

IV-325

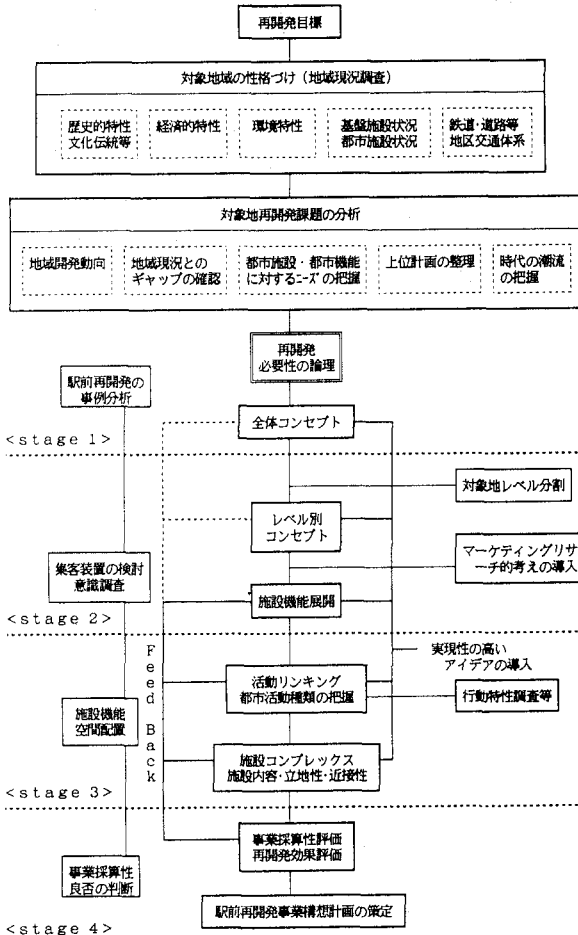
事業経営上の効果を考えた郊外駅周辺地域の再開発計画の方法論に関する考察

立命館大学理工学部	正員	春名 攻
東洋技術専門学校(株)	正員	金城 昌幸
立命館大学大学院	学生員	○抱江 卓哉

1. はじめに

都市開発事業の事業経営は、その採算性において、①投資分回収に長期間を要する、②資本費の比重が大きい、③物価上昇の影響を強く受ける、④投資の初期段階で決定された諸条件で長期的な採算が概ね決定されること、等々の問題があり、近年の状況を見ると、都市開発事業の採算性が厳しくなっている。

すなわち、都市再開発事業を構想する際には、事業実施上の複雑な事業経営問題を分析・整理し、周



【図-1 駅前再開発事業構想計画策定の検討プロセス】

辺への波及効果等の先取りの検討が必要と考え、本研究では、特に、その採算面について検討した。

2. 駅前再開発事業における構想計画案策定方法

本研究では、事業経営面の1視点として、事業採算性の良否等を検討し、実現性の高い構想計画案の策定を試みた。これは図-1に基づいて立案し、以下、それぞれの項目について述べる。

(1) ステージ1：開発コンセプト策定

まず、対象地がどのような将来的役割を果たすべきか検討し、再開発目標を策定する。さらに、計画策定の前提として現況調査・分析を行い、地域課題や地域資源状態を可能な限り実態に即して捉え、地域特性を活かしたビジョンと戦略的な地域活性化のプログラムを構築する。現況分析は、都市核としての位置づけや、将来の都市像で求められる都市機能の集積する地域として計画・設計するために①対象地区、②生活圏レベル、③市レベル、の階層を儲け、検討を行う。さらに、これから得られる情報を総合的に取りまとめ、再開発目標と照合し、計画の方向性、統一性を明確化する開発コンセプトを策定する。

(2) ステージ2：対象地レベル分割

計画策定にあたって、より合理的な土地利用を考え、機能分担関係を明確化するために「対象地レベル分割」を行った。レベル分割は、各レベルの空間・土地利用機能と基盤施設機能の明確化、並びにその関連性の把握を行い、短・中・長期的整備という時系列からみた整備内容の分析・区分、交通体系の3視点で行った。レベル分割は5段階で行うこととした。(表-1)

また、今までの事業は利便性を追求し、駅前にターミナルを設けるものがほとんどであった。しかし、今日の都市諸活動の増大に伴い、交通混雑等が発生し、駅前地区は都市機能の低下を招いていることが多い。そこで、本研究対象地

では、レベル1を歩行者専用通行区域（フリンジ）とし、ターミナル・駐車場等をレベル2に配置することで駅前への交通集中を避け、駅周辺地区を中心とする商業・業務等複合機能、並びに、流動・訪問する人の諸活動の場の充実を図った。さらに、対象地の集客力を増すために、マーケティングリサーチ的考えを用い、導入施設に対する意識を意識調査により把握し、都市機能に対する人の活動イメージを捉え、導入施設を検討した。

（3）ステージ3：事業計画の構想方法

本研究では行動特性調査を実施し、人の活動内容を把握し、導入施設機能、施設内容・立地性（立地要求）・近接性、人の活動動線を考慮して、施設空間配置を行った。

また、導入施設は、都市核としての具体的なイメージや、施設空間配置計画への影響を考慮し、空間利用の効率性の向上という観点や、ニーズの多様化に効果的に対応する工夫として、様々な種類の施設複合化について検討を行うことが効果的と考えた。

（4）ステージ4：経営問題に関する考察

大規模な都市開発事業では、初期投資額が大きく、事業の収支構造は初期条件の設定により概ね決定し、構想段階で初期条件の設定を誤った場合、開発後の経営努力によって収支を改善する余地は小さい。

すなわち、構想計画段階では、事業主体、事業手法、第三セクター方式導入の検討や、資金調達（補助金等の考察）等の事業経営面、開発効果等について、十分な先取りの検討が必要である。（表-2）

さらに、近年の都市再開発事業の資金調達方式、形態の多様化を受けて、計画策定の際は、地域経済ポテンシャルや事業者の資金力等の検討を行う必要がある。

3. おわりに

本研究では、この事業経営問題の評価の一視点として、事業収支計算（シミュレーション）を行い、事業成立性を考察した。構想計画段階での事業採算面の検討は、保留床処分類や収入面の補助金等

を概算レベルで検討できることから、より実現性の高い計画案を策定でき、不採算の計画案を、採算という方向で一部修正が可能な方法論として提案する。

また、対象地レベル分割は、導入機能の空間的配置や機能分担関係の明確化といった複雑な問題を解決する有効的・効率的な手段として提案した。なお、実際事例への実証的検討は、当日発表とする。

【表-1 対象地各レベルの果たすべき機能と検討内容】

	位置づけと関連性	特徴	検討内容
レベル1	高度機能集積地区 レベル5から見た都市核 駅前広場 商業・業務機能 情報・通信機能 が「フ」クリエーション機能 文化・教育機能 等 その地域に必要とされる機能	・人の活動集中 ・多種多様な機能集積 ・対象地区「フ」エリア ・複合ビルやそれを補う施設を導入する地区	左記特徴の役割を果たす都市施設群の整備や活動環境・条件の整備、またその面積の確保 利便性を向上させるためのバス・タクシー等ターミナルの整備
レベル2	生活環境高度化地区 レベル1を支える地区 商業（一般店舗）機能 ミニマム生活機能 医療・福祉機能 住機能 等 レベル1を補完する機能	生活関連施設・住宅地等があり、レベル1を補う機能を補完する地区	人・自動車・バス等のレベル1との動線を考慮した施設配置 駅へのアクセス道路整備（各動線との分離を極力行う地区）
レベル3	対象地区駅周辺 レベル1、2の背後圏域 地区 主に住機能	住宅地率が高い地区 レベル1、2を利用する率が高い地区	レベル1、2への交通体系の整備 住環境の保全
レベル4	対象地区生活行動圏 レベル1、2の商圏	レベル1、2の来街者が潜在している地区	レベル1、2へ魅力ある施設を導入することによる商圏の拡大
レベル5	市・地域レベル レベル1、2の機能を位置づけるレベル		（市総合計画等）レベル1、2に対する上位計画の把握

【表-2 都市開発事業の波及効果（評価の側面と主体）】

効果種別	効果内容	評価項目
地域開発効果	・事業自身が機能し、当該事業の存在が多く経済活動を誘発することから発生する効果 ・都心機能や新拠点形成による新たな都市構造・地域構造へのひきがね効果 …地域立地条件の向上 …都市機能の更新や再生へのインパクト ・公共空間が生み出される ・利便性の向上	・社会資本の充実 ・地域・都市構造再編へのひきがね ・地域立地条件の向上 ・新しい発展拠点・開発拠点の形成 ・地域成長性 ・都市環境…道路・公園等 ・都市的コミュニティーの場の充実 ・鉄道・バスサービスの充実
経済効果	・事業の推進そのものが発揮する生産誘発効果（雇用効果、所得効果等の直接的効果） …経済成長効果	・生産誘発効果 ・雇用効果・所得効果 ・新技術・施工法の開発
制度・手法の改善・開発効果	・事業推進のための新システム、時代に対応した法律、制度を生み出したり改善する効果 ・民間資金や経営力を事業運営に導入する仕組みや組織づくり ・官・公・民事業の複合化等の事業手法の開発	・規制の強化・緩和等の法制度の見直し、改善等の契機（補助金制度等） ・新しい事業手法の開発および既存事業手法の改善 ・余利民間資金導入の受皿

・これら評価の主体は、次に挙げるものである。

- ①地区住民（地権者・居住民）
- ②地区企業（産業）
- ③駅利用者・鉄道・バス・タクシー利用者
- ④地区利用者
- ⑤地区外関連地区住民
- ⑥当該地区を含む市全体

注）評価主体は、①地区にダイレクト・インダイレクトに関わる場合、②周辺地区の主体が利用・不利用である場合の考察が必要である。