

歴史的建造物の保存・活用提案に関する研究

ーリノベーションの現状把握をもとにしてー

Keywords

歴史的建造物 保存・活用提案
リノベーション 建築基準法

K06037

川越真美



1. はじめに

1.1 研究背景と目的

文化財保護のために法律が制定されたのは 1871 年。以後時代の変化と共に文化財保存は「保存」するものから「活用」に重きを置くなどその方法は多様化している。

また一般的な建築物にも「リノベーション」をすることによって世間から注目されている建築物が数多くある。

そこで本研究ではリノベーションされた建築物の現状を把握するとともに、現在活用方法を検討中である歴史的建造物に対してその存続のための可能性を示す。

1.2 研究対象・方法

事例分析対象：「東京リノベーション」をデータベースとして掲載されている 93 事例の分析と現地調査を行い、現状を把握する。

活用提案対象：

「JR 大宮車両総合センターレンガ倉庫 8 号」…埼玉県さいたま市に存在するこの建物は現在 JR 東日本が所有し、所有者とさいたま市教育委員会は歴史的価値とその活用の可能性を探るための調査を実施した。

「高橋家住宅旧主屋」…埼玉県蕨市に存在するこの建物は、所有者の諸事情により移築せざるを得ないが存続させることを前提に現在その方法を検討中である。

以上二つの建築物に対して、歴史的建造物が存続していくための保存・活用の可能性案を提示する。

2. 保存・活用について

2.1 歴史

文化財保護の歴史は 1871 年の古器旧物保存法に始まる。その後保存の対象は広がっていったがそれらは「拝観」すべきものであった。法令の中で「活用」という言葉が初めて使われたのは 1950 年の「文化財保護法」である。しかし、実質的にそのような試みが始まるのは 1970 年代の半ばであると言われている。1990 年代に入ると登録文化財制度が始まり「活用」という行為はより私たちに身近になっている。

その反面、その建物が真に価値あるものなのか見極めることも私たちの課題であるといえる。

2.2 法規について

①文化財保存の場合

建築基準法第 3 条では「適用の除外」として、国宝・

重要文化財などに指定された建物は建築基準法を適用しないとしている。また、文化財であっても特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したものでなければ基準法に適合させるようにしなければならない。

②活用する場合

活用にあたって用途が変更になる場合、建築基準法では新築と同様であり、関連法令の法的条件が満たされる必要がある。本研究では活用にあたって建築基準法に適合させる措置についても検討する。

3. 「東京リノベーション」

3.1 概要

2001 年廣済堂出版から発行され、東京都内の住宅・倉庫・オフィスなどを転用した 93 の例が挙げられている。そのうち 3 件が登録文化財である。

3.2 分析方法

「東京リノベーション」に取り上げられている事例について、以下の 2 つの観点に着目して分析した。

① 転用前後の用途変化

② リノベーションされた年

3.3 分析結果

転用前は住宅として使われているものが圧倒的に多いが、転用後の用途としては飲食、複合施設が多い。また、転用前ではギャラリー・アトリエといった用途は無いが、転用後では新しい用途として出てくる。これは転用前にその用途として建築的な制限があったものも、機能面からみた建築的な制限が少ないと思われるギャラリー、アトリエ、複合施設にリノベーションしやすいということを表していると思われる。(図 1 参照) リノベーションの年に注目すると、1991 年以降に件数が多いことが読み取れる。これは、年代を経た建物の利活用が 90 年代に入っ

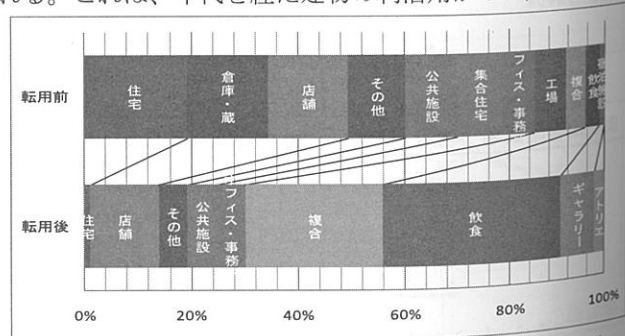


図 1 東京リノベーションの事例における、転用前後の用途変化

て浸透してきたこととその需要も高まっていることを表しており、これからその需要は増していくことが予想される。(図 2 参照)

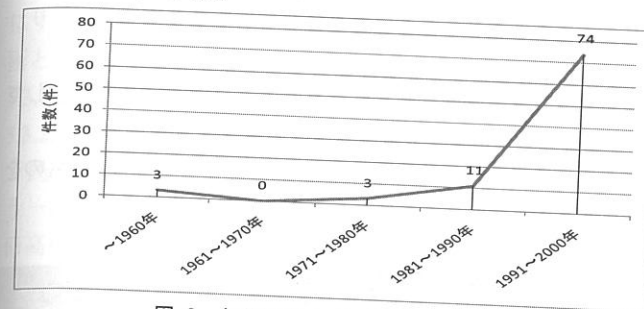


図 2 年代別リノベーション件数

3.4 現地調査

現在の状況を把握することを目的とする。住所不明な 5 事例を除く 88 事例を対象として外観・内観・テナントの変化に着目して現地調査を行った。外観変化とは、構造的に変化がある場合を「変化あり」とし、壁面の色などの変化は「変化なし」としている。内観についても同様で、構造的に変化がある場合においてのみ「変化あり」としている。テナントについては 2001 年時点での用途が飲食・店舗・オフィス・複合施設の場合のみ着目した。

3.5 調査結果

2001 年からの変化について、外観に変化がみられるものは内部機能のみ変更を行うものより建替を行ったものの方が多い(表 1 参照)。用途変更、テナント変化を行うものでも外観変化を行わない例が多く、その建物を使う人の意識が外観より内部機能に重点を置いていることが伺える。用途変更しているものは建替のものを除くと 3 事例と少ないことが分かる。これは一度用途変更を行ったものは設備などの面においてその用途として使われ続けるということが考えられる。テナント変化が多い理由もそのことが要因だと考えられる。それとは反対に、テナント変化を行っていないでも内観変化を行った例もある。それは、リノベーションを行うことによって生じた新しい用途への建築的なズレを適宜改修していること、それによりその用途としての性能を向上していると考えられる。

表 1 現状分析

事例 93 事例									
住所不明 5									
住所不明確 88									
変化あり 31									
外観変化あり 12									
外観変化なし 19									
用途変更あり 3									
用途変更なし 15									
テナント変化あり 2									
テナント変化なし 8									
不明 3									
用途不明 1									
あり 3									
なし 1									
あり 8									
あり 3									

テナント変化が多く見られる渋谷区、港区、中央区、新宿区は商業施設の密集した地域である。(表 2 参照) これらの地域でテナント変更という手段をとっているのは、利益優先とした経済的な要因が考えられる。台東区、新宿区、福生市に着目すると、その地区の事例は同じ用途にリノベーションされている事例が多い。

地域によって必要とされる用途が違ふこと、用途が適切であるならばリノベーションされた建物もそのまま使い続けられることが分かる。

表 2 市区別にみた現状

		飲食	店舗	複合	その他	アトリエ	オフィス・事務所	ギャラリー	公共施設	計	用途変更	建替	テナント変更
渋谷区	2001	6	7	7	2	1				23	3	4	7
	2009	8	5	3	2	1							
港区	2001	6	2	2	2	1	1			14		2	2
	2009	5	2	2	1	1							
台東区	2001	2		5				3		10			1
	2009	2		5									
中央区	2001			1			2	2	1	6			2
	2009			1			2	2	1				
新宿区	2001	4		1			2	2	1	5		1	2
	2009	3		1									
福生市	2001	4		1						5			
	2009	4		1						5			

表 3 建替事例について

転用後用途	建替後用途	竣工年	構造
1 飲食	住宅	1910年頃	木造
2 その他	住宅	1970年頃	木造
3 飲食	住宅	不明	木造 鉄骨造
4 複合	集合住宅	1955年	鉄筋コンクリート造
5 複合	集合住宅	1967年	鉄筋コンクリート造
6 飲食	集合住宅	不明	木造
7 店舗	事務所ビル	不明	木造
8 複合	商業用ビル	不明	木造
9 ギャラリー	ビル	1927年	鉄筋コンクリート造
10 飲食	駐車場	1970年頃	鉄筋コンクリート造
11 その他	駐車場	1960年頃	鉄筋コンクリート造

建替られた建物の用途は、集合住宅・住宅・ビル・駐車場と用途が限られている。また竣工された年に着目すると、いずれも 1970 年より前で築 40 年ほど、古いものでは築約 100 年経っている建物もあることが分かる。構造は木造、鉄筋コンクリート造で大部分を占めている。(表 3 参照)

次に、建替えられた建物についての記述をインターネットにて探

してみた。3 事例について記載が見つかった。この記載からも、建替の理由は建物自体の老朽化によるものと考えることができる。(表 4 参照)

表 4 建替理由の記載内容

名称	記載文
THE TOKYO RESTAURANT	このたび建物の老朽化のため・・・閉店させていただくことになりました。株式会社 Plan・Do・See 公式ホームページより
オープンスタジオ NOPE	この度オーナー側の意向で再開発が進められる予定となり、終了することとなりました。株式会社テレデザインホームページ
ベニサンピット	諸般の事情により・・・閉館とさせていただきます。株式会社紅三ホームページ 閉鎖は建物が・・・老朽化したため・・・建物を解体するという。日刊スポーツホームページ

4. JR 大宮車両総合センターレンガ倉庫 8 号について

4.1 概要



図 3 JR 大宮倉庫外観

所在地：埼玉県さいたま市
大宮区錦町 91-4
竣工年：明治 30 年 (1897)
(大宮工場七十年史による)
建築面積：31.2 m²
埼玉県が日本一の煉瓦産出地であったため、ほとんどの倉庫が煉瓦で

造られた。大正 12 年の関東大震災の被害によりこの倉庫が現存する唯一のものになっている。

表 5 大宮工場の誕生背景と変遷

明治14年(1881)	日本鉄道会社発足
明治16年(1883)	上野―熊谷間開通
明治17年(1884)	前橋まで開通
明治18年(1885)	大宮―宇都宮間開通
明治24年(1891)	青森まで開通
明治27年(1894)	日本鉄道株式会社汽車課として大宮に自社工場を設立
明治29年(1896)	「大宮工場」と改称
明治39年(1906)	鉄道国有化
昭和62年(1987)	民営化の後、「東日本鉄道株式会社東京圏運行本部大宮工場」が正式名称となり、現在に至る

4.2 現状

2009 年 7 月 8 日、JR 大宮倉庫の実測調査を行った。この建物は現在、フィットネスクラブが借用し物置倉庫として使用している。

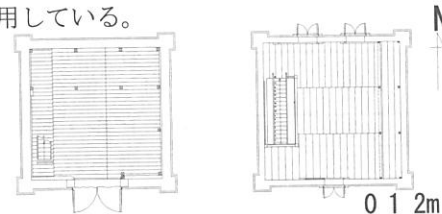


図 4 JR 大宮倉庫各階平面図

4.3 存続の可能性

4.3.1 保存案

4.3.1.1 歴史的価値

JR 大宮倉庫は大宮工場において現存する唯一の建造物であり、鉄道博物館を誘致し鉄道の町を謳うさいたま市にとっても鉄道の歴史を物語る上でも価値のある建築物であるといえる。したがって、文化財指定し建築基準法 3 条申請を行ったうえで鉄道博物館内の敷地に移築し、JR 大宮工場の設立当初の貴重な遺構として保存するののも一つの方法であるといえる。

4.3.2 活用案

4.3.2.1 用途決定

「東京リノベーション」での分析の結果、転用後の用途として使われるものは飲食店が一番多かった。JR 大宮倉庫についても、駅から近く、同敷地内のフィットネスクラブ利用者などの集客がみこめることなどを考慮して飲食店として再利用することを提案する。

4.3.2.2 法規

活用にあたってこの建築には現行建築基準法に適合していない点がある。それを以下にあげ解決策を示す。

表 6 JR 大宮倉庫の法規不適合内容

条文	名称	内容	備考
令第55条	壁の厚さ	壁厚は40cm以上必要。	1・2階ともに不足
令第56条	臥梁	各階の壁頂に臥梁を設ける。	臥梁なし
令第57条	開口部	幅1mを超える開口部の上部にはまぐさを設ける。	まぐさなし
令第25条	手すり	高さ1mを超える階段には手すりを設ける。	手すりなし
法36条	階段	階段の幅・蹴上げ・踏面の寸法はそれぞれ75cm以上、22cm以下、21cm以上としなければならない。	幅・蹴上げ・踏面すべて不適合

解決策

- ① 壁厚の不足は内部を木造で補強し（屋根はトラスで支える）構造を木造、レンガを外壁とすることで解決策とする。（柱の太さは建築基準法施行令第 43 条より、150mm とする。）（図 5）
- ② 臥梁・まぐさについてはステンレス板を補強材として付加え、接着剤で固定する。（図 6・7）
- ③ 階段・手すりに関しては法規に適合する新たなものを取り付ける。



図 5 内部構造

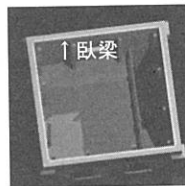


図 6 臥梁



図 7 まぐさ

以上を考慮し飲食店として活用することを提案する。

5. 旧高橋家について

5.1 概要



図 8 旧主屋外観写真

所在地：埼玉県北葛飾郡鷺宮町上内 1655

竣工年：19 世紀前期

建築面積：264.8 m²

現状の平面は整形四間取とダイニングキッチンなどの増築がみられる。敷地内には旧主屋のほか、離れ

（現主屋）、門、病院、旧診療所、車庫、他が存在する。

5.2 現状

2009 年 7 月 15 日、この建物の実測調査を行った。この建物は現在空き家となっている。

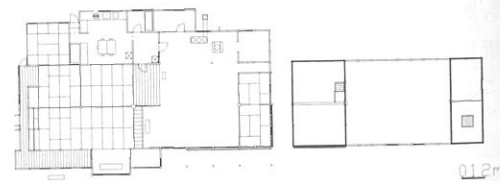


図 9 旧主屋各階平面図

5.3 活用案

5.3.1 保存案

高橋家旧主屋は広大な敷地の中央に位置する江戸後期の大型民家として、県内でも有数の事例と考えられ、きわめて貴重な存在である。文化財としては県有形文化財指定も可能なレベルと考えられる。

よって移築保存することも一つの方法だと考えられる。埼玉県内の文化財の民家を移築保存している例としてさいたま市（旧浦和市）の例が挙げられる。「浦和くらしの博物館民家園」では市指定有形文化財である 4 つの住宅を移築保存し野外博物館としている。また、「旧坂東家住

宅見沼くらしっく館」では市指定文化財である旧坂東家住宅を従来の場所に復原移築し野外博物館としている。

高橋家住宅旧主屋も移築保存し、復原して野外博物館にすることで、民家及び当時の暮らしを学び体験する場所としての役割を持たせることも一つの方法である。

5.3.2 活用案

5.3.2.1 用途決定

民家の再生事例はリノベーションすることによってもう一度住宅として再生させる、といった例が一番多い。旧高橋家においても他の人に渡すことにより住宅としてもう一度再生させる方法も一つとしてあるが、今回は住宅以外の用途として活用させることを目的とする。

「東京リノベーション」において住宅の用途変更は、複合施設になっているもの、飲食店になっているものが多い。用途を決めるにあたって、規模が大きいので複数の用途をもたせても十分活用できると考えられること、埼玉県の中でも希少な大型民家であること、より多くの人がこの民家を訪れ地域の活性化に役立てるような施設にすることを考慮して「道の駅」として活用させる。

「道の駅」について

概要

長距離ドライブが増え、道路交通の円滑な「ながれ」を支えるため、一般道路にも安心して自由に立ち寄り利用できる快適な休憩のための空間が求められている。道路利用者のための「休憩機能」、道路利用者や地域の方々のための「情報発信機能」、そして「道の駅」をきっかけに町と町とが手を結び活力ある地域づくりを共に行うための「地域の連携機能」、の 3 つの機能を併せ持つ休憩施設として「道の駅」が誕生した。

施設内容

駐車場、トイレ、電話は 24 時間利用可能なこと、案内人がいて、親切に情報を提供すること、休憩目的の利用者が無料で利用できる十分な容量の駐車場、清潔なトイレ、道路や地域の情報を提供する施設、様々なサービス施設、主要な歩行経路はバリアフリー化することを条件としている。この他にも宿泊施設、体験農園などを併設しているところもありその機能は多様化している。現在、全国 917 箇所、埼玉県内に 18 箇所存在している。

旧高橋家を駐車場、トイレに併設する地域振興施設・休憩所としての機能を持つ施設として使用することを考える。敷地は建築基準法別表第一（イ）欄（4）の用途をもった建築物が建設できる用途地域に移築する。



図 10 道の駅埼玉県内の分布

5.3.2.2 法規

活用にあたってこの建築には現行建築基準法に適合し

ていない点がある。それを以下にあげ解決策を示す。

表 7 高橋家旧主屋の法規不適合内容

条文	名称	内容
令第42条	土台及び基礎	柱の下部には土台を設け、その土台は基礎に緊結しなければならない。
令第43条	柱の小径	柱の小径は定められた割合以上のものであること。
令第46条	構造耐力上必要軸組等	軸組はつり合いよく配置しなければならない。

解決策

- ① 土台及び基礎に関しては、移築の際に新たに基礎工事を行う。（縁側・土間部分は土台を地下に配置し固定する。）
- ② 柱の小径に関しては以下の寸法を持った部材を使うことにする。（表 8 参照）あるいは地面から 2420mm のところに合わせ梁を作り横架材距離を縮める。
- ③ 軸組みの配置に関して必要量及び実長は表 9 のようになっている。不足量は 3cm×9cm の筋かいをたすき掛けで入れることによって補充する。

以上を考慮し道の駅としての用途を提案する。

表 8 部材表

使用部材	変更後
100×100	130×130
110×110	195×195
130×130	195×195
175×175	195×195
340×340	変更なし

表 9 壁量値

	桁行		梁間	
	必要量	実長	必要量	実長
1階	86.3m	32m	86.3m	73m
2階	12m	12.35m	13.6m	12.35m

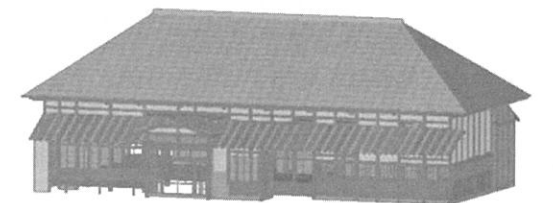


図 11 外観パース

6. 終わりに

リノベーションされた建物は 90 年代に入り増加しており、建物の再利用という考えはより身近なものになっている。転用後の用途はその建物が属する地域によるものが大きく、建物単体として考えるよりその地域にあった用途にすることが重要であると考えられる。

歴史的建築物に関する保存・活用に対してもその建物の価値・用途を見極め提案していくことが重要であるといえる。建築基準法に適合させる場合も、歴史的建造物としての本来の建物の価値を壊さないようにする必要があると言える。

参考文献

- ・高木伸哉・他著「東京リノベーション」2001
- ・埼玉県教育委員会著「埼玉県の近代化遺産―近代化遺産総合調査報告書―」1996
- ・清水真一・他著「歴史ある建物の活かし方」1999
- ・「大宮倉庫七十年史」大宮工場 70 年史編集委員会編
- ・「基本建築関係法令集 法令編」国土交通省住宅局建築指導課建築技術者試験研究会編
- ・国土交通省道路局 <http://www.mlit.go.jp/road/station/road-station.html>