

# 企業の福利厚生施設の再開発に伴う緑の変容実態

2011年3月 自然環境学専攻 47096631 三上 拓  
指導教員 教授 横張 真

キーワード：緑、保全、再開発、福利厚生施設

## 1. 背景と目的

緑少ない都市において、民有の緑が果たす役割は大きい。とりわけ、地域に長年存在してきた民有の緑は、地域住民に重要な緑として認識されている。経済活動を営む都市において、永続性がない民有の緑は失われやすいが、その保全を図ることは重要である。

民有の緑の保全を図る際、大規模な敷地の樹木は、視覚的に地域住民に認識され易いため、特に重要である。こうした緑を有する民有地の一つに、企業所有の社宅やグラウンド等の大規模な福利厚生施設が挙げられる。

しかし、近年、福利厚生に対する見直しや事業性の向上が図られた結果、福利厚生施設が、より事業性の高い敷地利用形態へと再開発される傾向にある。これに伴い、福利厚生施設の緑も消失する傾向にある。福利厚生施設の再開発に伴い減少傾向にある緑ではあるが、経済活動との調整を図り、地域住民のために緑を保全することは重要だと考えられる。

しかし、保全を図る上では、まず、保全される緑の量を大きく規定する敷地利用形態に注目する必要がある。非建蔽地が多い敷地利用形態である程、保全される緑の量も多くなると考えられる。

更に、地域住民に価値が認められる緑の保全を大きく規定する意向の調整に注目する必要がある。緑の価値を伝える地域住民・再開発を行う事業者・制度的支援を行う行政の三者の協議があつて初めて保全が成功すると考えられる。

そこで、本研究では、(i)再開発後の敷地利用形態と緑の変容、(ii)再開発に伴う樹木保全の経緯、の2点を研究課題として設定した。それらの達成を通じて、福利厚生施設の再開発に伴う緑の変容実態を解明することを目的とした。

## 2. 研究方法

対象地域は、高度経済成長期を経た産業集積に伴い福利厚生施設が多く立地する東京都内53市区町村とした。対象とする福利厚生施設を、1)所有が企業であること、2)開発時期が1973年以前であること、3)敷地面積が1ha以上であること、の3点を条件に抽出した。

### (i)再開発後の敷地利用形態と緑の変容

まず、2時期(1973・2009年)の住宅地図の地目を判読し、福利厚生施設での再開発の有無と再開発後の敷地利用形態を把握した。次に、空中写真判読から、再開発に伴う樹木面積の変化を把握した。データの整理・解析には、ArcGIS9.3(ESRI)を使用した。

### (ii)再開発に伴う樹木保全の経緯

集合住宅へ再開発された4事例を対象に、議事録や緑化計画書等を用いた文献調査と関係者へのヒアリングを行い、保全に至るまでの経緯と、保全された樹木を把握した。

### 3. 結果・考察

#### (i) 再開発後の敷地利用形態と緑の変容

対象地域内の福利厚生施設は 112 ヶ所・340.0ha であった。この内、再開発が確認された福利厚生施設は 95 ヶ所・215.1ha であった。再開発後の敷地利用形態は、集合住宅・戸建住宅・公園・学校・その他、の 5 つに大別された。再開発前後での樹木面積の変化率を表 1 に示す。公園への再開発以外では、樹木面積の大幅な減少が解明された。しかし、一方で、集合住宅への再開発では、再開発前後での樹木面積の変化率にバラつきがあることが解明された。

表 1. 再開発後の敷地利用形態と樹木面積変化率の分散

|           | 集合住宅         | 戸建住宅   | 公園    | 学校     | その他    | 計      |
|-----------|--------------|--------|-------|--------|--------|--------|
| 箇所数       | 46           | 16     | 9     | 12     | 12     | 95     |
| 面積(ha)    | 85           | 34.6   | 37.6  | 36.7   | 21.2   | 215.1  |
| 平均樹木面積変化率 | -32.9%       | -86.2% | +1.4% | -23.2% | -35.9% | -39.2% |
| 分散        | <b>0.164</b> | 0.024  | 0.002 | 0.05   | 0.392  | 0.197  |

#### (ii) 再開発に伴う樹木保全の経緯

集合住宅への再開発に伴う樹木保全の経緯を表 2 に示す。事例 A・B・C では、保全された樹木の本数が多いことからわかる通り、緑が積極的に保全されていた。これらの事例では、1) 事業者の緑の保全の意向を受け、行政が事前協議段階で緑の保全の誘導をしたこと、2) 緑の保全と経済活動を両立させるため、建築物の容積緩和に関わる制度（総合設計制度、用途地域変更、建築基準法 55 条認定）を活用していたこと、の 2 点が解明された。

一方、いずれの事例でも、地域住民・事業者・行政が協議の結果、地域住民に価値が認められる桜やケヤキなどの樹木が多数保全されていることが解明された。こうした事例は、地域住民が、長い時間をかけて福利厚生施設の緑との間に築きあげてきた関係性を、再開発に際しても行政や事業者が考慮し、その継承を図った事例として積極的に評価できる。

### 4. 結論・展望

福利厚生施設の緑は、近年の再開発に伴って、全体として減少傾向にあるものの、集合住宅への再開発では、事例によって再開発前後での樹木面積の変化率にバラつきがあることが解明された。その背景には、事前協議による意見調整の後、容積緩和に関わる制度の活用がなされていたことが解明された。更に、地域住民・事業者・行政が協議を重ねた結果、地域住民に愛着を持たれる樹木が多数保全されていることが解明された。

今後は、福利厚生施設の再開発に伴い減少傾向にある緑を、主体間の協議により量として担保すると共に、地域住民と福利厚生施設の緑との関係性を考慮し、その継承も図っていくことが重要だと考えられた。

表 2. 集合住宅への再開発事例において保全された樹木と各主体間の調整

| 事例（開発面積）   | A:世田谷区(3.5ha) | B:杉並区(8.4ha) | C:武蔵野市(1.2ha) | D:小平市(2.5ha) |
|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 集合住宅敷地面積   | 3.3ha         | 4.7ha        | 1.2ha         | 2.4ha        |
| 再開発前樹木面積・率 | 0.50ha・15%    | 1.2ha・26%    | 0.58ha・48%    | 0.69ha・28%   |
| 再開発後樹木面積・率 | 0.62ha・19%    | 0.89ha・19%   | 0.25ha・21%    | 0.12ha・5%    |
| 保全樹木（本/ha） | 127本(38.5)    | 255本(54.3)   | 3950㎡+16本     | 4本(1.7)      |
| 行政の行動      | 地区計画の制定       | 地区計画の制定      | 樹林保全の要望       | なし           |
| 事業者の自発的な行動 | 土地売買時の契約      | コンセプトの継承     | 樹林以外の樹木の保全    | なし           |
| 使用された開発手法  | 総合設計制度        | 用途地域変更       | 建築基準法55条認定    | なし           |
| 市民の要請      | あり            | なし           | あり            | あり           |

# An analysis of redevelopment of corporate welfare facilities and the transformation of urban greenery

Mar.2010, Department of Natural Environmental Studies

47096631 Taku MIKAMI

Supervisor Dr. Makoto YOKOHARI

Keywords; urban greenery, conservation, redevelopment,  
corporate welfare facilities

## 1. Introduction and Objectives

In the city where green is a little, the role of private urban greenery is large. Especially, the private green space that has existed long in the region is being recognized as important green by the local populace. Private greenery is lost easily in the city, so it is important to attempt the conservation it. When the conservation of private greenery is attempted, the tree on a large site is especially important because it is visually recognized easily by the local populace. Corporate welfare facilities (CWF), such as company houses and sports facilities are one example.

However, in recent years, CWF show the tendency to be redeveloped because of restructure. Therefore, green of CWF also shows the tendency to disappear. It is important to conserve green for the local populace with redevelopment of CWF. In attempting conservation, first of all, it is necessary to pay attention to the land use that greatly provides for the conserved green amount. In addition, it is thought that conservation succeeds only after there are the three people's conferences; the developer, the administration and the local populace.

Therefore, the purpose of this study is to analyze redevelopment of corporate welfare facilities and the transformation of urban greenery. To achieve the purpose two study objectives are set. (i) The transformation of land use and urban greenery after redevelopment. (ii) Details of tree conservation according to redevelopment.

## 2. Study site and Methods

The study sites are Tokyo. The target is CWF where it meets three requirements, (a) Owned by an enterprise, (b) Developed before 1973, and (c) The lot area is 1ha or more.

### (i) The transformation of land use and urban greenery after redevelopment

I made out the land classification of the house map at two times (1973 and 2009), and understood the presence of the redevelopment with CWF and the land use after it had been redeveloped. Next, the change in the area of the tree after redevelopment was understood from the aero photograph decipherment.

### (ii) Details of tree conservation according to redevelopment

4 case studies to housing complexes were picked up and understood details until conserving of the tree and the conserved tree by the hearing to the literature research

and parties concerned who used the minutes and the greening plan, etc.

### 3. Results and Discussions

#### (i) The transformation of land use and urban greenery after redevelopment (table1)

As for CWF at the time of 1973, 112 places and 340.0ha was understood. Among these, CWF of 95 places and 215.1ha was redeveloped. The site form after it redeveloped it was divided into the housing complex, detached house, park, school, and the other. A great decrease in the area of the tree was clarified excluding park. In housing complex,

it was clarified that it was in the change rate of the tree area after the redevelopment with the rose.

**Table1**

|                                  | Housing complex | Detached house | Park  | School & Universitie | the Other | Sum    |
|----------------------------------|-----------------|----------------|-------|----------------------|-----------|--------|
| Number of places                 | 46              | 16             | 9     | 12                   | 12        | 95     |
| Area(ha)                         | 85              | 34.6           | 37.6  | 36.7                 | 21.2      | 215.1  |
| Average change rate of tree area | -32.9%          | -86.2%         | +1.4% | -23.2%               | -35.9%    | -39.2% |
| Disoersion                       | <b>0.164</b>    | 0.024          | 0.002 | 0.05                 | 0.392     | 0.197  |

#### (ii) Details of tree conservation according to redevelopment (table2)

In case A·B·C, green was positively conserved as understood from there were a lot of numbers of the conserved tree. In these cases, the following two points were clarified, (1) the intention of the green conservation of developer was received, and the administration induced the conservation of green at the prior consultation stage, (2) To make them unite the conservation of green to an economic activity, the systems related to the capacity easing of the building had been used.

On the other hand, each case clarified the conservation of a lot of trees such as cherry blossoms and zelkovas from which the local populace admitted value as a result of the conference through the discussion among local populace, the developer, and the administration. when the relation that the local populace has built up between greens of CWF spending long time is redeveloped, the administration and the developer consider, and these cases are positively appreciable as the cases where the succession are attempted.

### 4. Conclusion

In the redevelopment of CWF to the housing complex, it had potential of conserving green. It was clarified to the background that the systems related to the capacity easing had been used after the adjustment of the opinion by the prior consultation. In addition, it was clarified that a lot of trees of the attached by the local populace because the many conference among the local populace, the developer, and the administration were conserved.

**Table2**

| Case (area)                  | A:Setagaya(3.5ha)          | B:Suginami(8.4ha)          | C:Musashino(1.2ha)                     | D:Kodaira(2.5ha) |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|--|------------------|
| Area of housing complex      | 3.3ha                      | 4.7ha                      | 1.2ha                                  | 2.4ha            |
| Before: area of trees · rate | 0.50ha · 15%               | 1.2ha · 26%                | 0.58ha · 48%                           | 0.69ha · 28%     |
| After: area of trees · rate  | 0.62ha · 19%               | 0.89ha · 19%               | 0.25ha · 21%                           | 0.12ha · 5%      |
| Conserved tree (trees/ha)    | 127 trees (38.5)           | 255 trees (54.3)           | 3950m <sup>2</sup> +16 trees           | 4 trees (1.7)    |
| Administration               | Enactment of district plan | Enactment of district plan | Demand of forest conservation          | none             |
| Developer                    | Contract when land is sold | Succession of concept      | Conservation of tree other than forest | none             |
| System which was used        | Integrated Design System   | Zoning change              | Building Standards Law Article 55      | none             |
| Local populace's requests    | ○                          | ×                          | ○                                      | ○                |