

アーケード商店街と大規模商業施設の共存の在り方に関する基礎研究  
 - 首都圏 8ヶ所の全蓋式アーケードに面する大規模商業施設を事例として -

正会員 荒井亮\*  
 正会員 松岡恭子\*\*

アーケード 商店街 大規模商業施設  
 回遊性 滞留 面的都市計画

1. 研究の背景・目的

近年、市街地に大規模商業施設の開発が進み、都心の商店街はその背後に追いやられシャッター街となるなど厳しい状況化におかれている。市街地には大規模商業施設と商店街が隣り合い回遊性を持つことで、一体感のある商業エリアもあれば、回遊性を持たず相互が切り離されたエリアも存在する。今後、商店街が存続していくためには大規模商業施設と一体的に計画され、面的な商業エリアとなることが望ましいと予想される。

そこで本研究では全蓋式アーケード商店街(以下「アーケード商店街」とする)に焦点を絞る。アーケード商店街は両脇の建物の間にある道路の全面を覆うことでできる連続した商業空間であり、滞留要素である大規模商業施設の圧倒的なボリュームと回遊要素である商店街のリニアな空間が接続することで面的に繋がる要因になると考えられる。本研究ではアーケード商店街と大規模商業施設の共存を回遊性と滞留の観点から都市的に分析し、面的な商業エリアの創出に繋げることを目的とする。

2. 研究方法

本研究は首都圏(千葉県・埼玉県・東京都・神奈川県)のアーケード商店街のうち大規模商業施設<sup>注1</sup>が面する8ヶ所を調査対象とした。また、大規模商業施設については9施設を対象とした。調査は大きく①物理的調査②ヒアリング調査<sup>注2</sup>を行った。(表1)

県	区・市	商店街名	大規模商業施設名	協定・ルールの有無	法規の有無
千葉県	柏市	柏二番街商店街	長崎屋	柏二番街商店会	柏中心市街地活性化基本計画
			丸井柏店マルイ館	まちづくり協定	-
埼玉県	さいたま市大宮区	大宮一番街商店街	大宮ロフト	-	-
東京都	北区	赤羽スラン通り商店街	ダイエー赤羽店	-	-
			吉祥寺サンロード商店街	西友吉祥寺店	サンロード商店街規制ルール
	武蔵野市	吉祥寺ダイヤ街	吉祥寺PARCO	わがまちダイヤ街まちづくりハンドブック	-
			カミオ	-	-
神奈川県	横浜市港南区	上大岡中央商店街	DICE川崎	-	-
	川崎市川崎区	川崎銀座街	川崎モアーズ	-	-
			-	-	-

表1 対象アーケード商店街と大規模商業施設の基本データ

3. 対象の現状分析

3-1 アーケード商店街と大規模商業施設の比較分析

次の5項目を主に調査し、分析した。

- ハード面: □大規模商業施設へのアクセス方法  
 □大規模商業施設とアーケードの平面関係  
 □大規模商業施設とアーケードの断面関係  
 ソフト面: □商店街の協定・ルール □行政の対応

□大規模商業施設へのアクセス方法

広域で大規模商業施設への主要なアクセス方法を見てみると、a.アーケード商店街アクセス: 駅→アーケード商店街→大規模商業施設の順にアクセスするタイプ(8ヶ所中3ヶ所) b.大規模商業施設アクセス: 駅→大規模商業施設→アーケード商店街の順にアクセスするタイプ(8ヶ所中3ヶ所) c.相互アクセス: 駅→アーケード商店街もしくは大規模商業施設→アクセスしていないもう一方の順に相互からアクセス可能なタイプ(8ヶ所中2ヶ所)の3つに大別できることが分かった。(図1)

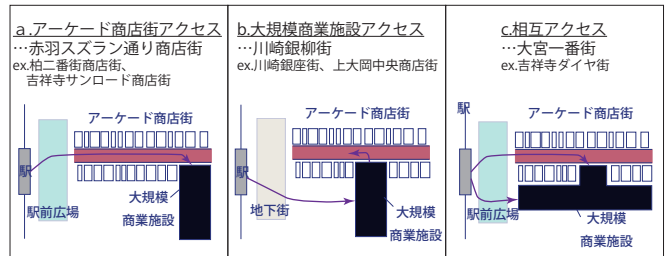


図1 平面広域ダイアグラム

□大規模商業施設とアーケードの平面関係

狭域に着目すると大規模商業施設とアーケードの関係はイ.平面直結型: 大規模商業施設とアーケードが直接接続するタイプ(9施設中4施設) ロ.セットバック型: 大規模商業施設がアーケードからセットバックして接続するタイプ(9施設中3施設) ハ.通り抜け型: 大規模商業施設の内部に通り抜け空間を設け、アーケードに接続するタイプ(9施設中2施設)の3つに大別できることが分かった。(図2)

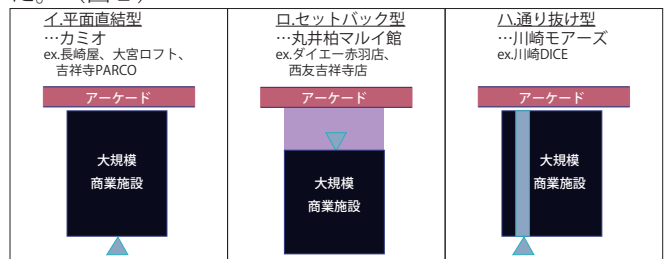


図2 平面狭域ダイアグラム

□大規模商業施設とアーケードの断面関係

断面方向に着目すると大規模商業施設とアーケードの関係には i.断面直結型: 大規模商業施設とアーケードが直接接続しているタイプ(9施設中6施設) ii.底型: 大規模商業施設とアーケードが底状の工作物によって接続しているタイプ(9施設中2施設) iii.蹴込型: 大規模商業施設

設の低層部はセットバックしており、且つアーケードに直接接続するタイプ（9施設中1施設）の3つに大別されることが分かった。（図3）

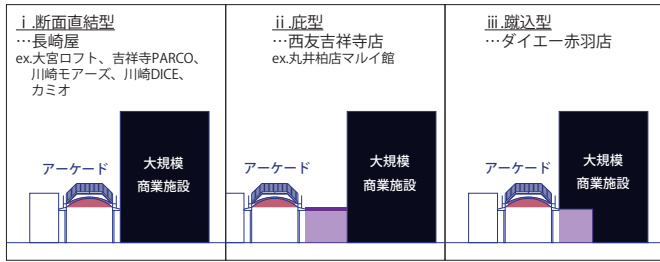


図3 断面ダイアグラム

#### □協定・ルール

商店街組合が協定・ルールを設けているのは表1に示したように、8カ所中3ヶ所であった。内容は建物とアーケードの間の処理、看板・用途の制限、アーケード管理規約、アーケードを守るルール、店舗改装や新築に関する規約など多岐にわたり、大規模商業施設がアーケード商店街と一体感や連続性を持つために重要な役割を担っているが、そこに法的根拠がないため制定している商店街が少なく、指導や要望程度に留まる事例が多い。

#### □行政の対応

行政がまちづくりの見地からアーケードの存在を取り込んでいたのは表1に示したように、8カ所中1カ所のみであった。内容については次の柏の事例で示す。

#### 3-2 柏二番街商店街の事例分析

柏二番街商店街は（a. アーケード商店街アクセス）長崎屋（イ. 平面直結型 i. 断面直結型）と丸井柏店マルイ館（ロ. セットバック型 ii. 庇型）の2つの大規模商業施設が面する千葉県唯一のアーケード商店街である。図4を見ると矢印線で示すように、柏駅→ペデストリアンデッキ→丸井柏店VAT館→長崎屋→丸井柏店マルイ館→柏駅という回遊できる動線を持っている。

さらに、破線で示したアーケード商店街を南側に抜けたセントラルパル通りに対する接続を強化し、一層面的な商業エリアにするため、「柏市中心市街地活性化基本計画」を行政と地域が手を携え、再開発と共に計画しており、その中で柏二番街のアーケード延伸と「柏二番街商店会まちづくり協定」を地区計画に反映させることを掲げている。

#### 4. 考察と提案

対象のアーケード商店街とそこに面する大規模商業施設全体を分析し、その中で地域レベルで計画がなされている柏二番街商店街について個別に分析した。対象地には柏二番街のように地域レベルで計画されている所ばかりではなかった。上大岡中央商店街はb. 大規模商業施設

アクセスにも関わらず、大規模商業施設であるカミオはイ. 平面直結型である。この結果、建築単体で閉じた計画となり商店街の自転車置き場化が進んでいる。b. の場合にはハ. 通り抜け型とすることで商店街への流れをつくりだし、相互間に回遊性をもたせることが重要である。また、a. アーケード商店街アクセスではアーケードの駅側からある程度離れた位置に大規模商業施設を配置し、できる限りロ. セットバック型（ii. 庇型 iii. 蹴込型）とすることでイベントやワゴンセールを行い、相互が面する部分での滞留を引き起こすことが好ましい。また、c. 相互アクセス型ではそのどちらもなされることが好ましい。

さらに、商店街組合や行政などが連携し、中心市街地活性化法などを活用した都市単位での計画を行う事が大切であることが分かった。その中で現在、拘束力のない商店街の協定・ルールを柏の事例のように一定の規制をもたせることが望ましい。しかし、都市単位での面的計画は地域の特性により一様ではないため、地域の人々と行政が綿密な話し合いをもってなされるべきである。

#### 5. 総括

本研究では、アーケード商店街と大規模商業施設の共存を回遊性と滞留の観点から分析した。

ハード面は広域、狭域、断面のタイプの組み合わせから回遊性と滞留について有効なものを導き出すことが出来た。ソフト面では、行政を巻き込んだアーケード商店街と大規模商業施設の面的連携が重要である。

今後もアーケード商店街と大規模商業施設は単体の利益を求め計画されていくことが予想されるが、ハード面とソフト面のどちらも欠けることなく計画されていくこと、さらにはその都市の地域特性を捉えることが重要であることがわかった。



図4 柏二番街商店街鳥瞰図

#### <注釈>

- 1) 大規模商業施設は1. ひとつの入り口からアクセスしひとつの空間を細分化することで複数のテナントを入れている構成であること。2. 大規模小売店舗法で定める第一種大規模小売店であること。（店舗面積3,000㎡以上（特別区・指定都市は6,000㎡以上））
- 2) ヒアリングは対象間関係に詳しいと思われる商店街組合と行政にそれぞれ行った。

#### <参考文献>

- 1) 千葉県柏市：「柏市中心市街地活性化基本計画」（2008年3月認定）
- 2) 商店街振興組合柏二番街商店会：「柏二番街商店会まちづくり協定」（2008年5月制定）
- 3) ダイヤ街商店協同組合：「わがまちダイヤ街まちづくりハンドブック」（2009年制定）