

平成30年度千代田学事業報告書

**大学連携プログラム
「インターユニバーシティ神保町」による
「まちの図書館」を立体的に展開する
ためのまちづくりビジョン調査と提案**

インターユニバーシティ神保町

明治大学/小林正美・山本俊哉・田村誠邦
共立女子大学/堀啓二,東京都市大学/中島伸
日本大学/根上彰生,東京大学/泉山壘威

1 はじめに

1-1 本事業の背景と経緯

神保町は、古くから世界的にも古書店街として良く知られたこともあり、幸いに戦災を受けずに古き良き東京の雰囲気を保ち続けてきた。しかし、最近では再開発事業が周辺で実施され、街の雰囲気も変わりつつある。

今から12年前に、明治大学・共立女子大学・日本大学・東京電機大学・法政大学の5大学の研究者と学生が集まって「インターユニバーシティ神田」を立ち上げ、内閣府都市再生本部の調査費を活用して「まちの図書館」というまちづくり構想を打ち出した。これは神保町全体を図書館と見立て、古書店等をその図書館の一部としたら、どんなことができるのか、シンポジウムやアンケートを実施し、具体的なプロジェクトを提案した。その後、「本の街・神保町を元気にする会」が生まれ、「本と街の案内所」や「Book Town JIMBOU」が開設された。イベントや観光客も増え、以前と比べると活気が出てきたが、建物の老朽化や建て替え問題が深刻な問題になりつつあり、古書街の将来を不安に思う声が高まっていた。

そこで、明治大学・共立女子大学・日本大学・東京都市大学・東京大学の研究者と学生が再び集まって「インターユニバーシティ神保町」を立ち上げ、神田古書店連盟、本の街・神保町を元気にする会、神保町未来会議等の地元関係者と緊密に連携し、「まちの図書館」を立体的に展開するためのまちづくりビジョン調査と提案を行うことになった。

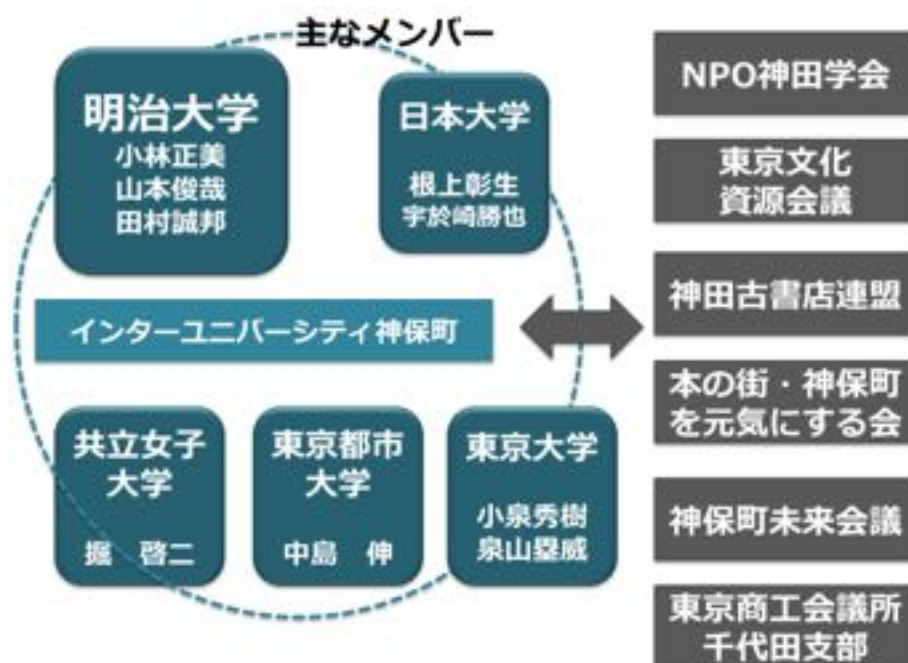


図1 インターユニバーシティ神保町の主なメンバーと連携団体

1-2 本事業の目的

(1) 神保町古書店街関係者の現状評価と将来意向の把握

神保町は、古くからの建物が残る世界最大の古書店街として知られ、最近では「食の街」として来街者が増えているが、その一方で建て替えや再開発の問題が浮上している。本事業では、こうした現状とそれに係る問題について古書店街関係者がどのように受け止め、将来像をどのように描いているかを明らかにする。

(2) 古書店街の形成と最近の変容に関する情報共有

古書店街は、神保町1～2丁目の靖国通り沿道の南側だけでなく、裏路地など広域に広がっており、店舗のタイプも多様化している。神保町では、「まちの図書館」構想の提案以降、様々な取り組みが行われてきた。そこで、本事業では、戦前からの古書店街の形成の歴史を振り返りつつ、最近の変容状況をあぶり出し、まちづくりビジョンの検討やシンポジウムなどを通じて、古書店街関係者と情報共有を図る。

(3) 古書店街のまちづくりビジョンの提案

神保町1～2丁目の靖国通り沿道の古書店街関係者の多くは、古書店街としての個性を活かし、家業が続けられ、独立系店舗が活躍できるまちづくりを志向していると思われるが、靖国通り沿道の指定容積率は700%であり、共同建て替えによる高層建築の街並みを前提とした都市計画になっている。そこで、本事業では、家業の継続と共同建て替えの両立をめざしたケーススタディやワークショップを通して、古書店街のまちづくりビジョンを広く関係者に提案することを目的とする。

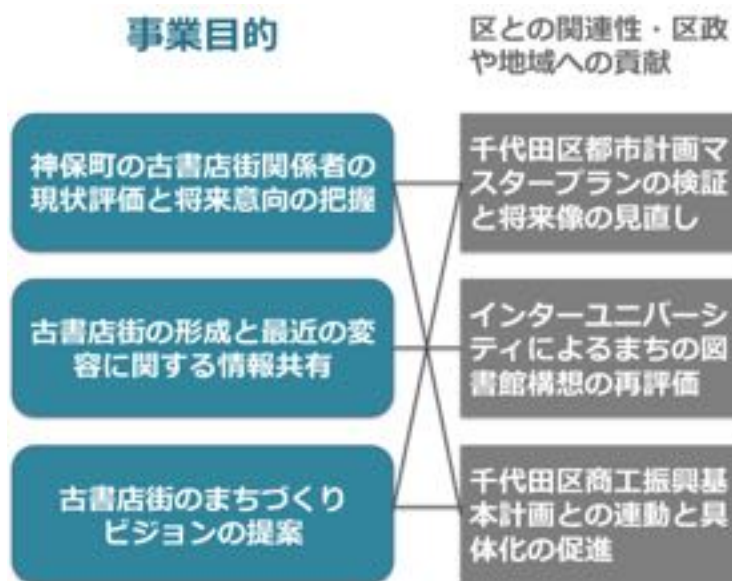


図2 本事業の目的および千代田区との関連性

1-3 事業計画・研究手法

(1) 古書店街の土地建物の現況調査

神保町1～2丁目の靖国通り沿道周辺地区(古書店街)の土地建物の現況を把握するため、現地調査に加えて不動産登記情報を取得し、個人情報の扱いに十分配慮して得られた情報を整理する。

(2) 古書店街の地権者、飲食店関係者等のインタビュー調査

古書店街の地権者、飲食店関係者等のインタビュー調査により、指定容積率の増減や共同建て替え等の意向を把握し、個人情報の扱いに十分配慮して得られた情報を整理する。

(3) 古書店街の建て替えに関するシナリオと都市計画制度活用の検討

古書店街の建て替えに関するいくつかのシナリオ(個別建て替え、共同建て替え、容積率の増減等)を描き、都市計画法に基づく特定街区制度等の容積移転制度の活用方法について検討する。

(4) 特定の街区の建て替えに関するモデルスタディ

上記の調査結果を踏まえて、古書店街の特定の街区の建て替えに関するいくつかのシナリオに関してモデルスタディを行い、都市計画制度を活用した将来ビジョンの具体化の可能性と課題を洗い出す。

(5) 特定の街区の建て替えに係る模型作成などのビジュアル化

特定の街区のボリューム(建物容積)に関する複数のモデルスタディの結果をわかりやすく関係者に伝えるため、模型や3Dなどを活用してビジュアル化する。

(6) 靖国通り沿道の古書店街の将来ビジョンの検討・発表

上記の作業の成果を靖国通り沿道の古書店街の将来ビジョンとしてまとめ、地元関係者に発表する。

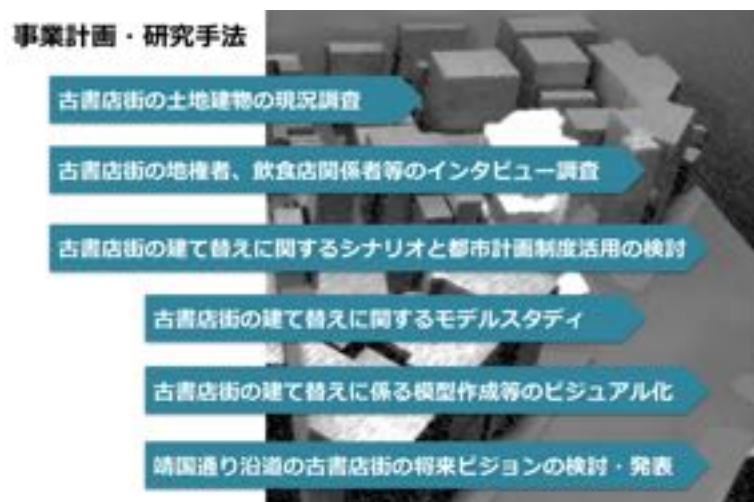


図3 事業計画・研究手法

2 古書店街の土地建物の現況調査

2-1 靖国通り南側街区の建物の高さ

建物の高さ(H)を低層($H \leq 12m$)、中層($12m < H \leq 24m$)、高層($24m < H$)に分けると、靖国通り南側沿道は、指定容積率 700%でありながら低層の建物が 3 割と高かった。すずらん通り・さくら通り・その西側の 3 丁目の通り(以下、3 丁目通り)沿道では、靖国通り沿道に比べて低層の建物が 2 割弱と少なかった。中でも 1-1, 3 街区は三様の建物が均等にあり、2-3, 13 街区は中高層のみで構成されていた。

表 1 靖国通り南側街区の建物の高さ

建物の高さ	靖国通り南側沿道 (69 棟)			
	1 丁目 (31 棟)	2 丁目 (17 棟)	3 丁目 (21 棟)	
低層	38.7%	17.7%	28.6%	30.4%
中層	32.3%	23.5%	23.8%	27.6%
高層	29.0%	58.8%	47.6%	42.0%
建物の高さ	すずらん・さくら・三丁目通り沿道 (101 棟)			
	1 丁目 (47 棟)	2 丁目 (28 棟)	3 丁目 (26 棟)	
低層	23.4%	14.3%	7.7%	16.8%
中層	53.2%	35.7%	34.6%	43.6%
高層	23.4%	50.0%	57.7%	39.6%

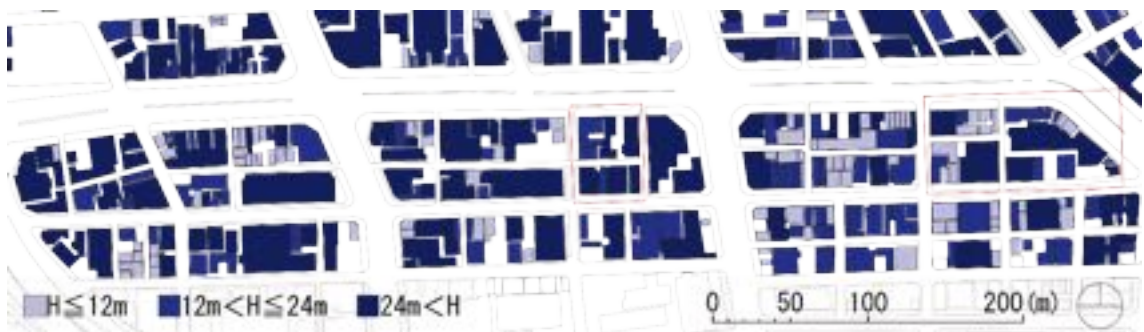


図4 靖国通り南側街区の建物の高さ分類図

2-2 靖国通り南側街区の建物のセットバック

建物の外壁の後退(セットバック)は、靖国通り南側沿道では壁面全体はほとんどなく、3 割の下層階のみに確認できた。一方、すずらん通りとさくら通りでは、壁面全体の後退が 2 割程、下層階の後退はその倍近く行われていた。

セットバックに伴って座れるようなくつろぎのスペースは、大型書店のすずらん通り側の空地と、白山通り沿道の都市計画道路の拡幅用地の空地のみであった。



図5 靖国通り南側街区の建物の壁面後退箇所

表2 靖国通り南側街区の建物の壁面後退距離

靖国通り南側沿道 (69棟)					すずらん・さくら・三丁目通り沿道 (101棟)				
セットバック	1丁目 (31棟)	2丁目 (17棟)	3丁目 (21棟)		セットバック	1丁目 (47棟)	2丁目 (28棟)	3丁目 (26棟)	
小	100.0%	100.0%	81.0%	94.2%	小	87.2%	78.6%	53.8%	76.2%
中	0.0%	0.0%	4.8%	1.5%	中	8.5%	21.4%	42.3%	20.8%
大	0.0%	0.0%	14.2%	4.3%	大	4.3%	0.0%	3.9%	3.0%
靖国通り南側沿道の下層階 (69棟)					すずらん・さくら・三丁目通り沿道の下層階 (101棟)				
セットバック	1丁目 (31棟)	2丁目 (17棟)	3丁目 (21棟)		セットバック	1丁目 (47棟)	2丁目 (28棟)	3丁目 (26棟)	
小	71.0%	82.3%	52.4%	68.1%	小	72.3%	71.4%	26.9%	60.4%
中	22.6%	11.8%	28.6%	21.2%	中	23.4%	28.6%	57.7%	33.2%
大	6.4%	5.9%	19.0%	10.7%	大	4.3%	0.0%	15.4%	5.9%

2-3 靖国通り南側街区の建物の築年数

不動産登記情報から建物の築年数を調査した。未登記のものや登記内に建設年数のないものは斜線としたが、これらの建物は低層であり、築年数が40年以上と考えられる。これを踏まえると、1-1と1-3の街区では築年数が40年以上の割合が過半を占めており、築50年を超える建物もあった。一方、2-3,13街区は築30~40年の建物が多く見られた。



図6 靖国通り南側街区の建物の築年数

2-4 靖国通り南側街区の土地建物の権利関係

不動産登記情報を取得し、個人情報の扱いには注意しながら土地建物の権利関係の現況を調査した。土地建物の所有者が一致している傾向がみられるが土地または建物を家族で共有している場合があり建て替えの際の合意形成が課題になること、靖国通り沿いに AAA 型や共同建築型が多いのに対しすずらん通り・さくら通り沿いには AAC 型が多数を占めていること、個人ではなく法人が土地や建物を所有する傾向が近年になって強まっていることを明らかにした。



図7 土地建物の権利関係の現況(2018年)

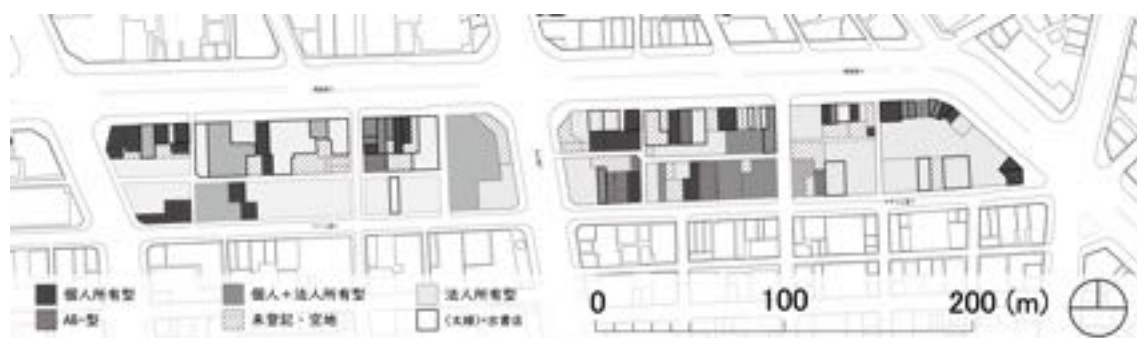


図8 土地建物の所有形態の分布(2018年)

表3 土地建物の権利関係の分類

	土地所有者	建物所有者	建物使用者
AAA 型 店舗・自社ビル	地主 A	地主 A	地主 A
AAC 型 賃貸ビル	地主 A	地主 A	テナント C
ABB 型 自社ビル	地主 A	法人 B	法人 B
ABC 型 賃貸ビル	地主 A	法人 B	テナント C
共同建築・ (区分所有)型	地主 A (敷地権)	複数登記 (区分所有)	複数の店舗や 住戸
未登記型	地主 A	登記なし	

2-5 靖国通り南側街区のアクティビティ

靖国通り南側街区の古書店のうち、店舗の出入口以外に書籍等の搬入口を持つ店舗を現地調査したところ、下図に示す通り、路地に搬入口を設けている店舗が6件あった。



図9 靖国通り南側街区の古書店における搬入口の位置

靖国通り沿道周辺地区において、来街者が利用可能な店舗を現地調査したところ、下図に示す7店舗に利用可能なトイレがあることが明らかになった。



図10 靖国通り周辺地区における来街者の利用可能なトイレを持つ店舗

靖国通り南側街区の街並みやアクティビティについてはこのほか、看板建築の分布、ファサード。外壁の色彩、歩行者の動線、本の溢れ出し、営業時間の分布、駐輪・駐車場の位置などについて現地調査を実施した。その結果については、別添の報告書「神保町の「らしさ」の探求」を参照されたい。

3 古書店街の古書店主や地権者等関係者の意向

3-1 神保町の将来像に関するアンケート結果

神保町の将来像に関するアンケート（2017年9月実施）では、「くつろげるスペースがほしい」について、古書店主の69%、来街者の81%が「そう思う」「ややそう思う」と答えていた。「古い建物を残したい」については、古書店主の54%、来街者の88%が「そう思う」「ややそう思う」と答えていた。

「家族経営を続けたい」について、古書店主の27%が「そう思う」「ややそう思う」と答えていた。また、「建物の共同建て替えをすすめたい」について、古書店主の18%が「そう思う」「ややそう思う」と答えていた。

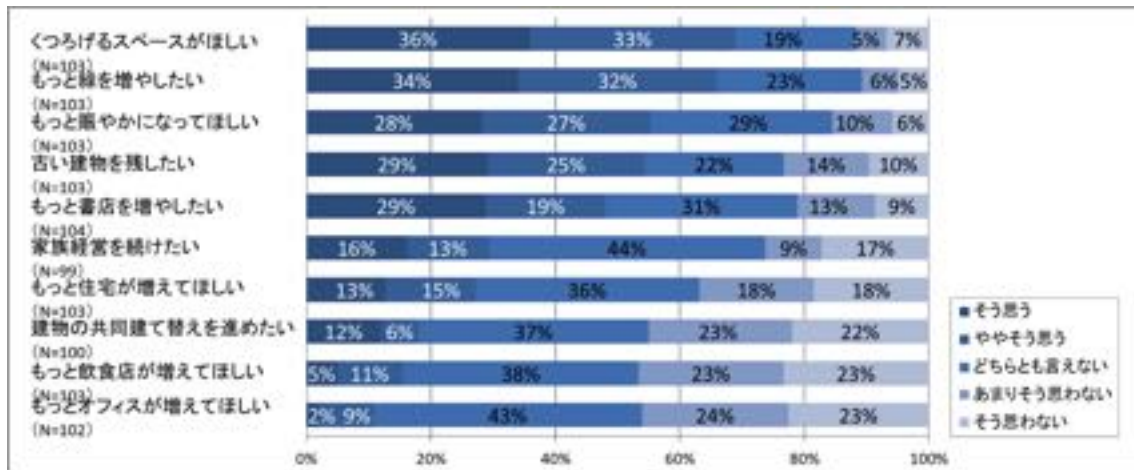


図 11 神保町の将来像に関する古書店主の意向

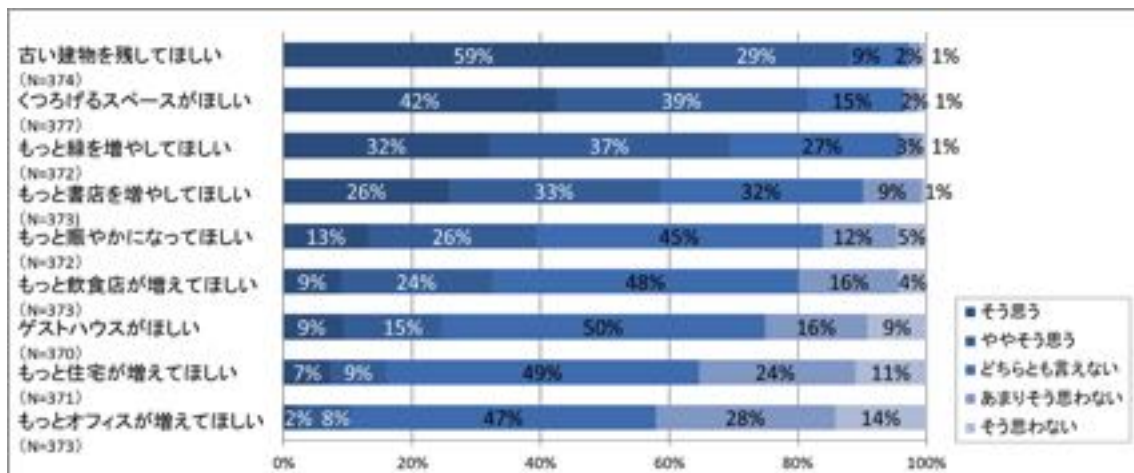


図 12 神保町の将来像に関する来街者の意向

3-2 神保町の将来像を考えるワークショップの結果

神保町に「居心地の良い空間」をいかに生むか？をテーマにして、2018年6月7日に開催した神保町の将来像を考えるワークショップには、古書店主をはじめとした地権者や飲食店主など20数名が参加し、3班に分かれて約3時間意見交換をした。

神保町で本を買ってすぐカフェなどで読む「黄金パターン」は変わっていないが、来街者が増えて本が読みにくい雰囲気になっており、女性や外国人などの来街者向けの心地よい空間づくりの必要性や、道路や公開空地など屋外に座れるスペースをインフラとして整備する必要性が明らかになり、パラソルやテーブル、イスを置くアイデアが出された。その場所としては、靖国通りの歩道よりも、すずらん通り等の方が適当で、路地と合わせてうまく活用したい想いが語られた。同時に屋内にも気軽に使えてくつろげるスペースの重要性が指摘された。

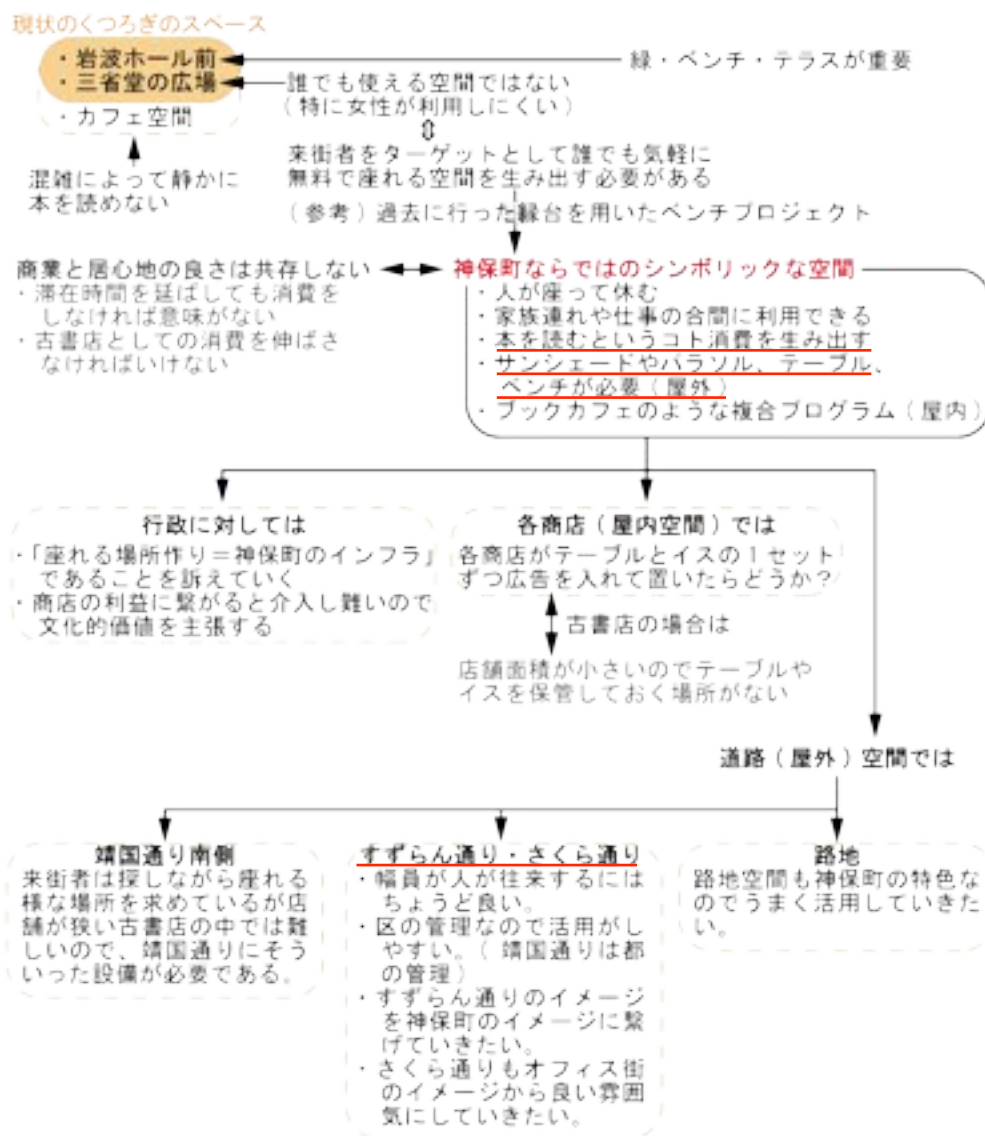


図 13 神保町の将来像を考えるワークショップで出された意見のまとめ



写真1 街並みの現況調査を実施しているインターユニバーシティ神保町の学生たち



写真2 地権者らを集めて開催した神保町の将来像を考えるワークショップ

3-3 共同建て替えに関する古書店主と専門家の意見

共同建て替えについて何人かの古書店主にヒアリングしたところ、共通の意見として、駐車場は必要性が無くなっていることや、書店用の倉庫は地下にでも欲しいこと。大型書店は広いフロア面積を必要としていること。神保町らしさを保つには古書店が連続する街並みや路地を残す必要があることが挙げられた。

また、建築・都市計画の専門家に伺うと、路地は付け替えが可能であることや、低層な建物の上空の開発権を移転できるというアドバイスを得た。

<p>古書店主の共通意見</p> <p>建物の内部構成</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 駐車場は昔ほど必要としていない▪ 本の倉庫は地下でも良い▪ 大型書店は広いフロア面積を必要としている <p>神保町らしい街並み</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 古書店が連続する街並みを残したい▪ 路地を残したい <p>など</p>	<p>建築・都市計画の専門家</p> <p>建物の内部構成</p> <ul style="list-style-type: none">▪ オフィスを上回に設置する場合は別の出入入口が位置 <p>都市計画諸制度</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 道路（路地）の廃道と付替え▪ 低層建物上空の開発権の移転 <p>など</p>
---	--

図 14 共同建て替えに関する古書店主と専門家の意見

4 古書店街の建て替えに関するシナリオと都市計画制度活用の検討

4-1 古書店街の建て替えに関するシナリオの検討

古書店や出版社など関係地権者を対象に、「生業を続けていくための開発のあり方を考える」と題したフォーラムを4月23日と6月20日に開催した。このフォーラムでは、靖国通りに面した小規模な敷地をモデルスタディとして試算すると、①公租公課は約50万円/月、相続税は約3,000万円になること、②個別建て替えでは、借入金返済(約1,600万円/年)に30年近くかかり、事業化は推奨できにくいこと、③共同建て替えのほか、低層の単独建て替えの余剰容積の売却も検討に値するなど古書店街の建て替えに関するシナリオを示し、参加した延べ55名の関係地権者らと質疑応答・意見交換を行った。

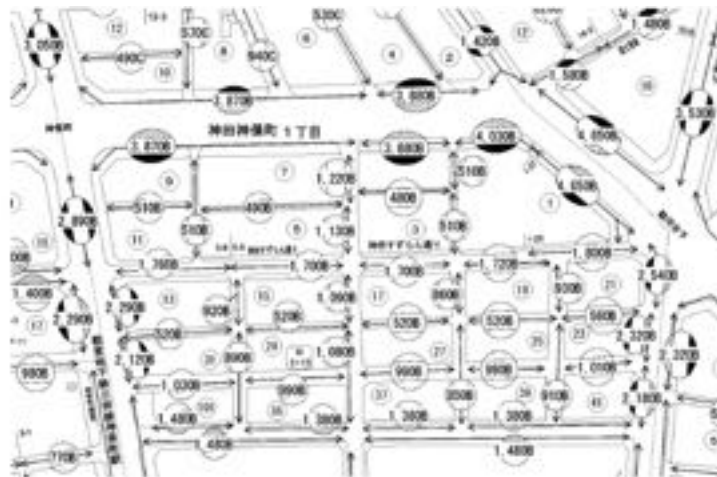


図 15 神田神保町1丁目の路線価図



図 16 建て替え後の建物と賃料収入の設定

建て替え後の借入金返済後、税引き後の手取り金平均額が年間 63 万円となる。借入金返済額は年間 1,600 万円になることから、借入金返済に 29 年かかり、毎月のみなし賃料を 80 万円支払う事業計画であり、賃料の下落や空室率増加等の事業リスクを考慮すると、事業化はお勧めできない計画である。

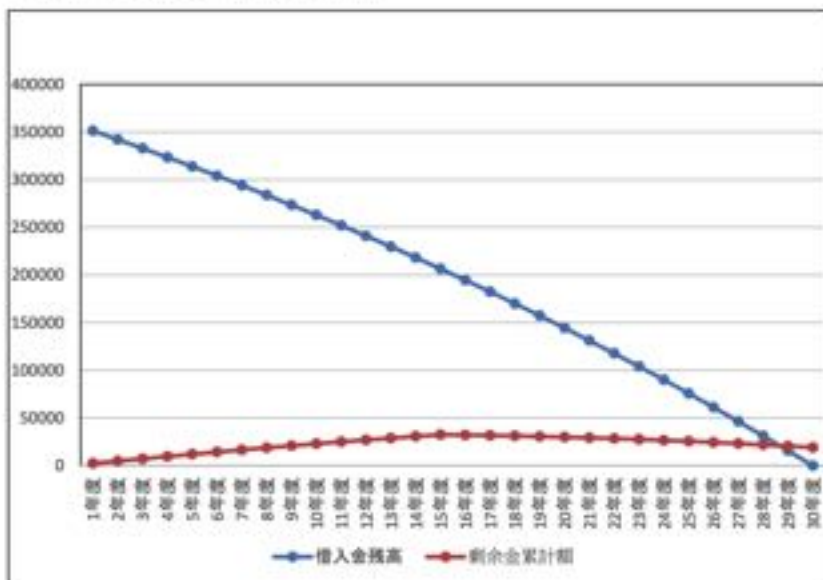


図 17 単独敷地で建て替えた場合の事業収支

共同建て替えは、容積率のアップや賃料単価の増加等による収益性のアップ、デベロッパーの参画による資金調達が容易になるなどのメリットが多いが、区分所有または共有になり、権利関係が複雑になる。

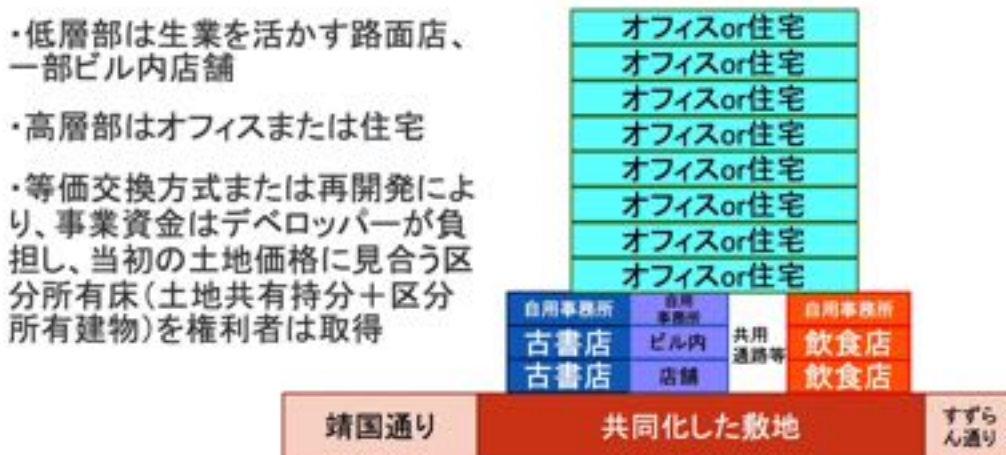


図 18 共同建て替えのイメージ図

4-2 余剰容積の移転のメリットとデメリット

- ・靖国通り沿いの店舗等は、生業を活かす低層の店舗に個別建替え(or共同建替え)
- ・余った容積(余剰容積)は、容積を必要とする街区等に売却

【メリット】

- ・自己使用部分だけを建て替えるため、単独高層化建替えよりも投資額が少なく、リスクが少ない
- ・余剰容積の移転により対価を得るほか、相続税を低減できる可能性がある

【デメリット・留意点】

- ・地価(財産価値)が低下する
- ・制度的な裏付けが必要

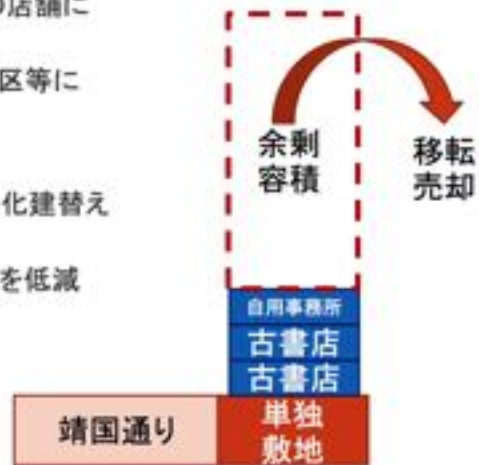


図 19 余剰容積の移転に関する検討



写真3 神保町の地権者らを集めて開催した生業が続けられるまちづくりフォーラム

4-3 都市計画諸制度を検討するためのモデル街区の設定

神保町に活用する都市計画諸制度を検討するために、神保町1丁目1番地と神保町2丁目3番地をモデル街区とし、隣の1丁目3番地、2丁目13番地と統合したケースも含め、共同建て替えのシミュレーションを行った。



図20 神保町1丁目と2丁目のモデル街区の位置



図21 神保町1丁目と2丁目のモデル街区の現況

4-4 共同建て替えに関わる都市計画諸制度

モデル街区のシミュレーションで検討した都市計画諸制度は次の3つである。

- 1) 古書店の売上や賃料に頼らない事業採算性の向上を目的に導入する総合設計制度。
- 2) 総合設計制度で容積最大化したものの代替案として、空地率が同規模でより多くの割増容積を獲得できる高度利用地区制度。
- 3) 古い建物や路地などの街並みの保存を目的として特例容積率適用地区制度を用いた空中権の移転。

表4 モデル街区のシミュレーションにおいて検討した都市計画諸制度

	モデル街区1丁目		モデル街区2丁目	
	1-1 街区	1-1,1-3 街区統合	2-3 街区	2-3,2-13 街区統合
制度活用無し	1-1-I	1-1,3-I	2-3-I	2-3,13-I
制度活用無し (セットバック)	1-1-II	1-1,3-II	2-3-II	2-3,13-II
総合設計制度で 容積最大化	1-1-III	—	2-3-III (千代田区型)	2-3,13-III
総合設計制度で 上層階セットバック	1-1-IV	1-1,3-III	2-3-IV (千代田区型)	2-3,13-IV ^{※3} 2-3,13-V ^{※4}
その他	—	1-1,3-IV ^{※1} 1-1,3-V ^{※2}	—	—

※1:高度利用地区制度の活用 ※2:空中権の移転 ※3:セットバック小 ※4:セットバック大

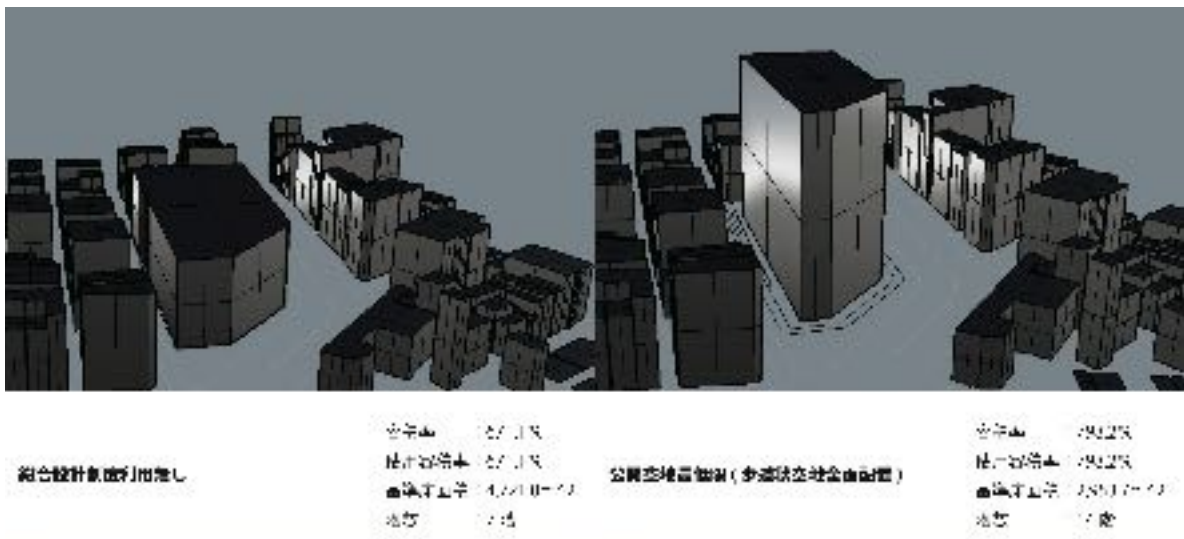


図22 3Dモデルを使ったシミュレーション

5 特定の街区の建て替えに関するモデルスタディ

5-1 建築計画の与条件

建築計画の与条件としては、古書店等の路面店とし、間口と店舗面積、面する道路は従前を踏襲し、現状2階の倉庫等は地下に配置し、裏動線にて店舗と接続した。上層階のオフィス用のコアを設けることや、低層階は敷地境界線に建てて、上層階をセットバックする場合も検討した。地下駐車場は、モデル街区の1丁目には設けたが、2丁目には設けなかった。敷地の統合にあたっては、街区間の路地を廃道にして、街区端に歩道を拡幅する形での付け替えをした。



図 23 街区の統合に伴う道路の廃道と付け替え

5-2 神保町1丁目の街区におけるモデルスタディ

1-1 街区には現在、大型書店と古書店が 9 件あり、大型書店の 1 階面積は 940 m²で、すざらん通り沿にはくつろぎのスペースが 120 m²ある。



図 24 神保町1丁目のモデル街区の現況(平面図)

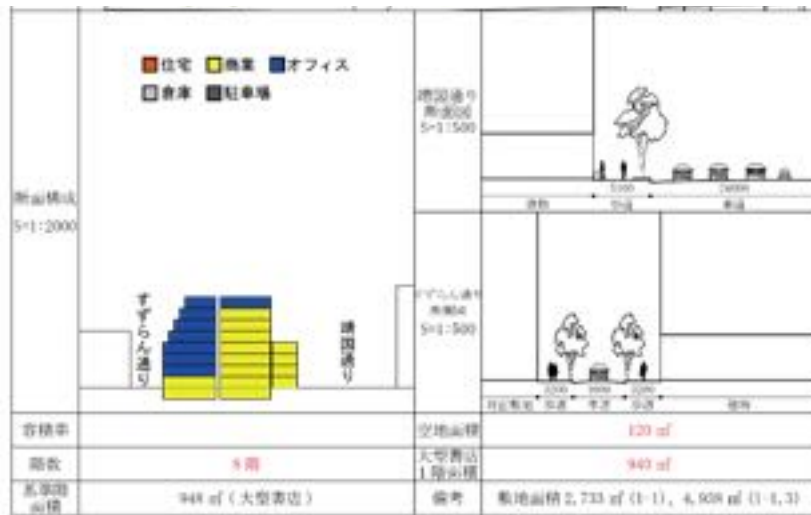


図 25 神保町1丁目のモデル街区の現況(断面図)

この街区に総合設計制度を導入すると、割増容積は最大 175%、街並みに配慮しても 109%上乗せされ、空地はそれぞれ 910㎡と 560㎡とれた。しかし両方とも古書店の間口が 1~2 割減少し、従前通り古書店を並べることはできず、大型書店の 1 階面積も従前より大きく減少した。

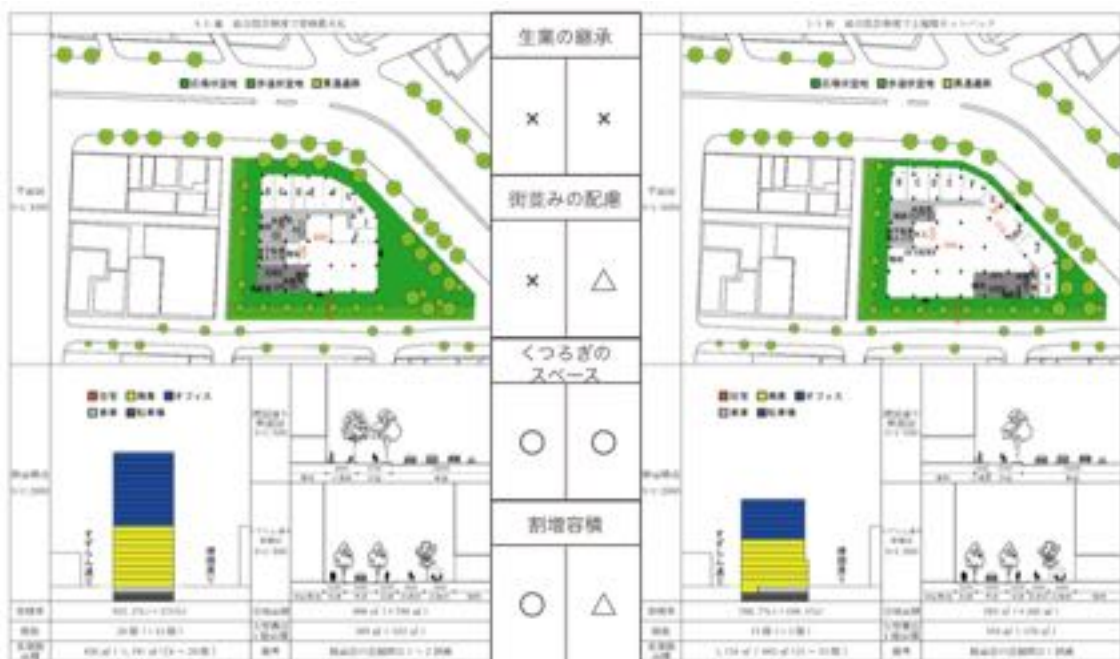


図 26 1-1 街区に総合設計制度を導入した場合

反対に、制度を導入しないで共同建て替えをすると、古書店等は従来通り路面に並び、大型書店の1階面積も7割増加した。

右のセットバックを行った案では、くつろぎのスペースをすずらん通り沿いと5階屋上に合わせて250㎡とることができた。

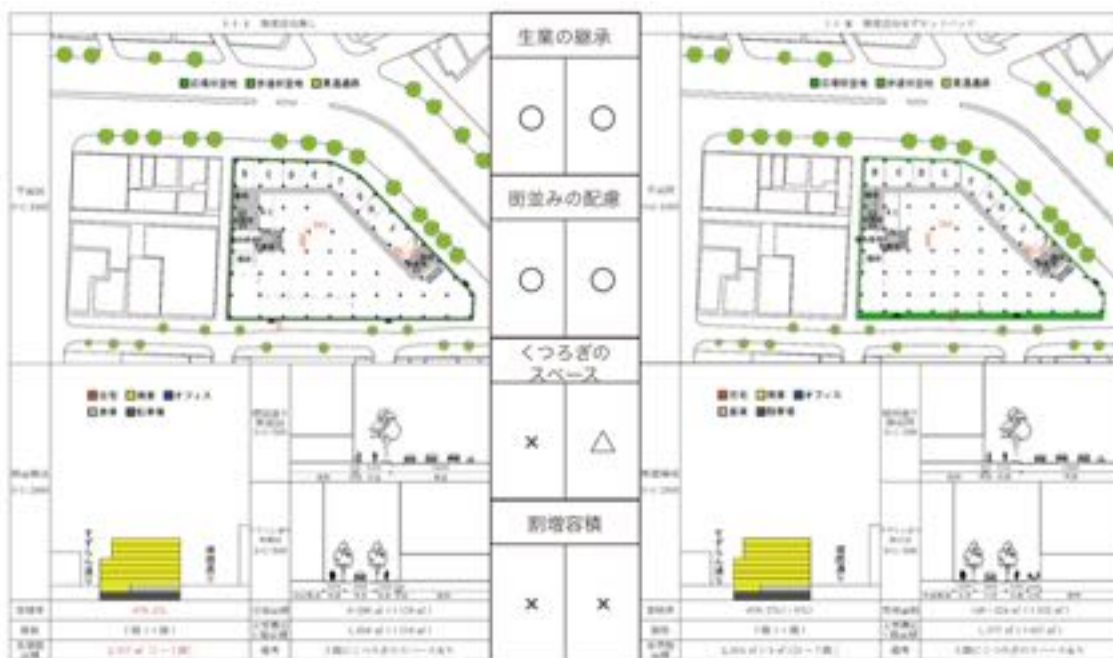


図 27 1-1 街区に都市計画諸制度を導入しない場合

1-1と1-3の街区を統合すると、店舗は古書店が16店舗と大型書店となる。都市計画諸制度を導入しない建て替えだと、大型書店の1階面積は2,500㎡前後とることができ、加えて右のセットバックを行った場合ではすずらん通り沿いにくつろげるスペースを220㎡とることができた。

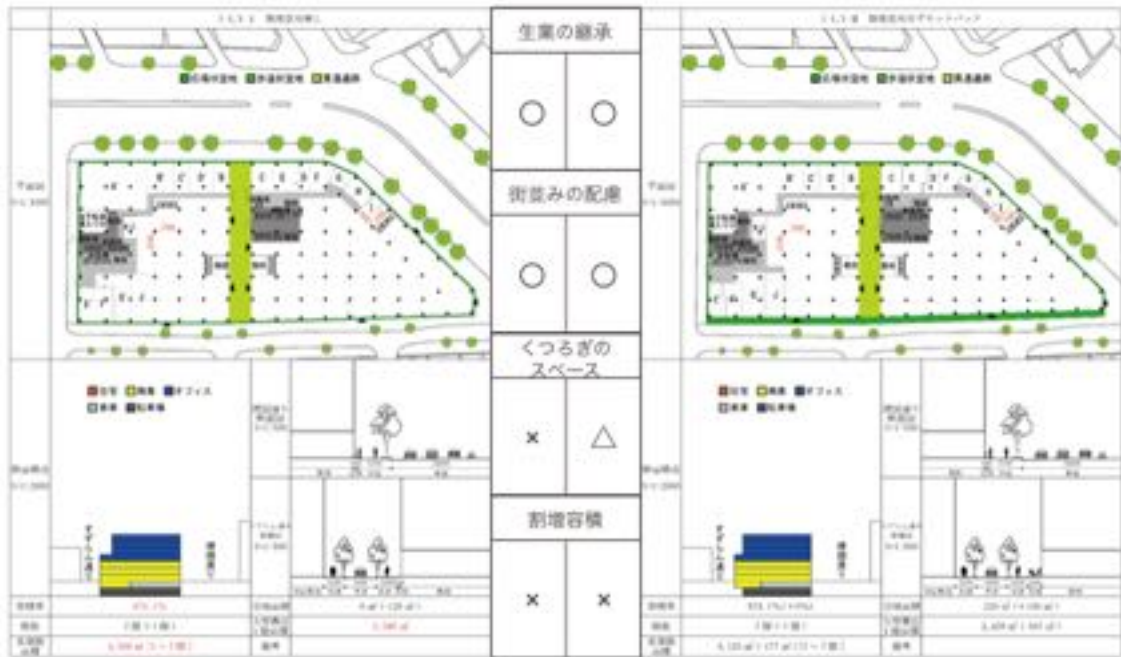


図 28 1-1,3 街区に都市計画諸制度を導入しない場合

次に、総合設計制度又は高度利用地区制度を導入すると、いずれも空地率は 40%、靖国通り沿道のセットバックは 2m であるが、高度利用地区制度は容積率が 33%多い 150%となり、基準階面積が上層階のセットバックがないため 250 m²広くとれた。

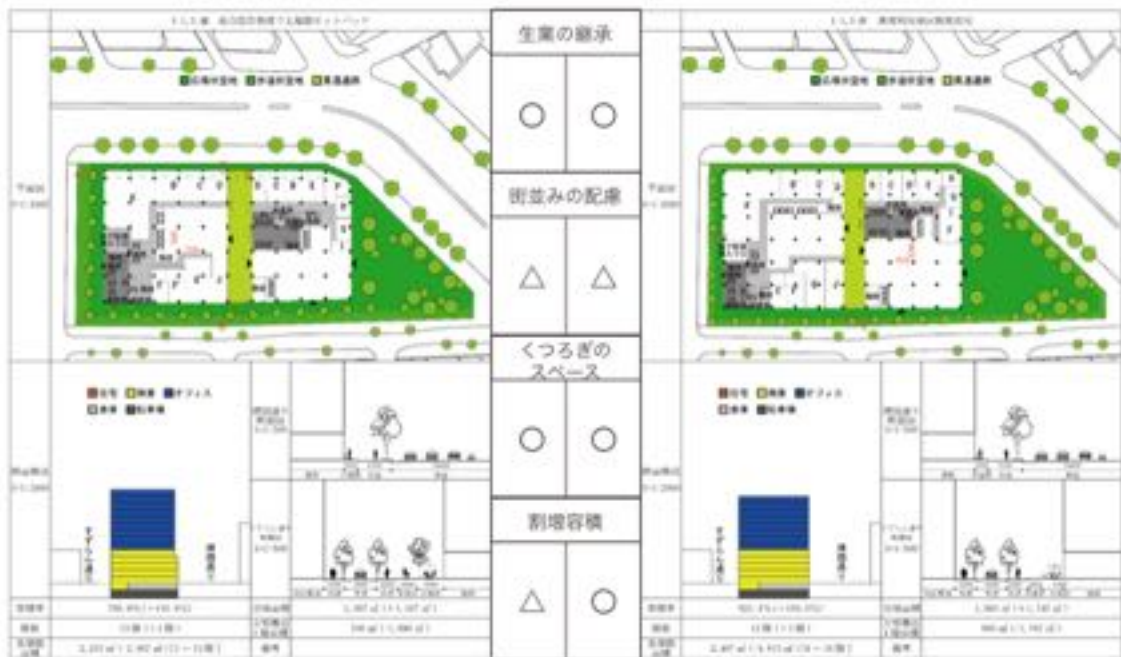


図 29 1-1,3 街区に総合設計又は高度利用地区制度を導入した場合

最後に、1-3街区の赤色に網かけした低い建物及び路地の上空の開発権の4層分を1-1街区に移転すると、1-1街区の共同建て替えビルに1層分程度を上乗せすることができる。また、これによって1-3街区の路地空間や古い建物を保存することができる。



図 30 1-3 街区の低い建物の空中権を移転する場合

5-3 神保町2丁目の街区におけるモデルスタディ

2-3 街区には現在、路面の古書店等が7店舗あり、2-13 街区にはない。



図 31 神保町2丁目モデル街区の現況

まず、2-3 街区に総合設計制度を導入して上階を住宅にすると、容積率が割り増され、公開空地も確保できるが、街区が小さいために従来通り路面に古書店等を並べることができなかった。

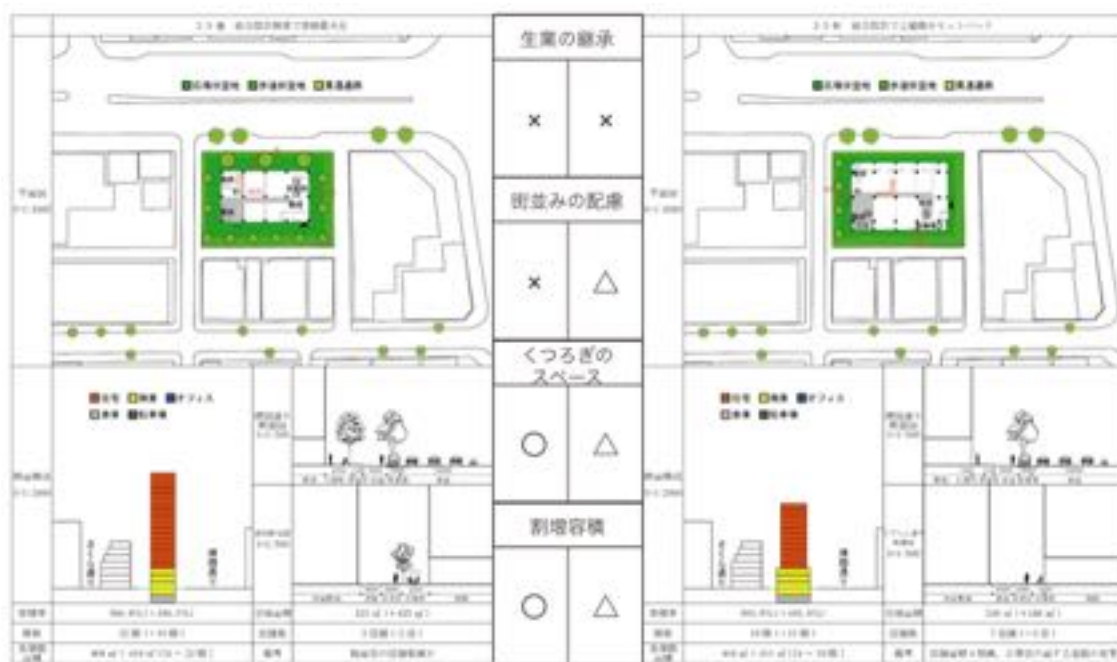


図 32 2-3 街区に総合設計制度を導入して上階を住宅にする場合

次に、都市計画諸制度を導入しない場合は、従来通り路面に古書店が並ぶ上、路地に面して新しく 1 店舗を並べることができる。右のセットバックを行う案ではくつろぎのスペースも街区西側に 55 m²確保できる。

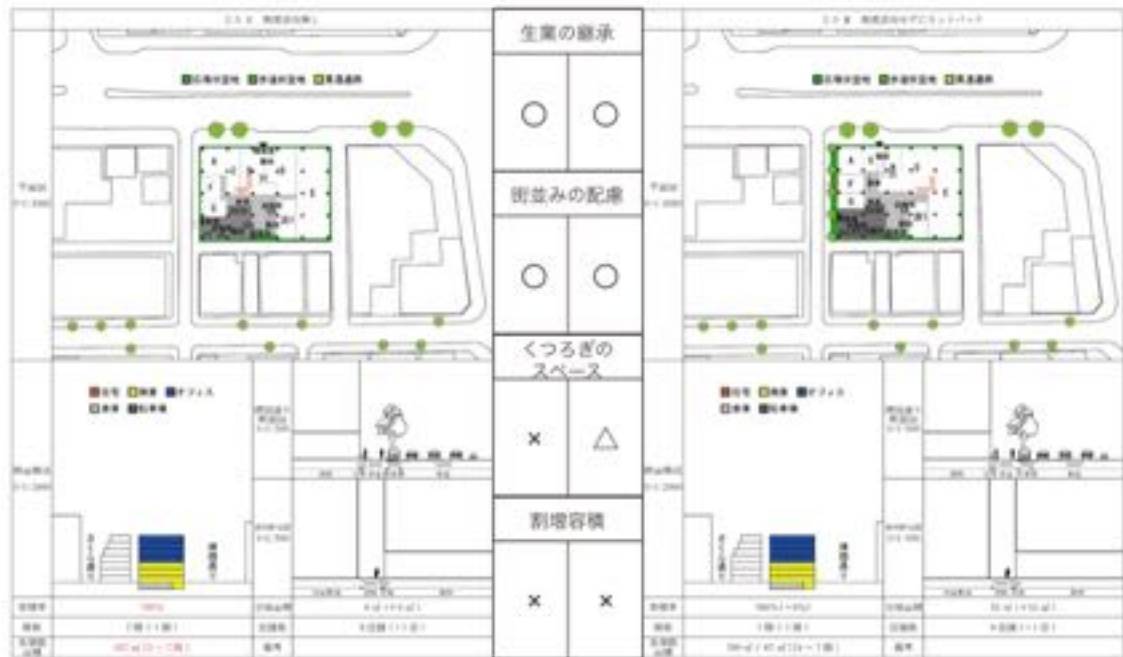


図 33 2-3 街区に都市計画諸制度を導入しない場合

2-3 街区と 2-13 街区を統合した場合で、都市計画諸制度を導入しないと、従来通り路面に古書店等を確保した上で、路地やさくら通りに面して新たに 7 店舗を増やすことができる。右のセットバックをした案ではくつろぎのスペースを街区西側に 100 m²近くとることができる。

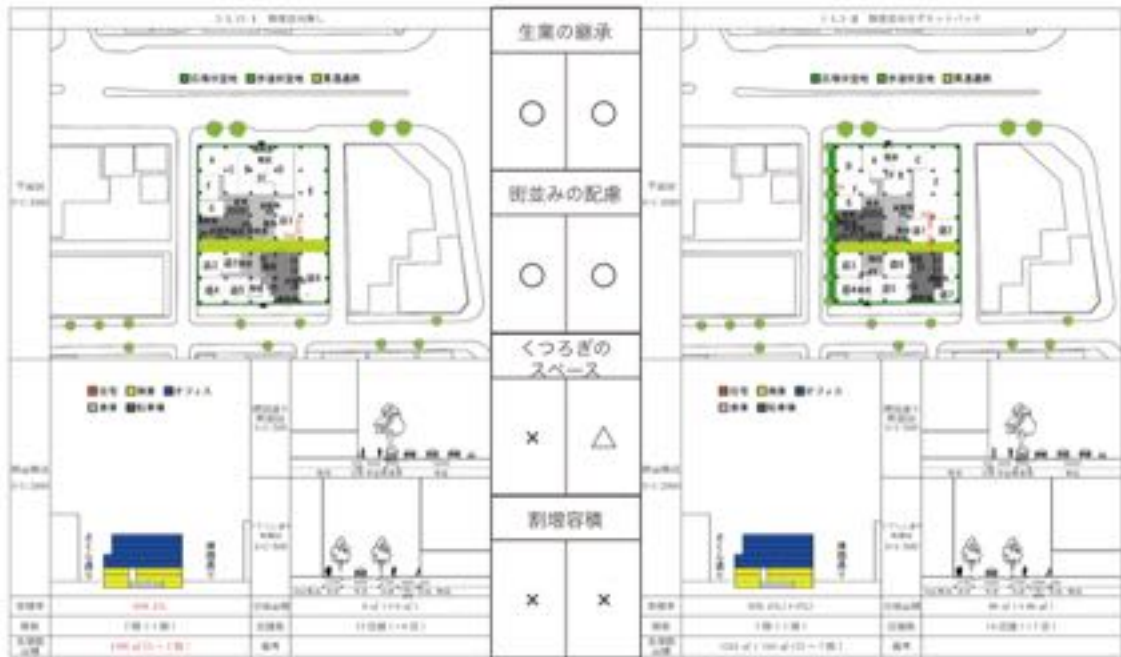


図 34 2-3, 3 に都市計画諸制度を導入しない場合

次に総合設計制度を導入して容積率を最大すると、くつろぎのスペースは800平米近くとれるが、セットバックの距離が大きいため、従来通り路面に古書店を並べることができなかった。

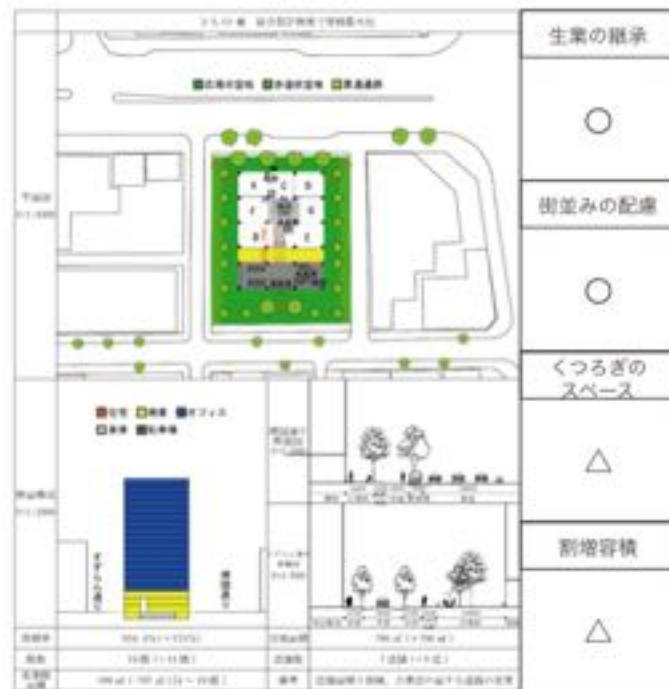


図 35 2-3,13 の街区を統合して総合設計制度を導入した場合

最後に総合設計制度を導入して上層階をセットバックすると、古書店等を街区西側にも配置すれば、面積と間口は確保しつつ古書店等を並べることができ、加えてさら通り沿道に新たに1店舗増やすことができる。基準階面積は550㎡から770㎡を確保でき、くつろぎのスペースはともに街区南西面に550㎡をとることができる。

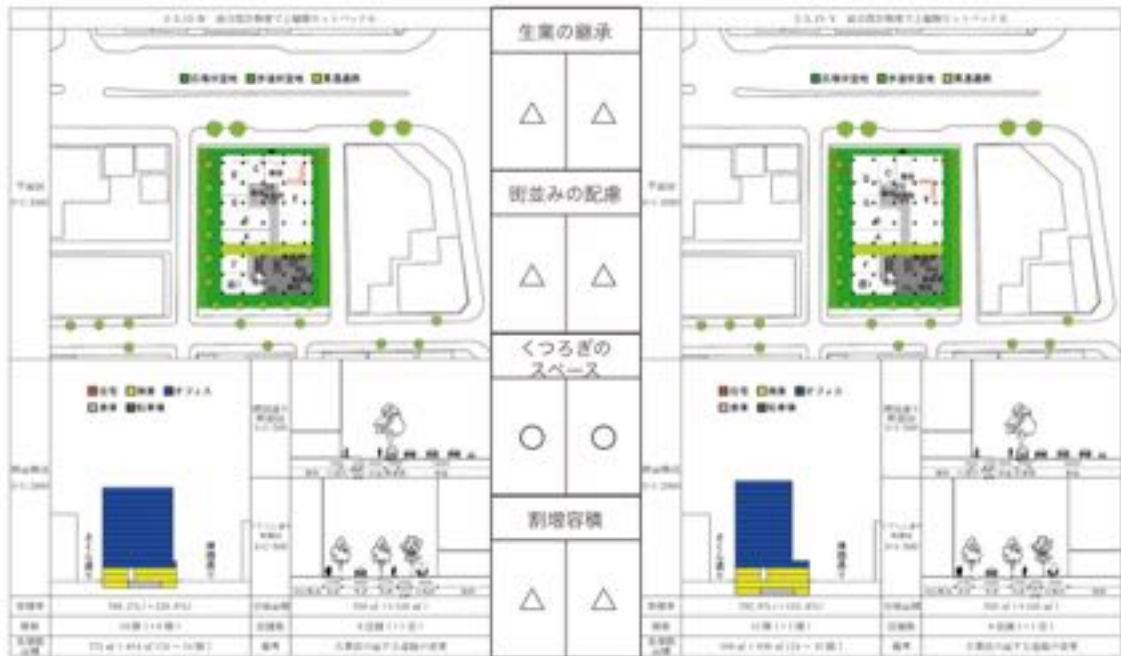


図 36 統合街区に総合設計制度を導入して上階を壁面後退した場合



写真4 作成した1/500の市街地模型を使ったモデルスタディに関する議論

6 靖国通り沿道の古書店街の将来ビジョンの検討

6-1 靖国通り沿道のデザイン提案をするための方針

靖国通り南側沿道地区の空間形態と機能面で求められるデザイン提案をするための方針として、次の4点が重要と考えられる。

- ① 回遊性の向上
- ② 景観の保全・継承
- ③ くつろぎ空間
- ④ 生業を続ける

①回遊性の向上

potential

路地空間
多くの飲食店

problem

トイレが少ない
店舗に入りにくい

【形】

- ・ルートを選択肢を増やす
→歩道動線の多様化
- ・1階部分の入りやすさの向上
→建物内に誘導

【機能】

- ・自転車との共存
→新しい文化の創出
- ・トイレの設置
- ・はしごカフェ

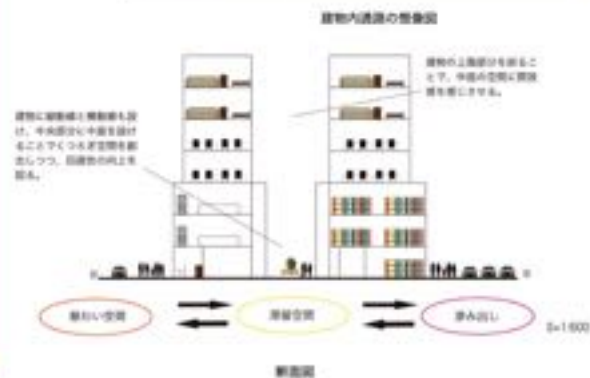


図 37 回遊性の向上に関するデザイン提案の方針

② 景観の保全・継承

potential

看板建築
本のあるれ出し

problem

建物の老朽化



歴史的建築物である矢口書店



古書店の本のあるれ出し

【形】

- ・セットバック
→ (靖国側) 整った街並み継続
(さくら、すずらん通り)
ゆっくと商店街を楽しめる空間
- ・看板建築の保全 → 歴史を守る

【機能】

- ・本のあるれ出し → 神保町の魅力維持

図 38 景観の保全・検証に関するデザイン提案の方針

③ くつろぎ空間

potential

車道の駐車場

problem

滞在できる場所がない



ポケットパークの想像図

【形】

- ・車道空間の活用
→ パークレットの実施
- ・中庭
- ・ポケットパーク

【機能】

- ・複合カフェの導入
- ・ベンチの配置

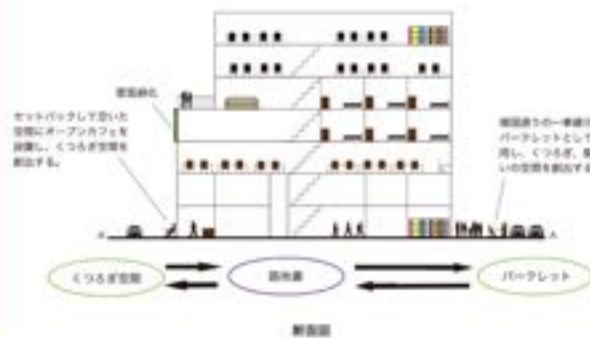


図 39 くつろぎ空間に関するデザイン提案の方針

④生業を続ける



<p>【形】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同化による事業性のある建て替え <ul style="list-style-type: none"> → (分節) 地権維持 (一体化) 店舗面積拡大、売上増加期待 	<p>【機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・来訪者の増加 <ul style="list-style-type: none"> → ベンチの設置、頻繁なイベント ・夜間営業 → 住み込みバイト
---	---

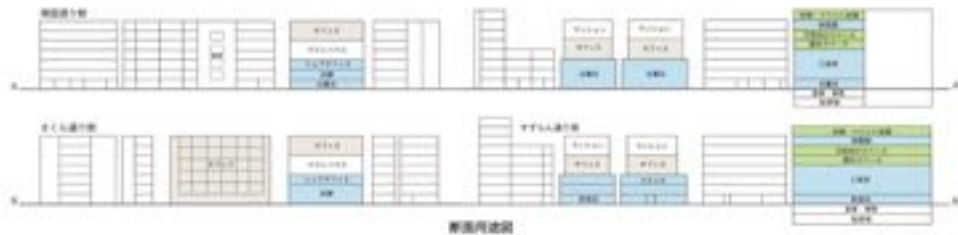


図 40 生業を続けることに関するデザイン提案の方針



図 41 靖国通り南側街区のデザイン提案の方針図

6-2 モデルスタディ結果の考察

前章のモデルスタディの結果を地権者と建築・都市計画の専門家を交えて議論したところ、総合設計制度等と商店街との目指す都市の魅力の違いが明らかになった。

総合設計制度は、割増容積が増えて事業性が向上するほか、公開空地によってくつろげるスペースが確保され、都市の魅力も向上する。しかし、商店街の魅力とは路面店の数であり、特に神保町では古書店が道路境界線に連続する街並みであるため、総合設計制度の導入は古書店街には過剰な空地を生み出し、路面店の数を減少させることで、逆に魅力を奪うと考えられる。また、特例容積率適用地区制度による空中権の移転は、今回の評価では欠点がないものの、1世代限りの手法であり、街のサステナビリティに問題を抱えることが指摘された。

表5 モデルスタディ結果の考察

	建て替え手法	生業の継承	街並みの配慮	くつろぎのスペース	割増容積
	個別建て替え	×	△	×	×
共同建て替え	制度活用無し	○	○	△	×
	総合設計制度	△	△	○	△
	高度利用地区制度	△	△	○	○
	特例容積率適用地区制度	○	○	△	△

6-3 地域文化貢献の用途別容積型地区計画の導入検討の必要性

モデルスタディ結果をもとにした議論の中では同じく商店街である中央区の銀座を参考にしては街づくりをしていく案が提案された。

そこでは、容積緩和型の地区計画を導入して建物の高さや壁面を揃えて、銀座らしい街並みを保っている。神保町でも同じような地区計画を策定して古書店街の街並みを維持し、加えてくつろぎのスペースを生み出す必要性があり、その中で生業を継承できるようにするには用途別容積型地区計画の導入が考えられる。これは特定の用途を建物に入れることで割増容積を得られる地区計画で、古書店等の地域文化に貢献する用途も対象にするものであり、それに合わせて、銀座と同様に、駐車場の附置義務を緩和する取り組みも進めていく必要があると考えられる。



神保町研究会（2019年2月8日、明治大学）
「にぎわいと風格の再生をめざした銀座ルールに学ぶ」
講師：竹沢えり子氏（銀座街づくり会議・デザイン会議事務局長）

写真6 銀座街づくり会議事務局長の竹沢えり子氏を招いて開催した研究会



ちよだコミュニティ ラボライブでの成果発表
（2019年2月9日、千代田区役所）
東京都市大学中島研究室と明治大学山本研究室の研究成果の発表・交流

写真7 ちよだコミュニティ ラボライブにおける事業成果の発表



写真8 古書店街まちづくりビジョン・シンポジウムにおける展示風景



写真9 神保町関係者 50 名以上集めて開催したシンポジウム（2月25日）

(参考)

2018年度日本建築学会大会におけるインターユニバーシティ神保町の発表

2018年9月4日(火) 16:18~17:06 東北大学・川内北講義棟(C棟)C306室

1 靖国通り沿道における古書店街の形成・存続の経緯～「本の街」神保町のまちづくりに関する研究(1)

○白木彩夏・山本俊哉・中島伸・堀啓二・根上彰生・小林正美

2 近年の神保町古書店街の変容と古書店主・来街者の意識～「本の街」神保町のまちづくりに関する研究(2)

○松尾文洋・茂野夏実・山本俊哉・中島伸・堀啓二・小林正美

3 神保町古書店街の将来と建て替えに関する古書店主の意向～「本の街」神保町のまちづくりに関する研究(3)

○茂野夏実・田村誠邦・山本俊哉・中島伸・堀啓二・小林正美

4 商店街における来街者の回遊行動と店舗間構造に関する研究～「本の街」神保町のまちづくりに関する研究(4)

○川端遼太・山本俊哉・中島伸・堀啓二・宇於崎勝也・赤澤加奈子・根上彰生・小林正美

5 神保町古書店のファサードに着目した建築類型～「本の街」神保町のまちづくりに関する研究(5)

○射和沙季・中島伸・山本俊哉・堀啓二・根上彰生・小林正美