

令和六年度千代田学事業報告書

神保町・駿河台下交差点地区の まちづくり協議に関する調査

千代田学神保町研究会

明治大学/山本俊哉, 田村誠邦

共立女子大学/堀啓二, 古賀大

日本大学/宇於崎勝也, 泉山壘威

本事業の目的

神保町交差点及び駿河台下交差点周辺の街並みが大きく変わりそうである。

靖国通り沿道をはじめ広幅員の道路に面しているにもかかわらず、敷地が狭いため、共同建替えをして高度利用しないと建築事業が困難な状況にあったが、最近次々と再開発計画が発表されている。こうした再開発計画はこの地域に不足している広場を創出できるが、時に店舗の連続性が途絶えるなど地区のアイデンティティを損なう可能性がある。また、これらの検討は再開発計画単位で行われがちで、その地域の歴史的文脈を理解していないと受け止められ、時に周辺住民と齟齬をきたす場合がある。

そこで、本事業は、こうした再開発計画を含むエリアにおいて、まちづくり協議を円滑に進めるための基礎的な参考資料として、以下の4点を明らかにすることを目的とする。

1) 神田駿河台地区における江戸幕末から今日までの土地の分割と統合の歴史的文脈

現在の街並みの形成と今後の変容の基盤となる土地の分割と統合について共通認識を図る。

2) 共同建替えに伴い創出される広場の位置と路面店の連続性に関する将来イメージ

主に広場の位置による街並みの影響や駐車場付置に伴う路面店の連続性について検討する。

3) 再開発の計画敷地周辺における最近の土地建物の所有と利用の変化の動向

主としてコロナ後や「神保町ビジョン調査」で明らかにしなかった靖国通り北側の動向を把握する。

4) 共同建替えや将来の街並みに関する関係者の意向

再開発計画の利害関係者ほか、町会、商店街振興組合、地域内業種組織等の関係者の意向を把握する。

1 土地の分割と統合の歴史的変遷

1-1 調査研究の方法

土地の分割と統合は、主に地積図・地籍台帳・土地登記簿及び登記情報サービスから判読できる分筆と合筆の他、下記に示す各種地図や史料から街区内の土地境界や建物の形状を判読して1873年から2024年に至る各時期の地図を作図し、土地・建物の数量の増減、並びに同一主体による隣接する土地の所有や利用を可能な範囲で調べた。

作図の起点とした1873年は、日本の土地流通の流動化のきっかけとなった地券発行後の地籍図である沽券地図発行年であり、それ以前は武家地としての性格を把握するため適宜江戸切絵図などを参照する。主な分析の対象期間は資料から比較的精度の高い筆界を特定でき、尚且つ市区改正と区画整理の影響を確認することのできる1878年、1912年、1935年、1954年、2024年とした。

(1) 明治初期(1873年から1878年)の分割要因の把握

1873年において、特に分割が認められた現在の駿河台下交差点に面した位置にある大名屋敷跡地について、官員に対する武家屋敷払い下げと分割の実態を把握するため、「東京地主案内」「官員録」を用いて所有者の属性を把握した。

(2) 土地および所有者情報の整理

対象地を複数のエリアに分け、地籍図・地籍台帳・土地登記簿などから、土地の位置・面積、土地所有者を整理し、各種地図および地誌などから土地利用を把握した。1935年、1954年、2024年については街区ごとの土地数と棟数を整理し、土地所有者や筆界の特定が難しい1954年から2024年の間については住宅地図ブルーマップを用いて土地数を整理し、統合および分割の傾向を把握した。

(3) 土地利用の分類

土地利用の分類にあたっては、東京都による土地利用現況調査の分類をもとに教会・神社・官公庁施設を「公共施設」、教育文化施設にあたるものを「学校」厚生医療施設にあたるものを「病院」商業用地および工業用地を「事務所・商業系」その他を「住居系」として設定して分類した。

(4) 市区改正・区画整理における土地の変化の把握

市区改正事業誌を参考に街路が施工された場合は拡幅長さや拡幅の位置、区画整理については区画整理誌から区画整理前後の土地および街路の変化等を把握し、土地に及ぼした影響を考察した。

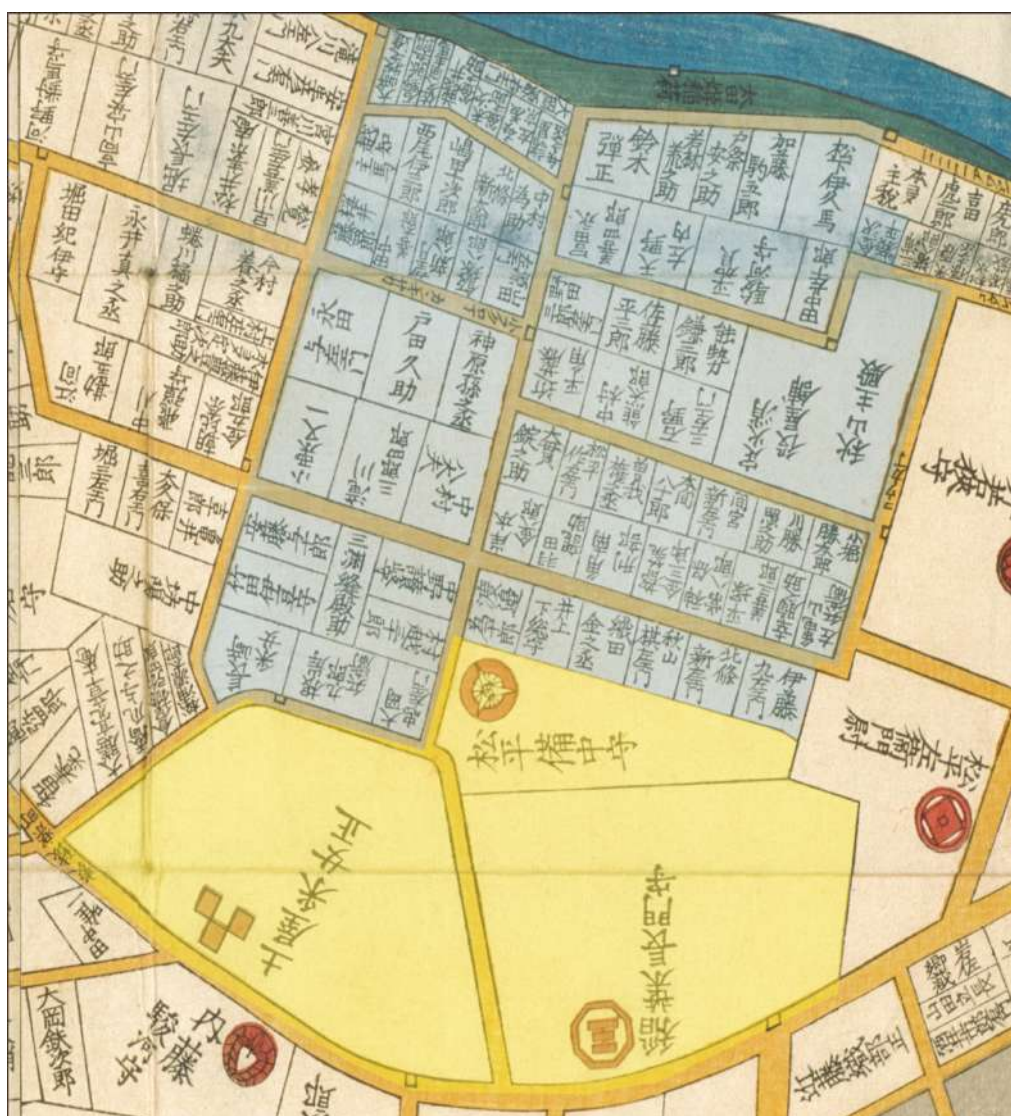


図 1 江戸幕末の神田小川町と神田駿河台地区

出典：景山致恭，増補改正飯田町駿河台小川町絵図，尾張屋清七，1850⁸⁾より作成

1-2 明治初期の土屋家跡地の分割

現在の駿河台下交差点に面する神田小川町3丁目にあった武家屋敷は、川越藩松平氏の屋敷から最終的に土屋家(采女正)の屋敷になっていた。この旧土屋家跡地は1863年に幕府陸軍の歩兵屯所となっており、その後1868年～1870年の間に土屋家に再拝領され、その後に東京府に上地されていた。

「東京名所鑑卷之上」によれば、小川町通(現在の靖国通り)について、「…万世橋、連雀町、淡路町、錦町、小川町、神保町、猿樂町、今川小路町へ至る乃間新開の市街商店軒を並べて繁昌ふ及へり東京中新開地の市街多しと雖も小川町通りを以って第一等…」とあり、土屋家跡地についても新開町であったと考えられる。

新開町の形成に至るまでの土地の払い下げ等についての詳細は明らかではないため1873年時点の大名屋敷地区Aにおける所有者を官員録にて調べたところ、52名の所有者のうち8名を確認することができ、そのうち6名が1878年までの間に土地を所有していた。

この分割後の土地形状について、1878年時点で土屋家の武家屋敷であったところの建物の形状がどの程度残っているかは不明であるが、基本的に長屋部分を輪切りにするような、短冊状の土地に分割されていた一方で、中央部や北東部では御殿部分がある程度まとめて所有していた。最も小さな土地は約25坪であり、同じ面積の土地は8筆存在した。これらの土地について、地籍図における奥行きが約8間であることか

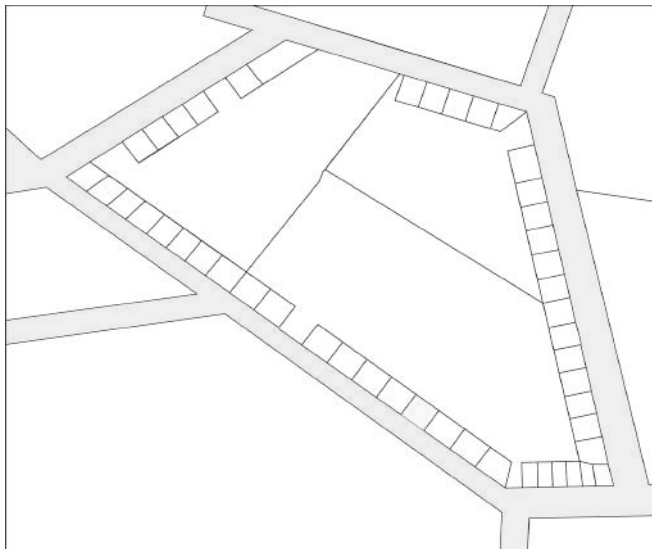


図2 土屋家跡地の土地分割状況(1873)

ら、間口は約3間となる。武家屋敷の長屋の間取りは様々であるため、これを仮に最小単位とすると、南部の街路に対する土地の間口はおよそ6-7間であり、約2戸分の長屋に基づいて分割されていた。

また、1873年の地図(図2)において筆界であった箇所T字型の街路が整備された。このT字型街路が1873年の時点で存在していたものか

を検証するために土屋家跡地の面積を比較すると、2,000㎡減少していた。このT字型街路の幅員は平均6mであり、測量精度を考慮する必要があるが、主にこのT字型街路の整備によって面積が減少していた。



図3 旧土屋家跡地の土地分割の状況(1878)

「参謀本部陸軍部測量局:五千分一東京図測量原図:東京府武蔵国神田区駿河台及本郷区湯嶋近傍, 1883」¹⁸⁾「参謀本部陸軍部測量局:五千分一東京図測量原図:五千分一東京図測量原図:東京府武蔵国麹町区大手町及神田区錦町近傍, 1883」

1-3 市区改正事業に伴う土屋家跡地の分割と統合

土屋家跡地は、市区改正事業に伴う靖国通りの拡幅に伴い削られた土地は、図に示すとおり、部分的でかつ軽微であったが、現在の JR 御茶ノ水駅から駿河台下交差点に至る幅員 14.5m の街路整備（現在の明大通り）によって跡地が大きく分断され、西側に「三角街区」が形成された。その際、病院として統合されていた土地も明大通りを挟んで二分された。

一方、明大通りの東側は、T 字型街路を骨格とした街区を継承し、1878 年の地図に見られた靖国通りに面した短冊状の土地は南北に二分割されていた。分割された北側の 3 つの土地が統合され、「小川小学校」が建てられる一方、他は短冊状の細長い土地形状に沿うように私道が整備されていた。「小川小学校」の北側の街区でも一部の土地が統合され、病院や教育施設等が分布していた。

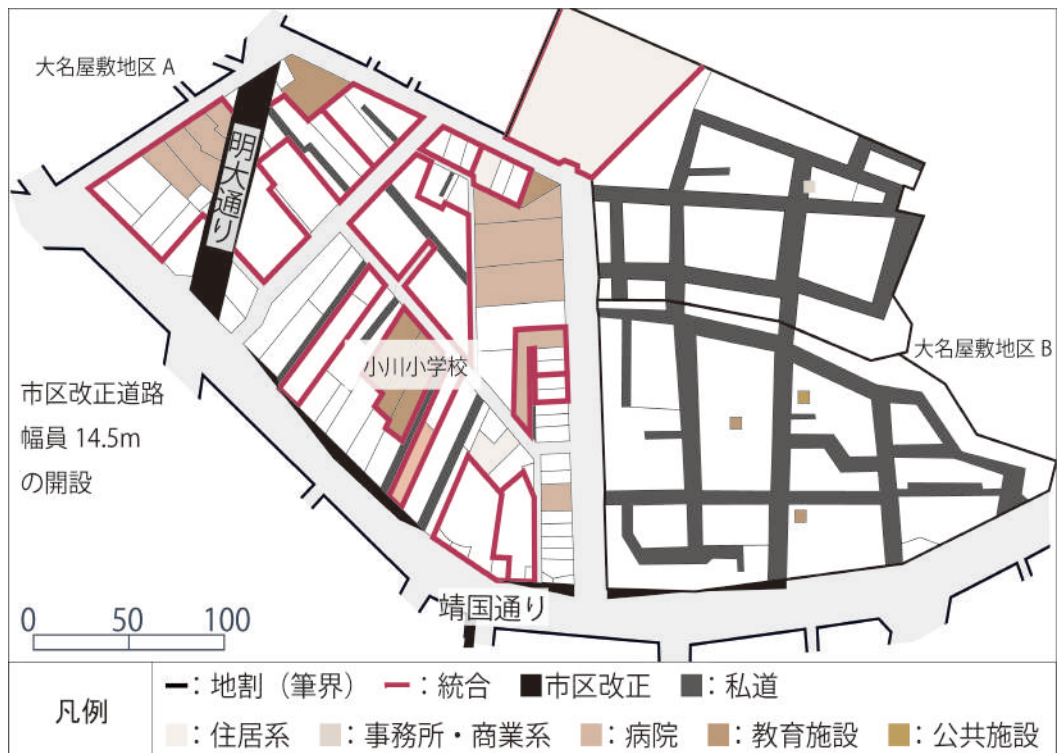


図 4 大名屋敷地区の大街区内の街路整備(1912 年)

1-4 区画整理後の土屋家跡地の土地利用

関東大震災後の帝都復興土地区画整理事業では、およそ従前の公道の拡幅・延長および私道の位置関係を踏襲するように街区と区画が整理された（図6）。土地としては、1912年の地図に見られた土地の統合を追認するように合筆の操作が行われていた。小規模な建物が全体的に分布していたが、北部には依然として病院などの大規模な建物が位置していた。

これに対して南部の靖国通り沿いは一定のパターンを見られた。南西部では靖国通り沿いに対して小規模な商店がありつつも、街区の内部に教育施設が位置しており、南部の「小川小学校」は1912年時点で確認できた土地から統合をすすめて拡大している。そして南東部では商業系の建物が街区中央に位置していた。また、これら3つの建物は震災復興の際の移転計画図にて確認できた。



図5 1935年（区画整理後）の大名屋敷地区
（点線は土地区画整理の施行の分区界を表した）

1-5 幕臣屋敷地区の土地の分割と統合の変遷

「神田西紅梅町焼失跡道路取擴ノ件」によれば、市区改正事業に伴う明大通りの拡幅整備は、三等道路すなわち7間（約13m）以上とさだめられており、幕臣屋敷地区側に4～5間ほど拡幅された。例えば、現在の御茶ノ水駅前の街区では、1878年の面積に対する減少割合は、明大通りの御茶ノ水橋側の街区から1,505㎡→693㎡の54%減少、1,054㎡→743.4㎡の29%減少、1,048㎡→744㎡の29%減少だった。御茶ノ水橋の袂の街区は「御茶ノ水鐵橋架ノ図」によれば、明治23（1891）年度の事業として架橋され、その影響もあってその南側の街区よりも広く拡幅されていた。

帝都復興区画整理事業によって明大通りは、再び拡幅されて幅員22mの街路となり、大街区は幅員11mの街路によって区画された。さらに幅員4mの街路によって区分されていた。この御茶ノ水駅前の大街区の幅員4mの街路のうち南東側に位置し、南北方向に敷設された街路は区画整理前の路線価指数についての諮問に基づいて新設された。

市区改正事業によって土地を大きく削られた明大通り沿道の土地の所有者は、区画整理事業の換地設計において、換地を希望せずに補償金を受け取っていた。また、この区画整理事業を経て、南側の街区に複数の土地の所有者は隣接する土地を統合し、病院の土地利用に対応して合筆していた。



図6 御茶ノ水駅前の大街区の土地の分割と統合の変遷

現在の神田駿河台1-8の街区では、市区改正事業に伴い、現・明大通り沿道の北側の区画面積は、3,093㎡→2,709㎡に約12.4%減少、南側の区画の総面積は2,915㎡→2,526㎡に約13.3%減少した。その後の帝都復興区画整理事業によってその沿道の土地は再び切削されたが、基本的に周囲の街路の拡幅整備のみで街区形状は大きく変わらなかった。なお、この区画整理事業によって北東部で統合されていた土地は合筆された。

1912年から1924年にかけて北東部でキリスト系の学校として統合されていた土地は、その所有者の変化がないまま1919年に歯科医学校の移転先となっていた。そしてその学校が起点となり、1922年に日本大学の歯学部となった。その後、同大学は1925年に南東に新校舎を建設し、本エリアにおける統合を進め、1935年における南部中央の土地が1954年に統合された。

明大通りに面した現在杏雲堂病院となっている土地は、1912年時点で杏雲堂病院の院長の邸宅であったが、1935年と1954年の時点では同病院の職員寮であった。

その南側の区画は、1912年の時点で私道がみられたが、1924年の時点で土地の分割がみられ、1935年の時点でこれらの10筆のうち6筆が在住地主だった。その後、一部の土地は統合されたが、小規模な土地が連担している。

1-6 神田駿河台地区の土地の分割と統合の歴史の変遷に関する調査

本研究では、各種史料を解読して明治初期の地租改正以降の土地の分割と統合の変遷を大街区ごとに図示し、東京市区改正事業による明大通りの整備は、大名屋敷地区ではその開削にとどまったが、幕臣屋敷地区の沿道では棟割長屋の建築を経て土地の分割が進んだ。また、帝都復興区画整理事業では国が施行した幕臣屋敷地区の区域では一部大規模な土地は隣接地との統合が見られたが、全般的には街区だけでなく地割も大きな変化がなく、土地が細分化されていた明大通り沿道はそのままになった。他方、東京市が帝都復興区画整理事業を施行した大名屋敷地区では小規模な敷地割を踏襲して再編され、近年共同建替で統合が進められてきたことを明らかにした。

なお、本事業のこの章の図とその解説文は、明治大学大学院理工学研究科建築・都市学専攻の田辺剛士の修士論文の研究成果の一部であることを付記しておく。

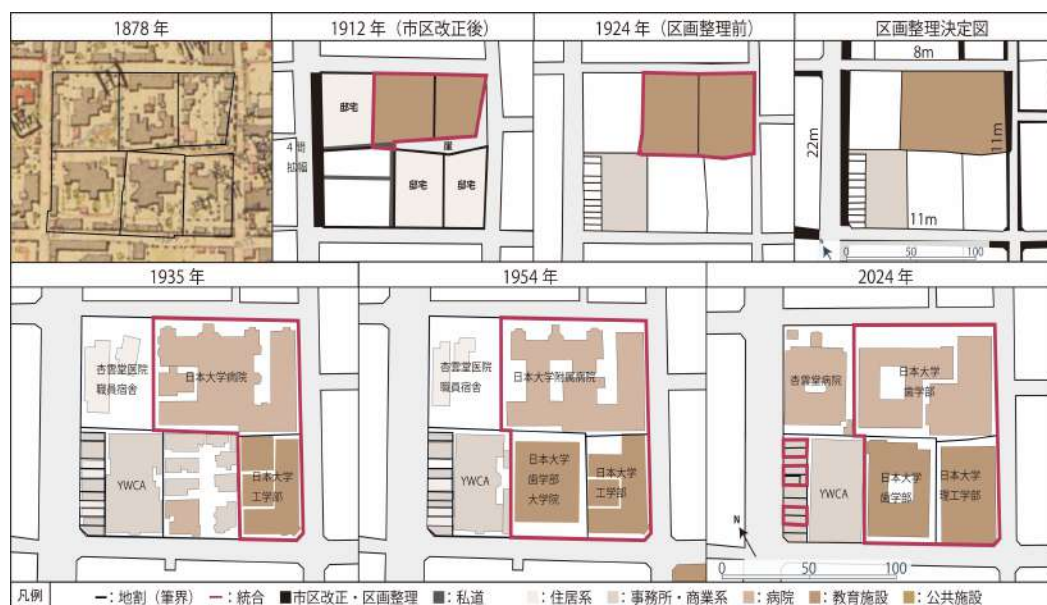


図7 神田駿河台 1-8 街区の土地の分割と統合の変遷

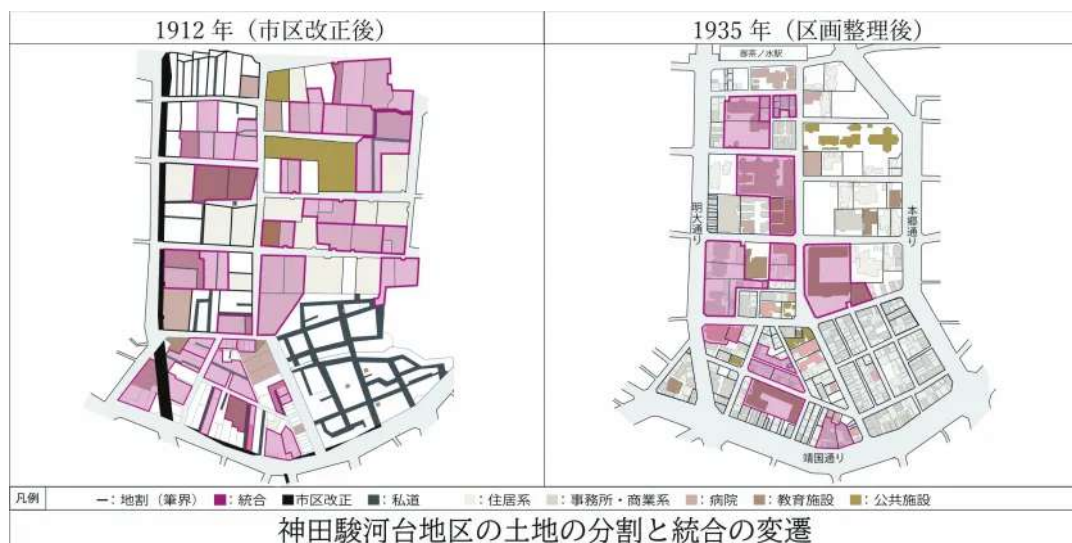


図8 神田駿河台地区の都市計画事業後の土地の分割と統合

2 広場や路面店に着目した共同建替のモデルスタディ

2-1 複数の街区を統合した市街地再開発のモデルスタディ

日本大学理工学部建築学科の宇於崎勝也と泉山墨威の指導する学生たちが図9に示す複数の街区を統合した大街区を対象とした市街地再開発のモデルスタディを行った。

まず、神保町交差点に面したE地区（約0.5ha）において「古書と暮らすまち」を目指した学生提案（図10～15）は、靖国通り沿道に棟割長屋を配置して小規模な路面店を連続させるとともに、すずらん通り側にも棟割長屋を配置している点が特徴である。その低層棟の上空の空中権（開発権）は超高層棟に移転することで容積率737%を確保した。広場は、2つの低層棟に囲まれた広場とすずらん通り沿いに一部セットバックした公開空地と低層棟の屋上を緑化して確保した。

高層棟の低層部の靖国通り沿道にも小規模に区画された路面店をセットバックせずに連続的に配置しており、地元関係者からはその点が高く評価された。



図9 複数の街区を統合した市街地再開発のモデルスタディの対象



図 10 神保町交差点に面した市街地再開発のモデルスタディの外観パース

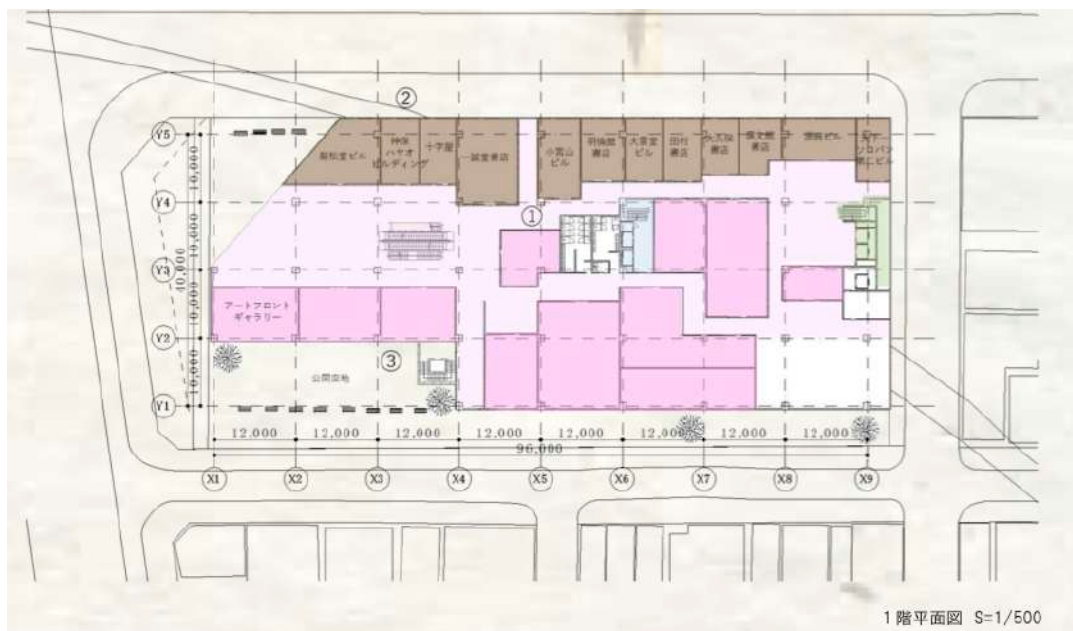


図 11 神保町交差点に面した市街地再開発のモデルスタディの1階平面図



図 12 神保町交差点に面した市街地再開発のモデルスタディの 1 階パース



図 13 神保町交差点に面した市街地再開発のモデルスタディの 2 階平面図

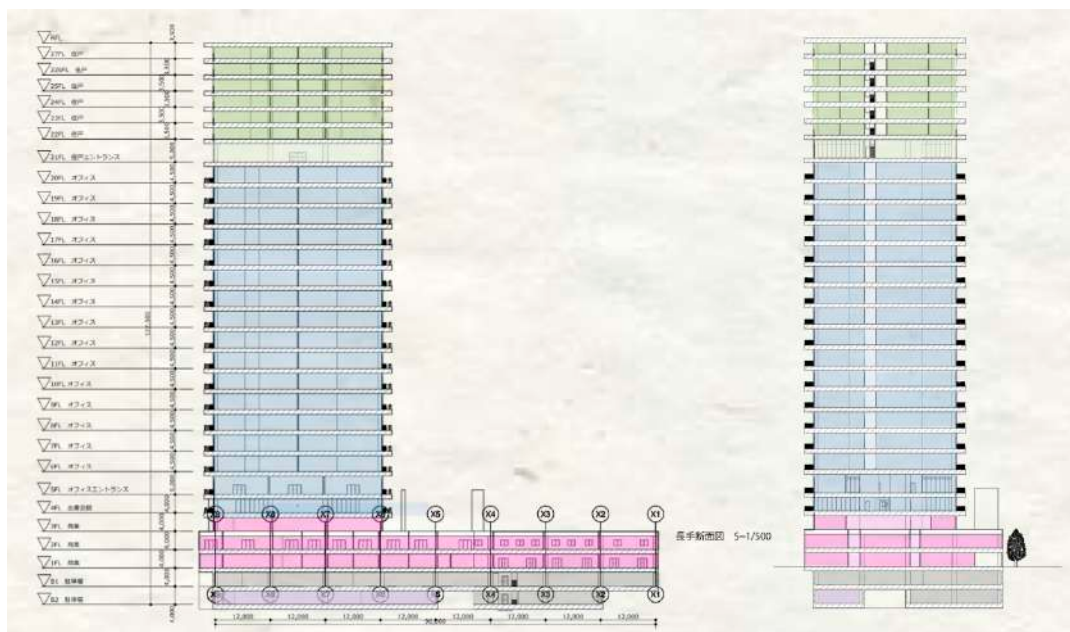


図 14 神保町交差点に面した市街地再開発のモデルスタディの立面図

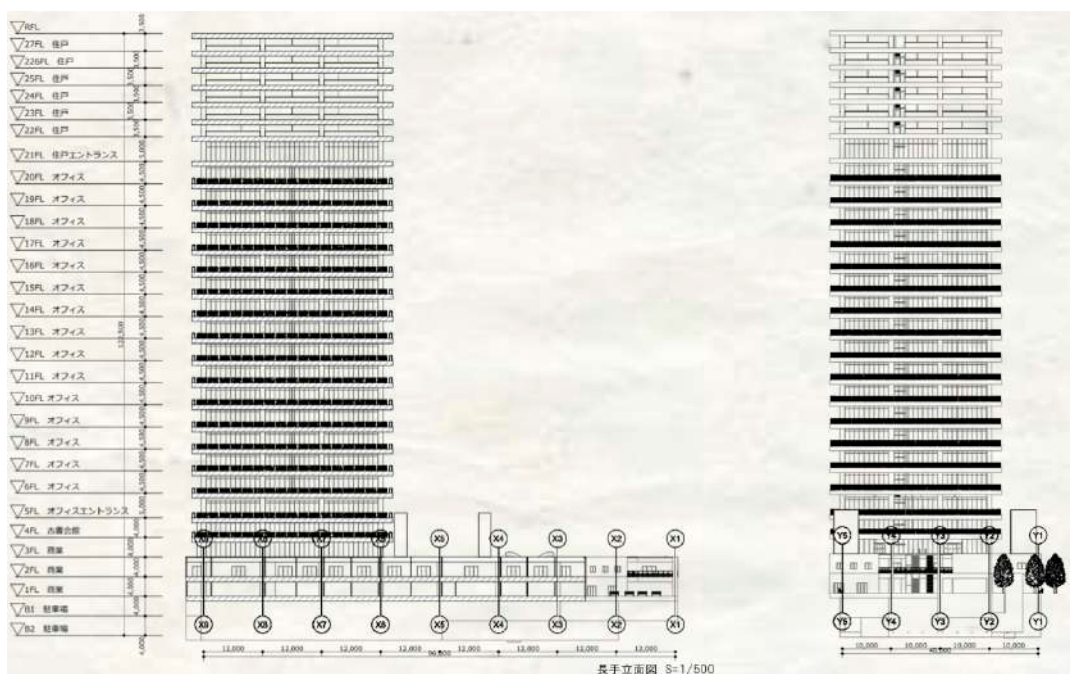


図 15 神保町交差点に面した市街地再開発のモデルスタディの断面図

次に、小川広場を含むC地区を対象に「OGAWA PLACE」と題した学生提案（図16～17）は、靖国通り沿道に書店やスポーツ品店などの路面店を連続させるとともに、それらの低層棟の屋上を緑化して階段などで連続させて立体的な広場を確保した。立体公園制度を活用して暫定利用の広場を「小川公園」に変えた提案が注目を集めた。



図16 小川広場周辺街区の市街地再開発のモデルスタディの外観パース

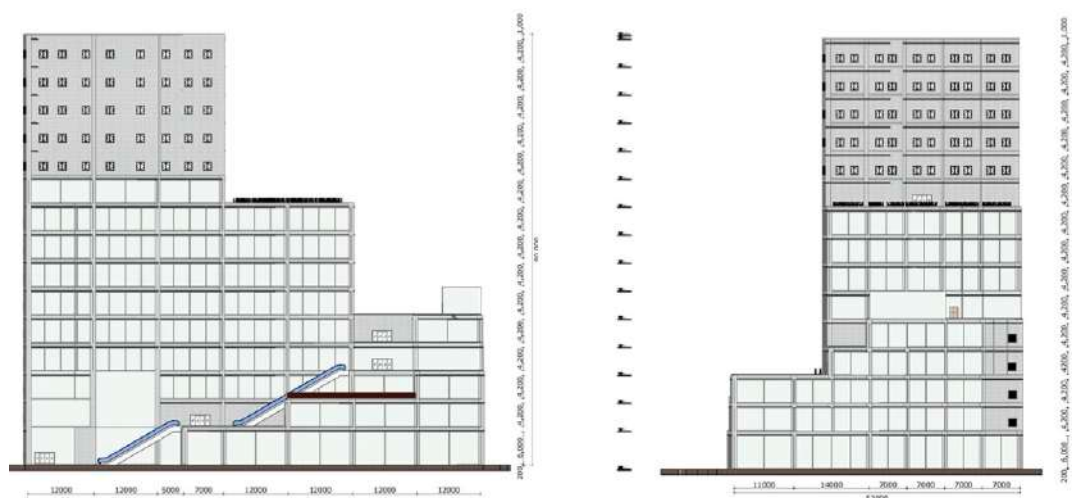


図17 神保町交差点に面した市街地再開発のモデルスタディの立面図

3つ目は、駿河台下交差点に面したB地区の学生提案である。現実にはこの地区の東半分のいわゆる三角街区で市街地再開発事業が進められているが、学生提案では、周囲の街路から少しセットバックして広場を設けて緑化するとともに、四方からアクセスできる建物内の通路状広場の配置に注目が集まった。



図 18 駿河台下交差点周辺街区の市街地再開発のモデルスタディの外観パース



図 19 駿河台下交差点周辺街区の市街地再開発のモデルスタディの1階平面図等

2-2 街区内の土地を統合した共同建て替えのモデルスタディ

明治大学理工学部建築学科の山本俊哉らの指導する学生たちが神保町交差点に面する街区（891m²）の共同建て替えに取り組んだ。このうち、千代田学神保町研究会でも高く評価された馬場咲和子さんの作品（図 20～27）は、神保町の文脈を解読した上でよく考えられた作品であり、今後の共同建て替えを誘導する上で示唆に富む。



図 20 神保町交差点に面した街区の共同建て替えのモデルスタディの外観パース



図 21 神保町交差点に面した街区の共同建て替えのモデルスタディの1階平面図

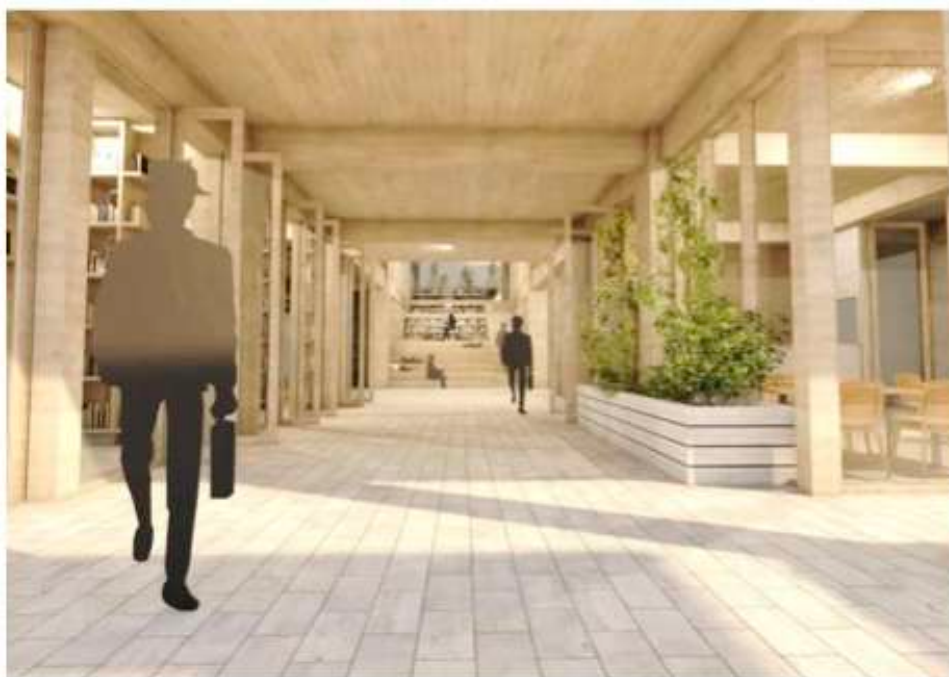


図 22 共同建て替えの広場の代わりに敷地内通路（広めの路地空間）



図 22 共同建て替えの広場の代わりに1階のセットバック



図 23 神保町交差点に面した街区の共同建て替えのモデルスタディの2階平面図



図 24 共同建て替えの2階にも広めの路地空間



図 25 共同建て替えの1階から2階に通じる大階段の両側にも本が並ぶ

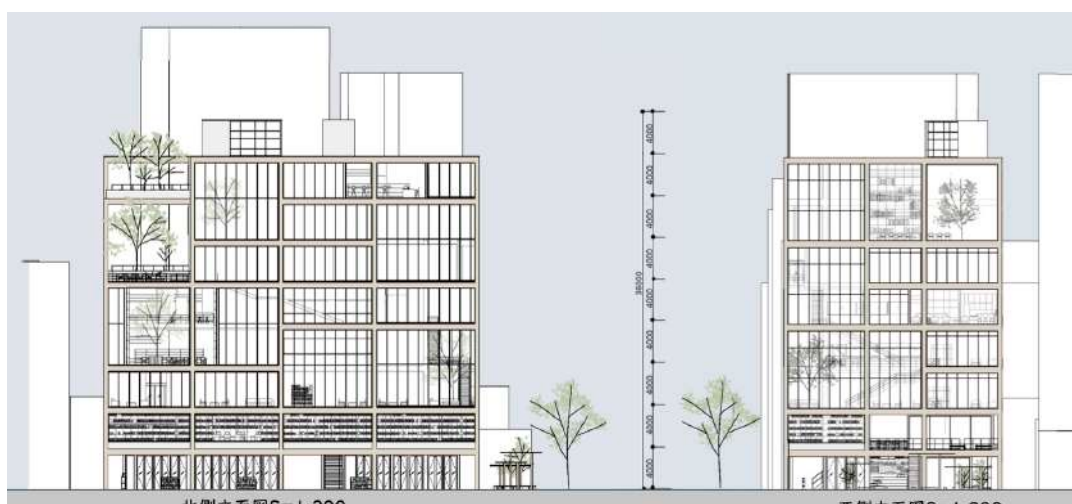


図 26 神保町交差点に面した街区の共同建て替えのモデルスタディの立面図

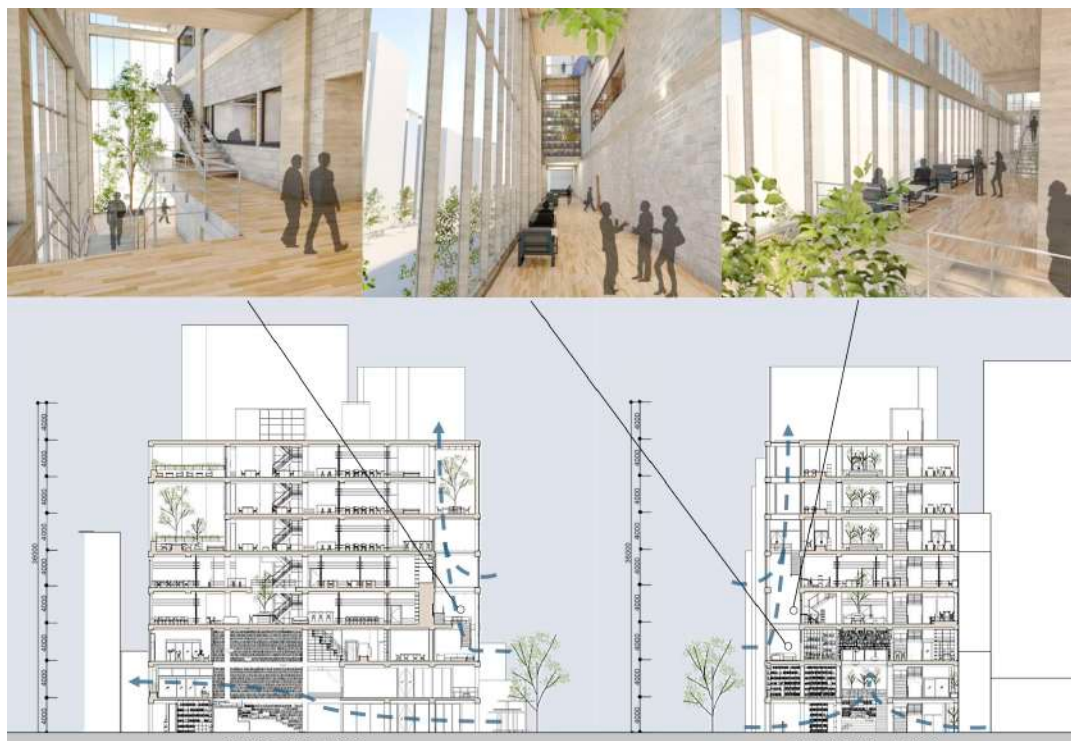


図 27 神保町交差点に面した街区の共同建て替えのモデルスタディの断面図

上記のとおり、馬場咲和子さんの作品は、図 22 のとおり建物内の 1 階に交差点広場と連続する通路状の広場を配置するとともに、図 23 のとおり靖国通り沿いの 1 階部分を壁面後退して雁木状にして路面店を連続させている。また、図 25 のとおり 1 階の通路状広場の正面に本棚が両側に並ぶ大階段を配置して 2 階の通路状広場と繋ぐとともに、交差点広場から見ると外部に開かれた開放的な空間が広がっている。さらには、部分的に開閉できる窓を配置して新鮮な空気の流れを取り込むとともに、屋外テラスに積極的に緑を配置して「呼吸するファサード」にしている点も特筆される。



図 28 学生作品の講評風景（明治大学理工学部）



図 29 学生の優秀作品の講評風景（明治大学理工学部）

2-3 広場の位置と路面店の連続に着目したモデルスタディ

以上のとおり、神保町交差点に面した街区と駿河台下交差点付近の街区の一部並びに千代田区立小川広場を含む街区をモデルとして設定し、それぞれ広場又は路面店に着目した共同建替（大街区は市街地再開発事業）の計画・設計案を作成・検討した。

その結果、広場についてはギャラリーのような建物内の通路状広場、雁木のような1階の壁面後退の他に、立体公園や空中庭園のような接地階にこだわらないアイディアが学生たちから出された。また、路面店については上記の街区内通路などに面した配置が提案された。

これらの提案は、現行法規の適用や事業性の観点からはすぐに実現できるものではないが、今後のまちづくり協議を進めていく上で、広場の位置や路面店の連続性などの目標空間イメージを検討する題材になりうる。

なお、このほかに、共立女子大学の堀啓二学長が自ら描いた神田神保町1丁目1番地の古書店の共同建て替え案をもとに意見交換したことを付記しておく。

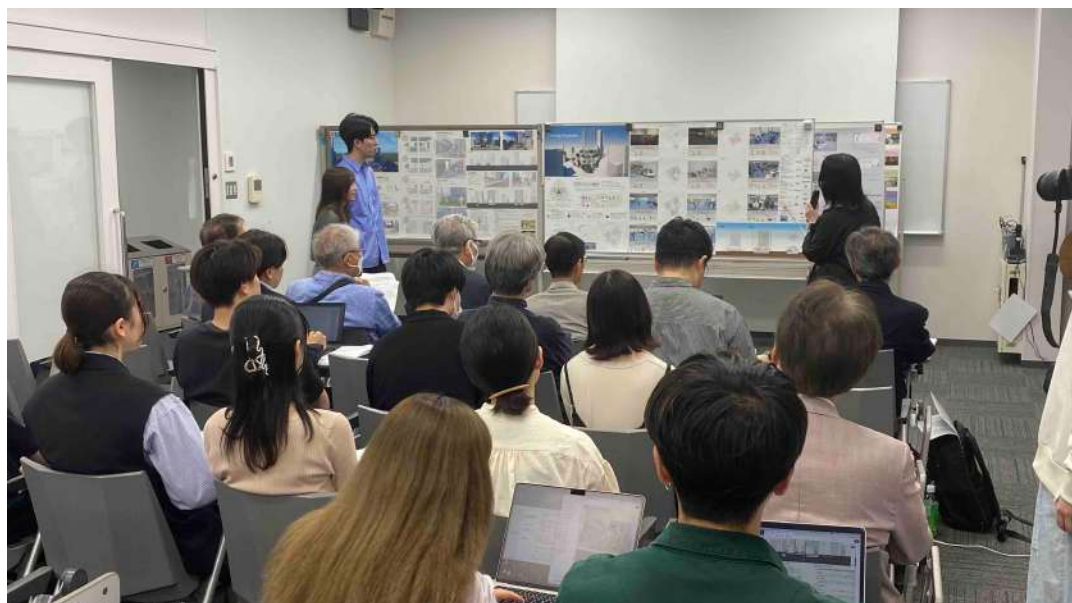


図 30 学生提案の発表風景（日本大学理工学部）

3 土地建物の所有と利用の変化の動向

3-1 近年の小規模な土地の所有の変化の動向

神田駿河台1～4丁目および神田小川町2～3丁目の合計505件の土地建物の登記情報を調査し、それぞれ、地番ごとに地積、地目、所有分類、居住区分、登記時期、売買/相続等を把握して一覧表に整理した。

その一覧表の記載内容は、登記情報とはいえ個人情報に該当するため、この報告書には掲載できないが、三角街区の小規模な土地のほとんどは個人所有の土地であり、近年はその多くが相続によるものが多い。一方、法人所有の土地は、土地所有者が以前に法人化して所有しているもの以外は市街地再開発事業関係と見られる土地で、売買の多くは法人によるものであった。

これに対し、旧幕臣屋敷地区の明大通り沿道の小規模な土地は、積層化した床を店舗やオフィスとして貸して不動産経営をしている法人所有者もいるが、楽器屋をはじめ、自らの業務としている法人所有者が多かった。

3-2 最近の小規模土地の利用の変化の動向

コロナ禍を契機に飲食業を辞めた店舗は、神保町界限では多く見られたが、コロナ禍の経験に加えて働き方改革により帰宅時間が早くなり、夜遅くまで開いている飲食業の関係店舗は少なくなった。

神保町はもとより夜間営業の店舗が少なく、オフィス街としての性格を高めている近年において夜間営業の店舗が増加傾向にあったが、コロナ禍がそうした動向にもストップをかけた形になった。

一方、古い店舗に代わり新規の店舗が増えており、書店もシェア型とか箱貸しなどと呼ばれる新たなタイプが増えている。

3-3 小規模な土地の所有と利用の変化の歴史

各種史料から 1873～78 年、1912 年、1935 年の土地の所有者とその面積を把握し、それぞれ図表に整理した。その結果、幕末まで大規模な土地を所有して利用していた土屋系跡地は図に示すとおり、明治初期に短冊状に分割された土地の所有者の中には 8 名の宮内省職員が含まれていた。

図 31 に示すとおり、明治初期の 1878 年には 74 筆に分かれていた旧土屋系跡地は外周に表長屋が新たに形成されたのか、それとも従来の表長屋を活用したかはそれを証拠づける史料が見つかっていないので定かではないが、学術的な側面から見ると本研究の大きな成果であると言える。

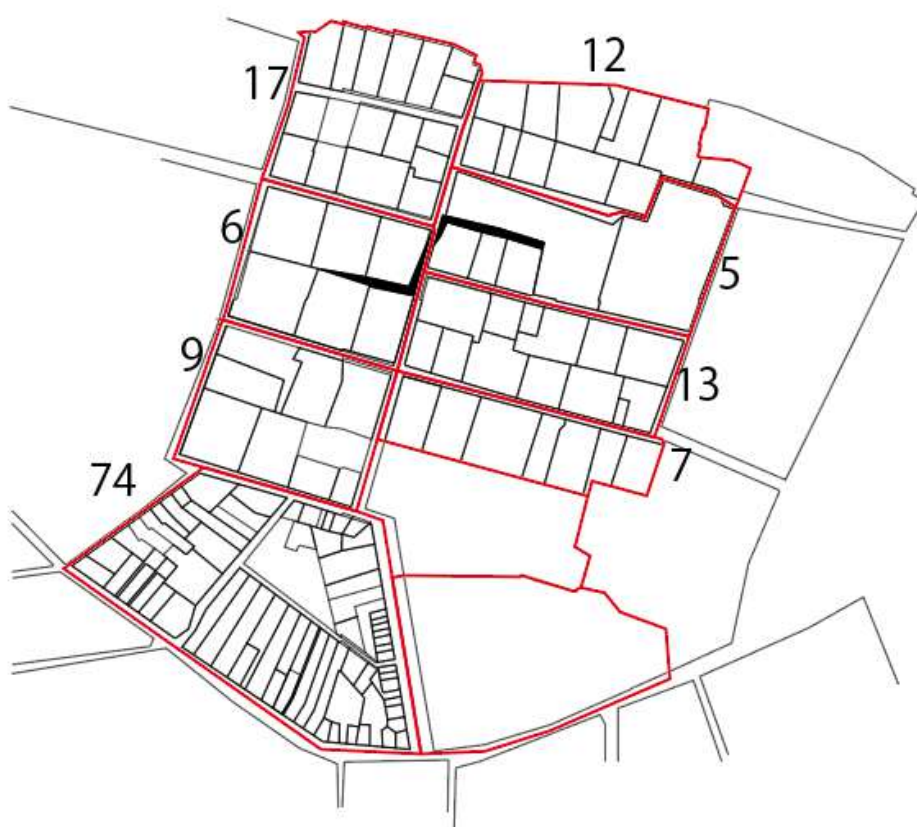


図 31 1878 年ごろの神田駿河台地区の地割（数字は筆数）

4 共同建替や将来の街並みに関する関係者の意向

4-1 研究会などにおける関係者との協議

共同研究者らによる千代田学神保町研究会に地元関係者を招き、上記の調査研究の成果をもとに共同建替や将来の街並みに関して議論したほか、共同研究者らが所属する神田学会や東京文化資源会議でも地元関係者と議論する機会を設け、別途インタビューを行った。その結果、総じて将来も文化的な街並みを残していきたいが、建物の耐震性に不安があること。個別建替は事業性が担保できず、共同建替は規模を大きくしないと事業性が確保できないジレンマを抱えていることを明らかにした。

2024 年度第 1 回千代田学神保町研究会

2024 年 4 月 23 日（火）18:30～20:30

会場：明治大学駿河台キャンパスアカデミーコモン 8 階 308A 教室

議事次第：

- 1）今年度の千代田学事業の経緯と趣旨（山本俊哉）
- 2）神田駿河台周辺における武家屋敷跡地の変容～街路と敷地形状の関係（田辺剛士）

小笠原広樹氏（都市・自治体研究所、元・江戸東京博物館参事）

- 3）神保町・神田駿河台下交差点周辺地区の建築動向と課題

八木壮一氏（八木書店会長）、高山肇氏（高山本店会長）

- 4）東京文化資源会議や神田学会などの関連団体の催しなど

参加者（敬称略）15 名

本の街・神保町を元気にする会：八木壮一（八木書店）、高山肇（高山本店）、野上暁

共立女子大学建築デザイン学部：堀啓二、古賀大

日本大学理工学部建築学科：宇於崎勝也、泉山壘偉

明治大学理工学部建築学科：山本俊哉、田村誠邦、小笠原広樹、田辺剛士（以上対面）、

砂原芽生、寺島稔七、中野蓮（以上オンライン）

東京都市大学都市生活学部：中島伸（オンライン）

2024 年度第 2 回千代田学神保町研究会

日時：2024 年 5 月 27 日（月）18:30～20:30

会場：日本大学理工学部タワースコラ 7 階スライド室

プログラム

1 駿河台神保町の設計課題の趣旨とプログラム 宇於崎勝也・泉山墨威（日本大学）

2 学生の設計作品の発表・講評

B. 駿河台下地区「Coloring Gradation」 岩下拓来・柴田拓馬・本田薫子・阿部真実

C. 小川町 3 丁目地区「update」 鈴木雷真・谷野圭・原田夏実・吉岡知輝

C. 小川町 3 丁目地区「OGAWAPLACE」 山本里輝・吉田明斗

E. 神保町交差点地区「神保町のしんか」 菅原悠希・中村佳乃・松田晃太

E. 神保町交差点地区「古書店と暮らすまち」

児玉陽斗・坂本愛佳・鈴木翔太・鈴木大智・吉田薫澄

3 意見交換「神保町・駿河台下交差点周辺の将来イメージ～広場と路面店に着目」（登壇者）

八木壮一（八木書店）、高山肇（高山本店）、宇於崎勝也・泉山墨威（日本大学）、古賀大（共立女子大学）、田村誠邦・小林正美・山本俊哉（明治大学）

2024 年度第 3 回千代田学神保町研究会

日 時：2024 年 7 月 23 日（火）18:30～21:00

会 場：共立女子大学本館 12 階 1206 教室（DCL3）

テーマ：靖国通り沿道古書店街の共同建て替えの試案

講 師：堀啓二（建築家・共立女子大学学長）

参加者：八木壮一・高山肇（神田古書店連盟）、堀啓二・古賀大・藤田悦世ほか（以上、共立女子大学）、宇於崎勝也（日大）、小林正美・山本俊哉・田辺剛士・宮原由旭（以上、明治大学）

2024 年度第 4 回千代田学神保町研究会

日 時：2024 年 12 月 2 日（火）18:30～21:00

会 場：ブックハウスカフェ（神保町）

テーマ：これからの神保町における共同建て替えについて

参加者：八木壮一・高山肇（神田古書店連盟）、堀啓二・古賀大（以上、共立女子大学）、宇於崎勝也・泉山墨威ほか（日大）、小林正美・山本俊哉・田辺剛士（以上、明治大学）、中島伸（東京都市大学）、柳与志夫（東京大学）



図 32 神田古書店連盟のほかデベロッパーの関係者も参加した第 2 回神保町研究会

主な関連企画

ひじり橋博覧会：学生研究発表「神保町をこう変える。」

日時：2024年5月5日（日） 正午～2時

会場：御茶ノ水ソラシティ カンファランスセンター1階 Room B（定員 100 名）

- ・梅本優希「表現の場としての『シェア型本屋』」（専修大学4年生）
- ・共立女子大学生制作チーム（3組）

＜総合テーマ＞「まちにひらく学生シェアハウス」

「喫茶カランド るるハウス」

大泉茉央、端茜里、岩田菜里、水上ひかり、角田佳乃、野中千聖

「香神堂 KOU SHIN DOU」

松本詩奈、高橋真理、堀真彩、上野真弥、山下侑華、鶴田実梨

「ボードゲームカフェ&バー フラッター」

清水夏実、山本莉央、木村菜緒、尾寄彩夏、湯浅まりな

- ・明治大学チーム（1組）（全 20 分）

課題説明：山本俊哉教授「神保町交差点に建つ出版社ビル」

学生提案：相良龍之介「誘発する非均質空間」（5分）

長澤由芽 「本の間」（5分）

松本大輝 「結ぶ」（5分）



図 33 ひじり橋博覧会での明治大学の学生作品の展示

4-2 三角街区における共同建て替えの経緯

建設費の高騰などを背景に現在、市街地再開発事業の見直しを進めている三角街区における 1973 年竣工の「S ビル」にの建設について当時を知る関係者の M 氏らから貴重な証言が得られたので、それを報告する。

M 氏らは靖国通り沿いとその奥に土地を所有していたが、土地の形状とそのつながりが建て替えに向かなかったために共同で建て替えをするに至ったという。その際、定石どおり靖国通りの沿道地権者から裏側の地権者に共同建て替えの話を持ち掛け、最終的に現在の S ビルが建設された。当時は権利変換の仕組みがなかったために、合意した地権者同士で話し合い、建設後の S ビルにおける区画を割り当て、また資金難に陥っていたところ、近隣の金融機関に一定区画を貸し出すという条件付きで融資を受けた。また、またこの際、街区内の土地に通行権が発生していたために、三角街区の北部の居住者らに私道の廃道の許可を求めたという。

また、他の市街地再開発関係者によれば、建て替えの必要性を感じながらも資金の面で難しく、共同建て替えを検討するも建設費が高く実現できなかったという。その後主要な街路の交差点ということもあり建て替えの必要性を感じていたところに、ハーバード大学の学生らによるワークショップが契機となり、市街地再開発組合の設立に至ったという。

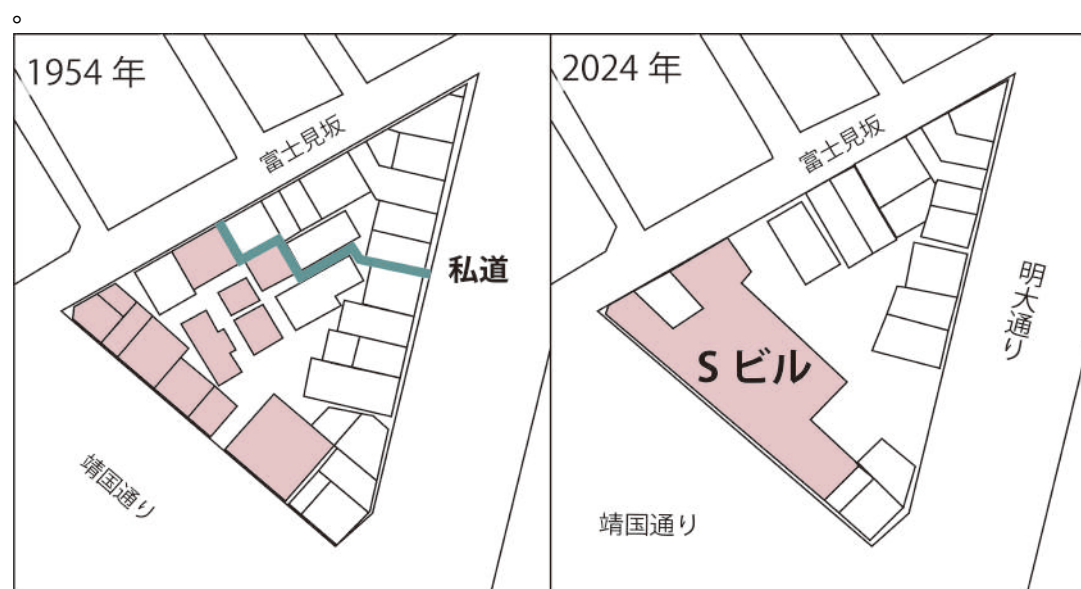


図 34 三角街区におけるかつての私道と S ビルの範囲

5 まとめ

本事業は、神保町・神田駿河台下交差点周辺地区における共同建替などのまちづくりを協議するため、上記の4つの調査を実施した。その結果を考察すると、明大通りや靖国通り沿道に見られる細分化された小規模な土地は市区改正と帝都復興区画整理事業に伴う歴史的な所産であり、基本的には統合する方向を目指してまちづくりを進めていくことになるだろう。とはいえ、事業性の側面から交差点に面した一定規模以上の広場の確保と路面店の連続は簡単ではないが、学生たちが提案したような通路状広場や雁木状の壁面後退、接地階から上階へシームレスにつながるような広場の確保とそれらに面した店舗配置は今後、大いに検討する余地があると思われる。

従来こうしたまちづくり協議は、町会や商店会など地縁団体の代表者らによって構成されたまちづくり協議会においてなされてきたが、今は昔である。千代田区においても町会の機能と役割が低下している中で、従来のように町会などに期待することが難しい状況にあり、かつて出張所単位で組織化されていたまちづくり協議会のリバイバルも現実的ではないと考えられる。やはりそれぞれの主体が緩やかに連携したプラットフォームにおいて議論を重ね、共通認識を広げていくことが基本になると考えられる。そうした点では、本事業を通して得られた対象地区の土地の分割と統合に関する歴史的文脈を共有するとともに、大学が関与することで多層的で円滑な協議が可能になることへの期待に引き続き応えていきたい。