

内20-38

早稲田大学大学院理工学研究科

博 士 論 文 概 要

論 文 題 目

再開発事業を中心とした市街地整備事業の連鎖的展開に
関する研究
Linkage of Urban Improvement and Redevelopment Projects

早稲田大学大学院理工学研究科
建設工学専攻・都市計画研究

申 請 者

久保 勝裕

Katsuhiro Kubo

建設工学専攻・都市計画研究

2000年12月

我が国で実践されてきた市街地整備においては、今日までに多様な整備課題に対応する事業制度を確立し、その実践によって一定の成果をあげてきた。しかしその実績は拠点的整備が中心であり、都市の基盤整備はまだ不十分な状態にある。

また今日の市街地整備を巡る状況は、市民が主体的に市街地再生に取り組む活動が顕在化することによって、大きな転換期を迎えている。例えば、空洞化が進む地方都市の中心市街地では、市民を含めた多様な主体が協働して市街地の再生に取り組まなければならない状況が生まれている。

こうした状況下における市街地整備には、大規模再開発に頼ることなく、多様な主体の参画によって小規模事業を連鎖的に展開し、徐々に地域の活力を向上させることが求められている。こうした事業展開の方法は、これまでの市街地整備の実践における様々な工夫によってその萌芽が見えてきており、単独事業を上回る事業成果を獲得した事例も多い。しかしこれらは、一般的な事業展開方法として確立されるには至っていない。これらの実践を基礎とした方法論を構築するためには、まず今日までの実績を綿密に分析して再評価する必要がある。

本論は、主に複数の事業を展開している事例地区を対象に、再開発事業を中心とする市街地整備事業の連鎖的展開の実態を分析し、その実績を明らかにすることを目的とする。

分析対象は、①都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業（以下、再開発事業）、②大規模未利用地での住宅供給と公営住宅団地の建替えに対応してきた住宅市街地整備総合支援事業、③密集市街地での改善型住環境整備を支援してきた密集住宅市街地整備促進事業（以下、密集事業）とした。②③は建設省の制度要綱に基づく任意事業である。また対象地区の設定では、1つの事業制度によって特定された区域を「事業地区」、複数の事業地区を合わせた全体を「地区」、複数事業を展開するために整備計画で特定された区域を「市街地整備地区（以下、整備地区）」とした。更に第3章では「地域」を設定し、以下の分析を行った。

本論は、序章と6つの章、および終章から構成される。

序章では、研究の目的とその方法を示した。

第1章「対象事業制度の概要と事業実績」では、まず分析対象事業制度の概要とその創設経緯を示した。次に、整備目的や整備内容等の違いによって各事業制度毎に5つの「事業タイプ」に分類し、それらの事業実績を定量的に分析することによって各事業が市街地整備の実践の中で果たしてきた役割を明かにした。

第2章と第3章では、事業地区周辺での権利者の居住と営業の継続実績を分析し、地域社会の持続的発展に対して連鎖的事業展開が担える役割を検証した。この分析は、第2章では地区、第3章では一般市街地を含む地域を対象とした。

第2章「権利者の地区内循環居住実績からみた連鎖的事業展開の実態分析」では、6つの整備地区を対象に、まず「特定事業の権利者が、他事業との連携に基づいて他事業地区内に移転することによって、整備地区内で居住を継続する行動

（以下、地区内循環居住）」を行った実績を把握し、それを実現させた複数事業の連鎖的事業展開の実態を分析した。

「権利者の移転元事業と移転先事業の組み合わせ方」を「展開パターン」、権利者の地区内循環居住を実現させた具体的手法を「対応手法」と定義して分析した結果、7つの「展開パターン」と22の「対応手法」が抽出された。更に対応手法の実態として、以下が明らかになった。まず第一に、対応手法は①受皿住宅整備と②代替地確保に大別できる。特に大規模種地を活用した場合は両者に対応できることから地区内循環居住の実現に大きく寄与している。第二に、一般的手法としては、①従前居住者用住宅を建設できる事業で受皿住宅を整備する、②住宅建設のない事業の権利者を隣接事業権利者と同等に扱う、がある。更に、③固有の事業展開プログラムに基いて整備地区内で受皿住宅や代替地を確保する整備地区独自の手法がある。第三に、従前借家権者用住宅を一時的に仮住宅として活用する等の対応手法があり、工事期間中の居住の継続も支援している。

第3章「連鎖的事業展開による地域内循環居住・営業の支援実績」では、まず再開発事業権利者に対する対応手法を分析した。次に、「特定の事業地区から移転した権利者が、事業地区以外の一般市街地も含めた「地域」で居住や営業を継続する行動（以下、地域内循環居住・営業）」の実態を把握し、対応手法による支援実績を明かにした。対象地区は、3つの再開発事業を段階的に展開した岡山県津山市の中心市街地地区（津山地区）、3つの再開発事業と密集事業を合併施行した兵庫県尼崎市のJR尼崎駅北地区（尼崎地区）である。分析対象は、整備地区内の全再開発事業地区で居住又は営業していた法定権利者と借家権者である。

分析の結果、以下が明らかになった。まず第一に、「個々の事業地区で居住等を継続した権利者の割合（見掛け残留率）」が22.9%である津山地区では、69.5%の権利者が地域内循環居住・営業をしている。尼崎地区では見掛け残留率が63.5%であるのに対して地域内循環居住・営業率は83.5%である。第二に、この内、借家権者の地域内循環居住・営業率は、津山地区では81.8%、尼崎地区では75.0%である。第三に、事業地区を転出して地域内循環居住・営業を行った権利者全体に対する「対応手法によって地域内循環居住・営業を実現できた割合（支援実績率）」は、津山地区が57.4%、尼崎地区が80.6%である。第四に、津山地区では、事業地区および地区から転出して地域内循環居住・営業を希望した権利者の75.6%がそれを実現し、その内の53.3%の権利者が対応手法による支援を受けた。

以上から、連鎖的事業展開によって実践された対応手法が、地域内循環居住・営業の実現に対して大きく寄与していることが明らかになった。

第4章「改善型まちづくりにおける空間改善プログラムの実態分析」では、東京都内の3つの密集事業地区を対象に、事業プロセスを詳細に分析することによって空間改善プログラム（以下、プログラム）の実態を明らかにした。

このプログラムは、「主に、密集事業制度で実施できる①道路整備、②公園整

備、③従前居住者用賃貸住宅（以下、コミ住）建設、④住民による建替えに対する助成、を組み合わせる推進される空間整備手法」と定義した。

分析の結果、2つのプログラムを併行している事業地区があるために、合計で5つのプログラムが抽出された。例えば、「跡地活用道路整備推進型」プログラムでは、①事業地区内にある住宅団地建設予定地（工場跡地）の一部に戸建住宅用代替地とコミ住用地を確保し、②道路整備に関連する住民の地区内循環居住を促進した。③これにより2年間で535mの道路拡幅整備を実施した結果、④沿道で38棟（21.1棟/ha）の老朽住宅が住民によって更新された。

以上から、密集事業制度の特質を活かし、連鎖的に事業展開させるプログラムを構築することによって、改善型まちづくりにおいて空間整備を進展させていることが明らかになった。

第5章「再開発事業による建築敷地内での「共空間」整備実績」では、首都圏の69の再開発事業地区を対象に、「共空間」の整備実績を分析した。共空間は、「建築敷地内で歩行者が自由に利用できる共用空間」と定義した。

その結果、以下の3点が明らかになった。まず第一に、共空間を「屋内外の別」と「空間形状」によって「基本単位」に分節し、この組み合わせ方によって個別事業地区における共空間の整備実態を分析した結果、事業地区の37.7%で3以上の「基本単位」が組み合わせられた「複合タイプ」の共空間整備が実践されていることが明らかになった。第二に、4事例地区を対象とした分析から、4つの共空間の機能が抽出された。これによって共空間は、歩行者の流動性を高めると同時に、選択性を向上させる役割を担っていることがわかった。第三に、連鎖的事業展開によって共空間がネットワークされた整備地区では、共空間を中心にした新しい歩行者空間の構造が構築されていることが明らかになった。

第6章「市街地整備事業の評価方法の開発」では、第1章から第5章までの分析結果を踏まえて、事業成果の全体像を事後評価するための「事業評価方法」を提案した。

この方法では、以下の評価を行うことができる。まず第一に、5つの評価軸を設定することによって、事業を多角的に評価できる。5つの評価軸は、①戦略性、②協働性、③社会性、④経済性、⑤空間性、である。これまでの分析に基いて設定した50の評価項目に対する評価から、評価軸別の評価を行う。第二に、3つの重点評価軸を設定することによって、地区固有の整備目標に対する達成度を評価できる。第三に、全ての評価項目に対する評価を総合して、複数の事業地区を相対的に評価する方法を設定した。

連鎖的事業展開の中に位置づけられる個別の市街地整備事業を、地域や関連事業との関係から評価する事業評価方法を用いて、9つの事例地区を対象にして評価を試行した結果、実態に即した評価を行えることを確認した。

終章は、各章の要約である。