With/Post Pandemic

谷中ルネサンス

全体概要

pre-pandemicにおける谷中

谷中地域における住宅地としての以前からの課題としては、防災性の問題と住環境の問題が大きくあげられる。老朽化した木造住宅、公園や広場の不足、幅員が狭い道も多いなど課題がある。
商店街においてはオーバーツーリズム、後継者不足による老舗店舗の閉店、価格的に有利な競合店舗の出店などが挙げられる。
多くの観光客が商店街通りに集中し、密集状態が常態化していた。一方、周辺には建築物が立地していない敷地が数多く存在するものの、多様な人々によって積極的に活用されていない状況にある。また、特に西側の住宅街には空地がほとんど存在せず、狭い路地空間についても有効活用されていない場所もある。

with-pandemic期の谷中への影響

高齢者の外出自粛による健康被害、介護や子育ての内部化、狭小住宅での在宅時間の増加の他に、人が集まる場所としての個店の機能停止などの影響がでた。
商店街では観光客の減少の伴う売り上げの減少、商店主や他の客とのコミュニケーションの場の喪失などの影響が出た。
外出自粛により観光客の数が激減し、谷中銀座の商店街通りでは密な状況が生じなくなった。また、在宅での生活で鈍った体を動かすため、あるいはテレワークやオンライン講義により余った時間を有効活用するため、日常的に散歩やランニング、その他運動をする人が増え、その経由地、目的地、活動場所として公園や道路空間が活用されるようになった。

post-pandemic期の谷中のあり方

暮らしとしては、再び感染症が流行した際にも対応できる社会・生活と、谷中らしさを楽しめるまちを目指す。在宅勤務やオンライン講義なども一部継続されると想定され、住宅での時間も増加すると考えられるため、日常的な住環境を向上し、非常時の防災性の向上を目指す。
商店街については、谷中銀座に観光客が戻って来たあとでも、過剰な混雑により地元住民が日常の買い物に不便を感じることがないようにする必要がある。
また、公園、寺社、駐車場、霊園、路地空間など地区内に豊富にあるオープンスペースを商店街店舗(出店)、観光客(買い物、滞留等)、地元住民(買い物、憩い等)など、多様な人々が積極的に活用することにより、pandemicによって実現しつつある新しい観光・生活スタイルの定着を目指す。

①住宅編

住宅-1　住宅地としての課題と感染拡大の影響

1.1. pre-pandemicの課題

谷中地域における以前からの問題としては防災性の問題と住環境の問題が大きくあげられる。谷中地区は老朽化した木造住宅が多く、また公園や広場も不足しており、幅員が狭く火災時に消火活動の支障となる道も多い。一方で幅の狭い路地や、木造住宅の景観が"谷中らしさ"を形成しており、その両立が必要となってくる。

1.2. くらしとwith-pandemic

新型コロナウイルス感染拡大にともない、人と人との接触の8割減を目標とされ、主に都市での外出人口が減少し、谷中においても例外ではなく外出人口が減少した。
外出自粛にともなう対面でのコミュニケーションの不足や運動不足は特に高齢者の認知症やうつとつながり、健康面での影響も大きいことが研究でも示されている。また介護の現場においては接触を避けられないため、介護クラスターの発生や感染の危険があるために介護サービスの縮小により、家族が介護を行わざるを得なくなったといった影響もある。
子どものいる世帯では学校の臨時休校に伴い、子どもの面倒を家庭で見なけらばならなくなったことも問題となった。
また、学生や社会人においては、オンライン授業や在宅勤務の広がりにより狭小住宅での時間が増加し、ストレスがたまる要因となっている。
また路地や商店街におけるこれらの世代の、そして世代を超えたコミュニティが谷中らしさの一つとなっており、with-pandemicにおいては失われたものとして挙げられる。

1.3. 住宅地内個店・歴史的建造物とwith-pandemic

谷中の特徴として住宅地の中に混在している魅力的な個店の存在や、明治時代に寺町から屋敷町に変化した谷中の趣の残る建築物がリノベーションされ、間間間やカヤバ珈琲、旧平櫛田中邸といった形で建物保全活動が行われている場所がある。
個店や歴史的建造物は地域の人たちの寄り集まる場としても機能している。「たいとう歴史都市研究会」や「谷中のおかって」等、文化や芸術を発信する団体により、これらの場はイベントの場として利用されている。
しかし、現在コロナウイルスの流行下で、個店を訪れる人が減少している。特にインバウンドをターゲットとしていた店舗が受ける影響は非常に大きい。また地域のコミュニティ向けのイベントは全て中止となっている。

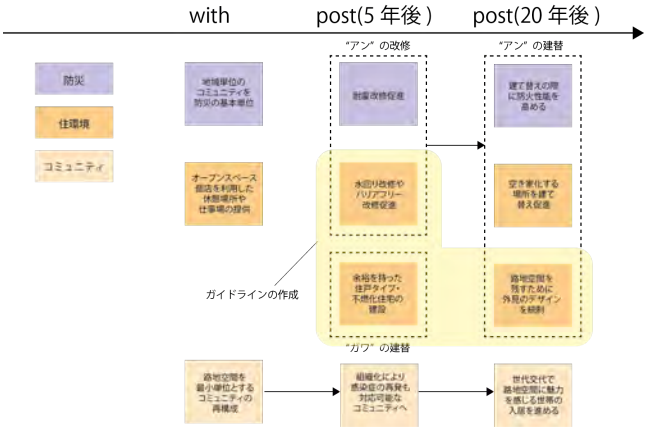
1.4. まとめ

本章では、新型コロナウイルスの流行により、介護や子育てが地域・住宅に内部化して行く中で、地域内のコミュニティの重要性が再認識された事を確認した。また一方で路地空間やそれを形成する住宅、歴史的な建造物といった”谷中らしさ”の抱える従来からの課題や新たな課題が浮き彫りとなった。次節の提案では、谷中らしさを生かし、新たな感染症の流行に対応できるpost-pandemicの谷中の住宅地のあり方を提案する。

住宅-2　提案

2.0. 全体方針

前章で述べてきた課題に対する解決策や方針をwith-pandemicとpost-pandemicの2つに分けて述べる。
まずwith-pandemic　においてはハード面での対策は即効性にかけることから主にソフト面での対策を中心として、コミュニティ形成の支援を行う方針である。
一方で post-pandemicにおいては、再び感染症が流行した際にも対応できる社会・生活と谷中らしさを楽しめるまちを目指す。post-pandemic においても在宅勤務やオンライン講義が一部継続されることが想定されるため住宅での時間の増加が見込まれること、再度の



図①-1 withからpostへのロードマップ

感染症の流行に備えるという点から、従来からの課題であった防災性や住環境の向上を図る。

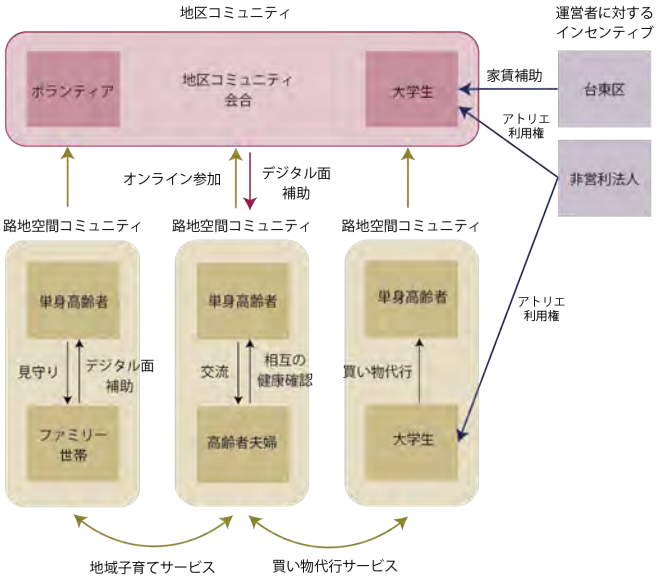
2.1. コミュニティ

2.1.1. 地域のつながりを維持する住民組織

本節では主体として大学生、高齢者、ファミリー世帯を取り上げる。なぜこの主体を取り上げるかというと、谷中において人口割合が高い大学生および高齢者(特に単身世帯)が、現在の地域の主体として重要であり、一方で現在少数であるファミリー世帯を今後呼び込みたいターゲット層として設定したためである。以下、次の二つのスケールで谷中のコミュニティを捉え、組織・共助のありかたを考える。

一つ目は路地空間のコミュニティである。施設での集団の介護・子育てが難しいwith-pandemic、また今後pandemicが発生した際にスムーズに対応出来る地域であるためには、お互いの生活が見える路地空間内のコミュニティで、お互いの安全、助け合いを促進する事が重要である。路地空間は生活行動、社会行動が主なアクティビティであり、住民の視線が路地空間に向いているため、自然監視性と領域性を兼ね備えた空間である。そのため子供を自由に遊ばせたり、住民同士が会話・交流・助け合いをする場として機能し、with-pandemicの下でも繋がりが維持されるコミュニティである。

二つ目は地区のコミュニティ、いわば路地空間コミュニティの集合的なコミュニティである。歩行が不自由な高齢者の商店街への買い物代行、共働き世帯の子守代行等、今まで施設に任せていた役割を地域で担い、



図①-2 コミュニティ組織図

pandemicに対応可能なコミュニティを作る。

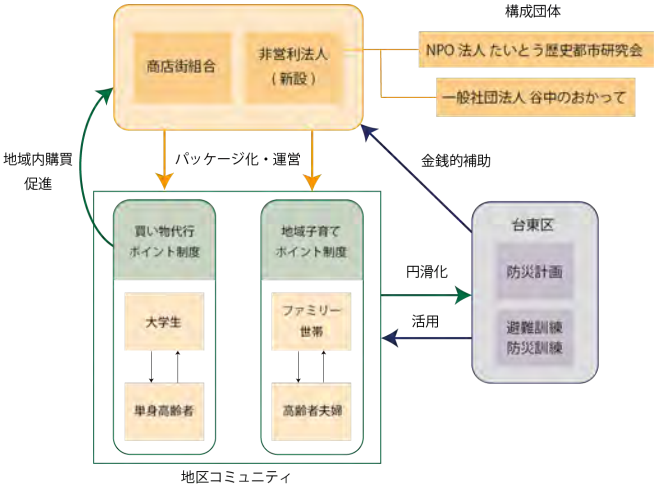
これらのコミュニティが形作られる過程には、何かしらのきっかけが必要である。本提案では商店街の今後の在り方を議論するワークショップを契機として、住民の関心・参加を促し、地区コミュニティの会合を実施し、地区・路地空間コミュニティを形成していく。

また、pandemicに備えるために会合は原則としてオンラインで実施する他、買い物代行の依頼等もインターネットを利用したものが中心となる。そこで課題になるデジタルデバイド問題を解消するため、路地空間コミュニティ内でのデバイスの共有、community space(2.3節参照)内へのデバイス設置、大学生による操作補助等のサポートを用意し、with-pandemicにおいても会合参加・サービス享受が可能となるための基礎を整備する。

2.1.2. 地域全体のコミュニティの運営

上記のコミュニティを実現するための運営形態を説明する。谷中には現在、芸術文化の発信や歴史・生活文化の保全・活用・支援を行うNPO法人や一般社団法人がある。これらの非営利法人はイベントの実施が困難であり、with-pandemicの状況下では谷中での認知度を上げる事が重要である。

これらの非営利法人を構成団体とした新たな非営利法人を設立し、商店街と連携して買い物代行ポイント制度や地域子育てポイント制度の運営を行う。その際に構成団体の法人の取り組みを地域に発信できるという点で、法人側にもメリットがある。またこの取り組みは、地域内での商店街の利用を促進する他、台東区による防災計画に関する事業の円滑化の効果をもたらす。その見返りとして行政が金銭的補助を行い、非営利法人はそれを谷中の伝統的建造物の保存や今後の活動の資金として使用する事で、地域住民、運営法人、行政の三者にとって、メリットのある運営体系を作る。



図①-3 コミュニティ運営組織図

ここまでは主にコミュニティ形成、ソフト面の組織作りについて説明した。しかし対策としては非営利法人によるコミュニティ形成と行政によるハード整備・防災計画の策定を連携して行い、谷中らしさを生かして防災・住環境の課題を解決し、pandemicに対応できる地域を作る事が目標である。2.2節、2.3節ではスケールごとに分けて主にハード面での整備方針について詳細な提案を行う。

2.2. 地域スケール/マスタープラン

2.2.1. 地域全体の整備方針

この節では谷中地域全体の整備方針について提案を行う。地域全体を「アン」(①木密住宅地区・②寺町住宅

図①-4 地域全体の整備方針

地区)と「プチガワ」(③よみせ通り沿道地区・④六阿弥陀道沿道地区・⑤初音の道・三崎坂沿道地区)の５地区に分けてそれぞれの方針に沿ってまちづくりを行う。

個々の地区での建物建替え、細街路整備による防災性向上のほか、「プチガワ」(③～⑤)の防災性能を向上させることで、地区を超えた延焼を防ぐ。

①木密住宅地区

幅員が4mに満たない道路が多く、５地区の中で防災面での課題が多い地区

防災街区道路の整備や行き止まりの解消

ポケットパークを作り、建物の過密状態を低減する

②寺町住宅地区

寺院の多い独特な街並みの保全

観光客は減少しているが、文化的資源として引き続き保全

寺院は地域に開けたオープンエアなオープンスペースとしても活用

③よみせ通り沿道地区

広々とした道路でありアクティビティが生まれやすい地区

１階は商店のほか、住民向けのオープンエアなコワーキングカフェなどポストコロナ時代に適合するパブリックな用途を入れる

④六阿弥陀道沿道地区

地域の防災拠点である初音の森防災公園への主要アクセス路であり、防災上重要な地区

道路拡幅が行われており、防災性能の高い住宅への更新も進んでいる

引き続き道路拡幅と住宅の建替えを推進し、地区を跨いだ延焼を防ぐ

⑤初音の道・三崎坂沿道地区

都市計画道路廃止により高い建物が建てられるようになったが、地区計画を策定し従来通りの10mの高さ制限を設ける

伝統的な街並みの保全と建替による防災性向上の両立を図る

2.2.2. ポケットパークの整備方針

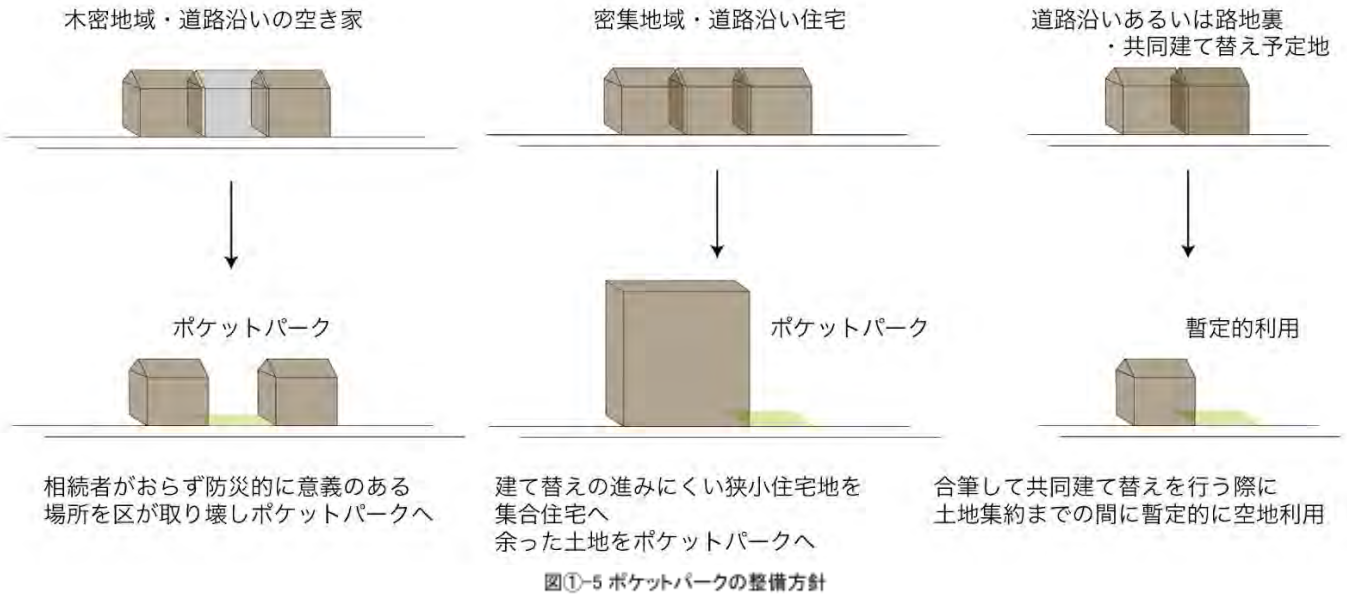
木密住宅地区の建物密度を住環境を向上させるとともに、高齢者が外に出やすい環境整備のため、ポケットパークを整備する

ポケットパーク整備には以下の３つの方法が考えられる

①空き家のある土地を区が買取り整備

②建て替えの進みにくい狭小住宅地を集合住宅に建て替える過程で、集合住宅の開発業者が整備

③隣接した土地を合筆し余裕ある住宅に建て替える過程で、土地集約までの間に暫定利用として区が借地として整備



図①-5 ポケットパークの整備方針

2.3. 建築・路地スケール

withコロナの経験を踏まえて、今後のwith-pandemicにおけるレジリエンスの強化を図る。つまり、with-pandemicにおいても支え合える路地コミュニティの形成や見守り体制をサポートするような、路地スケールのハードからの提案を試みる。時系列としてはpostコロナ期以降であり、再開発ではなく建て替えの際適応されうる例である。

コンセプト：路地コミュニティを育む
withコロナ期においては三密が危惧される、一人で集中できる環境がない、一人暮らしで誰とも会話がない、など他人との関わりに関する問題が多く見られ、これらを解決するには路地を生かしてコミュニティを最大限育み、publicな空間と一人空間とをシームレスに繋いでいくことが求められると考えた。
歴史的価値のあるものは保全するが、建て替える際は木造建築と馴染む色で、「プチガワ」には耐火建築物を、「アン」には準耐火建築物を建てる。防災性向上により安心してファミリー層に入居してもらう狙いがある。一方路地に関しては狭さゆえの通過交通のなさがコミュニティの形成に寄与すると考えるため、建物耐震化を並行して行った上で拡幅は行わない。

2.3.1「プチガワ」の転換 -共同建て替え

共同建て替えのメリットが見込まれるよみせ通り沿いなどの「プチガワ」では、ファサードの間口の細かさは残しつつ共同建て替えを行い、１階に商業を、２～4階に集合住宅を設ける。裏の路地との接点にコミュニティスペースを設ける。コミュニティスペースは「荻窪家族」のように会員制とし、マンション住民に限らず路地単位の住民の利用も可能とする。用途例として住民が持ち寄った本が置かれる図書館や制作活動ができる土間などを考えており、ガラス張りや半屋外空間にすることで路地に開けた構造とする。
住戸については、25㎡ほどの学生・高齢者向けのプランと40㎡ほどで仕事のスペースを設けた社会人向けのプランを提供するが、後者の広々としたプランを多くの人に使ってもらえるように、路地コミュニティ活動の一環としてオープンスペースやコミュニティスペースの清掃・運営をすることで家賃補助をするといった仕組みも考えられる。

2.3.2 「アン」の転換 (1)

暫定利用のオープンスペース
路地の狭小住宅において、建て壊しが行われる場合、3.2で記述したプロセスのようにして路地住民向けのオープンスペースを生み出す。用途としては、植物を持ち合って育てる、ベンチに座って休憩する、町内会を青空会議で開催、などが考えられる。

2.3.3 「アン」の転換(2)

土間付き新住戸
暫定利用地に隣接する住宅の建て壊しが決定した場合は、その土地と暫定利用地とを一つにして新しい住戸を建築する。リモートワークやwith-pandemicにおいて住宅の滞在時間が長くなると考え、住環境の質改善のために面積拡充を行う。
溢れ出しはpublicとprivateのバッファとなっており、建築は路地に対して閉じているように感じる。建築が路地へと開くことで住民の心も路地へと開き、谷中の重要な屋外空間資源である路地の有効活用を期待したい。具体的には開口部を広くとった土間により路地の様子や暮らしが窺えたり、客と小話をしたりするsemi-privateな空間を生み出す。

2.4. ライフスタイル

最後にコミュニティに所属する住民の方のライフスタイルを主体ごとに説明する。2.3節までで述べたソフト面、ハード面の連携した整備が、住民の生活に与える影響について検証する。なお取り上げる主体は2.1節と同様である。
まず大学生について。平常時は一人暮らし向けの補助金等を活用し、地域コミュニティの運営に参加しつつ、従来の住宅より豊かな間取りでの生活を送る事が出来る。pandemicが再び起き、大学構内に入れない場合には、高齢者の買い物を手伝いする事で、谷中ならではの伝統的建造物を個人のアトリエとして使用する事が出来る。
次にファミリー世帯について。インバウンドや観光客の利用が減少している宿泊施設やカフェを利用したテレワークの推進により、仕事に集中できる環境を実現する。また、pandemicが再び起きた時には、路地空間で子供を自由かつ安全に遊ばせる事ができ、家事負担の軽減に繋がる。共働きで仕事で家を空ける場合にも地域子育てサービスがパッケージ化されている事で、子供の預け先に困ることがなくエッセンシャルワーカーにとって働きながら住みやすい地域となる。
最後に高齢者について。平常時から足の悪い高齢者の方のために買い物代行サービスを行う。これは同時に若者と高齢者が交流する機会の創出にもつながる。歩ける高齢者にとってはポケットパークの整備や地域内に散歩の目的となるオープンスペースが整備される(③オープンスペース編を参照)ことで、歩行を促し健康を促進する。pandemicが再び起きた時にも路地空間で周囲の人と交流する事で孤立化を防ぎ、移動販売・買い物代行サービスを利用する事で密な空間を避けつつ安心して買い物ができる。

②商店街編

商店街-1 谷中らしさを支える歴史・背景

1.1 露店から始まった賑やかな生活商店街

大正9年に暗渠化された藍染川の周囲には次第に商店が集まり、朝市なども行われる活気ある通りとなった。特に午後からは道路の両側に露店が立ち並び、活況を呈したことから「よみせ通り」と呼ばれた。
戦後に入ってからは、地元住民向けの最寄品などを扱う商店が闇市から発展する形で集合し、現在の谷中銀座周辺に集積し、商店街が形成された。日暮里駅へのルート上にあたることから人通りも多く、賑わう土台が存在していたことがあり、商店の集中が進んだ。

1.2 危機を克服し、乗り越える力

1969年の千代田線千駄木駅の開業による通行量の減少、1978年の近隣への競合店舗(スーパーマーケット)の開業などの危機を迎えた。その危機を乗り越えるにあたって、振興組合を中心に様々な積極的な対策が取られた。特に、競合店舗開業直前に谷中銀座商店街が導入した独自のスタンプカードなどは非常に注目を集め、商店街存続の一因ともなった。

1.3 地元一丸となり守ってきたまち

戦災を避け、江戸時代からの街の歴史を引き継いできた谷中エリアでも、バブル景気を前に1980年代には開発の波が押し寄せていた。その様な中、地域住民は街の保全へと目を向ける様になったが、商店会のメンバーは地域の一員として、街並みの整備や祭りの実施などを通して地域一丸となって谷中の魅力を再発見し、住民にとっての谷中は、開発に取り残された時代遅れの街から守り続けるべき懐かしい街へと変化を遂げた。結果として、これが現在の観光客が訪れるの重要な基盤の役割を果たしている。

1.4 柔軟に変化してきた商店街

平成に入り、観光へと舵を切るのに合わせて、観光向けへと事業形態を転換した店も存在する他、観光地としての地位が確立されてきた近年では、新たな店主が流入し、新規出店する事例も多く見られ、新しい要素を取り入れながら柔軟に変化する点も特徴である。近年では、空き家となった店舗をリノベーションし、新たな店主に貸し出す取り組みが地元不動産業者によって行われるといった流れも見られる。

1.5 観光型商店街への変容

現在では、特に観光地的性質が強い谷中銀座商店街においては、利用者の8割が観光客となっている。観光地化が進む前の平成初期と比較すると、平成末期には特に休日の利用者は約7割増加し、観光客の増加が大きく影響している。その結果、地域住民の利便性の低下という副作用も引き起こされた。
一方、街歩きや商店街での食べ歩きの様な谷中での観光スタイルは、他の周辺の商店街の存在するエリアと比較し、観光客一人当たりの消費金額が少ないという側面も持ち合わせている。
観光地化が進み、観光客向けの店舗が増加するにつれて、競合店舗の導入に従い導入されたスタンプカードの加盟店は減少しており、現在は半数弱の加盟に留まっている。加盟店は食料品店や生活用品店などの最寄り品店などに偏っており、飲食店や服飾店の加盟店は相対的に少なく、特に後者では観光客の減少に伴う売り上げへの影響が大きいと考えられる。実際にコロ

表②-1 商店街周辺の歴史

	谷中周辺での出来事	商店街の変化	
戦前	藍染川暗渠化	朝や晩も露店が集まり、人気に (現.よみせ通り)	生活密着型商店街 として誕生
戦後	焼失を免れ まちが残る	闇市から発展し、商店が集積 (現.谷中銀座)	
1969	千代田線開業	人通りの変化による来街者減少	来街者減少の危機
1978	近隣にスーパー開店	競合店舗への日常利用客流出	
1981	「江戸のあるまち会」結成	「谷中菊まつり」の実施 景観の整備 (三崎坂、谷中銀座)	地域住民が一丸となって 魅力を再発見
1984	雑誌「谷根千」創刊		
平成以降	下町情緒漂う 谷根千エリアが人気に	観光客の増加 新規出店や事業転換	観光型商店街 という活路

ナ流行に際し、観光客からの収入の減少は大きな問題となっており、コロナを理由として閉店を決断した洋服店もある。観光依存を強めて生き残りを図ってきた商店街は、pandemicによる課題に面し、新たな危機を乗り越えなければならない。

商店街-２　感染拡大と谷中地区の商店街

2.1. pre-pandemicにおける商店街の課題

今回の新型コロナ感染症の流行以前からある商店街の問題としてはオーバーツーリズム、後継者不足による老舗店舗の閉店、価格的に有利な競合店舗の出店などが挙げられた。観光客が多く杖を使う地元住民の買い物を阻害するといった問題はオーバーツーリズムによる課題の一つだ。競合店舗の出店や後継者不足の問題から老舗店舗が閉店し、下町らしさが失われるのではないかという不安感もあった。

2.2. with-pandemicにおける商店街の課題

最大の課題としては商店街の維持がある。コロナ流行以前、谷中地区の来訪者の大半は観光目的であったが、コロナの流行によって観光客は激減した。店舗の営業自粛や外出自粛も求められ、商店街に対して大きな打撃があったと言える。
また、地元客が価格面で優位な近隣商業施設ではなく谷中銀座商店街を利用するメリットとして、「商店主との距離が近く親近感がある」というものを挙げられるように、谷中地区の来訪目的として商店主や他の客とのコミュニケーションがあると考えられる
with-pandemicの段階では人と人との物理的な距離を開けることが求められているが、これを満たしつつもコミュニケーションの場としての役割を果たせるような空間づくりを行うことも課題となる。谷中銀座の一つの魅力として建物や人の「密」があると言えるが、こういった魅力とwith-pandemicの空間づくりの両立が求められる。

2.3. post-pandemicにおける商店街の課題

post-pandemicの商店街づくりの課題は「住民にとっても観光客にとっても使いやすい、訪れやすい商店街」と「新興感染症が流行しても維持できる商店街」の実現であると言える。

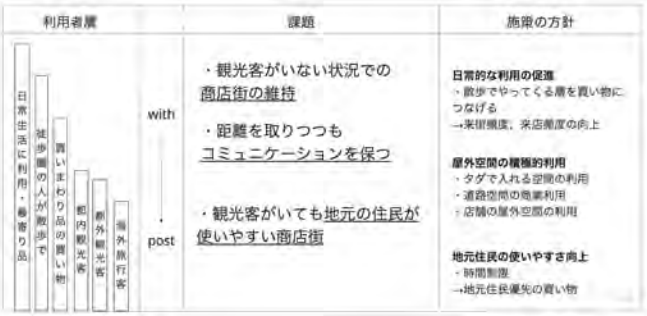
新型コロナウイルス感染症流行前後で変わらない課題

観光客が商店街に戻ってからの課題の一つとして、新型コロナ感染症流行以前と同様に、オーバーツーリズムの問題が挙げられる。地元住民がモノを買おうとして商店街を訪れても観光客に先を越されて売り切れているなど、観光客の多さによって住民が商店街を使いづらくなる問題や、観光客のマナーの問題などはpostコロナの段階で再び現れてくると考えられる。

新型コロナウイルス感染症流行を受け新たに対処すべき課題

谷中地区の老舗店舗は資金面で余裕の小さい小規模店舗が多いと考えられ、感染症流行による休業要請は店舗の存続に致命的な影響を及ぼしうる。今後新型コロナ感染症のような新興感染症が流行することも十分に考えられ、今回のような移動制限や外出自粛が再び起こっても商店街として対処できるような準備を整えることも課題の一つと言える。

表②-2　利用者層の変化と商店街における各段階の課題



商店街-３　商店街における課題の解決策

3.1 谷中商店街の目指すべき将来像

谷中の現在の魅力は、「下町人情、暖かさを感じられる活発なコミュニケーション」と「狭い街路に溢れる人や町並み等の下町感」である。これらの魅力をいかしつつ、社会の要請に合わせた商店街の形が目指すべき姿である。地域一丸となって幾度となく危機を乗り越えてきた谷中銀座だからこそ、今回のpandemicも地域一丸となって乗り越えることで、新たな文化や新たな商店街のあり方が生まれるよう提案する。

3.2. 改善のロードマップ

pandemicによる社会変化に合わせた、改善策を提案する。
距離を取ることを求められ、観光客の客足が少ないwith-pandemicの期間においては、「観光客がいない状況での商店街の維持」・「距離を取りつつも親近感のあるコミュニケーション」を意識して、観光客がもどってきてオーバーツーリズムが起こりうるpost-pandemicの期間においては、with-pandemicの期間に行った改善策を生かしつつ、「観光客がいても地元住民が使いやすい商店街」を意識して、改善策を実行する。

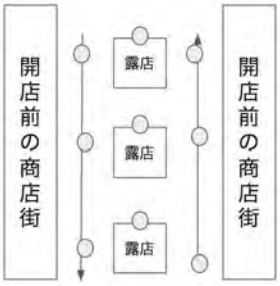
ここから具体的な施策について説明していく。

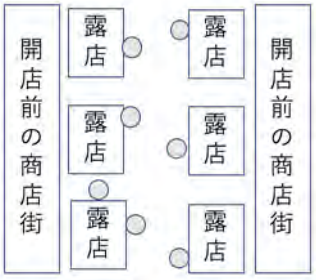
表②-3 商店街の各段階におけるの対応

時期	with pandemic	post pandemic
求められるもの	・観光客がいない状況での商店街の維持 ・距離を保ったコミュニケーション	・観光客が戻ってきても近隣住民が使いやすい商店街
商店街ワークショップ	立ち上げ 改善策の検討・実施	コミュニティ形成
谷中朝市	距離を保つ形で実験的に開始。 親密なコミュニケーション	継続的に実施。 近隣住民の買い物の場
谷中御用聞き	親密なコミュニケーション 商店の買い支え	親密なコミュニケーション 近隣住民への日用品融通
出張販売	周辺のオープンスペースで出張販売。 自動運転で混雑が少ない場所へ移動も	地区内を移動し続ける屋台。 小売店の販売、商店街内店舗の広告塔

3.3 重点施策　谷中朝市の実施

朝一の谷中銀座商店街に露店を出店する「谷中朝市」を実施する。
よみせ通り商店街の歴史を遡ると、『朝市が立ち、午後になると露店が軒を並べ、夜になると大道芸人も芸を競うような、下町風情たっぷりの楽しい通りであった』（https://kokomachi.sumai1.com/mu-yanesen/39より）とある。そのような仮設の店による賑わいを現代の文脈で蘇らせる。
初めはお祭りのように実験的に行い、結果次第で定期





図②-1 with pandemicの朝市の模式図　図②-2 post pandemicの朝市の模式図

開催とし、谷中の新たな文化として発信する。
目的は、地元住民の日用品の買い物場所、コミュニケーションの場の提供である。時間帯を6:00~7:00と朝早くすることで、地元住民をターゲットとして定めることを狙う。地元の早起きな高齢者の散歩のついで需要、朝の時間帯であることによる外出への心理的負担の軽減が考えられる。
また露店で簡易的な市場とし、継続的に出店頻度を自由にすることで出店の負担を少しでも減らす。継続的に実施するようになってからも、出店者が日毎に変わることによって新鮮味が生まれる。
with-pandemicの期間に関しては、「住民と店主の親近感のあるコミュニケーションの場」を目標とする。利用者の来街に対する心理的負担を減らすために、通行方向を制限して距離を確保する、パーテーションを設置する等、感染拡大防止に取り組む。
post-pandemicの期間になってからも、「地元住民が快適に買い物をする場」を目標として継続する。観光客が大勢来る時間帯を避けることで安心して買い物する場を提供する。

3.4. その他の主な施策

谷中エリアにある商店街振興組合と東京大学都市工学科を中心に、近隣住民を巻き込んだワークショップを行う。そこで課題の分析・改善策の検討等を行い、それが住宅パートであげた地域コミュニティ形成のきっかけとなる。
そこでは以下のような施策を検討する。

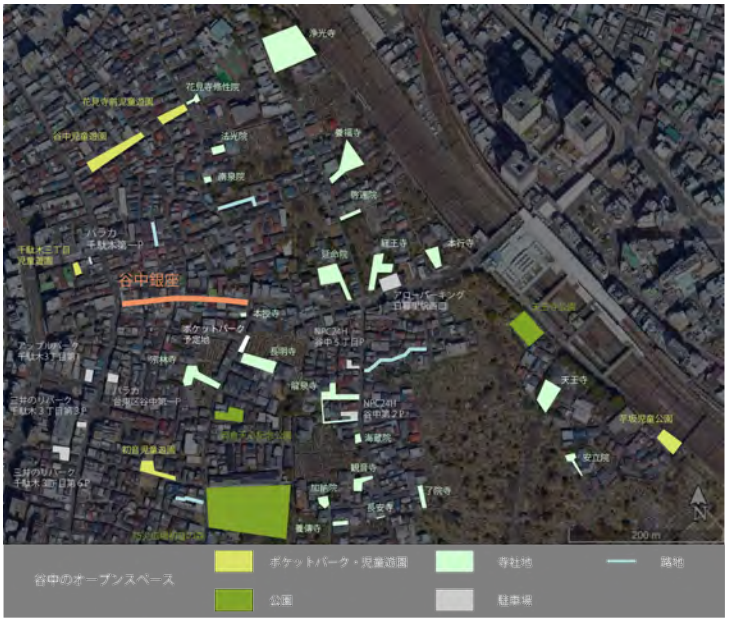
谷中御用聞き
近隣住民が必要としているものを商店主が確認し、それを用意するものである。来街の困難な高齢住民に日用品を届ける、客が減少している状況で住民が商店を買い支える、などが考えられる。商店主と近隣住民の親密なコミュニケーションも深まる。

自動運転車等での出張販売
with-pandemicの期間においては、商店街内の店に近隣のオープンスペースでの出張販売や訪問販売をしてもらうことで、商店街の密度を下げる。混雑の少ない場所を割り出すシステムができれば、自動運転で最適な場所に移動しながらの出張販売も行う。
post-pandemicの期間においては、地区内を移動し続ける屋台、小売の移動販売や谷中銀座商店街の店舗の広告塔等として、谷中地域を歩いていると遭遇する新たな体験を提供する。

③オープンスペース編

オープンスペース-1
概要と現状分析

pre-pandemic期において、谷中銀座には数多くの観光客が商店街を訪れ、活気のあるまちを維持していた。しかし、こうした過度の密集状態はwith-pandemic期においては回避すべき対象として問題となった。また、観光客の増加に伴って商店街が過密になり、日常的に利用している地元住民にとっての買い物利便性が低下している問題も起こっていた。さらに、近年では対象を観光客に特化した店舗も目立ち始めており、こうした店舗ではwith-pandemic期における利用者の減少に悩まされたとともに、post-pandemic期において再び観光客を取り込むため、新しい運営スタイルを模索する必要も生じている。周辺に立地している住宅街に目を向けると、空地の少ない密集住宅街が狭い路地空間を中心として形成されており、こうした地域では、住環境および防災性の悪さが課題となっているとともに、pandemicを受けて形成されつつある新しいコミュニティのあり方の実現をサポートするまちづくりを行っていく必要が生じている。これらの課題に対処するため、post-pandemicでは谷中周辺に多く見られるオープンスペース（以下OSとする）を活用し、人々の商店街への偏在を防ぐとともに、地元住民と観光客、若者と高齢者のように多様な価値観を持つ人々を受け入れ、新たな商店街のあり方と魅力のある空間、そして住宅地内のより良い住環境と高い防災性をOS整備によって実現する。
谷中には数多くのOSが存在する。公園、ポケットパーク、公共施設など、既にOSとしての機能が備わっているものから、霊園、寺社、駐車場など、OSへの転用が可能なものまで種類は多岐にわたる。本提言ではタイプ別にOSを分析し、潜在的な価値を見出す。さらに、整備に関わる主体および整備方法についての整理を行う。



図③-1：谷中銀座周辺OS候補地一覧

1.1. 公園・ポケットパーク・公共施設

既にOSとしての機能を有する空間は、谷中銀座から離れた住宅内部に立地している。これらのOSについて下記の評価指標に基づき分析を行った。

評価指標（*は主観的評価）

谷中銀座からの距離、面積、ベンチ数、樹木数、植木数、ベンチと日陰の関係*、入口幅、入りやすさ*、一人で居れるか*、街灯有無、トイレ有無、閉塞感*、静けさ*、駐車場数、駐輪場有無

1.2. 寺社

谷中周辺には寺社地が公園よりも多く存在しており、大多数は谷中銀座の東部に立地している。現状では塀や門によって寺社の敷地の内と外が区切られており、開かれた場所として機能していないものも存在する。しかし、OSとして面積が十分なものが多く、外に開かれた空間へと再編することにより地域に豊富な量のOSを提供することができると考えられる。このような寺社地を1.1の評価指標に従って、OSとしての将来性を分析していった。

1.3. 駐車場（コインパーキング）

時間貸駐車場は谷中銀座の東西に分かれて分布しており、商業・住宅地に多く見られる。下記の評価指標に従い、OSとしての魅力を分析していった。

評価指標（*は主観的評価）

谷中銀座からの距離、面積、閉塞感*、静けさ*、駐車場の数、利用状況

1.4. 谷中霊園

桜の名所で散歩利用が多く、滞留することはできないが地域に開かれたOSとしての価値がある。「谷中霊園の桜並木や大きな樹木は、地域の景観を形づくっている重要な要素である。また、霊園は万一の災害時には避難場所ともなる。（略）緑のオープンスペースと

いる重要な要素である。また、霊園は万一の災害時には避難場所ともなる。（略）緑のオープンスペースとしての機能を高めていく。」（平成16年　東京都公園審議会答申）とあるように、墓所移転や再整備によって将来的にOSとしての利用が進むと思われる。

1.5. 商店街通り

谷中銀座の商店街通りは常に地元住民と観光客で賑わっている。軒が連なることで形成される軒下空間や店内外の境界の曖昧さが織りなす滞留空間、店棚の溢れ出しなど谷中銀座特有の空間は非常に魅力的である。しかし、postパンデミックにおいては、過度の来客や通過交通を抑える施策を考える必要がある。

1.6. 住宅地内の路地

谷中の魅力的な空間として路地空間があげられる。建物の間を抜ける小道や接道義務を満たすための私道、行き止まり道路ではコミュニティ形成の場として利用されている。ベンチや植木など私的な空間を創出するための溢れ出しが随所に見られる。また、商店街で買った食べ物を周辺の路地で消費する観光客も見られることから、こうした場所では観光客の滞留空間となるような場所づくりを行う必要がある。

1.7. 新規に設置するオープンスペース

商店街西側には、路地が狭い・住宅が密集していて防災上危ないなど、住民に快適かつ安全な住環境を提供できているとは言い難い場所がある。防災性、快適性、利便性向上の観点からOSの整備が必要である。

オープンスペース-2 活用方法と整備箇所

2.1 post-pandemicにおけるオープンスペースの活用方法

実際に調査指標を設けて分析を行った公園・寺社・コインパーキングについては、post-pandemicにおけるニューノーマルとして新たな生活様式に応じたOSの活用方法を検討し5つに整理した。（表③-1）

移動販売・露店の出店

pre期に週末になると1万人以上が訪れていた谷中銀座では、今後利用者を呼び戻す中で過密を避ける工夫は必須である。テイクアウトを行うだけでなく、キッチンカーによって出張販売を行ったり、露店のような仮設店舗を商店街から離れて配置したりすることで分散を図る必要がある。

観光客の滞留空間

これまで谷中銀座を訪れていた客の8割を観光客が占めることから、観光客の空間的な誘導のために谷中銀座に近いOSを活用して、観光中の飲食や休憩に利用することが考えられる。

レクリエーション

今後はオープンエア化が谷中の住民の暮らしにも反映されてゆく。これまで実際に屋外で行なわれていたラジオ体操等だけでなく、施設を利用して行っていたヨガ教室などの地域コミュニティによるレクリエーショ

表③-1：OSの活用方法とその特徴候補地と選定基準
（コロナによる影響と関係のある点については緑字で示している）

達成すべきこと	活用方法	具体的な活用の例	現状の特徴	調査指標の基準 （()内の項目は満たさなくても良い）	具体的な候補地
ゆとりある生活環境	レクリエーション	ラジオ体操やヨガ教室などが開催される オープンエアでの地域活動の場	緑が豊富 入りやすい 駐輪場がある	樹木数：５本以上or植木が多数 入りやすさ：４以上 （駐輪場：あり） 駐車場の場合、面積100㎡以上	防災広場初音の森 朝倉彫刻館 浄光寺 長明寺 三井のリパーク千駄木３丁目第6P
ゆとりある生活環境	憩い・休憩の場所	通行する人がひと休みできる 散歩やランニングの目的地や経由地になる 地元住民が井戸端会議を行う テレワーカーが息抜きに訪れ リフレッシュして作業するなど	ベンチが十分にあり、日陰にある 一人で居ることができる 街灯がある トイレがある 静か	ベンチ：３人以上 ベンチと日陰の関係：３以上 一人で居れるか：４以上 （街灯：あり） トイレ：あり 静けさ：４以上 公園・駐車場ではない	宗林寺 龍泉寺 天王寺
ゆとりある 生活環境と観光	移動販売、露店の出店	キッチンカーが弁当を販売する 露店が商店街のサテライト店舗として テイクアウトを中心に商店街店舗と同等の サービスを提供する	ある程度の広さを持っている ベンチが十分にあり、日陰にある 入口幅員が十分である	面積：200㎡以上 ベンチ：５人以上 ベンチと日陰の関係：４以上 （入口幅員：4m以上 ↑3m以上なら可）	防災広場初音の森 本行寺 NPC24H谷中５丁目P
ゆとりある観光	観光客の滞留空間	商店街の過密を避けて観光できる 商店街や露店で購入した食べ物を食べる ベンチや木陰で休憩する 新たな観光スポットとして賑わいのある 空間となる	谷中銀座からの距離が近い ベンチが十分にあり、日陰にある 入りやすい トイレがある 閉塞感がない 駐輪場がある	谷中銀座からの距離：400m以内 ベンチ：３人以上 （ベンチと日陰の関係：４以上） 入りやすさ：４以上 （トイレ：あり） 閉塞感：２以下 （駐輪場：あり）	防災広場初音の森 長明寺横ポケットパーク 本授寺 養福寺 南泉寺 NPC24H谷中第２P
レジリエンス	（谷中銀座周辺の 居住者・観光客の） 一時集合場所	災害発生時に周辺住民の一時的な 避難場所となる 近隣住民の安否確認を行う場となる 観光客の一時的な滞在場所となる	谷中銀座からの距離が近い ある程度の広さを持っている 閉塞感がない	谷中銀座からの距離：200m以内 面積：300㎡以上 閉塞感：２以下	岡倉天心記念公園 谷中児童遊園 経王寺 アローパーキング日暮里駅西口

現することができる。またこれまでにない屋外空間の積極的活用によって暮らしの豊かさも向上させる。

憩い・休憩する場所
パンデミックを経験して再認識されたOSの価値として、特別な利用目的を想定しない「憩い・休憩する場所」としての活用方法も重要である。授業や業務のリモート化によって自宅を中心とした生活が日々の大きなウェイトを占めた自粛期間に、散歩や息抜きに訪れる近隣のOSが持つ「憩う」機能の重要性を見直すこととなった。表③-1のように、特定の活動が行なわれるわけではなく、通行者がひと休みしたりそこで顔を合わせた地元住民が井戸端会議をするというような、無目的が目的となるOSの活用も想定される。

一時集合場所
緊急時にはOSが一時的な避難場所として活用できる場合がある。

谷中霊園
墓地の色が強く、滞在可能なOSとして日常的に活用することは今は難しい例外的な空間であるため下表からは除いた。その他の活用方法としては歩行者動線や散歩・ランニングなどのルートに緑道として組み込むことは可能である。また、春に桜の名所となっているように、地域のイベントや祭事といったハレの日に霊園内の通路をOSとして活用することもできる。しかし都の計画が進み墓地の移転や集約を実施する場合には、霊園東側にある天王寺や安立院や駅との繋がりを意識した地域をつなぐ緑のネットワークと災害時の避難場所となる容量を備えたOSの整備が求められる。

2.2. 整備箇所の提案

以上の5つの活用方法に合致するOSを選定すべく、前項で示した調査指標に基準を設けて、それぞれの基準に適合したものをその活用方法に適したOSとして選び出し、具体的な候補地を提案する。(表③-1)

レクリエーション
地域活動の場となることから緑のある開かれた豊かな空間であることが求められる。住民が集まることを想定して駐輪場の有無も確認した。

憩い・休憩の場所
憩いの場であることから静穏性や1人での利用可能性、日陰の有無が基準となっている。また基本的なファシリティとしてベンチ・街灯・トイレの有無も挙げられる。

移動販売露店出店
仮設店舗設置やキッチンカーの出入りを想定して入口幅員や中の広さが基準となっている。また飲食の際に利用できるベンチの有無も挙げられる。

観光客の滞留空間
主な観光地である谷中銀座から近い距離にあり、閉塞感を感じにくい観光客でも親しみやすい空間であることが求められる。また基本的なファシリティとしてベンチ・トイレの有無も挙げられる。

一時避難場所
緊急時にすぐ避難できるよう人が多く集まる谷中銀座から近い距離にあり、ある程度の広さを持った空間であることが求められる。

以上を踏まえて設けた調査指標の基準を元に選定したOSの候補地が表③-1の最右行である。ピックアップしたOSの分布図と活用方法については、図③-2、図③-3を参照されたい。防災公園や長明寺などでは多目的な活用が期待される一方で、「憩い・休憩の場所」としての活用を促進するOSではある程度の静穏性を保つためにも、賑やかである他の用途との混在は避けた。ただし、レクリエーションや移動販売に使用される場所でも、その目的で利用されていない時間帯には「憩い・休憩」目的での利用も想定される。また全体的な分布として、谷中銀座の北側および西側に少なくなっているため、こういった分布の偏りについては①住宅編の2.2節で説明された方法に従って新規にOSを設置して補う。

図③-2 整備すべきOS一覧（日常的に活用するOS）

図③-3 整備すべきOS一覧（非常時に活用するOS）

オープンスペース-3
整備方法

3.1. 公園・ポケットパーク・公共施設

区の所有物として積極的な整備が求められる。また、近隣住民が既にに日常的に利用していることから、住民との調整も必要である。

谷中児童遊園
谷中児童遊園はレクリエーションの場としての機能と災害時の一時集合場所としての機能を持たせる。閑静な住宅街の中にあるため、近隣住民との協議の上、ある程度外部から人が訪れ、賑わいのある場所にしても良いと判断された場合は、レクリエーションの場として整備する（理解が得られない場合は憩いの場として引き続き活用していくことも検討する）。具体的には、隣接する谷中幼稚園の前面空間を活用した駐輪場の整備や、自治体による小規模イベントの開催（主体を徐々に周辺住民に移譲していくことも検討）などが挙げられる。

防災広場初音の森
レクリエーションや移動販売を行う場、滞留空間、災害時の一時集合場所として整備する。広い敷地を利用した大規模なイベントを区やイベント会社を主体として開催する。また、千駄木地域と近いことから、谷中商店街や千駄木地域等さまざまな地域の店舗のサテライト販売所として活用し、観光客の新たな滞留空間になるとともに、千駄木地域との結びつきを強める役割も果たす。滞留空間として整備する際には、ベンチ周辺に木や屋根を設置し、日陰空間を創出する。防災面については、一時集合場所だけでなく、広域的な避難場所としても活用できるよう、引き続き隣接する谷中防災コミュニティセンターと一体となって防災機能を維持する。

長明寺横ポケットパーク
谷中銀座から近い滞留空間として早期に開放する。ひみつ堂等、周辺の人気店舗の待合空間もしくはテラス席としての活用も考える。開放の際にはベンチ、街灯を設置する。

朝倉彫塑館
建物前の空間にベンチを設け、休館日においても建物内以外の敷地内空間を利用できるようにする。彫塑館と連携したイベントを開催する。
・初音児童遊園、岡倉天心記念公園
一時集合場所として活用するため、かまどベンチや仮設トイレなど、簡易的な防災設備を設ける。また、周辺建物の耐震化を促進し、危険な構造物や老木等を適切に処理する。

3.2. 寺社

土地の所有者は寺社であるが、区や自治組織が寺社に対して働きかけ、一体となって整備する。空間の整備やイベントの主宰を寺社が、寺社間や周辺住民との調整、周知・広報活動などを行政がそれぞれ担う。
ただし、人の密度が高くならないようにすること、境内の静謐さを保つこと、墓所とOSが空間的に交わらないことなどに注意する必要がある。

ハード面
気軽に入りやすいような空間の形成を目指す。例えば、門の開放やベンチの設置、案内板の設置などである。「入りやすい雰囲気」は個々の空間に依存するが、その分多様な試みが可能である。また、谷中銀座や駅からの歩行者動線を整備する。

ソフト面
地域住民向けには、現在も開催されているヨガ教室などをモデルに、週一回程度を目処に寺社と住民が交流できる場を設ける。ターゲットは主に高齢者や子育て世代を想定しているが、より多様な層の参加も促す。観光客向けには、御朱印や文化財をPRする。また、複数の寺社が連携したプロジェクトやイベントの実施を目指す。さらに、災害時に一時避難場所として機能できるように予め寺社向けのガイドラインを作成する。

3.3. 駐車場（コインパーキング）

土地面積が500㎡を超えるアローパーキング日暮里駅西口では、区が借地公園制度に基づいて都市公園として整備し多目的な活用を目指す。その他の小規模駐車場は効果的なOSとしての活用が見込まれる箇所から、区が土地所有者との調整を行い漸進的転換を目指す。

3.4. 谷中霊園

都営の霊園であるため、都が区や周辺住民と連携して整備を進める。前述のように、滞留空間ではなく散歩道や災害時の避難場所としての機能を持たせる。整備手法は、主に墓所の移転や集約による広場やオープンスペースの創出である。無縁仏の問題や宗教団体との調整などが必要なため、長期的な整備が必要である。その際に、周辺の寺社（例えば天王寺や安立院）やJR西日暮里駅、谷中銀座との調整によって、周囲から霊園が孤立しないような人や緑のネットワークを形成する。

3.5. 商店街通り

地元住民および観光客の利用状況を詳細に把握した上で、商店街組合との連携を密に取りながら、with-pandemic期（観光客がいない状況と観光客が戻りつつある状況に分けて考える）、post-pandemic期

の各フェーズごとに主にソフト面での施策を採用する。これにより、商店街通りの来訪者の時間的、空間的な分散を図り、地元住民、観光客双方にとって快適な商店街空間を実現する。具体的な施策等は②商店街編の「商店街-3　商店街における課題の解決策」の項目に挙げた通りである。

3.6. 住宅地内の路地

行き止まりの路地や私道など、通過交通が全く見込まれない路地では、引き続き溢れ出しを認め、周辺住民の屋外の交流の場として積極的な活用を促す。それ以外の路地では、周辺に共有庭、ポケットパークなどの空地を積極的に整備し（整備方法は①住宅編の2.2節を参照）、溢れ出しや交流の場としての機能の一部を空地に移す。また、商店街と直結している路地では、観光客の滞留空間になることも想定されるため、ベンチや植木を配置し、商店街通りからの人の流れを創出する。

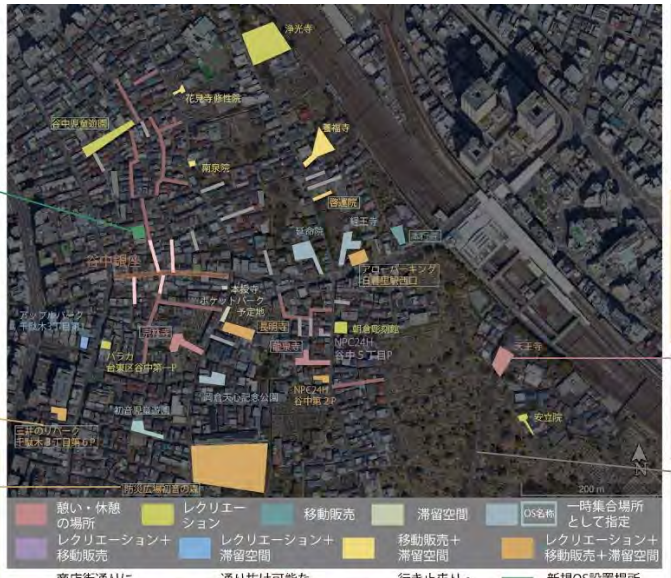
3.7.新規に設置するオープンスペース

OSが不足している地区西側においては、密集住宅街の建て替えの際に一部の土地をOS化することで、新規のOSを創出していく。具体的な手法については、①住宅編の2.2節を参照。これにより、OS不足地域において主に住民向けのOSを創り、住民の交流、憩いの場となるとともに、住環境および防災性の向上を図る。

新規OS設置場所（例）
・密集住宅地共同建て替え時に整備
・周辺住民の共有庭として活用
・路地に出ていた溢れ出しの一部を移し、ベンチなどを設置。周辺住民の憩いの場として整備
・災害時の一時集合場所として活用

三井のリパーク千駄木3第6P
・多用途での活用が期待
・よみせ通りから住宅地内に入った場所にある。案内板設置
・ベンチや植木、仮設トイレを設置
・隣接するビルに対し、壁面緑化を要請
・代替駐車場の検討が必要

防災広場初音の森
・多用途での活用が期待
・区やイベント会社が地区内の大規模イベントを実施
・谷中商店街、千駄木地区店舗のサテライト出店
・広域避難施設としてCCと一体的整備・運用



住宅内路地
淡赤線：谷中銀座の滞留者を受け止める路地
濃赤線：周辺に空地を設け、溢れ出しの一部を移す
灰　線：行き止まり、私道の路地引き続き溢れ出し空間を維持

商店街通り
・道路空間での店頭販売
・バイク・自転車の駐車駐輪を禁止
・迂回路の設定による通過交通の抑制
・混雑の可視化
・地元住民優先時間帯の設置

天王寺
・谷中霊園周辺の閑静な地区であることから、憩い・休憩の場所として整備
・街頭を整備

谷中霊園
・都と区、宗教団体、周辺住民が連携して長期的な視点で整備
・散歩の経由地、災害時の避難場所として活用
・整備の際には、霊園が周辺寺院や谷中のまち、緑から孤立しないよう考慮

図③-4：オープンスペースのまとめ地図

参考文献

①住宅

住宅 - 1

・木村 美也子, 尾島 俊之, 近藤 克則(2020)「新型コロナウイルス感染症流行下での高齢者の生活への示唆：JAGES研究の知見から」,『日本健康科学雑誌』
・谷中地域の防災性の向上に関する調査・研究　報告書_平成21年3月_台東区
・"建物保全活用",NPOたいとう歴史都市研究会.
http://taireki.com/map/index.html (2020.07.08アクセス)
・"景観重要建造物及び景観重要樹木",台東区,
https://www.city.taito.lg.jp/index/kurashi/kenchiku/keikan/20100427.html (2020.07.08アクセス)

住宅 - 2

・”谷中地区まちづくりについて”,台東区.
https://www.city.taito.lg.jp/index/kurashi/kenchiku/chikumachizukuri/01584235201801101633.html
(2020.07.08アクセス)

②商店街

商店街ー１

・谷中銀座商店街振興HP.
https://www.yanakaginza.com/ (2020.07.08アクセス)
・”歴史と街づくり活動の経緯”,NPOたいとう歴史都市研究会.
https://www.machinami.or.jp/pdf/contest_report/report1_4_overview.pdf (2020.07.08アクセス)
・”近隣型商店街とテーマパーク的性質を併せ持つ商店街のあり方～谷中銀座商店街はなぜ滅びないのか～”.
http://www.waseda.jp/sem-muranolt01/SR/S2014/S2014-teshirogi.pdf (2020.07.08アクセス)
・”東京都及びその周辺の商店街における賑わい創出の方法および今後の課題整理”,一般社団法人中小企業診断協会.
https://www.j-smeca.jp/attach/kenkyu/honbu/h26/nigiwai.pdf (2020.07.08アクセス)

商店街ー２

・”近隣型商店街とテーマパーク的性質を併せ持つ商店街のあり方～谷中銀座商店街はなぜ滅びないのか～”.
http://www.waseda.jp/sem-muranolt01/SR/S2014/S2014-teshirogi.pdf (2020.07.08アクセス)
・平成28年度 台東区観光統計・マーケティング調査
https://www.city.taito.lg.jp/index/bunka_kanko/yukyaku/tyousatoukei/marketing/28kankotokei.html(2020.07.08アクセス)

商店街ー３

・"よみせ通り商店街".三菱UFJ不動産販売.
https://kokomachi.sumai1.com/mu-yanesen/39
(2020.07.08アクセス)

③オープンスペース

オープンスペース-1

・"平成16年東京都公園審議会答申",東京都建設局.
https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/park/tokyo_kouen/shingikai/yanaka/toushin.html (2020.07.08アクセス)

・東京都都市整備局HP「避難場所等指定図」.
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/hinan/pdf/hinanbasyo_dourozu.pdf?1305
(2020.07.08アクセス)

オープンスペース-3

・"ハザードマップ（洪水・土砂災害）",台東区.
https://www.city.taito.lg.jp/index/kurashi/bosai/hazardmap.html
(2020.07.08アクセス)

・"浸水想定区域等について",台東区.
https://www.city.taito.lg.jp/index/kurashi/bosai/fuusuigai/shinsuisoutei.html
(2020.07.08アクセス)