

一宮せんい団地における店舗等の業種変遷および団地活性化計画

指導教員 加茂 紀和子 教授

東 明里

【1】研究の背景と目的

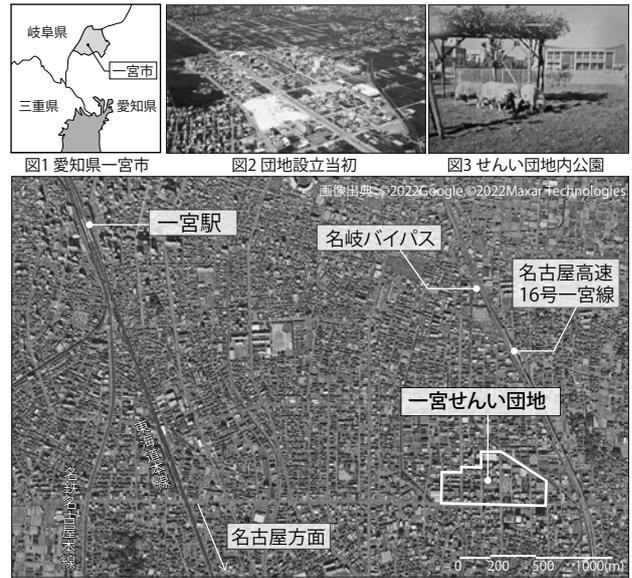
現代日本では、高度経済成長期の終焉をむかえ、全国各地の産業集積地において、低・未利用の土地や建物が増加している。中でも卸売業の集積地は、中・長期的な視点で見ると衰退することが明らかであり、建物の老朽化や土地利用などの問題が深刻化する可能性があると考えられる。そのため、用途転換を行い、本来の用途とは異なる新たな需要に対応させる等で、建物を有効活用していく必要がある。そこで、本研究では繊維卸売業の集積地であり、愛知県一宮市に位置する「一宮せんい団地」(図1から図5)を対象とし、現状を分析するとともに今後の団地利用の可能性について検討を行うことを目的とする。

【2】研究の概要

本研究では、(1)一宮市せんい団地の店舗等の業種変遷の調査を行い、(2)業種変遷と社会情勢等の歴史との関係性の分析と、(3)店舗等所有者とイベント時の来訪者を対象としたアンケート調査を行うことにより、現状把握と問題分析をし、(4)それらの結果をもとに、今後の団地活性化のための建築提案を行う。

【3】一宮市せんい団地の形成過程と現状

一宮市は、古くから尾張地方の経済の中心であり、栄え、繊維産業が大きな発展をもたらした。戦後は、一宮織物卸業界が国鉄一宮駅周辺に密集して栄え、経済復興に大きく貢献した。昭和30年代後半になると、輸送や駐車場不足の問題などにより、卸売業の高度化を図るため、岡山や金沢などで、卸商業地で団地造成が始まったのを受けて、一宮においても繊維卸団地造成計画が進められた。駅前に集積していた繊維卸売業の店舗等は、流通の利便性の高い土地へ移転することとなり、昭和45年に「一宮せんい団地」が誕生した(表1)。団地内の個々に異なるデザインの建物群は、約95%が低層耐火RC造であり、団地中央には2つの公園が広く配置されるなど、一体化した計画にも工夫がされている。団地設立から約50年が経過し現在では、110棟程あった当時の建物のうち約85%は増改築をしながら残されている。また近年では、団地内に新たな業種の参入もみられ、「渋ビル」^{注1)}と呼ばれるレトロ感のある外観のビル群の人気の高まりから、マルシェ等の様々なイベント^{注2)}が開催されている(図6)。イベント時には、約3000人程の来訪があり賑わっているが、通常時は人がほとんど歩いておらず、閑散とした団地となっている。



敷地	愛知県一宮市せんい団地	防火地域	指定なし
都市計画区域	尾張都市計画区域	準防火地域	
区域区分	市街化区域	市条例	一宮市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
用途地域区分	商業地域	居住誘導区域	居住誘導区域内
容積率	400%		
建蔽率	80%		

図5 敷地の諸情報

表1 一宮せんい団地形成経緯の概要

年代	出来事
1965(昭和40)	一宮織物卸商業協同組合設立準備会が発足(組合員109名) 一宮市に一宮都市開発事務局設置
1966(昭和41)	愛知県に対し集団化計画第1次の予備申請提出
1967(昭和42)	共同組合一宮織物卸センター創設 昭和42年度卸売業店舗集約事業実施計画書を県を通じ中小企業庁に提出 県を通じて中小企業振興事業より助成認可
1968(昭和43)	一宮市と造成工事契約、土地造成の起工式
1969(昭和44)	第一次店舗起工式 織物卸会館棟上式 団地内中央公園完成
1970(昭和45)	第1次店舗及び織物卸会館オープン祝賀式 第2次店舗起工式
1971(昭和46)	団地全体完成祝賀式、第3次店舗



図6 一宮せんい団地の建築群

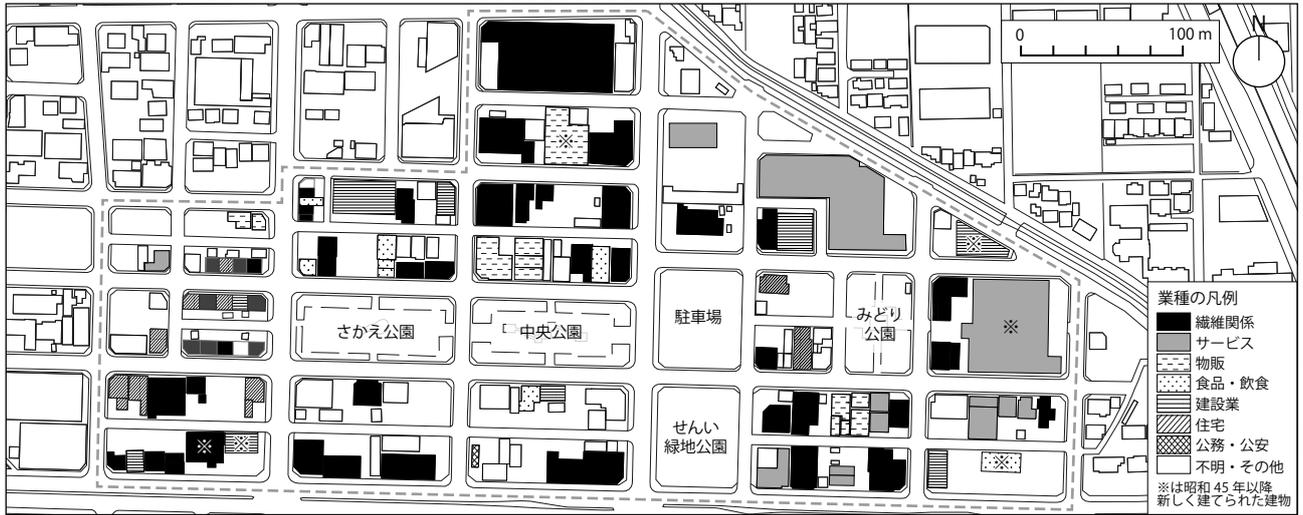


図7 一宮せんい団地の令和4年の業種分布

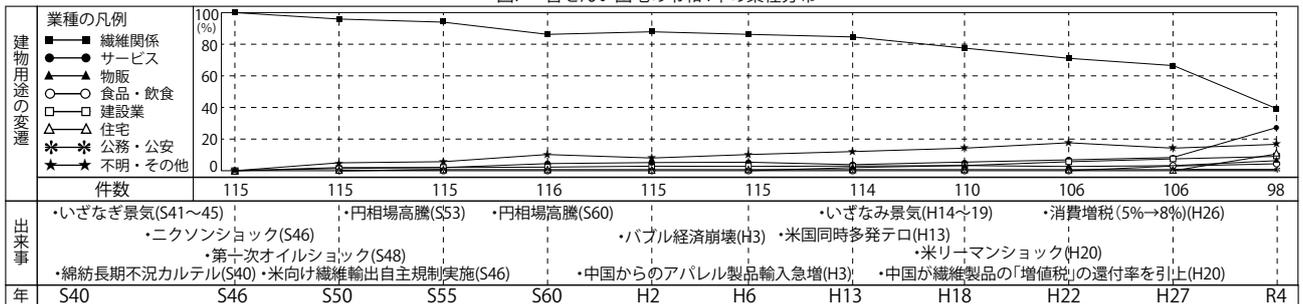


図8 業種変遷と各年の出来事

年	出来事
S40	・いざなぎ景気(S41~45) ・ニクソンショック(S46)
S46	・円相場高騰(S53) ・円相場高騰(S60)
S50	・第十次オイルショック(S48)
S55	・米向け繊維輸出自主規制実施(S46)
H2	・中国からのアパレル製品輸入急増(H3)
H6	・米国同時多発テロ(H13)
H13	・中国が繊維製品の増値税の還付率を引上(H20)
H18	・消費増税(5%→8%)(H26)
H22	
H27	
R4	

【4】一宮せんい団地における業種変遷

協同組合一宮繊維卸センターから発行されている「せんいニュース」より、団地設立から現在までの業種変遷の把握を行い(図7)、社会情勢との関係性の分析を行った。繊維業は、昭和46年から徐々に減少し、現在は当初の39.2%となっている。主な要因として、外国からの繊維製品の輸入増加が挙げられる。繊維業以外の業種に関して、近年では若い世代がサービス業などで参入する事例が増加している(図8)。

【5】一宮せんい団地の印象調査

5-1. 調査概要

せんい団地の店舗等の利用実態と印象評価を行うため、店舗等の所有者とイベント時の来訪者を対象としたアンケート調査を実施した(表2・表3)。

5-2. 調査結果〈店舗等所有者〉

団地内の道路や駐車に関する環境が整備されているが、立地が悪く顧客の誘致は難しいという回答が得られた。また、繊維業以外の業種が参入しやすい環境づくりをすることや、レトロな建物の魅力を発信すべきだという意見が多くみられた(図9)。

5-3. 調査結果〈来訪者〉

イベント来訪者の94.1%が一宮市または、愛知県からの来訪であった。店舗の内装や団地内の雰囲気の魅力を感じると回答した人が多かったが、バスの本数が少ないなど、公共交通機関での来訪には不便だといえる。団地内の店舗業種に関しては、カフェが一番多く、次に書店やコワーキングスペースに需要があることが分かった(図10)。

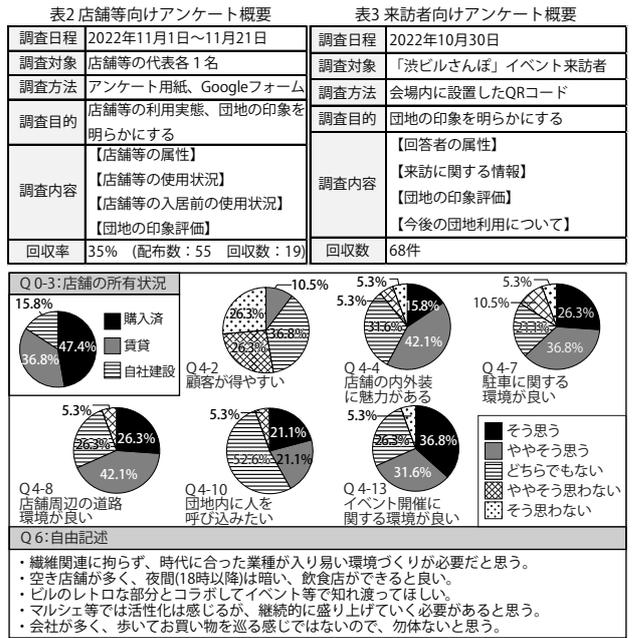


図9 店舗等向けアンケート

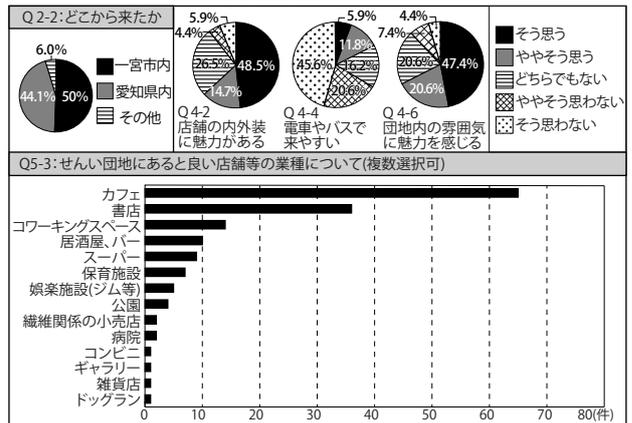


図10 来訪者向けアンケート

【6】建築計画

6-1. 全体計画・プログラム

一宮せんい団地は、東西方向約500m、南北方向約300mの規模を持ち、団地内部には4つの公園が広く配置されている。3章から導き出した業種分布と、4章・5章で得られたアンケート調査の結果を用いて、計画建物を選定し、改修計画を行う。団地の潜在的魅力を活かし、日常でも人々が集う可能性を持つ空間として再編し、エリアとして活性化を目指す。

6-2. 建物選定

3章の業種分布の結果から導き出した、現在、低・未利用となっている建物の中から、フィールドワークにより、4つの公園に面し、一宮せんい団地の中でも特色のある、5つの建物を今回の改修対象として選定

した。概要を図11にまとめる。

6-3. 建築計画

各対象建物の特色、立地を生かし、5章の来訪者アンケートで選ばれた、日常に必要とされる機能を付加し、イベント時には拠点となる空間に変化可能な設えを持つものとする。また、団地内の公園を共有地として位置づけ、建物と合わせて整備を行う計画とする(図12)。選定した5つの建物にそれぞれコンセプトを設定し、改修計画を行った。計画-1では【地域の人が集う場】、計画-2では【団地内部と外部を繋ぐ場】、計画-3では【団地内部の連携を深める場】、計画-4では【一宮市の繊維業を発信する場】、計画-5では【団地のストック】と設定し、人々が集まる賑わいの場を創出する空間を設計した(図13)。

名称	計画-1	計画-2	計画-3	計画-4	計画-5
写真					
特徴立地	<ul style="list-style-type: none"> 公園から離れた静かな場所 婦人毛織物卸の店舗として使用されていた 間口が広く2面道路に面する 	<ul style="list-style-type: none"> さかえ公園に面する場所 婦人毛織・化学織物卸の店舗として使用されていた 公園側に大きな開口を持つ 	<ul style="list-style-type: none"> 中央公園に面する場所 公園側の面は窓が多く、特徴的なファサードを持つ 奥行きがあり南北に開口が多い 	<ul style="list-style-type: none"> みどり公園に面する場所 開口が大きく、道路に向けたエントランスを持つ 2面道路に面する 	<ul style="list-style-type: none"> 糸、織物、二次製品卸等の店舗として使用されていた 2階部分に庇を持つ 開口が狭く、奥行きが深い
規模	階数：地上2階 RC造 延床面積：611.711 m ²	階数：地上3階 RC造 延床面積：620.025 m ²	階数：地上3階 RC造 延床面積：345.600 m ²	階数：地上2階 RC造 延床面積：227.000 m ²	階数：地上2階 RC造 延床面積：208.626 m ²

図11 選定した5つの既存建物

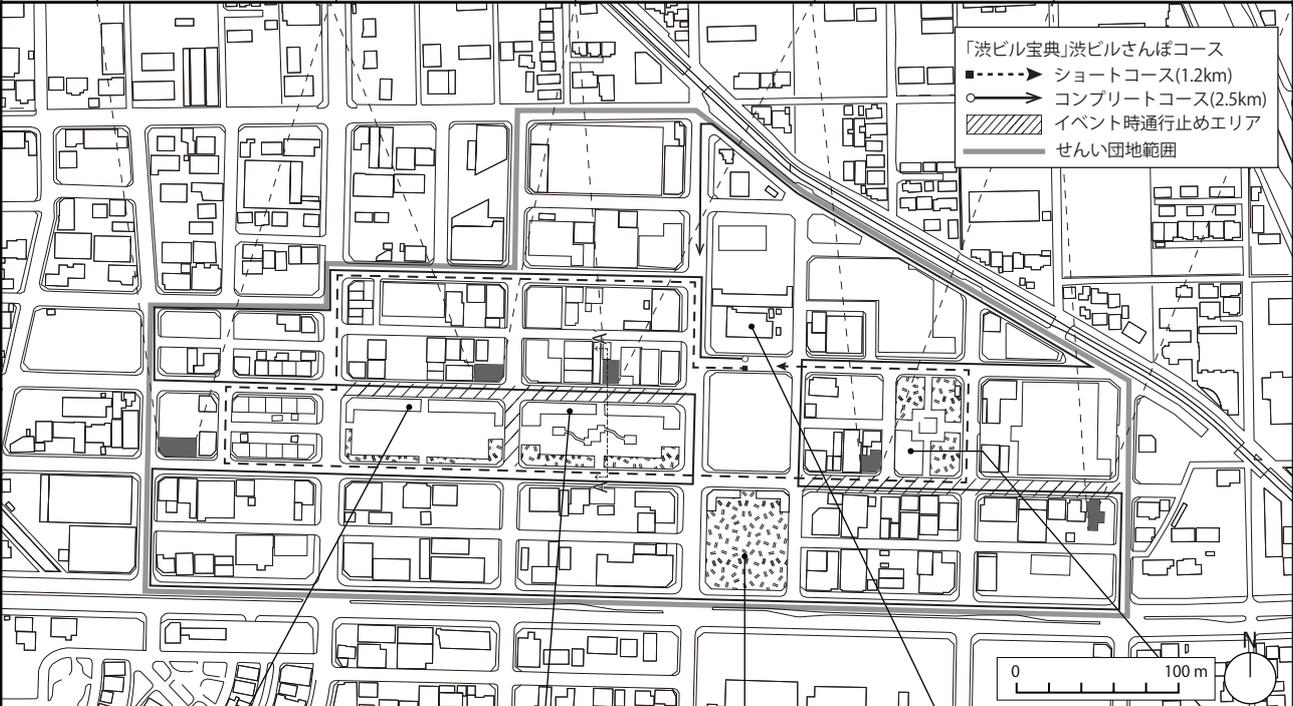
通常時	シェアオフィス 書店、カフェ	保育施設	食堂 集会所	アトリエ、体験工房 ショップ	イベント備品のストック 組合備品のストック
イベント時 (年2回)	オープンカフェ	子ども食堂 子どもの遊び場	マルシェ ワークショップ	ギャラリー ワークショップイベント	出店者貸しテナント
建物	計画-1	計画-2	計画-3	計画-4	計画-5
建物					
建物	さかえ公園	中央公園	せんい緑地公園	繊維卸会館	みどり公園
通常時	パークレット 講演会	飲食スペース 渋ビルマーケット	飲食スペース 子どもの遊び場	店舗の運営管理	休憩、読書スペース
イベント時 (年2回)	演奏ステージ パフォーマンスステージ	食堂のテラス席	演奏ステージ 店舗出店スペース	イベント時の本部 子供向けイベント広場	野外ワークショップ 店舗出店スペース

図12 計画対象建物と周辺環境・活用方法の例

計画-1

地域住民が集う場

地域住民が日常的にせいの団地を利用するきっかけの場。イベント時には、1階部分が開かれ、演奏スペースや休憩スペースとして利用する。

用途：カフェ+シェアオフィス
+コワーキングスペース

2F 書店

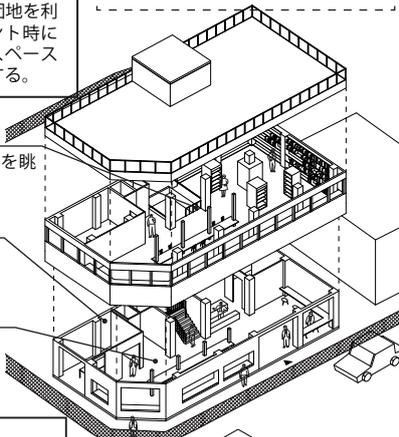
ブックカフェとして、渋ビルを眺めながら読書をする空間。

1F シェアオフィス

近隣住民や団地内の店舗の会議や商談などに利用。

1F コワーキングスペース

リモートワークなど、普段とは違う雰囲気で作業をすることができる。



計画-2

団地内部と外部を繋ぐ場

公園と一体で保育施設として利用し、イベント時には1階を開き、こども食堂などを開催する。

用途：保育施設

3F 遊戯室

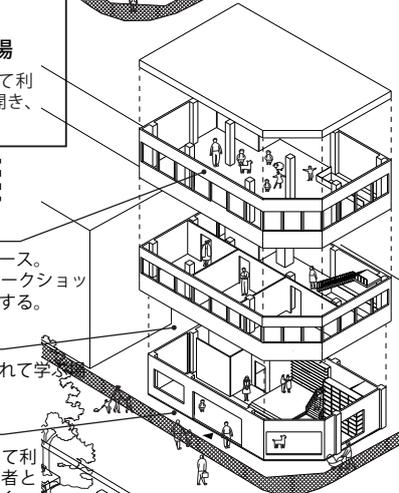
子どもの遊び場としてのスペース。イベント時には子供向けのワークショップなどを行う空間として利用する。

2F 保育室

子どもたちが学年ごとに分かれて学ぶ。

1F 食堂・共有スペース

通常時はさかえ公園と連続して利用する。イベント時には出店者とコラボなどで子ども食堂を開く。



計画-3

団地内部の連携を深める場

団地内部の会議や交流を深め、団地活性化に繋げる場。イベント時は道路と公園と一体として利用する。

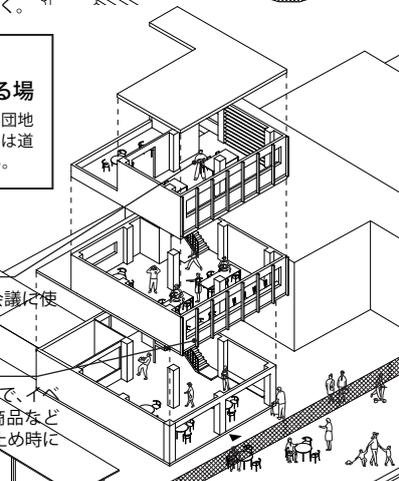
用途：食堂+集会所

3F 集会所

定期的に行われる組合等の会議に使用。一般向けに貸出も行う。

1F・2F 食堂

街のダイニングとしての役割で、イベント時には出店者とコラボ商品などの販売を行う。前面道路通行止め時には、公園と連続して利用する。



公園計画

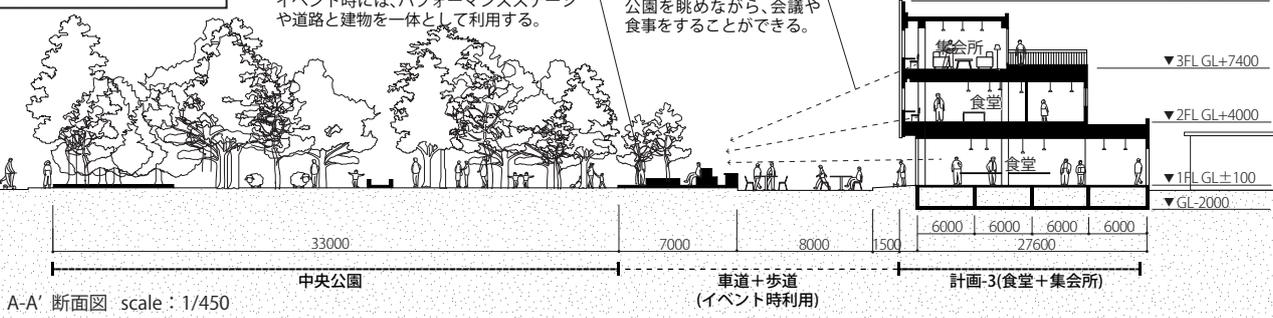
イベント時の演奏ステージや店舗の連続で利用する。

中央公園パークレット

通常時は食堂のテラス席として利用する。イベント時には、パフォーマンスステージや道路と建物を一体として利用する。

公園への眺望

公園を眺めながら、会議や食事をする事ができる。



A-A' 断面図 scale: 1/450

図13 設計概要

【7】結論と今後の展望

一宮せいの団地は、1970年代に繊維業の店舗が集積地として造成されたが、繊維業の衰退とともに他業種が参入し、様々な業種が混在する団地へと変化していることが明らかになった。そして、これからの団地には、若い世代の参入や、イベント時以外にも魅力を持たせることで、活性化が期待される。建築提案では、既存建物の魅力を活かしながら改修を行い、団地内外の人々が集まり、賑わいをもたらす空間の提案を行った。本計画をきっかけに、団地の潜在的魅力の認知や、賑わいが再生することを期待する。

計画-4

一宮市の繊維業を発信する場

ワークショップやデザイナーのアトリエを常時見学できるようにし、一宮の繊維業の発信の場となる。

用途
ショップ+工房+アトリエ

2F アトリエ

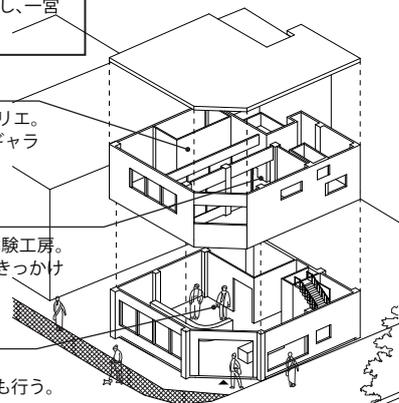
デザイナーのための貸しアトリエ。イベント時には拠点となり、ギャラリーとなる。

2F 体験工房

布や糸を使ったものづくり体験工房。繊維業に興味を持ってもらうきっかけを作る場として利用する。

1F ショップ

繊維製品の小売店
団地内の卸売店舗の紹介なども行う。



計画-5

団地のストック

団地の倉庫とし、イベント時の備品などをストックする。イベント時には建物内と東側のスペースが貸テナントとなる。

用途：倉庫+貸テナント

備品倉庫

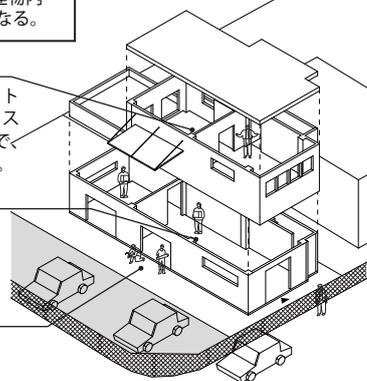
団地の倉庫としての役割。イベント時に必要なテントや椅子などをストックする。組合が管理することで、団地全体でイベント運営ができる。

貸テナント

団地内に店舗を持ちたい人がレンタルする貸しテナント。イベント時には、倉庫も利用。

駐車場

イベント時に出店スペースとして利用する。



【注釈】 1) 高度経済成長期(1950~1970年頃)に建てられたビルのうち、名古屋渋ビル研究会が選定したもの 2) 「暮らしのマルシェ」「渋ビルさんぽ」等のイベントが年に数回開催されており、筆者自身も運営に関わる 【参考文献】 1) 国土交通省：低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめ <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/03/030704/02.pdf> 2) 国土交通省：建築物ストック統計検討会報告書(2010年3月), <http://www.mlit.go.jp/common/000120830.pdf> 3) 藤口 志保：店舗等集団化事業による卸売団地の形成過程について ——一宮せいの団地を事例として— pp. 621-622, 2022.