

小規模事業者による連鎖的建物活用の実態に関する研究
-東京都台東区蔵前地区を事例として-

正会員 ○永井 健太郎*
同 志村 秀明**

小規模事業者 建物活用 改修
ネットワーク 台東区蔵前地区

1. 研究の背景と目的

東京都台東区蔵前地区の隅田川沿い周辺は卸問屋街や倉庫街として賑わっていたが、現在では未利用の建物が増加している。その未利用建物や未利用地の改修・活用において、大手デベロッパーによる再開発は一つの方法ではあるが、地区の個性の継承や、個性的なまちづくりのために、小規模事業者の創意工夫による改修・活用が重要であると考えるのが本研究の視座である。

ところで、隅田川西岸の蔵前地区では、未利用建物の改修・活用によるレストラン、カフェ、宿泊施設などが多くみられるようになってきている。

そこで本研究では、蔵前地区における小規模事業者による建物の改修・活用の実態と小規模事業者間のネットワークを明らかにし、地区の個性が継承される個性的なまちづくりのあり方について考察することを目的とする。

2. 研究の方法

本研究では、9つの小規模事業者に対しヒアリング調査を行い、入居までの経緯、改修における業者や改修方法、つながりのある小規模事業者を明らかにした。また、文献調査により、蔵前地区の産業の特徴と地価の変遷、対象6建物の用途の変遷を明らかにした。

3. 対象地区の特徴と歴史的変遷

対象小規模事業者が入居している建物用途の変遷と建物の位置関係を図1に示す。蔵前地区は江戸時代から商業が盛んで、玩具や人形を扱う問屋や町工場の建物用途が多かった。現在では、産業の衰退により建物の空きが増加している。また、蔵前地区の地価は下がり続けている。

4. 対象小規模事業者の詳細

対象小規模事業者の概要を図3右下に示す。天井や床をスケルトンの状態で使用するなど、内装を簡易的に仕上げ、コストを抑えて営業を行っているものが多い。また、店舗経営者に建築関係の知人が多く、その建築関係者が店舗の改修に携わっていることも多い。また、すべての6建物が40年以上の築年数であることから、事業を開始する際に、建物の新旧は関係ないといえる。

5. 対象小規模事業者の入居までの経緯

対象小規模事業者の入居までの動向を図2に示す。入居までの経緯を(ア)谷口ビルAからの派生、(イ)柳田ビ

ルAから楠ビルAへの派生、(ウ)楠ビルA閉店後の派生、(エ)台東デザイナーズビレッジ^{注1)}からの派生の4つに分類できる。

小規模事業者のネットワークによって、入居へ至る店舗が多い。また、家賃の安さも入居の動機になっている。

建物名	築年数	1962年～2006年の建物用途	2013年12月時点での入居状況	
			階数	入居状況
①柳田ビル	約40年	住居 事務所 飲食店	4F 3F 2F 1F	空室 柳田ビルA 建物管理者 楠ビルA、B 楠ビルC 車庫
②楠ビル	約45年	事務所 住居 町工場	4F 3F 2F 1F	空室 寺輪ビルA 入居中 蔵前郵便局
③寺輪ビル	約46年	住居 事務所	5F 4F 3F 2F 1F	酒井ビルA 増田屋ビルA 谷口ビルA 谷口ビルB
④酒井ビル	約43年	倉庫 事務所	7F 5F 4F 3F 2F 1F	
⑤増田屋ビル	約40年	倉庫 事務所	6F 5F 4F 3F 2F 1F	
⑥谷口ビル	約40年	事務所 町工場	3F 2F 1F	

図1 対象小規模事業者の位置と建物用途の変遷

6. 小規模事業者間におけるネットワーク

小規模事業者間のネットワークを図3左側に示す。酒井ビルAや生活雑貨店のような、ネットワークが構築される場がある。酒井ビルA、増田屋ビルA、谷口ビルBのように、従業員規模の大きい小規模事業者どうしでは仕事でのつきあいが多く、蔵前地区では、仕事つながり、友人つながり、入居以前からのつながり、夫婦どうしといった、多様なネットワークが存在しており、個性的なまちになっている。

KURAMAE map^{注3)}に掲載される店舗が多く、その店舗のイベント内容も掲載されていることから、小規模事業者間のネットワーク形成に作用している。

7. まとめ

本研究では、以下のことを明らかにした。

- ・都心かつ交通の便が良いのにも関わらず、地価が下がり続けていることが、建物の改修・活用をする小規模事業者増加の一つの要因と考えられる。
- ・小規模事業者は、建築関係の知人を持っていることが多く、その建築関係者が改修に携わっている。
- ・改修は簡易的に行い、コストを抑えているものが多い。
- ・小規模事業者間の、入居以前からのつながりが、蔵前地区での小規模事業者増加の一つの要因になっている。

- ・月1回のイベント情報が掲載された KURAMAE map が、小規模事業者間のネットワーク形成に作用している。
 - ・蔵前地区では、多様なネットワークがあり、個性的なまちになっている。
- 以上から、小規模事業者による地区の個性が継承される、個性的なまちづくりのためのあり方について、以下のようなことがいえる。
- ・地価が安く、また、空きの建物が多く、建物の改修・活用を知人の建築関係者が介在し、改修コストを抑える。
 - ・小規模事業者を連鎖的に引き込む、多様なネットワークとネットワークが構築される場がある。

・KURAMAE map のように店舗とまちの情報を発信するマップと、掲載店舗が定期的に開催するイベントが行われる。

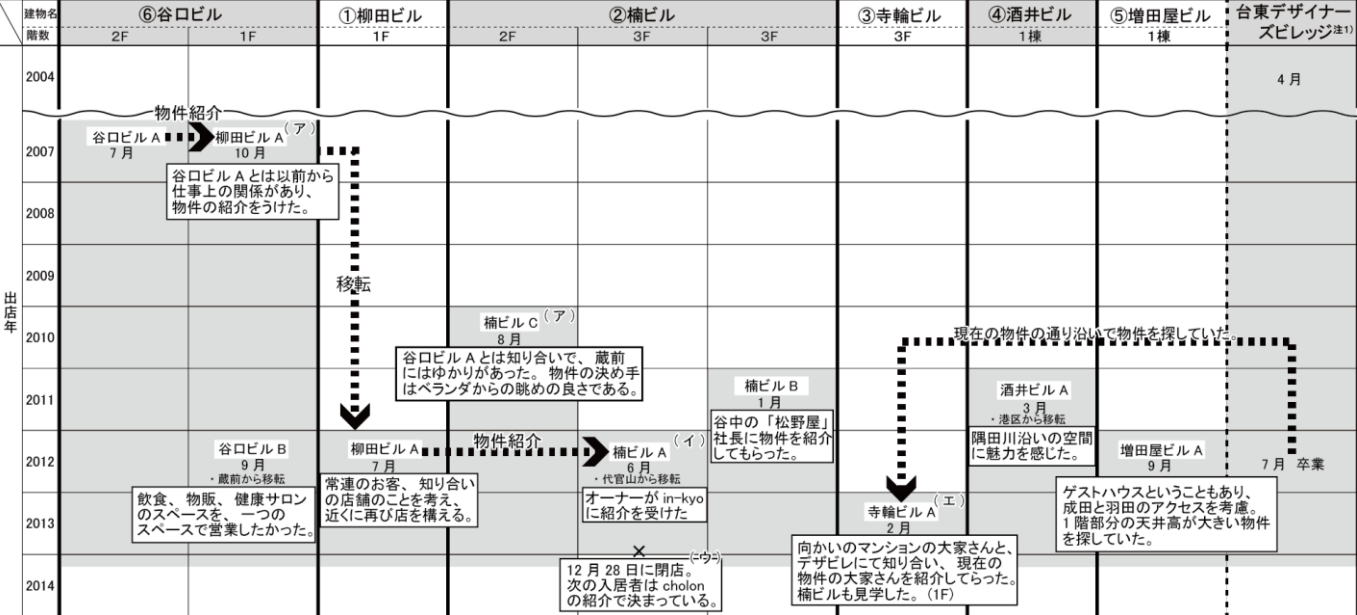
注釈/参考文献

注釈

- 注1)、注2)は図中に記載。
- 注3)掲載店舗がワークショップや展示販売会などを、月に1回行うイベントを「月1イベント」とし、その月1イベントの情報が掲載されたマップ。楠ビルBが発行している。

参考文献

- 1)小森隆吉/文 東京にふるさとをつくる会/編 「台東区の歴史」
- 2)「台東区史 通史編Ⅲ 下巻」
- 3)「ゼンリン住宅地図」



注1)台東デザイナーズビレッジ ファッション系デザイナーの企業を支援する創業支援施設。卒業生は原則として、台東区にて出店しなければならない。

図2 対象小規模事業者の入居までの動向

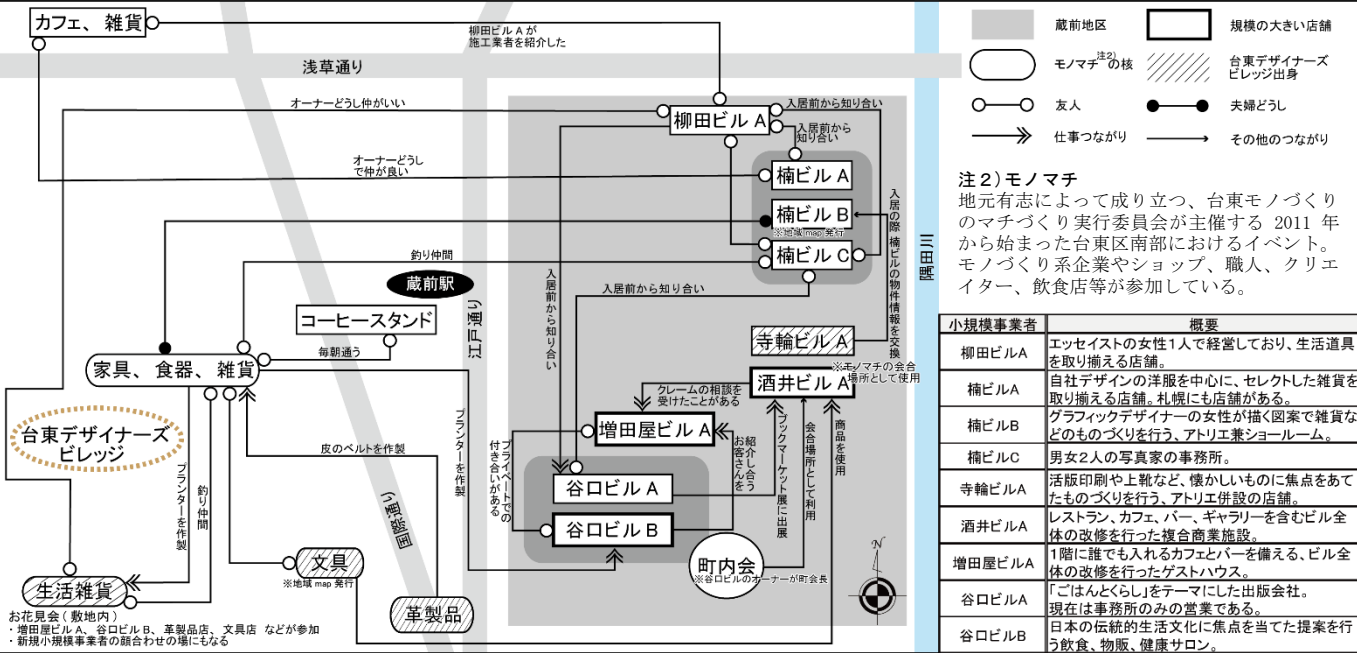


図3 対象小規模事業者の概要と KURAMAE map 掲載範囲内でのネットワーク

*芝浦工業大学大学院理工学研究科建設工学専攻 修士課程 *Graduate School, Shibaura Institute of Technology
 **芝浦工業大学工学部建築学科 教授・博士(工学) **Prof. Dept. of Architecture, Shibaura Institute of Technology