

3) LIXIL 住生活財団 若手研究助成

3) - 1 神楽坂における既存木造建物の更新実態と改修技術の可能性に関する研究【持続可能】

Study on “Renewal” Processes and the Adopted Technologies in Renovation Works of Existing Wooden Buildings in Kagurazaka

(研究開発期間 平成 26～28 年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

渡邊 史郎
WATANABE Shiro

Kagurazaka used to be one of the most popular Geisha districts in Tokyo, and there are many detached wooden buildings which were renovated and converted into the other uses. In this study, the author examines how such wooden buildings have been “renewed” with renovations or conversions in Kagurazaka district, based on the exterior investigations and analysis on register books. He also conducted a case study of renovation projects of a restaurant building with actual measurement and interview with the owner. The findings show not only characteristics of a cityscape of urban-type wooden buildings in Kagurazaka but also weak incentives of renovations that comply with the existing building code.

【研究開発の目的及び経過】

東京随一の花街であった神楽坂地区には、現在も住商が混在する木造建物群が広がる。その商業立地としてのポテンシャルの高さから、今日まで既存建物の用途変更やそれに伴う改修工事が活発に繰り返されてきた。これら建築ストックの活用における流動性の高さは神楽坂の特徴の一つといえる。本研究では、神楽坂の既存木造建物に対して実施された更新活動の実態を把握し、今後の既存ストックの活用を通じたまちづくりの検討に資する知見を明らかにすることを目的とする。

【研究開発の内容】

① 対象地区のエリア分析

神楽坂 3～6 丁目を対象とした外観調査や登記簿調査を実施し、対象地区の構法・用途などの分析を行った。

② 改修事業の事例調査

神楽坂地区の改修された事例を対象として、店主と設計者に対して聞き取り調査を実施し、実測調査を実施した。

【研究開発の結果】

1) 外観調査に基づく木造建物の分布

近年、既存建物への新規出店が多くみられる神楽坂 6 丁目を対象として外観調査を実施し、当該地域における建物の物理的な傾向を把握した。

全 301 棟を対象として、木造が最多の 125 棟 (42%)、鉄骨造が 108 棟 (36%)、鉄筋コンクリート造 49 棟 (16%) であった (図 1)。また階数でみると、2 階建が 144 棟 (48%) 確認され最多を占めた。構造と階数の

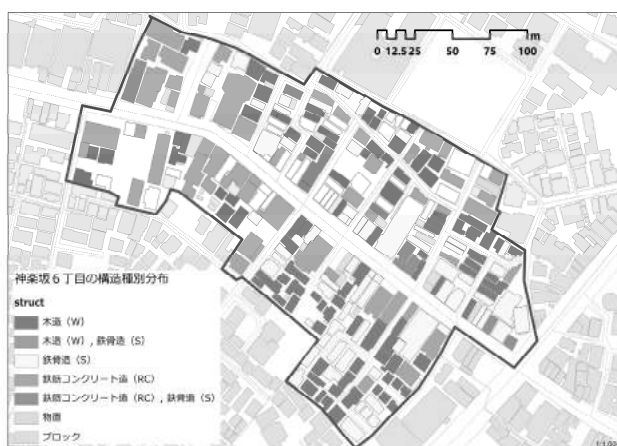


図 1 神楽坂 6 丁目における構造別の分布

組合せでは、2 階木造が 34.5%、続いて 3 階建鉄骨造が 19.5%であり、この 2 種で半数以上を占めた。

2) 登記簿調査に基づく用途の分布

神楽坂 6 丁目のうち木造建物 75 棟の登記簿を取得し、新築年・増築年、用途などの情報を参照した。

① 新築・増築の年代

75 棟のうち 58 棟に新築年が記載されていた。1965～74 年、すなわち昭和 40 年代が 14 棟と最も多く、昭和 30 年代、50 年代がそれぞれ 13 棟、14 棟と続く。増築も同様に昭和 40、50 年代に全 15 棟のうち 12 棟が実施されており、旺盛に新築された時期と同じくして増築も進められていたことが伺える。

② 種類 (用途)

表 1 に 61 棟の木造建物の登記時の種類と外観調査で確認された現在の用途の分布を示した。ただし、空き家、

若しくは用途が不明のもの 14 棟を除いた。新たな用途が付加された建物（例：「居宅」→「住宅・店舗」）が 2 棟、用途が全面的に変更された建物（例：「居宅」→「共同住宅」）が 12 棟みられた。一方で、複数の用途のうち 1 つに集約された建物（例：「居宅・店舗」→「住宅」）は 10 棟であった。以上のように、全 61 棟のうち 24 棟（39%）の建物は、用途に変化がみられ、活発な更新活動が示唆された。

表 1 神楽坂 6 丁目における木造建物の用途変化

登記簿上の建物の種類	外観調査による用途								総計
	住宅	住宅	共同住宅	住宅	住宅	共同住宅	店舗	店舗	
		店舗	事務所	共同住宅	共同住宅	事務所			
居宅	26	1	2			1	1		31
居宅 店舗	4	8			1		1	1	15
共同住宅	1	1	3		1				6
居宅 事務所	1						1		2
居宅 共同住宅	2								2
共同住宅 店舗	1								1
居宅 店舗 事務所								1	1
共同住宅 本堂・庫裡	1								1
居宅 診療所	1								1
倉庫		1							1
総計	37	11	5	1	1	1	3	2	61

用途の全面的な変更
 新しい用途の付加
 元の用途のいずれかに集約

3) 既存木造建物の改修事例

専用住宅から店舗に転用された建物 A を対象として実測調査、及び詳細な聞き取り調査を実施した。聞き取り調査では、店主兼所有者である T 氏に建物の概要について伺い、改修の設計業務を担当した K 氏には建物の構法的な特徴や改修工事について伺った。

① 建物の経緯

建物 A は戦後初期に平屋の住宅として新築され、1960 年代に 2 階と 1 階の 1 室が増築された。その後、店主 T 氏が一階を賃借して飲食店をはじめ、2012 年には土地・建物を買取った。飲食店を開始した時に、1

階の水廻りや内装を改修し、買取った後、基礎・床の補強や外壁の改修を行った。

② 平面の特徴

図 2 に 1 階・2 階の平面図を示す。1 階の飲食店部分は厨房と室 1 ～ 3 と土間から構成されている。2 階は現在壁のない軸組空間になっていて桁行 6 間梁間 4 間になっていた。

③ 建築の特徴

外観には黒塀・前庭・木製格子が用いられ、花街建築の特徴が見てとれる（写真 1）。2012 年の改修工事ではモルタルを全て塗り直した。客席に使われている和室 2 は床の間、長押、棹縁天井などの書院造の座敷である。大谷石でつくられた基礎について、傾斜が気にならない程度に、部分的にジャッキアップを行い、一部を鉄筋コンクリートの基礎に取り替えた。柱には 1 階 2 階共にほぼ全て 105 mm 角の規格材が使われ、梁は比較的細い材が使用されていた。特に、2 階の梁材は、2 間の場合丸太材か溝形鋼梁が用いられ（写真 2）、1 間の場合は 105 mm 角材が使われていた。

4) 神楽坂における更新の実体と課題

神楽坂では戦後から昭和 40 年代にかけて建てられた所謂木造モルタルの建物が多く残っている。個々の建物は、京町家・江戸町家のような戦前の町家ほどの歴史的価値を有するとはいえないが、格子や木製庇などの花街的な要素を付加させながら、地域全体として独自の雰囲気形成している。一方で、既存不適格建築物も多く存在し、建築確認の必要のない範囲で改修が行われる傾向が指摘される。確かに現行法への全面的な適合に対するインセンティブは極めて低い、躯体の部分的な補強であれば、建物所有者の理解を得やすい。

ストック活用の需要が高く、工事機会が必然的に多くある神楽坂において、段階的な性能改善を見据えた技術誘導も意義があると考えられる。

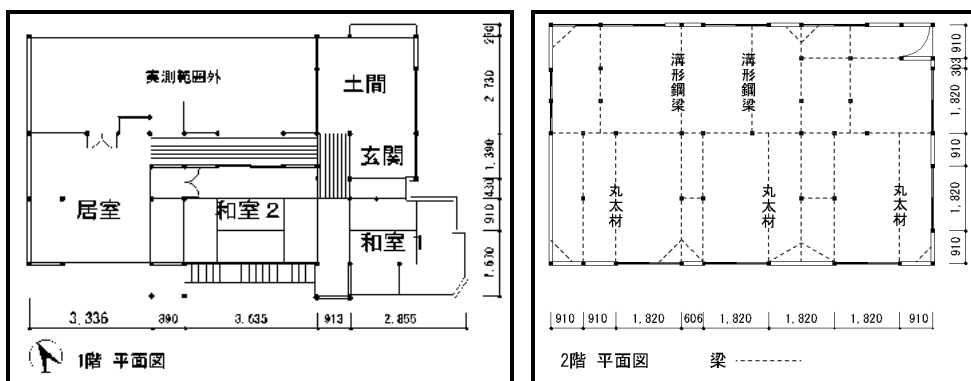


図 2 対象建物の実測結果：1 階平面図（左）と 2 階平面図（右）



写真 1 建物 A の外観



写真 2 軸組表しの二階内部
（写真 1、2 は筆者撮影）