

街みち覽版



密集市街地情報ネットワーク

街に、ルネッサンス



UR都市機構

第33号 令和6年8月発行

「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33回見学・交流会を開催しました（弥生町三丁目周辺地区）

弥生町三丁目周辺地区における密集市街地まちづくりの取組みと題して、中野区、区のまちづくりを支援するUR都市機構、地区内で防災街区整備事業を推進する旭化成不動産レジデンス株から、避難道路のネットワーク整備や接道不良の敷地の解消など、様々な事業を駆使した重層的な取組み内容をご紹介いただき、意見交換を行いました。現地見学は大変な暑さと雨の中での開催でしたが、大変好評でした。

また冒頭に、昨年のシンポジウムで途中経過をご紹介し反響の大きかった、UR都市機構による密集市街地居住者アンケートの結果報告を行いました。

■開催概要■

日時：令和6年7月9日（火） 13:00～17:00

会場：南部すこやか福祉センター、オンライン配信（Zoom）

参加人数：105名（現地57名、オンライン48名）

内容：①東京の密集市街地における居住者アンケート調査結果と考察

【UR都市再生機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 課長 大野 新五】

②中野区及び弥生町三丁目周辺地区のまちづくりについて

【中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 防災まちづくり担当課長 安田 道孝 氏】

③弥生町三丁目周辺地区における密集市街地整備の取組み

【UR都市再生機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 担当課長 田中 洋子】

④弥生町二丁目19番地区 防災街区整備事業の取組み

【旭化成不動産レジデンス株 再開発営業部 営業グループ長 久田 哲彰 氏、事業担当 長谷川 敦 氏】

⑤質疑応答・意見交換 ⑥現地見学（現地参加者のみ）

東京の密集市街地における居住者アンケート調査結果と考察

■ UR都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 密集市街地整備第1課 課長 大野 新五

アンケート調査の概要

- 調査の目的 居住地評価を中心に暮らし方の実態や希望を把握し、東京の密集市街地の価値とは何かを明らかにすることで、今後の施策の方向性を得る。
- LIFULL HOME'S 総研の島原氏の協力のもと、令和5年9月にインターネットで年齢・性別の均等割付によりアンケート調査を実施。エリアごとの特徴を把握するため、不燃化特区エリアを東北部、西部、南部の3つに分類し、更に比較のために不燃化特区エリア以外の東京都内でも調査を実施。



調査結果の概要と考察（東京の密集市街地の居住者象）

- **まちに求めるもの** 「安価」、「利便」及び「気取らずに暮らせる」といった「素顔」を重視している人が多い。
→ **都心部にあるアフオーダブルな住宅地としての価値と言える**
- **まちでの過ごし方** まちでの交流機会は「地元のお祭り」「町内会・マンションの管理組合」のスコアは予想に反して低く、「ボランティア・地元のサークル」「商店街」のスコアがやや高い。
→ **土着型コミュニティからテーマ型のコミュニティへ変化している**
- **まちへの態度** 「他人から羨ましがられる地域」「自宅以外に居心地の良い場所がある」「散歩していて楽しい」と評価する人ほど、まちへの満足度が高い。また、「自宅以外に居心地の良い場所がある」人は、サークル等のコミュニティが地域にあり、地域内の散歩を楽しんでいる。そして、まちの満足度が高ければ、地元消費の意識や地域でやりたいことを実現したいという意識が高まる傾向にある。
→ **テーマ型コミュニティで居場所ができる、散歩したくなるまちを目指すことが地域価値向上に繋がる**
- **災害意識** 災害意識・行動については、残念なことに東京都全域と比較して低く、災害に備えた行動も取れていない人が多い。特に西部は危険な場所の理解度が低い。一方、防災対応のスタンスについては東京全域と大差なく、自助>公助>共助の順で、災害リスクには自力で備えるべきという考えが現在の住民の大多数を占めている。
- 東京の密集市街地は「建替えの停滞による高齢化が進み、人の流入が少くない」といった状況から変化し、都心部にあるアフオーダブルな住宅地を求める新規居住者の流入が増えている。よって、ライフステージに応じて居住地に対する評価は分かれており、多様な価値観を持った居住者が混在してきていると捉えることができる。これらの居住者は、「居住年数 10 年未満 or 10 年以上」「居住年数 10 年未満の場合は当該エリア出身 or 非出身」「こども有り or 無し」の属性から 6 つに類型化できそう。
- 居住者のライフステージ（属性）に応じて、それぞれの居住者が選択できる居心地の良い場所や関係・交流を、密集市街地固有の魅力（お店・商店街・路地・広場等）を活かして創出・発展していくことが市街地の価値向上につながるのではないかと考える。

中野区及び弥生町三丁目周辺地区のまちづくりについて

■ 中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 防災まちづくり担当課長 安田 道孝 氏

中野区の概要

- 南北に環状六号線と環七通りがあり、周辺は「木質ベルト地帯」と呼ばれる木造住宅密集地域が広がる。鉄道路線が複数あり、都心への交通利便性は高い。人口密度は 23 区中 2 番目に高い。
- 区内の 54.6%が住宅用地であり、道路率は 17.7%、幅員 4m 未満の狭あい道路が多く広がる。

中野区の防災まちづくりの位置づけと課題

- 区内には木造住宅密集地域が約 470ha(区内 30%)存在し、東京都防災都市づくり推進計画において南台や野方など約 381ha(区内 25%)が整備地域に、まちづくり事業導入当初に弥生町三丁目周辺地区と大和町地区の 2 地区が重点整備地域（不燃化特区）に指定されている。
- 東京都の地域危険度（R4.9）では総合危険度の危険度 5 が 2 町丁目、危険度 4 が 14 町丁目ある。

弥生町三丁目周辺地区防災まちづくりの事業概要

- **防災まちづくり事業計画** 道路が狭く行き止まりが多い、防災機能のある公園が少なく一時的な避難場所がない、老朽化した木造住宅が多く火災に対する耐性が低い、という防災上の課題を解消するため、平成 26 年度に策定。「防災性の向上と居住環境の改善」「不燃領域率 70%」を目標とし、①**避難道路ネットワーク等の整備**、②**都営川島町アパートの跡地活用事業**、③**建物の不燃化促進**、④**地区計画等の導入** の 4 つの取組みを進めている。
- **避難道路ネットワーク等の整備** 本地区では地区全域に地区計画を定めているが、道路の拡幅は地区計画策定前に道路法による整備を選択することで、短期間（用地買収 6 年間）での整備を実現。公共整備型路線は、①不燃化率が特に低く、災害時に延焼の危険が高い、②地区南側の広域避難場所へ安全に避難するための主要経路が 4m 未満の道路や新設道路となる、③消防活動困難区域であり火災時の迅速な消化活動に支障を来す、の 3 つの理由から避難道路 1 号、5 号、6 号を建物補償等で積極的に買収する路線に指定した。
- **都営川島町アパート跡地活用事業** 都営川島町アパート跡地を、区と UR が役割分担により取得し、区は避難道路、公園の整備を行った。新設した公園は災害時の一時避難場所としての役割を担っている。
- **不燃化促進事業** 老朽建物の除却や建替えに助成を行い、不燃化を促進している。当地区北側では密集法に基づき、土地建物の共同化を図り、老朽木造建物を除却し防災街区整備事業を進めている。



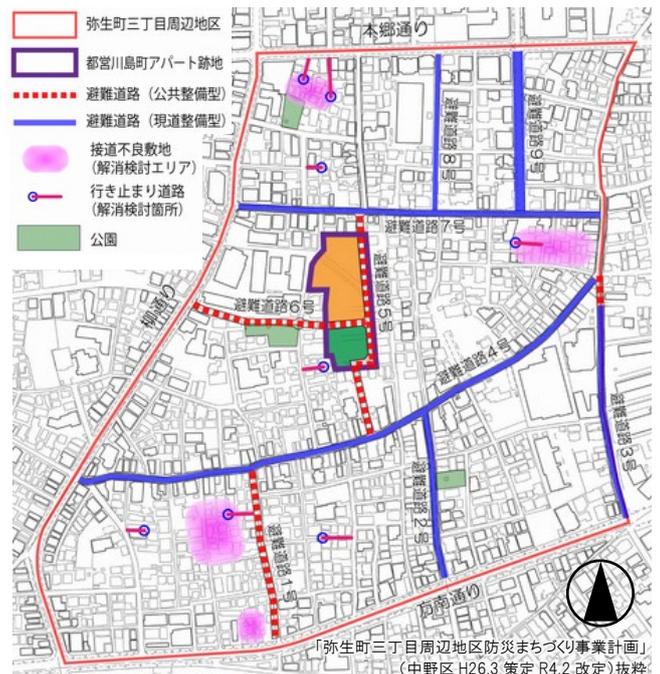
- **地区計画等の導入** 地区計画においても、隣地との間隔確保や道路側ブロック塀の設置規制などのルールを定め、防災性の高いまちの維持のために規制誘導を行っている。
- **重層的な取組みの成果** 各事業を継続的に実施することで、不燃領域率は 60% (H26) からの約 10 年間で 70% を達成しつつある。

弥生町三丁目周辺地区における密集市街地整備の取組み

■ UR 都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 担当課長 田中 洋子

UR の取組み概要

- UR と中野区は、中野駅周辺や江古田の杜等の都市再生において、連携して取組んできた経緯がある。当地区では、東京都の「不燃化特区」に指定された平成 25 年頃から、まちの課題や将来像を共有し、事業モデルなど勉強会等を通じて区と検討を重ねてきた。
- UR は木密エリア不燃化促進事業による**土地取得**や**土地区画整理事業**の施行、**従前居住者用賃貸住宅**の整備など事業の実行主体の役割を担っている。**防災街区整備事業**の初動期の合意形成や、工学院大学や地域の関係者と連携した**防災イベント**も実施。
- **木密エリア不燃化促進事業** 木造老朽建物などの土地権利者から、UR が土地を取得することができる。取得した土地は、公共事業に伴う移転者に対して代替地などとして提供し、生活再建を支援している。また、この事業を活用し、公募で選定した複数の民間ハウスメーカーと連携して、お客様の住み替えに係る相談から新築住宅の建設までのマッチングを実施。住環境を変えず、仮住まいの期間もなく新居への移転が可能に。土地の売買を同時に行えるため資金面の心配も少ないというメリットがある。
- **従前居住者用賃貸住宅の整備** UR は区との役割分担のもと東京都から都営アパート跡地を取得。UR は、個人施行の土地区画整理事業を実施。また、従前居住者用賃貸住宅「コンフォール中野新橋」を建設した。こうした代替地や従前居住者用賃貸住宅を、避難道路整備の権利者の生活再建に活用できたことが、合意形成をスムーズにした。



工学院大学との連携

- 平成 28 年から工学院大学と連携を開始、3~4 年生と大学院生が代替わりしながら弥生町に携わっている。川島商店街の空き地暫定活用検討では、居心地のいい空間と景色を作ることをテーマに、令和 2 年からまちなか黑板とプランターを設置。地域の自主的な活用も見られるようになった。
- 昨年度から始めた「ぼうさい夏市」の取組みは、今年度は 5 月に「ぼうさい春市」として 2 日間開催した。主催は町会の防災部、商店街興行組合、工学院大学、UR。その他中野区などが後援となっている。



コンフォール中野新橋

来場者アンケートの結果では、来場者は 30~40 代、子連れやボランティアの中学生が多く、満足・とても満足が 9 割、企画から参加したい方が 3 割、このような取組みがされている地域に住み続けたいが 9 割と前向きな回答が多く見られた。一方、防災意識は低かった。イベントによって地域の防災力を持続していくことが期待されている。

弥生町二丁目 19 番地区 防災街区整備事業の取組み

■ 旭化成不動産レジデンス株式会社 再開発営業部
営業グループ長 久田 哲彰 氏、同 事業担当 長谷川 敦 氏

事業経緯と上位計画における本事業の意義

- 弥生町二丁目 19 番地区は、接道不良敷地が集積するエリアのひとつであり、平成 28 年度より地権者組織において共同化の手法を検討してきた。中野区、UR の支援を受けながら、当社は令和 4 年 3 月から事業協力者として参画し、地元対応の



事務局、事業計画等を務めている。コンサルタントとして本郷計画事務所にコーディネートをしていただいている。現在は事業認可の手前のタイミング。今後組合設立予定で、権利変換を経て工事に進む予定。

- 当地区は「防災都市づくり推進計画」において重点整備地域、不燃化特区に指定されている。「弥生町三丁目周辺地区地区計画」において、本事業は ①延焼遮断帯としての機能強化、②建築物の不燃化促進、③道路拡幅による歩行空間の確保、④行き止まり・接道不良敷地の解消による都市防災性・居住環境の改善 について防災まちづくりに貢献でき、弥生町二丁目公園の整備に伴い、災害時の拠点として救援や避難活動、情報収集拠点の場を備えることが可能となる。「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」においても建物不燃化促進に貢献できる。

地区の現況と課題

- 地区内の通路は非常に幅員が狭く自動車が入れず、密に詰まった建物により災害時の避難が難しい。建物 18 棟のうち専用住宅が半数で 17 棟が木造。居住者は単身者と高齢者の割合が高い。地区内に高低差があり老朽化した擁壁は安全性に不安がある。



弥生町二丁目公園



地区内通路

防災施設建築物について

- 以下により、周辺密集市街地における特定防災機能を効果的に確保。
防災施設建築物の整備：一体の敷地とし土地の共同化を図り、耐火建物への更新によって不燃化を促進。
空地の確保：防災施設建築物の周辺に日照・通風を確保することで延焼防止が期待できる。
貫通通路の整備：高低差を解消することで南北二方向への歩行者動線ができ避難動線が確保できる。
- 共用部は災害時に地域の方に開放し避難スペースとして活用。広場状の空地を設け、かまどベンチやマンホールトイレを設置し災害時の活動拠点として整備。弥生町二丁目公園との利用連携を図る。壁面後退による隣地との離隔確保の整備方針により、共同化による防災性・居住性の向上を図る。地上 10 階、RC 造、1 階は店舗、2～10 階を住宅とする予定。今後の詳細設計で地域に相応しいデザインにしていく。



<質疑応答>

○防災街区整備事業について、借地権だったものが底地として残るとなると定期借地になるのか。分譲に対しても借地権が発生するか。

⇒旭化成：今のところ最終決定はしていないが、従前の借地権の条件を変更する形で借家権付きの分譲マンションとなる計画である。

○防災街区整備事業は地区懇談会から始めたということだが、最初のきっかけは区からか、住民からか。

⇒中野区：未接道住宅が集積する街区で、権利者や居住者に対し整備改善に向けた声かけを行い、勉強会を始めた。不燃化特区が始まった頃は勉強会参加者も少なかったが、根気強く声掛けを続けることで事業化にいたることができた。現在も他の街区で声掛けを行っている。

○避難道路整備にかかる方の中で、代替地やコンフォールを利用した方はどれくらいか。

⇒UR：代替地 2 件、原位置での再建の方もいた。一方、ご高齢等の理由から賃貸を選択した方も数件おり、コンフォールを利用された方もいる。

○代替地の残りの画地は分譲したのか。

⇒UR：南台など中野区の他地区の公共事業の代替地として活用している。残りも引き続き中野区の他地区の代替地として活用していく予定である。

<まちづくり専門家からのコメント（街みちネット 会長：高見沢 実氏）>

冒頭の UR の居住者アンケートからは、密集の住まい手が新しくなりつつあると聞き、我々の考え方が固定化しているのかも知れないと感じた。密集と重なるような場所は東京に出てきたときに次のステップを見つけるための場所となっている様だ。また、中野区が長い間取組んできた不燃化、共同化の実現が次第にきめ細くなり、地域価値がより向上する形で成果があらわれている。計画と事業が相互に関係し、戦略的かつ実現性が高い場所を選んで、合理性のある計画を立てて実現されたことは素晴らしいと思った。

ご意見・お問い合わせはこちらまで

- 街みちネット事務局 ● UR 都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 密集市街地整備第 1 課
株式会社 UR リンケージ 都市・居住本部 基盤整備部
TEL：03-5323-0312 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/>