

IV-14

都市再開発事業の評価に関する実証的研究(その2)

—大阪駅前市街地改造事業を対象として—

福山大学工学部 正員 三輪利英
大阪南港環境整備公社○正員 村上 正
都市総合研究所 森川 稔

1. はじめに

都市再開発事業は、新規開発事業と異なり既成の市街地を対象とすることから、従前居住者の生活を大きく変化させる。又、大規模な再開発事業は、都市構造に大きな影響を与えることになる。したがって、再開発事業の評価は、事業の影響を直接受けた当該地域住民の生活環境、営業環境を向上させたものであるかどうかというミクロ的視点の検討、評価と同時に、都市構造にどのような影響を与えたか、そのメリットとデメリットは何かを詳細に比較するマクロ的視点からの検討、評価も重要となろう。

大阪市においてはこれまで表1に示すような8地区において事業が行なわれているが、本研究ではこのうち最も大きな事業である大阪駅前地区を対象に、事業の影響分析と評価を行なった。同事業は大阪駅前6haの地区を対象に昭和36年から57年にかけて実施された大都市ターミナル型の大規模再開発事業である。本研究では、統計資料により昼夜間人口、土地利用、建築延床面積と用途、地価・固定資産税、従業者数、事業所数および事業内容について事業前後の状況比較を行なった。また、権利者、転出者、保留床入居者、従業者、一般来街者を対象に、アンケート調査により事業の評価を行なった。本稿では、このうち後者について概要報告する。再開発事業がこれまで必ずしも円滑に進捗しなかった背景には、事業の採算性のほかに従前居住者への影響の大きさや権利関係の交錯により関係者のコンセンサスが得られにくかったことがあげられよう。こうしたことから、これまでに実施された事業に対する関係者の評価をもとに再開発事業の問題点を明かにし、今後の事業推進に反映させていくことが重要と考えられる。なお、同地区における従前権利者は1270名で、土地あるいは建物所有者4割に対し借家権者が6割をしめる。再開発ビルへの入居率は47%で、建物所有者および借家権者の入居率が5割に対し、土地所有者(底地権者)の入居率は3割弱と低くなっている。

2. 調査の概要

アンケート票の配付回収状況を表2に示す。(昭和58年6月実施) なお転出者については、事業開始前に新大阪センイチンターへ集団移転したものののみをとりあげている。

3. 調査の結果

(1) 事業実施に対する評価

事業そのものに対しては、転出者および権利者の両者とも賛成が過半を占めている。賛成の理由は「不燃化」「商店街の振興」「大阪駅前の雰囲気づくり」が大きく、反対の理由では営業環境の変化が中心となっている。後者については、特に飲食、娯楽業や卸小売業など客相手の業種で大きくなっている。

(2) 事業後の環境評価

権利者についてみると、「良くなった点」として「防災性の向上」「店舗(事務所)の新装」「商店街の清潔さ」が大きく、「悪くなった点」として「商店街の味気なさ」「競争相手の増加」「営業時間の制限」が大きい。これも業種によ

表1 大阪市における再開発事業

地区名	事業前の状況	事業施行のきっかけ	備考
谷町	駅前老朽木造建物が密集	長柄理屈の拡張	
阪神千船駅前		神崎川堤防のかさ上げ	
阿倍野	戦後のヤミ市が商店街に発展		駅前心づくり
大阪駅前			大阪市の表玄関に
上六	戦後の急激な木造建物が密集		商店街近代化
上六・下町		東尾今里線の拡張	
野田原	戦後の急激な木造建物が密集	尼崎埠頭の拡張	
新大阪		鶴見線の集団移転	

●大阪府内土地区画整理事業区域内

表2 アンケート調査配布回収状況

対象者	サンプル数 ①	配布数 ②	有効回収数 ③	回収率	
				③/①	③/②
権利者	97	53	49	50.5	92.5
転出者	37	26	24	64.9	92.3
保留床入居者	362	284	218	60.2	76.8
従業者	362	284	253	69.9	89.1
来街者	—	—	243	—	—

って差が見られ、「事務所系事業所」や「小売業」では営業環境の向上とそれに伴う利用客の増加、信用の増大などが高く評価されているのに比べ「飲食・娯楽業」ではビル化に伴う商店街の雰囲気低下や同業者の増加が悪くなった点としてとらえられている。

また、保留床入居者の入居動機は「知名度の高さ」「公共交通機関の利便性」「将来性」の順となっている。これを業種別に見ると、「デザイン・部屋割」「価格」「知名度」「資産価値」などの項目で差異が大きく、特に飲食関係の業種で評価が低くなっている。

(3)事業に対する総合的評価

転出者については、(まあ)満足が8割近くをしめる。新大阪センシティへの集団移転により「店舗面積の拡大」「得意先、利用客の増加」など営業環境が向上し満足度の高い評価が表われていると考えられる。

権利者については、(まあ)満足3割に対し、(やや)不満が4割で、特に飲食・小売・娯楽業では不満層が半数をしめている。

また、保留床入居者では満足層が不満層を3割ほど上回っており、権利者に比べて評価が高いものの、飲食業では不満層が半数を占め、不満理由として「雑居ビルの性格」を指摘するものが多い。

4. まとめと今後の課題

従前居住者、とくに事業を営む居住者にとっては、再開発事業による営業環境の変化が最も懸念されるところである。特に重要となるのは従前居住者が形成してきた集団としての営業環境をいかに保持していくか、という視点であろう。これに対し集団移転方式は再開発事業における転出者対策の適切な方策の一つといえよう。また、再開発ビルに見られる雑居性は、権利者の資産保全を目的とする権利変換方式により生ずると考えられるが、雑居性はむしろ商業環境を悪化させ資産価値を低下させることにもつながる。したがって床利用用途の指定などにより店舗構成などの演出を行ない、雑居性の解消をはかるとともに、従前の商店街が形成してきた街の長所をいかに引き継いでいくかが重要な課題となろう。

このような事業に直接関係した者の評価を検討すると同時に、都市構造への影響というマクロ的視点からの事業評価の方法論を検討することが今後の課題の一つである。

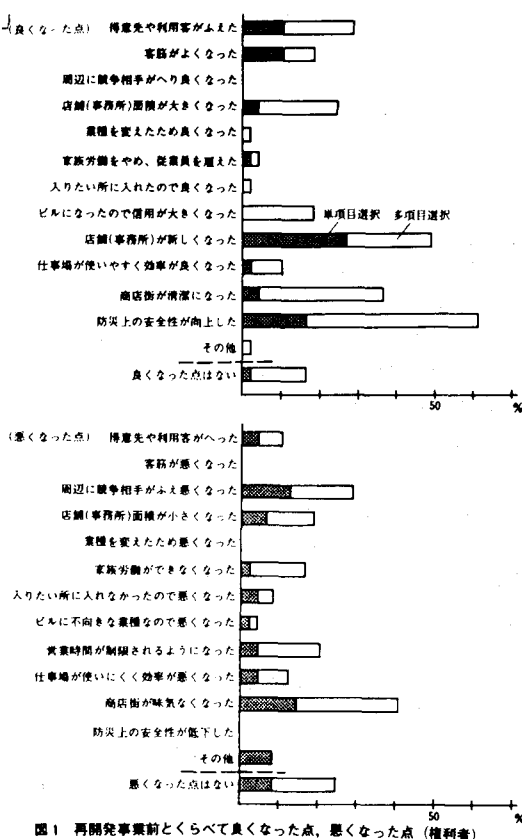


図1 再開発事業前とくらべて良かった点、悪くなった点(権利者)

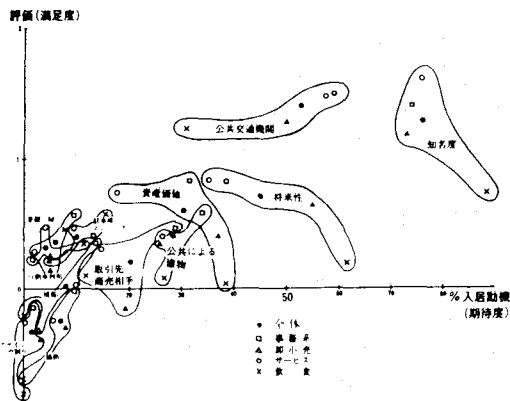


図2 保留床への入居動機(期待度)とその評価(満足度)

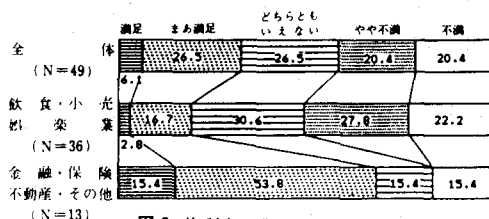


図3 権利者の業種別満足度評価