



駅前に商業施設が当たり前の考え方は時代遅れ —再開発に必要な視点—



水野誠之
(株)ちばぎん総合研究所
調査部 研究員

千葉県では、2016年9月のそごう柏店を皮切りに、千葉パルコ、三越千葉店、西武船橋店、伊勢丹松戸店と百貨店の閉店が相次いだ。跡地の再利用は現在どうなっているだろうか？

現在、跡地再開発の動きが進んでいる案件については、ほとんどが高層マンションである。一方で唯一商業施設として再オープンしたキテミテマツドは、テナントが埋まり切っていない。

これらのことは、行政にとって以下のような意味を持つものである。

①人口減少社会の下では、駅前一等地に商業施設が当たり前という法則は最早当てはまらない。都市間が人口を奪い合う中で市町村が定住人口を増やすためには、駅前を単一的に商業用途に割り当てるのではなく、船橋駅前の文化ホール建設を含む再開発案にもある通り、住宅用途、文化・観光(ホテル)用途、医療用途など多様かつ中核的な機能を持つ場所として位置付けるべき。

②利便性が高い駅前に人口が増え、中

核的な機能も集約化されることで、「コンパクトシティ」が自然に形成される。

③行政は駅前用地について、用途地域や建蔽率、容積率などを含む「都市計画の見直し」や「行政窓口・機能等の設置」に積極的に取り組むべき。

そうしたコンセプトでまちづくりを進めようとしているのが柏市だ。市・経済団体・東京大学・企業などからなる「柏アーバンデザインセンター(UDC2)」が昨年7月に取りまとめたJR柏駅周辺(柏セントラル)のグランドデザインをみると、柏セントラルのあり方を従来の「商業都市」から文化・教育・医療などの多様な機能を持つ「融合都市」に変えつつ、都市機能を半径500m圏という狭い区域に集約していく、というのが最大の特徴だ。また機能別のスペース目標として、商業面積を据え置く一方、住居面積を倍増して駅前人口の大幅増加を狙っている。現在建設中の旧そごう駐車場跡地の高層マンション化はグランドデザインに沿った事業だ。

柏市では別途、柏の葉地区でUDCK

(Kは柏の葉)と連携しつつ、「産(三井不動産グループ等)・学(東京大学、千葉大学等)・官(産業技術総合研究所、東葛テクノプラザ等)」のまちづくりを進めている。こちらは、柏セントラルとは異なり、教育研究・技術開発支援施設、スタートアップ企業などと住居が混在するというコンセプトである。教育や研究開発(支援)機能が前面に立っているのは、元々大学や研究開発施設が存在し、後から住宅を建設することになったからだ。逆に言えば、そうした土台・歴史・風土がない駅前では、住まいなどの機能を集めたまちづくりを進めるのが得策と言える。共稼ぎ世帯が増えている中で通勤時間距離が短い駅前は、特に子育て世代に人気があり、駅前の住宅整備は子育て世代の定住促進にも効果がある。

近年の人口移動をみると、人は交通便利性の高い場所に加速度的に集まってきたおり、その流れを変えることは、よほどの磁力がない限り難しい。行政には、そのことを早く認識してもらいたい。

■駅前百貨店の跡地再開発状況

閉店年月		場所	店名	開店時期	営業年数	店舗面積	売上高			跡地再開発の動向
							ピーク	直近	減少率	
16年	9月	柏市	そごう柏店	1973年10月	43年	39,729㎡	1990年度590億円	2015年度115億円	▲80.5%	第一駐車場跡地に21階建てのマンションを建設中。旧そごう本体については、西口再開発と連携して進む可能性。
	11月	千葉市	千葉パルコ	1976年12月	39年	20,027㎡	1991年度232億円	2015年度51億円	▲78.0%	20階建ての複合ビルを建設中。
17年	3月		三越千葉店	1984年10月	33年	21,402㎡	1991年度507億円	2015年度126億円	▲75.1%	未定
18年	2月	船橋市	西武百貨店船橋店	1967年9月	50年	42,414㎡	1991年度551億円	2016年度169億円	▲69.3%	48階建てのマンション建設、10階建ての別棟に市民文化ホールを集約する計画が進行中。
	3月	松戸市	伊勢丹松戸店	1974年4月	43年	33,109㎡	1996年度336億円	2016年度181億円	▲46.1%	19年4月にキテミテマツドとして再オープン。食品スーパーを中核にコト消費のテナントが多く入居。

報道資料等から(株)ちばぎん総合研究所まとめ