

学生ワークショップ実施報告

1 深川地域

- ・地域の魅力と課題の抽出
- ・地域へのプロジェクト提案

森下



五輪地公園

森下駅の北側出口から歩いてすぐにある。遊歩道として排け道を使う人が多いようである。区民公園のため連日回遊門業者が清掃している。



森下公園

カラフルな遊具と大きな広場があり、子供たちがリッカーで遊んでいる。



森下公園

半額の店のシャッターが閉まっていて、何となく暗い雰囲気。



西深川橋

橋の付近にシーラカンスがいた。江東区の公共アート事業の一環で1990年に設置されたもので、特に理由はないそう。



森下公園

松平定信の墓があり、国の指定文化財になっている。



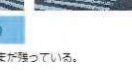
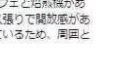
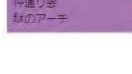
森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



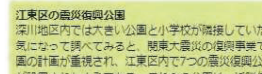
元加賀公園

震災復興公園の一つ。広場が中心で、多くの人でにぎわっている。

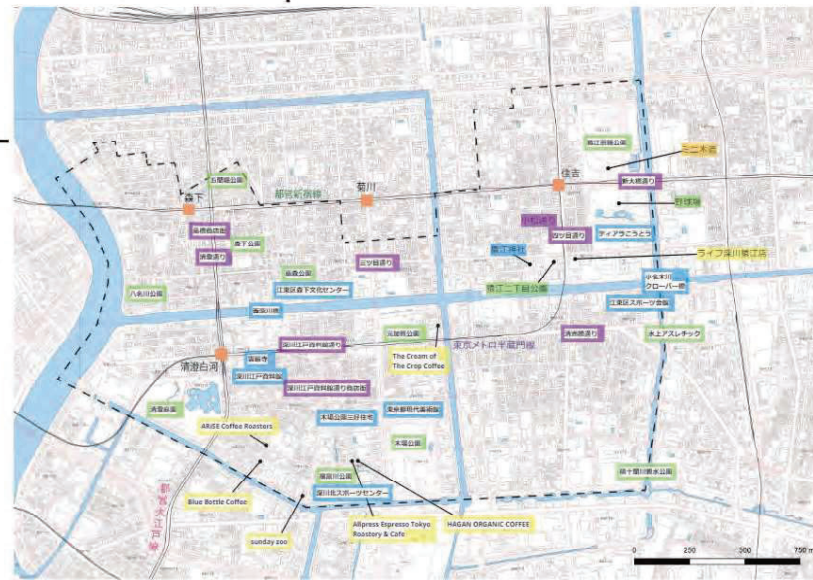


高森公園

森下文化センターに隣接する。狭長く広い公園で、ロープウェイやスプリング遊具など珍しい遊具がある。



江東区の高森復興公園。深川地区内では大きな公園と小学校が隣接している。震災復興公園の計画が重視され、江東区内で7つの震災復興公園が設置されたようである。これらの公園は、近隣住民のコミュニティの場、防災拠点としての役割を担っている。広場が中心で遊具は少なめだった。(震災復興公園：八名川公園、森下公園、元加賀公園、高森公園、川南公園、東陽公園、臨海公園)



Blue Bottle Coffee

住宅街にあるカフェ。1階にカフェと焙煎機がある。天井が高く、大きなガラス張りで見通しがある。倉庫をリノベーションしているため、周囲と馴染んでいる。



The Cream of The Crop Coffee

住宅街にあるカフェ。1階にカフェと焙煎機がある。天井が高く、大きなガラス張りで見通しがある。倉庫をリノベーションしているため、周囲と馴染んでいる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。



森下公園

住宅地に寺社と堂が広がる。1寺の街(森下)深川ではこのような景観をよく見られる。

清澄白河

このあたりは邸地が多い。

このあたりは邸地が多い。

このあたりは邸地が多い。

このあたりは邸地が多い。

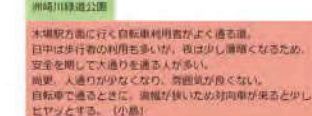
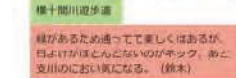
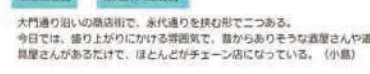
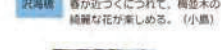
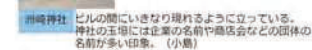
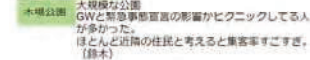
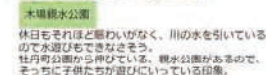
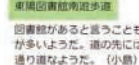
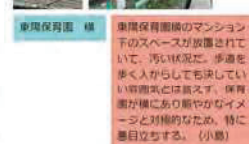
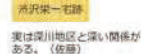
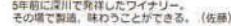
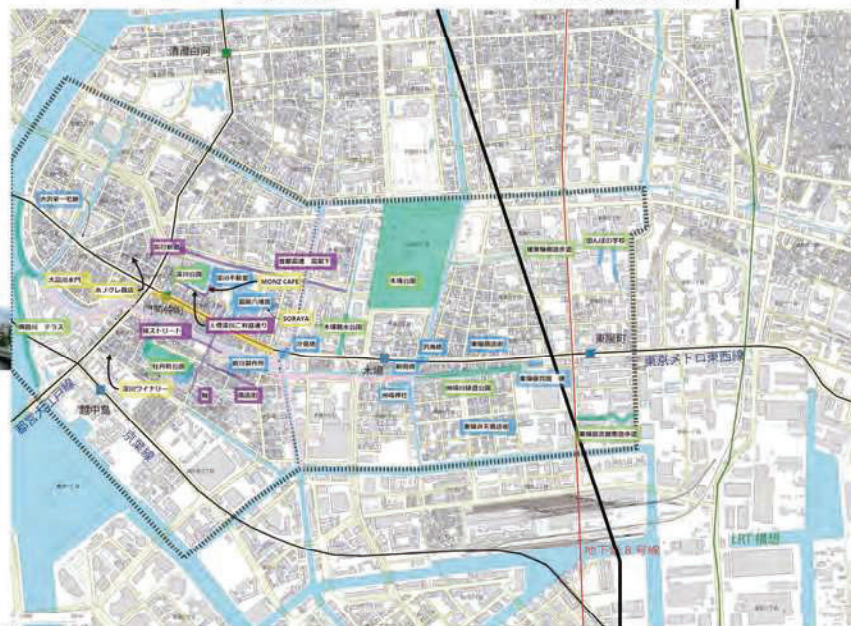
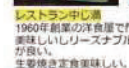
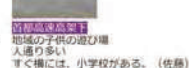
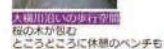
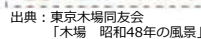
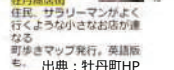
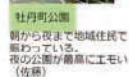
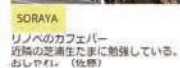
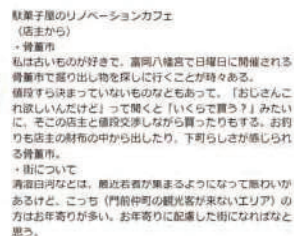
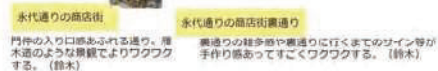
このあたりは邸地が多い。

このあたりは邸地が多い。



地図は基盤地図情報(国土地理院)を基に作成

富田



東陽町

地図は基盤地図情報（国土地理院）を基に作成

越中島

凡例

書店
公園(緑地)
建物
道
歴史

江東区深川における空間特性と焙煎機併設カフェの集積

深川北部地区 盛本美波

01 はじめに

まち歩きで焙煎機を併設したカフェが集まっているエリアを見つけた。ここにはコーヒー焙煎時に発する煙や臭気を逃がしやすい環境があるのではないかと考え、深川の歴史的背景・空間特性とコーヒー焙煎機併設カフェとの繋がりを現地調査を基に報告を試みる。

02 対象エリアとカフェの位置



調査対象エリア

北：小名木川、南：仙台堀川、東：大横川、西：隅田川までの範囲
東京都江東区清澄、三好、平野、白河、深川、木場

● 焙煎機併設カフェ

03 空間分析

カフェ付近の景観構成要素を現地調査により把握し、分類した。

調査日：5/19（水）13:30-17:00 雨天

5/23（日）13:30-16:00 晴天



■ 細道



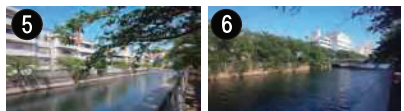
大通りから1回曲がったところにある道路。公園、戸建て住宅、学校があり下町の雰囲気が残っている。

■ 寺社



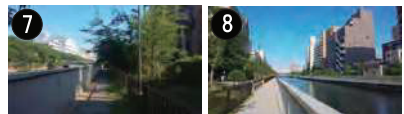
寺社空間には高層ビルが立ち、遠方まで見渡すことができ解放的な空間である。

■ 運河



東西に流れる仙台堀川。大横川から西に流れ、途中で平久川を分け、隅田川に合流する。深川を代表する風景。

■ 水辺の遊歩道



仙台堀川沿いの遊歩道。木陰になっていて気持ちよく散歩ができる。途中にベンチが設置されているので休むこともできる。

■ 橋



水路と街路が交差する格子状につくられた深川には橋が多い。深川は平地であるが、橋が起伏を生み出している。

■ 大通り



幅員約20mの三つ目通り。深川地区の中でも交通量の多いこの通りには、高さ60m以上の建物が並ぶ。

■ 大公園



以前は貯木場だった木場公園。緑に囲まれたジョギングコースや多目的広場があり、多くの人で賑わっていた。

■ 小公園



木の香りをテーマに整備された福富川公園。木材で作られたアスレチックや池があり、親子でザリガニ釣りをしていた。

地図は全て基盤地図情報（国土地理院）を基に作成

04 深川の歴史的背景とカフェの関係



エリア内にある5つのカフェをピックアップし、歴史的資産・空間特性との関係をみる。

ARISE Coffee Roasters

河川付近
周囲に約20の寺院



寺社の借地に建つ民家を改装し、コーヒー焙煎機を設置。メニューはなく、その人の要望に合わせてコーヒーを淹れてくれる。



道路を挟んで向かい側には浄心寺と日蓮宗の墓地があり、周囲には高い建物が無く、風通しが良い。コーヒー焙煎時の排煙が容易。

Blue Bottle Coffee

河川付近
倉庫を改築
周囲に約20の寺院



カフェの南側に仙台堀川が流れる。周囲には寺社と河川があるため風通しが良い。また、隣接する駐車場の壁面に排気口がある。



倉庫をリノベーションした店内の1階に焙煎機とカフェがある。天井が高く、大きなガラス張りで解放的な空間。

Allpress Espresso Tokyo Roastery & Cafe

河川付近
倉庫を改築
貯木場（木場公園）付近



カフェは閑静な住宅街の中にあるが西側には福富川公園、東側には木場公園があり、風通しが良く焙煎時の煙を逃がしやすい。



材木倉庫をリノベーションしたカフェ。店内に設置された焙煎機の排気ダクトは以前倉庫だった高い天井を貫き、建物の真上から排気している。

HAGAN ORGANIC COFFEE

河川付近
貯木場（木場公園）付近



隣接するドラッグストアは低層であるため、排煙しやすい。



店内奥にある焙煎機でコロンビア産の生豆を自家焙煎している。この色は日本に1台しかないらしい。

The Cream of The Crop Coffee

河川沿い
製麺工場を改築



製麺工場だった場所を居抜きで使用でき、排煙ダクトを設置しやすい高い天井を有していた。



すぐ裏手に大横川があり、コーヒー焙煎時の排煙がしやすい。

出典：このまちアーカイブス（三井住友トラスト不動産）

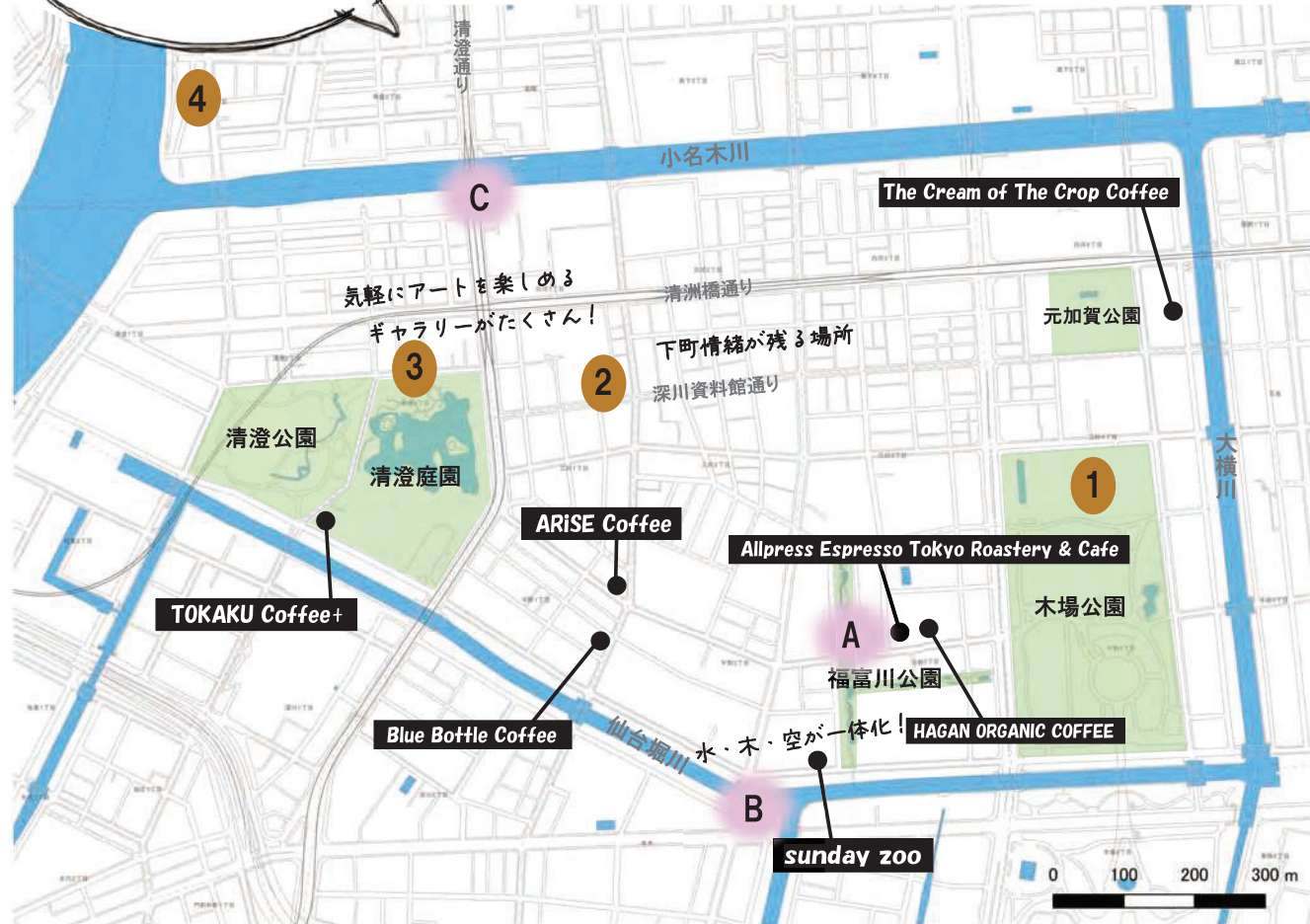
05 まとめと今後の展望

深川地区は江戸の都市建設と共に埋め立て開拓がはじまり、1657年の明暦の大火から急速に発展。さらに、木材取引の中心として輸送に必要な多くの水路が広がった。現在では、これらの歴史的資産が自家焙煎カフェと融合し、賑わいを生み出している。このように古くからある文化と新しいものが上手く融合し、地域に溶け込んでいるのは深川地区の魅力だとわかった。

今後の進め方：リノベーション事例の調査、町会長・商店街などのキーパーソンにヒアリング

清澄白河 散策をコーヒーと。

江戸時代から受け継がれる歴史と新しい文化が融合する街「清澄白河」。近年、焙煎機併設カフェが続々と誕生し、新たな文化の発信地としても注目されています。一方で「大正記念館」、「深川江戸資料館」などこの地の歴史を感じられる施設、現代美術専門の「東京現代美術館」など文化施設が多く、多彩な文化も楽しめます。コーヒー片手に清澄白河でアートなお散歩をしてみませんか？



おすすめコーヒースポット



子供も飲める甘いコーヒーを
持って家族でザリガニ釣りへ



お店の名前の通り、
青い空と水がコーヒー
にマッチします！



街中アートを巡ると思いがけない
アングルが見つかるかも！？ここ
にはインパクトのあるコーヒーが
似合います♪



国内最大規模の美術館

1 東京都現代美術館

5500 点の収蔵作品を活かしたコレクション展や国際展を開催。他にも講座や講演会など美術を広める活動が行われています。常に動き続けるアートを肌で感じることができるスペース。

出典：東京都現代美術館HP

江戸時代の深川にタイムスリップ

2 深川江戸資料館

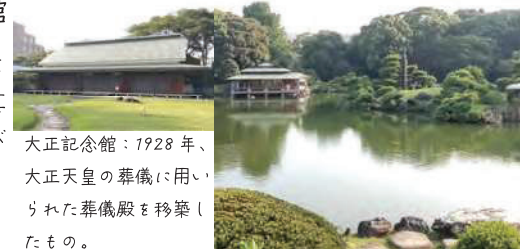
江戸時代に存在した「深川佐賀町」に関する資料館。当時の街並みが実物大で再現されており、人々のリアルな生活風景が楽しめます。現代と比べて物が圧倒的に少なかった時代。エコな暮らしぶりを垣間見ることができます。

出典：アソビューHP

都内でオアシスを提供する庭園

3 清澄庭園、大正記念館

池の周りをぐるっと一周できるようなコースになっています。写真を撮りながら、景色を楽しみながらゆっくり歩いて40分くらい。池には鯉や亀が泳いでいます。



大正記念館：1928年、
大正天皇の華儀に用い
られた華儀殿を移築し
たもの。

「古池や蛙飛び込む水の音」が詠まれた場所

4 江東区芭蕉記念館

松尾芭蕉が過ごしたこの地に記念館として設立。芭蕉や俳文学関係の資料を展示するとともに、文学活動の場としても親しまれています。入口の看板付近に芭蕉の木が植えられています。

出典：江東区芭蕉記念館HP

飲み終わったカップは文化施設へ

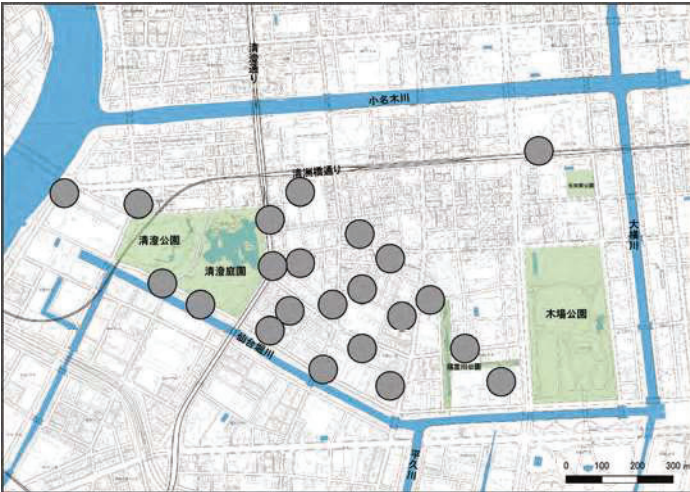
上記4つの文化施設が焙煎機併設カフェと提携することによって、飲み終わったカップは文化施設内に設置されたごみ箱に捨てられます。また、他店のカフェにあるごみ箱にも捨てられます。飲み終わった後すぐ駅に向かうのではなく、清澄白河のお散歩を楽しんでみませんか？

清澄白河のリノベーション物件

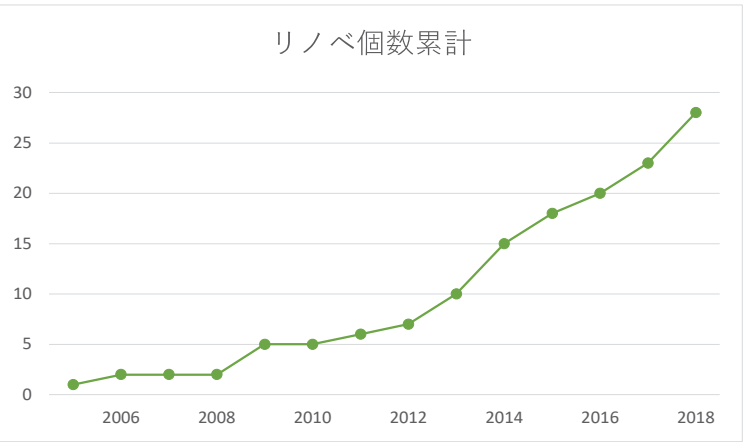
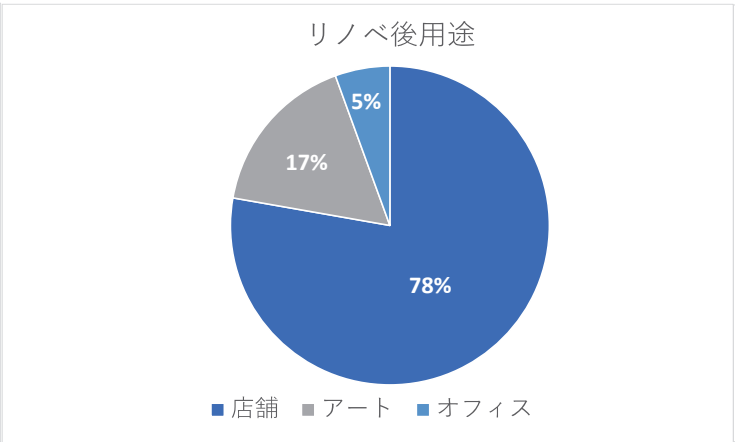
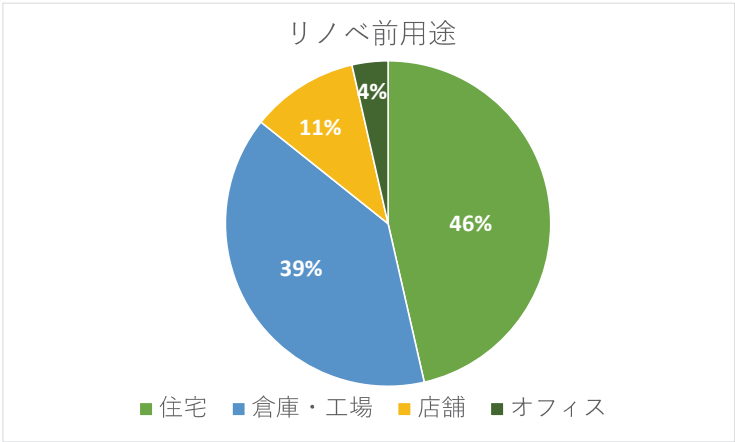
- 上位計画
 - ・江東区都市マスタープラン
 - ・東京都 都市づくりランドデザイン
- 下町と集積所（倉庫、工場等）
 - ・清澄庭園
- 現代アートの拠点とコーヒー・カフェ
 - ・ブルーボトルコーヒー
 - ・東京都現代美術館

清澄白河は市街地の機能更新・建物のリノベーションにより商業や居住機能の集積が進み、美術館や庭園などの多くの歴史・文化立地等の特性を生かした、賑わいや交流の拠点として計画されている。清澄白河については、江東区都市マスに「リノベーション」「地域資源を生かしたまちづくり」と明示されている。

エリア内のリノベーション物件について、リノベーションはいつ実施したのか、いつオープンしたのか、リノベーション前・後の用途は何かであったかを論文やインターネットで調べ、地図上にプロットデータとして整理した。



No.	リノベ年	オープン	リノベ前の用途	リノベ後の用途
1	2005	2005	旧東京市営店舗向住宅	カフェ ギャラリー
2	2006	2006	スタジオ	社屋兼アパレルショップ
3	2009	2009	共同アパート	靴販売 セミオーダー
4	2009	2009	共同アパート	美容 鍼灸 ボディケア
5	2009	2009	共同アパート	カフェ レンタルスペース
6	2011	2011	店舗	カフェ
7	2012	2012	製麺所	焙煎工房 カフェ
8	2013	2013	工場	傘専門アトリエ
9	2013	2013	住宅	カフェ
10	2013	2013	旧東京市営店舗向住居	クラフトビール専門店
11	2014	2014	オフィス	シェアホテル兼カフェバー
12	2014	2014	住宅	カフェ
13	2014	2014	倉庫	焙煎所 カフェ
14	2014	2014	自動販売機倉庫	ギャラリー
15	2014	2014	木材倉庫	焙煎所 カフェ
16	2015	2015	集合住宅清洲寮車庫	カフェ ギャラリー デザインスタジオ
17	2015	2015	共同アパート	カフェ（ドリンクスタジオ）
18	2015	2015	工場	ワイナリー レストラン
19	2016	2016	店舗	カフェ バー オフィス
20	2016	2016	倉庫	ギャラリー アパレルショップ
21	2017	2017	共同アパート	ストックヤード
22	2017	2017	工場	カフェ
23	2017	2017	集合住宅清洲寮	アートギャラリー
24	2018	2018	共同アパート	ワイン販売
25	2018	2018	住宅	アンテナショップ
26	2018	2018	自転車工房	モダン中華
27	2018	2018	倉庫	シェアオフィス
28	2018	2018	製造所	セレクトショップ



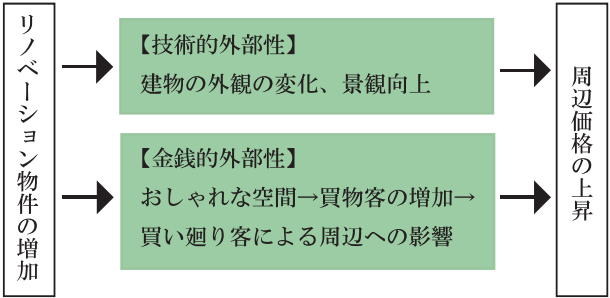
出典：中山裕一（2020）「リノベーションが周辺家賃・価格に与える影響について ―馬喰横山、清澄白河、蔵前を題材として―」を基に作成

リノベーションが周辺地域に及ぼす影響

リノベーションによって便益を享受する対象者である、賃貸価格（ファミリー層、単身若者層、商店街経営者）、売買価格（ファミリー層、単身若者層）に違いがある。賃貸価格については、寂れた店舗が新しい店舗に再生され、かつ増加することによって、周辺地域の価値（マンション賃料）が上昇することが確認され、その効果は主に店舗用途が魅力的な店舗用途へとリノベーションされる効果が大いことが明らかになっている。

リノベーションが社会的余剰を最大化する効果としては、特に賃貸マンションが多い所でリノベーションを促進し、エリア内にある既存商店街にて、特に寂れた店舗を集中的に新しいコンセプトリノベーションへ実施すること、かつ、持続的に実施することであり、30代ファミリーや単身若者層に便益享受が高いことが示されている。

参考：政策研究大学院大学まちづくりプログラム「リノベーションが周辺家賃と価格に与える影響について」



リノベーションが周辺地域に及ぼす影響

地図は基盤地図情報（国土院理院）を基に作成

木場公園周辺緑地に関する分析①

深川南部地区 鈴木優太 小島修二

01 はじめに

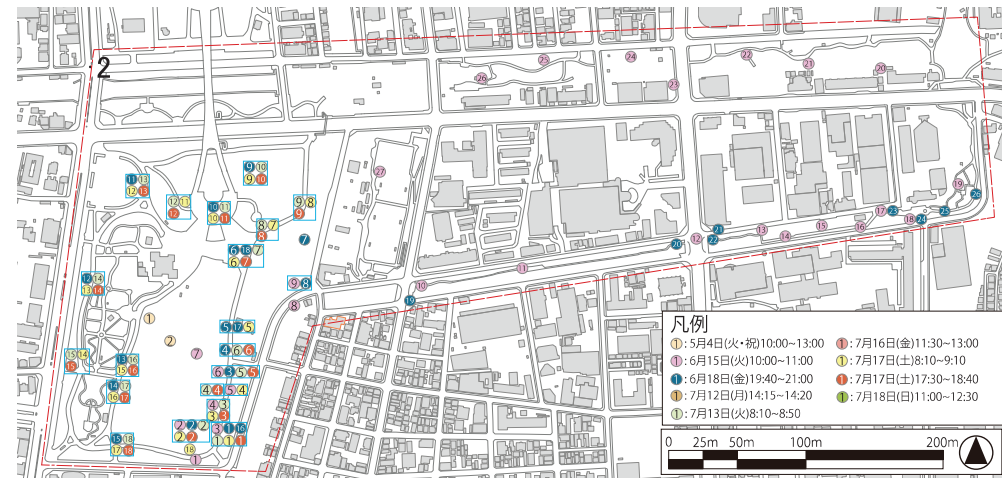
現地調査を行った際に横十間川の河川沿いの遊歩道を見つけた。木場公園までまっすぐ続いているこの空間は木場公園から横実駿川親水公園の仙台堀川沿いのエリアまで緑地・親水空間を継続させている重要なエリアのように感じられたが、あまりにも賑わいが欠如していた。その他にも木場公園を利用する人、横十間川親水公園を利用する人それぞれがそれぞれの空間しか利用していないように感じた。この2つの緑地空間と緑地・親水空間をつなぐ遊歩道の空間は大きなポテンシャルを持っているように感じられる。そのため、これらの空間の一体的活用を目的として、それぞれの空間を分析して現在の空間を評価する。

03 調査・分析手法

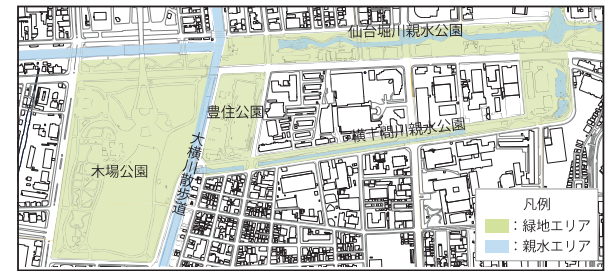
対象地域を評価するために複数箇所の「区立・都立公園」「親水公園」「河川遊歩道空間」を実地調査・文献調査し、比較分析する。

区立・都立公園の調査	親水公園の調査	河川遊歩道空間の調査
対象地 ①木場公園	対象地 ①横十間川親水公園 ②仙台堀川親水公園	対象地 ①大横川散歩道
比較対象地 ②豊洲公園（江東区） ③南池袋公園（豊島区） ④IKE・SUNPARK（豊島区）	比較対象地 ③福富川親水公園（江東区） ④古石場親水公園（江東区） ⑤木場親水公園（江東区） ⑥北沢川緑道・目黒川緑道（世田谷区）	比較対象地 ②対象エリア外の大横川遊歩道（江東区） ③目黒川沿い遊歩道（目黒区）

05 調査結果マッピング



02 対象エリア



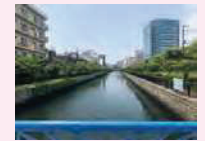
左上写真出典：東京散歩 四季のイベント、花の歳時記、食べ歩き

04 対象エリアの歴史

1701	1969	1980	1986	1992	2002
木場町	役割の終了	仙台堀川親水公園	横十間川親水公園	木場公園	大横川散歩道 河津桜
火事の原因となるため材木置き場として深川の埋立地が選定される。材木置き場として木場町と命名。	明治維新以降になると河川が扱われなくなり、貯木場の役割は新木場へ跡地や河川周辺の緑化整備が始まる。	埋め立てにより川の水路幅を縮小。その後、埋め立てた部分に公園を整備した。江東区最初の親水公園。	河川を埋め立て・一部暗渠化することで整備した親水公園。「区民の水辺」と名付けられている。	貯木場の跡地に整備された水と緑の森林公園。広大な面積を持ち、大規模防災公園に指定されている。	平野一丁目にお住まいの藤原晃さんから御好意に依って、御寄付頂いた桜の木。観光スポット。

06 大横川散歩道（河川遊歩道）の分析

①大横川散歩道



・基本的に夏場は利用者がいない。
・日陰がない



③目黒川沿い遊歩道 遊歩道空間の魅力的な要素についてアンケート調査

- ・沿道にある1階部分が店舗の建築物
- ・滞在スペース
- ・桜並木
- ・ベンチ等の座れる場所

②対象エリア外の大横川遊歩道



・基本的に利用者がいない。
・芝生広場やベンチ等の滞在空間がない。
・木陰が多い
・橋上からだ確認し辛い

比較分析

・大横川散歩道は「川津桜」という人が魅力的だと思う要素を持っているが、季節が限定されてしまうことや滞在して眺められる場所がないことが原因で知名度が低く、魅力を生かし切れていない。
・その他にも木陰が少なくベンチ等の座れる場所もないため、滞在空間として利用しづらくなっている。
・現在では通勤通学路として利用する人は通る空間になっているが、少しもったいないように思える。沿道と一体的な整備すべきだと感じる。

木場公園周辺緑地に関する分析②

深川南部地区 鈴木優太 小島修二

07 木場公園（都立公園）の分析

①木場公園

平日（朝）



- ・通勤路として利用されている。・ランナーが少数いる。おひとり様が多い。
- ・ふれあい広場北東部に人が集中している。

平日（昼）



- ・保育園児の集団が多い。・駐輪スペースの駐車台数が多い。
- ・ふれあい広場内の木陰でくつろいでいる人が多い。

平日（夜）



- ・場所によっては照明が当たらず暗いところも多い。・ランナーやベンチでくつろぐ人が利用者の大半を占めている。・ドッグランも利用されている。

休日（朝）



- ・平日に対して利用者が多い。・複数人でランニングしている人が多い。
- ・KIBACO の利用率が高くほぼ満席となっている。

休日（昼）



- ・テントを用いてピクニックしている人が多い。・キッチンカーが出店されている。
- ・虫取り等のアクティビティを行っている親子が多い。

休日（夜）



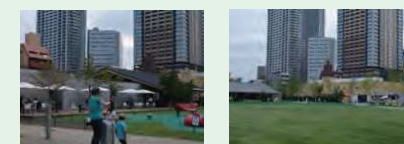
- ・気温が落ちてきた影響もあり利用者が多い。・ふれあい広場も全体が利用されるようになっている。・昼同様に家族連れが多い。

②豊洲公園



- ・芝生広場でママ会が行われている。・キッチンカーやマーケットが複数出店されている。
- ・遊具広場の利用率は高い。

④IKE・SUNPARK



- ・カフェの利用者が多く、テラス席の利用も多い。
- ・芝生の利用はほとんどない。

③南池袋公園

回遊行動につながる理由の分析

- ・休憩目的で立ち寄れる場所であること
- ・周辺エリアへの愛着がエリアの利用を促進している
- ・公園の認知や立ち寄りの取り組みが重要

比較分析

- ・豊洲公園の利用率が高い原因として、近隣に大型商業施設があること、駅からのアクセスが容易なことが挙げられる。芝生エリアは大きい樹木が多く、木陰ができやすくなっているため、利用がしやすい空間を形成している。
- ・また、管理者の取り組みとしてキッチンカーやマーケット、ガーデニング活動などが行われていることや遊具広場が整備されていることで子どもを含めた親子の利用が多い。
- ・IKE・SUNPARK や南池袋公園では公園内のカフェが魅力的な空間となり利用率が上がっている。しかし芝生広場に木陰があまりないことが難点になっている。
- ・南池袋公園では小上がりの広場を設けることで人々が座ることができる空間を形成している。
- ・これらのことを踏まえると木場公園はKIBACO の設置による新たな魅力の創出と広大な芝生空間による滞在行動の促進は行われているが、管理者や事業者による継続的な取り組みや周辺施設とのつながり等はあまりないため今後の課題としてあげられる。
- ・しかし、多くのボランティア団体が木場公園内での活動に絡んでいるため、今後の活動につなげやすい空間だとと言える。

08 横十間川親水公園、仙台堀川親水公園（親水公園）の分析

①横十間川親水公園



- ・菖蒲園でくつろいでいる人が少数いる。・駐車場の駐輪数が多い。・交通の結節点となる空間がある。
- ・夜間は利用者がほとんどいない。利用されていない遊具やベンチが多い。・住宅に近い

高齢者の回遊行動につながる理由の分析

- ・車や信号がないこと
- ・緑地環境の良さ
- ・安全性や利便性

④古石場親水公園



- ・広場の利用者は多い。・水辺が綺麗
- ・水辺沿いで遊んでいる子供がいる。

⑥北沢川緑道・目黒川緑道

滞在利用を誘発する要素

- ・通行量
- ・せせらぎ
- ・側道と自転車
- ・商店、犬、子ども
- ・他人との関わりと地域性
- ・幅員、緑の量

比較分析

- ・古石場親水公園は流れる支川が綺麗なことが大きな特徴となっている。この親水公園では親水空間に滞在する子どもが他の親水公園と比べて多くなっている。
- ・しかし日陰となる空間が少ないことで長時間の滞在行動は行われていない。
- ・また、北十間川の菖蒲園のような開けた空間の利用率が高くなっている。
- ・仙台堀川親水公園では釣り堀が呼び水のような空間となり利用者が多くなっている。
- ・これらのことを踏まえると、親水空間では水質が良いことで親水空間の利用率が上がる、また、広場空間などの開けた空間があることでも利用率が上がる。横十間川親水公園には菖蒲園の空間があるが、仙台堀川親水公園にはそのような空間はない。

②仙台堀川親水公園



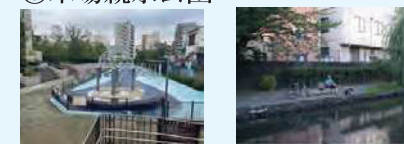
- ・利用者は少ない。・釣り堀の利用者が多い。・駐車場は釣り堀を利用している人々を中心に使用されている。・水辺への注意喚起の看板が見辛い。

③福富川親水公園



- ・利用者は少ない。・水辺が汚い
- ・水路沿いの通りは緑が多い。

⑤木場親水公園



- ・利用者がほとんどいない。・広場の利用が多い。
- ・親水空間でつりをしている人が少数いる。