駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関する研究

その2 再開発事業と商店街環境整備事業の連携関係とその実現プロセスについて

A STUDY ON THE MECHANISM OF URBAN IMPROVEMENT ACCORDING
TO LINKAGE OF URBAN REDEVELOPMENT PROJECT IN FRONT
OF THE RAILWAY STATION AND ITS RELATED PROJECTPart-2 With respect to linkage-relationship and development process
of the spatial-environment improvement of shopping streets corresponding
to urban redevelopment projects

慎重進*, 佐藤 滋**, 斉藤 博***, 松本光司****

JoongJin SHIN, Shigeru SATOH, Hiroshi SAITO and Koji MATSUMOTO

The purpose of this study is to clarify the linkage-relationship and the development process of the spatial-environment improvement of shopping streets corresponding to redevelopment projects in urban improvement according to linkage of urban redevelopment project in front of the railway station and related project. As a result, spatial-environment improvement of shopping streets is a way of various kinds of consensus making by the proposal of participants who is related to project. Also, the linkage-relationship of spatial-environment improvement of shopping streets and redevelopment projects can be classified into 4-type.

Key words : redevelopment project, related projects, shopping street, linkage- relationship, development process

再開発事業、関連事業、商店街、連携関係、実現プロセス

1.はじめに—研究の背景と目的

駅周辺市街地整備のために、駅前再開発はまちづくりの起点となる事業として、或いは都市の拠点形成の目的で様々な地区で実施されてきた⁽¹⁾。しかし、それは周辺地域の整備にはなかなか連動せず、当該施行地区内に留まることが多く、周辺市街地との格差が拡大するという問題が一般には生じている⁽²⁾。このような状況で駅前再開発は単独事業でその目的を達成することは困難で、周辺市街地で行われている駅前再開発と関連づけて計画された様々な事業と連携し、いくつもの事業が連鎖的に市街地の中に展開することにより、はじめて都市づくりの拠点としての本来の役割を達成できる。本論では、このような再開発事業と密接な関係をもって計画・実施された事業を「関連事業」とする。

再開発事業と商店街の関係を中心とする市街地整備に関する既往研究では、再開発事業による周辺商店街の衰退化と、それに伴う商店街の業種や空間的な変容に関する研究⁽³⁾、そして、著者らの駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関する研究⁽⁴⁾等が行われてきたが、再開発事業と商店街の環境整備事業の連携関係に関する研究はなかった。

そこで、本研究は、商店街を用いて行われた関連事業を商店街環境整備事業と呼び、研究対象地区における再開発事業と商店街環境

整備事業との連携関係とその実現プロセスを明らかにする。次に、連携関係の実現化に向けた合意形成プロセスと、連携関係による類型化を行う。その際に、再開発事業と商店街環境整備事業の連携関係を表現し、評価する方法を開発することを目的とする。「連携関係」とはある事業が他の事業に対して何らかの関連性を持ち、他方の動機、あるいはお互いに役割を補完し合いながら事業を展開していくことをいう。

2.研究対象地区と方法

研究対象地区は、再開発事業と関連事業の連鎖的展開による市街地整備が行われた浦和市の浦和駅周辺地区（西口中心、以下「浦和」）、町田市の原町田地区（以下「町田」）、川口市の川口駅東口地区（以下「川口」）の3つの地区を選定し、再開発事業と商店街環境整備事業の実現プロセスを詳細に追うことができる文献資料調査⁽⁵⁾と事業に関わった関係者のヒアリング調査⁽⁶⁾を主要資料とし、以下の手順で分析を行った。

第1に、各地区における再開発事業⁽⁷⁾と商店街環境整備事業との連携関係に着目して、それぞれの商店街における環境整備事業の実現プロセスを明らかにする（図-1）。

第2に、再開発事業と商店街との立地関係による類型化を行う

* 早稲田大学理工学部建築学科 助手・工修
** 早稲田大学理工学部建築学科 教授・工博
*** 株式会社アール・アイ・エー 工修
**** 早稲田大学理工学部建築学科 修士課程

Research Assoc., Dept. of Architecture, Waseda Univ., M. Eng.
Prof., Dept. of Architecture, Waseda Univ., Dr. Eng.
Research Institute of Architecture, M. Eng.
Graduate School, Dept. of Architecture, Waseda Univ.

(表-1)。

第3に、前論の関連事業の連鎖構造の表現を踏まえて^(註)、商店街の立地類型と関連事業の機能による類型を組合せて、関連事業の空間構造を表現する(図-2、図-3、図-4)。更に、商店街の立地類型と関連事業との関係を解明する。(表-2)

第4に、各商店街におけるそれぞれの環境整備事業がどのような事業主体により発意され、どのように合意されたのかを明らかにし、その合意形成プロセスによる類型化を行う(表-3)。

第5に、図-1の環境整備事業の実現プロセスに基づき、連携関係による類型化の方法を作成し、各商店街におけるそれぞれの環境整備事業の連鎖関係による類型化を行う(図-5、表-4)。

3. 各地区の商店街における環境整備事業の実現プロセスと連携関係

市街地整備における商店街の環境整備事業は、それぞれの商店街単位で行われることが一般的である。しかし、再開発事業と関連事業との相互作用による市街地整備において、計画的なまちづくりと連携するためには、各商店街のそれぞれの環境整備事業が再開発事業と、他の商店街と互いに密接な連携関係を持って進んでいくことが必要である。ここでは、各地区のそれぞれの商店街においてどのような環境整備事業がどのように行われ、それらの環境整備事業が再開発事業と、他の商店街とどのような連携関係を持って進んだのかを明らかにする。図-1は、各地区の商店街におけるそれぞれの環境整備事業の連鎖関係を中心に、その実現プロセスを示したものである。

1) 「浦和」-商店街の環境整備の実現プロセス

1963年、駅前地区の基盤整備を目的に「浦和駅西口市街地改造事業」が発意される。更に、行政は、市街地改造事業と周辺商店街との整合を図るために、「中央商店街整備構想」を策定する。この構想により、中山道沿道の「浦和銀座誠商会(振)」のモール化、さくら草通り沿道の「高砂二親会(振)」の「浦和中央(振)」のモール化が行政主導で市街地改造事業と連携して進められる。又、市街地改造事業により駅前に大型店が集積することに危機感を抱いた「旭通り」も行政主導でモール化を行う。市街地改造事業の完成後も、市街地改造事業と周辺商店街の整合を図るために、県庁通り沿道の「県庁通り商業会」において街路整備が行政主導で行われる。最近になり、中心市街地の回遊性の創出を目的とした行政の新しい上位計画の下で、「浦和セントラルビル」計画と連動して、「仲一街」でモール化が行われた。

2) 「町田」の商店街の環境整備の実現プロセス

1970年、駅前地区の基盤整備・国鉄駅と私鉄駅の統合を目的に、「原町田地区第1種市街地再開発事

注: 1. 事業段階の印は ○ 発意、● 都市計画決定、□ 事業認可、■ 完成を示す。
2. —▶—: 再開発事業や他の商店街からの働きかけにより、環境整備が発意される場合、太枠は実現された事業を示す。
3. 再開発事業において(起)は起点事業、(起1)は拠点づくりの関連事業を示す。
4. 商店街名の網部分は一括的に連携して環境整備が行われた商店街を示す。

図-1 各地区の商店街における環境整備事業の実現プロセスと連携関係

業」が発意される。更に行政は、再開発事業と周辺商店街との整合を図るため、再開発事業に隣接する「パークアベニュー」「ターミナルロード」の街路整備を再開発事業と連携して環境整備を行う。再開発事業が完成し駅前大型店が集積すると、町田商業発祥の地である中央通り沿道の4つの商店街が、駅前の大型店に対して危機感を抱き、対応策としての「中央通りモール化」を進行させるため、「中央通りモール化推進協議会」を結成する。しかし、次第にモール化への意識のズレが生じ、各商店街単位でのモール化へと変化する。その中で「三丁目(振)」は、商店街の隣接区域で進行する再開発事業を契機に一体的な環境整備を行い、モール化を完成させる。又「町田一番街」は隣の「幸町」を巻き込んでのモール化が進行中である。このように中央通りでは商店街単位の連鎖的なモール化により、一本の商業軸が再生されつつある。

3) 「川口」の商店街の環境整備の実現プロセス

1970年、駅前地区の商業核づくりを目的に、「川口駅東口第三工区第1種市街地再開発事業」が発意される。行政は、再開発事業と連携して環境整備を図るために、再開発事業区域に隣接する「セントラルプラザ」に共同ビル化を提案するが、商店街内の権利調整が難しいため消滅する。再開発事業により駅前に大型店が立地することに危機感を抱いた「川口銀座(振)」は、モール化を発意するが、以前からの駐車場経営の収益の為、比較的スムーズに進行する。再開発事業と「川口銀座(振)」のモール化に危機感を抱いた「(協)ふじの市」「アベニュー68」も、モール化へ動き出す。「(協)ふじの市」は、行政の支援により完成させるが、「アベニュー68」は行政の地下鉄計画の区域にかかり、動きが止まっている。現在でも、「川口銀座(振)」や「(協)ふじの市」は、モール完成後も共同建替や駐車場整備等を計画し、事業を連鎖的に進行させている。

4. 商店街の立地類型と関連事業の空間構造

ここでは、前論の関連事業の連鎖構造の表現を踏まえて、再開発事業と商店街との立地関係による類型化を行い、それらと関連事業の機能による類型の組合せにより、市街地整備における関連事業の空間構造を表現する。更に、商店街の立地類型と関連事業との関係を解明する。

4-1 再開発事業と立地関係による商店街の類型化

再開発事業と商店街との立地関係により、「再開発内核型」、「再開発間連結型」、「再開発近接型」、「独立軸型」の4つに類型化した。表-1は、再開発事業との立地関係による商店街の立地類型と関連事業の空間構造のダイアグラムにおける表現方法を示したものである。

1) 再開発内核型

再開発事業の一部となり、互いに影響しあい、再開発事業の集客力を増大させる役割を果たすタイプである。「浦和」の西口南再開発と旭通り、「町田」の原町田三丁目再開発と原町田三丁目、「川口」の東口一工区再開発と駅前南の関係等がある。

2) 再開発間連結型

複数の再開発事業の間に立地し、それらを結び、人の流れを導く動態を生むタイプである。「浦和」の浦和中央、「町田」の幸町、原町田四丁目商店街の例がある。「町田」の両拠点を繋げることに

よって回遊性の高い2核多軸の「拠点間協調型」の空間構造をつくりあげる役割を果たしている。

3) 再開発近接型

再開発事業に隣接して立地し、再開発事業の集客力を周辺へ導く役割を果たすタイプである。「浦和」の県庁通り商業会、高砂二親会、浦和銀座誠商会、「町田」の町田パークアベニュー、町田一番街、町田中央、ターミナルロード、「川口」のアベニュー68、セントラルプラザ、川口銀座商店街の例がある。

4) 独立軸型

再開発事業と独立して立地し、商店街のモール化や駐車場整備等の商店街環境整備事業に伴い大型店舗や優良再開発等の居住環境整備を行うことにより周辺整備に働きかける役割を果たすタイプである。「浦和」の仲一街、「川口」のふじの市商店街、六間道路商店街の例がある。

4-2 各地区における関連事業の空間構造

前述の商店街の立地類型と関連事業の機能による類型の組合せにより、市街地整備における関連事業の空間構造を表現する。図-2～4は、前論の関連事業の連鎖構造の表現を踏まえて、関連事業の機能による類型と表-1の商店街の立地類型の表現方法に基づき、各地区における関連事業の空間構造を表現したものである。

1) 「浦和」の関連事業の空間構造

「浦和」は他の地区に比べて、数多くの関連事業が広い範囲にわたって面的に広がっている。駅周辺の商店街は、市街地改造事業による市街地整備が始まった頃には市街地改造事業に近接した「さくら草通り」、「旭通り」、「県庁通り」商店街の「斜陽化防止」が行われ、多様な機能を持つ関連事業が全体として拠点性の強い構造になっている。その反面、周辺整備は市街地改造事業の完成の段階になると市街地の回遊性を高めようとした複数の核とそれを連結するための「浦和銀座誠商会」と「仲一街」商店街での「商業環境整備」が行われる。しかし、それを結ぶ接点としての役割を果たす核

表-1 再開発事業との立地関係による商店街の類型

類 型	再開発事業との関係	ダイアグラムの表現の例
再開発内核型	再開発事業の一部となり、再開発の影響を増大させる役割を果たす	
再開発間連結型	複数の再開発事業の間に立地し、事業間を協調し、市街地の回遊性を高める役割を果たす	
再開発近接型	再開発事業の隣接に立地し、再開発事業の影響を周辺へ導く役割を果たす	
独立軸型	再開発事業から独立して立地し、商店街環境整備に伴い複数の関連事業と連携して整備を行う	

注1. (再) は、再開発事業を示す、(商) は、商店街、(居) は居住環境整備を示す

となる関連事業が見られない。それにかわって中心市街地の末端に、新しい「拠点づくり」として複合施設の（仮称）浦和セントラルビルが計画されている。それと共に、駅周辺では、拠点性の強化による連続性の確保と東西地区の一体的な整備を目指して、「旭通り」商店街と一体となった駅西口南地区と東口地区での再開発事業による「拠点づくり」が計画中である。このような過程を経て、現在、市街地全体としては、一核回遊構造の拠点集約の空間構造ができあがっている。

2) 「町田」の関連事業の空間構造

起点事業である原町田地区再開発は道路整備と駅の統合を目的として計画され、周辺の近接した商店街との連続性を保ちながら整備が行われた。更に、駅周辺の商業拠点に対応して、旧駅の跡地を中心に「斜陽化防止」に寄与する複合施設の新たな「拠点づくり」が「三丁目商店街」と一体して整備が行われた。その2つの拠点間を連結する役割を持つ「町田パークアベニュー」と「ターミナルロード」によるパークアベニューモール化と「三丁目」、「幸町」、「町田一番街」、「原町田四丁目」による中央通りモール化が行われ、連続的に結ばれている。それぞれの拠点では、商店街への動線

- 注1.関連事業は、（促）：再開発事業促進、（斜）：斜陽化防止、（商）：商業環境整備、（居）：居住環境整備、（駐）：駐車場整備、（歩）：歩行者空間整備、（拠）：拠点づくり、（公）：公共施設整備を示す。
- 2.関連事業の空間構造は空間的な配置を考慮しダイアグラムとして表現した。
- は起点事業、○は拠点として役割を果たす関連事業、○は拠点間を繋ぐ役割を果たす関連事業、□はその他の関連事業、点線枠は計画中の事業を示す。再開発事業によるものは記号の中に（再開発）と表記する。
- 3.網枠の（商3）と（商4）は、さくら草モール化として一体的に連結して環境整備が行われた。
- 4.（商5）は、起点事業とは「再開発近接型」の「斜陽化防止」（●1）で環境整備が行われ、現在は「再開発内核型」の「拠点づくり」（●2）として構想中である。

図-2 「浦和」一関連事業の空間構造と商店街の立地

確保としてデッキを設けることで周辺整備との連続性を高めている。更に、拠点間を充実させるため、両拠点に近接して新たな「拠点づくり」が商店街の「商業環境整備」と共に計画中である。このようにして、回遊性の高い2核多軸の空間構造となっている。

3) 「川口」の関連事業の空間構造

川口駅周辺市街地整備のマスタープランにより、駅の東西口の2つの拠点を始め中心市街地の関連事業のそれぞれが駅を中心として緊密に関連づけられている。東口地区の起点事業である東口第三工区再開発事業の周辺では、起点事業に先行して、「川口銀座商店街」による「商業環境整備」が行われた。その後、起点事業と連動し、近接した「セントラルプラザ」と「アベニュー68」の商店街で環境整備の動きがあったが進まなかった。川口駅周辺の殆どの関連事業は、駅前のペDESTリアンデッキと環状道路であるリング道路と連動して、連続性と一体性を持ちながら面的整備を行う単核単軸構造の空間構造となっている。その反面、周辺の商店街では、周辺市街地との整合性や市街地のネットワークを広げるため、「ふじの市商店街」による「商業環境整備」や「六間道路商店街」による「歩行者空間整備」等が行われた。

4-3 商店街の立地類型と関連事業との関係

市街地整備において、再開発事業と連携する商店街の環境整備事業は、関連事業の空間的な配置構造の中での再開発事業との立地関係によりその役割が様々である。ここでは、それぞれの商店街の立地類型と商店街による関連事業の類型との関係を明らかにする。

- 注1.関連事業は、（促）：再開発事業促進、（斜）：斜陽化防止、（商）：商業環境整備、（居）：居住環境整備、（駐）：駐車場整備、（歩）：歩行者空間整備、（拠）：拠点づくり、（公）：公共施設整備を示す。
- 2.関連事業の空間構造は空間的な配置を考慮しダイアグラムとして表現した。
- は起点事業、○は拠点として役割を果たす関連事業、○は拠点間を繋ぐ役割を果たす関連事業、□はその他の関連事業、点線枠は計画中の事業を示す。再開発事業によるものは記号の中に（再開発）と表記する。
- 3.網枠になっている（商3）、（商4）、（商5）、（商6）は中央通りモール化、（商1）、（商2）はパークアベニュー通りモール化として連携して環境整備を行った。

図-3 「町田」一関連事業の空間構造と商店街の立地

注1. 関連事業は、(促)：再開発事業促進、(斜)：斜陽化防止、(商)：商業環境整備、(居)：居住環境整備、(駐)：駐車場整備、(歩)：歩行者空間整備、(拠)：拠点づくり、(公)：公共施設整備を示す

2. 関連事業の空間構造は空間的配置を考慮しダイアグラムとして表現した。

○は起点事業、●は拠点として役割を果たす関連事業、○は拠点間を繋ぐ役割を果たす関連事業、□はその他の関連事業、点線枠は計画中の事業を示す。再開発事業によるものは記号の中に「再開発」と表記する。

3. 細枠の(商4)、(商5)は一体的に連携して環境整備が行われた。

図-4 「川口」一関連事業の空間構造と商店街の立地

表-2は、図-2～4に基づき、商店街の立地類型と商店街による関連事業の類型の関係を示したものである。研究対象地区で見られる商店街を用いた関連事業は、「斜陽化防止」、「商業環境整備」、「歩行者空間整備」、「拠点づくり」の4つである。

「斜陽化防止」は、起点事業の再開発事業による衰退化を防ぐために行われる関連事業として、「浦和」だけでみられ、「再開発近接型」又、さくら草通りで「再開発近接型」と「再開発間連結型」の商店街の連携整備のために行われた。「商業環境整備」は、再開発事業と連携して、商店街の活性化と周辺への整合性を高めるために行われる関連事業として、3つの地区で商店街の立地類型に殆ど

表-2 商店街の立地類型と関連事業との関係

区 分	a斜陽化防止	b商業環境整備	c歩行者空間整備	d拠点づくり
A.再開発内核型				① ① ①
B.再開発間連結型	①	②		
C.再開発近接型	③	① ④ ③		
D.独立軸型		① ①	①	

注1. ○は「浦和」、□は「町田」、△は「川口」を示す枠の中の数値は、商店街の数である。

2. 浦和の拠点づくりの薄い表記は再開発近接型の斜陽化防止として環境整備が行われたが、現在、再開発事業と一体的な拠点づくりが計画されている(両方を表記した)。

関係なく行われた。「歩行者空間整備」は、周辺市街地との整合性や回遊性を図るために行われるコミュニティ道路や街路舗装等の整備として、「川口」の「独立軸型」の六間道路商店街で行われた。それから商店街が再開発事業の一部となる「拠点づくり」は3つの地区とも一つずつ行われた。

対象地区別に見ると「浦和」は、市街地改造事業のはじめの段階では「再開発近接型」の商店街による「斜陽化防止」が行われたが、市街地改造事業の完成の段階になると、市街地の整合性と回遊性を高めるための複数の核とそれをつなげる「再開発間連結型」による「商業環境整備」と「独立軸型」の商店街による「歩行者空間整備」が行われた。「町田」は、再開発事業と駅統合による跡地利用となる中心市街地の両拠点間を協調するために、「再開発近接型」と「再開発間連結型」の商店街が連携し、「商業環境整備」が行われた。「川口」は、「再開発近接型」の商店街が起点事業に先行して行われた。しかし、市街地整備が進みながら市街地の空間構造が単核単軸型となり、それを補完するために「独立軸型」の2つの商店街がそれぞれ、周辺市街地との整合性や市街地のネットワークを広げるために、「商業環境整備」や「歩行者空間整備」等で行われた。

5. 各商店街における環境整備事業の合意形成プロセスと連携関係による類型化

前項までの分析に基づき、ここでは各商店街における環境整備事業の実現化に向けた事業発意主体別の合意形成プロセス及び環境整備事業の連携関係による類型化を行う。

5-1 合意形成プロセスによる類型化

再開発事業と連携する商店街における環境整備事業の実現プロセスは、それぞれの事業発意主体により様々である。各地区の商店街におけるそれぞれの環境整備事業がどのような事業主体により発意され、合意されたのかを明らかにし、合意形成プロセスによる類型化を行う。表-3は、それぞれの商店街環境整備の事業を事業発意主体別に分けて合意形成プロセスにより類型化したものである。

1) 行政発意による環境整備

行政が上位計画としてのマスタープランを基にし、商店街環境整備を再開発事業に対する「斜陽化防止」や再開発事業の一部分としての「拠点づくり」又は、周辺市街地との整合性を図るための「歩行者空間整備」として発意し、行政主導で行われる事業である。再開発事業の影響を初めに受けとめ周辺へと伝えるか拠点を強化する役割を果たす。

2) 商店街発意による環境整備

再開発事業に対して、商店街自らの発意で行政の支援と各個店の合意を得ながら行われる事業である。事業整備の内容を具体的に要請するタイプと何らかの形で環境整備がほしいと要請するタイプがある。

3) 個店発意による環境整備

その例は少ないが個店同士による共同建替のように、商店街の同意を得るために個店から要請されて行われる事業である。

4) 他の商店街による環境整備

一方の商店街が再開発事業と連結して商業環境整備や活性化のための独自の環境整備が行われる時に、隣接する他の商店街から一体的に連携した環境整備の要請を受け、それに協力する形で行われ

る事業である。

5-2 各商店街の環境整備事業の連携関係による類型

商店街の環境整備事業の連携関係は、第1に、単一の再開発事業と連携して環境整備事業が行われた関係、第2に、複数の再開発事業と連携して環境整備事業が行われた関係、第3に、商店街において複数の環境整備事業が単一の再開発事業と連携し、連鎖的に行われた関係、第4に、再開発事業と連携する一方の商店街が他方の商店街と何らかの関係を持って環境整備事業が行われた関係の4つの関係が考えられる。このような仮説に対応して行われた商店街環境整備事業を図-1の中から抽出し、それぞれ「単一事業型」、「複数連携型」、「事業連鎖型」、「商店街連携型」の4つに類型化した。

図-5は、商店街の環境整備事業の連携関係による類型化を行った方法を示したものである。表-4は、各地区の商店街におけるそれぞれの環境整備事業に、連携する再開発事業の種類、商店街の立地類型と関係事業との関係の類型、事業発意主体を加え、その連携関係による類型化したものを示したものである。

1) 単一事業型

市街地整備において再開発事業と連携して、単一事業だけで商店街の環境整備事業が行われるタイプである。このタイプは、第1に、起点事業と連携する「起点事業連携型」、第2に、起点事業とは連携せず、完成後の市街地の不整合を補うために行われる「拠点づくり」と連携し、環境整備事業が行われる「拠点づくり連携型」の2つのタイプがある。「浦和」と「川口」の殆どの商店街がこれにあたる。商店街の立地類型と関連事業とは、別に関係なく、行政発意による事業が多く見られる。「拠点づくり連携型」は、その事例が少ない。

2) 複数連携型

起点事業の再開発事業と連携して環境整備事業が行われた後、新たな拠点づくりと連携して環境整備が行われるタイプである。「浦和」の旭通り商店街のように起点事業とは「再開発近接型」として「斜陽化防止」の環境整備が行われ、現在、拠点の強化のために浦和と西口南再開発事業の一部となって「再開発内核型」の「拠点づくり」として一体整備が構想されている事例と、「町田」の殆どの商店街がこのタイプにあたる。

3) 事業連鎖型

起点事業の再開発事業と連携し、商店街の状況に合わせながら複数の事業を連鎖的に行われていくタイプとして、「町田」のパークアベニューと「川口」の川口銀座、ふじの市商店街がその事例である。

4) 商店街連携型

商店街の環境整備事業の連携関係において、再開発事業と連携する一方の商店街が他方の商店街に対して一体整備の呼びかけを行い、商店街相互に連携して環境整備を行うタイプとして、第1に、ただ、空間的なつながりを考慮し、両商店街を連携して環境整備を行う型、第2に、空間的には勿論、組織間の協調を図った型、第3に、一つの連携組織を結成する型の3つに類型化した。この類型は、商店街相互の組織間の協力が必要であるということから商店街発意による環境整備が多く見られる。「空間的連携型」は、「町田」のパークアベニューとターミナルロード商店街のように行政発意により、空間的に合わせて環境整備が行われた事例がある。「組織間協調型」は、2つの商店街で環境整備事業が進行する過程において、一方の商店街が他方の商店街に対し連携整備の呼びかけを行い、2つの商店街が別組織のままその実現化に向けて、情報交換や人的交流などで組織間の協調をはかるタイプである。「町田」の幸町と町田一番街、「浦和」の高砂二親会(振)と浦和中央(振)、「川

表-3 各商店街における環境整備事業の合意形成プロセスによる類型

	行政発意による環境整備	商店街発意による環境整備			個店発意による発意	他の商店街による発意
合意形成プロセスの類型	行政が上位計画としてのマスタープランを持ち、商店街環境整備を再開発事業の斜陽化防止や一体整備として連携し、初期から組合せて整備を行う。	再開発事業に対して、商店街側より環境整備が行政に要請され、行政の積極的な支援を基にして行われる。整備事業の内容を具体的に要請した型と何らかの形で環境整備がほしいと要請した型がある。			再開発事業に対し、商店街の各個店による発意で行われる環境整備の事業として商店街の支援を必要とする型がある	再開発事業と連携する商店街環境整備に対し、隣接する商店街からの一体的な環境整備の要請を受け、それに協力する形で行われる
合意形成の模式図						
各地区該当事業	浦和 (商1) 街路整備、モータリゼーション (商2) モータリゼーション (商3) モータリゼーション (商6) モータリゼーション 町田 (商1) 街路整備、モータリゼーション (商2) 街路整備 川口 (商1) 共同建替 (商2) 再開発	(商5) モータリゼーション (商6) 歩道整備	(商2) モータリゼーション (商3) モータリゼーション (商5) モータリゼーション 中央通りモータリゼーション (商3) モータリゼーション (商4) 駐車場整備 (商4) モータリゼーション	(商7) カラー舗装化	(商4) 共同建替	(商4) モータリゼーション (商4) モータリゼーション (商5) モータリゼーション

注: 1.浦和は(商1): 県庁通り商業会、(商2): 浦和銀座誠商會、(商3): 高砂二親會、(商4): 浦和中央、(商5): 旭通り、(商6): 仲一街を示す

2.町田は(商1): パークアベニュー、(商2): ターミナルロード、(商3): 三丁目、(商4): 幸町、(商5): 町田一番街、(商6): 四丁目、

(商7): 町田中央を示す

3.川口は(商1): セントラルプラザ、(商2): 駅前南、(商3): アベニュー68、(商4): 川口銀座、(商5): ふじの市、(商6): 六間道路を示す

注1.「単一事業型」の中で行われる細かい類型化を示す。
注2.「商店街連携型」の中で行われる細かい類型化を示す。
注3. 〇は該当類型を示す。

図-5 商店街の環境整備事業の連携関係による類型化の方法

表-4 各商店街における環境整備事業の連携関係による類型

		単一事業型	複数連携型	事業連鎖型	商店街連携型		
連携関係の類型	該当地区の商店街と環境整備の事例	市街地整備において再開発事業と連携して、単一事業だけで環境整備が行われるタイプである。起点事業と連携するものと、起点事業とは連携せず、完成後の市街地の不整合を補うために新たな拠点づくりと連携し、環境整備を行う型がある。	起点事業の再開発事業と連携して環境整備事業が行われた後、又、拠点を強化するための新たな拠点づくりと連携して環境整備を行うタイプである。	再開発事業と連携し、商店街の状況に合わせて複数の事業を連鎖的に積み上げて行うタイプとして事業を推進していく何らかの組織が必要である。	商店街の環境整備事業において、再開発事業と連携する一方の商店街が他方の商店街に対して一体整備の呼びかけを行い、商店街相互に空間的な連携を持って環境整備事業を行うタイプとして空間的連携だけを求めた型、組織間の協調を図った型、そして一つの連携組織を結成した型等の3つがある。		
		起点事業連携型 拠点づくり連携型			空間的連携型	組織間協調型	連携組織結成型
浦和 町田 川口	1行Ad-街路整備(起) 2行Cb-モール化(起) 3行Ca-モール化(起) 4他Ba-モール化(起)	6行Db-モール化(拠)	5商Ca-モール化(起) 再開発(拠)			3行Ca-モール化(起) 4他Ba-モール化(起)	
			2行Cb-街路整備(起) 2商Cb-モール化(拠) 3商Ad4他Bb5商Cb6商Bb-中央通りモール化(起) モール化、街路整備(拠) 7商Cb-街路舗装(起) モール化、共同建替(拠)	1行Cb-街路整備(起) モール化(起)	1行Cb-街路整備(起) 2行Cb-街路整備(起)	5商Cb-モール化(拠) 4他Bb-モール化(拠)	3商Ad4他Bb5商Cb-中央通りモール化(起)
	1行Cb-共同建替(起) 3商Cb-モール化(起) 6商Cb-モール化(起)	2行Ad-再開発(拠)		4商Cb-駐車場整備(起) 4商Cb-モール化(起) 4商Cb-駐車場整備(起) 4個Cb-共同建替(起) 5他Db-モール化(起) 5商Cb-駐車場整備(起)		4商Cb-モール化(起) 5他Db-モール化(起)	

注1.表記の凡例：
→注4.商店街の立地類型と関連事業の関連の類型
→環境整備事業の種類
1行Aa-街路整備(起)
→注3.事業発意主体
→注5.連携関係の再開発事業の種類
→注2.各地区における商店街名

2.各地区における商店街の番号は以下の商店街を示す。
・「浦和」-1: 県庁通り商業会、2: 浦和銀座商業会、3: 高砂二親会、4: 浦和中央、5: 旭通り、6: 仲一街
・「町田」-1: パークアベニュー、2: ターミナルロード、3: 三丁目、4: 幸町、5: 町田一番街、6: 四丁目、7: 町田中央
・「川口」-1: セントラルプラザ、2: 駅前南、3: アベニュー68、4: 川口銀座、5: ふじの市、6: 六間道路

3.環境整備事業の発意主体は、行: 行政発意、商: 商店街発意、個: 個店発意、他: 他の商店街を示す。
4.商店街の立地類型と関連事業の関連の類型は、表-2に基づき、Ad: 再開発内核型・拠点づくり、Ba: 再開発間連結型・斜陽化防止、Bb: 再開発間連結型・商業環境整備、Ca: 再開発近接型・斜陽化防止、Cb: 再開発近接型・商業環境整備、Db: 独立軸型・商業環境整備、Dc: 独立軸型・歩行者空間整備を示す。
5.再開発事業の種類は(起): 起点事業、(拠): 拠点づくりを示す。

口」の川口銀座(振)」と(協)ふじの市の事例がこれにあたる。いずれも1本の通り上で隣接する「再開発近接型」と「再開発間連結型」、「再開発近接型」と「独立軸型」の商店街同士で行われた。「連携組織結成型」は、複数の商店街で環境整備事業が進行する過程において、商店街相互が、環境整備の一体整備に向けて、1つの連携組織を結成する手法である。「町田」のみにみられ、モール化実現のために4つの商店街が連携して形成した「中央通りモール化推進協議会」や、町田の中心商店街全体の若手経営者からなり、独自の環境整備を企画・実行する「町田市青年経営者研究会」がこれにあたる。

このような組織によって、再開発事業と関連事業による市街地整備が行われる際に、再開発事業による起点事業や拠点づくりと連携して市街地整備区域内の商店街同士が連携して一体的な環境整備事業を行う可能性が高くなる。又、商店街と大型店との調整、協力関係をつくりあげており、再開発事業や大型店の改装の際に商店街側との連結空間を設ける等の空間づくりにまで反映されており、地域主体による自律的なまちづくり管理体制ができあがっていると言える。

6. まとめ

本研究は、既存研究成果を踏まえ、「浦和」、「町田」、「川口」の3つの地区を対象として、再開発事業と商店街環境整備事業との連携関係とその実現プロセスを明らかにし、市街地整備における再開発事業と関連事業の連鎖的展開において、再開発事業と商店街環境整備事業の連携関係を表現し、評価する方法を開発した。

本論でわかったことは、以下のようである。

第1に、商店街は、駅周辺市街地整備において再開発事業との立地関係と各地区の地域の特性によって、いくつかの関連事業として環境整備事業が行われる。

第2に、各商店街における環境整備事業は、事業の発意主体により事業の動機や目的が違うことから様々な合意形成の仕方がある。

第3に、再開発事業と商店街環境整備事業との連携関係は、「再開発事業との関係」による2つの類型と「他の商店街との関係」、「商店街における環境整備事業同士の相互関係」となる4つに類型化される。

以上にに基づき、図-5の連携関係による類型化の方法を用いて、表-4に示した3つの対象地区の連携関係が作成され、各地区の再開発事業と商店街における環境整備事業の連携関係の特性を表現できた。今後は、再開発事業と連携する各商店街のそれぞれの環境整備事業の実現化に向けた事業推進体制を明らかにすることと、商店街環境整備が他の関連事業とどのように連携し展開していくのかを明らかにすることが課題である。

謝辞

本研究は財団法人鹿島学術振興財団外国人研究者受け入れ援助により行われました。また、各地区における再開発事業と商店街環境整備事業の関係者の方々の協力を頂きました。記して感謝の意を表します。

注

注1) 1969年の都市再開発法を制定より1995.3.31現在までの1都3県(東京都、神奈川、埼玉、千葉)での再開発/駅前再開発地区の数は、91/49(赤羽駅西1街区と浦和駅前市街地改造事業も含む)で、東京-37/15、神奈川-19/10、埼玉-20/14、千葉-15/10である。

注2) 建設省、住宅・都市整備公団、都市再開発促進協議会、(社)全国市街地再開発協会、(社)再開発コーディネーター協会:市街地再開発事業の今後のあり方について-「市街地再開発事業の推進に係る基本問題に関する調査」より-、平成6年のp.63の3.市街地再開発事業に関する問題点等の③周辺市街地整備への展開の遅れと、p.33の1.中心市街地の状況変化の②既存商店街の活力低下の部分参照

注3) 紙野桂人、金興官:市街地再開発による波及効果に関する研究-都市活動と土地利用の変化特性について-、都市計画学会学術研究論文集、第23回、pp.355~360、1988と、角谷弘喜、安藤元夫:市街地再開発事業の評価に関する研究-その4周辺商店への影響と再開発事業の評価、日本建築学会大会学術講演梗概集、PP.113~114、1987.10

注4) 慎重進・佐藤滋:駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関する研究、日本建築学会計画系論文集第478号、pp151-160、1995.12

注5) 以下の参考文献を参照とした。

①浦和市:浦和駅前市街地改造事業誌-新しい時代の幕開け、1981

②浦和市:浦和駅周辺街づくり基本方針策定調査報告書-浦和ハートシティ21、1992.3

③町田市:再開発事業誌-原町田第1種市街地再開発事業の歩み、1982.3

④町田市:原町田地区再開発基本計画、1970

⑤住宅都市整備公団:川口駅西口第一種市街地再開発事業の歩み、1993.3

⑥川口駅東口第3工区市街地再開発組合:川口駅東口第三工区第一種市街地再開発事業記念誌、1994.9

⑦川口市:川口駅東西地区周辺整備計画、1983.2

注6) ヒアリング調査の対象としては、

①行政:市役所都市計画課、再開発課、商工課、道路課(共通)、市街地整備事務所(町田)、住宅都市整備公団、第3セクタ(川口)

②民間:再開発組合、商店会組織及びキーパーソン

③専門家:コンサルタント(浦和除く)

注7) 研究対象地区における再開発事業は、3地区とも起点事業と拠点づくりとして用いられている。注4)の前論において、起点事業は、市街地整備の起点となる事業として周辺整備を活性化していくきっかけとなる役割を果たす。拠点づくりは、市街地整備における新たな市街地の形成や既存拠点の強化のために行われる関連事業であると定義されている。、その他に関連事業の機能による類型は、「再開発事業促進」、「銀髪化防止」、「商業環境整備」、「居住環境整備」、「駐車場整備」、「歩行者環境整備」、「公共施設整備」の7つに類型化された。

注8) 注4)の前論において、駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関連するキーワードは以下のよう定義されている。

①「連鎖的展開」は、駅前再開発と関連事業の一つ一つが相互に関連性を持って連続的に展開して行くことをいう。

③「連鎖構造」は、関連事業の発意及び推進の過程において事業同士がどのような相互作用により進んできたのかを表す構造として、関連事業の類型と「連鎖関係」の特性に基づき、空間的な配置を考慮して表現した。「連鎖関係」とは、事業の連鎖的展開において、ある事業が他の事業に対して何らかの関連性を持ち、他方の動機、或いは必然的な結果となっていることをいう。事業同士の関係は、第1に一方の事業の影響力が強くてその影響を他方に与え、事業を誘発する関係、第2に2つの事業が同時に相互作用を及ぼし合いながら進行する関係、第3に一連の事業が空間的な連続性を持ちながら、総体的に順次事業化される関係の3つの関係が考えられる。連鎖関係の特性はこのような仮説に基づき、それぞれ「誘発」、「一体」、「連続」という3つに類型化される。

参考文献

1) 慎重進・佐藤滋:駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関する研究、日本建築学会計画系論文集第478号、pp151-160、1995.12

2) 慎重進・佐藤滋:周辺との連結を考慮した駅前再開発事業の計画手法とその合意形成に関する研究-原町田地区、川口駅東口地区、川越駅東口地区を事例として、日本都市計画学会学術研究論文集、NO.30、pp583-588、1995

3) (社)全国市街地再開発協会:日本の都市再開発史、住宅新報社、1991.4

4) 吉野国夫:タウンリゾートとしての商店街、学芸出版社、1994.7

5) 藤田邦昭:街づくりの発想、学芸出版社、1994.6

6) 藤田邦昭:生き残る街づくり、学芸出版社、1986.6

7) 計画とデザインシリーズ④、商店街活性化の計画と実践、商工建築社、1988.3

(1996年5月23日原稿受理、1996年11月27日採用決定)