

街みち覽版

街に、ルネッサンス



第8号 平成23年12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8回見学・交流会を開催しました（台東区根岸三丁目地区）

地方公共団体からの要請に基づく従前居住者用賃貸住宅※の整備（UR 施行）による移転先確保、土地区画整理事業による土地の再配置により細街路拡幅を行った事例です。 ※現在、制度上は「都市再生住宅」となっています。

■開催概要■

日時：平成23年10月12日(水)14:30～17:00 会場：防災広場「根岸の里」防災関連施設2階集会室

参加人数：52名

- 内容：① 台東区における密集市街地整備の取り組み【台東区 都市づくり部 地区整備課 金井康典氏】
 ② UR都市機構の携わった根岸三丁目地区における密集市街地整備の取り組みについて
 【UR都市機構 東日本都市再生本部 密集事業総括 密集市街地整備第1チーム 保坂 修氏】



B路線予定地の事業前の様子。今後、お墓の向かい側の木造住宅群が取り壊され、道路と宅地が整備されます。



従前居住者用賃貸住宅の内部見学の様子

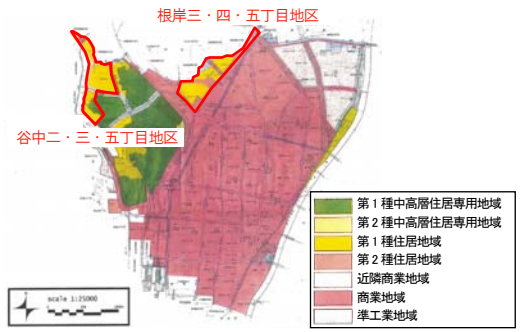


台東区とURから事業についての説明があり、その後活発な意見交換がなされました。

防災区画道路 B 路線及び従前居住者用賃貸住宅の整備

台東区における密集市街地整備の取り組み

- 台東区は 23 区一狭い区ではあるが、上野・浅草を始め地域ごとに特徴があり、まちづくりについて積極的に取り組んでいる。中でも防災上課題のある谷中 2・3・5 丁目地区、根岸 3・4・5 丁目地区において密集事業を実施している。
- 老朽木造住宅の不燃建築物への建替えを促進するため、新防火規制等の規制・誘導策の導入を検討しているが、台東区らしい景観と言われる社寺を建替える際に、木造建築ができなくなる懸念があるため慎重に進める必要がある。



根岸三丁目地区の課題

■地区の現状

- 根岸三丁目地区は、戦災を免れ下町風情を残す古くからの住宅街であるが、区画整理等による都市基盤整備が行われていないため、狭あい道路や老朽木造住宅などが多く、防災上多くの課題を抱えている。

■防災区画道路 B 路線の状況

- 防災区画道路 B 路線は、防災広場「根岸の里」への避難路として優先整備路線に位置づけられているが、現況は幅員が 3m 未満であり、南側が行き止まりになっている。

■整備にあたっての課題

- 災害時の避難路としての機能を確保するため、南側の行き止まりを解消するとともに、幅員 5m への拡幅を行うこととしたが、沿道には老朽木造住宅や狭小敷地があり、また、多くの高齢の借家人が居住するなど、密集市街地特有の課題があった。



整備スキームと効果

■道路整備のスキーム

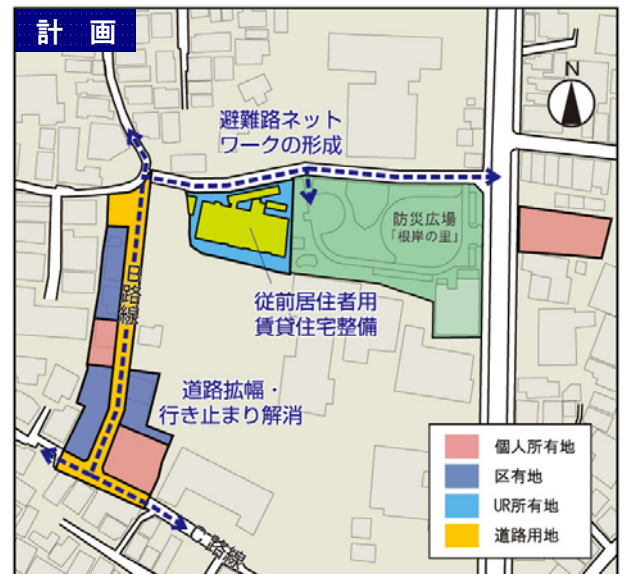
- これらの課題を解決すべく、UR 都市機構は台東区から道路整備の推進に向けた協力要請を受け、台東区と「根岸三・四・五丁目地区のまちづくりに関する協定書」を締結し、適切な役割分担のもと、事業に取り組んでいる。

土地区画整理事業による土地の再配置

区有地を活用し、土地所有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するとともに、土地所有者が整形の土地を取得できるよう土地の再配置を行った。

従前居住者用賃貸住宅の整備による借家人の移転先確保

沿道の老朽木造住宅に高齢の借家人が多く居住しており、民間賃貸や公営住宅では移転先を見つけることが困難であったため、UR が区有地を取得し、台東区の要請に基づき従前居住者用賃貸住宅の整備を行うことで、借家人の移転先を確保した。



■防災区画道路 B 路線整備により期待される効果

- 防災区画道路 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経路を確保するとともに、沿道の老朽木造住宅の除却を行うことで地域の安全性が向上する。

防災区画道路 B 路線の拡幅・行き止まり解消



道路のネットワーク化による避難経路の確保
老朽木造住宅の建替えによる延焼危険性の解消

従前居住者用賃貸住宅「コンフォール根岸」の概要

■従前居住者用賃貸住宅の建設等制度の活用

- 台東区への要請に基づき、UR が従前居住者用賃貸住宅の整備を行い、台東区が戸別に借り上げ、道路整備に伴う移転等が必要となる方に提供する。

■敷地・建物概要

敷地面積	766.73 m ²
用途地域	第1種住居地域
容積率/建蔽率	200%/60%
前面道路幅員	5m

構造・階数	RC造5階(一部4階)
建築面積	434.08 m ² (56%)
延べ床面積	1465.16 m ² (177%)
住宅形式	1K、1DK
住戸面積	27.82~40.45 m ²
住戸数	34戸
駐輪台数	34台



■設計コンセプト

- 根岸地区の古き良き下町風情との調和を図りながら、高齢者への配慮や人や自然との関わりを大切に、安全で安心して生活できる計画としている。

Q. UR と従前権利者が区分所有する形での要請型の従前居住者用賃貸住宅の整備は可能か。

従前権利者の権利床と、UR が整備する要請型の従前居住者用賃貸住宅（UR の権利床）とが区分所有建物として共同化されるケースが想定できる。このようなケースは住市総・密集住宅市街地整備型の「まちづくり建替え」に該当し、共同施設整備費等に助成可能だと考えられる。（国交省）

Q. 従前居住者用賃貸住宅の借上げについて、UR と従前借家人の直接契約はできないのか。

従前居住者用賃貸住宅が必要となったのは、防災区画道路の整備という公共事業が発端であり UR は要請を受けてサポートしている状況。最終的な従前居住者の居住の安定の確保は自治体で責任を持つという考え方。本来、従前居住者用賃貸住宅は民間の賃貸住宅の借上げを優先することとされており、そういった住宅がない場合に、自治体が自ら整備するか、UR に要請して整備されたものを使うことになる。（国交省）

Q. 従前居住者の方向けの家賃の考え方は。

従前居住者に対する家賃は公営住宅法に準じて計算をしており、都営住宅などと同じ計算に基づいて従前居住者から使用料をいただいている。（台東区）

Q. ワンルームマンションの規制などがある中で、住戸面積が 28 m²弱というのは狭いと感じるが。

従前居住者用賃貸住宅はあくまで従前居住者の生活再建という目的で建てられたものであり、入居者の負担、敷地面積等から検討した結果、この住戸面積となった。国の基準や条例は遵守している。また今後、大きな住戸が必要になった場合に備えて戸境壁を取り外して二戸一化できるようになっている住戸もある。（台東区、UR）

参加者の声（アンケートより）

- 事業の途中のタイミングで解体中の建物や整備途中の状況を見ることができ、整備前後の比較がしやすかった。
- 事業が進んでいる要因の1つとして、区が先行的に取得した土地が効果的だった。
- 区の密集の事業化を UR がサポートする形が参考になった。建物のスケール感も地域に合っていると思った。
- 区画整理と道路整備を行う事業スキームや狭小建物が多量の中で土地を確保するための換地の工夫などが参考になった。

<まとめ> NPO 玉川まちづくりハウス：林 泰義 氏

今日は実際に地区を見てみて非常に勉強になった。この地区に従前居住者用賃貸住宅ができて、防災広場も活用されていて、区とURの共同作戦がうまくいったのかなと思った。

街みちネットで見て回っているようなあまり巨大でないプロジェクトの中に様々な可能性があるのではないかとと思うので、この会で少しずつ勉強を積み重ねられるといいと思っている。

東北の震災の後、巨大な住宅で津波に対抗しようという考えと、建築土木より災害のスケールの方が大きいのでソフトな方法を工夫した方がいいという考えがある。僕は、建築土木の理系の頭の構造からするとソフトの勉強が足りないと感じることがあり、ソフトの方がこれからのまちや住宅や環境のあり方としていいという気もしている。また是非、この街みちネットに来ていただいて、みんなで考えられれば嬉しいと思う。

街みちネットの充実に向けて

都市再生機構 東日本都市再生本部 密集事業総括マネージャー付 企画チームリーダー 金井 潤一



「街みちネット」は平成19年4月の立上げから4年半が過ぎました。密集市街地の整備・改善に取り組むうえで、課題の共有、情報提供、関係者が意見交換する場としてこれまで計8回の見学・交流会を実施し、自治体、コンサルタント、NPOなど多様な団体からご参加いただき相互の交流を深めることが出来ました。この場をお借りして感謝申し上げます。

今年3月の東日本大震災では、東北地方の太平洋岸を中心に津波等による直接的な被災があっただけでなく、首都圏においても地盤の液状化や帰宅困難者の問題などが発生しました。

「数百年に一度」と言われていた大規模連動地震が現実起きたことを考えると、様々なハードルがあるとしても密集市街地の課題解決に向けてお互い知恵を出し合い、地道でも着実に取り組んでいかなければならないとの思いを強くしております。

多少宣伝になりますが、UR都市機構では今年7月に「東日本都市再生本部」を設置し、その中に密集市街地整備に特化して取り組む組織を設けました。私共が事務局となっております「街みちネット」について、今後も皆様の相互連携に役立つよう努めてまいりますので、引き続きご協力を賜りますようお願い申し上げます。

次回、交流会は1月開催予定です。

次回、第9回交流会は、東日本大震災からの復興をテーマとして、関連するお話を講師の方からご紹介いただきます。安心・安全で魅力あるまちづくりに向けての参考として、奮ってご参加下さい。

日時：平成24年1月17日（火） 14時～17時30分（予定）

会場：新宿区西新宿

内容：① UR都市機構の被災地復興の取り組み【都市再生機構 震災復興支援室】

② 復興計画づくりと実施の現場から【阪神・淡路大震災記念 人と防災未来センター主任研究員 石川永子氏】

③ 仮設市街地・集落からの復興【株式会社 首都圏総合計画研究所 相談役 濱田甚三郎氏】

ご意見・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。いただく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） 東日本都市再生本部 密集事業総括マネージャー 企画チーム
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/>