

安全・快適で質の高い生活環境の 整備

1

1. 安全な暮らしの実現

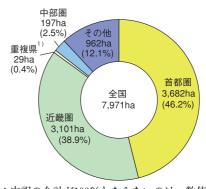
(1) 密集市街地の整備改善

(密集市街地の現状)

老朽化した木造住宅が密集し、細街路が多く公園等のオープンスペースの少ない市街地は、密集市街地(もしくは木造住宅密集市街地)と呼ばれ、同市街地では、地震時に家屋の倒壊や大火等の発生、さらには消火・避難・救助活動の遅れ等により重大な被害を受ける危険性が極めて高く、早急な整備改善が課題になっている。

国土交通省では、地震時等において大規 模な火災の可能性があり重点的に改善す べき密集市街地(以下「重点密集市街地」 という。)を、都道府県及び政令指定都市 の協力を得て詳細に把握し、その結果を 平成15年7月に公表したところである。そ れによると、平成14年度末時点で、首都 圏には全国の約46%にあたる3,682ha(お およそ山手線の内側の面積の半分を上回 る広さ) の重点密集市街地が存在してい ることがわかった(図表 2-5-1)。また、首 都圏では、茨城県、栃木県、群馬県、山 梨県には重点密集市街地が存在せず、主 に東京都に集中し、東京都でも特に山手 線沿線から環状7号線にかけての地域に 多く存在している(図表 2-5-2、2-5-3)。

図表 2-5-1 全国における重点密集市街地の分布

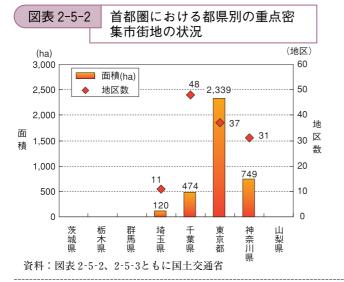


注 :内訳の合計が100%とならないのは、数値の四捨

五入の関係による。 資料:国土交通省

図表 2-5-3

東京都における重点密集市街 地の分布状況





¹⁾ 重複県:「近畿圏整備法」(昭和38年法律第129号)、「中部圏開発整備法」(昭和41年法律第102号)に規定する府県の うち、福井県、三重県、滋賀県を指す。

(改善施策の方針)

このような密集市街地の安全性確保のため、平成13年12月には、都市再生本部が第三次の都市再生プロジェクトとして、重点密集市街地について平成23年度末までに最低限の安全性を確保²⁾することを内容とする決定を行っている。また、住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき平成18年9月に閣議決定された住生活基本計画の全国計画においても、同様の目標を定めている。

これまで密集市街地の整備・改善に向けて様々な取組が推進されてきたが、現状の密集市街地整備の取組の速度では、平成23年度末までの目標の達成が難しい状況にあることから、平成19年1月には、第十二次の都市再生プロジェクトとして、密集市街地整備の取組を加速することを決定している。これを受けて、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替えの促進を図ることにより、危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進するため、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の改正を含む「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を平成19年通常国会に提出し、成立したところである。

首都圏における重点密集市街地の大部分が存在する東京都では、平成16年3月に「防災都市づくり推進計画」を策定しており、老朽化した木造住宅等が集積する木造住宅密集地域の中から重点整備地域³⁾を定め、平成27年度までに、地区毎に不燃領域率45~70%⁴⁾を目指して整備方策を定めている(図表 2-5-4)。

(事業実施の状況)

密集市街地の整備改善のために、住宅市街地総合整備事業、都市防災総合推進事業、街路事業等が講じられているところである。このうち、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の実施状況をみると、実施地区については、首都圏では、東京都が約9割を占めている(図表 2-5-5)。

図表 2-5-4 | 防災都市づくり推進計画図



図表 2-5-5

住宅市街地総合整備事業(密集 市街地整備型)の実施状況

	地域	地区数			
	首都圏	79地区			
	東京都	69地区			
	近隣 3 県 (埼玉県、千葉県、神奈川県)	7 地区			
	周辺 4 県 (茨城県、栃木県、群馬県、山梨県)	3 地区			
	全国	161地区			

注 : 平成18年4月1日現在の値である。

資料:国土交通省

2) 最低限の安全性を確保:安全確保のための当面の目標として、地震時等において同時多発火災が発生したとしても際限なく延焼することがなく、大規模な火災による物的被害を大幅に低減させ、避難困難者がほとんど生じないことをいい、市街地の燃えにくさを表す指標である不燃領域率で40%以上を確保することなどをいう。

- 3) 重点整備地域:整備地域の中から、基盤整備事業などを重点化して展開し早期に防災性の向上を図ることにより、 波及効果が期待できる地域。
- 4) 不燃領域率70%: 不燃領域率が70%を超えると、市街地の焼失率はほぼ0となる。

(2) 首都直下地震対策に関する取組

(首都直下地震対策の体系的整備)

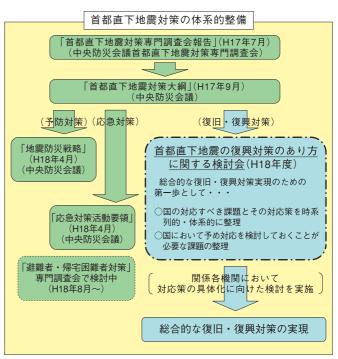
中央防災会議では、平成17年9月に策定した「首都直下地震対策大綱」に基づき、予防対策から応急対策、復旧・復興対策に至るまで各主体が行うべき対策の体系的な整備を進めている。

予防対策としては、平成18年4月 に定量的な減災目標と具体的な実現 方法を定めた「地震防災戦略」を策 定している。

応急対策としては、平成18年4月に地震発生時の各機関の具体の役割などを定めた「応急対策活動要領」を策定した。現在は応急対策活動要領に基づく具体的な活動内容について、関係機関で調整が図られているところである。

避難者対策及び帰宅困難者対策については、関係省庁及び関係地方公共団体等による対策の推進のため、中央防災会議に「首都直下地震避難対策等専門調査会」を設置し、平成18年

図表 2-5-6 首都直下地震対策の体系的整備について



資料:内閣府

8月より検討が開始された。この専門調査会において、膨大な数になると予測される避難者へ対応するため、避難所に依拠する者そのものを減らす疎開・帰省の奨励・斡旋、また避難所全体としての収容力を増強するためのホテル、空き家等、既存ストックの活用等について具体化の検討を行っている。また、帰宅困難者が駅周辺や路上に滞留し混乱が生じることを防ぐため、「むやみに移動を開始しない」という基本原則の周知・徹底、企業・学校等への従業員・児童生徒等の一定期間の収容、徒歩帰宅者に対する情報や一時休憩施設の提供等についての具体化の検討も行っている。

復旧・復興対策については、平成19年2月に内閣府に「首都直下地震の復興対策のあり方に関する検討会」が設置され検討が進められている。首都直下地震への対応において、迅速かつ円滑な被災地の復旧・復興と被災者の支援は、国家的見地からみても極めて重要であり、国におけるその備えは喫緊の課題であることから、この検討会において、国の対応すべき課題とその対応施策を時系列的・体系的に整理し、総合的な復旧・復興対策を実現するために、国においてあらかじめ対応を検討しておくことが必要な課題を明らかにしている。これら課題については、平成19年度より対応の具体化に向けて検討することとなっている。

(地域防災計画の見直し)

国による首都直下地震対策の体系的整備に伴い、各自治体においても地域防災計画の見直 しに取り組んでいる。

東京都は、平成18年5月に、即地的なデータをもとに首都直下地震への対策を考える上で前提とすべき被害想定をとりまとめた。この結果や、阪神・淡路大震災、新潟県中越地震など最近の地震から得た教訓等を踏まえ、地域防災計画(震災編)の抜本的な見直しを行うこととなった。東京都防災会議に主要な課題について10の部会を設置して検討を行い、新たに死者を半減させる等の具体的な減災の数値目標や、エレベータの閉じ込め防止対策、在日米軍への支援要請などの内容を盛り込んだ素案を作成し、平成19年1月に公表した。新たな東京都地域防災計画は都民などの意見を踏まえた上で、平成19年中に決定することを目指している。

千葉県では、地域防災計画を阪神・淡路大震災以降の防災に対する意識や社会環境の変化に対応したものにしていくため、首都直下地震大綱や一般県民を含む外部委員が参画する千葉県防災懇談会の議論を踏まえ、平成19年3月に千葉県地域防災計画を修正したところである。

埼玉県でも、切迫性が高いとされている首都直下地震や大雨による洪水被害に的確に対応 し、災害時における応急対応について充実・強化を図るため、地域防災計画を見直すことに なり、平成19年3月に埼玉県地域防災計画を修正している。

(東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備)

震災後の応急・復旧活動では、広域的な救助活動や全国や世界からの物資等の支援の受入 といった災害対策活動の核となる現地対策本部機能が必要となる。そのため、東京湾臨海部 において、東京都有明の丘地区、川崎市東扇島地区で基幹的広域防災拠点の整備が進められ ている。

平成18年度は、有明の丘地区において、公園事業により、本部棟の工事や敷地造成工事などを行った。また、東扇島地区では、港湾事業により、広域防災拠点支援施設棟などの整備を行った。

また、平成17年9月に中央防災会議が策定した「首都直下地震対策大綱」においては、こうした基幹的広域防災拠点とともに、広域防災拠点を都心の外周部に配置し、相互のネットワーク化を進めることとしている。

図表 2-5-7 | 有明の丘地区の平常時から発災時への場面転換イメージ



資料:国土交通省

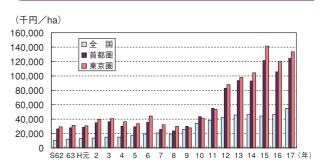
(3) 首都圏における水害対策

(首都圏の水害状況とその対策)

人口や資産が高密度に集中している 大都市においては、水害等による被害 が甚大なものとなりやすい。水害密度¹⁾ に関しては全国的に拡大傾向にあるが、 首都圏に関してはさらに上昇傾向が大 きく、数値も近年では、過去の約2倍 もの数値を示している(図表2-5-8)。ま た、首都圏においてはゼロメートル地 帯が広がり、このような地域が浸水す ると壊滅的な被害となりやすい(図表2-5-9)。

台風や豪雨による災害のなかでも、とりわけ都市型水害(図表 2-5-10)に対しては、河道の整備等の河川改修、管きょやポンプ場の整備等の下水道による浸水対策、雨水貯留浸透施設の整備等の流域対策、浸水想定区域²⁾の指定等の被害軽減対策など、ハード・ソフト両面からの総合的な治水対策が図られている。また、高潮災害に対しては、海岸堤防、水門、排水機場の整備や高潮ハザードマップの整備等が進められている。

図表 2-5-8 水害密度の推移(過去5ヶ年平均)

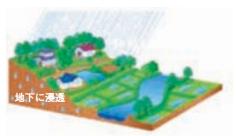


注1:水害密度は営業停止損失分を含む 注2:経年比較のため平成12年価格にて算出

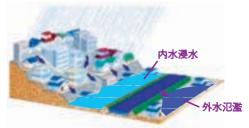
資料:「水害統計」(国土交通省) により国土交通省国土計画局

作风

図表 2-5-10 都市型水害のイメージ

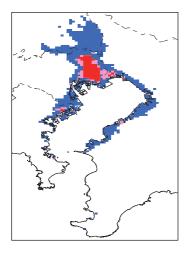


宅地造成等により、雨水が地 下に浸透せず河川等に一度に 流出し浸水被害をもたらす



資料:国土交通省

図表 2-5-9 東京湾におけるゼロメートル地帯



■: T.P.^{注1)}±0m以下・・・・① ■: 朔望平均満潮位 ^{注2)}以下・・・② ■: 計画高潮位(HHWL)^{注3)}以下・・・③

注 : いわゆるゼロメートル地帯とは①と②をいう。

注1:東京湾平均海面。我が国の測量の基準となる水準面。

注2:各月の最高満潮位を平均した水面。

注3:海岸保全施設等を計画する上で、基準となる水面。既往最高潮位や

今後起こる可能性がある潮位を推算するなどして定める。

資料:国土地理院地図により国土交通省作成

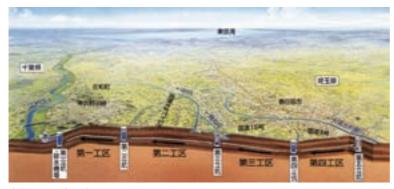
- 1) 水害密度:宅地等が水害により被った単位浸水面積当たりの一般資産被害額。
- 2) 浸水想定区域:平成17年に改正された「水防法」(昭和24年法律第193号) に基づき、洪水予報河川および特別警戒 水位に到達した旨を通知・周知する河川において、河川整備の計画降雨により河川がはん濫した場合に浸水が想定 される区域として指定。

(首都圏外郭放水路が完全通水)

首都圏外郭放水路は、市街化の進展が著しい埼玉県東部地域の中川流域の慢性的な浸水被害の解消を図ることを目的とし、埼玉県春日部市の国道16号地下約50mに建設された内径約10m、延長約6.3kmの地下放水路である。

首都圏外郭放水路は「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」(昭和50年法律第67号)に基づく主要プロジェクトとして位置付けられ、平成5年に工事が開始され、平成14年6月には完成した庄和排水機場から倉松川流入施設のある第3立坑までの約3.3km区間が整備され部分的な通水が行われていたが、平成18年6月に庄和排水機場から大落古利根川までの約6.3km全区間の通水が可能となった。平成14年度から平成18年度までの5年間に32回の洪水の流入があり、約5,900万m³の洪水調節を行ってきた。とりわけ、平成16年10月の台風第22号の際には、約672万m³(50mプール換算4,500杯分)の洪水を中川、倉松川から江戸川に排水することにより、それまで度々浸水に見舞われていた幸手市などの浸水被害を軽減する等、地下放水路は威力を発揮し、流域の浸水被害の低減に大きな役割を果たしている。

図表 2-5-11 首都圏外郭放水路のイメージ図



資料:国土交通省

内部の調圧水槽



資料:国土交通省

(大規模水害対策の推進)

平成17年8月のハリケーン・カトリーナによる高潮災害をはじめとし、近年、世界的に大規模水害が多発しており、また、我が国でも、豪雨の発生頻度が近年増加傾向にある。このような状況を踏まえ、大規模水害が発生しても被害を最小限に食い止めるための対策を行うことは、緊急の国家的課題である。このため、中央防災会議に設置された「大規模水害対策に関する専門調査会」において、平成18年8月より、首都地域に甚大な被害を発生させることが想定される荒川及び利根川の洪水氾濫並びに東京湾の高潮による大規模水害を対象に、国内外において発生した大規模水害の事例分析等から、首都地域における被害状況についてのシミュレーションを行い大規模水害発生時の被害像を想定するとともに、想定される状況に対して、国民の生命・財産及び経済的被害等を最小限に食い止めるための対策等の検討が進められている。

2. 魅力ある居住環境の整備

ここでは、市区町村別の住宅着工統計¹⁾等を用い、バブル経済崩壊後の首都圏における住宅の供給動向を分析する。分析に当たっては、住宅の種類別だけでなく、東京70km圏内の市区町村を対象とした幅10km毎の距離圏²⁾を設定した(図表 2-5-12)。

(1) 住宅の種類別供給動向

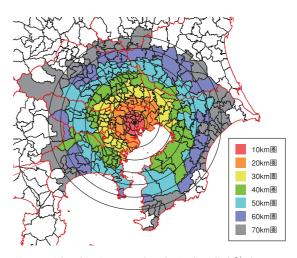
東京70km圏内における平成2年から平成18年までの累計着工戸数は約750万戸となっており、 一戸建の持家(戸建持家)、一戸建の分譲住宅(戸建分譲)の戸建型が全体の約35%を占める一

方、共同建の貸家(共同貸家)、共同建の分譲 住宅(共同分譲)の共同型が約59%と、共同型 の占める割合が大きい(図表 2-5-13)。

年間の着工戸数の推移をみると、平成18年には平成2年の77%程度となっている。これは、共同貸家の着工戸数が大幅に減少したことによるところが大きい。また、近年の着工戸数は増加傾向にある。共同分譲についてみると、着工戸数が平成初めと比べて拡大し、平成18年には全体の約29%のシェアを占め、共同貸家に次ぐシェアとなっている(図表2-5-14)。

着工床面積については、近年、横ばいの傾向にある。共同分譲についてみると、着工床面積が平成初めと比べて拡大し、近年には同シェアが戸建持家のシェアを超えて第1位となっている(図表 2-5-15)。

図表 2-5-12 東京70km圏内の市区町村



注 : 平成18年12月31日現在の市区町村で作成²⁾。(図上の 市区町村界は平成17年10月1日時点のものである。)

資料:国土交通省国土計画局作成

図表 2-5-13 70km圏内における利用関係・建て方別の累計住宅着工戸数(平成 2~18年の累計)

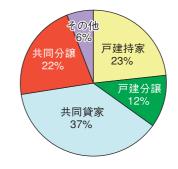
単位:戸数

	一戸建	長 屋 建	共 同	숨 計
持家	1,702,795	13, 108	29, 541	1,745,444
貸家	47, 168	210,990	2,778,628	3, 036, 786
給与住宅	8,613	3,761	101, 266	113,640
分譲住宅	909, 969	8,829	1,686,623	2, 605, 421
合計	2, 668, 545	236, 688	4, 596, 058	7, 501, 291

注1:「給与住宅」とは、会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等 を居住させる目的で建築するもの。

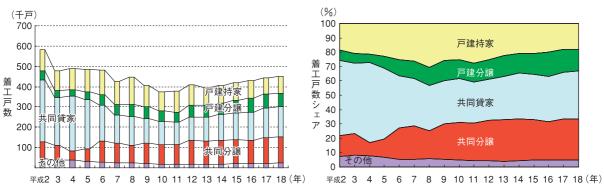
注2:網掛け部を、右図中の「その他」の住宅型に分類した。

資料:「住宅着工統計」(国土交通省) により国土交通省国土計画局作成



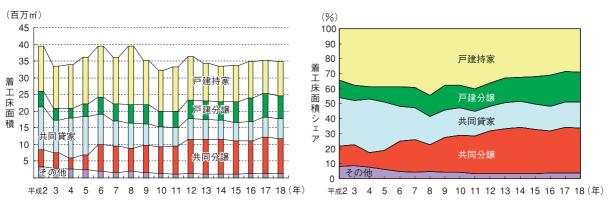
- 1) 住宅着工統計:全国における建築物の着工状況を都道府県知事への届出を元に集計した建築物着工統計のうち、住宅について集計したもの。
- 2) 本節で用いる距離圏とは、旧東京都庁(東京都千代田区)を中心として半径10kmごとの円で区分した同心円状の 距離帯をいう。例えば20km圏とは、中心から10~20kmの距離帯を表す。また、各市区町村がどの距離圏に属する かは、中心から市区町村の役所までの距離により判別する。

図表 2-5-14 住宅型別の着工戸数・シェアの推移



資料:「住宅着工統計」(国土交通省)により国土交通省国土計画局作成

図表 2-5-15 住宅型別の着工床面積・シェアの推移



資料:「住宅着工統計」(国土交通省) により国土交通省国土計画局作成

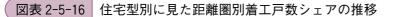
(2) 距離圏別の着工動向

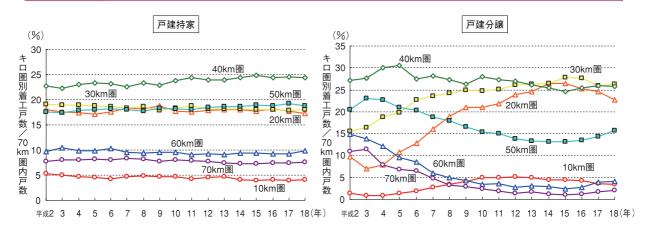
次に、上述の4つの住宅型ごとに、距離圏別の着工戸数シェアの推移をみると、戸建持家については、40km圏周辺での着工が多くを占めており、ほぼ一定のシェアで推移している。

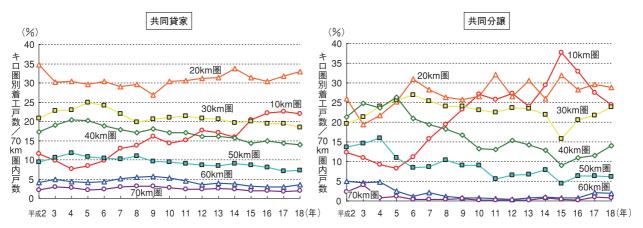
一方、着工戸数が近年増加している戸建分譲(図表 2-5-14参照)については、平成15年以降、10~20km圏のシェアは縮小傾向、50~70km圏のシェアは拡大傾向と、それ以前の傾向と逆転している状況がみられる。

平成2年以降着工戸数が大幅に減少した共同貸家(図表2-5-14参照)については、10km圏のシェアが平成4年以降徐々に拡大しており、特に平成15年にかけて大幅に拡大し、30km圏のシェアを上回っている。

平成初めに比べて着工戸数が増加している共同分譲(図表 2-5-14参照)については、平成14~16年にかけて全距離圏の中でトップのシェアを占めていた10km圏のシェアが平成17年において20km圏と逆転し、平成18年においては30km圏のシェアとほぼ同程度となってきており、近年、10km圏のシェアの減少が大きい。一方で、30~40km圏のシェアの拡大がみられる(図表 2-5-16)。



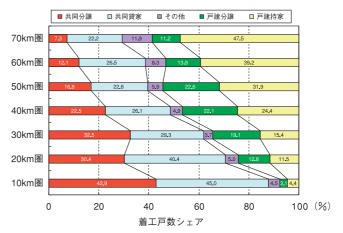




資料:「住宅着工統計」(国土交通省) により国土交通省国土計画局作成

なお、平成18年における距離圏別の住宅型毎のシェアは、東京都心から遠ざかるほど戸建持家のシェアが大きく、逆に都心に近づくほど共同分譲のシェアが大きくなっており、10km圏における着工戸数の約43%が共同分譲となっている(図表 2-5-17)。

図表 2-5-17 距離圏別の住宅型毎のシェア(平成18年)



資料:「住宅着工統計」(国土交通省)により国土交通省国土計画局作成

(3) 住宅の質の変化

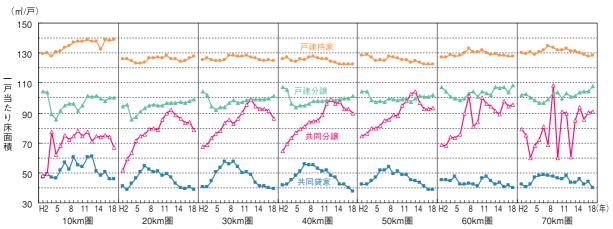
さらに、供給されている住宅の質の変化をみるため、一戸当たりの住宅床面積についてみると、戸建持家は10km圏で増減が見られる以外は大きな経年変化は見られず、 $120\sim130$ m²/戸を維持している。

戸建分譲は、平成5年頃、特に10~40km圏において一度大きく減少したが、それ以降はおおむね増加傾向にある。

共同分譲は、平成18年を平成2年と比べると大幅に床面積が増加しており、特に20km圏では約27 m^2 も拡大している。一方で、近年、 $10\sim40$ km圏については、床面積が減少傾向にある。なお、50km圏以遠では、ほとんど着工が無いため床面積の増減が激しくなっている。

共同貸家は、着工戸数シェアの多数を占める距離圏のうち20、30km圏において、平成7年頃から床面積は減少傾向で、平成初めの水準に戻っている(図表2-5-18)。

図表 2-5-18 住宅一戸当たり床面積の推移



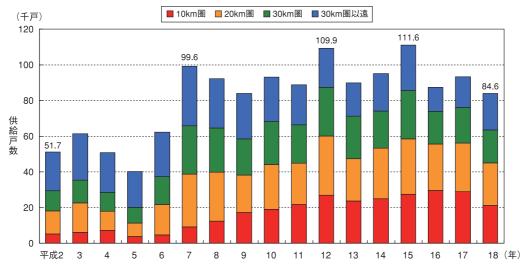
資料:「住宅着工統計」(国土交通省) により国土交通省国土計画局作成

(4) 分譲マンションの供給動向

次に、着工戸数・シェア及び床面積が平成初めに比べて大きく拡大してきている共同分譲型 (分譲マンション) について、その供給動向を詳しく見る。

平成2年以降、東京70km圏内で供給されたマンション供給戸数の推移をマンション竣工年ベースでみると、平成18年の供給戸数は84.6千戸と平成2年の約1.6倍となっている。また、平成7年に大幅に供給戸数が増加し、それ以降80千戸以上の供給が続いている。距離圏別に供給動向をみると、全供給戸数に占める割合は平成初めから平成7年頃までは、10km圏の割合は低かったものの、それ以降は増加した。近年は、全体のうち大部分が30km圏以内で占められている(図表2-5-19)。

図表 2-5-19 | 東京70km圏内におけるマンション供給戸数の推移



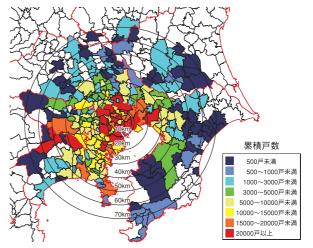
資料:㈱東京カンテイ資料により国土交通省国土計画局作成

次に、平成2年から18年までの東京70km圏内の市区町村別のマンションの累積戸数を見ると、10km圏、20km圏の都区部の累積戸数が多く、東京都、神奈川県の40km圏内、及び千葉県沿岸30km圏にかけて累積戸数の多い市区が連担している。特に、船橋市、相模原市での累積戸数が多い(図表2-5-20)。

また、平均住戸面積と平均販売価格の関係をみると、10km圏においては平成6年、それ以外の距離圏では平成3年以降、販売価格を下げながら住戸面積が拡大する傾向にあったが、近年その傾向が変化し、平成17年と平成18年を比べると、10km圏以遠については、住戸面積が縮小し、販売価格が下落する傾向がみられる(図表2-5-21)。

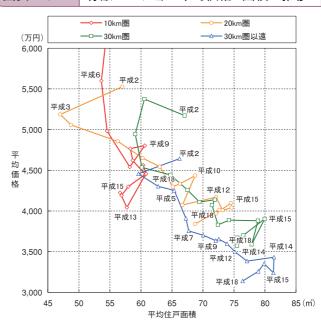
さらに、首都圏におけるマンション 供給の推移を規模別にみると、100戸未 満のシェアが減少し100戸以上のシェ アが増加する傾向にある。特に、300 戸以上のシェアの増加が顕著であり、 平成18年は2割強を占めている(図表 2-5-22)。

図表 2-5-20 東京70km圏内におけるマンション累積 戸数(平成 2 ~18年)



資料:㈱東京カンテイ資料により国土交通省国土計画局作成

図表 2-5-21 分譲マンション平均価格・面積の推移



注 : 10km圏の平成6年以前データは6千万円超で、平成

6年は7702万円、57m²である。

資料:㈱東京カンテイ資料により国土交通省国土計画局作成

図表 2-5-22 マンション規模別戸数シェアの推移

