

# 街みち覽版

街に、ルネッサンス

UR 都市機構

第2号 平成20年9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2回見学・交流会を開催しました（板橋区大谷口上町地区）



従前の大谷口上町地区

### ■開催概要■

日時：平成20年6月19日(木) 14～17時

会場：大谷口地域センター

参加者数：23名

内容：

#### □第一部 見学会

・大谷口上町地区住宅地区改良事業について

【板橋区都市整備部市街地整備課 矢渕氏】

・事業地区及び改良住宅見学

#### □第二部 交流会

テーマ1 事業に参加した権利者からのお話

【大谷口上町地区協議会会長 村山氏】

テーマ2 事業推進における合意形成の流れ・

POINT、苦労した点等

【(株)LAU 公共施設研究所 松沼氏、茂木氏】



見学・交流会の様子

# 大谷口上町地区 住宅地区改良事業

## <事業概要>

### 地区の概要:

大谷口上町地区は、周辺との高低差が約7mある谷状の地形で、地区内には道路がなく、傾斜地に不良住宅が密集している状況から住環境や防災面・衛生上の課題を抱えていた。

### 土地利用面積:

改良地区面積; 約0.45ha、事業施行面積; 約0.56ha

**事業概要:**住宅(用地)の買収・除却、道路等基盤整備、改良住宅の建設(地区内3棟・地区外1棟)、仮住居の確保、契約

**事業期間:**平成14年度～平成21年度

**総事業費:**約38億円

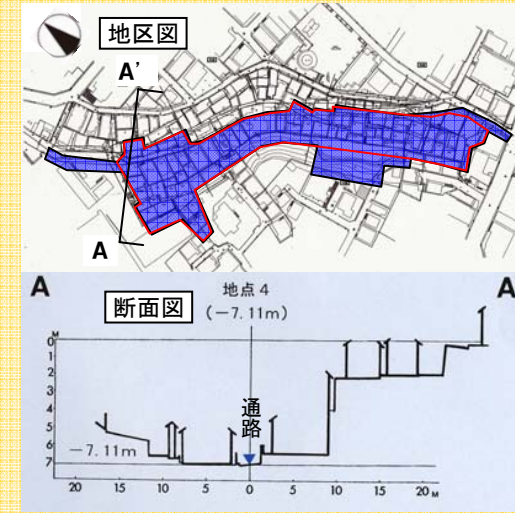


年月	内容
昭和50年代	○過密住宅地区更新事業の実施
平成5年 3月	○コミュニティ住環境整備事業導入 5.4ha (大谷口上町地区 B型小規模連たん地区 大臣承認) ※大谷口地区としては、市街地住宅密集地区再生事業と都木造賃貸住宅地区整備促進事業
平成6年度	○総合住環境整備事業創設 老朽住宅集合地区 地区指定を追加申請
平成7年度 ～9年度	○総合住環境整備事業と密集住宅市街地整備促進事業の統合 (統合後の事業名は密集住宅市街地整備促進事業) ※全面クリアランス計画での合意形成への取り組みを推進
平成10年度	○事業化方策の検討(整備計画の見直し) (緊急木造住宅密集地域防災対策事業) (都市公団(現 都市再生機構)による検討委員会)
平成11年度	○新たな整備計画案の検討(緊急木造住宅密集地域防災対策事業) ○地元への新たな整備計画案の考え方の提案(見直し計画案) (懇談会、検討会、個別相談会の開催)
平成12年度	○新たな整備計画案の導入検討(緊急木造住宅密集地域防災対策事業) ・個別ヒアリング調査(新たな整備計画案説明と居留意向等の確認) ・意向調査に基づく整備計画案の取りまとめ、事業手法の検討 ・改良事業導入についての地元への提案
平成13年度	○改良事業導入 ・事業認可、事業計画の作成、居留意向調査 ・住宅地区改良事業の地区指定(3月19日) ○密集事業延伸と計画変更
平成14年度	○改良事業の取り組み ・住宅地区改良事業の事業計画決定の告示(4月26日) ・まちづくり協議会発足(権利の確定、清算に向けたルールづくり検討) ・用地測量、建物補償調査
平成15年度	○改良事業の取り組み ・地区外改良住宅の建設(やよい住宅完成)

※以降、順次道路及び改良住宅1～3号館を建設し、平成20年度で事業終了予定。

## ●従前の地区の状況

- ・地区の東側が二項道路であり、そこから谷状の地区内に降りて行くと幅員1.5m程度の通路がずっと続いていた。
- ・戦前は沼地で水が溜まっているような状況だった。昭和20年代後半くらいから埋立てされ、無秩序な造成が行われ建物が建ち始めた。昭和30年代後半～40年代前半にかけて小さな建物がどんどん建てられた。現在でも非常に地盤が悪く、沈下で建物が傾いているという状況が多く見られた。



### 権利者のコメント

- ・住民の大半が昭和30～40年代以降、40年以上住んでいるという方だった。
- ・幅員が狭いため、緊急車両が入れず危険ということで、何とかしないといけないと思っていたが、建替えにあたっては接道している部分がほとんどないので個別建替えは難しい状況だった。ただ反対に、道路が狭くて車が入れない静かな場所で、人情的にも下町的な要素があり、人間らしい生活をするにはいいところだと思う。

## ●全面クリアランス計画(埋立て、二項道路拡幅)の問題点及び計画の変更

### ①現状道路の問題

- ・道路が狭く工事車両も進入が不可能
- ・谷地であることから拡幅も難しい

### ②意向の統一の問題

- ・全員の合意形成が必要
- ・選択肢がコミュニティ住宅に入居するか、地区外へ転出するかしかない
- ・埋め立てることから、部分的に段階的に進めていくことが難しい

### ③技術的な問題点

### 整備計画の見直し

- ・谷状の地形を変えない・地区内に生活道路を整備する・自主建替えも可能とする地区に最低限必要な公的住宅を建設する・住宅地区改良事業を導入する

### 権利者のコメント

全面埋立てから埋立てしない形へ計画変更されたことについて、地元の皆さんから特に意見は出ていない。高齢者が多いので、事業がなるべく早く終わって戻って来たいというのが大きかった。歳をとるにしたがって地権者の考え方が変わってきており、計画変更の際にも反対意見はなかった。



## ●住宅地区改良事業について

- ・この事業は「住宅地区改良法」に則ったものであり、法が成立したのが昭和35年である。戦後の住宅不足が若干落ち着いてきた頃に住環境を整える目的で設立された。
- ・東京都内で現在この事業を行っているのは板橋区だけとなる。要件が厳しく全国的に例が少ない。
- ・密集住宅市街地整備促進事業は任意事業であり私権の制限の権限がないのに対し、住宅地区改良事業は表に示したような特徴がある。

事業手法	住宅地区改良事業
事業根拠	住宅地区改良法に基づく事業
事業内容	不良住宅の除却、住宅の建設が義務付けられる
私権の制限	・建築行為等の制限 ・土地建物の収用等
効果と特徴	・法に基づく事業で確実性が高い ・補助率が高い ・税控除は5000万円
財源(補助率)	国補助:2/3、都補助:1/6、区費:1/6



改良住宅1号館

## ●合意形成のポイント

### ①地権者、居住者への個別対応重視

地区内の権利者100名程度の個人カルテの作成、個別ヒアリングの実施により情報をストックした。頻繁に個別ヒアリング、個別懇談会を実施し、その中で問題や意向を詳細に拾って、借地人、地権者との信頼関係を築いた。

### ②段階的な整備と受皿住宅(改良住宅)建設

地区外にやよい住宅(改良住宅)が先行して整備されたことで、段階的な取り組みが目に見え、また再建後の生活がイメージしやすくなった。

### ③補償費による家賃負担

居住年数が長い高齢者が多く、従前は借地・建物所有で費用負担が少なく済んだ方が賃貸住宅に移り負担が増えるということへの抵抗があったが、土地・建物を売却した収入で改良住宅に住み続けられるだけの家賃負担が可能ということがわかり、再建の見通しが立った。

## 権利者のコメント

### Q. 借地で建物所有の方が賃借人になることについて意識の上での抵抗はなかったか。

#### <経済的な問題>

権利者のうち、借地して家持ちという方が8割と一番多かった。今持っている家を修理しながら住めば地代年間7万円程度で生活できるところを、区営住宅に入ると家賃が安くても月4~5万かかるということで、不安という意見も事業が始まる前にはあった。しかし建替えができない問題、災害時の問題、震災の問題などを考えて秤にかけて選択された。

#### <ペットの問題>

みなさんそれぞれ猫などを飼っておられて、仮住まいに行くとペットOKの建物が少ないのと、戻られて区営住宅に入ってもペットは1匹までしか飼えず、みなさん2~3匹ずつ飼っておられたりして引き続き飼うことが難しいという問題があった。今までは古くても一戸建だったので問題なく飼えた。お金の心配と同じくらいに大きな問題だった。

#### <事務局より>

今回は密集市街地の問題の解決法の1つである住宅地区改良事業を取り上げました。事業転換や合意形成といった事業者側の苦労の一方で、地権者の方からはペットの問題など実感のこもったお話を伺うことができました。再建後のイメージが明確になったことが合意形成につながったというお話が特に印象的でした。

## 意見・お問い合わせはこちらまで

皆様のご意見も、「街みち璧版」で紹介していきます。感想や今後「街みち璧版」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。

### ● 発行 ●

UR 都市機構(独立行政法人 都市再生機構) 東京都心支社 都市再生企画部密集市街地整備第1チーム  
TEL : 03-5323-0419 FAX : 03-5323-0682

### ● 街みちネット事務局 ●

株式会社 UR リンケージ 都市・居住本部基盤整備部 担当:渡辺  
TEL : 03-5323-0398 FAX : 03-5323-0682 Mail : missyu-net@urlk.co.jp  
街みちネットホームページ: <http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/>