

平成 15 年度住まい・まちづくり活動団体の
実践的な取組みに関する調査事業
報告書等

根岸 3・4・5 丁目地区まちづくり協議会

平成 16 年 3 月

1. 調査報告書

1 . 活動の背景（地域の現状とまちづくりの状況）	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 根岸地域は、台東区の北部に位置し、荒川区に接している。 ・ 根岸という地名は、その昔、この地が上野の山のもと沼地のきわであったことに由来する。 ・ その風光明媚な土地柄は、文人墨客芸術家が好んで住む古くからの住宅地で、多くの文化人を輩出している。現在でも、寺社が多く、また、長屋、町屋、路地、さらには、かつての料亭街の建物が残るなど、長い歴史を感じさせる趣のあるまちである。 ・ しかし、区域の外周を形成する幹線道路沿道では建替えやマンション化が進み、個性的なまちなみは失われつつある。 ・ また、区域の大半が戦災を免れたため、区画整理による基盤整備がなされておらず、狭小幅員道路が多いほか、古い木造住宅も存在する等、防災上の問題を抱えている。 ・ これらの問題に対し、台東区では、根岸3・4・5丁目地区を対象として平成12年から「密集住宅市街地整備促進事業」の導入を検討し、安心して住み続けることができるまちづくりに取り組んでいる。 ・ とりわけ、根岸地域では、防災性の向上と古くからの根岸の良さをどのように共存させるかが大きな課題となっている。防災事業をきっかけとしながらも、景観や歴史をキーワードに地区の固有性を再認識し、総合的なまちづくりに取り組む気運が徐々に高まりつつある。 	   

2 . 活動の経緯と目的	
<p>1) 活動の経緯</p> <p>今回の活動に至る経緯としては以下の三点があげられる。</p> <p>「防災まちづくり提言」の作成とその具体的な提案の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 13 年度、区が作成する密集事業の整備計画作成に対し、まちづくり協議会では「防災まちづくり提言」を作成した。 ・ この提言は、今後のまちづくり事業の基本的な指針となり、 	

また、行政と住民が協働のまちづくりを進めていくことを宣言するものされている。

- ・ 「下町根岸の良さを活かした防災まちづくり」を大きな目標としているが、今後事業がはじまり、共同建替えの種地等がうかびあがってきた時に、具体的に建物を誘導していく仕組みやその根拠は曖昧なままである。建築行為に対するローカルルール作成のために、早い段階で「根岸の良さ」を共有する必要がある。

景観部会（根岸の歴史を守る会）の設立と活動展開

- ・ 平成 14 年度 1～3 月に行ったハウジングアンドコミュニティ財団調査を契機に、その後も協議会では「防災広場」と「景観」の二つを大きな柱として、活動を進めてきた。平成 15 年度 6 月には、協議会に「広場部会」「景観部会（根岸の歴史を守る会）」二つの部会を立ち上げた。
- ・ 平成 15 年 9 月までに景観部会は、計 4 回開催されている（月一回の会合）。
- ・ 景観部会は、最終的な目的として、区の景観まちづくり条例（平成 15 年 4 月施行）に制度化された「景観まちづくり団体の認定」「景観資源の保全」「景観形成ガイドラインに基づくローカルルールの作成」「景観形成地区の指定」を掲げている。そのためには、まず、地域固有の景観要素の洗い出し、そして何より地域住民の意識啓発が最も大きな課題となる。
- ・ これまでの具体的な活動としては、昨年度の HC 財団調査で得た建物データベースをもとに「景観資源マップ」の作成や普及啓発のためのちらしづくりを行ってきた。
- ・ さらに、築 70 年以上経過した長屋を再生しようとする活動の芽がある（ウィークエンド・サロン・プロジェクト）。これは、協議会会員の地元不動産業者と、町会に所属する賃貸経営者の協力により、空き家となっていた長屋を地区外の建築関係の若者に低家賃で貸すことで動き出したものである。（協議会の事務局であるコンサルタントがどちらの活動にも関わり地域とのつなぎ役を果たしている）
- ・ 長屋は路地空間とあわせて、根岸地域の生活文化を伝える大切な景観まちづくり資源である。
- ・ 景観部会では、このような長屋再生活動と連携することで、よりリアルに空間・場を体験しながら、景観形成について議論する場がもてると考えている。



資源マップ案（一部抜粋）

2) 活動の目的

以上の経緯をふまえて以下の二点を大きな活動目的とする。

景観まちづくりに関するローカルルール策定に向けた資源マップ・リストの作成と普及啓発

伝統的家屋(長屋)の保全・活用実践とそれによる普及啓発

3. 活動の内容

1) 景観まちづくりに関するローカルルール策定に向けた資源マップ・リストの作成と普及啓発

優先順位の高い建物リストの整理

- ・ 昨年度のハウジングアンドコミュニティ財団調査では、法政大学陣内研究室の協力を得て、地区内の古い家屋の分布や特徴について網羅的に調査し、年代・種別ごとの整理を行った。
- ・ 今年度の調査では、データベースを活用し、景観形成まちづくり条例の景観資源に位置づけていくための建物を抽出した。
- ・ これらの抽出においては、所有者へのヒアリングやアンケートを行い、実現可能性の高いものを提案していくこととした。
- ・ 抽出した建物は以下の通りである。

建物カテゴリ	件数
寺社・仏閣等	28
町家	46
長屋	12
小規模独立住宅	16
屋敷	6
看板建築	18
洋館	3
蔵	1
計	130

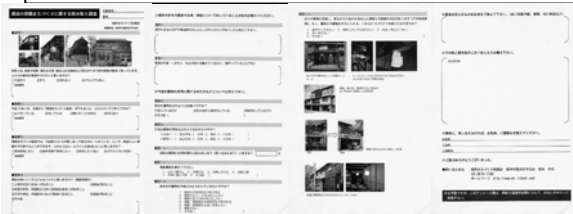
ヒアリングアンケート調査

- ・ 寺社・仏閣(計28件)については、景観部会メンバーが、アンケートシート、景観まちづくり条例のあらまし(台東区資料)、景観形成ガイドライン(台東区資料)、根岸の歴史を守る会ちらしを持ち、訪問配布・回収によるアンケー

平成14年度HC財団調査建物データベース

優先的に意向把握する建物リスト・マップの整理

アンケート項目の検討



アンケート調査・活動内容説明・景観形成ガイドライン・景観まちづくり条例のあらまし配布(長屋・町家等は郵送回収)



入力・集計作業・考察

根岸まちづくり瓦版第6号に結果掲載

ト調査を行った。

- ・ 長屋、町家、小規模独立住宅、屋敷、看板建築、洋館、蔵（計102件）については、根岸3丁目東ブロック、根岸3丁目西ブロック、根岸4丁目ブロック、根岸5丁目ブロックの4ブロック毎に担当者を決め、訪問配布、郵送回収によるアンケート調査を行った。
- ・ 現段階では、長屋・町家などの回収率がまだ高くないため、今後再度訪問するなどして、継続的に調査を進めていく。

根岸まちづくり瓦版による結果報告

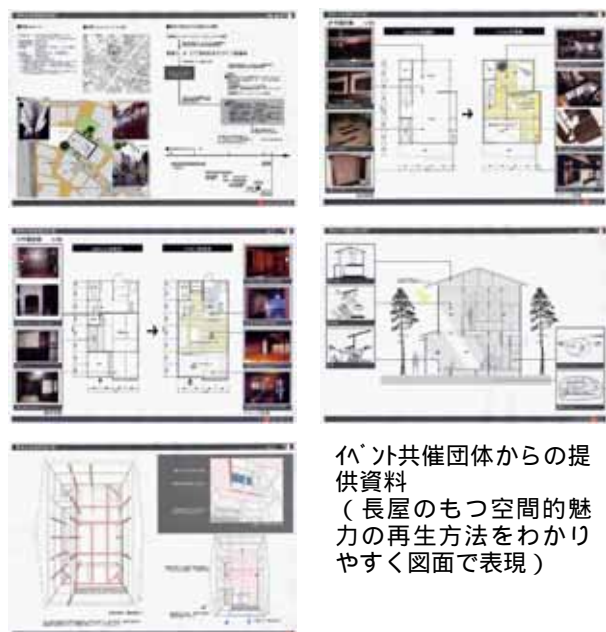
- ・ 3/15現在でのアンケート結果は、まちづくり瓦版ニュースで地域住民に報告した。（関連資料 根岸まちづくり瓦版第6号6頁）

2) 伝統的家屋の保全・活用実践（根岸の古いたてもの体験企画）

- ・ 景観部会（根岸の歴史を守る会）の活動を広く地域内外に発信し、今後のローカルルール策定に向けたきっかけづくりとして、根岸の歴史的建物・伝統的家屋、古地図の展示会を開催した。
- ・ また、本調査では、実際に地区内で空き家となっていた長屋の再生に取り組みようとしている活動体と連携し、その活動経過を地域に伝え、さらに場所（空間）を開放することで、長屋のもつ魅力や活用の方法をリアルに広めることとした。
- ・ 広報の方法は、関連8町会掲示板へのポスター貼り（85枚）、中根岸町会回覧板ちらし（60枚）、イベント会場周辺へのちらし配布（40枚）とした。また、連携団体・協議会事務局がメディア（新聞）へ働きかけることで地区外への広報も行うことができた。
- ・ 当日参加者は、50名以上（+スタッフ11名）であった。



3/4 読売新聞記事



イベント共催団体からの提供資料
（長屋のもつ空間的魅力の再生方法をわかりやすく図面で表現）

歴史写真展

< 展示物 >

- ・ 1856年、安政三年実測復元図
- ・ 1859年、安政六年分間江戸大繪図
- ・ 1896年、東京郵便電信局地図
- ・ 1935年、東京都下谷区地籍図
- ・ 1918年、関東大震災焼失地域概略図
- ・ 1945年、戦災焼失地域概略図
- ・ 歴史的建物写真パ〇礼 (24点)

パ〇礼説明文章 < 街道沿い街区の外側の地区 >

金杉通り沿いの街区の西北方面、街道からみると裏手にあたる地域には、閑静な住宅街が広がります。中根岸を主として、この街区は江戸時代、江戸市中には属していませんでした。寺社地や別荘地として、また百姓地や農地として扱われてきました。現在も根岸近辺を散策すると、趣のあるお寺や神社にめぐり合うことができます。閑静で風光明媚な自然環境に恵まれた根岸は、江戸時代には大商人たちの別荘や寮が立ち並んでいました。このようにして、現在もお屋敷に近い風情を持った住宅が数多く集まる流れができたようです。

田園郊外や百姓地・農地であった頃の風景は、名所図会等でみられる風景画から想像を膨らませるしかありませんが、私たちは知らず知らずのうちにその頃と同じ道を歩いています。江戸時代からの切絵図や地図を比較していくと、江戸期や近代初期の道の位置はピタリと一致して、そのまま受け継がれていることがわかります。これは、明治以後、元々の農地の上に庶民が移住し、徐々に市街化したためです。そのため計画性の弱い地域構造が作られ、土地の起伏や地質などの自然条件に左右された、古い農道的な通りに強く影響を受けながら市街化していきました。

建物の種類や形態の面から見ても、近代以前までの農地や別荘のような屋敷地の要素の中に、近代に入って少しずつ、形態的に町屋の流れを受け継いだ、都市的なスタイルの住宅が入ってきました。こうして、現在の変化に富んだ景観が出来上がりました。その中でも、根岸独特の落ち着いた雰囲気、まちの安定した秩序として残っているのは、歴史的な基底条件の上に地域構造が受け継がれてきたからではないでしょうか。

パ〇礼説明文章 < 街道沿いの街区 >

現在の金杉通りは、元は奥州裏街道でした。現在でも通りの両側には伝統的な町屋を見ることが出来ます。関東大震災や空襲の被害を逃れた根岸地区一帯は、町割を大きく変えることなく、近世からの伝統的な都市構造を受け継いでいます。

江戸時代には、奥州裏街道沿い一帯の地区も江戸市中と認められていました。そのため、現在も非常に計画的で奥行き揃った帯状の街区として残っています。街道沿いに立ち並んだ町屋の間には路地が通され、路地を中心とした長屋のコミュニティ空間が形成されました。この路地を中心とした町屋と長屋で構成される短冊型の住居集合組織は、伝統的な基本単位として受け継がれています。

明治時代に入ってから、少しずつ横道が形成され、道路が広げられました。これに伴って、町屋の流れを受け継いだ、町屋より庶民的な建築が現れ始めました。「みせ」の機能を重視した商店や、土間を残しながら住宅機能を発展させるなど、様々な形態に分かれていきました。また、デザインも、街道沿いの重厚な印象から、徐々に簡易なものへと変化する一方で、関東大震災前後には、瓦屋根を隠し、外壁にモダンな装飾をあしらったデザインも登場しました。

こうして、それぞれの年代ごとに変化した建築が、災害を逃れて根岸に残りました。現在のように、ひとつのまちの中に様々な種類の建築を見ることが出来る、東京でも珍しい地域となったのです。根岸の建築の種類の多様さは、パネルに見るとおりで、まるで生きた建築の博物館ともいえませんか。お気に入りの建物を見つけてください。



左：イベント会場（根岸3丁目長屋）前の受付風景
左下：古地図の比較展示
下：ギャラリー風景



左：歴史的建物写真展示



かべぬり体験・建築工法・部材レクチャー

- ・ 昔の建物を体験する、家づくりに関心を持つことに主眼を置き、長屋内部の壁塗り体験（畳約8畳分）を行った。（材料・工具等は、外部協力者負担。）
- ・ あわせて、長押、敷居・鴨居、背割り、火打ち、足固め等の伝統的家屋の工法や部材を説明したレクチャーパネルを30枚程度展示した。
- ・ この企画の中で、地域住民との新たな交流が多々生まれた。また、地区外からも、リノベーションの専門家や和雑貨店舗経営者、ランドスケープ専門家、工務店経営者などが訪れ、今後の活動のひろがり期待できる。



左：長屋工法・部材レクチャーパネル

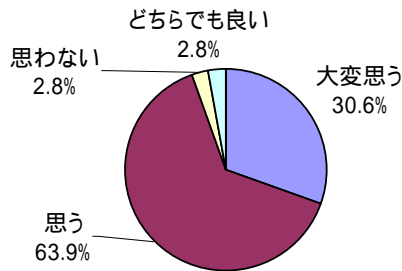


かべぬり体験の様子

< アンケート集計 >

質問 1 .

根岸には、長家や町家、蔵のある家、緑あふれる路地など昔ながらの下町の風景が数多く残っています。これらの根岸の自然を守りたいと思いますか。

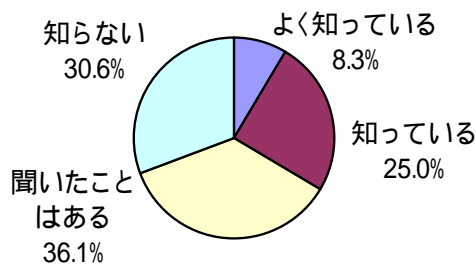


自由意見

・ビルが建つようにはなりましたが、返ってくるとホッとします。この雰囲気は守りたいですね。
 ・これから時の流れで事情が変わるということもあると思いますので長い目で見てゆきたいと存じます。
 ・守ってみたいものだとは思いますが、もう一部しか残っていない上に現在の生活には合わない建物なので、思い切って新しい物にしてしまうのも一計かと思う。

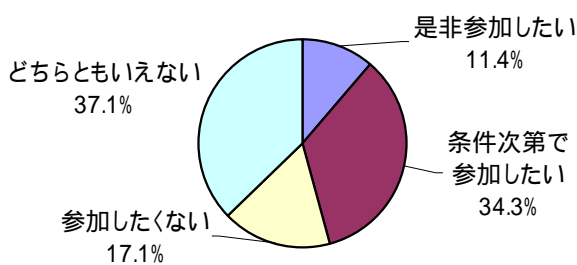
質問 2 .

平成 15 年 4 月、台東区に「景観まちづくり条例」ができました。これについてご存じですか？



質問 3 .

景観まちづくり条例では、「地域の人たちが話し合っ独自ルールをつくる」ことで、地域らしい景観を守り育てることができます。このようなルールづくりに参加したいと思いますか？

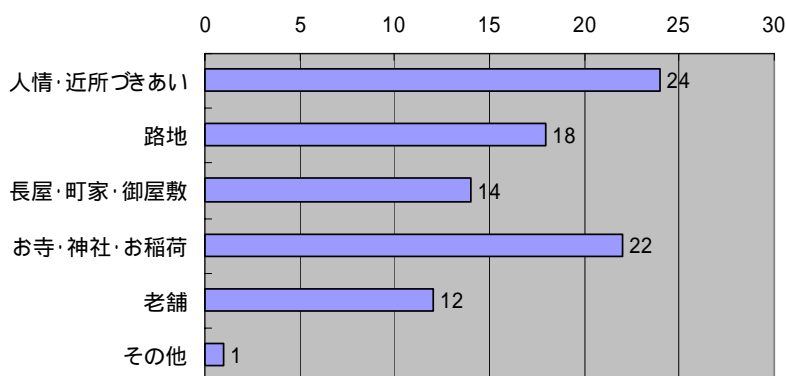


自由意見

・あくまでも住民の生活を守る物であって欲しいので、自分の意見も生かしてもらいたいとは思いますが、下町の人々の気質（頑固、変くつ、変化に対応できない etc）を考えるとあまり参加したくない。

質問 4 .

根岸の良い所はどんなことだと思いますか？（複数回答可）



自由意見

・私宅近隣は大変静かで、ウグイス、めじろ、しじゅうから、キジ、鳩等々飛来して幸せに思う毎日です。上野の山近くのお寺さんのお陰と思っています。
 ・最近はマンションが増えて、町会に参加していない住民が増えている。さらに、外国人が非常に増えていて、昔の下町の良さは確実になくなっている気がする。どこに出かけるにも便利、手の届く所に何でもあるという感じ。

質問 5 .

根岸のまちが江戸や明治時代どんな町だったかご存じだったら教えてください。

自由意見

- ・ 祖々母（明治初期生まれ）から聞いて（小学校低学年頃）いる話の中に、日光街道であった為、人、馬車、荷車が家の前を多く行き交い、大変賑やかであったそうです。家の前は旧日光街道。
- ・ 川が流れていた。根岸3丁目までは田んぼだったため今でもたまに“ヒル”等が出る。

質問 6 .

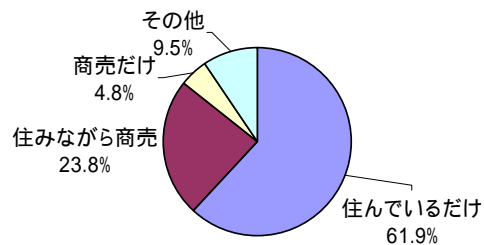
恒例の行事、しきたり、などがあれば教えてください。（昔やっていたことでも）

自由意見

- ・ 近くの神社で初詣、節分祭、三社祭等
- ・ 納豆売り、金魚売り、獅子舞等があった。
- ・ 節分の豆まき（神社・自宅）ひな祭り、7月13日の迎秋、7月16日の送り火、ラジオ体操、彼岸の墓参り、氏神社への初詣、5月5日のしょうぶ湯、冬至のゆず湯等今でもやっています。

質問 7 .

現在の建物はどのようにお使いですか？



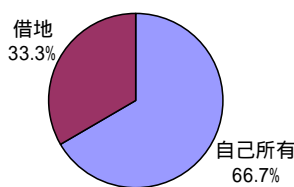
その他

- ・ 下は貸市、上に住んでいる。
- ・ 住んでいる & 作業場として使用。

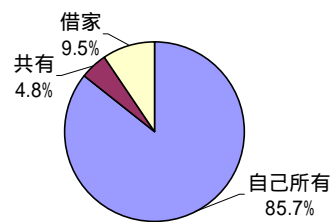
質問 8 .

土地と建物の所有はどのようなかたちですか？

土地

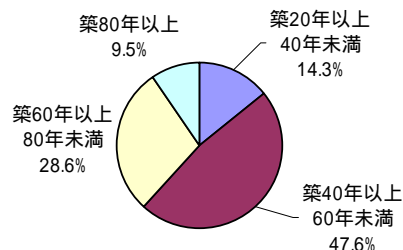


建物



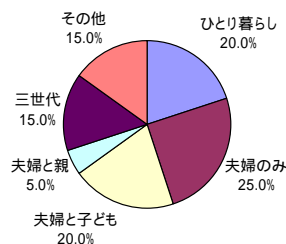
質問 9 .

現在の建物には何年頃から住みはじめて（商いはじめて）いますか？



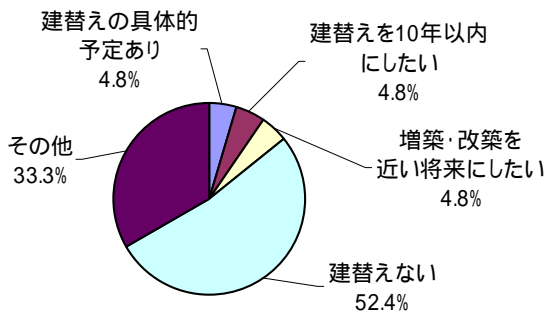
質問 10 .

家族構成を教えてください。



質問 1 1 .

あなたの建物を今後どのようにしていきたいですか？

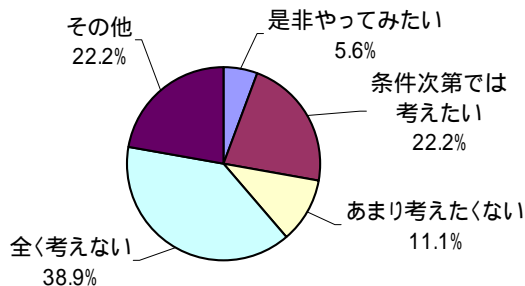


その他

- ・土地を地上げされていますので、手を付けられない状態です。
- ・不明
- ・屋根の補修をする。
- ・大正3年生まれ之母(90才)が生存中は今の家で住む。
- ・資金なし
- ・自分の物でないから判らない
- ・売りたい

質問 1 2 .

まちの景観に配慮し、昔ながらの良さを生かした建替えや修繕の方法があります。もし、建替えや修繕をするとしたら、これらについてどうお考えになりますか？



その他

- ・長屋のため
- ・土地が狭くて考えるよちなし
- ・家のリフォームをしたばかりなので...

質問 1 3 .

歴史を伝えるものをお持ちで教えてください。(古い写真や絵、巻物、古い家具など)

- ・昭和20年代の羽子板、人形等。昭和10年代の着物。
- ・古いもの(タンス)たくさんありますが、只、家に置いてあるだけです。タンス等は、使用しています。
- ・通い徳利
- ・根岸及近傍をお読み下さい。第一、第二があります。
- ・古写真(戦後~)

質問 1 4 .

その他ご意見等がございましたらお書き下さい。

- ・補助金が出れば嬉しい。
- ・母(91才)はボケていますが、昔(大正時代初期)のことはよく覚えていまして、少しは役に立つことがあるかもしれません。
- ・今の場所に住み始めた時がよかった。
- ・あまり協力はできませんが、より良いまちづくりの為頑張ってお知らせ下さる方によろしくお伝え下さい。
- ・(公園に関して)次世代を担う子供達の意見を取り入れたい。学校の教室(クラス)単位の合同の発想をもう一度描いてもらいたい。
- ・根岸まちづくり第一号として、役所のご指示通り角切りし、セットバックして建物が完成しました。近所に是非お願いとしまして、区役所から積極的にお声を掛けて頂き一日も早く予定通りに実現されますように思っております。下前病院がなくなったことで実現可能と思ひまして、土地の件を同意しました。消防車、救急車が出入できません様にお取計らい下さいますよう重ねてお願い申し上げます。
- ・我が家は骨組み基礎は、大正時代からの古い商屋ですが、15年前にリフォームして、外装はサイディングで、出窓などアルミサッシを使った物になっています。生活する上では、収納が少なかったり、つくづく昔の生活と現代の生活では違うので生活しにくいというのが本音です。この町が好きで、こういう家に住みたいから住んでいるのではなく、ここにいたから住んでいるというのが本当のところなので、この街並みを残せたらいいだろうなと思うもの実際住んでいる住民には正直この町並みを保存するような強制的な法などができてしまったらとまどってしまうというのが本当のところなんです。それに、もう既に、マンション、ビル等かなり無秩序に立ってしまっている現在、町並みを保存するといってもかなり難しいのでは...と思います。

4. 活動の成果

- 1) 景観まちづくりに関する意向調査結果
- 2) 地域住民に対する景観まちづくり活動の普及啓発効果、地域住民・町会組織・地元工務店等との関係づくり
- 3) 根岸まちづくり瓦版第6号(景観まちづくり特集号)



根岸まちづくり瓦版第6号

5. 今後の展開 (今後の展開として予定していること)

- 1) 景観部会による継続的な意向調査
 - ・ 今回の調査で行ったアンケートについては、景観部会を中心として、まだ意向の確認できていない箇所を優先的に再度調査を行っていく。活動に興味のある所有者・居住者に対しては、会に参加してもらえよう積極的に働きかけを行う。また、区役所まちづくり推進課の支援を呼びかけながら、景観まちづくり団体の認定、景観形成地区指定に向けた活動を進める。
- 2) 元三島神社祭礼にあわせたまちづくりイベント (5/8・9)
 - ・ 来年度 5/8・9 に元三島神社の祭礼がある。この中で、中根岸町会が中心となり、下谷病院跡地(区所有地)をお祭り広場として開放するという企画が進んでいる。町会からの呼びかけもあり、この場の一角を借り、何らかの形でまちづくりのイベントを展開する気運が高まってきた。(案: プチ歴史お宝ギャラリー、フリーマーケット、パネル展示第2弾)
- 3) 今と昔の写真比較展示
 - ・ 今回の調査の中で、20年前の根岸・下谷地区の町並みを撮った写真を入手できた(100点以上、法政大学陣内研究室より)。根岸の町並み景観の良さを共有していく上で、有効に活用する。



20年前の写真

6. 活動のポイント

1) 活動の人材

- ・ 根岸3・4・5丁目地区まちづくり協議会景観部会メンバー：外部の組織やコンサルタントではなく、地域住民が主体的に意向調査を行うことはそれ自体が景観まちづくりへの意識を高める点で効果的である。ローカルが絵に描いた餅にならないためには、顔の見える関係の中で話しを進めることが非常に大切である。
- ・ 区がまちづくり相談員及び密集事業の計画づくり支援で委託しているコンサルタント：地域に密着してまちづくりに取り組み如何にまちの信頼を得るか。コミュニティプランニングの視点でまちに関わることが大切である。
- ・ 研究機関（大学）：法政大学陣内教授が、20年前に根岸をフィールドとして研究していたこともあり、協議会活動へ積極的に参加している。

2) 活動のための資金調達

- ・ 協議会が発行する瓦版ニュースの趣旨に賛同する協賛会員を協議会メンバーが自分たちの足で集める。協賛会員からは、瓦版ニュースの中面マップに、店舗や事務所の情報（場所、営業時間、定休日、電話番号等）を掲載するかわりに、協賛金をもらい、その協賛金により次回以降のニュースの用紙・印刷代を捻出する仕組みとなっている。
- ・ 台東区のまちづくり団体への活動補助金

3) 活動のネットワーク・支援

- ・ 長屋オーナー、イベント会場近隣住民：今回の調査におけるイベント開催にあたっては、会場となる長屋所有者及び近隣住民の理解と協力が不可欠であった。無関心や不信感をステップは重要であった。
- ・ 外部協力者（長屋再生活動チーム）：建築家、照明メーカー、都市プランナーによる長屋再生チームの精力的な活動がイベント自体の魅力や伝統的家屋を知る上でのリアリティを高めた。
- ・ 地区外からのイベント参加者：リノベーションの専門家、ランドスケープ専門家、工務店経営者などが訪れ、今後の活動のひろがり期待できる。（イベント終了後も数多くの来訪者がいる。）
- ・ 手ぬぐい専門店「かまわぬ」の協賛：古い建物を改修して、和手ぬぐいの専門店を展開している「かまわぬ」から手ぬぐい50本をいただいた。今後、保全・活用を進めていく上で、ネットワークを図りたい。