

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第425回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

親戚の集まりでJR南千住の駅を訪れた。下町情緒あふれ、懐かしい印象を受ける住宅地の街並みに興味を持ち、歩みを進める。南千住は戦後、急速に復興した

が、開発は心急いで無秩序に進められた。そのため、密集住宅地が随所に見られる(写真)。

密集住宅地は2つの問題がある。

1つ目は、くらしの安全である。狭小敷地で隣棟間隔が狭いことに加え、老朽化した木造建築物が多く、火災が起きると延焼しやすい。消火



田地川 美祐

不動産学部3年

下町の密集住宅地

活動にも支障がある。道幅が狭い上に行き止まりも多く、消防車両が接近できない。延焼被害が拡大し救助の遅滞が避けられない。避難公園、緑地などの公共施設が乏しい上に道路網が脆弱(ぜいじやく)で、迅速な二方向避難ができない。大規模地震を想定すると、家屋の倒壊による避難路の寸断も現実的な心配だ。

2つ目は、暮らしの健康である。狭い通路を挟んで家屋が密集する住

地域のつながり、時間が必要

市基盤が不十分な点にある。第2は、1969(昭和44)年施行の都市計画法を上位法とする建築基準に合致しない既存不適格建築物が目立つ点にある。接道、建蔽率、60㎡未満への敷地分割を禁じる地区計画などの集団規定のほか、81(昭和56)年の新耐震基準、住宅居室の採光などの単体規定に抵触する建物が混在している。

荒川区は、木造住宅密集地域の改

ために建て替えが進みにくい状況があり、住んでいる人の想いもある。

親戚の話では下町は地域のつながりがとても強く、なじみの地域や人々と離れたくない人が多いという。戦争や人口増加を背景と

した住宅密集地の問題の解消には多くの時間がかかりそうだ。

【教員のコメント】

土地区画整理事業による面整備は1923(大正12)年の関東大震災

の復興で採用された。20年の歴史があったが、45(昭和20)年の戦災復

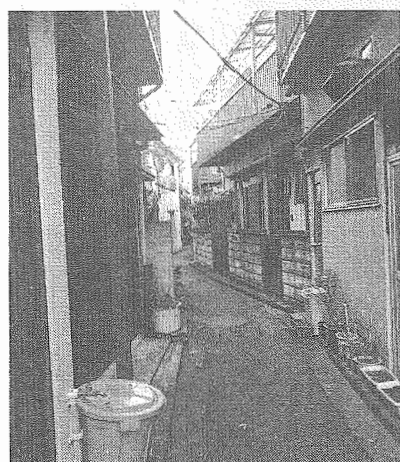
興は自治体に委ねられ、東京は壮大な区画整理の案を採用せずに当面の

住宅確保を優先した。

今となつては無秩序に見える理由の第1は、戦災復興に際して仙台市

や名古屋が土地区画整理事業を積極的に施行したことに対し、東京都

は熱心に取り組まず、道路などの都



下町特有の情緒を醸し出す密集して建つ古い木造住宅