



蔵造りの建物が店舗に使われている一番街商店街

自主協定の 景観ルールで 町並み保存

～埼玉県川越市・一番街商店街の取り組みを中心に～

江戸時代から明治にかけて商業都市として栄えた埼玉県川越市。なかでも長さ430m、約70軒の商店が立ち並ぶ「一番街商店街」は、土蔵造りの構造を店舗に利用した「蔵造り」の建物が残り、「小江戸」と呼ばれる川越のイメージを最も印象付ける地域です。

自主協定のルールをつくり、それを実践してきた一番街商店街は、今や全国的に注目される存在。川越市の町並みづくりについて、一番街商店街の取り組みを軸に紹介します。



大火から生まれた蔵造り建築

川越は東京・池袋から東武東上線の急行電車で約30分。1457年に川越城が築城され、江戸時代に入ると、江戸城の北の守りとして重要視された城下町です。一番街商店街はJR川越駅から2キロほど北、川越のシンボル「時の鐘」があり、風情を感じさせる町並みに出合える商店街です。

川越はこれまでいくつかの大火を経験してきました。1638年の大火では、町の半分と川越城や徳川家ゆかりの天台宗寺院である喜多院を焼失。翌年から知恵伊豆と呼ばれた松平信綱が復興に努め、町割（まちわり）を行い、現在の川越市を形づくるきっかけになっています。1893（明治26）年の川越大火では、町の全戸数の3分の1以上を焼失するという大惨事に襲われます。そこで注目されたのが蔵造りの建物でした。耐火性能に優れていた土蔵が見直され、蔵造りの店が多く建築されるようになり、明治末期には蔵造りの町並みが形成されました。

川越の蔵造りは、明治時代に建築されたものですが、川越商人が江戸の影響を強く受けていたことから東京の町を模したものとされています。蔵造りの町並みは、ほかにも栃木県栃木市や千葉県佐原市にも残るといいますが、川越の場合は、倉庫ではなく店舗「店蔵」として使われ続けてきたことが大きな特徴です。

今では、すっかり川越の顔となった蔵造りの店も、1960～'70年代には「暗くて、何か古めかしい、邪魔物だと思っていた」と、一番街商業協同組合の急式幹雄理事長は言います。'60年半ばには商業の中心地がどんどん駅前に移っていきます。東京のベッドタウン化が始まり、住宅は郊外へ。大型店舗や銀行は一番街商店街から利便性の高い駅前周辺へ移転するように。そして、一番街商店街は「昼間でも犬が散歩するだけの人通りのない商店街」（急式理事長）になってしまったのです。駅前には、一番街商店街と対照的な、近代的で明るい店舗が展開され始めたこ



城下町に時を知らせてきた「時の鐘」は今も1日4回鐘が鳴る。市民の間では、無意識のうちに「時の鐘」の高さを超えないことが建物の高さの目安だった。今は、伝統的建造物群保存地区に指定され、11mの高さ制限を設けている

ろでしたから、暗くて古い蔵造りが見直されるようになるまでは、少し時間がかかるのです。

蔵造り再認識の道のりと行政の動き

'75年になると、文化財保護法が改正され、伝統的建造物群保存地区の制度がスタートします。多くの地域で歴史的景観に注目が集まるようになり、川越市でも保存地区指定に向けての調査が行われています。

それより以前の'70年代前半に、蔵造りにかかわるさまざまな出来事がありました。'71年に大沢家住宅が国の重要文化財に指定され、蔵造りの価値が評価される一方で、翌年には、現在「蔵造り資料館」に利用されている旧小山家が売買されることになりました。大沢家の指定を受けて、蔵造りの魅力に気付いた住民のなかから、市に対して建物を買ってほしいと要望が出されます。結局、川越市はその蔵造り建築を購入し、後に市民団体の川越市文化財保護協会がこの建物を借り受け、蔵造り資料館をオープンさせます。その後、川越市立博物館の設立に伴い、蔵造り資料館の運営は川越市の運営となりますが、蔵造りを保存しようという市民運動の第一歩を示すものが、現在の蔵造り資料館といえるのです。

当時は全国的に町並み保存運動が高まっていた時期でもあり、川越でも青年会議所が蔵造りを生かしたまちづくりをテーマにしたシンポジウムなどを開催していました。また、'74年になると、日本建築学会関東支部が川越をテーマとしたアイデアコンペティションを開催します。川越を舞台にした歴史的街区再生計画のアイデアを募集することとなり、多くの建築家や都市計画家、研究者らが川越を訪れ、コンペティションでさまざまなアイデアが発表されます。その結果はアイデアにとどまりましたが、研究者や建築家など、外部の川越応援団が登場するきっかけになりました。

そうした盛り上がりを見せていたものの、一番街商店街を含めた地域を伝統的建造物群保存地区に指定することはできませんでした。「当時、文化庁は第



1792年建築の大沢家住宅は国指定の重要文化財。川越大火の後、蔵造りが見直されるきっかけになった建物でもある

1号に川越を指定したいと考えていたそうです。でも、商店街が断ったのです。建物を凍結保存するような印象で、看板も立てられなくなるのではないかと不安があったのです」と、元一番街商店街理事長の可児一男氏はいいます。また、そもそも明治期に建てられたものに価値があるのかという疑問もあり、「蔵で人が呼べるとは思ってもいなかった」（急式理事長）といいます。当時の一番街商店街は八百屋や魚屋など、地域密着型の商品構成であったため、観光客が来ても売ることがないという状況もありました。しかし、何よりも重要文化財と同じように建物に規制がかけられることへの不安が大きかったのです。目に見えて商店街の衰退が進むなか、商店主が改装や改築を考えるのは当然のこと。こうして、保存地区指定の動きは歩みを止めます。

'70年後半になると、周辺に高層マンションが建つようになります。当然、市民の反対運動が起きましたが、建設を阻止することはできませんでした。そうした状況を何とか打開しようと、川越市建築指導課では「川越の町並みとデザインコード」の検討をある財団に依頼しています。川越応援団でもあった大学の研究者らと共同研究を行った結果、町並みを単なる規制、制限にとどめるべきではないことや活性化のための街区再編、住民・行政・専門家の協力関係などが提言されています。この報告書による具体的な変化はありませんでしたが、町並みづくりが



現在、一番街商店街の理事長を務める急式氏。「生きている蔵が川越の蔵の魅力」という

まちづくりに転換するキーワードがちりばめられたものでした。

川越蔵の会発足と町並み委員会の設立

'80年代に入って、蔵造りを取り巻く状況は大きな転換期に差しかかります。'83年に住民主体のまちづくりや商店街活性化による景観保存などを目指して「川越蔵の会」（昨年12月にNPO法人に認証）が設立されます。そもそもの発端は、川崎市の映像祭で川越市の広報職員が作成した『蔵造り-まちづくりの明日を問う』と題したビデオが自治体部門賞を受賞したことです。その賞金をまちづくりに生かすために、資金の受け皿にしようと設立されたもので、初代会長は可児氏でした。可児氏は蔵造りの町並みに注目していたメンバーの一人で、ほかにも一番街商店街の店主が参加しています。蔵造りの町並みに関心を寄せる専門家や主婦、行政職員など、市内外から幅広く会員が集まりました。

「商店街が寂れてくるようになって、大学の先生から蔵造りへのいろいろな提案をいただきましたが、なかなか根付きませんでした。そこで商店街の若手で、自分たちのまちは自分たちで何とかしようと蔵の会を発足させました。商店街だけでは知恵もないので、外部からもいろいろな人を巻き込みました」と可児氏は当時の様子を語ります。

同会のメンバーのアドバイスで、'86年に一番街商店街は中小企業庁の「コミュニティマート構想」モデル事業にエントリーし、1年間かけて「川越一番街商店街活性化モデル事業調査」を実施します。時間をかけて組合員の意見を聞き取り、検討を重ね、まちづくり規範の作成とそれに基づく個店整備、ポケットパーク整備や核施設建設などが提言されます。この検討のなかで、蔵を愛する店主たちは、蔵を残して活用するのではなく、商店街が活性化しないと蔵が残せない、まず商店街を活性化させる必要があると実感します。そのために個性ある蔵造りを利用しようと考えるようになったのです。



一番街商店街理事長、初代蔵の会会長などを経て、現在は町並み委員会の委員長を務める可児氏

そこで、一番街商店街は実行部隊として、具体的な動きを始めます。商店街の下部組織として'87年に「町並み委員会」を発足させ、翌年に同委員会の検討のもと、「町づくり規範」を策定。これは、アメリカの建築家、クリストファー・アレキサンダーの『パタン・ランゲージ』をヒントに67項目で構成されたまちづくりの原則集ともいえる規範です。内容は、都市と建物に分類され、都市分野は「職住一体」「身近にみどり」、建築分野は「高さは周囲を見てきめる」「主要な棟や建物が目立つように」「材料は自然的素材、地場産を優先」などの項目があります。「～でなくてはならない」といった規制ではなく、提案型で周囲との調和を尊重した規範になっているのが特徴です。

町並み委員会は、商店街メンバーのほか、研究者や専門家、行政、関連自治会など25名が参加し、現在も毎月1回開催されています。改装、改築をする際には、施主、設計者、建設業者らの説明を受け、67項目を審査し、規範に合わないものは委員会がアドバイスする仕組みです。委員会には、行政からも文化財保護課、まちづくり計画課（前「都市計画課」）、商工振興課の担当がそれぞれ参加しており、住民側の要請で行政が出向くことで、「各課が対等の立場で向き合うことができ、行政内の横の連携が取りやすい」メリットがあると川越市まちづくり計画課の荒牧澄多（すみかず）氏はいいます。

蔵造りの応援団である蔵の会と、実行部隊である一番街商店街によって、歴史的町並み保存と現代建築の調和による商店街の魅力づくりがスタートします。町並み委員会は一番街商店街の下部組織ではあ



町並み委員会のアドバイスを受け、周囲との調和を図るよう設計を見直した「サンクス川越時の鐘店」。7月に閉店したが、次の店舗がすぐに決定したという

※1 「パタン・ランゲージ」
ヒューマンスケールの空間づくりを分析し、その原理を追求したクリストファー・アレキサンダーの著書。'84年に初版発行。

りますが、独立性が高く、まちづくり規範を運営する役割で、蔵の会、街並み委員会、一番街商店街のどの組織に参加している人もいます。2代目の町並み委員会委員長を務める可児氏もその一人。町並み委員長に就任したこの10年で「約60軒ほどを担当しました」といい、そのなかには赤とグリーンを基調にしたおなじみの看板を使わず、ロゴマークをあしらった木製の看板とのれんをかかげたコンビニエンスストアのサンクスもあります。残念ながらサンクスはこの7月に閉店しましたが、一番街商店街でしか見られない大手企業の看板もここでは珍しくありません。

また、商店街のエリアだけでなく、エリア外である周辺からも「設計図を見てほしい」といった声が寄せられることもあり、町並み委員会の実績が着実に定着し、評価されていることをうかがわせます。

町並み委員会が発足したことで、埼玉県から商店街の改築に助成金が下りることにもなり、蔵造り保存、商店街活性化、まちづくりなど、さまざまな要素が結び付くようになりました。

こうして'80年代後半から、一番街商店街は蔵造りのたたずまいを生かしながらも、新しい建築物が調和した独特の町並みが徐々に形成されるようになったのです。

景観条例制定と伝統的建造物群保存地区指定

蔵の会や一番街商店街の動きと並行するように、行政のなかでも町並み関連の調査や政策が動き始めていました。'82年に旧建設省が^{※2}歴史的地区環境整備街路事業制度を導入したことに伴い、その4年後に川越市も調査を実施。都市計画道路である中央通り線の一番街商店街部分の計画変更を含めた歩行者ネットワークの整備と、景観整備を進めるための景観条例の整備などがプログラム化され、'89年には川越市都市景観条例が制定されます。その後、歴みち事業では、一番街商店街のすぐそばにある菓子屋横丁通り線や大正浪漫夢通りなどが整備され、周辺に魅力あるスポットが整備されることにつながっています。

※2 歴史的地区環境整備街路事業制度
歴史的町並みや史跡など、貴重な財産が残されている地区において、将来像と交通計画に基づいて歴史的町並み保存と地区環境の改善を一体的に実現するため、歴史的街筋の保全・整備などが国庫補助事業として行える制度。通称「歴みち事業」と呼ばれ、現在は国土交通省の「身近なまちづくり支援街路事業」に組み込まれている。

また、以前から一番街商店街が陳情していた電線の地中化が、市の下水道工事に合わせて実施されることとなります。通常であれば歩道などに設置されるトランスボックスも、景観に配慮して民地に設置させてもらおうと、商店街役員と市役所職員が土地所有者にお願いに回り、'92年には地中化が完成。空の広がりを実感でき、蔵造りの建物が一層引き立つ町並みになりました。

ちょうどこのころ、市は伝統的建造物群保存地区指定の検討を再度住民らに掛け合っています。このころになると一番街商店街への注目も集まり、商店街の理解は深まってきていました。しかし、商店を営まない住民にしてみれば、客を集めるためになぜ一般の住宅まで規制を受けなければならないのかという意見があったのです。結局、この時も、保存地区の指定は見送られます。ただ、住民側も拒否ばかりではいけないと、自治会長らが集まって「十カ町会」が発足します。この会は、自治会や住民の勉強会の場となります。

その数年後、またマンション建設問題が持ち上がります。当然、住民はマンション建設に反対でしたが、一番街商店街の町づくり規範は、あくまで自主協定ルールで、法的な裏付けがあるものではありません。そこで十カ町会では、勉強会を重ね、さまざまな制度を検討した結果、一番街周辺の町並みを守っていくためには文化財保護法に基づいて、伝統的建造物群保存地区指定を受けることが一番だと結論を出します。そして、'99年、川越市の一番街商店街を中心とした7.8haが伝統的建造物群保存地区として指定されることになったのです。

保存地区指定まで20年以上かかりましたが、そこに至るプロセスには、地域の活性化、住民の理解と



合意、まちへの愛着の醸成など、さまざまなまちづくりの要素が盛り込まれているように思います。

地域の景観づくりをまちづくりに昇華させるためには、市民が納得するまで議論しなければ前に進まないことを実感させてくれます。その過程で、住民は何をしなければならないかが見えてくるのです。時間はかかっても結果的にそこで本当のまちづくりが実現されるということでしょう。

一番街商店街活動の波及効果と行政の役割

一番街商店街の活動は、蔵の会や十カ町会などの動きと合わせて、さまざまな波及効果となって、実を結んでいます。'94年には町並み委員会の活動をモデルに、すぐそばの銀座通り商店街で「大正浪漫委員会」が設置され、アーケードの撤去に伴い、大正浪漫を感じさせる通りにリニューアルしています。また、昭和初期に菓子の製造・卸売があったという菓子屋横丁も歴史を感じさせるスポットとして人気が集まり、一番街商店街を核に、魅力のあるスポットが確立、今では川越に年間400万人もの観光客が訪れるようになっていきます。

一方で、一番街商店街の噂を聞いた新たな商業者がやってくるようになり、一番街商店街では「町づくり規範がハードとすれば、今後は商人の心得のようなソフトの部分の規範も必要」(急式理事長)と考へ始めています。また、町並み委員会は「業種選択や空き店舗の斡旋までできるように、商店街から独立した組織を目指していきたい」(可児委員長)と、次のステップを見据えています。

一番街商店街と行政側の共通の悩みは交通対策。商店街のある中央通り線は、1日に400~500本の路線バスが通る主要幹線で、大変な交通量です。'37年



大正浪漫通りでは、実現に向けて大正浪漫委員会が発足、専門部会でデザイン審査・指導などを行っている

に幅員20mで拡幅変更が決定されていましたが、'99年に現行幅のままにすることで、縮小変更。9.5~11.0mの幅員という狭い道路に、ひっきりなしにバスや自家用車が往来します。騒音や振動が蔵に与える影響もあり、行政としてもパーク・アンド・ライド^{※3}の検討などを行っているようですが、有効な対策を打てずにいるのが現状です。一番街商店街としてもバス路線を変更することがどのように客足に影響するか分からないため慎重に考えざるを得ない問題です。

こうした悩みはあるものの、今や川越は、商店街活性化、観光、景観など、さまざまな観点から注目が集まる地域に成長しました。

行政の立場で町並み委員会に参加してきた荒牧氏は「外の人を呼ぶためだけでなく、自分たちの歴史を大切にしたい自分たちのためのまちづくりをしようという方向になってきていると思います。行政はリーダーにはなれません。住民のなかに理解あるリーダーがいることが大きかった」とこれまでの取り組みを振り返ります。また、建築学会のコンペティションから一貫して川越を応援してくれた研究者の存在も大きいといえます。

現在、川越市は、地元酒造会社「鏡山酒造」の倉庫や明治時代の市場建築がほぼ完全な形で残っている旧川越織物市場などを取得し、これらの施設を有効活用することで、駅周辺の近代商店街と伝統的町並みを持つ一番街商店街周辺との間を結び、点から線へ、連携を持たせた地域構造を目指して、検討を行っています。住民が中心となって進めてきた町並みづくりをまち全体にどう波及させていくか。これが行政の役割なのでしょう。

一番街商店街も、町並み委員会も、蔵の会も、そして行政も、今の姿がゴールとは誰も思っていないでしょう。景観形成とまちづくりが結び付くには、時間がかかります。しかし、継続はその地域に力を与えてくれることを川越の歴史は教えてくれます。



発足時から蔵の会にも参加する荒牧氏。行政の立場で、町並み委員会には文化財保護課在職時から10年ほどかかわっているが、蔵の会のメンバーとしてもかかわりは深い

※3 パーク・アンド・ライド 最寄り駅の周辺に自動車を駐車し、公共施設機関に乗り換えて目的地まで向かう方法。