

2) 活動の経緯と目的

下宿屋バンクの活動は、高齢者の住いを提供することと、家主と入居者のコーディネートをする活動をしている。最近特に、異世代同居型の住まいづくりを進めている。当団体は、このような活動が住まいの提供だけではなく、まちづくりの提案活動などの領域にも広がりを見せてきた。

2 - 1 K C 山下町オフィスビルのコンバージョン

1) 事業提案のながれ

K C 山下町ビルは、3階のグループホーム型と7.8階のメゾネット型の住宅用や施設と事務所の複合ビルになっていることが特徴である。この建物を現状のまま活用できることが得策だが、空きスペースの活用方法が決め手となる。築18年と建築耐久年数の半分は経過している。その上、金融機関の融資制限の厳しい情勢のなか、高額融資が受けにくい条件も合わせ、立地、建物改造、融資の基本に考え、補助金事業の提案をし、市営住宅既存借上住宅制度を呈示した。

2) 経過記録

平成14年6月10日現地見

9月12日所有者のヒアリング

9月17日業務開始

9月27日事業提案(公営住宅等)

11月6日横浜市住宅供給公社に図面提出

11月20日設計士とビル下見

11月28日横浜市に設計士と公営住宅内容確認

12月20日横浜市住宅供給公社へ申請書提出

平成15年2月14日横浜市建築局住宅部住宅事業課へ賃料の決定を聴く

3月3日住宅事業課訪問(補助金再確認)

3月18日所有者の意志決定、申請取り下げ

2 - 2 既存借上住宅成立の条件

平成8年度の公営住宅法の改正により、横浜市は、平成14年度から「住宅ストックの有効活用」を図るため、民間共同住宅を市営住宅として借り上げる事業が開始された。

借り上げ基準は、敷地面積概ね300㎡以上、賃貸住宅使用、昭和56年以降に建築された住宅、鉄骨鉄筋又は鉄筋コンクリートの構造である。種類別住戸が10戸以上50戸未満、1棟のテナント以外、全住戸を借り上げる。住戸面積1DK30~40㎡、2DK40~50㎡、3DK50~65㎡、利便性は最寄り駅から約20分の立地。住宅系・商業系用途地域とバリアフリー対応建造物である。以上の市営住宅(シニア・リブいん)の条件枠に入り申請をした。所有者は1棟借り上げを希望したが、横浜市の条件はまちづくり地区のため、(1-2-(3))で説明。3階から8階までと、8階にエレベーター設置の条件。その他、地下と2階はエレベーターが使用停止。2階は道路から直接の出入階段を設置の指示である。8階を現状のまま階段使用のときは、8階は所有者の倉庫と指定。3階から7階までの借り上げである。生活相談室と共用スペースは賃料には入らず。坪7千円前後の家賃収入では約1億円以上の建築コストでは採算が取れず。さらに難問は、横浜市は賃借権設定登記の順位1番で行うため、残債があり金融機関との調整が必要であった。以上は新築借上市営住宅の条件と統制であり、まだ、横浜市も既存借り上げの実績がなく、検討された結果、8階所有者住居と8階のみ、エレベーター使用許可とされたが、まだ所有者の要望には満たなかった。

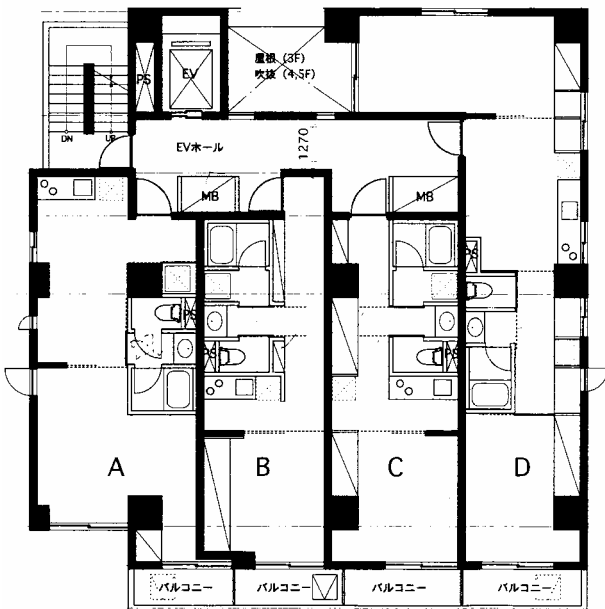
(資料5:横浜市借上型市営住宅の事業マニュアル参照) 山下町ビル空き事務所



2 - 3 コンバージョンのプラン

・NPOの役割と提案

所有者の希望は、一つにエレベーターを共用使用できることである。二つ目は7, 8階を介護事業の活用と、三つ目は3階から6階まで借上市営住宅シニア・りづいんの転用を望んでいた。確かに、7, 8階メゾネットは壊すのには惜しい空間スペースである。同時に山下町に介護サービス事業者が少ないことが調査で明確になった。



KCビル・シニア・りづいん図面

このコンバージョンプランは山下町の将来とシニア・りづいんの住民にも悪い組み合わせではないと想定する。

また、複数の人が出入りすることは、管理が難しくなるが、このビルのエレベーターはオートロック式のためこれを作動させれば、管理の問題が解消できるのではないかと思う。

下宿屋バンクもKC山下町ビルの活用に於いては、7, 8階はグループリビングと地域のサテライトビルとしての仕様、2階はNPO共同オフィスセンターで活用、3から6階までシニア・りづいんのコンバージョンとの複合型都市居住ビルの転用など想定した。その他には、ユースホテルやカルチャーセンターなどを組み合わせたプランも現状地域の立地環境に合うと考えられる。これからは、ハードだけの観点ではなくソフトを重視しながら既存建造物も街の資源として活用すべきだと思う。KC山下町ビルのコーディネーターを通して行った、横浜市借上市営住宅への転用は、今回取下げたが、既存借上住宅を再生活用するにはその建物の用途及び周辺環境を最大限活かす方法を捉え、制度枠の縛りを柔軟に進めることが、建物の安全性や、安心した住宅提供を推進できるのではないだろうか。

メゾネット・7階リビング



3階・介護設備リビング



2-4 周辺住環境調査について

計画地周辺の土地の履歴

横浜市中区山下町は、1859年（安政6年）の開港以来の歴史をもつ地域であり、埋め立て地に造成された外国人居留地にその起源を持つ。旧居留地は区画、地番、建物が一致する構成になっており、現在でも当時の街区割りをほぼ継承している。山下町ビルの所在地は旧山下居留地74番、75番からなる街区にあって、1888年の横浜地区によれば北側は本村通り（現在の本町通り）南側は武蔵町通り（現在のシルク通り）に接し、敷地は74番を4つに分割したうちの1区画に該当する。シルク通りの名前はこの通りに面して生糸貿易の商館が多かったことに由来し、はず向かいの91番地はイタリアの生糸貿易商社デローロ商会のあった場所で、敷地内には当時のレンガ塀の一部が保存されている。現在はこの街区に歴史的建物は1棟も残されていないが、かつて山下町ビルに隣接する北側には本町通りに面してシティバンク ナショナル アソシエーション横浜支店（昭和2年）が、75番の角地には大沢工業ビル（昭和2年）があり、ともにJ.H.モーガンの設計によるものである。ちなみに、J.H.モーガンの設計事務所は大沢工業のビル内にあった。また妻木頼黄とともに横浜生金銀行本店（現在の神奈川県立博物館・明治37年）を設計した建築家遠藤選於菟が民間人として日本初の設計事務所を構えたのもこの街区内だといわれている。

都市再生と都市居住

山下町ビルに関するコンバージョン事業を検討するにあたって、まず都市再生と都心居住の背景を簡単に整理しておきたい。現在おこなわれている都市再生事業のうち都心居住に関する施策は、バブル期に都心部の居住環境が業務用途に偏って物理的、社会的におおきく変化して従前居住者の転出が起こる、い

わゆるドーナツ化現象によって都心部が空洞化したことに起因する。

その結果、東京都では千代田区、中央区、港区の都心3区をはじめとする都心部で、居住人口が減少して小学校の統廃合などが起こり、中山間の過疎地域に類似した社会問題が発生した。その対策として千代田区をはじめ都心部の自治体は、新築ビルに対する住宅付置義務や家賃補助制度など、定住人口増加を誘導する制度を設けて現在に至っている。

しかし、東京都心3区などでは建物の業務用途化が極度に進んだ地域が多く、住宅用途建物の新築は困難な状況にあった。ところが現在進められている都市再生事業が、バブル期と同様、業務系用途に偏った再開発事業となった結果、2003年問題と称される中小オフィスビルの空洞化現象を引き起こすに至った。港区、千代田区、台東区などのように、この現象を都市居住に結びつける助成制度をもつ自治体もあるが、地価と助成金とのバランスから事業成立が困難な状況にある。

山下町周辺の空洞化と現状

一方、横浜の場合は同じ都心部空洞化でも東京都とは状況がかなり異なる。東京に近すぎる立地条件のため、従来から経済的自立度の低かった横浜市では、バブル以降東京都との競合がますます不利な状況となっている。さらにMM21地区などの再開発事業は、結果的に横浜駅、桜木町駅臨海部の新市街地と関内周辺の旧市街地との間にトレードを引き起こした。すでにまちの重心はおおきく北に移動しており、関内地区など旧市街地の都心部空洞化が顕著にみられるが、その典型的な地域が本調査の対象地区山下町である。

山下公園に面した街区はホテル、レストラン、文化ホール、一部に集合住宅がみられる横浜の中心観光地であったが、1本裏の街区では駐車場化した空き地が目立っている。官庁や金融機関のビルが並んでいた本町通り側

も機能移転によって同じ状況になっており、建物が連続した都市的景観は完全に失われている。

山下公園から本町通にかけての一带、「山下公園及び日本大通り周辺地区街づくり協議指針」にもとづく景観および業務商業用途の誘導地区であり、Aゾーンと称される山下公園側の街区には地区計画がかけられており、壁面線、ファサードのデザインの配慮、立体ゾーニングによる階別用途規制などが義務づけられている。山下町ビルの敷地は同指針にもとづくEゾーンに該当し、裏通りであるため壁面線指定はないものの、事業・商業・文化施設の集積による市街地形成が目標とされている地域内にある。

意図せざる都市再生

山下町の本町通り周辺から海側の一带は業務用途に特化した街区で、もともと居住者がきわめて少ない地域であり、人口集積がみられるのは、かつて同潤会山下町アパートも立地していた中華街周辺のみである。したがって、山下町における空洞化現象は、人口減少をとまなう東京都部の空洞化とは質的に異なり、機能移転によって業務用途の集積が失われた結果生じた空洞化である。このため、横浜市各局ともこの地区での業務用途集積の回復を目指して施策を打ち出しているが、その効果が現れる前に、空き地がマンション化する問題が発生して今日に至っているのが現状である。

マンション急増の理由としては、山下町地区がみなとヨコハマを象徴する場所であり、山下公園を始め、中華街、元町、山手などの観光スポット、市役所、中区役所、神奈川県庁などの各官庁、JRおよび市営地下鉄関内駅などがすべて半径1km以内にあること。このような好立地にありながら、まとまった空き地が多く土地価格も下落したこと。さらに商業地域で容積率600%、しかも全面道路の

幅員が広いため高層マンションが建設可能なこと、加えて来年には東急東横線と接続する地下鉄みなとみらい21線の終点元町・中華街駅が本町通りに開設されることなどの条件が重なったためだと考えられる。

図表 中区のあらましより抜粋

