

F2-27

都市部の市街地に集積する「倉庫リノベーション」の展開プロセスに関する研究
 一東京都千代田区東神田地区および中央区馬喰横山地区周辺を対象として—
 A Study on Development Process of “Warehouse Renovation” in Urban Area
 - A case study of Higashi-Kanda area and Bakuro-Yokoyama area, Tokyo -

○鳥山裕香¹, 岡田智秀², 落合正行², 久保凜一郎³

*Yuuka Toriyama¹, Tomohide Okada², Masayuki Ochiai², Rinichiro Kubo³

Abstract: The purpose of this study is to clarify actual deployment of “Warehouse Renovation” utilizing unused warehouse. As a result, it clarified following; (1) The warehouse renovation initial period, (2) The warehouse renovation expansion period and (3) The warehouse renovation transition period.

1. 研究目的; 近年, わが国では都市部の市街地において遊休倉庫⁽¹⁾を改修し, 新たな用途として活用する「倉庫リノベーション」が現出するようになった. その顕著な地域に東京都千代田区東神田地区および中央区馬喰横山地区周辺が挙げられる. 当該地区は, 江戸時代以降に形成された問屋街が残る一方, 問屋倉庫を改修し, カフェやギャラリー, ホテル, シェアオフィス等へと用途転換を図るリノベーション倉庫(以下; リノベ倉庫)が集積し, 現代の重要な都市機能の一端を担っている. しかし, こうした一定地区に広がるリノベ倉庫の展開実態やその効果は明らかになっていない.

そこで本研究では, 東京都千代田区東神田地区および中央区馬喰横山地区を対象に, リノベ倉庫の展開実態を捉えるため, 都市部の市街地における「倉庫リノベーション」の分布状況を時系列で整理し, その特徴を明らかにすることを目的とする.

2. 研究方法; 以上より, 表1に示す調査を行った.

3. 結果および考察; 表1の調査結果を踏まえ, 当該地区に立地するリノベ倉庫全21件の分布状況を時系列で整理した結果, リノベ倉庫が地区内に発生した「初動期」, 地区全域に展開した「拡大期」, 新型コロナウイルスの影響後に開業した「転換期」に大別した(図1). 以降は, 図1をもとに各期の特徴を述べる.

(1) 初動期(2003年~2010年); 図1(1)より, この時期には全8件のリノベ倉庫が開業し, そのうち表1 調査概要[筆者作成]

調査概要	
調査項目	①リノベ倉庫の抽出方法
調査対象	東京都千代田区東神田地区および中央区馬喰横山地区
調査期間	2021年7月1日(木)~7月28日(水)
調査内容	倉庫 ⁽¹⁾ と分類した建築物のうち, webサイトや文献に, リノベーションや改修等の記載があるものまたは, 従前と異なる用途で活用されている倉庫を「リノベーション倉庫」として抽出した.
調査項目	②リノベ倉庫の内容把握
調査対象	対象地区内のリノベ倉庫21件の公式HPおよび各リノベ倉庫に関するwebサイト
調査日時	2021年7月4日(日)~9月8日(水)
調査内容	リノベ倉庫の概要/開業までの経緯/調査対象地区の成り立ち/周辺環境

2007年のアート複合施設「⑤アガタ竹澤ビル」や, 2009年の飲食店「⑦フクモリ」をはじめとする5件(図1; ①③④⑤⑦)が, 不動産紹介サイト「東京R不動産」によって取り扱われた倉庫であることがわかった¹⁾.

「東京R不動産」とは, リノベーションを推進する不動産企業であるが, この頃, 繊維問屋の衰退や大規模オフィスの供給過多により, 遊休不動産が増加する当該地区の可能性を感じた建築家・馬場正尊氏らによって, 2003年に立ち上げられた^{2), 3)}.

さらに同年, 地元事業者の協力を受け, 遊休不動産を活用したアートイベント「Central East Tokyo(以下; CET⁽²⁾)」が始動し, 「CET」の活動拠点として遊休倉庫が暫定利用された他, 「東京R不動産」によって多数の物件が紹介されたことで, リノベ倉庫の展開契機となった実態を捉えた. なお, 「CET」の活動は2010年に終了している. これらより, 「初動期」ではアートイベントおよび不動産企業によって, 当該地区における「倉庫リノベーション」が推進された実態を捉えた.

(2) 拡大期(2011年~2019年); 図1(2)より, この時期には全11件のリノベ倉庫が開業したが, 前述した「CET」の波及ともいえる「⑨iia gallery」や「⑩KOKI ARTS」等, ギャラリー・アトリエ用途のリノベ倉庫が3件(図1; ⑨⑩⑬)みられた. その一方で, 「初動期」にはなかった宿泊用途のリノベ倉庫がみられたのが, この時期の特徴である. 例えば, 宿泊施設の「⑬IRORI」は, 問屋が残る日本らしい風景が決め手となり当該地区を選んだという³⁾. 昨今, ホテル需要が高まる中, とくに複数の路線が集まる好立地なこの場所に事業参入できた背景には, 遊休不動産活用による事業費への効果があったものと推察される.

さらに, リノベ倉庫の規模に着目すると, この時期は「初動期」と比べ建築規模が小さいことがわかった

1: 日大理工・学部・まち 2: 日大理工・教員・まち 3: 日大理工・院(前)・まち

(3). 例えば、小規模リノベ倉庫の「⑭組む東京」は、親族から受け継いだ2階建ての小規模倉庫をリノベーションし、2015年に雑貨販売店として開業したという⁶⁾。このように、個々の倉庫事業者が自発的にリノベーションを行うといった動きがみられたのも、この時期の特徴として挙げられる。これらより、「拡大期」では「倉庫リノベーション」によって当該地区の新たなニーズを受け止めることに繋がった実態を捉えた。

(3) 転換期 (2020年~2021年); 図1(3)より、この時期には新たに2件のリノベ倉庫(図1; ⑳㉑)が開業したに加え、「拡大期」に開業した2件(図1; ⑰⑱)のリノベ倉庫が新型コロナウイルスの影響を受け、さらに用途転換したことがわかった。その一つである「⑱KIKKA RESIDENCE」は、2017年に宿泊施設兼バーとして開業したが、コロナ禍による宿泊需要の低迷を受け、2021年に一部をシェアハウスに用途転換したという⁽⁴⁾⁷⁾。このように、社会情勢に応じて柔軟に用途が変更できたことは、倉庫活用の一特性であるといえよう。

また、複合施設「⑳Birth」は、「新しい文化・価値を生み出す人を集め、国内・海外へ発信する場にこれかなる」という強い意志により、2020年に開業した⁸⁾。当該施設は、江戸時代以降、地方から商人を受け入れ、地方への商業発展と金融発展に貢献してきた地域にあ

ることから、明治以降の服飾問屋の文化を守りつつ、国内の新しい商業交流を図ることを目的としているという⁹⁾。このように、「転換期」である現在は、コロナ禍という世界的にも困窮した状況に対して、「倉庫リノベーション」がもつ活用特性を活かし、当該地区の再生を図っている実態を捉えた。

以上より、東神田および馬喰横山地区における「倉庫リノベーション」の展開実態を3期に分けて明らかにすることができた。

補注: (1) 本研究では、荷捌き・保有機能を有する倉庫、作業場、工場と判断したもの総称して「倉庫」とする。なお、当該地区は、江戸時代から続く歴史のある老舗問屋街である。問屋は、単なる卸売りとしての機能だけでなく、保管機能も有していることから、倉庫として分類する。 / (2) 2003年に始動した、遊休不動産の暫定利用を通して、アートやデザインの方でエリアを再生する取り組み。最盛期には100件を超える店舗が協力していたが、自発的なリノベーション展開によってエリア再生が活化したことや、近隣エリアの再開発による遊休不動産の減少に伴い2010年に活動は終了した⁴⁾。 / (3) リノベ倉庫の建築面積の平均は、初動期が147.25㎡、拡大期が93.98㎡、転換期は92.90㎡であった。 / (4) シェアハウス事業を営む2社が手掛ける、コロナの影響により利用者が激減しているホテルやホステルをシェアハウスとして利用する「#暮らしホテル」プロジェクトの第1弾として開業した。 / (5) リノベ倉庫全21件中17件が前面道路6m以下の街区内に立地する。 / (6) リノベ倉庫が接する前面道路の路線価の平均は、1㎡あたり大通り沿いで175万円、街区内で102万円であった。
参考文献: 1) 東京R不動産:「馬喰町に山形の食材を使う定食屋さんオープン!」; <https://www.realtokyostate.co.jp/column.php?n=90> (最終閲覧日:2021.9.16) / 2) 馬場正尊, OpenA:「エアリアルノベーション 変化の構造とローカライズ」, 学芸出版社, 2016.5 / 3) 圓山王国, 真鍋陸太郎, 村山顕人, 大方潤一郎:「転換期にある繊維問屋街の空間変容と再生の取り組みに関する研究-東京東神田・馬喰町地区と名古屋錦二丁目地区を対象として-」, 都市計画論文集, Vol.52, No.2, pp.161-168, 2017 / 4) TAKUKEN:「『すべては、ここからはじまった』第1回:CETから始まった可能性(前編)」, <http://taku-ken.co.jp/column/journal/1.html> (最終閲覧日:2021.9.16) / 5) 清水義次:「リノベーションまちづくり 不動産事業でまちを再生する方法」, 学芸出版社, 2014 / 6) 100%LIFE:「日本の手仕事を発信する東日本橋の「組む東京」」, <https://100life.jp/regular/column/32713/> (最終閲覧日:2021.9.16) / 7) リバ邸:「【#暮らしホテル】東京神田の1棟ホテル「KIKKA」を大規模シェアハウスに。」HP, <https://liverty-house.com/kikka> (最終閲覧日:2021.9.16) / 8) 日本橋新聞:「馬喰横山駅近くのレトロなビル「birth」を一緒に応援しませんか?」<https://nihonbashi-journal.com/birth.html> (最終閲覧日:2021.9.16) / 9) PRIMES:「日本橋馬喰横山駅徒歩1分の元アパレルビルを1棟リノベーション。複合商業ビル「birth(バース)」テナント募集開始。」<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/00000001.000047531.html> (最終閲覧日:2021.9.16)



図1 リノベ倉庫の分布および変遷 [参考文献^{1)~9)}より筆者作成]