

シャッター通り商店街における空き家・空き店舗利活用に関する 住民の意識向上を促す実践的活動について

高橋 大輔

1. はじめに

近年、住民主体で空き店舗や空き家を再生することによってまちの居場所づくりに取り組んでいる地域が数多くあり、その中でも、全国の過疎や少子高齢化に悩む自治体に大きな希望を与えている鹿児島県のNPO法人頼娃おこそ会はその好例であろう。彼らは2012年より廃れつつあったかつての商店街の魅力を再発見しようと住民たちで勉強会を始め、2014年からまちの拠点づくりに取り組み始める。2015年にはオーナー不在の状況が長く続いていた商家を借り上げ、専門家のサポートによって、住民たちのDIYでその商家を「塩や、」として改修、商店街におけるまちづくり活動の拠点とした。その活動がさまざまなメディアによって採りあげられ、全国からの視察・研修の受入のみならず、移住者のための住居や宿泊施設の改修など2019年までに9軒の空き家・空き店舗再生を行っている。この小さな地域において他所からの人々を受け入れたことは地域経済の底上げだけでなく、住民たちの誇りにも結びつき、高校を卒業すると大都市圏へすぐに出た若年層が卒業後も地元に残って仕事をする、大学卒業後に帰郷してまちづくりに関わるなど、彼らの自分たちのまちに対する愛着が育まれていたことは大きな成果であろう。また地元の婦人会が郷土料理を現代的にアレンジする、観光名所を自分たちの手でリニューアルして観光客を大幅に増加させるなど、彼らの活躍は目を見張るものがある。指宿や知覧といった観光地に挟まれ、単なる通過交通の場であった頼娃町がここまで実績を上げることが出来たのは、住民たち自らが動くことによって、新しい時代における自分たちのまちづくり手法を構築したといえるのではないであろうか。

我々も大田区東蒲田、大田区多摩川、調布市、長野県北安曇郡、秋田県雄勝郡といった地域において、住民主体のまちづくりに繋がる活動を行っているが、住民がそこに住む幸せを享受できるためには、彼ら自身がそのまちに関わり、愛着を持てるきっかけづくりが必要であると考えている。

本研究は、我々が研究対象としている大田区のキネマ通り商店街にて、地域住民を対象とした空き家・空き店舗利活用に関する勉強会や企画を開催することにより、住民たちがシャッター通り商店街と称される自分たちのまちをどうにかしようと動き出せるきっかけにつなげるための、住民のまちづくりに対する意識向上を目的とするものである。

2. キネマ通り商店街について

キネマ通り商店街は、京急蒲田駅から東に五分ほど歩いたところにある（図1）。書店街の名称から映画「蒲田行進曲」もしくは松竹蒲田撮影所をイメージするかもしれないが、この由来を調べてみると、かつてこの通りに「蒲田キネマ」という映画館があったことや、撮影所で働く職人がこ

のあたりに住んでいたためではないかと言われている。戦後の復興期には地方から出稼ぎに来た若い人たちがここで働き、銀座に出るほど裕福では無かったため、ここ蒲田を自分たちのホームグラウンドとして開拓し、のちに所帯を持って住まうようになったということ、昭和の高度経済成長期には小さな町工場が密集し、歩くと肩がぶつかり合うくらいの賑わいであったが、今となってはその面影すらなく、かつて住宅を併設した小さな町工場は空き物件となり、解体を待つかのようにひっそりと佇んでいる。

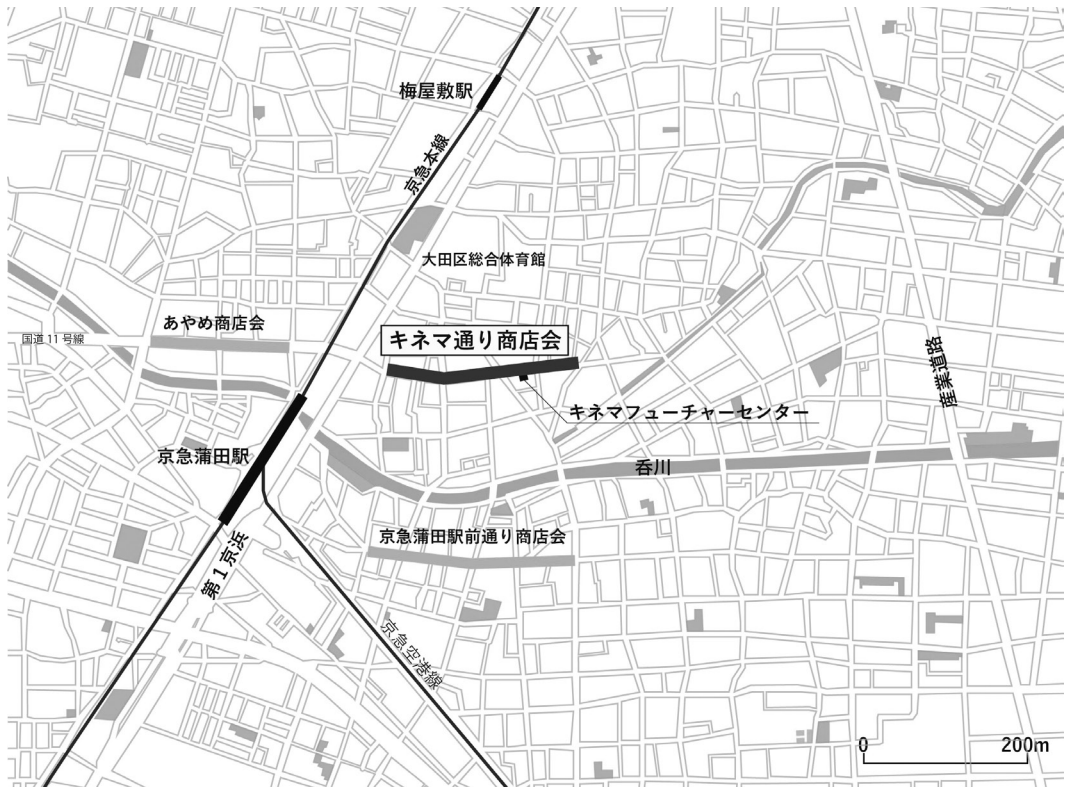


図1 キネマ通り商店街および周辺商店街位置図

京急蒲田駅周辺には駅を中心にして、東南側に京浜蒲田駅前通り商店会、西側にあやめ商店会、北東側にキネマ通り商店会と3つの商店会があり、小さな商店が軒を連ねている。2016年8月時点では商店会員数が、京浜蒲田駅前通り商店会74店舗、あやめ商店会50店舗、キネマ通り商店会が70店舗であるが、キネマ通りを実際に歩いてみるとシャッターが降りている店舗やすでに廃業した小さな町工場、役目を終えた倉庫など、隣接する地域に比べ空き物件が多い印象を受ける。ここはもともと「商店街」であったが1996年に法人を解散し、現在では「商店会」となっている。その当時の会員数は130店だったが、約20年で約半数に減ったこととなる。特に1990年代後半は大規模店舗出店のあおりを受け、様々なメディアが商店街の衰退を採りあげ始めた頃でもあり、昨今ではインターネットをはじめとする多様な購買方法が大きく影響しているとも言えよう。

現在この商店会も高齢化が著しく、店主の多くが貸店舗で商売を行っているため、代が変わって店を引き継ぐということはほとんど無く、後継者もない。シャッターが閉まったままになるか、建て替えられるかである。京急蒲田駅の唯一の改札からかなり距離があること、この通りが産業道路への車の抜け道となっていることが商店街衰退の要因となっていることも否めない。唯一救われているのは、この通り



図2 お買物道路時間帯のキネマ通り商店街

が毎日16時から18時の2時間だけお買物道路（図2）と名付けられた歩行者等専用道路になるということである。煎餅屋、精肉店、鮮魚店、花屋、食堂といった地元の人々の生活に寄り添った店が建ち並ぶこの通りには、夕方のこの時間になると、どこからともなく人々が集まってくる。決して派手さはないが、地元の人たちの日常生活に最低限必要なものをさりげなく提供しているのがこの良さではないだろうか。通りの両側には幼稚園・小学校・中学校・図書館・区の総合体育館と、子育てや教育には申し分の無い環境が整っており、シャッター店舗は増えつつも、子育て世代の流入が多くなった理由がよくわかる。また羽田空港も近いことから、キャリーケースと共に宿泊先のゲストハウスに向かう外国人観光客をときどき見かけることがある。

我々が相談を受けた当初は、商店主の高齢化と共に衰退していく商店街に少しでも賑わいがほしいとのことであったが、消費のされ方が時代と共に変化しているのだから、かつての賑わいだけを追い求めるのではなく、住民が自分たちのまちに対する愛着や誇りを持てるよう、我々が建築やまちづくりという観点から実践的な取組を行うことでサポートしていこうとするものである。

3. これまでの実践的な取組について

キネマ通り商店街を対象として、2017年3月～2018年11月までの約1年半に関わってきた活動としては、地域資源マップづくり・お掃除ワークショップ・キネマヤングフェスタサポート・ハロウィンパーティ・キネマフェスタといったものがある。

1) 地域資源マップづくり（2017年4月、2018年4月）

我々が研究の取りかかりとしてこの界隈について情報を把握しようとして始めたものである。それと同時にこのマップを作成することで、住民にとっての住み慣れたまちにおける新しい発見や観光客へのPRにもなるかもしれないという考えもあった。また、地域のたまり場や、地域内に点在している空き家・空き店舗・空き工場・空き倉庫といった空きストックの現状を把握するためでもある。店の入れ替わりや撤退が激しいこの場所では高い予算をつぎ込んで、いくつかの商店会が共同で出資して作ったマップも1年後には古いものになってしまう。そのような状況の中で、学生た

ちが1年ごとにこのまちの状況を調査し、記録するという作業は、まちの記憶を紡ぐという意味でも非常に重要なものになるはずであり、その思いからこの作業を継続していこうと考えている。そのような作業を1年前に行ったわけであるが、その間にいくつかの店舗がシャッターを下ろしてしまっただけで、早速更新しなければいけない状況である。また、この作業を行った結果、裏通りにも空き物件がかなり多く存在していることが明らかになった。

2) お掃除ワークショップ (2017年6月)

このワークショップ(図3)は普段お世話になっているキネマ通り商店会の事務所を掃除しようと開催したものである。この事務所は商店会のミーティング場所だけでなく、月に二回、主に小学生のための子どもの居場所として開放されている場所である。最初は私たちのゼミナールだけであったが、法政大学の岩佐明彦研究室や杉崎和久ゼミの学生たちも参加してくれることになり、この時ばかりはシャッター通りの商店会の夜も少しだけ明るくなった。キネマに立ち寄るたび、近隣住民の方たちにいろいろと声をかけられるようになったのもこの頃からである。



図3 お掃除ワークショップ

3) キネマヤングフェスタ (2017年9月)

これは毎年9月の第一日曜日に行われている主に地元の子どもたちを対象にしたお祭りで、1970年代にはじまり2017年で第38回となる。前述の毎日16時～18時の2時間、車の乗り入れが禁じられる前述のお買物道路(歩行者専用道路)の時間帯を利用して開催されるものである。開催時間は短いものの、どこからともなく親子連れや子どもたちが集い、屋台で買い物をしたり、ゲームをしたりと日中の暑さが落ち着いてきた頃、思い思いの時間を過ごす。普段のキネマ通りを知っているだけに、どこからこれだけの子どもたちがやって来るのだろうとってしまうほどの盛況ぶりである。以前からこのシャッター通りの雰囲気但至少でも改善したいとシャッターに黒板塗料を塗布して、そこにチョークアートを作成してはどうかと提案したが、すべての家主に了解を得ることができず断念せざるを得なかった。そこで我々は大きな落書きテーブルをあえて道路上に作ったところ、普段公共の場に思う存分落書きをする経験などない子どもたちは大喜びで、親も楽しそうに子どもたちに落書きを教えるなど大好評であった。その時は実現することの出来なかった黒板シャッターであるが、いずれ実現させたい。

このお祭りに参加することで、普段なかなかお会いすることの出来ない方たちとコミュニケーションがとれたことは大きな収穫であった。

2018年はさらにこのキネマヤングフェスタを盛り上げていきたいと思っていたのだが、店主たちの高齢化と共に、労力のわりには普段の商売に対してメリットが無いという理由で38年続いた貴重なお祭りも幕を閉じることになった。

近年、自治会の少子高齢化に伴って地域の祭りが消えていくという話題をよく耳にするが、ここも同じような状況にある。長年続いたまちの文化の火が消えるということはとても寂しいものであり、少しずつ増え始めているこの地域の子育て世代のためにも祭りは継承すべきであり、私たちが何らかの形でサポートして復活させたいと考えている。

4) ハロウィンパーティ (2017年11月)

約2ヶ月後の11月4日、商店会主催で子どもたち向けにキネマフューチャーセンターと地域の食堂と呼ばれているキネマ食堂を会場としてハロウィンパーティを開催した。一時期人手不足のため中断されていたハロウィンパーティの復活である。当日はあいにくの曇り空でさすがに寒さがこたえたが、子どもたちはそんなことはお構いなしである。このパーティに参加する子どもたちには平等な機会を与えようという菊地氏の提案で、市販の仮装アイテムを使わず、こちらで準備した材料を使って仮装するための衣装を自作してもらおうということになった。彼らは黒ポリ袋や蛍光マーカーを使って、思い思いのコスチュームをつくり、いくつかの商店の前に設置した学生たちの制作によるフォトスポットで写真を撮り、スタンプを集めるとお菓子がもらえるという流れでこのイベントを行った。

この一連の作業を学生たちが運営し、子どもたちも二時間という限られた時間の中で、早くお菓子を手に入れるべく、商店街のフォトスポットを全力で駆け抜けていく姿を多く見かけた。ただ準備期間が非常に短かったため、告知ポスターやフォトスポットなどの準備にじっくりと時間を掛けることができなかつたのが心残りである。今年は前年度の反省点を踏まえてブラッシュアップしていきたいと考えていたが、この通りの諸事情によりこのイベントも今年は開催しないこととなった。

これらの企画が2017年度に我々が関わってきたものであり、まずこの1年は地域にどれだけ関わっていくかという活動に徹するため、あえてこの4つに絞り込んだ。その結果、今では学生たちがキネマを訪れる度、近隣の店主や住民の方々から親しげに声をかけられるようにまでなった。これも彼女たちの地道な活動の成果であろう。新参者が地域の中に入って活動するためにはいろいろな苦難を乗り越えていかなければならない。あえてよそ者が言うべきこともあるし、こらえなければいけない時もある。そのためにも奇をてらった一時だけの大きな企画でこの地域をかき回すのではなく、住民たちにも持続可能な小さな活動を積み重ねていこうというのが、私たちのキネマでの目標となった。前年度の活動を整理した上で、2018年度はこの通りの空き家問題にコミットしていこうということになった。

5) キネマフェスタ (2018年7月)

空き店舗をNPO事務局に改修したキネマフューチャーセンター開設5周年ということで、NPOの代表である高橋和勸氏や事務局長の菊地真紀子氏が中心となって、私たちもその企画をサポートするという立場で関わったイベントである。約40年近く続いたこの通りのお祭りであるヤングフェ

スタも中止となり、日に日に寂しくなるキネマ通りもこの時ばかりは大盛況であった。この地域にある大田区立東蒲中学校の吹奏楽部やプロのミュージシャンによるバンド演奏、私たちの研究室による通りの看板制作ワークショップなど小さい子どもからお年寄りまで、商店の方たちも、いつもの2時間という限られた時間帯の中で存分に楽しめたのではないかと思っている。この通りの下町人情あふれる姿を見ることができた一日でもあった。



図4 看板制作ワークショップ

3. 住民のまちづくり意識向上のための実践的活動について

2017年度はまちの状況を把握するという意味で建築やまちを意識させる活動をあえて行ってこなかったが、2018年度は地域の人たちにも空き家・空き店舗問題を少しでも意識してもらおうと、始めたのが「キネマで空き家を語る夜」と名付けたこの企画である。空き家・空きストック再生、ゲストハウス運営、地域の居場所づくり、住民主体のまちづくりに関わっている専門家をゲストに、キネマフューチャーセンターを会場にしながら、キネマ通り商店街の人々が自分たちのまちの魅力に気付いてもらうためのヒントを話してもらう勉強会である。20名も入れれば満員になってしまうような小さな空間ではあるが、その距離感が熱気あふれるレクチャーとなり、今でも継続を望む声もある。

1) 第1回キネマで空き家を語る夜 (2018年9月9日 16時～18時)

ゲスト：山本直 (建築家)、大田聡 (建築家) モデレーター：高橋大輔

池袋にて「かみいけ木賃文化ネットワーク」を主宰し、木賃文化を広げる活動を行っている建築家の山本直氏、京急日ノ出町駅と黄金町駅の高架下にある「Tinys Yokohama Hinodecho」の設計、AKIYA STOCK - 空き家マッチングコミュニティを運営している建築家の大田聡氏をゲストにお招きして、自らの活動を紹介してもらうとともに、彼らの目から見たキネマ通りとこの通りがどのような方向に進むべきか、参加者とディスカッションを行った (図5)。

この中で大田氏はTinys Yokohama Hinodechoの設置に至るまでのプロセスや不動産オーナーなどを対象に行っている「空き家ストック」という勉強会×懇親会の内容について話していただいた。後者の「空き家ストック」は単なる空き家をどのように活用していくかという内容だけでなく、空き家×○○○といった、一種の化学反応のようなキーワードをいれることによって、空き家とその地域にとってプラスに働く可能性を模索しようというものでもある。

山本氏は山田荘・くすのき荘といった北池袋の空きアパート・空き工場をリノベーションして、

かみいけ木賃ネットワークというアートを主体とした地域文化を支えつつ、上池袋に今でも数多く残っている木賃アパートの利活用手法やその魅力についての啓蒙活動を行っている。資産価値がほとんど無い空き家に新たな価値や場所の魅力を付け加えていくためにはコンテンツが重要であることを述べていた。大田・山本両氏に共通していたのは、空き家をDIYで改修するという手法である。限られた予算の中で空き家を再生していくためには、人手が



図5 第1回キネマで空き家を語る夜

絶対的に必要であり、その場所が地域に対して開いていくのであれば、その地域においてDIYに関わってくれる人材を募集し、その建物を改修したという愛着を持たせることが地域におけるプレイヤーを育てていくためのポイントであるということを得ることが出来た。

2) 第2回キネマで空き家を語る夜 (2018年11月17日 16時～18時)

ゲスト：久保田章敬（建築家） モデレーター：高橋大輔

近年、京急蒲田駅界隈に海外からの旅行者が少しずつ増加し、それに伴ってゲストハウスも増える傾向にある。ただそれらのゲストハウスがまちに対して閉ざすものがほとんどであり、海外からの旅行者を地域として受け入れることが出来るようなゲストハウスが計画できないかこの商店街の有志は考えている。

そこで、数多くのゲストハウスの設計を手掛け、大田区でもゲストハウスプロジェクトが進行中の建築家・久保田章敬氏をお招きし、ゲストハウスと地域コミュニティのあり方についてお話しいただいた（図6）。このような商店街にゲストハウスを計画する場合、個の空間を尊重するのではなく、まず大きな空間にゲストを受け入れるテーブルやキッチンがあって、そこがまちに開くことの大切さや海外におけるゲストハウスの様々な事例を挙げ、まちとゲストハウスのつながりのヒントを住民たちに話していただいた。

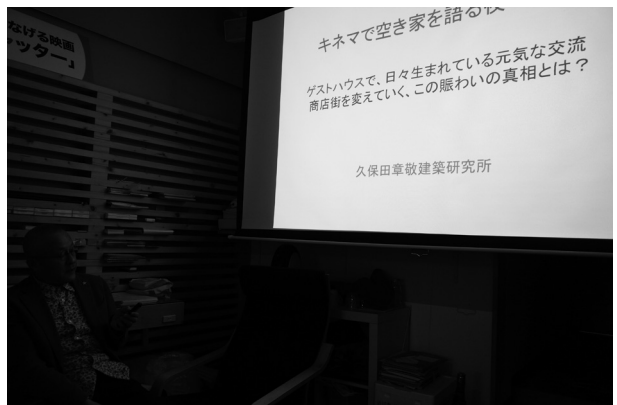


図6 第2回キネマで空き家を語る夜

3) 第3回キネマで空き家を語る夜 (2018年12月15日土曜日18時～20時)

ゲスト：山田絵美・山本直 (かみいけ木賃文化ネットワーク)

第1回目において空き家・空き店舗改修という観点からお話していただいた山本直氏であるが、今回はかみいけ木賃文化ネットワークと一緒に運営するパートナーの山田絵美氏をお招きして、住民主体のまちづくりという観点で、新たな地域文化やコミュニティの構築について、その手法と活動を継続するためのヒントについてお話していただいた。前出の山田荘・くすのき荘を拠点としながら、既存の下町コミュニティに加わりつつも、その中で新しい次世代に繋ぐ何かを創出するためには一体何が必要なのかといったキネマ通り商店街にも考えるべき機会となり、かつての空き家が多世代に支えられる地域の拠点になるためには、子どもから高齢者までを包括するようなコンテンツを運営することが重要であるということ学んだ。

4) 第4回キネマで空き家を語る夜 (2019年3月8日18時～20時)

ゲスト：杉崎和久 (法政大学法学部教授) モデレーター：高橋大輔

この回は全国のまちづくりの現場で実践的な活動を数多く行っている法政大学法学部教授の杉崎和久氏をお招きし、まちづくりをしていく中で有志だけが頑張るのではなく、地域の今つながってないひとたちとどのような関係をつくるかによって、まちの課題が解決するというポジティブかつ新しいものを生み出すきっかけになっていくという話題を中心に話していただいた(図7)。

特にこのキネマ通り商店街と同じような背景をもつ商店街や町内会を事例として採りあげ、彼らを中心にまちづくりをやっていくのは閉塞感があるが、そのような中で切り口を見つけて、新しい方向、つまりまちの外の人を巻き込んで活動が活発になっていったという、愛媛県松山市久米地区福音公園改修、京都市下京区松原通界隈、京都市中京区姉小路界隈地区、ヨコハマ市民まち普請事業といった杉崎氏が関わった事例紹介は大きなヒントになったと言えよう。



図7 第4回キネマで空き家を語る夜

4. おわりに

2017年度から始まったこのキネマ通り商店街における我々のまちづくり活動であるが、2018年度には住民を巻き込んだ活動を積極的に行うことで一歩前進したことを実感している。

総合文化研究所の助成を受けて行った「キネマで空き家を語る夜」は地元の方々だけでなく、郊外で空き家の利活用を考えている方などの参加もあり、大盛況のうちに計4回の幕を閉じたのだが、存続を希望する声も多かったため、年度が変わった後にも杉崎氏と新しい企画を起ちあげ、川崎にてコワーキングスペースを運営する、大森でクラフトビールを醸造・販売している方をゲストに実践的なまちづくりの手法について話していただいた。

このように地域住民を巻き込んだ空き家・空き店舗利活用に関する実践的な活動は決して派手なものではないが、キネマ通りをはじめ、住民が長く住み続けられるような環境づくりの一助になればと活動を続けている。この活動の成果が出るのは当分先のことになるであろうが、先人たちが長い間灯してきたまちのあかりを絶やさぬよう、我々も積極的にサポートしていきたいと考えている。

謝辞

本研究は2018年度共立女子大学・共立女子短期大学総合文化研究所の研究助成を受けて行ったものである。また本研究をすすめるに当たって、青柳奈津美助手ならびに2017年度～2018年度にかけてゼミナールに所属した学生には心より感謝申し上げます。

<参考・引用文献>

- 1) 武田重昭・佐久間康富・阿部大輔・杉崎和久 編著『小さな空間から都市をプランニングする』学芸出版社、2019年5月
- 2) 影山裕樹編著、武川寛幸・柿原優紀・吉城寿栄・以倉敬之・高岡謙太郎・榎原充大・江上賢一郎・笹尾和宏著『あたらしい「路上」のつくり方
- 3) 実践者に聞く屋外公共空間の活用ノウハウ』DU BOOKS、2018年4月
- 4) 鈴木美央著『マーケットでまちを変える：人が集まる公共空間のつくり方』学芸出版社、2018年6月
- 5) 田中元子著『マイパブリックとグランドレベル—今日からはじめるまちづくり』晶文社、2017年12月
- 6) 園田聡著『プレイスメイキング：アクティビティ・ファーストの都市デザイン』学芸出版社、2019年6月
- 7) 高橋大輔著『小さなまちづくりのための空き家活用術』建築資料研究社、2017年1月
- 8) 高橋大輔著『通りからはじまる“まち”のデザイン（空き家活用術2）』建築資料研究社、2019年1月
- 9) 高橋大輔・常陰悠乃『鳥根県浜田市三隅自治区における住民の生活行動について—鳥根県浜田市三隅自治区における住民の生活行動と居場所づくりに関する研究 その1—』日本建築学会大会学術講演梗概集（金沢）、2019年9月
- 10) 常陰悠乃・高橋大輔『鳥根県浜田市三隅自治区におけるベンチによる居場所づくりについて—鳥根県 浜田市三隅自治区における住民の生活行動と居場所づくりに関する研究 その2—』日本建築学会大会学術講演梗概集（金沢）、2019年9月