

千歳烏山駅前広場南側地区 街づくり情報交換会

再開発によるまちづくりの効果

2025年11月15日

工学院大学建築学部まちづくり学科
星 卓志



市街地を作り直す(再開発)

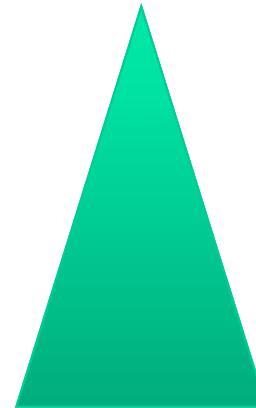
広義の再開発

古い建物を取り壊して新しい建物に建て替える行為の全般

狭義の再開発

都市再開発法にもとづく市街地再開発事業
古い建物群を取り壊し(高層の)再開発ビルを建設する。その際に住民や地権者の権利の移転を伴うもの

まちなかにあるビルの大半は、一個人や一企業が土地を持ち(借り)建設するもの



しかし

一個人や一企業だけでは難しい、あるいは効果が小さい場合がある…

こんな場合、複数権利者が共同して再開発をする

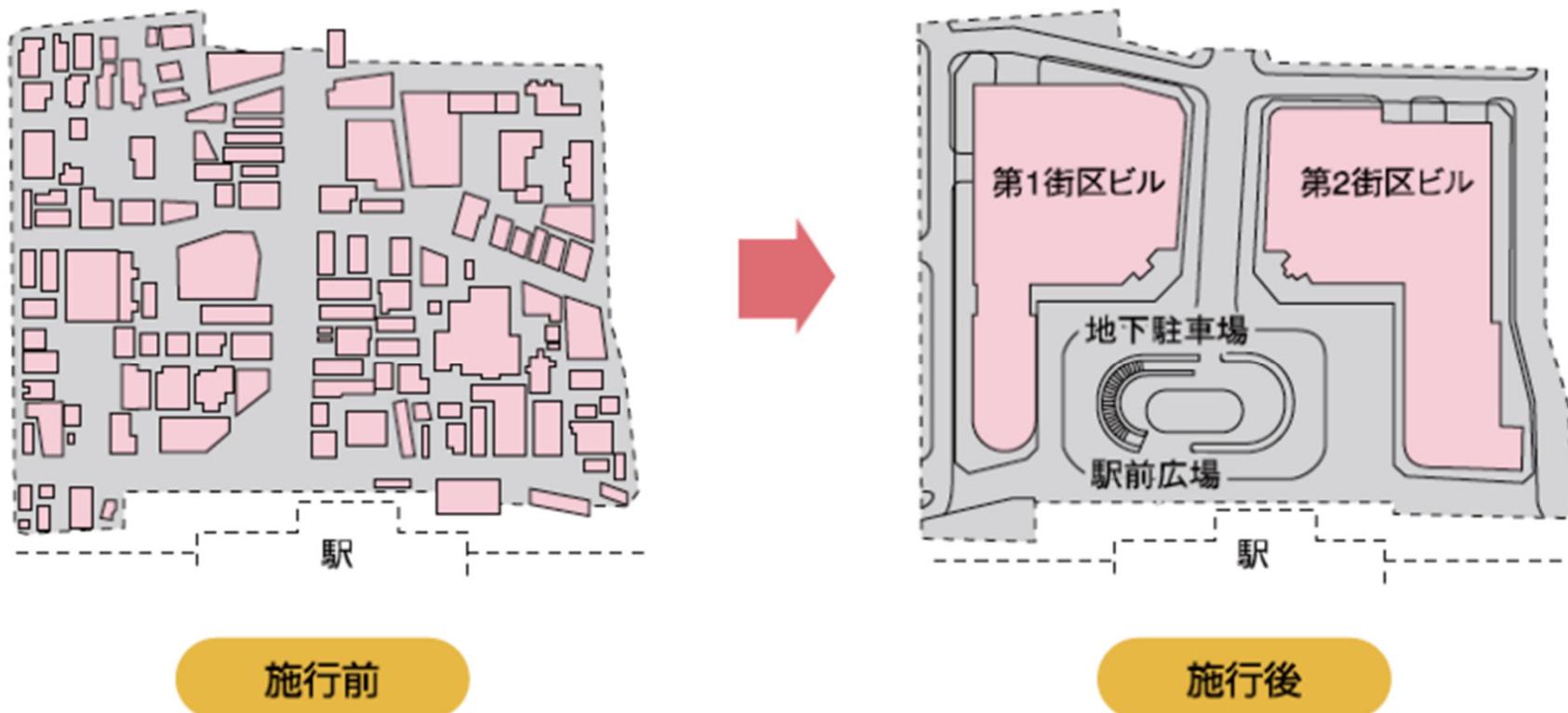
- ・駅前空間が未整備
- ・土地をまとめて有効利用することが必要
- ・老朽化した木造狭小建築物が密集(不燃化が必要)
- ・必要なインフラ(道路、公園、駅前広場)が整備されていない

市街地再開発事業の主な目的

- ・幹線道路や駅前広場の整備と駅前地区などの整備
- ・防災上危険な密集市街地の整備改善、老朽建築物の建替え
- ・既成市街地内に良好な住宅を供給し、地区内の住環境を改善
- ・中心市街地の活性化、商店街の近代化
- ・地方公共団体等の公益的施設の整備

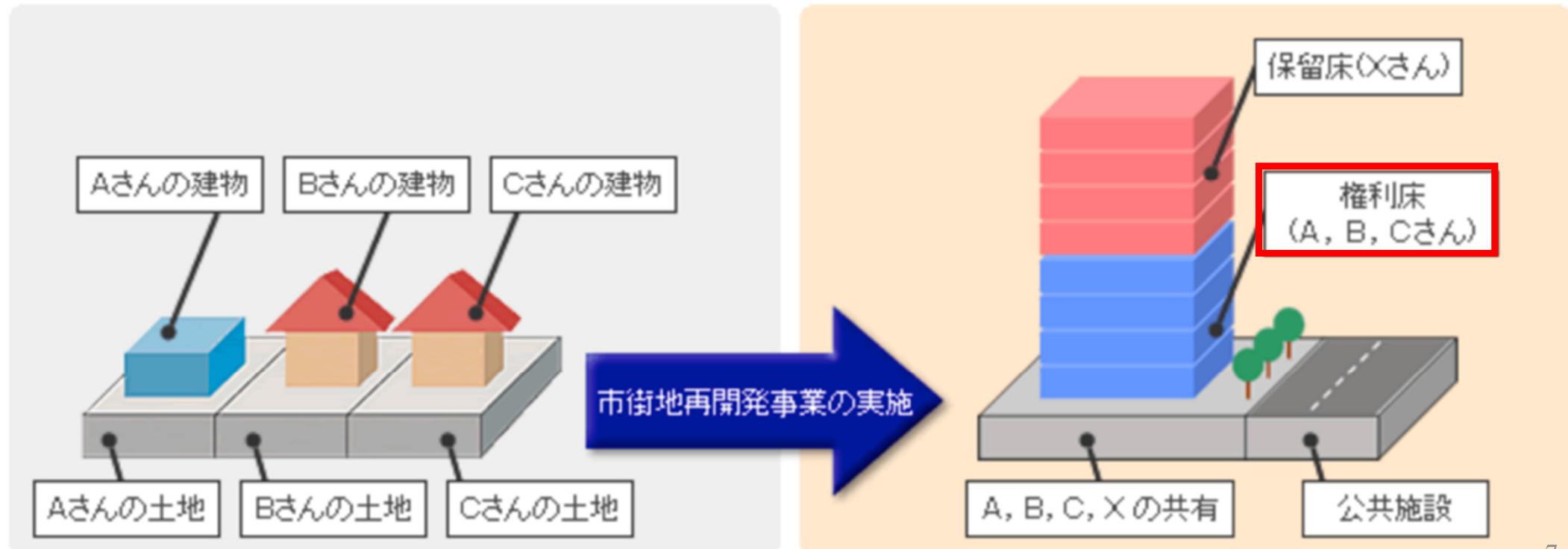
市街地再開発事業の基本的な仕組み

①敷地を共同化して高度利用し、道路等の公共施設や有効なオープンスペースを生み出す



市街地再開発事業の基本的な仕組み

- ②現在の資産は、再開発ビルの床（**権利床**=床と土地に関する権利）に等価で置き換える
⇒ **権利変換**



再開発による新たな価値づくり

人びとのための公共空間の創出

カンポ広場 (シェナ、イタリア)



都市広場の傑作中の傑作



日々、人々の居場所

星撮影





ブライアント・パーク (NY)

星撮影

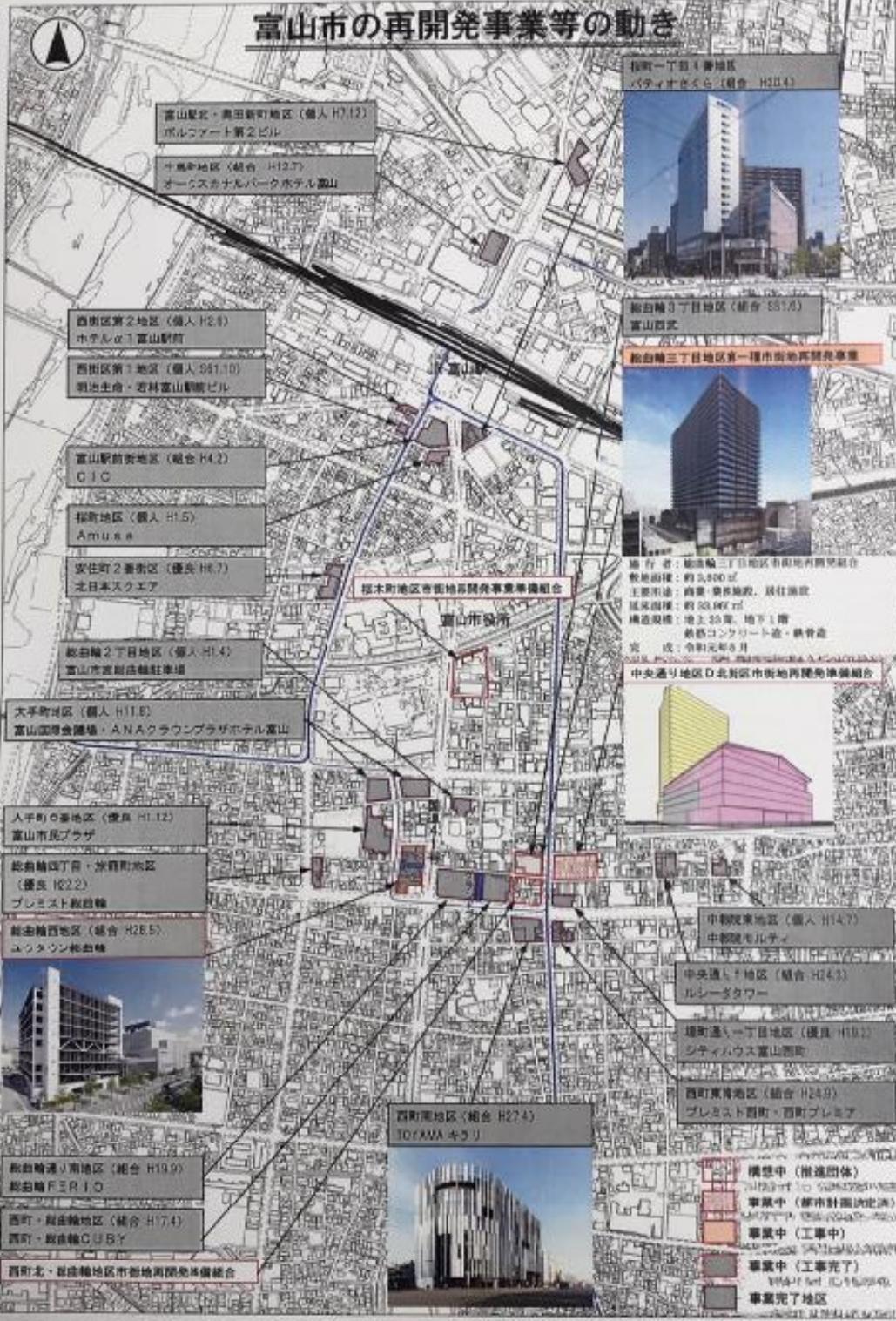


新宿副都心



新宿シェアラウンジ 2015年
新宿副都心地区の地域価値向上のための
オープンスペース実証実験とアクティビティ調査

富山中心市街地での取組み



中心市街地において活発化する民間投資

公共投資が呼び水となり市街地再開発事業など民間投資が活発化



富山グランドプラザ

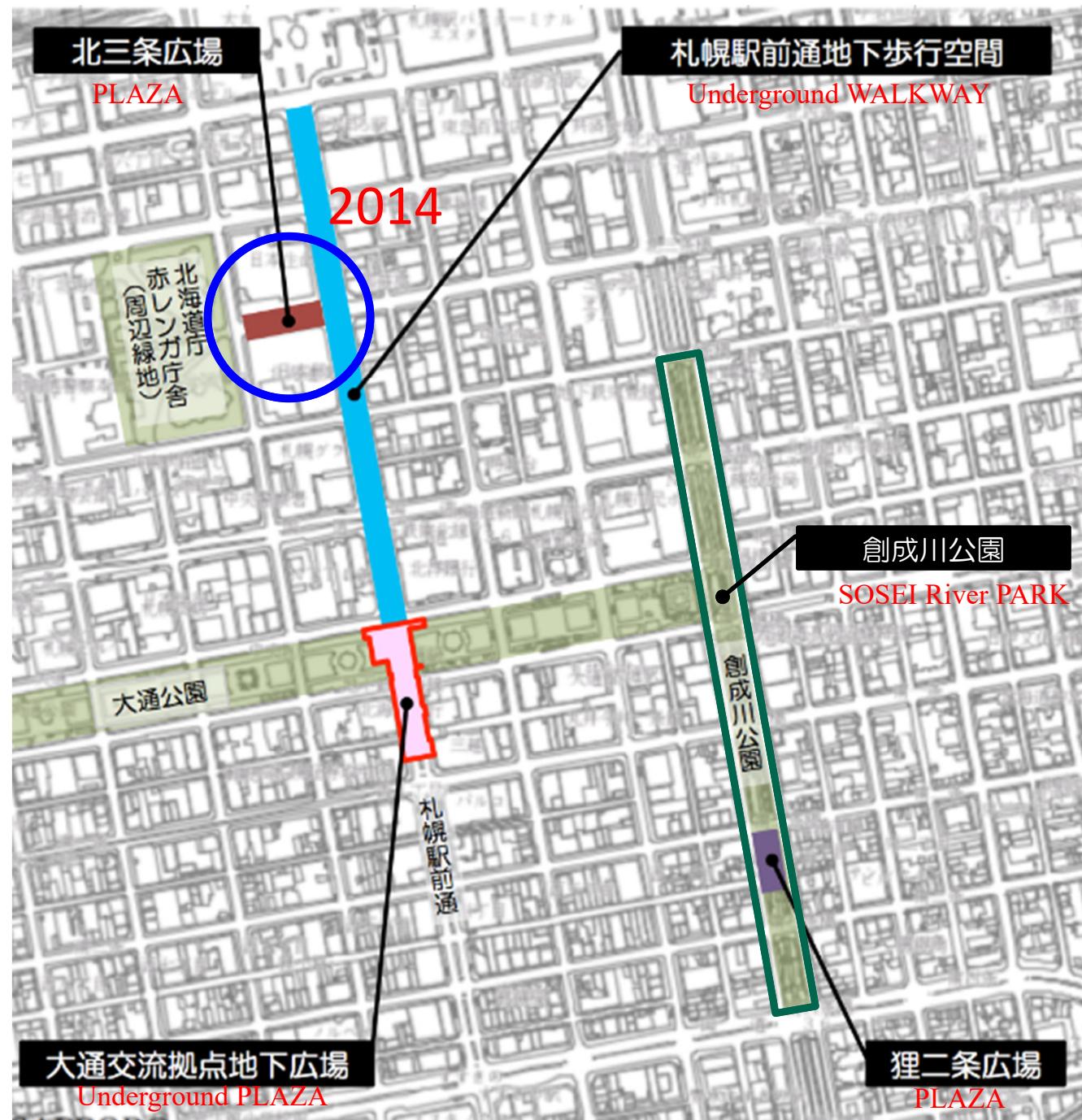


富山グランドプラザ



札幌中心市街地での取組み

公共空間の拡充 2011-2015 札幌







北三条通 1935



実証実験 2004



2014



多様なアクティビティ



まちなか公共空間の効果的な管理、活用

これらすべて エリアマネジメント組織による活用、管理



札幌 北三条広場



丸の内 仲通り



富山グランドプラザ



横浜 みなとみらい21



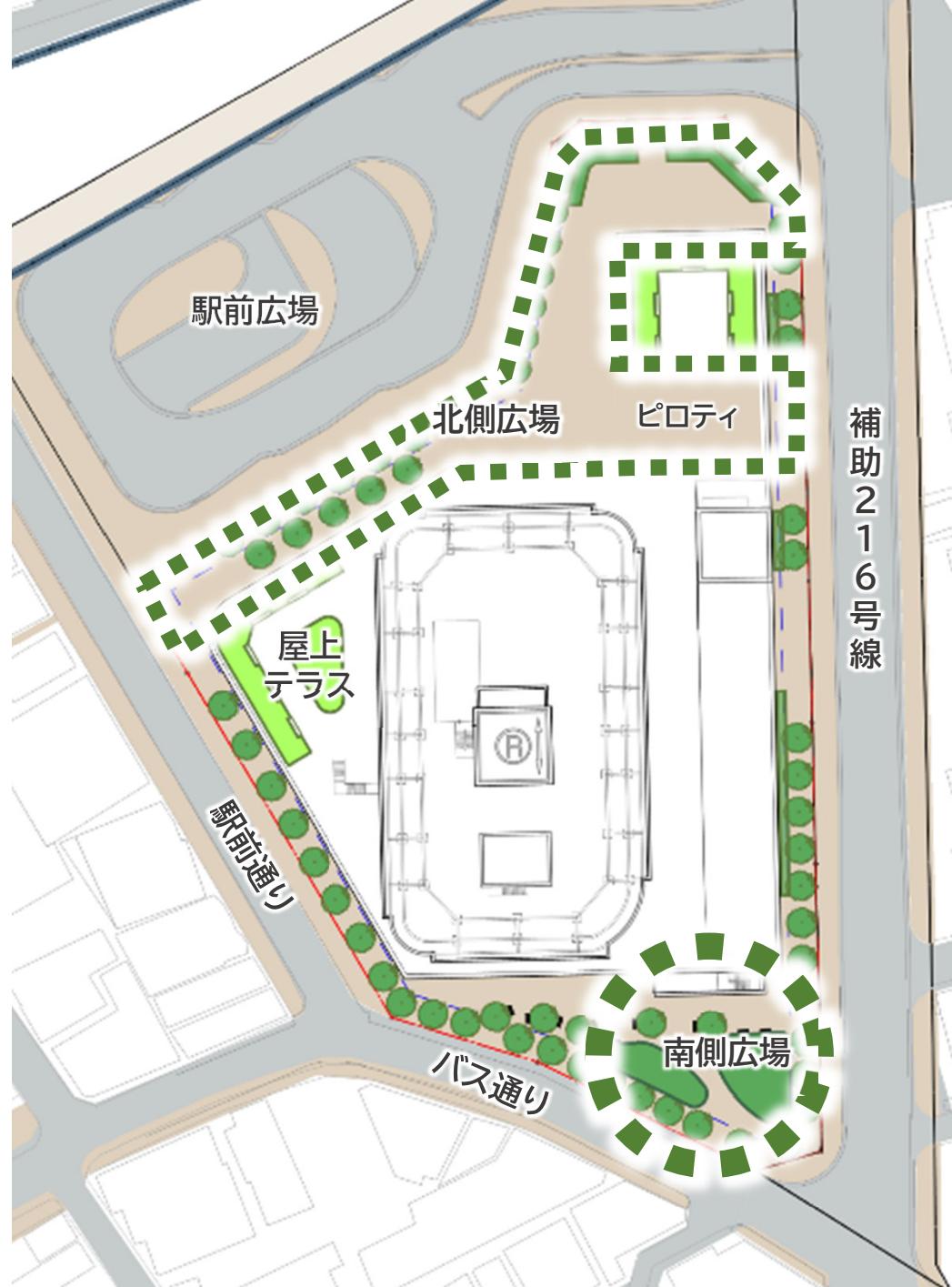
グランフロント大阪



新宿 シェア ラウンジ

星撮影

次に千歳烏山駅前広場南側地区の計画を見てみましょう



人びとの「場所」とするにはエリマネによる管理、活用が効果的