

●テーマ①「再開発事業（商業施設）と既存商店街の共存

再開発と既存商店街の共存に必要なもの…

それは「地域 愛」である

■はじめに

テーマ①「再開発事業（商業施設）と既存商店街の共存」グループは、駅前や街なかで施行される再開発特有のテーマである“再開発と既存商店街の共存”について、日頃実務を通して感じた課題や思い等を持ち寄った17名（メンバー12名、実行委員4名、事務局1名）により、視察を含め計11回のグループスタディを実施しました。

11/12	第1回WG	議論①	視察先 本厚木 川口
12/9	第2回WG	問題意識・課題の洗い出し	
12/20	第3回WG	検証	視察先 高松丸亀町
1/14	第4回WG	視察による課題の検証	
1/21	第5回WG	議論②	視察先 高松丸亀町
2/3	第6回WG	視察結果を踏まえた課題の整理	
2/9	第7回WG	考察	視察先 高松丸亀町
2/16	第8回WG	研究テーマについて考察・提案	
2/18	第9回WG	考察を踏まえ視察による再検証	
2/23	第10回WG	まとめ	
2/25	第11回WG	発表に向けて資料作成	

■研究会の検討経過

1) テーマに対する自由な意見交換

はじめに商業再開発や既存商店街について「元気に頑張っている要因」、「賑わいに欠ける要因」に関する自由な意見交換を行いました。この議論では再開発ビルと既存商店街との相互関係の整理や成功、失敗の定義付け、要因分析までには至りませんでした。

2) 事例視察による検証

そこで、“再開発と商店街の共存”のために必要な構成要素を具体的な事例見学を通じて整理することにしました。再開発と既存商店街の関係に特徴がある場所として、「本厚木」「川口」「高松丸亀町」の現地視察を行い、再開発ビルと既存商店街との地理的な関係をマッピングし、街の成り立ち等を調査・整理しました。

議論の進め方として、まず事例から概説できる既存商店街及び再開発ビルの良いと思われる点、課題と感じる点をそれぞれ抽出・整理し、両者共存に向けた方向性について話し合いました。



●テーマ①「再開発事業（商業施設）と既存商店街の共存

3) 既存商店街に関する整理（ソフト・ハード）

既存商店街の良い点について、ソフト面ではスタンプカード等の発行に代表される「しっかりとした組織運営」、ハード面では広すぎず歩いていて心地よい道幅による「ヒューマンスケール」等が挙げられました。

一方、「後継者不足・時代変化への対応不足」による街なかの相対的な求心力・集客力の低下、さらには店舗の閉鎖・シャッター通りの形成等といった悪循環が、現状の課題として挙げられました。

既存商店街 ～横への拡がり～	
	課題
良いところ ソフト <ul style="list-style-type: none"> ●多種多様な店舗構成 ●しっかりとした組織運営 <ul style="list-style-type: none"> ・スタンプカードの発行 ・イベントやセールの実施 ●まちに開かれた空間づくり <ul style="list-style-type: none"> ・通りに向けた商品の陳列 	<ul style="list-style-type: none"> ●後継者不足/商店会高齢化 <p>【その他外的要因】 郊外での大型店出店/客流出</p> <p>↓</p> <p>相対的に求心力・商業力の低下</p> <p>↓</p> <p>集客力低下</p> <p>↓</p> <p>店舗閉鎖(シャッター通り形成)</p> <p>↓</p> <p>コインパーキング等への転用</p>
ハード <ul style="list-style-type: none"> ●店舗の連続性による街並み形成/統一したデザイン採用 <ul style="list-style-type: none"> ・道路のインターロッキング ・フラッグ ・案内表示 ●ヒューマンスケールに合うサイズ* <ul style="list-style-type: none"> ・道幅、入口の門、店の軒等 ●歩車分離による人の流れ 	



4) 再開発に関する整理（ソフト・ハード）

対して再開発の良い点について、ソフト面では「計画的な店舗配置」が可能であること、ハード面では「公開空地等の整備」、「公共施設（交流・生活利便）」の整備、「防災施設の整備」等が挙げられました。

一方、課題は壁面後退、歩道状空地による「まちに閉ざされがちな店構え」、「ヒューマンスケールに馴染みづらい大空間」等が挙げられました。

再開発 ～縦への伸び～	
	課題
良いところ ソフト <ul style="list-style-type: none"> ●集客力の高い店舗(核テナント等)の配置 	<ul style="list-style-type: none"> ●店舗の偏りを生む賃料設定 ⇒賃料負担が高くなるため、量販店で構成される店舗構成
ハード <ul style="list-style-type: none"> ●容積割増による公共空間の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・公開空地 ・広場 ●交流施設・利便施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・図書館 ・保育施設 ・トイレ ●防災性の高い設備 <ul style="list-style-type: none"> ・非常時に対応可能 	<ul style="list-style-type: none"> ●まちに閉ざされた店舗構え ⇒店舗を内向きに構え、集客を外へ流出させない店舗構え ●ヒューマンスケールに合わない施設 ⇒壁面後退や歩道上空地により店舗を外向きに構えても店の顔がオモテに出てこず、視認性が低い



■ 活動成果（まとめ）

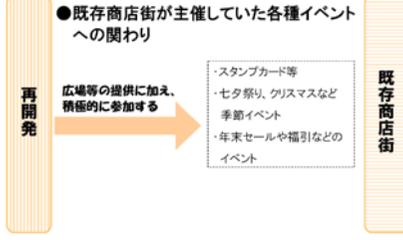
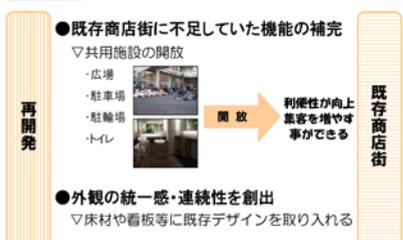
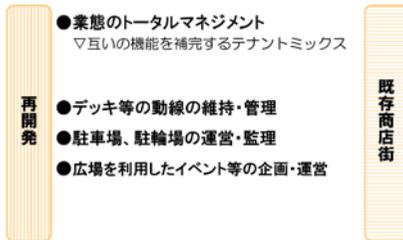
これまでの現地視察と意見交換から、再開発と既存商店街のそれぞれの良い点と課題と感ずる点は、一方の課題が一方の魅力となっているケースが多く、それぞれの役割があることを改めて認識されました。そのためお互いが共存していくには、

相互補完と相乗効果＝“双方の歩み寄り”

が重要な視点であると仮定し、具体的な歩み寄りの方法を右の通り整理しました。

これら立場を超えた“歩み寄り”の実現に向けては、①双方が独立した商業施設としてではなく、一つの地域商業施設であるとの認識、②地域を愛する気持ちが必要であると整理しました。

特に“地域愛”については、地域の存続の上に商業活動が存在することを認識し、双方の利害得失な議論に留まらず、「地域にいかに関与できるのか」をテーマとした取り組みが重要であるといった意見が多く交わされました。

【ハード面】	【ソフト面】
<ul style="list-style-type: none"> ● 既存商店街を分断しない＝つなぐ <ul style="list-style-type: none"> ▽ 駅前のデッキ・エスカレーター、コミュニティバス ● 既存商店街に不足していた機能の補完 <ul style="list-style-type: none"> ▽ 共用施設の開放（広場、駐車場、駐輪場、トイレ） ● 外観の統一感・連続性を創出 	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存商店街が主催していた各種既存イベント（歳時イベント）への関わり ● 業態のトータルマネジメント <ul style="list-style-type: none"> ▽ 互いの機能を補完するテナントミックス ● 広場を利用したイベント等の企画・運営 <ul style="list-style-type: none"> ▽ 協働マネジメント組織
<p>具体的な『歩み寄り』とは</p> <p>ハード面</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 既存商店街を分断しない＝つなぐ <ul style="list-style-type: none"> ▽ 動線の工夫（例：川口） ● 既存商店街に不足していた機能の補完 <ul style="list-style-type: none"> ▽ 共用施設の開放（例：高松丸亀） 	<p>具体的な『歩み寄り』とは</p> <p>ソフト面</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 既存商店街が主催していた各種イベントへの関わり ● 業態のトータルマネジメント <ul style="list-style-type: none"> ▽ 互いの機能を補完するテナントミックス 
<p>具体的な『歩み寄り』とは</p> <p>ハード面</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 既存商店街に不足していた機能の補完 <ul style="list-style-type: none"> ▽ 共用施設の開放 ● 外観の統一感・連続性を創出 <ul style="list-style-type: none"> ▽ 床材や看板等に既存デザインを取り入れる 	<p>具体的な『歩み寄り』とは</p> <p>ソフト面</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 業態のトータルマネジメント <ul style="list-style-type: none"> ▽ 互いの機能を補完するテナントミックス ● デッキ等の動線の維持・管理 ● 駐車場、駐輪場の運営・監理 ● 広場を利用したイベント等の企画・運営 

●テーマ①「再開発事業（商業施設）と既存商店街の共存

■ 最後に

メンバーは地方公共団体、コンサルタント、デベロッパー、ゼネコンがバランス良く集まり、またテーマが様々な捉え方ができるようなものでありまとめていく作業は大変でしたが、それぞれの立場から様々な意見が交わされました。

特に、日頃から肌に触れている商業施設・商店街の「賑わっている（いない）」といった表面的な捉え方から、街づくりの視点について踏み込んだ議論を多様な立場の方々で行えたことは大変有意義な機会となりました。

【メンバー】

赤坂 剛	荒川区都市整備部再開発課
岡崎 正美	前田建設工業株式会社
鴨志田 聡	住友不動産株式会社
郷 健太郎	株式会社大林組
相楽 正博	株式会社相鉄アーバンクリエイツ
則内 良太	大成建設株式会社
辰巳 寛太	株式会社アール・アイ・エー
田中 秀樹	旭化成ホームズ株式会社
中塚 麻子	株式会社新日鉄都市開発
星 武志	大成建設株式会社
村木 崇洋	株式会社タカハ都市科学研究所
山本 貴子	株式会社タカハ都市科学研究所

【実行委員】

岡野 祥一	株式会社アール・アイ・エー
近藤 輝	株式会社大林組
佐野 公英	株式会社 GMK
横谷 秀二	大和ハウス工業株式会社

【事務局】

春山 良平	(前田建設工業株式会社)
-------	--------------