お気軽にご相談ください。

本社　都市再生部	神奈川県横浜市中区本町 6-50-1 横浜アイランドタワー 5 階(受付) TEL. 045-650-0111（代表）
東日本都市再生本部	東京都新宿区西新宿 6-5-1 新宿アイランドタワー 15 階(受付) TEL. 03-5323-0625（代表） TEL. 03-5323-0312（密集市街地整備部代表）
中部支社 都市再生業務部	愛知県名古屋市中区錦 3-5-27 錦中央ビル TEL. 052-968-3234
西日本支社 都市再生業務部	大阪府大阪市城東区森之宮 1-6-85 TEL. 06-6969-9828
九州支社 都市再生業務部	福岡県福岡市中央区長浜 2-2-4 TEL. 092-722-1119

https://www.ur-net.go.jp/

街に、ルネッサンス

UR都市機構

ＵＲの密集市街地整備

2022.9

URの密集市街地整備の歩み

防災性向上による
安全・安心なまちづくり

制度の変遷

社会資本整備総合付金（H22～）

住環境整備モデル事業（S52～）

コミュニティ住環境整備事業（H1～）

密集住宅市街地整備促進事業（H6～）

住宅市街地総合整備事業（H16～）

- H7・1 阪神・淡路大地震発生
- H9・5 密集法公布
- H13・12 都市再生プロジェクト（第三次決定）
- H15・6 密集法改正（防災街区整備事業）
- H15・7 重点密集市街地公表
- H18・9 住生活基本計画策定
- H19・3 密集法改正（従前居住者用賃貸住宅）
- H23・3 東日本大震災発生（住生活基本計画見直し）
- H24・10 地震時等に著しく危険な密集市街地公表
- R3・3 住生活基本計画見直し 地震時等に著しく危険な密集市街地更新

UR都市機構の主な取り組み

【 取り組み地区の名称・期間 】

- ●神谷一丁目（S56～H12）
- ●東大利（S61～H7）
- ●震災復興 共同建替え（H7～H12）
- ●三軒 茶屋（H8～H18）
- ●西ヶ原四丁目（H15～H23）
- ●戸越一・二丁目（H10～H14）
- ●太子堂・三宿（H13～H26）
- ●曳舟駅前（H13～H22）
- ●大谷口上町（H14～H21）
- ●梅田五丁目（H16～H25）
- ●根岸三丁目（H19～H24）
- ●東立石四丁目（H19～R2）
- ●京島三丁目（H22～H25）
- ●門真市本町（H21～H24）
- ●弥生町三丁目（H25～）
- ●東池袋四・五丁目（H24～）
- ●荒川二・四・七丁目（H24～）
- ●豊島区造幣局（H28～）

神谷一丁目
旧住環境整備モデル事業の施行

東尻池コート
震災復興共同建替え

太子堂・三宿
防災拠点整備

西ヶ原四丁目
防災公園の整備

梅田五丁目
都市計画道路の直接施行

弥生町三丁目
従前居住者用賃貸住宅の整備

組織の変遷

- 日本住宅公団（S30～）
- 宅地開発公団（S50～）
- 住宅・都市整備公団（S56～）
- 都市基盤整備公団（H11～）
- 地域振興整備公団（S49～）
- 都市再生機構（H16～）

密集市街地のまちづくり

UR都市機構は、みらいにつながるまちづくりの観点から、密集市街地の再生に向けて防災性の向上（ボトムアップ）に加え、地域の価値を高めること（バリューアップ）を念頭に安全で暮らしやすい市街地への再生を推進しています。

【密集市街地の再生のイメージ】

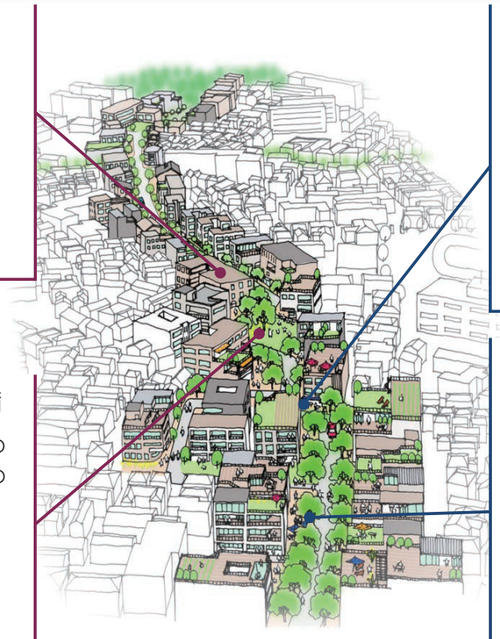
ボトムアップ
道路整備や不燃化の促進による
「防災対策」「安全性の強化」

＋

バリューアップ
地区の特性やニーズに応じた
「日常生活の質の向上」「地区の魅力・価値の増進」

建築物の不燃化

建替え・共同化の促進



地域のつながり・賑わい

UR取得地の活用によるコミュニティの形成促進　など

地域防災力の向上

事前防災に向けた啓発活動実施の支援や、地域住民のコミュニティ形成促進により地域防災力の向上を推進

道路・公園広場の整備

災害時の避難路・避難場所の確保、緊急用車両の進入路の確保　など

［従前］

［従後］

地区の自然・歴史環境の継承

まちに培われてきた歴史的ストック等の地域性の継承　など

多様な世代への対応

地区に不足した機能の導入、若年世帯や子育て世帯の居住を促進　など

安全・安心かつ魅力あるまちづくりのコーディネート

UR都市機構は、ハード対策・ソフト対策両面に向けた地域コミュニティの醸成や持続可能なまちづくりを強力にバックアップするため、様々な取り組みを実施します。大規模な地震等による被害の軽減だけでなく、被災後の円滑な復興を可能とするまちづくり（事前復興）を意識しながら進めます。

【まちづくりのプロセスと取り組み】

STEP 1	STEP 2	STEP 3
初動期	**展開期**	**活動期**
まちの課題や将来像の共有	計画的な建替え誘導と地区環境の改善	事業の実施（詳細は次頁参照）
■ 地域の調査・分析	■ 地区計画等による規制・誘導	■ 避難路の整備・延焼遮断帯の形成
■ 整備方針、整備計画等の策定	■ 沿道まちづくりの支援	■ 事業に伴う移転者の受皿住宅整備
■ まちづくり協議会等の設立・運営支援	■ 事業化に向けた地元の合意形成支援	■ 建築物の不燃化の促進
		■ 避難場所となる公園の整備　など

ハード整備に留まらない地域のニーズに応える支援の事例

西小山駅前地区

地域の賑わいの場づくり

目黒区の要請を受けて取得した土地を防災街区整備事業に組み入れ、敷地の一部で地域まちづくり支援事業を実施しています。事業パートナーを公募により選定し、にぎわい創出・商店街の活性化の活動拠点となる施設を整備しました。

荒川二・四・七丁目地区

コミュニティの形成

木密エリア不燃化促進事業による取得地を荒川区に貸与し、コミュニティ菜園として地域住民へ解放する取り組みを実施しました。

北砂三・四・五丁目地区

事前防災に向けた支援

従来は各町会などが個別に行っていた防災訓練を、合同で開催するとともに、若年層の参加も根付くよう、NPOと連携し、楽しくアレンジしたプログラムを実施しています。

URによる密集市街地改善メニュー

木 木密エリア不燃化促進事業（UR独自の取組）

木密エリア不燃化促進事業は、地方公共団体が取り組む道路・公園整備や不燃化建替え等の促進を目的としたURの自主事業です。URが機動的に土地を取得し、その土地を公共事業により移転を余儀なくされた方の代替地としての活用をはじめ、道路・公園等の公共整備用地や、交換分合等による敷地整序・未接道宅地の解消等に活用し、密集市街地の改善を図ります。

事例1：豊町・二葉・西大井地区

土地交換による連鎖的事業実施

○URが木密エリア不燃化促進事業により取得した土地を、区有地と交換

▼

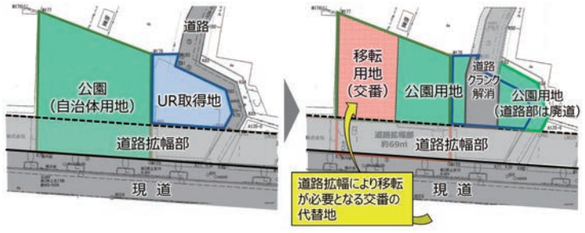
○URは従前居住者用賃貸住宅を整備
○区は地区に不足する公園・広場等の新設整備

［土地交換のイメージ］

事例2：京島周辺地区

都市計画道路との連携

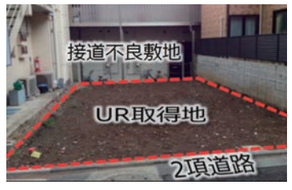
都市計画道路の拡幅整備に伴う残地を取得し、隣接する公共用地とあわせて、移転代替地、公園、道路等に再編



事例3：東池袋四・五丁目地区

無接道宅地の解消

建替えを希望する隣接権利者へ取得地を譲渡することにより、不燃化建替えを促進

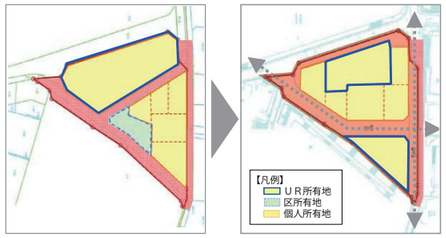


従 従前居住者用賃貸住宅の整備

密集市街地の整備にあたり移転が必要となる借家人等従前居住者のために、地方公共団体の要請に基づき、UR都市機構が賃貸住宅の建設・管理を行います（密集法に基づく要請は平成29年3月で終了）。

区 土地区画整理事業

道路の拡幅整備により狭小・不整形な残地が発生する場合等に、まちづくり用地等との土地の交換分合を区画整理事業により実施し、円滑な合意形成を図ります。



防 防災街区整備事業

複雑な権利関係や接道条件等から老朽木造住宅等の自力更新が困難な場合等に、耐火建築物や避難路等を整備し、面的な整備改善を図ります。

再 市街地再開発事業

開発前の土地・建物所有等の権利を新たな再開発の建物の権利に等価で置き換える「権利変換」により、面的な整備改善を推進します。

公 防災公園街区整備事業

災害時の避難場所が不足する場合等に、URが地方公共団体の要請を受け、工場跡地等の用地を取得し、避難場所として機能する防災公園と周辺市街地を一体的に整備します。地方公共団体からURに支払われる防災公園の事業費は、一部長期割賦償還が可能です。

直 道路整備の直接施行

URの実施する事業にあわせて整備が必要となる都市計画道路を、地方公共団体の同意によりURが整備を行い、延焼遮断帯を形成します。地方公共団体からURに支払われる事業費は、一部長期割賦償還が可能です。

受 道路整備の受託

主要生活道路等の整備にあたり、用地買収や補償費算定等に必要となるマンパワー、ノウハウを提供します。

弥生町三丁目周辺地区 木 従 区 受

東京都中野区

【 従前の状況・課題 】

当地区は、戦後人口が急激に流入する一方で、計画的な都市基盤の整備が行われなかったため、特に地区の南部では屈折した狭隘道路が多く存在し、オープンスペースも不足していた。

補助幹線道路の沿道を中心に不燃化が進んできたが、地区内部には狭隘道路と木造建築物が集積し、震災発生時においては市街地火災へと発展する危険性が指摘されるとともに、避難や消防活動の困難な区域が随所に見受けられていた。

【 URの取組み 】

地区の特性を踏まえた事業手法の活用と地方公共団体との相互連携により、早期密集市街地改善を実現

整備種地の取得

■ ＵＲは区との役割分担のもと、都営アパート跡地を取得

土地区画整理事業の実施

■ 土地区画整理事業（個人施行）により、敷地の整序を実施

避難道路の整備

■ 消防活動困難区域の解消と避難道路の確保を目的として、区画整理の区域に跨る幅員6mの避難道路5・6号を整備（区施行）

■ 避難道路整備の波及効果として、沿道の建物の不燃化が促進

従前居住者用賃貸住宅の整備

■ 中野区の要請に基づき、防災まちづくりにより移転先の住宅確保が難しい事業協力者の生活再建と、円滑な事業推進を目的として、従前居住者用賃貸住宅「コンフォール中野新橋」を整備

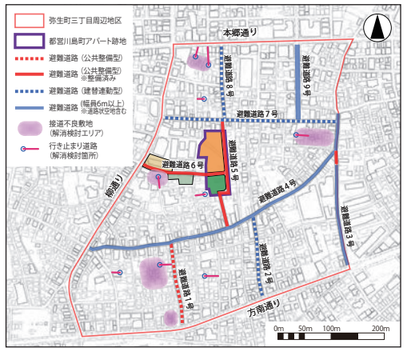
木密エリア不燃化促進事業による機動的土地取得

■ 道路整備に伴う残地の取得や代替地提供といった生活再建策の選択肢を増やし不燃化を促進

主要生活道路の整備

■ 避難道路１号の用地取得・補償交渉の支援を実施

従前の事業用地　国土地理院撮影の航空写真（平成４年10月10日）



【 土地区画整理事業概要 】

施行面積	約0.55ha
施行期間	平成28年度～平成30年度

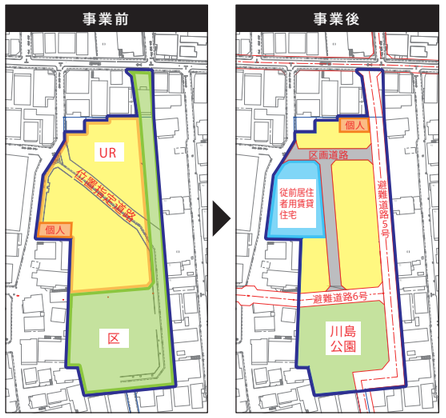
【 道路事業（受託）概要 】

避難道路1路線（1号線）	
受託期間	平成27年度～令和2年度
	（用地買収まで完了）
計画幅員	6m
計画延長	153.48m

【 従前居住者用賃貸住宅の概要 】

竣工	令和元年度	構造・階数	RC・4F
敷地面積	764㎡	住宅戸数	27戸
延床面積	1,430㎡		

■ 土地区画整理事業



■ 避難道路の整備

避難道路5号整備　［従前］

［従後］

避難道路6号整備　［従前］

［従後］

■ 従前居住者用賃貸住宅の整備

コンフォール中野新橋 外観

コンフォール中野新橋 住戸内

■ 川島公園（区施行）

公園面積	1,330㎡
防災機能	防災倉庫
	防災パーゴラ
	災害用トイレ
	防災井戸
	ソーラー式照明灯
	ソーラー時計

【 事業実施の効果 】 避難道路ネットワークの形成／無電柱化／オープンスペースの創出／接道不良敷地の解消／建物の不燃化促進による地域防災性と居住環境、地域価値の向上

根岸三丁目地区 従 区 受

東京都台東区

【 従前の状況・課題 】

当地区周辺は、戦災を免れたため、下町風情を残してはいるものの、狭隘道路や老朽木造住宅等が多いなど、防災上多くの課題を抱えていた。

台東区は、平成 14 年から住宅市街地総合整備事業を実施し、防災広場と広場北側の通り抜け通路を整備したが、接続する防災区画道路Ｂ路線は幅員 3m未満の行き止まりで、沿道には老朽木造住宅が多く、高齢な借家人が多く居住するなど、さらなる対応が求められていた。

【 URの取組み 】

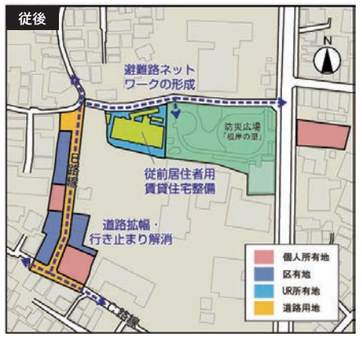
従前居住者へ生活再建と地区の安全性向上を実現

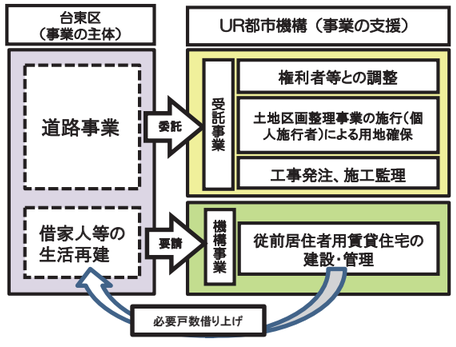
土地区画整理事業の実施

■ 台東区が先行取得した土地を活用して土地の再配置を行い、道路用地と従前居住者用賃貸住宅用地を確保するとともに、権利者が整形の土地を取得できるよう配慮

用地取得・従前居住者用賃貸住宅の整備

■ URは区画整理により確保した従前居住者用賃貸住宅用地取得のうえ、道路整備に伴い移転等が必要になる借家人等の移転先として、従前居住者用賃貸住宅「コンフォール根岸」を整備





台東区との役割分割

道路拡幅・行き止まり解消

【 土地区画整理事業概要 】

施工面積	約0.3ha
施工期間	平成21年度～24年度

【 従前居住者用賃貸住宅の概要 】

竣　　工	平成23年度	構造・階数	RC・5F（一部4F）
敷地面積	766.73㎡	住宅戸数	34戸
延床面積	1,465.16㎡		

【 事業実施の効果 】 延焼危険性の解消／避難路ネットワークの形成／避難経路の確保／ 従前居住者の生活再建

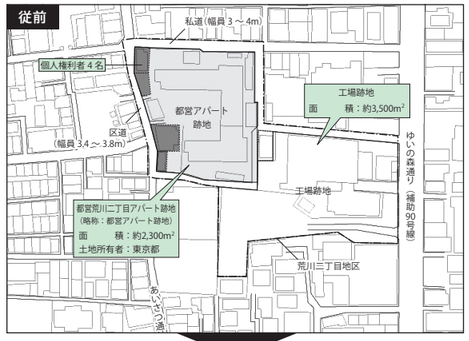
荒川二・四・七丁目地区 木 従 受

東京都荒川区

【 従前の状況・課題 】

当地区は大正２年の王子電車（現在の都電荒川線）の開通により、徐々に市街化が進み、大正末期から昭和初期にかけて急速に市街化と工業化が進行。戦後、戦災の焼け残りも存在していたため、基盤整備が行われないまま市街化が進行し、現在の密集市街地が形成された。

狭隘道路が多く、災害時や住環境の面で課題を抱え、また、狭小敷地の木造住宅が多く、接道条件が悪いことから建替えが進んでいなかった。



【 URの取組み 】

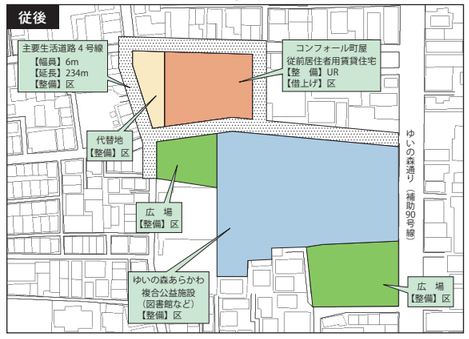
地方公共団体と連携の下、従前居住者の受皿確保により事業を推進。地区の安全性向上を実現

区事業との連携

■ 荒川区は住宅市街地総合整備事業（密集型）により、主要生活道路４号線及び広場を整備併せて、複合公益施設を建設

用地取得・従前居住者用賃貸住宅の整備

■ 区と連携し、URは従前居住者用賃貸住宅用地を取得のうえ、道路事業の推進に伴い移転を余儀なくされる住民の地区内での継続居住を可能にするため、従前居住者用賃貸住宅「コンフォール町屋」を整備



主要生活道路の整備

■ 区との業務協定に基づき、主要生活道路２路線の整備を支援

木密エリア不燃化促進事業による機動的土地取得

■ 道路整備に伴う残地の取得や代替地提供といった生活再建策の選択肢を増やし不燃化を促進

地域の交流拠点と一体となった従前居住者用賃貸住宅の整備

【 道路事業概要 】

主要生活道路2路線（2号線、3号線）	
事業期間	平成24年度～
幅　　員	6m
路線延長	2号線275m、3号線340m

【 従前居住者用賃貸住宅の概要 】

竣　　工	平成26年度	構造・階数	RC・5F
敷地面積	約907㎡	住宅戸数	27戸
延床面積	約1,280㎡		

【 事業実施の効果 】 従前居住者の地区内での継続居住の実現／地域防災性の向上／住民の防災意識の醸成

京島三丁目地区 防

東京都墨田区

【 従前の状況・課題 】

当地区には老朽化した木造住宅や長屋が密集しており、地震発生時には建物の倒壊や延焼の危険があったものの、権利関係が複雑で個別更新は難しい状況だった。また、地区周辺の道路は狭隘で、住民の避難に支障が出るおそれがあった。

防災性向上の観点から、老朽建物の耐震化・不燃化や、周辺道路の拡幅整備が急務となっていた。

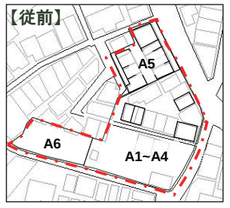
【 URの取組み 】

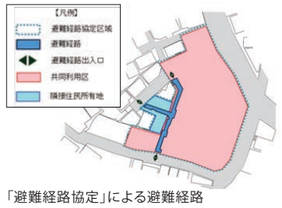
地方公共団体との適切な役割分担の下、防災街区整備事業をきめ細やかな対応により推進し、安全性及び住環境の向上を実現

防災街区整備事業の実施

■ 墨田区の行う住宅市街地総合整備事業と連携して、防災街区整備事業を施行し、老朽化した木造建物を耐火建築物へと建替え不燃化を図るとともに、主要生活道路 21 号線等周辺道路の拡幅整備を実施

＜道路ネットワークの構築＞





「避難経路協定」による避難経路

避難経路の様子

【 事業概要 】

施 行 者	UR都市機構（機構施行）
施行面積	約0.2ha
施行期間	平成22年度（事業計画認可）～25年度

【 防災施設建築物の概要 】

敷地面積	約1,380㎡
延床面積	約3,080㎡
構造・階数	RC・5階建て
住宅戸数	36戸

スプラウト曳舟

【 事業実施の効果 】 不燃領域率の向上／避難路及び緊急車両進入路ネットワークの強化／住環境の向上及び地域の活性化

門真市本町地区 防

大阪府門真市

【 従前の状況・課題 】

門真市の北部地域は 1960 年代、電器産業拠点として発展したが、当時の急激な人口増加は、密集した老朽木造住宅や消防車の進入が困難な狭あい道路などの防災上の課題を引き起こした。

市営住宅や公設市場跡地等の未利用市有地を多く含む当地区においても、防災性向上のため、これら用地を活用した防災道路の拡幅及び地区内建築物の不燃化等が急務であった。

【 URの取組み 】

官・民・UR都市機構の適切な役割分担により、地区の安全性確保と住環境の向上を実現

防災街区整備事業の実施

■ 門真市の行う住宅市街地総合整備事業と連携して防災街区整備事業を施行し、防災道路や防災施設建築物を整備することで、密集市街地の整備改善と良好な居住環境の形成に寄与
■ 民間事業者のノウハウを防災施設建築物整備に活かすため、特定建築者制度を導入して事業を推進

＜事業のステップ＞

①市営本町住宅の地区外移転
（～H16）

②市営本町住宅等跡地活用の検討
（H16～20）
・コーディネートの実施（UR都市機構）

③木造建築物等の除却
（H17～20）
・地権者による権利関係の整理
・建築物等買収除却事業（門真市）
・転出者所有地の取得（UR都市機構）

④防災街区整備事業の実施
（H22～24）

《特徴》
地権者の土地活用意向を考慮して
土地→土地への権利変換を採用

《役割分担》
UR都市機構
- 防災道路・区画道路の整備
- 敷地整備
特定建築者
- 防災施設建築物の整備
地権者
- 権利変換後の個別利用区の土地活用

［従前］

［従後］

［従前］

［従後］

【 事業概要 】

施 行 者	UR都市機構（個人施行）
地区面積	約0.5ha
施行期間	平成22年度（事業施行認可）～24年度

【 防災施設建築物の概要 】

敷地面積	約1,158㎡	構造・階数	RC・5階建て
延床面積	約2,538㎡	住宅戸数	34戸

【 事業実施の効果 】 避難路・緊急車両進入路ネットワークの強化／不燃化／延焼遮断帯の形成／良好な住環境の形成

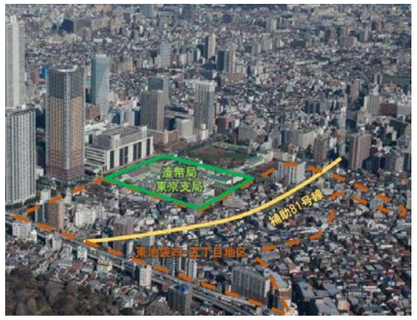
東池袋四・五丁目地区／豊島区造幣局地区 木 従 公

東京都豊島区

【 従前の状況・課題 】

造幣局東京支局に隣接する東池袋四・五丁目地区は、狭い道路の左右に木造住宅が密集する古くからの住宅地が広がっており、大地震や火災が起きたときに被害が拡大する恐れがあった。

地域住民からは、災害のときに一時避難ができる公園の整備を望む声が古くから寄せられ、昭和59年には、豊島区町会連合会から約10万2,000人もの署名とともに、造幣局東京支局を移転し、その跡地を地域に合った防災公園として活用してほしいという意見が国に出された。



（平成23年2月撮影）

【 URの取組み 】

地方公共団体と連携の下、広域的な防災拠点の形成と安全性向上を実現
魅力ある空間創出による地域価値の向上への貢献

防災公園街区整備事業の実施

■ 平成24年の造幣局移転決定を受けて、URが防災公園街区整備事業を実施
災害時における地域住民の迅速な避難行動に対応するため、造幣局地区の東側に防災公園区域を、西側に市街地区域を配置

土地の取得

■ 豊島区からの要請に基づき造幣局東京支局跡地を取得

防災公園の整備

■ 防災公園区域約1.7haには、「IKE・SUNPARK（イケ・サンパーク）」を一時避難場所として整備し、救援物資の運搬や集積基地としても機能するよう、ヘリポートにも使用できる耐圧路盤を整備
密集市街地に隣接して防火樹林帯を配置し、延焼遮断機能を持たせるとともに、下水管が破損してもトイレが使えるよう地下ピットや洗浄水に利用できる井戸を設け、防災性を向上
また、カフェや飲食等の多様な業態を展開する小型店舗を配置する等、平常時の賑わいを創出

市街地区域の整備

■ 市街地区域の北側は、総合体育場や小学校との親和性を考慮して、文化交流機能として大学を誘致
南側は、東池袋四・五丁目地区と連携し、密集市街地の改善に活用する計画で、現在は暫定的に区が『としまキッズパーク』などの施設に使用

平時は賑わいを見せるカフェ併設の管理棟

公募設置管理制度（Park-PFI）の導入

■ 公園の設計・施工とあわせ、公募対象公園施設の設置・管理を行う事業者を豊島区とURの共同公募により選定することで、都市公園の質の向上を図り、新たなにぎわいを生み出す公園づくりを実現

一時避難場所や救援物資集配拠点になる芝生広場（写真2枚とも）

救援物資の輸送拠点となるヘリポート機能を設置

延焼遮断として機能するシラカシ

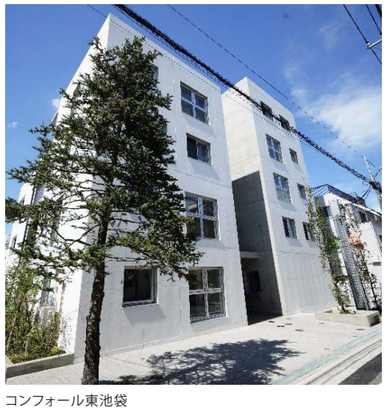
池袋駅周辺の公園や賑わい施設を回遊する「イケバス」
IKE・SUNPARKにもバス停を設置

木密エリア不燃化促進事業による機動的土地取得

■ 老朽木造建築物の敷地の取得や、密集市街地改善に資する事業協力者への代替地提供といった生活再建策の選択肢を増やし不燃化を促進

従前居住者用賃貸住宅の整備

■ 木密エリア不燃化促進事業により取得した用地に、東池袋四・五丁目地区内の密集市街地改善に資する事業への協力に伴い、移転を余儀なくされる住民の地区内での継続居住を可能にするため、従前居住者用賃貸住宅「コンフォール東池袋」を整備


コンフォール東池袋

【 防災公園の概要 】

地区面積	約1.7ha
事業施行期間	平成28年度～令和4年度

【 従前居住者用賃貸住宅の概要 】

竣工	令和3年度	構造・階数	RC・5F
敷地面積	約550㎡		（一部2・3・4F）
延床面積	約1,017㎡	住宅戸数	20戸

【 事業実施の効果 】 防災公園の整備／延焼遮断機能の確保／交流の場と賑わいの創出／接道不良敷地の解消／従前居住者の地区内での継続居住の実現／老朽建物除却等による不燃化促進

地 区 事 例

三軒茶屋地区 直

東京都世田谷区

【 従前の状況・課題 】

三軒茶屋駅周辺は、関東大震災以降には都心からの人口が流入、戦後～高度成長期には地方からの人口流入により宅地化に拍車がかかり、都市基盤が整備されないまま木造家屋の密集した市街地が形成された。

幹線道路の沿道では建替えが進んでいるが、その他の部分では建物の老朽化が進行し、防災面で問題が生じていた。

［従前］

［従後］

【 URの取組み 】

防災性の高い街区の整備

■ 大学跡地を取得したことを契機に、主要生活道路、防災広場、通り抜け通路等を整備することにより、地域全体の防災性の向上に寄与

道路整備の直接施行

■ 国道246号線から当該敷地につながる都市計画道路補助209号線を直接施行により整備
≪事業期間：平成8年度～平成18年度≫

【 事業実施の効果 】延焼遮断帯の形成／住宅等の不燃化建替え等の自主更新の推進（波及効果）

曳舟駅前地区 再

東京都墨田区

【 従前の状況・課題 】

当地区周辺は関東大震災や東京大空襲による災禍を逃れた地域で、老朽木造住宅が密集していた。

［従前］

［従後］

【 URの取組み 】

UR施行による市街地再開発事業の実施

■ 駅前再開発を推進することで、防災性の向上、オープンスペースの確保、商業施設の導入、快適で利便性の高い都市型住宅の導入等を行い、賑わいのある街づくりを実施

【 事業概要 】

事業名称	曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業
施行者	独立行政法人都市再生機構
面積	約2.8ha
期間	平成15年度～平成22年度

【 事業実施の効果 】地区の総合的な防災性及び居住環境の向上／不燃領域率の向上／幹線道路との導線確保

東立石四丁目地区 受

東京都葛飾区

【 従前の状況・課題 】

当地区はオープンスペースが少なく、老朽化した木造住宅が密集しており、地震発生時には建物の倒壊や延焼の危険があった。

防災活動拠点（東立石緑地公園）にアクセスする道路が幅員 6m 未満のため緊急車両の通行、物資の輸送が危惧されていた。

［従前］

［従後］

【 URの取組み 】

住宅市街地総合整備事業の支援

■ 防災街区整備地区計画の策定支援
■ 主要生活道路の拡幅整備支援
■ 道路沿道の権利者の生活再建支援
■ 共同建替え促進重点地区における不燃化建替え支援 等

【 住宅市街地総合整備事業の概要 】

事業期間	平成20年度～令和6年度
事業内容	主要生活道路整備、細街路整備

【 事業実施の効果 】災害時の避難路確保／不燃領域率の向上／緊急車両等アクセス確保及び消防活動困難区域の解消

東大利地区 （住宅・都市整備公団時代の事例）

大阪府寝屋川市

【 従前の状況・課題 】

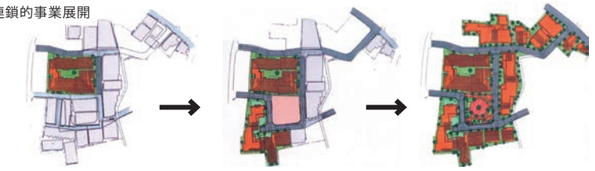
当地区は、昭和40年前後に建設された木造賃貸住宅が狭隘な私道を挟んで密集し、建物の老朽化とともに約6割が空き家となるなど住環境の改善が急務となっていた。

【 URの取組み 】

共同建替えによる住宅の整備

■ 民間建替えゾーンでは、寝屋川市、大阪府都市整備推進センター、URによるコーディネートにより4地区において共同建替え等が連鎖的に展開
■ UR都市機構建替えゾーンでは、売却意向のある土地を取得しUR賃貸住宅を建設するとともに、隣接地主との共同化事業を実施
≪事業期間：昭和61年～平成７年≫

連鎖的事業展開



【 事業実施の効果 】
居住環境の整備／防災性能の向上

主な取組地区

【事業地区一覧（令和3年度末時点）】

エリア	No.	地区名称	取組内容	掲載頁
東日本	1	京島周辺（東京都墨田区）	木	-
	2	鐘ヶ淵周辺（東京都墨田区）	木	-
	3	北砂三・四・五丁目（東京都江東区）	木	-
	4	荒川二・四・七丁目（東京都荒川区）	木 受 従	10
	5	町屋二・三・四丁目（東京都荒川区）	木 受	-
	6	弥生町三丁目周辺（東京都中野区）	木 区 受 従	7,8
	7	大和町（東京都中野区）	木	-
	8	渋谷区本町（東京都渋谷区）	木	-
	9	豊町・二葉・西大井（東京都品川区）	木 従	-
	10	西品川二・三丁目（東京都品川区）	木	-
	11	西小山駅前（東京都目黒区）	防	-
	12	東池袋四・五丁目（東京都豊島区）	木 従	13,14
	13	豊島区造幣局（東京都豊島区）	公	13,14
	14	池袋本町・上池袋（東京都豊島区）	木	-
	15	長崎（東京都豊島区）	木	-
	16	羽田（東京都大田区）	木	-
西日本	17	門真市本町・元町・小路町（大阪府門真市）	木	-
	18	兵庫北部（兵庫県神戸市）	木	-

【主な事業完了地区】

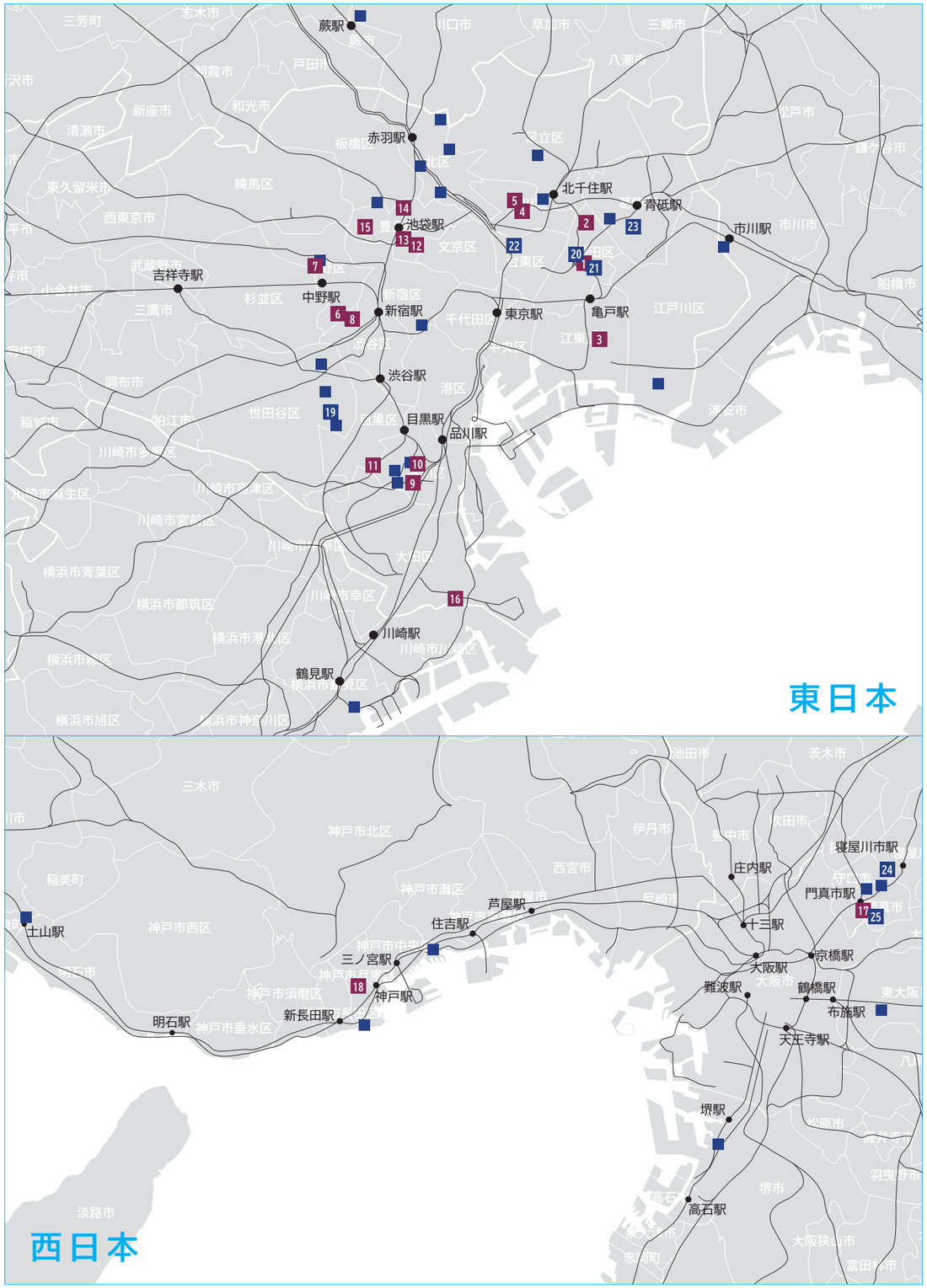
エリア		地区名称	取組内容	掲載頁
東日本	19	三軒茶屋（東京都世田谷区）	直	15
	20	曳舟駅前（東京都墨田区）	再	16
	21	京島三丁目（東京都墨田区）	防	11
	22	根岸三・四・五丁目（東京都台東区）	区 従 受	9
	23	東立石四丁目（東京都葛飾区）	受	15
西日本	24	東大利（大阪府寝屋川市）	共	16
	25	門真市本町（大阪府門真市）	防	12

【凡例】

- 木 木密エリア不燃化促進事業
- 従 従前居住者用賃貸住宅の整備
- 共 共同化建物の建設
- 区 土地区画整理事業
- 防 防災街区整備事業
- 再 市街地再開発事業
- 公 防災公園街区整備事業
- 直 道路整備の直接施行
- 受 道路整備の受託

【事業地区一覧マップ】

＊ 図中の■は事業中地区、■は事業完了地区



（令和３年度末時点）