

2. 向島博覧会の開催と向島型ふれあい住宅づくりの実践

まちづくり才団・川の手俱楽部
(東京都墨田区)

I. 活動の背景と目的

(1) 川の手俱楽部の概略

川の手俱楽部は、向島地区町会自治会総連合会が主催した「向島の未来を考える」と題したシンポジウムが契機となり、1988年に発足した。向島のまちづくりを地元主導で進めたいとする住民有志が集まり、専門家の協力を得ながら、墨田区や地域の大企業に対して提言や要請活動を行ってきた。また、ハブルクの下町・オッテンゼン地区の市民との国際交流を深め、NPO活動が盛んなオッテンゼン地区の市民の取り組みと行政の対応について調査・研究し、向島におけるNPOのあり方を検討してきた。

(2) 向島地域のまちづくりの経緯

墨田区向島地域は、19世紀まで農村地域が拡がり、風光明媚な土地として親しまれていた。しかし、関東大震災以降、道路等が整備されないままに急速に市街化が進み、戦災で一部を除き焼失したものの、戦後は細く曲がりくねった道路や路地に古い木造の建物が密集して建ち並んでいった。街は活気に満ちていたものの、防災上危険な地域とされ、居住環境の問題も抱えることとなった。

防災上の課題に対処するため、1970年代に白鬚東防災拠点が整備され、1980年代からは京島2・3丁目や一寺言問地区において住民と行政のパートナーシップによる地域の改善の取り組みが進められ、防災まちづくり等の先進地区として様々な成果を挙げてきた。しかし、関係住民の合意形成が難しい上に、行政の財政事情の逼迫などから、地域全体の改善がなかなか進まない状況にある。

一方、少子・高齢化や地域産業の衰退、権利関係の複雑化が進んでいることから、空き地・空き家が増加し、地域の活力が急速に低下しつつある。これまで取り組まれてきた防災や居住環境の整備に関わる課題以外に、空き地・空き家の活用から子育てや高齢者支援まで多くの検討課題が浮かび上がってきている。それぞれの課題は相互に密接に深く関わっており、地域の活力を向上させるとともに、総合的なまちづくりを展開するためには、地域の様々な資源を活用し、潜在的な地域の力を引き出すことが必要である。



向島博覧会シンポジウム
空き地・空き家を活用した地域の活性化を考える

(3) 活動の目的

川の手俱楽部では、増加傾向にある空き地・空き家に着目し、その実態を把握し、複数の街区でケーススタディを行い、まちづくりのシナリオの共有化を図った。そして、ハブルク市オッテンゼンにおける「アルトナーレ」(NPOが中心となった地区レベルの同時多発的イベント)にヒントを得て、アートやIT(情報技術)等を活用した空き地・空き家の社会実験の実施を提案した。

今回の活動は、アクションプログラムとしての「2000向島博覧会」の開催と、将来の市街地の更新も踏まえた安心して暮らせる向島らしい住まいづくりとNPOの育成を目的として実施した。

II. 活動の内容

(1) 向島ネットワークイベントの開催

向島博覧会のプレイベントとして、2000年5月20日から6月4日まで、一寺言問地区や京島地区等の集会所やまちづくり事業用地等を活用し、「向島ネットワークイベント」(主催:同実行委員会)を開催した。

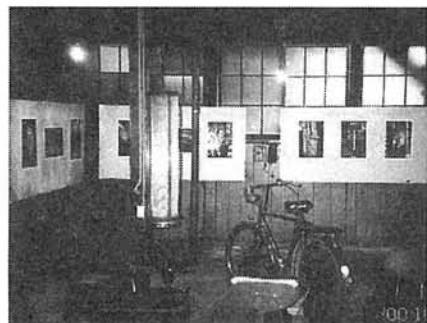
墨田区と向島地区町会自治会総連合会の後援、対象地区に係る各種地域組織や市民団体の協力を得て、向島ネットワーク建築展、向島アートワーク、子供ワークショップ、神戸の被災地と向島をつなぐ写真展、すみだ子育てネットワーク会議、向島まちづくりネットワーク会議等が行われた。

(2) 向島博覧会の開催

「向島ネットワークイベント」をさらに発展させ、2000年10月14日から23日まで、向島地域全域を会場に「2000向島博覧会」を開催した。連続シンポジウムや向島のまちづくりを考える展示会、子供のためのワークショップ、ガイドツアーのほか、ドイツ・ハブルクや被災地・神戸からゲストを招いた講演会、展示会、交流会、縁日など、歩行者天国や神社の境内を活用した50以上に及ぶ各種イベントを連日開催した。

1) 空き地・空き家の活用

- 空き地活用アート展:アートペイント、マイクロオフィス、エコロジカルコミュニケーションなど
- アートファクトリー:空き工場を利用した写真ギャラリー、イベント
- 長屋ギャラリー:古い長屋を利用したギャラリー
- インターネット茶屋:空き店舗の活用提案
- 空き家の社会実験:コミュニティキッチン、SOHO、アーティストインレジデンスなど、空き家を利用した様々な生活提案
- 空き家情報銀行:インターネットによる空き家の情報バンク



空き工場の利用
「アートファクトリー」



空き家の社会実験
SOHO

づくりの実験

○[シンポジウム] 空き地・空き家を活用した地域の活性化を考える：ゲストにミヒヤエル・ヴェント氏（ハンブルク市オッテンゼン・モッテセンター館長）と佐野充照氏（京都西陣・町家俱楽部）を招き、先進的な取り組みを紹介していただくとともに、向島における空き家の社会実験の報告、公開討論会を行った。

2) 安心の住まいとまちづくり

○[ワークショップ] 安心の住まいづくり：神戸における高齢者の生活支援に取り組む上田耕蔵氏（神戸協同病院院長）と、ケア付きグループハウスづくりを進めた野崎隆一氏（遊空間工房）をゲストに招き、向島らしい高齢者が元気で安心して暮らせる共同住宅について議論した。

○[シンポジウム] 向島の子育て活動：子育てに携わる母親を中心を集め、出産の不安、育児の孤独、託児施設の問題など、子育てに係る環境や悩みについて議論した。



シンポジウム
向島の子育て活動

III. 活動の効果と今後の課題

(1) 向島博覧会の実施効果

1) 空き地・空き家の活用促進

まちづくり事業用地において、アスファルトを剥がしコミュニティガーデン等にしたアート作品を展示したところ、その保存と事業用地の地域開放に関する地域住民の声が高まった。その結果、墨田区では本格的な利用方策が定まるまでの間、事業用地をコミュニティ広場として地域に開放するとともに、関係町会等に自主的な管理を要請した。

空き工場を利用した「アートファクトリー」は、博覧会後も若手アーティスト等の拠点となり、所有者の理解と地域住民の支持等を得て継続的に運営していくこととなった。また、集まってきた若手アーティスト等5世帯が周辺の空き家等を改修しながら住み始めている。

一方、関係町会やまちづくり協議会では、関係地権者の協力と墨田区の支援を得て、利活用が困難な空き家については、防災・防犯上の危険性が高いことから除却を行った。

2) グループハウスづくりの気運の高まり

安心の住まいづくりワークショップでは、医師の上田耕蔵氏より「高齢者的心を支えるのは、自立できる住まいとうわさ話ができるコミュニティ」であるという話があり、同様に野崎隆一氏から紹介されたグループハウス「ココライフ魚崎」は、NPOが高齢者の生活を支える住宅として、また、定期借地権付きの民間分譲コレクティブハウスとして、向島の住まいづくりに刺激を与えた。

向島博覧会等の取り組みを通して、地元住民を中心に高齢者支援機能を内在したグループハウスづくりの気運が高まってい



空き家の社会実験
アーティストインレジデンス

る。密集市街地内のまちづくり事業用地及びその周囲の低・未利用地等を建設用地とした、事業化に向けた検討が始まられている。また、墨田区においても、これらと連携した検討が進められている。

3) 事業型NPOの形成の動き

博覧会において実験的に「空き家情報銀行」を開設したところ、空き家を貸したいとする所有者や借りたいとする若年世帯からの問い合わせが相次ぎ、反響が強かった。「空き地・空き家情報バンク」に対するニーズは高く、本格的な設置が期待されている。

また、前記のアートファクトリーやグループハウスづくり、空き家情報銀行等の展開にあたっては、それらを設立・運営する組織が必要となっており、新たなNPOの組織化の検討が行われている。

(2) 今後の課題と展開

1) グループハウスづくり

グループハウスの需要があることは確認されたが、すぐに必要としている特定の人達の確保にまではいたっていない。また、NPOについても萌芽的な動きはあるが、ココライフ魚崎（神戸市東灘区）の「手みずの会」のような担い手は見あたらない。さらに需要があっても、まとまった一定規模の敷地が少なく、共同建替の事業成立性が低いことなどから、民間事業者による事業化は困難な状況にある。

あらかじめ入居者ネットワークを形成して事業化の見通しを確保するとともに、導入する高齢者支援機能に係るテナントについても検討する必要がある。また、建物譲渡特約付き定期借地権（つくば方式）の導入など、事業を成立させるための検討が必要となっている。

現在、地区内の具体的な敷地を想定して、自立した高齢者等が共同生活する、高齢者支援機能付きグループハウスの企画・計画の検討が進められている。今後は、墨田区をはじめ関係地権者との協議と入居者ネットワークの形成を進めていくため、構想図等を作成し、グループハウスの生活像や空間像の共有化を図りながら、事業計画の具体的な検討を進めていくこととなる。

2) 空き地・空き家情報バンクづくり

現在、一部の地域において、空き家総点検活動等を実施しており、このような調査を通して得た空き地・空き家の情報を整理するとともに、関係地権者の協力または不動産会社との連携により、空き地・空き家情報バンクを構築することが検討されている。

利用者を募集する物件は、向島博覧会で使用したHPをベースにインターネット等に掲載するとともに、向島博覧会後に改



ワークショップ
安心の住まいづくり



空き屋情報銀行
(インターネットHP)

修した空き家等の情報を掲載し、利活用を促進する。

但し、事業化に当たっては、ある程度収益性をあげないと継続的に運営していくことが困難であることから、その運営主体を明らかにし、実際に誰がどのように設立するかが課題となっている。

3) 空き地・空き家の更新の促進

こうしたグループハウスづくりと空き地・空き家情報バンクづくりを進めながら、空き地・空き家の更新を促進する。

例えば、博覧会後に空き家提供の相談があった地権者は、将来は隣接地との一体的な建て替えを計画しているが、現在隣接地の貸家には高齢者が居住しており、転出するまで実施することができないことから、当面の有効活用と防犯対策の両面から、空き家を若手アーティスト等に低額で提供したいということであった。

これに類した情報は決して少なくない。また、連鎖的に新たな事業の目が生まれる可能性もあることから、これらの情報を適切に管理し、コーディネートする機関等が求められている。

(3) 向島型グループハウスづくりのイメージ

1) 向島型グループハウスの基本的な考え方

グループハウスの居住者は自立生活可能な高齢者など、家族の枠を超えてともに暮したい者を対象とし、そのため専用部分は小規模にし、十分な共用部分を確保した集住を活かした住まいとする。

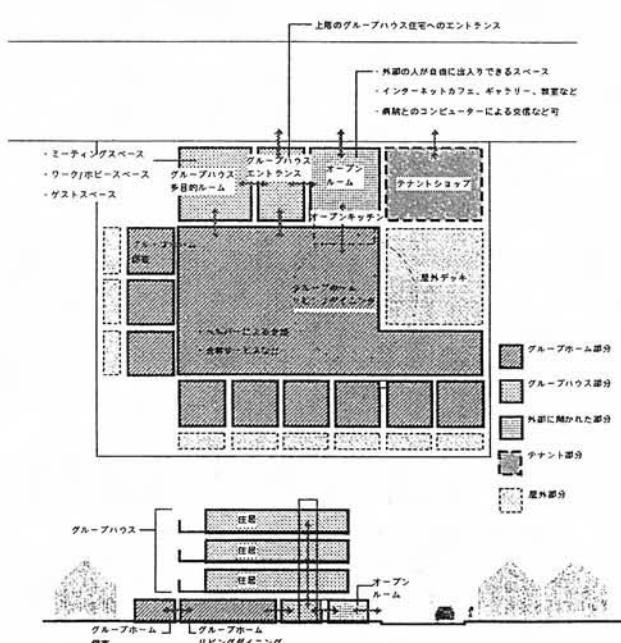
土地の所有より利用を重視し、建物譲渡特約付き定期借地権等により、低廉な住まいを確保するとともに、居住者等によるNPO等が建物を所有し、管理・運営する住まいを目指す。

建物には居住者や周辺住民が利用可能な機能を備えた施設を設置する。また、将来的に、拠点となるグループハウスを中心に区内各地のグループハウスのネットワークを図り、高齢者在宅サービスやNPOによる管理・運営サービスなど、相互に補完できるシステムを目指す。

■向島型グループハウスの概念図



空き地の利用
「交流庭園」



2) グループハウスのイメージ

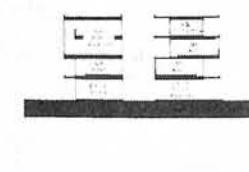
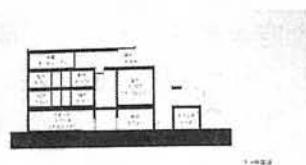
建設用地は、まちづくり事業用地または一定規模の民有地及びその周囲の低・未利用地等を想定する。住宅の規模は、住戸数10～30戸、3～4階建て程度の小規模なもので、共同建替えは敷地の形状等を踏まえつつ、増殖的に整備できるようにイメージする。

建物と住戸は一戸あたり30m²、間取り1DK程度で、パリアフリー仕様、緊急対応サービスを取り付ける。併用施設として、クリニック、飲食店、美容院等のテナント、あるいはグループホームなどを採り入れる。

3) 整備推進のイメージ

構想の具体化にあたっては入居希望者、構想に賛同する地権者等により推進協議会を設立し、当面グループハウスづくりに係る勉強会を重ねながら、入居者のネットワークを形成する。具体的な事業にあたっては、NPO会員や計画敷地周辺の居住者等より、3名程度のグループ単位に募集を行う。

構想の具体化及び推進協議会の設立等に係る調査や作業費等の調達が当面の課題となる。



向島型グループハウスの構想図
(断面図)



俯瞰パース

■グループハウスの構想図・平面図（増殖的に進む建替え更新）

