

再開発ビルにおける飲食系個店集積空間の特性に関する研究
—大阪府上六地区を中心として—

A Study on Characteristics of Store Accumulation in Redevelopment Buildings

37-166152 中村慎吾

Many redevelopment buildings have been built since the laws on redevelopment was enforced and older buildings are now attracting attention as interesting architectures. This study provides the description on actual conditions of store accumulation in redevelopment buildings built in 1960s-1970s and reviews characteristics of them.

1.はじめに

1.1. 研究の背景と目的

「再開発」という事業手法が我が国の都市計画事業のなかに導入されてから半世紀余りが経過し、時流の変化とともにその手法や趣向を変えながらも幾多の事業が大都市部を中心に展開されてきた。

再開発ビルは、その多くが低層階の主要な部分を商業フロアとして構成されており、商業ビルとしての性質を有している。実際に、大規模小売店舗法あるいは大規模小売店舗立地法の届け出対象となっているものが多数存在し、商業施設としてのビルの評価が大いに為されるべきところである。しかしながら、再開発に関する法制度では再開発ビルの商業施設としての性格には十分に踏み込まれておらず、都市計画の分野において、再開発ビルを商業施設として捉える視点は少ないと言わざるを得ない。以上を踏まえ、本研究では、再開発ビルの商業施設としての側面に焦点を当て、その実態把握を行いたい。

なお、再開発ビルの商業フロアは、総合スーパーや百貨店といった大型量販店による店舗空間と、それ以外の主に小規模事業者が経営する小型店舗が集まる空間の2つに大別されるが、本研究では、商業施設として再開発ビルを把握するにあたって、両者の区別を明確にしたうえで、再開発ビルの中でもその地区的文脈を多かれ少なかれ受け継ぐとともにビル空間の個性や持続性を生み出す後者の個店集積空間の実態を主な観察対象とする。

以上に述べたことを踏まえ、本研究では、次の2点から再開発ビルに対する今日的評価をなすとともに、今後の再開発の在り方に関する知見を得る。

- 1) 商業ビルとしての再開発ビルの系譜
- 2) 個店集積空間の形成・実態と運営

本研究では、大阪府下の事例を対象として資

料調査および現地調査を実施した。大阪府を対象として注目したのは、①再開発の事例が多く、時代や立地を幅広く網羅している、②防災建築街区造成事業や市街地改造など、黎明期の再開発を積極的に推進しており、黎明期の状況も把握しやすい、という2点による。

1.2. 用語の定義

・再開発、再開発事業

狭義には都市再開発法に定める都市再開発事業を指すが、本研究では特段の断りが無い限り、広義にこの概念を捉え、土地建物に関する権利を集約して立体化を図る行為全般を指すこととする。都市再開発事業のほか、耐火建築促進法に定める防火建築帯造成事業、防災建築街区造成法に定める防災建築街区造成事業、市街地改造法に定める市街地改造事業などがこれに該当する。

再開発ビル

再開発により建設されたビル全般を指すものとする。

・テナント

一般にはビル管理者との間に賃貸借契約を結んでいる店舗等施設とする場合が多いが、本研究ではビルの区分所有区画に入居している店舗、ビルの組合等が有する店舗を含め、ビル内に入居している個々の店舗を指すこととする。

・キーテナント

業界団体では「当該SCの商圈・客層を決定する大きな影響力を持つ大型小売店舗」(一般社団法人日本ショッピングセンター協会)と定義されるが、本研究ではそうした店舗のなかでも特に中核を為す百貨店および総合スーパーを指すものとする。なお、それ以外の大型小売店舗は便宜上、「準キーテナント」と称する。

2. 再開発法制と商業ビル的位置づけの系譜

再開発の事業制度としては、1)都市の不燃化、2)道路等の公共施設の整備、3)住環境整備、と

いう3つの主要な流れが存在する。ここでは詳細な記述は割愛するが、今日における再開発の事業趣旨は結局のところ、主に耐火建築促進法および後身の防災建築街区造成法の流れを汲む防災的側面と、主に市街地改造法の流れを汲む公共施設整備という側面の、2つの大きな観点から語られるものであった。それでは、再開発のなかに商業的側面が位置づけられたのはいつであろうか。

防災建築街区造成事業及び市街地改造事業の前身として実施されてきた防火建築造成事業や宅地の立体化では、権利者が少數であり、かつ建設されるビルも面的な広がりを持たない小規模であったことから、商業施設としてのビルを建てるという発想は無かったものと思われる。

それに対し、建設省が防災建築街区造成法の公布にあたり発刊した『防災建築街区造成法の解説－市街地再開発の方向と方法』のなかで、日本商工会議所会頭の足立正は「これから都市は、構造的にも、機能的にも大いに変わってゆかねばならないが、(中略)古いバラック式の街から、新しい近代的な街へと、形も内容もあらためてゆかなければ、増加する消費人口や購買力を吸収し、商業の繁栄をもたらすことは困難である。しかも、個々の店舗が立派になり、美しくなるだけでなく、街全体として生れかわるという行き方が必要であつて、これにより、街区が整い、顧客の交通を便利にし、買物を楽しくすると同時に、火災その他の災害にもたえることができる」こと述べている。

防災建築街区造成法の中には商業施設としてのビルに関する記載は見当たらないものの、防災建築街区造成事業の手引書といえる本書にこうした記載があるという事実から、少なくとも防災建築街区造成事業の実務レベルにおいて、新たに建設されるビルの商業施設としての位置づけが念頭に置かれていたことが窺える。しかしながら、本記述は、抽象的な記述のみに留まっており、再開発ビルを具体的に商業施設としてどのように整備するのかについての言及は為されなかった。

他方、市街地改造事業によるビルについてはどうであろうか。市街地改造法の中にはビルの商業的側面についての記述は無く、また、公の見解についても不明である。しかしながら、市街地改造事業の先駆けというべき大阪駅前地区において、従前の店舗経営者の業種を考慮したうえで、ビル内の床を配分するという試みが採られたという記録が残されていることから、

市街地改造事業によるビルにおいても商業施設としてのビルの側面について実務レベルでの認識は為されていたものと伺える。

以上より、防災建築街区造成法及び市街地改造法が施行される段になって、商業施設として再開発ビルが意識されるに至ったものと考えら

表1 再開発ビルの時代別特徴

都市再開発法施行前期

都市再開発法施行前には防災建築街区造成法と市街地改造法という2つの観点から再開発の取り組みが為されており、両者で性質や再開発ビルの像は全く異なっていた。

防災建築街区造成事業で造成されたビルは、事業が住民の自主的な行動によるものであったことから、その立地や事業規模等について実にまちまちであり、特定の完成像があるわけではなかった。その一方で、建築計画の点から見れば、その多くが線的な共同化に留まっており、共同化の方法論はまだ途上段階であったと言わざるを得ない。むしろ本事業は、今後の本格的な再開発の展開に向けて、いかに事業をコーディネートし推薦するかという、コンサルタントの職能の研鑽という側面が大きかつたと言える。

一方、市街地改造事業については、目的について公共施設の整備と定められているが、事業の全体像については明確な統一性は無く、地区そのものを大々的に共同ビル化することを試みる大阪駅前地区から、道路整備の付随工事としての側面の強い谷町地区のようなものまで幅広い内容の事業が実施され、こちらも統一的な完成像があるわけではなかった。

以上のように、当時代の再開発は根拠となる法律の統合が進んでいないのはおろか、防災建築街区造成事業、市街地改造事業ともに統一された事業スキームが固まつておらず、また事業手法や商業空間の設計思想も事業ごとに千差万別であった。こうした点から、都市再開発法の施行以前は、まだ再開発像も確立に向けた試行錯誤の段階であったと位置づけられる。

都市再開発法施行後第1期

都市再開発法が施行されてからは、それ以前に行政やコンサルタントの試行錯誤の成果が実り、再開発事業に一定の型が形成される。それが、総合スーパー等のキーテナントを取り込むというものであったり、駅前整備と連動したり、あるいは住宅建設と合体するものであつた。しかし、そうした再開発手法は、事業の商業主義的側面が強まつたり、できあがった空間が画一的なものに陥つたりするなどの弊害も生みだしたと言われ、実際に地元の零細権利者の課題解決方法を模索するといった当初RIAをはじめとするコンサルタントの理念から乖離してゆくこととなった。

都市再開発法施行後第2期

この時期には再開発法および関連法制に改正が施され、まちづくりや民間活力の導入といった概念、再開発は市街地の整備という目的で完結することが許されないものとなつた。行政としては例えば、いかに建設したビルをきっかけとして中心市街地活性化や人口増加を図るかといった点が気になり、片や事業を請け負った民間事業者としてはいかに収益性の高い商業施設を造るかという点に意識が向くなど、に本来の事業趣旨からは飛躍した部分がも見受けられるなどしており、再開発そのものに対する理念は薄らいだ。

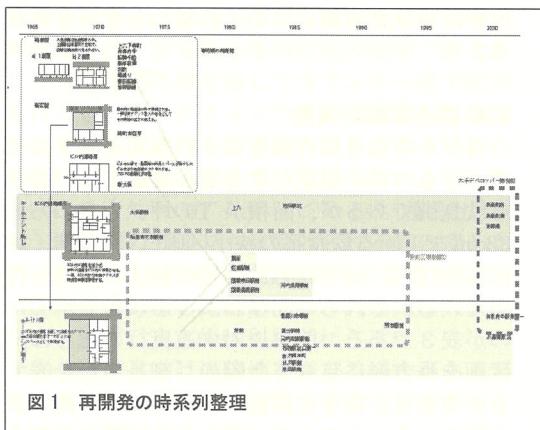
れる。

3. 大阪府における再開発事業の変遷と類型

本節では、大阪府下における再開発事業を総覧し、個店集積空間が実際にどのように位置づけられてきたかを捉える。

図1は、大阪府において2016年までに竣工した再開発ビルを空間設計等を軸に分類、整理したものである。また、その時代変遷を3時期にわけてその特徴を示したものが表1である。

これらの結果を踏まえると、従前地で営業していた店舗をビル内に収容するという姿勢は、都市再開発法施行前の一部の事例と、都市再開発法施行後第1期に限られる、時代的特異性を有するものであるといえる。



4. 飲食系個店集積空間の実態と特性

—上六地区を事例として—

4.1. 対象地の概要

本節における分析では、大阪府下の再開発ビル空間のうち、うえほんまちハイハイタウン（大阪市天王寺区、上六再開発ビル）を対象として行った。選定の根拠は、店舗集積の規模が大きいこと、および大阪駅前市街地改造等で得られたノウハウを受けて事業が行われた、いわば1970年代頃の再開発手法の典型とされたものであるという理由による。

うえほんまちハイハイタウン内の入居店舗数は、2017年11月現在、132店舗である。その内訳について、「飲食店舗」、ゲームセンターやパチンコ店等の「娯楽店舗」、「物販店舗」、予備校やカルチャースクール等の「教室」、美容サロンや医院等の「美容・クリニック」、教室や美容・クリニックを除いたサービス業店舗全般である

「サービス店舗」の6業種へと分類を行っている。

飲食系店舗は全体の50%以上を占めているが、その階数別分布を見ると、地下1階に44店舗、1階に13店舗、2階に12店舗、3階に1店舗と、地下2階から地上2階にかけての3フロアにわたって店舗の集積があることがわかる。3フロアにわたって飲食集積が見られるという状況は前章で示した他の事例には無く、本ビルが高い飲食系店舗の集積性を有していることを裏付ける結果となっている。

4.2. テナントの変遷とその傾向

再開発が実施される以前の本地区は、飲食店舗を中心とした110店舗余りが密集する地区であった。再開発により建設された本ビルには、これらのほぼ全ての店舗が入居することとなったが、再開発実施前と実施直後（5年目、1986年）のテナントの変遷状況を図3に示す。これを見ると、店舗総数は115店舗から150店舗へと増加しているが、業種別で最も増加幅が大きいのは物販店舗であり、次いで娯楽店舗が多い結果となっている。本ビルでは、従前に立地していた事業者の9割以上が再開発ビルに入居し、従前から営む店舗の営業を継続したため、これらの増加は、保留床を取得して新たにビルに入居した事業者によるものであると解釈できる。

また、業種別の入居フロアの状況を見ると、本ビルでは、地下1階から2階が権利床、3階が保留床および若干の権利床の割り増し分とされたため、3階に入居した店舗の大部分がビル開業後に新たに入居した店舗となっているが、3階へ入居した店舗のうち物販店の割合の高さが上記を裏付けている。

いずれの業種も特定階に限定して入居するといった遍在性は見られない。しかしながら、飲食店舗は地下1階にその60%近くが入居するという遍在が見られ、地下1階に集中的に配置されることとなった。これは大阪駅前や阪急茨木市駅前での事業と共通し、地下に飲食街を集積させるという方針を受け継いだものと捉えられる。但し、本ビルでは地上1階および2階にもそれぞれ20店舗、15店舗の飲食店舗が集積するという従来に無い飲食店舗の配置が見られる。この背景には、地下1階のみではすべての飲食店舗の収容が現実的ではなかったということが推測されるが、飲食店舗の集積をビルの地上階にも本格的に配置する実績を残す結果となった。

次に、ビル開業後のテナント変遷の状況につ

いて、図4に示す。

まず、ビル全体の業種別の変遷について見ると、美容・クリニック店舗に顕著な増加が見られ、開業時と比較してその比率は4倍以上となっている。また、サービス店舗も開業時と比較して1.2倍程度への増加を見せている。それに対して、娯楽店舗は1995年頃をピークに大きく減少しているほか、物販店舗は開業以後減少傾向が続いている。他方、飲食店舗に目を向けてみると、その数に大きな変動は見られず、開業時と同程度の水準を維持していることが確認される。こうした背景には、時代ごとの各業界の盛衰が強く影響していると考えられるが、ビル全体あるいは個々のフロアや区画に業種の縛りが存在するわけがない区分所有ビルであるがゆえに、本ビルではそうした影響が顕著に顕れるものと考えられる。

ところで、店舗総数は開業時から現在に至るまでに全体で約13%の減少を見せているが、飲食店舗の減少幅はそれと比較して小さく、いずれの階においても飲食店舗の増減は小さい水準にとどまっている。他方、娯楽店舗および物販店舗の減少を美容・クリニック店舗の増加が補っている形を見てとれる。以上を踏まえると、店舗の入れ替わりは業種を問わず発生しているものの、飲食店舗の入れ替わりと非飲食系店舗の入れ替わりそれぞれ独立して発生していると捉えることができる。

こうした飲食店舗と非飲食店舗の入れ替わりについて示したもののが表2である。これは、1986年と1995年との間で発生が確認されたテナントの入れ替わりを一覧化したものであり、本ビルでの入れ替わりの総体を示したものではない点に注意を要するが、この表から捉えられる範囲で飲食店舗と非飲食系店舗の区別をまたがる入れ替わりは46件中7件のみしか確認されず、非飲食店舗から飲食店舗への入れ替わ

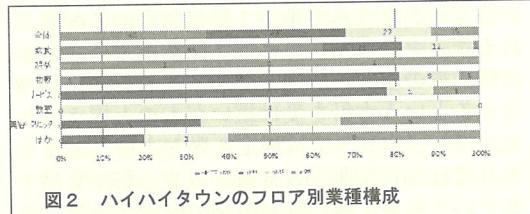


図2 ハイハイタウンのフロア別業種構成

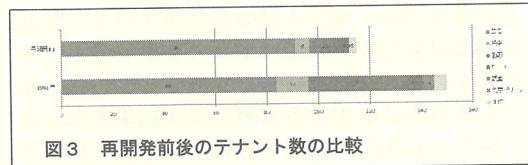


図3 再開発前後のテナント数の比較

りは0件であった。また、飲食店舗から非飲食系店舗へ入れ替わった事例のうち5件は、元の飲食店が喫茶店など什器が比較的簡素で済む軽飲食店舗であり、水道、ガス、吸排気設備等の本格的な据え付けが必要な重飲食店舗から非飲食系店舗への入れ替わりは2件にとどまっている。

もっとも、把握した事例以外で、飲食店舗の区画が物販店舗に入れ替わると同時に物販店舗の区画が飲食店舗に入れ替わるといった、図では現れない変化が生じている可能性については否定できないが、地元の不動産店の情報による、飲食店舗が撤退する場合は区画所有者に工事コストの負担が殆ど発生しない居抜きの形態で新たな入居者の募集がかけられる場合が大半であることから、飲食店舗のうち重飲食店舗では特に重飲食店舗にしか入れ替わらないとされる。

4.3. 狹小区画の実態

当ビルのような再開発ビルの空間を大きく特徴づけるのが小規模な飲食店が集積するいわゆる飲食街であるが、面積が10坪、すなわち約33m²を下回る飲食系の狭小区画は当ビルに16区画存在し、いずれも飲食系の個店が営業を行っている。それらの面積および形状等を示したのが表3である。間口に対する奥行の比とは、区画を長方形に見立てた際の「細長さ」を表すものであり、たとえば値が1であれば区画は正方形に、それより小さい値となれば間口が広く奥行が浅い区画となる。

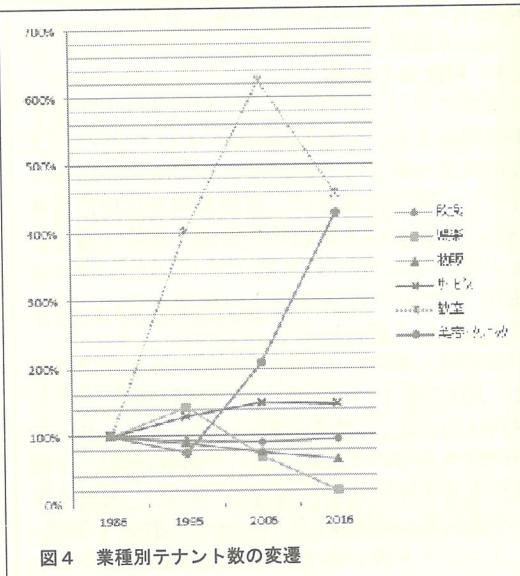


図4 業種別テナント数の変遷

これらの区画の店舗について、内部空間の使われ方について観察を実施したところ、特徴的な事象として、立ち飲み形式の居酒屋と、席がカウンター席のみである飲食店が全体の 63% を占めることが明らかとなった。また、カウンター席のみの飲食店についてさらに細分化を試み、立ち飲み型とオープンカウンター型へと分類を行った。

狭小区画の内部空間の分類のうち、立ち飲み型とオープンカウンター型の2タイプは、いずれも区画外部、すなわち通路部分と空間の使われ方が一体化しうるという点で特徴的なものである。

通常の商業施設では、各テナントは共用スペースたる通路等と自らの区画との間に厳格に境界が定められ、それを順守することが要求される場合が多い。しかしながら、本ビルの狭小区画店舗では、立ち飲み客が店前の空間で飲食をしたり、通路に背を出してカウンター席で飲食を行うというアクティビティが複数個所で展開されており、店内と店外との境界が取り扱われた独特の雰囲気を呈している。なお、こうした店内から店外へのアクティビティの「滲み出し」は、繁華街の公道でも見受けられるものであるが、公道とビル内通路の空間特性の差異として、

①屋外の公道と比較してビル内通路は天候に左右されず、安定的に利用されうる点

②公道の占有は違法性を帯びる場合があるが、ビル内であれば組合の判断で柔軟な対応ができる点

表2 テナントの入れ替わりタイプの分類

の 2 点が考えられる。

滲み出しが発生しうる、立ち飲み店舗やオープンカウンターの形態は、どのような区画条件下で発生しているだろうか。上六における区画面積と間口に対する奥行の比との関係をプロットした結果を図 4-4-2 で示す。なお、本図の黄色のプロットはオープンカウンター、赤色のプロットは立ち飲み形態の存在を示している。

この結果から、オープンカウンターは、前者は概ね 40 m^2 以下で間口が奥行の 2 倍程度取られた、通路に沿って細長く伸びた区画が適していることが示唆される。なお、この数量的条件は、カウンター席と通路が接する形を創出するにあたって合理的な形状と、店主の目が届く範囲の間口幅のバランスにより成立しているものと考えられ、区画の面積と形状の関係性を見極めたうえでの採用が求められるといえよう。

一方、立ち飲み店舗は、20 m²から40 m²の区画に集中しているが、間口と奥行の比に関しては偏りが確認できず、形状に大きく依存することが無い可能性が示唆される。そのため、区画形状によらず狭小区画で営業が容易に行える術として立ち飲み業態は営業者側にとって汎用性に優れた形態であるといえる。

4.4. 小結

前節の結果から、再開発ビルにおける飲食系個店集積空間の特性として、下記のことが示唆される。

(1)飲食店舗の安定性の高さ

物販店舗およびサービス系の店舗は時代変化という外的要因によって業種構成の流動が活発であり、また、ビル全体での業種構成に関する管理が十分になされない区分所有ビルにおいてはその影響を強く受けることとなる。そうした事情から、本ビルでは1980年代から1990年代にかけて娯楽店舗が台頭し、以後はそれに置き換わる形で美容・クリニックが数を伸ばすと

表3 狹小区画の一覧と空間分類

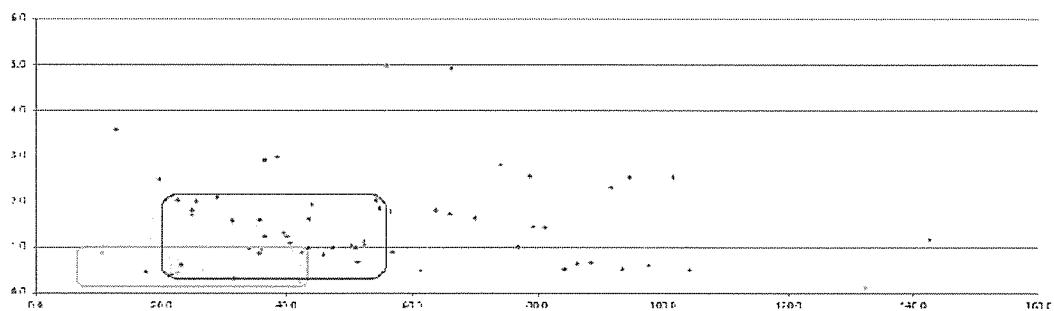


図5 立ち飲みおよびオープンカウンターが展開される面積と間口奥行比の条件

いう時代間の変動が見られた。それに対し、飲食業は底堅い需要が絶えずあるため、店舗の入れ替わりこそ多くとも総数減少幅は小さく、非飲食系店舗と比較して安定的であると言える。

(2)重飲食店舗の位置固定性の高さ

非飲食系の店舗は設備上の制約が小さいために、非飲食系店舗どうしあれば業種を問わず入れ替わりが発生しうる。その一方で、重飲食店舗はガス、水道、吸排気設備が必要であるなど設備上の制約が大きく、区分所有ビルの一所有者の意向によって容易に変更できるものであるとは言えず、飲食店舗の入居が当初想定されていなかった区画に飲食店舗が入居することは発生しづらい。さらに、飲食店舗が退去した場合、居抜き物件として入居者募集にかけられる場合が多いことから、同業者が入居する可能性が高くなるという事情もあり、結果としてビル建設時に飲食店舗が入居した区画は、飲食店舗区画としてのみ引き継がれる傾向が高くなる。

(3)狭小区画のポテンシャル

狭小区画は営業者にとって制約が大きいものであるが、狭小区画に入居する飲食系店舗は独特的の空間の使い方を可能とする、ポテンシャルを有する区画であり、また、安価であるために新規に事業を始める者などに一定の需要があると考えられる。そうした点から、狭小区画は積極的に活用を図ることが検討されても不思議ではない。また、飲食店舗が多数集積する繁華街において、空間の保全と再開発等を両立する必要がある場合には一つの選択肢として戦略的に検討されるべきである。

5. まとめ

本研究の結論として、①再開発ビルにおける

個店集積空間には時代的な特異性があること、②個店集積空間の魅力を形成する空間的要素や条件があること、③飲食系個店集積空間には高い持続性があること、等が示された。

しかしながら、本研究では、空間ベースでの分析を中心に行ったものの、床の所有に関する事柄には言及できておらず、実態の把握は不十分であると言わざるを得ない。こうした所有と使用実態との関係性の解明について、今後の課題としたい。

なお、本論文執筆にあたっては、西村幸夫教授、中島直人准教授をはじめとする都市デザイン研の教員や学生の皆様にたいへんお世話になつたほか、調査対象地の職員の方などのお支えも多く頂いた。この場を借りて御礼申し上げたい。

[参考文献]

- 全国市街地再開発協会(1980)『日本の都市再開発：市街地再開発事業の全記録』
- 都市計画協会(1970)『市街地再開発事業の手引：主として地方公共団体施行によるもの』
- 古兼三郎(1962)『解説市街地改造法』全国解除法令出版
- 建設省住宅局宅地開発課(1962)『防災建築街区造成法の解説－市街地再開発の方向と方法』
- 慎重進(1997)『駅前再開発事業とそれに連動する駅周辺市街地整備に関する研究』
- 西村拓真(2016)『1950～70年代大阪における都市再開発とRIA－法制度／職能／共同体の相互規定的な変転から－』(未出版)
- 小原丈明(2001)『都市再開発事業の実施過程に関する一考察－大阪府下市街地再開発事業の事例から－』日本都市学会年報 34, 122-133
- 小原丈明(2005)『大阪市上六地区における都市再開発の社会的意義』地理科学 60/2, 1-25