

1 地区の課題

根岸三丁目地区及び周辺は、台東区の北部に位置し、JR 鶯谷駅、東京メトロ入谷駅、都電荒川線三ノ輪橋駅に近く、交通利便性の高いため、区内でも住宅需要が高いエリアである（右上図）。

一方で、区域の大半が戦災を逃れており、区画整理等による基盤整備がなされていないため、狭あい道路が多く、接道不良により建替えが進まない老朽木造住宅も多く存在しており、防災上の課題を抱えている。

このような状況に対し、台東区は平成 14 年度に密集住宅市街地整備促進事業（現住宅市街地総合整備事業(密集型)）を導入し、平成 17 年に防災広場「根岸の里」（約 2,320㎡）と北端の西藏院との敷地境界に通り抜け通路（幅員 5 m）を整備した（写真①）。

一方、防災広場に隣接する防災区画道路 A・B・C 路線は地区の主要な防災道路であり、特に B 路線は防災広場への避難路として整備を優先すべき路線と位置づけられていた。

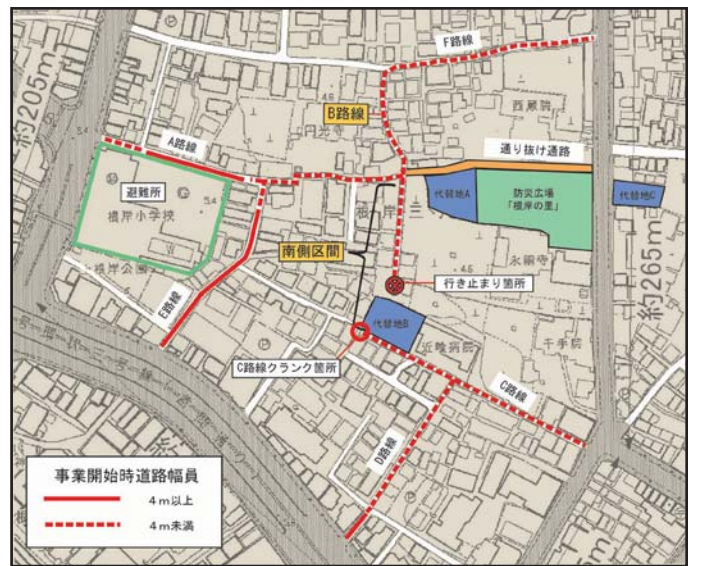
しかし、B 路線南区間西側沿道は、7 割近くが老朽木造住宅で、4 割が敷地面積 60㎡～100㎡の狭小住宅であり、道路拡幅後の残地における個別更新は困難な状況にあった。また、木賃アパートには高齢かつ零細な借家人が多く居住しており、移転先を確保しなければ整備が進まない状況にあった。

このような状況の中、出来るだけ早く老朽化した建物の除却と併せて行き止まりを解消し、避難路ネットワークを形成することが求められていた（右下図、写真②、③）。

■根岸三丁目地区の位置



■事業開始時の状況



写真①：防災広場「根岸の里」と通り抜け通路



写真②：B路線整備前（北側から見たところ）



写真③：B路線整備前（南側の行き止まり部分）

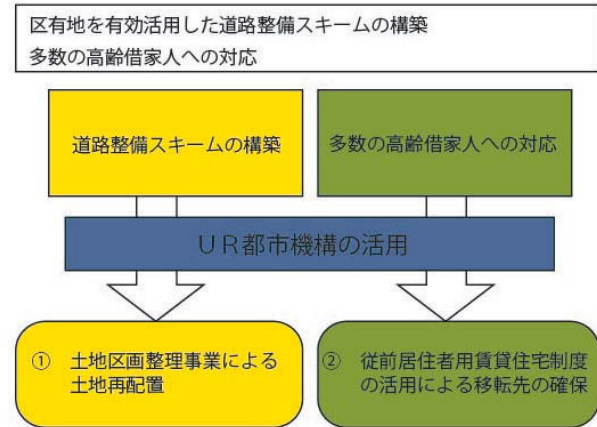
根岸三丁目地区における 2 機構の取組み

1 事業スキーム

台東区は、防災区画道路B路線の整備を促進するために代替地を取得していたが、有効に活用することが出来ていなかった。また、防災区画道路B路線沿道の木賃アパートには高齢な借家人が多く居住しており、移転先確保も困難な状況にあった。

このような状況の中、機構は台東区から防災区画道路B路線の整備に対する協力要請を受け、①区有地を活用し、地権者の意向に配慮した上で土地区画整理事業を実施し、道路用地、従前居住者用賃貸住宅用地を確保した。さらに、②「従前居住者用賃貸住宅制度」の活用により、従前居住者用賃貸住宅を整備し、道路整備に伴い移転等が必要となる借家人の移転先を確保した。

■事業スキーム

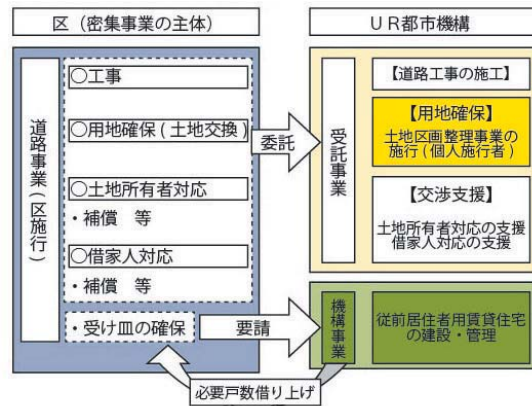


2 台東区との役割分担

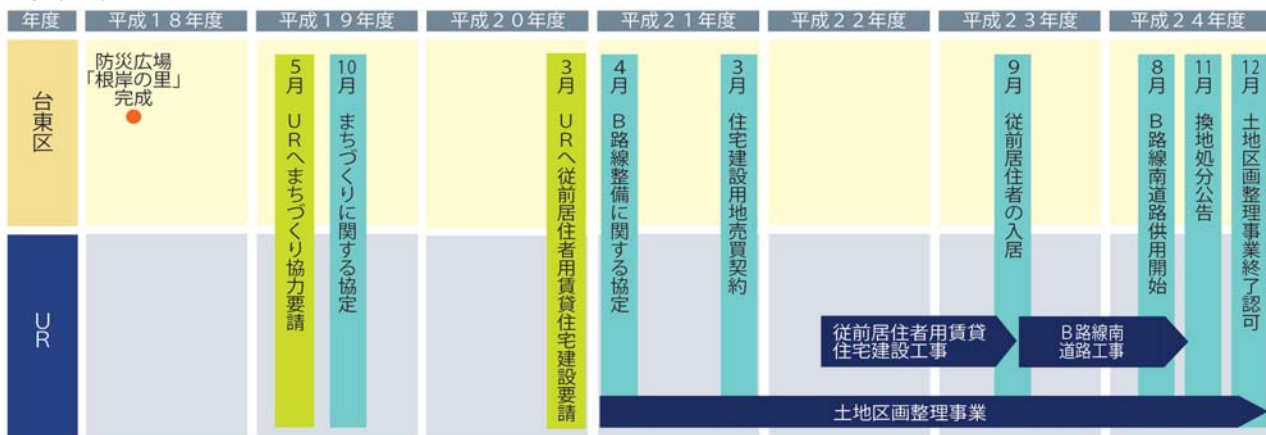
台東区と機構との間に締結したまちづくりに関する協定に基づき、土地区画整理事業の施行や防災区画道路B路線に関する業務を、機構が受託する形で事業を進めた。

機構が土地区画整理事業の施行や従前居住者用賃貸住宅整備とあわせて、権利者等調整業務や道路拡幅整備工事を受託することで、事業の一元管理が可能となり、機構のノウハウを活用し工程をスムーズに進めることができた。

■台東区と機構の役割分担



■事業の経過



3 土地区画整理事業による土地の再配置

(1) 土地区画整理事業のメリット

B路線を用地買収により道路整備する場合、道路線形と従前敷地との状況により、台東区を含む地権者の残地が利用しにくい土地となってしまう。

そこで、当該B路線整備にあたっては、土地区画整理事業を活用し、下記換地設計のポイントに基づき、台東区が先行取得した土地、及び地権者所有地をそれぞれの目的に合わせて再配置した（地権者の状況については下表を、地権者別の換地位置については、土地区画整理事業前後の土地位置図を参照のこと）。

■換地設計のポイント

区有地について、C土地を従前公共用地とみなし道路用地として、B土地を従前居住者用賃貸住宅用地として、A土地を今後の事業に活用出来る代替地として換地した。

地権者所有地について、各地権者意向（①：土地を資産活用する意向、②③：居住継続意向）に沿って換地を行った。

所有者	権利形態	基準地積	建物
①	個人（共有）	A A C	貸家5棟
②	個人	A A A	自宅1棟
③	個人	A A C	貸家1棟
A	台東区	-	建物無し
B		766.73㎡	
C		715.50㎡	
		381.35㎡	

(2) 事業計画のポイント

事業計画のポイントは以下の通りである。

- ①整備目的に見合った事業区域及び公共施設の設定
- ②住宅市街地総合整備事業との役割分担による事業費の軽減
- ③区取得済み用地を活用した公共施設整備
- ④地権者意向に沿った換地設計

■事業の諸元

名称：根岸三丁目中央土地区画整理事業

施行者：独立行政法人都市再生機構

（個人同意施行）

事業面積：0.3ha

事業期間：平成21年5月～平成24年12月

（平成23年8月第一回事業計画変更）

事業費：約51（百万円）

公共施設：防災区画道路B路線（南側区間）

（幅員5m、延長約90m）

防災区画道路C路線（一部区間）

（幅員4m、延長約30m）

※共に、平成24年8月10日供用開始

※両路線の工事に関しては、台東区からの受託事業として実施。

■土地区画整理事業前後の土地位置図（所有者別）



4 従前居住者用賃貸制度の活用による移転先の確保

(1) 建築に係る経緯

台東区は平成14年から根岸三・四・五丁目地区及び谷中二・三・五丁目地区において住市総事業（密集型）に取り組んでいたが、事業区域の老朽木造住宅には高齢零細な借家人が多く居住しており、既存の民間賃貸住宅や公営住宅の中から適切な移転先を見つけることが困難であった。台東区は受け皿住宅の供給を検討したが財政面や建物維持管理など多くの課題を抱えていた。

このような状況の中、平成19年の密集法の改正を受け、台東区は平成21年3月に機構に対して従前居住者用賃貸住宅（34戸）の建設等業務の実施の要請を行った。

(2) 借り上げ方式

機構は台東区の要請に基づき、従前居住者用賃貸住宅「コンフォール根岸」を建設・管理することとした。台東区は必要戸数を借上げ、台東区と従前居住者が直接契約し、応能応益家賃で住宅を提供することで従前と大きく変化しない家賃設定ができた。

また、借上げ住宅以外の住宅はURライトとして定期借家で募集し、台東区の密集事業の進捗に合わせて弾力的に対応できるような仕組みとした。

従前居住者用賃貸住宅の活用により、台東区は以下のようなことが可能となった。

- ①密集市街地整備促進の受け皿住宅の確保
- ②住宅の建設費の負担を軽減
- ③住宅の維持管理に関する人的負担や費用負担の軽減

■住宅の諸元

●従前居住者用賃貸住宅「コンフォール根岸」を建設・管理（機構事業）

敷地面積：766.73㎡

構造・階数：RC5階建

建築面積：434.08㎡

延床面積：1,454.18㎡

住宅戸数：34戸

住宅形式：1K、1DK

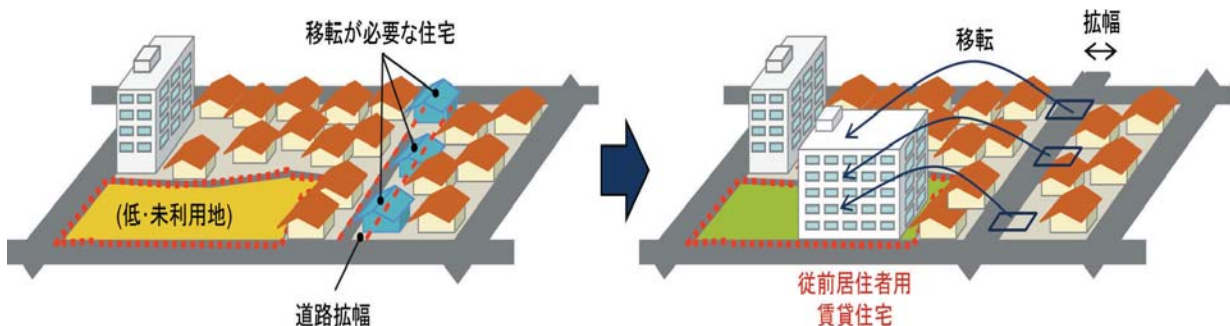
住戸面積：27.82～40.45㎡

平成23年9月管理開始済



建物の外観

■従前居住者用賃貸住宅の整備イメージ



(3) 従前居住者用住宅 「コンフォール根岸」の特徴

従前居住者用賃貸住宅「コンフォール根岸」は、根岸地区の古き良き下町風情との調和を図り、高齢者への配慮や人と自然との関わりを大切にされた安全で安心して生活できる住宅をコンセプトとして整備された。ポイントは以下の3点である。



住戸内の様子

① コミュニティ・地域性への配慮



- ・共用廊下に設けられた居住者のふれあいの場となるコミュニティ・園芸スペース



- ・下町の雰囲気を活かした格子状のファサードと地域との関わりに配慮したベンチ

② 環境への配慮



- ・つたのからまるトレリスによる壁面緑化（イメージ）
- ・風が通り抜ける玄関開口部のしつらえ
- ・共用廊下にLED照明を採用



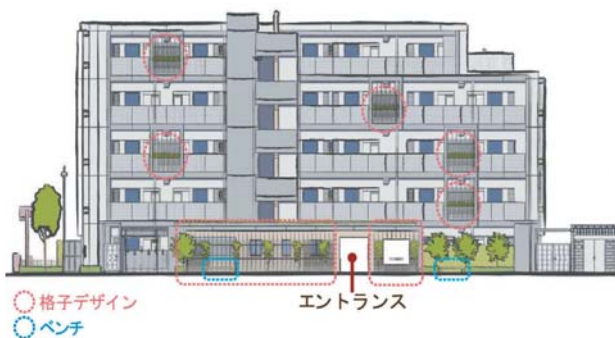
- ・自転車置場や建物屋上を緑化
- ・歩道状空地への街路樹の整備
- ・受水槽を設けない増圧直結給水方式を採用

③ 防災・安全安心への配慮

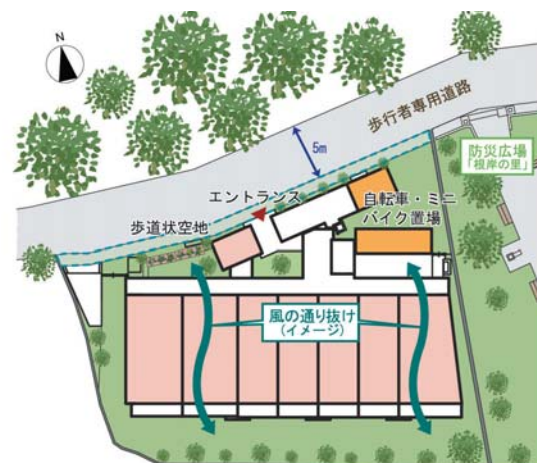
- ・歩道状空地に蓄電池付きソーラーパネルを電源とし非常時にも点灯する照明を設置

- ・敷地内のバリアフリー化

■北側立面図



■建物配置図



3 事業の効果

当地区の事業の成果は以下の通りである。

① B路線整備及び沿道老朽木造住宅の除却による延焼危険性の低減

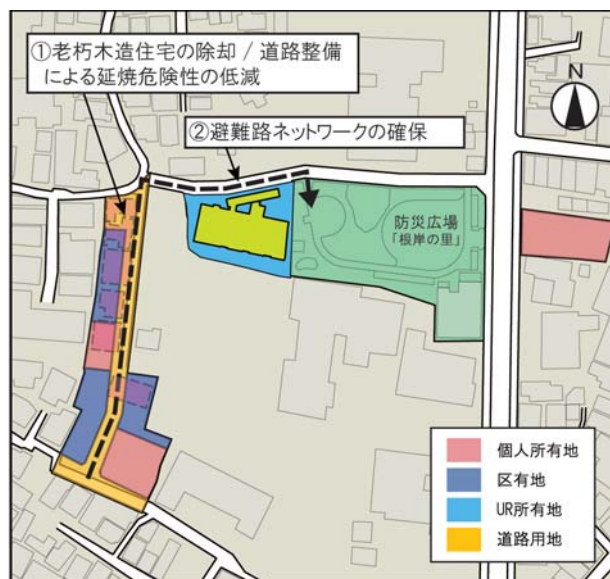
B路線整備及びB路線沿道の老朽木造住宅が除却されたことにより、周辺区域の延焼危険性が低減された。

② B路線整備による避難路ネットワークの確保

B路線の拡幅と行き止まりの解消により防災広場への避難路ネットワークが確保できた。

なお、土地区画整理事業によって地権者意向に即した土地の再配置を実施し、従前居住者用賃貸住宅整備によって借家人の移転先を確保したことによって、既存コミュニティを保持しつつ、比較的短期間で整備を行うことができた。

■事業成果 (①~②)



また、今回整備した台東区の換地（代替地）、従前居住者用賃貸住宅を活用することにより、密集事業地区全体への整備促進効果が期待される。

■事業前事業後写真 (左：「コンフォール根岸」屋上から撮影、右：B路線南側から撮影)



整備前

整備後