



第149回 街なか研究会

路地散歩「根岸の里の路地を歩く」

レポート

も く じ

1.	根岸の里：街歩きの感想 今井 晴彦	1
2.	根岸レポート 荒木 克成	2
3.	鶯谷を歩いて 伊藤 雅彦	3
4.	「根岸路地歩き」の感想文 岩撫 明	4
5.	「根岸路地歩き」の感想文 可児 義貴	5
6.	「根岸の里の路地を歩く」参加して 高山 登	6
7.	鶯谷、根岸路地歩き 堀田 紘之	8
8.	東京根岸の里の路地を歩く 木村 晃郁	9
9.	説明資料	18
10.	配布資料	21
	散歩ルート図	21
	地図心中 2021April（高橋美江氏提供）	22
	根岸地区今昔マップ	23
	UR 根岸三丁目地区説明パンフレット	25
	UR 根岸三丁目地区パンフレット	31
	防災広場『根岸の里』平面図	33

根岸の里:街歩きの感想

2023年4月26日 今井 晴彦

小学校前の幼児の頃、焼け出されて、戦災に会わなかった祖母の文京区西片町の家に転がり込んでいた。その時、医者をやっていた叔父が同居していたが、時々「40過ぎたら根岸のわび住まい、チントンシャン」というのを聞いていた。なんだか良く分からないが、40頃までは仕事して、そのあとは根岸という天国みたいなところで遊ぶといのが人生らしいと思うようになった。というわけで、大人になっても多分40頃まで仕事やれば後は、適当でいいのではないかと漠然と想像し、人生設計はそれで終わっていた。というわけで、根岸の里は、私の人生設計上の重要な場所であるともいえる。まあ実際は、そんな甘い話はどこのことかということになったが、根岸というのはやはり特別な場所でもあった。

集合場所の鶯谷駅を出ると、あたりは一大ラブホテル街、チントンシャンは現代ではここでやることになったのか、歩いてももはや別宅とおぼしきものはどこにも存在していない。

しかし、やはり案内人がその土地に深い関係を持っていると、街歩きは極めて充実し、様々なものも登場し、面白い。幹事に感謝。下町的であるが、かといって墨田区のような川向うの下町とは違う、なにか明治の文京区的な雰囲気もあって、独自の魅力があふれていた。谷中や根津と同様に社寺、旧跡、老舗が路地の各所に潜み、また路地の町らしく、園芸も多く、歩きがいのある里でした。



まだ伸びるのだろうか



ユトリロにまかせれば、
素晴らしい建物になりそ
うな物件

根岸レポート

荒木克成@横浜若葉台

「根岸」という呼称は横浜にもあり、根岸森林公園となっている、日本最初の洋式競馬場跡地である横浜山手の住宅地の一角を呼ぶ、また、横浜駅から大船駅を結ぶ JR 東日本根岸線上の、根岸湾を望む根岸駅を思い浮かべてしまうので、初代林家三平や香葉子ファミリーの根岸の住まいが取上げられたときにはいつも合点がいかないでいた。

集合した鶯谷駅には、NHK ドキュメント72時間にて、様々な悩みを抱えた男と女の大人の大衆食堂（居酒屋信濃路）として取上げられたのを見て、ひとりませ参じた記憶がある。上野駅界隈から酔いに任せて流れ着いたこともある。そんな自己史の感慨を秘めて、一団に付きつつ、離れつつしながら、ラブホテル街から、以下に挙げる箇所を彷徨こととなった。

ラブホテルを仰ぐ子規庵、香葉子ファミリービジネスか、ねぎし三平堂、やすは事務所の名前が表示されていた、根岸小学校庚申塔他、UR 根岸三丁目地区土地区画整理事業、今も残っている明治の洋館陸奥宗光の別邸、巨大サボテン、御行の松、矢島写真館、入谷鬼子母神



帰路、鶯谷駅から線路を超え、上野桜木あたり、カヤバ珈琲を經由して根津駅まで、寄り道しながら、メトロ千代田線で代々木上原を手繰って、小田急線で町田へ出る、町田を少し巡り、仲見世商店街の閉店を見届けて帰宅した。（了）

鶯谷を歩いて

伊藤 雅彦

貴重な街歩きの機会なので気分は明治人、上野駅で降り寛永寺を抜けて鶯谷に行ってみた。

上野台地から鶯谷へは想定以上の落差があり山手線など JR が低地との境界を走っていることがよくわかる。それ以上に上野から鶯谷に向けて約 100ha あったという天台宗寛永寺領が横たわり、人の行き来を制限していることもわかった。まして山手、京浜東北線等 12 本以上の線路が敷設され空間的にも上野側から分断されている。

振り返ってみると、鶯谷駅に降りた記憶がない。どうやら山の手線内で最も乗降客が少ない駅らしいが学生や会社員等の利用に限定されるらしい。駅前にはラブホテルが多く路地に囲まれた特別な場所というイメージがあるためだろう。

今回子規庵、書道博物館、ねぎし三平堂、手児奈せんべい、区立防災広場根岸の里、小野照崎神社他を歩いた。特に印象的なのは竹隆庵岡本本店、御行の松不動尊、海老屋染工場など時代に抗い残ったものだ。街路樹らしいものがないことも、真っすぐで線的な道路がないことも水路や河川がかつてあり人間の行き来が中心に道路が残ってきた証左だろう。

後日、所用あり入谷駅から再訪した際にはちょうど入谷朝顔まつりが行われ、大勢の来訪者がいて驚いた。生活の中にあるんだなあと感慨した。また公道にも多数の屋台が出店し路地空間の有効活用例だと感心した。

歩きながらいろいろな発見を繰り返すことは、前頭葉を刺激するらしいと聞く。専門家の説明を聞きながら歩くことで新しい発見も増える。



「根岸路地歩き」の感想文

岩撫 明

よくできた資料だった。街歩きのコースが詳細に書かれ、「散歩説明」は簡潔で読みやすく、後半部分は都市開発専門家向けになっている。素人から専門家まで網羅的だ。路地歩きに参加するたびに思うのだが、資料作成の労力に感謝したい。

今回のまち歩きで印象的だったのは、「ラブホ」街と子規庵と三平堂だ。噂に聞く「ラブホ」街は、何件あるかわからないが、需要があるのだね。人間、大したもの。

子規庵。手狭な家で、母親と姉に看取られて、名を残して死んでいったのか。正岡子規は大学予備門のころ、墨田区向島の長命寺桜餅の山本さんの二階に数か月下宿したそう。その娘さんと恋仲になったとか。私の女房はその子孫の山本さんと幼稚園、小学校で同級生だったらしい。その長命寺の桜餅、漉し餡の上品な味で、今も大繁盛だ。

ねぎし三平堂。立派な家ですね。これも女房関連の話で恐縮ですが、女房の従姉の中学時代の同級生の家が、三平師匠の隣だったとか。昭和三十年代後半のころで三平大人気の頃。三平師匠の家は毎晩大変賑やかだったらしい。曰く、「隣のおじさん（三平師匠のこと）、声がとても大きいよ」。



鶯谷ホテル街



子規庵



ねぎし三平堂

「根岸路地歩き」の感想文

建築設計事務所クウェスト主宰 可児義貴

高血圧治療中の主治医から、「仕事を捨てよ、街に出よ」と促され、久しぶりの参加となりました。見届け人は初参加の恐妻です。数年ぶりに会う皆さんの顔ぶれも、少しだけ年齢層が上がったようで、途中で各自悠々散歩になってしまい、先導役の木村さんが2度もショートカットをされたのには苦笑してしまいました。でも私は未だ大丈夫。明治大学体育会系ワングル出身だから。もう50年も前のことですが。(笑)

いつも思うのですが、この路地歩きは、子供の頃の宝探しのように、毎回ワクワク気分の自分がいます。今回、一番インパクトがあったのは、もちろん昼間のラブホテル街。思わず妻との腕組みを解きました。「根岸の里の路地を歩く」は、比較的狭い地域に見どころ満載で、古墳かと思まがう富士塚の異様な光景を目にした際は、広重の絵画を重ねてタイムスリップしてしまいました。

それにしても、近くの高校に通い多少の土地勘があるにせよ、事前に何度も同じ場所を歩いて徒歩ルートを定め、URの区画整理資料も収集した上で、当日、平然と参加者を迎える木村幹事のボランティア精神には頭が下がる思いです。この先も彼の自虐的行為に甘え続けるつもりですが、解散時に、少額ながら滞納している年会費をそっと手渡しさせていただきました。



小野照先神社内富士塚「下谷坂本富士」

第149回 街なか研

2023年4月22日開催「根岸の里の路地を歩く」参加して

街並景観プランナー 高山 登

今回の町歩きの後であらためて台東区の新聞スクラップを確認したところ、エッセイストの坂崎重盛氏が朝日新聞夕刊で連載していた「TOKYO 老舗・古町・散歩 根岸①～③」（2002年）注1）を見つけた。根岸を3回にわたり紹介しているのです。

これを読んで、今回のまち歩きと合わせて大きな発見が2点ありました。

注1）その後、連載を終えた22カ所の街歩きを「TOKYO 老舗・古町・お忍び散歩」（朝日新聞出版）として、2004年に出版された。

発見その① 柳通りは元花街であった

彼は最初に「この町の人ならばともかく、他所からの町歩きとなると、ここ根岸は相当散歩難易度

の高い町である。手ごわい町なのだ。それだけに、この界隈の細部まで知り始めると、この町の魅力にとりつかれることとなる。・・・」と述べ、震災、戦災に免れたために明治・大正からの古き良き時代の路地や下町の姿が、奇跡的に残っていると。更に続いて、金杉通りを左折すると柳通りでここはかつて花街であったという。柳通りの右側が根岸四丁目でのあたりが、どうも花街の中心であったらしい。

今回気づいたのは、この柳通り（写真①）は何かとあか抜けていて、おしゃれな洋食屋（写真②）やカウンターだけの料亭、高級そうな寿司屋（写真③）などが点在していて素敵な界隈だなと思ったものです。元花街であったということで、納得しました。現在でも、ごひいきの旦那衆が隠れ家的に利用しているのだろうか。



写真①柳通り



写真②洋食の香味屋 注2)



写真③寿しの明高勢 注3)

注2) レストラン香味屋：数多の著名人が愛する洋食の老舗。大正14年創業。看板メニューはタンシチュー。

注3) 明高勢：多くの著名人が慕頂（ひいき）にしていた伝説の寿司店「根岸 高勢」。現在、創業者のお孫さんが営む寿司店。地元のご婦人のお話では、かつては従業員が50人位おり、元中曽根総理もこられたとのこと。当時、座れば何万円、私たちは行かなかったと。

後日、元花街の面影を求めて再び一人で四町目の裏路地を散策。現在どのように利用されているかは不詳ではありますが、明らかに元待合か料亭らしき建物を発見。感動しました。(写真④)。

注4) この界隈は根岸三業地（料理屋、待合、芸妓屋の3業が集まって営業している地域の俗称）といわれ、1946年朝鮮戦争の軍需景気の頃が最盛期で、料亭30軒に芸妓100数名いたという。



写真④裏路地の料亭風な建物 注4)

発見その②ねぎし散策地図（高橋美江氏作）

根岸は、いわゆる町おこしの気配すら感じさせないのだが、老舗「笹々の雪」（現在閉店）などで「ねぎし散歩地図」が入手できると坂崎氏は紹介しています。また、これが唯一外部にアピールするメディアとなっていると高く評価しています。林家こぶ平といっ平（後の林家正蔵、林家三平か）が案内するという編集がされている地図で、これがやたらと詳しく便利でかつ、読んで面白いと。みどころはお二人の掛け合いで案内されています。

驚きました。その散歩地図とは、今回の町歩き案内人である木村さんからいただいた資料「ねぎし散歩地図」のことでした。よく読んでみると、“ねぎしの見どころご案内”では、林家正蔵、林家三平が楽しくねぎしをご案内します”とあるではないか。この地図は初版が1999年、修正版が2017年に発行されている関係で、お二人の名前はその後林家正蔵、林家三平を襲名しているのだと思います。この「ねぎし散歩地図」は初版から20数年経っても修正版が発行され、現在も根岸界隈の町歩きの唯一の情報誌として存在しています。私たち「街なか研」の仲間である絵地図師・散歩屋の高橋美江さん、すごい！！



絵地図師 高橋美江氏作 ねぎし大好き実行委員会発行「ねぎし散歩地図」



鶯谷、根岸路地歩き

堀田 紘之

鶯や 根岸の里の 侘住まい

子規庵があり、あちこちに子規の俳句がある、俳句の聖地である。付け加えれば、小野篁と道真を祭る小野照崎神社もある。

木村さんの資料で、江戸時代と現在の地図を合わせると、江戸からある金杉通以外で増えたのは昭和通り、言問い通り、小竹橋通りぐらいで、これらに囲まれた地区は昔のままといった感じで、久しぶりに路地だらけの地区を歩いた。

また、入谷鬼子母神や陸奥宗光旧宅もあり、路地の雰囲気とも合わさって、明治、大正の香りもするような地区であった。



東京根岸の里の路地を歩く

木村 晃郁

根岸は、東京上野台地の東側に広がる低地帯、上野台地の崖下の意から「根岸」とか。(諸説あり)
江戸中期から寺院ができ、音無川(石神井用水)の清流に臨む雅趣が文人墨客を引きつけ、儒者亀田鵬斎や画家酒井抱一が住み、明治期には饗庭篁村・森田思軒らが住み根岸はと言われた。正岡子規も住み、短歌結社「根岸短歌会」を主宰した。

「雀より鶯多き根岸かな」(子規)「花になく鶯、水にすむ蛙も、ともにこの地に産するもの、其の声ひとふしありて」などとうたわれている。

JRの駅は、鶯谷駅。京都から来た宮人が「江戸の鶯は泣きが悪い」と言うことで、京都から鶯を取り寄せて離れたという故事から鶯谷となった(諸説あり)らしい。ただ、その場所はもう少し北の日暮里駅あたりだそう。いずれにしても、風光明媚で、鶯も鳴く、江戸・東京の別邸を営むには絶好の地であったようだ。

■鶯谷駅東側

実は私は、この地にある東京都立竹台高校を卒業している。今回 20 年ぶりであろうか、懐かしの地に路地散歩の案内人として訪れた。鶯谷駅の東側は知る人ぞ知る、ファッションホテル街(旧称：ラブホテル・連れ込み宿)である。

高校生時代、このホテル街のまさに路地を通り抜けて東日暮里の校舎に通学した。朝、ホテルから出てくる人をそれとなく見送ったものである。女子などは、二人で腕を組み 2 つある入り口の片方から入って、反対側の出口から出てくるなど、面白がってやっていた。なかなか、男子には勇気がなくてできない行為であった。しかし、当時から思っているのであるが、なぜ入口が二つあるのだろうか?それも、同じ道路に数メートルしか離れていない位置に。どなたか、訳をしている方がいたら教えてほしいものである。

当日、路地散歩の一行を案内していると、子規庵近くのホテルから後期高齢者と思われるやむごとなきお二人が出てきて、手をつないで静かに歩いて去って行った。一行は、思わず息をのんだ。

鶯谷駅北口の駅前の商業施設の 2 階に、元三島神社が鎮座している。1 階は、居酒屋が数軒入っている。元三島神社は、上野山内にあったものが寛永寺の建設に伴い遷座することになり、紆余曲折の末、本社三島神社が浅草寿に、その後、元三島神社が現在地に鎮座したものらしい。元々一つの神社で、元の位置に近いので元三島神社と称したらしい。



鶯谷駅北口北側ホテル街の路地



2階にある元三島神社
1階は、居酒屋など

1階の信濃路は居酒屋と立ち食いそば屋をハイブリッドでやっており、私は高校生時代に良くそばを食べたものである。確か、大学に合格した時も同級生とここで祝杯（そば）を揚げた。同級生が、「明治に受かったんだよ」と店員に自慢げに話したら、店員から「明治製菓？」と返された。この信濃路は、居酒屋としては有名物件らしい。

また、60代以上の男性の方には、鶯谷と言えは笑福亭鶴光の「うぐいすだにミュージックホール」という歌を思い出す人もいると思うが、ミュージックホールは現在も過去にも実在しないので念のため。

■根岸の師匠

鶯谷駅の北口のホテル街の路地を北東に抜けると、言問通りの高架下に出る。この道路、上野台地に登るためこの部分が高架になっている。しかし、昔はこのあたりから上り始めたと記憶している。言問通りと尾竹橋通りの分岐点で、昔は小滝橋通り方面が高架で分岐点を通過していたと思う。まあ、上に登っていく道路が上になるは道理と思う。ちなみに、言問通り（ことといどおり）は、藤原業平（なりひら）が記した伊勢物語の大川（隅田川）を船で渡る際によまれた「名にし負はば いざ言問はむ都鳥 わが思ふ人はありやしやと」に由来する。隅田川に、言問橋が架かり、それから道路の通称名となった。それをさらに南東に行くと墨田区業平となる。今、東京スカイツリー駅となっているが、元は業平橋駅であった。「都鳥」は、「ゆりかもめ」のことと言われている。

話が横道にそれたが、言問通りをくぐって、いよいよ根岸の中に入っていく。

路地を折れて進んでいくと、空き地越しに「子規庵」と塀に掛けられた看板が見えてくる。まずは一人目の師匠、正岡子規が約8年住んだ終焉の地である。2項道路のまさに寓居といった趣である。戦争などで焼けて、現在の建物は昭和25年に再建された。現在、コロナで休館中。「子規庵歌会」から「根岸短歌会」など、子規亡き後も子規の母や妹が住み、歌会や句会の世話を続けたとのこと。

その反対側には、「台東区立書道博物館」がある。洋画家であり書家でもあった中村不折が、独力で蒐集した中国及び日本の書道史研究上重要なコレクションが展示されているらしい。



言問通りの高架下



左側ブロック塀が子規庵
右側鉄筋コンクリートが書道博物館



子規庵前の路地

また路地右に2回折れると、二人目の師匠、「ねぎし三平堂」に至る。50歳以上の方はわかると思うが「どうもすみません」と右手を頭に持って行くのがトレードマークだった、初代林家三平の居宅で、現在も奥様（海老名香葉子氏）がお住まいのはずである。ねぎし三平堂の前には、「銀座の柳四世」と称された柳の木が植わっている。

現在、その一部が「ねぎし三平堂」として公開され、ネタ帳などが展示されている。「どうもすみません」にちなんで開館日が、どう（土）もすい（水）ませんで、水・土・日曜となっている。あれっ？日はどこに行った？こちらもコロナで休館中である。

根岸の師匠と言われたのは、初代三平とその父の先々代正蔵であった。現在の林家正蔵は、実は竹台高校の2年下の後輩である。当時は、こぶ平としてテレビにも出演していたので、ほとんど校内で見ることにはなかった。ちなみに、その弟現在の三平も同窓生らしい。

■根岸小学校界限

ねぎし三平堂を過ぎて大通りに出る。交差点の向こうに母校「都立竹台高校」が見える。在校時にグラウンドだったところに建物が見える。どうやら建替えたようである。路地歩きのガイドをしているので、ここは確認せずに通過して大通りを根岸小学校に向かう。

小学校に突き当たる交差点で愕然となった。「笹乃雪」が無い！「根岸と言えば笹乃雪」の笹乃雪がないのである。真新しいマンションが建っているのである。豆腐専門料理店で、著名人も多く利用したと聞いている。この店は、300年の歴史があり、豆腐を「豆富」と表記し、絹ごし豆腐の発祥の店ともいう。「水月や根岸涼しき 篠の雪」「薺に朝商ひす篠の雪」（子規）と、入り口そばには子規の句碑も立っていた。いわば観光名所でもあった。これもコロナのなせる技なのか？

残念に思いながら、元笹乃雪前の歩道橋を渡る。このコース唯一の高低差である。

歩道橋たもとの根岸小学校の壁面には、これから訪れる「御行の松」が大きくレリーフされている。参加者からは、「さすがホテル街とシンクロしている」との声が上がる。尾竹橋通り沿いには庚申塚や句碑がいくつか据えられている。この根岸小学校の一角はいわゆる木密地域（木造住宅密集市街地）となっており、根岸小学校の北側の区画道路は主要生活道路（幅員6m以上を確保する防災活動道路）として指定されている。その道路をしばらく行くと、喰違の辻になっている丁字交差点を過ぎたあたりに、円光寺の門がひっそり立っている。路地に木造の門はじっくりくる。



ねぎし三平堂
車のところに「銀座の柳四世」か



笹乃雪が無い！



根岸小学校
時計塔の壁に御行の松のレリーフ



円光寺

■根岸の密集市街地整備

円光寺を横目に見てしばらく行くと、右側に幅員5mの区画道路が見えてくる。UR都市機構が台東区と協定を結び施行した、根岸三丁目中央土地区画整理事業である。老朽木造住宅が密集している中、2本の30m以上の行き止まりの狭隘な道路があるところを、区画道路を拡幅してつなぎ、対象区域内の老朽木造住宅の建て替えを行う事業である。

交差点の先には、UR都市機構の賃貸住宅コンフォール根岸が見える。密集事業によって住む住宅が無くなる借家人が低家賃で入居できる従前居住者用住宅である。区とは、URが協定を結びUR賃貸の家賃との差額を区が負担する形となっている、と思う。詳しくはURに聞いてほしい。

また、その先には元病院だった土地に防災広場「根岸の里」が台東区により整備されている。その名の通り、防災倉庫やマンホールトイレなど、災害時に機能するように、住民ワークショップにより計画された広場である。ちなみに、この広場の北側の道路も避難通路として整備された。



UR 施行の区画整理



コンフォール根岸



コンフォール根岸脇の避難通路 防災広場「根岸の里」



根岸三丁目ポケットパーク

先ほどの、区画整理で整備された道路を南下すると、突き当たりに小さな植樹帯があり、よく見ると「根岸三丁目ポケットパーク」となっている。多分、密集事業か防災生活圈促進事業で整備されたものかと思われるが、ただでも狭い土地がネットフェンスで植栽部分とパイプされた部分に分けられている。地下には、防火水槽が埋められているようだ。何でこんなしつらえになったか、大きな「？」を残して後にした。

■さらに根岸

路地を鍵の手に曲がっていくと、右側に蔦に覆われた建物が屹立している。その脇を通過して正面にまわると、立派な洋館「陸奥宗光旧別邸」である。白い潇洒な洋館であるが、いかんせん老朽しており、蔦に覆われていることもあり、廃屋かなと思ってしまう。しかし、洗濯物があり、どなたかが利用していることが



陸奥宗光旧別邸

わかる。せっかくの建物であるので、メンテナンスをして残して欲しいともう限りである。陸奥宗光は、紀州藩士で明治期に第2次伊藤内閣の外務大臣として不平等条約の改正に努力した。大磯にも伊藤博文・大隈重信などの別邸と並んで別邸がある。

陸奥宗光旧別邸を後にして、一旦言問通りに出て、またすぐ路地に入る。左手に、黒い木造の有名居酒屋物件「鍵屋」が見えてくる。鍵屋は、安政3年(1856年)に酒問屋として創業し、その場所で昭和49年まで営業。その後、大正元年築の日本家屋を改装した現在の店舗に移転。旧店舗は、歴史的価値から東京都小金井市にある『江戸東京たてもの園』に移築して保管されている。女性だけでの入店は禁止というルールがある。

うぐいす通りの五叉路の交差点を、ランドマークとなっている「手児奈せんべい」側に渡り、数人の参加者がせんべいを買う。ここのごませんべいの胡麻は、ごま油の『かどや』から仕入れた上質な胡麻だそうだ。

「そら塾」があるらしい路地を横目に北上し、こちらランドマークとなっている巨大サボテンの脇の路地へ。巨大サボテンのオーナーと一言を交わして路地の中へ、ここもぐっと狭い路地である。(※そら塾：昭和初期に建てられた三軒長屋の一端を建築学科出身の若者たちがリノベーションを行い、現代に調和する空間を創り上げた。その空間を引き継いで、古民家アート・スペースとして「そら塾」が運営している。)



鍵屋



手児奈せんべい



巨大サボテンのオーナーとコミュニケーション



手児奈選部奥の路地、そら塾あたり



巨大サボテン、手前の路地に入る

和菓子の竹隆庵岡埜に立ち寄って、家族への土産を皆さん仕入れてもらう。「こごめ大福」が有名で、とらが焼きや羊羹なども人気らしい。

そして今回コースの最北端、「御行の松」の御行の松不動尊で一休み。根岸小学校の壁面に描かれていた御行の松である。今の松は四代目とか。江戸名松の一つに数えられ、樋口一葉の作品「琴の音」や子規の俳句の題材にもなった。境内には、子規の句碑もある。名の由来には諸説あるが、修行僧がこの松のた

もとで一休みしたことに由来しているらしい。その修行僧が誰であるか？その先は問わないでおこう。この御行の松の北側に音無川（石神井用水）が流れていて、この川から北側が日暮里、南側が根岸とされたそう。根岸の里の景観をつくっていた音無川であるが、今は暗渠となっている。



御行の松不動尊



四代目御行の松
先代の切り株が右側に祀られている

デパートに出店しているレストラン「洋食香味屋」の本店前の路地を再び北上。この路地は、路地の傑作と言って良いのでは無いか。4m弱の路地を北上して行くとちょっと広くなった二股路に出る。右側の路地は行き止まりがそこに見えており、左側の路地はまた細くなって奥へと伸びている。そこでは、子供がボール遊びに興じ、その脇ではおばあさんがその様子を見守っている。まさに路地の風景である。

おばあさんに、「こんにちは」と声かけて通り過ぎようとしたら、おばあさんから「こんにちは」と返してもらった。路地歩きというと、人の庭先を通ると行った一種後ろめたさが伴ったりするが、今回はすがすがしい気持ちで通らせていただいた。

左の路地に進むが、さらに狭く左に右に曲がっていく。ストリートビューもここは通れなかったようである。ふたたび二差路を右に、狭い路地が伸びていく。右に曲がって、左に曲がったところで、やっと広めの道路に出た。ツアーの参加者からは、「いい路地だ」とのお言葉をいただく。



路地はジグザクに



二股路で遊ぶ子供たち



右上の股路を反対側から

■金杉から入谷へ

金杉通りに出て、矢島写真館を拝見。1918（大正7）年に開業、震災や戦災にも耐えたが、2013年6月、惜しまれつつも閉店した。このあたりは、戦災でも焼けなかったらしく、金杉通りには町家風の建物も見られる。金杉通りから一本南側の道路に入ると、今度は長屋建ての看板建築が現れる。昭和中頃生まれの身としては非常に懐かしい。



町家風建築



長屋建ての看板建築



矢島写真館

小野照崎神社を西側から訪問する。小野篁（おののたかむら）と菅原道真を祀った学問の神社である。なんで小野篁をと思ったが、篁が関東に地方官として派遣されていた頃、上野の照崎の地に住んでいたことから、篁が亡くなった時に照先に創建、寛永寺の創建により現在地に遷座されたとのこと。元三島神社と同じ経緯である。境内には、「下谷坂本の富士塚」と呼ばれる富士塚や、日本三大庚申の1つとされる庚申塚がある。富士塚は、6月30日・7月1日の富士さん開山の日のみ登ることができる。



小野照崎神社



小野照崎神社社殿

ふたたび言問通りに入る。言問通りの入谷交差点から根岸一丁目交差点は7月6～8日は通行止めになり、入谷朝顔市が開催される。「恐れ入谷の鬼子母神」と江戸言葉にのこる真源寺の縁日である。昔の言問通りは現在の半分ほどの幅員であったが、都市計画道路の拡幅整備で現在の幅員となった。そのため、真源寺の境内もずいぶん減って、当時は朝顔市がどうなるか心配したものである。

この時期、浅草から入谷は、6月30日・7月1日のお富士さん（浅草浅間神社）の植木市、7月6～8日の入谷朝顔市、7月8・9のほおすき市（浅草寺）と、縁日が目白押しである。幼少の頃の私はこの縁日がたまらなく好きで、とてもわくわくした時期であった。



入谷鬼子母神こと真源寺

「恐れ入谷の鬼子母神」は、地名と神社仏閣をかけた江戸言葉である。ほかに、「びっくり下谷の広徳寺」、「なんだ神田の大明神」、ちょっと地域が広がって「そうで有馬の水天宮」、神社仏閣を離れて「その手は桑名の焼き蛤」など。

入谷の交差点には、「入谷朝顔の発祥の地碑」が立っている。碑文には、「入谷の朝顔は、明治2年(1869)近隣の寺院で鉢植を造って、人々の縦覧に供したのが、そのはじまりとされているが、15、6年ごろから朝顔は天下の名物となった。～中略～昭和25年(1950)7月から再開され、今や東京の年中行事の1つとなっている。ついては、われらは往時の盛事をしのび、入谷朝顔の発祥の地として、ここに記念碑を建立するものである。「入谷から出る朝顔の事かな(子規)」1956年7月6日 下谷北部観光連盟」とある。明治期に、土質が朝顔造りに適していたのか、十数件の植木屋が朝顔造りをしていたとのこと。またも、子規の句が刻まれている。

グリーンダイナミクス代表取締役の賀来宏和氏によると、江戸期は朝顔栽培が盛んで、品種改良も盛んに行われていたそうである。

現代版公民館と言われる「SOOO Dramatic」の脇を抜けて、最初の路地に入る。しばらく行くと、通り抜け禁止と書いてある。今回は、これに従って左に道を取り下谷郵便局の脇に出る。この郵便局、私が高校生時代に、年末年始の年賀状配達をしたところである。結構老朽化しており、エレベーターが故障して閉じ込められたことが記憶に残る。45年以上も前の話であり、今の建物は建て替えられた建物かもしれない。



迂回路の路地

■再び鶯谷駅前

線路脇を通って、鶯谷駅東側へ。ここの線路は、旅客営業路線としては日本で最も本数の多いところであると、高校生時代国電の電車、ドアの上の横長のスペースに掲示されていた「国鉄ペーパーラジオ」に書いてあったことを思い出す。実際に一番多いのは両太子橋付近らしい。Googleで実際に数えてみたらこの付近で15本、両太子橋付近で17～19本か。上野駅は新幹線を除くと17本のホームがある。

凌雲橋(新坂跨線橋)をくぐって、鶯谷駅の東側へ。最初に通ったのは北側のゾーン。こっちは、南側ゾーン。凌雲橋付近は居酒屋と小料理屋が軒を並べている。懇親会の後、最終的に、この中の1店舗を訪れた。猫がいて、なんとも言えぬ匂いの中での二次会だった。

居酒屋・小料理屋の路地を抜けて、鶯谷公園の脇を通過。この公園も夜には、別世界が広がっているに違いない。いよいよ、ホテル街の本丸である。ホテル街の路地もまた、鍵の手に曲がっている。丁字の先を再び線路方面に、そこで思い出した。この道は、同級生4人と高校時代全く逆方向に歩いて、上野公園を抜けて御徒町の友人宅に歩いて行ったもんだった。

このホテル街は、夕方になると電飾看板が賑やかに点灯しミニラスベガスのような(すみません。行ったことはありません)である。しかも、ここのホテルはすべて路地に面している。やむごとなき二人には、そうしたしつらえが必要なのであろうか。



小料理・居酒屋街

ここがホテル街になった経緯は、終戦直後、出稼ぎ労働者や金の卵として上京してきた人が上野駅に近いところとして、宿泊宿が形成されたことによるようだ。特に、赤線等があったということはないようである。

とにかく、路地が入り組み、行き止まりがある。友人に、行き止まり好きのドンツキ協会会長がいるが、このまちで、ドンツキクエストをやるにはちょっと勇気がいるのではと思う。

今回、数十年ぶりに鶯谷近辺を歩いた。入谷朝顔市に来た小学生時代、ホテル街を通学路にしていた高校生時代、変わらぬホテル街、変わった言問通り沿道と母校、無くなった笹乃雪。初めて、歩いた根岸の路地。特に、根岸の路地は、忘れかけていた昭和の頃の風景を思い出させてくれた。路地の園芸、路地で遊ぶ子供たち、それを見守る地域の人。こんな風景があったなあ、ちょっとうれしくなった。参加者も、満足してくれたようだ。

そういえば、大学を卒業してしばらくして、大学の同期の男が「今鶯谷のラブホテルの現場監督をやってる」と言っていたことを思い出した。その時に現場を勉強させてもらえば良かったなと思うことしきりである。



ホテル街の路地を行く



駅前の居酒屋で反省会



今回の参加者メンバー

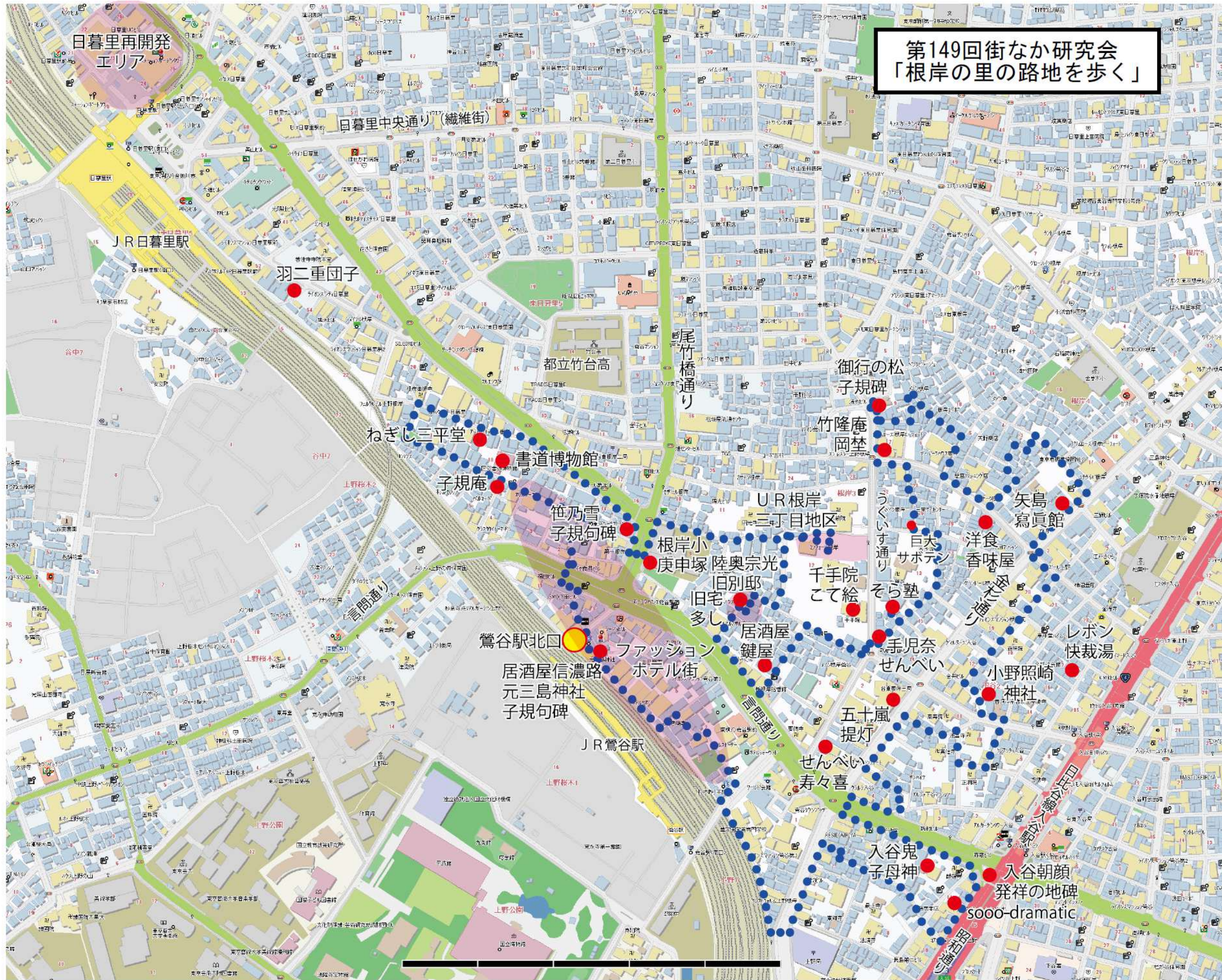
根岸地散歩説明

20230422 街なか研究会

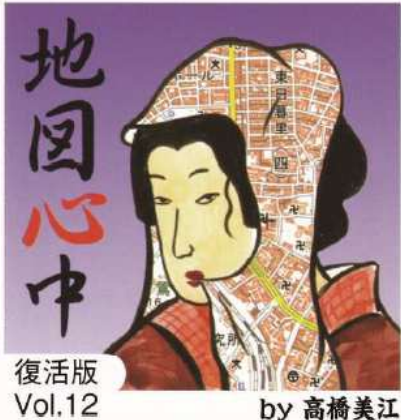
根岸	<p>「呉竹の根岸の里」「根岸の里のわび住まい」と言われた江戸の別宅地。 上野台地の崖下の意から「根岸」とか。 江戸中期から寺院ができ、音無川(石神井用水)の清流に臨む雅趣が文人墨客を引きつけ、儒者亀田鵬斎や画家酒井抱一が住み、明治期には饗庭篁村・森田思軒らが住み根岸はと言われた。正岡子規も住み、短歌結社「根岸短歌会」を主宰した。 「雀より鶯多き根岸かな」(子規)「花になく鶯、水にすむ蛙も、ともにこの地に産するもの、其の声ひとふしありて」などとうたわれている。</p>
鶯谷駅	<p>1830年「新編武蔵風土記稿」では、1688~1704年ころの元禄年間に、上野寛永寺の門主がこの地に鶯を放ったのが鶯谷の名の起りといわれるが、また一説には、京から江戸に来た宮様が「江戸の鶯はなまっている」といって、京から鶯を取り寄せて放鳥したとも。いずれにしても、東京の鶯の鳴き声を良くするために、鶯を放鳥したこととしている。 文献によれば、その地は日暮里駅から北の方ではないかと言われている。</p>
ホテル街	<p>上野駅に近いことから、かつては、上京してきた出稼ぎや集団就職の人たち向けの旅館街だったのが、時代の変遷ともに今ようになったといわれている。</p>
子規庵	<p>言わずもがなの正岡子規の旧宅の地。約8年住んだ終焉の地。東京都史跡指定。昭和25年に再建された建物。現在、コロナで休館中。「子規庵歌会」から「根岸短歌会」など、子規亡き後も子規の母や妹が住み、歌会や句会の世話を続けたとのこと。</p>
書道博物館	<p>洋画家であり書家でもあった中村不折(1866-1943)が、その半生40年あまりにわたり独力で蒐集した、中国及び日本の書道史研究上重要なコレクションを有する専門博物館。</p>
ねぎし三平堂	<p>「どーもすいません」のギャグで一世を風靡した初代林家三平の記念館。「銀座の柳四世」と称された柳の木が玄関に植わっている。</p>
笹乃雪	<p>豆富(豆腐)料理専門店。餡かけ豆腐が有名。「水無月や根岸涼しき篠の雪」「薨に朝商ひす篠の雪」の子規の2句が店の前に句碑となっている。</p>
根岸小学校	<p>御行の松シリーフ、庚申塔など。</p>
UR根岸三丁目地区	<p>区域の大半が戦災を逃れており、区画整理等による基盤整備がなされていないため、狭あい道路が多く、接道不良により建替えが進まない老朽木造住宅も多く存在しており、防災上の課題を抱えている。根岸三・四・五丁目地区には、密集事業が平成14年に導入され、東京都の新たな防火規制がかけられている。 平成17年に台東区は、防災広場「根岸の里」(約2,320㎡)と北端の西藏院との敷地境界に通り返り通路(幅員5m)を整備した。 URは、区有地を活用して土地区画整理事業により、主要生活道路B路線の整備、代替地や従前居住者用住宅(コンフォール根岸)整備などを行っている。</p>

陸奥宗 光旧別 宅	外交官や第2次伊藤内閣の外務大臣として、日米和親条約（にちべいわしんじょうやく）締結から40年後の1894年、日英通商航海条約（にちえいつうしょうこうかいじょうやく）を締結し、治外法権（ちがいほうけん）の撤廃という不平等条約の一部改正を成功させた。大磯にも別邸がある。
鍵屋	安政3年（1856年）に酒問屋として創業し、店の一角で酒を飲ませるようになったことに端を発して居酒屋となり、その場所で昭和49年まで営業。その後、大正元年築の日本家屋を改装した現在の店舗に移転。旧店舗は、その歴史的価値ゆえ、東京都小金井市にある『江戸東京たてもの園』に移築して保管されている。女性だけでの入店は禁止というルールがある。
千手院	境内の五智堂の壁に、漆喰壁に左官のコテで描いた松竹梅のコテ絵がある。
手児奈 せんべ い	五叉路にある、地域のランドマーク的存在。甘・辛さまざまなせんべいが店頭に並びます。ごませんべいには、ごま製品で知られる『かどや』から仕入れた上質なごまを使用。
そら塾	路地の奥の昭和初期に建てられた三軒長屋、その一棟を建築学科出身の若者たちがリノベーションを行い、古くからあるものを活かしつつ、現代に調和する空間を創り上げた。その斬新な空間を引き継いで、古民家アート・スペース「そら塾」を運営しており、レンタルギャラリーとして、またお稽古事、ワークショップの場所として随時提供している。
巨大サ ボテン	この地域の名物巨大サボテン。
竹隆庵 岡埜	「こごめ大福」が代名詞。とらが焼き、羊羹も。
御行の 松	「松一本 根岸の秋の 姿哉」（子規）。輪王寺の宮が、「御加行」「御繞堂」という修法する途中でこの松のもとで休息をとったことによるというが、弘法大師や文覚上人など諸説ある。初代は500年前くらいにたっていた「大松」で、今は三代目らしい。この北側を音無川（石神井用水）が通っていたが、現在は暗渠。
矢島寫 真館	2013年6月、惜しまれつつも閉店した矢島写真館。震災や戦災にも耐え、この地で95年間営まれていた。1918（大正7）年に開業、1階を住居、2階をスタジオとして使用され、建物の外観や内部の様子からも3代に渡って大切に受け継がれてきた。
香味屋	洋食の名店。ランチからディナーまでの通し営業は「お腹が空いたらいつでも食べられる店でありたい」という先代のこだわり。メンテカツやタンソチューにファンが多い。
金杉通 り	金杉の地名は、鎌倉時代に金曾木彦三郎という人物の姓から、初めは金曾木、それが金杉に変わったものとされている。上野山下から入谷口通りを経由、昭和通りと並行して東北に延び三ノ輪で昭和通りと合流する。昔はこの街道を奥州街道裏道と呼んだ。

小野照 崎神社	平安時代の歌人小野篁と菅原道真を祀る。852年（仁寿2年）、篁が逝去された年、御東征の際に住まわれた上野は照崎の地に創建され、江戸時代に寛永寺の創建により現在地に移る。境内には「下谷坂本の富士塚」と呼ばれる富士塚や、日本三大庚申の1つとされる庚申塚がある。
レボン 快裁湯	銭湯をカフェ&事務所としてリノベーション。
入谷鬼 子母神	江戸のしゃれ言葉「恐れ入谷（いりや）の鬼子母神（きしもじん）。びっくり下谷の広徳寺。そうで有馬の水天宮」で有名であるが、寺名は真源寺。毎年浅草寺の「ほおずき市」に先駆けて開催される「朝顔市」の開催寺。この地域が朝顔の栽培地だったことに端を発している。江戸の朝顔は品種改良など、かなり技術が高かったという。
SOOO Drama tic	さまざまな顔を持つユニークなイベントスペースです。地域の人々にとっての広場、気になることをとことん追求する学校、子供たちの遊び場、時には帰宅前の会社員が立ち寄るサロンのように。 「すべての人はクリエイター」という信念のもと、才能を花開かせるキッカケの場として、人々をつなぐ現代の公民館。



第149回街なか研究会
「根岸の里の路地を歩く」



復活版 Vol.12 by 高橋美江

絵解き-9

描画最多エリア

今回、取り上げた絵地図は台東区役所観光課のパンフで描いたもの。台東区といえば浅草、上野、谷中、蔵前など東京を代表する観光地を有する区で、ひと通りこれらのエリアは描かせていただいた。特に浅草と根岸は20年ほど前に大判の絵地図を描いて以降も何かと縁があり、数回絵地図を描き、まち歩きでも何度も訪れている。お馴染みで思い入れのある場所だ。

さて「根岸・入谷」エリア。愛着のあるこの地をエピソードを交えながらご案内するとして。

取材されるという迷惑

この言葉は私が考えたものだが、「調査されるという迷惑—フィールドに入る前に読んでおく本」(宮本常一・安溪遊地 共著 みずのわ出版刊)を読み、共感して作った(ややパクリ?)言葉だ。民俗学者のフィールドワークでの体験などを元に書かれ



松竹梅をあしらった五智堂壁面の鏝絵



た本だが、取材をしていると似たような場面に出くわすことがある。雑誌などで取材されることは無料でPRしてもらうことだから、お店にとっては喜ばしいのでは、と考えがちだが、実際にはそうでもない場合も多い。取材を断る理由のひとつは対応できない場合。老夫婦で店を切り盛りしているので、掲載でお客さんが大勢みえても対応できないとか、近所に迷惑がかかるとか、取材自体が営業に差し障りがあるとか。

今回、いくつかそういう反応があり、ひとつはお寺さんだった。お彼岸やお盆など、寺が忙しい時には御朱印に対応できないと案じていらした。地図の中央に位置する千手院さんだ。ただ、ここのお庭はおすすめ。特に五智堂には鏝絵といって左官職人がコテでレリーフ状に描いた絵が壁面にほどこされているので、それは是非見てほしいもの。そこで絵地図の下の欄外に千手院さんを入れ、その旨の注意書も入れた。

絵地図中の店や施設は全て掲載の承諾を得たもの。絵筆を持つ前に対象エリアの歴史、自然、食文化、建築など多少は頭に入れ、こんな交渉ごと(?)もたまにある。

町の人とのお付き合い

近年、リノベーションで古い家屋をおしゃれに変身させたカフェなどが増えている。都内も地方も、この根岸でも同じで、風景が少しずつ変化。さて、根岸に詳しい方はお

気付きだろうか、根岸を代表する超老舗が描かれていないことを。豆腐料理の「笹の雪」だ。ちょうど取材に動き出した頃、建物の老朽化を理由に店が休業し地図にはない。

店内には以前に私が描いた根岸の絵地図が展示されていた。まち歩き講座でランチに行けば、先代店主が顔を出し根岸の歴史を語り、自作のプリントを町歩きの生徒さん分用意してくれた。絵地図を介して長年のお付き合いから生まれたものだ。

江戸末期に酒屋として創業、現在は居酒屋として営業する「鍵屋」も絵地図が縁で顔馴染みになった店だ。発端は町歩き講座で生徒さんを根岸に案内中、鍵屋の前で店の説明をしていたら、準備中の店主が店内にいざなってくれたのだ。現在の建物は、大正元年築の日本家屋。暖簾が無ければ古いもたやの家としか見えないが、店内に入れば酒屋当時の看板や古いポスター、銅製の燗付け器など異空間が広がる。



板に書かれた料理のお品書きも料理も流石が漂う。呑み助にはたまらないつまみだ

笹の雪も鍵屋も、実は千手院さんも以前からの知り合い。絵地図を通して地域との関係性を構築し、まちづくりにも役立てられたらと思う。

さ、鍵屋に行きましょう

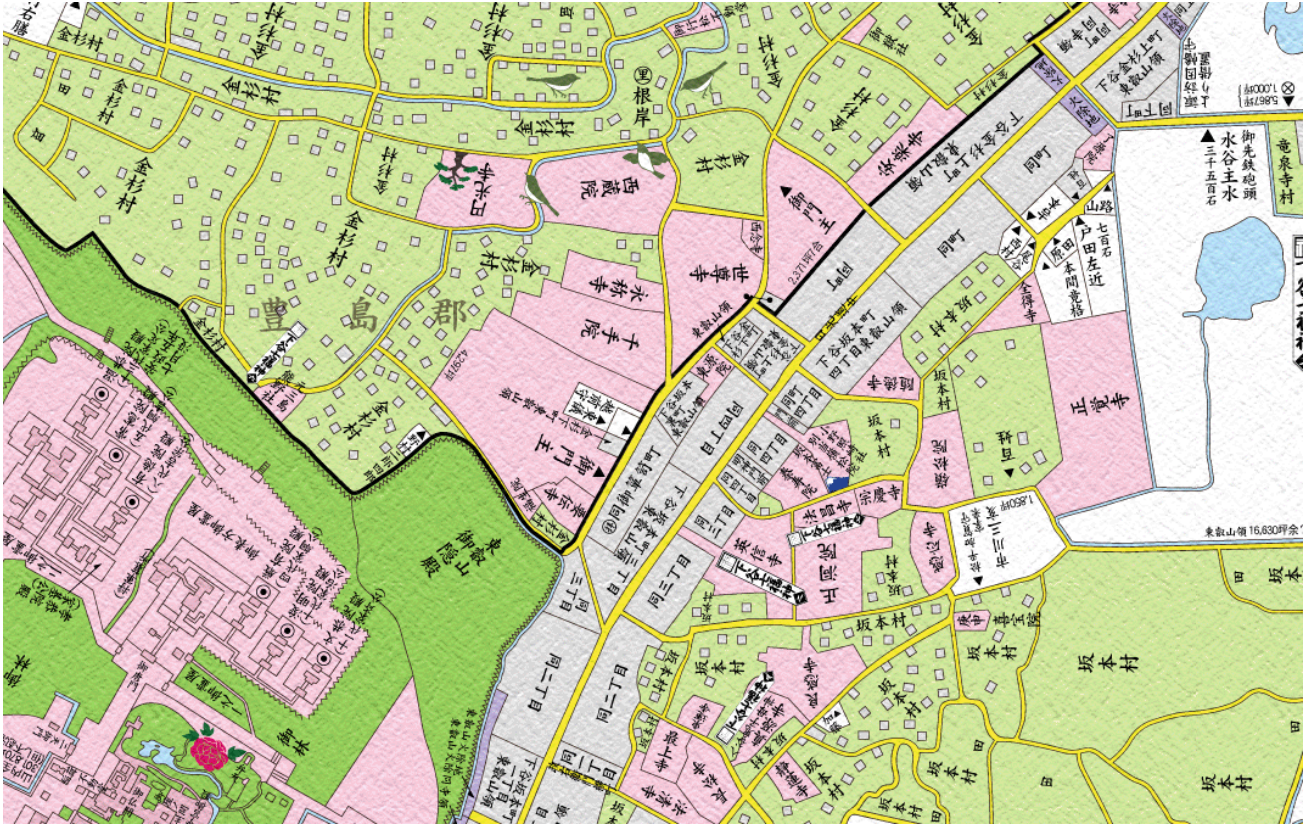
高橋美江(絵地図師・散歩屋)

グラフィックデザイナー・イラストレーターで、絵地図師・散歩屋。全国250ヶ所以上の手描き絵地図を制作。「お散歩民俗学」目録でまちの魅力を掘り起こす作風が評価され「絵地図の第一人者」と称される。著書/「絵地図師・美江さんの東京下町散歩」、同「続編」新宿書房、「お散歩写真概論」東京モノレールガイドブック 芸術新聞社、「まちの地図」河出書房新社など



根岸地区今昔マップ

安政三年（江戸～東京重ね地図）



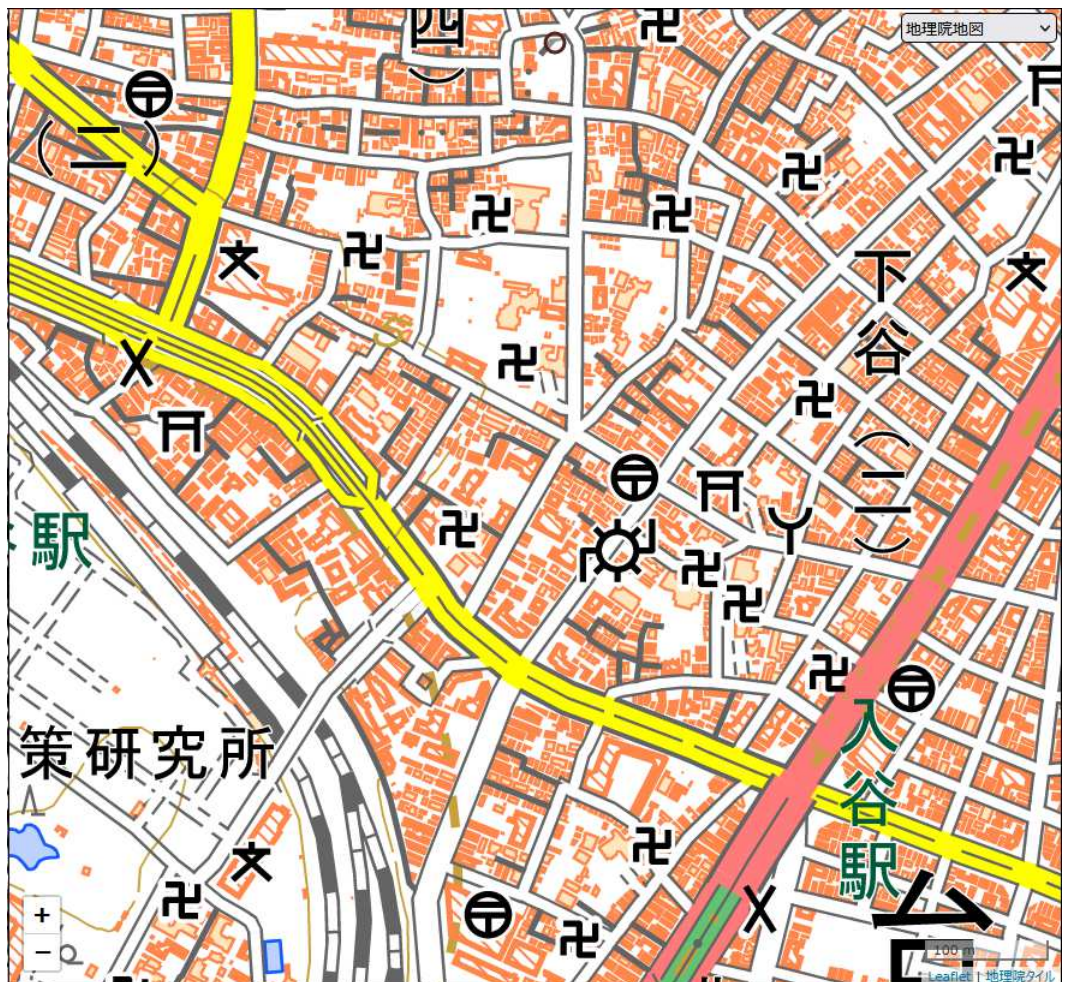
2001年（江戸～東京重ね地図）



1896年



現在



今昔マップ
on the web

1 地区の課題

根岸三丁目地区及び周辺は、台東区の北部に位置し、JR 鶯谷駅、東京メトロ入谷駅、都電荒川線三ノ輪橋駅に近く、交通利便性の高いため、区内でも住宅需要が高いエリアである（右上図）。

一方で、区域の大半が戦災を逃れており、区画整理等による基盤整備がなされていないため、狭あい道路が多く、接道不良により建替えが進まない老朽木造住宅も多く存在しており、防災上の課題を抱えている。

このような状況に対し、台東区は平成 14 年度に密集住宅市街地整備促進事業（現住宅市街地総合整備事業(密集型)）を導入し、平成 17 年に防災広場「根岸の里」(約 2,320㎡)と北端の西藏院との敷地境界に通り抜け通路(幅員 5 m)を整備した(写真①)。

一方、防災広場に隣接する防災区画道路 A・B・C 路線は地区の主要な防災道路であり、特に B 路線は防災広場への避難路として整備を優先すべき路線と位置づけられていた。

しかし、B 路線南区間西側沿道は、7 割近くが老朽木造住宅で、4 割が敷地面積 60㎡～100㎡の狭小住宅であり、道路拡幅後の残地における個別更新は困難な状況にあった。また、木賃アパートには高齢かつ零細な借家人が多く居住しており、移転先を確保しなければ整備が進まない状況にあった。

このような状況の中、出来るだけ早く老朽化した建物の除却と併せて行き止まりを解消し、避難路ネットワークを形成することが求められていた（右下図、写真②、③）。

■根岸三丁目地区の位置



■事業開始時の状況



写真①：防災広場「根岸の里」と通り抜け通路



写真②：B路線整備前（北側から見たところ）



写真③：B路線整備前（南側の行き止まり部分）

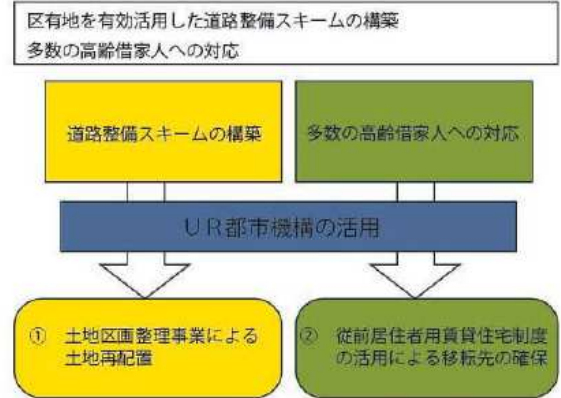
根岸三丁目地区における 2 機構の取組み

1 事業スキーム

台東区は、防災区画道路B路線の整備を促進するために代替地を取得していたが、有効に活用することが出来ていなかった。また、防災区画道路B路線沿道の木賃アパートには高齢な借家人が多く居住しており、移転先確保も困難な状況にあった。

このような状況の中、機構は台東区から防災区画道路B路線の整備に対する協力要請を受け、①区有地を活用し、地権者の意向に配慮した上で土地区画整理事業を実施し、道路用地、従前居住者用賃貸住宅用地を確保した。さらに、②「従前居住者用賃貸住宅制度」の活用により、従前居住者用賃貸住宅を整備し、道路整備に伴い移転等が必要となる借家人の移転先を確保した。

■事業スキーム

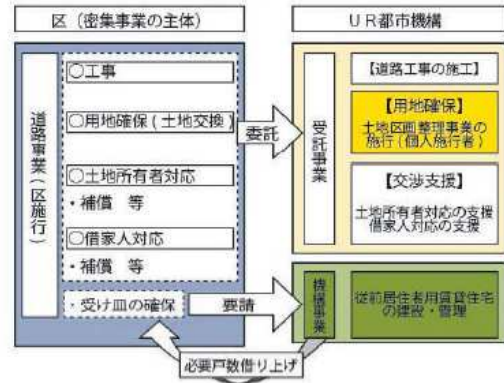


2 台東区との役割分担

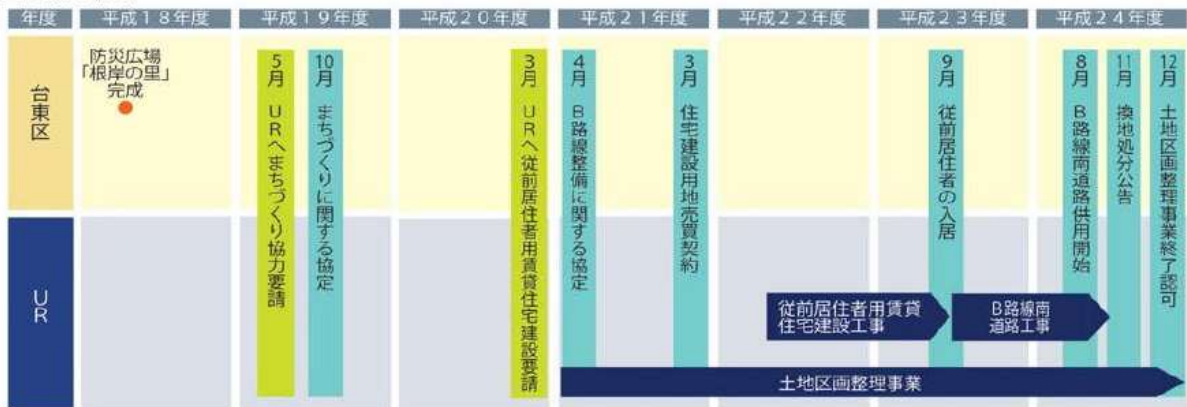
台東区と機構との間に締結したまちづくりに関する協定に基づき、土地区画整理事業の施行や防災区画道路B路線に関する業務を、機構が受託する形で事業を進めた。

機構が土地区画整理事業の施行や従前居住者用賃貸住宅整備とあわせて、権利者等調整業務や道路拡幅整備工事を受託することで、事業の一元管理が可能となり、機構のノウハウを活用し工程をスムーズに進めることができた。

■台東区と機構の役割分担



■事業の経過



3 土地区画整理事業による土地の再配置

(1) 土地区画整理事業のメリット

B路線を用地買収により道路整備する場合、道路線形と従前敷地との状況により、台東区を含む地権者の残地が利用しにくい土地となってしまう。

そこで、当該B路線整備にあたっては、土地区画整理事業を活用し、下記換地設計のポイントに基づき、台東区が先行取得した土地、及び地権者所有地をそれぞれの目的に合わせて再配置した（地権者の状況については下表を、地権者別の換地位置については、土地区画整理事業前後の土地位置図を参照のこと）。

■換地設計のポイント

区有地について、C土地を従前公共用地とみなし道路用地として、B土地を従前居住者用賃貸住宅用地として、A土地を今後の事業に活用出来る代替地として換地した。

地権者所有地について、各地権者意向（①：土地を資産活用する意向、②③：居住継続意向）に沿って換地を行った。

所有者		権利形態	基準地積	建物
①	個人（共有）	A A C	745.85㎡	貸家5棟
②	個人	A A A	63.81㎡	自宅1棟
③	個人	A A C	63.82㎡	貸家1棟
A	台東区	-	766.73㎡	建物無し
B			715.50㎡	
C			381.35㎡	

■土地区画整理事業前後の土地位置図（所有者別）



(2) 事業計画のポイント

事業計画のポイントは以下の通りである。

- ①整備目的に見合った事業区域及び公共施設の設定
- ②住宅市街地総合整備事業との役割分担による事業費の軽減
- ③区取得済み用地を活用した公共施設整備
- ④地権者意向に沿った換地設計

■事業の諸元

名 称：根岸三丁目中央土地区画整理事業

施 行 者：独立行政法人都市再生機構
(個人同意施行)

事業面積：0.3ha

事業期間：平成21年5月～平成24年12月
(平成23年8月第一回事業計画変更)

事業費：約51(百万円)

公共施設：防災区画道路B路線（南側区間）
(幅員5m、延長約90m)
防災区画道路C路線（一部区間）
(幅員4m、延長約30m)

※共に、平成24年8月10日供用開始

※両路線の工事に関しては、台東区からの受託事業として実施。



4 従前居住者用賃貸制度の活用による移転先の確保

(1) 建築に係る経緯

台東区は平成14年から根岸三・四・五丁目地区及び谷中二・三・五丁目地区において住市総事業（密集型）に取り組んでいたが、事業区域の老朽木造住宅には高齢零細な借家人が多く居住しており、既存の民間賃貸住宅や公営住宅の中から適切な移転先を見つけることが困難であった。台東区は受け皿住宅の供給を検討したが財政面や建物維持管理など多くの課題を抱えていた。

このような状況の中、平成19年の密集法の改正を受け、台東区は平成21年3月に機構に対して従前居住者用賃貸住宅（34戸）の建設等業務の実施の要請を行った。

(2) 借り上げ方式

機構は台東区の要請に基づき、従前居住者用賃貸住宅「コンフォール根岸」を建設・管理することとした。台東区は必要戸数を借上げ、台東区と従前居住者が直接契約し、応能応益家賃で住宅を提供することで従前と大きく変化しない家賃設定ができた。

また、借上げ住宅以外の住宅はURライトとして定期借家で募集し、台東区の密集事業の進捗に合わせて弾力的に対応できるような仕組みとした。

従前居住者用賃貸住宅の活用により、台東区は以下のようなことが可能となった。

- ①密集市街地整備促進の受け皿住宅の確保
- ②住宅の建設費の負担を軽減
- ③住宅の維持管理に関する人的負担や費用負担の軽減

■住宅の諸元

- 従前居住者用賃貸住宅「コンフォール根岸」を建設・管理（機構事業）

敷地面積 : 766.73㎡

構造・階数 : RC5階建

建築面積 : 434.08㎡

延床面積 : 1,454.18㎡

住宅戸数 : 34戸

住宅形式 : 1K、1DK

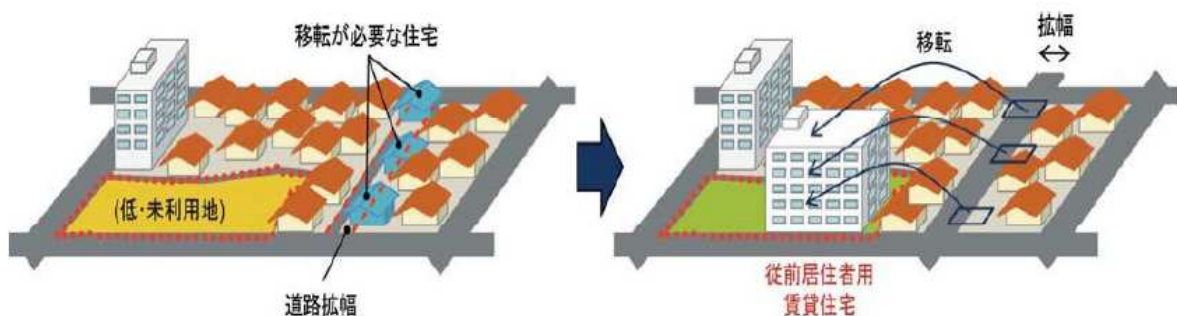
住戸面積 : 27.82～40.45㎡

平成23年9月管理開始済



建物の外観

■従前居住者用賃貸住宅の整備イメージ



(3) 従前居住者用住宅 「コンフォール根岸」の特徴

従前居住者用賃貸住宅「コンフォール根岸」は、根岸地区の古き良き下町風情との調和を図り、高齢者への配慮や人と自然との関わりを大切にされた安全で安心して生活できる住宅をコンセプトとして整備された。ポイントは以下の3点である。



住戸内の様子

① コミュニティ・地域性への配慮



- ・共用廊下に設けられた居住者のふれあいの場となるコミュニティ・園芸スペース



- ・下町の雰囲気を活かした格子状のファサードと地域との関わりに配慮したベンチ

② 環境への配慮



- ・つたのからまるトレリスによる壁面緑化（イメージ）
- ・風が通り抜ける玄関開口部のしつらえ
- ・共用廊下に LED 照明を採用



- ・自転車置場や建物屋上を緑化
- ・歩道状空地への街路樹の整備
- ・受水槽を設けない増圧直結給水方式を採用

③ 防災・安全安心への配慮

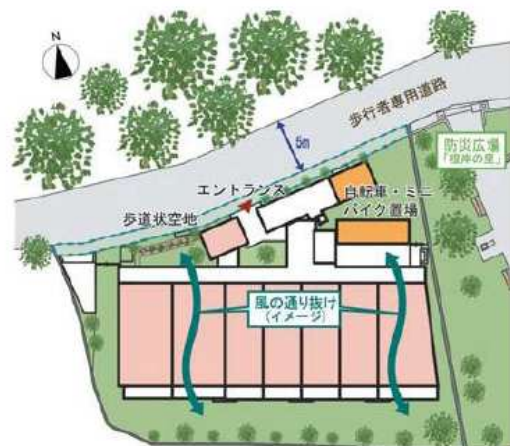
- ・歩道状空地に蓄電池付きソーラーパネルを電源とし非常時にも点灯する照明を設置

- ・敷地内のバリアフリー化

■北側立面図



■建物配置図



3 事業の効果

当地区の事業の成果は以下の通りである。

① B路線整備及び沿道老朽木造住宅の除却による延焼危険性の低減

B路線整備及びB路線沿道の老朽木造住宅が除却されたことにより、周辺区域の延焼危険性が低減された。

② B路線整備による避難路ネットワークの確保

B路線の拡幅と行き止まりの解消により防災広場への避難路ネットワークが確保できた。

なお、土地区画整理事業によって地権者意向に即した土地の再配置を実施し、従前居住者用賃貸住宅整備によって借家人の移転先を確保したことによって、既存コミュニティを保持しつつ、比較的短期間で整備を行うことができた。

■事業成果 (①～②)



また、今回整備した台東区の換地（代替地）、従前居住者用賃貸住宅を活用することにより、密集事業地区全体への整備促進効果が期待される。

■事業前事業後写真（左：「コンフォール根岸」屋上から撮影、右：B路線南側から撮影）



整備前

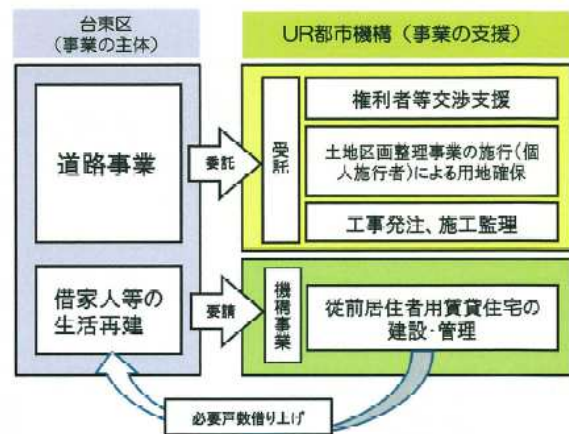


整備後

■台東区とURの役割分担

台東区との間で締結したまちづくりに関する協定に基づき、URは土地区画整理事業の施行や防災区画道路B路線整備に関する業務を区から受託し、事業を進めました。

URが土地区画整理事業の施行や従前居住者用賃貸住宅整備とあわせて権利者等調整業務や道路拡幅整備工事を受託することで、事業の一元管理が可能となり、URのノウハウを活用し、工程をスムーズに進めることができました。



■主な経緯

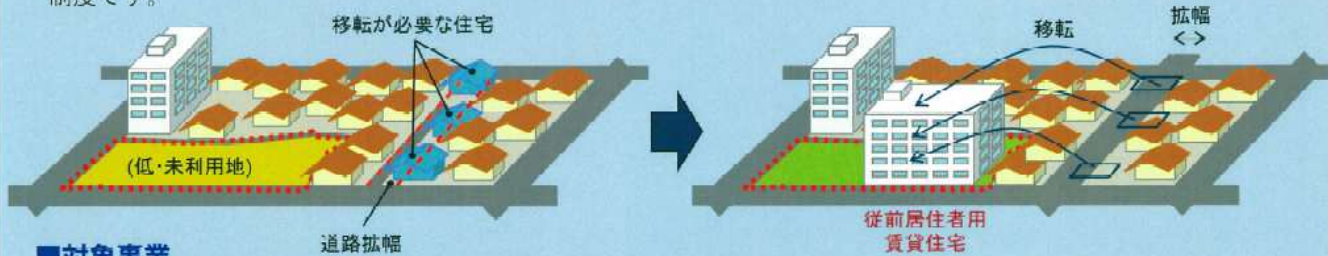
年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
台東区	防災広場「根岸の里」完成	5月 URへまちづくり協力要請 10月 まちづくりに関する協定		3月 URへ従前居住者用賃貸住宅建設要請	4月 B路線整備に関する協定	3月 住宅建設用地売買契約	
UR						9月 従前居住者の入居 B路線南道路工事	8月 B路線南道路供用開始 11月 換地処分公告 12月 土地区画整理事業終了認可
				従前居住者用賃貸住宅建設工事		B路線南道路工事	
			土地区画整理事業				



～根岸三・四・五丁目地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）における防災区画道路B路線及び従前居住者用賃貸住宅の整備～

密集市街地の従前居住者用賃貸住宅の建設等制度とは

密集市街地整備法の改正（H19.3公布、H19.9施行）により規定された制度で、密集市街地の整備にあたり移転が必要となる借家人等従前居住者のために、地方公共団体の要請に基づき、URが賃貸住宅の建設・管理を行う制度です。



■対象事業

防災再開発促進地区の区域内における、防災街区整備事業その他の市街地再開発事業、公共施設の整備に関する事業

■活用のメリット

- ・従前居住者用賃貸住宅の確保により、地区内の密集市街地整備が促進される
- ・URが従前居住者用賃貸住宅の建設費を負担（建設費に関して市区町村等の負担を軽減）
- ・URが建設後の維持管理を実施（住宅の維持管理等に関する市区町村等の人的負担や費用負担を軽減）

独立行政法人 都市再生機構

東日本都市再生本部
密集市街地整備部 密集市街地整備第1チーム
〒163-1315 東京都新宿区西新宿 6-5-1
新宿アイランドタワー 15F
TEL:03-5323-0652 FAX:03-5323-0354



街に、ルネッサンス
UR 都市機構

一日も早い東北の復興へ
全力で取り組んでいます

(第6版)

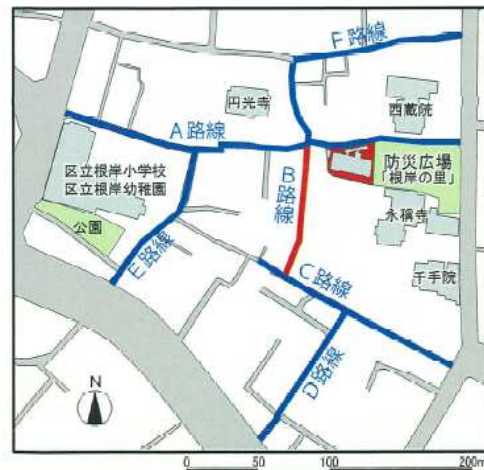
地区の歴史

根岸地区は室町時代から集落があり、古い歴史を持っています。江戸時代初期の奥州街道裏道（現・金杉通り）開通や、1657年の明暦の大火後に幕府がこの地区一帯へ寺院を移転したことなどを経て発展してきました。

明治時代には根岸在住の文人や、正岡子規ら歌人による根岸派と呼ばれる文壇の一派が起こり、文学活動が盛んに行われました。

地区概要

- 所在地 台東区根岸三丁目
- 交通条件 JR山手線「鶯谷駅」徒歩約6分
東京メトロ日比谷線「人谷駅」徒歩約7分
- 公法上の制限：第一種住居地域（200/60）、準防火地域、第3種高度地区
- 上位計画等：防災再開発促進地区（H16.4 東京都）
住宅市街地総合整備事業（H14 台東区）



地区の課題

■従前の状況と課題

根岸三丁目地区は、戦災を免れたため、下町風情を残す古くからの住宅街ですが、狭あい道路や老朽木造住宅等が多いなど、防災上多くの課題を抱えています。

■防災区画道路B路線の状況

台東区は、平成14年度から住宅市街地総合整備事業を実施し、防災広場と広場北側の通り抜け通路を整備しましたが、接続する防災区画道路B路線は幅員3m未満の行き止まりで、沿道には老朽木造住宅が多く、高齢な借家人が多く居住するなど、さらなる対応が求められていました。

整備の取り組み

■道路整備のスキーム

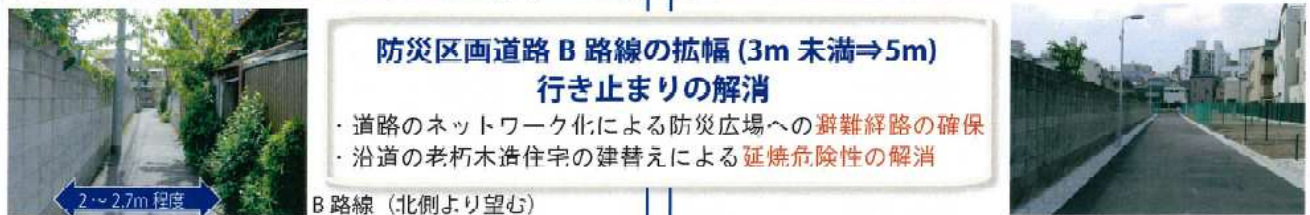
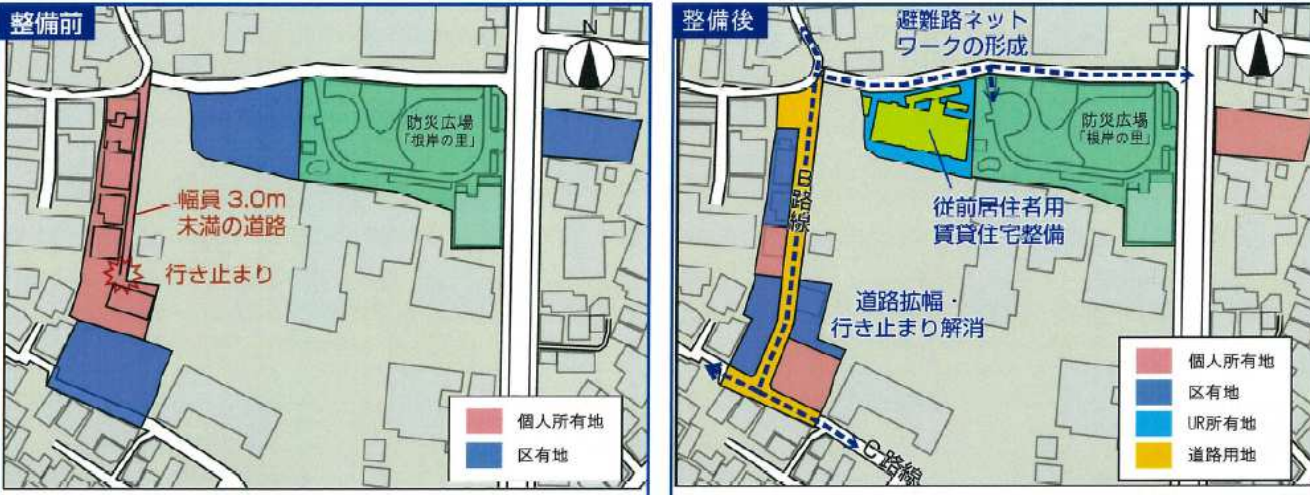
これらの課題を解決すべく、UR都市機構は台東区から道路整備の推進に向けた協力要請を受け、区と「根岸三・四・五丁目地区のまちづくりに関する協定書」を締結し、適切な役割分担のもと、事業に取り組みました。

土地区画整理事業による土地の再配置

区有地を活用し、土地所有者の意向に配慮した上で**土地区画整理事業を実施**し、道路用地、従前居住者用賃貸住宅用地を確保するとともに、土地所有者が整形の土地を取得できるよう土地の再配置を行いました。

従前居住者用賃貸住宅の整備による借家人の移転先確保

沿道の老朽木造住宅に高齢の借家人が多く居住しており、民間賃貸や公営住宅では移転先を見つけることが困難であったため、URが区有地を取得し、台東区に要請に基づき**従前居住者用賃貸住宅の整備**を行うことで、借家人の移転先を確保しました。



従前居住者用賃貸住宅「コンフォール根岸」の概要

■従前居住者用賃貸住宅の建設等制度の活用

台東区に要請に基づき、URが従前居住者用賃貸住宅の建設・管理を行い、台東区が戸別に借り上げ、道路整備に伴う移転等が必要となる方に提供します。

■敷地・建物概要

敷地面積	766.73㎡	構造・階数	RC造5階(一部4階)
用途地域	第1種住居地域	建築面積	434.08㎡(56%)
容積率/建蔽率	200%/60%	延べ床面積	1454.18㎡(177%)
前面道路幅員	5m	住宅形式	1K、1DK
		住戸面積	27.82~40.45㎡
		住戸数	34戸
		駐輪台数	34台

■設計コンセプト

根岸地区の古き良き下町風情との調和を図りながら、高齢者への配慮や人や自然との関わりを大切に、安全で安心して生活できる計画としています。

コミュニティ・地域性への配慮

- 共用廊下に設けられた居住者のふれあいの場となるコミュニティ・園芸スペース
- 下町の雰囲気を活かした格子状のファサードと地域との関わりに配慮したベンチ



環境への配慮

- つたのからまるトレリスによる壁面緑化(イメージ)
- 自転車置場や建物屋上の緑化



- 風が通り抜ける玄関開口部のしつらえ
- 共用廊下にLED照明を採用
- 歩道状空地への街路樹の整備

防災・安全安心への配慮

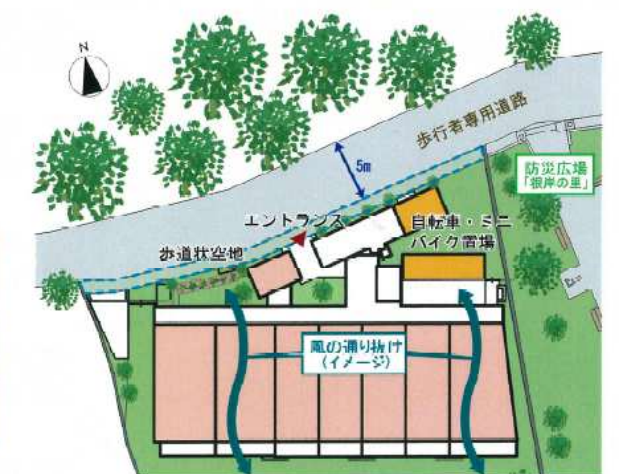
- 歩道状空地に蓄電池付きソーラーパネルを電源とし、非常時にも点灯する照明を設置
- 敷地内のバリアフリー化



建物外観



住戸内(1Kタイプ)

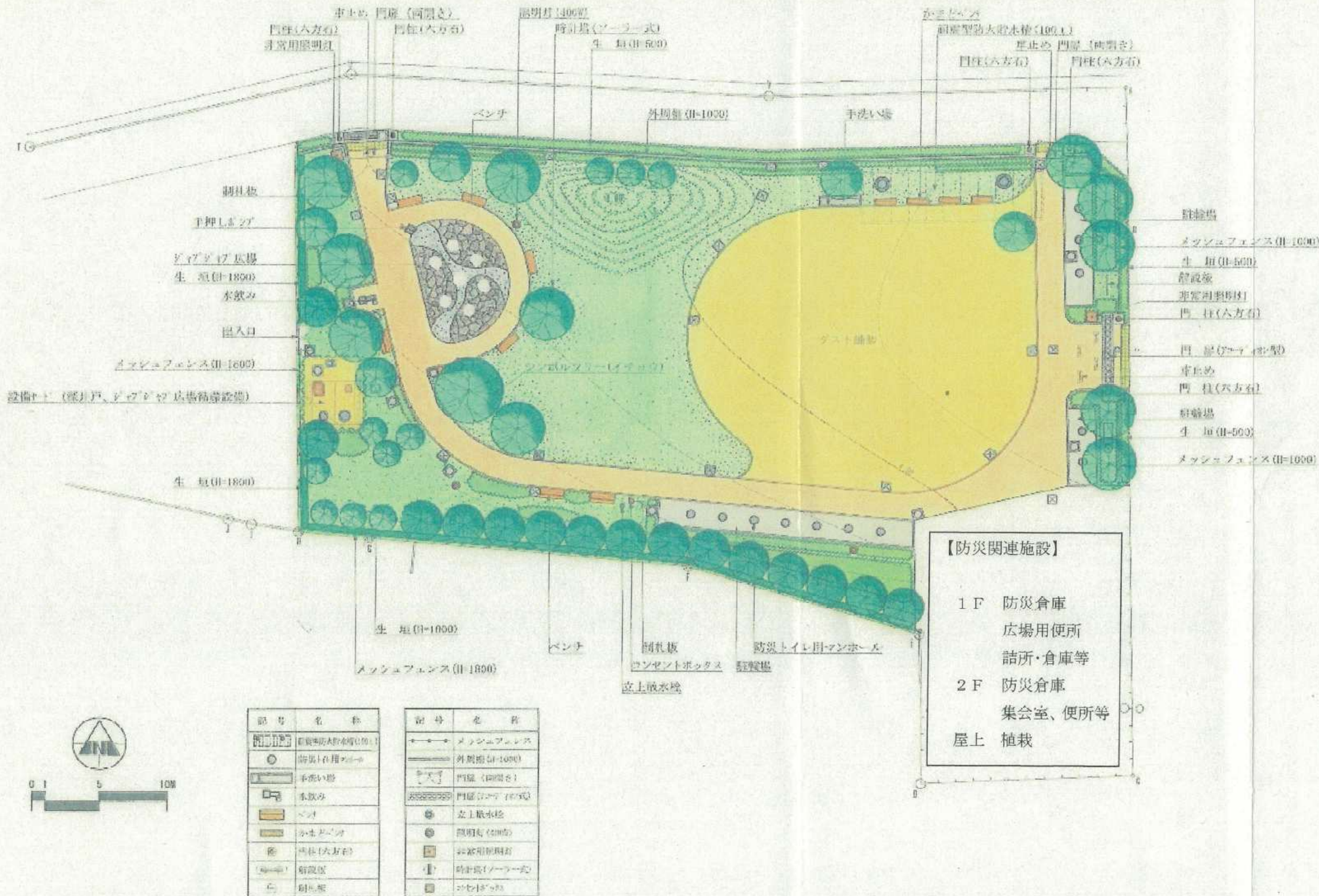


建物配置図



北側立面図

防災広場『根岸の里』 平面図



【整備概要】

- ◆名称
台東区立 防災広場『根岸の里』
(台東区根岸3丁目12番)
- ◆面積
約2,715㎡
・根岸の里 約1,786㎡
・関連施設 約380㎡
・その他(通り抜け道路) 約549㎡
- ◆整備の経緯
 - ・平成15年3月
区で下谷病院跡地を取得。
 - ・平成15～17年度
まちづくり協議会を中心に「ワークショップ」を開催整備内容を検討。
 - ・平成17年10月
防災広場整備工事着手
 - ・平成18年3月
防災広場整備工事完了
 - ・平成18年4月
防災広場『根岸の里』として供用開始

- ### 【防災関連施設】
- 1F 防災倉庫
広場用便所
詰所・倉庫等
 - 2F 防災倉庫
集会室、便所等
 - 屋上 植栽

第149回 街なか研究会
路地散歩「根岸の里の路地を歩く」
レポート
令和5年11月

発行：街なか研究会・全国路地のまち連絡協議会世話人会
〒160-0022 東京都新宿区新宿5-5-3
株式会社アルメック内
Tel.03-3353-3203(代) / Fax.03-3353-2411
machinaka@machi-roji.com