

I 新宿研究会 記念シンポジウム 一路地と横丁のある繁華街づくり

記念シンポジウムの企画にあたって

新宿研究会 田島 泰

2004年8月に発足した新宿研究会は、昨年8月28日の総会をもって16年間の活動の幕を閉じることになった。本記念シンポジウムは、研究会としての最後のイベントとなる。これまで新宿研究会では、新宿東口の商店街の方々と一緒になって、新宿の歴史を振り返り本としてまとめたり、都市再生モデル調査の実施や地区計画検討・支援、シンポジウムの開催など、多様なまちづくり活動を展開してきた。締め括りとなるシンポジウムの開催趣旨は以下のとおりである。

「新宿東口の魅力を活かし、まちの歴史や文化が実感でき、歩き回って楽しさが感じられる街を創り育てるためにはどのようにすれば良いのか？多様な観点をもった人達と一緒に考える。」という趣旨で、おふたりのゲストをお招きして意見交換をしたいと考えた。

ゲストのひとりめは、全国の路地研究の立場で活動している木村晃郁さんであり、「路地・横丁のまちづくり活動の事例紹介」など全国の事例と比較しながら、新宿東口の魅力・可能性・路地の価値を一緒に考えたいと思った。ふたりめは「たいとう歴史都市研究会」で地域の方々と共に活発に活動されている椎原晶子さんであり、谷中での活動をご紹介いただき、新宿と谷中の取り組みの共通の課題や今後に向けた新宿でのまちづくり活動の展望について議論したいと考えた。また、新宿研究会で長年活動を共にしてきた梅澤さんにコメンテーターとしてご参加いただき、後半の議論をご一緒した。

今この時期に、このタイトルのシンポジウムを企画した理由は、歴史的に振り返るとこの数年が新宿の大きな転換点にあると感じているからである。今、新宿東口はその魅力について理解を深め、変わる新宿においてもその独自性を確保しなければならない。転換点のひとつめは、新宿駅を中心とした都市再生が企画構想から実施に向けた段階に移行し、駅を中心とした複数街区において、土地区画整理事業による抜本的な見直しが行われようとしていること。2019年2月の新宿区による「新宿の拠点再整備方針」やその後の国家戦略特区に基づく小田急・東京メトロによる新宿西口駅開発計画の公表など、着実に計画が具体化しつつある。

二つめに、西口超高層街区を中心とした街づくりが50年を経過し、超高層街区の在り方自体も見直しの転換点にあること。西口地区の地権者から成る環境改善委員会による長年の活動が具体化しつつあり、2020年6月には新宿中央公園において民間事業者による公園内施設がオープンし、7月には新宿住友ビルのリニューアルがオープンしている。

三つめは、COVID-19の影響を受け、これからの繁華街のあり方そのものが問われていることである。三番目の問題はあまりにも大きく、新宿に限ったものではないが、今後の街づくりを考えていく上で避けて通れない問題である。

2019年6月には都市計画法100周年記念事業で「銀座」と「新宿東口」の一連の活動が表彰された。^{*1} 歴史あるふたつの繁華街が取り上げられたことは象徴的で意味深い思いがする。表通りがあれば、その後背地に路地がある。この関係性は銀座にも新宿東口にもあり、世界中の魅力的な街に共通する特徴である。しかし、表通りと路地を合わせた総合的な街の魅力は街ごとに異なる輝きを発揮しており、新宿東口の特徴を深堀りすることは重要である。本シンポジウムのサブタイトル「路地と横丁のある繁華街づくり」にあるとおり、このテーマについて多様な観点から議論することが、本シンポジウムの骨子である。

^{*1}：2019年6月に都市計画法・建築基準法制定100周年記念事業実行委員会より、国及び地方公共団体と協力し、魅力あるまちづくりの推進に顕著な功績のあった団体として、「銀座街づくり会議」「新宿 EAST 推進協議会」などの団体が表彰されている。



記念シンポジウム当日の様子

1. 『路地がつくる街の魅力』 プレゼンテーション1

全国路地のまち連絡協議会事務局 木村晃郁

路地とは

～日本の個性的なまちには、路地がある

生活が息づく路地、界索性や賑わいを高める路地、歴史と文化が息づく路地など、日本の個性的なまちには、路地がある。路地は日本の美しい都市景観の一つである。

東京大学名誉教授の西村幸夫（全国路地のまち連絡協議会顧問、國學院大学教授）は、『路地的なもの』は20世紀が失ったものを教えてくれる、『路地的なもの』は21世紀の展望に可能性を与えてくれる。」という。また、永井荷風は日和下駄の中で「路地は、公然市政によって経営されたものではない。都市の面目体裁品格とは全然関係なき別天地である。（中略）一種いいがたき生活の悲哀の中に自らまた深刻なる滑稽の情趣を伴わせた小説的世界である。」と言っている。

全国路地サミットの発案者今井晴彦(全国路地のまち連絡協議会世話人、(株)サンプランナーズ)は、路地のないまちは滅ぶと言ってはばからない。

全国路地のまち連絡協議会では、あえて「路地」を定義していない。「路地」あるいは「路地的な空間」は、道幅や周囲の建物、道に置かれた装置などエレメントにより感じる人により異なるからである。

1. 魅力ある路地のまち

魅力ある路地のまちについて、いくつか事例を紹介したい。

1-1. 東京神楽坂

東京の代表的な魅力ある路地のまちの一つとして「神楽坂」が上げられる。神楽坂は、江戸期から三業地として栄えてきたが、バブル崩壊やリーマンショックなどにより料亭等が撤退し、まちも沈滞する時期があったが、ここ15年グルメのまちとして再び、多くの人々を引き寄せるまちとなっている。

その神楽坂の魅力は飲食店だけではない、元料亭への通路等であった路地の風情、しつらえが飲食店街としての魅力を高めているのである。

その代表格である「兵庫横丁」は、ピンコロ石の銀杏貼りで畳まれた路地は、微妙に屈曲しながら地形に沿って階段で上下していく。1間半程度の幅の路地の両側は、築地塀や黒板塀で閉じられ、塀越しに庭の緑が路地を覆って、風情豊かな景観を形成している。



(東京神楽坂兵庫横丁)



また、「かくれんぼ横丁」もしかりである。両側に黒板塀が回され、真に、「♪粋な黒塀、見越しの松に…」の世界がそこにある。路地は、突き当たり、折れ曲がって私たちをいざなってくれているのである。

こうした路地・横丁に、隠れ家的な飲食店が立地し、神楽坂の奥行きを深めるとともに、回遊性を高め、ひいては街の魅力を高めている。

そして、NPO法人粋なまちづくり倶楽部を始めとする地域の団体が、こうした神楽坂の風情や文化を守り高める活動を日々展開している。

1-2. 東京向島

東京隅田川の東側、墨田区北西部に広がる向島・京島一带は真に、路地の迷宮のまちである。

向島は、江戸期からの花街を現在も保っているが、それ以外の地域は関東大震災後に焼け出された人々が生活の拠点を求めて集まり住んだ、住工商の混在した、路地と長屋による濃密なコミュニティのまち、真に下町を形成している。長屋の軒が重なる路地は、鉢植えや金魚鉢などによりどこか懐かしいほっとする景観を醸している。



(東京向島スカイツリーの見える路地)

近年、世帯分離や生活形態の変化により人口を減らし、空き家が増えて問題となっていたが、最近はこの長屋などにアーティストが住み、活動している。向島では向島博覧会(2000年、2001年)やすみだ向島EXPO2020などのイベントを開催し、こうしたアーティストの活動を支



(長屋をリノベーションしたアトリエの展示 「すみだ向島EXPO2020」)

援するとともに、まちの活性化に生かしている。まちがアートや新しい産業のインキュベーター(苗床)としての機能を発揮しはじめているのである。

NPO向島学会は、旧来からの住民のコミュニティの維持と、アーティストなど新しい活動をしている人々を結びつけ、路地のまちの安全性の向上と地域の活性化に取り組んでいる。

1-3. 東京谷中

上野のお山の北側に谷中は広がっている。この一帯は、第二次世界大戦で空襲を受けることがなく、江戸期からのまち割り・街路が残されている。このため、狭い路地に木造家屋がひしめき合い、台地の上ではあるが下町的風情を醸し出している。

谷中をはじめとして、根津・千駄木地域(谷根千)では、こうした風情を魅力として活かして盛んにリノベーションが行われ、日本全国にとどまらず、世界中から観光客を引きつけているのである。

特に、NPO法人たいとう歴史都市研究会は、地域の資源の発掘に努力し、その保全・再生方策を具体的に提示し、多くの建物のリノベーションに成功している。ビアホール・ショップ・コミュニティスペースの複合施設である「上野桜木あたり」は、その最たるものではないだろうか。谷中ビアホールはクラフトビールのみを取り扱い常に満席である。塩とオリーブオイル専門店である「オシオリーブ」は、ターゲットを絞って特色を出している。天然酵母のカヤババーカリーはここを巣立ち単独店舗となった。(現在はヴぁーネルが出店)

この3店舗に加え、みんなの座敷(コミュニティスペース)とみんなの路地(3つの建物をつなぐ敷地内通路)が相互に連携して、食と空間で居心地の良い場所を提供している。



1-4. 全国の魅力ある路地のまち

こうした、魅力のある路地のまちは東京に限らない。

大阪では「空堀」で、からほり倶楽部などによりやはりリノベーションで町家や長屋が再生され、若者が集まるまちになっている。

法善寺横丁は、法善寺横丁としてのアイデンティティとして路地の風情を、連担建築物制度を活用して2度の火災を乗り越えて再生し、大阪人の憩いの場でもあるとともに大阪の重要な観光資源にもなっている。



(大阪法善寺横丁)

広島県尾道でも、NPO法人尾道空き家再生プロジェクトが路地に点在する空き家をリノベーションして、にぎわいづくりを行うことにより、地形と路地と相俟って観光地としての魅力を高めている。

東京銀座も実は路地のまちである。路地と言うには少々道路の幅員が広いが、銀座通り(中央通り)や晴海通り以外の区画街路は路地的な空間と言えるのではないか。そして、こうした空間に、百貨店やブランドショップとは違ったもう一つの銀座の顔であるギャラリー・画廊やバー・スナックが立地しているのである。



(東京銀座「豊岩稲荷の路地」)

また、青森県八戸市では、横丁を前面に押し出すことによりまちの賑わいを高めている。東北新幹線八戸開業に併せて、屋台村みろく横丁を新しく作り、既存の横丁と連携させるとともに若い世代の創業支援の機能を持たせ、まちの活性化に活かしているのである。



(青森県八戸市みろく横丁)

これはまた、小林市長が中心市街地に展開している、コミュニティ文化施設「はっち」、街なか広場「マチニワ」、そしてブックカフェ「八戸ブックセンター」などの一連の街なかにおける時間消費型施設との連携により相乗効果を発揮し、まちの魅力を高めているのである。

1-5. 路地をつくる

八戸では「みろく横丁」という路地的空間を新たに作って、まちの活性化に大きく貢献しているが、これは街なかに限ったことではない。

例えば、オフィスビルである大阪スカイビルの地下には「滝見小路」があり、東京駅地下街には黒塀横丁がある。お台場の大規模商業施設であるデックス東京ビーチには「台場一丁目商店街」がある。この現象は国際空港にも波及しており、羽田空港には「江戸小路」があり、中部国際空港には「提灯横丁」がある。



(大阪スカイビル滝見小路)

そして、虎ノ門ヒルズビジネスタワーには「虎ノ門横丁」があり、渋谷宮下公園の再開発には「渋谷横丁」が整備されているのである。

帯広市の「北の屋台」を端緒とする屋台村は、その路地的空間により街まちの不足する機能を補い、若い挑戦する力を助けながら、賑わいの醸成に活用されているのである。



(東京虎ノ門ヒルズビジネスタワー「虎ノ門横丁」)

1-6. 路地とは

前述した通り、ここで路地とはとあえて定義するつもりはない。しかし、路地が都市やまちに果たす役割や位置づけを整理してみたい。

➤路地は人が安心していられるヒューマンスケールな場である

路地は、幅員が狭く自動車が入りづらく、法的規制により高層建築が立たないヒューマンスケールのまちである。



(東京墨田区京島)



(佐渡宿根木三角家の路地)

➤路地にはまちの記憶が残されている

法的規制が厳しいとともに権利関係が複雑なため、開発圧力が低く、古い道や建物が残されている。建物が変わってもどこか懐かしい景色が残されている。

➤路地はまちのインキュベーターである

開発圧力が低いため地代・家賃が低く、個人経営の店舗や少資金での起業が可能であり、アーティストの活動や生活資金調達の間でもあり。



(富山 AMAYOT=富山をひっくり返せというコンセプト)

➤路地はまちの多様性を生むとともに奥行きをつくる

まちはメインストリートだけでは成立しない。路地だから立地できる機能があり、路地はまちに奥行きや幅を与えてくれ、「回遊性」や「かいわい」を形成してくれる。



(新潟古町鍋茶屋通り)

(尾道ガウディハウスの路地)

2. 新宿の路地

2-1. 新宿は、ほぼフルラインナップの盛り場

新宿は、新宿東口の新宿通をメインストリートとして、多様なまちにより構成されている。

新宿通り沿道は百貨店・大型店と、老舗・ブランドショップを中心としたショッピングタウンである。また、新宿駅付近についても電鉄系を中心とした百貨店・専門店ビルによるショッピングタウンである。

新宿駅東側一帯や末廣亭周辺は飲食店街、歌舞伎町は一大歓楽街を形成している。

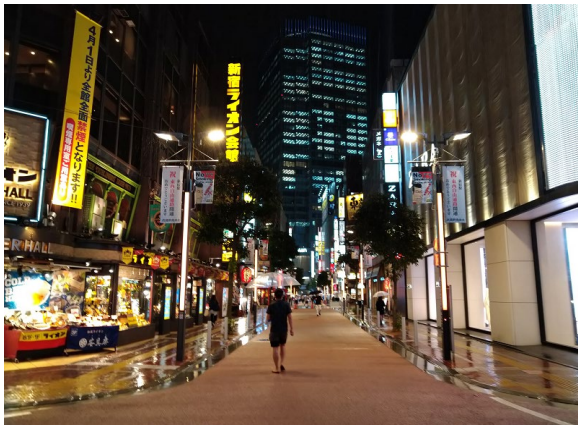
歌舞伎町の東側に広がる「ゴールデン街」と、駅の北西部に残された「思い出横丁」はいわゆる飲み屋街。環状5号線東側に広がるいわゆる「二丁目」はオネエのまちである。

そして、西口の超高層街の最上部や地下に広がる大人の飲食店街と都市型ホテル群。まさに、都市の盛り場のほぼすべての機能がそろっているまちである。

その新宿のまちの路地的ゾーンについて以下に見ていく。

2-2. 新宿駅東口買い物・飲食ゾーン

新宿通りの両側に広がる、主に飲食店で構成されるゾーン。チェーン店等も多いが、昔ながらの天ぷら店やレトロな喫茶店も多いゾーンであり、来街者の胃袋と喉を潤してくれる。



(新宿駅東側)

2-3. 新宿三丁目飲食ゾーン

新宿末廣亭を中心とした飲食店街。

末廣亭やどん底、植田ビルなど、古い建物や有名店が並んでいるとともに、立ち飲み屋・ショットバー、イングリッシュパブなども多く、進入してくる車も少なくかなり路地的空間である。



(末廣亭付近)

2-4. 歌舞伎町ゾーン

飲食店、娯楽施設、風俗店などが集積している言わずと知れた日本有数の繁華街である。今や、日本を代表する都市景観の一つと認識されており、ホーチミンには歌舞伎町を模した飲食店街が人気を呼んでいる。良くも悪くも、新宿の代名詞と言って良いのではないかと。



(歌舞伎町入口)

2-5. ゴールデン街ゾーン

闇市・青線を発祥とする飲食店街。かつては、このまちで飲食するのはかなり勇気の必要な地区であった。

リーマンショック以降、若い経営者も増え、店の扉はほとんどが開放され、店の中が外からうかがえるようになっている。このため、外国人でも安心して飲める観光スポットとなっており、2019年ラグビーワールドカップの時には、外国人で立錐の余地もないほど混雑した。

若い経営者なども多く、新宿のまちのインキュベーターとしての機能も持ち始めている。



(ゴールデン街)

2-6. 二丁目ゾーン

かつて赤線だったエリア。

ゲイやニューハーフなどの店が集積しており「二丁目」というだけで、ここの地区のそういった店を指している。リーマンショック後かなりの店舗が閉店したが、いまだ健在である。



(新宿二丁目柳通りと中通りの交差点)

2-7. 思い出横丁ゾーン

かつて闇市だったエリア。

小規模な飲食店がひしめき合っている。かつては、小便横丁と言われていた。今は、若い数人連れの女子のグループも散見する。



(思い出横丁)

2-8. 多様・多重な新宿の路地

新宿は、新宿通り沿道だけではなく、多様なエリアが相乗効果を持って、一つの「新宿」を形成している。

都市の魅力の形成に、経済学的には「集積の効果」が大きいと言われている。集積の効果には2つあり、その一つは多様な機能が集積することによって魅力が高まる、あるいは、来街機会が増加することである。店舗に例えると品揃えが豊富と言うことになる。

もう一つは、同種の店舗が集まることによって価格競争やサービス競争が発生し、消費者の吸引力が高まるのである。新宿は、多様なゾーンがあると同時に、各ゾーン内では、同種の店舗がしのぎを削って競争している。

3. 新宿と路地

新宿の路地は、庶民に寄り添うまちではないか。庶民の様々な希望と欲望、あるいはストレスを飲み込み、明日への活力を与えてくれるまちなのだ。

また、新宿の路地は、演劇・文化を支えているのである。

新宿には小劇場が多く立地しているとともに、このまちのバーやスナックの従業員には、エンターテインメント活動をしている人も多い。彼らはこのまちで活動の場と生活の糧を得ているのである。

かつて、赤塚不二夫とタモリが歌舞伎町のバーで出会った。マツコデラックスも二丁目フランチャイズだった。

また、多くの文人や芸能人たちが歌舞伎町やゴールデン街で、憂さを晴らし、ヒントをつかみ、構想を練り、出会うことによって、新しい文化・芸能を生み出してきたのである。

新宿の路地は、多種多様な路地的なまちの組み合わせにより、マスでは拾いきれない様々な人を飲み込むまさにダイバーシティなまちなのである。

2. 『ふるさとになれるまち』 プレゼンテーション2 谷中の暮らしと町並みをともし生かすまちづくり

NPO法人たいとう歴史都市研究会理事長 椎原晶子

はじめに

新宿と谷中。東京の副都心として大きな発展を遂げ続ける街と、江戸からの寺町としてゆっくりと時を重ねる町。一見、両極端なまちだが、どちらにも、まちを愛し、わがまちとして育て、受け継ぐ人々がいる。人間らしさを失わないまち、様々な文化や付き合いが重なり合う、帰って来るとホッとすまのまち。意外に共通点が多い。

内藤新宿は江戸四宿のひとつ、大江戸の西端の街道の出発点、谷中は江戸の町の北東端、鬼門を抑える上野の丘の寺町、どちらも江戸城下町を端（先端）で支える役割を持っていた。そこには江戸時代も明治以降も戦後も、全国から多くの人々が移住して文化を築いてきた歴史がある。血縁でなく、仕事や就学を機に、各地から集まった人たちがつながって築くまちは、やがて「新しいふるさと」になる。

まちには歳々、経済や災害の波が訪れるが、愛着をもって住み、育てる人たちがいるまちは、ダメージを受けても立ち直り、未来に向かう力を持っているのではないだろうか。

その仮説から「新たなふるさと」になれるまちとして、谷中が暮らしとまちなみを守り生かしてきた取り組みを紹介する。

1. 東京の寺町、坂と緑の町、谷中

1-1. 谷中の歴史、町並み、コミュニティ

台東区谷中は武蔵野台地の東端、上野台地とその西斜面にわたる寺町である。縄文時代以前から人の住みやすい海辺の丘だった。鎌倉時代に鎮守の諏方神社や日蓮宗感応寺が創建し、江戸時代に入って寛永二年（1625）に上野に東叡山寛永寺が築かれた頃から、多くの寺院が谷中に移転してきた。江戸幕府は江戸に大火のあるたびに、寺社を町の周辺部に移転させ市街地を拡大したので、芝、高輪、新宿、本郷、駒込、谷中、浅草、本所と、江戸城下町の周辺部にぐるりと寺町が形成された。

江戸の町が明治維新の激動、関東大震災や戦災での焼失、その後の高度成長やバブル期の都心開発の中で多くの寺は郊外に移転するか建て替わり、町並みもすっかり様変わりした。

その中で、地盤が固く、震災・戦災での大きな焼

失を免れた谷中は都内最大の寺町として残った。寺社の多い地割、道筋でその後の大規模再開発も行われなかった谷中は、江戸・東京のまちが持っていた自然や町並み、暮らしの文化や人情などを途切れず引き継ぐことになった。



図-1 谷中寺町の俯瞰写真

1-2. 谷中のまちの現状と課題

1960年代～1990年頃、戦後の高度成長からバブル期の開発が盛んだったころ、寺院が多く、江戸明治の町割を引き継ぐ谷中は開発がされにくく、「発展から取り残された、寂しいところ」と言われもした。「20世紀の負の遺産」とも称される防災上課題の多い、細い路地に木造建築の続く「木造住宅密集市街地」も抱えていた。

寺町の歴史、空が広く、見晴らしのよい丘、坂からの景観の豊かさ、路地と木造家屋の続く、住人同士の助け合い豊かなまち、伝統工芸職人や現代アーティストの住むまち、多くの人が美術や音楽、芸事に親しむ土壌、などなど、谷中の魅力の元となっているところは防災上の課題と表裏一体だ。建替えを応援する制度は色々あるが、修繕して守るための支援策は少ない。谷中も山手線の内側、年々地価が高くなり、建物も土地も相続時に手放されるケースも増えている。まちの人々は日々の暮らしやご近所づきあいを大事にしているが、代を越えてそれを続けられるかどうかは不確かだ。

2. まちの個性を活かすまちづくりのはじめ

2-1. 自分のまちは自分でつくる

そんな中、ただ座してはまちは守れない、と立ち上がる人々がいた。戦後は寺院の住職や町の有志が子どもたちに勉強を教える寺子屋や私塾を開いた。1970年代には、台東区が谷中コミュニティセンターを建てるにあたり、様々な世代の住人が何度も繰り返し協議を重ねて、1979年には、図書室、学童保育、子どもや高齢者や区民集会のための場など、複合的な機能を持つ地域施設を実現した。

2-2. Evaluation まずは価値観の変換から

1970年代にオイルショックに見舞われ、1980年代のバブル期の華やかな開発の及ばなかった谷中は、「お寺ばかりのさみしいまち」との見方もあり、まちに自信を持っていない人もいた。しかし、谷中には谷中ならではの豊かな歴史がある。昭和元年生まれの乃池鯨大将、野池幸三氏（現谷中地区連合町内会長）は、1970年代から谷中上野の有志と「江戸のある町会」などの活動を始め、1984年に谷中大円寺で「菊まつり」、1985年に全生庵で「圓朝まつり」などまちの故事や人物にちなんだ行事を興し、町会、商店会、台東区の協力もとりまとめて、地域の結束を強め、谷中に繰り返し訪れるファンを増やしていった。野池氏は「まちが元気でなければ、店も人も生きていけない。まちづくりは花に水をやるように、住民が自然にやるものだ」と言って50年以上、実践を続けておられる。



図2：大円寺での「谷中菊まつり」1984～

同じ頃、1984年創刊の地域雑誌『谷中・根津・千駄木』（谷根千工房発行）も、何気ない通りの由来、路地や長屋、町家に暮らす人々の暮らし、八百屋、石屋、せんべい屋、花屋、銭湯など、まちに根ざした店の由来や生業の特徴を丁寧に聞き書きし、マスコミには現われないわが町の文化を記録と記憶に残す活動を始めた。森まゆみ、仰木ひろみ、山崎範子、小さな子どもを抱える3人の女性の始めたこの雑誌は、日本各地のミニコミ誌の草分け

となり、様々な地域でわがまちの文化と誇りを取り戻す動きの源ともなった。民活政策で住宅地の地上げやビル化などが進む時代に、自分たちのまちの記憶や文化を守る動きもまた切実なものとして育っていった。



図3：地域雑誌『谷中・根津・千駄木』

2-3. Action まちに波紋を広げる

野池氏や谷根千工房が地域の文化を掘り起こす活動にならって、谷中にほど近い東京芸大や東京大学、また法政大学、日本女子大学などの学生たちもまちに入り、町の人々と一緒に活動しながら、建築、都市、デザイン、民俗学、文化人類学、社会学、環境教育など様々な分野から地域の文化を学んだ。1986～89年は、東京芸大建築科の前野まさる研究室を事務局に地域の人々と大学が協働する「江戸のある町・上野谷根千研究会」をつくり、トヨタ財団の助成を受けて「谷中・根津・千駄木の親しまれる環境調査」を行った。谷根千地区の「いいところ」をきくアンケート、建築、自然、路地、あそびなどをテーマに聞き取りや実態調査を行なって、建替えなどで失われる前に店や家族、建物の歴史や活動を記録に残した。この調査で前野まさる氏は「まちに学んだことはまちに還せ」と学生らに呼びかけ、参加した学生たちは卒業・修了したあともまちの人たちとともに活動をつづけた。

1989年には谷中に学んだことをつなぎ、ひろめる「谷中学校」（やなががっこう）をはじめた。この任意団体は、様々なまちづくり活動の母体となった。歴史ある建物の保全活用、谷中にふさわしい新たな「下町型住宅」の提案、「藍染大通り」や「諏方道」などの道路や路地を暮らしや遊びの場として復権する調査や活動、井戸の水や緑の再発見、ものづくりの担い手の調査や紹介、リサイクルバザー、こどもたちとのいいところ探し、など、活動は多岐にわたる。

その中でも1993年に始めた「芸工展」は、翌年に

はまちじゅう展覧会に発展し、ものづくり、大工技術や伝統工芸、現代アートから植木棚を丹精することなどもふくめて、手でものをづくり、ひとりひとりが暮らしを豊かにする楽しさ、ものづくりを機軸にした交流に焦点をあてた。

1997年からは、また別の角度から「art-Link上野谷中」も始まる。谷中で沸き起こったギャラリーや作家、ものづくり人たちの生き生きした動きを、アカデミックな芸術の殿堂である上野の美術館群にもつないでいく試みだった。

2005年には、新旧書店や編集者らが「不忍ブックストリート」として連携をはじめ、誰もがまちの各所で一箱の古本を紹介販売できる「一箱古本市」もはじまる。



図4：まちじゅう展覧会「芸工展」1993～

こうした活動に対して、寺や畳屋、元酒屋、質屋、銭湯、ギャラリーなど、谷中の歴史文化を担う店や建物の持ち主が場所を提供し、谷中を思う人々の出会う場が生まれた。運動を立ち上げた人たちは、他所から人を呼びたいというより、大きな都市開発の波に消されないよう、自分たちが住み関わるまちの文化を楽しんで守り継ぎたい思いが強かった。1990年代後半には、ものづくりの店やギャラリーを開くなら谷中で！と思う若い人たちも谷中に移り住むようになり、古民家や中古ビルを活かした木工、革細工、洋服作りの工房、古本店やカフェ、物販店などが増えていった。谷中界隈が一般の雑誌やテレビで取り上げられる機会が増え、ものづくりのまち、散策や食べ歩きのみちとしてまちあるき観光の人々が増えていくようになった。

2-4. それでも歴史ある建物は減っていく

谷中、谷根千地域が歴史風情のあるまちとして知られ、観光の人が訪れるようになるのと裏腹に、

代替わりとともに古くからの店や建物が取り壊される例が増えていた。昭和61年(1986)時点で537軒あった戦前からの住まいや店は、平成13年(2001)には369軒となり、15年間で30%余り減少していた。^{注1)}いくら観光客が増えても古い家の維持管理や相続の足しになることは少ない。地域の文化を担ってきた人や家が引き継がれなければ、谷中本来の文化は途絶えてしまう。

3. 点から面へのまちづくり戦略

3-1. Preparation 布石を打つ―「市田邸」「間間」「旧平櫛田中邸」「カヤバ珈琲」

平成13年(2001)、地域文化の継承のためには、もっと家土地の持ち主の事情によりそうが必要だと考えた有志がNPOたいとう歴史都市研究会(以下、たい歴)を立ち上げた。きっかけは、谷中に隣接する上野桜木の明治の家「上野桜木会館」と「市田邸」の保存活用だった。

「上野桜木会館」は明治43年(1910)築、埼玉県羽生出身、日本橋の生糸問屋の家として建てられた近代和風の二階家で、画家の寺井力三郎氏の生家であったが、戦後は東京都の職員施設となり、平成に入ってから台東区の区民利用施設として活用されていた。しかし2000年頃から木造建物の老朽化を理由に取り壊されようとしていた。

その頃、一般に古い木造家屋は現在の法規にあわず、修繕は難しいとして、取り壊される例が相次いでいた。しかし、本来、木造の建物は適切な修繕を重ねていけば100年、200年でも使い続けられる可能性がある。その修理技術を担う大工職人も、古い木造建築の修理に融資する金融機関も少ない現代ではあるが、実際それはやればできることだと示す必要があった。

「上野桜木会館」のすぐ隣にあり10年ほど空き家となっていた明治の布問屋の屋敷「市田邸」をオーナーのご理解を得て2001年にNPO「たい歴」で借受け、修繕と管理をしながら、その歴史文化を顕彰していく活動をはじめた。二階と奥には建物の維持管理のためにも若い世代が住んで家の歴史と建物を学び、続き座敷と縁側、蔵のある表側は展示、演劇、音楽、俳句、子育ての会など様々な活動に貸し出して文化発信拠点とした。並行して「上野桜木会館」の保存活用を区、区議会に要望した。残念ながらその二階は取り除かれたが一階の玄関や座敷と庭は残して今も区民施設として活用されている。



図5：NPOで明治築「市田邸」を借受活用2001～

その頃、市田邸を借りて、空き家に若い人が入り、町の活動にも協力する様子を見て、谷中で大正時代の町家を持っている方が「自分たちで修繕管理ができるなら」と貸して下さることになった。2003年からたい歴が借受け一階に土間と店空間、二階に住まいのある三間間口の建物を空間時間仲間をつなぐ「間間間」（さんけんま）と名付けて複数の住人や教室、飲食店等を行うメンバーで使い合うことになった。（2021年3月まで借受後、入居店舗に賃貸契約を引き継いでいる。）

また2001年、芸大の谷中上野桜木界限の建物調査で彫刻家・平櫛田中の旧居・アトリエが空き家になり傷んでいるのを発見した。こちらも所有者である岡山県井原市やご遺族に相談して、芸大やたい歴、地域の有志で建物の掃除をしながら平櫛田中の偉業と家の歴史を学んでいった。2004年からは、たい歴が修繕管理をしながら芸大生や若手アーティストなどが展示や制作、文化活動することを許可され、芸術文化を生み出す場とし、創造と交流の拠点づくりをすすめている。



図6：「旧平櫛田中邸」掃除から管理へ2003～

その後、NPOでは、谷中の老舗喫茶店「カヤバ珈琲」の再生を手がけた。この店は、大正5年(1916)築、昭和13年(1938)から榎場家が運営していた谷中でも歴史の古い「谷中町」の角にある出桁造りの町

家で、古き良き谷中のランドマークとなっている。たい歴で店を営む持ち主の老婦人にお話を伺い、芸大学生と一緒に建物の調査をして、店の存続を願った。その後持ち主は亡くなられたが、ご遺族が「建物の姿を変えずに喫茶店を営むなら」との条件で、店をNPOたい歴に貸して下さった。NPOでは地元の方も谷中に来た方も珈琲タイムと芸術談義ができる喫茶店の復活を目指し、カヤバ珈琲の名前も姿も、名物メニュー「ルシアン」と「卵サンド」も活かして再生できる運営者を募集した。内部はリノベーションをして2009年に再生オープンし、地域内外、海外からも多くの人が訪れる店となった。



図7：NPOで「カヤバ珈琲」を借受け再生2009～

谷中界限には、持ち主の高齢化に伴い空き家になり、相続などをきっかけに取り壊され売却される家土地が多く、家ともにまちの記憶が消えていってしまう。NPOたい歴では町の歴史を、その家に暮らした人の思いや生業もあわせて今を生きる人に引き継げるよう、街の中の要となる場所にある上述の「市田邸」「間間間」「旧平櫛田中邸」「カヤバ珈琲」の4棟を借受け、「人と家の物語の継承活用モデルハウス」として様々な人が出入りできる半公共的な場所とし、古い建物の保全活用がまちの新しい活力の発信源となる「布石」とした。

3-2. Area Renovation 点から線、面へ

古い建物の再生の効果は、ただその建物と関わる人たちのためだけにとどまらない。

谷中地区には江戸から続く寺町の門前町に戦前からの都市計画道路がかけられていて、本格的な建て替えがしばらく古い町家が多く残っていた。明治、大正、昭和初期から続く酒屋や米屋、質屋、板金、銅壺屋、銭湯などに修繕・活用の提案をして再生すると、町の歴史や記憶を再生する家が同じ道路の上に複数生まれ、やがて間にある建物も新たな住人や運営者を迎え、業態を変えて店をあげ

るなど、点から線に建物・まち再生の灯が連なり始めた。

戦後の木造建築の商品化、税制、流通上の扱いなどから、木造住宅の耐用年数は30年と言われ、その年数を過ぎた古い家は早晚取り壊し、建て替えるものと一般的に思われている。まだしっかりしている家、修繕すれば強度を取り戻せる家、思い入れのある家でも、残念に思いながら取り壊しに至るオーナーが多かったが、谷中でいくつか古い家が修繕を施されて蘇り、新たな住人や店で活かされるようになると、「うちもどうにかかりますか？」とオーナーの方から活用相談が寄せられるようになった。2010年を過ぎる頃には、谷中での建物再生は面的なひろがりを見せるようになる。

4. Participation まちの担い手を増やす

4-1. オーナー、ユーザーどちらも主役に

たい歴では、2001年より、地域の古民家を借受け、自ら修繕を施し、直接活用とサブリースなどを組み合わせて、古民家再生のモデル例としてきた。しかし地域にはまだ300軒以上戦前からの古い家があり、さらに中古や新しい家の再生まで、ひとつの団体がリードするのは不自然であり多様性にもとる。土地建物のオーナー、活用するユーザーがそれぞれ自分ごととして住まいや店の魅力を見直し、発見、再生していくことで主体性豊かな、風通しの良いまちになる。

たい歴では、昭和13年(1938)に一緒に建てられて、2011年頃には空き家になっていた三軒家について、オーナーと新たなユーザーとともに再生企画を練り2015年、店舗、住宅、レンタルスペース等の複合施設「上野桜木あたり」として再生オープンした。和風の屋敷型住宅の造りはそのまま修繕して生かし、塀と門だけはずし、路地と庭をつないで三軒の家の玄関、和室、洋室の応接間を違いに行き来できるようにした。パン屋、ビアホール、塩とオリーブオイルの専門店に住宅も入る。オーナー会社の塚越商事社長が代々住んだ棟の座敷は床の間と茶の炉を生かし、茶道教室や料理教室、ヨガ教室などの場にもなる。地方のまちの人の紹介と特産品マルシェ、アートやクラフトの展示販売、節分やまつりなどの地域行事も行なっている。この場所に関わることがきっかけで、地域に通う、住む、古民家を直して店や教室を開くなど、積極的にまちに関わる人の輪がひろがることを目指している。



図7:「上野桜木あたり」三軒家再生2015~

4-2. 建物と界隈再生の諸段階スパイラル

以上の例に見るように、建物とその界隈の記憶や個性を生かして再生するには、計画・設計以前に、建物の価値づけ、ロケ利用や臨時店舗などのお試し活用などを通してオーナーやユーザーがこのまちでその建物を再生しようと動機を強く持つことがはじまりとなる。持続的に活用できるよう事業を組むことも必要だろう。上野桜木あたりの場合は先に入居者を決めて契約を固めてから工事に入ったのでオーナーも安心されていた。まちの記憶や建物の特徴を生かして設計、施工と進んでリノベーションが完成したあとも、建物の管理運営、店舗のPR集客、近隣の人たちや来訪者、テナント通しのコミュニケーション、入居者が交代するときの代わりの人探しなどに協力しあうことで、施設に関わるメンバーの結束も高まり、地域とのつながりも複数の人で作りやすくなる。その繰り返して安心な人間関係と建物再生が築いていける。

4-3. まち再生の主体を増やす

建物再生や地域の新たな起業が増えることで、地域の個性が豊かになっていくが、そのプロセスに関わる様々な段階の主体も豊かに連携できると望ましい。

谷中では、芸大生などが昔から木造アパートなどに下宿している。谷中宗善寺のアパート「萩荘」を借りていた建築やアートに関わるメンバーは、そのアパートの取り壊しの予定がたったときに、建物の展示会を行い、その価値をいかして家に介入するアートイベント「ハギエンナーレ」を行なった。これを企画した宮崎晃吉氏は2013年、アパート萩荘を最小複合文化施設「HAGISO」として蘇らせ、やがて徒歩圏内にまちやどhanare、谷中銀座の路地脇にお惣菜の店TAYORI、焼き菓子の専門店taylori bakeなどを開く。戦後昭和30年代の小さ

な木造の家を舞台に、新たな魅力を持った居場所をつなぎ、暮らすように泊まれる「まちぐるみ旅館」をコンセプトに、魅力的な日常を紡ぎ出している。



図8：まちぐるみ旅館「hanare」Hagistudio2015~

さらに、2017年には、建物の再生企画コーディネート、借受け修繕・サブリースまで行うまちづくり会社（株）まちあかり舎が発足した。この会社では、築100年を超えて傷みが進んでいた大正町家を借受け、2000万円余りかけて耐震補強した。大丸松坂屋百貨店「未来定番研究所」が入るにあたり、大正昭和の銅細工師の仕事場と住まいをほぼ再現し、この家ならではの魅力が味わえる古民家オフィス&サロンとした。



図9：「銅菊・未来定番研究所」再生2017~

4-4. 様々なグループ・世代の連携

谷中では、上記の団体はほんの一例で、更にたくさんの方が谷中のまちづくりに関わっている。町内会や商店会、消防団、青少年育成、コミュニティ委員会など公的な地域団体は長年活発に活動している。芸工展やart-Link上野谷中は現在も続き、年々新たな表現の場とつながりを生み出している。子育てグループも、各学校のPTAや保育園、学童保育の父母会をはじめ、青空自主保育の会、

赤ちゃんや小さな子を抱える世帯のための安心ネット、冒険遊び場をつくる親子グループ、台東区の「歴史文化探検隊」など、多様なグループがあり、谷根千工房や不忍自然観察会、芸術活動を誘発する「谷中のおかって」のように地域の文化資源や自然資源を生かす人たちもいる。様々な世代の人たちが古民家や広場、まつりなどでともに活動することで、地域で安心して暮らせる人のつながり、生き生きとした場所の再生が連続して生じるようになった。

■地域まちづくり主体の連携

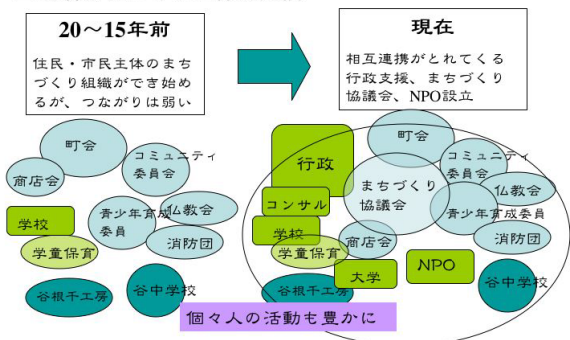


図10：谷中地域まちづくり主体の連携プロセス

5. Vision: まちの方向性を共有する

5-1. マンション見直しから建築協定へ

谷中地区の町並み保全は、建物単位だけでなく、建築協定など、まちづくりルールからも行われている。1998年、谷中三崎坂の寺町に、急に9階建のマンション計画が立ち上がった。高さ約30m、奥行き約50mの四角いコンクリートの塊が寺町の家並みに差し込まれれば、朝焼けや夕焼け空の美しい、寺院の堂宇の続く景色が半永久的に失われることは明らかだった。谷中界限では敷地面積10~50坪程度の家なら道路斜線や容積率などから三階建程度しか建たないが、道路幅員約12m、近隣商業地域の南北に奥行きのある敷地なら、10階を超えるマンションも建てられることに初めて気づくまちの方が多かった。

しかし谷中住民はそこで諦めなかった。マンションを買って住む人たちは新たな谷中住人になる。その人たちが谷中のまちの良さを味わい、地域で安心して暮らすためには、景観的にも、町会や近隣活動にも調和する「地域共生型のマンション」を提案した。単に日照権や景観を直近の範囲で反対運動を行うのではなく、町会や仏教会、谷中学校メンバーや都市計画専門家も入った「谷中の町を守る会」を立ち上げ、オール谷中の文化と景観を守る活動として、マンション会社に計画の見直しを求め、通り全体にも町並みルールをかけること

を約束し、区、区議会、地域やマスコミにも広く賛同を求めた。結果、マンション開発会社も、通り単位の建築協定を含む地域共生型マンションの提案であること、住民側が、マンションの高さを抑えても売り床面積を大きく減らさない計画提案をしたことなどを汲み入れ、一旦出した建築確認申請をとりさげ、地域と開発業者の建築・外構に関する協議を段階的に行い、手前4階、セットバックして5階、6階まで、軒の高さは18mまででそれ以上には勾配屋根をかける形とした。沿道の住宅・寺院からもこの基準で承諾を集め、2000年3月「三崎坂建築協定」が締結された。マンションには緑地と舗道、集会室やピロティを設けてまつりや町会活動の場に提供する、購入者は全員町会に入る、管理組合に町会担当理事を設ける、などのソフト面のルールも組み入れて2000年11月に完成した。そのプロセスをみてきた入居者は、地域とのつながりを楽しみにする人が多く、マンション管理や親睦会、町会参加も積極的に行われている。



図11: 谷中三崎坂建築協定にあわせ高さを下げたマンションと寺町の町並み 2000～

5-2. まちづくり憲章とまちづくり協議会設置

上記のマンション見直しは地域の人々が働きながら計画提案づくりや協議を2年余り続けてようやく成り立った。その結束と熱意は、多くのまつりや様々な文化活動を支援してきた谷中三崎町会会長・三崎坂商店会会長の野池幸三氏の人徳とリーダーシップ、町並み調査やまちぐるみの文化活動、建物再生などを重ねてきた様々な地域住民や専門家たちの協力・信頼関係が土台にあった。これからも、外部から新たに町にはいる人・企業にまちにスムーズに加わっていただけるよう、2000年3月には、今まで不文律であったまちの方向性、ヴィジョンを「まちづくり憲章」の形で明文化し、「谷中地区まちづくり協議会」をつくってまちづ

くりの検討を日頃行うとともに、相談窓口にもなる。建築協定やまちづくり憲章、まちづくり協議会は、外部から谷中に入る方が地域のスケールや暮らし方にあった計画を考え、調整する出発点となった。

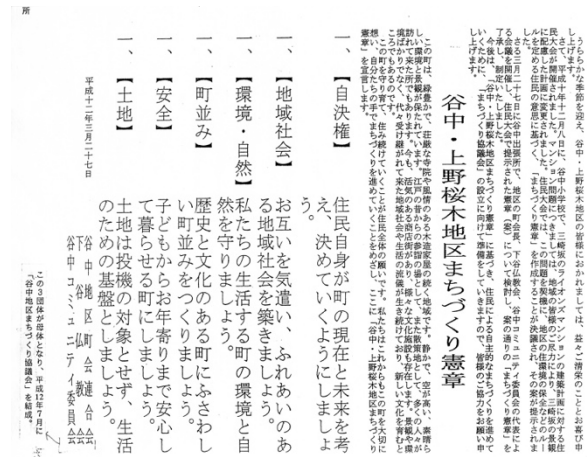


図12: 谷中・上野桜木地区まちづくり憲章2000

5-3. 都市計画道路の見直しと地区計画

都市計画の上で谷中が長年かかえる大きな課題は「都市計画道路」の見直しであった。谷中地区には隣接する上野公園、根津、千駄木、日暮里に連なる都市計画道路として、環状3号線、補助95号線（言問通り）、補助92号線（上野谷中日暮里の尾根道）、補助178号線（谷中三崎坂～千駄木団子坂）、補助188号線（谷中日暮里境界～日暮里駅）の計画線が昭和初期からかかっていた。環状線は幅員30m、補助幹線は幅員15～20mの計画道路で、もし完成すれば、谷中のまちは縦横に分断され、江戸明治から続く寺院も家・町も失われてしまう。戦後も車両交通の需要や防災対策のために計画は継続したが、長年実施の予定はなかった。しかし、道路拡幅の計画線が入ったままでは、地域の人々が区や都とともに町並みを守り、電線類地中化などの道路の安全対策や景観整備をすることも進められない。都市計画行政的には「何もできない」塩漬けな状態が続いていた。2003年、谷中地区を将来どのようなまちを目指すか検討する土台として、台東区と東京芸大とで「谷中地区まちづくり基礎調査研究」をすすめていたところ、東京都区部の都市計画道路の第三次整備計画があった。そこで地域住民・町会や台東区からも都市計画道路の見直しを都に求めた。東京都と台東区、荒川区、文京区の協議を経て、谷中日暮里地区の都市計画道路は、江戸明治以来の道筋・町並み・寺院や屋敷、町家、緑地、大樹など、東京の貴重な歴史文化資産を損なう可能性があることから、交通量も

今後は増加しない試算もふまえ、防災上、交通上、計画幅員まで拡張せずとも支障のないことを確認し、見直しの検討路線となった。さらなる検証を経て2015年12月には補助92, 178, 188の三路線は廃止の方向性が決定した。ただし都市計画道路を廃止したのち、都心部の都市計画上の用途容積のままでは、道路計画区域だったところが乱開発の対象となる恐れがあった。そうならないよう、高さ制限と防災対策をあわせた地区計画を2020年から2年程度でかけることを都と区で申し合わせた。

5-4. 地区計画+歴史文化を生かすまちづくり

都市計画道路の廃止の予定にあわせて同時に地区計画がかけられるよう、2015年より台東区と谷中地区まちづくり協議会での検討会を経て2017年3月に区は「谷中地区まちづくり方針」を策定した。これをもとに谷中地区住民・地権者にアンケートを行い、これらを根拠に2018年には「谷中地区地区計画（素案）」が地権者・住民に提示された。

地区計画の区域は谷中地区全域、地区整備計画は、谷中2・3・5丁目の木造密集市街地の重点地区と廃止予定の都市計画道路沿道とし、原則商業地域20m、住宅地域12mの高さ制限をかけ、高層マンションの進出を防ぐことを目的とした。また、全ての通り抜け災害路と都市計画道路補助92号線添いに壁面線セットバックで道路状空地の提供をも

とめ、かわりに道路斜線制限緩和と容積率増加を認める「町並み誘導型地区計画」であり、密集事業で進める建物除却補助などとあわせて道路状空間の拡張と建替不燃化促進による防災性向上を目指すものであった。

しかし、壁面線セットバックで建替促進を図る地区計画では、谷中の町並みと暮らしの文化の特徴である植木棚やベンチが置かれる軒先の風情やコミュニケーションの場が削られてしまう。寺院は道路側まで墓地と塀があり、寺院内の建物を修理するとき墓地のセットバックまでは難しい。高さ制限のかわりに道路斜線制限と容積率を緩和すると、道を歩く視点からの空は狭くなり、圧迫感は高まる。さらに建て替えを促進すれば、戦前の町家や屋敷などの歴史ある家も率先して壊され、敷地が合筆されればビルなどにも建て替えやすくなる。都市計画道路を見直す理由となった「谷中地区の歴史ある街割・道筋、寺院や町家などの町並み、歴史文化資産」を生かす目標が、「町並み誘導型地区計画」中心のコントロールでは損なわれてしまうことを地域住民や地域の専門家たちも鋭く指摘した。しかも建て替えは一気に進むわけではないので、路地の家が部分的に建て替わっても、道路幅員が通して広がることはなく、消防車が通りやすい道にはなかなかならない。多くの建物が一斉に倒壊し、延焼する恐れのある首都直下型地

谷中地区の現状と将来 地区計画のみと、伝建地区、歴史まちづくり法の歴史的風致維持向上計画重点地区の施策をした場合の比較

	谷中の現状の道路と町並み	地区計画の規制だけによる将来像	谷中寺町伝建と歴史まちづくりによる将来像
朝倉彫塑館通りの例	<ul style="list-style-type: none"> 道幅5~6M、一方通行 スピードを出す車が多く不安 電柱が多く交通や消防活動に不安 	<ul style="list-style-type: none"> 道路斜線はあるが4階まで建つ 既存の敷地が売られて合筆されたら 古くからの人が出ていく 電柱が多く、交通や消防活動に不安 <p>このような将来像は望まない</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 高さは手前は2~3階まで、4階は奥に 建物の修理・修景・耐震補強支援 電線類地中化、歩行者優先道路化 寺院内にトランスと貯水槽で防災対策 相続税・固定資産税緩和で住み継ぎやすく 
道路B1谷中町上野桜木の道	<ul style="list-style-type: none"> 道幅約8M、二車線道路 谷中町側は高さ10m規制中 伝統的な町家の家並みが続く 歩行者が多いが歩道スペースが少ない 電柱が多く、交通や消防活動に不安 	<ul style="list-style-type: none"> 高さが20m、6階まで 既存の敷地が売られて合筆されたら 古くからの人が出ていく 電柱が多く、交通や消防活動に不安 <p>このような将来像は望まない</p> 	<p>望ましい将来の谷中の暮らしとまちなみ</p> <ul style="list-style-type: none"> 高さは手前は2~3階まで、4階は奥に 建物の修理・修景・耐震補強支援 電線類地中化、歩行者優先道路化 寺院内にトランスと貯水槽で防災対策 相続税・固定資産税緩和で住み継ぎやすく 

図13: 谷中地区の通りの現状と、地区計画のみ、+伝建地区、歴史まちづくり方等を併用した想定案

震のときには、そもそも消防車が地域の各所に回ってこなくてもいい。

2019年、台東区の地区計画（素案）について、谷中地区まちづくり協議会や有志の集会などでもさまざまな検討を行い、下谷仏教会の寺院、セットバックの影響の大きい通りや路地の住人、各個人などが、台東区、東京都、台東区議会などに地区計画（素案）の問題点をあげ、地区計画の内容の変更と、さらに町並みや暮らしを守れる制度事業の導入について、要望や陳情をあげた。さらに仏教会の寺院の有志は、町並みや建物、暮らしの文化を次世代に引き継ぎつつ地域の防災をあげるために、寺院境内に貯水槽や電線類地中化のためのトランス置き場用地を提供することなども含めて、地権者・住人側からも歴史文化と防災を両立するまちづくりに参画することを唱え、800人以上の住人や檀家の署名を集めて区議会に陳情を行なった。

また平行して、東京都の歴史文化資源を生かすまちづくりを提言する「東京文化資源会議」のメンバーも、日本の首都東京の中で、歴史文化の豊かな地区を守り生かすことの重要性、そのための制度づくりの必要性を国や都や関係区に提言した。

これら地区計画の内容見直しと地域保全型の制

度事業の提言活動を東京都や台東区も真摯に受け止め、住民説明会や、通りごと、提言団体との個別協議も重ね、地区計画は素案から原案を2回訂正するなどのプロセスを経て2020年3月の台東区都市計画審議会で、1)都市計画道路の廃止とあわせて谷中地区地区計画をかけること、2)それだけでは谷中の町並みや暮らしの文化を守るには不足なので、谷中の景観ガイドラインを作成し、それを担保する保全型の制度事業を早急に導入することを付帯事項として決議した。

2020年9月に都市計画道路の廃止、同10月に谷中地区地区計画が施行され、2020年度より、台東区とまちづくり協議会、地域住民の間で谷中地区景観ガイドラインの策定も進んでいる。そのガイドラインができたとき、建設事業と地域のまちづくりルールとの整合を事前にはかり協議する窓口団体の必要性、地域の住民や寺院がまちの景観保全や防災対策に協力することを明確化するとともに、伝統的建造物群保存地区制度（以降、伝建地区）、国土交通省の街並み環境整備事業、歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上計画などの適用を提案している

6. 東京の「ふるさと」をつくるには

6-1. 江戸東京歴史文化地区の課題

ここまで、谷中地区における、住民・行政・専門家協働によるハード・ソフトのまちづくりの連携と、建物再生の連鎖、建築協定や地区計画、この先の景観ガイドライン策定とこれを担保する伝建地区等の町並み保全制度の導入提案などについて紹介してきた。これには、谷中地区だけでなく、東京の歴史文化を生かそうとするほかの地区にも共通の課題や解決の道筋が含まれている。

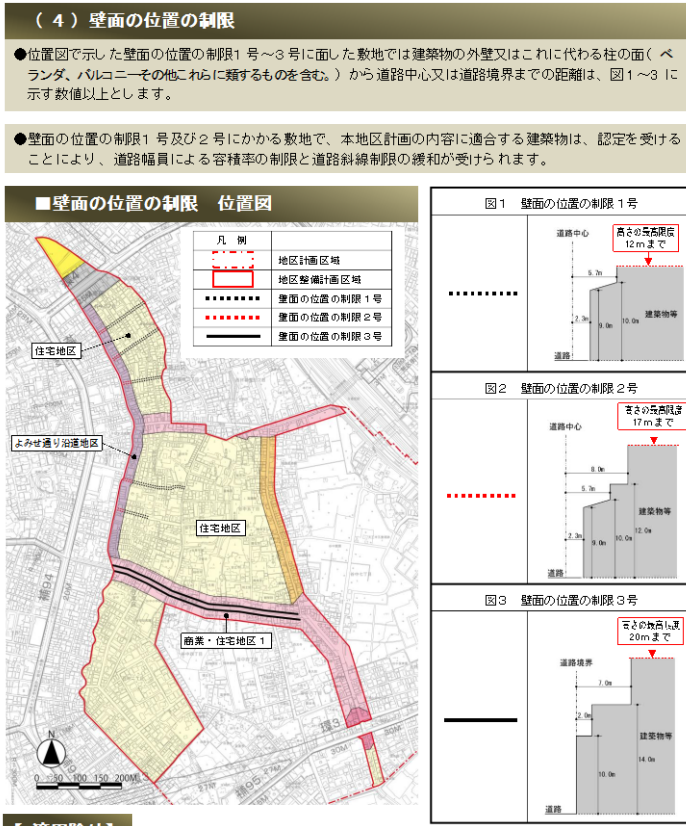


図14: 谷中地区地区計画 壁面線の位置の制限 2020～

6-2. 東京の歴史文化を生かす制度づくり

東京は日本の中でもっとも開発インパクトの高い現代都市であるが、縄文時代以前から人が住む海辺の土地で、中世には城が築かれ、江戸時代には人口100万を超える大江戸城下町が広がった歴史都市でもある。新宿区神楽坂、中央区日本橋、月島、佃島、千代田区神田や神保町など江戸の町の中心部、本郷、谷中、根津、千駄木、向島、内藤新宿、品川宿、千住宿、板橋宿など江戸四宿の街道筋などには歴史ある町割やコミュニティが今もなお、生きている。震災や戦災をくぐってなお、江戸明治大正昭和の町並み、道筋、生業をとどめる歴史都市東京の魅力は、海外からくる人々にも、日本の文化を求める人々、若い世代の人たちにも魅力ある、貴重な文化資源とみなされている。

しかしながら、前述のように首都直下型地震が予測される東京では、防災まちづくり推進のため、道路拡幅と不燃化建替を標準的な手法とする都市整備手法が推奨されており、歴史ある道筋、道幅、敷地割、町家や屋敷、近代建築など建築基準法制定以前の建物を現在の法規にあわせて再生活用することが大変難しくなっている。

世界のほとんどの首都、主要都市はそのアイデンティティを国内外で強めるため、都市内に歴史文化保全地区を設けている。しかし日本の首都東京には、単体の歴史的建造物の保存制度はあるが「歴史文化地区を保全する」位置付けもしくみも今はない。日本、東京も低成長時代を迎える時代だからこそ、自らの依って立つ場所の由来を知り、愛着をもって住み働ける都市に育てたい。そうでなければ持続性あるまちづくりは成り立たない。

6-3. 税制緩和、ファンド等、事業継承への工夫

また、東京オリンピック開催の決定した2013年以降さらに上昇した地価は、固定資産税や相続税にも反映され、現在のオーナーが家を住み継ぐ、店・生業を継ぐことも困難にしている。祖先が買ったときは桁違いの相続税や、遺産分割の問題に直面し、自分の敷地だけでの増築や建替での多世帯居住や賃貸床づくりも有効でないとき、結局は先祖から引き継いだ家土地や店を手放す人々も少なくない。開発ポテンシャルの高い東京都心部では、土地をまとめて街区ブロック単位で再開発する大企業、個人の屋敷地を買って開発する住宅事業者が多いので、あつという間に土地は買われ、個人や事業者が個人や自営業の店、中小企業などが代を重ねて暮らしや生業を保つことが年々難しくなっている。それでは、江戸東京が積み重ねてきた

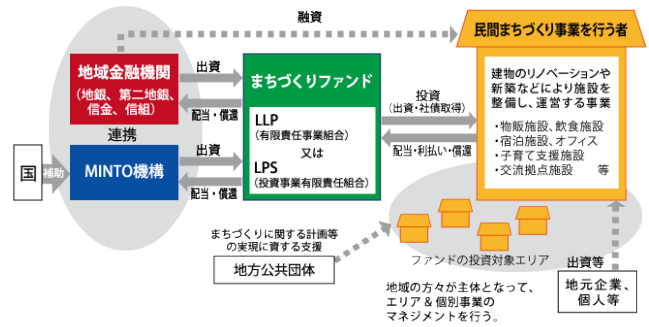


図15: マネジメント型まちづくりファンド支援業務のしくみ (民間都市再開発機構web site より)

暮らしや、古書店などの専門店街、宿場町、武家街、寺町、など街ごとの文化は引き継がれない。

その問題を解決する手段として、相続税の減免がある景観重要建造物や国登録有形文化財などのしくみがある。国土交通省のマネジメント型まちづくりファンドなど、エリア単位で歴史ある建物のリノベーションを連鎖的にサポートするしくみもできた。東京では2018年に「谷根千まちづくりファンド」が民都機構と朝日信用金庫により組成され、大正昭和の建物の店舗再生に使われている。

しかしこれらの対象になる建物はまだ少ない。特徴ある街区単位での存続を支援する税制緩和や金融支援のしくみも必要だろう。売りに出される土地建物を一旦買取り、地域に適した再生事業につなぐまで留保できるしくみも望まれる。

6-4. 「東京歴史文化まちづくり 連携」へ

上記のような建築・都市の法規や税制、金融などの課題は、個別の敷地や地区だけで解決することは難しい。特に東京都と23区の権限分担が複雑で、財政調整制度など、東京都の調整や基準が強く働く東京都内では、複数の区、地区が連携して「東京の歴史文化地区」を設定して、開発インパクトの強い都心部でも暮らしや生業の文化を守るしくみをつくるのが有効と考えている。

2020年7月、思いを同じくする、東京で歴史文化を守り生かすまちづくり団体が集まり、東京文化資源会議が企画する「ひじりばし博覧会」において「東京歴史文化まちづくり連携キックオフ！」フォーラムを開いた。産学の有志が企画運営する同会議では2018年より「リノベーションまちづくり制度研究会」にて、東京の歴史文化資源を生かすまちづくりの課題を解決方法を検討している。その鍵を握るのは、地域ごとのコミュニティの中で地権者、事業者、自治体をつないで根強く地域

の個性をいかしたまちづくり取り組んできた筋金入りのまちづくり人たちである。新宿、神楽坂、神保町、本郷、根津、千駄木、谷中、向島、品川宿、千住宿など、地上げや道路拡幅、大規模開発に晒されながらも我が街の文化とコミュニティと街並みを守ろうとしている人々が手を携えれば、地域と区と都と国の間の見えない扉を開けて、「東京の歴史文化まちづくり」の輪をつなげることができるのではないかと。同会議の呼びかけや互いの連絡で集まった各地区のまちづくり団体が主体と

なり、2021年はさらに「東京歴史文化まちづくり連携」を進めようとしている。東京の中でももっとも開発インパクトの高い新宿地区で、長年まちづくりに取り組み、地区計画をつくり、超高層化でなく、新宿の文化を守ってきた「新宿研究会」の粘り強い取り組みや知見を、これからの東京のまちづくりの先達として学び、「わがまち東京の歴史文化まちづくり、新しいふるさと」を多くの地区の方々とともに築いていきたい。

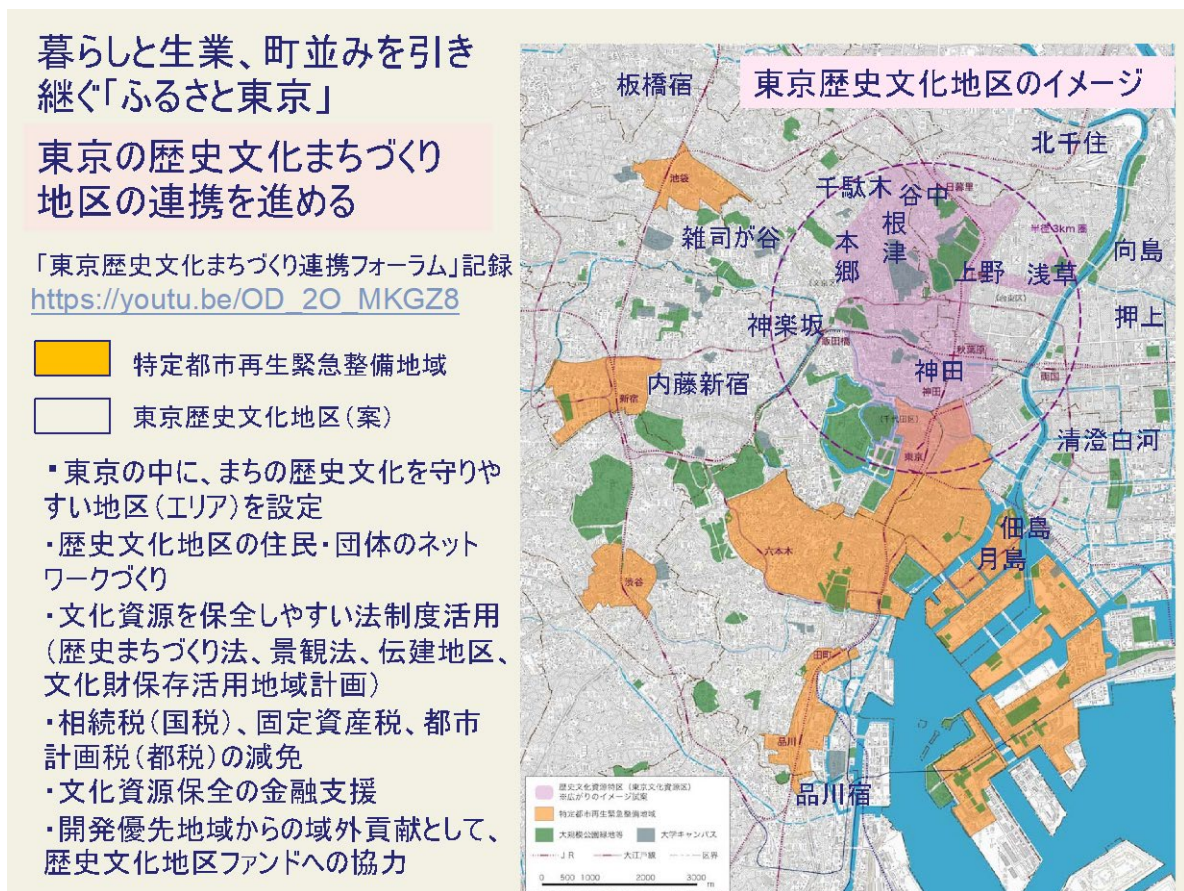


図16: 東京歴史文化地区のイメージ (東京文化まちづくり連携キックオフフォーラム発表資料より)

注1) 台東区・東京芸術大学2003 『谷中地区まちづくり基礎調査研究』

3. 『小さなスケールでの再生の連鎖』 プレゼンテーション3
 一路地と横丁のある繁華街づくりー

新宿研究会 田島 泰

東京では現在、都市再生事業が旺盛であり、特に都心区では大規模な市街地再開発事業が目白押しである。小規模な街区は再編され、廃道・付替えによる大街区化によって、国際級のオフィス・商業施設が各所で誕生している。東京の国際競争力の強化や防災性向上の観点で、この潮流は望ましいことであるが、一方で小さなスケールでの再生が連鎖することによって、街の個性が継承されてきた歴史的な事実を忘れてはならない。この点に関する計画論が日本では圧倒的に立ち遅れているのではないだろうか。

繁華街のあり方を考える

都市計画法 100 周年記念事業で取り上げられた「銀座」と「新宿東口」について、ふたつの街を比較することによって、街区と街並みについて、そして繁華街のあり方について考えるきっかけとしたい。

銀座は銀座通りの歩行者天国、通りに面する建物壁面、整然と並ぶ街路灯が銀座通りの特徴であり、写真1枚で銀座であることがわかる。(図1参照) 一方、新宿東口を表す写真1枚は何か？これを選ぶのに苦心した。有名書店や老舗店舗の建築写真を選べば、この店が新宿東口にあることは多くの方々のご存じであるが、新宿東口の街並みを表していると言えるのだろうか。しかし、このことが新宿東口の個性のひとつかもしれない。銀座の街は帝都復興事業とこれに続く戦災復興事業で街路網が形成されている。銀座の街路は整然としているが、敷地割りには1街区1建築物の松屋や三越に代表されるデパート建築から、小規模間口のビル群が隙間なくファサードを連ねることによって銀座らしい街並みが形成されている。大規模建築から小規模建築群まで、その規模は大小様々である。

一方、新宿東口の街区構成は、表通りは整然としているものの、後背地の街区は複雑な形状で建築規模も銀座以上に多様である。図1に銀座と新宿東口の街並み写真と街区・街路のイメージ図を掲載したので、比較していただきたい。

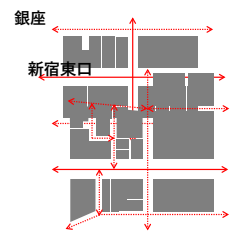


図1 新宿と銀座の街並み比較

この様子をもう少し分析的に表現したものが図2である。横軸が街区規模、縦軸が街区分割数であり、複数の街区をプロットしたままとりの領域を街並みごとに表している。ちなみに、街区規模を街区分割数で除した図中の傾きをもった直線が平均敷地規模となる。銀座(図中f)の1街区は約4000㎡前後の均一な規模であるが、分割数は1から20近くまで多様である。超高層街新宿西口(図中a)の街区規模はどこも約14000㎡であり、1街区1建築物を原則としている。この特徴は丸の内(図中b)や大手町(図中c)に近い。新宿東口をこの図に当てはめてみると、街区規模・街区分割数共に多様な、八重洲(図中d)や青山(図中g)に近い形状を示すものと思われる。

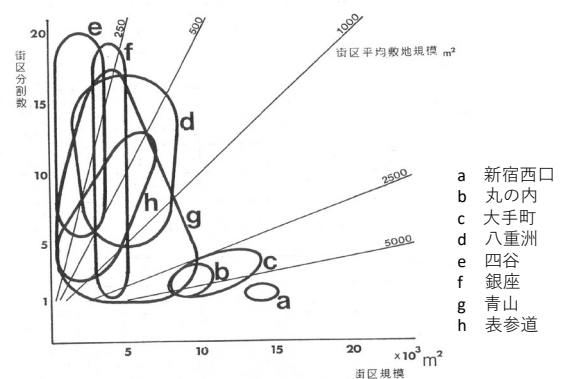


図2 街区規模と街区分割数との関係

街並みについて語る際、敷地規模の大きさのことをグレイン（粒）といい、グレインを揃えることは、都市計画の教科書的には、土地利用や景観面から良いこととされてきた。しかし、街区規模や分割数が多様であることの方が歩行者の回遊性を促す観点からは有利であり、賑わい形成にも関係している。

大規模開発とその周辺の役割を考える

東京都心地区の都市再生事業で行われている大街区化は、下図のプロセスで行われる。細街路のある老朽化した小規模ビル群の地権者がまとめられ、この細街路と同じ面積の公共用地をまとめて付け替えることによって、大規模な敷地を生み出す。まとまった敷地には容積率の大きな大規模建築物を建設することが可能になる。ここでは、大街区化による都市再生とその開発地周辺の街路の果たす役割について考えてみたい。

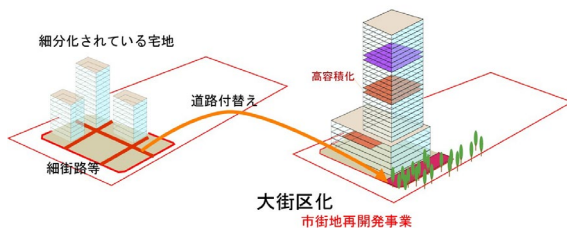


図3 大街区化のプロセス

東京駅の東の玄関口、八重洲地区においても大街区化による都市再生が進められており、複数の大規模再開発事業が進行中である。このような中で中央区が進める街づくりでは、図4に示す区域内の道路を「幹線道路」から「にぎわい骨格軸（銀座通り）」「地区内回遊道路」「歩行者ネットワーク補助空間軸」の4種類の規格に位置づけ、そのヒエラルキーを明らかにしている。現在進行中の複数の大規模再開発事業では、敷地内にも通り抜け通路を整備するなど、街路空間だけに依存しない回遊動線を意識した計画がされ、東京駅から駅前広場、地下街、バスターミナルなどを結ぶ歩行者が街中に至るきめ細かな配慮がされている。

外堀通りや八重洲通り（幹線道路）など、表通りに面する敷地の大街区化が進む一方で、裏通り（地区内回遊道路等）に面する敷地への投資（小さなスケールでの再生）も活発化しており、メインストリートが機能更新し、成熟していく過程に合わせて、サブストリートが共に栄えることによって、街の深みの醸成に寄与する配慮がされている。図5

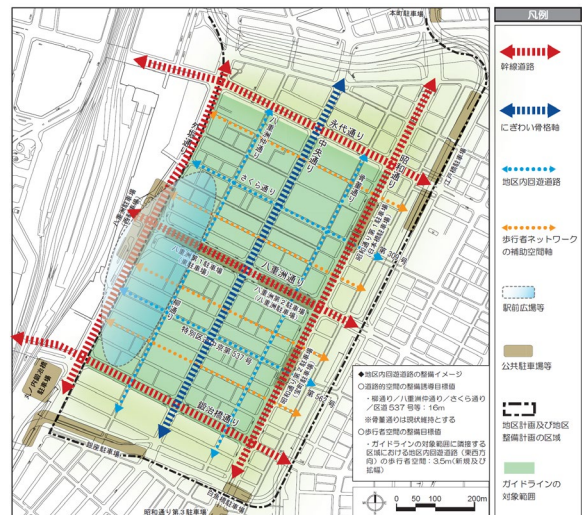


図4 東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018（中央区）



写真1 八重洲仲通り



写真2 中央通り

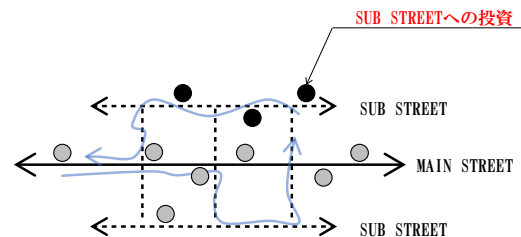


図5 サブストリートへの回遊性がメインストリートの価値向上に不可欠

海外都市再生の潮流：LEED-ND の評価基準

このように街全体で回遊性を確保していくことは、プロジェクトベースで進められるのが日本では一般的だが、この考え方を評価する仕組みがLEED-NDにあるのでご紹介したい。

LEED-ND とは、街並みを評価・認証する国際的な基準であるが、この中に「地域社会に対する接続性と開放性の確保」という項目がある。コミュニティや地域社会への接続性が高いプロジェクトを評価するため、プロジェクト区域内1平方マイルあたり140交差点以上（1平方キロあたり54交差点）とすることを奨励している。交差点の密度が高いほど人と人との出会いの機会が増え、回遊性が促されるプロジェクトとして評価される仕組みである。このような評価軸は日本では一般的ではない。基準とされている交差点密度は日本の既存の都市空間に照らしてみた場合、それほど高

い密度ではなく、新宿東口の街の現在の交差点数が維持されていれば、十分に基準を満たしている。

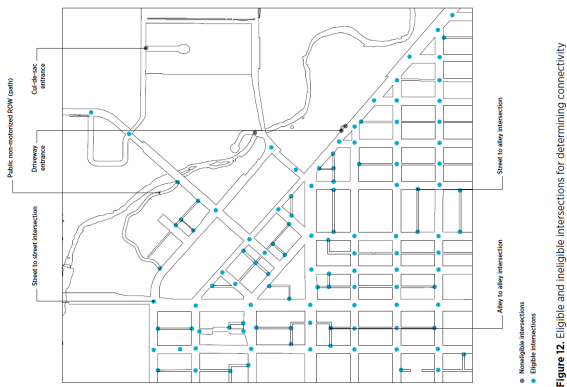


図6 LEED Reference Guide for Neighborhood Development

が開始された。歩行者中心の都市デザインはこの時期世界的な潮流であった。1990年代：LANE WAYのネットワーク拡充のための車両のアクセス制限や屋外での食事を可能にするなど、環境改善がより進んだ。

メルボルン市内の駅近くの再開発事業の視察をさせて頂いた際にプロジェクト初動期に行政から提示されたガイドラインが印象的だった。隣接する既存市街地にLANE WAYがあり、再開発事業区域内に延伸した位置にも通り抜け通路を設置し、LANE WAYのネットワークを形成する内容となっていた。歴史的なLANE WAYを守るだけでなく、更にこのネットワークを新しい街づくりの中でも継承しながら発展させていく力強い姿勢を感じた。

海外都市再生の潮流：メルボルンのLANE WAY

海外事例でもうひとつ、メルボルンのLANE WAYを紹介したい。写真3にあるとおり、メルボルンの街の各所にこのような小路やアーケードがあり、カフェや商店のある賑わいの通りとなっている。

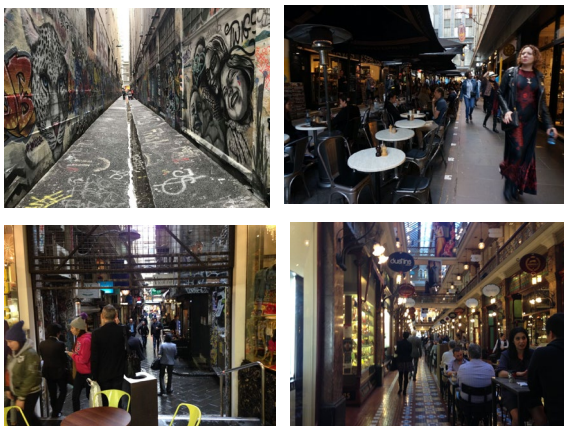


写真3 メルボルンのLANE WAY

LANE WAYはメルボルンの街の個性として大切に守られている。歴史的な変遷を調べてみると以下のとおりである。

1960年代：複数の再開発事業の中で土地区画が統合され、街中に巡らされていたLANE WAYが非公開のアーケードとして内部化された。

1980年代：LANE WAYやアーケードが歩行者ネットワークとして重要であることが認識され、都市デザイン改善プログラムとしてアーケードを公開していく取り組み

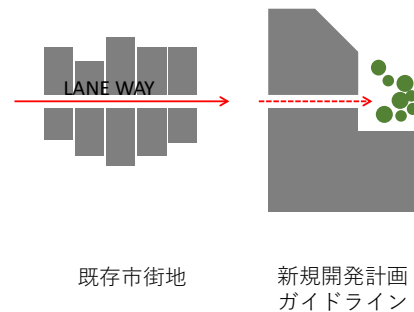


図7 再開発事業区域のガイドライン（メルボルン）

After COVID-19 時代の新宿

新宿を会場として、本シンポジウムを開催すること自体、コロナ禍においていかがか？という議論があったが、地元の方々や行政関係者等が大勢集まり、開催されることになった。この時期、コロナへの対応は慎重論から緩和論まで様々であり、日本の現状は過渡期にあると言える。*1

After COVID-19時代のオフィスや通勤の在り方についても様々な意見がある。「逆都市化が新しいノーマルになる」という意見から、「都市はこれまで何度も感染症を経験し、克服してきた歴史が繰り返されてきた」とする楽観論まで様々であり、次の時代のノーマルな姿は誰にもわからない。

2020年は世界中の人々が在宅勤務や自粛生活を余儀なくされるかつてない異常な数か月を経験した。私も非常勤講師をしている大学でオンライン上で毎回授業を実施し、この期間一度も学生に会うことはなかった。このような環境下で下記の課題を学生への最終レポートとした。

<課題>Post COVID-19時代のPublic Spaceの在り方を提案せよ。

<解説>COVID-19による緊急時代宣言下で身の回りに起こった変化やこの経験を経て建築・都市の在り方について考えたことを述べよ。自身の生活圏域の身近なPublic Spaceの具体例をひとつ以上挙げ、このSpaceの在り方・意味が今後どのように対応していくべきか、Post-COVID-19時代の空間提案を行うこと。

オンライン上で各学生は発表の機会が与えられ、様々な提案がされた。相互接触の機会を減らした未来の居酒屋店舗の提案や公園のような大学の在り方など、意欲ある数多くの提案がされた。何が正しいというよりは、この機会に多くのことを学び、これを機会に現状を変えていくことが重要である。人と人との出会いの機会や会ってこそ感じられる共感の場は都市が獲得した価値であり、

これを体現する場が繁華街である。所説ある中、私は工夫しながら、リアルの場を大切にす未来があるという説を信じたい。

*1: フランスやイギリスでは2度目のロックダウンが宣言され、第二波への対応は深刻な状況である、一方日本ではGO to Travel や Go to Eat などによる経済緩和策が進められている。(原稿執筆の2020.11.02時点)

【参考文献】

- ・ 日本の街を美しくする 法制度・技術・職能を問い直す／ 土田旭＋都市景観研究会 2006年
- ・ UED レポート コロナ・パンデミックに対応できる国づくり・まちづくり／ 一般財団法人日本開発構想研究所 2020年

4. 新宿研究会記念シンポジウム 総括コメント

新宿研究会 梅澤 隆

新宿研究会主催のシンポジウムは、2014年より始まり今回は5回目の開催となり、新宿EAST推進協議会の支援や新宿区の調査業務とともに、近年の研究会活動の柱の一つとなっていた。今回は、新宿研究会が今年度で収束することが決まったことから、新宿研究会の集大成としての記念すべき最後のシンポジウムとなった。

本シンポジウムのテーマは「路地と横丁のある繁華街づくり」であり、新宿研究会を設立したころの原点に戻り、改めて新宿東口のまちを考えていくことの重要性を認識するために、最後の回として相応しいテーマとなった。

登壇されたパネリストの方々は、歴史や文化と共にあるまちを守り育てる活動や研究、あるいはこれからの都市のあり方を考えながら都市づくりを実践されており、それぞれ最前線で活躍されている方々である。

新宿東口は、世界に類を見ない繁華街であり、一言では表現しきれない特有の個性溢れるまちであるが、その個性を守り、人々が集まり賑わいを失わないため、どのように考え活動していけば良いか考える上で、今回のお話しは示唆に富んだものとなった。

パネリストの方々からご示唆いただいたこと

木村氏からは、全国の都市のさまざまな路地をご紹介いただく中で、路地には文化、歴史があふれ、人々の暮らしが息づいている、人中心の限界空間であることを教えていただいた。代表的な神楽坂、向島などの事例からは、路地の魅力が、風情ある沿道の建物によるだけではなく、そこでの人々の生業や、その路地に魅かれて集まってこられている人々によって生み出されていること、そして、さまざまなイベントを開いたり、空き店舗を再生したりと活動が続けられており、路地がコミュニティを育て、またそのコミュニティが路地を守り育てているという循環を知ることができた。

また、まち特有の個性あるさまざまな路地には、住宅地だけではなく、法善寺横丁のような商店街もあり、その醸し出す雰囲気が商業地の重要な構成要素となっていること、一度火災で焼失しかけたときも、なんとか元に戻そうと、法的な問題をクリアするために知恵を絞ったこともわかり、店

と道とが作り出す雰囲気がいかに重要な財産であるか理解できた。新宿においても、店舗と道路で構成されるまちの魅力を挙げていただき、新宿の多様さを改め実感し、たいへん参考になるプレゼンテーションであった。

椎原氏は、現在NPO 歴史都市研究会理事長であり、台東区谷中をフィールドとして30年以上にわたり市民の中心となってまちづくり活動を推進されてきた方である。谷中は、路地やまち並みに江戸東京の歴史と文化が今も息づく数少ないまちのひとつであるが、開発の圧力や時代の変化に押されて変わっていくまち並みに危機感を持ち、未来に向けて守り育てていくために奔走して来られたことが紹介された。まちの現状を知り伝えていくことから始まり、周囲の人々を巻き込みながらさまざまな活動を通してまちづくりの輪を広げていかれた。谷中学校は、市民参加の草分けとしてあまりにも有名であるが、その後の活動の拡大と展開は目を見張るものである。

その中で衝撃的であったのは、歴史的建物が失われていくことに歯止めをかけようと歴史的価値ある建造物をプロットした地図が、逆に防災上危険な建物の地図として受け取られる結果となってしまったことであり、防災と保全との両立の難しさを再認識させられた。

しかし、その後、谷中の財産ともいえる古い建物を次々と借り上げ修復し、利用者を集め店やアトリエあるいは住まいとして再生。路地を使って人々が集まるイベントも仕掛けられた。これらは、まちづくり会社を作り、資金を集めサブリースを行うなど収益を考えた事業として成立させたとのこと。責任をもった自らの活動として行っていることの力強さ、これまでの市民活動のレベルを超えた新たなまちづくりとして注目される。さらには、まちのルールづくりや行政への計画提案も行うなどますます発展しており、新宿東口での地元主体による活動を考える上で、たいへん参考になる発表をお聞きすることができた。

田島氏のプレゼンでは、都心の繁華街の街区規模と敷地規模の比較を通じて、小割の街区から大街区まで、また路地から大通りまで存在する多様性という新宿の特異性を明らかにし、現在、東京で広く行われている大街区化の都市開発だけが今

後の都市づくりではないこと、そのまちの個性にあった相応しい開発のあり方があるのであり、特に、メインストリートとサブストリートで構成することでまちの深みが生まれ、そのようなストリートの多様性こそ新宿東口において大切にしていかなければならないと訴えられた。

また、LEED という都市に関する環境評価指標の中では、交差点の数が多いほど評価されることが紹介された。街路の網の目が閉鎖性をなくし、人々が出会うきっかけがある都市空間の大切さが理解できるとともに、新宿東口の現存する良さを裏付けるものであり、今のまちの構成を大切にしていくなければならないと訴えられた。

さらに、海外での事例として、オーストラリアのメルボルンの裏通りでオープンなレストランやジャズバーなどさまざまな活動が根付いている話題を提供していただいた。一度は大規模開発により廃止され内部化された通りであったが、閉鎖的で不評であったため、再度、歩行者が歩いて楽しい外部空間へと復活させ、再び都市の魅力を生み出し観光スポットとしても市民の憩いの場所としても活力を与えていることを知ることができた。

通りの存在とその活用の仕方、いかに魅力的で持続性ある都市となるか、新宿東口のまちのあり方を考える上で重要な視点を提供いただいた。

パネリストの方々共通して訴えられた点は、人が集まり、活動し、アクティビティがあふれることでまちが形づくられ、人中心のまちとなることの重要性の再認識である。折しもコロナ禍によるライフスタイルの変化が取りざたされていることと相俟って、多方面から説得力ある重要な論点を提起していただいたと考える。

新宿東口の将来像を考えるにあたっての視点

新宿研究会では、歩いて楽しい人中心の回遊性のある空間づくりを新宿東口の方向性として検討を進めてきた。それぞれのまちは設えは違うものの、パネリストの方々共通して提起されたように、そのまちらしさを残し育むという方向性は基本的に同じと考えられる。

地区計画の制定で、今後、建て替えが徐々に進んでいくことが予想される中で、このような方向性に沿って、新宿らしい歴史や文化を感じる街並みを保全、再生していくにはどのようにしてゆけばよいのだろうか。

パネリストの木村氏からもご指摘があった通り、新宿東口には、新宿大通り、中央通り、駅前広場周辺、モア4番街、新宿三丁目界限、伊勢丹百貨

店周辺など、まったく異なる個性息づく通りが存在し、それらの集積が新宿の魅力を生み出すひとつの要因となっている。

仮に、街区を統合して大街区化すれば、空地が生まれ道路は拡幅されて防災上の効果はあるかもしれない。しかし、大規模高層建物による新たな街並みになれば新宿の個性は無くなってしまふ。やはり、新宿が培ってきた多様で包容力のある文化は、現在の多様な街並みに息づいてきたのであり、西口のような大規模開発が並ぶことは相応しいとは言い難い。パネリストの田島氏の提言されていたように、今ある通りの再生や修復によって、新宿らしい賑わいや営みが感じられ、それが通りに溢れ出すようなつくりや仕掛けが期待される。

例えば、ヨーロッパの都市でごく普通の風景として見られる歩道上のレストランのテラス席は、最近まで日本の法制度では難しかったものの、モア4番街が先駆けとなり、今や特例制度でもでき 가능성이広がってきている。アフターコロナに対する考え方に加速されて、外部空間の価値は見直されており、街中の通りで道路の柔軟な活用に取り組んでいくことが望まれる。



ヨーロッパの都市における建物内パサージュの例

店舗自身も、新宿の大衆文化を継ぐバーやジャズ喫茶、あるいは雰囲気ある老舗の飲食店や小売店が営業を続けてほしいところである。ビルの個別建替えでは残ることが難しいならば、大々的には共同化せずとも、個人の土地の独立性は保ち、チェーン店と競合しない経済的仕組みを備えた「新宿型」協調建替え事業を編み出せないかと考える。

また、まちの運営方法も重要である。パネリストの椎原氏が行っている実際の活動をモデルに、例えば新宿EAST推進協議会が審査機関となり、地区計画の適用に際しては、新宿らしい賑わいの

要素があるかどうかを審査して、認められれば容積率がアップできる、というような仕組みも有効と考えられる。

さらに、今以上に新たな路地的賑わい空間を生み出すことができれば、もっとまちの深みを増していくことができる。公道の新設だけでなく、紀伊国屋の1階にあるように建物内部に公開通路を通す方法もある。いずれも閉鎖空間とならないように見通しの確保と、面する店舗の営業時間など細かな運営方法もセットになる。実現に向けては、土地を道路に渡しても損をしないように床面積を上乗せする方法や、階段、EV等を隣り合うビルで共用化して1階部分の賃貸面積を広げる仕組みをつくるなど、地主のメリットを作ることは当然でなければならない。

新宿は他に類を見ない都市であり、新宿だからこそその経済エネルギーがあり、それをまちづくりへと転換していく視点は欠かせない。既成の概念にとらわれず、議論しアイデアを持ち寄り目指す姿を探求していく、街づくりを実現させる原動力が新宿東口にはあると確信している。

グランドターミナル新宿と新宿東口のこれから

本年7月に新宿駅東西自由通路が供用開始され、線路上空歩行者デッキの整備も明らかになった。東西の流動が高まり都市構造が変容していく大きな転機にある。

東京都や新宿区は、これまで新宿全体の都市再編に向けた検討を進めてきており、2018年3月には「新宿の拠点再整備方針～新宿グランドターミナルの一体的な再編～」を策定し、駅を中心とした空間づくり、動線づくり、環境づくりの方向性が示された。

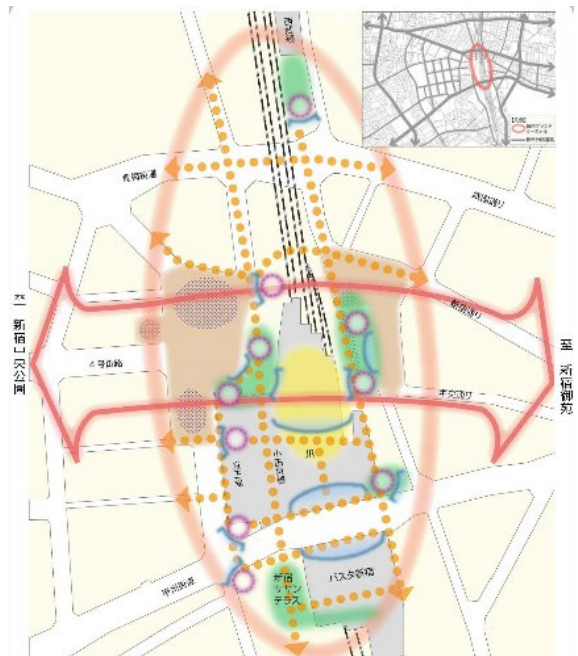
このグランドターミナルの構想で、都市の魅力は高まると思われるが、駅中心の拠点性が高まり、駅周辺の商業集積により駅の吸引力が増す。しかし、駅から街の中へと人々が出て来なければ意味がない。人が来なくなれば魅力ある店舗が減り、店舗が減れば客が来なくなり、さらに魅力ある店舗が抜ける。新宿であっても街の衰退に繋がる悪循環に陥らないとも限らない。そのためには駅との連携を真剣に考えることが重要である。

特に、新たに作られる駅上空歩行者デッキからの人の流れを、各通りへと導く仕掛けができれば、西口から来る人や駅に留まる人をEAST地区の隅々まで導くことができる。

また、これからの歩行者デッキは、動線としてだけでなく、デッキ自体にも人々が集い憩うカフ

ェなどの施設を設けることも可能となってくる。自動運転による次世代型のモビリティも共存し、アクティビティと賑わいの核となるデッキ空間になれば、西口から新宿御苑まで繋がる大きな人と緑の骨格軸が実現していくこととなる。

今、東京の大規模ターミナルでは再整備が活性化している。この都市間競争に対抗していくには、新宿の都市構造の大変化を取り込み、そのメリットを享受し、地区全体へと広げていかないとならない。そのためには、東口全体で結束すること、人と人、人とまちのつながりを強化することであり、新宿EAST推進協議会の活動が極めて重要となる。生き生きとした多様な新宿らしさを守り、未来へと繋ぐためにはこれからの正念場と考える。



グランドターミナルの再編イメージ（新宿グランドターミナル・デザインポリシー2019）



歩行者デッキ上の賑わい空間のイメージ(国道15号・品川駅西口駅前広場の将来の姿 東京国道事務所HP)

記念シンポジウムの出演者のプロフィール

田島 泰

日本工営株式会社 都市空間事業統括本部技師長／1959年横浜生まれ。東京大学工学部建築学科卒業後、大高建築設計事務所入社。2005年より(株)日本設計所所属、常務執行役員、理事を経て、2021年4月より現職。みなとみらい21地区や国内外のスマートシティ、東京都心地区の都市再生事業等に多数関わる。慶應義塾大学非常勤講師。主な著書「日本の街を美しくする」(共著：学芸出版社)、「スマートシティ時代のサスティナブル都市・建築デザイン」(共著：彰国社)「コミュニティによる地区経営」(共著：鹿島出版会) 他

木村 晃郁

(株)アルメックVPI 国内事業本部上席コンサルタント／1961年生まれ。明治大学工学部建築学科卒業。同大学院工学研究科建築学専攻博士課程前期終了。昭和60年(株)都市計画同人入社、平成10年住宅都市整備公団出向、平成12年復職、平成25年より現職。平成16年全国路地のまち連絡協議会設立に参加。同世話人・事務局長。主な業歴として「墨田区都市計画マスタープラン」「平河町二丁目東部南地区第一種市街地再開発事業都市計画」など、地域のまちづくり、市街地再開発事業、密集市街地改善など市街地整備関連を担当。「路地からのまちづくり」(学芸出版社、西村幸夫編著、共著)。

椎原晶子 (しいはら・あきこ)

地域プランナー・環境デザイナー/1963年生まれ。晶地域文化研究所代表、NPO法人たいとう歴史都市研究会理事長、株式会社まちあかり舎代表取締役、「谷中学校」運営人。技術士(建設部門・都市及び地方計画)。東京藝術大学芸術学科卒業・同大学院環境造形デザイン専攻修士課程修了。在学中より谷中・根津・千駄木のまちづくり活動に加わり、まちじゅう展覧会「芸工展」や、明治大正昭和の建物を再生しまちに開く活動を続ける。第三回楠本洋二賞最優秀賞、昭和の三軒家「上野桜木あたり」再生にてグッドデザイン賞2015受賞。共著に『新編・谷根千路地事典』、『路地からのまちづくり』、『東京文化資源区の歩き方』、『受け継がれる住まい』など。

梅澤 隆 (うめざわ たかし)

(株)アール・アイ・エー常務取締役東京支社長／1959年生まれ。早稲田大学理工学部建築学科卒業。同大学院理工学研究科建設工学専攻博士課程前期終了。昭和60年(株)RIA建築総合研究所(現(株)アール・アイ・エー)入社、平成30年より現職。早稲田大学非常勤講師。早稲田都市計画フォーラム代表幹事(会員担当)。平成25年に都市再開発高山賞受賞。主な業歴として「東品川シーサイド再開発」「モノレール旭橋再開発」ほか多数