

密集市街地再生フォーラム 2017

密集市街地の防災と住環境整備

基調講演

「変わる密集市街地整備」

横浜国立大学大学院教授

高見沢 実 氏

平成 29 年 11 月 21 日 (火)

於：イイホール

**高見沢**：「変わる密集市街地整備」ということで、何やらあまりビジョンのないような感じですが、私の話の内容は、密集市街地整備を長い目で見てみると、やはり整備ということ自体が変わっている。そして今、新しい兆候といえますか、課題が見えてきて、種もあらわれてきている。今後それらを生かすにはどういう方向があるだろうかというような話になるかと思えます。

今日の話の内容は5章構成です。そのうちの1、2、4というのは、こちらの本「密集市街地の防災と住環境整備実践に見る15の処方箋」の最初の部分を具体的にお話します。ただ、それですとかなり抽象的な話が中心になってしまうものから、何かケーススタディというか、具体的な新しい整備のイメージがわくものとして東池袋地区の密集市街地整備を3と5でご紹介するという内容にさせていただきます。

まず、「1.密集市街地の特徴・利点・課題」です。6つの観点から木密の市街地について議論しております。

先ほど、伊藤局長、都の方、URの方、それぞれ、密集市街地は問題だけれどもいいんだよねというふうにお話しされてきましたことを、私なりに分解してみるとどうなるか。そして、バリューアップ、つまり、私たちがそのまちにどういう価値を見出すか、求めるか、大切にすることとをばらして、私なりに考えてみたことを今から紹介させていただきます。

まず1つ目の観点「若年層や高齢者等が住みやすい場所」。地理的あるいは地理学的にみると、若年層や高齢者等が住みやすい場所は、一般に都市機能が集中し多様な雇用が発生する都心部の周辺に形成されやすいということで、「推移地域」あるいは「遷移地域」というのが密集市街地が形成されやすい場所です。バージェスの『同心円理論』においては「遷移地帯」と表現された小さな工場や倉庫、商店等の雑多な用途が混み合う場所で、都市にやってきた誰もが住める勤務地に近い場所が、特に高齢者や外国人、若年単身者には魅力的な場所となるということです。これが多分皆さんおっしゃっていたことではないかと私なりに捉えています。

2つ目の観点「密集しているがぬくもりがある独特な空間」。これは日本の特徴と考えられますが、密集市街地を構成する建物は木造である場合が多く、狭い敷地に低層木造住宅が集積しています。何度も火災に遭いながら懲りずに木造で再建し、また火災に遭いということとさらに密集感が高まるといふその独特な空間は、温かみもあり、ただちに問題であるとはいえません。むしろ、長期的にみればそうした空間の特徴をさらに増進するような工夫も必要だろうと考えています。ということで、東京・江東区の砂町銀座商店街で“これだな”という写真を撮ってきました。



<図1.砂町銀座商店街(高見沢実撮影)>

(図1) 商店街の道幅は極めて狭いですが、狭いということが逆に何か楽しいな雰囲気を感じさせているという感じが、こういうのはやはり大切だと私自身も思います。

3つ目の観点「都心周辺の利便な場所であり「高度利用が必要」」。1990年代ぐらいにはこんな議論もありました。「都市全体の観点からみると、都心部周辺はもっと高度に利用すべきなのに密集市街地は非効率な利用がされている」。今、あまりこういうふうには強くは言われていないと思います。人口減少時代に入りあまり大きなテーマにはならない

可能性がありますし、もう一度考え直すべき時期にあるのではないかなというふうに私自身は考えております。

それから、4つ目の観点「安全性を向上させないと危ない」。これまでは震源地の深さが 20km ほどと言われていたのが、10km ほどと、かなり表面に近いところで直下型地震が起こり被害も大きくなるということで推計がやり直されて、今まで思っていた以上に非常に危ない状況にあるということがわかってきました。

5つ目の観点「地域管理力に優れる面もある」では、地域管理力というのをちょっと議論してみたいと思います。

定量的には把握していませんが、特に東京大都市圏の密集市街地については、家主が地域に住んでいる場合が多く地域管理力が高いです。大規模な地主さんの庭先にアパートを建てたということですので、当然、地主さんはそこに住んでいる方で、土地利用は直接責任を持って管理されています。新たに密集市街地整備をしていくときのエリアマネジメントとか、そういった場合の管理主体は誰かといったところと非常にかかわると思うのですが、東京の場合には、多くの場合、家主さんが地域に住んでおられて、期待できるのではないかなと私自身は捉えています。

最後、6つ目の観点「国際化も踏まえた新しい需要」。新しい住まい方、暮らし方、働き方についてとらえ直す、あるいは密集市街地ならではの特質・特長を踏まえて考えることは重要だということで、それをよく観察してみると、今も新しい需要というのは見えてきているのではないかなというのを示しました。出典は伊藤滋先生の『たたかう東京』です。これは密集市街地ではなくて、一つ内側の環3、環4辺りの都心部にかなり食い込みながらも住宅地として残っているところでは、伊藤滋先生たちは「国際居住区の指定」というふうに考えて提案しています。この辺は、商店街もあれば、大学、ホテル、さらに、大使館や寺社とその森があるので、それらをずっとつなげていくと、新しい何か、グローバル化の中で、東京の都心はこうだというふうに強調できるような、あるいは資源を顕在化できるような場所ではないかなという提案です。これと同じように、密集市街地では、例えば、副都心に勤める外国人労働者がたくさん住んでおられたりとか、国際的な食文化だとか、いろいろなものがあると思います。ですから、国際化を踏まえた新しい需要といったときに、広い意味での需要というものをもう一度ピックアップして考えていくことが大切ではないかなと思います。

1章の「まとめ」です。ここでは、「これまでの価値」「これからの価値」というふうに、今までの議論を整理しています（表1）。「若年者層や高齢者が住みやすい」。これは、これまでの価値も◎ですし、場所が変わらないのでこれからの価値も◎です。今までは防災を基本にポト

ムアップをやらざるを得ず、政策にも取り入れづらかったかと思いますが、これがやはり重要になってくると思います。

それから「高度利用」、今度は逆に、そんなにビルに建替えなくても何か色々な住まい方のパターンや建替えのパターンがあるのではないかな、一般的なマンション街でないような新しい居住形態でいけるの

<表 1.1 章のまとめ>

	これまでの価値 ( )内はあまり意識してこなかった点	これからの価値
1.若年層や高齢者が住みやすい	◎	◎
2.密集しているがぬくもりがあり独特の空間	(○)	◎
3.都心周辺の利便な場所であり「高度利用」が必要	◎	○
4.安全性を向上しないと危ない	◎	◎(一定水準になるまで)
5.地域管理力に優れる面もある	(○)	◎
6.国際化も踏まえた新しい需要	(○)	◎

は何かを考えるということで、これからの価値を○としております。

「安全性を向上しないといけない」もちろんこれからの価値は◎なのですが、括弧付きで「一定水準になるまで」と加えました。一定水準になればおしまいというわけではなく、非常に重要な課題であり続けるけれども、どこかで切りかわるところがあるのではないかという表現です。

そして「地域管理力に優れる面もある」。これも、これからの価値は◎です。

よくよく考えてみると、都心部の周辺というのは、新しいものを受け入れる遷移地帯なので、決して安定はしていません。オフィス街が大きくなってくると、ビル街に置きかわって密集市街地がだんだん減ってくるという面があり、どういった住まい方をするためのエリアかという視点が重要になります。ということで、バリューアップの中身というのはこんな感じではないかというのが1章のまとめです。

次に「2.密集市街地の整備の系譜」です。

1970年代までの密集市街地整備のバックグラウンドは、公団のミッションとの関係で言いますと「基盤整備」と「不燃化」です。基盤が整備されないまま各時代に形成されてでき上がった市街地を整備することで都市に貢献する。一言で言うと、こういふことかと思えます。それから、不燃化については明治以来、近代日本の都市計画の主要テーマでありましたので、ずっとやっていますが、なかなかできていません。我々は木造にぬくもりがあるという本当の価値も大切にしている、その価値と防災との兼ね合いの中でどういふふうにやっていくかというのが大きな課題だと思います。

そして、1970年代。「課題蓄積期（＋「課題」認識期）」ということで、私の恩師の一人、下総先生が当時の公団の調査で書かれた文章を読みます。『最近、都内に貸室式の木造アパートが非常に目につくようになった。いつの間にか、こうした民営借家が林立し、建ぺい率も日照も無視した形で、それこそ軒を接する勢いで空地が埋められ、歪んだ住宅地がみるみるうちに形成されていくのが歯がゆいばかりにあちこちに見られるようになった』というふうに書かれています。決してこれは大正時代の話ではなくて、1960年代後半の下総先生の話で、空地があったのが密集市街地になったということです。当時、住宅が大量に必要だった。けれども、公営住宅をたくさん建てる余裕もなく、お金もなかったということで、民間の方々が、特に東京ではせつせと庭先をつぶしては木賃アパートを建てた結果、政策をやったわけではないけれども自然に住宅政策ができた。しかしながら、都市のほう食いつぶされ、やむを得ず密集市街地ができてしまったという面があるということが語られています。この頃はまだできている最中ですから、政策に取り上げる前に、まずはどうなっているか調査をします。そして、それを踏まえたときに、すぐにはどうしようかとはならず、どういった人たちが住んでいるか、どうしてそうなっているのか、どのように市街地は変わっていったのかというのを調査しなければいけないといったところで、昭和40年の住宅白書にあるように「もはや戦後は終わった」「住宅の絶対的不足は解消された」ということで、国民の関心が住宅の絶対的不足から、その質的向上、さらには住環境に向かい、政策課題になるのは1980年代に持ちこされたというふう理解をしております。

1990年代になり、阪神・淡路大震災が転機となりました。「NPOや地域まちづくりに注目が集まったのもこの大震災がきっかけ」とよく言われますが、分解して考えると、こうです。防災というのは公共団体がやってくれるというものではなく

て「自助」であるというのが今でも基本です。ただし、それだけではかなわない状況があるときに、政策的な課題として位置づけられ、何かやらなければいけないという順番で、これが一つ重要な課題として浮き彫りになったということ。もう一つは、事前復興。それまでは、あまり言われなかったと思いますが、何かが起こり壊れてしまってから復興するよりも、事前にお金をかけて、あるいは自助を中心に整備をしておいて、いざというときに被害がそれほど大きくならないように、事前に行っておくことのメリットがあるのではないかとことです。しかしながら、そうした理屈だけではなかなか実際の事業は進まないというのが現実で、一応この頃に、このような政策を考える上での重要な体験をしたということだと思います。

2000年代、ここでより重要なのは「マネジメントツールの拡大と政策的位置づけの強化」ということです。今の都市再生のフレームの明確化、それから、整備量をまず出す。素朴ながらも、こういうことさえそれまでちゃんとやっていませんでした。そして、スピードの定量化。これはまだまだ研究の余地があると思いますが、政策をしなかったことに比べて何をするとその更新量が増えるかといった定量的な検討がこの頃からちゃんとなされるようになってきました。マネジメントツールが拡大して、P D C A サイクルを回して、評価をして、そして、足りなければどこがいけないかとか、あるいは、もしできなくても今度ここを頑張るぞという姿勢で、いわゆる政策として動くようになってきたのが2000年代だと思います。

2010年代はさらにそれを続けているということで、東京の場合には、この動きに乗っていけば着実に整備は進みそうな感じがしなくもない。しかしながら、こういう時期だからこそ、もう一度原点に立ち返り、先ほどの6つの観点から密集市街地というのは一体どういうところかということを見ることも一つだと思いますし、これまで加えられてきたさまざまな側面を吟味し、順序づけ、重要な面は強化しながら、次の時代につなげていく必要があるというふうに考えています。

では、「3.ケーススタディ：東池袋」です。

私がドクターの1年になったときに、指導教員の先生から木密の事業が始まるから勉強しろと、現場に行っていってこいということで勉強させていただきまして、そのときの先輩たちがプランニングをしてつくったレポートがこれです。『東池袋まちづくりレポート』。なんと33年前のレポートです。今、これが実際に使われているかどうか、どんな意味を持っているかというのは調査をしていないので、申しわけないですが私自身が捉える東池袋の整備ということでお話しさせていただきます。

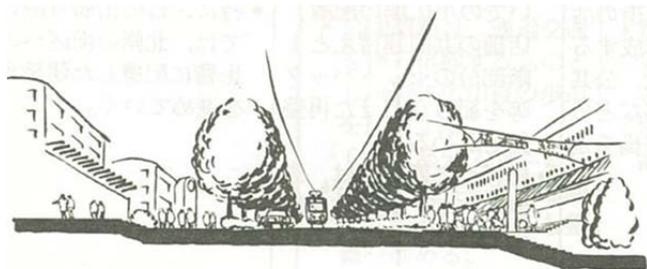
まず、「なぜ、東池袋を問題とするのか」。

東池袋は、東京都における有数の木造アパートの密集地区として、その環境問題に焦点を当てた多くの調査がなされてきましたから、当時、既にいろいろ取り組もうとする動きがありました。けれども、本格的には取り組んでいませんでした。昭和57年11月に策定された区の基本計画で地区再開発を進める重点事業地区として位置づけられ、さらに昭和59年4月に国の新しい事業制度として「木造賃貸住宅地区総合整備事業」というのを適用することになりました。当時、地域の方が話し合っただけで計画をつくり、それをもとに自分のまちをよくしていこうという考え方がだんだん実践されるようになったちょうどその時期でしたので、密集市街地において新しい事業を適用し、まちづくりの観点で整備するのはどういうことかということで相当議論がされました。

整備の考え方です。補助81号線というのが都市計画道路として計画されていましたが、位置づけが非常に低く、いつやれるかわからないということでした。しかし、やはりこのまちの防災性を向上させるためには、非常に重要なものとして

道路整備が図られました。今さらながら、この計画書をよく見てみると、これは単に道路ではなく「環境軸」としての公園道路なんです。ですから、私は、道路を抜くのはもちろん重要だと思うのですが、抜くだけではなくて、この抜いた後の空間イメージ、あるいは住まい方のイメージ、あるいは、どんなにぎやかさがあるか、どういうふうに入々が使っているか、そういうことをぜひ考えてほしいと、今日、訴えに来ました。

当時の建築家のある方が書いた公園道路のイメージ図です（図 2）。きれいな並木がワットと列をなして植わっている。そして、にぎやかに人々が集っていて、たっぷりと歩道があるさまが書かれています。それから、これは沿道の高さが4階建てです。今計画されている再開発事業の20階がいけないとかではなくて、例え



<図 2.公園道路のイメージ>

ばこの沿道の中層のライン、こういったヒューマンスケールのラインをちゃんと見せるような工夫だとか、あるいは、どんな断面にするかだとか、もし東京都が既に全部決定していなければ、公園道路をぜひもう一回見てほしいと思います。

バリューアップという話があります。私は、この秋学期に、学生たちに道を歩くのにとってもいい都市計画の事例を教えるから、ぜひデートに行ってみなさいと言っています。例えば、国立のシンボルロード。あの並木は非常にきれいで、日本とは思えないような、西洋風の立派な並木道になっていて、かつ、沿道に雑貨屋さんとかカフェとか、自然に、ぽつぽつあります。そこを散策しながら、その並木道のすばらしさを深呼吸をしながらながめるというような意味で、通りが1区間だけでもあるということは、非常にバリューアップそのものであるというふうに考えますし、この当時考えたレポートの中にも、これは公園道路だと書かれていることをもって、ぜひそういう視点でバリューアップしてほしいと思っています。

このレポートには、他にも、3本の主要生活道路をつくりたいとか、街区ごとにきちっと区画街路をつかって、各ブロックに大体1個ずつ辻広場というささやかなポケットパークをつくるとか、商店街の中でも何となく人が集まりやすいところにある広場風の空間を地区の活性化の拠点にして、そこにみんな集まるといいねというような思いが描かれています。今、URがやっておられる造幣局跡地の事業についても書かれていまして、これも、造幣局用地の整備と東池袋のまちづくりを関連させるというふうに、33年前のレポートから既に着目されています。さらに、「まちづくりを推進する上での今後の課題」というのがちゃんと最初から整理されています。問題もちゃんと認識していて、全部ではないですが基本的に認識していたのだなということが確認できます。

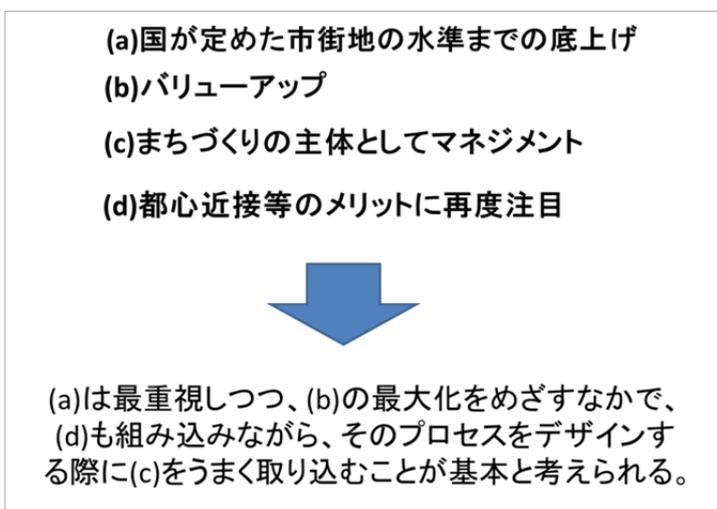
「その後の変遷」ということで、去年あたりに見に行きましたが、延々と事業が進められていて、本当に頭の下がる思いです。何か進んでいないという話ばかりありましたが、徐々に進んでいるなというふうに思います。その証拠の一つ挙げますと、昨年9月4日の調査の時、都電荒川線が道路用地を買収して広げた新しい路線にちょうど乗り入れる切りかえのあたりの工事まで進んでいる状況でした。まさに、先ほど申しました補助81号線が、いつ着手するかもわからない33年前の状態から、既にこのような状態までなったというのは、私としては非常に進歩だなと思っています。私は都市計画というのが自分の中心なので、「都市計画というのは、50年、100年の仕事である」と、学生にはそのように言

っていますが、東池袋では、計画をちゃんとつくって、不運な時代もあれば、順風満帆なときもあるけれども、トータルで見ると、頑張ればここまでできるんだという例だと確認できて、自分自身、非常にうれしく思っています。

「まとめ」です。東池袋のケースでまとめてみます。まちづくりとは何か、木密整備とは何かとか、事業しようと言った最初のころというのはどうやって進めるかがわからない状態から出発したので答えがありません。ただし、30年以上かけて、かなりの段階までできました。例えば、不燃領域率。平成9年の段階で26.1%だったのが、平成23年で58.7%になっています。政策的目標は70%ですので、数字の上では相当近づいてきています。ということで、防災を目的に道を抜くのはだんだん軌道に乗ってきているので、次は、誰がそれをするのか、できるのか、したいのかというような段階に事実上差しかかっているというふうに思います。商店街は残念ながら弱体化。商店街をなしていません。ただし、まちを歩くと、高齢者福祉拠点とか、新しいニーズが、お店やら拠点施設としてあらわれています。やはり高齢者の多いまちですし、そういうことも考えながら、新しい空間も含めて考えていく時代かなと思います。公園道路については、私は何度も言っていますけれども、ぜひ実現してほしい。近づけてほしいというふうに思います。

「4.これからの展望とヒント」ということで、まとめにかかります。

「(a)国が定めた市街地の水準までの底上げ」(図3)と言うと、言い過ぎかもしれませんが、ボトムアップはやはり基本です。これからの研究課題というか、民間の方も含めて、実践的にも取り組めそうな課題というのは、不燃領域率70%の、不燃の内容にもいろいろあり得ること。どういう建築物、どういう道路空間、どういう公園というのもいろいろ考える余地があって、



<図3.これからの展望とヒント>

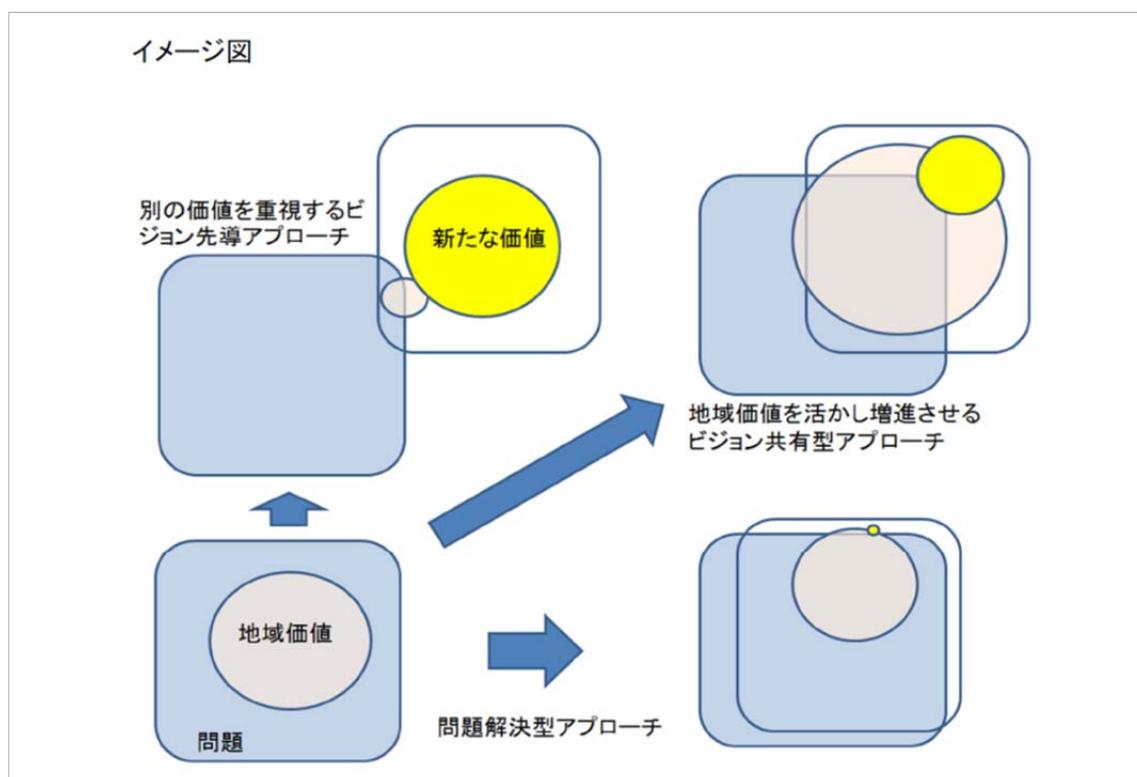
自由度が非常に高い。それから、不燃ではない、木造のぬくもりはいいねと言っている30%の部分も、ぬくもりがいいというのはどういうふうに構成すればいいとか、そういったところは集団である場合にはやはり燃えてしまうので、どうしたらソフトウェアでそれを減災できるかというのもいろいろ考える余地があります。ボトムアップをいつかは達成できそうな感じになってきたこの時期においてこそ、そのようなことを考えて、「やはり日本の大都市の密集市街地というのはいいいね」「これもありだよ」と、ある人たちにとっては「住みやすいね」というところにしていかなければいけないということで、まず基本はボトムアップだと思います。

「(b)バリューアップ」というのは、整備の効果が最大に出るよう図ることです。それから、「(c)まちづくりの主体としてのマネジメント」。ボトムアップとバリューアップは、いろんなセクターと一緒にやらないと効果が出ません。

それから、「(d)都心近接等のメリットに再度注目」ということで、この4つのファクターを、事業者、あるいはかかわる者として冒頭にお話したバリューの内容を確認しながらやっていくと、おもしろいことになりそうかなと期待しています。

いろいろ書きましたが、「(a)国が定めた市街地の水準までの底上げ」は最重視です。「(b)バリューアップ」は最大化を目指します。「(d)都心近接等のメリットに再度注目」これは、広い目で見ると、この地域はこういう新しい住まい方ができるのではないかと。こういうニーズが既にあらわれているのではないかと。ということですが、それを達成するには「(c)まちづくりの主体としてのマネジメント」が基本です。UR だけでもできないし、国だけでも手が届かないし、東京都だけでも、地元区だけでもできない。皆がそれぞれの力を出し合って、民間の方々の力、住民の力も含めて取り組むことで、これができる時期になってきているのではないかなというのが今日のお話です。

密集市街地整備の概念図を描きました（図 4）。ちょっと前までのやり方というのはこうだったのではないかと、というのが「問題解決型アプローチ」です。問題がこれだけあると、問題を何とか解決しようとするあまり、価値というのを中途半端にしか考えずに事業を進めようとして、この価値が小さくなってしまふというありさまを描いています。しかしながら、全部問題だったのがいくらかは解消できるというのが「問題解決型アプローチ」です。



<図 4.密集市街地整備の概念図>

それから、これがいわゆるバリューアップではないかというのは、「地域価値を活かし増進させるビジョン共有型アプローチ」と言っています。このやり方では、問題だった要因も大幅に減少。整備計画で工夫されることにより、地域価値が増進します。そして、かつて木造密集市街地が形成されたときのように、都市に対する新たな需要に積極的に対応しています。そもそも都心周辺にある市街地というのは、新しく来た人が住みやすい場所として機能しているはずですから、今住んでいる人ももちろん重要ですが、これから住まう人たちのこともよく考えてやらなければいけません。

ただし、いきなりバリューアップというよりも、やっぱりボトムアップもやりながら、できるだけ意識して、何が地域価値だろうか、あるいは、この地域に新しく必要となるものは何だろうかということを考えようということです。

最後に、工場跡地も含むような市街地の再生や、駅直近の密集市街地のように現状を大きく変えるような整備を「ビジョン先導型アプローチ」としています。イメージとしては密集市街地そのものもつくりかえて、新たな価値を中心に据えながら持続するような市街地を目指すということですが、実際にどんなものか、「5.事例イメージ：東池袋」というのを今回考えてきましたのでお話しします。

これが最後のスライドです（図5）。

## 5 事例イメージ：東池袋2018～2030

**b2.都心周辺ならではの機能導入(大学等)**  
⇒木密エリアも利用。  
新しい文化生成

**b3.事業用地**  
⇒一部を種地として保留

**c1.いこいの広場**  
⇒小公園の周囲にいろいろな「居場所」

**b1.アーバンな公園は防災機能をもつ**  
⇒パークマネジメント導入



**c2.新しいお祭り創造**  
⇒新旧が連携した新しい都心文化に

**a1.美しい公園道路の形成**  
⇒それだけのために行ってみたいと思える空間

**a2.その公園道路の残地に暫定的利用(café等)**  
⇒しばらく土地利用の決まらない場合に即効性

**a3.その公園道路を時々開放して地域らしいイベント開催**  
⇒マネジメント組織常置

<図5.これからの密集整備のイメージ図>

事例のイメージに「a2.その公園道路の残地に暫定的利用（cafe 等）」と書きました。これはURさんが最近関わっている事業の話ですが、環状2号線の沿道をシャンゼリゼ通りのようにしたいと森ビルの社長さんがおっしゃっています。私も最初に環状2号が抜けたときに行ってみました。あまりピンときませんでした。いろんな残地が出ていて、ビルも今まで背中だったところが見えていて、あまりきれいではありませんでした。シャンゼリゼ通りはいつできるのかな、一体どうやってやるのかなと思ったのが2年ぐらい前です。ついこの間、OBと一緒に見てきましたら、結構発見がありました。今までお尻を向けていたビルの1階にのれんがかかかっていて、おでん屋さんがよく見えていて、何か引き込まれそうな雰囲気になっていました。多分、あれらは森ビルさんか、URさんの応援部隊が仕掛けたのかもしれないですが、民間の力でやっているところも相当あると思います。残地をまとめて再開発しなければいけないという考えは、それは完成形としてはあり得ると思いますが、完成するまでに10年ぐらいかかるとすると、時を待たずしてすぐにできること、あるいは、そのような暫定利用というものをうまく活用して、それをちゃんと事業の中に組み込んで、できるだけ早く成果が見えてくるようなことにできないか、というのが「a2.その公園道路の残地に暫定的利用」です。

さらに考えまして「a 3.その公園道路を時々開放して地域らしいイベントを開催」する。その道路を見に来るだけの価値があるような公園道路になるとすると、マネジメント組織もつくりまして、他にないバリューアップをここで図れるのではないかと思います。

そして、これは既に機構さんが考えておられるもので、「b 1.アーバンな公園は防災機能をもつ」。西ヶ原防災公園の例がありますが、ここでもおやりになるのではないかと思います。最近では、公園というのは防災広場だから、いざというときに逃げ込むというだけではなくて、いろんな面白い仕掛け、特に豊島区さんは最近非常にやっておられますが、そのような仕掛けができるような空間ができそうです。

それから、「b 2.都心ならでの機能導入」。機能が何かということは私はわかりませんが、ここに立地することによって、何らかの相互の影響関係が生まれます。例えば大学であれば、学生たちがたくさん来るので、下宿などが考えられます。最近の学生たちは別に木密がいけないとは思っていないので、俺も暮らしてみたい、安くていいじゃないか、木密結構いいね、みたいな感じで住むかもしれません。学生が通ることによって交流も生まれるのではないかと思います。事業用地としても一部考えられているようで、その他の受け皿住宅をつくるための土地に活用することで、ますます事業は進みやすくなると思います。

さらに、「c 1.いこいの広場」。私が学生の時代に、最初にいいなと思ったのはこの公園です。900 m<sup>2</sup>ほどの公園で、盆踊りをやったりするコミュニティの中心です。これから公園にもなりうる土地を、単に公園だけではなくて、公園を媒介として、さらに波及効果でその周囲にいろいろな居場所もつけていけるようになってきたのではないかと思います。辻広場も、もう30年もたちましたので、歩いてみると、率直に申しまして管理があまりよくない状態も多々見受けられて、やや活用されていないような感じもしました。そこで、そういったものも、もう一度地区内の小さな公園等を活用し、例えば、周りの方がより積極的に関与するとか、新しいNPOが入ってきて仕掛けをしていくとか、URさんと一緒になって新しいことをやってみるとか、そういう可能性があるというのが「c 1.いこいの広場」です。

最後に、「c2.新しいお祭り創造」。これはさらに大きな話で、この円状の矢印に対応するんですけど、新旧が連携した新しい都市文化として、例えばお祭りなんかをつくってみて補助81号線でお神輿を担ぐとか、こんなようなことも可能になってきているのではないかと思います。

バリューアップというものを今後考えていく際に、一体このまちにとって新しいバリューは何だろうとちゃんと議論をして、それを共有し合って、実践することによって、単なる防災性向上だけではない、世界中にある独特な地域の一つとしての日本の密集市街地の次の姿が見えてきそうだというふうに思いまして、私のお話、おしまいにさせていただきます。

ご清聴ありがとうございました。（了）