

木造密集地域と地域産業

濱田 愛 [はまだめぐみ]

公益財団法人後藤・安田記念東京都市研究所研究員

大都市圏の密集市街地に形成される町工場や商店街など職住近接の住・商・工混合地域では、産業構造の転換に伴う空洞化や事業継承の問題に加え、防災上の課題改善のための空間更新といった課題に直面している。東京都で進められる空間整備施策を踏まえながら、密集市街地の空間更新における地域産業の意義や課題について考察する。

1 はじめに

UR 都市機構（2017）による分類¹⁾では、密集市街地には、その形成過程から「大都市圏」と「地方圏」それぞれの様相があることを指摘しており、「大都市圏」の密集市街地については①戦災を逃れた市街地、②木造賃貸アパート密集地区、③住・商・工混在地域の3種類に分類されている。実態的に見てみると、密集市街地は、各地区が置かれた状況に応じて上記の複数の特性を有すると考えられる。

本稿では主に密集市街地の③の「住・商・工混在」（以下、用途や土地利用の混在に限らず、これらの地域に形成されている社会的関係を含める場合には、「住・商・工混合」と表現する）の特性に着目したい。我が国都心部周縁部には、職住一体または近接の生活様式を有し、個人経営などの小規模な工場の集積や、商店街などが空間的に隣接している

住・商・工混合地域が形成されてきた。

住・商・工混合の特性を有する密集市街地は、脱工業化や高度化などの製造業や卸売業、小売業の産業構造の転換や、核家族化や職住分離などの社会構造の変容や担い手の高齢化に伴う空洞化や事業継承などの問題と、密集市街地の防災上の課題を改善するための空間基盤の更新の課題に、同時に直面していると考えられる。

以上を踏まえ、大都市の都市構造における住・商・工混合地域というマクロな観点、及び職住併存型住宅（町工場や店舗付き住宅）や社会的ネットワークなどのミクロな観点から、東京都で現在進められている不燃化に向けた空間整備施策の内容も踏まえつつ、密集市街地の空間更新における地域産業の意義や課題について、幾つかの論点を提示することを本稿の目標としたい。

2 都市構造から見た密集市街地と 「住・商・工」混合市街地

まずは、我が国都市部における先行研究の議論を中心に、マクロな都市構造という視点から、住・商・工混合の特性を有する密集市街地の輪郭を捉えたい。板倉ら（1973）²⁾によると、大都市零細工業の存在形態の中でも「地域的産業集団」が「数が多く複合し重合しあって産業地域を形成している」などの特徴を有する地域を「コンプレックス・エリア」と名付け、「フェース・ツー・フェースに結ばれ、共通の行動パターンを多くもった」産業地域社会として高く評価している。井出（1973）³⁾においても、コンプレックス・エリアは工業に限らず「商業、住宅も混在する住工商混在の地域なのである」と示されている。その後の50年で社会の状況や大都市の都市構造、産業構成なども大きく変化しているものの、現在の都市部周縁部における住・商・工混合地域の小規模な地域産業集積の前提となる特徴として捉えておきたい。

佐藤（2008）⁴⁾において、「モクミツ地域」は「ダイナミズムを受け止めるフリンジベルト」として、都心の周辺地域に新たな土地利用や生活・建築様式などを受け止める都市変容の活力の受け皿として位置づけられている。それを受け、城所ら（2018）⁵⁾では、量的なデータおよびインタビューを用いて密集市街地が東京23区のインナーエリアにおいてクリエイターのインキュベーションを担っている市街地特性の一つであることを指摘している。インナーエリアの密集市街地における職・住・生活が一体となったライフスタイルなども示されている。

住・商・工の密集市街地が有する路地空間

や職住併存型住宅などの小規模な空間基盤に基づいて形成される生活や産業などの都市活動の多様性は、空間基盤を改変する中でどのように継承できるだろうか。

3 東京都の不燃化に向けた 空間整備施策と地域産業

東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」は2020（令和2）年度をもって終了しているが、その主要な施策の「不燃化推進特定整備地区（以下、不燃化特区）」制度及び「特定整備路線」については5年間延長され、現在進行形で事業が進められている。2021（令和3）年4月現在、不燃化特区は52件、特定整備路線は28路線の指定がなされており、図1でこれらの位置関係を見ると⁶⁾、都市部周縁部（主にJR山手線の外側から環状7号線沿いに分布⁷⁾）に同心円状に立地していることが見て取れる。

不燃化特区においては、不燃化を促進させるため、一定要件を満たす建築物の除却や建替え、住替えなどに対する支援を行う区に対して、都が補助を行う⁸⁾。建替え助成の各区の施策と運用状況についてレビューした藤賀ら（2019）⁹⁾によると、建替えに対する助成制度の対象建築物の基準は、「販売目的とする申請を除外することは共通している」ものの、助成対象の敷地・建築形態や、建築後の用途、所有状況などに開きが見られるとされる。同論文の整理では、対象建築物の用途については、建物の用途は問わないものや、住宅に加えて店舗や事業所、住商工併用住宅などの建替えも助成対象としている区が多いものの、江東区では「自己所有住宅であること」、目黒区では「延床面積の1/2以上が自己使用住

不燃化推進特定整備地区(不燃化特区) 位置図

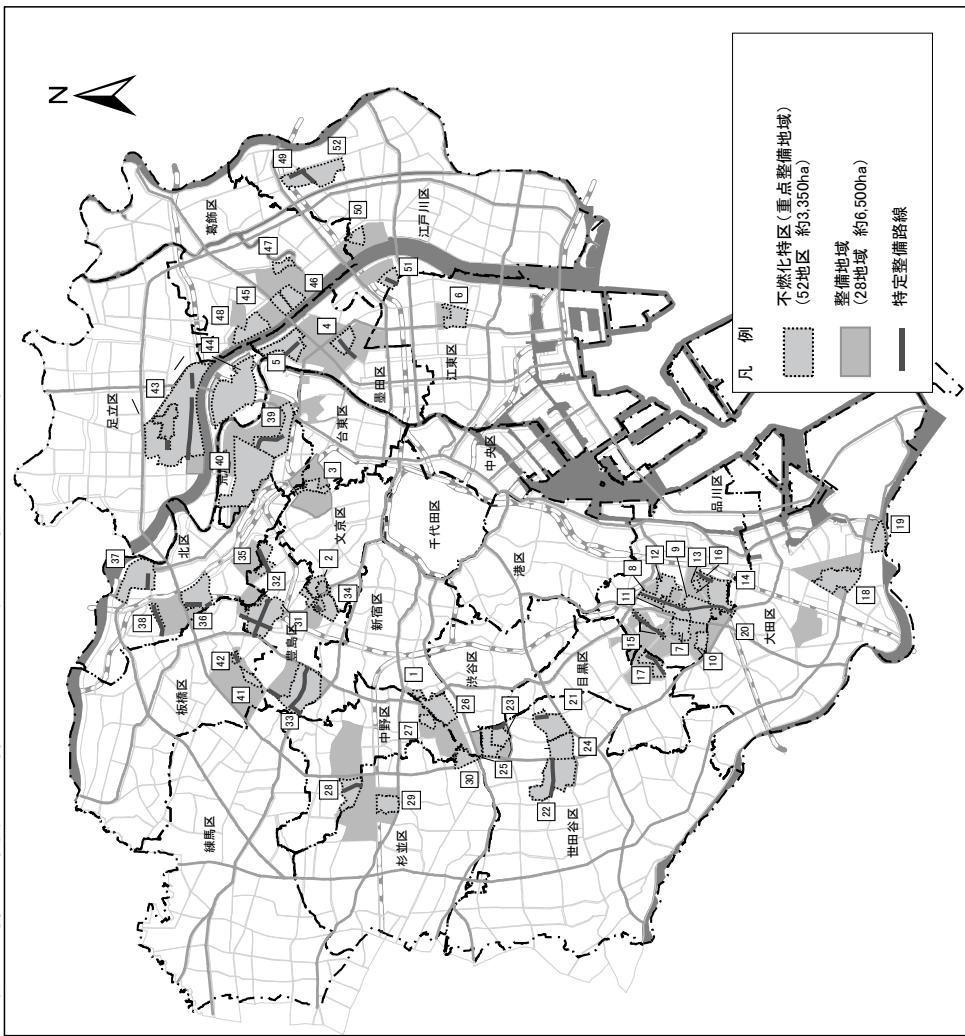


図1 不燃化特区位置図

出典：東京都

事業実施中の地区		令和3年4月 1日現在
1	新宿区	西新宿五丁目地区
2	文京区	大塚五・六丁目地区
3	台東区	谷中二・三・五丁目地区
4	墨田区	京島周辺地区
5		鍛ヶ淵周辺地区
6	江東区	北砂三・四・五丁目地区
7		東中区・二丁目、中延二・三丁目及び南中延三丁目地区
8		補助29号線沿地区(品川区)
9		豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区
10	品川区	旗の台四丁目、中延五・六丁目地区
11		戸越二・四・五・六丁目地区
12		西品川一・二・三丁目地区
13		大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区
14		放舟2号線沿地区
15		補助28号線沿地区
16		大井二丁目地区
17	墨田区	目黒本町五・六丁目、原町一丁目、先足一丁目地区
18		大森中地区(西船込、東蒲田、大森中)
19	大田区	羽田二・三・六丁目地区
20		補助28号線沿地区(大田区)
21		太子堂・三番地区
22		役所周辺地区
23	世田谷区	北沢三・四丁目地区
24		太子堂・若林地区
25		北沢五丁目・大原一丁目地区
26	涉谷区	本町二・六丁目地区
27		新生町三丁目周辺地区
28	中野区	中野地区
29	杉並区	杉並第六小学校周辺地区
30		方南一丁目地区
31		東池袋四・五丁目地区
32	豊島区	池袋本町・上池袋地区
33		補助26・1・12号線沿道地区
34		練司ガ谷・南池袋地区
35	豊島区・北区	補助8・9号線沿道地区
36		十条駅周辺地区
37	北区	志茂・岩淵地区
38		赤羽西排水86号線沿道地区
39	荒川区	荒川・南千住地区
40		町屋・尾久地区
41	板橋区	大谷口一丁目周辺地区
42		大山駅周辺地区
43	足立区	西新井駅西口周辺地区
44		足立区中南部一帯地区
45		四つ木・二丁目地区
46	葛飾区	東四つ木地区
47		東立石四丁目地区
48		姫切二丁目周辺及び四丁目地区
49		南小岩七・八丁目周辺地区
50	江戸川区	松島三丁目地区
51		平井二丁目付近地区
52		南小岩南筋・東北水干辺地区

表1 「店舗等への建替え加算助成支援」の内容

区分	補助対象事業	補助対象事業費	補助要件
店舗等*への建替え加算助成支援	火災可能性が高い店舗又は店舗等を含む建築物の建替えに対する加算助成	左欄に掲げる店舗等に係る建築工事費用。ただし、100万円／棟を上限とする。	建築物の建替えについては第3条に規定する戸建建替え又は共同建替えに該当すること。

東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱¹¹⁾より抜粋

*店舗、事務所等（住居に併設されるものを含む。）の部分をいう。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項の風俗営業及び同条第5項の性風俗関連特殊営業並びに制度要綱の目的に反すると知事が判断するものは除く。

宅であること」とされており、建築後の用途が住宅用途に限定されている区も見られる⁹⁾。

加えて、不燃化特区内においては固定資産税・都市計画税の減免措置が適用される。これらの税制優遇措置に関しては、住宅用途への建替えもしくは老朽建築物の除却（更地）が対象となっており、要件を満たすと最長5年度分の減免を受けられる¹⁰⁾。建替えについては、建替え前の家屋は一定要件を満たす場合住宅以外の用途（事務所、店舗）も認められているが、建替え後の家屋が住宅（居住部分の床面積の割合が2分の1以上）のものが助成対象となっており、職住併存型住宅などが産業の衰退や担い手の高齢化などの要因から建替えを契機に、住宅への用途純化が促進される構造を有すると考えられる。

一方で、店舗や工場などの事業所への建替え促進に関する誘導策としては、効果促進助成支援の中に登載されている「店舗等への建替え加算助成支援」というメニューが挙げられる⁸⁾。表1に示した支援内容¹¹⁾のように、要件を満たす店舗等への建替えに際し、通常の建替え促進支援に追加して支援が受けられるというものである。

2023（令和5）年2月時点の52地区における不燃化特区整備プログラムを確認したところ、「店舗等への建替え加算助成支援」の位置づけが見られたのは、

・墨田区 京島地区、鐘ヶ淵地区（墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業）

・目黒区 本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区

・北区 十条駅周辺地区

の4地区のみであった。

以上、ここでは限定的な整理に留まるが、各区の地域特性に応じた施策の多様化を踏まえ、地域産業などの事業活動の継続の観点からも、除却・建替え・住替えの施策や運用の実態について、更に詳細な検証が求められる。

また、特定整備路線の事業認可をめぐっては、品川区¹²⁾、板橋区、豊島区¹³⁾、北区¹⁴⁾などで立ち退きを求められる商店街などの住民による道路計画の不服審査請求や訴訟なども繰り広げられてきた。特定整備路線の沿道においては、現在用地取得が進んでいる（図2）。

4 住・商・工混合地域と密集市街地の諸特徴をめぐる議論 (先行研究、及び墨田区京島地区に関するヒアリング調査を元に)

2021（令和3）年3月閣議決定の住生活基本計画（全国計画）において、「地震時に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせ



図2 用地取得が進む商店街

品川区・戸越公園駅前南口商店街、2023年4月筆者撮影

た地域防災力の向上に資するソフト対策の強化¹⁵⁾の推進が示され、密集市街地の防災性向上に向けて、ハード整備と併せたソフトの対策強化も求められている¹⁵⁾。

「ソフト」の地域防災力は、町内会などの地縁組織が自主防災組織などの消防や防災訓練などを主に担うことが想定されているが、例えば町工場などが集積する住工混在地域では職縁・地縁・血縁¹⁶⁾やそれらの中間的な活動によるインフォーマルな地域ネットワーク¹⁷⁾などが重層的、相互補完的に関係しあっているなどの報告がされてきた。職縁の観点で見ると、喫茶店で事業者同士が商談をする、共働きの町工場を支えるための総菜を売る商店街などが発達するなど、事業の取引関係ネットワークに限らず、重層的な社会的紐帯が形成されているのが、住・商・工混合地域の特徴である。地域産業（生業）も含めたこれらの重層的な社会的ネットワークの関係性や相乗効果に着目することは、同様に、ソフトの地域防災力強化においては重要な役割を果たすと考えられる。

ここでは、住・商・工混合の密集市街地における空間変容と社会的ネットワークの関係

性に影響を与えると考えられる、職住併存型住宅（町工場や、店舗付き住宅など）と、ミニ戸建てやマンション開発などの住宅用途への建替えに関する議論について論じてみたい。

4.1. 職住併存型住宅と社会的ネットワーク

「職住併存型住宅」は「職」である業務機能と「住」である居住機能が一つの建物の内部で併存している住宅（事業所）のことを表し、住・商・工混合地域に多く立地する。

商店街などの住商併存型の場合は「店舗付き住宅」、住工併存型は「町工場」などと呼ばれ、主に低層部分に事業所などの業務用途が入るため、間口が広い、1Fの階高が高い、土足で道路から直接アプローチできるなど、一般的な戸建て住宅とは異なる空間的特徴を有する。

町工場の1Fの工場空間については、角田ら（2019）では、住工混在地域における町工場の工場空間は、その設えや使い方がもたらす開放性から地域（工場同士や近隣関係）と住まいの接続領域として機能していることなどを指摘している¹⁶⁾。また墨田区京島地区においてランドバンク事業などを手掛ける紙田氏へのヒアリング¹⁸⁾においても、引き戸のアプローチを持つ長屋の土間スペースはセミパブリック性が高く、相互見守り的に生活の気配がすぐにわかるような生活空間であることなども指摘されていた。

職住一体型の町工場や店舗付き住宅は、主に道路に面する低層階に事業所、上層階や奥側に住宅を構えることが多い。居住機能が併存する場合、密集市街地の狭隘道路などにおいては植木鉢などの植栽が玄関先の路上空間に表出する。また、間口の広い商店街や町工場などで1F部分に事業主や地域住民の目が

行き届くのが職住一体型の混合市街地の特徴であり、これらは例えば、路地空間において指摘されている開放性や領域性を有する空間特性¹⁹⁾と共に通する性質があると言えるだろう。住・商・工混合の密集市街地は、町工場や併存型住宅、長屋といった建築群と、路地空間という空間特性を併せ持つ地域という意味で、極めて強力な領域性や開放性が發揮される空間的ポテンシャルがあると言え、それらの特性を上手く継承しながら空間更新を進めていくことが、社会的ネットワークを維持する鍵であると思われる。

不燃化促進事業においては、老朽建物の除却や建替え、住替え等に対して助成が行われるため、相対的に木造家屋が減少し、耐火造の建物が増加する仕組みとなっている。台東区北部における濱田ら（2019）²⁰⁾の調査では、職住併存型住宅は、木造と比べて非木造の方が「職」の業務空間と「住」の居住空間の入り口動線が分離する傾向が見られるため（図3）、不燃化の促進に伴う個別事業所の耐火造への建替え更新に伴って、職住併存型を継承して建替えられた場合にも、間口面に上階の住宅へのアプローチが別に確保された場合、業務空間である事業所の間口幅が減少することが想定される。また、量的なデータには示せていないが、路地空間などに表出している植木鉢などの植栽も、非木造構造などでフラットルーフの場合には屋上庭園化させているような併存住宅も多く見られる。結果的に1F空間の開放性や路地の領域性がやや減少することで、空間に連帶している社会的紐帶の弱体化などの課題が考えられる。

4.2. 住宅用途への建替えについて

特に住工混在市街地において、都心に人口

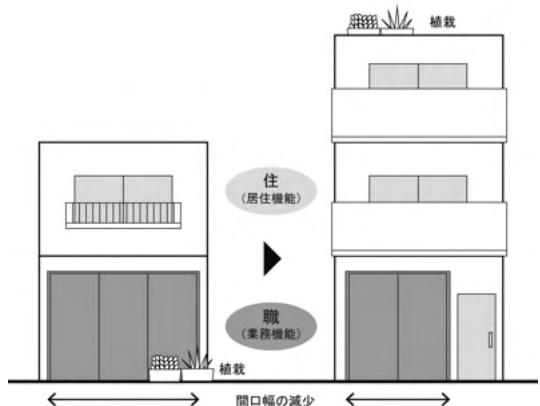


図3 職住併存型住宅の入り口動線分離のイメージ図
筆者作成

が流入して市街地が拡大し脱工業化に伴う産業構造が変容する過程で伝統的に指摘されてきた課題として、敷地の細分化によるミニ戸建てや、比較的広い面積を有する工場跡地を活用したマンション開発による住宅用途への土地利用の転用、生活と産業の構成が変化することによる住環境または操業環境の悪化の問題などが挙げられる。敷地の細分化については、地区計画などにより最低敷地面積の制限を設けるなどの対応策が取られる場合がある。

一方でこれらの用途転用は、中出（1982）²¹⁾において、「新たなる混在」として、住工混在地区における地域内住替えの受け皿としての位置づけもなされてきた。同論文においては特に大田区において顕著である傾向として報告されているが、密集市街地の議論においても、前出の佐藤（2008）⁴⁾において、多様な生活様式による都市居住を受け止める「地域内循環居住」の基盤としてのモクミツ地域の位置づけがなされている。昨今の研究では、山本ら（2022）²²⁾により住・商・工混合の密集市街地である墨田区京島地区において、京島2・3丁目の2013年1月から2021

年9月までの新築狭小木造戸建て住宅の建築主は過半が法人によるものであることが示され、その後高山（2023）²³⁾による研究において、法人建築主による狭小戸建ての建売住宅は不燃化に関する助成制度は適用を受けずに生成されている一方で、地域内循環の措置の役割を担っている、などの一連の報告がなされている。建売住宅やマンション開発は、まち並み景観の観点や、住民構成や用途の急激な変化による地域コミュニティへの影響などへの配慮が必要な一方で、それらが担保する地域内住替えは、地縁や血縁などの社会的関係や、職住近接のライフスタイルの強化や維持に貢献するストックであるとも考えられ、両側面からの評価が必要であると考えられる。

5 住・商・工混合の密集市街地における復興の課題 ——阪神・淡路大震災の先行研究から

ここまででは主に東京都区部における事前復興において整理してきたが、住・商・工混合の特性を持つインナーシティエリアが実際に被災した際にはどのような課題に直面するのか。1995年に起きた阪神・淡路大震災の神戸市において実施された地区画整理事業の報告が示唆深い。

発災時に住・商・工混合の地域特性を有していた神戸市長田区の御菅地区における報告として、田中ら（2007）²⁴⁾では、事業の長期化に伴う生業再建の見通しへの影響や減歩による面積減少といった敷地制約などの復興地区画整理事業に内在する要因から、自営層の地区外移転や廃業が促され、商店や工場の減少による用途純化が起こったことを指摘し

ている。また、住・商・工混合地域が有する社会的紐帶への影響として、「用途純化のプロセスは、生業レベルの支援関係だけでなく、自営層と非自営層（住民）とのあいだの日常的な買い物等を通した社会生活レベルの支援関係をも弱体化するという負の循環を伴っている」とも指摘している。

また、宮定ら（2012）²⁵⁾では、同じく御菅地区において、権利関係と建物用途に着目した区画整理事業施行後の地区への影響を把握し、住宅と比べて店舗・工場の地区内再建率が低くなっていることなどが指摘されている。その要因として、店舗・工場の占有者は、生活形成手段として、事業再開の迅速さを問われるとともに、取引先との距離による再建場所や敷地規模の制限を受けることや、住宅と比べて再建支援の公的支援の選択肢が少なく、自力仮設で地区内再建できなかった店舗・工場は転出再建となつたことなどが示されている。併せて、土地への所有権や借地権がない借家層は、地区内における自力仮設建物建設率及び地区内再建率が低いことも指摘している。

住・商・工混合地域の復興においては、当該地域に多く立地している属性である、借家層、または自営層で職住一体、近接的な生活様式の人々にとっての生活再建は、住宅と生業双方の再建という性質を有するため、地区画整理事業の手法の枠組みの中では地区内で再建する負担が、通常の住宅再建と比較して大きくなっていると考えられる。結果的に、震災復興が契機となって用途純化が更に進むとともに、社会的なつながりが失われる可能性がある。

6 まとめ

本稿では、地域産業として主に「住・商・工」混合の特性の観点から、東京都区部を中心とした密集市街地の更新に当たっての課題を考察した。

都市構造の観点からは、先行研究などから、「住・商・工」混合の密集市街地が、地域的産業が複合しあって face-to-face の関係性で産業集積を形成している点²⁾ や、都心周辺の都市変容のダイナミズムの受け皿としての位置づけがなされており⁴⁾、インナーエリアにおいてインキュベーションを担う市街地特性の一つである⁵⁾ といった特性を整理した。本稿では整理しきれていないが、土地利用の混在の観点からは柔軟な用途の立地を許容する用途地域規制などと合わせた分析が重要であると考えられる。

続いて東京都の不燃化推進に向けて、現在取り組まれている「不燃化特区」事業及び「特定整備路線」に着目した整理を行い、固定資産税や都市計画税の税制優遇措置などの構造から、建替えに伴う住宅への用途純化が促進される構造を明らかにした。住・商・工混合地域が直面している産業構造の変容や高齢化による事業継承や相続などのタイミングと、除却や建替え、住替えなどの密集市街地への支援施策が重なることで、今後住宅用途への用途の純化が進む可能性があり、地域特性を踏まえると、重層的に形成されていた地域産業ネットワークが弱体化することで、共助などのソフトな防災機能に必要とされる地域コミュニティの活力の低下にも連動する恐れがある。

一方で、酒井ら（2020）²⁶⁾によると、京島地区のコミュニティ住宅では併設された作業

所・店舗のニーズが低くあまり使用されていないことが示されており、住民や担い手の高齢化や産業の空洞化などの背景も踏まえた打開策を打っていく必要があるだろう。前出の城所ら⁵⁾でも指摘されているように、産業の衰退などにより生じている空き店舗や空き工場として遊休化している空間をどのように位置づけ活用を支援していくかが一つのポイントになると考えられる。一例として、京島地区において向島デザインワークショップや向島博覧会（現・すみだ向島 EXPO）などのアートプロジェクトの系譜を引き継ぎ、暇と梅翁株式会社の後藤氏らが手掛ける長屋再生プロジェクトでは、リノベーション後の用途はアトリエやスタジオ、シェアハウス、カフェなどとなっており（山本、2020²⁷⁾）、かねてより地域に立地してきた地域産業や社会的紐帯を活かしつつ都市部における活動や生活の変容を受け止めながら、新たな社会的関係の構築が模索されていると考えられる。

町工場や商店街の店舗付き住宅などの職住併存型住宅と社会的ネットワークの観点からは、不燃化の促進に伴う個別事業所の建替え更新に伴って、間口幅などの減少に伴う 1F 空間の開放性や路地の領域性がやや減少することで、空間に連帶している社会的紐帯の弱体化などの課題が抽出された。一方で、密集市街地で進むミニ開発やマンション開発による用途純化においても、住工混在市街地²¹⁾や密集市街地^{4) 23)}の特性として挙げられている地域内循環を担保するストックとなっているといった指摘もあり、空間改変による景観への影響や地域内における人口構成の変化、都市構造における人口変動といった側面も含め、慎重な位置づけが必要である。

最後に、簡潔にではあるが神戸市長田区御

菅地区における大都市インナーエリアの住・商・工混合地域の土地区画整理事業による復興の課題を先行研究^{24) 25)} から抽出し、住・商・工混合地域の復興においては、借家層、または自営層で職住一体、近接的な生活様式の人々にとっての生活再建は、住宅と生業双方の再建という性質を有し、地区内で再建する負担が、通常の住宅再建と比較して大きく、結果的に、震災復興が契機となって用途純化が更に進むとともに、社会的なつながりが失われる可能性があることなどを整理した。

密集市街地の空間変容は現在進行形で実施されており、住替えや建替えの推進に伴う空間変容がスピーディに進む中で、住・商・工混合地域として有していた路地空間や職住併存型住宅といった空間特性のミクロな更新が、地域産業や地域コミュニティといった社会的関係の変容と、それらが大都市の都市構造や都市活動の多様性に与える影響について、深掘りして分析していく必要がある。

謝辞

本研究の調査にあたり、ランドブレイン株式会社の紙田和代様、明治大学の山本俊哉先生、千葉大学の安森亮雄先生、保科宗玄様、暇と梅翁株式会社の後藤大輝様、千葉大学大学院（当時）の村山香菜子様、墨田区京島地区の高垣製作所様などにお話を伺いました。また、弊研究所の田中暁子主任研究員に多大なご協力を頂きました。

本論文は、JSPS 科研費 JP21K14321 の支援を受けました。

この場をお借りして、御礼申し上げます。

注および参考文献

- 1) UR 密集市街地整備検討会（2017），密集市街地の防災と住環境整備—実践にみる 15 の処方箋，学芸出版社，pp. 37-39
該当箇所は大野新五氏（UR 都市機構本社都市再生部、当時）による執筆。

- 2) 板倉勝高、井出策夫 & 竹内淳彦（1973），大都市零細工業の構造、新評論、p. 150 及び p. 168
工業のコンプレックス・エリアを「開発、生産、流通の諸機能が、機能的に結合した地域的集約」として規定している（p. 151）。
- 3) 井出策夫（1973），大都市零細産業集団地域の内部構造、地理学評論、第 46 卷、第 10 号、pp. 668-674
- 4) 佐藤滋（2008），これからの密集市街地まちづくりのあり方（特集 再考・密集市街地整備），都市計画=City planning review、日本都市計画学会編、第 57 卷、第 3 号、pp. 69-72
- 5) 城所哲夫、福田峻、増田耕平 & 蕪閨偉（2018），東京インナーエリアのインキュベーション機能に関する研究—イノベータイプ・タウン仮説の観点から、都市計画論文集、第 53 卷、第 3 号、pp. 740-747。インナーエリアの概念は「社会的概念も含まれるので地理的に一律的に定義することはできない」としたうえで、同論文においては「山の手線沿線及びその一皮外側の地域」を東京のインナーエリアとして捉えている。
- 6) 東京都、不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）位置図、令和 3 年 4 月 1 日現在
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/mokumitsu/pdf/0_ichizu.pdf（2023 年 4 月最終アクセス）
- 7) 東京都建設局 WEB サイト、「特定整備路線の整備について」
<https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/road/kensetsu/mokumitsu/index.html>（2023 年 4 月最終アクセス）
- 8) 東京都、平成 25 年 3 月 29 日 24 都市整防第 598 号、東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱、最終改正：令和 3 年 3 月 2 日 2 都市整防第 728 号
- 9) 藤賀雅人 & 二橋舜輝（2019），不燃化推進特定整備地区における建替え助成制度の設定と運用、日本建築学会技術報告集、第 25 卷、第 59 号、pp. 383-387
- 10) 東京都、平成 25 年 6 月 26 日 25 主税税第 123 号、不燃化特区内において不燃化のための建替えを行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱、最終改正：令和 3 年 3 月 31 日。新築した住宅の居住部分の床面積の割合が 2 分の 1 以上の住宅に対して、居住の用に供する部分に係る固定資産税及び都市計画税について減免を行うことが、要件に組み込まれている。
- 11) 東京都、令和 3 年 3 月 2 日付 2 都市整防第

- 728号、東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱、最終改正：令和5年3月1日付4都巿整防第800号
- 12) 朝日新聞 2014年5月23日朝刊、東京西部「住民ら不服審査請求 品川・道路整備事業／東京都」
 - 13) 朝日新聞 2015年3月4日朝刊、東京西部「防災道路認可に不服／東京都」
 - 14) 朝日新聞 2015年6月11日朝刊、東京都心「都が推進、北区の「特定整備路線」住民ら取り消し求め提訴へ／東京都」
 - 15) 住生活基本計画（全国計画）、令和3年3月19日閣議決定
 - 16) 角田優子、横山俊祐 & 徳尾野徹（2019）、住工混在地域における町工場の空間とコミュニティネットワークの特性—大阪市九条地区を対象として、日本建築学会計画系論文集、第84巻第764号、pp.2025-2035
 - 17) 大熊瑞樹 & 野原卓（2011）、住工共存地域における工場連携を基盤とした地域ネットワークの重層性に関する研究、都市計画論文集、第46巻、第3号、pp.493-498
 - 18) 2023年3月13日に実施
 - 19) 鈴木成文他著（1984）、「いえ」と「まち」—住居集合の論理、鹿島出版会、pp.141-148
 - 20) 濱田愛、中島直人 & 西村幸夫（2019）、皮革関連産業事業所建築から見た台東区北部地域の職住混在空間特性—地域産業空間構造から見た都市部職住混在空間の実態と継承に関する研究その2、日本建築学会計画系論文集、第84巻、第762号、pp.1739-1746
 - 21) 中出文平（1982）、大田区住工混在地域における生産環境の変容と新たなる混在の進行に関する考察、都市計画論文集、第17巻、pp.283-288.
 - 22) 山本俊哉 + 山本研究室（明治大学）（2022）、越後三人男の長屋再生から社会的企業による再生支援へ—東京都墨田区京島リポート第二弾、造景2022、クッド研究所、建築資料研究社企画・編集、pp.132-137。
 - 23) 高山徹也（2023）、京島地区における新築戸建住宅の実態—建売住宅とその居住者像に着目して、2022年度明治大学修士論文要旨
 - 24) 田中正人、塩崎賢明 & 堀田祐三子（2007）、復興土地区画整理事業による市街地空間の再編とその評価に関する研究—阪神・淡路大震災における御菅地区の事例を通して、日本建築学会計画系論文集、第72巻、第618号、pp.57-64
 - 25) 宮定章&塩崎賢明（2012）、復興土地区画整理事業における権利関係・建物用途に着目した再建動向に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第77巻、第673号、pp.601-607
 - 26) 酒井泰齊 & 山本俊哉（2020）、密集事業の進展に伴う従前居住者用住宅のニーズと課題—京島地区の密集市街地変容に関する研究(1)、日本建築学会大会（関東）学術梗概集、都市計画、No.7142、pp.355-356
 - 27) 山本俊哉（2020）、密集事業と並行して長屋を再生—東京都墨田区京島、造景2020、クッド研究所、建築資料研究社企画・編集、pp.94-99

月刊自治研

第65巻 第764号

2023年 5月号 定価838円(本体762円+税10%)

特集：脱原発の分水嶺

- エネルギー危機をどう乗り越えるか……………明日香壽川
 原発回帰政策がもたらすもの～GX 基本方針を検証する……………松久保 肇
 終わりなき原子力損害賠償とその課題……………渡辺淑彦
 まやかしの原発避難計画を梃子に進む再稼働……………日野行介
 世論をつかみ島根から『脱原発社会』を～30キロ圏住民への意識調査から見えたこと…橋本宜夫
 原発回帰への分水嶺～電力自由化から七年 パワーシフトでめざす持続可能な社会……………吉田明子

編集 自治研中央推進委員会 TEL:03-3263-0274

発行 株式会社 自治労サービス 〒102-8464 東京都千代田区六番町1 TEL:03-3263-2023