

<b>6</b>	<b>特定非営利活動法人アーバンデザイン研究体</b>
活動名称	関内関外地区の防火帯建築など古ビルの再生活用まちづくりの相談態勢づくり
活動地域	神奈川県横浜市中区関内関外地区

都心部の築 50 年ほどになる用途複合型の賃貸ビル・共同住宅の再生に向けての取り組みを促すため、代表的な街並みの吉田町のビルに活動拠点を借りて、地元の方やビルオーナーとともに検討を試み、学生も参加して住戸改修の提案や再生の課題整理を行った。さらに地区のビルオーナーに対するパンフによる呼びかけ、横浜市の関係者と協働での建物調査や入居者などのヒアリングによって、関心をもつ人々を結びつけていった。

## 1. 活動の背景と目的

### (1) 活動の目的

横浜市関内関外地区には、1950-60 年代に戦後復興の街並み建築として、民間地権者が公的支援を得て建てた 4 階建て程度の用途複合型の賃貸ビル・共同住宅が多数現存している。築後 50-60 年を経過して老朽化、空室化が進んでいる。

一部で新たな SOHO、クリエイターなどの受け入れや暫定活用が見られるものの、不在地主が増え空室がまだらにあることからまちづくりにつながる活用が広がらず、また耐震や設備の改修に見通しが得にくいこともあって、ビルオーナーには再生の道筋が描きにくい。

そこで、まちを活気づける古ビル再生への道筋を、中小のビルオーナーとともに相談しながらさぐることを試みる。具体的な事例検討を現地の吉田町で行うこと、学生などと共同で取り組むこと、横浜市の関連する取り組みと協力しながら活動を進めることで、関心をもつ人々を結びつけ連携を広げていくことをめざす。

- ・対象地区 横浜市中区関内関外地区 対象地区面積 約 200ha
- ・活動拠点をおき具体的にビル再生を検討 中区吉田町 吉田町 I ビル

図 1 対象地区



横浜市防火建築帯造成状況図 1958 年  
(横浜市立図書館蔵)による

## (2) 活動の背景

### ○防火帯建築・コンクリ長屋と芸術不動産などの動き

防火帯建築は、1952年の耐火建築促進法により街路沿いに防火帯と防火区域を定め、耐火建築で街区を囲っていくことにし、その促進のため市の公社の融資支援によって生まれた。1952-71年にこの地区で約400棟建設された。多くは店舗のほか賃貸オフィス、賃貸住宅を含むげた履きビルで、中小地主による貸しビル経営が横浜の特徴である。

そのうち当初県公社の公共住宅を上部階に載せるかたちで建て、その後地権者に買い取られた、げた履き共同ビルが30棟ほど残り、他に長屋建ての共同建築もあり、縦割り型の権利関係の「コンクリ長屋」となっている。

都心部であり下層階はテナントの入れ替わりはあるものの店舗などが入居している。一方、3-4階部分の住宅などでは空室が半数ほどあるものも見られる。

市によって「芸術不動産」としてクリエイターなどの入居を支援する取り組みは行われているものの、より普通のビルの再生にひろがりをもつためには、間口を広げた多様な試みやまちづくり活動との連動を検討していくべきだと考える。

### ○アーバンデザイン研究体のこれまでの取り組み

2008年度 資料収集、現況調査、再生への視点の検討（住まいまちづくり担い手支援事業）

2009年度 市内および他都市のビル再生事例、事業スキームの検討（同上）

展示会・連続ワークショップ「コンクリ長屋のころも更え@吉田町」を開催

2010年度 「関内ハイカラ市」での展示

シンポジウム（共催）「関内・関外の戦災復興建築の保全活用を考える」

このシンポジウム後、マスコミの取材や特集記事の掲載がいくつかあった。

### ○拠点を借りた吉田町とその動き

吉田町は関内地区と野毛や黄金町方面を結びつける立地にある。中心の並木道の通りに沿って4棟の4階建て防火帯建築が並ぶ街並みを形成している。

2009年度に画廊を借りて展示会をおこない短期間活動拠点を試したことなどから、地元まちづくりグループの方達とのつながりができ、当初おしかけ的に進めていた私たちの活動も地元と協力した取り組みに向かいつつある。

（吉田町の特徴と動き）

- ・ 古いビルは家賃が比較的安いこともあり、画廊やバーなど個人店が多い。
- ・ 若手を中心としたアートとジャズの街づくりを進める活動がある。
- ・ これまで長く空いていたところに建築設計事務所、演劇系の活動が入居する動きがある。
- ・ 1-2階はテナントの入れ替わりも多い。老舗の店もあるが、ここを発祥の地とするコーヒーの会社が移転するなど大きく空室も生まれている。

写真1 吉田町の街並み

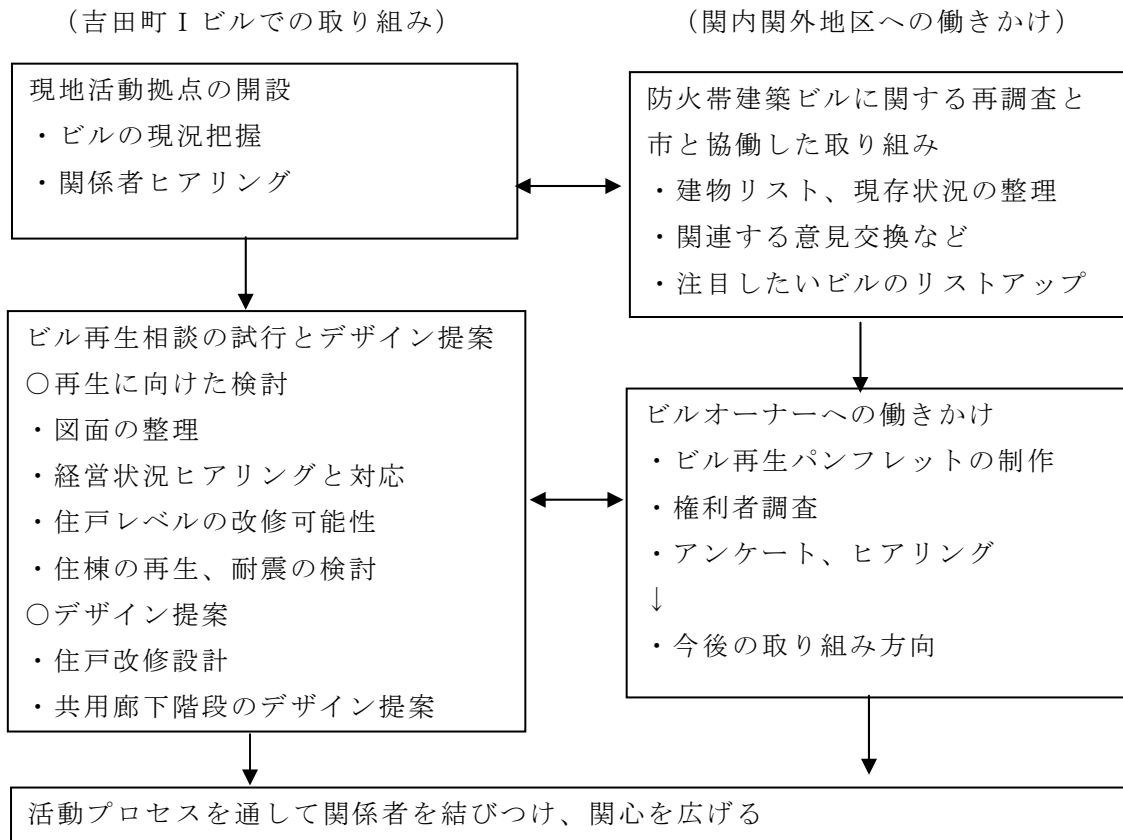


## 2. 活動内容

### (1) 活動の概要と手順

吉田町での具体的なビル再生検討と、そこを拠点として関内関外地区を対象として進める調査や関係者への働きかけを並行して進めることになった。

表 1 活動の手順



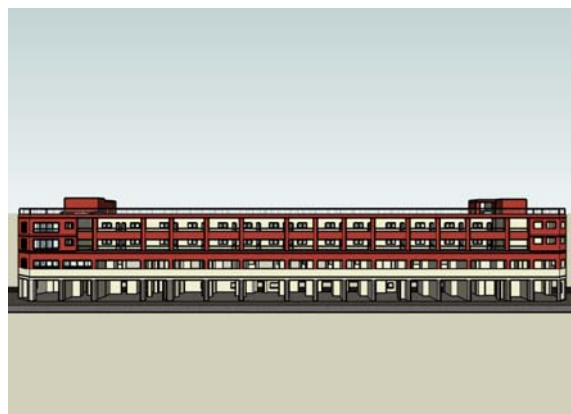
#### ○活動の体制

- ・ 東海大学杉本研究室と共同で活動を進めた。これまでにひきつづき学生がスタディに参加し、主として吉田町 I ビルでの図面整理や住戸改修デザイン提案を一緒に行った。
- ・ 横浜市の関連する動きと連携しつつ進めた。市の芸術不動産担当や市職員の自主研究グループである「戦後建築研究会」が関連する取り組みを進めていることがわかったため、意見交換を行うとともに、ヒアリングや現地調査、リスト整理などを共同で行うことにした。

#### ○活動拠点を設けた吉田町 I ビルの概要

- ・ 1957 年建設 4 階建てげた履き共同ビル
- ・ 敷地面積 971 m<sup>2</sup> 延べ面積 3673 m<sup>2</sup> (建築時公社データ)
- ・ 有効専有面積 3590 m<sup>2</sup> (建築時図面)
- ・ 1-2 階はメゾネット形式で店舗など 15 区画 各 2 層分で 80-240 m<sup>2</sup> (現在は 1 階と 2 階を分離したり、隣とつないだりした利用もある。)
- ・ 3 階と 4 階は共用廊下型 計 36 戸 各 30-45 m<sup>2</sup> 18 戸×2 層分

写真 2 吉田町 I ビルの CG 作成



## (2) 活動内容

### ①現地活動拠点の開設

吉田町 I ビルの 3 階住居階の一室 36 m<sup>2</sup>を賃借した。一般化できる住戸に取り組もうということからこの部屋を使うことにした。古くからの 6 畳+4 畳+DK の間取りのままであったため、内装を撤去し仮設の事務所として利用した。

スケルトン状況にすることで、当時の躯体や設備配管などの状況を見ることにより、改修に向けての課題点も明らかになった。建築時の建物全体の青図を入手することができたので、照合しつつ、50 年間の変更点も確認した。

写真 3 活動拠点の様子



写真 4 従前の住戸内装



### ○関係者ヒアリング

時を同じくして 1-2 階のメゾネットを利用して入居した建築事務所があり、内装工事を進めており、その建築家に入居動機や改修工事についてヒアリングをお願いした。

入居は市のアーツコミッションからの紹介があったこと、路面店型のライブラリーカフェを開設する予定であり、芸術不動産の支援を期待していることをうかがった。雨漏りがあり長く使われていない部屋だったがオーナーが代わり貸すようになったものの、躯体や配管に関して改修時に苦労したこと、耐震の検討がのぞまれることも話題となった。

### ②ビル再生相談の試行とデザイン提案

活動拠点とした部屋の貸し主であるビルオーナーである不動産屋（ビル内のいくつかの他のオーナーからも賃貸経営を委されている）と、その方を紹介してくれた吉田町まちづくりグループの方（自らも 2 階に部屋を改修して入居し、8 年ほどで吉田町の若手街づくりグループの中心のひとりになった。）などと共に、ビル再生について相談、検討を試行することにした。

賃借した住戸の内装改修設計についてと、住棟の耐震を含む再生の可能性検討が中心であった。幾度もやりとりしながら進めたプロセスで、ビルの履歴や現在の賃貸経営の状況、ビルオーナーの経営に対する考えについても多くの話しを聞くことになった。

このビルについて建築時の青図をひとそろい入手できたため、図面保存の為もありスキャンしてデジタル化した。そして構造図を復元することで耐震診断計算の検討を行ってみることにした。（内容は後述）

### ○デザイン提案の実現へ

活動拠点とした部屋の住戸の内装改修設計は学生とのワークショップにより作成し、ビルオーナーと共に検討した。当初投資額の少なくすむ最小限の水回りのみのオフィス仕様も案としてあったが、近隣で事務所は空室がめだつことや、3階以上の住居階で音や不特定多数の人の出入りに対する懸念もあることから、今回は住宅として一般にも受け入れられやすいプランにすることにした。とはいえ、従来とは異なる間取りを試してみたいということから、「吉田の町家」案が選定された。

この案は拠点の賃借終了後に実現するため、設計、見積もりを行った。ビルオーナーはこのビルに複数の部屋を賃貸しているが、これまで間取りを変更するリノベーションの経験がなく、コスト面の検討を要した。施工は一部を学生たちによるDIYで行うよう予定している。

また、共用廊下階段のイメージの改善についても議論となり、補修の予算が組めるとのことで、塗装案のデザイン提案を行うことになった。

写真6 住戸改修プランの検討

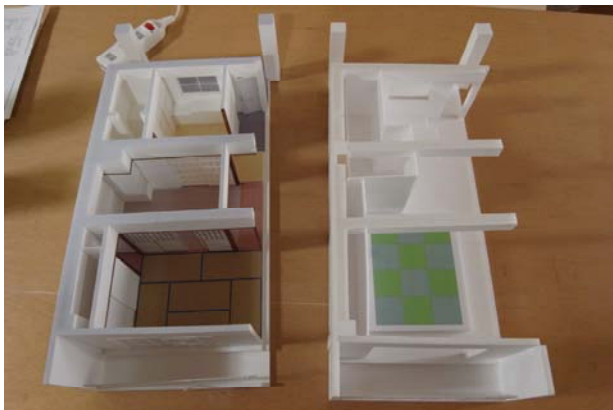


写真5 学生とのワークショップ



図2 吉田の町家案（基本設計）

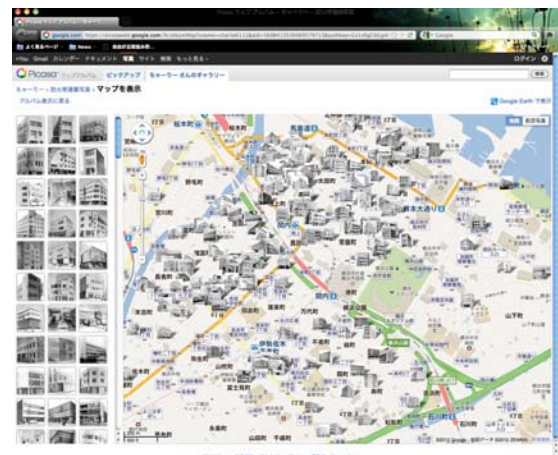


### ③防火帯建築ビルに関する再調査と市と協力した取り組み

防火帯建築を含む1950-60年代のビルは、対象とした地域に約200棟程度現存するだろうということは、これまでの調査から推測できたが、改めてデジタルマップに建築当時の年報にあった写真からデータを落とし込み、これを持って現地を踏査し照合作業を行った。この作業は横浜市の戦後建築研究会などとの共同で進めた。

その結果防火帯建築（建築助成公社年報の融資リストに記載）の約500棟のうち180棟が現存しており、この時期の同様のビルも含むと200棟程度となることを確認した。

図3 建築リストのデジタルマップ化



これらのうちから注目できるビルを、まずは30棟程度選定して、ビルオーナーへの働きかけの第一次の対象とした。

### ○関連する取り組みとの連携

関連して次の活動との連携を行った。

### ○芸術不動産事業検討との意見交換

横浜市の進める芸術不動産事業について、ステップアップの方向について意見交換を行うなどした。これをもとにビル再生の取り組みの枠組みを整理した。

表2 ビル再生の枠組み整理（概要）

<p>住戸レベルの再生</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・内装のやりかえ</li> <li>・設備入れ替え</li> <li>・水回り移動</li> <li>・ワンルーム化</li> <li>・下地からの改修</li> <li>・サッシ取り替えなど</li> </ul>	<p>40㎡前後の部屋の現代的な活用</p> <p>新たな入居者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・クリエイター、SOHO</li> <li>・ひとり2人まちなか居住</li> <li>・職住近接</li> <li>・シェア型オフィス など</li> </ul>	<p>賃貸スタイルの工夫</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スケルトン貸し</li> <li>・入居者の希望聞き改修</li> <li>・学生などによるデザイン</li> <li>・定期借家 など</li> </ul>
<p>住棟レベルの再生</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下など補修美装化</li> <li>・配管整理改修</li> <li>・廊下境のデザイン</li> <li>・2戸1化（CB間仕切り）</li> <li>・耐震補強</li> <li>・エレベータ設置 など</li> </ul>	<p>フロア単位や縦割り単位～建物全体での仲間づくり</p> <p>まちにつながる再生</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中庭、屋上開放利用</li> <li>・廊下側に開く</li> <li>・交流空間の組み込み</li> <li>・まちづくりカフェ など</li> </ul>	<p>ビル経営と活動の世話人</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大家が行う</li> <li>・サブリース</li> <li>・管理兼世話人をおく</li> <li>・入居者のひとりに委す</li> <li>・グループ貸し、倶楽部化など</li> </ul>

### ○戦後建築研究会による入居者ヒアリング

戦後建築研究会は、古いビルの入居者の入居動機や評価のヒアリングを進めた。2回行ったグループヒアリングを協働した。その聞き取り内容の一部を紹介する。

（仕事場として入居する方たちよりの声）

- ・家賃が手頃。広さやまちとの近さを求める。雰囲気のある古さや怪しさも魅力になる。
- ・天井が高いビル、地震のことを考えると天井をはっていないビルを評価できる。
- ・水回りの維持管理状況が大事。オフィスの場合は多少古くても手入れが良ければよい。
- ・入居は、空いているところを見つけて押しかけるように交渉したなどで、偶然も大きい。
- ・敷金保証金相当を分割にしてもらったり、こちらで内部を改装する期間をフリーレントにってもらったりなど実質的に借りやすい条件をもらえた。
- ・オーナーが自ら手を入れるなど愛されている建物では入居者も満足する。
- ・床の傾きやガラスのクリーニングなど手を入れる大変さはある。
- ・上部が住宅の場合、そこからの水漏れのトラブルもあった。また複合ビルで動線が分かれていないものは防犯が課題になる。
- ・地震は気になるが、古いビルは地盤の良いところに立地しているとも考えることもできる。
- ・サブリース型のもは、家賃が割高になるので、共同設備やサービスの価値が評価できるものでないとメリットは少なくなってくる。
- ・関内地区にもマンションは多いが、仕事場として借りにくい。

#### ④ビルオーナーへの働きかけ

##### ○パンフレットの作成

ビルオーナーや地権者への働きかけのため、ビル再生を検討する際の工夫や取り組みかたについて「ビル再生を考えませんか」というパンフレットを制作した。

吉田町でのスタディを通して具体になった点やこれまでに得た他都市も含む活用事例調査からの知見もまじえつつ、一般向けにまとめたものである。

図4 ビル再生働きかけのパンフレット



期内外・ビル再生を考えませんか

### 住戸、部屋単位の再生のヒント

古い建物に惹きつけられる人に入ってもらいましょう。

この地区のビルは、部屋、区画が40㎡くらいの広さのものが多く、かつてはファミリーが住み、また場所柄、法律や会計、さまざまな団体の小事務所も多くありました。現在はさまざまな活動を受け入れて雑居的なビルになっているようです。多少古くてもこの大きさの部屋を手頃な物件として好むような人たちに、提案していくことで、ビル再生に協力的な入居者をひき入れることができます。まちなかで仕事をしながらひとりで2人で住む人たちが、アトリエ的な作業場、起業のためのスペースなどが考えられるでしょう。

- **内装のない箱（スケルトン）で賃して手を加えられるようにする**  
コンクリートの箱だけのがらんと最小限の水回りのみで賃して、内装を入居者やその仲間たち自ら担ってもらう。現況復旧を求めず手を加えてよいことにする。
- **入居者の希望にあわせて改修して賃す**  
古いビルを好きな人はこだわりがあります。入居時の改修の内容を、新たな入居者と相談してから決める。大きく手を入れなくても気に入ってもらえる場合もあるでしょう。
- **女性や学生のチームで改修をすすめる**  
入居者に近い感性の人たちに、部屋の改修デザインをまかせる。大学などと協力してもよいし、改修の取り組みプロジェクト自体が話題になるでしょう。
- **定期借家によって比較的安めの家賃とする**  
入居者にとっては少し安いし、家主のリスクも少ないです。まずは実験的に試してみようというときには向いているでしょう。

期内外・ビル再生を考えませんか

### フロア単位やビル、建物全体での再生のヒント

いくつかの部屋をまとめて再生活用することができるのなら、入居者が仲間をつくるようにするとよいです。共用部分も入居者のつながりを促すように活用すると楽しいです。そうすることでユニークな人が集まっているビルだと評判になり、また、ビルの維持から活動の運営まで、入居者とともにすすめる取り組みも考えられます。

- **まずは建物入り口や中庭をきれいにする**  
不要物をかたづけ掃除をして、塗装をするなどで印象が大きく変わります。入居者をサインのデザインの工夫などはお金をあまりかけなくても楽しくできます。
- **各へやの入り口まわりを工夫して、廊下を楽しむ**  
廊下側にもそれぞれの活動の様子が顔を出すと、楽しいビルになります。クリエイターの仕事場などが入居するものでは、玄関扉を小さく改修するだけでもよいでしょう。
- **グループに賃す**  
いくつかの部屋をまとめてグループに賃す。入居者は必要な面積を融通しあったり、たまり場となる共有のスペースを工夫したりもできます。また退去時には入れ替わりの仲間を連れてきてもらうこともできるでしょう。
- **中庭や屋上も賃してしまおう**  
共有スペースとして屋外作業やイベントに活用したり、カフェに使ったりする。緑を育てたり、パーティや屋外展示の会場として貸し出すこともできるでしょう。
- **職住近接の入居を受け入れる**  
下層部にNPOなどの事務所などがあると、上の階にそのスタッフに住んでもらえることもあります。

学生達の理想を取り入れた部屋のリニューアルを検討しています。(吉田町)

クリエイターのビルとして、まずは期間限定の入居者を集めて実験的に進め、その後本格的にビル再生を進めています。(福岡市)

廊下から各部屋の活動の様子がうかがえるように手を加えています。(福岡市)

1階のNPO事務所が、中庭とともにビルの共有のスペースになっており、上層にはスタッフも入居しています。(港区のビル)

##### ○アンケートによる呼びかけ

ビルオーナーに対して、再生への意向とその際の問題点などをきくアンケート調査を、上記の手引きを配布しながら行った。

- ・ 発送先 現地調査で注目したビルの内から所有者情報を確認できた26棟86名(共同ビルを数棟含む)
- ・ 20通が宛先不明(3棟はビルごと 他は共同オーナーのうち一部の方)
- ・ 回答 8通の返信 電話などでのコンタクトが2名

表3 ビルオーナーアンケートの結果 抜粋概要 (10通 電話、ヒアリング回答を含む)

所有のビル、部屋の使い方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸、自己利用など使い方の異なる複数の部屋をもつものは 3</li> <li>・ 賃貸の部屋のみをもつものは 4</li> <li>・ 自己の住宅をもつものは 2</li> </ul>
私たちの活動への関心	大いに関心 5
「ビル再生」リーフレットへの興味	大いに興味 5
「ビル再生」のどんな内容に関心	ビル再生の取り組みかたについて 5
ビル経営の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の修理改修が必要 4</li> <li>・ 耐震のチェックや補強が課題 4</li> <li>・ 建て替えを検討 3</li> <li>・ 空室がある 3</li> </ul>
自由意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共同建築で同意がむずかしい。(2件)</li> <li>・ 独自の再生を構想中。</li> <li>・ 古家付き土地として売却が決定した。</li> </ul>
記名	7名が記名

相生町Tビルのオーナーとは面談を行った。すでにシェアオフィスなどを受け入れている方で、今後さらに情報交換を進めることにした。

(相談内容から)

- ・ 1966年の建築 40-45㎡程度44部屋。各フロア600㎡ 5階建て3000㎡程度のビル。
- ・ 1階が店舗 2階事務所 3-5階が住宅。
- ・ 建築時の図面などは不明。1990年頃に大規模修繕を行った。給排水に漏れがあり配管を引きなおし1700万円かかった。
- ・ もともとふたりのオーナーが縦割りで半々をもっていたが、一方は賃貸経営に積極的でなく、1階以外は空いていた。
- ・ 40年間どうするかを話し合っていた。両者で一棟売却も検討したことがあるが買い取り手がいなかった。空室率などから利回りが評価されなかったのだと思う。その後経緯はあったが、こちらが買い取ることにした。1階の賃料だけでなんとか回している。
- ・ 芸術不動産事業で紹介された、地域メディアなどを扱うNPOに2階の部屋を貸した。最低限の手をいれて原状回復義務無しで安価に貸している。その部屋はNPOや街づくり団体が集まるシェアオフィスとして使われている。
- ・ 住宅部分は畳の古い間取りのままでバルコニーもない。関連で入居したいという方が2名いて、そのままのかたちで、ワンルーム価格で貸した。入居者が自ら手を入れている。またさらにひとつはNPOの事務所が入った。
- ・ 古い居住者はもう少なくなっている。いまのところ特に入居者を選ぶわけではなく入居したい人がいれば入ってもらおう。間口は広めに考えている。NPO、シェアハウス、ゲストハウス、レンタル倉庫なども考えられる。
- ・ 耐震は気になる。子どもの施設は入れにくい。耐震診断に相当のお金がかかる。
- ・ ほかに弘明寺地区に三棟のビルを所有。ひとつは寮だった設備共用の建物なので、シェアハウスをやっている事業者に一括貸ししている。オフィス需要は減って工夫が必要。



### (3) 吉田町 I ビル再生の可能性

吉田町 I ビルについて検討したことのなかから、いくつかを中間整理として紹介する。

#### ① ビル再生の課題

##### ○これまでの建物の補修、修繕

- ・ ビル会が集める管理修繕費が年に数百万円で、必要が生じた段階で適宜修繕をしてきた。まとまったかたちの大規模修繕は行っていない。
- ・ 近年、屋根防水やりかえ、水道を屋上受水槽から直結式へ変更する工事をした。
- ・ 維持管理は自主管理で、住人のひとりが清掃を請け負ってきた。
- ・ 2階は当初併用住宅も多かったが、現在は1階と2階を分けて階段アプローチとして個別に賃借することが増えた。賃料もかなりになるため借りる方もその方が使いやすい。

##### ○ヒアリングや現地から明らかになった点

- ・ 住居部分の間取りが古くなってきており、建具を外すかたちでのワンルーム化をおこなっているが、新たな改修プランも必要。
- ・ ガス管の設備改修が必要。電気配線が埋め込みであり、容量が確保しづらい。
- ・ コンクリートは硬いが、施工にばらつきがあり梁のジャンカやスラブの不陸もある
- ・ 耐震強度に不安がある。
- ・ エレベータがないため3-4階の高齢世帯やものの搬出入が負担。
- ・ 半地下のピット状になっており水が溜まり蚊も発生する。
- ・ 配管貫通のほか、スラブが薄く貫通配管跡による上下階での音の問題がある。

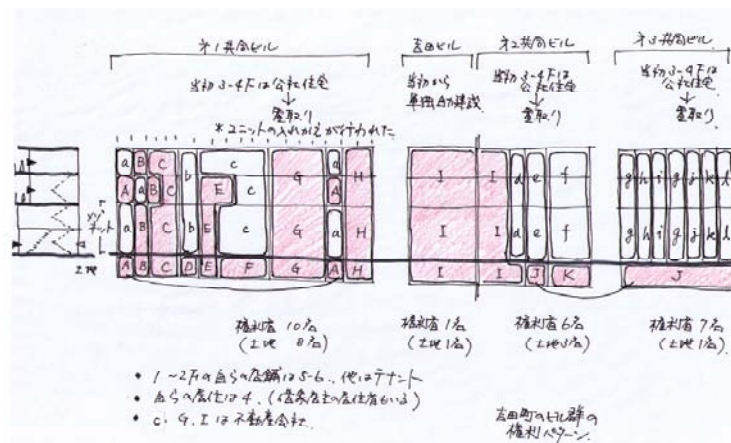
##### ○学生ワークショップからの意見

- ・ 住棟の入り口、階段周りが印象を損ねており、美しくするべき。
- ・ 廊下側、バルコニー側両方に抜けた住戸プランにできれば、魅力的な並木の見える廊下側にも開放感のあるプランになる。
- ・ 障子など古さを残した改修と、まったく新しいイメージにする両方がありうる。
- ・ 戸境壁がブロックなので隣とつないでいく改造が可能。
- ・ 配管スペースが適切でなく上階からの配管が貫通して、プランの制約になる。

##### ○所有者、入居者からのさまざまな声

- ・ このまま使っていきたいが、耐震や設備修繕が高くつくので、支援や環境づくりがほしい。
- ・ 再開発で建て替えという話しは、権利関係が複雑でこれまでも頓挫している。
- ・ 吉田町を象徴するビルで、街の魅力として活かしていきたい。
- ・ 1階は中2階をつくれるほどの天井高さがあり、店のイメージづくりになっている。

図5 吉田町のビルの権利関係パターン



## ②賃貸経営と事業性の検討

3-4 階の住宅部分を中心に、これまでの経営状況を聞き、住戸レベルの改修について事業性試算をおこなってみた。

### ○経営状況についてのヒアリング

- ・ 家賃は 35-40 m<sup>2</sup>の住戸で 7-8 万円/月程度。うち 1.2 万円を共益管理費、修繕費とする。
- ・ これまでは出入りはあるもののほぼ入居者をみつけることができた。空室になっているのはかつて雨漏りなどがありオーナーの考えで貸さないところなど。
- ・ 100 万円程度かけてワンルーム化してユニットシャワーをいれた部屋で、当初 8 万で貸したものの、事情があり半年で転居した後の入居者がなかなか決まらず、7 万円とした。この部屋は「東京 R 不動産」でも紹介された。家賃はタイミングで変動してしまう。
- ・ 20 年ほど前には 300 万円ほどかけて全面リノベーションした住戸もあったが、そこまでのものは最近ではない。
- ・ 海外から帰国した女性ライターの入居例もあり、立地を評価する方はいる。
- ・ 高齢の入居者はかなり少なくなった。ビルオーナーも代替わりがあるなど新たな活用への機運は生まれてきている。

これらから、まずは 10 年程度で回収する事業での改修コストについて試算してみた。工事費には改修設計の見積もりも反映している。

その結果、融資によるリノベーションの場合 40 m<sup>2</sup>程度の 1 室当たり必要な家賃上昇額は 2.3-2.9 万円にもなる。改修内容に対して 7 万円のを 9.3-9.9 万円となるので、かなり厳しいだろう。これまで空室があり入居率を高めることと合わせれば現実性は大きくなる。

リスクを抑えた 1 万円/月程度の賃料上昇では、オフィス化も有力な選択肢となる。参考に地域の家賃相場をみるとオフィスタイプのリニューアル事例では古いままのビルと 2000-2500 円/坪程度の家賃差がみられ、これであれば可能性が高い。

また自由な利用をのぞむ入居者と手持ち資金のないオーナーとの賃貸借の場合には、家賃先払い方式や、スケルトンで内装を入居者にまかせる代わりに改修期間をフリーレントとする方式も考えられる。

表 4 賃料アップ分で投資額を回収する試算例

- ・ 40 m<sup>2</sup>の住宅の改修再生の場合
- ・ 投資回収期間 10 年

住戸改修タイプ		工事費 万円	家賃アップ額 円/戸あたり	
			手持ち資金で 行う場合	全額融資の 場合(金利 4%)
現況復帰	内装材の貼り替え、 水回り補充	30-40	これまで (2,500-3,000)	
リニューアル	建具を取り外しワンルー ム化、水回り交換	60-100	5,000-8,300	7,000-11,600
リノベーショ ン	間取り変更をとまなう再 生	200-250	16,600-20,800	23,300-29,000
オフィス化	最小限の水回り+スケル トン化(内装は入居者)	50-60	4,100-5,000	5,800-7,000

### ○採算尺度からの目標建設費を試算

一方、採算尺度から投資額のバランスを試算してみると、家賃（管理修繕費を除く）7万円、借り入れ金利を4%、目標採算尺度10%とした場合に、かけうる建設費は380万円/戸になった。融資が得られればこの程度の改修でも成立する可能性はある。これは住戸のリノベーション費用に加え、耐震補強（100万円/戸）プラスアルファ程度に相当する。

中長期の再生まで検討する場合には目安になる。

### ③構造の再検討

- ・ 復元した建築時の構造図をもとに、一貫構造計算プログラムに入力して検討した。
- ・ 構造専門家の意見では、全体バランスと柱補強が重要であること、既存RC壁を耐震壁としてどう評価できるか実験的取り組みものぞまれるとのことであった。
- ・ ビルオーナーらは耐震検討の支援を市に求めており、私たちもひきつづきの協力していくことにした。これまで関内関外地区の古いビルで耐震補強を施しているビルは数件だけである。民間賃貸ビル（事業用資産）の耐震対策への公的支援メニューは、分譲マンションなどに比べて限定されている。

### ○計算結果の概要（ユニオンシステム ss3による現行構造計算）

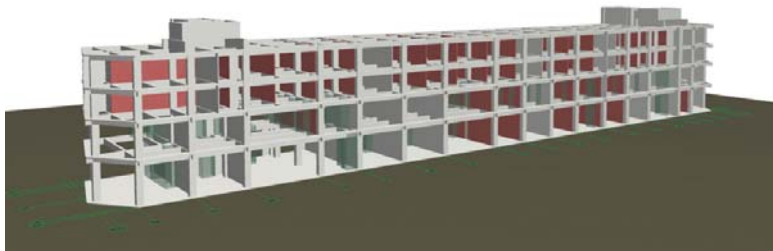
- ・ 耐震壁は、均等ではなく土地の権利区分に従って配置され偏りがある。また、当時3,4階は公社による住宅であったため、1,2階のプランとは壁の位置が異なっている。従って耐震壁も連層耐震壁部分とそうでない部分がある。偏心率の検討でも1,2階は0.15を超えているのに対し、3,4階は0.15以下になる結果となった。
- ・ 現行基準の1次設計における長期荷重時の検討では、7mを超えるロングスパンの梁部材や片持ち床からの応力を受ける梁の曲げでNGが出る結果となった。
- ・ また、最上階部分の柱でも長期でNGが出ていることから、屋上部分の積載荷重設定はラーメン用・地震用共に0N/mm<sup>2</sup>と仮定して入力していると思われる。
- ・ 現行基準の1次設計における地震荷重時の検討では、主にX方向柱のせん断でNGが出ており、コンクリート断面及びフープ筋の不足が予想される結果となった。
- ・ 現行基準の計算ルートの判別では、X方向は壁量が不足するためにルート3、Y方向は1,2階の耐震壁に偏りがある為に偏心率>0.15になりルート3を適用する必要があるが、長期時にてNGの部材があるために保有水平耐力の検討が行なえない状況である。
- ・ 耐震診断の結果としては、X方向に関しては2層部分でIs値が丁度0.6という数値が出ているものの、他階では概ねIs=0.6~0.71の間の値となっているため、X方向の耐震性はギリギリ基準を超える程度であると言える。また、Y方向に関しては3層でIs=0.91という数値が出ているものの他階では概ねIs=1.0以上の数値が出ており基準値はクリアしている。しかし、100mmのRC壁を耐震壁と扱って良いかは疑問が残る。

### ○今後の検討

- ・ 屋上部分のペントハウスを撤去して積載荷重を0とし、荷重の低減をはかることで、長期でNGが出ている部材を許容応力度内へと導く。加えて、全体の地震力を低減する。
- ・ 今回の検討では正確な入力値を指定していなかった「コンクリート強度」及び「経年指標」は今後現地調査を行って検討に反映させることとする。
- ・ 耐震性の改善のための改修方法を選択するために、「複数の地権者が同意しやすい」「居ながら施工が可能」「柱の耐力改善」などが可能な改修メニューの選定をする。

- ・ Y方向 100mm の R C 壁を耐震壁として扱えるかは疑問点が残るため、今後対応策を検討する。

図 6 復元した構造モデル



住戸境の壁は、一部が R C 造だが、多くはコンクリートブロック

#### (4) 複合ビル再生のパターン

今年度の検討から、複合ビルの再生の事業パターンを、次のような考え方にまとめた。

吉田町のような共同ビルの場合、個々のオーナー事情によりふたつの方向を組み合わせた対応も必要になる。

##### ① 現状で一定の入居者があり家賃アップでの戸別改修を中心に進める場合

4階 住宅	→3.4階 現代的な居住に合わせた個別のリノベーション改修
3階 住宅	家賃アップ分で回収できる範囲が基本
2階 店舗など	→2階 通りからアクセスしまちにつながる活動（アトリエ、
1階 店舗など	シェアオフィス、など）

- ・ 上部住宅階のリノベーションによる現代的居住への対応をはかる。
- ・ 家賃アップ分で耐震などの住棟再生まで行うのは負担が大きい。耐震補強を最低限の現実的な範囲で進める手段も検討が必要。
- ・ 空室化にむかう予防的な取り組みになる。

##### ② 空室が多く、入居率の上昇によるビル再生を図れる場合。

4階 空室（古家）	→3.4階 回復義務なしで安く貸す/投資額の少ないオフィス化
3階 空室（古家）	
2階 空室	→2階 大学サテライトなど D I Y 型の改修で利用
1階 店舗など	→1階 ビルトータルの魅力を高めるテナントの導入

- ・ 当面は投資を抑えてビル再生イメージづくりを行う。
- ・ これまで、1階の店舗などだけで成り立っていた賃料収入をもとに考えることで、比較的低下賃での活用やビル運営管理をまかせる世話人の入居を図る可能性もある。
- ・ 上下階で関連する活動の導入や職住近接での入居も誘導していきたい。

### 3. 事後評価

#### (1) 事業の効果

用途複合型の賃貸ビル・共同住宅の再生を促進する活動を、地元住民や市と連携して実施してきた。関係者を結びつけ関心を高めていくことに関して次のような効果があった。

##### ○吉田町 I ビルでの取り組み

吉田町 I ビルでは拠点を開設し、ビルオーナーらと再生検討を進めることができた。いまのところ任意のグループとのやりとりだが、拠点とした住戸の改修施工や共用廊下などのデザイン提案を実現できることになり、第一歩の取り組みとしては具体的なものとなった。また耐震計画についてさらなる協力を続けていくことになった。

##### ○市との連携

横浜市の関係者（戦後建築研究会や芸術不動産の担当など）には活動を認めてもらうことができ、意見交換会や、共同での調査を行った。これもさらに継続していく予定である。

##### ○吉田町での波及的効果

まちづくりに前向きな新たな複数の入居者や、地元の若手まちづくりメンバーと、私たちや市の関係者とのあいだにつながりを築くことができた。地元の方がシェアアトリエを開設しようという動きもありエリアのまちづくりと古ビル再生活用がつながってきている。

#### (2) 目的の達成状況

- ・ 当初アンケートなどで地域への働きかけを進めてから、個別の相談を試みる計画であったところ、吉田町の協力もあってビルオーナーなどとともに具体的に部屋、ビルの検討を先行することになった。その結果、ビル経営の現実をふまえたパンフをつくり地域への働きかけを行った。反応はよいとはいえないが、再生の取り組みかたを中心に一定の関心を確認できた。
- ・ 今年度取り上げた建築はRCの大規模なものであり、ビル全体の本格的な再生プランづくりには時間がかかる。当面は10年程度のスタンスでの活用に関心になる。長期的なビル再生の議論に進むには耐震改修の見通しが確実にすることが求められる。

### 4. 今後の課題

#### ○ビルオーナーの事情に応じた事業タイプの具体化

空室状況、共同所有、オーナーのスタンスに応じていくため、家賃アップでの回収タイプ、空室活用タイプの適用について可能性をさらに具体的にしていく必要がある。

#### ○より手頃な規模のビルで再生モデルを検討

より本格的なリファイン（耐震や外装をふくめ本格的に再生し新築並みにする）の可能性については、手頃な規模のものでまず考えることも試みたい。他のビルも調査することでこの時期のビルの施工技術が似たようなものであるかも確認していきたい。

#### ○活動継続のための基盤確保

現地拠点を設けた活動により、ビルオーナーや関係者との結びつきを広げる効果はあった。活動資金や活動拠点の確保をひきつづき工夫していく必要がある。

## 5. 今後の展開

### ○吉田町での活動の継続

まちづくりの機運が高まっている吉田町において協力者を結びつける活動を続ける。

当面は提案した改修住戸や廊下デザインの実現の機会に、吉田町の他のビルのオーナーなどにも声をかけて取り組みをアピールする。

### ○ビルオーナークラブの活動

関心のあるオーナー、意欲的なビル経営をおこなっているオーナーを中心にクラブ的組織を呼びかけ、市とも意見交換を促す取り組みを検討する。そのなかで事業モデルの確立にむけた議論も深めていく。

■団体概要・担当者名			
団体設立時期	(NPO登記)平成18年10月 (任意団体)昭和61年より		
代表者名	杉本 洋文		
連絡先担当者	竹末 猛・林 一則		
連絡先	住所	〒151-0071	東京都渋谷区本町三丁目43番4号
	電話	03-5333-6452	
ホームページ	<a href="http://www.udmovement.com/">http://www.udmovement.com/</a>		