

街みち覽版

街に、ルネッサンス



UR都市機構

第21号 平成30年3月発行



密集市街地情報ネットワーク

「街みち覽版（かわらばん）」は、官と民とが密集市街地の整備・改善等に関する情報を共有する場を提供するための情報ネットワーク（名称：「街みちネット」）の会報です。

「街みちネット」は、密集市街地での共同建替え、道路拡幅整備などの事業に携わり、地域に密着したまちづくり活動を行っている自治体等の担当部局、事業者、団体などの皆様に参加を呼びかける密集市街地整備情報ネットワークです。皆様の積極的な参加やご意見、事業情報等をお待ちしております。

第21回見学・交流会を開催しました（神田周辺エリア）

千代田区神田周辺エリアにおける地域の価値向上と産業・コミュニティの活性化に係る取組みについてご紹介しました。当日の見学は少し長い距離のまち歩きとなりましたが、何気ない都会の街並みに息づく、多様な主体によるまちづくりの取組みに触れ、理解を深めました。



■開催概要■

日時：平成30年2月8日（木）13:00～17:00 参加人数：31名

会場：ちよだプラットフォームスクウェア本館5階会議室

- 内容：①神田地域のまちづくり【千代田区 環境まちづくり部 神田地域まちづくり課長 佐藤 武男 氏】
 ②神田警察通り賑わい社会実験について【UR都市機構 都心業務部 千代田区エリア計画課長 三木 弘之 氏】
 ③神田における現代版家守事業の実践【株式会社POD 共同代表 橘 昌邦 氏】
 ④神田における地域再生への取組み【NPO法人都市住宅とまちづくり研究会 事務局 関 真弓 氏】

神田地域のまちづくり

■佐藤 武男 氏（千代田区 環境まちづくり部 神田地域まちづくり課長）

神田地域の概要

- 東西に走る神田警察通りを中心に、南側の日本橋川を隔てて大手町・皇居、北側に神保町・秋葉原・淡路町の老舗店街と、非常に個性的な街並みに囲まれている。近年、企業や学校の転出によりまちの賑わいや活気が失われ、来街者の減少がみられる。老朽建物も多く耐震的な問題があるが、細街路が多く建替えが進んでいない。公園・空地・緑地が非常に少ない地域であることも課題。



神田地域でのまちづくり取組み状況

- まちづくりの目標：平成22年3月から沿道の町会、商店街、学識経験者、千代田区による「神田警察通り沿道まちづくり検討委員会」（現推進協議会）を組織。「つなぐまち神田」を目標に掲げ、「人」「まち」「歴史」「文化」「緑」のつながりを通して①神田をより魅力あるまちに変え、働く人・住む人を増やし、内側から活力を取り戻す②周辺の魅力あるまちから人を呼び込み、まちの活性化や賑わいの創出につなげる、としている。
- 神田警察通りの整備方針：平成25年3月に「神田警察通り賑わいガイドライン」を策定。幅員22m、延長1.4kmの区道である神田警察通りは、現在歩道が狭く歩き難さや危険な個所もあるため、車道を1車線減らして歩道を広げ、歩道の中に自転車道路を整備する計画である。これに合わせて、東京電機大学跡地等の周辺再開発とも連携し、まちの個性と魅力を価値へとつなげるまちづくりを進めている。

神田警察通り賑わい社会実験について

■三木 弘之 氏（独立行政法人都市再生機構 都心業務部 千代田区エリア計画課長）

神田警察通り賑わい社会実験 2016～2017 の取組み状況

- **社会実験 2016**：公共空間を使ってまちの活動を喚起していく事を目的とし、車中心の道路を人と賑わいの道路に転換するというコンセプトを軸に、2016年にパイロット版として、4車線のうちコーヒー屋の前の1車線で、パークレットという空間体験を試みた。更に東京R不動産とゲール・アーキテツとのトークセッションの後に、皆でワークショップをして未来の神田を語った。その後報告会を行い、翌年度の目標を神田らしいまちの将来像の共有と、多様な関係者による連携に定めた。
- **社会実験 2017**：「神田警察通り賑わいガイドライン」実現のため、関係者の連携を沿道整備推進協議会に提案し、実行委員会を組織した。神田在住・在勤者やイノベーター、前年度の参加者、デベロッパーや企業等の協力を得て、アイデア会議・講評会を行い、大学のアドバイスを受けてスタートした。参加型プロセスで12個の企画を、神田錦町と内神田の路地や空地・店舗を会場に、様々な体験として現実した。
- **社会実験の視点や狙い、効果測定**：神田らしさ、地域との連携、エリアの個性、パブリックスペースの活用の4つの視点で、①神田に関わる人をつなぐ ②パブリックスペースの新たな可能性を探る ③神田らしい賑わいのシーンづくり、の3つを狙いとし、12個の実施プロジェクトがいずれかに合うように考えた。更に今後出てくる効果測定の結果を見て、検証を行っていく。
- **神田らしいまちを継承するためのビジョンと方策**：今は社会実験の様な取組みと、エリアマネジメントの構築やビジョンづくりなど、まちづくりを進めていく初期の段階だと思っている。2年の社会実験を通じて、必ずしも良い意見ばかりではなく、反省点も多かったが、社会実験は継続し、次に繋げて行くことが大事であると考えている。



社会実験の実施場所の一つとなったキンキン広場(a)

神田における現代版家守事業の実践

■橋 昌邦 氏（株式会社POD 共同代表）

まちづくりの基本と家守型のまちづくりのきっかけ

- **まちづくりとは何か**：誰のため、何のためという点を忘れてはいけない。ハード・ソフトとはまちづくりの手段であり、目的はまちの人々の幸せである。既存の商売をどうにかする事や、新たな事業を創出する事も大切である。
- **過疎地再生プロジェクト**：熊本の過疎地で、行政主導の箱物を黒字立上げさせた。地元には商いの経験がない素人しかおらず、採用したスタッフにきちんと商いを教えることから始め、軌道に乗せた。奥会津のプロジェクトでは過疎地のため低未利用空間が大量にあり、軒先空間を利用してギャラリーや店舗に、地域文化や生活工芸をそこで展示、販売した結果、小商いの創出ができ、観光客と収入が増えた。これらの取組みを通じ、全国にはこのようなまちに移住を希望する人が多く存在することが分かったが、移住者候補に情報が届いていないという問題があった。人口約二千人の福島県・三島町では、まちに不動産屋すら存在しなく、移住希望者とまちを繋ぎ、生活のルールを教えたり、移住後のサポートを行ったりする機能＝家守という職能の必要性を感じた。



千代田 SOHO まちづくり構想

- **神田衰退の原因**：都心に大型のオフィスビルが次々出現し、玉突きでテナントが移動していく「2003年問題」が起きる少し前から、神田地域でも多くの大手企業や関連企業の移動による中小ビルの空室増が深刻化していた。昼間人口が減ると商店街も元気がなくなっていき、地場産業も更新されないまま、ますます地域産業の衰退が進んでいった。その原因は、空間や賃料の条件が使用者のニーズに合っていない事や旧態依然とした地場産業の構造にあった。
- **「家守」の復活**：事態の打開のためには、これらの空室をまとめて管理運用し、商売のサポートもする様な、普通の不動産屋では備わっていない職能が必要だった。それは江戸時代の神田にいた「家守」の職能（不在地主が



所有していた長屋を、地主に代わって管理運営し、店子の面倒も見、さらにまちの差配まで行っていた。今で言う、エリアマネジメント、プロパティマネジメント、インキュベーションマネジメントを同時に行うようなものであり、これを復活させようというのが「千代田 SOHO まちづくり構想」であった。

- **活動拠点の整備**：そこで空室を徒歩圏でまとめ、それらの中心に拠点を置いてバーチャル的にオフィスとして運用するという考えに至った。神田のまちはとてもコンパクトで、駅前には飲食店もあれば様々なサービス業もあり、アメニティが高い。利用者に情報を届ける手段として、クリエイティブクラスを呼び込むためのアート・都市イベント（東京デザイナーズ・セントラル・イースト、後のセントラル・イースト・トーキョー（CET））を実施し、まち全体を短期間ギャラリー化した。その拠点となったシェアオフィスが「REN BASE」であり、既存の不動産屋では行っていない新しい仕組みだった。通常のオフィスと違い共用部を広く確保しているのが特徴で、そこで様々なイベントや活動も行った。現在の「REN BASE」は二代目である。
- **ストックを受皿とした新たな生活・仕事の登場**：アートイベントの本来の意図は、不動産オーナーや地域産業関係者に、新たなテナント候補、あるいは地域産業の担い手を知ってもらい、リノベーションの可能性や新たなビジネスのヒントを感じてもらおう事だった。当初クリエイターに不安を感じていた地元の方々とは、路上バーベキューなどのイベントを重ね、徐々に距離を縮めていった。次第に、クリエイターと地元老舗企業を結び付けたアイテムや、問屋ビルをクリエイター向けオフィスにコンバージョンした不動産事業モデル、「REN BASE」の活動を起点に様々な物や場所が生み出されていった。新たな不動産情報発信の仕組みとして「東京R不動産」が立上り、セルフビルドによる学生シェアハウスが誕生し、ギャラリーやショップが進出して、東神田エリアはクリエイティブの中心地へと変化していった。地域プロモーションや仲間づくり、ファイナンスの仕組みづくり等、様々な活動を並行して段階的に進めているのが、神田で行っている家守型事業の特徴である。

REN BASE(b)



インナーシティの新たな可能性

- 色々なまちで都市戦略、エリア戦略を作っているが、10年20年後を視野に入れている。テクノロジーの進化はかなり早く、今までの不動産の立地価値とは異なる価値が生まれてくるだろう。例えば、オフィスビルが要らなくなる可能性もあるかもしれない。そうすると、過疎地や木密の中のオフィスや自宅で仕事をしながら世界との商売ができる。間もなくそういう時代になる。その辺までを視野に入れながら、まちの外の機会を捉え、脅威に備え、強みへと繋げていく。そんなことをやっていくと、インナーシティがまた新しい価値を生むのではないか。

神田における地域再生への取り組み

● 関 真弓 氏（NPO 法人都市住宅とまちづくり研究会※ 事務局）※以下、「としまち研」

地域コミュニティ再生型コーポラティブハウスによる地域再生

- **としまち研ができるまで**：神田で長年続けている「一木会」という勉強会がある。あるとき地元神田の参加者の方から「夜間人口が減り、少子・高齢化も進み、町会や地域活動もだんだん弱体化してきている。」という話を聞くようになり、神田に住む人呼び戻そうと『『みらい』都心居住促進研究会』が発足した。その後公開勉強会として地域の方にも参加していただき、「神田型共同建替え方式」として提案した。一度は断念せざるを得なかったが、地元の会合を通じて別の案件の提案を受け、2000年に NPO 法人を立上げ、神田東松下町に第 1 号のコーポラティブハウス「COMS HOUSE」を実現した。



- **活動の趣旨と目的**：高齢者や障がいのある人にとっても安全で快適、かつ、個性ある都市住宅の供給と、暮らしやすい地域コミュニティの再生をめざし、様々な専門分野にわたる会員と共にまちづくりに取り組んでいる。神田に住み続けたい、商売を続けたいという、地権者のニーズを、地域コミュニティ再生型コーポラティブハウスによって実現する。建設過程から深く関わるため入居時には既に顔見知りという、安心・安全の住まいづくりとなり、住む人のニーズに合わせた設計ができるので、愛着を持って長く住まうことに繋がる。また建物の維持・管理に主体的に関わるため住民同士のコミュニティが維持できる。地域社会の一員として良好な関係のもとに安心して暮らすことは、まちの再生に繋がる。



こはす(d)

- 東松下町のコーポラティブハウスとその効果：2棟目の「桜ハウス」は募集時に戸境壁を移動可能にすることでファミリー層が住みやすい住戸面積を確保した。3棟目の「こはす」は、中央に共同化に参加されなかった民家があり、特徴的なコの字型のプランを利用し、メゾネットタイプへの変更を可能として募集したところ、単身からファミリーまで多様な家族構成の方が住まわれている。3棟のコーポラティブハウスによって定住人口が増加し、若い世代やファミリー世帯が増加した。子供が増えた事で町会行事が増加・充実し、町会や地域活動への参加による地域コミュニティとの交流は、地域に大きな変化をもたらしている。近年は、小学校跡地の再開発による大勢の新しい住民を町内に迎え入れるため、2014年からコミュニティ委員会を設置し、受け入れ態勢の検討やルール作り、町会への加入のお誘いなど、住民主体で取組んでいる。

<質疑応答・意見交換>

○参加者：URが支援していたエリアに入ってきた開発業者と、社会実験を一緒に行った経緯や、感想は。

⇒三木氏：まちぐるみで仕掛けるイベントにデベロッパーが協力しないという事はないだろうとお声掛けしたところ、出来る範囲の協力はしようとも出してくれた。大丸有協議会にとっても、大手町と神田の連携は重要なポイントであるが、それは神田警察通り沿道整備推進協議会にとっても同じである。

○参加者：家守事業の目的は元々ある商売を活かしつつ新しい仕事を作っていく事であったが、どんな展開になったか。

⇒橋氏：今のところ地元から要望はないので現時点では拡大の予定はないが、今後要望が多々上がってきたら、今の地区整備計画区域と同じような内容で進めるか、また別の形にするかなど、地元の方々と相談をしながら進めていきたいと考えている。

○参加者：コーポラティブハウス「こはす」に3方を囲まれている民家は、その後何らかの展開があったか。

⇒関氏：所有者は80代後半（当時）の方で、思い入れのある家屋で一生を過ごしたいとのご意向があり、事業に参加していただくことは叶わなかったが、完成入居後も声をかけ合い、良好な関係でなごやかに過ごしてきた。現在は息子さんが建物を所有され、仕事の拠点として使われており、町会活動にも役員として参加して下さっている。

○参加者：旧耐震の建物をシェアオフィスとし入居者を募る場合に、何か影響はあるか。

⇒橋氏：馬喰町ではターゲットとしている客層はほぼ気にしていないと聞いているが、神田エリアでは気にされる応募者の方もいたので、歩み寄ることもあった。「REN BASE」は規準より強く作られていたため耐震診断までは行っていない。他の旧耐震基準であったビルでは、屋上の看板を外したりエレベーターの上物を軽くしたりブレースを入れて耐震改修を行ったものもある。

○参加者の感想：コーポラティブハウスに新たな入居者が入ってくることによって、町会の加入者が増えてコミュニティが再生していくという話は、大変納得が行った。賃貸では町会の加入率はさほど上がらないので、震災などの災害時には不安がある。お祭り行事以外でどの様に人の繋がりを作っていくかは、これからの課題だが、大規模開発の場合、町会加入率が上がってこないという実態もある。今後もコーポラティブハウスなどの取組みを続け、草の根的に東松下町から内神田の方にも広げていき、人の繋がりが広がってゆく中で、神田が神田らしく生き続けられると良いと思う。



<まちづくり専門家からのコメント（首都大学東京 名誉教授：高見澤 邦郎氏）>

近年の神田の様子・変化を知ることができた。都心の真ん真ん中という特殊性がある一方で、密集市街地に共通した課題も見いだされることが分かった。

「結ぶ」という言葉をキーワードとして挙げてみると、元からの住民や企業と新たな住まい手・企業とを「結ぶ」、公と民とを「結ぶ」、整備する空間（ハード）と住民の暮らしや企業の活動（ソフト）とを「結ぶ」といった、いろんなフェーズにおいて説明できそうである。問題は「誰が結ぶか」。マネジメント組織をつくったからといって目指す「街の活性化」がすぐに図られるとも思えない。むしろ活動が硬直的になる恐れもある。結局は今日の講師の皆さんのような方々が「柔らかく結びつくネットワーク的な組織」をイメージするのがふさわしいと思う。

ご意見・お問い合わせはこちらまで

- 街みちネット事務局 ● UR 都市機構(独立行政法人 都市再生機構)東日本都市再生本部 密集市街地整備部 企画課
株式会社 UR リンケージ 都市・居住本部 基盤整備部
TEL：03-5323-0350 FAX：03-5323-0354 Mail：machimichi-net@ur-net.go.jp
●街みちネットホームページ ● <http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/>