

木密ってなに？

市街地のなかで、狭い敷地の木造住宅が高い密度で建て込んでいる**木造住宅密集地域**を**木密地域**または**木密**と呼んでいます。公園や幅6メートル以上の道路などの空間が少なく、道路が狭く入り組んでいて、多くの老朽化した住宅があるため、火災時の**延焼**、地震時の**建物倒壊**、緊急車両の**進入困難**などで被害が増大する恐れがある地域です。1995年、平成7年の弊社が経験した阪神・淡路大震災では神戸市兵庫区や長田区などの木造住宅密集地域で多数のかたが亡くなっていて、予想されている首都直下地震では、最悪の場合、東京23区の木造住宅密集地域を中心に**30万棟以上が全壊・焼失**すると推定されています。木密は東京、大阪、名古屋など全国の都市部に分布しており、その解消は大都市共通の大きな**都市整備課題**となっています。

なぜ出来た？

東京では関東大震災や第二次世界大戦などの被害が比較的少なかった地域に被災者が移り住み、高度成長期に無計画に建築物がつくられたことが木造住宅密集地域の生まれた原因とされていて、JR山手線の外周部にドーナツ状に分布しています。

東京都では

- (1)全建築物に占める木造建物の棟数率が70%以上、
 - (2)1975年（昭和50）以前の老朽化木造建物の棟数率が30%以上、
 - (3)1ヘクタール当りの世帯数が55世帯以上、
 - (4)空き地や耐火建築物の面積割合（不燃領域率）が60%未満、
- という条件を満たす地域を**木造住宅密集地域**と定めています。

東京都の2006年～2007年の調査では、都内約**16,000ヘクタール**が該当しています。東京都は2010年（平成22）に、とくに建物倒壊や火災危険度の高い128地域**7000ヘクタール**を**整備地域**、そのなかでも11地域**2400ヘクタール**を**重点整備地域**に指定し、不燃化・防災都市づくりを急いでいます。2012年からは木造住宅密集地域を対象に**不燃化特区**を指定し、新たな財政支援や税制優遇などで密集地域の解消と災害に強い町づくりを目指しています。

国土交通省も、2002年度から地震時の避難経路や緊急車両の進入路を確保する目的で、道路沿いの住宅に耐震改修費用を補助するなどの**密集住宅市街地整備促進事業**を進めています。



不燃化特区

不燃化推進特定整備地区

大きな火災被害が予想される木造密集住宅地域の解消を目ざし、火災に強い町づくりを財政・税制面で支援する特別区域を言います。

正式名称は**不燃化推進特定整備地区**で、東京都が力を注いで整備を進めています。

東京都内ではJR山手線外周部などに木造住宅密集地域が合計約**16,000ヘクタール**広がっていて、耐火建物や空き地などの不燃領域率が約60%にとどまっています。このため首都直下地震では、最悪の場合、**30万戸**以上が**全壊・焼失**すると推定されています。

東京都は2012年（平成24）8月に、墨田、品川、大田、目黒、江戸川など都内11区の12地域を初めて**不燃化特区**に指定しました。

2015年までに**不燃化特区**を50地区程度に拡大する計画のようです。さらに、**不燃化特区**を中心とした**木密地域不燃化10年プロジェクト**を進め、夏季オリンピックが開催される2020年までに、延焼の危険性がほぼゼロとされる**70%**まで**不燃領域率**を引き上げる計画のようです。

不燃化特区は区が申請し、それに基づいて東京都が指定します。**不燃化特区**における東京都は以下のような**優遇措置**を設けています。

特区内では木造住宅への建て替えを禁止し、鉄筋構造住宅への建て替えには**補助金**を出す。

老朽化建物の撤去費を全額補助するほか、耐火・準耐火住宅などの設計費も**補助対象**とする。

耐火・準耐火住宅に建て替えれば、固定資産税や都市計画税を5年間**全額免除**する。

老朽化住宅を壊して空き地にした場合にも、固定資産税の**減免措置**を設ける。

土地権利関係が複雑な地区が多いため、建築士、弁護士、税理士、まちづくりコンサルタントら**専門家の相談所**を地区内に設置する費用も補助する。今までは、木造住宅密集地域の解消は基本的に住民任せだったため遅々として進みませんでした。が、**不燃化特区**では、区が拡幅道路や同住宅の整備計画を策定して、これを基に住民に働きかけるという点に特徴があります。



木密リング

東京は明治以降、3度にわたる大きな**都市破壊**を経験しています。1923年の**関東大震災**、1945年の第二次世界大戦の**東京大空襲**、そして1960年頃から始まる高度経済成長期の開発による緩やかな**地盤破壊**の三つです。**木造密集市街地**が形成されるのはこの3度の面的破壊が大きく関係しているようです。関東大震災以前の東京は古くから組成されていた市域の外側を環状に生産緑地帯が囲んでいました。関東大震災で焼失したのはこの古い市域の3,834ヘクタールにあたる部分で、このほとんどは帝都復興事業が施行され区画整理が行われました。ですが市域周辺部にあった生産緑地帯は基盤整備が行われずままに乱開発されました。東京大空襲ではこの区域も含めた市域の全域にわたり16,230ヘクタールが焼失していますが、戦災復興事業はその7.6%足らずの1,233ヘクタールでしか行われていません。関東大震災後の帝都復興事業が施行された中心部を除く大部分が、基盤整備が行われずに広域に乱開発されました。この東京大空襲直後、市域周辺部に円環状に生成された木造密集市街地を**木密リング**と呼びます。1960年頃から始まる高度経済成長期には都心部へのアクセスが良いため、この地域には民間木造賃貸住宅や住宅開発が節度無く進行します。宅地の細分化、建築物の高密度化、農地の宅地化などが進行し、現在の木造密集市街地が形成されてゆきます。東京都ではこのうち不燃領域率60%未満の地域を木造住宅密集地域に指定していて、その面積は約16,000ヘクタールという壮大な広さを持っています。さらにこの地域のなかで特に老朽化した木造建築物が集積し災害時に大きな災害が想定される地区を**木造密集市街地整備地域**に指定していて、その広さも約7,000ヘクタールと、これまた壮大な面積です。これまで東京は関東大震災の復興事業が施行された中心部（ほぼ山手線の内側）によって語られてきました。巨大再開発はここで行われ、都市を表象するシンボリックな建築はこの中心部にありました。その一方で、外周部にあたる木造住宅が密集する市街地は東京の都市構想からは除外されてしまったエリアです。この地域は、細い街路が入り組み、公園などの公的な空地が少なく、住戸が密集した住宅地で、土地は細かく細分化されて所有されていて、大型の再開発は非常に難しい地域です。ここでは狭い宅地に、老朽化した木造住宅が隙間なく建っていて、道路は4m以下の細く、狭い場合が多く、敷地のような地域で地震が発生すれば、多くの建物が倒壊し、さらに火災が伴った場合は延焼を止めることはできず大災害となることが予測されています。そのため早急に整備をしなければならない地区とされています。

このような危険な状態が維持、継続されているのは制度的に変革が難しい要因もありますが、定住している人々がこの生活環境を評価しその現状を選択した結果でもあります。この地域は東京の中心に近く都市施設の利用など生活の利便性が高いので、高齢化が進みながらも世代交代が行われ安定したコミュニティが存在しています。この木造密集市街地は緊急に整備を要する大きな都市問題であると同時に、この居住環境は居住都市としての可能性を示しているともいえます。

我が国の人口の増加が止まり、東京都では世帯数人数が2,0を切るという社会状況の大きな転換点をむかえています。そこでは、これまでの都市拡張を前提とするものとは全く異なる都市の構想が求められています。**都市化社会**が終焉し**都市型社会**に移行したなかで、生活を中心とした都市構想の提案は、都市中心部ではなく防災上変化せざるを得ないこの木密リングの未来構想のなかに求められています。

最後に

知らず知らずの間に出来上がってしまった防災上、非常に危険な地域なのですが、その弱点を知って理解した以上、私達のなすべき事はひとつしかありません。もちろん個々の住人が短時間で解決出来ることではありません。ですが皆さん！未来の構想は出来ています。私達はその実現に向かって努力、協力してゆきましょう。

私達の遠い遠い子孫のために！



西日本防災システム

NISHINIHON BOHSAI SYSTEM Co., Ltd

<http://www.nbs119.co.jp/>



弊社top pageへ

