

銀行建築の地方中小都市における転用実態と エリア再生拠点への展開可能性（概要）

研究責任者 岡山大学

学術研究院環境生命自然科学学域

講師 橋田竜兵

1. はじめに

1-1. 本研究の目的

近代以降、地方銀行の営業拠点として地方中小都市に建設されてきた「銀行建築」は、中心市街地の要所に立地し、地域の近代化を象徴する都市のランドマークとして地域住民に親しまれてきた。一方、近年では組織再編やインターネットバンキングの普及等により支店の廃止・集約が進み、銀行建築は店舗としての役割を終えつつある。

しかし、空き空間ストックとしての銀行建築は、文化財的価値の有無にかかわらず、地方中小都市の希少な建築資源として利用価値を有すものが少なくない。

銀行建築は、それを取り巻く社会状況においても、立地や建築的特徴においても、全国的にある程度共通したビルディングタイプである。そのような銀行建築の転用による拠点構築は、地方中小都市において汎用性のあるエリア再生拠点構築モデルとなり得る。しかし、その方法の検討はおろか、転用実態すら十分に把握されていない。

本研究は、中国地方の地方銀行 5 行を対象に、支店として建設された銀行建築の転用実態について把握し、銀行建築の転用によるエリア再生拠点への展開可能性を検討するものである。そのために本研究では、まず銀行建築の存続状況を整理し、他用途へ

の転用事例を抽出し、その実態について把握する。その上で、抽出した転用事例の類型化とケース・スタディを実施する。

1-2. 本研究の対象と方法

本研究では、いわゆる第一地方銀行と呼ばれる一般社団法人全国地方銀行協会の会員のうち、中国地方を営業基盤とする、中国銀行、広島銀行、山口銀行、山陰合同銀行、鳥取銀行の 5 行の支店（出張所含む）として建設された銀行建築を研究対象とした。各銀行の概要を図 1 に示す。この第一地方銀行を研究対象に選定した理由は、その多くが近代期に創設された銀行をルーツとし、今日まで同一の地域圏で営業活動を継続的に実施してきたためである。

中国銀行	1930 年設立。最古の前身銀行は 1878 年設立の第八十六国立銀行（高梁市）である。本店所在地は岡山市。
広島銀行	1945 年に藝備銀行として設立。最古の前身銀行は 1878 年設立の第六十六国立銀行（尾道市）である。本店所在地は広島市。
山口銀行	1944 年設立。最古の前身銀行は 1878 年設立の第一百国立銀行（山口市）である。本店所在地は下関市。
山陰合同銀行	1941 年設立。最古の前身銀行は 1878 年設立の第五十三国立銀行（津和野町）である。本店所在地は松江。
鳥取銀行	1949 年設立。前身銀行は 1921 年設立の鳥取貯蓄銀行である。本店所在地は鳥取市。

図 1 対象の概要

また本研究では、銀行建築を銀行支店のための独立した建築物と定義し、テナントビルの一部を占める支店や、役所などの施設内に設置された支店を分析の対象から除外した（図2）。銀行建築の建物規模は支店の営業規模によりさまざまであるが、多くが二階建てであり、高くても3階建てである。平面構成はいずれの銀行においても概ね共通しており、来客をとまなう銀行室（営業室、客溜）や応接室と、銀行職員のみが使用する金庫室、書庫、事務室、会議室、支店長室などから構成される。特に銀行建築を特徴づけるものは、最も床面積の大きい銀行室と、この銀行室に隣接して配置され、しばしば銀行建築を象徴する設備とされる金庫室である。なかでも銀行室は二層吹き抜けの大空間を持つ場合が多く、吹き抜け部分に中二階や回廊を持ち、断面構成にその特徴が反映される。このような銀行建築の平面構成モデルを図3に示す。

本研究の方法は、資料調査、現地調査、イ

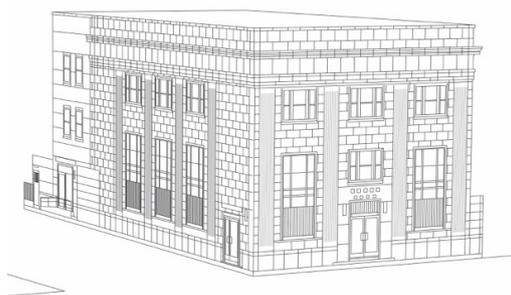


図2 銀行建築のイメージ

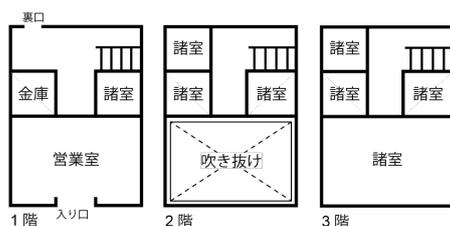


図3 銀行建築の平面構成モデル

ンターネット地図情報（Google street view）、登記情報等にもとづくものである。銀行建築の存続状況や転用実態を把握する方法は、各章において詳述する。

1-3. 先行研究と本研究の位置づけ

銀行建築については、西村（1933）や高橋ら（1933）などにより、第二次世界大戦以前に建設された銀行銀行を例にその建築計画の要点がまとめられている¹⁾。しかし、戦後に建築計画の視点から銀行建築のあり方を検討する研究はほとんど見られない。

銀行建築に向けられる関心は、もっぱら近代建築としての来歴や意匠、さらには歴史的建造物としての保存・活用に関するものに集中している²⁾。とくに後者は本研究の趣旨と近いが、その多くが文化財的価値を有するものを対象にした個別の報告にとどまる。そのため、銀行建築をとりまく近年の状況を踏まえ、銀行建築を空間ストックとみなし、その転用実態を把握する研究はほとんどない。たとえば、曾根ら（2009）は銀行建築の用途変更に着目した数少ない研究であるが、分析対象の多くが首都圏のテナントビルの一部を占める支店であることから、本研究の趣旨とは異なる³⁾。

一方、歴史的建造物の転用が及ぼす地域への効果を検討するものに、白木ら（2006, 2008）の一連の研究があげられ⁴⁾。白木らは、歴史的建造物の一事例として銀行建築を取り上げているに過ぎないが、転用に至るプロセスの詳細を関係主体や活用内容に着目し明らかにしている。そこで示される転用プロセスや手法は、銀行建築に対してどれほどの一般性があり、他所でも展開

可能な手立てか。これらを検討するためにも基礎資料として銀行建築の転用実態を把握することが、本研究の目的である。

2. 銀行支店数の推移

本章では、まず日本金融通信社が発行する『日本金融名鑑』を資料とし、銀行支店数の推移を把握する。『日本金融名鑑』とは、都市銀行や地方銀行、相互銀行などの日本国内の金融機関について、各機関の概況、沿革、本部機構、支店などの情報が収録されたデータ集であり、1960年の創刊から毎年発行される。銀行の支店については、支店ごとに住所や開設日などがまとめられる。

図4は、この『日本金融名鑑』より、本研究が対象とする5行の本店、海外支店、インターネット支店を除いた支店数の推移を1960年から5年ごとにまとめ、図示したものである。中国銀行、広島銀行、山口銀行、山陰合同銀行は、1960年時点で100を超える支店を有し、以降は増加傾向が続くが、1995年から2000年をピークに減少へと転じる。

ただし、山陰合同銀行では1995年をピー

クに支店数が大きく減少する一方で、出張所の数が増加しており、店舗機能が維持される。これは、島根が中山間地域を多く抱え、支店の統廃合により地域金融の空白地帯が生まれやすいため、地域金融のサービスを縮小しながらも維持するための方策と考えられる。

他方で、鳥取銀行はこれら4行と比較し、支店数そのものが少なく、1995年以降の支店数がほぼ横ばいで推移する。これは、鳥取銀行を除く4行が明治期の国立銀行を前身銀行に持つのに対し、鳥取銀行が1921年（大正10）設立の鳥取貯蓄銀行を前身とし、もとより経営規模が小さく、支店整理の余地がないことを反映している（図1）。

このように支店数の推移の詳細は、各銀行によって若干の違いがあることがわかる。しかしながら、5行いずれにおいても1995年を境にそれまでの支店の増加傾向が終わりを迎えた点で共通する。したがって、1990年代に地方銀行の経営環境が変わり、支店の再編に着手されたことが示唆される。そのため次章以降では、支店数のピーク時の年代にあたる1995年時点で営業する支店及び出張所を分析対象とする。

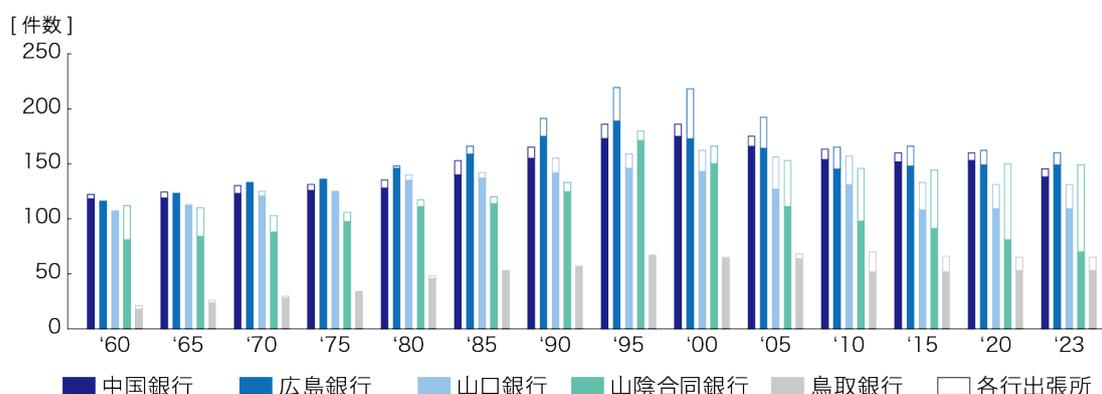


図4 支店数の推移

3. 銀行建築の存続状況

3-1. 存続状況の把握方法

1995年時点で営業実態のある811支店のうち、本研究が定義する銀行建築に該当し、東京・名古屋・大阪の都市店舗を除いた計729支店（中国銀行173支店、広島銀行195支店、山口銀行145支店、山陰合同銀行154支店、鳥取銀行62支店）について、『日本金融名鑑』に記載された支店の住所を基礎資料とし、住居表示が変更されている場合はゼンリン住宅地図を用いて所在地を特定した。その上で、支店の継続状況と銀行建築の存続状況を各銀行のホームページ、現地調査、インターネット地図情報、各銀行の社史⁵⁾にもとづき整理した。

図5は、銀行別に支店の存続状況を図示したものである。ここでの「継続」とは、2024年時点で1995年時点と同一の所在地において営業を継続する支店を指す。支店が出張所へ変更している場合や銀行建築を建替えている場合でも、同位置で営業するものは継続としている。また、ごく少数であるが、支店廃止後の銀行建築が他行の支店として継承される事例がある。銀行建築の転用実態に着目する本研究の趣旨から、そうした事例も継続としている。一方、「統廃合・移転」とは、支店機能が他の支店に継承されたものや統合されたもののほか、他所に移転されたものを指す。

さらに、この統廃合・移転された支店のうち、従前の銀行建築が他の建築物に建替えられているものや除去され駐車場などになっているものを「取壊し」、空き店舗のまま銀行建築が残存するものを「未活用」、銀行

建築が他の用途に転用されているものを「転用」に分類した。その割合を図6に図示する。

なお、支店の統廃合・移転後にATMのみを設置する無人店舗においても、銀行建築の大部分を使用していないため「未活用」に分類した。また、銀行建築を他用途に転用した過去があっても、2024年時点で休業や閉館などにより利用実態が確認できないものは、「未活用」に分類している。これら取壊しや未活用、転用の類型は、各銀行の社史に掲載される銀行建築の外観写真を参考に判断した。

3-2. 存続状況の全体像

図5より、1995年時点で営業実態のあった全729件の銀行建築のうち、継続する支店が53%（388件）に過ぎず、約半数の47%

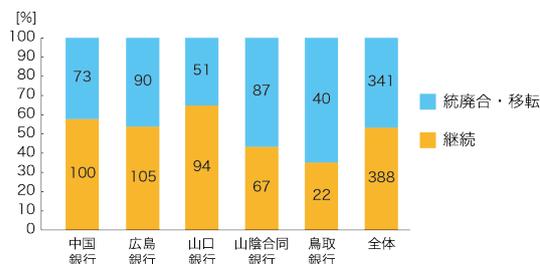


図5 支店の存続状況

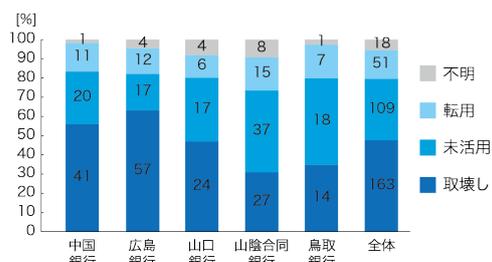


図6 統廃合・移転された支店の内訳

(341 件) の支店が 2024 年までに統廃合・移転されたとわかる。つまり、30 年余りの間に 341 件の銀行建築が支店としての役割を終えたことになる。

図 6 より統廃合・移転された銀行建築のうち、すでに取壊されているものが 48% (163 件) と最も多く、次いで未活用のもが 32% (110 件)、転用されたものが 15% (50 件)、不明のもが 5% (18 件) と続く。これより、統廃合・移転により支店の役割を終えたあとも存続する銀行建築は、未活用のもも含めて約 5 割の 160 件 (47%) にのぼることがわかる。

銀行別に見ると、中国銀行と広島銀行では、支店の継続／統廃合・移転の割合が全体の傾向に近い。しかしながら、統廃合・移転された銀行建築のうち取壊される割合が全体より高く、未活用のままの割合が全体より低い。これは、両銀行とも営業拠点とする地域の経済状況が比較的良好であり、銀行建築の取壊し後の跡地利用が見込めることを反映すると考えられる。

一方、山口銀行と山陰合同銀行、鳥取銀行は、統廃合・移転された支店のうち銀行建築の未活用の割合が全体より高い。特に、山陰合同銀行と鳥取銀行では未活用の割合が 10 ポイント以上全体を上まわる。これは、中国銀行や広島銀行とは逆に、山陰合同銀行と鳥取銀行では銀行建築の取壊し後の跡地利用が見込めないため、支店としての役割を終えた銀行建築であっても取り壊すことができず、空き不動産として半ば保留状況にあることが示唆される。

このように各銀行の銀行建築をめぐる存続状況は必ずしも一律ではない。ただし、転用の割合については全体の数値から大きく

外れる銀行はなく、どの銀行においても統廃合・移転された支店のうち 15% 前後の銀行建築が転用されているとわかる。

3-3. 取壊し後の跡地利用

次に、銀行建築の取壊し後の跡地利用を図 7 に整理する。銀行建築の取壊し後の跡地では、半数を超える 67% で何らかの建築物に建替えられている。この「再建築」後の土地利用をオフィス・店舗、住宅、医療・福祉施設、公的施設、その他に分けると、最も件数が多い土地利用がオフィス・店舗 47 件 (29%) であり、次いで住宅 35 件 (21%)、医療・福祉施設 10 件 (6%)、公的施設 7 件 (4%) と続く。なお、その他に分類したものには、ホテル、塾、葬儀場などがある。銀行建築がさまざまな用途の建築物に再建築されているとわかる。

一方、銀行建築の取壊し後、再建築されずに跡地を利用する「未建築」の事例も確認できた。具体的な用途としては駐車場 40 件 (25%) と公園 2 件 (1%) であった。他方、そうした跡地利用を確認できない空き地の状態のものが 12 件 (7%) 確認できた。空き地化した経緯や現在の所有関係は不明であるが、未活用の銀行建築にこの空き地の

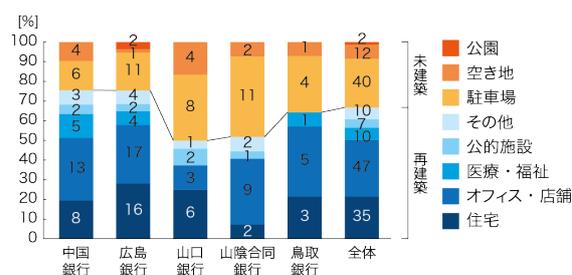


図 7 取壊し後の跡地利用

件数を合わせた 122 件（36%）が支店の統廃合あるいは移転によって発生した空き不動産と言える。ここに、遊休地の暫定的な利用であることも少なくない駐車場を加えると 162 件（47%）となり、上記の空き不動産の割合は半数近くに及ぶ。

銀行別では、中国銀行と広島銀行は再建築の割合が全体より高い。一方、山口銀行と山陰合同銀行、鳥取銀行は再建築の割合が低い点で共通する。これら 3 行では、仮に銀行建築を取壊したとしても、その後の跡地利用において再建築の機会が少なく、そのことが未活用の高い水準にもつながっていると考えられる。

3-4. 銀行建築の建設年代

銀行建築の存続状況と建設年の関係を検討するために、1995 年時点で営業実態のあった支店のうち、統廃合・移転後の存続状況が不明な 18 件を除く 711 件を対象に建設年の特定を行った。図 8 は、銀行建築ストックの建設時期別（1949 年以前／1950 年代／1960 年代／1970 年代／1980 年代／1990 年以降）の構成である。さらに図 9 には、建設時期別の銀行建築ストックの構成（継続／取壊し／未活用／転用）をそれぞれ算出し、その構成を示す。

図 8 の銀行建築のストック数を見ると、1980 年代に建設されたものが 186 件と最も多く、ストック全体の 27%を占める。1980 年代に次いでストック数が多いのは 1970 年代の 174 件であり、さらに 1960 年代の 164 件と続く。これら 1960 年代から 1980 年代までのストックは、ストック全体の 75%を占めている。

図 9 より、建設年代別に見たときの継続率は 1970 年に最も高い。銀行建築の築年数の多寡が継続率に与える影響は読み取れない。一方、統廃合・移転された支店のうち、取壊し率は基本的に建設年代が古い方が高い。これは、銀行建築の耐震性や設備の陳腐化に起因するものと考えられる。ただし、1970 年代を境に増加傾向に転じており、1980 年代以降に建設された銀行建築は築年数が比較的浅いものでも取り壊される傾向がある。また、未活用率は建設年代が新しいストックで高く、取壊し率とは逆の傾向を示す。さらに、転用率は 1949 年以前に建設された銀行建築において 14%と最も高く、その後は 6～7%の水準で推移し、1990 年代に 10%に増加する。このように転用は、建設年代を問わず一定の割合で生じている。

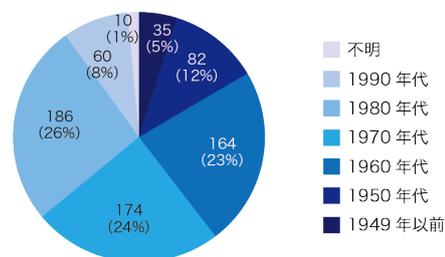


図 8 建設年代別銀行建築ストックの構成

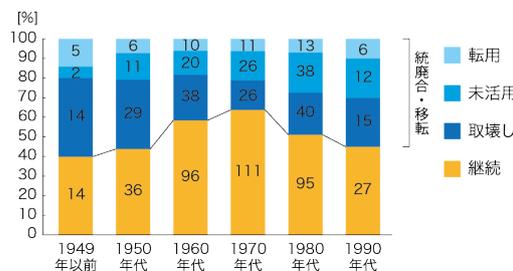


図 9 建設年代別、存続状況別銀行建築ストックの構成

4. 銀行建築の転用実態と類型化

4-1. 転用事例の概要

前障で抽出した 50 件の転用事例の建物概要と転用後の施設概要を登記情報やインターネット情報、施設関係者への聞き取り調査により確認した。これら転用事例の一覧を表 1 に示す。

1) 活用主体の属性

転用後の銀行建築を活用する主体は、民間企業（40 件）、民間非営利組織（5 件）、自治体（4 件）、銀行（1 件）に大別できる（表 2）。活用主体の多くは民間企業であることがわかる。ただし、民間企業のなかには、自治体からの指定管理や業務委託により活用する事例が 3 件（No.21,25,43）含まれている。なお、銀行自身が転用後の銀行建築を活用する事例は 1 件のみで、地域の文化振興を意図した美術館に転用した No.13 が該当する。

2) 建物所有者の属性

転用後の銀行建築の建物所有者は、民間企業（33 件）、民間非営利組織（4 件）、自治体（5 件）、銀行（8 件）である。民間企業の件数が最も多いものの、活用主体と比較するとその数は若干減少する。一方で、銀行が建物所有者である件数が増加する。

活用主体と建物所有者が同一の事例は 31 件である。そのほかの 18 件では、建物所有者が活用主体に建物を貸与する事例である。その内訳は、民間企業が別の民間企業に貸与する 11 件に加え、銀行保有の銀行建築を銀行以外の主体に外部貸与する 7 件（No.15,21,24,27,28,29,36）である。

3) 建物用途の種類

転用後の銀行建築の建物用途としては、

オフィス、飲食店、販売・サービス店、医療・福祉施設、イベント・レンタルスペース、ミュージアム・ギャラリー、コワーキングスペース、コミュニティスペース、住宅、宿泊施設、行政施設、観光案内所の 12 種類に分けられる。このうち販売・サービス店には塾や動物病院、美容院などが含まれる。また医療・福祉施設には歯科医院、保育所、学童保育所、障害者向け支援施設などが該当する。

これら建物用途の件数を図 10 に示すと、オフィスが最も多い 18 件となる。次に件数が多いのは飲食店（13 件）であり、販売・サービス店（12 件）、医療・福祉施設（7 件）、イベント・レンタルスペース（6 件）、ミュージアム・ギャラリー（4 件）、コワーキングスペース（3 件）、コミュニティスペース（3 件）と続く。

なお、転用事例には戦前に建設された銀行建築が 6 件あり、そのうち国や自治体の

表 2 転用事例の活用主体と建物所有者の属性

		建物所有者の属性				合計
		民間企業	非営利	自治体	銀行	
活用主体の属性	民間企業	33(66%)	0	2(4%)	5(10%)	40(80%)
	非営利	0	4(8%)	0	1(2%)	5(10%)
	自治体	0	0	3(6%)	1(2%)	4(8%)
	銀行	0	0	0	1(2%)	1(2%)
		33(66%)	4(8%)	5(10%)	8(16%)	50(100%)

① 営利事業型 ② 公的運営型 ③ 銀行保有型

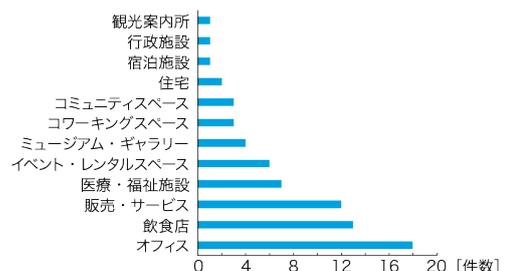


図 10 転用事例の建物用途

表 1 銀行建築の転用事例

No.	銀行	旧支店名 ²⁾	建物概要 ¹⁾					転用後の施設概要					
			所在地	建設年	構造	階数	延べ床面積 (m ²)	統廃合・移転年	開設年	活用主体の属性 ³⁾	建物所有者の属性 ⁴⁾	用途 ⁵⁾	備考 ⁶⁾
1		天瀬	岡山市	1959	RC	B1,3F	610	2002	2018	民間	民間	オ,ミ	
2		山陽団地(出)	赤穂市	1979	S	1F	187	2001	-	民間	民間	オ	
3		和気	和気町	1966	RC	B1,3F	565	2011	2016	民間非営利	民間非営利	飲,イ,コ,観	
4	中国銀行	福浜	岡山市	1991	S	2F	458	2010	-	民間	民間	販	
5		宇野	玉野市	1962	RC	B1,3F	759	1997	2017	民間非営利	民間非営利	飲,イ,医福	
6		倉敷小溝	倉敷市	1987	SRC	2F	533	2003	2010	民間	民間	オ	
7		吉備津(出)	岡山市	1989	S	2F	307	2000	-	民間	民間	オ	
8		玉島南	倉敷市	1990	S	2F	427	2004	-	民間	民間	販	
9		久米	美咲町	1964	W	2F	210	2011	-	自治体	自治体	オ,イ	
10		普通寺	普通寺市	1963	SRC	B1,3F	746	2019	2022	民間	民間	販	
11		丸亀南	丸亀市	1985	S	2F	563	2012	2018	民間	民間	オ,飲	
12		宮島	廿日市市	1977	RC	2F	312	2006	-	自治体	自治体	行	
13		えの宮(出)	府中町	1956	RC	2F	374	1990s	-	民間	民間	販,医福	
14		東広島ニュータウン	東広島市	1994	S	1F	248	2000s	-	民間	民間	販	
15	広島銀行	尾道東	尾道市	1923	RC	B1,2F	476	2004	2005	自治体	銀行	ミ	文
16		三次	三次市	1927	RC	2F	367	2005	2008	民間	民間	オ,販	
17		岡山臨港	岡山市	1983	RC	2F	360	2000s	2023	民間	民間	飲	
18		矢掛	矢掛町	1971	RC	2F	391	2005	2002	民間	民間	オ,住	
19		金光	浅口市	1975	S	2F	426	2005	2006	民間	民間	オ	
20		玉島	倉敷市	1966	RC	2F	417	2005	-	民間	民間	医福	
21		西岩国	岩国市	1960	RC	2F	340	2022	2023	民間(自)	銀行	医福	併
22	土居	四国中央市	1963	W	1F	174	2006	1993	民間	民間	オ,イ		
23	大分	大分市	1973	RC	3F	709	2000s	2003	民間	民間	オ		
24	山口銀行	漁港	下関市	1972	RC	2F	510	2000s	-	民間非営利(銀)	銀行	オ	
25		宇部	宇部市	1937	RC	B1,3F	1375	2006	2010	民間(自)	自治体	飲,イ	文
26		徳山東	周南市	1975	RC	2F	510	2000s	2007	民間	民間	オ	
27		光	光市	2002	S	1F	157	2021	-	民間(銀)	銀行	販	併
28		油谷	長門市	1969	S	2F	240	2019	2019	民間(銀)	銀行	飲,ミ	併
29	平和通	広島市	1969	RC	3F	889	-	2021	民間(銀)	銀行	飲,イ,コ	併	
30	山陰合同銀行	北	松江市	1926	RC	B1,2F	966	2009	2012	銀行	銀行	ミ	文
31		横田	奥出雲町	1940	RC	1F	54	1990s	-	民間非営利	民間非営利	コミ	
32		三刀屋	雲南市	1964	RC	2F	260	2016	-	民間	民間	販	
33		鳥取南	鳥取市	1979	S	3F	1097	2005	-	民間	民間	飲	
34		鳥取北	鳥取市	1975	S	2F	366	2000s	-	民間	民間	販	
35		行徳	鳥取市	1982	S	2F	208	1990s	-	民間	民間	医福	
36		米子商店街	米子市	1959	RC	B1,2F	669	1996	2010	民間	銀行	オ,飲,コミ	
37		浦富	岩美町	1985	S	2F	295	1996	-	民間	民間	販	
38		大山	大山町	1988	S	2F	470	2020	2023	民間	民間	飲	
39		津山北	津山市	1987	SRC	2F	352	1999	-	民間	民間	販	
40		久世	真庭市	1996	S	2F	373	2006	-	民間	民間	オ,コ	
41		岡山南	岡山市	1984	S	2F	378	2000s	-	民間	民間	医福	
42		倉敷大高	倉敷市	1981	RC	2F	274	2000s	-	民間非営利	民間非営利	コミ	
43	豊岡	豊岡市	1934	RC	2F	537	2005	-	民間(自)	自治体	飲,宿	文	
44	未恒	鳥取市	1979	S	1F	157	2018	-	民間	民間	販		
45	鳥取銀行	鳥取駅南	鳥取市	1977	S	2F	392	-	-	民間	民間	オ	
46		米子本通	米子市	1957	RC	3F	645	1990s	2005	民間	民間	飲,住	
47		大山	大山町	1989	S	2F	251	2013	2022	自治体	自治体	医福	
48		岸本	伯耆町	1990	S	2F	211	2013	-	民間	民間	オ	
49		出雲	出雲市	1983	S	2F	361	2018	-	民間	民間	飲	
50		松江北	松江市	1983	S	2F	330	2020	2022	民間	民間	オ	

注釈

- 1) 本リストの建物概要は基本的に登記情報にもとづくものであるが、各銀行の社史と照合し、明らかに誤りの情報は修正した。
- 2) 旧支店名の(出)は、出張所を指す。
- 3) 活用主体の(自)は、自治体による指定管理制度を利用するものや、自治体が民間企業等に業務委託するものを指す。(銀)は、銀行のグループ会社や関連法人を指す。
- 4) 転用後の施設概要のうち建物所有者は登記情報にもとづく。
- 5) 用途類型(記号)は、オフィス(オ)、飲食店(飲)、販売・サービス店(販)、医療・福祉施設(医福)、イベント・レンタルスペース(イ)、ミュージアム(ミ)、コワーキングスペース(コ)、コミュニティスペース(コミ)、住宅(住)、宿泊施設(宿)、行政施設(行)、観光案内所(観)である。
- 6) 「文」は、国・市町村による指定及び登録文化財を指す。「併」は、施設の一部に銀行の支店機能やATMを併設するものを指す。

文化財に指定・登録されるものは4件(No.15,25,30,43)のみである。

4) 建物の利用形態

建物単位の用途の件数に着目すると、建物一棟を1種類の用途で活用する「単一用途」の事例は34件(68%)である(図11)。他方、建物一棟を2種類の用途で活用する事例は12件、3種類の用途で活用する事例は3件、4種類の用途で活用する事例は1件である。このような一つの建物を複数の用途で活用する「複合用途」の事例は全体の32%に及ぶ。

転用事例では建物全部を何らかの用途で活用している事例が大半を占める。ただし、今回の調査では建物の一部を未活用とする部分的活用の事例を5件で確認できた。複合用途が約3割に達することからも、銀行建築は支店であっても一定の規模を有し、複数の室に区分される空間構成から、建物全部を活用するには複数の用途で活用するなどの工夫が求められると考えられる。

なお、銀行を建物所有者とする転用事例では、建物の一部に銀行支店やATMを併設する事例を4件で確認できた。これらは、支店の統廃合・移転に際し、店舗機能を完全には廃止せず縮小することで、新たに発生した余剰スペースを転用した事例である。

4-2. 転用事例の類型とその詳細

転用事例の運営体制は、活用主体と建物所有者の属性より①営利事業型(33件)、②公的運営型(9件)、③銀行保有型(8件)の3タイプに類型化できる(表2)。この類型別にみた建物用途の構成を図12に示す。さらに表3には、各類型を建物用途より「オ

フィスのみ」に使用される事例をわけて示した。該当する事例は10件にのぼる。これらは厳密には従前の銀行建築と同様の用途で活用される事例である。「オフィスのみ以外」の事例については、単一用途と複合用途にさらに区分している。

①営利事業型(33件)：この類型は、活用主体と建物所有者のどちらも民間企業とするものである。その件数は各タイプの中で最も多く、全体の66%を占めており、銀行建築の転用事例の中ではすでに一定の成果

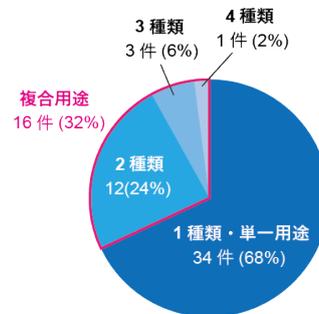


図11 建物一棟あたりの建物用途の種類

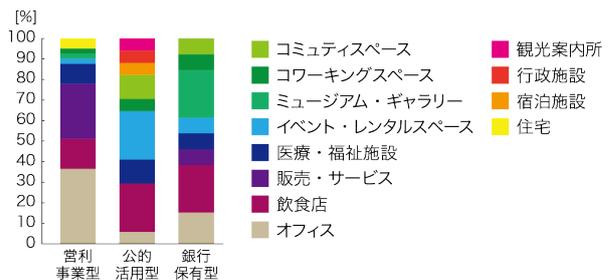


図12 転用事例の類型別建物用途

表3 各類型の詳細

	類型				
	①営利事業型	②公的運営型	③銀行保有型		
オフィスのみ	9(18%)	0	1(2%)	10(20%)	
オフィスのみ以外	a. 単一用途	15(30%)	4(8%)	4(8%)	23(46%)
	b. 複合用途	9(18%)	5(10%)	3(6%)	17(34%)
計	33(66%)	9(18%)	8(16%)	50(100%)	

を上げているタイプと言える。ただし、建物用途に着目すると、オフィス（15件）の割合が最も高く、次いで販売・サービス（11件）、飲食店（6件）と続き、これらの3種類の用途のみで78%を占める単調な構成をとる。また、オフィスのみで使用される事例が9件に及ぶ。

②公的運営型（9件）：この類型は、活用主体と建物所有者に民間非営利組織か自治体のどちらかを含み、かつ建物所有者を銀行とする事例を除いたものである。自治体が建物所有者であり、自治体の指定管理制度や業務委託により実際の建物の活用を民間企業が担う場合もこの類型に属する。この類型は活用主体と建物所有者の属性から公共的な建物利用を志向するタイプと言え、非公開の事例はない。建物用途の構成からは、多様な用途の受け皿になっていることがわかる。具体的な事例には、銀行から建物の譲渡を受けた町により開設された放課後児童クラブ（No.47）、建物を取得した商工会により移住者支援・拠点形成を目的として開設された複合施設（No.03）、建物を取得したNPOにより障害者の就労支援を目的に開設された複合施設（No.05）などがある。

③銀行保有型（8件）：この類型は、建物所有者を銀行とする事例である。公的運営型と同様に多様な建物用途で活用されている。オフィスのみ事例を含むが、これは銀行の関連法人のオフィスとして使用されるNo.24である。このほかグループ会社や関連法人が使用する事例が3件（No.27,28,29）で確認できる。銀行自身が活用する事例は美術館として無料で公開されるNo.30のみである。銀行が外部の主体に貸与する事例

は、市により開設された博物館（No.15）、市が民間企業に業務委託し開設された放課後児童クラブ（No.21）、民間のまちづくり会社により地域の拠点施設として開設された複合施設（No.36）の3件であり、いずれも公共的な建物利用を志向する施設である。

なお、従来の銀行は、銀行法のもと他業禁止の趣旨から原則として不動産などを営むことができなかった。しかし、2017年における金融庁の「中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針」の一部改正により、銀行による保有不動産の外部の主体への賃貸が「その他の付随業務」として認められることとなった。これにより、銀行は「国や地方自治体のほか、地域のニーズや実情等を踏まえ公共的な役割を有していると考えられる主体」からの要請にもとづき一定の要件を満たすことで、保有不動産の外部賃貸が可能となる。

4-3. 類型別にみた具体的事例

次に、3類型のうち地域の拠点施設としての多様な用途の受け皿になっている②公的運営型と③銀行保有型のうち、オフィスのみで利用される事例を除いた4タイプから具体的な事例を取り上げる（表4）。

1) ②公的運営型 × a. 単一用途

このタイプに該当する事例の一つとして、大山西児童クラブ（No.47）があげられる。この事例は、待機児童の解消という地域課題の解決のために、町が銀行より銀行建築の無償譲渡を受けて、建物一体を児童館として活用するものである。支店の統廃合・移転後に未活用の時期を経て転用に至っている。転用に際して設備の更新や床面・天井の

表 4 銀行建築の転用事例の詳細

	② 公的運営型			③ 銀行保有型		
	a. 単一用途	b. 複合用途		a. 単一用途	b. 複合用途	
現施設名 旧支店名 所在地 構造 / 階数 / 延べ床 建設年 統廃合・移転年 施設開設年	大山西児童クラブ (No.47) 鳥取銀行・大山支店 大山町 S 造 / 2F/251m2 1989 年 2013 年 2022 年	ENTER WAKE (No.05) 中国銀行・和気支店 和気町 RC 造 / B1.3F/565m2 1966 年 2011 年 2016 年	UNOHOUSE (No.04) 中国銀行・宇野支店 宇野市 RC 造 / B1.3F/759m2 1962 年 1997 年 2017 年	岩国放課後児童教室 (No.21) 広島銀行・西岩国支店 岩国市 RC 造 / 2F/340m2 1960 年 2022 年 2023 年	こうざんカラコ美術館 (No.30) 山陰合同銀行・北支店 松江市 RC 造 / B1.2F/966m2 1926 年 2009 年 2012 年	DARAZ CREATE BOX (No.36) 山陰合同銀行・米子商店街支店 米子市 RC 造 / B1.2F/669m2 1959 年 1996 年 2010 年
活用主体 建物所有者 用途 未活用部分の有無	大山町 同上 放課後児童クラブ なし	和気商工会 同上 イベント・レンタルスペース、 コワーキングスペース、カフェ、 観光案内所 あり	NPO 法人ここ・からワークスお かやま 同上 カフェ、イベント・レンタルス ペース、障害者作業所 (就労 B 型) あり	岩国市 株式会社明日葉 (委託) 広島銀行 放課後児童クラブ あり：賃貸は活用部分のみ	山陰合同銀行 同上 美術館 なし	株式会社 DARAZ 山陰合同銀行 カフェ、コミュニティスペース、 オフィス、ラジオスタジオ なし
現施設開設前の状況 開設の経緯 建物改修の内容 増築・増床の有無	未活用 ・待機児童の解消という地域課 題の解決のために鳥取銀行よ り町が無償譲渡を受けて開設 ・改修は町が実施 ・教材やおもちゃは企業販ふる さと納税により寄附 ・2010 年設備更新、床面改修、 天井改修 なし	未活用 ・近接する商店街からの要望に より、町の資金的援助を受け た商工会が取得して開設 ・移住者支援・拠点形成が目的 ・改修は町からの支援を受けて 実施されたが、維持管理費は 利用料から賄えている ・2019 年設備更新、床面改修 なし	市の文化会館 (1999-2017) ・市により文化会館として活用 されたが、公共施設再編計画 により廃止 ・障害者が働く地域交流拠点の 設置のため NPO が取得し開設 ・日本財団助成金を得て改修 ・2017 年設備更新、床面改修、 EV 設置 なし	未活用 ・待機児童解消のため広島銀行 より市が賃借して開設 ・広島銀行が開設前に床面積上 用途変更が不要な 1 階の一部 を改修 ・賃貸は 1 階の一部のみ ・2023 年設備更新、床面・天 井改修 なし	未活用 ・地域の歴史的景観の保全や文 化拠点の構築を目指し、地元 ゆかりの作家の作品を展示す る美術館として開設 ・無償で公開 ・自己資金により改修 ・2011 年設備更新、耐震改修、 EV 設置 あり：EV 設置部分	オフィス ・地域拠点を整備するまちづく れ会社が山陰合同銀行より賃借 し、自己資金で改修後に開設 ・財政的基盤が不十分のため賃 借契約を選択 ・一部区画をサブリース ・2010 年設備更新、間仕切り 壁の増設、床面改修 なし
転用後の平面構成 ハッチング：使用箇所 赤線：改修箇所						
外観写真						
内観写真						

改修などが実施されており、それらは町により取り組まれた。

2) ②公的運営型×b. 複合用途

このタイプに該当する事例には、ENTER WAKE (No.03) と UNOHOUSE (No.05) などが該当する。

前者の ENTER WAKE (No.03) は、近接する駅前商店街の店主らの活用を望む声を受け、商工会が町の資金的援助のもとで銀行建築を取得し、転用に至った事例である。施設は移住者支援・拠点形成を目的としており、地域の移住者の意見が用途や施設運営に反映されている点に特徴がある。1 階には地元野菜を使用する飲食店やマルシェなどを開催するコミュニティスペース (貸

しスペース) や観光案内所を置き、3 階はコワーキングスペースとして活用される。ここでも、支店の統廃合・移転後に未活用の時期を経て転用に至っている。転用に際して実施された改修は、従前の設備の撤去や床面の改修であり、町からの支援を得て実施された。ただし、施設の維持管理費は施設利用料から賄えている。なお、この事例では銀行建築の全体を使用しているわけではなく、一部に未使用の室が確認できる。

後者の UNOHOUSE (No.05) は、支店廃止後に建物を取得した市により一時は文化会館として活用されたが、公共施設再編計画により廃止されたことで、地元の NPO が障害者の働く地域交流拠点の設置のため

に建物を取得し、再転用した事例である。1階は用途変更が不要な範囲で改修し、レストランとして使用する。このレストランと3階の作業場は障害者の就労支援施設でもある。また地域拠点施設であった従前の文化会館の継承を意図し、1階ホールをレンタルスペースとしても活用する。この施設では障害者が使用することから、施設内にエレベータを新設している。これらの改修は民間の財団より助成金を得て実施されている。この事例においても、銀行建築の全体を使用しているわけではなく、一部に未使用の室が確認できる。

3) ③銀行保有型×a. 単一用途

このタイプに該当する事例には、岩国放課後児童教室 (No.21) やごうぎんカラコロ美術館 (No.30) がある。

前者の岩国放課後児童教室 (No.21) は、銀行より銀行建築の一部を貸与する市が児童館に転用した事例である。銀行建築の貸与は、銀行による地域貢献の側面もあり、市にとって財政負担の軽い方法として選択された。また銀行が市に賃貸するのは、建物全体ではなく児童館として使用する1階部分のみで、賃貸する部分のみ銀行により改修されている。そのほかの部分は未使用の状態に従前のままである。実際の児童館の運営は民間企業が担うほか、銀行がイベントを行うなど、銀行と市の協力関係のもと活用されている。

後者のごうぎんカラコロ美術館 (No.30) は、地域の歴史的景観の保全や文化拠点の構築を目指す銀行が、銀行建築全体を地元ゆかりの作家の作品を展示する美術館に転用し、市民に無償で公開する事例である。ここでは、銀行の自己資金により耐震補強を

含めた建物全体の改修が行われた。さらに、既存建物の屋外にエレベータが新設されており、転用に際して増築・増床された数少ない事例である。従前の金庫は作品を保管する収蔵庫として活用される。この事例は、国の登録有形文化財に登録されている。

4) ③銀行保有型×b. 複合用途

このタイプに該当する事例の一つとして、DARAZ CREATE BOX (No.36) があげられる。この事例は、銀行より銀行建築を賃借する民間企業がまちなかインキュベーション施設に転用したものである。この民間企業は、地元 NPO の出資により設立されたまちづくり会社である。財政的基盤が不十分だったため建物全体の賃貸借契約が選択された。現在はまちづくり会社のオフィスを除く大部分をサブリースしており、キーテナントとしてコミュニティラジオ局が入居する。そのほか、1階にはテナント区画を設け、ラジオの公開収録スペースやコワーキングスペース、カフェ等の複数の用途で使用される。改修は設備面の更新を中心に行い、外壁を建設当時の状態に復元した。

5. まとめ

以上、本研究では中国地方の地方銀行 5 行の銀行建築について、支店の統廃合・移転後の存続状況を整理するとともに、抽出した転用事例の実態を具体的事例に着目しながら報告した。その要点を以下にまとめる。

1995 年以降、約半数の支店が統廃合・移転された。それにより銀行の店舗としての役割を終えた銀行建築の約半数が取壊され、残りの半数ほどが未活用のまま、あるいは転用されることで存続していた。このうち

未活用の銀行建築は空き不動産と言え、相当数の空き不動産が支店の統廃合・移転により発生していることが判明した。さらに、取壊し後の跡地利用を確認すると駐車場や空き地が見られた。これらは、仮に銀行建築を取壊したとしてもその後の活用に至らない事例があることを示す。

銀行建築の転用事例は 1995 年以降に限っても 50 件に及ぶことが明らかとなった。銀行建築の存続状況は各銀行により若干の相違が認められるものの、転用に至っては銀行や建設年代にかかわらず一定の水準で発生していた。そうした転用事例は運営体制から 3 つのタイプに整理できた。そのうち転用事例の多くが①営利事業型に該当した。このタイプは建物用途がオフィス、販売・サービス、飲食店の 3 種類に限定され、オフィスのみで使用される事例も多数含まれた。一方、②公的運営型と③銀行保有型に該当する事例は少数ではあるが、多様な用途の受け皿になっていることが確認された。

②公的運営型と③銀行保有型の具体的な事例を取り上げると、実際に地域拠点として活用される実態を確認できる。そうした地域拠点への転用に際し、基本的には平面構成を大きく変更するなどの大規模な改修は不要だが、従前設備の撤去・更新や床面・天井の改修などが必要であることがわかる。また、銀行建築では室(区画)が多いため、建物一棟を 2 種類以上の用途で活用する複合用途が可能な一方で、空間を持て余す事例も確認できた。そのような銀行建築の特徴から、区画ごとのリース/サブリースにより多主体を巻き込むことが建物を有効活用する一つの手立てと言え、そのことが拠点形成にも有利に働くと考えられる。

また、本研究で把握した転用事例には、銀行が銀行建築を保有したまま転用された事例があった。そうした事例の一部は、自治体や民間企業に建物を貸与することで実現していた。その背景には、建物一棟の売却が活用主体にとって費用面でハードルが高い実情がある。その意味では、あくまでも地域貢献の一環としてではあるが、銀行による活用主体への外部賃貸は銀行建築の活用には有効と言え、建物一棟ではなく区画単位の賃貸など、より柔軟な貸与を可能にする方法の検討も求められる。

地方中小都市では、市街地が縮小する中で多くの空き不動産が発生しているが、その多くが老朽化しており利用可能な建築資源は思いのほか少ない。そのような実情に加え、費用をかけて解体しても十分な跡地利用が見込めない状況がある。そのことから、本研究が検討したように銀行建築を地域の建築資源とみなし他用途に転用する試みは、地域の新たな拠点形成のための有効な方法の一つといえよう。

注

- 1) 西村好時：銀行建築，日刊土木建築資料新聞社，1933，高橋貞太郎・平林金吾・藤村朗・本多二郎・中山元晴：高等建築学 第 16 卷：建築計画 4，常磐書房，1933。
- 2) 例えば，八木真爾・境静也・松本大平：旧露亜銀行横浜支店の保存活用における建築基準法第 3 条 1 項 3 号適用の実際，日本建築学会技術報告集，22 卷 50 号，pp. 351-354，2016. 02，中村弘・篠崎道彦：1890-1929 年の銀行建物に関する研究，日本建築学会計画系論文

- 集, 82 卷 732 号, pp. 547-554, 2017.
- 02, 宮部浩幸: 第一銀行本店附属新館の来歴と設計者について, 日本建築学会技術報告集, 29 卷 71 号, pp. 477-480, 2023. 02 などがある。
- 3) 曾根陽子・安藤真由子: 銀行建物の用途変更に関する研究, 日本建築学会技術報告集, 15 卷 31 号, pp. 855-858, 2009. 10。
- 4) 白木里恵子・久保勝裕・大垣直明: 歴史的建造物の転用とまちづくりへの波及に関する研究: 北海道における 10 事例を対象として, 日本建築学会計画系論文集, 73 卷 625 号, pp. 601-609, 2008. 03, 及び白木里恵子, 久保勝裕, 大垣直明: 転用主体の活動実績から見た歴史的建造物の転用プロセスに関する研究: 小樽無尽ビルと油津赤レンガ館の事例分析を通じて, 日本建築学会計画系論文集, 71 卷 610 号, pp. 125-132, 2006. 12。
- 5) 分析に使用した社史等の資料は, 中国銀行『中国銀行五十年史』(同発行, 1983), 広島銀行創業百年史編纂事務局『創業百年史』(広島銀行, 1979), 山口銀行『山口銀行史』(同発行, 1968), 山陰合同銀行行史編纂室『山陰合同銀行史』(山陰合同銀行, 1973), 杉山和雄『鳥取銀行の歩み』(全国地方銀行協会, 1997) である。