

# みなとMIO MACH ケンチクさんぽ vol.5

公益社団法人 日本建築家協会 近畿支部  
兵庫地域会 地域まちづくり委員会

## 空間資源としての古ビル

### 神戸と横浜の事例から考える

近年、戦後から70年代前半にかけて建設された都心に立地する築年数の古いオフィスビル(以下、古ビルと略す)の活用が、アーティストやクリエイターを中心に注目されています。「交通の便が良い」「家賃が安い」など利便性や経済性が、小規模な事業経営に有益であるだけでなく、DIYやリノベーションによる修繕が施されたビルの纏う趣きへの関心が少なからずあるようです。

また、私も含め、建設当時の時代を伝えるビルの佇まいに愛着を感じる人々も多く、『月刊ビル』(2010-)や『名古屋渋ビル手帖』(2013-)等の古ビルを特集する出版物※1からも動向を確認することができます。

そこで今号では、現在、横浜都心部の創造産業(アーティストやクリエイター等の新たな価値や文化を創造する業種)について調査研究している筆者が、乙仲通界隈を訪れた記憶を振り返りつつ、横浜の活用事例と共に、空間資源としての古ビルについて考えてみたいと思います。

まず、振り返ると、私が乙仲通界隈に関心を寄せるきっかけになった調査の一つに、

『乙仲通界隈デザインワークショップ「乙仲さんぽ」』(2015-2017)でおこなわれた街並み調査があります。

調査を通して、取り分け興味をもったのは、街路にあふれだした商店の立看板が連なる独特の景観や、商業用途に転用された古ビルの使われ方についてです。

個人経営の個性的なカフェ、雑貨小物、服飾、家具などの商店やギャラリー等が、収益を主な目的とした商業空間とはやや趣きを異にする、趣味とも判別がつかない豊かな営みを実現していたことがとても印象的でした。

また、先述した創造産業に属する建築設計事務所やデザイン事務所もみられ、それらが混在している状況が乙仲通界隈の雰囲気より魅力的に感じました。

乙仲通界隈がそうした小さな商いの苗床となった背景には、乙仲業務の減少などにより、当初の目的で使われなくなった古ビルが集積していたことや、元町商店街から少し離れた位置にあり、既存の商売とは少し違う経済モデルを考えることができたかと推察しています。

つまり、乙仲通界隈が商業空間として奏功したのは、店主らがかつて乙仲業者で賑わっ

ていたオフィスビル街を意識的か無意識的か、地域の空間資源として活用したことにあると考えています。そのような事例は、筆者の知る限り、あまり見受けられませんが、横浜では関内・関外地区に、類似の活用事例を見出すことができます。

横浜市は神戸市と同様に、行政による事業の一環として、文化芸術活動の支援や創造産業の誘致などのまちづくりを行っています。そういった事業の一つである芸術不動産事業は、横浜都心部(関内・関外地区)の古ビルのオーナーと協働し、アーティストやクリエイターなどの創造産業の活動拠点を創出し、既成市街地の活性化や創造産業を中心とした界隈の形成を進めています。

このような試みが生まれた背景には、2000年代前半にオフィスビルの空室率が高まったことや老朽化の進行、歴史的建造物等の消失、業務・商業機能の衰退が危惧された状況があります。

これに対して、横浜市は文化芸術による創造都市施策を推進し、歴史的建造物の活用だけでなく、古ビルなどの不動産ストックの活用に取り組んでいます。特に、横浜固有の戦後建築遺産と言える防火帯建築※2の活用を積極的に行っています。



個性的な商店が入居する古ビル (神戸・乙仲通界隈)



創造産業の活動拠点として再生された古ビル (横浜・関内)



そして現在、こういった防火帯建築などの古ビルに、アーティストやクリエイターだけでなく、それらの枠には収まらない多様な人材が入居しており、個性的な界隈が生まれています。

以上を踏まえて、乙仲通界隈の商業空間と横浜の関内・関外地区のアーティストやクリエイターの活動拠点は、経緯は異なりますが古ビルを空間資源として活用することで、個性的な界隈を形成したと言えるでしょう。

本来、建物は老朽化と共に建築的価値が減少し、そういった建物が集積している地域は再開発の対象となりやすいかもしれませんが、また、界隈が市場価値を持つと、大規模な建物改修による家賃の向上や大型チェーン店の参入で、小さな商いや文化的な活動が逆に行い難くなってしまうかもしれません。

乙仲通界隈は、マンション開発により、古ビルの数を減らしています。しかし、古ビルは、入居者の工夫により多様な活用が可能であり、また、低廉であることから、文化的な活動に向いています。

つまり、創造的に利用する者に寄り添う空間資源として、あるいは資本の少ない小規模な事業者の居場所としても今後評価が期待され、そういった建物や今後なりえる建物を残す工夫が、街並みの均質化を防ぐことにつながるのではないかと考えています。

筆者は現在、関東圏域に在中しており、2019年11月以降、神戸を訪れることができず、また、新型コロナウイルスが収束した後、再び、神戸を調査する予定ですが、おそらく、状況も変化していることでしょう。待ち遠しい反面、訪れたい商店や古ビルが無く

なっていたらと思うと心苦しくもあります。

今後も神戸の調査を継続しますので、機会があれば、横浜の調査も含めて進捗を報告させていただきます。

※1 古ビルを特集する出版物について

2010年以降に出版された古ビルを特集する写真集や雑誌は、著者らが街歩きを通して再発見し、ビルの佇まいを語る内容がみられる。「渋ビル」「いいビル」など、より愛着ある表現が用いられていることが特徴である。

※2 防火帯建築とは

戦後、都市火災での延焼を防ぐ目的で設けられた防火帯建築を示す。関内・関外地区では、通称として「防火帯建築」と呼ばれる。鉄筋コンクリート造で3階から4階建て、中庭型の配置やモダンな外観など、共通した形式がみられる。

鈴木 亮太 (すずきりょうた)

関東学院大学 人間共生学部助手  
横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 博士後期課程/専攻分野 建築・都市デザイン

