

街みち覽版



「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5回見学・交流会を開催しました（江戸川区篠崎駅西部地区）

全面更新の区画整理を柔軟に見直し、修復型と部分的な整備を組み合わせることで住環境の改善を実現した事例です。

■開催概要■

日時：平成22年2月15日(月) 14:00～17:15

会場：篠崎コミュニティ会館 参加者数：18名

内容：□第一部 見学会

- ・篠崎駅西部地区における連鎖型土地区画整理事業について

【日本測地設計（株） 内藤氏】

- ・事業についての補足説明

【江戸川区土木部区画整理課 藤川氏】

- ・事業地区内見学

□第二部 交流会

- ・事業に参加した権利者からのお話
- ・共同建替えにおける合意形成の流れ等

【（株）象地域設計 三浦氏】



見学の様子（共同住宅『オーゼ上篠』）



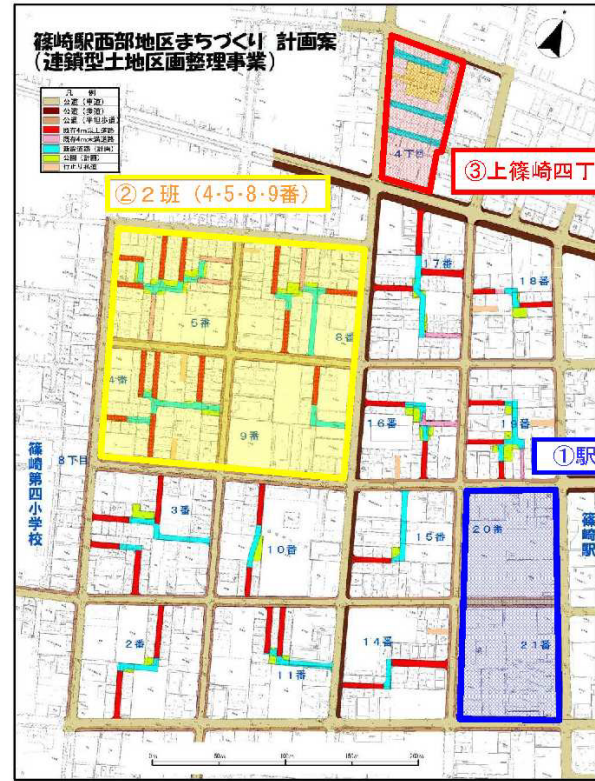
交流会の様子



見学の様子（辻公園及び通り抜け道路）

篠崎駅西部地区連鎖型土地区画整理事業

事業の経緯及び概要



凡例	
街区道路(車道)	新設4m道路
街区道路(平坦歩道)	辻公園(新設)
街区道路(段差歩道)	移転対象建物(直接)
既存4m以上私道	移転対象建物(中断)
既存4m未満私道	

- **事業名:** 東京都市計画事業篠崎駅西部土地区画整理事業
- **施行者:** 江戸川区 ● **施行面積:** 15.3ha ● **権利者:** 630名
- **事業手法:** 基盤整備⇒都市再生区画整理事業(まちづくり交付金)
規制誘導⇒地区計画の都市計画決定、地域地区の変更
建物整備⇒まちづくり交付金、優良建築物等整備事業

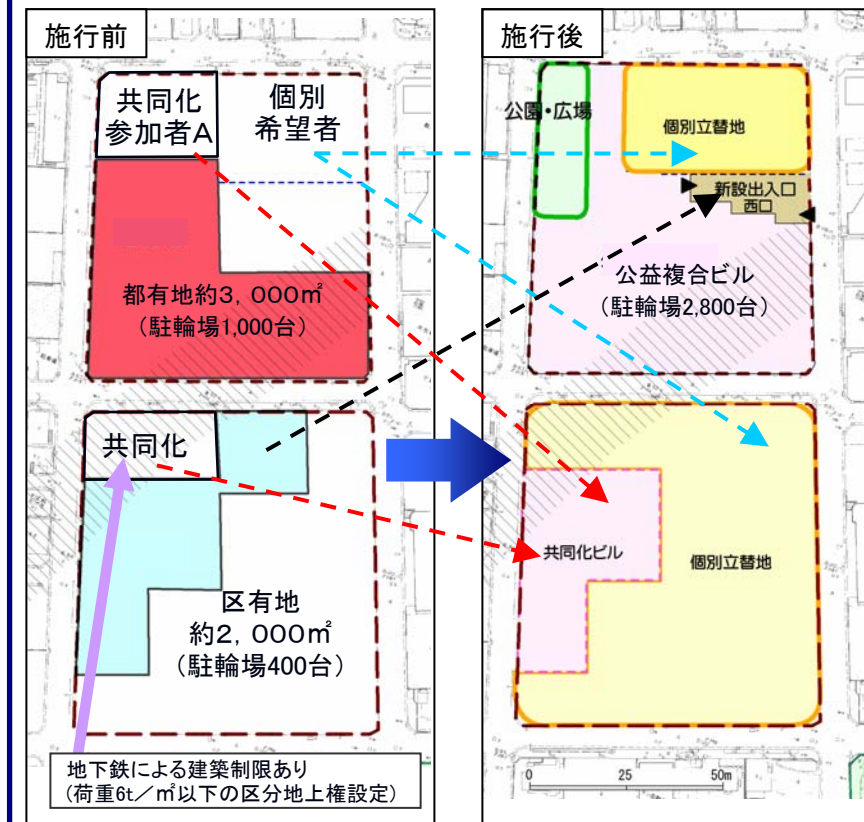
- **整備目標:**
 - ① 駅前の顔づくり(駅の出入口確保と土地の有効活用)
 - ② 2方向避難路の確保(防災性向上を図るため行止まり道路解消)
 - ③ 緑・空地の確保(通風、採光の確保を目指し辻公園整備)
 - ④ 共同化の推進(狭小住宅の改善を目指す整備の促進)

● **事業に至る経緯:**

- ・ 土地改良事業により、農地として8~9mの道路が格子状に整備されたが、その後の都市化の急速な進展により、ミニ開発が進み、行止まり道路が多くなった。
- ・ 昭和44年に「土地区画整理すべき区域」として都市計画決定され、平成3年に事業を実施しようとしたが、バブル崩壊の影響もあり進まず、平成6年に一旦中断した。しかし行政主体の事業から、住民主体の住民によるまちづくりを目標に、平成9年より検討を再開し、平成10年にまちづくり協議会を設立し、協議を重ねた結果、改めて事業を実施することになった。
- ・ 街区単位で整備手法の合意形成が図られた地区ごとに事業に着手できる「連鎖型区画整理事業」という手法で、段階的に事業を進めている。

- 第一段階地区:** 上四街区(上篠崎四丁目22番) 駅前街区(篠崎町七丁目20・21番)
- 第二段階地区:** 2班街区(篠崎町七丁目4・5・8・9番)
- 第三段階地区はこの後に続けて整備を行うことになっている。

① 駅前街区(篠崎町七丁目20・21番)



地区面積: 1.4ha、施行期間: 平成16~26年度、権利者: 18名

- ・ 施行前は私有地約3,000㎡(駐輪場1,000台)、公有地約2,000㎡(駐輪場400台)であったが、それらを合わせて換地して公益複合ビルを整備し、西側に新たに駅出口を作っている。
- ・ 20番街区は、公益複合ビルとして地下に駐輪場(2,800台)、1、2階に商業施設、3階に図書館と江戸川総合人生大学があり、その上は住宅棟となっている。21番街区は、1階が商業施設で住宅棟がメインの建物となっている。地下鉄による区分地上権が設定されており、建築制限によって高い建物が建てられないエリアがある。
- ・ 2棟の間は区道になっており、その上部にデッキを渡してある。



② 2班街区(篠崎町七丁目4・5・8・9番)



地区面積: 3.5ha、施行期間: 平成17~26年度、権利者: 220名

- ・ 修復型の最も代表的な地区である。
- ・ 従前は行止まり私道が約20本あったのを、道路を新設して解消し、2方向避難路を確保した。普通の区画整理だと全面移転になるが、今回は道路用地と辻公園の用地にかかった人だけに移転して頂き、残地を辻公園としてポケットパークのような形で整備した。
- ・ 完成した通り抜け道路はインターロッキングで舗装されている。辻公園は、区でワークショップを行い地区の住民と話し合いながら作られ、非常に明るいまちになっている。(写真左)
- ・ 4m未満の行止まり私道は区画整理では整備せず、地区計画により建替えに合わせて順次セットバックさせることで拡幅整備する手法とした。そのセットバックラインを換地で設定して分筆し、該当する方は将来建替える時はそこまで下がってもらうという形にしている。(写真右) 隅切りのない部分があるが、隅切りについても地区計画の壁面後退で、建替えの時にバックしてもらうということにしている。こういった工夫で、負担を抑えること、公平性の確保、事業の早期完了ということを狙った。
- ・ まちづくり当初の頃は、区で路地ごとに住民の皆さんに声をかけて、夜な夜な図面とパイプ椅子と投光機を持ってきて、路地別懇談会をたくさん行っていた。残りの11地区についても、この路地別懇談会を踏襲した形で合意形成を図りたいと考えている。

③ 上四街区(上篠崎四丁目22番)



地区面積: 0.5ha、施行期間: 平成18~26年度、権利者: 54名

- ・ 従前はミニ開発による幅員3.6mの行き止まり私道が5本あり、災害にも弱いし緊急車両が入って来れないという問題を抱えていた。話し合いを行い、権利者のうち18名の方が共同化に参加されることになり、この方達の敷地を区画整理の換地で集約換地し、優良建築物等整備事業で共同住宅を建てた。それにより全部戸建の街区だと道路が4本必要だが1本要らなくなり、幅員4.5~5mの道路3本に拡幅整備できた。
- ・ 今回、高度利用推進区を駆け飛び換地ができたので、共同建替えの難しさの1つである、土地が連担していなければならないという制約が取れ、提案しやすかった。

<合意形成のポイント>

- ① 負担を減らすための外売: 20戸中4戸を外売とした。そのうち2戸は事前募集し、あとの2戸は工業者に条件を付けて処分をお願いした。
- ② コーポラティブ方式による自由設計: 住戸はコーポラティブ方式による自由設計を行った。自分の生活に合った形の住まいができることが安心につながったと思う。
- ③ コーポラティブハウスの見学: 見学会を開いて、自由設計したコーポラティブハウス、あるいは共同建替えの事例を見学していただいた。
- ④ 事業に対する誇り: 住民の方が、自分達が共同化をすることによってこの区画整理が成立するという誇りを持っていた。
- ⑤ 借入れ制度: 資金を工面するための借入れ制度も同時に検討し、区画整理などの場合に、補償金と同額まで区から直接低利で融資を受けられる制度も活用した。

<権利者の声>

地権者がほとんど戸建の方で、減歩の問題が心配だったが、行政の努力によって話し合いでまとまった。今になってみればそれほど心配する必要もなかったかなと思う。

凡例	
私道(3.6m)	
3.6m→5.6m	
3.6m→4.5m	
共同化参加	



■ 質疑応答

5年間の共同化に向けた合意形成の中で、賛成に転じるポイント、きっかけがあったのか。

(権利者)きっかけは、現在のままでは戸建で建て替えてもいい建物ができないが、共同化することで戸建の方にもプラスになるということだった。それによって、戸建の方も一緒に考えてまちづくりをしようということになっていった。入居者は共同化に取組み、完成したということを自負しており、現在のような家が建てられたことをみんな喜んでいいる。これを参考に、コーポラティブハウスがどんどんできればいいと思っている。

共同化における保留床処分時のリスク対応の仕方、何か工夫はされているのか。

(㈱象地域設計 三浦氏)処分方法としては、まず基本的には地権者が買い増しをするということで、これは一番確実な方法である。残った分はコーポラティブ方式により事前募集を行うことでリスクを押さえている。容積をたくさん使えば計算上は負担が少なくなるが、売れる当てのない床をつくるリスクの方が大きいので、自分達が必要な面積を確保した上で、処分可能な分だけ容積を上積みするやり方をしている。そうすると容積は余るところが多い。Uターン組を狙うというのも有効な方法だと思う。また、権利者の方には費用負担があることを前提として話をしている。負担なしで権利床を確保するという考え方だと、権利上の面積に生活パターンが縛られてしまう。最初に負担ありだと言った方が、その先のバリエーションがたくさん出てくるし、権利床という枠だけに縛られない設計ができる。

第三段階地区での事業を進める上で、今後も共同化を取り入れる考えがあるのか。

(江戸川区 藤川氏)まちづくり協議会で立てた目標の中で共同化の推進ということも整備方針にあがっており、残りの11地区を進める上で、各地権者に共同化の提案をしている。上四街区ができたことで、最近になって共同化を希望するようになった人もいいる。

(日本測地設計㈱ 内藤氏)これから区が共同化を行うとしたら、希望者の土地をたくさん換地させるのではなく、上四街区のようにコンパクトに共同化志向の人が集まっている街区を整備する本来のやり方をしていくことになるのではないのか。

今後も事業を継続する中で、権利者の高齢化の問題や世代交代についての区としての評価は。

(江戸川区 藤川氏)区画整理事業が進まないということで、もうやらないのではないかという風潮があった。補償金が出る家は賛成だが、周りはどうも納得しないのでなかなか合意形成が進まなかった。これだけ長い期間になると、当初の整備目標も風化し、理解されない方もいて合意形成に時間がかかる。

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)

- ・蓄積して合意したものが、時間がかかることによって風化するおそれもあるということを知って、時間がかかる事業のマネジメントは大変だと思った。
- ・改めて感心したのは、区がきめ細かい工夫をしながら、これが区画整理かと住民に言われるくらい柔軟な区画整理をベースに、共同化や辻公園の整備を行ってきたことである。辻公園は、非常にユニークな空間である。地域の方々が自分達であそこをカスタマイズしていき、それがまたこの街の良さを生むのではないかと思ひ、楽しみにしている。
- ・全面改修の区画整理というのではなく、地域でやれるところはやるというのは本来の姿だと思う。江戸川区の場合は住民の皆さんと長年一緒にやってきているので、お互いにこういう事業が培われるのではないかと思う。
- ・共同化で建て替えても負担はあることや、容積率を使い切らないことなど、しっかりした考えで進められていると思った。周りとのバランスで容積を積まないというのも大事な考え方だと思った。

<事務局より>

当日はあいにくの雨でしたが、多くの方に参加していただきました。区画整理においても、共同化においても、地域に本当に必要な整備を行うという考えの下、行政、コンサルタントの丁寧な取り組みにより実現した事業だと感じました。



意見・お問い合わせはこちらまで

皆様のご意見も、「街みち璧版」で紹介していきます。感想や今後「街みち璧版」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。か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/>