

アーケード商店街から、アンティークな町並みの商店街へ

【神奈川県横須賀市】

うわまち

上町銀座商店街

よみがえる町並み、未来への取組

かつて軍港として栄え、現在も国の防衛拠点として様々な施設が置かれる横須賀市。その中心駅である横須賀中央駅から南方向へ少し急な坂を上っていくと、道路の両脇に多くの物販店が軒を連ねる商店街「上町銀座商店街」にたどり着く。現在は 60 店舗前後が営業しているそこは、かつて全長 600 メートルほどのアーケードが商店街内の歩道を覆っていたが、2022 年にその役目を終え、撤去された。

商店街のアーケードは、商店街振興組合や商店会といった商店街を統括する組織が所有するケースがほとんどである。そのため、アーケード撤去には組織に所属する会員の同意と財源が必要となり、撤去までの道のりは決して平坦ではない。

上町銀座商店街も例外ではなく、時間をかけながら地域関係者の合意を図りアーケードの撤去を行った商店街の 1 つだ。どうして撤去という判断にたどり着き、そしてどのように撤去までこぎ着けたのか、上町銀座商店街を統括する上町銀座商店会の会長、高梨さんにお話を伺った。



(提供：横須賀市)

商店街とアーケード

上町銀座商店街にアーケードが建築されたのは1975年のことだった。「商店街にアーケードを作りたい」そんな声が商店街内で聞こえるようになったのは、当時、全国の商店街でアーケード設置がブームになっていたからであろう。会員でお金を出し合いながら、地元の複数の鉄工所に依頼をしてアーケードが完成した。雨の日でも濡れることなくお買い物ができる、評判は上々だった。

アーケード建築後は定期的なメンテナンスを行うため、各店舗から維持費を集めていた。集まったお金は電気代や細かい修繕に充て、余った場合は大規模な修繕のために積立し、5～7年で塗装の塗り替えを実施するようなルーティンであった。



建設中のアーケード



完成したアーケード

(提供：上町銀座商店会)

アーケード維持への葛藤

アーケードも建築物である以上、老朽化していく。建築から 40 年経った 2010 年代半ばには、目に見えるまで老朽化が進んでいたことから、2017 年の冬に 20 万円程度の費用で、簡易的に危険度調査を実施した。

危険度調査の結果、躯体のさびや柱と地盤をつなぐアンカーの外れなどが報告されたため、商店街としてもアーケードの危険度を徐々に認識するようになったが、当時は補修をしながら維持していく方針であった。

そのような中、2018 年に高梨さんが上町銀座商店会の会長に就任。この頃から、アーケードの老朽化に関する議論が本格化する。雨の日の雨漏り、天井部品の落下など、通行人の利便性だけでなく場合によっては命に関わるような綻びが見え始めていたこともあり、2018 年に詳細な調査を行うこととし、100 万円ほどの費用をかけて設計事務所に依頼した。

数ヶ月ほどの調査期間を経て報告されたのは、「著しい劣化の進行により、倒壊が予測される」という内容であった。特に構造体の劣化は相当程度に進行しており、アーケードを支える全ての柱が傾いていた。さらに、その大部分が日本建築学会の定める基準を大幅に超える傾きであったという。「アーケードが倒れるかもしれない。」そんな現実と直面するとともに、時間がさほど残されていない現実を目の当たりにし、商店街ではアーケードを撤去したいという声が大きくなっていった。

そんな折、商店街がアーケード撤去へ向かう大きなきっかけとなる出来事が起きる。2019 年の大型の台風による暴風で、屋根部材の一部が剥がれ、吹き飛んだのだ。吹き飛んだ部材は鉄板 26 枚。深夜であったことが幸いして、けが人は出なかったが、アーケードの老朽化の進行とその大きな危険性を改めて認識することとなり、これ以降、役員の中では撤去が第一に検討されるようになった。



撤去直前の調査

(提供：上町銀座商店会)

対立構造をつくらない丁寧な話し合い

アーケードは商店会の持ち物である。そのため、アーケードを撤去するには商店会に所属する会員の賛同が必要であった。定款に則り、総会での議決を経なければならない。定款上は過半数の賛成を得ることができれば撤去は可能である。しかし、高梨さんは、全会一致の合意形成を図ることを目指すことにした。

それは、反対が多い中でのアーケード撤去はうまくいかないという確信があったからだ。商店会は入会も退会も自由である。アーケード撤去に反対する人が多いまま撤去を進めた場合、そのような人たちからの撤去費用の捻出や撤去後の商店街活動への協力を得られないばかりか、公道上で行われる工事への協力も得られず、来街者や地域住民に対しても多大な迷惑をかけることが考えられた。事実、合意形成をしっかりと行わずにアーケード撤去を進めたことが原因で組織が空中分解してしまう事例も存在する。そこで上町銀座商店会では、組織内で対立構造を作らず、商店街がワンチームとなることを意識して話し合いが行われた。

役員会で撤去を第一に検討しているとは言え、会員の中では賛否両論で、賛成と反対が五分五分という状態であった。商店街は高齢の店主が半数を占めている状態。そういった店主からは今以上の投資を敬遠するような声が聞こえることもあった。一方、若い世代の店主からも、金銭的な負担に対する懸念や来街の減少を懸念する声が出るほか、雨の日の買い物客の減少も懸念され、意見の調整が必要であった。

そこで、高梨さんは、そのような不安の声を無くすため、近隣市でアーケードを撤去した商店街へ何度も現地視察した。視察を行う商店街は、人口規模、年齢構成、立地環境や店舗構成がなるべく上町銀座商店街と似ているところを選定した。現地視察で撮影した写真を見せて、アーケード撤去後の商店街のイメージを持ってもらいながら、老朽化したアーケードを残すことの危険性や事故が起きた際の責任の所在を1店舗ずつ丁寧に説明して回った。このほか、会員に実際に視察してもらい、アーケードのない上町銀座商店街をイメージしてもらう機会づくりに努めた。

撤去に向けた合意形成を図る中では、「アーケードを建て替えては。」という意見も出た。しかしながら、建設の先には必ず撤去が待っている。それに加え、定期的なメンテナンスも必要となる。商店街を取り巻く環境は厳しさを増す状況の中、長期に渡る維持管理や最終的な撤去のコストを負担できる保証もなく、「負債を将来世代に残すことはできない」と、撤去に向けた議論を押し進めた。

隠れた議論のポイント「ファサード整備」

アーケードを撤去すると、アーケードが接触していた建物の外壁が剥がれ落ちたり、アーケードで隠れていたことで補修ができていなかった部分が露出するため、新たな補修が必要になる店舗が出てくることが予想された。こうした、外壁のいわゆるファサード整備と呼ばれるものは、商店会の所有する物件ではないことから各個店が自らの費用で実施することになってしまう。そのため、追加投資をしたくないと考える個店の店主や建物オーナーが、アーケード撤去に反対する可能性があった。

そこで、アーケード撤去にあたって各店舗にどのような影響があるかを事前に調査することとした。アーケードと建物が接触している店舗、アーケードがなくなると外壁を補修しなければならない店舗、エアコンの室外機など建物設備がアーケード上に設置されているため移設が必要になる店舗など、影響度を把握した。そして、その影響度合いに応じて工事費用の最大 50%を商店会が負担することとした。

アーケードの撤去に付随して起こる問題によって不利益を被る人たちを置き去りにせず、商店会として最大限のサポートをすることで、撤去の議論の停滞を防いでいた。



2022 年まで存在したアーケード

(提供：上町銀座商店会)

最大の懸念事項「撤去費用の捻出」

アーケードを撤去する上で最大の懸念は費用の捻出であった。当然であるが建物は壊すときにも費用がかかる。しかも、新築するのと同程度の費用を要する。いくつか見積もりをとってみると安くても数千万円、高いところでは1億円を超える試算だった。アーケード維持費の余剰分を積み立てていたため、商店会として一定程度の財源はあったが、全額を商店会のみで負担できるほどの余裕がある状況にはなかった。

そのため、財源が底を尽きた場合を想定し、商店街内の金融機関から融資を受けられるよう約束を取り付けることや、借入れがある場合を想定し、アーケードの撤去後も、これまで徴収していた維持費分の費用は継続して徴収することを前提として会員との調整を進めていた。

そのような中、並行して横須賀市役所にも足を運び、アーケード撤去に係る相談を行った。これまでの危険度調査の結果や商店会での検討状況、そしてアーケード撤去の見積書を持って市担当者へ状況を説明した。日頃から議論を重ね、現状把握のための調査までしっかりと実施していた効果は大きかった、アーケードの危険性が十分に伝わったことで、横須賀市の中でも議論がスムーズに進み、撤去にあたり市から助成が受けられる段階までこぎ着けることができた。

「横須賀市としても、何も無い状態で相談を受けていたら、できることは限られていた。しかし商店街自身で主体的に撤去に向けた話し合いを進めており、さらに詳細な危険度調査を進めていたことなどから、すぐに前向きな姿勢で具体的な補助を検討することができた」と市担当者は話す。行政としては、明確に「こうしたい」というビジョンやプランがなければ補助金を出すことができない。上町銀座商店会は、高梨さんが中心となり、アーケードの撤去に向けた議論と準備を着実に前進させていたため、いつでも補助金が活用できる状態が自然と整えられていた。

こうして懸念事項であった費用の問題に目処が立った。横須賀市で活用できる補助金の補助率は撤去費用の2分の1。これにより、個店からの追加の費用徴収も、金融機関からの借り入れも無く、商店会の自己資金のみでの撤去が可能になった。費用に目処が立ったことの効果は大きく、多くの会員が撤去に賛同するようになった。

議決、そして撤去

2020 年 8 月、最終的な決定が総会でなされた。「アーケードの撤去を行う。」反対票はほとんど入らなかった。当初目指した全会一致をほとんどクリアした形だ。商店会でアーケードの老朽化の対策について議論し始めて約 3 年、ようやく撤去工事のスタートラインに立つことができた。

そして 2020 年の冬から撤去工事が始められた。昼間に店舗を営業しながら工事を行った。資金の関係で全体を一度に撤去せず、街区ごとに分けて少しずつ撤去し、2022 年 7 月に全ての工事が完了した。こうして、惜しまれつつもアーケードは撤去され、商店街の上空は半世紀前と同じ姿に戻った。



アーケードのない中で開催されたイベント「うわまつり」（2023 年 10 月）

（提供：上町銀座商店会）

アーケード撤去後に露出した「看板建築」

アーケードが撤去され、これまで屋根に遮られていた太陽が直接歩道を照らすようになると、商店街に開放感が生まれ、個店の店主たちからも店先が明るくなったとの声が出始めた。また、雨の日の来街者の減少を懸念する声があったが、目に見えた来街減はなく、大きな影響は生じなかった。

アーケードを撤去して以降、若い世代の出店が 5 店ほどあり、商店街全体でも 8 店舗が新たに出店された。古い建物をリノベーションして出店しているようだ。これは以前までにはないペースだった。新規出店者に聞くと、上町銀座商店街のアンティークな雰囲気に惹かれて出店したという方もおり、アーケード撤去により建物が露出したことが良い影響を生んでいる。

また、比例するように若い世代の商店街への来街が増えてきたという。上町銀座商店街に訪れるお客さんが隣の商店街にも回遊し、エリア一帯に波及効果が生まれ始めた。

商店街のアンティークな雰囲気は、上町銀座商店街に「看板建築」と呼ばれる建築様式の建物が数多く存在していることによって醸し出されている。看板建築とは、木造町家の建物の正面を銅板、モルタル、タイルなどの燃えにくい素材で覆った建物で、関東大震災以降に防火対策の一環として数多く建設されたものである。

この建築様式は建物正面のファサードが屋外広告として機能し、人々の表現の場になったことから、建築学的に価値のあるものである。商店会では以前から、看板建築の建物は認知しており、「看板建築のまち」として打ち出していたものの、アーケードがあることにより、建物がよく見えず、注目されることはなかった。それがアーケード撤去により視認性が高まったことで、写真撮影ツアーや建築物を巡るツアーが来たり、建築学を専門とする大学の先生が視察に来たりするようになった。

この看板建築であるが、アーケード撤去後にどのように補修していくかは所有者である各個店の判断に委ねられていた。高梨さんとしては、看板建築を地域のシンボルとし、「アンティークな町並み」として商店街を売り出していきたいと考えていた。そこで、ファサード整備費用を商店会で一部負担することとしたタイミングで、補修が必要となった店舗に対し、なるべく構造体を壊すことなく、今のテイストを残したファサード整備をしてもらえるようお願いをしていた。

実際に住んでいたり、営業したりしているまちの人々は自らの建物が看板建築であることの価値を理解していない人も多かった。商店街に訪れる人たちがその価値を理解し、魅力を感じてくれている。看板建築により醸し出されるアンティークな雰囲気は、高梨さんのアーケード撤去前からの入念な調整によって守られている。



看板建築の店舗

(撮影：中小企業庁商業課)

アーケード撤去の先にあるもの

上町銀座商店街は、入念な調査と丁寧な議論を行うことにより、商店街に関わるほとんどの人の同意を得ながらアーケードの撤去を決定し、さらに撤去後の街のシンボルを守るための準備をしていたことに特徴がある。ただ撤去をするだけでは商店街の魅力を十分に活かしきれなかったかもしれない。老朽化したアーケードの危険性や、修繕などの負担が増えることの焦りがある中でも、しっかりと未来を見据えながら現実と向き合うことが、アーケードを撤去するために必要な要素なのかもしれない。

アーケードを商店街のシンボルとして位置づけている地域や、商店街の存在を多くの人に認知してもらうツールとして整備している地域もあり、心理的な面からもアーケード撤去というのは、なかなか踏み切れるものではない。上町銀座商店会は、その中で直面する現実に向き合い、今の姿を手に入れた。

商店街の屋根を取り払った先にあったのは、令和のこの世に大正末期の浪漫を感じられる、そんなまちだった。



看板建築が文化遺産となっている店舗

(提供：上町銀座商店会)