

墨田区京島に積み重ねられてきた暮らしと微地形が呼応する空間の設計

日大生産工(院) ○人見 健太
日大生産工 篠崎 健一

1. はじめに

東京都墨田区京島は、区北部に位置し、戦前からの長屋と路地が多く残る木造密集市街地である。また、墨田区一帯は、関東大震災や東京大空襲に加え、洪水や火災といった災害に繰り返し晒されてきた地域である¹⁾。江戸時代、墨田区南部は、明暦の大火（1657年）後に市街化が進み、武家屋敷を中心に、住宅・商業地域として発展する。一方、京島は田畑と沼が入り組んだ田園地帯が1897年頃まで広がる²⁾。明治時代に入ると、河川による水運や周辺地域からの労働力供給といった好条件を背景に、京島では繊維や機械金属の中小工業が発展する³⁾。そのため、工場周辺に労働者向けの長屋が多く建てられ、職住が近接する暮らしが形成される。その後、戦後の高度経済成長期を経て産業構造が変化したことで、工場の移転や廃業が相次ぐ。現在では、かつての工場跡地の多くが高層の集合住宅や賃貸マンションに再開発され、こうしたまちづくりの流れは、京島での暮らしそのものに大きな影響をもたらしている。

2. これまでのまちづくりの流れ

戦後の京島では、生活環境の悪化や災害リスクが深刻な課題として浮上する。まちづくりの変遷については、年次順で整理する（Table. 1）。1990年代まで、まちづくりの主眼は地区の防災性能の向上にあり、長屋は更新すべき不良住宅と位置付けられ、行政による再開発や共同建替えが進められる。1990年後半からは、長屋の生活環境を地域資源として再評価する機運が生まれ、保存や活用への関心が高まり、アートイベントや暫定利用を契機に、カフェや民泊の新しい用途が生まれる⁴⁾。一方で、そうした動きと並行して、東京都による木密地域不燃化10年プロジェクト^{*1)}が2013年に始まり、マンション開発が進行する。これにより、市街地の防災性能を評価する不燃領域率^{*2)}は向上する。都市計画画、不燃領域率が70%を超えると大規模な焼失被害はほぼ発生しないとされ、京島は2023年時点で64%に達している⁵⁾。

Table. 1 まちづくりの流れ⁴⁾

年次	内容（一部抜粋）
1974年	東京都によって、地域社会の望ましい生活環境を実現し、安全で快適なまちづくりを進めていくための調査研究モデル地区に指定された。
1978年	東京都住宅局がまちづくりの意向調査を実施し、まちづくりの機運が高まった。
1980年	地元委員、東京都、墨田区、墨田区まちづくり専門委員の4者でまちづくり検討会がスタートした。
1981年	検討会の提案を受け、京島地区まちづくり協議会が設立された。
1983年	住環境整備モデル事業（のちにコミュニティ住環境整備事業）が実施された。
1990年～	墨田区からの委託調査で、京島地区のまちづくりの方向性について検討が行われた。
1998年 2000年	向島国際デザインワークショップ（1998年）、第一回向島博覧会（2000年）が行われ、アートイベント等を通して長屋の活用が行われるようになった。

3. 研究目的

これまでのまちづくり事業及び、木密地域不燃化10年プロジェクトによる、建替えや除却、住替えなど、密集市街地へのハードな整備について、濱田⁶⁾は「京島に積み重ねられてきた暮らしとその空間に連帯している社会的紐帯を弱体化させる恐れがある。さらに、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つながる。」と述べている。本研究の目的は、こうした再開発の流れの中で失われた、かつて人が働き・学び・支え合う地域の核であった工場の跡地を再構築することにある。しかし、工場の閉鎖とともに、ものづくりを介して人が関わる構造は断たれ、その跡地は資本主導の開発によって、閉鎖的な住環境へと変化している。そこで本研究では、もしかつての時代に立ち戻って考えなおすとしたら、どのような京島のあり方が立ち上がりうるのかを検討する。そして、かつて工場が担っていたように、ものづくりが再び人の関係を育む媒介となる建築のあり方を提案する。また、この提案は、京島に限らず、工業地域や歴史的な街並みが再開発によって画一化していく他の都市に対しても、かつて人々の暮らしを支えてきた基盤をどのように再構築できるかを示す試みとなる。

* 1) 木密地域不燃化10年プロジェクトは、木造住宅密集地域で火災を防ぐため、建物の耐火化や道路整備を進める取り組み。
* 2) 不燃領域率とは、市街地の防災性能を評価する数値であり、燃えにくい建物や道路の割合を示す。以下の式で定義される。
不燃領域率（%）＝空地率＋（1－空地率／100）×不燃化率で算出される。空地率は、水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設等の面積割合を示し、不燃化率は、（耐火建築物建築面積＋準耐火建築物建築面積×0.8）／全建築面積を示す。

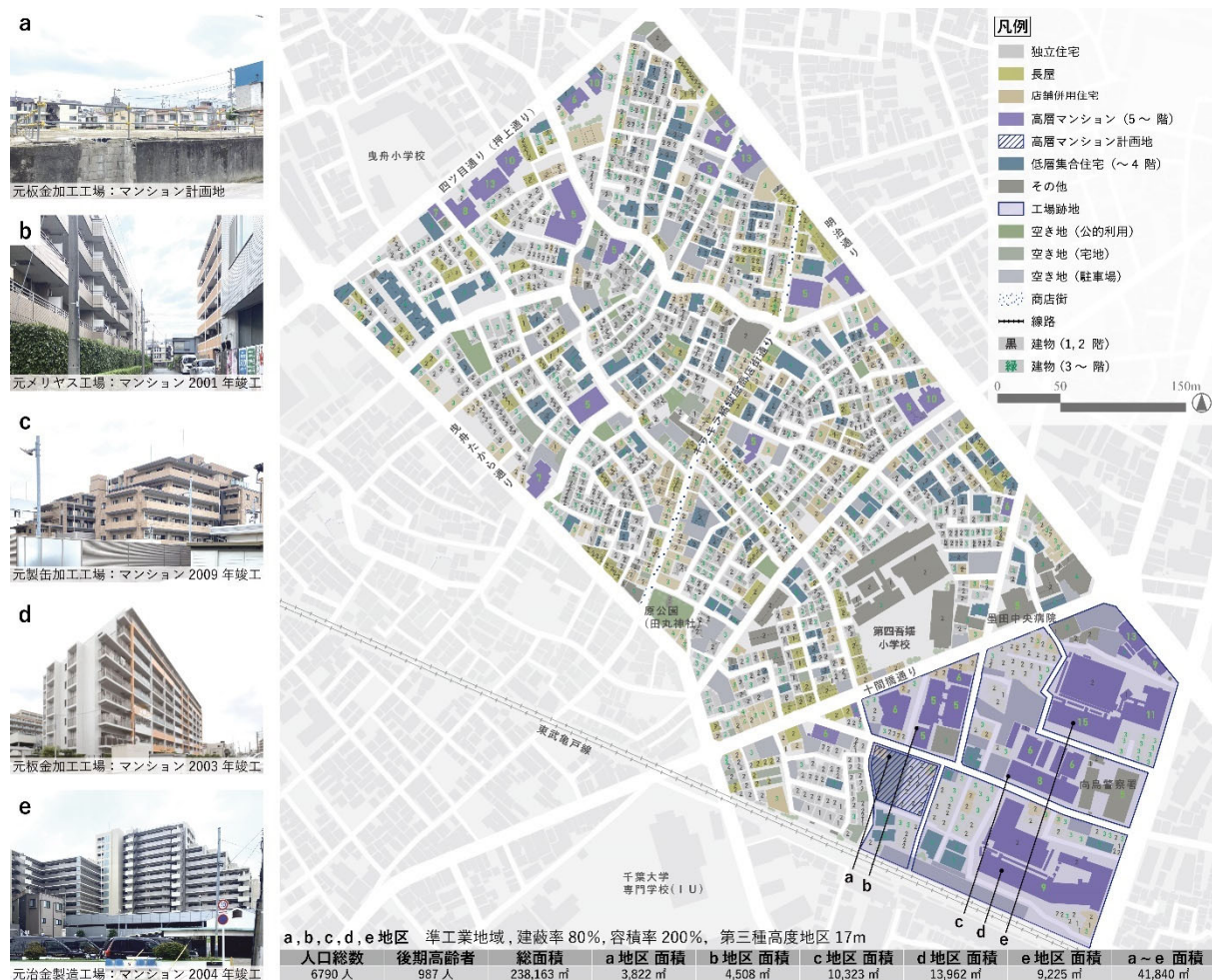


Fig. 1 工場跡地の環境とその周辺

4. 研究方法

工場跡地の環境とその周辺を対象に、建物用途、人口構成、地区面積、高層マンションの竣工年を調査し、地図上に整理する (Fig. 1)。また、古地図⁷⁾と文献資料の分析から、京島に積み重ねられてきた暮らしと地形がどのように呼応しているかを断面的に捉える (Fig. 2)。これらを基礎資料として、現在と過去からの変遷を比較し、地域の空間構造と人々の暮らしの関係がどのように変化しているかを考察する。

5. 現在と過去からの変遷

5.1. 現在

かつて工場が集積していた5つの地区のうち、現在は4か所がマンションとして再開発され、a地区は新たなマンション計画地として更地の状態にある。こうした開発は、延焼の危険を減らし、物理的な安全性を高める一方で、周囲に残る長屋や路地といった地域の生活構造との連続性を弱めている。また、京島では高齢化が進み、災害時に避難が困難な居住者が増加しており、地域の共助や暮らしの維持に課題が生じている (Fig. 1)。

5.2. 過去からの変遷

5.2.1. 1880年（後背湿地）

1880年の地図からは、人の居住がほとんど見られず、建物の記号も確認されない。京島は、約6千年前に奥東京湾の入り江として粘土が堆積した地であり、現在も海生の砂やシルトを主体に互層を成す厚い沖積層に覆われている。隅田川の氾濫によって運ばれた砂や泥が川のそばに積もり、川から少し離れた京島は水が引きにくい後背湿地を形成してる¹⁾。また、当時の地下水位は地表から約-4mと浅く、降雨のたびに地表近くまで水位が上昇する⁸⁾。そのため、土地は常に湿り、人の生活に適していない。

5.2.2. 1909年（農業用地）

1909年の地図では、水田や水路、一部に溜池が見られ、土地のわずかな高低差を読み取り、人が土地に手を加え始める様子がうかがえる。低温な気候と豊かな水運に支えられ、農業や養魚など、水と微地形に密接に関わる生業が営まれている。その後の関東大震災（1923年）においても、京島は宅地化が進んでいなかったため、建物の倒壊や延焼といった被害が少ない⁹⁾。

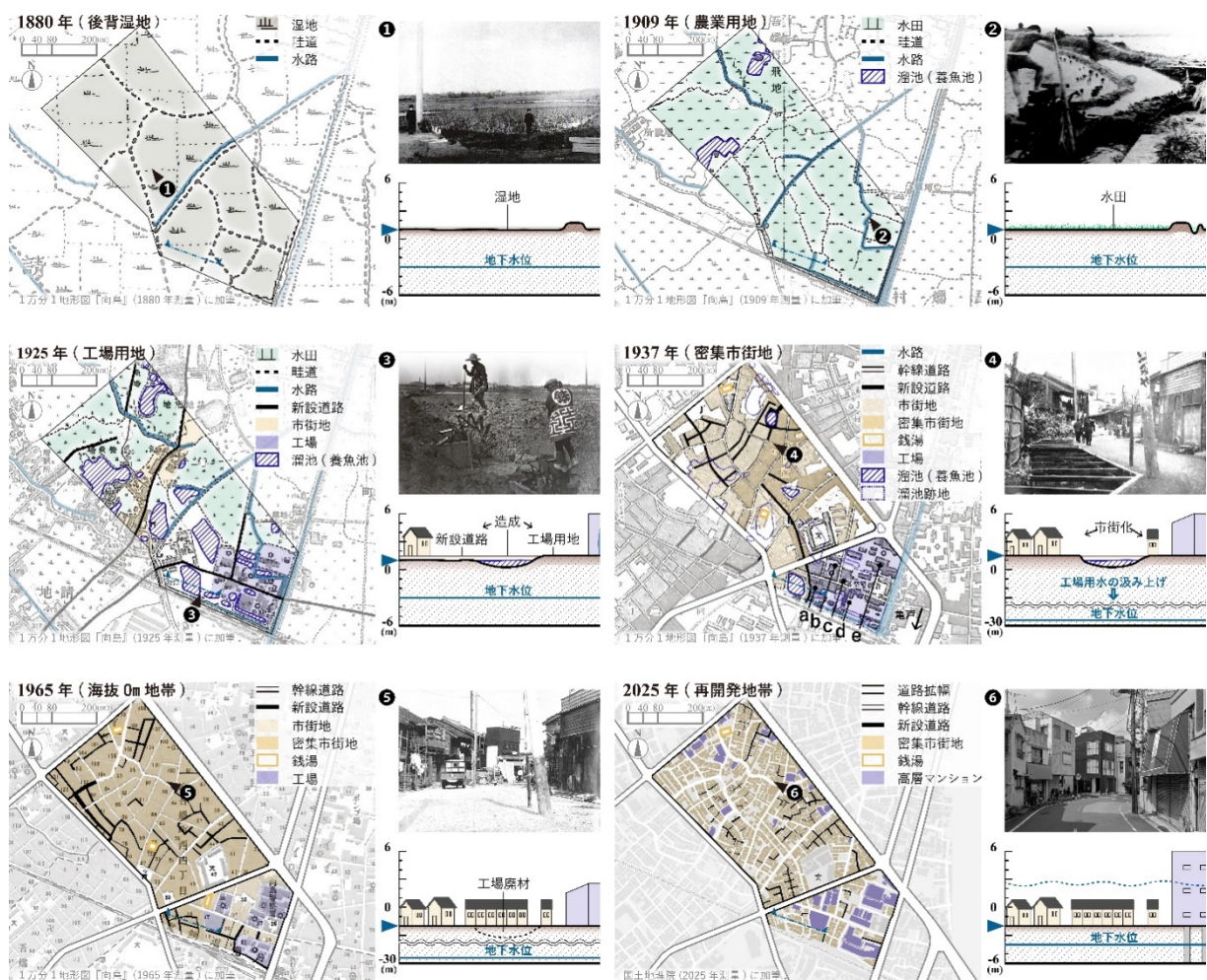


Fig. 2 京島における地形と土地利用の変遷 (1880-2025)

5.2.3. 1925年（工場用地）

1925年の地図では、水田を埋め立てて造成した土地に工場や労働者向けの長屋が建ち、街の輪郭が見え始めている。京島は関東大震災（1923年）で被災した人々や工場が墨田区南部から移転したことで急速に宅地化が進む¹¹⁾。地主は自らの土地を寄付し、自動車の通れる広くまっすぐな新設道路を整備する。造成には大量の土が必要だが入手は難しく、近隣の地面を掘り取って埋立てに充てるため、その跡が溜池として残る。1909年と1925年の地図を比較すると、新設道路周辺に新たな池が点在し、水はけの悪い地質を反映して自然の調整池のように機能していると考えられる¹⁰⁾。深さは約-0.8mで、冬には氷が張り、子どもがその上で遊ぶ姿も見られる¹¹⁾。このような地形改変によって、後の街区構造や土地利用の原型が形づくられた。

5.2.4. 1937年（密集市街地）

1937年の地図では、溜池の周辺から労働者向けの長屋が建ち始め、市街化が進行している。周辺工場の労働者を受け入れるため長屋は急増し、新設道路沿いに宅地が拡張して、昭和初

期の十数年で現在の木造密集市街地の原型が形成される¹²⁾。長屋は丸太を井桁に組み、間に粗木や工場廃材を詰めて築かれる簡易な盛土の上に建ち、掘削時には石炭殻や木屑が出土する¹¹⁾。薄い壁で仕切られた狭い部屋が連なる急増粗雑な長屋での暮らしは、井戸や便所が共同で、路地は狭く湿気がこもり、衛生環境は劣悪である。共有設備の維持には気遣いとルールが不可欠で、住人たちは助け合いの精神を生活の基盤としている¹²⁾。一方、湿地上に職住が近接する暮らしの裏では、工場用水の汲み上げによって地下水位が約-30mまで低下している。

5.2.5. 1965年（海拔0m地帯）

こうして急速に形成された木造密集地域は、東京大空襲（1945年）を免れたことで、当時の街並みを今も色濃く残している¹⁾。一方、戦後の高度経済成長期には、工場用水の汲み上げにより地下水位が低下し、地盤は約-3.5m沈下する⁸⁾。その結果、墨田区の大半は海拔0m地帯となり、京島の地盤高は海拔-2.0mに位置する。そのため、内水氾濫時には排水が滞り、大規模な浸水が2週間以上続くと想定されている¹³⁾。

5.2.6. 2025年（再開発地帯）

近年では、台風の大規模化や気候変動の影響により、大雨による河川氾濫の危険性が高まっている。堤防や排水機場などの治水施設が整備された現在でも、隅田川と荒川が決壊した際には3mから5mにおよぶ浸水が想定されており、京島の地盤や暮らしは依然として水環境の制約下にある¹³⁾。また、支持地盤まで約30mと深く、中高層建築では杭の打設が必要であるが、狭小敷地では既存杭を抜かずに建替えが繰り返されており、一度打設した杭の位置に再び杭を打ち込むことができない。その結果、建替えを重ねるごとに柱直下に十分な支持杭を配置できない可能性が高まり、将来的には災害に備える空間を維持することが困難になる⁸⁾。このような制約の中で、今後の都市空間には、防災性能の向上だけでなく、人々の暮らしと地形が呼応しながら共存する新たな仕組みが求められている。

5.3. 考察

京島は、近年の再開発により、土地と人との関係が希薄化している。かつて人々が水を制御して土地を築き上げたこの地域は、今や人為的な活動の結果として再び水に脅かされる状況にある。こうした変遷を踏まえると、今後のまちづくりには、地勢や災害リスクを克服すべき課題ではなく、この土地の暮らしを支えてきた環境として捉え直し、防災と生活を両立させる空間のあり方が求められる。

6. 研究の視座と参考事例

山本理顕¹⁴⁾は、「かつて住宅は単なる居住専用ではなかった。家業を営む人たちが町をつくっていたのである。家は住む場所であると同時に仕事場だったのだ。町は住む人々による経済と共にあったのである。」と述べ、「いま必要なのは、ゾーニングを越えた『脱専用住宅化』である。」と指摘している。この思想は、京島の工場と長屋に象徴される職住が近接する暮らしを再評価し、ものづくりを介した人の関わりを現代に再構築する上で示唆を与える。こうした視点をもとに、本研究では、現在マンションとして再開発された工場跡地を地域の働き・学び・支え合う拠点にすることを目指す。参考事例として、葛飾にいじゅくみらい公園がある（Fig. 3）。この公園は、江戸川や中川、小合溜に囲まれた水郷景観を背景に、旧三菱製紙工場跡地を活用し、大学と公園を一体化させ、水と緑の拠点を整備している。計画では、微高地や水脈を活かしながら、生命の回廊を形成し、大学と連携した交流の場を創出している¹⁵⁾。



Fig. 3 葛飾にいじゅくみらい公園¹⁵⁾

7. 建築計画

工場跡地の盛土や水脈といった微地形の記憶を読み解きながら、防災・環境面において土地の特性を活かした緑地を計画する。具体的には、高齢者福祉施設と工房が共存するクラフトレジデンスと一体となった緑地を整備し、ものづくりを通じて世代や職種を超えた関係性を育む。また、単なる高齢者福祉施設と工房の共存にとどめず、地域に関わる人々の暮らしを包摂し、京島に根ざした生活の在り方を探究する。

参考文献

- 1) 墨田区，墨田区の歴史，2023.2.14，[https://www.city.sumida.lg.jp/kuseijoho/kun-
osyokai/history.html](https://www.city.sumida.lg.jp/kuseijoho/kun-
osyokai/history.html)，（2025.9.4 閲覧）
- 2) 三宅理一，木造密集地区に住む—京島の例—密集市街地のジレンマ，『10+1』No. 27，（2002.4.20）pp. 154-161，（2025.9.3 閲覧）
- 3) 墨田区，文花地区まちづくり方針，2018.2，[https://www.city.sumida.lg.jp/kuseijoho/mac-
hizukuri/bunka_plan.html](https://www.city.sumida.lg.jp/kuseijoho/mac-
hizukuri/bunka_plan.html)，（2025.9.4 閲覧）
- 4) 北原麻理奈・鈴木伸治・長縄旺介・古屋向日里，墨田区京島地区の長屋の現状に関する研究—その1 京島地区の市街地形成過程とまちづくり，日本建築学会大会学術講演梗概集（関東），（2024.8）pp. 1155-1156
- 5) 京島地区まちづくり協議会事務局，京島地区まちづくり協議会のあゆみ—設立40周年記念誌一，一般財団法人墨田まちづくり公社，（2021）
- 6) 濱田愛，木造密集地域と地域産業，『都市問題』第114巻第5号，（2023.5）pp. 104-113
- 7) 清水靖夫 解題 本田豊，明治・大正・昭和 東京1万分1地形図集成，柏書房，（1989）
- 8) 雨水市民の会，下町×雨・みどりWS第1回「水」がつくったまち「すみだ・向島」を探る」報告，（2022.7.2）
- 9) 隅田町編，隅田町誌，隅田町（東京府），（1932）p. 68
- 10) 清水健太，大正期の東京市隣接地域における市街地の形成過程に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集（関東），（2018）pp. 1127-1128
- 11) 京島地区まちづくり協議会事務局，京島試考—京島地区（京島二丁目・三丁目）の出来事を中心に—【改訂版】，（2022.2.28）
- 12) 居住空間デザイン講師室（編著），眼を養い手を練れ2集まって住もう，彰国社，（2010）pp. 68-72
- 13) 墨田区危機管理室，墨田区水害ハザードマップ，墨田区，（2025.7.29）pp. 2-11
- 14) 山本理顕，上野千鶴子，金子勝，平山洋介，仲俊治+末光弘和+Y-GSA，松行輝昌，地域社会圏主義，増補改訂版，LIXIL 出版，2013
- 15) 新建築編集部，東京理科大学葛飾キャンパス，新建築，88巻，7月号，（2013），pp. 169-177。