

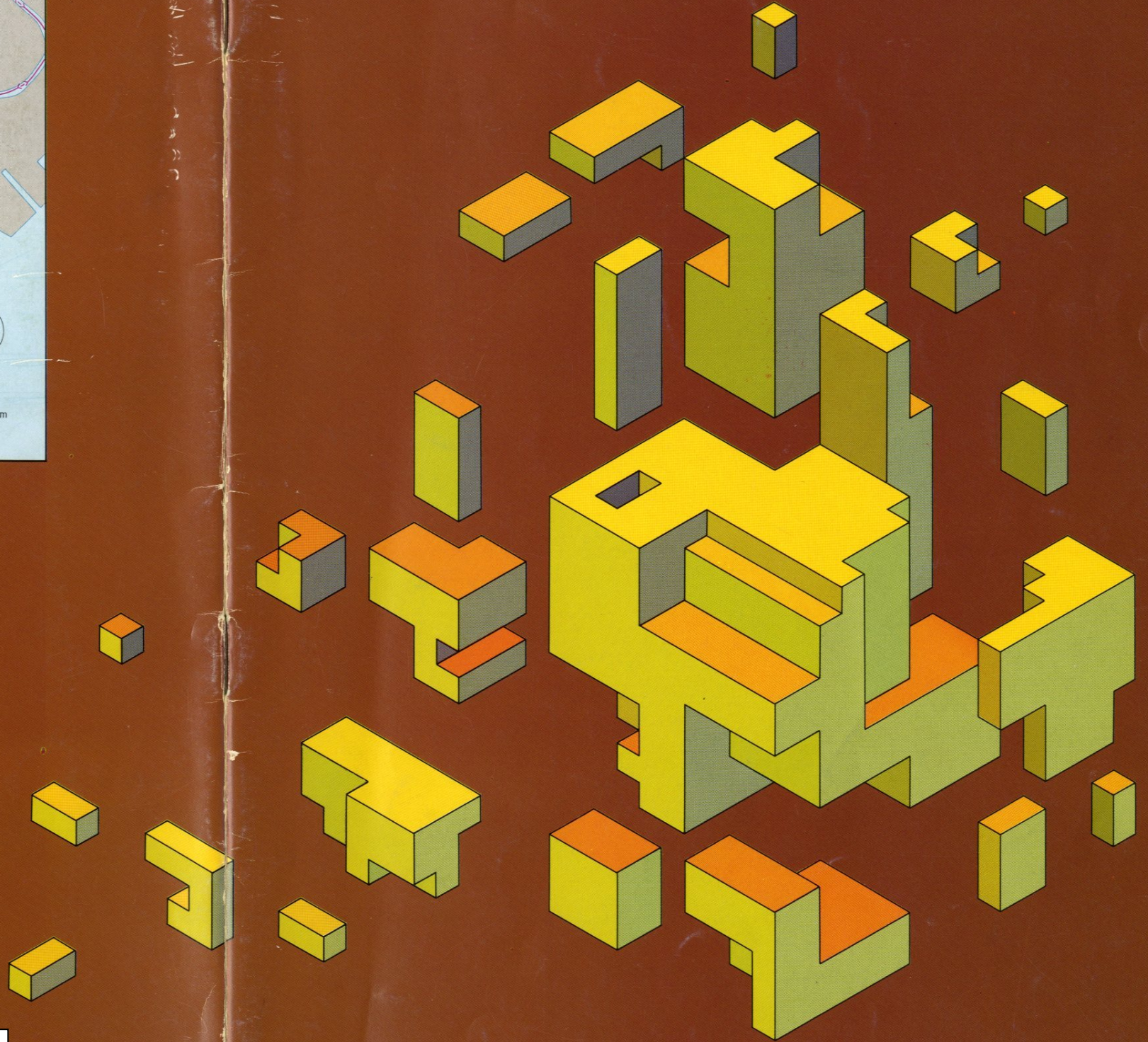
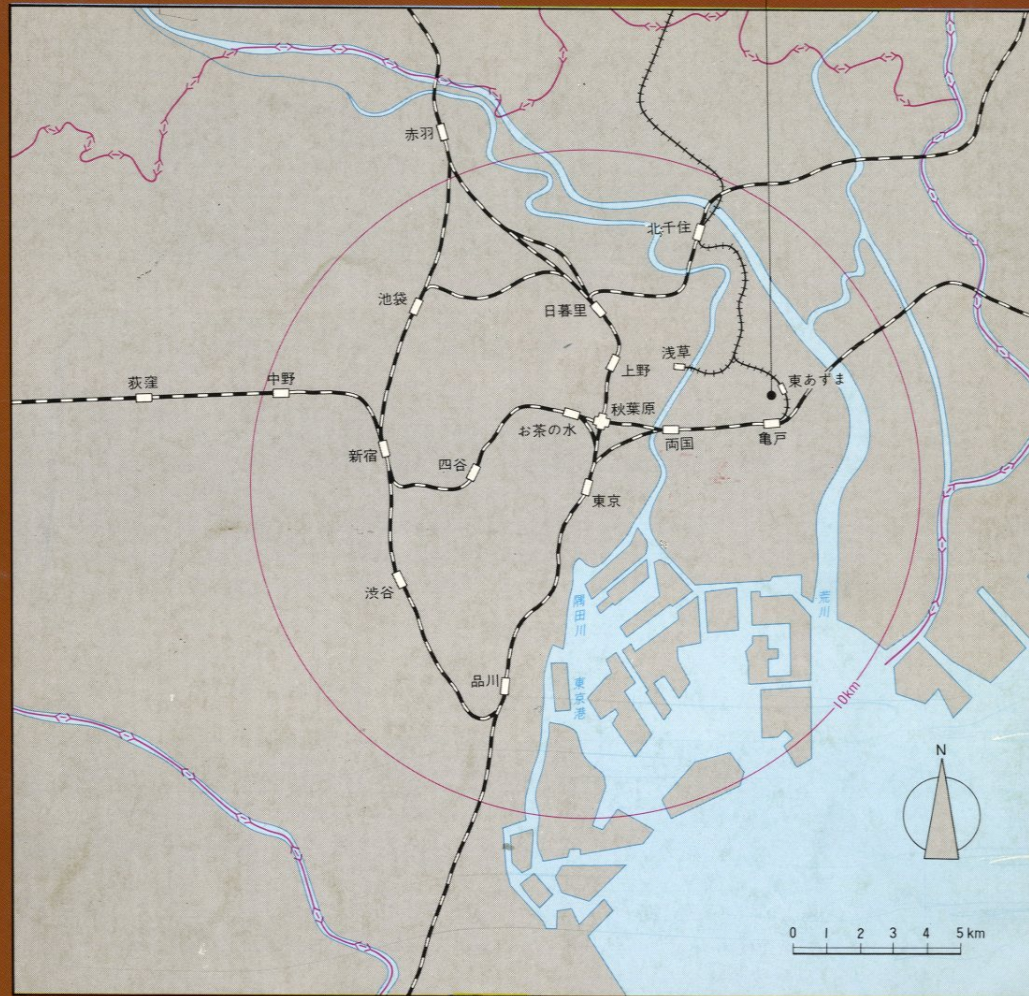
東京都市計画

立花一丁目地区第一種市街地 再 開 発 事 業

日本住宅公団東京支社立花再開発事務所

昭和55年4月

立花一丁目再開発地区



日本住宅公団東京支社立花再開発事務所

※上記事務所は事業終了に伴い閉鎖されています。

■ はじめに

第二次大戦で「国土と国民がこれほど完膚なきまでに壊滅させられた国は、史上その例がない」と言われたほどの飢えと廃墟の中から日本は見事に甦り、今や経済大国として繁栄を世界に誇るまでに成長を遂げてきましたが、その急速なテンポと狭隘な国土ゆえに立ち遅れとなった都市環境問題が大きな歪となって残され、その再整備が急がれています。

日本住宅公団は、昭和30年以来住宅難解消のため、公団住宅の大量供給と併せて住宅の不燃化、住生活水準の向上等に大きな役割を果たしてきましたが、その実績を買われ、昭和44年に制定された「都市再開発法」では、日本住宅公団も施行者として市街地の都市再開発事業が行えるよう、新たな使命が与えられました。

この立花一丁目地区は、日本住宅公団が直接施行する都市再開発事業の第一号として着手されたものです。

■ 当地区再開発事業の意義

当地区は、第二次大戦で焼野原と化しましたが、現在は、終戦直後に建てられ、すでに老朽化した木造住宅、木造店舗併用住宅、および下町特有の小規模工場等用途の混合した低層建物が密集し、また、権利関係も錯綜、細分化されており、土地の高度利用は困難な状況になっていました。

当地区再開発事業は、地区住民の参加・協力を得て、元国有地部分の面開発住宅および都営住宅と併せて適正な街区を形成し、生活環境の整備、商店の近代化、および都市防災を目指した総合的再開発を行い、江東地区防災拠点計画をも補強するものであります。

■ 当地区再開発事業の手法

当地区再開発事業の手法は、都市再開発法に定める第一種市街地再開発事業、すなわち権利変換方式によるものです。

この手法は、事業地区内に土地、建物、または借地権等を有する権利者で地区内に留まる者は、その評価額見合の新しい権利、すなわち再開発事業完了後の施設建築物の床と変換できる方式です。地区外へ転出を希望する者には対価補償金が支払われます。この手法は、話し合いに大変な時間と労力を要しますが、まさに住民中心の理想的な手法です。

■ 当地区再開発事業の歩み

当地区再開発事業は、地元で再開発の気運が全く無いところからスタートしたこと、および日本住宅公団にとっても初めての経験で、暗中模索であったこと等もあり、非常に困難な事業となりましたが、日本住宅公団の努力がやっと実を結び、地区住民の協力を得て、昭和54年1月13日

付けて権利変換計画の認可公告となり、現在、既存建物の除却、仮設店舗の建設、および施設建築物の本工事に着手しています。

■ むすび

本事業を今日まで支えてきた歴代の担当職員の方々の筆舌につくせぬ苦勞に深い謝意を表するとともに、終始適切な指導と協力を戴いた各省庁、そして借家権利者のために改良住宅の供給等の協力を戴いた東京都をはじめとする関係機関にも厚くお礼申し上げます。

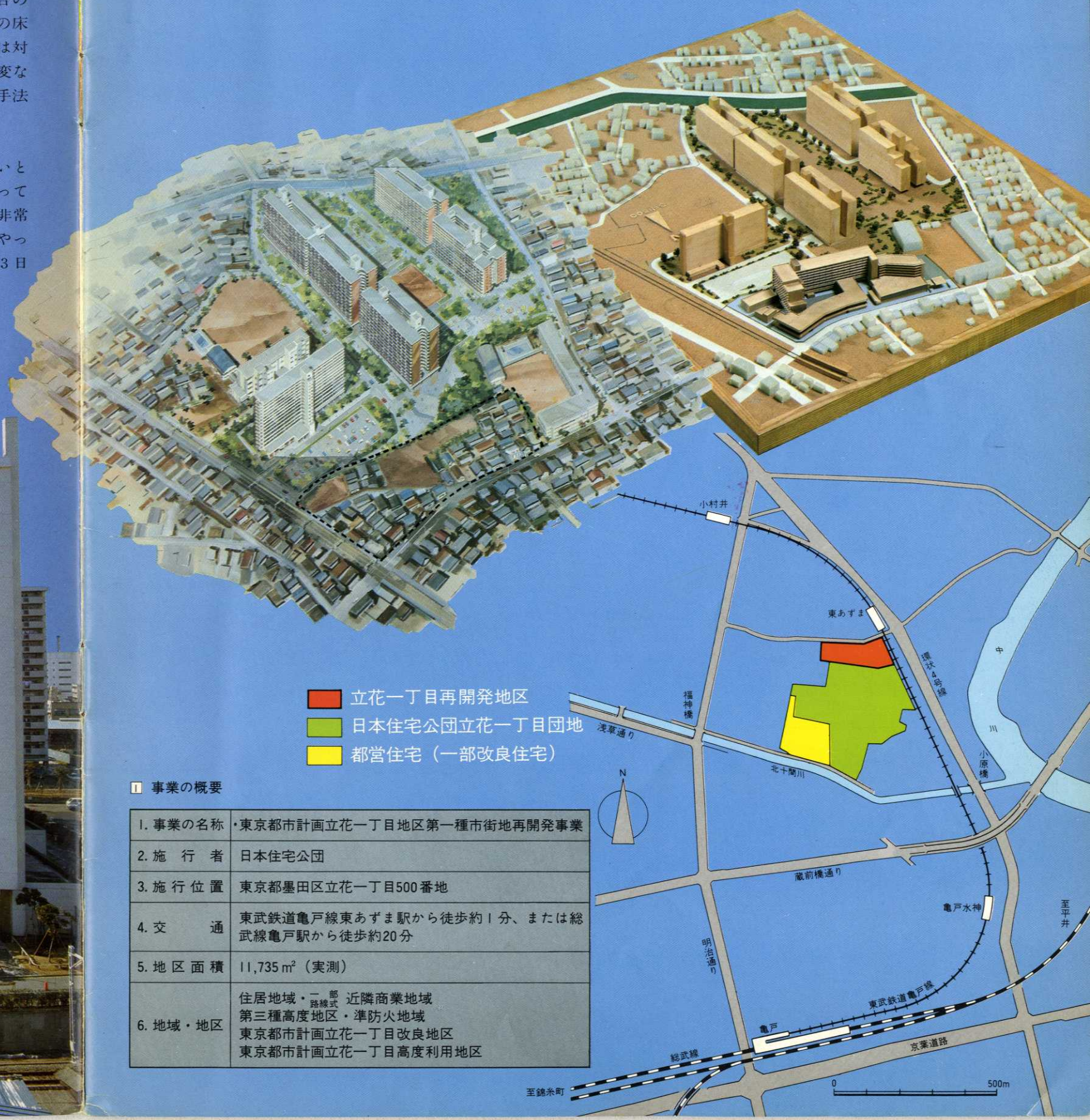
なお、本事業の完了までにはまだまだ多事多難が予想され、関係各位にはいろいろとお世話になることも多いと思われまので、引続きよろしくお願ひ申し上げるとともに、日本住宅公団直接施行の法定再開発事業第一号として、立派に完成させる決意を披露するものです。

昭和55年4月

日本住宅公団東京支社
立花再開発事務所職員一同



再開発地区に隣接する立花一丁目団地(公団賃貸1,589戸、都営住宅364戸)

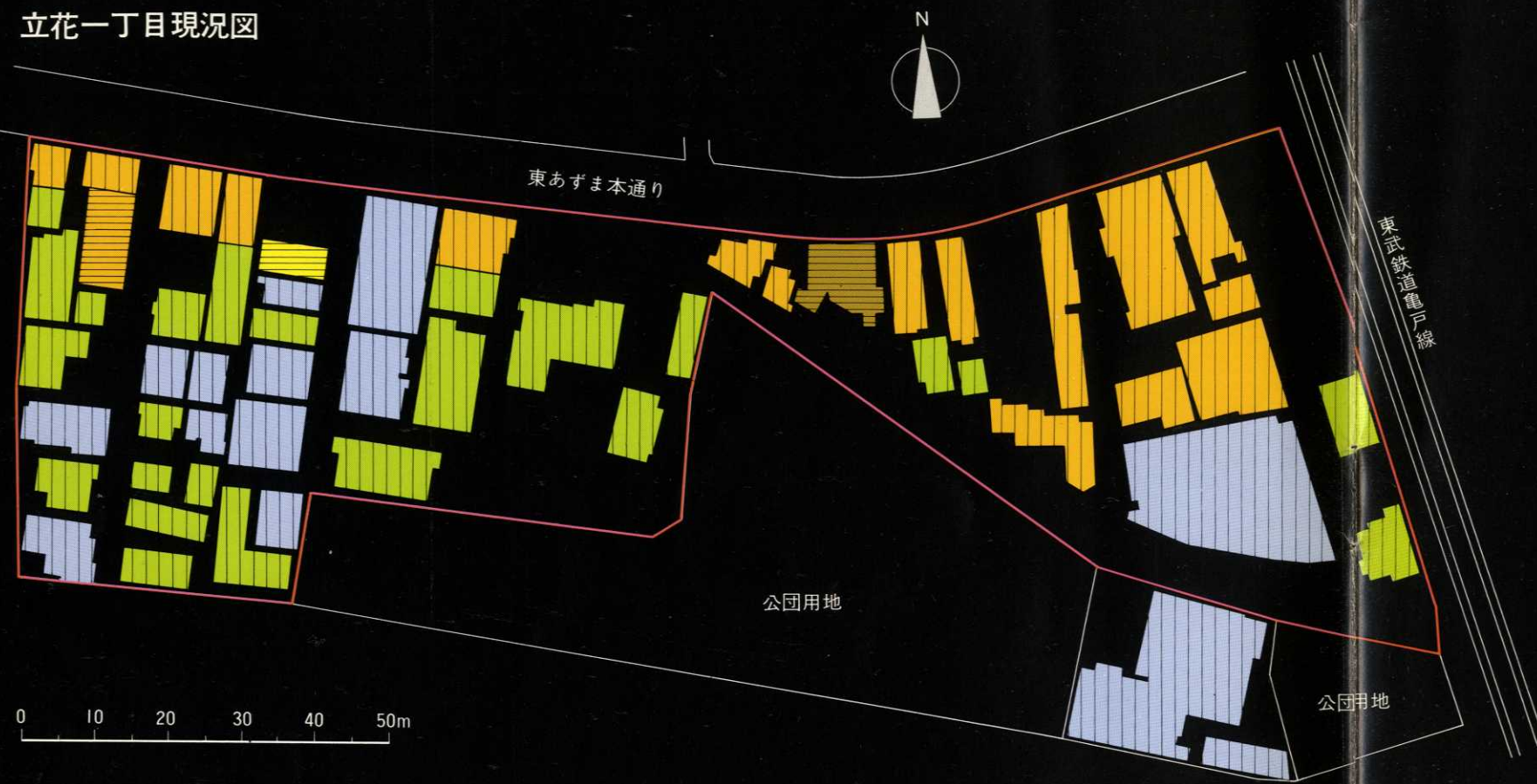


■ 事業の概要

1. 事業の名称	・東京都市計画立花一丁目地区第一種市街地再開発事業
2. 施行者	日本住宅公団
3. 施行位置	東京都墨田区立花一丁目500番地
4. 交通	東武鉄道電戸線東あずま駅から徒歩約1分、または総武線電戸駅から徒歩約20分
5. 地区面積	11,735㎡(実測)
6. 地域・地区	住居地域・一部近隣商業地域 三種高度地区・準防火地域 東京都市計画立花一丁目改良地区 東京都市計画立花一丁目高度利用地区

0 500m

立花一丁目現況図



- 専用店舗
- 店舗併用住宅
- 倉庫併用住宅
- 作業所併用住宅
- 専用住宅
- 耐火建築物
- 木造建築物
- 改良地区



除却工事中 (55・1)



従前の商店街 (その1)



従前の商店街 (その2)



従前の商店街 (その3)

2 土地・建物の現況 (従前)

人口等			土地						建物						物				建築面積 (m ²)	建 べ い 率 (%)	容 積 率 (%)				
世帯数 (世帯)	人口 (人)	筆数 (筆)	土地所有者数 (人)	借地権者数 (人)	公団所有 地面積 (m ²)	民有地 地面積 (m ²)	公有地 地面積 (m ²)	合計 (m ²)	専用店舗		店舗併用住宅		専用住宅		倉庫併用住宅		作業所併用住宅					その他 (倉庫・車庫)		合計	
									棟数 (棟)	延面積 (m ²)	棟数 (棟)	延面積 (m ²)	棟数 (棟)	延面積 (m ²)	棟数 (棟)	延面積 (m ²)	棟数 (棟)	延面積 (m ²)	棟数 (棟)	延面積 (m ²)	棟数 (棟)	延面積 (m ²)	棟数 (棟)	延面積 (m ²)	棟数 (棟)
105	362	36	14	33	3,970	6,737	1,028	11,735	1	95	13	1,805	22	1,954	1	222	12	2,745	7	438	56	7,259	4,421	61	100

土地利用計画図



従前の再開発地区、一部除却済(その2) (55・2)



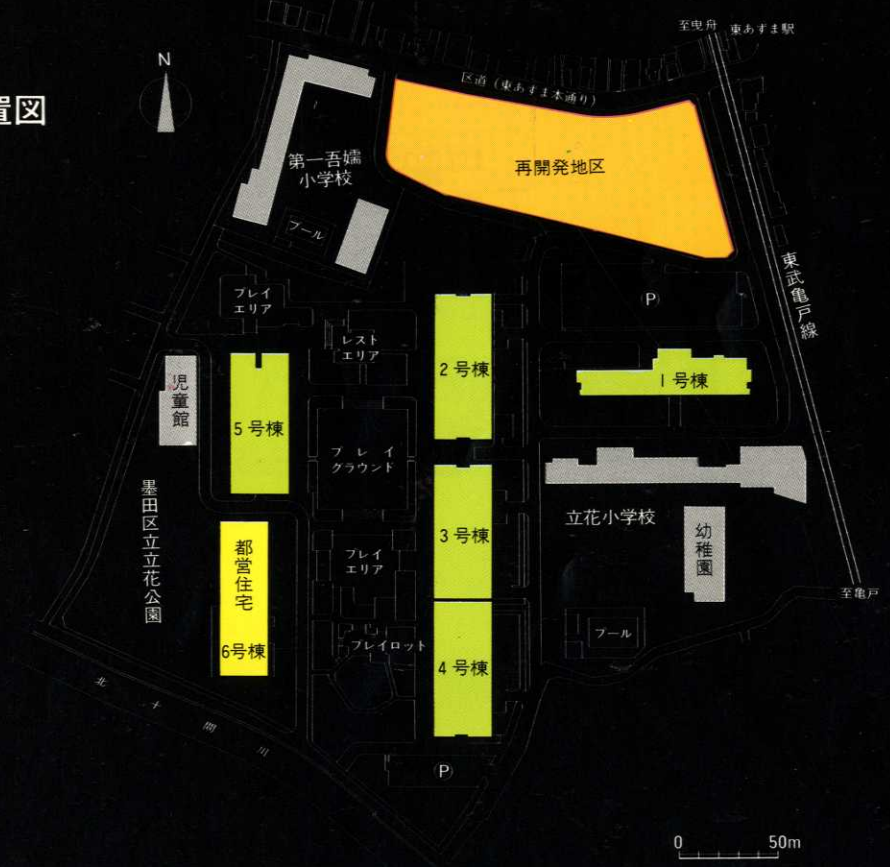
従前の再開発地区、一部除却済(その1) (55・2)

- 道路用地
- 鉄道立体交差化予定地
- 住宅棟部分
- 再開発地区

4 住宅建設の計画

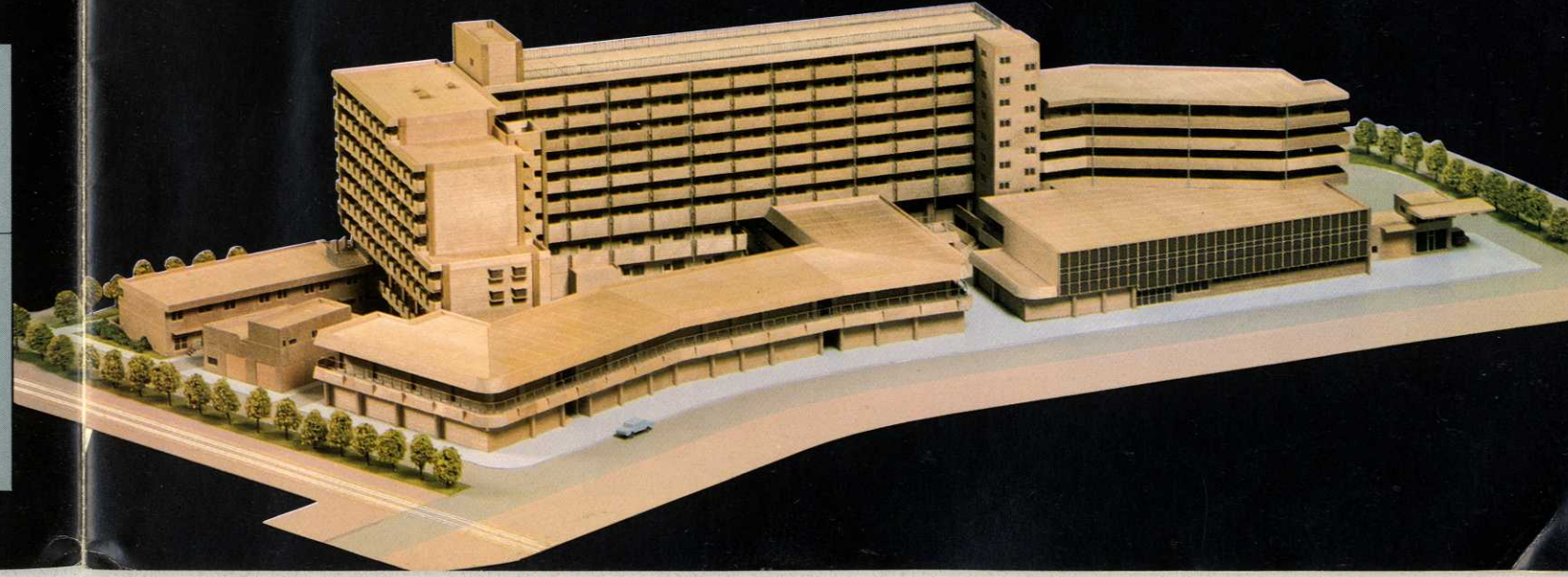
住宅の戸数	戸当り平均床面積 (共用部分含む) (m ² /戸)	住宅部分延面積 (共用部分含む) (m ²)
168戸 (うち地元権利床54戸)	88.33	14,840

全体配置図

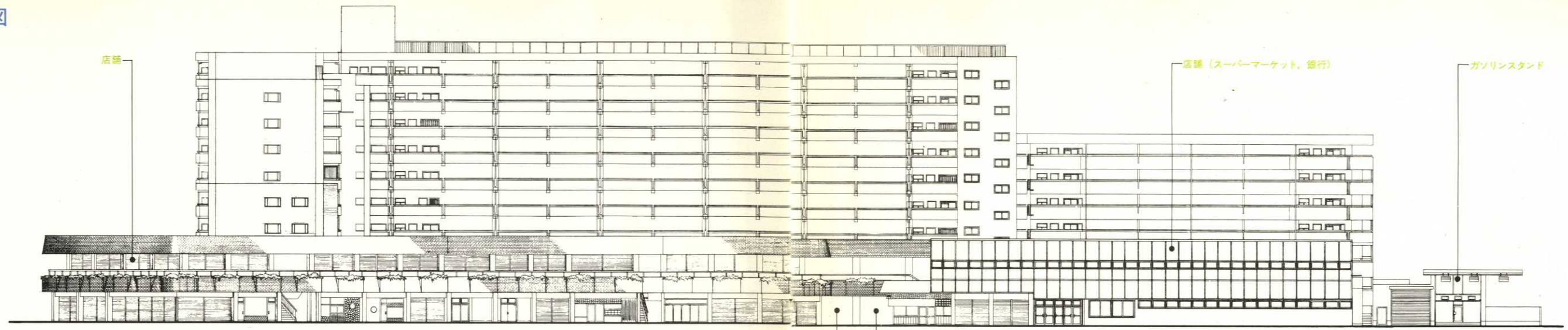


3 施設建築物の整備計画 (従後)

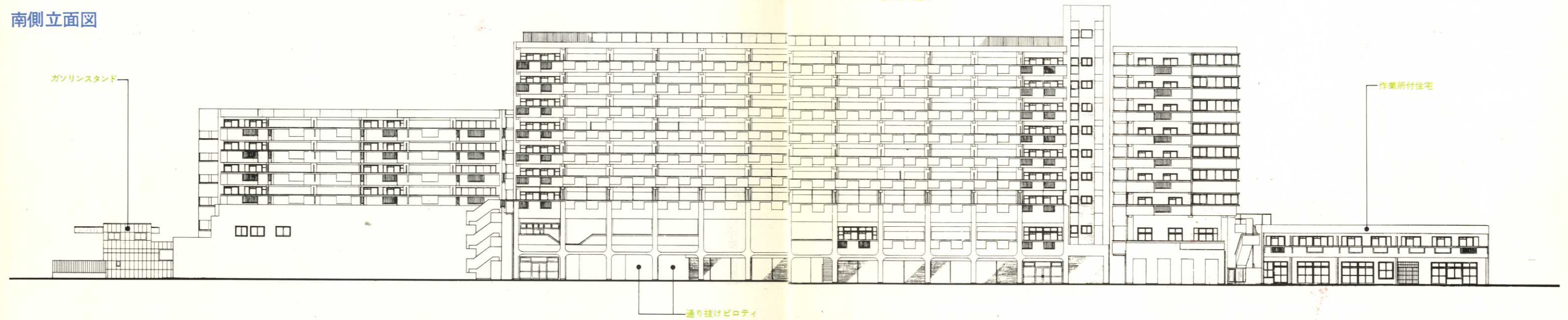
建築敷地面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	構造	階数 (階)	高さ (m)	用途	建築延面積						建ぺい率 (%)	容積率 (%)	
						専用部分			共用部分					計
						延面積 (m ²)	割合 (%)	地権利床延面積 (m ²)	保留床延面積 (m ²)	延面積 (m ²)	割合 (%)			
10,168	6,562	高層部 鉄骨鉄筋コンクリート造	9	32.8	住宅	11,350	60	3,950	7,400	3,490	72	14,840	65	233
					店舗	7,150	38	1,490	5,660	1,000	21	8,150		
					作業所	240	1	240	0	0	0	240		
		その他	110	1	70	40	390	7	500					
		低層部 鉄筋コンクリート造	2	7.7	計	18,850	100	5,740	13,100	4,880	100	23,730		



北側立面図



南側立面図



5 公共施設の整備計画 (事業の決定)

区分	施行前		施行後		備考
	面積 (m ²)	割合 (%)	面積 (m ²)	割合 (%)	
土地	道路	1,028	9	1,567	13
	公園	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-
	計	1,028	9	1,567	13
宅用地	公団用地	3,970	34	10,168	87
	民有地	6,737	57	-	-
	その他	-	-	-	-
	計	10,707	91	10,168	87
合計	11,735	100	11,735	100	
建物用途	住宅	4,230	58	14,840	63
	店舗	670	9	8,150	34
	事務所	-	-	-	-
	作業所	1,390	19	240	1
	その他	970	14	500	2
	計	7,240	100	23,730	100
容積率 (%)	62		233		
建ぺい率 (%)	38		65		

6 地元権利床住宅および保留床住宅

形式	地元権利床		保留床		合計 (戸)
	住戸専用面積 (m ² /戸)	戸数 (戸)	住戸専用面積 (m ² /戸)	戸数 (戸)	
1DK	33.04~34.57	6	33.04	11	17
2DK	52.36	2	52.36	1	3
2LDK	55.90	1	64.23~71.69	24	25
3DK	66.08~75.04	30	66.08~75.04	69	99
3LDK	79.80	3	74.66~84.00	8	11
4LDK	99.12~108.08	4	99.12	1	5
4LLDK	208.97	1	-	-	1
5LDK	141.12	1	-	-	1
作業所付住宅	38.88~120.64	5	-	-	5
店舗付住宅	63.36	1	-	-	1
合計	-	54	-	114	168

[注] 住戸専用面積にはバルコニーを含まない。

7 地元権利床施設および保留床施設

種別	地元権利床		保留床		合計	
	床面積 ^{*1} (m ²)	数 (店)	床面積 (m ²)	数 (店)	床面積 (m ²)	数 (店)
戸割店舗	1,800	27	1,740	10	3,540	37
スーパーマーケット (予定) ^{*2}	-	-	2,880	1	2,880	1
銀行 (予定)	-	-	500	1	500	1
倉庫	70	1	40	1	110	2
新聞販売店	130	1	-	-	130	1
ガソリンスタンド	100	1	-	-	100	1
作業所	240	7	-	-	240	7
合計	2,340	37	5,160	13	7,500	50

[注] *1 床面積は施設共用部分を含む。
*2 スーパーマーケットは予定施設である。

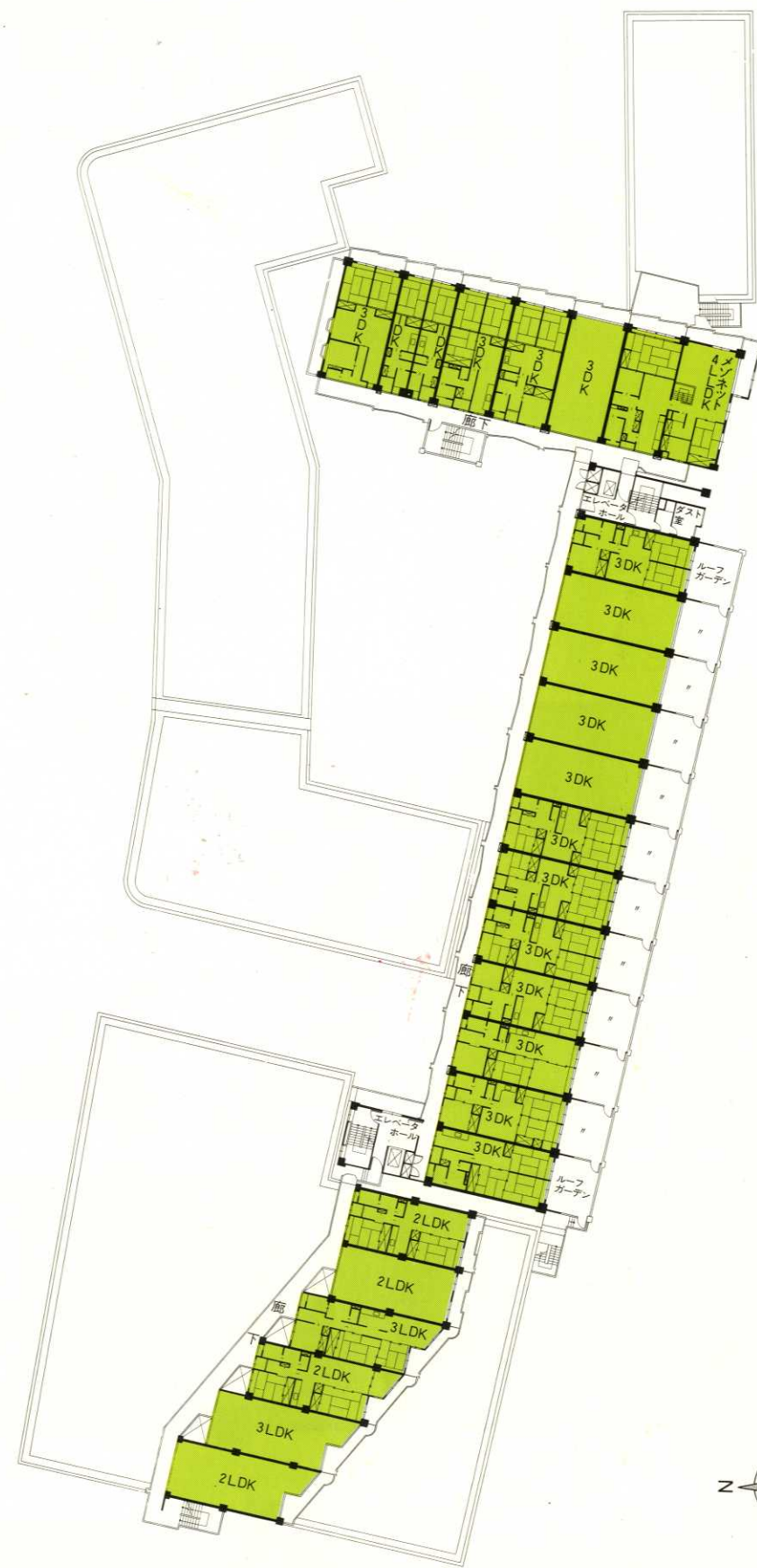
1階平面図



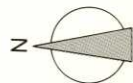
2階平面図



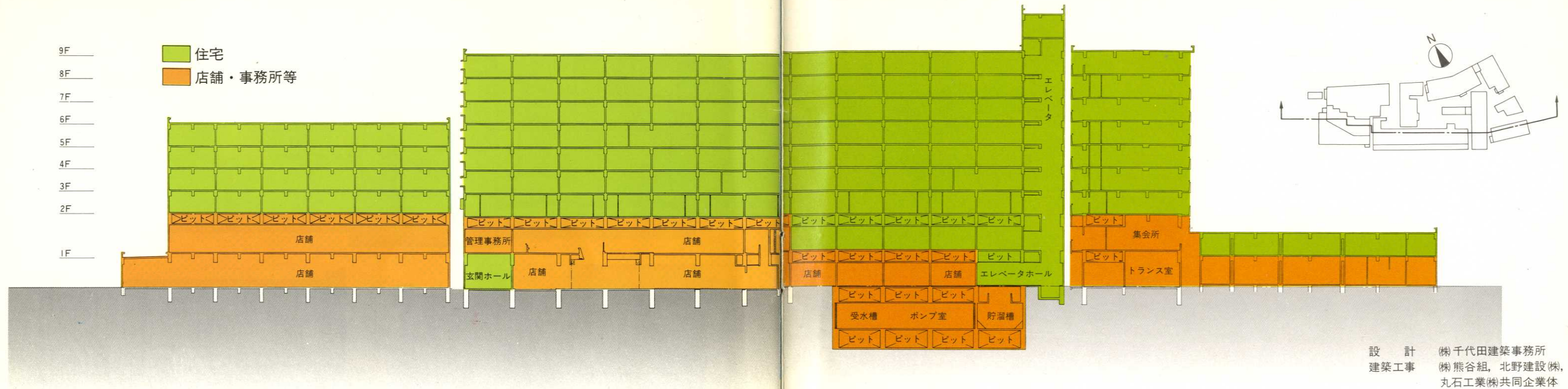
3階平面図



- 店舗・事務所等
- 作業所・作業所付住宅
- 住宅



南側断面図



8 施設建築物の各階面積

階数(階)	床面積(m ²)
地下 1	300
地上 1	5,220
2	5,680
3	2,080
4	2,070
5	2,000
6	2,000
7	1,490
8	1,490
9	1,350
塔屋	50
合計	23,730

9 施設建築物の用途別面積

用途別	床面積(m ²)
住宅	14,840
店舗	8,150
作業所	240
その他	500
合計	23,730

10 資金計画

収入		支出	
一般会計補助金	583	調査設計計画費	137
国	583	土地整備費	112
都道府県	—	補償費	1,370
市町村	—	用地補償費	545
保留床処分金	5,915	建物補償費	178
参加組合員負担金	—	その他補償費	647
株東武鉄道負担金	85	工事費	3,457
		建築施設本工事費	3,267
		公共施設本工事費	61
		その他付帯工事費等	129
		営繕費	28
		事務費等	290
		借入金利息	1,189
合計	6,583	合計	6,583

(単位: 百万円)

11 権利変換後の住宅所有

区分	地元権利床住宅(戸)	地区外転出(件)
土地所有者	24	5
借地権者	30	—
借家権者	—	—
計	54	5
区分	保留床	
	公募(戸)	優先分譲(戸)
公団	110	4

12 事業経緯

	(1)	(2)
都市計画決定	昭和50年7月18日	—
事業計画認可	昭和52年5月27日	—
事業計画認可公告	昭和52年6月6日	(昭和53年1月6日) —
法第71条申出期間	昭和52年6月6日~同7月5日	昭和53年1月6日~同2月4日
周知措置	昭和52年6月17日	—
評価基準日	昭和52年7月6日	昭和53年2月5日
権利変換計画縦覧開始期限	昭和53年1月5日	昭和53年8月4日
権利変換計画縦覧	—	昭和53年8月4日~同8月17日
権利変換計画に関する意見書に対する回答文書発送日	—	昭和53年10月30日
都収用委員会裁決申請期間	—	昭和53年10月31日~同11月29日
権利変換計画認可	—	昭和53年12月26日
権利変換計画認可公告日	—	昭和54年1月13日
権利変換期日	—	昭和54年2月13日

13 工事計画(予定)

工事名	54年度			55年度			56年度			57年度			58年度			備考
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	
建設工事	仮設店舗															
	作業所付住宅															
本工事																
	除却工事															
	1次	2次	3次	4次	5次	6次	7次									
	○	○	○	○	○	○	○									