官民複合建築の用途構成の類型化と管理者による運営・利用実態の評価について

TYPOLOGY OF USAGE COMPOSITION OF PUBLIC-PRIVATE MANAGEMENT COMPLEX BUILDINGS AND EVALUATION OF OPERATION AND ACTUAL USAGE BY BUILDING MANAGERS

山田由美子 — * 1 積田 洋 — * 2

Yumiko YAMADA — * 1 Hiroshi TSUMITA — * 2

キーワード：
官民複合建築, 管理者, 用途構成, 類型化, 利用実態

Keywords:
Public-private management complex building, Building manager, Usage configuration, Typology, Actual usage

In the public-private management complex building, “high convenience” and “synergistic effect” between uses were highly evaluated by the building manager questionnaire. In addition, the inefficiency in facility management was “the shape of the building is complicated and crowded”. In this study, the spatial composition of public-private complex buildings was quantitatively analyzed from the evaluation of management and operation and actual usage, and the issues of public-private complex buildings were clarified.

1. 研究の背景と目的

近年の急激な人口減少や高齢化の背景もあり、医療、文化、行政、オフィス、商業施設、住居等の機能が混在する立地や、住まいから公共交通等でアクセスしやすいコンパクトな都市構造^{注1)}の見直しが全国でされている。また、国土交通省によるコンパクトシティ・プラス・ネットワーク推進^{注2)}のもと、老朽化した公共施設の再配置の検討や建替え需要により、行政によるサービスと民間によるサービスをひとつの建物で提供する複合建築（以下、官民複合建築と称す）の計画が進められている。

本研究では、全国主要都市の複合建築のうち、このような公共施設と民間運営の施設を有する官民複合建築を対象に、都市人口と建物の規模、竣工時期との関係や立地周辺の環境を整理し実態を把握した上で、用途構成別に官民複合建築の事例を類型化する。さらに建物の管理者（以下、管理者と称す）^{注3)}からみた利用実態の調査分析を通して、官民複合建築の課題を明らかにすることを目的とする。

複合建築に関する既往研究では、公共施設からみた宮本文人ら¹⁾の「駅前再開発による複合建築物における地域集会所施設の複合化形態と相互利用」、民間運営の複合施設の視点から李 東ウックら²⁾の「都市型用途複合施設の利用実態に関する研究 -日本と韓国の4事例を対象として」など複数あるが、いずれも公共施設用途を中心とした研究または民間施設を中心とした研究であり、本研究のような全国にある公共施設と民間運営の施設がひとつの建物に混在した官民複合建築の実態把握は行われていない。本研究では、官民複合建築の空間構成について、管理運営及び利用実態の評価から具体的な空間構成と利用実態の関係を数量的に分析する。

2. 研究方法

全国977都市（区・市）にある官民複合建築を、インターネットの検索機能^{注4)}を用いて収集できた223事例のうち建物の基本情報（運営、用途、延べ面積、階数、竣工年、立地環境および用途構成）等のある208事例を抽出し、それらを整理して実態を把握した。次に、官民複合建築208事例を対象に管理者へ調査を依頼して、承諾を得た150事例へ郵送にて調査票を配布^{注5)}し78事例回収した（回収率52%）。この78事例を対象として分析する。

研究の流れは、①クラスター分析による施設用途別に類型化し、②管理者アンケートによる施設の運営・利用実態の評価を類型別に分析する。

3. 官民複合建築の実態

抽出した208事例の官民複合建築の全体傾向を分析する。

都市人口^{注6)}と官民複合建築数（表1） 所在地の地域別では、南関東（東京、神奈川、埼玉、千葉）が89/208事例で最も官民複合建築数が多い。全般的に官民複合建築数は、人口が多く都市化が進んでいる地域に多いが、その他の地域でもほぼ均等に分布しており、地域別の差異が見られなかった。

表1 対象とする官民複合建築の所在地地域別 計208(78)事例
※（ ）内は地域別の調査票の回収数を示す。

北海道	8(7)	南関東	89(23)	近畿	20(9)
東北	18(12)	北関東・甲信	18(4)	中国・四国	7(4)
北陸	15(7)	東海	15(6)	九州・沖縄	18(6)

¹⁾ 東京電機大学先端科学技術研究科博士課程（後期）建築・建設環境工学専攻大学院生・学士（工学）
〒120-8551 東京都足立区千住旭町5番

²⁾ 東京電機大学未来科学部建築学科 教授・工博

¹⁾ Grad. Student, Dept. of Architecture, Civil and Environmental Engineering, Tokyo Denki Univ., B.Eng.

²⁾ Prof., Dept. of Architecture, School of Science and Technology for Future, Tokyo Denki Univ., Dr.Eng.

都市人口と官民複合建築の竣工年（図 1） 官民複合建築の分布と供用期間を示す。バブル崩壊後(1990 年代後半)から 2005 年にかけては人口 100 万人以下の都市に 152/208 事例、2015 年以降 2020 年は 32 事例、そのうち 50 万人以下の都市には 27 事例が建設されている。供用期間の平均は 2020 年時点で約 17 年（竣工 1～49 年）であった。当初は商業施設としてオープンしたが、その後の商業テナント撤退により改修の上、官民複合建築としたものも含まれている。

都市人口と建物規模（図 2、図 3） 50 万人以下の都市では延べ面積 50,000 m²以下が最も多く(135/208 事例)、人口が増えるにつれ延べ面積は増加傾向にある。階数では 50 万人以下の都市では中低層建物が多い(10 階以下 77/208 事例)が、30 階以上の高層建物もあり、これは市街地再開発等の事業による都市の高層化がみられる。全体的には、都市人口にかかわらず建物階数は低層～30 階に分布しており官民複合建築の規模は広範囲にあることが確認できる。

なお、本研究で分析対象とするアンケートに回答した官民複合建築の規模は偏りなく分布していることが確認できた（表 1, 図 1, 図 2, 図 3）。

立地（表 2） 対象とした官民複合建築のウェブサイトのアクセス案内情報をもとに、駅から建物までの時間を、駅（地下）直結、駅から徒歩 5 分未満、徒歩 5 分以上、車・バス利用の 4 カテゴリーに分類した。駅から徒歩 5 分未満に位置するのが 134/208 事例で 64%（アンケート 45/78 事例, 58%）を占める。公共交通機関の発着場所が近く、周辺地域だけでなく交通機関を利用する利用者の利便性に配慮されている。

立地と周辺環境（図 4） 次に立地と敷地周辺の環境について整理する。地図^{注 7)}より、敷地が「角地」、「大通り」、「商店街^{注 8)}」、「駅前ロータリー」に隣接している、敷地周辺は「ペDESTリアンデッキ」

表 2 最寄り駅からの位置

※（ ）内は回収した調査票の割合を示す。

	N1: 駅直結	N2: 歩 5 分未満	N3: 歩 5 分以上	N4: バス・車	計
%	11(15)	64(58)	14(12)	11(15)	100

〔公園〕「水辺」〔駅連絡通路〕の計 8 カテゴリーを抽出して分類した。「角地」かつ「大通り」に該当するのが約 72%（150/208 事例）を占め、交通の利便性と多数の人が行来する環境を重視することがわかる。また、建蔽率アップなど建築基準法上の有利性があり、二面以上道路に接していることからメインとバックヤード、駐車場の出入口を分けて計画できるメリットがある。「広場、ペDESTリアンデッキ」と「駅連絡通路」では駅から雨等に濡れないアクセスを重視している。一方で、公園や水辺、あるいは商店街などに隣接し建設された官民複合建築は少なかった。人が集まりやすい環境という点では公園や商店街もあるが、建築基準法等の規制により高層建築が建設されにくい環境が要因であると推測する。

断面構成と平面（コア）構成（図 5） 断面図による諸用途の配置は、類似用途の施設を階にまとめて配置する積層集結型が 163/208 事例で 78%と最も多い。平面型に比べ、積層集結型は官と民の専用部における共用スペースの省略化が図られる。

収集した平面図等（185 事例/208 事例）^{注 9)}によりコア形式別に整理した。片側コア形式が 68/208 事例の 33%、分散コア形式が 93/208 事例で 45%を占め商業施設を中心とした官民複合建築に多い。また、住居を含む場合は住居専用コアを有する。

なお、用途配置の詳細については今後の課題とする。

図 1 都市人口と官民複合建築の竣工年

図 2 都市人口と官民複合建築の延べ面積

図 3 都市人口と官民複合建築の階数

※（ ）内は回収した調査票の場合を示す。

模 式 図	角地	大通り	商店街	駅前ロータリー
%	92 (91)	78 (79)	1 (0)	37 (37)

模 式 図	ペDESTリアンデッキ	公園	水辺	駅連絡通路
%	11 (12)	2 (5)	4 (6)	13 (37)

図 4 立地・周辺環境の分類 ※L1+L2 の場合 72 (74) %

※（ ）内は回収した調査票の場合を示す。

断 面	積層集結	積層分散	平面	平面積層
%	78 (76)	6 (6)	6 (6)	10 (12)

平 面	片側コア	センターコア	両端コア	分散コア
%	33 (29)	5 (7)	7 (15)	45 (49)

図 5 断面・平面（コア）形式の分類

4. 官民複合建築の用途構成による類型

各施設用途を、業務、商業、住居、教育、文化、コミュニティ、運動、宿泊、医療、福祉、交通の11種類に分類した。「業務」は事務所、銀行、庁舎等、「商業」は物販・飲食店、サービス店等、「住居」は共同住宅、寮等、「教育」は高等学校、専門学校、大学等、「文化」は図書館、ホール、劇場、博物館、美術館、映画館等、「コミュニティ」は公民館、各種支援センター、生涯学習センター、児童館等、「運動」は体育館、健康増進施設等、「宿泊」はホテル、「医療」は診療所、健診センター等、「福祉」は福祉支援センター、デイサービス、保健センター、保育所等、「交通」はバスターミナル等とした。

官民複合建築の用途について傾向を分析する。官運営は「文化」「コミュニティ」がほぼ同じ割合で72%（両方あるものが36%（75/208事例））を占め、民運営は「商業」「業務」「住居」の順で合計77%を占める。用途数は最小2～最大9用途であった。1官民複合建築あたり平均3～4用途（合計61%）を配置している（図6）。

次に、分析対象78事例^{注10)}について、用途の22カテゴリーの有無を類似度するクラスター分析（最遠隣法）を行った。融合距離15.8付近で類型化した結果、C1～C4の4タイプに類型した（図7）。C1～C4の共通の用途は「商業」であった。それ以外の用途の多い順に次のように整理した。

C1(商業・業務+文化、コミュニティ等)タイプ 「商業」「業務」に「文化」や「コミュニティ」等の構成で「住居」「教育」が無い構成である。さらに「宿泊」を有するより複雑な構成の事例もある。

C2(商業・文化+コミュニティ、住居、教育等)タイプ 「商業」「文化」に「コミュニティ」や「住居」または「教育」等の構成である。

C3(商業+コミュニティ、住居等)タイプ 「商業」に、「コミュニティ」等の構成である。さらに「住居」が有る事例もある。

C4(商業+コミュニティ、業務等) 「商業」に「業務（役所）」や「教育」「宿泊」等で構成される複雑な事例もある。

図右に、タイプ別に代表事例の断面構成を示す。なお、本研究では、C4タイプは事例数が少なく、用途が「商業」の構成であることから同じく「商業」の構成であるC3タイプのグループと合わせてC3・4（商業+コミュニティ、住居 or 業務等）として分析をおこなう。

図6 官民複合建築の用途の割合と用途の数

図7 官民運営の用途から分析したクラスター図

5. 施設運営と利用実態の分析

5.1 管理者アンケートの概要

管理者への設問は、官民複合建築の「運用時期」、「管理運営体制」、「入場者の総人数」、「施設利用者の年代」、「施設運営で効率的な点」、「施設運営で非効率な点」、「改善の必要な場所」、「混雑する場所」、「あるとよい施設」、「建物の総合的な印象」である。回答方法は自由記述とし、複数回答を可とした。

5.2 管理者アンケートによる官民複合建築の利用実態

「入場者の総人数」「施設利用者の年代」に関する設問の回答率は全体の58%（回答46事例）であった。C1（商業・業務+文化、コミュニティ等）タイプ：14事例、C2（商業・文化+コミュニティ、住居、教育等）タイプ：23事例、C3・4（商業+コミュニティ、住居or業務等）：9事例、無回答：32事例（無回答には「調査していない」の回答を含む）であった。このデータを基にタイプ別の施設利用実態を把握する。

【入場者の総人数】 曜日毎の入場者の総人数は全体的に土曜と日曜日が7割以上を占め、平日は少ない（図8）。C1タイプは業務系に劇場・ホールを有するものが多く、土日に公演があり施設への集客効果がみられる。C2タイプは、平日、土・日曜日にかかわらず、常時施設を利用されている。これは、図書館を含むものが多く（15/30事例）、平日の施設の利用状況に影響していると推測する。C3・4タイプは商業系の構成であり、日曜日の利用が多い。また映画を有するもの（5/23事例）もあり、一定の集客効果がある。

【施設利用者の年代】 利用者は全体的に30～60代40～47%で最も多い（図9）。小学生、未就学児はC1タイプが4%と最も少ない。これは劇場、ホールなどは利用しづらく、小学生、未就学児が利用できる施設が少ない。その他は、タイプ別に大きな違いはなく、一定の割合でどの年代も施設を利用していることがわかる。

5.3 管理者アンケートによる施設運営状況と空間利用の関係

管理者アンケートの各設問に対する自由記述の回答文についてキーワード（例：利便性が高い、利便性がある等）をもとに分類し、タイプ別に整理して相対的な割合から分析した（図10）。

【施設運営の効率的な点】 設問に対する回答率80%（回答63事例、無回答15事例：「特になし」を含む）であった。総回答数77のうち、「利便性が高い」が3タイプ共通で最も指摘され、立地環境の良さや複数の施設がひとつの建物にあることが理由として挙げられている。特にC2（商業・文化+コミュニティ、住居、教育等）タイプは「相互利用できる」の割合が高いことから、図書館や支援センターなどの公共施設と商業施設がひとつの建物に複合することで利用しやすい環境であることが伺える。

【施設運営の非効率な点】 設問に対する回答率84%（回答63事例、無回答12事例：「特になし」を含む）であった。総回答数84のうち、「動線・建物形状が複雑、混雑する」が3タイプ共通で最も指摘された。「業務」や「住居」「文化施設」など異なる用途は各専用エレベーターの配置、複数用途の平面構成が複雑化し、案内表示がわかりにくいと考えられる。また、各施設の「営業時間が異なる」ことでエネルギー効率の悪さや施設運営のしにくさが指摘されている。C1（商業・業務+文化、コミュニティ等）タイプは「維持管理が困難（設備）」、C2（商業・文化+コミュニティ、住居、教育等）タイプは

図8 管理者アンケートによる曜日別入場者の総人数（類型別）

図9 管理者アンケートによる施設利用者の年代（類型別）

図10 管理者へのアンケートによる官民複合建築の利用状況と管理運営状況

「管理が困難」の割合が高い結果となった。その他、イベント時やエントランスホールからの発生音に対して図書館のように静寂な環境を求める施設からの音に関する指摘がみられた。各施設の管理運営を一括で行える効果的な点がある反面、各施設の管理者等複数の関係者が多く、改修やイベント開催等に、それぞれの施設に対しての合意形成に時間がかかることもあげられている。

〔改善が必要と思われる場所〕 設問に対する回答率 69%（回答 54 事例、無回答 24 事例：「特になし」を含む）であった。総回答数 100 のうち、非効率な点と同様に「動線・案内表示」について 3 タイプ共通で最も指摘された。C3・4（商業+コミュニティ、住居 or 業務等）タイプは、エレベーター等の垂直方向の動線の不足から混雑が生じる、特にイベント時には駐車場やトイレが混雑するとの指摘があげられている。

〔あると良い施設〕 設問に対する回答率 57%（回答 45 事例、無回答 33 事例：「特になし」を含む）であった。総回答数 59 のうち、3 タイプ共通に「飲食施設」「授乳室・託児所・遊び場」「休憩スペース」が指摘された。用途構成別にみると C1（商業・業務+文化、コミュニティ等）タイプでは喫煙所を必要とされ、C2（商業・文化+コミュニティ、住居、教育等）タイプでは、座って滞在できる飲食スペースや休憩所等の空間がより必要と指摘されている。また、C3・4（商業+コミュニティ、住居 or 業務等）タイプは十分な広さのエントランスホールやイベントスペースが必要と考えられている。

〔混雑する場所〕 設問に対する回答率 93%（回答 73 事例、無回答 5 事例：「特になし」を含む）であった。総回答 113 のうち、特に「玄関ロビー」「エレベーターホール」「水回り」が 59%を占め、混雑の理由はイベント開催時に混雑するという回答が 20%（15/73 事例）であった。

〔館内動線の問題点〕 「建物形状が複雑」「縦動線（エレベーター等）が複雑」「出入口が複数ある」「案内表示が分かりにくい」「棟が分かれている」の 5 項目に分類した。ひとつの建物内に複数の施設が分散することによって、動線が複雑化する場合がみられた。特に、「施設の出入口やエレベーターの場所がわかりづらく施設利用者が館内を迷うことがある」との回答が 5 割で（9/18 事例）最も多い。

〔建物の総合的な印象〕 内観印象は「やや不満」「不満」の割合が 20%（12/60 事例）を占め、老朽化や空間の不足、暗い印象であることが指摘された。外観印象は「満足」「やや満足」が 70%（42/60 事例）を占め、目立つという回答が多い。デザインや建物規模によって目立った外観であることで、町のシンボルとなり多くの人は親しみを感じており、集まり賑わう傾向にあると考えられる。

6. まとめ

今回対象とした 78 事例は、人口約 2 万人から 370 万人の都市で運営されている。公共及び民間運営のサービスにおける用途構成は、各建物規模に大小の違いはあるが、地域や人口別における差異はみられなかった。このことから、官民複合建築の課題は地域や人口別の差が少ないと考える。なお、断面構成・平面構成の特性を具体的に捉えるには、詳細な図面が得られなかった為、詳細な分析は今後の課題とする。

官民複合建築は大規模建築の建設可能な立地と交通アクセスが便利な駅周辺に建設されている。駅周辺は、自家用車利用の多い地方

都市では駐車場不足の指摘もあるが、予測されている将来の高齢者化社会を鑑み、公共交通ネットワークが変化する可能性がある。しかも公共交通の発着場の付近に配置することで利用しやすく集客を促すと考える。駅前ロータリーやベデストリアンデッキでは、街のお祭りなどのイベント空間として活用される事例もあり、官民複合建築はこれら広場等を意識した建物へのアプローチの計画も重要と考える。

用途配置における断面構成は管理運営や区分所有の明確さにより積層集結型あるいは平面積層型が最も適しているが、1 階にある公共施設への専用の出入口やエレベーターは利用者からはその位置がわかりにくく、また管理者からも管理が煩雑との指摘がされた。

用途は多岐にわたり、3 以上の施設の組み合わせが多く、それぞれ求められる設計条件が異なるが、例えば会議室を共有で使用するなど施設スペースの効率ははかれる利点もあげられている。管理者アンケートから商業等のテナント誘致は経済に左右されるが集客効果がみられるとの回答が多かった。

C1（商業・業務+文化、コミュニティ等）タイプ：低層部が商業や文化、高層部がオフィスで構成され、高層階エレベーターと低層階エレベーターの配置により、管理の複雑さが指摘されている。

C2（商業・文化+コミュニティ、住居、教育等）タイプ：図書館やコミュニティ施設などの公共施設と商業施設の営業時間差によって管理運営での非効率な点の指摘があるが、施設利用や相互利用の頻度が高く地域に密着しているとの回答があった。

C3・4（商業+コミュニティ、住居 or 業務等）タイプ：C2 タイプと同様に商業中心の施設構成により、幅広い年代が利用していることから、計画にあたっては空間にゆとりが必要と考える。例えば、現地調査^{注 11)}では子育て支援のイベント時には多くのベビーカーがなかなかエレベーターに乗りずエレベーターホールが混雑していた。

建物竣工から平均 17 年たち、今後設備の老朽化に伴う改修にあわせて施設構成についても再検討の視野にある。

官民複合建築における管理者アンケート調査から現状を把握することができた。官民複合建築では「利便性の高さ」と用途間の「相乗効果」が管理者の評価が高い結果となった。その反面、専用エレベーターや営業時間が異なるエレベーターによる動線の複雑化が、「利用者は迷いやすい」、管理者は「施設運営が複雑」と各タイプ共通の課題としてあげられている。さまざまな用途が複合化することにより、静寂な環境を求める施設と賑わう用途の施設やイベント時の環境が共存する場合の配置計画では各施設の出入口の位置や緩衝空間を設けるなど音に対する配慮も必要であることがわかった。

以上により、官民複合建築の施設間の相互利用や立地環境による利便性の良さ、管理者アンケートから利用実態を確認し、用途構成別に官民複合建築の空間構成の課題を明らかにした。今後は、利用者はどのように官民複合建築の空間を評価しているかを数量的に明らかにしていく予定である。

謝辞

アンケート調査や現地調査にご協力賜った施設の管理者および利用者の方々に深謝申し上げます。また、本研究を進めるにあたり、小林美紀氏に助言・教示を頂き、調査・分析データ集計等は、高木紫帆氏にご協力を得たことを記して、感謝の意を表します。

参考文献

1) Miyamoto, F. et al.: MUTUAL UTILIZATION BETWEEN REGIONAL COMMUNITY FACILITIES AND OTHER FACILITIES IN COMPLEX BUIDINS NEAR THE STATIONS, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), No.615, pp.29-35, 2007.5 (in Japanese)
宮本 文人, 下倉 玲子, 能勢 健弘: 駅前再開発による複合建築物における地域集会所の複合形態と相互利用, 日本建築学会計画系論文集, 第 615号, pp.29-35, 2007. 05

2) LEE, D. et al.: A STUDY ON UTILIZATION CONDITION OF URBAN MIXED-USE COMPLEXES— Four case studies of Japan and South Korea—, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol.78 No.690, pp.1761-1769, 2013.8 (in Japanese)
李 東ウック, 大友 景祐, 丁 志映, 小林 秀樹: 都市型用途複合施設の利用実態に関する研究 —日本と韓国 の 4 事例を対象として—, 日本建築学会計画系論文集, 第 78 巻 第 690 号, pp.1761-1769, 2013. 08

3) Kitazaki, T. : STUDY ON ACTUAL USAGE AND EVALUATION STRUCTURE OF LARGE COMPLEX REDEVELOPEN BUILDING, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 79 No. 695, pp155-161,2014.1 (in Japanese)
北崎 朋希: 大規模複合再開発施設の利用実態と評価構造に関する研究 東京都 23 区内 10 施設を対象として, 日本建築学会計画系論文集, 第 79 巻 第 695 号, pp.155-161, 2014. 01

4) Lee,J. et al.: TYPOLOGY AND EVALUATION OF ATRIUMS AS A CONTEMPORARY BUILDING FORM Analysis of data from manager and user questionnaires and counting of walking and staying users, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), No. 572, pp.17-24,2003.10 (in Japanese)
李 知映, 仙田 満, 矢田 努: 現代建築におけるアトリウムの類型と評価に関する研究 : 管理者・利用者アンケート調査および歩行・滞留者数観察調査にもとづく分析, 日本建築学会計画系論文集, 第 572 号, pp.17-24, 2003. 10

注

注 1) 国土交通省, 都市計画ウェブサイト: 立地適正化計画制度,
https://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html
(参照 2016. 9. 1~2020. 12. 20)

注 2) 国土交通省, 都市計画ウェブサイト: コンパクト・プラス・ネットワーク
https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_ccpn_000016.html
(参照 2020. 12. 25)

注 3) 本報告での「管理者」は建物の管理を主な業務としている場合と、建物の管理のほか、施設運営（一部の施設の場合も含む）もおこなっている場合、施設所有者（区分所有の場合を含む）でもある場合等、さまざまな形態であったが、共通しているのは「建物の管理者」または「建物の管理代表者」であったので総称として「管理者」とした。

注 4) インターネットの検索エンジン（google）を用いて「複合施設」「官民」「再開発」を主なキーワードとして検索し、以下のようなウェブサイトから官民複合建築の名称、所在地、竣工年、延べ面積、階数、用途などの資料を収集した。（参照 2016. 9~2020. 12. 20）
・国土交通省 都市計画 § 9 市街地再開発事業
https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_gennkyoutyousa_9
・東京都都市整備局 都市計画 市街地再開発事業地区一覧
<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/sai-kai.htm#b>
その他、各役所ウェブサイト 都市計画 再開発・市街地再開発事業 各施設のウェブサイト、管理運営管理者のウェブサイト

注 5) 管理者アンケートの実施時期は 2018 年 10 月 1 日から 2020 年 10 月 30 日である。

注 6) 都市人口は国勢調査 平成 27 年国勢調査 人口等基本集計に基づいた。
政府統計の総合窓口
<https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003148500>
(参照 2016. 9~2020. 12. 20)

注 7) 地図は Google Maps 地図データ@2018, 2019, 2020 を使用した。
<https://www.google.co.jp/maps> (参照 2018, 9~2020. 12)

注 8) 本研究での「商店街」はアーケードのある商店街に隣接していることを対象とした。

注 9) 断面構成、コア形式は、管理者から提供を受けた図面のほか、新建築お

よび近代建築の掲載図面、役所ウェブサイトの再開発・市街地再開発事業の資料、各施設ウェブサイトのフロアマップ、および各施設のパンフレットを用いた。

注 10) 78 事例の概要

事例符号	所在地	都市人口	竣工年	タイプ		延面積㎡	地上階数	断面構成	用途数
38I HBM	愛媛県	158,114	2016	C1	C1-I	3,310	4	S2	4
40K KSP	福岡県	304,552	2016	C1	C1-I	33,748	6	S1	4
37T TMS	香川県	420,748	2004	C1	C1-I	103,264	30	S4	5
01E ANI	北海道	69,702	2018	C1	C1-I	3,800	2	S1	7
08T STS	茨城県	104,573	1991	C1	C1-I	25,647	7	S1	6
20N GIP	長野県	377,598	2015	C1	C1-I	4,593	4	S1	3
20S MZP	長野県	67,135	2003	C1	C1-I	23,941	8	S1	3
14N FNE	神奈川県	130,190	2009	C1	C1-I	18,200	8	S1	4
22S PSB	静岡県	704,989	2004	C1	C1-I	24,000	21	S1	4
40F AKF	福岡県	1,538,681	1995	C1	C1-I	97,493	14	S1	4
01S ERU	北海道	1,952,356	2003	C1	C1-I	34,434	13	S1	4
07F KRS	福島県	294,247	2003	C1	C1-I	21,226	12	S1	4
13S KRT	東京都	903,346	1996	C1	C1-I	77,365	27	S1	4
03M MRO	岩手県	297,631	1997	C1	C1-I	52,625	20	S4	5
04S SAE	宮城県	1,082,159	1998	C1	C1-I	73,131	31	S2	5
11S OSS	埼玉県	1,263,979	1988	C1	C1-II	131,256	31	S4	7
36T AMK	徳島県	258,554	1983	C1	C1-II	87,653	11	S1	7
05A ALV	秋田県	315,814	2004	C1	C1-II	36,600	14	S4	9
13M MSB	東京都	144,730	1996	C1	C1-II	11,898	11	S1	5
22S AOT	静岡県	704,989	2010	C1	C1-II	40,793	25	S1	3
16T KRR	富山県	418,686	2015	C1	C1-II	26,792	10	S1	3
23T SGK	愛知県	202,302	1998	C1	C1-II	45,460	13	S1	3
12F FAB	千葉県	622,890	2003	C1	C1-II	46,489	14	S1	3
40F HRB	福岡県	1,538,681	1999	C1	C1-II	154,368	13	S1	4
13N OGY	東京都	721,722	2002	C1	C1-III	13,135	10	S1	3
16N WWT	富山県	172,125	2004	C1	C1-III	31,500	14	S4	5
14K NCT	神奈川県	1,475,213	1997	C2	C2-I	10,359	13	S1	4
28A PPO	兵庫県	293,409	2016	C2	C2-I	65,848	34	S1	6
13H PHW	東京都	149,956	2009	C2	C2-I	30,043	25	S1	5
01H KRH	北海道	265,979	2017	C2	C2-I	17,776	16	S1	5
13A TGS	東京都	670,122	2006	C2	C2-I	26,542	22	S1	4
43K MTP	熊本県	740,822	2012	C2	C2-I	52,473	6	S4	6
14N FNW	神奈川県	130,190	2010	C2	C2-I	11,480	18	S1	4
28A ASP	兵庫県	293,409	2001	C2	C2-I	91,198	14	S1	4
04S THK	宮城県	1,082,159	2007	C2	C2-I	47,281	31	S4	4
11Y KKR	埼玉県	72,260	2010	C2	C2-I	31,751	30	S4	4
05A ERA	秋田県	315,814	2013	C2	C2-I	41,493	13	S3	5
11S WTW	埼玉県	1,263,979	1996	C2	C2-I	8,300	5	S1	4
11O OKM	埼玉県	73,936	1988	C2	C2-I	236,999	4	S1	3
41S ESP	佐賀県	236,372	1998	C2	C2-II	22,930	12	S1	7
13A MBP	東京都	670,122	2000	C2	C2-II	32,459	21	S1	4
18F AOS	福井県	265,904	2007	C2	C2-II	33,170	10	S1	4
09U OSS	栃木県	518,594	2007	C2	C2-II	24,628	8	S1	6
18K KUP	兵庫県	267,435	1998	C2	C2-II	10,677	2	S3	3
13O KTB	東京都	137,381	2007	C2	C2-II	7,636	6	S1	3
12C QBR	千葉県	971,882	2007	C2	C2-II	50,755	15	S1	4
38K ASK	兵庫県	156,375	1989	C2	C2-II	74,212	6	S1	3
23T ARN	岡山県	103,746	1999	C2	C2-II	72,000	8	S1	3
04T TGK	宮城県	62,096	2016	C2	C2-II	6,898	3	S3	2
23S PRT	愛知県	129,046	2004	C2	C2-II	13,760	6	S1	5
27T RCO	大阪府	395,479	2003	C2	C2-II	51,832	7	S1	6
07K BGI	福島県	335,444	2001	C2	C2-II	51,900	24	S1	5
07I LAT	福島県	350,237	2007	C2	C2-II	46,666	9	S1	5
16T TSP	富山県	418,686	1989	C2	C2-II	22,702	7	S1	5
06Y KJS	山形県	253,832	2001	C2	C2-II	69,500	24	S1	8
11S STB	埼玉県	1,263,979	2007	C3		108,138	10	S1	4
22H ZZH	静岡県	797,980	2001	C3		64,183	17	S1	3
01W KTK	北海道	36,380	2012	C3		6,785	5	S1	5
06T TDB	山形県	62,194	1994	C3		11,700	4	S2	4
11K MTA	埼玉県	198,742	2004	C3		60,529	9	S1	7
02H HRR	青森県	177,411	1994	C3		17,776	6	S1	4
11S WTE	埼玉県	1,263,979	1996	C3		52,528	12	S1	3
13K STK	東京都	122,742	2018	C3		57,317	36	S1	3
17K OIK	石川県	465,699	2009	C3		17,349	5	S1	2
23N NYT	愛知県	797,980	2001	C3		28,455	3	S3	3
26N BBO	京都府	80,090	2005	C3		13,000	8	S1	2
01K KFM	北海道	174,742	1989	C3		16,028	5	S2	6
28T PPM	兵庫県	224,903	1999	C3		16,700	6	S1	6
13I ITW	東京都	561,916	2002	C3		23,380	30	S1	6
29K RBO	奈良県	24,215	2004	C3		68,750	11	S1	5
20I THH	長野県	101,581	2001	C3		14,010	10	S1	4
27O ABB	大阪府	2,691,185	1987	C3		101,244	17	S1	4
13C GRC	東京都	229,061	2004	C3		45,384	34	S1	3
01E IZR	北海道	69,702	2015	C3		9,913	6	S1	5
14Y RBS	神奈川県	3,724,844	2004	C4		60,936	30	S3	5
14Y KKP	神奈川県	3,724,844	2004	C4		16,000	14	S1	4
40K KMS	福岡県	961,286	2001	C4		91,206	12	S1	8
01F NBT	北海道	22,936	2016	C4		9,012	7	S1	3

注 11) 実際の建物の使われ方を確認するために次の 6 事例の現地調査をおこなった。
C 1 タイプ: 40F_AKF (調査日: 2019/9/19), 40F_HRB (調査日: 2019/9/21)
C 2 タイプ: 13A_MBP (調査日: 2017/10/28), 16T_TSP (調査日: 2019/9/4)
C 3 タイプ: 17K_OIK (調査日: 2019/9/5)
C 4 タイプ: 40K_KMS (調査日: 2019/9/20)

[2021 年 6 月 2 日原稿受理 2021 年 8 月 10 日採用決定]