

街みち覽版



密集市街地情報ネットワーク

街に、ルネッサンス



UR都市機構

第19号 平成29年3月発行

「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19回見学・交流会を開催しました（台東区谷中地区）

歴史ある街並みが残る台東区谷中における防災性向上と地域資源の活用を図るまちづくりについてご紹介しました。当日は各所で解説をうかがいながら、雪が舞う風情ある寺町のまち歩きを行いました。

■開催概要■

日時：平成29年2月9日(木)12:30～16:40 参加人数：29名 会場：谷中区民館（谷中防災コミュニティセンター）

- 内容：①谷中地区における台東区の防災まちづくりについて【台東区都市づくり部地区整備課 石川和代氏】
 ②歴史ある家と街並み、暮らしの文化の継承・保全活用に向けた取組み【NPO 法人たいとう歴史都市研究会 椎原晶子氏】
 ③現地見学 ④質疑応答・意見交換



築地塀通りの電線類地中化と道路修景整備：無電柱化と石畳調の舗装が、シンボルの築地塀（練壁）や歴史的景観を美しく見せる。



防災関連施設「谷中防災コミュニティセンター」：既存のコミュニティーセンターを建替え整備、隣接する防災広場に開放できるよう計画され、一体的に使用可能。



市田邸：明治のお屋敷。門塀を巡らし続き座敷に縁側をまわし、庭と玄関、家続きの土蔵がある。座敷はイベント等に利用されている。写真は見学時の説明の様子。



旧平櫛田中邸：彫刻家の住まい兼アトリエで大正の建物。アトリエの採光のため北に振られた建物配置が特徴的。故郷の井原市に寄贈されたが維持が難しく NPO により維持管理公開活用されている。



カヤバ珈琲：地域のランドマーク的建物で閉店後も建物の存続を求める声が上がリ、数年を経て活用する方を公募し復活オープンした。地域のサロンのような交流できる場所を目指して運営している。



HAGISO：昭和30年代の木造賃貸アパートをカフェとギャラリーとスタジオに改装し再生活用している。ホテルプロジェクト“HANARE”のフロントも設置している。当日は懇親会の会場としてカフェを利用した。

谷中地区における台東区の防災まちづくりについて

石川 和代 氏(台東区 都市づくり部 地区整備課 担当係長)

台東区「谷中二・三・五丁目地区」における密集事業

- **地域の特徴**：谷中～上野桜木は多くの寺社が集まる歴史ある住宅地である。関東大震災や戦災を免れ、復興事業による基盤整備がなされていない場所や古い木造建物が多く存在する。地震や火災といった災害時には甚大な被害が予想され、防災上の課題を抱えている。
- **谷中二・三・五丁目地区の防災まちづくり**：まちの伝統や良さを生かしつつ地域の防災性を高めるため、区と地域住民との協働によるまちづくりを行っている。住宅市街地総合整備事業、不燃化特区事業による建替え支援（助成等）、「新たな防火規制」の導入、まちづくり交付金事業、まちづくり協議会の支援など。
- **最近のまちづくりの動向と今後の取組み**：平成 27 年 12 月に東京都が谷中地区内にある都市計画道路 3 路線の廃止の方針を決定した。区はまちづくり協議会と共に「防災性の向上を図りながら、地域活力と落ち着きのある暮らしが調和したまちづくりの実現」を目標とする「谷中地区まちづくり方針」の平成 28 年度内の策定に取り組んでおり、今後は地区計画の策定へと進んで行く予定である。



「谷中二・三・五丁目地区」の密集関連事業

● 主な取組みと成果

主要生活道路整備：A 路線 6m、G 路線 8m に拡幅

交差点改良(完了)：A 路線の南側入口を拡幅改良

防災広場(H19 完了)：元は民間スポーツ施設があった敷地を約 7,000 ㎡の防災広場として整備
かまどベンチや防火水槽、深井戸を設置

防災関連施設(H27 完了)：谷中防災コミュニティセンターの建替え整備

ポケットパーク：A 路線と G 路線の近くに空地を設け、防火水槽を設置



谷中～上野桜木

● 不燃化特区の取組み(H26～)

建替え等助成：建替え助成、老朽建築物除却助成

建替え支援：全戸訪問（各種相談の対応、権利者のご意向確認）、土業派遣（相続や税金、資金計画等専門家の派遣支援）

税金の減免：固定資産税・都市計画税の減免

● その他の取組み

新たな防火規制の導入(H26～)：区域指定により燃えにくい建物しか新たに建てられなくなり、継続的な「燃え広からない・燃えない」まちづくりが可能となる

まちづくり交付金事業(H17～H21 完了)：築地塀通りや北町小路、茶屋町通りの電線類地中化や道路修景整備、公衆トイレの改修とバリアフリー化、観光案内用情報板の設置

まちづくり協議会支援(H12～)：まちづくり相談員の派遣やまちづくり活動推進団体補助を行っており、各種事業検討時には区と協議会が協働して検討している

歴史ある家と街並み、暮らしの文化の継承・保全活用に向けた取組み

椎原 晶子 氏 (NPO 法人たいとう歴史都市研究会)

地域に学ぶ：第一、第二のふるさとづくり ～谷中地区を例に～

- 震災戦災を免れて古い家やお寺が連なる谷中地区には、江戸時代から変わらない街並みが残り、明治大正昭和と代々住み着いてきた方々が自分のふるさととして大事に思う場所がある。一人ひとりの暮らしこそが地域の持続的な発展につながっている。一方では交通安全や防災といった課題がある。また、場所の価値が上がれば開発の話が持ち上がり、景観ルールの必要性も生まれてくる。地元をはじめ「まち」を愛する人々による、自分たちで自分たちの「まち」を守りたいという思いと行動から、谷中のまちづくりは始まった。



価値観の変換 ⇒ 波紋を広げる

- 「谷根千」という地域の価値：1984年、古いものが失われてゆくバブル期の前後に、自分たちのまちの文化を掘り起こそうと「谷中菊まつり」が始まった。同時に『谷中・根津・千駄木』という地域雑誌が創刊され、地域の文化を掘り起こすコミュニティ雑誌の草分けとして、またこの地域が「谷根千」としてよく知られていく基になった。
- 「谷中学校」の取り組み：1989年に地域団体と大学の連携から生まれたまちづくりグループ「谷中学校」では、まちを知る・まちを提案・まちと人を繋ぐ活動を開始した。1993年から始まった「谷中芸工展」では、美大生が作品を飾った事などがきっかけとなり、古い空き家が喫茶店に生まれ変わったり、24年間でギャラリー・工房・カフェなど60軒以上が増え、手作り文化のあるまち谷中というイメージが定着し、訪れる来街者も増えていった。

布石を打つ、点から面への活性化 ⇒ 自ら動くプレイヤーを増やす

- 歴史的な建物の減少とNPOの活動：谷中の伝統的建物は1986年からの15年間で30%減ったという調査報告がある。2001年、具体的に自分たちで古い建物を住居や店舗に再生し活用モデルとしようとして、谷中学校などの活動を受け継いでNPO法人たいとう歴史都市研究会を立ち上げた。現在4棟を直接NPOが借り受けて活用している。「市田邸」は明治の建物で屋敷型、「間間間（さんけんま）」は1階が土間で2階が住居という物作りをしていた町家、「旧平櫛田中邸」は彫刻家の住まいとアトリエで大正時代の建物、「カヤバ珈琲」は榎場さん夫妻が昭和13年から喫茶店として営んできた建物。

古い建物でも出来る限りの耐震補強や防火防災対策をすることで倒壊や火災から守れる部分があるという事を、それぞれ元の用途を活かしつつ公開活用することでモデル的に紹介している。

- 歴史的建物を個人で守ることの限界：古い建物を誰かに貸すにも修繕費の不足や借り手不在のリスクがある。持ち主は自分の代では手を付けずに次世代に託し、そうなる多くは相続の折に空き家になり、更には土地を更地にして分割される事になる。そこで一旦NPOが借り受け、地域に馴染んで暮らしてもらえる方を探し管理している。持ち主の空き家管理と共に地域の拠点として普及できるようにしている。

- 「上野桜木あたり」の試み：2015年3月にオープンした「上野桜木あたり」は昭和13年築の3件の空き家を空間的に繋げて再生したもので、所有者と入居者が直接賃貸借契約を結んでいる。NPOの活動の中で出会ったオーナーと利用希望者を繋ぐ会を先行して開催することで双方の不安を取除き、実現可能となった。店舗・住居・事務所・貸出できるコミュニティスペースによる複合施設であり、防火対策は3棟連動型の自動火災報知機を導入している。地域の活性化だけでなく、マルシェ等のイベント開催で他地域との交流も図っている。



上野桜木あたり

- 伝統的建物再生・活用の広がり：日本の伝統的風土の中に根差してきた広間や縁側、庭といった「地域との結びつきを作る舞台」を上手く利用することで、まちや建物を大事にする人が増えることは、地域の持続的発展につながる。NPOでは建物再生活用に際し、耐震防火性能を上げながらも地域文化資源として大事にすべきポイントをアドバイスしている。地域の建物再生はNPOだけでなく、行政が運営している「旧吉田屋酒店」や「朝倉彫塑館」、企業が銭湯を借りて現代美術ギャラリーに再生した「SCAI THE BATHHOUSE」など、今では30を超えている。

方向性の共有 ⇒ 持続性ある都市へ

- きっかけはマンション計画の見直し：三崎坂に9階建てマンションの計画があった際、地域共生型のマンションにと町の人々が力を合わせてデベロッパーと相談し、手前4階奥6階と半分くらいの高さに変更してもらい、かつ周りに建築協定をかけてこれより大きい建物が建たないようなルールを設けた。かねてからあったまちの暮らしの不文律も取込み、2000年に谷中・上野桜木地区まちづくり憲章が制定された。これに基づいて谷中地区1万2千人の住人による各町会、下谷仏教会、谷中コミュニティ委員会、商店会からなる谷中地区まちづくり協議会が結成され、自分のまちの未来は自分たちで考えて行こうという体制が出来上がった。
- 次世代に繋ぐまちづくり：谷中地区まちづくり協議会では密集地区対策部会、防災対策部会、環境部会、交通部会と部門別に地域を考える会を作っている。他にも地域に存在するNPO、父母会、テーマ別の様々な文化団体などを繋げる新旧団体交流会が年2回開催され、谷中の未来や活かしたいことを議論している。コミュニティはまちの人々が育てるものだが、法制度の活用で文化資源を制度的にも守っていける方法を開拓したい。建物に合った耐震補強や防火対策を施し保全活用計画を作れば、建築基準法外の性能・使用でも許可ができる条例を、京都市・神戸市・横浜市に続いて鎌倉市・川崎市等が施行しており、情報共有の流れがある。
- 「谷中まちづくり会社」設立へ向けて：経済的な面ではファンドや融資、担い手支援も開拓していく必要がある。困っている持ち主へ土地建物の管理方法やサブリース等の方法を紹介しながら、実際に事業として建物の安全管理も図り、地域との調和を大事にする人を育てて行けるような体制を、様々な地域の方、NPO、土地建物オーナー、

各々の立場の方と協力しながら作っていく構想がある。谷中に限った話ではなく、それぞれの地域のコミュニティと若いこれからの時代の人たちとのネットワークが作れれば、新しい展開で地域らしさを活かしたまちづくりが行えるのではないかと。一人ひとりの動機と行動の重なりがまちの将来像を作り、自分が住んだまちが、新たなふるさとになる、という様な事に繋がっていけばいいと思う。

<質疑応答・意見交換>

○参加者：まちづくりの主導と連携について知りたい。



⇒台東区 本多氏：まちづくりの中心はあくまでも住民、その代表としてのまちづくり協議会であり、行政は情報提供、コンサルタント援助等協議会の活動をサポートする形で関わっている。

⇒椎原氏：それぞれのまちづくりの主体を繋ぐ組織が昔はなかったが、現在はまちづくり協議会、それを支援する行政、様々な NPO 団体ができ町内会や PTA など繋いでいけるようになった。特定の団体が主導するのではなく、お互いの顔の見える付き合いがあり、バランスを取って繋がっていると感じる。

⇒谷中地区まちづくり協議会環境部会長 松田氏：町会連合会の活動趣旨と、まちづくりに特化した活動とは少し異なるのではないかと、まちづくり協議会を発足した。最近の子育てや育児に関する NPO 団体が増えている。まちづくりは底辺を広げないと意味がないという思いから、環境部会主催で各団体を繋ぐ交流会を開催している。

⇒谷中地区まちづくり協議会防災対策部会・谷中初四町会副会長 佐藤氏：各団体同士の連携は、青少年育成のメンバーの繋がりによるところも大きいと感じる。お祭りでは若い人たちが中心となって各町会連合の神輿渡御を行うなど、若い人たちの繋がりができた事で活気が出てきている。

○参加者：谷中まちづくり会社について教えて欲しい。

⇒椎原氏：見学いただいた物件は最小の修繕だけで使用しており、防災面は心配が残る。本来なら最初にきちんと手を入れ耐震補強や防災対策を施すなど木造なりにしっかりしたものになりたい。最初に一括でお金をかけ、5年10年かけて家賃で回収し返していくようなことが出来ればと思う。NPO で培ったネットワークを通じて関わりたい人々を繋げ、建物の価値付けのような事は NPO で、一点突破しなければならない所は会社で受け持つ。いくつか必要な法人が連携しつつ、具体的に安全で歴史も活かせるという道を開いていきたい。

○参加者：まちづくりに携わる方々はそれぞれどんなところが課題だと考えているか。

⇒佐藤氏：近年、谷中を訪れる来街者は増えており、土日の人出は数万人に上る。外国人も多い。トイレの問題、災害時の避難場所の問題、民泊の問題などもまちづくりの課題として抱えている。

⇒本多氏：谷中二・三・五丁目地区では老朽建築物の密集した住宅地があり不燃領域率が低いという事、震災被災を免れてきた土地であるので行止まり道路や狭い通りが多く消防活動困難区域があるという事で、まだその解消に向けた取り組みが必要だと考えている。

⇒松田氏：谷中全体の課題は当然道路が狭い、消防自動車が入れない、消防活動が難しいという事だと思うが、実はそれが谷中の良さになっている裏返しの側面がある。2項道路を4mに拡張する際、改築される方がセットバックしないでそのまま改築してしまうと道は広がらずにジグザグの道路が出来てしまい問題だと思う。協議会では、道を拡張なくてもできる消火の方法があるのではないかとという視点を重要視している。いつ起きかわからない地震のために払う犠牲を考えると、普段の生活の方を大事にするという事もあるのではないかと。

<まちづくり専門家からのコメント (NPO 玉川まちづくりハウス：林 泰義氏) >

これだけ長い期間をかけて成果を繋ぎ合わせ、このまちの魅力は住んでおられる皆さんが素晴らしいと感じる。椎原さんはまちづくりにおいて今までにない世界を開いてこれ、活動に携わったお一人お一人が積み重ねたものを活かしたまちづくりになっていて、またこれを行政と共に実現している。こんな素晴らしいまちづくりには脱帽というしかない。こうして繋げていくことでまちを作っていく、そしてまちを作る人たちの力になると思う。

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 企画チーム 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/>