

審査の結果の要旨

氏名 趙 昇衍

本研究は、一般に街路基盤が弱体で敷地が狭小という特徴を有するアジア大都市の中心商業業務地（いわゆる都心部）において、どのように近代的都心商業業務空間の成長需要を受け容れつつ再開発や市街地更新を進めるべきかを検討するため、代表的なアジア大都市であるソウルと東京を対象として、その都市更新政策の展開過程と更新実態を分析し、都市更新に関わる計画・規制・誘導・事業手法の制度的枠組（スキーム）の効果（パフォーマンス）と問題を評価することを目的としている。

第1章では、都市更新政策に関する理論研究を行い、本論における分析の枠組みを提示している。本研究のテーマとなる都市更新政策では、都市計画の体系の中で、市街地更新の方向定め、市街地更新の主体、形態、手法等を定めるものとして、結果として適切な市街地の形成を誘導していくものとして定義している。

第I部「ソウルの都市更新政策と都心商業業務地更新実態」の冒頭、第2章では、ソウルの都市更新政策を概説し、1990年代半ば以降のダウンタウン・プランを中心とする市街地更新スキームの導入とその内容を考察している。ソウルは2001年に初に行政計画として都心部管理基本計画が定められ、都心部全域における市街地更新を統合的な計画によってコントロールする仕組みが導入されている。現在、ソウルは2004年に策定された都心部発展計画をダウンタウン・プランとして、法定再開発事業、地区単位計画、個別更新という3つの手法により都心部全域の市街地更新を導く方式となっている。

このスキームの特徴は、第一に、都心部の都市更新政策が従来の基盤整備を伴わない更新を規制する政策から、積極的に市街地更新誘導に方向転換したこと、第二に、都心商業業務地における総合的かつ具体的なマスタープランの整備、第三に、従来のスクラップ&ビルド型再開発中心の更新手法を「開発と保存の調和」という基本原則に即して多様化したこと、第四に、民間主導から公共主導の市街地更新へ転換である。

第3章ではソウルの市街地更新の実態を手法別に分析している。ソウル市の都心部発展計画では、都心部全体を4地区に区分し、地区別の都市更新の方向と共に、都市環境整備事業、地区単位計画、修復型再開発、保全再開発などの具体的な適用手法を規定している。まず、都心部発展計画において都心部の高さ制限や容積率制限を厳しく規定した上で、都市環境整備事業区域ではこれらの規制を緩和し、容積率インセンティブ等を用いることを可能にしている。2004年の都市環境整備基本計画では既存計画の強直性を補完し、保全型

再開発手法や修復型再開発手法などの多様な手法が導入された。一方、このような大規模開発を抑制しながら、街並み誘導型の市街地更新を図る手法として、地区単位計画がある。現在は、比較的良好な街並みを形成している地域や都心部の伝統的景観を有する地域を保全するため、地区レベルの詳細計画を定め、これに即して個別更新を誘導している。個別更新を促進するため、建ぺい率や敷地規模規制を緩和する一方、用途や高さ、開発規模に関しては厳しい規制をかけている。都心部発展計画では、容積率の緩和など規制緩和を行う際には地区単位計画の策定を前提とするなど、都心部全域に地区単位計画を拡大し、規制緩和による乱開発を予防する一方、計画的に市街地更新を誘導する方針となっている。その他の個別更新については、一定規模以上のもの（従来は 11 階、現在は 16 階）についてソウル市建築委員会の審議対象とし、個別のコントロールを行っている。都心部発展計画では、都市環境整備事業区域外の小規模個別更新における整備基準を設けた点が注目に値する。しかし、この都心部発展計画における基準は、市街地の実態に比べ、かなり緩い基準といえ、また行政計画であるため安定性に欠ける面が今後の課題と指摘している。

第 II 部「東京の都市更新政策と都心商業業務地更新実態」第 4 章では、東京の都市更新政策を概説し、都心商業業務中心地における都市更新政策のスキームを導出している。東京では、用途地域等による一般規制を堅持しつつ、計画的な再開発が行われる特定地区（あるいは大規模敷地）に限定して容積率インセンティブ等を与えるという 80 年代までの都市更新政策から、バブル経済崩壊後の経済安定化政策および都心居住促進政策を背景に、経済的論理に従った市街地更新を全面的に促進しようとする規制緩和政策に転換し、これを拡大してきた。東京では、規制緩和型の各種都市更新手法を通じて個別市街地更新を促進・誘導しているといえるが、こうした個別更新誘導施策を総合的・広域的な観点から計画的に運用するための戦略的計画が欠如しているため、市街地更新を通じた新規空間（床）の供給は促進されているものの、これが都市空間の質の向上をもたらしたといえるかは疑問である。現在の都市更新政策スキームの特徴は、大きく 3 つに整理できる。第一に、民間の個別更新を促進・誘導し、公共空間や道路など都市基盤を漸進的に整備する方式であること。第二に、地元地権者の参加プロセスを通じて地区レベルの計画を策定し、これに即した漸進的な市街地更新を図る方式であるが、都心商業業務地の場合、地権者（およびデベロッパー）の意向を反映し、規制緩和による高度利用促進型の計画が主流となっていること。第三に、東京都の再開発方針は個々の更新プロジェクト等の位置と概要のリストに過ぎないのが実態であり、その他のマスタープラン的な計画については、大きなゾーン区分と抽象的な更新の方針が示されているだけであり、都心全体の更新戦略や将来空間像を示すものとはなっていない。また、こうした「方針的計画」と地域地区や地区計画等の法定都市計画運用との関係性も曖昧であること。こうした性質から、東京では、事業採算性の高い地区において、都市全体や周辺地域との関係性についての配慮を欠いたまま当該地区

(ないし敷地)の「最大有効利用」を追求した更新が展開している。

第5章では、典型地区として、市街地の基盤・敷地割りの性質に応じ、丸の内、六本木、神田、日本橋の4地区を選定し、市街地更新の実態を分析している。結果として、第一に、民間事業者は当該地区の基盤状況や敷地規模を考慮し、個別更新による事業採算性が確保可能な手法を選択していること。第二に、大規模跡地開発を除けば、更新を通じて都市基盤の抜本的改造がなされることはなく、公共空間の改善という観点からは、公開空地（特に歩道状公開空地）や地下鉄への接続改良等の限定的な（マージナルな）改善にとどまること。第三に、東京都レベルの更新戦略の欠如から、自治体によって、都市更新政策の適用、誘導方式が異なり、市街地更新の状況や内容も異なること。全体として個別更新は活発であるが、これら個別更新が集積した結果としての新たな市街地空間の質の向上、特に公共空間の拡充をどのように実現するかが課題であるとしている。

結章では、以上の分析を踏まえ、アジア型都市構造の問題点を解決するためのソウルと東京の取り組みの特徴と課題を整理した上で、街路基盤弱体・敷地狭小な伝統的市街地空間を今日的な商業業務地へ更新する方式確立の課題を以下のように提示している。

アジアの大都市は、欧米に比べ道路や公園などの基盤整備水準が低く、敷地規模も小さいことから、敷地統合型の市街地更新（再開発）を通じて公共空間の整備と敷地の整序を確保することが都市更新政策の課題であった。しかしながら、近年、面的再開発の実現困難性と、歴史的伝統的空間構成の育成の観点を背景に、東京では都心部の抜本的基盤整備の意図は薄れ、個別地区の高度利用促進を通じた地区内部および縁辺部の公共空間の改善に集中している現状である。ソウルも従来の面的基盤整備を前提とする画一的な都市更新政策から転換し、地区の特性を考慮し、小規模の改善型市街地更新や街並み誘導型の市街地更新を導入するなど、多様な市街地更新手法が整備されるようになった。このような面的基盤改変を伴わない、個別更新の集積による市街地更新方式は、機能的建築空間の量的拡大や、建物や敷地内空地の質的高度化を促進し、また街区・敷地割りの歴史的伝統的パターンを継承する点では評価できるが、高まった密度に対応する公共空間の量的・質的な拡充にはつながらずとはいえない。個別更新の高度化が過度に進行した場合、公共空間との相対的關係が破綻する虞があり、そうなれば結局のところ地区全体を面的に再開発する必要性が生ずることになる。公共空間との対応関係や、広域的都市景観、地域相互の係性などに配慮した総合的・広域的な都市更新戦略に基づいて個別地区の更新誘導方針と枠組みを設定することが必要である。

このように本論文は、都市計画分野における今日的な課題に対し、重要かつ有用な知見を明らかにしたものと見える。

よって本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。