

再都市化段階における 東京の市街地再開発と地域変容

The urban redevelopment and regional transformation in
Tokyo in the re-urbanization stage

牛 島 千 尋

Ushijima Chihiro

1 本稿の目的

東京は、今なお関東大震災や東京大空襲が遺した密集市街地と格闘している。東京大空襲は東京の区部東側の地域を焦土と化した。難を逃れた家屋もあるが、戦後復興とともに急ごしらえの住宅が増加した。復興計画も事業予算の困窮や物価高騰の煽りを受けて大幅に縮小され、実施された土地区画整理事業地区は、主要駅周辺を中心に東京都が施工した42地区と既成市街地を中心に組合が施行した6地区だけであった(波多野, 1988: 160)。密集市街地の整備は不十分なまま東京への人口流入は止まらず、大震災前後に東京市を囲んで市街地化が進んだ地域では、木造賃貸アパートが密集する地域、いわゆる木賃アパート地帯を形成した。高度経済成長期の地価高騰や1959年の「首都圏の規制市街地における工場等制限法」制定の影響を受けて、遠心的に人口は移動し、東京は加速的に郊外化が進んだ。一方で、1960年をピークに東京10km圏¹の区部の人口は減少し始める。

止まらぬ人口減少、共同住宅の老朽化、木造住宅や木造共同住宅の密集、生活環境の悪化など都市問題は深刻化したが、計画的な市街地化は進まず、1970年代半ばから1990年代にかけて、都心・副都心区部で東京都や大手デベロッパーによって行われた大規模共同住宅建設は、大規模施設や工場の跡地を利用したものが主であった。さらに、都心・副都心部では、バブル経済が遺した空

き地が新たに都市問題として加わった。

市街地再開発事業は、こうした既成市街地において土地の高度利用や不燃化共同住宅の建設とともに、公園、街路などの整備と一体化して行う事業である。本稿では、市街地再開発事業のうち、都市再開発法に基づき、組合を設立し、権利変換方式による第1種市街地再開発事業を行った地区とその地区が属する町丁(以下では、他と峻別できない場合を除いて地域の語を併用する)を対象に、再開発事業が地区・地域にもたらした変化を明らかにしていく。

2 東京の再都市化と市街地都市再開発

2.1 東京の都市サイクルの新たな局面

東京は、戦前期に都市化、郊外化が進み、戦中、戦後の特異な状況を反映して、人口の分散化から一挙に集中に転じるという体験をした。Klaassen の都市サイクル理論は、都市圏をコアとリングにわけ、二つの空間的居住人口の増減および都市圏全体の人口の成長現象と衰退現象から、都市化→郊外化→反都市化→再都市化の4段階を循環するものとしてとらえるが(Klaassen, 1981)、戦後の東京は、この循環を文字通り体験していると言える。

Klaassen モデルを継承発展させ、都市サイクルを視覚的に捉えるために提唱された川嶋の ROXY モデルでは、計測方法が異なるので全く同一というわけではないが、Klaassen モデルと対応させて言うなら、減速的都心(集中)化→加速的郊外(分散)化→減速的郊外(分散)化→加速的都心(集中)化の4段階を辿るものとされる(川嶋, 1989)。本稿では、川嶋モデルで明らかになった東京の都市サイクル(牛島, 2013)を念頭に置きながら、都市サイクルの諸段階の名称については Klaassen に従い、必要に応じて川嶋モデルの名称も合せて使用する。

Klaassen に従えば、郊外に人口が移動する郊外化段階から反都市化段階に至る過程で、都市のコアでは常住人口が減少し、産業の空洞化が顕著になるに従って活力が失われ停滞する。これを都市問題として切り取ったのがインナーシティ問題であると言える。ロンドンにおいては、1970年代から80年代に起こった失業の大量発生、居住環境の悪化、貧困層の滞留、人口の高齢化、社会

的犯罪の増加が主要なインナーシティ問題であった(大阪市立大学経済研究所, 1985: 152-153)。東京におけるインナーシティ問題にも類似した面はあるが、その程度や異なる点もある。東京のインナーシティ問題は、オイルショック後の低成長期にはすでに顕在化していたが、住宅不足がまだまだ続いている状況ではこの言葉が使われることはなかった。

東京圏への人口集中と相俟って、ニュータウンや郊外住宅地が開発され、量のうえで住宅不足が解消したのは1970年代半ばである。旧都庁を中心とした10キロ圏内の区部の常住人口は1960年をピークに減少し続け、東京は郊外化段階に移行する。東京における郊外化段階は、戦後の都市政策の失敗による通勤圏の膨張に象徴されるが、それがピークに達した後に反都市化段階に移行する。しかし、東京の反都市化段階はバブル経済期にあたり、土地高騰によって1985-90年代には一時的に郊外化段階に逆戻りするという事態が引き起こされた。その後の地価下落や施策により、再び反都市化段階に戻るが、むしろ、この時期は、川嶋の用語である減速の郊外(分散)化段階という名称の方が似つかわしい。郊外化は減速し、0-10 km圏の人口減少率は小さくなったが、実数の減少は止まることはなかった。

都市・副都心区部における常住人口の減少は、主要な都市問題の一つとなった。新たに建設する大規模建築物を対象にして住宅付置義務制度が定められ、中央区と港区では1985年、文京区で1987年、新宿区1990年、千代田区で1992年から実施された。東京0-10 km圏の区部では、北区を除いて、いずれも1960年以降の人口減少に歯止めをかけ、1995年から2000年にかけて人口増加に転じた。この時期には、10-30 km圏の人口増加も著しいが、他方で、40 km圏以遠では人口の停滞や減少が起り、都市サイクルの新たな局面である再都市化段階に入った。戦中、戦後の特異な循環を含めるなら、東京は、戦後、都市サイクルの2巡目を進み始めたということになる

2.2 市街地再開発事業と分析対象地域

経済的活力の衰退や失業などのインナーシティ問題とともに、木造住宅が主である日本の都市においては、老朽家屋の密集は防災上も重要な問題である。

表1 年次別・事業完了地区数と総面積

事業完了年次	地区数	総面積 (ha)
～1979年	1	0.5
1980～1984	6	36.2
1985～1989	14	18.2
1990～1994	11	8.6
1995～1999	22	33.2
2000～2004	24	60.4
2005～2009	31	47.6
2010～2013	20	75.5
計	129	280.2

出所：東京都都市整備局 2013 より作成

こうした問題は、すでに郊外化段階で認識されおり、早いところでは1970年代に問題として取り上げられ、老朽化したアパートの建替えや密集した木造住宅地の解消に向けた協議が行われていた。しかし、バブル経済崩壊による不況の影響で、再開発事業に向けた計画は中断されたり、遅れた地域も多かった。その後、既成市街地の再開発事業は進み、再都市化段階に入った現在も再開発事業が行われている。

都市再開発を推進する手法はいくつかあるが、低層の木造住宅や老朽化した住宅などが密集する既成市街地において、公共施設・駅前広場・幹線道路などと一体化して整備する事業に第1種市街地再開発事業がある。第1種市街地再開発事業の主なものに組合が施行者となるものがあり、組合設立には、施行地区内の宅地の所有権または借地権を有する5人以上が、地区内の権利者三分の二以上の同意を得て、都道府県知事の認可を受ける必要がある。

東京区部の第1種市街地再開発事業（以下、再開発事業と略す）の地区数は、2013年5月30日現在、事業完了地区129か所、事業中の地区30か所、都市計画決定から事業認可前の予定地区8か所である（東京都都市整備局，2013）。このうち事業完了地区について、年次別地区数と事業総面積を示したものが表1である。事業数、総面積ともに1990年から1994年に低下し、その後、増加していることがわかる。また、表2は、都区別の地区数と事業総面積を示したものである。文京区を除くと、荒川・墨田・港・品川・新宿・中央・千代田で

表2 都区別・事業完了地区数と総面積

区名	地区数	総面積 (ha)
新宿	14	23.4
港	12	30.3
品川	12	30
千代田	12	18.2
荒川	11	53.7
文京	11	5.8
中央	10	20.9
墨田	8	38.1
江東	6	6.7
世田谷	5	12.3
中野	5	5.8
北	3	6.9
目黒	3	6.4
練馬	3	4.5
足立	3	4.2
板橋	3	2.4
葛飾	2	3.5
渋谷	2	3.4
豊島	2	2.7
杉並	2	1
計	129	280.2

出所：東京都都市整備局 2013 より作成

事業地区数が多く、開発面積も広い。これまで、都心とその周辺区、副都心で重点的におこなわれてきたことがわかる。

次節以降で分析対象とする地域は、1995年から2010年の国勢調査の期間前に再開発事業が完了した地区のうちから、再開発地区が属する町丁が、従前に老朽化した旧同潤会アパートがあった地域、西側区部の木造住宅密集地域、住工混在地域を特徴とするものを対象として選択した。これ以外の再開発地区や地域についても、必要に応じて、比較対照のためとりあげる。なお、主な地域の人口、世帯、住宅、職業に関わる表は、紙幅の関係で別表として最後に掲載した。

3 旧同潤会アパート建て替え地区の市街地再開発と地域変容

3.1 旧同潤会アパートの建替え地区に共通した問題

関東大震災の反省から RC 構造の共同住宅として建築されたのが同潤会アパートである。建築から半世紀を経た 1970 年代半ばから、各所で建て替えの協議が行われ始めている。旧同潤会アパートのうち、市街地再開発事業として最も早く建替えが行われたのが墨田区押上の中ノ郷アパートである。中ノ郷アパートは、1985 年 4 月、筆者がインナーエリア研究予備調査でヒアリングに入った時点で、建設からすでに 60 年経っており、建物内部の損傷・老朽化や外壁の滑落が目立つなど、建替えが必要な状況であった。全体的にも老朽化が進み、また、区分所有法制定以前に払い下げられたため、増改築などが無秩序に行われていた。狭小な住居であるため、アパート内の別の住居を購入して子供を住まわせたり、駐車スペースが無く若い人たちが住みたがらないということも悩みであった。今さら建替えて居住することに難色を示す高齢者も多く、説得するのも難航しているということであった。その後、アパート建替えは、周辺の老朽化した既成住宅地とともに組合による「押上 2 丁目²地区」第 1 種市街地再開発事業として 1987 年に認可され、1990 年に事業は完了している。

中ノ郷アパートと同様、老朽化が旧同潤会アパート地区に共通した大きな問題となり、江戸川アパート（新宿区）のように第 1 種市街地開発事業の手法を使わないものを含めて、1990 年代には 5 か所、2000 年から 2013 年までに 7 か所で解体や建替えが行われ、全ての同潤会アパートが消滅した。ここでは、市街地再開発事業の対象となり、1995 年から 2010 年までに工事が完了した旧同潤会アパート地区を含む地域について、小地域データを用いて工事前後における居住者の属性と地域の変化について検討していく。

3.2 東側区部の旧同潤会アパートの建替えを中心とする市街地再開発

江東区の「白河 2 丁目地区」と「白河・三好地区」（白河四丁目、三好四丁目）の再開発事業は、旧同潤会・清砂通アパートの建替えを主とした事業である。清砂通アパートは、同潤会解散時（1941 年）、敷地面積 4,558 坪、総戸数 663 戸であり、同潤会アパートの中では大規模な共同住宅であった。一般世帯向け

は4階建ての2, 3, 4階と3階建て各階の計486戸、独身向けは4階建ての2, 3, 4階の計138戸、店舗は4階建てと3階建ての1階に計35戸あり、全16棟の共同住宅であった。その他に付帯設備として、児童公園、食堂、娯楽室、医療室があった(宮澤, 1942 = 1993 : 96)。当初から、店舗が備わっていたことが特徴である。

戦前は、旧同潤会アパートの周囲には工場が多く立地しており、アパートも大手機械メーカーが借り上げていた。空襲により周囲は焦土と化したのがアパートは残り、戦後復興とともに工場が再び立地して、棟ごとに異なるメーカーが社宅にしたこともあった。同潤会払い下げ以降も、メーカーが買い取って社宅にしていた棟もある。東京都の公害防止条例が制定された1969年以降は、大手工場の移転で社宅は希望者に払い下げられ、そのまま住み続けている人も多かった(江東区教育委員会, 2002 : 176)。この時期から工場も減少するが、今でも、印刷・同関連業を中心に、衣服・その他の繊維製品製造業、金属製品製造、ゴム製品製造、化学工業などの工場がある。

清砂通アパートの建替えは、組合による市街地再開発事業として行われた。組合が途中で分かれたため、「白河3丁目地区」と「白河・三好地区」の二つの事業として進められた。2002年に解体工事が始まり、2005年から2006年にかけて事業は完了した。従前の3階・4階建てから、白河三丁目には住戸266戸の32階建て1棟、白河四丁目には住戸84戸の9階建て1棟(2005年2月竣工)と住戸483戸と店舗が入る33階建て1棟(2006年7月竣工)、三好四丁目には住戸125戸と店舗が入る12階建て1棟(2005年7月竣工)が建設された(江東区, 2008)。以下では、最も規模の大きい「白河・三好」再開発地区が含まれる白河四丁目を中心に述べていく。

国勢調査「住宅の所有の関係」では、白河四丁目の1980年の持ち家比率は67.8%で、白河三丁目、三好四丁目に比べて高く、江東区平均の1.8倍であった。その後、従前は貯木場として使われていた空き地に、1984年、総戸数673戸の大規模マンションが建築されたことにより、1985年の持ち家率は83.2%に上昇した。2000年に新駅が開通し、2005年2月、白河四丁目の再開発地区に84戸1棟が建設された年には83.3%であり、1985年から2005年まではほ

ば80%台で推移している。この数値は、本稿で分析や比較の対象とした地域の中で最も高い。

持ち家率が大きく低下したのは、白河・三好地区再開発事業によって33階建て1棟483戸が建設された後である。このうちの283戸は都市再生機構が賃貸で貸し出している。白河四丁目には、2010年2月にも賃貸35戸の小規模な共同住宅が建設され、2010年の持ち家比率は65.4%に低下する。

他方、借家の比率は増加しているが、このうち、民営の借家は2005年12.4%から2010年18.0%、公営・都市機構・公社の借家は2005年0.0%から13.5%に増加している。この間の借家比率の増加は、再開発事業により建設された33階建て高層共同住宅において、単身者向けの賃貸住戸が多く貸し出されたことが影響している。白河四丁目において、2010年の30～39歳の年齢層が2005年から7.2%増加し18.9%を占めていることは、単独世帯が増加していることとも符合する。

「白河3丁目地区」と「白河・三好地区」の市街地再開発事業による転出者に関する興味深い研究(中村他, 2005: 223)によると、所有者、共有所有者、借家権利者の全権利者883名のうち、建替え直前に居住していた「居住権利者」は497名である。居住権利者のうち転出予定は428人で、そのうち借家権利者は52%を占める。単身者の約6割が借家人であり、その9割が転出している。転居の理由は経済的理由、再開発に時間がかかる、親族との同居などがあげられている。つまり、借家権利者や単身者(これらは重なっている場合が多い)は転出する機会が多く、その中には事業完了後に居住する権利は有していても、経済的理由、つまり同家賃で借家することはできないといった理由で転出するのである。1985年をピークに単独世帯比率は減少していたが、アパート建替え後は、実数、比率ともに単独世帯が増加した。高齢化による単独世帯の増加以上に、比較的若い年齢層、しかも単身者がこの地域に居住したためと考えられる。建替えによる居住者の属性の新たな変化と言える。

職業構成³の変化も顕著である。白河四丁目の専門・技術職は1980年5.9%、2000年17.1%、2005年20.1%、2010年25.2%と増加している。江東区平均と比べると(以下、必要に応じて区部平均比とする)、1980年0.9であったが、

1995年以降1.4倍で推移している。運輸・通信従事者と生産工程・労務作業者は、1980年はそれぞれ7.0%、34.0%で江東区平均とほぼ同じであったが、2000年には2.3%、17.4%、2005年1.4%、13.2%、2010年には運輸・通信従事者と生産工程・労務作業者合せて⁴10.6%まで低下し、2010年には江東区平均の0.5倍となった。白河三丁目、三好四丁目についても、比率は白河四丁目の方が専門・技術職比率がやや高く推移し、運輸・通信従事者と生産工程・労務作業者比率が低く推移しているものの、ほぼ同様の傾向を示している。また、同じ時期に江東区の「古石場2丁目地区」再開発事業が行われた地域や、旧同潤会アパート建て替えと周辺地域の密集住宅地域の解消を目的とした荒川区の「東日暮里5丁目地区」再開発事業が行われた地域、さらに、後述する墨田区京島一丁目など東側区部の市街地再開発地区が含まれる地域においても、白河四丁目と同じ傾向が見いだせる。

3.3 ブランド化した地域の旧同潤会アパート建替えを中心とした市街地再開発

「代官山地区」再開発事業は、渋谷区代官山町の旧同潤会代官山アパートの建替えを主とした事業である。代官山アパートは、同潤会解散時、敷地面積5,987坪、総戸数337戸である。ほぼ同規模の清砂通アパートよりも敷地面積の割合には総戸数が少ないのは、1戸あたりの部屋数が多いためである。一般世帯向けは2階建てと3階建て各階の住戸棟31棟に230戸、独身向けは3階建て各階と3階建て1階の住戸棟5棟に94戸と、その他に店舗、食堂、浴場を備え、全36棟が建設されていた(宮澤, 1942 = 1993 : 9、赤池, 2000 : 95)。中ノ郷アパートと同様、建替えは急務であり、1975年代後半に建替えの協議が始まり、1983年に準備組合が設立された。その後、バブル崩壊により建設会社の入札・決定が難航したが、1996年に着工し、2000年8月に事業は完了した。36階建ての超高層住宅棟を含む住戸棟5棟には、1K ~ 4LDKの分譲住宅と賃貸住宅合せて501戸が建設され、従前の居住者253世帯も再入居した。このほかに、4階建て1棟の商業棟や、渋谷区民プール、地区集会所、公園、広場などの公益施設を有しており、複合施設も合せて完成した(赤池, 2000 ; 東京建設業協会, 2001)。他の旧同潤会建替え地区と比較して、再開発事業後

の分譲価格も賃貸価格も高価格である。

この地域には、すでに、1959年に外国人向けの高家賃の共同住宅20戸が建てられ、また、近隣町丁に1960年代末から著名な建築家設計による共同住宅が建設されたことで、地域のブランド化は進んでいた。旧同潤会代官山アパート建替え地区の周囲にも、渋谷が副都心としての機能が高まったことにより、オフィスや店舗を入れた共同住宅や比較的高家賃の独身向け共同住宅が建設されている。代官山を冠する共同住宅は多く見られるが、実際に代官山町に立地する共同住宅はそれほど多くはない。前述の1959年年代までに建設された共同住宅を除いて、代官山町で建設されているものは、いずれも14戸から43戸程度の小規模な共同住宅である。また、事業地区の北東部地域はJR駅に近く、事業地区周辺も東急東横線代官山駅に近いことから、オフィスビルや1階に店舗、上階を住戸にした建物や、共同住宅でもすでにオフィスが多く入居しているものが多い。再開発事業以降に周囲に建築された共同住宅は小規模なもので、この意味では、従前の居住世帯の住戸を含めて501戸の住戸を建設した代官山地区再開発は、地域に影響を及ぼすであろう。

代官山町の人口と世帯数を見ると、1980年は2,481人、1,043世帯であるが、渋谷の副都心機能が増すに従って減少し、1990年は1,818人、849世帯であった。1995年は再開発事業で転居した人も多かったため最も少なく1,390人、658世帯であった。事業完了後は1700人台から1800人台で推移しており、建替え前の人口とほぼ同じ人口を維持している。世帯数も、2000年以降1985年とほぼ同じ1,000世帯を維持しており、建て替えによって人口減少に歯止めがかかったと言えるであろう。

住宅の所有関係をみると、代官山町の持ち家比率は1990年51.3%、1995年50.7%であり、再開発後の2000年には60.5%と上昇し、その後も60%前後で推移している。他方、民営の借家比率は、1990年41.1%、1995年43.2%、2000年32.2%、2005年38.4%、2010年32.9%で、再開発事業を挟んで下降している。建て替え後の高層共同住宅には賃貸の住戸もあり、前述のように、地域内には小規模ではあるが賃貸共同住宅も建設されているが、再開発は持ち家率を上昇させたと言えよう。

職業構成は、1980年時点では、事務職 24.2%、販売職 20.2%、運輸・通信・生産工程・労務職 17.9%、専門・技術職 15.5%、管理的職業 11.9%であった。1980年以降、比率が上昇しているのは専門・技術職と管理的職業だけであり、建替え前の1995年にはそれぞれ 21.7%、13.1%であったが、2000年には 28.2%、12.6%、2010年には 30.5%、14.2%となった。専門・技術職、管理的職業は、1995年時点でそれぞれ渋谷区平均の 1.1 倍、1.5 倍であったが、2000年には 1.3 倍、1.9 倍、2010年には 1.2 倍、2.0 倍である。専門・技術職の増加以上に、管理的職業の増加が大きいのがこの地域の特徴である。すでに確立していた地域ブランドが、再開発事業が施行されることでいっそう増し、富裕な職業層の居住する地域として存続していると言えるであろう。

このように、再開発後に管理的職業が増加するのは、都心部、副都心部の再開発の特徴であり、港区の六本木六丁目がその典型である。事業前は大規模な施設とその周囲に老朽化した木造住宅が密集した地域であったが、2003年の竣工時前後の管理的職業は、1995年 10.3%が、2005年 17.6%、2010年 21.1%と上昇し、港区平均比も 2005年 2.1、2010年 2.3 と上昇している。

渋谷区神宮前四丁目の「神宮前 4 丁目地区」再開発事業は、「代官山地区」と同様に旧同潤会の青山アパートの建替えを主とした再開発事業である。同潤会解散時、10棟で総戸数 138 戸である。3階建ての棟の各階には一般世帯向け住戸だけがあり、独身向け住戸、店舗、付帯設備はなかった（宮澤，1942 = 1993 : 94）。神宮前四丁目は山手線内側という立地から、すでに 1980 年代には店舗ビルが建ち並んでおり、旧同潤会アパートも半数以上が店舗であった（荒川，2006）。1998年、東京都から底地の払い下げを受け、第 1 種市街地再開発事業により、著名建築家の設計で建設された地上 6 階建て建築物に、商業施設と 4 階以上に住戸が入り、2006 年竣工した。しかし、事業後の住戸は 38 戸にすぎない。従って、再開発事業がこの地域へ及ぼした影響は小地域データでは明らかにすることはできないが、この地域全体としては、1980 年以降 2010 年まで、管理的職業比率が 20%前後で推移している。老朽化したアパートの建替えを目的とした再開発事業は、商業地としてのブランド価値を高める効果だけはあったといえるであろう。

4 木質アパート地帯の市街地再開発と地域変容

4.1 木賃アパート地帯の形成と分布

関東大震災戦の住宅不足と東京への人口集中、爆撃による戦後の住宅不足、戦後から高度経済成長期にかけた東京への人口集中は、東京のインナーエリアに特徴をもたらす住宅建設を進めた。1998年の住宅・土地統計調査による区部の専用住宅の借家⁵のうち、木造の借家比率は中野、杉並、世田谷、豊島など西側区部が都区部平均を大きく上回るが、これらの区部では木造・設備共用の民営借家は少ない。他方で、荒川、台東、豊島、品川、文京、新宿など都心近接区や副都心区部では、借家のうち4.2%～5.3%が木造・設備共用⁶の民営借家であり、都区部平均の2.3%を上回る。これらの木造・設備共用の民営借家は、いわゆる木賃アパートの典型であり、前掲の6区では、79.7%から100.0%が1980年以前の建築物である。

木造・設備共用の民営借家は小地域データでは取得できない。また、国勢調査小地域データで「住宅の建て方」が取得できるのは1995年以降であるので、1980年については「住宅の所有の関係」から民営の借家に住む世帯で代用する。図1に示すように⁷、都心を囲んで半同心円状に、北西から南西地域にかけて民営の借家世帯比率が高い地域が分布している。なお、民営の借家には、共同住宅1～2階建てから高層共同住宅も含まれる。

主世帯⁸が居住する「住宅の建て方」のうち、共同住宅1～2階建て比率について、図2は1995年、図3は2010年の分布を示したものである。住宅・土地調査では、2010年時点で、特別区部の住宅のうち共同住宅1～2階建ては11.5%を占めるが、そのうちの87.6%は借家であるので、共同住宅1～2階建ての多くが借家と考えてよいであろう。1995年、2010年ともに、共同住宅1～2階建て比率の高い地域は同心円状に分布しているが、とくに比率の高い地域は西側に多く分布している。1995年から2010年までの分布に基本的な変化はないが、2010年になると、都心に近い西側の地域においては比率が低下し、ドーナツの穴が大きくなったように分布していることがわかる。

バブル経済崩壊後には、地上げで空き地となった場所が都心部、副都心部にも点在し、また、直前の再開発で建設したオフィスビルにも空き室が目立って

図1 民営の借家に住む世帯の分布(1980年)

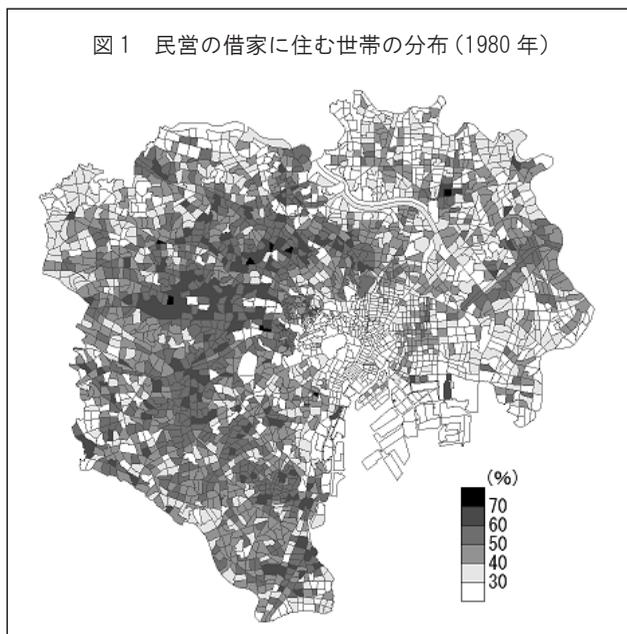


図2 共同住宅1～2階建て地域の分布(1995年)

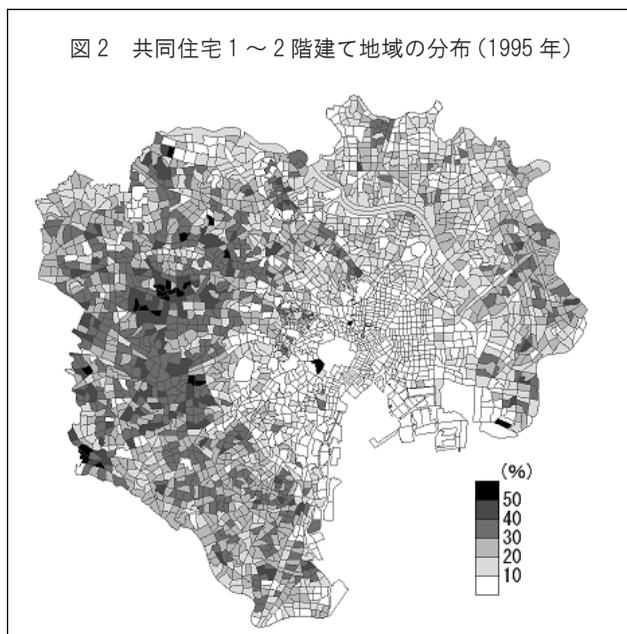
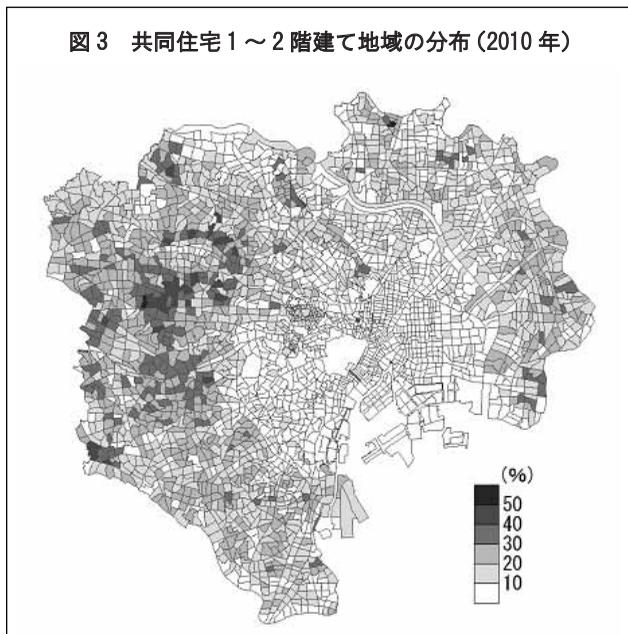


図3 共同住宅1～2階建て地域の分布(2010年)



いた。以下では、市街地再開発事業が実施される前は、老朽化した木造住宅、木造賃貸アパート、空き地があった西側区部の地域を取り上げる。この地域の再開発は、なによりも副都心に近く、三方が広幅員の道路に面していたことにより徐々に再開発事業が進み、ほぼ全域で事業が行われている。

4.2 木賃アパート地帯の市街地再開発

新宿区西新宿六丁目は、東京都庁の西北に位置し、新宿副都心計画が決定され、京王プラザホテルの竣工を端緒に、西口の超高層ビル群が竣工した1974年～1979年と同時期に最初の地区の再開発協議会が設立されている。最も早い時期の再開発事業としては、当初は医療施設を含む再開発事業であった「西新宿6丁目中央地区」と寺院・庁舎などを中心とした「西新宿浄風寺周辺地区」があるが、これらはいずれも1980年代半ばに完了している。大規模な建物の建替えが中心であり、老朽化した木造住宅密集地の市街地再開発としてはまだ本格的なものではなかった。

西新宿六丁目において本格的な再開発事業が始まったのは1990年代に入ってからである。1990年代半ばには、「西新宿6丁目東」(1994年完了、以下年度のみ記す)、「西新宿6丁目西第3」(1995年)、「西新宿6丁目西第1」(1996年)の3地区で事業が完了した。バブル経済崩壊のあおりを受けて一時期事業は進まなかったが、2000年代に入って、「西新宿6丁目南」(2003年)、「西新宿6丁目西第7」(2006年)、「西新宿6丁目西第6」(2010年)の3地区が事業を完了している(新宿区都市計画部地域整備課2010)。2010年までの再開発事業は西新宿六丁目のほぼ全域にわたって実施されており、現在、進行中の市街地再開発事業は無い。

これらの地区では、地区ごとにそれぞれ特徴はあるものの、押し並べて言えることは、広幅員の道路に面して雑居ビルや中層の共同住宅は建設されていたが、地区内部は細い街路や私道に面して老朽化した木造住宅が密集していた。また、事業完了が遅かった西新宿6丁目西第7地区と第6地区では、バブル期の地上げなどで空き地や青空駐車場が散在していた(新宿区都市計画部地域整備課,2010)。こうした特徴は、中心オフィス地区に近接したインナーエリアに共通する特徴でもあり、インナーシティ問題としてあげられる点でもある。

これらの再開発地区のうち、筆者は、1993年3月17日、西新宿6丁目西第3地区で事業が始まり、基礎工事の最中の現場に訪問し、組合理事の方にヒアリングをしたことがある。周辺のまだ再開発が行われていない地域には、木造賃貸アパートや銭湯もあった。

この地区の再開発事業は1990年に再開発組合を設立し、地区内の老朽化した木造住宅、木造賃貸アパートと4棟の中層共同住宅を含めた再開発事業であり、1991年に着工し、1994年に竣工した。この地区では権利者全員の合意を得て事業は進められたが、関係権利者368名の内訳は、土地所有者237人、借地権者2名、借家権者45名、抵当権者など84名である。このうち、借家権者は全員転出している(表3)。借家権者は、施工後の新家賃を払うことができる者ということになるので、転出が多いことがわかる。この地区では、従前の借家人に対して相場以上の金銭で了解を取り、立ち退いてもらったという。

西新宿六丁目の再開発事業は、前述のように、長期間、多数の地区で行われ

表3 西新宿6丁目西第3地区における関係権利者別動向

関係権利者	権利変換	転出	計
所有者	216(91.1)	21(8.9)	237(100.0)
借地権者	2(100.0)	0(0.0)	2(100.0)
借家権者	0(0.0)	45(100.0)	45(100.0)
抵当権者等	84(100.0)	0(0.0)	84(100.0)
合計	302(82.1)	66(17.9)	368(100.0)

出所：西新宿六丁目西第3地区第一種市街地再開発組合，1995

ているため、各々の再開発事業の影響を小地域データで知ることはできないが、ほぼ全域で再開発事業が行われたため、地域としての変化は、まさに再開発の結果とすることができる。

まず、第一の特徴は人口の変化である。この地域の人口は、1980年に4,527人であったが、1995年まで減少し続けた後に増加する。急速に増加するのは2005-2010年の期間であり、2005年1,671人が2010年には3,139人になった。世帯数は1980年2,217であったが、同様に1995年まで減少し、その後は増加し、2005年の1,115世帯から2010年には3,139世帯に急増する。しかし、この地域で行われた1990年代から2005年までの再開発事業では、港区の「六本木一丁目西地区」や「六本木六丁目地区」の再開発と同様、用途は事務所や店舗が中心であったため、木造住宅や木造賃貸アパートの解消にはなったが、2010年の人口は1980年の約65%にとどまっている。

1980年の人口までは回復しなかったが、2006年完了の「西新宿6丁目西第7地区」再開発事業では28階建て1棟に224戸が、また、2010年完了の「西新宿6丁目西第6地区」再開発事業では、17階建てオフィス棟1棟のほかに44階建て1棟に賃貸住宅842戸が建設されており、2005年から2010年の変化は、これらの住戸が建設されたことが、直接、影響したと言えるであろう。

この点と関連して、西新宿六丁目の第二の特徴として言えることは、1980年から2010年まで民営借家率が62.0%～67.0%と高いことである。これは、本稿で対象とした再開発事業地区を含む地域の中でも極めて高く、新宿区平均と比べても1.2倍から1.3倍である。また、国勢調査の「建物の建て方」に関する項目は小地域データでは1995年以降しか取得できないため、1995年から

2010年の期間について述べるなら、すでに、1990年代前半の二つの地区の再開発事業が完了した1995年時点で、共同住宅に住む主世帯は全世帯の92.2%にあたる741世帯であり、共同住宅のうち1～2階建ての共同住宅に住む主世帯は10.8%にあたる80世帯であった。2010年には、1～2階建ての共同住宅に住む主世帯は44世帯で2.1%に減少しているが、他方、11階以上に住む主世帯は共同住宅のうちの82.4%を占めている。

第三に、世帯の関係⁹では、核家族世帯比率は1985年に37.6%、1990年に40.2%であったものが、これ以降減少し、2010年は20.6%である。他方、単独世帯は1995年以降急増し、2010年には新宿区平均や他の地域と比較しても極めて高い75.6%を示している。単独世帯は高齢者と比較的若い年齢層の単独世帯とが考えられるが、この地域の65歳以上人口は1980年の8.0%から徐々に上昇し、2005年に16.5%となるが、2010年には14.6%に低下している。再開発が行われた対象地域の中で、建物建替え地区を含む地域を除けば、この傾向は共通している。他方、2010年現在で、20～44歳が全年齢層の55.4%で、対象地域の中では最も高い比率を示しており、この地域の再開発が年齢層の交代を進めたことがわかる。

西新宿六丁目では就業者数も減少しているが、職業層のうち、1980年から構成比、区部平均比ともに減少しているのはサービス業従事者である。新宿の歓楽街からさほど遠くないこの地域では、1980年のサービス業従事者は550名であったが、2010年は77名にすぎない。他方、1980年から2010年まで、専門・技術職は増加しているものの、区部平均の1.0～1.1倍程度である。特徴的なのは、保安職業の増加である。1980年代以降のサービス経済化とともに、ビルの守衛、警備員、夜警員など保安職業が都心部で増加したが、この地域でも、構成比、区部平均比ともに増加し、1980年の0.5%から2010年には10.0%に増加している。もう一つの特徴は、管理的職業比率が構成比、区部平均比ともに増加していることである。管理的職業比率の増加は都心や副都心の再開発地域に共通して見られるが、西新宿六丁目においても、1980年5.7%、2000年8.3%と増加し、2010年には11.1%で区部平均の2.2倍である。

西新宿六丁目西側の十二社道路を挟んで広がる住宅密集地域のうち、西新宿

五丁目内の地区では、2013年に着工した事業と計画段階である2地区を含めた3つの地区で市街地再開発事業が進行している。また、青梅街道を挟んで西新宿八丁目の再開発地区では、2011年に事業が完了している。さらに、これらの地区から青梅通り沿いに約200m西にある中野区の「中野坂上」再開発地区は、幹線道路に面し、駅前という立地により、すでに高層のビル群が建設されている。いずれ西新宿の再開発地域とつながるであろうが、幹線道路から中に入ると、図3で見たように、1～2階建ての共同住宅や木造住宅など木造住宅密集地が広く分布している。

5 住工混在地域の市街地再開発と地域変容

5.1 住工混在地域の形成と特徴

西側区部の木造賃貸アパート地帯とともに、東京の中央ビジネス地区に近接して東部区部のインナーシティを代表する地域が住工混在地域である。大規模な都市では、従業員の技能や市場に近いことが利点となって都市型産業が存続する。経済産業省「工業統計調査」によると、都区部の4人以上の製造事業所数、従業者数は長期にわたって減少し続けているが、2012年現在でも印刷・印刷関連業、金属製品、生産機械器具などの事業所が首位を占める。また、「東京の中小企業の現状のための企業調査」（東京都産業労働局、2013）によると、2012年現在、東京都の製造業事業所のうち1～3人の事業所は48.9%を占めているが、とりわけ都心東近接区（台東、墨田、荒川）とその周辺区（江東、足立、葛飾、江戸川）は、それぞれ、52.9%、59.1%を占めて高く、小零細事業所が多い地域である。

1980年代には、千代田・中央・港の都心3区は日本で有数の印刷・出版工業地域であったが、現在では周辺区に移っている。都心東近接区やその周辺区は、金型、皮革・ゴム、プラスチック加工など日用品や機械金属加工業の集積する地域である。1959年の「首都圏の規制市街地における工場等制限法」制定以降、大工場が遠心的に移動していったことが都市工業の小零細化を進め、さらに、1980年代の円高による工場移転により、東京都心部近接区の工業はますます小零細化が進行した（牛島、1992:42-43）。戦災で焼失した跡地に次々

と住宅が建てられ、戦前から集積していた工業が復興し、東部へと移転・拡大することで住工混在地域は形成された。なかには戦災を免れた地域もあり、今日では、木造住宅が密集し、老朽化が進んだ地域が広がっている。以上の特徴を踏まえながら、住工混在地域において実施された市街地再開発事業をとりあげ、それがもたらした影響を見ていく。

5.2 「遷移地帯の残存地域」における市街地再開発事業

港区は、千代田区、中央区に比べると製造業事業所の比率が高いわけではないが、印刷・同関連業を中心に、金属製品製造、一般機械器具製造の事業所が多かった。1981年の製造業事業所数は3,683で全産業事業所の8.8%を占めていたが、1980年代、1990年代を通して比率も事業所数も低下し、2009年の製造事業所数は1,664で全産業事業所に占める比率は3.9%、2012年の製造事業所数は1,204で比率も3.2%に低下している。

対象とする「白金1丁目東」再開発地区が属する白金一丁目は、地域の北側に位置する古川に面し、川沿いの地域には現在でも製造事業所が立地している。こうした理由から、「白金1丁目東地区」再開発事業では、当初から、住宅、オフィス、店舗、病院とともに、工場を組み込んだ特徴ある計画が立てられた。

港区は千代田区、中央区と並んで給与住宅が多く、白金一丁目にも郵政宿舎がある。白金一丁目では2010年現在、全世帯の10.0%が給与住宅に住んでいる。1980年以降で見ると、給与住宅に住む世帯は、比率は低下しているものの大きな変化ない。また、この地域には、小規模のオフィスビル、木造賃貸アパート、1階に作業場、店舗、居宅を設けた鉄骨3階建てアパート、中層RC構造の共同住宅など、さまざまな形態のものが建設されている。

白金一丁目には主な共同住宅が131棟ある。再開発によって建設された共同住宅3棟は、2005年国勢調査月日の前後にまたがるので、2005年の10月で区切りをつけて建築年別の棟数を集計すると、1975年以前に建築されたものが20棟、1976～1985年が20棟、1986～1995年37棟、1996～2005年9月が30棟、2005年10月～2010年9月が17棟、2010年10月～2014年が7棟である¹⁰。

「白金1丁目東地区」再開発事業は2002年着工、2005年11月に竣工した。42階建ての581戸が入る共同住宅1棟(2005年11月竣工)、8階建て42戸が入る共同住宅1棟(2005年11月竣工)のほかに、26階建てのオフィスビルや銀行、医院、生活関連店舗などが入る施設が建設された。また、道路を挟んで、地権者の金属製品製作加工や印刷製本など5工場が入る3階建て集合工場棟と特殊弁・自動車関係部品製造、フライス加工、電子機器製造設計など4工場とカイロプラティック店が入る3階～5階の分有工場のほかに、10階建てで26戸と店舗が入る住戸棟(2005年5月竣工)が建設された¹¹⁾。

2005年10月～2010年9月に建設された17棟のうち、再開発事業によって建設された共同住宅を除く15棟も、各々は小規模ではあるが合計すると約270の住戸がある。数は少ないが二間以上の居室を持った共同住宅もあるが、しかし、再開発で建築された住戸棟の方が広い間取りのことが多い。また、この地区の再開発で販売された分譲住宅は、港区の近隣地域で売り出されたものよりも低価格である。

これまで完了した再開発事業は白金一丁目全体の面積の五分の一にすぎず、また、2005年から2010年の間に再開発以外に約270戸の住戸が建設されているため、これらの影響も見逃すわけにはいかないが、白金1丁目東地区の再開発は、地域に一定程度の影響を及ぼすものと考えられる。

白金一丁目の1980年の人口は3,763人であり、1995年には2,904人に減少するが、1995年から2000年にかけて増加に転じ、2005年は3,614人であった。事業を挟んで、2005年から2010年の増加率は1995年以降では最も高い23.1%を示しており、2010年の人口は4,450人である。世帯数も1995年までは減少傾向にあったが、1995年から2000年にかけて増加に転じ、2005年2,100世帯から2010年には2,459世帯に増加している。

年齢別人口構成比は、年度によって増減はあるが、1980年、1985年は20～25歳、25～29歳、30～34歳が各々10%前後で中心的な年齢層であったが、再開発による住戸棟1棟が工した2005年は25～29歳、30～34歳、35～39歳が9.1%～14.6%で中心的な年齢層となり、年齢層が上昇している。また、2010年には30～34歳、35～39歳、40～44歳が10.2%～12.6%で中心的な

年齢層となる。しかし、25～29歳と45～49歳は各8.1%であるが実数は350人、349人で、30～44歳に次いで多数を占めている。コーホート効果とともに、新たな年齢層の居住による影響を示していると言えよう。

また、核家族世帯は2005年から2010年にかけて上昇しており、とりわけ夫婦と子供からなる世帯が15.5%から19.0%に増えている。他方で、単独世帯の比率は58.6%から55.8%に減少しているものの、実数は増加している。再開発で販売された分譲住宅の特色や年齢層の変化を合せて考えると、若い年齢層や単独世帯が増加していることは他の再開発地域と共通するが、幅広い年齢層と核家族世帯が増加していることは、この地域の再開発が及ぼした特徴的变化と言うことができる。

白金一丁目の職業構成のうち、生産工程・労務作業者は、1980年時点で26.2%、1995年20.1%、2000年17.7%、2005年14.1%、2010年は運輸・生産工程・労務作業者合わせて11.8%であった。減少傾向を示しているが、港区平均と比べると、それぞれ1.7、1.7、1.6、1.4、1.4倍であり、港区の中ではブルーカラー率が高く、製造業にかかわる職業が多い地域であることがわかる。

「事業所・企業統計調査」、「経済センサス - 基礎調査」¹²によると、白金一丁目の製造業事業所数は、再開発事業が着工する前年の2001年は85であり、全事業所数の30.7%を占める。また、1～4人以下の製造業事業所数は62である。再開発後の2006年の製造業事業所数は52、1～4人以下の製造業事業所数は32、2009年の製造業事業所数は43、1～4人以下の製造業事業所は31で減少している。2012年の1～4人以下の製造業事業所数については、本稿執筆時点では未公表であるため不明であるが、製造業事業所数は42であり、1事業所減ただけである(表4)。

事業所を対象とした調査では、当該地域に事業主が居住しているかどうかはわからない。そこで、国勢調査による製造業従事者の従業上の地位別比率を見ていこう。製造業従事者は1980年以降2010年まで減少している。小地域データでは、事業所が会社組織の場合、代表取締役や取締役など役員も雇用者として集計されているため詳細はわからないが、雇用者全体は同様に減少を続けている。全産業の就業者全体に占める製造業自営業主は、1980年は94人4.4%

表4 白金一丁目における製造事業所数の推移

地域	年	n (%)	
		製造業事業所 (全産業事業所に占める%)	従業員1～4人以下の製造業事業所 (全製造業事業所に占める%)
白金一丁目	2001	85 (30.7)	62 (72.9)
	2004	61 (24.2)	41 (67.2)
	2006	52 (17.4)	38 (73.1)
	2009	43 (14.7)	31 (72.1)
	2012	42 (14.8)	—

出所：「事業所・企業統計調査」（2001年～2006年）、「経済センサス-基礎調査」（2009年～2012年）から集計

注：小地域の2012年事業所規模別データは未公表である。

表5 白金一丁目における製造業就業者の従業上の地位別推移

地域	年	製造業 n (%)				全産業就業者総数 (n)
		総数	雇用者	自営業主	家族従業員他	
白金1丁目	1980	621 (29.1)	436 (20.5)	94 (4.4)	91 (4.3)	1826
	1985	545 (24.5)	426 (19.2)	69 (3.1)	50 (2.2)	1892
	1990	411 (21.6)	325 (17.1)	86 (4.5)		1415
	1995	328 (19.4)	268 (15.8)	33 (2)	27 (1.6)	1478
	2000	281 (15.7)	210 (11.7)	43 (2.4)	28 (1.6)	1347
	2005	183 (11.9)	166 (10.8)	12 (0.8)	5 (0.3)	1063
	2010	159 (9.7)	142 (8.6)	14 (0.9)	3 (0.2)	2130

出所：「国勢調査」各年から集計

注：1990年は自営業主と家族従業者は合算された数値である。また、総数は分類不明を除いた数値である。

であるが、これ以降減少し、2005年は0.8%で12人、2010年は14人で0.9%でわずかではあるが増加している（表5）。都心機能の中枢部を担う港区においては製造業は衰退化の一途を辿り、白金一丁目においても製造業に関わる人たちが減少していることは同様である。しかし、2010年の港区平均比で、製造業従事者全体では1.3倍、雇用者1.2倍、自営業主2.9倍、家族従業者2.4倍であり、なお、白金一丁目地域が港区において特徴ある地域であることがわかる。

この地区以外にも、2013年に「白金1丁目東部北地区」再開発事業が承認され、43階建てを含む3棟が建設される予定である。この事業では、住戸、オフィス、店舗、病院に加え、工場も建設されることになっている（長谷工コーポレーショ

ン, 2013)。中央ビジネス地区が拡大する一方で、白金一丁目は、いわば「遷移地帯の残存地域」である。超高層街区の建設により景観観は変貌し、居住者の属性にも変化が見られるが、工場街区を併せ持った市街地再開発は、他に類を見ない事業であると言える。

5.3 市街地再開発によって地域間格差が拡大した住工混在地域

墨田区は東京の都市型工業の主要な位置にあり、中でも京島は、金属製品、一般機械器具や、衣服・その他の繊維製品、プラスチック製品など日用品製造の小零細工場が多い地域である。墨田区南部の日本所区では関東大震災でほとんどの家屋が焼失したのに対して、この地域がある北部の被害は少なかった（東京都企画調整局, 1974 : 30-31）。震災前の1920年の京島（旧吾嬬町）の人口は、国勢調査によると31,005人であったが、震災後の1925年は60,525人、1930年は80,985人と急増し、公的補助を受けて大量の棟割り長屋が建設され、明治通り沿いから市街地化していった。市内から工場を移転させて京島に工業が定着したのも震災後である。また、戦時の東京大空襲においても、墨田区のうち日本所区の96%が焼失したのに対して、旧向島区の焼失は57%に留まり、京島においても焼け残ったところが多かったため多くの人口が流入し（東京都企画調整局, 1974 : 31-36）、戦後、新しく製造業を営む人も増加した。京島が高い人口密度、木造住宅の密集、小零細事業所の集積という東京のインナーシティの特徴を持つようになったのは、関東大震災や東京大空襲が遺したものと無縁ではない。

墨田区京島には、1980年代半ばから「インナーシティに関する調査」チームの一員として何度か訪れ、京島二、三丁目を中心に資料収集、ヒアリング、アンケート調査を実施した。京島一丁目は、東武東上線曳舟駅や京成曳舟駅に近いこともあり、大通りに沿って商業地が広がっていた。しかし、駅前から離れた地域内に入ると、二、三丁目と変わらない狭隘な街路と木造密集地が広がっていた。1980年に策定された墨田区基本構想では、すでに、京島一丁目の一部を含む曳舟駅周辺地区は墨田区北部地区の拠点整備地区として計画されており、それ以外の一丁目や二、三丁目は生産系機能増進地区とされている（墨田区,

1980 : 14)。

京島二、三丁目の製造業事業所数は、工業統計によると1972年484、1975年422、1978年385、1981年370であり、この時期すでに減少している。また、1981年時点で従業員1～4人の小零細規模事業所は81.4%であり、墨田区の60.7%や都区部の54.2%と比較するとかなり高い比率を占めていた。墨田区が1983年に京島二、三丁目の工業事業所を対象に悉皆調査を行った結果では、金型プレス・加工、プラスチック加工・成型、ニット縫製・加工などを中心に日用品、雑貨などの製造業事業所が376あったが、すでに跡継ぎがないなどの問題が深刻化していた。(墨田区商工対策室産業経済課, 1984)。

この地域のさらなる問題は、木造密集地が遍在していることである。1980年以降、東京都から移管されて、不燃化対策や墨田区モデル事業としての住宅建設が進められた。当初は住民の反発も強かったが、訪問した時期には住民参加によるまちづくり協議会が立ち上げられており、事業にも期待が持たれていた。墨田区役所の担当者は、説明会だけではなく日頃から交流を深めることによって事業の必要性を住民に理解してもらうなど、熱心に活動されていた。

このモデル事業は、区による土地買い上げ→更地化とコミュニティ住宅建設→老朽化住宅住人の移動→住人移動に伴う跡地の更地化という循環方式を取っている。墨田区方式のモデル事業で建設された京島地域内の建物は、最も古いもので1985年着工、最も新しいもので1998年着工であり、17棟が完成している。担当者に案内されて見学した1985年着工の京島三丁目コミュニティ住宅を例にとると、3階建て26戸で作業所を一階部分に配置した建物で、住工混在地域ならではの特徴ある設計であった。コミュニティ住宅のうち京島地域内に建設されたものは14棟139戸である。京島一丁目にはコミュニティ住宅1棟があるが、これは、後述する「曳舟駅前地区」市街地再開発事業の一環として2009年に建設されたビルの一部の階をコミュニティ住宅としており、36戸で最も大きい。しかし、それまでの墨田区方式によるコミュニティ住宅建築とは特徴を異にしている。また、京島二丁目には5棟25戸が、京島三丁目には8棟78戸が建築されている。工場や作業所を有する墨田区のコミュニティ住宅9か所のうち、8か所が京島二、三丁目内にある。こうした特徴ある事業が

展開されたが、京島二、三丁目に建設されたコミュニティ住宅は103戸にすぎない。もともと、この地域は地権者、借地者、借家人が異なるという権利関係が複雑な地域であり、これに旧借地借家法の適用や高齢化が重なって事業は伸展しなかった。

こうした地元密着の住宅建設とは別に、京島一丁目と三丁目は明治通りに面しているため、早くは1980年に三丁目に9階建ての民間による共同住宅1棟が建設され、1990年代に入ると一丁目に11階建て、三丁目に10階建てと13階建ての共同住宅が建設されている。二丁目に高層の共同住宅が建設されたのは2002年で、都道沿いに11階建てが建設されている。しかし、これらのRC構造共同住宅のほとんどが総戸数40戸以下である。これ以外にも、比較的広い道路には3階建ての木造共同住宅や、さらに細い路地に入ると老朽化した木造住宅とともに、いわゆる長屋建ての住宅が多く立ち並んでいる。しかし、2000年初めに観察された結果によると、京島二、三丁目の一部の街区では虫食い状態に「空き家」化が進行し、それは内部の狭幅員道に面した密集地域ほど激しかった。長屋建て33戸、重層長屋建て19戸、木造戸建て42戸、鉄骨造戸建て2戸、木造賃貸アパート3戸が空き家であった(岡田, 2001: 95-96)。

京島地域では、事業完了、事業中、計画中の事業を含めて5地区の市街地再開発事業があるが、そのすべてが京島一丁目に関わるものである。「京成曳舟駅前東第一地区」再開発事業は2004年に着工、2007年に竣工し、住戸151戸・店舗・事務所などが入る26階建て1棟と住戸20戸が入る5階建て1棟の共同住宅が完成している。「曳舟駅前地区」再開発事業は京島一丁目以外の他町丁を含む開発で、都市再生機構により2007年に着工、2010年に竣工し、20階建て1棟273戸と41階建て1棟557戸が建設されている。いずれも、共同住宅、商業施設、オフィスなどが入る複合施設であるが、工場が併設されたものは無い。

以下では、市街地再開発事業が実施されている京島一丁目と、これと比較対照するために京島二丁目、三丁目について、小地域データから地域変容を読み取っていく。

東京が再都市化段階に移行した1995 - 2000年、墨田区の人口も増加に転じた。京島一丁目では、立ち退きや工事のための一時転居の影響もあると思われ

るが、1990-2005年、2000-2005年の期間、連続して人口が減少した。しかし、二つの再開発事業を挟んで人口は急増し、2010年は1980年以降で最も多い6,011人となった。他方、京島二丁目は1980年以降2005年まで連続して減少し、2010年に増加に転じ1,841人となったが、1980年の3,059人には及ばない。京島三丁目は1980年7,068人であったが、2010年の4,382人まで連続して減少している。再開発で人口が持ち直した京島一丁目と比べると、二丁目、三丁目の人口推移は対照的である。しかし、世帯数は必ずしも減少したわけではなく、京島一丁目では2000年から、京島二、三丁目では2005年から増加に転じている。

旧同潤会アパートのような建替えのための再開発事業を実施した地域を除いて、再開発事業を行った多くの地域では若年齢層が流入することで65歳以上の構成比が低下しているが、京島一丁目も例外ではなく、2005年の21.37%をピークに2010年には19.1%とわずかながら減少している。他方、京島二、三丁目の65歳以上の比率は上昇し続けており、2010年はそれぞれ31.2%、30.9%と高い数値を示している。

職業構成は、京島一丁目では専門・技術職の増加が大きく、構成比率は、1980年3.8%、2000年11.0%、2010年19.0%であり、東側区部の市街地再開発が行われた地域と同様の顕著な変化が見られる。他方、京島二丁目ではそれぞれ3.3%、8.2%、13.1%、京島三丁目では3.7%、8.8%、11.1%であり、専門・技術職の増加率は小さい。墨田区平均と比べても、1980年には京島一丁目0.7、二丁目0.6、三丁目0.7で大きな違いはないが、2010年は京島一丁目1.2、二丁目0.8、三丁目0.7であり、再開発事業の施行有無が影響を与えていることがわかる。

他方、運輸・通信従事者と生産工程・労務作業者を合わせた職業の変化は、京島一丁目、二丁目、三丁目ともに、1980年はそれぞれ51.3%、58.0%、56.7%で5割を超えていたが、1995年以降、京島一丁目と二、三丁目との開きは大きくなり、さらに、京島一丁目の再開発事業完了後の2010年には、それぞれ19.5%、33.4%、35.0%と、一段と差が開いた。墨田区平均と比べても、1980年には一丁目1.1、二丁目1.2、三丁目1.2で大きな違いはないが、2010年には一丁目0.8、二丁目1.3、三丁目1.4であり、差が開いたことがわかる。

表 6 京島地域における製造業事業所数の推移

地域	年	製造業事業所 (全産業事業所に占める%)	従業員1～4人以下の製造業事業所 (全製造業事業所に占める%)
京島一丁目	2001	82 (25.5)	58 (70.7)
	2004	66 (23.2)	47 (71.2)
	2006	60 (23.2)	40 (66.7)
	2009	51 (20.5)	34 (66.7)
	2012	40 (15.0)	—
京島二丁目	2001	60 (34.1)	50 (83.3)
	2004	52 (34.9)	45 (86.5)
	2006	42 (32.3)	37 (88.1)
	2009	25 (25.5)	21 (84.0)
	2012	22 (24.7)	—
京島三丁目	2001	108 (27.3)	95 (88.0)
	2004	98 (26.3)	88 (89.8)
	2006	87 (24.4)	76 (87.4)
	2009	64 (21.1)	52 (81.3)
	2012	42 (16.3)	—

出所：「事業所・企業統計調査」（2001年～2006年）、「経済センサス-基礎調査」（2009年～2012年）から集計

注：小地域の2012年事業所規模別データは未公表である。

表6は京島一、二、三丁目の産業別事業所のうち、製造業事業所と従業員1～4人以下の製造業事業所の推移を示したものである。三地域ともに、製造業事業所数は2001年から2010年の間に5割～6割減少し、全産業事業所に占める比率も低下している。従業員1～4人以下の小零細事業所数も減少しているが、製造業事業所全体に占める比率は、京島二、三丁目では2009年においても80%台を占めている。二、三丁目においては、1980年代半ばの円高を受けて近県からさらに遠い県外へと工場移転が進んだ。小零細事業所も減少したが、1981年と1986年の間に従業員1～4人以下の製造事業所の比率は81.4%から83.3%に増加し、小零細化が進行した（牛島、1988：31）。近年、製造業事業所数がますます減少し、小零細化も依然として顕著であると言える。これに対して、一丁目の1～4人以下の製造業事業所は、2001年時点ですでに比率は二、三丁目より低かったが、2009年には66.7%まで低下している。

表7は全産業就業者に占める製造業就業者の従業上の地位別の比率を示した

表7 京島地域における製造業就業者の従業上の地位別比率の推移

地域	年	製造業 人 (%)				全産業就業者総数(人)
		総数	雇業者	自営業主	家族従業員他	
京島一丁目	1980	917 (39.0)	561 (23.9)	194 (8.2)	162 (6.9)	2,352
	1985	922 (34.2)	650 (24.1)	153 (5.7)	119 (4.4)	2,706
	1990	905 (29.3)	678 (22.0)	227 (7.4)		3,085
	1995	756 (25.7)	557 (19.0)	129 (4.4)	70 (2.4)	2,992
	2000	598 (22.0)	498 (18.3)	66 (2.4)	34 (1.3)	2,801
	2005	420 (17.9)	333 (14.2)	55 (2.3)	31 (1.3)	2,459
	2010	439 (15.1)	382 (13.2)	35 (1.2)	22 (0.8)	3,219
京島二丁目	1980	666 (39.8)	402 (24.0)	153 (9.1)	111 (6.6)	1,676
	1985	557 (37.2)	361 (24.1)	119 (7.9)	77 (5.1)	1,501
	1990	489 (35.0)	338 (24.2)	151 (10.8)		1,402
	1995	384 (30.2)	250 (19.7)	91 (7.2)	43 (3.4)	1,294
	2000	263 (25.2)	181 (17.3)	59 (5.6)	23 (2.2)	1,059
	2005	174 (19.0)	121 (13.2)	36 (3.9)	17 (1.9)	935
	2010	145 (18.1)	109 (13.6)	27 (3.4)	9 (1.1)	887
京島三丁目	1980	1,473 (39.3)	869 (23.2)	338 (9.0)	266 (7.1)	3,748
	1985	1,207 (35.5)	774 (22.8)	259 (7.6)	174 (5.1)	3,407
	1990	1,054 (32.0)	702 (21.3)	352 (10.7)		3,298
	1995	828 (28.5)	505 (17.4)	200 (6.9)	123 (4.2)	2,934
	2000	609 (23.9)	433 (17.0)	119 (4.7)	57 (2.2)	2,626
	2005	459 (19.9)	318 (13.8)	98 (4.3)	43 (1.9)	2,378
	2010	327 (17.9)	242 (13.2)	54 (2.9)	31 (1.7)	2,069

出所：「国勢調査」各年から集計

注：製造業就業者については分類不明を除く

ものである。1980年の製造業自営業主は、京島一、二、三丁目はそれぞれ8.1%、9.2%、9.0%であったが、1990年には4.4%、7.2%、6.9%と低下し、2010年には1.2%、3.4%、2.9%であり、京島全域で低下傾向にある。家族従業者を含めると製造業自営業に従事する人の構成比はこの数値より高くなるが、この間の低下は同様である。

全産業の就業者数を見ると、京島一丁目では1990年まで就業者は増加するが、その後減少し、再開発事業を挟んで2010年には増加に転じ、1980年以降で最も高い数値を示している。他方、京島二、三丁目は1980以降減少し続けており、2010年の就業者は1980年の、それぞれ、53.0%、55.2%まで減少している。

以上のように、再開発は、京島一丁目と京島二、三丁目の地域間格差をいっそう広げる結果をもたらしたと言える。しかし、第1種市街地再開発事業がどの地域にも適用できるわけではなく、また、適切なわけでもない。東京都の「木密地域不燃化プロジェクト」において、板橋区一地域、足立区一地域とともに、墨田区では京島地域が不燃化特区とされ、防災街区整備事業の集中的取り組みが行われることになっている（東京都，2012）。京島三丁目ではすでに、墨田区の補助金を受け、都市再生機構によって防災街区整備事業が進み、2013年に最初の5階建て1棟36戸が建設された（都市再生機構，2013）。この事業は、墨田区モデル事業であるコミュニティ住宅の延長線上にある事業として捉えることができる。また、コミュニティ住宅は墨田区民しか入居できないが、この事業は、区民以外でも入居できる住戸を確保することで、地域人口の減少に歯止めをかけようとするものである。

6 結語にかえて - 再都市化段階の市街地再開発 -

本稿では4地区の再開発事業を中心的に取り上げたが、記述しなかった地区も含めて、他に1995年から2010年までに事業を完了した18地区も小地域データで比較検討した。再開発地区の従前の地域の特徴はさまざまだが、これまでのところ、再開発事業が行われた地区は、駅前、広幅員の道路に面している地区、オフィスや店舗として採算の取れる地区が中心である。

郊外化段階からすでに、駅前や都心機能が拡大した地域においては、組合方式ではないが再開発は進められていた。再開発に住宅付義務制度が適用されることで、都心部、副都心部においては人口定住化に一定の成果をあげている。郊外化は徐々に減速化し、東京は再都市化段階へ移行した。再都市化段階においても市街地再開発は進展し、たとえば、都心部の人口減少地域を例にとれば、「西神田三丁目北部西地区」（千代田区、2004年完了）や「日本橋人形町一丁目地区（中央区、2007年完了）」では、それぞれの事業完了後には地域の人口が96.2%、81.7%と大きく増加している。

本稿では、関東大震災後に建設された老朽化した共同住宅の建替え地域、木造賃貸アパート密集地域、都心部のインナーシティの残存地域、住工混在地域

を取り上げたが、これらの地域の多くで、再開発事業は若い年齢層や就業者を呼びもどし、人口減少に歯止めをかけたことは間違いない。

再開発地区に建設された共同住宅は、分譲価格や家賃価格が周辺地域より高価格になるのが一般的で、再開発地区に留まることができない人は引っ越しせざるを得ない。他方で、新しく再開発後に地域に入ってきた人は、それまでとは異なる属性を持つ人々である。東側区部の再開発では専門・技術的職業層が、都心や副都心に近い西側の地区では管理的職業層が再開発の直接的、間接的効果によって増加したことは顕著な変化である。また、すでにブランド化していた地域での市街地再開発は、よりいっそう地域のブランド的価値を増した。一方で、京島一丁目のように、再開発が京島二、三丁目との差をさらに広げたところもある。

再開発にともなって引き起こされる問題も多い。たとえば、港区「三田小山地区」再開発事業は一部の地区を除き完了している。再開発が行われていない地区も計画が中止になったわけではないが、準備組合の対応や再開発によりもたらされる条件などが問題となり住民の3割以上が反対して中断している。ただし、東京都の市街地再開発サイトでは、完了したことになっている（東京都都市整備局，2013）。また、市街地再開発事業には、自治体や各種名目で国からも補助金が出るが、公共目的に合致せず、補助金支給が妥当かどうかが区議会で審議されることもある。さらに、「六本木六丁目地区」の再開発では、権利者への説明が不十分なまま進行した経緯がブログで詳細に語られるなど、ウェブサイトでさまざまな問題が多数公開されている¹³。

他方、民間企業や経済団体からは、人口減少はすでに解消されたとして、2000年以降住宅付置制度の見直し、撤廃要求が出されている（内閣府総合規制改革会議事務局，2003）。港区は、2003年、住宅の代わりに食料品・日用品店、医療施設、保育施設、障害者支援施設、コミュニテイ活動施設などの生活利便施設の付置でも対応できるよう改定した。また、中央区は、すでに2003年に住宅付置義制度を廃止している。

国土交通省は、2007年、既成概念にとらわれない市街地整備として「柔らかな区画整理」と「身の丈にあった再開発」（国土交通省都市・地域整備局市街地

整備課, 2007 : 2) を提唱している。「身の丈にあった」という言葉は適切だとは思わないが、内容は間違っていない。全ての地区で高層の共同住宅を建設することはできないし、その必要もない。

再都市化段階においても、東京にはインナーシティ問題を抱えた地域が残存するが、白金一丁目のように工場を組み込んだ特徴的な再開発を行った地域もある。また、京島三丁目のように、墨田区モデル事業としての住宅建設を継承発展させた事業を採用している地域もある。この地域が深刻なインナーシティ問題を抱えた地域であることを考えれば、再都市化段階における新しい選択であったと言えるであろう。

注

- 1 旧東京都庁を中心とした 0-10 km圏には、千代田、中央、港、新宿、文京、台東、墨田、江東、品川、目黒、渋谷、中野、豊島、北、荒川の 15 区が含まれる。
- 2 以下、混乱を避けるため、市街地再開発事業名に丁番号が入る場合は算用数字で、再開発地区が含まれる地域の町丁番号は正式に漢数字で表記する。
- 3 1980 年以降の国勢調査の小地域データで職業が取得できるのは、1980 年、1995 年～2010 年であり、1985 年、1990 年は取得できない。
- 4 2010 年国勢調査から、職業分類は大幅な組み替えが行われたため、ここでは、生産工程従事者、輸送・機械運転従事者、建設・採掘従事者、運搬・清掃・包装等従事者を合併して算出した。
- 5 借家は、公営の借家、公団・公社の借家、木造・設備専用の民営借家、木造・設備共用の民営借家、非木造の民営借家、民営借家、給与住宅の 7 分類で集計されている。
- 6 設備共用の木造借家とは、台所及び便所のうち、いずれか一方あるいは両方が共用の場合で、いわゆる木賃アパートに相当する。
- 7 以下に掲載する 1980 年、1995 年のマップは、いずれも 2000 年のマップを使用しているが、町丁域に大きな変化があったものについては組み替えを行って図示した。
- 8 主世帯とは、1 住宅に 2 世帯以上住んでいる場合、そのうち、家の持ち主や借り主のような主となる世帯である。ここでは住居を二重にカウントしないため「主世帯」で集計した。
- 9 世帯の関係は 1985 年に定義変更されているため、本稿では 1980 年の世帯の関係について

は1985年以降の分類に組み替えて使用した。

- 10 住宅地図とHOME'S不動産アーカイブより集計(2014年1月10日取得、<http://archive.homes.co.jp/bukkenlist/pr=13/ad=13103/str=whQHQNhUGUA5n2ht2SUAZg/>)。これ以外にも借家や共同住宅棟があることも考えられる。
- 11 2010年6月13日の訪問観察結果と長谷工コーポレーション(2005)による。
- 12 1994年までの「事業所統計調査」は、1996年～2006年は「事業所・企業統計調査」、2009年から「経済センサス - 基礎調査」に名称変更、統合された。
- 13 六本木ヒルズ地権者「都市再開発で見たもの 六本木ヒルズー我が家に起きた事ー」(2014年1月13日取得、<http://www12.ocn.ne.jp/~keyaki/index.html>)や「小山町3・5地区 再開発を心配する会」(2014年1月13日取得 <http://koyamacho.web.fc2.com/>)などを参照されたい。

引用・参考文献

Klaassen,L.H., Bourdez,J.A.& Volmuller,J.,1981 *Transport and Reurbanisation*,Gower Publishing Company Limited.

赤池学, 2000, 『代官山再開発物語—まちづくりの技と心』太平社.

荒川信雄, 2006, 「表参道ヒルズが目指すく街」とそのタウンマネジメント型商業施設戦略」日経消費経済セミナー(2014年1月4日取得, http://www.nikkei.co.jp/rim/mining/members/seminar/semi0605_1.htm).

長谷工コーポレーション, 2005, 「”住・商・工”調和のとれた複合市街地の形成 <港区白金一丁目東地区市街地再開発事業>」全体計画完成～駅直結の都心ランドマーク「白金アエルシティ」誕生～(2013年12月23日取得, http://www.haseko.co.jp/hc/information/upload_files/051125.pdf).

長谷工コーポレーション, 2013, 「<白金一丁目東部北地区第一種市街地再開発事業>が都市計画決定へ 150m超の超高層を含む3棟からなる複合的なまちづくり 事業協力者に長谷工コーポレーション」(2013年1月8日取得, http://www.haseko.co.jp/hc/information/upload_files/20130617.pdf).

波多野憲男, 1988, 「東京戦災復興における組合施行土地区画整理事業」『東京 成長と計画 1868-1988』東京都立大学都市研究センター, 157-170.

川嶋辰彦, 1989, 「ROXY指標の基礎概念」『学習院大学経済経営研究所年報』第3巻, 学習院

大学経済経営研究所, 81-97.

国土交通省都市・地域整備局市街地整備課, 2007, 『多様で柔軟な市街地整備手法について』
(2014年1月4日取得, <http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/images/tayou.pdf>).

江東区, 2008, 『白河・三好地区第一種市街地再開発事業』(2013年11月28日取得, <http://www.city.koto.lg.jp/seikatsu/toshiseibi/9093/7758.html>).

江東区教育委員会, 2002, 『江東区の民俗 深川編』江東区教育委員会.

港区, 2013, 「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」(2013年12月2日取得, http://www.city.minato.tokyo.jp/reiki/reiki_honbun/ag10407451.html).

宮澤小五郎編, 1942 = 1993, 『同潤会十八年史 附録』青史社.

内閣府総合規制改革会議事務局, 2003, 『「全国規模での規制改革要望」に関する各省庁への見解の確認に対する回答について 資料1 各省庁に対する当室からの見解の確認に対する回答 国土交通省』(2013年12月1日取得, <http://www8.cao.go.jp/kisei/siryu/030728/1-12.pdf>).

中村誠・大月敏雄・安武敦子, 2005, 「同潤会清砂通りアパートメント市街地再開発事業における転出者の動向とその要因に関する考察—旧同潤会アパートの建替え事業に関する研究 その2—」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, 223-224 (2014年1月2日取得, http://ci.nii.ac.jp/els/110007075489.pdf?id=ART0009005628&type=pdf&lang=jp&host=cinii&order_no=&ppv_type=0&lang_sw=&no=1389162344&cp=).

西新宿六丁目西第3地区第一種市街地再開発組合, 1991, 『歴史と未来がとけあう街—西新宿六丁目西第3地区第一種市街地再開発事業—』西新宿六丁目西第3地区第一種市街地再開発組合.

岡田富博・三宅理一, 2001, 「木造住宅密集地域における<空家>化に関する研究—墨田区京島地区におけるケース②「空き家」化の実態—」『日本建築学会大会学術講演梗概集』95-96, (2014年1月2日取得, http://ci.nii.ac.jp/els/110006601325.pdf?id=ART0008564347&type=pdf&lang=jp&host=cinii&order_no=&ppv_type=0&lang_sw=&no=1389371608&cp=).

大阪市立大学経済研究所編, 1985, 『世界の大都市1 ロンドン』東京大学出版会.

新宿区都市計画部地域整備課, 2010, 『まちづくり「昨日・今日・明日」新宿区の市街地開発事

- 業～平成 21 年度版～』新宿区都市計画部地域整備課 (2013 年 12 月 9 日取得, <http://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000124762.pdf>).
- 墨田区, 1980, 『21 世紀のまちづくり 墨田区基本構想』東京都墨田区.
- 墨田区, 1992, 『墨田区例規集 墨田区コミュニティ住宅条例』, (2013 年 12 月 23 日取得, http://www.city.sumida.lg.jp/reiki_int/reiki_honbun/g108RG00000476.html#e000000945).
- 墨田区商工対策室産業経済課編, 1984, 『京島地区工業の実態分析と振興策: 住工商混在地域の小零細工業振興のために』東京都墨田区.
- 東京都, 2012, 『「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」実施方針』東京都 (2013 年 12 月 12 日取得, <http://www.metro.tokyo.jp/INET/KEIKAKU/2012/01/DATA/70m1k100.pdf>).
- 東京都企画調整局, 1974, 『墨田区京島調査報告: 地区計画への試論』東京都企画調整局調査部.
- 東京都産業労働局, 2013, 『平成 24 年度 東京の中小企業の現状(製造業編)』東京都産業労働局.
- 東京都都市整備局, 2013, 『市街地開発事業』東京都都市整備局 (2013 年 10 月 28 日取得, <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/sai-kai.htm>).
- 東京建設業協会 (一般社団法人), 2001, 「旧時代の建築精神を継承しつつ都市居住空間を再生した代官山アドレスー同潤会代官山アパートメントの再開発」『東建月報』3 月号 (2013 年 11 月 26 日取得, <http://www.token.or.jp/magazine/g200103.html>).
- 都市再生機構, 2013, 「京島三丁目地区防災街区整備事業(機構施行初) 防災施設建築物の竣工について」(2014 年 1 月 10 日取得, <http://www.ur-net.go.jp/toshisaisei/release/pdf/20130726.pdf>).
- 牛島千尋, 渡戸一郎他との共著, 1988, 「東京インナーエリアの史的過程—墨田区 K 地区の事例— 2.K 地区工業の展開」, 『総合都市研究』34, 東京都立大学都市研究所, 19-33 (うち 26-33 執筆).
- 牛島千尋, 1992, 「第 2 章 東京の産業構造の再編成」, 高橋勇悦編『大都市社会のリストラクチャリング 東京のインナーシティ問題』, 日本評論社, 39-60.
- 牛島千尋, 2012 「東京 60 圏の都市サイクルと都市の拡大・縮小」, 『駒澤大学文学部研究紀要』70, 駒澤大学, 117-135.
- 牛島千尋, 2013, 「東京 60km 圏にみる日本の都市サイクルの現在」, 『都市問題』104 巻 11 号, 9-15.

別表1 人口と年齢別人口比率の推移

%

区	地域	年	人口	年齢別人口					
				20～24歳	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳	65歳以上
江東区	白河四丁目	1980	1,138	7.7	8.6	9.7	7.6	5.6	13.0
		1985	2,886	6.4	5.1	9.3	11.9	9.7	6.7
		1990	2,906	7.5	5.1	4.5	7.6	12.0	7.4
		1995	2,707	8.4	5.7	4.4	4.6	8.7	10.4
		2000	2,539	7.0	6.7	4.1	5.7	5.2	15.4
		2005	2,151	7.2	6.6	6.3	5.4	5.7	18.3
		2010	3,164	4.2	6.1	8.8	10.1	7.7	18.8
渋谷区	代官山町	1980	2,481	8.2	8.0	10.6	8.6	7.7	11.2
		1985	2,293	11.2	8.5	7.3	8.5	8.1	13.4
		1990	1,818	8.1	8.5	6.3	6.7	7.3	16.7
		1995	1,390	9.0	7.1	8.0	6.1	6.4	19.1
		2000	1,772	4.8	7.6	8.6	10.0	8.9	18.0
		2005	1,880	4.0	6.2	8.0	9.0	10.0	21.2
		2010	1,786	3.7	6.0	8.7	8.7	9.2	23.4
新宿区	西新宿六丁目	1980	4,527	14.9	10.8	10.3	8.2	6.3	8.0
		1985	3,730	11.5	9.7	9.8	9.7	7.7	9.8
		1990	2,151	9.3	9.2	8.2	7.8	8.5	12.6
		1995	1,592	10.5	12.3	10.0	7.8	6.6	14.1
		2000	1,672	10.7	11.6	10.7	7.0	7.3	15.4
		2005	1,671	10.7	13.7	12.3	9.2	5.2	16.5
		2010	3,139	8.5	12.8	13.0	12.1	9.1	14.6
港区	白金一丁目	1980	3,763	9.8	10.5	10.3	7.8	6.5	9.6
		1985	3,793	9.7	10.3	10.0	9.4	6.9	9.6
		1990	3,187	8.4	9.1	8.3	9.0	9.2	12.2
		1995	2,904	7.8	9.8	8.6	6.9	8.0	13.8
		2000	3,234	7.1	11.0	10.4	9.1	7.8	16.1
		2005	3,614	5.0	11.1	14.6	11.7	8.4	14.1
		2010	4,450	3.6	8.1	11.4	12.6	10.2	15.0
墨田区	京島一丁目	1980	4,267	7.1	7.4	8.4	7.7	7.9	10.9
		1985	4,817	6.7	6.2	8.0	9.3	8.5	10.4
		1990	5,303	7.5	7.4	6.3	7.9	8.6	11.8
		1995	5,059	7.4	7.6	6.3	5.9	8.2	14.4
		2000	4,879	5.8	6.8	7.6	6.3	5.7	18.2
		2005	4,501	6.3	6.4	7.9	7.5	5.8	21.3
		2010	6,011	4.4	8.0	10.5	9.9	8.5	19.1
	京島二丁目	1980	3,059	6.8	6.5	7.4	7.8	6.9	13.7
		1985	2,700	7.5	5.9	5.2	6.9	8.5	15.7
		1990	2,430	7.7	5.9	5.0	5.7	7.2	17.7
		1995	2,180	7.9	6.4	4.8	5.5	6.3	21.4
		2000	1,860	5.3	6.4	5.6	4.4	4.9	27.5
		2005	1,730	4.7	5.6	6.5	5.6	5.4	30.3
		2010	1,841	4.7	6.4	7.2	7.5	6.3	31.2
	京島三丁目	1980	7,068	6.6	6.6	7.8	7.7	8.0	13.4
		1985	6,251	7.3	5.6	6.1	7.8	7.5	14.4
		1990	5,729	8.2	6.6	4.9	6.1	7.9	16.3
		1995	5,097	7.1	7.1	6.0	4.7	5.9	20.0
2000		4,833	5.1	7.2	6.6	6.7	5.5	23.4	
2005		4,594	4.8	5.1	6.6	6.4	6.9	28.2	
2010		4,382	4.7	5.0	5.5	7.2	6.3	30.9	

別表2 世帯数と世帯類型別比率の推移

区	地域	年	世帯数	世帯類型			
				核家族世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子供からなる世帯	単独世帯
江東区	白河四丁目	1980	407	58.5	12.0	37.1	27.8
		1985	383	49.6	13.1	31.1	35.8
		1990	1,019	70.9	15.6	47.4	20.6
		1995	985	73.0	19.5	45.4	20.2
		2000	996	70.0	22.4	38.4	23.1
		2005	848	71.2	25.2	36.4	21.6
		2010	1,328	68.7	26.5	33.8	25.8
渋谷区	代官山町	1980	1,043	50.9	14.7	29.5	39.6
		1985	1,057	46.0	16.3	23.7	44.2
		1990	849	48.6	17.4	23.4	38.6
		1995	658	48.6	17.3	23.3	43.0
		2000	916	49.9	21.2	21.0	44.3
		2005	1,000	46.7	19.8	18.5	48.1
		2010	1,044	37.5	16.0	15.3	56.8
新宿区	西新宿六丁目	1980	2,217	34.5	10.7	19.2	56.7
		1985	1,820	37.6	11.9	20.4	54.6
		1990	1,044	40.2	14.8	20.5	49.0
		1995	871	34.0	14.6	14.8	60.8
		2000	980	29.8	12.0	11.9	63.9
		2005	1,115	23.8	11.2	9.0	72.3
		2010	2,267	20.6	10.3	7.3	75.6
港区	白金一丁目	1980	1,504	50.1	13.6	30.9	39.4
		1985	1,691	44.7	11.5	27.4	46.7
		1990	1,460	45.2	12.5	25.3	43.1
		1995	1,444	42.9	14.3	21.1	50.3
		2000	1,784	37.9	14.0	17.0	56.3
		2005	2,100	36.6	15.5	15.5	58.6
		2010	2,459	40.7	15.7	19.0	55.8
墨田区	京島一丁目	1980	1,413	62.1	13.0	40.0	21.9
		1985	1,653	63.5	13.6	41.7	22.7
		1990	1,930	63.9	15.7	39.2	24.4
		1995	1,995	59.3	16.2	35.0	31.0
		2000	2,030	61.1	18.4	32.2	31.1
		2005	2,046	53.6	17.9	25.5	37.7
		2010	2,859	55.1	21.9	24.0	37.6
	京島二丁目	1980	960	64.8	12.8	42.2	17.2
		1985	922	63.2	14.1	38.3	20.4
		1990	910	61.4	15.9	35.1	25.6
		1995	866	60.6	16.5	32.8	28.2
		2000	815	56.6	18.9	26.0	33.3
		2005	805	53.2	18.3	22.2	37.5
		2010	928	45.5	15.2	18.9	46.2
京島三丁目	1980	2,255	63.7	12.6	41.8	18.7	
	1985	2,118	63.7	13.8	39.8	20.4	
	1990	2,079	61.1	15.1	35.5	24.7	
	1995	1,975	60.2	15.7	33.0	27.7	
	2000	1,997	58.2	17.4	29.4	31.2	
	2005	2,062	54.0	17.3	24.4	36.3	
	2010	2,088	48.7	17.3	19.4	41.6	

別表3 主世帯が居住する住宅の建て方別比率の推移

%

区	地域	年	一戸建	長屋建	共同住宅				
					計	1～2 階建て	3～5 階建て	6～10 階建て	11階建て 以上
江東区	白河四丁目	1995	5.8	0.1	94.1	0.7	29.2	70.1	
		2000	5.6	0.0	94.2	0.3	27.3	1.5	66.7
		2005	6.0	0.1	93.9	0.5	5.9	10.3	77.6
		2010	3.6	0.2	96.0	0.3	4.9	8.3	82.7
渋谷区	代官山町	1995	21.8	1.9	75.1	30.4	35.6	34.0	
		2000	15.2	1.2	82.3	9.4	16.6	26.7	34.2
		2005	12.3	0.2	86.3	6.5	14.4	28.2	40.1
		2010	10.8	0.2	87.9	5.3	13.4	28.6	42.9
新宿区	西新宿六丁目	1995	6.5	0.2	92.2	10.8	11.7	77.5	
		2000	6.8	0.4	91.9	9.9	10.5	30.7	49.0
		2005	2.8	0.3	96.4	7.4	9.2	27.5	56.0
		2010	0.7	0.1	98.8	2.1	2.2	12.3	83.4
港区	白金一丁目	1995	22.6	0.4	76.8	10.3	49.7	39.9	
		2000	20.7	1.0	77.9	7.9	42.4	31.7	7.1
		2005	13.0	0.6	86.1	5.3	34.3	32.7	19.2
		2010	9.8	0.3	89.6	3.4	21.7	29.4	37.6
墨田区	京島一丁目	1995	34.8	5.1	59.9	16.8	24.0	59.2	
		2000	35.4	3.0	61.4	11.6	22.4	15.9	24.7
		2005	32.9	1.7	65.4	10.8	27.9	15.9	24.2
		2010	20.1	0.7	79.1	5.2	18.1	11.6	49.0
	京島二丁目	1995	52.7	23.0	24.0	48.8	51.2	0.0	
		2000	56.8	20.2	22.8	45.4	54.6	0.0	0.0
		2005	55.3	16.3	28.1	34.8	51.8	0.0	3.8
		2010	51.1	12.0	36.5	21.1	50.2	7.3	3.2
	京島三丁目	1995	52.6	19.2	28.1	54.1	28.4	17.5	
		2000	52.4	12.1	35.0	34.4	32.5	7.4	4.2
		2005	51.5	10.7	37.6	33.7	35.2	7.7	4.0
		2010	52.4	7.7	39.9	32.4	34.8	9.1	3.9

別表 4 住居の種類・住宅の所有の関係別比率の推移

%

区	地域	年	持ち家	借家		
				公営・都市 機構・公社	民営	給与住宅
江東区	白河四丁目	1980	67.8	0.0	27.7	4.2
		1985	83.2	0.0	13.3	3.0
		1990	79.9	0.0	16.3	3.5
		1995	82.2	0.0	13.8	3.2
		2000	81.1	0.0	14.7	2.7
		2005	83.3	0.0	12.4	3.8
		2010	65.4	13.5	18.0	2.4
渋谷区	代官山町	1980	44.7	0.0	48.3	6.3
		1985	42.8	0.0	51.3	4.9
		1990	51.3	0.0	41.1	5.4
		1995	50.7	0.0	43.2	4.6
		2000	60.5	0.0	32.2	4.7
		2005	57.2	0.0	38.4	3.6
		2010	61.5	2.8	32.9	1.9
新宿区	西新宿六丁目	1980	30.0	0.0	66.6	2.8
		1985	30.7	0.0	63.8	3.3
		1990	34.1	0.0	62.0	1.7
		1995	30.0	0.0	62.6	6.5
		2000	31.0	0.0	64.1	3.5
		2005	32.2	0.0	63.7	2.7
		2010	30.6	0.0	67.0	1.7
港区	白金一丁目	1980	40.9	0.1	42.4	15.0
		1985	38.6	0.0	44.0	15.2
		1990	38.8	0.0	44.8	15.1
		1995	33.7	0.8	46.2	17.9
		2000	35.5	0.6	47.4	14.6
		2005	46.5	0.5	39.4	12.5
		2010	49.3	0.4	39.2	10.0
墨田区	京島一丁目	1980	53.4	0.1	43.0	2.5
		1985	64.0	0.0	33.9	1.6
		1990	53.4	15.2	29.1	1.6
		1995	53.3	15.0	29.1	1.9
		2000	56.3	14.0	24.6	3.3
		2005	51.9	12.8	30.3	3.4
		2010	45.3	24.4	26.3	2.9
	京島二丁目	1980	56.1	0.0	41.8	1.4
		1985	57.4	0.0	40.3	0.5
		1990	59.9	0.0	38.5	0.8
		1995	58.9	1.2	37.8	0.9
		2000	61.7	0.9	34.6	0.6
		2005	62.9	2.5	33.5	0.1
		2010	63.4	2.1	31.5	0.9
	京島三丁目	1980	50.4	0.0	47.2	1.4
1985		53.6	0.0	44.9	1.0	
1990		53.5	0.7	43.7	0.9	
1995		55.0	1.7	41.5	0.4	
2000		59.6	3.7	33.4	1.0	
2005		55.9	3.6	38.0	0.8	

別表 5 職業別比率の推移

%

区	地域	年	専門・技術	管理	サービス	保安	運輸・通信	生産工程・ 労務
江東区	白河四丁目	1980	5.9	6.5	7.7	1.0	7.0	34.0
		1995	14.4	14.3	5.9	0.4	3.0	15.3
		2000	17.1	7.5	7.6	0.6	2.3	17.4
		2005	20.1	8.5	7.1	2.0	1.4	13.2
		2010	25.2	6.3	8.2	1.5	10.6	
渋谷区	代官山町	1980	15.5	11.9	10.1	0.0	2.4	15.5
		1995	21.7	13.1	14.3	0.1	1.0	7.1
		2000	28.2	12.6	9.7	0.3	0.8	7.1
		2005	28.9	11.0	10.0	0.3	0.8	6.9
		2010	30.5	14.2	10.4	0.5	5.6	
新宿区	西新宿六丁目	1980	15.6	5.7	21.5	0.5	2.0	16.7
		1995	19.1	7.1	15.1	6.8	1.5	10.5
		2000	22.4	8.3	13.7	7.9	1.3	8.3
		2005	22.9	6.6	14.5	11.5	1.1	7.7
		2010	27.0	11.1	8.8	10.0	5.7	
港区	白金一丁目	1980	8.4	6.7	11.9	0.3	3.6	26.2
		1995	12.5	6.1	11.9	0.5	3.9	20.1
		2000	13.8	3.8	13.0	0.3	3.6	17.7
		2005	15.6	4.0	11.1	0.3	4.7	14.1
		2010	21.2	6.2	11.5	0.5	11.8	
墨田区	京島一丁目	1980	3.8	6.1	8.2	1.3	4.2	47.1
		1995	10.7	5.3	10.6	0.6	3.0	27.8
		2000	11.0	3.6	12.1	0.7	2.9	27.5
		2005	12.3	2.4	12.2	0.9	2.9	26.4
		2010	19.0	3.3	9.9	0.7	19.5	
	京島二丁目	1980	3.3	4.7	6.4	0.5	4.8	53.1
		1995	7.1	2.7	9.7	1.3	3.5	37.9
		2000	8.2	1.4	11.8	0.6	3.3	37.3
		2005	9.0	1.5	14.0	1.0	3.5	33.5
		2010	13.1	1.7	13.8	2.1	33.4	
	京島三丁目	1980	3.7	4.1	6.3	0.8	4.3	52.4
		1995	6.3	3.1	10.5	1.2	3.7	38.4
		2000	8.8	1.9	11.7	0.9	3.8	35.2
		2005	10.3	1.3	13.3	1.1	4.0	32.3
		2010	11.1	2.3	14.2	1.6	35.0	

* 別表1～別表5に示したそれぞれの項目に関する比率は、分類不能を除いた総数に占める比率である。