

IV-490 密集市街地問題のダイナミズムと対処類型に関する考察

日建設計画事務所 正会員 野村 康彦

1. まえがき

密集市街地整備の必要性は、直接的には、建物更新と都市基盤整備による防災性の向上、住環境の改善、都市環境の改善等に集約されよう。しかしながら、密集市街地はマクロ的・長期的には循環的に再生産され、都市全体の活力の衰退、魅力の低下につながる問題をはらんでいる。本研究は、この点に着目し、密集市街地問題のダイナミズムと問題への対処類型について考察した結果を報告する。

2. 密集市街地問題のダイナミズム

図-1は、密集市街地の整備に関する施策の分析点と想定されるシナリオを簡略に示したものである。これから以下の点が指摘できよう。

(1) 密集市街地は放置すれば再生産される：新たに形成された密集市街地に対して無施策の場合(②)，建物の老朽化や人口高齢化はほぼ確実に進行し、安全性や住環境の向上は望み得ない。これらに対して無施策ならば(③、④)，借地借家人・有資力者などの地区外流出が避けられず、その結果人口・事業所の減少、空家の増加がもたらされる。空家の増加は、ある程度進行すれば地区全体の住宅更新や都市基盤整備を含めた市街地整備のポテンシャルの増大につながるが、これに対して無施策ならば(⑤)，個別建替や木造建売住宅の蚕食を促すこととなる。しかし、敷地の狭さ・接道の困難さ・相隣関係などから、従前に比べて住宅等の水準向上は期待できず、結局は密集市街地が再生産され(②)，低質な住宅等の蓄積が長期にわたって繰り返されることとなる。

(2) 密集市街地を放置すれば、都市全体の環境改善も困難になる：居住者や企業の流出は、人口減少だけでなく、高齢世帯や社会的弱者の残留を意味する。さらに市外流出に対して無施策ならば(⑥)，公営企業の経営悪化・市税収入の減少・民生費の増大等ひいては市財政構造のひずみ・硬直化につながり、公共投資圧迫の要因となる。そのため都市全体の環境改善も困難になることが予想される。

(3) 密集市街地の放置は、人口減少、高齢化によるコミュニティ活動の弱体化、地域社会の活力低下につながり、いわゆるインナーシティ問題の顕在化・加速・増幅をもたらす。

3. 密集市街地問題への対処類型

図-1における①～⑥は、密集市街地整備の時機をどこに求めるべきかを示すとともに、個々の地区の特性および現在の状況に応じた対処類型を示唆するものである。たとえば⑤は空洞化が最も進行した時機・地域であり、視点を変えれば事業化のポテンシャルは高いとみることができる。この前段階として③、④がある。これに対し②は、客観的には二項道路や住環境面での問題を抱えているものの、住民自身は現状を是としている時機・地域、部分的に(まだら状に)住宅更新が進行している時機・地域などが相当する。これら②～⑤に相当する時機・地域は、建物老朽度と人口減少度の2つの指標にもとづいて具体的に把握することが可能である(図-2)。

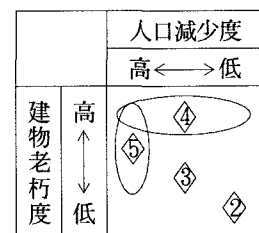
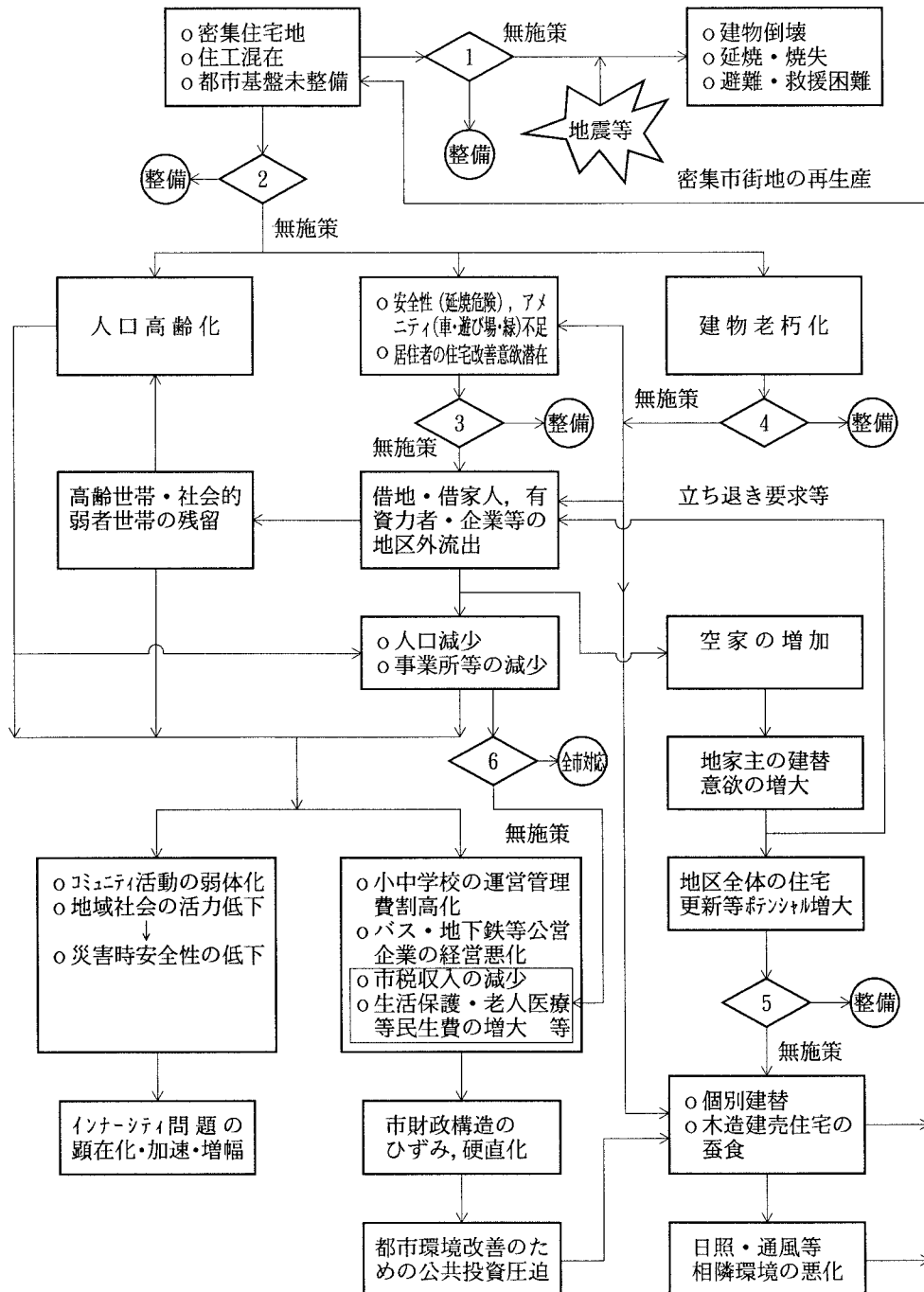


図-2 密集市街地の一次類型

4. あとがき

本報告で端緒を拓いたように、密集市街地については、そのダイナミズムに着目し、個々の地区がおかれている状況に応じた整備方策ないしは事業化を推し進めることが重要である。そのためには、①面的整備手法の起ち上げ・実行の困難性の分析とフィージビリティ向上方策、②建物の共同化・協調建替えの推進方策、③街なみ誘導型地区計画の活用、④二項道路の解消策、および⑤これらと連携した公民共働のまちづくり方策等に関する研究が今後の課題である。



図ー1 密集市街地問題のダイナミズム