

### 第三回神楽坂サロン

## 「商店街の再生に見るまちづくりと個別建築物の調整」

講師：福川裕一氏（千葉大学教授・都市計画家）

日時：2008年3月1日14時～16時

出席：浅賀（日置事務所）・武中（船橋市民）・奈須（大田区議）・小枝（千代田区議）・小野（新宿区議）・上村（流山市民）・東（渋谷区議）・北村（桶川市議）・河野（建築家）・坂井（横浜市民）・吉野（＃）・杉山（＃）・高橋（＃）・渋谷（経営コンサルタント）・石井（福岡）

記録：渋谷、修正、海老塚

#### 【報告】

・川越、滋賀県長浜、高松市丸亀などの商店街の再開発の事例を取り上げながら、商店街を一体としてまちづくりを構想し、持続性のある商店街を再生していく。古い建物を再評価し、新しい活用を模索することで、商店街が一体として新たな価値を生み出す。それを具体化するのには、住民による自治的開発。

・例えば、川越・一番街では、1983年5月に「街並み委員会」が発足させ、「街づくり規範」をつくり、それに合わせた建築物のリフォーム、再建を具体化していく。また、町全体をマネージする組織をつくる。

・高松市丸亀の商店街では、相次ぐ大型店の進出で危機感が生まれ、400年続いてきた商店街をさらに100年後も存在している商店街として再生したいという商店主の思いから取り組みが始まった。古い商店街のままだと、1階だけ商店として活用され、2階はせいぜい倉庫として活用されるだけ。再開発によって、空間の有効活用を勧める。2階、3階も一体とした商店街として再生できないか。もともと、道路を中心に町が形成されてきた歴史から、2階、3階の商店の通路も道路側に開放されなければならない。開発費を生み出すために、保留床を売却するのだが、より効率的に利益を上げるため、再生した商店街の上に高層住宅を建設する計画ができてしまう。しかし、実際のコスト、将来にわたる負担、また生活空間としての建築物、景観といった観点から、単純な高層化は見直しが行われる。これまで全国で行われてきた等価交換方式による再開発は問題が多い。やはり、商店主、地権者が所有権を持ったまま当事者として再開発を実施し、その後のマネージメントにも責任を持つ方が良い。土地の所有形態は不変。しかし、商店街の運営は一体としてのマネージメントが必要。まちづくり（都市計画）という土台が合って、その中で個別の建築物のあり方が問われるという本来の仕組みを構築するべき。

その後、横浜から参加した関係者から紛争報告があり、意見交換を行いました。

・「旧横浜プリンスホテル跡地に高層マンション群が建設される動きになっている。跡地は65メートルの高さの丘の上にあるのだが、その上に、高さ45メートルのマンション群

が壁上に建設される。その敷地の約半分は風致地区の中にある。景観上も納得できない」  
・船橋市では南部の商業系の地域は31メートル、北部の住居系の地域では高さ20メートルの高さ制限をかけるべく、条例制定の手続き中。

以上