

富士市の まちなかを 再生する。

Vol.1
完全版

「古いビルを活用する」

■遊休不動産の調査と活用「富士市まちなか再起動計画」

■富士・吉原に多く残る「防災建築街区」

“渋ビル”の可能性／脇坂圭一（静岡理工科大教授）

今、問われる街の力／渡辺達朗（専修大教授）

■interview：

セルフビルの魅力／森岡耕三（一級建築士）

遊休ビル活用のインパクト／伊達剛（一級建築士）



この冊子は、富士山まちづくり株式会社が富士市より業務委託を受け「空き店舗等活用促進事業」の一環で作成いたしました。

2019年1月

発行：富士市役所 商業労政課



富士山まちづくり株式会社

〒417-0051 静岡県富士市吉原 2-11-8

TEL：0545-67-1223 FAX：0545-51-8234

Email：info@famc.co

「古いビルを活用する」

富士山を背に、高さの似通った古いビルがずらりと並ぶ商店街。富士市民にはおなじみの、JR富士駅周辺と吉原の光景だ。

これらは1960年代に「*防災建築街区」として整備された鉄筋コンクリート造のビル。戦後、木造建築が密集した市街地を火災などから守るた

めに全国で導入された。旧富士市と旧吉原市には県内最多の33棟が残るが、現在は空室も目立つ。

使われないままの物件がある一方、小規模な改修で建物の価値を高める「リノベーション」により再活用される物件も現れ始めた。例えば、吉原商店街でかつては旅館などとして使われていた築56年、4階建ての「マルイ

チビル」。窓ガラスが割れて外壁も黒ずみ、古さがひととき目立っていたが、2005年にリノベーションを実施。古びたコンクリートの質感を内装の味わいとして生かした共同ビルへと生まれ変わった。おしゃれな飲食店や、シェアオフィスが入居し、今では若者が日々出入りしている。

ビルの保存状態はそれぞレだが、マルイチビルのような市内のリノベーションの先進事例により、古いビルにも、取り壊し以外の活路が見え始めた。商店街の空き店舗を若者の新規創業の場として利用し、中心市街地のにぎわい創出に結びつけた事例は全国にもある。

古民家、ヴィンテージ、アンティーク。古いモノに価値を見いだす人も少なくない。安全性の確保を前提とした上で、経年したビルの味わいや趣を

強みとした古いビルの活用法もあるはずだ。
コンパクトシティ化への転換が長年叫ばれ続ける富士市。にぎわいを失ったまちなかの再生は重要課題で、そのためには点在する空きビルの再活用が欠かせない。

経済の拡大が見通しにくい時代、ビルの所有者も入居希望者も、多額の費用を投じた大規模開発を望む人はかりではないだろう。少ない投資でリノベーションした商店街の空きビルを新たな挑戦の場とし、資金を蓄えた上で、事業を大きく展開する。こうしたスタイルが確立すれば、眠っていたビルは所有者に利益をもたらす、若者をはじめとした創業希望者にとっては挑戦の場となる。

富士市のまちなかのあちこちにある古いビル。朽ち果てるまで眠らせておくのは、もったいない。

「今、行政として」

日本はまだかつて経験したことのない人口減少時代に入っています。こうした中で、街が賑わい、人が自由に活動する街を思い描いていますが、決定的な解決策があるわけではありません。かつての賑わいを取り戻すにも人口も違い、市民の価値観も千差万別です。いかにピンポイントで、新たな街の魅力を探るか、作るか。さらに、特定のニーズにも焦点を当て、街の独自性をアピールする必要があると考えています。



▲高田 勝：富士市産業経済部商業労働課、課長

中心市街地を考える時、やはりオーナーさんの気持ちが大切だと思います。『資産を動か



▲富士市では、起業・参入促進策として、開業及び開業当初の事業スタートをサポートする『あなたも商店主支援事業』や、商店街でお試し出店できる「商店街×起業家支援プロジェクト～富士本町・吉原まちなかLabo（ラボ）～」などがある。

す。楽しい、面白い、最終的にはお金になる」というスキームが必要ではないでしょうか。市としては、「既存のオーナー、事業者の意識付け」、「外からの起業、参入の促進」の二本立てで取り組んでいます。空きビル・空き店舗が賃貸・売買市場に出回らない根底には、「面倒臭い」という意識があるように思えます。面倒臭さの原因はどこにあるのか。オーナーとのトラブルが一因としたらサブリースといったシステムが有効でしょうし、改築にあるならば代行サービスも考えられます。最近では、リノベーション事例が耳に入るようになってきているのではないのでしょうか。

街の魅力を語ってくれる人、ファンを増やすことが必要であると思います。中心市街地の建築物は権利関係が難しいところがありますが、マイナス面をプラス面として捉える発想の転換が必要です。自分たちの街のいいところは住んでいる人だけでは見つけにくいものです。学識経験者が学生を連れて街を研究できるような流れがあると、継続性も出てくるのではないのでしょうか。

市ができるのはあくまでも後方支援で、起業したいと思った人が自由に楽しく活動できる環境づくりが、市の役割と考えています。商店街の中心はむしろ商業ですが、様々な課題について、商業だけの視点で捉えるのではなく、まちづくりと言う広い視点で捉え、皆様と一緒に考えていきたいですね。

*5「遊休不動産」とは、本来事業用の目的で取得した不動産の中で、その使用を休止している資産のこと。遊休不動産のうち、将来の使用が見込まれていないものは売却、もしくは新たな活用法を見出す必要がある。また、遊休不動産は民間の問題だけでなく、自治体の合併などにより使われなくなった庁舎や、利用者の減少・老朽化などによって閉鎖された公共施設、廃校となった小中学校などもある。ここでは主に商店街に点在する老朽化した空きビル群を指す。

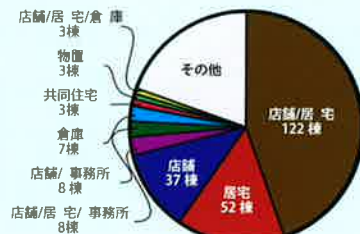
調査対象建物

富士駅

▼表2の円グラフから、建築物の多くは鉄筋コンクリート（RC）造であり、鉄骨造も含め耐火構造の建物が多数を占め、用途も居宅と店舗が一体となっている建物が多く、建物内の動線の確保が課題となる。

○用途配分

富士本町商店街周辺



▲対象エリアを建築模型で再現。建物ごとに構造や建築年で色分けを施した。

富士

吉原



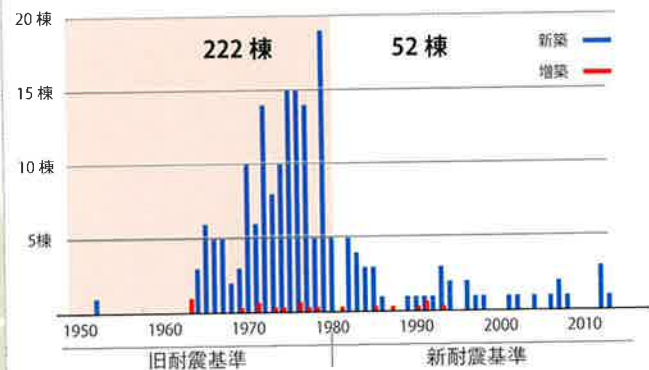
遊休不動産の調査と活用 富士市まちなか再起動計画

富士本町商店街周辺

▶表1から、富士本町商店街周辺は、1970年代に建てられた物件が多く、1981年に施行された現行の新耐震基準以前の建築物が多いことがわかる。

年代別：新築・増築の棟数の推移

(表1)



平成28年度、富士商工会議所等を中心、「富士市まちなか再起動計画」が行われ、中心市街地（富士駅周辺地区、吉原地区）におけるリノベーションなどによる遊休不動産の活用に向けたアンケートやヒアリング、実地調査を実施した。

富士市中心部の課題の一つは、富士駅周辺や吉原商店街に点在する老朽化した空きビルだ。にぎわい創出には、こうした遊休不動産を魅力的な場所に再生する必要がある。着目したのは、小規模な改修で建物の用途を変えたり外観を整えたりする手法「リノベーション」。小さな投資で空きビルを再活用し、若者や新規起業者を呼び込むことを目標に設定。再起動計画として、(一)両エリアの空きビルの数や状態を把握する「遊休不動産実態調査」、(二)活用の可能性を探る「ニーズ調査」、(三)活用のモデルを示す「活用・再生案の検討」に取り組んだ。

■遊休不動産の実態調査

富士本町商店街周辺と吉原商店街を調査範囲として、空き物件と近い将来に空き物件になる可能性のある563件の*登記簿情報を収集し、データベースを作成。前者は1970年代、

*6「登記簿」に記載された不動産情報は、古いものほど正確とは言えず、平成25年度末時点で正確な公図に書き換えられたのは全国の23%に過ぎないと言われている。しかし、1951年に施行された国土調査法により地籍調査事業が実施されていることから、耐火建築に一気に建て替えられた中心市街地の登記簿情報は比較的正確性が高いと言える。

遊休不動産の調査と活用 富士市まちなか再起動計画

調査対象建物

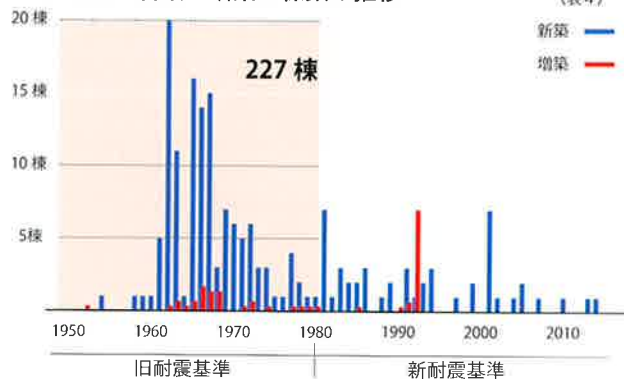
吉原商店街

吉原本町通り

吉原中央駅

年代別：新築・増築の棟数の推移

(表4)
新築 —
増築 —



◀表4から、吉原商店街は、1960年代に建てられた物件が多く、富士本町同様1981年に施行された現行の新耐震基準以前の建築物が多いことがわかる。



◀富士本町商店街周辺エリア同様、吉原商店街を建築模型で再現。建物ごとに構造や建築年で色分けを施した。

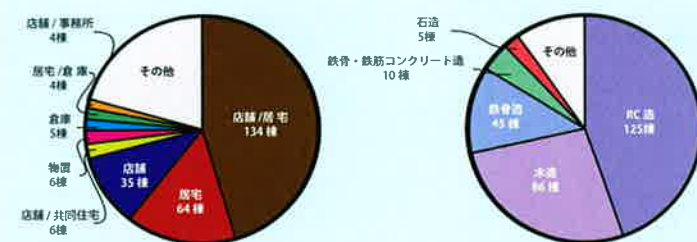
▶表3の円グラフから、富士本町よりも若干少ないものの耐火構造の建物が多数を占め、用途も居宅と店舗が一体となっている建物が多い。

○用途配分

吉原商店街

○構造配分

(表3)



この街には築50年前後の古いビルがありますが今後使っていけると思いますか？(単位:人)

	富士	吉原
使える	260	173
使えない	156	152
わからない	118	123

富士

吉原



▶老朽化したビルはそもそも活用可能なのか？米街者アンケートでは、思いのほか「使える」との回答が得られた。

のニーズの不一致。元々物販店として使われていた物件が多いものの、現状では飲食店のニーズが高まっている。

■ニーズ調査

直近5年以内の新規開業者と開業準備中の起業家へのアンケート(回答者11人)では、専用駐車場の有無、賃料の安さ、交通利便性などを重視するとの回答が目立った。

また、中心街での祭典・イベントへの来訪者へのアンケート(回収数972件)では、街中に求める機能を

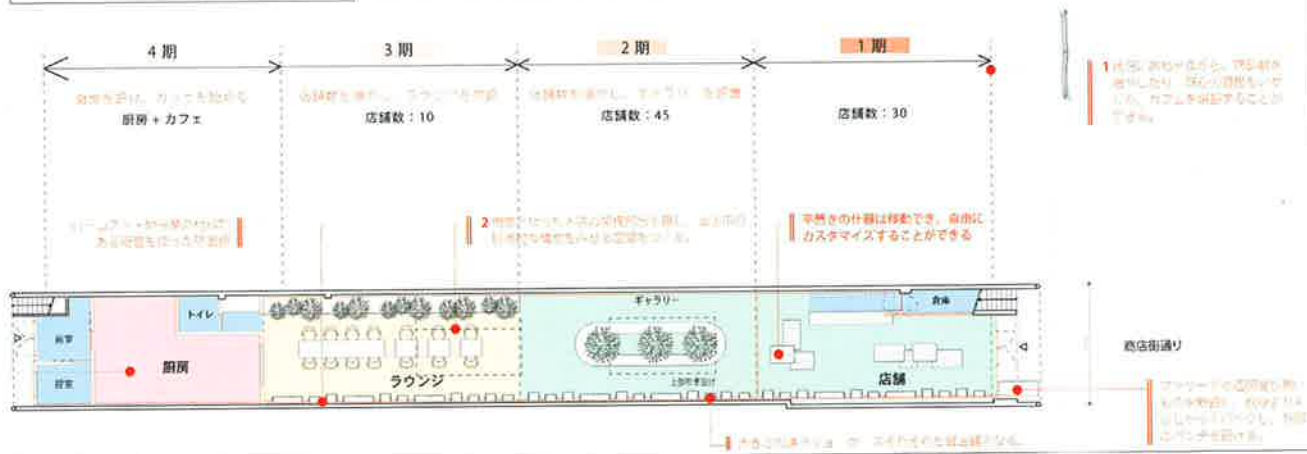
■リノベーションの課題

遊休不動産の所有者アンケート(回収数170件)や詳細なヒアリング(対象20件)も行い、以下の6つの課題が浮かび上がった。これらをひとつひとつクリアすれば、リノベーションへの道が拓けると言えそうだ。

(課題1) 建設当時の重要書類を紛失しているケースがあること。こうした書類は耐震チェックや建物の改修時に必要で、紛失している場合は再計測や再調査の手間が生じる。(課題2) 建物の用途を変更する場合には、コストが膨らむ可能性があること。建築基準法をはじめ各種法令を遵守するため、新たに設備や設計を整える必要がある。(課題3) 改修工事と、改修後の物件で行う事業における収益見通しを立てること。利益確保の見通しが立たなければ、再活用に踏み切れない。(課題4) 一棟の建物に複数の所有者がいて、活用や処分への意思統一が難しいこと。所有者が不明だったり、遠方にいたりするケースも多い。(課題5) 一棟の建物を複数の人数で利用する場合の動線の確保。入り口が狭く、階ごとに所有者が異なる場合もある。(課題6) 物件の過去の用途と、現在

▼「ケースA」の課題は、宿場町特有の開口が狭く奥に長い空間、増築を繰り返して複数の構造の建物が繋がっている、床面積が比較的大きく借り手が付きにくい。このウナギの寝床状の縦長の空間を、工期を分けて状況に応じながら、徐々に店舗を拡大させていくプラン。

パイロット事業 ケース A スモール屋台土産市場



＊7「建築確認申請」とは、工事着手前に、建築基準法や消防法などの法律に建築物の計画が適合しているか申請書により建築確認申請が確認済証が交付されなければ建築することができない。また、工事完了後は完了検査を受け、検査済証を取得しなければならぬ。1998年時点でも完了検査率は38%程度と極めて低く（現在は9割程度まで大幅に上昇した）、既存建築物の活用になる場合も多いことから国交相はガイドラインを設けている。

＊8「用途変更」とは、建築物が居住用や医療福祉用、商業用、工場用といった特定用途のために建てた建築物を他の用途へと変更すること。通常、新築と同様に法令に基づく建築確認や完了検査の手続きが必要となるが、確認申請そのものが不要になる場合もある。確認申請が必要となるのは、変更後の用途が類似用途ではない（特殊建築物（旅館、飲食店、学校、遊技場、百貨店、工場等、戸建住宅、事務所などは含まれない）、その用途に供する部分の床面積が100㎡を超える場合）が、今後予定されている建築基準法改正により200㎡に引き上げられることから、既存建築物の活用が広がりそうだ。

ない「分からない」との回答を上回った。

■活用・再生案

さて、今回ご紹介した調査結果をどのように活用及び分析するべきか。不動産所有者や開業希望者の意向調査の結果を踏まえ、いくつかの活用のモデル案を作成した。ここではパイロット事業としてケースA、ケースBの2案をご紹介します。

まちなかを舞台に活躍を希望する起業家にとって初期投資がしやすく、持続的な経営ができる環境づくりが必要である。建物の状態や用途変更の有無が改修コストに大きく影響する状況では、借り手がつかないスペースだけがが増えていく。現状市場に流通せず隠れている不動産をオープンなものにするに

は、これまでの不動産活用の枠組みとは違う、新たな手法が必要である。

リノベーションによって同時に劣化した箇所の修繕を行うことによる建物の長寿命化や、新築では得られない建築当時の建材や加工を取り入れた空間デザインが可能になるなど、その建物の歴史の上に新たな役割を与えることで生まれる個性を引き出すことも魅力である。リノベーションの推進は、こうした遊休不動産の利活用を促し、これまでの用途にとらわれずに新たな中心市街地のあり方を考えることでもある。

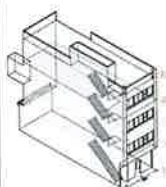
解体・除却に要する費用を捻出することも困難であるケースは多く、こうした費用を捻出するためにも、遊休不動産の前向きな利活用を進めることが肝要ではないだろうか。

遊休不動産の調査と活用 富士市まちなか再起動計画

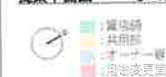
パイロット事業 ケース B バックパッカー向けゲストハウス

改修提案

改修の4つのポイント



提案平面図 S=1:300



転用の難しい共同ビルを活用し、魅力的なゲストハウスに

- 1階テナントにゲストハウスの受付業務を委託
ゲストハウス運営の負担を軽減すると共に、宿泊フロアを広くすることが可能になる
- 1階階段入口に扉を設けてセキュリティラインとする
設置する扉を避難方向に開く扉とし、避難階段としての役割を残す
- 4階に客室を集約
用途変更面積を100㎡以内におさえることで、共同ビルでは難しい大規模な再改修を行わない利活用が可能になる（宿泊エリアの現業詳細は次ページを参照のこと）
- 屋上にイベントテラスを設ける
利用者のニーズに対応（常葉大・大久保研によるアンケート調査を反映）



客室の追加改修の可能性
富士市を通過するサイクリストや旅行者を対象とした拠点を設けることで、さらに活発な利用を期待できる

- 2階には、セキュリティ付き経路スペースや、ロッカー室・ランドリー・シャワー室などを設けサイクリストの拠点に
- 3階には、シェアラウンジを設けることで、宿泊者のコミュニティ向上にもつなげる

▲「ケースB」の課題は、共同ビル。＊7建築確認申請が必要な大規模な＊8用途変更を行うことは難しい。そのため、最低限の用途変更で再生させるプランである。2段ベッド型の箱型の住居を設置し、大人数が安価に利用できる場所として客室を1フロアに集約、用途変更面積を100㎡以内に抑えることで、大規模改修を伴わずに利活用が可能とする。

＊「富士市まちなか再起動計画」は富士商工会議所から委託され、工学院大学 木下研究室、常葉大学経営学部経営学科 大久保研究室、勝亦・丸山建築計画事務所、富士山まちづくり株式会社が共同で実施しました。

※「防災建築街区」とは、都市の不燃化、土地の合理的利用、都市機能の面的更新を目的として、防災建築街区造成法（1961年）に基づき建設された鉄筋コンクリート（RC）造の建築物、背景には大戦や戦災で木造家屋が延焼した歴史があり、全国101都市、341街区、780棟が建設された。現在の「都市計画法」による法制度の変遷は、10ページ脚注※13参照。

※10「ペンシルビル」とは、狭い土地の上に建てられた中層建築物（3階〜5階の建築物）の通称。

※11「ゲストハウス」とは、相部屋を基本とする安価な宿泊施設のこと。相部屋は、段ベッドや敷布団等様々であるが部屋を男女共用、女性専用と指定する場合が多い。また、二人、家族用の個室を備えている場合も少なくない。トイレやシャワー、キッチンが共用で前泊客同士が交流するためのスペースのある形態も多いので、安価である以上に旅の思い出や友人を作るためには適当であると言える。近年、海外からの旅行者も多く全国に個性的なゲストハウスが増えている。

＜静岡県の防災建築街区＞



▲ 静岡県の防災建築街区は合計 45 街区 70 棟があり、全国の 13%を占める。その内、最も多いのが富士市と熱海市で共に 17 街区が建てられた。[参考文献] 静岡建築茶会 2017

県	都市	地区	街区数	ビル数	ビルの現状			施行年度	権利者数(人)		建築敷地面積(m ²)		建築延床面積(m ²)		立地
					現存	消失	不明		総数	平均	総数	平均	総数	平均	
富山	水尻	中央町	1	1	1	0	0	1968-72	55	55.0	8,979	8,979	9,323	9,323	街道(水尻街道)
	小矢部	中央通	1	1	1	0	0	1969-77	83	83.0	17,033	17,033	19,158	19,158	駅前(北陸街道)
	倉沢	片町	2	5	3	2	0	1961-68	-	-	3,883	777	22,268	4,454	
石川	小松	駅前	2	2	0	2	0	1968-75	31	15.5	7,808	3,934	36,110	18,055	駅前
	河原町	1	2	0	2	0	0	1968-71	16	8.0	1,688	844	4,053	2,027	駅前(北陸街道)
福井	福井	駅前	7	13	10	1	2	1962-72	130	10.0	7,702	592	40,604	3,123	駅前
長野	長野	北石堂町	1	10	9	0	1	1969-76	90	9.0	19,283	1,928	87,236	6,724	駅前(御光寺街道)
	松本	本町	1	25	6	12	7	1963-68	-	-	9,070	363	20,618	8,25	駅前(御光寺街道)
岐阜	岐阜	駅前	4	5	3	1	1	1962-74	24	4.8	6,275	1,255	36,756	7,351	駅前
	岐阜	留手町	4	7	4	1	2	1964-74	18	2.6	7,328	1,047	32,214	4,602	
静岡	静岡	豊原銀座	1	4	1	1	2	1966-67	-	-	1,665	416	2,641	660	街道(中山道)
	静岡	銀座町	2	6	4	2	0	1964-72	48	8.0	14,097	2,350	87,764	14,627	駅前
静岡	静岡	清水	2	3	3	0	0	1968-69	15	5.0	2,127	709	5,524	1,841	街道(東海道)
	浜松	田町	5	7	5	1	1	1961-68	29	4.1	4,220	603	8,173	1,168	街道(東海道)
静岡	浜松	駅前	2	3	3	0	0	1968-69	15	5.0	2,127	709	5,524	1,841	駅前
		浅見町	16	16	14	1	1	1961-71	88	5.5	16,730	1,046	42,074	2,630	
	熱海	春日町	1	1	1	0	0	1968	5	5.0	740	740	2,214	2,214	
	富士	喜原	11	25	24	1	0	1961-71	85	3.4	20,525	821	40,018	1,601	駅前(東海道)
愛知	富士	富士本町	6	8	8	0	0	1965-75	39	4.9	4,575	572	19,243	1,905	駅前
	豊橋	広小路	9	13	7	2	4	1961-74	211	16.2	17,417	1,340	87,527	6,733	
	蒲郡	元町	2	4	4	0	0	1964-67	12	3.0	2,872	718	11,978	2,995	駅前
	大井町	下本町	2	2	2	0	0	1965-68	52	26.0	3,400	1,700	14,430	7,215	駅前(東海道)
計		22地区	83	163	113	29	21	1961-77	55	14.4	8,164	2,203	27,793	5,503	

▲【中部地方の防災建築街区の地区別概要】中部地方の防災建築街区の中でも静岡県内には特に多く、中でも吉原は街区数・ビル数・現存数に他を圧倒している。[参考文献] 日本建築学会大会学術講演梗概集(東北) 2018年9月

古さと、共同ビルとしてのまとまりを逆手にとって、徹しさを増す現代の商業環境に合わせたリノベーション等を行うことで、価値を高め、発信していくことが大切ではないでしょうか。

若手起業家に向けたシェアオフィスや外国人旅行者に向けた「ゲストハウス」など、商業以外の用途へ転換し、今までと異なる人々を呼び込む考え方もあるでしょう。

21世紀に生きるわれわれが目指すべき、あるいは選択の余地の無い持続可能な社会に向けた種が、ここ富士、吉原には眠っているように思えます。

富士・吉原に多く残る「防災建築街区」 “渋ビル”の可能性

戦前に頻発した大火による延焼防止や、戦災復興計画とも連動しながら、1961年に「防災建築街区造成法」が施行されました。目的は、鉄筋コンクリート造の建物によって、木造密集市街地を火災等から守るとともに、共同化によって良好な市街地整備を行うことでした。1960〜70年代に全国主要都市の中心市街地で整備され、その施工面積は計約100万㎡、341街区に上ります。県内には全体の13%に当たる45街区が残っており、このうち旧富士市と旧吉原市の合計は17街区と、熱海市と並んで県内最多。棟数も33棟あり、他市町と比べてまとまって残存するのが特徴です。吉原で多く見られる「3階建て、1階が店舗、上階に住居」という用途のように、職住近接の形式が多く見られました。

■老朽化、後継者不足の課題
防災建築街区は築後40〜60年。建物の老朽化、所有者の高齢化、後継者の

不在は全国共通の課題です。共同ビルのゆえ、元来、複数の事業者による所有でしたが、所有者の死去などで相続人が増えた上、遠隔地に散らばり、改修に向けた話し合いも難しいという話も聞きます。また、インターネットを介した購買行為の発展により、経済的に厳しい局面に立たされている地域も少なくありません。県内でも静岡市を除き、中心市街地の空洞化、郊外化の進展は深刻さを増しています。行政は明確なまちづくりのビジョンを掲げ、民間は現代の商業環境に見合った価値を提供するなど、両者の協力関係も重要と思われまます。

■古さを逆手に取ったまちづくり
防災建築街区の建築は、店舗毎の個性を発揮しつつ、街区でひとまとまりの共同ビルとしての調和を感じさせる独特の雰囲気があります。さらに、壁面線が連続し、1階が店舗で、規模は中層で、という共通ルールがありなが

ら、街区毎に異なるデザインというのも賑やかさを演出する要素になっています。また、こうした古い建物には、経年が生み出す独特の味があります。名古屋市内などでは、高度経済成長期に建てられたビルを「渋ビル」と呼び、「工場萌え」のようにその表情や趣に魅力を感じる人がいるようです。

一方で、*10ペンシルビル型のまちでは、建物毎にデザインを競い、バラバラな印象を与える街並みが広がります。

2017年に開催したシンポジウムに登壇された教授が、パリのシャンゼリゼ通りの写真を示しました。その美しさは、同じ高さで壁面線が連続する建物が生み出す街並みの調和の上に成り立っています。ここ、富士、吉原には、さらに街路の向こうに富士山がある。こんな景観は全国で唯一ここだけで、これを活かさない手はないでしょう。



▲ 鶴岡市(わさき) けいせい 氏(東北大学卒業、建築設計事務所勤務、デンマーク・オーフス建築大学留学、名古屋大建築院を経て2016年より静岡理工科大学にて、一般建築設計事務所として、デザイン・ラボを主宰。北海道札幌市出身。47歳。)

富士・吉原に多く残る「防災建築街区」 今、問われる街の力

防火建築帯及び防災建築街区を研究対象と捉える専修大学の渡辺教授に、全国の事例、富士の街の特徴、未来に向けての可能性について尋ねた。

我々は建築ではなく商業の視点から街を見ていますが、正直、建物の老朽化という問題は認識しつつも手付かずというのが現状です。老朽化した建物に手を入れようにも商業的な力がほとんどない場合は、このまま朽ち果てていくしかありません。どちらかというと、*12防火建築帯の方が危ない状態ですね。*13耐火建築促進法（1952年）に基づく防火建築帯に比べ、防災建築街区は当時の資金力や鉄筋技術の進歩により躯体がしっかりしています。しかし、いずれは同じ局面を迎えるのです。

全国の商店街に言えることですが、商店主の高齢化による廃業が後を絶たず、貸すに貸せない構造（内階段しかないなど）もあり、建物とともに廃れるのが最悪のシナリオです。このままでは限界集落の空き家問題に似た状況になってしまいかも知れませんね。一方で、余力を残しているもしくは前向

きな地域は元気です。今後は、両極に分かれていくのではないのでしょうか。頑張っているところと、どうにもならないところの違いは、新しい担い手、若い人中心の動き、先代の理解、そしてそれを支える商圏の有るか無いかです。

■大規模再開発の孕むリスク

街を再編する手法として、大規模再開発というものがあります。しかし、リノベーションのようなローコストなものとは違いリスクが大きい。造るのには構いませんが、将来的に支えられるのか。大きなものを考えるよりも一つの物件について慎重に考える方が得策です。リノベーションのメリットは、資金回収が5〜10年くらいの小規模投資で済むこと。そこから先は、また考え直せばいいのではないのでしょうか。

今後、物心ついた時には鉄筋の街並みだったという世代が増えてきます。



▲渡辺達朗（わたなべ たつろう）専修大学商学部長・教授。専門分野は流通論・流通政策論・電子商取引等。「地域マーケティング」としてまちづくり・理論と実践—まちの魅力を発見・活用—をテーマにゼミを開講。

「三丁目の夕日」世代が木造長屋に懐かしさを感じるように、若い人たちは古いビルを見ているのではないのでしょうか。共同ビルは鉄筋の長屋と言えるかもしれませんね。建築後50年経ったものは文化遺産の対象となるそうです。富山県魚津市では、日本三大防火建築帯を名乗り、若者たちが建物に焦点を当てたまちづくりをしています。

■富士山に抱かれた街

結局、物販では限界があります。ロードサイドの大型店やネット通販と同じ土俵では品揃えや価格、利便性の面でも戦えない。そこで重要になるのが、ここに来て何ができるか、ということだと思います。そこではないものが買えたり、食べることができたり、そういう場をどれだけ提供できるかが勝負です。今後は、規格化されたものはネットです。そこでしか手に入らないもの（味、物、体験）はリアルでと住み分けが進むと

思います。やはり、人と人が出会う場、楽しむ場は街に必要です。

富士山が周辺にあり街と一体化しているというのは富士市の最大の特徴だと思います。また、旧街道沿いに連続

*12 防火建築帯とは、1952年に施行された「耐火建築促進法」に基づき、都市部の火災延焼を防ぐために造成された。国が区域を指定し、地上3階建以上、高さ11メートル以上の耐火建築物を帯状に建てて防火帯とした。土地の有効利用、木材節約の目的もあり、長屋形式の商業建築は近代的街並みの形成等にもつながることから多くの都市で事業実施に至った。1952年に大火が起きた鳥取市が第1号。静岡県内では、静岡市の駿府町通りにおいて11箇所の防火建築帯が施行された（1957年・1963年）など、昭和前期以降の計画では、より新しい「防災建築街区造成法」に基づく防災建築街区が6箇所造成された（1ページ「中部地方の防災建築街区の地区別概要」参照）。また、沼津市では現在の「アイランド名店街」が「沼津市本通防火建築帯」という名称で、1953年・1954年に竣工されている。

*13 「耐火建築促進法」は、街路と耐火建築物を組み合わせた「防火建築帯」を造成し、延焼防止となる防火帯を形成するために1952年に施行され、1961年にはより拡充強化した「防災建築街区造成法」が施行された。「防災建築街区」が多くの都市で造成された。これまでの防火建築帯（耐火建築促進法）が帯状の不燃化から、防災建築街区（防災建築街区造成法）では街区規模での再開発をめざし、防災建築街区造成組合による関係権利者の自主的な取り組みを促進した。また、同時に施行された市街地改造法（1961年）、住宅地改良法（1960年）と合わせて、防災建築街区造成法は「市開発法」に盛り込まれている。その後1969年、都市市街地開発法の成立を受けて市街地改造法とともに、同法に整理・統合されて今日に至っている。



震災や火事などの災害を防ぎ、あわせて土地の合理的な利用、環境の整備改善をはかるためにおこなわれる一石二鳥の近代的街事業です。

▶伊達剛（だてつよし）

一級建築士。富士市で、古民家を改修した建築設計事務所を営む。住宅をメインに、事務所や店舗、病院等の設計を行っている。インテリアコーディネーターでもあり、オリジナル家具の製作も手掛ける。常葉大学、日本建築専門学校、静岡デザイン専門学校非常勤講師。富士市出身。45歳。



一級建築士の伊達剛さんも、前述の森岡さんと共に遊休ビルの再活用に携わっている。地元出身、地元在住の建築のプロの視点から、商店街のリノベーションの楽しさや意義について尋ねた。

■散逸した図面を復元
吉原商店街には子供の頃にたまたま遊びに来る程度でしたので、強い思い入れと言えるようなものはあまりありませんでしたが、商店街としてかつてのにぎわいが取り戻せたら楽しいだろうなとは感じていました。このプロジェクトに参加したのは、
同業者の森岡さんに誘われ、直感で「おもしろそう」と思ったから。担当したのは主に基本図面の作成です。このビルは建設当時の図面が散逸していました。床から天井までの高さ、窓の大きさ、壁の長さなど、あらゆる寸法を計って改修前のビルの図面を改めて作成しました。リノベーション後の「計画図面」も作りました。心掛けたのは、ビル所有者や入居予定者の「こうしたい」という形を尊重すること。その上で、消防法や建築基準

「遊休ビル活用 of インパクト」

法など関係法令をクリアするためのアドバイスをしました。

■自分でカスタマイズする楽しさ
建築家でない人が自力で、建物を一から造り上げるのは難しいです。しかし、内装など一部であれば自分でやってみたいという人もいます。すでに建物がある遊休物件のリノベーションは、建築の一部を一般の人が手掛ける「セルフビルド」とも好相性です。インターネットが発達した今では、材料も方法も検索が可能。一昔前よりは、セルフビルドを楽しむ環境が整ってきていると思います。古い壁のビビを活かした模様を考えたり、穴を収納として活用したり。物件の現状の長所を伸ばし、欠点を補うプロセスで建物への愛情が増し、自分好みにカスタマイズする面白さも味わえます。

■プロに問われる専門性とアイデンティティ
建物が余り、リノベーションへの注目が高まる時代。建築家にはこれまで以上に、専門性とアイデア力が問われ

ます。建築は複雑で難解。遊休物件の再活用では、活用前の建物の書類をなくしてしまったり、建物の用途を変更しようとしたりするとさらに関係法令が増え、課題も膨らみます。課題を解きほぐし、一つ一つクリアする手助けをすること。また、ビル所有者らの思いをくみ取りつつ、建物に付加価値を与えるようなアイデア力がプロには求められます。

■街の変化を広げる
魅力ある街は、身体感覚で楽しめる街だと思えます。例えば、岳鉄の駅や日本の象徴である富士山などを絡めながら、訪れた人が街歩きしたくなるように点と点を結び仕掛けが必要だと考えます。遊休ビルが一つ再活用されるだけで、街が劇的に活性化されるわけではありません。ただ、街中の眠っていた物件が再び活かされることへのインパクトは大きい。物件の所有者だけでなく、一般市民にも喜びが生まれます。使われていなかったビルが変化する感動を広げ、リノベーションの輪を大きくしていくことで、街は変わっていくはず

建築のプロの視点から、街中の古物件の魅力と活用の展望を一級建築士のお二人に伺った。

森岡耕三さんは、吉原商店街の遊休ビルの活用に建築士として携わっている。近年は全国で遊休物件のリノベーションも手掛けているという。

■丈夫な構造、立地の優位性

出身は県外。富士宮市に移住して30年ほどですが、吉原商店街とは特にゆかりはありませんでした。息子が商店街で行われたイベントに参加した縁で、リノベーション事業に関わることになりました。

現在取り組んでいる事例では、リノベーション全体のコーディネーター役を担っています。遊休ビルだった吉原商店街の裏通りのビルを見学して印象に残ったのは、建物の状態の良さです。鉄筋コンクリート造で、建築で最もコストのかかる骨組みがしっかりしている。柱がないため、空間を大きく使えて間取りの自由度も高い。病院やスーパーも近く、立地も悪くない。内装さえ変えれば、使い道はたくさんあると

感じました。建物をどう生かすかは所有者次第です。

■プロの視点でコーディネート

遊休ビルの購入者と一緒に現場を見学し、建物の状態を確認。再活用までに必要な工程や手順を考えました。リノベーションの大きな流れは①遊休ビルの清掃（前所有者の残した家財の撤去など）②耐震チェック③散逸している場合には躯体図面の作成（再活用前のビルの構造を表したもの）④設計

「セルフビルドの魅力」

図面（再活用後の予定図）の作成⑤施工です。これと並行して予算も組みます。ビル購入者や入居者と話し合いながら、足場、サッシ、電気や水道工事など、必要な専門業者を手配しました。

■日本に必要な選択肢の一つ
建物の新築には、時間と多大なコストがかかります。私の建築事務所にもリノベーション依頼は増えています。丈夫な建物を工夫して長く使うという考え方は、広まっているように感じます。新築志向の強い日本とは異なり、

海外では中古物件の活用が盛んに行われ、こまめなメンテナンスで建物を長く使っています。多くの中古物件を抱える日本の私たちも、建築の活用方法を問い直す時期に来ているのかもしれない。

■建物の表情をつくるセルフビルド

建築は携わる業者が多く、建築基準法をはじめ関係法令も専門的。リノベーションに興味があっても、何から始めて良いかわからない人も少なくありません。コストが気になり、という人もいます。かと思いきや、

まずは建築士への相談をお勧めします。免許が必要で、プロの手を借りなければならぬ工程もあります。一方、自ら壁を塗ったりタイルを貼ったりする「セルフビルド」で対応できる工程もあります。自ら手掛けることにより建物に愛着がわき、その後のメンテナンスもしやすくなります。ちょっとした工夫で、建物の表情はがらっと変わる。自分好みの空間を生み出せるセルフビルドの魅力も、もっと多くの人に知ってほしいです。



▶森岡耕三（もりおかこうぞう）
一級建築士。富士、富士宮両市と、長野県白馬村にオフィスを構える「有限会社カーボスエーサー」の代表。住宅や店舗の設計のほか、リノベーションやリフォームも手掛ける。広島市出身。65歳。

その写真は現在二人が関わっている遊休ビルの一部で、無理のある増床部分を撤去し、建築当時の状態に戻すことで開放的な吹き抜けの空間を確保した。