

柳ヶ瀬の建物の活用状況に関する研究

- 神室町を対象として -

A Study on the utilization of buildings in Yanagase - Focusing on Kamuro-cho -

白井 直之 中島 有香 水谷 梨乃 松田 果奈歩
Naoyuki USUI Yuka NAKASHIMA Rino MIZUTANI Kanaho MATSUDA

Abstract

This paper aims to clarify the utilization of buildings in the city center of Gifu city. We focus on Kamuro-cho in Yanagase as a target area. We interviewed workers and customers there to investigate the number of floors of the building and the usage of each floor. There were 60 buildings and 187 parcels in the area. In analysis, the utilizations of parcels were classified into "retail", "service", "residence", "food and beverage", "warehouse", "vacant", and "unknown". Further, "retail" is classified into 6 more in detail, and "service" is into 5. Although the area is a shopping district, the number of parcels used as "residence" is most, with 65. And, the total number of "retail", "service", and "food and beverage", is 56. Then, 42 parcels are "vacant". In addition, the number of vacancies is larger on the second floor than on the third floor.

Keywords : Gifu, Yanagase, utilization, retail, residence, warehouse, vacant

1. 背景

1-1. 近年賑わう柳ヶ瀬

全国的に、中心市街地に賑わいを求めるいわゆる”活性化”が叫ばれて久しい。近年、岐阜市の中心市街地の一部分である柳ヶ瀬は、「SUNDAY BUILDING MARKET(通称：サンビル)」¹や「やながせ倉庫」²「ロイヤル 40」³などの活動により、幅広い世代からさまざまな面で注目を集めている（図 1、2）。

筆者は、2016 年 4 月から岐阜市に暮らし、約 4 年間柳ヶ瀬を観察してきた。具体的な数値の調査には至っていないが、柳ヶ瀬は近隣の市町村における中心市街地と比べても、店舗数や訪れる人の数は多いように思われる。

一方で、柳ヶ瀬はシャッター街⁴、という言い方を耳にすることもある。そうした言葉を、学生から聞くこともあれば、岐阜市の職員から聞くこともあった。

1-2. 調査の必要性

柳ヶ瀬商店街の建物が、どのように使われているのかについては、柳ヶ瀬商店街の店主や住人に何う事で部分的には知ることはできるが、特定の範囲について網羅的に行われた近年の調査は見られない。また、建物の地上階や 2



図 1 サンビルの様子



図 2 ロイヤル 40

階部分については、道路から見えるが、3 階やそれ以上の階はアーケードより上に位置し、地上から見えないため、その実態は容易にはわからないことが多い。

1-3. 類似調査

類似の調査としては、中小企業庁の「商店街実態調査」⁵がある。これは全国を対象として行われたアンケート調査であるため、特定の商店街の具体的な範囲についての集計は行われていない。

2. 調査

2-1. 目的

本研究の主な目的は、柳ヶ瀬商店街にある建物の利用実態を把握する事である。すなわち、建物の階数と、それぞれの階が現在はどのように利用されているのかを定量的に示すことである。

2-2. 調査対象範囲

長良橋通り、金華橋通り、若宮町通り、徹明町通りに囲まれた街区は、通りの大半がアーケードで覆われ、通りも一般車両の進入が禁止されている。今回は、その中から特に神室町1丁目の一部および2丁目の一部を対象とした(図3、4、5)。

選定理由は、次の2つである。1つは、このエリアが、西側の2022年完成予定の高島屋南再開発事業⁶の予定地と、東側の総合ディスカウントストア⁷及び2020年竣工予定のマンション予定地⁸に挟まれている点である(図3)。今後、人の流れや街の雰囲気に変化が訪れると考えられる。今回の調査が、それらの開発以前のデータとして位置づけられることも期待される。2つ目は、学生とともにヒアリングを行う上での安全面への配慮である。岐阜随一の繁華街を含む範囲であるため、対象範囲選定に際しては、岐阜市にぎわいまち公社へ相談した。

2-3. ヒアリングの概要と期間

対象建物の店舗を訪問し、働く方(以下、テナント)や客に対して次の4つの項目を中心にヒアリングを行った。1. 建物の階数、2. それぞれの階の活用状況、3. 活用されている場合の用途、4. 間取り。4.については、実測図を作成する上での手がかりとするために聞いたが、本稿では実測図については言及しない。調査期間は2019年6月～8月である。

2-4. ヒアリングで得られる情報

調査期間と費用の関係上、建物の所有者を登記簿から特定する事は行っていない⁹。そのため、ヒアリングや実測については、一部の建物については所有者に接触できたが多くの建物はテナントにお願いした。テナントは通常、自身が借り受けていない階の間取り等の詳細までは知らない。しかし、建物所有者や別のテナントから聞くなどして、どのような用途に使われているのか、あるいは空き家なのかを知っている事も多い。そのようにヒアリングで得られた情報は、実態という意味では登記等の書類上の情報よりも価値があると考えられる。

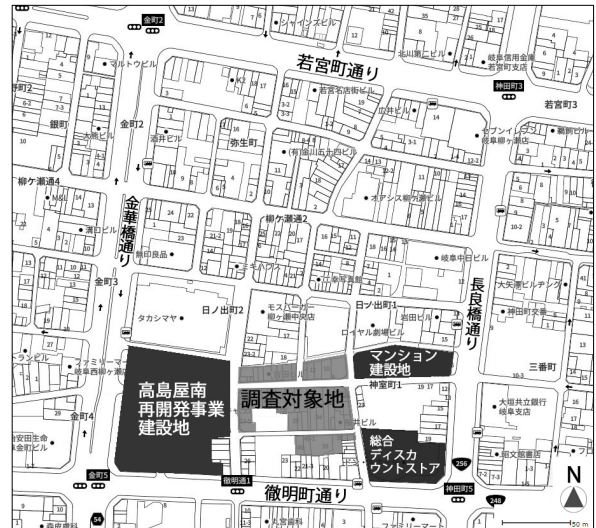


図3 調査対象地とその周辺



図4 調査対象地の通り(左:アーケード有り、右:同無し)

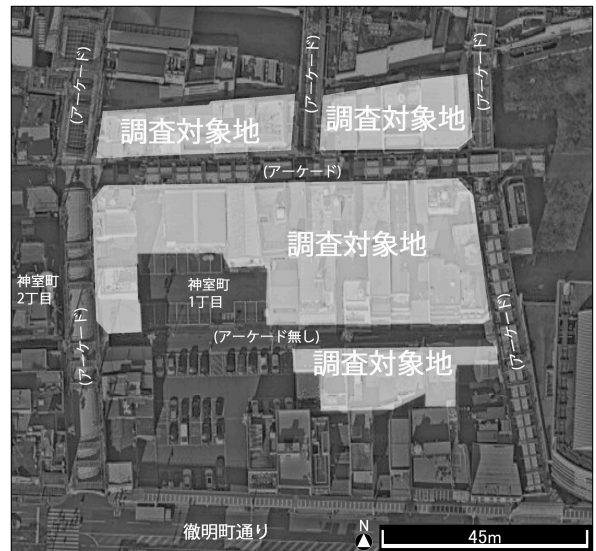


図5 調査対象地拡大図

2-5. 対象物の数え方

対象エリアには、複数の所有者で一つの建物を建設した、いわゆる共同ビルがいくつかある。また、商店街という性格上、建物の所有者が一人でも複数のテナントに貸し出している場合もある。また、ある階で複数のテナントが入居していても、他の階ではワンフロアを一つのテナントで利用している例もある。

柳ヶ瀬の建物の活用状況に関する研究

そのため今回の調査では、通りに対する間口方向に関しては、地上部分のテナントスペースの区画が、上層階でもおおそ同じように区画されていると仮定した。そして、その数を「区画」の数とした¹⁰。そのため、図6に示すように、ある階で複数の区画がある場合、別の階をワンルームで利用していても、その階も複数の区画があるとした。

また、奥行き方向の壁のその位置は、建物ごとにさまざままでであると考えられるが、調査ができない建物や階については把握できない。そのため、調査できた部分とできなかった部分を統一するために、便宜上、一つの間口につき一区画としてカウントした。また、活用状況についても、ヒアリング対象者がその階の主要な用途として認識している用途を、その区画の用途としてカウントした。

このように、複雑な利用がされがちな商店街の建物を、間口方向に関しては細かく分割し、各間口には1区画の用途が存在するという捉え方に単純化した。

2-6. 用途の分類

活用されている区画の用途を、「小売」「サービス」「住居」「倉庫」「空室」「不明」の6つに分類し、「小売」と「サービス」についてはさらに詳細に分類し(以下、細分類)、表1に示す。この分類の中で、「不明」はヒアリングで情報を得られなかった区画である。「空室」である可能性は大きい、例えば「倉庫」として利用している可能性もあるため、それらとは区別した。

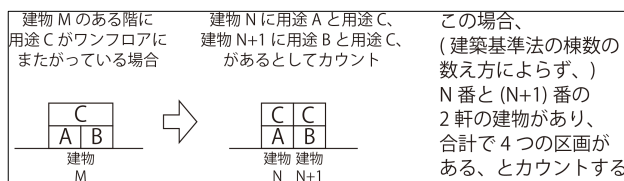


図6 対象建物と用途の数え方

3. 調査結果

3-1. 建物の軒数

図8に建物の活用状況の調査結果を示す。調査対象範囲には、合計で60軒あり、1番から60番までの番号、階数、表1に示した用途を図示している。¹¹

1番から43番までは、前面の通りにおよそ地上から3階付近の高さのアーケードが有るが、44番から60番の前面の通りには無い。

3-2. 建物の階数

60軒の階数を集計し表2に示す。4階建てが19軒と最も多く、次に多いのは3階建ての18軒である。また、32番と48番の2軒には、地下1階がある。

3-3. 平屋の存在

1階建て(以下、平家)が6軒あった。このうち、25番から

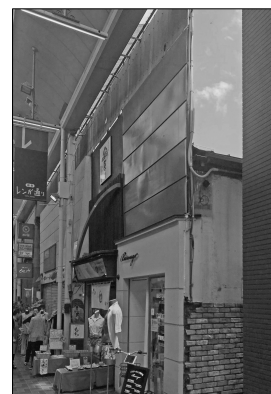


図7 平家

表1 分類(凡例)

用途	記号	内容
小売	衣	衣服・着物
	靴	靴・鞆
	菓	和菓子・洋菓子
	イ	カーテン・家具等
	花	生花・ドライフラワー等
サービス	美	美容・理容
	教	各種教室・占い等
	ギ	ギャラリー・写真館
	宿	宿泊施設
飲食	飲	飲食店
	飲	飲食店
住居	住	住居
倉庫	倉	倉庫
空室	空	空室
不明	不	不明

表2 建物の階数

建物の階数	5階	5軒
	4階	19軒
	3階	18軒
	2階	12軒
	1階	6軒
合計		60軒
(内)地下1階		2軒

図8→ 調査結果

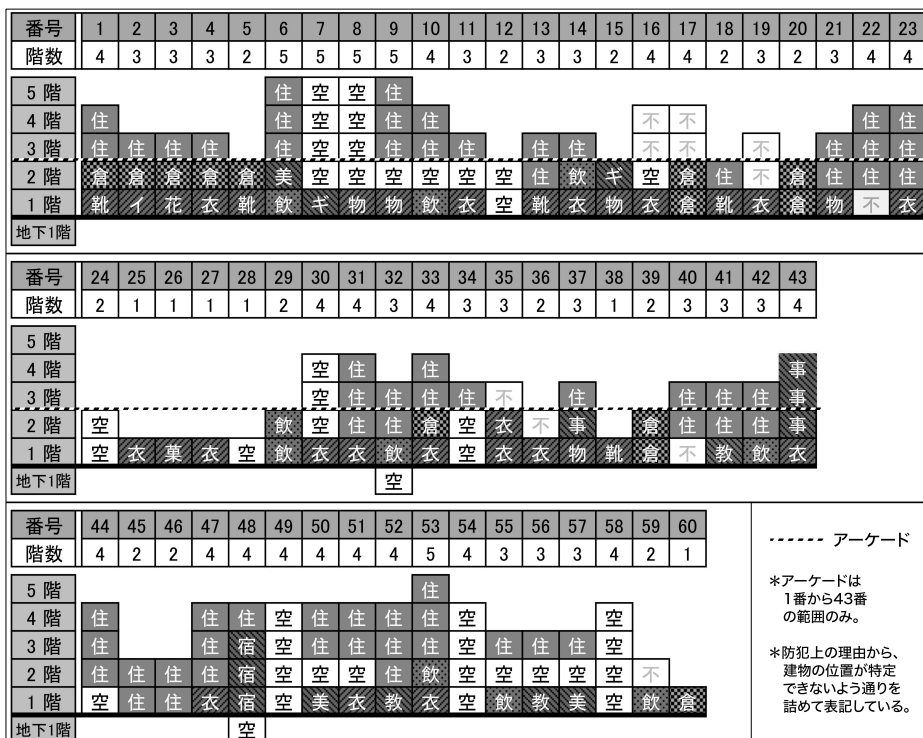


表3 階ごとの利用区画数

用途 細分類	小売						ビサ ス					飲 食 飲	住 居 住	倉 庫 倉	空 室 空	不 明 不	合 計		
	衣	靴	菓	イ	花	物	合	美	教	ギ	宿							事	合
5階	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	2	0	5	
4階	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	15	0	6	2	24	
3階	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	30	0	6	4	42	
2階	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1	1	2	5	15	9	18	3	54	
1階	17	5	1	1	1	5	30	2	3	1	1	0	7	7	2	4	8	60	
地下1階	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	
合計	18	5	1	1	1	5	31	3	3	2	3	4	15	10	65	13	42	11	187
割合	16.6%						8.0%	5.3%	34.8%	7.0%	22.5%	5.9%	100.0%						

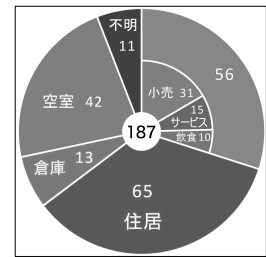


図9 用途ごとの件数

28番の4軒は、看板を立ち上げアーケードまで達する立面を有しているため、通りからはそれが平家には見えない(図7)。こうすることで、アーケード下へ風雨が入り込むことを防ぐ効果もあると考えられる。

4. 分析と考察

4-1. 用途ごとの区画数と割合

それぞれの用途の階ごとの区画数を表3に示す。全187区画のうち、「不明」は11区画、5.9%であった。最も区画数が多かったのは、「住居」の65区画、34.8%であった。次に多かったのは「空室」の42区画、22.5%である。次いで「小売」が31区画、「サービス」が15区画、「飲食」が10区画であるが、客相手の事業という観点からそれらを合計すると56区画となり、「空室」よりも多い。それらを図9に円グラフで示す。

4-2. 細分類について

31区画の「小売」の内訳に着目すると、衣料品の販売店を表す「衣」が18区画と突出して多く、次に多いのは「靴」と「物」のそれぞれ5区画である。

「靴」は靴や鞆を中心とした販売店を示している。それらを「衣」と同様に身につける商品として捉えれば、これは大正時代に呉服屋が進出し¹²、昭和20年の空爆で一旦焼け野原と化した昭和40年代に入りファッションの街に変貌をはじめた¹³ という歴史を引き継ぐものなのかもしれない。

宿泊施設を示す「宿」が1階、2階、3階のそれぞれ1区画あるが、これは一つの建物を3階に渡って活用している一つの宿泊施設である。

ギャラリーを示す「ギ」が2区画ある。このうち1区画は、終戦後の資材不足の中で建てられた木造2階建の2階部分をリノベーションして活用している。通りから見ると他の鉄筋コンクリート造の建物と同じように見えるが、2階部分は木造の屋根架構を現し、その特徴をうまく空間づくりに活用している。

表4 活用中と空室の区画数

階数	活用中	空室	合計
5階	3	2	5
4階	16	6	22
3階	32	6	38
2階	33	18	51
1階	50	8	58
地下1F	0	2	2
合計	134	42	176

表5 活用中と空室の割合

階数	活用中	空室
5階	60.0%	40.0%
4階	72.7%	27.3%
3階	84.2%	15.8%
2階	64.7%	35.3%
1階	86.2%	13.8%
地下1F	0.0%	100.0%
全体	76.1%	23.9%

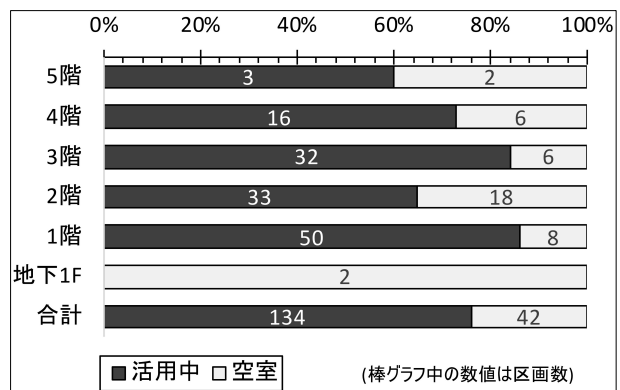


図10 活用中と空室の割合

4-3. 「活用中」と「空室」

今回の調査で「不明」であった11区画を除く176区画について、「空室」とそれ以外の「活用中」といえる用途の区画数を階ごとに集計した。その区画数を表4に、割合を表5に示した。

全体の76.1%に相当する134区画が「活用中」であり、残り23.9%、42区画が「空室」であった。階における「活用中」に着目すると、1階は86.2%、50区画、2階は64.7%、33区画、3階は84.2%、32区画であり、2階の「活用中」の割合がその上下階と比べて低いことがわかる。図11には、表5で示す割合をグラフで表し、棒グラフ上に区画数を示している。5階と地下1階は母数が少ないため言及を避ける、この図からも2階の「活用中」の割合が落ち込んでいることがわかる。

対象範囲には、エレベーターを持つ建物は1軒しかない。そのため、階が上がるにつれて「活用中」の割合が小さくなるかと想定していたが、そうではなかった。

4.4. 用途と階

前節と同様に「不明」の11区画を除く176区画に関して、用途ごとの区画数を階ごとに集計し、図11に示す。この図の中で大きな値を占めているのは、1階の「小売」の30区画と、3階の「住居」の30区画である。

用途ごとに見ると、「小売」、「サービス」、「飲食」については、他の階よりも1階においてその区画数が多い。これは、それらが客相手の事業であることに起因すると考えられる。特に「小売」は、1階で30区画、2階1区画であり、階ごとの差が顕著な用途であると言える。

「住居」については、最も多いのは3階の30区画、次いで2階と4階が同数でそれぞれ15区画である。

「空室」については、つまりそれは前節で既述した「活用中」の反対側に相当するが、最も多いのは2階の18区画、次いで1階の8区画、3階および4階の6区画の順である。

「倉庫」として活用されている区画は、最も多いのは2階の9区画、1階の4区画である。

「空室」と「倉庫」というと、シャッターが閉まっているもおおししくは無い用途とも言えるが、それらは1階よりも2階に多いことがわかる。

5. まとめ

5-1. 調査結果より

今回の調査では、ヒアリングを行い、対象範囲内の60軒の調査対象建物の中の187区画についてその活用状況を調査した。実態がわからなかった区画は11区画あり、残り176区画を分析することで次のことが明らかになった。

まず、調査対象範囲は商店街として認識されているエリアである。その中で「住居」として活用されている区画の数(65区画)が、一般的に客相手の事業を行う「小売」「サービス」「飲食」の合計(56区画)よりも多く、また、「住居」としての活用は3階に多いということである。

特に3階や4階はアーケードよりも高い位置であり、そこを「住居」として活用していても、玄関部分が小さいために、通りからは気が付かれないことが多い。商店街は低層部で商売を営みその上階で暮らすというスタイルの方が多かったが、年々減りつつあると聞く¹⁴。今回の調査で、それを具体的に数値で示せた点は成果である。

また、階ごとに見たときに「空室」の割合は、3階よりも2階の方が高いことが明らかになった。その理由の解明には至っていないが、柳ヶ瀬が百貨店の進出するほどの中心市街地であり、県内でも地価が高いエリアであること、また多く建物が昭和の時代に建てられた建物であること¹⁵から、おおよそ次のように推察される。

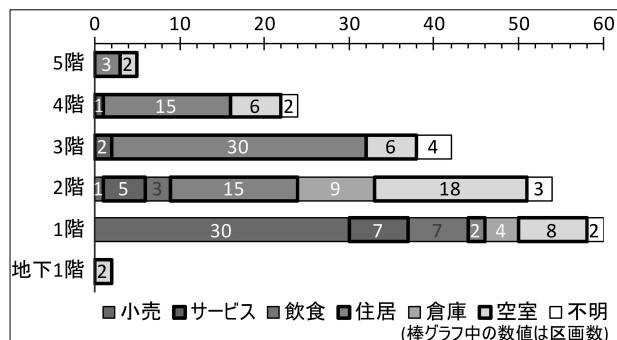


図11 階ごとの区画数

それは、元々は2階も3階も活用されていたが、2階が「空室」になり、3階が「住居」という用途が故に、住み慣れた我が家を離れるのは容易ではないために、そのまま残っている、という理由である。

今回の調査では、「住居」として活用している方の年齢や具体的なことまでは踏み込んでいないが、住人は高齢であり近々退去する予定、という情報を耳にした物件もある。そうした物件では、今後、何かの対策を施さないことには新たな入居者が訪れる兆しは薄いと考えられる。

2階に関して、今回の調査では「小売」のほとんどが2階ではなく1階にあった。通りからの視認性が低く、階段経由でのアクセスが必須となる2階より上の階への入居は、家賃とのバランスが伴っていないとハードルが高いと思われる。

5-2. 今後の課題

そうした理由を明らかにするには、建物の築年数、住人の年齢層、あるいは賃料についても調査する必要があると考えられる。既述の通り、今回は時間的、費用的理由からそれらには至っていない。

また、ヒアリングで得られる結果の精度の問題はつきまとう。例えば、「空室」は何にも使っていない区画で、「倉庫」は物を置いている区画、というように決めた。しかし、いつでも貸し出せる区画だが借り手が決まるまでは物置としているような場合に、その区画が「空室」なのか「倉庫」なのかは、その区画の所有者にしか判断がつかない。また、地下の有無に関しても、その区画の所有者や利用者に接触できなかった場合には、近所の人が知っている限りの情報しか得られていない。

5-3. その他

調査をする中で気が付いたことがある。それは、平日の昼間に商店街を歩く人が少なくはないということである。今回の研究目的ではないため歩行者数の調査はしていないが、買い物に訪れる人がいる様子は、しばしばテレビ番

組でシャッター街として紹介されるような街の様子とは明らかに異なる。また、柳ヶ瀬商店街の商店の閉店時刻がおよそ18時～19時頃と、比較的早めであることも分かった。その理由を複数の商店主に聞くと、大手百貨店が飲食フロアを除き18時30分に閉店するため、それに合わせるように自然とそうなった、とのこと。さらには、「サービス」の用途のある区画は、15時頃には店を閉めているため、夕方に訪れても開いていない。

考えてみれば当然だが、平日昼間に柳ヶ瀬商店街の様子を客観的に観察できる公務員や会社勤めの社会人は、少ない。また、柳ヶ瀬商店街の中のお店をほとんど知らない学生が、自身の目で柳ヶ瀬を観察してきたとも思えない。

これらから次のことが言える。すなわち、街に対する客観的な観察をしていない人が、シャッター街というレッテルを貼っているということである。自身は関わってもいない場所に対して、一方的にレッテルを貼る行為は、モラルと情報リテラシーが欠如していると言わざるを得ないが、当の本人はそれに気が付いていない。

5-4. 最後に

冒頭でも述べたが、現在の柳ヶ瀬には多くの新たな動きが見られる。その動きは、柳ヶ瀬に関わる人たちのこれまでの取り組みの成果の積み重ねと、これからを考え実行する姿勢によって生み出されている。

柳ヶ瀬にはさまざまな魅力的な人がいる。ある85歳の経営者は、この店は売り上げのためではなく、自身の体力維持と長い付き合いのお客さんに会うために開けていると言っていた。一般的な価値観を通り越し、別の視点で柳ヶ瀬に暮らす方もいる。そういった事情は、柳ヶ瀬の外か

らは見えない。

調査を通して、建物の活用状況を知るという研究目的に対する成果のほかに、改めて街の日常を自身の目で観察する事の大切さを体感した。

[謝辞]

今回の調査を行うにあたって、調査対象範囲の皆さまには、ヒアリングや実測などにおいて協力して頂きました。また、岐阜市にぎわいまち公社のS様には、地域の歴史からコミュニティに関することまで幅広く助言をして頂きました。心から感謝致します。

本研究は、ネットワーク大学コンソーシアム岐阜「学生による地域課題解決提案事業」の助成を受けて実施しました。

=参考文献=

- (1)岐阜市柳ヶ瀬商店街振興組合連合会：柳ヶ瀬百年誌、1988年
- (2)杉井勇太, 大村謙二郎：店舗の入れ替わりからみた地方中心市街地の変容と課題 -富山市を事例として-, 日本都市計画学会都市計画論文集, N0.39-3, 2004年10月
- (3)佐藤敦, 有馬隆文, 萩島哲, 坂井猛：店舗の構えの特徴と商店街の魅力に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 582巻, 2004年08月
- (4)木下斉：凡人のための地域再生入門, ダイヤモンド社, 2018年
- (5)市来広一郎：熱海の奇跡, 東洋経済新報社, 2018年

(提出日 令和2年1月7日)

¹ 柳ヶ瀬で毎月第三日曜日に開催されるマーケット。2014年からはじまり2020年1月で第65回を迎える。
² 築50年程のビルを改装したアパートメント形式の貸スペース。2004年9月から始まる。
³ 1977年12月に開業した柳ヶ瀬ロイヤルビルの1階と2階とをリノベーションし、2017年10月にロイヤル40としてオープンした。
⁴ 閉店した店舗を象徴し、さびれた街の代名詞として使われている事が多い。
⁵ 中小企業庁が全国の商店街に対し、景況や直面している問題や取り組んでいる事業等について、3年に1度、調査を実施している。
⁶ 敷地面積約6,500㎡に、地上35階、地下1階、高さ約130mの建物を建て、住宅を始め公益的施設や商業施設、駐車場が計画されている再開発事業。

⁷ 2009年8月に閉店し空きビルとなっていた岐阜メルサ・ファッション館に入居した総合ディスカウントストア。
⁸ 敷地面積約1,700㎡に、地上15階、126戸のマンションが、民間事業者により計画されている。
⁹ 建物の所有者が店舗を経営していないことや、別の地域に暮らしていることが多い。
¹⁰ 建築基準法や、一般的な数え方とは異なるので注意が必要である。
¹¹ 防犯上の理由から、各番号の位置が特定できないように配慮をしている。
¹² 参考文献(1),p.25より。
¹³ 参考文献(1),p.39より。
¹⁴ 劇場通りにある、呉服屋店主へのヒアリングより。