

令和元年度千代田学事業報告書

インターユニバーシティ神保町

「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

神保町の魅力を生かしたまちづくりを目指して

私たちインターユニバーシティ神保町は、大学の枠を超えて連携し、地元関係者と約10年前に打ち出した「まちの図書館」というまちづくり構想を立体的に展開する研究会を重ねてきました。今年度は、神保町1～3丁目奇数番地の土地建物の権利関係や駐車場に関する実態調査、関係地権者による共同建て替えに関するインタビュー調査、地区計画の導入に伴う建て替えに関する調査等を進めてきました。

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

概要

神保町の魅力を生かしたまちづくりを目指して

私たちインターユニバーシティ神保町は、大学の枠を超えて連携し、地元関係者と12年前に打ち出した「まちの図書館」というまちづくり構想を立体的に展開する研究会を重ねてきた。

本研究の目的は、次の3点である。

1. 神保町古書店街関係者の現状評価と将来意向の把握

世界最大の古書店街として知られ、来街者が増えている一方、建て替えの問題を抱えている神保町の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、古書店街関係者と情報共有を図りながら、神保町が潜在的に持つ魅力を再確認し、お互いが持てる財産を共創的に連携することで新たな価値観を発見し、育てる。

3. 古書店街のまちづくりビジョンの提案

古書店家業の継続と共同建て替えの両立を目指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。

千代田学採択3年目の今年度は、神田神保町1～3丁目奇数番地の土地建物の権利関係や駐車場に関する実態調査、関係地権者による共同建て替えに関するインタビュー調査、地区計画の導入に伴う建て替えに関する調査等進めてきた。

1 土地建物の権利関係調査

昨年度実施した神田神保町1～2丁目の奇数番地のすずらん通り・さくら通り以北に加え、すずらん通り・さくら通り以南および神保町3丁目の土地建物の権利関係を明らかにするため、神保町3丁目など昨年度未取得の不動産登記情報を取得するとともに、権利関係のタイプ別の整理分析を進めた。その結果、すずらん通り・さくら通り南街区も、同北街区と同様、AAC型（土地建物の所有者は同一で建物利用者は別）が比較的に多く見られた他、区分所有型のマンションも多く、AAA型（土地建物の所有者と建物利用者が同一）が多くを占める靖国通り沿道とは異なる特性を有していることが明らかになった。

2 駐車場実態調査

築 35 年以上の老朽化した中小規模の建物が多い神保町において、今後の建築更新において駐車場附置義務による 1 階部分の駐車場化は、これまでの古書店業を中心とした生業空間、商店街の連続性の喪失という問題をはらんでいる。また、大通りに面した敷地では歩道の自動車の乗り上げや道路の切り下げによる安全性の低下も考えられる。一方で物流産業の変革や公共交通機関の充実などにより都心部への自動車の流入は減少している。そこで、神保町 1～3 丁目の駐車場設置について実態調査を実施した。これにより小規模店舗が多く密集する地域で駐車場はほとんど設置されておらず、今後敷地統合を伴う建築更新が発生した場合、駐車場の附置義務によって駐車場をつくらなくてはいけない実態が明らかになった。

3 共同建て替えに関する関係地権者調査

昨年度共同建て替えシミュレーションを実施したモデル街区（神田神保町 1 丁目 1 番地、同 3 番地、2 丁目 3 番地）には、過去に共同建て替えをした建物のうち、靖国通り沿道の 5 件の共同建て替えの関係地権者のインタビューにより、次の点が明らかになった。1960 年代初頭の共同建て替えは、棟割長屋の 2 軒と 6 軒がそれぞれ 4 階建てに立体化し、敷地割はそのままにして店舗面積と住居面積を拡大していた。1980 年前後は、5 軒長屋の 2 軒が裏手の 3 軒長屋を共同化して 9 階建てに立体化して新たな古書店を上階に増やし、残りの 3 軒の共同化とその隣の街区の共同化がそれに続いた。共同建て替えの方法の違いは、建築年の関係法令の違いに加え、靖国通り沿道裏手の敷地形状の違いが大きな影響を及ぼしていた。

4 地区計画の導入に伴う建て替えに関する調査

「本の街」神保町における法定地区計画の導入による建物更新の影響を明らかにするため、神田神保町 1～3 丁目の奇数番地における 1990 年から 2010 年の建築確認申請調書を収集・整理し、地区計画導入済みの 2～3 丁目と未導入の 1 丁目の策定前後 10 年間の建物更新の特性を比較・分析した。その結果、2～3 丁目は 2000 年に地区計画を導入した後、特にさくら通り南街区における共同住宅の新築増加が顕著であり、

住宅設置に伴う容積率の緩和を利用して、二辺以上の道路に設置している敷地において比較的が高層の建築物が建てられていることが明らかになった。一方、地区計画を導入していない1丁目においても、2000年以降に住宅を設置した建築物が増えており、比較的に住戸面積の大きな建築物も見られた。

1 土地建物の権利関係調査

1-1 本調査の目的と方法


近年、地価が高い東京都心部に本社を置く企業においては、リスクマネジメントの観点から本業の他に不動産業を行なう企業が増えているように見受けられ、その動きは出版業界にも当てはまる。一方で、都内には開発圧力が高い場所に位置しながらも、今なお中小規模の個人商店がまとまって現存している地域もある。

都心部の土地価格上昇に対して個人商店の売り上げだけで事業採算性を確保することは極めて難しく、古書店街のアイデンティティの維持と事業性の両立は、戦後の神田神保町地域が常に抱え続けているジレンマであると言える。老朽化に伴う更新の時期を迎えている建物も多く存在するが、狭小敷地では個別建て替えは難しく複数の土地の共同化による建て替えが必要とされる。しかし、地権者間の合意形成の難しさから建て替えは思うように進んでいないとされる。

そこで本研究では、神田神保町1・2丁目の奇数番地を対象とし、特に古書店が集積する靖国通り南側沿道に着目し、対象街区の不動産登記情報を入手し、権利関係の分布特性の調査と土地・建物データを整理した。

権利関係の分類にあたっては、AAA型（土地建物の所有者と建物利用者が同一）やAAC型（土地建物の所有者は同一で建物利用者は別）等の一般的な分類に加え、家族関係・親子企業に限らない複数名で土地建物が所有され、複数の店舗や住戸として利用されている場合を「共同建築型」、建物が実在するにもかかわらず建物登記が存在しない場合を「未登記型」とした。

1-2 権利関係の分布特性

すずらん通り・さくら通り北側沿道は、 1に示す通り、AAC型の割合が多くみられるのに対し、靖国通り南側沿道はAAA型や共同建築型が多い傾向がみられた。この傾向は建物用途の分布特性との相関も認められた。すずらん通り・さくら通り南側沿道ではAAC型を中心に型が混在し、区分所有型のマンションも多くみられた。また、多くの敷地では土地と建物の所有者が一致しているが、両者が異なるABB型やABC型敷地も僅かながら存在していた。

	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 (店舗 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	地主 B	地主 B
ABC型 賃貸ビル	地主 A	地主 B	テナント C
共同建築・ (区分所有)型	複数 (敷地権)	複数 (区分所有)	複数の 店舗や住戸
未登記型	地主 A	登記なし	

	靖国通り南	すずらん通り・ さくら通り北	すずらん通り・ さくら通り南	合計
AAA型	18 敷地 (25.7%)	5 敷地 (10.9%)	14 敷地 (14.4%)	37 敷地
AAC型	22 敷地 (31.4%)	24 敷地 (52.2%)	37 敷地 (38.1%)	83 敷地
ABB型	1 敷地 (1.4%)	2 敷地 (4.3%)	3 敷地 (3.1%)	6 敷地
ABC型	2 敷地 (2.9%)	2 敷地 (4.3%)	7 敷地 (7.2%)	11 敷地
共同建築型	7 敷地 (10.0%)	2 敷地 (4.3%)	15 敷地 (15.5%)	24 敷地
未登記型	11 敷地 (15.7%)	8 敷地 (17.4%)	11 敷地 (11.3%)	30 敷地
その他・空地	9 敷地 (12.9%)	3 敷地 (6.5%)	10 敷地 (10.3%)	22 敷地
合計	70 敷地 (100%)	46 敷地 (100%)	97 敷地 (100%)	213 敷地



図 1 対象街区における土地建物権利関係の分布 (1FL 基準、2018～2019 年)

1-3 不動産所有形態の分布特性

個人所有／法人所有の分布の特徴として、個人のみが所有する土地建物は狭小敷地に限られ、多くは靖国通り沿いの古書店に相当する。一方で、古書店の中にも所有権を法人化したり個人と法人で共有持分化したりした土地建物があり、特に共同建築型の敷地においては、家族での共有や法人地権者が多く存在した。

1-4 建物に関する分布特性

建物用途・高さの分布の特徴として、古書店をはじめとした商業地域のため特に靖国通り南側沿道には店舗主体の建物が多くみられ、3 階建て以下の低層木造建物も点在していた。一方で、すずらん通り・さくら通り北側沿道には店舗を持たない事務所建物もあり、低層建物の軒数は少ない。また、低層建物は裏通り沿いにも集中してい

た。

築 40 年以上の古い建物は、特定の街区に集中している傾向がみられた。例えば神保町 1-1 街区, 2-3 街区における築 40 年以上の建物分布は、個人所有型の分布とほぼ一致し、旧耐震基準で古く狭小の建物が建て替えられないまま個人所有されている状況が読み取れた。

2 駐車場実態調査

2-1 本調査の背景と目的

本研究では、神保町の駐車場配置について実態調査を通じて、今後の建物更新の課題を明らかにすることで、今後の神保町のまちづくりの展望を考察することを目的としている。

神保町は世界でも有数の「本の街」として知られ、180 店舗近くの古書店が立地している。これは明治時代から大学が立地し学生街として発展してきたことが契機となっている。また戦災で焼失を免れた建物が数多く残り、現在に至るまで個性的な街並みを維持し続けている。しかし、そうした建物の老朽化による建物の更新が課題であり、新たなまちづくりの展望を考えていく必要がある。

今後のまちづくりの展望において、建物個別による更新が困難であることが課題となっている。都心の地価が上昇し、多くの建物規模が狭小な敷地では、建て替え時の採算性確保が困難となることが想定される。また、建て替え時に駐車場附置義務における駐車場の附置を行うことで、古書店をはじめとする 1 階部分の個性的な商業店舗が生み出す街並みの連続性が損なわれる恐れがある。

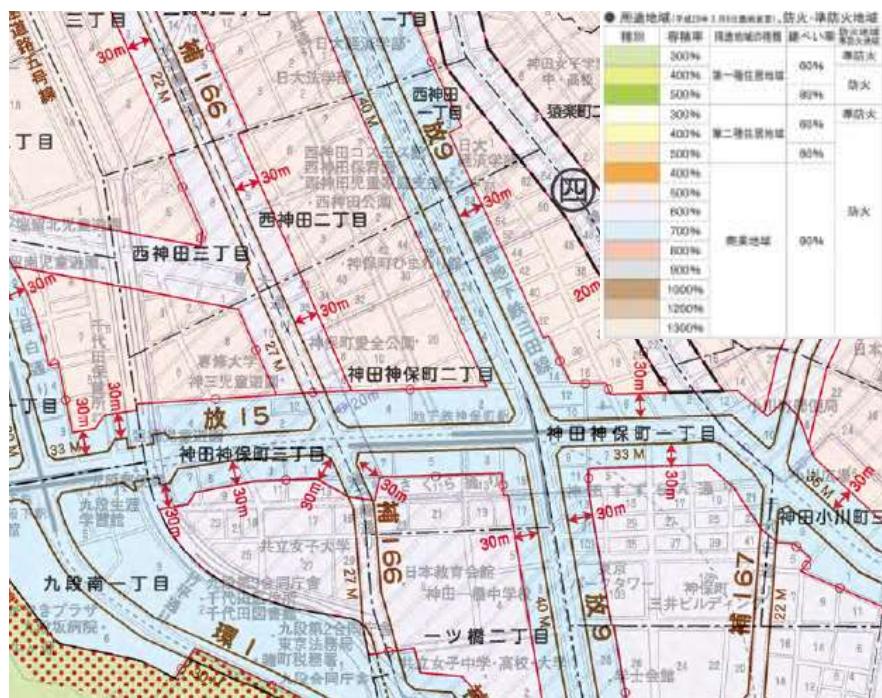


図1 千代田区都市計画図

駐車場附置義務とは、自動車による道路交通の混雑緩和のために、建築物の新增築の際の義務として用途によって一定規模以上の建築物に対して定められた台数分駐車場を附置しなければならないことを定めた建築に関する制度で東京都駐車場条例に基づき、千代田区駐車場整備計画が定められている。本研究対象エリアは下図の神田神保町用途地域図より商業地域のため、表1のように延床面積が1500㎡を超える建物は駐車場を附置しなければならない。

表 1. 一般の駐車施設の附置義務基準

	対象規模	対象用途	基準床面積	緩和係数(6000㎡以上)	
駐車場整備地区 商業地域 近隣商業地域	特定用途の部分の床面積+非特定用途部分の床面積×3/4の合計が1500㎡を超えるもの	特定用途	百貨店その他店舗	250㎡ごとに1台	式1
			その他	300㎡ごとに1台	
		非特定用途	共同住宅	350㎡ごとに1台	
			その他	300㎡ごとに1台	

$$\text{式1} = \frac{1500 (6000 - \text{延べ面積})}{(6000 \times (\text{特定用途の床面積} + \text{非特定用途の床面積} \times \frac{3}{4}) - 1500 \times \text{延べ面積}}$$

表 2. 荷捌き駐車施設の附置義務基準

地域・地区	対象規模	対象用途	基準床面積	緩和係数(6000㎡以上)	
駐車場整備地区 商業地域 近隣商業地域	特定用途の部分の床面積が2000㎡を超えるもの	特定用途	百貨店その他店舗	2500㎡ごとに1台	式2
			事務所	5500㎡ごとに1台	
			倉庫	2000㎡ごとに1台	
			その他	3500㎡ごとに1台	

$$\text{式2} = 1 - \frac{(6000 - \text{延べ面積})}{(2 \times \text{延べ面積})}$$

特定用途とは、劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫若しくは工場又はこれらの2以上のものである。非特定用途とは主に住宅である。

そこで、神保町の建物更新の課題を明らかにするために、駐車場の設置状況と各建

物の用途など空間特性を現地調査から把握することを目的に、以下の4つの調査項目について調査した。本調査では神田神保町1丁目から3丁目を調査対象としている。

- ① 駐車場の設置状況（位置と種類）
- ② 駐車場の利用状況
- ③ 建物用途
- ④ 建物延床面積の概算

2-2 駐車場の設置状況（位置と種類）

本調査では、2019年5月23日に行った現地調査・聞き込み調査によって、神保町の駐車場タイプを種類分けし、位置を把握することで空間特性からその課題を考察する。

駐車場の契約期間は、時間貸しと月極が大半を占めており、中規模から大規模の建

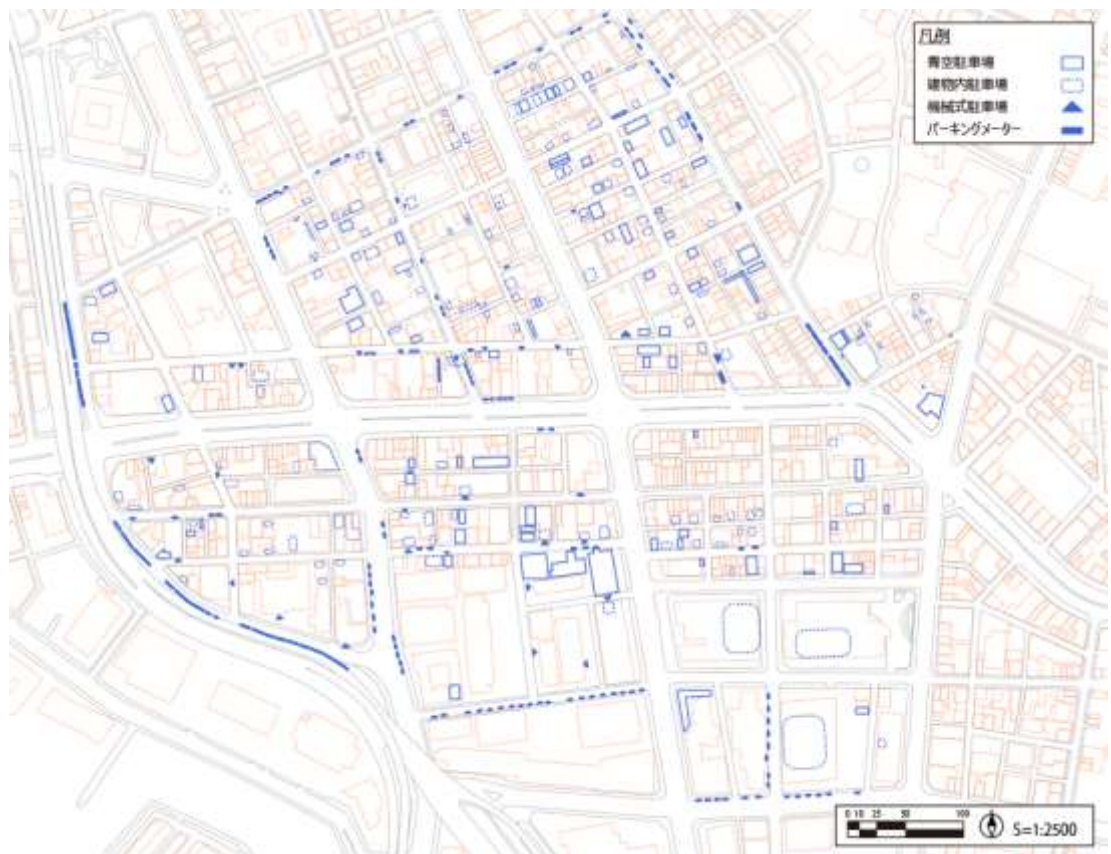


図2 駐車場種類別プロット

物では、地下駐車場や建物内機械式駐車場が設けられる傾向があることがわかる。ま

た、靖国通り沿いでは、間口が狭い建物が多く密集しており、戦前から続く建築物も多く見受けられ、これらは駐車場附置義務制度以前の建築物であることもあり、駐車場があまり設けられていない。また、建築更新された敷地で、敷地裏の街路や路地に面している場合は駐車場を設置するケースが見受けられるが、背割敷地となっていて敷地前面の街路しか面していない場合は、今後建替え時に表通り側に駐車場出入口が創出されることが想定される。

2-3 駐車場の利用状況

次に、前節の調査で把握した駐車場において平日の昼間における神保町の駐車場の利用状況を2020年1月9日、16日に現地調査し、現況の駐車場需要について考察し、今後のまちづくりの展望を検討する。

神田神保町1丁目から3丁目全体の平均利用率は60%とかなり低い数値が出ている。今後建て替え時に新たに駐車場を附置するとなると今以上に駐車場が余ることが予想される。

1丁目では、全体では6割近くの利用率となっているが、時間貸しの利用率が9割と高めであることがわかる。これは飲食系の商業施設や古書店、書店が数多く点在し、そこを利用する客が多くいるからだと推察できる。

2丁目と3丁目では、時間貸しに比べて月極の利用者が多いことが分かる。これは、靖国通りの裏手での荷捌きや、事務所等オフィスや大学が多く点在していることから利用されていることが要因と推測される。

表1. 平日13～15時における神田神保町の駐車場利用状況

	利用台数		収納台数		利用率		
	時間貸し	月極	時間貸し	月極	時間貸し	月極	総合
1丁目	66	15	73	63	90%	23.80%	59.60%
2丁目 図7 駐車 ロット	17	44	34	62	50%	70.90%	63.50%
3丁目	132	53	240	73	55%	72.60%	59.10%
全体	215	112	347	198	61.90%	56.60%	60.00%

2-4 建物用途

本節は、実際に現地で目視による建物用途の調査を実施した。神田神保町エリアの

特色を把握し、建て替え時に駐車場附置義務がかかるか否か判断するのを目的としている。神保町では、全体的に1階部分が古書店や書店、飲食店の建物の上層階は事務所やオフィスとして使用されている建物が多い。目視調査の結果、古書店の上の階は空いているのか本を補完しているのか確認することができなかつたため今後実態把握をさらに進める必要がある。また、靖国通り沿いは間口の狭い古書店が集まっており、これは関東大震災後の区画整理によってできたものであり、神保町古書店街の街並みの特性として顕著な景観を有した通りとなっている。

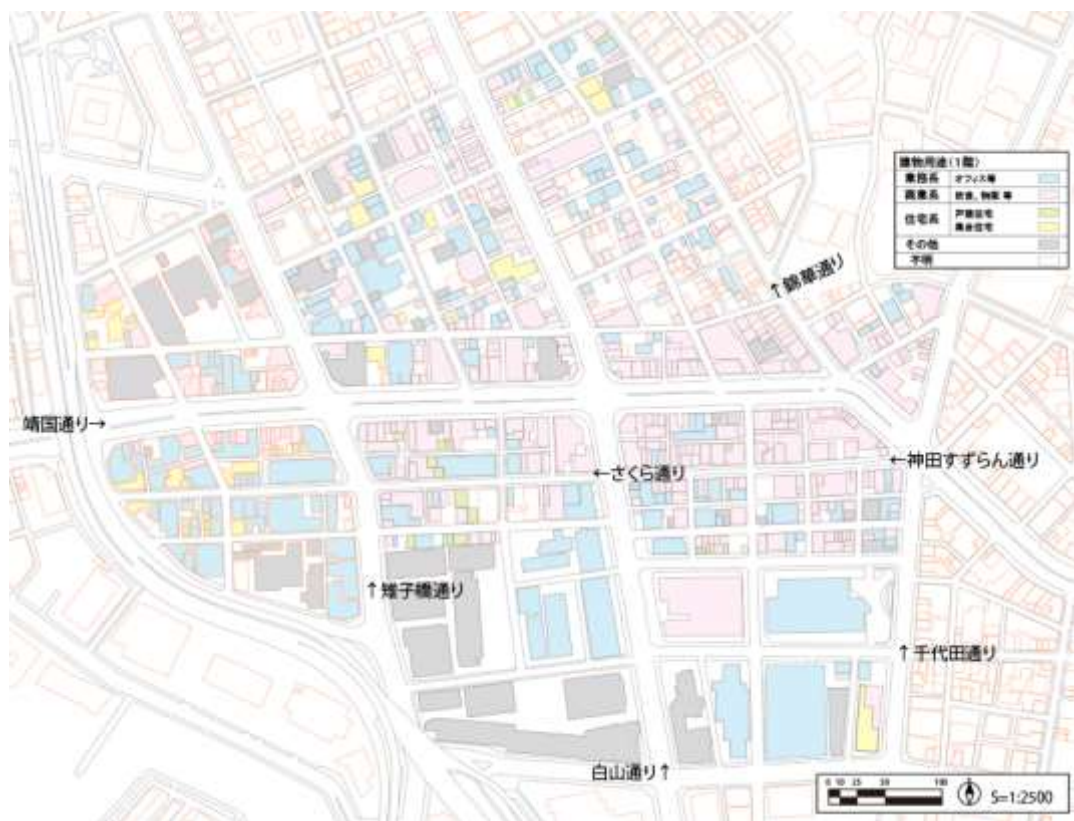


図 3. 神保町建物用途 1 階部分

2-5 建物延床面積の概算

本調査では、Google Earth から床面積を求め、建物の階数を調べて延床面積を概算することで、現状において駐車場を附置しなければならない建物を把握し、そして建て替え時に附置しなければならない台数を概算することを目的としている。

靖国通り沿いに立地する延床面積 1500 m²以上の建物は建て替え前のものが多く、駐

車場附置義務が適用されると神保町ならではの古書店の景観が損なわれる可能性がある。これによって、沿道の樹木や植栽が無くなり緑が減少したり、附置義務適用後も、間口が狭い建物の場合、裏からしか車を入ることができない恐れがある。また、1丁目の奇数番地は1500㎡を超える建物が少なかったが、都心地下の上昇を考えると1戸だけの建て替えは難しくなる。逆に1丁目偶数番地では1500㎡超えの古書店店舗含む建物が2棟あるが、現状駐車場を附置するスペースはない。

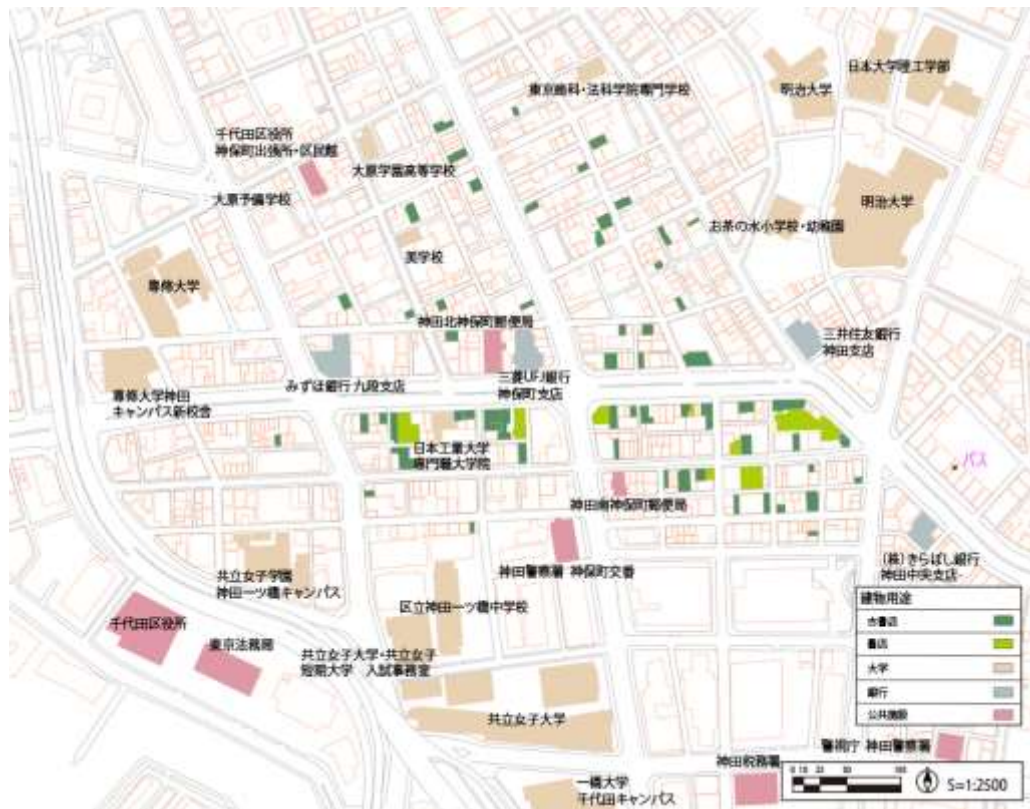


図4. 神保町の古書店・書店と都市施設の分布

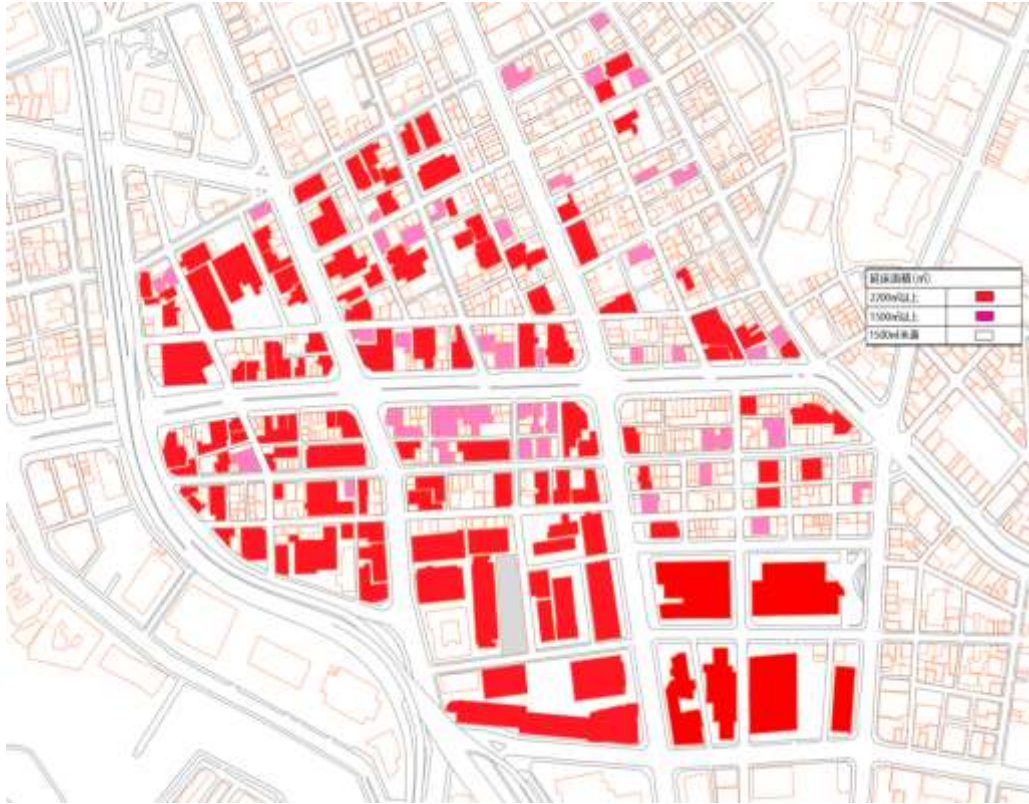


図 5. 建物延床面積の概算

3-5. 建物更新の課題

以上の調査より神保町の建物更新の課題をまとめる。

駐車場附置義務がかけられていない法施行以前の敷地で建物更新が発生することで、新たに設置される駐車場出入口によって、本の街神保町の特性である街並みの連続性が損なわれるおそれがある。また、これらの附置義務が今後かかると想定される通りは、靖国通り沿い南側の古書店が集積した街区で、駐車場出入口を個別に設けるとなると歩行者通行や自動車との接触など安全面でも危険を伴うことになる。

その一方で、現在の駐車場の利用状況を見ると、詳細な実態調査は今後も必要になってくるが駐車場は余剰状況にあると考えられるため、適正な駐車場供給を地域全体で検討する必要がある。

3-6 神保町の駐車場配置をめぐるまちづくりの展望

空間像・街区や敷地の利用のされ方として、神保町のグランドレベルの街並みの連続性の確保が重要である。そのために駐車場附置義務緩和などを検討することが効果

的であると考えられる。そこで以下に神保町の駐車場配置を念頭に今後のまちづくりの論点と展望を整理する。

■靖国通り沿いやすずらん・さくら通り（神田神保町奇数番地）

グラウンドレベルの街並みの連続性を確保して東西方向の回遊性を強化する。さらに共同建て替えなどを行う場合は、1階及び低層部の商店（特に古書店などが継続すること）が重要である。しかし、駐車場附置義務の課題があるため、附置義務緩和など駐車場整備計画による地域のルール策定を行う必要がある。そのため、制度改正のためには地域のまちづくりを検討する組織の設置が必要である。

■神保町北側地域（神田神保町偶数番地）

神保町北側地域では、既設の附置義務駐車場の緩和によって商業など賑わい用途へ転換し、探索・散策型の南北方向への回遊強化を図る。北側地域では既に建築更新によって附置義務駐車場が整備されている建築物が多いが、もし附置義務緩和が可能になると駐車場から別用途への転換が可能となるため、賑わい用途に切り替えることで、靖国通りから北側へ引き込む利用が考えられる。そこで下記のような駐車場用途転換の実施を考える。

①簡易な実験による用途転換

- ・キッチンカーによる飲食実験
- ・古本市や青空マーケット（新規出店誘致等を兼ねる）

②駐車場から商業用途へのリノベーション

- ・小規模ながらこだわりの新しい店舗による賑わい動線を地域北側へ引き込む
- ・カフェなどの軽飲食店の出店



図 6. 靖国通り沿いのイメージ 1～駐車場を附置しないことで既存の古書店街とその街並みを保持することができる。



図 7. 靖国通り沿いのイメージ 2～古書店の溢れ出し等の既存の街並みを活かし、本を通じた賑わいを形成することができる。



図 8. さくら通り沿いのイメージ～駐車場を附置しないことで1階部分に賑わいを持たせ、人の回遊性を向上できる。



図 9. 神田神保町北側地域のイメージ～建物内駐車場をリノベーションすることで人通りの少なかった路地空間に店舗の連続性が生まれ、活気のある通りに生まれ変わる。

3 共同建て替えに関する関係地権者調査

3-1 本調査の目的と方法

神田神保町地域は世界でも有数の規模を持つ古書店街として知られている。明治時代の学校創設の動きに端を発する本屋街の発生から二度の大火を経て市街地の区画整理が進み、市電通り（現在の靖国通り）の拡幅により発生した家賃の安い新開地に北向きの店舗が集積し、古書店街の中心は靖国通り南側沿道へと移った。¹⁾

島田(2000)²⁾によれば、現在の古書店街は関東大震災後の防火地区制定・土地区画整理により建てられた長屋形式の共同建築が基盤となっており、この区分が戦後各店舗に土地ごと売却され自社ビルや共同ビルに建て変わった。靖国通り南側沿道の長屋は分割されてビル化が進み、戦後の形のまま残存している長屋は一棟しかない³⁾。一方で、泉山・本郷ら(2007)⁴⁾によれば、1983年ごろから始まったバブルでは地価の著しい高騰が古書店の経営を圧迫し、地上げにより戸建住宅・住商併用建物が大きく減少した。

そこで本研究では、「本の街」神田神保町の地域アイデンティティの維持と事業性とのせめぎ合いの観点から、戦後～バブル期における古書店街の共同建て替えの変遷を追い、古書店の持続・拡大と建物変容の特徴を明らかにすることを目的とする。

そのため、1950年～90年代の火災保険特殊地図⁶⁾や住宅地図を約10年ごとに比較し、1節から得られた建築年データと併せて建物変化を分析する。次に共同化や統合による建て替えを実施した古書店の地権者らにインタビューを実施し、古書店街の共同建て替えの変遷の分析から、店舗の拡大と建物の変容過程を類型化しその特徴を分析する。

3-2 地図調査の概要

1950年代から1990年代の地図を街区単位で10年ごとに並べ、不動産登記情報から得られる建築年データと重ね合わせたものを示す。なお、各時代区分における建物や所有の変化を整理するため、中谷ら⁷⁾の手法を参考に以下の3期間に分類し考察を行なう。

①発展期（1950～70年代）：高度経済成長や地下鉄建設に影響を受けた店舗の移動や集約、共同ビル・個人ビルへの建て替えが起こった。

②バブル期前後(1980～90年代前半)：バブル景気に伴い地上げ行為が横行し、不動産投資による建設ラッシュも発生した。

③バブル崩壊後(1990年代後半～現在)：地価の変動は緩やかになったが、7層以上の大規模ビルの建設が進んだ。

3-3 発展期(1950-70年代)の建て替え

発展期の建て替えは、主に靖国通り南側沿道の古書店等の個人商店が主体である。長屋の店舗1～2軒をビル化する建て替え<IN書店(1-3街区)等>や、店舗2～6軒をビル化する共同建て替え<O書房ら(1-1街区)等>が起こった。これらの建て替え前後では店舗の入れ替わりはあるものの、地権者構成の変化は少なかった。

一方で、のちに大手書店や出版社となる古書店が店舗の売買を繰り返し、土地の集約と建物の高層化を進める動きも起こった。例えば、書泉(1-3街区)の建て替えでは土地集約に伴ってM靴店が街区東端へと移転し、KN書店は書泉の所有する土地と交換した。岩波書店(2-1街区)では創業地である2-3街区の店舗を営業しながら2-1街区で土地買収を進め、区道を跨ぐ形で自社ビルを建設した。法人が所有し、延べ床面積が2,000㎡を超える大規模店舗が増加した。



図2 戦後の古書店街の建物変化

3-4 バブル期前後(1980-90年代前半)の建て替え

バブル経済で特に地価が上昇した 1986 年から 1991 年にかけては、地上げによる既存店舗の撤退や買収による建て替えが顕著に起こった。特にさくら通り沿道での動きが顕著であり、2-13 街区では現存する 4 棟の建物全てがバブル期前後に建て替えられた。

一方で、靖国通り沿道の古書店は家業を続けたいという意志が強く働き、町内放送で土地を売らないように呼びかけられたほどであった。特に 2-5 街区で借地であった古書店は地上げ屋に狙われたが、結果として古書店は全 132 軒のうち 1 軒たりとも減少しなかったという。¹⁰⁾

また、1980 年代には三省堂(1-1 街区)や富山房(1-3 街区)のように、戦前から土地の集約と所有の法人化を進めてきた新刊書店・出版社や一部の古書店が建て替えによって店舗を拡大してきた。

3-5 バブル崩壊後(1990年代後半-現在)の建て替え

バブル期前後に比べると開発の勢いは弱まるが、2-11 街区のように地上げに伴う既存店舗の撤退で一旦更地や駐車場となった後、2000 年代後半から法人による大規模ビルの建設がされるケースもあった。

3-6 関係地権者調査の概要

共同建て替えの変遷を追うため、「共同建築型」の権利関係を持つ建物を抽出し、古書店主体で共同建て替えを行なった 3 店舗 5 名の地権者に計 5 回のインタビュー調査を行なった。1 回あたり 1~2 時間行ない、インタビュー事項は(1)共同建て替えに至った経緯、(2)共同ビルの特徴、(3)地権者間の合意形成のプロセス、である。

3-7 発展期前半の 1-1 街区での共同建て替え

1961 年に(a2)G 書店・TY 書店の 2 軒が、その後同年に(a)0 書房をはじめとする当時 6 軒の店舗が、それぞれ共同建て替えを行なった。建て替えに関わった地権者が存命しておらず合意形成のプロセスは不明だが、建て替えの主要因は靖国通り沿道の木造建物の不燃化と考えられ、行政からの補助金があったという。(a)(a2)ともに当初は上階に住居を持つ長屋型共同ビルで、建築計画上の特徴が見られる。

(a)では背後の路地を三省堂が所有し奥行方向の拡張ができないため、一部の店舗を間口方向に拡張可能な計画とした。例えば、隣り合う2軒を所有するH家では、靖国通り側に外部からの直通階段を増設し、上階を賃貸利用できるようにした。また、1961年-①)と1971年-②)に隣り合い入居したY書店では1997年に2軒を1軒にする改装工事を実施した。共有壁がコンクリートブロックであったため拡張は容易で、住居用途に利用されていた3・4階は構造補強をした上で店舗や倉庫に転用し、1軒の階段があった部分にエレベーターを設置した。(a2)では古書店2軒が親戚関係にあり、建て替え前に背後の路地を所有し奥行方向に店舗を拡張してきた。

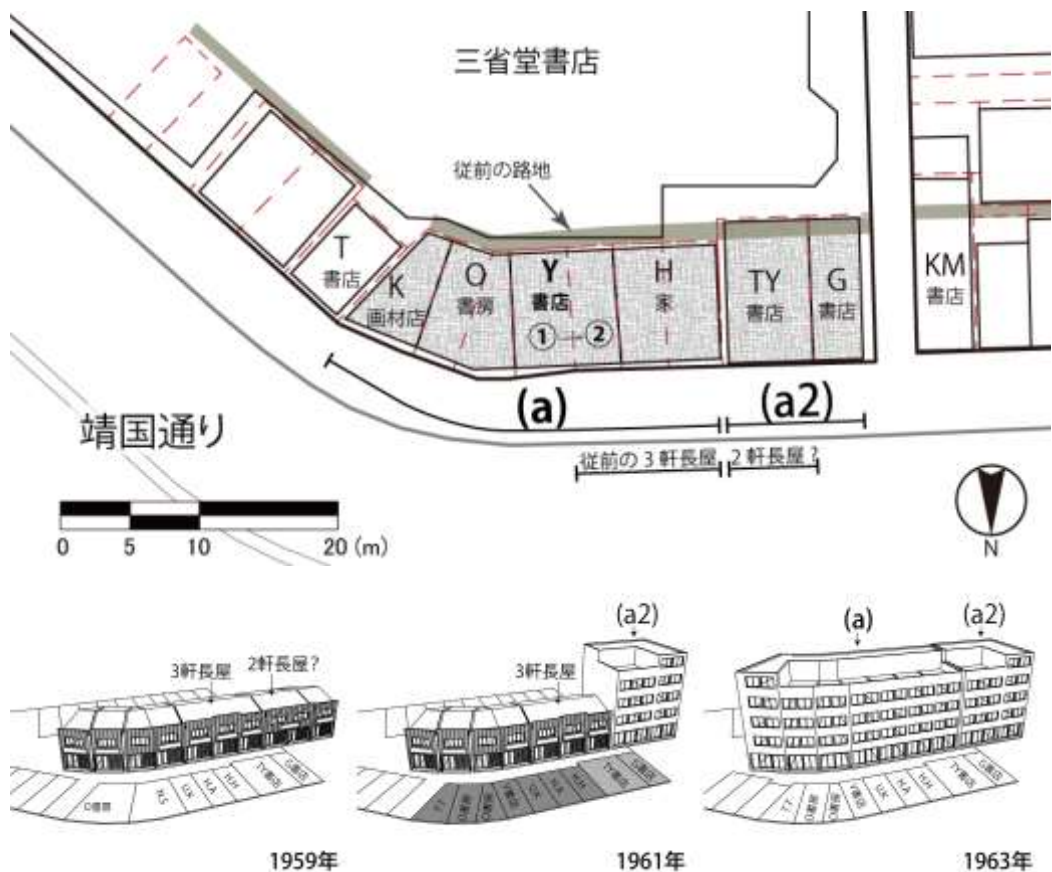


図3 1-1 街区での共同建て替えの変遷

3-8 発展期後半の2-3街区の共同建て替え

1978年に(b)靖国通り沿いのT書店・K書店(支店)と背後の3軒が、1979年に(b2)N書店・IJ書店・H書房等が、それぞれ共同建て替えを行なった(図4)。建て替えに至った主要因は、靖国通りでの都営新宿線の建設に伴い、老朽化した木造の長屋が軋み始めたことである。地権者による共同建て替えの会合は週1回程度行なわれ、地下鉄工事を行っていた建設業者(G建設)により建設がなされた。

(b)で共同建て替えの協議を主導したTH氏(T書店)によれば、元は5軒長屋に入居していた店舗で共同建て替えを検討していたが、結果的に事業採算性を重視した(b)では2軒(T書店とK書店)+12軒(外部からの新規店舗)の計14軒が入居する積層型共同ビルに、居住志向を重視した(b2)では元の4軒の店舗が入居する長屋型共同ビルになったという。また、S書店は建て替えを希望しなかったため5軒長屋のうち1軒だけが残ったが、共同建て替えにより背後の路地が無くなってしまうため共同ビル(b)敷地

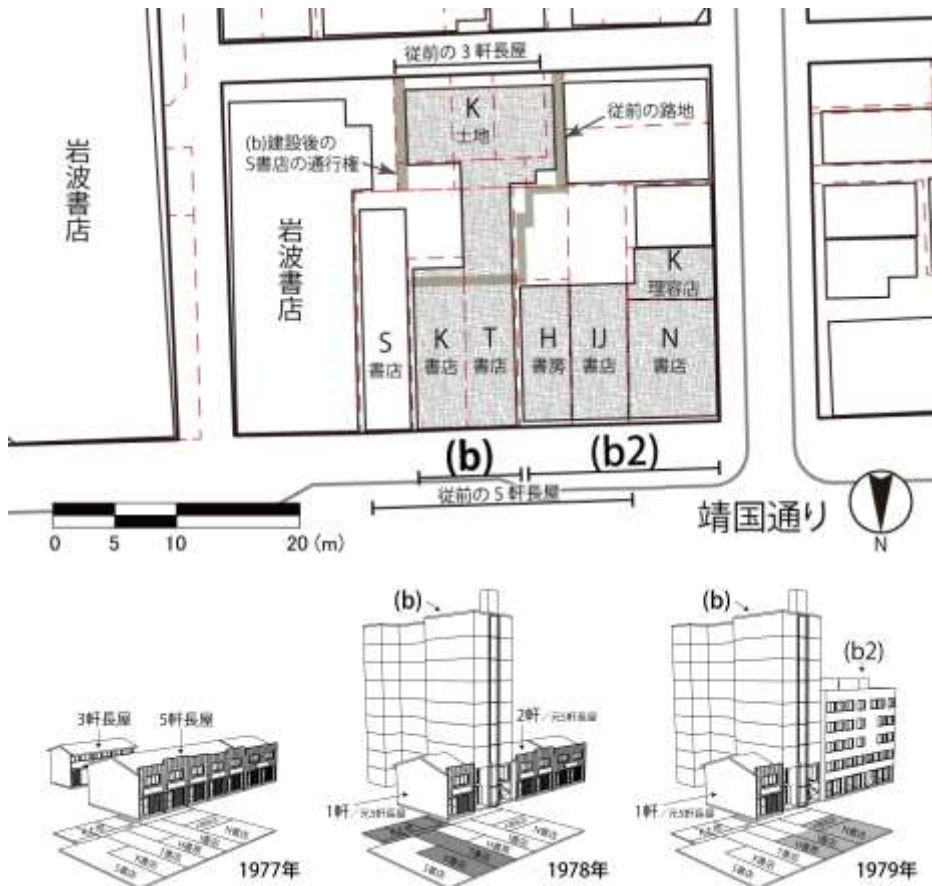


図4 2-3街区での共同建て替えの変遷

内に通行権が設定された。

(b)では背後の3軒は開発利益を見越した所有者のK土地により共同化が提案されたものの、借地権者であったN酒店との交渉は難儀した。信頼関係が得られるようTH氏が話し合いを重ね、「共同ビル(b)内に店舗を入居させる」という約定を交わして合意形成に至った。

3-9 2-5 街区の土地集約を伴う建て替え

戦後発展期には古書店主体での共同建て替えもあれば、売買を重ねて土地を集約し建て替えを行なったケースもある。(c)K書店(2-5街区)は店主であったKR氏が自社ビルを建てたいという思いが強く、(b)の共同建て替えにも関わったKE氏が主導して土地売買の交渉にあたった。図5に示す順に徐々に土地売買を進め、一部はK書店が他街区に転居先を用意した。F印房の所有後にM金物店・A洋服店の購入も検討していたが、両店舗が台風で被災している状況下で積極的な売買交渉はしなかった。結果できたL字型の敷地に1982年に賃貸ビルが建設され、1・2階にK書店が入居した。

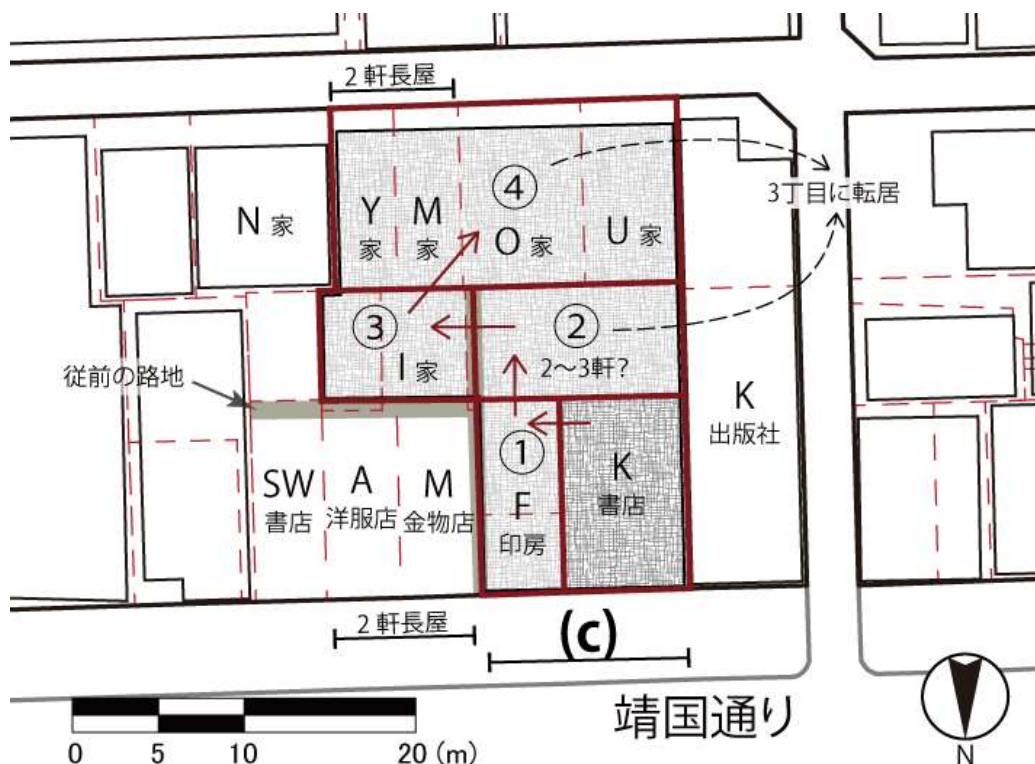


図5 K書店(2-5街区)の土地売買による敷地統合

3-10 戦後の建て替えと店舗の拡大

建て替えと店舗の拡大について整理するため、狭小敷地が密集する靖国通り南側沿道に各店舗が土地建物を所有する長屋が建ち並び (A~F)、裏通りに面した背後に住宅 (H) や喫茶店 (I) 等が密集するという、戦後の古書店街の構成〈従前モデル〉を設定する (図 6)。古書店は共同建て替えに際し①建築面積を維持したまま高さ方向に拡張 ((a2)・(b2))、②(背後の土地の共同化が難しい場合)隣 1 軒を所有し間口方向にも拡張 ((a))、③(開発利益の生まれる)背後の土地を共同化して奥行方向にも拡張 ((b))、といった店舗拡大の方向性がみられ、「本の街」の独自性を高めながらも地価上昇に適応しようと試みたといえる。

また、戦後発展期に土地の有効利用のため行なわれた古書店主体での共同建て替えは、その時期に着目すると図 7 に示すように、主に 2 期に分けることができる。靖国通り沿道の不燃化促進の動きがあった 1960 年頃からは居住環境を維持した長屋型の共同ビル【1】が、地下鉄開削工事が契機となり区分所有法も制定されていた 1970 年代後半には事業性を重視した積層型の共同ビル【2-2】も建設された。

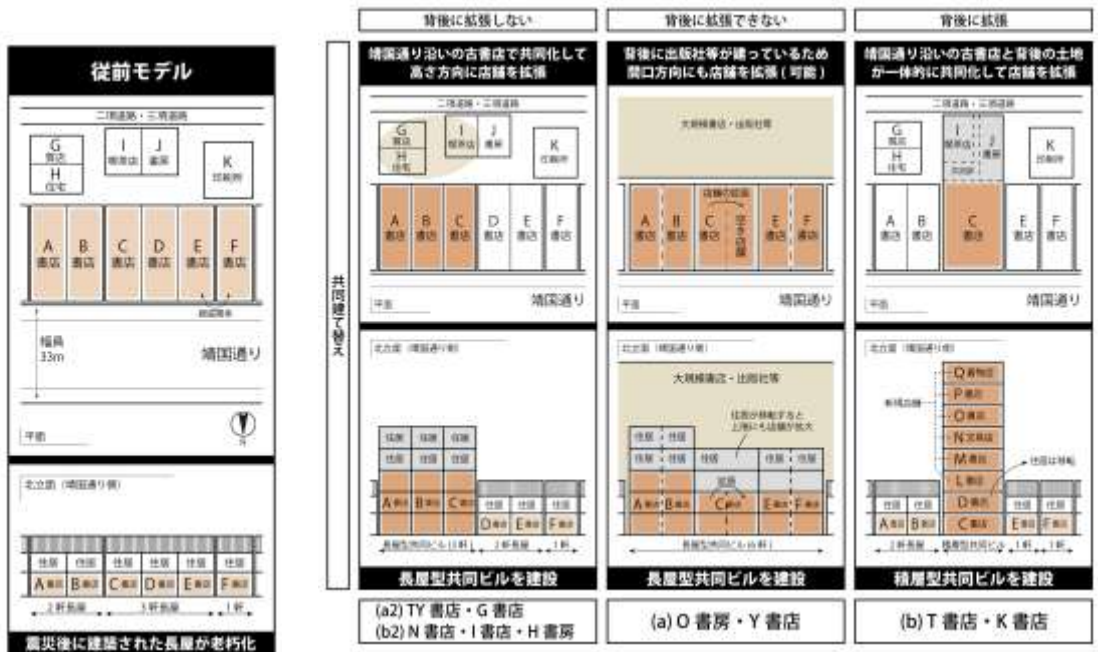


図 6 古書店の共同建て替えによる店舗の拡大

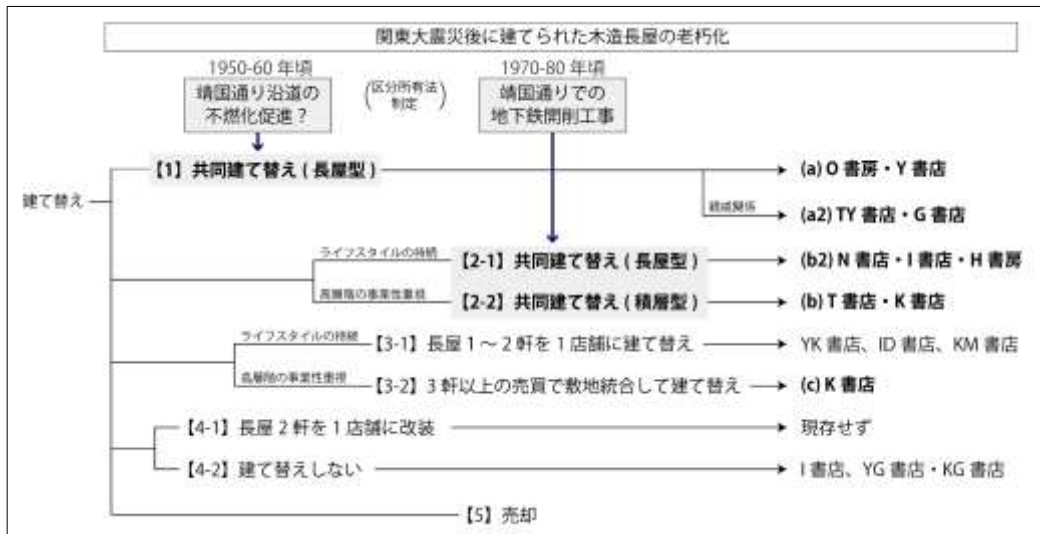


図 7 古書店の建て替えパターン

(参考文献)

- *1 脇村義太郎(1979)「東西書肆街考」岩波新書
- *2 島田浩和(2000)「神田古書店街にみる近代同業者街の変遷」日本建築学会関東支部研究報告集
- *3 丸山真輝・伊藤裕久・濱定史(2016)「神田神保町靖国通り沿いの街並み景観の変遷に関する考察」日本建築学会大会学術講演梗概集
- *4 泉山墨威・本郷寛和・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也・川島和彦(2007)「神田神保町の建物用途の変遷に関する研究(その2)」日本建築学会大会学術講演梗概集
- *5 鹿島茂(2017)「神田神保町書肆街考」筑摩書房
- *6 「火災保険特殊地図(戦後分)一ツ橋方面1・2」都市整図社(1999)
- *7 中谷終介・田邊真弓・常泉佑太・伊藤香織・BURGESS Andrew(2019)「青山通り周辺地区における個人商店の持続と建替に関する研究 その1」日本建築学会大会学術講演梗概集

4 地区計画の導入に伴う建て替えに関する調査

4-1 研究の背景と目的

神田神保町（以下神保町）の靖国通り沿道南側は、古書店街として有名な商業集積地である。神保町は戦災を受けず、複雑で狭小敷地が多く残り、更新のあり方が問われている。茂野¹⁾は、神保町はその個性を生かした商業が連続するまちづくりを志向していることを、小林は²⁾地区計画のような裁量的方策が有効であることを指摘した。

一方 1990 年代後半より千代田区は減少した定住人口の回復と道路空間の整備および建物更新の促進を目的とする、街並み誘導型と用途別型を併用した地区計画を神田エリア周辺に徐々に策定してきた。実際に、神保町 2、3 丁目は併用型地区計画である一ツ橋二丁目周辺地区計画（2000 年策定）範囲内である。

そこで、本章では、建築更新の促進などの実現における担保措置がない地区計画について、策定前後の建物更新の特徴を把握することで地区計画導入に伴う神保町の建て替えへの影響について考察する。

4-2 調査の方法

研究対象区域として神保町奇数番地（靖国通り南側沿道街区、すずらん・さくら通り沿道街区）を設定し、まず一ツ橋二丁目周辺地区地区計画の内容について整理する。続いて、不動産登記情報やゼンリン住宅地図（2019 年）を参照し前面道路の幅員別に条件を整理する。その後開発傾向のみの変化を把握するため、地区計画導入年 2000 年を含む 1990～2010 年に申請された建築確認申請書類およびゼンリン住宅地図

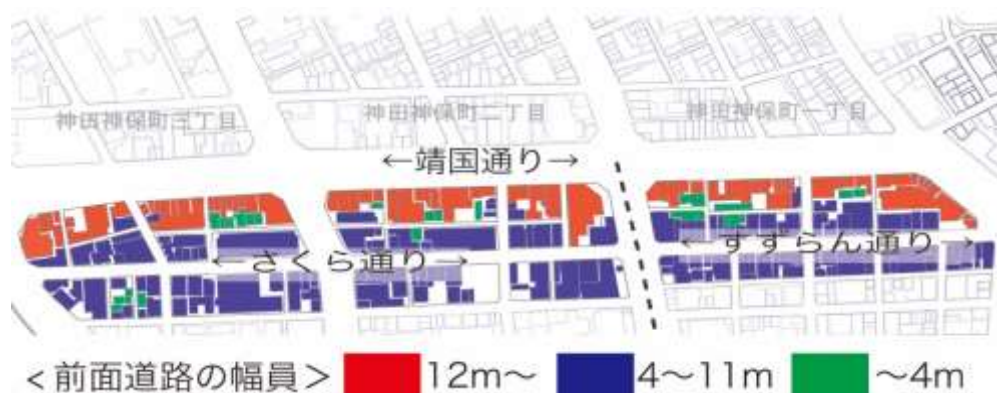


図 1 対象区域における前面道路幅員別の敷地分布図

(1990, 1995, 2000, 2005, 2010 年) を用いて敷地ごとの建築更新の動向を調査した上でより詳細に開発された建物の用途や形態について調査する。神保町での併用型地区計画導入に伴う建て替えへの影響について考察する。

		神保町2、3丁目						神保町1丁目					
		用途						用途					
靖国通り	店舗	24%	26%	8%	26%	3%	3%	32%	18%	24%	15%	3%	9%
	事務所												
	住宅系												
裏路地	店舗	7%						42%	8%	8%	8%		
	事務所										8%	17%	8%
	住宅系			93%									
すずらん・さくら通り	店舗	4%	11%	16%	18%			27%	32%	10%	18%		
	事務所					4%	13%						3%
	住宅系					13%							2%

図2 対象区域における路線別の建物用途

4-3 対象区域における土地利用規制の概要

当該地区は商業地域で指定容積率は 600%-700%であり、幅員 35m の靖国通りをはじめとする広幅員道路に囲まれる一方で、地区内側は幅員 8m 以下の路地から構成されている。一ツ橋二丁目周辺地区地区計画目標は主に、「土地の有効・高度利用により快適で魅力ある居住機能の確保・回復と適正な都市機能の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設、教育施設が調和した複合市街地の形成を図る。」とされている。地区計画の内容として、用途別容積型地区計画によって住宅等の誘導用途に容積率のボーナスが与えられ、街並み誘導型地区計画によって斜線制限の緩和が行われる。緩和の内容は基本的に各敷地の指定容積率、前面道路幅員、壁面位置の制限(地区計画で指定)の 3 変数によって決まり、なかでも前面道路幅員が緩和の内容を大きく左右する。

4-4 接道条件別にみる建物用途の違い

建物の不動産登記情報や住宅地図より現在の神保町を構成する建物について、図 1 に示すように前面道路の幅員別、一ツ橋二丁目周辺地区地区計画(以下、地区計画)導入範囲内外で分け、調査・整理した。

靖国通り沿いは店舗を内包する建築がおおよそを占めていたが、1 丁目の方がより店舗+住宅建築が多かった。

一方、2, 3 丁目は事務所併用型が多く見られた。また裏路地沿いは建物の絶対数が少ないものの、1 丁目に比べ、2, 3 丁目は住宅がほとんどで、店舗はあまり見られなかった。すずらん・さくら通り沿いの建物についても、1 丁目の方が店舗を含む建築が多か

った。また、2,3丁目では、事務所のみ、居宅のみ（共同住宅）のような単一用途の建物が多く見られた。

4-5 敷地利用更新の変遷

1990～2010年の敷地利用の更新について空地化も含めて、その変遷をみる。建築行為については建築確認申請書類を参照し、空地化については住宅地図を5年ごと（1990年, 1995年, 2000年, 2005年, 2010年）に参照し、その変化を敷地の変化が個別か統合か、建物が撤去され空地化したのか、間も無くあるいは空地に新築されたのか、に分類し調査した。

地区計画が導入されていない神保町1丁目奇数番地は、一敷地あたりの面積が比較的小さいため建物数は多い。靖国通り沿道、また裏路地沿いでの新規開発は2件のみであり、20年間で更新はあまり行われてこなかった。一方で、すずらん通り沿いを中心に緩やかに統合新築更新が進んでいた。

地区計画が導入された神保町2・3丁目の奇数番地においては、靖国通り沿いと裏路地沿いは、1丁目と比べて新規開発が行われていたものの、地区計画の導入により、大きく傾向が変わることはなかった。さくら通り沿いでは、更新件数の変化としては若干の増加が見られたが地区計画の導入により開発件数が大きく変化することはなかった。一方で地区計画策定後は3丁目を中心に比較的大規模な開発が行われた。

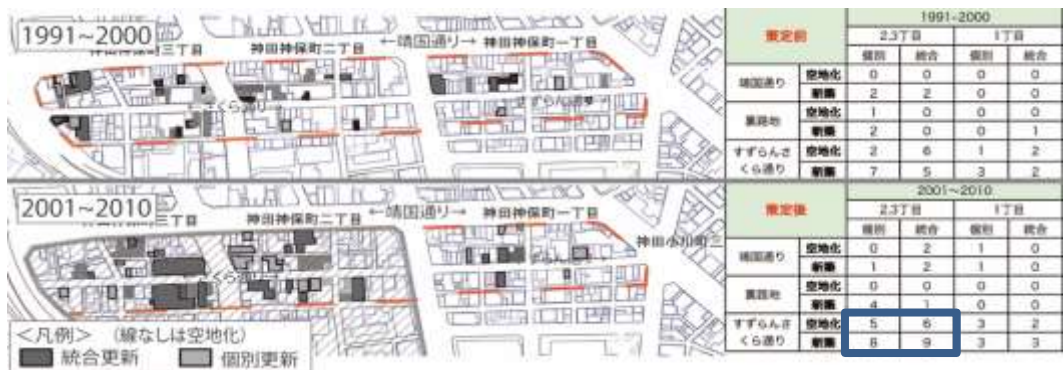


図3 対象区域における建物更新の変遷

4-5 地区計画導入後の新築建物

地区計画策定後に開発された事例について確認申請書類整理や現地調査により特徴を把握する。3丁目の比較的大規模な開発は出版社などの事務所建築であった。また策定後に共同住宅はさくら通り沿いを中心に 11 件新築されたがそのうち地区計画運用により容積率緩和用いた事例は 4 件であった。それらは 1 面接道の場合地階がマンションエントランスである事例 2 件と、二面以上接道している場合は地階がエントランスとは別に店舗空間が併用されている事例 2 件に大別できた。



図 4 一ツ橋二丁目周辺地区地区計画運用により開発された共同住宅

4-6 今後の課題

本調査では、地区計画の策定前後で開発件数の傾向の変化はあまり見られなかったが、神保町 2, 3 丁目のさくら通りを中心に比較的大規模な開発が確認できた。また用途として共同住宅の増加が見られたものの容積率の緩和を用いて高層の開発を行った事例は 4/11 と半分以下であった。神保町において一ツ橋二丁目周辺地区地区計画は、土地の高度利用、住宅用途の誘導についてある程度寄与したが、敷地の形状によっては単一用途の開発にとどまり、通りの街並みの連続性を損なう恐れがある。今後はより詳細に共同住宅を敷地形状や用途の複合に着目した調査が課題である。

5 神保町の店舗前空間の利用調査

5-1 研究の目的と背景

本研究は、神田神保町の古書店街において現在の店舗前空間の利用実態や特徴を明らかにし、店舗前空間の利用に関するルールに着目し地域ルールの現状を分析するそのうえで、今後神保町古書店街をどのようにマネジメントしていくかを考察し、街並みの維持・向上の一助となることを目的とする。

神田神保町では明治 10 年代から学生街が発達したことを機に古書店街も盛んになった。今でも地域にはおおよそ 180 店が集まる世界有数の古書店街を維持している。しかし、建築物の老朽化がみられる神保町では今後建物更新が必要となり、新たな店舗の出店などが考えられる。また、現在の神保町の魅力の一つでもある街路に沿って並ぶ店舗前のあふれ出しが、セットバックをした建物になることや駐車場入り口が設けられることによる路面店の間口の縮小による景観の変化が予測される。街が変わり続ける中で神保町らしい街の魅力存続が課題となっている。

5-2 研究の方法

本研究では、神田神保町における店舗前空間の仮設什器のあふれ出しの実態と特徴を明らかにするために 3 つの方法で調査した。さらに、店舗前空間の利用をどのようなルールを基に地域としてまとめ維持しているのか、地域ルールの実態をヒアリング調査により明らかにした。

- ① 仮設什器のあふれ出し実態調査
- ② カード分類調査による仮設什器の類型化
- ③ 東京都心の他同業集積商店街との比較
- ④ 神田古書店連盟の高山肇氏とスポーツ店連絡協議会の角谷幹夫会長へヒアリング調査

5-3. あふれだしの定義

本研究では、古書店の仮設什器のあふれ出しの実態や特徴を明らかにしていく上で、建築物が敷地境界から下がって立地している。この敷地内の空間と歩道に跨って仮設什器が設置されているため、図 1 が示すようにこれらを総称して店舗前空間とする。

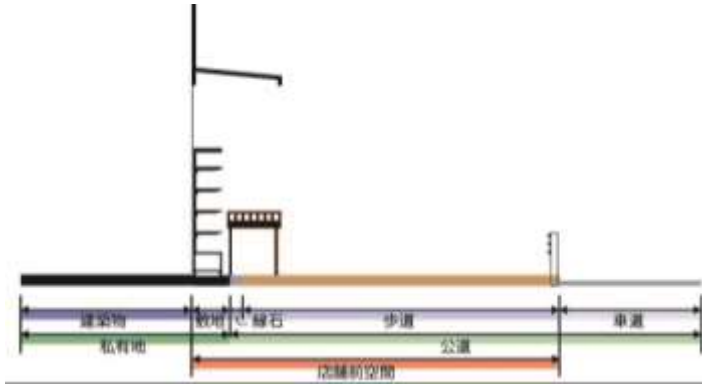


図1. 店舗前空間の図説

5-4 什器のあふれ出し実態調査

神保町の街路空間を賑やかに演出している一要素である店舗前空間の仮設什器の実態を把握するために、靖国通り（駿河台下交差点－専大前交差点）における1階61店舗を対象に写真から測定した。このうち古書店・書店41店舗では、2店舗以外であふれ出しが確認でき、各古書店のあふれ出し幅の平均は約410mmであった。大幅にあふれ出している店舗も見られたが、靖国通りの歩道幅員がおおよそ6mあることから歩行空間は十分に確保されており、古書店街に一様なあふれ出しがあることが実態的に明らかになった。

5-5 神保町のあふれ出しの特徴

調査②より、建物の形状（入口の数やドアの開閉状況）・あふれ出しの量や幅・仮設什器の種類が主にあふれ出し方に影響を与えていると考えられた。

また、歴史資料より1912年から1962年ごろまでの建物の開口部が大きく、店内商品が歩道の近くまであり、店内外の関係性が強く歩道上にあふれ出す必要がなかったと思われる。それに比べ現在は建物の気密性や本の保存状態向上のために、ガラスや壁で歩道空間と仕切られて扉を開けて専門書の店舗に入る形式である。より多くの人に本を手に取り購買して貰うためにも店舗前空間に仮設什器で本を陳列して、専門店への接触の難易度を下げている。調理器具や飲食店什器など外気でも保存できる商品を専門とするかつば橋道具街では現在も多く店舗の開口部が歩道上に開けており、狭い歩道上には商品があまりあふれ出していないことがわかる。

表 1. 同業集積商店街における比較

	神保町	秋葉原電気街	かっぱ橋道具街
あふれ出しの量	中	多	中
あふれ出しの幅	大	小	中
商品の大きさ	中	小	大
業種による違い	古書店<その他	電気系<アニメ系	食器<調理器具、什器
客目的	店舗で探す	欲しいもの決まっている	商店街で買物、回遊目的
通過人口	多	多	少
歩行速度	速	中	遅
建物形状	ビル路面店舗型	売店型	商店街シャッター型
建物形状			



図 2. 1940 年高山本店付近



図 3. かっぱ橋道具街

5-6 神田神保町における地域ルール

高山肇氏へのヒアリング調査により、店舗前空間の仮設什器のあふれ出しには歩道上で 60cm までという自主規制ルールがあると言われていることが明らかになった。このルールは神田スポーツ店街でスキーブーム最中の 1995 年に歩道へのあふれ出しが多く、土日祝日特に混雑していたため歩行障害になることから警察指導を受けたことが始まりである。この余波が古書店街にも来て話し合いの末に自主規制ルールが作

られたと言われている。一方で神田スポーツ店街では、これを機にして地域内業種組織として神田スポーツ店連絡協議会が設立され、きれいな街へと変わった。

5-7. 地域組織の関係性

古書店街では古くから構築された店舗間の信頼関係があり、神田スポーツ店連絡協議会が出来た当初から組織として確立されており、警察への対応で大きく差が出ていたことがわかる。現在では神田スポーツ店連絡協議会も複数のイベント開催をしており、機能性を上げている。神田小川町においては、角谷さんが町会と商店会の3つのレイヤーで信頼を得ていることによりそれぞれの組織を繋いでいると考えられる。

地域の中には複数の組織が存在しており、商業的な商店会や業種組織と地域住民の集まる町会や地域活性化組織では、人の属性や組織の目的がそれぞれで異なり、関係性を良好に築くことは難しいと考えられる。

5-8 結論

本研究の調査において、神保町古書店街の店舗前空間には、仮設什器が歩道上にもあふれ出しがあるという実態が確認され、書物を扱う専門店街ならではのあふれ出しであることが明らかになった。さらに、このあふれ出しは60cmまでは出しても良いという自主規制ルールが古書店街の中でのルールとしてあると言われていることが明らかになった。このルールの維持には、業種が集積していること、老舗が多いこと、人望のある人がいることなどが考えられる。今後、建替えが発生し様々な条件が変化していく中で、まちの魅力であるファサードが揃い並ぶ古書街で店舗前空間の利用状況も変わっていくと考えられる。

あふれ出しという魅力に限らず街が変わり続けていく中で街の魅力を維持・向上していくためには、複数ある地域組織を一つにまとめる神保町まちづくり会議（仮）のような中間組織が必要ではないかと考える。この組織が一つのパイプになり、神田神保町ならではの、建築上のルールや営業上のルールなどの共通認識を持つ地域ルールを作成していくことが大事であると考えられる。

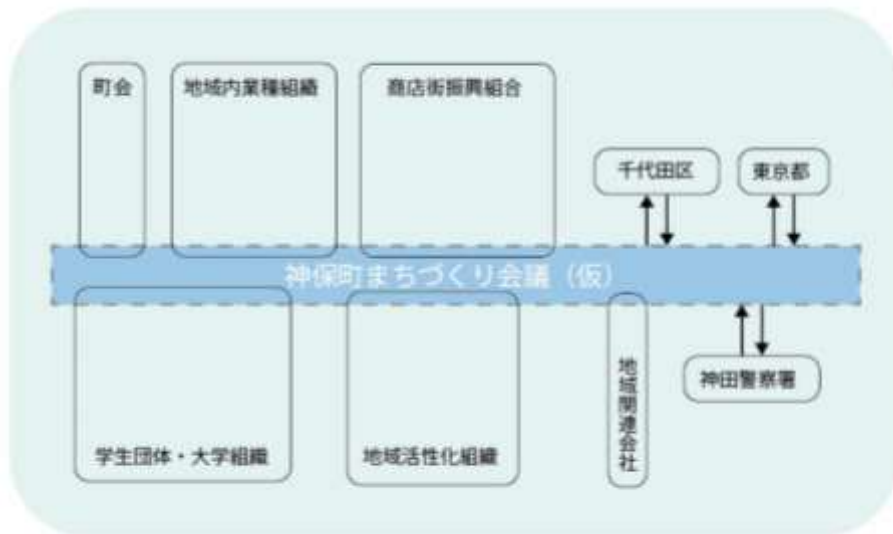


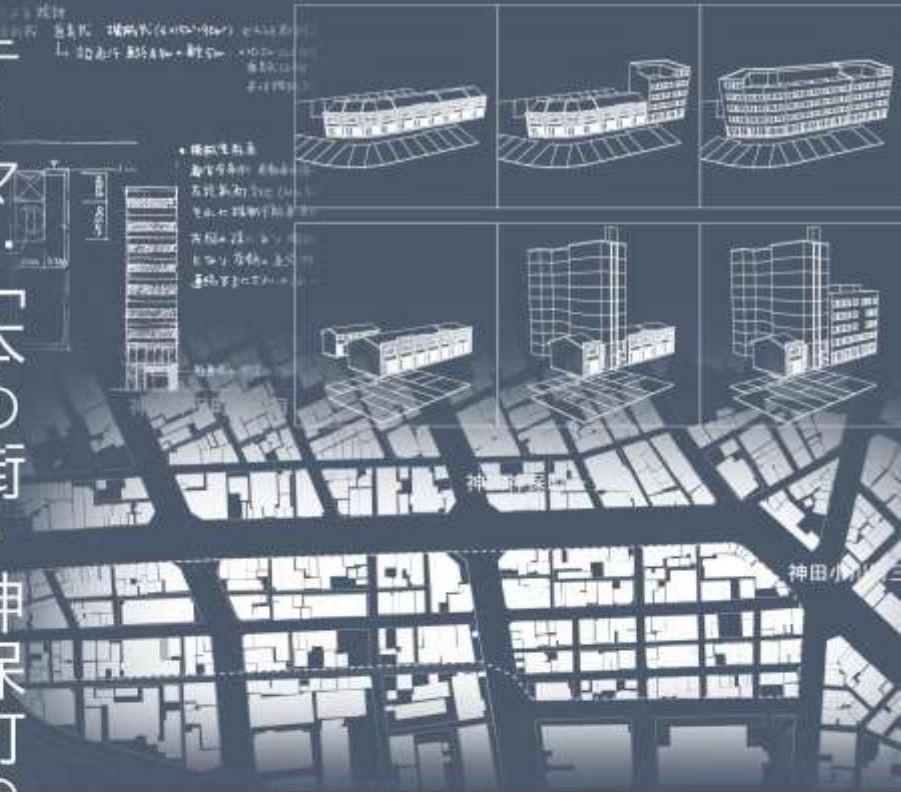
図4. 地域をひとつにまとめる組織案

参考文献

- 1) 中内和・山田啓二郎・川崎雅史：下北沢の商業系街路空間を巡る地域的ルールの形成に関する研究，土木学会論文集D1（景観デザイン），Vol.71，No.1，pp.116-132，2015
- 2) 佐藤洋一，あの日の神田・神保町：写真と地図でたどる：昭和25年から30年代の思い出と出会う，2008年，p.10-11
- 3) 小原美穂子・遠田敦・渡辺仁史：神保町古書街研究「あふれだし」に特化した古書店ファサードの魅力解析，日本建築学会大会学術講演概集，2007

古書店街のまちづくりビジョン・シンポジウム

テーマ「本の街・神保町の街づくり協議の進め方」



日時：2020年3月3日(火) 18:00~20:30

会場：明治大学駿河台キャンパス グローバルホール

第1部：学生の研究活動報告 18:00~19:00

- | | |
|--|----------------|
| 1) 神田神保町古書店街における共同建て替えの変遷 | 本間研一(明治大学大学院) |
| 2) 神保町における地区計画導入に伴う建築物の用途と形態の変化 | 内田俊太(明治大学大学院) |
| 3) 神保町の駐車場配置問題の実態と今後の展望 | 中島伸研究室(東京都市大学) |
| 4) 神田神保町の店舗前空間の利用に関する研究-地域組織と地域ルールに着目して- | 高山元気(東京都市大学) |



第2部：パネルディスカッション：「本の街・神保町の街づくり協議の進め方」

パネラー：印出井一美(千代田区役所 景観・都市計画課長)

江草 貞治((株)有斐閣 社長、本の街・神保町を元気にする会若手の会)

八木 乾二((株)八木書店古書部 社長)

高山 肇(高山本店、南神楽会会長)

今本 義子(ブックハウスカフェ代表取締役)

モデレーター：中島 伸(東京都市大学講師)

参加費：無料 申し込み不要

主催：千代田学・神保町研究会

後援：神田古書店連盟 / 東京都古書籍商業協同組合 / 神保町未来会議 / 東京商工会議所千代田支部 / 千代田区商店街連合会 / 本の街・神保町を元気にする会 / 東京文化資産会議 / 神田学会

問合せ先：千代田学・神保町研究会 代表：小林正美(明治大学) | mkob@gol.com |