

中部地方における防災建築街区の実態把握と評価および現況の課題

—近現代の建築資源を活かしたまちなか居住の実現に向けて—

主査 柳沢 究^{*1}

委員 海道 清信^{*2}, 脇坂 圭一^{*3}, 米澤 貴紀^{*4}, 角 哲^{*5}, 高井 宏之^{*6}

本研究では、防災建築街区の全国的実績の分析、全国の自治体へのアンケート調査を行った上で、防災建築街区の現況および計画の実態と特徴を具体的に明らかにすることを目的に、中部地方を対象とする現地調査を実施した。全国および中部地方でおよそ4分の3の防災ビルが現存する。防災建築街区には、土地の来歴や街区造成の経緯を反映した3つの地区類型と3つのビル類型が見られる。最もよく見られるのは、旧街道沿いの商店街を基盤とする沿道型地区＋長屋型ビルである。これは都市の歴史的な文脈や生活空間・近隣関係を継承している点において、中心市街地の活性化に向けて活用されるべき資源と評価しうる。

キーワード：1) 防災建築街区, 2) 再開発, 3) 中心市街地再生, 4) ストック活用, 5) 共同ビル, 6) 昭和の町家

SURVEY AND EVALUATION OF ACTUAL SITUATION OF DISASTER PREVENTION BUILDING BLOCKS IN CHUBU REGION - Toward realization of residence in the central urban area utilizing modern buildings -

Ch. Kiwamu Yanagisawa

Mem. Kiyonobu Kaido, Keiichi Wakisaka, Takanori Yonezawa, Satoru Kaku, Hiroyuki Takai

Focusing on the Disaster Prevention Building Blocks (DPBB, BOUSAI-KENCHIKU-GAIKU), which were redevelopment projects constructed in nationwide cities between 1961-1977, this paper reveals their current situation and planning features based on our field survey targeting the Chubu region. DPBB that built in form of a row house along old roads can be evaluated as a resource for realization of downtown living in that they inherit the historical context, living space and neighborhood relationship of the city.

1. はじめに

1.1 研究の背景と先行研究

本研究は、防災建築街区の全国的動向の概要把握と、現地調査に基づく中部地方の防災建築街区の現況および計画の実態と特徴を明らかにすること、またその価値と課題に関して検討することを目的とする^{注1)}。

本研究が対象とする防災建築街区は、1961年施行の防災建築街区造成法に基づき、全国で実施された市街地の再開発事業である。1969年の法廃止後の経過措置期間（～1976年度）も含めると、17年にわたり大都市から中小地方都市まで、全国約100都市で300超の防災建築街区が造成された。都市防災と合理的土地利用および住民を事業主体とする法の趣旨から、防災建築街区のほとんどは、当時資力のあった各都市の市街中心部に立地する。造成事業で建設されたビルは複数地権者による共同建築であり、多くは店舗・事務所と複合した併存住宅である。それらは各都市の中心市街地における風景の一部として、

また住商の混在した都市生活の一角を担う存在として、長年地域の人々に親しまれてきた。しかし街区造成から約50年が経過した現在、ビルの老朽化やシャッター街化が進行し、前述の立地特性が仇ともなり、中心市街地衰退の一因として問題視されている^{文7, 15)}。

防災建築街区に関するまとまった資料として、全国市街地再開発協会による諸文献がある^{文8-10)}。特に文献8は関連文献中最も詳細な防災建築街区の事業リスト「防災建築街区事業一覧」（以下「事業一覧」）を収めており、本研究の基礎資料としている。先行研究としては、氷見^{文7)}や藤沢^{文11)}等の個別事例、街区内の広場空間^{文12)}に注目する研究があるが、全国に多数ある防災建築街区の具体的実態や全体的な傾向については、計画時から現況に至るまで、断片的にしか明らかとなっていない。

築年数を考えれば、防災建築街区の再生・建替えは喫緊の課題であるが、地方都市の経済状況を鑑みれば、再々開発事業等は容易ではなく、多くは改修や部分的更

^{*1} 京都大学 准教授・博士（工学） ^{*2} 名城大学 教授・博士（工学） ^{*3} 静岡理工科大学 教授・博士（工学） ^{*4} 名城大学 助教・博士（工学）

^{*5} 名古屋市立大学 准教授・博士（工学） ^{*6} 名城大学 教授・博士（工学）

新によらざるをえないと予想される。更新にあたっては、防災建築街区の現況はもとより、建築の特徴や都市空間への影響について、建築および都市的な視点から明らかにし、その歴史的評価に基づいた検討が必要であろう。

1.2 研究の概要と用語の整理

研究の構成としては、まず第2章で文献資料の分析から事業の全国的傾向を概括し、中部地方の位置づけを行う。第3章では全国的な現存と対応の状況について、自治体アンケートによる把握を試みる。第4章では中部地方7県を対象とする現地調査により、現存状況および立地・配置・構成・現利用状況等を明らかにする。第5章と第6章では3都市4地区を対象に、より具体的な視点を設定し、建設前後の変化や内部構成の特徴について検討を行う。第7章では以上をふまえ、防災建築街区の歴史的位置付けについて論じる。

防災建築街区に関連する用語と本稿での使用法を、スケールに応じて整理し表1-1に示す。本研究で基礎資料とする「事業一覧」では、防災建築街区に関する諸データが、実施された〈都市〉ごとに、〈街区〉およびそれを構成する〈ビル〉を単位としてまとめられている。1つのビルは実際には単数または複数棟の〈建物〉からなり、1街区を構成するビルの数や規模には大きな幅がある。結果として街区の規模も大小様々である。そのため本研究では、都市空間における防災建築街区の存在感を理解するために、街区やビルの数・規模に関わらず、防災建築街区が一定範囲にまとまった領域を〈地区〉として捉える視点を導入する。

2. 実績からみる全国的傾向および中部地方の位置づけ

2.1 全国的な傾向

「事業一覧」によれば、全国の防災建築街区の総数は、37都道府県・99都市・329街区・783ビルである。ここでは「事業一覧」記載の諸データに基づき、事業全体の時期的また地域的傾向を概括するとともに、現地調査対象である中部地方の事例の位置づけを行いたい。

ビルの竣工件数の年度（事業最終年度。不明を除く）推移を見ると、防災建築街区造成法が廃止される前年のS43（1968）年にピークに達し、その後認可を受けた事業が徐々に完成していった様子が分かる（図2-1）。都道府県別に見ると、北海道（111）を筆頭に、静岡県（64）・神奈川県（60）・兵庫県（59）・千葉県（52）と続く。事業数の多い都道府県は、いわゆる工業ベルトと北海道・東北・北陸に分布する（図2-2）。これは、事業実施都市が、①最近工業都市となった都市・②大都市周辺の都市・③災害危険度の高い都市・④その他に分けられるという事業実施当時の指摘^{文13)}と一致する。特に工業地帯と大都市周辺に多く見られる点は、都市の経済力・発展との関連を示すもので、防災建築街区の多くが各都市中心市

街に位置することと同じ背景を持つと推測される。

平均延床面積はS44（1969）年に比較的大きく伸び、その後増減はあるが、全体として右肩上がりに推移する。ビル毎の権利者数は、初期は5人以上のビルが約7割を占めるが徐々にその割合は減少し、S48（1972）年には3割程度になる。平均床面積の推移とあわせると、多人数による事業が次第に減り、比較的規模の大きな少人数による事業形態へと変化していったことが推測される。

2.2 全国と中部地方の比較

全国の竣工棟数に占める中部地方の割合は、初期（S36～40）に40%前後と高く、特にS39（1963）年には全国比56%を占め、この年が中部地方の竣工棟数のピークとなる。これは全国ピークに4年先行する。その後の竣工件数も20前後を維持する。建築街区数についても、中部地方の全国比はS39年に53%を示し、S44（1967）年まで45%程度を維持、その後は徐々に減少している。組合認可数は、初期に全国の30～40%を中部地方が占めたが、以後徐々に減少し、S45（1968）年以降はほとんどなくな

表1-1. 防災建築街区に関連する用語の整理

用語	位置づけ
都市	防災建築街区の立地する都市（市区町村自治体に対応）
地区	一定数/規模の防災建築街区が集積した都市内の1エリア
街区	防災建築街区。防災建築街区造成事業の制度上の実施単位。1または複数のビルからなる
ビル	「事業一覧」に記載された防災建築街区の（便宜上の）構成要素。「防災ビル」とも通称。1または複数の建物からなる
建物	ビルを物理的に構成する（構造または外観上）独立した耐火建築物（3階建て・高さ11m以上を基本とする）
区画	1棟の建物が所有や使用状況に応じて境界壁等により分節されている場合の1区画

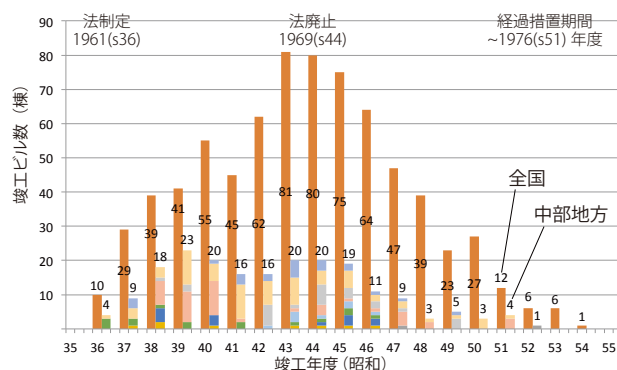


図2-1. 年度別ビル竣工棟数：全国と中部地方の比較

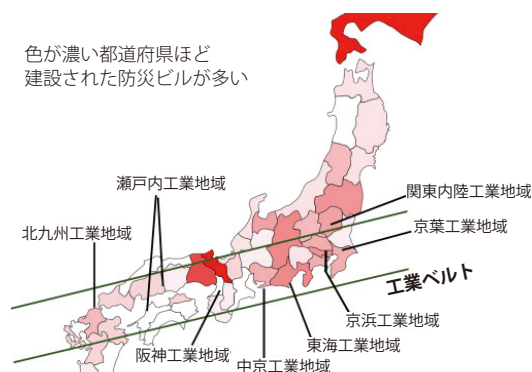


図2-2. 都道府県別のビル建設数分布

っている。以上より、中部地方における防災建築街区の造成は、全国的に見て先駆的に実施され、以後も比較的多くの事業が行われたことがわかる。

「事業一覧」に基づく防災建築街区の全国的実績の分析^{文14)}を元に、中部地方について同様のデータを整理し、簡易な比較を行うと以下のことが分かる。①中部地方の防災建築街区は、指定都市数・街区総数・街区総面積・組合総数・総施工面積・防災建築物（ビル）数・総建築敷地面積のいずれも全国比30%前後である。防災建築街区の都市毎の街区数・街区規模・造成達成率、マクロで見た動向は全国と大きく異ならない。②防災建築物（ビル）の平均規模（平均建蔽率・平均容積率・1ビルあたりの諸面積）は、全国と中部地方ではほぼ等しい。③用途として住宅を含むビルの割合は、全国57%に対し中部地方84%と非常に高い。年度毎の推移を見ても、全国では徐々にその割合が減少するのに対し、中部では事業後期までおよそ80%以上を維持している。④ビル毎の権利者数について、中部地方は大きく偏ることなく分布しており、全国・他地方とも異なる特徴を見せる（図2-3）。⑤敷地面積4,000㎡以上のビルは全国23のうち10が中部地方にあり、中部には敷地規模の大きいビルが比較的多いことが分かる。一方で平均敷地面積は全国・中部でほぼ等しいことから、小規模敷地のビルもまた同程度に多い状況が窺われ、先に示した権利者数の分布の特徴との関連も指摘できよう。

以上より、中部地方の防災建築街区の特色として、住宅を含むビルが多いこと、ビルあたりの権利者数の分布に特徴があることが指摘できる。

3. 自治体アンケートによる全国的な現況の把握

3.1 調査のねらいと方法

防災建築街区の現況の全国的傾向を把握するために、全国の事業実施自治体（全37都道府県から現地調査対象の中部7県を除いた30都道府県・72都市の自治体、ビル数599）を対象にアンケート調査を実施した。質問は自治体担当者が回答しやすいよう極力簡素なものとし、質問用紙は2017年12月に各自治体の都市計画担当部局にEメールで配布・回収した。回収は65都市、回収率は90.3%、未回答1（熊本）については、2018年2月に担当

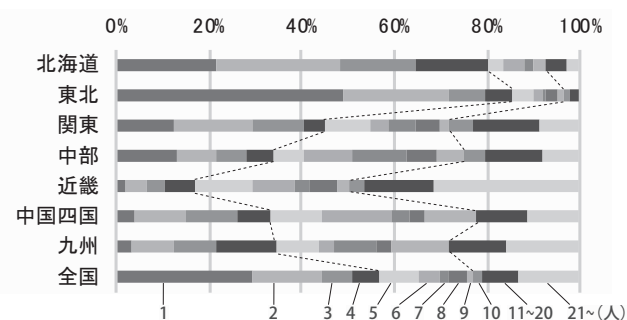


図2-3. ビル毎の権利者数の比（全国・地方別）

部局訪問と現地調査を実施した。

なお、アンケートによる全国の初期開発事業の現存・更新状況に関する先行研究^{文献15,16)}があり、本章の内容と一部重なるが、防災建築街区に焦点化した最新の状況を把握するために再度調査を行うこととした。

3.2 防災建築街区の認知と現状の把握状況

65都市中49（75%）は防災建築街区の存在を認知していたが、事業が当該都市で実施されたことを「知らなかった」「本アンケートで知った」が14、「話は聞いたことがある」が2あった。防災建築街区の現状については、「よく把握している」22、「大体把握している」21、あわせて66%は概ね把握しているが、「把握していない」19、「その他」3（無記入／建替えて現存しない／具体的には把握していない）だった。

防災建築街区造成事業に関連した当時の資料については、時間が経過したため資料を保管していない例が多いが、18都市から貸与あるいは複写可能な資料の所在情報が提供された。今後のさらなる検討材料としたい。

3.3 現存ビル数

「事業一覧」記載のビル数は、回答を得た65都市で542ある。その現状についてビル毎に選択肢を用意し質問した結果、41%（223）は「把握できていない／無回答」であった。他は、「ほぼそのまま存在」37%（219）、「大幅にリノベーションし存在」3%（15）、「建替え／一部建替え／解体予定」11%（60）、「除却」5%（25）である。現状が把握できているビル319に限り算定すると、「ほぼそのまま」69%、「大幅リノベ」5%の計75%で、4分の3は現存していることになる。これは現地調査で確認した中部地方のビルの現存割合（4.2参照）とほぼ一致する。この割合をアンケート未回収の都市を含む全599ビル（中部地方を除く）に適用すると449となり、これに中部地方の現存128（4.2参照）を加えると、全国に現存する防災建築街区のビル数は577と推計される。

兵庫県南部地震（1995）を経た神戸市と熊本地震（2016）を経た熊本市については、現地調査を行った。地震による損傷は一部に見られるが、多くは震災に耐え存続していることがわかった。耐震性は防災ビルの継続使用にあたり不安要素として必ず挙げられるが、この点については引き続き検討の余地があると思われる。

3.4 防災建築街区の現状

当該都市に存在している防災建築街区の現状について、「それほど衰退している状況ではない」や「かなりシャッターが降りている」等を選択肢（複数回答）として、質問した。回答の容易さを優先し、各都市の全体的状況について尋ねたものであり、個々の防災建築街区や組合単位での状況は不明であるため、厳密さに欠ける恐れはあるが、およその傾向は推測できる。この質問に対し回答のあった都市は45ある。うち、「かなり空き店舗・

シャッターの降りた店舗がある」12,「ビルオーナーたちが維持や建替えて困っていると聞いている」13がある一方で,「それほど衰退している状況ではない」16,「店舗には新たな入居が見られる」14がある。さらに今後の防災共同ビルの再生に関して,「商店街として活性化に取り組んでいる」が7(徳山・周南,神戸,大月,武蔵野,桐生,米沢,八戸)あり,八戸市では街区内で新たにまちづくり計画を立てたという。「オーナーたちが勉強会をしている」5(鹿児島,広島,豊中,厚木,藤沢),「市役所として活性化の相談に乗っている」2(米沢,横須賀)などの回答も見られた。これらについてはより詳細な調査をしなければ断言はできないが,少なくとも防災建築街区の現状には様々な状況があり,衰退傾向にあるものも少なくない一方で,商店街としての活力を維持している事例や,再生に向けた取り組みを積極的に進めている事例のあることがわかる。

防災建築街区の現況について,注目される回答を以下に列記する。建替えをめざす取り組み:「優良建築物等整備事業制度を利用した建替えを目指し,オーナー間で勉強会を行なっている」(厚木)。耐震改修の実施:「既に耐震改修を終え,3年ほど前に設備の改修も完了」(久留米)。再生への困難な課題:「川崎駅東口周辺の商店街では,ナショナルチェーン店や風俗店などの業種参入が増加傾向にあり,まちづくりを担う商店街関係者の高齢化,後継者不足などが課題となっている」(川崎),「権利関係

が複雑化し建替えの合意形成が困難となっている」(足立区)。防火地域の問題:「防災建築街区造成事業のために防火地域を指定したが,街区の再開発は達成されず,その後指定した防火地域が建築物の改築などに支障をきたし,中心市街地の再生の妨げになっている」(黒石)。

4. 現地調査による中部地方の防災建築街区の特性把握

4.1 調査の方法

(1) 調査対象:「事業一覧」に記載された,中部地方7県(富山・石川・福井・長野・岐阜・静岡・愛知)・24都市の防災建築街区30地区・91街区,およびそれを構成する177ビルを対象とする(表4-1)。

(2) 所在地の推定:「事業一覧」記載の住所から,WebGISにより各ビルの所在地を推定した後,住宅地図2種(建設直後の年代および最新の版)を用い,「事業一覧」記載のビル名や規模と照合し,詳細な所在地を推定した。

(3) 現地調査:推定所在地を訪問し,防災建築街区として建設されたものであることを,名称・建設年代・規模を事業一覧の記載と照合しつつ,現地でのヒアリング情報とあわせて判断した。防災建築街区であることが確認できた場合,写真撮影・目視による状況確認,ビル使用者への使用状況・問題点等に関するヒアリングを行った。また,調査対象の消失が確認された場合は,当該地の現況を写真で記録した。あわせて,商店会役員や自治体職員等へのヒアリングを通じて,防災建築街区造成事業実

表4-1. 中部地方の防災建築街区の地区別概要

対象県ではこの他に長野の3都市・5地区に未調査の防災建築街区がある。地区名称は筆者らによる。
街区数・ビル数・施工年度・用途・権利者数・建築敷地面積・建築延床面積の項は,「事業一覧」による。

県	都市	地区	街区数	ビル数	現存状況			施行年度 (昭和)	用途※	権利者数(人)		建築敷地面積(㎡)		建築延床面積(㎡)		立地	地区類型	ビル類型		
					現存	消失	不明			総数	平均*	総面積	平均*	総面積	平均*			長屋	再編	単独
富山	氷見	中央町	1	1	1	0	0	43-47	店,住	55	55	8,979	8,979	9,323	9,323	街道(氷見街道)	沿道	1	0	0
	小矢部	中央通り	1	1	1	0	0	44-52	店,住,倉	83	83	17,033	17,033	19,158	19,158	街道(北陸街道)	沿道	1	0	0
石川	金沢	片町	2	5	3	2	0	36-43	店,住,事,倉	-	-	3,883	777	22,268	4,454	街道(北国街道)	集約	0	2	3
	小松	駅前	2	2	0	2	0	43-50	店	31	15.5	7,868	3,934	36,110	18,055	駅前	集約	0	2	0
		河岸端	1	2	0	2	0	43-46	店,住	16	8	1,688	844	4,053	2,027	街道(北陸街道)	沿道	2	0	0
福井	福井	大町	1	4	3	1	0	37-38	店,住,事	52	13	1,691	423	3,882	971	街道(北国街道)	集約	1	1	2
		駅前	7	9	7	0	2	39-47	店,住,事	78	8.7	6,011	668	40,604	4,512	駅前	集約	0	6	1
長野	長野	北石堂町	1	10	9	0	1	44-51	店,住	90	9	19,283	1,928	67,236	6,724	街道(善光寺街道)	沿道	5	2	2
	松本	本町	1	25	6	12	7	38-43	店,住,事	-	-	9,070	363	20,618	825	街道(善光寺街道)	沿道	7	0	11
岐阜	岐阜	駅前	4	5	4	1	0	37-49	店,住,事	24	4.8	6,275	1,255	36,756	7,351	駅前	散在	2	3	0
		柳ヶ瀬	4	7	6	1	0	39-49	店,住	18	2.6	7,328	1,047	32,214	4,602		沿道・集約	3	4	0
	恵那	恵那銀座	1	4	3	1	0	41-42	店,住	-	-	1,665	416	2,641	660	街道(中山道)	沿道	2	0	2
	関	本町	1	1	0	1	0	-	-	-	-	-	1,138	1,138	街道(飛騨西街道)	沿道	1	0	0	
	高山	駅前	1	1	0	1	0	45	住	-	-	330	330	1,650	1,650	駅前	集約	0	1	0
	瑞浪	駅前	1	2	1	1	0	43-47	店,住	-	-	1,694	847	5,612	2,806	駅前	沿道	1	0	1
	多治見	駅前	1	2	1	1	0	45-46	店,住	-	-	6,967	3,484	25,131	12,566	駅前	沿道	0	2	0
	大垣	郭町	1	4	3	0	1	44-46	店,住	6	1.5	1,026	257	18,705	4,676	街道(美濃路)	沿道	2	1	0
静岡	静岡	紺屋町	2	6	4	2	0	39-47	店,住,事,ホ	48	8	14,097	2,350	87,764	14,627	駅前	沿道	4	1	0
	清水	清水銀座	2	3	3	0	0	43-44	店,住,事	15	5	2,127	709	5,524	1,841	街道(東海道)	沿道	3	0	0
	浜松	田町	5	7	5	1	1	36-43	店,住,事,倉	29	4.1	4,220	603	8,173	1,168	街道(東海道)	沿道・散在	3	0	2
		駅前	2	4	2	1	1	37-45	店,住,事	14	3.5	2,389	597	15,697	3,924	駅前	散在	1	0	2
	熱海	咲見町	16	16	14	1	1	36-46	店,住	88	5.5	16,730	1,046	42,074	2,630		沿道	9	2	4
	春日町	春日町	1	1	1	0	0	43	店,住	5	5	740	740	2,214	2,214	駅前	沿道	1	0	0
		吉原	11	25	24	1	0	36-46	店,住	85	3.4	20,525	821	40,018	1,601	街道(東海道)	沿道	16	1	7
	富士	本町	6	8	8	0	0	40-50	店,住	39	4.9	4,575	572	15,243	1,905	駅前	沿道・散在	5	0	3
愛知	豊橋	広小路	9	13	10	2	1	36-49	店,住,事	211	16.2	17,417	1,340	87,527	6,733		集約・散在	6	3	4
	名古屋	豊田本町	1	2	2	0	0	42-45	店,住	13	6.5	4,066	2,033	16,628	8,314	駅前	集約	0	2	0
	一宮	本町	1	1	1	0	0	42-44	店,住	3	3	1,016	1,016	3,454	3,454	街道(岐阜街道)	集約	1	0	0
	蒲郡	元町	2	4	4	0	0	39-42	店,住,事	12	3	2,872	718	11,978	2,995	駅前	集約	1	3	0
	犬山	下本町	2	2	2	0	0	40-43	店,住	52	26	3,400	1,700	14,430	7,215	街道(岩倉街道)	沿道	2	0	0
計	24	30	91	177	128	34	17	36-52	各平均値	46	7.8	6,505	1,108	22,512	3,943			80	36	44

※ [用途凡例] 店:店舗、住:住宅、事:事務所、ホ:ホテル、倉:倉庫 * [平均] ビル1件あたりの平均値

施当時の図面や記録資料の探索・収集を行った。

4.2 調査対象ビルの現存および更新の状況

現地調査を行った全 177 ビルの現存状況は、現存 72% (128)・消失 19% (34)・存否不明 8% (15) である。建設後約 50 年を経て、7 割以上のビルが現存している。敷地に余地のある大半のビルで増築が見られるが、とりわけ長屋型ビルの裏側での増築は多い。ヒアリングと外観から判断できる限りでは、大規模なファサード改修が施されたビルはわずか 13 であった。約 2 割のビルは消失しているが、再々開発事業が同地で実施された松本/本町を除けば、各地区の消失数は 1, 2 とわずかである。消失したビルのその後は、再々開発ビル 24 (その半数は松本/本町)、その他建替え (一部更地含む) 7、更地 3 である^{注 2)}。全体として見れば、中部地方の防災建築街区はほとんど更新が進んでいない状態といってよい。

4.3 地区の類型：立地・配置構成上の特徴

「事業一覧」記載のビルの延床面積は 400～2 万 m²まで大きな幅がある。小矢部/中央通では多数の建物からなる大規模な 1 ビルが 1 街区を構成する。熱海/咲見町は各 1 ビルからなる 16 街区の集合である。豊橋/広小路は 13 ビル・9 街区からなる。これら 3 地区の総建築敷地面積はいずれも同程度 (17,000 m²前後) であるため、都市空間における防災建築街区の広がりやその影響を理解するためには、地区を視点とした考察が有効と考えられる。

地区の立地に注目すると、15 地区では防災建築街区に接する主要道路が旧街道であった。12 地区は当該都市の主要駅前立地する。静岡/紺屋町を除けば旧街道沿い地区はいずれも駅前から離れている。熱海 2 地区を除く全ての地区には商店街振興組合が確認でき、防災ビルと商店街が不可分の現況とあわせて、事業主体の基盤が商店街にある (あった) ことはあらためて明確である。つまり防災建築街区には、近世にルーツを持つ旧街道沿いの商店街を基盤とするものと、主に戦後に発達した駅前商業地との 2 つの系統があるといえる。

地区スケールにおける防災建築街区の状況図を作成し (図 4-1)、その配置・街路および街区ブロックとの関係を検討した。防災建築街区の配置構成は少なくとも 3 類型に分けることができ、これらは各街区の立地や街区造成の経緯を反映するものと考えられる。

(1) 沿道型地区：防災建築街区のビル群が道路に沿って両側に並ぶように形成された地区 (図 4-2)。最大規模の小矢部/中央通地区を含む 19 地区が該当し、うち 12 地区は旧街道沿いに立地する。沿道型地区には全ビルの約 7 割が含まれており、主要な配置構成といってよい。ビルの大半は 3～4 階建であり、平均的な容積率^{注 3)}は 292% である。前身の防火建築帯との共通点が多く、面的開発を企図する法の趣旨に正面から応えるものとはいえない。しかし、沿道型地区は旧街道沿いなどの都市の歴史的な中心部に立地することが多く、また後述するように、そのビルの多くは従前の地割を継承する長屋型ビルである。都市の歴史的連続性の観点から注目される。

(2) 集約型地区：街区ブロックの全体または大半を使い大規模な防災建築街区が形成された地区 (図 4-3)。街路を含む地割や所有関係を集約・再編し高度利用を実現する等、後身の都市開発法による事業との共通点が多い。法の制定趣旨に最もよく応えたものといえるが、事例数は 10 地区と全体の約 1/3 にとどまる。うち 5 地区は駅前に、2 地区は旧街道沿いに立地する。平均的な容積率は 492% と、沿道型に比し大幅に高い。

(3) 散在型地区：比較的小・中規模のビルからなる防災建築街区が、市街地に分散的に立地する地区 (図 4-4)。防災ビル同士の連担はなく、都市スケールでの不燃化や合理的利用には寄与していない。5 地区が該当するが、うち 3 地区は他類型を志向する事業が部分的に実施された結果と思われる^{注 4)}。

4.4 ビル類型：敷地規模と地割の変化

防災建築街区内の各ビルは、敷地規模および従前の地割 (建設直後の周辺の土地区画から推測) との関係とを

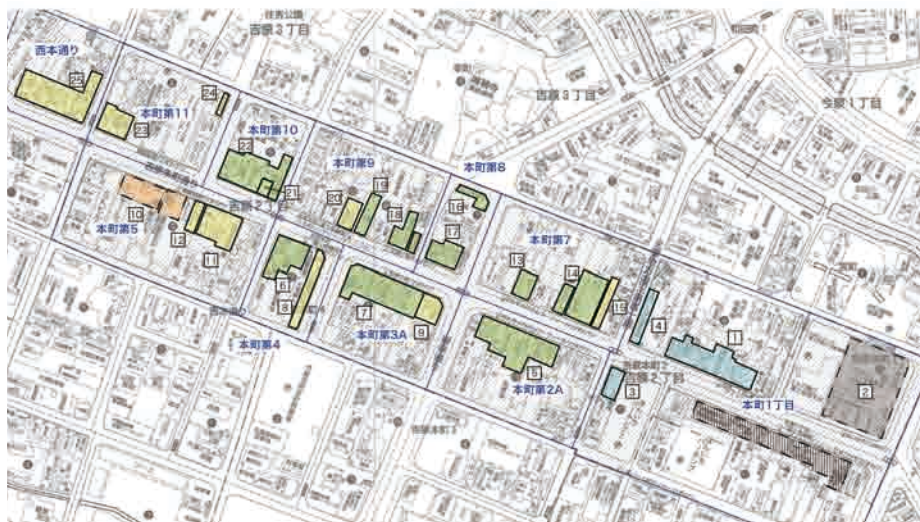


図4-1. 防災建築街区の地区状況図の例 (富士/吉原地区)



図4-2. 沿道型地区 (犬山/下本町)



図4-4. 散在型地区 (浜松/駅前)

視点として、以下の3類型に分類することができる。これらはビルの平面構成や前述の地区類型と深く関連し、また用途・竣工年代とも相関が見られる。なお消失ビルについても、地図資料等から類型の判断が可能である。

表 4-1「ビル類型」欄に地区毎の詳細を、図 4-5 に年度別ビル竣工数に占める各類型の割合の推移を示す。

(1) **長屋型ビル**：縦割りに区分所有された長屋状のビル（図 4-6）。従前の奥行き深い短冊形地割がビル建設後も維持され、ビルは道路際に各敷地を横断する形で建つ。敷地奥には木造の蔵や住宅が建つことが多い。長屋型ビルは 69 が現存する^{注5)}。また 11 の消失ビルが長屋型であったことが確認できた。つまり長屋型ビルは、全 177 ビルの 45%（80）を占め、かつ全期間を通して多数建設されており、防災建築街区におけるビルの標準的な建築類型であったといえる。

ビル内区画＝所有境界は短冊形の土地境界と重なっており、地割がビルの平面構成に直接反映している点が大きな特徴である。長屋型ビルが多い地区は豊橋を除き全て沿道型であり、沿道型地区と長屋型ビルの明快な対応関係が見られる。そのような沿道＋長屋型の典型例である犬山/下本町では、ビルの平面構成に江戸期に遡る地割をほぼそのまま反映していることが分かっている^{文5)}。

(2) **再編型ビル**：細かな敷地を再編・統合し、街区の大部分を覆う面的な広がりを持つビルである^{注6)}（図 4-7）。大型の商業ビル等、店舗や事務所などの商業的用途の比重の大きいビルが多く、内部は必ずしも明確に区画されない。約 2 割の 36 ビルが該当し、うち 20 は駅前に立地する。数は 3 類型中最も少ないが、集約型地区のほぼ全てが再編型を中心に形成されている。竣工時期は S44 年以降の法施行期後半に偏っている。

(3) **単独型**：従前の地割に基づき、単独敷地でまたは少数敷地を統合し建設されたペンシルビル状のもの（図 4-8）。44 ビルが該当する。多くは小規模であるが、熱海/咲見町や富士/本町、豊橋/広小路などでは、長屋型ビルと連担して大規模な沿道建物を形成する事例も見られる。竣工時期は法施行期間前半に偏る。比較的小規模で権利

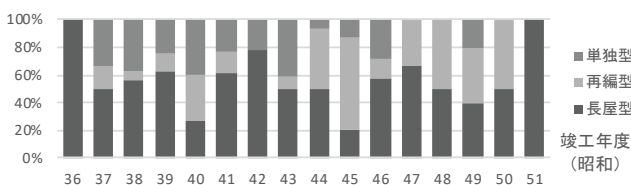


図 4-5. 年度別ビル竣工数に占めるビル類型の割合

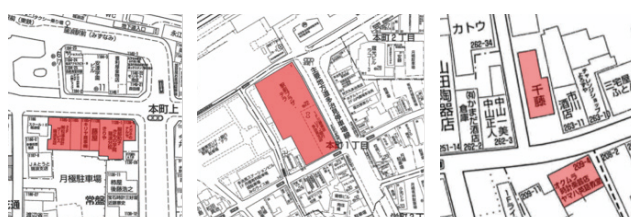


図 4-6. 長屋型ビル 図 4-7. 再編型ビル 図 4-8. 単独型ビル

者数も少ないことから合意形成がしやすく、早い段階に事業が進行したともと思われる。

4.5 ビルの共同化による工夫

防災建築街区造成事業では、法の趣旨に適う街区単位での開発は少なかったものの、制度自体は共同化を促進するよう設計されていたため^{注7)}、現地調査では共同建築ならではの様々な試みが確認された。再編型ビルに見られる手法はその後の再開発事業に継続するが、とりわけ長屋型ビルにおける工夫は、以降に類似の取り組みが少なく、貴重な都市計画・建築計画上の試みとして、あらためて検討・評価する価値があると思われる。

(1) **駐車場**：犬山/下本町・松本/本町・長野/北石堂町では、駐車場が地区単位で集約的に計画された。また大型の再編型ビルでは、地下駐車場（福井/駅前・蒲郡/元町）、屋上駐車場（蒲郡/元町・豊橋/広小路）が見られる。

(2) **地下街**：駅前に立地する静岡/紺屋町・蒲郡/元町では、駅への連絡通路兼地下街が一体的に整備されている。

(3) **協調的セットバック**：沿道＋長屋型の恵那/銀座・清水/清水銀座では、各ビルの道路側 1 階壁面をセットバックし、全体として商店街にアーケード状の歩行空間を設ける試みが見られた。結果としては断続的な実現にとどまるものの、組合内での合意に基づく自主的・協調的な街並み整備の先駆的試みとして注目される。

(4) **共同通路**：犬山/下本町・静岡/紺屋町の長屋型ビルでは、各敷地を横断できる共同通路（下本町では「防災街路」と呼ばれる）がビル裏手に設けられた^{注8)}。また、一宮/本町の大規模な長屋型ビルでは、店舗群の共同ビル化により百貨店に対抗するため^{注9)}、短冊形のビル内区画を貫通する屋内共同通路が各階に設けられている。

4.6 ビルの利用状況

「事業一覧」に記載されたビル建設時の用途は、規模に関わらず主に店舗と住宅である（表 4-1「用途」）。2.2 で述べたように、中部地方では特に住宅を含むビルが多く、下層階に店舗や事務所・上層階に住宅が入る併存住宅として建設されている点が特徴である。

現在の利用状況の詳細な把握は困難であるが、現地調査では「事業一覧」用途に住宅を含む 43 ビルについて、ヒアリングからフロア単位での居住利用の状況を確認することができた（表 4-2）。うち 14 ビルでは現在、居住利用実態が無い。その大半は再編型ビルである。一部が居住に利用されている 29 ビルのうち、19 は長屋型である。サンプル数の少ない点に注意はいるが、敷地とビル内区画の所有権が結びついた長屋型と一部の単独型ビルでは、居住用途が継続している傾向が伺われる。なお現地調査では、ビル内に店舗を持つ所有者であっても、老朽化等の理由からビル内には住まず、敷地奥の別棟や他の場所の住宅に住んでいるという声がしばしば聞かれた。

以下、沿道＋長屋型の典型である犬山/下本町地区を

例に、フロア単位での現在の使用状況をより詳細に検討したい（図4-9, 10）。同地区は道を挟んで建つ全33区画の東西のビルからなる（図4-2）。フロア毎の現用途を、店舗（事務所）・住居・駐車場・倉庫・未使用（週の半分以上利用しない場合）の5種に分け確認した^{注10）}。

総フロア数119（西56・東63）から不明30を除く89フロアの利用状況は、未使用34%（30.5）・住居33%（29.5）・店舗17%（13）である。未使用のフロアが全体の1/3と目立つ。また、建設直後の資料によれば当初の住宅部分の割合は約6割であったので^{注11）}、居住利用はおおよそ半減している。1階部分は元々全て店舗であったと考えられるが、現在営業する店舗（事務所）は半数である。不明・未使用部は基本的にシャッターが閉じる。3区画では用途を住宅に転換している。5区画ある1階駐車場は、後に駐車場に改修されたものである。駐車場の無い長屋型ビルでは同様の例をよく見るが、商店街の賑わいの観点からは問題がある。

未使用フロアが多い理由として、所有者が賃貸に消極的である他に、1階を貸すと所有者の住む敷地奥の住宅にアクセスできないという事情がある。独立した階段がないため階毎に別に貸すことが難しい区画も多い。長屋型ビルに特徴的な構成（図4-9）が、ビルの利用上の障害となっていることがわかる。全体的に商店街としては厳しい状況といえるが、レトロなビルの雰囲気を評価する新規開店も少しずつ増えている。

表4-2. ビルの居住利用の現況

居住フロア率		非居住	< 50%	50% ≤	計	10都市13地区43ビル 対象の調査による。 「事業一覧」の用途欄に 住宅の記載がないビルは 対象から除いた。
ビル 類型	長屋	4	11	8	23	
	再編	8	1	1	10	
	単独	2	5	3	10	
計		14	17	12	43	

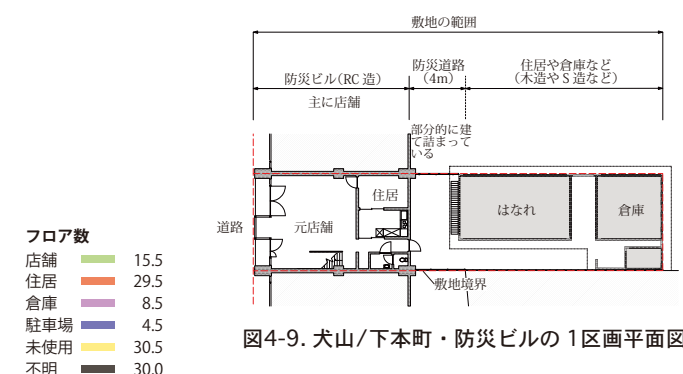


図4-9. 犬山/下本町・防災ビルの1区画平面図

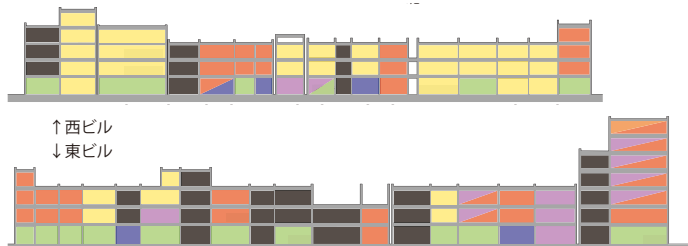


図4-10. 犬山/下本町・防災ビルのフロア別の現使用状況

5. 防災建築街区の実態詳細：静岡／浜松

静岡県内の防災建築街区造成事業では、5都市・8地区・45街区・70ビルが建設された。街区数では全国比13%を占め、今なお比較的多くのビルが残る。以下では県の東西を代表する中心的都市である静岡・浜松を対象として、道路幅（建物壁面線の位置を含む）と官民境界、建設前後での所有区画の変遷という視点から、防災建築街区の実態に関する検討を行った。両都市における防災建築街区に加え、先行する防火建築帯の位置も合わせてプロットすると、静岡の「沿道型」、浜松の「散在型」という地区類型の違いが明快に見て取れる（図5-1）。

5.1 道路幅と官民境界

(1) 静岡（紺屋町地区）：静岡では、1927年からの都市計画で国道1号線がそれまでの旧東海道（呉服町通り）からバイパス（現昭和通り）へと付け替えられ、呉服町通りは自動車幹線道路ではなくなっていた。さらに1940年の大火による大火復興計画、1945年の空襲による戦災復興計画によって土地区画整理が行われ、防火建築帯を骨格として中心市街地が形成されるとともに、続く防災建築街区の造成においても、その骨格が延長され、静岡駅から呉服町に向かう軸線に沿って連続的な街並みが形成された。呉服町の防火建築帯の建設にあたっては、近隣の百貨店である田中屋（現伊勢丹）に対して「横のデパート」をつくらうという目標が店主らによって掲げられ、建設前と同様に、路面店の連続する街並みがつくられ、



図5-1. 静岡・浜松の防災建築街区の位置

その考えは紺屋町の防災建築街区にまで延長された。

呉服町防火建築帯の道路幅と官民境界の関係は、道路幅員 15m (都市計画道路) が官地 (幅員) 11m, 民地両側 2m であり、紺屋町の防災建築街区でも同様の構成が取られた (図 5-2)。この際、車道を 1 車線 (6m) にとどめ、逆に歩道幅を 4.5m に拡幅し、通りを挟んで店舗間を往き来しやすい構成とするとともに、1 階歩道上部に底を設け、連続的な構成が取られた。さらに背割り道路による斜線制限が沿道の建物高さを中・低層に抑え、ヒューマンスケールの街並みがつくられている。

(2) 浜松 (田町地区・駅前地区) : 浜松では 1945 年の空襲による戦災復興計画によって国道 1 号線が旧東海道 (現ゆりの木通り) の位置のまま 25m (都市計画道路) に拡幅された。歩道は 4.5m と静岡と同様であるが、車道 (4 車線) 16m を挟んだ、店舗間の行き来が容易ではない構成である。

5.2 区画の変遷

防災建築街区を構成する各ビル内店舗の区画形状が建設前後でどのように変化したかを、地区類型の異なる静岡・浜松を比較し整理する。静岡・浜松はともに旧東海道沿いまたはその近傍の町人地を基に形成された商業地で、所有者は変化しつつも江戸期以来の構成として、沿道に短冊状の敷地が連続する地割が継承されている。各都市では復興計画に基づく道路拡幅等に際して、土地による減歩あるいは換地等が行われたが、防災建築街区の造成時には、基本的にそれまでの地割を踏襲して共同建築がつくられた。この結果、建築物としては一体であるが、ビル内は従前の地割に基づき区画され、それに応じて構造が決定、所有区画も基本的に地割の形状が上階に及ぶ、4.4 で述べた長屋型ビルとなった。

(1) 静岡 (紺屋町地区) : 建設前の区画 (S2 年, 図 5-3) を見ると、駿府城築城時の町割 (1 辺約 100m) を基盤として、呉服町通り沿いに短冊形の土地が並ぶ。

防災建築街区建設後のマイラー図 (S50 年発行) では、呉服町通り沿いに各街区 1 棟の帯状のビルが並ぶが (沿道型)、各店舗の所有区分は建設前と似た短冊形敷地の並ぶ構成である。隣地境界線上に区画境界壁が配置され、間口としておよそ三間ごとに店舗が連続する。壁面線は街路側では揃っているが、背面では凹凸がある。[呉 1, 3, 5][紺 1] では街区中央に背割り道路が、[呉 1] と [呉 3] 間には S23 年の戦災復興事業計画に伴う「青葉通り」が設けられ、[紺 2, 4, 6] では JR 静岡駅から追手町方面を結ぶ「御幸通り」の整備に伴い区画形状が変化した。

建設から約 50 年が経過した 2017 年の公図 (図 5-4) を見ると、[紺 1, 2, 4, 6] は短冊形の敷地に帯状のビルが建ち続けている一方、[紺 5] では 2010 年に「下駄履きタワー型」の高層建築に再々開発され、店舗が軒を連ねる構成が失われるとともに、建物の壁面線がセットバック

したことで、防災建築街区が備えていた連続的な壁面線にずれが生じた。

(2) 浜松 (田町地区・駅前地区) : 建設前の区画 (T7 年, 図 5-5) を見ると、近世城下町において付け替えられた東海道沿いの [田 1~6, 8] には、短冊状の土地が並ぶ一方、[鍛 1][鍛 2][旭 1, 2] では変形の土地が並んでいる。

建設後のマイラー図 (S50 年頃発行) を見ると、防火建築帯が建設された [田 1, 2, 4], 防災建築街区が建設された [田 3, 5, 6] 等、田町本通り (旧東海道) 沿いに短冊形の土地が並び、静岡と同様に店舗の並ぶ長屋型ビルを形成したことがわかる。しかし、田町の防火建築帯は連続的に形成されなかった上、その後の防災建築街区も街区範囲は広く指定されたものの不連続で小規模な実現にとどまった (散在型)。浜松市史によれば、戦災復興による都市計画道路の設定とその拡幅、防火地域の指定など、市中心部の都市計画変革期を経る中で、事業者と住民の調整に長い時間を有した上、多くが実行されなかったとされる。[田 7][鍛 1, 2][旭 1, 2] にも防災建築街区が建設され、[田 7][鍛 1] は前面道路に沿って短冊形に土地が並ぶ。[田 7] も田町中央通りの道路境界線は維持しつつ、北・西・南面の道路境界の位置は大きく変化した。[鍛 1] も鍛冶町通り側の道路境界線は維持しつつ、背後の道路境界線は大きく変化した。

2017 年の公図 (図 5-6) を見ると、[田 1~6] の田町本通り (旧東海道) 沿いに短冊形が残るが、[田 1, 5] の防災建築街区は再々開発され、[旭 1] は建替えられた。

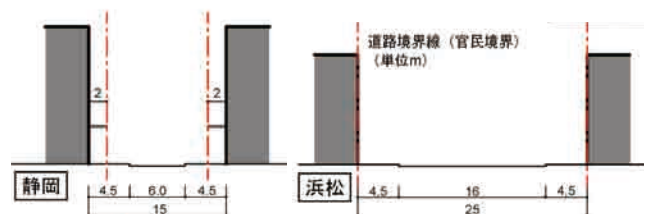


図5-2. 静岡・浜松の防災建築街区と道路の関係

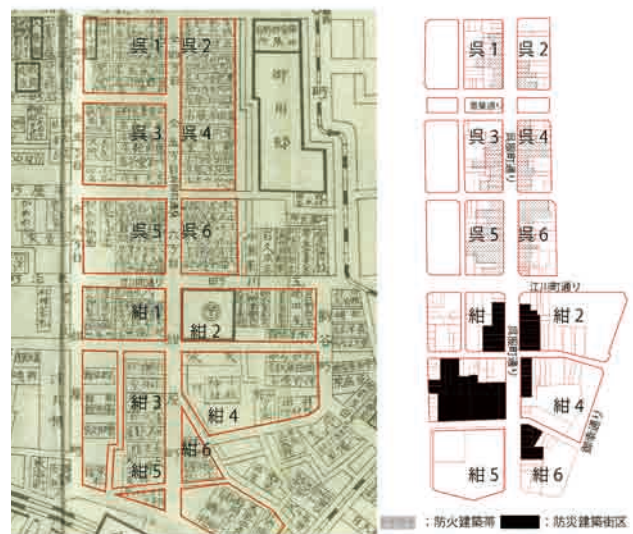


図5-3. 建設前の静岡中心部の区画
(大日本職業別明細圖, 昭和2年)

図5-4. 2017年の
静岡中心部の区画

5.3 静岡と浜松の対比的状況

静岡における防災建築街区造成前後の変化の具体的検討を通じて、街区造成時と同時に道路拡幅や歩道整備が行われるとともに、旧街道沿いの短冊形地割がビル区画に継承され、間口の狭い店舗の連なる構成につながったことが明らかとなった。その結果として、民地を含む歩道拡幅を行い／車道を一車線にとどめ／連続的な建物構成により賑わいを見せる静岡と、道路を大幅に拡幅し／不連続な街並みを形成／郊外化が進展／歩行者の減少が著しい浜松との対比的状況^{注12)}が明瞭となった。

現在、両都市においてタワー型再開発ビルが散見されるが、賑わい創出に資する建築タイプとしての沿道＋長屋型防災建築街区のストック活用に向けた検討も必要と考える。

6. 防災建築街区の実態詳細2：氷見

約200mにわたる長大な沿道＋長屋型の防災建築街区が残る氷見/中央町地区については、住民の意識や再生計画に関する先行研究がある^{文7)}。また氷見市が街区内にまちづくりバンクを開設する等、積極的な活性化の取り組みが行われている。さらに現地調査時に貴重な建設時の設計図書を得ることができたため、ここでは先行の研究にさらなる蓄積を加えることを企図し、これまで検討の及んでいない個々のビル内区画の実測および設計図書の調査に基づき、若干の考察を加えたい。

6.1 区画の実測調査

実測調査は、すでに閉店した2店舗の区画を対象とし^{注13)}、平面図・道路側立面図を作成した。図6-1に2階平面図を示す。いずれも3階建、1階は店舗、2～3階は住居として計画されている。

(1) 旧店舗I：1区画からなる1建物で、外壁は青色タイル貼としてモルタル＋塗装の隣戸と差をつけるが、規模はほぼ揃えている。道路側と奥側に分かれたスキップフロア構成、道路側3階に船底天井や緑色の土壁・彫刻欄間を使った数寄屋風の和室を持つ点が特徴的である。

(2) 旧店舗K：9区画からなる建物の1区画で、道路に對しやや傾いて面する。2、3階では道路側に広い居室・浴室を配し、奥に和室や個室を設ける。和室では入側縁様の空間と明障子を設けることで、伝統的な和室空間を作り出している。ビルの裏側すなわち短冊形敷地の奥部には、ビルの建設前からある土蔵が建つ。

2区画に共通する特徴として以下が指摘できる。①道路側立面は周囲との統一的意匠が施されるが、奥側は形状・意匠とも不揃いである。②道路側は連続窓による採光が良好なため広めの部屋が設けられる。③比較的凝った和室の作りが見られる。

6.2 建設時の設計図書の調査

中央町商店街振興組合・迎氏から提供を得た建設時の

設計図書は、A2版青焼きで約120葉、9区画からなる3階建て建物の各階平面・立面・断面・展開・天井伏・矩計・構造・各種設備等の諸図面と、うち1区画の透視図等からなる。この一揃いの図面から、主な計画上的特徴として以下の点が指摘できる。①各区画は境界壁により完全に区切られ、区画間をつなぐ開口は一切ない。②区画境界壁は平行ではなく、間口の幅・奥行きも不揃いである。前面道路に対しても直交していない。③1階は店舗用の大空間が確保される。④2階以上は主として住居

| 9



図5-5. 建設前の浜松
中心部の区画
(大日本職業別明細圖, 大正7年)



図5-6. 2017年の浜松
中心部の区画



図6-1. 旧店舗Iおよび旧店舗Kの2階平面図



図6-2. 氷見/中央町「共同ビル5」の設計図書：2階平面図



図6-3. 氷見/中央町「共同ビル5」の設計図書：長手断面図

と倉庫にあてられる。⑤住居部では和室が多く、また間口の狭さから奥行方向の廊下のない続き間形式をとる区画が大半である。⑥ラーメン構造であるが柱配置は区画形状に応じて不規則である。各階床高は揃っている。

総じて言えば、構造および道路側意匠は一建物として計画されているが、個々の区画の独立性は高く、面積・室構成・敷地奥の使い方等は自由度が高い。内部では和室と続き間を中心とした構成が目を引く。

6.3 氷見/中央町の防災建築街区ビルの特徴

以上から特に注目される点として、建設以前の地割がそのまま建物の平面構成に反映された不規則な区画が集まり1建物を構成する点、内部は店舗上に和室・続き間を中心とした居住部を重ねる点が挙げられる。この構成は、かつて敷地の深い奥行きを活かし前後に店舗と住居を並べていた伝統的な町家の構成を、上下に重ね直したものと解釈できよう。これは、従前の短冊形地割をビル内の区画割に継承する長屋型ビル、かつ道路沿いに敷地を横断して建設する沿道型地区に特徴的な構成であり、全国の沿道+長屋型ビルに共通する特徴と推測できる。防災と土地の合理的利用を目的とした近代的RC造共同建築が、土地の歴史や伝統的生活空間を内包していることは、都市の歴史的層性の観点から非常に興味深い。

7. 防災建築街区と前後の制度との比較

これまでの検討をふまえた上で、ここでは歴史的視座に立ち、防災建築街区造成法（以下「同法」）前後の法律およびそれに基づく事業との比較の視点から、防災建築街区を位置づけたい。1961年に施行された同法は、1952年成立の耐火建築促進法を根拠法とし、1969年公布・施行の都市再開発法に発展的に吸収された。

同法の目的は、「都市における災害の防止を図り、あわせて土地の合理的利用の増進及び環境の整備改善に資」することである。千葉宏は、戦後復興を経て高度経済成長を迎える中、市街地の合理的土地利用を謳ったことが同法の特徴と指摘し、現在にも通じる環境整備の課題に大胆に取り組む姿勢は「当時としては発想の一大転換」と評価する^{文14)}。ただし、耐火建築促進法の目的も「土地の合理的利用の増進」であり、都市不燃化と都市景観整備を偶有するから、千葉の指摘は直ちに首肯できるものといえない。しかし「帯」から「街区」、すなわち線から面への発展は、同法の土地利用の性格を明確に示す点であり、都市再開発法の素地をなしたといえる。街区の造成実績に注目すれば、図4-5に見るように、街区を一体的に開発する再編型ビルの竣工時期は同法施行期後半に偏り、その多くは計画から竣工の間に同法の廃止を迎えている。これらの事実は、同法と都市再開発法の本質が同じであることを示唆する。都市再開発法は「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新」

を目的とし、高度利用という、より大規模な再開発を想定するものの、規模の大小を捨象すれば土木と建築の事業を一体に開発を図ったからである。

しかし第4章で見たように、法の趣旨である面的開発は少なく、带状の沿道型や散在型が主流であった点は、同法の事業実績としてはやはり疑問を付す余地がある。沿道型は、1階を店舗とする3階建の断面構成も含め、防火建築帯の延長事業としての印象が強い。ただし耐火建築促進法では、補助金が限られるため全国的に「牛歩の感」^{注14)}があったのが実情であったこと、また銀行や百貨店等の商業施設は対象外であった点を考慮すれば、同法の整備が実質的な都市不燃化の契機になったとも理解できる。翻って同法では、名称中に「防災建築街区造成組合」を含む法人組合の設立が規定されており、地方行政を主体とする防火建築帯に対し、事業主体としての住民の自主性が重視されていた。大規模な面的開発の事例もあったとはいえ、中小地方都市の商店街が主たる事業主体であったことを考えれば、街区型開発が実施されなかったのはむしろ当然ではなかったか^{注15)}。そのような中で4.5に見た種々の共同化の工夫が試みられたことは、一定の評価に値するだろう。

つまり、大規模な都市の街区開発という点では同法自体が限界を抱えていたといえるし、都市の不燃化という点では耐火建築促進法が残した課題を推進したと積極的に評価できよう。

8. まとめ

8.1 防災建築街区の実態・特徴とその価値

本研究を通して得られた主な知見および論旨は以下のようにまとめられる。

- ① 全国の事業の分布や時期的傾向の概要を示し、中部地方の防災建築街区は、全国的に見て先駆的かつ数多く実施され、住宅を含むビルが多い等の特徴がある。
- ② 全国自治体アンケートと中部の現地調査から、3/4の防災ビルが現存することがわかった。全国的には577のビルが現存すると推計される。ビルの更新は進んでいないが、街区の現況は衰退一途ではなく、都市毎に異なる課題を抱えつつ、様々な取り組みがなされている。
- ④ 中部の防災建築街区は、各3種の地区類型（沿道型・集約型・散在型）とビル類型（長屋型・再編型・単独型）に分けられる。土地の来歴や造成の経緯を反映し、旧街道沿いの沿道型地区と長屋型ビル、駅前の集約型地区と再編型ビルが対応する。事例数は沿道+長屋型が多く、街区一体的開発による集約+再編型は少数である。
- ⑤ 一部ではビルの共同建築化により、駐車場・地下街・協調的セットバックによるアーケード・ビル内外の共同通路といった共有施設の整備が行われていた。
- ⑥ ビル内用途では居住利用が減少している。長屋型ビル

では比較的居住が継続しているが、長屋型特有の平面構成が利活用の障害となっているケースも確認される。

⑦ 静岡・浜松の道路幅と区画の変遷の比較検討からは、旧街道の短冊形地割と道路幅を継承した沿道＋長屋型の静岡/紺屋町地区の街区構成が、現在の街の賑わいに少なからず影響していることを指摘した。

⑧ 氷見/中央町のビルの内部構成は、従前の地割を継承しつつ伝統的町家を上下方向に再構成したものと解釈でき、沿道＋長屋型ビルに共通する特徴と考えられる。

⑨ 防災建築街区造成法は、面的開発を志向した点で都市再開発法の素地をなすが、実績は沿道型が多数であり、耐火建築促進法の延長としての側面が強い。大規模な街区開発には限界があったが、中小都市の実質的不燃化の契機となった点、共同化の試みは積極的に評価できる。

中部地方という広域を対象とした現地調査に基づき、防災建築街区の現況と計画の実態を具体的に明らかにし、地区を視点とした類型的理解(表8-1)を提示した点は、本研究の成果である。防災建築街区は、我が国の高度経済成長と急激な都市化の進展に対応して、地方都市の中心商店街と駅前地区で建設された。近世の旧街道等を歩道付き幹線道路に拡幅整備する事業と一体的に進められ、木造2階建だった町家が不燃化・立体化された。

とりわけ主流をなした沿道＋長屋型の防災建築街区では、従前の地割と隣接した権利関係が継承され、建物の奥行きで必要な床量を調整して確保する等、地域の歴史的文脈と近隣意識が尊重されていた点が注目される。既存の住宅・商店の「追い出し」が少なからずあった同時期の市街地改造事業や、区分所有法で土地と建物の所有と利用が分断された都市再開発事業と比べると、いわばヒューマンな都市建築整備手法だったといえる。沿道＋長屋型ビルは、都市の歴史的な文脈や生活空間・近隣関係を継承している点において、同様の地割に適合した都市型の住商併用建築である近世の町家になぞらえて、「昭和の町家」と呼びうるものである。通りの両側に壁面線が整った多層階共同ビルが連続する街並み景観が形成された沿道型地区も少なくない。

これらの特徴は、共同化ゆえの種々の課題の要因となっている一方で、防災建築街区の再生に向けた基本的なポテンシャルである。所有と構造が対応しかつ細かく区画された長屋型ビルは、全体的な建替えには困難が多い

地区類型	沿道型	集約型	散在型
主な地区の立地	旧街道沿い	駅前	市街地に分散
開発形状/規模	線状/中～大	面状/大	点状/小
対応するビル類型	長屋型	再編型	—
従前地割との関係	継承	再編	継承
用途	住商混在	大型商業施設	—
歴史的な位置付け	耐火建築促進法の延長	都市再開発法に継承	法の趣旨から逸脱

表8-1. 防災建築街区の地区類型にみられる傾向

が、住居への用途転換やリノベーション等の小規模の更新には、小回りが効く点でむしろ優れる。街路景観や都市における歴史重層的価値もあわせて考えれば、住商混在のまちなか居住による中心市街地の活性化に向けて、活用されるべき重要な資源といえる。

8.2 再生に向けた動向と研究者の課題

築後50年を経た各地の防災建築街区では、新たな入居者の入居開店、商店街自身や行政による再生への取り組みもみられる。そこでは、家賃・不動産価格の低下、市街地中心部という立地、レトロな雰囲気を持った囲み型の街並み景観、共同ビルの権利者コミュニティ等の諸条件がプラスに機能している。具体的には、防災ビルの魅力や可能性を「発見した」転入経営者のセンス、老朽化したビルをレトロで魅力的な場所として価値創造したデザイン、価格低下した不動産をリノベーションして採算がとれるように運営する不動産経営、かつての中心商店街の再生を支援する熱意のある行政の姿勢、外部のさまざまな専門家の参画、こうしたいろいろな要素が、時に重なり合いながら展開している。具体的事例としては、ビルの取得とリノベーションによる不動産業の展開(富士/吉原)、上部階住居の飲食への用途変更や地区ぐるみの再生へ取り組み(熊本市)、オーガニックレストラン等の人気店の入居やサブリース(犬山/下本町)、マルシェ、経営者養成事業、フリースペースやまちづくり支援スペースの運用(氷見/中央町)、レトロなビルデザインを活かした新業態の入居(浜松/田町)、地方大都市駅前で繁盛を続ける商店街(静岡/呉服町)などがある。その中には、1階部を住宅に用途転換した事例も多い。

一方で多くのビル所有者からは、対策困難な雨漏り・耐震性の不安・相続等による所有者の不在化・売却や賃貸への躊躇・一致した行動への合意形成の困難等を事由とする、継続的利活用への意欲の低下傾向も看守される。

こうした状況に対して我々研究者は、防災建築街区の可能性の実在化に向けて調査研究とその還元を重ねるとともに、地区間での実務的な交流や経験・情報を交換する場を設ける等の努力が求められる。

研究課題としては、アンケートでも示されたように防災建築街区が抱える課題は都市・地区毎に多岐にわたるため、具体的な利用状況や権利関係など、個々の状況に即した視点から調査研究を深化させること、またその作業を通じて、周辺地域の中で街区が担うべき役割を探ることが求められる。開発経緯の把握やその歴史的評価については、本稿では静岡でのみ触れたが、防火建築帯あるいは同時期に建設された事業助成対象外の不燃建築との関係も視野にいった検討が必要である。活用・再生における建築的(耐震性を含む)・制度的・事業的な課題を明らかにするためには、モデル事例を設定したより実践的なシミュレーションによる検証が有効であろう。

<注>

- 1) 本稿は、その一部を文献 1～6 を基として、新たな知見と考察を加え大幅に加筆・再構成したものである。
- 2) 「再々開発ビル」は、自治体のウェブサイトで再々開発事業によるビルであることが確認できたもの。なお、消失したビルと後述の地区類型・ビル類型との相関関係は特に見られなかった。
- 3) 該当する地区(類型が複合するもの・面積が不明のものを除く)の[総建築延床面積/総建築敷地面積]として算出した。
- 4) たとえば「沿道・散在」型とした富士/駅前は、防災建築街区の指定範囲は明らかに沿道型を志向しているが、実際には8ビルが分散的に建設されるにとどまった。図 5-2 の浜松/田町も同様の事例。
- 5) 長屋型の現存率は 86% (69/80)と全体に比してやや高い。事業前からの権利関係を整理しないまま踏襲しているため、権利者間の合意形成が他に比しても難しいことがその一因として推測される。
- 6) 具体的には、周辺に比しておよそ倍以上の敷地規模をもち、かつ街区ブロックの 1/4 以上を占めるビルを再編型とみなした。
- 7) 共同化のための計画費や共有の通路・広場等の施設整備費も補助対象であった(文献 14, p.111)。文献 12 は、これによって整備された 6 街区の広場状の共有空間について論じる。
- 8) しかしながら現在、通路の土地が敷地毎に区分所有されているためか、下本町の通路の一部は塀や増築により閉鎖されている。
- 9) 文献 10, pp.256-257。ただし現在では、通路の区画境界部のシャッターが一部閉じられており、有効に利用されていない。
- 10) 1フロアに 2 用途がある場合は、各用途を 0.5フロアと数えた。
- 11) 延床面積 8,252 m²のうち住宅部 4,710 m²(文献 6, p.259)。
- 12) 両都市の通行量には、静岡:[呉1] 13,363 人・[呉5] 19,426 人・[紺5] 10,116 人・[紺1] 16,163 人(静岡商工会議所「平成 28 年度静岡・清水地域中心市街地通行量調査結果」)/浜松:[田8] 3,456 人・[鍛1] 5,169 人・[旭1] 8,678 人(浜松市「平成 28 年度浜松市中心市街地歩行量調査結果」と)、大きな差がある。
- 13) 調査実施日は 2018/1/26, 27 および 6/23。調査対象の設定は商店街振興組合による(図 6-2 の範囲には含まれない)。1 階はほぼ一室空間の店舗であるため、ここでは 2 階平面のみを示した。
- 14) 亀井幸次郎:調査概要-昭和 30 年 10 月 1 日, 建築雑誌, No.831, p.8, 日本建築学会, 1956.2
- 15) 例えば、当時の建設省都市局都市再開発課長の森田松仁は、審議過程で住宅対策・土地所有の問題・地方中小都市における再開発の問題などが議論されたことを述べている(文献 17)。

<参考文献>

- 1) 川端一輝・柳沢究・海道清信・脇坂圭一・米澤貴紀・角哲:中部地方における防災建築街区の現存状況と立地・配置の特徴, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.285-286, 2018.9
- 2) 土屋和男・脇坂圭一・天内大樹・柳沢究:地方都市中心市街地の持続可能性に向けた防災建築街区等の更新に関する研究 その 1, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.287-288, 2018.9
- 3) 脇坂圭一・土屋和男・天内大樹・柳沢究:地方都市中心市街地の持続可能性に向けた防災建築街区等の更新に関する研究 その 2,

日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.289-290, 2018.9

- 4) 川端一輝・菅沼昂志・柳沢究:犬山市「下本町防災ビル」建設時の概要と現況, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.169-170, 2016.8
- 5) 菅沼昂志・川端一輝・柳沢究:犬山下本町における地割の変遷と下本町防災ビルの建設, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.171-172, 2016.8
- 6) 菅沼昂志・柳沢究・海道清信:下本町防災ビルの建築的特徴, 日本建築学会学術講演梗概集, pp.1175-1176, 2017.9
- 7) 円満隆平:防災建築街区再生支援制度の研究:富山県氷見市中央町を例として, Urban Study, vol.50, pp.25-35, 2010
- 8) 日本の都市再開発出版小委員会(編):日本の都市再開発-市街地再開発事業の全記録, 全国市街地再開発協会, 1981
- 9) 再開発の歴史編集委員会(編):日本の都市再開発史, 住宅新報社, 1991
- 10) 全国市街地再開発協会(編):図集・市街地再開発, 全国市街地再開発協会, 1970
- 11) 中島直人:藤沢駅前南部第一防災街区造成の都市計画史的意義に関する考察, 日本建築学会計画系論文集, 78(688), pp.1301-1310, 2013.6
- 12) 河本雄介・中島直人:再開発制度形成期における都市広場の空間特性と計画理念に関する研究-防災建築街区造成事業を対象として, 都市計画論文集, 48(3), pp.501-506, 2013.10
- 13) 石川允:防災建築街区のことども, 住宅, 10(6), 日本住宅協会, pp.36-38, 1961.6
- 14) 千葉宏:防災建築街区造成法と都市再開発, 文献 9, pp.109-117, 1991
- 15) 小俣元美・大村謙二郎・有田智一:都市再開発法制定時前後の高度成長期に取り組みられた再開発ビルの現状と課題, 日本不動産学会誌, 19(1), pp.111-121, 2005
- 16) 佐藤和哉・中井検裕・中西正彦:初期再開発事業地区における再々開発事業の実現可能性に関する研究, 都市計画論文集, 42(3), pp.751-756, 2007.10
- 17) 森田松仁:都市再開発法の国会審議をかえりみて, 新都市, 23(7), pp.9-10, 日本都市計画協会, 1969.7

<研究協力者>

川端一輝/名城大学大学院生, 土屋和男/常葉大学教授, 天内大樹/静岡文化芸術大学准教授, 齋藤響/名城大学学部生, 大橋諒平/名城大学学部生, 迎明彦/中央町商店街振興組合専務理事, 加納瑞穂/同組合理事長, 佐藤和平/静岡市中央商店街連合会事務局長, 服部功/静岡紺屋町名店街代表理事, 佐々木豊/浜松市市街地整備課, 今川俊一/静岡市企画課(当時), 本多桂輔/静岡市市街地整備課, 鈴木基生/ゆりの木通り商店会, 佐野莊一/富士山まちづくり会社, 伊藤光造/くらしまち継承機構理事長, 塩見寛/同理事, 佐野莊一/富士山まちづくり会社, 勝亦優佑/勝亦丸山建築計画, 内藤勝則/吉原商店街振興組合理事長, 田代慶康/清水銀座商店街振興組合理事長