

IV-98

構想計画段階における駅前再開発の計画方法に関する研究

立命館大学理工学部 正会員 春名 攻

立命館大学大学院 学生員 中谷幸裕

立命館大学大学院 学生員 石黒 篤

1. はじめに

近年、地方都市における従来の都心部は、モータリゼーションの進展に伴う商業・サービス機能の郊外への分散を例に、都市的まとまりがない状況となっている。そこで、特に機能不足が目立ち全体の都市構造から見て中心部と考えられるJR駅周辺地区が重要となり、効果的で魅力的な駅前地区の再開発構想計画案の策定が必要であると考えた。

再開発構想計画案を策定するプロセスの中で、プロジェクトの初期段階である構想計画案の検討作業は、後続の計画段階の内容に大きく影響すると考えられる。そのため本研究では、合理的・効率的な計画を立案するため、この段階における再開発事業構想計画案策定への多様な検討事項を統括的な観点から整理し、個々の検討作業を考慮した方法論の構築を目指した。

また、実証的に検討するために、香川県にあるJR丸亀駅前地区を対象として、都市核機能の再生を目標とした計画化のための現況調査及び支援情報の収集を行なった。

2. 駅前再開発構想の計画化の検討及びその方法

都市計画問題を検討する際には、一般的に現象メカニズムの明確化を行なう調査等の分析行為から、総合化のための分析を行ない、総合化の行為といった計画化の検討といった流れによりすすめられる。本研究では、総合化への分析情報の提供を目的とした「分析の行為」から、計画システムを立案する「総合の行為」の方向のみで検討するのではなく、合理的で効率的な計画案を立案するためには、計画化を検討する際に、全体的に整理を行ない「分析の行為」へ必要な情報の要請をすることが重要であると考えた。このような観点から、より合理的に計画案を策定するための方法論の構築を目指すこととした。

そこで本研究では、JR丸亀駅前地区再開発構想の計画的検討の方法として図-1に示したようなプロセ

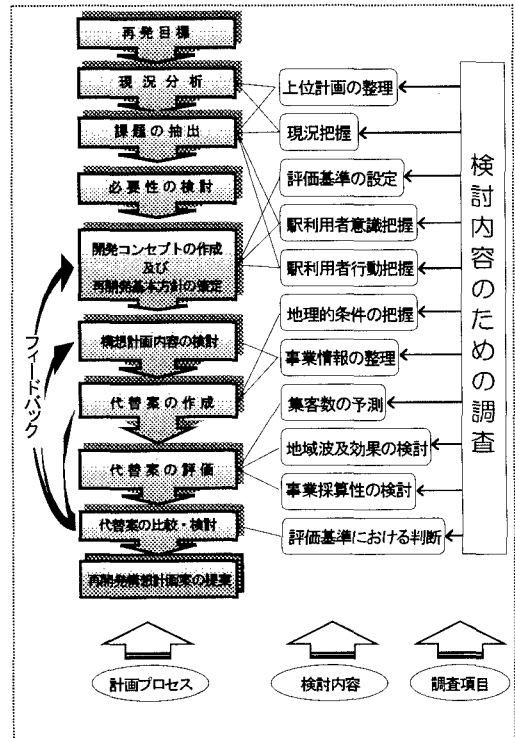


図-1 駅前再開発構想計画の方法論の概念図

スを設計した。この図において左側に描かれる計画プロセスの流れに対応して、中央の検討項目が分析情報として必要とされる。更にその検討内容に対応した調査がそれぞれについて必要とされる。

3. 対象地域の現況把握

ここでは、駅前再開発構想計画の計画システムを立案する際に必要であるJR丸亀駅前地区の現況を把握することを目的とする。

本研究の対象地である丸亀市の人口は、香川県内で高松市に次いで2番目であり、ここ数年徐々に増加している。またJR丸亀駅周辺地区は、駅の南側に丸亀市のシンボルでもある丸亀城があり、これと駅との間に古くからの商店街がある。

Keyword: 駅前再開発, 住民意識調査

連絡先: 〒525-0058 滋賀県草津市野路東 1-1-1 TEL/FAX (077)561-2736

なお、県下での位置づけ、対象地域の店舗状況、JR旅客流動状況等の詳細に関しては、紙面の都合上発表時に示させていただく。

4. 駅利用者意識把握のための意識調査

駅前再開発構想計画の計画プロセスに対応した検討内容を把握するために住民へのアンケート調査を行った。その調査概要を表-1に示す。

表-1 アンケート調査の概要

調査主題	JR丸亀駅前再開発事業に関する住民ニーズ調査
調査対象	香川県丸亀市および周辺市町の15歳以上の住民
調査期間	配布開始日 平成10年1月13,14日 回収終了日 平成10年1月15日
配布方法	留置配布
サンプル数	432部 389部(内:対象市内住民)

①駅前地区の計画方針の明確化

駅前再開発の必要性に関して、被験者の約80%が「再開発は必要である」との回答を得られた。また、駅前地区の全ての評価項目に対してほぼ不満を抱いている結果となり、この地区の再開発の必要性が強いと判断される。また総合評価を被説明変数におき、その他の評価項目を説明変数として重回帰分析を行なった結果、雰囲気や環境、利便性の項目が総合評価に大きく寄与していることが分かった(表-2)。特に、駅前の雰囲気は評価も低いため、駅前の利便性を向上させるとともに、この項目を重点においた再開発が必要であると考えられる。

表-2 駅前地区の評価及び重回帰分析結果

変数名	平均	偏回帰係数	t値
利便性	1.72	0.1870	5.5755
レイアウト	1.80	0.1026	2.7791
デザイン	2.08	0.1234	3.9718
施設規模	1.71	0.0568	1.6926
立地条件	2.50	0.0433	1.9785
雰囲気	1.87	0.2735	8.2979
環境	2.20	0.1651	6.3463
定数項	—	0.0587	0.8619
総合評価	1.90	(注: 評価は全て4段階)	

②駅前地区に期待する地区イメージの明確化

対象地区の問題点として主に商業施設関連の項目が多く、次いで地区内交通の問題であり、これらが再開発において解決すべき課題として挙げられる。

また、期待される地区イメージにおいても、「買い物や食事、遊びができる楽しい街」、「中讃地区の商業の中心地」が多く、より都市的な商業・サービス業機能の導入が望まれている。そのためには、再開発と同

時に既存店舗の業種転換や更新が必要であると考えられる。

③駅前地区への希望施設の種類把握

駅前地区に希望する施設として回答者のうち、「商業施設」は78.9%、「娯楽施設」は61.1%、「文化施設」は31.8%の人が選択していた。また、どのような基準によって施設を望んでいるのかを数量化Ⅲ類により分析した結果、「行政施設」、「医療施設」、「福祉施設」と「商業施設」、「娯楽施設」、「運動施設」、「文化施設」、「宿泊施設」に大きく二分された。本文では詳細に関しては割愛させていただく。再開発を計画する際には、的確な施設を複合させることが重要であり、これらの結果からも性格の似通ったものであり、さらに多くの人が希望する施設である、商業・レクリエーション機能の充実が重要であることがといえる。

④再開発構想の概念イメージの提案

ここでは、今後の再開発構想へ繋げるための一助となる計画案を提案する。

- ・既存の商店街の店舗をテナントとした施設
- ・滞在型のレジャー客を対象とした核施設となるホテル
- ・入込み客数の増加をみこした滞在型の娯楽施設
- ・商業サービスを充実する大型の商業施設
- ・渋滞を解消するための大型地下駐車場

これらの複合化した施設の計画を検討中である。

5. おわりに

本研究では、構想計画段階において検討作業を整理し効果的・合理的に駅前再開発事業計画案を策定するための方法論を構築した。また、実証的な研究として、地方都市の代表的な問題として挙げられる都市核の再生を目標として、香川県のJR丸亀駅前地区を対象として計画情報の収集を行ない概念イメージを提案した。

今後の課題として、今回行われなかった調査を行なうとともに、提案した計画案を具体的にシミュレートしていくことを検討中である。

【参考文献】

- 1) 春名 攻 共著:都市環境の創造,法律文化社,1993
- 2) 丸亀市:丸亀市統計書,1982~1996
- 3) 抱江拓也:地区経営問題を考慮した都市開発事業構想計画段階における新都市核形成を目指した再開発に関する方法論的研究,1993