

地方都市の中心市街地における古ビル活用の課題に関する研究

-富士・熱海を対象として-

1715053 野末 大輔

指導教員：脇坂 圭一

地方都市 中心市街地

古ビル リノベーション

1. 背景および研究の目的

近年地方都市では、古ビル（戦後期、防火建築帯・防災建築街区の年代に建てられたRC造建築物の事を称する。）をリノベーションやコンバージョンしている事例が増えて来ている。理由として地方都市の問題である大都市と比べ新築後の資金回収が困難なため、所有者が新築に前向きではない傾向が強いからである。（表1）。よって地方都市の生き残り方として古ビル活用が考えられる（図1）。そこで、本研究では古ビル活用の課題を「関係性」と「コスト面」、「用途の許容度」、「空間構成」をソフト面から調査する。

表1.空室室が増加する地方都市の構造

【大都市】 Ex.東京、名古屋 【新築】 ・資金回収できる力がある。 【既存】 ・資金回収できる 多極構造都市※1	【地方都市】 Ex.静岡、浜松 【新築】 ・資金回収見込みは困難。 【既存】 ・地方都市の生き残り方 ・若手テナント、事業者 市街分散都市※2	
--	---	--

※1：大都市の街の構造
※2：地方都市の街の構造

図1.既存建物活用の背景

2. 既往研究と本研究の位置づけ

既往研究では、軸となる「コスト面」、「用途の許容度」、「空間構成」の3つをまたぐ論文はなかった。またソフト面からの視点での論文もなかったため本研究で扱う。3つの分類で制度、ハード面、ソフト面を論文取り上げた（表2）。

表2.既往研究の到達点から見た本研究の位置付け

	制度	ハード面	ソフト面
都市・建築の空間構成	河本ら（2013） 「都市広場の空間構成について」	松浦ら（2019） 「種類及び外観について」	佐藤ら（2006） 「歩行者回遊性について」
事業性（コスト）	林ら（2002） 「都市ストックから見た税制等」		本研究
用途の許容度	圓山ら（2017） 「空間変容と再生について」	熊谷ら（2016） 「構法と集積効果について」	

3. 研究方法

地方都市の空きビル活用事例として、富士市で2事例、熱海市で3事例を採用（図2,3）。採用した基準は富士市と熱海市の防火建築帯または防災建築街区として建てられたRC造建物（築50~70年）と同じ年代の建物で活用されている古ビルである。

調査方法は、所有者、不動産、まちづくり会社、事業者、商工会議所（図1）へのヒアリングを行う。ヒアリング項目は、「活用した背景」と「コスト面」、「用途面」、「空間面」の4つの軸に分ける（表3）。また、文献調査で二都市の図書館、市役所で街区地図、歴史資料を収集し、分析する。

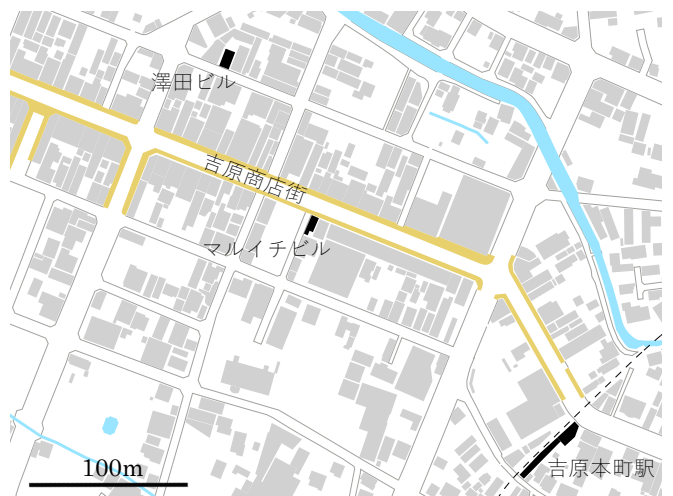


図2.富士吉原 S=1/500

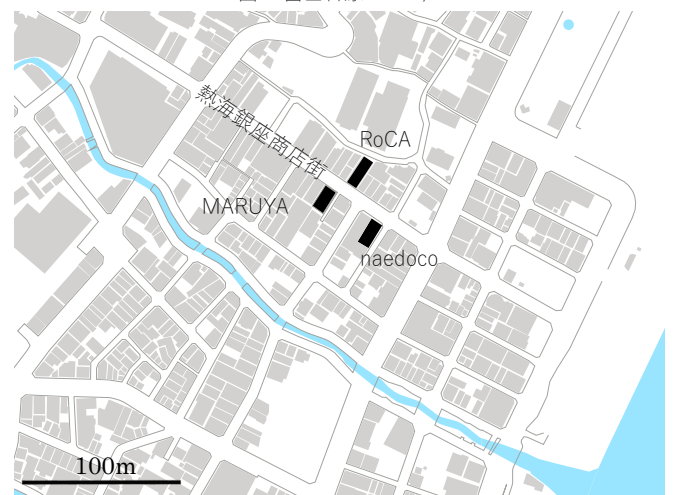


図3.熱海銀座町 S=1/500

表3.ヒアリング項目

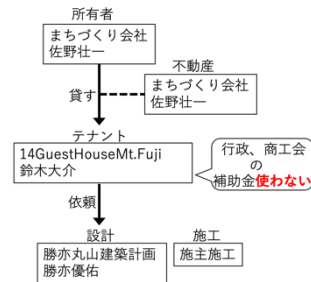
	コスト	用途	空間構成
所有者	初期投資	元用途	古ビルの利点・課題点
	A工事	用途変更有無	図面
不動産	初期投資	元用途	古ビルの利点・課題点
	賃料設定		図面
事業者	賃料	用途による設備交換	古ビルの利点・課題点
	B工事		図面

4.研究結果

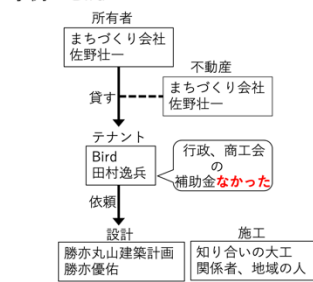
4-1 関係性

両都市の共通点は不動産・まちづくり会社を中心となっていた。関係者がドライなビジネスとして関わっているのではなく、個人と個人で関わって動いている点だ。物件を見つけた経緯をヒアリングした際、「どちらからも知り合いから教えてもらった」という声を聞いた。富士の事例で共通していたことは行政や商工会からの金銭的支援を受けず自己資金や金融機関から融資を受けて事業計画をしていた。(図1)事例①のプロジェクトがきっかけとなり富士市商工会議所の支援が充実していくようになった。次に熱海の特徴的な点は、熱海市産業振興会が事業者と情報的支援で関わっていることが分かった。両都市のまちづくり会社のヒアリングで地元でUターンで帰って来た人が立ち上げ活動していて、そのため若手の活躍を支え、街をおもしろくしたいという話を聞いた。

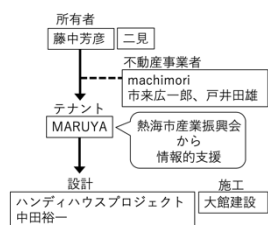
事例：14GuestHouseMt.Fuji



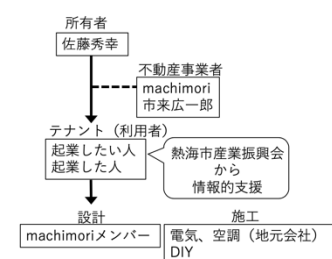
事例：Bird



事例：MARUYA



事例：naedoco



事例：RoCA

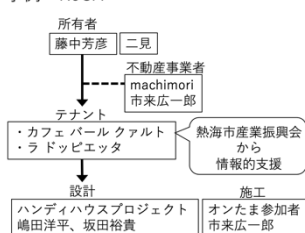


図1.プロジェクト関係図

4-2 コスト面

全体的に賃料の坪単価が静岡、名古屋と比べ低い事が分かる(表4)。取得費を抑えられ改修費も抑えることで賃料の安さにつながっている。所有者や不動産の若者が挑戦しやすいシステムをつくる工夫だと考えられる。古ビルを活用したことも要因に入るが、所有者と不動産や関係性が深く関わっていることが分かる(ヒアリングより)。

表4.コスト調査結果

ビル名	富士		熱海			静岡	名古屋
	澤田ビル	マルイチビル					
店名	14guesthouse Mt.Fuji	Bird	MARUYA	naedoco	RoCA		
取得費(万円)	300	600				1260	18000
坪単価(万円)	6.37	13.13				57	74
面積(m ²)	155.36	45.71	316	523.86	180.74	43	20
面積(坪)	47.07	13.85	95.75	158.75	54.77	13	6
賃料(万円)	12	6.8				12	7.1
坪単価(万円)	0.27	0.5				0.219	0.893
B工事(万円)			4200	400	1100	640	500
坪単価(万円)			43.86	2.52	6.09	49	83.3

4-3 用途の許容度

大きく用途変更が見られる、事例②と③は水回り設備(給排水、ガス)から配管工事が可能である事が分かる。古ビルの用途の制限は少ないと言う事が分かった。(表5)

表5.建物概要と用途の変化

	①マルイチビル	②澤田ビル	③MARUYA	④naedoco	⑤RoCA
所在地	富士吉原		熱海銀座町		
築年数	58年	約60年	70年	62年	
竣工年	1962年	1960年代	1950年	1958年	
改修年	2015年	2018年	2015年		2012年
構造	RC造	RC造	RC造	RC造	RC造
階数	4F	5階	2階	4階	2階
活用階数	全階	全階	1階	2階	1階
前の用途	飲食店 宿泊施設	診療所(耳鼻科)	パチンコ店 倉庫(干物屋)	倉庫	カフェ
現在用途	飲食店 シェアオフィス	ゲストハウス イベントスペース	ゲストハウス	コワーキングスペース シェアオフィス	カフェ ジェラート

4-4 空間構成

古ビル活用の特徴として天板をなくし梁が見える事挙げられる。そのため、事例2で天井高が3018mm、梁下で2558mmと高く空間を広く感じる事ができる。同時に、コスト面とも関わってくる事が分かった。RC壁をそのままにすることでコストを抑えると共に、RCの色合いが古ビルの味わいとなると考えられる。(写真1)そして、改修工事において富士の事例2つはスケルトン解体を行っているため、元の間取りの影響がないと分かった。



写真1.事例②内装

5 まとめ

本研究では、両都市ともに中心人物が存在していて、自身の地元だから地元愛をもって活躍する若い世代を見守る人である事が分かった。事例が増える事で中心市街地全体を活性化へつなげる可能性を見る事が出来た。