

TOD実現に向けた駅前市街地再開発事業における建築物の用途に関する考察*

A Study of Usage of Building in Urban renewal around the Station for Achievement of TOD *

田淵宗一郎**・中村文彦***・岡村敏之****・矢部努*****

By Soichiro TABUCHI**・Fumihiko NAKAMURA***・Toshiyuki OKAMURA****・Tsutomu YABE*****

1. はじめに

20世紀のまちづくりにおいて、モータリゼーションの進展が多なる影響を与えたのは周知の事実である。このような状況の中、早くから都市の郊外化や自動車社会が進展してきたアメリカでは、これまでの道路網中心のAuto-Oriented的な開発に対し、公共交通の駅やバス停を中心にコンパクトな複合用途を開発するTransit Oriented Development (TOD) が誕生した¹⁾。日本は、都市における鉄道シェアが世界的に高く、TODの先進国であると言われている。しかし、日本のTODは古くは阪急電鉄から始まり、東急田園都市に代表されるように、民鉄の路線整備と沿線開発という部分が強く、用途のコントロールやTOD自体の計画的誘導という制度的な部分では課題が残されている。

そこで本稿では、駅前の市街地整備における一般的な手法である市街地再開発事業(以下、再開発)に着目し、再開発において供給されている建物の用途に関して、再開発の実例を建物の用途別に分類し、その地区の特性を整理することによって、再開発における供給用途と立地特性との関係性を見出すこと、供給用途の多様性についてその特徴を把握することを通じて、TODの要素の一つである混合用途が生まれやすい地区の土地利用の性格を見出すことを目的とする。

なお、特に断りのない場合、再開発関連のデータは日本の都市再開発4・5²⁾³⁾を用いている。

*キーワード：都市計画、再開発、土地利用

**学生員、学(工)、横浜国立大学大学院環境情報学府
(神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台79-5
TEL045-339-4039、FAX045-339-4039)

***正員、工博、横浜国立大学大学院環境情報研究院
(神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台79-5、
TEL045-339-4033、FAX045-339-4033)

****正員、工博、横浜国立大学大学院環境情報研究院
(神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台79-5、
TEL045-339-4032、FAX045-339-4032)

*****正員、工修、横浜国立大学大学院環境情報研究院
(神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台79-5、
TEL045-339-34031、FAX045-339-4031)

2. 再開発の現状

まず、わが国における再開発の現状をまとめる。

(1) 開発件数

平成10年度末の時点において、再開発の事業完了件数は全国で400件を超えており、その数は年々増加傾向にある。図-1は全国の再開発の件数および鉄道駅隣接地での件数の推移を表したグラフである。このグラフからもわかるように、再開発の半数以上が鉄道駅隣接地で行われている。

(2) 実施規模

図-2は実施規模別で件数を表したグラフである。再開発の実施規模は概ね街区の1ブロック~2ブロック程度で行われており、施行面積としては比較的小規模といえる。(参考：市街化率80%以上のD I D地区内における土地区画整理事業の実施規模は平均18ha⁴⁾)

(3) 事業期間年数

図-3は事業期間年数別で件数を表したグラフである。再開発の場合、実施規模が比較的小規模であることから平均5.6年と、早い年数で事業が完了しているといえる。(参考：市街化率80%以上のD I D地区内における土地区画整理事業の平均事業期間年数は17年⁴⁾)

以上より再開発は、その半数以上が鉄道駅隣接地で施行され、実施規模は土地区画整理事業に比べ小規模だが早期に事業完了するというメリットがあることがわかる。

3. 研究対象地

本研究の対象地としては、国内でも鉄道網が発達している首都圏(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)で平成元年度から平成10年度に事業が完了した地区のうち、山手線内および都道府県代表駅をのぞく鉄道駅に隣接した再開発を表-1に示したように50地区選定した。

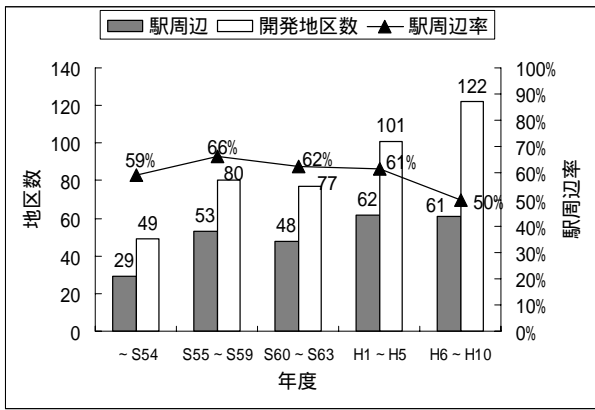


図-1 全国の再開発件数・駅前開発件数

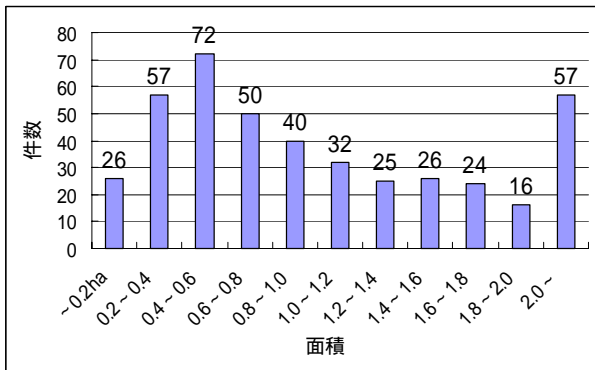


図-2 再開発の実施規模

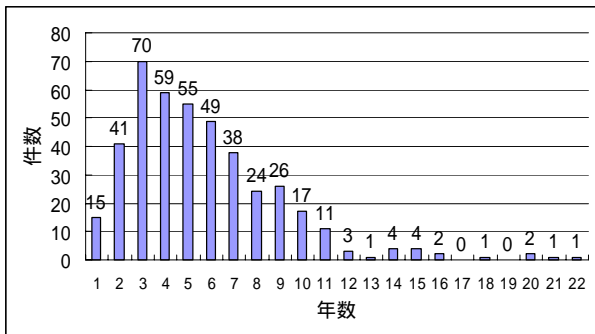


図-3 再開発の事業期間年数

4. 再開発の用途

(1) 最大用途

まず、施設建築物の最大用途に着目し、住宅・店舗・事務所・ホテル・公益施設・駐車場・その他の8つに分類し、その件数を調べてみた。結果を図-4に示す。このグラフから、再開発における用途として店舗が最も多く、住宅、事務所と続いていることがわかる。また、図-5、図-6、図-7はそれぞれ最大用途が住宅、店舗、事務所である地区の性格を示したものである。

a) 住宅

最大用途が住宅となっているのは15地区であるが、図-5を見てみると、13地区は住宅系地区であるのに対

表-1 研究対象地

地区名	地区名
1 川越駅東口	26 町屋駅前中央地区
2 川口駅西口	27 町屋駅前中央第二地区
3 川口駅東口第三工区	28 練馬春日町駅西地区
4 北与野駅南口	29 亀有駅南口地区
5 北与野駅北口	30 三鷹駅南口地区
6 与野駅西口浦和地区	31 原町田三丁目地区
7 武蔵浦和駅第2街区	32 西国分寺駅南口地区
8 岩槻駅東口	33 ひばりが丘駅南口地区
9 草加駅東口	34 八王子駅北口地区
10 谷塚駅東口	35 立川基地跡地関連地区
11 久喜駅前西口	36 武蔵境駅北口地区
12 北小金井駅南口地区	37 東青梅駅南口地区
13 本八幡C-1地区	38 中河原駅北口地区
14 柏駅東口E街区第一	39 府中駅南口第二地区
15 押上二丁目地区	40 田無都市計画田無駅北口地区
16 大井町駅東口第一地区	41 狛江駅北口第1地区
17 中野四丁目東地区	42 杉田駅東口地区
18 中野坂上本町二丁目	43 上大岡駅西口地区
19 成増駅北口地区	44 二俣川駅北口地区
20 成増駅北口第二地区	45 川崎駅北口地区第1街区
21 田町駅前西口地区	46 溝口駅北口地区
22 大島五丁目地区	47 大船駅東口第1地区
23 三軒茶屋・太子堂四丁目地区	48 汐入駅前地区
24 新高円寺駅前地区	49 汐入駅前第二地区
25 赤羽駅西口地区(第 期)	50 茂原駅南口地区

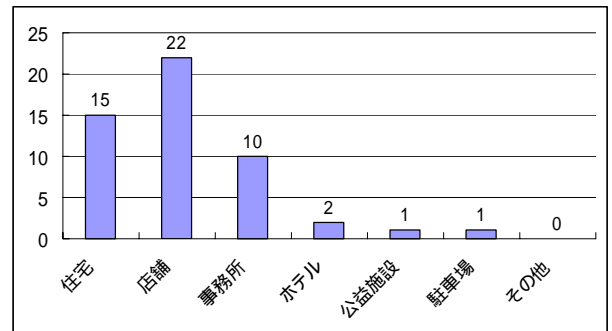


図-4 再開発の最大用途

し、2地区では商業集積地となっている。この2地区は町屋駅前中央第二地区と成増駅北口第二地区であるが、町屋駅前中央第二地区は民間企業の社宅として住宅が供給されており、一般への供給はない。成増駅北口第二地区は、副都心の池袋まで約10分と至極便利な場所であり、また、板橋区の西の玄関口となる場所でもある。事業目的においてもこの地区を都心と直結した優れた住環境を整備することが明記されている。

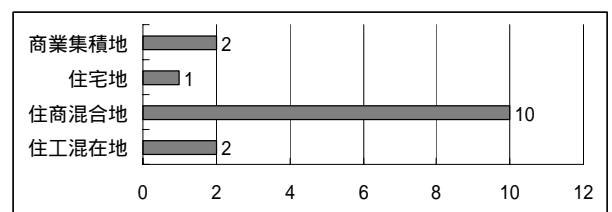


図-5 住宅が最大用途である地区の性格

b) 店舗

最大用途が店舗となっているのは22地区であるが、

図-6を見てみると21地区は商業系地区であるのに対し、西国分寺駅南口の1地区のみは住宅地となっている。この地区ではJR武蔵野線とJR中央本線の乗換駅である西国分寺駅に接しているにもかかわらず、商業が集積しておらず、住宅供給に加えて、再開発の核として店舗を導入している。

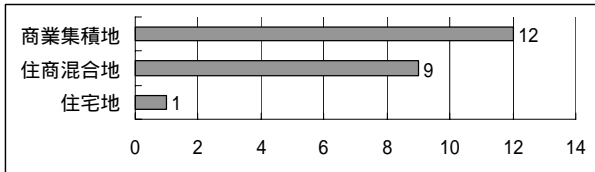


図-6 店舗が最大用途である地区の性格

c) 事務所

図-7を見ればわかるように、最大用途が事務所となっているのは全部で10地区で、国有地である立川基地跡地関連地区の1地区を除いては住商工いずれにも見られる。この地区の特徴としては、自治体内でも核となるべく、地域の拠点として整備が進められていることが挙げられる。

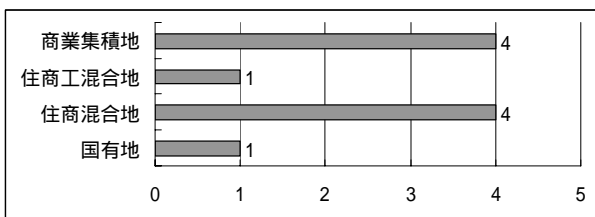


図-7 事務所が最大用途である地区の性格

d) ホテル

最大用途がホテルとなっているのは北与野駅北口地区と原町田三丁目地区の2地区で、住商混合地および商業集積地と、共に商業系の土地利用となっている。北与野駅北口は、新駅（北与野駅）開業に合わせ、南口と同時に施行されており、中枢都市圏構想のメッセ、コロシアム建設予定地への導入拠点として準備が求められていた。原町田三丁目地区は町田市の中心地区に位置し、文化・商業地区を導入することで活力ある中心市街地への再生を目指すとしている。

e) 公益施設

最大用途が公益施設となっているのは汐入駅前の1地区で、横須賀の文化・産業の拠点として整備することにより、その相乗効果で周辺の商店街にも好影響を及ぼすことを目的とし、汐入駅舎改良と同時に、横須賀芸術劇場を核とした再開発が行われた。

f) 駐車場

柏駅東口E街区は、駐車場が最大用途になっている。柏駅は駅前に大規模店舗が集積しているものの、駐車場や道路などの整備が遅れていたことから、この地区では

店舗、業務施設と同時に大規模な駐車場棟を建設したものである。

以上をまとめると、

再開発における用途の大半は住宅・店舗・事務所が供給されている

住宅用途が最大の場合、その地区の性格は大半が住宅系である

商業集積地で住宅用途が最大な例は少ないが、該当地区では地域のコミュニティの核としての積極的な整備がなされている

店舗用途が最大の場合、その地区の性格の大半は商業系である

住宅地で店舗用途が最大の例は少なく、これに該当する地区は鉄道乗り換えターミナル周辺にもかかわらず、商業が集積していないという背景がある

事務所用途が最大の場合、その地区は自治体内でも中心的な場所にあり、地域の拠点としての整備が進められていることが多い

ホテル・公益施設、駐車場などが最大用途になる例はほとんどない

駅周辺に駐車場が未整備の場合、大規模な駐車場が導入されることがある

(2) 用途の多様性

前節では最大用途に着目したが、今度は用途の多様性に着目してみる。

a) 用途の数と平均施行面積

下の図-8は用途の種類数と施行平均面積を表したものである。

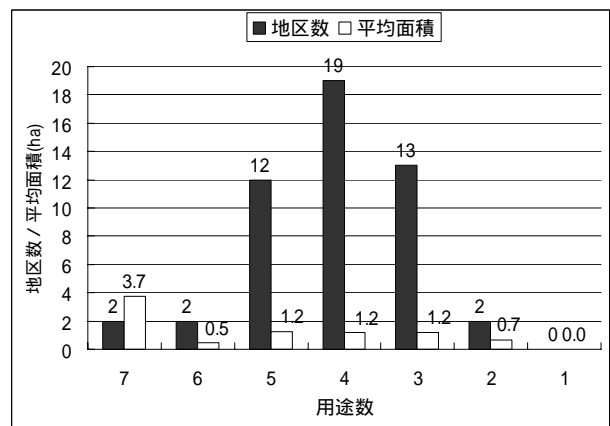


図-8 用途の数と施行平均面積

このグラフを見ると、必ずしも平均面積が広いと用途数が多いというわけではないことがわかる。特に注目すべきは用途数6で平均面積が0.5haという部分である。

では、この例をさらに詳しく見てみる。

1件目は本八幡C-1地区で、住商混合地という地区の性格を持つ。再開発ビルは1棟で、その中に住宅、店舗、

事務所、駐車場、スポーツ施設、公共施設がある。再開発の背景としては、都営地下鉄新宿線の本八幡乗り入れに伴い、本八幡と京成八幡を結ぶ地下通路が計画されたことで、これを機に再開発を進めることとなった。目的は公共施設の整備、防災性の強化、住宅の供給であるが、2駅を結ぶ街路に位置し、地域の拠点となること、居住者の利便性を図ることから多様な用途が供給される結果となっている。

2件目は押上二丁目地区で、住商混合地に位置し、1棟の再開発ビルの中に住宅、店舗、事務所、駐車場、女性センター、消費者センターがある。背景として同潤会アパートの老朽化があり、アパートの建替えが持ち上がり、それを機にその周辺も含めて一度に再開発を行うことになった。目的としては公共施設の整備、防災性の強化、住宅の供給、居住環境の改善と、本八幡の例とほぼ同様であり、こちらは区が積極的に公共施設の整備を進める目的があったことが用途を増やした要因であると考えられる。

b) 用途の種類

次に、上記の2例以外の地区でどのような用途が供給されているのか、その特徴をを最大用途別に「住宅」「店舗」「事務所」において見てみる。

1. 住宅

図-9は住宅が最大用途である再開発における用途構成の一覧である。住宅がメインの再開発においては、必ず店舗も供給されているというのが特徴的である。これは、居住者の利便性を図ろうとしていること、住商混合地における古くからの商店街の活性化を狙っているものが要因にあると考えられる。

2. 店舗

図-10は店舗が最大用途である再開発における用途構成の一覧である。住宅とは逆に、店舗メインの再開発においては必ずしも住宅が供給されているとは限らない。これは、店舗立地が商業集積地もしくは住商混合地に大きく二分され、前者の場合では住宅が供給されにくい環境であるからだと考えられる。

3. 事務所

図-11は事務所が最大用途である再開発における用途構成の一覧である。事務所メインの再開発においても、住宅同様に店舗が必ず供給されている。

地区数	住宅	店舗	事務所	ホテル	公益施設	駐車場	その他	用途数
2								6
3								5
1								5
1								4
1								4
2								4
1								4
2								3
1								3
1								2

図-9 用途構成（住宅最大）

地区数	住宅	店舗	事務所	ホテル	公益施設	駐車場	その他	用途数
4								5
1								4
1								4
6								4
2								4
1								3
1								3
3								3
2								3
1								2

図-10 用途構成（店舗最大）

地区数	住宅	店舗	事務所	ホテル	公益施設	駐車場	その他	用途数
1								7
1								5
2								5
3								4
1								4
1								3
1								3

図-11 用途構成（事務所最大）

以上をまとめると、

用途数と施行平均面積に明確な相関性は存在しない

狭い面積で多数の用途が供給されている地区では、居住者の利便性を図っている（住宅が用途に入っている）

住宅用途最大の再開発には住民の利便性を図るため店舗も供給されやすい

店舗用途最大の再開発は、住商混合型と商業集積型に分類できる

店舗用途最大の再開発では大規模な駐車場もあわせて供給されやすい

事務所用途最大の再開発でも店舗があわせて供給されやすい

5. まとめ

これまでの考察をまとめると、混合用途が供給されやすい背景として、元々の地区の性格として、用途があまり純化していないこと（特に業務集積）、住宅が含まれていること、また自治体内の公的施設の整備が不十分なことが挙げられる。

本稿では土地利用の特性から考察を行ったが、今後は、人口、地価、商業統計などの統計データとの関連性、同じ立地条件において用途の差が生じる要因を解明することが課題である。

参考文献

- 1) Peter Calthorpe：次世代のアメリカの都市づくり ニューアーバニズムの手法，[倉田直道・倉田洋子訳]
- 2) 全国市街地再開発協会：日本の都市再開発4，有斐閣，1995．10
- 3) 全国市街地再開発協会：日本の都市再開発5，有斐閣，2001．7
- 4) まちづくりStationホームページ，<http://www.udit.co.jp/>