

都市計画 III

1. 木密エリアの問題点

高齢者の増加による地域の自立性の喪失
建物更新が進んでいない
住環境の水準が低い

2. 防災都市づくり推進計画（1997）

防災生活圏の考え方（816区域）
延焼遮断帯（骨格防災軸、主要延焼遮断帯、延焼遮断帯）

木造住宅密集地区

399地域 24000ha

重点地区 11 地区 1880ha

3. 事業制度

●国=密集住宅市街地整備促進事業

「密集」と採択されると、公共施設整備、建て替えによる不燃化が支援される。
20ha以上（重点供給地域では5ha以上）住宅戸数密度
30以上。

個別建て替え要件： 共同住宅、敷地面積 150㎡以上

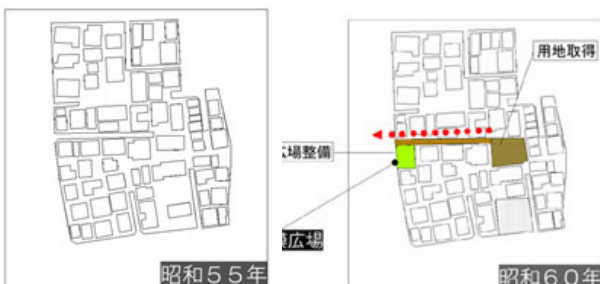
●東京都木造住宅密集地域整備促進事業 = 山手線と環状7号線の間、中央線沿線 24000ha（区部40%）

- 対象
- 1) 耐用年数の2/3以上経過
 - 2) 木造賃貸の共同住宅・長屋住宅
 - 3) 日照、採光不十分、衛生上問題
 - 4) 構造設備不良な工場

共同、協調建て替え：150㎡以上、個別建て替え：100㎡以上

●整備の方向性

1. 独自のガイドライン
2. 地区計画と建て替え事業の連動
3. 小さなオープンスペースのネットワーク
4. 沿道不燃化による防災計画
5. 防災・生活拠点の形成
6. 民間主導のスキームによる面的開発



「建築時期別の住宅数」 (単位: 1,000 戸)

建築時期 (計)	借家					
	公営	公団住宅	民営 (木造)	民営 (非木造)	給与住宅(社宅)	
総数	16,369	2,085	863	5,246	6,487	1,686
終戦前~1945	2.3	—	193	1.7	6.4	
1945~1960 (終戦時~S35)	100	51	447	36	52	
1961~1970	469	299	874	224	315	
1971~1980	754	323	1,405	979	408	
1981~1990	445	102	1,362	2,770	422	
1991~1995	202	56	592	1,590	352	
1996~1998・9	113	32	224	815	119	

※総務庁統計局統計調査部国勢統計課「住宅・土地統計調査報告」より

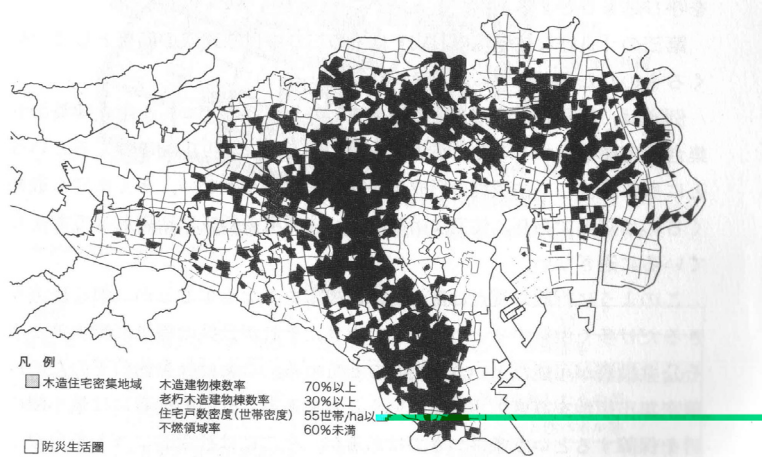
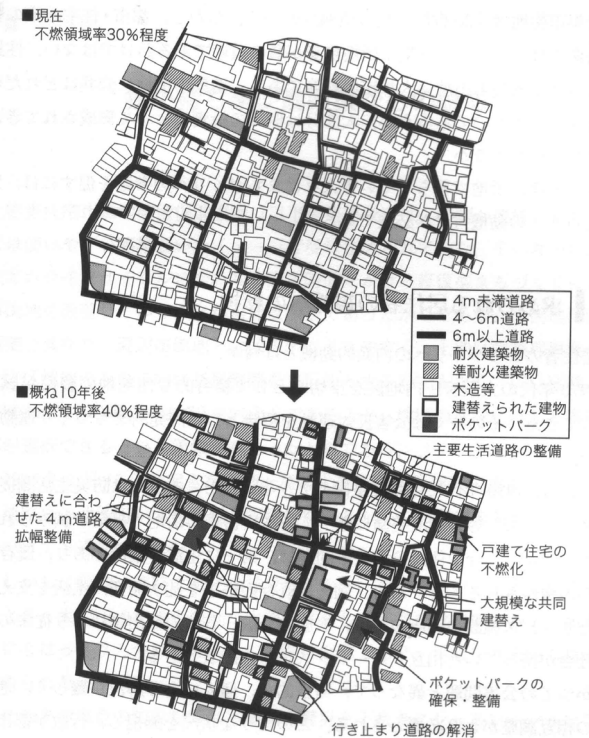


図2-3 木造住宅密集地



3. 太子堂

世田谷区基本計画(S54)で、災害に強いまちづくりを目標に掲げ、その中で重点地区に位置づけられた事から本格的に開始。昭和57年には、区が住民参加のまちづくりを条例化し、それに基づいて「修復型」と「住民参加」を大きなキーワードとしたまちづくりがスタート。



4. 東池袋

1 辻広場

辻広場5つの原則、(①道の一部である、②まちのミニ防災拠点としての機能をもつ、③まちの歴史を織り込んだものである、④住民参加を目指す、⑤まちの名物になる)に基づき、まちかどに11ヶ所(778.35平方メートル)の小さな広場が整備。

2 防災道路

地区内の道路環境を改善し、防災に役立てることを目的として、3つの防災道路が計画。幅員は2.2メートルから6メートルに広がり、延長は153メートル。

3 児童遊園

事業用に取得された用地のうち規模が若干大きなものは児童遊園として整備。

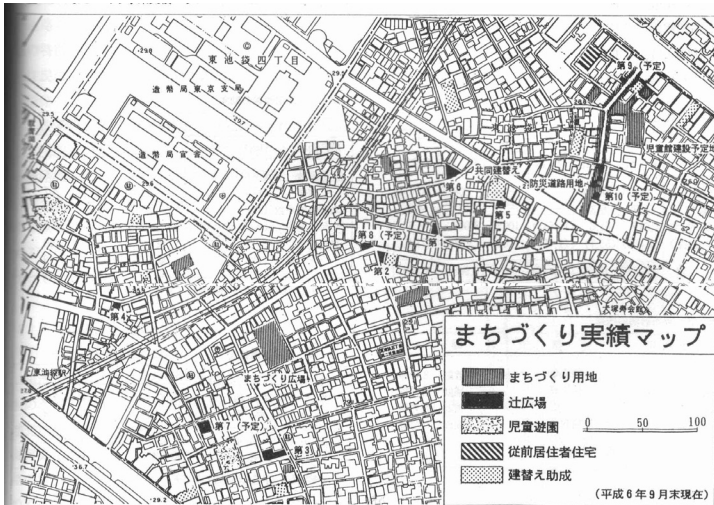
4 アゼリア東池袋(従前居住者住宅)

居住環境総合整備事業の実施に伴って、住宅を失う人を対象にオープン。鉄筋コンクリート造地上4階建て、計12戸の住宅。

5 まちづくりセンター及びまちづくり広場

1984年(昭和59年)、まちづくり活動の拠点として整備。(敷地面積 866.45 平方メートル、建物床面積 64.80 平方メートル)

	まちづくりの実績		協議会の活動	区の取り組み
	広場の整備	道の整備		
~1979 (S54)	● したのばやし公園			
1980 (S55)			まちづくり懇談会(計7回) 協議会設立準備会(計4回) ● まちづくり協議会発足	まちづくり条例制定
1985 (S60)	● ふれあい広場 ● 子供の遊び場 ● すずむし広場 ● トンボひろば公園 ● やまもも広場 ● メダカ広場		まちづくり中間提案 鳥山川緑道整備要望書を区に提出	まちづくり計画案
1990 (H2)	● かえりひろば公園 ● さくらひろば公園 ● こぶしひろば公園 ● くらまつ広場 ● かどっこ広場公園 ● アメンボ広場 ● てんとうむし広場 ● 太子堂2-20広場	★鳥山川緑道整備	ワークショップ開催(テーマ:高齢社会) ワークショップ開催(テーマ:ゴミゼロ社会) ワークショップ開催(テーマ:環境共生地区施設づくり) ワークショップ開催(テーマ:3世代交流センター)	地区計画決定
1995 (H7)	● だんだん広場 ● カルミア広場		ワークショップ開催(テーマ:消防署づくり)	まちづくり条例改正



まちづくりの実績			
1993年度 木造賃貸住宅地区総合整備事業 (現、密集住宅市街地整備促進事業)			
	木造	非木造	
一戸建て住宅	808戸	32.1%	
長屋住宅	157戸	6.3%	
共同住宅	1549戸	61.6%	1454戸
(うち、賃貸)	(1400戸)	(55.7%)	(1400戸)
道路面積			
	昭和58年	平成	4年
地区内道路	24366㎡	12.7%	25771㎡ 13.4%
細街路	16490㎡	67.7%	15085㎡ 58.5%

参考文献：黒崎羊二他(2002) 密集市街地のまちづくり、学芸出版社