

銀行の用途変更に関する研究

日大生産工(院) ○安藤真由子

日大生産工 曾根陽子

1 はじめに

建物の用途変更は一般的に、建築に対する社会需要が変化することによって引き起こされる。社会需要の変化の要因としては、地域の人口変動や人口構成の変化、機能の建物に対する要求内容の変化があるが、法制度や行政の仕組み等の変更もその一つである。市町村合併や企業間の統合などに見られる仕組みの変更は、市町村にあるすべての施設又は統合に伴う企業の本社のみならず、支店にまで影響を及ぼす。そのため、変更に伴い用途変更または取り壊される建物が他の要因と比べ、数多く、全国的に発生する。

本研究は、都市空間において重要な位置を占め、統合により建物の撤去や用途変更が多くみられたと予測される銀行建築に着目し、用途変更の実態を示すことを目的としている。

なお本報告は、昨年度共同研究で行った「制度や行政組織の変更に伴う用途変更に関する研究 その2 千葉県の銀行再編について」の継続研究である。

2. 研究背景

2-1 銀行建築について

銀行は、企業への融資、個人の預金受入・貸出などを行なう機関として、常に人々の生活で中心的な役割を果たしてきた。その機能を果たすため、銀行建築は繁華街や駅の周辺など市街地や主要道路に面して設置されるなどの立地特性を持つ。また、その建築空間は不特定多数の人間が集まる場として客溜りの大空間や道路に面した大きな開口部を持つなどの特徴がある。

しかし近年、ATMやインターネット口座が普及し、応接室や客溜り空間が不要になり、小さいスペースでの銀行運用が可能となった。また、図1に見られるように、1996年以降11社の都市銀行が4社に統合され、それにより支店の閉鎖・併合が生じた。その結果、建物の撤去や用途変更が銀行建築に見られると予測される。

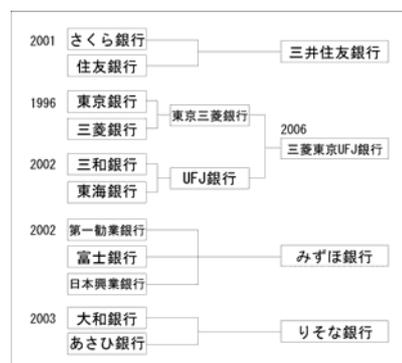


図1 都市銀行再編図

2-2 東京消防庁調査結果

消防庁の調査結果からも、銀行建築の用途変更の増加が確認できる。消防庁では、建築確認や許可等を必要とする修繕や用途の変更に対して、消防同意を行っている。2002年・2003年に東京消防庁で用途変更に関する受理処理を行ったテナントの件数では、事務所の301件について銀行の102件が多い。変更後の用途は表1に示す通りである。このデータは、筆者の1人が火災予防審議会の委員として東京消防庁にデータ化を要請したものである。

コンビニエンスストア	15
物品販売店舗等	12
その他の飲食店	11
喫茶店	10
マーケット	8
レストラン	8
薬局	6
パチンコ屋	5
酒場	5
診療所	5
書店	4
共同住宅	2
百貨店	2
事務所	2
その他	7
合計	102

表1 テナント全体及び事務所等からの用途変更状況

2-3 歴史的保存との関係

近年、全国各地で旧銀行建築を歴史的な保存を目的に用途変更し有効活用する例が見られる。

神奈川県横浜市では、歴史的建造物を活用した文化芸術創造の実験プログラム「BankART 1929」として、1929年に建てられた旧第一銀行と旧富士銀行を使用している。

佐賀県佐賀市では、歴史的建造物を次の世代に伝えるため、1906年に建てられた旧古賀銀行を改修し用途変更している。旧古賀銀行は、佐賀商工会議所を経て、現在歴史民族館としている。

このように、銀行建築は小学校などの他の建築に比べ歴史的保存される事例の比率が高い。その理由として、銀行機能が商業の中心として重要な役割を果たしていること、銀行建築が街のシンボリック的存在であり、それゆえに建築家による設計が多いことなどが挙げられる。銀行建築は、歴史的保存に値する建物から商業的なビルまで幅広く存在するが、地域によりその役割の度合いが異なり用途変更の結果にも反映されると考える。

以下に、東京都中央区と千葉県を比較するが、より中央に近い中央区で銀行建築の役割の大きさが建築に表れている。

3. 調査方法

3-1 日本金融名鑑による調査

都市銀行の再編があった1996年、2001年、2002年、2003年度版と、2006年度版（現在）の日本金融名鑑を用いて再編前後の支店を比較した。それにより再編前は記載されており、現在無くなっている又は移転した銀行支店・出張所を抽出し、調査対象とした。2006年度金融名鑑は、UFJ銀行・東京三菱銀行の合併前の資料である。

また、支店は同一建物内に複数入っている場合がある。重複を避けるために建物の数を支店数とし調査対象とした。

3-2 現地調査

調査対象の用途変更後の使用内容について、住宅地図等からでは確認できなかった為、現地調査を行った。

4. 調査対象

今回の調査対象地は、閉鎖した銀行支店数が多かった東京都3区、千代田区・中央区・港区の1区、中央区である。調査結果に関しては、千葉県の結果と合わせて考察を行う。

5. 調査結果

5-1 変更された支店数

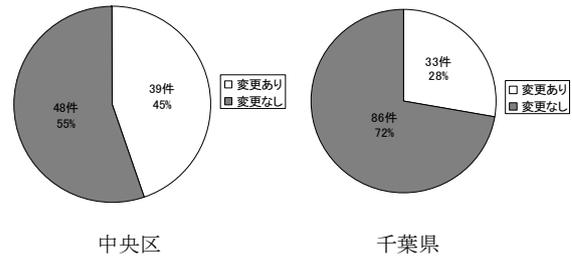


図2 変更の有無

中央区における再編前の支店数は87件、再編後は48件で半数近い39件(45%)の減少が認められた。これは、千葉県の33/119件(28%)に比べ多い。支店の減少は、地域によりその傾向が異なる。支店が密集している地域では減少する傾向がより大きく見られる。半数近くの支店が減少していたことにより、中央区が支店の密集地域であったこと、銀行機能にとって重要な地域であったことが分かる。

5-2 建物の用途変更

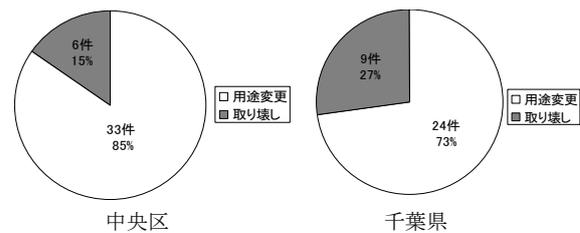


図3 廃止後における支店の内訳

中央区で変更のあった建物39件に関して調査を行ったところ、取り壊されずに用途変更した建物は、33/39件(85%)であった。これは千葉県の24/33件(73%)と比べその率が高い。その要因として、中央区における銀行が自社ビルだった場合も、支店以外の関連会社が共に入っている為、支店閉鎖後の建替えが発生しないこと、建物がもともと高い容積で建てられていることなどが考えられる。

5-3 建物の所有

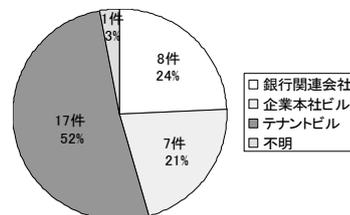


図4 建物に関する所有の内訳

中央区で用途変更した建物の中で、8/33件(24%)が銀行関連会社の自社ビルと見られ、7/33件(21%)が企業の本社ビル、17/33件(52%)がテナントビルに入っていた。千葉県で、自社ビル以外はすべてテナントビルだったのに対し、中央区では約2割が企業本社ビルに入っていた点が異なる。

5-4 用途変更の使用内容

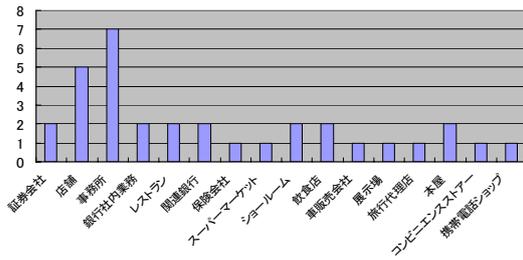


図5 中央区一用途変更後の使用内容

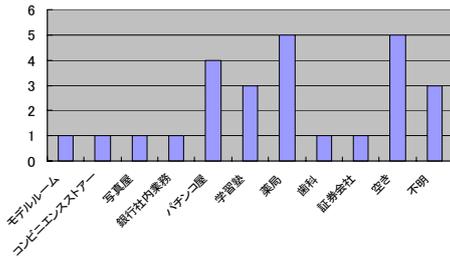


図6 千葉県一用途変更後の使用内容

用途変更後の使用内容は図5・6に示す通りで、千葉県に5/33件(15%)見られた空きは中央区では見られなかった。これは、建物のより効率的な使われ方が中央区で求められていることが要因と考えられる。

変更後の用途にあまり傾向は見られないが、人通りの多い道に面し、ガラス張りであることより本屋・薬局を含む店舗、パチンコ屋、コンビニエンスストア、などが見られる。また、ファサードの重厚感を生かし高級レストランとしているところもあった。

5-5 建替え後の使用内容

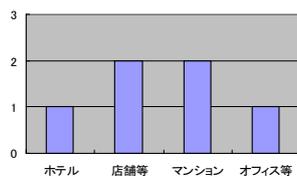


図7 中央区一用途変更後の使用内容

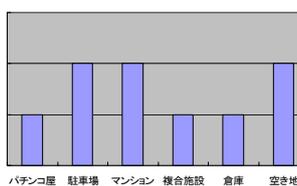


図8 千葉県一用途変更後の使用内容

中央区では、取り壊し後の使用内容で千葉県に見られた空き地や倉庫3/9件(33%)は見られず、また駐車場を作る例も見られなかった。マンション又は店舗等を含む複合ビルなどより容積率の高い建物がすべての場合において建てられていた。

5-6 道路に面した設置

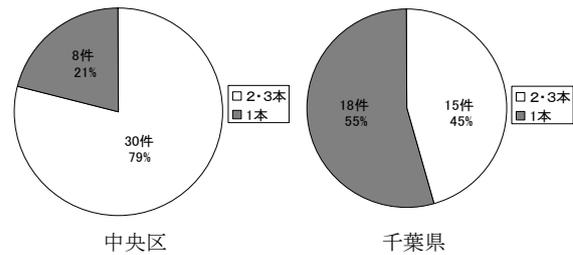


図9 複数本の道路への接地

用途変更した建物と取り壊した建物合わせて、中央区では約8割が複数の道路に接していた。通常、銀行には裏口が設けてあり、業務のため車を停める必要がある。そのことが、複数の道路に設置している要因の一つとして考えられるが、角地を利用し複数の入り口を設け人々をアプローチさせていたことも要因の一つであると考えられる。千葉県では、テナントビルに支店が入っている場合が多かった事もあり、半数以上の建物が一本の道にのみ接していた。

6. 事例

以下に、用途変更された銀行建築で変更前の建物に特徴のある事例をいくつか取り上げる。

事例1.

建物全体の構成・構造で機能を表した銀行建築
旧日本相互銀行本店(1952年)



この建物は、前川國男設計、1952年日本建築学会賞を受賞、Docomomo100に選出された銀行建築である。現在、支店は閉鎖されATMのみ使用されている。今後、取り壊される予定である。

1・2階はSRC造の柱梁で支えられた無柱空間で、客だまりを含む銀行営業室。3～7階は事務室。8・9階は338席のオーデトリウムという構成になっている。異なる3つの銀行機能を垂直に積み上げ、それぞれの機能を満たすに適切な空間に、それぞれふさわしい構造表現を与えている点が特徴と言える建物である。用途変更されず取り壊される建物ではあるが、銀行機能を重視し明確に表現した銀行建築であると言える。

事例 2. ファサードの一部で用途を強調した建築



ある本社ビルの一階部分が銀行の支店として使用され、レストランに用途変更した例である。銀行として使われていた建物下部分の仕上げがビル全体とは異なっており、銀行のファサードが強調されている。現在、使用しているレストランもこの重厚な雰囲気ファサードを店の表情として利用している。銀行建築のファサード特徴が用途変更に影響した例である。

事例 3. ファサード全体で用途を表現した銀行建築



銀行全体を服飾関係の店舗に用途変更した例である。側面から見ると、ファサードのみが改築されたことがわかる。

この店舗では、一階の大きなガラス張り部分を、最大限ショーウィンドウとして利用、間口も広げよりアプローチしやすいよう改築している。店内も柱がない大空間として、洋服の陳列に使われている。問屋街にあるこの店舗では、商品の多さ、派手なディスプレイを全面に押し出しており、道路面に面した大きな開口部、間仕切りのない一階部分の空間が利用された例だと言える。上に上がる階段、エレベータはともに店舗の奥にあり、銀行として使用していた時期、従業員専用だったことが伺える。

事例 4. 商業ビルと同じファサードを持つ銀行の自社ビル



銀行関連ビルの一階が支店として使用されて用途変更した建物である。用途変更後、左の建物の一階は車の販売店となり、右の建物はビル全体が保険会社として使用されている。銀行関連の自社ビルとして、今回の現地調査で数多くみられた銀行建築の形態である。銀行建築としての要素である天井高や大きな開口部は持っているが、商業ビルに近い状態である。

7. まとめ

今回、東京都中央区と千葉県用途変更後の銀行建築を比較することにより、千葉県の方が中央区に比べ、より多く取り壊しが行なわれ、空きがあること、テナントビルが多い事が分かった。このことから、同じ機能の建物でもその役割や都市の位置によって建物の設計が異なり、それが用途変更に影響を及ぼす事が分かった。

今後、範囲を拡大し調査を行いたい。

「参考文献」

- 1) 『社会情勢の変化等に伴う性能評価に即した既存建築物の火災危険要因の解明と防火安全対策のあり方—火災予防審議会答申—』
平成17年3月 東京消防庁 火災予防審議会
- 2) 日本金融名鑑 下巻 1996年～2006年
日本金融通信社
- 3) 新建築 1995 12月臨時増刊
創刊70周年記念号 現代建築の軌跡
株式会社 新建築社