

ウォーターフロントの低・未利用地を種地とする密集市街地整備手法の研究 - (その2) 東京臨海地域の2地区における低・未利用地の実態 -

A Study on the Utilization of Vacant Lots in Waterfront for Improvement of Decrepit Urban Areas - (Part 2) Characteristics of Unused Vacant Lots in Waterfront Areas of Tokyo -

○鬼頭 芳樹¹, 桜井 慎一², 長井 良平³

1. はじめに

前稿(その1)では密集市街地整備の実態と、ウォーターフロント(以下、「WF」)の低・未利用地を活用し、密集市街地整備を促進するという提案に対する行政機関の評価について検討した。本稿(その2)では、東京臨海地域に、密集市街地整備の種地となり得る可能性のある低・未利用地がどの程度存在するかを捉える。

2. 研究方法

(1) 調査概要

目的を達成するため、中央区月島・佃・勝どき・豊海町・晴海および江東区豊洲といった古くから埋め立てられた旧臨海部と、比較的近年に埋め立てられた臨海副都心を選定する。これらWFの2地区を調査員が訪れ、現地踏査による悉皆調査を実施し、すべての低・未利用地^{*1}を抽出する(表-1)。

なお、本研究では土地利用現況図の「屋外利用地・仮設建物」と「未利用地等」を低・未利用地と定義する^{*2}。

(2) 種地となり得る低・未利用地の条件設定

低・未利用地を種地として活用するためには、ある程度の規模を有するとともに都市環境に優れている必要がある。そこで、種地となり得る低・未利用地の条件として、以下の3項目に着目し条件を設定する。

- ①「規模」: 面積が 1000m² 以上^{*3}の大規模な敷地であること
- ②「アクセス性」: 最寄りの鉄道駅から 600m 圏内^{*4}に位置する交通便利性の高い敷地であること
- ③「周辺環境」: 周辺に及ぼす影響が大きな嫌悪施設からは 300m^{*5}以上離れ、小さな嫌悪施設からは 100m^{*6}以上離れた敷地であること

以上3条件をすべて満たす低・未利用地が、各地区にどの程度分布するかを明らかにする。

3. 結果および考察

表-2は、2地区におけるすべての低・未利用地を規模ごとに集計したものである。これをもとに、「規模」、「アクセス性」、「周辺環境」に関する条件の適否ごとに低・未利用地の数をまとめたものが表-3であり、これらの分布状況を地区ごとに示したものが図-1である。

(1) 旧臨海部の低・未利用地

旧臨海部では147か所の低・未利用地が捉えられ、その中でも大規模なものは45か所存在した(表-2)。

図-1をみると、月島と勝どきで鉄道駅が2駅存在しており、これらの周辺では「アクセス性」は良好であるといえよう。また、豊洲3丁目には豊洲駅が存在するためその周辺の「アクセス性」は良いものの、豊洲5・6丁目といった埠頭地域や、晴海は「アクセス性」が悪いことが把握できた。

また「周辺環境」は、月島・勝どき・豊海町に嫌悪施設が5か所分布するものの、これらは影響の小さい施設であり、周辺に大きな阻害をもたらすほどではないといえる。これに対し、晴海には清掃工場、豊洲の埠頭地域には変電所等の影響の大きい嫌悪施設が存在する。

表-1 調査概要

調査方法	現地踏査による悉皆調査	
調査対象地	旧臨海部	臨海副都心
調査日時(2004年)	8月10~14日、17日~20日、26~28日	9月3日~10日
調査項目	低・未利用地の分布状況および実態	

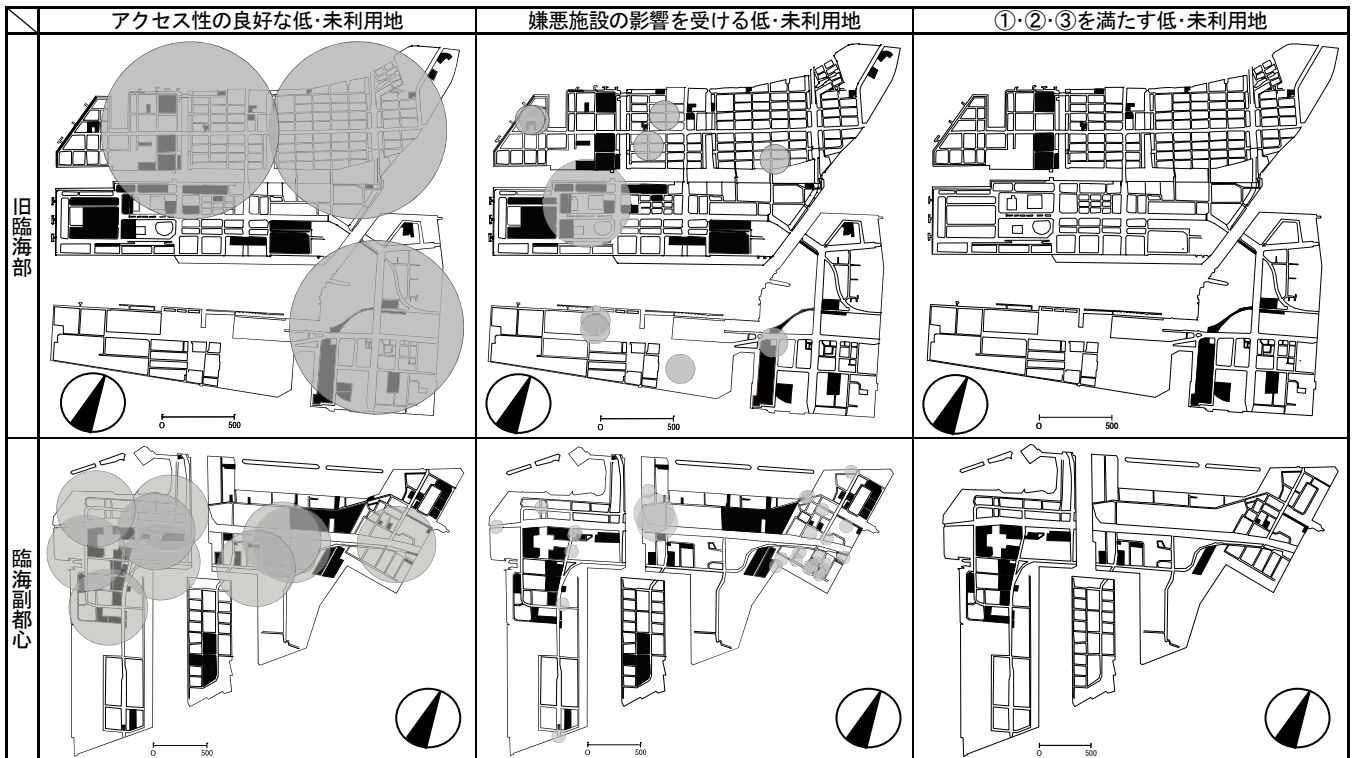
表-2 2地区の低・未利用地の総数

	旧臨海部	臨海副都心	
敷地面積	大規模(1000 m ² 以上)	45	51
	中規模(200 m ² 以上 1000 m ² 未満)	72	10
	小規模(200 m ² 未満)	30	0
低・未利用地の合計		147	61

表-3 2地区における条件別の低・未利用地

条件	旧臨海部	臨海副都心	
①敷地面積が1000 m ² 以上	45	51	
	600m圏内	19	27
②アクセス性	600m圏外	26	24
	嫌悪施設の影響を受ける	19	47
③周辺環境	嫌悪施設の影響を受けない	8	4
	①・②・③を満たす低・未利用地	18	25

1: 日大・学部・海建 2: 日大理工・教員・海建 3: 日大理工・院・不動産



図一 2地区の低・未利用地の分布状況

したがって、旧臨海部の月島1・3丁目、佃、勝どき5・6丁目、晴海1・2丁目、豊洲1～4丁目といった地域に分布する低・未利用地の利用可能性が高いことが捉えられた。

(2) 臨海副都心の低・未利用地

臨海副都心では61か所の低・未利用地が存在し、その中でも51か所が大規模なもので、主に青海、有明2～4丁目、東雲1丁目に分布することが捉えられた。

また、臨海副都心ではゆりかもめと東京臨海高速鉄道りんかい線が通っているため鉄道駅は10駅と多く、広範囲で「アクセス性」が高いものの、有明3～4丁目の埠頭地域は鉄道駅が存在しないため「アクセス性」が悪いことが捉えられた。このような中でも、低・未利用地の多くは主に青海1丁目、有明3丁目といった「アクセス性」の良い地域に分布していることが把握できた。

次に「周辺環境」に着目すると、工場等の嫌悪施設が東雲2丁目に多数存在し、さらに有明2丁目には影響の大きい下水処理場と清掃工場が立地していることが把握できた。したがって、青海、有明1・3～4丁目、東雲1丁目に分布している低・未利用地の利用可能性が高いということが明らかとなった。

(3) 2地区における3条件を満たす低・未利用地

本研究より、「規模」、「アクセス性」、「周辺環境」の3条件を満たす低・未利用地は、2地区で合計43か所存在することが捉えられた。その内訳は、旧臨海部で18か所存在し、主に勝どきと豊洲1～4丁目に分布しており、その中でも敷地面積が1ha以上の低・未利用地が5か所存在することが明らかとなった。

一方、臨海副都心では25か所存在し、その大半が青海1丁目と有明3丁目に分布していることが捉えられた。これらの中では敷地面積が5ha以上の特大規模の低・未利用地も存在することが捉えられた。

【補注】

- ※1 道路によって分断、またはフェンス等で仕切られている場所や土地所有者が明確に異なる低・未利用地を1つとして集計した。
- ※2 「屋外利用地・仮設建物」とは材料置場、屋外駐車場、屋外展示場、飯場、「未利用地等」は宅地で建物を伴わないもの、建築中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取り壊し跡地、廃屋、埋め立て地を指す。ただし、実態として利用されている野積場、モデルルーム、施設専用の駐車場、工事が進行している建設現場等は低・未利用地に含めない。
- ※3 中央区月島・晴海の土地利用の変遷を住宅地図から過去30年間に渡って調査した結果、大規模な工場の閉鎖・移転により生じた低・未利用地の規模が概ね1000㎡以上だったことから、これ以上を「大規模」とした。文献1) p. 14
- ※4 ゴミ処理場、清掃工場、下水処理場等の影響の大きい嫌悪施設が周辺に及ぼす影響範囲はおおよそ300mに設定されている(文献2)。
- ※5 工場、整備場、変電所、ポンプ所等の影響が小さい嫌悪施設が周辺に及ぼす影響範囲はおおよそ100mに設定されている(文献2)。

【引用・参考文献】

- 1) 岡田智秀, 桜井慎一ほか4名; 「東京港臨海部におけるパブリックアクセスに関する研究」, 日本沿岸域会議論文集7, pp. 11～21, 1995. 3
- 2) 前橋市; 「前橋市土地区画整理事業路線価方式土地評価規則」, 1988. 8