

IV-98

市街地再開発事業の実現性に関する研究

早稲田大学大学院 学生員 森本 章倫
早稲田大学 正員 中川 義英
安田信託銀行 伊藤 俊雄

1. はじめに

現在、都市化の進展に伴い、既成市街地において業務・商業機能の過度の集中等、都市地域全体において土地利用のアンバランスや都市機能の低下をきたしている。このため、都市再開発により土地の適正化、都市機能の向上を図ることが必要である。本研究では市街地再開発事業について、広範囲な視点からその実現性を検討し、評価モデルを作成することを目的とする。又、研究対象地域としては事業が完了している132地区の中から、データの完備している106地区を選出し、研究対象地域とした。

2. 概念

実現性を検討する指標として16個の指標を選出し、因子分析を行なう。この結果、市街地再開発事業の実現性に関して5つのファクターが得られ、この5つのファクターを権利者、建物特性、事業特性、費用面、土地特性と名付けし、その各因子得点 F_i を用いて解析を行なう。（表1）

これを用いて事業期間 K_i を基準変数、各因子得点 F_i を説明変数として都市人口別に正準相関分析を行ない、得られた式を実現性の算定式とする。ここで、正準相関係数が最も高くなるように式の設定を行った結果、下記の人口規模で分類した場合が最も良い値を示した。

$$a_1K_1 + a_2K_2 + a_3K_3 \\ = b_1F_1 + b_2F_2 + \dots + b_5F_5$$

ただし

K_1 : 事業提案～都市計画決定の期間

K_2 : 都市計画決定～工事着工の期間

K_3 : 工事着工～工事完了の期間

又、この実現性の算定式を基にして5つのファクターをその意味から可能性 P と必要性 N の2つの式に分類する。

---人口35万人以上---

$$P = 0.662F_1 - 0.368F_3 + 0.576F_4$$

$$N = -0.293F_2 + 0.146F_5$$

---人口15万人～35万人---

$$P = F_1 + 0.14F_3 + 0.221F_4$$

$$N = -0.073F_2 + 0.435F_5$$

---人口15万人以下---

$$P = 0.333F_1 - 0.223F_3 + 0.694F_4$$

$$N = -0.217F_2 + 0.204F_5$$

表1 因子分析による各ファクター

ファクター	指標 (単位)
権利者 (F_1)	関係権利者数 (人) 借家人 (人) 借地権者 (人) 都市人口密度 (千人/Km)
建物特性 (F_2)	充足度(建蔽率) (%) 容積率(地区) (%) 充足度(容積率) (%)
事業特性 (F_3)	住宅床/延床面積 (%) 商業床/延床面積 (%) 保留床 (ha)
費用面 (F_4)	補助金率(公共) (%) 補助金率(一般) (%) 事業費(床当たり) (億円/ha)
土地特性 (F_5)	人口密度比(地区/都市) * 従前地区(地区) (千円/m) 公共用地の割合 (%)

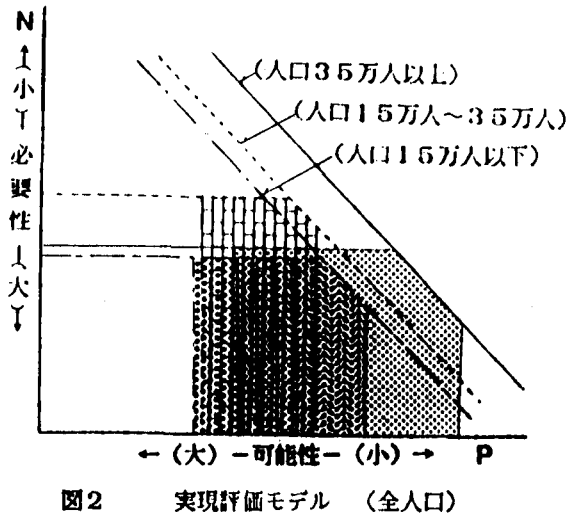
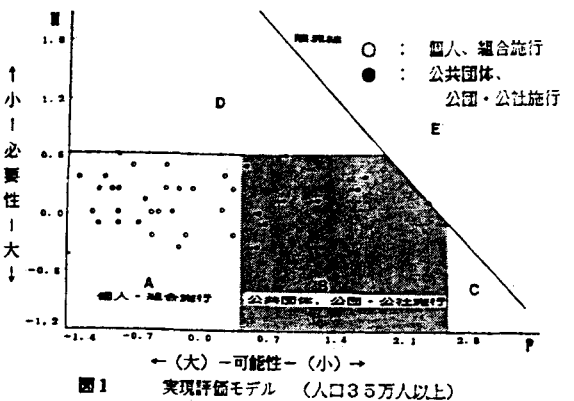
*: (百人/ha) / (千人/km)

3. 実現評価モデル

各事業の可能性 P 、必要性 N の値を座標上にプロットし、限界線をもとめた。又、各事業（ P 、 N ）の施行主体者を調べてみると図1の中で2つに分類されていることがわかった。これを基にして分割線を引き、事業の実現評価モデルを作成した。これは限界線とプロットとの距離が図1の中で左下方向に大きくなるほど実現性が増すことを示す。

これから必要性大・可能性大の部分Aは事業の実現性が最も高く個人・組合施行が実施される区域であり、必要性があり可能性が低くなっている部分Bは公共団体、公団・公社が施行者となり事業を行なう区域である。又、C部分は今後、公共団体、公団・公社によって再開発がなされる区域であり、Dの部分においては、必要性が低い故に事業を行なうこと自体の意味が希薄になることを示す。限界線より外側にあるE部分では、事業の実現は現段階において不可能と解釈できる。

都市人口別のモデルを重ねたものを図2に示す。これより、中小都市では事業の可能性が低く本来では公共団体施行となる事業も大都市では個人、組合施行として実施できることを示している。又、大都市の場合、広範囲で事業の実現性が高く、かなり低い可能性でも事業が実施されている。



4. おわりに

市街地再開発事業の実現性は、概ね地域ポテンシャルの高さによって実現性の度合いが決まってくる。つまり、大都市であるほど再開発はやり易く地方都市ではやりにくいといえる。又、本研究で作成されたモデルについては、実現性の評価のみでなく事業の施行主体者についても判断することができる。このモデルでは個人、組合施行と公共団体、公団・公社施行との2つに分割線を基準にほぼ正しく分類されていて、モデルの的中率は95%と極めて高く、これを利用して適切な事業の施行者を選び出すこともできる。

<参考文献>

- | | |
|-----------------|------------------|
| 1, 全国市街地再開発協会 | 「日本の都市再開発1, 2」 |
| 2, 社団法人日本都市計画学会 | 「都市計画マニュアルⅢ開発事業」 |
| 3, 今野 博 | 「新編 都市計画」 |