

木密を問う

ー木造住宅密集地域における段階的住宅建て替えー

Keywords

木造住宅密集地域 災害 段階的建て替え
長屋 仮住まい 住み移り



DZ20017 上久保衣梨

1. はじめに

都市部には人が集まり、定着する。家を持ちひとたび暮らしを始めれば、定着度は強くなる。木造住宅密集地域（以下、木密）のような複雑化した住居空間が生まれたのは、都市部に住む人の「定着性」が大きな要因となっているのではないだろうか。災害が深刻化する日本において、防災の為に住宅建て替えには幾つもの難題がある。それらを解決する手立てはないのだろうか。

2. 研究背景

2.1 木密と災害

木密とは「木造住宅密集地域整備プログラム（平成9年）」で指定された地域のうち、土地利用現況調査（平成18, 19年）により算出した不燃領域率60%未満の地域を指し、東京都の東側を中心に分布している。従来より木密では、災害時の弱点が問題視されている。阪神・淡路大震災では立ち並ぶ住宅が道幅の狭い道路を覆うように倒壊し、消防活動が難航する事態が生じた。狭小敷地に隙間なく建つ住宅街での火災、延焼は広範囲にわたり被害を及ぼすリスクがある。これらの点を解決するために東京都では木密への対策案を提示・実行している。

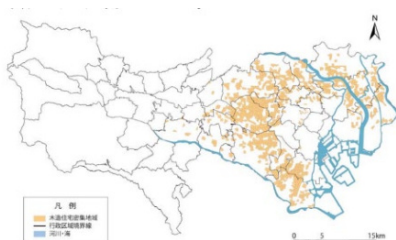


図 木造住宅密集地域

図1 東京都の木造住宅密集地域

（木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針より引用）

2.2 木密地域不燃化 10 年プロジェクト

東京都都市整備局による「木密地区不燃化 10 年プロジェクト」では、不燃化を促進させるため、沿道建物の不燃化や公園・都市計画道路の整備、共同建て替えを提案している。この中の共同建て替えという案に焦点を当てる。不燃領域率を上げる手段としての住宅の共同化を社会の中で実現するための課題を考える。

2.3 住宅建て替えの現状と課題点

(1) 建て替え中の移転先の確保

建て替え計画が提案された際には、住民には建て替えに同意、建て替えに拒否、立ち退き、の三つの選択肢がある。建て替えに伴い住民は自ら新しい仮住居を探し、国からの支援はあるものの、基本は自費で手続きを行う。慣れない場所での暮らしと建て替え後の住居空間の変化に不安を持つ人も多く、それらの理由で建て替えの拒否や、立ち退きをする人がいる。²⁾結果、建て替えを実施するまでの準備段階で数年を費やしているのが住宅建て替えの現状である。

(2) 住み移りの難しさ

現代の日本の暮らしは、自身の持つ土地での「定着」が一般化している。住生活総合調査によると、最近10年間で住み替えを行った人の割合は全体の20%前後に留まっている。住み替えが行われにくい理由には、複雑な権利関係だけでなく、住民の「住み移りにかかる労力」が挙げられると予想する。

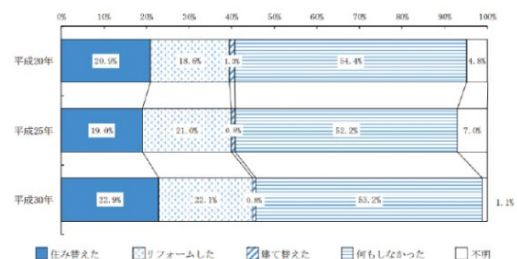


図2 最近10年間に実施した住み替え・改善の状況
（平成30年度住生活総合調査結果より引用）

3. 研究目的

住宅建て替えの重要性が高い木密において、建て替えが進まない理由には、前章で述べた建て替えの課題点が深く関係している。当研究において、住宅建て替えの在り方を再考し、住民の住み移り方考慮した木密での暮らしを提案し、木密の防災性を高めることを目的とする。

4. 設計概要

4.1 対象敷地

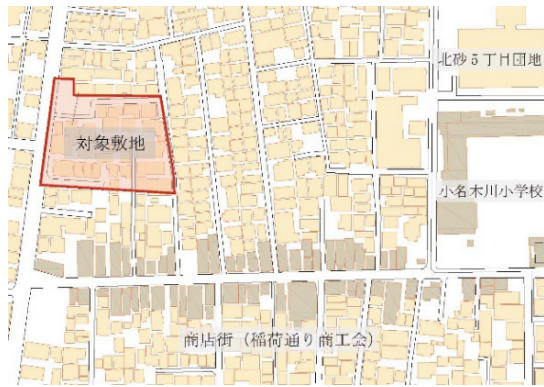


図3 対象敷地広域図

対象敷地は東京都江東区北砂3丁目の一角とする。当敷地は静かな住宅街であるが、南側には稲荷通り商工会という商店街があり、賑わいの拠点となっている。

4.2 敷地分析

(1) 長屋と商店街

北砂地区は、現在でも賑わい続ける商店街が複数ある。商店街に共通している要素の一つに、長屋という住宅形態が挙げられる。通りに面して間口を持ち、住宅が連なっている様子が伺える。商店街から根付いた長屋という住宅の形態が、多くの人を町に引き込み、町の発展へと繋がったと予想できる。

(2) 道路と敷地境界線

対象敷地の周辺は道路幅が狭い箇所が多く、比較的広い道路であっても行き止まりになっている場合があり避難時に混乱が発生する可能性が高い。また対象敷地内の住宅間の敷地境界が曖昧で、隙間なく住宅が建っているため、結果として隣接する住宅は互いに閉じ合っている。

(3) 空き地の存在

対象敷地の周辺には虫食い状に空き地が存在している。ここで言う空き地とは、住宅があった場所の解体に伴い、更地となった場所や有効活用されていない駐車場等のことを指す。その場所をどのような用途で活用するかを考える必要がある。

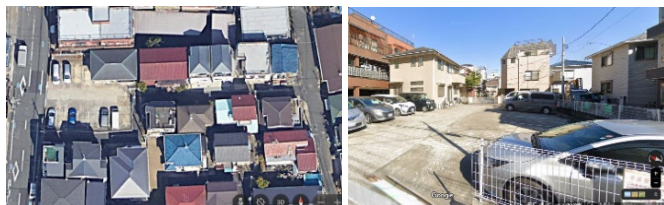


写真1 対象敷地内の駐車場 (Google Earthより引用)

4.3 提案

(1) 「仮住まい棟」を設ける

前節で述べた空き地の部分に、建て替え中の仮拠点となる「仮住まい棟」を設ける。表通りに面する空き地に建設する。「仮住まい棟」を建て替え対象エリアの付近に建て、身近な距離での住まいの移動を行うことで建て替えの課題点である「住み移りのしづらさ」を解消する。

(2) 建て替え後の住宅

既存住宅が残る対象敷地において、仮住まいを活用した段階的な住み移りと建て替えを行う。建て替えを行うエリアを世帯数に基づいて5つに分け、エリアごとに順次建て替える。住居空間の工夫として、長屋の要素を取り込み、「ドマ」を一住戸に一つ以上設けること、逃げ道となる道路・通路を設けること等が挙げられる。

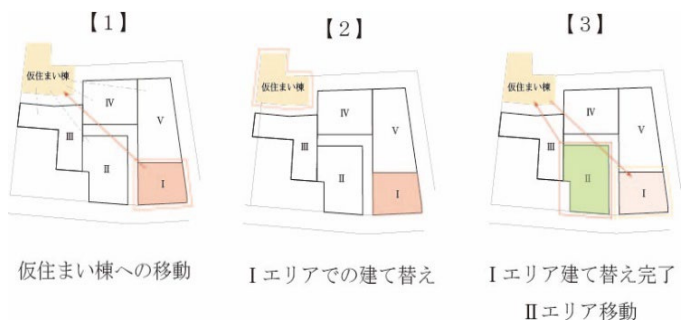


図4 建て替えの流れ

4.4 プログラム

敷地面積：2,061m²

延床面積：3,510.8m²

全住戸数：35戸

仮住まい：6戸、エリアⅠ：6戸、エリアⅡ：6戸、エリアⅢ：6戸、エリアⅣ：5戸、エリアⅤ：6戸

5. 終わりに

私は当研究において、建て替えのみを考えるのではなく、建て替えの仕方も含めて住居空間を検討した。この建て替え計画案が、住宅建て替えの今後の在り方の一つとなることを期待する。

参考文献

1) 東京都都市整備局：「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施方針

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/mokumitu/pdf/houshin.pdf>

、平成24年1月掲載

2) NPO法人都市住宅とまちづくり研究会：共同建替え、

<https://tmk-web.com/profile/kyodo/kyodo/>

3) 国土交通省住宅局：平成30年住生活総合調査結果、

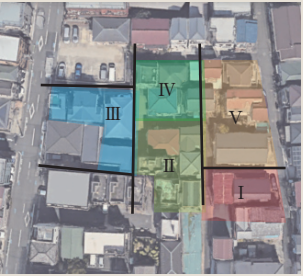
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001358279.pdf>

、pp.61、2020年8月7日掲載

木密を問う ―木造住宅密集地域における段階的住宅建て替え―

木造住宅密集地域を含め都市部には人が集まり、定着する。この「定着性」は都市部を複雑化させている要因だと予想する。
木密の課題を解決すべく打ち立てた案の一つに住宅の共同建て替えが挙げられるが、建て替えの方法そのものに懸念点がある。
当研究において私は、住宅建て替えの際に近隣地で仮拠点となる「仮住まい棟」を設け、段階的に建て替えを行う提案をする。

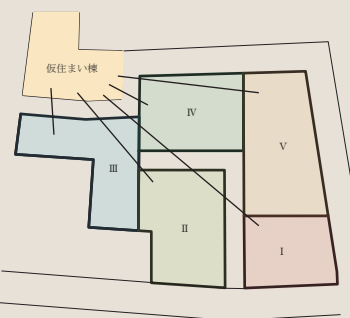
建て替えの流れとサイクル



建て替えを行う場所のエリア分けを行う
(既存住宅4〜5軒を1エリアとする)



近隣空地に移転先となる仮住まい棟を設置



仮住まい棟を通して
建て替え作業を段階的に行う

