

再開発による地域コミュニティの変化に関する研究

－東京都中央区月島三丁目地区を事例として－

Study on the transformation of local community due to redevelopment
: Case study on Tsukishima 3-Chome, in Chuo Ward, Tokyo

中島桃*・志村秀明**

Momo NAKASHIMA *・Hideaki SHIMURA **

The purpose of this study is to clarify the impact of large-scale redevelopment projects on the local communities in Tsukishima 3-chome district by examining changes in population, population density, the number of households, and the situation of the neighborhood association as representatives of local communities, and to consider points to keep in mind in forming new local communities, and the future redevelopment system. The conclusions are that two large-scale redevelopment projects have drastically changed the situation of local communities and as a prerequisite for sustainable community development, a situation in which large-scale redevelopment projects are concentrated in a short period of time must be avoided, and furthermore, the redevelopment system also needs to be revised.

Keywords: Large-scale redevelopment, Population, Population density, Local community, Neighborhood association
大規模再開発、人口、人口密度、地域コミュニティ、町会

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

世界に新自由主義が広がり、大都市では規制緩和による大規模再開発が各地で行われている。特に東京では、容積率1,000%を超える高さ50階建てといったタワーマンションが数多く出現し、既存の地域コミュニティへのインパクトは計り知れない。再開発は都市機能の高度化や不燃化の促進といった利点もあるが、ジェントリフィケーション¹⁾に代表されるような、既存の地域コミュニティの破壊といった欠点も考慮しなければ、持続可能でレジリエンスなまちづくりは実現しないだろう。

ところで東京都中央区月島は、戦前の路地と長屋からなる街並みと濃厚な近隣コミュニティで知られている²⁾が、近年は大規模再開発が多く進行している。すでにタワーマンションが林立する中で、月島三丁目地区では、2つの大規模再開発事業が進行中である。

そこで本研究は、月島三丁目地区を対象として、大規模再開発事業による人口や人口密度、世帯数の推移、また代表的な地域コミュニティである町会の状況の推移から、大規模再開発の地域コミュニティへのインパクトを明らかにし、さらに新たな地域コミュニティ形成への留意点、これからの市街地再開発事業制度のあり方について考察することを目的とする。

1-2. 研究対象

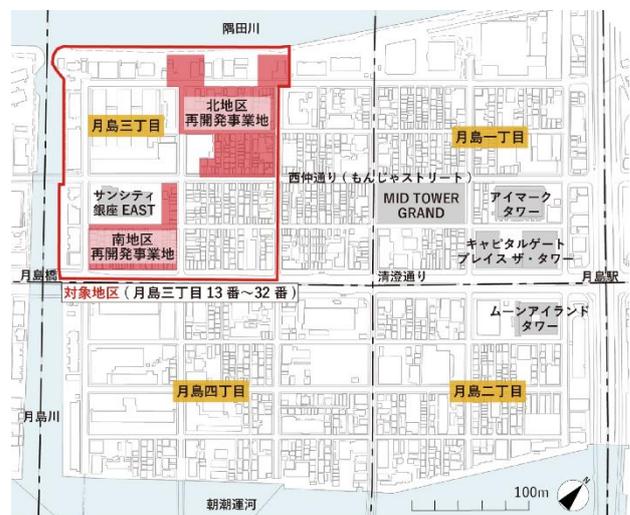
対象地区と再開発事業地を図1に示す。

研究の対象地区を「月島三丁目北地区第一種市街地再開発事業（以下：北地区再開発事業）及び「月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業（以下：南地区再開発事業）（また両者を合わせて、以下：再開発事業）が進行している月島三丁目内の「月島四之部西町会」（以下：町会）活動エリア（住居表示：月島三丁目13番～32番）約8.2haとする。

1-3. 研究方法

まず大規模再開発の地域コミュニティへのインパクトを、主に統計データ³⁾に基づく人口推移、人口密度推移、世帯数推移、また住居タイプ毎の世帯数推移から、さらに地域コミュニティ組織である町会の活動状況や加入世帯数の推移から明らかにする。そして、これら明らかにしたことに基づき、大規模再開発地域での地域コミュニティ形成への留意点、及びこれからの再開発事業制度のあり方について考察する。

論文の構成は以下の通りである。まず対象地区と再開発事業の概要を把握した上で（第2章）、対象地区における再開発事業前から再開発事業完了後までの人口、人口密度、世帯数の推移、住居タイプ毎の世帯数の推移を明らかにする（第3章）。次に、町会の活動状況や加入世帯数の推移を明らかにする（第4章）。最後に、対象地区におけるこれからの地域コミュニティ形成の留意点、及



【図1】 対象地区と再開発事業地

*学生会員・芝浦工業大学大学院理工学研究科建築学専攻 修士課程 (Shibaura Institute of Technology)

**正会員・芝浦工業大学建築学部 教授・博士 (Prof. Depart. of Architecture, Shibaura Institute of Technology, Dr. Eng.)

びこれからの再開発事業制度のあり方について考察する(第5章)。

2. 月島の概要と再開発事業

2-1. 歴史

月島の歴史を表1に示す。

月島の埋め立ては、隅田川河口に航路を確保するために実施された「東京湾滞筋浚渫工事」の浚渫土を使用して1887年に着手され、その4年後の1892年に「月島一号地」として埋め立てが完了した。その後、日本の近代化を推し進めるための工場や倉庫が建設され、またそれら工場や倉庫で働く労働者が住むための長屋が建設され、同時に多数の路地が形成されていった。1923年に起こった関東大震災によってほとんどの建物が焼失したが、その後すぐに復興が進み、再び工場や倉庫、長屋からなる市街地が形成されていった。太平洋戦争時の空襲による被害がほとんどなかったため、路地と長屋からなる戦前の街並みが2000年頃までほぼそのまま残り、路地を介する濃厚な近隣コミュニティも残っていた。町会は、近隣コミュニティを基盤として成立していた。

高度経済成長期に当たる1970年代後半から、月島とその周辺の再開発が検討されるようになり、1986年には佃二丁目を中心とする「大川端リバーシティ21」の再開発が始まった。1988年に地下鉄有楽町線月島駅が開業し、またバブル景気の影響もあり、月島の各地で再開発が検討されるようになり、1990年には月島三丁目でも再開発準備組合が設立された。またこの頃から、月島の中心的商業地である西仲通り商店街に「もんじゃ焼き店」が増え始めた。1997年に中央区は、「街並み誘導型地区計画」を導入し、路地に接道する長屋の未接道建築問題の解消と、建物の不燃化を推進し始めた。路地を存続できる制度が整ったものの、2000年の地下鉄大江戸線月島駅が開業して利便性が向上したことで、各所で再開発が進み、タワーマンションが林立するようになっていった。

2-2. 再開発事業

再開発事業の経緯を表2に、地域の課題と再開発事業の目的、概要を図2に示す。

月島地区は老朽木造建築物密集街区であることや、災害時の活動困難度を考慮した総合危険度の高さ、オープンスペース等の不

【表-1】 月島の歴史

年	月	出来事
1883	9	隅田川の河口付近で航路を確保するための「東京湾滞筋浚渫工事」を開始。
1887	11	浚渫土を活用した土地造成が開始。
1892	7	月島一号地埋め立て完了(月島) その後、徐々に工場や倉庫が建設され、また工場や倉庫で働く労働者が住むための長屋が建設され始める。
1923	9	関東大震災 月島地区は、佃島・石川島の一部を残しただけでほぼ焼失。
1945	3	東京大空襲。月島地区はほぼ焼失を免れる。
1977	2	区の月島地区再開発適地調査がまとまる。
1986	4	大川端リバーシティ着工
1988	6	地下鉄有楽町線月島駅開業。月島でももんじゃ焼き店が増え始める。
1990		月島三丁目地区再開発準備組合設立
1997		「街並み誘導型地区計画」の導入
2000	12	地下鉄大江戸線月島駅開業
2002	6	ムーンアイランドタワー竣工
2003	8	アイマークタワー竣工
2006	10	サンシティ銀座EAST竣工
2015	7	キャピタルゲートプレイス・ザ・タワー竣工
2020	10	MID TOWER GRAND竣工

足、堤防による水辺と市街地の分断などが課題として挙げられていたが、狭小な敷地が多く、個別建て替えでは対応が難しい状況であった。こうしたことから、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、月島の特性を生かした快適な生活環境と多様で魅力的な複合市街地を形成することを目的として、再開発事業が着手された⁴⁵⁾。

北地区再開発事業は2020年に再開発組合が設立され、2022年10月に建築工事が着工された。地下2階地上58階建のタワーマンションをはじめとする3棟の共同住宅が建設予定であり、住戸数は全体で1,341戸となる。竣工は2026年、再開発事業完了は2027年の予定である。南地区再開発事業は2020年に再開発組合が設立され、2023年に建築工事が着工された。地下1階地上48階建のタワーマンションを含む2棟の建物が建設予定であり、住戸数は744戸となる。竣工は2027年、再開発事業完了は2029年の予定である。

2-3. 町会の区割、班割

町会の区割、班割を図3に示す。

「区」とは町会のエリアを5つの区域に分けたものであり、それ

【表-2】 再開発の経緯

年	月	内容	
		北地区	南地区
1990		月島三丁目地区再開発準備組合設立	
2001		再開発派と街並み誘導型地区計画派が対立し、中央区が月島三丁目地区まちづくり意見交換会の開催を始める	
2002		住民(地権者)投票の結果、街並み誘導型地区計画に決まる	
2002		都市再生特別措置法が制定され、佃や月島、勝どき、晴海を含む中央区のほぼ全域や豊洲、東雲、有明といった湾岸地域が都市再生緊急整備地域に指定され、再開発が誘導されるようになった。	
2008	4		まちづくり勉強会発足
	6		まちづくり勉強会発足
2009	6		再開発協議会設立
	11		まちづくり推進協議会発足
2011	3		再開発準備組合設立
2014	3		月島三丁目28,29,30番地区市街地再開発
2015	9		月島三丁目27番地の一部を区域に編入
2018	2		都市計画決定
	12		都市計画決定
2020	8		再開発組合設立
	11		月島三丁目南地区市街地再開発組合設立
2022	1		権利変換計画認可
	10		建築工事着工
	11		権利変換計画認可
2023	11		建築工事着工
2026	6		建築工事竣工(予定)
2027	6		再開発事業完了(予定)
	11		建築工事竣工(予定)
2029	3		再開発事業完了(予定)

項目	北地区	南地区
敷地面積	約12,013m ²	約6,575m ²
建築面積	約7,771m ²	約3,421m ²
延床面積	約149,622m ²	約77,524m ²
建蔽率	約65%	約52%
容積率	約873%	約1,179%
総住戸数	1,341戸	744戸
高さ	199m	182m
階数	地上58階/地下2階	地上48階/地下1階
CGパース		

- 現状・課題
- ・老朽木造建築物の密集街区
 - ・災害時の総合危険度の高さ
 - ・狭小な敷地による建物の更新、改修の困難
 - ・オープンスペース等の不足

- 事業目的
- ・居住環境の快適さと商業繁華性の向上
 - ・地域の防災性向上
 - ・河川整備との連携による親水性の向上

【図-2】 地域の課題と再開発事業の目的、概要

をさらに細分化したものが「班」である。班は路地を単位として形成されており、町会での連絡事項などを伝えるための回覧板も班を単位として行われることになっている。

本研究では、人口、人口密度、世帯数の推計を区、班を単位として行うこととする。

3. 人口、人口密度、世帯数の推移

これらの推移を明らかにするにあたり、再開発事業前で既存住民が居住し、国勢調査が行われた2015年及び2020年、再開発中につき再開発事業地に居住者がいない2023年、再開発事業が完了し、再開発事業地に居住者が入ると考えられる2030年を対象とする。

2015年、2020年は全ての区、班において、国勢調査の小地域集計⁹⁾を用い、また「ゼンリン住宅地図」⁷⁾⁸⁾⁹⁾から世帯数を算出して推計を行う。再開発事業地において、2023年は住人がいないことから、人口、世帯数ともに0とし、2030年は、世帯数は再開発事業で完成するタワーマンションの住戸数、人口は中央区人口ビジョンの将来人口推計(表3)¹⁰⁾に基づいて推計する。一方で再開発事業地以外は2020年の人口、世帯数がそのまま推移すると仮定する。

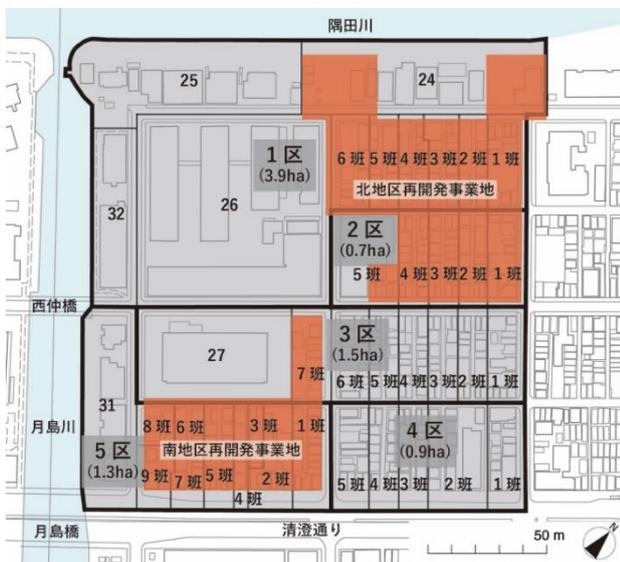
推移を分析するにあたり、北地区再開発事業地がまたがるため1,2区は合わせて集計する。また一部が南地区再開発事業地となるものの、ほとんどが路地と長屋からなる既存の市街地が存続する3,4区は、合わせて分析する。

3-1. 人口の推移

人口の推移を図4に示す。

(1) 1,2区(北地区再開発事業地)

2015年から2020年にかけては約400人増加し、2020年時点で2,000人を超えた。2023年にかけては、再開発事業の開始により居住者が転居したことで一時的に1,700人まで減少した。再開発事業が完了する2030年には約4,800人まで増加し、2020年時点の約2.5倍まで増加すると想定される。



【図-3】 町会の区割と班割

(2) 5区(南地区再開発事業地)

2015年から2023年にかけて徐々に減少し、2023年時点で190人となった。再開発事業が完了する2030年には約1,700人まで増加し、2020年時点の5倍以上まで増加すると想定される。2023年までの増加率は、5つの区の中で最も高い。

(3) 3,4区

2015年から2023年にかけて少しずつ減少しており、2023年時点で3区は約500人、4区は190人である。2030年までもこのまま推移すると考えられる。

(4) 全体

2015年から2020年にかけて若干増加したものの、再開発事業の開始のために、2023年までに約500人減少し、3,000人を超えていた人口は、約2,500人まで減少した。再開発事業が完了する2030年には7,200人まで増加し、2020年時点の2.5倍近くまで増加すると想定される。

3-2. 人口密度の推移

人口密度の推移を図5に示す。

(1) 1,2区(北地区再開発事業地)

2015年から2020年にかけて約400人/haと微増で推移し、再開発事業の開始によって2023年には一度減少するものの、再開発事業が完了する2030年には1,000人/ha以上と非常に高くなり、2020年時点の約2.5倍まで増加すると想定される。

(2) 5区(南地区再開発事業地)

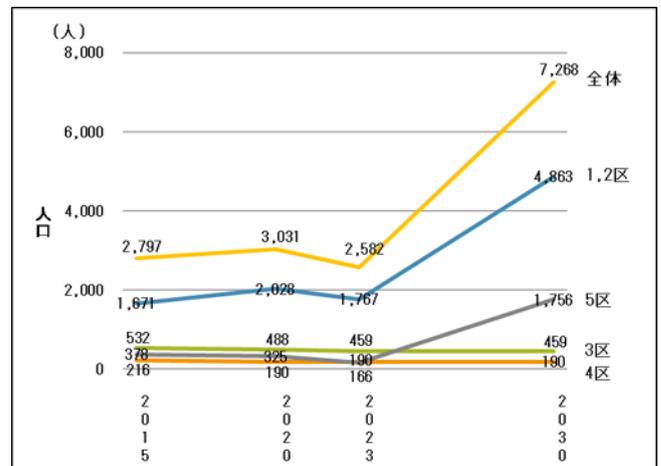
2015年から2020年にかけて300人/ha弱と微減で推移し、再開発事業の開始によって2023年には130人/haまで減少するものの、再開発事業が完了する2030年には約1,400人/ha近くと極めて高くなり、2020年時点の5倍以上まで増加すると想定される。

【表-3】 再開発事業地の2030年人口の推計

地区	間取り	1戸あたり人数	住戸数	人口
北地区	1LDK	1.3	166	216
	2LDK	2.1	487	1,023
	3LDK~	2.7	688	1,858
	合計	-	1,341	3,096
南地区	1K/1LDK	1.3	161	209
	2DK/2LDK	2.1	322	676
	3LDK~	2.7	261	705
	合計	-	744	1,590
合計	-	-	2,085	4,686

※中央区人口ビジョン・人口動向分析及び将来人口推計の概要(2016)の

3 将来人口推計(1)推計方法を参照した。



【図-4】 人口の推移

(3) 3,4 区

2015 年から 2023 年にかけて少しずつ減少しており、3 区は約 300 人/ha、4 区は 200 人/ha である。2030 年までもこのまま推移すると考えられる。

(4) 全体

2015 年から 2020 年にかけて 300 人/ha 台後半で微増し、再開発事業の開始によって 2023 年には若干減少するものの 300 人/ha 台は保っていた。再開発事業が完了する 2023 年には約 900 人/ha と極めて高くなり、2020 年時点の約 2.5 まで増加すると想定される。また、2020 年までは全ての区で約 200 人/ha から約 400 人/ha 台と大きな差はなかったが、2030 年には再開発事業地を含む区とそれ以外の区での差が 3 倍以上と非常に大きくなると想定される。

3-3. 世帯数の推移

世帯数の推移を図 6 に示す。

(1) 1,2 区 (北地区再開発事業地)

2015 年から 2020 年にかけて 200 世帯ほど増加したが、再開発事業の開始によって 2023 年には減少して約 1,200 世帯となった。再開発事業が完了する 2030 年には 2,500 世帯以上まで増加し、2020 年時点の約 2 倍まで増加すると想定される。

(2) 5 区 (南地区再開発事業地)

2015 年から 2020 年にかけて約 200 世帯で微減し、再開発事業の開始によって 2023 年には約 120 世帯まで減少するものの、再開発事業が完了する 2030 年には約 850 世帯まで増加し、2020 年時点の 4 倍以上まで増加すると想定される。

(3) 3,4 区

2015 年から 2023 年にかけてほとんど変化はない。3 区は 330 世帯、4 区は約 120 世帯で推移している。2030 年までもこのまま推移すると考えられる。

(4) 全体

2015 年から 2020 年にかけて微増し、2020 年には 2,000 世帯を超えていたが、再開発事業の開始によって 2023 年には約 1,800 世帯まで減少した。再開発事業が完了する 2030 年には、約 3,900 世帯まで増加し、2020 年時点の約 2 倍まで増加すると想定される。

3-4. 住居タイプ毎の世帯数の推移

住居タイプ毎の世帯数の推移を表 4 に示す。

ここでは 4 章で分析する町会加入世帯数の分析との関係で、各区を班と番地毎まで細かく集計する。また住居タイプを「戸建住居」^③と「マンション住居」の 2 つに大きく分類して、それぞれの年で推計した。

(1) 1,2 区 (北地区再開発事業地)

2015 年と 2020 年では、1 区 1~6 班、2 区 1~5 班のほとんどが戸建住居であり、24、25、26、32 番地のほとんどがマンション住居であった。住居タイプの約 9 割がマンション住居であった。それが、再開発事業の開始によって 2023 年には 1 区 1~6 班、2 区 1~4 班と 5 班の一部が消滅し、ほぼ全ての住居タイプがマンションとなった。再開発事業が完了する 2030 年でも、戸建住居がわずか 3 世帯、マンション住居が約 2,600 世帯となり、住居タイプのほぼ 100%がマンション住居となると想定される。つまりこの区の住民は、ほぼ 100%マンション住居となると考えられる。

(2) 5 区 (南地区再開発事業地)

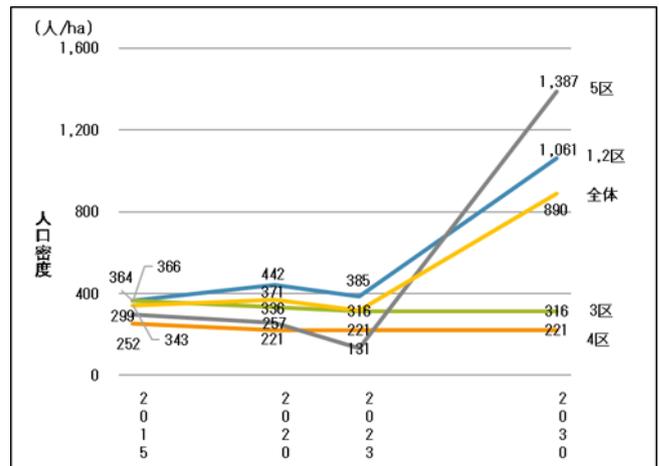
2015 年と 2020 年では、1~9 班まではほとんどが戸建住居であり、31 番地のみが 100%マンション住居であった。2020 年までは戸建住居とマンション住居がほぼ半々の割合であったが、再開発事業の開始によって 1~9 班が消滅し、住居タイプは 100%マンション住居となった。再開発事業が完了する 2030 年では、マンション住居が約 850 世帯と増加し、やはり住居タイプは 100%マンション住居となると想定される。

(3) 3,4 区

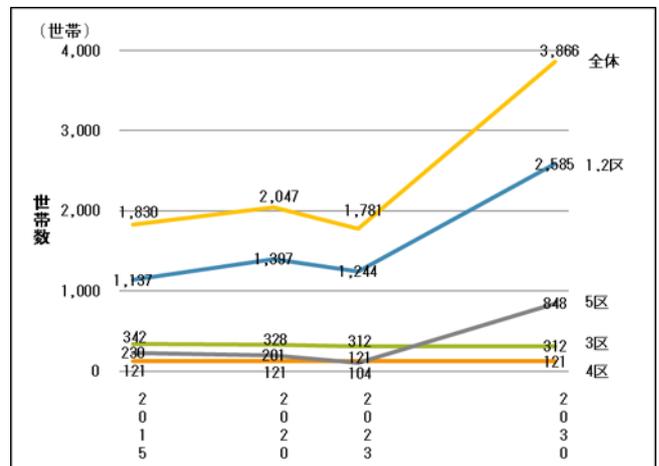
2015 年から 2030 年までの戸建住居とマンション住居の比率は大きくは変化しないと想定される。3 区は 27 番地のみが 100%マンション住居のため、全体として住居タイプは約 7 割がマンション住居である。4 区は 2 班と 3 班でマンション住居が多いため、全体として住居タイプは戸建住居とマンション住居がほぼ半々の割合である。

(4) 全体

2015 年の住居タイプはマンション住居が大半を占めるものの 8 割弱にとどまっていたが、2020 年ではマンション住居が 8 割を超え、2023 年では 9 割を超えた。年々マンション住居が増加し、戸建住居が減少していった。再開発事業が完了する 2030 年の住居タイプは、96%がマンション住居と想定される。



【図5】 人口密度の推移



【図6】 世帯数の推移

4. 町会の状況

4-1. 町会の活動

町会の活動を表5に示す。

町会は、住居表示の月島三丁目13から32番の区域で活動している。活動内容は、町会長、副町会長などの役員と会員から構成され、会計部、環境部、交通部、防犯部、厚生部、文化部、防災部がある。定例役員会は毎月1回開催される。主な活動は、月300円の町会費の徴収（会計部）、新聞・雑誌・ダンボールといった資源ごみの回収（環境部）、全国交通安全運動（交通部）、防犯パトロール（防犯部）、災害時の非常食買付・保管（防災部）などがある。回覧板での連絡、日帰りバス旅行（厚生部）、防犯訓練（防犯部）、ラジオ体操（文化部）は、コロナ禍により2023年現在休止されている。

4-2. 町会員数の推移

町会員数の推移を表6に示す。

町会役員のA氏にヒアリング調査を行い⁽⁴⁾、各班における再開発事業前（2020年）と再開発中（2023年）の町会加入世帯数を把握した。また、再開発事業が完了する2030年についても、再開発

中の世帯数がそのまま推移するとみなし、推計した。

(1) 1,2区（北地区再開発事業地）

再開発事業前の2020年でも、会員数は108で、加入割合は全世帯数の8%にとどまっている。会員のほとんどは、1区の1～6班、2区の1～5班で、長屋が建ち並ぶ既存の戸建住居である。マンションが建ち並ぶ24,25,26,32番地には会員はほとんどいない。再開発事業の開始によって2023年には、長屋が建ち並ぶ既存の戸建住居がなくなったため、会員数は0となった。

【表5】 町会活動状況

構成	主な活動
町会長	月300円の町会費の徴収（会計部）
副町会長 (2名程度)	資源ごみ（新聞・雑誌・ダンボール）の回収（環境部） 全国交通安全運動（交通部）
役員 (数名)	防犯パトロール（防犯部） 災害時の非常食買付・保管（防災部）
定例役員会 毎月1回開催	回覧板での連絡※
会員	日帰りバス旅行（厚生部）※ 防犯訓練（防犯部）※ ラジオ体操（文化部）※

※コロナ禍以降2023年時点で休止中

【表4】 住居タイプ毎の世帯数の推移

住居タイプ	2015年			2020年			2023年			2030年		
	総世帯数	戸建	マンション	総世帯数	戸建	マンション	総世帯数	戸建	マンション	総世帯数	戸建	マンション
1区	24番地	36	7	29	62	2	60	56	2	54	56	2
	25番地	178	2	176	241	2	239	240	1	239	240	1
	26番地	569	0	569	735	0	735	735	0	735	735	0
	32番地	83	0	83	91	0	91	91	0	91	91	0
	1班	11	11	0	6	6	0	-	-	-	-	-
	2班	12	12	0	11	11	0	-	-	-	-	-
	3班	16	16	0	16	16	0	-	-	-	-	-
	4班	5	5	0	6	6	0	-	-	-	-	-
	5班	10	10	0	18	18	0	-	-	-	-	-
	6班	5	5	0	4	4	0	-	-	-	-	-
2区	1班	35	6	29	30	6	24	-	-	-	-	-
	2班	20	20	0	17	17	0	-	-	-	-	-
	3班	20	20	0	17	17	0	-	-	-	-	-
	4班	15	15	0	15	15	0	-	-	-	-	-
	5班	122	5	117	128	6	122	122	0	122	122	0
合計	1,137	134	1,003	1,397	126	1,271	1,244	3	1,241	2,585	3	2,582
比率	100%	12%	88%	100%	9%	91%	100%	0.2%	99.8%	100.0%	0.1%	99.9%
3区	1班	10	10	0	13	13	0	13	13	0	13	13
	2班	18	18	0	17	17	0	12	12	0	12	12
	3班	15	15	0	14	14	0	12	12	0	12	12
	4班	14	14	0	9	9	0	9	9	0	9	9
	5班	19	19	0	16	16	0	14	14	0	14	14
	6班	18	18	0	24	24	0	24	24	0	24	24
	7班	8	8	0	7	7	0	-	-	0	-	-
	27番地	240	0	240	228	0	228	228	0	228	228	0
合計	342	102	240	328	100	228	312	84	228	312	84	
比率	100%	30%	70%	100%	30%	70%	100%	27%	73%	100%	27%	
4区	1班	8	8	0	7	7	0	7	7	0	7	7
	2班	55	15	40	53	13	40	53	13	40	53	13
	3班	30	12	18	31	13	18	32	12	20	32	12
	4班	16	16	0	19	19	0	18	18	0	18	18
	5班	12	12	0	11	11	0	11	11	0	11	11
	合計	121	63	58	121	63	58	121	61	60	121	61
比率	100%	52%	48%	100%	52%	48%	100%	50%	50%	100%	50%	
5区	1班	41	26	15	28	15	13	-	-	-	-	-
	2班	8	8	0	7	7	0	-	-	-	-	-
	3班	10	10	0	8	8	0	-	-	-	-	-
	4班	5	5	0	4	4	0	-	-	-	-	-
	5班	15	15	0	18	18	0	-	-	-	-	-
	6班	9	9	0	6	6	0	-	-	-	-	-
	7班	10	10	0	10	10	0	-	-	-	-	-
	8班	10	10	0	7	7	0	-	-	-	-	-
	9班	17	17	0	9	9	0	-	-	-	-	-
	31番地	105	0	105	104	0	104	104	0	104	104	0
合計	230	110	120	201	84	117	104	0	104	848	0	
比率	100%	48%	52%	100%	42%	58%	100%	0%	100%	100%	0%	
全区	合計	1,830	409	1,421	2,047	373	1,674	1,779	148	1,631	3,864	148
比率	100%	22%	78%	100%	18%	82%	100%	8%	92%	100%	4%	

※戸建は長屋建てやマンション以外の建物内住宅も含む。マンションは8階以上のものを対象とする。2030年のマンション住居数は最大住戸数で計算する。

【表6】 町会加入世帯数

地区	2020年	2023年	2030年	
1区	24番地	0	0	0
	25番地	2	0	0
	26番地	0	0	0
	32番地	0	0	0
	1班	7	-	-
	2班	4	-	-
	3班	13	-	-
	4班	6	-	-
	5班	8	-	-
	6班	3	-	0
2区	1班	9	-	-
	2班	17	-	-
	3班	17	-	-
	4班	15	-	-
	5班	7	0	0
1,2区 合計	108	0	0	
全世帯に対する割合	8%	0%	0%	
3区	1班	15	15	15
	2班	14	13	13
	3班	11	10	10
	4班	13	13	13
	5班	20	19	19
	6班	12	11	11
	7班	5	2	2
	27番地	0	0	0
合計	90	83	83	
全世帯に対する割合	27%	27%	27%	
4区	1班	12	10	10
	2班	8	10	10
	3班	10	10	10
	4班	16	10	10
	5班	10	10	10
合計	56	50	50	
全世帯に対する割合	46%	42%	42%	
5区	1班	15	-	-
	2班	4	-	-
	3班	6	-	-
	4班	2	-	-
	5班	16	-	-
	6班	9	-	-
	7班	10	-	-
	8班	5	-	-
	9班	5	-	-
	31番地	0	0	0
合計	72	0	0	
全世帯に対する割合	36%	0%	0%	
全体 合計	326	133	133	
全世帯に対する割合	16%	7%	3%	

(2)5 区 (南地区再開発事業地)

再開発前の 2020 年では、会員数は 72 と少ないが、長屋が建ち並ぶ既存の戸建住居が主だったため全世帯数の 36%と比較的加入割合は高かった。再開発事業の開始によって 2023 年には、長屋が建ち並ぶ既存の戸建住居がなくなったため、会員数は 0 となった。

(3)3,4 区

再開発前の 2020 年では、長屋が建ち並ぶ既存の戸建住居が主なので、3 区が会員数 90 で全世帯数の 27%、4 区が 56 で全世帯数の 46%比較的加入割合は高かった。再開発事業地がないので、2023 年もほぼ同じ会員数と加入者割合であった。しかし両区とも、会員数は全世帯数の半数にも満たなかった。

(4) 全体

再開発前の 2020 年でも、長屋が建ち並ぶ既存の戸建住居の加入者を中心として、会員数は 326 で、加入割合は全世帯数の 16%にとどまっていた。また、再開発事業の開始によって 2023 年には、会員数が 133 と激減し、加入割合も全世帯数の 7%とごくわずかとなった。

4.3. 中層及びタワーマンションの加入状況

2000 年以降に建設された主な中層及びタワーマンションを図 7 に示す。

中層マンションは 13 棟あり、総住戸数は約 1,600 戸である。しかし 2023 年現在、町会員になっているマンションはわずか 2 棟であり、さらにどちらも管理組合として一括しての加入であり、会員数としては 1 のみである。つまり中層マンションは 1,600 戸あるものの、町会会員数は 2 のみである。それが、2020 年と 2023 年の会員数が少ない要因となっている。



建物名	竣工年	住戸数	建物名	竣工年	住戸数
1 セザールリバーサイド月島	2001	43	8 THEバームス月島ルナガーデン	2012	122
2 マストライフ月島	2003	21	9 月島荘	2013	644
3 レジデンスシャルマン月島	2004	140	10 オークプレイス月島	2014	77
4 スカイコート月島		82	11 マザーズ月島	2017	30
5 コーテージコート月島	2006	32	12 月島リバーサイドハイツ	2018	60
6 レジデンスシャルマンプレデュフループ		30	13 Zoom月島	2021	26
7 サンシティ銀座EAST		314	合計		1621

【図-7】 2000 年以降に建設された主な中層マンション

4.4. 新たなタワーマンションの町会加入方法

北地区再開発組合と南地区再開発組合にヒアリング調査を行った結果⁹⁾、再開発事業によって建設される新たな 2 つのタワーマンションの町会加入方法は、管理組合として一括しての加入の予定である。2 つのタワーマンションの住戸数は 2,000 を超えるが、町会会員数は 2 のみとなる。そのため、2030 年の町会会員数は表 6 の右端の通りとなり、会員数は依然として少なく、加入割合も全世帯数の 7%のままと予想される。

5. まとめ

本研究は、月島三丁目地区を対象として、大規模再開発による人口や人口密度、世帯数の推移、また代表的な地域コミュニティである町会の状況の推移から、大規模再開発事業の地域コミュニティへのインパクトについて、以下のことを明らかにした。

- 人口は、再開発事業が完了する 2030 年には地区全体で 2 倍以上となり、特に再開発事業地である 1,2 区では 3 倍近く、5 区では 5 倍以上人口が増加すると想定される。
- 人口密度は、再開発事業が完了する 2030 年には再開発事業地である 1,2 区は 2.5 倍近く、5 区は 5 倍以上増加すると想定される。
- 世帯数は、再開発事業が完了する 2030 年には再開発事業地である 1,2 区では 2 倍近く、5 区では 4 倍近く増加すると想定される。
- さらに住居タイプ毎の世帯数は、2020 年時点で既に 8 割以上がマンション住居で、再開発事業が完了する 2030 年には 96%がマンション住居となると想定される。特に再開発事業地でタワーマンションが建設される 1,2 区、5 区はほぼ 100%マンション住居となると想定される。
- 町会の加入世帯数は再開発前の 2020 年時点で既に 2 割を切っており、再開発事業が完了する 2030 年には 3%まで減少すると想定される。

まずは 2 つの大規模再開発事業によって、激変する地域コミュニティの状況を具体的に明らかにできたと考えている。そしてこのような状況を踏まえて、新たな地域コミュニティ形成への留意点として、以下のことが考察できる。

- 人口の急激な増加と住民の住居タイプの変容から、既存の地域コミュニティは変化せざるを得ない。変化を受け入れない訳にはいかず、町会は、マンション居住世帯の加入を積極的に働きかけるべきである。
- 大規模なタワーマンションでは、新たに自治会を設立するか、あるいは各世帯が原則的に町会に加入するようにすべきである。
- タワーマンションなどでは、居住者以外へのセキュリティが高いため、地区全体で住民のふれあいの機会を増やすような仕組みやテーマコミュニティ育成の仕組みが必要であり、そのための自治体としての積極的な関与も必要と言える。

最後に、これからの市街地再開発事業のあり方についても言及する。持続可能なまちづくりのための前提として、大規模な再開発が短期間に集中するような事態は避けなければならない。月島

三丁目地区が受けたような強烈的なインパクトは、既存の地域コミュニティや住環境の変化、災害時対応などを考えても望ましいものとは言えない。市街地再開発事業は、国の制度に基づくものなので、短期間に集中しないように調整することは公共の義務と言える。レジリエンスの観点からも、最低限、地域コミュニティの維持や形成に公共としても関与する責任があると言える。さらに現状の市街地再開発事業制度では、個別の再開発事業の範疇でしか計画の妥当性が検討されないため、地区としての計画の妥当性を検討するための市街地再開発制度の見直し、さらに持続可能性と縮減社会の到来を見据えた制度の見直しが必要の課題であると言える。

謝辞

本稿は土屋瑠伽の卒業論文に基づいている。本研究にご協力いただいた皆様に感謝申し上げます。

補注

- (1) 紳士化、高級化。参考文献1)を参照した。
- (2) 国勢調査の小地域集計を用いる。また「ゼンリン住宅地図」も部分的に用いる。
- (3) 戸建住居は、長屋といった戸建て住宅とマンション以外の建物内住居とする。また参考文献11)を参照した。
- (4) 町会役員のA氏へ2023年11月1日にヒアリング調査を行った。
- (5) 北地区再開発組合と南地区再開発組合に対して、2023年11月に数回にわたりヒアリング調査をおこなった。

参考文献

- 1)ニール・スミス (2014), 「ジェントリフィケーションと報復都市」, ミネルヴァ書房
- 2)志村秀明 (2018), 「東京湾岸地域づくり学」, 鹿島出版会,
- 3)東京都中央区立京橋図書館 (1994 年), 「中央区沿革図集 月島篇」, 東京都中央区立京橋図書館
- 4)月島三丁目北地区第一種市街地再開発事業 (2018 年), 「事業計画書」, 月島三丁目北地区市街地再開発組合
- 5)月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業 (2018 年), 「事業計画書」, 月島三丁目南地区市街地再開発組合
- 6)国勢調査, 「人口等基本集計に関する集計1/男女別人口及び世帯数-基本単位区 (2015,2020)」, <https://www.e-stat.go.jp/>, 2023 年 11 月
- 7)ゼンリン住宅地図, (2015 年), 「東京都中央区 2015」, 株式会社ゼンリン
- 8)ゼンリン住宅地図 (2020 年), 「東京都中央区 2020」, 株式会社ゼンリン
- 9)ゼンリン住宅地図 (2023 年), 「東京都中央区 2023」, 株式会社ゼンリン
- 10)中央区企画部企画財政課, 「中央区人口ビジョン-人口動向分析及び将来人口推計の概要」, <https://www.city.chuo.lg.jp/documents/827/gaiyou.pdf>, 2023 年 11 月
- 11)志村秀明 (2007 年), 「再開発ビッグプロジェクトとサステナ

ブルコミュニティ～東京都中央区佃・月島地区を事例として～, 都市住宅, 57 号, p27-32