

建物の一斉更新による外観統一を目指す町並みを支援した事業に関する研究

大阪大学大学院 工学研究科

環境工学専攻 博士後期課程 惣司めぐみ

1. 研究の背景と目的

環境協定や建築協定などをはじめとする地域の人々による地域環境に関わる相互の取り決めや運動、さらには衰退した中心市街地や商店街の活性化対策など、生活に密着した環境を対象とする数々の取り組みは、その都市や地域の魅力作りに深く関わっている。こういった流れの中で、個別の改修や建替えといった建築行為によって、一定の範囲を形成し、その特徴が他と識別される町並み環境 - 個々の建築によってつくられる町並みの視覚的な要素である景観とそれによって作られる環境としての町並み - を整えている事例が見受けられる。

近年、道路改良事業や土地区画整理事業を利用して、ある一定の大きさをもつ地域全体の住環境を一斉に更新するということが起こっている。主には、これまで商業地や中心地として発展していたものの衰退傾向にある地区が整備されていることが多い。環境整備を目指す商店街や中心地の中には、事業を機に統一感のある良好な町並みを形成しようとして、住民が建物の外観ルールを作るといった事例も各地で見られるようになった。平成 15 年 7 月に国土交通省より出された「美しい国づくり政策大綱別冊 美しい国づくりのための取り組み事例」¹⁾²⁾においては、「美しさの形成を内部目的と捉えた事業」として認められており、今後の美しい地域づくりの先導的役割を果たしていくものとして注目されている。

本研究では、町並み環境を整えている事例の中でも、ある一定の大きさをもつ地域全体の住環境を一斉に更新して出来上がった新しい町並みに焦点を絞り、まちのイメージを共有し、新しい地域の個性を作り出そうとした結果、統一した町並みが出来上がった事例を取り上げ、それらの町並み更新のために利用された事業とその組み合わせ、事業主体、事業開始年、事業対象範囲、外観デザインを決定している景観形成基準の種類などを整理・分類し、利用されている事業の内容と状況を把握することを目的とする。

2. 調査・研究方法

(1) 事例収集の方法

事例収集については、近畿地方と中部地方の 2 府 14 県の各府県庁土木部・都市計画部に対して、電話でヒアリング調査を行った。各担当者に対しての質問内容としては、「ある一定の大きさを持つ地域全体で、住環境を一斉に更新して出来上がった新しい町並み」とし、「その中でも町並みを統一しようと何らかの努力をした地域」と限定した。調査期間は主に平成 15 年 12 月から 1 月にかけて行った。その結果、7 県 14 市町村において、21 の事例を収集することができた。

(2) 事例の整理方法

(1) によって収集された事例について、各関係機関が発行しているパンフレットなど資料を提供してもらい、それら資料の内容を元に収集した事業についての整理を行った(表 1)。整理する中で、足りない情報があった場合は各事業の担当者あるいは担当課に直接回答を求めた。



図 1. 山梨県・身延駅前しょうにん通り商店街



図 2. 滋賀県・登り町グリーン通り商店街

…主軸になる事業
 …主軸になる事業を補う事業
 …住民の自主的な申合せ

表1. 新しい町並みを作り出している代表的事例

府県	市町村	核となる事業の名称	取り組まれた全ての事業の名称	事業分類			対象地名	事業主体	事業開始年(着工年)	道路の長さ/区域の面積	外観デザインの景観形成基準
				道路改良事業(都市計画道路、国道改良など)	区画整理事業(沿道区画整理型、街なか再生など)	県、市町村の独自事業					
石川県	珠州市	珠州・都市ルネッサンス石川都心軸整備事業	都市ルネッサンス石川・都心軸整備事業(平成7年「市街地活性化総合施策研究会」新規施策として当該事業を事業化。街路の整備にあわせて沿道の町並みを一体的に整備することにより、沿道商店街の賑わいの創出を図る目的で実施する、石川県独自の施策。市を対象に県が行なう)				春日通り(春日通り線)	石川県	平成9年	308m	じんの燈・春日通りまちづくり協定
	輪島市	輪島・都市ルネッサンス石川都心軸整備事業					(河井町・横地線)	石川県	平成9年	530m	輪風・まちづくり協定
	七尾市	七尾・都市ルネッサンス石川都心軸整備事業					七尾・御彼川界隈(府中七尾駅線)	石川県	平成10年	580m	地区計画
	金沢市	元車・御影大橋地区まちづくり計画					鳴和三日市線	石川県	平成14	480m	元車・御影大橋地区まちづくり協定
	小松市	小松・都市ルネッサンス石川都心軸整備事業					れんが通り(小松駅前線)	石川県	平成13	約250m/約1.5ha	小松駅前大通り商店街地区地区計画、まちなみ景観ガイドライン
	能都町	能都・街なか再生・目抜き通り整備事業					新町通り(都市計画道路)	石川県	平成10	約300m	彌楽協定・まちづくり7箇条
	山中町	山中・街なか再生・目抜き通り整備事業					山中温泉ゆげ街道(温泉中央南線)	石川県	平成10	約320m	南町ゆげ街道景観形成基準
富山県	城端町	城端町西上地区(協)えびす商店街整備事業	国道304号改良事業・コミュニティ施設・都市計画街路事業・優良建築物等整備事業・小売商業商店街近代化事業・商店街共同施設事業・商業基盤施設整備事業。3ブロック制。				えびす商店街(国道304号線)	富山県・城端町	平成07	全長160m/約0.57ha(建築協定対象地はそのうち約0.32ha)	建築協定・商店街まちなみ景観基準
		国道304号の改良事業に伴う家屋の建替え、住民による自主規制・基準運営委員会	住民による自主規制・基準運営委員会				西町商店会(国道304号線)	富山県・西町商店会	平成09	約410m	西町商店会街なみ景観建築基準
		住民による自主規制・景観委員会	住民による自主規制				出丸町(国道304号線)	富山県・出丸町	平成13	約280m	出丸町景観建築基準
		住民による自主規制				新町(国道304号線)	富山県・新町	平成15	約220m	新町町内における景観建築基準	
滋賀県	彦根市	夢京橋キャッスルロード整備事業	まちなみ修景事業・行政主導の検討委員会と地権者全員参加による懇談会を設置。2組織制で事業を検討。まち並み・まちづくり総合支援事業・シンボルロード整備事業				夢京橋キャッスルロード	彦根市	平成01-1	全長350m	地区計画・修景基準
		彦根市本町土地区画整理事業	街なか再生土地区画整理事業(彦根市本町土地区画整理事業(全国初))、平成13年度~16年度TMOファサード整備事業		(街なか再生)		四番町スクエア(彦根市本町土地区)	彦根市	平成11	約1.3ha	「建築・景観ルールブック」
		花しょうぶ通り商店街ファサード整備事業	平成10年度TMOファサード整備事業実施(リノベーション・経済産業省)				花しょうぶ通り商店街	彦根市	平成10	参加店舗24店舗、うち国庫補助21店舗	(ガイドラインとして整備されていないものの、ファサード整備事業のための事前ソフト事業において外観デザインについて明文化したものがある)
		登り町グリーン通り商店街ファサード整備事業	平成12年度TMOファサード整備事業(リノベーション・経済産業省)				登り町グリーン通り商店街	彦根市	平成12	参加店舗22店舗、うち補助21店舗	
		おいでやす商店街ファサード整備事業	平成14年度TMOファサード整備事業実施(リノベーション)				おいでやす商店街	彦根市	平成14	参加店舗35店舗・補助全店舗	
赤穂市	加屋地区まちづくり整備事業	赤穂駅前大石神社線街路整備基本計画、市街地景観形成地区(お城通り地区)、加屋地区街路事業				加屋地区	赤穂市	平成06	588m	景観形成協定	
日高町	江原駅東地区沿道区画整理型街路事業	沿道区画整理型街路事業、日高町街並み景観条例				Weぱらざ(江原駅東地区)	日高町	平成01-13	152.5m/3.7ha	日高町街並み景観条例	
三重県	上野市	上野都市計画道路伊賀上野橋新都市線街路事業	街路整備事業(銀座通り拡幅整備事業)、商店街改造事業・上野市ふるさと景観条例。県実施				上野市銀座商店街	三重県	平成10	589m	景観条例
和歌山	田辺市	銀座まちづくり事業	商店街近代化事業・沿道区画整理事業、銀座まちづくり事業		(沿道)		田辺銀座商店街	和歌山県・田辺市	平成10	180m	申し合わせ(「アートパークシティ構想」)
山梨県	身延町	身延駅前通り地区土地区画整理事業	沿道区画整理型街路事業、建築協定、河川整備事業、街路事業、小売商業商店街近代化事業		(沿道)		身延駅前しょうにん通り商店街(身延駅前通り地区)	身延町	平成04	309.1m/約4.1ha	身延駅前通り地区建築申し合せ協定

(3) 事業の分類方法

事例を整理していく中で、それぞれの事例がいくつかの事業を組み合わせて町並み整備をしていることがわかった。そこで、都市計画道路や国道の改良事業など街路改良を目的とした「道路改良事業」、沿道区画整理事業や街なか再生土地区画整理事業など面的な住環境の改善を行う「土地区画整理事業」、都市ルネッサンス石川（石川県）、景観条例（兵庫県）などの「県・市町村などの独自事業」、建築系や土木系とは違い経済的な視点から町並みを整備している通産省のTMO関連の事業や商店街の町並み整備を支援する商店街近代化事業などの「通産省および中小総合事業団の事業」の4つに大別した。これら4つに大別し、その組み合わせをそれぞれ見ることによって、利用されている事業の内容と状況を把握した。

3. 新しい統一した町並みを作り出す事業の組み合わせ

21の事例を整理したところ、いくつかの事業の組み合わせを把握することができた。

主に道路改良事業に主軸をおいている事例

都市計画道路や国道の道路幅の拡幅を目的とした道路改良事業が行なわれるのをきっかけに、道路に面した土地建物がセットバックすることとなり、その結果、建物が改築される事例。滋賀県彦根市の夢京橋キャスルロード、兵庫県赤穂市の加里屋地区まちづくり整備事業、三重県上野市の上野都市計画道路事業、富山県城端町の恵比寿商店街整備事業が上げられる。これらの事例の特徴としては、町並みを統一するために、県や市町村の独自の事業や条例が利用されることが多い点である。例えば、夢京橋キャスルロードでは、まちなみ修景事業という市独自の事業において、行政主導の検討委員会と地権者全員参加による懇親会を設置し、2組織制で事業を検討した。この事例は新しい統一した町並みの先進的事例として、いまま注目を集めている。

主に区画整理事業に主軸をおいている事例

対象となる地域全体の面的な改善と道路の改良を目的とした事業であるが、区画整理事業は主に地域の再編を伴う場合が多く、建物の全面改築だけではなく、以前あった土地所有者の配列も変わる可能性が高い事業である。この事業を主軸においている事例は、時系列に、山梨県身延町の身延駅前通り地区沿道区画整理型事業（図1）、兵庫県日高町の江原駅東地区沿道区画整理型事業、和歌山県田辺市の銀座まちづくり事業、滋賀県彦根市の彦根市本町土地区画整理事業である。これらの事業の沿道区画整理事業とは、道路用地提供による立ち退きを減らし、道路と一体となった沿道市街地の整備を行い、沿道も含め都市計画道路の整備を土地区画整理事業手法により行なう事業である。商店街や中心地の再編を兼ねており、行政の土木や都市計画的な事業ではなく、通産省や中小企業総合事業団関連の経済的な視点からの町並み整備を一緒に行なうことが多い。例えば、身延駅前通り地区では、小売商業商店街近代化事業を取り入れ、町並みのコンセプトである「和風の町並み」実現に向けて、シンボルマークや町並みビデオを作成し、地区の住民に対して具体的で綿密な実施計画の啓蒙活動がなされた。

道路整備および町並みの統一を同時に考えている事例

街路の整備に合わせて沿道の町並みを一体的に整備することにより、沿道商店街の賑わいの創出を図る目的を持って作られた県独自の事業である。石川県が実施している都市ルネッサンス石川・都心軸整備事業と街なか再生目抜き通り整備事業がそれに当たる。石川県が県下の市町村の中で、この事業が必要とされる場所に事業をとりいれており、他の府県ではそれぞれの市町村レベルで問題が浮上し、市町村レベルからの発意で事業が行なわれているところが多い中、県が同じ事業内容を市町村に提供できる点でも注目される。またこの事例においては、地元の住民による町並み統一の発意が新しい統一した町並みを作り出すのに必要であるので、事業の存在が住民の町並み統一に対する関心を引き出すのにも役立つと思われる。

ファサード整備に焦点を当てている事例

道路の改良事業を必要としない地域において、新しい統一した町並みをつくりだすのに役立っているのが、通産省や中小企業総合事業団関連の事業である。これらの事業は、統一した町並みが商

業活動に役立つという視点に立ったものであり、例えば、滋賀県彦根市では、通産省関連事業であるTMOファサード整備事業が4箇所にわたって利用されている(図2)。この事業では、以前の町割りや道路幅はそのままに外観デザインのみの変更であるため、大きな変更を望まない商店街などでは利用され易いと思われる。

4. 今後の展望

事例を整理する中で、それぞれの事例がいくつかの事業を組み合わせで町並み整備をしていることがわかった。また時系列にみると、新しい統一した町並みを作りやすい事業が積極的に出来てきていることがわかる。昭和61年に作られた沿道区画整理型街路事業はこれまでの土地区画整理事業とは違い、沿道も含め都市計画道路の整備を行なう事業であり、道路と建物(町並み)の関係を認める事業として登場している。その後、平成11年に街なか再生土地区画整理事業が創設され、さらに道路と町並みの関係に対する補助が拡充されている。平成7年よりはじまった石川県の都市ルネッサンス石川・都心軸整備事業などは街路整備と町並みを一体的に整備することを目的とした事業であり、つまり別々に存在している道路改良事業などの街路事業と町並みの事業を組み合わせることが必要でないものであり、これらの事業が登場するという事は、より今後より多く街路整備と町並み整備が一体的なものとして、認識される可能性があるものと思われる。

今後、この研究で取り上げられた代表的な事例を中心に、できあがった町並みに対して、住民がどのような評価を与えているか、外観デザインに対するガイドラインがどのようなものかに対する調査を展開する。平成15年4月には山梨県身延町において住民対象のアンケート調査を実施、現在分析を進めている。

【参考文献】

- ・ 国土交通省(平成15年)、「美しい国づくり政策大綱別冊 美しい国づくりのための取り組み事例」, 国土交通省, pp3-5,
- ・ 国土交通省(平成15年)、「美しい国づくり政策大綱」, 国土交通省
- ・ 石川県(平成7年)、「都市ルネッサンス石川都心軸整備事業・街なか再生目抜き通り整備事業」, 石川県
- ・ 富山県城端町(平成7年)、「城端町西上地区(協)えびす商店街整備事業」
- ・ 富山県城端町西町商店会(平成9年)、「西町商店会街なみ景観建築基準」
- ・ 富山県城端町出丸町(平成13年)、「出丸町景観建築基準」
- ・ 富山県城端町(平成15年)、「新町町内における景観建築基準」
- ・ 滋賀県彦根市本町(平成11年)、「彦根市本町土地区画整理事業・四番町スクエア」
- ・ 兵庫県赤穂市(平成6年)、「加里屋地区まちづくり整備事業」
- ・ 兵庫県日高町、「江原駅東地区沿道区画整理型街路事業」
- ・ 身延町商工会(平成5年)、「自然と歴史・心のふれあう和風の街「平成の古都」をめざして」, 身延町商工会
- ・ 身延町都市整備課(平成9年)、「平成の古都づくり - 身延駅前通り地区土地区画整理事業 完工記念誌」, (株)サンワコン
- ・ 身延町都市整備課(平成10年)、「 - 身延駅前通り線沿道区画整理型街路事業」, 身延町都市整備課