

システム環境計画コンサルタント株式会社 正会員 ○稲山 賢悟
立命館大学理工学部 正会員 村橋 正武

1. はじめに

既成市街地の中でも木造密集市街地は、防災上の危険性や立地条件から早期の整備が必要とされているものの、他の市街地にはみられない特殊な問題が多く、一般には再整備が進まず今日に至っている。そこで、本研究では当該市街地の現状を分析し、既往の整備手法を整理した上で、大阪市東成区中本中道地区を対象としてケーススタディを通じて、木造密集市街地整備の在り方を検討することを目的とする。

2. 木造密集市街地の整備方針

木造密集市街地は、一般に低質な都市基盤施設、建築物が広範囲に連担し、面的かつ抜本的な整備が必要とされている。更に、既成市街地に立地する条件から抜本的な整備の必要性は高い。しかし、抜本的な整備は多くの整備費用と多大な時間、労力がかかるため、整備財源の不足、整備手法の未整備、住民との合意形成の困難性等によって整備が進んでいない。そのため、現在の木造密集市街地の整備は、広域的視点からの整備目標のもとに、住民のニーズに併せて地区レベルの整備課題に対処することにより、地区の都市機能の更新と住環境整備を図ることをめざすべきである。このため、整備に際しては極力住民の参加を促し、公民のパートナーシップによって長期的に整備することが重要である。

従って、本研究では、広域的な整備目標のもとで、地区レベルの整備課題に対処することによって地区整備を図るという方針に立ってケーススタディを行った。

3. 整備手法の検討

木造密集市街地は都市基盤施設、建築物ともに低質であることから、これを整備する手法は、図1に示すように多岐にわたる。近年これらの手法に

ついては制度の統合改編が進み手法のメニューが揃いつつあるが、未だ当該市街地に適した優れた整備手法は確立されていない。例えば、既往手法の中でも、面的に都市基盤施設を整備し、権利変換手法をもつ土地区画整理事業はその事業効果が非常に高く、現行では建築物整備事業等の合併によって最も有効な手法であるが、一体的な建築物整備が伴わない問題、合意形成に関する問題等のため実際の施行には相当の困難を伴う。これら木造密集市街地特有の建築物整備や合意形成の問題等に対処するため平成9年には「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」（略称密集法）が公布されたが、ハードの整備手法と関連した体系が整備されていないため、現状ではその実効性について相当の工夫を要する。今後は、土地区画整理事業等の都市基盤整備施設事業、建築物整備事業、密集法等のソフト施策の一体化された整備手法の確立が望まれる。

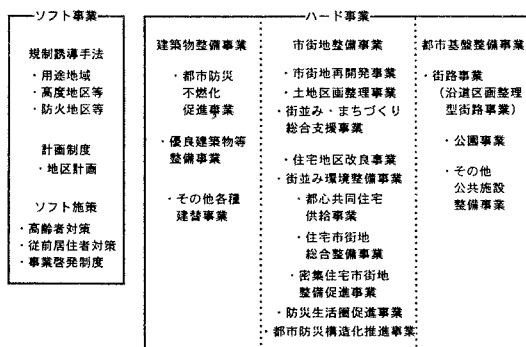


図1 木造密集市街地整備に関する整備手法

4. 整備手順の検討

木造密集市街地の整備は一般市街地の整備手順を基本としつつ、当該市街地の特性を勘案した手順を構築する必要がある。本研究では図2のような流れで整備手順を検討する。

Kengo INAYAMA, Masatake MURAHASHI

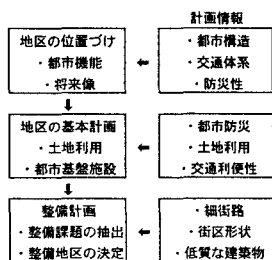


図2 整備方策検討の流れ

第1に地区の位置づけについては、対象地区の総合計画等の上位計画、都市構造、交通体系等に関する広域的分析により、都市内での当該地区の位置づけを明らかにする。特にケーススタディ地区では立地条件に着目しながら、古くからの住宅市街地であることも考慮して検討を行う。第2に地区の基本計画については、地区の位置づけのもとに、地区全体に係わる土地利用方針や都市基盤施設の配置計画を作成する。特に都市基盤施設計画は抜本的整備の困難性や地区の従前のコミュニティを考慮し、交通アクセス性等と伴に、居住環境や防災性向上の視点にたった施設計画を検討する。第3に地区の整備計画については、まず物的条件から整備を必要とする課題を抽出する。ここでは、木造密集市街地の低質な都市基盤施設や建築物に着目して、防災性を含む総合的住環境課題の抽出し、特に都市基盤施設が低質な地区を対象に面的整備の可否を検討する。都市基盤施設の整備水準が低い地区では建築物の水準も低く、建築物の質は都市基盤施設の整備状況に左右されることが分かっていることから、本研究では建築物の建替えの際に支障なる4m未満の細街路や街区の形状等を判断基準として面的整備地区を抽出する。

5. ケーススタディ

中本中道地区は図3に示すように大阪南港と東大阪をつなぐ大阪市の東西軸上にある。また大阪市都心部やOBP等の業務商業の中心地から約5kmと都心に近接し今後の発展が見込まれる立地である。このことから本研究においてはこの地区を都心居住の場として位置づけ整備方策の検討を行った。この地区は周囲を都市計画道路等の広幅員の幹線道路に囲まれており、地区の基本計画、特に道路の計画は地区内の道路ネットワークと公共交

通機関へのアクセス性を考慮して計画した。また土地利用は都心近接立地にふさわしく高度化、中高層化を目指すとした。地区内部に関しては一部に戦災復興土地区画整理事業が施行されており、その整備水準が比較的高く、施行区域以外は全体的に細街路の錯綜、木造建築物の集積がみられ特に地区の北部においては古い長屋住宅が密集し都市基盤施設、建築物ともに低質である。ここでは居住環境の向上のために最低限の都市基盤施設の充実を図ることが必要であると考え、特に低質な都市基盤施設の連担地域を面的整備地区として抽出した。その他には地区を南北に流れる平野川の整備や既存住宅の建て方に応じた建築物の整備計画を検討した。



図3 中本中道地区位置図

6. おわりに

本研究では木造密集市街地の整備手法、手順を整理の上ケーススタディを通じて具体的整備のあり方を示した。今後は、当該市街地特有の課題に立脚しつつ、事業実施のための住民参加システム、合意形成を図るコーディネート機能の整備について検討し、公民パートナーシップのもとでの実施方策の確立を図る必要がある。