

Ⅳ-471

美観地区沼津市アーケード商店街に関する研究

日本大学大学院 学生員 澤田 充生
静岡県庁 正会員 内田 伸也
日本大学理工学部 正会員 岸井 隆幸

1. はじめに

地域地区としての美観地区は、現在までに東京都・大阪市・伊勢市・沼津市・京都市の5都市のみの指定に留まっている。（表-1）この中でも商店街において指定されているのは唯一静岡県沼津市だけである。本研究では、この沼津市美観地区について、市議会議事録、担当者の書いた文章¹⁾や元担当者に対するヒアリング³⁾等から制定当時の状況を明らかにするとともに、現担当者に対するヒアリング⁴⁾、条例の改正経緯分析、住宅地図及び現地調査による土地利用の変化分析、静岡県中小企業総合指導センター調査の分析⁵⁾等を通じて商店街における美観地区の指定及びその維持の事後評価を行うことを目的とする。

2. 沼津市美観地区の概要

沼津市の美観地区は名称をアーケード商店街（図-1）といい、全8ブロックうち7ブロックが店舗併用（1階部分）の共同住宅で、昭和29年10月に完成している。

当地区の特徴としては（表-2）の4つがあげられ、基本的には道路空間の確保・都市の耐火性向上を図りながら当地区の活性化をにらんだ美観を創出することが狙いであると考えられる。

3. 完成当時の状況及び現状

アーケード商店街は、共同防火建築物や公共歩廊等の特徴により昭和29年度日本建築学会賞（行政部門）等を受賞しており、当時多数の見学視察者が訪れた。¹⁾また、商店街としては昭和30年には昭和27年の売り上げよりも平均で約6割も伸びている。²⁾なお建設に際して再築したばかりであった8ブロックや5ブロックの一部未施行部分以外は、反対者は出なかった。³⁾

完成当時は、商業効果をあげた当地区ではあったが、その後駅周辺に大型店（西武百貨S32, 富士急百貨店S40, 丸井沼津店S41, 沼津ステーションビルS48, 十字屋沼津支店S49等）⁶⁾が進出したこともあって、かつての客足は遠のいている。⁶⁾またこの間昭和46年にはアーケード街になる要因の一つであった百貨店も閉店となっている。なお、現在は商店主自身も魅力がないと感ずる人が67%に達している。⁵⁾

4. 建築協定・沼津市美観地区条例の特徴

当地区では、地区指定と同時に建築協定、美観地区条例等が定められている。（表-3）建築協定（S29.7.19指定）は、商店街の利便を高度に維持増進することを目的としており、建物の構造・形態・意匠・設備まで取り決めたのは初めての例であると報告されている。

表-1 全国美観地区の指定状況

都市名	決定面積 (㎡)	名称	決定年月日	条例名称
東京都	294.6	皇居外郭一帯	S 8. 4. 6	未制定
大阪府大阪市	134.0	中之島、大坂駅、安倍野御堂筋、大坂府庁上本町6丁目		
三重県伊勢市	3.2		S 14.10.12	
静岡県沼津市	0.7	沼津市アーケード街		沼津市美観地区条例 (S 28. 7.22)
京都府京都市	332.2	御所 (133.0) 二条城 (58.3) 東西本願寺 (51.9) 東寺 (30.6) 鶴川 (47.3) 清水 (21.2) 晴東 (588.9)	S 47. 9. 1	京都市市街地景観条例 (S 47. 4.20)
全国	1,364.7			

出典：都市計画年報平成5年

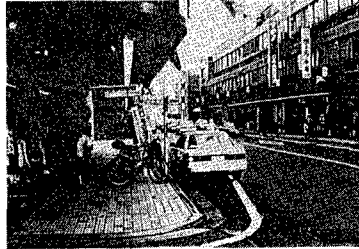


図-1 沼津市アーケード商店街現況図

表-2 沼津市美観地区の特徴

①	美観地区の条例が制定してあること。
②	戦災復興と併せて実施され計画道路の変更がなされていること。 またこれを補うものとして有隣アーケード（公共歩廊）方式で歩道を確保していること。
③	防火地区の指定がしてあり、防火建築帯（共同）であること。
④	電柱の撤去、建築協定が規定されていること。

表-3 公布された他の条例

条例名	公布年月日
沼津市公共歩廊用通路条例の公布	昭和28年 7月22日
沼津市美観地区地区条例の公布	昭和28年 7月22日
沼津市耐火建築物促進条例の公布	昭和28年 7月22日
沼津市本通建築協定の公布	昭和28年 7月22日

（表－4）しかし有効期限が10年であり現在では消滅している状況にある。

美観地区条例（S28.8.28施行）は、美観地区の維持のために必要な制限（表－5）を附加しており、美観地区としては全国初の条例である。なお建築行為・看板等の設置は市長による承認制とし、建築物等の汚損等への勧告も行うこととしており、その際には美観審査会に意見を聴く仕組みになっていた。

5. 美観地区条例の改正とその背景

美観地区条例は、昭和28・31・33・36・61年に改正を行っている。36年以前は主として文章表現に関わるものであるが、61年は規制に関する改正がなされている。一戸建てを認め、看板等の一律規制を外すなど制限は緩やかになっている反面、美観（地区）審査会の役割を重視し、市長が建て替え等を承認する際に審査会の同意を必要とする仕組みになっている。（表－6）

この改正の背景として建て替えを望む住民が一戸建てを望んでおり⁴¹⁾旧条例のあげる共同建築様式がそぐわなくなったことがあげられる。住宅地図及び現地調査から判断すると当地区で立て直されているのは、6ブロックで1件（囃63）、8ブロックで2件（穢4,5）である。いずれも条例改正後に行われている。

6. まとめ

沼津市美観地区に関しては、

①一連の施策によって当初は大きな経済的効果を生み出した。

②公共歩廊条例と相まって『美観』に配慮した道路空間の確保が行われた。（今のところ管理上の問題は生じていない。）

③防火建築帯事業と相まって不燃化が実現された。

しかし一方で、

①商業の地盤沈下が『美観』の維持にも悪影響を及ぼした。結果として現時点では必ずしも当時想定した『美観』を維持できていない。

②制定の当時は鉄筋コンクリート建築物自体が珍しく『美観』であった³⁾ものが、価値観の変化により『美観』として捉えられなくなり維持が難しくなっている。

③立て替えニーズが高まる中で結果的に枠組みそのものの変化が求められている。

以上当地区の経験は、『美観』の時間的変化の問題を提起しているように思われる。なお、今後は住民の意識調査も含めた分析を行う予定である。

表－4 沼津市本通建築協定の内容

協定項目	規定範囲
イ)各階の高さ	一階：4m 二階以上：3.15m
ロ)全面の柱の間隔	5m～8m
ハ)路面の仕上げ材と色	色モルタル仕上げ
ニ)柱の仕上げ材と色	色モルタル仕上げ
ホ)天井の仕上げと色	白モルタル仕上げ
ヘ)照明の種類と配置	20w～40w、間接照明、道路境界線より0.5m後退に位置
ト)各商店前面の電気 広告板の大きさと位置	縦：0.6m 横：1.8m 厚上部：0.24m 下部：0.12m 以内 各戸間口中央歩廊の中心、下部は地上2.0m以上
チ)各商店の正面の看板の 位置及び大きさ	下端：地上2.9m以上 歩廊への突出 下端：0.25m 上端：0.5m以内
リ)既存建物に対する措置 その他	別に委員会で定める。協定組合に委員会設置

表－5 沼津市美観地区条例当時の制限内容

制限項目	制限内容
建築様式	原則として共同建築様式
前面道路の開口	15m以上
階数	3階以上
道路境界線から後退距離	1階：3.75m その他の壁面：0.2m
公共歩廊の有効高	3.75m以上
排水管、排気管、暖炉排管 電らん、煙突等の配置	道路、通路、及び公共歩廊に面する壁面に露出禁止
広告物等の設置	歩廊天井、道路、通路および歩廊に面する壁面にし市長の承認制
建築物の意匠、形態、 主色等	環境の美を害さないこと

表－6 条例改正前後の比較

第4条	審査会
改正前	市長は第二條の承認又は前條の勧告については、 美観審査会の意見を聞いてこれを定める。
改正後	市長は第二條の承認又は前條の勧告を行うについては、 沼津市美観地区審査会の同意を得るものとする。
第5条第1項	建築様式
改正前	前面道路に面する側の開口は、15mとし原則として共同建築様式とすること。
改正後	前面道路に面する側の開口は、15mとし共同建築様式とすること。 ただし、商店街として美観を損なわない場合はこの限りではない。
第5条第6項	広告物
改正前	歩廊用通路の天井又は道路、通路及び歩廊用通路に面する壁面には廣告物、 その他これに類する工作物を設けないこと。 但し市長の承認をうけた場合はこの限りでない。
改正後	歩廊用通路の天井又は道路、通路及び歩廊用通路に面する壁面には みだりに広告物その他これに類するものを設けないこと。

【参考文献】

- 1) 松下真一：沼津市防火建築帯の造成，建築雑誌，Vol. 70-7, pp. 16～17, 1955. 7
- 2) 石原舜介：商店街の再開発に就いて－沼津市「アーケード」街実態調査－，日本建築学会論文報告集，第54号，pp. 689～692
- 3) 沼津市役所にてヒアリング調査（1994. 11. 7）
- 4) 同上
- 5) 静岡県中小企業総合指導センター：沼津市広域商業市診断報告書，昭和59年度資料
- 6) 静岡新聞，平成6年12月9日