

福祉安全委員会行政視察報告書

委員名： 愛敬 重之

視察先：東京都 世田谷区

視察日時：平成 24 年 7 月 20 日

午後 1 時 50 分 ～ 午前 4 時 30 分

【 視察事項 木造密集地域の防災力向上について】

<視察を通しての考察・参考となった事例・感想等>

1 街づくりをめぐる問題と動向

①世田谷地域に特徴的な市街地の変化

既におおむね市街化を終えた世田谷地域において、近年の建て替え更新の特徴をみると、都心に近い環状7号線の東側で戸建住宅が増加し、西側で集合住宅が増加する傾向にある。これは、基盤が未整備なうえに宅地の分割が進んだ環状7号線の東側で、従来の木造アパート等が小規模な住宅にしか建て替えられないことなどが原因と想定できる。いったん基盤未整備な小規模宅地の市街地が形成されると、その居住環境改善は容易ではなく、この傾向は今後も続くと考えられる。

②基盤未整備なままでの建物の建て替えの進行

一面で世田谷地域を象徴する木造アパート密集地帯も老朽化が進んだうえ、若年層の減少、大学や企業の校外移転、ま居住者の生活様式の変化等によって、今後木造アパートに対する需要は全般的に低下すると考えられる。一方、小規模宅地が多いため、質の高い住宅への建て替えはなかなか進まないとも考えられ、その結果道路などの基盤は未整備なままとなり、総合的な市街地整備はますます困難になっていくことが予想される。

③商業系地域への共同住宅の進出

幹線道路沿いの商業業務地裏側の住宅地においては、商業業務床需要の高まりなどを背景とした、商業業務用途への転換が進んできた経緯があった。現在、その動きは鎮静化しているものの、経済状況が回復すれば再びこの動きが活発化することも考えられる。これとは反対に、地域に根ざしていた小売店舗が、スーパーマーケットやコンビニエンスストアに押され、集客力が低下してきたことで、駅に近い商業系地域では地価の下落や容積率、日影規制の緩やかなことから住宅需要が高まり、店舗に替わって共同住宅が建設されることが多くなってきている。

2 地域の街づくりの課題

①安全で快適な街づくり

世田谷地域には市街化して以来長い年月が経過した街が多い。このため、老朽化した建物が多く、また、地域の多くの部分で基盤の未整備な市街地が広がり、敷地の細分化も進んでいる。さらに、人口は横這いの傾向にあるものの、市街地自体は過密な状況であることに変わりがなく、防災上の問題をかかえる地区が多い。加えて、低層住宅と中層建築物の混在による居住環境のアンバランスな面もみられ、これからは、これまで以上に総合的な街づくりを進めることによって、安全で快適な住環境の維持改善が必要となっている。

②防災対策等の充実

既にいくつかの地区で災害に強い市街地形成を目標とした防災街づくりが進められていて、今後も災害に強い安全・安心な街づくりをめざす。しかし、その他にも消防活動や避難路、消防水利の確保等が困難な区域が広がっており、さらに防災街づくりを広げていく必要がある。また、これまでに建築物の不燃化誘導を進めてきた環状7号線と世田谷通りの沿道については、不燃化率が概ね 70%に達したため、今後は自力更新を促し延焼遮断帯としての機能を向上させる。さらに、幹線道路に囲まれた内にある消防活動困難区域解消するため、多様な街づくり手法を積極的に活用し、災害時の避難路の拡幅整備をはかる。治水面では、都市型水害に対応するため、浸透・貯留等の雨水流出抑制を推進するとともに、河川・下水等においても、時間雨量 50mmを目標とした対策が進んでいる。

3 太子堂 2・3 丁目の街づくり

①地区の概要

三権茶屋駅に隣接し、木造住宅の多い密集市街地で、(関東大震災以降、被災した下町からの移転で市街化が進んだ)区内でも最も危険性の高い地区に制定。

②街づくり協議会与住民参加

区では、街づくり協議会が街づくり計画の原案を策定する場合、条例に基づき次のような支援を行っている。

③街づくり協議会と住民参加

1982年、2年間にわたる協議を経て「太子堂2・3丁目地区まちづくり協議会」発足。現在も毎月1回の定例会を開き、街で起こった諸問題等について協議している。

協議会の主な特徴

- ・住民の声を背景に街づくりを話し合う場とする
- ・防災性能の向上をはかることを目標とする
- ・太子堂地区及び周辺の関係者は誰でも自由に参加できる

④街づくりの基本方針

修復型の街づくり: 個々の建物の建て替えをきっかけに、できるところから徐々に道路づくり、広場づくりを進めていく。



住民参加の街づくり: 計画や事業について住民と行政の協業作業として街づくりを進める。

⑤街づくりの課題

- ・時間を要する修復型まちづくりも、費用対効果の観点から事業期間内での成果を求められる。
- ・未活用の街づくり用地の有効活用
- ・非常に厳しい財政状況の中、事業の適用の有無に関わらず街づくりを推進していく必要がある。
- ・まちづくり協議会のメンバーの固定化・高齢化



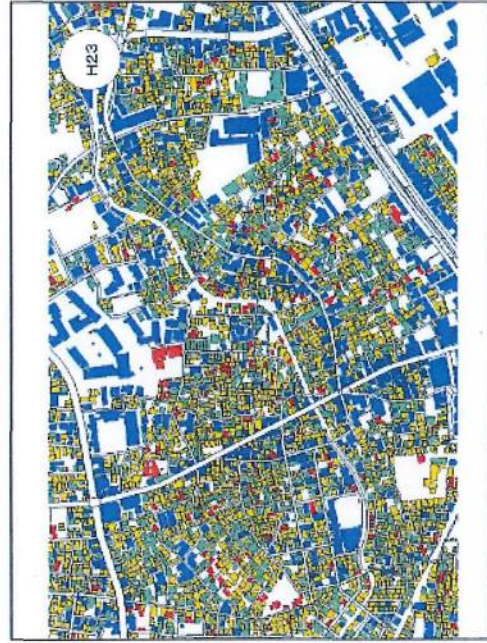
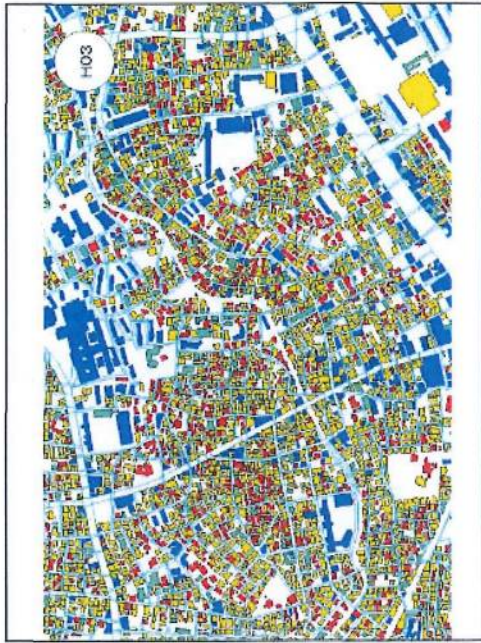
太子堂2・3丁目地区のリーダー梅津さんによる現地での説明に入りました。昔ここは川でした。

やはり、町を愛しているからこそ、熱心にリーダーシップを取り、街づくりが出来るのかと思いました。行政主体の街づくり(防災)ではここまで出来ないと思いました。



昔ここは川でしたが、道にして、また小河を通す所等、ここに住んでいる方達がすべて納得した結果かと思います。

結果建築物構造の移り変わりでです。



実績マップと実際の公園の写真

まちづくり事業実績マップ

H23.10.1現在

A central map titled 'まちづくり事業実績マップ' (Community Development Project Achievement Map) as of October 1, 2023. The map shows a city grid with various colored areas and lines indicating project locations. Red arrows point from specific locations on the map to four photographs: 1) A paved plaza area. 2) A park area with trees and a bench. 3) A well structure in a public square. 4) A well structure in a public square. A legend on the right side of the map lists project types with corresponding colors: green for '公園整備' (Park improvement), blue for '歩道整備' (Sidewalk improvement), yellow for '防災設備' (Disaster equipment), and red for 'その他' (Others). The map also includes a scale bar and a north arrow.



広場には、避難場所の観点から井戸を設置してありました。



道を拡張した部分については、協力してもらった土地所有者付近にプレートがありました。細かな心づかいもありました。

(まとめ)

街づくり(防災)に関しては、やはり「行政にやってもらおう」と思ったら出来ないと思いました。やはり、地域住民のやる気！が必要かと思いました。公園を見ても、地域住民のボランティア精神が受け継がれていました。街づくり、防災については、そこに住む住民がいかにより一体となり作っていくものかと思いました。

後、高齢化となるので技能伝承も必要かと思えます。

以上