

# 鉄道駅周辺地区における 超高層集合住宅を伴う市街地再開発事業の コンパクトシティ形成への寄与に関する評価

龍野 杏奈<sup>1</sup>・松行 美帆子<sup>2</sup>・田中 伸治<sup>3</sup>・安部 遼祐<sup>4</sup>

<sup>1</sup>学生会員 横浜国立大学大学院 都市イノベーション学府 (〒240-8501 横浜市保土ヶ谷区常盤台 79-5)  
E-mail:tatsuno-anna-xk@ynu.jp

<sup>2</sup>正会員 横浜国立大学大学院 都市イノベーション研究院 (〒240-8501 横浜市保土ヶ谷区常盤台 79-5)  
E-mail:mihoko@ynu.ac.jp

<sup>3</sup>正会員 横浜国立大学大学院 都市イノベーション研究院 (〒240-8501 横浜市保土ヶ谷区常盤台 79-5)  
E-mail:stanaka@ynu.ac.jp

<sup>4</sup>正会員 横浜国立大学大学院 都市イノベーション研究院 (〒240-8501 横浜市保土ヶ谷区常盤台 79-5)  
E-mail:abe-ryosuke-vw@ynu.ac.jp

近年、大都市圏の都心部だけではなく、郊外部や地方都市においても、超高層集合住宅を伴う市街地再開発事業が多く見られるようになってきている。このような開発は、コンパクトシティの実現にも寄与すると考えられている。しかし、このような開発が実際にコンパクトシティ形成に寄与しているのか、またコンパクトシティ化の効果がみられるのか、適正に評価・検討にされないまま、事業が決定し、進められているのが現状である。

本研究では、コンパクトシティの実現に着目をして、首都圏郊外の鉄道駅周辺地区において、超高層集合住宅を伴う市街地再開発事業がコンパクトシティの実現に寄与しているかを評価し、今後の鉄道駅周辺地区における市街地再開発事業の在り方を検討することを目的とする。

**Key Words:** urban redevelopment project, compact city, high-rise condominium

## 1. はじめに

近年、所謂タワーマンションと呼ばれる超高層集合住宅を伴う市街地再開発事業が、特に鉄道駅周辺地区において多く施工されている。このような開発は、大都市圏の都心部だけではなく、郊外部や地方都市でも見られるようになってきている。

このような開発は、都心居住の推進や市街地の再開発の観点から、コンパクトシティの実現にも寄与すると考えられている。しかし、超高層集合住宅の建設によって、小中学校や避難所等の地域のインフラへの過負荷や、追加投資の必要性、将来の建替えにおける合意形成の難しさなど、地域や都市全体への負の影響も懸念されている。このように、超高層集合住宅の是非については論争の最中であるが、多くの場合、このような開発の正負の影響について適正に評価、検討がなされないまま、事業が決定し、進められているのが現状である。

そのため、鉄道駅周辺地区における超高層集合住宅を伴う市街地再開発事業が、地域や都市全体へ与える影響を適正に評価することが求められている。本研究では、

コンパクトシティ形成への寄与という影響に着目して、地域や都市全体へ与える影響を評価する。本研究は、超高層集合住宅を伴う市街地再開発事業のコンパクトシティ形成への寄与への寄与について評価するとともに、今後の鉄道駅周辺での市街地再開発事業の在り方について検討することを目的とする。

## 2. 既往研究の整理と本研究の位置づけ

市街地再開発事業に関する研究としては、服部ら<sup>1)</sup>は、組合施工の再開発事業に関して、公的主体が実施した支援と保留床としての床価格の分析から、東京都区部以外の都市において、収支の観点から事業成立性に困難が生じている事例が多くあることを推測している。また、早乙女ら<sup>2)</sup>は、再開発事業地区の核店舗の撤退、空床の増加が増加傾向にあることを示し、管理機関の要望と自治体の協力の一致が必要だと論じている。さらに、沼田ら<sup>3)</sup>は、二子玉川再開発事業を事例に、再開発事業が周辺地区の地価に与える影響を明らかにし、人口増加

が地価上昇に与える影響は大きいものの、人口が増加していても必ずしも地価が上昇しないことを示している。しかし、近年多くの市街地再開発事業で見られる超高層集合住宅を伴う市街地再開発事業に関する研究は少ない。

超高層集合住宅に関する研究としては、中野ら<sup>4)</sup>が首都圏郊外における超高層集合住宅の立地特性について、立地場所や立地傾向、開発タイプに基づいて明らかにしている。また、岡<sup>5)</sup>は大阪市都心地域において、居住者の多い市街地における超高層集合住宅の建設は世帯数増加につながっているものの、居住者の少ない地域における超高層集合住宅の建設のうち、世帯数増加につながっているものは半数であることを示している。さらに、福島ら<sup>6)</sup>は、周辺施設への行きやすさの観点から、エレベーターでの移動時間も考慮した生活利便施設への所要時間を計算することにより、再開発に伴う超高層集合住宅の実際の住みやすさを定量的に把握している。さらに、地域との関係に関しては、志村<sup>7)</sup>が東京都中央区佃・月島地区を事例として、タワーマンションを伴う再開発によって住民税の増加等の正の影響もある一方、人口のバランスの悪さや、新しい住民の増加によるコミュニティの変化、町会が実際の居住者実態を反映していないことなど、問題点もあることを示している。しかし、超高層集合住宅の建設が地域や都市全体に与える影響について、客観的に論じた論文は少ない。

このように、超高層集合住宅を伴う市街地再開発事業が地域や都市全体に与える影響に関する研究は少ない。本研究では、コンパクトシティ形成への寄与という影響に着目をして、超高層集合住宅を伴う市街地再開発事業が、コンパクトシティ形成に寄与しているのか、またコンパクトシティ化の効果が見られるのかを明らかにする。

### 3. 研究方法

#### (1) 研究の流れ

本研究は、事例収集、統計調査、詳細調査の三つの調査で構成される。まず、文献調査による事例収集を行い、研究対象とする市街地再開発事業の事例を選定する。次に、統計調査と詳細調査を行い、個別の事例ごとに評価を行う。

上記の調査から、超高層集合住宅を伴う再開発事業のコンパクトシティへの寄与について総合的に評価を行う。その評価に基づいて、今後の超高層集合住宅を伴う再開発事業のあり方について検討を行う。

#### (2) 事例収集

事例収集では、公益社団法人全国市街地再開発協会の『日本の都市再開発』<sup>8)</sup>および機関誌『市街地再開発』<sup>9)</sup>、各自治体のホームページを基に、研究対象とする市街地再開発事業を選定する。

#### (3) 統計調査

統計調査では、国勢調査や経済センサス、国土交通省の国土数値情報を用いる。また、各自治体の再開発の資料や中心市街地活性化基本計画に示されている統計データも必要に応じて使用する。

#### (4) 詳細調査

詳細調査では、各自治体の都市計画決定図書や都市計画審議会の資料、市街地再開発事業のパンフレットや事業誌、ホームページ等を用いて、事業内容を詳細に調査する。また、再開発組合や自治体へのヒアリング調査と、現地踏査も必要に応じて行う。

#### (5) 評価指標

国土交通省の資料<sup>10)</sup><sup>11)</sup><sup>12)</sup>や越川ら<sup>13)</sup>、高橋ら<sup>14)</sup>などを参考に、評価指標を設定した。本研究では、コンパクトシティ形成への寄与と、コンパクトシティ化の効果の2つの観点に分けて、その影響を評価する。表-1に評価軸とコンパクトシティの要素を示す。コンパクトシティ形成への寄与については、居住の交通結節点周辺への誘導と、都市施設の交通結節点周辺への誘導の観点で評価する。また、コンパクトシティ化の効果については、1. 生活利便性の向上、2. 地域経済の活性化、3. 行政コストの削減、4. 環境負荷削減、5. 健康増進、6. 防災の観点で評価する。

表-1 評価指標

評価軸	コンパクトシティの要素
コンパクトシティ形成への寄与	居住の交通結節点周辺への誘導
	都市施設の交通結節点周辺への誘導
コンパクトシティ化の効果	1. 生活利便性の向上
	2. 地域経済の活性化
	3. 行政コストの削減
	4. 環境負荷削減
	5. 健康増進
	6. 防災

表-2 事業毎の評価指標と使用するデータ

コンパクトシティの要素	評価指標	主な使用データ
居住の交通結節点周辺への誘導	再開発による人口増加	国勢調査
都市施設の交通結節点周辺への誘導	再開発施設内の公共施設 (市内からの移転か、新たな施設か)	行政資料 ヒアリング調査
1. 生活利便性の向上	再開発施設内の商業・医療のテナント数	ホームページ, 現地踏査
2. 地域経済の活性化	中心市街地の事業所数・従業員数の変化	経済センサス
	中心市街地の歩行者量の変化	中心市街地活性化基本計画
	平均宅地価格の変化	地価公示
3. 行政コストの削減	再開発施設内の公共施設	行政資料, ヒアリング調査
4. 環境負荷削減	低炭素への取り組み	行政資料, ヒアリング調査
	歩行者環境の整備への寄与	行政資料, 現地踏査
5. 健康増進	公共交通の活性化	行政資料, 国土数値情報
6. 防災	建物の耐震・免震・制震	行政資料
	帰宅困難者の受け入れの有無	ホームページ
	公共空間率の変化	『日本の都市再開発』 機関誌『市街地再開発』

#### (6) 事業毎の評価指標と使用するデータ

表-2に事業毎の評価指標と使用するデータを示す。

コンパクトシティ形成への寄与のうち、居住の交通結節点周辺への誘導については、国勢調査を基に、再開発による人口増加について評価する。都市施設の交通結節点周辺への誘導については、行政資料（都市計画決定や都市計画審議会の資料、市街地再開発事業のパンフレットや事業誌など）や、自治体や再開発組合へのヒアリング調査から、再開発施設内の公共施設が市内からの移転か、新たな施設かを評価する。

コンパクトシティ化の効果のうち、1. 生活利便性の向上については、再開発施設のホームページや現地踏査から、再開発施設内の商業施設・医療施設のテナント数を評価する。2. 地域経済の活性化については、経済センサスから中心市街地における事務所数・従業員数の変化、中心市街地活性化基本計画から中心市街地における歩行者量の変化、地価公示から平均宅地価格の変化を評価する。3. 行政コストの削減については、行政資料やヒアリング調査から、再開発施設内の公共施設が市内からの移転か、新たな施設かを評価する。4. 環境負荷削減および5. 健康増進については、行政資料やヒアリング調査から、各事業における低炭素への取組について評価する。また、行政資料や現地踏査から、歩行者環境の整備への寄与も評価する。さらに、行政資料や国土数値情報から、交通広場の整備やバスルートの変化など、公

共交通の活性化を評価する。6. 防災については、行政資料やホームページ、公益社団法人全国市街地再開発協会の『日本の都市再開発 第8集』および機関誌『市街地再開発』等から、建物の耐震・免震・制震、帰宅困難者の受け入れの有無、公共空間率の変化を評価する。

#### 4. 研究対象事例

本研究では、2010年～2019年に竣工した、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県の上記3県で実施された、超高層集合住宅を伴う市街地再開発事業を対象とする。また、本研究における超高層集合住宅の定義は、「高さ60m以上（高さが不明の場合は20階以上）の住宅用途を伴う建築物」とする。

上記の条件を基に、研究対象事例として、表-3に示す計29事例を選定した。

表-3 研究対象とする市街地再開発事業

事業名	着工年	竣工年
八王子駅南口	2008	2010
府中駅南口第一	2014	2017
立川駅北口西地区	2013	2016
武蔵小金井駅南口第1地区	2006	2011
国分寺駅北口地区	2015	2018
鶴見駅東口	2008	2010
上大岡C南	2007	2010
二俣川駅南口地区	2015	2018
東神奈川一丁目地区	2017	2019
長津田駅北口地区	2010	2013
日ノ出町駅前A地区	2013	2015
武蔵小杉駅南地区東街区	2011	2014
武蔵小杉駅南地区西街区	2007	2013
小杉町3丁目中央地区	2011	2015
鹿島田駅西部地区	2012	2016
相模大野駅西側	2009	2013
小田急相模原駅北口B	2011	2013
大滝町二丁目地区	2013	2015
小田急相模原駅前西地区	2016	2019
武蔵浦和駅第1街区	2010	2017
武蔵浦和駅第3街区	2012	2016
川口金山町12番	2011	2014
越谷駅東口	2010	2012
北戸田駅東1街区	2011	2013
上尾中山道東側地区	2010	2013
蕨駅西口地区7番街区	2008	2010
本八幡A	2010	2015
柏駅東口A街区第二	2007	2010
柏駅東口D街区第一	2013	2016

(1) 事業所数および従業員数の変化

図-1 に、再開発の所在地における市街地再開発事業前後での事業所数の変化を示す。平成 21 年度～平成 28 年度の経済センサスを用いて、着工前と竣工後の事業所数の変化を算出した（平成 21 年 7 月以前に着工した事業および平成 28 年 6 月以降に竣工した事業は除外した）。

図-1 より、14 事例のうち 6 事例で事業所数が増加しており、市街地再開発事業によって必ずしも事業所数が増加するわけではないことが明らかとなった。また、着工前から事業所数が相対的に多かった事例において、竣工後に事業所数が更に増加している一方、着工前から事業所数が相対的に少なかった事例において、竣工後に事業所数が減少している傾向にあることが分かった。

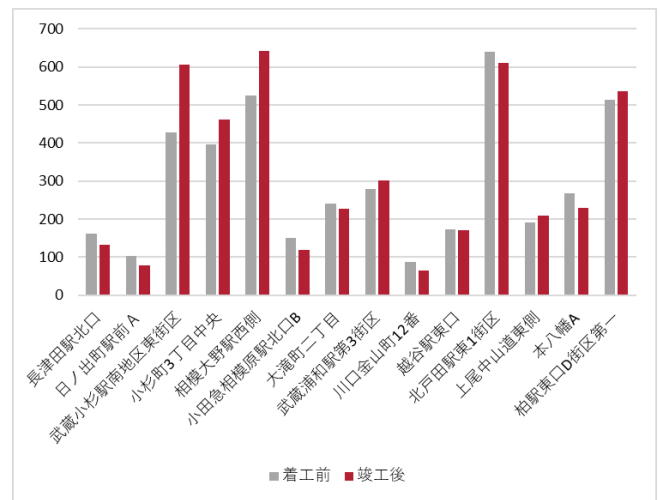


図-1 再開発前後における事業所数の変化

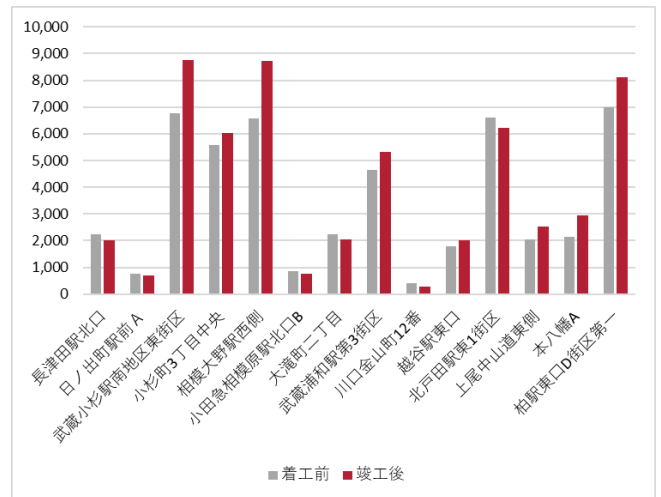


図-2 再開発前後における従業員数の変化

5. 調査結果

コンパクトシティ形成の効果のうち、現時点で結果が示せるものについて、以下論じていく。

図-2 に、再開発の所在地における市街地再開発事業前後での従業員数の変化を示す。平成 21 年度～平成 28 年

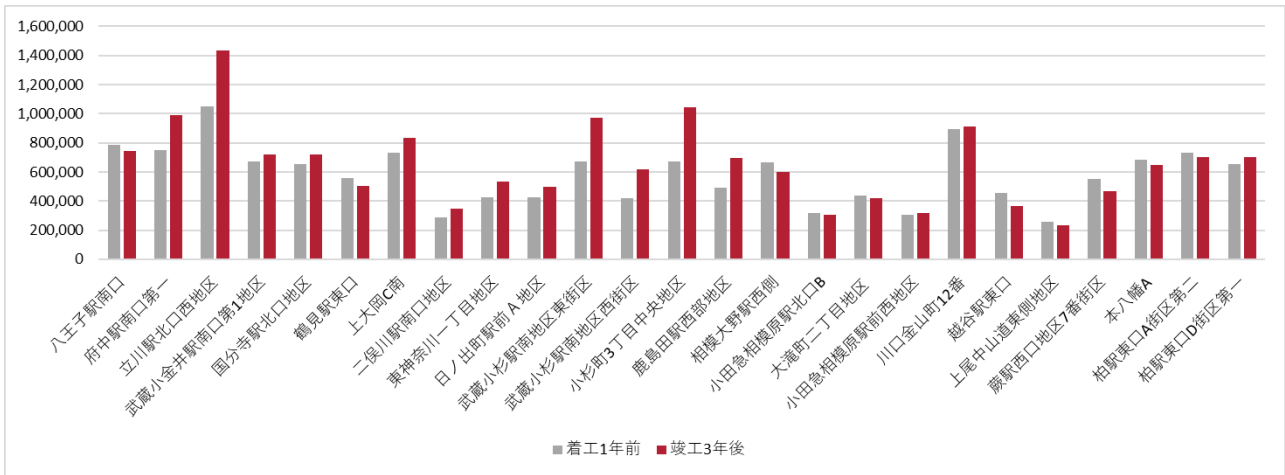


図-3 商業用途における地価の変化

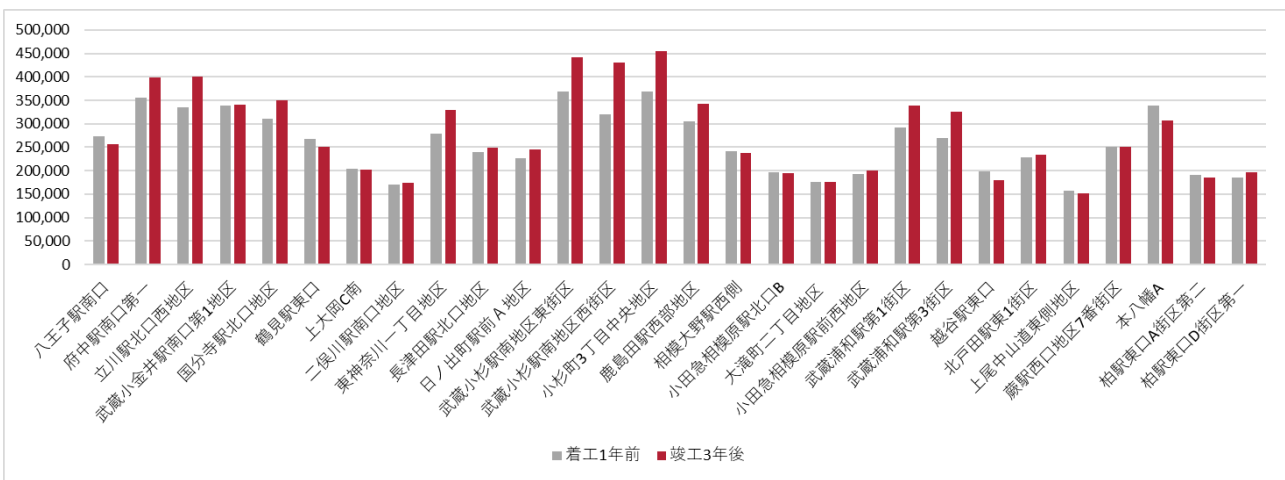


図-4 住居用途における地価の変化

度の経済センサスを用いて、着工前と竣工後の従業員数の変化を算出した（平成 21 年 7 月以前に着工した事業および平成 28 年 6 月以降に竣工した事業は除外した）。

図-2 より、14 事例のうち 8 事例で従業員数が増加しており、図-1 と合わせて分析すると、事業所数が増加した事例全てにおいて、従業員数も増加するという結果になった。但し、事業所数が減少しても従業員数が増加している事例も見られた。また、着工前から従業員数が相対的に多かった事例において、竣工後に従業員数が更に増加している一方、着工前から従業員数が相対的に少なかった事業において、竣工後も従業員数が減少している傾向にあることが分かった。

(2) 地価の変化

図-3 および図-4 に着工 1 年前と竣工 3 年後の商業用途、住居用途それぞれの地価の平均の変化を示す。国土数値情報の地価公示を用いて、鉄道駅 800m 圏において、商業、住宅それぞれの地価の平均を求めた。また、地価の

変動が現れるのには数年かかると考えたため、竣工 3 年後のデータを用いた。

図-3 より、商業用途において 25 事例のうち 15 事例で、図-4 より、住居用途において 28 事例のうち 17 事例で地価が上昇していることが分かった。以上より、再開発によって地価上昇につながる場合が多いことが明らかとなった。

(3) 交通広場の整備

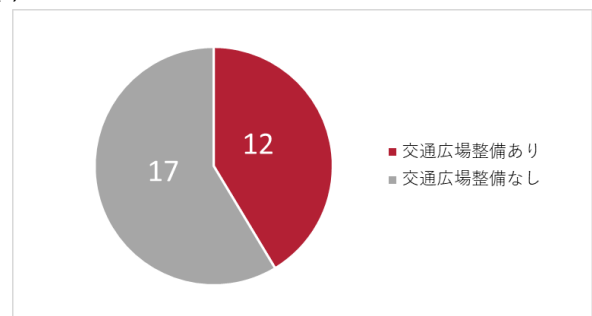


図-5 交通広場の整備の有無

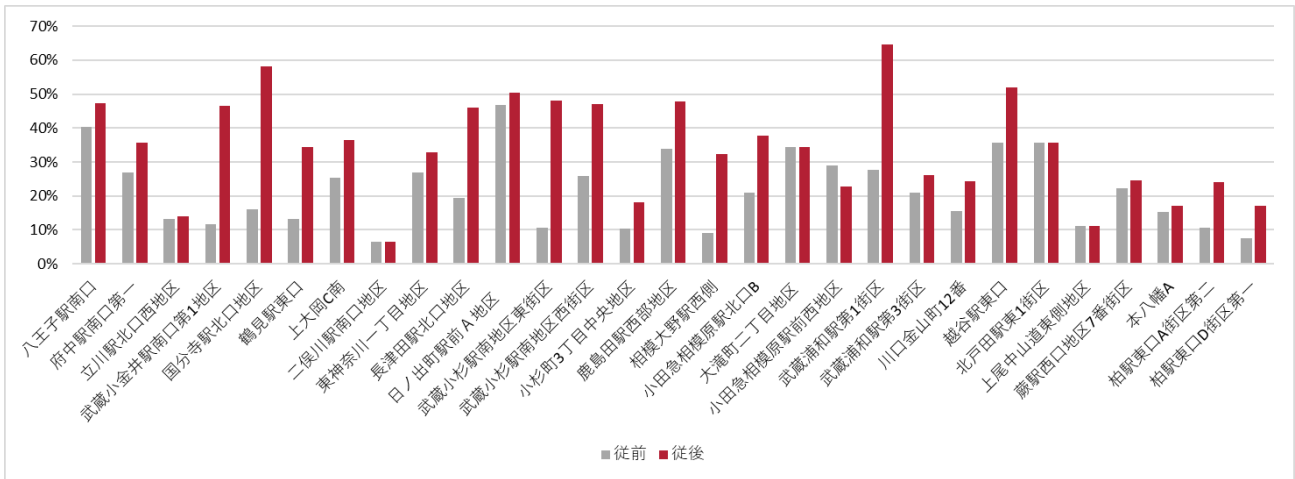


図-6 公共空間率の変化

図-5に、市街地再開発事業に伴う交通広場の整備の有無について示す。本研究では、バス乗り場やタクシー乗り場等、公共交通の乗り場の整備を伴う交通広場とする。29事例のうち12事例において、交通広場の整備が実施されたことが分かる。この結果より、半数以上の事例では交通広場の整備を伴っていないことが明らかとなった。これは、既に実施された他の市街地再開発事業で交通広場の整備が実施された事例や、駅前開発と一体になっていない事例が複数見られたためだと考えられる。

(4) 公共空間率の変化

図-6に、再開発の従前と従後における公共空間率（地区面積に占める公共施設用地の面積割合）の変化を示す。公益社団法人全国市街地再開発協会の『日本の都市再開発 第8集』<sup>8)</sup>、機関誌『市街地再開発』<sup>9)</sup>や、各自自治体の再開発のパンフレットや事業誌、ホームページ等を基に作成した。程度の差はあるものの、大半の事業において公共空間率が上昇する結果になっており、防災に寄与していると考えられる。

6. おわりに

以上の結果から、コンパクトシティ化の効果が見られる事例が複数見られた。地域経済の活性化については、従業員数が増加している事例が半数以上であった。また、地価についても、竣工後に上昇している事例が半数以上であった。さらに、防災についても、大半の事例で公共空間率が上昇する結果となった。一方で、公共交通の活性化については、交通広場の整備を実施された事例は半数以下であった。但し、先行する市街地再開発事業における交通広場の整備の有無も分析していく必要がある。

今後、更なる統計調査および詳細調査を進めていくとともに、駅前開発の有無や先行する市街地再開発事業の有無など、開発形態の違いによるコンパクトシティ化への寄与についても評価・分析を行っていく。また、首都圏郊外の超高層集合住宅に転居した人を対象にアンケート調査を実施することで、転居前後での生活面での変化や転居の動向などを調査していく必要があると考えられる。

謝辞：本研究は、(財)民間都市開発推進機構都市研究センターの「都市再生研究助成事業」により助成を受けたものです。本研究へのご支援に感謝を表します。

REFERENCES

- 1) 服部 邦比古, 阿部 浩和：組合施行市街地再開発事業における公的支援から見た事業成立性に関する考察, 日本建築学会計画系論文集, Vol.78, No. 687, p. 1087-1093, 2013. [Hattori, K and Abe, H: A CONSIDERATION ON THE FEASIBILITY STUDIED FROM SUPPORT OF PUBLIC BODIES ON AN URBAN REDEVELOPMENT PROJECT, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol.78, No. 687, p. 1087-1093, 2013.]
- 2) 早乙女 祐基, 中井 検裕, 中西 正彦：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, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 78, No. 687, p. 1087-1093, 2013. [Saotome, Y. Nakai, N. and Nakanishi, M: A study on floor vacancies and response after the withdrawal of key tenants in redevelopment area, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol. 78, No. 687, p. 1087-1093, 2013.]
- 3) 沼田 麻美子, 小場瀬 令二：再開発が周辺地区の地価に与える影響について—二子玉川再開発事業を事例として

- : 日本建築学会計画系論文集, Vol.76, No.665, p. 1267-1274, 2011. [Numata, M. and Obase R.: THE EFFECTS OF REDEVELOPMENT ON LAND PRICES —Case of re-development projects in Futakotamagawa—, Vol.76, No.665, p. 1267-1274, 2011.]
- 4) 中野 卓, 出口 敦: 首都圏郊外における超高層集合住宅の立地特性に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, Vol.83, No.750, p. 1459-1468, 2018. [Nakano, T. and Deguchi, A. LOCATION CHARACTERISTICS OF SUPER-HIGH-RISE RESIDENTIAL BUILDINGS IN TOKYO METROPOLITAN SUBURBS, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol.83, No.750, p. 1459-1468, 2018.]
- 5) 岡 絵理子: 大阪市都心 6 区における超高層集合住宅の立地動向とその実態に関する研究, 都市住宅学, Vol.2014, No.87, p. 86-91, 2014. [Oka, E.: Study on the Location Trend and the Building Forms of the Super High-rise Apartment Complexes in 6 Wards of Osaka Downtown Area, Urban housing sciences, Vol.2014, No.87, p. 86-91, 2014.]
- 6) 福島 紘子, 讃岐 亮, 吉川 徹, 市川 憲良, 上野 淳: 再開発による超高層集合住宅の徒歩圏における生活利便性, 日本建築学会計画系論文集, Vol.79, No. 699, p. 1163-1170, 2014. [Fukushima, H. Sanuki, R. Yoshikawa, T. and Ichikawa, N.: LIVING CONVENIENCE WITHIN WALKING DISTANCES OF SUPER-HIGH-RISE RESIDENTIAL BUILDINGS BY REDEVELOPMENT, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol.79, No. 699, p. 1163-1170, 2014.]
- 7) 志村 秀明: 再開発ビッグプロジェクトとサステイナブル・コミュニティ～東京都中央区佃・月島地区を事例として～, 都市住宅学, Vol. 2007, No. 57, p. 27-32, 2007.
- 8) 公益社団法人全国市街地再開発協会: 日本の都市再開発第 8 集, 2019
- 9) 公益社団法人全国市街地再開発協会: 機関誌「市街地再開発」 No.288-No.617, 1994-2021
- 10) 国土交通省 都市局 都市計画課: コンパクト・プラス・ネットワークの推進について- 生活利便性の維持・向上のための居住の誘導-, <https://www.mlit.go.jp/common/001170865.pdf>, 2017
- 11) 国土交通省 都市局 都市計画課: 都市構造の評価に関するハンドブック, <https://www.mlit.go.jp/common/001104012.pdf>, 2014年 8 月
- 12) 国土交通省: 市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル (案) 〈令和元年度改訂版〉, <https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/content/001335899.pdf>, 2019
- 13) 越川 知紘, 森本 瑛士, 谷口 守: 多様化するコンパクトシティ政策がもたらすクロスセクターベネフィットの可能性, 土木学会論文集 D3 (土木計画学), Vol.74, No.5 (土木計画学研究・論文集第 35 巻), I\_419-I\_429, 2018. [Koshikawa, T. Morimoto, E. and Taniguchi, M.: PROVISION OF CROSS-SECTOR BENEFITS PROVIDED BY DIVERSIFYING COMPACT CITY POLIC, Journal of Japan Society of Civil Engineers, Ser. D3 (Infrastructure Planning and Management), Vol.74, No.5, I\_419-I\_429, 2018.]
- 14) 高橋 美保子, 出口 敦: コンパクトシティ形成効果の費用便益評価システムに関する研究, 都市計画論文集, Vol.42, No.3, p. 487-492, 2007. [Takahashi, M. and Deguchi, M.: Method for Cost-Benefit Evaluation System of Impact by Forming Compact City, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol.42, No.3, p. 487-492, 2007.]

(Received ?, 2022)

(Accepted ?, 2022)

## EVALUATION OF THE CONTRIBUTION OF FORMING A COMPACT CITY BY URBAN REDEVELOPMENT PROJECTS WITH HIGH-RISE CONDOMINIUMS AROUND TRAIN STATIONS

Anna TATSUNO, Mihoko MATSUYUKI, Shinji TANAKA and Ryosuke ABE