OnCET

－マンション化が進む東日本橋の魅力を再考し創造する－

Keywords
地域再生　CET　東日本橋　シェア
リノベーション　エリアリノベーション

DZ20004　　山本紗葵

1. はじめに

かつて日本一の問屋街としてにぎわっていた日本橋馬喰横山周辺。この地は、1990年後半から問屋街という歴史を持ちながら空きビルが目立つエリアになっていた。そこで、同エリアのかつての魅力を取り戻したいという地域のニーズと、若きアーティストたちのフィールドへの欲求が合致したことで、エリア内に点在する空きビルを活用し、2003年から2010年の7年間、同エリアでアート・デザイン・建築の複合イベント「Central East Tokyo（通称：CET）」が開催された。[1] このCETが開催されてから約20年経った今、日本橋馬喰横山周辺の問屋街がどのように変化したのか。またCETがもたらした影響について調査を行い、今後の日本橋馬喰横山周辺の問屋街エリアの可能性と魅力の増進のための提案を行う。

2. 研究背景と目的

2.1　日本橋馬喰町・横山町の歴史

1827年に横山馬喰町に62軒の問屋が存在し、問屋街として集積が発展し始める。その後、1851年に144軒の店が問屋組合に名を連ね、横山町馬喰町一帯が問屋集積の街として確立した。横山町は、江戸時代から問屋街だったが、馬喰町は当時旅宿の町であった。馬喰町で宿泊し、横山町の問屋街で品物を選ぶといった「街としての機能」を有していた。その後、大正３年の東京駅の開業によって馬喰町の「問屋街」化が決定づけられた。関東大震災後このエリアは、繊維・呉服を中心とした東京一の問屋街として復興し、1990年代まで躍進していった。[2] しかし、1990年後半から急激な都市の変化により、空きビルが目立つようになる。加えて、2000年代からインターネットショッピングが普及したことにより、問屋の数が激減していく。また、2020年からのコロナウイルスの影響により、問屋数が大幅に減少してしまう。

2.2　研究目的

エリアリノベーションのために開催された「Central East Tokyo（CET）」がもたらした当時の効果と街の変遷を整理し、開催から20年が経つ今、このエリアが今後どのように変化していくのかについて、再考しエリアの魅力の増進のための提案を行う。

2.3　1998年～2023年の人口推移

CETが開催された前後で、日本橋横山町周辺の人口がどのように推移し、どの年代の人口が増加したのかについて調査を行う。そこから見えてくるこの周辺のニーズについて検討する。

(1)　日本橋馬喰町1丁目の人口と年代別の推移

図1に日本橋馬喰町1丁目の1998年～2023年までの人口の推移を示し、図2に日本橋馬喰町1丁目の人口の年代別の推移を示す。

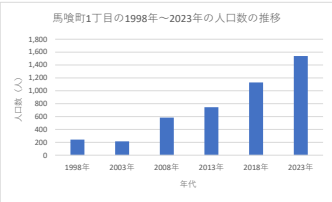


図1：日本橋馬喰町
1丁目の人口推移

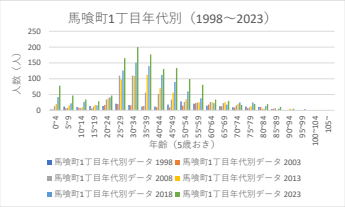


図2：日本橋馬喰町1丁目の
年代別人口推移

(2)　日本橋馬喰町2丁目の人口と年代別の推移

図3に日本橋馬喰町2丁目の1998年～2023年までの人口の推移を示し、図4に日本橋馬喰町2丁目の人口の年代別の推移を示す。

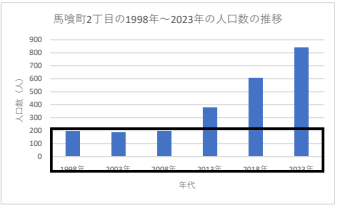


図3：日本橋馬喰町
２丁目の人口推移

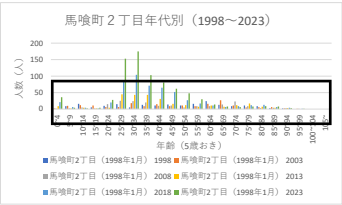


図4：日本橋馬喰町２丁目の
年代別人口推移

(3)　日本橋横山町の人口と年代別の推移

図5に日本橋横山町の1998年～2023年までの人口の推移を示し、図6に日本橋横山町の人口の年代別の推移を示す。

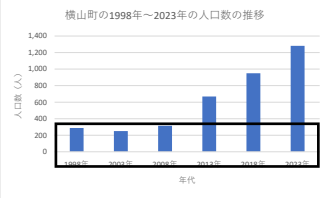


図5：日本橋横山町の
人口推移

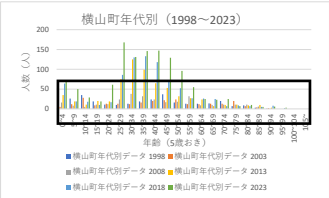


図6：日本橋横山町
の年齢別人口推移

研究指導：山代　悟 教授

Saki YAMAMOTO

2.3　人口推移と周辺環境

2.2で示した図のように日本橋馬喰町1丁目、日本橋馬喰町2丁目、日本橋横山町のそれぞれの地区で、2008年以降の人口増加が窺える。中でも、馬喰町1丁目の人口数が一番多い。加えて、年代別で調査したところ、20代後半～30代の人口増加率が大きいことが分かった。若年層が多い中、横山町は年代ごとの人口数の差が他の２地域に比べ少ない。人口数が一番少ないのは、馬喰町1丁目だが、2018年～2023年の20代～30代の人口数の増加率は、一番大きいことが分かる。人口増加に伴い、この地域周辺では、マンションも増加していることが分かった。しかし、マンションが増加したことにより、地域のイベント等を行う場が少ない。

3.　対象敷地

3.1　敷地概要

対象敷地は、中央区日本橋横山町6-10とする。日本橋横山町は、前述した通り、かつて問屋街として栄えていた。また、この街は、周辺の日本橋馬喰町1丁目・日本橋馬喰町2丁目よりも多くの問屋が店を構えている。

3.2　敷地分析

対象敷地は、日本橋横山町の中でも周辺に問屋が多く建ち並ぶところに位置している。（**図7**）問屋の機能である目利きが残る地区となっている。加えて、この地区の一部では、「建築物の１階で、主に商業施設等以外の用途に供する建築物は建築してはならない。」[5]という用途制限がある。これにより、問屋機能が廃れず継がれている。また駅に近く、都心部であるためアクセスもいい。3辺を道に囲まれた敷地であるため、設計の幅が広がるのではないと考える。

図7　日本橋横山町周辺

4.　計画概要

4.1　設計主旨

この地区には、大きくわけて2つの課題がある。

①公園などの地域の人々の留まる場がないこと

②魅力の一つである問屋機能が衰退していること

この2つの課題を解決するために、ファション学部のためのキャンパスを提案する。

大学キャンパスは、人々の出入りが多いため、大空間を必要とする。そのため、留まる場が必然的に確保できる。また、セキュリティ面がしっかりしているため、管理の行き届いた空間を確保できる。そのような場でイベントを催すことにより、人々が増える。人が増えることで商いをする目利きが集まることを最終目標とする。また、ファッション学部にした理由は、この町が繊維と呉服としての歴史を持っており、今もなお、洋服店や生地・繊維のお店が残っている。そのため、地域との共同プログラムや協定による繋がりを強く持てるのではないかと考える。

4.2　プログラム

・敷地面積：約1,400㎡
・延べ床面積：約6,420㎡
・諸室面積合計：約2800㎡
（内訳）
普通教室×10：120㎡　問屋兼カフェ：450㎡
PC室：120㎡　図書館：240㎡
実習室×2：230㎡　染色室：200㎡
撮影スタジオ：80㎡
コンピューターニット室：140㎡

また、一部の学校施設は、この地区にある空き物件を利用して地区内に点在させる予定である。

5.　終わりに

都市部の地域では、マンションが増加し都市の住居人口を増加させる一方、都市部の地域にある特有の魅力や地域性が失われている。加速するマンション化の中で、いかにしてその土地の地域性や魅力を残しつつ、都市計画を行っていくのかについて再考しなければならない。今回の計画案が加速するマンション化や地域課題の見直し、地域の魅力について考え直す一石になることを願う。

参考文献

1) RE-MAPPING TOKYO 東京R不動産，編集　CET，発行　株式会社晶文社，2014年発行
2) 東京問屋連盟，https://www.e-tonya.or.jp/about/index.html
3) 中央区男女年代別人口データ（毎年1月1日に集計），中央区役所
4) 中央区ホームページのエクセルデータ（毎月更新の中央区人口DATA）から算出
https://www.city.chuo.lg.jp/a0012/kusei/gaiyou/toukeidate/jinkou/kakutoshibetsu/2023nenreijinkou.html，各年度の1月1日閲覧
5)東京整備局　日本橋問屋街地区地区計画

Ⅳ. PROPOSAL

▷▷Ⅳ-Ⅰ. CONCEPT

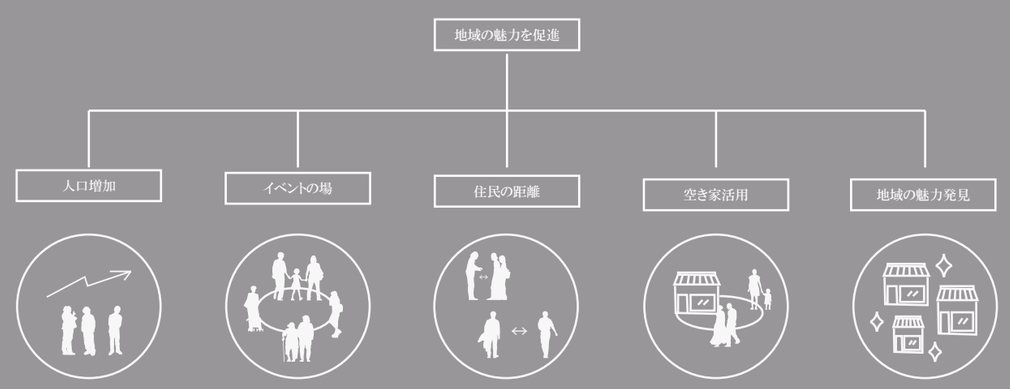
▷▷REGIONAL ISSUES

①地域の人がイベントを行ったり、 集うための広場が少ない

②この地域の魅力の一つである問屋が衰退している

本設計案がこの地域に（CET）において、 地域の魅力増進のための ONSET の場になることを目指す

▷▷CONCEPTUAL IMAGE



▷▷Ⅳ-Ⅱ. ARCHITECTURAL OUTLINE

敷地面積：1523 ㎡

建築面積：1367 ㎡

延床面積：6412 ㎡

用途及び面積表

- 一般教室：120 ㎡ 10 教室
- PC 室 ：120 ㎡
- 実習室 ：150 ㎡ 3 教室
- コンピューターニット室：132 ㎡
- 捺染室：128 ㎡
- 生産工学実習室：192 ㎡
- 図書室：
- オープンスペース：
- onset space：
- カフェ兼商業：
- 問屋（商業）：

▷▷Ⅳ-Ⅲ. DESIGN FEATURES

①スラブが積層している

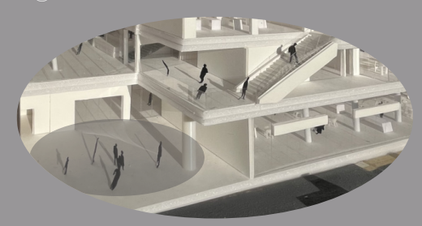
②町の広場的役割を担う

③半屋外の場が道に対して広がっている

①

②

③



▷▷MODEL FOR PROMOTING

NOW

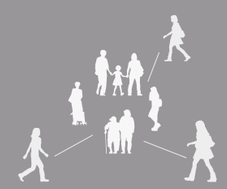
コロナ禍を期に問屋業の衰退が著しくなる
一方で、 東日本橋は立地が良いため、 マンション化が急激に進んでしまっている
人口増加に伴い地域住民が集う場が少なくなる
人々の繋がりが希薄になってきている
①地域の人がイベントを行ったり、 集うための広場が少ない
②この地域の魅力の一つである問屋が衰退している

PHASE Ⅰ

人々が集う場を作る
→大学キャンパス設計の提案
大学施設は多数の人々が出入りするため、 留まる場（大空間）が作りやすい
留まる場を創ることが出来ればより、 イベント等が行いやすい
公共施設より活用されるのではないかと考える
セキュリティがしっかりしているため、 場を管理することが出来、無法地帯になりにくい

PHASE Ⅱ

場を使い町でのイベントや祭りを増やしていく
これに伴い、 他地域から人々が集まってくる
人を集めるために多様な角度のイベントを催す
また、 PHASE Ⅰで出来た大学と地域の問屋が提携を組み新しい地域の取り組みを行っていくことを目標とする



PHASEⅢ

人が集まることで商いを仕事とする人々が集まってくるのではないかと考える
売り場としての価値を上げていくことで結果として町の魅力の一つである問屋がまた再起していくことを目標とする
CET が目指した町の魅力を再発見し創造する循環活動が起こることを目指す