

# 街みち覽版

街に、ルネッサンス



第24号 令和2年1月発行



密集市街地情報ネットワーク

「街みち覽版（かわらばん）」は、官と民とが密集市街地の整備・改善等に関する情報を共有する場を提供するための情報ネットワーク（名称：「街みちネット」）の会報です。

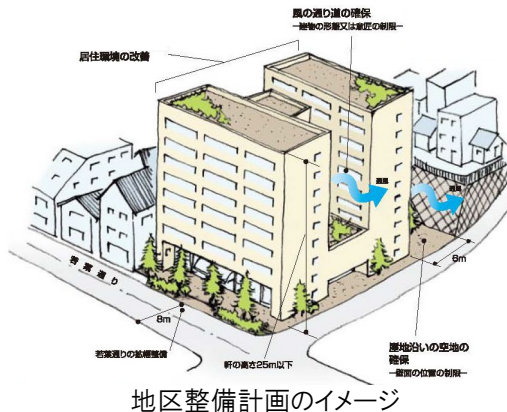
「街みちネット」は、密集市街地での共同建替え、道路拡幅整備などの事業に携わり、地域に密着したまちづくり活動を行っている自治体等の担当部局、事業者、団体などの皆様に参加を呼びかける密集市街地整備情報ネットワークです。皆様の積極的な参加やご意見、事業情報等をお待ちしております。

## 第24回見学・交流会を開催しました（新宿区若葉地区）

新宿区若葉地区における連鎖的な共同建替えによる密集市街地の再生についてご紹介しました。行政としてまちづくりに取り組む新宿区や、地域に密着して当地区のまちづくりのルール策定と共同建替え事業等に携わっている民間コンサル(株式会社計画工房)、地元組織（若葉地区まちづくり推進協議会）の方からお話を伺い、連鎖的な共同建替えが行われている若葉地区の見学を行いました。

■開催概要■ 日時:令和元年10月17日(木)13:30~17:00 参加人数:35名

- 内容: 1) 新宿区若葉地区の密集市街地改善の取組み【新宿区 都市計画部 防災都市づくり課 金子課長】  
 2) 新宿区若葉地区のまちづくりと共同建替え【株式会社計画工房 村上氏、堀川氏】  
 3) 新宿区若葉地区まちづくり推進協議会について【若葉地区まちづくり推進協議会 宮澤会長他】  
 4) 現地見学 5) 質疑応答・意見交換



整備前: 通路



まちづくりルールに則った共同建替えにより確保された歩道状空地



整備前: 崖地にぶつかり行き止まりになった通路

若葉3-2地区: 当初の共同建替えモデル地区の1つ。事業が難航し区域を縮小して実現したが、後に隣接地区への共同建替えの連鎖につながった。

# 新宿区若葉地区の密集市街地改善の取組み

新宿区 都市計画部 防災都市づくり課 金子課長

## 新宿区若葉地区のまちづくりの特徴

- **地区の主な課題** 老朽木造建物が密集し、その多くが細街路に面しており無接道敷地となり建替えが進んでいないこと、周囲を崖に囲まれていて災害時も避難路が少ないことである。
- **まちづくりの経緯** 昭和 63 年：地区内の現況調査を開始  
平成 2 年：住民参加のまちづくりを進めるため「若葉・須賀町まちづくりの会」（以降、まちづくりの会）を発足  
平成 5 年：木密事業を開始  
平成 6 年 8 月：旧再開発地区計画である**若葉地区地区計画**が都市計画決定  
平成 9 年 3 月：まちづくりの会を発展解消、「**若葉地区まちづくり推進協議会**」（以降、推進協）を発足  
平成 12 年 8 月：まちづくりルール「**若葉地区まちづくり協力基準**」（以降、協力基準）を策定
- **まちづくりの特徴** 若葉地区地区計画では共同化を推進することを目標に定めているが、共同化は地区計画制限では定められないため、地区計画区域内で建替えを行う場合には、推進協で協力基準への適合を協議する。協力基準は条例などの法的な縛りは一切なく、緩やかで紳士的なルールである点が特徴的。
- **推進協の構成** 町会長や商店会長、地元公募委員が主体。隣接する須賀地区もメンバーに含まれる。地区計画の策定に携わった計画工房が特別会員として参加。現在の会員は 12 名。建替えの話が上がるごとに会議を開催。
- **協力基準の内容** 共同化の土地の利用の方針、最低敷地面積（300 ㎡）、道路拡幅に合わせ容積を大きく使える緩和で共同化を誘導、地区施設である区画道路や用途の制限、最高高さの限度、壁面後退線など。災害時の避難通路として崖下から 6m の壁面後退も定めている。



## 連鎖的に展開している 4 つの共同建替え事業の概要

- **若葉 2-12 地区** 平成 4 年勉強会開始、平成 15 年全員の合意、平成 17 年事業完了（若葉地区最初の共同建替え事業）。敷地面積約 900 ㎡、権利者 11 人、従前建物 11 棟、従後は RC 造地上 8 階建て共同住宅 40 戸。事業方式は等価交換方式、地区外転出 3 名。若葉主要道路 1 号を 8m に拡幅整備、歩道状空地と崖下空地の創出。
- **若葉 3-2 地区** 平成 5 年勉強会開始、平成 17 年に事業協定を締結、平成 20 年事業完了。敷地面積約 1860 ㎡、権利者 35 人、従前建物 30 棟、従後は RC 造地上 8 階建て共同住宅 81 戸。事業方式は等価交換方式、地区外転出 8 名。若葉主要道路 1 号及び区画道路 3 号を 8m に拡幅整備、歩道状空地と崖下空地の創出。まちづくり用地の一部を地区の南側に移し、防災広場として整備することで、はしご車が通過可能となった。
- **若葉鉄砲坂西地区** 若葉 3-2 地区から外れた北側地区で共同化を検討中に、隣接地の建替え計画に対し、平成 23 年から共同建替えの働きかけを行い、鉄砲坂西地区として平成 24 年共同建替え事業開始、平成 28 年事業完了。敷地面積約 1620 ㎡、権利者 8 人、従前建物 8 棟、従後は RC 造地上 8 階建ての共同住宅 67 戸。事業方式は等価交換方式、地区外転出なし。若葉主要道路 1 号を 8m に拡幅整備、歩道状空地と崖下空地の創出。
- **若葉 2-11 地区** 平成 16 年共同建替え要望書提出、平成 28 年事業協定締結、共同建替え事業に着手、今年度末事業完了予定。敷地面積約 1180 ㎡、権利者 8 人、従前建物 14 棟、従後は RC 造地上 8 階建ての共同住宅 62 戸。事業方式は等価交換方式、地区外転出 3 名。若葉主要道路 1 号を 8m に拡幅整備、区画道路 2 号を 6m に拡幅整備、歩道状空地と崖下空地の創出。若葉 3-2 地区～鉄砲坂西地区～若葉 2-11 地区の崖下の避難空間がつながる。

# 新宿区若葉地区のまちづくりと共同建替え

株式会社計画工房 村上氏、堀川氏

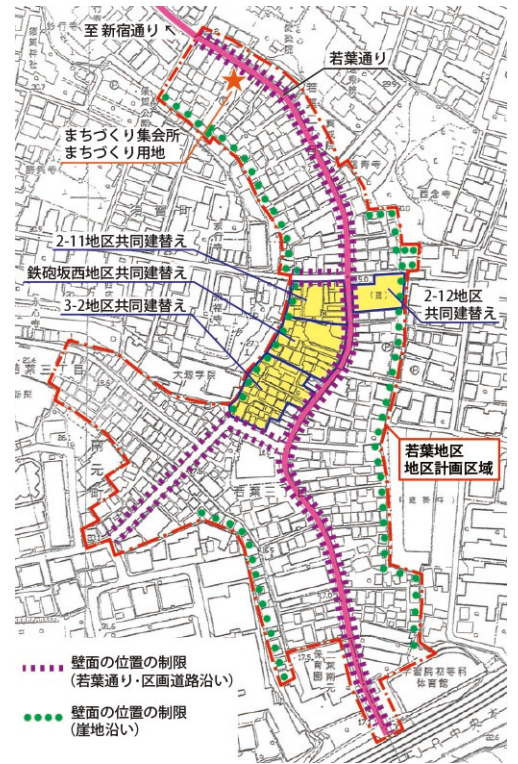
## エリアデザインと地元の体制づくり

- **地域の成り立ち** 若葉地区は江戸時代の四谷大木戸と四谷門とを結ぶ甲州街道（現在の新宿通り）の南に位置し、尾根筋に挟まれた谷地である。地区の中央を通る若葉通りは、かつては桜川と呼ばれ、溜池まで流れていた。江戸城の改築に伴い 20 以上もの寺が台地部に移され、谷地は外堀工事で集められた職人と下級武士たちの居住地だった。若葉通りから崖まで延びる路地に面して長屋があり、路地ごとに長屋街を形成していた。戦争時家屋疎開で壊されたが、改善されずに江戸時代からの地割や道路構造が継承された。
- **地区特性の把握** ①町会・商店会・PTA 等の主な方から街区単位で地元意見を聴取、②木密事業の関連調査、



③交通量等の独自調査、これらをまちづくりカルテにまとめ、まちづくりの会を中心に進めてきた。

●**地区整備のスタディの検討** まちづくりの会で定めた「まちづくりの3本柱」①安全で良好な環境をつくるための空地の確保、②安心して楽しく歩ける歩行者空間の確保、③良好な住まいづくりが可能な有効な土地利用の促進、を実現するため、整備手法を検討した。路地が2mのため4m道路に拡幅すると現在の建物と同規模の計画さえできないこと、路地は長く行き止まりのため様々な危険があり、個別更新による案は成立しない。また、現行法規のまま共同化しても東西に長い建物となるため、日影規制により3階建ての計画となり、板状の建物が平行配置となることから、共同化しても居住環境は改善されない上に事業性も厳しい。現況の土地利用と法規制による建物更新の困難性は、**崖下の立地**、**若葉通りからの行き止まりの路地**、**路地に面した狭小な宅地**、**若葉通りは幅員6m以下**、**良好な居住環境確保における日影規制の限界**など。



●**エリアデザインの検討** 現行の法規制のままでは、若葉地区は、個別建替えも共同建替えも改善策につながらない。そのため、有効な空地により良好な居住環境を確保し、共同建替えができる土地利用を可能にするというこの地区独自のルールを検討することが必要だと考えた。若葉地区の居住環境の改善には、地区全体で取り組む必要があり、最終的には、二棟にわけて、南北軸の建物配置とすることで東西から採光通風を得て、日影規制や高度地区の制限を緩和できれば、中層の都市型共同住宅が可能となる。どうしても個別建替えを望む人にも、個別建替え可能となるルールも考えた。まちの全体像について小規模連鎖型のモデルを作成して地区の皆様に説明すると、これしかないよねと、大きな反対意見はなかったと記憶している。

●**若葉地区地区計画** 様々な検証を行った結果、上記の検討内容を旧再開発地区計画として位置づけるにいたった。二号施設については、発生交通量の検証、指定容積率(300%)を緩和しない、崖地沿いの6m幅の空地、若葉通りの8mの拡幅と沿道の2m幅の歩道状空地の確保(道路空間12m)などで認められた。その他、立体用途規制や敷地面積の最低限度(300㎡以上)、壁面の位置の制限、高さ制限(軒高さ25m以下)、奥行率による形状の制限、垣又はさくの構造制限等である。地区計画の届出の手続きの中で推進協との協議内容を添付することとした。

●**協力基準と推進協** 地区計画の法的規制だけではカバーできない建替えのルールを「まちづくり協力基準」として定め、その基準をチェックする体制として推進協を立ち上げた。当初は地元組織に行政も加わって話し合い、推進協の存在や役割を地元で理解いただいた。その後、行政は事務局となり、地元組織が中心に活動している。

●**空間がサステナブル(持続可能)になるには** 江戸時代は賃貸が主流のため住み替え可能であり、まちとして成立していた。しかし、戦後の持ち家政策で小規模住宅の所有が促進されたことで、若い世代は、居住継続が難しくなり、外に出て行ってしまった。当地区の共同建替えでは、若い世代が同居や近居という形で戻って来ており、「中路地」部分の廊下やブリッジが従前の路地空間の役割を果たし、近隣の付き合いも継続している。

### 共同建替えの実践 ～若葉3-2地区の場合～

●**共同建替えの進め方** 共同化の検討は都市計画手続きと並行して進められ、ブロック懇談会や意向調査などにより、約3年をかけて若葉2-12地区と若葉3-2地区をモデル地区として選定した。若葉3-2地区では、路地ごとに班をつくり、勉強会・班の代表の役員会・全体説明会を交互に行い理解を深めた。地権者が多く、権利も輻輳していたこと、バブルの時期を過ぎ事業者選定には時間がかかり、共同化区域も当初から縮小したが、地権者の生活再建を基本にし、段階を踏みながら、合意形成を実現した。

●**今後の共同建替えの取組み** 区が働きかけを行った地区はほぼ事業化されている。その他の地区では共同化の検討を個別に意思表示しにくい状況もあるので、今後さらに区から地元の方に働きかけを行い推進してもらいたい。

## 新宿区若葉地区まちづくり推進協議会について

### 若葉地区まちづくり推進協議会 宮澤会長他

#### 若葉地区まちづくり推進協議会の運営と役割 ～座談会形式にて～

●**宮澤会長**：縁あって昭和35年頃から若葉に住んでいる。平成2年にまちづくりの会ができた当時は商店会長だったので、皆を誘って積極的に参加した。その後私が会長を引き受け、今日まで30年近くやってきた。私の住む

若葉 2-11 地区では平成 22 年に新宿区に共同化を申請したが、地上げ屋が絡んでしまい事業の推進は大変難航した。問題解決のために奔走し、地区の皆と何度も話し合った末、裁判で長引くことは避けて皆で出資を負担して事業を進める決断をした。現在建築工事が進んでいる。

●**村上氏**: 宮澤さんは前の会長の時も副会長だったので一番長く推進協に関わっていただいている。若葉地区では、崖側の土地や建物を売ろうにも売れない、建替えようにも建築確認が取れない状況であり、何とかしなければという思いは皆あったと思う。難しい地区計画の内容をビデオで分かりやすく紹介したり、まちの樹を決める時もワークショップで決めるなど、住民参加型で進めた。他にもバザーを開催しそのお金でバスを借りて見学会に行くなど、皆で協力して一生懸命活動してきた。推進協自体がもめることはなかった。



●**金子課長**: 地区計画の策定の段階では、将来像や目標を周知して皆で合意形成していくが、協力基準の仕組みがあるためにこの将来像が忘れられることがなく、地区の人たちがずっと同じ思いを持ったまま、同じ方向を向いていられるメリットがあると感じている。個別の建替えであっても共同化であっても、必ず地元の人が自分たちの意見としてルールを運用し、地元の方同士で必ず目標の確認を行うことを、ずっと続けている。仮に今回の共同化には入らなくても、将来いつか共同化して進めていこうという意味の、毎回の確認になっている。また、推進協は個々の思いを結束する場になっており、開催頻度が高いことも、継続に繋がっている。まちづくりについて住民自身が勉強して進めていく、我々の街は我々の力だという思いが伝わってくる仕組みだと思う。

●**宮澤会長**: 若葉 2-11 地区が平成 28 年に事業協定を締結して進めることができたのも、共同化 1~3 号が出来上がり、こんなに立派な街になるなら早くやろうという機運を高めたのではないかと思う。これからも色々候補地があるようだが、先行事例に刺激を受けつつ進んで行くのではないかと期待している。

#### < 質疑応答・意見交換 >

○**参加者**: 推進協議会は地元の方のみの組織なのでしょうか、行政やコンサルとの協働がありますか。

⇒**村上氏**: コンサルである我々は、地区には住んでいませんが特別委員という立場として、通常 1 名出席しています。行政は事務局です。墨田区亀沢地区の建替え調整協議会では、地元の方のみで事務局もやっていて、行政は一切出席しないでやっています。ルールやチェックリストの仕組みは同じです。

○**参加者**: 旧再開発地区計画をうまく運用されたことは、すごく素晴らしいなと思っていますが、東京都がそれを了解した時の交渉はどのようでしたか。

⇒**村上氏**: 再開発地区計画を木密地域で使う事例が初めてだったので、再開発地区計画制度に関わった水口氏に相談し、建設省にも協議に行きました。その後、東京都とは詳細な内容の交渉を続けて、やっと合意していただき、2号施設などもろもろの条件を認めていただくことになりました。

○**参加者**: 路地の裏の方や、共同化までいかないが単独建替えは難しいといったところが残っていくと思います。個別に建替えが難しいところについては、今後の対策を考えられていますか。この地区が全面的に改善されるまで何か対策を打ち続ける手立てはないのでしょうか。

⇒**金子課長**: 無接道と道路の拡幅はどちらも重要で、片方だけという訳にはいきません。世の中の変化に対し、今の制度は昔から大きくは変わっていないため、新しい不燃化の手法を取込むなど、検討していかないといけない時期にあると感じています。この事業自体を止めるわけにはいかないと思っています。

#### < まちづくり専門家からのコメント (首都大学東京 名誉教授: 高見澤 邦郎氏) >

密集地区のまちづくりには地元・行政・専門家の協働が大切、と言ってきたし言われてもいます。でも、今日の若葉地区ほど、言葉どおりに行われている所はそうないんじゃないか。住民は我がこととして臨み、専門家が綿密に考察してユニークな提案をし、区が時に応じた支援を長く続けています。平成の 30 年間の長きにわたって取り組み、ここまで来たまちづくりに敬意を表したい。建築学会と都市住宅学会の業績賞を受賞したのも、むべなるかなと思います。とは言え、これからの課題も残っているようです。さらなるご健闘を祈ります。

## 意見・お問い合わせはこちらまで

- 街みちネット事務局 ● UR 都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 密集市街地整備課  
株式会社 UR リンケージ 都市・居住本部 基盤整備部  
TEL : 03-5323-0350 FAX : 03-5323-0354 Mail : machimichi-net@ur-net.go.jp
- 街みちネットホームページ ● <http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/>