

開発事業者による再開発事業に関する地域らしさの形成と利用者の受容に関する研究 —渋谷駅周辺の再開発を対象として—

都市空間生成研究室

2141201 鈴木 真凜

地域らしさ 再開発 渋谷駅周辺
テキストマイニング アンケート調査 事業者の表現と受容の比較

1. 研究の背景と目的

近年、都市部では老朽化した都市基盤の更新や都市機能の高度化を背景として大規模な再開発が進められている。一方で、整備された空間が画一化し地域らしさが見えにくくなっているという課題も指摘されている。再開発は物理的な環境整備にだけでなく、歴史や文化、人々の活動などの地域らしさをいかに継承、再構築することも重要な視点である。渋谷駅周辺では100年に一度とされる大規模再開発が段階的に進行し、都市のイメージが大きく変化している。そこで本研究は、渋谷駅周辺の再開発施設を対象に、事業者が公式文書で表現する地域らしさと、利用者が空間を通して受容する地域らしさを比較し、その関係性を明らかにすることを目的とする

2. 研究の方法

本研究では、渋谷駅周辺の再開発によって整備された完成済みの複合施設9施設を対象とし、以下の手順で事業者視点と利用者視点の2つの視点から分析を行った。

- ① 各施設の再開発事業者が公式に公表している文書を対象にテキストマイニングにより分析
- ② 施設の利用者を対象にアンケート調査を実施
- ③ 事業者視点の分析と利用者視点の分析を比較しその関係を読み解く

2-1. 対象施設の概要

(1) 渋谷ヒカリエ

渋谷駅東側に位置する、業務、商業、文化機能を併せ持つ複合施設である。2012年に開業し、渋谷駅周辺の再開発の初期に整備された。

(2) 渋谷キャスト

渋谷駅南側に位置する、広場を含む複合施設である。業務、商業、住宅などの機能を併せ持つ複合施設である。

(3) 渋谷ストリーム

渋谷川沿いに整備された、業務、商業、宿泊機能を含む複合施設である。駅周辺の歩行者動線と連続するような計画がされている。

(4) 渋谷ブリッジ

渋谷川沿いに位置し、住宅や宿泊機能を含む複合施設である。周辺の既存市街地と隣接している。

(5) 渋谷フクラス

渋谷駅西口に位置し、交通機能を含む複合施設である。バスターミナルや商業機能などが一体となっている。

(6) 渋谷スクランブルスクエア

渋谷駅に直結する超高層の複合施設である。業務、商業、展望施設などの機能を持つ。

(7) MIYASHITA PARK

公園機能と商業施設が一体的に整備された複合施設である。官民連携により整備された都市公園がある。

(8) Shibuya Sakura Stage

渋谷駅南西側の桜岡地区に位置する再開発施設である。業務、住宅、商業などの複数の機能を持っている。

(9) 渋谷アクシュ

渋谷駅東口に位置する、業務機能を中心とした複合施設である。駅周辺の歩行者ネットワークと接続して整備されている。

3. 事業者による地域らしさ形成の分析

3-1. 地域らしさ指標

地域らしさに関する既往研究では、地域の評価やイメージは、物理的要素と社会的要素の双方によって構成されるとされている。建築形態や景観、空間構成といった物理的要素に加え、人々の活動や交流、経験といった社会的要素が相互に関係しながら地域らしさが形成される。本研究では、これらの考え方を踏まえ地域らしさを「多様性」「文化創造性」「活動性」「景観性」「快適性」の5つの指標で整理した。「多様性」「文化創造性」「活動性」は人や活動に着目した社会的要素を、「景観性」「快適性」は空間構成や環境の質に関わる物理的要素を示しており、これらを横断的に捉えることで、再開発施設における地域らしさを多面的に評価することを可能とした。

3-2. 事業者視点における地域らしさの形成傾向

事業者視点の分析では、渋谷駅周辺の再開発施設において地域らしさの表現に一定の共通性と施設ごとの違いの

両方が確認された。多くの施設に共通して見られたのは「多様性」「景観性」「快適性」に関する語彙であり、用途の複合化や歩行者空間・広場の整備、安全性や環境配慮といった要素が、渋谷駅周辺再開発における基盤的な地域らしさとして位置づけられていることが明らかとなった。これらは、駅周辺全体を一体的に更新するという再開発の方針を反映したものであり、エリア全体として共有される地域らしさが事業者によって意図的に構築されていると考えられる。一方で、「文化創造性」「活動性」に関する表現には施設ごとの差が大きく見られた。文化発信や創造的活動、イベントや交流を前面に打ち出す施設がある一方で、業務や生活支援、滞在環境の質を重視する施設も存在しており、地域らしさの表現の方向性は一律ではない。このことから、事業者はすべての施設に同じ渋谷らしさ表現するのではなく、施設の立地条件や役割、周辺環境を踏まえながら、地域らしさを分担して表現していることが読み取れる。さらに、これらの表現は複数の再開発施設が補い合うことで渋谷駅周辺全体として多層的な地域らしさを形成しようとする構造をもつと考えられる。

以上の関係を視覚的に表現するため、各施設の地域らしさの語彙の出現割合をもとに星取表を作成した(表1)。星取表では、各指標の出現割合が25%以上を★★★、20%以上25%未満を★★、20%未満を★として示し、事業者視点における地域らしさの形成傾向を施設間で比較できるように整理した。

表1 テキストマイニング分析による地域らしさ

	多様性	文化創造性	活動性	景観性	快適性
渋谷ヒカリエ	★★	★★★	★★	★★	★★★
渋谷キャスト	★★	★★★	★★	*	*
渋谷ストリーム	★★	★★	★★★	★★★	*
渋谷ブリッジ	★★★	★★	*	★★	*
渋谷フクラス	★★★	★★	*	★★	★★★
渋谷スクランブル	★★	★★★	★★	★★★	*
MIYASHITA PARK	★★★	★★	★★★	★★★	★★
Shibuya Sakura Stage	★★★	★★	★★	★★	★★★
渋谷アタッシュ	★★★	*	*	★★★	★★★

4. 利用者視点における各開発の地域らしさの分析

利用者アンケートの分析では、施設に対する認知度ではなく実際の利用頻度に着目して地域らしさの評価傾向を整理した。その結果「多様性」「景観性」「快適性」に関しては、多くの施設で高い評価が得られており事業者が表現した地域らしさの中でも利用者に共有されやすい

要素であることが明らかとなった。これらの指標は、建築や空間構成、動線の分かりやすさ、滞在のしやすさなど利用者が短時間の利用や体験からも認識しやすい特徴であり、再開発による空間整備の成果が直接的に反映されていると考えられる。一方で、「文化創造性」「活動性」に関する評価は施設ごとの差が大きく、利用頻度や関わり方によって受け取られ方が異なる。高頻度利用者では、人の動きや交流、イベント、日常的な滞在を通じて、地域らしさが経験として認識されやすいのに対して、低頻度利用者では視覚的な印象や空間の雰囲気の評価の中心となる傾向が確認された。このことから、利用者にとっての地域らしさは、空間の印象だけではなく利用の蓄積を通して形成されるものであることが明らかになった。また、事業者が意図した地域らしさが、必ずしも同じように利用者に受容されるわけではなく、利用者の行動や関わり方によって再解釈されている点も特徴的である。

地域らしさは一方向的に伝えられるのではなく、利用者の体験を通じて更新されることで、より深度化を図ることができる可能性が示唆された。

5. 結論

本研究では、渋谷駅周辺の再開発施設を対象に事業者による地域らしさの表現と、利用者による地域らしさの受容との関係を分析した。その結果、再開発における地域らしさは、すべての施設に共通する基盤的要素と施設ごとの役割や条件に対する特徴的な要素が重なり合うことで形成されていることが明らかとなった。特に「多様性」「景観性」「快適性」は、事業者の公式文書においても多く用いられ利用者からの評価も比較的高いことから、計画段階で表現された地域らしさが利用者に共有されやすい要素であるといえる。一方で、「文化創造性」「活動性」は、施設ごとの表現や利用のされ方によって評価が分かれ空間整備のみでは十分に受容されにくい地域らしさであることが示された。

以上より地域らしさは、事業者が計画段階で表現する内容と、利用者が空間体験を通して形成する認識がお互いに作用することで成立していると考えられる。

参考文献

- 1) 引地博之・青木俊明・大淵憲一(2009)「地域に対する愛着の形成機構」、『土木学会論文集D』65巻、2号、pp.101-110、2009年4月、土木学会
- 2) 杉本真莉・下村泰彦(2016)「主要ターミナル周辺の景観特性比較からとらえた大阪らしさ」、『日本都市計画学会関西支部研究発表会公演概要集』14巻、pp.56-60、2016年、日本都市計画学会
- 3) 徐ミンジョン・山本早里・藤戸幹雄(2013)「都市街路景観における地域らしさの評価」、『日本デザイン学会研究発表大会概要集』、2013年1月、日本デザイン学会
- 4) 松本阿礼・長澤夏子(2022)「日本都市部のパブリックな場所への愛着の構造と環境要素」、『日本建築学会計画系論文集』87巻、793号、pp.533-544、2022年3月、日本建築学会