

街みち覽版

街に、ルネッサンス

UR 都市機構

第 32 号 令和 6 年 3 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32回見学・交流会「JR小岩駅周辺地区における多様な手法を活用したまちづくりの取組み」を開催しました

JR小岩駅周辺地区における多彩なアプローチによる総合的なまちづくり計画について、江戸川区及びKOITTOのご協力による講演、参加者による意見交換及び現地見学を実施しました。

■開催概要■

日時：令和 6 年 2 月 14 日(水) 14:00～17:00

会場：南小岩コミュニティ会館、オンライン配信（Zoom）

参加人数：79 名（現地 42 名、オンライン 37 名）

内容：●講演（江戸川区都市開発部、KOITTO）

- 1.小岩駅周辺のまちづくりについて（概要説明）
- 2.南小岩七・八丁目地区密集市街地整備促進事業について
- 3.様々な手法を活用したまちづくり
- 4.小岩駅周辺地区のエリアマネジメントについて

●質疑応答、意見交換 ●現地見学（現地参加者のみ）



立体換地の建物が整備される南小岩七丁目

小岩駅周辺地区のまちづくりについて

江戸川区 都市開発部 市街地開発課 課長 川原 進太郎 氏

JR 小岩駅周辺地区の現状と課題

- 駅を中心として 3～5 km の場所を指す「三次商圈」が未発達で、車で買い物に行ける場所が少ない。商業売上も、江戸川区全体では大きな増減はないが、小岩駅周辺地区だけで見ると、平成 3 年のピーク時と比べて半分以上に減っている。
- 小岩駅周辺は早くから発展したこともあり、回遊性や駅前の道路の歩行性が悪く、さらに駅には南側にしか交通広場がないため、道路の混雑も発生している。南側は密集市街地でもあるため様々な課題を抱えている。

JR 小岩駅周辺地区のまちづくり概要

- 商業衰退や少子高齢化、建物の老朽化の問題に対処するべく、平成 19 年頃から本格的な取組みが始まった。
- 駅周辺地区全体では、4 つの再開発事業（南小岩七丁目西地区、南小岩六丁目地区、JR 小岩駅北口地区、南小岩七丁目駅前地区）と区施行の区画整理事業、複数の都市計画道路事業が行われており、密集事業も一部入っている。
- また、回遊性を持たせるため都市計画道路の拡幅工事やリングロードの整備を並行して進めており、全体は令和 13 年に完成予定である。



南小岩七・八丁目地区密集市街地整備促進事業について

江戸川区 都市開発部 まちづくり推進課 総括係長 石塚 俊一 氏



密集事業概要

- 明治 32 年の JR 小岩駅の開業から急速に市街化が進んで、戦争では空襲を免れたため、古い住宅や狭い道が残ったまま今に至っている。事業内容としては、拡幅対象路線 6 路線のうち 3 路線を積極的に買収し 6m に拡幅、4000 m²程度の公園用地の確保、都が進めている補助第 142 号線(千葉街道)と補助第 143 号線(柴又街道)の拡幅に合わせた沿道 30m の都市防災不燃化促進事業に取り組んでいる。経緯としては、阪神淡路大震災を機に、南小岩七・八丁目地区が重点整備地域に位置付けられまちづくり協議会が発足、全 13 回の協議会を経て平成 12 年に区長に提言書を提出、それを受けて平成 13 年から密集事業が始まり、現在 23 年目となっている。

事業の成果

- 道路用地は 9 割弱まで買収が進んでいる。権利者さんにまめに声をかけて、それぞれのライフイベントやタイミングに合わせて買収を進めてきた。
- 不燃化特区の事業開始から今までの助成件数は 113 件ほどで、その他の事業の効果も併せて、不燃領域率も 57.3% から 66.6% まで上がった。
- 都市防災不燃化促進事業では、東京都の用地買収の情報を共有しながら、毎年職員が 1 軒ずつ対象者に案内をポストインまたは郵送して、補助の実績を上げている。耐火率は現在 65% まで来ている。
- 公園には防災設備を設置し、防災井戸、トイレスツール、収納ベンチを組み合わせると、水洗トイレのように利用できる仕掛けもある。各公園にはこれらが設置されているという情報と、使用方法を載せた看板を必ず一緒に設置して、啓発を図っている。

密集事業による公園・道路の整備



様々な手法を活用したまちづくり

江戸川区 都市開発部 市街地開発課 係長 磯部 貢三 氏



南小岩七丁目地区の課題及び整備手法

- 南小岩七丁目地区の課題として、駅前機能が脆弱であること、高度利用が図られていないこと、老朽建物の割合が高いこと、木造住宅・狭隘道路が多いこと、高齢権利者・零細権利者の割合が高いことが挙げられる。これらの課題を解決すべく、土地区画整理事業の特定仮換地上で市街地再開発事業を施行する一体的施行でまちづくりを進めていくこととした。地区の一番南側の立体換地街区での区の整備によるマンション建設(立体換地建物)は施行実績が少なく、非常に珍しい手法である。市街地再開発事業は、事業認可時は駅前共同化街区として認可し、再開発の都決後に事業計画変更を行い、市街地再開発事業区として位置付けを行う予定である。

複数の事業手法による課題解決

- 事業手法ごとに①高度利用を目的とした「駅前共同化街区(再開発事業予定地)」、②従来の土地利用の維持、継続を目的とした「個別利用街区」、③区が建設する共同住宅への住みかえを目的とした「小規模共同化街区(立体換地街区)」の三つの街区に分けて整備を進めている。これらの中から、権利者には自身の意向に沿った街区を選択して申し出をしていただくことで、生活再建の様々なニーズに対応可能となる。土地区画整理事業による都市基盤整備と共に、市街地再開発事業により商業施設や住宅等を含む駅前の拠点整備される事によって商業の活性化や新たな人口の確保に繋がる。その一方で、事業成立のボトルネックとして高齢者、零細権利者の生活再建があるため、権利者の体力的・経済的な負担を軽減する手法として、立体換地を計画している。

一体的施行によるメリットと課題

- メリットは地区内権利者のニーズに柔軟に対応できることで、市街地再開発事業では駅前の共同化でタワーマンションに権利変換、地区外転出で金銭化など、土地区画整理事業では従来通りの個別利用、立体換地から選択ができる。
- しかし課題も多く、第一に法定手続きが煩雑になること、さらに、権利者の十分な意向把握が必要になる。また、



市街地再開発事業は組合施行、土地区画整理事業は区施行でそれぞれの施行者が異なる事から、施工展開や補償など双方間で様々な調整が必要となる。

意向調整の重要性

- 3～4年前から意向調査を行い、様々な調整をしてきた。明確に意向を示してくれる権利者もいらっしゃるが、再開発だとどれぐらいの床面積取れるのか、区画整理だと減歩がどのぐらいでどの辺に換地されて補償金はどのくらい出るのかなどの情報がないと選択できないという方もいらしたので、将来のイメージを再開発の準備組合とも協働しながら皆さんにお伝えして、最終調整をしながら令和4年3月に仮申し出をいただいた。1.5haの再開発に見合う土地の権利量が必要になるので調整は容易なものではなかったが、結果的にうまくいった。

立体換地について

- 立体換地は、従前の土地が従後に整備されるマンションの床の一部と、その床に見合う土地の共有持ち分に置き換えられるというもので、従前の建物は一旦補償金に変わり、場合によっては保留床（増し床）の購入資金に充てられる。当地区で計画した経緯としては、高齢者の方との面談で①元気なうちにまちづくりをやって欲しい、②引っ越し2回は体力的に厳しい、③金銭的にも体力的にも自分で家を建て直すのは厳しい、④借地権なので駅前の再開発での再建では取得できる面積が小さくなってしまい生活が困難となる、⑤年金生活なので再開発のタワーマンションの管理費が払えるか心配、などの意見があったためである。そこで、引っ越しが原則1回で済み、事業の初期段階に移転が可能、かつ施行者である区が建物を整備し、駅前の再開発に比べコストを抑えられる立体換地建物を計画した。
- 迅速な事業推進を可能にするために、建物の仕様や間取りなどを、入居希望者から意見を聞いて決めるのではなく、当方でパッケージ化したものを提示して合意を取っていった。事業開始後速やかに建設をすることで、希望者の多くは直接移転が可能となる。合意形成にあたっては勉強会やマンション見学会、個別面談の開催、仮申し出の実施、入居予定者の懇談会、管理規約検討委員会を開催した。また、入居希望者の中にはどれぐらいの床が取得できるのか心配している方もいたため、建物調査を実施すると共に、借地権者の入居希望が多く、借地権の割合について当事者同士で協議を行うと時間がかかってしまう懸念があったため、区が不動産鑑定士に委託して割合の鑑定を行い、立体換地後に取得できる面積の目安をお伝えした。

小岩駅周辺地区のエリアマネジメントについて

一般社団法人小岩駅周辺地区エリアマネジメント(KOITTO)代表理事 都築 敏行 氏

KOITTO と拠点施設の紹介

- 小岩駅南口すぐにある KOITTO の拠点施設「KOITTO TERRACE」には、席利用や貸切りも可能なレンタルスペースがある。プロジェクターも使え、ネット配信も可能。利用がない時間帯については、ドトールコー



駅前の再開発ビル1Fに KOITTO TERRACE がある

ヒーが客席として利用している。クリエイターの展示販売レンタルラックはイベント実施の人材発掘にも一役買っている。屋外スペースはお店に場所を貸してイベントを開催してもらい、賑わいを創出している。私たちは自立型のエリアマネジメント組織なので、場所を貸すことで収益を得て活動費に充てている。現在は KOITTO が主体となりマルシェを開催することはほぼないが、地域の方たちと共同でイベントを開催することもある。

- 再開発のために生まれた空地を使い、利用方法について社会実験を行ったところ、イベントを実施すると皆さん来てくれるが、平日はあまり人が滞在する姿は見られず、この点については、今後課題として取り組んでいきたいと思う。別の違法駐輪が多い郵便局の前の通りの空地で、同じように社会実験を3日間行った際には駐輪自転車を移動するなどしたところ、徐々に違法駐輪の数も減り、少し効果が出てきたかなと思う。



レンタルスペース



レンタルラック

KOITTO 設立の経緯

- 小岩駅は、町会の活動は非常に盛んだが、お互いが活動内容を知らないといったこともあり、南口と北口同時に開発が始まったことを機に、元からあるいろいろな活動をつないで「オール小岩でのまちづくり」としていくことを目標にエリアマネジメント団体である KOITTO を設立した。それぞれの再開発組合が正会員として入っており、そこから選出された理事や監事を含め、5人でスタートした。それに加えて特別会員として江戸川区、特別賛助会員として3地区の事業者の協力をいただいている。ほとんど素人からのスタートなので、現在は江戸川区から

HITOTOWA さんが専門家として派遣されており、事務局をサポートしていただいている。

現在の活動内容、今後の課題と活動目標

- 主に地域の協力を促進するイベント、KOITTO TERRACE の運営活用、情報誌「MOVE」の出版を通じたブランディング活動を行っている。最終的には地域の活動を繋いで、協力連携を促進することで賑わいを創出し、価値を向上させていきたいと思っている。
- 「MOVE」は、KOITTO のことではなく小岩の再開発の状況を皆さんにお伝えするものとして、昔から住んでいらっしゃる方たちの思いと、これから入って来てくれる方たちの思いを繋げて、新しい小岩を作っていけたらいいなと考えて作成している。さらに、まちイベント「518（こいわ）の日プロジェクト」を去年から始めた。小岩は比較的チェーン店が少なく、個人経営の飲食店が多いことが特徴だが、地元の方でも馴染みのない店には入りにくいという意見があり、5月18日の小岩の日を浸透させる目的のイベントを行った。
- 小岩駅の再開発は令和13年度に完了予定だが、再開発では建物が完成した時がピークとなりそこで活動が終わってしまうことが多々ある。どこにでもある様な街になってしまわないように、今のうちに様々な収益事業などを行い、完成時に更に力強いスタートを切れるよう、スモールステップで小さな失敗を繰り返しながらも活動している。
- 小岩駅周辺は木造密集地区でもあるので、地域防災を地域連携の手段として活用していきたいと思っている。イベントの開催自体が私共の目的ではなく、それを通して顔見知りや仲間ができることで、防災や減災につながることを最終目標と考えている。今までは参加しないといけない町会だったのが、楽しくて帰ってこられるような町会になったらいいなと思っている。合言葉「オール小岩」を象徴するように、いろいろなトライアル、トライアンドエラーを繰り返しながら、新しい仲間や地域を広く増やして活動を広げていきたい。

<質疑応答>

○公共施設での街の交流創造を官民連携で行うという視点でお伺いするが、KOITTO TERRACE の施設はどなたの所有なのか。また、他の再開発でもエリアの中に公共施設を設置し、エリアマネジメントで運営するという計画はあるか。

⇒都築氏: KOITTO TERRACE の場所は、以前は江戸川区の駐輪場であったため、区から我々が無償で借りている。

⇒江戸川区: 各再開発地区にそれぞれ民間による保育所が設置される。六丁目では協定を結び、防災上の観点で一時的避難場所にしていただいております。さらに、区が3,000台の駐輪場を整備する予定。北口は、地域貢献のための部屋が計画されているが、所有は区ではなく組合なので、どうタイアップしていくかについては、今まさに都築理事長を筆頭に組合さんとやりとりされている。七丁目は屋上広場をどう民間主体で活用していくかを検討中で、駐輪場以外に区が所有すると決まっているところはない。今回のエリアマネジメントの小岩の特色としては、3地区のそれぞれの再開発が独立ではなく一つの団体だというのが強みであり、皆さん同じ思いで取り組んでいるので、いいものができていくのではないかと予測している。

○各事業が連携している点があれば教えてほしい。

⇒江戸川区: 市街地開発課、まちづくり推進課と課は異なるが、密集事業、区画整理、補償関係と事務的な部分でもしっかり話し合いをして連携をとっている。七丁目は地区計画という大きな網をかけ、小岩としての特色を出しながらも、区画整理と密集事業が違ったことをやらないよう、連携を強化している。不燃化特区は特殊なエリアで、区画整理の中でも各路線の任意事業でも不燃化特区を使っているため、連携が必要となる。会議などは一緒に行い、事業をする場所が異なるというイメージで、基本的には江戸川区として一枚岩で取り組んでいる。



<講評、閉会挨拶（街みちネット 会長：高見沢 実 氏）>

事前に小岩に来て現地を見た際、解説なしではわからない点が多かったが、今日密度の濃い説明をいただき大変よくわかった。新小岩が葛飾区であることを今日初めて知ったが、やはり江戸川区北部の中心は、他の区である新小岩ではなく小岩である、ということであろう。小岩での高齢化問題や若者の減少を解決するための方策が必要であると感じた。また、区画整理事業と民間が行う再開発事業の二つの強みを掛け合わせている点や、立体換地を行っている点が小岩ならではのポイントと感じた。エリマネも含め、今後の展開に期待したい。

ご意見・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 密集市街地整備第1課
株式会社 UR リンケージ 都市・居住本部 基盤整備部
TEL: 03-5323-0312 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/>