「深谷シネマ」、「本庄宮本蔵の街」見学会活動報告

日 時 ●2011年11月26日(土)9時50分~17時

企画概要●2009年にまち歩きをした深谷、2010年の本庄の、その後を見学した。深谷の旧七つ梅酒造西酒蔵は2010年に市民シアター「深谷シネマ」へ再生しています。また、本庄の酒問屋の跡地は一の蔵が侑戸谷正夫設計事務所に、二の蔵がNinokura-Cafeに、三の蔵が本庄煉瓦ホールに生まれ変わり、宅地分譲された6区画の住宅地と新たなコミュニティ「本庄宮本蔵の街」を作りつつあります。

この見学会では、この二つの事例を未来を切り開く 萌芽事例ととらえ、この事業がなぜ成立したのかその ポイントを、事業を企画されたキーパーソンの方に現地 をご案内いただきながらお聞きした。

タイムテーブル●9時50分JR深谷駅→10時05分:旧 七つ梅酒造到着、見学→

10時30分~12時30分深谷シネマ映画鑑賞(「一枚のハガキ」新藤兼人監督作品) 竹石研二さんにお話を聞く→12時半~14時昼食をとりながら、一般社団法人まち遺し深谷の理事、大塚博さんに旧酒蔵のサブリース事業についてお話をお聞く→14:33 JR 深谷駅





- →14:41 JR 本庄駅→15時~17時本庄宮本蔵の街見学:CAFE 二の蔵にて、この街の事業を企画され一の蔵に入られた設計事務所の戸谷正夫さんにお話を聞く。
- ・深谷シネマホームページ http://fukayacinema.jp/
- ・本庄CAFE 二の蔵ホームページ http://ninokura.web.fc2.com/

参加者● 石井淳、井手幸人、大竹亮、川口大輔、栗原徹、酒井麻央、重永真理子、永井優花、藤田蘭、*古里実、細川大輔、毛須知之、森川肇、(*はコーディネーター)

【参加者による評価】

(評価点の計算:とても良いA=5点、良いB=3点、普通C=1点.良くないD=1点とした平均値)

1 深谷シネマについて AAAABBBBBBBB【3.7】

A: 廃業により取り壊されそうだった酒蔵がこのように再生活用されるのは本当に素晴らしい。建物自体はきれいになりすぎた気もするが、上映作品の選択、客席の快適さ、ロビーの雰囲気もいい。また、映画を見るために来る多くの市民が旧七つ梅酒造の全体も体験することによって、今後の活用に弾みがつきそう。関係者の努力に心から敬意を表したい。



A:地元まちづくりNPO会員や市民が「一般社団法人まち遺し深谷」を立ち上げ、旧酒蔵のオーナーから市民シアターへ転貸しするサブリース事業を成り立たせていることに敬意を表します。

A: 元々の建物を見ていなかったのですが、地域の方々に愛される良い映画館だなという印象を受けました。 どのような再生を遂げたのか、改築前も見ておけば良かったなと思いました。

A:ゆったりと座れて、映画に集中できました。1000円は安い、頑張って下さい!

B: 大型シネマにしか入ったことが無かったので、雰囲気が新鮮でした。リノベーションの効果が際立ち、新旧の雰囲気の混在感が良かったです。

B:リノベーションによりちょっと綺麗になりすぎている 印象もありましたが、映画館としての設備もかなり良 く、何度も訪れたくなる場所になっていると思いまし た。

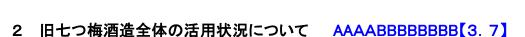
B:地元にある映画館として、親しみやすく単館映画の良さがでていると思います。ただ収益がしっかりとれるかどうかこれからの取組みに期待をしています。 B:外見だけしかみていないのですが、産業遺構の保存・活用による深谷というまちの中心市街地再生、大変努力されていることがよくわかりました。

B:蔵に映画館をつくるという発想がすごい。

B:古い蔵を改装してシネマとして活用するという発想は非常にすばらしいが、きれいになりすぎて古い建物の味わいが感じられなかったのが、ちょっと残念。

B:快適な空間が形成されていて良かったが、改修した蔵のたたずまいがあまりに新しく、少し違和感を覚えてしまいました。

B:蔵が見事にリノベーションされており、お客さんも結構入っている様子で良かった。元の蔵の面影がないくらい改修されているのが、ある意味残念ではあった。



A:地元の方々も集まり、にぎわっていたのが印象的です。酒造全体のスケール感がちょうどよく、居心地がよかったです。また、今後どのようなテナントが入っていくのかも楽しみです。A:ひとつの敷地に複数棟の建物が空地を囲みながら並んでいる様が魅力的に映った。現時点では朽ちかけていても、将来的に商業施設等が集積し活用されることで、魅力的な場を構成できるのではないか。









A:老若男女問わず魅力のある施設として活用されており、今後、深谷の新たな賑わい拠点となりそうな期待が持てる。

A: 歴史的資源を活かす様々な実践例を見せているところが良い。市の予算不足で長期化している区画整理事業地内にあることから、歴仕的遺産を活かす区画整理への具体的な見直し提案になっている。

B:カフェやショップ、ホールや教室、ギャラリー、野外市などに活用されており、シネマだけと聞いていたので大変驚いた。シネマ以外はまだ暫定利用だが、市民活動の場や店主こだわりの店が多いようなので、これからがとても楽しみ。(今後への期待を入れると評価B+)

B: 古い建物に最低限の手を加えただけだが、意欲的なテナントが入っていて、非常に面白い空間ができつつある。

B: イベント開催日だったこともあり、活気があって良かったです。あの独特な空間が良く活きていたと感じました。

B:年数が経つごとに建物が活用されているところが 良かったです。旧中山道の中心となる場所になるよ うに行政として支援が必要だと思います。

B:町中にあれだけ歴史的建造物がまとまって残っているのは、とても魅力的な空間だと思いました。これからまだ発展を遂げていくようなので、今後が楽しみだなと感じました。

B:煙突はランドマーク、いろいろな市民の活動に使われているようですが、「市場」がイメージ的にはなじむ気がしました。

B:まだまだこれからというところで、将来が楽しみになる雰囲気がありました。

B: 綺麗々な施設にならないといいのですが・・・。難しいですが歴史の味を遺しながら建物が活用できるといいですね。

3 本庄宮本蔵の街について AAAAAAAAABB[4.7]

A: 蔵のコンバージョンがとても良い事例だと感じました。 蔵 自体の重量感が建築物の内外に現れていて、地域の特色 として売り出せると思います。また、戸建住宅(美容室もあり ましたが)への土地利用の転換も効果的だと思います。 街 は人が暮らしてこそ価値があるものですから、蔵のある街 に住むことで、生活の質が変化のあるものになり、地域の









活性化にも繋がると思います。

A:同じく廃業によって取り壊されそうになった酒蔵が、3棟とも再生活用されており、とても素晴らしい。分譲宅地部分に住宅が建ったばかりで空地も多いので、やや密度感に乏しい印象を受けたが、赤煉瓦ホール、建築設計事務所に続いてオープンした二の蔵カフェ&ギャラリーにより、中心街ににぎわいの場が創られることを期待したい。

A: 3つの蔵の活用がそれぞれ個性的でよかったです。住宅地開発とセットにすることで「現実性」が感じられました。地元の方々にとって「蔵」は原風景ですから、「博物館」的に保存するのではなく、あたりまえに街の一部であることが重要と思いました。A:造りの違う3つの蔵が、それぞれその蔵に合った活用をされていて素敵だと思います。分譲住宅のデザインも、蔵を意識しすぎず、統一感があってよかったです。

A:こんな方法で藏が残せるという新しいモデルではないかと思います。多分、ここで培った手法等が活かされ本庄の藏等が再生されていくのでは?

A:酒問屋の廃業を機に、煉瓦蔵などの歴史的建造物を再生するために、他の部分を宅地分譲し事業費を捻出する手法が画期的。分譲地も、蔵が残ることを前提に募集され、蔵の前の路地で入居者の子供達が人なつっこく遊ぶ雰囲気も良い。

A: 蔵と住宅とが共存している雰囲気が好きでした。 A: ギャラリー、カフェや事務所として蔵がセンス良く 再生され、新たな戸建住宅もうまく馴染んでいて、と てもいい感じの空間となっている。

A:この事例そのものは深谷に比べて地味な印象を受けるが、事業スキームがよくできており、他の蔵のオーナーからも引き合いのあることが評価できる。

A: 蔵の活かし方が非常に良く、全体的な取組みと してもよく出来ていると感心しました。

B: 蔵の再生事業資金を分譲住宅販売によって調達しているアイデアがこれまでになかったと思います、良いモデルケースとして、広くPRすると普及する可能性があるのではないでしょうか。景観協定の活用をすると建物(蔵、住宅)と樹木などまちなみを









一体的に保全することや緑の維持管理を決めることができると思います。

B: 一の蔵が新しいデザインで多少浮いているように感じたが、それぞれの蔵の活用方法は、 地域にないものを補完していてバラエティに富んでいる。

4 旧七つ梅酒造のサブリース事業の事例は、他の歴史的建造物の再生においても活用でき る普遍性のあるものだと思いますか?

思う:42%

思わない:17%

どちらとも言えない:42%

(思う)

〇サブリース事業は事業者がそれほど多くの投 資をしなくても実現できるという点で、普遍性は 高いと思う。実際にはエンドユーザーの賃料を あまり高く設定できず、建物や土地の所有者が 多くの賃料を求めないことが前提となるが、固定 資産税や修繕費程度の負担ができれば、愛着 ある建物を残したいというニーズはかなり多い はず。

○この事例では、土地建物所有者の協力、深谷 市民シネマの誘致、分譲マンションが成立しな い立地条件などの要因が効いていると思うが、 それだけではなく、NPO活動が母体となって一 般社団法人が設立され、サブリース事業の主体 となる形があって初めて建物群全体の活用が 可能となっている。質の高いテナントが増えつつ あり、将来性も期待できそうに感じられた。ただ し、こうした事業だけで一般社団法人の人件費 等を回収するには限界があると思われるので、 既存の事業主体を活用する方が現実的ではな いかと思う。

〇既に、谷中などでも、「たいとう歴史都市研 究」がオーナーから建物を仮受け改修し、店舗を 運営するする若者に貸す等いくつもの事例が出 てきています。歴史的な建物を再生し、活用して いく一つの手法になりつつあると思います。

○事業スキームとしては、他の地区においても活 用出来ると思います。但し、持続的な事業とする には、運営主体による誘致活動と経営努力が不 可欠だと感じました。

○歴史的建造物を活かす事業の成功例を少しず つ見せながらサブリース事業を軌道に乗せてい る事例であり、他の地区でも学ぶ点が多いと思う。課題解決への試行錯誤による成功へのプロ







セスにこそ普遍性、汎用性があると思う。

(思わない)

△事業主体の収益が一切確保できていない状況では、「思わない」という評価しかできない。賃借料をもう少し強気に設定してもいいのではないか。

△建物の改修費の調達が課題となるので、なかなか難しいと思います。改修する場合には、行政の補助金の活用がありますが、長続きしないことが多いのが現状です。歴史的建物保全の基金をつくるなど市民の理解を得る必要があります。



(参考)文化芸術拠点創造事業(県事業):NPO法人等が県内の利用されていない歴史的建造物や廃工場、空き教室、空き店舗など(以下、未利用施設という)を新たな文化芸術拠点として改修整備する事業 http://www.pref.saitama.lg.jp/site/kyoten/

(どちらとも言えない)

□建物を全て残し、活用していく一つの方法として有効であると思います。建物の改修及びその費用負担をテナント入居者が負担するとなると、建築の技術的な面でのサポートがもっと必要かなと思いました。

□事業が軌道にのるまでの間が厳しそうな印象を受けました。 熱意と時間的・経済的余裕のある人が事業者として必要なのかなと思いました。

口あれだけの一団の街が多くの事例に適用されるかは疑問。また、金銭的は展望が明確に見えない点は、普遍性に欠けると思いました。ただ、地域の活性化という面で見ると、コミュニティ形成にも、商業的価値にも貢献できるのではと感じます。あの空間はまとまりがあり、地域の風景として貴重だと思うので、もう少し、開放的・外向的に見せると良いかなと思います。

□現状でほとんど利益が出ていないのであれば、相当な熱意と稼動資金がないと他で同じようなスキームは組めないであろう。

□一つの街にいくつも成り立つものではないという点で普遍性があるとは言い切れないと思いました。

5 本庄宮本蔵の街の分譲事業の事例は、他の歴史的建造物の再生においても活用できる普 遍性のあるものだと思いますか?

思う:83% 思わない:0% どちらとも言えない:17%

(思う)

〇この事例では、不動産会社との協働により、3棟の蔵を残しつつ宅地分譲することで、歴史的建物の保存、中心市街地の人口回復、にぎわいの場の再生に寄与している。蔵を残したことによって宅地の分譲価格が上がり、さらに当初賃貸の予定だった蔵も分譲されつつあるということは、この手法が市場原理に適合したものであることを物語っている。場所によっ



て条件は異なるだろうが、まちづくりNPOと建築家が様々な知恵を出して不動産会社と協働し、市場を活用しつつ保存再生するという構図は、ストックの時代を迎えて将来性があると思う。

〇サブリース事業と違って、歴史的建造物全体を残すことはできないが、相続等で売却せざるを得ないなど、元の所有者が保有し続けられない場合でも活用可能であるという点で、極めて普遍性は高い。実際にすべてを残すのは非常に難しいので、最も価値のある建物だけでも保存再生するためには、この手法は非常に有効だと思う。

○街道沿いの建物を住宅として建て替えて一部売却し、その利益の一部を裏側にある藏を 改修する等、部分を遺し地域の他の歴史的な 建物と連携していく方法として有効な方法じゃ ないでしょうか。

○事業費を宅地分譲で回収するという手法により、コーディネーターの資金面でのリスクを減らすことができていて、他にも活用できると感じました。

○住宅需要があるなかでの現実的選択。今後は開される住宅地のデザインの工夫やコミュニティ形成にも目を向けた取り組みがされることを期待します。

〇用地の一部を戸建住宅地として分譲し、資金調達する方法は、本庄のような地方都市の景観にもあっており、事業手法としてひとつの選択肢になるものだと感じた。

〇宅地分譲の利益により蔵の再生資金を調達するスキームは、公営住宅高層集約化による空地活用につながるところがあり、一定の面積のある宅地において、いろいろと応用できそうである。







〇人がそこに定住し、既存の蔵にも商業的・公共的価値を付加できていることから、一体として良い環境形成がなされていると感じました。歴史的建造物は、一般住民が生活する空間として利用するには問題が多く有ると思われますが、土地分譲をしたうえで、歴史的建造物と共存するような形であれば、幅広い可能性があると考えます。

○歴史的建造物とまちの魅力にかかってくるとは思いますが、関心を持った買い手がつけば、

コミュニティも形成されていくであろうし、開発と保存のミックスというとても面白い事業だと感じました。

〇人口が減少し、閉店等により衰退する旧中心市街地での、歴史的建造物を活かした再生と 住宅地開発の好事例。他の蔵でも同様の相談が始まっていることも心強い。

(どちらとも言えない)

口他にも同じ事業を行い、事例が増えるなかで普遍的になると思います。蔵を欲しいという資金を多く持っている人をどう見つけるかがポイントになります。それによって新しいビジネスチャンスを生むことにつながると思います。将来、中山道沿いにあるまちなみとして同じ取組みをするなかで、ルールづくりができると新しい宿場町の形の一つができるのではないでしょうか。

□敷地、建物の条件によって活用できる場合、できない場合があるのかなと思いました。

6 その他、今回の企画についての感想など自由に

〇サブリースと分譲という異なる手法の歴史 的建造物の再生について、連続して話を聞 けたので、その違いが比較でき、非常に面 白かった。どちらの手法も、地方都市におけ る歴史的建造物の保存再生には非常に有 効だと思われるので、ぜひ世の中に広める べきだと思う(K.T)。

〇既存建物の活用とその収益を共存させる ための手法として、都心部では高度利用と いう選択肢になるのに対し、地方都市では それができない。ただ、まちの雰囲気を継続 させて、複数の時間を包含しつつ緩やかに



建て替わる様は、単一的な時間しかない都心部のそれよりも魅力的に見えた。それができるのは、都心部にいる人ではなく、その地域にいる人なんだろうな、と思った(K.D)。

〇定点観測のように以前訪れたところをて見て回り、その事業を引っ張っている方に話を聞くのは、空間変貌の体現と併せ問題点、成功したところ等とても勉強になりました(I.Y)。

〇深谷と本庄両方とも昨年と比べて、変化していたところが見ることができてとても参考になりました。大塚さん、戸谷さんにはじっくりお話を伺うことができてとても感謝しております。また引き続きお世話になることがありますがよろしくお願いします(M.T)。

〇一度訪ねたまちのその後の様子を見る―いわゆる「まちの定点観測」はとても面白かった。 今後もまた定点観測を続けたいし、他の地域でも定点観測ポイントを増やしていきたい。また今 回の事例はいずれも地元市の力を借りず、むしろ公共事業のアンチテーゼとして進めてきた事 例でもあるので、今後の公共事業のあり方を議論してみてもいいかもしれない(M.H)。

〇深谷と本庄、共に初めて訪れました。こんなにいい雰囲気の蔵が多く残されていることを知りませんでした。今回お話を伺った事例のどちらも、敷地にある程度の規模があってこそ上手くいっている事業かなと感じました。他に、単独の小さな建物などを利活用していく際に、どのように

街や他の建物と連携すればうまくいくのか、などについて考えていきたいです(S.M)。

○今回初めて参加をしたので、前回と比較してどうだったということは申し上げることが出来ないのですが、深谷・本庄の両事例とも、歴史的建造物の再生にとどまらない、まちの魅力創造に資する非常に興味深いものでした。5年後、10年後の将来が楽しみです(F.R)。

〇普段、あまりまち歩きをしたことがありませんでしたが、とても楽しめました。車などでは一瞬で通りすぎてしまいそうなところにも、歴史的な建造物が点在しているのだということを知ることができました。これからは少し意識してまちを散策してみることで、見知ったまちでも新しい発見ができそうだなと思いました(N.Y)。

〇深谷と本庄を久しぶりに訪ねましたが、前回は計画段階だった歴史的建物の保存再生事業が見事に実現しているのを拝見し、とても感激しました。また、実現に至る苦労話や今後の展望についても伺うことができました。両地区ともに、固有の条件に合った独自の計画内容と事業手

法を編み出して実現しているところが素晴らしいですし、こうした取り組みは、同じ志を持つ各地のまちづくり活動に対して、きっと大きな励ましになると思います。深谷で名作映画を観たあとシネマカフェで大塚さんを囲み、本庄の二の蔵カフェで杯を片手に戸谷さんと語り合うというのも、臨場感があってとても楽しかったです。今後の順調な事業展開を願っております。どうもありがとうございました(O.R)。



(コーディネータより)

○歴史的建造物を活かす深谷のサブリースと本庄の分譲という事業タイプの違う取り組みのその後を是非取材したいと思い企画しました。参加者の皆さんの事業の普遍性への評価は、深谷はサブリース事業が経済的に成立する前段階であること、一方本庄は分譲事業として市場に乗っていることの違いで共感の度合いが異なったようです。しかし、両地区とも地方都市の歴史的資源を活かしたまちづくりとして、先駆的な事例であるとして皆さんの高い評価を得ました。今後もこうした埼玉の魅力ある事例を学び、他の地区へと広がるよう情報発信していきたいと思います。ご案内とお話をいただいた深谷の大塚博さん、竹石研二さん、本庄の戸谷正夫さん、本当にありがとうございました(古里実)。