

平成 16 年度密集市街地整備における「まちづくり会所」の運営に関する調査事業

調査報告書

2005年3月

向島学会

1. 対象地区の概要およびまちづくりの経緯

1) 対象地区の概要

墨田区向島地域は、隅田川を含む4つの河川で区切られた、墨田区北部に広がる約400haの密集市街地である。当地区では1970年代後半以降、京島地区と一寺言問地区の2つのモデル地区での継続的な取り組みを通じて、住民参加の防災まちづくりで一定の成果を上げた。

その一方で、密集事業（京島地区、北部中央地区）としての停滞もさることながら、未活用の事業用地を含む空き地、空き家の問題、幹線道路沿いのマンション開発、町工場、銭湯跡地などの戸建て住宅地開発、商店街の空き店舗の増加と活力低下など、これまで想定してこなかった課題が浮かび上がってきている。特に空き家、空き店舗の問題に関して、向島消防署管内では、約700軒の空き家が存在することが調査で明らかになっており、まちの活力低下だけでなく、防災・防犯の面からも問題になっている。

本調査は、向島地域における密集事業の対象区域（京島2・3丁目地区、北部中央地区）のうち、京島（2・3丁目）、鳩の街商店街沿道（東向島1丁目・向島5丁目の一部）の両地区を対象とした。

2) 京島2・3丁目地区におけるまちづくりの経緯

京島2・3丁目地区（25.5ha）は、木造住宅の密集度と老朽度が極めて高かったことから、都内では最も早く1970年代から密集事業の検討に着手した地区である。

旧・住環境整備モデル事業を導入したことから、公共事業の色彩が濃い面もあったが、事業は行政職員等が個々の地権者と個別に行い、全体の方針に係る意志決定はまちづくり協議会が行うという住民参加のまちづくりのモデルをつくったことで知られている。

1990年以降、事業主体を都から区に移管し、区の公社による京島まちづくりセンターに約10名の職員を常駐させ、より地域に密着した事業を展開した結果、土地の取得やコミュニティ住宅及び計画道路の拡幅整備が進んだ。しかし、地方財政の逼迫や多様な行政需要への対応等から、区は、2000年に「まちづくり計画（大枠）」を見直し、優先整備路線の道路整備に重点を置いた整備に転換した。

優先整備路線沿道以外は、密集事業や不燃化促進事業のメニューや公社による建て替え相談等の制度を用意して、関係地権者の自力更新による建替え支援を行っているものの、目立った成果は現れていないといわれている。

京島2・3丁目地区は、間口2間奥行5間の建坪が10坪の戸建て住宅又は長屋の住戸が多い。狭小敷地である上、居住者の高齢化（居住者は年金暮らしが多い）により、相続による権利関係の更なる輻輳化により、建て替え条件が厳しい状況にある。こうしたことから老朽空き家が増加

しており、最近はその空き家からの出火による延焼火災が毎年のように発生している。一方、若いアーティスト等が老朽空き家を自力改修して移り住む動きが顕著になっており、マスコミに紹介されて話題になっている面もある。

道路条件のよいところでは、建て替えが進んでいるものの、多くが建坪 20 坪の建売住宅やワンルーム形式のアパート等であり、10 坪の戸建て住宅や長屋の建て替えはあまり進んでいないといわれている。

建て替えられた住宅が一般的なニーズに対応した住宅、すなわち他地区でもよく見られるような住宅が目立つようになってきたことから、「京島らしさがどんどん失われていっている」(京島地区まちづくり協議会会長)という意見が向島学会等で多く耳にするようになってきている。

京島 2・3 丁目における「まちづくり会所」活動の取組みは、地区に隣接する京島 1 丁目に立地するアートとまちづくりの活動拠点「RICE+(ライスプラス)」で、まちづくり協議会の住民有志と最近移り住んできたアーティスト等の意見交換に端を発したものであり、京島地区まちづくり協議会会長から向島学会の専門家グループに検討を依頼されて進められたものである。

3) 鳩の街商店街周辺地区におけるまちづくりの経緯

当地区が含まれる一寺言問地区は、2 つの小学校の学区域で構成されている。当地区に関連した防災まちづくりの成果として、1990 年代に、墨田区と街づくり協議会、商店会が連携し、「はとほっと」という小広場が整備され、商店会が維持管理を行っている。

また、昨年以降、若手建築家が空き店舗を改修し、古材販売・建築設計事務所兼住宅の SOHO を開設し、若手アーティストのアトリエ開設や、大学による空き店舗を活用した催しなどが続き、商店街サイドへのまとまったインパクトが出始めている。

昨南向島学会が主体となり、空き店舗の実態調査を行い、今年度も継続的に調査を行っている。調査で判明した通り、商店街沿道の空き店舗や空き家では、長い歴史や変遷の過程をもつために、権利関係の輻輳化などの問題に直面している。

これらのうち、鳩の街商店街では商店街振興組合が中心となり、不在者地主などに呼びかけ、空き店舗の活用説得に乗り出している。しかしながら、遠方のオーナーから商店街が鍵を預かる空き店舗活用の説得には非常に時間がかかるため、来年以降の本格的活用に向けての手がかりを今年度是非つかみたいという商店街の意向があった。また、店舗併用住宅の多い当地区では、店舗裏側の無接道住宅の改善や更新、耐震改修等も合わせて行っていかなければ地域の活性化は望めない。

これらの状況を踏まえ、商店街の意向を支援しつつ、地域に密着した、密集事業を活用した住環境改善との連動の新しいかたちが望まれる。

2. 対象地区のまちづくりに関わる組織と活動概要

1) 向島学会の対象地区での活動概要

当調査主体である向島学会は、向島博覧会実行委員会を母体に行っていることから、2002年の設立当初から両地区のまちづくりに間接的に関わってきた。以後、様々な活動に取り組んできたが、本年度は地域内の庭園「向島百花園」が200周年を迎えることから、「歴史や文化資源の再発見」「新たな地域文化の創造」「新規産業の誘発」の3つを目標として、様々な催しやワークショップなどを連携させる「向島 YEAR2004」を展開した。これらの取り組みと併走するかたちで本調査と活動を位置づけた。

中でも特に、昨年度向島地域内の商店街調査によって、ここ数年の環境変化と活力低下が懸念される、鳩の街商店街沿道地区の活力向上に寄与するプロジェクトを「向島 YEAR2004」の企画の柱の一つとして位置づけた。

一方、京島地区での取り組みは、前述の通り、京島地区まちづくり協議会会長から向島学会の専門家グループの一つ「向島のまちづくりを支援する専門家集団 SONOTA」に対して、「京島らしい建て替えイメージの検討」、すなわち路地空間を活かした狭小敷地の住宅デザインを依頼されたことに始まる。向島のまちづくりを支援する専門家集団 SONOTA は、1999年に設立された建築・都市計画の専門家集団であり、向島博覧会を企画準備してきたことから、向島学会の中核的なメンバーとなっている。京島2・3丁目地区に関わる以前は、東向島1丁目の区有地を活用した共同建て替えの検討を進めてきた。

向島学会では、構成員の活動や研究報告が定期的に行われており、役員会や部会などの小会合は、RICE+で行っている。RICE+が京島2・3丁目に隣接していることから、今回の取り組みの活動拠点となった。

京島2・3丁目ではこれまで、1981年に設立された京島地区まちづくり協議会が中心となって、まちづくりの協議が行われてきた。京島地区まちづくり協議会は、正式な手続きを重視し、町会や商店会から選出された代表者の他に、区（以前は都と区）が構成員になっている。公社の京島まちづくりセンターは、同協議会の事務局として全面的にその活動を支援しているが、どちらかといえば、従来型の行政主導で地縁団体の意向を重視した組織運営が行われてきた。

最近では、地域特性を尊重したまちづくりや住民の自主的な活動を促進することを目的に、協議会活動の一つとして、区の財政的な支援を得て地区の歴史的資源とこれまでのまちづくり活動を地図化した「京島ロジコミマップ」の作成が行われており、向島学会のメンバーがその作成に参加している。

2) 他団体との関係

向島学会は、下記の団体の有志が個人として参加している。街づくり協議会などの地縁型組織と教育・福祉・アートなどのテーマ型活動組織、多分野の大学が向島学会を媒介として横断的な連携を持っていることが特徴である。これらの連携を基礎として、商工業者や新産業の担い手など産業面でのネットワークを構築し、市街地整備と連動することが課題となっている。

今後は、これらの多様な活動グループと地元組織との連携により、新たな活動の展開や、新たな主体・担い手の育成などが望まれる。合わせて、密集市街地の環境改善の長期的なビジョンや方向性に責任を持って取り組むことのできるパートナーシップの形成が急務である。

団体の種別	団体名
街づくり協議会	一寺言問を防災のまちにする会、京島まちづくり協議会
まちづくり NPO 等	一寺言問の防災まちづくりを考える「わいわい会」、向島のまちづくりを支援する専門家集団 SONOTA、NPO すみだ学習ガーデン、NPO 日本都市計画家協会等
アート関連団体	向島アーティストネットワーク、RICE+、アートNPOフォーラム、アサヒ・アートフェスティバル実行委員会、AIT（アート・イニシアチブ・トウキョウ）
大学・研究機関	早稲田大学、慶應義塾大学、千葉大学、東京理科大学、東京工業大学、大阪外語大学ほか
公的機関	墨田区（地域整備課、産業経済課、企画経営室等）、墨田まちづくり公社、東京都防災・建築まちづくりセンターほか

3. 「まちづくり会所」の目的と概要

1) 「まちづくり会所」の目的と期待される効果

本調査対象である2つの地区では、前述の通り、密集市街地の課題として空き家・空き店舗の活用と環境改善、パートナーシップの形成が挙げられるため、空き家・空き店舗活用と住環境改善の連動した活動ネットワークの形成を「まちづくり会所」運営の目的とする。

地区内の空き家・空き店舗に関して、これまでの調査と最近の活動実態から以下の状況が浮かび上がっている。

(1) アートカフェ「RICE+」など、一定の認知を得つつある交流拠点
来街者と地域内活動メンバーの接点となっている。

(2) アーティストや学生の活動拠点（確保されつつあるが未整備）

(3) まだ認知・活用されていない周辺地域の多くの空き店舗、耐震・防火改修が望まれる住宅

(4) 空き家・空き店舗の建替えや住宅の改修を考えている地域住民、不在地権者

(1)、(2)の当事者は現段階では、自分たちの活動をやりくりするのに手一杯である。

(3)、(4)に関して、密集事業の補助は小規模な耐震改修や内装整備等では受けられない。また、密集事業の対象地区（例えば京島2，3丁目）以外のエリアでは専門家派遣などの支援を受けにくい。しかし、それ以前の段階として、空き店舗を活用したい、住宅の改修・更新したいと考えている人々が集まり、相談する拠点がまちの中にないため、地元のキーパーソンや専門家、地場の工務店等との接点を持ちにくい現状が存在する。

以上の背景から、(1)、(2)の活動をベースに、(3)、(4)を支援、促進する会所を新たに開設し、日常的な運営をすることにより、京島まちづくり協議会、鳩の街通り商店街振興組合、向島学会、各専門家、工務店など異種団体の連携とニーズの開拓が進むことが期待される。

また、これらの連携により、「元気出せ商店街事業」等の行政施策との連動による空き店舗改修及び新たな「まちづくり会所」創出など、来年度以降のプロジェクトの本格的な展開を促進する効果が期待される。

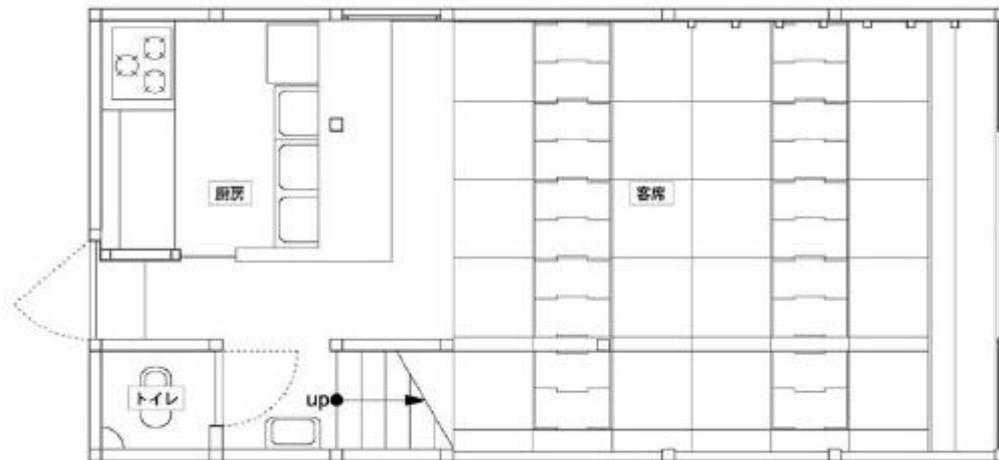
2) まちづくり会所の概要

(1) 京島会所（RICE+）

床面積：32㎡（1階のみ） 設備：厨房、客席兼展示スペース、トイレ

RICE+は、2階建ての元米屋の1階を地元工務店、東京理科大学初見研究室を中心とする大学生、大学院生、地域住民等により2003年5月に改修した手作りのアートスペースである。2003年10月からスペース運営・管理を個人から組織運営に移行し、年会費による運営委員会が設置された。民間企業、財団、個人からの助成や支援を得る一方、カフェなどの収益から独自で運営

するスタイルを目指している。このスペースを会所として活用した。



京島会所「RICE+」(平面図、外観・内観)

運営体制 (RICE+)

運営コアメンバー：5名 / 設計・施工：大学院生2名

施工指導：地元工務店の若手後継者1名 / 施工サポート：大学生6名を中心に、延べ約40名

外観デザイン：地元若手アーティスト

その他：ロゴデザイナー、カフェ運営者、展示アーティストなどが参加

会所期間中は、専門家集団 SONOTA が京島まちづくりアドバイザーチームとして加わった。

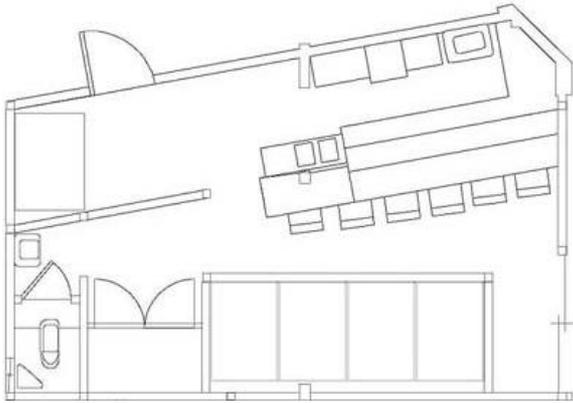
(2) 東向島会所

床面積：約 30 m² 設備：厨房、カウンター (6 席)、小上がり兼展示スペース (8 席)、トイレ

元居酒屋の空き店舗を 2004 年夏、大学の調査拠点として活用されていたのを引き継ぐ形で会

所として活用した。この会所では、壁面を活用し、周辺情報や調査結果を地図や図面に整理しパネル展示を行った。

運営体制：向島学会メンバー 8名（うち建築の専門家 2名、まちづくりの専門家 2名）



元居酒屋を使った「東向島会所」(鳩の街商店街)



まちづくり会所 位置図

4. 「まちづくり会所」における活動の内容および効果

1) 京島会所での取り組み

(1) まちづくりワークショップの開催（2月、3月）

まちづくり会所において、京島まちづくりの連続ワークショップを実施した。

第1回目は、「平屋や長屋住宅の建て替えイメージについて」をテーマとし、京島住民をはじめ、地区内外の人々や、専門家、学生など20人以上の参加をもって行われた。これまで京島のまちづくりの検討は、京島地区まちづくり協議会で進められ、その会合は墨田区の京島まちづくりセンターにおいて実施されてきた。近年、まちづくりセンターにおける協議会での会合やその内容はやや息詰まりを見せていたが、まちづくり会所であるRICE+の古い木造建物を会場としたことや、向島（京島地区を含む）のまちづくり活動を行ってきた専門家グループSONOTAが主催し、かつ向島学会の協力という体制にしたことによって、より広い参加層が集まった。協議会メンバーも加わった多様な参加者によって、なごやかな雰囲気の中で活発なディスカッションを進めることができた。

第2回目は、第1回目のワークショップの成果を踏まえて、「これからの京島の住まい～モデルプランの提案」をテーマに実施した。模型やイラストパネルの展示などを行うために広い会場を必要としたため、会場は京島キラキラ会館に移したが、1回目の参加者を含め、25名の参加者が集まり、さらに踏み込んだ意見のやり取りを行うことができた。

今後も連続的にワークショップを実施し、京島のまちづくりについて多面的な課題をテーマに実施していく予定である。

会所として活用したRICE+は残念ながら取り壊しがすでに決定しているが、京島橋キラキラ商店街沿いの空き店舗を活用した新たなまちづくり拠点づくりの検討が進んでおり、RICE+に替わる場所として期待されている。

(2) まちで活動を展開するための実践講座（2月）

地域で市民活動やNPO活動を行うために役立つインターネット・ブログ講座を開催した。参加者は8名であった。

2) 東向島会所での取り組み

(1) 元桜井旅館改修ケーススタディ

- 墨田型グループホームから(仮)地域生活支援ステーション・墨田への転回と展開 -

ひと = 事業提案、実施を担うNPO

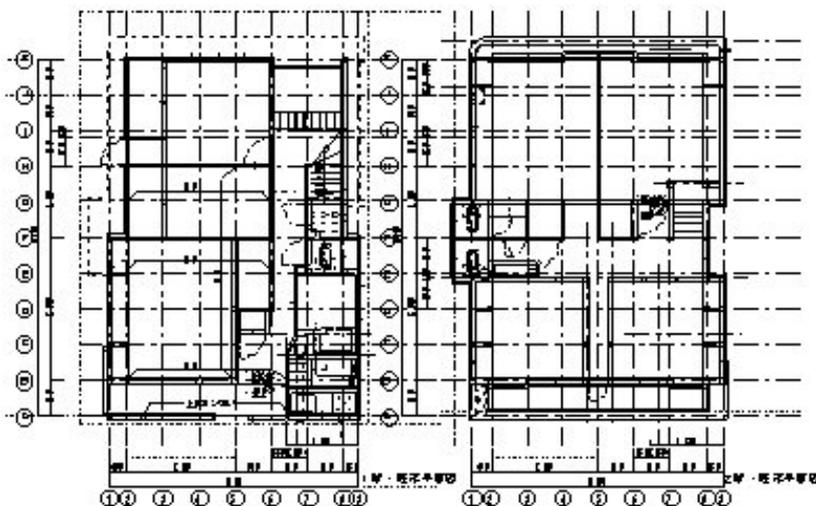
空き店舗を改修して地域福祉の拠点をつくろうというプログラムを提案しているのは、隅田川を介して向島に隣接する山谷地域を拠点に活動するNPOである。NPO自立支援センターふるさとの会は、台東区と荒川区にまたがる寄せ場・山谷地域の生活支援から始めて、寄せ場問題からホームレス問題へと視点を広げながら、主に東京東部地域での居住支援、就労支援を展開している。厚生労働省や東京都からの事業委託や連携、2004年度からは墨田区とも具体的な事業連携、調査などを受けている。墨田区での地域密着のまちづくりと福祉の連携に、新たな地域福祉の可能性を感じている。

もの = 鳩のまち商店街に面する旧・桜井旅館

旧・桜井旅館は鳩のまち商店街に面してまちのシンボリックな外観を呈し、まち歩きの雑誌にも採り上げられ、向島学会や商店街からも何らかの活用が期待されている建物である。建物は木造2階建て、延べ面積103.5㎡=31.3坪。雨漏りや構造面での傷みもいくらかあって、利用には改修が必要である。長い間、旅館としては使われておらず、所有関係も複雑で、前提として土地は地主からの定期借地、建物は地主から不動産業者が買い取りそれを新オーナーに転売する計画である。土地所有者は7名である。



鳩のまち商店街に面する旧・桜井旅館の外観



旧・桜井旅館既存平面図

こと＝グループホーム事業の模索から地域生活支援のステーションづくりへ

この旧・桜井旅館を対象としてNPOが取り組んだプロジェクトは2段階に分かれる。

第1段階は(仮)墨田グループホームの計画であり、それは旧・桜井旅館では実現しなかった。ここでの問題は、グループホーム事業は「東京都精神障害者地域生活援助事業・精神障害者グループホーム」として都・区の福祉施策に乗せるため、毎月の家賃はきちんと出るが、資産となる建物の購入や改修費などの初期投資費は出ない。そのため、NPOとしては賃貸する方法しかないということである。その時の不動産条件は、土地の20年定期借地と建物の購入(約1500万円)ということであった。残念ながら、誰も自己資金や金融機関から融資を受けて初期投資する事業主体を見出すことはできなかったのである。

なお、グループホーム事業は東向島と京島で再度賃貸物件を見つけ出し、区から分散型でも良いという了解を得て、2004年12月中旬から入居が始まった。GH東向島ではまちづくりとの連携として、同年10月23日の「鳩のまちイベント」でシネマ上映を行なった。

第2段階は2004年11月、新しいオーナー候補が出てきて、借り手がいれば建物を改修して賃貸に出すという話がNPOに持ち込まれたことから始まった。

NPOふるさとの会も墨田区内に地域生活支援センターを必要としており、まちづくりとの連携という意味でも「鳩のまち」での実現に期待しつつ、2005年3月現在、地主の了解を得られたこともあって、事業費と設定賃貸料の検討をおこなっており、その後に賃貸交渉に入る予定である。

この(仮)地域生活支援ステーション・墨田では、NPOとして次のような事業が想定され、そのいくつかによる事業収益で建物賃貸料をまかなうことになります。

厚生労働省の計画事業を先取りした地域生活支援センターのプロトタイプづくり
グループホーム事業「ふるさとホーム・墨田」交流室

共同リビング・墨田

ヘルパーステーション・墨田分室

半就労半福祉型グループハウス

さらに、地域に福祉的施設を根付かせる上で地域との連携は不可欠であり、鳩のまち商店街や向島学会との協働プロジェクトの拠点としても位置づけている。具体的には、この建物1階リビングスペースを不定期の会所や店舗スペースにするなどの案が考えられる。そのため、事業決定はまだであっても、鳩の街商店街ミーティングへの参加や向島学会での報告などに取り組んでいる。

現状では、家賃交渉はかなり厳しいものになっている。ランニングコストはさまざまな公的福祉予算を援用できても、イニシャルコストへの公的支援はないため、立ち上げ費用を長期で回収しなければならない。しかし、事業として動き出せば十分に安定したものになる。また、商店街や向島学会との新たな協働プロジェクトに取り組む拠点になると期待されている。



(仮) 地域生活支援ステーション墨田計画案

(2) 建て替え / 改修相談 (E邸ほか)

- まちづくりを専門的に学んだ人の地域定住を目指す家づくり -

ひと = 地域定住を選んだ施主

施主のEさんは千葉大学で社会人学生として学び、その時の研究活動を通じて向島を知り、地域での親密な生活に可能性を見出し、1年前から同じ東向島1丁目に部屋を借りていた。そこからさらに、地域への定住を決心し、東向島に土地付きで小住宅を購入した。世代としては「団塊の世代」の次の世代にあたり、地域において、この先急増する高齢化対象者を支えることのできる世代でもある。現在は子供たちも結婚し、一人暮らしだが、大学、仕事関係など多くの後輩が訪れる。

今までの向島は、若いアーティストが空き家を賃貸し、自力で改修しつつ住み着いてきた。今回のケースは、まちづくりの専門教育を受けた人が地域に入り定住するという点で、今までとは少し位相の違った新たな可能性をイメージさせる。さらに、地域の高齢世代と若いアーティスト世代をつなぐ位置、地域外の人たちと地域をつなぐ位置に新たな住民を迎えることになる。

もの = 路地奥にあって倉庫の跡地に建つ小さな木造2階建て一軒家

物件は、土地が24.08㎡、建物の現有延面積は33.0㎡=10坪。木造2階建てで、主に東面に1、2階の開口と玄関があり、南と北面は隣家が迫っている。西面は公衆浴場の裏作業場に面していて、出入りはできないが、いくぶんかの採光・換気は期待できる。

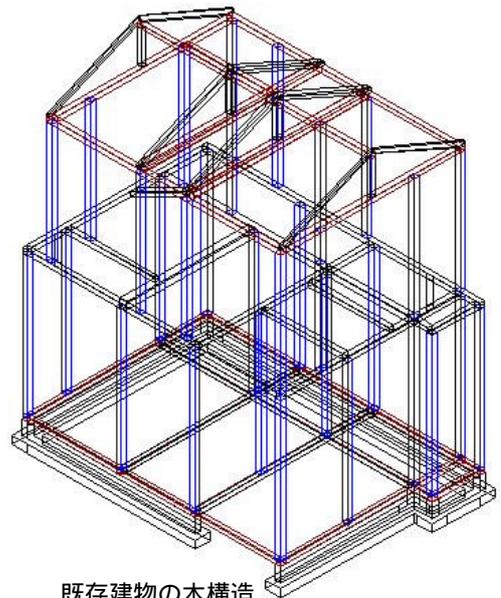
鳩の街商店街から路地に入り、さらにその奥を曲がって入る幅1間ほどの行き止まり通路に面している。木造密集市街地のひとつの典型的な立地形態であり、接道条件は厳しい。しかし、周辺住民の親密度は高く、改修前からすでにご近所づきあいが始まるなど、地域居住に最も大切な条件レベルは高い。Eさんの定住意識にもこうした条件が大きく作用した。



既存建物の外観



既存建物の内観



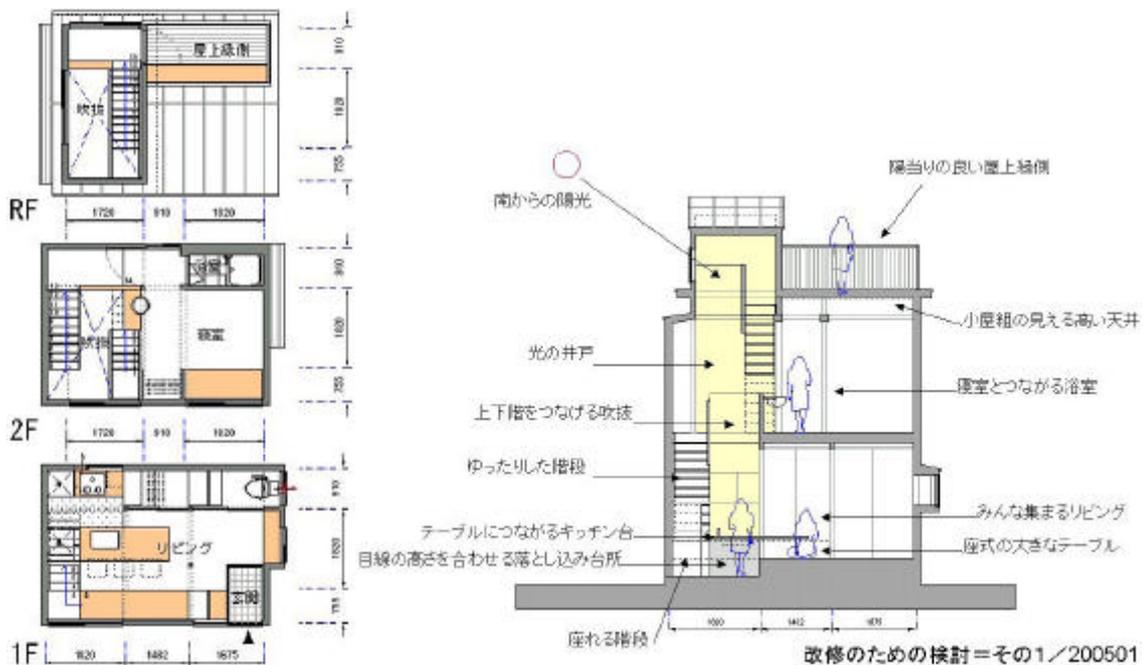
既存建物の木構造

こと = 迎え入れる家 + 外を感じる家

現在は基本的なプランの検討を続けている。小さくても来客を楽しく迎え入れることができるように、対面のキッチンや座れる畳座、雑魚寝のできる床といった手法を検討している。また、屋根上での採光や屋上ベランダなどを想定しつつ、密集市街地にあっても陽光や風、隅田川花火の眺めなど「外（そと）」を享受できる手法を模索している。こうした思いを具体的な形にするため、パタン・ランゲージの作成も方法として想定している。

一方、フィジカルな建築の課題としては、耐震、耐火、さらに避難や消防のための前面道路の確保といった、木造密集市街地の問題条件のほとんどすべてが見い出せる。建築面積 $17.5 \text{ m}^2 = 5.5$ 坪では道路のためのセットバックは非現実的であり、ここでは資金面からも現実的な方法として、既存構造をそのまま使うことにしている。既存の木構造を調査した結果、構造部材には特に問題がなく、その補強を合わせてプランを検討している。屋根は葺き替え、外壁は既存外壁の外に準耐火構造相当の壁材を重ねる方法を検討しているが、こうした方法には資金的な問題が存在する。耐震、耐火などの技術的な問題はすでに明らかになっているが、資金や法・制度などその解決を現実化する社会的リアリティの確保に対してはとても貧弱なのが現在の状況と言える。

Eさんは現在、建築設計事務所に勤務しており主に公共建築に携わっています。住宅建築の経験は少ないのですが、自宅は自力での設計を模索している。まちづくり会所側のスタンスとしては相談に徹し、設計、技術、施工、見積などの面を補佐しながらサポートしていくことにしている。



(3) 鳩の街商店街・空き店舗活用コンペと商店街の計画づくり支援

鳩の街商店街ミーティングの開催

鳩の街商店街振興組合のコアメンバーと会所運営メンバー、向島学会有志、区商工担当が連携し、来年度以降の商店街活性化に関する定期的な意見交換会を3回にわたり開催した。またヒアリング等、商店街の動向に対する情報収集を定期的に行った。

空き店舗活用アイデア・コンペの開催

空き店舗の活用方法だけでなく、商店街周辺をまちとして支えていくための仕組みや取り組みなどのアイデアを募集し、長い目で見た商店街の活性化につなげることを意図して、NPO日本都市計画家協会と連携し、10月に行われる商店街イベントの一つとしてアイデア・コンペを開催した。建築、まちづくりの関係分野だけでなく、アートや福祉など多分野にわたる専門家、学生からの応募があった。

・スケジュール：9月25, 26, 30日商店街見学現地説明会、10月18日応募締め切り、10月23日鳩の街イベント開催に合わせた展示+投票会、10月30日公開審査会

・提案数：申し込み32組、応募22組 ・投票参加者：147名（墨田区在住64名、区外83名）

・審査過程：事前+1次審査により13案選出、2次審査で7案に絞り込み、3次審査により最優秀案1作品、優秀案3作品を決定した



展示会・投票会と公開審査会の様子

(4) 区域内の実態調査：商店街沿道の空き店舗調査と周辺住環境の課題整理（10月？12月）

前回の空き店舗調査を本格的に継続、発展させた。特に空き店舗所有者や近隣店舗の意向と想定される借り手、居住者のニーズ調査に重点を置き、周辺住環境と連動した課題を整理することを目論んだ。

現在の営業店舗は約35店舗であり、総店舗数の半数近くが空き店舗や倉庫としての利用とな

っている。一部の空き店舗は借地権が売りに出ている。

空き店舗の主な特徴として、1) 小規模店舗 (50? 70㎡) であること、2) 借地・持ち家で居住は継続している場合と、土地・建物両方を所有し地区外に居住している場合に大別されること、が挙げられる。後者の特徴は、いずれも空き店舗活用の阻害要因のひとつになっている。また、多くの店舗が不動産市場に流通していない現状が明らかになった。

次に、この商店街を含む周辺の不動産流通物件について、地元不動産業者の情報などをもとに整理した。不動産流通物件の特徴として、1) ㎡あたり2000円? 3000円であり、10万円以上の物件が多いこと、2) 鉄骨造のしっかりした建物が多いこと、3) 面積50? 60㎡のものが多く、保証金が高いことなどが浮かび上がった。そのため、市場価格のままでは個人の起業等には向かない店舗が多いことが明らかになった。

また、不在地権者や店舗休業者等の活用意向と、若手業者やクリエイターなどのニーズのマッチングを行う場がないことも活用を妨げている一因となっている。調査で判明した多くの空き店舗は1965年以前の建物であり、密集事業等の調査では老朽木造住宅に分類されるが、耐震を含めた改修を行うことによって活用の可能性が広がるものと考えられる。

また、商店街沿道の細街路と建物の状況については、2000年以降、空き店舗等が戸建て分譲住宅へと建て替えられるケースが増えていること、私道が多く、位置指定道路と42条2項道路が混在しており、長屋建築など、地域の歴史を語る建物や風景の喪失に直面していること、接道条件の悪い空地が増加していることが明らかになった。

以上が調査結果の概要であるが、詳細な調査結果や分析等は今後行っていく予定である。



鳩の街アイデア・コンペ最優秀提案作品

5 .「まちづくり会所」における活動の評価と課題

1) 全体的な課題

?まちづくりのビジョンと方向性をつくり、責任を持つ主体の形成?

密集市街地では、密集事業等の住環境整備事業を含め、様々なプロジェクトを進めていくことのできるパートナーシップの形成と信頼の醸成が最大の課題である。そのために、まちづくり会所の定常的な開設をきっかけとして、安定した協議の場を確保することが望まれる。

地域の課題やニーズが多様化している現在の密集市街地においては、従来型の協議会中心の協議システムでは限界があり、協議会組織や地縁組織と、NPOや活動グループ、企業等の両面から連携をとっていかなければ、安定的かつ実効的なまちづくりの推進力になっていかない。

また、現在の地方行政のシステムでは、福祉、商工・観光、市街地整備など、密集市街地のまちづくりに不可欠な行政側のパートナーが多く部署にわたっているため、包括的なパートナーシップが結びにくい。

その一方で、会所の運営主体としては、地域へのまちづくり情報発信や開かれた窓口の開設など、定常的なアウトリーチが望まれる。合わせて、まち案内や様々な相談、商店街の休憩所など、多様な機能を持ったかたちで会所を運営することが望まれる。

2) 京島地区における活動評価と課題

京島会所等で開催されたワークショップでは、京島まちづくりセンターで何度か開催された会合におけるコミュニケーションギャップが解消され、忌憚の無い意見が交換された。また、参加者の現状のまちのイメージの共有が進み、専門家グループが提案したプランの理解と認識が深まったという感想が得られている。さらには、参加した地元住民と専門家（向島学会以外の専門家を含む）とマッチングの機会となり、今後の展開と成果が期待されているところである。

効果を上げる上で特にポイントとなった点としては、第一に、「まちづくり会所」という気軽に意見が交わされる場所で行ったことである。京島まちづくりセンターでの会合は、どうしても従来の会議の進め方が踏襲される傾向となり、それから逸脱することが難しい面があった。第二に、ワークショップの進め方である。映像を写し、模型を展示しながら、参加者の意見を引き出す方法が功を奏したといえる。

一方、課題は、以下のとおりである。

まちづくり協議会における公式的な会合では、今回の取組みが企画段階にとどまったこと。つまり、ワークショップでの意見交換や提案は、協議会の正式ルートには乗っておらず、次年度以降に持ち越された。

現在建て替え問題を抱えている地権者の参加が得られなかったこと。協議会やワークショップ

の参加者のニーズは、耐震改修又は住宅の計画・建設関係者サイドの問題にあり、建て替えについて今すぐに手を差し伸べる人たちと専門家のマッチングの機会にはならなかった。向島学会の名前は多くの地元住民に知られる存在にはなってきたはいるものの、信頼して相談するような状況にはなっていないともいえる。もっとも、公社や行政の建て替え相談もそれほど多くはないといわれており、いい悪いは別にして（今回の取組みで検証対象となった建て替え事例等でも明らかなように）、ビジネスライクで動く民間事業者のようなスピード感は持ち合わせていない。

「まちづくり会所」の場所についていえば、スペースが限られているため、大人数のワークショップはできにくい。第2回ワークショップは集会所を借用せざるをえなかったが、できれば、もう少し広いスペースを持つ「まちづくり会所」があることが望ましい。

3) 鳩の街商店街沿道地区における活動評価と課題

密集市街地整備では、中心となる行政の担当部署が市街地整備担当であるため、これまで防災面での整備に力点がおかれ、商店街の空き店舗や活性化、福祉の問題等と連動しにくい現状があった。今回の会所調査と運営をきっかけとして、新聞記事やケーブルテレビ、ホームページでの情報発信を行うことにより、商店街の可能性に改めて注目を集めることができ、新たな切り口で密集市街地の課題に取り組む糸口が提示できたのではないかと考えている。

会所調査をきっかけに空き店舗の所有形態や活用意向などの情報収集が進んだこと、商店街組合との定期的なミーティングの場を設けることにより、商店街の再生に向けての長期的な取り組みのきっかけをつくったことなどが評価できる。

また、会所活動の中で、いくつかの建物で具体的な改修検討が行われ、実現可能性が出てきたことも評価できる。

空き家・空き店舗の改修を営利事業でなくまちづくりのなかで取り組んでいくときには、フィジカルな問題よりも、主体は誰か、主体のインセンティブ、動機づけをどのように構築し、どれだけ高められるかが重要である。それは、資金面や人材面を含めての社会的リアリティをどれだけ確保できるかにかかっている。まちづくり会所としての役割も、資金や法制度、人材などのプラットフォームという機能が必要になってくると考えられる。

2つの改修プロジェクトは、ようやく企画・構想段階から実現に向けての事業計画・基本計画段階へと入ったばかりである。まちづくり会所としては、その後のプロジェクト経緯から実現できたこと、できなかったことも含めてのプロジェクト・マネジメント、さらには維持管理や新たな展開への対応・提案などの継起的な取り組みといったサステイナブル・マネジメントのための活動が求められ、そのための継続性を確立することが重要な課題である。

さらに、商店街を含む地域全体の再生ビジョンをどのように描きだし、地域で共有していくの

か、主体・対象・支援体制それぞれの面で不十分な点が多く、長い目で見た取り組みの継続が望まれる。

6．今後の展開

最新の動向も含め、今後の展開に関しては以下の通りである。

3月に入って京島会所となったRICE+が5月を持って閉鎖されることとなった。隣接地を含めた建て替えのため、持ち主から立ち退きを要請されたことによるものであるが、周辺地区の建て替え検討を行っていた活動拠点が、事前の相談無く建て替えのために、失われると言う皮肉な結果となった。

一方、京島地区では、RICE+のような「まちづくり会所」を商店街が中心となって確保しようとする動きが同時に起こり、現在、地権者の了解と専門家等の協力を得て検討が進められている。「まちづくり会所」は、場所を変えていくという考え方も密集市街地においては必要であると考えられる。

鳩の街商店街では、都・区の施策を活用し、来年度、東向島会所として活用した空き店舗を休憩所兼ミーティングスペースとして借り上げ、新たな事業展開をはかることとなった。

向島学会は今後も会所活動を継続する意向を持っており、先に提案したような、ある程度の広さを持った拠点が確保できれば、ワークショップ等も行える広いスペースが確保され、かつ幅広い事業展開が可能となるものと思われる。