

TEKU-TEKU2024◆西新井駅西口～梅田を歩く(活動記録+評価結果)

日時■2024年4月13日(土)14:00～17:00(西新井駅改札口集合)

コース■東武スカイツリーライン西新井駅改札口集合(14:00)～西新井駅西口地区(各街区の用途、足元計画、デザインガイドラインとの調整など)～西新井さかえ公園～アリオ西新井～関三通り商店街～都市計画道路補助138号線整備と沿道空間～梅田五丁目地区

参加者■新井英子、井手幸人、上野朋子、大竹亮、小川美由紀、鎌原史英、栗原徹、重永真理子、原久子、藤井幹也、古里美、村松紀明、弓削孝浩、横田宜明、藤井正男(コーディネーター)

以上15名

企画主旨■ある時突然町中にあった大規模な工場が移転することになったとき、まちづくりはどうやって進めていくのでしょうか？。今回の企画は、工場の移転をきっかけにはじまった、西新井駅西口地区と梅田五丁目地区の2つの地区を訪問して、まちづくりの成果について考えます。

2つの地区を含む西新井駅西口周辺地区は、工場跡地を除けば、道路が狭く公園の少ない木造住宅の密集した地域でした。平成7年(1993)に足立区による調査が始まり、平成9年(1995)には西新井駅西口地区防災連絡会議が発足し、地域住民、足立区、URによる防災まちづくりの検討が始まりました。

西新井駅西口地区では、平成10年(1996)にURが工場跡地11.6haを取得、マスタープランを作成の上、都市計画道路と公園の整備を区に代わって実施しました。整備した敷地は、デザインガイドラインを策定した上で、病院、警察署を誘致するとともに、用途(住宅、商業、保育園等)を条件づけ、民間事業者等に譲渡・賃貸して街を構成していきました。

梅田五丁目地区では、平成17年(2005)にURが工場跡地1.6haを取得し、取得地の基盤整備と民間建物の誘導に併せ、大規模火災時の延焼遮断帯の位置づけのある都市計画道路補助138号線その3工区(延長440m幅員16m)の整備を区に代わって実施し、密集市街地の安全性の向上を図りました。

1-1 西新井駅西口地区

評価4.16 AAAAAAABBBBB

評価A◆駅前ですぐ大工場があって賑わいに乏しかったエリアが、見違えるように美しく整備されて、多くの人々が住み、訪れる場所となっている。施設構成は、商業施設・集合住宅・防災公園と一般的だが、細長い街区構成とストリート性の演出(エコモダンの道、新さくら参道)によって、非常に心地よい空間が出来ている。周辺エリアにも波及効果が見られ、住市総の仕組みとUR事業によって、街全体が刷新される好例であろう。

評価A◆なんて開放感のある街! というのがまず第一印象でした。駅を降りてバス亭を通り抜けたところで目に入ってきたサクラの並木と建物群、さらに歩いてみて、住棟のエントランス(街角広場など)は、一度見たら忘れられないと思えるほど個性的なものさえも、街全体の大らかな雰囲気に含まれているような印象を受けました。(カナリーヤシとギリシャローマ風?には正直びっくりしたのですが)道や街区のサインが特徴的で分かりやすく、よかったです。

評価A◆歩行者と自転車が分離されたリッチな歩行者空間の整備、再開発で整備された歩道が触媒になり、駅前から公園まで繋がった緑茂る歩行者空間素晴らしいです。

評価A◆URの先行街区における街区設計の歩行者動線が民間分譲街区で活かされている点が素晴らしい。斜めの歩行者道と街区割の工夫が民間設計の住宅の並び方を変化のあるものへ誘導している点も良い。

評価A◆下町の工場跡地を計画的に景観形成と理想的な居住環境整備が両立した優れた地区である。これまでURが蓄積してきた市街地形成の一つの完成型と感じた。

評価A◆多様な個性をもつ区域により成り立っているこの地区の課題をとらえ解決に向かっていると思います。

評価A◆各ストリート、広場、通路、緑化、建物デザインなどについて、1つの大規模開発でありながら街区ごとに多様性と個性があり、かつデザインも工夫されており、地区全体の印象が良い。

評価B◆ガイドライン、敷地の切り方、賃貸と分譲の入れ方等でここまで街の景観が上手く作れるのは素敵だと感じました。

評価B◆西新井駅から見渡せないものの、今回の整備地区まで駅から徒歩でわずか数分であり、都心へのアクセスを考えても利便性の高い地区という印象を受けました。

評価B◆大規模工場跡地のURによる開発であり、緑道や公園などの屋外空間は良くできている。敷地ごとに建築主体が異なるので建物のデザインはあまり統一されていないが、多様性があることで単独事業者の開発よりも街らしい景観になっている。駅に近い商業施設の斜めの通り抜け空間が非常に良かった。

評価B◆公園につながるエコモダンの道が効いている。

評価B◆足立区北側というある種先入感を持ち西新井に入りましたが、再開発された地域はそのイメージに反し清潔で活気がありました。時を経てそれが維持される事を期待。



西新井さかえ公園



F2 街区街角広場

1-2 西新井駅西口地区 F1 街区歩行者通路（エコダンの道） 評価4.83 AAAAAAAAAAAB

評価A◆開発地区の街区構成を一般的な四角形グリッドにせず、細長い街区と斜めに貫く歩行者通路によって構成することにより、①駅からの近道となって利便性が向上し、②歩専道で安全性・快適性がもたらされ、③建物や公園との関係に変化や多様性があるのが楽しい。複合商業施設、賃貸住棟、防災公園で管理者が異なるのに、一直線に貫いて多くの人に利用されている点が素晴らしい。

評価A◆街区を斜めに区分する画期的な空間形成が素晴らしい。新井駅からのアクセスとなるA街区のビルがこのエコモダンの路と連続性をもって歩行空間を形成しているのもよい。西に繋がる公園と連続性のある植栽、保育園の立地によるコミュニティの形成、E街区、F1街区の集合住宅建物の後退による空間の確保等、計画と施工、維持管理が見事だ。

評価A◆遅れての参加でしたがマップをいただいたおかげで、公園から駅広前のモールまで、斜めの道をたどることができました。ほどよく視線を遮る設えや、緑に包まれる心地よさが足を軽くしてくれるような、毎日歩くのが楽しみになりそうな道だなあと感じました。駅側のショッピングモール内の斜めの動線は、ガイドラインの意図をくんで自発的に設けられたとのことに驚きました。

評価A◆街区を斜めに入る軸線であることが建物との関係に変化を生み出して良い。通りに面した分割された低い壁と緑地、直行して置かれたベンチ、壁につくブラケットタイプの照明など、心地良い歩行者空間となっている。

評価A◆開発の中心であり目玉でもある斜めの貫通通路が、程よいスケール感と緑化で計画されている。計画条件となる街区の形状をスクエアにし、民間開発の傾向を踏まえた計画誘導。歩いていてシーンが移り変わる緻密なデザインも良い。

評価A◆A街区～F1街区～さかえ公園にかけて一本で繋がる歩行者通路がとても良い。各事業者の思いがひとつになった部分。

評価A◆「通路を計画することで西口地区の動線を通す」という計画のすごさを感じました。ただ、エコモダンという名前は少々微妙です。

評価A◆斜めに敷地を横切り向こうの公園まで連結する配置が上手く、年月の経過とともに緑陰が深くなれば、さらに気分の良い通りになりそうです。

評価A◆エリア内を斜めに最短距離で通り抜けるという、なかなか口に出して言えない住民要望とマッチングし、景観も変化に富んで歩きたくなる道になっていると思います。

評価A◆公園につながる斜めの軸線、その沿道のデザイン、軸線を配慮したマンションの配置などよくできている。

評価A◆道沿いの建物高さ開放感などにより歩行者への圧迫感ないようにデザインされている。

評価B◆歩行者通路を斜めに通すことで建物との関係が場所によって変化し、なかなか面白い空間になっている。



中央貫通通路(エコモダンの道)

1-3 西新井駅西口地区駅前線(新参道)の景観

評価4.33 AAAAAAAAAABBC

評価A◆西新井大師に至る参道が拡幅されたバス通りだが、南側は広い歩道に面する住棟側のデザインされた塀(?)が素晴らしく、歩いて快適なストリートになっている。北側は細長い残地に民間商業施設が並んで、テラスのカフェなどもあり、商店街的な賑わいが楽しい。立派な桜並木が当日は見事に咲き乱れて、花吹雪まで見ることが出来た。

評価A◆桜並木、分譲地区の内側を見え隠れさせる境界構造物、通りの向かい側の小洒落た商業施設、十分な広さの歩道と、通りを彩る要素が巧みに配置され、魅力的な参道に仕上がっていました。

評価A◆新井大師という古くからの地域のシンボルを新しいまちの貌に引き出すことに成功したと思います。道路の反対側の店舗も賑わっている。旧来からの地元住民、新たな開発事業により転入した住民、西新井大師への来訪者がともに利用できる場になっているのではと思います。

評価A◆新井大師参道の歴史性を継承し、南側集合住宅のセットバックによる歩行空間が広く、壁面のデザイン性も優れている。大規模商業施設と駅を結ぶ導線で、桜が植えられ、春は多くの人を楽しめる景観が形成されている。道路北側のハイセンスな商店の形成を誘導している。

評価A◆幅広い歩道と自転車専用連がこの時期の開発で実現している点が素晴らしい。しかもたくさんの人が使っている。また、分譲マンションの沿道側のショーウィンドウタイプの塀のデザインにも感心した。

評価A◆建物と歩道との間に設けられたデザインされた塀(建物の敷地内も見ることができ開放感がある)が心地よりリズムを醸し出している。

評価A◆圧迫感がなくギャラリーにもなるマンションの外壁は上手い。地主さんのつくられた商業施設が雰囲気を作り出すキーになっている。

評価A◆サクラ並木は葉桜でしたが歩行者が多く、にぎわいもあって、歩いていてわくわくしました。北側(低層)の店舗もちょっと立ち寄って見たかったです。

評価A◆新参道と銘打つ場合に、マンションの北側の景観をどうするかという難しい課題に対し、マンションデベとの話し合いにより解決のアイデアを導き出している。

評価B◆桜並木の広幅員道路と北側のセンスの良い低層商業施設は非常にいい雰囲気。南側のマンションもデザイン的には頑張っているが、駅からアリオへの動線になっているので、店舗を配置したほうが良かったと思う。(新参道に面した部分はマンション用地とせずに、URが土地をもって低層商業空間にできれば面白かった)

評価B◆道路沿いは建物も低層で空が広く気持ち良い。歩道は自転車区分もあり安心。アリオの向かい側の商業施設はテラスのスペースもあり今風でした。

評価C◆もう少し街路樹が大きくなるともっと良くなるのかもと感じました。



西新井駅西口駅前線(新参道) ※右は令和6年4月5日撮影

2-1 梅田五丁目地区

評価3.00 ABBBBBBBBBCC

評価A◆南北両ブロック角部の特に東側のスペースは、ぜいたくな広さですがさりげなく、通り過ぎてから住棟エントランスに気づいたほど・・・全体に控えめな感じも好感がもてました。

評価A◆2項道路への接道を活かし、元々のまちの構造をこわさないところがよいと思います。

評価B◆こちらにも駅に近い大工場の跡地開発だが、都市型集合住宅と沿道商店街や防災公園などが整備され、隣接の東武鉄道や都営住宅の事業と合わせ、地味だった梅田・梅島の街に都市居住のジェントリフィケーションが進んでいることを実感した。集合住宅主体で拠点施設がないために、賑わいや全体のまとまりが感じられなかったが、整備予定の足立区民複合施設(図書館・子育てサロン他)が完成すれば変わるのだろうか。

評価B◆木密地域ということで防災上の問題を抱えながらも、地元商店街に寂れた様子は感じられず(歩いたエリアだけですが)、また、土地がフラットであることも手伝って、年代を問わず暮らし易い地域であるような印象を受けました。

評価B◆大規模開発（西新井駅西口地区）見学の後で見ると見劣りしているが、民間事業者による良質な住宅ストックの形成が見事に行われている。都内有数の木造密集地区の整備の一つの指標となる地区である。

評価B◆木密地区の道路が整備（レンガ仕立ての道路が印象的）され歩きやすい。レトロマンションと多くの子どもたちが遊んでいた公園が印象に残った。

評価B◆工場跡地で単にマンション開発を行うだけでなく街路の整備も実現させ、これを契機に138号線がさらに整備されたことは、まちづくりとしては非常に意義がある。

評価B◆木造密集市街地への貢献は大きいですが、町全体への波及効果という点で限界を感じた。住居系市街地での難しさの裏返しでもあるが。

評価B◆密集市街地と再開発地域が混在する地域。ここの不燃化対応を終えるにはまだ時が掛かりそう。

評価B◆分譲共同住宅のマンションは街に対して閉じたデザインであり、賃貸共同住宅は街に開かれたデザインになっている点がよくわかった。

評価C◆角の広場はちょっと楽しかったです。

評価C◆—



南ブロック(民間分譲住宅)

2-2 都市計画道路補助138号線と沿道景観（防災環境軸） 評価2.83 BBBB BBBB BCB

評価B◆密集市街地にこのような道路が整備されることで、防災性や利便性の向上に寄与すると考えられるし、短期間に実現するのはURの実力と思う。一方で、計画集合住宅部分を除くと、沿道景観は今一つ単調で、街の潤いや楽しさに乏しいという印象だった。当日直前に歩いた関三通り商店街では、古い商店と新しいショップが混在して、老若男女で今も賑わっていたので、余計にそう感じるのかもしれないが。

評価B◆密集市街地に都市計画道路を通す取り組みとして非常に頑張っていると思います。希望を言えば、歩道部分を密集地域のアメニティ空間としてとらえ（広くとる）、シンボルツリーなど緑、他の防災広場との連続性を重視する。沿道にカフェとかでくると楽しいのでは。延焼遮断帯の形成を目指しても、沿道の容積率アップは最低限に抑えてほしい。

評価B◆延焼遮断帯として街路整備が工場跡地の開発で目に見えるかたちで実現したことが、隣接する密集市街地での進捗につなげた事例だと思う。沿道の不燃化は低層のものが意外に多いので、延焼遮断帯の効果はあくまで道路幅員の空間によるものが主なのだと感じた。

評価B◆木密地域における防災対策として、興味深く拝見しました。防災上、住宅の壁面率が高い（窓が少ない）ことの影響のためか、茫漠とした印象の景観となっており、この点の工夫が出来ないだろうかと思いました。

評価B◆街路樹だけではない緑と空間の余裕があることで、歩いていて安心感がありました。（特に南側）このブロックを外れるとほとんど緑が感じられないことが残念。

評価B◆密集市街地に広幅員の道路を整備することは、防災上非常に有効だと思うが、もともとの密集市街地らしい街並みからは異質な空間に見える。



都市計画道路補助138号線 左:その2工区(足立区施行・工事中) 右:その3工区(UR 施行)

- 評価B◆都計道138号線（環七南通り）：梅田五丁目地区による整備効果が西への延伸に寄与している。沿道景観：火災延焼防止と旧日光街道の賑わいの連続性をいう二面生をもっている。梅田五丁目地区の景観形成が波及していくことを期待する。
- 評価B◆大規模道路の整備と沿道建築物の不燃化促進事業により延焼遮断帯が形成されたが、やはり防災という1つの切り口だけでは景観形成等に限界がある。
- 評価B◆密集市街地に防火帯を設置するにはあれだけの幅員が必要なのだと改めて認識。息の長い対応が必要です。
- 評価B◆138号線を意識して計画されたマンションと背を向けた戸建て住宅の景観が印象的。
- 評価B◆URの底力を感じました。
- 評価C◆コミュニティ花壇や小さなベンチなど、ホッとできるポケットスペースが設けられるとよいかと。

3 工場跡地等の大規模な敷地を整備する際、大事にすべきことは何だと思えますか。（自由記入）

- 大規模敷地の開発にあたっては、周辺地域の課題を十分に踏まえて、それを開発と併せて解決することや、開発による波及効果によって周辺のまちづくりにプラスの影響を与えることが重要だと思う。（その意味では、西新井駅西口地区では一部の道路整備はあるものの、基本的には工場跡地で完結してしまっており、本来は西新井の駅前整備まで含めて考えるべき。）また、大規模な計画的開発はできてしまった後の変更が難しく時代の変化への対応が難しいので、全てを開発してしまうのではなく、将来変更可能な部分を残しておくべきだと思う。
- 第一に構想段階では、敷地内だけでなく、地区全体をどういう街にしていくのか、その変化の起爆剤になるように仕掛けること。第二に計画段階では、敷地内外の関係に着目し、整備によって周辺の市街地環境の向上に効果をもたらすように配慮すること。第三に設計段階では、敷地内について、大規模開発では空間が大味になりがちなので、歩行者空間を中心にきめ細かい工夫をすること。そのような努力によって、周辺の開発更新を誘発できて、また対比的な旧来の商店街等の魅力が高まれば、成功であろう。
- 事業者に対して事前確定型・ルール拘束ではなく、協議を重ね知恵を出し合いながら、よりよい開発の姿を見出していく取り組み。事業者も採算性だけでなく、空間としての質の高さや、地元に溶け込み、地域の活性化につながる計画、100年後も愛されるまちをつくるという姿勢が大事だと思うし、今回の開発でも感じました。今回は元々の「工場」の記憶がサインのシンボルのように思いましたが、「工場」は経済成長に重要な役割を担ったはずなのでそのような、記憶もどこかに残せると良いと思えます。
- どうしても周辺の市街地とのギャップが生まれるが、大規模開発ならではの良さを出しつつ、周辺市街地との機能的、景観的、環境的に連続できるかではないかと思う。今回の見学地区は、工場跡地開発が盛んだった時代のものだが、今であればもう少しソフトのコンテンツも含め、より多様で様々な活動の展開も織り込むことができるのではないだろうか。
- 「周辺になじむこと」がとにかく大切だと思います。どうしても新しい開発は高級感が漂うものになりがちですが、「周辺よりちょっといい」程度で、上手く周辺の既成市街地となじむものになるといいなと思います。
- 民間主導だと利益が優先され居住環境や周辺への配慮が欠くこととなる。行政による指導と専門家の参加が必要。景観法による景観アドバイザーの設置する地方公共団体が増えているが未だ少ない。足立区は景観計画を策定し、地区ごとの景観ガイドライン作成を支援している好例。
- 人が住宅内に留まらず、戸外に出てきたいと思わせる楽しい仕掛け、植物の緑や風を感じられ、空の広がりを感じられるような心地よいランドスケープ。大規模なだけに地域への影響が大きく、その開発によってまちへの思いが醸成されるようなもの。
- 大規模な開発は既存の周辺市街地に大きなインパクトを与えるので、開発後の地域への影響（プラス面もマイナス面）について周辺地域と十分な協議が必要ではないでしょうか。
- 周辺地域への影響が大きいと考えられるため、周辺地域との調和、また、周辺地域への提案となるような質の良い空間を整備する必要があるように思います。
- （感想ですみません。）説明をうかがって、ここでは景観とデザインのデザインガイドラインが、それぞれの事業者の方にとっても良かったとみとられていることがよくわかりました。
- 広大な敷地ゆえ、使用目的に沿った敷地全体の区割り、道付けの考え方を明確にして進める事が必要と思う。
- 防災性、景観、にぎわい、コミュニティ形成などの点で、周辺地域の価値を高めることだと思う。

4 今回の企画全体に対する感想など（自由記入）

- 再開発地区の大規模商店とは対比的に、近くに、創業80年の老舗銭湯『堀田湯』やフレッシュマート「スワヤ」という八百屋さんなど活気にみちた関原イーストロード商店街が共存しているのは素晴らしい。暮らしやすそうなまちでした。（IY）
- 開発時のお話が伺えて楽しかったです。ありがとうございました。（UT）
- ヌーヴェル西新井は、あまり知られていませんが非常に優れた街づくり事業なので、いつか訪れたいと思っていたところ、藤井さんが非常に前向きに企画して下さい、しかも関連する密集市街地の関三

- 通り商店街や梅田五丁目地区も歩くことができ、とても充実した内容になりました。オプションの西新井大師+門前町や栗原一丁目都住+ギャラクシティも付加してしまいましたが、長い一日を終えての梅島駅前でのプレ懇親会+本懇親会がまた格別でした。藤井さん、ありがとうございました！(OR)
- 今回も藤井さんの解説があって、有意義な見学でした。藤井さんシリーズ？があっても良いように思いました。(OM)
 - お天気が良かったこともあり、とても楽しいまち歩きでした。関三通り商店街は、西新井西口の新しい街と138号線のあいだにあって、そのヒューマンな商店街の良さがこの先も街の奥行きや魅力になってほしい・・・と思ってしまいました。藤井さん、どうもありがとうございました。※周囲への影響も含めて考え抜かれたガイドラインの、その意図がより良いかたちで反映されるようにすることの重要さと、プロセスもうかがってみたいと思いました。(KF)
 - デザインガイドラインによる開発や密集市街地整備など、とてもマニアックで面白い企画だったと思います。特にデザインガイドラインについては、開発者が単にガイドラインに従うのではなく、URと開発者との協議によってよりよい空間づくりがなされていたことがわかり、非常に参考になりました。(KT)
 - 西新井～梅田エリアについての予備知識がほとんどない状態で現地を歩きましたが、この独特な木密エリアがどのように形成されたのかを知りたいと思い、国土地理院の古い地図等を検索しました。密集市街地を縦横に通り抜ける魅力的な商店街が大変興味深く思いました。工場跡地の開発により若い世代、子育て世代も流入すると思われるので、公園や公的施設の利用により旧来のコミュニティとの接点ができ、新たな住民たちが密集市街地内の商店街を活性化させる力になることを期待します。密集地区内の都市計画道路について改めていろいろ考えました。世田谷区内の補206号(明葉通り)、補26号(三宿・池尻)、補52号(淡島通り～環7外側)、実家のある品川区内の補26号(武蔵小山～大井町)、補29号(大崎～西大井)などを身近なものとして見てきました。住民のとらえ方としては、追い出される、まちが分断される、交通量が増えて危険など、否定的なリアクションが多くあります。しかしどれもまちづくりの工夫で解決できるはずだと思います。市民に受け入れられ、市民が望む、柔軟な都市計画道路整備を思い切って進めるべきという思いを強くしています。(SM)
 - 実際に訪問したことによって西新井周辺の感じていたイメージが変わりました。民間業者(地主)も地域の価値をあげるための、建築的な工夫などのモチベーションにつながったグランドデザインはとても良いと思いました。途中残された商店街は人間味があり、地域の暮らしの歴史が銭湯を含め新たな価値として更新されつつあるのを感じました。(HH)
 - 足立区北部という土地柄から、もう少し密集した市街地を想像していたが、訪れてみて既存の地区でも意外に道幅は広く、戸建てやアパートも新しく建て替わったりしていたのは意外でした。ご案内ありがとうございました。(FMi)
 - URが工場跡地の利用に関して民間デベロッパーとの調整を行い、周辺地域の価値を高めるデザインを進めるという役割をしっかりと果たしていることが良くわかりました。藤井さん、企画とご案内ありがとうございました。(FrM)
 - 平成中期の住居系市街地での大規模工場跡地開発と密集市街地整備という、渋くかつマニアックな内容のTEKUTEKUでしたが、多くの方に興味を持っていただけて嬉しかったです。ガイドラインと個別調整によるまちづくりは、おそらく説明がないと見過ごされてしまうので、今回の機会をいただけて、過去の担当者も喜んでくれると思います。参加していただいた皆さん、ありがとうございました。(コーディネーターより)



C1街区街角広場にて

◆西新井オプション企画（2024年4月13日）の評価集計結果

※本企画の評価集計結果は別にありますので、ご注意ください！

<企画概要>

せっかく西新井まで行くのですから、本企画の前に早めに集合してもらい、2つのオプション企画を用意しました。

その1★大師線に乗って参道門前町を歩き、西新井大師に参詣する（11時30分～13時）

その2★中庭広場を囲む栗原一丁目都住+ギャラクシティを訪ねる（13時15分～14時）

<みどころ>

東武大師線は1駅間のみを往復する珍しい23区内のローカル線で、終点の大師前駅は無人駅です。

西新井大師総持寺は、平安時代の弘法大師ゆかりの厄除け祈願の名所です。

栗原一丁目都営住宅とギャラクシティ（足立区西新井文化センター）に囲まれた広い開放的な中庭は、ヨーロッパの都市広場を想起させます。（1995年に企画43で訪問）。

一風変わった企画ですが、この珍しい空間体験を一緒にいかがでしょうか。

<参加者>

新井英子、上野朋子、重永真理子、原 久子、藤井正男、古里 実、村松紀明、弓削孝浩、横田宜明、大竹 亮（コーディネイター） 以上10名

<評価結果>

1◆西新井大師+参道門前町一帯

評価:4.43 内訳:AAAAAC

評価A●西新井大師の建築群の質の高さと周辺の参道のほのかな賑わいが、ゆったりした雰囲気で大満足でした。

評価A●一駅だけのローカル線の終点に、立派な大師様の境内とひなびた門前町がありました。環七で分断された旧大師駅跡と周辺を見分し、参道を歩いて山門に入って本堂に参拝し、門前の老舗で食事をしてゆっくり過ごしました。ここにもインバウンドの波が少しずつ来ているようです。

評価A●本堂はRC造なので少し残念だが、自由に入れてオープンなのがとても良い。山門は深い軒を支える三手先の組物がにぎやかで、見事である。参道の門前町は昭和の香りがするお店が残り、楽しく歩けた。

評価A●昔からのお店もあれば、最近出来たお店もあり、横路に入る形式のお店もできるなど、街を活性化しようという意気込みが感じられる

評価A●門前が小ざれいになっていて驚きました。縁日の日はものすごい人ですが、何もない日だったので歩きやすかった。こぢんまりとまとまった、ちょうどよい参道だと思います。この先、古い商店がどうなっていくのか気になりますが。廃線跡も、まさかそんな写真を引っ張り出しているとは思わず、驚きました。大師線の一駅電車は、何度乗っても不思議です。

評価A●つい川崎大師と比較してしまうのですが、私鉄のローカル線、俗っぽさ、庶民性という雰囲気ではほぼ同等、多少のインバウンドも含めた観光地的要素では川崎の方がチャラチャラして、西新井のほどよく枯れた味わいとは差があります。境内も西新井の方が静かで落ち着いています。好感がもてる所以です。「久寿餅」よりは「今川焼き」や「煎餅」「草団子」のほうが買い食いに向いています。西新井大師は「寅さん」の柴又帝釈天（最近行ってみました）に似た落ち着きと静かさがある街並みと、行き交う人のくつろいだ表情が美点です。

評価C●西新井大師総持寺境内は整備され、山門前の門前町、駅から牡丹園、山門に至る道路は無電柱化し敷石舗装され景観形成が図られているが、歴史性を感じさせる煎餅店浅香屋、甘味処かどやなどの資産が活かされていないと感じた。



西新井大師総持寺の境内と本堂



西新井大師山門へ続く参道門前町

2◆栗原一丁目都営住宅+ギャラクシティ

評価:3.40 内訳:AAABBBBBBC

評価A●広い中庭が清潔に保たれていて、感心しました。よく管理されている年季の入った高層都営住宅ですね。ピラミッド型の「キッチン」の中を見てみたかったです。ギャラクシティは催し物や設備の内容が盛りだくさんで、利用者も多く、地域の住民から愛されているのだと感じました。楽しい建物ですね。管理・指導・応接されるスタッフの皆さんも、大変な努力をされていると思います。

評価A●西新井駅に近いという立地の良さと、子供たちが天気に関係なく遊べる場所があるのがよい。結構本格的なスポーツライミングができそうなのがとても良い（うらやましい）。

評価A●都営住宅の建て替えと文化施設の整備を一体化し、共通の中庭広場を設けた配置計画が非常に上手い。主要な公共建築の前には必ず広場のあるヨーロッパの都市のようだ。住棟と回廊に囲まれた広場は心地よく、ピラミッド風のキッチンもアクセントに効いている。ギャラクシティは、多くの子供たちでとても賑わっており、以前に入ったホール内部も上質で、その間に介在する通路空間はストリートピアノも置かれていて楽しい。

評価B●都営住宅建て替えとともに足立区の文化施設（ギャラクシティ）が1994年に建設され、30年を経ている。住宅棟を道路側に配置し、中庭が公開されギャラクシティと一体となった広場になっている。ピラミッド風の施設から放射状に広がる敷石、迷路となる敷石がヨーロッパ風のデザインが施されている。

評価B●都営住宅であるにもかかわらず、ゴミひとつ無くとても綺麗に管理されていて感心した。ギャラクシティは、地域の子供たちや家族連れが楽しんでいる雰囲気があって好感がもてた。

評価B●昔来ているのですが、施設の使い方が今どきになっていて驚きました。高校生まで対応しているらしいのが良いですね。住宅部分も含めて、そこかしこにバブル期の建築の流行が見えて（パンチングとか立ってラインの色とか）、それもまた懐かしかった。

評価B●公共建築によって、都市に公共空間と公共施設を一体的に整備した良い事例と感じた。一方、中庭空間の使い方が伴っていないため、せっかく作った公共空間が活かせていなくて、かけた費用に見合っていないのが残念。

評価B●2つの施設が連携し広場を構成していることが良い。中庭施設が単なる通行の場になっていて残念（マルシェなどイベントが開催されていることもあるのかもかもしれませんが）。中庭側だけではなく、外側を含め地域への広がり感がほしい。

評価B●かなり「頑張った」という印象です。中庭広場部分がもう少し「使われて」いるといい。

評価C●ギャラクシティと都営住宅をつなぐ広場が自転車の抜け道になっているのは残念でした。ギャラクシティはとても楽しい空間になっていたと思います。ただ、2つの施設が入っているためか、色が異なる企画がそれぞれで行われているように見えました。



栗原一丁目都住+ギャラクシティの中庭



栗原一丁目都住の1階回廊部分

3◆オプション企画の中で、特に印象的だった場所、ことなど

東武大師線旧大師駅跡地とその周辺★大師線の駅があったわずかな面影が、YTさんの説明でよくわかって、興味深かった。

東武大師線旧大師駅跡地とその周辺★環七の道路整備によって大師線が短縮され、大師駅が移転したことを今回の企画で初めて知った。だから現在の駅は、門前町の横の中途半端な場所にあるのだと理解できた（歩道橋が環七を斜めに越えるのも、廃線跡だから）。旧駅は今では東武ストアだが、きちんと参道に面していて往時の繁栄を彷彿とさせた。

東武大師線と大師前駅★東京の一駅区間だけの電車が走っていることを初めて知り、当然初乗車。大師前駅の大屋根のプラットホームが気持ち良い。

大師前駅★一区间しかない単線の駅にも関わらず、それに見合わないホームの幅広さが面白い。大晦日から正月三が日の参拝客を受け入れるための広さかと思う。

大師前駅★広いホームとコンコース、無人の改札口ですが、新年や縁日にはさぞかし賑わうのでしょうね。平日にはゆとりが感じられる広くて大きな、タッチパネルもない無人駅でした。

東武大師線★西新井駅で電車に乗る前に改札口を出るという仕組みにびっくりした。(つまり、大師前駅の自動改札機が、西新井駅の乗り換え通路に設置されているのだ！)

東武大師線★一駅だけの無人駅が都内にあるというのが不思議です。

西新井大師(総持寺)★柴又帝釈天や川崎大師ほどの知名度はないが、歴史は古く、毎月21日の縁日にはたくさんの屋台が並び、多くの参拝客が訪れるので、その日に合わせて出かけるのも楽しい。

西新井大師本堂★入れないことが多いのですが、ゆっくり上がって見ることができた。

西新井大師の三匠堂★会津若松の旧正宗寺三匠堂に行ったことがあり、西新井大師にもあることを初めて知った。

西新井大師の古式ゆかしい山門★境内の正面入口という位置に建ち、落ち着いた佇まいで、西新井大師総持寺の顔となる存在でした。手前の両脇の、草餅屋さんも好ましい景色でした。お蕎麦も(ちょっとボリュームが物足りないけど)美味しかったです。

割烹清水屋★門前のこういった食堂に入れたのは久しぶりでした。昔の雰囲気良く残っているし、草団子はとてもおいしかったです。

煎餅店浅香屋と食堂かどや★昭和戦後、高度成長期以前の雰囲気が感じられて、とても懐かしい風景。インバウンドの侵入で、下手にジェントリフィケーションされないことを願う。



無人駅ながら広いホームの大師駅



大師参道の老舗せんべい店・浅香屋

ギャラクシティ＝西新井文化ホール★区民が気楽にクラシックを楽しむコンサートホールだ。区民の文化水準を高めている。

ギャラクシティ／子ども未来創造館★入口には、高さ7.5mのロープクライミングウォールや大型ネット遊具があり、わくわく感がある。

ギャラクシティ／子ども未来創造館★ボルダリングのできるなど、今の子供たちにとって楽しい要素を取り入れ更新されているのがよかった。

ギャラクシティ／子ども未来創造館と文化ホール間の空間★2つの施設は空間として異質に感じましたが、さらに異質な空間でつなげている。通り抜け通路のようでもあるけれど、共用ロビー的に展示、休憩などにもっと使われてもいいのでは。

中庭のピラミッド★ギャラクシティの調理実習室の入口だが、広場デザインの要となっている。

栗原一丁目都営住宅の中庭★単なる中庭ではなく、ギャラクシティという公共文化施設の前にある都市の市民広場となっている。残りの3方を囲む都営住宅も回廊を有する沿道型集合住宅のようで、ヨーロッパの都市の構成原理を再現している。

栗原一丁目都営住宅の中庭★都営住宅の回廊が住宅と広場部分の融合部分になっているように見え、ヨーロッパの集合住宅のアーケード+中庭をイメージしました。訪問した時には中庭広場部分は特に活用されているように見えなかったが、地域のイベント、子どもの遊び場(ギャラクシティともつなげて)、地元のボランティアによるカフェなど様々な活用されることを想像するとワクワクします。

環状七号線道路と西新井の立地★西新井には土地勘も馴染みも全くありません。大田区で育った横浜市民から見ると、足立区西新井というと東京区部の北の端として、都心から遠い土地という印象ですが、環状七号線を基軸に捉えなおしてみるとかなり違ってきます。城南地区では環状七号線は品川区や目黒区を通過して、大田区や世田谷区、ましてや川崎市や横浜市などよりはるかに都会です。東京の都心からみた西新井も、(北千住の北ではありますが、)都会なのですね。でもそ

れにしては、自由が丘や三軒茶屋よりはずっと庶民的で、くだけた雰囲気です。住みやすい、暮らしやすい下町、とって良いのかもかもしれません。銭湯やコインランドリー、八百屋の繁盛ぶりなど、ヨソ者の偏見に満ちた先入観でまちをイメージすることの愚かしさを教えられました。小塚原と鈴ヶ森とを、江戸から見た「街道沿いの刑場」として等距離に置いてみると、西新井の都心からの距離感・近さがよりリアルに想像・把握できるかもしれません。

4◆その他オプション企画に対する感想など

- 西新井大師は、庶民のための寺院とその門前町ということで、とてもなごみました。一駅間のみ往復する東武大師線にも乗れ、午後の西新井駅西口との街の繋がりも理解できた点も良かったです。体力的に少しハードでしたが、企画のご案内ありがとうございました。(HM)
- 広大な都営住宅敷地の存在など、西新井という地域を理解する手がかりとなりました。西新井大師、大規模工場、密集市街地と商店街がどのように形づくられてきたのか、もう少し調べてみたいと思っています。ギャラクシティは、大規模改修が計画されているようで、今後どのように変わっていくのか、注目したいと思います。(SM)
- 都営住宅と他の公共施設との連携などのエッセンスが、当たり前のようにアップデートされ、今のまちづくりにつながっていると感じました。(HH)
- 初めて西新井大師に参詣できたのは貴重な体験でした。ありがとうございました。西新井という地名の起りを認識できました。それで、関東三大（日本三大厄除け大師という表現もありました）厄除け大師を調べたところ、川崎大師、西新井大師、そして潮来に近い佐原の「妙光山蓮華院観福寺」だと知りました。このお寺は遠いので、なかなか行けませんが、足腰の満足なうちに一度、出かけてみたいと考えています。伊能忠敬の墓があるとのこと。個人的に親近感を持っている平将門の縁の寺でもあるそうです。東国の武士・将門の一族の根付く「坂東」の地なのです。弘法大師はこのような地にも脚を運ばれているのですね。(MT)
- 昭和40年代半ばから50年代前半に、幼少期を大師前（西新井本町）で過ごした身としては、久しぶりに訪れた懐かしさと、街が変化していく“少しの寂しさ”とが相まった街歩きでした。かつては、大晦日の除夜の鐘が鳴った後から、続々と西新井大師に集まってくる参拝者の列は壮観でした。私も父親や叔父とはぐれないように、肩車で参拝しました。移転前の大師前駅の跡地に建てられた「サンライトマンション」の竣工記念と思われる航空写真を持参しましたが、往時の大師前駅周辺の風景を感じていただけたら幸いです。(YT)
- YT氏のヤル気に引っ張られる形でしたが、いつも行かない場所などを歩くことができ、かつYG家の歴史に触れたので面白かった。2018年の柴又以来、久しぶりの参加。楽しかったです。(AE)
- 桜の季節で天気も良く、散策するのに最適でした。特に西新井大師周辺はほどよい賑わい感で、とてもゆったりとした時間を過ごせました。またYTさんのお話や写真で歴史を振り返ることができて、深い理解になりました。オプション企画があつて良かったです。ありがとうございました。(FMa)

オプション企画のコーディネーターより●今回は西新井・梅田の都市再生プロジェクトがメイン企画でしたが、有名な西新井大師を私自身も訪問したことがないので、土地柄を知るためのオプション企画を組んでみました。実際に行ってみると、大師駅の移転や廃線名残の斜めの歩道橋、二本の交差する参道、昭和戦後の風情など、新発見ばかりでした。特にご出身のYT氏には、往時の様子を解説しつつ現地のご案内をいただき、臨場感あふれる街歩きになって大変に感謝します。栗原一丁目都住+ギャラクシティの中庭も、前回訪問時から30年近くを経て美しさを保っているのに感激し、もっと施設と一体的に活用すればいいと思いました。参加いただいた皆さん、ありがとうございました！（OR）



西新井大師総持寺の山門前にて



ギャラクシティの中庭ピラミッド前にて