

JASO発 暮らしつづける街へ (Part 2) <第 15 回>

世代交代をきっかけに動き出した
建物再生について株式会社 耐震設計 代表取締役
岡田和広

担当：藤本加奈子



今回は、昭和 42 年竣工の商業施設の建物再生事例の紹介である。元々、先代の社長が建てたテナントビルであったが、ご子息へと代が引き継がれた事がきっかけに再生へ向けて工事準備をしている。

場所は神奈川県足柄下郡箱根町仙石原にある、2 階建ての鉄骨造である。

箱根町仙石原は、美術館が多いエリアで、秋になると黄金色に輝くススキ草原や仙石原湿原等がある箱根の観光スポットの一つでもある。



シャッターを閉めたお店が立ち並ぶ近隣の様子

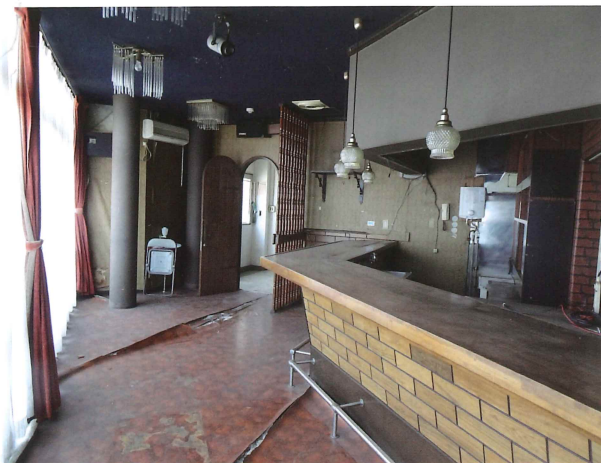
最近は近隣の商店はシャッターを閉じている所も多く、人気観光スポットの箱根というイメージとは違い少し寂しい印象を受ける。

先代の社長からご子息である現在のオーナー様へと事業が引き継がれた。オーナー様は、箱根町仙石原出身であるが、地元を出て東京暮らしの会社員でもある。自分の代になったことをきっかけに、この建物を継続的に運営するために必要な事を考えた。他人に貸す為には、建物は安全性を確保しておかなければと考えたそう。その為に、まずは耐震診断を行う事を思いついたとの事で、設計図書を抱えて私どもに相談に来たのが 2019 年 10 月。目を輝かせて、これからのビジョンについてお話をされているのが印象的であった。

箱根町が一般緊急輸送路に指定している道路に面した建物だったため、助成金があるかもしれない事をお話したら、すぐに町役場に相談したら一般緊急輸送沿道建築物に該当するとの回答が出たため、2020 年に箱根町の耐震診断助成金を活用して診断を行うことになった。



全面道路は、箱根町の一般緊急輸送道路に指定されている。



現在2階は全て空室。
昭和を感じさせる飲食店跡が残っている。



2階は飲食店が立ち並ぶ時代はあったものの、
酔っ払いの苦情等に嫌気がさして貸す事を辞めてしまった。

1階に入っているテナントに、行列ができる精肉店がある。大型連休等になると、長時間並ばないと買えない程の長蛇の列になるそうだ。

こちらの精肉店は、新築当初からこの場所で店舗を構えている。現在は、2代目社長がお店を切り盛りしている。来店のお客様はお店の名物であるローストビーフをお目当てで、訪れる。他にも色々と加工したものを販売しているが、このローストビーフ等の加工品は、店内で製造したものを販売している。売り場と加工場で10名位で作業を行い運営している。新築当初から大幅な変更はせず、少しずつ面積を広げた際に追加の機器を入れながら精肉店を営んでいるため、作業効率、動線等、使い勝手はかなり悪い。精肉店も2代目社長に引き継がれたことからリニューアル計画を検討しているとの事。耐震

工事を行うなら、そのタイミングでリニューアルをしたいと要望があった。

耐震診断を行った結果、耐震性不足の結果となったので、本格的に建物再生に向けた計画の検討を開始した。とはいえ、オーナー様は不動産経営については経験は浅く、これからのビジョンをどう深めていくかを模索されている様子であった。

ただ、建物がある場所は、集客が見込める立地の良さがある。うまく再生すれば、近隣にもプラス効果が働くような町の活性化につながるのではという事を考えていた。定年退職後には、いずれ箱根に戻ってきたい気持ちもあり、建物を綺麗にして単純にテナント募集をする以外の事をやりたい気持ちもあった。



ローストビーフが名物「相原精肉店」店頭の様子



建物の右道路側が正面入口ではあるが、
裏側にある裏口を精肉店の入口として使っている。



無人販売の青果店



洋品店



カフェ



一階手前が美容室



1階平面図

現況レイアウト

耐震化をする事以外の課題は、建物全体の修繕もある。むしろ、耐震化よりも修繕の方が大きな課題ともいえる。耐震化は、大地震が来なければ影響はないが、修繕に関しては、日々のことである。2階については既に屋根からの漏水も発生している。今ある不具合の修繕だけを行う事も一つの選択肢ではあったが、修繕や耐震の工事費用についても費用が掛かる。今のままで工事費の捻出をすると費用負担のバランスが悪い。今後もテナントビルを健全に使い続けるためには、現在使っていない2階の稼働を上げるために再生が重要であり、そしてそれが費用負担の大きい修繕・耐震工事費を捻出するには必要である。金融機関からの融資についても、単純な修繕よりも事業再生計画での審査が通りやすくなる。オーナー様が生まれ育った町の活性化へ貢献したい気持ちも持っているとの事で、本格的に乙女屋ショッピングマートの再生計画が動き出すことになった。

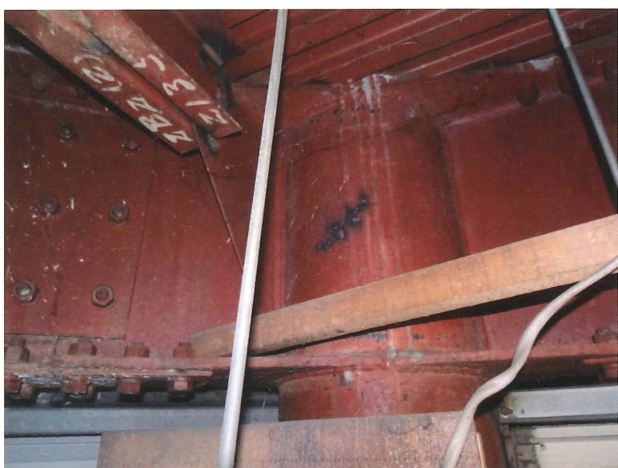
建物全体の再生は、耐震補強の検討から行った。

2021年に耐震改修の実施設計を行った。

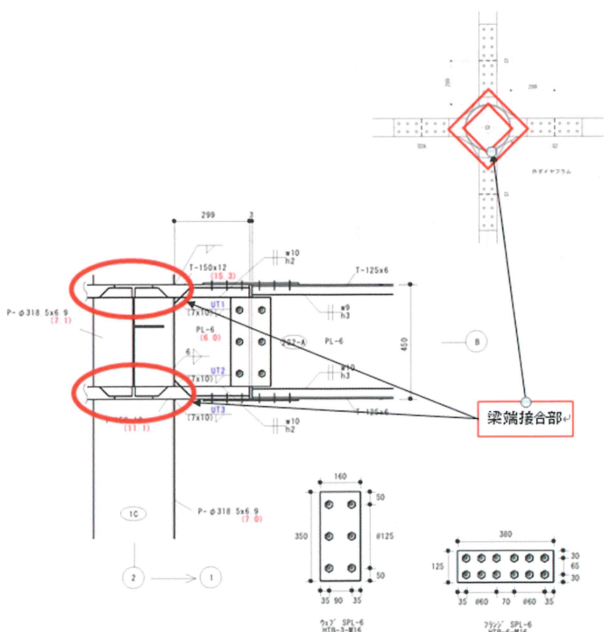
建物の構造的な特徴と耐震性不足の理由

建物全体の形としては、柱と梁から成るラーメン構造である。柱は丸型鋼管であり、強軸弱軸という概念はなく、力のかかる方向によって耐力が変わることはない。

しかし厚みが薄く、パネルゾーンの耐力が小さくなる要因となっている。柱脚部は足元がアンカーボルトで固定されているのみの露出柱脚であり、耐力が小さい。梁はH形鋼であるが、建物重量に対してサイズが小さい。また、内ダイアフラムが確認できないことから耐力で低減を受けている。以上より、通りの端側では梁端部で、



鋳物を溶接で取り付けた接合部



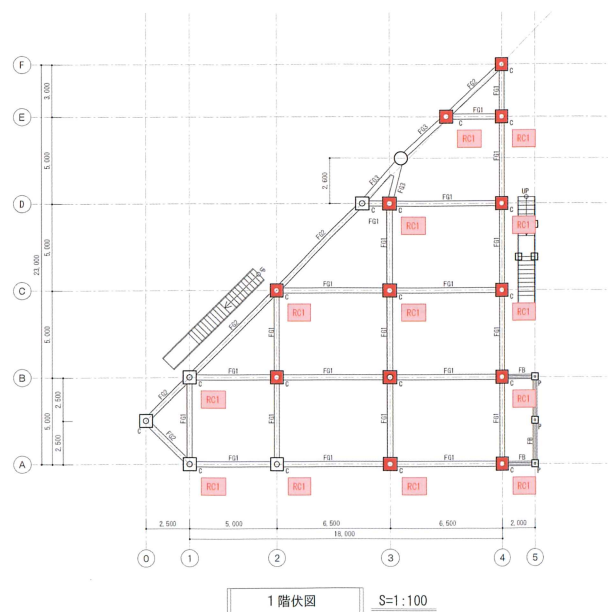
接合部詳細図

中央部ではパネルゾーンでヒンジ位置が決まっている。その中で、梁端部は内ダイアフラムが確認できないためF値を1.5としており、靱性も大きくは期待できない。結果として、X、Y両方向で1階がNG判定となっている。ちなみに、柱と梁の接合方法が特徴的な建物である。通常多い、梁端部を直接柱に工場で溶接し現場で梁中央部を接続する形とは少々異なっており、丸型鋼管柱を囲うような形で外ダイアフラム状のプレートと梁端部が一体化されている鋳物を溶接で取り付けて、そこに梁中央部をジョイントで接続するという方法を採用している。これは評定機関での審査員も珍しいと評価するもの。一般的に出回っているメジャーな工法ではなく、様々な施工方法が乱立していた頃の産物で、現在同じものを見ることはほとんど無いとのことである。

耐震補強方法

補強方法はRC根巻き補強を採用した。

前述の通り、この建物は露出柱脚となっており、X、Y両方向で1階がNGとなっている。RC根巻き補強ではX、Y両方向に有効であり、両方向、そして1階を補強したい場合に効率が良い。またブレース補強とは違い、動線を完全に塞いでしまうことがなく、建物内部の用途を大きく変えずに有効活用し続けることができる。お客



補強箇所図

様の要望に沿って施工箇所を選ぶことができるという利点も大きい。建物の根っこである足元を強くするという意味でも大変有意義な補強と言える。

再生計画

2021年の春から再生計画がスタートしたが、ちょうどそのころ新型コロナウイルスで緊急事態宣言がされ、世の中テレワークで観光に影響が出た時期。首都圏から車で行ける距離の箱根は、息抜きに日帰りで足を運ぶ観光客が多くなった。人気店の精肉店にもローストビーフを買い求めてくるお客様が増えた。

補強位置が決まり、いよいよ全体のリニューアルに向けた検討を開始した。

1階の区画分け・2階の活用方法等を幾つかのパターンを提案。

2階については、オーナー様が自ら経営する方法と単純にテナント募集する方法がある。

直ぐ隣には、バスターミナルがあり、車以外の方の需要も見込める場所である。建物裏側に数台駐車場はあるものの、ショッピングモールの様なものにしてしまうには駐車場は足りない。箱根という知名度なら、外国人客も見込めるのではないかとこの事で、最初は民泊を考えた。

その案がきっかけになり、カプセルホテル、簡易宿泊施設等の計画を検討した。オーナー様のご自身でもリサーチし、最近話題に上がっている簡易宿泊施設に泊

まってみてイメージを膨らませてきた。客単価・部屋数・清掃等の運営の手間等を試算した結果、簡易宿泊施設をオーナー様自らが経営するという再生計画を一旦は選択されたのだが、初期投資費用負担がかなり大きい為、やはりテナント募集をすることに切り替えることに決めて再生に向けて準備を進めている。

計画上にある2階の再生計画については、オーナー様が希望する計画に賛同した簡易宿泊施設の運営会社を誘致して話が進んでいる。運営会社からいずれオーナー自らに運営移行することも可能な条件である。

1階の区画分けについてだが、残るテナントは相原精肉店と美容室である。耐震補強工事について、1階の柱に絡む工事が行われるため、協力頂く必要がある。空きが出たタイミングで空室募集を止めているため、工事の影響が出るのは2つのテナントのみ。美容室については、極力補強工事の影響が出ないように配慮した内容の為、現状の区画のままである。リニューアルと拡張のご要望がある相原精肉店について、最終的には1階の共用部分を無くし、美容室以外の部分全てを相原精肉店の区画に変更することを決定した。

区画分けが決まったことで、精肉店のリニューアル計画に向けて、現在は内装設計の検討が行われている。

テナント様の営業上都合により、外観を含めた工事開始時期を2024年4月からと決め、「乙女屋ショッピングマート」再生に向けて準備を進めている。

箱根町仙石原地区の新たなシンボリックな施設に生まれ変わる事を楽しみにしている。