

地方都市中心市街地における防災建築街区の再生に関する研究 ～滋賀県彦根市銀座商店街を事例として～（概要）

研究責任者 立命館大学理工学部建築都市デザイン学科
准教授 阿部 俊彦

1. 研究の目的

1961年施行の防災建築街区造成法^{注1)}により建設された鉄筋コンクリート造長屋式の店舗併用住宅の老朽化が全国的な問題となっている^{注2)}。これらは、まちの中心に位置する場合が多いという固有の特性上、その老朽化は中心市街地衰退の一つの要因になっている。

そこで本研究では、1961年頃から1973年頃に防災建築街区造成法により整備された滋賀県彦根市銀座商店街を対象として、負の遺産として捉えられてきた防災建築を地域資源として見直し、建て替えだけでなく、リノベーションも含めた多様な再生手法の可能性を示すことを目的とする。

2. 対象地区の概要

滋賀県彦根市銀座商店街は、彦根城下町の南に位置し、現在もJR彦根駅や彦根城まで約1kmの中心市街地内に位置する(図1, 2)。

1960年までは、木造建築が沿道に密集しており、防災面での課題を抱えていたが(写真1)、全国に先駆けて、都市計画街路整備と合わせた防災建築街区造成事業が実施された。1961年頃から1973年頃までの期間に、約10億円の事業費をかけて、近代的なビル群へと生まれ変わり、彦根市の中心商

業集積地が確立された(写真2)。

しかし、近年、後継者不足や郊外への出店により、空き店舗及び空き住戸が増加しており、今後さらなる衰退が予想される。また、防災建築街区造成事業により整備された建物は、竣工から約60年が経ち、老朽化が進んでいる。2016年の外壁の崩落事故を契機とし、彦根市により地権者へのアンケート調査と、建て替えの検討が実施された。建物の構造、権利関係、設備の老朽化などの問題点の概要は明らかになったが、その解



図1 位置図



図2 彦根銀座街の範囲

決には至っていない^{注3)}。



写真1 1960年の様子^{注4)}



写真2 現況

3. 研究の方法

1年目(令和2年度)は、以下の2つの調査を実施した。

- ① ヒアリング調査:地権者、テナント、商店街利用者、アーティストなどに現状の問題や将来の意向について聞き取り調査を実施した。
- ② 現況調査:階層別用途、設備の状態、権利関係、空き室の状態などの実態調査を行った。

以上を踏まえて、2年目(令和3年度)は、以下の4つを実施した。

- ③ シナリオメイキング:建て替えだけでな

く、リノベーションや耐震補強などの可能性も含め、将来の防災建築街区の再生に向けた多様な選択肢(=シナリオ)を検討するために、ワークショップや先進事例調査などを実施した。

- ④ アクションリサーチ:防災建築ビルを所有する地権者にシナリオを提案し、その実現性や具体的な手法についてヒアリングを実施した。
- ⑤ 仕組みの検討:建て替えを前提とした市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などに代わる新たな事業制度や体制づくりに向けた考察を行った。
- ⑥ 彦根銀座防災建築街区の再生パターン集(冊子)のとりまとめ:広く関係者に周知するために、一連の研究の記録と再生方法のパターンを整理したものを冊子にまとめ、配布した。

4. 対象地区の現況調査

(1) 現状のビルの用途

彦根銀座街の防災建築街区造成事業により整備された建物の現況の床利用実態を把握した。2020年11月3日、11月25日、11月26日、11月29日、12月11日に全54件の調査を行った。種別は、「店舗・事務所」「住宅」「倉庫」「空き家」とした。なお、調査の際に、シャッターが閉まっており、調査を行えなかった建物については、前述の彦根市による調査の結果を参考にした。さらに、その彦根市による調査でも明らかにされていない床については、「不明」とした(図3)。

調査の結果をグラフにまとめ（図4）、階数別の用途の割合の傾向として、以下のことが明らかになった。1階の建物の用途は店舗が54.17%、倉庫・空き家が30.56%、事務所が2.78%、不明が8.33%、独立家屋が4.17%と大部分が店舗に利用されており、住居として利用されている床は確認できな

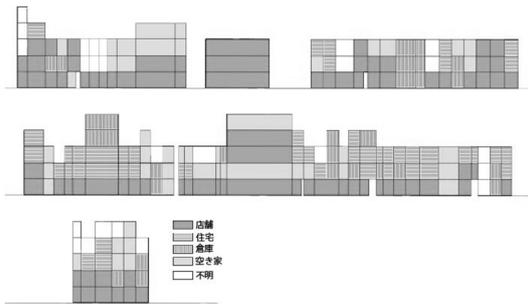


図3 フロア別建物用途割合

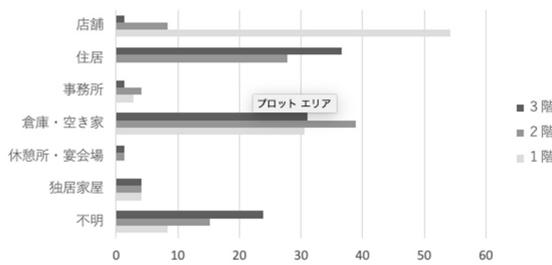


図4 階数毎の建物用途割合

かった。2階は店舗が8.33%、住居が27.78%、倉庫・空き家が38.89%、休憩所・宴会場が1.39%、事務所4.17%、不明が15.28%と住居が占める割合が多くなり、倉庫・空き家が占める割合が1階よりも多いことが確認できた。3階は店舗が1.41%、住居が36.62%、倉庫・空き家が30.99%、休憩所・宴会場が1.41%、事務所1.41%、不明が23.94%と、住居が占める割合が2階より多いことが確認できた。

(2) 建物毎の用途構成のパターン

以上の結果を踏まえて、建物毎の用途構成を6つのパターンに類型化することができた（図5）。A-1は1階及び2階で店舗・事業を営み、3階以上で居住するパターンと1階で店舗・事業を営み、2階以上で居住するパターンである。A-2は1階で店舗・事業を営み、2階以上で居住しているが、余剰なスペースが存在するパターンである。Bは1階及び2階で店舗・事業を営み、3階以上が空きスペースとなっているパターン

A-1(16件)	A-2(5件)	B(14件)	凡例
1階2階で店舗・事業を営み、2階以上で居住するパターン	1階で店舗・事業を営み、2階以上で居住しているが、余剰なスペースが存在するパターン	1階2階で店舗・事業を営み、3階以上が空きスペースとなっているパターンと1階で店舗・事業を営み、2階以上が空きスペースとなっているパターン	
C(2件)	D(7件)	E(10件)	
全て店舗・休憩所・事務所等に使っているパターン	1階が空きスペースで、2階3階で居住しているパターンと1階2階が空きスペースで、3階以上で居住しているパターン	全て空き家・倉庫となっているパターン	

図5 建物毎の用途構成パターン

と1階で店舗・事業を営み、2階以上が空きスペースとなっているパターンである。Cは全て店舗休憩所事務所等に使っているパターンである。Dは1階が空きスペースで、2階3階で居住しているパターンと1階及び2階が空きスペースで、3階以上で居住しているパターン。Eは全て空き家・倉庫となっているパターンである。

(3) 小結

全54件のうち、A-1が16件と最も多く、次いで空き家のあるBが14件、Eが10件、Dが7件あった。全ての床が店舗・事務所に利用されているタイプは、わずか2件であった。以上の結果から、防災建築が建設された当初は、多くの建物が、A-1のように1階2階で商業・事業を営み、2階以上を住居として利用するパターンが多かったと考えられる。しかし、約60年が経ち、現状は、B、D、Eのような空きスペースがあるパターンが過半数を占めていることが明らかになった。

5. 用途構成の変容

(1) 再利用または空き家発生のパターン

建物が完成してから約50年を経て、どのように用途が変化したのかを把握するためにヒアリング調査を実施した。コロナ禍の中で、個別ヒアリングに応じて頂くことが難しかったが、2020年11月3日～26日にかけて、計16名を対象に実施することができた。

ヒアリング調査の結果、建物毎の再利用または空き家の発生の変容プロセスを、以下の6つのパターンに整理することができた(図6)。

1については、建設時は、1階を店舗、2階及び3階は住居として利用していたが、1階に空きスペースができてしまったパターンである。そのうち1-a「段階的空き家発生型(店舗)」は、事業主の経営難や高齢化によって、そこでの商売を続けることができなくなってしまい、後継がないため建物全てが空いてしまったパターンである。

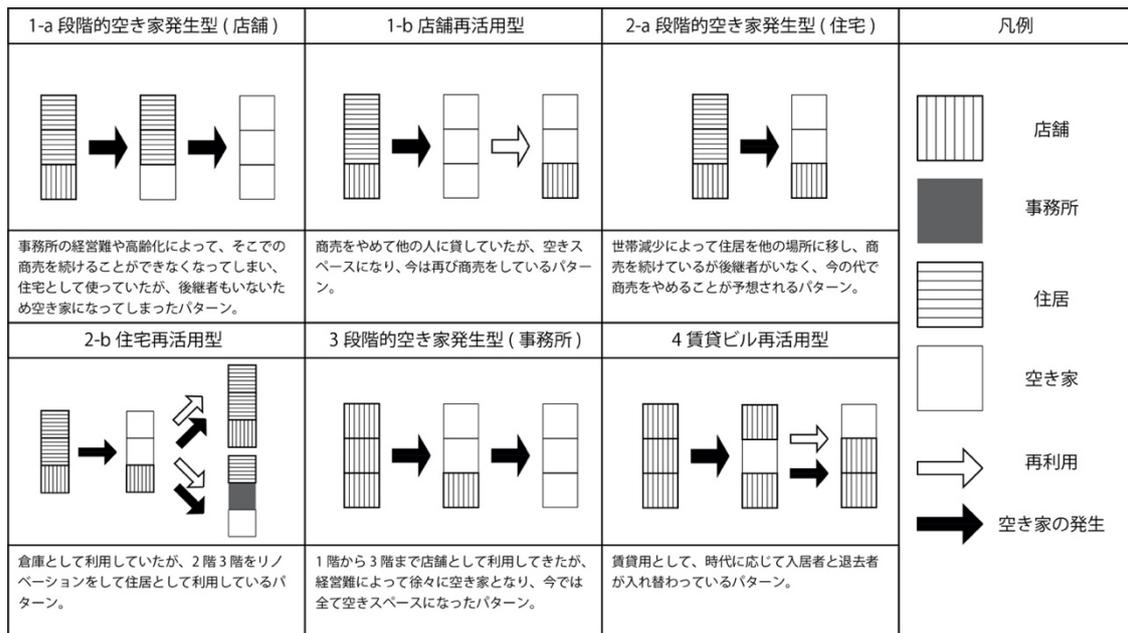


図6 再利用または空き家発生のパターン

1-b「店舗再活用型」は、自分の商売をやめた後、テナントに貸していたが退出し、その後、後継者が新しい形で商売を再開したパターンである。

2については、建設時は、1階は店舗、2階及び3階は住居として利用していたが、別の場所に住み移ったため、2階及び3階が空いてしまったパターンである。そのうち2-a「段階的空き家発生型（住宅）」は、世帯減少によって住居を他の場所に移し、商売を続けているが後継がなく、今の代で商売をやめることが予想されるパターンである。2-b「住宅活用型」は、倉庫として利用していたが、2階3階をリノベーションして住居として利用しているパターンである。

3「段階的空き家発生型（事務所）」は、1階から3階まで店舗として利用してきたが、経営難によって徐々に空き家となり、今では全て空きスペースになったパターンである。

4「賃貸ビル再活用型」は元々、賃貸用として建てたので、時代に応じて入居者と退去者が入れ替わっているパターンである。

16件中、1-a「段階的空き家発生型（店舗）」が3件、1-b「店舗再活用型」が1件、2-a「段階的空き家発生型（住宅）」が4件、2-b「住宅活用型」が1件、3「段階的空き家発生型（事務所）」が4件、4「賃貸ビル再活用型」が3件であった。

(2) 再利用のされているパターンについての詳細調査

以上の6つのパターンのうち、今後の活用の可能性を考察する上で、1-bと2-bの再利用がなされている2つのパターンが参

考になると考え、再利用を実施した居住者へのヒアリング及び内観の目視調査を実施した。

1-b「店舗再活用型」の事例は、もともと住居として利用されていた1階及び2階を、土地建物の地権者の息子夫婦が店舗・事務所として改修した。工作室のようなイメージで、壁・柱・梁は、白のペンキ仕上げとし、天井はコンクリート素地、床は杉板の無垢材が張られていた。防水のために、サッシの交換・外壁塗装・屋上の塗膜防水が実施されていた。また、設備の位置の変更に伴う配管工事がなされている（写真3）。

2-b「住宅活用型」の事例は、もともと2階及び3階は倉庫として利用されていたため、1階の店舗の中心から昇る階段室しか上階へのアクセスが無かった。1階の店舗と2階及び3階の住居の外からのアクセスを独立させるために、建物の裏口のある端部のスラブを一部削って、吹き抜けにし、1階から2階へ昇る階段室を新設した。建設業者にはスラブの切除と、老朽化した台所や水回りの撤去、新しい階段と設備の新設、間仕切り、排水や道路からのインフラの引き込み工事をお願いした。内装や床、塗装などは住まい手が自らによるDIYのリノベーションがなされている（写真4）。なお、1階の店舗は、土地建物の地権者の夫婦が商売を続けており、その息子家族が2階及び3階で住居としてリノベーションを行っている。

以上の2つの事例の再利用するに至った動機として、「親世代が使用していない空き床が利用されていないのもったいない」「利用主体は、その息子世代のため、建物の老朽化などの状況を十分に理解できている



写真3 1-bの事例の内観



写真4 2-bの事例の内観

ので勝手を知っている」「新築の戸建て住宅や店舗と比較して、土地や躯体の購入費用がかからないこと」「その分、内装にお金をかけて、自分の好きなように楽しく住むことができる」の4つが共通点としてあげられた。

6. シナリオメイキング

(1) ワークショップ

彦根銀座街の防災建築街区の再生に向けたまちづくりのシナリオを検討するために、立命館大学阿部俊彦研究室が、空き店舗を借りて、まちづくり拠点として整備し、2021年8月30日及び31日に、「まちゼミ」と称してワークショップを開催した（写真5）。

ワークショップには、地権者や地区外か

らの来訪者が参加した。竹串に付箋を巻きつけた旗に意見を書いて頂き、彦根銀座街とその周辺エリアの航空写真を印刷したものを貼ったスチレンボードに刺して頂いた。青い旗には過去に関する情報、赤い旗には現状に関する情報、黄色の旗には、未来のまちのアイデアを記入して頂いた（写真6）。

結果として、多くの方が、彦根銀座街の経済的な衰退と建物の老朽化が進んでいることを指摘された一方で、商店街の周辺には、公園、銭湯、史跡など、魅力的な地域資源が存在していることが確認できた。また、地権者よりも、他地区や市外からの来訪者や、比較的、若い世代のほうが、防災建築街区のまちなみや、古いコンクリートの建物に対して、魅力を感じていることが確認できた（図7）。

また、これらワークショップの成果と活動の結果をまちづくりのニュースとしてまとめ、商店街の各店舗の配布した（図8）。



写真5 まちづくり拠点



図7 旗さしワークショップの意見のまとめ



写真6 旗さしワークショップ



図8 まちづくりニュース

(2) 先進事例調査

彦根銀座街の防災建築街区の再生シナリオを検討する上で、参考にすべきリノベーションによるまちづくりの先進事例3地区を調査した。3地区のまちづくりの担い手を、彦根銀座街のまちづくり拠点に招聘し、地権者や行政職員などの関係者の参加のもとで勉強会を開催した(写真7)。

1つ目の事例は、京都府八幡市男山団地である。空き店舗や空き住戸が増えつつあった団地で、地域住民が気軽に立ち寄れる拠点として、空き店舗を活用して整備されたのが「だんだんテラス」である。日々のラジオ体操や絵葉書教室などから始まり、地域コミュニティの居場所として定着していくプロセスが重要であることを地域コーディネーターの辻村修太郎さんに教えて頂いた。

2つ目の事例は、大阪府茨木市の商店街の空き店舗を活用して、DIYによるリノベーションでまちづくりを推進しているLocacoプロジェクトである。地元の設計事務所や工務店と連携しながら、地域住民がインテリアの改修に関わり、地域の空き家や空き店舗のリノベーションを推進する活動である。全ての内装工事を専門家や工務店に任せるのではなく、利用者が自らリノベーションに関わることにより、まちや住宅に対する愛着を育み、持続的なまちづくりにつなげることができるということを主宰者の村上貴信さんに説明して頂いた。

3つ目の事例は、静岡県富士市の吉原商店街で、「商店街占拠」と称した立体駐車場を活用したイベントを契機として、空きビルの耐震改修をとまなうリノベーションによりまちの拠点を整備し、周辺を中心市街地全体に波及効果をもたらした事例である。不動産屋では入手できない、低未利用の床を探し出し、遊休不動産情報のデータベースを作成するなど、商店街のリノベーションまちづくりを推進するための手法を勝亦優祐さんに説明して頂いた。



写真7 先進事例の勉強会の様子

(3) シナリオの検討

これまでの調査で得られた知見を踏まえて、3つの防災建築街区のビルを対象としたケーススタディとして、リノベーションによるビルの再生の設計と、その連鎖的な展開によるまちづくりのシナリオを検討した。なお、検討にあたっては、筆者の指導のもと、立命館大学阿部俊彦研究室の学生が、彦根銀座街のまちづくり拠点で、検討途中の内容を3回にわたって発表し、参加して頂いた地権者、来訪者、行政職員などの関係者との意見交換を行い、最終的な提案をとりまとめた（写真8,9）。



写真8 研究室によるシナリオの検討



写真9 まちづくり拠点での発表会

1つ目のケーススタディは、各階が1つの階段室のみで接続されているビルを対象として、上下階をつなぎ、空間の一体化を

図るために吹き抜けや新たな階段を増設し、縦方向の行き来をしやすくする提案である。これによって、2階や3階などの倉庫や空室などの問題を解消し、ビルの上階の利活用を促進できる。また、商店街を歩いている人から、上階の様子をうかがうことができるため、商店街の賑わいの創出にもつながるシナリオである。(図9)。

2つ目のケーススタディは、壁を共有する長屋形式のコンクリート造の複数のビルの界壁に開口を設け、各ビルで縦に独立していた空間を水平方向に行き来できるようにし、1フロアで広く空間を利用できるようにする提案である。彦根銀座街の防災建築は、奥行きが深い形状のため、これにより、採光が十分に確保できない居室の問題を解消することができる。また、1階のみを使用したいテナントに1階を貸しつつ、

2階や3階を隣接するビルと接続させて別のテナントに貸し出すことができるため、上階の有効利用の促進につながるシナリオである(図10)。

3つ目のケーススタディは、3階建ての角地の店舗併用住宅として使用されていた空きビルを、1階にコミュニティレストラン、2階にシェアオフィス、3階に宿泊施設として、用途変更する提案である。用途変更のための法的な課題をクリアしつつ、小さなコミュニティビジネスによって再生を図るための事業計画を提案した。これまでの、低層部が店舗、2階以上が住宅という硬直化した用途構成パターンを再編し、商店街として再生するのではなく、地域住民と観光客や来訪者をつなぐコミュニティタウンとして再生するシナリオである(図11)。

1 班「縦の繋がり」
 現状の1階～3階で独立した空間の利用から、吹き抜けや階段を活用した「縦方向」の積極的な空間利用と繋がり提案。

上下階の一体的な利用で、まちのコミュニティ拠点をつくる - 「たて」のつながり -

0 課題と提案の背景 - 現状の問題 -

1 敷地 - 現状の問題 -

2 リノベーション提案のこれまでの過程 - 300坪の建物 -

3 利用方法の提案 - 「まちのコミュニティ拠点」 -

4 ポップアップストアとは - 既存店舗の活用 -

5 提案プラン① - 縦方向のつながり -

6 提案プラン② - 横方向のつながり -

図9 「縦のつながり」による防災建築の再生シナリオ

7. アクションリサーチ

(1) ヒアリング調査

前章のシナリオを、彦根銀座街の防災建築ビルの所有者4名に提案し、その実現性や具体的な手法についてヒアリングを実施した（表1、写真10）。



写真10 ヒアリング調査の様子

	S.F. さん (焼き菓子)	M.K. さん (ギャラリー)	A.Y. さん (呉服、紳士服店)
これまでの経緯	防災建築街区が建つ前の記憶はないが、建てられ始めた時の記憶はうっすらある。代々、お店と建物を受け継いできたからこそ、この先もビルも使い続けて、仕事をしていきたい。	ビルになる前の大きな木造の家に代々続く商家として生まれ、子供の頃の思い出は多い。家の裏は彦根城外堀の後の池があり素晴らしい風景でしたし、表は賑やかな商店街でした。ビルになってからは閉ざされた空間で仕事一筋。	「トラヤ」はもともと、彦根市市場街（現・四番町スクエア）で創業された。しかし、祖父の夢でもあった「銀座街で商売すること」を叶えるためにも新開発を機に、ここ銀座街にやってきた。
所有しているビルの利用状況	1902年頃から銀座で場所を変えつつ理髪店を営んできた。1974年のビル建設の際にマルビシ百貨店の向かいから現在の場所に移転した。1983年頃まではビルの3階で、家族5人で暮らしていた。	当ビルは建設当初から貸しビルとして建てました。1Fは自社が洋品店として使い、2Fは貸店舗として・特に銀座コンパというスナックは有名でした。3Fは貸しホール特にして当初賑わっていました。他にもアーティストに貸し出しているアトリエや芝居小屋もある。	2023年で創業70年を迎える。学生用品を中心に営み、2000年に銀座街へと移転してきた。自身は2001年から働いている。隣の空きビルを購入し、シナリオの手法のように2階をつないで利用している。1階は、絵本屋さんに貸している。
建物で困っていること	漏りよりも配管や電気配線の老朽化が心配。特に上水は、揚水ポンプと屋上の貯水タンクを利用しているので、機械の故障でたびたび水が止まって困っている。配管の破裂で現在は3階の水を止めている。	ビル自体は、裏が外堀跡であったから、十分な強度を持って地盤固めをして建っています。その後も私の建物はメンテナンスを常に行ってきたから、別に害はありません。	今まで、外壁などを改修することによって建物をメンテナンスしてきたけれど、やっぱり雨漏りがひどくて、どこから入って来てるのかも分からなく直そうにも直せない。
シナリオについての意見	借り手と貸し手のコミュニケーションが円滑にいく環境を整える必要がある。例えば、古いビルを好み安い家賃でチャレンジ的に入ってきたい人に対して、家主が必要以上に修理してしまったり、逆に入居者が自由にリノベしてもよいとしても、これ以上は法的にダメというラインを素人の貸し手では明示できなかったり。シナリオの実現するために、バランスをとれる第三者（専門家）や仕組みが必要。	提案は楽しく聴かせて頂きました。これ以上碎かなくても自社ビルでできるのでは無いかと。この街区の持つ独特の雰囲気を生かして、それを好む人々が集まり、話し合い、協力して統一感のあるものに出来れば素晴らしいまちが出来る。2・3Fでも可能性はあると思う。シナリオのように、アーティストや若い人たちに、安い家賃で貸し出しできる場所をつくりたい。この地には先人の築いた素晴らしい力があると思うから。	現在のお買い物と言えば、ショッピングモールが中心ですが、近い将来「商店街」が注目を浴びる日が来ると言っている研究者もいます。建物自身を壊して新しい建物にしてしまうのではなく銀座街の「ザ・昭和」感を残して、昭和の雰囲気を感じられる商店街の強みを活かした取り組みもできると思う。空きビルを放置せず、まちぐるみで小取得し、若い人がチャレンジできる店として貸し出ししていくまちづくりを進められるとよい。

表1 3名のビルオーナーを対象としたヒアリング調査の結果

(2) シナリオの実現を阻む問題点の整理

ヒアリングの結果を踏まえて、防災建築ビルの活用を促進するための課題を整理した。

1つ目は、階段及び動線計画の問題である。階段が店舗の奥に位置するため、上階を別のテナントに貸すことができない。逆に、ビルの所有者が1階だけをテナントに貸したくても、その所有者が上階を自己用の倉庫や住宅等に使用し続けたい場合、1階だけを貸し出すことができない。

2つ目は、低未利用の空き床の増加である。建物の老朽化やビルの所有者の高齢化、またビル内外の動線などの問題点から、使われていない空き店舗や倉庫になっている部屋が多い。特に、上階の倉庫などは、不動産情報として流通していないため、放置されている場合が多い。

3つ目は、屋上の未利用及び防水の問題である。彦根銀座街の防災建築街区の特徴として、複数のビルが繋がっているため、一体的に利用すれば、広い屋上空間を確保できる可能性がある。しかし、実際には普段は人が上がることもなく、見晴らしが良い屋上の空間が使われていない。また、建物がつながっているため、屋上防水の施工範囲が課題としてあげられる。

4つ目は、他商店街と比較して、集客力の弱さがあげられる。滋賀県の中でも有数の観光地である彦根市であるが、銀座街は、観光客が訪れる彦根城やキャッスルロードなどの集客エリアから離れている。また、通過交通も多く、外から訪れる人を受け入れられる環境が整っていない。

(3) 課題解決のための手法

以上のような課題を解決するための具体的な空間デザイン手法を整理した。

1つ目は、新たな階段の設置である。新たに商店街に面した階段を設置することで、縦方向の行き来が可能な複数の動線を確保し、上階の空き床の利活用を促進できる。ただし、構造上、階段を設置できる範囲や規模をチェックする必要がある。

2つ目は、床スラブの取り除きである。床の一部を取り除き、吹き抜け空間や階高の大きな開放的な部屋とすることで、商店街の1階から上階の様子をうかがうことが可能となり、商店街の賑わい創出につながる。ただし、構造上、取り除ける範囲や規模をチェックする必要がある。

3つ目は、壁の取り除きによる隣接ビルの水平方向の一体的利用である。各ビルは、比較的間口が狭いが、壁を取り除くことにより、1フロアで広い空間を確保できる。ただし、構造上、取り除ける開口の大きさをチェックする必要がある。

4つ目は、空きスペースの暫定活用及び間貸り営業である。例えば、1) 2階や3階の空き床をアーティストに展示期間中の期間限定で貸してアトリエや展示スペースとして自由に利用してもらう。2) 若者の新規創業のチャレンジショップとして、1つ店舗を複数の事業者で期間限定で貸し出したり、時間帯や曜日指定で、間貸りする。3) 空き地(または駐車場)をキッチンカーや屋台などのポップアップストアに貸し出す。以上のような低リスクの暫定活用により、これまで出店を躊躇していた若者や新規事業者により、創造的で新しい価値を生み出してもらうことができる。将来的には、そのまま商店街の店舗を長期で契約して借りてもらうことで、長期的な空きテナントの問題を解決することができる。

8. 仕組みの検討

(1) シナリオの実現に向けた仕組みの検討

シナリオの実現のためには、前章で整理した手法を推進するためのシステムや法制度などの仕組みが必要となる。

その1つ目として、サブリース契約があげられる。建物の老朽化に伴い、オーナーにとって、貸し出す際に設備の改修費に高額な費用がかかってしまうことが問題としてあげられる。また、雨漏りなどの苦情や修繕の対応がオーナーの負担になることが懸念されることもあげられる。それらの懸念や不安を軽減するために、サブリース契約により、賃貸ビルをその所有者から一括的に借り上げ、それをテナントへ転貸して転賃料を収取する反面、所有者には一定の賃料を保証するという形式の賃貸借契約が可能となる。建物所有者は物件の賃貸管理全般に係る手間が減って経営に集中できることや、入居者の有無に関わらず賃料が保証され、家賃収入が得られるというメリットがある(図11)。

2つ目は、動線計画の改善を可能にする法制度である。防災建築街区の間口の狭い古いビルには、階段室は1箇所しか設置されていないことが多い。店内に階段があり、上層階に行くためには店から階段を上らないといけないという問題がある。上層階に行くための階段が店内にしかないという課題があるが、2階への動線計画の問題を改善するために独立した屋外階段や、一部床スラブを切除して屋内階段を設置し、2階以上の階に直接アクセスできるように改修工事を行うことが有効である。しかし、その建築行為は、主要構造物の位置を変更または増設

を伴うため、現行法規に求められる構造や設備に適合させる必要がある。50年以上経ったビルに、再投資をする上で、耐震補強や設備の入り替えなど全て行うことは大きな負担となる。この問題を回避するために、一部、期間限定の緩和措置が用意されることにより、活用及び建物寿命の延命が図られる可能性が高まる。

3つ目は、空き家バンクである。建物の所有者が現状の生活に困っていないことである。住居が別にあるので、老朽化したビルを壊すのもお金がかかるので放置しているケースが多い。また、借りたい人の情報がないため、マッチングが進まないことが問題としてあげられる。以上のような、問題を解消するためには、この空き家バンクの仕組みが有効であると考えられる。売買・賃貸の契約に結びつきにくい老朽化した空き家についても家屋の状態を付記して情報を広く公開することで、積極的に外部からの移住者を募り、利活用を図ることができる(図12)。



図11 サブリース契約の仕組み

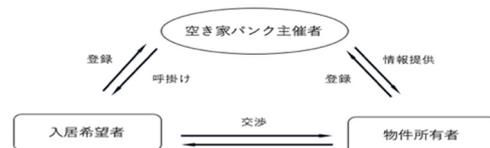


図12 空き家バンクの仕組み

(2) プラットフォームの構築に向けて

以上のことを実現するために、商店街の地権者に加えて、テナント、移住者、行政、大学、専門家など、まちづくりの主体となる

新たな担い手が情報を共有し、シナリオを推進するためのプラットフォームを構築に向けた提案を行った。

プラットフォームでは、地権者が不動産情報を持ち寄り、1) 行政(地域経済振興課)や地域おこし協力隊による人的活性化支援を行うことにより、新規創業者、アーティスト、移住者などが、情報を入手し、コミュニティベースでまちに関われるようにサポートし、2) 建築士や工務店、税理士などの外部支援専門家がリノベーションの設計工事や事業化の専門的サポートを行い、3) 行政(都市計画課)が法整備及び補助事業の創設などにより後押しし、4) さらに、大学が地域連携による課題解決の支援を行う体制がイメージされる(図13)。

9. まとめ

以上のように、彦根銀座街では、本研究を契機として、防災建築街区の問題を解決するための具体的な活動が始まっている。

全国の防災建築街区の老朽化が進む中、地震災害により、外壁の崩落事故にとどまらず、建物が倒壊すれば、人災につながる可能性がある。防災建築街区の価値を見直し、リノベーションによる活用を促進するまちづくりのシナリオが一般化されれば、建物の長寿命化のための外壁補修や耐震補強も進み、まちの防災性の向上、さらには、地球温暖化の防止にもつながることが期待できる。



図13 防災建築街区の再生に向けたプラットフォーム
※まちひとこと総合計画の作成した図を阿部が一部修正

謝辞

彦根銀座街の地権者・住民・事業者の皆様、彦根市都市計画課及び地域経済振興課のご担当の皆様、商工会議所の安達昇さん、まちづくりコンサルタントの田邊寛子さん、立命館大学阿部研究室の学生（富村郁斗さん、傍島靖葉さん、比果未穂子さん、他）にご協力を頂きました。ここに御礼を申し上げます。

補注

注1) 防災建築街区造成法は、耐火建築促進法に基づく防火建築帯造成を拡充強化したものであり、従来の建築主に加えて、地方公共団体、防災建築街区造成組合等により防災建築物の整備を促進し、防災建築街区を造成するための法律である。防火建築帯（耐火建築促進法）が、延焼抑止帯の形成を目的としていたことに対し、防災建築街区（防災建築街区造成法）では、火災又は津波、高潮若しくは出水による災害の防止上有効な性能を有する建築物の整備まで拡充するとともに、防災建築街区の指定要件として建築基準法の災害危険区域内等、又は、防火地域内にある土地であること等としている。防災建築街区造成法に基づく防災街区は、被災地の復興の他、商業空間や居住空間の整備、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。防災建築街区造成法は、市街地改造法とともに、都市再開発法の成立を受けて同法に整理・統合されて今日に至っている。都市再開発法に基

づく市街地再開発事業も多くの都市で事業実施されている。

注2) 須藤・円満(2011)は、全国の防火建築帯及び防災建築街区の現況調査し、その老朽化が問題になっていることを指摘している。

注3) 彦根市では、参考文献 5)において、彦根銀座商店街の地権者を対象としたアンケートを2回実施し、第1回では24名、第2回では36名から回答を得ている。

注4) https://www.pref.shiga.lg.jp/site/20seiki/area_koto/details/934432610527079_details.html, 滋賀県 HP「写真で見る滋賀の20世紀」より引用

参考文献

- 1) 須藤拓馬, 円満隆平: 全国の防災建築帯および防災建築街区の実態調査, 日本建築学会学術講演梗概集, F-1, pp.961-962, 2011.
- 2) 初田香成: 『都市の戦後—雑踏のなかの都市計画と建築』 東京大学出版会, 2011.
- 3) 柳沢究, 海道清信, 脇坂圭一, 米澤貴紀, 角哲, 高井宏之: 中部地方における防災建築街区の実態把握と評価および現況の課題, 住総研研究論文集 45 巻, pp.129-140, 2019.
- 4) 藤岡泰寛, 中井邦夫 他: 『横浜防火帯建築を読み解く』 花伝社, 2020.
- 5) 彦根市: 平成 30 年度彦根市銀座街まちづくり検討支援業務報告書, 2019年3月.