

◆ミニ研究会・合同企画 2008★三軒茶屋＋下北沢(活動記録)◆

企 画■「三軒茶屋＋下北沢の既成密集市街地を歩こう！」

(街 cian＋都市と住宅を考える会＋teku-teku による合同企画)

日 時■2008年9月27日(土) 11時～17時半頃

コース■午前の部：三軒茶屋・太子堂・野沢地区

三軒茶屋駅＋キャロットタワー～目青不動尊～太子堂密集市街地＋国立小児病院跡地開発～

円泉寺(太子堂)～烏山川緑道～仲見世商店街～旧大山街道～野沢密集市街地＋世田谷ティーズビル

午後の部：下北沢・代沢地区

下北沢駅＋駅前マーケット～北口商店街～しゃれたストリート～鈴なり横丁～カトリック世田谷教会

～北沢タウンホール～南口商店街～代沢住宅地～北沢川緑道～森厳寺＋北澤八幡神社

参加者■◎谷貝 等＋栗村一彰＋二瓶正史＋双川華子、池田進一郎、板橋壽美子、海老塚良吉、大竹 亮、加藤仁美、栗原 徹、小林由佳、呉祐一郎、佐野雄二、志岐祐一、高見澤邦郎、古里 実、本庄 創、増崎耐介、水谷晴子、横田宣明、渡部美津子ほか(合計28名、敬称略、◎コーディネイター)

企画主旨■昨年の合同企画では、都心部で大規模な土地利用転換を実現しつつある豊洲のまちを中心に「街を変える力を探る」をテーマにまち歩きを行いました。そして、来春には高見澤先生のご案内で郊外型住宅地の典型である町田のまちを歩く企画が控えています。では、この秋の企画はどこをテーマとするべきか?・・・そうだ!既成市街地だ!! ということで、世田谷の既成市街地を歩きます。

かつて研究され事業が進められた太子堂密集市街地は、今どうなっているのか? 住民の視点から見た三軒茶屋の魅力とは? また、駅前再開発が議論を呼んでいる下北沢では、駅前の密集市街地はもちろんのこと、歴史的視点も織り交ぜてまちを歩きましょう。皆様お誘い合わせの上、ぜひご参加ください。



太子堂・国立小児病院跡地の開発地に行く



小さな店舗が集積する下北沢南口商店街に行く

<実施レポート>

昨年11月の豊洲研究会に続き、街 cian(高見澤研究室OB)、考える会、teku-tekuの共同企画第二弾として、三茶・太子堂・下北の既成市街地のまちづくりについて、9月27日に研究会を行いました。当日は気持ちの良い快晴となり、午前の部の集合場所の三茶キャロットタワーの展望台では、かなり遠くまで見渡すことができました。また、参加者も多く、予想を超えて30名近くの方が参加してくださいました。

1◆三軒茶屋・太子堂・野沢地区の密集市街地整備

三茶・太子堂のコーディネイターは三茶在住の谷貝会員とURで密集事業に関わっている栗村会員です。

三茶のまち歩きは、なんと世田谷線の降車ホームを通りぬけて(無料!)始まりました。太子堂をはじめとした社寺が点在する風情ある街並みを抜け、UR関わった国立小児病院跡地開発へ。要塞のような分譲マンションの中庭が防災広場に指定され、災害時には重たい鉄の柵を空けて地域に開放する、らしいのですが、実際そうなるとは思えない排他的な雰囲気漂っていました・・・。

それに対し、その後立ち寄ったティーズヒルの公団賃貸ゾーンの中にある防災広場は、普段から人が通り抜けるような親しみやすい広場で、この対比がとても面白かったです。

2◆下北沢の駅前商店街・周辺住宅地のまちづくり

午後からの下北沢のコーディネイターは、下北沢在住三代目の二瓶会員です。

下北沢駅周辺では、小田急線の地下化に伴い再開発が行われるとともに、新たに駅の北側を東西に走る補助54号線道路の計画が進められています。下北沢駅前界隈の魅力的な商店の集積を見つつ、今後通る予定の補助

54号線の位置を確認。まさに現在賑わっている中心地を道路が通るということで、参加者からは次々に疑問の声が……。今のお祭りのような活気ある街が、果たして再開発後も生まれてくるのでしょうか。新たな地区計画により定まる形態のビルを見かけましたが、天空率が違うのか(?)周りのビルとの違いを感じました。二瓶会員によると、再開発が決まってから、チェーン店の出店も増え、下北沢の雰囲気も変わりつつある、とのことでした。

さらに、駅前の賑やかさとは対照的な教会へ(→集合写真参照)。ここも補助54号線が通る予定ですが、さすがにここまで事業が進むことは当分ないのでは、とのことでした。その後は北沢緑道のせせらぎ沿いにあるき、高級住宅地代沢を味わい、森厳寺で一応の締めくくりとなりました。

三茶も下北も、という欲張りな企画でしたが、参加された皆様、お疲れ様でした&ありがとうございました。(双川華子)

※このレポートは、TMU都市と住宅を考える  
会会報132号より転載したものです。



下北沢のカトリック世田谷教会にて

## <参加者による評価結果>

### 1 ■三軒茶屋・太子堂・野沢地区

#### 1-1 ◆三軒茶屋・太子堂・野沢の街の全体

評価：3. 67 内訳：A A B B B B —

A：キャロットタワーのような超高層再開発ビルは1棟だけで、まわりに下町的雰囲気の商店街と住宅地が残っているのが良い。

B：交通便利で買い物天国という暮らしやすい庶民派のメッカのような街である。やや雑然としているが、幹線道路から路地裏まで、ディスカウントショップからおしゃれなお店まで、その振幅の大きさも楽しい。

B：生活感のある三軒茶屋のまちは良いです。

B：都心に近く、駅周辺の商業施設も充実した、とても利便性の高い住宅地。246号線とその上の首都高が街を分断しているのが残念。

#### 1-2 ◆三軒茶屋・太子堂・野沢で特に魅力的だった所

世田谷線のホーム★終着駅の雰囲気がいい。

世田谷線のホーム★広場があり、建物と一体的で、通り抜けもできるのがよい。

円泉寺(太子堂)★樹齢500年のイチヨウが健気に残っている。

円泉寺(太子堂)★

烏山川緑道★緑が多く、きれいに手入れされていて、好感を持ちました。直線ではないフリーハンドっぽい道  
路線形も、親しみを覚えます。もちろん、道路に面した美容院もおしゃれでよかったです。

烏山川緑道に面した美容院★小さな普通の木造住宅を改装して、こんなにおしゃれなお店ができるのは驚き。  
緑道から入るアプローチもいい。



円泉寺(太子堂)と国立小児病院跡地開発



緑ゆたかな環境を創る烏山川緑道

### 太子堂商店街★

商店街★小さな商店が各々ががんばっている様子は元気を与えてくれます。小さな建物と幅員の狭さは、元気の密度を上げてくれるような気がします。

中里商店街★旧大山街道の雰囲気が残っている。

中里商店街（旧大山街道）★町家風の商店やレトロな看板建築が残るかと思うと、一方で新しくこだわりのお店もできたりしている。古くて新しい道筋。

世田谷ティーズヒル★沿道店舗の賑わい、緑豊かな中庭、住宅地に配慮した外周部など、防災性のみならず、空間づくりの水準が非常に高い。

三軒茶屋駅周辺の商店街★レトロな映画館や銭湯が残る横丁商店街がなつかしさを感ぜさせる。

三軒茶屋駅周辺の路地の飲み屋街★肩幅くらいしかない飲み屋街の狭い路地。

三軒茶屋駅周辺の路地の飲み屋街★再開発など、街に新しいビルが次々に建つ中では、こういう少し怪しげな界限があるとホッとする。

すずらん通り★今回は昼間だったので実感がわからないが、夜ともなればまるで大阪の下町のような庶民性を発揮する超格安価格の飲み屋街。



レトロ感ただよう旧大山街道・中里商店街



迷宮のような三軒茶屋駅周辺の路地の飲み屋街

### 1-3◆三軒茶屋の街の魅力とは何だと思いますか？

- おしゃやかな雰囲気と下町的な庶民性を合わせ持った街で、とても魅力的。
- 幹線道路や地下鉄、超高層タワーがあるかと思えば、路地裏や路面電車、密集市街地が残る。というよりも、後者の方が三軒茶屋の代表であろう。庶民的な商店街の賑わいと迷路のような住宅地にこそ、この街の味わいがある。
- 商店も住宅も道路もヒューマンスケール、密集市街地というネガティブな印象はありませんでした。
- チェーン店ではない地元のお店が元気なこと、そして再開発ビルができて、ヒューマンな世田谷線が残っているのがうれしい。
- 元気な商店街。やっぱり東京は人の数が違う。

### 1-4◆太子堂地区と野沢地区の防災まちづくりについて

- ティーズヒルとそこに至る明薬通りの拡幅によって、街の防災性は大きく向上している。太子堂地区の道路整備によって沿道がどう変わるのかに注目。
- どちらも比較的短期間に高水準の成果を上げており、UR事業の底力を感じる。上馬野沢地区（明薬通り）は整備効果が明快だが、沿道の町並み形成などの課題が残る。太子堂地区の人に優しい生活道路整備に期待したい。大規模跡地の活用については、UR賃貸住宅を組み込み、沿道の賑わいを創るとともに、民間ゾーンも一般開放した上馬野沢地区（ティーズヒル）の水準が高い。
- 小児病院跡地の高級民間マンション街区は、閉鎖的で違和感あり。災害時に本当に広場を解放するのか疑問。
- 国立小児病院跡地開発の防災広場は、マンションのプライベート敷地として平常時閉鎖されており、災害時に活用できるのか疑問。民活の弊害を感じる。景観上では円泉寺側の緑をもっと確保してほしい。上馬野沢地区開発については、明薬通り拡幅整備を短期間に仕上げたのは評価できる。街並み誘導ができればもっと良いのだが。
- 密集市街地に最低限の幹線道路を通していくのは防災上大事なので、URさん、がんばってください。

## 1-5◆防災対策も含めた三軒茶屋の今後のまちづくりへの提言

- 明薬通りは出来たが、道路ネットワークはまだ充分とはいえないので、道路ネットワークを整備するとともに、緑の空間をもっと充実させることで、より良い住宅地になると思う。
- 大規模な改造をするのではなく、街の持ち味を生かした魅力づくりを進めたい。ポテンシャルがあるので、建て替えを通じて防災性の向上を図るとともに、大規模開発には防災空地等の提供を求めるのも一案か。単なる再開発や道路整備ではなく、商店街のにぎわいを保つようなまちづくりが期待される。駅周辺には、小さな歩行者広場がいくつかあると面白いのでは。
- 20年後、密集している木造家屋はどのようなようになるのか心配です。
- 建物の更新時の不燃化と魅力づくり（地元のお店が元気でること）を重ねて行って欲しい。



短期間に整備された防災道路の明薬通り



常時公開された世田谷ティーズヒルの防災広場

## 2■下北沢・代沢地区

### 2-1◆下北沢・代沢の街の全体

評価：3.50 内訳：A A A B B B B C

A：演劇やロックなどのサブカルチャーのメッカであり、常に多くの若者たちで賑わう街。

A：複雑で迷路のような道に新旧の小さなお店がたくさん並び、非常に賑わっている。街全体がバザールのようで、アバンギャルドでアナーキーな空気が充ち満ちている。車が入らずに歩行者空間になっているのが大きい。すぐ近くの下北沢住宅地の良好な環境と対比的で、希有な街である。

A：駅周辺がとても密集していて、北海道では考えられない文化がそこにはあると感じました。

B：独特の魅力を持った街です。吉祥寺の北口のようにヒューマンスケールの魅力を感じます。

B：下北沢といえば若者が自分の力を試す場所であり、訪れるたびに新しい何かが生み出される街のイメージがありましたが、携帯ショップや薬局に押され、どこにでもある街になりつつあると感じました（古着屋や雑貨屋、ストリートダンサーがかなり減った）。今回の道路計画により、街のにぎわいがますます失われまいか心配ですが、ピーコックの駐車場を利用したチャレンジショップや古いアパートを利用したカフェ等、おもしろみが潜んでおり、これからもシモキタらしさが生まれ続けてほしいと感じました。

B：路地とそこに集積する店舗と若者の街。

C：駅前の賑わい、雑然性は良いと思いますが、年齢のせいか、疲れる感じ。



戦後闇市の雰囲気が残る駅前マーケット



北口商店街の一角に多いオープンカフェ

## 2-2◆下北沢・代沢で特に魅力的だった所

駅前マーケット★駅周辺の洞窟のような商店街。

駅前マーケット★戦後闇市の雰囲気が残る庶民性と、新感覚のお店にセンス良く改装・転用されている意外性が面白い。

駅前マーケット★駅前食品市場の闇市の雰囲気漂う造りが消えてしまうのは惜しいので、部分的にもミニーマパークっぽく残ってほしいです。

東洋百貨店★東洋興行ビルの駐車場を店舗に改造。

東洋百貨店★ビルの駐車場空間をこういう風に使ってしまうという発想が極めてユニーク。

東洋百貨店★おそらくピロティの駐車場であったところを勝手に区切って小さなお店がたくさん入っており、迷宮的で活気ある下北沢の縮図。

ピーコックの駐車場を利用したチャレンジショップ★

古いアパートを利用したカフェ★（以上2件）下北沢といえば、若者が自分の力を試す場所であり、常に新しい何かが生み出され、活気のある街のイメージを持っている。シモキタらしい試みだと感じた。

しゃれたストリート★オープンカフェがいくつも並んであるあたりは、外と内、街とお店が混ざり合って、なんともいい味を出している。

しゃれたストリート★（横浜銀行から西に延びる通り）今回の一番のショックでした、一番下北らしい（と思っている）通りが街路整備で消えてしまうことが。大通りに面して店が並ぶのではなく、中庭を囲む低層商業ビルあたりにそのまま移動してもらえると嬉しいのですが、どうなるのでしょうか。

すずなり横丁★

カトリック世田谷教会★都会の秘境っぽい。

カトリック世田谷教会★スズナリ横町の裏に、聖なる空間がオアシスのように現れて驚かされた。

カトリック世田谷教会★入口脇のカマボコ兵舎に驚くのは早い。その先には岩壁の洞穴に祭壇とマリア像が潜んでいるのだ。

カトリック世田谷教会★集合写真を撮影した教会の広場。あの広場に立つと、時がとまったような感覚を持つ。時間が生み出すデザイン。ぜひ残してもらいたい。

カトリック世田谷教会★緑に覆われた崖と洞窟とマリア像、貴重な空間として、ひっそり残って欲しいです。曳き家ではなく、曳き庭・曳き洞窟ってできるんでしょうか？

北沢川緑道★植えてある草花から地元住民が管理に参加していることがうかがえた。環境も良い。

北沢川緑道★住宅地の一角に緑豊かに整備され、歩いて心地よい。一帯の住宅地もマンション化が進んでいるが、景観上の配慮が好ましい。

森厳寺+北澤八幡神社★住宅地の一角にこうした古い寺社があり、緑ゆたかな風格ある空間を保っているのがうれしい。当日の最後に締めの議論をした神社の児童遊園がなんとも懐かしかった。



洞窟のある静謐なカトリック世田谷教会



せせらぎと桜並木の北沢川緑道と代沢住宅地

## 2-3◆下北沢らしさとは何だと思いますか？

●雑然かつ活気のある駅前。

●雑然とした一体感。

●時代にとらわれないところ。昔ながらの街並みが残っているところ。

●安価なものも高価なものも混在した、かわいい商店群（雑貨・衣料・飲食中心）。

●若者を呼ぶ商店が、路地沿いに宝石が散らばるように立地していること。

- 若者が自分の力を自らの手で試す街。街を歩くと、迷路のなかにオリジナルショップがあちこちに潜んでおり、新しい発見が常にある街。(元気な密集市街地)
- 迷路的な商業空間や演劇などに集まってくる個性的な人々による賑わい。
- 空間面では、ヒューマンスケールな小径や建物が密集し、歩行者主体の複雑な迷宮を構成していること。機能面では、時代の最先端を疾走するとともに過去にこだわりを持つカウンターカルチャーの街であること。街全体が「街のテーマパーク」のようである。

#### 2-4◆幹線道路と駅前広場、高度利用の地区計画をどう思いますか？

- 道路や大規模なビルが出来ると、今とはまったくイメージの違う街になり、下北沢の個性は失われてしまうと思う。
- 防災上開発は必要かとは思いますが、下北らしさがなくなってしまうてはいけないと思います。
- 若者が安く開業できる場所がますます減り、街のにぎわいが失われるのではないかと心配。駅前広場は、二瓶さんが提案されたような、歩行者の目線で見た案になることを期待。
- この街の最も魅力的な持ち味を損なうおそれが大きいので、好ましくない。他の街と同じような発想では、凡庸な街にしかならない。広い道路や広場なしで高度利用するような(迷路のような細街路の上に耐火建築物を建てて立体防災迷宮にしてしまうような)思い切った発想が欲しい。
- 幹線道路はどう考えてもいらないように思えます。高度利用の地区計画も路地の街には似合わないと感じました。駅前広場も歩行者用で十分では。
- 道路・広場だけつくって、あとの土地利用はそれぞれの地主まかせ、では困ります。既存道路の線形を無視したような道路が出来たあとは、バックヤードや暫定利用っぽい建物など好ましくないものが露出しがちなので、ヒューマンサイズのおしゃれな街が再生するよう、道路整備とセットで、商店街の人たちにまちづくりを考えてもらいたいです。
- まちなみ誘導型地区計画については、後退の緩和をやるとこうなる、という実例を、南口商店街で見ることができました。50センチ後退すればあとはご勝手にどうぞ、というのはちょっといただけないですね。地区計画はルール、決めごとであって、まちづくりの手段ではありません。具体的な誘導策があって初めて有効なものだと思います。
- 誰のための都市計画なのか。計画を真に望んでいる人は少ないと感じるが。



迷路状の通りの先にもショップやカフェが並ぶ



駐車場を暫定利用したと思われるテント酒場

#### 2-5◆下北沢の今後のまちづくりの方向についての提言

- 街を歩く楽しみを味わえる計画づくりと、街のにぎわいを生み出す試みにより、シモキタらしさが失われないことを期待したい。
- 駅周辺の道路や駅前広場などの整備はせずに、ヴェネチアのような車がまったく入らない街にするのがいいと思う。
- 東京では、地方のように駅前広場の必要はないでしょう。あの駅の周辺は、むしろ車の入ってこないまちづくりを進めるべきだと思います。闇市の名残の老朽建築は、あのイメージあるいはコンセプト？を継承しつつ更新すればよいと思います。
- 路地の界限性を活かし、建物の更新、リニューアルで質を高めていって欲しい。
- 具体的にこうしたらいいという案は思いつきませんが、下北らしさを残して開発を進めてほしい。他の町と同じ形にはならないでほしいです。

- 南口に建てられたような斜線解除ビルが林立すると、通りが暗くなるのでは？ 下北沢は、歩きながら空が見える街のままだと良いと感じますが。
- 意識的なまちづくりが無かったことがこの街の魅力創ってきたならば、従来型の都市計画を適用しないことが必要ではないか。大規模な建物には全国展開する有名店舗が続々入り、街の性格が変わる。狭い道や小さな建物を大切に考え、一つ一つの部分の工夫の積み重ねが相互に触発・影響・波及しあって、街全体を良くよくしていくような動きを応援したい。
- 下北沢の魅力が今後落ち込むようなことがあれば、他の地域に人が流れます。そんなことにならないよう、他の地域に負けじと、張り合いながらがんばって欲しいです。

### 3 ■三軒茶屋と下北沢、同じような界隈性のある街ですが、何が最も異なると感じましたか？

- 三軒茶屋の庶民的な生活感、下北沢のアバンギャルドな疾走感。三軒茶屋は異なるスケールの空間が混在（やや混乱）しており、下北沢は小さなスケールの空間で統一（ほどよく調和）されている。
- 三軒茶屋はディープな下町、下北沢はディープな大人でも楽しめる学生街という感じでしょうか。
- 商店街だけを比べれば、人、店種（業種）の違い。生活感のある三軒茶屋に対し、若者が遊びに来る下北沢、という感じ。
- 三軒茶屋は比較的バランスのとれた街だが、下北沢は街の個性が際立っている。
- キャロットタワーの存在の有無でしょうか。巨大なビルがあることで街の印象が全く異なりました。
- 三軒茶屋は、旧大山街道が幹線道路となり街を分断しているが、世田谷線がヒューマンであり、それを救っている。一方、下北沢は、幹線道路がなかったことが街の魅力となっているのに、それを壊そうとしている。



太子堂密集市街地に良くなじんだポケットパーク



路地の塀にも商品を並べてしまう下北沢の独創性

### 4 ■今回の企画全体について、参加しての感想など

- 世田谷の代表的な界隈性のある街を同時に見て歩くことができ、とても刺激的でした。ご案内いただいた二瓶さん、谷貝さんには地元を愛していること、学ばさせていただきました。栗村さんにご紹介いただいた都市機構の取組みも大変参考になりました。感謝です。（H・M）
- 下北沢は、学生の頃何度か遊びに出かけたのですが、魅力的な場所・試みを新たにたくさん教えてもらうことができ、楽しかったです。道路や広場の計画が、歩く楽しみを味わせる計画になることを期待したい。（K・Y）
- 楽しかったけれど、息子は重かったです。手をさしのべてくれた方、ありがとうございました。（W・M）
- こんなに歩いたのは何年ぶりでしょうか。とても新鮮で気持ちよく歩くことが出来ました。中には民地ではないかと思わせる通路まで歩くことが出来て興味深かったです。北海道では考えられない町並みを体験することができました。
- 初めて参加させていただきました。正直に言って疲れましたが、まち歩き超初心者の私をはじめから熟練者の皆さんに伍して歩こうなどと考えるのが甘いですね。また参加させていただければうれしいです。よろしくお願いします。（H・T）
- 三軒茶屋と下北沢を一日で歩くというのは、両方の街が比較できてなかなか面白いが、それぞれの街とも奥が深いので、もう少し時間をとって街をじっくり味わうのもいいかと思った。（K・T）
- 午前、午後、そして夜、と盛りだくさんの企画でした。三軒茶屋も下北沢も非常に魅力的で、あっという間に時間が過ぎましたが、谷貝さん、二瓶さん、栗村さんのご案内・説明で、街の成り立ちと魅力がよくわかりました。高見沢先生を囲んでの交流会も楽しかったです。幹事の双川さん、ありがとうございました。（O・R）