

事業経営方法を考慮した駅周辺地区再開発事業の 構想計画の検討に関する方法論的研究

Study on Methodology for Pilot Plan of Redevelopment Project of
Terminal District from the Managerial Point of View

春名 攻^一、金城昌幸^二、抱江卓哉^三

By Mamoru HARUNA, Masayuki KANESHIRO, Takuya DAKIE

In this paper, new approach to planning of redeveloping project in the process of pilot plan from the managerial view point. The methodology consists of following several stages. The first stage is for the study to establish the in redevelopment concept considering future development of terminal district relation of urban functional structure. The second stage is for the study of arrangement of various functions of urban activities to each zone obtained by dividing terminal district into three leveled zones of land use function. The third stage is for the study to design the pilot plan, aiming the effective redevelopment of the terminal district urban the redevelopment concept established in the first stage. The fourth stage is for the study to develop new effective methodology for management of the redevelopment of the district.

1. はじめに

都市再開発事業の事業経営は、その採算性において①投資回収に長期を要すること、②資本費の比重が大きいこと、③物価上昇の影響を強く受けること、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ほとんど決定される等々といった問題点があり、近年の状況を見ると、地価の上昇に伴う地域経済ポテンシャルの低下によって、都市再開発事業の採算性が厳しくなっている現状にある。

このような意味において、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・整理するとともに、周辺への効果等を先取り的に検討する必要があると考えた。

そこで、本研究においては、このような事業計画策定作業を地方中核都市における駅周辺地区再開発事業を対象として、経営的な側面から分析的に検討した。

2. 本研究のアプローチ

都市開発事業の構想計画段階は、一連の計画策定作業において開発基本方針を練り、開発するまちの骨格等を概念的に検討する段階である。構想計画段階において策定された計画は、これを受けた後続の計画を大きく左右するものであり、事業の採算性や建設技術の問題といった、事業全体の実現性や可能性を掌握しているといっても過言ではない。すなわち、構想計画段階においては長期的視点から地域の整備方針と実現方策の検討を行うことが必要である。

また、都市開発事業の実現性を確保する上で、重要な前提と考えられる「集客性」や「地区環境の向上」ということをいかにして捉え、事業計画に反映

* キーワード：事業経営，構想，採算性

** 正会員 工博 立命館大学教授 理工学部 土木工学科 (〒603 京都市北区等持院北町56-1)

*** 正会員 東洋技研コンサルタント(株) (〒556 大阪市淀川区新北野1-14-11)

**** 学生員 立命館大学大学院 理工学研究科 (〒603 京都市北区等持院北町56-1)

していくかといった問題がある。これらを把握するにあたって、本研究においては、マーケティングリサーチ的考えを導入し、対象地域に対してアンケート調査を実施することで、より有効な構想計画立案方法について考察した。

また、都市開発事業においてはその事業採算性について、その問題解決する方法が確立していないこ

とが今までの事業には多少みられ、現在多く用いられている第三セクター方式についても地方公共団体との位置関係が未だ明確ではなく、それらの機能分担もなされていないことが見られる。

また、大規模な都市再開発事業においては都市の魅力づけとなり、地域の核となる施設や交通等の基盤施設整備を先行的に行う必要があり、初期投資額

が大きいため事業の収支構造は初期条件の設定により概ね決定されることから、構想段階において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事業収支を改善する余地は小さいと考えられる。それにもかかわらず政策的観点から十分な採算の見通しを持たないまま第三セクター等の設立が先行する傾向があり、その結果開発後の経営状態が極度に悪化した事例も見られる。

このような意味で、都市開発事業の構想計画段階においては、事業主体、事業手法、第三セクター方式導入の検討や、資金調達面（補助金等の考察）等の事業経営面や事業後の地域開発効果・経済効果等について、十分な先取りの検討をおこなう必要があると考える。

そこで本研究においては、地方中核都市における駅周辺地区再開発事業を例にとり、先に述べた事業経営面に着目し、構想計画段階において事業評価の一視点として、事業採算性を検討することで、合理的・有効的に、事業実現可能性の高い計画案を策定することを試みた。

3. 駅前再開発事業における構想計画策定のための方法的考察

前述までの考察から、本研究では、この図-1に示すフローに基づき、都市再開発事業の構想計画

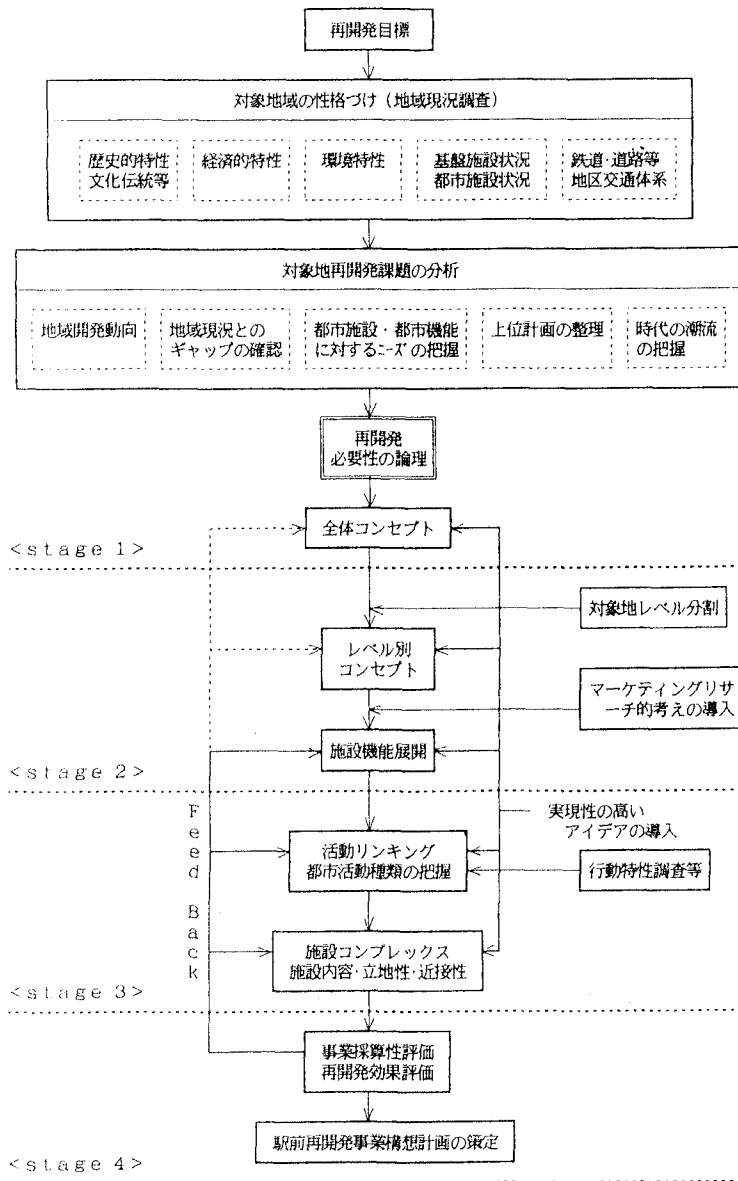


図-1 駅前再開発事業構想計画策定のプロセス

立案を行うこととした。まず、再開発目標・対象地の性格づけ・現況把握を前提条件として検討する。

これらを検討した上で再開発の必要性の論理を考察し、再開発事業のコンセプトを策定する。また、より合理的かつ合目的な土地利用・空間配置を実施する上で、「対象地レベル分割」を行う。さらに、マーケティングリサーチ的考えを踏まえた上で、対象地区の都市機能展開を行う。

これらを検討して作成した構想計画案について事業経営の観点から事業採算面、再開発事業波及効果の評価を行い、当初の目的が達成されない場合や、事業が不採算であった場合については、フィードバックを行うというものである。

このプロセスに基づいて都市再開発事業の構想計画案を検討することで、より実現性の高い構想計画案を策定できると考える。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

ここでは、まず対象地が将来的に地域の中でどのような役割を果たすべきかを検討し、再開発目標を策定する。さらに、構想計画策定作業の前提条件として対象地の現況調査・分析を行い、社会的、地域的背景（経済的特性、環境特性、歴史的特性、基盤施設状況、地域交通体系等）を検討・整理する。

その上で、都市施設に対する住民のニーズ、地域開発動向、上位計画、時代の潮流等を十分に加味し、対象地区現況とのギャップを確認する。すなわち、再開発事業の目的である地域の活性化を考えるためには、まず地域の現状や課題を十分に把握しておくかねばならず、地域の課題や地域資源の状態をできるだけ実態に即して捉え、そのなかから地域の特性を生かしたビジョンと、戦略的な地域活性化のプログラムを構築していく必要がある。

これら現況を整理・分析・評価し、地域の抱える課題を集約的に整理することによって、再開発目標（都市将来像）を策定する。その結果、現状から将来像を達成するための地域の方向づけ、すなわち、都市再開発事業戦略の構築が可能となると考える。

このような意味で、現況分析は都市再開発事業上重要な位置をしめるのである。

都市再開発事業は対象地区の機能の更新・高度化

を図り、都市の核として魅力ある地区に改善する目的を有しており、このことから現況分析については、1. 当該地区 2. 当該地区の生活圏レベル 3. 当該地区を含む市レベルで階層的に行うべきである。すなわち、対象地区を開発事例に見られるような地区レベルの開発ではなく、広域的視野に立った、都市の核として位置づけることや、将来の都市像で求められる都市機能の集積する地区として計画・設計することが望ましいと考えられる。

また、再開発事業は、従来、居住、活動していた権利者の有していた床・土地を権利変換方式等を用いることによって、高度利用に資するための保留床を建設し、この保留床を売却して事業費に充当することも多い。よって、既存地権者の合意を形成できる再開発コンセプトを策定する必要がある。

さらに、現況分析から得られる多くの情報を総合的に取りまとめ、再開発目標との整合を図り、事業のフィージビリティを高めるために都市機能や都市基盤の充実を図ることにより、計画の方向性、統一性を明確にする再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」と都市（施設）機能展開

現在の駅前周辺地区においては、都市諸活動の増大・集中にともない駅前広場・バス・タクシー等ターミナルの機能が充分に果たせる空間が不足するといった問題を招いていることが多い。このような交通問題についての打開策としては、まず再開発地域を広域的視点から捉える必要があると考える。

すなわち、当該地区が広域的に見てどのような役割を果たすべきかを検討する必要があり、地域の中心（中核）としての機能集積の高度化を検討し、駅周辺地区を中心とする商業・業務ならびにその地域を流動・訪問する人々への都市的諸活動の場、居住地として等々の充実を図ることが望ましいと考える。

このような状況を踏まえ、導入機能に対しての適切な広さを確保しその機能分担関係を明確化する意味で「対象地レベル分割」を行い、機能展開（機能空間配置）を検討する。この概念は表-1に示す。

対象地レベル分割は、各レベルごとにおける空間・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、短期・中期・長期的整備

といった時系列からみた整備内容の分析・区分、レベルごとの交通体系という3つの視点のもとに行う。

また、それをもとに、特にレベル1、2における機能分担関係の明確化を図る。

このような考えを導入することにより、どのような駅周辺地区においても、多様化する価値観・時代の潮流に対応したその地区にもたせるべき機能を、効率的・有効的に配置することが可能となると考える。

以下、それぞれのレベルについて概説する。

レベル1：高度機能集積地区

このレベルは再開発の中心であり、また人の活動が多く集中する地域の玄関口となる地区である。また、上位計画・地域のニーズ等をよく勘案した多種多様な機能の集積を図るべき地区である。

レベル2：レベル1をとりまく生活基盤補完地区

このレベルは、機能展開をする際に人・自動車・路線バス等の動線を考慮して施設配置や道路計画等を勘案することから、レベル1との関わり合いが非常に強い地域である。すなわち、再開発事業においてはレベル1とレベル2を同時に開発（面開発）す

るほうが望ましいと考える。また、レベル2はレベル1の生活基盤補完地区であり、レベル1と比べて生活密着型の施設が多い。

レベル3：対象地駅勢圏

このレベルは、レベル1、2の背後圏域地区であり、一般に駅勢圏といわれる地区である。

レベル4：対象地生活圏

このレベルは、駅勢圏をさらに上回るエリアであり、商圏ととらえる。消費者の日常生活における空間的な移動は、居住地あるいは勤務先・買物先等を起点としたある一定範囲内で行われており、ここではこうした日常的な空間的移動の範囲を生活行動圏（商圏）と捉える。

この生活行動圏は、各居住地区の居住者が利用する交通手段が大きく影響しており、日常の生活行動圏域は当該地区を含む地域の交通体系等を考慮する必要がある。

レベル5：市・地域レベル

このレベルは当該地区を含む市町村レベルである。このレベルから上位計画等による地区の位置づけを

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 ホ・ウ・レ・イ・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 ・対象地区ゲートウエイ ・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 コミュニティ生活機能 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（各動線の分離を極力行う地区）
レベル3	対象地駅勢圏 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）

明確化し、公共側が求める都市の将来像についても検討する。また、これらから開発対象地の全体コンセプトを検討する。

これらのレベルにおいてレベル1、2の地区開発（面開発）、および、レベル3地区等の背後圏域地区の都市開発（発展）動向を考慮し、レベル間の関係を強化する交通アクセス整備や、機能分担関係の明確化について検討することとした。

都市（施設）機能展開は、先に定めたコンセプトの具体化である。その手法としては、再開発コンセプトから、その地区の特性を考慮したキーコンセプトを抽出し、さらにそれに対応する機能を検討する。そのうえで、マーケティングリサーチ的考えを用いて実現性の高いアイデアの導入を行なうとともに、それら機能に対しての人の

活動イメージを捉え、その活動を充足できる具体的な施設内容を検討する。

また、これらとともに検討すべき内容として、当該地区を含む市や当該地区の住民、駅利用者、買物等来街者等々の視点で、地区全体としての機能や生活環境・地区のアメニティー性等を十分考慮した機能展開を検討する必要がある。この検討の具体的手法としてはアンケート調査等が考えられ、本研究では上位計画における対象地区の位置づけと（トップダウンの流れ）、当該地区を含む市域レベルに対する調査を行い、住民の生活環境改善のニーズを把握することで（ボトムアップの流れ）、現状の問題・課題の解消方法を考え両者の欲求を可能な限り満たす計画案の策定を目指した。

（３）ステージ３：導入施設検討方法と都市開発の構想方法に関する考察

導入施設の検討にあたっては、前述したように「駅周辺地区においてどの活動主体がどの施設を利用し、どの活動を行っているか」といった人・企業等の活動面の把握を可能な限り行う必要がある。そこ

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	・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
	・公共空間が生み出される ・利便性の向上	・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 ・余剰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。

で本研究においては行動特性調査を実施し、市全体の「人」がどの目的での地区へ移動しているかを把握し、地域現況・上位計画・機能展開等を考慮することによって具体的導入施設機能の検討を行った。

さらに地区レベルでの施設配置の検討を、施設内容・立地性（立地要求）・近接性といった空間配置論と、それに伴う人の活動動線（回遊性、界限性）を考慮して定めることとした。

施設複合化に関しては、導入施設の規模が大きく単独敷地で施設配置計画等を検討するのが好ましい施設や、逆に単独敷地として扱うには規模が小さい施設で事業主体が同一、施設の利用形態が類似等々の理由で、複合化を図り施設の魅力の相乗効果を図ることが望ましい施設もある。

このように、導入施設内容の想定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に大きく影響を与えるため、様々な種類の導入施設の複合化について検討を行う必要がある。すなわち、施設の立地性からその適地が同一となることが多い、逆に平面的に分離した場合立地要求に応じられない、用地コスト増につながる等々の問題が考えられ、施設内容・施設立地性・施設規模・施設整備時期等については十分な検討の必要性があると考えられる。

（４）ステージ４：事業経営検討方法に関する考察

都市再開発事業の事業経営問題は、構想計画策定作業上大変複雑であり、計画内容や事業手法とのかかわり合いが強い。この問題に関しては、事業採算性・再開発効果（経済・経営的）の２点について評価を加える必要がある。つまり、構想計画段階において、これらを先取的に検討し、フィードバックの少ない構想計画案策定を行う必要があると考えた。表－２にこの評価主体とその評価項目を示すこととする。

これらを検討することにより再

開発事業の主体である公共側と住民それぞれの欲求が満たされた開発、すなわち、高質で、多様で、便利なものが良い水準で与えられた空間条件の中で、生み出されることとなると考える。

また、人の行動（地区住民・利用者）・企業の行動が再開発事業にどう関わっているのか、そのための計画はどうあるべきかといった費用で表せ得ないものを（利便性・環境水準・アメニティー性等）いかに評価し、計画案を策定するにあたって、不満のない形で合意を取り付けて行くかということにも十分配慮すべきであると考ええる。

近年の都市再開発事業においては、事業に関する金融の多様化を受けて、借入金についても長期借入、短期借入、金利についても固定、フロートなど、さらに債券による資金調達等も行われている。

これら借入金については、長期低利の融資制度や第三セクター方式を導入した場合の公共側の利子補償等により経営採算をとる方法が多くみられる。さらに、市街地再開発事業の資金調達の一種として、権利変換方式、等価交換方式、土地信託方式などが利用されている。

また、再開発事業事業費は、公共施設の管理者負担金および市街地再開発事業費補助金が支出されるほか、各省庁からの補助金、保留床処分金、借入金

で賄われる事業がほとんどであり、なかでも保留床処分金はその大半を占め、売却、テナントへの賃貸等によって投資回収するというケースが多い。

このように、都市再開発事業の資金調達方式、形態が多様化しているため、事業の計画にあたっては地域経済ポテンシャルや事業者の資金力、第三セクターの導入等の検討を充分に行う必要がある。

すなわち、構想計画段階から事業化に向けての指針としては、再開発の核となる施設を上位計画・意識調査の結果等から検討し、これら施設の事業化に向けて、施設を経営する側の意向把握が重要であり、より詳細な施設内容の検討が必要であると考ええる。

また、事業化にあたって、地権者の意向の集約とその組織化や第三セクター方式を導入する場合の問題点の整理といった事業主体、事業手法等々の検討を行う必要があると考える。

一方、第三セクター方式の導入については、地域活性化や地域住民の福祉の向上に主眼がおかれた行政の目的を達成し、その適正な運営を確保すれば、民間活力の導入や低コストの効率的な事業運営を可能とするために地方公共団体により選択されたものである。よって公共側では、地域の社会経済情勢・周辺地域の開発動向・需給の見通し等を総合的に検討した上で、可能な限り確実な事業採算を得る見通しと、事業波及効果のバランスを勘案し、戦略的視点のもとで適切な初期条件の設定と第三セクターに対する支援を検討すべきである。

すなわち、再開発事業の構想計画段階において、先取的に事業実施方式の比較検討を行い、第三セクターの地方行財政上の位置づけを明確化するとともに事業採算性を検討し、第三セクターの行なう事業の公共性・上位計画等で示される目的との関連性・民間出資状況等を検討し、その出資・リスク・役割等の分担関係を明確化することで、より効率的・合理的な事業経営が可能となると考える。

このような事業経営問題の評価の一視点として、本研究では、構想計画段階で表-3に示す項目について再開発事業の収支計算を先取行的に行うことにより、事業に必要な概算資金量を把握し、その資金調達方式、概算額等を検討し全体的な収支バランスを把握することで事業の成立性について考察することとした。

表-3 再開発事業収支計算項目

①支出金

- | | |
|------------|--------------|
| a. 用地買収費 | d. 施設建築敷地整備費 |
| b. 建物補償費 | e. 施設建築物工事費 |
| c. その他補償費等 | f. その他工事費 |
| ・移転補償 | g. 空地等整備費 |
| ・仮設店舗 | h. 調査設計計画費 |
| ・地代補償 | i. 事務費 |
| ・底地権割合 | j. 借入金利子 |

②収入金

- a. 公共施設管理者負担金
公共施設の用地買収費および補償費について、対象建物面積／地区内延べ面積の割合により算出し、これらにかかる事務費も併せて計上する。
- b. 市街地再開発補助金
補助対象項目支出金の2/3とする。（国1/3、県1/6、市1/6）
- c. 保留床処分金
保留床価格については、市場価格との比較により検討すべきであるが、権利床と同価格にて算出する。
- d. 各省庁からの補助金

4. 構想計画案の実証的検討

ここでは、地方中核都市駅前地区として大津市石山駅周辺地区を例にとり、先に述べた分析的手法の妥当性や有効性を検証するため、その過程を具体的に検討することとする。

本研究で対象とする大津市の時代背景と概況としては、高度成長時代からの人口の急増をうけ、市全体としてもさらなる発展期をむかえている。そのなかで石山駅周辺地区は大都市圏の郊外駅であり、大津市南部地域の核地域として市総合計画等でも位置づけられている。

当該駅周辺地区は、大津市全体の人口増加や南部地域への宅地開発動向とともに駅勢圏人口が増加しつつある。またJR線、京阪線の結接点であり、国道1号線、京滋バイパス等の主要幹線道路が地域内を走り、広域的交通の拠点となっている。また、当地域は、京阪神都市圏の住宅供給地として大きな役割を果たしている。さらに、これらの諸条件に加え商業・業務施設が集積しており、石山駅前の交通、商業、住環境の整備・改善の関心が高まっている現在、これらを整備することが望まれている。これら諸条件に加え、将来南部地域の自然を資源としたスポーツ・レクリエーションや石山寺等の観光資源も有しており、南部地域の中核として発展していくにふさわしい地域であると考えられる。

一方、現在の石山駅前のターミナル・道路整備等の状況を見ると、道路幅員が狭く駅へのアクセス機能が十分に果たされておらず、JR線、京阪線、バス路線、タクシー、自動車、自転車、歩行者等の交通が集中している。その結果、交通機能が低下し都市環境の悪化をもたらしている。それゆえ、駅前広場の整備、石山駅へのアクセス道路の整備（フリンジパーキング制度の導入）、京阪線の地下化（あるいは高架化）、都市（まち）の個性の核となる集客力のある施設の導入やそれにとまなう駐車場整備等の都市基盤を、利用者の利便を増すためにも早急に整備・改善を図る必要があると考えられる。

さらに大津市全域を対象として行った行動特性調査から把握した平日・休日別の行動特性の特に目立った結果としては、休日の百貨店・専門店へのトリップの京都市への比重が高く、また、文化学習、ス

ポーツ・レクリエーショントリップは、平日・休日において顕著なものは見られなかった。この調査の総合的な結果として、石山駅周辺地区の果たすべき機能と導入施設は京都への買物トリップを吸引する高質な商業機能や、都市アメニティー性、コミュニティ性を確保する意味でのカルチャーセンター、都市型スポーツ施設といった文化学習機能、スポーツ・レクリエーション機能を導入することで潜在的な需要を引出し、効果的な集客を石山駅周辺地区にもたらすことになると考えられる。

これらに基づき、「対象地レベル分割」の方法論を用い、石山駅周辺地区における空間・土地利用機能と基盤施設機能の明確化ならびにその関連性の把握、短期・中期・長期の時系列からみた整備内容の分析・区分、各レベルの関係を強化する交通アクセス整備や他地域との機能分担関係の明確化という視点で整理したものを表-4、表-5、表-6に示す。

以上の結果をもとに、石山駅周辺地区再開発事業の収支面を考察する。石山駅周辺地区においては、再開発事業の事業主体として環境整備や地権者の意向を反映できることや、権利者自らの事業であるため事業に対する理解が得られやすい形をとる必要性等から判断して組合施工が望ましいと考えられる。

また、レベル1における導入核施設に対しては、原則的に権利変換方式を採用することとした。

以上のもとに検討した事業収支計算結果としては、保留床処分額を平均的にみて事業前地価の1.5倍にまで価値づけられれば、事業費の82.7%を賄え、残りを市街地再開発補助金、各省庁の施設に対する補助金を活用することで採算が取れるという試算となった。これから判断して、構想計画案の事業実現性は高いと判断できると考える。

また、導入施設に対する補助金は、施設建築物工事費の10%が得られた場合と仮定したが、より多額の補助金が得られる場合については、導入施設のさらなる高質化が可能となると考えられる。このような意味で施設に対する補助金を最大限に得ることは重要である。しかし、現状の導入施設に対する補助金制度は、施設の公共部分についてのみ出されるものがほとんどであり、十分に補助金を獲られない場合も考えられ、これら補助金制度に関する基準の見直し等を検討する必要もあると考える。

表-4 レベルごとの空間土地利用機能

	空間土地利用機能（そこに立地活動する機能）	基盤施設
レベル1	・商業、業務機能…高度集積（明門店等） ・スポーツ・レクリエーション機能（都市型リゾート施設） ・文化、教養機能（映画館・加チャーター等） ・娯楽機能（遊興施設等） ・駅前サービス施設（観光インフォメーション等） ・各種研究施設（事務所・研究所等） …複合的コンプレックスビル…	- 交通拠点施設 - トランジットモール - コミュニティ道路 - 駅前広場 （フリッジ機能） - 駅舎・駅広整備
レベル2	・生活サービス拠点機能 ・商業、業務機能（一般店舗・宿泊施設等） ・福祉、医療機能（クリニック等） ・住機能（高、中層住宅） ・コミュニティ生活機能（コミュニティホール等） ・スポーツ・レクリエーション機能（スポーツ施設・娯楽施設等）	- 交通拠点施設 - 駐車場 - バス・タクシー - ターミナル整備 - 地区内幹線道路
レベル3	・住機能（中、低層住宅）	- 交通拠点施設 - 広域的道路網整備

表-5 時系列による分類

	空間土地利用機能（そこに立地活動する機能）	基盤施設
短期的整備	・商業、業務機能（レベル1） ・スポーツ・レクリエーション機能（都市型リゾート施設） ・コミュニティ生活機能 ・観光機能 ・都市生活、娯楽機能	・駅舎、駅広整備 ・道路…幹線道路 - トランジットモール - コミュニティ道路（フリッジ機能） ・駐車場
中期的整備	・商業、業務機能（レベル2） ・駅前サービス施設 ・住機能（高、中層住宅） ・医療、福祉機能 ・文化、教育機能	・広域的幹線道路 ・駐車場（変更可能性）
長期的整備	・スポーツ、レクリエーション機能（リゾート施設） ・住機能（中、低層住宅）	・リゾート地、観光地へのアクセス道路整備 ・新交通システム

表-6 交通アクセス整備・レベルごとの機能分担関係

	交通アクセス整備	機能分担関係
レベル1	フリッジ コミュニティ道路 トランジットモール ↑ 駅前広場	・地区の核としての機能（「職」機能の充実と、スポーツ・レクリエーション施設の窓口としての駅周辺機能…宿泊施設等） ・商業、業務機能…高度集積
レベル2	↑ 地域内道路によるアクセス ↑ 駐車場	・商業（一般店舗） ・文化、教育機能 ・医療、福祉機能 ・情報、通信機能 ・住機能（高、中層住宅）
レベル3	↑ 広域幹線道路によるアクセス	・リゾート、観光系機能…遊機能 ・住機能（中、低層住宅）

5. おわりに

本研究では、近年における社会・住民の価値観等の多様化から、再開発事業構想計画策定方法の見直しを図り、マーケティングリサーチの考えのもとに行動特性調査、意識調査から地域住民の意向や潜在的需要の把握を行い、さらに、事業実現可能性を判断する視点の一つとして事業の採算面の先取りの検討を行った。

構想計画段階でこれらを検討することは、特に事業採算面について述べると事業後の保留床処分額や収入面における補助金等を概算レベルで検討でき、より実現性の高い計画案を策定できるものとする。

すなわち、構想計画段階において、事業経営面における事業主体、事業手法、事業採算性等を先取りに検討することは、下位段階の計画策定作業の整合性を高めることができ、また、不採算の場合の計画案を採算という方向で一部修正することが可能な方法論の構築を図ることが重要であると考え本稿において提言した。

また、構想計画策定方法は、①対象地レベル分割、②各レベルの機能分担関係の明確化、③施設機能展開、④活動リンク、⑤施設複合化の考察、⑥事業採算性による評価の6段階で構成した。

特に「対象地レベル分割」に関しては、導入すべき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特筆できる方法論であると考えここに提案した。

以上を総合的に検討することで、駅周辺地区再開発事業構想計画策定のための、より有効的・合理的な検討が可能となると確信する。