

IV-27 京都都心再開発の一提案

京大 正員 天野光三
京大 学生員 古金和雄
京大 学生員 小川林正美

概要

この研究は、都心再開発事業費に関する一般式の一つの応用例として京都市の都心部に適用し、都市再開発の可能性を考察するとともに、その基本計画に関する一提案を試みるものである。

1. 再開発対象地区の選定

保存問題が厳しい古都である京都において、再開発を進める地区としては、景観保存地区外で重要文化財建造物などがなく、かつ家屋の老朽化が進み、再開発への住民の意欲があると考えられる地区が適当であろう。以上に該当する地域としては、将来の副都心と考えられる伏見地区、西院地区なども考えられるが、本研究においては、河原町、烏丸、四条、二条の4つの通りに囲まれた現在の都心部である面積約91万㎡の地区を対象とする。

2. 土地利用計画

平安京以来のたぐく状の町割をほぼ残した単位ブロック(60m x 125m)を開発単位とし、全地域をブロックのゾーニングに関しては、なるべく既存の用途地域をスライドさせるようにし、地域社会の分断を避けるように計画する。

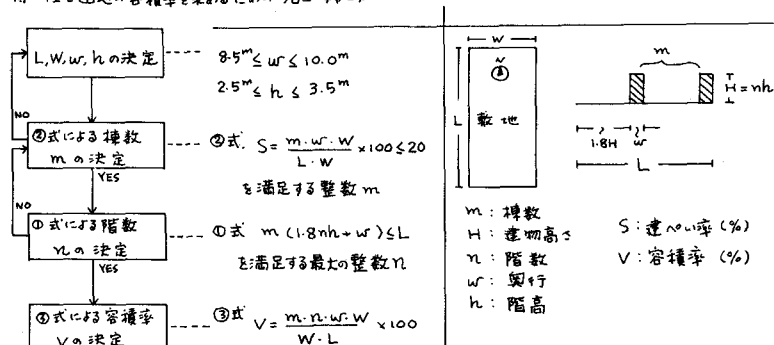
- ・事務所地区……御池通り、烏丸通り沿いの16ブロック
- ・店舗地区……河原町通り、四条通り沿いの11ブロック
- ・併用住宅(店舗+住宅)地区……新京極、寺町、錦小路沿い、及び住宅地域内の21ブロック
- ・住宅地区……再開発地域の内部地区の31ブロック
- ・学校、公園地区……住宅地区内の中に分散させた11ブロック

3. 建築計画

住宅地区には、建築基準法の建ぺい率に従い、冬至日照4時間を確保できる隣接間隔を持った建物で、容積率Vが最大となるものを建てる。Vは下に示す図1のフローチャートにより求められる。

日照4時間、敷地の80%のオープン・スペースを持つ住宅団地の容積率を算出するためのフローチャート

図-1



今 W に 9^m の建物を建てるとすると単位ブロック($L=15.5^m$, $W=60^m$)では($M=1$, $N=2$)と($M=2$, $N=10$)の場合が可能であるが、2階では高さが 60^m 近くにもなるので、京都では単位ブロックに 10^4 のものを2棟で容積率/44%の場合を用いる。業務用のビルは地区の容積制限などを守るようにし容積率350%~800%のものを建てる。各用途の土地面積にこれらの容積率を乗ずれば、建築床面積 E_h (住宅用), E_s (業務用)を求めることができる。

4. 財源計画

財源計画に関する一般式²⁾に必要な各パラメーターを次のようにして求める。

- (1) 対象地区の提供権利の総額 Q … 地価³⁾, 建物の種類, 構造や老朽化などを考慮して概算する。
- (2) 建設費 F … 建築床面積 E_h, E_s に各種建築単位コストを乗じて算出する。
- (3) 関連工事費 H … 都市再開発法に従う再開発なので、公共施設の整備費は考えられない。
- (4) 処分床の価格 M_h, M_s … M_h (住宅用)は12%⁴⁾(高級マンション)~8%⁵⁾(一般マンション)の間の値をとる。 M_s (業務用)は複雑な需要関係から平均的な値が求めにくい。再開発地区が都心の中心部であることなどから、平均価格が40万円以下なら売却可能と考える。
- (5) 権利提供者の取得床面積 E_{h0}, E_{s0} … E_{h0} (住宅用)は、一戸(4人)当り平均 80^m^2 とし、現在人口⁶⁾から求めた戸数を乗じて求める。 E_{s0} (業務用)は現在所有している床面積を下まわらないようにする。

以上のような条件のもとで、一般式を満足する値を次のように仮定し、計画を進める。

$$Q = 2549 \text{ 億円}, \begin{cases} E_h = 45.9 \text{ 万}^m^2 \\ E_s = 104.6 \text{ 万}^m^2 \end{cases} \begin{cases} M_h = 12 \text{ 万}^m^2 \\ M_s = 36 \text{ 万}^m^2 \end{cases} \begin{cases} E_{h0} = 35 \text{ 万}^m^2 \\ E_{s0} = 60 \text{ 万}^m^2 \end{cases}$$

5. 交通および施工計画

再開発地域内に不必要な車はいらないようにし、都心の高価な空間を駐車場などで失わないような道路パターンにする。また再開発により立体的な人と車の分離をはかる。施工は、着工しやすいところから1ブロックづつ、隣接した順に建設していくようにする。これにより住宅の仮設費をくることができる上、事業費を、1ブロックが完成する度に回収できるので、計画全体の資金計画を楽にすることができるであろう。

結語

従来の都市再開発では、店舗、事務所などの商業建築が主であったが、地域住民にとって良好な住環境を創ることを目的とする再開発計画に本研究は利用できると考えられる。ケース、スタディとして用いた京都市は、歴史的な都市であり、恵まれた文化財、風土を保存していく必要がある。しかし一方、市民の明るく近代的な生活を可能にするためには、都心地区などの再開発が、今後は積極的に検討されるべきであろう。

(注)… 1) 2) 46年5月、土木学会関西支部年次学術講演で発表した「都市再開発事業の財源計画に関する考察」参照。

3) 45年度建設省土地公示価格を利用

4) 「建築物容積現況調査報告書」 42年京都市計画局

5) 40年度国勢調査を利用。