

リアル+分散型 TEKU-TEKU 墨田区における多様なまちづくり（活動記録）

■趣 旨

東京スカイツリーによって観光地となった墨田区ですが、以前から東武、京成沿線では様々なまちづくりが行われてきています。複数の再開発事業などによる整備が進む曳舟駅周辺地区、昭和50年代から密集市街地整備が行われてきた京島地区、そして東京スカイツリーを含む区域を区画整理事業で整備した押上・業平橋地区などの様々な手法によるまちづくりを見るとともに、東京スカイツリーと浅草をつなぐ新たな歩行者ルート東京ミズマチ～すみだリバーウォークを歩き、これらの街の変貌を体験したいと思います。

■日 程

◎企画説明 2022年 9月25日(日) 20:00～ 【オンラインZOOM会議】

◎まち歩き 2022年 10月23日(日) 13:30～17:00（分散型での参加は各自でまち歩き）

■まち歩きルート

京島 ⇒ 曳舟駅周辺 ⇒ 東京スカイツリー周辺 ⇒ ミズマチ&リバーウォーク ⇒ 浅草
（すみだ向島 EXPO 開催中のため、コース順を一部変更して実施）

■参加者

井手幸人、上野朋子、大竹 亮、加藤仁美、高橋 謙、原 久子、藤井正男、藤井幹也、古里 実、松野栄明、横田宜明、栗原 徹（コーディネーター） 合計12名



- A：今回のエリアは隅田川を挟んで浅草と対峙するいわゆる「墨東」であり、東武鉄道や京成電鉄の本社・ターミナル（業平橋・押上）があつて戦前は栄えていたのに、その後はターミナルが浅草・上野に移って地味なイメージだったのが、スカイツリーの成功によって名実ともに再び墨田区を中心になっている。場末感が漂う超庶民的な曳舟・京島付近も、長年の地道だが着実な再開発や密集事業の成果が現れて便利な都心居住地へと再生し、若い世代のリノベ出店の動きとも相まって、未来が感じられる街になっている。また物寂しい生コン工場跡を開発したスカイツリーの集客力をさらに生かすべく、東京ミズマチ（高架下店舗と北十間川散策路・隅田公園開放）＋すみだリバーウォーク（鉄道橋併設の歩道橋！）による浅草連携効果も発揮されつつあり、非常に魅力的なエリアになりつつある。ただし、前半の曳舟・京島と後半のソラマチ・ミズマチの間に、関係性はあまり感じられなかった。
- A：ランドマークであるスカイツリーの麓のエリア、大正期から現代までのまちが複合的に形成されている地域を一挙に歩いた企画。まちの魅力や防災性などについて色々な視点で考えるポイントがあつた魅力的なものでした。
- A：京島の密集市街地のまちづくりから東京スカイツリーの巨大開発まで、地区ごとに様々なまちづくりが行われており、既存の街も含めて地域の魅力が非常に多様になってきている。
- A：駅周辺の再開発、昭和の古い街並み（密集した市街地）とその更新（共同住宅）、平成以降の観光スポット（スカイツリー、ミズマチ、リバーウォーク）と、東京下町の市街地の歴史を体感できた。
- A：衰退しかけていた、あるいはバラバラだった街が、小さな活動や再生事業、歩行者ネットワークによって、新しい展開を見せはじめている。
- A：下町の工場街が再生され新たな東京の風景ができつつ、浅草と連続性のある街並みが形成されている。
- A：バラエティーに富んでいた。
- B：曳舟駅周辺の再開発と京島の密集事業やリノベのまちづくりの対比が面白い。スカイツリーの波及効果や都市施設である鉄道インフラを活用した東京ミズマチなど、多様で元気なまちだと感じた。
- B：この地区内で再開発がかかった地域とそうでない地域の差を大きく感じた。防災、減災という意味で早く地域全体の整備を進める必要を感じました。
- B：この地域ならではの町風情と運河の親水性といった要素を活かす取り組みを感じられ、再開発も以前に比べ、「楽しさ」といった感性的なものが重視されつつあると感じた。
- B：人の暮らしが垣間見られる京島地区から、スカイツリー、最後はリバーウォークと過去から未来に向かうような構成でとても楽しかったです。
- B：街全体が明るくなり、若い方々が住むまちに変貌したなあと感じました。

曳舟駅周辺



京島



東京ミズマチ



2 各地区の評価

(1) 曳舟駅周辺

評価 3.17 (AABBBBBBBBC)

- A：京成線の踏切や小さな駅を挟んだ超庶民的な密集市街地だったのが、鉄道高架といくつもの再開発事業で見違えるように変わっている。しかし、殺風景な高層ビル・マンション街になったわけではなく、広い歩道に面した路面商店街や、不正形な敷地形状を生かした路地的な通り抜け、保存された地蔵堂と整備された防災路地尊など、低層部分はヒューマンスケールを保つ工夫がなされている。地下鉄直通で都心に至便な場所なので、新規住宅供給によって若い人が住む街になりつつあるようで、将来も期待できる。
- A：開発が進んでいて驚いた。
- B：東武曳舟駅と京成曳舟駅があり、隣の押上では都営浅草線、東京メトロ半蔵門線が乗り入れ、交通利便性が高い。大規模な再開発が行われている。施工前の姿を知らないで訪問したインパクトは小さい。駅北口に駅前広場が無く、飲み屋が正面に構えているのは、大阪の下町のように親しみがわいた。病院の建物を一部通路として利用できるようにしたのは画期的だと思った。工事中の京成曳舟駅前広場が楽しみである。
- B：URの開発の曲線街路を軸線にしたまちづくりは、ややもすると単調になりがちな再開発を有機的な景観を創出していた。さらに曲線街路によって線路を挟んだ開発地区以外へのつながりも感じられた。また低層部分と木の装飾は、道の曲線とともに、高層タワーにありがちな圧迫感を打ち消し、視線に優しい。小さなポケットパーク的空間も街路に $+\alpha$ 的で良かった。
- B：4つの再開発事業と京成線の高架化や道路整備によって街が大きく変化した。再開発地区はタワーマンション中心だが低層部がヒューマンな感じにデザインされており、既存の街とうまく調和している。
- B：少し前は、突如として現れる再開発のスケールギャップには違和感を感じたが、今見ると駅前から順次整備が進んでいるような印象を受けた。ただ、再開発相互の計画的な一体性が課題としてあるし、特徴が感じられないのも残念。
- B：再開発地区では高層部分と低層部分がバランス良く配置され、威圧感のない街区が出来ていた。再開発地区と既存地域の境界が一目でわかり、今後この地区全体の発展に期待したい。
- B：市街地再開発による高層住宅でランドマークとなり、足元の空地がゆったり、緑化もほどほどで、駅周辺によくある風景を造っている。
- B：いろいろな施設があり、とても機能的で便利なエリア。高層棟もそれほど圧迫感が無く統一感があり、地域の玄関として魅力的だと思う。
- B：周辺住民の方にとって大規模再開発によって再編、あるいは新設された公共施設、集積された商業施設は利便性向上に貢献している。
- B：けしてお洒落ではないが低層部の店舗も元気に活躍していて優等生的な再開発だと思う。
- C：協調感のある再開発はとても良いと思いましたが、商業が埋まっていないところ等もあり、再開発事業の難しさも感じました。



京成曳舟駅前
の再開発ビル



曳舟駅前地区再開発



再開発ビル群



馬頭観音

(2) 京島

評価 3.83 (AAAABBBBBBB)

- A：以前から密集住宅地の整備改善に取り組んできた有名な地区だが、今までもう一つ成果が見えにくかった。しかし今回訪問して、細街路の拡幅や防災街区整備事業、コミュニティ住宅等によって、京島にふさわしい（従来の街の姿を継承した）修復型まちづくりの良さが具現化しつつあるように感じた。また、商店街の空き店舗も目立つが、一方でそれらや路地の空家を生かした若い世代によるセンスが光るショップやスペース転用も進みつつあり、さらには当日開催中だった「すみだ向島 expo」はその動きを加速するように思えて、今後に期待が持てた。
- A：密集市街地が下町の情緒を残しつつ整備され時間をかけながら防災性を高めている。再開発事業のような画期的なまちの変化はないが、住民が住み続けられるのがいい。キラキラ橋商店街が下町らしい佇まいで、空き店舗の活用の取組みがよい。
- A：危険な密集市街地であるのと同時に、長屋や路地などもはや歴史的と言ってもよい町並み。バブルの頃までは東京ではありふれた風景だったかもしれないが、今では貴重なものとなっている。高層マンションやスカイツリーを借景にした長屋の景色は、若い頃を思い出して胸がきゅんとなりました。
- A：今回歩いたマチの中でこの地区らしさが残るまち。若い方々が進めているこの地区のDNAを継承した保存再生活動の今後が楽しみ。
- A：街を活性化させる並々ならぬ努力を感じた。
- B：生活道路と分けられて計画されていることと、定期借地手法によって、集合住宅だけではない従来からあるこの地区ならではの高さの圧迫感にない戸建て下町生活文化圏への配慮を感じられた。
- B：建替えが進み不燃化が進んでいて安心した。リノベーションなど、小さな再生事業が起きていることも好印象。コッペパン屋も再生されたと聞いて、曳舟駅前とは真逆のまちづくりが進むことに期待。
- B：いきなり昭和の下町風景。空き家活用も楽しい。日常のコミュニティ（地域社会）がどうなっているのか知りたい。防災街区事業や生活道路拡幅整備が、粛々と進んでいる様子がよくわかった。
- B：すみだ向島 EXP02022 の取組は魅力的で面白い。イベント開催時でない平時の京島のまちがどう見えるのか気になった。
- B：できることから、過剰な負担をかけないで街をよくしていこうとしているように感じました。
- B：密集市街地の整備によって道路拡幅や不燃化が進んできたが、出来るところだけが整備されているために、街全体としてのバランスが悪く未完成なイメージ。
- B：細い路地、木質の家屋などが多く残り防災対策の立ち遅れを感じた。順次行われている街区整備、道路拡幅等の成果は出ていて、手を入れた部分では近代化された町並みに代わっていた。住民は少なくないはずなのに商店街は閉じたシャッターが続き町の活力を感じなかった。

キラキラ橋商店街



防災広場



(3) 東京スカイツリー周辺

評価 3.17 (AAABBBBBBCC)

- A：北十間川の親水性のある開発は良い雰囲気を醸しだしている。スカイツリー（ソラマチ）のステップステージの導線は変化があり楽しい空間。
- A：北十間川の整備と一体となっていると良い。また、周辺の街並みにも波及効果が出始めており、周辺全体の活性化につながっている。
- A：遠くからみていたスカイツリーが、訪れてみて評判通りに多くの人を集めている事を実感。スカイツリー（観光）とソラマチ（買物）が一体に開発され、とても魅力的な施設となっている。
- B：よく知られた大規模開発であり、当日も非常に賑わっていたので、ランドマーク性や集客力を考えれば成功であろう。また、東西の小広場、川沿いの散策路、屋上テラスの通り抜けなどの公共的空間も良く整備されている。従前が生コン工場とヤードだっただけに、その転換効果は非常に大きい。ただし、周辺市街地とのつながり（動線的にも機能的にも）やその仕掛けが乏しい感じがして、インパクトの大きな施設だけにその点が残念だった。（生コン工場発祥の地の記念銘板は、この地の記憶を残す貴重なもの）
- B：東京スカイツリーの出現で一気に観光地となった。東京ソラマチの外観や北十間川の整備はなかなか良くできているが、周辺のまちづくりはまだ追いついていない。
- B：水辺の整備が素晴らしい。この地区に活気をもたらしたビッグプロジェクト。周辺への波及効果はすごい！
- B：東京スカイツリーの集客力に感心した。低層部の屋上を通り抜けできることを初めて知りました。
- B：観光名所としてスカイツリーができたことによる波及効果は大きいと実感した。
- B：人が多すぎて、通っただけなので、十分に魅力が把握できなかったと思う。エレベーターでスカイツリーの足下まで上がって行くのは、徐々に気分が高まり気持ちが良い。
- B：面白いと思います。
- C：スカイツリーを中心に賑わいがありますが、地域とのつながりはあまり感じられないのでは・・・。
- C：ソラマチの賑わいが際立った。新たな東京の景観が形成されている。資本力による整備なので、親近感は湧かなかった。



(4) ミズマチ&リバーウォーク

評価 4.67 (AAAAAAAAAABB)

- A：浅草までつながる親水性のある楽しい空間、東武と墨田区の柔軟な考えを評価する。後半部分は墨田公園に隣接しているメリットは大きい、(公園の緑を利用したリニューアルは成功) さらに水面が高いので船を通せば、歩道を歩く人と船の乗客が手を振りあうような景色が作られより楽しいと思った。公園と墨田川とのつながりを分断している高速道路を地中化されればさらに魅力的になる。リバーウォークから1歩地域をはみ出すと古い酒屋など昭和の暮らしが息づくまちがあったので、リバーウォーク内だけで完結するのがよいか地域に開かれた方がいいのかは考えさせられるところ。
- A：スカイツリーの効果を快適な歩行者空間を介して周囲に広げる試みとして面白い。東京ミズマチの高架下店舗は、北十間川(源森川)沿い散策路が快適で、広い隅田公園に面する部分もあって、とても開放的な歩行者スペースになっている。すみだリバーウォークは、鉄道橋併設の歩道橋(!)という前代未聞のスペースだが、終点近く徐行する電車の音をBGMに、開けた川の眺めが新鮮で風情がある。鉄道、河川、道路、公園の各部門が協力してこそその成果であろう。今後の浅草・スカイツリー連携効果に非常に期待が持てる。
- A：スカイツリーから浅草に至る新たな遊歩道を作った効果は絶大。多くの人々が散策を楽しんでいた。強いて言えば東武橋、源森橋を通る車道を渡る部分で、歩道としての連続性が改善出来たら更に良かった。歩道脇にカフェなど多数出店していて時間をかけて遊べそう。一か所に留まるのではなく、ここの様に通り抜けできるのは圧倒的に楽しい感覚です。
- A：東武鉄道の高架下の商業と河川、道路、公園整備が一体的に行われ、スカイツリーと浅草を結ぶ歩行者動線を形成している。特に北十間川と隅田公園に挟まれた東京ミズマチのウエストゾーンは非常にいい雰囲気。また、夕暮れ時のリバーウォークから見る隅田川の景観はとても感動的。
- A：スカイツリーと浅草を繋ぐ歩行者空間を、鉄道高架や墨田公園という都市施設や、墨田川、北十間川の河川空間を活かし、魅力あるものにしている点が良い。
- A：浅草とスカイツリーの間を区の境界を越えて快適な歩行者空間としたことは秀逸。天気と気候が良かったこともあり、大勢の人が歩いていた。川の良さを巧みに引き出して、沿道も無理せず楽しく構成している。
- A：浅草駅とスカイツリーをつなぐ川沿いのデッキは、大変気持ちのいい空間になっていた。歩いて楽しい空間づくりの重要さをあらためて感じた。
- A：夕暮れの風景はとても魅力的だった。東京を代表する風景だろう。特にリバーウォークは面白い。管理用通路も解放して、橋の下も歩けるようにしたらベター。通行料を取っても良いのでは？
- A：北十間川沿い歩道、高架下に設けられた商業施設と墨田公園が一体となり、魅力的な場に仕立てられています。そこと浅草を結ぶ隅田川にかかる歩道橋(すみだリバーウォーク)に感激。
- A：貴重な体験でした。
- B：鉄道高架下と北十間川(運河)が隣り合わせて、元々は舟運と鉄道の結節点として賑わいがあったのだろうが、高度成長期には産業構造の転換と河川汚染で殺風景なところだったのが、見事によみがえり賑わいをつくっている。安全対策の柵が水辺と散策路を分けているのが残念だった。すみだリバーウォークは、浅草と東京スカイツリーを結び隅田川の景観が楽しい。
- B：水に近い空間で楽しかったです。すみだリバーウォークからの夕焼けはとてもきれいでした！



3 このエリアの今後のまちづくりに何を期待しますか？（自由意見）

- ◎駅前再開発事業、密集市街地整備、大規模拠点施設、そして歩行者空間創出と、それぞれのエリアの特性に応じて多彩な手法を適用して努力した結果、きちんと成果が上がってかなり魅力的な街になっている。今後は、①京島付近の空店舗・空工場・空家活用が軌道に乗って若い世代の活動スペースが集まるようなエリアにしていくこと（空家活用、リノベや起業に対するシステムも必要）、②スカイツリーや浅草連携のインパクトをさらに周辺市街地に広げて重層的な波及効果をもたらすことに期待したい。
- ◎京島で長屋のリノベーションやアーティストの活動などがみられるが、そのような試みが更に拡大し街の個性として定着することが重要だと思う。また、東京スカイツリー開業から10年経ったが周辺の街が思ったほど変わっていないようなので、スカイツリーの集客を浅草方面だけでなく、周辺にも波及させるような仕掛けを期待したい。
- ◎水上交通路として川や運河はもっと活用できそう。京島は、まちの魅力を失わずにこのまま行って欲しい。関東大震災や空襲、バブル期を経て生き残った地区なので、もはや歴史的な価値があると言ってもよいのでは無いただろうか？墨田区は、建築基準法の集団規定を使うなどして、古い町並みを壊さないようにしつつ安全性を高めるべき。また、歴史まちづくり計画を作り、何を保存すべきなのかを考えると良いと思う。
- ◎密集市街地には町の魅力も残っていることから、防災性の向上とまちの魅力が両立できるハードとソフトの両面からの工夫を今後も期待したい。また、鉄道高架や河川空間とコラボした新たな名建築が生まれることを期待したい。
- ◎鉄道に利便性が高く複数の路線が乗り入れている。東京は東京駅周辺から西の新宿、渋谷、池袋に重心が移動してきたが、都市の均衡からこの地域の魅力が増していくことが重要だと思う。
- ◎再開発エリアの場合、どこのエリアとも同じようなものではなく、この地域の個性や歴史（暮らしの物語）をどのように残し、引き継ぐかといった感性の部分の受け皿としてのハード（開発）と防火といった安全と機能の部分の融合、それを若い人たちが財団をつくり行おうとしていることに大いに期待。
- ◎マチがきれいになり、多くの高層住宅と大規模商業施設ができマチに活力が増していますが、この地区らしさが消えていっています。難しいとは思いますが、まちづくりにもっと“らしさ”を出していっていいのでは。
- ◎歴史と伝統を活かしながら開発を進めていただきたいと思います。
- ◎下町の良さが、新たな整備や歩行者ネットワークによって蘇っているように感じました。残すべきものと場所と、変えるべきものと場所を整理しながら、相乗効果を狙う戦略が必要と思いました。
- ◎駅周辺、幹線道路や河川沿い、あんこの既成市街地、下町らしい更新、再生のモデルづくりを期待したい。NPOの存続も地域社会の中で大きな存在となっているのではと感じた。
- ◎残っている低地＋密集市街地の防災対策が第一優先と考えます。京島地区はまだ消防車も入れない所が多く残っていて、今後も行政が主体的に進めていかざるを得ない所と感じました。

4 その他、印象に残ったところ、今回の企画全般についてなど（自由意見）

- ◎曳舟も京島もスカイツリーも浅草も、それぞれのエリアごとにある程度知っていましたが、今回それらを合わせて巡るという発想が新鮮でした。曳舟駅周辺の大変貌ぶりには驚きましたし、京島密集市街地での空家活用や向島 expo は、以前からの向島博覧会や墨東まち見世を継承し、未来を感じさせる素晴らしい試みでした。そして東京ミズマチとすみだリバーウォークには驚きました。鉄道や河川スペースを活用して、このような快適な歩行者空間が創出できるとは！というわけで、最新の意欲的な試みで変貌しつつあるエリアを多元的に実感できる素晴らしい企画だったと思います。栗原さん、大変ありがとうございました。（OR）
- ◎ちょうど向島EXPOの期間中で、個人的に色々回ってきましたが、各展示はとても面白かったです。生活感がある地元密着の瀬戸内芸術祭という感じでした。若い人がスタッフとして多数参加していたのが印象的。彼らと話をすると、京島が好きになり、まちづくり活動をしながらシェアハウスに住むようになった人も多いとのこと。シェアハウスの住人だった人が、結婚してエリアのマンションや一戸建てに住み続け、引き続き活動を続けるような流れができると良いと思います。（MY）
- ◎曳舟、押上といったエリアは訪問したことがなく、密集市街地の街や暮らしを見ることができ、大変勉強になりました。戦前、戦後と密集して暮らすことによって醸成されてきた人々とのつながりや、商店街によって日常生活がエリア内で完結していたのだろうと感じました。そういった近隣社会のつながりを現在にどう生かし、後世につなげていくのがよいのかを考えさせられました。（HH）

- ◎京島を見た上で、スカイツリーから浅草を繋ぐコースは変化があり、鉄道、河川、橋梁、公園などの連携と活用など、まさに多様な都市空間を楽しめるまち歩きでした。栗原さん、企画ありがとうございました。（HM）
- ◎駅前の大規模再開発事業、密集市街地整備事業、東京スカイツリー&東京ソラマチ、水辺のまちづくり、高架下の活用、公園の民活等多様な都市計画の手法を短い時間で見ることができた優れた企画でした。今回、この地域を初めて訪問しました。（YY）
- ◎スカイツリーからミズマチ、リバーウォークと続く新しい施設は多くの人を集め盛況な一方で、すぐ隣の京島地区の商店街はシャッター通りとなっていて、防災対策もまだこれからの状況。出来た街の賑わいを周囲にも広げる施策が必要と感じました。（FMi）
- ◎再開発で整備された曳舟のイトウヨーカドー前の湾曲した道路は、商店の見せ方、車のスピード減にも効果的だと思いますが、評価すべきは、周辺住宅地の湾曲した道路にうまくつなげている（地区らしさの継承）ことではないでしょうか。（IY）
- ◎今回のルート、飲食店が多く、つまみ食べ歩きがしたくなりました。浅草もスカイツリーもすごい賑わいでした。曳舟とスカイツリーの繋がりが弱いので、何か工夫ができれば、下町を散歩できるコースになると思いました。企画ありがとうございました。（FMa）
- ◎下町密集市街地の改善の様相、将来像を体感することができた。充実した企画を有難うございました。（KH）
- ◎久しぶりにこの地域を歩きました。驚きが一杯でした。ありがとうございました。（TK）

【コーディネーターより】

- ◎当初の企画時点では「多様なまちづくり」といっても再開発事業などハード整備を中心に考えていたのですが、すみだ向島EXPOが開催されていたことで、ソフトなまちづくりの雰囲気も多少は味わっていただけたかと思います。

