

# 東京木密地域でのジェントリフィケーションと修復型まちづくり計画論の再構築 Gentrification in a high-density wooded area of Tokyo and remodel for community development planning theory

市古太郎<sup>1)</sup>  
Taro ICHIKO

1) 東京都立大学 都市政策科学科, 教授, 博士(都市科学) (ichiko-taro@tmu.ac.jp)  
Tokyo Metropolitan University, Professor, PhD of Urban Science

ジェントリフィケーション, 木造住宅密集地域, 事前復興, 修復型まちづくり計画, 多心型都市構造論  
Gentrification, Densely wooden housing area, Pre-disaster planning for recovery, Rehabilitation Planning, Polycentric Urban Structure

本稿は1980年代前半に着手され, 現在も継承されている木造住宅密集地域を対象とした東京の修復型まちづくりについて, ジェントリフィケーションの理論枠組みと事前復興まちづくりへの参与観察調査に基づき, 地区修復型まちづくり計画論と東京の多心型都市構造論の再構築という視点で問題提起を行いたい。

ジェントリフィケーションの理論枠組みとして, Neil Smith<sup>1)</sup>に加え, 東京23区内を対象とした近年の調査分析である城所ら<sup>2)</sup>の論文を参照する。また東京での事前復興まちづくりについては, 市古<sup>3)</sup>の知見を基に考察を進める。

## 1. ジェントリフィケーション研究と木造住宅密集地域

N. Smith の Gentrification は, 広く知られた論考であり, その理論的核心の1つが地代格差論 (rent gap) である。Smith は次のように述べる。

Toward the end of a period of expansion when the rent gap has emerged and has provided the opportunity for reinvestment, there is a simultaneous tendency for capital to seek outlets in the built environment.

いわば, 19世紀後半以降の都市拡大と郊外開発が行きつくところまで到達し, 開発利益が逡減する20世紀中盤以降, 資本が再び都心空間へ回帰していく運動, これを Smith は緻密に, かつラディカルに描き出した。さらに Smith の経済地理学が興味深いのは, 経済学を超えて, 政治学からの考察であり, 次のように Gentrification 現象としての都市空間再構築を洞察する。

The restructuring of urban space is part of the larger evolution of the contemporary capitalist economy.

The urban frontier is more directly political rather than economic.

Smith は2012年に58歳で早逝するが, Gentrification に

関する学術研究はその後に関心を集め続けている。城所は「英国と米国を念願においた場合, ジェントリフィケーションの歴史的展開過程は4つの波として整理でき」と述べ, 2000年代以降の第4の波においては「一掃の政府支援のもとで都市再生事業の一層の大規模化が進んだ」と考察している。その上で東京23区内のジェントリフィケーション実態として, 所得中上位層向けマンション開発と子育て世代の流入状況を用い, 本稿で対象とした豊島区について, 新宿, 中野と合わせ「西インナーシティ地域」とし「所得低層の若者層が多く居住し, 地方から流入する独身層の主たる受け皿となっている」と考察し, 3区の中でも豊島区は「副都心地区の池袋を中心とした近年の再開発促進政策による土地利用の高度化」が進行し「拠点性の高い再開発地区と密集市街地等の他の地域との空間的分極化をうかがわせる」と指摘する。そして結論として「都・区の都市開発政策とジェントリフィケーションの進行とは強く関係している」と指摘する(なお, 城所らは豊島区において空間的分極化は進行しつつも子育て世代の転出入実態からジェントリフィケーションの進行については明確に述べていない)。

## 2. 木造住宅密集地域の2010年代における縮減傾向

それではまず, 木造住宅密集地域の2010年代の変化を見ておこう。表1は東京都「木造住宅密集地域」および国交省「地震時等に著しく危険な密集市街地」の2010年代の変化である。

使用指標そのものも相違するのだが, 比較可能な不燃領域率(都は正確に言えば補正不燃領域率)の閾値として, 国交省の40%未満に対し, 東京都は60%未満に設定されており, 2011年時点(国は2012年自治体調査)で見れば国交省の1,683ha(113地区)に対し都は7.72倍となる約13,000haとしている。そしてその約10年後, 2021年時点(国は2020年自治体調査)で国交省247ha(85.3%減)に対し, 東京都8,600ha(33.8%減)と減少幅に相違はあるが, 東日本大震災以降の10年間で木造住宅密集地域は縮減状況にあることがうかがえる。

表 1 国・都の木造住宅密集地域の定義と町丁目数・面積

	2011年(都) 2012年(国)	2021年(都) 2020年(国)
<b>東京都：木造住宅密集地域</b> ※下記全てに該当する町丁目 1)1980年以前の老朽木造建築物棟数率30%以上 2)住宅戸数密度55世帯/ha以上 3)住宅戸数密度(3階以上共同住宅を除く)45世帯/ha以上 4)補正不燃領域率60%未満	510町丁目 約13,000ha	435町丁目 8,600ha
<b>国交省：地震時等に著しく危険な密集市街地</b> ※次の2つ(延焼危険性)に該当する町丁目 1)住宅戸数密度:80戸/ha以上 2)不燃領域率:40%未満(又は木防率(木造建物棟数割合)2/3以上、又は延焼抵抗率(「延焼限界距離」の半分のバッファを発生させたときの大規模空地等を除いた地区面積に対するバッファに含まれない面積の比率)35%未満 ※または避難困難性を表す地区内閉塞度が5段階評価で3,4,5(避難確率が97%未満)であること	113地区 1,683ha	17地区 247ha

### 3.豊島区東池袋地区における防災まちづくり事業実績

このような木密縮減実態も踏まえつつ、豊島区東池袋地区での空間変容実態を見てみたい。図1は豊島区が2020年度に実施公表した東京都密集市街地総合防災事業の事業評価資料である<sup>3)</sup>。計画幅員6mの防災生活道路、公園・広場整備、従前居住者用(コミュニティ)住宅、都市再生住宅(URによる賃貸住宅)といった事業内容が表現され、修復型防災まちづくり計画の基本型が踏襲されていることがわかる(建替え助成については区の別資料で196件の実績が報告されているが、2015年度以降の5年間ではゼロ)。その一方で、地区を南北に貫通する都市計画道路補助81号線整備、A街区、B街区の二地区の法定再開発事業が確認できる(なお東池袋地区における2000年時点までの防災まちづくり事業の実態については、松本<sup>4)</sup>が詳しい)。

### 4.東池袋地区の人口変化とジェントリフィケーション

次に図2は1985年から15年ごと3時点の東池袋四・五丁目の5歳階級別男女別人口変化である。1985年の人口8,882人が15年後の2000年に7,094人と20.1%減、そして次の15年後の2015年では9,127人と28.7%の増加に転じている。東池袋地区で防災まちづくり事業が開始



図1 東池袋地区密集市街地総合防災事業の実施状況

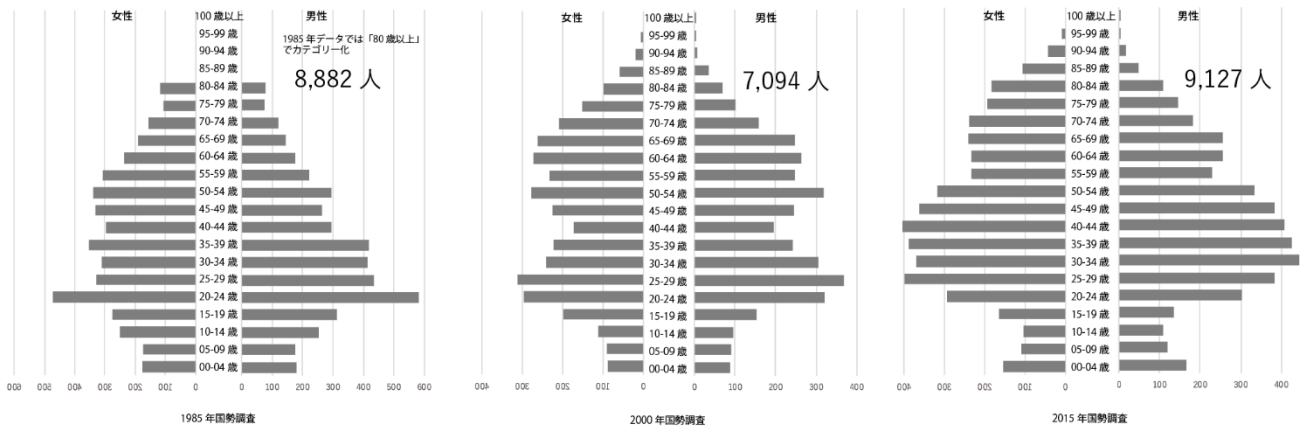


図2 東池袋四・五丁目地区 五歳階級別、男女別人口構成推移（1985年,2000年,2015年）



図3 東池袋地区B街区と木密の市街地

表2 東池袋地区の公示地価推移

公示年	A：東池袋 5-22	B：東池袋 2-12	B/A
1995年	510,000円/m <sup>2</sup>	920,000円/m <sup>2</sup>	1.80
2000年	426,000円/m <sup>2</sup>	616,000円/m <sup>2</sup>	1.45
2005年	364,000円/m <sup>2</sup>	489,000円/m <sup>2</sup>	1.34
2010年	402,000円/m <sup>2</sup>	533,000円/m <sup>2</sup>	1.33
2015年	未公示	537,000円/m <sup>2</sup>	-
2020年	535,000円/m <sup>2</sup>	710,000円/m <sup>2</sup>	1.33



図4 東池袋地区での地価公示地点

されたのは後述するように1985年頃からであるが、まちづくり事業が実施された30年間で人口が減少から増加へと大きく変化していることがわかる。さらに年齢構成をみれば、20代居住者数は3時点を通じて最頻度となっているが、1985年から2000年の変化においては、30代後半から50代前半の一定層が東池袋に居住継続している可能性と4歳未満の児童数のほぼ半減傾向が特徴的であり、2000年から2015年の2時点間の人口増の変化においては、50代から60代の集団が小さくなり、30代後半から40代の人口増加と4歳未満児童の人口回復を読み取ることができる。この2000年からの人口変化は出産を迎えた、迎える世帯が東池袋地区に一定数、流入している傾向を示唆しており、これは東池袋四丁目の都市再開発事業で供給されたファミリー世帯向けの高層分譲集合住宅供給と整合的である。この事実はまだ、城所らが実施したジェントリフィケーション分析結果と符合し（城所らはこのような詳細スケール分析は実施していないが）、木造住宅密集地域での防災まちづくりが進む東池袋地区において、ジェントリフィケーションが生じていることを示唆していよう。

ところで、図3は図1にある補助81号線沿いにある法定再開発事業B街区の東池袋の木密地域からみた風景である。フェンスで囲まれたまちづくり用地と低層木密のまちに対し、都市計画道路が整備されることで、沿道敷地の高度利用がなされていることがわかる。

### 5.都市計画事業と rent gap(地代格差)

表2は東池袋地区周辺の公示地価の評価額推移である。地点A:東池袋5-22は1995年に初地点設定され、1995年からの5年ごとの推移を地点Aに近接する地点B:東池袋2-12と合わせて示した(図4)。地点Bは既設の都市計画道路補助81号線(空蟬橋通り)に近接し、幹線道路の地代への影響を考察するために設定した。

表2から、B地点の公示地価を幹線道路沿いの地代を表す指標と仮定すれば、B/Aの公示地価比は各年において1.3倍から1.8倍となっている。接道条件改善と指定用

途容積という都市計画運用の影響がうかがえるものと言えよう。つまり、A地点はやや補助81号線から離れているが、幹線道路沿道敷地化と用途容積指定見直しにより地代が上昇することが推察される。また1995年には1.8倍だった差異が、2020年時点では1.3倍とその差異が小さくなっていること、関連してA地点では2005年以降の地価上昇期を経て、2020年時点で1995年水準を上回っている実態も密集事業に加え、都再生緊急整備地域の指定がなされた影響の可能性として注目される。

## 6.修復型防災まちづくり計画論に対する資本の回帰運動

すでに筆者は、2019年度に東池袋地区で実施された「震災復興まちづくり訓練」において、まちづくり協議会の住民メンバーとして貢献され、復興訓練にも参加された地域リーダーとの対話と流入子育て世帯が参加されていた地域催事への参与観察調査から、図3に示したような低層高密度市街地の中に高層集合住宅がそびえ立つまちの風景を、地域住民リーダーは必ずしも否定的に捉えておらず、むしろ転入してきた子育て世代が「もちつき大会」といった地域の催事に参加し、餅つきを通して子育て世代との交流が生まれることに手応えを感じており、それはまた、1980年代に行政発意で設置された「まちづくり協議会」のある意味、不自然のない現在地であることを指摘した<sup>5)</sup>。

それは言い換えれば、子育て世帯の新規流入実態や地代推移から説明される現象としてのみ、木密ジェントリ

フィクションを論じるのではなく、フィジカルプランニング理論として考えたいという問題提起につながってくる。つまり木密ジェントリフィクションとは、本稿冒頭に示した、地代低廉な都心周辺部に対し資本が再び都心空間へ回帰していく運動、としてのみ捉えられるのではなく、1980年代に注目された「修復型防災まちづくり計画理論」に対する資本の回帰運動でもある。それはある意味、修復型計画理論の否定であり、都市計画理論として、これをどう新たに解釈し、新しい計画論を考究していくか、その点が問われていると考える。

この問いを考えていく前提として、1980年代の修復型まちづくり計画論を振り返っておこう。図5は豊島区が地域住民に働きかけて設置された「東池袋四・五丁目まちづくり協議会」により、1984年度から2ヶ年かけて策定した「まちづくり総合計画図」である（プラン名に「防災」という用語は入っていない）。このプランからは、当時の修復型まちづくり計画に共通する特徴を確認することができる。

修復型まちづくり計画論の特徴として第1に、凡例にある「道路の計画」として、既存街路の拡幅整備を基本に、ネットワーク構成の点から街路新設区間が表現されている。言い換えれば、「改造型」プランと異なり、既存の「街割り」を大きく変えず、踏襲しつつ、街路環境の改善が意図されている。

第2に公園・施設の計画として、児童公園と面積30～60m<sup>2</sup>、つまりおおよそ1敷地規模の「辻広場」新設が提



図5 東池袋地区まちづくり総合計画図(1986年)

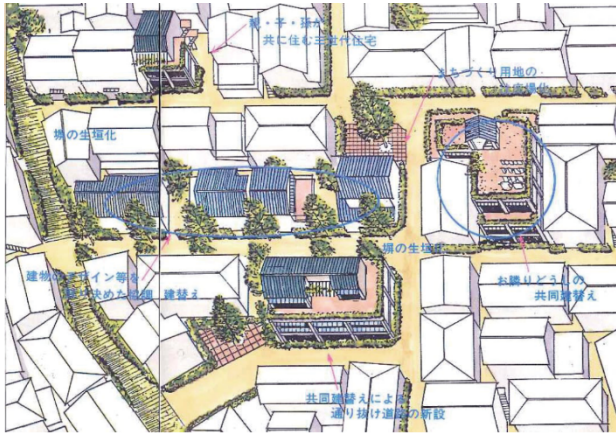


図6 1986プランにおける一般住宅地の空間像

案されている点である。「ひろば」の提案である。

第3に図5ではゾーニング表現に留まっているが「3階建てを貴重とした一般住宅地区」や「中高層住宅地区」の表記にみられる「すまい」に関する改善誘導提案である。「すまい」に関しては図6のように一般住宅地の空間像も示され、「親・子・孫が共に住む三世住宅」「お隣りとの共同建替え」「隣接した敷地同士の強調建替え」「共同建替えによる通り抜け道路の新設」といった低層を基本とした相隣環境の改善提案がなされている。

本稿では東池袋地区を対象として述べてきたが、1980年代の修復型まちづくり計画論とは、これら3つの計画要素、すなわち、みち・ひろば・いえに対して、現状のまちの風景を急激に、大きく変えるのではなく、少しずつ（決してタイミングを逃さず）改善していく計画論であったと筆者は考えている。

さて、さきほどの問いとは、計画策定から40年近く経過しつつある「いま」のまちの風景から、1986プランをどう解釈していくか、という問いになってこよう。それは図1と図5および図3と図6を比較することであり「これが果たして、当時めざしていた風景だったのか」という問いである。

特に図3のように低層木密のまちに高層集合住宅が建築されることには、多くの意見が出てこよう。この点について本稿の立場としては、改めて図4の凡例に着目したい。補助81号線は1946年戦災復興都市計画で計画決定されていたが、1986プランにおいては「公園道路」と表記され、説明として「補助81号線は広い歩道にグリーンベルトを設置した公園道路として整備を図る」とあり、道路沿いの重点地区について「裏宅地と老朽住宅の多い街区で住宅再開発を進める」と記述されている。つまり公園道路を含む重点地区に対して立体的な空間図表現はなく、土地利用ゾーニングによる平面計画に留まっている。中低層住家建築を基本とする1986プランのなかに、都市計画道路整備と再開発事業による沿道高度利用をも許容する表現がなされていたように感じられる。

図3と図6および「いま」の一般住宅地区の風景を比較した場合、個別には優れたデザインと環境性能を有した建築が生まれていることは事実である。その上で、1986プランが企図していた空間像には、敷地内に留まる建築営為としてだけでなく、接続する街路空間、街区内部空地との渾然一体デザインと防災を含む住環境向上を含蓄していたのではないかと、そういう視点からみて「いま」の風景を計画論的に、ある意味厳しく、そして次への可能性として読み解いていく方向性である。

加えて指摘しておきたいのは、その可能性として、2000年以降の「都市再生事業」で育まれてきた計画技術をどう木密修復型まちづくり計画論に組み込んでいくか、という視点である。たとえば、都市再開発事業における公開空地整備や低層階開放、帰宅困難者滞在施設提供といった公共貢献の標準化や、地下・地上・空中の歩行者施設整備といった空間整備技術を、スケール相違はあるにせよ、導入していく方向性は考えられるのではないかと。

### 7.修復型まちづくり計画論の再構築

本稿は地代格差論としてのジェントリフィケーション概念をもとに、東京での2010年代の木密縮減状況を示し、対象とした豊島区東池袋四・五丁目地区で、城所らの定義に基づけば、ジェントリフィケーション現象が生じていることが確認された。さらにこの事実は、地代低廉な都心周辺部に対し資本が再び都心空間へ帰帰していく運動、としてのみ捉えられるのではなく、1980年代に注目された「修復型防災まちづくり計画理論」に対する資本の帰還運動として受けて立つべきこと、言い換えれば、木密集まちづくりで培われてきた修復型まちづくり計画理論の再構築として検討していく方向性について考察した。

ここで、やや唐突ではあるが、東池袋地区で2019年に実施された「震災復興まちづくり訓練」およびその成果としての「東池袋地区＜事前＞復興まちづくり計画」を踏まえ<sup>6)</sup>、計画論再構築の論点として、区画整理や再開発事業といった外科的回復手術ではなく、一方で鍼灸術的な個別地点からの改善だけでない、いわば街区内部の接道不良敷地を街区相隣環境として改善する腹腔鏡手術的な計画事業手法が求められているのではないかと、という点を指摘しておきたい。

そして最後に本稿では十分に論じられなかったが「都市構造論の視点からの考察の必要性」について指摘しておきたい。

石田<sup>7)</sup>は1970年代の東京の都市づくりにおける住民参加のまちづくりと都市構造の2つの転換が都市計画に対して生じていたことを指摘する。つまり「高度経済成長時代を通じ住民生活の大きな脅威となってきた都市問題に対する告発、巨大都市の限界の率直な指摘を受けて、新たな都市づくりの方向が模索された」と指摘した上で、「一つは一極集中の東京の都市構造の大規模な転換をは

かろうというものであり、もう一つは、従来ややもすると後まわしにされていた居住環境整備の課題を都市づくりの中心にすえ、住民参加のまちづくりとして進めてゆこうとする考え方であった」と述べる、そしてさらに「この二つの方向は、本来矛盾するものではなく、統一的に進め得る筈のものである」と論考した。

この点からは、防災生活圏構想における、都市構造論の視点からみた場合の「フラット性」といった論点が考えられよう、引き続きの研究課題としたい。

## 参考文献

- 1) Smith Neil : Gentrification, the Frontier and the Restructuring of Urban Space, Taylor & Francis, UK, 1986
- 2) 城所哲夫, 蕭閔偉, 福田峻 : 東京におけるネオリベリズム都市の形成と空間的分極化に関する研究-東京 23 区内におけるジェントリフィケーションの実態に着目して-, 日本建築学会計画系論文集, 86 巻 779 号, pp.149-159, 2021
- 3) 豊島区 : 居住環境総合整備事業評価委員会について, 2021, <https://www.city.toshima.lg.jp/307/hyouka.html>
- 4) 松本暢子 : 豊島区東池袋地区にみる木造住宅密集市街地の住環境整備に関する考察, 都市計画論文集 37, pp.583-588, 2002
- 5) 市古太郎 : 修復型だけで脱却できない木密-豊島区東池袋四・五丁目地区-, 都心周縁コミュニティの再生術, 日本建築学会編, 分担執筆, 学芸出版社, pp.125-pp.135. 2021
- 6) 市古太郎 : 木造住宅密集地域を対象とした復興まちづくり訓練で創発される<事前>復興まちづくり計画の意義と可能性, 日本都市計画学会論文集, Vol.55, No.3, pp.910-917, 2020
- 7) 石塚裕道, 石田頼房 : 首都東京とそのまちづくり, 東京 成長と計画 1988-1988, 東京都立大学都市研究センター, pp.3-22, 1988

## 次の災害対策・復興を実現する ー新・復興とはー

日時：2023年9月12日（火） 9:00-12:30

会場：オンライン

**司会** 池田浩敬（常葉大学）

**副司会** 竹谷修一（建築研究所）

**記録** 渡辺公次郎（徳島大学）

**1. 主旨説明** 越山健治（関西大学）

### 2. 主題解説

- |              |                |
|--------------|----------------|
| ① 新復興の法制度    | 佐々木晶二（土地総合研究所） |
| ② 新復興の道筋     | 加藤孝明（東京大学）     |
| ③ 木密の新防災・新復興 | 市古太郎（東京都立大学）   |
| ④ 技術のもたらす新復興 | 大津山堅介（東京大学）    |
| ⑤ 拡大しない新復興   | 澤田雅浩（兵庫県立大学）   |

**3. 討論** 上記登壇者

**4. まとめ** 牧紀男（京都大学）

人口減少時代となり持続的な地域社会を支える災害対策・復興対策は、新たな局面を迎えていることは間違いない。人的・物的な社会環境が急激に変化する中で、戦後の日本を支えてきた開発型・発展型都市計画手法を基盤とした防災・復興手法に限界があることは否めない。

実際、阪神・淡路大震災以後、建築学会においても多くの場面で都市防災・都市復興の議論がされてきたが、東日本大震災や大規模水害、直下型地震などにおいて繰り返される災害様相と復興時の困難状況を見る限り、遅々として対策が進んでいないだけでなく、新たな方向性や技術・手法の提案ができていない、またはそれらが社会に実装されていないことの表れといえる。一方で近い将来南海トラフ巨大地震や首都直下地震といった国難級の災害が想定されており、対策検討の時間的猶予があるわけでもない。

この解を導出するには、改めて次なる大規模災害が目前に迫るという危機感を持ち、過去および現在進行中の災害復興の検証・整理、地域の先進的かつ挑戦的な取組の分析、他国の異なる枠組み・環境下で「災害」と向かい合う事例収集、さらには将来環境の予測・解析および日常との連続性の検討を踏まえ、今から準備が必要な新たな計画的アプローチを制度・手法の面から具体的に提示し構築する必要がある。

このパネルディスカッションでは、**不確実性の高い大規模災害後に 21 世紀型のまちづくりを実現しながら復興を進めるためにはどのような事前の準備・対策・計画が必要か？**を共通の問いとして、関東大震災からの 100 年を振り返りつつ、複数の視点から次の 100 年に資する「新復興像」を議論する。

災害対策・復興の新技术構築小委員会 + 原子力災害復興WG

主査：越山 健治 (関西大学)

幹事：池田 浩敬 (常葉大学)

委員：加藤 孝明 (東京大学)

牧 紀男 (京都大学)

川崎 興太 (福島大学)

竹谷 修一 (建築研究所)

市古 太郎 (東京都立大学)

佐藤 慶一 (専修大学)

廣井 悠 (東京大学)

大津山 堅介 (東京大学)

佐々木 晶二 (土地総合研究所)

Yasmin Bhattacharya (芝浦工大)

WG：澤田 雅浩 (兵庫県立大学)

藤本 典嗣 (東洋大学)

紅谷 昇平 (兵庫県立大学)

渡辺 公次郎 (徳島大学)



2023 年度 日本建築学会大会(京都)都市計画部門 パネルディスカッション  
次の災害対策・復興を実現する ―新・復興とは― 資料集

【論考】

(再稿) 災害復興における都市計画の役割に関する論点整理	1
越山 健治 (関西大学)	
関東大震災後 1 年間に制定された法律及び勅令の実態	3
佐々木 晶二 (土地総合研究所)	
東京木密地域でのジェントリフィケーションと修復型まちづくり計画論の再構築	9
市古 太郎 (東京都立大学)	
技術のもたらす新復興：自然物理現象と復興（事業）をどう接続させるのか	15
大津山 堅介 (東京大学)	
「復興できない」「復興してしまう」被災地とまちづくり	17
澤田 雅浩 (兵庫県立大学)	
和歌山県における事前復興の取り組み	19
牧 紀男 (京都大学)	
津波災害発生前の事前の住宅移転の事例について	21
池田 浩敬 (常葉大学)	
災害発生後の復興に向けた建築制限について	23
竹谷 修一 (建築研究所)	
効果的な災害対応を可能とする「リアルタイム被害シナリオ想定技術」の提案	25
廣井 悠 (東京大学)	
復興マルチエージェントモデルにおける住民意思決定プロセスの捉え方の妥当性の検証	27
Yasmin Bhattacharya (芝浦工大)	
直角台形型復興プロセスモデルに基づく事前復興の効果に関する考察	33
紅谷 昇平 (兵庫県立大学)	
災害対応と近現代史の交錯を探る方法	35
佐藤 慶一 (専修大学)	
福島原発災害後の福島県内における人口変化と復興計画の比較に関する研究	37
渡辺 公次郎 (徳島大学)	
福島の前風景と現風景	41
川崎 興太 (福島大学)	