

木造密集市街地の改善策

西田 穰（地域計画研究所）

都区部には、大震災時に建物が倒壊し市街地大火になる危険性が高い、広大な木造住宅の密集市街地（木密地域という）がある。大きく、荒川区から墨田区にかけて広がる下町の住工混在地区、大田区・品川区の城南工業地帯と、環状六号線（環六）と環状七号線（環七）間を中心にした山の手の木造賃貸住宅集積地域の3地域である。これらの地域はいずれも道路の基盤が未整備で、狭隘な道路が入り組み、災害時に消防活動が困難だけでなく、平常時にも救急車が入れないなどの問題を抱えている。

東京は関東大震災・戦災を契機に中央線沿線を中心として西に市街地が拡大して行くが、高度成長期に、交通の利便が良い環六と環七に挟まれたゾーンは若者が多数住むアパート地帯となった。かつては東京の若者文化をリードしていた地域が、今は、家賃が安く老朽化した木賃アパートに、所得が少ない高齢者が多く暮らしている地域となっている。路地の緑や日常のつき合いなど暮らし易い環境を持っているが、取付き道路がないなど建築基準法の基準を満たさず建替えが難しい、部屋の大きさ・設備などもろもろの条件が現在のニーズに合わず空き家化しているなど、不動産としての価値が低いため、大家さんも耐震化や不燃化などの改修をせず、放って置かれている建物が少なくない。自律的な建物更新が進まないのが最大の課題である。

都の防災都市づくり（木密対策事業）は、江東デルタの防災計画をスタートに、住民参加型で地域修復型のまちづくりを進める提案が美濃部都知事の「広場と青空の東京構想」に掲げられ、鈴木都知事のマイタウン構想

で具体化する。国の補助施策を背景に、豊島区や世田谷区、墨田区、大田区などの先進区で1980年代からモデル的に取り組まれてきた。その後、阪神大震災（1995年1月17日）を契機に大幅な見直しがあり、都は「防災都市づくり推進計画（実行計画）」を策定し現在の枠組みが出来た。（国のレベルでは1997年に「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集法）」が制定されている）。

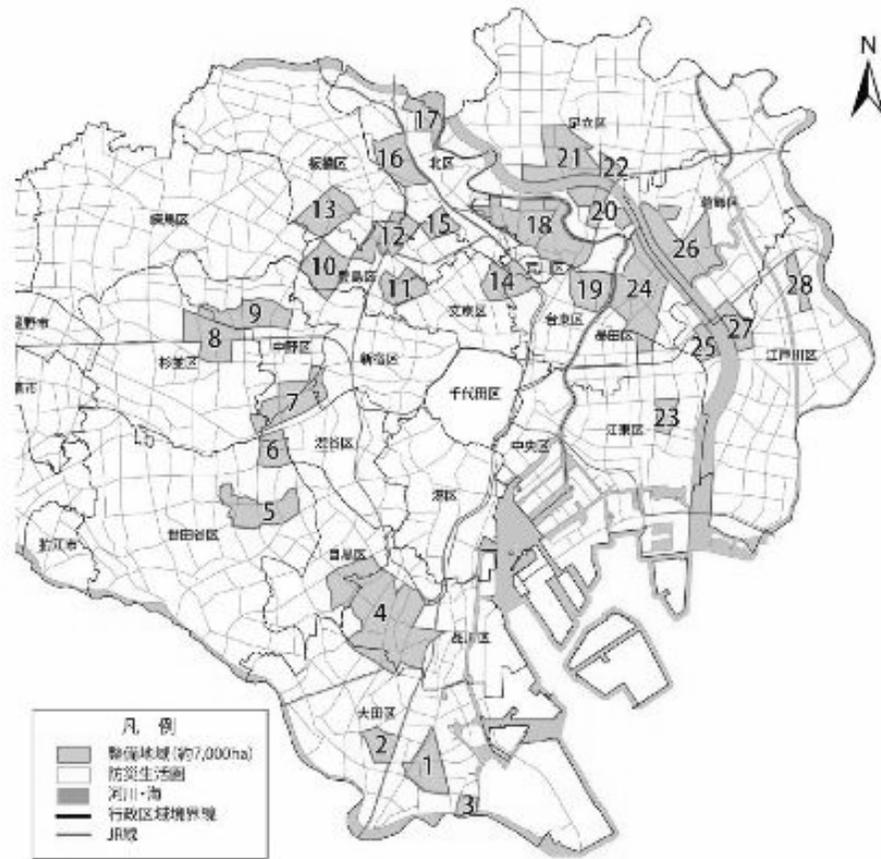
区部には16,000haの木密地域があると言われ、区部の約1/4に当たるが、住民の自主的な不燃化建て替えをベースとした木密対策事業は遅々として進まず、大きな効果を上げている自治体はほとんどないのが実情である。また、事業の制度も補助金要綱をベースとしたもののため、10年毎に衣替えが行われたり、国の施策と都・区の事業制度が入り乱れ複雑怪奇な分かりにくいものとなっている。都の「防災都市づくり推進計画」で定めた整備区域は約7,000haあり、市街地の燃えにくさを表す不燃領域率は、1996年の49%が2006年には56%に改善されたものの目標（2025年度 70%）の達成には程遠い。

そのような状況や首都直下地震対策の緊急性を踏まえ、東日本大震災を契機として、2012年4月に東京都は「木密地域不燃化10年プロジェクト」を起こし、延焼遮断帯となる都市計画道路（特定整備路線）の整備と沿道の不燃化、地元区との協働の防災まちづくりを「10年間」という年限を限って集中的・効率的な事業として進めようとしている。

これまでの取り組みが全くなかった地域もあり、突然浮上した都市計画道

路整備の拒否反応が出ている所もあるが、ボタンの掛け違いにならないように、区を主体に、都と区が上手に連携をとりながら、地域との話し合いを十分にし、スケジュール等も柔軟に考えていく事ができれば、これまでと違った大きな効果が出るのではないかと期待される。むやみに共同化を謳うのではなく、個別建て替えへの助成に特段の配慮がされたのが新しい

図 整備区域



試みであるが、地域側から見ると、都市計画道路と沿道の不燃化だけでは安全な市街地にはならず、新築だけでなく改築を含めた個別の不燃化策の拡充、生活道路の整備、新たな住民を受入れ地域を活性化する方策、持続的なまちづくりを担保する地区計画など、総合的なまちづくりが望まれている。

出所：東京都『防災都市づくり推進計画』（2010年1月）