

街みち覽版



第15号 平成27年5月発行

では制度の一部しか活用していないが、放生津ではできることはやっている。例えば、道路や面整備にかかる古い住宅は買収し、生活道路の整備でも都市計画道路と同様にお金を出している。行政が賃貸住戸を20年間市場家賃で借り上げることで、事業施行者は費用回収の目途が立ち、入居希望者には家屋の買収費を頭金に取得か賃貸かの判断をしてもらっている。高齢となり子どもは既に家を持っている、地域密着型サービスの併設で安心して地域に住み続けられる、除雪や強風の心配もないとして、賃貸を選ばれる方が予想以上に多かった。

パートナーシップについて

■高見澤氏: 公的団体は、ある程度の長期間にわたって地域に関わることができるが、民間事業者では難しいと思う。民間事業者が密集市街地に入るために、例えば土地情報などを共有できれば、取組む機運が出てくるのではないかと思うが、そういうパートナーシップはあり得るのか。

⇒吉井氏(旭化成不動産 R): 生活再建プランナー業務に応募しようとURリンケージに相談したら、たまたま我々が関わっている再開発の地権者さんを知っていることが分かった。民間単独でやっているよりも情報が得られるので、そういった横のつながりを持つ場があればいいと思う。湯島でマンションの販売センターに用地情報の相談などを受けられるスペースを設けて、地元拠点に設けて時間軸をつくろう、入っていこうと思っている。

整備推進のための制度等について

■参加者: 特定整備路線の整備では残地の処分が重要になるが、木密エリア不燃化促進事業の活用は考えているか。

⇒中村(UR): 京島地区の押上通りという特定整備路線では現に残地の取得を行っている。事業導入には前提条件があり、すべての土地が買えるわけではないが、特定整備路線沿道の残地にも活用できる可能性は十分にある。

■林氏(UR リンケージ): 江東区北砂地区で空き家が多いという話をしたが、単身の高齢者が多くてそういう方が亡くなると新たな空き家ができてしまう。そこで借地人が持っている建物と借地権を地主に取得してもらい、使用貸借で本人が亡くなるまでは使用できる借地権リバースモーゲージを提案し、実現を目指して取り組んでいる。

参加者からのその他の意見

●不燃化には建替えが必要で、マンパワーもかかり、できるところは限られてくる。ガワを都市計画道路として整備しても、アンコをどうするかという課題は残る。道路をしっかり作って生活環境を良くしていくために、できれば区画道路も都市計画決定して補償費を払って、環境整備をしていく必要があると思う。区画整理や土地の交換分合のような権利を整理できる手法を使えば、いろいろうまくいくのではないかと。●台東区で不燃化特区の戸別訪問を経験した。100世帯以上訪問してみて、高齢者の一人暮らしが多く、助成制度の紹介をしても建替えるという方はほとんどいない。子供や孫と一緒に住むなどの将来像が見えてくると、お年寄りでも意欲がわいてくし、もっと安全な住まいになって、結局は居住者がよくなるのですけど、なかなかそこまでいかない状況にある。単に不燃化だけではなく、暮らしの改善も含めて考えなければならぬと感じた。

今後の展開に向けて

■中村(UR): コミュニティカフェのお話があったが、前回の世田谷区の地域資源活用の事例で、古い建物を活用した地域の交流の場や、まちの寄所、高校生の居場所を提供する取組みもあった。こういった活動を紹介する「街みち覽版」は色々な情報の宝庫でもあり、是非この機会に見直していただくとありがたい。道路事業でアンコの部分も整備すべきという意見をいただいたが、区の限られた財源やマンパワーでどのように進めていくべきか、今後も交流会にご参加いただきご意見をいただければと思う。街みちネットは人と人とのつながりを生み出す機会であるが、会員間の関係性を更に深め、次の展開につなげていくためには、交流会を具体的な議論の場とする事も考えられる。街みちネットをより具体的に活用するために、皆様からのご意見をお願いいたします。

■林氏(コーディネーター): 基調講演に基づき今日的課題を考えるということで、パネリストのプレゼンテーションが短いながら非常にすばらしい内容で、いろいろと勉強になった。皆様のご質問やご提案も大変参考になった。今後いろいろ工夫しながら、小さな勉強会みたいな情報交換会やアクションチームをスタートさせるなど、皆さんと少しずつつながりながら、是非このような機会、あるいはこれに勝る機会ができればと思います。

意見・お問い合わせはこちらまで

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)東日本都市再生本部 密集市街地整備部 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/>

「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15回交流会「街みちネットシンポジウム「密集市街地の再生に向けて」を開催しました

街みちネットのこれまでの総括と、密集市街地への多様な主体の参画による発展を目指し、連携のあり方や街みちネットの活用について意見交換を行うシンポジウムを開催しました。

- 開催概要■
日時:平成27年2月3日(火)14:00~17:10 参加人数:90名 会場:UR都市機構 東日本都市再生本部 1303会議室
内容:
1. 活動報告「街みちネットのこれまでの取組み」【街みちネット事務局 (UR都市機構)】
2. 基調講演「密集市街地整備と街みちネットへの期待」【高見澤 邦郎 氏(首都大学東京名誉教授)】



- 3. パネルディスカッション「密集市街地でのまちづくりと街みちネット～多様な主体の参画を目指して～」
【コーディネーター: 林 泰義 氏(まちづくりプランナー、NPO法人玉川まちづくりハウスほか)】
【パネリスト: 吉井 久孝 氏(旭化成不動産レジデンス(株))、丸山 豊 氏(株まちづくり研究所)、秋山 和栄 氏(墨田区)、林 和馬 氏(株URリンケージ)、中村 和弘 (UR都市機構)】

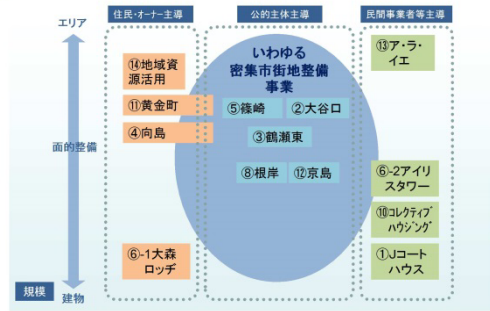
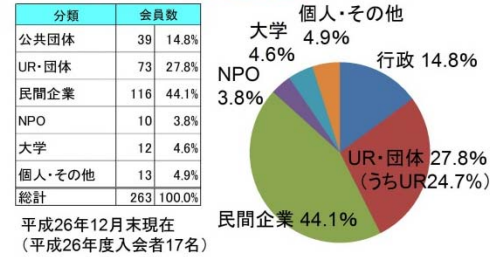


1. 活動報告『街みちネットのこれまでの取り組み』

■街みちネット事務局（UR都市機構）

- 街みちネットの会員について**：会員は平成26年12月末現在で約260名、今年度は17名新しくご入会いただいた。民間企業約44%、UR約25%、行政約15%で、民間はコンサル、ディベロッパー、建設関係、金融等の方々である。
- 主な活動について**：会報「街みち覽版」やホームページにて、年2回開催する見学・交流会などの情報を発信。外部メンバー参加によるコア会議にて活動の方針や内容の決定、勉強会等による情報収集を行っている。
- これまでの見学先とテーマ**：これまで14回の見学・交流会を開催。第1回から密集市街地整備に軸足を置いた内容の見学・交流会としてきたが、第9回の東日本大震災の復興まちづくりの報告以降、様々な魅力あるまちづくりの取り組みなど、少し視野を広げた活動を行ってきた。第11回は横浜市黄金町における「アートによるまちの活性化」、第13回は東急電鉄の住替え支援「ア・ライエ」、第14回の「世田谷区の地域資源を活かした取り組み」では初の試みとなるワークショップを行った。そして、第15回交流会が本日のシンポジウムである。
- 今後の課題**：7年間の取り組みで、街みちネットはしっかりした器になったと思う。これから街みちネットをどう活用して密集市街地整備につなげていくかが課題であり、本日、色々ご意見いただき街みちネットを発展させていければと考える。

街みちネット会員と属性



これまでに開催した見学・交流会

2. 基調講演「密集市街地整備と街みちネットへの期待」

■高見澤 邦郎 氏（首都大学東京(東京都立大学)名誉教授)

はじめに

- 街みちネットについて**：これまでの14回の見学・交流会のうち、前半は密集の事例を見て議論していこうとしていたが、後半はそれと併せてソフトの地域社会にどう関わるかというテーマが多く、私もいくつか参加して面白く勉強させていただいた。
- 研究してきたテーマについて**：私自身1970年前後に研究の道に入ったが、都市計画とは大きな道路をつくったり、公園の指定をしたり、用地買収をしたり、しっかりした部分だけでなく、個々の建替えや相続・細分化などの小さな民間の力でまちは変わっていくのではという思いがあった。住宅地をテーマにして建築協定や地区計画の研究をしていたが、進めていくうちに、都心を中心とした密集市街地の問題、ニュータウンなどの郊外の問題など範囲が広がっていった。当時は密集とニュータウンは全く違うものだったが、50年近く経った現在は、空き家、高齢化、孤立死など、社会経済的には似た問題が出てきている。



密集市街地整備の50年を振り返る

- 1960年 住宅地区改良法**：1960年に20世紀後半の大きな柱として住宅地区改良法ができた。これは大変力のある法律で、一千余りの地区で20万戸をはるかに超える改良住宅の供給が行われた。象徴的なのは広島、基町の事例で、基本的には震災を受けて密集化した地区の住宅と住環境を良くするのが国家の責任というくらいに思い詰めた法律だった。地区改良はほぼ70年代には終息、残っているのは小さな地区だけで要件に合わないということで、小集落に適用する制度に移ってきたように思う。板橋区の大谷口地区は住宅地区改良法で整備されており、本当にできるのかというところを、地区取りなどを工夫されて頑張られ、そこにURの技術力がいった。もう地区改良の経験者がほとんどいないという時代に、法律をもう一回ゼロから見直して行われた稀有な例だと思う。
- 1970年代 住環境整備モデル事業、木賃住宅地区総合整備事業**：地区改良がだんだん減っていく中で、法律に基づかない他の取り組みが関西でいくつか芽生えた。その中で最も有名なのが豊中市の庄内地域で、京都大学の西山研究室のメンバーや当時の住宅公団も協力して、昭和50年前後から今でも続く取り組みが始まった。そこで取り上げられたのは、戦後の高度成長期に工場で働くために大都市に出てきた人達が住むところとして山ほどできてしまった「木賃文化住宅」だった。道路は舗装されておらずいわば基準法は無視され下水道もない。それを何とかしようということで庄内地域のまちづくりが始まった。そこで住環境整備モデル事業や木賃住宅総合整備事業など名前が変わりながら発展していく要綱事業が1970年代以降に生まれ、1980年代に入って、東京の区が一生

■林 和馬 氏 ((株)UR リンケージ 都市・居住本部 基盤整備部長)

- 品川区戸越地区での取り組み**：URで長年、密集市街地に関わっていたので、過去の事例も紹介する。戸越地区は老朽住宅の建替え促進と地区内幹線道路の整備が課題だった。街並み誘導型地区計画の導入にあたり高齢権利者が多かったため、早稲田大学と連携して模型等を使ったシミュレーションを行うことで円滑な合意形成を図った。また、地区内幹線道路の拡幅にあたり、零細な借地人の生活再建が困難だったことから、道路補償費を財源とした共同建替えを行った。まちづくり協議会から始まった権利者の会が建設組合、管理組合となり今も活動を続けている。
- 墨田区押上地区における生活再建プランナー業務**：特定整備路線整備にあたって、現地に相談窓口を設け権利者の不安や悩みの解決をサポートしている。URやハウスメーカー等とも連携し、残地活用等について具体的な提案を行っている。
- 江東区北砂地区における不燃化特区での個別訪問**：不燃化特区のコア事業として、今年度は1000件戸別訪問を行い、その結果5件の建替えが動いている。今年度の範囲だけでも50件の空き家・空き地があることがわかり、対応が課題である。
- 多様な主体の参画に向けて**：多様な主体の参画のためにはトリガーとしての公共団体の役割、地域の価値や生活の向上に地域住民を参加させるための工夫が必要となり、公共団体支援や住民との協働などURの参画が一層必要とされている。
- 中村 和弘(UR都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 企画チームリーダー)**
- URの密集市街地整備への取り組み**：URの第三次中期計画にも密集市街地の整備改善が位置付けられ、現在、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトの対象地区を中心に取り組んでいる。URの総合的支援とは初動期、展開期は計画づくり、活動期はできるところで事業をしていくというものである。これまで神谷一丁目地区や阪神・淡路の震災復興、街区・道路・防災公園等の整備のほか、防災街区整備事業や従前居住者用賃貸住宅の整備等を行っている。
- 取り組み事例の紹介**：根岸三丁目地区では、区有地を活用した区画整理により狭い道路の拡幅や行き止まりを解消し、移転が必要な借家人のために従前居住者用賃貸住宅を整備した。京島三丁目地区では、区のみまちづくり用地を活用して不燃建物を建て、借地人の権利を定期借地に変えて自己負担を減らし、防災街区整備事業の合意を得た。荒川二丁目地区は、都営アパート跡地の一部をURが取得して、その残り隣接する工場跡地を区が取得して不燃化を進めている。3つの事例に共通するキーワードは「種地」であり、成功事例の大きな要因は「種地」に尽きると思っている。
- 木密エリア不燃化促進事業**：URの密集市街地での機動的な土地の取得を実現させた事業であり、URが土地を取得し、老朽住宅を除却、近傍の方がそこに直接移転をすることなどで繰り返し不燃化を進めていく。場合によっては、共同化や防災街区整備事業等にも発展する可能性があると考えている。現在、不燃化特区内の4地区で取り組んでいる。



ソフト・福祉の取り組みや地域・行政との連携、事業の工夫等について

- 林氏(コーディネーター)**：墨田区のまちづくりコンシェルジュや生活再建プランナーなどの新しい役割は、今までの仕事と同じようにすることは難しいので、ソフトの仕組みやチームをつくることを議論できればと思う。
⇒**秋山氏(墨田区)**：もともと密集事業でなかなか進まず、コンシェルジュでは、まちの中に入っていきのが一番いいということで、区・UR・リンケージ・まちづくり公社の四者で、旧耐震の建物や土地をお持ちの方を個別訪問して、安全にコミュニティを持ったまま住み続けてもらうことに取り組んでいる。今日はいろいろな職種の方がいらっしゃっていて、こういう関係性をつなげて解決を図っていくということも1つの課題だと思っている。
- 参加者**：これからは、老朽住宅などのハードの話よりも高齢者対応などのソフトの取り組みが必要になってくると思うので、放生津で共同建替えに福祉施設を入れた事例のように、福祉系の人に関わってくる流れをつくるのか、人のつながりのためにコミュニティカフェのような仕掛けをすると面白いのではないかなと思う。行政が住民やNPOを支援して活性化させて、地元でグループを組織化して運営できるとよいと思うので、アドバイス願いたい。
⇒**丸山氏(まちづくり研究所)**：富山県は、富山型デイサービスを推進する体制をつくっており、起業家育成講座も開催している。今回、地元が自分たちで運営する決断をした過程でも、担当者が一緒に考えましょうという姿勢で後押しをしてくださった。この地域は高齢化が進んでいて危機感があり、この機会に何とかしたいという思いがあった。地域の課題を把握・共有して、事業にうまく絡める方法を提案していくと、もともと何とかしたいと思っていた住民が主体的に動きだし、周辺からのサポートを受けながら実現していく道が開けるのだと思う。
- 林氏(コーディネーター)**：現場では福祉とハードの人たちが協力し始めているので、そういう方向はあると思うがどうか。
⇒**吉井氏(旭化成不動産R)**：再開発等をやっていると、高齢者や子育ての施設も入れて欲しいとか、行政からサ高住の要請があるなどの動きがある。マンション事業では、最近は近居を希望される方が多い。二世帯住宅や共同化での近居の流れがあり、民間も介護だけでなく、それをカバーする近居などを世の中に提案できればと思う。
- 参加者**：共同化は、首都圏でも床の処分等が難しいので、それを富山で実現されてすごいと思ったが、成功要因は。
⇒**丸山氏(まちづくり研究所)**：住宅市街地総合整備事業を活用し、行政がその枠内でいっぱい支援している。都内

懸命取り組まれた。その中で、神谷一丁目の住環境整備モデル事業を当時の住宅公団が事業主体となって施行された。大きな工場跡地と隣接した密集市街地がある地区を一体的に整備しようということで、30年かけて事業を実施したもので、これは偉大な事業だったと思う。民間ディベロッパーに棚卸ししながら公団住宅を建てて、種地を使いながら密集市街地に細街路や公園を整備した、まさにモデル事業だった。そういうモデル的な地区を含め、東の太子堂（世田谷区）、西の真野（神戸市）をはじめとして、墨田区京島、足立区関原、杉並区の蚕糸試験場跡地、豊島区東池袋など、個性がある地域がそれぞれテーマを持って整備されて、大変面白い事例が続いた。今思えば、財政的にも人材ストックとしても、区にゆとりがあって、新しいことをしてみようという時代だった。

- **阪神・淡路大震災後の密集市街地整備法策定や制度拡充等**：その後、阪神・淡路大震災があって、法律も整備されて、制度も要綱事業もリファインされたのがここ15～20年。特徴は、大都市の密集市街地の防災・減災で、公共団体だけの問題ではなく、住民・自治体・コンサルタント・民間事業者等の協働でないとうとてできないという認識が持たれている。70年代から90年代にかけての基礎のもとに、ここ20年があって、今日を迎えている。

密集市街地整備の今日的課題を考える

- **課題①時代の変遷の中、空間整備から地域社会の再生へ＝ハードとともにソフトの問題**：社会経済が変わっていく中で、空間・ものの整備だけでなく、ソフトな問題にも対処しなければいけなくなってきた。京島の人口密度は、昭和30年代は500～600人/haと極めて高密度だったが、現在は250人/ha強くらいとほぼ半減。事業制度適用の効果だけでなく、別の要因で人口が減少し、同時に高齢化している。基本的に東京の東半分の密集市街地は地域の沈滞化をどう活性化させるかということに課題が変わってきていて、密集市街地整備に取り組む際に、とりわけ自治体は、密集の空間的な改善を地域への効果という意味で捉える必要があるのではないかと。街みちネットに参加して、横浜市の黄金町でのアートを切り口にして元気を取り戻しつつある例を見せていただいたが、これもまさにソフトの象徴的なものだと思う。また、世田谷の地域共生的な取り組みでは、農地とデイケアとの連携など地域に即したいろいろな活動がヒントになるということを見せていただいている。
- **課題②防災減災の促進という課題と住まい・暮らしの改善という課題の両立**：防災・減災というとハードの話が強調されるが、住む人の住まいや暮らしの改善との両立が大きな課題。東京都は木密不燃化10年プロジェクトとして延焼遮断帯形成と不燃領域率70%を目標に特定整備路線と不燃化特区を指定している。懸念するのは、不燃領域率の改善等については数年後にいい値が出てくると思うが、そのエリアに住んでいる人の暮らしがどう改善されたのかはなかなかはかり難い。ハード先行で人や暮らしまで自治体が気を遣うこともないという風潮になると困る。やはり人や住まい・暮らしがあってのまちの減災であり、そういう問題も意識する必要がある。
- **課題③たくさんのプレイヤーの協働の問題**：なぜ協働という概念が必要なのか、誰が協働するのか、よく考えなければいけない。制度ありきでの協働では住民が取り残されてしまう恐れがある。自治体のマンパワーが弱まっているのは事実で、神戸では阪神・淡路の時に比べて建築職がほぼ半減している。いろいろなプレイヤーの協働は大事だが、できるだけ広い範囲の人が役割を果たしていくことを、特に仕掛ける側は考えていただきたい。私は「目的 目標像 手段」説を唱えていて、「手段」というのが法律制度・手法・要綱制度等で、まちをよくするという大きな「目的」が先にあって、それに使える「手段」を構築して採用していくことが必要である。「目的」はプレイヤーそれぞれで違って構わない。自治体にとっては密集した悪いストックの改善、住民にとっては住み良い住宅、民間事業者にとっては企業としての責務や利益や企業イメージ、などかもしれない。「目標像」はプランで、「目的」を達するためには、1枚のとは言いませぬけれども絵が必要で、道を広げたり建替えたりと「図」を描いて、やはり多様な「目的」を持った方々に合意していただかないと物事が進まない。それで「目標像」に基づいて制度も運用される。そういう仕組みを「目的 目標像 手段」説と言っている。URの大先輩で筑波大学の先生にもなられた港北ニュータウンの所長だった川手昭二さんがやられたことがまさに「目的 目標像 手段」で、区画整理という「手段」があり、二千数百人の権利者の将来の生活設計の意向を聞いて、それぞれの「目的」をかなえるために、何年もかかって国を説得し、今では当たり前になった申出換地による集約化や農地専用地区などの制度をつくった。それぞれの異なる目的をいかにして制度の中で実現するか。プランは1つだけ目的は多様である。「目的とプランを実現するためにこそ制度があるわけで、制度というのは改善すべきことがある」というのが、川手さんの教えだった。



おわりに

- **これからの密集市街地整備**：今はオリンピックということもあり華やかに「図」が描かれているが、「地」の地域社会の活性化が必要な時代が変わった中で密集に取り組まなければならない。また、ハード面での防災性能の向上

は大事だが、住まいと暮らしの向上との両立も目指さなければならない。そして、協働というものを現実はどうしていくのかを、楽しみながら輪を広げていくような方向で考えられないかと思う。

- **街みちネットへの期待**：街みちネットは、技術的・計画論的な求心的・専門的分析を大事にしていたが、密集市街地の外的世界でも情報収集・発信をしたり、遠心的・市民的分析がなされるようになってきているというのは大変いいことだと思うし、今後も求心性と遠心性の両方を維持して運営していただきたい。

3. パネルディスカッション「密集市街地でのまちづくりと街みちネット～多様な主体の参画を目指して～」

■ **コーディネーター**：林 泰義 氏（まちづくりプランナー、NPO 法人玉川まちづくりハウスほか）

■ **パネリスト**：吉井 久孝 氏（旭化成不動産レジデンス(株)）、丸山 豊 氏（(株)まちづくり研究所）、
秋山 和栄 氏（墨田区）、林 和馬 氏（(株)UR リンケージ）、中村 和弘（UR 都市機構）

パネリストの自己紹介・問題提起

■ **吉井 久孝 氏**(旭化成不動産レジデンス(株)開発営業本部マンション開発第二営業部長)

- **これまでの取り組み**：旭化成グループのディベロッパー部門として密集の共同化などを行っている会社で、道が狭くて建てられないなどで、グループの注文戸建のヘーベルハウスで対応できない案件を、立体買換えの特例や等価交換事業、都心市街地の共同化事業などとする事から始まっている。老朽マンションの建替えも 36 件手掛けており、ディベロッパーの中では一番実績がある。他に市街地再開発事業や防災街区整備事業のコア事業なども手掛けている。

- **目黒本町における共同建替え**：特定整備路線に面したところにある二項道路で建替えができない地区で、目黒区にも入っていただいて勉強会を行い、地主・借地人 9 名と、等価交換の共同化により、2 年 8 か月ほどで 30 戸の分譲住宅をつくった。共同化事業の場合に非常に重要と思われる合意形成のポイントは、スピードや土地の評価などへの取り組みです。

- **品川区荏原中町での防災街区整備事業**：不燃化 10 年プロジェクトのコア事業である旧同潤会地区での防災街区整備事業で、コンサルタントとして手を挙げ、事業協力者に選んでいただいた。小規模宅地の古い木造住宅が密集し、ほとんどの道が幅員 2m 未満。高齢の方が多く早期完成へ向け、事務所を現地近くに設けて、合意形成や都市計画に取組んでいる。

■ **丸山 豊 氏**(株)まちづくり研究所 取締役)

- **射水市放生津でのまちづくり**：富山県唯一の重点密集市街地である放生津地区は、海と川に挟まれた景観のいい地区だが、街区内の道路が狭く、家屋の老朽化や人口の減少・高齢化が進み、まちの存続が危ぶまれている。共同建替えを柱に据えることで、住まいと住環境の改善を進め、高齢者福祉や子育て環境の充実にも取り組むなど、複層的なまちづくりに挑戦している。

- **先行地区の整備内容**：地区を 6 つに分けたうち、最初に取り組んだ中町西部地区は、半数以上が空き家だった地区で、共同住宅、戸建宅地、道路、自治会公民館を整備した。共同住宅は、居住者が区分所有する住戸と事業施行者が区分所有し市が借り上げる住戸を組合せ、富山型デイサービス（障がいの有無に関わらず高齢者から子どもまで地域に住み続けることを支援）を併設させた。運営者は誘致する予定だったが、地元で協議して有志で NPO 法人を立ち上げた。戸建住宅は、3 世代による建替えを含め、全てが子育て世帯となった。

- **成果と課題**：住まいの再建と生活道路の整備、高齢者や子育て支援の体制づくり、都市再生住宅と地域密着サービスの合築ができはじめた一方で、さらなる若い世帯の受け入れ、魅力ある既存家屋の活用等が課題となっている。「NPO 水辺のまち新湊」による内川を活かした観光まちづくりなど、地域交流の動きとも繋げていければと考えている。

■ **秋山 和栄 氏**(墨田区 都市計画部 防災まちづくり課 密集担当 主査)

- **京島地区の概要と整備の経緯**：墨田区は、震災・戦災で北部が焼け残って密集市街地を形成しており、区では住宅市街地総合整備事業や不燃化特区を導入して事業を推進している。京島地区は、都市基盤が未整備で老朽建物が密集し、権利関係が複雑しており、長屋なども多く建替えが進まないという問題があり、昭和 56 年に都が住環境整備モデル事業を導入し、平成 2 年に区が引き継いで 30 年間事業を進めている。主要生活道路の整備は、京島三丁目地区ではほぼ完成し、今は京島二丁目地区で取り組んでいる。また、地区内にコミュニティ住宅 13 棟や広場、緑地等の整備も行った。防災街区整備事業にも取り組み、敷地内で密集法に基づく避難経路協定も結んでいる。

- **不燃化特区の導入**：京島地区は平成 25 年度で事業が終了する予定だったが、なかなか進まないところに不燃化特区事業が新設されたので、平成 24 年度に先行実施地区に手を挙げた。その中の「まちづくりコンシェルジュ」では、戸別訪問を行い建替えのアドバイスを行う。また、相談の拠点となる「まちづくりの駅」の設置、不燃建築物への助成、まちの方と一緒に考えた安全な避難プログラム「アクアサポート」などの取り組みを行い、平成 32 年度までに整備を進めていく予定である。

