

# 大規模第二種市街地再開発事業における商業環境の変化に関する研究

和歌山大学システム工学部環境システム学科

都市デザイン研究室 田部克博

## 一章 はじめに

### 1-1. 研究の背景と目的

わが国では、1969年の都市再開発法が制定されて以来、全国各地で市街地再開発事業が実施され、都市機能の更新に大きな役割を果たしている。さらに、2002年の都市再生特別措置法による規制緩和で市街地の再開発による都市再生が盛んに行われてきた。

とくに都市再開発法の改正で導入された第二種市街地再開発事業は、比較的事業規模が大きく、その期間も長期になりやすい。1975年の制度創設当初の時代背景のもとに計画された大規模な事業は、現在になって完成をむかえてえる。さらに、第二種市街地再開発事業は第一種市街地再開発事業と異なり全面買収方式であるため、再開発の前後で地区の環境は全く改変される。住環境や防災性の向上という面がある一方で、商業者にとっては様々な地区の変容による影響を受けることが予想される。そこで本研究では、大阪市阿倍野区で行われた第二種再開発事業である阿倍野地区第二種市街地再開発事業を事例に、商業環境の変化について様々な面から考察することを目的とする。

国土交通省の都市計画現況調査によれば<sup>6)</sup>、平成25年までの市街地再開発事業は合計259都市、894地区で行われ、その施工面積は平均で約1.5haである。

阿倍野地区は本年2016年3月をもって全事業が完了予定である。最初の計画決定の1976年から約40年のようにしており、これは全再開発事業の中で最長である。施工区域面積の規模、事業期間の長さにおいて阿倍野地区には特異性があり、事業完了を目前に控えた今、その計画を俯瞰して考察する必要があるといえる。

## 二章 阿倍野地区再開発事業の計画

### 2-1. 全体計画

事業の計画決定前の全体計画は1967年、1970年、1971年の第3次案まで変更が繰り返された。

### 2-2. 個別計画の法定手続き

また、地区を町会ごとに地区を分割し、合意のとれた順に計画決定を行っている。

## 三章 再開発地区の変容

### 3-1. 再開発前の地区

昭和46年時点では再開発地区は商業施設が全体の42.8%を占めており、約60%が30坪以下の敷地面積で、平均階数1.85階、建蔽率60%、容積率110%である。つまり、再開発地区は商業と住宅の混在した地域であり、「戦災を免れたことにより、老朽建物が多く、街路整備もかなり遅れている。」という状況であった。

### 3-2. 再開発による地区内の変化

再開発による施設整備によって、住宅戸数3130戸、敷地面積が14023m<sup>2</sup>、建蔽率が約65%、容積率が約519%の地区へと変貌をとげた。地区内の施設建築物はすべてRC造、SRC造であり木造建築物は地区から姿を消した。

また、再開発の事業期間中の変化として地区内の人口の推移と建物数の変化を国勢調査と住宅地図を用いて明らかにした。事業期間中に人口及び建物数は減少し、土地が虫食い状態になっていくことがわかった。

## 四章 再開発地区内の商業施設の現状

再開発地区内において従前権利者の店舗がとくに集積して残る商業施設3地点（A2地区、B地区、C地区）を選定して、事業の継続性や商業施設の現状について考察した。

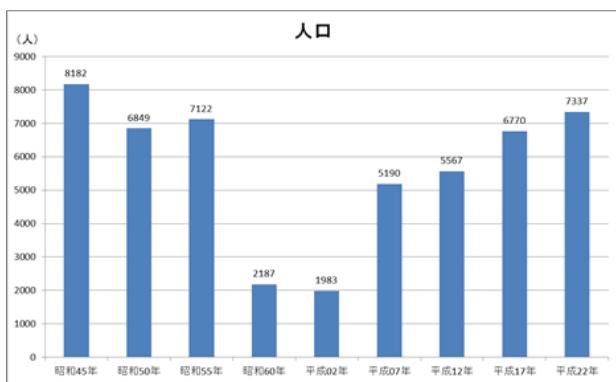


図1 再開発地区内の人口の推移（国勢調査）

### 4-1. 商業地区3地点の概要

A2地区（Via あべの Walk）は、2011年4月に開業した。特定事業者として開発を行った東急不動産大規模なモールに併設して71店舗が整備された従前地権者のゾーンである。B地区（あべのベルタ）は、1987年9月に開業した。134店舗が整備され、第三セクタ

一が管理・運営も行っている再開発ビルである。C 地区（あべのマルシェ）は 1989 年に開業している。64 店舗が整備され、再開発前は旭町本通り商店街として存在していた商店街と同じ場所に高層住宅の 1 階部分に引き継いだ形である。

#### 4-2. 3 地点の路線価

商業地区 3 地点の周辺の路線価の推移を比較する。選定した地点は図 4-1 の通りである。グラフ 4-1 を見るとわかるように、A 地点が最も高い地価でついで B 地点、C 地点の順であることがわかる。ただし、A 地点においては再開発工事期間中の数値はない。

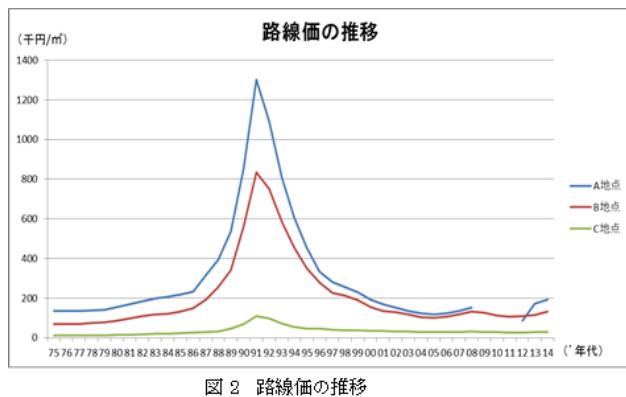


図 2 路線価の推移

#### 4-3. 商業の事業継続と現状

選定した 3 地区において、どれくらいの従前権利者が商業を継続し、再開発によって整備された商業地区の 2016 年現在の状況を現地調査や商業者へのヒアリングによって明らかにした。

A 地区は、2016 年現在、再開発以前と同じ形態の店舗で営業しているのは 12 店舗で、再開発以前からの商業の継続率は約 16% となっている。

B 地区は、開業当初は全体の約 18% は従前権利者が商業をそのまま続けた床であった。2016 年現在、再開発以前からそのままの形態で営業する店舗は 9 店舗のみで、全体の約 26% が空きテナントという状況である。

C 地区は、当初は約 73% が従前の地権者の店舗であった。そのうち、今までの従前権利者の事業継続の継続率は約 30% である。商店街をそのまま引き継いで再開発したという整備手法もあり、事業継続している商業者は他の地区と比べて高い。管理・運営が商店街組合で商業者の大半が高齢であることもあり、空きテナントが 24 件ある。

#### 五章 結論・まとめ

第二種市街地再開発は全面買収方式によるので、事業が大規模になると事業期間が長期化しやすい。事業

の長期化によって、個々の計画変更が相次ぎ、当初計画と異なるものが出来上がるという問題があること。実際の開発は、大幅な規模縮小や開発順序の変更があり計画通りに進んでいない。商業者にとって再開発後にどんな施設が整備されるか、どんな地区になるかは重要な問題であるが、実際に再開発する商業施設に理想と現実が乖離するという問題が生じている。さらに、大規模な事業は開発時期にタイムラグがあり、開発期間中に時代の変化に対応できないという問題も生じている。再開発地区が大規模であると、計画の途中段階で用地の買収を進めていくことになる。地区内から人口が減少し、土地が虫食い状態になることで、商業の集積効果という点で商業環境が悪化することが考えられる。商業の後背地が工事現場や空き地になり相当の影響を受けるといえる。

特定事業者制度によって民間事業者による開発を行った A2 地区（「Via あべの Walk」）、大阪市を事業者に再開発ビルを整備した B 地区（「あべのベルタ」）、商店街をそのまま引き継いで再開発をおこなった C 地区（「あべのマルシェ」）を比較した。再開発によって地区の商業者の事業継続率が最も高かったのは商店街の商業構造を引き継いだ C 地区である。事業者が商業を続けることができ、なじみの店がそのまま残るという地区の様相を引き継いでいる一方で、空きテナントが多くなっているという問題もある。空きテナントが最も少ない A 地区の事業継続者は開業当初から少ないものの、民間事業者による商業施設と一体となっている施設整備であり、土地の高度利用や従前権利者が権利変換後に賃貸収入を得られているという点で成功をおさめている。つまり商店街組織による運営と大手不動産による一体の開発という点で比較して、最寄り品から買いまわり品といった商業の質の変化に対応できているのは C 地区よりも A 地区であったといえる。B 地区では商業の事業継続率および空きテナントにおいて最も低かった。B 地区は管理形態が行政の第三セクターという管主体の構造であり、開発時期も最も早かった。開発から約 30 年で商業の事業継続率は非常に低く、テナント計画に問題があり、土地の高度利用という観点においても問題を抱えている。再開発地区全体で事業完了する時期には、もう一度開発が必要になるような現状となっていた。