

# 市街地再開発事業の特性分析に関する研究\*

- 平成6年～平成11年の完了事業を対象として -

A study on characteristic analysis of an urban redevelopment\*

和田飛鳥\*\*・高田和幸\*\*\*・富山香菜子\*\*\*\*

By Asuka WADA\*\*・Kazuyuki TAKADA\*\*\*・Kanakano TOMIYAMA\*\*\*\*

## 1. 研究の背景と目的

80年代までの再開発事業は、基本的に商業再開発の時代であった。1)より多くの商業施設を取り入れることが主な目的とされたため、高容積再開発が中心であった。その結果、周辺の環境に十分配慮できていない高層ビルが各地で建設された。また、ビル内での経営は賃料や管理費等がかさむため、地元商業者は営業が困難になり、代わりに高収益テナントが入ることが多かった。久保ら<sup>2)</sup>は営業権利者の動向を調べた上で、廃業や事業継続の実態を分析した。

また、90年代に入ると、バブル経済の崩壊やモータリゼーションの進展による駅の集客力の衰えを背景に、ビル床の空きが、再開発事業の破綻が各地で起こった<sup>1)</sup>。それに対し、早乙女ら<sup>3)</sup>はキーテナント撤退後の空床発生傾向や問題点を明らかにし、管理機関と自治体が適切に空床を利用することを提案している。

このような背景から、今後は、地域特性に合致した規模の再開発事業を実施する必要がある。

そこで本研究では、はじめに市街地再開発事業の特性の把握を行った。次に事業規模、事業内容、立地特性の観点から既存の再開発事業の類型化を行い、それぞれの傾向の抽出を行った。

## 2. 分析データについて

本研究では、「日本の都市再開発 第5集」<sup>4)</sup>に掲載されているデータを用いた。平成6年4月から平成11年3月までに事業完了となった122地区を分析対象事業とした。

表1.事業地区タイプごとの特性

特性	タイプ	商業集積地	業務地	住商混合地	住工混合地	分散分析の結果
建築面積(万㎡)		0.5	0.3	0.4	0.8	
建築敷地面積(万㎡)		0.6	0.5	0.6	1.3	
地区面積(万㎡)		1.1	0.8	0.9	1.7	
建築延面積(万㎡)		4.6	3.7	3.3	6.4	
工事費(億円)		171.8	176.8	103.3	196.7	
事業費合計(億円)		277.6	249.7	151.5	243.9	
保留床処分金(億円)		145.5	55.3	66.4	65.1	
調査設計計画費(億円)		8.8	7.9	6.1	7.0	
処分価格/㎡(億円/㎡)		8.8	5.6	5.8	5.4	
従前地価平均(億円)		33.1	32.2	11.5	9.4	+
容積率(%)		598.2	582.9	469.0	433.2	+
公共用地割合(%)		27.7	25.3	22.9	26.2	
道路割合(%)		25.7	22.1	21.6	21.6	
補償費/事業費合計		0.2	0.1	0.2	0.1	
一般補助金/事業費合計		0.2	0.2	0.2	0.2	
民有地割合(%)		60.6	46.0	70.8	73.8	+
工事費/事業費合計		0.7	0.8	0.7	0.8	
建ぺい率(%)		75.5	64.1	67.3	54.6	+

表2 因子負荷量

変数	因子						
建築面積		++					
建築敷地面積		++					
地区面積		++					
建築延面積		++					
工事費		+					
事業費合計		+					
保留床処分金		+					
調査設計計画費		+					
処分価格/㎡			++				
従前地価平均			++				
容積率			+				
公共用地割合				++			
道路割合				++			
補償費/事業費合計					++		
業務地(タミー)						+	
一般補助金/事業費合計			-				
民有地割合							
工事費/事業費合計					--		
建ぺい率						-	
商業地(タミー)						-	
固有値		8.84	3.38	2.44	1.80	1.21	1.05
寄与率		25.10%	15.15%	8.65%	8.36%	4.86%	4.72%

++ : 0.8 以上                      -- : 0.8 以下

+ : 0.5 以上                        - : 0.5 以下

## 3. 再開発事業の特性分析

本章では、主な26項目の変数を選択し、分散分析を行った。表1に、事業地区のタイプ別に各特性の平均値と分散分析による判定結果を示した。分散分析により事業地区のタイプによって違いがあると判定されたものは「+」と表示した。また、事業地区のタイプの分け方は、「日本の都市再開発 第5集」<sup>4)</sup>によるものである。

\*キーワード：市街地整備，再開発

\*\*非会員，東京電機大学大学院理工学研究科建設工学専攻，

\*\*\*正員，博士（工学），東京電機大学理工学部建設環境工学科

（埼玉県比企郡鳩山町石坂，TEL049-296-2911(2702)，

e-mail:takada@g.dendai.ac.jp)

これより、従前地価平均・容積率・民有地割合・建蔽率は地区のタイプにより違いがあるが、その他はあまり違いがないということがわかった。この結果は、事業を行う地方により、値にばらつきが出るのが原因であると考えられる。

#### 4. 市街地再開発事業の類型化

本章では主な 28 項目の変数を選択し、因子分析とクラスター分析を適応し、分析の対象は、全てのデータが揃った 75 地区とした。

ここでは、寄与率の比較的高い 4 つの因子の解釈を行う。

表 2 より、各因子付加量を見ると、第 1 因子は再開発事業の規模（特に面積規模）を表す因子、第 2 因子は高層型及び低層型を表す因子、第 3 因子は、公共型及び民間型を表す因子、第 4 因子は、資金面での効率性を表す因子と解釈することができる。

因子分析により算出された因子得点散布図を図 2 に示した。また、クラスター分析による類型を凡例マーカーにより示した。

クラスター分析によって得られた情報を参考に、図 2 のように 4 のセグメントを行った。各セグメントの名称と主な特性を表 3、表 4 に示した。

低層再開発であるセグメント 3、4 は高層再開発であるセグメント 1、2 に比べて床処分価格が低価格である。この要因として、第一に従前地価が比較的安いことが挙げられる。また、床処分による負担を減らすという観点から、一般補助金割合が高いことも第二の要因として考えられる。これは、表 2 における因子 2 の負荷量の関係からも説明することができる。

容積率/建蔽率で平均階数を算出すると、「低層・低容積再開発」は高層ビルが多い都心の再開発よりも周辺の建物が低い地方の再開発でより必要とされていることがわかる。そこで、東京・神奈川を除いた 52 地区の平均階数を算出すると、低層再開発とは言い切れない。よって、より身の丈に合った再開発を迫する必要があると言える。

#### 5. まとめ

本研究では、平成 6 年 4 月から平成 11 年 3 月までに事業完了となった市街地再開発事業について、事業規模、事業内容、立地特性の観点からクラスター分析及び因子分析を用いてセグメントを行った。

今後の課題として、地域にあった適切な事業規模（容積率）について検討する必要がある。

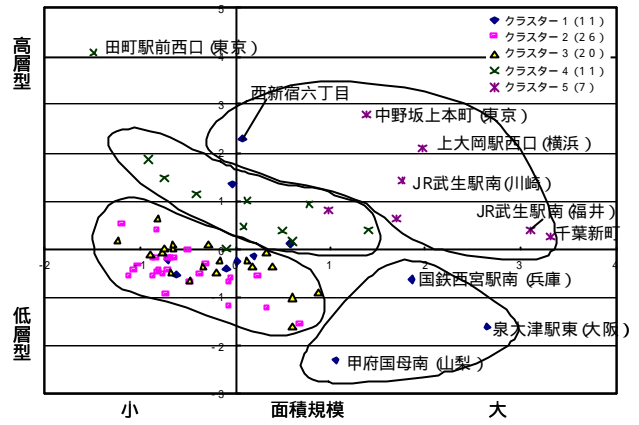


図 2 再開発事業のセグメントごとの特性

表 3 セグメント別平均値

セグメント	単位	セグメント 1	セグメント 2	セグメント 3	セグメント 4
地区数		8	11	52	3
人口	万人	107.8	93.7	44.5	23.0
地区面積	万㎡	2.2	1.1	0.8	2.7
公共用地割合	%	25.7	25.1	24.1	18.1
民有地割合	%	69.8	64.7	66.1	80.0
建築敷地面積	万㎡	1.3	0.7	0.5	1.9
建築面積	万㎡	0.9	0.5	0.4	1.2
建築延面積	万㎡	11.5	5.7	2.6	7.7
建蔽率	%	66.9	68.2	71.0	60.8
容積率	%	766.1	716.8	455.5	331.1
従前地価平均	万円/㎡	452.0	411.0	106.6	77.2
事業費合計	億円	837.7	327.2	110.4	311.3
一般補助金/㎡	億円/㎡	5.1	5.8	6.3	5.0
一般補助金/事業費合計	%	9.3	17.2	21.6	25.3
保留床処分/事業費合計	%	60.2	50.2	38.8	45.2
調査設計計画費/事業費合計	%	2.7	3.4	5.2	4.2
土地整備費	億円	8.2	3.8	1.0	1.3
補償費/事業費合計	%	24.7	13.2	18.2	25.2
工事費	百万円	516.8	243.7	73.5	212.4
工事費/事業費合計	%	62.7	75.9	68.6	64.3
処分価格/㎡	㎡	1,198.5	1,195.0	469.1	438.9

表 4 セグメントの特徵

セグメント名	名称	地区数	平均階数
セグメント1	都心・高層・大規模型	8	11.4
セグメント2	都心・高層型	11	10.5
セグメント3	地方・低層・小規模型	52	6.4
セグメント4	地方・低層・民間型	3	5.4

#### 参考文献

- 1) 遠藤哲人：これならわかる再開発 そのしくみと問題点、低層低容積再開発を考える、自治体研究社、2004。
- 2) 久保勝裕：地方都市の駅前再開発事業における商業権利者の動向に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集、No.40-1、2005。
- 3) 早乙女祐基：再開発事業地区の核店舗撤退後の床状況とその対応に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集、No.38-3、2003。
- 4) (社)全国市街地再開発協会：日本の都市開発5 - 市街地再開発事業の全記録 -、(社)全国市街地再開発協会、2000。