

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—

渡 辺 達 朗*

目 次

1. はじめに
2. 耐火建築促進法の制定と沼津における防火建築帯の建設
 - 2-1 都市不燃化運動と耐火建築促進法の制定
 - 2-2 耐火建築促進法の施行状況
 - 2-3 沼津における防火建築帯の建設前史
 - 2-4 沼津アーケード名店街の建設
3. 都市不燃化運動の広がりとは終焉
 - 3-1 都市不燃化運動の展開
 - 3-2 都市不燃化から都市再開発へ
4. 沼津アーケード名店街の再開発
 - 4-1 沼津市中心部商業とアーケード名店街
 - 4-2 再開発に向けた動き
 - 4-3 再開発のコンセプト
 - 4-4 再開発の課題
 - 4-5 再開発の進捗状況
5. おわりに

1. はじめに

第二次大戦後に商業・流通政策として商店街に対する支援政策が本格的に展開されるのは、1962年の商店街振興組合法の制定、1960年代中盤以降の流通近代化政策の展開、1973年の小売商業振興法の制定などによ

るものであるが、それ以前に商店街が政策課題になっていなかったわけではない。石原（2011）は、流通における秩序回復をめざす1946年闇市撲滅令とともに、「それ自身を流通政策と位置づけることはできないが」という留保つきで、1952年耐火建築促進法（以下では「52年法」と略すことがある）にはじまり、1954年土地地区画整理法、1956年都市改造型土地地区画整理事業、1961年防災建築街区造成法（以下では「61年法」と略すことがある）、1961年公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律と続く一連の都市改造事業が、道路拡幅といわゆる「横のデパート」化によって「密集商業地区の改善に貢献」¹⁾したと指摘している²⁾。ちなみに、この時期は朝鮮戦争特需（1950（昭和25）年から3年間）を経て、高度経済成長の始まりのいわゆる神武景気（1954（昭和29）年12月から1957（昭和32）年6月）、岩戸景気（1958（昭和33）年7月から1961（昭和36）年12月）などと続く時代にあたっている。

こうした1950年代～60年代初頭の政策展開については、建築・都市計画の分野では、例えば、1952年耐火建築促進法を1969年都市再開発法のルーツと位置づけるとともに、52年法を全面見直した1961年防災建築街区造成法によって、都市不燃化を軸にした戦災復興都市計画の時代から都市再開発の時代への転換が図られたことを指摘するといった先行研究が存在する³⁾。しかし、流通・商業の分野ではほとんど研究対象とさ

* 専修大学商学部教授

れておらず⁴⁾、研究のいわばエアポケットとなっている。そのため、商業・流通研究の立場から、この空隙を埋める必要がある。

他方、この時期に建設された都市中心部の共同建築物等は、50年以上の年月を経て、すでに取り壊され、再開発等が行われたところもあるが、老朽化が進んでいるものの商業的な利用に供されているところも少なくない。当然、この間、その所有者ないし利用者の世代交代も進みつつある。その結果、こうした老朽化した共同建築物等が一定規模以上に集積している都市においては、それらを放置するとまちづくりの障害になりかねないため、取り壊して再開発するか、あるいは耐震補強等の補修を含むリノベーションによって当面使い続けるかが、まちづくりの大きな課題になってきている。その意味で、まちづくりの実践論の立場から、この問題をとりあげる意義は大きいといえる。

そこで本稿では、1952年耐火建築促進法に基づき、50年代前半にいち早く都市不燃化を目標とする都市改造に取り組み、他都市が参照する先行事例となるとともに、この間、大胆な再開発計画に取り組んでいる静岡県東部を代表する都市、沼津市のアーケード名店街の事例について検討することとする。以上から、本稿の第1の研究課題は、1950年代の流通・商業研究の立場からの政策展開に関する空隙を埋めることにおかれ、第2の研究課題は、老朽化しながらも現在も商業的に利用されている防火建築帯の再開発、再利用という実践的な問題意識のもとで、沼津の再開発事例の進捗と課題について明らかにすることにおかれる。そして、再開発の成果ないし展望について、経済効果を含めて検討することが第3の研究課題となるが、沼津の事例は現在進行形であることから、本稿では現段階での検討材料を集めることに止めざるを得ないと考え

る。本稿の構成は以下の通りである。まず2節で耐火建築促進法の制度内容と全国での施行状況、沼津における防火建築帯の建設経緯について整理し、3節で都市不燃化から都市再開発への全国的な潮流の変化について確認する。そして、4節で老朽化した沼津アーケード名店街の沼津型ライフスタイルセンターとしての再開発の動向について、インタビュー調査の成果をまじ

えながら検討する。そして、5節で本稿の意義と今後の研究課題についてまとめることとする。

2. 耐火建築促進法の制定と沼津における防火建築帯の建設

2-1 都市不燃化運動と耐火建築促進法の制定

第二次世界大戦以前の日本の都市は木造建築が主であったこともあって、火事が絶えなかった。そのため、敗戦後の戦災復興、およびその後の都市の再整備の課程で「都市の不燃化」が都市改造の重要なテーマとなった。これを社会的な運動として推進したのが、日本建築学会と損害保険業界や建設業界など関連業界が主導して、1948（昭和23）年に結成された都市不燃化同盟（当初は都市不燃化期成同盟）であり、機関誌として『都市不燃化』が発行されていた。初代会長は日本商工会議所会頭の高橋龍太郎氏が務めた⁵⁾。

こうした中で、まず、1950（昭和25）年に建築基準法等が成立した際に、国会が付帯決議として「都市建築物の不燃化の促進に関する決議」を可決した。これを踏まえ、1952年に**耐火建築促進法**が成立した⁶⁾。その概要は、次の通りである⁷⁾。

①本法の目的：「都市における耐火建築物の建築を促進し、防火建築帯の造成を図り、火災その他の災害の防止、土地の合理的利用の増進及び木材の消費の節約に資」することにある（第1条）。

②防火建築帯造成の原則：「防火建築帯は、都市の枢要地帯にあって、地上階数三以上の耐火建築物が帯状に建築された防火帯となるように造成されなければならない」（第2条）。なお、当時「都市の枢要地帯」等という表現で、本法適用対象として念頭におかれていたのは、都市中心部の商店街であった⁸⁾。

③防火建築帯の指定手続き：建設大臣の指定によるが、その際、都道府県知事と市長村長の意見および消防庁長官の意見を聴かねばならない（第4条）。

④補助の対象：3階建て以上の耐火建築物が帯状に建築された防火建築帯について、4階までの部分かつ奥行11メートルまでの部分を補助の対象とする（第6条）。

⑤補助金の額：耐火建築物と木造建築物の差額の2

分の1を限度に国と地方公共団体が折半する（第5～7条）。ただし、この仕組みは、個人財産への補助の疑義が指摘され、61年法による防災建築街区造成事業では、設計費等の工事費以外の部分へのソフト助成に見直された。

2-2 耐火建築促進法の施行状況

耐火建築促進法の制定後数年で、実際に着手された防火建築帯造成事業をみると次のような4つのタイプに分類することができるという⁹⁾。

①大火¹⁰⁾が発生し、その復興の際に際して、防火建築帯による都市不燃化を志向した鳥取（大火の発生は1952年4月17日）、大館（同1956年8月18日）、新潟（同1955年10月1日）。これらのうち、鳥取は大火により法適用1号となった案件であり、県施行の火災復興土地区画整理事業との合併施行となった。

②戦災復興事業の実施にあたって、防火建築帯造成事業を合併実施することによって、当該地の共同不燃化を図る等の都市計画を遂行した事例で、小樽、宇都宮、柏、沼津、蒲郡、高岡、大垣、京都、堺、岡山、門司、八幡などがあげられる。防火建築帯造成事業を合併実施した理由は、駅前広場の造成や中心商店街の道路拡幅を実施する必要がある、狭小宅地・借地権を整理するにあたり、宅地を立体的利用によって問題を解決せざるをえなかったこと、および防火ブロックの形成のために、100メートル、80メートルといった広幅員街路をつくることのできない状況だった。そのため、低層階に小売店舗を入居させ、上層階を住宅とする、いわゆる「横のデパート」化をめざす防火建築帯の造成で対応しようとしたことによる。

③連合国軍総司令部（GHQ）による接收解除地の復興に際して、不燃都市化をめざした横浜。

④地元の自発的な動きが成果として表れた名古屋。

以上4タイプの事業実績をみると、1952年度から60年度に造成された防火建築帯は、全国53都市で計1,230棟、国庫補助対象床面積は347,005平方メートルであったという。最終的に61年度までで、全国84都市で間口延長38.8キロメートル、床面積64ヘクタールの

防火建築が建設され、およそ11億円の国庫補助金が交付されたという¹¹⁾。ただし、全国の防火建築帯の指定延長は約640キロメートルに達したことから、実際の建設間口延長の割合は約6.1%に止まった¹²⁾。

2-3 沼津における防火建築帯の建設前史

沼津は、江戸時代初期の1633年から幕府直轄の港町・宿場町として発展し、1777年に水野忠友が5万石を拝領し沼津城を築いて以降は、城下町としての性格を持つようになった。これに伴って、商業がさらに活発化し、沼津港から狩野川沿いの川岸に各地から多くの物資が搬入、搬出されるようになった。

明治に入るとともに沼津城は廃止され、再び町人町となった。1889年には鉄道が敷設され、沼津駅が開業した。その後、駅南口から南側に伸びる現在のメインストリート（バス通り）である上土通りが旧城内を貫き、西側に商業地が広がる市街地の骨格が形成されていった。しかし、沼津は秋から春にかけて西風が強いこともあって、その市街地の発展は1913（大正2）年と1926（大正15）年の大火をはじめとする度重なる火災に見舞われる一方で、1945（昭和20）年7月には大空襲を受けることによって、たびたび妨げられてきた。

沼津の中心商業地は江戸時代から本町であったが、1913年の大火後の区画整理によって本町の北側の町方町を南北に貫通する本通りが整備されることによって、町方町が沼津で一番賑わう繁華街となった。もと、町方町は城内に位置し勘定所が置かれる一方で、隣接する通横町には問屋場が設置され、大門町には寺社があるなど、藩（水野家）の直轄地と町人町の境にあり、人や物資の交流・通行がさかんな土地柄であった。1926年の大火後も大規模な区画整理が行われ、戦災前には、町方町の本通り沿いは2軒の地元デパート（富士屋デパートなど）、専門店、飲食店が立ち並ぶモダンな商店街となっていた¹³⁾。当時、本通り界隈を散策することは、人々から「本ブラ」と呼ばれ、憧れの的となっていたという¹⁴⁾。

2-4 沼津アーケード名店街の建設

2度の大火からの復興は、これまで木造建築で行わ

れてきたが、上述のように沼津本通りの町方町を中心に大門町、通横町の一部を含む地区の戦災復興事業は、防火建築帯造成事業との合併事業として実施された。その事業は、耐火建築促進法施行直後の1953（昭和

28）年、知見やノウハウの蓄積のない中で着手されたにもかかわらず、「美観地区の指定、建築協定の締結など各種の進んだ工夫をこらし、単に防火建築帯の造成という建物の建築にとどまらず、新しい街づくりへと発展した先進例」と高く評価されている¹⁵⁾。

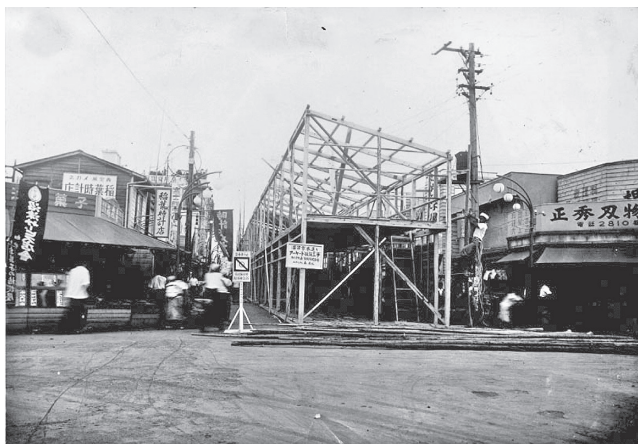
当初の復興計画では、既存の幅員12.5メートルの南北の道路の東西両側を3.75メートルずつ拡張して20メートルとすることが予定されていた。しかし、拡張予定部分に浜松を拠点とする百貨店の松菱が沼津店を耐火構造のRC造4階建てで建設することがすでに決まっており、やがて建設が始まったため、計画は暗礁に乗り上げそうになった。そうした中で、1952（昭和27）年、地域の商業者・住民が防火建築帯の建設を求め、市も同意したことから事業が動き出すことになった。その結果、道路両サイドの拡張予定地3.75メートルを市所有の「公共歩廊用通路」とするとともに、松菱については1階部分を削り公共歩廊として提供する一方、その上空は住戸建物用に無償貸与することによって、公共のアーケードの上に2階以上の建物が3.75メートル張り出すという、有階アーケード式共同建築（基本的に1階は店舗、2階以上は住居）が計画されたのである（図1）¹⁶⁾。

しかし、建築基準法第44条によりこうした構造のアーケードは禁止されていた。そのため、建設省（現・国土交通省）と約1年間にわたる交渉の結果、以下を条件とする特例措置として都市計画道路の幅員変更が認められた。

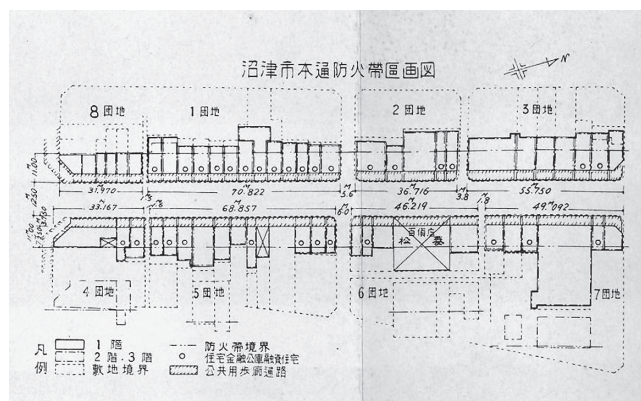
その条件とは、①事業の早期完成、②共同建築の実施、③美観地区の指定¹⁷⁾、④建築協定の締結（建築物の構造、形態、意匠、設備について）、⑤公共歩廊用通路の指定である。これらのうち美観地区については、沼津市が美観地区条例を制定し建築物の敷地、構造、建築設備に関して美観保護のため必要な制限を附加するとして、共同建築の間口の最低限度、階数の最低限度など7項目の制限を設けた。また、建築協定については、地元の建築主55名が本通り共同住宅建設組合を結成し、当時建築物の構造の細部にかかわる協定の前例が見当たらない中で、各階の高さ、前面の柱の間隔など9項目にわたる協定が締結された。さらにデザイン面でも、電線や給排水設備、空調設備室外機な

図1 建設時の沼津アーケード名店街

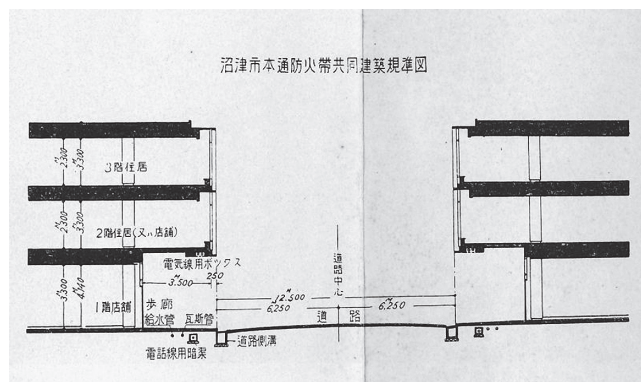
①商人・住民たちは、建設時に道路の真ん中に仮設住宅を作って居住していた。



②沼津市本通防火帯区画図



③沼津市本通防火帯共同建築規準図



出所：沼津アーケード名店街ウェブサイト <http://www.numazu-arcade.com/past-saikaihatu.html>

どは正面からみえないように設置する、電話線は地中化する、建物壁面やサッシのガラス窓、照明などの色彩等に配慮するなど、細部にわたってモダニズムの考え方の下に統一されており、同時期の他の取り組みに大きな影響を及ぼしたという。

こうして、1953年から54年にかけて、防火建築帯として「横のデパート」をめざす東西7棟、総延長距離344メートルの共同建築が建設された（図2）。総工費は1億6千万円、総面積約7,600平方メートル（2,300坪）に及んだという¹⁸⁾。これを地域の住民・消費者は驚きをもって迎え、建設前と比較して商店街の売り上げが6割伸びたといわれている¹⁹⁾。なお、松菱沼津店は、1953（昭和28）年7月に開店し、1956年エレベータ運転を開始したが、1971年に閉店し、現在その跡地は草川神仏具店となっているという²⁰⁾。

これ以降今日まで、沼津アーケード名店街は沼津市商業の発祥地として、紆余曲折を経ながらも存続しており、毎月1日には「ついたち市」を開催してきている。近年では、これに合わせて周辺の農産物や海産物をはじめとする地場産品の生産者が参加するマーケットイベント「朝イチ」も開催されている。その甲斐もあってか、防火建築帯として建設された建築物のうち、すでに取り壊されて失われた部分はほんの一部に過ぎず、間口距離にして約95%が現存しており²¹⁾、全国でも数少ない事例となりつつある。

3. 都市不燃化運動の広がり と 終焉

3-1 都市不燃化運動の展開

ここで、その後の都市不燃化運動の展開について確認しておこう。すでに述べたように、同運動は当初、1948（昭和23）年結成の都市不燃化同盟によって推進され、52年法の制定に結実した。

そうした中で、52年法に基づき、沼津本通りで防火建築帯建設の先鞭がつけられたことに刺激されて、静岡県および県下の多くの自治体において、1955（昭和30）年末頃から、都市不燃化に向けた啓蒙運動が盛んに行われるようになった。その結果、静岡、沼津、浜松、清水、熱海の各地の中心街の有力者、商工会議所関係者などによって都市不燃化促進団体が組織された。そして、それらを糾合して静岡県都市不燃化促進連合会が結成され、1956（昭和31）年4月27日、創立式が静岡県庁で開催された（連合会長には静岡市不燃建築促進会長の西村重吉氏が指名された）。さらに1957（昭和32）年4月には富士市、島田市、磐田市でも都市不燃化促進団体が組織された²²⁾。

ちなみに、静岡県都市不燃化促進連合会の活動成果として、次のようなことが報告されている²³⁾。静岡県では1956（昭和31）年度から10カ年計画で5市（静岡、沼津、浜松、清水、熱海）の防火帯を完成させる

図2 竣工後の沼津アーケード名店街

①西側（向かって左側）は1954（昭和29）年竣工、東側（向かって右側）は1953（昭和28）年竣工。



②1950年代半ば（昭和30年初め）の賑わい



出所：沼津アーケード名店街ウェブサイト <http://www.numazu-arcade.com/history-photo.html>

こと、とくに1958（昭和33）年度までにその60%を完成させることを目標としていた。資金面での円滑化に資するために、県独自に民間資金を利用して住宅公社を設置し、56年度から年利8.5%、10年償還で貸付けを実施した。計画された防火帯の総延長は6,800メートルで、そのうち56年度に、静岡163メートル（27戸）、沼津126メートル（35戸）、浜松233メートル（44戸）、清水23メートル（5戸）、熱海26メートル（3戸）の合計571メートル（114戸）を完成させた（総工事費は4億7千万円）。また、57年度は静岡600メートル、沼津340メートル、浜松310メートル、清水100メートル、熱海80メートルの合計1,430メートルが計画されている（総工事費見込みは10億9千万円）。

さて、同連合会の足跡のうち特筆すべきは、1958（昭和33）年11月25日、静岡県建築士会との共催で、全国の都市から都市不燃化促進団体の代表者等を約790名集めて、静岡県民会館第ホールで開催した第一回都市不燃化全国大会である。また、全国大会に合わせて、11月22日から29まで静岡市呉服町青葉通りの防火建築帯建設中の仮設店舗において「不燃建築展」が開催されたという²⁴⁾。同連合会は全国大会開催にあたって、次のような目的を掲げ、全国規模での都市不燃化、とりわけ都市商店街の不燃化運動のリーダー的役割を果たしていくことになった。その背景的要因として、当時、建設省から県建築課長に三宅俊治氏が出向しており、その尽力によるところが大きいと指摘されている²⁵⁾。

この大会の目的は静岡県下の都市不燃化事業の実施状況を全国の防火建築帯指定都市商店街の関係者に紹介し都市不燃化促進及び不燃商店街の拡充を図ると共に、全国的な横のつながりを以て今後の都市不燃化促進に寄与しようとするものである²⁶⁾。

3-2 都市不燃化から都市再開発へ

その後、第二回全国大会は東京不燃建築促進連合会、東京不燃都市建設促進会、都市不燃化同盟の共催で、1959（昭和34）年11月17日から19日に東京の消防会館で開催され（18日の本会議には各都市代表者1034名が参加）、第三回全国大会は大阪不燃都市建設促進

協議会の主催で、1960（昭和35）年11月9日、全国から約500名の参加を得て大阪朝日会館で開催された。第4回全国大会は、名古屋不燃都市建設促進協議会の主催で、1961（昭和36）年10月11日～12日に愛知文化講堂等で開催されている。

このように都市不燃化運動は全国に広がっていったのであるが、すでに述べたように、1961（昭和36）年に52年法を全面見直しした防災建築街区造成法が制定された。61年法は、52年法による線開発の限界を打破し、主に地権者の組合を主体にした事業によって、街区単位で計画的に防火区域を開発することをめざすものであった²⁷⁾。さらにこれらに関連して、1962（昭和37）年には、共同建築物における所有関係にかかわる区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）が制定された。

こうした制度改定の過程で、運動の推進役となっていた都市不燃化同盟自体が1960（昭和35）年2月に解散し、同年5月18日に全国不燃都市建設促進連盟に発展改組された。同連盟の事務局は日本商工会議所に置かれるとともに、会長には日本商工会議所会頭の足立正氏が就任し、主要都市の会議所会頭が役員に名を連ねた。そして、1963（昭和38）年に同連盟は全国都市再開発促進連盟に改称され、名実ともに都市不燃化を軸にした戦災復興都市計画の時代は終焉し、都市再開発の時代への転換が推し進められたのである²⁸⁾。なお、61年法の下、1961年度から76年度までに824街区が指定され、整備された防災建築物の延べ床面積は、3,340,894平方メートルにのぼるという²⁹⁾。

4. 沼津アーケード名店街の再開発

4-1 沼津市中心部商業とアーケード名店街

アーケード名店街が建設された町方町の沼津市商業の中心地としての地位は、1950年代後半から60年代前半（昭和30年代）がピークで、その後、沼津駅前（南口側）が中心商業地となった。きっかけとなったのは、1953（昭和28）年3月の沼津駅改築を経た³⁰⁾、1957（昭和32）年6月の西武百貨店による駅前出店である。これは同社の地方都市への支店開設第1号にあたり、開業時のキャッチコピーは「沼津で東京のお買

い物を」であった。開店直前の同年3月には、沼津市商店街連盟（会長・杉山猪作）による「西武百貨店沼津進出反対決議書」が市などに提出されたが³¹⁾、その効果はなかった。さらに1971（昭和46）年、西武百貨店は隣接ビルに新館を増床し、合計店舗面積は当時としては大規模な9,794平方メートルを誇った。

ちなみに、沼津駅に北口が開設されたのは、西武沼津店オープンから4ヶ月遅れの1957年10月であり、線路の下をくぐって駅の南北をつなぐガードが完成したのは1962年4月である³²⁾。

また、1966（昭和41）年7月には丸井が出店し、1967（昭和42）年には1965年開業の富士急名店会館を拡張して、富士急百貨店がオープンした（実質は百貨店というよりも専門店ビル）。こうして、沼津は静岡県東部を代表する商業地として、ハレの日によるそけいの装いで出かける場所と人々からみなされるようになったという³³⁾。

しかし、1978（昭和53）年7月に、沼津駅北口から5分ほどの石橋製糸株式会社の工場跡地にイトーヨーカドーを核店舗とする、売場面積22,555平方メートルの大型ショッピングセンター、イシバシプラザがオープンした³⁴⁾。ちなみに、この開発案件をめぐるのは、駅北の商店街の多くが開発促進の立場をとったのに対して、駅南の商店街の多くは反対の立場をとり、激しい反対運動を展開する商業者も現れるなど、1975（昭和50）年11月頃から地域の商業者を二分する問題となったという³⁵⁾。いずれにしても、イシバシプラザのオープンを皮切りに、1980年代以降、ロードサイドおよび郊外に大型店・ショッピングセンターの開発が相次いだ。日本の多くの地方都市と同様の、モータリゼーションや郊外住宅開発などに伴う、小売商業の郊外化の進展である。

その影響を最も受けた商業地の1つが沼津駅南口地区である。まず、丸井沼津店が、2004（平成16）年5月、建物老朽化と採算悪化などを理由に閉鎖・解体され、跡地はホテルに立て直された。また、富士急百貨店沼津店は2012（平成24）年までにほとんどのテナントが撤退し、2013年3月実質的に営業終了した。

さらに、静岡県東部を代表する百貨店として人々から親しまれた西武百貨店沼津店は、2001年、沼津市か

らの要請で駅に隣接する現イーラ de（旧国鉄用地再開発ビル）へ核店舗として出店予定だったが、バブル崩壊後の西武百貨店自体の業績悪化によって、2003（平成15）年1月に出店撤回を表明した。その後、老朽化した既存の建物で営業を継続したが、売上低迷・営業利益赤字化などによって、2013（平成25）年1月、当時傘下に入っていたセブン & アイ・ホールディングスが閉店を断行した。

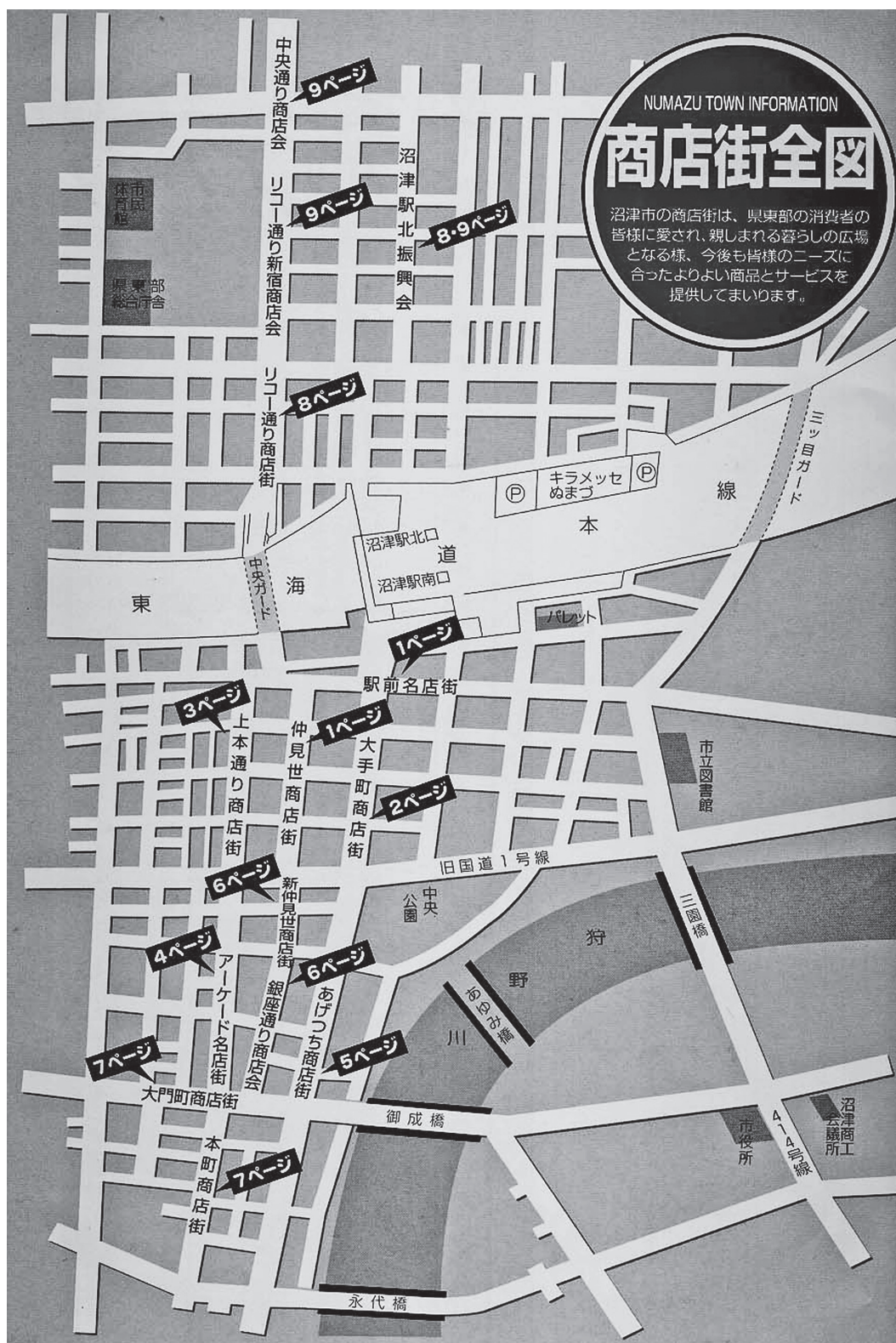
こうして静岡県東部から百貨店が消滅することになり、アーケード名店街をはじめとして、沼津駅南口から南方向、町方町方面まで整備されてきた、新仲見世や駅前、大手町などほとんどの商店街を含む中心部の商業地区全体の地盤沈下が進んだ。

そうした中で、沼津アーケード名店街の再活性化に向けた動きが開始されたのは、2000年前後のことである。現在、再開計画のとりまとめ役の一端を担っているのは、NPO 法人駿河地域経営支援研究所理事長の深澤公詞氏であり、2004（平成16）年から沼津アーケード名店街の空き店舗にオフィスを構えて活動してきた。深澤氏らの活動開始に先立つ3年前、沼津商工会議所がアーケード名店街における空き店舗対策事業として、3年間にわたって「チャレンジショップ事業」（新規開業者向けの家賃等の補助）を仕掛けたという。

その直前の2000年に沼津市商店街連盟が、沼津の商店街の全体概要についてデータをまとめており、沼津商工会議所の資料としてウェブサイトで公開されている。図3はそのうちの沼津の全商店街の配置図であり、図4は沼津アーケード名店街の店舗配置図である。この地図上には明示されていないが、当時、アーケード名店街には空き店舗が10軒以上あった。しかし、沼津商工会議所のチャレンジショップ事業では、1軒も新規開業者が現れなかった。こうした状況を引き継いだのが深澤氏らで、一部家主が貸すことを強固に拒んだものの、およそ3年かけて、10軒近くの新規開業を実現し、空き店舗をほぼゼロにすることに成功したという³⁶⁾。

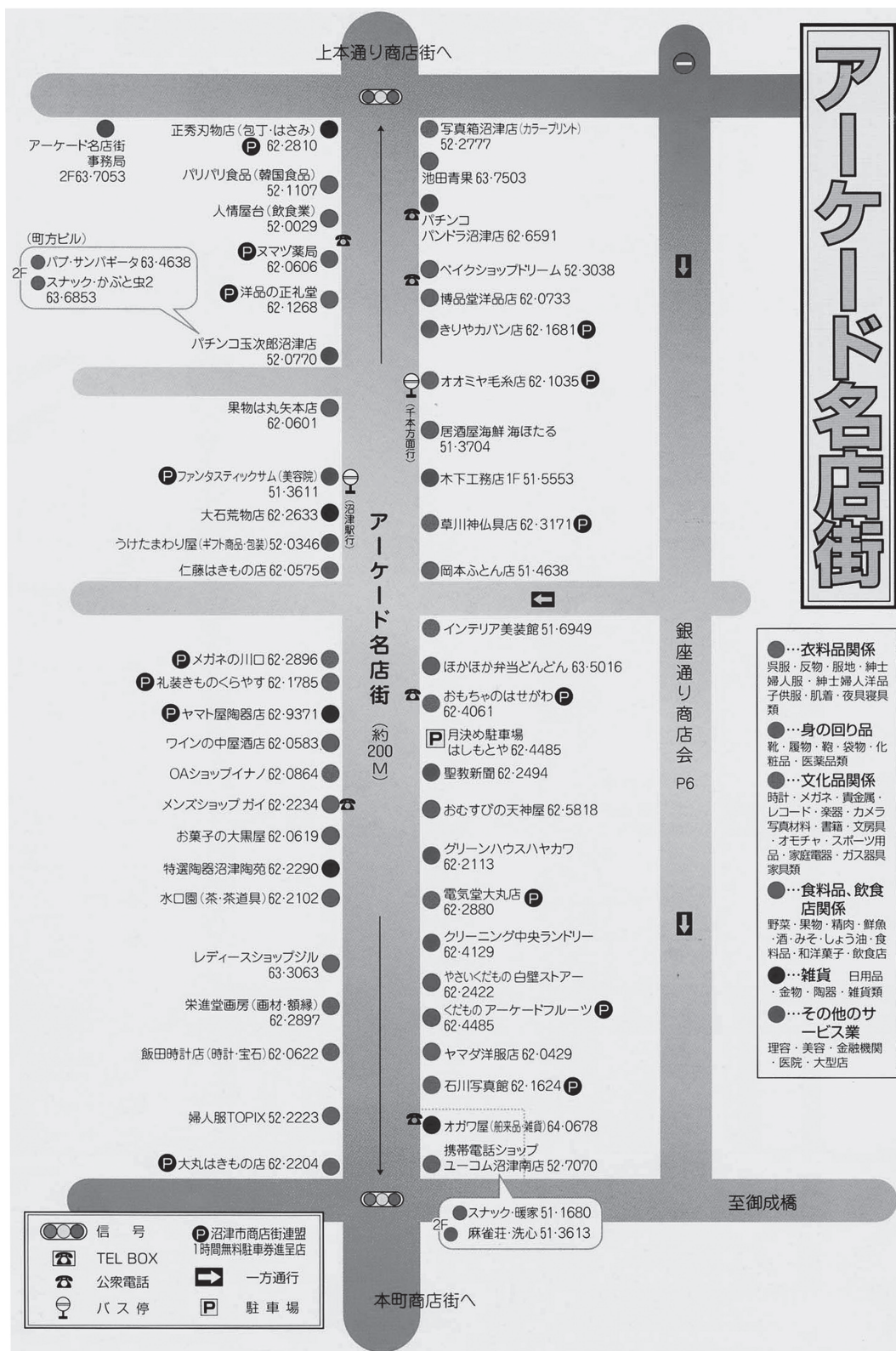
しかし、そうした取り組みにもかかわらず、アーケード名店街の地盤沈下は着実に進んできた。ここでその現況について確認しておこう。図5の①は平日午前8時の様子であり、店舗はほぼ閉まっており、人は

図3 沼津市商店街連盟による商店街全図



出所：沼津商工会議所資料 <http://www.numazu-cci.or.jp/kobetu/na/syouren2/numazushoppingindex.htm>

図4 沼津アーケード名店街の店舗配置図



出所：沼津商工会議所資料 <http://www.numazu-cci.or.jp/kobetu/na/syouren2/aakeidoindex.htm>
2000（平成12）年3月末現在

ほとんど通っておらず、車も前後の信号に合わせてときおり数台通る程度であった。②は平日午後4時の様子であり、店舗はほとんど開いているが、人はまばらで、車は信号待ちでたえず数台並んでいる状況にあった。先述した毎月1日の「ついたち市」および「朝市」のイベント当日は、③にみるように、賑わいがあるものの、日常的には厳しい状況にあるという、全国の商店街の多くで観察されるのと同様な状況がここにもあるといえる。

また、図6は、現在アーケード名店街のウェブサイトにあげられている店舗配置図である。ここで向かって左が北（沼津駅側）で、上が東、下が西となっており、店舗は東側に18軒、西側に22軒記載されている。図4で示した2000年時点の店舗配置図では、向かって右の東に27軒プラス商店街事務局1軒、向かって左の西にも同じく27軒が記載されていたことから、店舗数が10軒以上減少していることがわかる。

ただし、減少分のすべてが空き店舗とみなされているわけではない。当初は空き店舗として扱われていた時期があったにしろ、どこかの時点で住居として継続的に使われるようになったり、空いていたとしても物件所有者が貸す意志を示さなかったりすることによって、空き店舗としてカウントされなくなっているといえる。これは多くの商店街でみられる現象であり、「空き店舗が減少した」という情報を評価する際に注意が必要である。

4-2 再開発に向けた動き

アーケード名店街にとって空き店舗事業による再活性化は一過性の対策に過ぎない。というのは、この地域は、いつ発生するかもしれない東海地震のリスクと常に向き合っているからである。当時すでに建設から50年以上経過し老朽化が目立っており、2階以上が歩道にせり出している共同建築物をどうするかという根本的問題を抱えている。そうした中で、2007（平成19）年頃から、市から再開発の働きかけがあり、地権者・商業者・住民など地域の関係者による検討が開始された。この点について、商店街振興組合沼津アーケード名店街理事長の水口隆太氏は次のように述べている。

高度成長を超えて、私たちの代が引き継いだ頃、建物はすでに負の遺産になっていました。補修や改修はするにしても、個人差がでてきているので歩調を合わせてできません。屋上の防水一つとっても、うちはやるけれども隣はやらないであったりしまして。そうしますと、どこから水が漏っているのかわかりません。私たちの世代は、もう共同住宅はこりごりで、いつかどこかで壊すことがあれば個別でやりたいとずっと思っていました。

しかし今から10数年前に、もう一度建物の見直しから勉強会を始めた頃、もしかしたら、もう一度、ガラボンで共同化ができる道筋がつくのかもしれないというところから始まりました。ですから、いざ「やろうか」と投げ掛けたときの、スタート時点の賛成の比率が高かったです。それ

図5 最近の沼津アーケード名店街

①2016年8月6日午前8時頃（筆者撮影）



②2017年2月27日午後4時頃（筆者撮影）

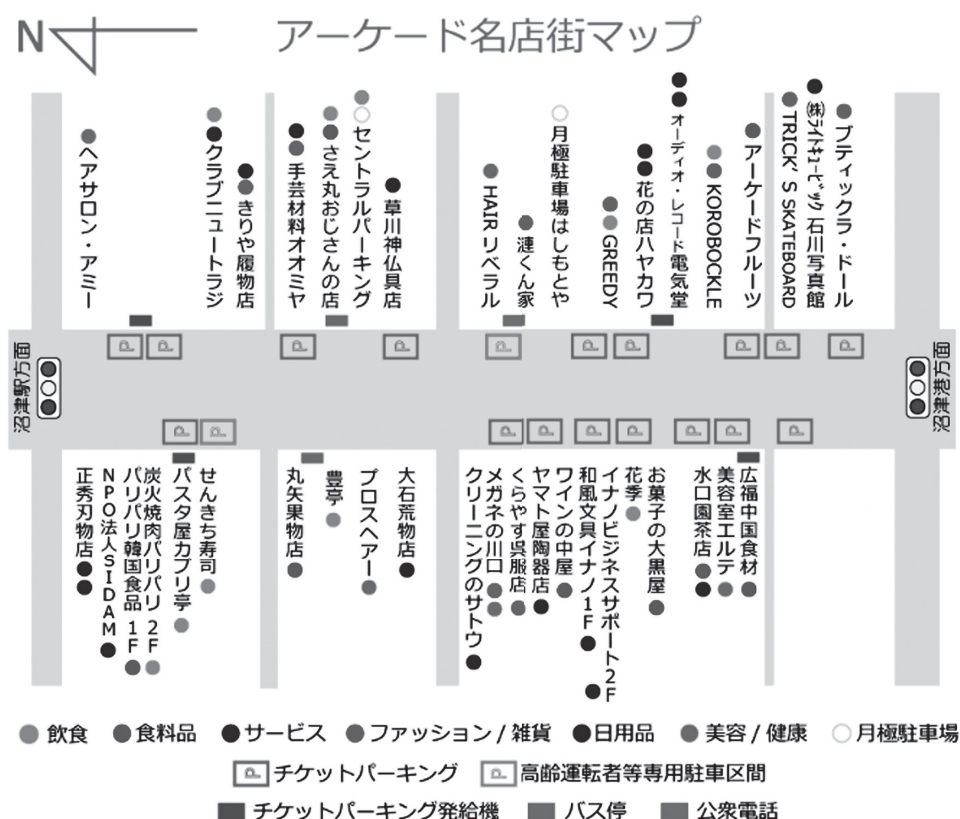


③「ついたち市」「朝市」様子（沼津アーケード名店街 facebook ページより）



出所： <https://www.facebook.com/numazu.arcade/>

図6 直近時点での沼津アーケード名店街の店舗配置図



出所：沼津アーケード名店街ウェブサイト（アクセス日：2017年7月30日）<http://www.numazu-arcade.com/map.html>

は、60年以上続いているわけですから、町内を見渡せばだいたい目処がつくわけです。そのコミュニティが残っていたから、もう一度、再開発をみんなで頑張ってみようというきっかけになったのだと思っています³⁷⁾。

しかし、市主導の再開発計画は高層ビルを含むものであったことから、もともと結束が固い自治会や商店街は「それではコミュニティが壊れてしまう」、「再開発は身の丈に合わせるべき」ということでまとまり、行政の計画を拒否した。この「身の丈再開発」でめざすべき方向について、深澤氏は次のように説明している。

そもそも再開発は必要なのかというところの議論から延々と皆さんとワークショップをやり続け、行き着いたのが「身の丈の再開発」です。これまでのやり方ではテナントのコントロールが効きませんので、高松市の丸亀方式を参考にして「土地の利用と所有の分離」をやりましよう

考えました。最初は定借（定期借地権）でやろうと思ったのですが、土地の値段が安いと定借は返済がききませんので無理だということがわかりました。例えば、県庁所在地など土地の値段がある程度高ければ利用金額で地権者の返済を軽くしてあげることができますが、土地の値段が安いとそうすることができません。

それではないので、全部一回権利変換をするというやり方の、通常の再開発に切り替えました。これはかなりの苦渋の選択でした。定借が一番よいと言い切ってやってきましたから、それを皆さんにもう一回検討してもらわなければならなかったからです。区分所有ではないかたちで、共有名義にして再開発するということです。ただし、所有と利用の分離をしますのです、自分の商業床を持つとしても、そこで自分の商売はできないという条件にしました³⁸⁾。

近年、中古建築物、古民家等のリノベーションによる再利用が全国各地で行われており、コストを抑えな

がら有効なまちづくりを展開する手法の一つとして注目されている。当然、アーケード名店街でも部分的にリノベーションに取り組んだが、建物の老朽化が著しく、耐震問題も深刻で、雨漏りや漏電もあちこちであるので、対症療法的なリノベーションでは逆にコストがかかってしまうという。そこで、根本的治療をめざして再開発に取り組むことになったわけだが、再開発は10年単位の長期間を要することから、その間の対策としてリノベーションも位置づけているという。そして、より重要なことは、ここでめざしている再開発は、一般的なそれではなく、所有と利用の分離を前提とした再開発手法であるということである。

その結果、住居に関しては、上層階のマンション部分に移ってもらう一方で、商業に関しては、まち全体のデザインプランやゾーニングプランを設定し、それに従ってどの店にどの場所を割り当てるか、割り当てないかを定めることになった。つまり、商業床は床面積比率で共有し、床の場所を特定しないかたちで持分所有にするとともに、所有者からいったん「まちづくり会社」の株式会社 LSC 沼津みなみ（2009（平成21）年4月設立、代表取締役 水口隆太）に貸し付けてもらい、自身で利用する場合にはまちづくり会社から借りるという方式である。そして、この計画を実行する組織として、2012（平成24）年10月、沼津市町方町・通横町地区市街地再開発準備組合（理事長 水口隆太、某点は筆者による）が設立された³⁹⁾。

以上みてきたように地域の関係者が一致結束できた背景的要因について、水口氏は次のような意識が共有されていたことを指摘している。

普通の戸建てであれば、10年経てば、次の世代が新しい建物を立て直します。しかし私たちは、親の世代がつくった防火建築帯に甘んじてきていたわけで、本当に遅きに失した感もありますが、自分たちの代で、もう一度これを自分たちの子や孫へ引き継いでいくのが使命だと思っています⁴⁰⁾。

とはいえ、ここまで来るのにさまざま紆余曲折があり、時間もかかった。この間の経緯について、深澤氏が次のように説明している。

最初の頃は火曜日、今は木曜日ですが、もう7年間毎週、再開発に向けた勉強会をやり続けており、もう400回を超えています。それ以外に、年に4回ぐらいブロック別の会合を開き、さらに皆さん全員にあつまっていただくのが2～3回あり、そしてバスの視察ツアーもやってきました。再開発やまちづくり、都市計画といったことについて、地権者自身がこれだけ詳しいまちは、おそらく他にないと思います。本当によく勉強してくださっています。

現在地権者は100人近くいます（水口氏によれば、そのうち商店街に加盟しているのは半分ぐらい）。アーケード名店街の街区の半分は商業施設がずっと並んでいますが、半分は一部に商売を営んでいらっしゃる方もいますが、ほぼ住居になっています。今回は、街区のエリアマネジメントをしましょうということで、全体でとらえていますので、地権者もふえてしまいました。ですから、同意を得るのも非常にたいへんです⁴¹⁾。

4-3 再開発のコンセプト

こうした中で、深澤氏や水口氏らが再開発のモデルとしてめざしているのが、アメリカのライフスタイルセンターである。先に、まちづくり会社 LSC 沼津みなみについて紹介したが、その「LSC」はまさにライフスタイルセンターをさしている。ちょうど、まちづくり会社設立前の2007（平成19）年度に、財団法人地域総合整備財団のまちなか再生支援協力委員会（委員長に福川裕一千葉大学工学部教授、委員として建築家の西郷真理子氏、その他ディベロッパー、小売業などの専門家5人）が沼津の中心市街地再生をテーマに現地調査に基づく提言を行っている。その報告書の中で、後述する「道路の広場化」とともに、日本版 LSC（ライフスタイルセンター）をめざすべきこと、さらにはまちづくり会社が再開発事業主体（再開発組合等）から商業床を取得するといった事業スキームなどが提案されている⁴²⁾。これを踏まえて、深澤氏らはまちづくり会社の名称に LSC を用い、その発足当初からライフスタイルセンターをモデルとして掲げたものと考えられる。

アメリカにおけるライフスタイルセンターは、一般的に言えば、郊外型のショッピングモールやメガモー

ルの開発競争がピークを迎えた1980年代後半から90年代にかけて、富裕層が多く住む地域を対象に、オープンモール形式で、アップスケール（高級化）型の専門店チェーンが多数を占めるといったコンセプトを明確にした、ショッピングセンターの差別化されたビジネスモデルとして提起されたものと位置づけられる⁴³⁾。したがって、ライフスタイルセンターとしてのショッピングセンター開発は、従来同様に郊外におけるものがある一方で、当時、アメリカの大・中規模都市で取り組まれていたダウNTOWN再活性化や、小規模都市で取り組まれていたメインストリート再生のさまざまなプロジェクトにおいて実施されたものもある⁴⁴⁾。

2000年代中頃になると、ライフスタイルセンターというモデルは日本でも注目されるようになり、業界関係者や業界紙・誌などによってさかんにとりあげられた。上述のように、そうした中で深澤氏らはライフスタイルセンターに出会い、アメリカのメインストリート再生という側面に魅かれ、沼津でめざすべきライフスタイルセンターについて「1階が店舗で2階以上が住居という昔の商店街に類似した構成をとりながら、クリエイティビティやオリジナリティにあふれた空間」というイメージを描いたものと推察される⁴⁵⁾。

ただし、日本でライフスタイルセンターがいわば輝かしい成功事例として紹介されていた頃、すでに本家アメリカにおいては、実務面での先進的な輝きは失われつつある一方で、研究者から「人びとの生活が欠如したフェイク・スモールタウン」というような厳しい批判にさらされ、一定の共感を呼んでいたこともまた事実である⁴⁶⁾。

それはともかく、深澤氏は、アーケード名店街をとりまく環境の現状分析を踏まえ、アメリカのライフスタイルセンターをモデルとしながらも、沼津型のそれをめざして、次のような再開発コンセプトを提起している。

再開発後の床面積は現状とほぼ同じです。ただ、商業⁴⁷⁾としては必要な機能しか入れませんから、あとは医療や福祉などサービスのところへシフトする予定です。沼津は現在の商業床を3分の1に減らすと適正になります。再開発後も全体の消費のパイはそれほど変わりません。そうしま

すと、商業床が増えれば増えるほど1軒当たりの販売額が減りますので、最適化するには商業床を3分の1減らせばいいわけです。

再開発後の商業床には、テナントコントロールをしっかり行って、ナショナルブランドは一切入れません。ナショナルブランドでは勝てないからです。私たちの参照基準はららぽーとやイオンです。私たちがつくるまちは、商業の視点だけでいえば、ららぽーとの下に行くのか、上に行くのかどちらかです。私たちが長く延命するためには、上に行く方がよいに決まっています。下には行きません。客単価も下がりますし、品質も落ちるということですから上に行くしかありません。

上を狙ったときに、ヨーロッパのスーパーブランドを持ってきて成立するかというと、それはあり得ません。クリエイティビティが重要ですから、ブランドにはこだわりますが、ナショナルブランドにはこだわられません。例えば、TSUTAYA T-SITEが候補にあげられます。また、地元の店舗では、若手のレストラン経営者や雑貨店経営者などが出てきています。そういう人たちは有望ではあるけれども資金が足りないので、こちらでバックアップ体制をとり、スタートアップさせたいと考えています。ただ、ここは家賃が高いですから、事業計画を見極めて応援するかたちをとります。さらに、海外の事業者に日本初の店舗をここに出してもらい、ここからフランチャイズ展開してもらうといったことも戦略的に追求しています⁴⁸⁾。

深澤氏がこうしたコンセプトを提起する背景には、再開発のターゲットとして、地元住民だけでなく東京からの移住者を視野に入れていることがあげられる。とくに、IT会社などにおいてフレックス制で働き、在宅勤務可能な人たちの移住を促し、本人は必要なときに東京に出て行き、家族は自然環境が身近にあるところで過ごしてもらうといったライフスタイルを提案しているという。

さらに、商店街理事長であると同時に商店主でもある水口氏は、その立場から次のように提起している。

再開発後、地元のテナントの数はかなり減ると思います。現状の2割以下、5軒もないと思います。しかし、地元の色、ここだけの色というのがないと面白みがないと思い

ます。自分がよそのまちに行ったときに新しい発見があると感じるのは、そこにしかない色や香りを感じたときですから、そういうものをつくりたいと思っています。私は再開発後も独立店舗で何とかやりたいと考えていますが、大きな負担ができない人たちには「町人横町」みたいなものを飲食でつくっていく方式もあるのではないかと考えています。1店舗分の20～30坪ぐらいの店舗の中に5～6軒屋台村形式の進化バージョンをつくっていくことを考えています。ただ、安易につくってはつまらないので、その中でも高感度で高付加価値なものが必要だと思います⁴⁹⁾。

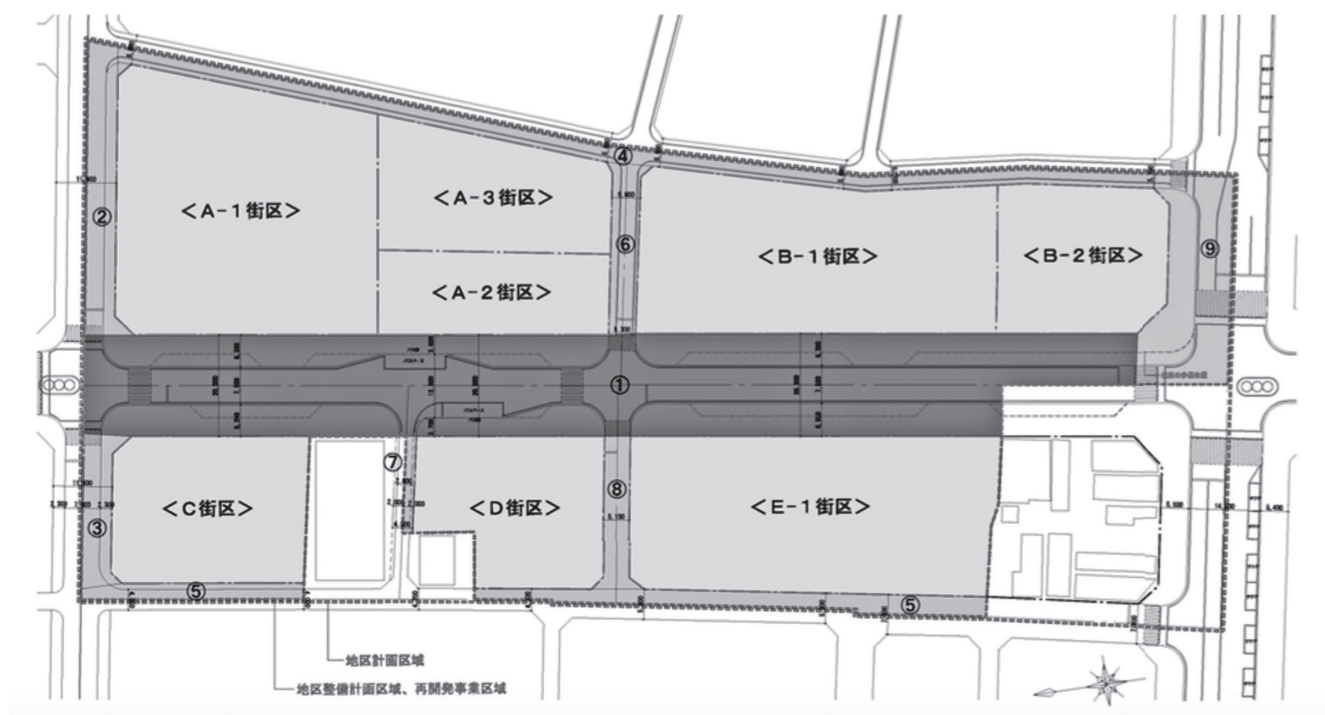
以上のような議論を経て、2014（平成26）年5月、沼津市町方町・通横町地区市街地再開発準備組合としてとりまとめたのが、（仮称）町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業基本計画案である⁵⁰⁾。そこでは、施設建築物のコンセプトとして、①地域に密着した沼津型ライフスタイルセンターの創造（傍点は筆者による）、②メインストリートを中心とした地域コミュニティの再生、③豊富な地域資源を活用した、人が集い、街が賑わい、地域経済が潤う好循環の仕組み

表1 沼津アーケード名店街の再開発における各街区詳細計画案

街区名	階数	高さ	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	敷地面積	容積率	建蔽率
A-1	地上4階	約20m	約1,740m ²	約7,160m ² (約6,550m ²) 商業：約3,030m ²	約2,490m ²	約263%	約70%
A-2	地上6階	約22m	約490m ²	約2,040m ² (約1,900m ²) 商業：約90m ² 自治会館：約300m ² 住宅：約1,650m ²	約750m ²	約253%	約65%
A-3	地上6階	約22m	約580m ²	約2,020m ² (約1,990m ²) 商業：約390m ² 住宅：約1,630m ²	約1,030m ²	約193%	約56%
B-1	地上6階	約22m	約1,260m ²	約5,870m ² (約5,190m ²) 商業：約1,060m ² 住宅：約4,120m ²	約2,100m ²	約247%	約60%
B-2	地上6階	約22m	約640m ²	約3,360m ² (約2,900m ²) 商業：約420m ² 住宅：約2,640m ²	約960m ²	約302%	約66%
C	地上6階	約22m	約730m ²	約3,450m ² (約2,720m ²) 商業：約510m ² 住宅：約2,400m ²	約1,110m ²	約245%	約66%
D	地上5階	約19m	約710m ²	約3,710m ² (約3,390m ²) 医療・福祉：約3,390m ²	約1,000m ²	約339%	約71%
E-1	地上6階	約22m	約1,310m ²	約6,240m ² (約5,550m ²) 商業：約1,110m ² 住宅：約4,540m ²	約2,230m ²	約248%	約58%
全体	—	—	約7,460m ²	約33,850m ² (約30,190m ²) 商業：約6,610m ² 医療・福祉：約3,390m ² 自治会館：約300m ² 住宅：約17,070m ² 駐車場等：約6,480m ²	約11,670m ²	約259%	約64%

出所：沼津市町方町・通横町地区市街地再開発準備組合(2014)「（仮称）町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業基本計画案【ダイジェスト版】」<http://www.nposidam.org/lsc-numazu/koubo/soan.pdf> による。

図7 沼津アーケード名店街の再開発の区域図案



出所：沼津市町方町・通横町地区市街地再開発準備組合（2014）「（仮称）町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業基本計画案【ダイジェスト版】」<http://www.nposidam.org/lsc-numazu/koubo/soan.pdf> による。

という3点が掲げられている。

そして、これらに従って、具体的な街区計画が示されている（表1および図7）。ここで各街区は、本通りをはさんで東側の北からA-1街区、A-2街区、A-3街区（A-2の東側）、B-1街区、B-2街区の順に、西側の北からC街区、D街区、E-1街区の順に配置されている。これらのうち、医療・福祉用途としてD街区1棟を割り当て、全体の延べ面積に占める比率で商業が約20%に対して医療・福祉のそれが約10%というところに、沼津型ライフスタイルセンターの特徴が現れているといえよう。

4-4 再開発の課題

再開発のコンセプトは、この間だীব煮詰まってきたおり、それを実現するにあたって、いくつか課題があげられている。ここでは、そのうち主要な2つについて説明しよう。その第1は、ライフスタイルセンターとしての再開発をめざすにあたって、地域の付加価値をいかに上げるかという問題である。この点の方

策として、深澤氏は町方町の本通りを車両進入禁止にすることによる「広場化」をいわば切り札として位置づけている。この通りは、南の沼津港方面から駅北側に高架下を抜ける都市計画道路であるが、県道ではなく市道（市道3692号線）であるため、その実現のために沼津市への働きかけを強めているという。

その前提として、国土交通省の補助金を受けて、周辺の全部の道路の車両通行量をチェックし、本通りを車両進入禁止としたとき渋滞になるかどうかを調査した。その結果、午後5時から5時30分だけは、狩野川（市中心部の東側を南北に流れる）を東西に結び、町方町の南側につなげる御成橋の1カ所が右折、左折で少し渋滞するだけで、その他は問題ないという解析結果が出たという。ましてや、再開発が竣工する頃には高齢化がさらに進むなどによって、車の通行量はますます減ると予想されるため、まったく問題ないと予想している⁵¹⁾。続けて、深澤氏は次のように述べている。

もしこの道路を広場化できると、まちのポテンシャルが

ぐっと上がります。それは全国で最初の事例になります。回遊性を高めることができ、このあたりの不動産価値が非常に上がると思っています。価値が上がれば、テナントの構成が楽になります。現在、行政には、郊外で開発計画が進んでいるらば一と少なくとも対等に勝負するためには、固定資産税などさまざまなことが違うわけですから、道路の広場化が必要だと迫っています。ようやく、2017年4月以降、都市計画道路の見直しを行うことになりました⁵²⁾。

こうして再開発の付加価値を上げる「広場化」については、一步前進しつつあるように見える。第2の課題は再開発を実行するために100人近い地権者から同意を得ることが必要であるが、その前提として不動産の名義人を確定し把握する必要があることに関連する。不動産の登記簿謄本をみると、50年の間にこの地域の地権者が当初の想定以上に入れ替わっており、それらを把握し、その人たちから同意を得るのは本当にたいへんだという。具体的には、次のような状況にある。

私たちが地権者対策で一番苦戦しているのは、相続で切り刻まれているために、本来は1人で済む話が、4人兄弟であれば4人に同意書をもらわなければならないことです。しかも、その4人が沼津に住んでいればまだいいですが、新潟や北海道、中にはアメリカに住んでいるなんてことになります。もう1つ困っているのが未相続です。これが多いです。例えば、地権者で70歳を超えている人の不動産の名義が、その方にとってのお爺さんだったりします。その場合、一代さかのぼってお父さんの代で相続することになりますと、お父さんに兄弟が3～4人いたりします。住んでいる人はずっと自分のものだと思っていっても、再開発するときには地権者の同意が必要となりますので、一度ちゃんとした相続手続きをして名義変更してくださいという話をしています。また、ご本人が住んでいるけれども、名義は法人で、その法人はとっくにやめてしまったのに登記を変更せず、会社が抹消されている場合もあります。こうしたことがいっぱい出てくるので、それらをひとつひとつやらなければいけないわけです⁵³⁾。

このように共同建築物の再開発には不動産所有権の

整理、明確化を含む特有の問題があることから、全国的に同様の再開発課題を抱えている地域は多数あっても、なかなか進展しにくい状況にあるといえる。深澤氏や水口氏らは、こうした時間と労力のかかるハードな作業をひとつひとつクリアしていつているのである。また、法定再開発を進めるにあたっては、行政の補助金等がつくわけだが、それらが年度予算で処理されることから、実務的にとても取り扱いにくいという点も同時に強調されていた。

4-5 再開発の進捗状況

それでは、再開発計画は具体的にどのように実行に向けて動きだしているであろうか。沼津市、まちづくり会社、再開発準備組合、そして2017年度中に設立予定の再開発組合など関係者の動向を整理しておこう。

実現に向けた大きな一步として、2014（平成26）年5月、沼津市によって対象地区の都市計画決定が変更されたことがあげられる。先に述べたように、1953（昭和28）年に当該防火建築帯建設の条件として、当時制定された沼津市の美観条例に基づいて美観地区指定がなされていた。その内容について、上述した再開発事業基本計画案（2014（平成26）年5月）で提起されたコンセプトに沿った変更が行われたのである⁵⁴⁾。すなわち、「沼津市アーケード街美観地区」における建築物の形態意匠の制限に関する一般基準として、同地区の店舗併用住宅の共同建築の歴史的意義を確認したうえで、次のようにライフスタイルセンターとしての再開発を明示的に方向づける考え方が示された。

この特徴ある景観を歴史的空間のあり方を継承した均整の取れた形態意匠とし、これまでの商業や居住に、福祉・医療、文化機能のほか、アートやマーケット等の市民による新たなまちの景を加え、沼津の顔としての賑わい溢れるライフスタイルセンターに相応しい景観形成に配慮する（傍点は筆者による）⁵⁵⁾。

その他、変更前にあった「建築様式は共同建築様式とすること」との文言が削除されたり、建物の階数、通りの外観、建築物の色彩などに関して、さまざまな変更が行われている。いずれにしても、再開発をめざ

す民間主体側のコンセプトが、行政に受け入れられたことの意義は大きいといえよう。

さらに、2015（平成27）年4月、東駿河湾広域都市計画第一種市街地再開発事業（都市計画の種類）における「沼津市町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業」（都市計画の名称）として、沼津市の都市計画決定を受け、法定再開発事業として事業が始まることになり、同年4月6日「都市計画の告示」が行われた。この日から、都市計画施設の区域内の制限、市街地開発事業の施行区域内の制限、市街地開発事業等予定区域の区域内の制限などが適用されることになった。

これらを受けて、まちづくり会社は2016（平成28）年3月「LSC 沼津みなみ事業計画概要」および「LSC 沼津みなみデザインコード」をとりまとめた。そのうち「事業計画概要」では、沼津型ライフスタイルセンターの再開発のビジョンとして以下を掲げている⁵⁶⁾。

- ①災害に強く安全・安心な住環境を提供するまち
- ②常に進化しライフスタイルの提案ができる持続可能なまち
- ③3世代が満足することが出来る医、食、文化の充実したまち
- ④コミュニティを創造し、住む人訪れる人が共にいきいきと楽しく暮らせるまち

そのうえで、現状分析を踏まえた全社戦略、事業別戦略（テナント事業、コンシェルジュ事業）、機能別戦略（マーケティング、人材確保、ファイナンス）、数値計画などの具体策が提示されている。

また、「デザインコード」においては、本プロジェクトが建設時に7棟約7,600平方メートル、周辺を含めて2ヘクタール（20,000平方メートル）超の大規模な再開発プロジェクトであるがゆえに、建物の建て替えが段階的に進むため、開発計画がバラバラにならないよう一定のデザイン計画が必要であることが確認され、次のようなデザインコードが設定されている（その一部は地区計画として法的な規制誘導事項となる予定）⁵⁷⁾。

- ①誰もがゆっくり回遊しながら時間を楽しめるスト

リート

- ②複合型の中層開発モデルを採用する
- ③憩い広場、囲まれた中庭等外部空間を作る
- ④通りに寛大に建物正面を開く
- ⑤形状および利用としてははっきりしているストリートを構成する
- ⑥ユニバーサルなアクセスポイント
- ⑦建物外観の価値を高める
- ⑧空間を有効に利用する
- ⑨文脈に配慮する
- ⑩豊かな居住空間

こうした考え方に基づいて、街区それぞれの計画内容やテナントイメージの具体化がさらに図られ、2017（平成29）年2月の段階で表2のような構成が提示された。これを表1で示した2014年段階の街区計画案と比べると、BおよびD街区の階数がそれぞれ6階、5階から10階に高層化されるなど、全体として建築面積、延べ床面積が拡大していることがわかる。また、沼津型ライフスタイルセンターの目玉として設定されている医療・福祉系の用途がD街区から、より北側入り口に近いC街区に移されるとともに、2014年段階では計画されていなかった高齢者住宅が含められ、延べ床面積が30%以上拡大され、全体の延べ床面積に占める比率が約12%に拡充されていることも特徴的である。

これらに基づいて、100人近い地権者からの同意取り付けを実際に進めていった。その作業は、前述したように不動産所有者の名義人確定の問題なども絡んで、かなりたいへんなものになったが、2017（平成29）年度中の再開発組合設立に向けて、まちづくり会社によって精力的に行われた⁵⁸⁾。2017（平成29）年2月中旬から下旬にかけて地権者のブロック別説明会が開催され、その後、3月中旬まで個別相談が行われた。

しかし、全体街区（図7参照）での組合設立をめざしていたものの、最大規模のA街区（A-1、A-2、A-3で構成される東側北のブロック）の地権者の反対が多く、組合設立の要件である面積および人数で同意数3分の2に達しなかった。そのため、A街区は先送りしてBCDE街区を先行して組合設立することが再開

表2 各街区の計画内容とテナントイメージ

街区	用途	敷地面積	建築面積	延べ床面積	構造・階数
A 街区	住宅・商業・駐車場	約4,270m ²	約3,260m ²	約6,290m ²	S 造, RC 造, 地上4階建
B 街区	住宅・商業	約3,070m ²	約2,120m ²	約11,010m ²	S 造, RC 造, 地上10階建
C 街区	医療・福祉・住宅	約1,160m ²	約940m ²	約4,400m ²	S 造, 地上5階建
D 街区	住宅・商業	約1,000m ²	約620m ²	約4,450m ²	RC 造, 地上10階建
E 街区	商業・駐車場	約2,230m ²	約1,180m ²	約11,300m ²	S 造, RC 造, 地上7階建
合計		約11,730m ²	約8,750m ²	約38,080m ²	

街区	テナントイメージ
A 街区	飲食：カフェ, レストラン, 和食など 物販：ゴルフ, サイクルスポーツ, ブック&カフェ, 眼鏡・貴金属など, コンシェルジュサービス サービス：カルチャースクール, シェアオフィス, ネイルサロン, エステなど, コミュニティホール 駐車場：来街者, 居住者用
B 街区	物販：ワイン, お茶, 和菓子, 青果など, アウトドア, スポーツなど, インポートショップ, インテリア雑貨 サービス：ビジネスオフィス, スポーツクラブ
C 街区	医療・福祉：レストラン, クリニック, 子育て支援施設, ビューティクリニック, デイサービス, グループホーム 高齢者住宅
D 街区	物販：ペットショップ, フラワーショップ, クリーニング, アニマルホスピタル
E 街区	商業：スーパーマーケット, キッチンスタジオ, 食品館, ベーカリーカフェ, ビジネスサテライト 駐車場：来街者, 居住者用

出所：沼津市町方町・通横町地区市街地再開発準備組合「魅せるまち～Life Style Center～」2017年2月。

発準備組合理事会において決議され、各街区の地権者たちへの説明会開催などによって周知することとなった。

そして、7月21日の再開発準備組合の理事会で、BCDE 街区を対象にした再開発組合設立の同意書が80%を超えたことが報告され、同月26日に設立申請書を沼津市に提出した。8月1日には再開発準備組合の理事長をはじめとする理事数名と再開発関係事業者とで沼津市長および副市長など市役所幹部と面会し、再開発事業推進への市の支援に関する「要望書」を提出した。さらに、10月には静岡県に対して事業認可の申請を行う予定という。まちづくり会社作成の資料では、この後、2017（平成29）年中に事業計画等の認可、再開発組合設立認可、再開発準備組合解散および再開発組合設立総会を経て、2018（平成30）年中に権利変換計画の認可、2019～20（平成31～32）年に既存建物解体着工、2020～21（平成32～33）年に建設工事完了、2022（平成34）年建物の管理運営開始といったスケジュールが提示されている⁵⁹⁾。

2000年代後半からおおよそ10年の歳月をかけて積み上げられてきた再開発計画が、いよいよ本格的な実行段階に入ったところにあり、今後の展開から目が離せない状況にある。

5. おわりに

以上、本稿では、第二次大戦後に商業・流通政策が本格的に展開される以前の1950年代において、地域商業や商店街のあり方に大きな影響を及ぼした1952年耐火建築促進法による防火建築帯造成事業に注目し、その先駆的事例として沼津市のアーケード名店街の開発経緯について詳細に検討した。これによって、従来、流通・商業の分野においてはほとんど研究対象とされてこなかった期間の政策展開を跡付けることができ、研究の空隙を埋めることができた（第1の研究課題）。

また、52年法の後継にあたる1961年防災建築街区造成法が制定されるまでの期間に、防火建築帯は全国84都市で38.8キロメートル、床面積64ヘクタールの防火

建築が建設され、およそ11億円の国庫補助金が交付されたというが、今日までに取り壊され、再開発された物件は少なくない。そうした中で現存している物件は、それらが老朽化し耐震上問題がある状態でまちの中心部にあるとともに、地権者の権利関係が複雑であることから、まちづくりの障害になっているケースが少なくない。沼津のアーケード名店街はまさにそうした商業施設の典型といえるわけだが、そこにおいてまちづくり会社と再開発準備組合が車の両輪となって、現状分析を踏まえた再開発コンセプトの提示、地権者の権利関係の整理、合意形成、再開発組合の設立まで推進しつつある経緯を本稿で明らかにした。これによって、同様の商業施設を抱える他の都市にとっての示唆を提供できたものとする（第2の研究課題）。

再開発事業は、ようやく本格的に動き出したところであり、その結果についてはまったく予断を許さないというのが正直なところであろう（第3の研究課題）。果たして沼津型ライフスタイルセンターという再開発コンセプトが地域住民だけでなく、東京まで含めた広域商圈にどのように受け入れられるのか、地権者の「結束」はこのまま維持されるのかなど、今後数年単位で検証していかなければならない課題が多く残されている。上述のように、1954年にアーケード名店街が完成した際には、建設前と比較して商店街の売上げが6割伸びたとの報告があるが、高度経済成長の始まりにあたるいわゆる神武景気の最中にあった当時と、少子・超高齢化・人口減少が続くこれからとは、まったく時代背景が異なる。この点については、今後の継続的な研究課題として残したい。

また、静岡県では、建設省から県建築課長に出向してきた三宅氏の存在も影響して、県都市不燃化促進連合会が活発に活動し、上述のように沼津以外にもいくつかの市で防火帯が建設されている。沼津の建設が定期的に先行したことから、他市での建設にあたっては、沼津の建築物の視察などをつうじて、おおいに参考にしたという。ただし、再開発については、耐震性の問題もあることから、その必要性は認めつつも、まだ具体的な計画にまでは至っておらず、建物を補修しながら店舗や事務所、住宅等として使用し続けている状況にある⁶⁰⁾。同様の状況は全国にみられることか

ら、リノベーション等によって使い続けている地域の状況についても、研究課題として継続的に追跡していきたい。

※本稿は、文部科学省科学研究費助成事業（基盤研究B）「人口減少・都市縮小時代の都市中心部の老朽化商業施設等の再利用・再開発に関する研究」（課題番号：16H03674）の成果の一部に基づいている。記して謝意を表したい。また、科研プロジェクトにかかわるインタビュー調査にご協力いただいた皆様、研究会講師として専門的知識をご教授いただいた皆様、プロジェクトメンバーの皆様にはたいへんお世話になりました。この場を借りて、あらためてお礼申し上げます。

注

- 1) 深海（1991），p.143。
- 2) 石原（2011），p.306。
- 3) 初田（2011）；（2014），石田（2004），全国市街地再開発協会（1999）など。
- 4) 筆者自身，渡辺（2014）；（2016）において，ほとんどこの時代について触れてこなかった。
- 5) 初田（2011），p.2012，初田（2014），p.8-9による。
- 6) 初田（2014），p.12-13による。
- 7) 以下の整理は，科学研究費助成事業による研究会（2016年8月5日）における講師の梅田勝也氏（株式会社アール・アイ・エー顧問）の発表資料を参考にした。
- 8) 例えば，石田（2004），p.218。
- 9) 全国市街地再開発協会（1991）（5章 5-3 耐火建築促進法と防火建築帯），p.77-79による。
- 10) 消防庁『消防白書』の定義では，建物の焼損面積が3万3,000㎡以上を「大火」という。
- 11) 全国市街地再開発協会（1999），p.87，および初田（2011），p.2011による。
- 12) 柳谷（2011），p.58-59による。
- 13) 以上の歴史的経緯は，沼津アーケード名店街ウェブサイト <http://www.numazu-arcade.com/history.html> による。
- 14) 「ふるさと沼津第一 沼津学区の歴史探訪」第一地区コミュニティ推進委員会，2016年6月15日，第1号による。
- 15) 全国市街地再開発協会（1991），p.79。その後，建設大臣賞，日本建築学会賞，全国建設業協会賞を受賞している。
- 16) 事業の経緯については，全国市街地再開発協会（1991），p.78-79，沼津アーケード名店街ウェブサイト <http://www.numazu-arcade.com/history.html>，「沼津市本通の防火建築帯（沼津アーケード名店街）」『収蔵庫・壱號館』2015年2月9

- 日 <http://20thkenchikujugem.jp/?eid=410>による。
- 17) 美観地区は、「市街地の美観を維持するための地区」として1918（大正7）年に設けられた。1933（昭和8）年に皇居周辺が指定された他、倉敷などが指定された。2004（平成16）年に景観法が施行されたのに伴って廃止され、美観地区は景観地区へ移行した（「沼津市本通の防火建築帯（沼津アーケード名店街）」2015年2月9日による）。
- 18) 注14に同じ。
- 19) 澤田・岸井（1996）、42頁。
- 20) 静岡県中小企業団体中央会「簡略沼津商業界 昭和戦後史」<http://www.siz-sba.or.jp/kamihon/zzznshosengosyouwasi.pdf>による。
- 21) 「沼津市本通の防火建築帯（沼津アーケード名店街）」『収蔵庫・宍館』2015年2月9日による。
- 22) 以上は、初田（2011）、p.2014、『都市不燃化』1956年、第68号、p.1による。
- 23) 1957（昭和32）年防火建築帯造成拡大協議会における、静岡県都市不燃化促進連合会事務局長の久保田秀稔氏の発言。『都市不燃化』1957年、第73号、p.11による（現代語表記に修正）。
- 24) 静岡県呉服町名店街ウェブサイト <http://www.gofukucho.or.jp/history.html> による。なお、呉服町名店街を中心とする岡山市における戦前の大火復興から戦災復興、都市不燃化、防火建築帯および防災建築街区の建設などの「横のデパート」化をめざしたまちづくりの取り組みについては、田中（2013）および宮下・一ノ瀬・中島（2013）に詳しい。
- 25) 初田（2011）、p.2014による。三宅俊治氏は、その後、岡山県建築課長に転出し、それに伴い、岡山にも同様の動きが引き継がれたという。
- 26) 『都市不燃化』1958年、第88号、p.7。
- 27) 小俣・大村・有田（2005）、p.112による。
- 28) 以上は、初田（2011）、p.2015による。
- 29) 小川（1992）、p.93による。
- 30) 駅改築は国鉄（当時）と沼津商工会議所会頭の石橋治郎八氏が連携し進められた。その経緯は、石橋（1962）、p.253-254に紹介されている。
- 31) 静岡県中小企業団体中央会「簡略沼津商業界 昭和戦後史」による。
- 32) 石橋（1962）、p.255による。
- 33) 2017年2月27日 NPO 法人 駿河地域経営支援研究所における、深澤公詞氏（同理事長）、水口隆太氏（商店街振興組合沼津アーケード名店街理事長）のインタビューによる。詳細は、『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について（実施日：2017年2月27日）』（編集担当：新島裕基）、2017年としてまとめている。
- 34) 石橋（1962）の著者が社長を務めていた会社で、1973（昭和48）年7月に廃業。その工場跡地の再開。
- 35) 静岡県中小企業団体中央会「簡略沼津商業界 昭和戦後史」による。
- 36) 注32に同じ。
- 37) 同上。
- 38) 同上。
- 39) まちづくり会社と再開準備組合の詳細については、<http://www.nposidam.org/lsc-numazu/> を参照されたい。
- 40) 注32に同じ。
- 41) 同上。
- 42) 財団法人地域総合整備財団（2008）、41-45頁による。
- 43) 六車（2007）による。
- 44) 渡辺（2016）、222-227頁を参照されたい。
- 45) 同上。
- 46) Morris（2005）。ちなみに、この点は渡辺（2010）、163頁でも指摘している。
- 47) ここで言われる「商業」は物販をさしている。
- 48) 注32に同じ。
- 49) 同上。
- 50) そのダイジェスト版が、まちづくり会社と準備組合のウェブサイトにアップされており閲覧可能である。<http://www.nposidam.org/lsc-numazu/koubo/soan.pdf>
- 51) 注32に同じ。
- 52) 同上。
- 53) 同上。なお、不動産の相続と「所有者不明化」問題については、吉原（2017）が示唆に富んでいる。
- 54) やや複雑であるが、注17で指摘したように、2004（平成16）年景観法施行以降、制度上の一般名称としては、美観地区は景観地区となったが、個別の名称としては「沼津市アーケード街美観地区」のままとっている。
- 55) 東駿河湾広域都市計画景観地区の変更（沼津市決定）https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/to-shikei/naiyou/doc/h27_103.pdf による。
- 56) LSC 沼津みなみ「LSC 沼津みなみ事業計画概要」2016年3月 <http://www.nposidam.org/lsc-numazu/data/planH28.3.pdf> による。
- 57) LSC 沼津みなみ「LSC 沼津みなみデザインコード」2016年3月 <http://www.nposidam.org/lsc-numazu/data/Design-CodeNumadu.pdf> による。
- 58) 以下は、まちづくり会社 LSC 沼津みなみの facebook ペー

ジ https://www.facebook.com/LSCnumazuminami/?hc_ref=ARQx0bah9FnhiQaE5enBblxmKFF8MXCrKEFgsqi56eX8g-lo-MInH_YF_Fgu-uYEbKlc&fref=nf による

59) 沼津市町方町・通横町地区市街地再開発準備組合 (2017) 「沼津市町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業 早わかりガイド Vol.1」 <http://www.nposidam.org/lsc-numazu/data/guide.vol1.pdf> による。

60) 注25で示した沼津市でのインタビュー調査と同時期に、富士市吉原宿、静岡市呉服町でインタビュー調査を、熱海市では視察のみを実施した。また、浜松市では、2016年以前に何度かインタビュー調査を実施している。

参考文献

- 石田頼房 (2004) 『日本近現代都市計画の展開 1868-2003』自治体研究社。
- 石原武政編著 (2011) 『商務流通政策 1980-2000』(通商産業政策史4) 独立行政法人経済産業研究所。
- 石橋治郎八 (1962) 『シルク紳士まかり通る』わせだ書房。
- 小俣元美・大村謙二郎・有田智一 (2005) 「都市再開発法制定時前後の高度成長期に取り組まれた再開発ビルの現状と課題」『日本不動産学会誌』19 (1), 111-121頁。
- 小川雄二郎 (1992) 「都市防災の現状と評価」『総合都市研究』第47号。
- 澤田充生・岸井隆幸 (1996) 「美観地区に関する史的研究」『土木史研究』16号, 33-48頁。
- 財団法人地域総合整備財団〈ふるさと財団〉(2008) 「まちなか再生支援協力委員会報告書」。
- 静岡県中小企業団体中央会「簡略沼津商業界 昭和戦後史」。
<http://www.siz-sba.or.jp/kamihon/zzznshosengosyouwasi.pdf>
<http://www.siz-sba.or.jp/kamihon/knsyousengosi.pdf>
- 全国市街地再開発協会編著 (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—」『日本都市計画学会都市計画論文集』48 (1), 94-99頁。

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』76 (668), 2011-2016頁。

初田香成 (2011) 『都市の戦後—雑踏の中の都市計画と建築』東京大学出版会。

初田香成 (2014) 「『都市不燃化』解題」復刻版『都市不燃化』不二出版, 5-23頁。

深海隆恒 (1991) 「商店街近代化と再開発」社団法人全国市街地再開発協会編『日本の都市再開発史』社団法人全国市街地再開発協会。

六車秀之 (2007) 『ショッピングセンター成功のためのライフスタイルセンターの構築』同分館出版。

宮下貴裕・一ノ瀬友博・中島直人 (2013) 「静岡中心部の都市改造計画における既存街路構造の評価の変遷に関する研究—「通り」を中心とした都市づくりの意識に着目して—」『日本都市計画学会都市計画論文集』48 (3), 489-494頁。

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』7 (2), 55-66頁。

吉原祥子 (2017) 『人口減少時代の土地問題—「所有者不明化」と相続、空き家、制度のゆくえ—』中公新書。

渡辺達朗 (2010) 「まちに賑わいをもたらす地域商業」石原武政・西村幸夫 (編) 『まちづくりを学ぶ—地域再生の見取り図—』有斐閣, 第7章所収, 149-169頁。

渡辺達朗 (2014) 『商業まちづくり政策—日本における展開と政策評価』有斐閣。

渡辺達朗 (2016) 『流通政策入門—市場・政府・社会 [第4版]』中央経済社。

Morris, Douglas E. (2005), *It's a Sprawl World After All*, New Society, Canada.

『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 (実施日：2017年2月27日) (編集担当：新島裕基), 2017年。