

F2-18

都市部市街地に立地する遊休倉庫を活用した「エリアリノベーション」に関する研究  
 — 東京都台東区蔵前地区および墨田区本所地区周辺を対象として —  
 A Study on “Area Renovation” Utilizing Unused Warehouse in Urban Area  
 - A case study of Kuramae area and Honjyo area, Tokyo -

○久保凜一郎<sup>1</sup>, 岡田智秀<sup>2</sup>, 落合正行<sup>2</sup>  
 \*Rinichiro Kubo<sup>1</sup>, Tomohide Okada<sup>2</sup>, Masayuki Ochiai<sup>2</sup>

Abstract: The purpose of this study is to clarify actual deployment of area renovation utilizing unused warehouse. As a result, it clarified following: (1) The warehouse renovation initial period, (2) The warehouse renovation expansion period.

**1. 研究目的**; 近年, 遊休不動産を活用し地区全体の価値を高める「エリアリノベーション」が注目される中, 都市部の市街地に立地する倉庫は, 様々な用途に活用できることから, 遊休倉庫を活用したまちづくりへの展開が期待される. しかし, こうした考え方は地域計画の中で明確に位置付けられておらず, その計画手法は確立されていない.

そこで本研究では, 倉庫活用が進む東京都台東区蔵前地区および墨田区本所地区を対象に, 「倉庫リノベーション」の展開プロセスを把握するため, その実態を時系列で整理し考究する.

**2. 研究方法**; 本研究では, 先行研究<sup>1)</sup>の結果を踏まえ, 蔵前および本所の各地区内のリノベーションされた倉庫(以下; リノベ倉庫)の分布状況とその過程を捉えるため, 表1に示す資料調査を行った.

**3. 結果および考察**; 以上より, 蔵前および本所の各地区のリノベ倉庫の分布状況を年代別に整理した結果, リノベ倉庫が地区内に発生した「初動期」と地区全域に展開した「拡大期」に分類できた(図1). 以降は, 図1をもとに地区ごとに各期の特徴を述べる.

#### (1) 蔵前地区の倉庫リノベーションの展開

**1) 初動期**; 図1(A-1)より, 蔵前地区ではこの時期に全4件のリノベ倉庫が開業し, いずれも江戸通りに沿って線状に展開したことがわかる. 改修された倉庫をみると, その規模は大きく<sup>(1)</sup>, 全4件のうち2件が元玩具倉庫であった. これは, 江戸通りがかつて玩具の倉庫街として栄えていたことから, 倉庫が比較的まとまって残っていたためと考える. また, 2004年に開校した「台東デザイナーズビレッジ」<sup>(2)</sup>の卒業生ら

表1 調査概要 [筆者作成]

資料調査	
調査対象	研究対象地区内のリノベ倉庫(蔵前:10件/本所:6件)の公式HPおよび各リノベ倉庫に関するwebサイト <sup>1)~2)</sup>
調査日時	2020年8月1日(土)~10月6日(火)
調査内容	リノベ倉庫の概要, 開業までの経緯および調査対象地区の成り立ち, 周辺環境について

が, 当該地区を中心に遊休不動産を活用してクラフト系ショップやアトリエなどを開業していったことも要因のひとつと考える. さらに, 当該地区で最初のリノベ倉庫である「MIRROR」は, 開業した2011年には「モノマチ」<sup>(3)</sup>や「月イチ蔵前」<sup>(4)</sup>といった地域イベントのメイン会場やレンタサイクルスポットとして場所を提供していたという<sup>2)</sup>. こうした地域イベントへの積極的な関与が, 倉庫の空間的価値を知らしめ, 後のリノベーション展開につながったと推察する.

**2) 拡大期**; 図1(A-2)より, この時期では全6件のリノベ倉庫が開業したが, そのうち5件が国際通り以西に散在して展開しており, 建物規模も「初動期」と比べて小さいことがわかった<sup>(1)</sup>. このエリアは, 財布や鞆を扱う小規模事業者の倉庫や作業場が集積する地区である一方, 近年の地場産業の低迷等により, 遊休倉庫が目立つ地区でもあることから<sup>3)</sup>, こうした展開に至ったと考えられる. その中で, 2016年開業のチョコレート店「Dandelion Chocolate FACTORY & CAFÉ KURAMAE」は, 前述した地域イベントによる街の賑わいや, 地域コミュニティを重視し開業した<sup>4)</sup>という. また, 同じ通り沿いに開業した茶葉販売店「Nakamura Tea Life Store」に憧れをもっていたこともあり, その後両店では交流が芽生え, コラボ商品が生まれるに至った<sup>4)</sup>. このように, リノベ倉庫が散在する中, 店舗間の連携が生まれる等, 地区全体へのリノベーション展開をみせていた. 加えて, 前項で述べた「モノマチ」にも「初動期」・「拡大期」あわせて7件のリノベ倉庫が参加していることから, 今後はイベントを通じたさらなるエリア内連携が期待される.

#### (2) 本所地区の倉庫リノベーションの展開

**1) 初動期**; 図1(B-1)より, 本所地区ではこの時期に全3件のリノベ倉庫が開業し, いずれも同一企業が運営する倉庫であり, 当該地域を南北に貫く大横川

1: 日大理工・学部・まち 2: 日大理工・教員・まち

親水公園に沿って展開していた。この公園はかつて舟運機能を有していた河川であり、1993年には低地への浸水を防ぐために埋め立てられ、親水公園として整備された。当時、バブル崩壊の影響を受け、都市部の市街地では倉庫業が衰退する中、当該地区で倉庫業を営む「鈴木興産」は、稽古場を探す劇団のために、自社の倉庫を改修し演劇スタジオ「すみだパークスタジオ」を開業したという。衰退する倉庫業に対して、倉庫がもつ空間価値を活かし多様な事業展開をみせる「鈴木興産」は、さらに自社が所有する倉庫を改修し、2005年にはスタジオ「エアリアルジム・くう」を、2013年にはカフェ兼ギャラリー「SASAYA CAFE」を開業した。「初動期」では、こうした一企業の活動が「倉庫リノベーション」の契機となったほか、親水公園に新たな賑わいを創出しており、当該地区のエリア価値向上にも寄与している実態を捉えた。

**2) 拡大期**；図1 (B-2) より、この時期には全3件のリノベ倉庫が開業したが、そのうちの2件は親水公園から離れた街区内に立地しており、親水公園沿いのリノベ倉庫と比べ建築規模が小さいことがわかった<sup>(5)</sup>。墨田区では、近年のものづくり産業の衰退を受け、区内の空き工場の改修費等を補助する「新ものづくり創出拠点整備事業」が2013年に策定され、当該事業を活用したリノベ倉庫が、同エリア内にも3件みられた。そのうちの1件である「レル community」は、車椅子開発の拠点施設として2015年に当該地区内に開業した。

「拡大期」では、こうした自治体による産業支援が遊休不動産の活用を促し、街区内へのリノベーション展開につながったと考えられる。このように、本所地区では、民間の倉庫事業者による取り組みに加え、自治体の施策による異なる2つのリノベーションによって、当該地区にリノベ倉庫が広がったと考える。

**4. まとめ**；本研究では、蔵前および本所地区における「倉庫リノベーション」の実態を時系列で捉えることで、地区ごとにリノベーションの展開プロセスを明らかにした。今後は、「倉庫リノベーション」に至った要因を明らかにするとともに、地区間で比較分析することで、都市部における市街地の遊休倉庫を活用した「エリアリノベーション」の計画論を構築していく。

**補注**；(1) 蔵前地区のリノベ倉庫の平均面積は、初動期が193.48㎡、展開期は97.52㎡であった。(2) ものづくり事業者を育成する創業支援施設として、台東区が旧小島小学校の校舎を活用して2004年に開設。区内創業を目指す職人・クリエイター等の支援を通じて、地場産業の活性化を図っている。(3) 台東区南部のモノづくり系企業などを中心に、様々な体験を通して「街」と「ものづくり」の魅力に触れるイベント。(4) 毎月第一土曜日に蔵前の地元事業者が各店舗でワークショップなどを開催するイベント。(5) 本所地区のリノベ倉庫の平均面積は、親水公園沿いのリノベ倉庫(図1 ①②③④)で1374.07㎡、街区内(図1 ⑤⑥)で77.88㎡であった。

**参考文献**；1) 鈴木真生ほか4名：「倉庫リノベーション」の成立要件に関する研究，第61回日本大学理工学部学術講演会予稿集，Vol.61，CD-ROM，2017.12 / 2) SOL style HP，<http://www.sol-style.info/index.html> (最終閲覧日：2020.9.30) / 3) ミツカン水の文化センター：「水の文化」，No.57，pp.18-23，2017.10 / 4) 灯台もと暮らしHP，<https://motokurashi.com> (最終閲覧日：2020.9.30) / 5) 物流 weekly HP，<https://weekly-net.co.jp> (最終閲覧日：2020.9.30) / 6) 墨田区HP，<https://www.city.sumida.lg.jp> (最終閲覧日：2020.9.30) / 7) Google Map HP，<https://www.google.com/maps> (最終閲覧日：2020.9.30) / 8) MIRROR H P，<https://www.mirror-ep1.com/concept/index.php> (最終閲覧日：2020.9.30) / 9) KONCEIT 蔵前HP，<https://koncent.net> (最終閲覧日：2020.9.30) / 10) Nui.HOSTEL & BAR LOUNGE HP，<https://backpackersjapan.co.jp/nuihostel> (最終閲覧日：2020.9.30) / 11) 結わえるHP，<https://www.yuwaeru.co.jp> (最終閲覧日：2020.9.30) / 12) 蔵前4273 HP，<http://4273.jp> (最終閲覧日：2020.9.30) / 13) CAMERA HP，<http://camera1010.tokyo> (最終閲覧日：2020.9.30) / 14) 東京ひかりゲストハウスHP，<https://tokyohikari-gh.jimdofree.com> (最終閲覧日：2020.9.30) / 15) Nakamura Tea Life Store HP，<https://www.tea-nakamura.com/> (最終閲覧日：2020.9.30) / 16) Dandelion Chocolate HP，<https://dandelionchocolate.jp> (最終閲覧日：2020.9.30) / 17) nabis 蔵前HP，<https://nabis-art.com> (最終閲覧日：2020.9.30) / 18) エアリアルジム・くうHP，<https://www.aerial-artdance.com> (最終閲覧日：2020.9.30) / 19) SASAYA CAFE H P，<https://sasayacafe.com> (最終閲覧日：2020.9.30) / 20) さいと工房 HP，<http://www.saito-kobo.com/reicomunity> (最終閲覧日：2020.9.30) / 21) たばこ塩の博物館HP，<https://www.tabashio.jp/index.html> (最終閲覧日：2020.9.30)



図1 リノベ倉庫の分布変遷 [参考文献<sup>1)</sup>～<sup>21)</sup>をもとに筆者作成]