

市街地更新と新既成市街地

昭和の沿道不燃化と駅前再開発

船橋駅を降りた先に広がる風景にやや困惑を覚える。既存のまちのコンテクストを覆い隠すように、再開発ビルが立ち並ぶ。船橋駅周辺の再開発事業の起源は、昭和の高度経済成長期に遡る。他の多くの都市と同様に、再開発の起点は2つあった。1つは、旧街道の拡幅や沿道不燃化を契機とした、商業的高度利用を目的とした再開発である。船橋駅の南に位置する本町通り沿いは、昭和37年に防災建築街区に指定され、14棟のビルが一気に建ち並んだ。また、もう1つの再開発の起点は、駅前広場の造成などを契機とした、戦後復興期以来の市場の商業エリアの再開発である。船橋の場合、再開発事業は国鉄船橋駅北口の魚市場跡地から始まった。

昭和56年には、2階レベルのペデを有する駅前広場と東武デパートとイトーヨーカ堂が入居した再開発ビルが完成した。こうした昭和の時代の再開発は、街道筋という線、ないし駅前という点に集約されており、その周囲や一歩裏に入れば、木造家屋群が並ぶ街並みが残存していた。

平成の再開発と市街地更新

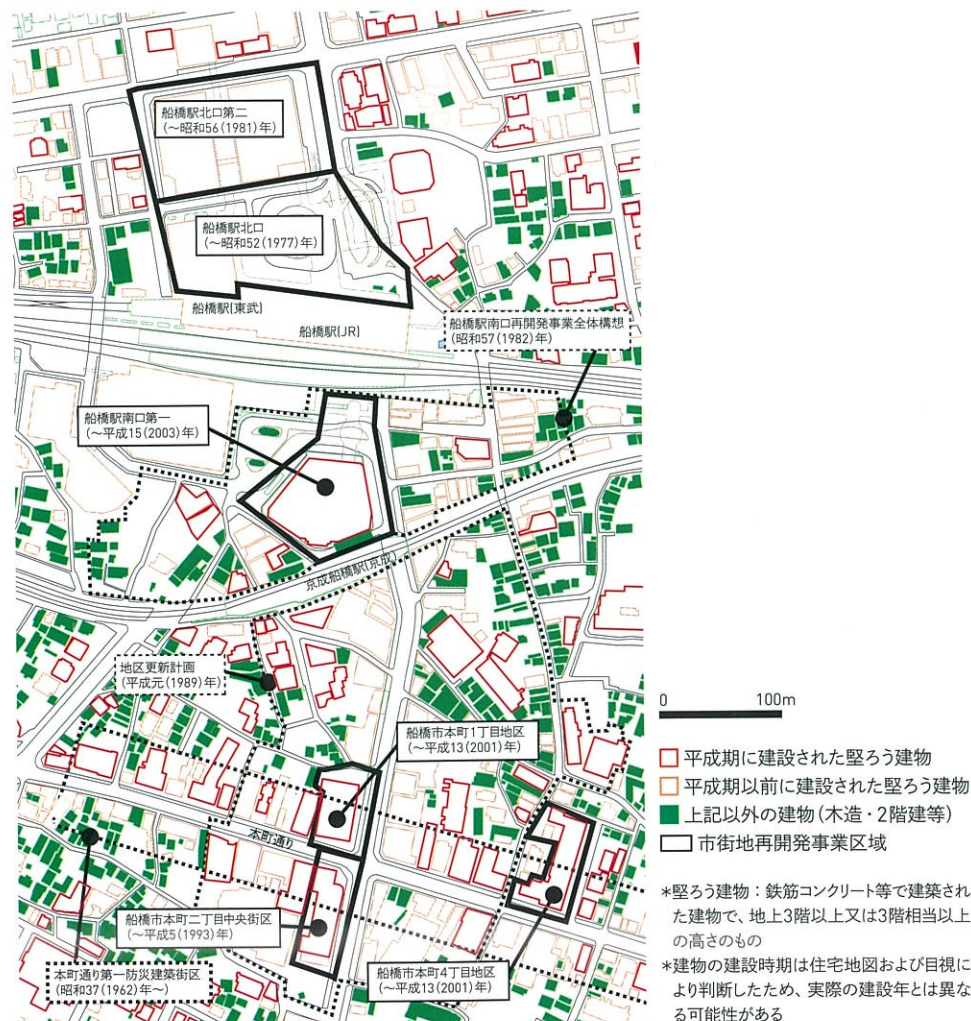
平成に入ってから再開発事業は続いた。JR船橋駅の南口、つまり京成船橋駅との間の街区一帯では、昭和57年に再開発の全体事業構想が立てられていたが、その一部、第一地区（B街区）で市街地再開発事業が完了するのは、バブル経済の崩壊を経験した後で、実に初期構想から20年かかった。一方で、京成船橋駅より南、本通りとの間の地区では、平成元年に船橋市が

立案した地区更新計画に基づいて、本町通り沿道で3つの市街地再開発事業が実施された。これらの市街地再開発事業で生み出されたビルは、かつての駅前再開発のような大規模商業テナントが一棟まるごと賃貸するようなことはなく、公共施設（図書館やハローワーク、市民ギャラリー）、住宅棟の複合施設となっている。そして、これら再開発事業に牽引されるかたちで地区全域にわたって、木造の家屋の堅ろう建物への共同建替、個別建替が進み、街並みは一変した。

図から地へ：新既成市街地の誕生

改めて昭和44年制定の都市再開発法に基づく市街地再開発事業の着工数や竣工数の全国的遷移を見てみると、昭和時代の右肩上がりのトレンドは、やはりそのまま平成半ばまで続いている。平成期は再開発事業が全国で圧倒的な広がりを見せた最後の時代として記憶されるだろう。その件数の増加の内訳からわかるのは、平成期になってはじめて再開発事業を経験した地方都市（生み出されたのは、商業ビルというよりも、駅ちか公益施設や高層マンション）がたぐさんあったのと同様に、船橋のように、大都市圏の成長前線の拠点都市で連鎖的に再開発が行われたということである。

後者の再開発連鎖、そしてその周囲での個別の市街地更新の結果、地としての既成市街地のなかの特異点・線=図としての再開発という関係が逆転し、更新された建物、再開発街区の方が地となり、かろうじて残った懐かしい香りのする路地や建物が図となった。これが平成アーバンイズムの現実である。おそらくまだ慣れないその地のありようが船橋での困惑の原因であった。しかし、その地をなすのが堅ろう建物であっても、意外と隙の多い都市空間である。既成市街地で実施されてきた漸進的なまちづくりの経験が、平成が生み出したこの「新既成市街地」に対して適用される日が近いうちに来るだろう。「新既成市街地」を読み解き（時層の混在が読み解きがいを増す）、隙間を見つけ、その使い方を柔軟に変えていながら、豊かなパブリックライフを生み出すまちへと成長させていく、それが令和アーバンイズムの課題ではないだろうか。（中島直人）



船橋駅周辺地区の現在