

竣工予定の事業から見た今後の都市開発の動向について

都市研究センター研究主幹

吉田 英一

1. はじめに

我が国において、いわゆる「都市開発」が推進され始めて以来、相当期間を経過したが、社会経済情勢の変化を踏まえ、今なお、その内容を変化させつつ、「都市開発」が活発に計画され、実施されているところである。

本稿においては、既に計画され、又は、工事中の都市開発事業で平成 28（2016）年以降竣工予定とされているものの状況をご紹介しますとともに、今後の都市開発の動向について若干の考察を加えることとする。

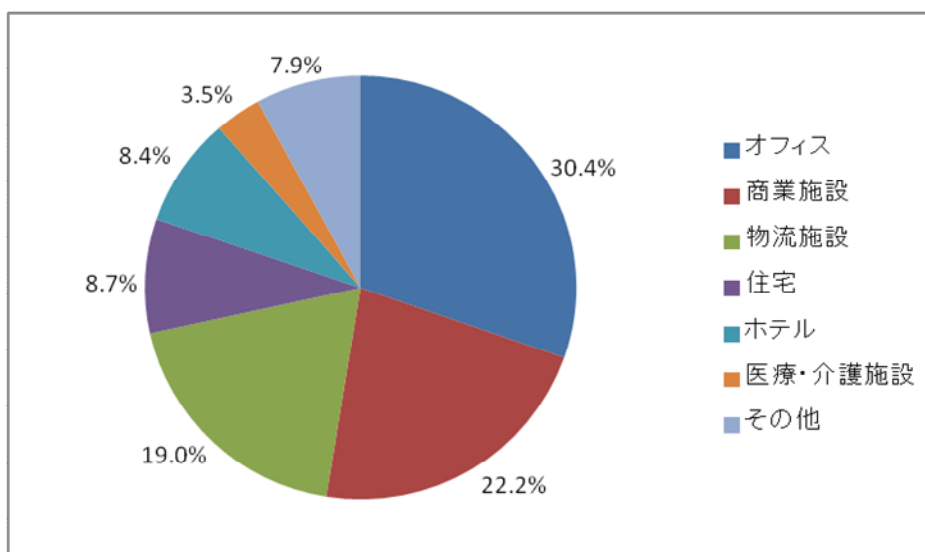
なお、本稿における分析は、同年 3 月末までに、事業者自ら又は所在地方公共団体が発表したもの、新聞記事として掲載されたもの等何らかの方法で当該計画が公表さ

れている都市開発事業のうち、筆者において把握することができた都市開発事業 369 件（竣工時期未定のもの 15 件を含む。）を対象としている。

2. 対象事業の概況

対象とした都市開発事業を主たる用途別に分類すると、オフィス 112 件（構成比 30.4%）、商業施設 82 件（同 22.2%）、物流施設 70 件（同 19.0%）、住宅 32 件（8.7%）、ホテル 31 件（同 8.4%）、医療・介護施設 13 件（同 3.5%）、その他 29 件（同 7.9%）であった（図表 1）。

【図表 1】対象事業の主たる用途別割合



なお、「その他」を主たる用途とする事業として分類したものは、日帰り温泉施設、屋内運動場、テーマパーク、大学院、大学、専門学校、劇場、研究所、コンベンション施設、図書館、スポーツアリーナ、城郭施設、文化芸術施設等及び主たる用途が未定のものである。

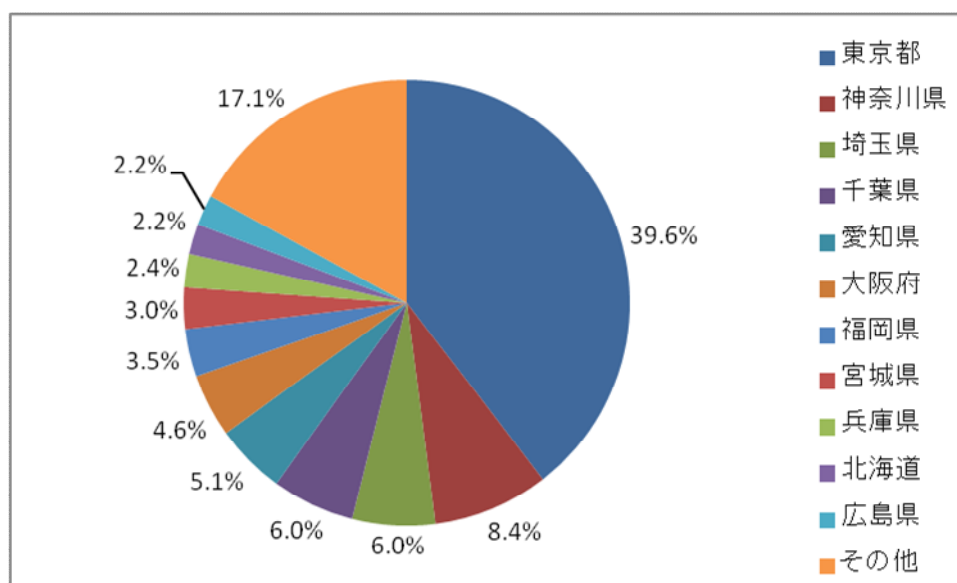
地域別には、東京都 146 件（構成比 39.6%）、神奈川県 31 件（同 8.4%）、埼玉県・千葉県各 22 件（同各 6.0%）、愛知県 19 件（同 5.1%）、大阪府 17 件（4.6%）、

福岡県 13 件（3.5%）、宮城県 11 件（3.0%）、兵庫県 9 件（同 2.4%）、北海道・広島県各 8 件（同各 2.2%）、その他 63 件（同 17.1%）であった（図表 2）。

三大都市圏プラスアルファ（ブロック中核都市）を中心とする傾向が続く（拙稿「近年の建築着工の状況から見た都市開発の動向について」都市研究センターResearch Memo 平成 28（2016）年 2 月

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_30.pdf）。

【図表 2】対象事業の都道府県別割合



オフィスを主たる用途とする事業については、全都道府県のうち 10 都道府県にしか見られず、特定地域に集中している上、中でも東京都が 88 件（構成比 78.6%）と圧倒的であり、これに次ぐのは神奈川県、愛知県、大阪府の各 4 件（同各 3.6%）であった。三大都市圏が大部分を占める状況となっている。

商業施設を主たる用途とする事業につい

ては、東京都 16 件（構成比 19.5%）、神奈川県 8 件（同 9.8%）、宮城県 6 件（同 7.3%）、埼玉県 4 件（同 4.9%）などとなっているが、全体では 29 都道府県と比較的広汎に実施される予定であり、地方部において行われる都市開発事業としては、商業施設を主たる用途とする事業が中心的なものとなっている。

物流施設を主たる用途とする事業につい

ては、全都道府県のうち9都府県と限られた地域でしか見られなかったが、千葉県18件(構成比25.4%)、埼玉県14件(同19.7%)、大阪府12件(同16.9%)、神奈川県9件(同12.7%)、東京都7件(同9.9%)、茨城県・兵庫県各4件(同各5.6%)などとなっており、首都圏周辺や近畿圏周辺において引き続き、積極的に実施が予定されている。

住宅を主たる用途とする事業については、東京都14件(構成比43.8%)、その他の地域では多い地域でも3件以下となっている。住宅は、主たる用途というよりも、他の主たる用途に併設される場合が多い。

ホテルを主たる用途とする事業については、東京都が最も多く、10件(構成比32.3%)であるが、別途、他の用途を主たる用途とする事業についてホテルを併設するものが30件あることから、これらも含めて都道府県別に見ると、東京都21件(同34.4%)、愛知県・沖縄県各5件(同各8.2%)、石川県・福岡県各4件(同各6.6%)、広島県3件(同4.9%)、宮城県・神奈川県・福井県・京都府・大阪府・熊本県各2件(同各3.3%)、その他7件(同11.5%)となっている。大都市圏のほか、観光客への対応を図ろうとする各地方において実施されようとしているものと考えられる。また、ホテルのタイプも、ラグジュアリーホテル、リゾートホテル、シティホテル、ビジネスホテルと様々となっている。

医療・介護施設を主たる用途とする事業については、東京都・神奈川県各3件(構成比各23.1%)、北海道2件(同15.4%)などとなっている。

3. 対象事業の特色

ここでは、対象事業の内容からみて、その特色と思われる事項を挙げる。

(1) 複合用途

対象事業の内容を見ると、その多くが2以上の用途に供する部分を有する事業である。主たる用途として前述したオフィス、商業施設、物流施設、住宅、ホテル、医療・介護施設、その他を主たる用途としつつ、これらを組み合わせたり、さらに、他の様々な用途が複合したものが多く見られる。

併設される様々な用途としては、多目的ホール、劇場、能楽堂、展示場、会議場、映画館、結婚式場、博物館、美術館、図書館、体育館、スポーツクラブ、海外企業等支援センター、起業支援施設(インキュベーターオフィス等)、子育て支援施設(保育所等)、ボランティアセンター、福祉施設、老人ホーム、温浴施設、大学、専修学校、放送局、観光関連施設(観光ステーション等)、展望施設、消防署出張所、交番、区役所、神社、教会、サービスアパートメント(フロントサービスやハウスクリーニングサービス等ホテルのようなサービスを利用することができる高級賃貸マンション)、多言語に対応可能な医療・生活コンシェルジュ機能等がある。

従来は比較的専用の施設が多かったと思われる物流施設についても、当該建物の全部を倉庫として利用するのではなく、事務所や飲食施設、コンビニエンスストア、託児所等を併設する複合用途のものが見られる。

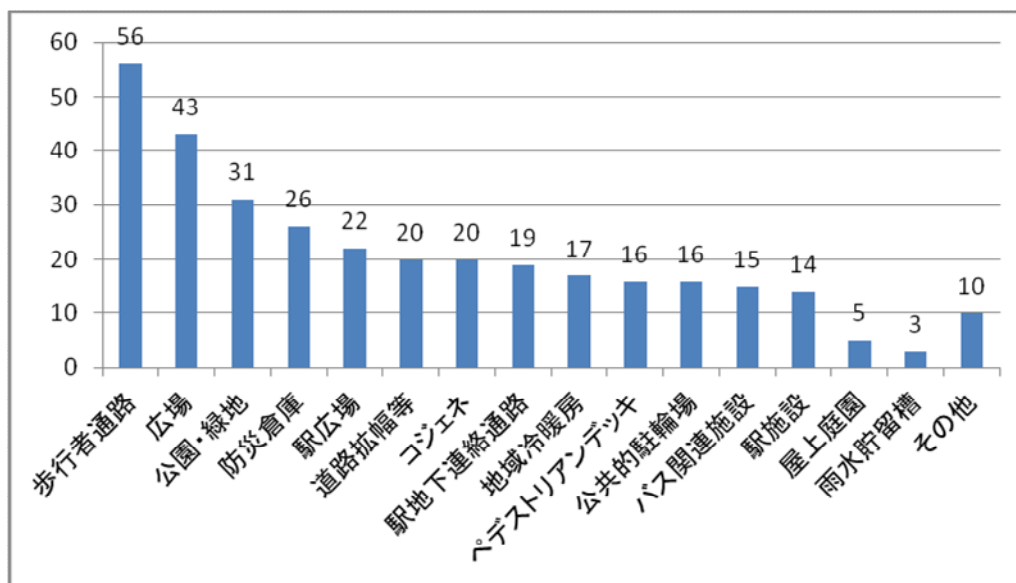
(2) 公共空間との融合

必ずしも、事業により整備される公共施設すべてが公表された資料によって明らかになっているわけではないが、事業により

何らかの公共施設が整備されることが明らかかな例は多く存在し、整備される公共施設は、図表3のとおりである。

【図表3】対象事業により整備される公共施設

単位：件



これまでも都市開発事業により整備されてきた広場や公園・緑地に加え、東日本大震災を踏まえ、多目的ホールや広場等の帰宅困難者受入スペースとしての活用を予定したり、防災用備蓄倉庫、マンホールトイレ、防災井戸等の防災設備を設置する事業が、特にオフィスを主たる用途とする事業が目立つ。

また、上空・地上・地下の重層的な歩行空間（ペDESTリアン・デッキ、歩行者通路、地下連絡通路）、歩行者動線のバリアフリー化等により歩行者空間の充実を図り、回遊性の高い歩行者ネットワークを実現しようとする事業が多い。

水辺空間や緑の遊歩道の整備、地区周辺

道路の電線類地中化、バス関連施設（バスターミナル（空港リムジンバスの発着場を含む。）、観光バス乗降口）や駅関連施設（駅施設、駅地下連絡通路、駅広場等）の整備、さらに、数は少ないものの、街区再編（道路廃止による大街区化、二街区一体化、道路付替えによる街区分割）を行う事業も見受けられる。昨今の自転車通勤需要に対応するため、駐輪場の確保とともに、ビル到着後、リフレッシュ用のシャワー室も完備する事例もあった。

これらは、時間や場面を限ってではあるものの、本来の施設利用者でない者に開放することを前提とし、また、公共空間との融合を強めることにつながり、さらには、

公共空間を介して、当該事業の区域内に限らず、周辺地域や都市全体との連続性を確保することとなるように思われる。

なお、「その他」の公共施設としては、浮き桟橋、下水ポンプ場、変電所、地域総合防災拠点（災害時に行政・周辺の事業者等が集まり災害対策会議等を開催）等があった。

（3）保存・復元・リノベーション

対象事業のほとんどは建物を新築するものであるが、歴史の継承による景観づくりや残された緑と歴史的・文化的環境の保全、文化歴史への配慮、地域・歴史性をふまえた開発を事業のテーマの一つとして掲げるものが見受けられる。

具体的には、事業と連動した隣接地の神社の改修や緑化等、隣接神社と一体となった広場空間の整備、地区内の歴史的建造物・土木遺構の保全活用、歴史的建造物の再現、オフィスビルのリノベーションによるホテルへの再生を行うものがあった。

これらの事業は、そのような事業内容をセールスポイントとして挙げていることから、今後、既存の建物、遺構等の現物保存、解体後復元保存、復元、再現等によって文化・歴史承継を図ろうとする事例やリノベーション、改築等と新築を複合的に実施するなどの事例が増加していくものと思われる。

（4）スペックと評価認証制度

対象事業においては、ハイスペックな施設を整備することとしている場合が多く見

受けられる。

具体的には、大規模かつ整形な無柱空間等高品質で快適なオフィス空間の提供等に加え、免震構造や制震装置の採用、電力と水の自立型システムの導入、断水時に利用できる災害用トイレの整備、被災度判定システム（建物躯体の被害を即時に判断するシステム）の導入等による高い災害対応能力、コジェネレーションや地域冷暖房プラントの整備等による低炭素化とエネルギーセキュリティの向上等高い環境性能、入退館管理システム、常時有人警備等によるセキュリティの確保、眺望の良い屋上テラスやスカイラウンジの提供等良好な眺望の確保、周辺から見た良好な景観への配慮や景観の創造、古都の格式と風情・情緒を体感できるエントランスやロビーの意匠などが挙げられる。

また、対象事業が評価認証を既に取得し、又は取得を予定している場合が目立つ。そのような評価認証制度として挙げられたものとしては、次のものがあった。

①CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency キャスビー：建築環境総合性能評価システム）

建築物や街区、都市などに係わる環境性能を様々な視点から総合的に評価するものであり、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構の認定による認証機関が認証する CASBEE 評価認証制度が設けられている。

②DBJ Green Building 認証

日本政策投資銀行（DBJ）により創設さ

れた認証制度であり、建物の環境性能に加え、テナント利用者の快適性、リスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮等も踏まえた総合評価を行うものである。

③東京都建築物環境計画書制度

東京都の都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づくものであり、一定以上の延べ床面積を有する建築物の新築・増築の場合には計画書の提出が義務付けられる。建築主が自主的に取り入れた環境配慮の設計内容を、建築物総体として建築物環境計画書に記載し、それらの概要を公表していくことに主眼が置かれている。

④JHEP 認証 (Japan Habitat Evaluation and Certification Program : ハビタット評価認証制度)

公益財団法人 日本生態系協会により開発・運営されている認証制度であり、生物多様性の保全や回復に資する取組みを定量的に評価するものである。

⑤ABINC 認証 (Association for Business Innovation in harmony with Nature and Community エイビंक : いきもの共生事業所認証)

企業における生物多様性に配慮した緑地づくりや管理・利用等の取組について、一般社団法人 いきもの共生事業推進協議会 (ABINC) が評価・認証を行うものである。

⑥ TAPA 認証 (Transported Asset Protection Association タバ認証)

製品の輸送・保管中の紛失、盗難を防ぐた

めの保安基準であり、米国の非営利団体輸送資産保護協会 TAPA (Transported Asset Protection Association) が定めた保安に関する要求事項をクリアすることで与えられ、倉庫や保管庫などの物流施設ごとに認証されるものである。

⑦HPR 基準 (Highly Protected Risk 基準)

米国の保険会社が、高度な防火技術等による財産保全を目的として、法令とは別個に独自に作成している基準である。この基準の遵守を前提として引き受けられる火災保険は通称「HPR 保険」と呼ばれ、使用開始後も徹底した現地調査等が実施される。災害リスクを許容できるレベルに抑えることを意味する。

ただし、これらの評価認証制度は、「都市開発」プロジェクト総体の評価と比べるとごく一部の分野を対象とするにとどまっている。今後、「都市開発」によって実現すべき様々な価値に関する評価基準の作成・進化への一層の取組が必要となると考えられる。

(5) 規模

対象事業のうち敷地面積が判明している事業 300 件及び建物の延べ床面積が判明している事業 298 件を見ると、それらの面積の状況は、図表 4 のとおりであった。

【図表 4】対象事業の敷地面積及び建物延べ床面積の状況

単位：m²

主たる用途	敷地面積			建物延べ床面積		
	最小	最大	平均	最小	最大	平均
全体	297.07	335,131.00	24,633.33	850.00	510,000.00	75,785.24
オフィス	480.04	53,800.00	8,021.99	3,122.71	510,000.00	91,130.91
ホテル	297.07	335,131.00	25,563.89	1,839.43	180,000.00	17,617.66
商業施設	1,000.00	310,000.00	42,373.66	850.00	282,362.00	69,610.02
物流施設	6,265.00	181,969.00	43,442.22	16,619.00	317,000.00	87,952.15
住宅	1,660.00	37,918.63	9,290.24	4,876.85	369,000.00	77,129.11
医療・介護	1,900.55	22,500.00	7,596.67	3,163.41	255,200.00	45,169.30
その他	3,619.00	34,400.00	13,555.90	3,100.00	267,514.00	42,864.83

平均敷地面積がもっとも大きかった事業は、商業施設又は物流施設を主たる用途とする事業であり、40,000 m²を超えている。ただし、これらの事業による建物延べ面積は相対的に小さく、低層の建物であることがわかる。これに対し、オフィスを主たる用途とする事業は、平均敷地面積は 8,000 m²程度と比較的小規模であるが、建物延べ床面積は平均 90,000 m²を超えている。

このように主たる用途に応じた特徴は見られるものの、棟を分けつつ敷地を一体的に利用する複数建物を建築する事業も多く、また、大規模であれば工区を分割することも通常であり、ペンシルビルや過小敷地の防止といった別の観点を除くと、大規模であればあるほど、内容が高度なものとなるというような、これらの面積と当該事業の内容によって実現すべき価値との相関を見出すことは困難であった。

(6) 立地

立地については、周辺環境や眺望、駅等とのアクセスが良好であること、地震、液状化、水害等災害のリスクが少ない地盤であること、まちづくりの重点地区に位置付けられている区域内にあることを事業の特

徴として挙げる事例が多く見受けられた。

特に物流施設を主たる用途とする事業については、利便性や効率性の理由として立地に関する事項を挙げる事例が多く、具体的には、高速道路等を利用した良好なアクセスにより広範囲への配送が可能であることや大消費地を目前に控えていること等物流好適地であること、24 時間の物流業務可能な工業専用地域であること、周辺人口の多さ、鉄道路線や路線バスの利用、専用バスの運行等により、従業員にとって利便性が高く、雇用環境に優れていることが挙げられている。

また、商業施設を主たる用途とする事業についても地域の交通結節点にある立地環境にあること、また、ホテルを主たる用途とする事業についても歴史ある観光スポットから新しい観光スポットなどに至近だけでなく、官公庁へのアクセスも容易で、ビジネスや観光の拠点として幅広い利用が期待できることなどが挙げられている。

なお、事業によって整備されるオフィスのユーザーである企業が自ら開示しているオフィスの新設・開設や移転等に関する情報に記載されたオフィスの立地地域の現在及び将来の条件と上記の立地条件を比較すると、よく対応している（拙稿「オフィス

移転等の理由・目的と立地条件について」都市研究センター研究誌「アーバンスタディ」58号（平成26（2014）年6月）p135 http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u58_09.pdf。少なくともオフィスに関しては、需用者サイドと供給者サイドで立地に関して大きなずれはなく、最近の立地傾向が当面続くと思われる。

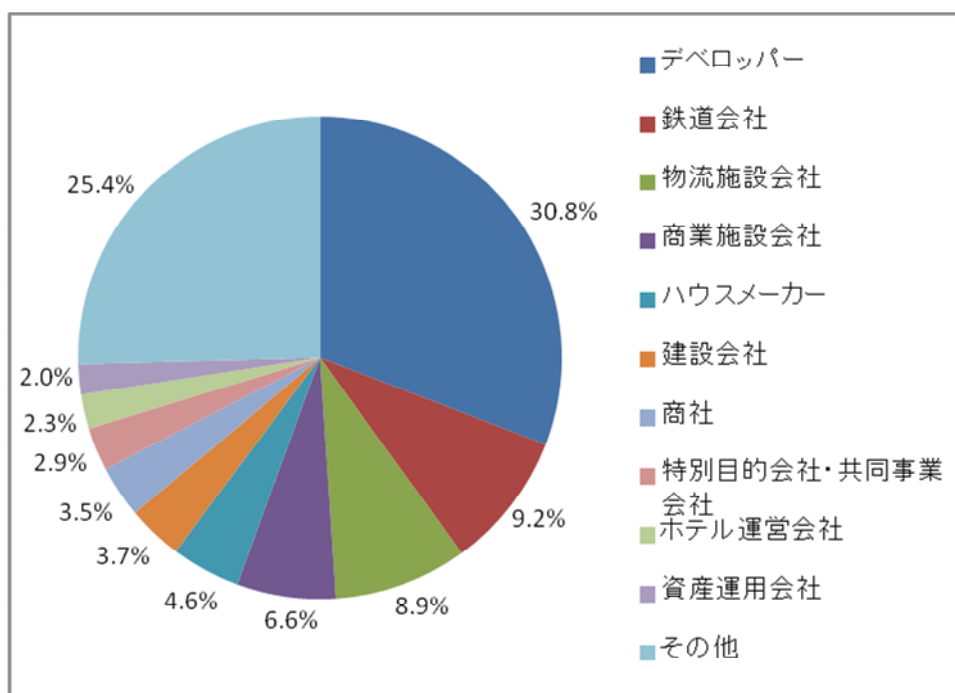
立地に関しては、個々の事業ごとに、施設の用途等に応じてその機能を十分に発揮し、都市機能の向上に寄与するために必要な条件は、それぞれ異なることから、事業がその価値を実現することができるかどうか個別に評価することが必要となると思わ

れる。

（7）事業者

対象事業の事業者を見ると、デベロッパーが最も多く、107件（構成比30.8%）、次に鉄道会社32件（同9.2%）、物流施設会社31件（同8.9%）、商業施設会社23件（同6.6%）、ハウスメーカー16件（同4.6%）、建設会社13件（同3.7%）、商社12件（同3.5%）、特別目的会社・共同事業会社10件（同2.9%）、ホテル運営会社8件（同2.3%）、資産運用会社7件（同2.0%）、その他88件（同25.4%）であった（図表5）。

【図表5】対象事業の事業者属性別割合



（注1）複数の事業者による事業については、代表的な1社に限った。

（注2）計画の進捗に応じ、事業者の変更がありうる。

（注3）四捨五入のため、合計が100%にならない場合がある。

「その他」の事業者としては、事業会社、医療法人、学校法人等による所有不動産を利用した事業や独立行政法人による事業、

都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく再開発会社による市街地再開発事業などがあつた。

なお、地元金融機関とデベロッパーが提携してまちづくりの検討を行うこととした事業が見られ、また、大規模物流施設投資について、物流施設会社やデベロッパーに加え、新業種（生命保険）による新規参入があるなどの新しい動きもあった。

（８）事業の目標・効果

事業の目標・効果として挙げられた事項を見ると、比較的少数であるが、事業区域の現況が劣悪であることが挙げられた事例がある。

具体的には、現状は、土地の細分化や建物の老朽化が進んでおり、効率的な土地利用がなされていないこと、木造住宅が密集し、防災上の課題を抱えた状況であること、中高層建築物が多いが老朽化した建物も多く、また、地区内部は狭隘な道路や木造建物も多く、地区全体として住環境、商環境、防災等に多くの課題があること等である。

しかしながら、多くの事例では、このような事業区域の現況の劣悪さを強調するのではなく、むしろ、事業による良好な状況の実現（プラスの付加）が目標・効果として挙げられている。

具体的には、次のような事項である。

（全般的事項）

- ・都市再生への貢献
- ・都市機能の集約化
- ・地域貢献、地域の活性化
- ・中心市街地の再生と復興、活性化、魅力向上
- ・事業区域を含むエリア全体の価値向上、利便性・回遊性の向上に貢献

- ・活力と魅力ある都市拠点の形成
- ・にぎわいと風格ある良好な都市環境整備
- ・活気と賑わいのあるまちづくりへの寄与、賑わい創出
- ・多様な人々が集い交流するにぎわいのあるまちづくり
- ・安全・快適で魅力ある市街地の形成
- ・利便性の向上

（土地の高度利用関係）

- ・土地の高度利用、低未利用地の土地利用転換の誘導、都心に相応しい高密度で良好な土地利用

（都市機能関係）

- ・都市機能の更新及び高度化
- ・業務機能、商業機能の更新・高度化
- ・商業機能の集積、駅利用者や地域住民が気軽に利用できる商業空間の形成
- ・経済のグローバル化、高度情報化に対応するための業務中枢機能の強化
- ・研究開発・人材育成・ビジネス交流機能の整備
- ・産業振興
- ・交流・観光支援機能の導入
- ・文化交流拠点の形成
- ・芸術・文化拠点の形成
- ・都心居住の推進、定住人口の回復を図る居住機能の導入、定住者の増加
- ・交通結節機能の強化

（防災関係）

- ・災害に強いまちづくり
- ・都市防災の強化、地域の防災性・防災機能の向上、地域の防災力・防災対応力の強化、災害対応能力の強化、防災支援機能の

整備、災害時支援機能の強化

- ・帰宅困難者等の支援機能の整備
- ・業務継続能力の向上、業務継続機能の強化

(国際競争力関係)

- ・国際競争力の強化
- ・国際競争力を高める都市機能（ビジネス交流・サポート機能、宿泊機能）の導入、国際競争力の強化に資する都市機能の導入
- ・国際競争力を備えた商業・業務・文化機能等の再生・高度化
- ・国際的なビジネスセンターの機能強化
- ・国際カンファレンス機能の強化
- ・国際交流拠点の形成
- ・交通・観光サポート機能の導入
- ・外国人滞在者支援機能の導入
- ・外国人のコミュニケーションの支援（多言語の案内看板設置、国際交流支援機能の誘導等）
- ・日本の地域資源を活用した産業の育成と海外展開を支援する機能の導入

(環境負荷低減関係)

- ・環境負荷低減
- ・自立分散型エネルギーの導入、エネルギーネットワークの構築
- ・環境共生型市街地の形成
- ・エネルギーの効率的な利用

(分断市街地の一体化関係)

- ・地形の高低差や鉄道、幹線道路による地域の分断の解消
- ・東西市街地の一体的な高度利用、街の東西をつなぐ動線の多様化と流動の活性化

(都市基盤関係)

- ・うるおいのある快適な都市基盤の創出
- ・利用者の憩い空間づくり
- ・緑豊かな都市空間の創出、みどりの創出、緑豊かな都市環境づくり
- ・快適な歩行者ネットワークの形成、歩行者空間の拡充・充実、歩行者の利便性・快適性・安全性の向上、歩行者の環境の改善、乗換え利便性の向上
- ・駅・周辺市街地との回遊動線の構築
- ・自動車交通の円滑化

(運営関係)

- ・開業以降も地域の活性化・発展に貢献できる運営
- ・エリアマネジメントの実施によるまちの魅力・活力の向上
- ・地域ぐるみの活動を推進する「エリアマネジメント」の導入

これらの事項は、当該事業が行われる区域や当該事業によって整備される施設の特定の利用者の利益だけでなく、周辺地域や都市全体に及ぼす影響に関わるものであり、その実現には当該事業を支援すべき公共的な価値を見出すことができると思われる。

一方、対象事業の中には、上記のような周辺地域や都市全体に及ぼす影響ではなく、新本社の整備によって当該企業の業務の効率化やエネルギー効率の向上、耐震性や災害への備えを強固なものとし、その企業価値の更なる向上に努めるとする事例や当該事業により整備されるビル内のオフィスの安全・安心の確保等を挙げた事例も見られた。

4. おわりに

法令における「都市開発」とは、「土地を都市として開発すること」又は「都市のために有益な建物その他の施設の整備等を行うこと」のいずれかに該当する意味で使用されているものと考えられる（拙稿「法令上の「都市開発」について」都市研究センターResearch Memo 2016年2月

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_31.pdf) が、竣工予定の「都市開発事業」は、上記で見てきたように、もはや都市を形成していない土地を都市として開発するようなものは少なく、また、当該事業により整備等が行われる施設単独で都市のために有益かどうかは明確になるものでもなく、事業区域を超えた周辺地域や都市全体との関係性が一層重要なものとなっていると思われる。

このような状況の下、引き続き、「都市開発事業」という呼称を用いるべきかという問題については、現行法律上定義が設けられている以上、当該字句を用いることが適当でなくなった特別の事情が認められない限りは、その定義の内容に変更がないと定義後の呼称のみを改める必要性は認められないであろう。

このため、実現を支援すべき公共的な価値を有する事業の内容を的確に特定するに足りる新たな要件を抽出し、その事業内容の変更と合わせて、「都市開発事業」という呼称も当該支援対象事業を的確に示す表現とすることが適切と思われる。

支援すべき事業の要件と、どのような定義及び名称とすべきか検討することが必要である。

<参考文献等>

- ・一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構ホームページ CASBEE 評価認証制度
(<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/certification.html>)
- ・日本政策投資銀行ホームページ DBJ Green Building 認証
(http://www.dbj.jp/service/finance/g_building/)
- ・東京都環境局ホームページ 建築物環境計画書制度
(<http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/outline.html>)
- ・公益財団法人 日本生態系協会ホームページ
(<http://www.ecosys.or.jp/>)
- ・一般社団法人 いきもの共生事業推進協議会ホームページ (<http://www.abinc.or.jp/>)
- ・一般社団法人 TAPA アジア日本支部ホームページ (<http://www.tapa-japan.org/>)