

密集市街地整備の取り組み(1) 密集市街地整備の概要

喫緊の課題としての密集市街地整備

都市再生プロジェクト (第3次/平成13年12月、第12次/平成19年1月 都市再生本部決定)

都市再生プロジェクト(第3次決定) / 密集市街地の緊急整備

密集市街地(東京、大阪各々約6,000ha、全国で約25,000ha)について、今後10年間で最低限の安全性を確保。

都市再生プロジェクト(第12次決定) / 重点密集市街地解消に向けた取組の一層の強化

これまでの取り組みに加え、密集市街地のリノベーションを戦略的に推進。

密集市街地における防災街区の整備に関する法律 (密集市街地整備法) (平成9年5月公布、平成15年6月、平成19年3月改正公布)

阪神・淡路大震災の経験に鑑み、密集市街地の整備を総合的に推進するため、平成9年5月公布、平成15年6月、平成19年3月に改正公布。

重点密集市街地の公表

(平成15年7月11日 国土交通省)

国土交通省では、密集市街地の効果的かつ効率的な改善に資するため、「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(重点密集市街地)」(全国で約8,000ha)を公表。

重点密集市街地



東京都



大阪府

UR都市機構による密集市街地整備手法

1 コーディネート

都市機構は、地区計画等の規制・誘導手法の導入や事業手法の検討、整備計画の策定、共同化などの事業実施の支援、まちづくり協議会等の立上げなど、委託に基づいて密集市街地整備に必要な調査、調整及び技術の提供を行います。なお、都市機構による事業実施の可能性がある場合、都市機構の費用で調査を行うことが可能です。

2 低未利用地活用による防災性の高い街区の形成

工場跡地等の用地の取得を行い、密集市街地整備に貢献する公共施設計画や土地利用計画の策定を行います。また整備した敷地の譲渡・賃貸にあたっては、必要に応じて地域に不足する生活支援施設等の導入や、景観への配慮等を盛り込んだ計画条件を付して、民間事業者の公募を行います。また、関連する公共施設の整備を直接施行等により、併せて実施することが可能です。

3 土地建物の再編、共同建替え

(1) 防災街区整備事業、共同建替え

防災街区整備事業は、複雑な権利関係の多い密集市街地において、従前の権利が新たに建設される建物に置き換えられる(=権利変換)だけでなく、個別の土地への権利変換が可能な事業手法です。また、権利者の意向等により、任意の共同建替え事業についても支援します。

(2) 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、従前の権利が新たに建設される建物に置き換えられる権利変換の手続きによって、土地の合理的かつ健全な高度利用、建築物の不燃化、公共施設の整備等を行い、居住環境の整備や都市機能の更新を図る事業です。

(3) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地の所有者から道路・公園などの公共施設用地を生み出すために土地の一部を提供してもらう減歩制度と、従前宅地の権利を新しい宅地に置き換える換地処分によって、土地の区画形質を整え、宅地の利用増進を図る事業です。

4 防災公園街区整備事業と住宅市街地整備

防災公園街区整備事業は、地方公共団体の要請を受け、都市機構が工場跡地等の土地を取得し、防災公園と周辺市街地の整備改善とを一体的に実施する事業です。地方公共団体から都市機構に支払われる事業費に対して、一部長期割賦が可能です。

5 防災環境軸の整備

防災環境軸を整備するために、都市機構の実施する事業に伴って必要となる街路等公共施設を、地方公共団体の同意の上で都市機構が代わって整備を行うことができます。地方公共団体から都市機構に支払われる事業費に対して、一部長期割賦が可能です。

6 主要生活道路整備の受託

主要生活道路等の整備において、地方公共団体からの委託により、都市機構が道路の整備を行います。また、併せて沿道の建替え促進や共同化等のコーディネートも実施します。

7 従前居住者用賃貸住宅の建設・管理

地方公共団体からの要請に基づき、移転が必要となる従前居住者のための賃貸住宅の建設・管理を都市機構が行うことができます。

(平成19年3月密集市街地整備法改正により創設)

8 民間供給支援型賃貸住宅制度の活用

低未利用地等を都市機構が取得し、整備した敷地を定期借地(期間50年以上)により賃貸し、民間事業者の方に良質なファミリー向け賃貸住宅の建設・供給をしていただく制度です。

密集市街地整備の取り組み(2) 事例紹介①「三軒茶屋地区」

都市再生への取り組み
安全・安心

三軒茶屋地区

防災ネットワークの整備と良好な住宅市街地の一体的整備

当地区は、狭隘道路や行き止まりの道路が多く、老朽化した木造住宅が密集しているなどの課題を抱えており、防災性の向上や居住環境の早期改善が望まれていました。

UR都市機構は、地方公共団体、民間事業者等との役割分担のもと、都市計画道路・主要生活道路の拡幅整備や、防災広場・ポケットパークの整備、沿道の緑化等による密集市街地の整備改善及び良質な都心居住住宅の供給等を行いました。



地区の情報

- 所在地： 東京都世田谷区
- 区域面積： 約3.0ha
- 事業手法等： 住宅市街地総合整備事業、都市計画道路の直接施行
- 事業スケジュール：
 - H8. 3 住宅・都市整備公団（現・UR都市機構）による大学跡地の取得
 - H8 三軒茶屋地区基本構想策定委員会（都・区・公団）の設置
 - H11.10 まちづくり基本協定締結（区・都・公団）
 - H12. 3 住宅市街地総合整備事業整備計画大臣承認
 - H12.12 都市計画道路補助209号線事業承認・着手
 - H19. 3 都市計画道路補助209号線事業完了

UR都市機構の役割

地方公共団体と連携したコーディネート

- 周辺市街地の防災性の向上に資する基本計画づくりを区と連携して実施

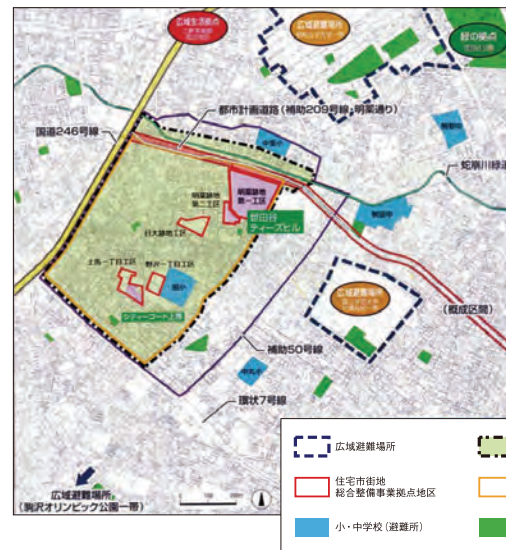
防災性の向上に資する公共施設等の整備

- 住宅市街地総合整備事業の拠点地区における主要生活道路、敷地内通路、一時避難広場等の整備
- 道路整備のための移転用代替地の整備
- 都市計画道路の整備

市街地整備事業への民間事業者の参画誘導

- 共同分譲事業による住宅整備
- 地域に不足する生活支援施設の運営

[地区計画図]



防災ネットワークの整備と良好な住宅市街地の一体的整備

都市再生への取り組み

三軒茶屋地区

[拠点地区の整備]



[生活支援施設]



[都市計画道路補助209号線の整備]



密集市街地整備の取り組み(3) 事例紹介②「神谷一丁目地区」

低未利用地活用による防災性の高い街区の形成

【事業概要】

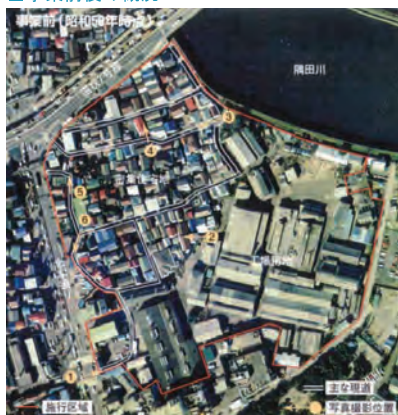
取得した工場跡地を核にして、周辺の密集市街地の整備に取り組みました。従前の権利者の移転用の代替地や代替住宅を確保するとともに移転に係るコーディネートの実施により、地区内幹線道路や区画道路、公園等の基盤整備を行いました。また、共同住宅の建設や共同化事業のコーディネートを行い、建物の不燃化を促進しました。これらを総合的に実施することにより、地区の防災性の向上を図るとともに良好な居住環境の整備を行いました。この結果、不燃領域率は、従前の31%から61%に向上しました。
 〈事業期間：昭和56年度～平成12年度〉

【都市機構の役割】

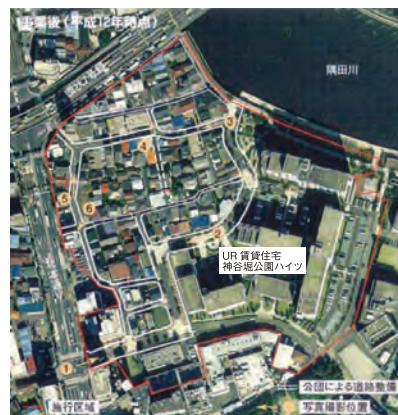
- 工場跡地の取得 (2.8ha)
- 基盤整備
 - ・ 道路整備

幅員	延長
10～12m	319m
6m	216m
4m	214m
 - ・ 公園の整備 (592㎡)
 - ・ 移転用の代替地の確保
 - ・ 道路整備に伴う移転に係る調整
- 従前居住者用賃貸住宅 (16戸) の建設
- 工場アパートの建設
- 共同住宅の建設
 - ・ 共同住宅の建設 (73戸)
 - ・ 共同化のコーディネート
 - ・ UR賃貸住宅の建設 (621戸)

■ 事業前後の概況



【従前】



【従後】

■ 事業概要



■ 共同化コーディネート



共同化により整備された新設区画道路と共同化建物 (奥)

■ 従前居住者用賃貸住宅の整備



■ 区画道路の拡幅整備



【従前】



【従後】