

強靱都市へ 進化する東京



①「フンス」に囲まれた不燃化促進用地
②従前居住用賃貸住宅「いすれも東
京都品川区、池田知隆撮影



防災プロジェクト 加速中



1000万人近い人たちが暮らす巨大都市・東京。東都心で、本社入りから

100年先の未来に向けて「安全・安心」な都市づくりを——。関東大震災発生から100年を契機に東京都でいま「TOKYO強靱化プロジェクト」が進められている。年明け早々、能登半島地震が発生し、建物倒壊や火災による被災のすさまじさを見せつけられた。安全・安心で持続可能な都市をいかに築いていくのか。地震に備えて都、区、UR都市機構が取り組んでいる木造住宅密集地(木密)の不燃化事業と防災のまちづくりの現場を訪ねた。【池田知隆】

山手線外周部 いまだ「木密」

TOKYO強靱化プロジェクト「100年先も安心」を目指す際、自然災害の危機に直面した際も、都民の生命と暮らしを守り、首都東京の機能や経済活動を維持していくための計画。都市強靱化に向けた課題として▽風水害▽地震▽火山噴火▽電力・通信等の途絶▽感染症——という五つの危機と、被害を甚大化・長期化させる「複合災害」のリスクを明記し、22のプロジェクトを提示している。

不燃領域率 空地率と不燃化率(延焼に耐性を持つ建築面積が全建築面積に占める割合)という二つの指標によって構成。一定以上の広さの空地と道路が多く、燃えにくい建築物の割合が増すと市街地が延焼しにくくなる。

このため、特に甚大な被害が想定される整備地域を対象とした木密地域不燃化10年プロジェクトを12年に立ち上げ、具体的な施策のうち不燃化特区制度等については取り組みを25年度まで延長している。具体的には、老朽住宅の建て替えや土地利用の転換を進め、道路・公園などの公共施設を整備。延焼による焼失を免れる不燃領域率70%を目標に掲げ、現在約1000地区で着手している。

この密集市街地整備事業は、住民の生活や財産に深くかかわり、地域の合意形成が大きな課題だ。市街地開発をめぐって豊富なノウハウを有するURも、区と連携して事業に取り組んでいる。

UR都区と整備事業

1923(大正12)年9月1日に発生した関東大震災から100年。東京都は将来、都心南部直下地震が発生し、23区のほぼ全域で震度6弱と想定している。最近10年間に建物の耐震化、不燃化が進み、高層建築物の増加に伴って、強い揺れで倒壊する建物は約11・6万棟から約8・2万棟に、焼失する住家は約20・1万棟から約11・8万棟に減少すると見られる。亡くなる人も約9700人から約6100人に減少し、このうち52%が建物倒壊、40%が火災によるものとされている。(2023年東京都防災会議)

そのため、22年12月に「TOKYO強靱化プロジェクト」の「100年先も安心」を掲げ、「風水害」「地震」「火山噴火」など五つの危機に備える都市整備内容を策定した。地震については「大地震があっても倒れない・燃えない・助かる」「まち」を掲げ、「東京は安全な都市になってきた」といえるが、JR山手線外周部を中心に木密地域が広がっており、首都東京の最大の災害リスク要因になっている。

品川

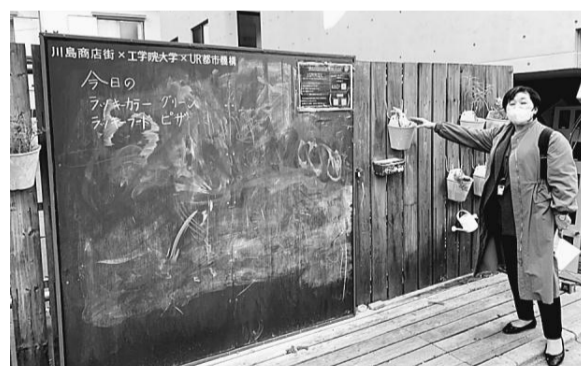
「区内でも高い危険度」 東京都の西の玄関口、品川区。東海道新幹線、JR横須賀線と第二京浜道路に挟まれた豊町二葉西大井の地域は、昔ながらの小規模な店舗が並ぶ商店街がある。公園や広場が少なく、区内でも特に危険度が高い地区とされている。間口の狭い住宅が建ち並び、路地の奥に老朽化した木造住宅が密集している。権利関係が複雑な土地も少なくない。そんな地区内のあるところに「フンス」に囲まれた空地が目立つ。これらは道路や公園

空地を確保 防災広場などに

等の整備や、それに伴って移転する住民の代替地のために確保している用地です。地区内の土地が売りに出れば、積極的に取得しています。UR密集市街地整備部主幹の富井敏さんが説明してくれた。URは品川区のまちづくりを支援するため機動的に個別宅地を取得・活用する木密エリア不燃化促進事業(UR独自事業)を実施し、代替地や公園・広場用地の先行取得を進めてきた。それらの一部は、有地とを土地交換し、区は不足する公園・広場用地にURは従前居住用賃貸住宅(25戸)を建設し、事業に協力した住民の同居を進め、生活再建支援の役割を担っている。空地の一部は、防災広場となっているが、密集市街地では空地の確保だけでなく、延焼防止に役立っているようだ。

また、区内を貫く都市計画道路(補助29号線)の整備が進められている。都市計画道路整備にあわせて沿道の建物を不燃化し、延焼遮断帯を形成することは震災時の避難経路や救援活動等のネットワークの確保のために重要だ。品川区都市整備部の小川晋・木密整備推進課長は、「地域の意識調査では防災面の向上に大きな関心があり、防災まちづくりへの意識が高まっている。当地区の不燃領域率は50%を超えているが、さらなる不燃化に向けて、引き続き努力していきたい」。防災まちづくりはそのまま快適な住環境の整備や地域の魅力の向上につながっている。

商店街軸に意識も高める



中野区の弥生町3周辺地区(約21・3秒木造密集市街地)で、東京メトロ丸の内線中野新橋駅の南側、渋谷区に接する地域。まず中野区とURは、地区中心部にあった都営川島町アパート跡地を活用する



「商店街のUR取得用地に設けられた「まちなか黒板」(災害時用マンホールトイレ)について説明する石川宣之さん(いすれも東京都中野区で、池田知隆撮影)

「これは不燃領域率は目標近くまで改善され、いすれも」UR同地区担当課長の田中洋子さんは語る。「私



東京都では強靱で持続可能な都市を目指し、2023年に「TOKYO強靱化プロジェクト」をスタートし、昨年末にその道筋を確かなものとするためのアップグレードを行ってきた。地震への備えだけでなく、風水害、富士山や島しょ火山の噴火、電力・通信等の途絶や感染症を含めた五つの危機に複合災害を加えたリスクから都民の生命と暮らしを守り、安全・安心で持続可能な都市の実現に向けて取り組んでいる。

気候変動見据え機能強化

また目玉の一つとして関東大震災後、小学校に隣接した復興小公園(現在49か所)を防災拠点として再生します。レガシー(遺産)を呼び起こし、その由来・意義を後世に伝える銘板を設置することにも、防災機能を拡充し、地域コミュニティの交流・憩いの場にしていきます。気候変動によって激化している風水害への対策としては、調節池や高台の整備に加えて、地下の調節池を海までつなげ、降った雨を流す大規模なインフラ整備の検討も進められています。さらに都市の緑に注目し、レインガーデンなどで雨水が一旦に下水や河川に流れ込まないようにするグリーンインフラの導入にも取り組んでいます。都市の自然環境の整備を通して目標を超える降雨にも備えていきます。密集市街地整備も大きな課題で区町村やノウハウを蓄積しておられるURなども情報を共有しながら進めていきたい。都市機能の強化を進め、東京が安全・安心な都市である国際会議などを通して海外向けに強くアピールしていきます。



ノウハウ注ぎ暮らしを守る

URは都市再生に向けて「国際競争力強化の推進」「新たな都市拠点・生活環境の整備」に加え「安全安心まちづくり」の推進に取り組んでいます。特に密集市街地整備は阪神大震災から国の政策課題となり、民間企業だけでは取り組めないURの重要な事業です。URは長年、既成市街地や道路、公園の整備に取り組んできたノウハウがあり、地方公共団体との連携をもとに密集市街地の不燃化事業に取り組んできました。従来のように広い工場跡地などを確保して、避難道路の整備や防災公園を作る方法は、いまは難しくなっています。そこで各地域の密集市街地整備事業に合わせて密集市街地の内宅地を購入して空地を確保し、耐火性の強い住宅への建て替えや避難道路の整備を進める手法を採用しています。密集市街地の区域は広く、大海の一滴みたいな試みかもしませんが、空地を生み出すだけでも防災につながっています。東日本大震災後に始まった東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトによって密集市街地の都市計画道路のうち、延焼遮断帯の形

谷崎馨一・東京都都市整備局長

「避難道路や防災機能をもった公園を整備することにも、移転対象者のための従前居住用賃貸住宅(27戸)の建設や代替地を整備してきた。」「ここでは不燃領域率は目標近くまで改善され、いすれも」UR同地区担当課長の田中洋子さんは語る。「私

中山靖史・UR東日本都市再生本部本部長

「避難道路や防災機能をもった公園を整備することにも、移転対象者のための従前居住用賃貸住宅(27戸)の建設や代替地を整備してきた。」「ここでは不燃領域率は目標近くまで改善され、いすれも」UR同地区担当課長の田中洋子さんは語る。「私