

Ⅳ-285 都市内における木造住宅密集地域の特性に関する基礎的研究

早稲田大学大学院 学生員 小川 信昭 早稲田大学理工学部 正員 尹 祥福  
 早稲田大学大学院 学生員 坪谷 正俊 早稲田大学理工学部 正員 中川 義英

1.はじめに

現在、都市における木造住宅密集地域の整備は大きな課題となっている。しかし、整備の必要性が高まってきているにもかかわらず、総じてはかどらない状況にある。東京都では、阪神・淡路大震災の教訓をもとに「防災都市づくり推進計画」を策定し、その中で示される「重点地区」において緊急な整備が図られている。しかし、都内には緊急な整備が必要な地区は重点地区のみとは限らず、同様に整備が必要な木造住宅密集地域は他にも数多く残されており、これらの地区を無視することはできない。

そこで本研究では、重点地区以外の木造住宅密集地区にも着目し、先ずそれまでに行われてきた事業進度の差の要因を見つける。そして地区分類を行い、比較検討をすることで重点地区とどのような差があるのかを見だし、重点地区の意義と木造住宅密集地区の整備の必要性、可能性について検討する。

2.対象地区

本研究においては「木造住宅密集地域整備促進事業」における整備地域を対象地区とする。（表1参照）

表1 木造住宅密集地域整備促進事業実施地区

区部	地区	区部	地区	区部	地区	区部	地区	区部	地区
新宿区	1 西新宿	品川区	11 旗の台・中延	世田谷区	20 太子堂2・3丁目	杉並区	30 荻系試験場跡地周辺	板橋区	38 仲宿
	2 北新宿		12 戸越1・2丁目		21 北沢3・4丁目		31 気象研究所跡地周辺		39 上板橋駅前口
	3 大久保・百人町		13 上目黒・祐天寺		22 世田谷・若林		32 天沼3丁目		40 大谷口
	4 若葉・須賀町		14 目黒本町		23 三宿1・2丁目		33 東池袋4・5丁目		41 大谷口上町
	5 上落合		15 駒場		24 区役所北部		34 染井園園周辺		42 若木
	6 赤城周辺		16 五本木		25 上鳥・野沢		35 上池袋		43 練馬
文京区	7 大塚5・6丁目	大田区	17 西蒲田・蒲田	渋谷区	26 大原1・北沢5丁目	北区	36 上十条3・4丁目	練馬区	44 江古田北部
	8 千駄木・向丘		18 大森・北糀谷		27 本町		37 荒川5・6丁目		45 閑蔵1丁目
墨田区	9 京島	豊島区	19 蒲田2・3丁目	中野区	28 南台4丁目	荒川区	37 荒川5・6丁目	足立区	46 足立1・2・3丁目
	10 北部中央				29 平和の森公園周辺				47 一之江駅付近

注)陰のついた地区は防災都市づくり推進計画における重点地区である

3.要因分析

上の表1に示している各地区の事業実績として建替戸数と用地取得を取り上げる。そして、年間1ha当たりの事業実績を事業進捗度としてみたところ、各地区によってその事業進捗度に差が見られた。そこで、事業進捗度の差に関わる要因というものを見つけ出す。分析方法としては、事業進捗度と事業進捗度の差に影響すると考えられる要因との関係をクロス集計によって分析し、傾向の把握を行う。この際、要因と考えられるものを以下に示す。

・事業期間(年) ・人口密度(人/ha) ・人口増減率(%) ・借家率(%) ・単身世帯率(%) ・協議会の有無

事業進捗度は次の通りである。

・年間建替戸数密度(戸/ha/年) = 建替戸数(戸) / 地区面積(ha) / 事業期間(年)

・年間用地取得率(%/年) = {(取得用地(m<sup>2</sup>) × 10<sup>-4</sup>) / 地区面積(ha) × 100 (%)} / 事業期間(年)

これらの関係を図に示す。

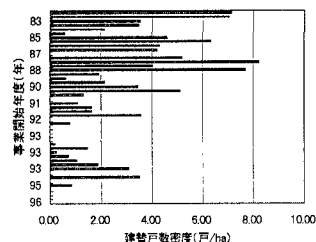


図1 事業実績と事業期間

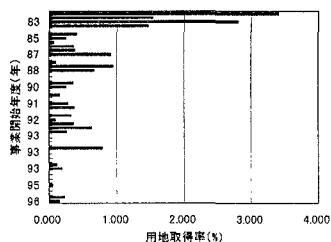


図2 事業進捗と人口密度

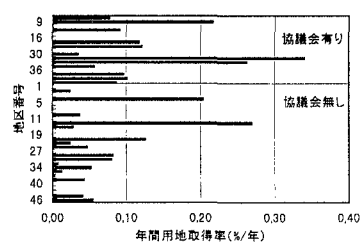


図3 事業進捗と協議会の有無

総じて事業期間が長いほど実績があるように思われるが、図1、2より、事業期間が長くても実績がほとんどない地区もあれば、逆に事業期間が短くても期間の長い地区より実績がある地区も見られる。これが事業の進捗に差があることを示していることになるのだが、先ず时期的な要因を考えてみる。建替えについては特に85年から90年あたりは高い実績を出しているが、これはバブル期にあたるのでバブル景気の影響を受けていると考えられる。そして、それ以外の

要因として分析を行った結果、用地取得に関しては協議会がある方が事業が進みやすいということがわかった。建替えに関しては他にあまり傾向は見られなかった。バブル期の実績が高いということは所得等の個人的な金銭面での問題があげられるが、そうなると建替えに際する助成金や助成制度の見直しが必要であると考えられる。

4.地区の分類

重点地区とそれ以外の地区の状況を比較するために地区の分類を行う。それにあたり必要性和可能性という2つの尺度を設定し地区の性格分け、カテゴリズを行う。そして重点地区との比較をし、また各区による重点地区の選定理由をふまえた上で、各木造住宅密集地域整備の必要性、可能性について検討する。

(1)必要性的尺度

必要性的尺度は以下の指標を用いて総合的に設定した。

防災性の面から見た指標

- ・不燃領域率(%)

住環境性の面から見た指標

- ・住宅戸数密度(世帯密度)(戸/ha)
- ・老朽住宅率(%)(昭和45年以前建築の木造住宅戸数/全住宅戸数)

これらの指標を用いた必要性的尺度の設定を表2,3,4、図4に示す。

住環境性の尺度の設定に際しては、住宅戸数密度、老朽住宅率ともにランクが2のものは住環境性の尺度として3とし、どちらかが2のものは2、両方1のものは1と設定した。

(2)可能性の尺度

可能性の尺度の設定に際しては、事業進捗としての年間建替戸数密度(戸/ha/年)を用いた。

以上の尺度を用いて地区を分類した結果を図5に示す。

重点地区は不燃領域率がおおよそ40%以下のところとして定められているのだがこれは本研究における防災性の尺度2ないしは3以上のところに値する。ここには重点地区がほとんど含まれるがそうなると必要性的尺度からみて重点地区以外にも必要性的の高い地区は存在する。そして必要と可能性による分類についてみても重点地区にかなりのばらつきが見られることのほか他の地区との線引きがいまいちはっきりしないことにより、重点地区として定めなければならない地区が他にも数多く残されていることがわかる。とはいうものの重点地区とそうでない地区との線引きにおいて当然予算の話も関わってくるため全てできるはずもなく、そうなると必要性的が高く可能性の低い地区を早急に整備しなければならない地区、すなわち重点地区として捉えるべきであると考えられる。しかし、本研究の尺度では表すことのできない重点地区選定理由が各区にあると考えられヒアリング調査を行ってみた。その結果、選定基準としての事業熟度に関して本来ならば高いものとして選ばれたはずのところ、これから高めていかなければならないという地区もみられた。そうなるとやはり必要性的が高く可能性が低い地区を重点地区と指定すべきであると思われる。

5.まとめ

以上より事業進捗の差の要因分析、地区の分類を行ったが、要因分析に関しては傾向が見受けられなかった。これは、地区単位のマクロ的な指標だけでは事業進捗の差の要因というものが簡単には表せられないほど、木造住宅密集地域整備における事業が困難、複雑であるということを示していると考えられる。本研究で用いた指標のほか権利関係や所得、建替助成の条件にあう者がどれだけいるか、そしてその条件に見合った上ではたしてどれだけ希望者がでるのかといった個人レベルまでおとしたミクロ的な指標を用いなければ差というものは見えてこないだろう。地区の分類に関しては、建替戸数だけを扱っているが、その事業進捗の差にかかわる要因を見つけた上で、より精度を高くするため新たな総合的な可能性という尺度の設定が必要と考えられる。

参考文献

- ・昭和60年、平成7年国勢調査 総務庁
- ・各地区現況調査報告書 東京都

不燃領域率	焼失率	ランク
30%以下	85%以上	5
30~38%	50~85%	4
38~40%	20~50%	3
40~50%	2,3~20%	2
50%以上	2,3%以下	1

住宅戸数密度	ランク
80戸/世帯以上	2
80戸/世帯以下	1

老朽住宅率	ランク
45%以上	2
45%以下	1

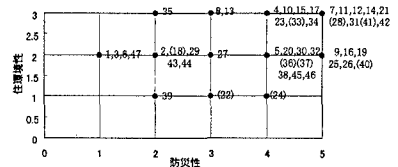


図4 必要性的尺度の設定

表4 必要性的尺度

	防災性ランク			
	5	4	3	2
住環境性	3	6	5	4
ランク	2	5	4	3
ランク	1	-	3	2

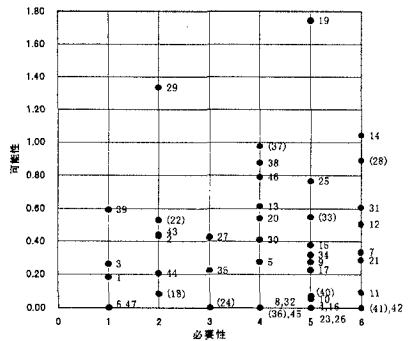


図5 必要性和可能性による地区の分類 ( )は重点地区を示す