

中心市街地活性化における地下空間利用(地下街) - その2 -

株式会社熊谷組 正会員 ○西田 幸夫
都市地下空間活用研究会 正会員 富田 剛久

1. はじめに

地下街を『中心市街地活性化に果たす役割が大きく、かつ地下街を公共性の高い都市施設』にとらえ、地下街事業については地下空間の有効活用を促進していく観点から、政令指定都市等の地下街を中心に、アンケートおよびヒアリング調査を行い、この問題に関する検討を進めてきた。

一方、地方分権推進一括法の施行にともない、今まで地下街を規制していた『5省庁通達』が、平成13年6月1日付けで廃止されたことから、規制緩和とは異なる新たな規制・基準等づくり等も求められている。

本論文は、今までの検討調査を基に、今後の地下街のあり方(姿)を明らかにすることおよび新たな基準づくりへの提言を行うため、地下街会社の調査結果について課題整理を行うことを目的とした。

2. 調査対象都市

対象地下街は、大都市において、『5省庁通達』適用以前に建設(以下適用以前)された8カ所、適用以後に建設された(以下適用以後)4カ所、および地方中核都市2カ所の計14カ所とした。

3. 地下街会社への調査結果概要

①地下街施設概要(平成12年現在、回答総数13ヶ所)

施設は、地下2～3階に展開されており、図-1および2から、駐車場がある地下街は、適用以後は店舗率が低く、駐車場がない地下街では公共地下歩道が高く、採算性を考慮すると大変厳しいものとなっている。

②建設時の初期投資および資金計画

初期投資は、適用以後の地下街で大幅な上昇をし、延面積に対する㎡単価をみると、適用以前の約4倍、地方の約3倍である。資金計画は、公的資金融資を全く受けていない地下街もあるが、多くは総事業費の5割前後を公的な長期借入金でまかなっている。

③総収入および支出(平成10年度)

収入は、ほとんどが店舗賃料と駐車場収入である。適用以前では、店舗および駐車場収入が高く、適用以後では、店舗収入の低下分、営業および営業外(適用以後の駐車場がある地下街のみ)収入が高い。

支出は、光熱費、人件費、建物減価償却額が高く、地方中核都市では人件費が、適用以後では建物減価償却額が高い。

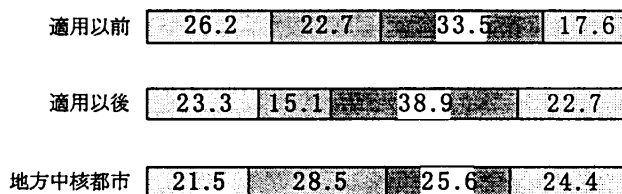


図-1 用途別延床面積割合(駐車場あり)

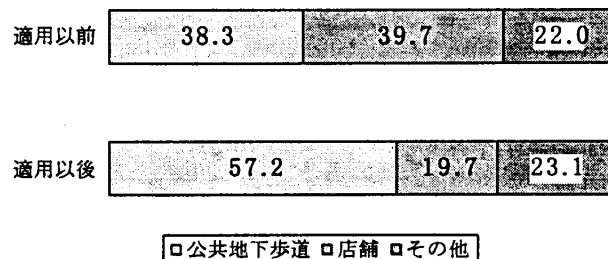


図-2 用途別延床面積割合(駐車場なし)

キーワード：規制緩和、地下空間、中心市街地、地下街、波及効果

連絡先：〒162-8557 東京都新宿区津久町2-1 TEL03-3235-7013

④リニューアル・再投資(設備更新)

開設後 10～30 年の年月を経ているものが多く、設備や店舗のリニューアルが 1～3 回程度行われ、設備面が目立つ。開設当時と現在における周辺環境が著しく変化し、全面リニューアルを地区イメージの向上および中心市街地活性化等のため行う必要があるが、規制の遡及適用の店舗リニューアルが中心に行われている。駐車場についてもリニューアル(管理システム等)を行った地下街が 3 ヶ所(東京都および福岡市)ある。

⑤通行量調査

全体的に減少傾向にあるが、図-3 のように地域全体の集客力強化によって、休日の通行量が増加している地域もある。しかし図-4 から、地方中核都市では平日、休日の通行量が減少し、大型店の郊外進出による中心市街地の空洞化が明らかとなっている。平成 13 年 4 月に開設した広島紙屋町地下街で、3 地点、調査を行った結果、図-5 から開設後は開設前よりやや減少している。これは地上周辺商業施設が調査時、改装中(電化製品)や新築工事(百貨店)を行っており、その影響もあったと思われるが、継続調査を行う予定である。

⑥規制緩和等への要望

要望は、ビル接続について共通したことが上げられた。現行の規制では接続ビル側の床面積を 200 m²以内毎に防火区画にすることや、その他設備投資等、多大な負担が必要とされ、事業面からみても接続が困難となり、地下ネットワーク拡充による回遊性の向上が行われていないことが上げられた。さらに、5 省庁通達による既存部分の適用を別途考慮、防災等を含めた規制緩和の要望も上げられた。その他、バリアフリー化対応での EV、ES の設置にあたり、規制緩和や支援制度の要望等も多い。その他、大型店舗対応の理由から 200 m²の防火区画の緩和、各種手続きが煩雑、さらに事業性および立地特性等に応じて、地下街活性化の視点から、規制緩和策等が今後必要であるという要望も上げられた。

5. まとめ

今回の調査で得られた知見は以下のとおりである。

- ・ 中心市街地の空洞化や新たな経済変動により店舗の営業不振・退店で管理運営が大変厳しい状況にある。
- ・ 中心市街地活性化として一定の成果を上げているが、地下街のみでは限られたものとなっている。

得られた知見をふまえて、今後地下街の整備効果を定量的に示す具体的な調査および手法の検討を行う必要がある。また、今後の地下街のあり方、さらにリニューアルやアメニティ空間確保のための管理運営や、建設についての公設民営もふくめ、役割分担についての議論が必要である。

今後は、大深度地下の公共的使用に関する特別措置法の施行は、必然的に深部の地下の役割から、地上に近い浅深度地下利用の考え方を整理する機会であると考え。本論文では、あくまで課題整理を行ったが、今後は、『リニューアルモデルを検討することによって、地下街のあるべき姿』、『防災上の観点から、地下街の避難に関する調査・研究』、『広島地下街の歩行者調査等地下街の周辺波及効果を定量的に示すために、継続的な調査・研究』の以上 3 点の検討を行う予定である。

参考文献

1. 都市地下空間活用研究会：『平成 11 年度活動報告』
2. 都市地下空間活用研究会：『平成 12 年度活動報告』

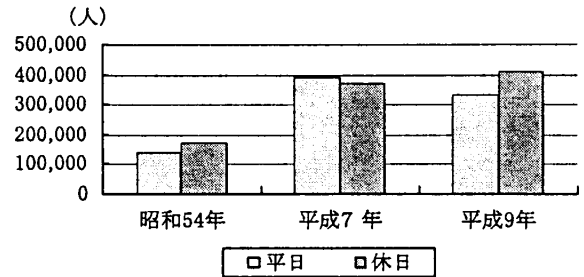


図-3 通行量調査(適用以前一天神地下街)

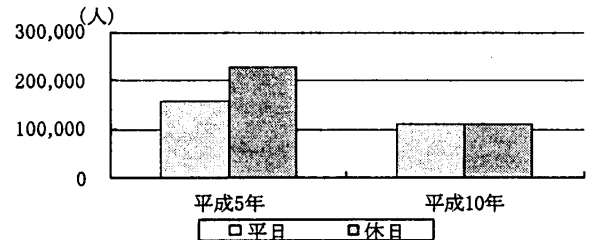


図-4 通行量調査(地方中核都市)

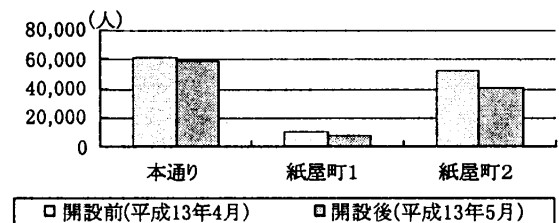


図-5 通行量調査(広島紙屋町地下街)