

商業系街路空間の 動態的持続性に関する研究 ～木倉町を対象として～

藤原 修平¹・山田 圭二郎²

¹非会員 金沢工業大学修士課程 建築学専攻 (〒921-8501 石川県野々市市扇が丘7-1, E-mail:fsyu0430@gmail.com)

²正会員 金沢工業大学准教授 環境・建築学部 (〒921-8501 石川県野々市市扇が丘7-1, E-mail:keijirou.yamada@neptune.kanazawa-it.ac.jp)

日本に数多くみられる商店街には、建築や広告等が無造作に設えられ、一見無秩序で雑多な景観が多く見られる。しかし、それらを繋ぎ動態的な秩序を生み出す、地域固有の社会的な背景や活動が存在し、それらが景観形成や地域の持続性に影響していると考えられる。本研究は、金沢市の木倉町商店街を対象に、その雑多な景観を形成する空間的・社会的諸要素とその関係を、歴史的な形成過程を含めて明らかにすることを目的とした。まず、木倉町の街路景観を形成する建築物を含む諸要素を調査・把握した上で、木倉町に関わる諸主体とその活動等、及び、建築構造と所有・管理・利用形態の変遷を調査し整理した。その結果、経済・社会状況等の変化に対応した、建物構造と所有・管理・利用形態の柔軟な転換、当該地域に関わる地域内外の諸主体によるガバナンス化の進展等が、商店街やその景観が動態的に持続する要因となっている可能性を示唆した。

キーワード: 商店街, 街路空間, 建物構造, 所有・管理・利用形態, ガバナンス

1. はじめに

(1) 研究の背景

日本に数多くみられる地域に根ざした商店街や、闇市などをルーツとした商店群にみられる雑多な景観は、都市計画等の行政法規によって整序された景観にはない独特の魅力を有している。

無造作に設えられた建築や広告等の諸要素とそのデザインや素材は様々で、一見無秩序にみえる。しかし、その裏では、それらを繋ぎ動態的な秩序を生み出す、景観的には目に見えない地域固有の社会的背景や活動、その中で形成されてきた地域的ルールが街ごとに存在し、そしてそのことが、商店街の雑多な景観の魅力や、一定の変化（動態性）を許容しつつ地域（商店街）が持続的に成り立っていくための重要な条件となり得るのではないかと考えた。

(2) 研究の目的と位置づけ

商店街の街路景観を対象とした既往の研究は、空間的要素と社会的要素とは別々に議論されることが多く、街路景観の空間的要素とそれに関わる様々な社会的要素（関係主体とその社会的活動等（所有・管理・その他各

種活動, 法制度, 慣習その他地域的ルール等））との関係に着目し一体的に扱った研究は希有である。

雑多な商店街が持つ独特な魅力を扱った研究として、佐藤らの研究¹⁾が上げられる。雑然とした商店街は、その密度感や賑わい感が『五感』に働きかける空間とし、店舗の構えという観点から商店街の魅力について分析を行っている。店舗と前面街路との関係性と、心理評価の結果とを関連付け、開放的な店舗の構えが商店街の魅力の1つである『賑わい』に寄与することを明らかにしており、興味深い。しかし、街路空間の所有・管理等に係る諸主体の関係や地域的ルールについては研究の対象としていない。

街路空間の景観を形成する地域的ルールを調査した研究としては、中内らの研究²⁾がある。同研究は、下北沢の商業系街路空間における、道路に設えられた可動式の看板や商品等の仮想的要素に着目し、それに関わる地域の諸主体間での自治的な動きや地域的ルールについて、実態的に明らかにしようと試みている。特に、街路空間の活用は商店主の意識によって決まるという考え方に基づき、「あふれだしの空間実態は、異主体・異階層による複合的ルールの運用実態の空間的表出である」ことを見出しており、興味深い。しかしながら、地域的ルール

との関係において、形成過程や法制度等の社会的な背景が景観に対して与えた直接的な影響を明らかにするまでは至っていない。

本研究では、既往の研究では明らかにされてこなかった、上述のような社会的背景（社会的活動等）が商店街の景観に与えている影響を、その歴史的な形成過程を含めて明らかにすることを目的とする。

2. 研究の方法

本研究の対象地は金沢市木倉町商店街とする。

まず木倉町の街路景観を形成する、建築物（ファサード、内部空間構造等）を含む諸要素を詳細に調べた。その調査結果をもとに、街路空間の景観的な特徴の分析を行った。

その上で、木倉町の各要素に関わる諸主体（店主・店舗貸主・地主、商店街組合、町内会、行政等）及びその社会的活動等（所有（賃貸）・管理形態、業種、その他各種活動、法制度、慣習その他地域的ルール等）との関係を悉皆調査し整理した。また、法務局に保管されている公図・建物登記事項及び、住宅地図をもとに、建物の空間構造と所有・管理形態の変遷を調査した。これらの調査結果から、空間-社会関係構造の分析を試みた。

以上の研究成果を結論として整理するとともに、今後の研究課題を述べる。

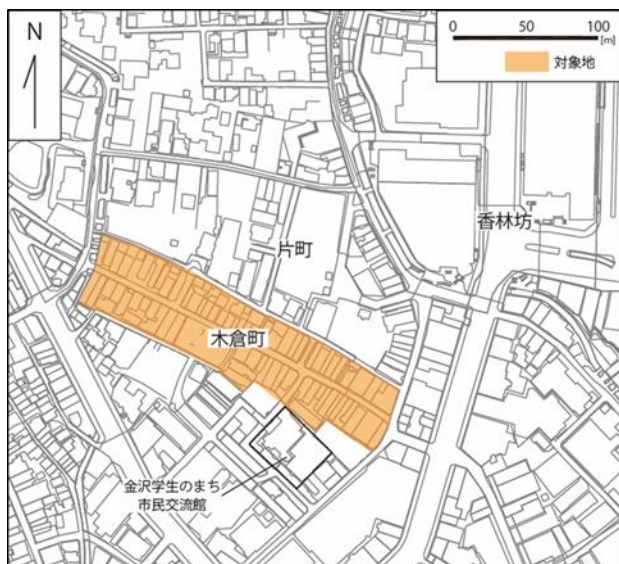


図-1 研究対象地



写真-1 木倉町の街路景観

3. 結果

(1) 街路景観を形成する諸要素の実態調査

現地調査に基づき、対象地域の建築物全64軒について、店舗のファサードを含む街路景観構成要素の実態調査を行った。調査項目は佐藤らの研究を参考として、「店舗ファサード」、「看板」、「店舗の業種」のカテゴリー化を行った。また、「あふれだしの有無」、「プランター設置の有無」、「建物階数」、「色彩」、「店舗貸出の可否」についても併せて調査を行い、そのデータから、木倉町の街路空間特性の分析を行った。

木倉町の建物は、木造2階建ての瓦葺の建物と、鉄骨造、鉄筋コンクリート造の3階建から5階建の建物が多くみられた。商店街の両側入口付近（特に片町側）には3階建以上のビルが多く立地しており、ひとつの建物の中に複数の店舗や居宅が入った建物が見られた。商店街中央の木倉町広場周辺は、木造低層建築が多くみられた（図-2）。

木倉町の業種は多くが飲食店であり、本調査で特定した建物の用途割合でも、飲食業が48.7%と全体の半数近くを占め、他の業種と大きく差が出た。建物上階の利用は、飲食店などの場合、客席として使われるケースが見られたが、倉庫や事務所としての利用や、使われず空き部屋となっているケースも多く見られた。また、建物の構造によっては、1階の店舗とは異なる入り口として建物外部の階段などから入ることができる場合、異なる店舗が上階に入っているものもあった。

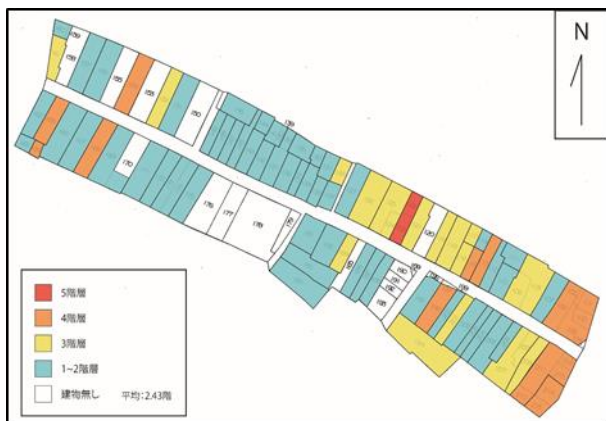


図-2 建築階数

(2) 対象地域に関わる諸主体及びその社会的活動

対象地の土地・建物に関わる諸主体と、それに関わる法制度・条例・地域内でのルール、またそこで行われている活動などを、ヒアリングや新聞記事などの資料調査によって把握した。

対象地の社会的組織は、多くの商店主が属する商店街振興組合（木倉町商店街）、地元の町内会（むつみ会）がある。両組織のエリアは全く一致しており、ビルの上階等に居住のみをしている10人程を除いては構成員も同一である。ヒアリングによれば、現在、商店の営業形態は、地域外から不動産業者や大家を介して土地・建物を賃借して商店を営む形態と、土地・建物を所有してこの地域に居住しながら商店を営む形態とがあるが、現在木倉町の商店主のほとんどが前者の営業形態であるという。外部に居住する商店主は木倉町の商店街組合と町内会の両方に所属する。

木倉町では、平成17年1月に、金沢市旧町名復活の推進に関する条例（旧町名復活推進条例）に基づいた、「旧町名継承まちづくり協定」を市と締結している。この協定に基づき、木倉町では、「健全で情緒あるまちづくり計画」を策定し、積極的な防犯活動や路上ごみの撤去に取り組むことを計画の方針としている。

平成26年6月1日に施行された、石川県迷惑行為等防止条例による不当な客引き等を禁止等（第8条、第9条関係）に基づき、木倉町とその周辺の片町は、「客引き等防止重点地域」に指定されている。性風俗店、接待飲食店、深夜におけるマッサージ店を仮装した性風俗店等の客引き、勧誘、誘引をする目的でうろつくなど客となる者を待つ行為は禁止されている。

また対象地は、金沢市が指定する都市計画区域内であり、都市計画マスタープラン等によって様々な都市計画が定められているほか、市が行う景観政策によって、土地利用、建築物等に目標・取り決めがなされている。

表-1 対象地の都市計画関係情報

都市計画区域	都市計画区域内
区域区分	市街化区域
建ぺい率	80%
容積率	400%
防火・準防火地域	準防火地域
高度地区	20m 高度地区

建築物の用途や業種を規制するものとして、金沢市では、「金沢市における市民参画によるまちづくりの推進に関する条例」に基づいて、まちづくり協定（土地利用協定）を締結することができ、建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、デザイン等を規定することができる。現在、商店街などの26の地区でまちづくり協定、5つの地区で土地利用協定が締結されているが、木倉町はどちらも行っていない。

対象地周辺の片町を中心とする金沢市も繁華街には、多くの風俗店が見られ、違法な営業を行う店が集まる地区も存在するが、木倉町内には現在、風俗店などを営業している店は全く入っていない。金沢市の条例等による景観政策や建築協定によって建物用途、業種の制限はある程度可能であるが、法律上、基本的に業種の規制、幹線を商店街側が行うことはできない。木倉町が風俗店などの木倉町にそぐわないと判断する店舗を排除し、「健全な商店街」として維持し続けられている要因として、地域内で不動産業を営んでいる商店街組合元会長の存在が大きく寄与している。元会長は木倉町内の不動産のうち、約2/3を取り扱っており、木倉町に出店しようとする顧客が信用できない場合、土地や建物の賃借を拒否している。また、石川県宅地建物取引業協会の会長を務めた経験があることから、他の不動産業者にも知られており、怪しい経営者に対して拒否することのできない不動産業者は元会長に客を回すことで間接的に断ることができている。

地域の美化活動の一環として、各店舗の前に、花を植えたプランターを設置されているほか、PR活動としては、外国人観光客に向けた中国語の看板の設置や、木倉町商店街の各店舗を紹介するパンフレットを2年に1度作成するなど、商店街独自に現場レベルでの活動が積極的に行われている。



写真-2, 3 プランターと中国語の看板

金沢市には、市内の商店街と大型商業施設（百貨店・ショッピングセンターなど）の連合会である金沢市商店街連盟がある。市内の39の商店街振興組合・協同組合と17の大型商業施設が所属している。木倉町商店街は、以前商店街連盟に加盟していたが、平成15年に脱退している。

対象地域の付近には、学生による中心市街地の活性化を目的に、市が整備を行った「金沢学生のまち市民交流館」があり、合同新年会やイベントなどでの学生と商店街との交流も行われている。

(3) 建物の空間構造と所有・管理形態の変遷

法務局に保管されている公図・建物登記事項及び、住宅地図を用いて、対象地における建物の構造・形態の変遷を調査した。

登記事項に記載されている情報から、対象地に現存している建物が建てられた年代を特定した（図-3）。昭和40年代から60年代にかけて、商店街東側を中心に建物の建て替えが進行しており、鉄骨造・鉄筋コンクリート造の3～4階建のビルが商店街入り口付近には並んでいる。木倉町広場周辺の建物は、登記作業の始まる昭和40年以前から建物が残存しているものが多く、木造2階建の建物を中心である。このことから、対象地の建物の建築年代や高さなどにばらつきが生じている。

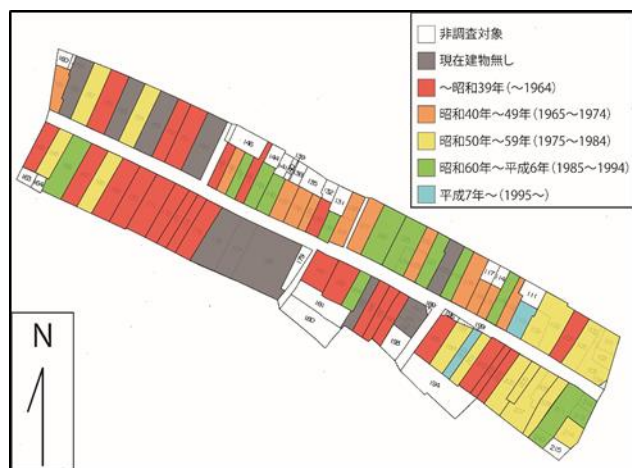


図-3 登記事項から特定した建築年代

住宅地図における建物形状や階層表示の変化から、木倉町におけるビル化の推移を調査した（図-5）。昭和48年にはほとんど見られなかった3階建て以上の建物は、1970年頃から徐々にビル化が進行していることが読み取れる。また土地割は過去に遡るにつれて細かく区切られており、現在よりも低層の建築が密集して並んでいた地域であったことが言える。

登記事項に記載されている建物所有者全81団体の所在地情報から、建物の管理状況の分析を行った。現在、対象地の建物を所有していて、尚且つ木倉町内に居住しているのは、全体の17.3%を占める14団体とわずかであった。

居住地域として最も多かったのは、木倉町を囲むように位置する片町で、24団体と全体の3割近くを占めた。特に片町2丁目に集中が見られた（23団体）。金沢市内の他の地域に居住する人も多く、全体の4割程を占めた（33団体）。金沢市外・県外に住所を置いている所有者は、会社等で多くみられた（10団体）。昭和40年時点での建物所有者（全59団体）の居住地を見ると、木倉町居住者が6割以上を占めており、所有している建物に居住しながらの店舗経営がほとんどであったことが読み取れる（図-4）。

これらの結果より明らかとなった、建物空間構造と所有・管理形態の変化した時期は、ヒアリングで確認された、木倉町内の業種が日用品を中心としたものから、飲食店へと自然に変化していった時期と重なる。

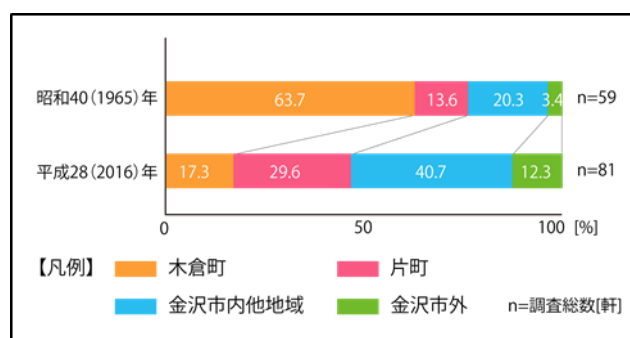


図-4 現在の建物所有者の居住地

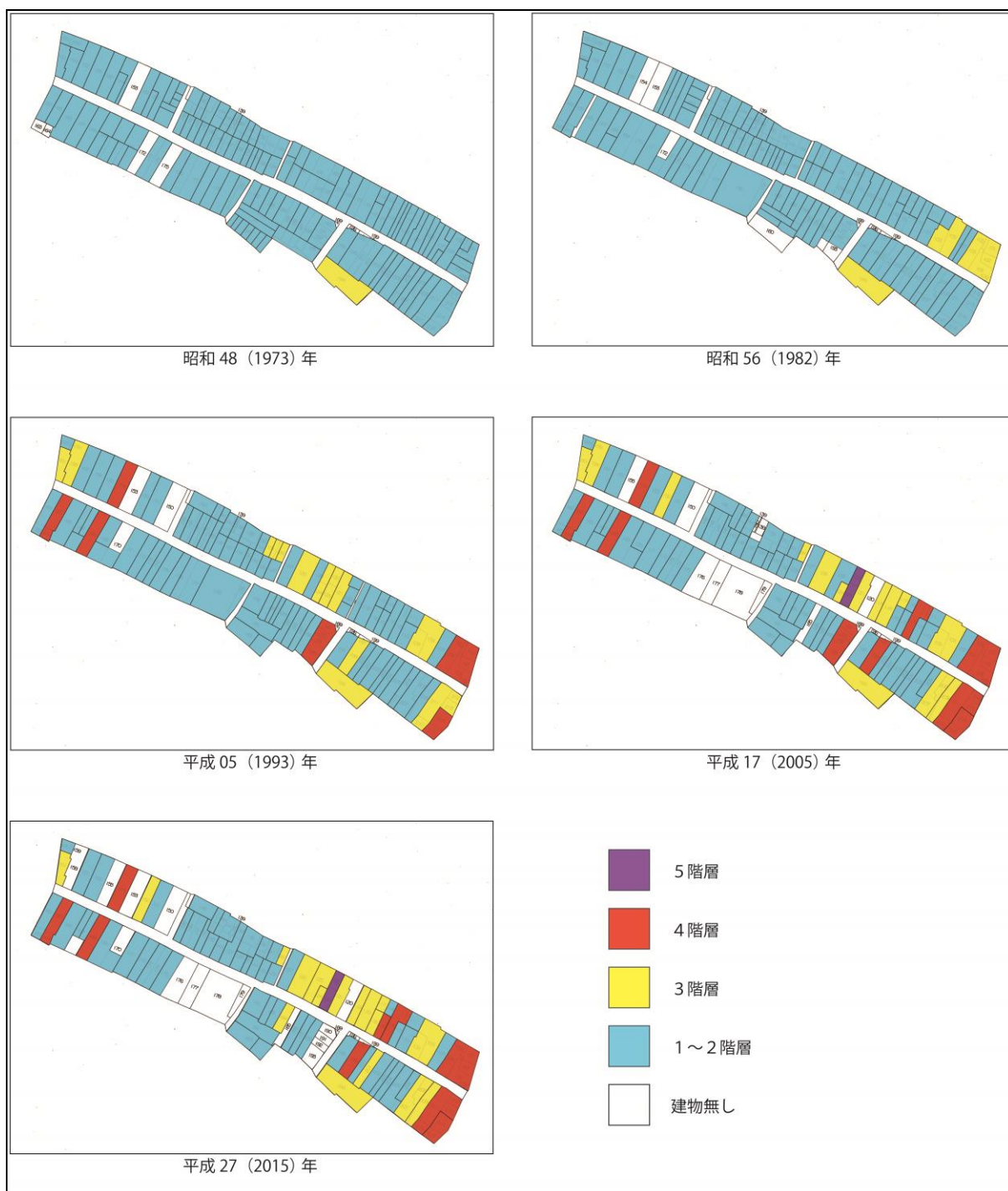


図-5 建物のビル化の推移

4. まとめ

本研究で得られた成果は、以下の通りである。

(1) 建物構造と所有・管理形態の転換

建物の構造をテナント利用が可能なビルなどの形態に早い時期で変更したこと、またそれによって、建物を所有して地域の住民として地域内で商店を営む形態から、建物は所有しつつ地域外に居住して、建物を賃借若しくは自ら商店を営む形態へと変化したことを明らかにした。

こうした建物構造・所有・管理形態の変更が、建物の利用用途を柔軟に変更可能になったことは、ヒアリング調査によって明らかにした、対象地における日用品類中心の業種から飲食業中心の街への自然な遷り変わりに裏付けられる。

(2) 他の商店街との差別化

木倉町の土地・建物に関わる諸主体の把握によって、外部に居住する商店主を商店街組合・町内会に入れ、木倉町に直接的に係わらせることで、その行動・経営に責

任を持った主体として取り込むという地域ガバナンスの構造が存在すること、またこうした他者を受け入れるという構造の中で、法律や条例によって規制のできない風俗等の「健全で情緒ある商店街」にそぐわない店・経営者の排除に、不動産業の商店街組合元会長の存在が大きく起因していることを明らかにした。

(3) 雑多な景観

諸主体とその社会的活動の調査で明らかにしたように、対象地における建物のデザイン等への規制は少なく、木倉町での景観に関する規範はプランターの設置程度であり、固定されていない。木倉町の商店主はその判断と行動に一定の自律性を持ちつつ、自由な店舗の表現を行っている。街路景観特性の調査で見られた対象地の雑多な空間形態は、こうした個々の異主体による、ルールの実態の空間的表出であったと考えられる。

謝辞：本研究は、JSPS科研費JP15H04062の助成を受けたものである。また、金沢商店街連盟の澤田忠篤様、木倉町商店街の南光裕様の協力を得てヒアリング調査等を行った。ここに感謝の意を表する。

参考文献

- 1) 佐藤敦，有馬隆文，萩島哲，坂井猛：店舗の構えの特徴と商店街の魅力に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第582号，87-93，2004
- 2) 中内和，山田圭二郎，川崎雅史：下北沢の商業系街路空間を巡る地域的ルール形成に関する研究，土木学会論文集D1，Vol. 71 No.1, 116-132，2015
- 3) 藤倉英世，山田圭二郎，羽貝正美：地域景観と地域社会の相関構造図及び景観の内的システムの生成・発現に関する実証的研究，土木学会論文集D，Vol. 66 No. 3, 394-413，2010
- 4) 久和由卓：木倉町再生手法の研究 ―街の活性化への提案―，金沢工業大学工学部居住環境学科卒業論文，2005