日本橋馬喰町・横山町・東日本橋の問屋街再生まちづくり評価結果

企画主旨■日本橋横山町周辺は戦後繊維問屋街として発展しましたが、産業構造の転換により繊維卸売り業は、中央区ではここ十数年で1／3に減少しています。神田エリアを含む4～5階建ての小規模ビルが集積した問屋街エリアでは空きビルが目立ち始めますが、一方でこうした小規模ビルをアーティストやクリエイターの拠点として暫定利用しようとする動き（CET Central East Tokyo）が 2000 年初頭から始まり、リノベーションと地域アートイベントの展開により、当該エリアがクリエイティブなエリアとして認知されるようになりました。CET は 2010 年で終了しますが、その後も地域独自のビジョンづくりやまちづくりの推進組織によるエリアマネジメントが展開され、新しい局面を迎えています。今回は、産業構造の転換の中で、小規模なビルを活用した小さな事業の連鎖的、面的展開による問屋街の再生事例を体験し、再生の方法とまちの将来を考えます。

企画説明■2023年3月26日（日）20時～（オンライン ZOOM 会議室）

現地訪問■2023年4月22日（土）13時半～集合型まち歩き

歩く期間■2023年5月 9日（火）まで（評価書提出期限）

コ ー ス■JR馬喰町駅～MORALTEX LAB～★アガタ竹澤ビル～泰岳ビル（フクモリ）～Train Hostel 北斗星（休業中）～★冨川ビル（14:00）～★SANGO ビル～★YY パーク～★TOI BLDG～★ Birth ビル～大原第5ビル～★MIDORI.so～★奉仕会館（★＝評価対象）

参 加 者■井手幸人、伊藤圭子、伊藤貴敏、磐村信哉・ひろ枝、小場瀬令二、上野朋子、大竹亮、大水敏弘、栗原徹、◎藤井正男、藤井幹也、古里実、松野栄明、村松紀明
（五十音順15名、◎コーディネーター）

1. 各ビルの評価

1－1 アガタ竹澤ビル　　評価 3.66 内訳 AAAAABBBBBBC

A 古いビルも、上手に使えば逆に魅力的な活用ができるという手本のような活用事例。

A 保存・管理状態がよく、電気設備や消火器までオブジェ化している。フクモリの隣という立地もよくて客が階段を上がって2階を利用している。テナント料で維持管理できているなら大成功。

A 神戸元町の旧貿易商ビルのような趣き。東京ではなかなかお目にかかりにくい。ネットを見たら月坪 12,000 円程度（4F）で、エレベーターもあるし、これなら十分需要があると思われる。ただ、神戸元町のように集中していないので、街ブラによる立ち寄り需要は発生しにくいかも。

A 比較的大きな建物なので階段室が各区画から独立していて使い勝手が良さそう。外観もとてもモダンで魅力的でした。

A 二つのビルを一体的に使われている点が注目です。これもオーナーの皆さまのご尽力の成果と思います。

B 素敵なビルでした。段通やカフェやギャラリーが古いビルを彩って、上手く活用されているようでした。隣のフクモリや近くのタオル問屋のカフェ（お洒落！）、路地の小さなショップなども魅力的です。

B 興味を持った人が、探して訪れる「求心力」がある店舗が集積し、魅力的な内部空間と感じました。ただ、外へのにじみだしがないのは少々残念です。

B 外から見ると単なる古いビルだが、中にこんなに店舗が入っているとは驚き！ 中の情報が街に発信されるともっと面白くなると思う。

B ファサードはシックな感じのデザイン。個性的なショップが入っていて良い。

B 雑居ビルとして使い勝手がいいビル。

B カフェとタオルショップという組み合わせが、ユニークだと思いました。考えてみればタオルは誰もが毎日使う物なので、人を引き付ける力が結構あるのかもしれません。

C ほぼ店舗が埋まっていて、面白そうな店舗がある印象。ビル全体としてのコンセプトが見えずらいのが残念。

1−2 冨川ビル　　評価 4.17 内訳 AAAAAAABBBBB

A 地域に開いた使い方、長い奥行きの建物のデメリットを感じさせない有効活用となっている。デザインもシンプルな躯体を活かして、効果的にまとめており、経済条件が厳しいなかでの最適解となっている。
A 古い問屋ビルを上手く再生活用し、蘇らせていました。街にセミオープンな1階も、設計事務所に使われている上階も、センスが良かったです。
A 一階が入り口に半屋外部分があり、内部も外から良く見え、人が立ち寄り易い雰囲気が感じられました。
A 奥の部屋、階段部の採光がうまくとられている。トップライトの使い方うまい！
A この通りは間口の狭い敷地が多く利用が難しい中、工夫して使用している。何より富川さんの人間性がよい。建築物は、そこにいる人によって、良くも悪くもなると思った。
A 設計事務所ビルとして 1 階を街に開いて再生している点が良い。
A 冨川さんとご家族、スタッフの皆さんの奮闘に心から敬意を表します。今後のご発展を願っております。
B リノベーションによって街づくりの拠点ができているのはとても良いと思う。空間的には階段スペースがなかなか面白い。
B UR が取得して貸しているらしい。事業者として選定された富川さんが、ただ入居するだけでなく街のキーマンとして活動している。1F をオープンな設えにしているのはいいこと。もっと周辺の人がふらっと訪れてお茶を飲んだり休憩したりできる場所になると、なおよい。
B（冨川さま、ご案内いただきありがとうございました。）天窓・階段を中心に、魅力的な空間が作られていると感じました。
B 階段の吹き抜けと、天窓が印象的。いろいろな工夫が見て取れた。
B ビル全体をひとつの建築事務所で使っていてここでは問題になりませんが、建物の奥に位置する階段は一般的に賃貸する際には問題となります。解決は難しいですが。

1−3 SANGO ビル　　評価 3.83 内訳 AAAAABBBBBC

A 特徴ある建物を、簡潔な耐震改修とリノベで蘇らせた良い事例。1階のカフェが、不思議と若者を呼び込んでいる。
A もともと違反建築で、減築した結果、構造的に強い建物になった、というのが皮肉で面白い。もともとの建築主に愛があったのではないか。エキゾチックな雰囲気を醸し出していてコーヒーがおいしそう。タープの下のベランダもリッチな空間。
A 上下に移動するデコラティブな門扉が印象的。軽やかな耐震改修素晴らしい。
A ファサードの重厚な吊り建具がおしゃれである。ルーフバルコニーの鉄骨看板やエレベーターの減築など、耐震化への工夫が秀逸。
A 建物全体を深く印象づける、鋳物の可動式カーテンに魅了されました。個性豊かという表現は、このような建物のためにあると思います。
B 極めて個性的なファサードが街のアクセントになっており、1階のコーヒー店の気配が門扉の隙間から街に滲みだしている感じもいい。
B 1階のカフェのデザインが、なんとも目を引きます。内部も狭いながら、上手く使っていると思いました。
B 表のシャッターのようなものが印象的。そう簡単に作れるものではないので、それを上手に活用してリノベーションできていると思う。
B 屋上に3階分増築していた話は衝撃的。エレベータを廃止して空間利用しているのが面白い。
B アラビア風というか中近東風というか、エキゾチックな外装飾が目を引きました。
B 外観は今風なのに階上部分は昭和の佇まい。アンバランスの妙？階上への階段が外から判りづらく入りにくかった。
C 不思議な魅力がありました。

1−4 YY パーク　　評価 2.83 内訳 AAABBBBBCCCC

A 夕方あたりから、ちょっと一杯ひっかけていく人々が集い、賑わいを発している姿が想像されます。
A 当日は活用イメージが見えなかったが、中央区の土地と一体的に活用し、テントとキッチンカーがその活動の触媒として活かされている。
A 現在の利用が、少しでも継続することを願っています。
B イベントのない昼間だったので、使われ方のイメージがわきませんでしたが、隣地（駐車場）と協力しての空き地活用の方法としては、いいと思いました。
B 簡易店舗やイベントとして使用できる装置を UR が‥ビックリ！
B 画期的ということだが、活用されていない時間に訪問したので、高く評価するのが難しい。奥の木造住宅と一体整備するなど、今後の活用が知恵の出しどころ。
B　YY パークでなくて、お隣のPLUSロビーのことを評価する。富川ビルと同様、施設云々というより、URが選定した事業者が街のキーマンとなって活動している。将来的にこのままというわけにはいかないだろうが、その場合にも街のキーマンに拠点となる場を上手に提供してほしい。
B 先行買収用地の活用としては良いが、実際の活用状況を見てみたかった。
C 中央区の駐車場との協力の仕組みは素晴らしいと思いました。活用時の賑わいを味わいたいです。
C 中央区の駐車場と UR の取得地を一体利用できるのは良いと思うが、空地が少ない地域なので、もっと積極的に活用した方が良いのではないか。
C 日曜日で閉じていた為、普段の様子が判らず。
C 営業中の状況を見ないとなんとも。

1−5 奉仕会館　　評価 2.54 内訳 ABBBBBBBCCD—

A 屋上に上がらせていただき、地域を展望することができました。最上階のホテルは一泊してみたいと思いました。お稲荷様にも最敬礼。アパホテルには泊まりたくありません。
B 60年代のビルデザインでよく用いられた口型の窓が並ぶファサードがいい。
B 思い切り昭和な建物で郷愁にかられる。隣のビルとの避難階段の共有のありさまはアジアな感じ。建築物に歴史的価値は見いだせなかったが、その存在に価値がありそう。
B 建物名称が街の魂、伝統を感じます。この名称のままであって欲しいです。
B 問屋組合が所有し、問屋業のためのホテルまで用意しているところは、名前の通り。独特の建物であり、立地も街の中心かつ YY パークの向いでもあり、より魅力的な活用をするべき。
B 建て替え予定は無いと言うが、かなりな老朽ビル。1F には店舗も入っていたが日曜のせいか閑散。厳しいのでしょうが早期に手を入れ地域の中心として再生出来れば良いのですが。
B 屋上の神社があり歴史を感じる。最上階のホテルも庶民的で良い。小売をしない問屋街のお店がどうなっていくのか気になる。
B 古さが好きです。
C 昭和の雰囲気の建物で、宿泊施設もあり、屋上には神社もあってなかなかユニーク。店舗が空いていなかったので、本来の姿がよくわからなかったのが残念。
C 問屋業の衰退を実感することのできるビル。ホテルがあるというのが興味深かった。屋上の神社やそこに至る手すりに歴史を感じる。
D ホテルのエントランスが昔の韓国風だったのが興味を引いた。ただ、全体としてはもっと面白くできそうな期待も込めて。
— どう評価していいのかわかりませんが、町内会館（組合事務所？）と店舗とホールとホテルが複合し、屋上の神社の存在も興味深いものでした。

1−6 MIDORI.so　　評価 2.90 内訳 AAABBBBBCC—

A 一階の飲食店が開放的で良いと思いました。若い世代が行きたくなる感じだと思いました。
A RC タイル張りの建物の1階にモノトーンのデザインのカフェがセンス良くまとまっている。当日は見れなかったが、内部のギャラリーも素敵。
A 比較的に間口が広く、1階のカフェもイキイキしていました。理想的な変貌ではないかと思います。
B 建物の間口より広く感じさせる路面カフェの演出がいい。
B 外から見ただけなので評価は困難。奉仕会間の屋上から見た、屋上利用は気持ちよさそうで好感が持てた。カフェには域外から来たとみられる若い客が多くて SNS の力に驚かされる。
B 若い人々でとても賑わっていました。通りにオープンなカフェの空間が、問屋街らしくなく、他のビルと違っていました。
B 1 階がオープンなカフェとなっていて街に開かれており、若い人で賑わっているのがいい。
B 1 階のオープンなカフェには若いお客がいっぱいであり、旧問屋街が変わっていく例として印象に残った。
C シェアオフィスとカフェ。ここだけでなく目黒区青葉台、表参道、永田町にもあるらしい。デザインセンスはさすが。
C 1F のカフェは若い女子が大勢入っていて繁盛していた。2F 以上は不明。
C あまり記憶にありません。
— 印象に残ってないです。

1−7 TOI BLDG　　評価 4.50 内訳 AAAAAAAAABC

A アールの入った窓は、パッとしなかったが、リノベで全く違った魅力になった。街の創造への期待に十分に応えてくれたコンセプチャルな店舗でさんかくプログラムで効果を発揮した良い事例。
A 小さいながらも、ケーキ屋、ギャラリーショップ、オフィス、隠れ家バーと多彩な用途が入居し、しかもどれもセンスが良かったです。こだわりのお店が多いので、上手く集客していると思いました。
A 建築物はテナントとして入る人たちに生かされもし殺されもする、と思った。ここは中にいる人が好印象で建物にも良い印象を持った。ただ敷地の間口が狭いためだろうが、階段空間が思い切り怖い。
A 1階のカフェもいい雰囲気ですが、道路から2階を見上げると暖かい照明が見えるのが、街に彩を与えていると思います。
A 独特の窓の形のファサードや1階のケーキ店など、街の魅力に寄与している。2階以上のスペースの利用もユニークで面白い。
A ビルの各フロアを1人のオーナーで使い切っているため、結果的に使い勝手が良さそう。リノベ（外観、内装）のセンスも良く街路からも目を引くビルになっている。
A 個性的でチャレンジングなお店が入っていて魅力的である。最上階の隠れ家的なカウンターバーが面白い。
A 各店舗とも異なった個性がありつつも、それぞれの相乗効果で一層、魅力的なビルになっていると思う。
A 外観も、中身も、感動に溢れていました。オーナーの細部までのこだわりが実感できました。
A 2階の素敵な照明と陳列物が歩いていて見えるのでつい入りたくなる。
B ビルが一体となって、発信をしている様子が感じられてよかったです。ご案内、ありがとうございました。
C URが取得して事業者を募集し、賃貸借契約。単にお店に貸すのではなく、工芸品のサブスク業という、新しい業態チャレンジの事業者が入っているのはよい。

1−8 Birth ビル　　評価 2.83 内訳 AABBBBBBBCCC

A 1階の造りがとても開放的で、2階の小商いスペースも入居が進めば、賑わいの一拠点になると思います。
A 帰り道に「寄りたい」と思いましたが、オジサンの群れには無縁。
B 交差点の歴史的景観を誇る大原第 5 ビルと並んで、街に開かれた賑わいの場づくりが評価できます。ただ、2階のテナントが一部空いていたし、1階のカフェは敷居が高そうでした。
B 1階のカフェの空間計画がとても良い。ただ、当日お店にいた人の雰囲気が悪かった。
B 引き込まれるような1階の施設配置がいい。
B 1階が街に開かれているのはとても良いが、2階の使い方はかなり難しそう。1～2階を一体的に利用する仕組みにした方が上手くいくのではないか。
B 1階のオープンなレストラン、2階の区割店舗という発想とチャレンジが素晴らしい。空間的な工夫があるともっと良い。
B 1 階は、ワインカフェを前面道路と通路に開いた位置に配置していて、意外に入りやすい。2 階の小商いブースは、入居が少なく心配だが、谷中でも同様の取組があったのでこれからの利用に期待したい。
B 店舗集めに苦労している様ですが、レトロな雰囲気はとても良い。『Birth ビル』という名前に運営側の意気込みを感じます。
C 1 階エントランスは、とても入りやすい雰囲気が形成されていると思います。2階の店舗ブースは、マルシェのような、造作なしの一時的な利用を部分的に入れると、何か面白いことをしている場としての発信がされて、人が来るスペースになったりしないかなと思いました。
C 1Fが凹んでいて、通りに対して余裕を持って開いているのがよい。その凹んだ部分になんと白く塗られた電線地中化地上機器があった。地中化は当然建物を建てた後だが、電線地中化に地元ビルオーナーが相当協力した様子が伺える。
C 1F は1店舗に使われていて良いが、2F は区画が小さくミニ店舗としても使いづらそう。階段が奥にある為 2F へ誘導する仕掛けが必要と思う。

2. 問屋街の再生手法や成果についてどう思いますか。　　評価 4.00 内訳 AAAAAAABBBBC

A とても上手いと思った。小規模な既存ビルを活用し、この街に新しい（クリエイティヴな）活気をもたらす業種を導入しているように思う。まだ街全体を変えるまでには至っていないが、URの先行事例に地元オーナーがシンクロし始めており（外部資本はダメだが）、今後が興味深いところ。
A ビル1棟を買い取り、提案を求めてリフォームする取り組みに感銘を受けた。単に古いビルを活用するだけでなく、活用させることを通じて町自体にゆっくりとした変革をもたらしている。
A 前面道路や敷地の形状から効果的な建替えが難しい小規模ビルの再生を、耐震性や平面形状の制約を乗り越えてリノベーションしながら、魅力的な店舗構成にしようとしている点は素晴らしい。小規模ビルや土地を買収し、リノベーションやコンバーションなどを支える UR の役割は評価できる。
A 担当した当初、いくつか新しいリノベは見られたが、地域の再生という視点は見られなかった。ここ数年の活動で、地域のまちづくりの活動としての複数リノベによる面的な活性化が進んでいると感じられた。また、地域の方々にもまちづくりへの理解と認識が浸透してきているように感じた。
A 点としてのリノベ物件（建物改修と新しい店舗）が、少しづつ地区内に広がってきている（推進する人材も再生できた建物も）のが実感できました。成果を書籍として出版してはどうでしょうか？
A 税金を使って最初の起爆に手を貸すのはよいことだが、今後も UR がかまい続けることには疑問を持つ。都または区の仕事になるだろう。古いビルは魅力的だが階段空間が貧弱で、怖い。実際危険だと思う。高齢者にはきつい。APA ホテルが林立したり、再開発が実施されるのは、多様性の消滅であり、長い目で

見て東京の魅力増進にはならないと思うが、とにかく儲かる街にしないと戦えない。
A　UR が貸主であることは安心感、信頼感があることから、地区外から新たに起業したい方々が入って来やすくなると思います。
B 今回拝見させていただいた建物は、なんらかの形でプラスのアクションを実現してきた事例だと思います。想像するに、この地域には、そのようなアクションを待っている、あるいはアクションもなく時間の流れに身を任せている建物が、まだまだ多々あるのではないかと考えます。それらの、「救いの手を待っている」「好ましいアクションのチャンスにめぐり逢えていない」建物が、まだおそらくはかなりの数にのぼるだろうと考え、まだ諸手を挙げて安堵するのは早すぎると思い、Bとさせていただきました。
B　UR が土地・建物を取得し、リノベーションによって街を活性化させるという手法は非常に良いと思う。まだ点の整備の段階だが、もう少し実績が積み重なってくれば、相乗効果で街が面的に変わる可能性が出てくると思う。
B リノベーション等により、新たな店舗を誘致したことで、（問屋に用事がある人以外）が来る場所ともなりつつあると思います。
B 「問屋街の再生」と言っても建物本体の再利用が中心ですね。個人商店で使われていたビルは階段の配置や部屋の取り方に難がありテナントビルにするには難しそうです。今回見せていただいたビルは半分半分でしたが。今回の様な小回り的な案件に UR が参画していて驚きました。
C 問屋業のことに詳しいわけではないので、業態について再活性化が可能なのかどうかは分からない。ビルに空きが出て採算が低くなれば、相応の能力のある人や会社に相談し、採算を確保しながらリノベーションや建て替えに取り組めばよい。

3. 現在の問屋街の課題は何だと思いますか。（自由記入）
・問屋街はかつて大都市の主要な機能の一つだったが、流通革命が進み、製造販売も好調な現代において、産業としては厳しいと言わざるを得ない。問屋機能が縮小する中で、外部資本による大規模な再開発が進むと、長年培われた地域コミュニティや街の持ち味が失われ、単なる東京の一部に埋没してしまう。小さな古いビルを資源ととらえ、それらをいかに有効活用して残る問屋と共存・共栄し、魅力的な街に再生していくかが課題だと思う。
・地元が描く新しい街の将来像のとおり行くかは、経済状況や都心近接というポテンシャル等の様々な要素が絡みあってくるので、確定した姿を描くにくい。とはいえ、目的をもって取り組まないと、まちとしての歴史や文化、個性が失われてしまう。
・問屋という産業は、大手の直仕入れと E コマース、あるいは特殊なピンポイントのバイヤーのような、仕入れ形態の変容の中で縮小が進むだろう。完全にはなくならないとは思うが、今、日本橋で問屋業が成立しているのは、古くからの店が多くて地価が顕在化していないからだと思われる。相続に備えて、将来の町のビジョンを示し、何らかの合意を得ておかなければ、一部の有志の力で街を存続させるのは難しいだろう。
・ネットで簡単に直販できる時代、卸売業は新しいビジネスモデルに転換せざるを得ない以上、従来の問屋は徐々に撤退していくのは間違いない。その中で、町をどうマネジメントしていくのか、戦略を持つ必要があると思います。
・URや地域に根ざして奮闘されている方々の努力と成果は高く評価されるものと思います。そこで残るのは、これから「繊維問屋」ではない用途としてリノベーションを待っている、幾多の建物群の存在だと思います。
・あんこ部分の再生をどうするかではないでしょうか？次世代が使える良質な都市空間にしていくために長期戦にはなりますが UR 等が頑張って土地をまとめていくことかな。
・問屋という業態が今後、どのようになるのか不透明であること。
・休日の若者の訪問が生まれていますが、問屋街という街の成り立ちを感じていないことが最も大きな課題ではないでしょうか。街の成り立ちを知ると、もう一度訪れる可能性が生まれるのではないでしょうか。
・問屋という業態そのものが縮小しつつあり、この地域の産業をどうするかというのが最大の課題。一方、都市再生という観点では、小規模な RC 造建築物が密集し、これらをまとめて再開発をするのが難しいため、大規模オフィスなど収益力のある施設が導入しにくいという課題もある。
・ユニクロ等が台頭し商売や流通が変わった結果、横山町が問屋街としては今後も縮小傾向なのは避けられず、なかなか難しいですね。

・卸売り業のお店が減少していること、江戸時代からの細い道路に面する短冊状敷地に建つ小規模ビルが多く、用途変更や建替えに工夫が必要なことだと思う。
・立地がいいだけに街のビルオーナーの投資意欲や危機意識が低いかもしれない。

4.　問屋街の将来像は、どうなると良いと思いますか。（自由記入）

・内部街区は問屋街特有の生業的な小さなビルが集積し、雑然としつつも独特の活気と賑わいが残るので、その持ち味を活かしながら、古い建物のリノベーションやインフィル型の建替で、（当日見たような）新しい機能や街に開かれたスペースを点在・連続させていきたい。その中で、観光的な小売問屋もいいが、（当日最初に見たタオル問屋のカフェのように）新しいセンスの問屋ビジネスが多くなってくると面白い。幹線道路沿いは開発圧力が高いのでオフィス・ホテル・マンション化が進むであろうが、それでも中央区要綱に基づくデザイン協議会の活動を通じて、1階への店舗設置や公共的空間の提供などを着実に誘導したい。
・地元が描いた将来ビジョンどおりに誘導、実現できるかは不透明であるが、都度方向性を地域で共有しながら、市場とも対話しつつ、その地域の特徴とポテンシャルを引き出す活動を続けながら、ビジョンも修正していくというプロセスで良いのではないか。
・現在の問屋機能も変貌しジェントリフィケーションが進んでいくと思いますが、問屋の集積と混在の魅力をうまく残し、商業観光都市になるといいなと思います。
・問屋業の、実物を見つつ、人と人が対面で商談を行うという仕組みが、時間の流れの中で、無くなると思われる中で、問屋街の名残を残すには、小規模な商業が集積したテーマパーク的な方向しか思いつきません。一方で、暮らしの場となることを目指し、立地を生かした良好な住宅街となるには、虫食いで開発が進むことを止める仕組みが必要だと思います。
・問屋という業態はすぐにはなくならないでしょうが、飲食店やサービス業等、新たな業種も少しずつ入っていって、多様性のある街になれば良いと思います。
・一部にテーマパークのようなレトロビル通りを残して、あとは再開発されるのではないでしょうか。今のまま残すには立地が良すぎます。ただ、レトロビルの住居化が進めば、まちは残るかもしれない。住宅の地価負担力は高いですから。
・この地域は、羽田、成田、東京駅などへの交通アクセスが極めてよいので、ホテルや観光客向けの施設などを中心とした観光拠点にするのが良いと思う。空間的には、高度利用が難しい小規模敷地を低層化し、その余剰容積をまとまった敷地が確保できる開発に移転する仕組みを導入すれば、街全体としては高度利用を実現しつつ、新道通り沿いなどをヒューマンスケールな街並みにすることができるのではないか。
・カフェや貸しオフィス等を誘致しても限界がありそう。問屋に拘らない新しい方向性が必要でしょう。都心最寄りで羽田、成田の両空港にもアクセスが良い地域なので、ポテンシャルは高いと思います。
・小売りをしない卸売り業のお店は減少していくが無くなるわけではない。そういった問屋とリノベーションや超高層でない建替えにより新たに誕生する小売店舗、事務所、ホテル、住宅などが空間的に混在し、かつ、時間的にも豊かな表情を見せる街となると良いように思う。
・意義の大きな社会実験だと思うので、URはこの取り組みを続けて欲しい。今のところ、プロジェクトの選考基準はざっくりしたモノの様ですが、エリア毎に個性を持たせるような選考基準を考えても良いと思います。たとえば、同じビルの中でアパレル／ファッション小物に関する製造・ストック・販売を一体化（デザイナー自身が店番しながらデザインもする）、問屋組合でネット販売のチャンネルを作ってサポートする（川上から川下までを同じビル＋組合で完結させる）とか。繊維問屋街のDNAを受け継いで、若手のデザイナーが巣立つような街になると良いと思います。また、「旧耐震基準の物件は耐震補強に費用がかかるので手を出しずらい」という話がありましたが、2、3件まとめて物件購入して、建物同士を連結して剛性を上げたりダンパーを入れたりすれば比較的安価に耐震改修できそうな気がします。民間会社ではできないとは思いますが、どうでしょう。
・どうなると良いとか、思いはない。問屋業がより衰退するとしても、立地はいいので、アパのようなホテルのさらなる立地やリノベーションによるオフィス、店舗への転換は進んでいくと思う。

・ただの通りすがりの人間が、軽々に言及できる論点ではないと思います。この街の前途には、明るい兆しもいくつか存在している一方で、間口の狭い、ウナギの寝床の建物群の前途は多難だと考えます。木造建築物も散見されましたし。

5.　今回の企画全体に対する感想など。（自由記入）

大原第5ビル

・建物の再生とあわせ、地元の魅力づくりを若い方々の感性や能力を活かした UR の新しいまちづくりの最戦前を見せて頂き感激。（Y.I）
・日本橋は、地下を電車で通過するだけだったので、地上を歩けたことは大変良い経験だった。誰かと近くまで行ったときには、お茶を飲んだり食事をしたり、に立ち寄ってみたい。企画いただき、本当にありがとうございました。（K.I）
・藤井様、富川様に解説していただき大変勉強になりました。企画ありがとうございました。（N.I）
・ありがとうございました。とても楽しかったです。（T.U）
・このような動きは話には聞いていましたが（TEKU-TEKU でも 20 年ほど前にこの付近のコンヴァージョン物件を見学したような）、これほど数多くの多彩で魅力的な事例が集積しつつあるとは知りませんでした。しかも今回は、内部まで見学出来て非常に良くわかりました。冨川さん、お忙しいところ、丁寧なご案内をありがとうございました。藤井さん、素晴らしい企画をご苦労様でした！（R.O）
・問屋街という特性から、建替えやリノベーションの動きが起きていることを実感できた。今後も、「街の動き」ということに着目した企画があることを期待します。（T.O）
・大原第5ビルは小さいながらも街の景観上は重要な建物であり、再開発に取り込まれずに残ったことは、とても良かったと思う。この企画全体に関しては、この地域の街づくりは外から見ただけではわかりにくいので、説明を聞き、建物内部を見られたことで、その実態が非常によくわかって面白かった。冨川さん、藤井さん、ありがとうございました。（T.K）
・訪問したのが日曜日で実際の問屋業務が行われていず、普段の様子が掴めなかったのが残念です。折を見て再訪問し活気のある街の姿を見たいと思っています。（Mi.F）
・リノベーションした小規模ビルを丁寧に見て回れるとても有意義な企画でした。ご案内いただいた藤井さん、冨川さんに感謝です。ありがとうございました。（M.F）
・今回、はじめてこの取り組みを知りましたが、URは良い・面白い仕事をするようになったと率直に思います。内部や近くから見ると色々と組織的課題はあるのかもしれませんが、民営化された各高速道路株式会社があまりユニークな仕事はしていない現状を見ると、道路公団はそのまま独法にしても良かったような気がします。大変、面白い企画を行って頂き、藤井さんには感謝です。ありがとうございました。（H.M）
・大原第五ビルがいちばん印象に残りました。よく残してくれたな、と感謝の気持ちでいっぱいです。自宅のある横浜から横須賀線・総武快速線で馬喰町駅に初めて降りました。新小岩に住んでいた新婚当初、通勤では毎日通過していましたが、この駅に降りたのは初めてです。この地区が千代田区に隣接していること、隅田川が近いことを再認識しました。素敵な街だと感じましたが、前途は多難だなと認識した次第です。遠くまで出かけずとも、足元の地域に時代の動きが生じていることを教えてくれた、TEKU－TEKUならではの企画だと思います。今後もこのような「地元再発見」の機会を設けてくださることを切望し、今回のコーディネーターのご尽力に深く感謝いたします。（蛇足ですが、URの坪田華さんの「比較住宅都市研究会」の報告も、興味深く視聴させていただきました。）（N.M）

・（コーディネーターより）平日と違って、新しくできたカフェなどに若者が多く土日に来街するという話は興味深かった。ただ、この若者も店としての面白さだけでなく、隠れ家感のような、この街のもつ雰囲気とも呼応している。それはそれで、新しい問屋街の構成員であり味方だと。意図をもった取組みが地域に浸透しながら、数年前の状況と比べ大きな分岐点にあるように改めて感じました。皆様、お忙しい中、お疲れさまでした。そして長時間にわたりご案内いただいた冨川さん、ありがとうございました。（Ma.F）