

# 痛みと向き合う再開発の方向性を見る

#01

## BONUS TRACK

### 下北沢の新しい商店街

東京都世田谷区の小田急線下北沢駅と世田谷代田駅との間に位置する新しい商店街「BONUS TRACK(ボーナス・トラック)」。

地下化された小田急線の線路跡地に複数の商業施設のほか、保育施設、温泉旅館、学生寮などを建設し、「シモキタらしい」街の創出を図る開発事業「下北線路街」の一部として、2020年4月にオープンした。

BONUS TRACKには、下北沢で8年前の開業から話題を集めてきたビールの飲める新刊書店『本屋 B&B』、発酵デザイナーとして有名な小倉ヒラク氏による『発酵デパートメント』、豚の育て方からこだわる食肉加工品製造企業による『恋する豚研究所 コロケカフェ』の3店とコワーキング型の会員制シェアラウンジ『BONUS TRACK MEMBER'S』が中央棟に入店。小さな広場を囲むように配置された2階が住居となった長屋式のSOHO棟(店舗兼用住宅)4棟には『胃袋にズキュン はなれ』(和の焼き菓子と酒の店)、『お粥とお酒 ANDON』(朝から本格的なお粥が食べられ、夜はおでんや日本酒も楽しめる)、『日記屋 月日』(日記専門店+コーヒー)、『bed』(古着・ヴィンテージの店。下北沢駅前に次ぐ2号店)等

個性的な10店舗が並ぶ。企画・運営は、(株)散歩社(Webメディア「greenz.jp」)創業者で、現在はビジネスアドバイザー、『ANDON』経営者でもある小野裕之氏と『本屋 B&B』を運営する内沼晋太郎氏が設立)が担っている。

BONUS TRACKには会員制のシェアラウンジやシェアキッチン、貸屋台スペースもあり、会員になれば、ちょっとした仕事をしたり、小商いをしたりすることもできる。テナントの一つである『omusubi 不動産』は周辺の古民家など使われていない空き家を味のあるDIY・改装可能な物件として再生し、BONUS TRACKと地域との橋渡しを行う。

### 密にならず、シモキタらしさも楽しめる

筆者は5月に、設計を行った(株)ツバメアーキテクツの山道拓人共同代表の案内で街を見学させてもらい、その後8月にも訪ねてみた。第一印象としては、商店街というよりは、公園の中に仮設店舗がランダムに並んでいる空間という感覚であった。建物自体は簡素である(家賃を抑えるためもあり)が、全体としてみずばらしい感じではなく、軽やかでカジュアルな印象を与えるようにデザインされている

ことが感じられる。外装(サイディング)の一部を入居者が張り替えられたり、看板部分を自由に作れたり、屋外にはみ出してもよいというルール作り等、各店が個性を発揮できるような運用もされているため、良い意味での雑多な感じもあり、従来の“シモキタ”の風情が継承されている。

屋内外の連続性が高いことは、新型コロナウイルスの流行という状況下では、ちょうどよい方向に作用している。テイクアウトした飲食物を戸外で食べる人が見受けられ、店舗内での飲食も開口部が広いので通気性がよく安心感がある。植栽は何気ない低木が植えられているように見えるが、実はかなり考えられているとのことで、雑木林を想起させる植物が配され、周囲の住宅街に溶け込む風景となっており、心地よい。訪問した日には屋外のベンチに近隣の高齢者が座ってしゃべっている光景も見られた。BONUS TRACKの片側は下北線路街を貫くように世田谷管理道路が通っており、今後、下北線路街が完成した折には周辺住宅街と駅を結び、日常生活の中で気軽にそぞろ歩きを楽しめる商店街として、近隣住人と来街者がうまく交じり合う場になることが期待される。



BONUS TRACK  
入り口から中央  
棟を望む



BONUS TRACK  
の広場を囲む  
SOHO棟



BONUS TRACKのWebサイト  
<https://bonus-track.net/>

## Sachiko Takenouchi

(株) シナリオワークにて女性消費者を中心とする消費者研究、マーケティング戦略立案を多数手がける。  
2015年4月、自宅を改装し、シェアハウス&シェアキッチン『okatteにしおぎ』をオープン。  
(株) コンヴィヴィアリテ代表取締役。

# #02

## 支援型開発

### 支援型開発とは

「BONUS TRACK」をはじめとする「下北線路街」の大きな特徴は、事業主体である小田急電鉄が掲げている「支援型開発」(サーバントデベロップメント)という考え方にある。これは「開発を通し、このエリアの持つ本来の魅力を引き出す。地域の人が主役となって、まちに新たな価値をもたらすのを“支援する”というスタンス」(小田急電鉄生活創造事業本部開発推進部向井隆昭氏談)である(「日経クロステック」2020年04月07日「東京大改造 下北沢の『全長1.7キロ線路跡』開発地に、長屋4棟含む“個性店街”が新規開業」<https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/column/18/00110/00173/>)。

下北沢に限らず駅近くの店舗の家賃が高騰し、チェーン店しか開業できなくなり、若者による新しい店が開業しにくくなると、街としての個性がなくなっていく。BONUS TRACKではSOHO棟について周辺の相場より低い賃料で貸し出すことで、若い人による個性的な新規出店を促す。また、昔の商店街にあった店舗の2階に住むという職住接近型のライフスタイルを取り入れることで、商売としてだけでなく住人として街を育てるオーナーシップが醸成される。さらに、

BONUS TRACKで商売が軌道に乗ったときには、『omusubi不動産』を通じて、近隣の空き家をリノベーションした物件を利用してもらうことで、高齢化が進む近隣地域の活性化につなげるという構想もあるという。

近隣とのつながりという点では「下北線路街園藝部」の活動も注目される。BONUS TRACK等の植栽の管理を担う下北線路街園藝部は、プロの造園家から地元の住人まで、植栽の手入れ、ワークショップやイベントを行い、商店街と近隣との橋渡し役にもなっている。

### 地域と協働で スペースをつくる

こうしたまちづくりの構想にはプロデュースに携わる散歩社の力も大きい。CEOの小野氏は「本や映画、音楽など、いわゆるカルチャー方面が強い内沼さんと、ソーシャルやローカル、つまり、地域の課題解決や働き方、多様性、福祉などに特化したウェブマガジンを10年ぐらい運営してきた僕とで、わざとらしくなり過ぎないかたちで、その両面が混ざったような商店街を、小さな街をつくっていけないかなと思っています」と述べている(「note」BONUS TRACK news 2020年03月31日「ボナストラックってどんな場所? プロデューサーの2人に聞きました。」[https://note.com/bonustrack\\_skz/n/n491f4b258dc4](https://note.com/bonustrack_skz/n/n491f4b258dc4))。店舗の誘致にもこの2人が尽力しているそうだ。内沼氏は本屋の店主として8年間下北沢の文化の一つの核となっていたこともあり、彼らのリーダーシップから、各商店の個性の集合体としての街の空気がどう育ち、他の下北線路街の施設と共に地域とどう混ざり合っていくのが注目される。

2020年8月現在、期間限定で「下北線



下北線路街のWebサイト  
<https://senrogai.com/concept>



下北線路街園藝部のFacebookページ  
<https://www.facebook.com/%E4%B8%8B%E5%8C%97%E7%B7%9A%E8%B7%AF%E8%A1%97%E5%9C%92%E8%97%9D%E9%83%A8-109416477142032>



芝生に土管が設置された下北線路街「空き地」

路街「空き地」という空間もできている(企画設計:UDS(株)、(株)パーク/デザイン監修:ツバメアーキテクト)。ここは、多様性にあふれる下北沢の魅力を体現する“みんなでつくる自由な遊び場”と位置づけられ、象徴として芝生に土管が置かれている。キッチンスペース、キッチンカーやイベントカーなどのレンタルスペースも設けられ、飲食などのビジネスやイベントの実験場としても使える場所になっているという(「ブレーン」2020年3月「空間がつくり出す新しい『体験』型コンテンツ 地元住民と一緒につくる自由な遊び場」<https://mag.sendenkaigi.com/brain/202003/experience-content-created-by-space/018168.php>)。

# #03

## 痛みを超える 再開発とは

### 渋谷「MIYASHITA PARK」

2020年の東京で話題になったもう一つの再開発案件が渋谷の「MIYASHITA PARK(ミヤシタパーク)」である。三井不動産と渋谷区のPPP(官民連携)事業として進められたこの事業は、JR渋谷駅から原宿駅に向かう明治通りとJR線路の間にあった渋谷区立宮下公園を、商業ビル+ホテル+屋上公園として整備するというもの。屋上(4階レベル)に再整備する

約1万㎡の新「宮下公園」、北端に立つ240室のホテルと一体で、渋谷における新たな文化の発信・交流拠点となることを目指している。ハイブランドやファッション、雑貨等のショップやギャラリーが入る商業ビル「RAYARD MIYASHITA PARK」の1階には、施設の渋谷側に位置する昔からの飲み屋街「のんべい横丁」につながるかたちで約100mにわたる食とエンタメの融合施設「渋谷横丁」が展開され、北海道から九州・沖縄まで地域のソウルフード等が楽しめる全19店舗が開業、「渋谷の新たな“たまり場”」(HPより)になるという。屋上の公園には約1,000㎡の芝生ひろばと「渋谷ストリートの象徴として親しまれてきた」スケート場、ボルダリングウォール、多目的運動施設(ビーチバレー等に使用)を配し、「心地よい自然とエキサイティングなアクティビティが融合した、多機能な公共空間」として位置づけられる(文中「内」は「MIYASHITA PARK」Webサイト [https://www.miyashita-park.tokyo/#u\\_park\\_map](https://www.miyashita-park.tokyo/#u_park_map))。

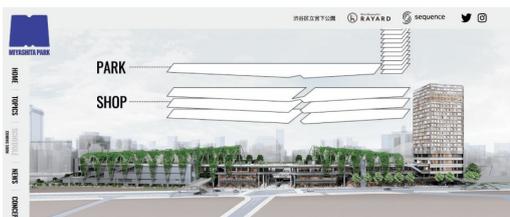
筆者が訪れた8月の平日午後は、猛暑にもかかわらず商業ビルも屋上公園も賑わっていた。特に屋上公園には屋内の密を避けてか、多くの若者や家族連れが訪れ、ベンチでくつろいだり、ボルダリングを楽しんだりしていた。また、1階の飲食店街も屋外に出されたテーブルで会食を楽しむ人々が見られた。新型コロナウイルス流行下ということで、都内からの来街者がほとんどと思われるが、施設全体としては

海外や地方からの観光客が集まることを想定してか、横丁で“シブヤ”らしい猥雑な雰囲気を楽しむ、屋内で快適なショッピングを楽しみ、管理された屋上公園で安心してくつろげる、一種のテーマパークとなっている。

### 痛みを超える 再開発の方向性

実は下北線路街も MIYASHITA PARKも開発に際しては、もともとあった街が壊されるということで、さまざまな物議を呼んだ案件である。下北沢では小さな店舗が軒を連ねてシモキタらしい雰囲気を醸し出していた駅前のマーケットがなくなり、道路拡幅計画のある場所は櫛の歯が抜けるように使われない空き地が目立つようになっている。渋谷では旧宮下公園を居場所にしてきた路上生活者や若者が排除され、のんべい横丁は商業施設へのアプローチのようになった。防災や防犯、利便性向上という利点ももちろんあるとはいえ、開発には暴力性が内在することが露わになったともいえるだろう。

そういった暴力性による痛みを超え方は下北沢と渋谷とで大きく異なっている。下北線路街では、住人や利害関係者のさまざまな意見をくみ上げた上で、「支援型開発」という名目の下、新たな“シモキタ”づくりの実験を始めている。一方、MIYASHITA PARKは、公共空間と私企業による商業スペースの一体化による“浄化されたワンダーランド”として観光市場を取り込もうとしている。下北沢と渋谷とでは街としての役割も異なるが、5年後、10年後、失われたり排除されたりしたものも含め、2つの街をめぐる状況がどのように変化していくのか、官民連携の取り組みとしても長く見守ることが必要であろう。



MIYASHITA PARKのWebサイト  
<https://www.miyashita-park.tokyo/>



MIYASHITA PARK 屋上の新宮下公園。夜間は閉鎖される



MIYASHITA PARK 1階の渋谷横丁