

④若木地区 住宅市街地総合整備事業

受賞機関 東京都 板橋区

全建賞審査委員会の評価ポイント

道路基盤がぜい弱で、狭小住宅や老朽住宅が密集した地区での道路や公園等の整備と、併せて防災性を高めた事業。区が道路整備により接道を確認し自力建替を促進したほか、オープンスペースを整備するなど、地域の防災性の向上を図ったことを評価。

1. はじめに

当該事業地区は、板橋区のほぼ中央に位置し、環状八号線に向かって低くなる高低差のある地形である。高度成長により宅地化が進んだが、道路基盤がぜい弱で、建築基準法上の道路に接道していない狭小住宅や老朽建築物が密集していた。

そこで、地区住民の自主的な建替えの誘導を図ることにより防災性及び住環境を向上させるため、道路・公園等の基盤整備を行った。

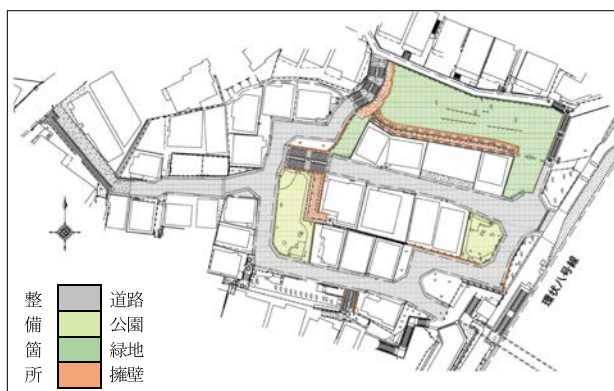
2. 事業の経緯と概要

当初、区はコミュニティ住宅（区営共同住宅）整備案を地元へ提示し意見交換を重ねていたが、強い戸建て志向などから事業の理解が得られなかった。そこで、アンケート調査、懇談会等を実施し、住民の意見を集約した結果をもとに、区が用地を取得後、公道を整備し、自主建替えを可能にする事業案を提示したところ、住民との合意形成を得ることができ、本事業の整備に至った。

事業地区は一部区道が通っていたものの、住民の主な利用通路は狭隘な私道や足場の悪い階段であった。そのため、用地取得後、既存区道を活かす形で延長約294m、幅員4～6mの道路を整備した。

同時に、災害時の延焼を遮断するオープンスペースとしての役割をもつ公園を整備した。公園は小規模な敷地を活かすために最低限の設備とし、見通しを良くするため中低木を中心に植栽を行った。

また、住宅が急斜面の緑地の下に隣接して建っており危険な状況であったため、斜面地を削り擁壁を整備することで急勾配を解消し安全性を確保するとともに、日照や通風等の住環境の向上及び良好な景観を形成した。



平面図（整備後）

3. 事業の成果

道路用地取得に伴い、通常であれば建物の一部改造工法により建物が残る所を、区が16棟の老朽建築物をすべて買い取り・除却することで地権者の負担を減らすとともに、確実に不燃化へ繋げることができた。さらに、未接道宅地が道路整備により建築基準法上の道路に接道することで、沿道の老朽建築物の自主建替えが9棟進み、避難経路の確保及び沿道の不燃化が促進された。

区の事業成果が確実な不燃化に繋がったことはもちろん、住民による建替えの成果が合わさることで、防災性が飛躍的に向上し、事業本来の目的が推進されるとともに、公園・緑地整備により住環境の向上にも繋がった。



沿道の自主建替え状況（道路整備後）

4. おわりに

当該事業によって道路を整備したことで、沿道の老朽建築物の自主建替えは現在進行形で続いており、今後も継続して官民が一体となった事業効果が期待できるものである。