

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11号 平成25年4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11回見学・交流会を開催しました（黄金町におけるアートによるまちづくりの取組み）

地元・行政・警察の連携による環境浄化とアートによるまちの活性化の取組みをご紹介します。

■開催概要■

日時：平成25年1月31日(木)14:00～17:30 参加人数：31名 会場：高架下スタジオ Site-D

内容：○初黄・日ノ出町地区 まちづくりの経緯【初黄・日ノ出町環境浄化推進協議会】

○初黄・日ノ出町地区における横浜市の取り組み【横浜市文化観光局創造都市推進部創造まちづくり担当】

○黄金町エリアマネジメントセンターの取り組み【NPO法人黄金町エリアマネジメントセンター】

○現地見学・意見交換



黄金町 まちかどのアート作品（吉野もも「町の隙間」）



見学の様子
（防犯拠点 ステップ・ワン）



見学の様子
（黄金スタジオ）



会場の様子

1. 初黄・日ノ出町地区 まちづくりの経緯

【初黄・日ノ出町環境浄化推進協議会 広報部長 谷口 安利 氏】

- **活動のきっかけ:** 以前は、京急線の高架下には違法風俗店が入居しており、阪神・淡路大震災後、耐震補強を行うために立ち退かせたところ、周りに広がり、260店近くにまで増えて、我々の手に負えるような環境ではなくなってしまった。当時、私は町内会長を務めていて、どうしたものかと悩んでいたところ、日ノ出町町内会の会長さんから、一緒に活動しましょうと声をかけられ、平成14年9月「風俗拡大防止協議会」の第1回の会合を日ノ出町、初黄町内会合同で持った。
- **環境浄化に向けての活動:** 初黄町内会、日ノ出町町内会、東小学校のPTAの3者で組織をつくってパトロール、その他色々な行事を行うようになった。活動している最中に、全国の繁華街対策のために国家公安委員長が視察に来て、ここは特にひどいということで風俗取締まりの重点地区になった。それを機に、我々の組織を拡大して、今の「初黄・日ノ出町環境浄化推進協議会」という名前にして新たなスタート切ったのが平成15年だった。その後、横浜市も視察に来て、法務大臣に要望書を出した。平成16年12月から県警が24時間監視を始めた。平成17年1月11日、県警が「バイバイ作戦」をはじめ、そこで初めて撲滅宣言をして、活動を強化していった。そのおかげで客は来なくなり、違法風俗店は全部閉店したようになった。
- **再生への取組み:** 中区役所と地元有志・警察の連携による再生への取組みは、まちづくりイベント実施と広報、まちづくり活動拠点整備、継続的な防犯登録パトロールの実施、京急電鉄への要望などがあり、今でも進行中である。イベントは、湧水を使った「打ち水大作戦」、地元の小学生向けのまち歩き、高架下の鉄板に絵を描く「パブリック・フェンス・アート」等を行った。また、元店舗の借上げ転用として、中区の協力で、防犯拠点「ステップ・ワン」、横浜市大のゼミとの協働による安全安心なまちづくりの拠点「コガネックス・ラボ」を設置した。
- **住民同士の価値観の共有:** 大岡川両岸の8町内による大岡川桜まつりを10年以上開催している。当初は規模も小さかったが、この祭りを通して、町会同士がまちに対して同じ価値観、危機感を共有していたおかげで環境の浄化ができたと思う。他で活動される際にも、地域で価値観が共有できるポイントを見つけると動きやすいと思う。
- **黄金町バザールの開催とNPOの立上げ:** 平成20年の横浜トリエンナーレに合わせてこの場所をもっと発展させたいということで、トリエンナーレと連携しながら「黄金町バザール」を開催した。その後も地域主催でアートイベントを続け、まちの再生を進めていくために、NPO法人黄金町エリアマネジメントセンターを立ち上げて、私どもも理事として参画している。



防犯パトロールの様子

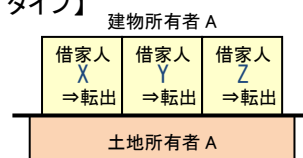
2. 初黄・日ノ出町地区における横浜市の取り組み

【横浜市文化観光局創造都市推進部創造まちづくり担当課長 大堀 剛 氏】

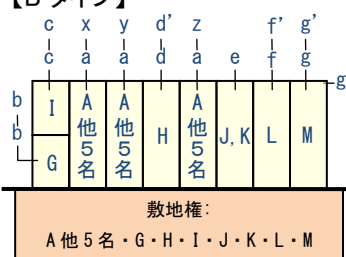
- **事業化の経緯:** 地元の方々の次に古くからこの事業に関わっている。当初は、中区役所で地域の方と活動してきたが、その後、市の都市整備局の事業として認知され、私がおの初代の課長になった。約260件の違法風俗店に警察が入って、営業者が逃げてしまったが、別の用途に借りてくれる人がおらず、この不動産をどう動かすかが課題だった。そこで、借上げた物件にアーティストに入ってもらって地域を変えていくという戦略を考えたが、どのように不動産を借上げるかが次の課題だった。違法風俗店の借上げ転用と高架下の活用、この二つで地域の環境改善を進めた。
- **違法風俗店の借上げのプロセス:** 不動産のタイプは二つある。Aタイプは、昔からあった建物を貸したら違法風俗店になってしまったもので、土地・建物の所有者が同じで、借りた人が店舗を営んでいたという権利関係が比較的単純である。もう一つのBタイプは、ブローカーが区分所有の長屋形式の店舗を建てて、京急線高架橋の耐震補強で立退きを受けた店舗の所有者や国内外の投資家に売り払った。新たな店舗の所有者自らが違法風俗店をするわけではなく、別に営業者がいて、朝昼晩3交代で別の運営者が入ってくるようなケースもあり、非常に複雑な権利関係となっている。これを、警察の捜査班と連携しながら所有者を突き止めて、所有者と一対一で話をして借上げを進めてきた。借上げた店舗は、NPOに無償で提供し、地域再生のためにアーティスト



【Aタイプ】



【Bタイプ】



土地所有権: A他5名(A, B, C, D, E)

※借家人: abcdefg

転借人(営業者): xyz b' c' d' f' g' g''

たちに使ってもらっている。

- 高架下の活用:**黄金スタジオ、日ノ出スタジオは、道路を挟んで川に面した、外から一番目立つところである。このまちは変わっていくというメッセージを出すために、京急電鉄に、かねてから、この2カ所を何とか早く、耐震補強が終わったらあけてくれと、その際、スタジオを設置したいという話をして、ご協力いただいた。地域の人には、スタジオをつくるワークショップから参加してもらった。高架下は、近接協議や鉄道事業者との調整を市が行うと大変なので、ワークショップでまとめたものを京急電鉄につくってもらって、その開発費を含めた金額を家賃として借上げるスタイルを採っている。それを、NPOに無償でお任せしている。
- 事業の運営状況:**NPOに対する横浜市からの補助は、都市整備局が、借上げた店舗の家賃、改修補償費、エリアマネジメント・高架下活用の委託費を、文化観光局が、京急電鉄に対するスタジオの家賃、NPOの活動資金と整備関係の資金を出している。これは、まちづくり・治安維持・回復のためのインフラとして予算化している。また、初黄・日ノ出町環境浄化推進協議会に対しては、中区役所が補助金を出している。市としては、この地域の再生のためのベーシックな負担として継続していきたい。

3. 黄金町エリアマネジメントセンターの取り組み

【特定非営利活動法人黄金町エリアマネジメントセンター 事務局長 山野 真悟 氏】

- NPOの活動内容:**活動としては、次の七つがある。①小規模店舗の活用(管理運営):違法飲食店をコンバージョンして貸出し ②空き店舗の活用:違法飲食店ではないが、使われていない店舗の活用 ③京急線高架下施設の活用(管理運営) ④まちづくり活動 ⑤「黄金町バザール」の開催⑥アーティスト・イン・レジデンス(AIR)事業 ⑦黄金町芸術センター構想
- 小規模店舗の活用:**小規模店舗は、アーティストや建築家がデザインして、作品として改装するケースもある。改装は、作品展示にも利用しやすいように、カウンターを撤去して、白く塗るパターンが多いが、1の1スタジオでは、元の壁を残す改装をしており、あまりワンパターンにならないようにしている。
- 高架下施設の活用:**平成20年完成の黄金スタジオ、日ノ出スタジオは、アートブック専門の古本屋、建築事務所、アトリエ等、平成23~24年完成の高架下スタジオはギャラリー、ショップ、カフェ、図書館、工房、集会施設としての機能を持ち、今後、滞在しているアーティストや建築家のための学習部屋等の機能を持たせたいと思っている。「まち普請制度」で整備された「かいだん広場」は、地域の皆さんと一緒に塗装をした。「かいだん広場」は、フリーマーケットや地域の皆さんに出店していただく月に一度のイベント活動(「ワンデイバザール」)や、一般に貸出しを行い演劇公演やパフォーマンスの会場として利用されている。
- 地域との関わり:**初黄・日ノ出町環境浄化推進協議会での事務局、昨年発足した初黄日(はつこひ)商店会との活動、大岡川の活用を考える「川の駅運営委員会」などと連携して活動している。毎月第2日曜日にはまちあるきツアーやフリーマーケット、アーティストの仕事場を訪ねるオープンスタジオなどを行う「ワンデイバザール」というイベントを開催している。また、「まちづくりニュース」を毎月1回発行して、この地域の色々な取り組み、NPOの活動をご紹介している。
- アーティスト・イン・レジデンス:**現在70軒近くあるNPOの施設の一部を利用して、アーティストや建築家などのクリエイターに1~3ヶ月くらいのスパンで滞在してもらい、制作などの活動をしてもらう「アーティスト・イン・レジデンス」を、更に拡大して展開していこうと考えている。今後は、この地域全体で滞在をバックアップし日常的にまちを賑やかにしていきたいという構想の元、地元の皆さんとも協議して、ホスピタリティをどう高めていくか検討していく。レジデンスの滞在費は、相場の1/2から1/3くらいであり、利用しやすい金額である。
- 黄金町バザール:**この地域の最大のイベントであり、毎年秋頃開催している。昨年の「黄金町バザール」は、10月からスタートした。展示は屋外や屋内、色々なケースがある。
- 黄金町芸術学校:**地域の方が来やすく滞留しやすい場を創出することと、NPOやまちづくり活動の後継者を育てるため、去年からアートスクール事業を始めた。お稽古ごとから専門性が高いものまで色々なコースがある。実技コースにはご近所の年配の方も参加している。



改装例「レッドライト・ヨコハマ」



日ノ出スタジオ



黄金町バザール 2012 出展作品
マイケル・ヨハンソン
「Recollecting Koganecho」

<意見交換>

●NPOの運営資金は行政の補助もあって成り立っているということだが、財政的自立に向けての見通しはあるのか。

【山野氏】将来的には、何らかの収益事業を行う必要がある。一番いいのは、黄金町のノウハウを売ることだろうということで、会社の企画事業部門に当たるセクションを設けて、そのためのプロジェクトチームをつかって、そういう人たちが、例えばアートなまちづくりなど、アートに絡む仕事に就いて出て行く、それに対して報酬をいただくという形がいいよねという話はしている。今、NPOは30歳前後の職員が多いので、若い人たちがこの仕事に携われるような体制づくりをする入り口まではつくりたいと考えている。

●高架下の利用にあたり、京急電鉄から施設を借りる時の交渉で苦労した点があったら教えてほしい。

【大堀氏】苦労というか、京急電鉄にも若干の負い目があったと思っている。元々この高架下にあった違法風俗店を、耐震補強するからと転出させたことで、引き金を引いてしまった部分はあるのではないかと。苦労をさほど感じなかったのは、ここの地区の特殊性がいい方に働いたのかなと思っている。行政としては、とにかく風穴をあけて、変化を見せていかなければいけないという強い思いがあったので、開発費を家賃に割戻し実質的に京急電鉄の負担がない形で事業を組み立て、副市長も含めてお願いに行っている。一番苦労したのは、工事費だった。変化を見せるためにデザイン性が高い設計で、なおかつ、高架下ということで難工事になり、通常の倍以上のお金がかかった。

●地元の方からしたら、まちの浄化ができれば、方法はアートでなくてもよかったということはあるか。

【谷口氏】スタートした時点では、ノウハウも考えもほとんどなく、とにかく環境浄化ができればと思っていた。県警の協力によってある程度店は閉まったけれども、今度は誰も通らないまちになってしまった。その時に市からアートによるまちづくりを提案されたので、それに従ってお願いしたということである。ただ、最初、黄金町バザールを開催するときに、この地域の人たちからそっぽを向かれないように、滞留型、参加型のアーティストを必ず入れてほしいとお願いした。あとは、来た人に留まっただき、地域の経済活動も活性化するように、飲食、物販もつくってもらようよう提案してきた。最初の段階は暗中模索だったが、評価を受けながら、参加者も徐々に増え、クオリティも上がってきて、方向としてはよかったかなと思っている。

●美化活動などの取組みをされていると伺ったが、それについて教えていただきたい。

【谷口氏】以前は川沿いの植栽帯が不法投棄の場所になっていて、月に1~2回清掃はしていたが改善しなかった。桜の木がだめになったこともあり、植栽帯を全部切って、道路をつくり直して、川を見ようというような提案をしてきた。実現できたのは、この辺全体の環境をよくした結果だと思う。周りの環境を変えればゴミは捨てにくくなる、一番象徴的な方法かなと私は思っている。

<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) >

「まちづくりにおけるパートナーシップの大切さ」～ウェストウェイまちづくり事業体（イギリス）の事例※～

※西山康雄・西山八重子著「イギリスのガバナンス型まちづくり」（学芸出版社）に詳しく紹介されています。

- ・ロンドンの高速道路の高架下の活用を行っているウェストウェイまちづくり事業体は、高架下の土地を自治体から長期借地して、そこにスポーツ・レクリエーション施設、公益施設等をつかって運営することで、財政的自立を果たしている。保有施設からの収益の9割近くを慈善目的、社会的目的に使っている。
- ・イギリスにおける都市再生パートナーシップは、ブレア政権の下では、民間企業、自治体、地域諸組織と並び、NPOと市民セクターも対等な関係で、お互いの特徴を活かして、提案や、競争をしていけるという関係がある。
- ・今、東北の震災復興で一番欠けているのは、このパートナーシップだと思う。日本の政府の仕組みでは、復興事業は行政の流れの中で進めないといけないため、自治体に大きな負荷がかかり、時間がかかってしまう。黄金町の場合は、横浜市が長年の経験で上手に運営しておられるが、なかなかそういう形にはならない構造がある。
- ・まちづくりにおいて、それぞれの主体ができるだけ力を発揮できるように制度的なことも考えていく必要がある。地元が一生懸命に活動されて、自治体が動きだしている、こういう地域の中にその芽が見えている。それを一般的に展開するにはどうしたらいいか、考えていく必要がある。

ご意見・お問い合わせはこちらまで

●街みちネット事務局 ●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 メール: machimichi-net@ur-net.go.jp ウェブサイト: <http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/>

※ウェブサイト今回の見学・交流会のもっと詳しい内容なども掲載しております。ぜひご覧ください。