

# 商店街における防火建築帯の 整備に関する探索的調査

- 全国10事例の実態調査と老朽化の対応について -

角 谷 嘉 則<sup>1)</sup>

松 田 温 郎<sup>2)</sup>

新 島 裕 基<sup>3)</sup>

## 1. 問題意識

人口減少・都市の縮小が急速に進むなかで、地方都市を中心とするいくつかのまちでは、その中心部に老朽化した中層の共同建築物等が数多く存在している。詳しい建設経緯などは次章以降で後述するが、これらの多くは、1950年代から1970年代前半にかけて「都市の不燃化」という目的のもとで建設され、なかには数千㎡規模になるものもある。

こうした共同建築物等では、現在も1階部分では何らかの商売が行われている場合が多いのに対して、2階以上の部分は空き店舗あるいは空き家となっていることも少なくない。しかしいずれにしても、建設から60年近くの年月が経過しようとしている今、施設の老朽化に直面している所有者や事業者など現場のまちの関係者にとって、維持管理の負担が上昇することでこうした施設が「負の遺産」と化している。その結果として、まちの活性化や発展の妨げになっている場合が多いことがこれまでも指摘されてきた（渡辺2018）。

石原（2011）によれば、このような共同建築物等は、経産省（旧通産省）が地域商業を対象とした流通政策を本格的に展開する前に、国交省（旧建設

---

1) 桃山学院大学経済学部准教授。第2章および第4章を執筆。第5章を新島と共同執筆。

2) 山口大学経済学部准教授。第3章を執筆。

3) 専修大学商学部講師。第1章を執筆。第5章を角谷と共同執筆。

省)によって都市政策として整備されたものである。戦後の商業の現場では、自由市場(闇市)がマーケットとして地域に定着し、商店街を核とした商業集積が形成されていくなかで、その周辺に密集市街地がつくりだされた。この密集市街地は低層木造建築物から構成されており、都市の衛生や不燃化などの点から都市政策として問題視され、対応されたのであった。具体的には、1952年の耐火建築物促進法、1954年の土地区画整理法、1961年の防災建築街区造成法が策定および活用され、「都市の不燃化」を目的とした近代市街地の形成が進められた。

以上のような政策の対象地域の多くはまちの中心部であり、そのほとんどに商店街が含まれていた。そのため、実質的に商店街の「近代化」も進められることとなった。その結果、1950年代から1970年代前半にかけて、当時としては画期的であった鉄筋コンクリート造り3階建て以上の建築物が、まちの中心に位置する商店街に現れたのであった。当時の様子は、建設省(1962)において「これらの出現はその街の姿を一変せしめ、商売も大いに繁盛し、建築に踏切る迄の苦労も一時に吹飛ぶ程の快調なすべり出しを見せた。」と紹介されている。このような当時の経緯については、都市政策あるいは建築研究領域で一定の蓄積がなされている(初田2007, 2011)。

冒頭の話に戻るが、いま、この老朽化した建築物が地域の商業者を悩ませている。須藤・円満(2011)によれば、耐火建築促進法および防災建築街区造成法を活用した事業はその法律の目的上、すべてが中心市街地に位置し、一部はコンクリートブロック造、大半がRC造3階建て長屋式店舗併用住宅である。現在では、建物の老朽化とともに、所有者の高齢化あるいは中心市街地の衰退が問題になっている。しかし、ほとんどが長屋式縦割りの権利関係のため、1軒のみの取り壊し、建て替えが困難な上、共同の維持管理がされておらず、隣家からの雨漏り、漏水あるいは共同利用の給排水設備の更新困難などの日常的問題が顕在化していながら、抜本的な対策を施せない例が多いことが指摘されている。現場の所有者や商業者たちはこうした問題に対して、建物をそのまま継続利用するのか、リノベーションなどで再利用を図る

のか、施設を取り壊して再開発に乗り出すのかなど、様々な方向での対応がとられている。

商業研究は、このような地域の商業者が抱える施設老朽化にかかわる問題に対して、どのようにアプローチすることができるのであろうか。石原(2011)が指摘したように、上記で述べた事業は流通政策として実施されたものではない。また、こうした問題は商業研究の領域においてほとんど研究対象とされてこなかったことから、残念ながら我々は議論を始めるための基盤を持ち合わせていない。

以上のことから、まずは商業研究の視点から探索的な研究を進めることで、今後の実証的な研究に向けた論点整理が求められるといえるだろう。そのためには、便宜サンプリングではあるものの、可能な限り代表事例あるいは典型事例を対象とした事例研究を蓄積することが必要である。その中で、当時の商業者はこれらの過程をどのように認識し、どのような関わり方で一連の事業に参画したのか、あるいはこのような形でまちが形成されていくことがその地域商業にどのような影響を与えたのか、商業者はこの事業をどのような機会として捉え自身の商売を変化あるいは変容させたのかなどについて検討することが、本稿における商業研究としての問題意識である。

## 2. 先行研究レビュー

### 2-1. 耐火建築促進法と防災建築街区造成法

戦後は都市戦禍からの復興が主要な目的であったため、大規模な区画整理事業を実施した<sup>4)</sup>。この頃の都市再開発は、耐火建築促進法(1952年施行)によって都市を不燃化し、特に繁華街の商店街を耐火構造の建築物を連ねる「防火建築帯」として整備した。当時、鳥取県鳥取市や秋田県大館市などで

4) 中島直人(2013)によると、1946年の特別都市計画法に基づいて「戦災都市」に指定された全国115都市(戦災都市215の内、特に被害が大きかった都市)を対象として、当初9割の国庫負担で開始された「戦災復興区画整理事業」は1949年以降に国庫負担が1/2となり、最終的に1959年に打ち切られた。ただし、1956年には新たな国庫補助事業として幹線道路整備を目的として「都市改造土地区画整理事業」が創設され、1965年度までに全国147都市(戦災都市66都市を含む)で実施された。

は大火災からの復興にも用いられた<sup>5)</sup>。初田(2011)によると、防火建築帯は鉄筋コンクリート造の共同建築を用い、同時に平屋建てを3階や4階建てに高度利用しつつ、高層部分を居住スペースとして整備した。このように、都市における大火の被害を防止する手段であり、同時に商業施設の近代化、住宅機能を付与しようとした政策であった(初田2011, 藤岡2017)。

耐火建築促進法は9年間で84都市38.8kmを整備してその役割を終え、防災建築街区造成法(1961年)へと移行した。防災建築街区造成法は、105都市824棟のビル整備に用いられた。耐火建築促進法の理念を受け継ぎ、非震災都市の不燃化にも同様の開発を広げ、駅前で平屋建ての集積をビルにするなど耐火構造と高度利用をめざした。さらに、コンクリート造による高層化、地下道を整備してビルをつなぐ通路を建設するなど、現在の都市再開発の先駆けとなる取り組みが全国で実施された(中島2013)。

このように、耐火建築促進法は、共同建築を長屋のように線として捉えて整備したのに対し、防災建築街区は集積を面として整備した点に違いがある<sup>6)</sup>。また、補助対象は、耐火建築促進法と防災建築街区造成法では異なっており、建築費(木造との差額の一部)から計画費・設計費・共同付帯設備費へ変更している(表1参照)。

---

5) ドッジラインによる厳しい財政収支を求められていた時代であったので、地方自治体には復興資金の捻出が困難であった。そこで、補助金などの財政支援を政府に強く要望している。

6) ただし、耐火建築促進法下でも、面的な開発による新しい街づくりを目指した地域がある。高岡市、横須賀市の防火建築帯は、防災建築街区による整備と遜色ない整備であった。当初は、単独建築が多く、集団造成、共同建築だが、点と線を基調としていたが、次第に面的な整備にも用いられ、それが全国のモデルになっていった(松田温郎2019)。

表1：都市再開発関連法の分類

法律名	施行年	目的	実施数	対象・補助率
耐火建築促進法	1952年	都市の枢要地帯に地上3階以上の耐火建築物を带状に建築する(防火建築帯造成)	84都市, 64ha, 38.8km	対象：三階建以上の耐火建築帯(1戸以上) 補助率：木造建築との差額の1/2
防災建築街区造成法	1961年	防災と土地の合理的利用を増進(面的な整備)	105都市, 334ha, 824棟	対象：街区単位, 発起人5人以上 補助率：計画・設計等の2/3

出所：初田香成・中島直人・藤岡泰寛・柳谷勝の資料を基に筆者作成

その後、防災建築街区造成法および市街地改造法(1961年施行)<sup>7)</sup>は廃止され、現行の都市再開発法(1969年施行)<sup>8)</sup>にまとめられていく。都市再開発法は、防火建築帯や防災建築街区の法律趣旨を引継ぎながら、事業計画の実施は保留床の売却益を開発費用に充てる手法として確立してきた。ただし、再開発は、そもそも黒字化する事業は少ないため、赤字部分を補填するべく、国からの補助金や規制緩和などの支援も必要となるケースが多い<sup>9)</sup>。

既存研究では、再開発法の制定までのプロセスを都市不燃化運動に求める分析(初田2007)<sup>10)</sup>、融資耐火建築帯の初期形成過程における横浜市建築

7) 正式名称「公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律」であった。市街地改造法は、大都市の街路拡幅や新設、駅前での再開発を目的とし、行政が土地を(補償しながらも)強制的に収用する超過収容制度を採用したために受け入れられず、制度を上手く活用できた事例は非常に少なかった(鈴木榮基1991)。

8) 都市再開発法は、都市の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新(耐火建築比率向上)を目的としている。都市再開発法の市街地再開発事業は、民間手法による第一種、行政手法による第二種に分けられ、これまで1,000以上の地区で計画されている。2013年時点において完成した地区は864地区で1,283haである。事業の実施主体は権利所有者による組合を設立し、権利者および総地積の2/3以上の合意によって事業を遂行する。また、再開発の場所は、権利関係が複雑な不動産(土地、建物)を伴うケースが多いことから、非常に長い年月をかけて合意形成がはかられる。また、市街地再開発事業は、土地区画整理事業や都市再生整備計画と同時に用いられるケースもある。

9) 明石達生(東京都市大学都市生活学部教授)への聞き取り調査による(2016年8月5日)。

10) 初田(2007)は耐火建築促進法の政策形成過程において都市不燃化運動が初期の都市再開発を方向づけたと指摘している。しかし、この都市不燃化運動は、不燃化を推進した団体(不燃住宅協会、日本不燃住宅普及協会、パスキ協会、全国コンクリートブロック協会、日本軽量鉄骨建築協会、日本ブロック建築協会、日本科学防火協会、日本損害保険協会、日本セメント協会)の活動に加え、1948年に都市不燃化同盟が結成されて学会・建設省官僚・産業界から129人の会員で組織された。この都市不燃化同

局と民間の役割の分析（藤岡2017）<sup>11)</sup>、名古屋市における防火建築帯の開発を補助金の活用や規模から分類（柳谷2011）<sup>12)</sup>、藤沢駅南部第一防災建築街区造成の事例からその造成過程と各主体の活動を明らかにした研究（中島2013）など、いずれも都市計画に関わる主体の歴史的な考察であった。

また、岡絵・鳴海（1999a）は、都心地域において地権者が店舗や事務所等の建替えを行う際、建物の不燃化と住宅供給を同時に実現する事業として「併存住宅（混合利用型集合住宅）」を整備したのを中高層分譲集合住宅（マンション）建設の萌芽とみなしている。公的セクターによる併存住宅の整備は、大阪市内だけでも1950年代から1970年にかけて74件の事例があった。この併存住宅には、耐火建築促進法の支援事業も含まれており、その立地は商業地域43事例（58.1%）、住居地域19事例（25.7%）、準工業地域6事例（8.1%）、工業地域6事例（8.1%）であった。このように公的セクターの整備においても、都市中心部の商業地域の比重が高い。

この中でも示されているように商業地域での開発が多いのだが、商店街組織や商業者を主体として捉えた研究は、石原（2011）、渡辺（2018）、松田（2019）など近年まで非常に少なかった。そこで、本稿では耐火建築促進法と防災建築街区造成法に基づく事業が、地域商業や商業者にどのような影響を与えたかを分析していく。

---

盟は、住宅金融公庫の融資、公共建築の不燃化、政府の補助金、防火地区の徹底、土地収用などの意見具申や建議、陳情などを繰り返し、1949年には「都市不燃化長期計画要綱」を策定して15年間で鉄筋コンクリート造アパート300万戸の建設を計画していく。そして、国会議員との懇談会を経て、不燃化促進議員連盟が結成され、耐火建築促進法案の制定に結びついていく。その間、協力を呼びかけられた建築学会、日本経済再建協会、大阪の都市不燃化連合会も建議を出している。

- 11) 耐火建築促進法の補助金は、当初2億円の予算が組まれたが、その後に予算が縮小しながらも9年間で10.7億円が組まれた。それによって、防火建築帯造成間口延長も38.8kmが整備された。藤岡泰寛（2017）によると、その間に補助金から住宅金融公庫の融資に移行しようとした（同時に、融資制度では非住宅部分への融資、4戸建て以上の条件を外し、中高層耐火建築物融資制度も整備した）のだが、着工が伸びなかったため、補助金が維持されたようである。
- 12) 柳谷勝（2011）によると、愛知県名古屋市では9年間に135件の補助事業を実施して間口延長1,394mが整備されている。その補助金総額は9,212万円であった（国1/2、県1/4、市1/4）。

## 2-2. 防火建築帯と防災建築街区の類型化

西村（2014）は、防火建築帯と防災建築街区の整備にはいくつかのパターンがあることを指摘し、開発方式を次の7つのパターンに分類している。路線型再開発（既存の商店街の共同建築化）、街区型再開発（≒防災建築街区造成事業）、中庭型街区権利変換未発達時、中庭型街区行政主導型、商店街型再開発防火建築帯を継承、跡地型再開発・変化を享受するプランニング、現行型再開発コンサルティング&デザインの7つである。具体的には、既存の商店街をそのまま共同建築にした路線型開発（沼津市、大阪市立売堀地区、厚木市）、集積を面として捉えた街区型開発（高岡市）、跡地型開発（和泉市）、中庭型開発（東大阪市、藤枝市）などに分けられる<sup>13)</sup>。

さらに、再開発に伴う設計やコンサルティングを請け負う会社RIA建築総合研究所の事業を中心にその資料から、建築形態、土地所有形態（事業後）、区画整理事業の有無、権利調整の有無、店舗配置に基づいて地域を分類している（表2参照）。7つの事例は、そのすべてが店舗配置を行っており、住宅を整備するケースも多いことが分かる。また、権利調整の仕方は事例毎に大きく異なっており、従来通りの所有権を維持、換地、行政が整備後に分譲、屋上権の設置など複雑である。それは、地域性によるものもあるが、耐火建築促進法や防災建築街区造成法の補助だけでなく、土地区画整理事業など戦災復興を含めて他の制度を同時に活用した影響もある。

本稿では、3章の事例記述のなかで、富士市、静岡市、蒲郡市、大垣市、氷見市、魚津市、横須賀市、佐久市、岡山市、福山市の10都市を対象として分析していく。さらに、続く4章では、西村（2014）の分類にしたがって、法律、区画整理、住居配置、店舗配置についてその有無を確認していく。それに加えて、防火建築帯と防災建築街区が再々開発やリノベーションする可能性など、現状と今後について述べていく。

13) なお、西村拓真は、沼津市（沼津アーケード街立売堀地区防火建築帯）、高岡市（高岡駅前ビル）、東大阪市（小阪駅前本町ビル）、藤沢市（藤沢駅前防災建築街区）、厚木市（厚木市防災建築街区）、和泉市（和泉府中駅前防災建築街区）、大阪市（新大阪センシティ）の7カ所を対象にしている。

表2：耐火建築促進法制度および防災建築街区造成法制度における再開発の類型化

	沼津市	高岡市	東大阪市	藤沢市	厚木市	和泉市	大阪市
法律	耐火	耐火	防災	防災	防災	防災	防災
建築形態	路線型	街区型	中庭型	中庭型	商店街型	跡地型	現行型
権利調整	×	△	△	×	×	△	○
区画整理	○	○	×	○	○	×	○
住居配置	○	○	○	×	○	○	×
店舗配置	○	○	○	○	○	○	○

出所：西村（2014）を引用

### 2-3. 商店街のライフサイクルモデルによる組織活動の分析

角谷（2020）は、和泉市の防災建築街区造成事業において和泉府中駅前商店街が誕生した点に着目し、商店街が形成される段階で共同意識が高く、その後のイベント運営に加え、従業員宿舍や駐車場の整備などに結実した点を明らかにしている。そこで、本稿は防火建築帯や防災建築街区を整備した商店街において組織活動はどの程度に発展していたかについても確認したい。そこで、分析は商店街のライフサイクルモデルを用いる。

表3：商店街のライフサイクル

	特性	制約条件	資源配分
第一段階	小売集積のメリットの自然発生	商人活動の日常的束縛	互恵的
第二段階	集団組織性の形成と維持	仲間のねたみ	本部による資源配分
第三段階	タウン・マネジメント	商店街活動の日常的束縛	市場メカニズムの導入
第四段階	インフラと外部ネットワーク	—	—

出所：石原武政・石井淳蔵（1992），p.297より引用

石原・石井（1992）の特徴は、ライフサイクルが発展していく各段階において課題を克服する必要をモデルで示した点にある（表3を参照）。そして、ライフサイクルが商業集積の課題を克服して次の段階へ移行するのに必要な要因や公共政策課題を明らかにした。このモデルには何点かの批判<sup>14)</sup>もある

14) 阿部真也（1995）は、石原・石井モデルでは資源配分方式の初期の段階で商店街が互恵的な関係によって資源配分をおこなうとしたのに対して、実際にはそうになっていないのではないかと指摘する。阿部は、商店街が互恵的な関係を除いて市場的競争から出発し、再分配（行政的介入）関係をへて、商店街の対内的・対外的ネットワークへ

が、発展段階の分析は高く評価されている。そこで、石原・石井モデルを基に分析を進めるべく、その概要をまとめておこう。第一段階から第四段階までの特徴、制約条件、資源配分を説明すると次のようになる。

第一段階：第一段階は小売集積のメリットが自然発生する段階である。この段階は、直接的な効果が出やすく、退出が容易で、短サイクルでの繰り返しでおこなうような販促型イベントと共同販売の促進や共同宣伝広告事業がおこなわれる。ただし、資源配分はあくまでも個人間の互恵的な関係で成り立っている。小売業者は「日常業務周期性の制約」があるために活動に参画する余裕が無く、またそれによって有力な機会情報に接する時間や機会も奪われて成長できない状態にある。

第二段階：第二段階では集団・組織の形成がすすみ、資源の再配分がより効率的におこなわれる段階である。商店街は「行動する組織」になるための資源をメンバーから調達・確保し、それを「集団の利害」に基づいて配分しようという意識が生まれている。これまでの単サイクルのイベントに加え、「集客イベント」が試みられる。たとえば、「行動する組織」は、コミュニティ密着型イベントとして烏山商店街のようなスタンプ事業をおこなっていくようになる。ただし、スタンプ事業をおこなっても「仲間のねたみ」が残る。また、これらの事業における前提条件として、日常業務の周期性に縛られずすむ余裕や、「ただ乗り」の許容、地縁意識ではなく仲間意識を持つ必要性があげられている。

第三段階：第三段階は組織がディベロッパーとしての機能を持つことで、ハード面での店揃え、配置転換もおこなっていくことからタウン・マネジメ

---

と展開するのではないかとしている。宇野史郎(1998)は、小売商業集積の類型理論の新規性である発展段階の類型化を評価しつつ、商店街が大型店やショッピングセンターなどとの競争関係にありながらも、商店街がなぜ形成され発展していくのかという理論的な根拠が考慮されていないと指摘する。三好宏(2000)は、石原・石井モデルは公共性や地域コミュニティを意識しているにもかかわらず、地域コミュニティとのかかわりが分析されていないと指摘している。ただし、三好の研究は発展段階に踏み込んだ指摘ではなく、商店街組織にコミュニティが必要か否かについての指摘であった。

ントをおこなう段階だとされている。タウン・マネジメントは、商業集積のコンセプトを転換し、街のイメージを統一して店揃えや店舗の入れ替えをおこなって従来とは異なる顧客をつくりだし、他の商業集積と差別化する活動である。たとえば、タウン・マネジメントによって商業集積の店舗はコンセプトや業態の転換を迫られるか、市場で人気がある店に入れ替えられる。また、タウン・マネジメントは仲間のねたみや商売上の利害関係を越えた目的や価値である「集団価値」を確立させる。集団価値は土地の歴史や伝統から形成される場合が多く、街の統一したイメージを持つことで全員参加を必要とするような街並み環境整備事業などの実施段階で持たれやすい「仲間のねたみ」を解消する。メンバーが集団価値を形成して共有するためのプロセスは、組織のリーダーシップ、支援体制の確立、メンバー間の社会的共感の醸成が求められることから多くの時間が必要となる。また、集団価値を形成するための支援体制は、外部の支援としてコンサルタントや行政の公的支援も必要不可欠である。

第四段階：第四段階は商店街のインフラの形成と外部ネットワークが構築され、商業集積としてのコンセプトやイメージを確立した状態である。商店街のインフラ整備は、集客力や個店の経営状態を示すものであり、立地上の有利性を確保することや交通体系の整備を含んだ長期的な方向性を考える余裕も必要となる。このような計画を実行するためには自由になる資源（土地・駐車場収入、スタンプ事業、クレジット事業）が豊富にあること、意思決定において個別の利害から独立した組織形成が必要となる。また、外部ネットワークの確立として、他の商業施設、行政を含んだ関連機関との共同事業、全国チェーン店との関係調整、地域コミュニティとのネットワークの強化などを必要としている。

次に、商店街のライフサイクルが次の段階へ移行するために必要な要因を整理しておこう。この要因は、ライフサイクルの段階を示す手がかりとなるからである。商店街のライフサイクルが移行する要因は、表4のようにまとめられる。

表4：商店街のライフサイクルが移行する要因

商店街の発展段階	商店街の課題
第二段階へ移行する要因 (行動する組織の形成)	本部組織の形成、定着イベント、スタンプ・商品券などの事業、ベンチ・街路灯・駐車場の整備、小売商の日常業務の改善
第三段階へ移行する要因 (集団価値の創出)	集団価値の形成、まちなみ整備事業、まちづくり協定、ディベロッパー機能による店舗え・店舗の入れ替え、行政や外部の支援
第四段階へ移行する要因 (商店街インフラの形成と商店街外部との多面的ネットワーク)	活動を維持する自由な資源と利害対立から独立した活動をおこなう組織の確立、地域コミュニティとのネットワーク、外部ネットワークの強化、行政や外部の支援

出所：石原武政・石井淳蔵（1992）、p.331を参考にて作成

第二段階への移行条件：第一段階から第二段階へ移行する要因は、各小売商の日常業務周期性の制約を打破するための活動や支援をおこなうことである。本部組織を形成すること、日常定着イベント、スタンプ・商品券などの事業、ベンチ・街路灯・駐車場の整備、コンセプトを持って街全体を資源として運用するシステムなどがあげられている。

第三段階への移行条件：第二段階から第三段階へ移行する要因は、タウン・マネジメントによって商業集積のコンセプトを転換し、街のイメージを統一するために集団価値を創出することである。集団価値を形成する活動、まちなみ整備事業、まちづくり協定、ディベロッパー機能による店舗の入れ替えなどがあげられている。

第四段階への移行条件：第三段階から第四段階へ移行する要因は、確固たる商業集積を確立するために商店街インフラの形成と商店街外部との多面的ネットワークを構築することである。そのためには、活動を維持する自由な資源（インフラ）と利害対立から独立した活動をおこなう組織の確立、地域コミュニティとのネットワーク、外部ネットワークの強化が求められる。これらの要因は、商店街組織が積極的に活動をおこなっていることや、行政や外部からの支援が必須条件にあげられていることなどを前提としている。

都市再開発は、第三段階への移行要因に相当すると考えられる。そこで、4-2では第三段階への移行要因を基にして事例調査の結果を分析していきたい。

### 3. 事例記述

#### 3-1. 調査概要

本研究の目的は、防火建築帯に関する探索的な事例研究を進めることで、今後の実証的な基盤を整えることである。そのため、便宜サンプリングではあるものの、可能な限り代表事例あるいは典型事例を対象とした事例の整理を進める<sup>15)</sup>。本稿で扱う事例は、蒲郡市および静岡市、魚津市、横須賀市、岡山市、富士市、福山市、佐久市、大垣市、氷見市、以上の10事例である。最も著名な事例のひとつである沼津市の事例については、共同研究者である渡辺（2018）が既に事例を論文化しているため割愛する。

調査は、調査協力者に事前に質問状を送付した後に調査地を視察し、調査協力者にインタビューをする形式で実施した。インタビューは前述の事項を基本的な項目とした半構造化法を採用した。多くの事例が1950～1960年代の事例のため、調査協力者の多くはこれらの活動の中心であった事業者ではなく、当時幼年あるいは少年程度の家族であった場合が多かった。あるいは、既に当事者がいない場合もあった。その場合は、当時の様子を知る行政職員あるいは商工会議所関係者に解説を依頼した。

以下で整理する各事例は、①どのような経緯で防火建築帯が整備されたのか、②事業者たちはその過程をどのように認識し、どのような関わり方で参画したのか、③その後、防火建築帯はどのように活用されたのか、④防火建築帯の老朽化にどのように対応したのかということについて、これらの過程の当事者である事業者たちがどのように認識していたかということを中心に基本的な視点として整理する。なお、出所の明示がない引用部分は全て参考資料に基づく。

---

15) 実証的な基盤を整えるために代表事例が有効であることについては、田村（2006）で説明されている。

表5：インタビュー調査一覧

日時	地域	調査協力者	所属
2017年 2月28日	静岡県 富士市	佐野荘一 氏	富士山まちづくり会社 代表取締役
		川島泰一郎 氏	吉原商店街振興組合
		勝亦優祐 氏	勝亦・丸山建築計画事務所 代表
2017年 3月1日	静岡県 静岡市	中村陽史 氏	商店街振興組合静岡呉服町名店街 副理事長
		綱島由恵 氏	商店街振興組合静岡呉服町名店街 事務局長
2017年 9月5日	愛知県 蒲郡市	鈴木高志 氏	新光堂薬局
		小池高弘 氏	蒲郡商工会議所 会頭
2017年 9月6日	岐阜県 大垣市	小倉利之 氏	大垣市商店街振興組合連合会 理事長
		車戸愼夫 氏	車戸建築事務所
		菱田耕吉 氏	大垣市商工会議所 常任理事・事務局長
		藤墳達也 氏	大垣市大垣市都市計画部 市街地整備課
2018年 2月26日	富山県 氷見市	藤田智彦 氏	氷見市地域おこし協力隊
		加納瑞穂 氏	有限会社染家京加納
		コウノマサオ 氏	なし
2018年 2月28日	富山県 魚津市	大野愼太郎 氏	有限会社大野商店代表取締役 社長
2018年 7月6日	神奈川県 横須賀市	杉浦正典 氏	三笠ビル商店街協同組合 理事長
2018年 9月4日	長野県 佐久市	阿部真一 氏	岩村田本町商店街振興組合 理事長
		細川保英 氏	岩村田本町商店街振興組合 理事
		熊谷愼一 氏	佐久中心市街地活性化協議会 タウンマネージャー
2019年 2月25日	岡山県 岡山市	鳥越達夫 氏	岡山上之町商業協同組合 理事長
		池上宏 氏	岡山上之町商業協同組合 事務長
2019年 2月26日	広島県 福山市	木村恭之 氏	福山商工会議所 まちづくりコーディネーター

出所：筆者作成

### 3-2. 蒲郡銀座通り商店街（愛知県蒲郡市）

蒲郡市は愛知県南東部にある市である。蒲郡市HPによれば、2019年12月1日時点での人口は80,306人である。蒲郡銀座通り商店街は蒲郡駅から北部に400mほどの場所に位置する。がまグネットHPによれば、2012年時点では36店舗が存在している。

調査協力者である鈴木氏によれば、蒲郡市では1955年以降に耐火建築促進法を活用した事業は、蒲郡銀座通り商店街、三谷地区そして駅前地区の3つの地域で3件実施されている。さらに、全国市街地再開発協会編（1991, p.669）によれば、蒲郡市では元町地区において1964年から1967年までに防災建築街区造成事業が2件実施されている。

この地域で最初に建築された防火建築帯で医薬品店を経営している商業者

が調査協力者の鈴木氏である。鈴木氏の父親は1935年から医薬品店を創業し、防火建築帯の整備に携わっていた。しかし、当時の鈴木氏は大学生であり、防火建築帯の整備時には他の地域で生活していたため詳しくは分からないという。

鈴木氏「これが建ったときは私の親の代でして、そのときに小池さんとAさんがこの耐火建築の建築に対しての指揮を取って、いろいろやっていただきました。私たちは何もわかりません。」

本研究では耐火建築促進法を活用した蒲郡銀座通り商店街の事例について調査した。蒲郡市では、蒲郡銀座通り商店街がある本町地域が当時のまちの中心であり、20軒ほどの店舗が集積していた。現在の銀座通り商店街という名称は、耐火建築促進法を活用した防火建築帯の竣工を記念して、本町商店街から改称したものである。防火建築帯の竣工式は盛大に行われ、その後も年に一度の銀座祭りとして定着し、1990年代まで続いていた。

図1：蒲郡銀座通り商店街における防火建築帯整備当時の様子



出所：調査協力者が所有する写真を筆者撮影

耐火建築促進法を活用した経緯は、行政からの指導がきっかけだった。さらに、当時大垣市で耐火建築促進法を活用した防火建築帯が建築され、それらを商業者たちで視察した結果、このまちでも同様の事業を実施しようという機運が高まった。しかし、必要資金が多額であったために商店街の全てで

実施するというわけにはいかず、合意が取れた範囲内での実施に至った。また、防火建築帯の建築に際して、蒲郡銀座通り商店街では店舗前面をセットバックし、セットバック部分の敷地を蒲郡市に寄付することで、道路が拡幅された。

鈴木氏「その当時としてはお金がものすごく高かったものですから反対する人が多く、全員が防火帯の仲間には入りませんでした。歩道ももっと狭かったですが、ちょうど歩道の幅ぐらい下がりまして、市へ寄付しました。」

1955年5月にこのまちで最初の防火建築帯が竣工した。建築面積などの情報は不明である。耐火建築促進法では、地上3階建てであることが要件の1つになっているが、蒲郡銀座通り商店街内には2階建ての耐火建築帯が建築されている。その経緯および理由は不明である。鈴木氏の見解では、建築資金の不足が原因ではないかという。他に考えられる特徴としては、3階建ての耐火建築帯は建物の奥行きが6間以上ある一方で、2階建ての耐火建築帯は奥行きが6間未満である。なお、これらの敷地はいわゆるうなぎの寝床となっており、全ての敷地は6間以上の奥行きがある。それぞれの耐火建築帯において、2・3階部分は住居として利用された。

蒲郡市は繊維業を中核産業の1つとして発展した歴史があり、最も繊維業が盛んだった時期には1000軒ほどの機屋があったといわれている。その当時には集団就職でこの地に来た女工が多数いたこともあり、蒲郡銀座通り商店街も相当な活気が溢れていたという。しかし、繊維業の衰退に伴うように商店街も衰退し、1990年頃以降は厳しい状況が続いている。

防火建築帯整備当時には商店街に20軒ほどあった店舗も、調査時点では6店舗に減っている。その一方で、防火建築帯の所有者はほとんど変わっていない。商売は廃業しても、住居としてそのまま利用している。住居は、耐火建築帯の2・3階部分を変わず利用し続けている場合もあれば、余った敷地

に新たに新居を建てた場合もある。中には、1階部分の壁以外を全て撤去し、敷地奥側への通路にしたものもある。防火建築帯の管理上の問題としては、合意形成できないという問題から共同事業ができないことである。老朽化の問題があるにもかかわらず、耐震診断すらできていないというのが実情である。

図2：蒲郡銀座通り商店街における防火建築帯の様子



出所：筆者撮

### 3-3. 静岡呉服町名店街（静岡県静岡市）

静岡市は静岡県西部に位置する政令指定都市である。静岡市HPによれば、2019年3月8日時点での人口は690,881人である。静岡呉服町名店街は静岡駅から北西に500mほどの場所に位置する。静岡呉服町名店街HPによれば、2019年時点での加盟店数は86店舗である。

田中（2013）によれば、静岡市では1956年から1958年までに耐火建築促進法を活用した事業が3件実施されている。さらに、全国市街地再開発協会編（1991, p.667）によれば、静岡市紺屋町地区では1964年から1972年までに防災建築街区造成事業が6件実施されている。

本研究では耐火建築促進法を活用した静岡呉服町名店街の事例について調査した。耐火建築促進法を活用した防火建築帯の整備については、防火建築帯を造成したい行政側と、店舗の近代化を果たしたい商業者側それぞれの思惑がある程度一致して実施された。また、調査協力者である中村氏によれば、国から静岡県に出向してきた職員のミヤケ氏が防火建築帯整備の促進に

熱心であり、県と市との調整を上手く果たしてくれたという。

静岡市では、1940年の静岡大火、そして1945年の静岡空襲によって市内全域がほとんど消失したという経緯があり、他地域に比べてより強い動機を持って都市不燃化事業が進められている。1956年に竣工した防火建築帯は先進事例として全国の注目を集め、その年の11月にはこの地で都市不燃化全国大会が開催されている。不燃化に対する思いは、呉服町名店街ビル第二期工事に寄稿された、静岡県住宅公社理事長である山口一夫氏の挨拶文から読み取ることができる。長い記述であるが以下に引用する。

「静岡県におきましては、昭和三十一年度以来防火建築帯造成による都市の不燃化を強力に推進して参ったのでありますが、国をはじめ、関係各位の積極的なご支援ご協力により、着々とその成果を挙げつつありますことは、誠に同慶の至りであります。ここに完成をみました都市不燃化事業第二期工事の二棟のビルは、共に静岡市の中心街にあって静岡市商店街発展のために、その果す役割は極めて大なるものがあると確信するものであります。特に今回の工事は、県の定めた方針に基きまして、当住宅公社の直轄事業として施行したものでありますが、幸い関係各位の絶大なるご支援によりまして、無事竣工いたしましたことを、衷心よりお礼申し上げます。また、地元関係者、設計者、工事施工者の皆様方の格別のご協力に対しまして、これ又、深く敬意を表しますとともに、都市の不燃化という大きな事業のために今後とも、より以上のご協力を賜りたくお願いする次第でございます。」

加えて、当時問題視されていた百貨店と商店街との競争という視点から、商業者たちが「横のデパート」を目指す方法の1つとして、耐火建築促進法を活用した防火建築帯の整備が進められている。先ほどと同様に当時の様子を読み取るため、呉服町名店街ビルが竣工された当時に公表された、呉服町二丁目名店街店主一同の挨拶文を引用する。

「私たちは過去に於て幾度か大火の洗礼を受け、苦い経験と、きびしい試練に耐えてきました。燃えない近代的な街、美しい店舗、文化生活、これは私たちの長い夢でありました。それが今や実現したのであります。これは新しい街づくりとしての燃えない商店街建築のため、関係者一同和衷協力して、国・県・市並びに県住宅公社の資金面、その他各般のご支援を得て、この大事業を完成したのであります。この計画を実行に移すための過ぐる一年有余。真に昼夜の別なく、寝食を忘れた県・市御当局の御指導と、この事業に携わった方々の御協力に対しては、只々感激の至りであります。私たちはここに忠心より感謝の意を表するとともに、更に覚悟を新たにして今後益々協力し、経営の合理化、サービスの改善、明るく愛される商店街の建築のため、ご奉公致したいと存じます。何卒一層のお引き立てをお願い申し上げます。」

防火建築帯整備当時における行政側と商業者側との折衝については、田中(2013)が詳しい。田中(2013)によれば、第一期工事では県が延焼遮断のために建築主に4階建てにすることを求めた。建築主側が3階建てと判断した場合には、その上に壁を一層分立ち上げさせてパラペットラインを揃えた。第二期工事では、建築主の多くが2階建てで十分と判断したため、県は3・4階部分を店舗から独立させ、竣工後10年間を借り上げることで4階建てを実現させた。第三期工事では、県は4階建てを求めなかったかわりに、特別な支援もしていない。県が4階建てにこだわった理由は、第一期および第二期で建築された耐火建築帯の東方に市役所と公会堂が立地していたこと、静岡市の冬季の常風が北西からであったことが挙げられている。

第三期工事期に、商業者は呉服町不動産会社を設立している。田中(2013)はその理由として、県からの支援がなかったからと説明している。中村氏は、テナント・マネジメントの視点からの動きだったのではないかと推察している。中村氏の整理によれば、呉服町不動産会社が目指したこと

は、呉服町不動産が町内の住民によって設立されること、同社が防火建築帯を所有すること、同社が商業者に各テナントを賃貸すること、そして地代は同社から商業者に支払うことである。これらによって、呉服町の発展にそぐわない商店が進出してくることを防ぐことを目的としていた。なお、これらは平尾薬局の平尾禎三氏による構想であった。

「長い間には栄える店もある反面、脱落していく店もできる。もし不幸にして脱落した商店ができた場合、会社はその土地を買い上げればその土地は会社の株主である町内の人たちの共有のものになる（中村2016）。」

このような背景のもと、呉服町不動産会社が1957年5月に設立された。資本金は1500万円（全建築費の10%）、社長は山本菊造、専務は平尾禎三であった。総工費約1億5600万円、補助金1600万円、住宅公団融資約1億1800万円の予定であった。しかし、住宅公社が個人以外への融資ができないと申し出たため、事業の共有化ができない以上、呉服町不動産会社が存在する意義がないと考え、呉服町不動産会社は解散した。

図3：静岡呉服町名店街における防火建築帯の様子



出所：筆者撮

第二期工事竣工した年の某日、同ビル内の画材店で火災が発生した。出所不明の新聞紙面ではあるが、「しかし、去る6月完成した不燃化商店街だったため、一時は猛烈な炎に包まれたが、隣り合わせの商店も平常通り商売を続け、静岡消防署でも防火建築をつくって初めての火事だが、扉の隙間から一部煙が流れた程度で、広がるのを防げた」と言及されている。

建設省（1962）によれば、このような静岡市の事例は、防火建築帯なるものの最も完璧な姿を実現したものであり、全国に新しいまちづくりという考え方が広がっていく契機となった事例として評価されている一方で、いわゆる線的な発想での再開発の限界を表した事例であることも指摘されている。

その後の問題としては、間口割の区分所有のため共有部分がなく、共同事業が困難であることである。共用の資金がなく個人負担のみで実施しなければならないことから、外壁や雨漏りの補修ですら合意形成が困難となっている。また、1階と2階とが未分離であるため貸し出すことが困難であることである。物件の構造は一様ではなく、物件によっては4階までの全てが未分離のものもある。その場合、一棟全てを購入あるいは貸借しなければならない、なかなか買い手あるいは借り手との条件が合わないことが問題となっている。

呉服町不動産会社はなくなってしまったものの、地域にふさわしい商業者にテナントとして入って欲しいという、静岡呉服町名店街の理念は変わっていない。呉服町名店街ビルについては、それぞれが普段から遊ぶ仲ということもあって、全体で協力する関係を維持できている。しかし、他の防火建築帯では所有者が入れ替わっていく中で、そのような理念を共有していない所有者になる場合もあり、組合活動をおこなう上で支障が出ることもある。

街区単位では再開発準備組合が立ち上がっている地区もあるが、その街区における防火建築帯の有無やそれぞれの建築物の築年数も異なることから、まち全体としてまとまって動いているというよりは個々の街区によって状況が異なる。商店街としては、防火建築帯には都市不燃化の遺産という歴史的建造物としての価値があるのではないかと考えており、補修を基本とした

継続利用を検討している。しかし、調査時点ではこの点について行政側の理解を得るところまでは達していない。

### 3-4. 魚津中央通り名店街（富山県魚津市）

魚津市は富山県東部に位置する市である。魚津市HPによれば、2019年11月30日時点での人口は41,713人である。魚津中央通り名店街はJR魚津駅から南西部に800mほどの場所に位置する。魚津たびナビHPによれば、2019年時点での店舗数は58店舗である。

魚津中央通り名店街では当時の様子を知る商業者に話を聞くことはできなかった。そこで、間接的に当時の様子を知る商業者である大野氏にインタビューを実施した。

魚津市では1956年に魚津大火が発生している。これによって、5人が死亡、1583世帯が焼け出され、市街地の約4割が焼失したとされる<sup>16)</sup>。この大火によって、当時の中心市街地であった魚津中央通り名店街および魚津銀座商店街はそれぞれすべての店舗が消失している。この大火を受けて、市街地での火災延焼を防ぐため、耐火建築物促進法を活用して、それぞれの商店街を防火建築帯の商店街として再建している。

大野氏「こういう形で、これは沼津の防火建築ですが、ベルトで止めて近代復興のためにという、燃えない建築をつくって火事を食い止めるよというのがありまして、国の国策の中でつくられました。」

制度活用時、国からは3階建てを要求されたが、商業者たちの予算の問題から基本的には2階建てとし、それ以上の部分については各自で対応するという形となった。制度で対象となる奥行き以上の部分については、各自が木造または鉄骨で建築している。中には、建築時には2階建てであっても、その後3階部分を増築したのものもあった。

16) 読売新聞、2006年9月2日、東京朝刊、31面。

大野氏「大火があった後に復興させようということで国からも多くの支援がって、街区に分けて研究してはいますが、昔はこういう形でできたということです。」

防火建築帯は1958年に竣工し、魚津中央通り名店街および魚津銀座商店街では、合計750mの両側に49棟の耐火建築帯が建築された。これらの事業は、当時建築省から「全国一のモデル防火商店街」として評価された<sup>17)</sup>。

大野氏「防火建築帯の中でも沼津と鳥取など古いものもありますが、魚津はそこまで古くはないのですが長いということで、「四大防火建築帯」と我々が勝手に呼んでいる中のひとつに入っています。」

耐震に関しては、手の施しようはあるが、現時点では具体的なことは検討されていない。

大野氏「教授の話ですが、設計上は全体で持っているということで。ただ、どこかを崩すと、例えばまん中を崩すと危ないですが、この長さで、しかも後ろに増築していますので後ろでも引っ張られますから、もし前がもし動いたとしてもそこまではというお話です。ただ見ていただくとお分かりになると思いますが、今の建築上では柱が細いんです。いまの鉄筋コンクリートではあと10センチぐらい、2回りぐらい太い柱になっているそうです。いまはコンクリートに注射して硬度を保つ仕組みもあるなどやりようはあるようですが、やるのであれば、どこかで耐震壁を横向きに入れるとか、そういう形になってくるとはいい話ではないかという話をされました。」

現在でも、この地域は魚津市の中心商店街としての位置づけにあるため、

---

17) 朝日新聞、2016年6月3日、朝刊、23面。

この地域の地価は未だに高止まりしている。そのため、建物自体の利用の難しさに加えて、地価や固定資産税という点からも、防火建築帯の売買が難しくなっている。

大野氏「要らないというか、売るにも売れない状態ですから、誰か引取先をとという話であまり高くない金額で移っていただいて。土地だけは固定資産税で監視されて高くなりますから、すごく難しいなと思います。活用のしようがないのに、売買価格が高くなってしまって売れないと言う状況です。」

新たな動きのきっかけとなったのは、研究対象として魚津中央通り名店街が選ばれたことである。大学で建築を学んでいる学生であった原誠氏が、研究の一環として、横浜市とこの防火建築帯に着目し、調査・研究をしてくれたのであった。その中で、大野氏は防火建築帯には職住一体型の商業集積として、独自性の高い商店街になる可能性があることを見出した。

図4：魚津中央通り名店街における防火建築帯の様子



出所：筆者撮

この機会を活かすために、大野氏は魚津市に対して、大学院生を対象とした研究型のインターンシップを提案し、実施している。このインターンシップは、まちづくりに興味のある学生に対して、ハード面とソフト面から防火建築帯のリノベーションを検討してもらうものである。同様に、2019年からは富山大学と魚津中央通り名店街の連携事業も開始している。実際に、防火

建築帯のいくつかの物件では、リノベーションがおこなわれているものもある。例えば、1つの物件をレンタルスペースとしてリノベーションし、ペーパーマッサージやこどもを対象とした英会話教室などとして利用されている。

さらに、大野氏は防火建築帯の価値を伝え、まちの遺産としての残していくことを提案するために、「文化遺産であそぼう！」をキャッチコピーとした「防火建築帯FES」を開催している。主催者のひとりが前述の原誠氏であり、魚津中央通り名店街は共催者である。今後の展望として、まずは、防火建築帯そのものの認知を広め、歴史的建造物として今のままの形で残していくことが、まちにとって価値があることだという理解を得たいと考えている。

大野氏「そうなんです。みんなが壊そうと言っていて、イオンみたいなところがいいと言っているのですが、そんなことをやっても意味がないんです。イオンに勝てるわけがないです。そこが強みじゃないわけですから。でも、研究していただいて、先ほど皆さんに読んでいただいた冊子を学生に発表していただきましたら、経済界の人たちも防火建築帯は残さなくてはいけないと言っていて、少しはいい方向に向いてきたなという意見があります。」

図5：魚津中央通り名店街における防火建築帯のリノベーションの様子



出所：富山大学都市デザイン学部ツイッターより引用

### 3-5. 三笠ビル商店街（神奈川県横須賀市）

横須賀市は神奈川県南東部に位置する市である。横須賀市HPによれば、2019年12月1日時点での人口は393,373人である。三笠ビル商店街は、京浜急行横須賀中央駅から北に200mほどの場所に位置する。三笠ビル商店街HPによれば、2019年時点での店舗数は65店舗である。

まず、三笠ビル商店街では当時の様子を知る商業者は存命ではなかった。そこで、間接的に当時の様子を知る商業者である杉浦氏にインタビューを実施した。

現在三笠ビル商店街がある地域は、関東大震災時に壊滅的な被害を受けた地域である。その後の復興過程で、横須賀で記念艦となった三笠に由来して、三笠通りや三笠銀座となった地域がこの地域である。横須賀にはそれほど商店街が多くなかったという経緯もあり、この地域が横須賀の商業の中心地であった。当時の印象では、三笠ビル商店街は地域の人の憧れのまちだった。三笠ビル商店街HPによれば、当時の商業者たちが、近代都市における商店街の役割について、新しい都市づくりのきっかけになろうとしたことがきっかけとなり、防火建築帯の整備事業を進めたと説明されているが、その他の経緯については不明である。

杉浦氏「防火建築帯を作ったというのは、もちろんいろいろな説があるのですが、実際、本当のところは分かりません。その時の青年部の方々がJR横須賀駅から線路をこちらまで引っ張ってきて、駅ビルにしようという壮大な夢を持っていたという話も聞いていますが、それは実現していません。アーケード型の雨に濡れない商店街にしようということがきっかけというか、そうなったので、その過去のいきさつについては、これから神奈川新聞とそういう話も色々な方々とやりとりをして、だんだん分かっていくのかなと思います。いまの段階では、私の調べた薄い知識の中ではそんなところですよ。」

そして、1959年に耐火建築物促進法を活用し、防火建築帯を整備している。三笠ビル建築の着工は1954年4月であり、同年8月に三笠ビル商店街協同組合を設立し、同年10月に竣工している。そらいろネットHPによれば、三笠ビルの全長は175m、総面積は2890坪、店舗数は37店舗、鉄筋コンクリートの3階建て（一部地下1階、地上5階）、総工費は2億7000万円である。当時の防火建築帯整備事業における他の詳細は不明ではあるが、現在の三笠ビル商店街の地権者は約50人である。建設省（1962）によれば、三笠ビルの事例は「従来の単なる不燃化の域を脱した、新しい試み」のひとつとして評価されている。

三笠ビルの建築にともなって、商店街全体を1加入者単位として、東京電力から一括送電を受けることが可能になった。その結果、電気料金を最低でも4割ほど安くすることが可能になった。同様に、電話についても交換台を設置し、基本料金をそれまでの4割安くしている。これらの試みは当時では先駆的なものであったが、現在ではそれぞれ個別の契約となっている。

図6：三笠ビル商店街における耐火建築物建築当時の様子



出所（左）：三笠ビル商店街HPより引用，出所（右）：そらいろネットHPより引用

1980年代半ば頃までは、横須賀の商業の中心地は三笠ビル商店街であった。その後、郊外へのショッピングセンターの出店を機に中心地の衰退が進んだと考えられている。それまでは地権者が自ら商売をしていたが、その頃から各商業者の後継者問題もあり、商売を廃業してテナント貸しをする地権者が増えていった。

新しくテナントが入る場合には、商業者と協同組合とで協定書を結び、店舗前面の利用方法や客引き行為についてのルールを決める。また、組合費は基本的に地権者が支払い、商業者は準組合費として年間5・6回の販促活動の費用を負担する。実際には、地権者と商業者のどちらが組合費を負担するかは個別に取り決めている場合があり、具体的な組合費の負担については、それまでの慣習に従いながら取り決めている。

杉浦氏「基本的な組合費がありますのでそれは組合員の方が払います。そして、組合員がお店を貸すとすると、お店がその事業協同組合に賦課金を納めると言うのが基本です。ただ、意外に古い組織ですから、組合費もバラバラです。それをいじりだすともう收拾がつかなくなりますから、昔の流れをずっと維持している状況です。」

客層は昔からの常連客がそのまま継続利用してくれている場合が多く、商業者と顧客がともに高齢化している。そのため、高齢者に適した商品構成の店舗が多く、若い世代の吸引は難しくなっている。その中でも、食料品などの最寄品については比較的商品力が強いが、買回り品については東京や横浜と競合してしまうため厳しい状況になっている。

杉浦氏「いまも歩いている方は高齢の方が多いですが、昔からの人がいて、その人たちは年齢がいった人で、その人たちが来ています。ただ、その息子さんや娘さんが来ているかということ、どうかなということです。さいか屋もそうですが、昔からのファンがいて、その人たちがほぼ確実に来てくれます。」

2018年時点での店舗数は65店舗であるが、その中で三笠ビル建築当時から続いている商店は20～25%程度である。地権者が変わったことはほとんどないが、地権者が亡くなったときの相続過程で売却された例などがある。土地

の所有者と建物の所有者とが異なるものもある。調査時点で地権者が居住している建物は10軒程度である。テナントが入れ替わる場合、組合として関与はしていない。

図7：防火建築帯である三笠ビル商店街の様子



出所：筆者撮

建物の老朽化については、旧耐震基準は満たしているが、現行の基準を満たしているかどうかは、検査を受けていないので定かではない。三笠ビルの今後の展開について、組合の中で議論はされているものの、まとまった結論には達していない。地権者側では建物の老朽化に対して建替えは避けられないという共通認識はある。一方、商業者側ではこのまま商売を続けたいという思いがあり、合意形成が困難になっている。

2019年、三笠ビル商店街は60周年を向かえ、「地域と共に60年 そしてこれから先も」のメッセージを添えた横断幕を掲げた。三笠ビル商店街協同組合事務局長は「地域の方々に支えられて60年を迎えた。令和の時代も引き続き、地域に貢献できるよう成長していきたい」と話している<sup>18)</sup>。

### 3-6. 岡山上之町商店街（岡山県岡山市）

岡山市は岡山県南東部に位置する政令指定都市である。岡山市HPによれば、2019年10月1日時点での人口は720,865人である。岡山上之町商店街は、JR岡山駅から南東に800mほどの場所に位置する岡山表町商店街の最北端に

18) 神奈川新聞, 2019年5月1日。

位置する商店街である。表町商店街HPによれば、2019年時点での店舗数は45店舗である。

まず、上之町商店街では当時の様子を知る商業者には、年齢的な問題からインタビューをすることはできなかった。そこで、間接的に当時の様子を知る商業者である鳥越氏にインタビューを実施した。

鳥越氏によれば、この地域は古くから岡山の商業の中心地であった。百貨店の天満屋は戦前から存在している。しかし、戦災によってこの地域のほとんどが消失してしまった。戦後復興は順調に進んだものの、商店街での火事は多く、歌にもなるぐらいであった。そして、岡山県開発公社が主導する形で防火建築帯の整備事業が始められた。当時の経緯としては、岡山駅から表町商店街までの電車通りを現在の桃太郎大通りにする中で、その通りに接続する表町商店街を近代化しようとした。そして、表町商店街を構成する商店街の中で、「新しいことをやるならまずは上之町から（末廣2019, p.64）」ということで、上之町の商業者たちが主導したのであった。隣接する中之町や下之町では再開発への賛同者が少なかったと考えられている。

事業実施にあたって、先進地域の視察などには行っていなかったのではないかと考えられている。1959年には岡山上之町商業協同組合が設立されており、当時の組合長が商業者側の先頭に立ってこの事業を進めた。

鳥越氏「柳川の大通りは昔はせまかったので、それを広げて岡山のウォール街にしようという計画だったと思いますが、我々の商店街はそれに面していますので、そういう感覚かもしれません。」

上之町商店街では1954年に土地区画整理法のいわゆる市街地再開発事業を活用し、表町商店街の中ではじめて防火建築帯を整備した。1号ビル、2号ビルそして3号ビルの合計3棟のビルを4階建て建築し、竣工は1961年である。総借入額は約5億4000万円である。工期は7ヶ月である。3号ビルのみ、1・2階を商業者が区分所有をし、3・4階を岡山県開発公社が所有していた。他の

商店街の事例を含めると、表町商店街では6号ビルまで建築されている。

建築場所はそれまでの商業地ではなく、現在の場所に移ってきた。そのため、元々の商業地の順番どおりに店舗を移したのではなく、場所の並び替えと面積の変更が行われている。このとき、末廣（2019）によれば、古い土地建物と新しい土地建物を等価交換するという方法が取られている。そのため、土地建物の差額の分だけ新店舗は旧店舗よりも面積が小さくなってしまふ。旧店舗分の面積やそれ以上を確保したい人は、その分だけ新たに負担をすることとなった。さらに、この方法によって土地・建物に余りが出たしまつたが、その部分については新規所有者によって満たした。当時から現在もなお商売を続けている店舗は、6店舗である。これらの店舗は業種等の変更をしていない。

末廣（2019）「末廣家の場合は、古い店の不動産価格では新しい店の今現在の面積ほども買えないことがわかったので両親は困った。家族は曾祖母、祖母、母、叔母、父、私、妹と7人もいたからである。今のような最低限必要な面積を確保するには新たに借金をしてお金を追加するしかなかったのだ。幸い父は公務員だったので父の月給で返済する見込みが立ったのだが、それでも父は返せるかどうか心配だったと話していた（p.66）。」

鳥越氏の先代はゴム靴や地下足袋を扱う店舗であったが、新たな場所で商売を始めるということもあり、革靴や高級な商品を扱うように商売を変えた。当時の上之町商店街ではそのような例は少なくなく、それぞれの事業者がその場所にふさわしい商売に変えたのだと考えられている。

鳥越氏「「あそこの店、空いてるけどいきますか」と、「よしゃ、行こう」と言うことです。もちろん、金は借ります」

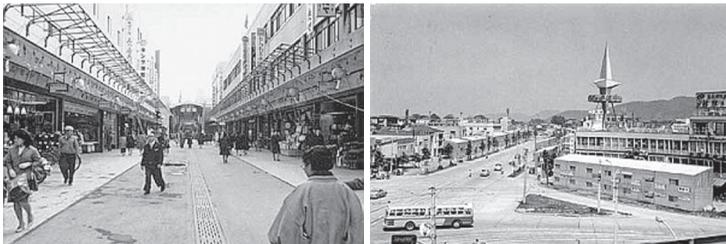
鳥越氏「うちの親父が「もうちょっと広いとこないか」と言って、

こっちへ来られる、うちは自分の力で大きなものを作るからと言って、そういう経緯でとうちの親父が言っていました。」

防火建築帯の整備は上之町商店街だけではなく、隣接する天満屋付近まで続く予定であったが、実際にはそのようにはならなかった。その理由は、アーケードがなくなることを消極的に評価したこと、そして防火建築帯の整備によって個人が所有する土地が小さくなることであった。防火建築帯の整備と併せて、道路拡幅およびアーケードの撤去も行われた。RSKプロビジョン『岡山県ニュース：不燃化商店街誕生』によれば、一連の事業により、商店街の約60%が不燃化ビルになったと報道されている。

これらの事業については、建築省（1962）によって、「線から面へという考え方を最も一般的に示した」事例として評価されている。具体的には、「大火を防止するための耐火建築物による堤防の建設というよりは、その地区のため最も好ましい姿、あるべき姿に地区を作りなおすという点に大きなウェイトが置かれていること、また、そのために道路に面した表側だけの建替えに止まらず、背後地との密接な関連をもつた計画であり建設であること等に於いて、明らかに防火建築帯の造成という考え方からの脱皮を示唆するものである」と解説されている。しかし、このような発想が、当時の現場の中でどのように生まれ、共有されたのかという点については不明である。

図8：上之町商店街における防火建築帯整備当時の様子



出所：岡山市経済産業局「昭和30年代の商店街」より引用

1975年頃までは賑わっていたが、その後は少しずつ衰退傾向が強まっていった。近年では空き店舗も出始めているが、ほとんどの場合において住居部分も使わず、退去している。店舗部分は使用しつつ住居部分は使用しないというケースは、1981年頃から出始めたのではないかと考えられている。その理由は、住居部分の面積が小さいことおよび駐車場がないことである。

所有者が自身の商売を廃業した後は、テナント貸しが行われている。どのような業種に貸すかは各所有者の判断で決めている。テナントの入れ替わりはあるものの、上之町商店街は不動産業者との連携を密にとっているため、商店街の雰囲気に沿わない店舗が出店してきたことは、現在時点でもない。また、防火建築帯は建物の構造が物販向けであること、立地商業地自体が買い回り品を中心としていることから、飲食店の出店はほとんどない。

1991年には、岡山シンフォニーホールが建築されるタイミングで、上之町商店街は商店街の改修を実施した。商店街の街路やアメニティをオランダ調に整え、異国情緒が漂う空間に整備している。また、同時にアーケードを再設置している。その理由は、アーケードによって商店街の連続性を形成すること、雨天時の不便を解消することであった。これらの事業の実施については高度化資金の支援を受けており、その返済は終了している。さらに、2010年には、地域商店街活性化法の支援を受け、アーケードの大改修を実施している。

鳥越氏「平成15年ぐらいまでは、異国情緒でかなりみんな良かったと思います。そこから金融ビッグバンやああいうもので痛手を受けまして、郊外化や駅前のイオンモールなどの問題で、いまがいちばん厳しいときじゃないかと思います。」

図9：岡山上之町商店街における耐火建築物の様子



出所：筆者撮

また、この時期に第3ビルの地主が株主となって有限会社上之町ビルを設立し、岡山県開発公社の所有部分を購入している。購入するきっかけは、岡山県開発公社の解散だったと考えられている。他の事業も含め、上之町商店街は多くの商店街活性に関わる支援を利用している。上之町商店街の商業者の感覚では、日本でも断トツの実績を挙げている。それらが可能となったのは、岡山上之町商業協同組合で雇用しているコンサルタントの働きが大きい。このように、今後の方針としては、既存の防火建築帯を改修しながら継続利用していくことが基本的な方向性である。

鳥越氏「うちが雇っているコンサルみたいな人がいまして、神戸の人なのですが、そういう人などが、「いい情報あるよ」と教えてくれます。」

### 3-7. 吉原商店街（静岡県富士市）

富士市は静岡県東部に位置する市である。富士市HPによれば、2019年4月1日時点での人口は253,410人である。吉原商店街は、吉原本町駅から北西に200mほどの場所に位置する。吉原商店街振興組合HPによれば、2019年時点での店舗数は59店舗である。

この地域では耐火建築促進法および防災建築街区造成法の双方が利用され

ている。本稿では、この地域で初めての防火建築帯として整備された本一ビルの事例について検討する。なお、この地域では本一ビルが契機となり、その後の1961年から1975年にかけて防災建築街区造成事業が33件実施されている（全国市街地再開発協会編1991, pp.667-668）。本一ビルの建築は、調査協力者である佐野氏と川島氏の祖父が中心となって進められた。本一ビルの建築前には、この地区には9人の地権者がおり、その全てが商売をしていた。それぞれの建物は、戸建ての店舗兼住宅であった。

川島氏「私の父親と佐野荘一さんのおじいさんが中心となって本一ビルの推進をしたということですが、その時の話し合いでかなり激論を戦わせたようです。そこで最終的に決まる前に、もう1メートルせっとばくしようか、しまいかという意見も出まして、それをやると私の親と佐野さんのおじいさん以外が多分反対するのではないかということで、それを提案することは断念したという話は聞いています。」

川島氏「よく覚えているのは、ここのビルを建てるときに、県の指導だということをおかんに言っていました。当時は商店街というよりも防火建築という目的の方が強かったようです。」

この地域は戦災があったわけではないが、静岡県の意向として防火建築帯の整備を促進するという指導があったこと、そしてこの地域が含まれる広域商圏においての一大商業地であった沼津市で沼津アーケード名店街が誕生したことの刺激などを受けて、防火建築帯の整備を進めることになった。県は吉原商店街全域の商業者に対して声をかけていたらしい。

当初は沼津アーケード名店街のように1階部分をセットバックしつつ2階部分を残す形にしようとする案もあったらしいが、合意形成ができずに断念した。一方で、道路拡幅のためのセットバックは行い、本町通りの幅員は7mから9mになった。事業が始まるまでは多少の議論はあったようだが、判子を押してからはまとまっていた。本一ビルの建築には、元々の地権者であ

る9人全員が参加した。結果として、本一ビルは敷地面積2,930㎡、建築面積1,043㎡、建築延面積2,738㎡、地上3階建ての耐火建築帯として1961年に竣工された。建築工事費は7,600万円、国庫補助金は544万円であった（全国市街地再開発協会編1991, p.667）。

図10：吉原商店街における防火建築帯の様子



出所：筆者撮

図10右図が本一ビルの模型である。この様な形状になっている理由は、敷地の形状と耐火建築促進法の支援対象による影響が大きい。まず、敷地の形状による影響である。この地域は江戸時代に吉原宿として栄えた歴史的経緯があり、敷地の形状がその当時から変わっていない。そのため、個々の敷地が間口3間、奥行き30間という、いわゆるうなぎの寝床となっている。それぞれの住民は、敷地内に複数戸の建物を建てている場合もあれば、1つの家屋だけを建てている場合もあったという。このような敷地の形状は、防火建築帯を整備する際に、どのような形状の建物を建築するかという点に影響を与えることとなった。

次に、耐火建築促進法の支援対象による影響である。耐火建築促進法では、対象となる街区単位で防火建築帯が整備されるが、その防火建築帯は奥行き11mまでが適用対象となっていた。そのため、それ以上の奥行き部分については家主の意向によってどこまで建物を建築するかが判断されるため、図10右図のような建物の奥行き部分のどこまでを防火建築帯として建築するかが異なることとなった。

本一ビル竣工後は、1階部分を店舗として利用している。住居については、2階部分を利用する場合もあれば、敷地奥の住居を利用する場合もあった。なお、この場合の住居は、本一ビル竣工前に利用されていたものを、敷地奥側に移設したものである。3階部分については様々に利用された。住居として利用する場合もあれば、賃貸物件として利用する場合も合ったという。間取りとしては、風呂なしの2K (40㎡) だった。

本一ビルの建築後、県の指導と実際の本一ビル竣工の影響から多くの防災建築街区造成事業が実施され、まちは大きく変化した。まちは華やかな雰囲気につつまれ、1970年代中ごろまではその勢いが続いた。

石原「地域の人たちも含めて、その後は賑わいがうんと上がったのでしょうか。」

川島氏「はい、上がりました。昭和30年代後半から40年代後半にかけてそうでした。Sさんの立体駐車場にも、仙台の十字屋という百貨店が来たりしました。オープンしたら来ました。遊園地の真似事みたい、電車が走ったりしていました。」

しかし、この地域はもともと3つの地区に分かれていたものが合併によってひとつになったため、まちの中心が不明確であったこと、公共交通機関が発達していないこと、そして1970年代以降の郊外化の流れもあり、少しずつ吉原本町商店街地域の衰退傾向が強まっていくこととなった。さらに、本一ビルの老朽化が問題となり始めた。まず、漏水である。基本的には漏水が見られてから各々の住居部分に対して各自対処をしていった。このとき、本一ビルには共有部分がないため、共同で何かをすることが難しいという制度的な問題を認識することとなった。そのため、補修や改修について話が出たことはあったが、結果としてそれらが実現することはなかった。あくまでも、個々の占有部分について何か問題が生じれば、個々の判断で対応するということが続けられた。そのため、特段建物の状態が悪いかというそうではな

い。

近年では、この地域で新しく商売をしたい人と、その人に適した防火建築帯内の物件とをうまくマッチングできるように、勝亦氏が中心となって防火建築帯の現状把握調査を行っている。うまくマッチングできた場合には、物件のリノベーションと併せて提供している。現状把握調査では、吉原地区および富士地区それぞれ約280棟の物件について、地区年数や構造、用途、床面積等を調査し、データ化している。所有者の許可が得られた物件については、内部調査を実施し、より詳細な調査を実施している。

リノベーションを検討する場合に問題となるのが、旧耐震基準物件の用途変更が困難な点である。旧耐震基準時の物件の場合、既存不適格物件である場合もあり、建築基準法で定められた用途区分と異なる用途区分での活用ができない。例えば、もともとの用途が住宅だったのか、事務所だったのか、飲食店だったのかによって、リノベーション後に可能な用途も大きく制約されてしまう。この場合、新耐震基準を満たせば可能になるのだが、そのための費用が建替え費用よりも高くなってしまうため、現実的ではない。一方で、床面積が100㎡未満であれば建築確認申請をせずに柔軟に活用できるものの、その程度の床面積で可能な事業はそれほど多くはない。

近年、この地域では新規起業希望者が徐々に増えつつある。そのような人々はそれほど資金が豊富にあるわけではないため、既存物件のリノベーションを通じて、低コストで起業したいと考えている。さらに、その対象物件として、防火建築帯内の物件が着目されることも多い。しかし、前述の理由から、そのような需要に応えることが容易ではないという困難に直面している。現在では、様々な制約の中でよりよいリノベーション方法を研究しながらそれぞれの事業を進めている。

勝亦氏「佐野さんの物件で建物を設計したときに、設計の際に、いろいろなハードル、建築基準法の壁があるなということがわかりました。例えば、この建物のオーナーさんがこの建物をどうにかしたい

と、そしてここを使いたい人が来たときに、そのマッチングがすごく難しいなと思いましたので、まちごと、ここにはこういう建物があって、こういう用途に転用できるのではないかと、そしてこういうことをやりたいプレイヤーが来たときに、ではこの建物でやったらいいのではないのでしょうかという話ができたほうがよりマッチングがしやすいだろうと思いましたので、今回、こういう手法を考えてやってきました。」

図11：吉原商店街における防火建築帯のリノベーションの様子



出所：筆者撮

### 3-8. 福山本通商店街（広島県福山市）

福山市は広島県東部に位置する市である。福山市HPによれば、2019年11月30日時点での人口は468,956人である。福山本通商店街は、JR福山駅から東に300mほどの場所に位置する。福山本通商店街振興組合HPによれば、2019年時点での店舗数は80店舗である。

全国市街地再開発協会編（1991）によれば、福山市では1965年から1966年にかけて防災建築街区造成事業が2件実施され、福山本通商店街では福山本通SCが建築されている。なお、全国市街地再開発協会編（1991）では物件名が「ほんどおるピック」と表記されているが、その表記は誤りであり正確には「福山本通ショッピングセンター」であることが本調査において説明された。同様に、全国市街地再開発協会編（1991）では施行年度が1967年までとなっているが、本調査で配布された資料では1966年であることが明記され

ている。

本調査において、当時の様子を知る商業者に話を聞くことはできなかった。さらに、行政関係者に当時の様子を知る人はいなかった。調査協力者である木村氏は、16歳であった1961年頃に隣接する商店街に住んでいたこと、その後1990年頃に福山本通商店街の理事長を務めていたという範囲内で当時の様子を知っている。なお、福山本通SCは既に取り壊されており存在しない。

福山本通商店街が位置する場所は、江戸時代から商業の中心地として賑わってきた地域であり、地域で一番の繁盛店が集積する地域でもあった。しかし、1945年の福山大空襲によって市街地の約80%が消失する被害を受け、戦後復興の中で再整備されている。その後、1947年には本通商業会が発足し、1956年には本通船町アーケードが建設されている。

1960年代に入り都市化が進む中で、福山駅前にダイエーやニチイなどの大型店が出店することとなった。そのことに危機感を覚えた商業者たちが、その対抗手段を検討した結果、福山本通SCを建築することとなった。福山本通SCが建築された場所は、福山本通商店街の組合員の店舗が20店舗ほど存在していた場所である。全国市街地再開発協会編(1991)によれば、敷地面積は2,381㎡、建築延面積は11,882、地下1階地上5階建て、建築工事費は5億7000万円となっている。このとき問題となったことが、住民の反対である。隣接する公園を駐車場にする計画を立てていたが、近隣住民から公園がなくなることへの反対が起り、結果として駐車場を設置しないこととなった。

福山本通SC開業後、円滑に組織的活動ができたわけではなかった。福山本通SCに出店した商業者たちはこの地域では有力な商業者ではあったものの、その分だけ自立心が強く、協同組合方式では意見の集約ができず、競合する大型店に対抗するための手段を講じることができなかった。

木村氏「ただ、集まった組合員の20件の皆さんはそれぞれ実力のある人たちで、ショッピングセンター協同組合を作ったのですが、寄り合

い所帯で、ピラミッド型の組織ができませんでした。商店主が集まっているので、皆さん1人ひとりが殿様ですから意見の集約ができませんでした。そういう組織体であったということと、ハード的に駐車場が確保できなかったという2つの問題によって、ダイエーやニチイ、駅ビルに対抗する術もない状態でした。」

1975年、福山本通SCは大改装をしたことを機に、名称を「ほんどおるピック」に変更した。当時の状況としては、福山本通商店街が最も繁盛していた時代であり、1983年には本通アーケードカラー舗装の全面改修工事が完成し、1985年には本通船町アーケードカラー舗装が完成している。この頃の商店街の街路は全国から視察が集まるほどの見栄えとなっており、福山本通商店街の企画としてストリート結婚式が行われるほどであった。

しかし、前述の問題があつてか、競合する大型店に対抗しきることができず、ほんどおるピックは1989年に倒産した。ほんどおるピックの跡地利用においては入札が実施された。福山本通商店街も入札に参加したが、残念ながら落札することはできなかった。そして、落札者がほんどおるピックの跡地利用として立てた計画は、マンションの建設であった。当時、福山本通商店街の理事長であった木村氏は反対運動を起こしたが、マンションの建設を止めることはできなかった。代替案として、マンションの1階部分の一部を購入し、商店街のコミュニティの場として「とおり町交流会館」を開設した。その後、とおり町交流会館は商店街活動の拠点のひとつとして機能している。

木村氏「結局、これでこういうような建物ができました。マンションの皆さんは1階からみんな住居にすることだったのですが、これに大反対しまして、そうであれば我々で買いますということで、組合でこの1階部分をこの場所を買いました。1億1100万の予算でした。ちょうどそのときの通産の補助が半額の5500万、あとの5500万が

広島県の高度化資金でした。それともう1つ、とにかく商業者がこれだけ自分たちの銭を使ってやるのだから、隣接しているところを全部福山市が趣旨に則ってきれいにしてくださいとお願いして、公園整備を全体にしてもらいました。」

図12：福山本通商店街の様子



出所：調査協力者が提供した資料を筆者撮影

### 3-9. 岩村田本町商店街（長野県佐久市）

佐久市は長野県東部に位置する市である。佐久市HPによれば、2019年10月1日時点での人口は98,957人である。岩村田本町商店街はJR岩村田駅から東に500mほどの場所に位置する。岩村田本町商店街HPによれば、2019年時点での店舗数は34店舗である。

全国市街地再開発協会編（1991, p.667）によれば、佐久市では1966年から1973年までに防災建築街区造成事業が3件実施され、岩村田本町商店街では1966年から1969年の4期に分けて防火建築帯である岩村田本町ビルが整備されている。岩村田本町ビルの整備には、調査協力者である阿部氏および井澤氏の父親が携わっていた。当時、阿部氏および井澤氏は中高生であった。

佐久市は1961年に3つの町が合併して生まれた市である。合併に際して、3町とも新しい借金は新しい市に持ち込まないという申し合わせがあったと言われているが、岩村田地域を除く2つの町には新しい施設が建設されていた。しかし、当時の市長の方針で岩村田地域には何も建設されないまま新たな設備投資が凍結されてしまった。

井澤氏「市が冷たかったらしいです。(中略) うまいことやられちゃったといえますか、新規事業は10年間は凍結だと、商店街は新しくできませんというような返事をされたそうです。それで、こちらの人たちがかーっと燃えたといえますか、何かしようという気持ちになったんだと思います。」

このことに対して、岩村田本町商店街の商業者たちは自らの力で何かしなければならぬという危機感を抱いた。そして、当時いわゆるかまぼこ道路であった商店街に面する道路を、コンクリートではなくアスファルトで形の整った道路にしようと計画したのであった。商業者たちはこのかまぼこ道路に長年頭を悩ましていたという経緯があり、大きな問題なく合意形成を得ることができた。そして、岩村田本町道路拡張促進委員会を立ち上げ、道路の拡幅を陳情することとなった。

市から県、そして国へと陳情を続け、関連する会議を含めれば年間150～180回ほどの陳情を実施した。あるとき、国へと陳情が進んだ段階で、国側から防災建築街区造成法を活用する提案を受けた。当時の官房長官が地元の出身ということもあって、提案を受けることとなった。

1965年頃まで会議と視察を年間10回ほど実施し、視察では上田や松本の事例を手本として学んだ。事業実施に際して課題となったことは、1964年当時、岩村田本町ビルの建築予定地にはいわゆるしもた屋が半数ほど存在していたことであった。これらについては町内会との連携によって事業に賛同してもらい、1階部分をテナントして貸し出すことで店舗を集めることに成功した。しもた屋の状態から新たに商売を始めた例はほとんどなかった。また、商店街が近代化するという機会を活かすために、商売のやり方を新しくするための視察等も行われた。

また、岩村田本町商店街では1961年から「日掛け預金」を実施しており、商業達は毎日100円ずつ貯金をし、将来の投資に備えていた。その後、日掛けの金額は500円、1,000円と高くなっていき、建設省から模範地区として評

価されるだけの金額を集めることができていた。

全国市街地再開発協会編（1991）によれば、岩村田本町商店街では1966年から1969年の4期に分けて岩村田本町ビルが建築され、敷地面積は6,035㎡、建築延面積は9,676㎡、地上2・3階建て、建築工事費は3億8500万円（国庫補助金2,955万円）である。また、隣接する岩村田相生町でも防災建築街区造成事業が実施され、1968年から1969年にかけて岩村田相生町ビルが建築されている。敷地面積は903㎡、建築延面積は2,125㎡、地上2・3階建て、建築工事費は1億600万円（国庫補助金318万円）であった。その後、岩村田本町商店街は黄金期に突入する。商店街が主体となって様々なイベントをすればするほど売上げが上がるという状況が続いた。

図13：岩村田本町商店街における防火建築帯の様子



出所：筆者撮

阿部氏「店の前にボタンがありまして、人が集まると聞くと、ボタンを押すとそれをガタンと閉めたようになりまして、どどどどとお客さんが入ってきたということになっていました。いまはその装置は錆び付いて動きませんから、もう必要のない店には行きません。このような状況でしたが、これはまだなかなか分かりません。そういう形で店舗数以上にお客様が多かった時代といういい時代でした。」

整備された防火建築帯の物理的な状態は、それほど良いものではなかった。地元の施行業者が請け負ったものの、その業者にとって初めての鉄筋コ

ンクリート建築であったため、十分な管理がなされていなかったのではないかと考えられている。その後、改装した物件からはコンクリートの中から大きな石が多数出てくるなど、改装業者も驚くほどだったと言う。

井澤氏「ここをつくったのは鉄筋コンクリートのちょうど走りの頃でした。ですから、子供のころ、コンクリートを打つのに、「お前もやれ」と言われて、棒でつついてました。振動でやるやつでコンクリートを流してやっていたんだと思いますが、なおかつ「棒でつつけ」と言われて手伝わされていました。信じられない話ですが。」

その後、岩村田本町商店街では転機を迎える。1998年の長野オリンピック開催に合わせて、県内の交通インフラが整備されたのである。岩村田本町商店街から800mほど離れた田園地域に長野新幹線の佐久平駅が設置され、60ヘクタールほどの周辺地域の開発が急速に進められた。その影響によって、佐久市における小売店の総売場面積は約1・8倍にまで増加した。さらに、佐久平駅から1kmほどの場所に高速道路のICが設置された。これらの影響もあってか、岩村田本町商店街の商業者たちの売上げが7・8割ほど減少することも珍しくなかった。

この危機に対抗すべく、岩村田本町商店街では商店街組織の世代交代を行い、新たに岩村田本町商店街振興組合を設立した。役員員の平均年齢は60代から35.6歳にまで下がった。岩村田本町商店街は組織を一新することによって行動力を得ることができた。そして、大規模小売業に対抗するためのハードを整えるため、4億円をかけてアーケードの改修を行った。しかし、新設されたアーケードとそれまでのままのぼろぼろの商店街の街並みとがミスマッチとなり、商店街に対する地域からのイメージが悪化してしまった。

そのことを反省した商業者たちは、まちづくりに関する適切な知識や能力を習得するために、積極的に勉強会を開催した。特に、商店街の活性化策に関するセミナーを積極的に実施したことで、多様な商店街イベントを企画・

実施できる組織能力を少しずつ構築していった。

阿部氏「下克上で何が変わったのかということ、これは当たり前のことですが、強みは計画力、企画力、行動力、実践力、団結力、まちを何とかしようとする気持ち、自分たちが行動していかなければならないという責任感、自分たちがやらなければ誰がやるんだという、この商店街で育った非常に強い愛着新です。」

その中で、「ともに暮らす、働く、生きる」という理念を掲げ、地域密着を基本的な方向性として様々な施策を実施してきた。観光客や交流人口などは対象とせず、徹底して地域の生活者の暮らしに根ざすことを重要視した。

近年では、これまでの商店街活動の主体であった振興組合は縮小が続いているため、今後はまちづくり会社に移行して、まち全体を管理することを構想している。さらに、高齢化対応と地域密着型の生活サービスの提供を目的として、中心市街地活性化法を活用した再開発を検討した。2016年には「健康長寿まちづくり計画」を策定し、2017年からは協議会設立準備会を設立して検討を進め、同年に基本計画案を完成させている。具体的な施策のひとつとして、老朽化した防火建築帯である岩村田本町ビルおよび岩村田相生町ビルの建替えを検討してきた。

しかし、立地適正化計画を主としてまちづくりを進めたい佐久市との調整がつかず、佐久市側の案に沿う形で商店街の再開発を再検討することとなった。調査時点では、都市再生整備計画の素案を作成している段階であるものの、防火建築帯の建替えそのものの方向性に変更はなく、地域との調整や各種勉強会を含め、現在進行形で進んでいる。

### 3-10. 大垣市郭町地区（岐阜県大垣市）

大垣市は岐阜県南西部に位置する市である。大垣市HPによれば、2019年11月30日時点での人口は161,329人である。調査対象地域は、大垣駅から南

に600mほどの場所に位置する。

全国市街地再開発協会編（1991, pp.666-667）によれば、大垣市では1971年までに防災建築街区造成事業が4件実施されており、その多くが郭町周辺にて実施されている<sup>19)</sup>。なお、当該資料では施行開始年度は不明となっている。これらのうちいくつかの防火建築帯の設計を、調査協力者である車戸氏の父親が手がけている。本調査では、当時の様子を知る商業者に話を聞くことはできなかった。

まず、歴史的な経緯として、この地域は江戸時代の頃から中心市街地がほとんど移動していない。また、防災建築街区造成事業が実施された場所は大垣城があった場所である。具体的には大垣上の郭だった場所であり、土豪以外は何も無い場所であった。また、戦時中には空襲の戦災を受けており、大垣城および中心市街地の半分以上が消失した。戦後には、1946年から区画整理および道路拡幅がこの地域で実施されている。このような経緯があるものの、防災建築街区造成事業についての開発の経緯は不明である。車戸氏によれば、おそらく行政からの指導がきっかけであったのではないかという。

図14：大垣市における耐火建築物建設当時の様子



出所：大垣市（1978）

19) 大垣市が提供してくれた資料によれば、現存する資料が限られているという留保付きではあるが、1952年に4件、1953年に1件、1954年に1件、1955年に3件、1956年に1件、1957年に1件、1958年に1件、1959年に5件、1960年に3件、防火建築体の造成事業が実施されている。

全国市街地再開発協会編（1991）によれば、これらの防火建築帯は防災建築街区造成事業として記載されているが、車戸氏によれば、まず1952年に耐火建築促進法を活用して共同ビルを建設している。施行開始時期は異なるが、早かったもので1955年頃には竣工した。車戸氏の父親がデザインにこだわったということもあり、当時としてはモダンな建築物であったという。また、地震などに対する安全面等も評価されたのではないかと考えられている。情報が残されている3件については、合計敷地面積1,026㎡、合計建築面積950㎡、合計建築延面積4,832㎡、地上6階建てが1軒、地上5階建てが2軒の共同ビルとして竣工された。建築工事費は2億4600万円、国庫補助金は1200万円であった（全国市街地再開発協会編1991、p.666）。

藤埴氏「27年に3棟か4棟。」

車戸氏「27年ものには階段に少し丸みがあります。」

渡辺「階段のどこに丸みがあるのでしょうか。段でしょうか。」

車戸氏「上がったところですよ。そして、窓の形がきれいです。」

渡辺「デザインに凝ってたのですね。」

当時の防火建築帯の評価としては、このようなモダンな住宅で生活ができるということの評価が高かった。そして、当時の基準としては地震に対しての安全性も評価されていた。防火建築帯の整備によって、業種変更等の商売変えをした商業者はおらず、ほとんどが現在と同じままである。当時の印象としては、防火建築帯の整備を契機に新たなことに挑戦するというよりかは、現状のままで大丈夫だろうという雰囲気だったのではないかと考えられている。現在の商業者のうち、商売が順調だといえるものは10%もない程度ではないかという。現在の空き店舗率は15%程度である。商業地としての難しさは、郊外のショッピングセンターなどとの競争に加え、大垣市の立地の良さから、この地域の生活者は名古屋まで買い物に出かけることである。

防火建築帯の整備後、問題となったことは建物の老朽化に対する改修ある

いは再投資ができなかったことである。その主な理由は、所有者の合意ができなかったこと、資金力がある間に意思決定ができなかったことである。また、防火建築帯の老朽化が進んでいく過程で、当初は防火建築帯内の居住部分に住んでいた商業者が、別の場所に住居を移すことが増え始めた。職住が不一致となることで、防火建築帯の管理がより困難になってしまった。現在では、それぞれの商売に余裕がないため、新たな意思決定をすることがより困難となっている。

空き店舗対策としては、防火建築帯の店舗部分と住居部分が未分離であることが問題となっている。階段に関しては、物件によって中階段のものと外階段のものが存在する。また、防火建築帯の活用方法としてリノベーションという可能性もありえるが、耐震性などの安全面の問題があることから、積極的な評価には至っていない。同様に、レトロだから残して欲しいという意見も少なくないが、車戸氏としては安全性の問題からそのような意見を肯定的に評価はしていない。

図15：大垣市郭町地区における防火建築帯の様子



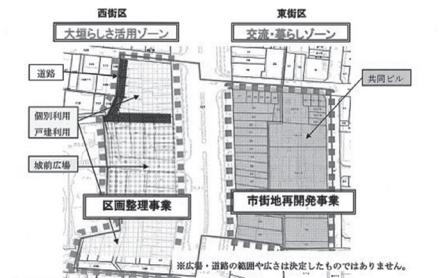
出所：筆者撮

車戸氏「いちばん難しいのは、自分のところを何とかしたいといいな  
がらも、一緒になっているので、隣が嫌だと言っていると何もでき  
ないということです。これをフルメンテナンスしたいといったところ  
で、その金はどうするのかということです。皆さん当時は資産をお持ち  
でしたが、ここは生活できないからと外へ居住部分を持っているの

で、メンテにかけられず、今度は雨漏りがひどくなったりしています。いま、こういう段階になってきたときに再投資力がなくなってしまい、先ほど事務局長がおっしゃいましたが、TMOの時代があったり、商調協の時代があったときに、大型店舗が外に出たその間に執行猶予の時間があったけれども、まだ何とかなるだろうとっているうちにそうになってしまいました。いまは、もう完全に再投資力がなくなり、「さあ、どうしよう」ということで、いろいろ再開発をしなければもう何ともならないという状況です。その手前でバブルがあり、そのときはこうだったので、買ったものが不良債権化しているというようにところもあり、いろいろですから難しい部分があります。」

商業者が主導しているものではないが、大垣市では2008年度から郭町東西街区市街地再開発検討事業を実施している。その目的は、大垣城を軸とした歴史的景観と調和がとれたにぎわい交流拠点として、魅力のある市街地形成を図ることである。2019年5月には、「郭町東西街区市街地再開発準備組合」が発足し、現在進行形で進んでいる。商業者の意向としては、再開発される新しい物件で商売をしたい人は少なく、売却して他地域に出て行きたい人がほとんどだという。その理由は、新しい物件を購入するだけの資金がないこと、新しい店舗で採算が合うだけの事業を構想できないことが主な理由である。

図16：郭町東西街区市街地再開発検討事業の概要



出所：大垣市商工会議所HPより修正して引用

### 3-11. 氷見市中央町商店街（富山県氷見市）

氷見市は富山県北西部に位置する市である。氷見市HPによれば、2019年12月1日時点での人口は46,799人である。氷見市中央町商店街は、JR氷見駅から北に800mほどの場所に位置する。氷見市中央町商店街の店舗数は不明である。

全国市街地再開発協会編（1991）によれば、氷見市では1968から1972年までに防災建築街区造成事業が1件実施されており、防火建築帯として6棟の共同ビルが整備されている。この事例では、当事者の1人であるコウノ氏に話を聞くことができた。

コウノ氏によれば、1963年に起こった38豪雪の被害によって氷見市中央町商店街が埋もれてしまい、道路拡幅の議論が始まった。ちょうどその頃、金沢市で防火建築帯が整備されたこともあり、氷見市でも防火建築帯整備の機運が高まった。氷見ぶりを持参してまでの建設省への再三の陳情が実り、防火建築帯の整備に至った。防火建築帯の整備資金をどのように用意するかということも問題となったが、建設省の担当者がたまたま同じ富山の出身者であったことから、同じく富山出身であり当時の著名な政治家の秘書を紹介してくれたのであった。すると、とんとん拍子で宅金融公庫の融資を得られることが決まったのであった。

次に、氷見市中央町商店街には60店舗あったことから、合意形成が問題となった。コウノ氏は、道路拡幅で生じた補償金と住宅金融公庫からの融資によって、ほとんど資金を準備することなく事業を実施できることを材料として、関係者の説得にあたった。いわゆるしもた屋に対しては、再開発によってテナント収入がこれぐらい得られるのではないかという提案をして、合意形成を促した。また、中立的な立場として、氷見漁業会の専務理事を防災街区造成組合の理事長にすることで、利害関係の調整を工夫した。それでも事業に賛同されない場合には、その部分を除いて防火建築帯の整備を実施した。

合計敷地面積は8,979㎡、合計建築延面積9,323㎡、地上3階建ての共同ビ

ルとして竣工された。建築工事費は4億3400万円、国庫補助金は2500万円であった（全国市街地再開発協会編1991, p.664）。先行した金沢の事例から学んだこととして、浄化槽や電気設備などの共有設備を整えていなければ後々維持の問題が生じることを聞いていたので、浄化槽を共同して設置することに気を配ったのであった。

図17：氷見市中央町商店街における防火建築帯の様子



出所：筆者撮

防火建築帯の整備に伴って、それまでの商売を変えた商業者はいなかった。その必要がないほど、非常に繁盛した。当時は、バイパス等の交通インフラも整っておらず、近隣に大規模な小売業もなかったこともあり、毎日21時頃まで営業しなければならないほど、来店客が途絶えることがなかった。借り入れの支払い期間は15年であったが、全員がその期間内に完済している。

コウノ氏「さすがに流行ったんです。すごかったんです。まず、ここが新しかったですし、昔、氷見は後ろのバイパスはなくてここから高岡まで1本でした。ですから、山からあの辺からみんなここへ来て、買い物をしましたからすごく流行ったんです。」

防火建築帯の整備から約20年間は好況が続いた。しかし、1980年代末頃、市街地に大型店が出店してきたことを契機に、これからはショッピングセン

ターの時代だと言いながら商店街内から大型店へと移転する商業者が出始めた。また、バイパスが整備されたことにより、隣接する大規模商業地への商業人口の流出も起こり始めた。さらに、市役所や病院の移転が相次ぎ、あっという間に商店街の衰退が始まることとなった。

防火建築帯の老朽化も進んでいる。金沢工業大学の調査によれば、コンクリートの状態と鉄筋の本数に問題はないが、鉄筋の巻きに不安があると言われている。建替えについては資金的な問題から現実的ではない。また、防火建築帯内に居住はしているものの商売はしていない人が一定数存在している。そのような人々の多くは老人であり、その子どもたちは離れた場所で別居している。このような事情から、建替えの議論は進んでいない。

一方で、防火建築帯内の物件の評価が高い一面もある。近年では、30代から40代の起業希望者が一定数存在し、空き店舗をリノベーションすることで出店する事例もある。そのような人たちは、初期費用を安く抑えたいという希望と、防火建築帯の醸し出す雰囲気を活かすのであれば初期投資がほとんどかからないという点に魅力を感じている。

加納氏「こんな新しくしたら、逆に、なお人が来なくなるよとおっしゃいます。こんなことして費用かけて新しくしても、人が全然来なくなるよと、むしろ古いからいいと、面白いと言う人もいますよと。きれいにしたらだめだよと。そんなことをやっても逆に全然集客にならないという人が多いです。この外観だからまだ可能性があるんじゃないかという人がいますので、なるほどなと思ってます。」

この様な流れを活かし、氷見市中央町商店街では「うみのアパートマルシェ」を2017年から毎月第3日曜日に開催している。このイベントは、「みんなで作るまちの遊び場」をコンセプトとして、クラフト雑貨からビール、コーヒー、焼き菓子、洋服やワークショップまで幅広く揃うマルシェが開かれている。出店者は地元商業者だけではなく、富山県全域や石川県からもあ

り、参加者も富山県全域から来場する人気イベントとなっている。商店街の狙いとしては、まちの活性化はもちろんであるが、防火建築帯やまちの可能性を評価してもらい、空き店舗を埋めていくことができないかと期待している。

加納氏「商店街の人にもこんなに人がいるんだという、氷見でもこういうことをやれば人がくるんだという意識が多少は芽生えてきて、継続してやってもらいたいという話になりました。それをずっといくことはいいのですが、我々の意図としては、他所から来てこういう商店街でこういう店があるということを再認識してもらいたいということはもちろんありましたが、なおかつ、閉まっている店を、出店者が定期的に契約してもらえる雰囲気にならないか、そういう動機付けにならないかということを目指してまして、(中略)そういう人たちに中に入ってもらって、商売をやってもらいたいということで活動を続けてます。」

図18：うみのアパートマルシェの様子



出所 (左)：日本財団海と日本project in 富山HPより引用  
出所 (右)：北陸・信越観光ナビHPより引用

#### 4. 調査から得られた示唆

##### 4-1. 防火建築帯の類型

本章では、前章で記述した10事例について、まず西村拓真(2014)の分類にしたがい、法律、区画整理、住居配置、店舗配置、現状と今後の5区分で

表6のように類型化した。耐火建築促進法が2件、防災建築街区造成法が3件、重複が5件であった。また、土地区画整理事業を活用した事例は4件であり、静岡市、大垣市、岡山市では戦災復興としての活用であり、魚津市は大火災からの復興に用いている。住宅配置は、福山市を除くすべてが該当していた。耐火建築促進法では1戸単位での開発が可能であり、住宅金融公庫からの融資も前提とする事例が多かったことが理由としてあげられる。店舗配置は全10件が該当していた。すべての事例が商店街で実施された再開発であった。本稿では論じないが、大阪市（新大阪セイインシティビル）、藤沢市（391街区：フジサワ名店ビル、ダイヤモンドビル、C-Dビル）など、住宅を含まない複合的な商業再開発の防災建築街区造成事業が全国に点在している。

最後に、現状と今後については、再々開発を計画している事例は3件であった。いっぽう、建築物の構造を大きく変えない事例が多く、リノベーションを活用した事例は3件、補修によって継続利用の事例が2件（1件重複）あった。まだ、方針を決めていない事例2件は、問題を認識しつつも方針が定まらない困難を抱えているといっただろう。なお、福山市は、商業者達が防災建築街区造成事業を用いてビルを建てたが倒産して取り壊し、民間事業者がマンションに建て替えている。

表6：耐火建築促進法制度および防災建築街区造成法制度における再開発の類型化

	法律	区画整理	住居配置	店舗配置	現状と今後
魚津市	耐火	○	○	○	リノベーションで利活用
横須賀市	耐火	×	○	○	問題を認識しつつも未定
富士市	耐火・防災	×	○	○	リノベーションで利活用
静岡市	耐火・防災	○	○	○	再々開発を計画中、一部 補修による継続利用
蒲郡市	耐火・防災	×	○	○	問題を認識しつつも未定
大垣市	耐火・防災	○	○	○	再々開発を計画中、一部 取り壊されて建替え済
岡山市	耐火・防災	○	○	○	補修による継続利用
氷見市	防災	×	○	○	リノベーションで利活用
佐久市	防災	×	○	○	再々開発を計画中
福山市	防災	×	×	○	取り壊されて建替え済

出所：筆者作成

#### 4-2. 商店街組織の活動分析

次に商店街組織に関する分析である。表7のように、静岡呉服町名店街（静岡市）と岩村田本町商店街（佐久市）を検討対象にしている。静岡市の呉服町では防火建築帯が6棟整備され、商店街を面として開発した。佐久市の岩村田本町は、防災建築街区6ブロック<sup>20)</sup>で共同建築を整備し、商店街を面として開発している。また、商店街組織は、再開発に向けた運動によって活動そのものも非常に活発になっていた。そこで、商店街ライフサイクルモデルにおける第三段階への移行要因と対比して分析していこう。

表7：商店街ライフサイクルモデルにおける商店街組織の活動比較

	静岡呉服町名店街（静岡市）	岩村田本町商店街（佐久市）
集団価値の形成	○（歩道清掃作業，ランドオーナー会議）	○（日掛け貯金）
まちなみ整備事業	○（セットバック，防火建築帯ビル造成，車道石畳化，モニュメント，歩行者優先道路，電線地中化）	○（道路・街路拡幅，カラー舗装，防災建築街区造成）
まちづくり協定	○（呉服町商店街づくり協定）	×
ディベロッパー機能	○（アーケード整備，再々開発検討，100年委員会）	○（アーケード整備，駐車場整備，水飲器整備，再々開発検討）
行政や外部の支援	○（補助金，防犯カメラ設置，歩行者天国の警邏，SC協会加入）	○（各種計画，補助金）

出所：筆者作成

静岡呉服町名店街（静岡市）は、1957年に4階建て11店舗の防火建築帯による共同建築を整備した。その翌年に、呉服町1丁目と2丁目に防火建築帯による5つの共同建築が完成した。同年には、都市不燃化大会が開催され、全国から790人が参加したという。1962年にJR静岡駅と中心市街地を結ぶ路面電車が廃止され、1970年に歩行者天国を開始している。1968-69年に、呉服町・紺屋町の商店街は、さらなる再開発や商店街の2階部分に遊歩道を建設する計画を立てる。それは、静岡駅周辺に百貨店、大型店舗、地下名店街、

20) 6ブロックの街区面積は2.54haである。再開発前の街区の状況は、22,100㎡の敷地に木造家屋121戸、建築面積11,692㎡が建っており、権利者43名（土地所有者33名、借地権者4名、借家権者6名）がいた。佐久市岩村田本町防災建築街区造成組合（1969）、p1。

金融機関等が集中的に整備され、競争環境が激変してきたからであった<sup>21)</sup>。

その後、商店街組織は1990年にコミュニティマート構想を策定し、基本コンセプト「ライフアベニュー呉服町」<sup>22)</sup>を定めた。また、「街づくり協定」を策定して建物の形態や景観、道路の維持管理に加え、営業時間や休業日も定めた。そして、当時から商店街周辺の道路は5mと狭く、一方通行で自動車の利用が不便であったが、むしろそれを歩行者優先の街路整備として活用した。具体的には、道路の石畳化、ベンチやモニュメントの設置が行われた<sup>23)</sup>。1993年に各店舗が魅力ある商品・サービスを開発する「一店逸品運動」<sup>24)</sup>、2003年に地権者が2か月に1度の定期的集う「ランドオーナー会議」が始まる。2004年に商店街組織は財団法人日本ショッピングセンター協会に加盟し、ショッピングセンターのノウハウ導入をはかっている。さらに、商店街組織は「静岡呉服町名店街まちづくり構想2010」を策定し、ハードとソフト両面で中長期的なプロジェクトを立ち上げた。コンセプトはコミュニティマート構想をそのまま継承している。だが、商店街はコミュニティマート構想時と比べ、依然として小売業が中心であるものの、飲食・サービス・オフィス・駐車場が増加し、業種構成が徐々に変化してきた。そこで、ハード面では3件の再開発事業を計画し、ソフト面ではマップ作成、空き店舗対

---

21) 安本博編 (1974), 482-485ページを参照。

22) スローガンは、「五感(ふれあい、遊び、学び、暮らし、伝統)の幸せ」であり、呉服町の名称を5福がある町にかけている。

23) 国土交通省・まち再生事例データベース「事例番号 080 人間優先で逸品のまちづくり(静岡県静岡市・呉服町等の商店街)」閲覧日:2020年1月16日 ([http://www.mlit.go.jp/crd/city/mint/htm\\_doc/db/080shizuoka.html](http://www.mlit.go.jp/crd/city/mint/htm_doc/db/080shizuoka.html))

24) 静岡呉服町名店街によると、一店逸品運動は、「専門店が多く集まる商店街で、各店独自の知識や技術により培ってきた商品やサービスを、お店側も再認識し、お客様にもアピールしていこうという運動」である。毎年、静岡呉服町名店街は「逸品カタログ」を発行し、逸品・逸サービスを紹介している。経済産業省中小企業庁編(2006)「がんばる商店街77選」では、他店舗の商品に色々とアイデアを出し合いながら逸品の完成度を高めている点がユニークであると紹介されている。さらに、コンサルタントとして事業の立ち上げに携わった野口智子によると、当初は「伝統」、「こだわり」、「新時代」、「エコロジー」、「便利」を体感できる商店街にするために、そんな逸品を作ろうということになったことがきっかけであったという。([http://noguchi-tomoko.com/modules/yutoriaruki/details.php?blog\\_id=161&cat\\_id=5](http://noguchi-tomoko.com/modules/yutoriaruki/details.php?blog_id=161&cat_id=5))

策としてテナントリーシングやMD手法、まちゼミの導入、キッズやハロウィンイベントの開催、NPOと連携したクリスマス装飾などを展開してきた。

2019年時点において、呉服町名店街の5街区<sup>25)</sup>の内2街区(2班, 3班)が再開発を実施済であり、防火建築帯を含む2街区(4班, 5班)の再々開発を計画中である。計画中の再々開発は、4班西側を除き防火建築帯の共同建築を取り壊し建替える予定である。2016年に、5班は再開発準備組合を発足させた。静岡市都市局都市計画部市街地整備課(2019)も、防火建築帯の老朽化は喫緊の課題であり、紺屋町と呉服町商店街の衰退(賑わいや回遊性)が顕著であることから、都市機能の更新、まちの魅力回復に向け、継続的に再開発事業に取り組む姿勢をみせている。

岩村田本町(佐久市)は、1961年に日掛け貯金を開始し、商店街で450回以上の会議と市・県・国への100回以上の陳情(打ち合わせ含む)を実施し、1966年の第一期計画の共同建築竣工にこぎつける。その間、日掛け貯金は、100円から1,000円に増加するなど、少なからず負担が増加したが、そのことが「運命共同体の一員」や「小異を捨てて大同につく」という意識を育んだという<sup>26)</sup>。商店街組織は、1966年3月に本町商店街協同組合を設立し、モータリゼーションへ対応すべく、道路と歩道の拡幅を陳情し、同時に商店街の近代化を実施した。商店街近代化では、街路のカラー舗装、アーケード整備、駐車場整備、水飲器整備など、ハード事業を進めた。また、同年10月にイベント事業を担う組織「中央ビル商店街」を設立している。

その後、1996年に本町商店街協同組合は中央ビル商店街と統合し、岩村田本町商店街振興組合となった。商店街組織は青年部を中心に世代交代し、日

25) 商店街は1~5班の5街区にブロック分けされており、2班は呉服町タワー、3班は札ノ辻クロスを整備済である。今後、4班、5班の再開発は葵スクエアと青葉通り、さらに市庁舎を含めた大規模な再開発が予定されている。また、アーケードを整備し、2階部分をデッキでつなぐ計画である。1960年代後半に計画されていた遊歩道整備を超え、道路をまたぐようなブリッジを整備しようとしている。

26) 本町こがね会(1991)「回想編」『佐久市岩村田本町こがね会創立30周年記念誌』27、34ページを参照。

本一長いロールケーキや草餅をふるまう「日本一のイベント」を次々と開催した。しかし、イベントは準備の苦勞もさることながら、一時的な集客に止まるといふ課題を抱えていた。そこで、商店街組織は後継者養成講座を開催し、コミュニティに根づいた事業展開を目指すことにした。その中から「ともに働く、暮らす、生きる商店街」のコンセプトが生まれ、2005年に商店街活性化ビジョンを策定する。具体的な事業は、空き店舗対策としてコミュニティスペース「おいでなん処（2002年）」、「本町おかず市場（2003年）」、ミニチャレンジショップ「本町手仕事村（2004年）」、商店街直営の塾「岩村田寺子屋塾（2009年）」、子育てと託児機能を持つ「子育て村（2010年）」、イオンと連携した地域電子マネー「佐久っ子ワオンカード（2010年）」の導入、複合商業施設「こてさんね（2014年）」の設置などを次々と手掛けてきた。

2018年時点において、商店街組織は防災建築街区全体で再々開発を計画している。その際、再々開発地区のエリアマネジメントを兼ねてまちづくり会社を設立する計画である。2017年のアンケートでは岩村田本町の6割ほどが建替えの必要性を感じているという結果が出ている。この合意形成を進めつつ、佐久市と協議していく方針だといふ。

以上から、商店街ライフサイクルモデルに照らし、商店街組織の活動の特徴を3点にまとめる。まず、第1に呉服町商店街と岩村田本町の商店街組織は、再開発手法を用いて商店街を面として整備したのを契機として、まちづくり会社の機能も付与された点である。それは、販促活動や共同購入など本部としての商店街組織という位置づけに止まらない。商店街組織として再開発後も継続的にハード面の計画を策定するなど、持続可能なタウン・マネジメントと類似する事業を模索していたからである。つまり、いずれの商店街組織もライフサイクルモデルにおける第三段階への移行要因を満たしていたと考えられる。

第2に、2つの商店街は、1990年以降も活動を活発化させ、全国の商店街に注目されるような先進的な取り組みを次々と実施した点である。商業はバブル崩壊後に経済活動と共に縮小均衡する中で、大規模な商業集積が郊外へ拡

大した時代である。商店街組織は、環境の変化にも対応し、モデルとなるような計画策定と事業を進め、全国からの視察を受入れてきた。商店街組織が外部組織とのネットワーク構築し、まちづくりの取り組みを拡大させた点を踏まえると、ライフサイクルの第四段階への移行条件をも満たすと考えられる。

第3に、2つの商店街は老朽化への対応として再々開発をそれぞれの方法で模索している点である。商店街組織自身が中長期の計画の一部としてハード面のまちづくり計画を立てている。それは行政が立てた計画に基づいて商店街組織が事業を進めるのではないため、行政の計画や方針とは必ずしも一致していない面もある。そこで、商店街組織は自らの計画の合意形成を進めるべく、権利者および行政との調整をはかっていく必要がある。

## 5. おわりに

これまで述べてきたように、防火建築帯の整備は、商店街まちづくりの嚆矢であり、同時に商店街組織を法人化するなど、持続的な活動の素地になったといえる。その意味で、防火建築帯の整備に関する一連の事業は、都市計画・建築の視点から見たハードとしての中心市街地の形成だけではなく、そこに立地する商業者に対する政策支援として一定の寄与があったことは無視できないであろう。

そして、防火建築帯は設置後60年以上経過し、防災建築街区も50年以上が経過しているように老朽化したビルの修繕や再々開発が地域にとって喫緊の課題となっている。それに向けて地権者と商店街組織、行政、まちづくり会社が勉強会を重ねながら対策を模索している。また、商店街では小売業の事業所数が減少するなど商業環境が大きく変化している。そのため、商店街組織は、商業集積としてターゲットを再設定し、テナントリーシング、各店舗のMD、新たなサービスの提供を検討しながら計画を修正することも求められている。

本稿は、商店街のまちづくりは今後どうなるか、どうすべきか、という大

言壮語な指針を表明するつもりはない。ただし、多くの商店街は地域コミュニティを活動の理念に据え、商売とまちづくりを分離せずに模索していくのは想像に難くないことを指摘したい。商店街は商品やサービスを提供する場であり、同時に通勤通学路や行事に用いる広場がある共有地である。そのため、商店街組織は、共有地の管理が継続的に必要となる。共有地の管理方法は、コミュニティの活性化を想定したソフトを中心に据え、それを補うためのハード整備という位置づけが相応しいだろう。具体的には、商店街まちづくりに不足している仕組みとして、事業費や事務運営費を捻出する手段、ビジネスプランを投票によって実施する点、観光集客のイベントやガイド、リノベーションやコンバージョンの活用、芸術家やデザイナーを集住させる仕組み、つながりを生み出す場の創造である。そこで、コミュニティデザインやエアマネジメントなどの管理手法は、多くの事例紹介も含めて参考になるだろう。それによって、商店街はコミュニティに依拠したサービスを生み出し、同時に地域の固有性を生かし、多様な主体が連携する場であり続けるのではないだろうか。

最後に、今後に積み残された研究課題についていくつか触れておきたい。第1は、本稿において開発事例の実態把握として類型化したものの活用である。これらの違いがなぜ、どのように生じたのか。それらが現在の状況に対して、どの程度影響しているのか。こうした分析枠組みとして活かしていくためには、今後も継続的かつ精緻な調査分析を進めていく必要があるように思われる。

第2は、本稿で取り上げた防火建築帯の整備について、流通・商業分野における政策展開への位置づけをより明確にする必要があるという点である。本稿で取り上げた事例およびそれ以外で整備された地域の開発事例において、既存の流通・商業系の政策に基づく事業を活用している場合も少なくない。これらの流通・商業政策と防火建築帯の整備を中心とする都市政策と相互作用について、利用実績の時系列を踏まえて検討することも必要になるだろう。こうした点についても、引き続き研究を進めていきたい。

【参考文献】

- 阿部真也 (1995) 「中小企業と街づくりの課題」『現代流通論4 中小小売業と街づくり』大月書店。
- 石井勇佑・高見沢実・野原卓 (2018) 「三笠ビル商店街における共同建築形態とその実現・継承に関する研究」『横浜国立大学地域実践教育研究センター地域課題実習・地域研究報 2018年度』pp.38-41。
- 石原武政 (2007) 「都市と流通は表裏の関係にある」『都市研究』第7号, pp.1-14。
- 石原武政 (2019) 「小売業の外部性と地域貢献」『マーケティングジャーナル』第38巻, 第3号, pp.6-16。
- 石原武政編 (2011) 『通商産業政策史4 商務流通政策 1980-2000』独立行政法人経済産業研究所。
- 石原武政・石井淳蔵 (1992) 『街づくりのマーケティング』日本経済新聞社
- 宇野史郎 (1998) 『現代都市流通のダイナミズム』中央経済社, pp.98-100。
- 円満隆平 (2010) 「防災建築街区再生支援制度の研究-富山県水見市中央町を例として 概要」『アーバンスタディ』Vol.50, pp.25-35。
- 岡絵理子・鳴海邦碩 (1999a) 「大阪市における公的セクター供給の「併存住宅」の形態的類型化に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第525号, pp.97-103。
- 建設省住宅局宅地開発課編 (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』全国加徐法令出版。
- 静岡市都市局都市計画部市街地整備課 (2019) 「静岡市における再開発事業のあゆみ」『市街地再開発』第590号, pp.2-10。
- 末廣健一 (2019) 『岡山表町商店街物語:昭和の上之町で育った子どもたち』吉備人出版。
- 須藤拓馬・円満隆平 (2011) 「全国の防火建築帯及び防災建築街区の実態調査」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp.961-962。
- 角谷嘉則 (2020) 「商店街における再々開発の困難性-和泉市の防災建築街区造成事業を事例として-」『桃山学院大学経済経営論集』第61巻, 第4号, 近刊。
- 全国市街地再開発協会編 (1991) 『日本の都市再開発史』全国市街地再開発協会。
- 田中 傑 (2013) 「1940 - 60年代の静岡市中心部の再形成における戦前期都市計画との連

- 続性・不連続性：都市計画の手法と建物再建の背景となった思想・制度に着目して」『都市計画論文集』第48巻，第1号，pp.94-99。
- 田村正紀（2006）『リサーチ・デザイン：経営知識創造の基本技術』白桃書房。
- 中島直人（2013）「藤沢駅前南部第一防災建築街区造成の都市計画史的意義に関する考察」『日本建築学会計画系論文集』第78巻，第688号，pp.1301-1310。
- 西村拓真（2014）「1950-70年代大阪における都市再開発とRIA：法制度/職能/共同体の相互规定的な変転から」『建築雑誌』第129号，p.115。
- 初田香成（2007）「戦後における都市不燃化運動の初期の構想の変遷に関する研究－耐火建築促進法成立の背景－」『日本都市計画学会都市計画系論文集』第42巻，第3号，pp.415-420。
- 初田香成（2011）「1950年代の都市不燃化運動の全国的展開とその担い手」『日本建築学会計画系論文集』第76巻，第668号，pp.2011-2016。
- 藤岡泰寛（2017）「戦災と長期接収を経た都市の復興過程に関する研究：横浜中心部における融資耐火建築群の初期形成」『都市計画論文集』第52巻，第3号，pp.349-356。
- 松田温郎（2019）「東海地域における耐火建築促進法および防災建築街区造成法の活用とその実態」山口大学DISCUSSION PAPER SERIES No.39。
- 三好 宏（2000）『「まちづくり」による地域小売商業の振興に関する研究』神戸大学大学院経営学研究科博士論文。
- 安本博編（1974）『静岡中心街誌』静岡中心街誌編集委員会。
- 柳沢究・海道清信・脇坂圭一・米澤貴紀・角哲・高井宏之（2019）「中部地方における防災建築街区の実態把握と評価および現況の課題－近現代の建築資源を活かしたまちなか居住の実現に向けて－」『住総研研究論文集・実践研究報告集』No.45，pp.129-140。
- 柳谷勝（2011）「名古屋における防火建築帯造成事業の実績」『金城学院大学論集社会科学編』第7巻，第2号，pp.55-66。
- 渡辺達朗（2018）「沼津アーケード名店街の建設から再開発までの経緯と展望－防火建築帯としての店舗併用共同住宅からライフスタイルセンターへ－」『専修商学論集』第106号，pp.95-116。

**【参考資料】**

大垣市（1978）『大垣市戦災復興誌』大垣市役所。

佐久市岩村田本町防災建築街区造成組合（1969）「新しい本町の街づくり案内」。

静岡呉服町名店街街づくり推進委員会（2018）「静岡呉服町名店街まちづくり方針」。

中村陽史（2016）『昭和30年ころ、呉服町不動産会社が設立し、解散していた』。

新島裕基編『研究会記録：耐火建築促進法と防災建築街区造成事業法の概要等について』。

新島裕基編『研究会記録：耐火建築促進法の概要と横浜市における「防火建築帯」等について』。

新島裕基編『研究会記録：名古屋市における防火建築帯造成事業の実態』。

新島裕基編『研究会記録：①「戦後商店街における『共同建築』という試み、②都市計画遺産としての防災建築街区ビル－高度経済成長期の再開発まちづくりを振り返る－』。

新島裕基編『ヒアリング調査記録：商店街振興組合沼津アーケード名店街の再開発について』。

新島裕基編『ヒアリング調査記録：吉原本町商店街振興組合の共同ビルの再利用について』。

新島裕基編『ヒアリング調査記録：商店街振興組合静岡呉服町名店街の共同ビルの再開発について』。

新島裕基編『ヒアリング調査記録：蒲郡市における防火建築帯の実態』。

新島裕基編『ヒアリング調査記録：大垣市中心部における防火建築帯の実態』。

新島裕基編『ヒアリング調査記録：伊万里市中心部における共同建築の実態』。

新島裕基編『ヒアリング調査記録：氷見市中心部における防火建築帯の実態』。

新島裕基編『ヒアリング調査記録：南砺市福光地区における防火建築の実態』。

新島裕基編『ヒアリング調査記録：魚津中央通り名店街における防火建築の実態』。

新島裕基編『ヒアリング調査記録：横須賀三笠ビル（防火建築帯）の実態』。