

都心の再開発における地域特性と事業方法の関連性

The relevance between area characteristics and redevelopment project in the center of Tokyo

織田尚紀**・寺部慎太郎***・内山久雄****

By Naoki ODA**・Shintaro TERABE ***・Hisao UCHIYAMA ****

1. はじめに

(1) 研究の背景

近年、地域の景観や風土を考慮しない開発が進んでおり、現在の日本の街は、建物が隙間無く建ち並び美しさはなく、環境性や災害に対する防災性の向上が課題とされている。これらの課題を解決すべく、都心の再開発事業では、建築敷地内だけでなく、周辺地域一体としての再開発が行なわれている。これにより周辺への交通環境や都市活動に影響を及ぼし、快適性や安全性、交通利便性の面が改善されつつある。しかし、東京都区部には、1981年以前の旧耐震基準に基づいて建てられた建物が今もなお残っており、再開発予備軍と呼ばれる建物が乱立している。東京都中央区においても大通りを一歩入った裏通りでは、建物の老朽化や公共施設の不足等により安全性や快適性がない。我が国には、このような再開発が必要な地区がまだ多く残っている。

現在の都心の再開発は、建築基準法の規制緩和により多種多様な事業方法が積極的に導入されている。現在の再開発方法は、都市計画あつての再開発と単なる建て替え事業が混合しており把握することすらできないのが現状である。また、再開発は事業期間が長期にわたり、行政、民間事業者、地域住民、地権者など多くの人を巻き込み、互いに利害関係が発生するため、事業の進捗が遅れる事例も少なくない。さらに、大規模な開発事業は複数の事業が重なり合う形で全体が進行するため、一義的に再開発を捉えにくい。このため、再開発を評価する際、何をもって成功・失敗と言えるのか定義しにくい。

このように、様々な都市問題を解決するために多く再開発が行われてきたが、その再開発自体が複雑であるため、計画から事業完了まで慎重に行われるべき事業である。今後、安全性や快適性を追求した街を作っていくためにも、完了した再開発事業について調べることは意義深い。

従って、過去の再開発事業において、立地特性や事業効果を調べ、分析することは、今後の都市再開発を立案する上での一助となると考えられる。

(2) 本研究の位置付けと目的

再開発に関する研究は、様々な事業方法について研究されている。団地開発が周辺地域へ及ぼす研究^{1) 2)}や地方中枢都市における副都心再開発の有効性に関する研究³⁾などがある。また、手法別の研究においては、市街地再開発事業に関する研究では、利用者の立場から再開発の有効性について分析した研究⁴⁾や駅前市街地再開発事業の建物用途に関する研究⁵⁾などが挙げられる。土地区画整理事業に関する研究では、民間事業者の参画による効果の分析⁶⁾や事業の資金計画に関する分析⁷⁾を行なっている。その他、規制緩和による形態制限緩和手法に関する研究では、総合設計制度における容積率割増要因の分析⁸⁾や再開発地区計画が適用された地区の容積率設定に関する研究⁹⁾、規制緩和を伴う地区計画制度適用地区の事後評価¹⁰⁾、歴史的建造物の未利用の活用のための特例容積率適用地区計画¹¹⁾の研究などがある。さらに、これらの再開発事業方法を総合的に扱った研究では、手法を横並びに見て、容積率や木造住宅減少率の事後変化に関する研究¹²⁾がある。しかし、これまでの既往研究では、再開発の事業方法を総合的に扱ったものが少なく、容積率や建物用途など特定の項目に着目したものが多く、また、再開発の評価に関する研究が少ないというのが現状である。従ってある特定の項目に着目するのではなく、多数の項目や立地特性から再開発を特徴付けができる多変量解析を用い、再開発の特徴を総合的に考察する事は、新たな知見を与える。また、評価の指標は手法、立地を問わず今後、行なわれる全ての再開発を対象とできることが望ましい。これにより、今後新たに行なわれる再開発に対して、再開発を行なう上での留意点を明確にすることが可能になる。

そこで本研究では、東京都区部の再開発事業において、近年、増加傾向にある様々な再開発の事業方法を整理する。その上で、再開発事業として代表的な手法である市街地再開発事業に着目し、事業効果、建物用途、資金計画など総合的に分析することにより、市街地再開発事業の現状を把握する。また、過去の再開発事業を様々な立場で評価を行うことを目的としている。

*キーワード：都市計画，再開発，市街地整備

**学生会員，東京理科大学大学院 理工学研究科
土木工学専攻

(〒278-8510 千葉県野田市山崎2641，

TEL04-7124-1501，FAX04-7123-9766)

***正会員，博（工），東京理科大学理工学部土木工学科

****正会員，工博，東京理科大学理工学部土木工学科

2. 研究対象事例の選定

現在、都心では再開発というくくりで事業が行なわれているが、近年、建築基準法の改正により、形態制限緩和手法が多様化し、それが積極的に取り入れられている。

本研究では、再開発の定義を「形態制限緩和手法を含めた、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るための制度」¹³⁾とし、現在、東京都が都市計画プロジェクトとして扱っている市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅市街地整備総合支援事業の3事業と、6つの形態制限緩和手法（特定街区、再開発促進地区、高度利用地区、総合設計、特例容積率適用地区、連担建築物設計）をあわせた9手法を扱う。手法の一覧を表-1に示す。また、本研究では、以下の条件を満たす81事例を選出した。

条件1：東京都10区（千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、品川区、目黒区、渋谷区、墨田区、江東区）内であること。

条件2：1991年以降のバブル崩壊後の複合都市再開発や環境の意識が高まった1996年4月から2006年3月の過去10年に完了した事業であること。

図-1に対象地区、図-2に再開発の地区別手法別事例数、図-3に再開発の完了年次別手法別事例数、図-4に手法の併用割合を示す。

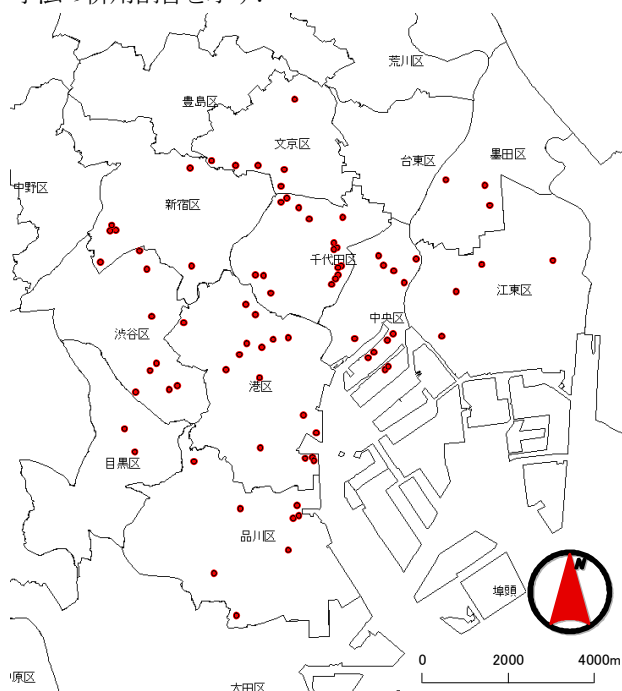


図-1 対象地区

3. 再開発の現状

東京都区部の再開発の現状としては、年々、増加傾向にあり、時代の変化と共に事業方法も多様化している。対象事例については、東京都や全国市街地再開発協会の参

考文献^{14) 15)}から手法、年次などの情報を整理した。

図-2を見ると、都心3区（千代田区、中央区、港区）の事例数が全体の50%を超えている。都心3区では、都市更新の必要性が高く常に社会的需要に対応している地域であると考えられる。また、都心3区において、多様な形態制限緩和手法が活用されていることがわかる。特に、千代田区、港区では、総合設計が多く用いられており、千代田区では、丸ノ内の再開発により、定期的に建て替えが行なわれている。その他、渋谷区では、近年、渋谷駅前を一体的に再開発する計画があり、今後も形態制限緩和手法を用いた再開発プロジェクトが多く計画されると考えられる。

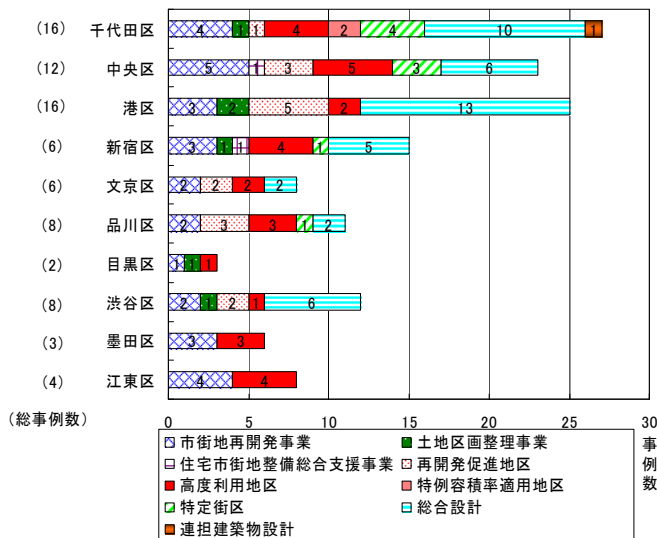


図-2 再開発の地区別手法別事例数

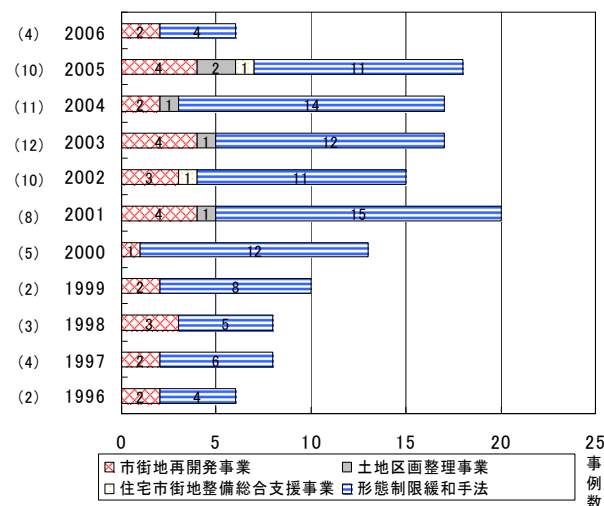


図-3 再開発の完了年次別事例数

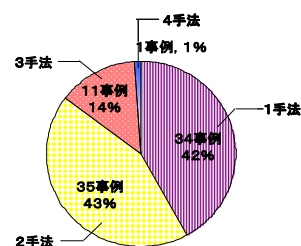


図-4 手法の併用割合

図-3を見ると、市街地再開発事業や土地区画整理事業においては、ほぼ変化はない。しかし、時代の変化と共に建築基準法の規制緩和により、多様な再開発手法が取り入れられ、年々、形態制限緩和手法の事業数が多くなっていることがわかる。特に、都心地区は、形態制限緩和手法が多く取り入れられ、以前は、建物が建てられなかった土地に対して土地の有効利用ができるようになり、その分、事業数の増加に繋がっていると考えられる。

図-4を見ると、約6割の再開発事業が、手法の組合せにより再開発が行われている。再開発事業の事業方法は多種多様に及んでおり、あらゆる手法を併用して再開発が進められていることがわかる。

表-1を見ると、様々な形態制限緩和手法があり、それらの目的は、高度利用、土地の有効利用、敷地の統合のいずれかに集約される。これらの目的を達成するため、容積率や絶対高さ制限、用途制限の緩和などの助成がなされている。

表-1 再開発の事業手法一覧

	事業名	目的	関係法令	要件	助成の内容
事業手法	市街地再開発事業	・敷地、建物の共同化 ・公共施設の整備 ・高度利用 ・都市機能の更新	都市再開発法	・高度地区、特定地区計画等の区域内 ・耐火建築物1/3以下 ・公共施設未整備、敷地細分化等 ・都市機能の更新に貢献	補助、融資、税制上の特例 一般的な容積率、建蔽率などの適用除外
	土地区画整理事業	・公共施設の整備 ・宅地利用の増進 ・大規模空地の有効活用	土地区画整理法	都市計画区域内	補助、融資、税制上の特例
	住宅市街地整備総合支援事業	・良好な住宅供給 ・市街地整備 ・公共施設の整備	要綱	・三大都市圏の規制市街地 ・整備地区面積が5ha以上 ・整備地区は、戸数密度が30戸/ha以上	補助
形態制限緩和手法	再開発促進地区	・高度利用 ・都市機能の増進	都市計画法 建築基準法	・市区町村で定められる都市計画における指定方針、指定基準に従う。	容積率制限、斜線制限、用途制限の緩和、税制特例、融資
	高度利用地区	・敷地の統合促進 ・小規模建築物の建設抑制 ・有効な空地の確保 ・都市機能の更新	都市計画法 建築基準法	・市町村で定められる都市計画における指定方針、指定基準に従う。	容積率制限、斜線制限、用途制限の緩和
	特定街区	・良好な環境と健全な形態を有する建築物の建設 ・有効な空地を確保 ・適正な街区の形成	都市計画法 建築基準法	・市町村で定められる都市計画における指定方針、指定基準に従う。	容積率制限
	総合設計	・有効空地の確保	建築基準法	・敷地面積0.05ha以上 ・公開空地の設置	容積率制限、斜線制限、絶対高さの緩和、融資、税制上の特例
	連担建築物設計	・土地の有効利用	建築基準法	・現に存する建築物を含む敷地と道路及び河川等を隔てずに隣り合う敷地 ・都市計画により定められた高度利用を図るべきと認められる区域	容積移転 隣地斜線の緩和
	特例容積率適用地区	・高度利用	都市計画法 建築基準法		容積移転

参考文献 14) 15)

4. 東京都区部における市街地再開発事業の特徴分析

本章では、東京都区部の市街地再開発事業（形態制限緩和手法を含む）の事例に対して、表-2のような各13種類の指標を設定し主成分分析を用いて分析を行う。既往研究では、容積率や建物用途など特定の指標に着目していたが、本研究では、表-2に示す多様化した手法の併用数や土地利用計画、資金計画などとの相関関係を明らかにすることで、立地特性別に再開発の特徴付けを行うことができるのではないかと考えた。その結果、再開発が進んでいる東京都区部でどのような市街地再開発事業の傾向と特徴があるかを明らかにすることができる。用いた事例は、図-2にある29事例の市街地再開発事業である¹⁾。図-2より29事例の所在地は、各区に適度なバラつきがあり、市街地再開発事業の特徴を明らかにす

る上でのサンプルとして適している。各種指標の値は文献資料¹⁵⁾から判明したものである²⁾。

ここで、社会的関心については、1987年1月～2008年3月までの毎日新聞、読売新聞の再開発に関する記事数^{16) 17)}を用いた³⁾。集計結果を図-5に示す。しかし、記事件数をそのまま用いると分散が大きく評価がゆがむ危険性があるため、5段階に区分して分析に用いた。区分は表-3の通りで、これは29事例が適度にばらつくよう独自に設定したものである。

手法の併用数・立地環境・資金計画・成功要因・事業効果といった指標を用い、主成分分析を行なった結果、第4主成分まで固有値1以上として抽出された。第3主成分は地価増加率、第4主成分は事業費/面積が主な構成変数となったため第1、2主成分を分析に用いることと

表-2 主成分分析に用いる変数

変数名	定義
手法の併用数	再開発に用いた手法の併用数
駅までの距離	地区内から最寄り駅までの距離
事業費/面積	総事業費を面積で除したもの
補助金率	総事業費に対する補助金の割合
保留床処分金率	総事業費に対する保留床処分金の割合
組合員負担金率	総事業費に対する参加組合員負担金の割合
地価増加率	再開発による地価の増加率
期間/面積	事業期間を面積で除したもの
権利者転出率	再開発による地権者の転出率
社会的関心	再開発に対する社会の関心度
商業増加面積	再開発による商業面積の増加量
住宅増加面積	再開発による住宅面積の増加量
業務増加面積	再開発による業務面積の増加量

表-3 社会的関心の区分基準

	平均記事数	区分
社会的関心	～3未満	1
	3以上～6未満	2
	6以上～9未満	3
	9以上～13未満	4
	13以上～	5



図-5 社会的関心に関する新聞記事

した。カテゴリースコアの散布図を図-6、サンプルスコアの散布図を図-7に示す。まず、図-6より第1軸は、「商業増加面積」，「業務増加面積」，「住宅増加面積」など主に成長力の指標に寄与していると解釈した。第2軸は、「保留床処分金率」，「組合員負担金率」など主に事業の需要性に寄与しているため内外需要性と解釈した。

図-7のサンプルスコアより、再開発を立地特性別に見る。今回、立地特性を都心・副都心・周辺地区の3つに分けた。各々の定義は以下の通り。都心は、千代田区、中央区、港区の3区。副都心は、新宿、池袋、渋谷、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎、臨海副都心の7地区であるが、本研究では、新宿、渋谷、錦糸町、大崎の4つの地区が対象となる。残りの地区を周辺地区とした。

内外需要性については、都心・副都心・周辺地区での差は、あまり確認できなかった。一方、成長力は相違が見られた。都心・副都心地区では、高い成長力を維持しているものの、周辺地区では、都心・副都心に次ぐ成長が見られないことが明らかになった。この要因としては、都心・副都心では、周辺地区と比べ、形態制限緩和手法の導入による容積率の助成などにより、高度利用がなされているためであると考えられる。図-7に示す主成分分析のサンプルスコアを変数としてクラスター分析（ウォード法、平方ユークリッド距離）を行なったところ、4つのクラスターに分類できた。その結果を表-4、表-5に示し、図-7中に楕円で書き込んだ。

これらクラスターの特徴を述べると、クラスターAとクラスターBは、都心・副都心地区で行われており、

表-4 クラスター分析の結果

クラスターNo.	規模	第1主成分	第2主成分
クラスターA	17	-0.2377	-0.5447
クラスターB	7	-0.7212	0.9417
クラスターC	3	1.4836	1.5203
クラスターD	2	2.3198	-0.9465

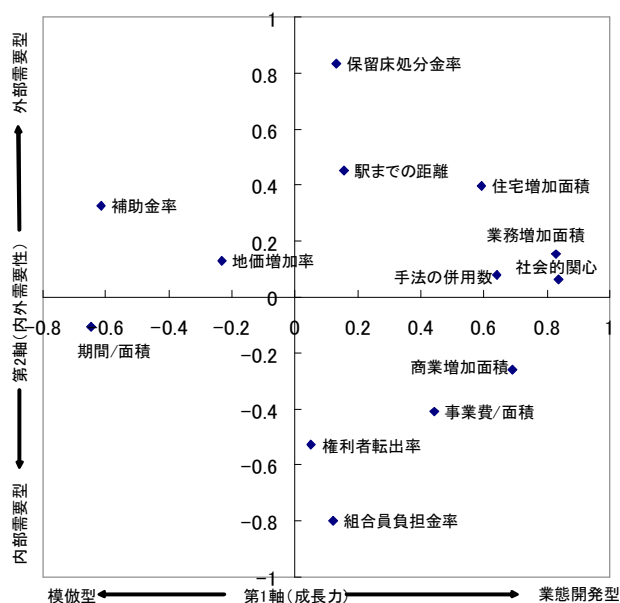


図-6 カテゴリースコアの散布図

再開発による業・商・住の床面積増加量が多いため複合型の再開発であるといえる。また、再開発手法の併用数も多くなっている。クラスターAは、資金計画のほとんどを保留床処分金で賄っており、参加組合負担金と補助金は低い割合となっている。このため事業に対して外部の需要が高いと考えられる。よって外部需要業態開発型と命名した。一方、クラスターBは、資金計画において、補助金率、保留床処分金率が低く、参加組合負担金の割合が高くなっているため事業に対して事業者の需要が高いと考えられる。よって内部需要業態開発型と命名した。

クラスターCは、周辺地区での再開発が最も多い。また、図-7のサンプルスコアの特徴をより詳細に示した表-5を見ると事業効果は住宅の床面積増加量が多く、

表-5 各クラスターの特徴

クラスター		A	B	C	D	総計
再開発手法		3	2	7	17	29
手法の併用数	～2	0	0	7	13	69%
	3	3	2	0	3	28%
	4	0	0	0	1	3%
	～100m	0	1	0	4	17%
立地環境	駅までの距離	0	1	3	6	34%
	100m～300m	1	0	3	5	31%
	300m～500m	2	0	1	2	17%
	500m～	0	0	5	4	31%
資金計画	事業費/面積	2	2	2	10	55%
	補助金率	1	0	0	3	14%
	～10%	3	2	1	7	45%
	10%～20%	0	0	1	5	21%
	20%～	0	0	5	5	34%
	～30%	0	2	2	17	72%
	保留床処分金率	1	0	3	0	14%
	30%～70%	2	0	2	0	14%
	70%～	2	0	5	1	28%
	～30%	1	1	2	8	41%
	30%～70%	0	1	0	8	31%
	70%～	1	1	2	7	38%
成功要因	地価増加率	2	1	5	5	45%
	～0%	0	0	0	5	17%
	0%～30%	3	2	1	4	34%
	30%～	0	0	5	10	52%
	～10	0	0	1	3	14%
	10～30	2	0	3	3	28%
	30～	1	1	3	7	41%
	～20%	0	1	1	7	31%
	20%～50%	0	0	7	15	76%
	50%～	0	0	0	1	3%
	～2	3	2	0	1	21%
	3	0	0	5	5	34%
事業効果	商業増加面積	1	0	2	11	48%
	～1000m ²	2	2	0	1	17%
	1000m ² ～10000m ²	0	0	0	1	3%
	～1000m ²	0	0	2	6	28%
	1000m ² ～10000m ²	3	2	5	10	69%
	10000m ² ～	0	0	2	3	17%
	～1000m ²	0	0	3	4	24%
	1000m ² ～10000m ²	3	2	2	10	59%
	10000m ² ～					
	～1000m ²					
	1000m ² ～10000m ²					
	10000m ² ～					

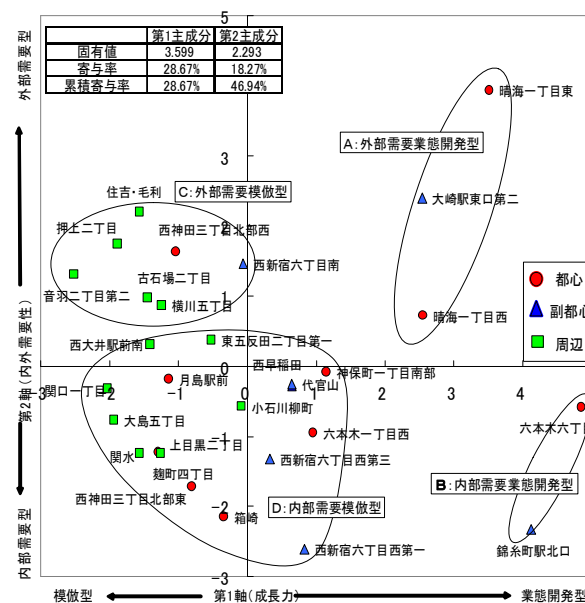


図-7 サンプルスコアの散布図

資金計画は参加組合負担金と保留床処分金が低く、補助金の割合が大きくなっている。手法の併用数が少ない傾向にある。以上より外部需要模倣型と命名した。

クラスターDは、事例数が最も多く、都心・副都心・周辺地区の全ての地区で行なわれている。資金計画においては、保留床処分金の割合が少なく、補助金と参加組合負担金の割合が多くなっているため事業に対して事業者の需要が高いと考えられる。手法の併用数は、少ない傾向にある。よって内部需要模倣型と命名した。

5. 再開発の評価

(1) 再開発の成功要因について

ここでは、再開発を定量的に評価することを試みる。不動産の開発に関わる事業は、期間が長期にわたり、大規模な開発事業は複数の事業が重なり合う形で全体が進行する。このため、全体として事業を捉えること自体が難しく、したがって何をもって成功したといえるのか、ということも一義的に定義しにくい。この問題に対して、一般的に、事業前の事業においては、投資（費用）に対して、これに見合う利益（便益・効果）が得られるか否か、という形に集約される。これは公共事業であれば費用便益分析（費用対効果）によって、収益事業であれば事業採算分析によって、あらかじめ見通すことができ、事前に評価できる。着手された事業では、全て計画段階で、こうしたチェックができる。しかし、完了した事業に対しては、その成否を問おうとしても、我が国では、事業完成後の財務情報は公開されていないことが多い。事業内容が計画通り進んでいたのか、進んでいた場合、その要因は何か。また、予想以上の成功が得られたか、得られたとしたら、その要因は何であるのかを判断するのが難しい。そこで、事業完了後の再開発に対して、定量的に評価する指標を用いる必要がある。また、誰にとって良い再開発であるのかといった問題に対して、事業者、権利者、住民の3者の立場で、4つの指標により評価する。表-6に評価の指標をまとめた。

(2) 高評価事例の概要と特徴の考察

本研究では、前述した4つの指標において29事例の最高得点が100点、平均が50点になるように評価得点を設け、順位付けを行った。指標のウェイトは全て同

表-6 評価に関する指標

視点	指標	理由
事業者	事業期間	①事業期間が長びくと、それだけ投資資金を費やす事になり、事業者にとってリスクが高くなる。
		②事業期間が長引けば、計画内容が時代の変化や社会需要の変化についていけなくなる。
地権者	権利者転出率	従前からの土地所有者や借家権者、借地権者など、これまで街を創ってきた人が多ければ、開発後の街に活力がみなぎるまでの時間が短い。
		再開発事業により、地域が活性化され地価が上昇すれば、住民の資産価値向上に繋がる。
住民	地価増加率	社会的な新しい需要を受け止め、創造的に新しい開発パターンを生めば、社会に与える波及効果は大きい。
		社会的関心

じとする。評価得点 y は、以下の式を用いて転換した。

$$y = x \times a + b \quad (1)$$

$$a = 50 / (x_{\max} - \bar{x}) \quad (2)$$

$$b = 100 - (a - x_{\max}) \quad (3)$$

x : サンプルデータ, $x_{\max}$: サンプル最大値, $\bar{x}$: サンプル平均値

表-7には評価得点の上位5事例を示す。表-7より晴海一丁目東、代官山など都心、副都心における再開発の評価が高いことがわかる。

表-7 成功事例の概要

順位	区名	地区	合計
1	中央区	晴海一丁目東	348
2	渋谷区	代官山	303
3	港区	六本木六丁目	300
4	中央区	晴海一丁目西	293
5	港区	六本木一丁目西	293

次に、成功事例として晴海一丁目東と代官山の概要を表-8に示す。また、表-9にこれら2つの成功事例について各評価得点のランキングを示す。

表-9より、2つの成功事例は4つの評価指標に関して上位に位置していることがわかる。晴海一丁目東地区においては、4つの評価指標の全てで上位6位以内に入っており、代官山地区の再開発において事業期間/面積に関しては、13位であったが、その他の指標では、8位以内にランクインしている。以上より晴海一丁目東地区、代官山地区の再開発は、本研究の評価指標において相対的に優れた再開発であると言える。また、各

表-8 成功事例の概要

地域	中央区	渋谷区
地区名	晴海一丁目東	代官山
事業者	晴海一丁目東地区第一種市街地再開発事業	代官山地区第一種市街地再開発事業
施工者	都市基盤整備公団(現都市再生機構)	代官山地区市街地再開発組合
地区面積	4.8ha	2.2ha
総事業費	1964億円	603億円
公共交通網	JR・大江戸線	
事業期間	S59~H13	S58~H12
開発前の用途	同地	同地
契機	住宅の老朽化・公共施設の整備	住宅の老朽化
目的	住宅の供給・土地の高度利用	公共施設整備・居住環境の改善・住宅の供給
土地利用計画	地区面積	100%
	建築敷地	85%
	道路	13%
	駅前広場	
	公園	2%
	その他	2%
地権者数	1940台	468台
	545人	430人
地価	従前	4,382千円/㎡
	従後	5,585千円/㎡

表-9 評価指標に関するランキング

順位	地区	事業名	地価 増加率	順位	地区	権利者 転出率	
1	品川区	西大井駅前南	100	1	文京区	音羽二丁目第二	100
2	千代田区	西神田三丁目北部東	91	2	中央区	晴海一丁目東	97
3	目黒区	上目黒三丁目	89	3	墨田区	押上二丁目	90
4	江東区	大島五丁目	78	4	品川区	大崎駅東口第二	89
5	港区	六本木一丁目西	75	5	港区	六本木一丁目西	88
6	中央区	晴海一丁目東	73	6	江東区	住吉・毛利	81
7	渋谷区	代官山	71	7	文京区	関水	80
8	港区	六本木六丁目	70	8	渋谷区	代官山	76
9	新宿区	西早稲田	66	9	品川区	東五反田二丁目第一	74
10	千代田区	麹町四丁目	65	10	文京区	関町一丁目	70

順位	地区	社会的 関心	順位	地区	期間/ 面積		
1	港区	六本木六丁目	1	港区	六本木六丁目	100	
2	墨田区	錦糸町駅北口	100	2	中央区	晴海一丁目西	95
3	中央区	晴海一丁目東	85	3	中央区	晴海一丁目東	94
4	中央区	晴海一丁目西	85	4	品川区	大崎駅東口第二	94
5	渋谷区	代官山	85	5	港区	六本木一丁目西	90
6	新宿区	西早稲田	69	6	千代田区	神保町一丁目南部	84
7	千代田区	神保町一丁目南部	54	7	新宿区	西早稲田	83
8	品川区	大崎駅東口第二	54	8	墨田区	錦糸町駅北口	82
9	千代田区	麹町四丁目	39	9	新宿区	西新宿六丁目西第三	75
10	千代田区	西神田三丁目北部東	39	10	江東区	住吉・毛利	75
				11	新宿区	西新宿六丁目西第一	73
				12	品川区	東五反田二丁目第一	72
				13	渋谷区	代官山	72

々の再開発事業は手法を併用しており、形態制限緩和手法との組み合わせにより、土地利用の増進を図られている。

7. おわりに

本研究では、形態制限緩和手法を含めた市街地再開発事業の事例から、地域特性や事業効果の分析をすることで、次のような結果を得た。

- ①近年、増加傾向にある再開発は、時代の変化と共に事業方法も多様化している。形態制限緩和手法が多く活用された結果、土地がより有効に活用されている傾向がある。
- ②再開発の事例を多変量解析により分析すると、4つに分類でき、各クラスターの特徴を見ると、立地特性によって成長力の相違が見られた。都心・副都心では、高い成長力を維持しているものの、周辺地区では、都心・副都心に次ぐ成長力が見られていない。それは、形態制限緩和手法の組み合わせによる容積率増加であると考えられる。地域の特性に応じた形態制限緩和手法の適用が高度利用を可能にしている。
- ③分析者の主観的一提案として再開発を4つの指標により評価した。市街地再開発事業は他の手法と比べ公共性の高い開発手法である。そのため、再開発に関わる人や組織が多く、期間が長期にわたる事業である。本研究の評価指標は再開発に関わる人がトレードオフの関係ではなく公平性を重視し、3者の立場から総合評価したものである。これらの指標や成功事例を参考にすることで、今後再開発を行う上での留意点が明確になった。

今後の課題としては、再開発の評価指標を客観的にすることと各評価指標の重み付けを行う必要がある。また、近年の環境問題の意識が高まる中、環境的指標を取り入れた分析が必要であると考えられる。おわりに差読者より有益なコメントを頂いたことに対して謝意を表する。

【補注】

- (1) 対象とした再開発の行政区は以下の通りである。
千代田区：神保町一丁目南部、麴町四丁目、西神田三丁目北部東、西神田三丁目北部西、中央区：晴海一丁目東、晴海一丁目西、月島駅前、箱崎、港区：六本木一丁目西、六本木六丁目、新宿区：西早稲田、西新宿六丁目南、西新宿六丁目西第三、西新宿六丁目西第一、文京区：音羽二丁目第二、関水、小石川柳町、関口一丁目、品川区：西大井駅前南、東五反田二丁目第一、大崎駅東口第二、目黒区：上目黒二丁目、渋谷区：代官山、墨田区：錦糸町駅北口、押上二丁目、横川五丁目、江東区：大島五丁目、住吉・毛利、古石場二丁目
- (2) 今回、地価を調べるにあたり参考文献¹⁵⁾¹⁸⁾の2つから引用した。参考文献¹⁵⁾では、対象地区の地価を調

べることができたが、参考文献¹⁸⁾では、対象地区周辺の地価を平均したため若干の誤差があると考えられる。(3) 今回、社会的関心を調べるにあたり毎日新聞と読売新聞を対象とした理由は、社会的関心として経済紙ではないことと地方面の枚数が比較的充実していることによる。

【参考文献】

- 1) 石井忠二郎・佐藤一彦・杉田敏昭・熊谷大輔：超高層マンションの居住環境及び周辺へ及ぼす影響に関する研究，土木学会第53回年次学術講演会講演概要集第4部，pp. 248-249，1998
- 2) 飯田健・村木美貴：地方中枢都市における副都心開発の有効性に関する研究，都市計画論文集，No. 42-1，pp. 75-80，2007
- 3) 田中映・新谷洋二：大規模団地開発が周辺地域に及ぼした影響に関する研究，土木学会第53回年次学術講演会講演概要集第4部，pp. 250-251，1998
- 4) 長内佑介・盛亜也子・鈴木聡士・五十嵐日出夫：センシヤス・ポテンシャルモデルによる中心市街地再開発事業の評価に関する研究，土木学会第55回年次学術講演会講演概要集第4部，pp. 428-429，2000
- 5) 田淵宗一郎・中村文彦・岡村敏之・矢部努：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，都市計画論文集，No. 36，pp. 367-372，2005
- 6) 清水暁史・村木美貴：民間事業者による小規模区画整理事業の効果に関する研究，都市計画論文集，No. 42-3，pp. 265-270，2007
- 7) 大沢昌玄・岸井隆幸：土地区画整理事業の施行者と資金計画に関する実態分析，都市計画論文集，No. 40-3，pp. 463-468，2005
- 8) 山下英和：総合設計制度における容積率割増要因に関する研究，都市計画論文集，No. 40-3，pp. 487-492，2005
- 9) 森田賢・中井検裕：東京都区部における再開発地区計画の容積率設定に関する一考察，都市計画論文集，No. 32，pp. 73-76，2000
- 10) 小泉秀樹・和多治・高見沢実・森村道美：規制緩和を伴う地区計画制度適用地区の事後評価による研究，都市計画論文集，No. 26，pp. 643-648，1991
- 11) 片山律：東京都中心3区における歴史的建造物の未利用の活用に関する基礎的研究—特例容積率適用地区の選定及び移転後譲受地の量的変化における問題点の考察—，都市計画論文集，No. 40-3，pp. 577-582，2005
- 12) 都築まい子・中村文彦・岡村敏之：GISを用いた東京都区部における都市再開発とその周辺部の地域特性の変化に関する基礎的研究，都市計画論文集，No. 42-3，pp. 259-264，2007
- 13) 日本都市計画学会：都市計画マニュアル，ぎょうせい，1985
- 14) 東京都都市整備局市街地整備部企画課編：東京都における市街地再開発事業の概況，東京都都市整備局市街地整備部，2007
- 15) 全国市街地再開発協会：日本の都市再開発，第5集，第6集，2000，2006
- 16) 毎日新聞社：毎日 News パック
- 17) 読売新聞社：ヨミダス

都心の再開発における地域特性と事業方法の関連性

織田尚紀**・寺部慎太郎***・内山久雄****

都心の再開発事業では、様々な都市問題を解決するために、建築敷地内だけでなく、周辺地域一体として再開発が行われている。これにより周辺への交通環境や都市活動に影響を及ぼし、快適性や安全性が改善されつつある。しかし、現在の再開発は複雑で再開発の意義を理解しにくい状態である。そこで、過去の再開発を把握することは、今後の再開発の一助と考えられる。本研究では、29 事例の再開発を主成分分析とクラスター分析を用い 4 つに分類した。そしてこれらの事例を次の 4 つの指標、事業期間、地権者転出率、地価増価率、社会的関心によって評価した。分析により高評価を得た事例から、今後の再開発へ示唆を与えた。

The relevance between area characteristics and redevelopment project in the center of Tokyo

By Naoki ODA**・Shintaro TERABE ***・Hisao UCHIYAMA ****

Redevelopment in Tokyo is not a building site but area development to solve urban problems such as lack of open spaces, disaster prevention. It had a good influence on traffic conditions and urban activities. Understanding the past development helps us arrange future urban planning projects. In this study, twenty-nine projects are analyzed by principal component analysis to segment into four clusters. And these projects are evaluated by four aspects: project life, ratio of out going residents, land price increase and social attractions. We can give the pointers to future projects where are highly evaluated.
