

F1-2

まちの再生における事業検討のプロセスに関する研究 —駅前商店街を対象として—

A Study on Process of the Business Examination in the Reproduction of the Town —For Shopping Area in Front of the Station—

○高塚隆一¹, 赤澤加奈子², 宇於崎勝也²*Ryuichi Takatsuka¹, Kanako Akazawa², Katsuya Uozaki²

The increase in old generation, the deterioration of the building, the town including the drop of the local vitality have a problem of the old age. The reproduction of the town is important to maintain the vitality of the town in the mid-and-long term, and to maintain a healthy area. I wait, and there is making it how you can originally make use of the potential that an area has. I take the important side of the local community where I wait, and making it included the activation of the mall around the station square mall. I rebuild charm to wait, and it is the only policy to bring about new turnout.

1. はじめに

1-1 研究の背景

わが国の人口・世帯減少に向かう大きなうねりの中で、まちを取巻く社会環境も変化の時代を迎えている。シャッター通りと揶揄される商店街や住宅街の空き地・空き家の増加も社会問題として顕在化してきている。高齢者の増加や建物の老朽化などは、地域の活力低下の原因を招き、まち自体を「古い」の課題に直面させることになる。

短期的なスパンでは、リノベーション・コンバージョンを含む空き店舗等の利活用の推進や中古不動産の情報非対称性の解消による流通促進など様々な取り組みも模索されている。一方で、中長期的な対応策としては、まちの活力を維持し健全な地域環境を保全していく観点から、社会の変化を先取りしたまちの再生の重要性が増してきている。

1-2 研究の目的

まちの再生においては、都市計画法などの様々な法令が係わり、新たな要綱の追加・改正や制度の見直しも毎年のように行われている。また、事業手法に係わる研究や再開発事業の事例報告も数多く公表されている。

そのため本研究では、まちの再生を対象とした一般論的な概説ではなく、具体的地域の将来像を見据えた事業手法と事業に向けたの検討事項を示し、地区レベルでの再生を目指した実践検討を行うことにより、再生に取り組むための事業推進のプロセスを明らかにする。

2. 研究対象地域

2-1 赤羽駅東口周辺の概要

東京都北区赤羽駅の東口周辺は、東京北部の交通結節点として、マスコミ等にも度々取り上げられ、最近特に注目を集めている地域である（穴場と思う街ランキングでも2位：SUUMO 関東版 2017. 3. 7）。

赤羽駅を含む周辺商店街には、軽飲食を中心とした駅ナカ「エキュート赤羽」、高架下の「ビーンズ赤羽」、東側に約 330m 伸びるアーケード形式の赤羽スズラン通り商店会（LaLa ガーデン）、駅前広場前の業務・娯楽施設、北側には一番街商店街が飲食店を中心として広がっている。

2-2 対象エリアの特徴

東口周辺区域のうち、一番街商店街周辺のエリアを研究対象として Figure 1 に示す。

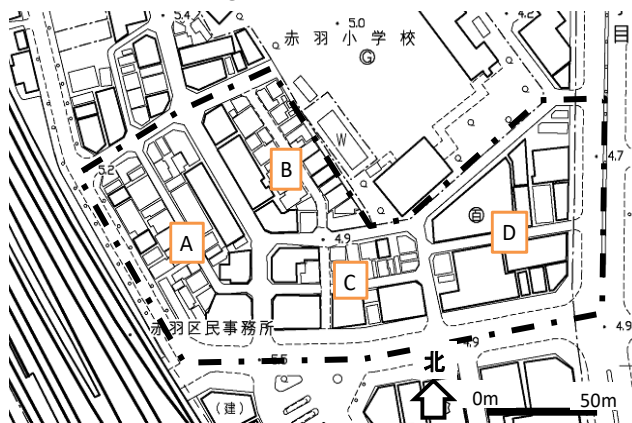


Figure 1 Research Areas

商店街は、住民の日常生活を支えると共に、地域コミュニティの担い手としての重要な側面を持っている。

「OK横町」「シルクロード」という二つの飲み屋横町を含む当該エリアは、「せんべろ」（千円でべろべろに酔える）のまちと呼ばれ、レトロ感漂う多くの飲食店が連なっており、昼飲みのまちとしても有名である。

1：日大理工・研究生・不動産 2：日大理工・教員・建築

対象とするエリアは、A～Dの4つのブロックからなる。再開発事業を想定したブロックの施行面積（道路の中心線で囲まれた区域）の合計は約1.78haとなっている。各ブロックの敷地面積は2,000～3,000㎡程度である。また、建物棟数はそれぞれ20～30棟程度であるが、高経年の建物が多く老朽化も進んでおり、防災上の視点からも問題がある。各ブロックの現況諸元はTable 1のとおりである。

Table 1 Specification Table

ブロック	施行面積	敷地面積	建物棟数	権利者数
A	0.48ha	3,345㎡	38棟	60名
B	0.29ha	2,529㎡	32棟	50名
C	0.37ha	2,269㎡	22棟	30名
D	0.64ha	3,541㎡	20棟	20名
計	1.78ha	11,648㎡	112棟	160名

なお、面積は図上算定による。また、建物棟数および権利者数は登記事項及び現況調査に基づく概数である。借家権者（テナント）は含んでいない。

3. まちの再生に向けたプロセス

3-1 これまでの経緯

建物の更新（建替え）を間接的にコントロールしているだけでは、トータルとしてのまちの再生には限界がある。これまでも、(旧)北区まちづくり公社を中心に地域活動に対する総合的な支援を行ってきた。しかし、再生に向けた検討開始から20年以上が経過している現在、A・Bブロックについては、施設計画に対する不満、権利者の費用負担に伴う抵抗感等があるため、当初の共同化計画は頓挫している。また、現在でも都市再開発方針の再開発促進地区（2号地区）として位置づけられているが、具体的な開発イメージは明らかにできていない。

なお、過去に行われた権利者に対するアンケート調査（旧公社実施）では、再生事業に対する意見として、①現状でもやっつけられる、②共同ビルに入りたくない、③現在の雰囲気が入っている、などの意見も見られたが、一方で、他の地域との比較から経済的地盤沈下を懸念し、次世代を見据えた持続可能なまちづくりを目指して、再生を進めたいと考える権利者も少なくない。

3-2 事業手法の選択

再生に向けては、広域計画や上位計画を踏まえて、①事業手法の検討、②施設計画の検討、③事業計画の検討を行い、権利者の意向を確認するのが手順となる。

事業手法としては、法定・任意を含め様々な手法が想定できるが、当該エリアでは、市街地再開発事業と

優良建築物等整備事業が考えられる。都市計画事業としての市街地再開発事業は優良建築物等整備事業と比較すると、施行区域の要件（0.5ha以上）など厳しい条件はあるが、メリットとして、土地だけではなく建物も従前資産として権利変換の対象となること、事業期間中の仮営業補償が補助（社会資本整備総合交付金）対象として認められることなど、権利者の視点からも利点が多いため、市街地再開発事業を計画協議の前提とすることが有利である。

また、後継者難に悩む自営業者なども少なくないことから、権利床の所有と利用を区分した管理運営会社方式の提案や事例提示も権利者調整を進める上では重要となる。

3-3 再生の方針

赤羽駅東口では、一般的な駅前再開発の事例で見られるような画一的な商業ビルの形態ではなく、各エリアの特徴を活かした、個性あるまちの再生による価値の拡大が求められる。

研究対象とした当該エリアでは、暮らす人・働く人・訪れる人が集い賑わう場としての飲食街の特徴を活かしつつ、如何に維持発展させていくかがテーマとなる。そのため、A・Bブロックを主体とした飲食店街では、一体的な食の広場、食の空間（フードコート、屋台村、食のスーパー等）を誘致するマネジメントシステムを構築し、新しい交流の場や賑わいの拠点を創出する。なお、C・Dブロックの駅前に接続する道路に面する部分では、既存の物販店舗等をレイアウトすると共に高層部分には事業性にも配慮した分譲住宅を配置する。

4. おわりに

まちの再生は、本来地域が持っているポテンシャルを如何に活かすかにかかっている。本研究では、まちの再生に向けて、赤羽駅東口に隣接する商店街を対象に、具体的な事業手法と基本コンセプトの提示を行った。

再生事業を実現するには、住民の合意形成が最も大きな課題とされている。飲食店の集積がもたらすまちの魅力（個性）を共有し、地域全体の活力向上を計るため、個々の利害を超えた協働の意思の醸成が、まちの生き残りをかけた再生のカギとなる。

5. 参考文献

- (1) 赤羽駅東口再開発推進協議会・財団法人北区まちづくり公社「赤羽駅東口市街地再開発事業推進業務報告書」（2000.3）
- (2) 財団法人北区まちづくり公社「あーばんでざいん（創刊号～15号）」（1995.9～2000.3）
- (3) 三橋重昭「よみがえる商店街」学芸出版社（2009.1）