

地方都市に適した低層低容積再開発の方法論 —北海道富良野市・名寄市・伊達市における空間計画手法—

正会員 ○ 山崎 厚 *
同 瀬戸口 剛 **
同 坂本 昌士 ***

コンパクトシティ 地方都市 中心市街地
第一種市街地再開発事業 低層低容積再開発

1. 背景と目的

全国の地方都市¹⁾では、中心市街地を再開発し、コンパクトシティを形成していくことが目指されている。しかし、地方都市では、大量の保留床処分を前提とした、再開発の事業自体の成立が困難な状況にある。従来目標像を見直し、床需要など、地域の実情に適した再開発を行うことが必要である。そこで本論では、低層で低容積の小規模な建物を活用した再開発(以下、低層低容積再開発)を行う際の方法論を明らかにすることを目的とする。

2. 研究の方法

①:参考文献²⁾や全国の再開発の事例³⁾より、低層低容積再開発の視点を抽出する。②:先進的な事例である富良野市、名寄市、伊達市における市街地再開発事業⁴⁾⁵⁾⁶⁾に着目し、現地調査やヒアリングより、各事業の特徴を明らかにする。③:①②より低層低容積再開発を行う際の方法論を明らかにする。④:③をもとに、低層低容積再開発のケーススタディとして、北海道北見市の中心市街地において空間像のモデルを考察する。

3. 低層低容積再開発の視点

低層低容積再開発とは、低層で低容積の小規模な建物を活用し、市街地を複数の街区にわたって面的に整備していく再開発である。参考文献や全国の再開発事業の事例より、低層低容積再開発の視点⁷⁾を以下のように示した。(図1)

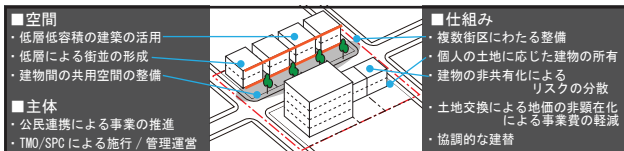


図1: 低層低容積再開発の視点

4. 低層低容積再開発の事例調査(図2)

全国の低層低容積再開発の中でも、特に先進的な事例である富良野市、名寄市、伊達市の3つの事業に対し、現地調査及びヒアリングを行い、各事業の特徴を明らかにした。さらに、3で示した視点に沿って分類した。本梗概では、富良野市における事業について解説する。(図2-1)

同市では、ふらのまちづくり会社が施行者となり、中活計画⁸⁾の中に位置付けられた事業として再開発を行った。**【空間】**7層の共同住宅1棟と、3層の建物12棟で構成されている。複数の街区に及び、土地や機能の交換による計画的な再配置を行い、東4条通側に商業施設、裏手に駐車場等を整備した。協調的な建替により建築線を統一し、街並を形成した。プランター等を屋外空間に整備し、街並の形成を図った。**【仕組み】**地権者の土地や建物への要望に応じ、建物を区分所有から個別所有へ計画を変更した。7層の共同住宅(保留床)が、他の低層で低容積の建物(権利床)

の容積を担保している。権利床としての建物を個別所有にしたことで、個別建替のように整備できた。街区ごとに段階的な整備を行うことで、移転や仮店舗を使用せず、権利者の移動がスムーズに行えた。市が地区外にある保育所を2つを集約し、保留床を取得した。土地を分筆化し、建物を個別所有とすることで、飛び地など柔軟な計画区域の設定ができた。**【主体】**複数のハード・ソフト事業を行っているふらのまちづくり会社が施行した。ふらのまちづくり会社がSPCを設立し保留床を取得、施設の管理運営等を行う。

以上より、同市における再開発では地区外への転出が少なく、商業者は従前の事業を継続することができた。さらに、この事業を契機として、隣接する地区でも低層低容積再開発の機運が高まっている。

名寄市、伊達市の事業でも**【空間】****【仕組み】****【主体】**において同様のことが明らかになった。(図2-II, III)

5. 低層低容積再開発を行う際の方法論(表1)

【空間】最低限の保留床を一部の中層の建物が担う。中層以外の建物は低層による建替を行う。建物を道路側へ、駐車場を裏手に配置し、複数街区に及び面的に整備する。建築線や建物高さ、色等を揃え街並を整備する。個々の建物の配置を調整し、広場など屋外の共用空間を創出する。街灯の統一や緑の挿入により景観の形成を図る。

【仕組み】建物を個別所有とし、土地を分筆所有とすることで、権利者が抜けても事業の推進を可能にする。権利床を個別の建替のように整備する。建物・機能・土地を効果的に再配置する。建物を低層低容積とすることで再開発のリスクを低減する。保留床は中層の建物へ集約する。保留床処分の際に集合住宅や公共施設を導入し、事業の実現性を高める。公共施設の導入の際には、その移転集約を進める。地元商業の継続や、転出者を低減するために、複数街区に渡り段階的な整備を行う。

【主体】まちづくり会社やSPC等、まちづくりを目的とした公民連携主体が施行や保留床取得、施設の管理運営を行う。管理運営主体が積極的に施設・広場の活用を促進する。

6. 効果・課題

本論より、地方都市では低層低容積再開発が適しており、事業の推進の際には以下の効果・課題が考えられる。

【効果】①地区外への転出を抑えることで、地区内で地元住民や商業者が居住や事業を継続することができる。②公共施設を導入し集約することで、コンパクトシティの形成に寄与できる。**【課題】**①事業を成立させるためには、行政やまちづくり会社などの主な主体が、保留床を処分するなど、事業リスクを負う可能性がある。②低層低容積再開発により街並を創出していくためには、計画区域外とも連

The Programs of Low-Rise Low-Density Redevelopments Desire for Small Local Cities.

動した地区計画などを用いて、事業及び今後の個別の建替を適切にコントロールする必要がある。

《注釈および参考文献》1)人口50万人以下の都市を地方都市とする。2)新たな再開発のあり方に関する提言/(社)再開発コーディネーター協会 著、多様で柔軟な市街地整備手法について/国土交通省 著、これならわかる再開発/遠藤哲人 著、全国における再開発事業の動向/栗原徹 著 3)地方都市で、2004～2014年の間に施行及び施行中の市街地再開発事業。4)富良野市：東4条街区地区第一種市街地再開発事業 5)名寄市：風連本町地区第一種市街地再開発事業 6)伊達市：伊達駅前AB地区第一種市街地再開発事業 7)視点を【空間】【仕組み】【主体】の項目から抽出した。【空間】：再開発により形成された空間的特徴【仕組み】：空間を作る際に用いられた手法【主体】：再開発の際の主体の関係・主体が行ったこと 8)富良野市中心市街地活性化基本計画(平成23年3月～平成28年3月) 9)RC造の建設単価を120万/坪、資産評価単価を7万/㎡と仮定。

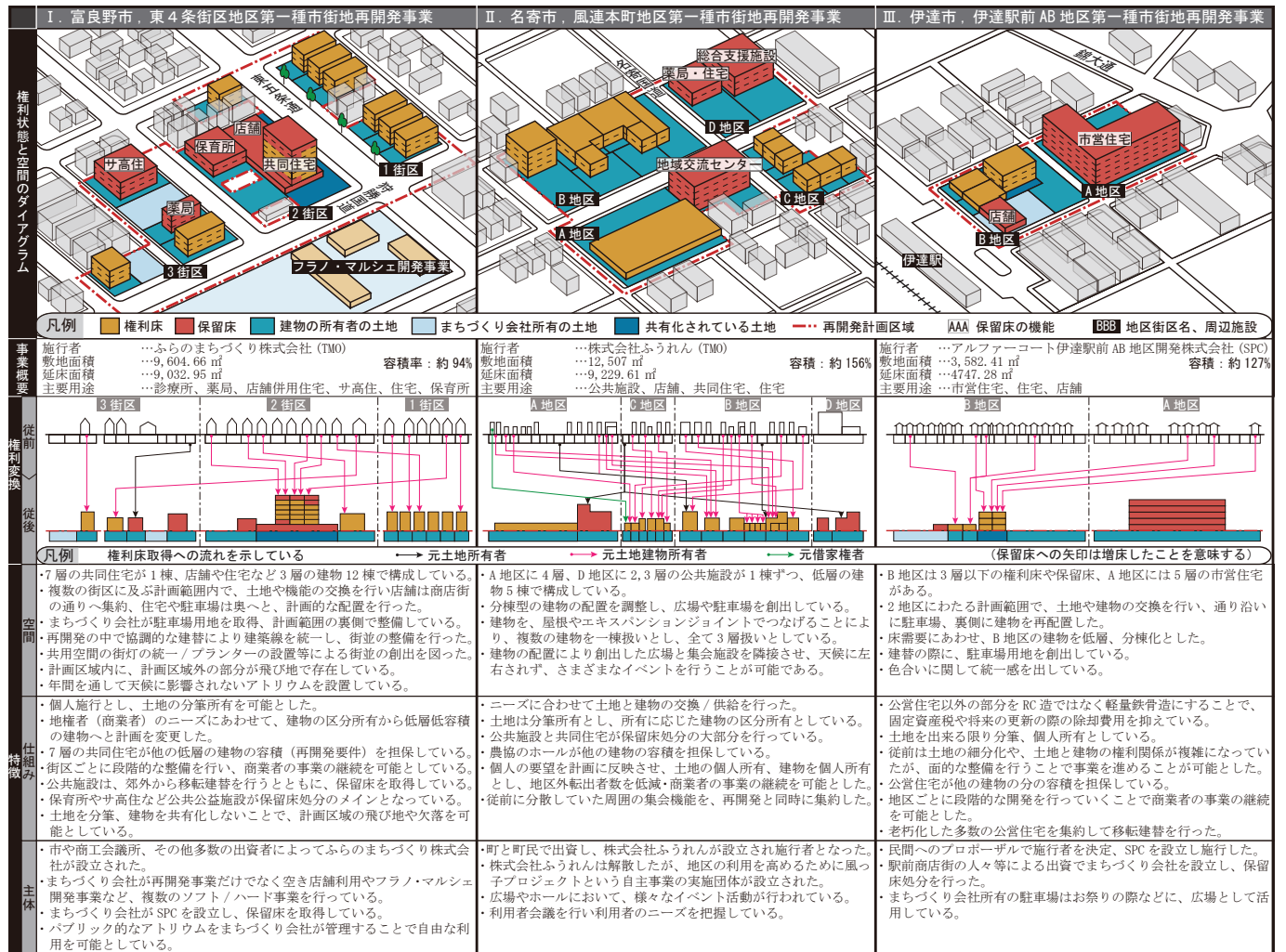


図 2. 富良野・名寄・伊達の再開発の事例

表 1. 低層低容積再開発の方法論

方法論		可能になること
空間	①地方都市では、低容積の建物で最低限の保留床処分を行うこと。富名伊 → I	I 事業費を低減できる
	②複数街区にわたり小規模で低層な建物を用いた整備を行うこと。富名伊 → VII	II 権利者の地区外への転出を防ぎ、地元業者が事業を継続することができる
	③計画区域内に中層建物が1棟、その他が低層低容積による建物で構成すること。富名伊 → III, VII	III 権利者が抜けても事業に大きな支障をきたさず、事業を円滑に進行できる
	④低容積で分棟の建物を作っていく際に個々の建物の建築線や高さを揃えること。富 → VI	IV 合意形成の円滑化ができる
仕組み	⑤建替の際に、建物の配置を調節し、広場や駐車場を創出すること。富名伊 → III, VII, XI	V 最開発の実現性を高めることができる
	⑥再開発の際に、協調的な建替を行い建築線や色などを統一すること。富名 → VII	VI 整った景観の形成を行うことができる
	⑦共用空間を整備し、街灯の統一や緑を用いること。富 → VI, VII	VII ヒューマンスケールな空間を形成することができる
	⑧建物の配置の調節し屋外空間を整備すること。富名 → VII	VIII 快適な歩行空間やたまりの空間となる広場を整備することができる
保留床	⑨建物を個別所有/土地を分筆所有とすること。富名 → IV	IX まちなかに居住に寄与できる
	⑩建物/機能/土地を効果的に配置/交換することができる。富名 → XI, VII	X 公共施設の集約を行うことができる
	⑪建物を低層低容積とすることで、再開発におけるリスクを小さくすること。富名伊 → I, V	XI 市街地に回遊性生まれる
	⑫小規模な建物を個別に整備し複数街区にわたる整備を段階的に行うこと。富名伊 → II	XII 効率的な施設の活用が可能となり、施設の利便性が向上する
主体	⑬北海道では比較的地価が安いので、計画区域をより広く取り低層で面的な整備を行うこと。名 → I, III, VII	富名伊 富良野市の事例より明らかになった方法論 I ~ XII
	⑭北海道では建物や土地の個別所有の意向が強く、土地を分筆化、建物の非共有化とすること。富名 → IV	名 名寄市の事例より明らかになった方法論 方法論に対応する
	⑮保留床は中層の大きい建物へまとめ、権利床は個別に建替のように整備していくこと。富名 → V	伊 伊達市の事例より明らかになった方法論 可能になること
	⑯将来の機能の変更なども考慮した計画をたてること。富	
	⑰集合住宅による保留床処分を行うこと。富名 → V, IX	
	⑱公共施設が保留床処分を行うこと。富名伊 → V, X	
	⑲まちづくり会社等、まちづくりのノウハウを持った主体が再開発を行い市街地を面的に整備すること。	
	⑳まちづくり会社が保留床を取得し、施設の管理運営等を行っていること。富名伊 → XII	
	㉑管理運営する主体が積極的に施設/広場の活用を促進していくこと。富名伊 → XII	

* 北海道大学大学院工学院 修士課程
 ** 北海道大学大学院工学研究院 教授 博士(工学)
 *** 北海道建設部 工修
 * Graduate Student, Graduate School of Eng., Hokkaido Univ.
 ** Prof., Faculty of Engineering, Hokkaido Univ., Dr. Eng
 *** Hokkaido Government Construction Department., M. Eng