

事例発表；

点から面へ 谷中の生活文化と空き家再生 まちへの展開
「ふるさとになれるまちへ」

椎原晶子

晶地域文化研究所代表、NPO たいとう歴史都市研究会副理事長、
東京文化資源会幹事、地域プランナー



1. 谷中という町の現状と課題

- ・住民、行政、谷中に住んでみたい若い人たちなどとの連携で、ゆっくりではあるが“点から面”に、ひとつの部屋からまちづくりを進めてきた。
- ・「ふるさと」としてあるいは自分の居場所として愛着を持つことのできる地域となることをめざしている。
- ・建物保全を目的にオーナーとだけ交渉するのは難航するが、町の課題と魅力は裏腹で解決にむけて商売、文化交流、福祉などアイデアを出し合うことが功を奏し、まちの生活文化を継承し、多様な切り口で文化資源を活用する道を切り開いている。
- ・発展から取り残された町だったからこそ残った歴史文化や人情やまちの佇まいを逆手に取り、2010年になるとむしろ江戸東京の暮らしを体験できる魅力ある町へと転換。

■ 谷中のまちの現状と課題

- 寺町、坂と緑の町
- 活発なコミュニティ
△少子高齢化
- 芸術、工芸文化の蓄積と創造
- △通過交通の増加
- 路地と木造の魅力vs△防災性、経済性
△生活の場と町歩き
- △開発の増加：
景観ルールの必要

- ・ただし課題は残されている。通過交通による渋滞、防災的には脆弱、観光客の町への流入による私生活領域の侵食。歴史的風致、文化資源に指定文化財や景観指定はなく、バラバラに混在しているので価値を顕在化し、老朽化の進んだ木造建築などを守る制度にのせることも課題。
- ・有形・無形の歴史的・文化的資源は博物館に陳列するのではなく、町の日常に継承していく総合的なまちづくりこそが大事。
- ・それは誰かに言われてやるのではなく、自発性の延長であったからこそ行政の助けがなくてもやってきたし、今後もやっていく。

2. これまでのまちづくりのステップを振り返ると

1. 自分のまちの文化を掘り起こそう～

■ バブル期の開発の影で無くなる前に

1984～ 谷中菊まつり@大円寺
地域雑誌谷中根津千駄木創刊

- ・江戸、明治の名物の菊と菊人形を再興
- ・谷中さんさき坂商店会を設立、町会と協力
- ・地域の文化聞きがきの地域雑誌創刊(谷根千工房)

第1段階 Evaluation まずは価値観の変換から

- ・シャッターの締まった谷中銀座をまち歩き、イベントとセットでふれあいのある商店街として復活させる…何人かの有志から始める。
- ・平日でも7, 8千人の集客力
- ・地域文化の掘り起こし 谷中菊まつりの再興など

第2段階 Action 波紋をひろげる

- ・誰かが楽しくやっていると人が付いてくる。
- ・町の再発見活動 (いいところ探し…寺、人のつながりの深さ、挨拶、風が通り抜ける環境、

■谷中学校の展開1989～

谷中学校＝「まちに学んだことをまちに還す」まちづくりグループ。「親しまれる環境調査」で協働した地域住人、大学院修士生らで平成元年に結成

1. まち再発見・育成

親しまれる環境調査
谷中芸工展、みどり巡り、
体験型学習、冊子、地図

2. まちに提案

▲銭湯再生1993
ギャラリー化
歴史的建物の保全活用
まちなみデザインアドバイス
ほっと歩ける道、町の提案

3. まちをとりつぐ

▲谷中ジャングル探検隊
祭りに参加、路上パーティ、
コミュニティ祭、子どもたち、

▲地域共生型マンション提案調整
1998-2000

職人の技など)。

・谷中芸工展一町の掘り起こしのために1993年から始める まちじゅう展覧会

*谷中の町の良さは住んでみないとわからない、芸工展もパネル展示するのではなく、現地を歩き職人や芸術家と直接話して、ふれあい、体感してもらうことで良さをわかってもらう…ものづくりの盛んな町との評判が波及。出品数も44企画から現在200企画に。新旧住民・美大生などが出展

・建物を大事に使ってくれることが分かれると地元の人も家を開くようになる。

*2000年頃から、起業の地を谷中に求めて移

り住む若い世代の人が増加。

ギャラリーや工房、カフェも60軒以上に増加。

第3段階⇒点から面へのまちづくり 歴史的建物の保全活用から文化再生へ 江戸東京を体験できるまちへ

- ・建物オーナーの高齢化、福祉施設への入所、入院、死亡により売却される家の増加。
 - ・戦前の住まい・伝統的建物の現存数調査を実施
*谷中上野桜木地区 1986年調査 537軒⇒2001年調査 369軒へ
1986年より15年間で30%現象、2012年調査 1986年の半分に減少。
解体された家屋敷は駐車場やマンションなどに変貌。
 - ・歴史的風致の保全のために2001年NPOたいとう歴史都市研究会(略称NPOたい歴)を設立。
 - ・2016年までに7軒の建物を借り上げ、定期利用(住み継ぐ)による再生保全。
3軒 空家をサブリースして住居兼店舗や文化施設として活用(居住+家びらきモデル)
3軒 空家をサブリースして店舗として運用委託(生業モデル)
1軒 空家を修繕活用して文化施設として再生(公共活用モデル)
 - ・転貸先からの家賃を大家への借り上げ家賃と建物の維持管理費に充当する。
 - ・今後再生したい建物は戦前の建物300軒、戦後の建物300軒くらいある。
 - ・再生保全にあたっては町の要所とか角地にあるものをまず押さえる。
- オーナーを探し出し、1軒まるごとの借り上げや一部公開の可能性を交渉する。

4 事例紹介

- ① 市田邸 明治40年築。93年から10年間空家だったところを借り受け、2階と1階奥に学生らが間借り居住、1階座敷は公開、貸出活用。
- ② 間間間(さんけんま)大正町家。駐車場になるところを借り受け、イベント、起業拠点、曜日替わりの店、住居として活用。
- ③ 旧平櫛田中邸 大正期建物。リノベは芸大学生と修繕ワークショップで。暫定活用はNPOたい歴、谷中のおかって、芸大のコラボで。外部からも活用希望が寄せられる。
- ④ カヤバ珈琲 大正町家。外観は残しつつ再生し、喫茶店業務の委託。

■NPOたいとう歴史都市研究会 借受活用4棟



1)市田邸:明治40年築、布問屋の屋敷と蔵
日常学生らが住まい、座敷と庭を活用



3)旧平櫛田中邸:大正8年、11年築、彫刻家のアトリエと住まい



2)間間間:大正8年築、まちにひらく、曜日替わりの店と住まい



4)カヤバ珈琲:大正5年築、昭和の喫茶店を復活

第4段階 プレイヤーを増やす まちと家の文脈を活かす 伝統家屋入居コーディネート

- ・ NPO たい歴でサブリースするだけでなく、個人や企業とオーナーによる活用も広げる。
 - ・ 所有者と入居者をつなぎ双方が主役になる暮らしづくりを NPO たい歴がコーディネート。借り手を集めて大家さんとの対話、ワークショップなどのしかけ。
- 昭和モダン戸建の三軒家「上野桜木あたり」などの再生。路地・庭もうまく活用。
- ・ 様々なかわり方から日常的に家を住み開く。
 - ・ 設計施工の前に価値の発見、それを大事にした再生。



第5段階 Vision まちの方向性を共有する⇒まちの作法・ルールをつくる

- ・ 貸し出しによる近所とのつながりをプロモーション（地域文化を尊重してくれる人、雪かきなども面白いと思ってくれる人、町会・NPOたい歴に入会してくれる人、保全活用にはお金が掛かることを理解してくれた人などに貸す）

第6段階 Sustainability 様々な主体の連携と持続性のあるまちづくり

- ・ まちづくり体制を構築
- 地区まちづくり協議会のもとにテーマ毎に部会を作り市民の声を集約する。行政、NPO、大学とも連携する。このネットワーク型まちづくりこそが谷中のまちをつくっている。
- ・ これからの都市・まちづくりには、長く住む住人やその住まい、文化資源を一掃しマージンをのせた高額建物の開発ではなく、生活文化・文化資源のリノベーション・リジェネレーションによる供給モデルの構築が必要。

(文責佐々木貴子+椎原晶子)

みんなで決めるまちのルール

谷中・上野桜木地区まちづくり憲章 2000年

谷中三崎坂のマンション見直し活動を契機に、谷中地区全体のよさを守るための憲章を地域住民主体で検討し、2000年3月に決議。この時の地域団体連携をもとに、谷中地区まちづくり協議会を結成。

- 一、【自決権】
住民自身が町の現在と未来を考え、決めていくようにしましょう。
- 一、【環境・自然】
お互いを気遣い、ふれあいのある地域社会を築きましょう。
- 一、【町並み】
歴史と文化のある町にふさわしい町並みをつくりましょう。
- 一、【安全】
子どもからお年寄りまで安心して暮らせる町にしましょう。
- 一、【土地】
土地は投機の対象とせず、生活のための基盤としましょう。

平成十二年三月二十七日
谷中地区町会連合会、下谷仏教会、谷中コミュニティ委員会

