4 から建ぺい率 80%以上の再開発事業が徐々に少なくなる傾向がみられ、近年の再開発の建ぺい率の割合は小さい。例えば、1971 年に施行された江戸川橋地区第一種市街地再開発事業は建ぺい率が約 89%、1978 年 2 月に施行された江戸川橋第 2 地区第一種市街地再開発事業も建ぺい率約 88%と、大きい。これらと 1991 年以降の再開発事業の建ぺい率と比較すると、当初は、建築敷地面積に対して余裕がない建築計画がなされていたと言える。これは公共施設整備（主に建築敷地に隣接

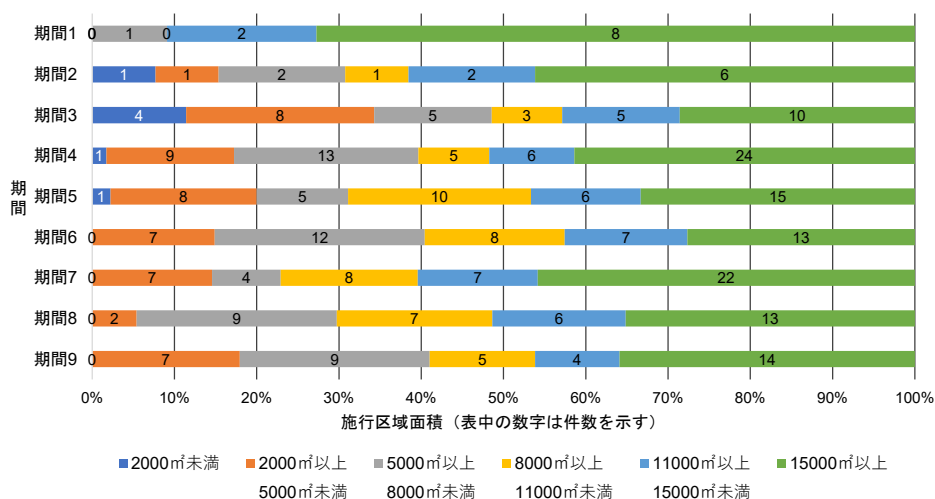


図 2-3 期間別の施行区域面積の割合

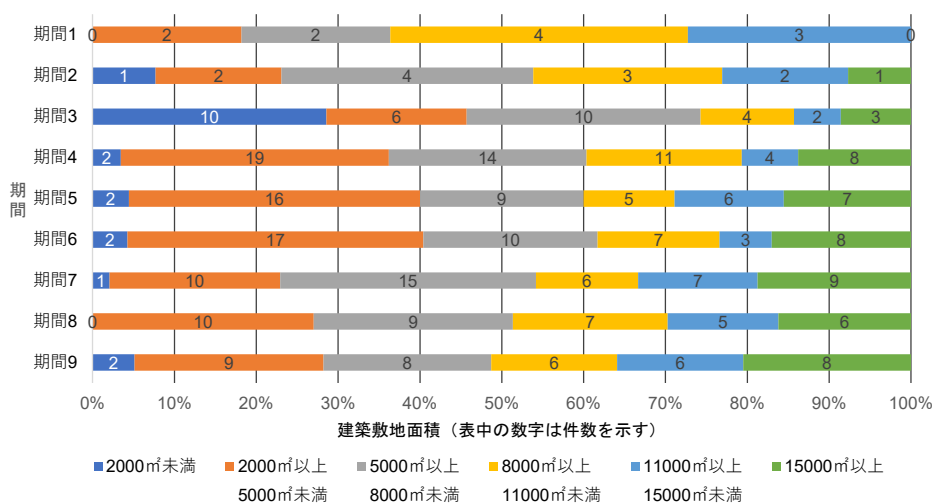


図 2-4 期間別の建築敷地面積の割合

する道路の整備)を行い、また耐火建築物として施設建物を建て、市街地の防火性能向上に貢献することで、建ぺい率の緩和を受けていたためと考えられる。また、4章で述べるように、建築敷地の用途地域についても、日影や採光斜線の規制が緩和される商業地域が多いなどの影響も考えられる。その後、施設建物が徐々に高層化するにつれ、歩道状空地、公開空地、貫通通路といった、総合設計制度の手法の一部を利用し、容積率緩和を受ける傾向が主流となり、また公開空地の安全性確保<sup>注7)</sup>や、高度利用地区、再開発等促進区といった都市計画手法による壁面線の制限の影響もあり、建ぺい率が徐々に低く抑えられるようになり、その結果、歩行者空間や緑地といった、屋外空間の充実につながっていったと考えられる。一方、期間9では、建ぺい率が80%を超える再開発事業が6件と、増えているようにも見えるが、これら全て、2002年に施行された都市再生特別措置法に基づく都市再生特別地区の指定を受けていることから、都心部で土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域として定められていることが一つの要因である。

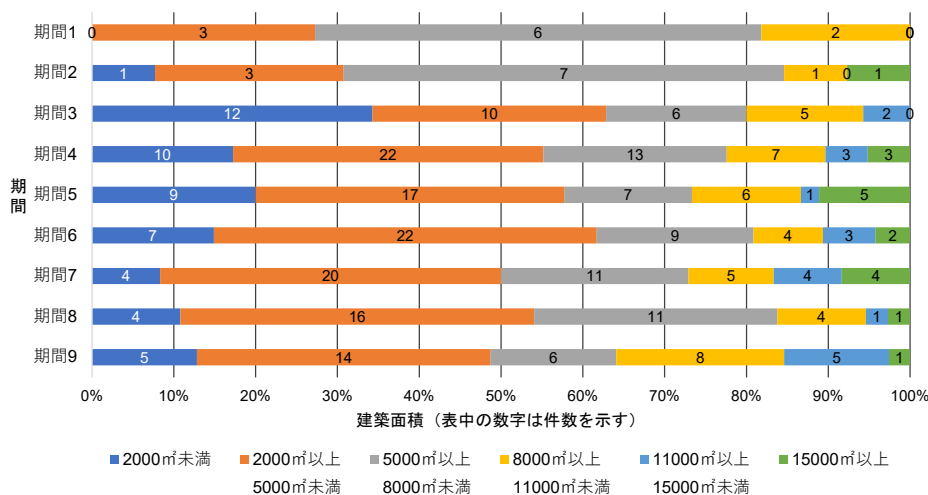


図 2-5 期間別の建築面積の割合

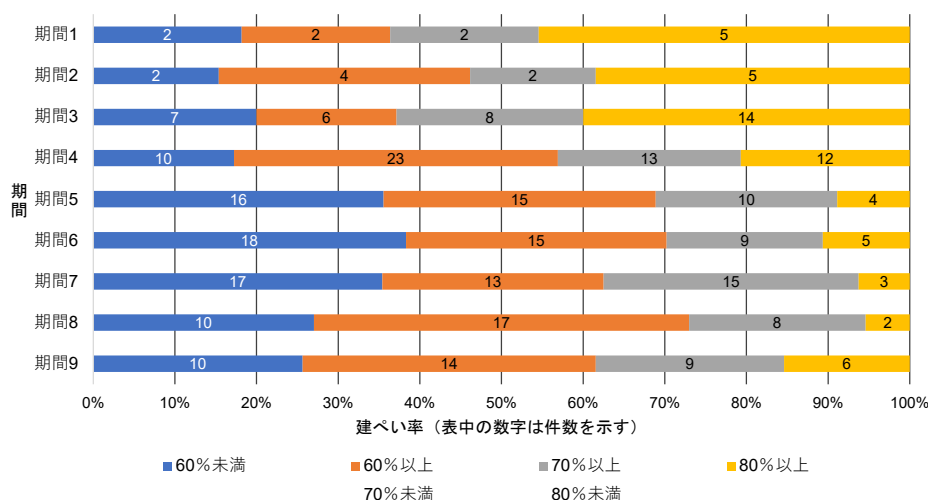


図 2-6 期間別の建ぺい率の割合



延べ床面積（図 2-7）、容積率（図 2-8）や建物高さ（図 2-9）は時期が進むに従い、値が大きくなる傾向が見られる。特に建物高さは期間 1 に比べ、期間 7 は約 2.4 倍と、40 年程

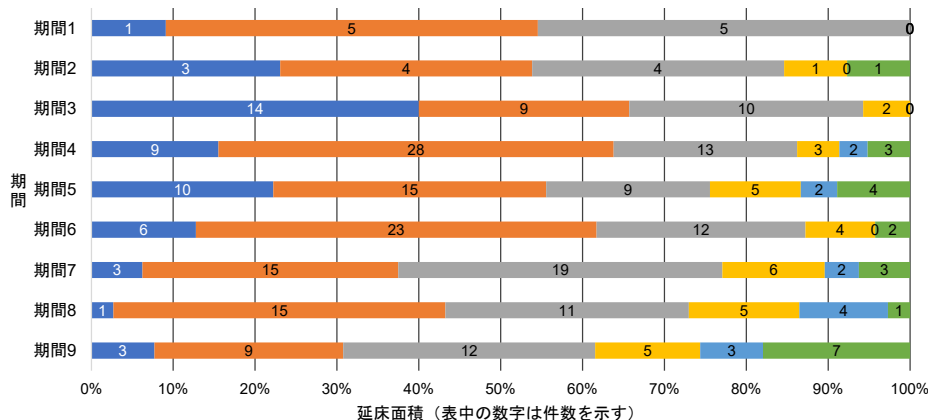


図 2-7 期間別の延床面積の割合

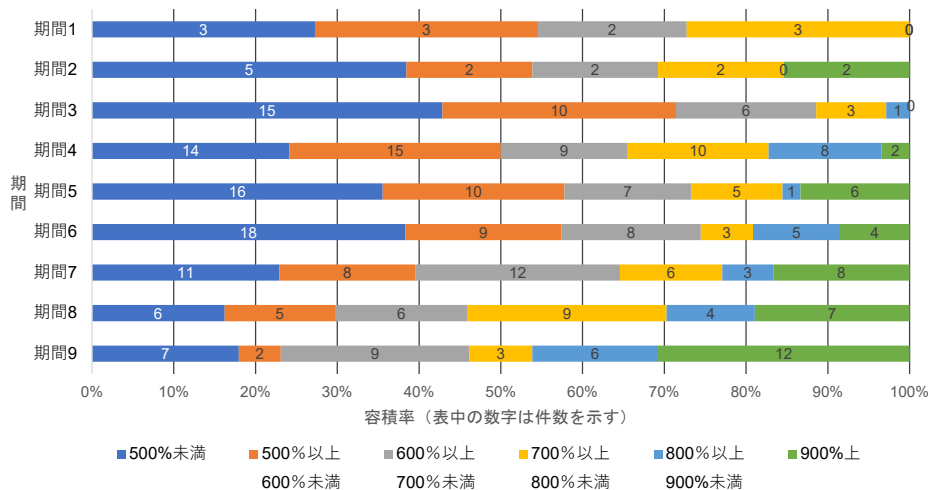


図 2-8 期間別の容積率の割合

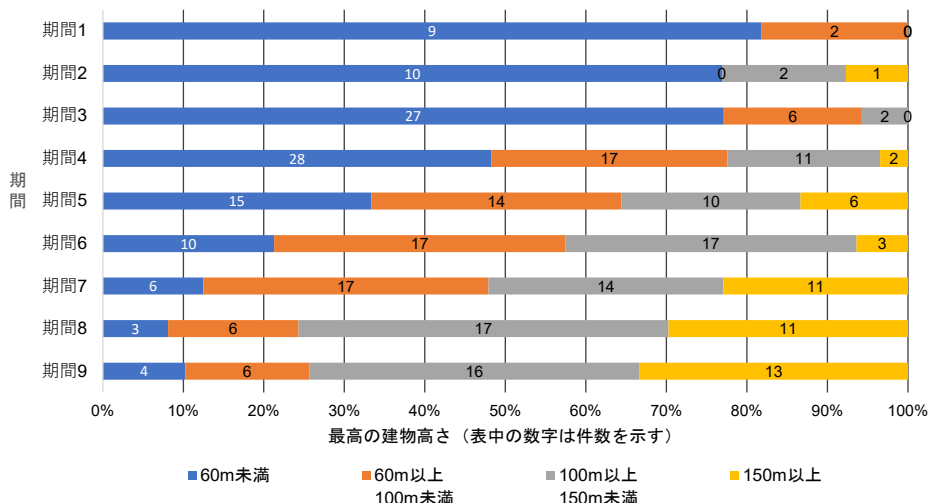


図 2-9 期間別の最高建物高さの割合

度の期間で建物の高層化が進んだといえる。期間 1、2 では、赤坂・六本木地区第一種市街地再開発事業（建物高さ 153m：現アークヒルズ）以外で、90m を超える建物はなく、例えば、江戸川橋地区、江戸川橋第 2 地区はそれぞれ、高さ 41m、34m 程度である。

以上を整理すると、以下のとおりである。

制度創設当初、再開発事業は行政主導で実施されており期間 1 でその割合が高く、期間 1、2 の 10 年間でみても、行政主体のものが約 66%（16 件）と、地方公共団体、独立行政法人、公社により再開発事業の促進がなされている。

建築敷地面積については、比較的大きな再開発事業も一部にみられるが、全時期を通して 2,000 m<sup>2</sup>～8,000m<sup>2</sup> 程度が多く、これが再開発事業の平均的な規模感を示している。

期間が進むにつれ、建築敷地規模の大きい再開発事業が増えているものの、施行区域面積、建築敷地面積、建築面積については、明確な変遷の傾向は見られない。建ぺい率については、期間 1 から期間 3 に比べ、近年の再開発事業の値は小さく、制度創設当初に比べ施設建築物が高層化するとともに、公開空地や歩道上空地を計画する際に、総合設計制度の計画基準<sup>注 7)</sup>「公開空地の危険防止」の実施細目「危険防止の措置」に従う必要が生じ、安全性の配慮が行われるようになり、また条例の創設（東京のしゃれた街並みづくり推進条例）の影響もあり、期間 8 までは、ゆとりある空間計画がなされるようになってきたと言える。ただし、期間 9 で、建蔽率 80%以上の割合が期間 7、8 に比べて大きいのは、2002 年に創設された都市再生特別地区の指定を受けた再開発事業が含まれており、事務用途であっても国際貢献などの公共施設計画に加え、外部に開放する開口部の少ない建物であることから、「危険防止の措置」への配慮が必要なくなる等による建築面積の緩和が影響と考えられる。

延べ床面積や建物高さは時期が進むに従い、値が大きくなる傾向が見られ、この間、建物の大規模化・高層化が進んだといえる。特に期間 6（1996 年）以降の変化が顕著に確認できる。建物の高さについては、建物の構造形式の変化に起因している部分があると考えられる。つまり、再開発事業が施行され始めた 1970 年代の構造形式は全て SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造であるが、2000 年以降の建物は RC（鉄筋コンクリート）造が大半を占める（表 2-4）。機関誌「ビルディングレター」<sup>3)</sup>に掲載されている、1990 年から 2015 年までの「構造評定性能評価シート」のデータをもとに集計したところ、30 階建て以上の共同住宅（再開発事業によるもの以外も含む）における、RC 造の件数の割合は、1990 年代に比べ、2000 年以降に大幅に増加している。建設省が 1988 年から 5 年間実施した総合技術開発プロジェクト「鉄筋コンクリート造建築物の超軽量・超高層化技術の開発」等により、1990 年代に

表 2-4 30 階建て以上の共同住宅の構造形式別総件数の割合  
（「構造評定性能評価シート」による）

期間	RC造の割合	SRC造の割合	その他	件数
1971年～2000年	24.40%	68.90%	6.70%	209件
2001年～2016年	79.03%	20.97%	0.00%	124件

入って急速にコンクリート及び鉄筋の強度が大きくなったことで、RC造でも超高層建築が実現可能となった。この技術革新は、権利者の要望による事業計画変更などへの対応や、超高層建築物の基準階の一層分の施工に費やされる工期の短縮効果が、長期化する再開発事業期間の短縮にもつながったと考えられる。また、風揺れ等に対する居住環境の改善は、超高層集合住宅の普及にも貢献したと言える。

## 2-5 建物用途と形状パターンの変遷

まず建物用途については、全年代を通して「主な用途」に共同住宅が含まれている再開発事業が 333 件中 269 件と非常に多い（表 2-5）。しかし、期間 1 および期間 2 では 24 件中 10 件が商業施設を中心とした再開発事業であり、その内、東京都の 4 件中 2 件（表 2-6）は、原町田地区と荻窪駅北口地区であることから、東京都心部（都心 7 区）の外側で施行されたものである。これらの再開発事業が施行された地域では、周辺住民の利便性と、商業施設に

表 2-5 建物用途の分類別件数（期間別）

期間	住宅+その他	住宅+店舗+事務所+その他	住宅+事務所+その他	住宅+店舗+その他	事務所+その他	店舗+その他	宿泊施設+その他	小計	
期間1	1971年-1975年	—	5	—	1	—	5	—	11
期間2	1976年-1980年	—	4	—	2	1	5	1	13
期間3	1981年-1985年	—	14	—	11	4	5	1	35
期間4	1986年-1990年	—	27	—	16	5	8	2	58
期間5	1991年-1995年	—	25	2	11	2	4	1	45
期間6	1996年-2000年	—	27	1	13	1	5	—	47
期間7	2001年-2005年	1	25	2	16	1	2	1	48
期間8	2006年-2010年	1	27	—	7	1	0	1	37
期間9	2011年-2015年	2	17	2	10	7	1	—	39
計		4	171	7	87	22	35	7	333
		269				64			

表 2-6 期間別・共同住宅の有無別の件数

期間	共同住宅の有無	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県	小計	
期間1	1971年-1975年	共同住宅を含む	6	0	0	0	6
		その他の用途	1	1	1	2	5
期間2	1976年-1980年	共同住宅を含む	2	1	2	1	6
		その他の用途	3	2	1	1	7
期間3	1981年-1985年	共同住宅を含む	14	3	5	3	25
		その他の用途	2	0	4	4	10
期間4	1986年-1990年	共同住宅を含む	27	10	2	4	43
		その他の用途	6	3	1	5	15
期間5	1991年-1995年	共同住宅を含む	28	2	7	1	38
		その他の用途	2	1	3	1	7
期間6	1996年-2000年	共同住宅を含む	19	11	10	1	41
		その他の用途	1	1	3	1	6
期間7	2001年-2005年	共同住宅を含む	30	7	6	1	44
		その他の用途	2	0	1	1	4
期間8	2006年-2010年	共同住宅を含む	24	6	2	3	35
		その他の用途	1	1	0	0	2
期間9	2011年-2015年	共同住宅を含む	27	4	0	0	31
		その他の用途	7	1	0	0	8
小計		共同住宅を含む	177	44	34	14	269
		その他の用途	25	10	14	15	64
計			202	54	48	29	333

よる集客で、地域の活性化が期待されていたものと考えられる。商業施設を主用途とした再開発事業の事例を写真 2-5 に示す。

次に、主要用途と建物形態の組み合わせを 7 パターンに分け、パターン別の再開発事業件数（全期間）を集計（表 2-7）した。結果を以下に示す。

- ア) 主要用途が共同住宅で、板状建物<sup>注8)</sup>（基壇部なし）：3 件
- イ) 主要用途が共同住宅で、板状建物（基壇部あり）（およそ 1 階～3 階程度は別用途）：37 件
- ウ) 主要用途が共同住宅で、タワー状建物<sup>注9)</sup>（基壇部なし）：8 件
- エ) 主要用途が共同住宅で、タワー状建物（基壇部あり）（およそ 1 階～3 階程度は別用途）：96 件
- オ) 主要用途が共同住宅で、板状建物等とタワー状建物：115 件
- カ) 主要用途が共同住宅以外：70 件
- キ) 上記以外で、低層建物：4 件

以上の 7 分類の期間別件数を表 7 に示す。共同住宅の板状建物ア)、イ) は期間 6（2000 年）以前に多く見られ、初期の再開発事業の多くが板状建物であったことがわかる。また、共同住宅以外の用途、主に商業施設を中心とした再開発事業もこの時期に集中して施行されている。

一方、タワー状建物は期間 6 以降に多く見られ、期間 5 が移行期と考えられる。この変化は前述のとおり、建築技術の進展が影響しているとともに、後述の住宅政策や都市再開発関連法、建築基準法改正なども影響している。



写真 2-5 商業施設を主用途とした再開発事業の事例

表 2-7 建物形状の分類別件数（期間別）

主な用途と建物形状		ア)	イ)	ウ)	エ)	オ)	カ)	キ)
		共同住宅で 板状建物	板状建物で 基壇部（低層の 複数階は別用 途）	共同住宅で タワー状建物	タワー状建物で 基壇部（低層の 複数階は別用 途）	共同住宅で 板状建物等とタ ワー状建物	共同住宅以外の 建物	低層建物
								
主な事例		 横川五丁目地区	 四街道第3	 西新宿六丁目西 第7	 小田急相模原駅 北口A地区	 武蔵浦和駅第四 街区	 久喜駅前西口	 中山道 I
期間1	1971年-1975年	—	2	—	2	2	5	—
期間2	1976年-1980年	—	3	—	—	2	7	1
期間3	1981年-1985年	1	15	—	2	6	10	1
期間4	1986年-1990年	—	8	—	9	21	19	1
期間5	1991年-1995年	1	4	—	12	19	8	1
期間6	1996年-2000年	1	4	1	19	17	5	—
期間7	2001年-2005年	—	—	3	19	22	4	—
期間8	2006年-2010年	—	—	3	18	14	2	—
期間9	2011年-2015年	—	1	1	15	12	10	—
計		3	37	8	96	115	70	4

## 2-6 住宅政策、法改正および支援制度、都市基盤整備の影響の考察

再開発事業は、政府による住宅政策と法改正および支援制度、そして都市基盤整備の影響（表 2-8-1、2-8-2）を受けていると考えられる。そこで、これらの影響についての考察を

表 2-8-1 市街地再開発事業に係る住宅政策、法改正、支援制度、交通網整備などの変遷

期間	年代	政策/法改正/事業および支援制度など	交通網整備関連	備考	関連する市街地再開発事業
	1966年7月	住宅建設計画法の制定		①恒久法②住宅に関する総合的な計画を定めること③地方単位及び都道府県単位の計画を定める	
		住宅建設五箇年計画		1966年（昭和41年度より2005年（平成17年度）まで2006年から住生活基本法に引き継ぐ	
	1969年6月	都市再開発法制定		市街地再開発事業の創設（権利変換手法の導入）	
	1969年		東西線延伸	西船橋駅延伸	船橋市本町2丁目中央街区
	1970年	都市計画法・建築基準法改正		容積率規制、隣地・北側斜線、総合設計制度の創設、用途地域の細分化（8種）等	
	1970年	市街地再開発事業に係る融資制度創設		市街地再開発事業に係る日本開発銀行郵政制度、住宅金融公庫融資制度の創設	
期間1	1971年		常磐線複々線化	柏駅東口側に2本の線を新設	柏駅東口
	1971年3月	第二期住宅建設五箇年計画		住宅建設の目標：「一人一室の希望を有する住宅の建設」 施策の推進：隣住近接、居住環境の改善、住宅の高層化及び市街地の再開発を促進	
	1972年	市街地再開発事業費補助創設		調査・設計・計画費、土地整備費、共同施設整備費等の助成	
	1972年12月		横浜市営地下鉄開通	伊勢佐木長者町-上大岡駅が開業	上大岡駅西口
	1973年3月		地下鉄有楽町線開通	江戸川橋地区再開発事業ビル内に出入口を設ける	江戸川橋ノ江戸川橋第2
1975年11月	都市再開発法改正		第2種市街地再開発事業制度創設（管理処分方式）施行区域3ha以上		
期間2	1976年3月	第三期住宅建設五箇年計画		施策の推進：市街地再開発事業、住宅地区改良事業等を推進など	
	1976年9月		横浜市営地下鉄開通	横浜-上大岡駅が開通	上大岡駅西口
	1976年11月	建築基準法改正		日影規制	
	1980年	都市再開発法改正		市街地再開発事業の施行者の拡大（地方公社等）	
期間3	1981年	東京都都市防災施設基本計画		不燃領域率や不燃化率は高まる	
	1981年1月	都市再開発法改正		第2種市街地再開発事業制度の施行区域1ha以上	
	1981年3月		千葉県都市モノレール事業都市計画決定		千葉中央ノ千葉新町ノ千葉新町第二
	1982年11月		上越新幹線開業		熊谷駅東
	1984年 月		通勤新線（現、埼京線）開業	池袋駅-大宮駅間で開業、その後新宿駅、大崎駅へ延伸	北与野駅南口ノ北与野駅北口ノ武蔵浦和駅第2街区他
1985年8月		藤駅旧国鉄貨物駅廃止		藤駅西口地区7番街区	
期間4	1986年3月	第五期住宅建設五箇年計画		施策の推進：住環境の向上促進、都市型住宅の供給促進、技術開発・新技術の普及など	
	1986年10月		JR外房線複々線化	八積駅まで複々線化	茂原駅南口
	1987年	市街地再開発緊急促進事業創設		低採算事業への特段の支援	
	1987年11月	建築基準法改正		特定道路の容積緩和、後退による緩和	
	1988年	建設省による総合技術開発プロジェクト「鉄筋コンクリート造建築物の超軽量・超高層化技術の開発」の実施（5ヵ年）			
	1988年3月		千葉都市モノレール開業	第一次開業（スポーツセンター～千城台）	千葉中央ノ千葉新町ノ千葉新町第二
	1988年6月		地下鉄有楽町線開業	1974年10月に銀座一丁目、池袋間で開業、池袋から志木駅へ延伸	志木駅東口
	1989年7月		金沢シーサイドライン開業	新杉田-金沢八景駅（仮設）区間で開業。2019年3月に本駅にて開業	新杉田駅前
	1989年11月	都市再開発法改正		立体道路制度の創設	環状2号線新橋・虎ノ門地区
	1989年3月		都営地下鉄新線本八幡駅（仮設）開業	1991年9月に本設の本八幡駅開業	本八幡Aノ本八幡D-2地
期間5	1993年6月	建築基準法改正		建築面積緩和	
	1994年6月	建築基準法改正		住宅地下の容積率緩和	
	1995年2月	被災市街地復興特別措置法制定		大規模の災害を受けた市街地の復興を推進	
期間6	1995年5月	建築基準法改正		住居系壁面指定の容積緩和	
	1996年	防災関連再開発緊急促進事業創設		地域活性化再開発緊急促進事業の廃止	
	1997年	密集市街地整備法制定		防災街区整備地区計画の区域の追加	
	1997年6月	建築基準法改正		共同住宅の共用部分の容積不参入	
	1997年9月	都市計画法及び建築基準法改正		高層住居誘導地区新設	
1997年11月	都市再開発法改正		第2種市街地再開発事業制度の施行区域0.5ha以上		

以下に記す。

表 2-8-2 市街地再開発事業に係る住宅政策、法改正、支援制度、交通網整備などの変遷

期間	年代	政策/法改正/事業および支援制度など	交通網整備関連	備考	関連する市街地再開発事業	
期間6	1998年5月	都市再開発法改正		特定事業参加者制度及び再開発事業計画の認定制度が創設（民間活力による促進）		
	1998年11月		多摩都市モノレール開業	上北台-立川北間で開業	立川駅北口西	
	1998年12月	21世紀都市居住緊急促進事業創設		ゆとりある生活空間の実現を図る事業（良質なストックとして集合住宅の整備促進）		
	2000年4月	住宅性能評価開始			住宅の品質確保の促進などに関する法律（品確法）の施行	
地方分権一括法				都市計画事務が自治事務となり都市計画への取り組みが地域主体となった		
期間7	2001年	先導型開発緊急促進事業の創設		福祉、環境及び安全市街地の形成に関して先導的に対応した施設整備		
	2001年1月			田無市と保谷市が合併	保谷駅前	
	2001年3月	第八期住宅建設五箇年計画		目標：住宅性能水準（バリアフリー化については数値目標を導入）を設定など		
	2002年3月	都市再生特別措置法の制定			市街地再開発事業の施行区域として都市再生特別地区が追加	
		都市再開発法改正			市街地再開発事業の施行者に民間事業者（再開発会社）も可能となる	
	2002年6月	土地白書（平成14年版）		都市生活の質の向上につながる土地利用に取り組むことが必要		
	2003年	密集市街地整備法一部改訂		特定防災街区整備地区制度および防災街区整備事業の創設		
	2003年1月	建築基準法改正		天空率による斜線制限の緩和		
	2004年2月		みなとみらい線開業	横浜駅-元町・中華街間で開業。東急東横線と相互直通運転が開始。	北仲通南地区	
	2005年	都市再開発支援事業の創設		まちづくりNPO、まちづくり公益法人及びまちづくり協議会への支援		
2005年8月		首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス開業	秋葉原-つくば間開業	柏駅東口A街区第二 柏駅東口D街区第一		
期間8	2006年6月	住生活基本法制定		大都市圏を中心に大量に存在する密集市街地の早期解消に向けて、一層積極的強力な取り組みに努めることなどが附帯決議される		
	2006年9月	住生活基本計画（全国計画）		ストック重視、市場重視の施策展開、環境負荷低減など		
	2007年6月	土地白書（平成19年版）：市街地再開発事業等		都市の魅力及び国際競争力の向上の観点から、民間活力を最大限活用しつつ、都市再生・中心市街地の活性化、防災上危険な密集市街地の解消、都市構造の再編に資する魅力ある都市拠点の形成、街なか居住の推進の為に住宅市街地の総合的な整備に重点をおいて協力に事業を推進		
	2009年3月	住生活基本計画の見直し		長期優良住宅の普及の促進、リフォームの促進が追加された		
	2009年5月	土地白書（平成21年版）：市街地再開発事業等		地域の経済・環境を反映した「身の丈にあった合理的な計画」に誘導しつつ、民間活力を最大限活用し、地域の活性化・都市再生、防災上危険な密集市街地の解消、集約型都市構造の推進などによる魅力ある都市拠点の形成、街なか居住の推進の為に住宅市街地の総合的な整備に重点をおいて強力に事業を推進		
	2010年	社会資本整備総合交付金制度創設		国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を交付金に原則統合		
	2010年3月		JR横須賀線武蔵小杉駅開業	東急東横線、JR南武線武蔵小杉駅と接続	武蔵小杉駅南口地区東街区	
	2010年4月	相模原市が政令指定都市に移行		神奈川県で3番目、全国で19番目の政令指定都市に移行	小田急相模原駅北口A他	
期間9	2011年	都市再生特別措置法の一部改正		特定都市再生緊急整備地域制度の創設 民間都市開発プロジェクトに対する金融支援制度の創設		
		東日本大震災復興特別区域法制定		東日本大震災復興交付金事業へ災害復興市街地再開発事業を位置づけ		
		防災・省エネまちづくり緊急促進事業の創設（先導型緊急と21世紀都市居住を統合）		防災性能、省エネルギー性能の向上と言った緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する事業への特段の支援		
	2012年9月	建築基準法改正		備蓄倉庫、蓄電池、自家発電機、貯水槽部分の容積不算入		
	2013年9月		リニア中央新幹線環境影響評価準備書公表	（仮称）神奈川駅が神奈川県相模原市橋本駅付近に設置予定。平成26年10月には、全国新幹線鉄道整備法に基づく工事実施計画が認可		
2014年7月	建築基準法改正		ELVの昇降路容積率不算入			
期間10	2017年9月	都市づくりのグランドデザイン		東京都都市整備局による「都市づくりのグランドデザイン」策定		
	2018年	都市再生特別措置法改正		立体道路制度が全ての一般道路へ対象拡充		
	2018年9月	建築基準法改正		老人ホーム等の共用部分の容積率緩和		
	2019年11月		相模鉄道、JR直通線が開業	新宿駅から二俣川駅へ直通運転開始	二俣川駅南口 大和駅東側第4	
	2020年6月		東京メトロ日比谷線	虎ノ門ヒルズ駅開業	虎ノ門一丁目	
	2021年6月	建築基準法の技術的助言		特定行政庁の許可により地下機械室などの床面積緩和		
	2023年3月		相鉄・東急新横浜線開業		東急東横線が日吉駅と新横浜駅を結び、西谷から延伸してきた相模鉄道と新横浜でつながる。	



## 2-6-1 住宅政策の影響

戦後の住宅難の解消と共に、人口の都市集中や世帯の細分化により、住宅需要が増大する中、住宅対策を強化する目的で1966年に住宅建設計画法が制定された。その上で、地方公共団体による住宅供給と民間による建設を含む一体的な住宅建設計画を策定（第一期住宅建設五箇年計画1966年度～1971年度）し、強力に住宅供給を推進することとなった。その後、1969年に市街地再開発事業制度が創設され、第三期住宅建設五箇年計画では、その具体的な施策推進の一項目として市街地再開発事業の推進が挙げられている。また、すでに野澤ら<sup>8)</sup>が、デベロッパーが事業の安定性の良い分譲住宅事業を推進してきた流れを加速させている事を指摘していることと合わせて、これは2-5章で述べた、再開発事業の建物用途が、非住宅系用途から住宅系用途に変化していることと関係している。

さらに、第五期住宅建設計画（1986年度～1990年度）では、都市型住宅の供給促進に加え、「技術開発・新技術の普及」にも言及されており、2-4章の総合技術開発プロジェクトへの取り組みに影響を与えていると考えられる。また、第八期住宅建設五箇年計画（2001年度～2005年度）では、住宅供給の量より質の向上を推進するようになり、住宅性能水準など具体的な数値目標が設定されている。2002年の土地白書では、その成果が報告されており、都市生活の質の向上にも言及されている。その後、住生活基本法（2006年制定）に引き継がれ、良質な住宅ストックへ、施策展開されると共に大都市圏を中心とする密集市街地の早期解消に向けて、一層、住生活基本計画を積極的に推進するようになり、2007年の土地白書では再開発事業の成果と今後の取り組みとして、具体的に都市再生及び中心市街地活性化などが報告されている。その後、ストックの活用やリフォームなども推進されるとともに、「身の丈にあった合理的な計画」が推奨され、2008年の経済的影響（リーマンショック）が、期間8および期間9の、施行件数に反映されていると考えられる。以上より、住宅政策の推進が、再開発事業の施行に大きく影響している。

## 2-6-2 法改正および支援制度の影響

当初、権利変換方式による制度として再開発事業制度がつくられたが、1975年に第二種市街地再開発事業（管理処分方式）制度が創設された。また、1981年には、施行対象区域面積が1ha以上とされ、1997年にはさらにこれが0.5ha以上となり、選択の幅が広がった。また2000年には地方分権一括法により、都市計画決定が自治事務となり、地域主体の都市計画が進められるようになったため、さいたま市<sup>4)</sup>や横浜市<sup>5)</sup>は、都心部と副都心部を明確に指定し都市機能の集積を図り、また千葉市<sup>6)</sup>は、都市機能を複数の拠点に集積させ、公共交通と連携した多心型の都市構造を構築するなど、都市機能を分散させることを意図した取り組みがなされるようになった。そして、そのための手法のひとつとして再開発事業手法が採用されるようになった。近年では、都市再生特別措置法の制定や東京都の「都市づくりのランドデザイン」<sup>7)</sup>などにより、推進地域の明確化がなされ、壁面後退や空地確保による容積割り増しなど、再開発事業を行いやすい法整備が進められてきた。また、野澤の著作

8)、伊勢崎ら<sup>9)</sup>の既往研究でも指摘されている通り、事業の安定性と言った観点や、中野ら<sup>10)</sup>の商業系用途の保留床処分が困難であるなどの報告からも、住宅用途を中心とした再開発事業が多いと考えられる。併せて、都市再開発法改正でも、1980年には再開発事業の施行者を地方公社などに拡大し、1997年には密集市街地整備法が制定され、防災街区整備事業へと展開し、施行区域要件の緩和により、より規模の少ないエリアでの事業施行が実施されるようになり、1998年には特定業者参加者制度など、民間活力（住宅系デベロッパー）による再開発事業の促進を誘導するなど、新たな法の制定や改正が行われている。

一方で、建築基準法は、1970年に容積率規制がはじまり、1976年の日影規制以降、斜線制限の緩和、住宅用途の共用部および、エレベータの昇降路や備蓄倉庫などの床面積の緩和による容積不算入など様々な法改正が行われ、施設建築物の規模を確保しやすい方向に改正がなされる。

例えば江戸川橋地区（1970年代）や音羽地区（1980年代）の再開発事業は、道路斜線制限の緩和制度創設（1987年）以前のものであり、建物は前面道路や隣地からの斜線制限を受けるため、道路境界線からセットバックし、さらに道路境界線に平行な形態で建築計画がなされ、床面積が確保されていたと考えられる。その後、法改正で斜線制限の緩和がなされ板状建物でも高層の建物の建設が可能となる。

また1970年に施行された総合設計制度の中で、斜線制限の緩和が採用されたが、2003年の建築基準法改正に伴い、天空率による道路斜線、隣地斜線などの制限緩和が建築基準法に反映され、圧迫感の軽減を図った建築計画が可能となった。これにより、境界線と建物との間に生じるスペースを緑地や歩行者空間として、余裕を持った計画とすることが可能になる。

1997年の「共同住宅共用部分容積不算入」については、それまで共用廊下は外部化により容積不算入されていたが、この時点で共用廊下を内部化しても容積不算入となった。板状の集合住宅の高層階は、風雨にさらされるため、共用廊下を内部化しても床面積に参入する必要がなくなったことから、タワー状建物への移行が進んだと考えられる。

市街地再開発事業に関連する支援制度も新設・改訂<sup>11)</sup>がおこなわれてきた。再開発事業が創設された翌年には融資制度が、1972年には事業費補助制度が創設され、調査・設計・計画費等の助成が実施されている。1987年には、低採算事業への特段の支援として、市街地再開発緊急促進事業が創設され、1995年の阪神淡路大震災の直後には、被災市街地復興特別措置法が制定され、災害支援が強化される。1998年には、[21世紀都市居住緊急促進事業（以降、21緊促）]が創設され、ゆとりある生活空間の実現を図る事業（良質なストックとして活用できる集合住宅の整備促進）を支援、2001年には[先導型開発緊急促進事業（以降、先導型緊促）]が創設され、環境、福祉及び安全市街地の形成に関して先導的な対応をした施設整備に対する支援などがある。2011年には[21世紀都市居住]と[先導型緊促]を統合して、[防災・省エネまちづくり緊急促進事業（防省緊促）]が創設される。21緊促では、事業要件として「環境・資源問題への対応」「高齢者への対応」「防災安全性への寄与（地震被

災時における躯体の保全に配慮、避難地として活用可能な空地)」「都市緑化対策」が提示されていたが、防省緊促に統合されてからは、必須要件に「子育て対策」が加わり、「防災対策」も具体的に「免震装置の設置など、高い構造安全性」との具体的な記載となり、選択要件には「帰宅困難者支援、延焼遮断、津波に対する構造の安全性」、更には、「省エネルギー対策 (ZEH、ZEB 水準)」、「生産性向上 (BIM の導入) や「働き方対策 (テレワーク拠点の整備)」など、具体的な支援策まで提示される。

以上、2000 年頃に施行された一連の法改正が総合的に機能した結果、2-4 章で述べたように建ぺい率の変化、延べ床面積の増加、建物高さの高層化につながったと考えられ、2-5 章で述べた形態の変遷は法改正および支援制度の影響を一定程度受けている。

### 2-6-3 都市基盤整備の影響

住宅政策、法改正とともに、都市基盤の整備、特に鉄道網の整備が再開発事業に影響している。

再開発事業の施行区域名称には駅名が利用されている場合が多く、333 件中 170 件 (5 割以上) に「〇〇駅前」という施行区域名称がつけられていることから、駅周辺の密集市街地を対象とした再開発事業が多いことが分かる。表 2-8 では、鉄道網整備に関する記述がみられる再開発事業を「関連する市街地再開発事業」として記載した。また主に鉄道網の整備に関連していると思われる期間 (期間 4~9) の、再開発事業をそれぞれ地図上にプロットした (図 2-10)。

例えば、埼玉県の通勤新線 (現、JR 埼京線) 開業 (1984 年) の影響が期間 4 から 8 にみられる。また、千葉県の千葉モノレール開業 (1988 年) の影響が期間 4、6、7 にみられる。また、神奈川県の新金沢シーサイドラインやみなとみらい線の開業の影響が期間 4、6 にみられる。さらに、2013 年のリニア中央新幹線環境影響評価準備書公表に伴い、相模原駅前の再開発事業が、期間 6、7、8 にみられる。このように、鉄道網の整備においては、元々利用されている駅周辺の整備に加え、新たに敷設される路線と新設される駅の周辺整備の一部を、再開発事業が担ってきたことが明らかにわかる。

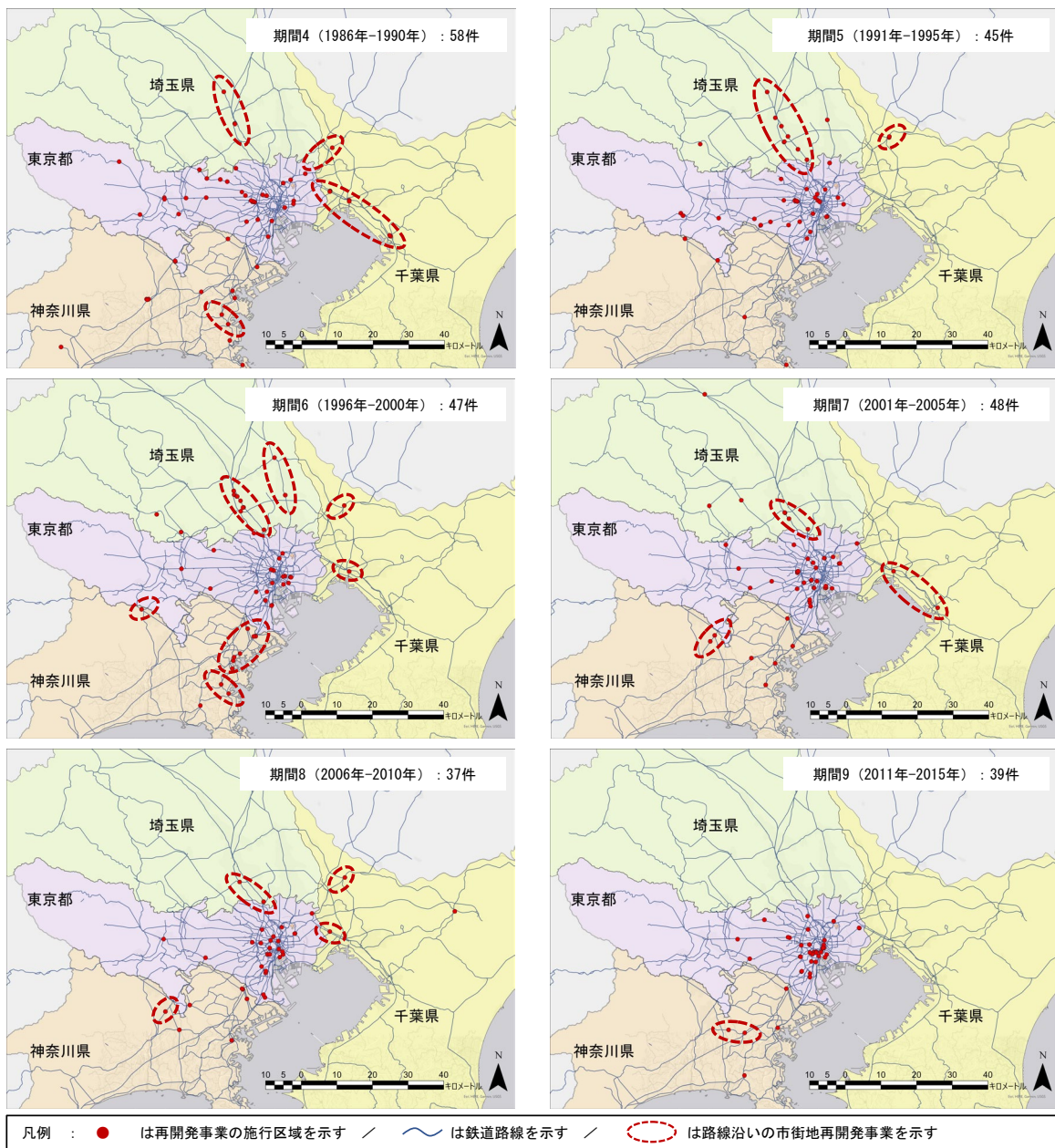


図 2-10 市街地再開事業の立地 (期間別)

## 2-7 大規模再開発事業の把握

2-3 章で対象より除外した大規模再開発事業（4 件）は、全て東京 23 区内に位置（図 2-11）している。中でも、白髭東地区と白髭西地区（第二種）は特に施行区域面積が大きい。白髭東地区は、隅田川の東岸に沿いに、東西幅約 220m、南北約 1,200m と縦長の広大な施行区域を設定し、ここに避難公園を整備すると同時に、周辺市街地の火災からこの公園を守ることを意図した防火建築帯を整備した再開発事業である。一方、白髭西地区は、隅田川の西側に計画されたスーパー堤防と一体整備された総合公園と融合した水害対策に取り組んだ再開発事業であり、概ね 800m×600m の施行区域に 11 の街区によって構成されている。どちらも、施行区域が広く、また板状の共同住宅が中心となった再開発事業である（東京都施行）。

一方、六本木六丁目地区（六本木ヒルズ）は、都心でありながら、約 11 万㎡と広大な施行区域に、事務所や美術館、放送局や商業施設および共同住宅とさまざまな施設が複合的に計画された再開発事業（組合施行）で、容積率が約 840%、高さ約 269m のタワー状建物が整備され、あわせて複数棟の高層建物が整備されており、豊かな歩行者空間を街区内に確保した再開発事業である。

2000 年に入って都市計画決定がなされた二子玉川東地区（二子玉川ライズ）は、施行区域面積が約 11 万㎡で、駅前広場からまず事務所と商業施設があり、区画道路を挟んで、超高層住宅が 3 棟整備されたもので、職住近接のまちづくりを意図した再開発事業である。

このように、複数の街区を対象に一体で施行を行い、規模が著しく大きい再開発事業も、当初は行政の施行により進められたが、徐々に再開発組合が中心となり事業が組み立てられるようになった。また、近年のものは、複合用途による高層建物主体の計画であり、豊かな歩行者空間整備も意図されたものとなっている。

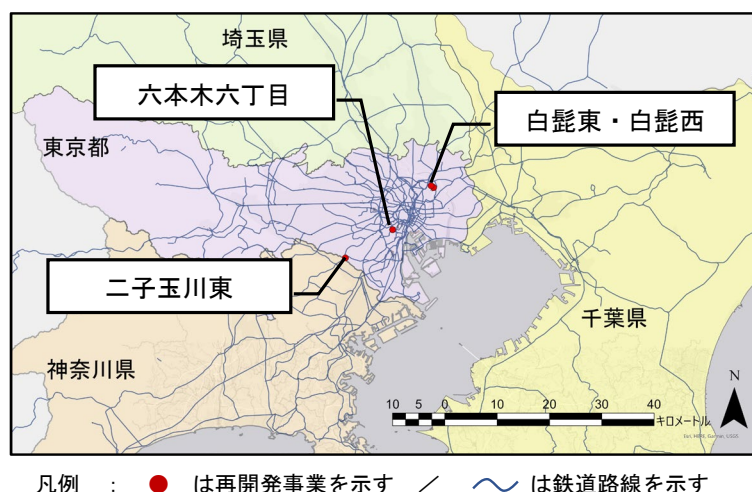


図 2-11 他に比べ、著しく大規模な市街地再開発事業の立地

## 2-8 施行区域の従前状況と開発目的

機関誌「市街地再開発」<sup>12)</sup>、および「日本の都市開発 1 巻-9 巻」<sup>13)</sup>には、各再開発事業の「従前の状況」「開発目的」などが記載されている。ここでは、各再開発事業において、「どのような状況で、どのような目的をもって再開発事業に施行するにいたったのか？」について、記載がなされている文章から語句を抽出・集計<sup>注10)</sup>し、分析を行う。

まず、各再開発事業の「従前の状況」について文字データを作成し、頻出語の集計、表現の揺れ（例えば、「空地」、「空き地」など）を補正し、クラスター分析（頻度 18 以上の抽出語 83 語を変数として）を行い 12 のクラスター（以降、頻出語 Cluster001-012 と称す）に分類（表 2-9）した。このデータを基に各期間の再開発事業の件数に対する頻出語の割合を図 2-12 に示す。

集計した語句は、「商業、住宅、整備、道路、都市、老朽、駅前、地域、木造」の順に多く、従前の状況が商業地域で用途が混在している中、住宅等の状況に言及していることがうかがえる。クラスター分析からも、駅周辺の状況や住宅環境の問題などに注力する必要性を記載している。

表 2-9 「従前の状況」に関する頻出語のクラスター分析

クラスター	主な内容	頻出語
頻出語Cluster001	都市機能	更新 or 都市 or 機能 or 土地 or 高度利用 or 建築 or 低層 or 土地利用
頻出語Cluster002	木密・防災	老朽 or 建物 or 防災 or 密集 or 木造 or 家屋 or 狭い
頻出語Cluster003	商業集積	業務 or 地域 or 商業 or 発展 or 集積 or 商店街
頻出語Cluster004	用途混在	店舗 or 併用 or 工場 or 混在 or 未整備 or 公共施設 or 住宅 or 道路 or 整備 or 駅前 or 駅前広場
頻出語Cluster005	交通利便性の高い	交通 or 利便性 or 高い or
頻出語Cluster006	歩行者・空間	空間 or 歩行者 or 課題 or 安全
頻出語Cluster007	再開発	拠点 or 駅周辺 or 交差 or まちづくり or 事業 or 再開発 or 計画 or 決定
頻出語Cluster008	住環境	住環境 or 建設 or 玄関口 or 問題 or 多く
頻出語Cluster009	居住環境	生活 or 低下 or 環境 or 居住 or 幅員 or 区画整理
頻出語Cluster010	都心・副都心	有効 or 幹線道路 or 建替え or 都心 or 必要 or 空地 or 副都心 or 街道 or 広場
頻出語Cluster011	地下鉄・路線	路線 or 地下鉄 or 近接 or メトロ or 街区
頻出語Cluster012	従前の未利用地や駅に隣接した大規模跡地や小規模宅地	駐車 or 未利用 or 隣接 or 従前 or 利用 or 跡地 or 大規模 or ビル or 宅地 or 小規模

期間 1、期間 2 は、用途混在地域において、老朽化した木造密集地で、駅を拠点としたまちづくり、都市機能の更新及び高度利用に言及している。

例えば、江戸川橋地区第一種市街地再開発事業（1970 年代）は「店舗、事務所、住宅等が混在し、木造建築が密集する低層地区となっている」と記載されており、典型的な木密地区で再開発事業が展開されている。

期間 3、期間 4 はこれに加えて、商業集積地域であることを強調している。

期間 5 は、用途混在や老朽化した木造密集地に加え、未利用地などにも言及している傾向があり、併せて地下鉄などの交通機関との関連にも触れており、交通機関との関連事業への

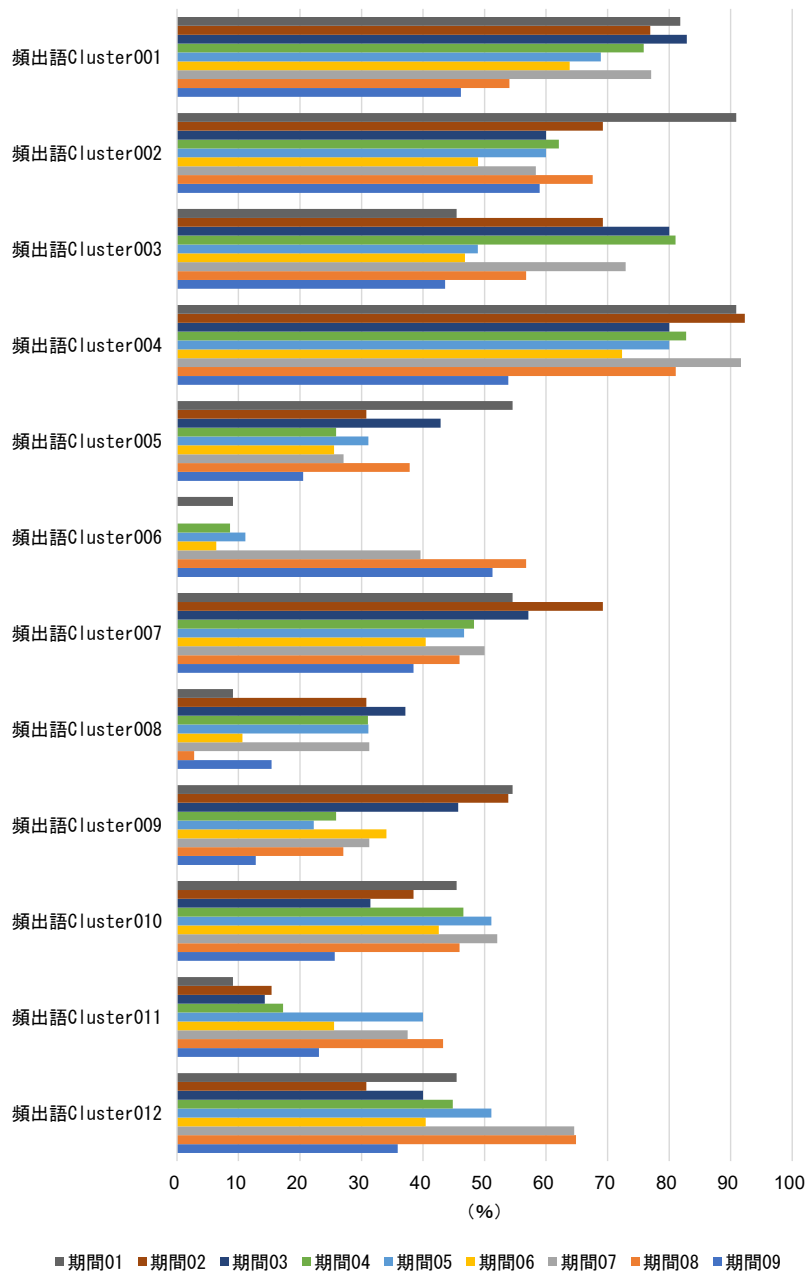


図 2-12 「従前の状況」を説明するクラスター出現頻度

示唆がうかがえる。

頻出語 Cluster 毎に傾向を見てみると、頻出語 Cluster006 の歩行者の空間や安全性に言及した言葉は期間 4 から出始め、期間 8 および期間 9 では約半数の再開発事業で言及している傾向が特徴的である。また、頻出語 Cluster001 は、徐々に頻出度合いが下がる傾向であるが、期間 7 で少し増える傾向が確認できる。これは、工場跡地などの比較的規模の大きい敷地が施行区域に含まれている再開発事業が増える中、木密地域での施行に回帰している傾向を裏付けている。また、跡地や未利用地に着目した頻出語 Cluster012 では期間 7 及び 8 において言及されている傾向があり。以上のように、施工区域の状況も駅周辺の商業集積地における老朽化した木造密集地の都市基盤整備の重要性に着目しているが、対象となる敷地が、住宅や店舗から工場跡地、更には未利用地へと変化している傾向が確認できた。しかし全体的には、災害や防災に関する懸念が動機となっているといえる。これらは、東京都 23 区の不燃化率が 1981 年には 36.4%<sup>14)</sup>から、2002 年には 57.9%に増加し、さらに 2016 年には 65.6%になった事と関連している。

「開発目的」についても「従前の状況」と同様に、文字データを作成し、頻出語の集計をおこなった。表現の揺れ（例えば、「まちづくり」、「街づくり」など）を補正し、クラスター分析を行い 14 のクラスター（以降、頻出語 Cluster101-112 と称す）に分類（表 2-10）した。このデータを基に各期間の再開発事業の件数に対する頻出語の割合を図 2-13 に示す。

集計した語句は、「住宅、公共施設、防災性、都市、強化、供給、土地、商業、改善、居住環境、商店街、高度利用、道路、機能、地域、活性化」の順に多く、中でも「住宅」は突出して多い事が解った。これは野澤千絵<sup>8)</sup>が指摘しているように、再開発事業において、建設費などの初期投資費用が回収できる、住宅を主用途として計画する実態を反映しているものと思われる。ただし、駅周辺の商業集積地域では、商業の近代化等を目指す再開発事業もあり、その目的を改めて、収集データから分析を行う。

期間 1 から期間 8 にかけて、住宅の供給、商店街の活性化および公共施設の整備と防災性の強化を目的として再開発事業が推進されていたことが解る。再開発事業が施行され始めた期間 1 では、核とした施設建築物と駅前広場整備、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目途とした再開発事業が施行され始めたことが解る。その後、期間 5 から期間 7 にかけて、商業、業務機能を中心とした地域拠点整備を目指した再開発事業が施行されている。中では、定住人口の促進を提示した再開発事業は期間 5 に多く表れており、これは東京都心部の人口が 2000 年にかけて減少傾向<sup>註 11)</sup>にあったことが一つの要因と考えられる。

以上より、人々の生活の変化と共に、防災のみでなく、頻出語 Cluster010 にあるように、老朽集合住宅の建替え等の都市生活向上の目的にも再開発事業が応用されている。例えば、関東大震災後の復興住宅としてつくられた鉄筋コンクリート造の同潤会アパートの老朽化に伴い、その建て替えが、再開発事業により実施された。具体的には、1985 年の押上二丁目地区第一種市街地再開発事業（中之郷アパートメント）、1989 年の住吉・毛利地区第一種



市街地再開発事業（住利、東町アパートメント）、1990年の代官山地区第一種市街地再開発事業（代官山アパートメント）、1991年の横川五丁目地区第一種市街地再開発事業（柳島アパートメント）、1995年の東日暮里五丁目地区第一種市街地再開発事業（日暮里アパートメント）、1998年の白河三丁目地区第一種市街地再開発事業（清砂通りアパートメント）、2002年の神宮前四丁目地区第一種市街地再開発事業（青山アパートメント）がこれにあたり、戦災を免れた16の同潤会アパートのうち、7地区の集合住宅が再開発事業の手法を利用して建替えられた。また、勝どき五丁目地区第一種市街地再開発事業（2010年）は、都営アパートの建て替え事業として都市計画決定がなされている。

図2-12を見ると、頻出語Cluster002の「木密・防災」は期間1以降、減少傾向にあり、頻出語Cluster012の「未利用地や駅に隣接した大規模跡地」が若干増加傾向にある。これは木密地区の再開発事業だけでなく、同潤会アパートや都営アパート等、老朽化したRC造

表 2-10 「開発目的」を説明する頻出語のクラスター分析

クラスター	主な内容	頻出語
頻出語Cluster101	定住人口の促進	促進 or 定住
頻出語Cluster102	居住と調和した都市基盤整備とまちづくりの実現	実現 or 都心 or まちづくり or 基盤 or 居住 or 調和
頻出語Cluster103	魅力ある都心環境と公共公益施設	公益 or 公共 or 区画 or 魅力 or 都市環境
頻出語Cluster104	利便性の高い	利便性 or 高い
頻出語Cluster105	駅と一体的街区整備	街区 or 一体的 or 駅
頻出語Cluster106	駅前・環境	複合 or 相応しい or 文化 or 駅前 or 環境 or 生活
頻出語Cluster107	安全で快適な歩行者空間の確保	安全 or 快適 or 空間 or 創出 or 歩行 or 確保
頻出語Cluster108	工場跡地利用	利用 or 良好 or 防災 or 工場 or 計画
頻出語Cluster109	商業・業務機能を中心とした地域拠点	機能 or 商業 or 業務 or 地域 or 拠点
頻出語Cluster110	建物の共同化および不燃化	建物 or 不燃化 or 共同化
頻出語Cluster111	核とした施設建築物と駅前広場整備	広場 or 建築 or 核 or 交通 or 駅前広場
頻出語Cluster112	道の拡幅による住環境整備と商業施設の近代化	建設 or 近代化 or 商業施設 or 住環境 or 拡幅
頻出語Cluster113	土地・高度利用	土地 or 高度利用 or 健全 or 合理的 or 更新 or 都市機能
頻出語Cluster114	住宅・供給	商店街 or 活性化 or 改善 or 居住環境 or 供給 or 住宅 or 公共施設 or 強化 or 防災性 or 都市 or 道路

建物の建て替えにも、市街地再開発事業の手法が用いられるようになったためと考えられる。また頻出語 Cluster002 の「防災」についても、不燃化された建物が増えてきたため、「火災」への不安が非日常的なものとなってきたことが要因として考えられる。

当初、木密地区の不燃化や防災のための対策の一つとして再開発事業が推進されてきたが、近年の再開発事業は、施行主体が組合施行（2-4章）で、第一種市街地再開発事業（権

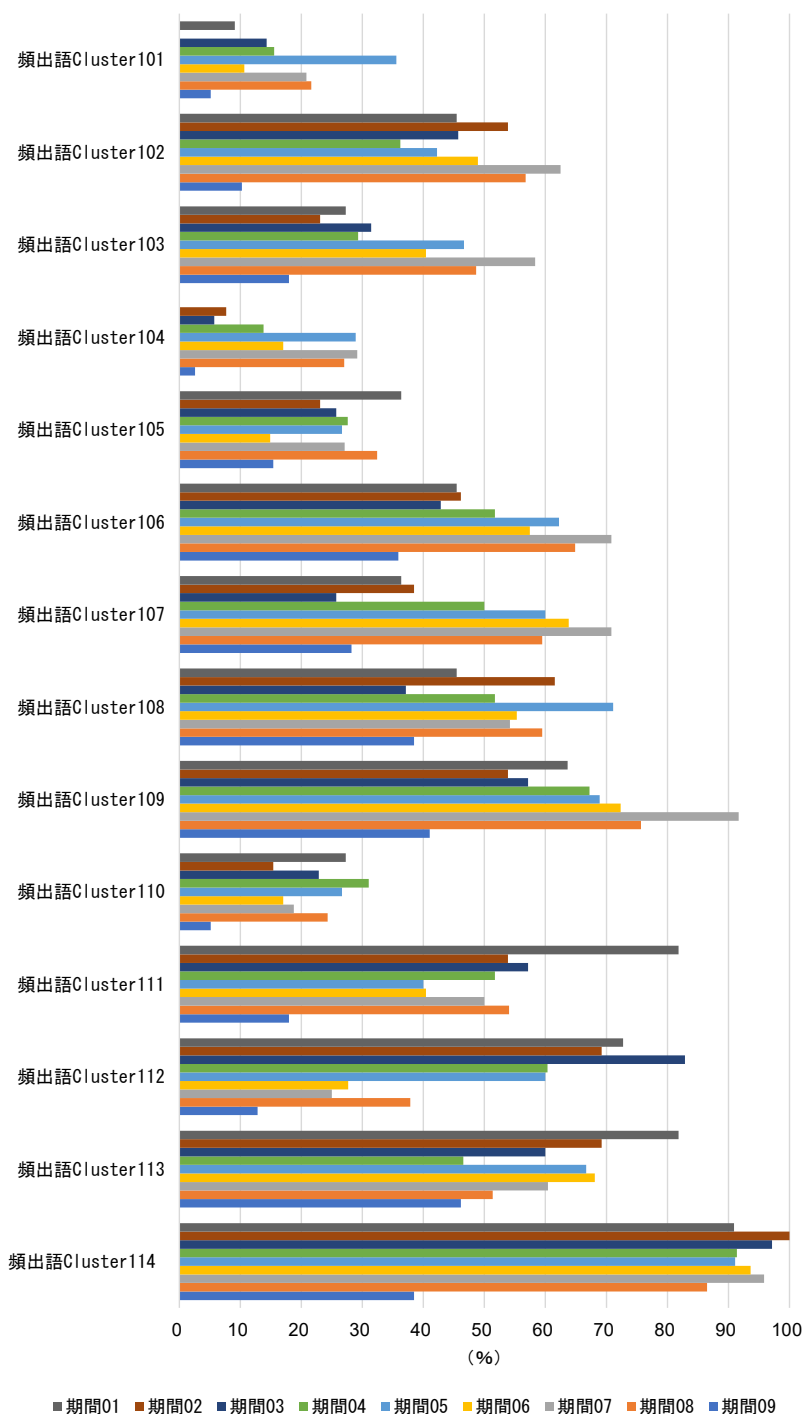


図 2-13 「開発目的」を説明するクラスターの出現頻度

利変換方式)が多いこと、2000年前後の法改正と規制緩和(2-6章)による再開発事業の大規模化と、駅前等の未利用地が含まれるエリア(駅前再開発199件中167件)で再開発事業が実施されていることから、不動産開発的な観点から再開発事業が推進される傾向が増えている。

また、建ぺい率が年々減少傾向にあること(2-4章)、「オープンスペース」や「歩行者空間」が言及されるようになったこと(2-8章)から、開発目的が徐々に生活者の日常生活の質の向上に移っていったと考えられる。あわせて、2000年代は「ヒートアイランド対策」「環境問題」「CO2排出量削減」等の「環境」も言及されるようになってきており、これは環境問題への社会的注目が増してきた時期と一致する。

## 2-9 まとめ

東京都市圏の一都三県を対象に 337 件（333 件+大規模 4 件）の再開発事業のデータベースを作成し、それを用いて 2-3 章から 2-8 章までの分析を行った。主な結果を以下に記す。

1) 既往研究による、事業の安定化に加えて、施行者の変化と法改正および支援制度の創設にも言及した。333 件中、多く（255 件）は組合施行であるが、期間 1、期間 2 は行政が主体になって事業が推進されていた。その後、地権者が主体となる組合施行に移行し、また、期間 3 に入り民間企業参画が進み（35 件中 23 件）、事業の安定性ととも、1998 年の法改正や支援制度により、より一層共同住宅を中心とした再開発事業が施行されるようになった。

2) 既に住宅用途の再開発事業が多く施工されてきたことは明らかになっているが、期間 1、期間 2 は商業集積地区における、商業施設を主用途とした再開発事業が比較的多く、東京の都心部外で施行されていた。一方東京都心部では共同住宅を含む複合型の再開発事業が施行されており、商業施設の近代化に注力していた地域と、都心居住を目標に定住人口確保を目標にしていた地域の差があったことが解る。

3) 神奈川県、埼玉県、千葉県では主に、鉄道網の整備とともに、再開発事業の施行がされている。特に、埼玉県、千葉県はその影響が大きく、期間 1 および期間 2 では駅前の商業集積地区における再開発事業の実績がある。一方、期間 9 になると新たな鉄道網整備の計画が進められていないこともあり、再開発事業の実績も確認できない。一方、東京都および神奈川県では、継続的に新線の計画が行われていることもあり、新たなターミナルの計画にあわせて、再開発事業の推進も継続している。

4) 東京都心部では、近年の再開発事業で事務所を主用途とした再開発事業が見られるが、これは、都市再生特別措置法の施行と共に、企業地権者が組合施行の主体となり、土地の高度利用と都市基盤の整備を目指していることが、一つの要因となっている。ただし、総じて、全期間を通してしてみると、単一用途に限定した再開発事業ではなく、共同住宅、事務所、店舗などの用途が複合的に計画された再開発事業が多く施行されている。

5) タワー状施設建物については、法改正による規制緩和などは既に指摘されているが、支援制度と建築技術との関係については触れられていない。時期が進むに従い、延べ床面積が増え、建蔽率が小さくなり、建物の高さは高くなり、タワー状建物が増えるという傾向は、再開発事業に限ったことではないが、特に注視すべきは、政府の住宅政策と、2000 年前後の建築基準法改正による規制緩和および支援制度による建築計画（省エネ、スケルトン・インフィル、加齢対応構造、避難場所から帰宅困難者対応、生産性向上（BIM の導入）、働き方対策（テレワーク拠点の整備））および建築技術開発（構造安全性、津波対策など）の早期の実現により、良質なストックとして活用できる施設建物の整備が複合的に影響した結果と考えられる。

以上より、再開発事業は、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た。

一方で、都市計画決定された再開発事業が竣工を迎えるまでの年月は、令和2年の資料<sup>1)</sup>では平均で約7年7カ月との報告があり、その後、令和5年では、約9年4カ月と長期化の傾向が報告<sup>15)</sup>されている。地権者の権利変換が再開発事業の基本的な手法となっていることは、これまでの変遷の中でも変わらぬ事象である。そこで、この地権者の再開発事業へ参画すること、つまり、その地に残留することと、再開発事業との関係を事業費の中でも特に地権者の残留に関連の深い、補償費に着目し、次章で検証を行うこととする。

## 参考文献

- 1) 市街地再開発事業：令和2年6月国土交通省都市局市街地整備課資料
- 2) 国土交通省：国交省平成28年都市計画現況調査，市街地再開発事業一覧
- 3) 一般財団法人日本建築センター（BCJ）：機関誌「ビルディングレター」，1990.2-2015.9
- 4) さいたま市都市局都市計画部：さいたま市都市計画マスタープラン,2016.5
- 5) 横浜市都市整備局：横浜市都市計画マスタープラン（全体構想）,2013.3
- 6) 千葉市都市局都市部都市計画課：千葉市都市計画マスタープラン（全体構想）,2016.3
- 7) 東京都都市整備局：都市づくりのグランドデザイン,2017.9
- 8) 野澤千絵：老いる家 崩れる街 住宅過剰社会の末路,株式会社講談社,2016年11月20日
- 9) ISEZAKI, G., et al.: A STUDY OF EFFECTS AND ISSUES ON MAKISHI ASATO URBAN RENEWAL PROJECT WITH VIEWPOINT OF SENSE OF SUCCESS OF LANDWINERS, J. Archit. Plann., AIJ VOL 88 No. 803 173-179, Jan. 2023 伊勢崎銀河、小野尋子：沖縄県那覇市「牧志・安里地区第一種市街地再開発事業」を事例とした構想段階から管理段階を通じた整備効果・課題と従前地権者から見た「ずれ」に関する研究、日本建築学会計画系論文集 第88巻 第803号, 173-179, 2023年1月 (DOI: <https://doi.org/10.3130/aija.88.173>)
- 10) NKANO, T., et al.: DYNAMIC CHANGE OF HOUSEHOLD AND RESIDENTIAL ENVIRONMENT ISSUES IN STATIONCENTERED COMMERCIAL AREAS OF TOKYO METROPOLITAN SUBURBS J. Archit. Plann., AIJ. Vol 83 No. 745, 435-445, Mar. 2018 中野卓、出口敦：首都圏郊外の駅前商業地区における世帯動向の実態と居住環境の課題に関する研究、日本建築学会計画系論文集 第83巻 第745号, 435-445, 2018年3月 (DOI: <https://doi.org/10.3130/aija.88.435>)
- 11) 国土交通省都市局市街地整備課監修：都市再開発実務ハンドブック2017、2018、2023
- 12) 公益社団法人市街地再開発協会：機関誌「市街地再開発事業」（1970-2018）総集編第2版，2019.12, 及び2019.1-2021.3
- 13) 公益社団法人市街地再開発協会：「日本の都市再開発1巻―9巻」
- 14) 東京都都市計画局都市づくり政策部土地利用計画課「東京の土地利用」,1981,2002,2016
- 15) 「市街地再開発事業」令和5年3月国土交通省都市局市街地整備課資料より

## 注

- 注1) 平成29年以降の市街地再開発事業件数には、集計ミスと考えられる箇所がある（例：2017年に1015件とあるが、2018年には990件と減少しており、さらに2021年には1269件と急増している）。この点について、国土交通省都市局に確認（2023年3月22日）したところ、これは集計ミスとのことで、令和5年の集計で修正を予定との回答があった。そのため、2017年以降の正確な件数は不明。
- 注2) 岐阜県（4件）、静岡県（9件）、愛知県（18件）、三重県（5件）を示す。
- 注3) 福井県（4件）、滋賀県（4件）、京都府（2件）、大阪市（21件）、兵庫県（14件）、奈良県（4件）、和歌山県（1件）を示す。

- 注4) 第一種と第二種とに分かれており、施工区域要件、従前金利の保護に関連する選択の有無、譲渡課税の特例および施行者による土地先行取得などの項目で区別があるものの、建築行為の制限や公共施設整備など、計画される施設建築物の制限には差はない。
- 注5) 1961年公益法人として設立後、2013年に一般社団法人（非営利型）に移行
- 注6) 事前検討として、施行区域面積、建物の形態を表す各指標（建築敷地面積、建築面積、延べ床面積、建ぺい率、容積率、最高の建物高さ、住戸数）の基礎統計量（平均値、中央値、標準偏差、最大値、最小値、平均値（最大、最小を除く））を集計し、各期間の傾向を把握した。
- 注7) 東京都総合設計許可要綱実施細目：第2危険防止の措置より
- 注8) 建築基準法第20条第1項第2号～第4号に該当する建物（高さ60m以下の建物）とする。
- 注9) 建築基準法第20条第1項第1号の建物（高さ60mをこえる建物）とする。
- 注10) 分析にはKH Coder 3. Beta. 03i（樋口2020）を使用した。（<https://khcoder.net>）
- 注11) 2015年国勢調査より

### 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



## 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

### 3-1. 目的

昨今の、急激な物価高騰に伴い、長期にわたる市街地再開発事業（以降、再開発事業）も大きな影響を受けている。特に、都市計画決定し事業完了までの期間は、国交省の調べ<sup>1)</sup> およそ7年7カ月を要するとなっている。前章の変遷でも整理したように、再開発事業の規模も年々大きくなっており、工事期間も長期化するようになっている。合わせて、現在進行中の再開発事業では、当初の予算内に事業を収束させることが喫緊の課題となっている。これまでも、バブル崩壊やリーマンショックなどの経済的な打撃を受け施行されてきた再開発事業も少なくないが、現在直面している急激な資材高騰に伴う建設費の増加は、これまでの建設工事デフレーター<sup>注1)</sup>の推移以上の上昇となると推測される。改めて、再開発事業推進中における事業費の合理的で効率的な運用に配慮する必要があると認識する。

再開発事業は、1969年に施行された都市再開発法によって創設され、約半世紀の間に、全国でおよそ1000件以上<sup>注2)</sup>が施工されてきた。法令に基づく、再開発手法には再開発事業の他に防災街区整備事業や住宅街区整備事業などもあるが、再開発事業が最も多く施行<sup>注3)</sup>されており、その多くは第一種市街地再開発事業（権利変換方式）である。再開発事業は、施行区域内の権利者の敷地を元に、その権利を権利変換により再開発事業の新しい床に置き換える仕組みを利用している。

再開発事業の事業計画情報等<sup>2)</sup>（以降、事業情報等）によると、事業計画では保留床処分金及び補助金からなる事業費を、主に調査設計計画費、土地整備費、補償費、工事費、及び事務費等によって事業化されている。本研究では、先に述べた事業推進中の事業費の合理的で効率的な運用に最善の注意を払うと言った観点から、事業費の中で、最も権利者の判断によって大きく左右される補償（損失補償）<sup>3)</sup>費に着目し、権利者<sup>注4)</sup>を含む再開発事業の事業前と事業後のデータを収集分析することで、長期化している再開発事業の要因を明らかにする事を目的とする。

## 3-2. 研究の方法

### 3-2-1 対象地の概要

本研究では、2 章と同様に、一般的に首都圏と呼ばれ、市街地も連続している東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のリ開発事業を対象とした。図 3-1 に 1969 年以降、施行されたリ開発事業の位置を示す。リ開発事業が、延伸する鉄道路線と共に施行されている傾向がみられる。東京都心部と都下や隣接県をつなぐ鉄道路線が継続的に整備されており、2000 年以降も、東西線が千葉県へ、埼玉高速鉄道の開通に合わせて南北線が埼玉県へと延伸し、また相模鉄道の JR 直通線が開業するなど、近年も鉄道路線の強化が進むと共に、リ開発事業が施行されている。

具体的には、平成 28 年都市計画現況調査（国土交通省）の市街地リ開発事業一覧と事業情報等を基に、首都圏の全 338 件のデータを収集し、その中から、リ開発事業が完了し地権者数のデータが入手できた 307 件（東京都 183 件、神奈川県 47 件、埼玉県 48 件、千葉県 29 件）を抽出し、これらを分析対象とする。

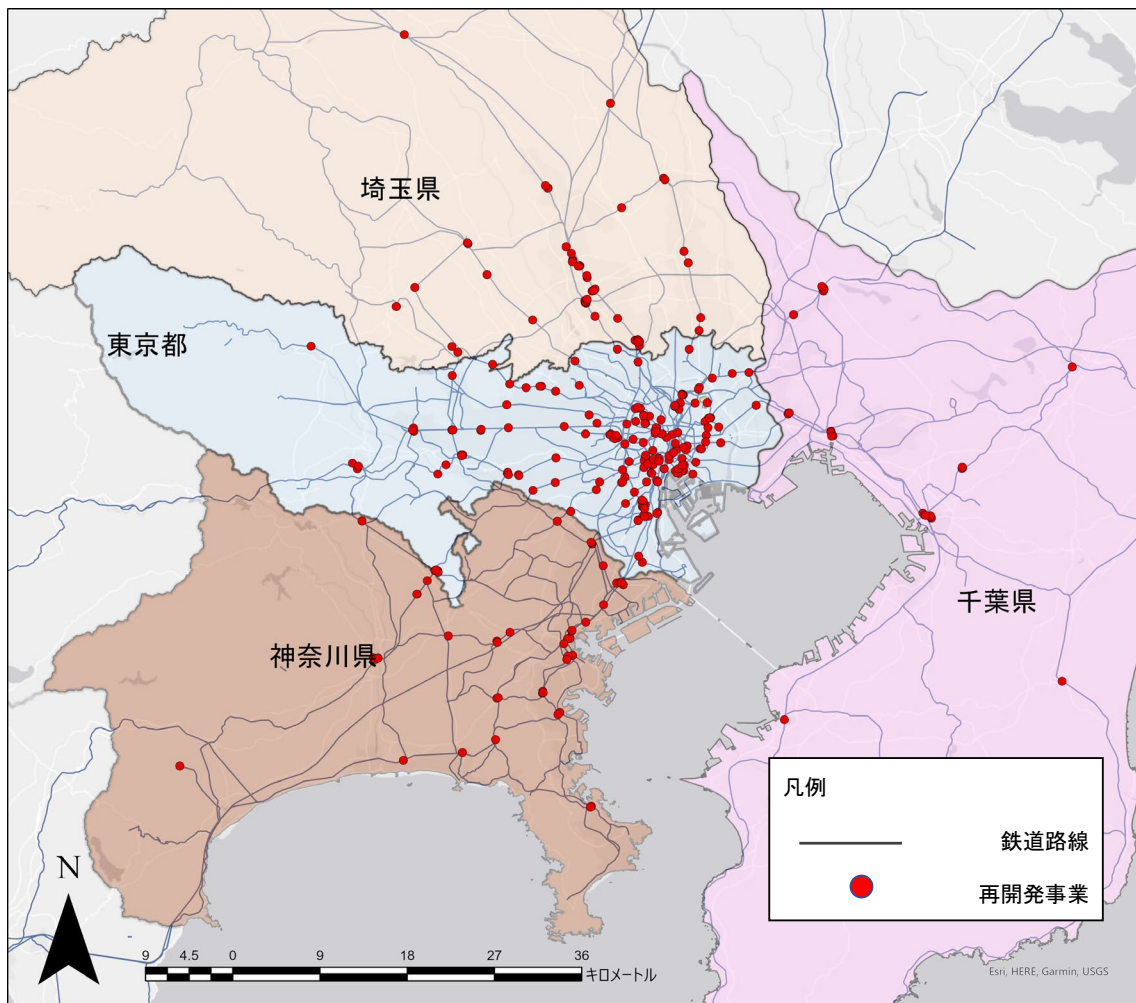


図 3-1 一都三県の市街地再開発事業（1969 年-2021 年）

### 3-2-2 研究の流れ

再開発事業の事業費は図 3-2 に示すように、おおよそ事業費の収入と支出のバランスが維持されながら事業が施行されている。事業費の内訳は、図 3-3 の通り、その大半が工事費であるが、補償費は、この工事費に次いで事業費の約 2 割を占めており、重要な要素となる。補償費（主な内容を表 3-1 に示す）については、事業を推進する権利者に直接関係する事象で、各権利者の判断が如実に反映される。本研究では、先ず、第 2 章で課題として提起した事業期間に着目し、再開発事業毎の構想期間および事業期間における権利者の事業参画期間を把握し、その上で、補償費を含む事業費に関連する指標、23 項目（事業費（調査設計計画費、土地整備費、補償費、工事費、事務費、借入金利子、その他）、施行区域面積、再開発前敷地面積、再開発前建築面積、再開発前延床面積、建築敷地面積、建築面積、延床面積、工事費（延床坪単価）、事業費（延床坪単価）、補償費の事業費割合、工事費の事業費割合、土地所有者数、借地・借家権者数、土地所有者残留数、借地・借家権者残留数、転出者数）のデータを収集し、数値間の相関を確認した上で、以下の分析をおこなった。次章以降でこれらの方法と結果を記す。

- 1) 類型別の権利者の再開発事業参画期間
- 2) 権利者の残留率と補償費

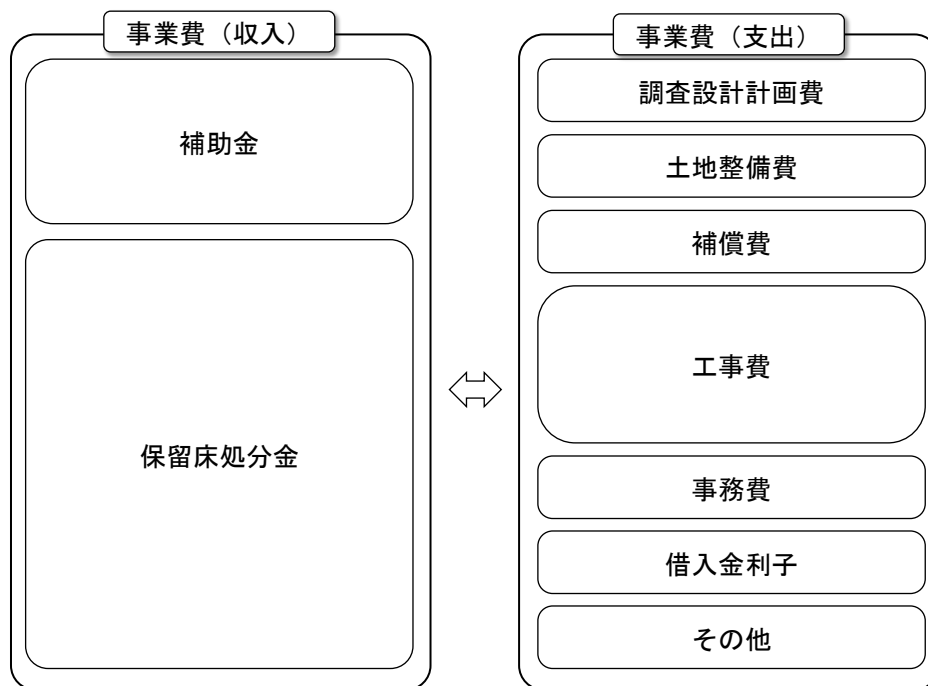


図 3-2 市街地再開発事業の事業費（収入と支出の関係）

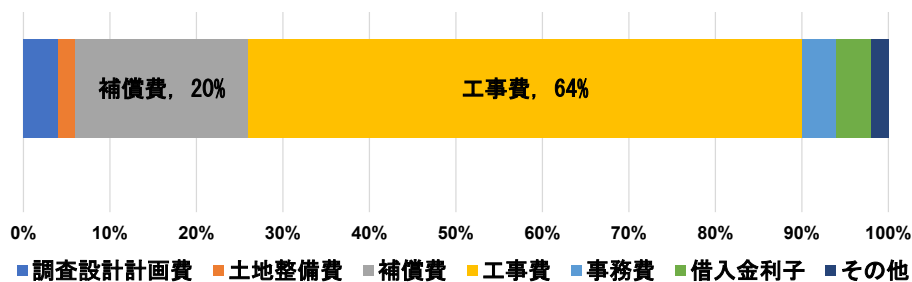


図 3-3 事業費の内訳

表 3-1 補償費の種類と主な内容

補償の種類	内容
◆土地収用法91条補償	地区外に転出する人などを対象とする補償
・土地・建物の買い取り移転補償	転出者に対する土地・建物の買い取り又は移転補償
◆土地収用法97条補償	工事開始に伴い土地の明け渡しが行われ、権利者が通常受ける損失の補償
・工作物補償	借家権者が設置された内装造作等の工作物について移転費用もしくは残存価値を補償
・動産移転補償	引越代等相当額を補償
・移転雑費補償	仮住居などの移転先選定費用等の諸費用相当額を補償
・営業休止補償	店舗の移転にあたって一時的に営業を休止する必要がある場合、収益減の補填や固定的経費等の営業休止補償
・仮住居等補償	工事期間中の仮住居、仮営業所、仮事務所等の借り入れに要する費用を補償、
・借家人補償	現在の家賃が周辺相場に比べて割安である場合、地区外転出に伴い見込まれる家賃額の増を一定期間分補償

### 3-3 類型別の権利者の再開発事業参画期間

#### 3-3-1 行政先行型と地元先行型

事業情報等より、各々の再開発事業の経緯を読み取ることが可能である。本章では、事業期間が長ければ長いほど、補償費負担が大きくなることが推測される為、この資料を用いて分析を行うこととした。例えば、目黒駅前地区第一種市街地再開発事業（以降、「第一種市街地再開発事業」は省略する）（写真 3-1）では、1988 年に品川区が「目黒駅周辺地区整備構想—トライスクエア構想—」を発表し、2003 年に東京都が「先行まちづくりプロジェクト」として、都営地である都バス営業所跡地を実施地区第一号として指定したことを契機に、目黒通りに面する法人地権者が中心となり「上大崎三丁目地区まちづくり協議会」が発足した。その後、2006 年に準備組合がつくられ、2010 年に都市計画決定、2017 年 11 月に竣工している。

また、2020 年 6 月末に竣工した小杉町 3 丁目東地区（写真 3-2）では、東急東横線武蔵小杉駅周辺の再開発が進められる中、駅の西部に古くからある商店街において、賑わいの持続と、新たなまちのあり方を考えるために、地元の住民が勉強会を 2004 年に立ち上げ、2007 年に準備組合を設立、2014 年に都市計画決定がなされ、事業推進に至った。

以上、例示したように、事業推進の契機には主に 2 つのパターンがあると考えられる。ひとつには、目黒駅前地区のように、行政が初期段階で「基本構想策定」「住民説明会開



写真 3-1 目黒駅前地区  
(2021 年 9 月撮影)



写真 3-2 小杉町 3 丁目東地区  
(2021 年 6 月撮影)

催」「調査実施」などを行ったケースがあり、本研究ではこれを「行政先行型」と呼ぶこととした。一方で、小杉町 3 丁目東地区のように、初期段階に地元の活動として「協議会発足」「勉強会発足」「有志による検討」等が行われたケースがあり、本研究ではこれを「地元先行型」と呼ぶこととした。事業情報等を用いて、対象 307 件を分類したところ、地元先行型が約 52%を占めた。次節では、この 2 つのパターンを分析に用いることとした。なお、いずれのパターンも、最終的には、権利者を中心とした地元の機運の高まりが、再開発事業の契機となっている。

### 3-3-2 都市計画決定までの構想期間

国交省資料<sup>1)</sup>では、再開発事業の一般的な事業の流れを「構想段階」「計画段階」「事業実施段階」「管理運営段階」の 4 段階に分けており、「基本構想策定」、「住民説明会開催」や、「協議会発足」、「勉強会発足」など、行政先行型や地元先行型の切っ掛けとなった時期から都市計画決定までの期間を「構想段階」（以降、構想期間）としている（図 3-4）。また、本論では、都市計画決定後の計画段階および事業実施段階を事業期間と捉え、データを整理した。事業期間については都市計画決定後、事業計画の立案および決定をし、権利変換計画の認可およびその決定後、工事着手、そして竣工へと、専門的で技術的な内容が中心となり再開発事業が推進されている。国交省資料では、その主な工程と期間を、事業計画決定までの期間が約 2 年 7 カ月、権利変換計画決定までを 1 年 10 カ月、更に工事期間が約 3 年と、事業期間に凡そ 7 年 7 カ月の年月を費やしていると報告がされている。対象 307 件のデータからも、事業期間の平均が約 7 年 4 カ月とほぼ同じ結果となった。

一方、構想期間における事業の流れは、各再開発事業によって異なるが、調整すべき事項（再開発事業の機運が高まり勉強会開始、将来の市街地のイメージづくり、地権者の合意形成、周辺市街地の意見聴取、将来の市街地像の基本計画づくり、関係行政との協議、

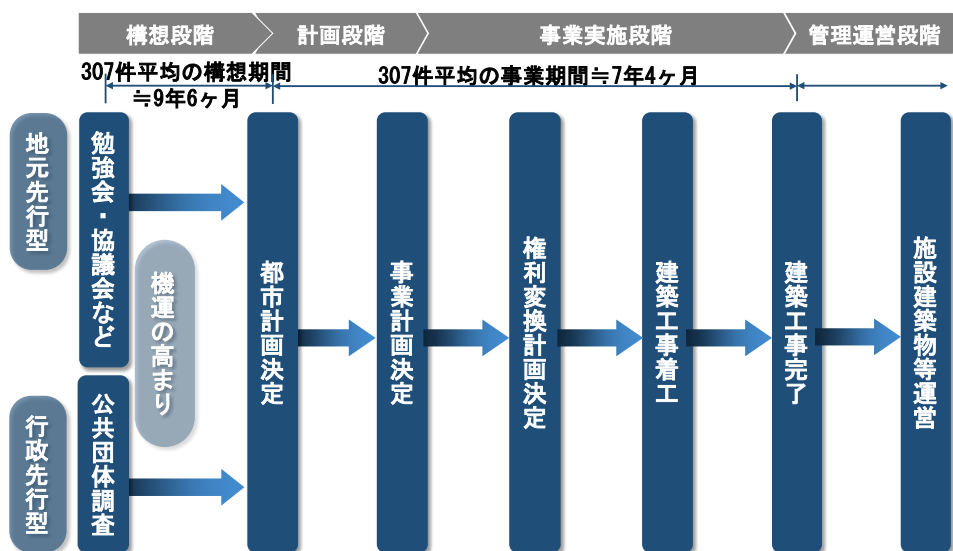


図 3-4 標準的な事業の流れ

上位計画との調整、まちづくり手法の検討、関係制度の検討、関係行政との協議、都市計画手続き（周辺市街地への周知、都市計画案の作成、説明会、意見聴取、都市計画審議会、答申、告示）は多岐に渡り、権利者を中心に再開発事業に係る協議がされ、推進されながら醸成されていく。対象となる 307 件の構想期間を調べてみると、全体平均で約 9 年 6 カ月間と長い期間をこの構想期間に費やしており、その期間は事業期間に比べて、約 2 年も長くなっている。この期間は、権利者が事業に参画するか否か、その方針を決定する重要な期間であるとも言える。そこで、土地などの権利を有している方々が、その地に残留して事業に係るか、転出することを選択するかは再開発事業の取り組みに係る基本的な要件でその度合いを残留率として捉えることとし、権利者の事業参画期間に加え、権利者の残留率と、補償費に着目し、その分析を次節にて行う。

### 3-4 権利者の残留率と補償費

#### 3-4-1 権利者の残留率と補償費の概要

権利者（延べ 31,751 人）の中でも土地所有者の権利は相対的に大きく、再開発事業に係る意思決定に際して、大きな役割を担うと考えられる。対象とした 307 件について、事業完了時点での権利者（土地所有者、借地権者、借家権者など）を、図 3-5 に示す通り土地所有者と借地・借家権者等に分け、これらの残留率を再開発事業毎に算定し、都県別に集計したものを表 3-2 に示す。再開発事業の施行事例が多い東京都で地権者数が多いが、土地所有者および借地・借家権者等の残留率は都県間で大きな差がないことが確認できる。

表 3-2 都道府県別残留率

			再開発事業 (件数)	地権者数 (人)	土地所有者の残留 人数 (人)	土地所有者の残留 率 (%)	借地・借家権者等 残留数 (人)	借地・借家権者等 残留率 (%)
東京都	23区	都心7区	78	10,657	4,050	80.86	1,861	35.58
		都心7区外	74	11,217	2,961	77.22	3,431	40.62
	23区外		31	1,899	513	68.17	296	27.65
神奈川県			47	5,647	1,301	67.32	1,153	36.21
埼玉県			48	3,034	855	61.46	363	31.99
千葉県			29	1,271	455	82.34	260	44.77
計			307	31,751	9,606	73.63	7,042	37.20

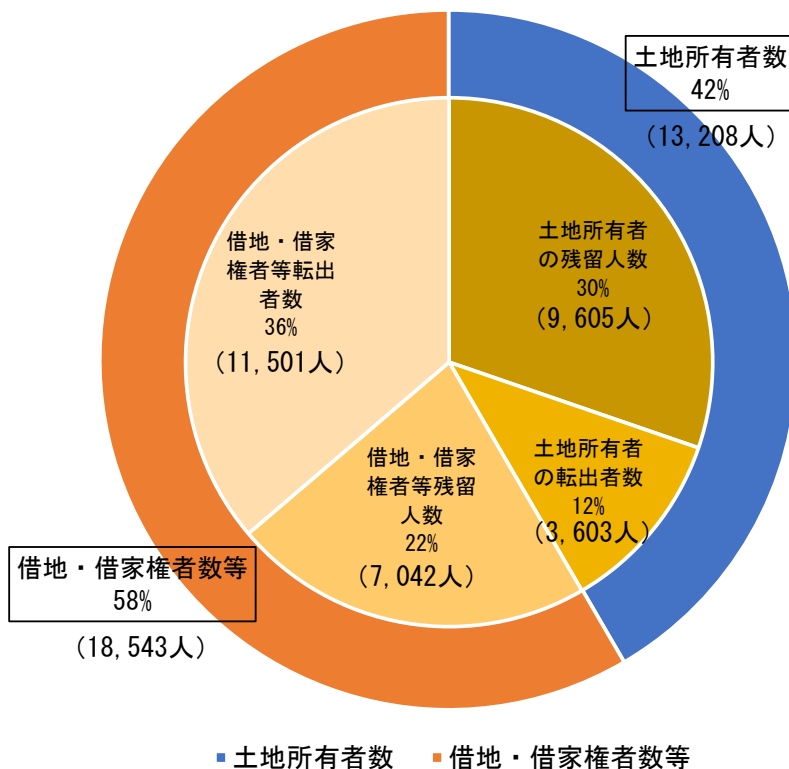


図 3-5 権利者（土地所有者、借地・借家権者等）の割合



### 3-4-2 権利者の残留率による分析

そこで、この二つの残留率を用いてクラスター分析（非階層型（k-means 法））（以降、本章では、残留率 Cluster と称す）を行った。残留率 Cluster の分割数は、307 件を 5 分割から 9 分割へと変化させ、散布図に落とし込み、図 3-6 の通り、8 つの残留率 Cluster に分割した。なお、これら 2 つの値の間には、大きな相関<sup>注5)</sup>は見られなかった。

残留率 Cluster 別に補償費の事業費割合、行政施行割合、土地所有者および借地・借家権者等の残留率を表 3-3 に示し、一都三県の件数割合と東京 23 区内外の件数割合、および都心 7 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区、豊島区）内外の件数割合を図 3-7 に示す。更に、クラスター別施行区域の地図上プロットを図 3-8 に示し、各残

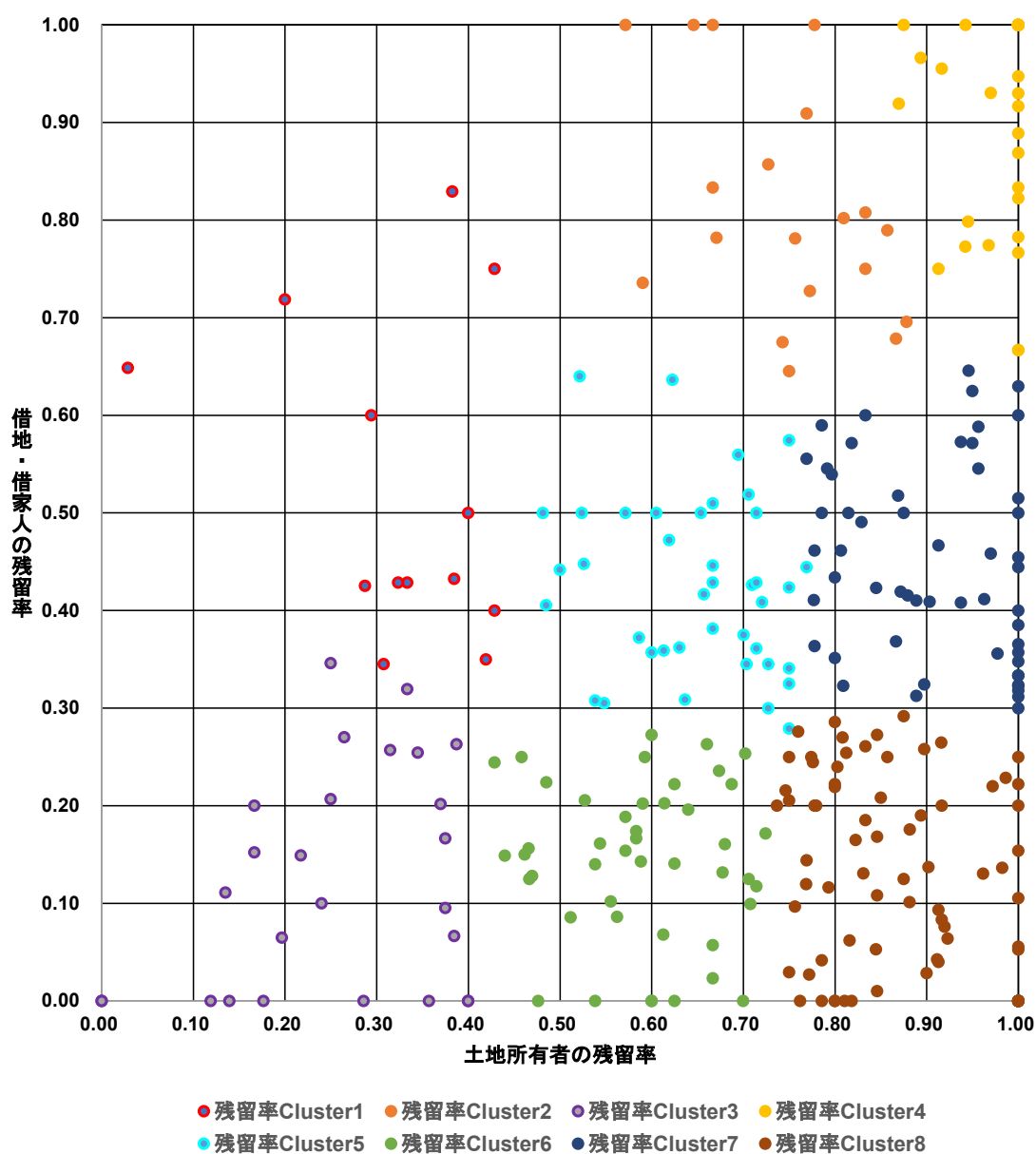


図 3-6 残留率クラスター別散布図

留率 Cluster の特徴を以下に記す。

残留率 Cluster1 は、補償費の事業費に対する割合（以降、補償費割合）が全体平均（18.34%）より高く、借地・借家権者等残留率に比べて土地所有者の残留率が低い。また、東京都内の 7 件の内、東京 23 区内に 6 件が施行されているが、都心 7 区内での再開発事業実績はなく、「都心 7 区外型」と言える。

残留率 Cluster2 も、補償費割合が全体平均よりやや高く、土地所有者および借地・借家権者等の残留率が比較的高く、都内に施行されている 10 件の内、9 件が 23 区内の施行となっており、都心 7 区内外に点在していることから、「都心 23 区内残留型」と言える。

残留率 Cluster3 は、補償費割合が 8 つの残留率 Cluster の中で最も高く、行政施行割合も最も高い。一方、土地所有者および借地・借家権者等の残留率は一番低い組み合わせ

表 3-3 補償費割合と権利者の残留率

	件数	補償費の事業費割合 (%)	行政施行割合 (%)	土地所有者の残留率 (%)	借地・借家権者等残留率 (%)
残留率Cluster1	13	21.92	30.77	32.45	52.75
残留率Cluster2	19	19.10	15.79	74.67	81.42
残留率Cluster3	26	27.73	57.69	25.58	12.40
残留率Cluster4	33	9.49	18.18	97.69	90.78
残留率Cluster5	40	20.45	40.00	64.85	42.64
残留率Cluster6	45	23.83	22.22	58.93	14.33
残留率Cluster7	56	15.76	12.50	91.15	45.16
残留率Cluster8	75	15.50	14.67	87.01	13.21

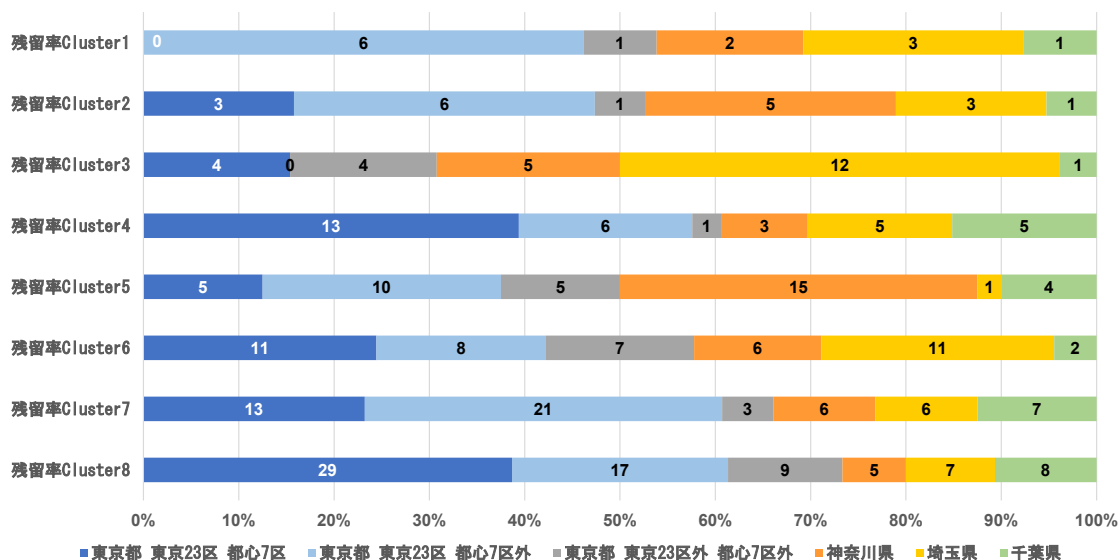


図 3-7 一都三県別、東京 23 区内外および都心 7 区内外別再開発事業件数割合  
(グラフ内数値は件数を表す)

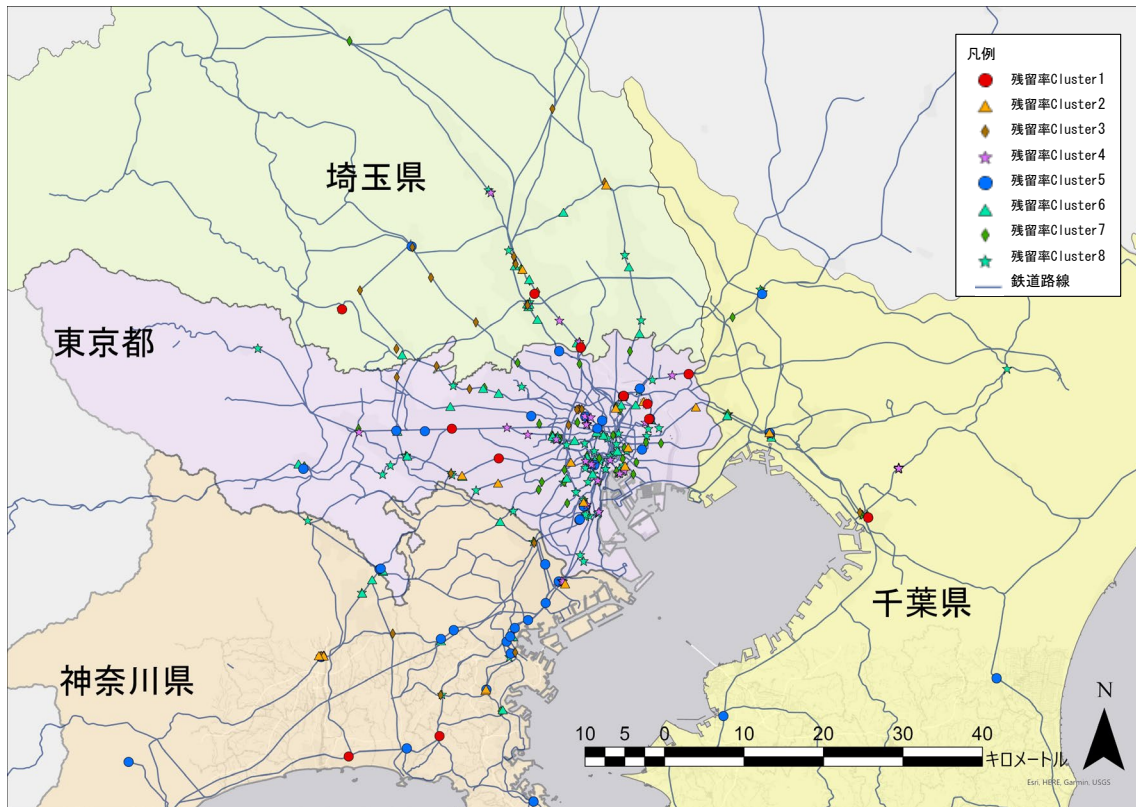


図 3-8 クラスター別の再開発事業

となっていて、26 件中 18 件が東京都以外で、その内 12 件が埼玉県の再開発事業であり、「行政先行・転出型」と言える。

残留率 Cluster4 は、補償費割合が全残留率 Cluster の中で最も低く、行政の施行割合も低めである。一方、土地所有者および、借地・借家権者等の残留率はもっとも高い組み合わせとなっている。また、33 件中 20 件が東京都内での施行で、その内、23 区内での施行が 19 件で、更にその内 13 件が都心 7 区内での施行となっており、比較的、都心 7 区エリアに集中していることがわかり、「地元先行・残留型」と言える。

残留率 Cluster5 は、補償費割合が全体平均より高めで、行政施行割合は比較的高めである。土地所有者が若干高めで、借地借家権者が若干低めとなっている。埼玉県での施行は 1 件で、残りの 39 件の内、東京都内に 20 件が施行されており、その内 23 区内での施行が 17 件と多く、その内都心 7 区以外の件数が 10 件となっている。次いで、神奈川県の新開発事業が 15 件と他の残留率 Cluster に比べて、その割合が高く、「行政施行型・東京・神奈川型」とする。

残留率 Cluster6 は、補償費割合は高めであるが、行政の施行割合は低めである。土地所有者の残留率が約 58%であるのに対し、借地・借家権者等の残留率は約 14%と低い。東京 23 区内での施行が比較的多く、その内都心 7 区内と埼玉県での施行割合も高く、「東京 23 区・借地・借家権者・転出型」とする。

残留率 Cluster7 は、補償費割合が比較的低く、行政の施行割合も低い。一方、土地

所有者の残留率が高く、借地・借家権者の残留率は 41%程度である。施行区域は 56 件中 34 件が東京 23 区内で、都心 7 区内外に分散して施行されており、「東京 23 区・土地所有者残留型」とする。

残留率 Cluster8 も、補償費割合が比較的 low、行政の施行割合も低い。一方、土地所有者の残留率は高いが、借地・借家権者等の残留率は低くなっている。比較的全域に点在しているが、75 件中 55 件が東京都内の施行となっており、その内の多くが 23 区内で、尚且つ都心 7 区に 29 件が集中して施行されており、「都心・土地所有者残留・借地権者転出型」と言える。

以上より、補償費割合が低めの残留率 Cluster2、4、7、8 で行政施行割合が低く土地所有者の残留率が高い。さらに、補償費割合が高かった残留率 Cluster3 以外では、東京都内での施行割合が高い傾向にある。中でも、補償費割合の最も低い残留率 Cluster4「地元先行・残留型」で、土地所有者および借地・借家権者等の残留率がもっと高くなっている。逆に、補償費割合の最も高い、残留率 Cluster3「行政先行・転出型」では土地所有者および借地・借家権者等の残留率が最も低く、東京都内での施工割合が低く、中でも、東京 23 区内施行割合が最も低くなっており、加えて行政施行割合が最も高くなっている。一方、補償費割合と借地・借家権者の残留率及び、施行地域などの関係は、残留率 Cluster3 および 4 以外でも、地域性などが関係している。

そこで、3-3 章の類型別に、件数、構想期間、構想期間における行政関与期間、および地元関与期間、事業期間、総事業期間（「構想期間」+「事業期間」）、および補償費の事業費割合についても、それぞれ表 3-4 に示し分析を進める。構想期間は、残留率 Cluster3 以外では、事業期間よりも構想期間が長くなっている。また、構想期間の行政関与期間および地元関与期間は残留率 Cluster2、4、6、および 8 でほぼ同じ期間で関与しており、ついで、残留率 Cluster1、5、7、でその差が約 8 カ月から 1 年 2 カ月程度ひらいている。

一方、残留率 Cluster3「行政先行・転出型」は行政関与期間 7 年に比べて地元の関与期間が 4 年 4 カ月と 2 年 8 カ月と短い。これは、前章でも触れたように、行政施行割合が一番多い残留率 Cluster であることに起因しているのではないかと考える。つまり、行政が先行して地域住民に説明会などを実施してから、意見書などが出され、その後、地域住民の意識の向上を引き出しながら、事業を推進していくといった手間と時間のかかる事象にあるのではないかと推察する。更に、事業期間が他の残留率 Cluster に比べ突出して長

表 3-4 残留率 Cluster 別構想期間および事業期間等

クラスター	件数	構想期間(年)	構想期間における行政関与期間(年)	構想期間における地元関与期間(年)	事業期間(年)	総事業期間(年)	補償費の事業費割合(%)	構想期間における行政先行型(件)	構想期間における地元先行型(件)	構想期間における行政・地元型(件)
残留率Cluster1	13	10.8	8.6	7.4	5.7	16.5	21.92	4	8	1
残留率Cluster2	19	9.3	7.2	7.3	6.2	15.5	19.10	7	9	3
残留率Cluster3	26	9.2	7.0	4.3	10.5	19.7	27.73	16	7	3
残留率Cluster4	33	8.5	6.8	6.8	5.9	14.5	9.49	15	16	2
残留率Cluster5	40	9.3	7.7	6.9	6.8	16.1	20.45	23	11	6
残留率Cluster6	45	9.7	7.5	7.2	8.9	18.6	23.83	23	21	1
残留率Cluster7	56	11.1	8.9	8.2	6.2	17.3	15.76	27	27	2
残留率Cluster8	75	8.9	6.3	6.4	7.7	16.5	15.50	29	43	3

いのは、都市計画決定までの期間で、十分な協議がされず、都市計画決定後も協議、調整などに時間が費やされ、総事業期間も長くなり、結果として補償費の事業費割合も高くなっていると考えられる。一方、補償費の事業費割合が一番低い、残留率 Cluster4「地元先行・残留型」では、構想期間に比べて事業期間が2年7カ月と短く、行政および地元の関与期間は同じ期間となっている。更に、総事業期間は14年6カ月と他の残留率 Cluster に比べて短い。これは、構想期間に地権者が勉強会などに参加し、行政と共に事業に取り組み、結果、都市計画決定後の事業期間も着実に事業を推進することができ、総事業期間が短く、補償費の事業費割合も低く抑えられていると理解した。これら、土地所有者および借地・借家権者の残留率との関係も、権利者の事業に取り組む姿勢が残留率に反映され、前者残留率 Cluster3「行政先行・転出型」においては残留率が低く、後者残留率 Cluster 4「地元先行・残留型」では残留率が高くなっている。

一方、土地所有者の残留率に比べ、借地・借家権者の残留率が低い残留率 Cluster が目立つ。特に事業期間が長めの、残留率 Cluster3、6 において、その残留率が低いことがわかった。つまり、明け渡し期間が長い残留率 Cluster において、借地・借家権者の残留率が関連していると考えられる。また、残留率 Cluster 8「東京23区・土地所有者残留・借地権者転出型」では東京都心7区内での施行割合が高く、これらは、賃料を含む住環境が同条件であれば、明け渡しを機に転出を選択する事象が多いことを表していると理解する。つまり、土地所有者に比べ、特定の地に執着していない、あるいはその地域に住み続けたとしても、周辺への転居で、その思いは満たされる可能性が高い。

### 3-5 まとめ

以上の分析を概念図（図 3-9）にまとめ総括すると、収集した数値データの相関関係からは、補償費割合の大小は、権利者の人数などと、特に相関がないように見受けられた。また、権利者数やその残留人数は従前の敷地面積と強い相関があるものの、残留人数と補償費との間で相関は見いだせなかった。しかし、権利者を土地所有者と借地・借家権者等に分け、その残留率を算出し、8つの残留率 Cluster に分類し、各残留率 Cluster を比較分析してみると、残留率が双方とも高い残留率 Cluster 4「地元先行・残留型」で構想期間及び事業期間を含む総事業期間が最も短く、構想期間の行政関与及び地元関与期間をみても、地域住民が先行（本論で地元先行型）もしくは、ほぼ同時期に行政および地元が事業に取り組んでいた再開発事業である。つまり、事業費に対する補償費割合が他に比べて、一番低くなっており、事業全体の工程も短い事業となっていることが解った。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となっていることが解る。この結果は、そもそも、地域住民の機運の高まりにより再開発事業が推進されるべきであると言った基本的な理念に合致していることが明らかになる。再開発事業においては、権利変換に伴う地権者同意が一番の大業であると、再開発事業の後日談として伺うことが多い<sup>注 6)</sup>が、地権者の事業参画が再開発事業にとって重要であることが本章の検証からも理解できる。

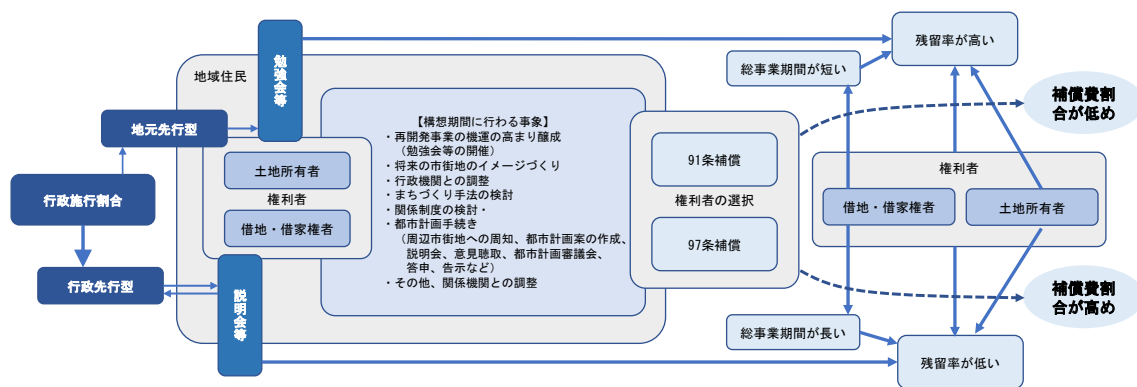


図 3-9 権利者と補償費の概念図

### 3-6 考察

本章では、長期化する再開発事業に係る権利者の残留率と、権利者の事業参画の判断にかかわる補償費に着目し、分析を行った。その結果、残留 Cluster3「行政先行・転出型」と残留 Cluster4「地元先行・残留型」はその傾向は明確に異なる結果となった。残留 Cluster4「地元先行・残留型」は、地元先行と言いつつも、行政が地元寄り添って事業を推進している「寄り添い型」ともいえるのではないか。一方、残留 Cluster3「行政先行・転出型」は、再開発事業の事業推進を成し遂げようとする行政の思いがあるものの、権利者の再開発事業に対する意識が未成熟のままに時間を要した結果と推察される。どちらも事業が完了に至っているが、出来る限り、「寄り添い型」での収斂が望ましい。

今後も、権利者が積極的に再開発事業に参画できる環境づくりが重要になると考えられる。長期に亘る再開発事業に参画する場合、可能な限り個人の負担を軽減し、無理なく継続的に再開発事業に関わることができる状況をつくることが求められる。一方で事業の緊急性や、合意形成が困難な地域においては、第2章の変遷からもわかるように、初期段階で行政が率先して再開発事業を推進していたように、例えば第二種市街地再開発事業の手法を積極的に採り入れる等の必要性を感じるが、現状ではあまり実績がない。今後は、このような課題も解決していく必要がある。

次章では、これまでの収集したデータから、再開発事業の分類とその特性を調査し、再開発事業の初期段階において、地権者の事業参画に伴う負担軽減策を提起する。

## 参考文献

- 1) 市街地再開発事業：令和2年6月国土交通省都市局市街地整備課資料, 2020.6
- 2) 機関誌市街地再開発1970年－2021年10月：社団法人全国市街地再開発協会,1970-2021.10, 日本の都市再開発1-8：同協会, 1981.2-2019.4。
- 3) 再開発のための基礎用語：社団法人全国市街地再開発協会,平成18年3月15日発行

## 注

- 注1) 「建設工事費デフレーターの概要及び改定内容について」（国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室）による2019年度（暫定）から2021年度（暫定）推移を参考とする
- 注2) 平成29年以降の市街地再開発事業件数には、集計ミスと考えられる箇所がある（例：2017年に1015件とあるが、2018年には990件と減少しており、さらに2021年には1269件と急増している）。この点について、国土交通省都市局に確認（2023年3月22日）したところ、これは集計ミスとのことで、令和5年の集計で修正を予定との回答があった。そのため、2017年以降の正確な件数は不明。
- 注3) 「都市計画年報（平成28年調査報告）（国土交通省）」によると、市街地再開発事業が968地区の施行に対して、住宅街区整備事業が6地区、防災街区整備事業が11地区とされている
- 注4) 本論では、地権者、借地権者、借家権者など総称して権利者とする
- 注5) 相関係数0.7以上（もしくは、-0.7以下）の場合に強い相関があると判断した
- 注6) 再開発事業307件中152件で、「権利変換同意、合意形成、変換計画等」を「最も苦勞した点」として上げている



#### 第4章 建物と敷地の形態による市街地再開発事業の分類とその特性調査

## 第4章 建物と敷地の形態による市街地再開発事業の分類とその特性調査

### 4-1 目的

市街地再開発事業（以降、再開発事業）は創設から、約半世紀が過ぎ、法整備が進むとともに、事業推進手法も確立され、これまでに数多くの再開発事業が施行されてきたことは、既に第2章で整理した通りである。また、第3章では、地権者の特に土地所有者の事業参画が再開発事業の要となることが、補償費と地権者の残留率との関係からも確認することができた。

再開発事業において、地権者はその初期段階で、勉強会などに参加し、それまでとは異なるまちの環境をイメージすることになるが、これは、一般の人々にとって容易ではないと考えられる。しかし、再開発事業は、当該地区の住民の気運の高まりが必要条件となるため、参画する住民（主に地権者）が、再開発事業に対する共通のイメージを早期に共有することが重要と考えられる。そこで、この半世紀の間に施行された再開発事業の事例から、形態に関わるデータの収集、整理を行うことで、再開発事業の初期段階においても、施行予定地で想定される再開発事業の形態を、イメージすることが可能になる。

本章では、2章および3章と同様に、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県で施行された338件の再開発事業を対象に、関連資料<sup>1)</sup>のデータを用いて、各再開発事業の形態に関する複数の指標と、施行区域の用途地域、従前の状況、開発目的、立地（都心／郊外）、駅前整備の有無などとの関連から、再開発事業の形態の傾向を明らかにすることを目的とする。

## 4-2 研究の方法

本章では、対象とした各再開発事業について、施行区域の従前状況、開発目的、施設規模、都市計画決定の時期、施設建物用途、公共施設整備（都市計画法及び都市再開発法で定められた公共施設で主に道路、駅前広場、公園、水路など）の有無、公益施設整備（教育施設、行政サービス施設、コミュニティー施設など）の有無の情報を収集しデータベース化を行った。その上で、このデータベースを利用し、以下の手順で分析を行った。4-3章以降でそれぞれの手順と結果を述べる。

- 1) 形態に係る指標による分析
- 2) 施行区域および周辺の用途地域と従前の状況の分析
- 3) 施行区域の拠点別の分析

### 4-3 形態に係る指標による分析

#### 4-3-1 対象の再開発事業の概要

図 4-1 に都県別の再開発事業件数を示す。東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県との順が多い。また図 4-2 に、建物用途別の件数を示す。共同住宅を含む施設が全体の約 8 割を占める。この建物用途を一都三県別に集計すると、東京都は共同住宅が多いのに対し、他の三県では、商業施設が中心となる再開発事業も見られ、特に千葉県は、他と比べ傾向が異なる（図 4-3）。東京都では多摩地域も含め住環境整備が中心であるのに対して、他の三県では、商業施設の整備が優先されてきた傾向が見られる。これは、1970 年から 1995 年にかけて、人口減少傾向にあった東京都 23 区において、定住人口確保を意図して整備がなされたことが一因と考えられる。

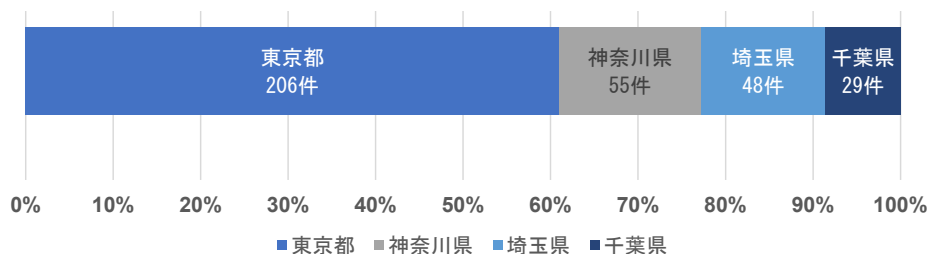


図 4-1 都県別再開発事業件数

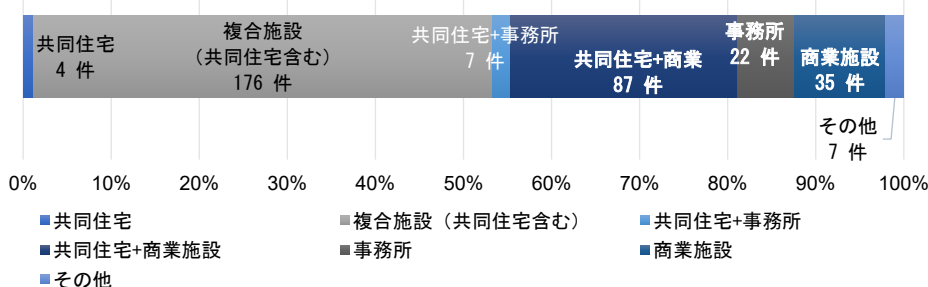


図 4-2 建物用途別件数

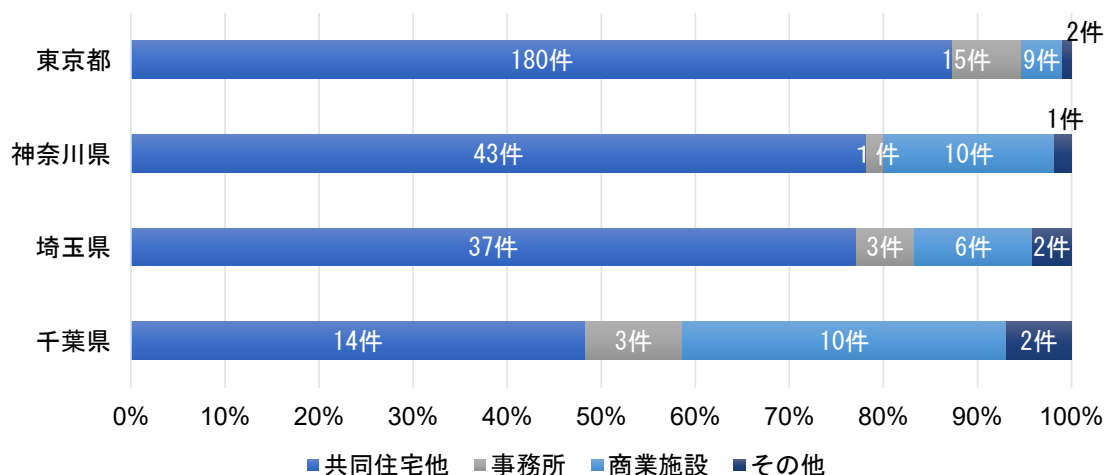


図 4-3 都県別建物用途件数

#### 4-3-2 形態を示す指標による再開発事業の分類

施設建物の形態を表す8指標（建築敷地面積、建築面積、延床面積、建ぺい率、施行区域に対する建築面積の割合、容積率、建築物の高さ、住戸数）により、再開発事業の分類を行った。なお、施行区域面積は上位計画（公的機関によるマスタープランなど）によって予め設定されている再開発事業もあるため、分析指標から除外した。さらに、各値を標準化し指標間の相関係数（表4-1）をみると、建築敷地面積と建築面積および延床面積との間の相関が大きい（相関係数0.7以上）ことから、建築面積と延床面積の二つを除く6指標を説明変数とし、クラスター分析（非階層型（k-means法））を行い、クラスター数を6から11分割に変化させ、最も解釈が容易な結果が得られたクラスター数として9を用いた<sup>注1)</sup>。各クラスター（以降、形態Clusterと称す）について、8指標の平均値を算出し（表4-2）、また形態Cluster1から形態Cluster9を地図上にプロットした（図4-4）。なお、形態Cluster8、9はそれぞれ1件（白鬚東地区第一種市街地再開発事業、白鬚西地区第二種市街地再開発事業）であるため、合わせて一つの地図にプロットした。更に、形態Cluster毎の都県別件数を図4-5に、2000年を境に分類した件数を図4-6に、施設建物の主要用途別件数で分類したものを図4-7にそれぞれ示す。

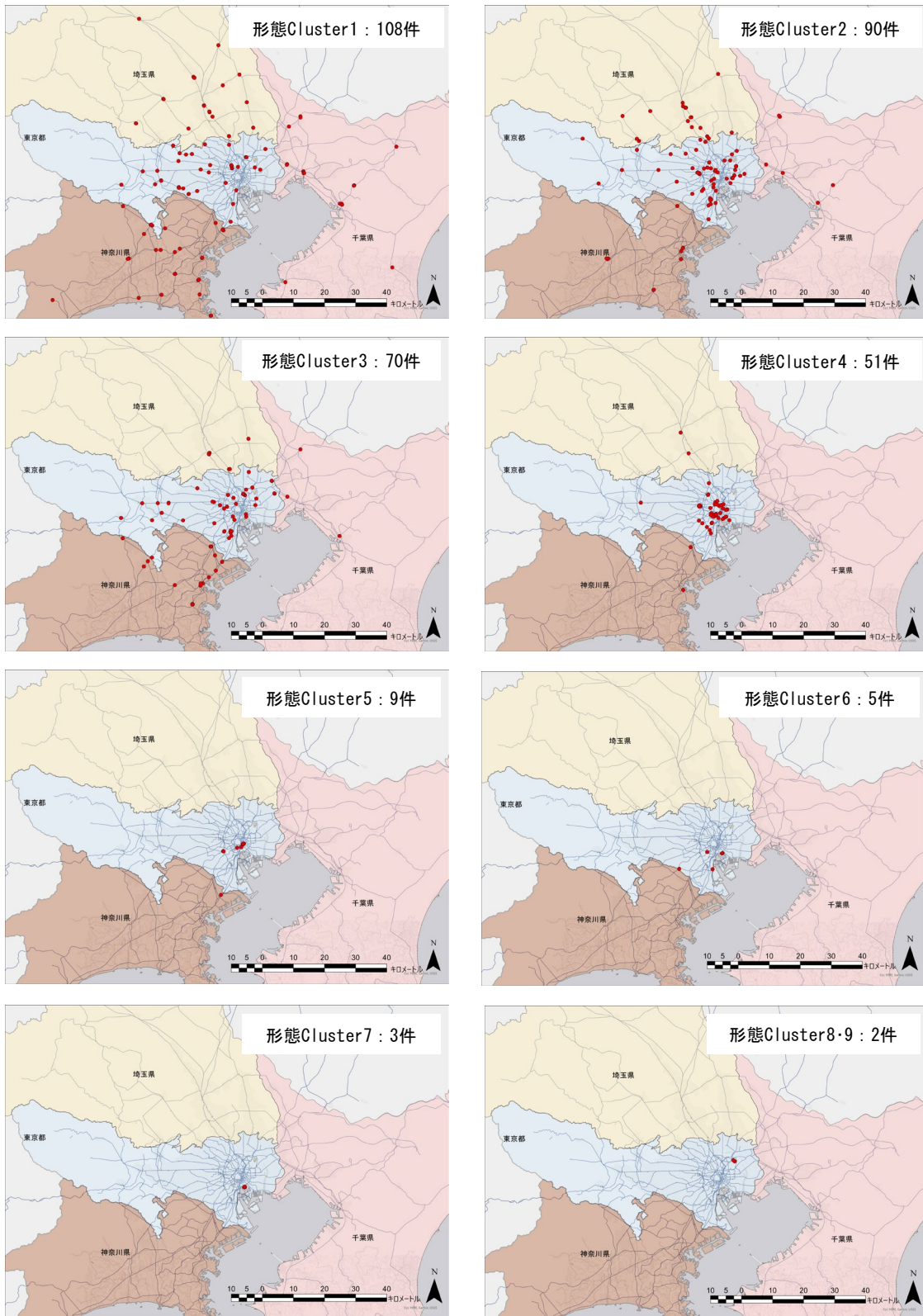
表 4-1 8指標間の相関係数

相関行列	建築敷地面積	建築面積	延床面積	建ぺい率	施工区域に対する建築面積の割合	容積率	建築物の高さ	住戸数
建築敷地面積 (㎡)	1.00							
建築面積 (㎡)	0.92	1.00						
延床面積 (㎡)	0.79	0.86	1.00					
建ぺい率 (%)	-0.19	0.01	-0.14	1.00				
施工区域に対する建築面積の割合 (%)	-0.07	0.10	0.07	0.47	1.00			
容積率 (%)	0.03	0.09	0.43	0.06	0.11	1.00		
建築物の高さ (m)	0.28	0.33	0.61	-0.29	0.03	0.62	1.00	
住戸数 (戸)	0.64	0.52	0.55	-0.30	-0.12	0.04	0.39	1.00

クラスター	件数	建築敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建ぺい率 (%)	施工区域に対する建築面積の割合 (%)	容積率 (%)	建築物の高さ (m)	住戸数 (戸数)
形態Cluster1	108	5,609.2	4,410.8	35,253.9	78.1	45.4	545.1	49.7	74.6
形態Cluster2	90	7,783.8	4,384.9	47,986.8	56.9	33.4	542.4	81.3	203.6
形態Cluster3	70	10,557.1	7,531.2	79,272.6	70.4	50.3	630.7	120.5	404.9
形態Cluster4	51	12,143.8	6,638.2	126,136.3	56.4	34.3	902.9	157.4	418.7
形態Cluster5	9	11,232.8	9,768.6	187,676.6	87.4	62.4	1,486.8	170.4	17.7
形態Cluster6	5	59,098.6	42,001.8	409,014.0	71.9	55.6	705.6	179.2	885.6
形態Cluster7	3	29,741.0	17,336.2	360,316.7	57.8	42.3	900.0	188.0	2,849.7
形態Cluster8	1	72,100.0	30,411.0	206,100.0	42.2	11.0	350.0	40.0	1,557.0
形態Cluster9	1	169,922.0	55,358.0	427,774.0	32.6	11.3	240.0	60.0	4,398.0
全体平均	338※	10,037.0	6,427.3	75,613.2	67.3	41.9	645.2	95.4	281.6

表 4-2 9つの形態Clusterと8つの指標の平均値

※合計を示す



凡例 : ● は再開発事業の施行区域を示す  
 ～ は鉄道路線を示す

図 4-4 形態 Cluster 別再開発事業の分布

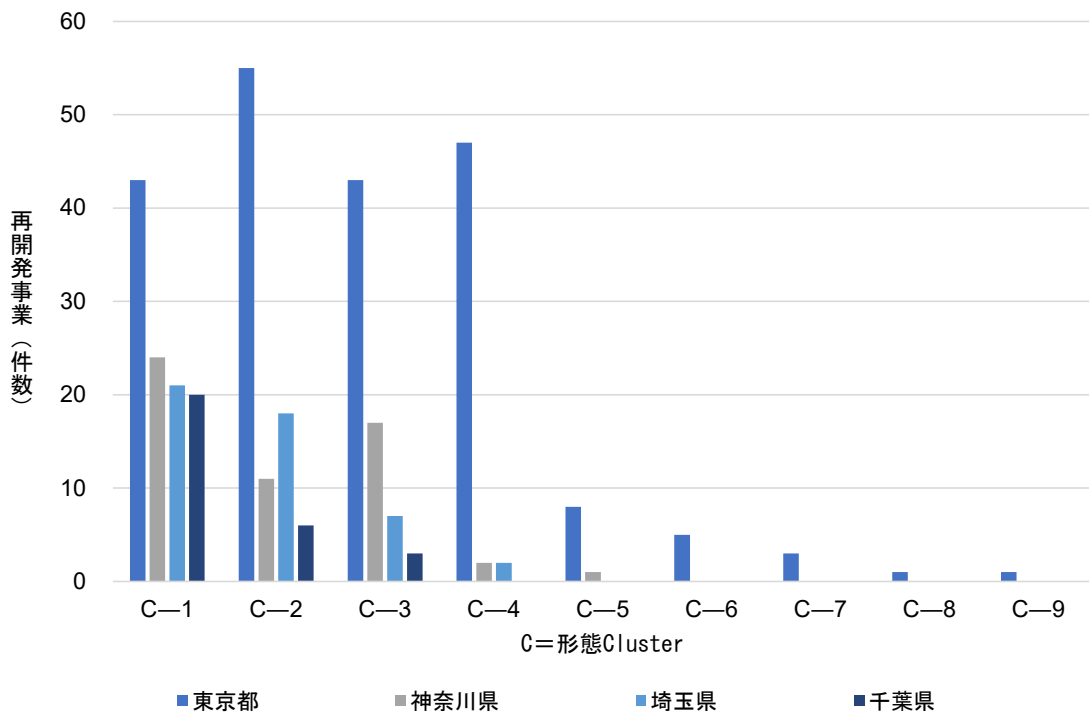


図 4-5 形態 Cluster の都県別件数

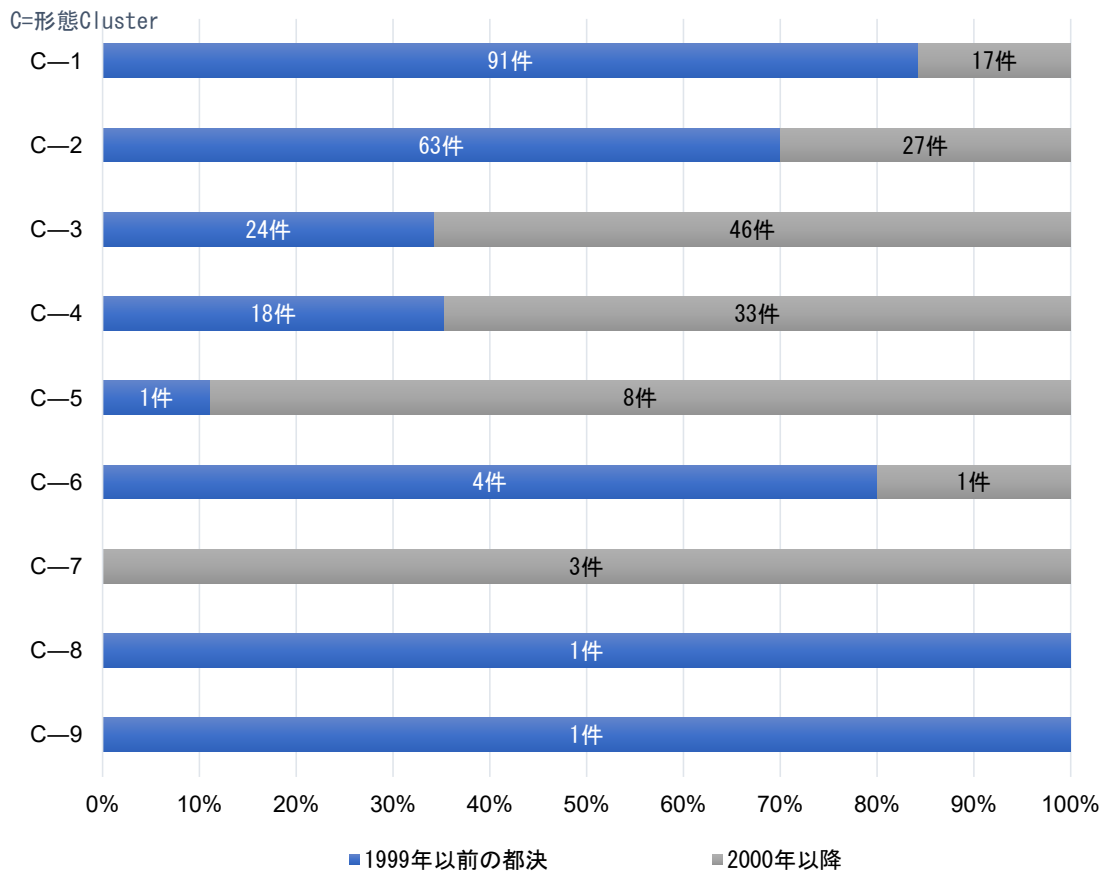
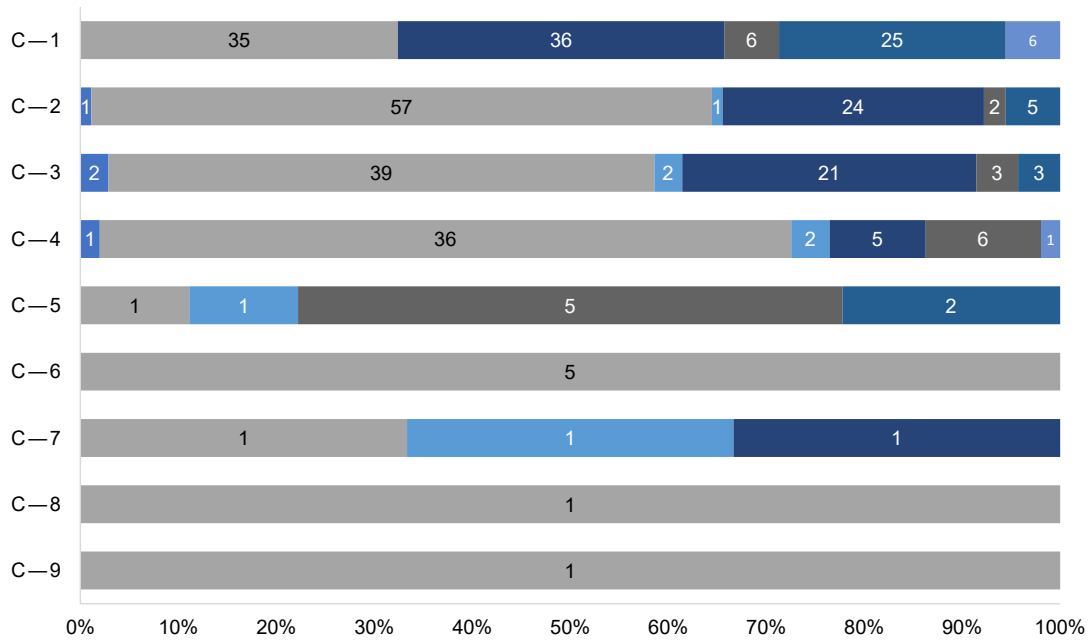


図 4-6 形態 Cluster 別都市計画決定時期



C=形態Cluster（グラフ中数字は件数を示す）

■ 共同住宅 ■ 複合施設（共同住宅含む） ■ 共同住宅+事務所 ■ 共同住宅+商業施設 ■ 事務所 ■ 商業施設 ■ その他

図 4-7 形態 Cluster 別施設建物の主要用途別件数



### 4-3-3 各形態 Cluster の概要

4-3-2の結果をもとに、各形態 Cluster の特性を整理した(表 4-3)。形態 Cluster 相互の特徴を以下に記す。9つの形態 Cluster を比較すると、先ず、形態 Cluster 1 は件数が一番多く、1999年以前の再開発事業が108件中91件ある。建物高さの平均が約50m程度で、容積率は比較的高いが、延床面積が少なくコンパクトで住宅を含まない商業施設などの再開発事業が多く含まれており、比較的初期段階の再開発事業が集約されていることがわかり、その主な特徴を「小規模中高層型」とした。

一方、形態 Cluster2 は件数も多く、形態 Cluster1 同様、比較的初期段階の再開発事業が多いが、形態 Cluster1 より延床面積が大きく、また、建物高さは形態 Cluster1 の1.6倍

表 4-3 各形態 Cluster の特性

クラスター	件数・規模(※)	施行エリア	施行時期	概要	主な特徴(型)
形態Cluster1	108件・小規模	全域	約8割が1999年以前	件数が最も多く、建築敷地面積が再開発事業の中でもコンパクトなサイズで、延床面積も他と比べて少ないが、容積率が約545%ある。更に、建ぺい率は78%と大きく、建物高さは約8割が60m以下に低く抑えられており、1敷地1建物の原則で敷地を最大限利用した計画となっている。約34%が施設用途に住宅を含まない計画で、立地は一部三県に広がっている。108件中、約8割の再開発事業が1999年以前に都市計画決定されている。	小規模中高層型
形態Cluster2	90件・小/中規模	全域	約7割が1999年以前	件数は多く、敷地面積は平均で7700㎡とクラスター1よりは広い敷地ではあるものの、建ぺい率は約57%で、一定の空地が整備されている。容積率はクラスター1と同程度で、建物高さは約7割が60mを超えており、一棟の建物が高層化している。約9割で住宅の用途を含んでおり、立地は一部三県にひろがっているものの、クラスター1に比べると比較的都心に集中している傾向がみられる。多くは1999年以前に都市計画決定している再開発事業である。	中規模高層型
形態Cluster3	70件・中規模	全域	約6割5分が2000年以降	件数は比較的多く、建築敷地面積は平均1万㎡で、建ぺい率は約70%と大きく、容積率は600%を超えており、クラスター1および2にくらべると建物高さも100mを超え、一棟の建物が超高層化している傾向がみられる。また、建築敷地面積が1万㎡を超える再開発事業では用途別に棟が分かれ、複数棟の計画となる傾向がみられる。立地は一部三県に広がっており、約65%は2000年以降に都市計画決定した再開発事業である。	超高層共同住宅型
形態Cluster4	51件・中規模	都区部	約6割5分が2000年以降	件数はクラスター1の約半分、建築敷地面積は平均1万2千㎡程度と広くなってきた。建ぺい率はクラスター2同様、抑えられており、建物周辺に一定の空地が整備されていることが想像できる。容積率も高く、超高層建物が計画されており、敷地面積が1万㎡を大きくこえると、高層建物が複数棟計画されている傾向である。また、住戸数が一定数整備されていることから、超高層型共同住宅の計画で、立地は都心に集中している。また、多くが2000年以降に都市計画決定され、比較的新しい再開発事業である。	都区部超高層共同住宅型
形態Cluster5	9件・中規模	都区部	2000年以降	件数は少なく、建築敷地面積にばらつきがあるものの、建ぺい率は大きく、容積率は1000%を超えており、敷地面積を最大限有効に利用した計画となっている。立地は都心に多く、共同住宅以外の事務所や商業施設等を主用途とした再開発事業である。1件(1999年12月に都市計画決定された川崎駅西口地区)を除き、2000年以降に都市計画決定がなされており、比較的新しい再開発事業である。	都区部施設型
形態Cluster6	5件・大規模	都区部	約7割が1999年以前	件数は少ないが、建築敷地面積は非常に大きく、容積率、建物高さが高いが住戸数はクラスター7に比べて少ない。一方、延床面積は非常に大きいことから、住宅と他の用途との複合的な再開発事業であることがわかる。立地も東京都内で、5件中4件が1999年以前に都市計画決定がされている大規模な再開発事業である。	都区部複合型
形態Cluster7	3件・大規模	都区部	2000年以降	件数は少ないが、クラスター6と同様に建築敷地面積、容積率が大きく、建物高さが高い大規模な再開発事業である。住戸数も非常に多く、住宅を主用途とした大規模な再開発事業である。立地は東京都心の湾岸エリアに集中しており、2000年以降の都市計画決定で比較的新しい再開発事業である。	湾岸超高層共同住宅型
形態Cluster8	1件・大規模(敷地一体事業)	墨田区	1970年代	白鰯東地区第一種市街地再開発事業で、隅田川の東側に沿って、幅約220mで南北約1200mと広大な敷地に、避難公園を計画し、この避難公園を周辺都市火災から守るべく防火建築帯としての共同住宅を計画した。先進的な都市防災拠点としての再開発事業である。他の再開発事業に比べると非常に大きな規模となっており、独立したクラスターとして分類されている。	大規模敷地一体型
形態Cluster9	1件・大規模(複数街区事業)	荒川区	1970年代	白鰯西地区第二種市街地再開発事業で隅田川の西側に位置し、スーパー堤防と一体整備された総合公園に囲まれた、凡そ800m×600mの区域に、幅員12mの街区道路と、幅員20mの幹線道路が敷設され、11の街区によって構成された再開発事業で、施行区域としては最大規模となっており、独立したクラスターとして分類されている。	大規模街区型

※平均の建築敷地面積が、およそ5千㎡〜7千㎡前後を小規模、1万㎡前後を中規模、2万㎡以上を大規模とした。

になっている。更に、90 件中 83 件に共同住宅が含まれており、比較的都心部に集中している傾向が見られ、その主な特徴を「中規模高層型」とした。

形態 Cluster3 では、建物高さはクラスター1 の 2.4 倍となっており、平均住戸数も約 2.7 倍と多く、2000 年以降に都市計画決定されて、一都三県全域で施行されている再開発事業で、「超高層共同住宅型」と言える。

形態 Cluster4 は、都市計画決定の時期は形態 Cluster3 と同じ傾向であるものの、建ぺい率が小さく、施設建物周辺に空地が確保されている様子が伺える。建物高さも高く、形態 Cluster3 よりさらに延床面積が大きい傾向が見られ、その主な特徴を「都区部超高層共同住宅型」とする。

形態 Cluster5 は、建ぺい率が大きく、容積率は 1000% を超え、建物高さも高い。また、主要用途も共同住宅以外の事務所や商業施設等となっており、形態 Cluster1 から 4 とは異なる傾向といえる。その主な特徴を「都区部超高層施設型」とする。

形態 Cluster6 は、建築敷地面積が大きく、また延床面積、容積率、建物高さについては、形態 Cluster7 と同じ傾向といえる。しかし、形態 Cluster6 の施設建物用途が住宅と他の用途の複合型であることから、その主な特徴を「都区部複合型」とし、形態 Cluster7 は住宅を主用途とした大規模な共同住宅で湾岸エリアにあることから、「湾岸超高層共同住宅型」とする。

形態 Cluster8、9 は、特殊な事例として位置づけられ、形態 Cluster8 については、その主な特徴を「大規模敷地一体型」とし、形態 Cluster9 を「大規模街区型」とする。

## 4-4 建築敷地の用途地域と従前の状況分析

### 4-4-1 建築敷地の用途地域について

計画建物は、道路斜線、隣地斜線、日影規制、採光斜線により、その形態が規制される。特に、近傍に住居系地域がある場合は、当該敷地が商業地域であっても、日影規制に配慮を要する。そこで、対象再開発事業の形態が、これら規制により何らかの影響を受けていると考え、施行された区域の用途地域<sup>注2)</sup>を調査した。ここでは大きく用途地域を、低層住居系地域(a)、中層住居系地域(b)、商業系地域(c)、工業系地域(d)の4つに分類<sup>注3)</sup>した。その上で、4-3-2章の形態 Cluster 別に集計を行った。対象 338 件中 281 件と多くの再開発事業が商業系地域で施行されている。次に、施行区域周辺の用途地域を調査した結果を、図 4-8 に示す。具体的な方法としては、建築敷地の境界線に別の用途地域が近接（施行区域が別の用途地域に接する、もしくは、道路を介して別の用途地域と接する場合）している場合、その用途地域を抽出した。また、建築敷地の用途地域と異なる用途地域が複数存在する場合は、その中でより面積が大きい用途地域を抽出した。

形態 Cluster1 は、再開発事業が一都三県の広域に分布しているが、その多くが商業系地域での施行となっており、該当する再開発事業の建築敷地面積がコンパクトであることも影響して、周辺用途地域の傾向も類似している。都心は比較的商業地域が連続しているが、都心から離れるにつれ、駅周辺の商業地域の範囲も狭まってくる傾向にあることは顕在化しており、具体的には、商業系地域に加え、工業系、中層住居系、そして一部は低層住居系地域にも隣接している。

形態 Cluster2 および 3 は、施行区域が一都三県に分散しており、商業系地域が約 8 割を占めるものの、工業系および中層住居系地域もある。建築敷地面積も形態 Cluster1 に比べ大きく、周辺用途も中層住居系、商業系、工場系と幾つかの用途に接している。

形態 Cluster4 は、比較的都心部に集中しているものの、中層住居系および工業系地域も見られる。周辺用途地域は、中高層および工業系地域に接していて、傾向としては形態 Cluster2 に類似しているが、都心に集中している再開発事業が多いため、建築敷地面積が大きい割には、周辺も商業系地域の割合が多い。

形態 Cluster5 は、都心の事務所および商業系エリアを中心とした再開発事業であり、主な施設用途も事務所や商業施設で、全て商業系地域での施行となっている。また、周辺の用途地域も商業系地域であり、計画敷地との違いは見られない。

形態 Cluster6 は、約 60%が商業系地域での施行であり、他は工業系地域と中層住居系地域となっている。周辺用途地域は工業系もしくは中層住居系地域が多い。

形態 Cluster7 は、工場の跡地利用や、団地の建替えを目途とした再開発事業が施行されているため、当該敷地の用途地域も従前の建物用途を踏襲して工業系地域と中層住居系地域となっている。一方、周辺の用途地域は主に幹線道路沿道の商業系用途地域である。

形態 Cluster8、9 は施行区域が広域に分布し、一部に工業系地域や商業系地域が含まれるがその多くが中層住居系地域となっており、周辺には工業系地域が多く残っていることが

わかる。

以上より、形態 Cluster2、3、4 は、商業系地域が連続的に広がり、これに住居系および工業系が隣接、あるいは混在している地域での施行であることがわかる。一方、形態 Cluster1 は比較的小規模な特性を持つ形態 Cluster で、商業系密集市街地の中で施行された再開発事業であることがわかる。形態 Cluster5 は都心の商業集積エリアでの施行で、敷地面積に対して施設建物の規模も非常に大きく数少ない施行実績の形態 Cluster である。

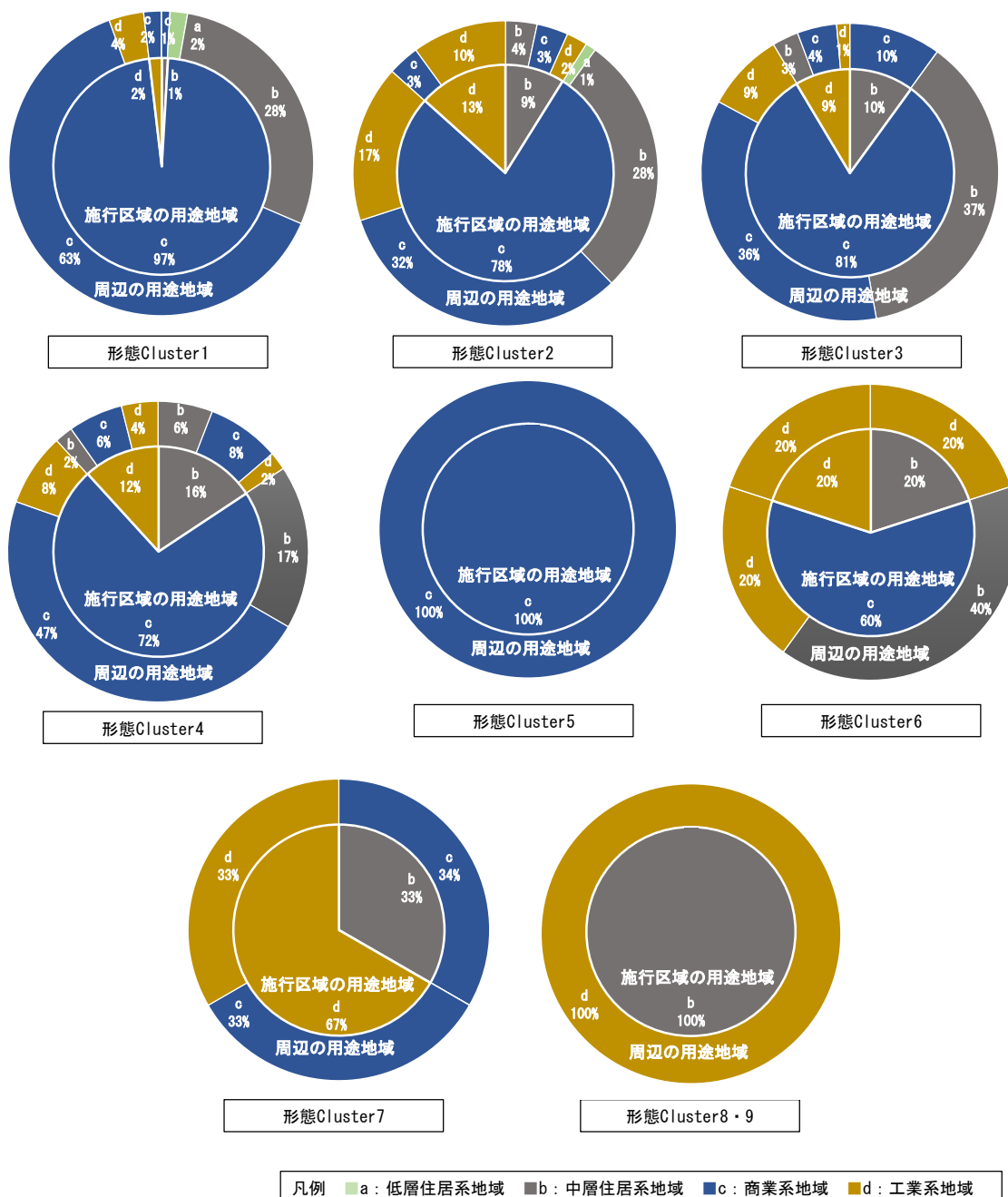


図 4-8 施行区域およびその周辺の用途地域

形態 Cluster6 は施行区域が大きく、区域内に商業系地域も含まれているが、駅周辺の商業系地域から用途地域が変化していくエリアにまたがって施行された再開発事業であることが、周辺の用途地域との関係からも理解できる。形態 Cluster7 は、臨海部の工業系地域にある広大な区域での施行で、住居地域を軸とした新たなまちづくりへの取組であることがわかる。

これらの結果は、第2章の表2-1『19計画地域の従前の状況について』のデータとして収集した「地区の性格」（「商業集積・住商混合」、「住商工混合」、「住工混合」、「住宅」など）の集計結果（「商業集積・住商混合」が形態 Cluster1 では89%、形態 Cluster2-4 では71%、86%、88%で、形態 Cluster5 では100%）と合致しており、上記分析内容を補填できる。

#### 4-4-2 施工区域の従前の状況および開発目的について

本節では、再開発事業の従前の状況と開発目的を把握し、これらが建物の形態に与えた影響を明らかにすることを目的とした。ここでは、従前の状況と開発目的に関するキーワードを、データベースから抽出し、それぞれ14項目に整理し、その頻度を形態 Cluster 別に集計した。結果を図4-9、図4-10に示す。従前の状況、開発目的より、形態 Cluster 毎の地域性と再開発事業内容について、一定の傾向が確認できた。以下、その内容を記す。

形態 Cluster1 は、用途混在地域が多く、木造密集地区を含む密集市街地で、震災復興以来、変わらない区域もあり、防災や駅前整備など課題も多様である。特に、道路等の公共施設整備と駅周辺の商業集積地域の活性化と防災化を主な開発目的とし、駅を拠点とした再開発事業が多い。

形態 Cluster2 および3 は施行区域の従前の状況や開発目的は、形態 Cluster1 に類似しており、用途混在地域で、老朽化した木造密集地区で居住者の高齢化も目立ち、防災対策や

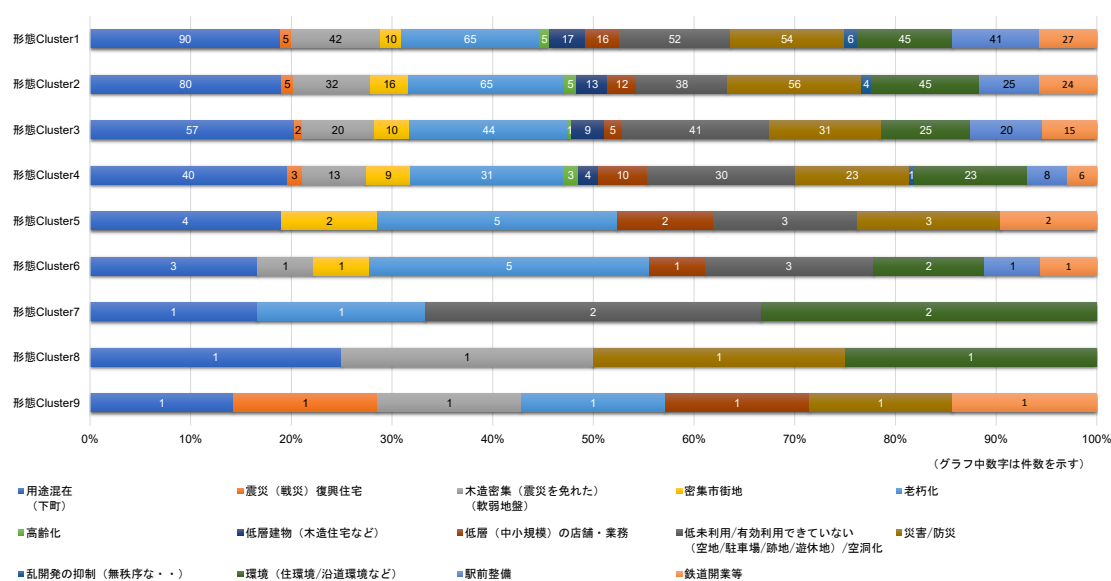


図 4-9 従前の状況に関するキーワード

無秩序な乱開発などの懸念に加え、駅前広場整備や周辺道路整備に注力している再開発事業の集積である。

形態 Cluster4 も、用途混在地域で、老朽化した木造密集地区で居住者の高齢化も目立ち、防災対策や無秩序な乱開発などの懸念もある区域である。そこで、商業の活性化と共に定住人口の確保と、施設建物の共同化による都市型住宅整備や公共施設整備と共に不燃化および防災化を開発目的とした再開発事業である。

形態 Cluster5 は、戦災復興当時のまま老朽化した低層店舗などが残る地域が多く、防災対策が課題で、街区を統合し、地域に必要な公共施設として歩行者空間整備などを通して、都心活性化と防災化、環境負荷低減、公益施設整備に注力している再開発事業と考えられる。特に、都心に施行区域が集中しており、地下鉄の再整備や新駅開業と共に施行された開発事業であり、公共性の高い再開発事業である。

形態 Cluster6 は施行区域が東京都内に広く分布しており、建物用途が混在している地域である。主に、木造密集地区や老朽化した密集市街地に未利用地が加わり、小規模な開発等が実施される可能性が高い区域も課題とされていた。施行区域は広域に分布しており、歩行者空間などの公共施設整備と、建物の共同化と公益施設の整備とを合わせて都市型住宅の供給により、定住人口の確保を開発目的に掲げた再開発事業である。

形態 Cluster7 は、老朽化した市街地や未利用地が点在する地域で、環境改善などが課題となっており、公共公益施設としての道路、歩行者空間の整備とともに定住人口確保を目的とした再開発事業である。

形態 Cluster8、9 は、施行区域が特に大きく、それぞれ、隅田川を介して隣接するエリアにあり、そのため施行区域の状況は非常に類似している。従前の状況は、住商工が混在した

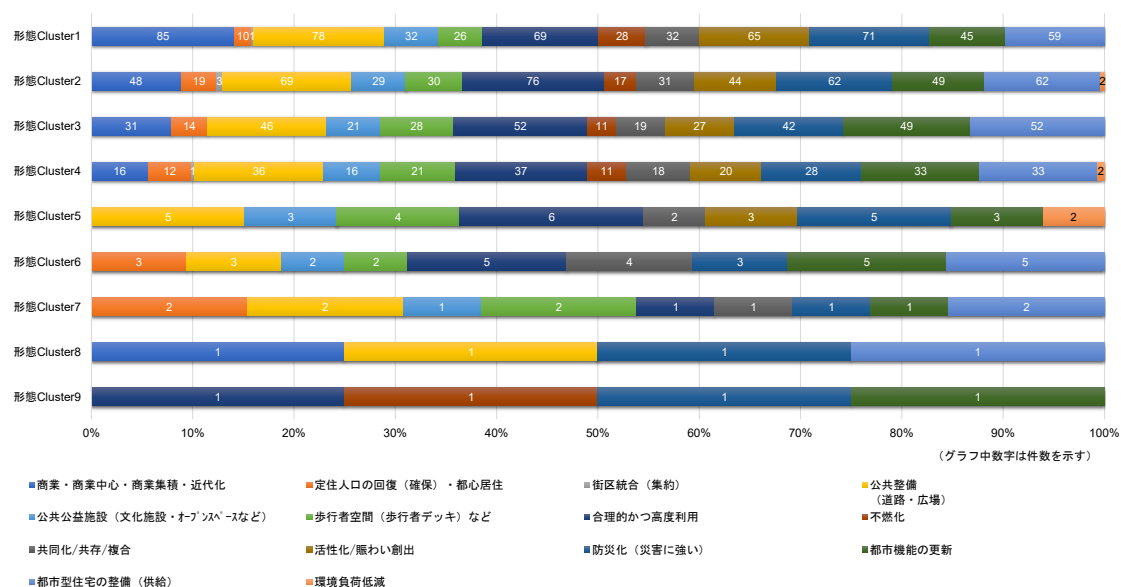


図 4-10 開発目的に関するキーワード

地域で、未利用地も多く、住環境としての課題が掲げられ、街区道路や公園と言った公共施設整備と、土地の高度利用と施設建物の防災化の促進を目的とした、災害に強いまちづくりである。

以上より、建物の形態を基に形態 Cluster 毎の傾向を整理した。再開発事業件数の多い形態 Cluster1、2、3 および形態 Cluster4 は従前の状況や開発目的が非常に類似している。形態 Cluster4 は都心の商業系地域に施行された再開発事業である為、容積率や建物高さが大きい。また、形態 Cluster 1、2、3 は、一都三県の広域に分布している再開発事業であるため、施行区域周辺の用途地域に違いもあるが、そのことによって形態が規制されているとは考えにくい。一方、敷地面積や延べ床面積が大きい形態 Cluster6、7 と、形態 Cluster8、9 は周辺に、商業系地域以外の用途地域が見られるが、施行区域も大きいため、施設建物周辺の空地や建物配置が比較的自由に計画できる。よって、周辺の用途地域の影響はほとんど受けていないと考えられる。

このことから、再開発事業の形態が用途地域や従前の状況によって、何らかの影響力があるとはいえない。駅拠点での再開発事業であれば、施行区域は商業系地域となり、都心に近ければ、商業系地域の範囲が広がる。一方、郊外もしくは、駅から離れたエリアであれば、周辺の用途地域も変化する傾向にある。

以上より、形態 Cluster6、7 のように、(工場跡地など) 単一用途地域における規模の大きな再開発事業と、形態 Cluster1、2、3、4、5 のように、商業系を主用途とする用途地域混在エリアにおける、敷地面積 1 万㎡程度の再開発事業に分類することができると考えられる。また、土地の高度利用によって、施設建物が超高層化していることから、平面的な配置ではなく、階層的な用途構成の考え方が主流になってきている。

#### 4-5 施工区域の拠点別分析

前章より、駅を拠点とした再開発事業とそれ以外の再開発事業で傾向が異なると考え、施行区域を以下の4つに分類した。

- ・A：都心（山手線沿線及びその内側）に立地し、駅に近接（地下鉄を含む鉄道の駅に近接）して施行された再開発事業。「都心駅拠点型」と称す。
- ・B：都心（山手線沿線及びその内側）に立地し、一般街区（駅に近接せず）で施行された再開発事業。「都心一般街区型」と称す。
- ・C：都心の外側に立地し、駅に近接して施行された再開発事業。「郊外駅拠点型」と称す。
- ・D：都心の外側に立地し、一般街区（駅に近接せず）で施行された再開発事業。「郊外一般街区型」と称す。

A～Dの件数はそれぞれA：39件、B：47件、C：162件、D：90件と、郊外駅拠点型が最も多く、駅拠点（A+C）と一般街区型（B+D）とで集計しても、駅拠点が総じて多い。公共施設整備の種類と件数を確認してみると、ほとんどの再開発事業で道路整備が施行されているのに加え、71件で駅前広場整備に取り組みられている。一連のデータとA～Dの分類を、形態Cluster別に整理した（表4-4）。

駅拠点に関しては、従前の状況を表すキーワードの中にも、駅や駅前広場整備に関する記載や、鉄道の延伸および新駅に関する記載、モノレールや地下鉄などの新しい交通システムの開通の記載も338件中76件見られる。前章の用途地域および施行区域の従前の状況および開発目的などのキーワードに照らして、形態Cluster1から4の傾向を確認してみると、従前の状況や開発目的には大きな差がなく同じ傾向であるが、施行区域は形態Cluster4だけ、東京都心に集中している。このことから、形態Cluster4では、すでに整備されている、駅前広場整備の実績は少なく、共同住宅を含む超高層の再開発事業が多い傾向となっている。一方、形態Cluster1では、一都三県の広域に展開しており、圧倒的に駅前拠点多く、駅前広場整備が実施された再開発事業も36件と多い。特に1999年以前の公的機関による公共整備に重点を置いた再開発事業への取り組みが、先行していた影響が形態Cluster1に集約されているのと理解した。

形態Cluster2は、形態Cluster1同様件数は多いが、駅拠点型と一般街区型でほぼ同じ割合であるが、形態Cluster1に比べると共同住宅の戸数が増えている。併せて建ぺい率が低く高層化しているのは一般街区型の傾向を表している。形態Cluster3は形態Cluster1同

表 4-4 形態 Cluster 別拠点分類

クラスター	件数	A：都心駅拠点型 (件数)	B：都心一般街区型 (件数)	C：郊外駅拠点型 (件数)	D：郊外一般街区型 (件数)	A+C：駅拠点型 (件数)	B+D：一般街区型 (件数)	新駅に関する記載の有無 (件数)	駅前広場整備 (件数)	駅前広場整備面積の平均値 (㎡)	道路整備面積の平均値 (㎡)
形態Cluster1	108	6	3	74	25	80	28	27	36	4381.34	3225.50
形態Cluster2	90	5	13	38	34	43	47	24	19	3663.37	4061.71
形態Cluster3	70	7	8	39	16	46	24	15	11	3078.36	3524.92
形態Cluster4	51	14	21	9	7	23	28	6	3	3459.00	5474.26
形態Cluster5	9	7	1	1	0	7	2	2	0	2997.00	
形態Cluster6	5	1	0	1	3	2	3	1	2	3100.00	13418.00
形態Cluster7	3	0	0	0	3	0	3	0	0	0	11283.50
形態Cluster8	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	83000.00
形態Cluster9	1	0	0	0	1	0	1	1	0	0	126000.00
合計	338	39	47	162	90	201	137	76	71		



様、建ぺい率が高く高層化し駅拠点型の割合が多く、共同住宅の戸数も規模の割には少ない傾向である、一方、形態 Cluster4 では形態 Cluster2 と同様に一般街区型の割合が若干多いがほぼ同じで、共同住宅の平均戸数は形態 Cluster3 とほぼ同じ戸数である。

このことから、形態 Cluster 1、2、3、4 については、2 章で整理したように、時代の変遷とともに敷地面積、延床面積、建物高さが徐々に変化している傾向が見られる。あわせて、駅前広場整備や周辺整備に関わった形態 Cluster1、3 と、建ぺい率を低く抑えて、空地整備を行った形態 Cluster2、4 に分類できる。

形態 Cluster5 は都心部に集中しており、7 件が地下鉄の駅に接続している再開発事業であり、そのほとんどが非住宅用途で駅に直結しているという利便性を活かした再開発事業であることがわかる。

一方、形態 Cluster 6 は駅に近接しているが、敷地面積が大きいいため、全ての施設が駅に直結しているわけではない。抽出方法により、駅拠点型としているが、一般街区型として捉えることが望ましい。

同様に、形態 Cluster7 は勝どきおよび晴海の湾岸エリアにおける大規模再開発で、現状では駅に隣接してはいないが、今後の再開発事業の推進にあわせ、インフラ整備の予定<sup>注4)</sup>があり、公共交通網の整備が必要不可欠なエリアとして捉えられている。

形態 Cluster8、9 は、再開発事業の中で特徴的であり、街区全体での災害対策に取り組んだ事例である。密集市街地の高度利用と都市基盤整備を目的とし、あわせて火災延焼防止と、浸水被害に対応した街区形成を行った、代表的な事例であり、拠点形成の観点からは、街区型の典型である。

#### 4-6 クラスタ分析による考察と課題

4-3 章から 4-5 章の結果をもとに、各形態 Cluster について考察を行い、課題を整理した。結果を以下に記す。

形態 Cluster1、2、3 および 4 は、再開発事業の形態としては、関連があると考えられる。形態 Cluster1、2 は 1999 年以前の初期再開発事業が中心となり、駅前広場などと公共施設整備の有無によって施設規模が変化し、形態 Cluster3、4 は比較的新しい再開発事業であり、形態 Cluster4 が超高層化した形態 Cluster2 の進化系として捉えることができる。今後も同規模の再開発事業が施行されると考えられるが、施設建物が超高層化することによる地震によるエレベータの復旧や浸水による停電などの災害リスクについては引き続き検討を要する。

形態 Cluster5 は、9 件中 8 件が都市再生特別地区の指定を受けており、施行区域を有効に利用した計画である。なお、他形態 Cluster では、都市再生特別地区での施行はほとんど見られず、形態 Cluster3 (70 件中 2 件)、形態 Cluster4 (51 件中 2 件) で若干事例が見られる程度である。施設建物用途は事務所や商業施設に加え、公益施設が中心となった公共性の高い施設計画となっている。しかし、最近の社会状況では在宅勤務などの新しい働き方によって、事務所の空室率などが目立つようになってきており、新たな施設建物計画が求められる。

形態 Cluster6 は、施行区域も大きく、形態 Cluster7 の先駆的な大規模再開発事業と考えられる。形態 Cluster 6 の再開発事業の実績を基本に法整備が行われ、形態 Cluster 7 に展開されたと推察される。今後も都心の工場跡地や、公的未利用地、更には高度成長期に建設された団地の建替えなど、広大な敷地での再開発事業が考えられることから、その特殊性を踏まえ、事業推進することが重要である。

形態 Cluster7 は、比較的新しく、特に湾岸エリアに計画された定住人口確保、都市型住宅の供給を主目的とした大規模な再開発事業である。しかし、再開発事業による急激な人口増加に伴い、周辺の都市基盤整備が追い付いていないなどの課題があげられる。

#### 4-7 まとめ

4-3 章から 4-6 章の分析により、再開発事業は大きく三つの形態に整理できると考えられる。1 つめは、駅を拠点とした駅周辺の商業地域の密集市街地を対象としたもので、概ね 1 万 m<sup>2</sup> の街区において、主用途を共同住宅とする複合施設を整備したものである。低層階には商業地域の賑わい創出を意図した施設を整備し、階層的な用途構成を構築しつつ、上層階には住宅を配した形態 Cluster3（超高層共同住宅型）や形態 Cluster4（都区部超高層共同住宅型）である。再開発事業の多くはこれに該当する。

2 つめは、都市再生特別措置法の施行（2002 年）以降の再開発事業で、都市再生緊急整備地域に指定されたエリアにおいて、主に民間事業者が中心となって施行されたものである。対象敷地の規模は、概ね 1 万 m<sup>2</sup> 程度で、住宅用途以外の事務所（公共的なものを含む）や商業施設を主とした超高層建物で、形態 Cluster5（都区部施設型）の形態である。現在のところ実績は少ない。

3 つめは、工場跡地や高度成長期に建設された大規模団地などの建替え事業を目的とした再開発事業で、敷地は 1 万 m<sup>2</sup> を大きく超え、広範囲の街区を対象とした形態 Cluster6（都区部複合型）や形態 Cluster7（湾岸超高層共同住宅型）である。

最後に、本章にて得られた結果より、今後の再開発事業に携わる人々の合意形成支援ツールとすることを意図して、図 4-11 のチェックリストを提案する。これは、まず対象とする「地域のコンテキスト」（4-3 章、4-4 章、4-5 章）として、用途地域を把握するとともに、駅拠点型であるか否かを把握する。次に、「区域の課題と開発目的」（4-4 章、4-6 章）を明確にすることにより、関係者の認識を深める。その上で、「再開発事業の形態」（4-5 章、4-6 章、4-7 章より）として、必要とされる公共施設と計画範囲から建物敷地面積を想定し、施設建物の規模を推定し、再開発事業の形態を想定することが可能となる。このツールにより、ステークホルダー間で再開発事業のイメージを共有することが可能となり、方向性をまとめることに繋がる。

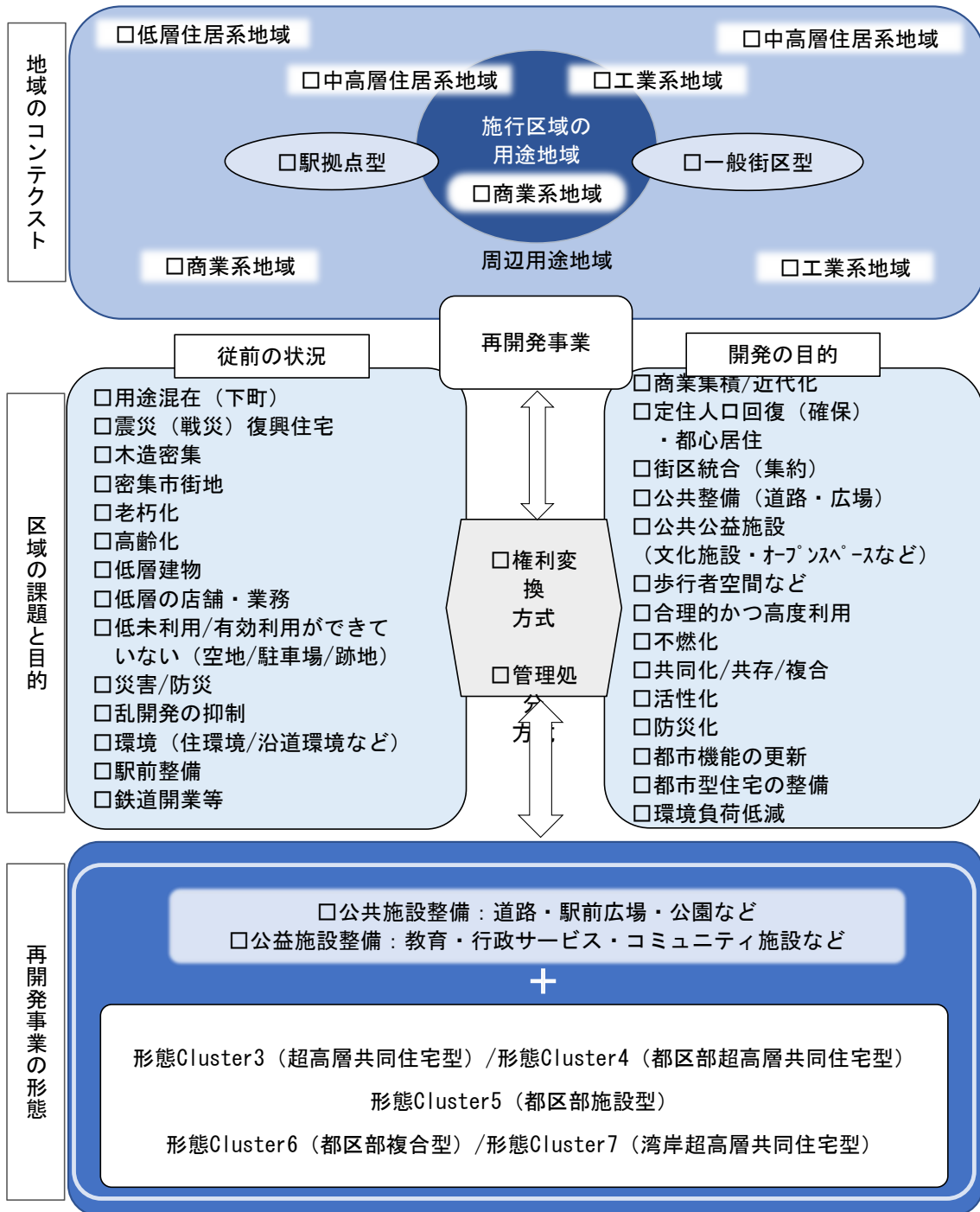


図 4-11 市街地再開発事業の計画立案の概念図

## 参考文献

- 1) 国交省平成28年都市計画現況調査の市街地再開発事業一覧，機関誌「市街地再開発」（1970-2021.03）（公益社団法人市街地再開発協会），日本の都市再開発（同協会），東京都都市整備局市街地再開発事業地区一覧（東京都都市整備局），神奈川県市街地再開発事業地区一覧（神奈川県県土整備局）

## 注

- 注1) クラスター分析による9分類を表4-5に示す。
- 注2) 国土数値情報 用途地域第2.1版を採用
- 注3) 第一種・第二種低層住居専用地域を低層住居系地域。第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域および準住居地域を中高層住居系地域。近隣商業・商業地域を商業系地域。準工業・工業・工業専用地域を工業系地域とし4地域に分類
- 注4) 日本経済新聞，2021年8月11日，33面，東京・首都圏経済

表 4-5 クラスター分析による9つの形態 Cluster

形態Cluster1	形態Cluster2	形態Cluster3	形態Cluster4
田町駅西口地区	岩槻駅東口	西神田三丁目北部東地区	後原中央東
富士見二丁目北部地区	淡路町二丁目西部地区	岩槻駅東口	浦和元町2丁目
音羽二丁目第2地区	浦和元町2丁目	飯田橋地区	武蔵浦和駅第1街区
小石川柳町地区	浦和駅東口駅前	平河町二丁目東部南地区	浦和駅西口南第三
江戸川橋地区	川越駅前藤田町	箱崎地区	浦和駅西口南第四
江戸川橋第2地区	川越駅東口	六本木一丁目南地区	川口金山町12番
音羽一丁目地区	熊谷駅東	三田小山町地区	川口駅西口
音羽二丁目地区	川口栄町3丁目C	赤坂四丁目薬研坂北地区	所沢元町北地区
立花一丁目地区	川口駅東口第三工区	田町駅前東口地区	所沢駅西口地区
押上二丁目地区	春日部駅東口第6街区	西大久保地区	粕壁三丁目A街区
大井町駅東口第1地区	上尾駅東口	西早稲田地区	狭山市駅西口
梶谷駅前地区	中山道1	西新宿浄風寺周辺地区	谷塚駅東口
相模谷大蔵駅前地区	中山道1-2	西新宿六丁目西第1地区	蕨駅西口地区7番街区
神宮前四丁目地区	草加駅東口	後楽二丁目東地区	北戸田駅東1街区
野方五丁目地区	北越谷駅東口A街区	関水地区	上福岡駅西口駅前
新高門寺駅前地区	豊岡第一北	京成曳舟駅前東第一地区	千葉駅西口地区
荻窪駅北口地区	豊岡第一南	横川五丁目地区	本八幡D-1地区
赤羽駅西口地区	志木駅東口	京成曳舟駅前東第二南地区	船橋本町1丁目地区
町屋駅前中央地区	久喜駅前西口	京成曳舟駅前東第三地区	柏駅東口A街区第2地区
町屋駅前中央第二地区	千葉中央地区	西石塚二丁目地区	柏駅西口B-2地区
町屋駅前東地区	千葉中央第二地区	大島五丁目地区	四街道駅前第二地区
町屋駅前西地区	千葉中央第六地区	白河三丁目地区	中野二丁目地区
成増駅北口地区	千葉新町第二地区	白河・三好地区	南池袋二丁目A地区
大泉学園駅北口地区	本八幡C-1地区	住吉・毛利地区	赤坂・六本木
亀有駅南口地区	本八幡C-2地区	大井一丁目南第1地区	虎ノ門駅前
八王子駅北口地区	船橋市本町2丁目中央街区	西大井一丁目地区	虎ノ門・六本木地区
立川駅南口第一地区	船橋本町4丁目地区	東品川四丁目第二地区	東日暮里五丁目地区
中河原駅北口地区	船橋駅北口地区	東五反田二丁目第1地区	白金一丁目東地区
府中駅南口地区(1街区)	船橋駅北口第二地区	大崎駅西口南地区	町屋駅前南地区
府中駅南口地区(2街区)	船橋駅南口第一地区	大崎駅東口第2地区	赤坂九丁目北地区
国領駅前第1	木更津駅西口地区	大崎駅東口第1地区	赤坂二丁目西地区
国領駅前地区	北小倉駅南口地区	上目黒二丁目地区	赤坂二丁目西地区
国領駅前第1(第1A+第1B)	茂原駅南口地区	京急蒲田西口駅前地区	赤坂二丁目西地区
国領駅前東	JR成田駅東口	芦花公園駅南口地区	赤坂二丁目西地区
柏江駅北口第2地区	柏駅東口地区	野沢四丁目地区	赤坂二丁目西地区
柏江駅北口第1地区	柏駅東口E街区第1地区	代官山地区	赤坂二丁目西地区
原町地区	四街道駅前第三地区	中野坂上中央一丁目西地区	赤坂二丁目西地区
原町三丁目地区	四街道駅前第五地区	中野坂上本町一丁目地区	赤坂二丁目西地区
原町六丁目地区	四街道駅前第四地区	中野四丁目東地区	赤坂二丁目西地区
清瀬駅北口地区	中野坂上本町二丁目地区	中野坂上本町二丁目地区	赤坂二丁目西地区
西国分寺駅南口地区	形態Cluster5	東池袋五丁目地区	赤坂二丁目西地区
田無駅北口地区	銀座六丁目十地区	赤羽北地区	赤坂二丁目西地区
保谷駅南口地区	京橋二丁目西地区	三河島駅前南地区	赤坂二丁目西地区
ひばりが丘駅南口地区	八重洲二丁目北地区	南千住西口駅前地区	赤坂二丁目西地区
二俣川駅北口	日本橋二丁目地区	上板橋駅南口駅前地区	赤坂二丁目西地区
戸塚駅東口	東京駅前八重洲一丁目東地区	浮間舟渡駅前地区	赤坂二丁目西地区
新杉田駅前地区	虎ノ門一丁目	大泉学園駅前地区	赤坂二丁目西地区
杉田駅東口地区	道玄坂一丁目駅前地区	練馬春日町駅西地区	赤坂二丁目西地区
瀬谷駅南口第1地区	渋谷駅桜丘口地区	北千住駅西口地区	赤坂二丁目西地区
野毛町3丁目	川崎駅西口地区	綾瀬一丁目地区	赤坂二丁目西地区
野毛町3丁目北地区	形態Cluster6	亀戸・大島・小松川地区	赤坂二丁目西地区
金沢文庫駅東口	形態Cluster6	八日町第2地区	赤坂二丁目西地区
長津田駅北口地区	晴海一丁目東地区	立川基地跡地関連地区	赤坂二丁目西地区
鶴ヶ峰駅南口地区	晴海一丁目西地区	武蔵境駅北口地区	赤坂二丁目西地区
戸塚駅西口第1地区	六本木六丁目地区	東青梅駅南口地区	赤坂二丁目西地区
川崎駅北口地区第3西街区	東品川四丁目第一地区	東村山駅西口地区	赤坂二丁目西地区
東田町8番地地区	二子玉川東地区	大船駅北第一地区	赤坂二丁目西地区
鹿島田駅東部地区	形態Cluster7	大船駅北第二地区	赤坂二丁目西地区
小田急相模原駅北口A地区	形態Cluster7	日ノ出駅前A地区	赤坂二丁目西地区
橋本駅北口C地区	形態Cluster7	東神奈川一丁目地区	赤坂二丁目西地区
汐入駅前地区	形態Cluster7	東神奈川駅東口地区	赤坂二丁目西地区
汐入駅前第3地区	形態Cluster7	ヨコハマポートサイドD地区	赤坂二丁目西地区
藤沢駅北口	形態Cluster8	溝口駅北口地区	赤坂二丁目西地区
茅ヶ崎駅前地区	形態Cluster8	中町北地区	赤坂二丁目西地区
厚木中町二丁目B地区	形態Cluster8	中町第一地区	赤坂二丁目西地区
東部第二地区	形態Cluster9	寿町三丁目地区	赤坂二丁目西地区
大和駅東側第4地区	形態Cluster9	東部第一地区	赤坂二丁目西地区
大雄山駅前地区	形態Cluster9	与野駅西口寿町	赤坂二丁目西地区
北与野駅北口	形態Cluster9	与野駅西口旭町	赤坂二丁目西地区
北与野駅南口	形態Cluster9	与野駅西口浦和	赤坂二丁目西地区
北浦和1丁目	形態Cluster9	北与野駅南口西	赤坂二丁目西地区

## 第5章 結論と提案および展望

## 第5章 結論と提案および展望

### 5-1 結論

1969年以降、約半世紀の市街地再開発事業のデータを収集し分析することで、これまでの変遷、地権者の残留率と補償費に係る要因、再開発事業の形態を明らかにした。

先ず、第2章では、再開発事業の変遷について整理分析を行った。得られた主な知見を以下に記す。

- ・ また、多くの再開発事業が組合施行であるのに対し、1970年代は行政が主体となって事業を推進していたこと、商業施設を主用途としたもの（商業施設の近代化を目標）と、定住人口確保を目標にしたものがあり、これらには地域差がみられる。
- ・ その後、共同住宅が主な用途として施行され、近年では、事務所を主用途とした再開発事業が東京都心部で施行されているが数は少なく、多くの再開発事業が共同住宅、事務所、商業施設と言った用途が複合的に計画された再開発事業となっている。
- ・ さらに、建物形態は多くが、タワー状施設建物となっており、あわせて延べ床面積が大きくなり、大規模化してきている。これは、再開発事業に限ったことではないが、国が推進する住宅政策や法整備、再開発事業への支援制度の拡充、更には建築技術開発といった様々な要素が融合して実現している。一方、事業期間が長期化していることに注視してみると、事業主体となる権利者が事業参画し、竣工を迎えるまでの期間が、大きな負担になっている。

そこで、第3章では、権利者が同じ地に住み続けること（残留）と、事業費の中で権利者の対応費として計上される補償費との関係を把握するために、土地所有者と借地・借家権者の残留率に着目し分析を行った。その結果、得られた主な知見を以下に記す。

- ・ 8つの残留率 Cluster に分類し、比較分析した結果、残留率が双方とも高い残留率 Cluster4「地元先行・残留型」が、構想期間および事業期間を含む総事業期間が最も短く、地域住民が先行（本論で地元先行型）もしくは、ほぼ同時期に行政および地元が事業に取り組んでいた再開発事業である。これは、地域住民が率先して再開発事業に取り組む事で、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。
- ・ 今後も、権利者が積極的に再開発事業に参画できる環境づくりが重要になると考えられる。そこで、長期に亘る再開発事業に参画する場合、可能な限り個人の負担を軽減し、無理なく継続的に再開発事業に関わることができる状況をつくることが求められる。
- ・ このことから、権利者の事業参画の切っ掛けとなる勉強会や検討会および研究会などが開催されてから、長い年月を経て事業化され、工事着工に至る事は、第2章の変遷からも明らかで、長いものでは数十年要しているものもある。
- ・ しかし、権利者の事業参画の重要性は第3章の残留率 Cluster4「地元先行・残留



型」からも理解できる。しかし、地権者は往々にして、高齢者が多く、人生の終盤を事業完了の為に尽力しているケースも少なくない。効率良く、短期間で事業を推進するためにも、先ず、構想期間で実施されている勉強会や研究会での情報共有と意思決定を迅速化することが重要である。中でも、事業計画に不慣れな権利者が、事業計画における施設建物をイメージすることは容易な事ではない。出来るだけ、早い段階で、将来の姿を共有することが重要である。

以上の結果を受け、第4章では、今まで実施された再開発事業の形態を、施行区域の建物敷地面積の規模から、おおよその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を行った。得られた主な知見を以下に記す。

- ・ 再開発事業を大きく三つの形態に整理することができる。1つめは、駅を拠点とした駅周辺の商業地域の密集市街地を対象としたもので、概ね1万m<sup>2</sup>の街区において、主用途を共同住宅とする複合施設を整備したもの。低層階には商業地域の賑わい創出を意図した施設を整備し、階層的な用途構成を構築しつつ、上層階には住宅を配した形態 Cluster3（超高層共同住宅型）や形態 Cluster4（都区部超高層共同住宅型）である。再開発事業の多くはこれに該当する。2つめは、都市再生特別措置法の施行（2002年）以降の再開発事業で、都市再生緊急整備地域に指定されたエリアにおいて、主に民間事業者が中心となって施行されたもの。対象敷地の規模は、概ね1万m<sup>2</sup>程度で、住宅用途以外の事務所（公共的なものを含む）や商業施設を主とした超高層建物で形態 Cluster5（都区部施設型）の形態である。現在のところ実績は少ない。3つめは、工場跡地や高度成長期に建設された大規模団地などの建替え事業を目的とした再開発事業で。敷地は1万m<sup>2</sup>を大きく超え、広範囲の街区を対象とした形態 Cluster6（都区部複合型）や形態 Cluster7（湾岸超高層共同住宅型）である。

- ・ 加えて、合意形成を意図して、合意形成支援ツールとしてチェックリストの提案を行った。

- ・ このように、再開発事業はその多くが、本分析から形態 Cluster3、4に集約され、再開発事業の中心となる権利者の事業参画が重要である。事業によっては少ない権利者や事業者で取り組むために、簡便さを意識して事業スキームを構築しようという再開発事業も少なくないが、権利者の再開発への参画が、結果として事業費抑制と事業期間短縮につながる。

- ・ 一方、第2章の変遷からも、行政が主体となって事業を推進していた重要性にも注視する必要がある。

- ・ これからも、災害が発生するたびに密集市街地が大きな被害を受けると考えられることから、可能な限り早く多くの地域で基盤整備が必要である。おのずと密集市街地であれば、地権者の人数も多くなり、再開発事業への機運の高まりを醸成することは困難と考えがちだが、必ずしもそうでない。

本研究より、災害が発生する危険性がある地域において、早期に都市基盤整備を推進するためにも、分析結果を利用して再開発事業に係る地権者を含む関係者間での情報共有に取り組むことが期待される。

## 5-2 提案および展望

### 5-2-1 提案

第4章でまとめた三つの形態をそれぞれケースⅠ-Ⅲに分け、第2章の分析結果から、住宅政策や法改正および支援制度の傾向から敷地面積、延べ床面積および容積率の区分を設定し、初期段階の法規制に係る留意項目をまとめ、表5-5を提案する。なお、この表は、企画計画段階において、施行区域の大きさから、施設建物形態の規模特性をイメージし、関係者間で共有するためのツールとして利用することを想定している。分類根拠については、以下に記す。

- 1) 9つの形態Clusterより、施行区域面積は1万㎡以下と1万㎡から1万5千㎡、そしてそれ以上の三段階に分けられる。中でもケースⅡは実績が最も多い、形態Cluster 1、2、3および4の実績をイメージした。1999年以前に施行された再開発事業の建物高さは平均で50m程度であったが、2000年以降に施行された再開発事業が多いクラスター4は、建物形態も超高層化しており、施設建物の形態が変化している。今後は、これまでの実績として、施行件数が多い形態Cluster 1、3が減少傾向となり、形態Cluster 4が基本的な形態となり、ケースⅡが主流になると推察される。また、形態Cluster 6、7のような大規模な再開発事業が地域やエリアを限定し、ケースⅢの値をベースに共同住宅を主な用途として展開すると考えられる。また、郊外では、ケースⅠのような施行区域面積が1万㎡以下のものも、形態Cluster 2を参考に設定することができる。
- 2) ケースⅡでは、駅を拠点としているか否かと、都心か郊外かで三分割し、公共施設整備面積の割合と地域とをパターン化し分類した。これは、駅周辺の密集市街地や放置されている未利用地などと、バスや車などの寄り付きもままならない市街地が存在することから、ケースⅡを更に、駅前整備がある場合と、都心あるいは郊外での再開発事業とで分類し、公共施設整備に係る面積の目標値を設定し、割り出された敷地面積から建築面積の割合と目標容積率を想定できるようにした。

施行区域の用途地域と周辺の用途地域を確認した。これまでの分析から、再開発事業は密

表 5-1 企画段階の形態目標値と留意項目

ケース	想定区域面積 施行区域面積 (m <sup>2</sup> ) = E	公共施設整備 公共施設整備 (m <sup>2</sup> ) = P	目標値			選択	留意項目		
			建築敷地面積 (m <sup>2</sup> ) = S	建ぺい率 (%)	容積率 (%) ※		地区計画等	日影規制	高さ (m)
□ ケースⅠ	~10,000	P ≤ E × 35% : 道路整備等	S ≒ 5000	80% - 90%	1,000% ~	□	□ 高度利用地区	□ 規制あり	□ 高さ制限有/無
				70% - 80%	600% ~	□			
□ ケースⅡ	10,000 ~ 15,000	P ≤ E × 50% : 駅前広場整備など	S ≒ 5000	60% - 70%	550% ~	□	□ 再開発等促進区	□ 規制なし	□ 150 ~
		P ≤ E × 35% : 道路整備等		5000 ~ 10000	55% - 65%	800% ~			□
□ ケースⅢ	15,000 ~	P ≤ E × 20% : 道路整備等	10000 ≤ S	70% - 80%	600% ~	□	□ 都市再生特別地区	□ 規制なし	□ 50 ~
		P ≤ E × 40% : 道路整備等	12000 ≤ S	55% - 65%	600% ~	□			( )

※東京都の場合、デザインガイドラインによって割増容積率が定められている為、要確認

集市街地や未利用地、あるいは商業集積地と言った概ね商業系用途地域が主たる施行区域となる。特に再開発事業の傾向との分類には影響しないと考えた。ただし、形態 Cluster 2、4 の差からもわかるように、計画する施設用途によっては、建ぺい率の範囲に留意が必要になることと、日影規制が発生する住居系地域などが隣接する場合には建物形態に留意が必要となる。

#### 5-2-2 展望

2000 年頃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、月島・勝どきエリア（写真 6-1）の状況からもわかるように、再開発事業の取組は蚕食的である。月島一丁目西仲通り地区の隣接街区（写真 6-2）には、まだまだ、低層木造住宅が密集していることから、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。再開発事業が推進し始めた時期は、行政が積極的に事業を推進していたことが分かる。様々な災害が頻発する昨今、白鬚東地区のように、地域全体の視点から防災性能の向上を図るような取り組みが必要とされている。そのためにも、これまでの様々な実績をもとに、行政の都市基盤整備に係る推進体制が必要不可欠であると考えます。

現状では、再開発事業の都市計画決定がなされる件数は、2000 年前後の最盛期に比べると、比較的少なくなっているものの、引き続き各地で計画がなされている。本論でまとめた市街地再開発事業の変遷や形態による分析など、実際に再開発事業に携わった経験からも評価し得る結果となった。更に、長期にわたる再開発事業を支援する再開発コンサルや都市計画立案者、建築設計に携わる設計事務所など、各担当が事業を経験することで得られる知識を会得するには、ある程度の期間と労力がかかってしまう。このような課題に対しても、本論でまとめた実績データに基づく分析結果が、これから、再開発事業に携わる方々の一助になればと切望する。



写真 5-1 月島・勝どきエリア

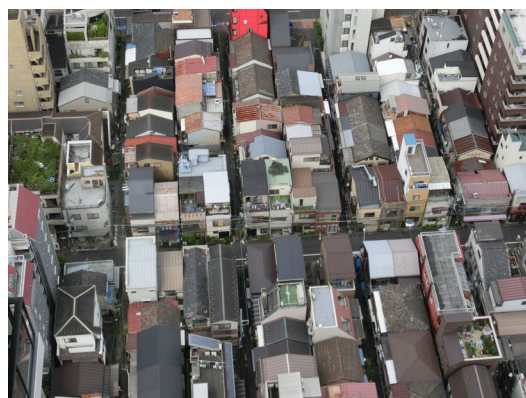


写真 5-2 月島一丁目西仲通り地区

## 謝辞

コロナ禍での研究活動にてご不便をお掛けし、貴重な時間を割いていただき手厚いご指導を賜りましたこと、また、審査段階では、諸先生方より貴重なご助言を頂き、ここに深謝の意を表します。ありがとうございました。

2024年8月

教誓 勉