

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12号 平成25年10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12回見学・交流会を開催しました（墨田区京島地区）

墨田区京島地区における防災街区整備事業などのまちづくりの取り組みをご紹介します。

■開催概要■

日時：平成25年5月30日（木）
14:00～17:00

参加人数：56名

会場：ユートリアすみだ
生涯学習センター

内 容：

○京島周辺地区不燃化推進特定整備地区について

【墨田区 都市整備部
都市整備課 密集担当】

○京島三丁目地区

防災街区整備事業について

【UR都市機構墨田都市再生事務所】

○現地見学・意見交換



見学の様子（背後の建物が防災街区整備事業による防災施設建築物）



墨田区 秋山氏、原氏



会場の様子



UR 墨田都市再生事務所 岡村氏

墨田区における密集市街地のまちづくり

■墨田区都市整備部都市整備課密集担当 秋山 和栄 氏、原 禎昌 氏

まちづくりの経緯

- 過去の災害: 墨田区は過去に大正 14 年の関東大震災、昭和 20 年の東京大空襲の 2 度にわたり、区の大部分を焼失したことから災害に強いまちづくりを目指しているという歴史的な背景がある。
- 現在の状況: 平成 20 年度の東京都地域危険度測定調査では震災・戦災で被害を免れた地区の危険度が高く、約 5100 町丁目中、京島 2 丁目の建物倒壊危険度が第 1 位、墨田 3 丁目の総合危険度が第 1 位となっている。
- 京島地区のまちづくりの経緯: 当地区は、墨田区の北部地域に位置し、戦災の被害が少なかったことから、古い家屋と町工場が混在し、東京下町の古くからの街並みが色濃く残っている。その一方で、木造の戸建や賃貸住宅が大部分を占め、都市基盤が未整備な密集地域となっており、墨田区は、約 40 年前からまちづくりに取り組んできた。



大正から昭和初期の長屋が現存する京島地区

<市街地整備計画>

まちづくりの目標

- 1 京島にふさわしい良好な居住環境のまち
- 2 住商工が一体化した職住近接のまち
- 3 地震・火災に強い安全なまち
- 4 人口の定着を図るべく活気あるまち

まちづくり計画の大枠合意

- 生活道路の計画(拡幅・整備)
- 建物の計画(老朽建物を解消、質の向上)
- コミュニティ施設の計画

昭和 49 年度	墨田区京島調査報告(東京都企画調整室)
昭和 54・55 年度	市街地整備計画の策定(墨田区)
昭和 55 年度	京島地区まちづくり検討会の発足
昭和 58 年度～ 平成 25 年度	住宅市街地総合整備事業(当初は住環境整備モデル事業)による道路の拡幅等及び助成による自主的な建替えの支援

- まちづくりの成果: 平成 24 年度までの成果は下記の通りである。

まちづくり事業用地	約 13,339 m ² 取得
道路拡幅	6～8m 道路拡幅: 約 579m(計画の約 21%) 4m 道路拡幅: 約 1,489m(全体の約 20%)
コミュニティ住宅	住宅 17 棟 173 戸(地区外 4 棟 70 戸、作業所付住宅 8 戸含む)、作業所: 5 戸
その他	緑地整備 19 箇所、雨水貯水槽 13 箇所 163t、集会所 2 箇所



(左)道路拡幅整備状況



(下)京島二丁目

コミュニティ住宅

今後の取組み ～東京都木密地域不燃化 10 年プロジェクトへの取組み～

木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおいて、京島周辺地区、鐘ヶ淵周辺東地区の 2 地区を不燃化特区と定め、平成 32 年度まで都と協力して不燃化推進のための集中的な取組みを行っていく。

<具体的な取り組み内容>

- ①まちづくりコンシェルジュ: 建替えをスムーズに行えるよう建築、法律等に係るアドバイスを行う専門家を設置
- ②まちづくりの駅: まちづくりに係る相談対応を行う現地事務所の設置
- ③不燃化促進助成制度: 一定基準に適合する不燃建築物への建替えに助成金を交付
- ④アクアサポート: 初期消火に寄与する消防水利の確保、避難時の輻射熱対策の整備等

●京島周辺地区(約 40ha、不燃領域率約 53%):

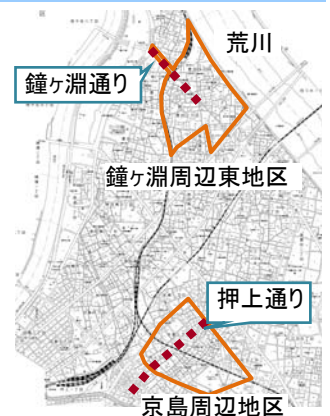
- ①曳舟周辺拠点エリア: 共同化による不燃化や高度利用の推進及び一体的なオープンスペースの創出等により、災害時にも安全な拠点の形成を目指す。
- ②押上通り沿道エリア: 押上通り(特定整備路線)の拡幅事業の残地等を活用した共同化の誘導等による延焼遮断帯機能の向上を目指す。
- ③密集市街地エリア(その他エリア): 道路の拡幅整備、建替え・共同化を推進する補助事業の導入等により不燃化等を推進。

●鐘ヶ淵周辺東地区(約 39ha、不燃領域率約 42%):

現在、勉強会を行っている段階で、事業化には至っていない。

<コア事業>

- 京成曳舟駅前東第三地区再開発事業
- 京成曳舟駅前東第二北地区再開発事業
- 補助線街路 326 号街路事業(曳舟たから通り)
- 京島三丁目地区防災街区整備事業
- 鐘ヶ淵駅前南第一地区再開発事業
- 墨田三丁目 38 番、39 番街区沿道まちづくり



京島三丁目地区防災街区整備事業について

■ UR 都市機構 墨田都市再生事務所 岡村 智仁

地区の状況

- **地区の課題**：京島地区は明治から軽工業地帯として発展。震災・戦災を免れ、多くの人に移り住んだことで、住商工混在の密集市街地が形成され、今なお防災上の課題を抱えている。

地区の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時、倒壊・延焼の危険性が高い ・権利関係が複雑で自己建替えが困難 ・道路が狭隘で避難・緊急車両進入困難
-------	--

- **開発動向等**：京成曳舟駅の周辺では、再開発組合や民間事業者による再開発事業等、都・区による街路の拡幅整備事業及び都による京成押上線連続立体交差事業など様々な主体による事業が進行している。また UR は当該エリアにおいて曳舟駅前地区再開発事業（完了地区）や京島三丁目地区防災街区整備事業等による密集市街地の整備・改善に取り組んできている。



京島三丁目地区(防)
機構施行:約 0.2ha
曳舟駅前地区(再)
機構施行:約 2.8ha
再開発事業等(民間等)

街路事業
押上通り(都)、たから通り(区)
連立事業(都)



防災街区整備事業の施行

- **防災街区整備事業選択の理由**：現行容積率の下で不燃化を図る必要があったことに加え、戸建てでの生活再建方策の提供、公共施設の拡幅整備による避難路等の整備が可能な手法が求められたため、防災街区整備事業が選択された。

<事業概要>

- 地区面積：約 0.2ha
- 事業手法：防災街区整備事業
- 施行者：都市再生機構
- 権利者数：17名 ● 事業費：約 15 億円
- 事業期間：平成 22～25 年度
- 民間活用：特定事業参加者制度
- 整備効果：不燃領域率 1.3%向上 (UR 試算)
- 整備内容：宅地及び防災施設建築物整備、主要生活道路・区画道路拡幅

- **権利変換計画**：共同利用区の防災施設建築敷地は共有、防災施設建築物は区分所有し、個別利用区は、底地及び定期借地権を墨田区及び施行者がそれぞれ原始取得。

● 円滑な生活再建

- ・定期借地権の活用：個別利用区については、敷地利用権として権利割合の小さい定期借地権を設定し、移転者の負担を軽減。
- ・段階的整備による直接移転：先行して個別利用区を整備した後、共同利用区を整備。個別利用区へ移転者は仮移転なしで直接移転。

- **避難路の確保**：地域の防災性の向上に配慮し、災害時に周辺住民が避難路として活用できる通路を地区内に確保。

【地区の状況】

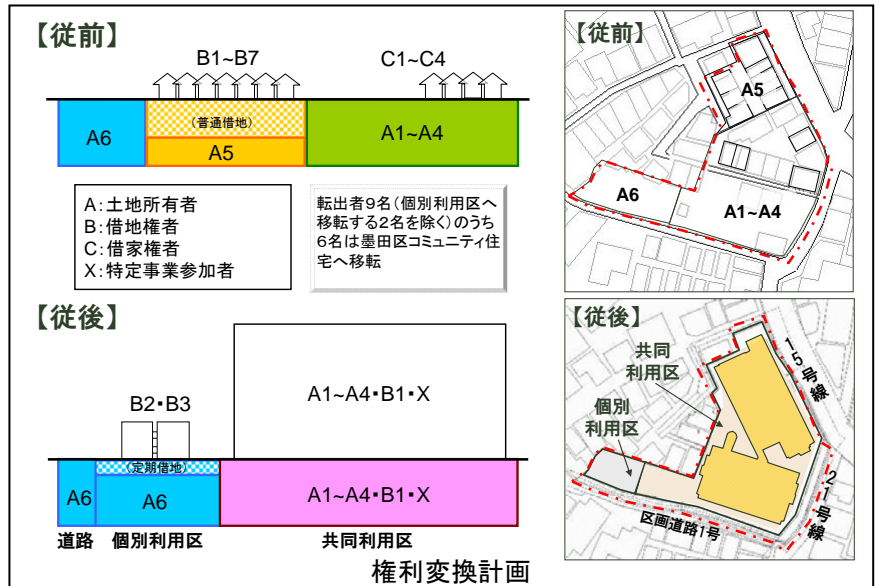
- ・耐火建築物整備による防災性向上の必要性
- ・現行容積率(200%)を前提としたまちづくりの必要性

【権利者の意向】

- ・共同住宅以外の生活再建方策の必要性
- 【区の意向】
- ・主要生活道路等の拡幅整備による避難路の確保・道路ネットワーク強化の必要性

- 耐火建築物と公共施設整備との一体的整備
- 戸建て住宅という選択肢の提供

防災街区整備事業の施行



区画道路1号の拡幅整備

<意見交換>

- 密集事業で整備をした緑地を災害時の一時避難場所として使うということだが、普段はどういった使い方をされているのか。また、災害用の器具等のメンテナンスはどのようにされているのか。

【墨田区】 普段は、街の方々が自由に出入りできるような公園・広場として使っている。かまどベンチや収納ベンチを設置して中に緊急グッズを収容し、普段は施錠して、鍵を近所の方と町会の防災担当等にお配りしている。

- 防災街区整備事業について、個別利用区に建てる建物も防災街区整備事業の都市計画の建築の構造の制限がかかるのか。制限がかかるとすれば木造以外の構造になるのか。

【UR】 制限は防災施設建築物のみとなる。個別利用区は事業としては宅地の整備だけで終わっていて、上物は事業外で権利者の方が直接建設することになる。個別利用区の建物は木造準耐火だが、一般的な基準法や安全条例、新たな防火規制といった法規制の下で建てられるということになる。

- 道路の拡幅整備の際に、二項後退部分の買収はどのようにされているのか。

【墨田区】 計画している道路については、公道にする二項後退部分も含めて全て買収している。

- 地区を歩いてみて老朽・空家化しているような木造住宅も見られた。墨田区では今後、空家条例を制定されるということだが、個別の空家を共同化するような試みというのは考えられているのか。

【墨田区】 木密地域不燃化 10 年プロジェクトで建替え相談の専門家である「まちづくりコンシェルジュ」が、空家、未接道敷地、老朽住宅を、共同化できるところであれば共同化、できないところであれば個別建替えができるように検討するなどの対応を考えている。空家条例では、家主を探して対応することを考えているが、それとは別に、家主がいるところや老朽住宅が密接しているところについては、不燃化の助成金等を使い、建替えを進めていきたいと思っている。

- 街中にきめ細かくコミュニティ住宅があるのが印象的だった。建設後のコミュニティ住宅の管理方法、所管、位置づけと、説明のなかで建替えのときの仮移転にもコミュニティ住宅に入っただけという話があったが、仮移転用に割り当ててある住戸数がどのくらいあるのか教えてほしい。

【墨田区】 コミュニティ住宅の管理主体は都市整備課で、墨田まちづくり公社にソフトの維持管理を、住宅供給公社にハードの維持管理をお願いしている。建替え用の仮住居は文花にある住宅を 8 戸確保して提供している。

<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 泰義氏）>

いつも見学・交流会の開催前に、企画段階で、こんなことはできないかという話を UR の担当の方と議論している。今回は住民の方の話や、行政や UR の昔の話を聞きたいという議論もしたが、そう簡単ではないということで実現できなかった。今後の見学・交流会の企画にあたっては、また違うスタイルや組み立てを考えていくことも必要かもしれない。今日お集まりの皆さんは役所で事業を担当しようとされている方が大部分のようなので、皆様から街みちネットの見学会等について色々なご意見・感想を沢山いただき、どこに、どういう風な問題や、どういう取り組み方があるか、という発見があるといいと思う。

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。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/>