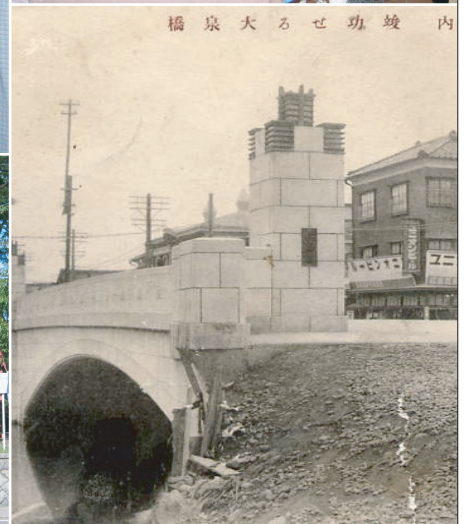


山王まちづくり協定

山王商店街振興組合



橋泉大るせ功竣内



拡大ナイトバザールの様子

まちづくり
委員会の様子

模型による
将来像の提案

日頃の
商店街の
様子
(2005年)

山王
日枝神社

昭和6年
(1931年)
当時の大泉橋

表紙写真解説

編集・発行：山王商店街振興組合

URL：http://www.kobaecha.com/sannou/

編集協力：早稲田大学建築学科佐藤滋研究室

URL：http://satoh.arch.waseda.ac.jp/sannoh/

後援：鶴岡市建設部都市計画課

URL：http://www.city.tsuruoka.yamagata.jp/toshikei/

：(社)山形県建築士会 鶴岡田川支部 まちづくり委員会

はじめに ～山王まちづくり宣言～

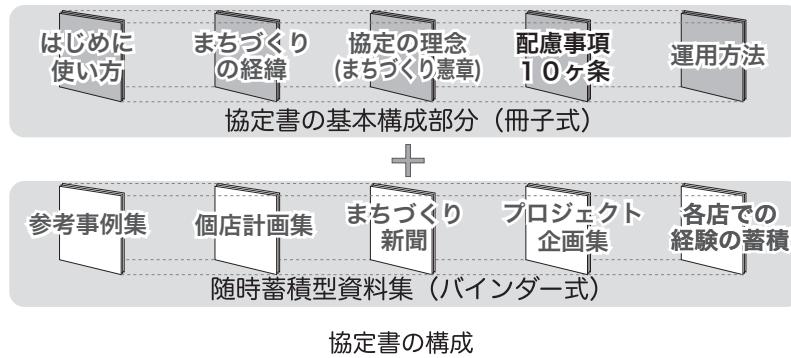
山王商店街振興組合では、長年懸案となってきた街路事業の事業化促進を目的に「鶴岡山王商店街まちづくり提言」を作成し、2003年6月に鶴岡市長に提出しました。その後、さらに、提言に基づく具体的な取り組みとして、新たに「まちづくり委員会」を発足させ、「まちづくり協定」の策定を進めてきました。

まちづくり協定とは、商店街全体での取り組みやまちなみづくりに関して、主に商店街振興組合の組合員や沿道の事業者や住民、地権者の中で自主的に取り決めるルールです。山王商店街が、今後も鶴岡市の中心市街地になんとしても生き残り、商店街としての連なりを維持、発展させるために、街路事業の公共投資に対して、商店街としての自己投資の方向性を示すものです。

協定の策定にあたっては、組合員の皆様のご協力のもと、協定を抛り所にして今後取り組むべきことを締結前に並行して実験し、締結後も協定が実効性を持ち、円滑な運用・活用が行えるよう努めて参りました。ナイトバザールでのお宝探しゲームや、山王紹介ブックレットの企画、協定に基づく個店計画の実践、その他今後の行動計画の企画などです。また、2005年3月には、「シンポジウム～山王商店街まちづくり宣言～」を商店街が主催して開催し、市民の皆様のご意見、応援をいただくことができました。こうした経緯は「山王まちづくり新聞」でお伝えしてきた通りです。

これを受け止めてつくった「山王まちづくり協定」は、次の2つ特徴があります。

- ・商店の連なりや店の集まっている強みを発揮していくことを目指した検討の結果、商店街全体としての「まちなみ景観」と「商いの仕方」の両方についてルールを設けたこと。
- ・時代やお客様のニーズに合わせて、商店街を常に改善する試みを継続させるため、参考資料や商店街のこれまでや今後の取り組みを蓄積し、常に参照できるようにするバインダー形式の「まちづくり協定の資料集」をつくったこと。



この「まちづくり協定」を拠り所にして、今後も中心市街地を支える商店街として、積極的にまちづくりを進めていきます。これは山王商店街の「まちづくり宣言」と言えるものです。

山王商店街振興組合理事長 三浦 新

■協定を策定した理由・背景

1. 街路事業の事業化を促進させたい。事業化が決まったときに地元の意向に沿った整備が進められるように準備をしたい。
2. 道路拡幅が商店街の衰退を招くのではないかと一部から発せられる懸念を払拭するために、道路づくりを契機として商店街を再生していく方向性を明確に打ち出す。
3. すでに始まりつつある地区内の建替え更新の動きに対して事前に対応する。
4. それには街路整備の時期に左右されず、出来るところから始めていきたい。
5. みなで協力して商店街を再生していくために、組合員の意識を揃え、山王商店街の目指す将来像を明文化しておきたい。
6. 商店街の各店舗のためというのではなく、来客者のための環境整備であるという意識を確認したい。

■まちづくり協定の目的

1. 商店街を続けるための（維持・発展させるための）まちづくりを進める。
2. そのために、原則として表通りに商店・営業所などが連なる街並みを形成するための空間整備のあり方や、仕組みを定める。

山王まちづくり憲章～協定の理念～

山王まちづくり憲章は、「まちづくり協定」の理念にあたるものです。まちづくり憲章は以下の項目を目的に、まちづくり協定全体の締結に先だって締結しました。

- (1) 商店街が目指す大きな方向性を明文化して、皆で常に意識し、様々な取組みを考えるときのよりどころにすること。
- (2) お客様や行政へなど外部に向けて山王商店街の取組みをアピールすること。

山王商店街は古くは「荒町」と呼ばれ、江戸時代から続く歴史・伝統ある商店街です。

商店街の一角にある山王日枝神社の氏子という共通基盤を持ち、周辺地域とのコミュニティを育んできました。

この山王商店街の歴史、文化、伝統は一朝一夕に出来たものではなく、多くの人々が長い年月をかけて、心をこめて築きあげてきたものです。

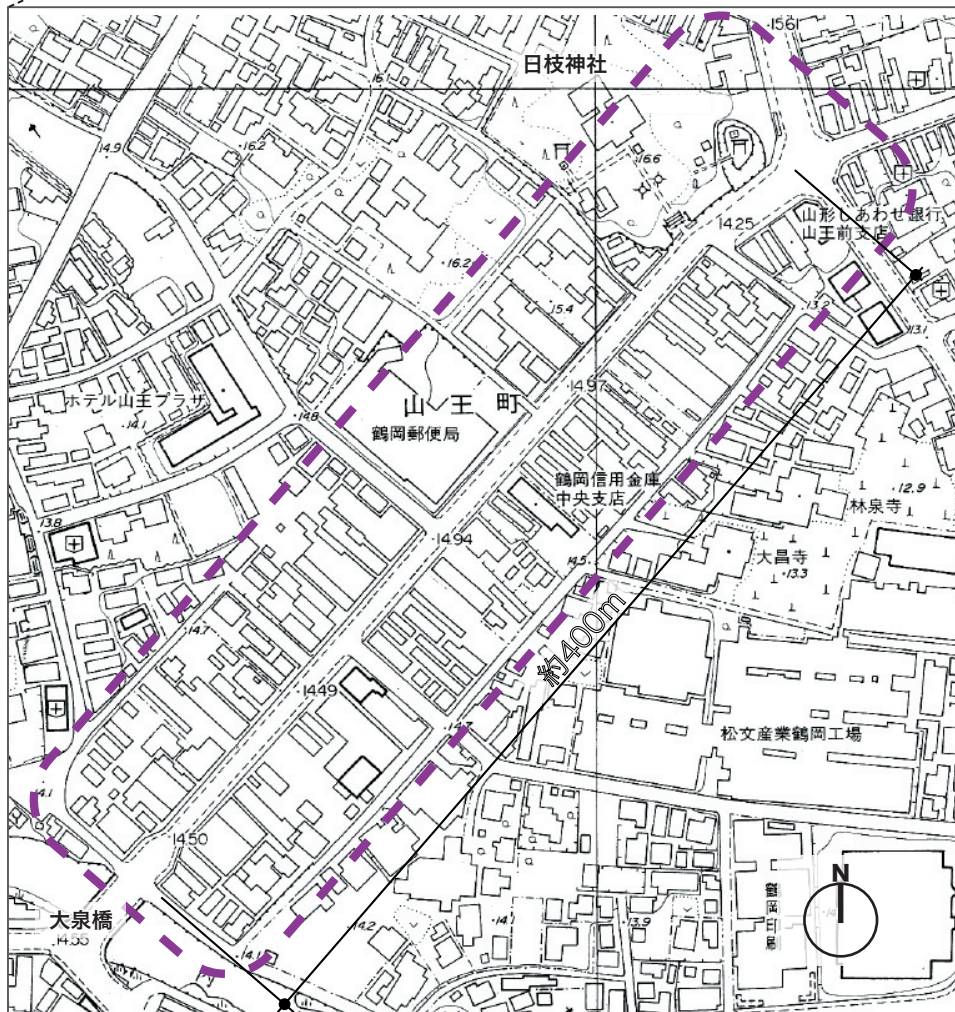
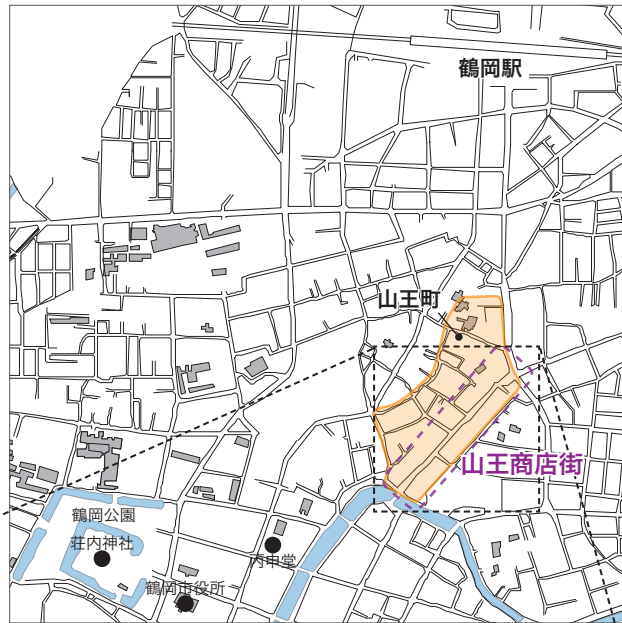
私たちはこの商店街を愛し、ここで商いを続けていくことに誇りを持っています。そして、地域の暮らしに身近な商店街であり続けることは山王商店街皆の願いです。

私たちはこれからも山王商店街を大切に思い、この地で生活する多様な世代が一緒になって、自分たちの手でまちづくりを進めていきます。受け継がれてきた商店街の文化を守り、まちの中心的な役割を果たし続けることができるよう、私たちは「山王まちづくり憲章」を宣言します。

- 一、歴史と伝統のある商店街としてのまちなみを、これからも維持・発展することに努めます。
- 一、お客様の声に耳を傾け、ふれあいと親しみのある商店街づくりを進めます。
- 一、安全で、誰もが利用しやすい店づくり、商店街づくりを進めます。
- 一、いつも新しい発見がある魅力的な商店街となるように、様々な取組みに挑みます。
- 一、地域に根ざした、人の住む商店街として、快適な住環境づくりを行います。

締結日：2005年3月

協定締結範囲



締結軒数：55 軒 (2005 年 10 月現在)

山王まちづくり 10ヶ条

商店街としての連なりを維持するためのしくみづくり

商い

其の1 通り沿いの建物の1階部分は店とする。

- 1 ・今後も山王商店街としての連なりを維持していけるよう、建物の1階部分を店（商店、営業所等）とします。



其の2 店は、テナントへ賃貸が可能な建て方とする。

- 2 ・商店を経営できなくなった場合を想定して、店部分を賃貸が可能な建て方にします。



テナントへ賃貸が可能な建て方とは、例えば、商店と住居の入り口を分けたり、商店部分のみの建て替えが可能のように住居部分と別構造しておくなどが考えられます。

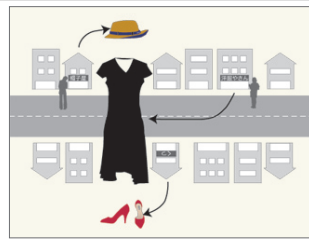
商いをやめた場合でも、テナント部分のオーナーとして商店街に貢献しましょう。

其の3 他店と連携する店づくり、取り組みを行う。

- 3 ・商店街として、商店が集積する強みを打ち出していきます。



商店街の特徴を一体となってつくるために、商店街全体のイベントには積極的に参加しましょう。



お客様の目的別や業種別に店を「グルーピング」して、互いに紹介しあったり、ディスプレイに生かすなど、他店との連携を心がけましょう。

お客様が利用しやすい商店街づくり

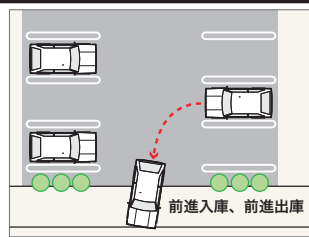
商い

其の4 お客様にとって安全で利用しやすい駐車場をつくる。

- 4 ・駐車場の場所や作り方に配慮し、車で来るすべての人にとっての利便性を高めます。



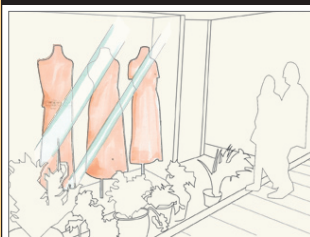
店先に駐車場を設けることを禁止します。そうすることで、歩道を歩く人の安全を確保し、また、店の連なるまちなみをつくり出しましょう。



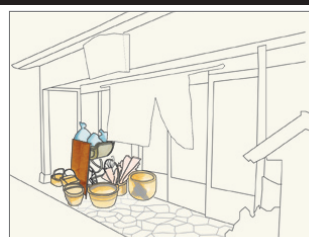
共用駐車場など、お客様が停めやすい、ゆとりある駐車場をつくりましょう。

其の5 店先の作り方を工夫し、楽しく演出する。

- 5 ・お客様が入りやすい店構え、歩いていて楽しい店先づくりを心がけます。



<ディスプレイの工夫>
綺麗に商品を陳列するだけでなく、季節感や店のこだわりを表すなど、お客様に新鮮なディスプレイを心がけましょう。

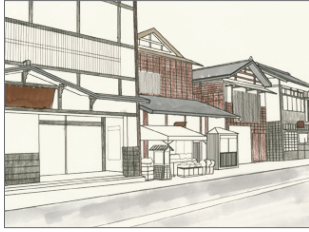


<もてなしの店先空間>
誰もが気軽に利用できる店先空間や、メッセージボードなど、お客様とのコミュニケーションを図るもてなしの空間をつくりましょう。

山王らしさを感じさせるまちなみづくり

其の6 建物の外観に配慮する。

・建物の色合いや素材に配慮し、美しいまちなみを目指します。



まちなみの連続性に配慮した、建物の外観のデザインを心がけましょう。



商店街のテーマカラーを決め、各商店で部分的に取り入れたり、ストリート・ファニチャーに採用するなどして、商店街の一体感を生みだしましょう。

其の7 夜も明るく楽しい商店街とする。

・夜でも安全に、楽しくウィンドウショッピングの出来る商店街を目指します。



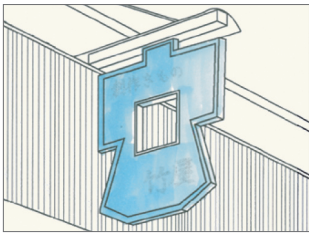
店先照明、足下灯を各商店ごとに設置するなどして、夜間でも明るく安全なまちなみを演出しましょう。
またナイトバザールの時にも利用できるように工夫しましょう。



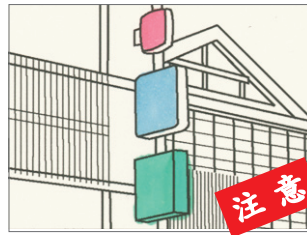
シースルーシャッターを用いたり、ショーウィンドウのライトアップを行い、夜間でもウィンドウショッピングを楽しめるよう工夫しましょう。

其の8 お店の顔となる看板デザインにこだわる。

・お店を印象づける個性あるデザイン、商品内容がわかるデザインを目指します。



素材、デザインについては基本的に自由です。各商店ごとにこだわりを持ち、個性を競い合きましょう。
人目を引く目的で安易にネオン看板に頼るのはやめましょう。



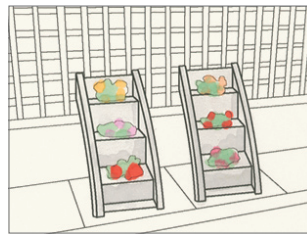
看板は‘お店の顔’になるものなので、メーカー看板については、デザインを考え直したり、設置する位置に配慮しましょう。

其の9 店先を積極的に緑化する。

・緑豊かな歩いて楽しい商店街を、みんなでつくります。



歩道の街路樹を含め、緑豊かな通りをつくり上げていきましょう。商店の前にあるもの、歩道にあるものについても、それぞれの商店で責任をもって管理しましょう。



ただ鉢植えを置くだけでなく、緑もディスプレイの一部として考えてみましょう。

其の10 住環境とまちなみに配慮した建物の大きさとする。

・職住一体のまちとして、現在の山王商店街のまちなみスケールを継承します。



商店街特有の間口が狭く奥行き深い敷地に高層マンションが建つと、日照被害が起きるなど住環境の悪化につながります。
山王商店街のように職住一体の地区では、住環境にも配慮した建て方としましょう。

まちづくり協定の運用

山王商店街では、
「山王まちづくり相談所」を組織し、
自らの手で「山王まちづくり協定」の
作成、改正、運用を行い、
まちづくりを進めます。

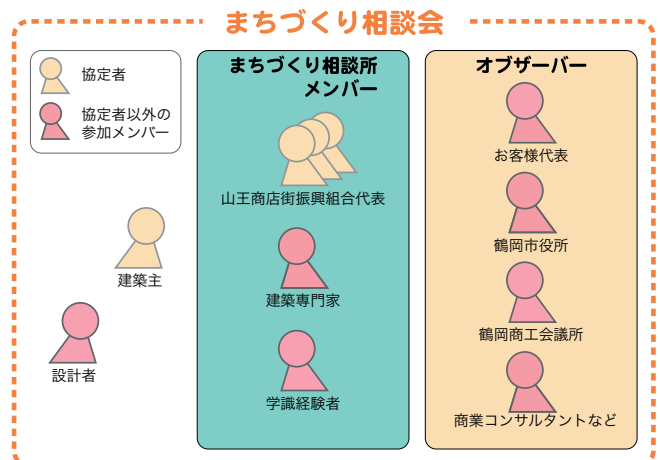


図1：山王まちづくり相談会の参加メンバー（最大時）

◇山王まちづくり相談所の活動◇

山王まちづくり相談所は、協定を締結した人（以下、協定者という）からの代表者と専門家により構成します。専門家としては、建築関係の専門家や協定の運用についての学識経験者などを想定しています。

山王まちづくり相談所は、協定が円滑に機能するように、以下の活動を行います。

- (1) 協定者からの相談を受け、助言を行います。
- (2) 相談及び助言の際に得られた知見を蓄積します。
- (3) 蓄積された知見をもとに協定の改善を提案し、時代に則した協定の維持に努めます。

◇まちづくり相談会を行います◇

協定者は、建築物の新築、増改築または改修等を行う場合、山王まちづくり相談所に相談して下さい。その際、山王まちづくり相談所は必要に応じて、まちづくり相談会を行います。必要と認める場合には、山王まちづくり相談所の構成員以外の者に対して出席を要請し、その意見を聞きます。（図1）

◇まちづくり相談会の開催時期と内容◇

まちづくり相談会は右記の時期に開催します。（図2）各相談の時期に準備して頂きたい資料がありますので、協定者である建築主は、事前に山王まちづくり相談所までご相談下さい。

（詳しくは、10～13ページのまちづくり協定総則および運用規則を参照のこと）

第1段階：計画の発意時期（建替え等を思い立ったら、まずは相談に来てください。）

まちづくり協定について説明を行い、建物の建替え、新築や増改築、改修に際して配慮して欲しい事柄を確認します。また、建築主から計画の意向等についてご説明いただきます。

第2段階：基本設計の開始時期（計画のおよその方針と設計者が決まりましたら来て下さい。）

建築主と設計者の協力の下、「通り沿いの景観」「他店との連携」「お客様に配慮した商店・商店街」「地区の住環境」などについて、まちづくり協定や参考事例に基づき、具体的なアイデアを相談します。

第3段階：基本設計の終了時期

基本設計図を用いて、計画内容が山王まちづくり協定を遵守しているかを確認します。

相談会の時期	鶴岡市役所	建築主(協定者)	山王まちづくり相談所	まちづくり相談会の望ましい参加メンバー
第1段階		計画の発意期 ↓ まちづくり相談会1 ・まちづくり協定について説明 ・建築主の計画意向を確認		まちづくり相談所メンバー 山王商店街振興組合代表 建築主 建築専門家 学識経験者
第2段階		基本設計開始期 ↓ 設計者確定時 まちづくり相談会2 ・協定理念や10カ条に基づく助言 ・建築主と設計者の協力の下、具体的計画内容についてのアイデアを相談		まちづくり相談所メンバー 山王商店街振興組合代表 建築主 設計者 建築専門家 学識経験者 オブザーバー お客様代表 鶴岡市役所 鶴岡商工会議所 商業コンサルタントほか
第3段階		基本設計終了期 ↓ まちづくり相談会3 ・設計図面に基づいて、協定内容が遵守されているかを確認		まちづくり相談所メンバー 山王商店街振興組合代表 建築主 設計者 建築専門家 学識経験者
	建築確認 ↓ 適合	実施設計完了 ↓ 建築確認申請 ↓ 工事着手	確認	

図2：相談の時期と内容、望ましい参加メンバー

まちづくり協定総則

(目的)

第1条 この協定は、江戸時代から続く歴史と伝統を持った商店街としての街なみの維持・発展を図ることを目的とする。

そのため、原則として表通りに商店などが連なる街並みを形成するための空間整備のあり方や仕組み、また、商店の集積の強みを発揮するための商店街全体としての商いの取り組み方を定める。

(名称)

第2条 この協定の名称は「山王まちづくり協定」(以下、「協定」という。)とする。

(協定区域)

第3条 この協定の区域は、山王通り沿道の別紙区域図通りとする。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の住民、事業者、権利者の合意により締結する。

(協定の理念)

第5条 この協定の理念として、2004年3月に締結した「山王まちづくり憲章」を採用し、協定の運用にあたってのよりどころとする。

(まちなみと商いに関する事項)

第6条 協定を締結した者(以下「協定者」という。)は、協定の区域の商店街としてのまちなみが良好に保たれ、また商店街が一体となって活性化に取り組めるように、以下の「山王まちづくり10ヶ条」に配慮するとともに、第1項を含むすべての事項に適合するよう努める。

(その1) 通り沿いの建物の1階部分は店(商店、営業所又はそれに付属する施設をいう。以下同様。)とする。

(その2) 店は、住居部分入口への動線に配慮し、テナントへ賃貸可能な建て方とする。

- (その3) 他店と連携する店づくり、取り組みを行う。
- (その4) お客様にとって安全で利用しやすい駐車場をつくる。
- (その5) 店先のつくり方を工夫し、楽しく演出する。
- (その6) 建物の外観に配慮する。
- (その7) 夜も明るく楽しい商店街とする。
- (その8) お店の顔となる看板デザインにこだわる。
- (その9) 店先を積極的に緑化する。
- (その10) 住環境とまちなみに配慮した建物の大きさとする。

(協定の有効期限)

第7条 協定の有効期限は、協定締結の日から起算して10年間とし、期間の延長については、協定区域の状況を検査して失効前に「山王まちづくり相談所」がこれを定める。

(協定の変更又は廃止)

第8条 この協定を変更又は廃止をしようというときは、協定者の過半の合意によるものとする。

付則

この協定は、協定者の同意がなされた日から効力を発する。

区域図(4頁参照)

まちづくり協定運用規則

(目的)

第1条 この規則は、協定の運用について定めることを目的とする。

(運用組織)

第2条 協定の運用は「山王まちづくり相談所」(以下「相談所」という。)が執り行う。

2 相談所は、協定者の代表、専門家により構成する。また、鶴岡市役所及び鶴岡商工会議所職員のオブザーバー参加を要請することができる。 別図1参照。

(相談所の活動)

第3条 相談所は協定が円滑に機能するよう、以下の活動を行う。

- (1) 協定者からの相談を受け、助言する。
- (2) 相談及び助言の際に得られた知見を蓄積する。
- (3) 蓄積された知見をもとに、協定の改善を提案し、時代に即した協定を維持する。

(役員)

第4条 相談所に次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 2名

2 委員長及び副委員長は、相談所の構成員の互選により選出する。

3 委員長は、相談所を代表し、協定運営の事務を総轄する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又はかけたときはその職務を代行する。

(相談)

第5条 協定者は、建築物等の新築、増改築又は改修等(以下「建築物等の新築等」と呼ぶ。)を行う場合、相談所に相談するものとする。その際、相談所が必要に応じて、まちづくり相談会を執り行う。

(まちづくり相談会)

第6条 相談所は、必要に応じ委員長がまちづくり相談会を招集する。

2 まちづくり相談会の議長は、委員長がこれにあたる。

3 委員長は、必要と認める場合には、相談所の構成員以外の者の出席を求め、その意見を聞くことができる。

(相談の時期)

第7条 相談の時期は、建築物の新築等の計画発意期、基本設計開始期、基本設計終了期とする。

なお、計画発意期とは、建築主が新築等の検討を始める時期、基本設計開始期とは、設計者や工務店などを選定後に具体的な設計を始める時期、および基本設計終了期とは、平面図、立面図(通り沿いのデザイン)、断面図がほぼ確定した時期とする。

(相談の内容)

第8条 各相談の時期における相談内容は以下の内容を原則とする。また、相談所は、協定者である建築主に対して相談を円滑に進めるための資料、図面等の提出を別途定める場合がある。

(1) 計画発意期の相談内容は、建築主へのまちづくり協定の内容説明と、建築主の計画意向の確認とする。

(2) 基本設計開始期の相談内容は、建築主と設計者の協力の下、協定に基づく助言や具体的計画についての相談とする。

(3) 基本設計終了期の相談内容は、基本設計図またはこれに代わる提出書類に基づいて、協定内容が遵守されているかの確認を行うこととする。

別図1 相談所およびまちづくり相談会の構成メンバー

(9頁図1参照)

別図2 相談の時期と内容、提出書類

(10頁図2参照)

協定締結者一覧



村山商店
 (有)五十嵐陶器店
 なつかし館
 芳賀計量器店
 阿部多不動産(株)

池田屋呉服店
 小野田仏壇店
 (有)だいこく綿屋
 渡 辺
 うちかわ書店

ふたば補聴器センター
 たからや
 ますやゴム店
 加藤甚五郎商店
 斎藤賢太商店



コンノ生花店
 真島医院
 旅館山玉荘
 理容本間
 三浦糸店

中村薬局
 中村金物店
 すたんど割烹みなぐち
 コモンリード
 (有)丸庄かきざき

芭蕉堂印房
 ましま茶店
 (株)エムロード
 (有)ホンマスポーツ
 新穂醤油店





梅木神仏具店
 (有) 千葉寿司
 カトウ薬局
 こそでや洋品店
 おかざき

三谷時計店
 富樫ろうそく店
 (株) ユアシセイドウワタセ
 寛明堂
 大滝せともの店

山王庵
 地主テント内装
 岐阜陶器店
 (株) 太平堂塗装
 日進堂時計店



石川酒店
 (有) 和光堂薬局
 (有) ふみや文具店
 やまと食堂
 (有) 阿部久書店

丸保釣具店
 古民芸加賀屋
 (有) ラズベリーハウス
 ギンヨー店
 荘内証券(株) 鶴岡支店



写真は2004年時点のまちなみ