

17RA101 石井勇佑
 指導教員 高見沢実教授 野原卓准教授

1. 序論

1.1 研究の背景と目的

古くなった建物や街を新しく整備する再開発によって安全性や機能性は向上する一方で、画一的な都市空間となる場合が多い。さらに近年、まちづくりにおいてリノベーション等の既存建物の利活用が盛んであり、古くなった建物をスクラップ・アンド・ビルドする時代から活用する時代へと変化しており、その背景には既存建物の建築的価値の再認識があげられる。

本研究では耐火建築促進法（以下、促進法）による再開発ビルであり、竣工から60年経過する横須賀市三笠ビル商店街（以下、三笠ビル）を対象に、「建設過程」

「建築形態」の視点から当時の再開発の歴史性及び独自性について考察すると共に、再開発のあり方と今後の三笠ビルについて示唆することを目的とする。

1.2 研究の構成と方法

2章は戦後の再開発史の変遷と促進法による防火建築帯について整理し、対象の位置付けを行う。3章は三笠ビル建設に関する資料を対象とした文献調査をもとに、その造成過程について整理し、特徴を明らかにする。4章では建築形態に着目し、建築図面調査を通して三笠ビルの形態的特徴を明らかにする。そして5章で、三笠ビルからみる戦後初期の再開発・共同建築の価値について考察する。

2. 戦後初期の再開発の歴史的変遷

2.1 日本の都市再開発の変遷

既存市街地から新たな建物や街へ更新する再開発を支える法制度は、都市不燃化を目指した1952年の促進法制定後、1961年の防災建築街区造成法、土地利用の転換と高度化を目指す1969年の都市再開発法へと発展した。その中でも促進法は再開発の黎明期に位置付けられ、再開発史の根幹として意義のある時代である。

2.2 耐火建築促進法による不燃建築物の変遷

促進法による建築物に着目すると、初動期は単独建築だったが、法廃止までの9年間に「共同して建物を建てる意識」「街を良くする意識」「全体計画」を持つ共同建築が徐々に建設された。更に最終段階では線的防火から面的再開発へと「新しい形」を目指す共同建築が建設された。¹⁾ (図1)

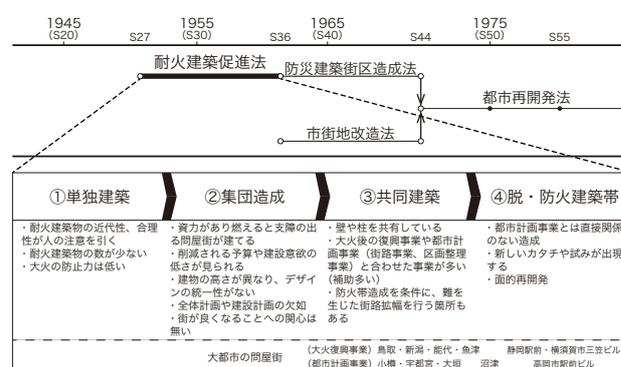


図1 再開発と耐火建築物の変遷

2.3 三笠ビルの位置付けと分析視点

三笠ビルは1959年10月に防火建築帯指定、同年11月に一階店舗が開店し、時期として「脱・防火建築帯」に位置付けられる。三笠ビルは他の耐火建築物と比較すると「全体計画」「建築形態」を評価できると考え、建築家及び商店街や地域住民が果たした役割に着目しながら3章で「全体計画を含むプロセス」4章で「建築形態」の2つの視点に絞って分析する。

3. 三笠ビルの造成過程とその特徴

3.1 計画の経緯と概要

三笠ビルの前身の頃から商店街有志が他都市の防火建築帯^{注1)}の見学による不燃都市の研究を主体的に行った。建設省等による店主らへの防火建築帯の説明会、防火地域の指定、横須賀市政50周年の協賛事業の依頼を経て、1958年4月三笠銀座建設組合を設立、一旦解散するも、翌1959年2月三笠ビル建築組合（以下、建築組合）設立、同年4月着工、同年7月三笠ビル商店街協同組合（以下、協同組合）設立、同年11月

8日に1階店舗が開店した。また、1966年10月に第二期工事^{注2)}が行われ、その後も現在に至るまで新築や増築が行われている。

三笠ビルは、中央大通りと豊川稲荷を有する豊川山に挟まれた場所に立地し、三笠ビルの中央を通る歩行者専用路(中央通路)を軸に両側に店舗が並んでいる。

(図3)中央通路の上部に全蓋式の中央アーケードが覆い、県道側には県道アーケードが張り出している。その上部には統一した壁面(県道側ファサード)が県道に対して並んでいる。また、ファサードの屋上部分に統一された意匠(化粧梁)がある。

地権者・建主は三笠ビルの建設に賛同する者(以下、建築者)と賛同しない者(以下、不参加者)に分かれ、さらに建築者は住宅金融公庫による融資を受けて建設する者と自己資金のみで建設する者に分かれた。そして建築者や設計者、施工業者、市、等が参加する任意の建築組合が主導して三笠ビルを建設した。²⁾ (図2)

3.2 建築設計について

設計者代表の今泉善一^{注3)}の三笠ビル建設に対する理念は以下3点があげられる。1)中央アーケード・中央通路によって山側と県道側で分離する建物や不参加者の建物をつなぎあわせて全体が連続させることを計画した。2)県道アーケードによる都市美観の統一や豊川山の緑が見えるように設計することで独自の立面表現を目指した。3)住宅整備による土地の高度利用への意識を反映させた。²⁾

3.3 工事内容とその推進手法

三笠ビル建設に当たる資金及び工事費に関して、中高層融資が資金全体の1/4以上を占め、三笠ビル建設において重要な資金源であったと言える。(表1)また、

表1 建設資金と工事費

建設資金(合計2億4,948万円)						
名称	中高層融資	防火帯補助金			アーケード	自己資金
借入先	住宅金融公庫	国	県	市	県市	銀行借入
金額	6,809万円	596万円	298万円	298万円	100万円	1億6,839万円
工事費(合計2億4,948万円)						
名称	主体工事費	住宅造作費	店舗造作費	共用通路費	附帯設備費	設計料
金額	1億3,530万円	1,751万円	4,494万円	978万円	3,597万円	598万円

表2 工事概要と各施設への参加状況

工事種類	工事内容	施設種類	工事分類	支払い者				
				建築者	不参加者			
			建	協	県道側	山側	県道側	山側
主体工事	柱や梁等の躯体工事(外観は仕上げ、内観はコンクリート打ちっ放しまで)	建築躯体	●	○*	○*			
造作工事	店舗や住宅の内装工事	内部造作	●	●	●			
共同施設工事	建築組合及び協同組合で位置付けられた共同施設の工事のこと。	県道アーケード	●	○	○			
		中央アーケード	●	○	○	○*	○*	
		中央通路	●	○	○	○*	○*	
		浄化槽	●	○	○	○*	○*	

凡例：【工事種類】建：建築組合による工事 協：協同組合による工事 【支払い者】○：共同施工(共同での分担による一つの業者選定)
●：個人施工(各個人の支払いによる業者自由選定) 注釈：*1 坪割で費用分担。シャッター・扉・ガラス等の一部は各個人による支払い。
*2 分担の半分を支払い。*3 防火帯補助金の利用による参加及び営業補償による参加。*4 防火帯補助金の利用による参加

三笠ビルの工事内容と各施設への支払い状況から参加者の実態を整理した結果、施設の種類によって工事の分類と支払者が異なっていた。(表2)

(1) 主体工事と内部造作工事

建築躯体は建築者の共同による施工であり、内部造作は各建築者の予算を考慮し各個人による施工だった。これは、短期間で工事を完了させ、1階部分だけ早く開店させることを可能にした。つまり、共同で行うことと個人で行うことの線引きが三笠ビルの建設過程において見られた。

(2) 共同施設工事

共同施設^{注4)}の工事の分類に着目すると、建築組合が扱う施設と協同組合が扱う施設に分かれていた。

県道側ファサードの支払い者に着目すると、県道側建物の建築者だけでなくファサードを有していない山側建物の建築者についても均等に支払った。さらに、不参加者(県道側)に対しては該当費用の半分の支払いにしていた。

中央アーケード及び中央通路の資金に防火帯補助金が使われていた。建築者個人に支給された補助金を不参加者に渡し、それを協同組合に集め、その資金を含めて中央アーケード及び中央通路の建設に至った^{注5)}。これは、「個人」への補助という防火帯造成の解釈を超えて、協同組合という「共同」された組織において補助金を使用し、中央アーケードを完成させた。また、工事を滞らせないために不参加者に対する営業補償として共同施設の一部に加入させて建設に至った。

これらの背景には、三笠ビルの不参加者含む全員で支払う方が良い施設は全員の参加をさせ、建設から管理運営までを協同組合で行う決断をした。そこには共同施設に対して街一体となって参加することで、まちづくりの意識への萌芽になると確信したからであろう。

3.4 関係者間のやり取り

3.3(1)で述べた個人発注の内部造作においては、個

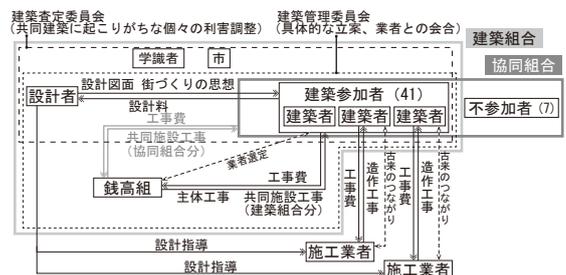


図2 関係者相関図

人が自由に選択した施工業者に対して設計者が設計図に基づく指導をした。これは設計者の意図を反映させることに繋がったと考えられる。また、主体工事を行う施工業者とは建築組合の建築管理委員会において設計者の意図が伝わる仕組みとなっていた。建築査定委員会では共同施設の公平な分担について等を市の関係課長や学識者を含めて議論された。(図2)

3.5 小括

本章では三笠ビルの4つの特徴が見られた。1) **建築家が設計の域を超えた役割**を担った。建築家として優れたアイデアを提示することどまらず、商店街及び地権者を一丸とさせ、建築の共同化へと運んだ。2) **地域住民の主体的な動き**によって計画が実現した。計画経緯にみられる地域住民の主体的な動きや建設過程の共同建築に対する意識の団結によって計画が実現した。3) **多様な建設プロセスによる不参加者との共同**を実践した。共同建築を建てたい建築者は、賛同しない不参加者に対して完全なる壁を作るのではなく、一部の共同施設においては協同組合設立及びその加入を条件に、共同施設建設に関わらせた。4) **設計者と施工業者と商店街・地権者等との連携**を行った。建築組合による委員会等で頻繁に会議を行い、様々な問題解決を行っていた。その連携の中で、設計者や地権者の街づくりや建築に対する思想を反映させることが出来た。

つまり、地権者等の事業主としての強い立場や財力を行使した建設ではなく、設計者や施工業者並びに行政との連携によって街づくりへの意識を反映させやすい建設過程であったと考えられる。三笠ビルは商店街という個の集合体でありながら、一丸となって街を盛り上げる組織において成り立った形式であり、商店街共同建築の特徴であると考えられる。

4. 三笠ビルの建築形態とその実態

4.1 土地建物について

三笠ビルは零細な土地の集合体であり、三笠ビル内の建替え等の際は三笠ビルを一つの敷地として扱っている^{注6)}。中央通路と組合事務所のある区画は市有地である^{注7)}。(図2) 三笠ビル内の建物は鉄筋コンクリートブロック造の割合が高い^{注8)}。

4.2 建築形態の特徴

(1) 中央アーケード (図4)

各建物の梁が中央アーケードを構造的に支えている。

さらに、構造的に支える各建物の梁が市有地に張り出している。竣工当初、本アーケードは建築基準法上のアーケード^{注9)}に位置づけられ、高さ約3m50cmの屋根が架かる道路空間を形成した。1966年8月、商店街から市への陳情^{注10)}によって中央通路は廃道され、市有地(土木事業用地)として扱われている。「中央通路の維持管理は協同組合が行い、占有許可については届出をお願いしており、商品陳列については商店街に任している」と位置付けされている^{注11)}。資金の出处と所有形態が異なる部材同士が支え合うことで、一般的なアーケード商店街とは異なり、柱が無く隙間のない一体的な空間が実現している。

(2) 県道アーケード (図4)

各建物の梁からアーケードがキャンチレバーで張り出しており、中央アーケード同様に各建物とアーケードが構造的に一体となっている。建築基準法上では公共歩廊として位置づけられている。

(3) 県道側ファサード (図5) (図6)

以下の2点で、ファサードによる一体的な統一が図られていた。1) 不参加者区画部分のファサードが他のファサードと比べて突出している。建築者部分は建物の壁がファサードであるが、不参加者部分は既存建物を隠す化粧のファサードとなっている。2) 不参加者区画部分の建替え時にファサードを取り外し、新たにファサードを取り付けたと考えられる。窓枠の位置修正や化粧梁の分断等の継承の痕跡が見られる。

(4) 店舗住宅部分

既存地割に共有する柱・壁を建てる一般的な共同建築の方式で、共有する壁内部に排水管が通っている。

4.3 小括

3つの形態的特徴が見られた。まず、1) **一体的な形態・統一**である。三笠ビルの土地は既存地割所有のまま一棟と見なせる建物を建てたことは評価できる。そのためには、「共同」の中央アーケードを「個人」が所有する建物の梁が支える一体的な設えや、不参加者を内包する県道側ファサードの統一があった。2) **構造的な可変性・簡易性**を有する。取替えの出来る可変的なファサードとすることで、ファサードの継承による長期に渡る街並み醸成の可能性を持っている。3) **法規制の多様な解釈**によって出来ている。建替えや増築、修繕等をする場合に関係法令の基準の適用が求め

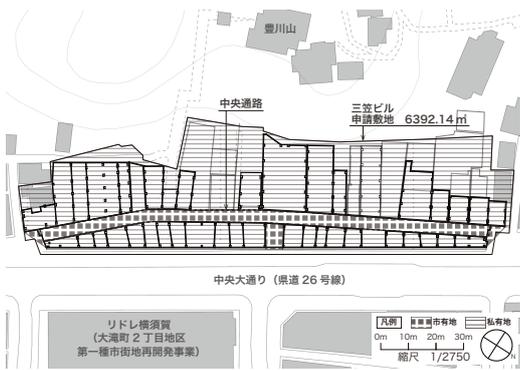
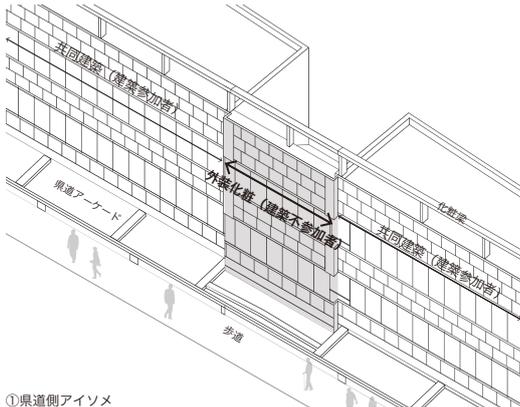


図3 配置図と土地利用



①県道側アイソメ
②豊川山側アイソメ

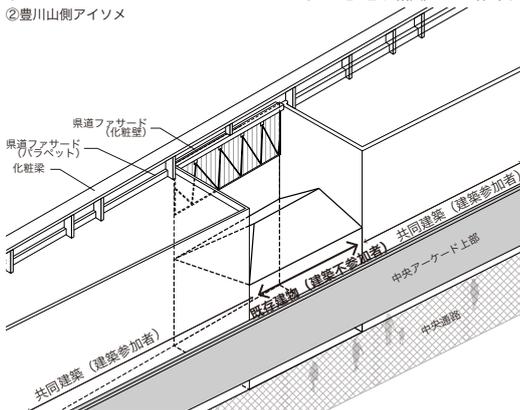


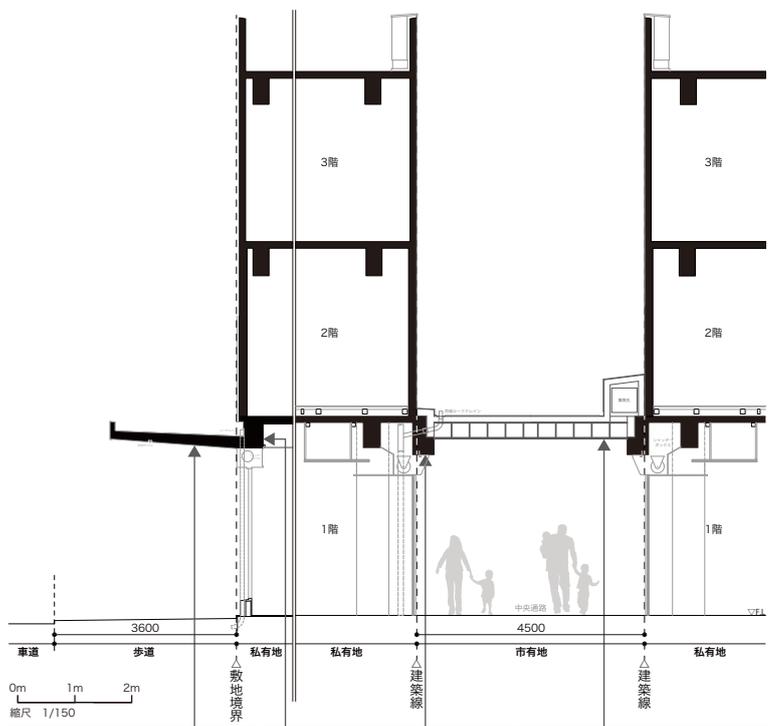
図5 不参加者区画部分のファサード

られていた。具体的には、接道規定を満たすために一つの敷地として扱う点や中央通路を竣工当初の市道から市有地へと土地利用を変更することによるアーケードの位置付けが変化した点、等があげられる。

5. 三笠ビルの再開発・共同建築の価値とその継承に向けて

三笠ビルは多様な要素が共存しながら一体性を帯びている再開発であると言えるであろう。現代の再開発ビルの多様な機能性は持っていないが、土地を各々で所有しながら共同で建設を行い、一体的な形態となった都市空間として価値がある。また、様々な意見を許容することの着地点として偶発的に出来たオリジナリティある建物と考えられる。

共同建築の実現のために様々な意見を聞き入れやす



県道アーケード		各建物の架		中央アーケード	
工事種類	建築組合で扱う共同施設事業	工事種類	建築組合で行う共同施工	工事種類	協同組合で行う非事業活動
資金	自己資金、アーケード補助金	資金	自己資金、中高層公庫融資金	資金	防火帯補助金、アーケード補助金
管理	三笠ビル商店街協同組合	所有	各建築区画の所有者	管理	三笠ビル商店街協同組合

図4 県道アーケード 中央アーケード 断面図 (三笠ビル商店街協同組合所蔵の図面を参考に作成)

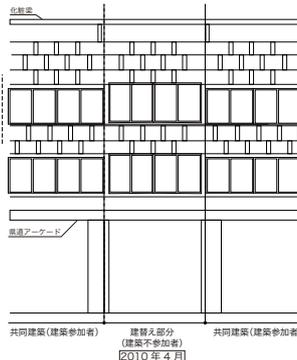
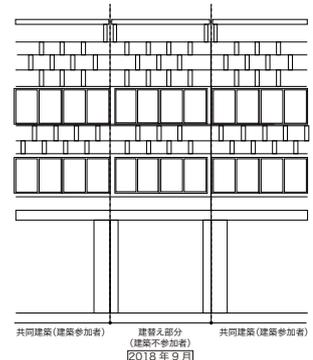


図6 建て替え時のファサード



い環境による自主的な再開発が望まれる。また、取り替えしやすい構造や増築を行える可変的な構造体によって長期的な再開発につながるのではないかと。今後は商店街や地域住民が土地に対する歴史性を重んじ、共同する精神を抱きながら建築空間に関与し続け、新しい街を形成することが望まれる。

【脚注】

注1) 宇都宮、静岡。建設組合設立後には東京、沼津、蒲郡を訪ねた。参考文献3)による。注2) 三笠ビル内の5区画が実施。防火帯補助金が適用されている(建築組合臨時総会 1959.6.27 議事録、商栄会臨時総会 1959.6.28 議事録による)。注3) 1911年生まれ。1951年4月に財団法人工学研究会に参加、今泉が最初に手がけた共同建築が沼津アーケード街であり、それらの経験を踏まえ1957年に㈱日本不燃建築研究所を創立して独立した。注4) 県道アーケード・県道側ファサード・中央アーケード・中央通路・組合事務所等。注5) 商栄会臨時総会 (1959.6.28) 議事録による。注6) 横須賀市所蔵の建築計画概要書(建築行為の際に申請する敷地面積)による。注7) 横須賀市道路管理課への聞き取りによる。注8) 「三笠ビル地区における検討の経緯等概要」、横須賀市所蔵による。注9) 建築基準法第44条第1項許可(1959.2.2)注10) 「三笠ビル商店街中央道路廃道方の陳情」及び「三笠ビル中央道路廃道後に関する公共用道路維持誓約書」による。注11) 横須賀市道路維持課への聞き取りによる。

【参考文献(抜粋)】

- 1) 和田友一『耐火建築促進法の歩んだ道』、『住宅』1961年6月号、日本住宅協会
- 2) 今泉善一「三笠ビルのできるまで—新しい街づくりの記録—」、『住宅金融月報』1960年1月号、住宅金融公庫総務部広報課
- 3) 小滝武夫「横須賀三笠ビル商店街造成に当って」、『不燃都市』1961年6号、東京不燃都市建設促進会
- 4) 初田香成『都市の戦後 雑踏のなかの都市計画と建築』、2011年5月、東京大学出版会