

地域との関わりからみた地域に根差した歴史的な建物活用の実態

— 東京都台東区谷中を対象として —

神谷 南帆

指導教員

高見沢実教授

野原卓准教授

尹 莊植助教

1. 研究背景と目的

近年、歴史的な建物を地域資源として活用するうごきが増えている一方で、活用による観光地化を目的として内への影響を軽視するものがみられることや住民の生活形態の変化による関心の希薄化などが要因となって歴史的な建物と地域の関係が遠ざかっていることが課題として挙げられる。建物の存続には地域の声が重要であり、両者の関係を遠ざけない活用の在り方を見直す必要があると考える。

谷中は長年の活用の取組から風情ある街並みが残り、散策客の注目を集める。一方で、昔ながらの生活文化を継承してきた地域でもあることから地域の生活と共存する活用の知見が得られると考え、本論では谷中の歴史的な建物活用を通じた地域との関わりから地域に根差した活用の実態を明らかにする。

2. 研究方法

活用を通じた地域との関わりとして、建物が地域の人に利用されることと活用者自身の地域との関わりに着目する。4-1 で活用状況の把握より地域の人が建物を利用できる機会を、4-2 では活用状況からは読み取れない活用者と地域の関わりも含む活用を通じた地域との関わりを明らかにし、これらをもとに谷中の地域に根差した活用の特徴を考察する。

3. 谷中の歴史的な建物活用の取組

谷中における活用の取組の全体像を把握するために文献¹⁾をもとにその変遷を表1の5段階に整理した。専門家が再生モデル等により古い建物の価値を広めながら入居者・所有者双方の活用の需要を生み、それを顕在化して繋ぐ役割を果たしている。徐々に個人や事業者まで活用主体が広がっている。

表1. 活用主体の変遷と専門家の関わり

	1990	2000	2010	2010年代後半～
第一段階	所有者や地域住民の声を受けた行政による保全活用	谷中学校が所有者に交渉し、自身又はそのネットワークにより活用	NPOの古民家再生モデル。専門家のサブリースにより学生や事業者らが活用	所有者に交渉して自らが修繕を施し、店舗等として運営する事業者が増加
第二段階	谷中学校 (1989)	谷中学校が所有者に交渉し、自身又はそのネットワークにより活用	NPO たいとう歴史都市研究会 (2001)	資金調達しやすくするため株式会社を設立
第三段階				
第四段階				
第五段階				専門家(株)まちはかり舎 (2017)

4. 活用を通じた地域との関わり

4-1. 歴史的な建物の活用状況

4-1-1. 対象事例の選定

地域に開かれた事例抽出のためまちづくり方針の商業・住宅地区に着目し、主要な道である「初音の道」とそれに続くメインの散策道を対象とする。建築当初からの外観を維持し、地域に利用機会を提供する昭和初期以前の建物 14 軒^{*1}を選定した。

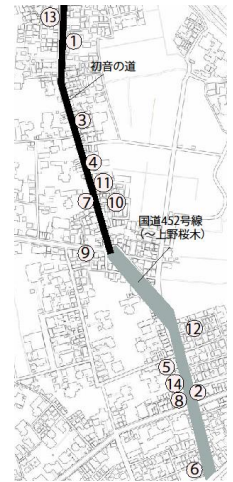


図1. 対象範囲と建物

4-1-2. 地域の利用機会

建物の利用機会を主用途とその他に分けて現地調査と文献により把握した。(表2) 主用途は活用主体の広がりとともに多様になり、地域が利用しやすい飲食店が増えた。その他は個の建物を繋いで町全体で行われる地域イベント^{*2}、建物単体のイベント開催、第三者への建物貸出など全体的に主用途以外にも場を活用している。地域イベントは主用途により利用者を限定するものや建物単体のイベント開催がないものなど利用機会が少なく関わりが薄い建物を巻き込んで地域と繋ぐ。また貸出部の設置によって、第三者の関わりが場を変化させて人を呼び込むだけでなく地域活動の拠点にも利用されてコミュニティに貢献する場となって地域の関わりを創出していた。

表2. 14 事例の活用状況

建物名	活用開始期	活用主体	利用機会			建築年
			主用途	その他の利用	貸出	
① 朝倉影壁館	昭42	区	ギャラリー	○	主催	昭10
② 旧吉田屋酒店	昭62	区	資料館	○	第3者	明43
③ 香齋舎	昭64	所有者	—	○	—	明治
④ すべーす小倉や	平5	所有者	ギャラリー	○	—	大5
⑤ SCAITHEBATHHOUSE	平13	事業者	ギャラリー	○	—	昭27
⑥ 市田邸	平14	専門家→個人(サブリース)	住居	○	両方	明40
⑦ 関間間	平15	専門家→事業者(サブリース)	飲食店 住居	○	主催	大8
⑧ カヤバ咖啡	平20	専門家→事業者(サブリース)	飲食店 事務所	○	主催	大5
⑨ TokyoBikeRentals	平21	事業者	レンタル販売	○	主催	昭和初
⑩ 寺町美術館	平23	所有者	ギャラリー	○	—	—
⑪ 絵馬堂	平23	所有者	飲食店・住居	○	—	—
⑫ 上野桜木あたり	平27	事業者、専門家	飲食・販売店 住居	○	両方	昭13
⑬ 未定業研究所	平30	専門家→事業者(サブリース)	事務所	○	主催	明治末
⑭ 八代目傳左衛門のし屋	平30	専門家→事業者(サブリース)	飲食店	○	—	大正

	活用・運営関係者	ヒアリング相手	(0) 関与の経緯	(1) 建物を介した地域との関わり			(2) 活用者自身の地域との関わり			(3) その他関係づくりの工夫など
				a. 主用途による利用	b. 町会の活動拠点	c. 建物内イベント(主催者)	d. 建物外イベント	e. 近隣店舗等との交流	f. 地域活動への参加	
② 旧吉田	町会 運営	資料館スタッフ 上野塚木町会長	区が区養育、資料館として公開一活動場所を求めて町会が区に依頼して町会活動の拠点としても利用し始める	×	メインの活動拠点	年中行事(町会)	×	×	×	—
⑦ 開成	運営 数ボタカフェ	数ボタカフェ店主 ご夫婦	NPOの転貸で学生がシェア店舗として活用→谷中に惹かれて暮らし始めた現店主がそこに通い、住人の入れ替えを機に建物を借りて数ボタカフェを始める	○	—	落語イベント WS(店舗) 地域の人の集り	×	×	×	○ (町会活動を含む 多様な活動に参加)
⑨ Tokyo	運営 トーキョーバイク	トーキョーバイク 店舗スタッフ	空気を気に入った創業者が谷中に事務所を構えてまちで偶然建物のオーナーと出会ったことを機に、この建物を店舗として借り受けて活用	△	—	周年イベント 音楽ライブ (店舗)	×	×	×	○ (町会活動を含む 多様な活動に参加)
⑫ 上野塚木	運営 NPO 3店舗	谷中ピアホール (入居店舗の1つ) 代表者	NPOとオーナーによる再生プロジェクトが立ち上がり、NPOが事業者と声掛け→その中の会社から声がかかって谷中ピアホールが入居して店を構える	△	夏祭りの 休憩所	年中行事 (NPO) 試飲イベント (店舗) 買出イベント (第三者)	×	×	×	○ (町会活動を含む 多様な活動に参加)
⑬ 未来定番	運営 未来定番研究所	事務所スタッフ 4名	NPOが所有者親族らから保存の相談をうけると同時に、谷中に事務所を構えたいと未来定番研究所当時所長からも相談されてこの建物を紹介→未来定番研究所の事務所として借り受け活用	×	—	お披露目会 WS・トーク (事務所) 地域の人の集りに	×	×	×	○ (町会活動を含む 多様な活動に参加)

図 2.5 事例の地域との関わりの実態

4-2. 5事例の地域との関わり

4-2-1. 事例の選定と調査方法 表 3. ヒアリング項目

前節より主用途以外の利用機会の多さに着目し、建物単体のイベント実施があるもので主体や用途が異なる5事例(表2着色)を選定する。活用関係者へヒアリングを行い、(1)建物を介した地域との関わりと(2)活用者自身の地域との関わりを把握した。

4-2-2. 地域との関わりの実態

(0) 固有の価値に惹かれて地域に入り込んできた外部の存在が活用を担っている。(⑦⑨⑬)

(1) 建物を介した地域との関わり…a) 主用途による地域の利用は少ない。b) 町会活動への場の提供により地域に親しみのある場となり、特に②は第三者である町会の働きかけが博物館化では生めない地域との繋がりを創った。c) 用途に捉われない多様なイベント開催が、地域が建物を利用する機会を創っている。②⑫は多主体の関与が活発な実施に繋がっていて、②⑦⑬は地域の人を取り込んで主催している。外部の存在である活用者が地域と近づき、存在を示そうとする想いが主催に繋がっていた。(図 2-(3))

(2) 活用者自身の地域との交流…d) 建物を超え、町や道路を会場としたイベントを周囲も巻き込んで主催していた。e) 主にイベント主催を通して近隣店舗等と交流が生まれていて、活用者による周辺店舗の日常利用がイベント時の協力に繋がっていた。f) 町会活動等への参加がみられ、転貸時の入居条件として専門家が町会加入を約束していることが⑦⑫⑬の

積極的な地域活動への参加に影響していると考えられる。地域の暮らしを大切にする想いはコンセプトや営業体制にも表れている。(図 2-(3))

5. 結論

谷中の歴史的な建物は主用途により機能を固定せず、イベントや貸出部の設置など柔軟な活用を通して地域との関わりを保っていた。活用者単体でなく第三者や周辺店舗など多くの人を活用へ巻き込んでいることが多様に場を開く工夫として挙げられる。主用途以外での場の活用が地域の利用機会を増やし、コミュニティへの貢献や周囲との関係づくりにも繋がって、地域と一体になった活用を実現している。

また日頃から地域の一員として参加する活用者が生活者と同じ立場に立って地域らしさを受け継ぎ、生活を尊重して場を開くことも地域と建物の関係性を保つ重要な役割を果たしていると考えられる。

建物と活用者、両者の地域との関わりにより谷中の地域に根差した歴史的な建物活用は実現していた。

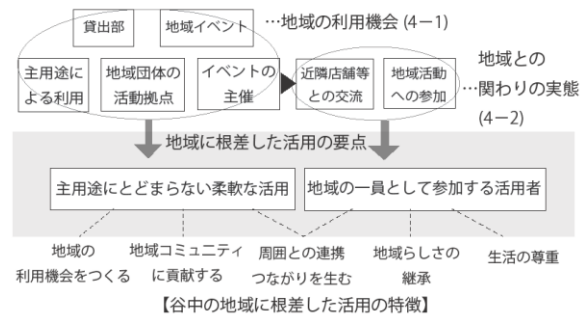


図 3. 谷中の地域根差した活用の実態

参考文献

1. 椎原晶子「谷根千地区における古民家等のリノベーションの取組-まちづくり・都市計画からの課題と展望」MINTO Vol. 47
- ※1 老舗など建築当初より地域に開かれて利用されているものは本研究において活用事例として扱わない
- ※2 町全体を会場にしたアートイベント「芸工展」と「art-link 上野谷中」への参加を調べた。