

# 街みち覽版

か わ ら ば ん

街に、ルネッサンス

UR 都市機構

第3号 平成21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3回見学・交流会を開催しました（埼玉県富士見市鶴瀬東地区）

住宅再建と地区施設整備を一体的に行い、地権者1人1人の希望に応じた再建を任意事業の中で実現した事例です。

### ■開催概要■

日時：平成21年11月26日（木）14～17時 会場：鶴瀬東2丁目集会所 参加者数：25名

内容：□第一部 見学会

- ・事業紹介DVD上映
- ・事業についての補足説明

【富士見市 まちづくり環境部

産業振興課 忍田氏（当時 市担当者）、

まちづくり推進課 神木氏（当時 市担当者）】

- ・事業地区内、共同住宅等見学

□第二部 交流会

テーマ1 事業に参加した権利者からのお話

テーマ2 苦労した点、事業のポイントなど

【まちづくりコンサルタント 岸岡氏

（当時（株）まちづくり研究所担当者）】



見学・交流会の様子



整備された区画道路（上）と共同住宅（下）

# 埼玉県富士見市鶴瀬東地区

## ■従前の地区の状況

### <地区の概要>

- ・事業地区は、戦時中に軍が農地を借り上げて兵舎として利用しており、陣地と呼ばれていた。戦後、土地は所有者に返還されたが、兵舎長屋は東京から疎開してきた被災者に賃貸住宅として貸与されており、また、食料事情が悪かったことから一部の土地は菜園として利用されていた。昭和28年、大蔵省（現：財務省）が土地所有者に建物を居住者に払い下げたことで借地権が発生した。



従前の様子

### <事業化のきっかけ>

- ・昭和63年、土地の有効活用を考えた土地所有者が土地の返還を求めたが、借地人は借地借家人組合を作って交渉を行うことになった。平成に入り、土地所有者・居住者双方から問題解決を富士見市に依頼した。市が検討を行った結果、密集事業（当時：総合住環境整備事業）を行うことになった。
- ・陣地地区の周りの、接道不良で建替えができない戸建住宅の所有者にも参加を呼びかけ、住宅再建と地区施設整備を一体的に行った。

**権利者の声** 最初は地主と借地借家人組合は緊迫した関係だったが、密集事業を知って地区の改善ができそうだということがわかり、関係が改善された。土地を返す・返さないだけでなくこの地区を良くしようという思いがあったので地主さんも含めて事業を行うという方向になった。対立の解決に終わらず早い時点で事業に転換できたのでよかった。

## ■整備内容及び経緯

- 老朽建物除却戸数 43戸
- 地区施設整備
  - ・区画道路の整備
    - 路線1 幅員6m 延長217m
    - 路線2 幅員4m 延長27m
    - 路線3 幅員4~6m 延長217m
    - 路線4 幅員6m 延長31m
  - ・緑地の整備 1ヶ所 106㎡
  - ・集会所 1ヶ所
- コミュニティ住宅 4戸（借り上げ型）

平成6年	総合住環境整備事業整備計画	建設大臣承認(8.5ha)
	借地権者(共同建替事業)	市(地区整備事業・建替促進事業)
平成7年	検討開始の同意書	
平成8年	鶴瀬東2-1地区建設協議会設立	
平成10年		家屋調査・測量調査・土地鑑定評価
平成12年	権利確定・事業確認協定	権利用地の整理確定 公共用地の確定(道路)※道路認定 道路・地区施設・用地買収(1期)
平成14年	建築工事着工	道路下水等・公共施設整備
平成15年	竣工 第1期 仮移転者入居	道路等・公共施設整備
平成16年		道路・緑地・集会所など整備

### <着手前>



老朽化した長屋が立ち並んでいた。長屋の前は砂利道で、車も通っていたが道路認定はされていなかった。

### <平成16年1月> 共同住宅竣工後



共同住宅用地、戸建再建地、土地所有者交換地等道路等が整備された。道路線形は、接道の確保、共同住宅の日影などを考慮して設定された。



## ■権利形態の比較

- ・借地人の35人は共同住宅建替え、コミュニティ住宅に入居、戸建て再建、付換地により土地だけ自宅の前に取得、転出など再建方法は様々であった。
- ・借家人のうち、2人はコミュニティ住宅に入り、3人は地区外に移転した。
- ・従前の土地所有者3人のうち1者は市で集会所を建てた。

従前権利形態	
借地人	35名
共同住宅建替希望者	14名
賃貸住宅入居希望者	2名
戸建希望者	3名
付換地、転出(売払清算)	16名
借家人	5名
賃貸住宅入居希望者	2名
付換地、転出(売払清算)	3名
戸建所有者	4名
戸建希望者	2名
付換地、転出(売払清算)	2名
土地所有者(底地所有者)	3名
	47名

周辺を取込んだ土地利用状況(結果)	
共同住宅建替者	19戸
借地人 14名 内2戸所有1名	
分譲買取 1名	(16)名
事業協力者1名 (3戸賃貸経営)	
賃貸住宅入居者	(4)名
(借地人2+借家人1名+戸建者1名)	
戸建建替者	6名
(借地人3+戸建所有者3名)	
付換地、転出(売払清算)	22名
土地所有者	3名
(別途共同住宅等、空地利用計画者)	
(4名の参加増)	51名

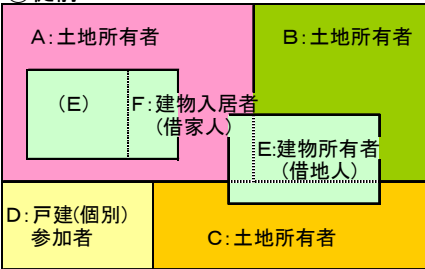


**権利者の声** 私達内部では戸建を希望される方が何人かいることがわかっていたので、最初から共同化一本では考えていなかった。色々な選択肢があったことが納得につながった。

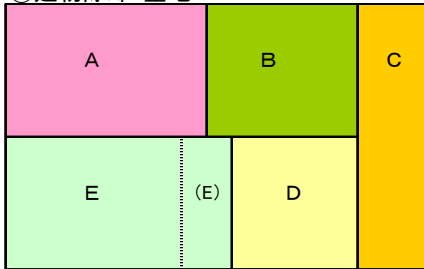
## ■権利清算

- ・建物除却・整地後に、借地権を土地の所有権に換えて、元の土地所有者に返還する土地、共同住宅用地、戸建て住宅用地に割り振った。さらにその土地の一部を市が買い取って道路用地とした。
- ・借地権の清算金として、土地価格の時価の宅地6割、菜園3割(借地人側の割合)を従前の権利として換算した。

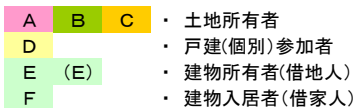
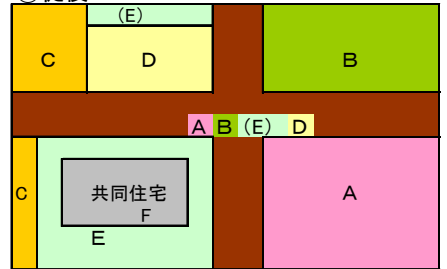
①従前



②建物除却・整地



③従後



土地の基本協定書締結  
※借地権解消

土地返還  
建物移転  
土地取得  
借地人との権利解消

道路用地買収  
戸建再建  
共同建替  
道路用地買収  
用地確定  
用地確定  
共同住宅入居(共有地確定)  
賃貸住宅入居・地区外転出

## ■共同住宅について

### <設計について>

- ・入居位置は話し合いによって決めた。個別設計なので全住戸で間取りが異なり、家族構成の変化など、個々の希望を実現した。周辺には道路や緑地などを設けて周辺に配慮した。

### <事業費について>

- ・建物買い上げの資金と借地権の精算金を合わせた金額の範囲で建物を取得することとした。従前の権利相当の広さであれば他に資金は必要なく、自己負担をプラスして広い住戸に入ることも可能だった。
- ・事業としては、①従前権利者の建物補償費と②増し床の出資と③事業協力者の住戸買い上げ分と④補助金だけで成り立たせた。工事費をどこまで下げられるかという検討をし、事業協力者として工事費が適正で、なおかつ3戸のコミュニティ住宅を買い上げることが可能な建設会社を探した。

総事業費約4億円

①建物補償費：約20%

…権利者に支払われる建物補償費、仮住居費、移転費などを全額充当

②増し床の出資

…権利者のうち従前の権利相当よりも広い住戸を希望した方の自己負担分

③住戸買い上げ

…事業協力者が3戸を買い上げ、コミュニティ住宅として賃貸運営(買い上げを工事発注の条件として協力的な建設会社を探した。)

④補助金：約16%

…密集市街地整備促進事業(国県市)まちづくり活動補助(県市)都市居住再生融資(住宅金融公庫)



共同住宅「カーサけやき」

## ■合意形成及び事業のポイントについて

<まちづくりコンサルタントより>

- ・まちづくり研究所が平成6年の基礎調査から事業完了まで10年間、一貫して担当した。
- ・権利清算の割合が見えた段階で、借地権で等価交換できる土地の面積、建物買取価格、再建できる住宅の規模などの検討を何度も行って、事業計画を何度も練り直し、最終的に14人が共同住宅を建てるという決意をした。
- ・用事がなくてもあいさつだけでも訪問していた。担当者のプライベートな部分も含めて地権者の皆さんに温かく見守ってもらった。
- ・事業のポイントは、地主さんにとっては権利の清算、借地人にとっては生活再建ができ事業後の生活がよくなるということについて全員が合意したことだった。その選択は共同化、戸建て、転出など様々で、生活再建にも例えば子世帯との同居、世帯分離、高齢者の少人数世帯ではバリアフリー化などの希望があった。居住継続した方は共通してここに住んでいたいという思いを強く持っていた。



共同住宅から地区を見下ろす



地区内に整備された集会所

**権利者の声** 最後に希望変更されて抜けてしまった方がいたが、その方は東京に住んでいて会合にはほとんど出席しない方だった。地元において共に苦労しながら一緒に進めていたらそういうことにはならなかったと思う。

### まちづくり専門家からのコメント（NPO 玉川まちづくりハウス 林氏）

- ・東京とは場所柄が違い、高い土地代の影響を受けずに従前の住環境を改善することができたのではないかと思います。
- ・居住者を中心としてその一人ひとりの状況に応じた進め方を採られたこと、また市役所の方の考えが生活者感覚であったことがよかったのでは。制度からというよりは現場の一人ひとりの状況と生活者の視点が共有できるということが大切で、コンサルの方が地域に密着されたことがよかった。
- ・密集の整備手法の使い勝手がわかってきて使いこなす時代になっているので、機械的に1つの手法に押し込めて無理やり合意してもらおうというのとは大分違う世界ができていないかと思う。
- ・まちづくりはあまり大きな規模でやらない方が正解だと思う。大変な市街地もたくさんある中で、こういうその場所にあったものが少しずつできていき、少しずつ良い種が増えていくとよい。

### <事務局より>

今回は都内を離れ、埼玉県富士見市鶴瀬東地区での住環境整備の取り組みを取り上げました。地域の特性や権利者の方の生活再建のニーズに合わせ、この地区ならではの様々な工夫がされた事業であると感じました。



## 意見・お問い合わせはこちらまで

皆様のご意見も、「街みち覽版」で紹介していきます。感想や今後「街みち覽版」で取り上げてほしい情報、街みちネットへの要望等をお寄せ下さい。また、街みちネットでは会員を募集しております。入会方法についてはホームページをご覧ください。事務局までご連絡下さい。

### ● 街みちネット事務局 ●

UR都市機構(独立行政法人 都市再生機構) 東京都心支社 都市再生企画部密集市街地整備第1チーム

TEL : 03-5323-0419 FAX : 03-5323-0682

株式会社 UR リンケージ 都市・居住本部基盤整備部 Mail : missyu-net@urlk.co.jp

### ● 街みちネットホームページ ●

<http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/>