

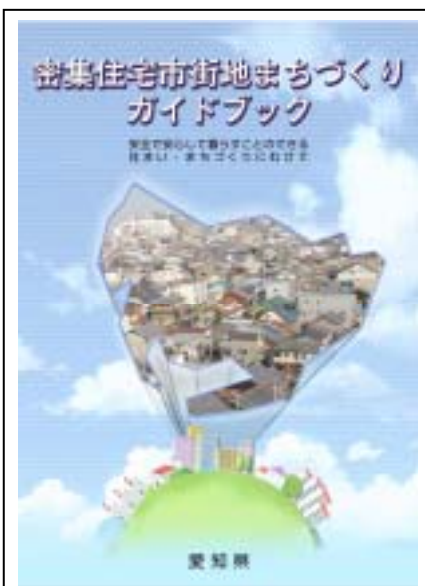


# 密集市街地の課題と展望

- まちの魅力を生かした再生を -

石田 富男

密集市街地の整備が大きな課題となっているが、様々な要因から進んでいない。整備によってまちの持つよさが失われるという懸念がブレーキをかけている面があるが、このまま放置しておいてよいはずがない。まちの持つよさを生かしながら、まちのリニューアルをすすめることが求められている。



市町村の担当者を対象に密集市街地整備の必要性、進め方等についてとりまとめたもの。安心・安全住宅市街地ネットワーク会議（議長：佐藤圭二中部大学教授）での議論をふまえ、行政の政策上の位置づけの重要性、住民に対してはまちづくりとして展開していくことの重要性を示している。密集市街地におけるまちづくり手法と取り組み事例の紹介もを行っている。  
2004年2月 愛知県発行

密集市街地の整備が何故すすまないのか  
当該地域においては東海・南海地震の発生が予想され、密集市街地における危険性が指摘されているものの、整備に着手しているところは少ない。その要因として、当該地域の密集状況は東京、大阪と比べるとそれほど著しいものではないことから、行政、住民ともに危機感が低い、中心部の再開発や周辺部の区画整理などを抱えているところが多く、財源が期待できない、歴史的なたずまいを残す地区では、細街路を拡幅することによってその雰囲気壊されてしまうことから、何もしない方がよいと考えてし

密集市街地の現状  
密集市街地の整備が大きな課題となっている。道路が狭い。接道条件を満たしていない。そのために住宅の建替えができない。住宅が密集しており、住環境としても好ましくない、自動車が入ってこないということから、若い世代が転出し、高齢者が取り残されてしまう。取り残された高齢者は住み慣れた住まいに満足し、住宅の改善意欲がわかない。  
愛知県の場合、新市街地での区画整理が活発に行われた結果、古くからの市街地で建替えを行うよりも新市街地で新しく住宅を確保する方が簡単だったのではないだろうか。そのため、既成市街地がどんどん取り残されてしまったのだ。

まっ、などがあげられる。  
しかし、このままでよいのであろうか。これらの地区では、建物密集の一方で、人口については過疎ともいえる状況が生まれており、地域の活性化も重要な課題となっている。地域の安全性を高め、住みよい住環境を生み出すとともに、まちの活性化を図ることが求められているのだ。そのためどうすればよいか。ここでは三点について述べてみたい。  
修復型のまちづくり  
愛知県では区画整理が盛んなためか、市街地の整備手法は「区画整理」という考えがあるようだ。既成市街地の区画整理は建物補償が膨大となるため、お金と時間がかかり、それ故、そんなことはとても無理だと考えがちである。  
しかし、密集市街地にはよいものも多数存在しており、それらの良さを残しながらまちづくりを進めていくべきであり、そのための手法として区画整理はふさわしくない。地域の安全性を高めるとともに、まちの活性化を図るためには何を整備すべきかを考え、それを実現する手法を選択すべきである。すでに全国各地で先進的な取り組みが展開されており、様々な工夫が行われている。これらに学びながら、その地区の実情にあった取り組みを展開していくことが重要だろう。（左のガイドブックを参照されたい）

まっ、などがあげられる。  
しかし、このままでよいのであろうか。これらの地区では、建物密集の一方で、人口については過疎ともいえる状況が生まれており、地域の活性化も重要な課題となっている。地域の安全性を高め、住みよい住環境を生み出すとともに、まちの活性化を図ることが求められているのだ。そのためどうすればよいか。ここでは三点について述べてみたい。  
修復型のまちづくり  
愛知県では区画整理が盛んなためか、市街地の整備手法は「区画整理」という考えがあるようだ。既成市街地の区画整理は建物補償が膨大となるため、お金と時間がかかり、それ故、そんなことはとても無理だと考えがちである。  
しかし、密集市街地にはよいものも多数存在しており、それらの良さを残しながらまちづくりを進めていくべきであり、そのための手法として区画整理はふさわしくない。地域の安全性を高めるとともに、まちの活性化を図るためには何を整備すべきかを考え、それを実現する手法を選択すべきである。すでに全国各地で先進的な取り組みが展開されており、様々な工夫が行われている。これらに学びながら、その地区の実情にあった取り組みを展開していくことが重要だろう。（左のガイドブックを参照されたい）

この地区では夢塾21や@port（アットポート）というまちづくり団体が積極的な取り組みを展開しているが、気軽に活用できる場があることが活動推進に役立っている。このような場合は空き家を活用することも生み出すことは可能である。住民が主体的にかかわるまちづくりを進める第一歩としてもこのような場づくりが重要だろう。

これまで、密集市街地の整備に取り組むことによって歴史的な雰囲気が壊れてしまうことを懸念し、手をださないというところもあったが、地域の魅力資源を生かしたまちづくりに取り組む中で、悪いところは改善し、まちの安全性を高めていくような取り組みを展開していくことが重要だろう。

地域コミュニティの拠点となる場づくり  
人口減少、高齢化の進展によって古くから形成されてきたコミュニティが失われつつあるが、災害時の助け合いや犯罪の防止など安全・安心なまちづくりを進める上で、地域コミュニティの役割が再認識されている。地域コミュニティの再生を図る上で、大きな役割を果たすが、地域の人々が気軽に集まり、話し合ったりすることのできる場の存在だ。  
名古屋西港区西築地学区では、密集住宅市街地整備促進事業（現・住宅市街地総合整備事業）により集会所を整備したが、この集会所が学区のコミュニティセンターとして様々な活用がされている。

平成十六年二月に地域再生本部が定めた「地域再生推進のためのプログラム」では、「路地や細街路の美しいたたずまいの保全・再生」に関する支援措置を打ち出している。これを受けて、碧南市大浜地区（右コラム参照）では地域再生計画による取り組みをすすめていくという。  
これまで、密集市街地の整備に取り組むことによって歴史的な雰囲気が壊れてしまうことを懸念し、手をださないというところもあったが、地域の魅力資源を生かしたまちづくりに取り組む中で、悪いところは改善し、まちの安全性を高めていくような取り組みを展開していくことが重要だろう。

**碧南市大浜地区**  
平成12年3月に国の「歩いて暮らせる街づくり事業」のモデル地区として認定された当地区は、寺・蔵・路地・港という魅力資源を有する一方で、老朽した家屋が密集する市街地でもある。  
平成12年秋より毎年開催されている「大浜てらまちウォーキング」では様々な取り組みにより地域の魅力が再認識されている。地域の魅力を生かしたまちづくりに期待したい。

