

街みち覽版

街に、ルネッサンス

UR 都市機構

第 28 号 令和 4 年 3 月発行



密集市街地情報ネットワーク

「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 28 回見学・交流会を開催しました（東京都目黒区西小山駅前地域）

今回の見学・交流会は、現地会場の目黒区中央体育館とオンラインによる配信を組み合わせで開催しました。西小山駅周辺の街づくり、不燃化促進と賑わい創出の取組、街なか賑わい施設（クラフトビレッジ西小山、以下 CVN）の取組について、事前に現地で撮影した動画を交えてご紹介しました。

■開催概要■ 日時：令和 4 年 1 月 26 日(水)14:00～16:00 参加人数：83 名
会場：現地会場（目黒区立中央体育館）&オンライン（Zoom）

内容：①西小山駅周辺街づくりについて

【目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課 課長 渡邊一氏、係長 田代裕康氏、係長 高野洋亮氏】

②UR 都市機構の不燃化促進と賑わい創出の取組について

【UR 都市機構 密集市街地整備部 密集市街地整備第 1 課 担当課長 三輪聡氏、齋藤藍氏】

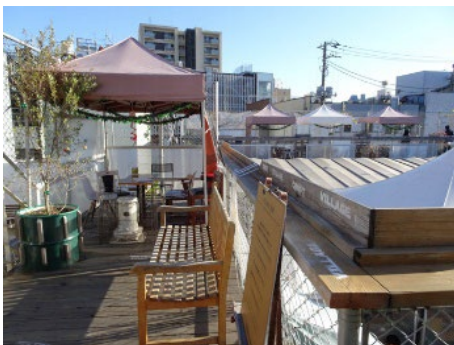
③街なか賑わい施設（クラフトビレッジ西小山）の取組について

【株式会社ピーエイ 取締役 高橋直樹氏、

地域創生事業本部 西小山事業部 部長 篠部大五郎氏、経営企画部 國分洋子氏】

④動画による現地紹介

⑤質疑応答・意見交換



↑街なか賑わい施設「クラフトビレッジ西小山」(屋上オープンテラスと 1 階店舗の様子)



←にこま通り商店街と
原町一丁目 7 番・8 番地区
防災街区整備事業の
仮囲いの状況

現地会場の様子→
現地会場での開催は 2 年振りとなりました



西小山駅周辺街づくりについて

■ 目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課 課長 渡邊 一 氏

■ 同 係長 田代 裕康 氏 ■ 同 係長 高野 洋亮 氏



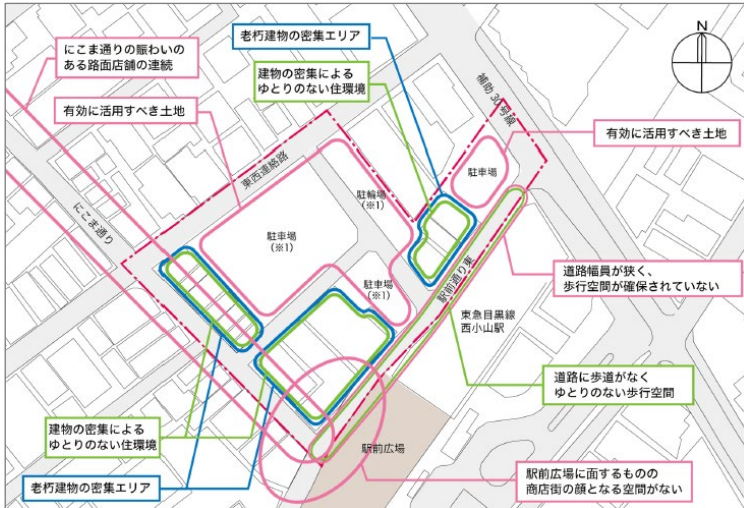
西小山駅周辺の概要

- **西小山駅周辺の状況** 西小山駅周辺は老朽木造住宅が密集している木密地域であるが、どこか懐かしく落ち着いた魅力のある魅力的な街。主に老朽建築物の不燃化など地域の課題である防災性の向上を図るため、平成 21 年に地域住民主体の「西小山街づくり協議会」が発足し、地域主体の街づくり検討が進められている。
- **目黒区での取り組み** 目黒区では、地域の不燃領域率 70%を目指し、密集市街地総合整備事業、都市防災不燃化促進事業、不燃化推進特定整備事業を活用し、老朽建築物の建替えに対する支援等に取り組んでいる。
- **西小山駅周辺の街づくり** 西小山街づくり協議会が検討した街づくり提案を受け、区は平成 26 年に西小山街づくり整備計画等を策定した。現在、整備計画策定後の街の変化や地域住民の街づくりに関する意向を踏まえた整備計画の改定に向けて、協議会による新たな街づくり提案を検討している。

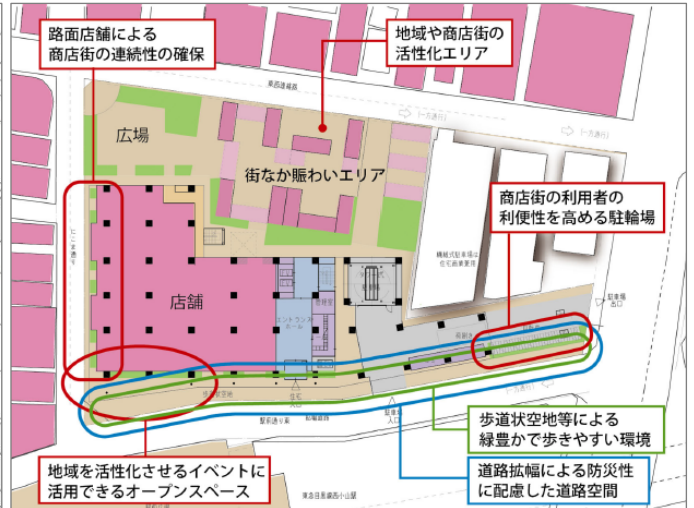
原町一丁目 7 番・8 番地区防災街区整備事業

- **事業地区の課題と整備計画** 事業地区は東急目黒線西小山駅と駅前広場に隣接し、西側と北側は商店街に面した、まさしく西小山の顔ともいえるべき場所である。防災性向上をはじめとした地域の課題を解決すべく、防災街区整備事業の計画が進められた。また、本事業に合わせ特徴ある取り組み（次項で解説）を行うこととなった。

▼計画地の課題



▼計画の基本方針図



UR 都市機構の不燃化促進と賑わい創出の取組について

■ UR 都市機構 密集市街地整備部 密集市街地整備第 1 課 担当課長 三輪 聡 氏 ■ 同 齋藤 藍 氏



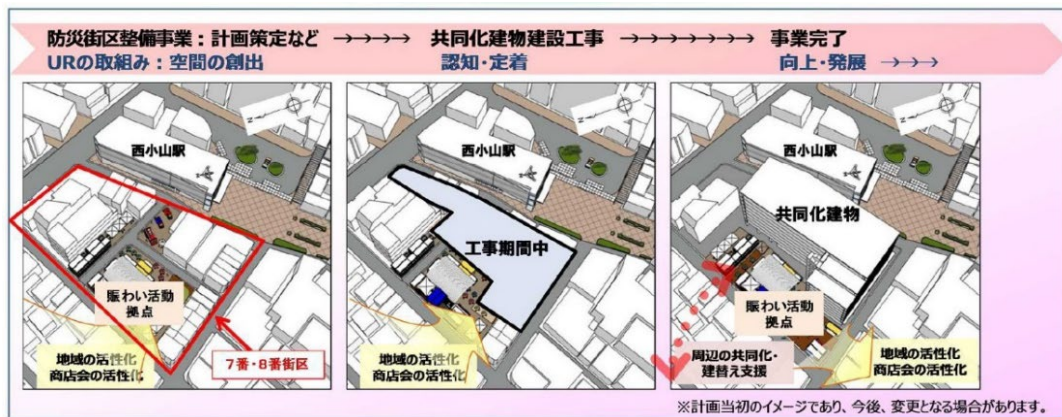
防災街区整備事業と地域まちづくりへの取組み

- **UR の役割** 周辺地域の不燃化建替え及び共同化の推進と、事業期間中から完了後までの継続した地域の賑わい創出、地域交流の活性化を目的とし、UR は平成 21 年に取得した土地の一部を権利変換を経て個別利用区として受け取り、地域に資するまちづくりの取組みのために活用することとした。
- **地域まちづくりの取組み** 事業地区である原町一丁目 7 番・8 番地区では地域主体のまちづくりが行われており、平成 25 年度にも西小山街づくり整備方針が打ち出されている。その中で、CVN がある駅前のエリアは商業ゾーンに指定され、賑わい拠点の創出や地域の魅力創出に向けたアクションが、方針に基づき進められている。検討会で挙げられた「昔ながらの街並みや街の個性を残したい」、「賑わい創出スペースを確保したい」などの声をまちづくりに反映してゆく方策として、UR は公募にて選定した事業パートナーである(株)ピーエイとの連携により、時代の変化にも対応できる低層・空地型の拠点創出としてコンテナを活用した CVN を展開し、概

年月	経緯など
平成21年3月	URが土地取得（売買契約）
平成24年8月	都木密不燃化10年プロジェクト先行実施地区に指定
平成24年10月	目黒区が街づくり整備構想を策定
平成25年3月	目黒区が街づくり整備方針を策定
平成25年6月	7・8街区 街区別検討会
平成26年3月	目黒区が街づくり整備計画を策定
平成27年1月	西小山駅前地区地区計画を策定
平成27年12月	原町一丁目7番・8番地区街づくり検討会
平成30年3月	原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業準備組合設立
令和元年10月	都市計画決定
令和2年7月	防災街区整備事業組合設立
令和3年10月	権利変換計画認可
令和3年12月	除却・建設工事開始
令和7年度	防災街区整備事業の完了（予定）

ね10年間地域まちづくりに取り組むこととなった。CVNは、オープンエアな広場空間とナショナルチェーンを含まない個性的な店舗による魅力的な空間が出来上がりつつある。

現在 CVN がある土地は元々URが所有し、駐車場として利用されていた。その保有地の一部を個別利用区として受け取ることで、事業の計画作成段階から個別利用区の先行利用が可能となり、賑わい創出の取組みに先行して着手することが可能となった。



現在は防災街区整備事業において既存建物の解体工事が始まっている段階で、工事範囲には仮囲いが施されているが、その横でCVNが賑わい創出の取組みを継続しており、今後共同化建物が完成した後も引き続き継続可能となっている。

●URが実現したいこと

周辺の不燃化・共同化支援	賑わい創出
○東京都及び目黒区と連携した、補助46号の整備促進や周辺の不燃化、共同化のまちづくり支援	○地域交流・賑わい創出の取組みの実績を持つ(株)ピーエイと連携した、地域の魅力を増進すべく様々な取組み ○西小山駅の反対側の品川区とも連携した、商店会や地域にゆかりのある企業も含めて地域の魅力向上

街なか賑わい施設(クラフトビレッジ西小山)の取組について

- 株式会社ピーエイ 取締役 高橋 直樹 氏
- 同 地域創生事業本部 西小山事業部 部長 篠部 大五郎 氏
- 同 経営企画部 國分 洋子 氏



株式会社ピーエイと地域創生事業

- 地域創生事業とは** (株)ピーエイグループは、「地域に人を集め地域に賑わいを創り地域の人を元気にする」というグループミッションを掲げ、お客様、地域の皆様の感動を最大化したいという想いで事業に取り組んでいる。ピーエイは「new normal~新しい日常」は「new happy normal~新しく<楽しい>日常」であるべきと考えている。CVNは(株)ピーエイの地域創生事業部が運営しており、地域創生事業本部では各地域の遊休スペースや遊休施設をコミュニティの核として再生し、地域コミュニティのプラットフォームとして地域を活性化し賑わいを作っている。

街なか賑わい施設「クラフトビレッジ西小山」

- 施設の概要** CVNは建築確認申請の段階でコロナ禍となり、急遽建築計画(レイアウト)を大きく変更した。その際、当初からの「CRAFT、SUSTAINABLE、COMMUNITY」のコンセプトは変えることなく、施設を訪れる方々、近隣にお住まいの方々、施設で働く方々、すべての皆様が「new happy normal」を体感できるよう配慮している。

1階は店舗と中庭、2階にはオープンテラスを配置し、昨今の感染症防止対策を先んじて取り入れた3密回避のオープンな共有エリアが特徴である。皆様に安全・安心に利用していただき、ゆったりとした時間を楽しんでいただける施設づくりを行っている。授乳スペースや誰でもトイレを完備し、テラスでの野菜作りや緑化といった多くのアイデアでくつろぎの空間を提供している。

- 地域の活性化に繋がる取組み** 施設の中央にあるステージは、地元の教室の発表や特技の披露など芸術の発信の場となり、利用者にCVNはいつも何かをやっているというワクワク感を提供している。現在は工事の囲いで覆われてしまったエリアにはなるが、権利変換前には更地を活用してマルシェやドッグランを開催していた。商店街や町会と連携した取組みも行っており、商店街の呉服屋との浴衣コラボレーション企画ではコロナ禍で浴衣を着る機会が減ったためCVN来場者に浴衣を案内し、呉服屋で着付けをしてもらった浴衣姿でCVNやその周辺を楽しんでいただいた。また防災街区整備事業が進められる最中にも、豊かで楽しい憩いの場を継続して提供するためライトアップや飾りつけによる施設の見せ方に工夫を凝らし、限られたスペースで様々なイベントを継続して実施している。

地域に根差した施設を目指して

●**クラフトビレッジ西小山の将来像** 「支え合う心を育み、災害に強く安全・安心で、賑わいと活力に満ちた文化的な潤いのある暮らしやすい街」を実現するために、CVN はこだわりの食・環境に配慮した物・子供達の心の栄養となる体験の場所を提供し、豊かで楽しい憩いの場を作っていく。

多様な世代が暮らし続けられる街を創る一助として、古き良き街、落ち着いた雰囲気は残しながらも、西小山駅周辺沿線に住む皆さんに楽しんで頂けるような良いものを取り入れ、今は無くなってしまった昔の地域行事や地元のイベントを開催し笑顔あふれる街にしていき、家族や单身者の方も自然に集う地域のコミュニティとしての役割を目指していく。

コンテナ作りの特徴を生かし、災害に強い施設を目指すとともに、防災イベントを積極的に取り入れ、不用品回収や再活用の企画や参画協力を行い、地域の皆様の生活のリアルがわかり、刺激し合い、災害時の際の地域の結束のエネルギーを高める地域に根差した施設を目指していく。

<質疑応答>

○賑わい施設の配置が絶妙だと思います。施設の大きさや位置は個別利用区の権利変換前から想定していましたか？

⇒UR:賑わい施設の場所は権利変換前から想定していました。権利変換前は元々駐車場であった部分がすべて賑わい創出のエリアであり、権利変換後に残ったエリアが賑わいの施設、個別利用区の範囲です。個別利用区は当初、より大きい範囲で想定していましたが、最終的に防災街区整備事業の中で北西に広場を計画した関係等、共同化建物の事業性を鑑み、現在の形になりました。

○個別利用区の面積が従前から従後でかなり減っていますが、それは単純な権利変換以外にも要因がありますか？

⇒UR:取得時の土地面積は約 1,600 m²、現在の個別利用区は約 700 m²です。当初は UR も床を取得する方向性を探っていましたが、共同化の事業性を鑑みますと、住宅として市場で売却することで事業性が改善する部分もあり、個別利用区の最低限必要な部分を権利変換し、残りの部分は転出して補償金を受け取る形としました。

○建物は権利変換前から建っていますが、建物も権利変換の対象だと思います。どのような扱いになっていますか？

⇒UR:建物は権利変換の対象外（建物補償なし）として当初より組合と話をしており、更地の評価での権利変換を行っています。

⇒PA:実際にはパートナーシップの協定のもと、権利変換の前後で契約を巻き直しており、合わせて 10 年間です。

○事業エリアの権利者と、そのうち移転された方は何名でしたか。また、元々店舗で引き続き CVN 内で運営している方、CVN へ新たに外から入ってきた方はそれぞれ何名でしたか。

⇒UR:土地建物所有者（テナント抜き、UR 含）は約 20 名、そのうち完全に転出された方が 2 名で、残りの方は床に権利変換されています。

⇒PA:防災街区整備事業のエリアの中の借家人からは、みずほ銀行 ATM、宝くじ売り場、さらに西小山の駅前で 40 年以上営業されているパン屋さんがテナントとして入居しています。その他の土地、建物所有者は交渉の結果、店舗面積など条件が見合わず入居には至りませんでした。西小山以外からは、東急線沿線地域の地元に密着した方が多店舗展開をするケースがほとんどです。

<まちづくり専門家からのコメント（東京都立大学 名誉教授：高見澤 邦郎氏）>

目黒区は高級な住宅街というイメージが強いですが、西小山は山の手の下町のように町工場などが立地していて、仕事帰りに駅前で一杯ひっかけるといった雰囲気もまだ残っています。

一般的な再開発は、ある一角を切り取りスクラップにしてビルを建てて終わりということが多かったと思います。一方、西小山の場合はまちの特徴をよく読み込んで、事業の前から途中、その先のことまで継続的にプログラムしているということで、これはこれまでの再開発にできなかったことだと思います。

クラフトビレッジもたくさん苦労があったことと思います。建物一つとっても消防や警察が関係してきて、ひとつのお祭りをするだけでも大変な苦労をします。色々な方々の努力の上にまちづくりを継続するという事は、とても大変な事で、学ぶべきところがたくさんあります。西小山の事例は、密集という事も含めて大変特徴があり、勉強になることが多かったと思います。

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 : 03-5323-0983 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/>