

歴史的建造物を活用した店舗の成立条件と地域展開

—新潟市古町一帯を対象として—

正会員 ○ 高橋 智之*
同 岡崎 篤行**

歴史的建造物 中心市街地 成立条件
ストック活用 店舗 地域展開

1 研究の背景と目的

新潟市は、古くから港町として栄え、大都市としてはまれな戦災を免れた地域である。それゆえ、歴史的建造物が今なお多く存在しているが、特に古町一帯は、中心部という立地から、これまで幾多の改変を経験しており、歴史的町並み整備が困難な場所でもある。しかし、近年、歴史的建造物のよさを営業に活かした店舗が多くみられ、ストック活用という観点から重要といえる。

そこで本研究では、歴史的建造物を活用した店舗の成立した経緯から、1)当該地域における成立条件を整理し、この結果から、2)成立過程における促進要因及び阻害要因を明らかにする。さらに、3)店舗の成立背景や4)地域展開過程を整理し、5)地域展開過程における促進要因及び阻害要因を明らかにする。

2 研究方法

一次調査として調査対象物件を抽出し、二次調査として店舗経営者へ関係主体に対して訪問ヒアリングを実施した(表1)。一次調査では、調査対象物件として「転用型活用店舗」を定義し、それに基づき抽出した(図2)。

「転用型活用店舗」の定義は、戦前の建物である歴史的建造物の店舗を転用し、建物本来の特徴である伝統的建築要素を営業に積極的に利用するといった活用がみられ、さらに改修がみられる店舗とした(註2)。

3 「転用型活用店舗」の成立条件

(1) 「転用型活用店舗」の成立過程

成立過程では、経営者の活用意向が優先する活用先行型と、立地優先であるが賃貸物件が伝統的建築要素を有することからのちに活用意向をもつようになる立地先行型の2つのフローに大別される。任意の建築確認は費用の面から活用の足かせと認識され申請は行われないが、消防法などの任意でない法令への対応は行われている。

(2) 「転用型活用店舗」の成立条件

成立過程から成立条件を整理すると①立地先行型から「経営者が出店を考慮できる商業立地」②事業者の活用意向から「伝統的構成要素を有した歴史的建造物の存在」③大半が賃貸物件より「賃貸の成立」④確認申請が行われないことから「確認申請を前提としないこと」の以上4点を成立までの前提条件として整理できる(図3)。

また、前提条件以外の成立条件として、施工段階でみられる「改修」を挙げることができ、これは事業者の活用意向に基づき、専門家の関与により行われる(図3)。

(3) 成立過程における促進要因と阻害要因

賃貸料の安さが、検討段階の「賃貸の成立」条件を促進させ、店舗成立に拍車をかけている。また、専門家の関与が、施工段階の「改修」条件を促進させ、円滑な施工を実現している(図3)。

しかし、所有者の意向が、検討段階の「伝統的建築要素」及び「賃貸の成立」条件を阻害させ、店舗成立を困難なものとし、さらに、設備の老朽化が施工段階の「改修」条件を阻害させ、施工の困難さを招いている(図3)。



図1 調査対象物件の分布状況

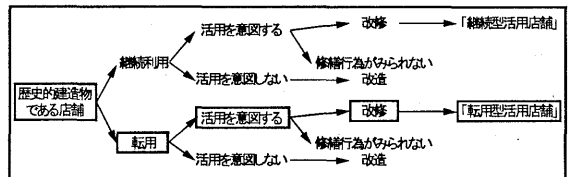


図2 一次調査で行った「転用型活用店舗」の抽出フロー

表1 二次調査で行ったヒアリングの結果一覧

番号	開業年代	現在用途	創設用途	活用形態		所有形態		利用形態		出店目的		
				転用	更新	賃貸	所有	店舗専用	居住併用	立地先行	活用先行	
1	1995	飲食店	長屋	○				○				
2	1997	事務所	商家	○			○	○			○	
3	1998	ギャラリー	士	○					○		○	
4	2000	飲食店	町家	○			○			○		
5	2001	物販店	町家	○				○			○	
6	2001	飲食店	町家	○				○			○	
7	2002	美容室	町家	○				○			○	
8	2002	飲食店	長屋	○				○			○	
9	2002	飲食店	町家	○				○			○	
10	2002	飲食店	商家	○				○			○	
11	2003	物販店	町家	○				○			○	
12	2003	事務所	町家	○				○			○	
13	1932	飲食店	蔵	○				○			○	
14	1972	飲食店	蓮	○				○			○	
15	1980	飲食店	土蔵	○				○			○	
16	1978	飲食店	土長	○				○			○	
17	1990	飲食店	茶室	○				○			○	
18	1996	飲食店	道	○				○			○	
19	1996	飲食店	道	○				○			○	
20	2000	ギャラリー	町家	○					○		○	
21	2001	飲食店	長屋	○			○			○		
22	2001	飲食店	長屋	○	○			○			○	
23	2002	飲食店	長屋	○				○			○	
合計				20	3		20	3	18	5	13	10

Generating factors and local development of the shop which is adaptive use of historic buildings
-A case of Furumati district in Niigata city-

TAKAHASHI Tomoyuki, OKAZAKI Atsuyuki

4 「転用型活用店舗」の地域展開

(1)「転用型活用店舗」の成立背景

古町通一帯の変遷過程を以下のように時期分けする。

a. 第1期：災害期(70年代以前)

1955年の新潟大火では歴史的建造物が焼失したが、1964年の新潟地震では浸水被害もなく残存した(図4)。

b. 第2期：郊外転出期(70年代～80年代前半)

所有者の郊外居住が進展し、店舗専用の利用による賃貸経営にしだいに移行していった(図4)。

c. 第3期：立て替え・改造期(80年代後半～90年代前半)

バブル期の下町地域では飲食ビルへの高層化が、上町地域ではマンションや大規模な改造がそれぞれ進展し、特に通り沿いで歴史的建造物が消失した(図4)。

d. 第4期：活用期(90年代後半～現在)

下町地域では閉店に際して設備が撤去されず、上町地域では地価の減少による専門学校の増加やそれに伴う交流人口の増加、空き家・空き店舗の発生、安い賃貸料、大規模改造の自粛傾向などがそれぞれみられ、地域の経済状況に起因した活用が多くみられている(図4)。

(2)「転用型活用店舗」の地域展開過程

現在みられる「転用型活用店舗」の地域展開は、下町地域から上町地域へ徐々に移ってきた経緯がある(図1)。さらに、特定の専門家2名^{注3)}の関与が、23事例中8事例に認められた。

(3)地域展開過程における促進要因と阻害要因

特定の専門家2名による関与が、成立の「改修」条件を促進させ、古町一帯で広がりを見せている(図3)。

しかし、古町一帯にのみ出店を志向する経営者の意向が、他の地域にも存在する成立の「商業立地」条件を阻害させ、広域的な広がりにいたらないでいる(図3)。

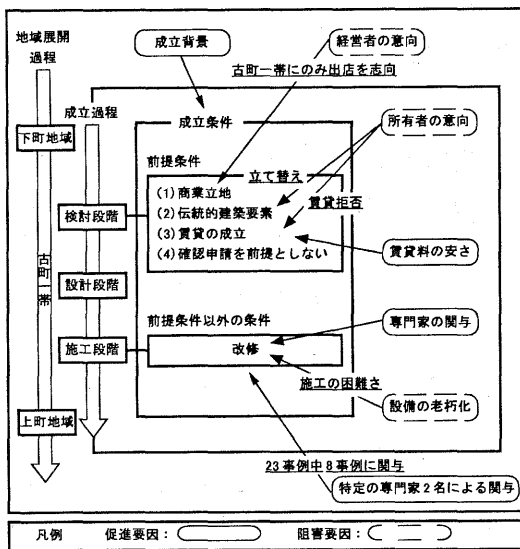


図3 成立および地域展開の過程における促進および阻害要因

5 本研究のまとめ

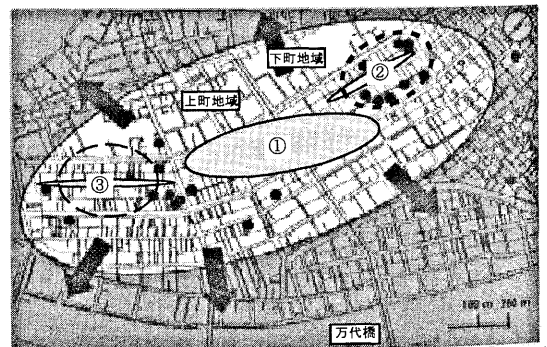
- 1) 「転用型活用店舗」の成立条件は、「経営者が出店を考慮できる商業立地に伝統的建築要素を有した歴史的建造物が存在し、それが賃貸でき、経営者が確認申請を前提とせず、改修を行う場合に成立する」といえる。
- 2) 特筆すべき成立過程の促進要因は、専門家の関与や安い賃貸料にあるといえ、阻害要因は、所有者の意向や設備の老朽化にあるといえる。
- 3) 現在みられる「転用型活用店舗」の成立背景は、①災害やバブル期の立て替え・改造などから消失危機を免れた歴史的建造物が存在すること②所有者の郊外転出により賃貸経営に移行したこと③活用を促すような地域の経済状況が存在することの以上3点に整理できる。
- 4) 地域展開過程は、撤去されない飲食店設備が揃う出店しやすい下町地域から、賃貸料が安く近年交流人口の増加が著しい営業しやすい上町地域へ推移してきた。
- 5) 特筆すべき地域展開過程の促進要因は、成立背景や特定の専門家2名の関与にあり、阻害要因は、古町一帯にのみ出店を志向する経営者の意向にあるといえる。

<補注>

- 注1) 本研究では、経営者21名、設計者4名、商店街関係3名、市職員3名の計31名に対するヒアリングを基に、成立店舗23事例、不成立店舗2事例の計25事例について扱っている。
- 注2) 転用や改修を含める理由は、経営者が出店地域を選択する検討段階や活用のための設計・施工段階といった成立過程の各段階を詳細に把握するためであり、「継続型活用店舗」並びに改造または修繕行為がみられない「転用型活用店舗」は対象外とした。なお、活用の型は、参考文献1)より引用した。
- 注3) 特定の専門家Aは、住宅設計や民家再生などを手がけており、特に特定の専門家Bにいたっては、クラブデザインや店舗改修を専門に行う事務所を1997年に上町地域に設立している。両者には、共同して活動するといった親交関係も存在する。

<参考文献>

- 1) 清水真一他：歴史ある建物の活かし方-全国各地119の活用事例ガイド、学芸出版社、pp11-16, 1999



	70's以前	70's～80's前半	80's後半～90's前半	90's後半～現在
凡例	① 新潟大火の焼失範囲	● 所有者の郊外転出	② 飲食ビルへの高層化地域	■ 飲食店設備の放置地域
	■ 新潟地震の浸水範囲		③ マンション及び改造地域	□ 専門学校の増加地域

図4 新潟市古町一帯の変遷過程

*新潟大学大学院自然科学研究科 博士前期課程

**新潟大学工学部建設学科 助教授・博士(工学)

*Graduate Student, Graduate School of Science and Technology, Niigata Univ.

**Assoc. Prof., Dept. of Civil Eng. and Arch., Faculty of Eng., Niigata Univ., Dr.