

〈研究ノート〉

地方都市における歴史的建築物を利用した 新規開業の潮流

～群馬県桐生市での工房開設の事例をめぐる一考察～

石井清輝

The Trend in Business Start-up by Making Reuse of Historic Building : A Case Study on a New Studio Opened in Kiryu City, Gunma Prefecture

Kiyoteru ISHII

要旨

本稿の目的は、第一に、群馬県桐生市桐生新町重要伝統的建造物群保存地区とその周辺地区における近年の新規工房開業者の開業の経緯を明らかにすること、第二に、それらを踏まえ、今後の同地区でのさらなる新規事業の誘致に必要な方策を考察すること、の2点である。本稿の考察から、第一に、これまでの町の特性を引き継ぐ、歴史的建築物を利用したものづくりの工房開設に対する政策的な支援のさらなる充実、第二に、同地区での潜在的な新規開業希望者の需要に応えるための、空き家を中心とした不動産物件の流通システムの整備、の2点がさしあたって求められる今後の方策であることを確認した。

Summary

The aims of this paper are firstly to show how new studios were opened recently in the Kiryu Shinmachi Important Preservation Districts for Groups of Important Traditional Buildings or peripheral areas, and secondly to examine the measures to be advanced for further invitation of new businesses by taking the details into account. It was confirmed through the examination that the measures required for the moment are further enhancement of policies to support opening of manufacturing studios by making reuse of historic buildings which undertake the

past characteristics in the community and improvement of the distribution systems of real-estate properties such as abandoned houses to meet the latent demand from people who want to start up in the areas.

I. はじめに

近年、少子高齢化の進展と共に広がる空き家の増加や商店街の衰退の中で、既存建築物をリノベーションして活用する方法に注目が集まっている（松村ほか；2016，山崎編；2016）。さらに、建物単体の再利用だけではなく、地域全体にそれを広げていくことでまちづくりや地域活性化に結び付けようとするエリアリノベーションの手法も提唱されるようになってきた¹（馬場ほか；2016，篠山・矢部；2016，嶋田；2015，清水；2014）。空き家の増加に対しては、これまでの新築の持ち家住宅を中心とした住宅政策や、機能不全に陥っている都市計画制度を抜本的に転換する必要性が繰り返し指摘される一方で（砂原；2018，野澤；2016）、既に大量に発生している空き家に関しては、その再活用が有効な手段の一つとして各地で採用されるようになってきている。

本稿で対象とする群馬県桐生市も、人口減少、高齢化が急速に進み、空き家問題も深刻な状況になっている（図1、図2）。また、桐生市の主たる産業であった繊維産業も衰退が著しく、周辺の太田市や伊勢崎市のような機械産業への移行も順調には進んでいない（表1）。

このように、桐生市も多くの地方都市と同様、少子高齢化、空き家の増加、既存産業の衰退といった問題に直面しており、市としても様々な対策を行ってきた²（桐生市；2018b）。中でも、市内には鋸屋根に代表される歴史的建築物が数多く残されているため、その保存・活用による地域活性化、観光振興は同市の施策の特徴の一つになっている³。2012年には、本町1、2丁目を

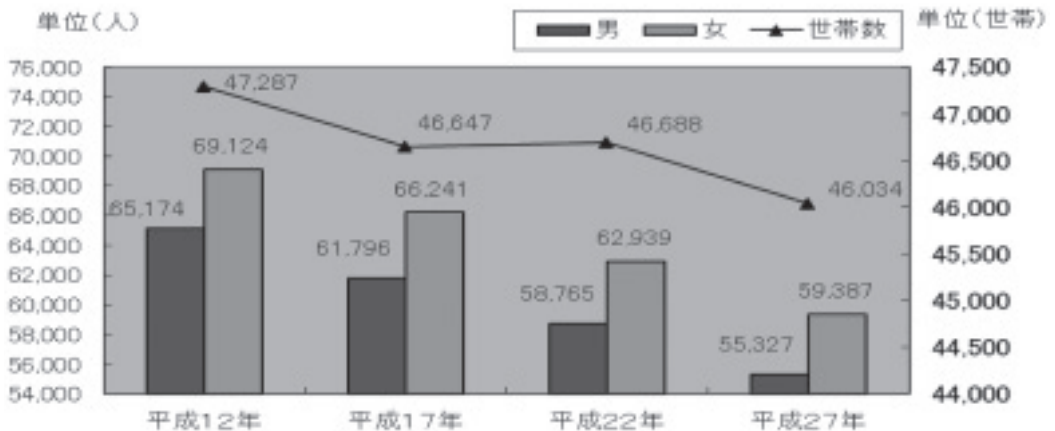


図1 国勢調査 男女別人口・世帯数の推移
出典：（桐生市；2018b：12）

地方都市における歴史的建築物を利用した新規開業の潮流

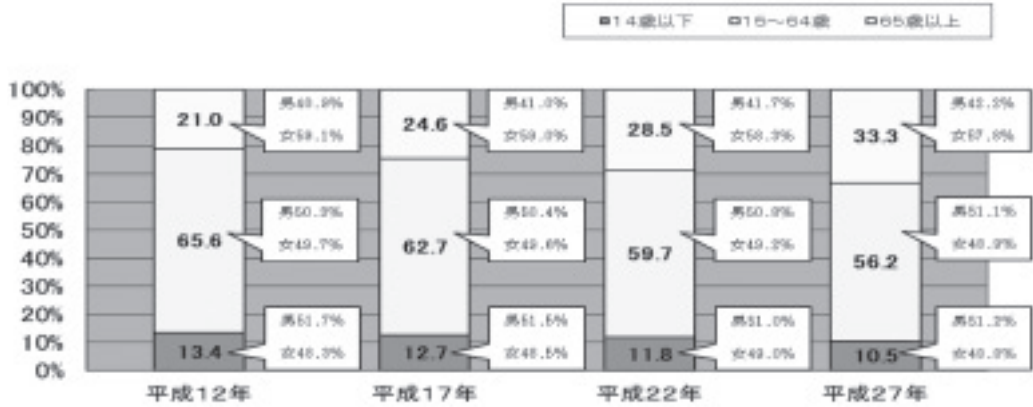


図2 国勢調査 年齢3区分別人口の推移
出典：(桐生市；2018b：12)

表1 現桐生市域の事業所数の推移

産業中分類	60	65	70	75	80	85	90	95	00	05	08	(08)	(10)	(13)
食料品	95	79	75	68	59	52	54	48	49	37	41	24	23	24
飲料・飼料等	-	-	-	-	-	0	0	1	1	0	1	0	0	1
繊維工業	1,931	1,864	1,786	1,885	1,530	1,249	1,107	821	601	456	723	224	176	140
衣服・その他	443	590	543	772	718	637	807	742	549	382	-	-	-	-
木材・木製品	84	69	57	52	40	37	33	29	20	15	12	9	9	6
家具・装備品	52	56	63	79	77	64	74	65	51	37	35	10	9	9
紙・紙加工品	107	104	98	35	39	28	20	18	20	13	14	9	7	7
出版・印刷	31	32	34	52	44	37	47	49	41	-	-	-	-	-
印刷・同関連業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	34	13	11	11
化学工業	2	2	2	0	1	0	0	0	0	2	1	0	0	1
石油・石炭	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
プラスチック	-	-	-	-	-	69	88	79	67	48	48	33	28	33
ゴム製品	5	7	4	18	15	11	10	12	11	9	3	3	3	4
皮革・同製品	9	7	5	11	9	8	12	13	9	5	2	1	1	0
窯業・土石	16	12	14	16	15	14	16	19	16	9	7	3	3	2
鉄鋼業	8	12	10	13	18	7	7	8	7	7	4	2	2	1
非鉄金属	3	9	8	15	15	13	12	12	9	7	6	3	4	4
金属製品	79	108	206	294	242	195	211	170	151	108	107	66	55	48
一般機械	119	156	175	194	193	197	260	253	226	168	-	-	-	-
はん用機械	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	9	8	6
生産用機械	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84	33	24	25
業務用機械	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	37	33	36
(旧)電気機械	28	28	39	61	91	107	131	108	84	-	-	-	-	-
電気機械	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48	40	21	18	15
情報通信機械	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	6	5	3
電子部品・デバイス	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	10	5	6	4
輸送用機械	28	53	60	84	105	131	153	143	120	116	102	62	55	44
精密機械	6	13	23	20	25	22	20	14	11	8	-	-	-	-
その他	20	42	78	111	100	39	40	43	37	31	27	14	10	10
総数	3,068	3,244	3,280	3,780	3,336	2,917	3,103	2,645	2,061	1,553	1,390	587	490	434
従業員数(千人)	31.3	33.3	31.2	27.8	25.6	25.3	25.6	22.5	19.1	14.3	13.0	11.4	10.1	9.5

注：上記の(08)(10)(13)で示した()の年は、従業員数4人以上の事業所数を斜字で表示している。「-」は、産業中分類の変更前後で分類されていないことを示している。ゼロの場合は、「0」と表示している。なお、表記の現桐生市域とは、2005年に吸収合併した新里村と高保根村を含む市域を指す。

資料：群馬県『群馬県の工業(工業統計調査)』各年版、より作成。

出典：(加藤；2016：83)

中心に重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建地区）に指定され、2017年には「歴史まちづくり法」に基づいた歴史的風致維持向上計画も策定された（桐生市；2018b）。今後の同市の施策においても、重伝建地区は重要な位置を占めると考えられるが、同地区は市内でも空き家率が高いエリアであり、本町通り沿いを中心とした商店街も空き店舗が目立つようになっている⁴。そのため同地区においても、空き家の活用と商店街の活性化の方法が模索されている状態である。

このような状況の中、重伝建地区内外で歴史的建築物をリノベーションして新たに開業する工房や店舗が見られるようになってきている。これら新規開業者の開業の経緯や動機などを明らかにしていくことは、研究上の意義に加え、今後の同市の施策の方向性を決めていくためにも重要な作業と考えられる。本研究ノートでは、筆者が継続的に進めてきた同市での調査活動の中間報告として、2016年以後に歴史的建築物を利用して開業した三つの工房の取材結果の報告を行いたい。特に、本地区で開業するに至った経緯、今後の事業の展望について確認していく。その上で、同地区でのさらなる新規事業の誘致に必要な方策を中心に、近年の関連する議論を踏まえつつ若干の考察を加えていきたい。

Ⅱ. 取材結果

（1）コンポジション

コンポジション（com+position）は、本町2丁目に事務所・工房を構える帽子メーカーである。同社は2016年に同地区内の石蔵に工房を構え、それに加えて、2018年3月から本町通り沿いに店舗・ギャラリーをオープンさせた。現店舗では同社で製造した帽子の展示販売に加え、職人による帽子づくりの現場が見られるようになっている。石蔵の工房は大正9年の築、店舗は昭和3年の築であり、それぞれの建築物は内部の大幅なリフォームが施された上で貸し出されたものである。

a. 開業の経緯

埼玉県生まれの同社代表のS氏（40代・男性）は、古着店に勤務していたが、その後、桐生市内の相生町にある縫製工場で衣類の生産に携わった⁵。2010年にコンポジションを設立してしばらくは太田市に事務所を構えていたが、取引先の多い桐生市内への移転を考え、1年間物件を探した末に、不動産情報に出ていた旧津久井機料店の金箴工場に出会い決断した。

S氏がこの地区を出店先として選んだ理由は、以前からの桐生市内の企業との関係に加えて、大きく二つあげられる。第一に繊維産業の工場の集積とそれらがもたらす技術的なメリットであり、第二に自身の嗜好にも合う古い建物・町並みの存在である。

同社では都内のブランドの依頼による生産（OEM）の占める割合が高いが、それでも東京に工房を構えない理由として、同社の帽子のオリジナルブランド名が「工場」を意味するフランス語の「Usine（ユージーン）」であることに関連づけながら、S氏は以下のように述べている。

基本的に工場が好きなんです。なので、工場の近くだったり、工場のスタンスを保っていたらな、と思っているんです。だいたい桐生だと繊維業が密集しているので、相談する人がいっぱいいるということですね。仕事にも、新しい技術とか自然に耳に入ってくるし。

ここで述べられているように、S氏はまず「工場」そのものが好きであり、桐生のようにものづくりの工場が身近に多くある環境を望んでいた。また、帽子製造の工程においては、さまざまな繊維関連の知識や技術が求められるため、市内の織物、生地製造、染色などの産業集積は、これまでの歴史的な蓄積だけでなく、新しい技術的な知識を取り入れる上でも重要な役割を果たしているという。さらに、S氏は帽子の製造・販売だけではなく、これまでの経歴を生かして、デザイナーやスタイリストからの服飾全般の製造やデザインの相談にもものっており、それらの個別の要望に対応する上でも、関連する産業の集積が身近にあることが役に立っている。

桐生のもう一つの特性である歴史的建築物の集積に関しては、「桐生に来たらやっぱり古い町並みがあるので、古い建物が。ちょっとアンティークみたいなものが僕は好きなので、そういうような場所でやれたらいいな、と思って来ました」、と述べている。また、古い建物はそれ自体が歴史や魅力を感じさせる力を有しているためか、その力が同所で開業してからの契約の成約率向上にも結び付いているかもしれない、とも語っている。

b. 今後の展望

同社では、2016年から石蔵の工房での帽子製造を始めたが、その直後から多くの人が製造過程を見に来るようになった。通常工場は、技術的な機密の問題もあり非公開にする企業が多いが、S氏は積極的にその過程を公開していきたいという。

逆に僕はもったいないな——と思って。うちの帽子は高いんです。安くはないから、見てもらって、やっぱりこういう一つ一つ作っているんだから、っていうのを、そういうのを感じて、大切にしてもらえたらいいかな、と。

ここで触れられているように、使用する素材や工程を吟味し、手作業で一つ一つ作る帽子には多くの費用と手間がかかるため、必然的に大量生産品よりも値段が高いものにならざるをえない。このような状況に対して、製造過程を見てもらえれば、その価格の理由を消費者に理解してもらえる可能性は高まる。工房に加えて店舗・ギャラリーをオープンさせたのは、このものづくりの過程を見てもらいたい、もっと身近なものに感じてもらいたい、という気持ちが大きかったという。

さらに、今後の事業展開の方向性としては、いずれは帽子製造の技術を若い人に教えて、職人を育てていきたいと考えている。

おいおい職人に、若い人とかに教えて、若い人もできるようにしてやっていけたらな、と。何でこれを僕がやろうかと思ったのは、刺繍機とかニット機とか、大きい機械だと、大きい会社が機械買うとできちゃうんですね。なんで、これは人が全部自分の指の感覚で作っていくんで、お金を持っている人が無理してやったとしてもできない。(略) それとは逆に、最新の機械とかは買えないけれど、人間の力でやっていく。

現在は大量生産で作られた安価な製品がたくさん出回っているため、それとは逆に手で作る、人間の力で作る、ということを重視していきたいという。この町自体も、東京にいるよりも家賃も物価も安く、古い建物も多いため、ものづくりに関連する職人の潜在的な地区への移住希望者は多いと感じており、帽子製造に限らず、「クラフトマンが増えたら面白くなる」のではないかと今後の展望を述べている。

(2) レディバードプレス

レディバードプレス (Ladybird Press) は、本町2丁目に事務所・工房をかまえる活版印刷所である。同社は2018年の1月から同所での事業をスタートさせ、ポストカードやコースターなどのオリジナル商品も販売している。建物は、大正末から昭和初期に建てられたものであるが、これまでの利用者がある程度のリフォームを行って使用していたため、開業にあたっては内部にほとんど手を入れておらず、一部をフローリングに替えた程度である。

a. 開業の経緯

同社代表のT氏(40代・男性)は、桐生市内で生まれ育ち、この地区の近くの小、中学校を卒業した⁶。その後、東京の大学進学を機に同市を離れ、卒業後も東京で雑誌や広告のデザインの仕事に従事していた。30代後半になってUターンの形で桐生に戻り、8年ほど前から自宅で活版印刷を始めた。自宅が手狭になってきたため、工房となる物件を探していた際に、知人から現在の物件の紹介を受け、広さや家賃などの条件もあったために出店を決めたという。T氏がこの地区への出店を決めた理由は以下のようなものである。

有鄰館が最近使われていて、ちょっと活発に動いているので。人の流れで言うと末広町、今でも多いイメージがあるんですけど。こっちはこっちでまたちょっと特殊な、骨董市があったりとか、月一回すごい人になってるんですよ。そういうのがあったりして、こっちでもいかなど。

この地区が重伝建地区になったことは知っていたが、必ずしも地区内のみを希望していたわけではなかった。当初、桐生市でも人通りが多い末広町付近も候補に考えていたが、市が所有する

倉庫群の「有鄰館」が多くのイベントの拠点になると共に、毎月第一土曜日に開催される骨董市や紗綾市などの効果もあって、本町1、2丁目付近にも人の流れが生まれるようになってきていた。このような状況を知っていたため、現在の物件を紹介された際にも、こちらでの開業に大きな迷いは無かったという。また、以前から同地区内に知人もおり、もともと縁があったことも大きかった。

T氏が桐生に戻り、活版印刷業を始めたきっかけとしては、デザイナーとしての仕事の方向性を模索していたことと、東京の生活環境の問題の二つがあげられる。T氏は大学卒業後も東京で雑誌や広告のデザインの仕事をしていたが、次第に新たな方向性を模索するようになっていった。

ウェブデザインっていうのがもう主流になってきた頃から、ちょっと何か次の展開を考えないといけないと思って。でもウェブに行くとも全部デジタルになっちゃうんで、ちょっとそれはなんか、心的にも耐えられないなと思って。

そのような時に、アメリカのサンフランシスコに住む友人から活版印刷の手紙をもらい、同地であえて古い活版の機械を使って印刷する文化が広がりつつあることを耳にしたことで、興味を持ち、活版の印刷機を探し始めた。もちろん、ウェブなどに代表される最先端の技術も利用するが、「古いものは古いもので、また不便などが面白かったり」という。

また、東京で仕事をしているうちに、次第に人との距離の近さや密度の高さ、住環境の貧困さが耐えられなくなってきていた。そのため、「スローライフ」という言葉とは少しずれるかもしれないと断りつつ、「スローライフじゃないですけど、たまたま活版印刷機も手に入ったし、そのこっちで、こうゆっくりな生活をちょっと楽しみながらしたいな、と思い始めていたのもきっかけだと思います」と述べている。T氏は、大都市とは異なるライフスタイルを希求する中で、デザイナーとしての新しい方向性である活版印刷機を入手したことに加え、イベント時の重伝建地区の賑わいを前提に、同地区で希望に沿う物件にも巡り合えたことで開業に至ったといえるだろう。

b. 今後の展望

今後の展開としては、庭を利用したカフェなど様々な方向性を模索中だが、繊維産業の集積に関連して、以下のような事業も計画している。

手描き友禅を始めようと思っていて。(略)全部和柄なんですけど。これあの、桐生って昔、図案屋さんっていう着物のデザインをするデザイン屋さんがいっぱいあったんですよ。(略)7年前位かな、やめるっていう方がいて、ちょっとご縁があって、全部色々引き取らせてもらったんですよ。デザインとか資料とか。

桐生には以前は染色の際に用いる型を作る凶案屋が多くあったが、染色技術の変化の中で廃業が相次いでいった。T氏は、織物産業の中でも自身のデザインの仕事と親和性の高い凶案に着目し、その事業展開を構想している。これまでの産業集積によって生み出されてきたデザインを、「新しいものとか、用途の違うものにトランスフォーム」して、「メイドインキリュウ」として、売り出していきたいと語っている。

(3) キリカ

キリカ(kirika)は、重伝建地区に隣接する横山町に工房をかまえる、木製家具の製造販売を行う家具工房である。工房となっている建物は、明治末から大正期に建てられた建物で、自身の手で1年ほどかけて工房用の改装を行っていった。隣接する旧住宅部分も自ら改装中であり、いずれはギャラリーやイベントスペースとして利用していく予定である。

a. 開業の経緯

キリカ代表のY氏(30代・男性)は、福岡県の出身で、地元の高校を卒業後、太田市や浜松市で機械関連の設計業務に従事していた⁷。次第に設計だけではなく、自分の手でものを作りたいという気持ちがつのり、職業訓練学校で1年、家具工房で3年の修行を経て、2016年から桐生市に移住し、工房をオープンするための改修作業を始めた。

Y氏は古い建物はもちろん好きだが、必ずしも古い建物に限定して物件を探していたわけではなかったという。

古い建物じゃないと嫌だというこだわりは無かったんですけど、ただ借りるとなると古い建物の方が安かったというだけですね。後は自分で手を加えやすいとか。別に古いからどうでもいいよ、みたいな感じで。機械とかにあわせて、色々変更したりしないといけないうところもあって。

家具の工房を開くにあたっては、搬入する機械のサイズに合わせてかなり大幅な改修が必要になる。そのため、物件の選択にあたっては、家賃の安さに加え、改修の自由度とスペースの広さを重視したという。

桐生市に工房を構えたきっかけは、太田市で働いていた際の友人が市内におり、市内の不動産情報につながる知人を紹介してもらえたことが大きかった。桐生市では空き家バンク事業も展開しているため同市役所も訪問したが、行政の事業として機能の限界もあり、必ずしも希望の物件を見つけることはできなかった。

他を見ながら実感したのは、もういる人に紹介してもらおうしかないなど。それが一番早い

というか、それしか道がない。僕はたまたま紹介してもらったんですけど、例えばじゃあこの土地と全然関係ない人が桐生に住みたいとなった場合には、ほぼ、かなり難しいですよ。知り合い、つてがないっていう。誰が紹介してくれるかも分からないし。

ここでY氏が指摘しているように、一般的に地区に空き家が目立つようになって、賃貸としての不動産流通にはのらない物件がほとんどで、地元へのつてが無い限り、物件へのアクセスが難しい場合が多い。行政による空き家バンク事業の多くは、不動産業者からの情報提供に頼っており、独自の情報網を有しているわけではないため、これらの物件情報へのアクセスを期待することはできない。その点、Y氏は知人からの紹介があったため、この問題を乗り越えることができた。また偶然、市内で家具工房を辞めるとい人から比較的安い値段で機械を譲ってもらえたことも重なり、同所での開業を決断したという。

b. 今後の展望

Y氏は今後について、まず隣接する旧住居スペースの改修を進め、自身の作品を展示するギャラリーとして、さらに様々な人が利用可能なイベントスペースとして整備していくことを考えている⁸。イベントスペースとしての利用については、空間自体がかなり広いため、一人で活用するのが難しいという理由もあるが、この町には「小さい規模でものを作ったり、商売するっていう人」が多くいることを知り、それらの人々のつながりが生まれるような場になれば面白いのではないかと考えたこともある。

そういう人たちが集まれるような、組み合わせるようなスペースをこっちに作りたいと思ってやってるんですよね。自分だけじゃなくて、それこそレンタルスペースじゃないですけど、いろんな人達の展示会やってもいいですし、何かやりたい人がいれば、勝手にイベントをやってもらってもいいですし。それは僕主導じゃなくて、とりあえず場さえ用意していれば、そういう人はいっぱいいるから。そうすれば連携とかも出てくるんじゃないかな、というのは勝手に考えているんですけどね。

桐生市ではここ数年、既に触れたコンポジションやレディバードプレス以外にも、ものづくりの工房や個性的な商品を販売する店舗が増えてきており、Y氏はそれらの人々の間でつながりが生まれ、新たな企画や展開が生まれれば、この地区もさらに盛り上がるのではないかと考えている。また、地区内外の人々が集まりやすくするためにも、イベントを開催している時だけではなく、継続的に何らかの企画を行い、かつ情報提供をするような場としてこのスペースを活用していくことを望んでいる。

Ⅲ. 小 括

本稿では、三つの工房の新規開業者が同地区に開業した経緯と、今後の展望を明らかにしてきた。最後に3氏の事例を踏まえて、同地区へのさらなる新規事業の誘致の可能性と、これからの研究課題について若干の考察を加えておきたい。まず、3氏の共通点として、これまでの大量生産型の工場とは異なる、材料や製造工程を吟味した手づくりの工房を目指していることがあげられる。また、同様のものづくりの職人の潜在的な移住希望者の存在についても言及しており、これらの工房を誘致し、集積を促していくことが一つの有力な方向性として考えられる。

川端基夫は経済地理学の観点から、企業の収入や付加価値を増大させる効果が乏しい場所にあえて商店や事業所を立地させ、同様の効果を新たに創出していくことを「立地創造」と定義し、大都市の裏通りで立地創造が生じる共通の条件を六つあげている。その中で、地方の中小都市においても、①歴史的に古い建築物や街並み（路地含む）が多く残っているエリア、②多様な創作活動（アート）の舞台となりうるエリア、という要件が備わっていれば、地域の側からの働きかけで何らかの立地創造を仕掛けられる可能性がある、と指摘している。②の多様な創作活動には、絵画や造形といった狭義のアート系のものだけではなく、独創的な雑貨、個性的な料理、ヘアメイクなど、幅広い創作活動が含まれている。これらに取り組む人々は、自分たちの創作の場としてふさわしい場所（舞台）を求めており、①はそのような人々を惹き付ける重要な要素になっているという（川端；2013：76-79）。

桐生市内は既に①の条件が備わっており、今後、②の多様な創作活動を行う人々をいかに多く、持続的に惹きつけていけるかを考える必要がある。さしあたっては、3氏のような、歴史的建築物を利用した手づくりの工房の開設を支援し、推進するための政策的な枠組みが求められるだろう。桐生市では既に2017年から「新規工房開設補助金」を創設しているため、鋸屋根に限らず、歴史的建築物の再活用も対象に含めてその支援をさらに強化していくことで、対外的にもより明確で独自性のある「ものづくりの町」としての方向性を打ち出していけるはずである。このような方向性は、同市が進める「ファッションタウン桐生」の構想にも沿うものであり、その具体化のために必要な施策の一つと位置付けられる⁹（桐生市；2018b：63）。

川端は、「多様な創作活動の場としての魅力とは何か、それはどのようにして増大させることができるのか」という問題については議論が立ち遅れており、さらなる研究が求められるとしている（川端；2013：79）。本稿の事例から仮説的に述べれば、関連産業の集積や建物そのものの魅力（S氏）、大都市とは異なるライフスタイル（T氏）、物件の広さと改修の自由度（Y氏）などのように、各人の嗜好や事業形態に応じて、その魅力はいくつかの類型に分かれることが予想される。今後、各個人、事業形態ごとの魅力を明らかにしていくことで、研究上の知見にとどまらず、立地創造の実践に向けての示唆をも得ることができるはずである。

次に、これらの人々を呼び寄せる上でも喫緊の課題といえるのが、空き家を含む物件情報へのアクセスの問題である。Y氏が強調していたように、地区での新規開業を望んでいても、特に空き家の情報は通常の不動産流通にのらない場合が多い。

これまでのリノベーションまちづくりの議論では、遊休不動産を活用してまちづくりを推進していくために不可欠な共通の存在が指摘されている。例えば、「不動産エージェンツ」であり、魅力的な物件を自ら発掘する、オーナーの話に寄り添う、不動産の現実を伝えられる、などの条件を備え、人と情報が集まるまちづくりのハブとなる存在とされる（馬場ほか；2016：29）。さらに、不動産オーナーと共に、遊休不動産を活用してその地域に求められる新しい産業をつくり、雇用を生み出し、エリアの価値の向上を目指してマネジメントをしていく「現代版家守」などがあげられる（清水；2014：60）。

これらの議論からは、今までの不動産業界や所有者の常識からは価値が認められてこなかった物件に価値を見だし、さらに所有者との信頼関係のもと、運営、管理にまで関与していくような新たな職能が求められていることがわかる。これは空き家問題が深刻化する背景に、所有者の賃貸借契約への不安や物件への思い入れ、不動産市場の動向についての理解不足などが存在するため、それらの感情に対処しつつ、ノウハウの無い所有者に代わってマネジメントを行っていく役割が必要とされるためである（中川；2015：85-97）。本稿のT氏やY氏は、地域で空き家の情報に通じる知人を得たことから現在の物件を借りることができたが、より広範な人々を地区に受け入れていくためには、少なくとも「不動産エージェンツ」のような存在を、さらにリノベーションまちづくりへの展開を図る上では「現代版家守」のような組織を構想しておくことも求められているといえよう。

松永桂子は、近年増えつつある地方独自のライフスタイルや顔の見える関係性を望む人々の意識を「ローカル志向」という言葉で表現し、新たなスタイルの自営業や小さな商い、消費社会や働き方の変化、地場産業の現代的な意義などを幅広く論じながらその動向を分析している。そこからは、「小さな自営業や中小企業、フリーランスが集まって、地域社会で固有の秩序や価値を生み出している」場所が現れ、「最近ではそこに若い層が越境してきて、古い土壌の上にさらなる新たな動きを植えて、固有性が際立っている地域」も見られるようになってきていることが報告されている。そしてこれらの事例は、豊かな自然資源や文化資源、歴史を重ねてきた建物などを介して内外の人びとがつながり、その地域独自のストーリーが生み出されることから広がっているという（松永；2015：46）。

本稿の3氏の事例からも、同様の「ローカル志向」や「古い土壌の上にさらなる新たな動きを植えて」る方向性を読み取ることが可能である。今後、このような社会の価値観の転換や地域社会の動向を視野に入れつつ、歴史的建築物や地場産業などに独自の価値、魅力を見だし、惹きつけられていく人々の意識や属性を詳細に明らかにしていくことが必要である。地域にある既存の資源を、誰が、どのように活用している／したいのか、を明らかにすることで、それらを誰

に向けて、どのように整備し、発信していくべきか、という点もより明確になるはずである。歴史的建築物を利用した新規事業開業者へのさらなる調査を進めることで、上記の課題への考察を深めていきたい。

(いしい きよてる・高崎経済大学地域政策学部准教授)

謝辞：今回の取材にご協力頂いた3氏をはじめ、桐生市役所、重伝建地区内外の住民の皆様には、日常的に調査活動にご協力頂いています。この場を借りて心より御礼申し上げます。

註

- 1 同テーマについては、各国の比較研究の視点も現れてきているが、対象が欧米に偏っているため、同様の現象が活発に見られるようになってきたアジア地域の実態の精査が今後さらに求められよう（馬場ほか:2017, 松永・漆原:2015）。
- 2 既存の繊維産業も現在の経営環境に対応して多様な取り組みを行っている。これらについては、加藤秀雄（2016）を参照されたい。
- 3 本稿では市内の建築物の分布実態を踏まえ、「歴史的建築物」という言葉を文化財保護法に規定された文化財だけではなく、およそ1945年以前に建てられた建築物という広い意味で用いている。
- 4 桐生市が2016年に実施した空き家実態調査では、市全体の空き家率は5.6%だが、本町1、2丁目を含む1区は11.9%と市内で最も高い地区となっている（『毎日新聞 群馬版』2017年6月15日付）
- 5 S氏へのインタビューは2018年3月16日に行った。
- 6 T氏へのインタビューは2018年3月16日に行った。
- 7 Y氏へのインタビューは2018年4月21日に行った。
- 8 2018年10月19日には一部をギャラリーとしてオープンしている。
- 9 なお、歴史的建築物の保存、活用をめぐる制度上の課題については、後藤治ほか（2008, 2017）などを参照されたい。

参考文献

- 馬場正尊・Open A, 2016, 『エリアリノベーション—変化の構造とローカライズ』学芸出版社。
- 馬場正尊ほか, 2017, 『CREATIVE LOCAL エリアリノベーション 海外編』学芸出版社。
- 後藤治ほか, 2008, 『都市の記憶を失う前に—建築保存待ったなし』白揚社新書。
- 後藤治ほか, 2017, 『シリーズ都市の記憶を失う前に 伝統を今のかたちに—都市と地域再生の切り札』白揚社新書。
- 加藤秀雄, 2016, 『繊維産業都市桐生市の構造変化と今後の発展に向けての分析視角』『社会科学論集』148:81-111。
- 川端基夫, 2013, 『改訂版 立地ウォーズ—企業・地域の成長戦略と「場所のチカラ」』新評論。
- 桐生市, 2018a, 『桐生市歴史的風致維持向上計画』桐生市。
- 桐生市, 2018b, 『桐生市新生総合計画 平成30年3月改訂版』桐生市。
- 松村秀一ほか監修, 2016, 『リノベーションプラス—拡張する建築家の職能』ユウブックス。
- 松永桂子, 2015, 『ローカル志向の時代—働き方、産業、経済を考えるヒント』光文社新書。
- 松永安光・漆原弘, 2015, 『リノベーションの新潮流—レガシー・レジェンド・ストーリー』学芸出版社。
- 中川寛子, 2015, 『解決!空き家問題』ちくま新書。
- 野澤千絵, 2016, 『老いる家 崩れる街—住宅過剰社会の末路』講談社現代新書。
- 嶋田洋平, 2015, 『ほしい暮らしは自分でつくる—ばくらのリノベーションまちづくり』日経BP社。
- 清水義次, 2014, 『リノベーションまちづくり—不動産事業でまちを再生する方法』学芸出版社。
- 篠山秀夫・矢部拓也, 2016, 『地方都市におけるリノベーションまちづくりの展開—長野市善光寺門前を事例として』『長野県短期大学紀要』71:57-70。
- 砂原庸介, 2018, 『叢書・知を究める 新築がお好きですか?—日本における住宅と政治』ミネルヴァ書房。
- 山崎茂雄編, 2016, 『町屋・古民家再生の経済学—なぜこの土地に多くの人々が訪ねてくるのか』水曜社。

付記) 本稿は平成29年度高崎経済大学競争的研究費による研究成果の一部である。