

## 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)

- この地区での空き家の活用の例は、建物の活かし方のチャンネル料というのか、新しい仕事のコミュニティビジネスの始まりになるかもしれない。
- 地区計画制度はまちづくり条例の最終目標になっているが時代にそぐわなくなっている。今都市計画制度を新しく見直す必要があるという話があるが、専門家は専門家同士で話をするので抜本的な改革は難しい。都市計画は90年代から抜本改革と称するものは本当にわずかで、世の中から遅れてきている。結局、まちづくり計画策定担い手支援事業の話であったように、違うことを考えないとうまくいかない。まちづくりが変わってきており、せっかくこれだけ調査して色々なことが見えてきているので、それに即した仕組みを作るといことを、例えば特別地区に認定してもらうなどしてやったらいいのでは。ローカルルールだがそれなりに役に立つ、実際にその地区を活かしていくというのが本当に一番重要なまちづくりである。それには中心となる地元のキーパーソンがいるといい。
- その地域の人にとって（外から入ってくる人も含めて）意義のある試みを少しずつ、現場で出会ったり見つけ出したりしたものを、情報交換をしながら考えて、議論していった方が21世紀的な道に進めるのではないかと思う。



### まちづくりのキーパーソン (向島百花園 佐原 滋元 氏)

向島のまちづくりのキーパーソンの一人として、今回ご参加いただいた、佐原滋元さんにお話を伺いました。佐原さんは向島百花園の八代目当主であり、向島学会、NPO 雨水市民の会など、様々なまちづくり活動に参加されています。

- まちづくりのキーパーソンがいて、アイデアがあっても、人のネットワークや街のみんなの信頼関係がないと何も動かない。向島は輻輳的なネットワークがあり、アイデア実現のための様々なチャンネルを持った人がいるので実現しやすい。ただし、アイデアを実現しても一時的なものであれば、地域のためになるかわからない。まちづくりは出会い、触れ合い、作り合いの動きを作るところから、生活につなげていくことが必要である。また、まちづくりには“遊び=ゆとり”も必要である。建物単体の経済原理を重視しすぎて街への影響を考えないといびつなものができあがってしまうため、いきなりハード整備を行うのではなく、触れ合いや信頼関係を作るプロセスが必要である。
- 暮らしの中で平常時には意識しないが緊急時に役立つものがある。まちづくりにおいても、そういったものを経験から学び、備えておくことが大切。いざ地震が起こった時に、避難経路に指定された道路が通れる状態にあるかわからない。普段から街についてよく知っておくこと、近所の人との人間関係が大切。いざとなった時に頼れるのはそれしかない。
- 今の子供は、人との付き合い方を知らないうちに大人になるので、隣近所が遠くなり地域の概念が薄くなっていく。若い人が向島に移り住む理由の一つは人間の魅力。隣近所の付き合いやコミュニケーションを知らずに育っているので新鮮に感じるのだろう。街とは本来、“人と人との間=人間”の濃密な関係を育む場所。向島は人の関係が細やかで重層的であり、“自分の居場所がある街”である。



### 「街みちネット」の広がり

都市再生機構 東京都心支社 都市再生企画部 密集市街地整備第1チームリーダー 里見 達也

- 「街みち壁版」は、平成19年4月に準備号を発行し、皆様の御協力によりまして、今回で第4号をむかえることができ、現在約100名の会員の方々にお届けしております。
- この間、見学会・交流会を4回(十条、大谷口、鶴瀬東、向島)開催し、毎回多くの方々にご参加いただき、活発な意見交換も行われ「街みちネット」の交流の輪が着実に広がって参りました。
- 一方、密集市街地の整備につきましては、自治体が積極的な取組を展開し、成果は上がりつつありますが、防災上の課題を抱えたままの地区が多いのも現状です。
- 密集市街地の防災まちづくりには、地域住民、民間事業者、専門家、NPO及び自治体が連携し、熱意を持って協働の取組を図ることが重要となっています。そのための情報共有と意見交流の場として、「街みちネット」が皆様のお役に立てれば幸いです。今後とも、皆様の御協力を賜りますよう宜しくお願いいたします。

## ■次回、第5回見学・交流会は平成22年2月頃の開催を予定しています。

### ■ご意見・お問い合わせはこちらまで

皆様のご意見も、「街みち壁版」で紹介していきます。感想や今後「街みち壁版」で取り上げてほしい情報、街みちネットへの要望等をお寄せ下さい。また、街みちネットでは会員を募集しております。入会方法についてはホームページをご覧ください。事務局までご連絡下さい。

#### ● 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) 東京都心支社 都市再生企画部密集市街地整備第1チーム

TEL: 03-5323-0419 FAX: 03-5323-0682

株式会社URリンクエージ 都市・居住本部基盤整備部 Mail: missyu-net@urk.co.jp

● 街みちネットホームページ ● <http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/>

かわらばん

# 街みち壁版

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4号 平成22年1月発行

「街みち壁版(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4回見学・交流会を開催しました(墨田区向島地区)

地元発の防災まちづくりや、アートのイベントによる街の活性化など、地元の力を活かした取組を行っている地区です。



### ■開催概要■

日時:平成21年10月1日(木)14~17時

会場:一寺言問集会所 参加者数:19名

内容:

□第一部 まちあるき

・防災墨田のまちづくり・まちあるきのポイント

【(社)墨田区観光協会(元墨田区都市整備部長)小川氏】

・向島地区まちあるき

□第二部 交流会

・まちの活性化につながるまちづくりの取組み

【向島百花園 佐原氏】

・向島地区におけるまちづくり計画策定担い手支援事業

【(株)象地域設計 野田氏】

## 地区の歴史 (佐原氏)

■江戸時代から隅田川の水運を活用して、農業地、庶民の行楽地となっており、向島百花園もその頃作られた。■明治時代後半からは水運を利用して大きな工場などができた。関東大震災では比較的被害が少なく、それ以降も工業の街として発展した。■昭和40年代になり、大きな工場の区外移転が始まったが、下請けの町工場は現在でも向島に多くある。

## 一言会「孫子に誇れるまちづくり」(佐原氏)

■一寺言問を防災のまちにする会」通称「一言会」は一寺言問地区(約7ha、人口12,000人弱)を対象に6つの町会と地元組織であるわいわい会とで結成された。まちの特性とまちづくりの考え方は

- 路地と木造住宅が多く、被災時に危険が多い。  
⇒不燃化、細街路の拡幅、耐震化が必要。
- 借地や貸し家、アパートなどが多く、権利が複雑。  
⇒スラムクリアランスではなく修復型まちづくりで進める必要がある。
- 町工場や商店などが多く、専用住宅の中に混在。⇒職住分離型のまちづくりを見直し、昼間人口を保つまちづくりを進める必要がある。
- 定住意識が高く、近隣との交流も豊か。⇒被災時における保険となる。

■一言会の活動の主な成果は路地尊(災害時に水のありかを示すサイン)や集会所の整備である。また、「防災まちづくり瓦版」を発行している。平成19年には復興模擬訓練での話題から、中学生に防災訓練に参加してもらうため、「防災教育チャレンジプラン」に参加し、「向島地域防災マップ」を作成した。

## 地域で取り組む防災(小川氏)

### 1. 町会役員と消防団員とが空き家の実態調査

平成13~14年頃、向島地区で空き家への放火による火事が頻発し、消防署で空き家リストを作ったが、その後も台帳にない空き家からの出火が相次いだ。そこで、町会に働きかけ、消防団員と各町会の班長が空き家の悉皆調査を行ったところ、消防署のリストの倍強の約500件の空き家があることが分かった。家主を突き止めて防火管理をしてもらうことが目的だったが、調査を行ったことで、地域の人が地域のことに関心を持ち、住民が地域に目を光らせているということが抑止力になり放火が激減した。

### 2. 町会費で買ったはしごが2階のおばあちゃんを助けた

京島三丁目の町会で、火事になった時に上の階にいる人を助けるために7基の折りたたみ式のはしごを購入し、路地に設置した。当初は空き巣が増えるとの意見が出たが、設置から1年も経たない頃に町会内の長屋住宅で火事が起こり、2階にいた足の不自由なおばあちゃんが、このはしごによって近所に住んでいた若者に助け出されるということがあった。はしごが常に安全に使える状態で地域で保管されていくこと、「地域内での信頼感」が醸成されていることが必要である。

### 3. 地震が起こる前から地域で「復興」の模擬訓練

墨田区では小学校単位の連合があり周辺の町会の人たちが集まって、震災復興模擬訓練を行っている。阪神大震災からの復興で、被災地の方々の一番の悩みは、自分達の児童遊園の土地を利用して仮設住宅を作ったにも関わらず、県が居住者を公募したので、優先的に入居できず、自分達が住めないということだった。また、中小企業の復興倒産があった。産業、商店街、中小企業資本などが墨田の軸足だと思っているので、地域の産業を潰すということは非常にしのびないと思う。そういった考え方から、事前復興の中で、自分達の街に住み続けることができる・商売を続けることができる復興計画を事前に作るための条例を作った。復興計画は行政だけが考えるのではなく、事前に市民や権利者、企業など、色々な方々含めて作ることが大事である。

向島百花園



路地



鳩の街商店街



6 一寺言問広場・集会所



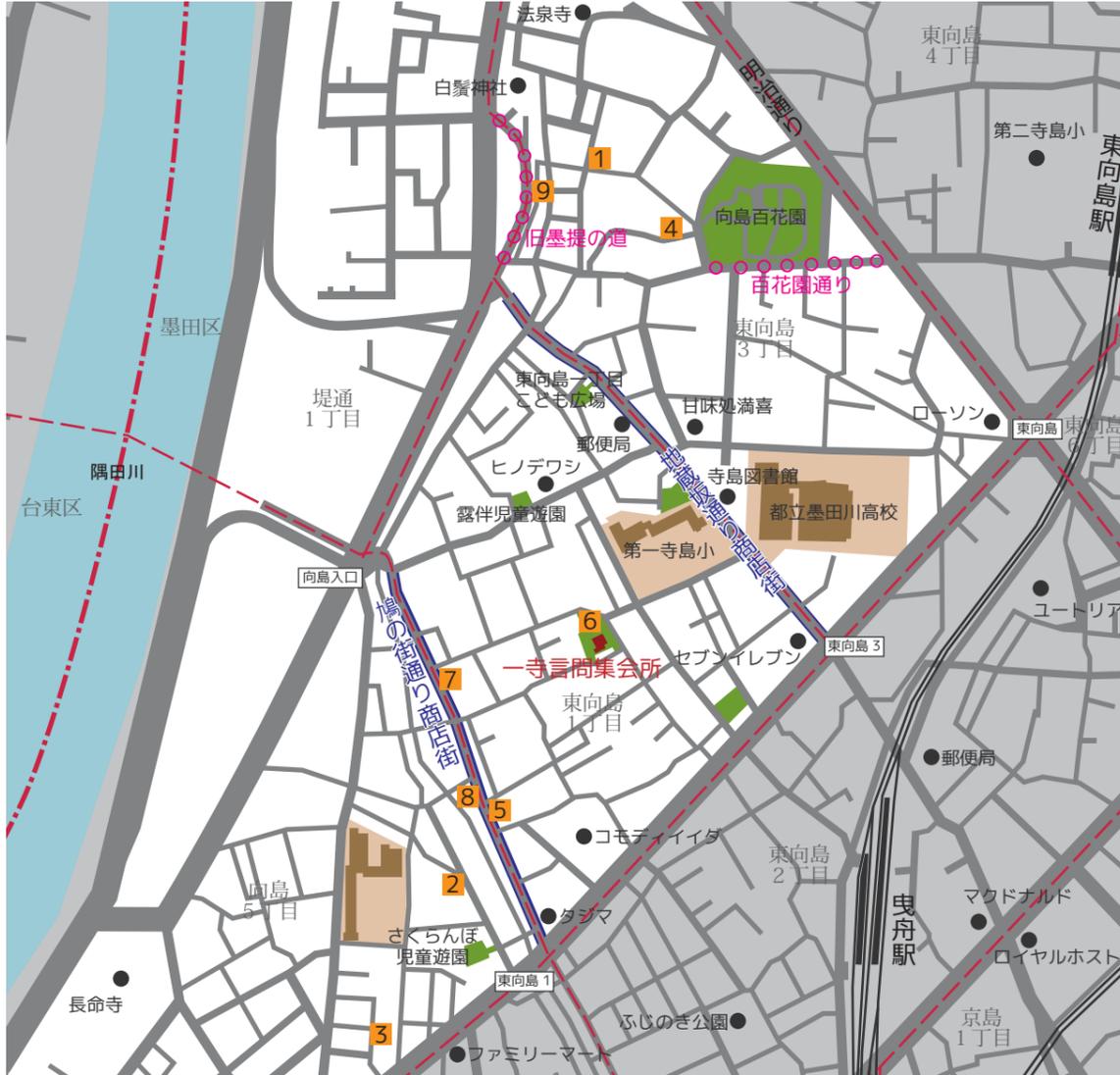
7 アート&カフェこぐま



8 鈴木荘



9 古橋邸



## まちづくり計画策定担い手支援事業(野田氏)

■まちづくり計画策定担い手支援事業とは住民が都市計画提案できる「都市計画提案制度」を用いたまちづくり計画(地区計画)素案を策定するために掛かるコンサル費用を2年間助成する国土交通省の事業である。象地域設計では平成20年度に東向島地区の二年目の単年度業務を向島学会から受託した。

■一言会を協議のベースとして、まちの現況や課題の整理を行い、地区計画ありきではなく、地元要望に則ったまちづくり計画をまとめた。その中で、複数の避難路の必要性(最近の建物は隣地境界に塀を設けるため避難路が確保できない)、ミニ戸建の問題(延焼しやすい建物の再生産である)などの意見が出た。平成21年度は避難経路の協定を結ぶことを地区内のルールで定めていこうという動きがある。

■事業の成果として、計画実現に向けた地元機運が高まっていること、また、「まちづくり懇談会」が定例化されたり、一言会が会費制となって体制が再整備されたりと、地域の継続的・自立的な協議ベースが整備されたことがある。

## 向島博覧会とアーティスト(小川氏)

■一寺言問地区では、2000年の秋に世の中は不景気でみんな意気消沈しているのにぎわいとなるお祭りをやろうということになり、京島、一寺、八広、寺島を含めてこの周辺の地区で向島学会が向島博覧会を開き、11日間で50を超えるイベントを行った。そこでアーティストが向島に着目し、2001年の1月から若いアーティスト達が古い建物に住み始めた。今もそれは続いている。

■古いコミュニティがある地域に外から若者が入ってくる時にその生活習慣を変えてくれる地元の人がいることが大事。そうでないと近所と付き合いができない。例えば高齢者だけだと自分の家の冷蔵庫も動かせないという時に、若者から「手伝う」という声があると、そこから付き合いが始まる。お互いの挨拶はもちろんのこと、お互いの交流というのを教えてくれるのが飲み屋の名物おかみさんなどの地元のキーパーソンである。

**アート&カフェこぐま** 昭和2年築の薬局を改装したカフェ。オーナーは演劇活動をするために向島に移り住んだ夫婦で、カフェ営業の他、向島まちあるき企画やまちとアートの講座などを行っている。

**鈴木荘** 鳩の街商店街振興組合の主催の空き店舗対策「チャレンジスポット!鈴木荘」で立ち上げられた商店街直営の施設。商店街の古いアパートを改装し、各部屋を3年間限定で若い人に利用してもらおうという狙いで2008年2月から公募を始めた。アトリエ、店舗などとして利用されている。

**古橋邸** 洗い張り屋の建物を改装した住居兼アートスペース。向島博覧会でイベント会場として利用された。

## 向島地区でのまちづくりについて(佐原氏)

■一言会は子どもや孫が我々の年代になった時に、きちんと評価されるようなものづくりをやっていききたいと思っている。多くの都市部のまちづくりというのは、街はきれいになったけれどもみんなそこから出て行ってしまおうというパターンが多いが、それではおかしいのではないかと考えている。計画を作ってそれにはめ込むということではなく、街は育っているのでその育ち方をいい方向にリードできないかということ。

■古い家を貸すために厚化粧すると経費が回収できない。そのまま、自分で改修してもらおうというパターンが、アーティストが自由に空間を使いたいという需要と合った。街の不動産屋はみんな相談を受けており、売り物にならない流通に乗らない不動産が口コミで広まっている。

■工場や銭湯だった土地が全面道路などの関係でマンションが建てられずミニ戸建になるケースがあった。ミニ戸建の問題があったが、相続で現金化しないといけないなど、ミニ戸建を作らざるを得ない事情もある。そういう時に相談できる先がないため、街のことよりも資産価値を優先させる対応となってしまう。本当は地域のことをよく知っている人が、街の中での資産の活かし方をアドバイスできるとよい。住まい手というのは60年くらいの話で、地主は100年、200年のスパンで考えていかないといけない。現在、向島学会では地主さんの資産を街の中でいかにして活用するかという研究をしている。

**路地尊** 災害時に水のありかを示すサインで防災のシンボルとして作られた。2号基以降は雨水を利用して災害時の水源を確保するシステムを導入している。

**天水尊** 路地尊に雨水を利用する取組みがきっかけとなり開発された家庭用の雨水貯留槽。墨田区の雨水利用助成制度の対象となっていた。(現在は製造中止)



1 路地尊第1号



2 路地尊第2号



3 有季園(路地尊第3号)



4 会古路地(路地尊第4号)



5 はとほっと(路地尊第5号)



6 路地尊第6号



天水尊(家庭用雨水貯留槽)