

平成25年度 歴史的風致維持向上推進等調査

「歴史的価値と現代的価値の双方からの建築物評価
をもとにした地域のあり方共通認識形成の試行等
(山王町家再生協議会)」
報告書

平成26年3月

国土交通省都市局

この報告書は、「歴史的風致維持向上推進等調査」として、調査団体である「山王町家再生協議会」が国土交通省に対して行った報告・提出書類をそのまま記録しているものであり、この前提に留意の上、本報告書が活用されることが望まれる。

平成 25 年度 歴史的風致維持向上推進等調査
歴史的価値と現代的価値の双方からの建築物評価をもとにした地域のあり方共通認識形成の試行等
報告書

序 調査の目的と実施方針

| | |
|------------------------|---|
| 1 調査の目的と位置付け | 1 |
| 2 平成 25 年度調査の実施内容 | 1 |
| 3 平成 25 年度調査の推進体制と役割分担 | 4 |
| 4 平成 25 年度調査フロー | 5 |

第 1 章 背景の整理

| | |
|----------------------------|----|
| 1 山王商店街の文化的背景 | 6 |
| 2 山王商店街の街並み形成に関する歴史的背景 | |
| (1) 舟運時代の荒町(山王町)の様子 | 7 |
| (2) 鉄道・陸上輸送時代の荒町(山王町)の様子 | 12 |
| 3 山王商店街のまちづくりの取組 | |
| (1) 山王まちづくりの経緯 | 15 |
| (2) 山王まちづくり協定と遊動空間形成ガイドライン | 17 |

第 2 章 現代的価値での建築物評価等の情報整理及び街なみづくりの提案

| | |
|--------------------------------------|----|
| 1 実態等調査 | |
| (1) 調査対象 | 20 |
| (2) 調査内容 | 20 |
| □ 事前調査票 | 23 |
| 2 建物診断調査 | |
| (1) 建物診断調査の対象建築物の選定 | 41 |
| (2) 建物診断調査の内容 | 41 |
| (3) 住宅医ネットワークによる既存住宅の調査診断「既存ドック」について | 42 |
| □ 建物診断結果 | 45 |
| 3 建築物評価等からみた課題整理 | |
| (1) 建物劣化の課題 | 66 |
| (2) 構造上の課題 | 66 |
| (3) 温熱環境上の課題 | 67 |
| (4) その他の課題 | 68 |
| 4 街なみづくりの提案 | |
| (1) 三世代町家の街なみルールの提案 | 74 |
| (2) 2 階以上のまちなみイメージの方向 | 76 |
| (3) 1 階のもてなし空間づくり | 78 |
| □ 改修プラン案 | |

第 3 章 歴史的価値についての地域内外評価の収集

| | |
|------------------------------|-----|
| 1 聞き取り調査の概要 | 81 |
| 2 Uターン・Iターンの若手を対象とした聞き取り調査結果 | 83 |
| 3 若手設計者を対象とした聞き取り調査結果 | 91 |
| 4 建物所有者を対象とした聞き取り調査結果 | 97 |
| 5 聞き取り調査のまとめ | 101 |

第4章 山王の街なみイメージに関する意見交換会の開催

| | |
|-------------------|-----|
| 1 意見交換会の概要 | 103 |
| 2 意見交換会での主な意見 | 103 |
| 3 共通認識の形成効果に関する考察 | 108 |

第5章 改修実施時の利用者募集方策の検討

| | |
|------------------------------|-----|
| 1 利用者募集方策検討ワークショップの企画 | |
| (1) ワークショップの目的 | 110 |
| (2) ワークショップの開催概要 | 110 |
| 2 第1回ワークショップ(8月21日)の開催 | |
| (1) 第1回ワークショップの概要 | 111 |
| (2) 第1回ワークショップのプログラム | 111 |
| (3) 第1回ワークショップでの主な意見 | 112 |
| (4) 第1回ワークショップのまとめ | 116 |
| 3 第2回ワークショップの開催 | |
| (1) 第2回ワークショップの概要 | 117 |
| (2) 第2回ワークショップのプログラム | 117 |
| (3) 第2回ワークショップでの主な意見 | 118 |
| (4) 第2回ワークショップのまとめ | 120 |
| 4 第3回ワークショップの開催 | |
| (1) 第3回ワークショップの概要 | 121 |
| (2) 第3回ワークショップのプログラム | 121 |
| (3) 第3回ワークショップでの主な意見 | 122 |
| (4) 第3回ワークショップのまとめ | 123 |
| 5 空家の防止・改修・活用に関する仕組みづくりと課題整理 | |
| (1) 改修の費用負担方法 | 124 |
| (2) まちの共通の記憶の発掘と継承の仕組みづくり | 124 |
| (3) 事業採算面の課題の検証 | 126 |
| (4) 平成26年度以降の取り組みと課題整理 | 128 |

序 調査の目的と実施方針

1. 調査の目的と位置付け

(1) 調査の背景と目的

山形県鶴岡市山王地区は、大正から昭和初期にかけて建築された和洋折衷の建築物が多く残る商店街である。例えば江戸時代の建築物が残る地域のように際立った歴史的価値を有するとは認識されていないものの、戦災からの復興、高度経済成長期に発展した全国に多数存在する一般的な商店街とも異なる特徴的な景観が形成されている。一方で一般的な商店街と同じく空き店舗が増加しており、現代のニーズに応える建築物に建て替えられるケースも生じている。歴史的価値を高めるべきか、現代ニーズへの対応を優先すべきかについて、明確な地域の共通認識が形成されておらず、このまま建築物所有者それぞれの判断に委ねた場合、いずれの方向性にも定まらないまま建て替えが進み、仮にその価値を高めることで地域活性化を図ることができる歴史的価値が現時点で残存していたとしても、その特徴が損なわれ、歴史的価値を高める地域活性化の可能性を失うことが懸念されている。

本業務では、山王地区の特徴的建築物を対象として実態調査、特徴的外観要素を残した改修計画案の作成を行い、地域内外の被験者に対して、歴史的価値となり得る可能性がある特徴について解説するとともに、これを保全する建築物改修方法を普及させた場合に形成される町並みイメージ等を提示し、それが実現した場合に訪問価値を感じるか等について調査する。併せて安全性能や省エネ性能、バリアフリー性能等の現代的価値での建築物評価を改修設計案の実施前後について行い、それら情報を地域内の建築物所有者等に提供した上で歴史的価値と現代的価値双方からの評価結果を総合して選択すべき方向性について地域内での議論を進め、共通認識が形成できるか否か等を把握する。併せて特徴的建築物の利用希望者を探し、空き店舗状態の解消を図ろうとする場合、まちづくり会社やNPOがどのような役割分担で活動すべきかについて、上記改修方法の検討成果も活用しながらケーススタディを行い、建築物所有者や利用者候補の意見聴取等を踏まえて検討する。

これにより特徴的景観要素の価値を高める方向性を一選択肢とした地域活性化方策の検討、地域内共通認識の形成にあたって必要な知見を得、もって歴史的風致や良好な景観の維持向上に資することを目的とする。

(2) 調査の位置付け

① 平成25年度調査のねらい

- ・これまで見過ごされてきた山王商店街に残された建築物の歴史文化的な意義について、商店街関係者、利用者、改修の担い手となる設計者等の専門家が共通認識を深める。
- ・現代の社会情勢や生活様式に対応した改修プランを検討し、実現するための推進体制や事業の枠組みなどの利用者募集方策を検討する。

② 平成26年度以降の取組

- ・平成25年度調査結果を活かし、利用者募集活動に活かすとともに、漸進的に改善するような具体的な改修プランの策定を図る。
- ・利用者募集活動を通じて、推進体制の構築を図る。

2. 平成25年度調査の実施内容

(1) 特徴的建築物の実態等調査

山王地区に残る大正から昭和初期にかけて建築された建築物のうち、空き店舗化しているものについて実態調査を行い、特徴的外観要素の残存状況、劣化状況、所有者の今後の維持管理に対する意向等を把握する。

(2) 改修計画案等の策定及び現代的価値での建築物評価等の情報整理

(1)の結果を踏まえ、特徴的外観要素を残しながら現代の社会情勢や生活様式に対応した改修方策を検討するケーススタディの対象建築物を選定し、改修計画案を作成する。改修設計案の実施前後について、安全性能や省エネ性能、バリアフリー性能等の現代的価値での建築物評価を行うとともに、改修に必要となる経費、改修後に見込まれる維持管理費、賃貸収入等の事業採算性に関する情報を整理する。

(3) 歴史的価値についての地域内外評価の収集

(1)及び(2)の結果を踏まえ、歴史的価値となり得る可能性がある特徴について解説する資料を作成するとともに、(2)のケーススタディ結果を活用して特徴的外観要素を保全する建築物改修方法を普及させた場合に形成される町並みイメージ等の資料を作成し、これらを地域内外の被験者に提示した上で、それが実現した場合に訪問価値を感じるか等について調査する。

(4) 現代的価値と歴史的価値の双方の評価結果を踏まえた地域内共通認識形成の試行

建築物所有者をはじめとした地域内住民等に対して(2)及び(3)で整理した現代的価値及び歴史的価値についての評価情報を提供、説明するとともに、これを踏まえて地域のあ

り方について議論する説明・意見交換会を開催する。説明・意見交換会后に、建物所有者に対して歴史的価値を高める地域活性化に対する意識の有無等を調査し、地域内の共通認識の形成効果を把握する。

(5) 改修実施時の利用者募集等方策の検討

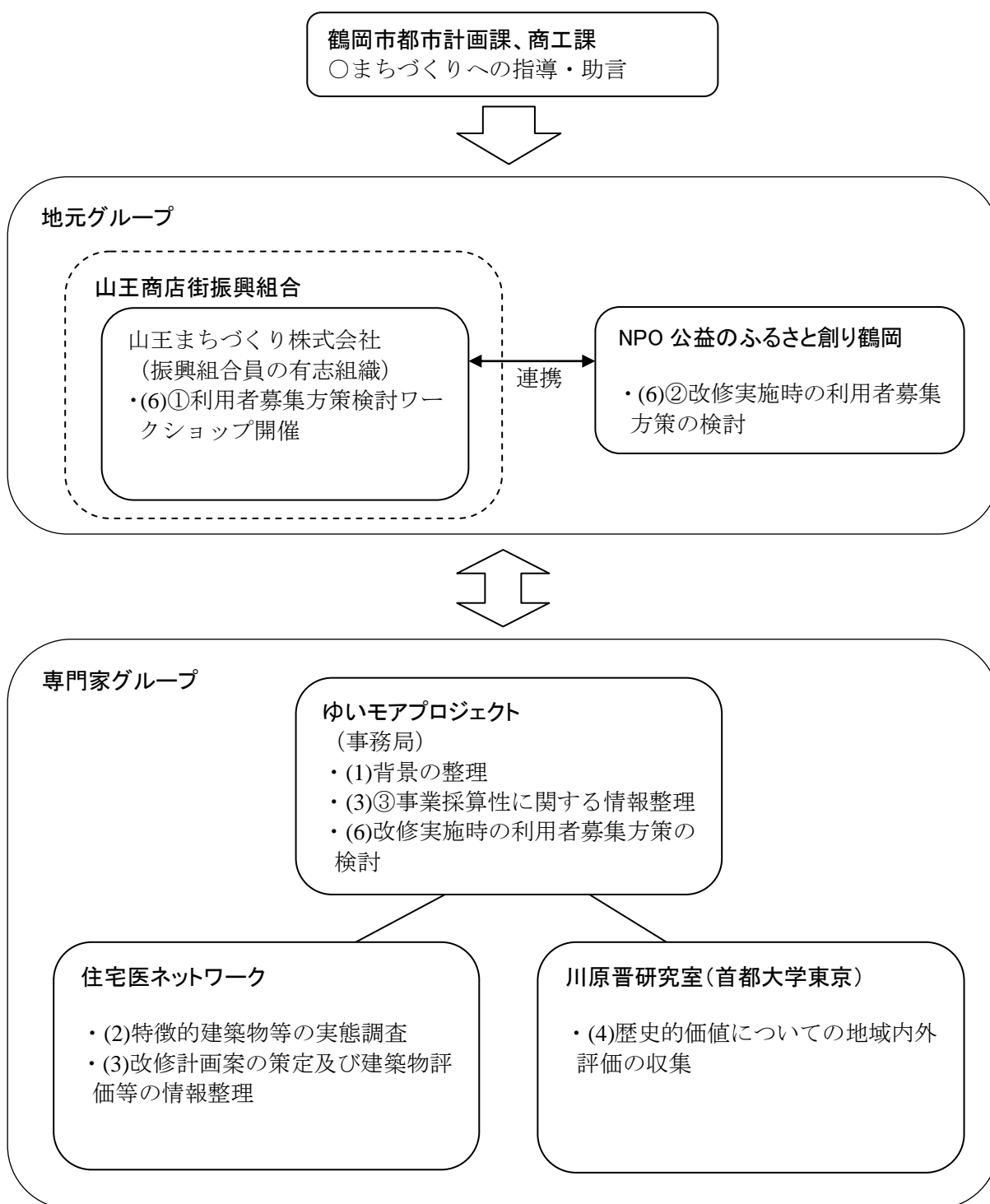
(2)の改修計画案を前提とし、改修した特徴的建築物の利用希望者を探し、空き店舗状態の解消を図ろうとする場合、まちづくり会社やNPOがどのような役割分担で活動すべきかについてケーススタディを行い、円滑な利用者募集方策等を検討するとともに、建築物所有者や利用者候補の意見聴取等を踏まえて利用者の入居意識改善効果を把握する。

(6) 成果とりまとめ

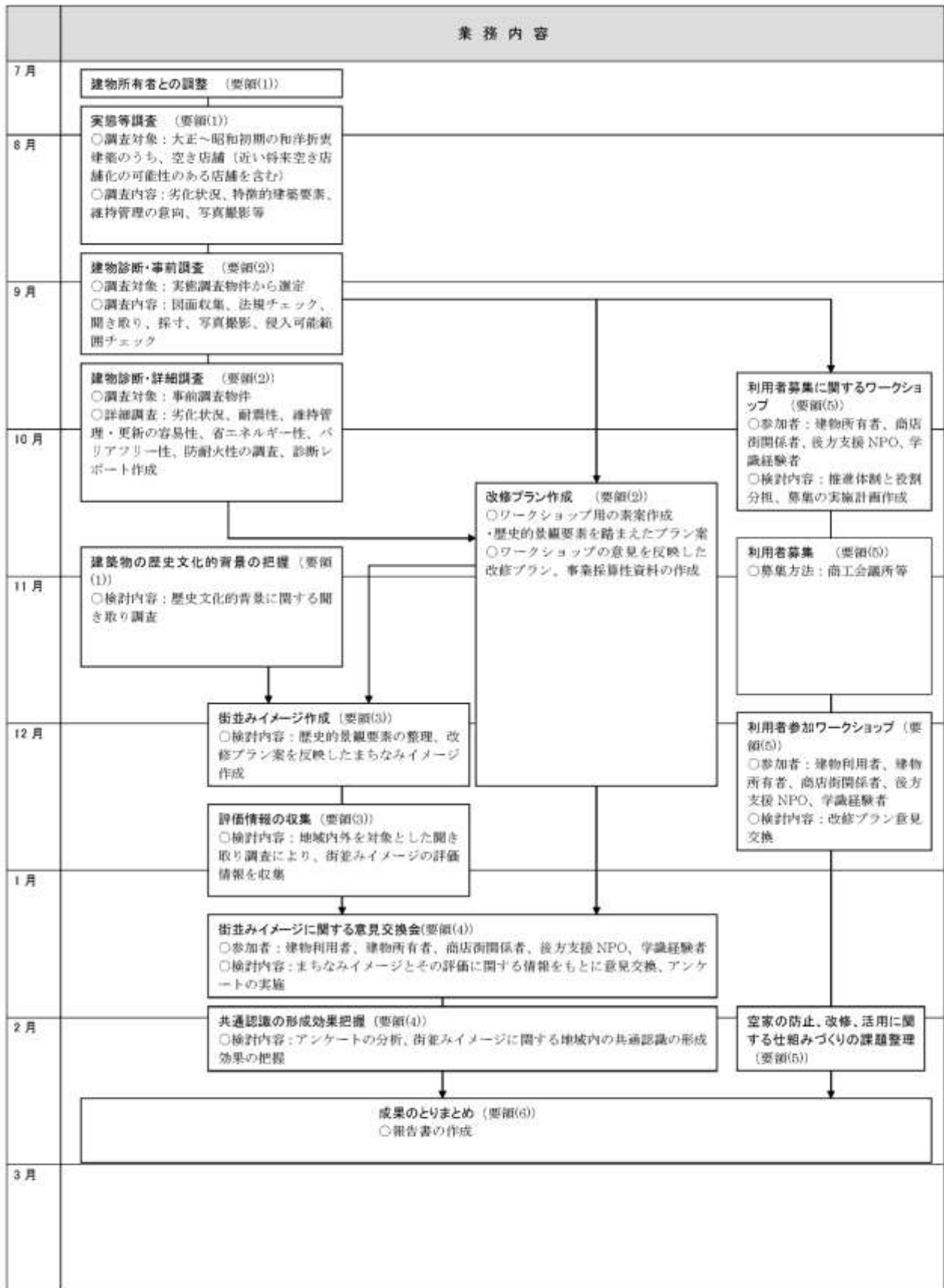
上記成果を報告書にとりまとめる。とりまとめにあたっては、各検討内容を整理して提示するとともに、他の地域で類似の取組を実施する際に留意すべきポイントをまとめる。

3. 平成25年度調査の推進体制と役割分担

図序-1. 調査の推進体制と役割分担



4. 平成25年度調査フロー



第1章 背景の整理

1. 山王商店街の文化的背景

山形県鶴岡市は庄内藩酒井家14万石の城下町として栄え、山王神社は、その庄内地方第一の古社と伝えられ、古くから「山王様」「お山王はん」として親しまれ今に至っている。山岳修験道の羽黒山と縁が深く、恒例の松例祭（NHK「ゆく年くる年」で放映）に向け、12月1日に始まる鶴岡勸進の際には山伏が山王神社に下宿し祈願して出立するのが慣例で、山伏のほら貝の音は鶴岡のまちの風物詩となっている。

この山王神社の氏子によってつくられた商店街が山王商店街で、松尾芭蕉が「奥の細道」で上陸した大泉橋の橋詰から山王神社に至る約400mの参道に形成された江戸時代から続く商店街である。町内には「六軒小路」「蓮池小路」「長山小路」「薬湯小路」など城下町の骨格の名残と風情ある名前が今も残されている。

山王商店街は大正から昭和初期にかけて繊維関連の取引などで栄え、当時建築された和洋折衷様式の商人の進取の気風を伝える建築物が残されている。これらの建物は住居と店が一体となった当時の庄内の商人の暮らしや生業の様子を伝える生き証人とも言える。



山王神社



山王神社での鶴岡勸進祈願、ほら貝の音は鶴岡の冬の風物詩



大正9年建築の写真館



松尾芭蕉が上陸した大泉橋の橋詰

また、現在の山王地区は、地域の芸能・文化を継承する意味でも大きな役割を果たしている。山王神社礼大祭や山王初詣をはじめ、世代を超えた市民の交流の場となっているナイトバザール、かつての祭りを再興した「大黒様の御歳夜祭（おとしやまつり）」、藤沢周平の小説にちなんだ「海坂の桜小祭（うなさかのさくらこまつり）」など、商店主たちが地域文化の担い手として重要な役割を果たしているとともに、山王神社や山王通りが伝統芸能や市民の文化活動の舞台としても使われている。

2. 山王商店街の街並み形成に関する歴史的背景

(1) 舟運時代の荒町（山王町）の様子

① 酒田船の舟運 写真1、2

- ・江戸時代から明治期を経て大正8年の鶴岡駅の開設の頃までの主要交通機関として舟運が利用され、大泉橋の橋詰には乗船場があり、交通の結節点として賑わった。
- ・下りは、大泉橋の橋詰～内川～赤川～最上川～酒田湊の経路で半日の工程。上りは酒田を朝出発して一泊し翌日鶴岡に到着。午後出発の船は2泊し翌日午前に鶴岡着。
- ・鶴岡からの移出貨物は北海道向けの清酒が多く、移入貨物は古着・紡績糸。
- ・酒田船の乗船場は荒町（山王町）の大泉橋のたもと、イチロージ商店前にあって、松尾芭蕉も酒田へ行く時は、ここから乗船。
- ・道路整備が進み、明治27年頃には馬車による陸上輸送が主力となり、やがて大正8年の鶴岡駅開業頃には船運はすたれた。

*山王商店街では、酒田船の舟運にちなみ、内川の川下りのイベントを実施。



写真1 酒田船の船着き場の図(荒町橋のたもと)
大瀬欽哉 城下町鶴岡 庄内歴史調査会 1985 45頁



写真2 明治21年～昭和6年の大泉橋 右はイチロージ
前の乗船場

② 荒町橋詰界隈の賑わい 写真3、4、5

- ・大泉橋の橋詰界隈は運送店、商人宿、料理屋、その他の商店が集積し、人と貨物の移動で賑わっていた。
- ・荒町（山王町）側には、鶴岡で最初の洋物小間物商紅繁（GINYOの前身）、洋菓子の木村屋が構え、新穂醤油店は、明治中頃、商人宿をしていた店舗を買い取り、醤油店を開店したもの。
- ・対岸の下肴町には明治期第一の田林旅館があり、居ながらにして酒田船の発着を知ることができ、清川屋は車屋を経営。隣の八間町（川端）には色町として遊郭、芸者屋、料理屋が並んでいた。



写真3 大正15年の荒町 鶴岡市街図
鶴岡市郷土資料館蔵

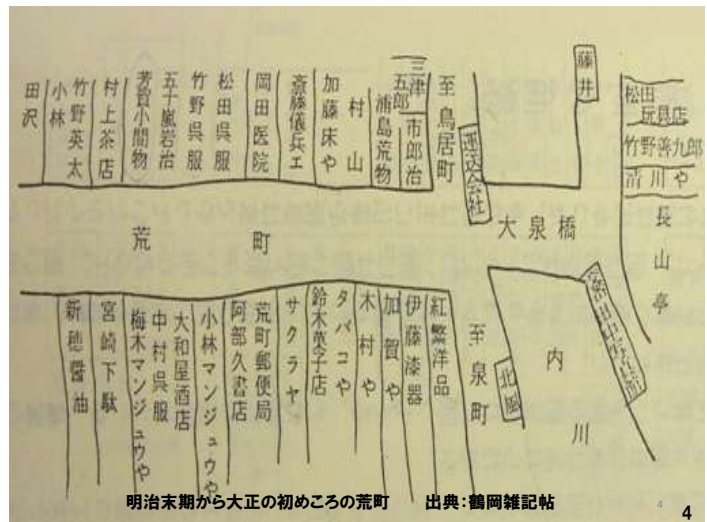


写真4 明治末期から大正の初めころの荒町 出典：鶴岡雑記帖



写真5 眼鏡橋竣工の明治21年頃 荒町から対岸を見る

③ 荒町の商店 写真6、7

- ・荒町（あらまち）と呼ばれるようになった由緒は不明だが、三浦新商店街理事長の話によれば、「江戸時代から商人のまちだが、比較的新しいまちであったので、そのように呼ばれたのではないか」。
- ・江戸時代には、造り酒屋が17店あったとの記録がある。
- ・鶴岡で大商店と言われた店（明治44年）に、菅原市郎治商店が掲載され、青物（みかん、リンゴ、なし、落花生）を扱っていたとある。
- ・明治期、鶴岡で一番数の多い業種は菓子屋で、明治22年109店、明治37年に150店。明治38年の庄内案内記には鶴岡の有名な菓子屋6軒の1軒に荒町の木村屋支店があげられている。
- ・大正2年の庄内案内記には6店の有名な本屋のうちの1店に阿部久書店が掲載され、「格安書店を販売し、かたわら製綿を販売す」とある。



写真6 明治21年～大正初期 大泉橋から荒町方面をみる 出典「ふるさとの思いで写真集」

写真7 大正初期の荒町・阿部久書店前「大売り出した！！」はっぴを着ているのは使用人



④ 明治～大正初期の建築様式の特徴 写真6、7、8、9、10

- ・江戸時代は、町家の屋根のかけ方は切妻平入りで、2階の高さを抑えた「厨子（つし）2階」の形式がとられている。新穂醤油店がその面影を残しており、和小屋の木組み、2階を抑えた「つし2階」、通り土間と坪庭の間取り。
- *厨子（つし）2階とは、二階の天井が通常より低い町屋の様式で、近世後期頃に完成し、明治時代の後期まで一般的に建築されていた。本格的な二階は「町人が武士を見下ろさず」の禁制からなかなか建築されなかった。従って、町屋の古いものは二階の低い「つし2階」で、新しいものは二階の高い「本二階」。高さを抑えた「つし2階」は主に物置き部屋として利用され、二階の窓は虫籠（むしこ）窓が一般的。
- ・一方、鶴岡の明治～大正期の商人町の建築様式は、切妻を道路正面に向け、一階に下屋をさしかけたものが一般的な形式であったと推測される。鶴岡では、明治になってからでも2年、13年、16年、21年、33年と大火が発生し、1回あたり平均364戸が焼失しており、多くのまちで建替が進んだためとみられている。
- ・荒町は消防組織がしっかりしており、大火の被害にあっていないが、「切妻妻入り＋下屋さしかけ」のまちなみが形成されている。



写真8 七日町「菅原屋・米田屋の図」(明治初期)
切り妻妻入り下屋さしかけの建築様式が良く分かる



写真9 大正年間の街並み(三日町)

(2) 鉄道・陸上輸送時代の荒町（山王町）の様子

① 製糸業・絹織物業の発展と衰退

- ・明治5年旧士族が松が岡開墾し養蚕場開設、明治8年製糸を開始、明治20年松が岡製糸所設立、以後機械化の推進、工場の拡張、工場買収により業容拡大、製糸業は鶴岡の主要産業に成長
- ・明治28年、輸出を目的に羽二重（はぶたえ）織の工場が設立され、明治33年には11工場に増えた（高町（山王町）にも開設）。
- ・明治34年、鶴岡出身の齊藤外市が電力により力織機を開発、生産量は飛躍的に増え続け、絹織物業は鶴岡の基幹産業となっていく。明治末期～大正9年まで織物業関係者だけでなく町全体が好景気に沸いた。
- ・大正9年の世界的な不況に加え、大正10年の鶴岡大洪水、大正12年の関東大震災により大損害を受け、その後不振が続き、昭和12年の日華事変以降は衰退へと向かった。
- ・鶴岡市の人口は、明治30年前半まで停滞していたが、絹織物業の発展に並行して明治40年代から増え始め、大正時代に入って急増した。その後、日華事変が起こる昭和12年までゆるやかに増加したが、この年をピークに減少に転じた。

② 大正10年の鶴岡大洪水と都市基盤整備 写真 10、11、12、13、14、15

- ・大正10年の大洪水は鶴岡町全域の90%が浸水被害、昭和5日後に水がやっとひいた。
- ・昭和2年赤川新川掘割り工事、昭和9年内川付け替え工事、これらの河川整備と並行して、昭和6年に内川にかかる大泉橋の拡幅付け替え工事、山王通りの拡幅工事、上水道の敷設が行われた。
- ・山王通りの道路拡幅（6間に拡幅）にはまち全体で自主的に協力したとの話で、これに伴い、下屋さしかけ部分が除却された。
- ・また、道路拡幅を機に、現在の山王商店街のまちなみの印象に強い影響力を与えている店舗の数々が沿道沿いの改築や建て替えを実施した。



大正10年 荒町通りの大洪水 出典「南庄内鶴岡写真集」 10

写真 10 大正 10 年 荒町通りの大洪水 出典「南庄内鶴岡写真集」



写真 11 大正 10 年の鶴岡大洪水 大泉橋から荒町方面を見たところ 倒木が橋げたにひっかかっている



写真 12 新聞で見る鶴岡



写真 13 昭和 6 年前後 荒町での上水道整備



写真 14 昭和 8 年ころの荒町、上水道工事竣工



写真 15 昭和 6 年頃の大泉橋界限 荒町方面を見る 出典「南庄内鶴岡写真集」

③ 鶴岡のまちに勢いがあつた時代の建築様式の特徴 写真 15、16、17、18

- ・ 荒町に勢いがあつた時代の建築の表現

現ワタトミ商店（大正10年）、木村屋菓子店（大正15年）、イチロージ商店3階増築（昭和6年）、紅繁商店新築（昭和6年）、寛明堂3階部分（昭和7年増築）、現ラズベリーハウス（昭和6年）

- ・ 和洋折衷（明治初期の擬洋風建築様式の影響がうかがわれる）、3階建て、トラス小屋、アールデコ
- ・ 改築されているケースでは、一つの建物に明治期、大正期、昭和期の建築様式が混在し重層化していると思われる。



写真 16 昭和6年ころの大泉橋 荒町方面をみる

擬洋風様式の影響



旧西田川郡役所 M14



旧鶴岡警察署 M11



擬洋風建築の波及



鶴岡カトリック教会 M36

17

写真 17 擬洋風建築の影響

荒町の和洋折衷建築 大正末期～昭和初期建築



寛明堂写真館 2階:大正期、3階:昭和7年



GINYO:昭和6年



木村屋菓子店 大正15年



旧イチロージ商店:3階昭和6年



ワタミ商店:3階大正10年

18

写真 18 荒町の和洋折衷建築 大正末期～昭和初期建築

3. 山王商店街のまちづくりの取組

(1) 山王まちづくりの経緯

- 平成 2 年度 鶴岡市の山王通り拡幅計画を受けて山王商店街振興組合のなかに、山王商店街活性化街路事業検討委員会を設置、そこで整備計画を作成。
- 平成 6 年度 **第 1 回山王ナイトバザール開催(以後毎年 6 回開催)**
山王通りの拡幅が懸案となっており、道路整備によって商店街が衰退するのではないかという鶴岡市の懸念に応えるためスタート。地元としてできることから始めるという意味で、「餅つき」と「雑煮 500 食サービス」を手始めに、現在に至る。
- 平成 10 年度 早稲田大学佐藤研究室に依頼してマシマ家具跡地の利用方法検討。
- 平成 11 年度 鶴岡市 TMO の「住み続けられるまち研究事業」の一環として、早稲田大学佐藤研究室の指導のもと山王商店街まちづくりワークショップ開催。
「活性化のため 商店街として、個店としてどう取り組むか」をテーマに商店街経営者ヒアリングを実施。研修会開催 4 回（講師 竹川敏雄氏、若林雅文氏、大川勝三郎氏、前田進氏）。個別店舗指導事業(8 店)
- 平成 12 年度 引き続きまちづくりワークショップ開催、商店街に関心を持つ市民の参加を得てまちづくりの方向をまとめ、まちづくり提案書を市に提出。(①ナイトバザール事業の拡充、②マシマ家具跡地の賃借の申し入れ、③空き店舗対策事業検討の継続、④街路整備プログラム提示の申し入れ)
- 平成 13 年度 山王まちづくり委員会を設置しマシマ家具店跡地周辺利用構想案を作成、市商工課に提出。大泉橋架け替えに関する都市計画の変更に関する説明会が 12 月に開催され要望書提出。(山王通りの整備優先)
交通社会実験という位置づけのもと、自動車交通を遮断して歩行者天国で山王ナイトバザールを開催、多くの来街者を集める。
- 平成 14 年度 新たなまちづくり構想を住民参加でまとめ、山王通りと大泉橋の都市計画変更にも反映させるため「山王商店街を語る会」を設置、まちづくり提言書をまとめ、山王通りの歩道の拡幅を要望する。
- 平成 16 年度 道路拡幅とあわせ商店街の持続的な発展を店主たちで確認する「**山王まちづくり宣言**」及び「**山王まちづくり憲章**」を締結
- 平成 17 年度 「山王まちづくり憲章」を具体化するための方策として、55 軒の店舗で**山王のまちづくりの基本方針(まちなみ整備方針を含む)**である「**山王まちづ**

くり協定」を結ぶ。

「山王まちづくり協定」の締結を受け、鶴岡市より、単なる都市計画道路の拡幅整備ではなく、みち広場整備（山王通りの改修）、ゾーン整備、個店改修の3本柱からなる「山王まちづくり方針（素案）」が示される。

- 平成 18 年度 山王商店街振興組合まちづくり委員会を組織化、ゾーン整備に関する提案をまとめる。
- 平成 19 年度 山王商店街の店主の有志により有限責任事業組合（LLP）アクティブ山王を設立。山王まちづくり整備計画（素案）を策定。
鶴岡市は鶴岡市街地区都市再生整備計画（H17～21）に位置付け、山王通りの改修事業に着手。（事業期間 H19～H21 の3年間）
- 平成 20 年度 鶴岡市が「鶴岡市中心市街地活性化基本計画」を策定、山王まちづくりを「特別措置関連事業」に位置付け。LLPが共同店舗の基本計画策定
「山王まちづくり協定」に基づき、遊動空間形成ガイドラインを策定。
- 平成 21 年度 共同店舗の事業計画策定
山王商店街再生計画を策定し、山王商店街振興組合の計画としてオーソライズするとともに、同計画に基づき、山王まちづくり株式会社を設立。
- 平成 22 年度 鶴岡市による山王通りの改修事業（鶴岡山王地区都市再生整備計画に位置付け、事業期間 H22～H23）。山王まちづくり株式会社による共同店舗のテナント誘致活動。
- 平成 23 年度 山王通りの改修事業の完了。共同店舗「さんのう夢ほっと」の開店。
若手商店主の出店、これを機会に若手の出店打診が増える。
- 平成 24 年度 山王まちづくり企画会議にて、山王通り改修後のまちづくりの課題を整理し今後発生が予想される空き店舗を活用し若手店主の誘致を図ることを確認。

(2) 山王まちづくり協定と遊動空間形成ガイドライン

鶴岡市は山王通りの拡幅が商店街の衰退の契機になることを懸念し、山王通りの拡幅にふみきれないでいた。こうした懸念に応え、山王通りの歩道整備の促進を主要な動機として、平成17年に「山王まちづくり協定」を策定し、商店街の維持発展のルールを定めた。

しかし、協定締結当時は、まだ山王通りの改修の行方が不明確であったため、個店の改修は進まず、平成23年秋に山王通りが竣工するまでに、協定締結から6年が経過してしまった。このため、協定内容の風化が懸念されているが、これからが本格的な運用段階に入ることになる。

まちづくり協定は、紳士協定的な内容にとどまっているため、平成20年に建替・改修にあたっての柔らかな共通ルールである「遊動空間形成ガイドライン」を策定している。その内容は以下のとおりである。

遊動空間形成ガイドライン

○もてなしの店先共空間づくり

- ・ 民地内路地、通り土間などへのもてなしの導入口づくり
- ・ もてなしの装置を置く屋内、屋外の間領域づくり

○店先駐車場の店裏への移設

- ・ 裏路地接道の駐車場と表通りへの屋内外アプローチの整備

○現在の店先意匠の特徴の継承

- ・ 既存の昭和初期の手づくり感のある意匠、彫りの深い意匠
- ・ 街並みの連続感の尊重
- ・ 手づくり感のある看板

○街区内の共空間の創造

- ・ 通り土間、坪庭、蔵の活用
- ・ 路地や駐車場に面した側壁面の修景

○夜の安全・安心

- ・ 店からもれる灯り
- ・ 壁面を照らす照明

山王まちづくり事業の基本方針

○目的

持続可能な商店街づくり/地域住民の生活基盤の充実

●目標

空き店舗の解消/不足業種の充実/まちの回遊人口の増加

◎コンセプト

山王・もりのパザール

社→山王神社の社、いやしの庵、歴史
森→龍岡森林文化都市、自然・四季感、森林業と連携、
地域経済

パザール→ふれあい、にぎわい、元気、健康的

■ゾーン整備事業 全体テーマ「食」と「文化」

意欲ある商業者や不足する業種を戦略的に誘致するための受皿となる施設と共同駐車場の整備

▷ Aゾーン「テーマ：ふれあい」

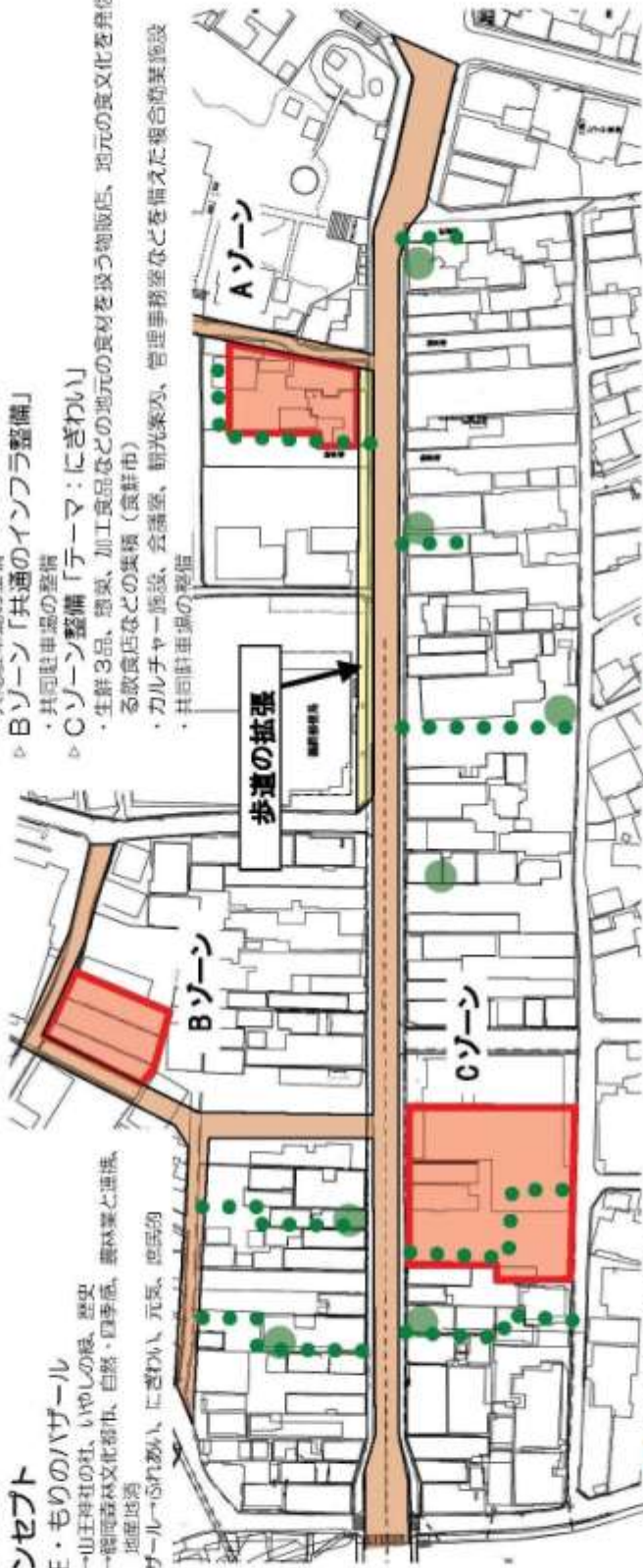
- ・手づくり加工食品関連を提供する店や地元食材を提供する飲食店の集積
- ・アフターシネマのお客さんや観光客を誘致する飲食店の集積
- ・共同駐車場の整備

▷ Bゾーン「共通のインフラ整備」

- ・共同駐車場の整備

▷ Cゾーン整備「テーマ：にぎわい」

- ・生鮮3品、惣菜、加工食品などの地元の良材を扱う物販店、地元の食文化を発信する飲食店などの集積（食群市）
- ・カルチャー施設、会議室、朝光寮内、管理事務室などを備えた複合商業施設
- ・共同駐車場の整備



■みち広場整備事業

山王通り全体を広場としてとらえた新しい誘導整備

- ▷ 車道と歩道が一体感を生むデザイン
- ▷ 夜の雰囲気演出
- ▷ 山王通りへの3つの玄関口の演出
- ▷ ナイトパザールなどのイベントの舞台づくり
- ▷ 要所への植栽

■個店もてなし空間改修事業

来街者を店先でもてなすことが出来る空間と民地を活用した小路を商店街に整備し回遊性の向上を図る。

- ▷ 回遊して楽しい、店先のデザイン
- ▷ 店先から店内、店奥をつなぐ空間の整備

「もてなし空間ネットワーク事業」 ～商店街の個店改修計画の蓄積からの構想～

所在地：山形県鶴岡市山王町
主たる設計者：山形大学建築学系
Lead Architect: Kazuyuki Yamamoto, Kazuyuki Yamamoto, Prof.
Main Design: Kazuyuki Yamamoto, Kazuyuki Yamamoto, Prof.
Keywords: Inclusive, Community, Sustainability, Regeneration, Revitalization, Hospitality

主幹：山形大学建築学系
主幹：山形大学建築学系
主幹：山形大学建築学系
主幹：山形大学建築学系
主幹：山形大学建築学系
主幹：山形大学建築学系
主幹：山形大学建築学系
主幹：山形大学建築学系
主幹：山形大学建築学系
主幹：山形大学建築学系

1. はじめに

山形県鶴岡市の中心市街地に位置する小正商店街は、商店、商業施設、市民センターが並び、賑わいのある街並みを持つ。しかし、近年は人口減少が進み、空き店舗が増え、商店街の活性化が課題となっている。本研究では、商店街の活性化を目的として、個店改修計画を立案し、商店街の再生を目指す。

2. 「協定に基づく個店改修」を目指した取り組み

本研究では、2006年12月に「山王まちづくり研究会」を設立し、商店街の活性化を目指す。協定に基づく個店改修とは、商店街の活性化を目的として、個店改修計画を立案し、商店街の再生を目指す。本研究では、協定に基づく個店改修の取り組みを紹介する。

「個店計画」

本研究では、協定に基づく個店改修の取り組みを紹介する。本研究では、協定に基づく個店改修の取り組みを紹介する。本研究では、協定に基づく個店改修の取り組みを紹介する。

＜協定空間形成ガイドライン案＞

協定空間形成ガイドライン案の概要を紹介する。協定空間形成ガイドライン案の概要を紹介する。協定空間形成ガイドライン案の概要を紹介する。

図2 まちなみまづくり研究会の議論から作成した個店改修のガイドライン案

3. まとめ

本研究では、協定に基づく個店改修の取り組みを紹介する。本研究では、協定に基づく個店改修の取り組みを紹介する。本研究では、協定に基づく個店改修の取り組みを紹介する。

図3 もてなし空間ネットワーク事業のフレーム



図4 もてなし空間ネットワーク事業で生み出す屋内外の「もてなし空間」のイメージ



図4 もてなし空間ネットワーク事業で生み出す屋内外の「もてなし空間」のイメージ (個店計画案より)

第2章 現代的価値での建築物評価等の情報整理及び街なみづくりの提案

1. 実態等調査

(1) 調査対象

現在、山王商店街には64の店があり、そのうち21店、32.8%が明治（江戸末期を含む）、大正、昭和初期（戦前）に建てられた店である。なお、店の一部が戦後に建て替えられたものも戦前に建築された部分が残る場合は数えている。

明治（江戸末期を含む）、大正、昭和初期（戦前）に建てられた建築のうち、現に貸し店舗であるものか、近い将来空き店舗になり貸し店舗としての利用の可能性の高い6棟の建築物を実態調査の対象とする。

(2) 調査内容


①聞き取り調査

- ・基礎情報：店舗名、住所、建物所有者、連絡先、権利関係
- ・建物の現状：建築年、構造・階数、建物改修の経緯、劣化状況・不具合、心配な点、貸家としての利用の意向、店舗継続の意向

②目視による劣化診断

- ・外部仕上げ：基礎、土間、外壁、屋根、軒裏、塗装、雨樋、バルコニー、庇等
- ・内部仕上げ：床、階段、壁、柱、天井、塗装、防露
- ・外部付属品：樋、破風、鼻隠し、外部建具、外部造作材
- ・内部付属品：内部建具、内部造作材、取り付け部品類、収納家具

表 2-1. 調査対象建物

 調査対象建築物

| | 建築時期 | 蔵 | 現況利用 | 貸し店舗 の可能性 | 調査対象 |
|----|-----------------------------|----|------|--------------|---------|
| 1 | 昭和 6 年 | — | 貸し店舗 | ○ | ○ |
| 2 | 昭和 6 年 | — | 自営 | — | |
| 3 | 戦前 | — | 自営 | — | |
| 4 | 戦前 店舗：戦後増築 | ○ | 自営 | — | |
| 5 | 明治 | 解体 | 自営 | — | |
| 6 | 明治 | 解体 | 自営 | ○ | ○ |
| 7 | 明治 | ○ | 貸し店舗 | ○ | — (改修済) |
| 8 | 明治 | ○ | 自営 | — | |
| 9 | 江戸～明治 (蔵) 住宅は戦後建替 | ○ | 自営 | — | — |
| 10 | 店舗は戦後 蔵は江戸～明治 | ○ | 自営 | — | — |
| 11 | 昭和初期～昭和 6 年 | — | 空家 | ○ | — (改修中) |
| 12 | 大正 15 年 | — | 自営 | — | |
| 13 | 戦前 | 不明 | 自営 | — | |
| 14 | 明治 | ○ | 自営 | — | |
| 15 | 戦前 | — | 空家 | — | — |
| 16 | 3 階店舗：大正 10 年蔵・ 座敷：不明 | ○ | 自営 | ○ | ○ |
| 17 | 大正 | — | 自営 | ○ | ○ |
| 18 | 大正 | — | 自営 | ○ | ○ |
| 19 | 戦前 | — | 自営 | — | — |
| 20 | 明治 | ○ | 自営 | ○ | ○ |
| 21 | 木造 2 階：大正 R C 造 3 階：昭和 7 | ○ | 自営 | — | — |

* 調査対象建築物は、戦前に建てられたもので、かつ貸し店舗として可能性がある建築物

図 2-1. 戦前に建てられた建築物の位置

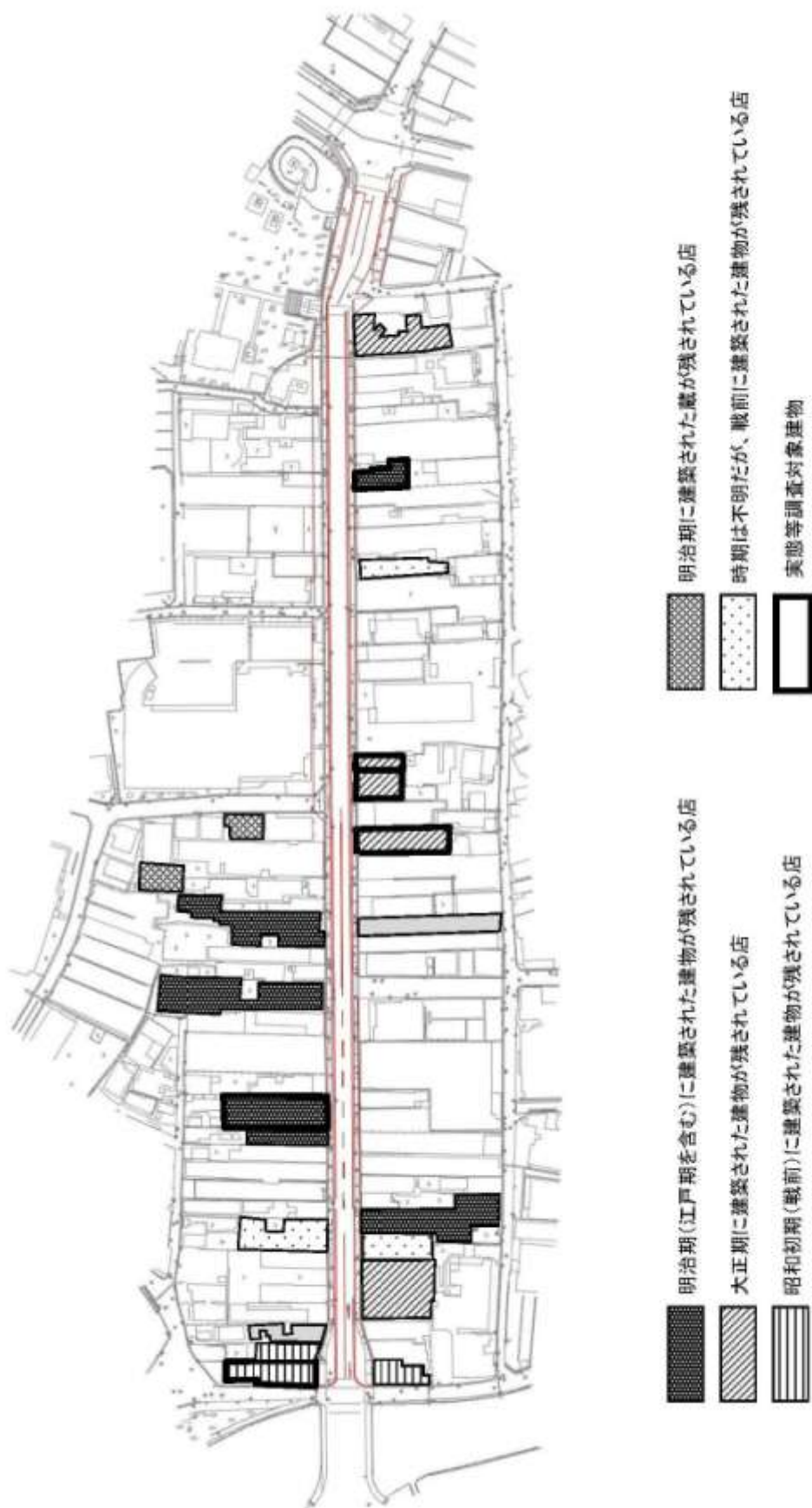


表 2-2 建物劣化調査 昭和初期建築 貸し店舗等

| | | | |
|--------|---|-----|--|
| 店舗名 | | 住所 | |
| 建物所有者名 | | 連絡先 | |
| 聞き取り先 | <input checked="" type="checkbox"/> 同上、 <input type="checkbox"/> それ以外(続柄、お名前:) | | |

権利関係

| | | | |
|------------------|--|----|---|
| 土地 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己所有 <input type="checkbox"/> 借地 | 建物 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己使用 <input checked="" type="checkbox"/> 貸家 |
| 底地権者名 (借地の場合) | | | |

建物の現状

| | | | |
|---|---|------|---|
| 建築時期 | 昭和 6 年、築 82 年 | 延床面積 | 坪 |
| 構造・階数 | <input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他の構造 階数: 2 階建て | | |
| 建物改修の経緯 | <p>・昭和 6 年建築、築 82 年。・大泉橋は昭和 6 年に掛け替え工事があり、この年に建築したと聞いている。橋を架ける前に建築された写真が残っているので、大泉橋の竣工前に完成している。</p> <p>・梁は昭和 6 年当時のままで、トラス構造。</p> <p>・材木は、〇〇建設の初代社長の〇〇氏だと思う。</p> <p>・洋風の外観も昭和 6 年の建築当時のもの。</p> <p>・玄関側(内川側)に階段があったが、建物は南側に全体的に傾いていたため、段数が減っている。昭和 30 年代に、丸太棒で建物の傾きを修正。</p> <p>・昭和 40 年代に 1 階と 2 階を改修した。奥の車庫は昭和 50 年代に建て増し。</p> <p>・今までも改修費はかかった。お店のほうはテナントの「羊屋さん」が改修した。</p> | | |
| 建物の位置(プライバシー保護のため非表示)  | | | |

| | | | |
|--------------------|---|------|-------|
| 劣化状況や不具合、心配な点 | <ul style="list-style-type: none"> ・以前店の方で雨漏りがあったと聞いたが、住宅部分は雨漏りはない。屋根瓦を昨年少し直した。 ・店舗部分については、昭和45年、46年頃、地面から3尺程度の部分の柱が腐っていて改修した。 ・北側は改修が必要であったが、南側(内川沿い)は改修の必要はない。 ・台所を直す時に、北側の壁にシロアリを見つけた。以前は北側には窓がなかった。 | | |
| 貸家としての利用の意向(将来を含む) | <ul style="list-style-type: none"> ・昭和45年より貸している。現在、店舗部分を「〇〇屋さん」に貸しているが、利用してもらえるのはありがたい。 ・ | | |
| 戦前に建てられた建物の利用について | <ul style="list-style-type: none"> ・できれば、このまま残して利用していきたい。 | | |
| 店舗の経営継続の意向・その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・昭和45年より、店舗部分はテナント貸している。その他の部分は自己居住用。 | | |
| 調査年月日 | 平成25年8月21日 | 調査員名 | 鈴木、橋本 |

| | | | |
|-------|-------------------|--------|------------|
| 建物所在地 | | 建物所有者名 | |
| 構造・規模 | 木造2階建 | 築年数 | 1931年、築82年 |
| 調査員氏名 | 北井 郁夫、滝口 泰弘、山下 幸亮 | 調査年月日 | 2013年8月21日 |

■ 調査項目

| 部位・設備 | | 通用事項 | 現象 | 確認方法 | 判定 | |
|----------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|-----------|
| 外部仕上げ | 基礎 | 割れ | 蟻道、不同沈下、換気不良 | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 土間 | 割れ | 蟻道、不同沈下、換気不良 | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 外壁 | 腐朽、色ひ | 割れ、シーリングの破断 | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 屋根 | ずれ、割れ、さび、浮き | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 軒裏 | 割れ、腐蝕、割れ | 下がり | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 塗装 | タイIV | 白華、割れ、(割れ) | (三層目出し、17高層) | 目視による確認 | 該当あり 該当なし |
| | 雨どい | つまり、はずれ、ひび | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| 内部仕上げ | 床 | 平すりぐらつき、腐朽、さび、割れ、蟻害、床み | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 床・階段 | 変形、破損 | 腐蝕、破損 | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 壁・柱・天井 | 変形、割れ | 変形、割れ | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 塗装 | 腐、割れ、剥れ | 腐、割れ、剥れ | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 浴室の漏水による汚損 | | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 給排水管の漏水による汚損 | | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 防露の不備 | 結露 | 構造体、仕上げ材を損傷及び汚損する可能性のある結露水の廻りを確認 | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| 外部付属品 | 礎 | 変形、破損、はずれ | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 破風・鼻かくし | 変形、破損、はずれ | (S1) | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 外部建具 | 建付不良、破損 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 外部造作材 | 変形、反り、破損 | (ゆるみ、割れ) | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| 内部付属品 | 内部建具 | 建付不良、破損 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 内部造作材 | 変形、割れ、割れ | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 収納家具 | 変形、反り、割れ、開閉不良 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 分電盤 | 破損、作動不良 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| 設備 | 配線 | 断線、接続不良、破損 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | スイッチ・コンセント | 作動不良、取付不良、破損 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 照明器具 インターホン | 作動不良、取付不良、破損 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | ガス栓 | 作動不良 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | ガス給湯器 | 作動不良、取付不良、破損 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 給水管 | 作動不良、取付不良、破損 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 排水管トラップ | 作動不良、取付不良、破損 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 換気ダクト | 作動不良、取付不良、破損 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | キッチン・設備機器 | 作動不良、取付不良、破損 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 冷暖房 | 機器本体の作動不良、破損 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 床暖房 | 接続配管の接続不良 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 床下・小屋裏 | 割れ | 割れ、沈下、蟻道 | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| | 構造材・羽柄材 | 水浸み、カビ、腐朽、蟻道、(蟻害、スレ) | 抜け | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | |
| 配管類 | たわみ、抜け、割れ、変形、漏れ | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | | |
| 断熱材 | たわみ、はがれ、隙間、落下 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | | |
| 雨水、漏水、湿気 | 雨漏り、水漏れ、水たまり、結露、顕著な湿気 | | 目視による確認 | 該当あり 該当なし | | |

※床下、小屋裏(天井裏)は、点検口等から目視可能な場合のみ、目視可能な範囲で実施する。

■ 劣化箇所確認欄

| 劣化箇所 | 劣化現象 |
|------|---------|
| | 正面右に傾斜。 |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

表 2-3 建物劣化調査 昭和初期建築 自営店舗

| | | | |
|--------|---|-----|--|
| 店舗名 | | 住所 | |
| 建物所有者名 | | 連絡先 | |
| 聞き取り先 | <input checked="" type="checkbox"/> 同上、 <input type="checkbox"/> それ以外(続柄、お名前:) | | |

権利関係

| | | | |
|------------------|--|----|--|
| 土地 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己所有 <input type="checkbox"/> 借地 | 建物 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己使用 <input type="checkbox"/> 貸家 |
| 底地権者名 (借地の場合) | | | |

建物の現状

| | | | |
|---|--|------|-------|
| 建築時期 | 江戸末期～明治 | 延床面積 | 150 坪 |
| 構造・階数 | <input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他の構造 階数: <u>2 階建て</u> | | |
| 建物改修の経緯 | <ul style="list-style-type: none"> ・明治 40 年醤油屋の分家を契機に旅館の土地建物を取得、土蔵を増築 ・昭和 40 年頃、屋根トタン改修 雨漏りが激しかったため、トタンを全般的に塗装し直し、雨漏りは止まった。 ・昭和 45 年、台所、風呂、トイレを改修、以前は裏の物置がトイレであった。天井に耐火ボードを張った。 ・昭和 50 年、店舗内装の改装資金(50 万円～100 万円)を借入し店舗改築 ・平成 23 年、土蔵解体 ・2～3 年前に中庭角の子ども部屋の柱が腐っていたので、大工に頼んで交換してもらうとともに、トタン屋根も入れ替えた。 ・柱が腐っていた部分取り換えたことがある。 ・下地が腐った部分についてはボルト締めした。 ・トタン張りの外壁が痛み、10 前には釘がとまらなかったため、軒先を替えた。 | | |
| 建物の位置(プライバシー保護のため非表示) <div style="text-align: center;">  </div> | | | |

| | | | |
|--------------------|---|------|----------|
| 建物改修の経緯 | <ul style="list-style-type: none"> ・勝手はクリの板張りで、毎日の拭き掃除により艶が出ていた。20～25年前、息子が結婚した時に、クリの板の上にフローリングを張った。 ・戦前、建物疎開は、寛明堂前でとまり、それ以南は建物疎開による取り壊しはなかった。 ・昭和50年代に窓をアルミサッシにかえた。 ・鶴岡周辺では、8月10日に空襲があったが、空襲を受けたのは湯の浜のみで鶴岡市内は無事であった。 ・窓の上で敷居が傷んでいるところがあり、雨が入ってきていたので修繕した。 | | |
| 劣化状況や不具合、心配な点 | <ul style="list-style-type: none"> ・南側の雨漏りが激しい。南側は屋根の改修を含め大規模にやる必要があるのではないかと。大工に相談したところ、部分的な改修には消極的であった。 ・壁の雨漏りはない。 ・風通しがよく、カビはない。困ったこともない。 ・シロアリは天井裏から出てきたことがある。今はおさまっている。 ・道路整備後、車が通過するときに揺れを感じることはない。 ・地下水位が比較的高く、1mほどで出てくる恐れがある。 | | |
| 貸家としての利用の意向(将来を含む) | <ul style="list-style-type: none"> ・荒町と呼ばれていた時代、パチンコ屋、映画館、ゲーム場があり、山王商店街はにぎやかだった。松分さんの工場が操業していた時代には、若い女性も多く、物がよく売れた。 ・ペットショップの打診などもあった。 ・店舗北側の一部5坪程度を貸したい。2階に住んでいるので、飲食店は避けたいが原則どのような業種の店舗でも歓迎。 | | |
| 戦前に建てられた建物の利用について | <ul style="list-style-type: none"> ・建て替えようという話しは出るが、小さいころから住みなれた建物だし、広々として住みやすいのでこのまま、この建物を利用したい。 | | |
| 店舗の経営継続の意向・その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・昭和50年代に漬物を全国販売してアピールしたが、その当時のお客さんから今でも問い合わせが来る。自分の身体が元気なうちは商売を続けたい。デイバザールやナイトバザールで出店する売れゆきは良い。夏季はシソ巻き、冬はミソ漬け。 ・店は私の代で終わりになっていると思っている。 | | |
| 調査年月日 | 平成25年8月22日 | 調査員名 | 鈴木、松井、滝口 |

表 2-4 建物劣化調査 大正期建築 自営店舗

| | | | |
|--------|---|-----|--|
| 店舗名 | | 住所 | |
| 建物所有者名 | | 連絡先 | |
| 聞き取り先 | <input checked="" type="checkbox"/> 同上、 <input type="checkbox"/> それ以外(続柄、お名前:) | | |

権利関係

| | | | |
|------------------|--|----|--|
| 土地 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己所有 <input type="checkbox"/> 借地 | 建物 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己使用 <input type="checkbox"/> 貸家 |
| 底地権者名 (借地の場合) | | | |

建物の現状

| | | | |
|---|---|------|-----------------------|
| 建築時期 | 店舗:大正 10 年、座敷・蔵:不明 | 延床面積 | 379.30 m ² |
| 構造・階数 | <input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他の構造 階数: <u>3</u> 階建て | | |
| 建物改修の経緯 | <ul style="list-style-type: none"> ・大正 10 年新築された店舗を平成 7 年(18 年前)に取得、倉庫として利用するのが目的。 ・店舗部分は富士通の事務所として貸していたが、富士通の移転に伴い、倉庫と店舗の行き来が大変不便であったので、駅前から店舗も移転した。 ・平成 7 年、取得時に屋根の改修 ・平成 20 年、店舗内装及びトタン屋根の交換 | | |
| 建物の位置(プライバシー保護のため非表示)  | | | |

| | | | |
|--------------------|---|------|----------|
| 劣化状況や不具合、心配な点 | <ul style="list-style-type: none"> ・間取りが旧式で、特に階段が狭い。 ・3階の中央部天井に雨漏りのあとがあり、瓦屋根の接合部から雨漏りしている。 ・雨樋が劣化している。 ・壁からの雨漏りは確認できない。 ・シロアリ被害は確認していない。 | | |
| 貸家としての利用の意向(将来を含む) | <ul style="list-style-type: none"> ・現在74才、80才までは働けるし、時代の変化にもついて、商売を続けたい。ただし、外商のウエートが高いので、道路沿いに店を構えている必要性は薄いので、自分の店舗は奥にひっこめ、道路沿い部分を分割して貸店舗としたい。 ・3つの畳部屋のうちの店舗に隣接する部屋は、店舗と同レベルの床に改修して貸し店舗としたい。 ・奥の蔵は、以前、酒田市の事業者からボルダリング施設として利用の引き合いがあった。一部、吹き抜けをつくり、喫茶店や食堂として利用できないかと考えている。 ・2階と3階は、貸さずに物置と休憩室に利用するつもり。 ・若い人相手の店が入ることが、商店街にとって最も良いことだと考えているし、私の貸し店舗もこれを第一としたい。これが難しいのならば、年寄り相手の商店街として徹底することも選択肢としてはあると考えている。 | | |
| 戦前に建てられた建物の利用について | <ul style="list-style-type: none"> ・改修しながら大事に使っていき、次世代にバトンタッチすることを希望している。 ・娘の旦那はサラリーマンではあるが、受け継ぐのは親族とは限らないだろう。 | | |
| 店舗の経営継続の意向・その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・自営店舗は身体が動くうちは続けたい。 | | |
| 調査年月日 | 平成25年8月23日 | 調査員名 | 鈴木、松井、滝口 |

表 2-5 建物劣化調査 大正期建築 自営店舗

| | | | |
|--------|---|-----|--|
| 店舗名 | | 住所 | |
| 建物所有者名 | | 連絡先 | |
| 聞き取り先 | <input checked="" type="checkbox"/> 同上、 <input type="checkbox"/> それ以外(続柄、お名前:) | | |

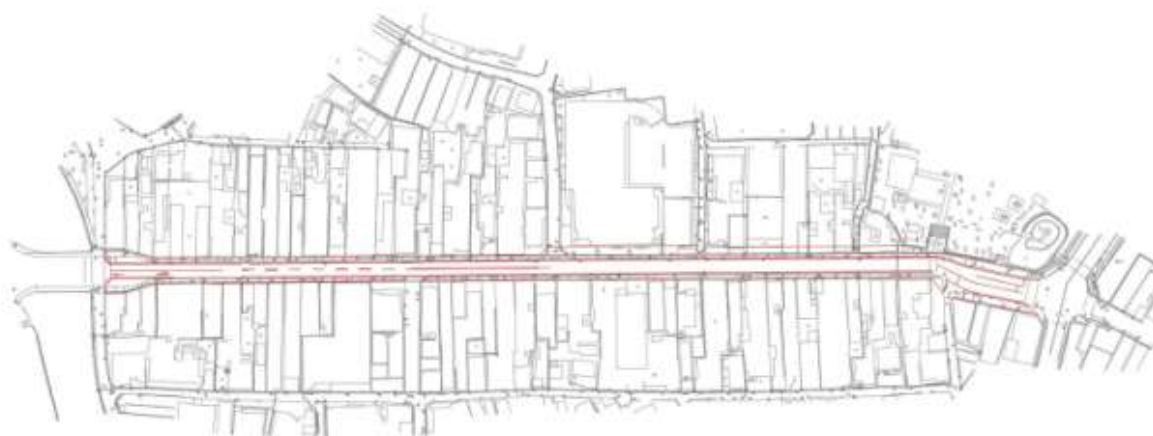
権利関係

| | | | |
|------------------|--|----|--|
| 土地 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己所有 <input type="checkbox"/> 借地 | 建物 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己使用 <input type="checkbox"/> 貸家 |
| 底地権者名 (借地の場合) | | | |

建物の現状

| | | | |
|---------|---|------|----------------|
| 建築時期 | 大正中頃 | 延床面積 | 200 坪(店舗 30 坪) |
| 構造・階数 | <input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他の構造 階数: <u>2 階建て</u> | | |
| 建物改修の経緯 | <ul style="list-style-type: none"> ・昭和 28 頃に現在の場所に移転。3 軒長屋で中央の 1 軒を購入した。その後、南側のもう 1 軒を買い取り現在の形になった。 ・南側を取得した時に、壁を抜くなどの改修を行った。 ・家族が多かった時代は、2 階を住居に使用していたが、現在は倉庫として利用している。 | | |

建物の位置(プライバシー保護のため非表示)



| | | | |
|--------------------|---|------|-------|
| 劣化状況や不具合、心配な点 | <ul style="list-style-type: none"> ・建物南側の壁面で、シロアリは何年か前に見たが、殺虫剤を散布した程度で、そのまま放置しておいたが特に現在は問題はないようだ。 ・雨漏りはしていない。 | | |
| 貸家としての利用の意向(将来を含む) | <ul style="list-style-type: none"> ・借りたいという人がいれば貸すことには賛成だが、自分たちで店舗を改修する資金的な耐力は無い。借りる人が直して借りてくれるならば問題ない。 | | |
| 戦前に建てられた建物の利用について | <ul style="list-style-type: none"> ・使わなくなったら取り壊して駐車場に利用することも考えられる。 ・息子は、敷地奥に住宅を新築して住んでいるが、店をどうするかというJことに関しては、特に関心がない。 | | |
| 店舗の経営継続の意向・その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・金物、陶磁器、家庭用品を販売。毎月、7日と20日を休業日とし、朝8時から夕方6時までの10時間開店している。 ・年より夫婦で営業しているが、跡継ぎがいるわけではない。身体がうごうちは店を開いているが、継続は難しい。 | | |
| 調査年月日 | 平成 25 年 9 月 23 日 | 調査員名 | 鈴木、橋本 |

| | | | |
|-------|-----------|--------|---------------|
| 建物所在地 | | 建物所有者名 | |
| 構造・規模 | 木造2階建 | 築年数 | 大正中頃 築90-100年 |
| 調査員氏名 | 濱口秀弘, KSR | 調査年月日 | 2013年9月23日 |

■ 調査項目

| 部位・設備 | 適用事項 | | 確認方法 | 判定 | |
|--------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|------|------|
| | 現象 | | | | |
| 外部仕上げ | 基礎 | 割れ、蟻道、不同沈下(換気不良) | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 土間 | 割れ、蟻道、不同沈下、換気不良 | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 外壁 | 腐朽、さび、割れ、シーリングの破断 | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 屋根 | ずれ、割れ、さび、浮き | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 軒裏 | 割れ、損傷、割れ、下がり | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 塗装 | 白華、割れ、剥れ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 雨どい | つまり、はずれ、ひび | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | バルコニー | 手すりぐらつき、腐朽、さび、割れ、蟻害、床み | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 内部仕上げ | 庇 | 変形、破損 | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 床・階段 | さしみ 畳の変形、害虫発生 | 様々な靴み音の有無 畳下げの上、目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 壁・柱・天井 | 割れ、変形、剥れ (2/1-24) | 電線中1mm以上目視確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 塗装 | 錆、割れ、剥れ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 浴室の漏水による汚損 給排水管の漏水による汚損 | | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 防露の不備 | 結露 | 構造体、仕上げ材を損傷及び汚損する可能性のある 結露水の滴りを確認 | 該当あり | 該当なし | |
| 外部付属品 | 樋 | 変形、破損、はずれ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 破風・鼻かくし | 変形、破損、はずれ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 外部建具 | 建付不良、破損 | 作動・目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 外部造作材 取付部品類 | 変形、反り、破損、ゆるみ、割れ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 内部付属品 | 内部建具 | 建付不良、破損 | 作動・目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 内部造作材 取付部品類 | 変形、割れ、剥れ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 収納家具 | 変形、反り、割れ、開閉不良 | 作動・目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 設備 | 分電盤 | 破損、作動不良 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 配線 | 断線、接続不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | スイッチ・コンセント | 作動不良、取付不良、破損 | 目視・現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 照明器具 インターホン | 作動不良、取付不良、破損 | 目視・現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | ガス栓 | 作動不良 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | ガス給湯器 | 作動不良、取付不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 給水管 | 作動不良、取付不良、破損 | 水漏れ現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 排水管・トラップ | 作動不良、取付不良、破損 | 水漏れ現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 排気ダクト | 作動不良、取付不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | キッチン・設備機器 | 作動不良、取付不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 冷暖房 | 機器本体の作動不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 床暖房 | 接続配管の接続不良 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 床暖房 | 作動不良、取付不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| 床下・小屋裏 | 基礎 | 割れ、剥離、沈下、蟻道 | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 構造材・羽柄材 | 水浸み、カビ、腐朽、蟻道、蟻害、スレ、抜け | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 配管類 | たわみ、抜け、割れ、変形、漏れ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 断熱材 | たわみ、はがれ、隙間、落下 | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 雨水、漏水、湿気 | 雨漏り、水濡れ、水たまり、結露、顕著な湿気 | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |

※床下、小屋裏(天井裏)は、点検口等から目視可能な場合のみ、目視可能な範囲で実施する。

■ 劣化箇所確認欄

| 劣化箇所 | 劣化現象 |
|------|------|
| 1F天井 | 水じみ |
| 2F天井 | 水じみ |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

表 2-6 建物劣化調査 大正期建築 自営店舗

| | | | |
|--------|---|-----|--|
| 店舗名 | | 住所 | |
| 建物所有者名 | | 連絡先 | |
| 聞き取り先 | <input checked="" type="checkbox"/> 同上、 <input type="checkbox"/> それ以外(続柄、お名前:) | | |

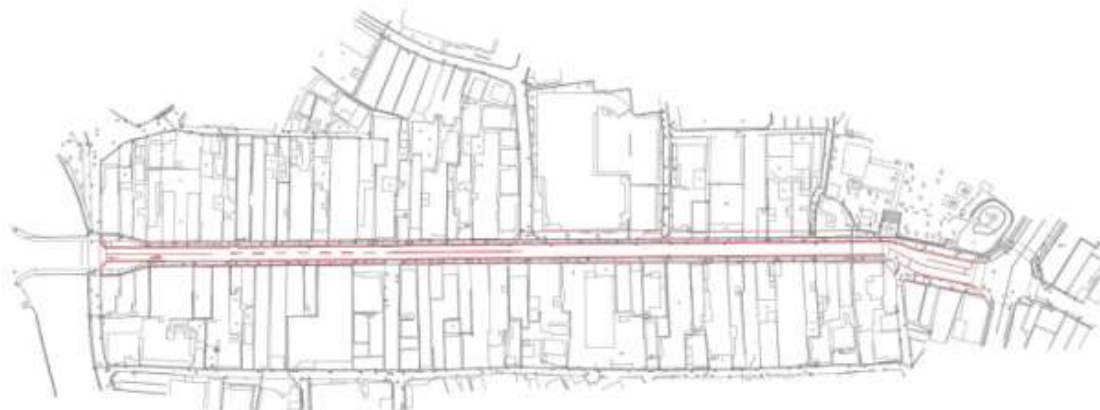
権利関係

| | | | |
|------------------|--|----|--|
| 土地 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己所有 <input type="checkbox"/> 借地 | 建物 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己使用 <input type="checkbox"/> 貸家 |
| 底地権者名 (借地の場合) | | | |

建物の現状

| | | | |
|---------|--|------|------|
| 建築時期 | 大正中頃 | 延床面積 | 50 坪 |
| 構造・階数 | <input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他の構造 階数: <u>2</u> 階建て | | |
| 建物改修の経緯 | <ul style="list-style-type: none"> ・大正中頃に移転してきて開業、私たちが3代目。私が嫁いできて50年になる。 ・雨漏りはその都度直していた。最近では今年の8月初めに裏の屋根のトタンを直した。 ・シロアリ被害の経験はない。しかし、羽の生えたアリを今年の5月頃に見て殺虫剤をまいたことはある。 ・店舗の前の部分のみ、モルタルが落ちてしまって、急遽修理した。 | | |

建物の位置(プライバシー保護のため非表示)



| | | | |
|--------------------|---|------|-------|
| 劣化状況や不具合、心配な点 | | | |
| 貸家としての利用の意向(将来を含む) | <ul style="list-style-type: none"> ・借りる人がいれば貸すことには賛成だが、自分たちで店舗を改修する資金的な体力は無い。借りる人が直して借りてみられるならば問題ない。 | | |
| 戦前に建てられた建物の利用について | <ul style="list-style-type: none"> ・昔は奥の倉庫に使っていた建物の2階を山大農学部の学生に貸していた。 ・長屋なので、たからやさんとは運命共同体。直すにも壊すにも何をするにしても一緒にしなければならない。 | | |
| 店舗の経営継続の意向・その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・靴、はきものを販売。毎月7日と第3日曜日が休業日。 ・ここに一人で住み、営業している。固定客もほとんどいなくなり、店はただ開けておくだけになっている。 ・息子と娘は北海道に住んでいて、帰ることはない。自分も冬は息子のところで暮らしている。 ・店を継続するためには、経営者がいないとダメだと思うので、(この店については)先行きはまったくわからない。 | | |
| 調査年月日 | 平成 25 年 9 月 23 日 | 調査員名 | 鈴木、橋本 |

| | | | |
|-------|----------|--------|--------------|
| 建物所在地 | | 建物所有者名 | |
| 構造・規模 | 不陸2階建 | 築年数 | 大正中頃 90-100年 |
| 調査員氏名 | 澤口泰弘、大沢寛 | 調査年月日 | 2019年 9月23日 |

■ 調査項目

| 部位・設備 | 適用事項 | | 確認方法 | 判定 | |
|--------------|----------------|----------------------------------|---------------------------|---------|------|
| | 現象 | 現象 | | 該当あり | 該当なし |
| 外部仕上げ | 基礎 | 割れ、蟻通、不同沈下、 <u>湿気不良</u> | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 土間 | <u>割れ</u> 蟻通、不同沈下、換気不良 | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 外壁 | 腐朽、さび、 <u>割れ</u> シーリングの破断 | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 屋根 | ずれ、割れ、さび、浮き | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 軒裏 | 割れ、損傷、割れ、下がり | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 塗装 | 白華、割れ、剥れ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 雨どい | つまり、はずれ、ひび | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | バルコニー | 手すりにつつき、腐朽、さび、割れ、蟻害、床み | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 庇 | 変形、破損 | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 内部仕上げ | 床・階段 | <u>変形</u> 破損 さしみ | 目視による確認 | 該当あり |
| 壁・柱(天井) | | 曇りの変形、害虫発生 | 湿度なれみ音の有無 養生の上、目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 壁・柱(天井) | | 割れ、 <u>変形</u> 割れ (T-sh 2) | 変形中1mm以上目視確認 | 該当あり | 該当なし |
| 塗装 | | 錆、割れ、剥れ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 浴室の漏水による汚損 | | | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 給排水管の漏水による汚損 | | | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 防露の不備 | 結露 | 構造物、仕上り材を損傷及び汚損する可能性のある結露水の溜りを確認 | 該当あり | 該当なし | |
| 外部付属品 | 植 | 変形、破損、はずれ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 破風・幕かかし | <u>変形</u> 破損、はずれ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 外部建具 | 運付不良、破損 複層ガラス層内のくもり | 作動・目視による確認 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 外部造作材 取付部品類 | <u>変形</u> 反り、破損、ゆるみ、割れ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 内部付属品 | 内部建具 | 運付不良、破損 | 作動・目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 内部造作材 取付部品類 | 変形、割れ、剥れ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 収納家具 | 変形、反り、割れ、開閉不良 | 作動・目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 設備 | 分電盤 | 破損、作動不良 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 配線 | 断線、接続不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | スイッチ・コンセント | 作動不良、取付不良、破損 | 目視・現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 照明器具 インターホン | 作動不良、取付不良、破損 | 目視・現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | ガス栓 | 作動不良 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | ガス給湯器 | 作動不良、取付不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 給水管 | 作動不良、取付不良、破損 | 水漏れ現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 排水管トラップ | 作動不良、取付不良、破損 | 水漏れ現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 排気ダクト | 作動不良、取付不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | キッチン・設備機器 | 作動不良、取付不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 冷暖房 | 機器本体の作動不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | | 接続配管の接続不良 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 床暖房 | 作動不良、取付不良、破損 | 現象確認 | 該当あり | 該当なし |
| | 床下・小屋裏 | 基礎 | 割れ、剝離、沈下、蟻通 | 目視による確認 | 該当あり |
| 構造材・羽柄材 | | 水浸み、カビ、腐朽、蟻通、蟻害、スレ、抜け | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 配管類 | | たわみ、抜け、割れ、変形、漏れ | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 断熱材 | | たわみ、はがれ、隙間、落下 | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |
| 雨水、漏水、湿気 | | 漏れ、水溜り、水たまり、結露、顕著な湿気 | 目視による確認 | 該当あり | 該当なし |

※床下、小屋裏(天井裏)は、点検口等から目視可能な場合のみ、目視可能な範囲で実施する。

■ 劣化箇所確認欄

| 劣化箇所 | 劣化現象 |
|------|------------|
| 1F天井 | 雨じみ、T-sh 2 |
| 2F床 | 不陸 |
| 2F壁 | ひび割れ |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

表 2-7 建物劣化調査 明治期建築 自営店舗

| | | | |
|--------|---|-----|--|
| 店舗名 | | 住所 | |
| 建物所有者名 | | 連絡先 | |
| 聞き取り先 | <input checked="" type="checkbox"/> 同上、 <input type="checkbox"/> それ以外(続柄、お名前:) | | |

権利関係

| | | | |
|------------------|--|----|--|
| 土地 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己所有 <input type="checkbox"/> 借地 | 建物 | <input checked="" type="checkbox"/> 自己使用 <input type="checkbox"/> 貸家 |
| 底地権者名 (借地の場合) | | | |

建物の現状

| | | | |
|---|--|------|---|
| 建築時期 | 明治 | 延床面積 | 坪 |
| 構造・階数 | <input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他の構造 階数: <u>2階建て</u> | | |
| 建物改修の経緯 | <ul style="list-style-type: none"> ・明治時代に建てたもの。2階の高さが下の屋根。中二階。 ・今ある店舗は、道路や大泉橋の改修にあわせて改修した。道路そのものはもっと狭かった。昔は車がないから、馬車を利用。 ・山王通り沿いの建物は、昔の写真を見ると昭和ひとけたの時代は、丙申堂と同じ石屋根だった。私に来てから50年になるが、石屋根は戦前に直している。 ・何回か改修しているが、10年ほど前にも実施。 ・大改修はキッチン周り、お風呂場は46年前に改修。トイレは以前は離れにあったが、改修して母屋に設置。 ・通り土間だった。トイレは奥にあった。 ・柱は取り換えていないが、基礎をしっかりと治してもらった。 ・梁はむかしのまま。3ヶ所増築。 | | |
| 建物の位置(プライバシー保護のため非表示) <div style="text-align: center;">  </div> | | | |

| | | | |
|--------------------|---|------|-------|
| 劣化状況や不具合、心配な点 | <p>雨漏りをしたことはあまりない。 店の部分は雨漏りしたことがある。天井部分にしみ。 トタン屋根は何回か塗りなおした。最後は10年くらい前。冬が大変だった。トタンの隙間から風が入り音がする。 去年かおとしの暮れ、ぐちゃぐちゃに、アルミサッシの時でも風向きによって多少雨が吹き込む。 白蟻は大丈夫。3.11の時、畳を取り換えた。 家の下は今はコンクリート、前は土。よいとまけの柱。土間で木も腐って、内装も畳の時に流した。</p> | | |
| 貸家としての利用の意向(将来を含む) | <ul style="list-style-type: none"> ・わからない。 | | |
| 戦前に建てられた建物の利用について | <ul style="list-style-type: none"> ・身体が動くうちは商売を続ける。 | | |
| 店舗の経営継続の意向・その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・商売は幕末から明治の頃に始め、幕末の頃から私で5代目。最初は畳屋、幕末に落ちぶれ、古着屋を始めた。昔はこのあたりでも農家が蚕をやっていて、一時、生糸を扱い始めた。そのころの紬車などの道具が倉庫に残されている。 ・7人住んでいたこともあるが今は二人きり。 | | |
| 調査年月日 | 平成 25 年 8 月 22 日 | 調査員名 | 鈴木、橋本 |

2. 建物診断調査

(1) 建物診断調査の対象建築物の選定

山王商店街に残された戦前の建物をみると、大雑把に言って、明治期（江戸期含む）の建物が和小屋であるのに対し、大正・昭和期になるとトラスによる洋小屋が見られるようになり、和洋折衷様式になる。間取りも明治期のものは、典型的なトオリニワが残されているのに対し、大正・昭和期に入るとトオリニワが消滅する。

山王商店街に残された、明治期（江戸期を含む）、大正、昭和初期（戦前）に建築された店舗は21店で、そのうち、明治期（江戸期を含む）に建築された建物が残されている店が7店（33.3%）、大正・昭和期（戦前）のものが残されている店が8店（38.1%）、明治の蔵のみ残されているもの2店（9.5%）、戦前だが建築時期が不明のものが4店（19.0%）という構成である。なお実態調査の対象建築物6店の内訳は、明治期の建物が残されている店が2店、大正・昭和期の建物が残されているものが4店という構成である。

そこで、建物診断調査の対象建物としては、実態調査をした6店のうち、明治期と大正・昭和期のそれぞれの時期から1店ずつ計2店を選定し、かつ貸し店舗としての利用の意向が比較的明確な2店を対象として建物診断調査を実施する。

○S店：明治期（江戸期を含む）に建築された建築物、和小屋で典型的なトオリニワの間取りを持つ。

○W店：通り沿いの3階建ては大正10年築、奥の座敷・蔵は建築時期不明

(2) 建物診断調査の内容

建物診断調査の内容は以下のとおりである。

○採寸：平面図、矩形図、配置図の作成、バリアフリーの採寸

○仕上げ：各室の床・壁・天井の仕上げ、材料構成チェック

○劣化：内部・外部の亀裂、ひび割れ、浮き、はがれ、水浸み痕、変色、普及、蟻害

○床下：伏図作成、劣化チェック

○小屋裏：伏図作成、劣化チェック

(3) 住宅医ネットワークによる既存住宅の調査診断「既存ドック」について

住宅医ネットワークでは、既存住宅の状況や性能を適切に調査診断する「既存ドック」を提唱している。「既存ドック」では、始めに既存住宅概要のヒアリングや現状の形状確認等を行う事前調査を実施し、その後床下や小屋裏など目視できる範囲で既存住宅を隅々まで調査する詳細調査を実施し、その結果を「住まいの診断レポート-既存ドック調査診断報告書」としてまとめている。

「住まいの診断レポート」では、立地状況や改修履歴等の情報と共に、国の住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度の基準を参考に、現状の既存住宅で重要だと思われる6つのモノサシ(①劣化対策 ②耐震性能 ③温熱性能 ④省エネルギー ⑤バリアフリー ⑥火災時の安全性)を用いて、既存住宅の状況や性能を総合的に評価している。

「住まいの診断レポート」の結果で示される概要は以下の通りである。

【調査概要】

既存住宅調査の基本事項として、依頼者名、調査住宅医名、報告書作成者名、調査年月日、報告年月日を示している。

【立地(法規制等)】

既存住宅が建っている敷地の主な現行の法規制として、都市計画区域、用途地域、防火地域、高度地区、道路情報、建ぺい率、容積率などを示している。既存住宅について、建ぺい率や容積率がオーバーしているか否か、また、既存住宅を取り壊して新たに新築する場合、敷地が法律で定められた道路に2m以上接しているか否か(法律で定められた道路に接道していない場合や、接道幅が2m未満の場合は、新築住宅を建設することができない)、定められた防火上の性能を有している住宅か否か、等を判断することができる。

【建物概要】

既存住宅の基本情報(所有者、所在地、居住状況、構造・規模)や現状の各面積(敷地面積、建築面積、延床面積、建ぺい率、容積率)と共に、新築年、保存図書の有無を示している。時代と共に更新されている各種基準について、どの時代の基準で建てられたものであるかについては、既存住宅の性能を評価する際に重要な情報である。

【総合評価レーダーチャート】

6つのモノサシ(①劣化対策 ②耐震性能 ③温熱性能 ④省エネルギー ⑤バリアフリー ⑥火災時の安全性)による総合的な評価結果を、レーダーチャートで示している。

各々、数値が良いほど性能が良く、より長く住み続けるために既存住宅が備えるべき性能

(推奨値)を「1.0」と設定し、現状の性能を示すものである。「1.5」は、新築住宅にほぼ近い性能である。

既存住宅の各性能をレーダーチャートとして図示することで、その後の性能向上リフォームでどの性能がどのくらい上がるのか等を総合的に検討することも可能となる。

1劣化対策

1-1点検措置(調査可能範囲)

劣化対策において、劣化を早期発見する点検が可能かどうかはとても重要な事項である。室内、屋外、床下・小屋裏、配管類について、点検ができる部分(今回の調査が可能であった部分)がどれくらいあるのかについて、室内は床面積の割合で、屋外は外壁+屋根の面積の割合で、配管類は箇所の有無で、

得点化している。全て点検可能であれば「1.00」、点検できない部分が1割あれば「0.90」となる。

1-2劣化状況

補修・改善することが望ましい劣化の有無を示す。室内、屋外、床下・小屋裏、配管類、各々について、補修・改善することが望ましい劣化が無ければ「○」、有れば「×」となり、「○」の項目のみ得点が加算される。

1-3防水防湿換気

特に木造住宅において、水廻りの防水や床下・小屋裏の防湿換気は、重要な劣化対策であるため、住宅性能表示制度の評価基準に基づき、浴室、脱衣室の適切な防水措置が施されているか、床下・小屋裏の適切な防湿、換気措置が施されているかについて、施されていれば「○」、施されていなければ「×」となり、「○」の項目のみ得点が加算される。

1-4躯体対策

外壁の軸組等や土台の防蟻・防蟻措置、地盤の防蟻措置や基礎の高さなど、住宅性能表示制度で規定されている躯体対策が施されているかについて、施されていれば「○」、施されていなければ「×」となり、「○」の項目のみ得点が加算される。

各結果に対する「配点」については、全体の総合得点が、既存住宅の推奨レベルを満たせば「1.00」となるように設定しているもので、各項目の重要度によって随時調整している。

2耐震性能

耐震性能については、全国で広く実施されている「木造住宅の耐震診断と補強方法／(一財)日本建築防災協会」による一般診断法を用いて評価している。1階、2階、3階の縦横(X、Y)方向についての評点を算出し、最も低い値を建物の耐震性能として示すもので、

耐震改修を行う場合は、1.0以上（一応倒壊しない）を満たすことが推奨されている。

3温熱性能

3-1断熱性能

建物の断熱性能は、建物の床、外壁、天井・屋根、開口部の仕様や面積から算出される熱損失係数（Q値）で示すことができる。Q値は気象別の各地域において省エネ対策のための基準値が定められており、その基準値に対する今回の調査建物の達成度合いを得点として示している。

3-2遮熱性能

建物の遮熱性能は、建物の床、外壁、天井・屋根、開口部の仕様や面積から算出される夏期日射取得係数（ μ 値）で示すことができる。 μ 値は気象別の各地域において省エネ対策のための基準値が定められており、その基準値に対する今回の調査建物の達成度合いを得点として示している。

3-3防露措置

建物の断熱において、特に注意すべきは壁体内に生じる内部結露の防止である。内部結露が発生すると建物の劣化をはやめてしまうため、床、外壁、天井・屋根において、内部結露のリスクがある場合は「×」、リスクが無い場合は「○」として、「○」の項目のみ得点が加算される。

4省エネルギー

現状の暮らしの光熱費データを用いて、環境家計簿による全国標準値と今回の調査建物の値を比較することで、消費エネルギーの大小を示すことができ、その度合いを得点として示している。

（※居住していない建物や光熱費データが得られない場合は評価していない）

5バリアフリー

高齢者等への配慮の度合いを示す住宅性能表示制度では、等級1～等級5まで評価基準が設けられている。既存ドックでは、多くの新築住宅でも採り入れられている、高齢者等の移動および介助のための基本的な措置（等級3）の基準を満たしているかについて、寝室の配置や出入口の大きさ、段差や手すりなどの項目ごとに、対策有の場合は「○」、対策無しの場合は「×」として、「○」の項目のみ得点が加算される。

6火災時の安全性

火災時の安全性については、火源対策、火災の感知、初期消火、避難という、建物内部で火災が発生した際に人命を守るための避難安全対策の有無、及び、隣家で火災が発生した際

に財産を守るための、外壁、軒裏、屋根、開口部の延焼防止対策の有無、という2つの側面から評価を行っている。各々、定められた対策有の場合は「○」、対策無しの場合は「×」として、「○」の項目のみ得点が加算される。

【診断結果(問診)】

事前調査や詳細調査時にヒアリングにて確認した、「改修履歴」、「その他リフォームに関する要望事項など」、「各診断項目」、について記載している。

構造上不安定な増改築が行われていないか、適切なメンテナンスが行われてきたか等、改修履歴の有無や日常生活で感じている情報は、既存住宅の各種性能を評価する際に重要な情報である。

【診断結果(所見)】

診断結果について、全般的な所見および各診断結果の所見を記載している。今後のリフォームの際の重要な参考情報になる。

□建物診断結果


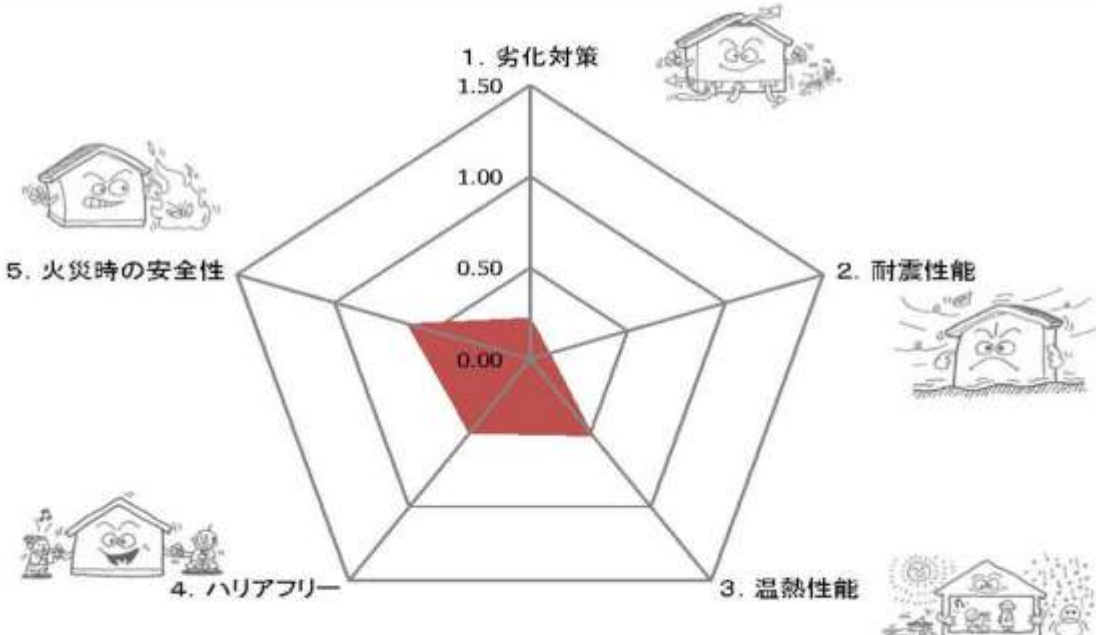
調査日時:

- ・ S邸(明治期建築) : 2013年8月23日、9月25日
- ・ W邸(大正期建築) : 2013年8月22日、9月24日

調査員

- ・ 滝口泰弘 (住宅医ネットワーク・滝口建築スタジオ、調査責任者)
- ・ 松井郁夫 (住宅医ネットワーク・松井郁夫建築設計事務所、調査指導)
- ・ 森本周子 (住宅医ネットワーク・もりちかぐみ、報告書作成責任者)
- ・ 山田憲明 (住宅医ネットワーク・榊山田憲明構造設計事務所)
- ・ 大沢 宏 (住宅医ネットワーク・(有)コウ設計工房)
- ・ 山本幸恵 (ゆいモアプロジェクト)
- ・ 栗本直美 (Nao空間設計、鶴岡市)
- ・ 伊藤軌道 (榊東和軌道、鶴岡市)
- ・ 剣持大輔 (剣持工務店、鶴岡市)
- ・ 小池美佐 (コイケミサ二級設計室、鶴岡市)
- ・ 鈴木 進 (ゆいモアプロジェクト)

□建物診断結果 S店 明治期建築

| 住宅医ネットワーク Society of Architectural Pathologists of Japan | | 既存ドック 診断結果(概要) | | 現 状 | |
|---|----------------|-----------------------|---|-----|--|
| 【調査概要】 | | | 【建物概要】 | | |
| 依頼者 | | 所有者 | | | |
| 調査住宅医 | 住宅医ネットワーク 滝口泰弘 | 居住状況 | 店舗及び住宅 | | |
| 報告書作成者 | 住宅医ネットワーク 森本周子 | 構造・規模 | 木造(在来軸組構法)・2階建て | | |
| 調査年月日 | 2013年9月25日(水) | 築年・築年数 | 明治40年 築107年 | | |
| 報告年月日 | 2013年11月26日(火) | (根拠) | | | |
| 【立地(法規制等)】 | | | 保存図書 | | |
| 都市計画区域 | 区域内(市街化区域) | | | | |
| 用途地域 | 商業地域 | 敷地面積(m ²) | m ² | | |
| 防火地域 | 準防火地域 | 建築面積(m ²) | 174.18m ² (※実測値) | | |
| 高度地区 | 高さ制限20m | 延床面積(m ²) | 209.79m ² (※実測値) | | |
| 道路 | 都市計画道路3.4.19 | (地階) | なし | | |
| 建替え | | (1階) | 174.18m ² (※実測値) | | |
| その他情報 | | (2階) | 38.37m ² (※実測値) | | |
| | | (ロフト・3階) | m ² (※実測値) | | |
| 建ぺい率/容積率(%) | 80%/400% | 建ぺい率/容積率(%) | %/% | | |
| 【概要写真】 | | | 【概要写真】 | | |
|  | | |  | | |
| 【 診 断 結 果 】 | | | | | |
|  <p>1. 劣化対策 1.50</p> <p>2. 耐震性能</p> <p>3. 温熱性能</p> <p>4. ハリアフリー</p> <p>5. 火災時の安全性</p> <p>0.00</p> | | | | | |
| ※推奨値 1.00 | | | | | |

| 診断項目 | | 結果 | 配点 | 得点 | | |
|--------------------------|--|-------------------------------|-------|-------|-------|------|
| 劣化対策 | 1. 点検措置 (調査可能範囲) | 室内 (点検可能面積/全面積) | 1.00 | 0.05 | 0.05 | 0.23 |
| | | 屋外 (点検可能面積/全面積) | 0.60 | 0.05 | 0.03 | |
| | | 床下・小屋裏 (点検可能面積/全面積) | 0.90 | 0.05 | 0.05 | |
| | | 配管類 (点検不可能箇所無:○、有:×) | × | 0.05 | 0.00 | |
| | 2. 劣化状況 | 室内 (補修・改善が望ましい箇所無:○、有:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| | | 屋外 (補修・改善が望ましい箇所無:○、有:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| | | 床下・小屋裏 (補修・改善が望ましい箇所無:○、有:×) | × | 0.20 | 0.00 | |
| | | 配管類 (破損・劣化箇所無:○、有:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| | 3. 防水防湿換気 | 浴室、脱衣室の防水 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.10 | 0.10 | |
| | | 床下の防湿、換気 (対策有:○、無:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| | | 小屋裏の防湿、換気 (対策有:○、無:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| | 4. 躯体対策 | 外壁の軸組等の防蟻、防蟻 (対策有:○、無:×) | × | 0.125 | 0.000 | |
| 土台の防蟻、防蟻 (対策有:○、無:×) | | × | 0.125 | 0.000 | | |
| 地盤の防蟻 (対策有:○、無:×) | | × | 0.125 | 0.000 | | |
| 基礎の高さ (対策有:○、無:×) | | × | 0.125 | 0.000 | | |
| 耐震性能 | 1. 上部構造評点 | 3階X方向 | | | | 0.10 |
| | | 3階Y方向 | | | | |
| | | 2階X方向 | 0.10 | | | |
| | | 2階Y方向 | 0.47 | | | |
| | | 1階X方向 | 0.33 | | | |
| | | 1階Y方向 | 0.41 | | | |
| 温熱性能 | 1. 断熱性能 | 熱損失係数(Q値) (該当地域基準値/計算結果値) | 0.21 | 0.50 | 0.11 | 0.52 |
| | 2. 遮熱性能 | 夏期日射取得係数(μ値) (該当地域基準値/計算結果値) | 0.56 | 0.20 | 0.11 | |
| | 3. 防露措置 | 防露措置(床) (内部結露のリスク有:×、無:○) | ○ | 0.10 | 0.10 | |
| | | 防露措置(外壁) (内部結露のリスク有:×、無:○) | ○ | 0.10 | 0.10 | |
| 省エネルギー | 1. 電気 2. ガス 3. 水道 4. 灯油 | エネルギー使用量 (該当地域基準値/計算結果値) | | | 0.00 | 0.00 |
| | | エネルギー使用量 (該当地域基準値/計算結果値) | | | 0.00 | |
| | | エネルギー使用量 (該当地域基準値/計算結果値) | | | 0.00 | |
| | | エネルギー使用量 (該当地域基準値/計算結果値) | | | 0.00 | |
| | | エネルギー使用量 (該当地域基準値/計算結果値) | | | 0.00 | |
| バリアフリー | 1. 配置、大きさ | 寝室、水廻りの配置 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.15 | 0.15 | 0.50 |
| | | 浴室、便所の大きさ、形状 (対策有:○、無:×) | × | 0.15 | 0.00 | |
| | 2. 出入口 | 玄関、浴室出入口の幅 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.15 | 0.15 | |
| | | その他日常空間内の出入口、通路の幅 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.15 | 0.15 | |
| | 3. 段差、形状 | 玄関、浴室 (対策有:○、無:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| バルコニー、その他の段差 (対策有:○、無:×) | | × | 0.05 | 0.00 | | |
| 階段の勾配、形状 (対策有:○、無:×) | | × | 0.10 | 0.00 | | |
| 4. 手すり | 手すりの設置 (対策有:○、無:×) | × | 0.10 | 0.00 | | |
| 5. アプローチ | アプローチの車いす対応 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.05 | 0.05 | | |
| 火災時の安全性 | 1. 火源対策 2. 火災の感知 3. 初期消火 4. 避難 5. 躯体対策 | 仕上材の不燃化 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.25 | 0.25 | 0.63 |
| | | 火災報知機の設置 (対策有:○、無:×) | × | 0.25 | 0.00 | |
| | | 消火器の設置 (対策有:○、無:×) | × | 0.25 | 0.00 | |
| | | 二方向避難の確保 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.25 | 0.25 | |
| | | 外壁の防火性能 (対策有:○、無:×) | × | 0.125 | 0.000 | |
| 軒裏の防火性能 (対策有:○、無:×) | × | 0.125 | 0.000 | | | |
| 屋根の防火性能 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.125 | 0.125 | | | |
| 開口部の防火性能 (対策有:○、無:×) | × | 0.125 | 0.000 | | | |

■ 改修履歴

- ・明治40年 旅館の土地建物を取得 土蔵を増築
- ・昭和40年頃 屋根トタン改修
- ・昭和45年頃 台所、風呂、トイレを改修 天井に耐火ボードを張った
- ・昭和50年 店舗内装改修
- ・昭和50年代に窓をアルミサッシに交換
- ・平成22年頃 中庭角の柱が腐っていたので交換しトタン屋根も葺き直した
- ・平成23年 土蔵解体
- ・柱の腐食部分交換、ホルト絞め、トタン張りの外壁が痛み軒先を修繕、窓台交換、台所は桧板張の上にフローリング張など

■ その他リフォームに関する要望など

- 建て替えの話は出るが小さいころから住み慣れた広々として住みやすい建物なので改修しながら大事に使っていききたい
- ・店舗北側一部5坪程度を蔵を貸すことも考えている。
 - ・2階は住んでいるので飲食店は避けたいが原則どのような業種の店舗でも歓迎。
 - ・ベトナムショップの打診などもあった。
 - ・荒町と呼ばれていた時代、パチンコ屋、映画館、ゲーム場があり山王商店街はにぎやかだった。松分さんの工場が操業していた時代には、若い女性も多く、物がよく売れた。
 - ・昭和50年代に漬物を全国販売してアピールしたが、その当時のお客さんから今でも問い合わせが来る。デイパザールやナイトパザールで出店すると売れ行きは良い。夏期はシソ巻き、冬はみそ漬け。

| | |
|---------|--|
| 劣化対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・南側の雨漏りが激しい 南側は屋根の大規模な改修が必要かもしれない ・風通しがよく、加湿はなく困ったことはない。 ・シロアリは天井裏から出てきたことがあるが今はおさまっている ・道路整備後、車が通過するときに揺れを感じることはない ・地下水位が比較的高く、1mほどで出てくる恐れがある |
| 耐震性能 | |
| 温熱性能 | |
| 省エネルギー | 本調査からは除外 |
| バリアフリー | |
| 火災時の安全性 | |

■ 診断結果の全般的な所見

木造建築物の劣化で最も問題となるのは、構造部材の腐朽や蟻害により、構造的に悪影響を及ぼすことである。店舗及び住居である本建物は、床組みは一部補修され、小屋組みの材料にも顕著な劣化は見られなかった。ただし、腐朽や蟻害を誘発するおそれのある、屋外の部材の経年劣化、屋内の雨漏り跡、床下等の蟻害跡があり、定期的な点検と修繕が必要である。

特に床下は材料の含水率や湿度が高い部分があり、定期的な点検、適切な防腐・防蟻対策を行うのが望ましく、坪庭の池に水があり湿度が高いことにも注意が必要である。

本建物は和小屋形式の木造2階建て切妻の平入りの部分に平屋の寄棟が続く間口が狭く南北に長い町屋である。耐震性能について現在の基準に照らすと、本建物は性能を確保するための壁が少なく軸組材の接合部などが弱い。伝統的な工法の建物のため必ずしも現在の基準だけで判断することはできないが、

特に間口方向(道路に平行)の壁が少ないため、全体でバランスのとれた耐震補強により耐力の改善が望まれる。

温熱性能は省エネやヒートショック予防等のために検討するものだが、築107年の本建物を現在の基準に照らすと断熱、気密性能は低く、熱損失は高い。温熱性能を向上させるためには床、壁、天井(屋根)に断熱材を施したり開口部を断熱性能の高いものにするなどの方法がある。

本建物の温熱改修を検討する場合には、住まい方、古民家ならではの景色、土壁の調湿性能等にも配慮しながら進めていく必要がある。

バリアフリーについては、必要に応じて階段の緩傾斜化や手すり設置等を検討する必要がある。

火災時の安全性については、初期消火、通報、避難、延焼防止などの建物の火災時の安全性は建築基準法で義務付けられており、人命に関わる基本的な性能は確保する必要がある。

火災報知機、消火器の設置は比較的容易にできるものであり、早期の対応が望ましい。

■ 各診断結果の所見

| | |
|----------------|---|
| 劣化対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・室内は壁、天井と小屋裏に雨漏り跡があり、放置しておくことと仕上材や躯体の腐朽に繋がることもあるため、外部雨仕舞を補修することが望ましい。 ・壁の漆喰塗にクラックがあり、また建物1階では柱が南方向に、2階では東側は東に、中央部は西に傾いて計測された。構造躯体の不具合に起因する可能性があり、躯体の状況を確認することが望ましい。 ・屋外では露出している木部の腐朽等が多くみられ、壁等の鋼板部分のサビがみられ、放置しておくことと雨水の侵入の恐れなどがあるため適宜補修することが望ましい。 ・躯体の防蟻対策等は行われておらず、床下では過去のものと思われる蟻道、蟻害があり、一部に含水率が高い束がある。定期的に点検を行い 蟻害、蟻道について観察することが望ましい。 |
| 耐震性能 | <ul style="list-style-type: none"> ・現在の木造住宅に適用する一般診断法による耐震診断の上部構造評点は2階X方向(道路と平行)で0.1であり、大地震(震度6強以上)の時に倒壊する可能性が高いと判定される。 ・全体のバランスでみるとX方向の壁量が少ない。 |
| 温熱性能 | <ul style="list-style-type: none"> ・熱損失係数Q値は11.37W/m²K(基準値2.4W/m²)と基準値と比較して熱損失が高い。 ・夏季日射取得係数μ値は0.124(基準値0.07)と基準値と比較して高い。 ・防露リスクは少ないと判定されている。 断熱材を入れるなどの改修によって熱損失を抑え、庇をつけるなどにより日射取得係数を下げることができる。 |
| 省エネルギー | <ul style="list-style-type: none"> 本調査からは除外 |
| バリアフリー | <ul style="list-style-type: none"> ・建具のほとんどが引戸であり出入口、通路幅は確保されている。 ・階段は幅が狭く、急勾配である。 ・トイレに手すりはない。 階段の緩勾配化、トイレへの手すりの設置など対応が望まれる。 |
| 火災時の安全性 | <ul style="list-style-type: none"> ・台所などの火気使用室で火災報知機などは設置されていないため設置の必要がある。 ・通り土間があり2方向避難は確保されている。 |

1. 現況 【内部 1階,2階,床下,小屋裏,坪庭】

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>No.01 1階 座敷</p> | <p>No.02 1階 帳場</p> |
|  |  |
| <p>No.03 通り土間</p> | <p>No.04 天窗</p> |
|  |  |
| <p>No.05 1階 店</p> | <p>No.06 小屋裏</p> |
|  |  |
| <p>No.07 床下</p> | <p>No.08 坪庭</p> |

2. 劣化状況 【室内,屋外,床下,小屋裏】

| | |
|---|---|
|  |  |
| <p>No.01 天井雨漏 放置しておくと、再度雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> | <p>No.02 壁 クラック 構造躯体や下地材に不具合が生じている可能性もあるため、構造躯体の状況を確認することが望ましい。</p> |
|  |  |
| <p>No.03 軒天・破風 水濡 劣化 放置しておくと雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> | <p>No.04 壁サビ 放置しておくと仕上材が劣化し雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> |
|  |  |
| <p>No.05 破風 腐朽 放置しておくと雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> | <p>No.06 外部木部の腐朽・蟻害 放置しておくと建物本体の腐朽・蟻害に至る恐れがある</p> |
|  |  |
| <p>No.07床下 大引の蟻害・腐朽・加 過去の蟻害と見られるが、含水率の高い部分があり定期的に点検を行ない経過観察することが望ましい。</p> | <p>No.08 小屋裏 雨漏 放置しておくと木部の腐朽の恐れがあるため、外部の雨仕舞を補修することが望ましい。</p> |

□ 建物診断結果 W店 大正期建築

|  既存ドック 診断結果(概要) | | 現 状 | |
|--|----------------|---|-----------------------------|
| 【調査概要】 | | 【建物概要】 | |
| 依頼者 | | 所有者 | |
| 調査住宅医 | 住宅医ネットワーク 滝口泰弘 | 居住状況 | 店舗及び倉庫 |
| 報告書作成者 | 住宅医ネットワーク 森本周子 | 構造・規模 | 木造(在来軸組構法)・3階建て |
| 調査年月日 | 2013年9月12日(木) | 築年・築年数 | 1921年(大正10年) 築92年 |
| 報告年月日 | 2013年11月26日(火) | | (根拠) |
| 【立地(法規制等)】 | | 保存図書 | |
| 都市計画区域 | 区域内(市街化区域) | 敷地面積(m ²) | m ² |
| 用途地域 | 商業地域 | 建築面積(m ²) | 221.76m ² (※実測値) |
| 防火地域 | 準防火地域 | 延床面積(m ²) | 483.61m ² (※実測値) |
| 高度地区 | 高さ制限20m | | (地階) |
| 道路 | 都市計画道路3.4.19 | | なし |
| 建替え | | (1階) | 221.76m ² (※実測値) |
| その他情報 | | (2階) | 217.13m ² (※実測値) |
| | | (ロフト・3階) | 44.72m ² (※実測値) |
| 建ぺい率/容積率(%) | 80%/400% | 建ぺい率/容積率(%) | %/% |
| 【概要写真】 | | 【概要写真】 | |
|  | |  | |
| 【 診 断 結 果 】 | | | |
|  <p style="text-align: center;">1. 劣化対策 1.50</p> <p style="text-align: center;">1.00</p> <p style="text-align: center;">0.50</p> <p style="text-align: center;">0.00</p> <p style="text-align: center;">6. 火災時の安全性</p> <p style="text-align: center;">2. 耐</p> <p style="text-align: center;">5. バリアフリー</p> <p style="text-align: center;">3. 温熱性能</p> <p style="color: red; font-weight: bold;">※推奨値 1.00</p> | | | |

| 診断項目 | | 結果 | 配点 | 得点 | | |
|--------------------------|--|-------------------------------|-------|-------|-------|------|
| 劣化対策 | 1. 点検措置 (調査可能範囲) | 室内 (点検可能面積/全面積) | 0.99 | 0.05 | 0.05 | 0.13 |
| | | 屋外 (点検可能面積/全面積) | 0.96 | 0.05 | 0.05 | |
| | | 床下・小屋裏 (点検可能面積/全面積) | 0.69 | 0.05 | 0.03 | |
| | | 配管類 (点検不可能箇所無:○、有:×) | × | 0.05 | 0.00 | |
| | 2. 劣化状況 | 室内 (補修・改善が望ましい箇所無:○、有:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| | | 屋外 (補修・改善が望ましい箇所無:○、有:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| | | 床下・小屋裏 (補修・改善が望ましい箇所無:○、有:×) | × | 0.20 | 0.00 | |
| | | 配管類 (破損・劣化箇所無:○、有:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| | 3. 防水防湿換気 | 浴室、脱衣室の防水 (対策有:○、無:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| | | 床下の防湿、換気 (対策有:○、無:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| | | 小屋裏の防湿、換気 (対策有:○、無:×) | × | 0.10 | 0.00 | |
| | 4. 躯体対策 | 外壁の軸組等の防蟻、防蝕 (対策有:○、無:×) | × | 0.125 | 0.000 | |
| | | 土台の防蟻、防蝕 (対策有:○、無:×) | × | 0.125 | 0.000 | |
| 地盤の防蟻 (対策有:○、無:×) | | × | 0.125 | 0.000 | | |
| 基礎の高さ (対策有:○、無:×) | | × | 0.125 | 0.000 | | |
| 耐震性能 | 1. 上部構造評点 | 3階X方向 | | | | 0.00 |
| | | 3階Y方向 | | | | |
| | | 2階X方向 | | | | |
| | | 2階Y方向 | | | | |
| | | 1階X方向 | | | | |
| | | 1階Y方向 | | | | |
| 温熱性能 | 1. 断熱性能 | 熱損失係数(Q値) (該当地域基準値/計算結果値) | 0.30 | 0.50 | 0.15 | 0.51 |
| | 2. 遮熱性能 | 夏期日射取得係数(μ値) (該当地域基準値/計算結果値) | 0.78 | 0.20 | 0.16 | |
| | 3. 防露措置 | 防露措置(床) (内部結露のリスク有:×、無:○) | ○ | 0.10 | 0.10 | |
| | | 防露措置(外壁) (内部結露のリスク有:×、無:○) | × | 0.10 | 0.00 | |
| 省エネルギー | 1. 電気 2. ガス 3. 水道 4. 灯油 | エネルギー使用量 (該当地域基準値/計算結果値) | | | 0.00 | 0.00 |
| | | エネルギー使用量 (該当地域基準値/計算結果値) | | | 0.00 | |
| | | エネルギー使用量 (該当地域基準値/計算結果値) | | | 0.00 | |
| | | エネルギー使用量 (該当地域基準値/計算結果値) | | | 0.00 | |
| | | エネルギー使用量 (該当地域基準値/計算結果値) | | | 0.00 | |
| バリアフリー | 1. 配置、大きさ | 寝室、水廻りの配置 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.15 | 0.15 | 0.45 |
| | | 浴室、便所の大きさ、形状 (対策有:○、無:×) | × | 0.15 | 0.00 | |
| | 2. 出入口 | 玄関、浴室出入口の幅 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.15 | 0.15 | |
| | | その他日常空間内の出入口、通路の幅 (対策有:○、無:×) | × | 0.15 | 0.00 | |
| | 3. 段差、形状 | 玄関、浴室 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.10 | 0.10 | |
| バルコニー、その他の段差 (対策有:○、無:×) | | × | 0.05 | 0.00 | | |
| 階段の勾配、形状 (対策有:○、無:×) | | × | 0.10 | 0.00 | | |
| 4. 手すり | 手すりの設置 (対策有:○、無:×) | × | 0.10 | 0.00 | | |
| 5. アプローチ | アプローチの車いす対応 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.05 | 0.05 | | |
| 火災時の安全性 | 1. 火源対策 2. 火災の感知 3. 初期消火 4. 避難 5. 躯体対策 | 仕上材の不燃化 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.25 | 0.25 | 0.75 |
| | | 火災報知機の設置 (対策有:○、無:×) | × | 0.25 | 0.00 | |
| | | 消火器の設置 (対策有:○、無:×) | × | 0.25 | 0.00 | |
| | | 二方向避難の確保 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.25 | 0.25 | |
| | | 外壁の防火性能 (対策有:○、無:×) | × | 0.125 | 0.000 | |
| 軒裏の防火性能 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.125 | 0.125 | | | |
| 屋根の防火性能 (対策有:○、無:×) | ○ | 0.125 | 0.125 | | | |
| 開口部の防火性能 (対策有:○、無:×) | × | 0.125 | 0.000 | | | |

| | |
|---|--|
| ■ 改修履歴 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・1921年(大正10年) 新築 築92年 ・1995年(平成7年) 現持主が建物取得 (取得当初は店舗部分を富士通に貸していたが富士通退出後に持主の店舗として駅前から移転して使用) ・1995年(平成7年) 屋根改修 ・2008年(平成20年) 店舗内装および外屋根の交換 | |
| ■ その他リフォームに関する要望など | |
| <p>改修しながら大事に使っていき次世代にバトンタッチすることを希望している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自営店舗は体が動くうちは続けたい。 ・現在の店舗を奥の部屋に移して道路側店舗スペースと蔵を貸すことも考えている。 ・3つの畳部屋のうちの店舗に隣接する部屋は、店舗と同レベルの床に改修して貸店舗としたい。 ・ATM部分は最近5年契約を更新したばかりで、銀行は光ファイバーの敷設、ATMの更新など設備投資を行った。 ・奥の蔵は以前酒田市の事業者からボルダリング施設として利用の引き合いがあった。一部吹き抜けを作り、喫茶店や食堂として利用できないかと考えている。 ・2階と3階は貸さずに物置と休憩室にりようするつもりである。 ・若い人相手の店が入ることが商店街にとって最も良いことだと考えていおり、これを第一に考えたい。これが難しいのならば、年寄り相手の商店街として徹底することも選択肢としてあると考えている。 | |
| ■ 各診断項目の問診結果 | |
| 劣化対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・瓦屋根の接合部から雨漏りしていて3階の中央部天井に雨漏り跡がある ・雨樋が劣化している ・壁からの雨漏り、シロアリ被害は確認していない |
| 耐震性能 | |
| 温熱性能 | |
| 省エネルギー | 本調査からは除外 |
| バリアフリー | <ul style="list-style-type: none"> ・間取りが旧式で特に階段が狭い |
| 火災時の安全性 | |

■ 診断結果の全般的な所見

木造建築物の劣化で最も問題となるのは、構造部材の腐朽や蟻害により、構造的に悪影響を及ぼすことである。現在、主に店舗、倉庫として居である本建物では、床組、小屋組等の材料はしっかりしており、顕著な劣化は見られなかったため適宜補修しながら使い続けることはできる。

ただし、腐朽や蟻害を誘発するおそれのある、屋外の部材の経年劣化、屋内の雨漏り跡、床下等の蟻害跡や含水率の高い部分があり、定期的な点検と修繕が必要である。

雨漏り跡は屋根の継目などに多く見られ、適宜雨仕舞を補修することが望ましい。

また、全体を構成する3棟(店のある3階棟、中央の座敷棟、蔵)の間が閉鎖されていて通気を遮断している可能性があるため通気と採光の確保を検討することが望ましい。

耐震性能は、伝統的な工法の建物のため現在の基準だけで判断することはできないため、伝統工法の構造の専門家の所見を得た。本建物はこの地域の正統時代の建物によくみられる洋小屋の3階棟と2階建の座敷棟、2階建の蔵の3棟が南北長く続く、間口が狭い町屋であり、地震時には独立した挙動を示すと考えられている。

耐震要素となる壁は、特に間口方向(道路に平行)の壁が少ないこと、座敷棟では東側の壁も少ないことなどが指摘されており、土壁+瓦葺という重い建物にも配慮した耐震補強により耐力の改善が望まれている。









温熱性能は省エネやヒートショック予防等のために検討するものだが、本建物を現在の基準に照らすと断熱、気密性能は低く、熱損失は高い。

温熱性能向上のためには床、壁、天井に断熱材を施したり開口部を断熱性能の高くする方法があるが、本建物では、今後の建物の使い方に合わせて、古民家ならではの景色、土壁の調湿性能等にも配慮しながら、本建物に合う温熱性能を検討していくことになると考えられる。









ハリアフリー、火災時の安全性については適宜対応していくことが望ましい。

| | |
|---------|---|
| 劣化対策 | <ul style="list-style-type: none"> -室内は壁、天井と小屋裏に雨漏り跡があり、放置しておくことと仕上材や躯体の腐朽に繋がることもあるため、外部雨仕舞を補修することが望ましい。 -壁の漆喰塗にクラック、壁の刊切れなどがあり、また建物全般に柱が主に東南方向に傾斜しており、3階部分では床の傾斜も計測された。構造躯体の不具合に起因する可能性があり、躯体の状況を確認することが望ましい。 -屋外では屋根や壁、破風などの鋼板部分のサビが多くみられ、露出している木部の腐朽、蟻害もあり、放置しておくことと雨水の侵入の恐れなどがあるため適宜補修することが望ましい。 -床下、小屋裏等の防湿、換気対策は行われていないが気密性は低い自然換気されている。 -躯体の防蟻対策等は行われておらず、床下では過去のものと思われる蟻道、蟻害があり、一部に含水率が高い大引などがある。定期的に点検を行い、蟻害、蟻道について観察することが望ましい。 -床下には過去の改修時の解体したかや改修の跡があり歴史を想像させる。 |
| 耐震性能 | 伝統的な建物のため所見は別紙のとおり |
| 温熱性能 | <ul style="list-style-type: none"> -熱損失係数Q値は7.84W/m²K(基準値2.4W/m²)と基準値と比較して熱損失が高い。 -夏季日射取得係数μ値は0.09(基準値0.07)と基準値と比較して高い。 -壁以外の防露リスクは少ないと判定されている。 <p>断熱材を入れるなどの改修によって熱損失を抑え、庇をつけるなどにより日射取得係数を下げることができる。</p> |
| 省エネルギー | 本調査からは除外 |
| バリアフリー | <ul style="list-style-type: none"> -建具のほとんどが引戸であり出入口、通路幅は確保されている。 -階段は幅が狭く、急勾配である。 -トイレに手すりはない。 <p>階段の緩勾配化、トイレへの手すりの設置など対応が望まれる。</p> |
| 火災時の安全性 | <ul style="list-style-type: none"> -店に湯沸かし器があるが、火災報知機などは設置されていないため設置の必要がある。 -通り土間があり2方向避難は確保されている。 -外壁は土壁であるが、仕上材に多くの劣化がみられ防火性能は確保されていない。 <p>木製建具も多く設置され開口部の防火性能は確保されていない。</p> <p>準防火地域の木造3階建ての防火仕様に配慮した改修が望ましい。</p> |

1. 現況【内部 1階,2階,3階】

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>No.01 1階 店</p> | <p>No.2 通り土間</p> |
|  |  |
| <p>No.3 1階 座敷1-1</p> | <p>No.04 蔵</p> |
|  |  |
| <p>No.5 2階~3階階段吹き抜け</p> | <p>No.6 階段</p> |
|  |  |
| <p>No.7 3階 座敷3-1</p> | <p>No.8 坪庭</p> |

1. 現況【床下・小屋裏】

| | |
|---|--|
|  |  |
| No.01 床下 過去の解体材あり | No.02床下 使い回した木材あり |
|  |  |
| No.03 床下 坪庭部分 外部開放 | No.04 床下調査状況 |
|  |  |
| No.05 小屋裏 (洋小屋形式) | No.06 小屋裏 (洋小屋形式) |
|  |  |
| No.07 小屋裏 (洋小屋形式) | No.08 3階床梁 調査状況 |

2. 劣化状況【1. 室内】

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>No.01 壁・天井雨漏り跡 放置しておく、再度雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> | <p>No.02 壁・天井雨漏り跡 放置しておく、再度雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> |
|  |  |
| <p>No.03 壁はがれ、欠け 構造躯体や下地材に不具合が生じている可能性もあるため、構造躯体の状況を確認することが望ましい。</p> | <p>No.04 壁クラック 構造躯体や下地材に不具合が生じている可能性もあるため、構造躯体の状況を確認することが望ましい。</p> |
|  |  |
| <p>No.05 壁判切れ 構造躯体や下地材に不具合が生じている可能性もあるため、構造躯体の状況を確認することが望ましい。</p> | <p>No.06 カビ 放置しておく、仕上材や躯体の腐朽に繋がることもあるため、環境改善することが望ましい。</p> |
|  |  |
| <p>No.07 柱の顕著な傾き 構造躯体や下地材に不具合が生じている可能性もあるため、構造躯体の状況を確認することが望ましい。</p> | <p>No.08 床の顕著な傾き 構造躯体や下地材に不具合が生じている可能性もあるため、構造躯体の状況を確認することが望ましい。</p> |

2. 劣化状況【2. 屋外】

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>No.01 軒天サビ 放置しておくと仕上材が劣化し雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> | <p>No.02 屋根 サビ 放置しておくと仕上材が劣化し雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> |
|  |  |
| <p>No.03 壁サビ 放置しておくと仕上材が劣化し雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> | <p>No.04 壁サビ 放置しておくと仕上材が劣化し雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> |
|  |  |
| <p>No.05 庇 サビ 放置しておくと仕上材が劣化し雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> | <p>No.06 壁 クラック 放置しておくと仕上材が劣化し雨水の侵入の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> |
|  |  |
| <p>No.07 外構木部の腐朽・蟻害 放置しておくと建物本体の腐朽・蟻害に至る恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> | <p>No.08 破風木部の腐朽、はがれ 放置しておくと木部の腐朽の恐れがあるため、補修することが望ましい。</p> |

2. 劣化状況 【3. 床下・小屋裏】

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>No.01床下 大引 蟻道 蟻害 過去の蟻害と見られるが、定期的に点検を行ない経過観察することが望ましい。</p> | <p>No.02 床下から続く蟻道 過去の蟻害と見られるが、定期的に点検を行ない経過観察することが望ましい。</p> |
|  |  |
| <p>No.03 床下 大引 加 水シミ 定期的に点検を行ない経過観察することが望ましい。</p> | <p>No.06 小屋裏 垂木・野地 雨シミ 加 部の雨仕舞を補修することが望ましい。</p> |
| | |
| | |
|  |  |
| <p>No.05 温熱性能 調査状況 各室仕上げ、断熱材の状況、開口部や軒の出等の採寸を行い温熱性能等を調査する。</p> | <p>No.06 バリアフリー 調査状況 平面図、矩形図、配置図をつくるため、またバリアフリーの関係の詳細な寸法採寸を行う。</p> |

W店についての構造面の所見

■全体構成

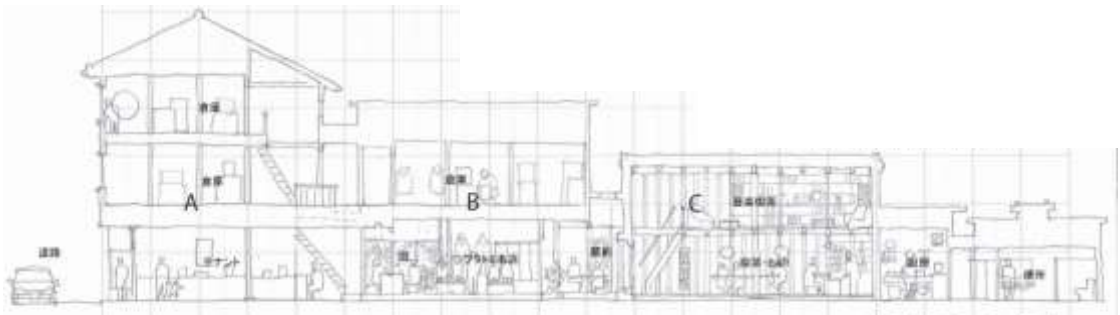
全体としては道路に面した間口寸法が狭く、奥行方向に長い町屋形式の建物である。増改築を繰り返しており複雑な構成となっている。建設時期と建築形式からおよそ次の3つの構造部分に分けられる。

- ・道路に面して配置された3階建の町屋形式部分（A部分）
- ・A部分に接して奥側に配置された2階建の町屋形式部分（B部分）
- ・B部分に接し最も奥に配置された2階建の土蔵形式部分（C部分）

B部分とC部分の南側には通り庭や通路が取り付き、道路側のA部分に連結されている。

各部分は床では繋がっているものの、それぞれ独立した構造となっており、地震時には独立した挙動を示すと考えられる。

図2-2. W店断面図



■地盤

当該敷地や近隣の地盤情報がないため不明である。現地ヒアリングによれば、当該の敷地を南流する内川の自然堤防に位置すると考えられる。地盤特性は、建物の鉛直支持のみならず地震の増幅特性を推測するための重要な情報である。今後資料調査や現位置調査を行い、当該敷地における地盤特性を把握することが重要である。

■基礎構造

〈A、B部分〉

ほとんどが地業の上に直接切石を載せた独立基礎（礎石）形式である。掘削調査を行って

いないため、地業状態は不明である。床に不陸があることから多少の不同沈下を生じていると考えられるが、レベルを測定していないため、沈下量や沈下傾向は不明である。

〈C部分〉

切石の布基礎形式である。掘削調査を行っていないため、地業状態は不明である。

■上部構造

〈A部分〉

屋根は寄棟形式の棧瓦葺き、壁は木摺漆喰、町屋形式の木造3階建てである。柱脚部は、柱が礎石上に直接載る礎石建形式で、貫や大引で柱同士がつながっている。軸部の使用樹種は、柱が杉、梁は？が主である。床組は、天端揃えで根太が床梁に落とし込んであり、この上に畳下地の荒床板が脳天釘打ちで留めつけてある。2階床の中央部には水平筋違が床梁に落とし込みで配置されているが、床組外周部まで到達しておらず、水平構面性能の向上への寄与は低いと考えられる。以上により水平構面性能は高くないと判断される。

鉛直構面要素（耐震要素）の仕様・配置・量は耐震性能に直接影響する。本建物のような町屋建物の場合、耐震要素として考えられるものは、全面壁（木摺漆喰壁、土塗壁）、垂壁腰壁付独立柱、柱と通し貫によるフレームなどであるが、いずれも耐力が低いので十分な耐震性能を確保するためには相当量必要となる。特に柱が細いので垂壁腰壁付独立柱、柱と通し貫によるフレームは有効な耐震要素にはなりにくく、地震時には脆性的な柱折損モードになることも懸念される。本建物のように間口の狭い町屋形式建物では概して梁間方向（短手方向）の十分な耐震要素の量が確保できず、耐震性能が不足する 경우가多いが、本建物もその例に漏れない。特に道路側の通りには各階ほとんど全面に開口が設けられており、有効な耐震要素が見当たらない。

小屋組は小径部材を使った典型的な洋小屋形式である。隅木を支持する目的で隅角部に火打ち状に配置された小屋梁が架かっており、水平構面の剛性耐力を期待できる。

〈B部分〉

屋根が切妻形式、2階建てであるほかは、A部分と同様の特徴を持つ。小屋組形式は未調査のため不明である。A部分と連結する道路側の耐震要素が極端に少ないのはA部分と同様である。さらに、南側も開口が大きくとってあり耐震要素が少ない上、柱が細い。

〈C部分〉

屋根は切妻形式の棧瓦葺き、壁は木舞下地の土塗壁、土蔵形式の木造2階建てである。軒桁まで通しである側柱が3尺間隔で建ち、この側柱間に同間隔に2階床梁が架け渡されてい

る。平面のほぼ中央に大梁を支える独立柱が建ち、2階床と屋根荷重の大部分を支えている。屋根構造は、先述の独立柱と両妻部で支持された大径の棟木に、登梁が3尺間隔で架けられている。外壁は大壁形式の厚さ約?cmの土塗壁でつくられており、妻面と側面に出入口や窓が設けられている。

■荷重条件等

山形県建築基準法施行細則第16条の2により垂直積雪量は1.5mで、多雪区域であるため単位荷重は $30\text{N}/\text{m}^2/\text{cm}$ である。建築基準法施行令第88条により地震地域係数 $Z=1.0$ である。

■鉛直荷重に対する所見

鉛直荷重の支持性能については急を要する問題ないと考えられるが、全体的に現代の木造住宅で使用される部材断面より細く、不陸を生じている箇所もあるので、今後の詳細な検討が必要である。特にA部分においては、1階店舗部分と2～3階座敷部分の平面形状が異なるため、2階以上の荷重を支える2階梁組と1階柱に大きな負担がかかっていると考えられるので特に検討が必要である。

■地震荷重に対する所見

〈A～C部分共通〉

棧瓦葺、木摺漆喰壁または土塗壁が使用されており、木造建築としては重い部類に入る。また当該地域は垂直積雪量1.5mの多雪区域であり、地震荷重にはこの積雪荷重分も加算されるため、一般地域に比べて大きな地震荷重を見込んで耐震性を検討する必要がある。

〈A部分〉

先述の通り、梁間方向（短手方向）の耐震要素が少なく、耐震性能が不足していると考えられる。特に道路側部分の耐震要素の少なさは深刻である。管柱と横架材接合部はほぞ差程度であり、地震時に大きな引張力が生じる壁両端柱の柱頭柱脚は十分な接合耐力を有していないと考えられる。屋根や床は、野地板釘打ちや小幅板釘打ちといった耐力の低い仕様であり、耐震要素間隔が大きくなる箇所は水平構面性能が不足すると考えられる。

〈B部分〉

上述のA部分の所見に加え、2階南側の耐震要素が少ない上、柱もA部分より細いため、桁行方向の耐震性能不足が考えられる。

〈C部分〉

土蔵は厚い土壁に外周が囲まれており一見剛強に見えるが、地震の度に大きな被害を受けることが多く、耐震性能が高いとは必ずしもいえない。この主な理由は、土塗壁が大きな重量の割には耐力が低いこと、壁厚が大きくとも外側が大壁となっているため軸部フレームからはみ出ている部分はほとんど耐力を期待できないことである。さらに、通気のために屋根と壁に隙間があるため屋根構造と下部構造の接合が十分でなく、地震時には重い屋根が先に崩れてしまうことで壁頂の拘束を失い、重い土塗壁の崩壊を増長するといった被害例も見られる。また本建物では元々側面に比べて壁長の短い妻面に出入口や窓が設けられており、梁間方向の地震に対する弱点となり得る。A、B部分と同様に、屋根や床は、野地板釘打ちや小幅板釘打ちといった耐力の低い仕様であり、耐震要素間隔が大きくなる箇所は水平構面性能が不足すると考えられる。

■今後必要となる調査、検討

- ・建物の重量要素、構造要素の仕様と配置を把握し、図面化（平面図、立面図、断面図、伏図、軸組図）を作成する。軸部や壁だけでなく、床や屋根の下地の仕様など構造要素となるので、調査で把握する必要がある。図面には劣化状況と位置も合わせて記載するのがよい。
- ・地震の表層地盤における増幅率や、基礎地業の安全性検討のために地盤情報の把握を行う。まずは近隣データ等の資料調査を行い、その情報をもとに、必要があれば現位置における試験調査（ボーリング等）も視野に入れる。
- ・上記の情報が揃えば詳細な耐震診断が可能となる。建物の地震応答は、地盤特性や上部の構造特性によって大きく変わると考えられている。本建物のように壁の少ない構造では、建物の固有周期や減衰性を用いて直接的に地震応答値を算出する計算方法が適する。限界耐力計算法、エネルギー法、時刻歴応答計算法などがあるが、これまでの知見の質と量、および計算の扱いやすさを考慮すると、限界耐力計算法が適すると考えられる。
- ・限界耐力計算法を行う場合には、現状では水平構面の剛性耐力が小さいので、水平構面の挙動を踏まえた立体的な増分解析などにより建物全体の荷重変形関係を算出するのが望ましい。
- ・上述の3つの構造計算法では、軸部や接合部の腐朽・蟻害・ガタ等の劣化を考慮した解析は困難であるので、これらの劣化部分は修理により健全化をはかるという前提のもと、構造計算に際しては劣化を考慮せずに行うことが現実的である。
- ・軸部の強度については、試験を行うのがよい。

- ・耐震診断で耐震性能不足の結果が出た場合は、今後の活用計画を踏まえて適切な構造補強を行うのがよい。

■今後必要と考えられる補強項目

耐震診断の結果や活用計画にもよるが、現段階でおよそ想定される構造補強項目は以下である。

- ・建物全体の水平耐力を向上させるため、既存壁をより強度のある壁仕様に変更したり、耐力壁を増設する（構造用合板、ブレース、斜板張、通貫、面格子壁等）。特にA部分の梁間方向、B部分の梁間と桁行方向。
- ・水平構面の剛性耐力を向上させるために、床や小屋組に水平ブレース、斜板、構造用合板を入れる。
- ・接合耐力を向上させるために接合金物等で補強する。
- ・建物全体の減衰性能を向上させるためにダンパーを増設する。
- ・耐力壁を拘束するために基礎を増設する。

3. 建物診断評価等からみた課題整理

(1) 建物劣化の課題

木造建築物で致命的な劣化となるのは、構造部材の腐朽や蟻害により構造に悪影響を及ぼす劣化であり、主要な構造部材に顕著な腐朽や蟻害が見られた場合は、早急に適切な処置を施す必要がある。また、腐朽や蟻害が見られない場合も、雨漏りや水漏れ、過度な湿気やカビなどは、腐朽や蟻害を誘発する要因となるため、改善する必要がある。

S店（明治期建築）及びW店（大正期建築）は、共に築100年程度の古い町家のため、屋根や外壁といった外装材については経年劣化がかなり進んでいる状態であり、一部雨漏り跡も見られたことから、雨漏りや水漏れが発生しやすい箇所を重点的かつ定期的に、補修、取替を行うことが求められる。

床下の一部の部材には腐朽・蟻害も見られた。主要な構造部材ではなく補修した形跡もあったことから、早急な対処は必要ないと思われるが、町家形式の古民家は、床下が土で隣地建物とも近接していることから暗く湿度が高いという、腐朽・蟻害が発生しやすい床下環境になり易いことから、薬剤処理又は定期的な点検など、床下の防腐・防蟻対策が必須となる。

また、床下や小屋裏が広く侵入しやすいという点も、町家形式の古民家の特徴の一つといえるが、定期点検という視点からは、利点の一つとしてあげられる。

さらに、一般的な現代の住宅では浴室廻りの腐朽・蟻害が多くみられるが、S店（明治期建築）では既にユニットバス化されており、W店（大正期建築）では店舗利用のため浴室が無い状態であったことから、浴室廻りの劣化は見られなかった。

以上のことから、外装については耐用年数に応じて定期的に修繕を続ける、床下については定期的な点検の実施又は適切な防腐・防蟻対策を施すことが、建物劣化の主な課題と言える。

(2) 構造上の課題

S店（明治期建築）は2階建て平入り、W店（大正期建築）は3階建て方形屋根という街並みに対して異なる外観を持ち、屋根の架構もS店は和小屋形式、W店は洋小屋（トラス）であるため、建築様式としては全く異なる建物であるが、構造上は同様の課題があげられる。

建物の形状は、間口が狭く奥行が極端に長いという町家特有の形状であり、かつ耐震性能を確保するために基本となる壁の量が、間口方向は圧倒的に少ないため、地震時には間口方向の揺れに対して極端に弱い状態になっている。

また、S店（明治期建築）は、母屋は一体的な構造躯体となっているが、W店（大正期建

築)は奥行方法手前部分の3階建て、中間部分の2階建て、奥の土蔵、という3つの異なる構造の建物が接続された形になっており、地震時には各々バラバラに動くことが予想され、予期せぬ破壊や崩壊が起こる可能性もある。

日常的に荷重を支えるという視点からは、S店もW店も、瓦屋根や土壁という非常に重い建物であり、積雪量も1.5m見込む必要のある多雪区域であるため、一般的な地域の建物に比べてより大きな荷重を支えなければならない建物であるにも関わらず、入口部分を店舗として使用しているため、地震力に耐える壁だけではなく上部の重量を支える柱も不足している。S店は基本的に平屋として使用されているが、入口部分の店舗上部のみ2階に居室があり、W店の入口部分の店舗上部は最も荷重のかかる3階建てとなっているため、入口店舗部分は、地震時に限らず日常的な状態でも危険な状態である。

さらに、どちらの建物もおよそ築100年という古い町家になるため、基礎形状、軸組材の接合部、壁や床の仕様など全ての部位において、現代の建物と比較すると脆弱であり、腐り、割れ、外れなど、各部位の劣化状況によっては地震時に崩壊する危険性も高い。

以上のことから、間口方向（特に入口店舗部分）の柱・壁の増設、各部位の全体的な強度向上、構造形式が異なる建物が繋がる場合は構造上の整理や接合部の工夫等が構造上の主な課題と言える。

(3) 温熱環境上の課題

国の住宅施策では、2020年の住宅の省エネ基準適合義務化を目指して様々な施策が動き出しており、各地の古民家の温熱環境をいかにして改善していくかは一つの重要な課題となっている。

S店及びW店においても、共に入口から奥の庭まで、温熱環境としてはほぼ外気と同様の通り土間が通る町家形式特有の形式であり、母屋も木製建具一枚で区切られ、床下や小屋裏にも隙間が多く、温熱環境としては極めて脆弱な状態であった。

温熱環境改善の基本は建物躯体の断熱性能、及び気密性能の向上であり、床、壁、天井（屋根）に断熱材を施す、開口部をアルミサッシに取替え断熱気密性能を確保する等により、現代の新築住宅と同等の断熱性能を確保することは可能であるが、古民家ならではの佇まいや景色が損なわれやすいため、材料の選択、構法、デザインのバランスを保った改修が求められる。

また、温熱に限った課題ではないが、改修の実施に際しては当然のことながら費用の問題が大きいことから、限られた部屋しか使用していない大型の古民家の場合は、使用する部分

を区切り、その部分のみ温熱環境を向上させることも可能である（以下、ゾーニング改修と呼ぶ）。

ゾーニング改修を行う場合は、改修せず使用しなくなる部分に発生しやすいと思われる結露やカビ対策、改修している部分と改修していない部分を行き来することによるヒートショック（急激な気温の変化により起こる体調不良で、特に高齢者の浴室でのヒートショックによる死者数が急増している）の影響、入口から遠く離れた奥に浴室や便所等の水廻りが配置されているという、町家形式の古民家特有の間取りで、使用する部分を限定する計画が出来るか、という課題が考えられる。

以上のことから、町家形式の古民家の材料的・構法的・デザインの特徴を保った、断熱、気密性能の向上手法の確立、特に大型の古民家の場合はゾーニング改修の可能性の検証が、温熱環境上の主な課題と言える。

(4) その他の課題

火災時の初期消火、通報、避難、延焼防止という建物の火災時の安全性は建築基準法でも義務付けられており、人命に関わる基本的な性能のため当然のことながら満たす必要がある。

高齢者への配慮については、S店、W店共に、段差や通路の幅、浴室や便所の大きさ、形状、階段の勾配や形状、手すりの設置など、現代の住宅のバリアフリー基準を満たしていない部分が多くみられるため、高齢者が増加している実情を踏まえると、古民家を維持していくためには改修すべき重要な課題である。

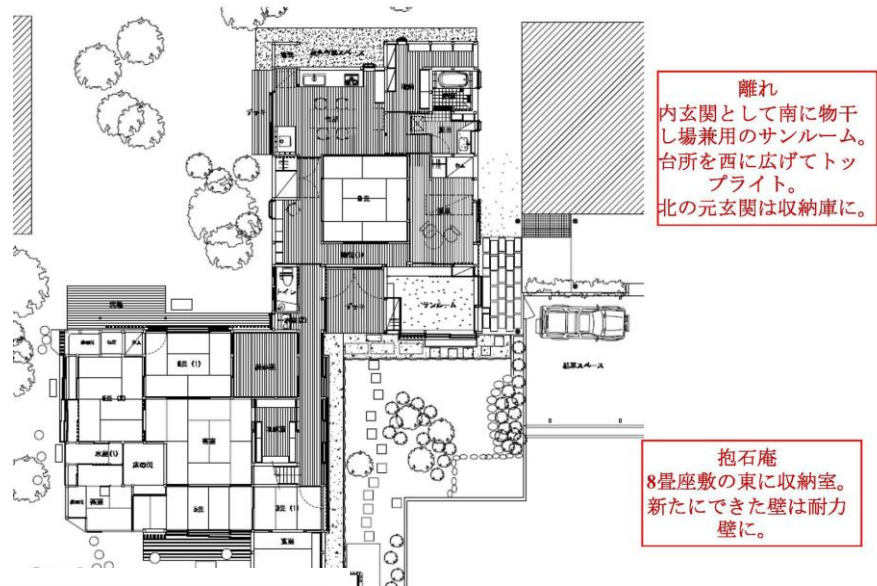
ただ、店舗利用を前提として、若年層が店子として継続的に使用していくことができる場合は、大きな課題にはならないとも言える。

戦前の建物改修事例 1 岐阜県岐阜市、築年数:96年、明治43年建築

建物診断方法: 既存ドックシステム(住宅医ネットワーク)

設計: MSD 三澤文子(京都造形芸術大学通信大学院教授)

改修: 2006年



耐震補強方法 「抱石庵」(築96年)の基礎



BEFORE
玉石の上に敷き土台柱の柱脚近くに床梁を設け1階床を構成している。



敷き土台、1階床梁(大引き)を撤去し、柱脚にH型钢を差し込む。敷居を残し水平をとる。

耐震補強方法 「抱石庵」(築98年)の基礎



H型钢と連結するように配筋し、柱下のライン(構面)には重機が入らないために手掘りで可能な深さの溝を掘り、床梁を設ける。

戦前の建物改修事例 2 岐阜県岐阜市、築年数:150年程度、1860年(万延元年)建築

建物診断方法: 既存ドックシステム(住宅医ネットワーク)

設計: MSD 三澤文子(京都造形芸術大学通信大学院教授)



BEFORE



AFTER



BEFORE



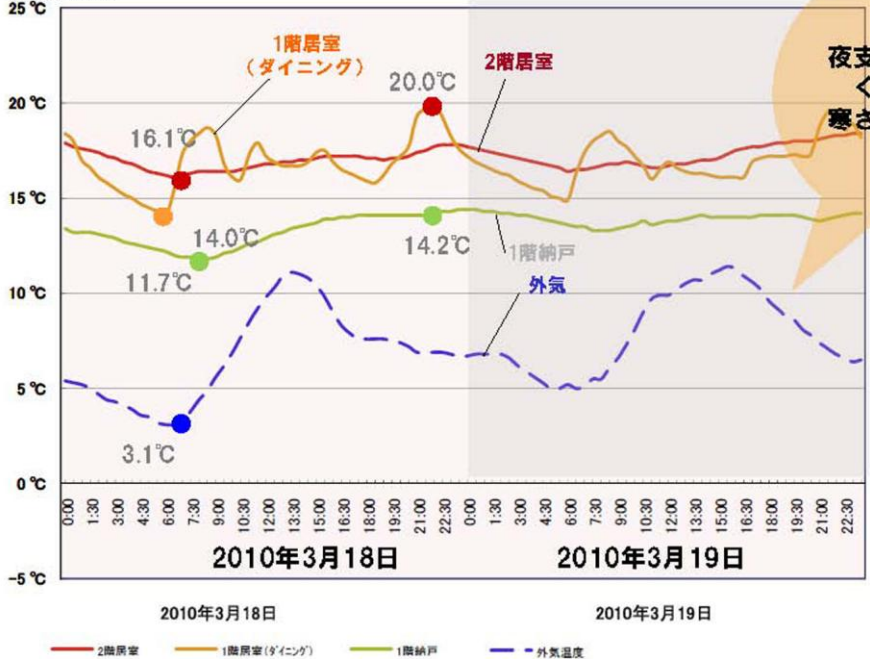
AFTER





改修後：2010年3月18日～19日

温度変化グラフ
25℃



夜支障なくトイレに行くことができる。
寒さを感じる部屋はなくなった。

戦前の建物改修事例 3 岐阜県養老郡養老町、築年数：130年程度、明治15年建築

建物診断方法：既存ドックシステム（住宅医ネットワーク）

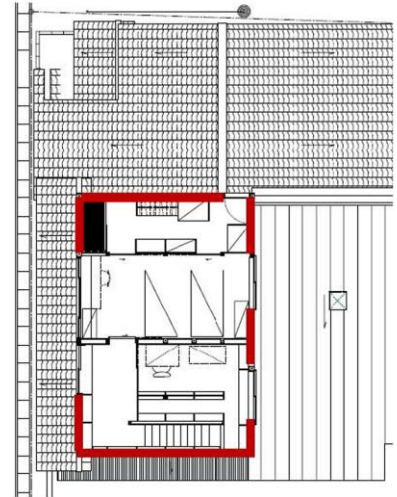
設計：MSD 三澤文子（京都造形芸術大学通信大学院教授）

改修：2011年

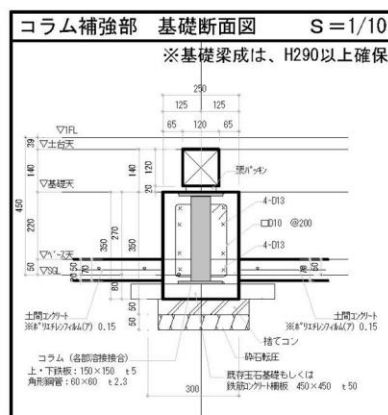


耐力壁

- 1.0倍 石膏ボード
- 2.5倍 構造用合板
- 2.5倍 Jパネル



基礎工事



4. 街なみづくりの提案

(1) 三世代町家の街なみルール案

特定の時代に統一するのではなく、山王のまちが勢いのあった時代に建築された明治・大正・昭和初期の3世代の町家が混在する街なみを山王の街なみの特徴ととらえ、これが共存するための街なみルールを設定する。

●街なみのルール案

- 1) 1階と2階以上を分けて考え、1階部分の下屋の軒先高さを揃えとともに、2階以上のファサードは看板建築をやめ、建物が建った時代の外観を極力復元する。
- 2) 1階は、店舗空間として現代的なニーズに合わせて自由度を高めるが、「もてなし空間づくり」という、通り土間などを活用して店先から店中、店奥の中間領域づくりの指針に沿って、「よい」計画事例の蓄積を図る。
- 3) 山王通りに面する部分に新築する場合は、現在の3階程度の高さ制限を導入し、4階以上の建物については道路境界から一定の距離を後退して建築する。
- 4) これらのルールをまちづくり協定に基づき相談する仕組み（山王まちづくり相談所）にのせ、運用する。

●鶴岡市森林文化都市構想の推進

鶴岡市は地域の森の保全を図る観点から森林文化都市構想を定め、地域材を使用した公共施設の木造化・木質化や地域の大工の技術を活かした木造住宅の建設などを推進している。また、山王商店街が平成22年に定めた「山王・もりのバザール」というコンセプトでは、中山間地域との結びつきをまちづくりの柱の一つに据えている。こうした諸点から、新たに改修や建て替えを図る場合には、極力、地域の森の木を使用した自然素材を多用した建築を推奨する。

図2-3. 江戸末期～明治初期の建築の外観の特徴的要素

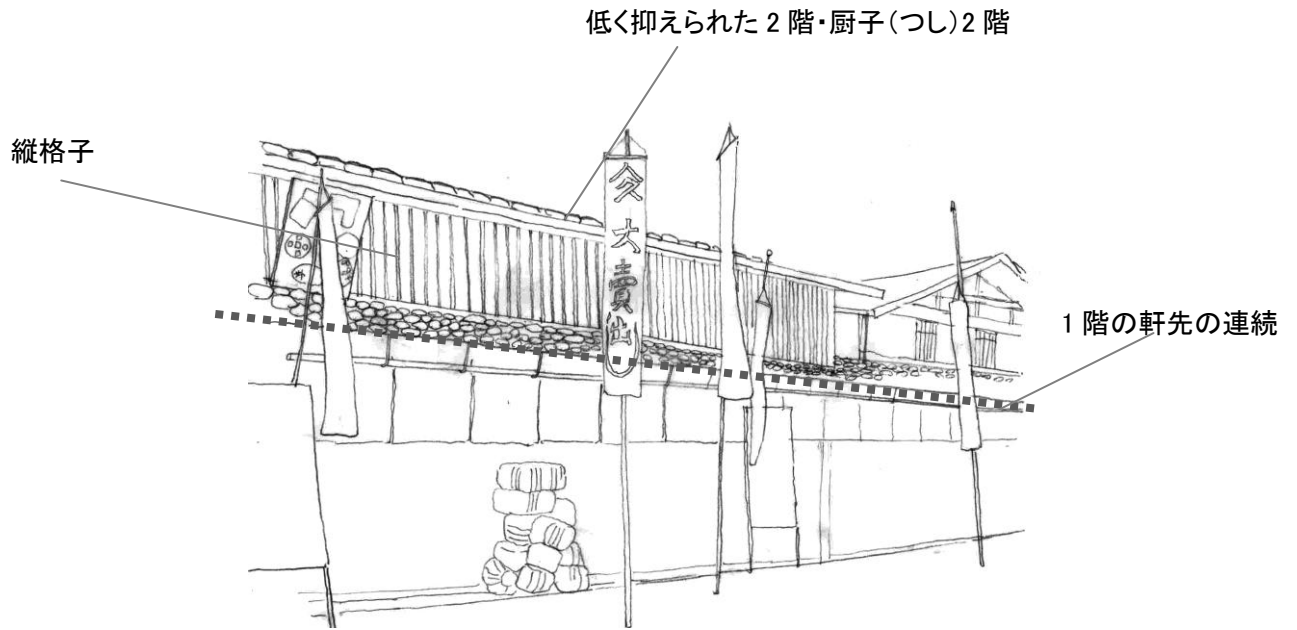


図2-4. 明治後期の建築の外観の特徴的要素

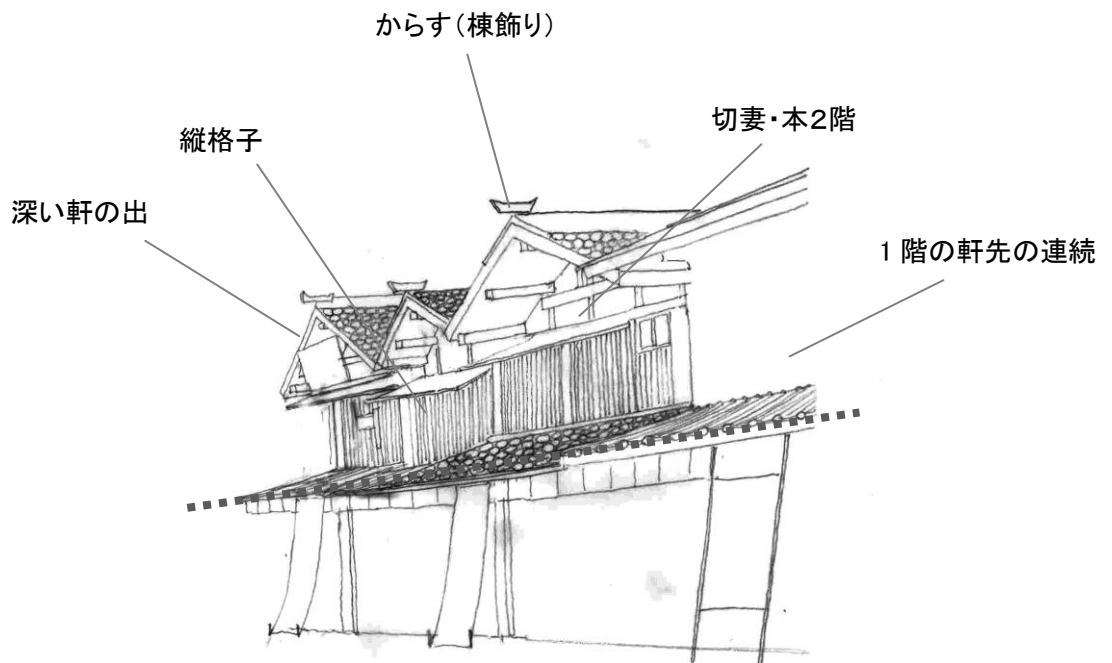
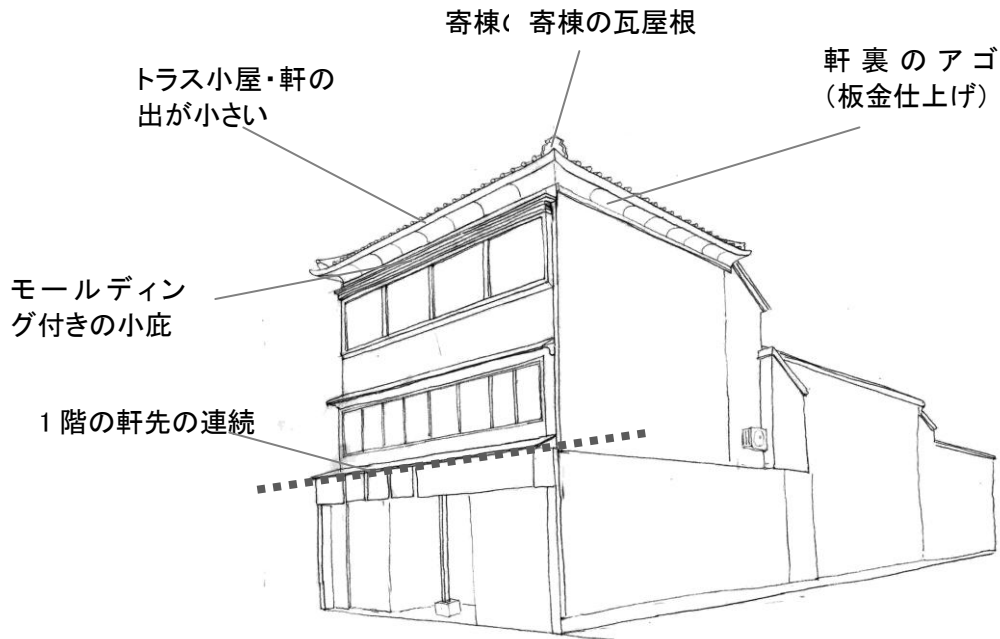


図2-5. 大正～昭和初期の建築の外観の特徴的要素



(2) 2階以上の街なみイメージの方向

●各時代の特徴的な外観を尊重する

鶴岡市内には、明治前半、明治後期、大正～昭和初期の歴史的建築物が残されているが、そのうち山王においては、今回の調査において明治期前半(S店等)と大正～昭和期前半(W店等)の建物の存在が確認された。また、写真や錦絵等の史料からその建築的な特徴もある程度把握することができた。こうした成果をふまえて、改修にあたっては看板建築を剥がし極力もとの姿に復元することが、費用を節約して改修する主要な方法になるものと考えられる。

●多様性の中の調和

戦前の建物と戦後の建物の違いをみると、戦前の建物が持っている共通の要素が浮かび上がり、この共通要素が多様性の中に調和を感じさせるものとなると思われる。「時間がゆったり流れる感じ」「昔懐かしい雰囲気」といった要素が何から醸し出されるかを考えると、その共通要素は、木材や瓦など地域で生産された材料を使用して職人の手によって作られたものであるという点である。と考えられる。自然素材は多くが湿式の工法であり、職人の熟練した技術がないと問題を起こしやすいが、こうした地域の職人の確かな技術が質感と雰囲気を醸成していると考えられる。したがって、2階以上の外観を改修をする場合には、戦後の高度に規格大量生産による工業製品だけに頼るのではなく、自然素材を極力使用し、地域の職人の手による改修が望ましい。

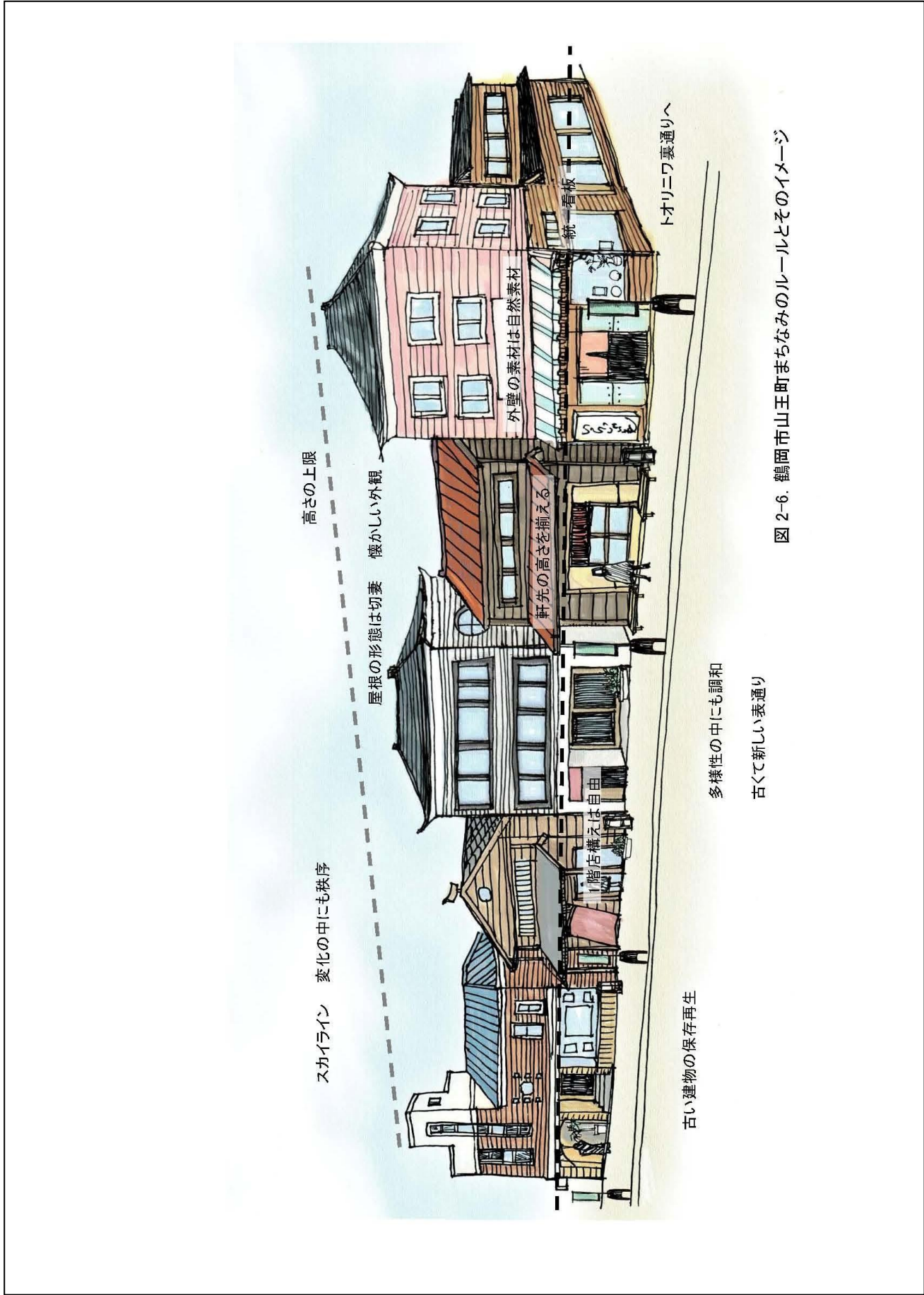


図 2-6. 鶴岡市山王町まちなみのルールとそのイメージ

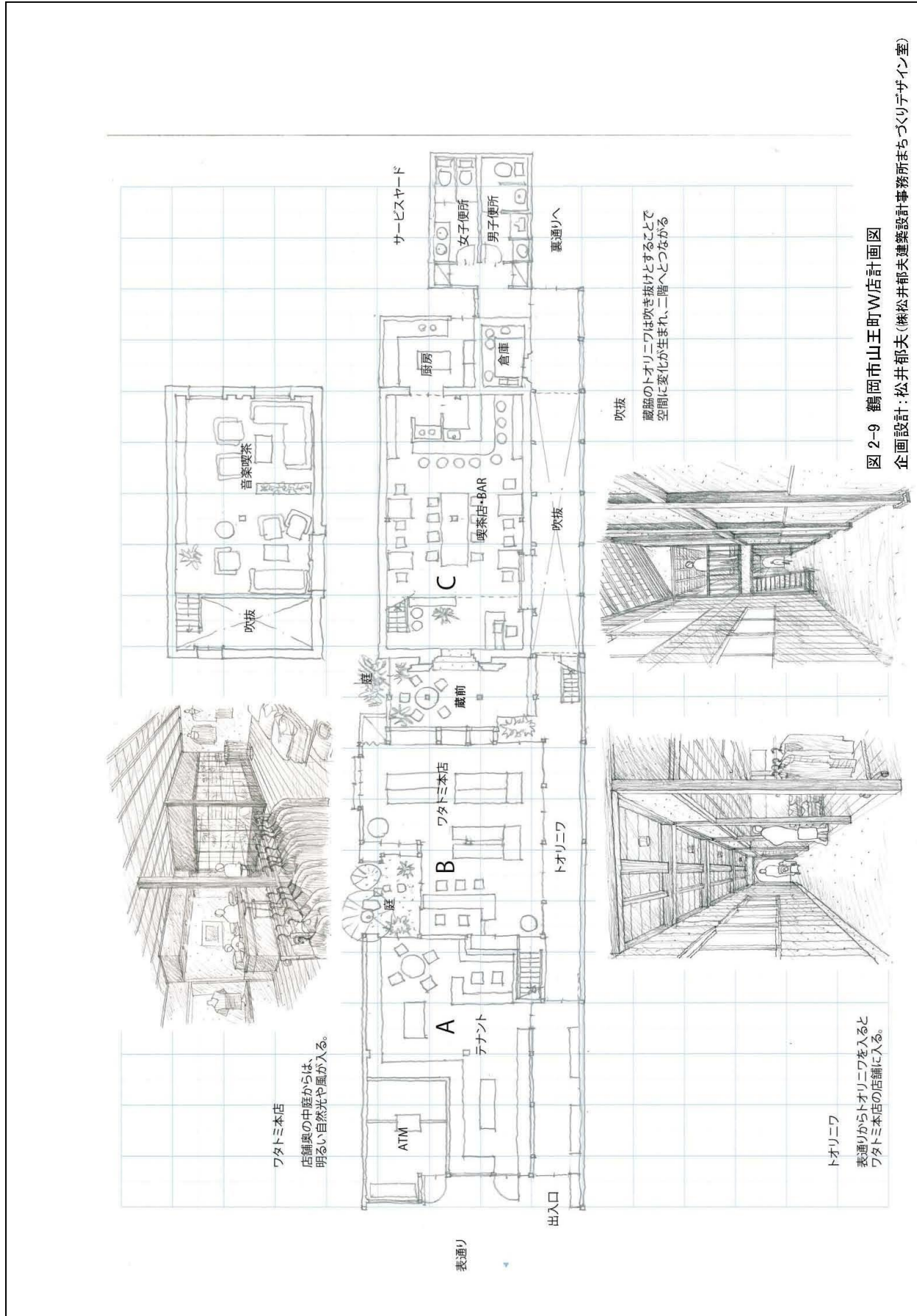
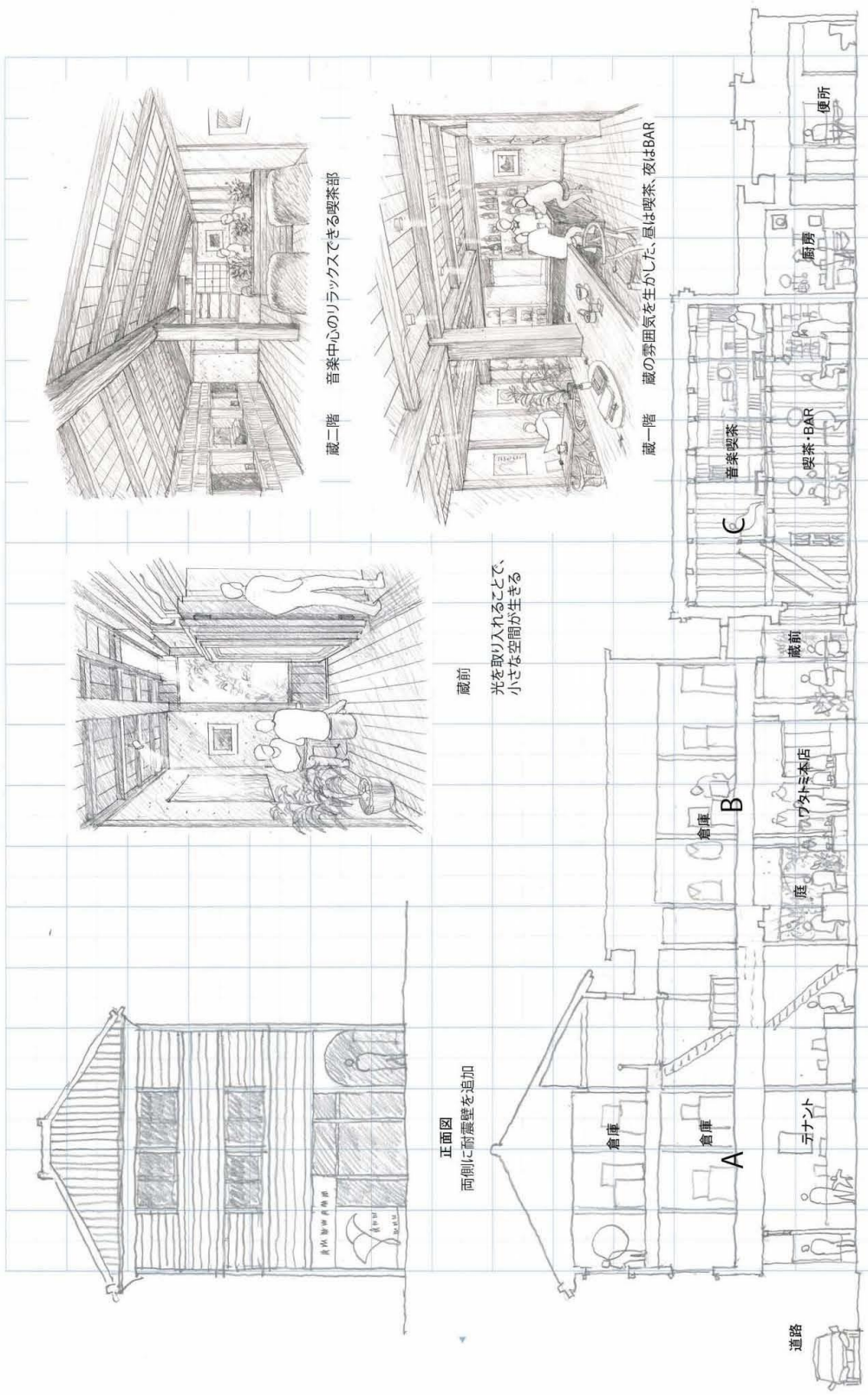


図 2-9 鶴岡市山王町W店計画図

企画設計：松井郁夫（株式会社建築設計事務所まちづくりデザイン室）



蔵二階 音楽中心のリラックスできる喫茶部

蔵一階 蔵の雰囲気生かした、昼は喫茶、夜はBAR

正面図
両側に耐震壁を追加

蔵前
光を取り入れることで、
小さな空間が生きる

図 2-10 鶴岡市山王町W店計画図

企画設計：松井郁夫（株式会社建築設計事務所まちづくりデザイン室）

第3章 歴史的価値についての地域内外評価の収集

1. 聞き取り調査の概要

①目的

山王商店街では、店主が高齢化し後継者もない店舗が約3分の1に達し、新規の店舗の誘致が課題になっている。こうした問題への対応策の一つとして若手経営者の誘致が課題として取り上げられている。こうした背景から、戦前に建築された建物の歴史的な価値について、若い人たちがどう考えているか、聞き取り調査により把握する。

また、これらの若い人たちを対象とした調査結果を建物所有者に提供し、それに対する意向を聞き取り調査により把握する。

②聞き取り調査の対象者選定方針

聞き取り調査の対象は、以下の2つのセグメントから選定した。

- 1) 利用者の視点で、かつ鶴岡市を内と外から見ることのできるという観点から、Uターン・Iターンの30～40才代の方 3名
- 2) つくり手の観点で戦前の歴史的建物を見ることができるという観点から、30～40才代の建築士 3名
- 3) 建物実態調査を実施した6店のうち、調査時期に聞き取りび承諾を頂くことができた4店

③聞き取り調査項目

◆Uターン・Iターンの若手及び地元の若手設計者に対する聞き取り調査の項目は以下のとおりである。

- 1) 山王のまちなみに他地区にない雰囲気を感じますか？また、それはどのような感じですか
- 2) 山王のまちなみの印象に強い影響を与えているものは何でしょうか
- 3) 山王商店街の戦前（明治、大正、昭和初期）の建物について、店舗や住居として活かすことについてどう考えますか
- 4) 山王商店街に住んだり、店を出すことについてどう考えますか
- 5) その他、商店街に期待することや、まちづくりに関して思うことなど

◆建物所有者に対する聞き取り調査の項目は以下のとおりである。

- 1) Iターン・Uターンの若い人には、戦前の町家に住んだり、店を構えたりすることに憧れを感じるとの声がありますが、こうした意見を聞いてどう思うか？
- 2) 「鶴岡の歴史資産を活かしたまちづくりをしよう」との提案をどう感じるか？
- 3) 「戦前の建物を看板や新建材などを取り払いなるべくまちに勢いがあつた建築当時の姿に返そう」という提案をどう感じるか？

④実施方法

調査員が以下の資料を提示し、簡単な説明を行ったのちに、前項の項目に沿って聞き取り調査を実施した。

- ・「山王内川エリアリノベーションプロジェクト」パンフレット
- ・山王の街なみづくりのルールのかえ方
- ・ワタトミ商店改修プランイメージ図

2. Uターン・Iターンの若手を対象とした聞き取り調査結果

【Iターン : デザイナー兼さくらんぼ農家】

インタビュー対象者：宮城良太さん

宮城県出身。東京で店舗などの内装デザイナーとして働いた後、妻の家業（鶴岡市櫛引のさくらんぼ農家）を継ぐために鶴岡市へIターン。同じくデザイナーである妻とともにデザイン会社「Humming Design」を運営しながら、農繁期はさくらんぼ農家の跡継ぎとして働いている。まちなかキネマ内の新レストラン「アンベミルー」の内装デザインを担当。山王商店街へは、これまで5、6回訪れたことがある。

●山王のまちなみに他地区にない雰囲気を感じますか？また、それはどのような感じですか。

- ・ 山王商店街にしかない雰囲気というのは感じるが、それが何かは明確にはわからない。見た目としては、電信柱がなく歩道が広いことで、見晴らしが良く抜けている感がある。
- ・ ナイトバザールは2度足を運んだが、通りに露天がずらりと並び、他の商店街にはあまりない賑わいを感じた。
- ・ 何かしらやろうとしている雰囲気はあるけれど、平日は人通りが少なく寂れた感がある。

●山王のまちなみの印象に強い影響を与えているものは何でしょうか。

- ・ 電柱の地中化や照明が、町並みの印象に特に強い影響を与えている。
- ・ ファサードは店舗によって様々で、新しい建物のならびに突然古い建物があるなど、それぞれのお店が個性的で同じでないところに山王町らしさを感じる。
- ・ どこで何が手に入るかを知らせる町案内や看板などが無い。そのため、初めての人はわかりにくいだろうと思う。
- ・ ナイトバザールでは、露天を見て歩いていけば楽しいので、店舗へわざわざ入ろうと思わなかった。光る看板や矢印など、中に入りたと思わせるきっかけがほしい。
- ・ まちなかキネマから商店街までの動線がわかりにくい。まちキネに行ったときに妻に案内してもらったが、案内してもらわなければそこに商店街があるとは思わなかった。
- ・ 通りに人がいないことが、寂れた印象を与えている。人がいないのは、人が行く要素があまりないからだろうと思う。人が行く要素があまりないのは、お店に元気がないからなのか、お店の存在を知られていないからなのか、様々理由があると思う。お金をかけて町並みをきれいにしたら人が来るかもしれないし、それでも来ないかもしれない。

- ・ 人が少なくても生き生きと働いている店主の姿が見えれば、寂れた感じはそんなにしないのかもしれない。一店舗でも良い感じのお店があれば、影響を受けて変わっていくと思う。阿部久書店の改装は素敵だったので、今後の他店の変化に期待したい。
- ・ 街路樹があると良いのと思った。ファサードが見えにくくなったりするから選ばなくてはならないけれど、四季を通して季節感が出る。九州のほうの商店街で、雑木林を商店街の中に持ってきてくることで良い雰囲気を出すことに成功し、人通りを増やせたところがある。ファサードを変えなくても、全体の雰囲気を変えることはできる。
- ・ 町のコンセプトを感じなかった。サブタイトルなり言葉のテーマがあると、商店街の人にとってもわかりやすいと思う。言葉にすることでお客さんに伝わりやすくなり、ぶれることがなくやっていくのではと思う。

●山王商店街の戦前(明治、大正、昭和初期)の建物について、店舗や住居として活かすことについてどう考えますか。

- ・ 是非活かしてほしい。
- ・ ヨーロッパの町並みのように、建築はそのまま残して内装を変えてはどうかと思う。その内装がモダンだったりシンプルだったりすることで、古い建物とマッチして素敵な雰囲気になる。
- ・ 本気で町を元気にしようと思うのなら、大家さんには入ってくる人に自由にやらせてあげてほしい。下手に制限をかけられたり口を出されたりすると、中途半端なものになってしまう。外側はかたくなに守る必要があるけれど、中側はおおめにみてあげては。
- ・ 内装費の平均的な単価として、坪 40 万円くらいと言われている。(飲食店なら坪 70 万円。) くらいと言われている。プラスファサードにいくらかけるのか。工務店ができるデザインと、デザイナーができるデザインには当然差がある。
- ・ 物販店は、坪 45,000 円のデザイン料で請け負う。

●山王商店街に住んだり、店を出すことについてどう考えますか。

- ・ 自分自身は家業があるので山王に住むことはできないが、積極的に出店を受け入れてほしいと思う。
- ・ 若い人や同じような考えで頑張っていきたいと思っている人が集まれるように、商店街で受け入れ態勢を整えてあげてほしい。
- ・ 年齢制限をかけて、無理矢理にでも若い人に入ってもらったほうが良いと思う。

- ・ 既存店舗で商売を積極的にやっけていけない状況（年齢や跡継ぎ問題等）にあるお店は、町の活性化に繋がるという献身的な気持ちで、思い切って貸してあげることも考えてほしい。

●その他、商店街に期待することや、まちづくりに関して思うことなど

- ・ うまいラーメン屋、スイーツなどがあつたら定期的に足を運ぶようになると思う。あとはペットショップやパン屋なども良いのではと思う。同じ業種のお店が通りに数件あつても互いに高め合つて集客していける。
- ・ 仮眠スペースがあれば利用したい。代行代と同じくらいで泊まれる簡易的な宿泊所がほしい。
- ・ ステージなどがある、機能的な広場があるといいと思う。
- ・ 年に1、2回だけではなく、道路を通行止めにしたイベントをもつと企画したらどうかと思う。
- ・ 既に認知されていて集客の多いナイトバザールの時に、もう少しお店へ入つてもらふしかけを考えてはどうか。一度足を踏み入れてもらふ、それを日常の商売や人通りにつなげていってほしい。
- ・ 内装デザイナーの立場から言うと、予算が一店舗ずつあつたら、今のお店を活かした面白いリノベーションをしてみたいと思う。外観を変えて、まず人に興味を持ってもらうことが大切だと思う。お店の中も、展示スペースとの併用など、やり方によっては今の商売と共存させることもできると思う。
- ・ 商店街の良さは、人との繋がりだったり、情報を得たり、誰かに会えるかなと思つたりして利用することだと思う。単に消費するための量販店との違いを意識して、生活に近い立場にある商店街の良さを活かしてほしい。
- ・ 物をそこまで売つていなくてもやっけていける財力があるお店や、ネット販売で十分生計を立てているお店であれば、より専門性の高い商品を店舗に置いたり、個性的な商品でショーウィンドウをにぎわせたりして、人々を楽しませてほしい。ランプなどを置いている森茂八商店さんのような個性的なお店が並んだら、とても魅力的な通りになると思う。
- ・ 何もしないでそのまま寂れてしまうようにはなつてほしくはない。ハード面でいろいろと手を入れた後なので、これからは新しい人が入つてきたり、既存の店舗が頑張つたりと、人が来たいと思うような魅力をつくつていってほしい。

【Uターン：和文化おもてなし研究所代表】

インタビュー対象者：塩田紀久代さん

鶴岡市日吉町生まれ。高校卒業と同時に地元を離れ、関東で舞台制作や接客業などの職を経験。2008年実母の逝去をきっかけに、15年ぶりに鶴岡市へUターン。現在はこれまでの経験を活かし、所作の指導や年中行事を取り入れた暮らしを提案する「和文化おもてなし研究所」の代表として活動している。隣町である日吉町で生まれ育ったことから、幼い頃から山王商店街に馴染みがある。

●山王のまちなみに他地区にない雰囲気を感じますか？また、それはどのような感じですか。

- ・ 全体的に頑張っている感じや若い人が入っている感じがある。
- ・ 子供の頃は、山王町というと歴史のある商店街というイメージだった。そこに行けば何でも揃い、わざわざ遠くの商店街へいく必要もなかった。
- ・ 建物が傷んだりしていることは感じるが、好ましくない雰囲気はあまり感じない。

●山王のまちなみの印象に強い影響を与えているものは何でしょうか。

- ・ 道路が広く、歩きやすくなったことは大きい。昔は行き来するのさえ大変だった。
- ・ 建物も印象的で、平屋が少なく2階建てだけでなく3階建てまであることから、裕福だったことが想像できる。
- ・ 徒歩圏内にまちキネがあり、駐車場も広くて便利。ゆっくり映画を見て、ぶらぶらと商店街を歩くこともできる。
- ・ 郵便局の本局が来たことで、市の中心としてのブランドを確立したように思った。
- ・ 昔の店構えは、対面式で扉もなくお店に立ち寄りやすかった。店先で店主と気軽に話げできた。今は、閉まっているドアをあけて入っていくのに少し勇気がいる。
- ・ 阿部久書店は改装した後も外向けに本があり、入りやすい。
- ・ コンセプトやキャッチコピーがないことで、町としての統一感を感じにくい。これらは共通の目標になったり方向性を定める物であったりするので、お店側もあったほうがやりやすいのでは。

●山王商店街の戦前(明治、大正、昭和初期)の建物について、店舗や住居として活かすことについてどう考えますか。

- ・ 活かすことができると思う。昔の建物は技術も優れているし、木材だって良い物を使っ

ていると思うので、残していけるものは残して行ってほしい。

- 安全性は気になるところ。利用する側にとっては、安全に使用できることは最低限の条件。古い外観や内装を大切にしながら、安全性についても確保してほしい。
- 場所代に関して、大家さんには柔軟性を持っていただきたい。例えば、単にお金を出して利用するということもあるだろうけれど、お金ではなく、利用することによって建物（場所）の価値を高めたり、宣伝になるような使い方に対してはお金を要求しなかったり、ということもあってはいいのではないかと。価値と価値の交換のようなイメージ。

●山王商店街に住んだり、店を出すことについてどう考えますか。

- 自身の活動として和の所作の指導や講話会などを行っているので、昔ながらの建物の一室を使って教室などができないかと思っている。場所代に関する大家さんの柔軟性があってほしい。
- 起業したい人やお店を出したい人へ、商店街として1〜2年のサポートを用意してはどうか。新たにお店を出す人に、商店街で商売をしてきたベテランの店主の方々に商売を学ぶような機会があると良いと思う。下積みの期間をもうけて、商店街の中でネットワークをつくったり、宣伝の方法をつくったりと、固定客ができるまでのつなぎとなる時間があると始めやすい。

●その他、商店街に期待することや、まちづくりに関して思うことなど

- 山王商店街は、伝統も、懐かしさも、斬新さも出せる商店街。新旧がうまくかけあわさっているし、前の世代が次の世代と連鎖している。この流れを維持してほしい。
- 商店街に緑溢れる公園みたいなところあったらいいと思う。若い奥さんがベビーカーをひいて歩いたり、高校生が一休みできるようなスペースがあると良いのでは。お菓子屋さんなどの需要が増えそう。
- 15年ぶりに鶴岡に帰ってきた時に、だいぶ町並みが変わったなと思ったけれど、山王商店街は変わらないなあと思って安心した。
- 普段の買い物は、日吉町のお肉屋さん、お魚屋さん、駅前の八百屋と、歩いて済ますことが多い。歩いて暮らしに必要なものを得られることはとても恵まれていると感じる。
- 先日の報告会で、内川や大泉橋に関して初めて知ったことが多かった。ここで生まれ育っても知らないことはたくさんある。そうした知識は発信の仕方によって魅力に繋がるはず。

【Iターン：WEBデザイナー兼農業研修中】

インタビュー対象者：中村雄季さん

埼玉県出身。東京でウェブデザイナーとして勤務した後、農業に憧れて2013年春に妻の実家（酒田市）がある庄内地方へIターン。現在は余目に一軒家を借りて、妻と二人で暮らしている。月山パイロットファームで農業研修をしながら、ウェブデザインの仕事との両立を視野に入れ、庄内での暮らしを模索中。山王商店街界限へは、2、3回訪れたことがある。

●山王のまちなみに他地区にない雰囲気を感じますか？また、それはどのような感じですか。

- ・ 第一印象としては、ボラードの淡い照明が特徴的。デートスポットになりそうな、良いムードを出している。
- ・ 川が二股にわかれる、大泉橋の近くが特に印象に残っている。川岸に建っているイチローチ商店やマツタストアといった建物が目をひいたことを覚えている。
- ・ 山王商店街は歩道を広くとるように整備しており、歩いて楽しめる感じがした。歩くことが好きなので駅からアートフォーラムまで歩いたのだが、駅前、日吉、山王、銀座、鶴岡公園までの間には、町並みに連続性があり、楽しんで歩くことができた。
- ・ 夜は早く閉めてしまうのか、閉店してしまったのか、やっているお店はまばらな雰囲気だった。通りがきれいな分、その寂しさが浮き立っていた。

●山王のまちなみの印象に強い影響を与えているものは何でしょうか。

- ・ 照明や川、建物、通りが特に好ましい影響を与えている。
- ・ 道が整備されていたり、照明が印象的だったり、目に見えてここは頑張っているなど感じる。
- ・ 寛明堂やさんのう夢ほっと、木村屋など、洋風の建物はわかりやすく、目を引いた。入ってみたいと思わせるものがある。
- ・ 散歩する時に古本屋は欠かせないと思っているので、阿部久書店はとても魅力的。
- ・ 仕出しの千葉の看板はインパクトが大きく、やる気が感じられて良かった。
- ・ 逆に、やっているのかいないかがわからない外観は、好ましくない影響を与えている。

●山王商店街の戦前(明治、大正、昭和初期)の建物について、店舗や住居として活かすことについてどう考えますか。

- ・ 是非活かしてほしいと思う。

- ・ 東京暮らしていた頃、戦前の焼け残った建物を利用したどじょう鍋のお店やそば屋によく行っていた。お店に行くのは料理だけではなく、風情や趣のある雰囲気を楽しみに行っている。建物の雰囲気だけでなく、店員さんの言葉使いなども空間を演出している。例えば店員さんが、「ありがとうございます」を「ありがとう存じます」と言っているところがあるのだが、とても粹に感じる。そうした良さも残してはどうかと思う。
- ・ 扱う商品やサービスは、現代向けでも現代向けじゃなくてもどちらでも良いと思うが、古くてよいものがあるならそれは残せばいいと思う。
- ・ 自分たちの生活が歩いて成り立つ商店街を目指していると聞いたが、品数と料金でどうしても量販店に負けるので、「食べる、飲む、遊ぶ」をキーワードに考えてはどうか。
- ・ 町としての機能はなく、単なる博物館や、テーマパークのように商店街を残してしまうとおもしろくないと思う。地域の人々の生活の一部として使われていくことを大切にしたい。
- ・ 町のご老人たちの話をきけ、ということにも共感する。若い人目線になりすぎることなく、バランスよく進めていってほしい。

●山王商店街に住んだり、店を出すことについてどう考えますか。

- ・ 町家で暮らすことや、デザイナーとして三浦雄大さんのような自分の事務所を持つことへは憧れがある。
- ・ 整っているといいなあと思うことは、大掛かりな改修工事がいらなかったり、電気や水道などに問題がなかったりなど、最低限の条件が整っていること。事務所を探そうと思って探した時に、市役所の窓口や不動産屋、インターネットなどで、商店街の空き家情報を手に入れられること。家賃や改装に対する大家さんの許容範囲が広いこと。
- ・ デザイナー通りや、確かな技術人がいる商店街など、ブランド化が出来ているとその道の人は入りやすい。ブランド化が確立することで、仕事に関する情報が自然と集まってくるような流れが出来ると良い。
- ・ 行政の補助や支援は、あるならあるにこしたことはないが、自走できる商売でないと続かないと思うので、あまり頼らせないようにしたほうが良いと思う。

●その他、商店街に期待することや、まちづくりに関して思うことなど

- ・ 商店街に欲しいと思うお店は、パソコンが使えて長居ができ、仕事や勉強ができるカフェ。価格はワンコインくらいが理想。珈琲とドーナツで、午前いっぱい過ごせると有

り難い。夜は 22 時とか遅くまでやってほしい。

- 世界的なイベントや東京のイベントとコラボしたりしたら面白いのかもしれない。山形県にいながら、東京にいたり、世界にいたりする気持ちになれるかも。
- 一番なってほしくない姿は、あきらめて何もしなくなってしまうこと。頑張っているし可能性を感じるので、なんとか時代に対応し、変化しながら生き残ってもらいたい。
- 山王商店街ではないが、川端通の川沿いの並木の雰囲気がとても良い。川沿いにカフェや飲み屋がずらっと並んでほしい。川沿いを歩きながら、ふらっとお店をはしごしたりしてみたい。
- 自分が暮らしている余目の商店街では、酒屋さんをよく利用する。商品の確かな知識があり、自分の目で選んでいるし、保管方法も徹底している。こちらから質問をすると、いろいろ教えてくれるので信頼している。
- 余目の場合は、ネットで検索してもあまり情報がないので、地元の商店街が作成したマップなどの情報誌をよく活用する。
- 公共交通機関が発達すれば、飲みに行く回数が 3 倍くらいになるような気がする。飲酒すれば代行を呼ばなくてはならず、気軽に飲みにいけない。遅くまでやっているバスなどがあれば、是非利用したい。
- 寝袋を持ち込んで宿泊できるような、公共宿泊所みたいなものがまちなかにあれば利用したい。

3. 若手設計者を対象とした聞き取り調査結果

| |
|--------------------------|
| 【地元 : 建設会社所属の設計士】 |
|--------------------------|

インタビュー対象者：中村香菜さん

鶴岡市大東町出身。東北芸術工科大学で建築を専攻し、まちづくりについて学ぶ。大学卒業後は地元に戻り、鶴岡建設に就職して建築士として働いている。現在は木造住宅を中心に設計や現場管理を行う。幼い頃は銀座商店街でよく遊んだと言い、中心市街地に馴染みがある。

●山王のまちなみに他地区にない雰囲気を感じますか？また、それはどのような感じですか。

- ・ 誰かが何かをやっているという前向きな雰囲気がある。となりの銀座通りもまちおこしに力を入れ始めたと聞くが、山王のほうが先駆的にやってきたこともあり、イベントを頻繁に行っていて、それがより目に見える形になっている。
- ・ 好ましくない雰囲気としては、平日や日中の賑わいがほとんどないこと。

●山王のまちなみの印象に強い影響を与えているものは何でしょうか。

- ・ ボラードの照明から統一感を、のぼりから手作り感を感じる。
- ・ 電柱を地中化したことで、道路の見え目ががらりと変わった。無水融雪道路の工事も行い、道にだいぶお金をかけているという印象がある。
- ・ 商店街としての全体的な印象よりも、個店ごとの印象のほうが強い。寛明堂や木村屋など、大学の講義に出てくるような建築的に珍しいお店があり、目をひく。
- ・ 何を売っているのかというお店の内容よりも、お店の見え目のほうが印象的。
- ・ 阿部久さんや寛明堂さんなど、点では良いお店がある。それを面的な広がりにはまだもっていけないように感じる。
- ・ 大泉橋は重要なポイント。大東町で育ったので銀座通りが遊び場だったが、内川を渡ると別世界だと思っていた。大泉橋を渡るのは子供心にはちょっと冒険だった。
- ・ 平日の人通りが少ないのは、三川ジャスコなどの郊外大型店舗にも言えることなので、地域全体としての傾向なのかもしれない。山王商店街へは銀行や郵便局などに働きに来ている人もたくさんいるので、そうした人たちがお昼にご飯を食べたり、夕方買い物をしていけたりするような場所がもう少しあるといいと思う。銀座通りには主婦の店というスーパーがあるが、平日は老人でわりと賑わっている。

●山王商店街の戦前(明治、大正、昭和初期)の建物について、店舗や住居として活かすことについてどう考えますか。

- ・ 活かすことはできると思う。通り土間が残っている建築物はとても珍しいので、活かす方法はたくさんあると思う。
- ・ 最近の建築物に比べ、明治大正あたりの古い建物は材料も良いものを使っているし、しっかりとしたつくりになっている。技職人の技術も活かせる。
- ・ 建物の劣化の状況によって、改修費がだいぶ変わってくる。人が住んでいるか否かで建材の状態がかなり異なるし、早めに手を打つことも大切。
- ・ おととし、日吉町にある明治元年の建物を改修した。年に数回は訪れていたが10年くらい空き家になっていたの、手直しするのに家一軒建つくらいのお金がかかった。
- ・ 改修は、どこまでお金をかけるか、どこまでお客さんの熱意とどこまでつき合うかが重要。やればやるほど直すべきところは出てくるもの。予算とお客さんの理想との折り合いを付けながら、進めていくことが大切。

●山王商店街に住んだり、店を出すことについてどう考えますか。

- ・ 古く歴史のある町程、若い人が入ってきづらいと思うので、町としての受け入れ態勢を整えてあげてほしい。
- ・ 建物の活用法については、自由度の高さを持ってほしい。レイアウトなどに制約があるケースが少なくないと聞くので、大家さんにも色々な思いはあると思うが入ってくる人のやる気を損なわないような配慮があるといいのでは。
- ・ 大学時代、子供の目線で考えるまちづくりを研究していたときに、子供の道草を追って、どんなところに行っているかを調査したことがある。結果として新興住宅地よりも古い町のほうが、子供たちが楽しんでいることがわかった。神社やお寺などがあることは子供にとって魅力的なことなので、古い町には若い人が住んでほしいと思っている。
- ・ 自分が住む大東町もそうだが、古い町は区画が狭く、立て直しを検討した時に同じ場所ではなく郊外の広い土地に新しく建てることが多いように感じる。それが結果的にまちなかの空き家を増やしているのでは。隣り合う2、3の区画を一緒に建て直す、リフォームするなども検討してもいいのかも。
- ・ これからのまちづくりは車ありきで考えていけないといけないことは間違いない。まちキネがあることによって、車を停めて歩いて回ることが可能になった。魅力的なお店が

あれば、郵便局に行ったついでなど、用事を足すついでに歩いて行くこともあるのではないか。

- ・ 30代くらいでお店をやっていたり、イベント等いろんなことをやっている人は、面白い物を探していたり、人との繋がりを求めている。そうした人が入ることで町に人が集まる流れができることもあるのでは。

●その他、商店街に期待することや、まちづくりに関して思うことなど

- ・ 商店街に欲しいと思うお店は、パソコンが使えて長居ができ、仕事や勉強ができるカフェ。価格はワンコインくらいが理想。珈琲とドーナツで、午前いっぱい過ごせると有り難い。夜は22時とか遅くまでやってほしい。
- ・ 世界的なイベントや東京のイベントとコラボしたりしたら面白いのかもしれない。山形県にいながら、東京にいたり、世界にいたりする気持ちになれるかも。
- ・ 一番なってほしくない姿は、あきらめて何もしなくなってしまうこと。頑張っているし可能性を感じるので、なんとか時代に対応し、変化しながら生き残ってもらいたい。
- ・ 山王商店街ではないが、川端通の川沿いの並木の雰囲気がとても良い。川沿いにカフェや飲み屋がずらっと並んでほしい。川沿いを歩きながら、ふらっとお店をはしごしたりしてみたい。
- ・ 自分が暮らしている余目の商店街では、酒屋さんをよく利用する。商品の確かな知識があり、自分の目で選んでいるし、保管方法も徹底している。こちらから質問をすると、いろいろ教えてくれるので信頼している。
- ・ 余目の場合は、ネットで検索してもあまり情報がないので、地元の商店街が作成したマップなどの情報誌をよく活用する。
- ・ 公共交通機関が発達すれば、飲みに行く回数が3倍くらいになるような気がする。飲酒すれば代行を呼ばなくてはならず、気軽に飲みにいけない。遅くまでやっているバスなどがあれば、是非利用したい。
- ・ 寝袋を持ち込んで宿泊できるような、公共宿泊所みたいなものがまちなかにあれば利用したい。

【地元 : 設計事務所】

インタビュー対象者①：KNさん（女性）

鶴岡市出身。設計事務所代表、一級建築士。城下町トラストの一員として、約6年前に山王町と関わる。設計士のかたわらで、「暮らすことを楽しむ」をコンセプトに様々なワークショップを行うスタジオウッズ（鶴岡市大山）の運営を行う。

インタビュー対象者②：KMさん（女性）

酒田市出身。設計事務所代表、二級建築士。城下町トラストの一員として山王町と関わってきた。公益のふるさと創り鶴岡の事務所「月の山」へ通っていた時期もあり、近年の山王には馴染みが深い。

●山王のまちなみに他地区にない雰囲気を感じますか？また、それはどのような感じですか。

- ・ まちなみと言えるような雰囲気は正直感じにくい。風土や気候にあった建築的な規則性があるわけでもない。(KM)
- ・ 足並みが揃っている感じがしない。(KN)

●山王のまちなみの印象に強い影響を与えているものは何でしょうか？

- ・ 個々のお店が特徴的で、他の店と同じなのがいやという雰囲気を感じる。(KM)
- ・ ナイトバザールのときは活気を感じるが、そうでない時にお店を訪ねても、お客様を歓迎する雰囲気があまり感じられない。(KM)
- ・ 個店の個性を全面に押し出した商店街としての売り出し方はあるのかもしれない。まちなみを揃えたとしても、もっと魅力的な商店街は他にたくさんある。味の濃い店主が集まる商店街として、揃っていないことを逆に売りにはどうか。(KM)
- ・ 山王神社、寛明堂、木村屋などの特徴的な建物があり、和洋折衷のまちという雰囲気はある。(KN)
- ・ 大泉橋の存在は大きい。そこを渡ると山王町という明確な区切りがある。(KN)
- ・ 店構えや商品の陳列にあまり力を入れていないように見えることが、好ましくない雰囲気を与えている。それは卸やインターネットなどの店頭販売でないところで商売が成り立っているためだと思う。歩いて楽しい商店街を目指しているのなら、もう少しお店側のやる気を感じたい。(KN)

●山王商店街の戦前(明治、大正、昭和初期)の建物について、店舗や住居として活かすことについてどう考えますか。

- ・ 活かす価値のあるものは活かせると思う。無理矢理付加価値をつけて、古い建物ならなんでも活かす、ということはしなくていいと思う。(KM)
- ・ 通り土間のある建物は面白い。山王の表通りから通り土間を抜けて、裏通りに出るように活用ができれば、面的な広がりがあって面白いと思う。裏通りの空き家も活用できる。(KN)
- ・ 新穂醤油店やワタトミのところは良かった。土の土間などなかなか価値のあるものは残していくべき。(KN)
- ・ 長年住んでおらず、風も通していない建物は、かなり痛んでくる。もし活かしたいのなら、早めに手をつける必要があると思う。(KM)

●山王商店街に住んだり、店を出すことについてどう考えますか。

- ・ 魅力的な町にするためには、まずコンセプトがあることが大切だと思う。そして新しく入ってくる人や店舗が、それに沿うかどうかを見極めることも必要。コーディネーターとなる人が舵取りを行うことで、コンセプトに合った人が集まる。結果、まちなみのある商店街ができあがっていくのでは。(KM、KN)
- ・ 建築関連やデザイン関係など、同じような業種が集まるようにするのも良いのでは。個の力がグループになると、大きな仕事もできる(KM)
- ・ 既に商売を行っている業種について、新規参入を阻むことはしないほうが良いと思う。競争によって腕が磨かれるし、話題にもなる。店から店へのはしごもできるようになる。ラーメンが良い例。(KM、KN)

●その他、商店街に期待することや、まちづくりに関して思うことなど

- ・ 山王商店街は、駅にも市役所にも行きやすい。歩いて楽しいというのは確立しやすいはず。
- ・ どんなときに山王商店街を利用するかというと、今すぐに欲しいというものがあるとき。あとは、イオンなど量販店に売っていない物が欲しいとき。そうしたところで差別化して行ってほしい。(KN)
- ・ 車の停めづらさは感じるけれど、欲しい物があれば停めづらくても行く。(KM)
- ・ これからますます高齢化が進んでいく。これまではチェーン店やコンビニなどの規制を

かけていたと思うが、むしろそうしたものがあつたほうが便利だろうから、受け入れてもいいのでは。(KM)

- ・ 店売りで商売を成り立たせているお店が少ないので、どうしてもディスプレイや店構えが後回しになったり、力が入らなかつたりするのかもしれない。でも、お店は商店街の顔。個店の利益よりもボランティア精神で、魅力的なお店づくりに気を遣ってほしい。(KN)
- ・ お金も時間も人力もかけて、ハードを造り上げてきた。一段落したので次はソフトの面だと思う。これまでは調整役のような人が必要だったが、今後はみなを引っ張っていける力のある人が必要。コンセプトを大事にぶれないでやっていける人材に頑張ってもらいたい。(KM)
- ・ 高齢の店主の方に、改修やテナント化の話をするのは難しいと思う。息子や孫も巻き込んで、このお店をどうしていきたいのかを話し合うことが求められてくるのではないか。お話をする時には、補助金制度なども整理してあげて、道筋をつけてから行くとより良いと思う。(KN)

4. 建物所有者を対象とした聴き取り調査

【貸し店舗のオーナー】

インタビュー対象者①：I Yさん（男性）

昭和初期に建てられた擬洋風の建築を所有し、紳士服店に貸している。

●建物実態調査時のお話し

- ・大泉橋の架け替えの少し前に建てたもので洋風の外観は建築当時のまま残されている。新潟地震、秋田地震、東日本地震にあい、今までも改修費がかかっているが、このまま残して利用していきたい。
- ・昭和45年から羊屋さんに貸しており、利用してもらえるのはありがたい。

●「ターン・Uターンの若い人には、戦前の町家に住んだり、店を構えたりすることに憧れを感じるとの声をありますが、こうした意見を聞いてどう思うか？」

- ・山王には、大正の終わりから昭和の初めに建築された建物が残ってる。風情のある建物が残されているので、あまり変わってほしくない。
- ・そうした風情を若い人たちが評価し、集まってくるのは良いことだと思う。ただし、商店の業種・業態が課題だ。高齢者の身としては、遠くまで歩いていくのは大変なので、食料品や日用品の店舗が出てきてもらえるとありがたい。スーパーがあれば若い人も来るし、自分たちも助かる。

●「鶴岡の歴史資産を活かしたまちづくりをしよう」との提案をどう感じるか？」

- ・山王に残された戦前の建物を活かそうという考えは良いと思う。最近は車社会になって歩き回ることがなくなったが、そのおような街なみがあれば歩きたいと思うだろう。
- ・家主にはたらきかけて町家を有効利用し、まちなかの魅力をアピールするパンフレットをつくって、若い人に来てもらい、空き店舗や空家が解消するようにしてほしい。

●「戦前の建物を看板や新建材などを取り払いなるべくまちに勢いがあつた建築当時の姿に戻そう」という提案をどう感じるか？」

- ・一番は改修費の問題だと思う。お店によって体力のありなしも関係してくる。

【店舗経営者】

インタビュー対象者②：WSさん（男性）

大正期に建てられた擬洋風の建築を所有し、洋品店を経営、4～5年のうちには引退するので貸したいと考えている。

●建物実態調査時のお話し

- ・山王通り沿いは大正 10 年築と聞いている。内部の通り土間、蔵はいつのものかわからない。歴史的価値があるかどうかは別にして、改修しながら大事に使っていき、次世代にバトンタッチすることを希望している。娘の旦那はサラリーマンだが、受け継ぐのは親族とは限らないと思う。
- ・外商のウエートが高く道路沿いに店を構えている必要性は薄いので、自分の店舗は奥にひっこめ、道路沿い部分を分割して貸店舗としたい。奥の蔵は、喫茶店や食堂として利用できないかと考えている。2 階と 3 階は、貸さずに物置と休憩室に利用するつもり。
- ・若い人相手の店が入ることが、商店街にとって最も良いことだと考えているし、私の貸し店舗もこれを第一としたい。

●「ターン・Uターンの若い人には、戦前の町家に住んだり、店を構えたりすることに憧れを感じる」との声がありますが、こうした意見を聞いてどう思うか？

- ・魅力があれば、若い人も寄ってくる。アイデアは若い人の方が思いつくので、若い人が集まる方法を考えてほしい。
- ・山王で、若い人を誘致しようと試みてみるのは良いことだ。古いものを古いものとして活かすのは良いことだ。
- ・私の建物も自分の商売のためだけでなく、別の意味で有効に使ってほしいと思う。

●「鶴岡の歴史資産を活かしたまちづくりをしよう」との提案をどう感じるか？

- ・山王日枝神社と内川をカメラで写すと、他の町より写真うつりがよく、立派に見える。撮る角度を変えたり、カメラの撮り方の違いでイメージは大分変わるので、歴史的な建物を活かしてパンフなどつくれば、散歩した帰りに寄りたいというような人もでてくるのではないかな。

●「戦前の建物を看板や新建材などを取り払いなるべくまちに勢いがあつた建築当時の姿に戻そう」という提案をどう感じるか？

- ・おもしろいとは思いますが、工事費がかかるので難しいと思う。建物を補強工事しないといけない時代に、昔に戻すのは自分たちではできない。
- ・時代に合わせて新建材でもいいのではないかな。
- ・10 坪のうち 3 坪とか、一部なら街全体で統一的に改装してもいいのではないかな。
- ・鳥居をおくとか、入口の戸を格子にまとめて、統一にするのはおもしろいかもしれない。

【店舗経営者】

インタビュー対象者③：NSさん（女性）

戦前の長屋を所有し、家庭用品販売店を経営。

●建物実態調査時のお話し

- ・大正中頃の建築で、3軒長屋の2軒分を一つにして使っている。歴史的価値については判断できない。
- ・借りたい人が出てくれば、貸したいと考えているが、改修は借りた人が自分の費用でやってほしい。

●「ターン・Uターンの若い人には、戦前の町家に住んだり、店を構えたりすることに憧れを感じるとの声をありますが、こうした意見を聞いてどう思うか？

- ・全面的に良いと思うが、先立つものが必要なので難しいかもしれない。
- ・「あとどれくらいで商売を辞めるようか？」と悩んでいる人は多い。どんな店でもいいから借りたいという人がいるなら、いくらでも貸したい。

●「鶴岡の歴史資産を活かしたまちづくりをしよう」との提案をどう感じるか？

- ・婦人部でもいろいろ視察に行った。古い建物とモダンな内装のおしゃれなところ、休み場所があってゆっくりできるところ、大正ロマンみたいなどころ。私はいいと思う。
- ・資金面が問題。耐震も含めて。直して借りてくれるなら助かる。

●「戦前の建物を看板や新建材などを取り払いなるべくまちに勢いがあつた建築当時の姿に戻そう」という提案をどう感じるか？

- ・自分自身もそういう街なみ景観は好き。だけど理想と現実は大分離れている。景気が良いときはなんとかできたかもしれないが、今は本当に厳しいのではないかと思う。

【店舗経営者】

インタビュー対象者④：Nさん（男性）

明治期の建物を所有し、洋品店を経営。

●建物実態調査時のお話し

- ・明治時代に建てたもので、現在の店舗は昭和初めの大泉橋の架け替えや山王にあわせて改修した。歴史的に価値があるかどうかかわからないが、86才の自分の身体の動くうちは、大事に使っていきたい。
- ・身体のごくうちは、自分の商売を続けていくつもりなので、貸家としての利用は今のところ考えていない。

●Iターン・Uターンの若い人には、戦前の町家に住んだり、店を構えたりすることに憧れを感じるとの声をありますが、こうした意見を聞いてどう思うか？

- ・夫婦二人とも80を超えて、商売を続けるには限界を迎えている。あと2～3年か、1～2年か、店は閉めるだろうけど、使ってくれる人がいるなら使ってもらいたい。若い人から年寄りまでいっぱいの方がいいに決まっている。

●「鶴岡の歴史資産を活かしたまちづくりをしよう」との提案をどう感じるか？

- ・歴史的な資産を活かそうという考え方はいいと思う。
- ・息子とかは今外で暮らしているから、お盆とか正月にしか帰ってこない。外に家もあるし、こっちの家を誰かにお店を貸すのはいいと思う。すぐ横に、使っていない表通りに面した場所があるから、そこも一緒に活用できたらいいな。

●「戦前の建物を看板や新建材などを取り払いなるべくまちに勢いがあつた建築当時の姿に戻そう」という提案をどう感じるか？

- ・実際に、そこそこ建物痛んできたときとか、新しい人が入った時くらいしか手を付けられないんだろうけど、改修には先立つものが必要で、そこが難しい。それでもキレイになっていったらいいなとは思ってるけど。

5. 聞き取り調査のまとめ

(1) 現在の山王商店街特有の雰囲気について

山王商店街が持っている全般的な雰囲気は、ナイトバザールに象徴されるように、鶴岡市の中では比較的元気な商店街というイメージを受けている。

街なみという点では、戦前の建物と戦後以降の建物が混在しているため、「個々の店に個性が感じられる」という肯定的なとらえ方（Uターン・Iターンの若手）と、「街なみというような雰囲気は感じられない」という否定的なとらえ方（若手設計者）がある。

まちのコンセプトが感じられないという声は多い。

(2) 山王の街なみに強い影響を与えているものについて

山王通りの改修がまちの印象に大きな影響を与えている。行燈照明やポラード、のぼりなどは、街なみの統一感を印象づける大きな要素になっている。また、特注の行燈照明やのぼりは、手づくり感を醸し出しているとの指摘もあった。

大泉橋から山王神社にのびる門前町としての商店街という領域感を感じている人が多い。酒田と鶴岡を結ぶ船運は途絶えたが、大泉橋の橋詰は鶴岡の中でランドマークの一つである。また、山王神社も鶴岡市の中でもう一つのランドマークとしての位置を占めており、2つのランドマークに挟まれた商店街という明確な領域感がある。

大泉橋周辺のGINYO、木村屋、旧イチローチ商店、また、山王神社向かいの寛明堂が山王町の街なみに強い印象を与えている建物であり、いずれも大泉橋の架け替え前後の大正から昭和初期に建てられた擬洋風建築である。これらの建築物の印象が「山王にはレトロ感」があるという印象をもたらしているものと考えられる。

戦前の座敷を活かして店舗の改修を実施した阿部久書店は、コンシェルジュによるガイド、休みながら本が読めるもてなし空間づくり、本の壁など、新たなコンセプトで本年度改修しオープンした古本店であるが、評価する人が多く、今後の山王の商店のあり方として期待する指摘もあった。

新しい建物と古い建物が混在しているところに、それぞれのお店の個性が感じられ、それが山王らしさと受け止められている。山王の建物は、古いものと新しいものが混在し、統一感がないという否定的な見解よりは、個性的といった肯定的な意見が多い。建物についても、古くさいというよりは、古さが良いと受け止められている。建物が傷んではいるが、それが好ましくないという感じはしない、という意見があった。

(3) 戦前（明治、大正、昭和初期）の建物をどう評価するか

全員が、戦前の建物の価値を積極的に評価し、それをこれからの住居や店舗として活かしてほしいと表明している。ただし、地元の設計者では、「活かせるものは、」という前提条件をつける人もいた。

「活かす」理由としては、「昔の技術は優れている」「材料も良いものを使っている」「風情や趣のある雰囲気を楽しめる」「通り土間の空間はとても面白く価値がある」などがあげられている。

「ヨーロッパの街なみのように、外観はそのままにして、内部は現代のニーズにあわせて変えたらどうか」に代表されるように、残すべきところは残し、現代的な生活に必要な改修はするというスタンスが多い。

若い人が使いやすくするためには、改修の際に、利用者が自由に自らの費用で改修できるような方法が望ましいという指摘があった。

戦前の建物を活かすことができるので、是非進めてほしいという強い意見を持った人がほとんどであった。ただし、地元設計者には、戦前の建物全て活かせるわけではないだろう、取捨選択も必要だという意見もある。

(4) 山王商店街に住んだり、店を出すことについて

Uターン者・Iターン者の方の3名のうち2名は町家での暮らすや出店に憧れや希望を表明した。その際、若い人が店を出しやすくするためには、商店街側の受入体制の整備を指摘する声が多い。例えば、「家賃に関する柔軟性がほしい」「起業した人への1～2年の支援期間の設置」「ベテラン店主から経営を学べる機会」「インターネットによる空家情報の入手」「利用が自らの費用で自由に改修したい」等の指摘が聞かれた。

地元設計者からは、「魅力的なまちとするためには、まずコンセプトがあることが大切」との意見が聞かれた。

戦前の古い建物を改装して店を出すことに対する憧れがある、という意見は多い。その際、改装は借主の自由にまかせる、家賃に対する柔軟性がほしい、起業したい人や店を持ちたい人に商店街として1～2年サポートしてほしい、ベテランの店主から学ぶ機会があるとうれしい、商店街のなかでネットワークをつくったり、固定客ができるまでの助走期間があるとよい、などのサポートがあると出店しやすい、との意見があった。

古い建物といえども、地震時の安全性などは気になっている。古い外観や内装を大切にしながら、安全性という必要最小限の性能を確保してほしいという要望が強い。

第4章 山王の街なみイメージに関する意見交換会の開催

1. 意見交換会の概要

①目的

歴史的建築物の価値を含め、山王のまちなみの特徴について、地域の方々の共通認識を形成する。

②参加者

山王商店街振興組合9名（うち山王まちづくり株式会社4名）、公益のふるさと創り鶴岡2名、鶴岡市内の建築士・工務店4名、鶴岡市都市計画課4名、鶴岡市商工課2名、大学関係者2名、住宅医ネットワーク2名、ゆいモアプロジェクト2名 計27名

③実施方法

山王の街なみ形成に関するプレゼンテーションを行い、これをもとに、山王の街なみに関する記述式のアンケートを実施し、アンケートをもとに参加者に意見を表明していただいた。

●記述式アンケートの設問は以下のとおり。

- 1) 「山王の街なみに他地区にない雰囲気を感じますか？」
- 2) 「山王の街なみの印象に強い影響を与えているものは何ですか？」
- 3) 「山王のまちなみには、まちづくりに活かせるものがありますか？」

2. 意見交換会での主な意見

(1) 山王のまちなみに他地区にはない雰囲気を感じますか？ また、それはどのような感じですか？

●まち全体の雰囲気

- ・昭和の香りを感じさせる普通には見られない古い商品が現在ではプラスイメージに感じる。
- ・なつかしい感じを醸し出している。
- ・新しくないピカピカでない感じがするが、決して古臭いというマイナスイメージではない。むしろ魅かれる。
- ・時間がゆっくりと流れる「ゆったり感」がよい。
- ・山王の「古さ」は、昔からしつこく継続して取り組んでいるので、由緒ありそうな感じを抱かせる。
- ・夕陽のあたったGINYOの壁面は、せつなさい感じを醸し出している。

- ・商品が古い。

●山王の街なみ

- ・山王のまちは領域感がはっきりしている。
- ・まちの領域がはっきりしている。
- ・大泉橋の橋詰から山王神社まで、大泉橋脇のギンヨーさんの建物から神社前のレンガづくりの寛明堂さんまでという、山王のまちの明確な領域を感じる。
- ・建物がかもしだすレトロ感が漂う。
- ・レトロ感のある建物の佇まいが印象的だ。
- ・大正から昭和くらいの建物の印象が強くなつかしい感じがする。
- ・和と洋の混在が印象的だ。
- ・和と洋が混在している。
- ・和風と洋風の混在したまちなみが面白い。
- ・江戸末期から明治時代の和風建築と大正から昭和の和洋折衷様式の混在が特徴。換言すれば、統一感の欠如が特徴かもしれない。
- ・それぞれに時代の作り方の基準がよくわからない。
- ・2階建てと3階建てが混在していることから感じる印象は、他地区にない特徴だ。
- ・スカイラインが不ぞろいで統一感がない。

●山王神社

- ・山王日枝神社とそれに続く古い店というイメージを持つ。
- ・山王神社の存在が大きい。

●道空間

- ・無電柱のまちなみのため空が広く、緑がよくみえる。
- ・「無電柱化」は、鶴岡で唯一山王地区のみで、「電柱がない」まちなみは市内の他地区にない印象を醸し出している。電柱がないので空が広いという印象が強い。
- ・山王の良さは、車では感じられない。街を歩いてわかるものだと思う。

●駐車場

- ・建物が取り壊されて駐車場として利用されている区画が多いため、空いているという印象が強い。

(2) 山王のまちなみの印象に強い影響を与えているものは何ですか？

●山王神社

- ・山王神社の緑、これを生かすためには連続した緑がほしい。
- ・山王神社の境内の大木。ギンヨー周辺の緑

●道空間

- ・歩道の広さ、街灯の低さ、アールデコ風の橋のデザイン、無電柱
- ・道がまっすぐでなく、大泉橋側の見えるところと神社側の見えないところ。
- ・大泉橋、山王日枝神社の周辺、寛明堂、どちらかという建物よりも、神社や橋、内川などの店舗以外の要素が印象的。
- ・橋のアールデコ風のレトロなデザイン
- ・上り旗が印象的。
- ・道がまっすぐでなく適度にカーブしている点。

●建物

- ・3階建ての建物、不ぞろいのスカイライン（2階と3階が混在）
- ・イチロージ、GINYO、寛名堂
- ・寛明堂、イチロージ
- ・建築様式（時代）の混在。例えば、GINYOのトラス構造とこそでやの和小屋
- ・空地が多いため、建物がファサードだけでなく独立した立体物として見える。
- ・三階建ての建物（寛明堂、イチロージ、ワタトミ、ラズベリーハウス）、橋詰から山王神社までの明確な領域感、ピカピカでない安心感。
- ・寛明堂、木村屋、GINYO、イチロージ商店、ワタトミ、ラズベリーハウス
- ・表とおりから裏にとおり抜けられる通り土間がある建物が多い。
- ・寛名堂、木村屋、GINYO
- ・大泉橋からGINYO、イチロージ商店のまちなみ景観。
- ・阿部久書店、GINYO（ギンヨー、男性カジュアル洋品店）、加賀屋（骨董品店）、イチロージ商店（空家）、富樫ローソク屋、お山王はん（山王神社）、寛名堂（写真館）、斉藤けんたろう商店
- ・寛名堂（写真館）、富樫ローソク屋さんの看板。
- ・イチロージ商店、GINYO、今野青果店（神社脇の露天の八百屋さん）、寛明堂、新穂醤油店、木村屋（菓子店）、山王日枝神社
- ・山王神社脇の露天の八百屋さん
- ・山王神社前の3階建てレンガ張りの寛明堂（写真屋さん）の建物
- ・大泉橋脇のギンヨー（男性カジュアル洋品店）さんの洋風のファサード

- ・明治時代に建てられたこそでや（洋品店）の坪庭
- ・店の中に入った時の「面白い」という印象。
- ・道路に面さない奥が面白い。
- ・小路に入ると奥の蔵が見えるようになる。
- ・通り土間など昔からの雰囲気を残している。

●店主

- ・店主がオーナーで、家族と一緒に住み、商売をしているため、お店どうしのコミュニケーションが良い。このことが、ほのぼの感を醸し出しており、テナントが入ってきてもこの良さを引き継いでいくことが必要だ。
- ・店先でのお茶出しなどが、「ゆったりした街」のイメージに寄与している。

●商品

- ・金物屋さんで扱っている昔懐かしい商品の品揃えとその陳列

●その他

- ・戦前の建物疎開が、山王神社近辺まで進み終戦となったため、建物疎開の影響をほとんど受けていない。

(3) 山王のまちなみには、まちづくりに活かせるものがありますか？

●建物の歴史的価値

- ・建物に価値などないと思っていたが、自分も含め、商店主の意識も変わってきたように感じる。
- ・山王のまちなみの特徴といってもわからないので、活かせるとは言えない。歴史的な価値を理解する人、理解するにも時間がかかるのではないか。商店を誘致するには、店に人が来てもらうことと同じ考えが必要ではないか。
- ・山王商店街はこれまで、地域の生活を支える商店街を目指し身近な生活必需品が全てそろうということを目指してきているが、こうした考え方も見直すことが必要かもしれない。これからは、地域の文化を担う商店街という方向があるかもしれない。今回、山王にある建築物の歴史的な価値を調査したことは、今後のまちづくりを考えるうえで意義があったと思う。

●まちづくりに活かせる特徴

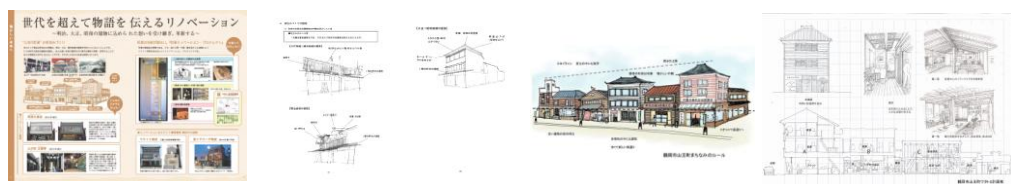
- ・寛明堂（写真館）が代表する大正ロマンの雰囲気はまちなみづくりに活かせると思う。
- ・古い建物、洋風の建物は風情を感じる。まちづくりに活かせると思う。

- ・レトロ感が特徴。どんな業種にも活かせるわけではないが、なつかしいところ、やすらぐところを求めている人はいると思われるので、そういう人をターゲットにした業種は良いと思う。
- ・和洋折衷
- ・戦前の古い建物。その理由は、若い人たちで古さをプラスに評価している人たちがいる。
- ・古いもの（昔からのもの、歴史を感じさせるもの、歴史を持っているもの）を扱っているお店の雰囲気がそのまままちなみに合っている気がする。新しくなくて面白いもの、ピカピカでないもの、私たちのような若者が見たことがないようなもの。「古臭い」とは違う「味」。今始まったばかりという感じのしない新品感のない安心感を与えてくれる。レトロ感。こうした街並みの特徴は、歴史ある商品（在来作物、お酒、お醤油、絵ろうそく）を扱うショップであれば、建物としても相性が良いと思う。
- ・昭和初期に建てられた3階建ての建物が残っているが、これはまちなみづくりに活かせる。
- ・レトロ感のある和洋折衷の建物。電柱がない。空が広い、夕陽に照らされたイチロージ商店の壁面が印象的。これが魅力として伝えることができれば、お店づくりをする上でも魅力になるのではないか。大切なのは、それが魅力なのだと認識させることだ。どういうふうに伝えることができるか課題である。

建物所有者の追加聞き取り調査について : 意見交換会等の意見をフィードバックして実施

- ・意見交換会での参加者の意見やIターン・Uターンの若手事業者の聞き取り調査結果をフィードバックしながら、共通認識の形成を図る目的で、建物所有者を対象とした追加聞き取り調査を実施している。
- ・聞き取り調査の対象は、建物実態調査を実施した6店のうち、調査時期に聞き取りの承諾を頂くことができた4店
- ・調査方法は、調査員が以下の資料を提示し、意見交換会での意見などを紹介して簡単な説明を行ったのちに聞き取りを実施した。（結果の詳細はp 92～95を参照）

図4-1. 調査時に提示した資料



3. 共通認識の形成効果に関する考察

(1) 山王のまちの雰囲気

昔なつかしい感じ、時間がゆっくり流れる「ゆったり感」、古臭いというマイナスイメージでない「古さ」が山王の全体的な印象ととらえられている。

(2) 山王の街なみの特徴と影響する要素

山王の街は、大泉橋から山王神社までの区間というはっきりした領域感がある。

また、大泉橋の周辺には、GINYO、旧イチローヂ商店、木村屋などの昭和初期の擬洋風の建築物が残され、一方の入り口である山王神社前にも同時代の寛明堂の建物が残され、レトロ感のあるという山王の佇まいを印象付けている。

一方、商店街には、明治期の和風の建物も残されており、和と洋の混在、2階建てと3階建ての混在などを、統一感が無いという否定的な印象だけでなく、「個性がある店の集積」と肯定的にとらえる声も多い。

(3) 建物の歴史的価値

山王の戦前の建物に歴史的な価値があるかと尋ねると、事前調査の際の回答（6名）は分からないと答える方がほとんどであった。しかし、今回の意見交換会において、商店街関係者から「建物に価値などないと思っていたが、自分を含めて、商店主の意識も変わってきたように感じる」という意見や、「山王商店街はこれまで、地域の生活を支える商店街を目指し身近な生活必需品が全てそろおうということを目指してきているが、こうした考え方も見直すことが必要かもしれない。これからは、地域の文化を担う商店街という方向があるかもしれない。今回、山王にある建築物の歴史的な価値を調査したことは、今後のまちづくりを考えるうえで意義があったと思う」という意見が聞かれ、着実に変化していることが伺われた。

(4) まちづくりに活かせる特徴

大正ロマンの雰囲気を持つ建築物、レトロ感のある街なみ、大正～昭和初期に建設された3階建ての建築物は、まちづくりに活かせるのではないかという意見が多く出された。その理由の一つとして、若い人たちの間に古さを積極的に評価する価値観が芽生えていることが指摘された。

古いもの（昔からあるもの、歴史を感じさせるもの、歴史を持っているもの）は、「古臭い」とは違う「味」があり、今始まったばかりという感じのしない安心感をあたえてくれる。

レトロ感のある街並みは、歴史ある商品（在来作物、お酒、お醤油、絵ろうそく）などを扱う店には相性がよいという声が聞かれた。

レトロ感のある和洋折衷の建物、空が広い景観、山王神社の緑などの魅力を、魅力だと認識してもらうこと、その魅力をどう伝えるかが重要との問題提起があった。

第5章 改修実施時の利用者募集方策の検討

1. 利用者募集方策検討ワークショップの企画

(1) ワークショップの目的

建物診断調査を実施した店舗を中心に、今後、改修が見込まれる戦前に建築された店舗の利用の在り方及びそれをまちづくりに活かす方法について検討する。検討の目的は以下の3点である。

①山王の町家の次代への継承

戦前に建てられた建築の特性を活かし、かつ現在求められている耐震、防耐火、劣化対策などの性能を向上させる改修方法を模索し、町家を次代に如何に継承していくか検討する。

②個店の改修とまちなみづくり

戦前に建てられた建築が醸し出す雰囲気を山王のまちづくり及びまちなみ形成にどう生かしていくか検討する。

③ストリートマネジャーによる貸し店舗支援

山王の店舗所有者の方が貸し店舗としての活用を検討する際に、ストリートマネジャーによる支援方法を検討し、ストリートマネジャーのあり方や山王まちづくり株式会社などのまちづくり組織の関わり方について検討する。

(2) ワークショップの開催概要

①ワークショップの流れ

下記の3回のワークショップを実施する。

- ・ 第1回：利用の基本方針と利用者募集の課題に関するワークショップ
- ・ 第2回：改修基本プランづくり検討と利用者募集の仕組みに関するワークショップ
- ・ 第3回：戦前の建物を活かしたまちづくりに関するワークショップ

②検討体制

以下の構成メンバーで検討を行う。

- ・ 洋装・和装ワタトミの経営者
- ・ 山王まちづくり株式会社（山王町家再生協議会）
- ・ 住宅医ネットワーク（同上）
- ・ ゆいモアプロジェクト（同上）

- ・ 首都大学東京川原研究室（同上）
- ・ 鶴岡市都市計画課、商工課（同上）
- ・ 鶴岡市商工会議所
- ・ 鶴岡市内の建築士（過去にワタトミの改修プランを検討したことのある建築士の方）

2. 第1回ワークショップの開催

(1) 第1回ワークショップの概要

①目的

利用の基本方針と利用者募集の課題の検討

②参加者

建物所有者、山王まちづくり株式会社4名、住宅医ネットワーク3名、ゆいモアプロジェクト2名、鶴岡市都市計画課2名、鶴岡市商工課2名、地元設計者1名

(2) 第1回ワークショップのプログラム

建物診断調査の経過と今後の方針を説明したのち、店舗経営者の方の利用に関する基本的な意向を伺い、建物の現状及び意向をふまえて将来の利用方法について意見交換する。

次に、利用の基本方針をふまえ、利用者募集の進め方及び山王商店街としての支援体制をどのようにしたらよいか検討する。

表5-1. 第1回ワークショップのタイムスケジュール

| 内容 | 時間 | 担当者 | 備考 |
|-----------------------|-----------------|----------|--|
| ◆概要説明 | 19:00 ～19:10 | 三浦 鈴木 | ○今回の取組の趣旨 ○ワークショップの狙い、流れについて説明 ・3つの目的 ・全3回の取組内容 ・第1回ワークショップの概要 |
| 経過報告 | | | |
| 調査の経過と今後の方針 | 19:10 ～19:20 | 滝口 | ○調査の中間報告と今後の作業方針 ・事前調査、詳細調査、診断、講評 |
| ワークショップ1「検討の枠組みを確認する」 | | | |
| 建物所有者のお考え | 19:20 ～19:35 | ワタトミ | ○貸し店舗としての利用の意向について説明 ・貸し店舗部分 ・どういう人、どういう業種を誘致するか |
| 調査診断と基本プランを考える | 19:35 ～19:50 | 松井 | ○建物調査・診断に関する中間報告 ・事前調査、詳細を調査の実施をふまえた所見（詳細な分析前の所見） ○基本プランを考える素材の提供 |

| | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------|---|
| | | | ・たたき台の説明 |
| 意見交換 | 19:50 ～20:30 | 鈴木 | ○テーマ「どういう人、どういう業種を誘致するか」 ・視点 山王商店街にとっての必要性、将来性 建物の特徴を活かす（例：蔵の利用方法） |
| ワークショップ2「利用者募集方法を考える」 | | | |
| 進め方の再確認 | 20:30 ～20:40 | 三浦 阿部等 | ○支援体制について ○ストリートマネジャーの養成について |
| 意見交換 | 20:40 ～21:15 | 鈴木 | ○利用者募集の方法のアイデア出し |
| おわりに | | | |
| 次回の確認 | 21:15 ～21:25 | 鈴木 | ○第2回ワークショップについて |
| 終了 | 21:30 | | |

(3) 第1回ワークショップでの主な意見

① 今回のワークショップの趣旨について

- ・山王通りの改修後、若い人が店を出したいという問い合わせがあるが、良い受け皿がすぐに見つからない。一方、高齢のため近い将来貸したいと漠然と考えている店主もいるが改修費の問題などがハードルとなって具体的な検討には至らない。昨年、1年間、山王通り改修後のまちづくりをどう進めるか検討した結果、「地域の歴史や伝統を感じられる商店街にする必要があること」、「今の残されている戦前の建物が持つ雰囲気を大事にしながら、貸し店舗としての利用を推進する必要があること」という大きな方向性を打ち出したので、これを一步でも二歩でも着実に進めていきたい。（会長）

②建物診断調査について

- ・建物調査では、建物の状態を実測し、改修する際の基礎データを収集した。床下や小屋裏で致命的な問題はないか、構造の専門家を入れてもらって必要なデータの収集を実施している。この調査結果から、耐震性能、防耐火性能、温熱環境、劣化状況などの診断が可能

となる。

- ・床下の調査を担当した。伏図を起こし、劣化状況や含水率の計測などを実施している。1ヶ所30%以上と高い場所があったが、概ね20%前後と問題はなかった。杉の土台が多く、シロアリ被害も見られるが、かなり前にいなくなっているようで、大正10年築と聞くと、けっこうしっかりしているとの印象である。
- ・詳細な採寸を実施したので、平面図、矩形図などの基本的な図面を作成することができるようになった。
- ・今回の調査結果をもとにして診断したものを次回見て頂くと、古い家でも改修して、耐震性も改善できるし、省エネルギーな家に改修することも可能ということが理解頂けるようになると思う。（住宅医ネットワーク）

③建物の利用方法に関する店主の基本的な考え方について

- ・ハード面でどのように改修したら良いかという点については、現在の段階で見えていないが、利用の方向性については一定の考えを持っている。

建物は大きく通り沿いの3階建ての部分、真中の座敷の部分、奥の蔵の3つに分けられる。今開いている洋装・和装の店は外商の割合が高いので、奥の座敷の部分に引っ込み、通り沿いの3階建ての1階部分を貸したい。また、2階建ての蔵は全て貸したい。2階と3階は現在倉庫代わりに利用しているが、このまま倉庫として利用するつもりである。

今すぐに自分の商売をやめようとは考えていないが、80才になる5年後までには何とか貸す方向で目途をつけたいと考えている。また、部分的ならば、今すぐにでも貸すことは可能だ。蔵については、仙台の薬屋から貸してほしいとの話しがあったが、当時は道具を移すことが難しく断った。蔵の荷物の整理などを考えると直ぐに貸すといっても1~2年は時間が必要で、貸す部分を部分的に直しながら貸すことになると思う。

建物は17年前に在庫を保管する目的で購入したもので、グループホームに貸していたこともある。店と倉庫が離れているのは不便なため、6年前に自分の店を駅前から山王に移した。

良い案が見つければ、奥の蔵や真中の1階部分を来年からでも貸したいと考えている。息子がボルダリング (Boulderingとは、フリークライミングの一種で2mから4m程度の岩や石を確保無しで登るスポーツ) をやっており、一時、2階建ての蔵を改造してボルダリングスタジオをつくる話しはあった。奥の蔵は、若い人が集まり商店街ににぎわいをもたらすような店舗、若い店主の店、喫茶店などが入ってもらえればと考えている。（所有者）

④ 建物の状況と改修イメージについて

- ・ 建物の特徴は、風通しの良い通り庭、坪庭の存在で、これをうまく使うことが利用のポイントになると思う。蔵は、古い柱・梁の骨組の良さを活かして、例えば1階レストラン、2階ギャラリーなどに使えそう。レストランとして使う場合には、裏に厨房をつくる必要がある。

信用金庫に貸している1階の南側角の部分を北側に移し、是非とも通り庭を復活させて頂くと風がよく抜けるようになり、夏の快適性が高まり、温熱環境の改善に大きな効果がある。

蔵は土壁づくり蓄熱性能もあり、温熱環境面でも有利だと思う。また、置き屋根の二重屋根となっている。骨組は重厚で、剣持棟梁の話では1間が6尺ではなく9尺で、その間に何本かの柱を入れており、柱の本数が多いが、この地域では一般的な方法とのことである。

蔵前の空間が暗く、トップライトをとることができれば、気持ち良い空間となる。蔵の2階については、高窓で光を取り入れることができれば、良い空間となる。

道路沿いの3階建ての正面の立面図は、まちなみに大きな影響を及ぼす部分であるが、耐震性の観点からは、一部の窓をやめ耐力壁を入れる必要があると思う。また、風にも耐えるためには、下見板張りで補強するのが、山王のまちなみづくりも合っているのではないか。

屋根はトラス構造で、特に改修が必要という状態ではないが、屋根瓦を並べかえるだけでしっかりする。

床に筋交いが入っていて、ゆがみ防止のためか後から入れたもののように思われる。筋交いを入れることで耐震性を強化することは十分可能である。

明治時代、大正時代の伝統的建物は、工法も部材もしっかりしており、古い建物ほど価値があると言える。（住宅医ネットワーク）

- ・ 若い店主が出店可能な店にしていくことができれば理想だ。商人まちの特徴を活かしていく方法は何か。（会長）
- ・ ギャラリーは利益を生みにくいので単独でやるのは難しいと思う。飾り物は飽きる。テナントで入ってくる人がどう考えるかが課題になる。
目的性の高い産直店舗の集合体や鮮魚、精肉など毎日の買い物に欠かせないものならばテナントとして出店してもうまくいく可能性は高い。（所有者）

- ・鶴岡の人はあるかない。車を使って点として動くので、回遊して立ち寄るというのではなく、目的性の高いお店でないと感じる。
1棟貸して宿泊施設に利用するというのも考えられないか。また、店から人が歩いている姿が見えるようなつくりは人は好むのではないか。（地元設計者）
- ・若い人たちは、家賃負担力に乏しいので、店と住まいを分けて借りるような資力がない。したがって、住商併用型のほうが入りやすいと思う。また、今の山王では歩行者交通量が300人弱であり、物販店はやっていけないのが実情である。（公益のふるさと創り鶴岡）
- ・1つの店をシェアして借りることができる仕組み（例えば参加型の店、会員制のタイムシェア店舗など）があれば、若い人でも借りられるのではないか。（地元設計者）

⑤ テナント誘致の支援について

- ・商工会議所が主催する創業者支援講座のOB組織との連携を考えている。次回のワークショップでは、同組織のOBの参加を促したい。（会長）
- ・今年度、経済産業省のタウンマネジャー講座の一環で、山王まちづくり株式会社の職員の橋本君を長浜に1週間派遣することが決まった。この研修成果を活かすためにも、橋本君をテナント誘致のための活動に従事させたい。（公益のふるさと創り鶴岡）
- ・東北芸術工科大学の「ヤマガタ蔵プロジェクトオビハチ」は、蔵を活用したいという持ち主と発表の場がほしいという学生たちの思いがつながり、カフェやギャラリーとして継続的に利用されるようになり、平成15年、国土交通省の手続き郷土賞を受賞した。現在まで「蔵プロジェクト」は続いており、12～13棟目に達し大きな成果を上げている。（阿部等）
- ・橋本君がテナント誘致に従事してもらえるのはありがたい。若い人の力が結集する「蔵プロジェクト」のような取組も良いのではないか。（所有者）
- ・橋本君の研修報告を兼ねて、勉強会を開催する。（公益のふるさと創り鶴岡）
- ・山王に店を出したいという人がいても、家賃の問題や今すぐに貸せる場所がない、というような理由でうまくいかない。蔵プロジェクトにかかわる芸術系の若い人たちは金はないが、活力はある。その力をどのように取り込むか課題だ。
創業塾のOB向けにプレゼンテーションの場をセットするようなかたちで次回ワークショップを開催することにしたい。（会長）
- ・以前改修を検討した際に概算見積もりをした際に2,000万円であった。この資金を家賃で改修えきか考えた場合、疑問符がつく。一部でも補助金が出るような手立てがあればやりやすくなる。（所有者）
- ・個人の財産に国の補助金を入れる仕組みは用意されていない。補助の仕組みとしてはまち

づくり会社などの公益性の高い組織が借りて、その組織が改修を行う場合には支援する仕組みはある。（鶴岡市商工課）

- ・ まちづくり会社に出資することも考えられるので、まちづくり会社が関与する方向を検討してもらえるとありがたい。蔵を先行して貸す方法も考えられる。（所有者）
- ・ 若い人をまちに引き込みたいが、若い人の活動の場をつくろうとした場合、課題は改修費に見合う家賃をとれないということだ。この点をどう突破できるか検討していきたい。（会長）

(4) 第1回ワークショップのまとめ

①利用の基本方針

- ・ 現在の自営店舗は奥の座敷に引っ込み、通り沿いの建物の1階部分及び奥の蔵の1・2階を貸し店舗スペースとする。
- ・ 5年以内に貸し店舗として利用転換する。蔵を先行的に貸すことも検討する。
- ・ 若い人が訪れるまちとするため、極力若い店主を誘致する。

②テナント誘致の支援の基本方針

- ・ 商工会議所主催の創業塾のOB組織と連携する。
- ・ 山王まちづくり株式会社の職員を支援要因として育成しテナント誘致業務にあたらせる、

3. 第2回ワークショップの開催

(1) 第2回ワークショップの概要

①目的

改修基本プランづくりと利用者募集の仕組みづくり

②参加者

建物所有者、山王まちづくり株式会社4名、首都大学東京1名、住宅医ネットワーク2名、ゆいモアプロジェクト1名、鶴岡市都市計画課2名、鶴岡市商工課2名

(2) 第2回ワークショップのプログラム

建物診断詳細調査が終了し、その結果をふまえて改修の基本プラン案について、建物所有者を交えて検討するとともに、利用者募集につなげる仕組みづくりと具体的な行動計画について意見交換する。

表5-2. 第2回ワークショップのタイムスケジュール

| 内容 | 時間 | 担当者 | 備考 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------|---|
| ◆概要説明 | 19:00 ～19:10 | 三浦 鈴木 | ○今回のワークショップの狙い、流れについて説明 |
| 報告 | | | |
| 報告1 建物診断結果と 改修プラン案の 説明 | 19:10 ～19:30 | 滝口 | ○詳細調査を実施した2棟の建物（明治期及び大正期）の建物詳細調査の結果報告 ○改修プラン案の説明 |
| 報告2 山王商店街の 街なみの歴史的 背景の紹介 | 19:30 ～19:40 | 鈴木 | ○明治、大正、昭和初期の街なみ形成の歴史的背景 ・明治期の船運の時代の建築 ・大正～昭和初期の繊維産業隆盛の時代の建築 |
| 報告3 ストリートマネジ ャー研修の報告 | 19:40 ～20:00 | 橋本 | ○長浜研修の概要報告 |
| ワークショップ「改修基本プランと利用者募集の仕組みづくり」 | | | |
| 意見交換 | 20:00 ～21:15 | 参加者全 員 | ○建物診断結果を巡って ○改修基本プラン案の検討 ○利用者募集の仕組みづくり |
| おわりに | | | |
| 次回の確認 | 21:15 ～21:25 | 鈴木 | ○第3回ワークショップについて |
| 終了 | 21:30 | | |

(3) 第2回ワークショップでの主な意見

①建物診断と改修技術について

- ・ワタトミ店は、構造的には、店先、中、奥の土蔵の3つの部分に分けられる。地震の際には、別々の動きをする可能性が高いのせ、その対策も分けて考えるほうが合理的である。戦前に建築された多くの建物と同様に、基礎の無い構造なので補強が必要となる。また、間口方向の力に耐える耐震要素が脆弱なため、間口方法の強度を高める必要がある。新穂醤油店、ワタトミ店の双方の建物について、現在の木造住宅を診断するのと同様の方法で診断すると、強度は0.1程度となるが、既存住宅でも0.3前後のものが多い実態をふえると直ちに何らかの措置が必要というわけではない。しかしながら、一たび地震が発生すれば倒壊の危機にあり、長持ちさせるためには、水準を少しでも上げる努力が「必要となる。（住宅医ネットワーク）
- ・戦前の建物の利用を考える際に、劣化がどの程度進んでいるかがポイントになるが、実際はどうだったか。（ゆいモアプロジェクト）
- ・早急な対応が必要な劣化とそうでない劣化の2つがある。後者は、例えば外部のさびやヒビで、ほっておくと雨漏りの原因になるが、すぐ対応の必要はない。一方、シロアリ被害で柱などの構造材がぼろぼろになっているようなケースは迅速な対応が必要である。ワタトミ店も新穂店もシロアリ被害の形跡は見られたが、今現在はおさまっているようで、特に心配はない。新穂醤油店では、池のある坪庭周辺の土台がやられていたが、改修済みで特に問題ない。ワタトミ店では坪庭回りで眼についた劣化は見られなかった。（住宅医ネットワーク）
- ・改修基本プラン案では、耐震性を高めるため、ワタトミ店の2階の部分の両脇に耐震要素を加えている絵になっている。1階正面についても耐震要素を強化する必要があるが、なるべくオープンにしたいので工夫が必要だ。前面ではなく少し奥に耐震壁を入れたり、外壁の中に筋交いをデザイン的に入れるなどの方法を採用することが考えられる。（ゆいモアプロジェクト）
- ・改修上の課題を整理すると、
 - 1) 都市計画道路にかかっており、大規模改修をした場合に建築基準法に基づく確認申請が必要かどうか、という点が重要な課題となる。できれば、確認申請をしない方向で整理ができると良い。
 - 2) 一方、耐震性という建物の安全に関わる事項は、今後継続的に使おうと考えている場合には、重要な課題となる。

- 3) できれば若い人に使ってもらいたいという方向性が提起されているが、若い人に入ってもらうためには、建築コストやランニングコストを下げるのが重要なポイントとなる。住宅医ネットワークの建物診断の6つの指標を100点にしようと考えると大きなコストになることが予想される。(ゆいモアプロジェクト)
- ・構造の所見にもあった、店先、店中、奥にゾーニングして考えるというのも一つの方法だ。少しずつ良くしていくやり方が現実的である。(ゆいモアプロジェクト)

② 改修基本プランについて

- ・奥の蔵をカフェに使うというのは魅力的だが、一体的に整備するなら可能かもしれないが、奥が先にできるとすると、人を奥にどのように導くのか。経済的には、一体で整備したほうが節約できる。(会長)
- ・一体で整備した場合、改修費は多大になりやすい。改修費を考えた場合、ショッピングセンターのテナント工事のような考え方も入れる必要がある。
奥の蔵から利用する場合、蔵を活用した割烹店(みなぐち)のように、裏の小路からの動線を確保する方法になるだろう。(ゆいモアプロジェクト)
- ・自分で改修してテナントを誘致する検討をした際、改修工事費は2400万円という見積もりであった。これだけの費用をかけて、家賃負担力のない若い人に貸すというのは可能だろうか。(所有者)
- ・長浜の例でも、看板をはがしたり、内装の新建材をはがしたりして、もとに戻すだけで結構立派な柱や梁が現れ、使えるようになる。その上で必要最小限の改修をしていくという考え方もある。(ゆいモアプロジェクト)
- ・改修基本プラン案は、前回、所有者の方が希望された利用方法を前提に絵に落とし込んでいる。このうち、奥の蔵は見えにくいところではあるが、このままでも十分に使える状態なので、これを実験的に活用することは可能だろうか。例えば、アートキャンパスのイベント会場として使うなどだ。使い方が見えてくると、継続的に利用したいというテナントも見つけやすくなる。(首都大学東京)
- ・前向きに考えておきたい。裏から利用してもらい使えると思う。(所有者)

③ 仕組みづくりについて

- ・まちづくり会社をつくって、そこに補助金を入れて改修しテナントを誘致するような方法が考えられないだろうか。また、若い人は経営のノウハウもないので、試験期間を設けて

そういったノウハウも伝授するようなことを考えてはどうか。（所有者）

- ・公益性の高い目的をもったまちづくり会社が借り、それをテナントに転貸するいわゆるサブリース方式であれば、現在、助成事業がなくても、将来公的な資金を導入できるような予算措置がされる可能性はある。（ゆいモアプロジェクト）
- ・DIY的に自分たちで安く改修したいというニーズが若い人たちにある。（鶴岡市都市計画課）
- ・山王まちづくり株式会社がサブリース方式で空き店舗の利用を推進することは、会社設立の目的にも合致することなので、進めていきたい。当面の課題は旧イチロージ商店。ワタトミ店においても何らか役立てられればとは考えている。（会長）
- ・パンフレットを作成し、それを持って若い人のところをめぐり、反応を調査してみたい。ストリートマネジャー研修を受けた橋本さんに動いてもらう。ストリートマネジャー育成の機会として活用したい。（首都大学東京）

(4) 第2回ワークショップのまとめ

①改修基本プラン案

- ・改修基本プラン案については提案の方向で了承。
- ・具体的な行動の第一歩として、イベント会場としての非定期的なまちづくり活動への利用により、認知度を高める。（アイデアとして山王「蔵」フェスティバルの開催）

②利用者募集の仕組みづくり

- ・山王まちづくり株式会社によるサブリース方式と公的資金の導入の方法を検討する。
- ・テナントが自らの資金で自由に改修する仕組みを検討する。

4. 第3回ワークショップの開催

(1) 第3回ワークショップの概要

①目的

戦前の建物を活かしたまちづくりと利用者募集

②参加者

建物所有者、Uターン・Iターン3名、地元設計者1名、山王まちづくり株式会社4名、首都大学東京1名、住宅医ネットワーク2名、ゆいモアプロジェクト1名、鶴岡市都市計画課1名、鶴岡市商工課1名、新聞1名、その他2名

(2) 第3回ワークショップのプログラム

広く外部の人の参加をもとめ、戦前の建物を活かしたまちづくりについて報告し、その方向と利用者募集の方策を探る。

表5-3. 第3回ワークショップのタイムスケジュール

| 内容 | 時間 | 担当者 | 備考 |
|---------------------------------------|-----------------|-------------|---|
| ◆概要説明 | 19:00 ～19:10 | 三浦 鈴木 | ○今回のワークショップの狙い、流れについて説明 |
| 報告 | | | |
| 報告1 山王商店街の 街なみの歴史的 背景の紹介 | 19:10 ～19:20 | 鈴木 | ○明治、大正、昭和初期の街なみ形成の歴史的背景 ・明治期の船運の時代の建築 ・大正～昭和初期の繊維産業隆盛の時代の建築 |
| 報告2 木造建築病理 学に基づく建物 診断結果報告 | 19:20 ～19:40 | 鈴木 | ○詳細調査を実施した2棟の建物（明治期及び大正期） の建物詳細調査の結果報告 |
| 報告3 歴史的背景を踏 まえた街なみ改 修の提案 | 19:40 ～20:00 | 松井郁夫 川原晋 | ○まち並みルールの提案 ○改修プラン案の提案 |
| ワークショップ「戦前の建物を活かしたまちづくりと利用者募集」 | | | |
| 意見交換 | 20:00 ～21:15 | 参加者全 員 | ○戦前の建物を活かしたまちづくりの方向 ○若手に来てもらうために |
| おわりに | | | |
| まとめ | 21:15 ～21:25 | 鈴木 | ○今回のワークショップについて |
| 終了 | 21:30 | | |

(3) 第3回ワークショップでの主な意見

①歴史的な資産を活かしたまちづくり

- ・明治、昭和を平成の感覚で活かす、ということが大事。今の若い人は何を求めて商店街に来るのだろうか。ナイトバザールに2000~3000人の人が来るがこれはすごいことではあるが、日常的なものでない、イベント的なものだから来るのであろう。まちづくりは日常的なものの中で考えていく必要がある。イベント的なものではなく、ライフスタイルから発想して日常的に必要なものは何か、考えていくことが必要だ。個人的には、自家菜園などは、交流も生まれるし、つくった野菜を売ることもできるので、街なかにかこそ合ってほしいと思う。
- ・山王にはレトロ感あふれる店が多く、リノベーションすれば人が集まるような気がする。個人的には、まちのどこからか音楽が聞こえてくるような店があると自然と人があつまるとなるのではないかと思う。
- ・ナイトバザールでお酒が出た時、ちょっと泊まれるドームトリーのような宿泊施設があるとよい。外国人客などは、一度泊まって楽しい感覚を味わうと、その情報は直ぐにも拡散する。
- ・東北公益大学でまちづくりの活動と研究を行っている。今あるものを大事にすること、そしてそれを使うようにすることが大事と考えている。

②商店街の良いものを発掘し継承する仕組み

- ・まちやまちづくりに興味がある。山王商店街の第一印象は、雰囲気の良い商店街だなと感じた。プロジェクトがあって計画的にすすめているのだな、ということを感じた。若い人をまちに引き込むということだけでなく、やはり大事な点は、皆をまきこんで多少ややこしくても前進できる場が必要だ。」
- ・山王商店街は、イベントに来る人は多いが、ある店主が、あれは「外人部隊がやっているだけで、商店街の店が一緒にやろうという機会はない」と言っていた。この点は山王商店街の問題の一つだと思う。
- ・ナイトバザールは20年以上歴史があり、当初の意図は「人さえ来れば」売れる自信はあった」ことがあげられる。当初はこれで問題なかったが、経営者の年齢が80才以上となった今、経営者の経営意欲の減退が著しく、若い人を誘致することが重要な課題になりつつある。
- ・町家を改修して初期投資をおさえながら活かす方法はあると思う。構造や対価面での補強

をしながら、余計なものを取る方法は、お金のかからない方法だと思うし、そうしたことをテーマとした勉強会には、出てみたいし、建築の専門家として商店街の人たちの役に建てるとうれしい。

- ・お店を出す若い人は不安もあるので、商店街が出店の際にいろいろ相談にのってくれるとか、ベテランの店主が経営を教えてくれるようなサポートがあると、安心して出店することができる。
- ・本日は山王の新酒祭りで、京都から来たお客さんが、山王の新酒祭りはなつかしさ、手づくり感があって、全国的なレベルのものにもなりうる、とほめてくれた。可能性を感じたいちにちであったが、こうした山王の良さを伝えていくことが重要だ。
- ・古本屋をやっている。最近、建築家に頼んで改装してもらったところ、客層ががらっと変わって、若い女性が増えるようになった。大きな驚きだ。建築家に頼むことに反対していた母親も今では、大いに感謝している。中間的な領域のデザイン上の工夫が随所にある。
- ・通り土間は、江鶴亭に入れるようになり、通り土間の存在を実感した。通り土間がまちの中間領域として活かしていくことができれば、阿部久書店のようにまちに人を引き込む装置になるのではないかな。
- ・商店街にどのようなものが期待されているのか、ということ考えた場合、入ってきた人をサポートできる仕組みがあるとよいし、その際、山王商店街が持っている良さといったものが、伝わっていくことが重要だ。
- ・山王の高齢化率は48%もう少しで限界集落に達する。NPOとしては、まちなかに若い人が住めるような環境を整えていく取り組みをしたいと考えている。

③プロジェクトの今後の展開

- ・蔵の部分は、手をかけなくても十分に使えるので、今年の春から試験的に利用できるようにしていきたいので、若い人たちのアイデアを募りたい。

(4) 第3回ワークショップのまとめ

- ・若い人が店を出すにあたっては、不安もあり、そうした不安を解消するような商店街としてのサポートがあると出店しやすくなる。
- ・山王商店街の問題をさらけだして、若い人たちに助けを求めと呼びかけるのも一つの手だ。
- ・山王の持つ良さを入ってきた若い人に伝えていくかということも重要なテーマである。

5. 空店舗の防止・改修・活用に関する仕組みづくりと課題整理

(1) 改修の費用負担の方法

①改修の課題の整理

建て主に改修費を負担する力が不十分なことが多い。また、改修費への公的な助成への期待も大きい。一方、若い人には、コストをかけず、自分で自由に改修したいという意向が強い。また、建物の歴史的な価値だけでなく、建物の安全性といった基本的な機能への欲求も強い。

②イニシャルとランニングをわけて改修する仕組みづくり

まちづくり会社が持ち主から賃貸し、利用者に転貸するサブリース方式を導入し、公的な資金を得やすい仕組みとする。

イニシャルとランニングを分け、ランニング部分では経済的に廻る仕組みを検討する。一方、イニシャル部分では、極力費用負担を低減する仕組みを検討する。例えば、耐震改修費の公的助成の仕組みなどを検討する。テナント工事は自由裁量の幅を広げ、利用者負担により改装する。

③改修技術の課題

町家は規模が多いため、建物全体で現代的な性能評価の水準を上げようとする膨大な建築費がかかることになる。費用を低減し現実的な方法を考えるならば、少しずつでも改善可能なゾーニング改修技術の開発が必要とされる。

(2) まちの共通の記憶の発掘と継承の仕組みづくり

①建物所有者、利用者(テナント)、つくり手、使用者、商店街関係者が参加した誘致のプロセス

ワークショップ：建物所有者、利用者（テナント）、つくり手（設計者・工務店）、使用者（お客）、商店街関係者の思いを共有化する場として有効である。

まちづくり相談所：利用者及びつくり手の相談にのり、改修の優良な事例を蓄積し、ノウハウを共有化する仕掛けとして有効である。

②多様な担い手の登場により地域に必要とされる機能の誘致

商業テナントによる店舗に限定せずに、まちにとって必要とされる生活機能、例えばコミュニティカフェ、介護ステーションなどが提供されるよう、福祉NPO、まちづくり活動団

体など多様な担い手が関与しやすいプラットフォームを備える。

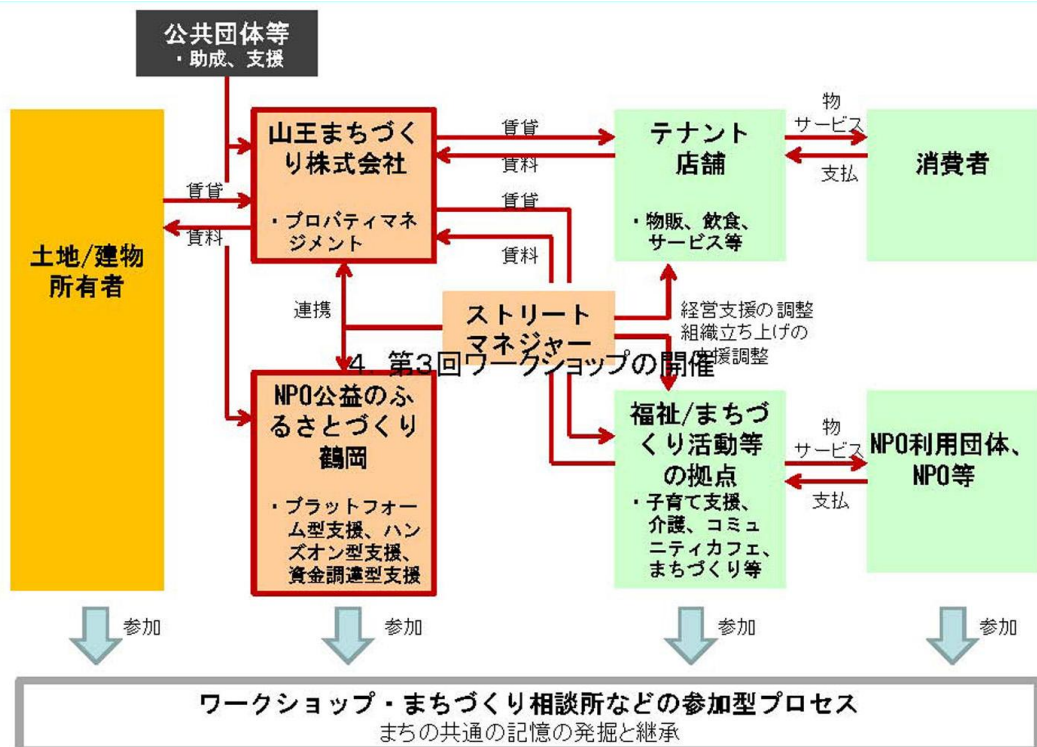
③山王まちづくり(株)とNPO公益のふるさとづくり鶴岡の連携

山王まちづくり株式会社は若手経営者支援の機能を、NPO公益のふるさとづくり鶴岡はまちづくり活動、サービスの組織化支援を検討する。

④ストリートマネジャーによりコーディネート

ストリートマネジャーが外部との一元的な相談窓口として、土地建物所有者との調整、まちの情報発信、テナント誘致、まちづくりイベントの企画運営機能を担う。

図5-1. 空き店舗の防止、改善、活用の仕組みづくり



(3) 事業採算面の課題検証

①前提条件

必要最小限の耐震補強とその他の建物全体を改修工事を実施して、1階部分を貸した場合の事業シミュレーションを行った。

- ・建物延床面積：146.5坪
- ・事業費：34,500千円
工事費29,300千円、設計監理料2,050千円、販売管理費3,150千円
- ・賃貸面積（1階部分）：47.0坪（レントブル比70%）
- ・家賃：5,500円／坪、共益費500円／坪、保証金3ヶ月
- ・固定資産税、都市計画税：課税評価額36,000円／㎡の1.7%
- ・物件維持管理費：0.5千円／坪年
- ・法人税等：40.77%

②検討結果

資本金1,000千円として、【ケース1】借入金100%の場合と、【ケース2】建設費低減措置1/3+借入金67%の場合の2つのケースについて、事業シミュレーションを実施した。

借入金100%とした場合は、キャッシュフロー（次期繰越金）はH30年度以降マイナスとなり事業として継続が困難との結果が出た。このため、補助金をどの程度導入すれば事業として成立するか試算したところ、概ね建設費の1/3程度を減じた場合、キャッシュフロー（次期繰越金）は平成26年度に1,252千円であったものが15年後の平成41年度には6,083千円と約5倍となり事業採算性を確保することが分かった。

上記の簡単なシミュレーション結果からわかることは、鶴岡市においては、賃貸収入のみでイニシャルコストの回収は困難であり、事業として成立させるためには、必要とされるイニシャルコストに対して、助成措置を含めた何らかの対策を講ずるか、イニシャルコストを低減する改修手法の開発が必要であることを示している。

表5-4. 【ケース1】全て借入金でまかなった場合

| | | 入居率 100% 補助金 0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|
| | | H26年度 | H27年度 | H28年度 | H29年度 | H30年度 | H31年度 | H32年度 | H33年度 | H34年度 | H35年度 | H36年度 | H37年度 | H38年度 | H39年度 | H40年度 | H41年度 | |
| 損益計画 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 店舗家賃収入 | | | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | |
| 店舗共益費収入 | | | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | |
| I 収益合計 | | | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | |
| 固定資産税・都市計画税 | | | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | |
| 物件維持管理費 | | | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | |
| 減価償却費 | | | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | |
| 開業費償却 | | | 635 | 635 | 635 | 635 | 635 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 支払利息 | | | 577 | 537 | 497 | 458 | 418 | 378 | 339 | 299 | 259 | 220 | 180 | 140 | 101 | 61 | 21 | |
| II 費用合計 | | | 2,523 | 2,483 | 2,443 | 2,404 | 2,364 | 1,690 | 1,650 | 1,610 | 1,571 | 1,531 | 1,491 | 1,452 | 1,412 | 1,372 | 1,333 | |
| 経常利益 I-II | | | 861 | 901 | 941 | 980 | 1,020 | 1,694 | 1,734 | 1,774 | 1,813 | 1,853 | 1,893 | 1,932 | 1,972 | 2,012 | 2,051 | |
| 法人税等 | | | 351 | 367 | 384 | 400 | 416 | 691 | 707 | 723 | 739 | 755 | 772 | 788 | 804 | 820 | 836 | |
| 税引き後利益 | | | 510 | 534 | 557 | 581 | 604 | 1,004 | 1,027 | 1,051 | 1,074 | 1,098 | 1,121 | 1,145 | 1,168 | 1,192 | 1,215 | |
| 資金繰計画 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 自己資金 | 出資金 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 減価償却費戻入 | | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | |
| | 税引き後利益 | | 510 | 534 | 557 | 581 | 604 | 1,004 | 1,027 | 1,051 | 1,074 | 1,098 | 1,121 | 1,145 | 1,168 | 1,192 | 1,215 | |
| | 前期繰越金 | | 1,252 | 863 | 498 | 156 | -162 | -457 | -987 | -1,493 | -1,976 | -2,435 | -2,871 | -3,284 | -3,673 | -4,038 | -4,380 | |
| 借入金 | | 34,000 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 補助金又は寄付金 | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 保証金 | | 776 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| a 収入合計 | | 35,776 | 3,130 | 2,764 | 2,423 | 2,105 | 1,810 | 1,280 | 774 | 291 | -169 | -605 | -1,017 | -1,406 | -1,772 | -2,113 | -2,432 | |
| 固定資産 | 建物 | 26,648 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 設備 | 4,703 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 土地 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 借入返済 | | | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | |
| 保証金返済 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開業費 | | 3,173 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b 支出合計 | | 34,524 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | |
| 次期繰越金 a-b | | 1,252 | 863 | 498 | 156 | -162 | -457 | -987 | -1,493 | -1,976 | -2,435 | -2,871 | -3,284 | -3,673 | -4,038 | -4,380 | -4,699 | |
| ■減価償却費・繰延資産償却 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 種類 | 償却方法 | 償却率 | 取得価額 | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 | 6年目 | 7年目 | 8年目 | 9年目 | 10年目 | 11年目 | 12年目 | 13年目 | 14年目 | 15年目 |
| 建物 | 定額25年 | 0.040 | 14,196 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 |
| 設備 | 定額15年 | 0.066 | 2,505 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 |
| 構築物 | 定額10年 | 0.100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 開業費 | 定額5年 | 0.200 | 3,173 | 635 | 635 | 635 | 635 | 635 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | | | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 |
| ■借入金返済 34,000 開業時借入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 開業前 | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 | 6年目 | 7年目 | 8年目 | 9年目 | 10年目 | 11年目 | 12年目 | 13年目 | 14年目 | 15年目 | |
| 支払額(元金+利息) | | 2,843 | 2,804 | 2,764 | 2,724 | 2,685 | 2,645 | 2,605 | 2,566 | 2,526 | 2,486 | 2,447 | 2,407 | 2,367 | 2,328 | 2,288 | 2,248 | |
| 元金 | | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | 2,267 | |
| 利息 | | 577 | 537 | 497 | 458 | 418 | 378 | 339 | 299 | 259 | 220 | 180 | 140 | 101 | 61 | 21 | 0 | |
| 借入残高 | | 31,733 | 29,467 | 27,200 | 24,933 | 22,667 | 20,400 | 18,133 | 15,867 | 13,600 | 11,333 | 9,067 | 6,800 | 4,533 | 2,267 | 0 | 0 | |

表5-5. 【ケース2】1/3の建設費補助がある場合

| | | 入居率 100% 補助金 建設費の33% | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|
| | | H26年度 | H27年度 | H28年度 | H29年度 | H30年度 | H31年度 | H32年度 | H33年度 | H34年度 | H35年度 | H36年度 | H37年度 | H38年度 | H39年度 | H40年度 | H41年度 | |
| 損益計画 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 店舗家賃収入 | | | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | 3,102 | |
| 店舗共益費収入 | | | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | |
| I 収益合計 | | | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | 3,384 | |
| 固定資産税・都市計画税 | | | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 | |
| 物件維持管理費 | | | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | |
| 減価償却費 | | | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | |
| 開業費償却 | | | 635 | 635 | 635 | 635 | 635 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 支払利息 | | | 407 | 379 | 351 | 323 | 295 | 267 | 239 | 211 | 183 | 155 | 127 | 99 | 71 | 43 | 15 | |
| II 費用合計 | | | 2,353 | 2,325 | 2,297 | 2,269 | 2,241 | 1,578 | 1,550 | 1,522 | 1,494 | 1,466 | 1,438 | 1,410 | 1,382 | 1,354 | 1,326 | |
| 経常利益 I-II | | | 1,031 | 1,059 | 1,087 | 1,115 | 1,143 | 1,806 | 1,834 | 1,862 | 1,890 | 1,918 | 1,946 | 1,974 | 2,002 | 2,030 | 2,058 | |
| 法人税等 | | | 420 | 432 | 443 | 455 | 466 | 736 | 748 | 759 | 770 | 782 | 793 | 805 | 816 | 828 | 839 | |
| 税引き後利益 | | | 611 | 627 | 644 | 660 | 677 | 1,070 | 1,086 | 1,103 | 1,119 | 1,136 | 1,152 | 1,169 | 1,186 | 1,202 | 1,219 | |
| 資金繰計画 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 自己資金 | 出資金 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 減価償却費戻入 | | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | |
| | 税引き後利益 | | 611 | 627 | 644 | 660 | 677 | 1,070 | 1,086 | 1,103 | 1,119 | 1,136 | 1,152 | 1,169 | 1,186 | 1,202 | 1,219 | |
| | 前期繰越金 | | 1,252 | 1,630 | 2,025 | 2,437 | 2,865 | 3,310 | 3,513 | 3,732 | 3,968 | 4,220 | 4,489 | 4,775 | 5,077 | 5,396 | 5,731 | |
| 借入金 | | 24,000 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 補助金又は寄付金 | | 10,000 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 保証金 | | 776 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| a 収入合計 | | 35,776 | 3,230 | 3,625 | 4,037 | 4,465 | 4,910 | 5,113 | 5,332 | 5,568 | 5,820 | 6,089 | 6,375 | 6,677 | 6,996 | 7,331 | 7,683 | |
| 固定資産 | 建物 | 26,648 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 設備 | 4,703 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 土地 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 借入返済 | | | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | |
| 保証金返済 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開業費 | | 3,173 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b 支出合計 | | 34,524 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | |
| 次期繰越金 a-b | | 1,252 | 1,630 | 2,025 | 2,437 | 2,865 | 3,310 | 3,513 | 3,732 | 3,968 | 4,220 | 4,489 | 4,775 | 5,077 | 5,396 | 5,731 | 6,083 | |
| ■減価償却費・繰延資産償却 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 種類 | 償却方法 | 償却率 | 取得価額 | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 | 6年目 | 7年目 | 8年目 | 9年目 | 10年目 | 11年目 | 12年目 | 13年目 | 14年目 | 15年目 |
| 建物 | 定額25年 | 0.040 | 14,196 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 | 568 |
| 設備 | 定額15年 | 0.066 | 2,505 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 |
| 構築物 | 定額10年 | 0.100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 開業費 | 定額5年 | 0.200 | 3,173 | 635 | 635 | 635 | 635 | 635 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | | | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 |
| ■借入金返済 24,000 開業時借入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 開業前 | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 | 6年目 | 7年目 | 8年目 | 9年目 | 10年目 | 11年目 | 12年目 | 13年目 | 14年目 | 15年目 | |
| 支払額(元金+利息) | | 2,007 | 1,979 | 1,951 | 1,923 | 1,895 | 1,867 | 1,839 | 1,811 | 1,783 | 1,755 | 1,727 | 1,699 | 1,671 | 1,643 | 1,615 | 1,587 | |
| 元金 | | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | 1,600 | |
| 利息 | | 407 | 379 | 351 | 323 | 295 | 267 | | | | | | | | | | | |

(4) 平成26年度以降の取り組みと課題整理

①まちの歴史の掘り起こしと共通認識の形成

1) 調査の成果

鶴岡市の町家の特徴的外観は、「江戸末期から明治初期の厨子(つし)2階の町家」「明治後期の切妻・妻入り本2階の町家」「大正・昭和初期の擬洋風の町家」3類型に分類でき、山王町においては、このうち「明治後期の切妻・妻入り本2階の町家」については外観からはその存在が明確に確認できなかったが、他の2類型については今回の調査において存在を確認した。山王町の「まちなみ」については、これらが並存するため「統一感がある」とは言えないが、並存することがむしろ個々の店の個性と認識されており、肯定的な印象を持つ人が多いことが分かった。こうした点から、各時代の特徴的な外観に極力もどすことを基本に共存によるまちなみイメージづくりが望ましいとの共通認識を持つことができた。

一方、過去の歴史的遺産だけでなく、未来に向けて新しい要素を付け加えていくことについても指摘された点がある。鶴岡市は全国的にも他の市町村に先駆けて、地域の森の保全を市の施策の柱に掲げており、山王においても農林業とのネットワークづくりを商店街の再生の柱の一つに掲げていることから、地域の森の木を使った改修の推進についてもその必要性について理解が深化した。

2) 今後の課題

望ましいまちなみイメージの方向性については、ある程度の共通認識を持つことができたが、個々のお店の改修にあたって、具体的にどのようなようにするかについての指針は明確ではない。山王商店街においては、55店がまちづくり憲章・まちづくり協定を平成17年度に締結しており、個店の改修の際に「まちづくり相談所」に相談する仕組みを持っている。今後は、こうした仕組みを活用して、具体的な改修プランが提案された段階でまちづくり相談所の運用のなかで具体的な実例を積み上げていく必要がある。

さしあたって平成26年度においては、U仏具店の改修が予定されており、戦前に建てられ建物を活かした改修や自然素材を使った改修のノウハウの蓄積を図ることが望まれる。

②現代的視点からの建物診断の実施

1) 調査の成果

住宅医ネットワークの既存ドックシステムによる建物診断によって、以下のような点

が明確になった。

- ・「劣化」に関しては、構造に重大な影響のある劣化はなく、適切な改修を実施すれば、使用に耐えることが判明した。
- ・「耐震」については、間口方向での耐震性が極めて脆弱であることが判明した。耐震性を高めるためには、間口方向に耐力壁を補強することが必要となる。
- ・「温熱環境」については、断熱性・気密性がまったくないことが明確になった。山王商店街においては、従来から「住みながら商売をする」形態を特徴としており、この点をこれからも継続していくためには、省エネルギーが社会的な問題となるなかで、建物の断熱性・気密性の向上は重要な課題となる。

2) 今後の課題

今回、建物診断調査を実施した町家の延床面積は、それぞれ484㎡、210㎡と一般の住宅などと比較すると規模が大きい。山王商店街に残された戦前の町家は、これらと様いずれも延床面積が大きく、これを全面改修しようとする、多大な費用がかかることになる。

このため、部分的な改修が必要となるが、その技術が確立していないため、改修したために新たな問題を生ずるといったことも言われている。例えば、部分的に断熱性や気密性を高めたために、改修しなかった部分において内部結露を発生させ、建物の劣化をはやめてしまう、といった問題である。

このため、戦前に建てられた町家をこれからも大事に使いこなすためには、部分的な改修の技術（ゾーニング改修技術）の開発が必要とされる。このため、平成26年度において、建築学会特別研究委員会の研究テーマとして「歴史的建築物のゾーニング改修技術の開発」を提案したところであり、専門家による積極的な取り組みが望まれる。

③まちの共通の記憶の発掘と継承の仕組みづくり

1) 調査の成果

今回の調査において、ワークショップでの建物所有者、Iターン・Uターン、若手設計者、店主の間での意見交換や、建物所有者、Iターン・Uターン、若手設計者の聞き取り調査を通じて、地域内外を問わず建物の歴史的価値を残したままでの改修に一定の評価を得ることができた。特に、Iターン・Uターンの若手の事業主においては、建物の歴史的価値を積極的に評価し店づくりに活かしたいという意向を強く持つ人が多いことがわかった。またこうした調査結果を建物所有者にフィードバックした結果、建物に価

値があるとい考える店主も現れるようになった。

2) 今後の課題

ワークショップや意見交換会の中で提起された課題として、それぞれの立場から以下のような点が指摘された。

- ・建物所有者からは、「歴史的な価値は評価するにしても、改修には多大な費用がかかると思われるので、その費用を誰か負担してもらえるのか」という問題が提起された。
- ・利用したいと考える若手事業主からは、「賃貸店舗でも自由に手を加えられるようにしてもらいたい」「商店街のベテラン経営者からの指導や助言、事業スタート時の支援策などがあると出店しやすい」などの要望が提起された。

「まちの共通の記憶と継承の仕組みづくり」は、上記の問題を解決する仕組みの上に築かれて初めて実態を備えたものとなる。

改修費用とその回収方法については、W店の事業シミュレーションからも明らかのように、鶴岡市の中心市街地での実態は、通常が必要と考えられる改修をした場合、賃貸料で改修費を回収することは困難という結果である。こうした実態をベースに、利用したいと考える若手事業主の要望を踏まえ、今後、建物所有者が直接利用者に賃貸する仕組みではなく、山王まちづくり株式会社のサブリース方式を基本に、同社とNPO公益のふるさと創り鶴岡の連携による仕組みの具体的なあり方を模索することが必要である。さしあたり、平成26年度に予定される旧I商店の再生プロジェクトを進めながら、連携の具体的なあり方を模索することが望ましい。

山王町家再生協議会構成員

| 協議会役職 | 氏名 | 備考 |
|-----------|-------|----------------------------------|
| 会長・運営幹事 | 三浦 新 | 山王まちづくり株式会社代表取締役 |
| 副会長・運営幹事 | 阿部 等 | NPO 法人公益のふるさと創り鶴岡 |
| 事務局長・運営幹事 | 鈴木 進 | ゆいモア・プロジェクト代表／早稲田大学都市・地域研究所招聘研究員 |
| 運営幹事 | 川原 晋 | 首都大学東京準教授 |
| 運営幹事 | 滝口泰弘 | 住宅医ネットワーク関東事務局 |
| 特別運営幹事 | 有地裕之 | 鶴岡市都市計画課 |
| 監事 | 村山新太郎 | 山王商店街振興組合理事 |

*特別運営幹事は指導・助言を行い、議決権はない。

調査推進体制

| 氏名 | 所属・役職 | 担当業務 |
|------|----------------------------------|-----------------------------|
| 三浦 新 | 山王まちづくり株式会社代表取締役 | 聞き取り調査・ワークショップ及び意見交換会の関係者調整 |
| 阿部 等 | NPO 法人公益のふるさと創り鶴岡 | 同上 |
| 鈴木 進 | ゆいモア・プロジェクト代表／早稲田大学都市・地域研究所招聘研究員 | 調査の統括、進行管理、利用者募集方策の検討 |
| 川 原晋 | 首都大学東京準教授 | 街並みづくりの提案 |
| 松井郁夫 | (株)松井郁夫建築設計事務所代表取締役 | 建物診断調査の指導／街並みづくりの提案 |
| 滝口泰弘 | 滝口建築スタジオ代表 | 建物診断調査の統括 |
| 森本周子 | もりちかぐみ代表 | 建物診断調査の報告書作成 |
| 山田憲明 | (株)山田憲明構造設計事務所代表取締役 | 建物診断調査 |
| 大沢 宏 | (有)コウ設計工房代表取締役 | 建物診断調査 |
| 山本幸恵 | ゆいモアプロジェクト | 建物診断調査 |
| 橋本匡史 | 山王まちづくり株式会社 | 聞き取り調査 |
| 三浦雄大 | アイデアクリエーション | パンフレットの制作 |
| 栗本直美 | Nao 空間設計代表 | 建物診断調査 |
| 伊藤軌道 | (有)東和軌道 | 建物診断調査 |
| 剣持大輔 | 剣持工務店 | 建物診断調査 |
| 小池美佐 | コイケミサ二級設計室 | 建物診断調査 |