

リノベーションまたはコンバージョンによる空き家活用事例から見た 中心市街地活性化に向けた研究

静岡理工科大学 理工学部
教授 脇坂圭一

第1章 研究の背景と目的

地方都市においては、1) 自家用車の流通や脆弱な交通基盤による都市の郊外化、2) 人口減少とそれに伴う税収減、3) 戦後期・高度経済成長期に大量に建設された建物の老朽化・陳腐化、等を背景として、中心市街地がシャッター街化し、空き店舗が増加する状況が課題となっている。今後、地方都市の持続可能なあり方とはどのようなものだろうか。

そこで、本研究では、地方都市の中心市街地に多く残る戦後期鉄筋コンクリート造の共同ビルに着目し、それらの空き屋／空き室をリノベーションやコンバージョンによって活用する手法について具体的な事例から整理していくことを目的とする。

研究対象都市は、浜松市、富士市吉原地区、熱海市銀座地区として、各都市・地区よりリノベーション／コンバージョンによって街に対してインパクトを与えている具体的な事例を選定した。

第2章 研究の方法

2.1 ヒアリング項目

本研究では、1) 事業性（コスト）、2) 用途の柔軟性、3) 空間構成の各視点について、A)ビル所有者、B)テナント事業者、C)設計者、D)行政のそれぞれのステークホルダー別にヒアリングを行った（表1）。

具体的には、A)ビル所有者に対して、取得費・初期工事費・維持費・行政等の支援（以上、事業性）について、元・現用途、用途変更の制限（以上、用途の柔軟性）について、空間の課題・利点、図面（以上、空間構成）について、等についてヒアリングを行った。

B)テナント事業者に対して、賃料・B/C 工事費用・行政等の支援（以上、事業性）について、空間の課題・利点、図面（以上、空間構成）について、等についてヒアリングを行った。

C)設計者に対して、予算・工事費（以上、事業性）について、空間の課題・利点、図面（以上、空間構成）について、等についてヒアリングを行った。

D)行政に対して、支援施策の有無（以上、事業性）について、基準法の運用・制限（以上、用途の柔軟性）について、図面（以上、空間構成）について、等についてヒアリングを行った。

表 1. 視点別・ステークホルダー別のヒアリング項目

	A)ビル所有者	B)テナント事業者	C)設計者	D)行政
事業性	取得費	賃料	予算	支援施策の有無
	初期工事費	B・C工事費用	工事費	

	維持費	行政等の支援		
	行政等の支援			
用途の柔軟性	元用途、現用途			基準法の運用
	用途変更の制限			(制限の有無)
空間構成	課題／利点	課題／利点	課題／利点	課題／利点
	図面	図面	図面	
その他	きっかけ	客層、きっかけ		

2.2 ヒアリング対象

ヒアリング対象事例を示す。浜松より2つの建物、富士吉原より2つの建物、熱海銀座より3つの建物を選定した。何れも1950年代から1970年代に建設された建物で、築後、50～70年が経過し、老朽化が進行している。

表 2. ヒアリング対象事例

	浜松ゆりのき通		富士吉原		熱海銀座町		
建物名	浜松 K ビル	浜松 S ビル	富士 M ビル	富士 S ビル	熱海 M ビル	熱海 N ビル	熱海 R ビル
竣工	1960 年代	1970 年代	1962 年	1960 年代	1950 年	1958 年	
築年数	約 50～60 年	約 50 年	59 年	約 60 年	71 年	63 年	
法的根拠	防火建築帯	防災建築街区	防火建築帯		防火建築帯	防火建築帯	防火建築帯
改修年			2015 年	2018 年	2015 年		2012 年
構造	RC 造	RC 造	RC 造	RC 造	RC 造	RC 造	RC 造
階数	4 階	2 階	4F	5 階	2 階	4 階	2 階



浜松 Kビル



浜松 Sビル



富士 Mビル



富士 Sビル



熱海 Mビル



熱海 Rビル

図 1. 対象事例外観

0 1250m

浜松城

ゆりの木通り

浜松 Kビル 浜松 Sビル

浜松駅

図 2. 浜松対象事例立地



△北側立面(浜松)



△南側立面(浜松)

図 3. 浜松対象事例ファサード



図 4. 富士対象事例立地



図 5. 富士対象事例ファサード



図 6. 熱海対象事例立地

第3章 研究結果

3-1 事業性

1) 浜松

浜松 K ビルの取得費を坪単価で見ると 26 万円／坪と、静岡市の 57 万円／坪、名古屋市の 74 万円／坪と比較して、安さが顕著であった。なお、名古屋市、静岡市の事例は、不動産情報 website により、浜松と同程度の駅からの距離、同程度の築年数の建物より賃料を算出した。

一方、賃料を見ると浜松 K ビルで 5000 円台、浜松 S ビルで 3000 円台と、これらも静岡市の 9000 円弱、名古屋市の 15000 円超と比較して安さが顕著であった。

改修費については、店舗によって予算が異なるため開きがあり、最低で 3.6 万円／坪、最高で 47.9 万円／坪であり、静岡市は 49 万円／坪、名古屋市は 83 万円／坪と、改修費についても低額であった。

また、行政からの支援を見ると、浜松市の商業者支援事業補助金を満額の 150 万円まで活用する店舗も見られた。

表 3. 浜松の対象事例の事業性

		浜松 K ビル		浜松 S ビル				静岡	名古屋
取得費	(万円)	4,000		不明				1,260	18,000
面積	(坪)	153.8						22.1	243
坪単価	(万円/坪)	26		不明				57	74
店名		店舗 A1	店舗 A2	店舗 B1	店舗 B2	店舗 B3	店舗 B4		
面積	(㎡)	38.11	40.23	46.57	55.3	54.59	55.3	43	20
	(坪)	11.5	12.1	14	16.7	16.5	16.7	13	6
改修費	万円	320	300	175	800	60	300	640	500
	坪単価 (円)	27.8	24	12.5	47.9	3.6	17.9	49	83.3
賃料	(万円)	6	7.2	15	15	6	6	7.1	7.7
	坪単価 (円)	5,217	5,921	10,714	8,982	3,626	3,592	8,930	15,400
賃料に対するテナント事業者の考え			安い	安い	妥当である	安い	とても安い		
行政からの支援 (万円)		無	150	無	無	無	150		

2) 富士・熱海

富士 M ビルは 13.3 万円／坪、富士 S ビルは 6.4 万円／坪と浜松を上回る安さであった。熱海の改修費は、最低 2.5 万円／坪、最高 44 万円／坪と浜松と同様に開きが大きかったが、熱海の平均値と静岡、名古屋の値を比較すると、やはりその安さは顕著であった。

表 4. 富士・熱海の対象事例の事業性

		富士 M ビル	富士 S ビル	熱海 M ビル	熱海 N ビル	熱海 R ビル	静岡	名古屋
取得費	(万円)	600	300	—	—	—		
面積	(坪)		47.07	—	—	—		
坪単価	(万円/坪)	13.13	6.37	—	—	—		
店名		B ピザ店	F ゲストハウス	M ゲストハウス	N コワーキングスペース	R ジェラート店		
面積	(㎡)	45.71	155.36	316	523.86	180.74	43	20
	(坪)	13.85	47.07	95.75	158.75	54.77	13	6
改修費	万円			4200	400	1100	640	500
	坪単価(万円)			43.86	2.52	20	49	83.3
賃料	(万円)	6.8	12	—	—	12000	7.1	7.7
	坪単価(円)	5,000	2,700	—	—	2,190	8,930	15,400
賃料に対するテナント事業者の考え								
行政からの支援								

3-2 用途の柔軟性

1) 浜松

浜松の事例においては一部を除き用途が変更されていたが、その内、水廻りの改修を要する浜松 S ビル店舗 B4 においても、配管のための床を上げる改修に対応して改修が成されていた。

表 5. 浜松の対象事例の用途の柔軟性

ビル名	浜松 K ビル					浜松 S ビル				
店名	店舗 A1	店舗 A2	店舗 A3	店舗 A4	店舗 A5	店舗 B1	店舗 B2	店舗 B3	店舗 B4	店舗 B5
元用途	編物店	事務所	服飾店	事務所	事務所	服飾店	眼鏡店	呉服屋	事務所	ヨガ教室
現用途	雑貨店	陶器屋	服飾店	古物店	事務所	服飾店	指輪屋	眼鏡屋	美容室	服飾店
客層の 年齢 (歳)	30～40	30～49				20～25	20～29	25～29	特に無い	20～29
客層の 性別	女	女				男女	男女	男	特に無い	男

2) 富士・熱海

富士 S ビル、熱海 M ビルでは元用途から水廻りの改修を要する用途変更であったが、配管を伴う改修にも対応が成されていた。

表 6. 富士・熱海の対象事例の用途の柔軟性

ビル名	富士 M ビル	富士 S ビル	熱海 M ビル	熱海 N ビル	熱海 R ビル
店名	B ピザ店	F ゲストハウス	M ゲストハウス	N コワーキングスペース	R ジェラート店
元用途	飲食店 宿泊施設	診療所(耳鼻科)	パチンコ店 倉庫(干物屋)	倉庫	カフェ
現用途	飲食店 シェアオフィス	ゲストハウス イベントスペース	ゲストハウス	コワーキング スペース シェアオフィス	カフェ ジェラート
水回り追加	無し	有り	有り	無し	無し

3-3 空間構成

1) 浜松

浜松 K ビル、S ビル共に、テナント事業者が考える空間的魅力として「天井の高さ」「コンクリートの雰囲気」を挙げる声が複数あった。一方、雨漏り、埃、過度な日射が課題としてあげられた。しかし、過度な日射について、設計者は開口部を隠蔽し、下部から間接光として光を取り入れるデザインが成され、ユニークな空間に仕上がっていた。このデザインについて、テナント事業者の満足度は高かった。

表 7. 浜松の対象事例の空間構成

ビル名	浜松 K ビル		浜松 S ビル				
店名	店舗 A1	店舗 A2	店舗 B1	店舗 B2	店舗 B3	店舗 B4	店舗 B5
選択の 決め手		・立地	・立地	・立地	・立地		・立地
			・路面店が 良かった				
		・雰囲気				・雰囲気	・雰囲気
		・賃料		・賃料	・賃料		
				・面積	・他店との関 連性		
空間的魅力	・天井高が 高くて良い	・コンクリート の雰囲気が 良い	・天井高が 高くて良い	・理想の空 間を提供し やすい	・路面店であ るためお客 さんが来る。	・コンクリート の雰囲気が 良い	・古い雰囲気 が良い
課題	・ほこり、雨 が店舗へ入 る	・窓が大きい ため明るすぎ る	・光回線が 通せない	・広すぎる	・換気扇が 取り付けら れない	・全く無い	・雨漏り



店舗 A1 (雑貨屋)



店舗 A2 (陶器屋)



店舗 B4 (美容室)

図 7. 浜松対象事例改修後内観

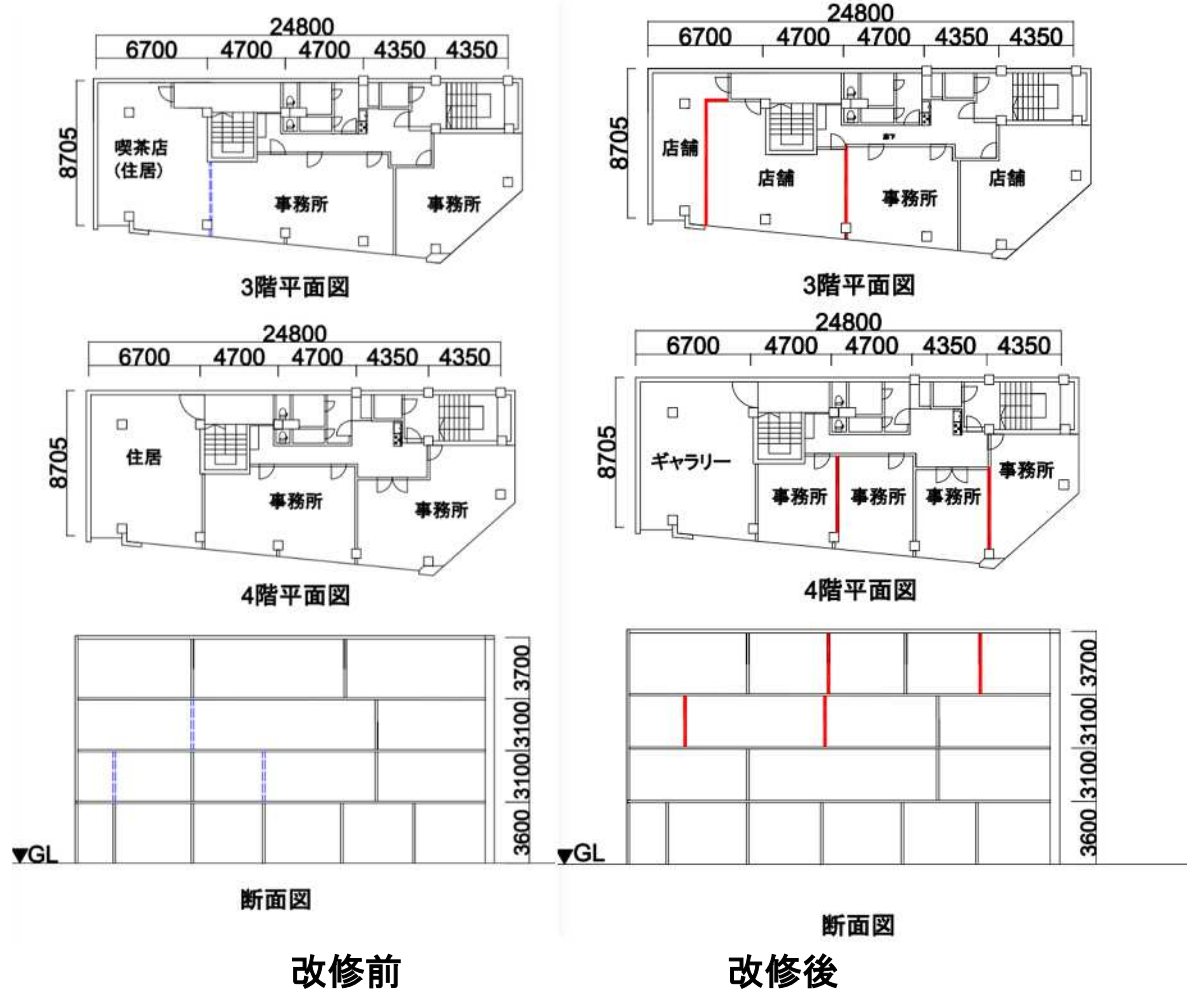


図 8. 浜松 K ビルの改修前後の変更部位

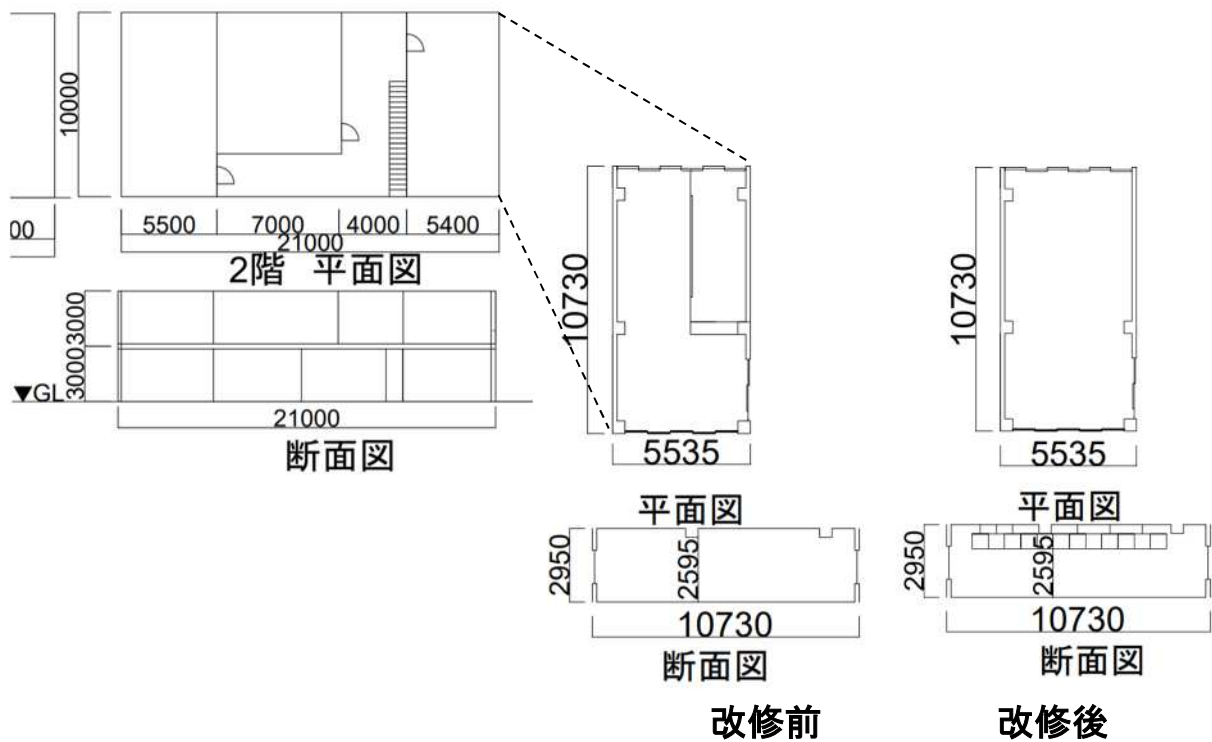
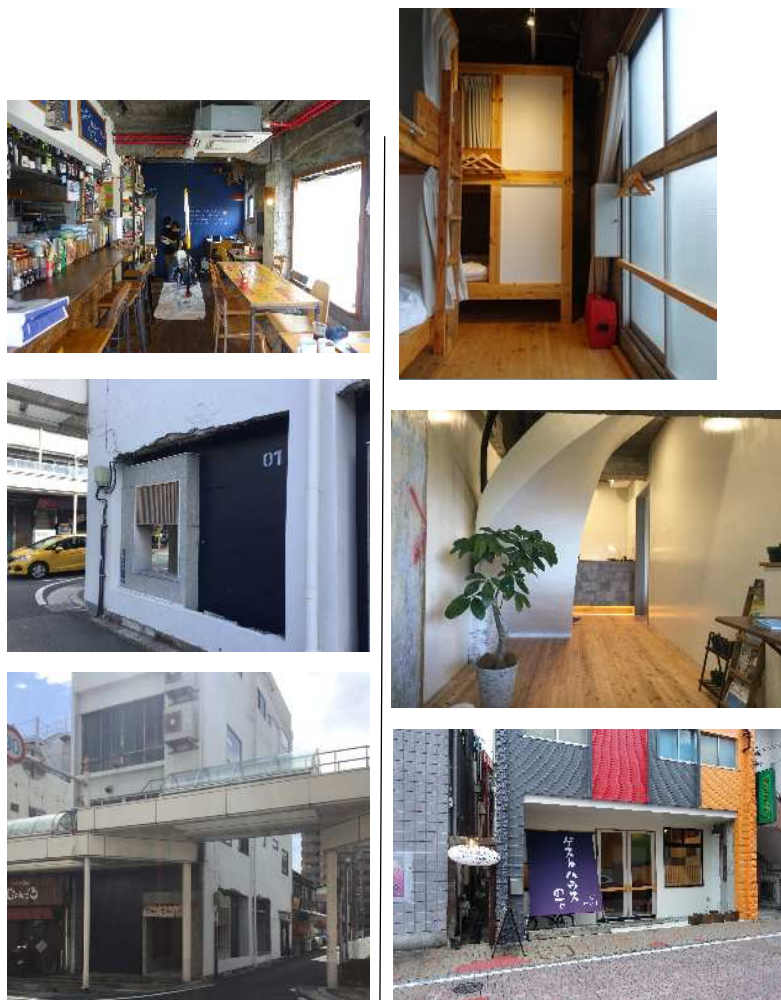


図 9. 浜松 S ビルの改修前後の変更部位

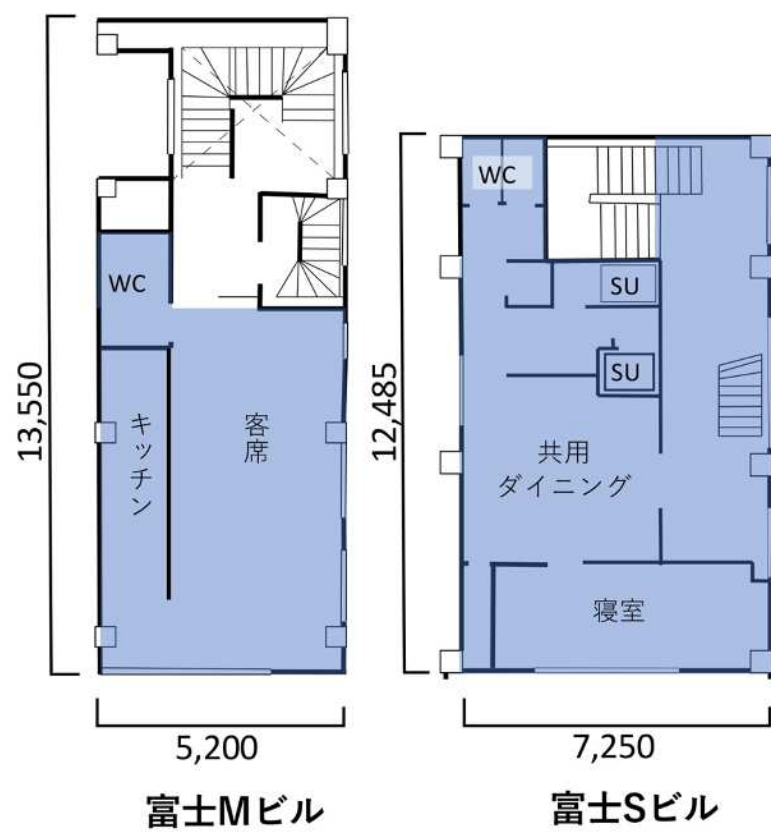
2) 富士

富士 M ビル、富士 S ビルは天井高さが 3000mm 超と高く、空間的な開放性が高かった。S ビルでは、その高さを活かしてゲストハウスの 2 段ベッドを入れることが可能となっていた。



	富士 M ビル	富士 S ビル	平均
天井高	3200mm	3018mm	3018mm
梁下	2750mm	2558mm	—

図 10. 富士対象事例の改修後の外観と天井高さ

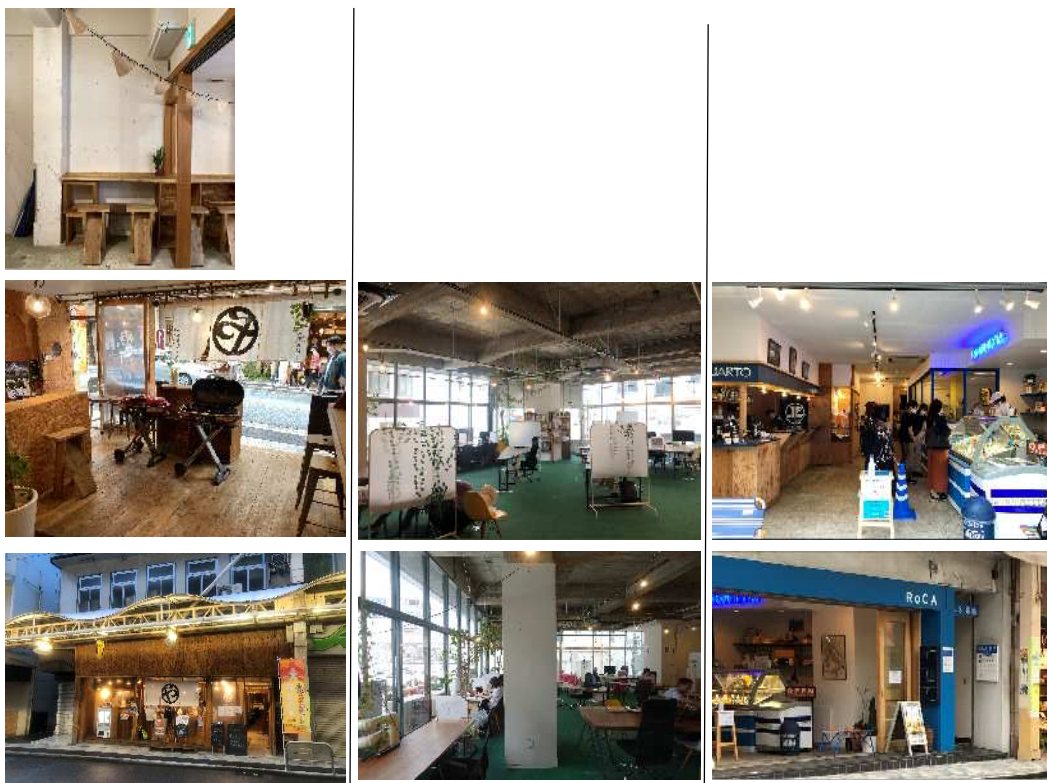


街 路 側

図 11. 富士対象事例の改修後の平面

3) 熱海

熱海の事例でも、富士と同様に、天井高さの平均値が 3420mm と高い値を示し、熱海 M ビルで



は、富士 S ビルと同様、ゲストハウスに変更された用途として 2 段構成のカプセル状の寝室を入れることを可能にしていた。

	熱海 M ビル	熱海 N ビル	熱海 R ビル	平均
天井高	3713mm	3825mm	2724mm	3420mm
梁下	3023mm	3238mm	—	—

図 12. 熱海対象事例の改修後の内観と天井高さ

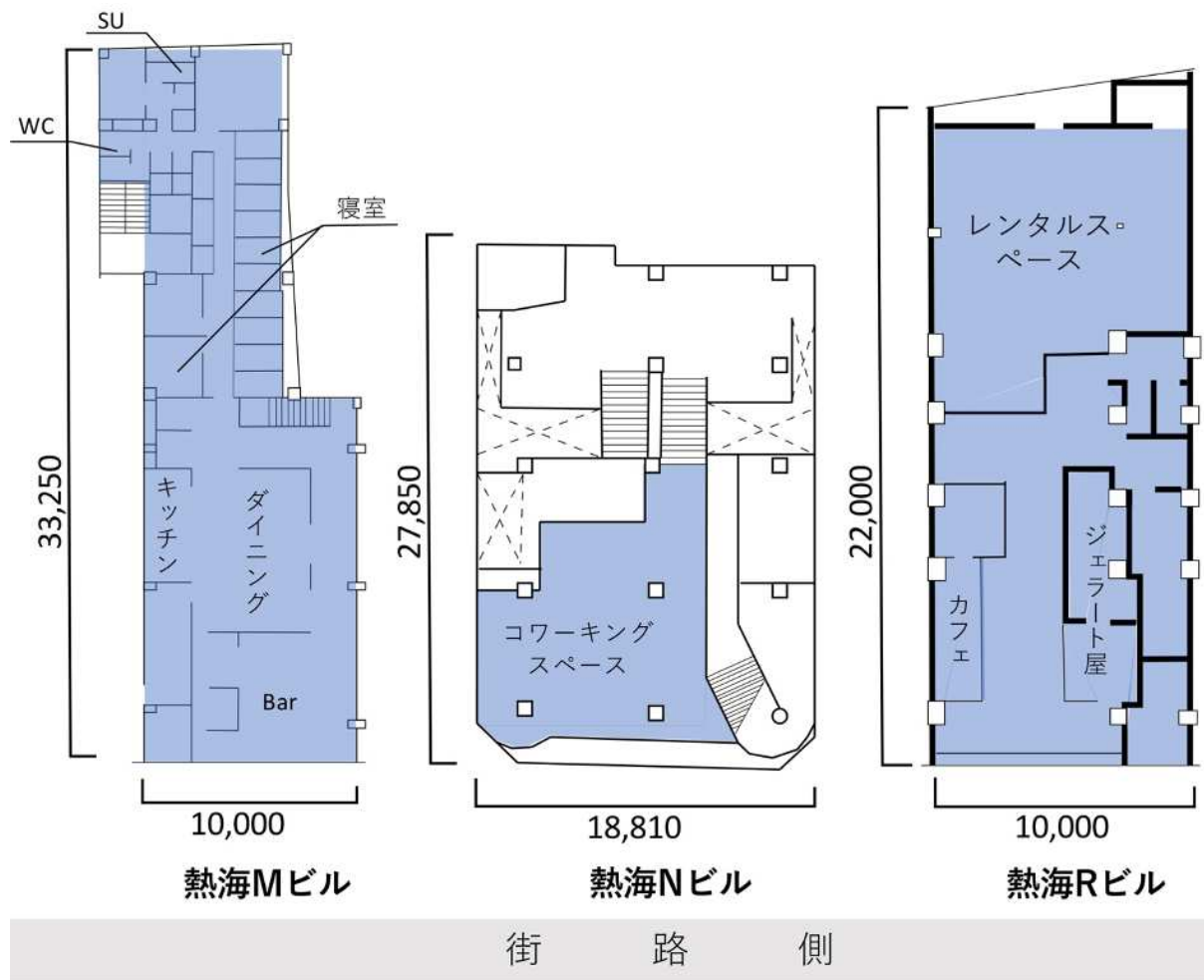


図 13. 熱海対象事例の改修後の平面

第 4 章 まとめ

本研究では、1) 事業性（コスト）、2) 用途の柔軟性、3) 空間構成の各視点について、A) ビル所有者、B) テナント事業者、C) 設計者、D) 行政の各ステークホルダー別にヒアリングを行った。調査により、取得費・賃料・改修費の安さ、行政からの支援といった事業性の利点、用途変更の柔軟性、若い客層の支持、新築には無い空間の雰囲気の良いなど、地方都市においてもリノベーション・コンバージョンによって持続可能な都市の実現に可能性があることを見出し出した。