

第179回 都市懇サロ ンレポ ート	東京都における密集市街地整備の取組 ～不燃化10年プロジェクト「不燃化特区」の取組み～		
講 師	東京都 都市整備局 市街地整備部 防災都市づくり調整担当課長 松本 祐一 氏	開催日	平成26年3月4日(火) 18:00～20:00
講 師 プロフィール	平成7年 東京都入庁 平成22年 東京都都市整備局 再開発事務所 工事課長 平成23年 同 事業課長 平成24年 同 市街地整備部 防災都市づくり調整担当課長		
お話の概要  (意見交換の内容 を合わせて 記載)	<p><b>■講義の概要</b></p> <p><b>①都内における木密地域の経緯</b> 東京大空襲でほぼ消失した都心部は、復興時に道路拡幅・区画整理が行われたが、一部を除き焼け残った周辺部に、都市基盤が未整備のまま大量の人口が流入し、木造家屋が建設された。現在も、区部周縁部には木密地域が多く残っている。</p> <p><b>②木密地域不燃化10年プロジェクトの概要</b> 延焼による焼失ゼロ(=不燃領域率70%)を実現するために、不燃化特区を設定し、延焼遮断帯となる主要な都市計画道路を100%整備するために、特定整備路線を設定。これらの整備を2020年までの目標としている。既存事業と違い、不燃化特区制度では、補助(建物の除却費全額助成や、戸建てから戸建てへの建替え助成)、税制優遇(固定資産税や都市計画税の5年間の減免)、区への技術・財政支援など、豊富な支援策が用意されている。</p> <p><b>③これまでの実績(特定整備路線の整備と意識啓発)と不燃化特区制度の基本的な考え方</b> 整備地域内の延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路を対象に、特定整備路線(28路線)を指定し、整備事業を実施した。また、木密地域の住民への働きかけとして、地域密着型の集会、個別相談会、震災復興シンポジウムの開催等も行っている。 不燃化特区制度の基本的な考え方として、「未接道地を種地とするなどの整備地域の仕組みづくり(種地の確保)」、「住民が抱える課題を解決し、不燃化へ踏み出せる環境づくり(建替えの促進)」、「区の体制強化(人材・ノウハウ提供)」を挙げている。</p> <p><b>④現在の指定実施状況(平成26年2月時点)</b> 約7,000haの整備対象地域のうち、18地区(約630ha)が事業実施中であり、21地区(約1,190ha)が平成26年度より実施予定となっている。</p> <p><b>⑤今後の課題と展望</b> 木密エリアは高齢者が多く住んでおり、建替え意欲や資力が少なく、事業が進まないことが課題となっている。また、東京商工会議所との事業推進の協定締結や、住宅生産振興財団、URとも連携を図っており、今後は民間との連携を活かした事業の推進が期待できる。</p> <p><b>■意見交換の概要</b></p> <p><b>○不燃領域率はどうやって上げるのか?</b> ・道路拡幅により空地が増えると数値が上がる。「○%上げるには、○件建替える」という目標を掲げている自治体もある。</p> <p><b>○区で事業のノウハウがない場合、都から職員を派遣するのか?</b> ・派遣しているが、人手が不足している。区の職員として出向している人もいる。</p> <p><b>○敷地の細分化により、密集地が再生産されることもあるので、別の規制が必要なのは?</b> ・全体として木密地域が減っているが、老朽化建物の定義である昭和44年以前の建物が、区部の外縁部に多く、木密地域が一部で増えている。</p> <p><b>○コア事業(再開発事業等)について、移転の優遇はあるのか?</b> ・固定資産税等の5年間の免除があり、転出した人も受けられる。 ・江戸川区の事例では、特区内からの移転者もいる。密集市街地の新しいマンションは人気があり、すぐに売れる傾向がある。</p> <p><b>○平成32年がゴールなのか?それ以降に延長はあるのか?</b> ・この不燃化特区制度はトライアルの段階。定着させ、この制度を普遍的なものへとしていきたい。</p> <p><b>○都の取組みとして、区の補助要綱等の作成準備とあるが、どういったものか?</b> ・本補助費用は、都と区で出すことになっており、区の補助要綱の作成も行う。</p> <p><b>○東京都知事が変わり、事業が動くだろうか?</b> ・新都知事は施策の中で、防災対策のプライオリティーが高く、住民の意識啓発など、ソフト面での対策が今の所多い。</p>		
記 録 者 の ひ と こ と	都市の防災関係の業務に携わっている出席者が多く、経験談を通じて、講師と有意義な意見交換となった。不燃化特区における取組みは、行政や個人への支援メニューが用意され、また民間との連携も図っていることから、今後、東京都の防災都市づくりが推進されることが期待できそうである。整備目標の2020年である東京五輪開催時に、世界に東京の防災都市のすがたをアピールしてほしい。 <p style="text-align: right;">《都市懇サロン運営部会委員 相田 諭希典》</p>		