

第 8 節 まとめ

第 7 節では、再開発の歴史的経緯と現状、再開発に対する住民の意識や行政の姿勢について述べてきた。この節では、なぜ当地区は再開発が必要な現状を招いてしまったのか、その結論について述べていきたいと思う。

第 1 項 インフラの未整備について

(1) インフラ整備の遅れと地域への影響

まず、我々はその原因を、この地域のインフラが整備されてこなかったことに求め、この点について調査を行った。というのは、同じ墨田区の中でも南北の地域格差が大きかったということに注目したからである。インフラの中でも道路や区画の面での整備には格段の差があった。この差が現状を生み出していると考えたのである。

このことについて結論からいうと、インフラの整備の遅れは原因ではあるかもしれないが、決定的な要素ではないということになる。

なぜなら、地域にとって、道路整備に代表されるインフラの整備の遅れが一概に悪かったとは言えないからである。工業の面から考えると、確かに問題であった。道路整備がしっかりなされていないと、製品や原材料の搬入・搬出においてかなり不便である。このことは現地に足を踏み入れてみて実感することが出来た。しかし、鐘紡が早期に立地していたこともあり、ガス・水道・電気という面では他の地域と比べても遜色はなく、工業が成長していく上で決定的に大きな影響があったとは思えない。むしろ、工業に関していえば、水運の利に着目して立地したこともあり、道路以外のインフラは恵まれていたのではと考えることもできる。

住民にとっても同様のことがいえる。ただ、東京都内の建築物が徐々に高層化の道をたどっていく中で、道路整備の遅れは痛かった。道幅が狭い地域では、建蔽率や容積率が厳しく制限されている。そのため、土地面積単位あたりの利用可能なスペースが制限されてしまうのである。新たな空間利用の可能性が乏しいということは、地域に対する新たな投資も抑制されてしまう。高層マンションなどによって新たな住民を迎え入れるだけのキャパシティーをもたなかったことは、地域の高齢化を招き、新たな活力を生み出すきっかけ

を失ってしまう１つの要因となっていると思われる。政府の規制緩和策などにより、今後は容積率の規定も現在よりも緩められることになるが、そういったことも合わせて考えると道路整備の遅れは、この地域の発展の足枷になっていると言えないこともない。

地域に根付く商店街にとっては、むしろ整備されていないことによって、地理的に鐘ヶ淵周辺が他の地区から分断されているという構造は望ましいものでもあった。地理的に分断され、商圈が制限されているということは、逆に考えると、顧客の流出を制限していることにもなる。また、「街路が狭く曲がりくねっていることは、むしろメリットで、大変買い物がしやすかった（西町買物通り商店会会長・鈴木さん）」「街区割りは碁盤の目状である必要はない。碁盤の目状だとゆとりも個性もなく商業地には適さない。実際本所の方の碁盤の目状の地域の商店街は、面白みもなにもない（東向島駅前商店会会長・関口さん）」といった声もヒアリングからは聞かれた。自動車の交通量が、道路整備によって増大するようなことになると、顧客は安心して買物が出来ない。曲がりくねって車が走りにくい道であるからこそ、顧客と商店との結びつきが生まれたと考えることができる。

（２）再開発の影響・効果についての考察

区の再開発は防災上の目的で行われるものである。区画整理をし、道幅を広げ、建築物の不燃化を進めれば、避難経路は確保され、有事の際は現在よりも安全になるといえる。この点は疑いない。また、区の方針によると、現在の土地利用形態、つまり住商工混在の形態は変えないという方針ということである。

ただ、この再開発によって二次的に地域の活性化がもたらされるかどうかは大いに疑問である。たとえば、商店街の再開発後をシミュレートしてみよう。鐘ヶ淵通りの拡幅は、当然のことながら、鐘ヶ淵通りの交通路としての重要性を増大させる。、明治通りと墨堤通りを結ぶ補助線として交通量は激増するであろう。そうすると、道の両側の結びつきが失われ、片側商店街となるのは必至である。

また、歩道を付ければ歩行者の危険は緩和される。しかし、歩道があることで自動車のスピードは増す。商店街の魅力の１つは、屋外なのに屋内のもつ安心感や落ち着きを取り入れていることにあると考えられる。近年アーケード付きの商店街や地下商店街が脚光を浴びているのは、この魅力があるからである。横浜の「みなとみらい２１」のショッピング

グモールのように大規模なショッピングセンターや大規模店舗が、吹き抜けにしたり、水を流して噴水を設定したりするのは、逆に、屋外のもつ開放性を屋内に持ち込んでいるといえる。再開発による道路拡幅で、屋外における「屋内感覚」という魅力が失われてしまう危険は大きい。

交通量の多い水戸街道沿いでは、なくなってしまった商店街もあるという。このようなシミュレーションをしてみると、再開発＝地域の発展という一元的な捉え方は出来ない。

工業にとっても同じである。道路整備は、マイナスではないが、決定的なプラス要素であるともいえない。ミクロな視点で考えてみても、区画整理によって工場の建て替えなどを行うことで、かなりの費用がかかると思われる。自治体側から十分な補助が出るとしても、その建て替え期間中の生活費はどうなるのかという問題も出てくる。第三次産業ならば、その間別の場所を借り受けて営業を続けることも出来よう。しかし、工場はそう簡単にはいかない。工場を建て替える間に別の工場で働くということは出来ない。

また、下請け工場がほとんどであることも大きい。クールに考えると、必ずしもこの地域の工場に依頼をしなくても十分である場合が多いからである。別の発注先に乗り換えられてしまう危険性を常に伴いながら、当地区の工場は操業しているのである。

（３）再開発の方向性についての提言

ただ、地域活性化のための起爆剤となる可能性がないわけではない。

やはり、建物の高層化が進み、住民やテナントを誘致するだけの条件を整えることができれば、今までとは違った形での発展を遂げることはできるだろう。道路を整えて、公園などの緑地を増やすといった事業により、地域に元々住んでいない人間にとって、地域に入っていくやすい環境を生み出すことになると考えられるからである。

そのためには、道路などの環境整備はもちろんであるが、交通手段の確立ということも、必要不可欠ではなかろうか。とくに鉄道網の充実が重要であると思う。

現地に調査に行くときに常に感じていたことであるが、地下鉄やＪＲ線、東武線を使い継いで、やっとの思いでたどり着く。どこへ出るにも不便である。これでは、新たに鐘ヶ淵周辺に住もうという意欲が湧かないのも仕方がない。

地域を活性化するためには、地域の中に何か軸になるようなものをつくるのが手っ取り早い。しかし、一朝一夕に「軸」を築くことは難しい。しかし、幸い都心には官公庁や、

企業の本社、繁華街など軸になる要素があふれている。当地区内にそういったものを求めるよりも、現在の閉鎖的な状況を打破し、外部地域との交流が積極的に行えるような環境を構築することが必要であろう。

そのためには、鉄道網の整備は欠かせないと思う。現状ではどこに行くにも、いったん浅草まで出て、その後で乗り換えなくてはならない。たとえば、同じ墨田区内でも両国や錦糸町と直接結びつくことができれば、ＪＲ総武線にアクセスしやすくなり、新宿方面への進出も容易になる。現在は、錦糸町・両国といった墨田区の南部地域とは、バスによってしか結びついていない。そのバスの本数自体も十分とは言えない。

ただし、以上のような対策をとったとしても、単なるベッドタウンという性格をもつ地域となってしまうだけでは、地域が活性化したとはいえない。当地区の場合は新興開発地ではなく、古くからの歴史をもつ。伝統的な行事（祭りなど）によって地域としての特色を打ち出していくために必要なノウハウはもっているはずである。地域としての独自性をどこまで維持していくことができるかがポイントになる。

第２項 構造的要因についての考察

話を元に戻す。地域再開発が必要になった要因は何なのか。特別に何か転機があったということはない。むしろ転機がなかったということが、住民の現状に対する危機感の薄さを生み出しているといえよう。つまり、当地区には独自の地域構造が存在し、その構造が再開発が必要になった要因といえるのではないだろうか。

（１）工業の構造的特色について【注１】

具体的にどうということなのかというと、地域を支えてきた工業の構造が、地域の盛衰を左右しているということである。本論の記述からもうかがえるとおり、当地区は工業の町であった。様々な規模、様々な業種の工場が集積し、そこで働く人々が集う町なのである。もっとも顕著な例は鐘紡であろう。鐘紡は社宅を地域内にいくつか構え、地域内で企業城下町のような形態をつくっていた時期もあった。商店街は工場従業員の購買力によって成立し、工場の景気がいいときは町全体に活気があった。だが同時に、工業に陰りが見えると、それによって支えられていた商店など様々な分野に影響が現われ、地域は活力を失った。以下の叙述では工業の構造を明らかにし、それがどのようにして地域に影響を与えたのかを著していくことにする。

この地域の工業の構造的な特色は以下の3点に集約される。

構造 加工技術の低い雑貨型工場が集積した

構造 立地余力だけをあてにして無秩序に工場が集積した

構造 工場は経済的体力の低い（低所得の）層によって支えられていた

不幸なことに、ここに挙げた3つの特色は、この地域に工業が立地した原因と密接に関連している。第二次世界大戦終戦までの部分での記述にあったように、墨田区の工業は、

立地理由1 日本橋・浅草の間屋街の後背地として、日用消費財の供給地としての性格づけがなされたこと

立地理由2 東京外周部として立地余力があり、水運に恵まれていたこと

立地理由3 労働集約的な先行産業があり、旧武士層などの低所得者層を低賃金労働力として確保できたこと

といった理由により明治時代の中ごろから立地した。比較すればすぐにわかると思われるが、1は、2は、3はの裏返しなのである。立地の原因がこの地域の工業の特色を作り出しているということは、構造的な特色は生み出されるべくして生み出されたということになると思う。また逆に、いったん作られた工業の構造が現在まで存続していることの原因でもある。

（2）トピックとの関連と地域への影響

当地区は、このような構造を持った工業に支えられた地域だったのである。そして現状は、この構造が時間の経過の中で体験した様々なトピックによって揺らぎ、揺らぐと同時に地域を揺さぶった結果なのである。その様々なトピックの中でも次に挙げるものが、地域にとって大きな意味を持った。

トピック 関東大震災・第二次世界大戦の被害をくぐり抜けられたということ

トピック インナーシティにおける宅地化の圧倒的な圧力

トピック オイルショック以降の日本の産業構造の転換

ではそれぞれのトピックが、工業の構造的な特色と関連してどのように地域に影響を及ぼしていったのかをチェックしていきたいと思う。

（３）閉鎖的環境の生成

まず「関東大震災・第二次世界大戦の被害をくぐり抜けられたということ」について考えていく。震災・戦災の問題を考えていくにあたって、墨田区の南部と比較すると非常にわかりやすい。震災・戦災の被害を受けた南部地域では区画整理が進み、現在の碁盤の目状の道路が造り上げられた。当地区ではそれがなかった。しかし、もし南部も同様に被害をそれほど受けなかったとしても、区画整理が行われていた可能性は高い。というのは、基本的な経済力の格差に由来している部分があると思われるからである。

南部地域では焼け残ったとしても、他の大都市圏でみられたような土地利用や区画について、変革・整理に耐えうるだけの経済力はあったのではないだろうか。しかし、当地区ではその経済力がなかった。バブル期に「積極的な投資が行われなかった」理由として、多くの住民が経済力不足を挙げていた。当地区の区画整理や土地利用の変革、あるいは建築物の不燃化が実行されるには、震災・戦災で焼けてしまうというくらいの大きな出来事が必要だったのである。つまり「構造」「トピック」がリンクしたことによって、防災上の対策が必要な現状が生じたのである。

このことが地域に及ぼした影響については、インフラが整備されていないことによる影響とほぼ同じである。あえて書くとすると、外部との接触を絶つ閉鎖的な状況を生み出したということである。このことは、プラスにもマイナスにも働いたというのは既に述べたとおりである。

（４）活力の低下と地域の特色の喪失

次に「インナーシティにおける宅地化の圧倒的な圧力」についてである。墨田区は典型的なインナーシティである。宅地化の進行によって様々な問題が生じた。まず、工業自体の拡大が妨げられたことが大きい。単純に工業用地が不足するようになってきたこと。加えて、東京への人口集中を抑えるために制定された工場等制限法も、工場用地の拡大を妨げた。さらに、新たな住民が流入することにより、町工場との間に軋轢が生じた。具体的には、公害問題の顕在化である。操業時間の制限など様々な規制が布かれ、操業環境が悪化した。

悪いことは重なるものである。このような状況に加え、構造的に抱えていたものによる問題が噴出したのである。用地不足はこの地域の工業「立地理由2」を、つまり「構造」を揺るがした。また「構造」により、大工場は元々地域の中小零細工場との結びつきをあまり持っていなかった。輸送手段の変化によって、東京都内に立地するメリットも低下した。

整理すると、鐘ヶ淵周辺の工場は「操業環境が悪化し、経営の拡大も見込めず、立地理由やメリットに欠け」という状態になったのである。そのうえ、大工場の場合は「地域の中小零細工場との結びつきは弱かった」のである。となると、考えられるのは他の地域への移転・あるいは廃業である。中小零細工場は「構造」を抱えているので、移転ということになると資金不足がネックになる。その点、大工場は問題ない。そこで、昭和40年代に入ると大工場の移転という出来事が起こったのである。沈没する船からは鼠が逃げ出すという例えがあるが、まさしくその通りである。鐘ヶ淵という船から、大きな大きな鼠が足早に去っていった。

大工場の移転は、当然その跡地利用の問題を生み出した。結局は、東京都内全般に共通していた住宅不足の問題から、宅地化の進展を一層促すことになる。また、その宅地化を見越したスーパーマーケットの進出もあった。しかし、鐘紡の跡地は依然として手着かずのままである。25年以上たった現在も、広大な土地を有効利用できていないところにも、行政の対応の遅れと地域の活力低下を垣間見ることができるのではなかろうか。

顧客の減少という面で商店街に及ぼした影響も小さくなかった。大工場の移転は、工員などの減少という直接的な影響をまず与えた。特に食品関係の店舗は大打撃を受けた。そして、工業を主軸とした地域構造が宅地化の波にさらされ変化していくことは、同時に商店街にも顧客の減少をもたらした。従来での得意先でもある地域住民の人口減少に加え、顧客のニーズが変わることにより、対応がとれず新規住民を顧客に取り込めなかったからである。

工業が活況を呈していた頃は、顧客に工場労働者が多かった。日中も地域で働いているから、昼も商店街が利用された。また、彼らは裕福ではなかったから、近くでもどうにかできる買物なら交通費をかけはしなかったし、仕事が多かったから時間的にも遠くへ買物

にいく暇などなかった。時間的・金銭的に地域の商店街を利用せざるをえなかった。

しかし、宅地化が進むとサラリーマンなど地域外に通勤する人が増えてきた。日中は地域の外にいる。大きな商業施設の近くに勤めていれば、食料品などをのぞけば、品揃えのいい繁華街で買って帰ってくる。通勤者の増加は、単なる人口減少の率よりもはるかに厳しい影響を商店街に与えた。加えて、工場関係者もバブル景気後の不況のため、仕事が減り時間に余裕ができて、多少遠くても自転車などで足を伸ばし、安く仕入れようと努めるということも影響したようである。

新住民の進出で、町内会活動の在り方も変化した。昔ながらの隣組意識は新たに住み始めた人々にはあまりなく、様々な活動への参加率は低下した。また、新たに住む人々は、勤め人の家庭が多く、町内会の中心となって活動することも困難であった。というのは、職住近接でないため時間的余裕を持てないこと、さらに、企業内コミュニティ等が存在することによる充足感、近隣付き合いに対する懸念等から、居住地のコミュニティ活動に参加するモチベーションが保てなかったからである。

また、新参者を受け入れにくいような風土が存在していることも否定できない。

このようにみていくと、「トピック」と「構造」がリンクしたことによって、様々な影響が生じたことがわかれると思う。そして、その影響は思いのほか大きかった。

つまり、工業に支えられた地域が工業の拡大が困難になることで、工業の分野だけでなく地域全体の活力が低下したこと（地域住民が経営している商店が不振に陥ることなど）。そして、人情味あふれる鐘ヶ淵の独特なコミュニティの維持が困難になり、地域としての色を失いつつあるということ。また、住商工混在が、職住近接形態としての混在ではなく、単に一緒に存在するだけのものになってしまったということが重要なポイントになる。これらの影響は、防災という面ではなく、地域の活性化を促すという面での再開発の2次的な目的の必要性を喚起したと考えられる。

（５）事業意欲の喪失と高齢化

最後に「オイルショック以降の日本の産業構造の転換」についてである。オイルショック以降、大量生産・輸出指向に特化していた日本の産業構造は転換を迫られた。人件費の高騰・原材料費の高騰などにより、高難度の技術を要する付加価値の高い製品の生産に特化していくという道をたどることになったのである。

当地区は、「構造」により技術力をあまり要しない日用雑貨型の製品生産が主流であ

った。このような産業は、次第に人件費の安い東南アジアを中心とする海外へとシフトしていった。いわゆる産業の空洞化の進展により、地域の工場の仕事は奪われてしまったのである。また「構造 」「構造 ｣により、大規模な拡大や設備投資は困難であった。生き残っていくために必要な設備投資には、当然資金のほか、設備を収めるだけの用地も必要になってくる。そのどちらの条件も叶えることが出来ない工場が多かった。都内に集積するメリットは全く無いとはいえないものの、現在地での操業は困難であり、不利な点を多くかかえることになる。

「トピック ｣と「構造 ｣のリンクにより、工場の操業はいよいよ厳しくなり、多くの工場が移転、あるいは廃業に追い込まれていった。なんとか操業を続けていた工場も、将来の見通しは暗く、事業意欲を喪失してしまう環境が形成されてしまった。そのため、地域内で新規操業しようという事業者の数は減少の一途をたどった。また、経営者は自分の息子などに苦労をかけたくないというような思いからか、強制的に工場の跡を継がせたりすることもなかった。そのため、若年労働者は地域からの束縛もなく、自由に地域外へ出ることができるようになった。

日本全国に共通して高齢化の問題は深刻である。しかし、その中においても、当地区の高齢化は深刻である。高齢人口の割合の高さは統計などからも明らかである。地域内にいた若年労働者は流出し、経済力がなく移転もままならない高齢者が残る。しかも、地域としての特色を喪失し、新規事業を創設するメリットに乏しい。また、鉄道・道路網などを総合的にみて交通の便が悪く、その割に都内にあるので地価が高く、ベッドタウンとしても向かない。そのため、新たな人口の大幅な流入も期待できない。人口の緩やかな減少と急激な高齢化が同時進行で起こり、地域の活力低下を招いてしまったのである。

(6) 構造的要因についての考察のまとめ

以上のように考えていくと、再開発が必要な現状は、「生まれるべくして生まれた」という思いを強くせざるをえない。

当地区を支えていた工業の構造的特色が、時代ごとのトピックとリンクすることによって地域の様々な現象が起こったことは、否定できない。しかも、そのトピックのうち2つが地域に特有のことではないことも、非常に大きい。というのは、日本全国に共通する課題が地域にふりかかり、構造的な問題によって払拭できなかったからである。また、震災や戦災による被害があまり無かったことも、この地域独特の問題ではあるものの、地域の

人間や行政の対応如何によって、どうにかなるような問題ではなかった（わざと建物を燃やしたり、倒壊させたりすることなどできる訳がないのだが）。

職住近接の環境の中で、当地区は地域内で独特のコミュニティを形成していた。住商工が三位一体となって絶妙なバランスをとって発展していたのである。それが構造的な問題により、工業発展は限界を迎えた。いや、構造的な問題によっていずれは行き詰まるはずではあったが、「トピック」が触媒的な役割をはたし、急速に限界を迎えたというのが正しいであろう。土地利用の面からも、住商工のバランスがとれていたはずが、住宅系への傾斜により、工業系の利用が減少し、バランスが崩れた。3つの要素が支えあっていたものが、ある要素が強くなったり、弱くなったりすることで不安定になったのである。

また、既に述べたとおり、地域としての転機ではなく、日本全国における転機に構造的な理由から対応できなくなったことが、住民や行政の対応の遅れを生んでいるともいえる。特に商業（商店街）は、閉鎖された地域内の高い人口密度に支えられていることに甘えてしまった。スーパーマーケットの進出により限られたパイの奪い合いが激しくなったことで、ようやく自分自身に降り掛かっている問題として考えることができるようになった段階である経営者も多い。工業の場合は、地域に乗っかっているというわけではないので、当然のことながら産業構造の空洞化が進展し始めた頃には、工場経営者はなんらかの対応を行わざるをえなかった。商店経営者の場合には、バブル景気が地域的購買力の減退を覆い隠したことも、現状改善への反応の鈍さを温存させたのかもしれない。

依然として地域の構造は変わっていない。有効な対策をとることが出来ず、時代の流れにも乗れなかったのであるから当然ではある。そんな中で、地域の活力を生み出すような産業が生き残っていくためには、「個別化」しかないようである。

工場も、中小企業センターなどを積極的に利用したり、異業種の会などに参加して、自らのテリトリーを広げ、新たな事業の可能性を模索していかななくてはならない。最近では、機械も小型化し、少ないスペースでも腕と頭次第では多様な事業を展開することができるようになった。当地区の工場は、大工場の研究開発機関が残らなかったことで、京浜地区など他の工業地域に比べて製品開発や企画の分野において大きく立ち後れてしまった。しかし、不況の現在であるからこそ、海外との提携まで視野に入れた商品開発を行えば、ビジネスのビッグチャンスは転がっている。そこで、重要になってくるのは「やる気」ある。

商店街などでは「個別化」の流れははっきりしている。東向島駅前商店会会長の関口さ

んのように「やる気のない店は抱き込まず、意欲のある個店が協力していく」という方針を徹底している所もある。また区の商業支援策の変化にも「個別化」の流れは読み取れる。

すなわち、近年は、今までの商店会単位の支援策とは違って、やる気のある店を個店単位で効果的にバックアップするような支援策が出てきている。

例えば、個店ごとに調査票を配布し、記入、投函してもらい、無料で経営診断（コンピュータ診断・専門家のアドバイス）するという小売業自己診断もその1つである。調査票の記入、投函を厭うような店主は、自分できちんとやっているか、やる気がないかのどちらかであろう。いずれにせよ、区としても面倒を見きれない。そこで、調査票を送り返す程度のやる気はある層にアドバイスをすることで、積極性を引き出すきっかけづくりをしようというものである。

また商業人交流支援として、意志のある若手商業者の自由参加による勉強会をバックアップしたりもしている。商店街単位で商業振興しようという発想が、個店単位に変わってきているのは、近年よくいわれる「横並び」の行き詰まりからであろうか。

構造的な変化がない現状では、とりあえず個々の店や工場が、「やる気」をみせ、独自の創意工夫をかさねていくことが精一杯のようである。

第3項 今後の街づくりに向けての提言

これから先、当地区が独自の色を出しつつ、地域の活性化を行うためにはどのようなことをしていけばよいのであろうか。

そのための方策として次のようなことを考えてみた。

まず、当然のことながら「こういう街にしていこう」というコンセプトが重要である。現在言われているのは、「川の手を生かした街づくり」「文化観光プロジェクト」「若者を呼ぶためのイベント企画」「工業文化都市の形成」などである。一見したところ、やはり通り一遍の内容に思える。どこの自治体でもやっているような企画では、地域の活性化にはつながる訳がない。つまり個性的な街づくりを放棄しているようなものだからである。

少なくとも進行している高齢社会、超高齢社会を否定的にとらえないことが重要であると思われる。かといって、高齢者のためだけの街づくりをするというのは短絡的すぎるきらいもある。そこで、一歩進めて「ユニバーサルな街づくり」をコンセプトとしていくのが得策であると思われる。

「ユニバーサル」というのは、「汎用性を持った」という意味である。『だれにでも使い易い社会空間デザインであれば、それは高齢者にも使い易いはずだという発想が原点にある【注2】』考え方である。

たとえば、今回防災対策として進める地域再開発プロジェクトも、単なる防災のための区画整理に終わらせないことが大切である。どうせ再開発をするならば、道路や住宅をバリアフリーにするなど高齢者や障害者にやさしい環境を作る。日本では、スーパーマーケットや商店街でのバリアフリー化への取り組みは鈍い。単に価格競争によらない部分で、つまり総合的なサービスの分野での差異化を図っていくことは、商店街の復活につながる可能性を持っている。

商店街で言えば、単なる専門店の寄り合いでなく「商業コンプレックス」的な発想をしていくことも重要であろう。最近あるコンビニエンスストアが高齢者向けに商品の宅配サービスを始めた。このサービスは高齢者のみならず、若い世代にも好評だという。「だれにでも便利」な「ユニバーサル」な発想が期せずして含まれていたサービスであったことが、好評の原因である。商店街でも同じように宅配サービスなどを単一店ではなく、全体として行っていけば、スーパーに太刀打ちできるはずである。専門店ならではのきめ細やかな知識に基づいてカタログを作成し配布する。宅配専門の事業所を共同で設立し、電話注文を受け、宅配する。生鮮品などはあらかじめパッケージをしていない分、量などを注文によって容易にコントロールできるメリットを活かせる。多少のコスト増加は免れない。しかし、高齢者のストックの豊かさを考えると、十分に見合ったサービスの提供で適応していけるはずである。

これならば一定の商圈内に顧客を確保し、安定した利益を上げることも可能なのではなかろうか。大店法の改正により、今後は大型店舗の進出の可能性が高まってくる。「馴染みのお客さん」がスーパーなどに流れている現状を考えると、いつまでも客待ちの発想をしている訳にはいかないはずである。「Face to Face」の関係を求める顧客に対しては、従来どおりの対応をし、それ以外の顧客を開拓する。宅配サービスによる雇用創出効果もあり一石二鳥ではなかろうか。

将来的にはインターネットを導入するなどのビジョンを持っていけば、高齢化と情報化という2つの異なる傾向にも対応できると思われる。行政からモデルケースとして支援していけば、この地域以外にも広がりを見せていく可能性も秘めているのではなかろうか。

また、数多くの文学作品の舞台にもなった地域でもある。また、下町情緒や気質もまだ失われてはいない。こうした地域の文化や個性を活かす方向性も考えていくべきであろう。その際に、従来のような自治体単位での街づくりの考え方を捨ててみてはどうであろうか。周囲の、似たような文化や歴史をもつ地域と手を取りあっていくのである。

『行政区分を超えて連携し、一体として個性を発揮していくこと（個性的な文化圏の形成）が必要【注3】』と考えるのである。そうすれば、文化ばかりでなく産業の面での結びつきも期待できる。

他の地域との結びつきが、新たな異業種交流や研究開発のきっかけを与える可能性を持っているからである。文化や産業の面では、包括的という意味での「ユニバーサル」な発想が重要であると思われる。

高齢者が増えるから地域の活力が低下するというのはあまりにも安易な考え方である。高齢者の経済的あるいは経験的ストックの豊かさを引っ張り出してくる。そのために「ユニバーサルな街づくり」を進めていく。この地域の活性化を、新たなビジネスチャンスととらえる発想からスタートさせてみるというのはどうであろうか。

また、どのようなコンセプトに基づいて開発を行うにせよ、住民に対する十分な説明と同意が必要であろう。医療の現場では「インフォームドコンセント（十分な説明と同意）」が叫ばれているが、この考え方は医療の分野だけにとどまるものではない。調査を行っても、行政の一貫性のなさ、あるいは住民に対する説明不足を指摘する声が多かった。住民も行政もどちらも自分達の主張を押し通すのではなく、建設的な話し合いによって開発のビジョンを作り上げていくことが理想であると思う。

今回の調査を通じて、現在の行政の再開発プランでは住民の意向を完全に汲み取っているとは思えない部分が多いと感じた。防災の重要性は、常日頃から身にしみて感じられるものではない。いざという事態に遭って初めてわかるものである。ということは、防災のみのメリットしか見えてこない今回の再開発プランでは、住民は賛同しにくい。

この提言に含まれることが全てではない。しかし、経済的な面や生活に関わる部分でのはっきりとわかるようなサポートも重要である。何らかの地域活性化や高齢化に向けた施策を取り入れるようなプラン作りも、住民の同意を得た再開発のためには必要であると思われる。

【注１】『墨田区機械金属工業の構造分析 - インナーシティにおける発展課題 - 』を参照

【注２】『全予測 日本１９９８』 三菱総合研究所著 ダイアモンド社 １９９７
p. 79下段 1.18～20を引用

【注３】『全予測 日本１９９８』 三菱総合研究所著 ダイアモンド社 １９９７
p. 229上段 1.1～3を引用