

第31回見学・交流会 街みちネットシンポジウム

密集市街地の現在・過去・未来 ～これからの密集市街地のまちづくり～ 【概要】

日時:令和5年10月20日(木) 13:30~17:00

会場:新宿アイランドタワー15階 UR都市機構 会議室、オンライン開催 (Zoom)

参加人数:130名 (現地58名、オンライン72名)

内容: 1. 基調講演 「新しい『密集市街地』の価値づくりに向かって」【横浜国立大学大学院 教授 高見沢 実氏】
2. ディスカッション① 「地震被害想定を踏まえた防災性向上に係る施策とは」
3. ディスカッション② 「社会課題への対応を踏まえた密集市街地まちづくり」
4. 参加者を交えた全体ディスカッション
【コーディネーター:株式会社まちづくり研究所 丸山 豊氏】
【パネリスト:東京都立大学 教授 市古 太郎氏、東京都防災都市づくり課長 小久保 剛亨氏、
ランドブレイン株式会社 紙田 和代氏、株式会社アルメック 木村 晃郁氏、
UR都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 課長 大野 新五】

基調講演 新しい「密集市街地」の価値づくりに向かって (高見沢)

・今からお話しするのは街みちネットとしての公式見解ではなく個人の意見

I 前半 今必要な防災性向上とは

(1) 首都直下地震等による東京の被害想定

- ・関東大震災100年ということで街みちネットもシンポジウムを開催することとした。
- ・関東大震災の本震はプレート型で最大震度6、今後そのような地震が起こる確率は3%くらい、100年後。
- ・NHK朝ドラ「らんまん」で本震の揺れと余震の揺れが描かれていた。今年発行された書籍「関東大震災が作った東京、首都直下地震へどう備えるか」やウィキペディアでは直後の余震の方が直下型でM7.2と強かったとされている。
- ・東京都が去年出した「首都直下地震等による東京の被害想定」では、都心直下地震が想定されている。
- ・今日は倒壊の被害は見逃せないということに焦点を絞ってお話したい。揺れによる建物全倒壊率を見ると、1963~1971年築の建物は震度6までは15%程度、震度6.5では70%強。1981年以降築になると震度6.5で20%、2000年以降の基準では数%に減る。
- ・そういったモデルに基づく推定である東京の被害想定では、メディアでは夕方6148人死亡という点だけ取り上げられたが、内訳を見ると、火災より倒壊の被害の方が多い。阪神淡路では被害の9割が建物倒壊によるもの。早朝に起きた場合の建物倒壊による被害者は阪神淡路の被害者数に近い。
- ・被害の軽減方策では夕方の場合の建物倒壊による被害者3209人は1981年の基準で建替えれば6割減る。2000年基準の場合は85%減る。
- ・倒壊の被害は風速や季節に関係なく、昼か夜か、火を使っているかによる。
- ・区ごとに火災、倒壊に被害が推計されている。夕方と早朝の違いもある。

(2) 「無接道敷地」と「倒壊危険性」の関係を探る

- ・このようなことを街みちネットのコア会議で議論している時に、やはり課題は無接道で、密集の「裏宅地の解消」が重要と考える。
- ・住宅土地統計調査を見ると無接道住宅率は全国で1.85%、東京都では1.22%、東京は全国平均より低い。
- ・無接道住宅の1980年以前築の割合を見ると、全国27.6%、東京18.5%。

- ・無接道敷地は表のみ建替わっている「個別型」、旧水路や通路に沿って裏宅地が連続している「クラスター型」、「面的ひろがり型」の3つの概念図に分けられる。
- ・倒壊問題は無接道敷地と一部関わっているが、多くの倒壊危険建物は無接道敷地と関係なく建っている。無接道敷地でない住宅は積極的に新耐震基準を上回るべく緊急対策を。
- ・無接道敷地への対処は「無接道敷地をなくすこと」である。課題を特定し、新たなビジョンで価値を高めるための対策をする。裏宅地を買収する、耐震補強をするなど。

II 後半 新しい「密集市街地」の価値づくり

(1) 将来ビジョンについて考える

- ・「都市づくりのランドデザイン」(東京都 2017)によると、「木造住宅密集地域が東京ならではの街並みに再生されている」というポジティブなビジョンが示されている。下町の持つ路地の風情や木造の良さを残すまちづくりと誘導、軒先等の宅地周りの小さな緑をつなげる取組み、老朽化等により活用が難しい空き家の除却を支援し、みどりやコミュニティをはぐくむオープンスペース等を創出するなど。木造の良さを残すが、悪い意味での木造密集市街地ではなくする。また、高密度複合市街地を目指す、路地の雰囲気を残す。評価指標としては、安全で安心、地域に愛着、多様なライフスタイルを創造し、新たな価値を生み出す場。

(2) 空間要素の再評価

- ・木造の良さを残す難燃、難倒壊建物をつくる、人にやさしい高密度複合市街地をめざす
- ・小規模空地の効果の分析事例(東池袋地区の「辻広場」調査より)を見ると、管理状況の悪いものもあるなど課題も見られる。辻広場は基準街区の1か所に割合で設置することを目的に整備された。京島の広場の利用価値の研究では、生活街路沿いに作られた広場は使われている。狭過ぎる広場は使われていない。存在効果と利用効果を分けてスコア化した結果、存在効果の方が評価されている。小規模でも通風、日照の評価が高い。同時に緑の量や花の演出、まちの緑化にも効果を発揮している。散策や憩いの場として評価を受けている。利用というより存在効果。一番評価が低いのは運動、スポーツで、これらは街区公園で行うもの。
- ・空き地・空き家の課題に対して、これらを活用し小規模空地の価値を増進させ、足元からのより良い空間の在り方も考える必要がある。
- ・小規模空地を手掛かりに地域価値を高める例として、例えば東池袋の太陽広場はパン屋の前にあり周辺へのプラス効果がある。渋谷の北谷公園も周囲の店舗が公園に向けて開いていい感じになっている。
- ・小規模空地があることによる周りの雰囲気、これこそが密集市街地の新しい価値の一つではないか。

(3) 渋谷本町地区防災都市づくりランドデザインの話

- ・ランドデザイン作成に携わる当初に現地を歩いた時のメモ「狭く個がせつかくの動きを活かしていない」、「全体に高齢化、ただし若い芽も」「老朽建物かなり更新へ」「空き地利用」・・・を見ると、地域の持続性、空間の質・魅力の向上の観点、倒壊危険など、本日の議論のテーマに関わる内容が沢山ある。

(4) (補論) 住み続けられる街をめざして

- ・『都市計画』365(2023.10 未発行)に掲載。
- ・木造、非木造別、建築年次別の単家賃、或いは家賃が収入の25%だとした場合にどれぐらいの収入の人が住み続けられそうかなど、例えば木造禁止とした場合に住めなくなってしまう人の予測などが考察されている。

イントロ 「密集市街地整備における UR の取組みの変遷」(UR 大野)

- ・「密集市街地の現在・過去・未来」というタイトルなので、UR の密集の過去を振り返る。
- ・最初に取り組んだ神谷一丁目は UR の密集の始まりで、施行者として工場跡地の整備に併せて周辺の住環境整備を行った。道路等の公共施設整備、コミュニティ住宅、共同化など多様な手法を駆使しながら密集改善に取り組んだ地区で、その後の UR 密集の道筋となった地区である。
- ・阪神淡路大震災以降、防災が前面に出るようになり、コーディネートによる行政支援が本格化。その一つが世田谷区上馬・野沢地区では大学跡地での住宅建設と合わせ、都計道路整備を UR の直接施行制度を活用し、事業認可から 6 年で道路事業を完遂した。もう一つが北区西ヶ原地区で、民間の住宅、福祉施設を誘致しながら防災公園の整備を行った。
- ・2007 年、都市再生 PJ 等で密集の加速化の方針を受け、街区内の整備へ軸足を移した。
- ・密集法の改正により創設された防災街区整備事業を京島三丁目地区で適用し、不燃化建て替えと道路拡幅を実現した。
- ・密集市街地の目標は「自律的なまちのサイクルを取り戻す」こと。きっかけとなる先導的事業を待ちから攻めの姿勢に転換し、それを UR が担い、その波及効果として自律的更新に繋げていくということが必要と考えている。
- ・太子堂三宿地区の主要生活道路整備「三太通り」は、建替え連動型を公共整備型に切り替え 7 年間で 80%まで整備が進んだ。また、波及効果として沿道の建替え更新が進み、従前 1%未満の建替え更新率が 2.6%（道路拡幅整備の対象敷地を除く）まで上がった。
- ・現在、機動的に個別敷地を取得・活用する木密エリア不燃化促進事業（UR の独自事業）を実施している。現在 21 地区支援を行っているうち 14 地区でエリア事業を実施し、約 2 万㎡ 141 画地取得している（2023 年 9 月末時点）。
弥生町三丁目ではこの事業による取得地を活用しながら、土地区画整理事業、従前居住者住宅建設・管理、道路整備、無接道敷地路解消支援など総合的な支援を行っている。
- ・渋谷区本町では建替え更新により不燃領域率は着実に向上しているが、無接道敷地の解消は残っている。無接道敷地の問題はほとんどの地区で抱えている課題。
- ・密集市街地整備はボトムアップとバリューアップの両輪展開の視点が重要と伝えてきたところで、取得地を活用した地域イベントやコミュニティ拠点等の取組みを実施しているが、密集市街地の価値を向上させるために今後どの様な取組みが必要か UR も模索しているところ。

パネルディスカッション①「地震被害想定を踏まえた防災性向上に係る施策とは」

プレゼン「東京都の防災都市づくり」(東京都 小久保)

- ・不燃化 10 年プロジェクト（不燃化特区）を行っている。
- ・平成 8 年に東京都防災都市づくり推進計画を定め、当時は 2 万 4 千 ha あった木造住宅密集地域が令和 2 年のデータでは 8 千 6 百 ha まで減少している。しかし、そのことにより単純に安全になったという状況にはなく、密度が高く不燃領域率が悪いところが 1 万 3 千 ha くらいあるという状況である。
- ・不燃化特区は 5 年延長して令和 7 年度まで取り組んでいる。重点整備地域では防災生活道路や公園の整備等の国の事業に加え、不燃化建て替えを中心に不燃化促進を行っている。

- ・不燃化特区で除却、建替え等の助成を行っているが、無接道敷地は建て替わらないので対策が必要。
- ・除却費や建替え助成、固都税の減免などの制度が周知され、建替え件数も増えてきている。
- ・建替えに寄与しているのが、伸び悩んでいる地区もあり、接道が悪いところと考えられる。
- ・私道部の無電柱化の支援制度を立ち上げており、調査、設計などに関わる費用の全額都負担により魅力的で安全なまちづくりを行っていききたい。
- ・UR のエリア事業と都の事業用地を地域住民の集まる広場や緑地公園のようなものとして活用を支援していききたい。

プレゼン「修復型まちづくり計画論の再構築に向けて」(東京都立大学 市古)

- ・目黒本町や荒川取組み実績は、大変に工夫を凝らして現場で展開されている様子、印象深く感じました。
1980 年代の修復型まちづくり、道と家と広場をリセットして新しく街をつくるのではなく、タイミングを逃さず、少しずつ改善していく方法論であったが、それから 40 年以上が経過して、この修復型まちづくり計画論を大きくバージョンアップさせていくことが必要性を強く感じています。
- ・東京都域の木造住宅密集地域は大きく縮小、そして量の変化だけでなく、質的な変化生じているが、いらないのではないかと感じている。
- ・東池袋では、木密エリア内で再開発事業も施行され、隣接地域含めて供給された高層集合住宅には、子育て世代が転入してきている。1980 年代からの防災まちづくりで整備された児童公園が、地域リーダーとの出会いの場となっている。また 2019 年度に震災復興まちづくり訓練をやった。その中で辻広場を集約していく方向性が提案された。
- ・ワークショップを通して、地域住民のみなさんと意見交換を丁寧に進めながら、<事前>復興まちづくり計画を作成編集する。さらに大学研究室として、平時は暫定利用し災害時に仮設用地として、まちづくり用地を活用していくことをプログラムとデザインを提案した。
- ・羽田地区で今年度、事前復興の取り組み、ワークショップを進めている。現況は全部 4 m 未満の無接道敷地であり、元々漁村であったことから細街路の問題、無接道敷地の問題を抱えている。路地の良さを活かした街づくりの方向性を、けんちく・しきち・みち・くうちのデータベースを構築しつつ、震災復興まちづくり訓練の中で、東池袋と同じく、大学研究室としてのまちづくり提案を予定している。

プレゼン「密集市街地業務を担当して」(アルメック 木村)

- ・北区、江戸川区、中野区大和町の密集市街地に関わっている。
- ・平井 2 丁目付近地区という不燃化特区のど真ん中に住んでいる。ガワは不燃化が進んでいるが、取り残された無接道敷地、細街路でのセットバックによる再建困難などが課題。
- ・UR の仕事で鐘ヶ淵の無接道敷地の検討をした。喉元敷地では道路セットバック、道路斜線が 2 方から出る、隅切りの確保などで建替えが難しいのがネック。
- ・荒川区近隣まちづくり制度、月島の 86 条の 1 による一団地、足立区などの制度があるが任意の協定づくりをするものは進んでいない。

- ・江戸川区二之江西地区では狭隘道路に主要生活道路をぶつけて片側拡幅で整備を行った。権利者が少なく済む。
- ・江戸川区篠崎地区では、無接道敷地ではなく行き止り道路の解消を主な目的に小規模連鎖型地区整理の事例もある。
- ・無接道地のみ共同化は都の建築安全条例で難しく、その課題は長屋建てで解決できるのではと考えて提案したが、足立区で大規模な重層長屋ができ、問題になって厳しくなった。
- ・また、密集事業終了後の主要生活道路の整備が問題となってくるのではないかと。街並み誘導型地区計画で壁面位置の制限で道路状の空間を作っていく方法もある。
- ・接道不良敷地の解消を目的とした民間協定は難しいため、京都市の新2項道路、新3項道路の提案がある。制度の内容は京都市のHPにあるが、2項指定の上に3項を指定し、さらに街並み誘導型地区計画を使うと月島の取り組みになり実現性が高くなる。

プレゼン「墨田区 町工場ランドバンク事業 土地買収を契機とした接道条件の改善」 (ランドブレイン 紙田)

- ・墨田区京島の長屋に住み、都内の密集事業に携わっている。
- ・墨田区で密集事業が進み道路拡幅やポケットパーク整備、建替え促進の成果があがっているが、防災性の向上と同時に解決すべき町工場や商店街の継続、暮らしの安心などの課題解消へ向け、土地の買収によるランドバンク事業も行っている。
- ・明治通り沿いの長屋で操業している文化勲章のケースの留め具をつくっている製作所があり、耐震化のための建替えで立ち退きを求められ移転先に困っていた。その近くで老朽化した町工場が古家付き土地として売りに出されていた。その町工場の土地を当社で取得し、その一部を移転先として製作所に売却し、別の一部を奥の接道不良敷地所有者に2mの旗竿部分として売却する土地活用方策を検討し、信用金庫に資金調達のためのプレゼンをした。
- ・また、別の商店街沿いの場所では閉店した2つの店舗を当社で買い、敷地割をし直して店舗付き住宅を建築しようとしている。商店街に建売住宅が増えてきているが、商店街なので1階は店舗にするという用途制限の地区計画を検討してはどうかと考えている。

大野：長年無接道敷地解消に取り組んでいるが進まない。ガワから買って無接道敷地に到達しようという取り組みをしている。

いきなりURで無接道敷地を取得するのは難しいので、行政に取得してもらえれば、その周りをURがなんとか取得して、そこが道路や公園になったり、面的に解く種地になったりして解消に向かうのではないかと考えている。

小久保：無接道敷地は東京都としても課題だと思っている。コロナで進んでいないが、令和3年度から無接道敷地コーディネーターの取り組みを進めている。無接道敷地の買収が今の仕組みでできるのかも検討したい。

市古：紙田さんのプロジェクト、素晴らしいです。建築だけでなく不動産の視点からの突破口になっている。また大野さんのお話からは、街区奥の無接道敷地を、課題としてでなく、宝として考える発想で進めようとしているのでは、という印象も感じます。

パネルディスカッション②「社会課題への対応を踏まえた密集市街地まちづくり」

プレゼン「防災性指標の向上だけでいいですか？それだけじゃない、京島 それ以上の、京島」(ランドブレイン 紙田)

- ・密集市街地の道路整備は、諸課題の解決策として一番大事な取り組みだと思っているが、地元からはいつ起こるか分からない地震のことより、日常の暮らしやすさを重視し、バリアフリー改修ならやるとの声が多い。また、京島の風情ある街並みの記憶が継承されず分断されてしまうとの危惧もある。
- ・防災性の向上や建替え促進、接道条件の改善は、地元の皆さんの最終目的ではなく、皆さんが幸せになることこそが目的だと思う。身体やお金の心配が少なく、買い物などが楽しくできること、エリア内に近所の繋がりが持てて高齢者が昔話で盛り上げられること。若い人の活動は子育てがしやすく、災害時や日常でも助けられること、に集約されていると感じる。
- ・キラキラ橘商店街にある大正元年創業のパン屋の後継者がおらず、古家付き借地権で売りに出されていた物件を、建売住宅にするのではなく耐震改修し、安全でレトロな雰囲気を残したコッペパン屋として再生・事業承継した事例。副業としてパン屋をやってくれる若者も出てきた。
- ・これまでの密集市街地整備は安全性と住環境向上の追求のため、不燃領域率等の防災性指標向上重視で行ってきた。それももちろん重要だが、これからは暮し・なりわいの継続、ふるさととしての風景も大切に、防災性向上と両方を目指していったらどうか。四角い建物にしなくても安全性の確保はできると思う。若者も住み着いてくれたこんな街づくりを私はしていきたいと思う。

プレゼン「密集住宅市街地の再生の視点～射水市放生津地区の取り組みから～」(まちづくり研究所 丸山)

- ・富山県射水市の海沿い、かつての北前船の寄港地で漁村集落でもある放生津地区で、長年密集事業に取り組んでいる。住所は東京だが、現在は現地事務所を設けて進めている。
- ・平成 15 年に国による重点密集市街地の公表があり、曳山祭りの山が通るメインの通りから海沿いの堤防までの地域が、県内唯一の重点密集市街地として公表されたことが発端となっている。
- ・地区内の道は軽自動車真っ直ぐなら何とか通れる程度の幅員で、消雪パイプのないところに雪が降ると歩くことさえ困難なため、若い年代が地域を離れて高齢者のみ世帯が増え、老朽住宅の改善が困難なため、空き家が増えて朽ちていくという状況がみられ、町の活力が衰えていた。
- ・住宅と住環境を一体的に整備することで、「多世代が進め住み続けられるまち・放生津」を目指そうと、高齢者の安心居住、子育て世代の定住、自然文化の継承を目指している。
- ・密集事業は、大震災以降は防災性の向上を一番大きな課題としているが、もともとはインナーシティの問題として、歴史的に形成されたまちが、時代の変化の中で、個別には解決できない課題を抱えた住まいとまちの集積となっている問題に対して、住民と行政が協力した取り組みにより、将来にわたって住み続けられる住まいとまちに改善することがテーマである。
- ・地元で勉強会や検討会を重ねながら、区域内を街区単位で複数の事業実施エリアに分け、それぞれにどう改善していくかを、地元の方と検討しながら進めている。
- ・生活道路を拡幅し宅地を配置し直して住宅の再建を可能にしている。老朽住宅は射水市が買収・除却して再建を支援し、市による住宅買収の概算額も踏まえて各人の再建を検討している。

- ・権利者の意向と条件に合わせた住宅再建ができるよう多くの選択肢を設けている。既存のまま、一部改修、割り直した宅地に戸建住宅を再建、共同住宅で再建しその住戸を区分所有、都市再生住宅（共同建替えによる共同住宅の一部を市が借り上げ）に賃貸入居、地区外転出など。
- ・高齢者や低所得者の方も住み続けられるよう、先行2地区で共同住宅を建設し、都市再生住宅を確保しながら事業を推進。必要戸数も事前に戸別訪問のうえ把握しながら進めている。
- ・検討の進め方は、街区ごとに個別訪問と地元会合を繰り返しながら、市が家屋買収した場合の概算額もお知らせし、各世帯の住宅再建と土地利用を同時に検討している。そのうえで、関係権利者全員で参加合意の調印をして建設協議会を発足し、民間の事業施行者を地元が主体となって募集して、市も交えた三者協定を結んで事業を実施している。
- ・小規模で柔軟な区画整理も活用して道路と宅地を整備し、自宅を再建して、最後は、土地の分譲により転入世帯を募集している。
- ・先行して建てた共同住宅2棟に、多くの世帯が移り住んだ。共同住宅の一方には富山型デイサービス、他方は小規模多機能型居宅介護施設が併設され、高齢者の暮らしを支えている。
- ・以前から、まちの雰囲気を残し活かそうという人達がNPOを作って活動しており、一方で、古くからの建物をカフェやデザイン事務所に改造する人達が増えてきている。最近では、それぞれが一緒に協力し合うまちづくりが少しずつできるようになってきている。

「居住者アンケート（web 調査）」（UR 大野）

- ・密集市街地にはどのような人が住んでいるのかを把握するため、アンケート調査を実施した。まだ速報値であり分析が済んでいないため、掴みの部分のみ紹介する。
- ・この調査はライフフルホームズ総研の島原さんにアドバイザーで入ってもらっている。
- ・密集のエリアを①荒川・隅田の東北側、②世田谷・中野などの西側、③品川などの南側の、三つのエリアに分けてウェブ調査を実施した。
- ・居住地選択理由としては、「利便性」と「生活費等の安さ」と回答した人が多かった。町並みなどは、むしろ東京平均よりも低い。
- ・「街」での交流頻度は、東京平均よりもやや高い。
- ・では交流の機会かというと、町会や祭り等と予想していたが、町会やマンション管理組合は東京平均より低い。祭りも低い。高かったのはサークル活動。特徴的なのは商店街で交流があること。
- ・災害意識は、びっくりすることに東京平均より低い。こういう方々に防災まちづくりを進めましょうと合意形成していかないといけないんだなど改めて思う。
- ・居住地評価は、商店街があること、住宅やお店が安いことの評価が高い。コミュニティの評価は非常に低く、東京平均よりも低いことは驚き。ただし、西部は特徴的で、面白い人が住んでる、気になるお店がある、おしゃれでうらやましがられる、などが高い評価として表れている。
- ・居住年数が短い人と長い人で違いが出ており、居住年数が浅い人は商店街の評価が高い。これは恐らく、長く住んでいる人はそこに商店街があるのが当たり前で、注目してないということかもしれない。近所付き合いは居住年数が長い人の方が評価が高い。新しく入ってきた人の市街地の評価の視点は変わってきていると言える。
- ・まだ分析が浅いのだが、今住んでいる町の満足度を10段階で聞いていて、ここで出てくる差は何かを捉えてみると、「他人からうらやましがられる地域」、「自宅以外に居心地が良い場所がある」、「散歩

して楽しい」、「町並みが美しい」といった項目。これら进行评估している人は「とても満足」と回答した人が多く、「まあ満足」と回答した人は、その点をあまり評価していない。

つまり、これはまだ推測でしかないが、今の密集市街地にこういった視点をもう少し強化していけば、市街地の価値は評価され、暮らしの満足度が上がるのではないかと思う。

紙田：不燃化プロジェクトで除却が進んだ結果、建売業者がどんどん進出していき、どこにでもある雑然とした街並みになってしまい愕然とした。主要区画道路を造るとしたら、次の建替え時にはデザインガイドラインを決めてからというのはどうだろうか。また、共同化は戻り入居が難しい場合も多く、安全にはなるが住み続けられない街になってしまう事例を多く見てきた。

防災性、経済合理性だけ追いかけては大変なことになる。安全性を追求しつつも、日常の生活を豊かにするにはどうしたらいいのかと常に考えている。URさんも協力していただいた向島エキスポや、空き家を利活用して子育て支援住宅プラス耐震改修、これは国の補助をもらっている。

店をたたんで手放す人が多く、彼らはわざわざ改修などお金をかけることはない、建て替えは全く考えられないので、古家のまま売る。

長屋は建売住宅と違い、中の様子が外からわかったり、中から外の歩いている人がわかったり、あと路地空間を二階のベランダから共有できたり、そんなセミパブリックな空間をつくり出している。

私が1人で考えて実現した新築長屋の紹介です。平入の屋根、ベランダ、京島の特徴の飾り出し桁、直通階段、断面形状はこんな形、これを絶対作るんだと。

京島地区は新防火地域なので平屋建てでも準耐火建築となり新建材の外壁になってしまうが、どうしても木の外壁にしたかったので、現しの梁や柱、それから外壁に、プラス3cmの厚みを設けることによって、燃え代設計で実現させ、延焼の恐れのある部分を少し引っ込めて防火の3mをクリアし格子戸を実現したりした。耐震等級3相当の強度も確保した。継手仕口等はきちっと伝統工法。1階の部分はキラキラキッチンオフィス橘という、みんなが集まれるスペース。

これらのピンポイントの物件に8件ほど関わっているが、地域全体で同じ記憶を維持しつつ安全性を高める取り組みということで、約300件の長屋データベースづくりのための調査を行い、既存不適格調書を作り、どれぐらい安全性が確保されているか、違法建築部分はないか、また歴史的価値についても調査している。

大野：ボトムアップとバリューアップの両輪展開は平成19年にURが密集市街地整備の方向性として整理したものだが、これは、地元合意形成のためにはボトムアップだけでは難しく、バリューアップの視点が重要だという実務から得た考え方だった。ライフスタイルや社会課題が多様化した現在、改めて住宅市街地に求められる機能は何か、バリューアップとは何かについて考えなくてはいけない。フェーズフリーのまちづくり、防災のことだけではなく日常を幸せにするという視点が一番大事。災害起きたら危ないから共助の仕組みを作りましょう、ではなかなか納得してくれない、それよりも、地域コミュニティがあった方が楽しいですよねという方が理解しやすい。

密集のまちづくりは修復型で進めてきたため、地域の価値を維持しながらのまちづくりができてきたと思う。そこにもう一つ新しい価値を乗せ、より価値を上げていく。地域の潜在的な声を拾い、それが実現するようなまちづくりを考えていきたい。

URも買った土地を利用し様々なイベントや拠点に展開すると、こんなことやりたい、私はこんなことできるという声が沢山出てきて、それが実はコミュニティ醸成に役立つし、地域のシェアといった概念にも結びつく。一つ一つ広義の意味ではまちづくりであり、その担い手になれる人が多くいる。

さらに、カーボンニュートラルやフードロスといった様々な社会課題まで加味して、社会貢献しながら暮らしていることが実感できれば、さらにその地域は価値が上がるのではないかと。

渋谷本町地区のグランドデザインは、防災だけに限った計画ではなく、「ここから新しいことが始まるまち」というコンセプトを掲げ、安全安心はもちろん、賑わい、暮らしを豊かにする多様な繋がりづくり、街の価値向上を実現する仕組みづくりなど、多くのまちづくりの視点が盛り込まれている。これには行政の様々な部門が庁内を横断的に動く必要があるが、UR も多くの地区に関わりながらもそれはとても難しい部分である。そこで行政さんがビジョンを掲げてくれると、庁内としてはそのプロジェクトを動かさなくてはならないために進んでいく。

このようなビジョンが各地区にできれば、密集だけ防災だけにとどまらない、もっと価値が上がるようなまちづくりに繋がるのではと思っている。

小久保：魅力的な街並みづくりや地域の活性化は、東京都としても進めていくべきと考えている。若い世代のスタートアップ的な地域での取組みを支援し、成長して地域の皆さんに還元して、さらに成長して散らばっていくような、また地域の活性化に繋がっていくようなイメージのまちづくりが今後進んでいくといい。例えば防災性を高めた既存建物や広場などのスペースを地域に開放しまちの活力を高めていく、豊島区でURが行っている「ひがいけボンド」のような、好循環が起きるまちづくりに繋げていければ。

なかなか新しく難しいテーマだが、引き続き東京都としても研究を続け、先に繋げていきたい。

市古：小久保さんのご意見に賛成です。賑わいのような話を正面から受けとめていくには、防災性能の改善を大前提としつつ、様々な解決策、実現策を組み合わせることが大事。

丸山さんのお話、持家の方が、分譲か賃貸かを選択するその葛藤のプロセスには、大事な論点が含まれているのでは。紙田さんのご報告もぜひまとめていただきたい。

2点目は、木密ジェントリフィケーションをどうとらえるか。日本の東京の都市化は、再開発が一回りして、とても利便性が高い木密地域に対して投資すべきという、そういう意味でのジェントリフィケーションっていう現象は、もう実際に起こっている。

池袋のリーダーは、常に投資をし続け、投資を呼び込めるまちでいたいと希望している。

地域の方は、それ自体はそれほど危機感を感じていない。児童公園で、高層マンションだからこそ入居できた子育て世帯と、地域の人との交わりが生じている光景が証明している。

様々な形での投資を、路地らしさ、木密らしさを生かしつつ、いかにうまく受けとめ、活かし利用していくか。そんなまちづくりの計画論が求められているのではないかと。

全体ディスカッション

参加者1：市古先生の大田区の羽田の路地、無接道敷地のスライドにありました、2項道路に接している建物も無接道敷地という認識なのかどうかを確認させてください。

市古：学生の表記ミスです。正式には接道不良です。大事なご指摘ありがとうございます。

木村：会場を代表して、東京都の小久保さん、期限となる不燃化特区ですが、どうなりますか。

小久保：引き続き各区役所の方々と意見交換をしながら、次の防災都市づくり推進計画の方でどうしていくのか、検討していきたいと考えています。

参加者2：無接道敷地コーディネーターの制度や、どんな人が登録されているか、どのような使われ方をされているか、是非教えてください。

小久保：私は不燃化特区の直接の担当ではなく、無接道敷地コーディネーターの体制も勉強不足で把握できていないのですが、URさんいかがでしょう。

大野：URがコーディネーターに位置付けられてる区さんもあります。

渋谷区：不燃化特区の無接道敷地コーディネーターでURさんと一緒にやっています。

大野：URは個別に権利者さんに訪問して意向を聞き、解決策を検討しています。

参加者3：一つは、北区の志茂で、2年半ほど前に東京都では一番ミニマムな防災街区整備事業ができて、不燃公社さんが入っているのですが、その隣の街区で11件丸々完全な無接道敷地があり、2年程前から関わっていますがなかなか解決策がなく、防災街区整備事業の延伸を相談するも行き詰っており、困っています。URさんのエリア事業に何とか持っていけないだろうかなど、大野さん今度ご相談させてください。

もう一つは、URさんと一緒に関わっている西品川で、これももう4年ぐらい前から関わっていますが、無接道敷地4軒の10坪弱で、昔からの長いつき合いで4軒は仲良しで何とか共同での建て替えを実現したいのですが、4軒だけだと道路に繋がらないうえ、接道している人たちはそう簡単には協力してくれない。なかなか具体的な方向性が見つからない状況で、困っています。

普通の考えでは無理なんですよ。ウルトラC的なことも含めて、行政とかURさん他皆さんと知恵を出し合いながら、何とかできればと思っています。

大野：無接道敷地のパートは時間がなく、土地を買っていくしかないと言いましたが、当然生活再建とセットだと思っていて、原位置での再建は難しいので、URが買い進めている土地を活用することで、地域の中で再建できるという手だてを持ちながら、無接道敷地を空地化していく。かつ、単純に空地化していいのではなく、今日のテーマ2にも関係する通り、東池袋の辻広場のような広場を、せっかくアンコにあるので、地域でみんなのコアスペースとして管理していくような仕組みまで構築できれば、その広場の価値ももっと上がるし、街区の価値も上がる。街区単位でビジョンが作れると面白いのかなと妄想、考えています。どこかの区さんと一緒にやりたいですね。

木村：今大野さんが話した広場の管理の話に関連して。北区の十条地区で20年前にスタートして、5年ぐらい前に終わった活動なんですけど、当時のまちづくり公社の職員と、商店会長が2人で考え、「十條あすみの会」というのができました。「防ぎ隊」「花を植え隊」、最後「飲み隊」というのがありますが、そういう団体をつくりまして、まず当然防災の取り組みをしました。

消防車の走行実験、避難所の宿泊体験、バケツリレー。路地を守るため景観としての園芸を良くするプロジェクト、都道の清掃、赤羽十条が放置自転車のトップだったので放置自転車対策、車椅子体験。そのうち十条遊園地というイベントをやったり、埼京線の立体交差化ということでシンポジウムを駅前広場でやったり。

再開発や連続立体交差化といったまちづくりが沢山進んでくると、まちづくり用地ができ、またアンコの中でタダで土地を貸すという方がいらっちゃって、それらの広場や公園三つ四つ管理をして清掃もしていました。

活動の資金は、先ほど都道の清掃の助成金と、ふれあい広場の炊き出し用ベンチを使ったバーベキューの参加費を活動資金にしました。

最後の写真は左側が元区の職員で、右側が商店会長ということで、大変だったけど、楽しかったねという最後の言葉をいただいて、涙した思い出の写真です。

参加者4：本日はいろいろ貴重なお話ありがとうございました。今日のお話の中で全体的に密集市街地、防災性の向上というだけではなく、地域の持続的なサイクルを回すというものがありました。大野さ

んの最後のスライドの方では、地域価値向上はウェルビーイングな暮らし、というようなお話ありましたが、最終的にそういった取り組みを継続的に続けていくには、取り組みを評価して、価値を定量的にとらえていく必要があると思っています。市古先生、そういった防災性向上ではないところでの取り組みの評価のあり方、もしくは評価の視点について、何かあれば教えて下さい。

市古：全く同感です。エリアマネジメントを木密で展開したらどうなっていくか。NPO などの組織を立ち上げ、事業費も総会の中でチェックを受けていく。もしくは駅まち空間のエリアマネジメントが木密も含めて、エリアマネジメントをやっていくとするならば、といったアプローチがあるのではないかと。エリア価値向上などを含めた評価手法は、とても大事だと思います。

再開発事業の評価 CASBEE-街区がありますけれども、拡張していけないか。脱炭素取組みも加速化しています。そういった評価手法そのものについても、民間と行政、大学とで、技術開発というか、説得力あるアセスメントの方法を、まだまだ生み出していくべきだという気がします。

講評、閉会挨拶（高見沢）

私講評する立場というより、会長としてお礼を言う立場、そういう観点で、いくつかお話ししたいと思います。

本日は今まで言われていた価値向上の中身について、かなり具体的に一步踏み込めたかなと。油断せず、これを機会にもう一步踏み込めるように。更に多くの知恵、具体的な事例等が報告されましたので、街みちネットとしても、突っ込んでやっていく材料ができたと思っています。

シンポジウムという、お客さんの立場で来る方が多いと思いますが、今日のような催しは皆が関係者や仲間で、俺たちでやろうぜと集まっていると思うので、ぜひその力をさらに次に繋げられたらと思います。言い足りなかったことなどは引き続き、ぜひ情報交換を活発にさせていただき、コミュニケーションを盛り上げていただきたいと思います。ありがとうございました。