

# 街みち覽版

街に、ルネッサンス



UR都市機構

第18号 平成28年12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18回見学・交流会を開催しました（荒川二・四・七丁目地区）

行政・住民組織・民間コンサル・URと、様々な街づくりの主体が多様な手法を用いて総合的・重層的に連携を図りながら「燃えない・安全な」まちづくりに取り組んでいる荒川二・四・七丁目地区の事例をご紹介します。

### ■開催概要■

日時：平成28年10月19日(水)13:15～17:55 参加人数：39名 会場：サンパール荒川 集会室

- 内容：①「不燃化特区 荒川二・四・七丁目のまちづくり」（荒川区 大内 武彦 氏）  
 ②「現地見学のポイント説明」（UR都市機構 中山 裕子 氏）  
 ③ 現地見学（案内 UR都市機構）  
 ④「生活再建プランナー業務と多様な事業主体の連携」（株URリンケージ 青木 貞人 氏）  
 ⑤ 意見交換会（荒川二・四・七防災まちづくりの会 会長 安部 義治 氏 他をお招きして）

### 見学の様子と見学ポイント：



**昭和初期木造長屋の空き家と細街路**  
 （戦前から残る細街路や木造住宅がエリア内に点在している）



**不燃化促進用地**（道路拡幅や老朽建物除却による空地进行一定期間URが保有、区が管理し、住民が利用ルールを決定）



**整備予定の主要生活道路3号線**（見通しの悪いクランクを解消して衝突事故を回避し、道幅も4mから6mに拡幅される）



**従前居住者用賃貸住宅コンフォール町屋**（約900㎡、27戸が不燃化特区「荒川二・四・七丁目地区」のコア事業の一つとして都営住宅の跡地に整備された）



**道路拡幅整備を示すステッカー**（主要生活道路整備事業により拡幅した場所に貼られた周知ステッカー。多くの方の協力によりまちの安全が図られている）



**特定整備路線**（1.2kmにわたり25m（現在4～11m）に拡幅され、沿道の緑道整備と耐火建築への建替え促進により延焼遮断帯としての機能も合わせ持つ）

# 不燃化特区 荒川二・四・七丁目のまちづくり

■大内 武彦 氏（荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課 防災街づくり担当係長）

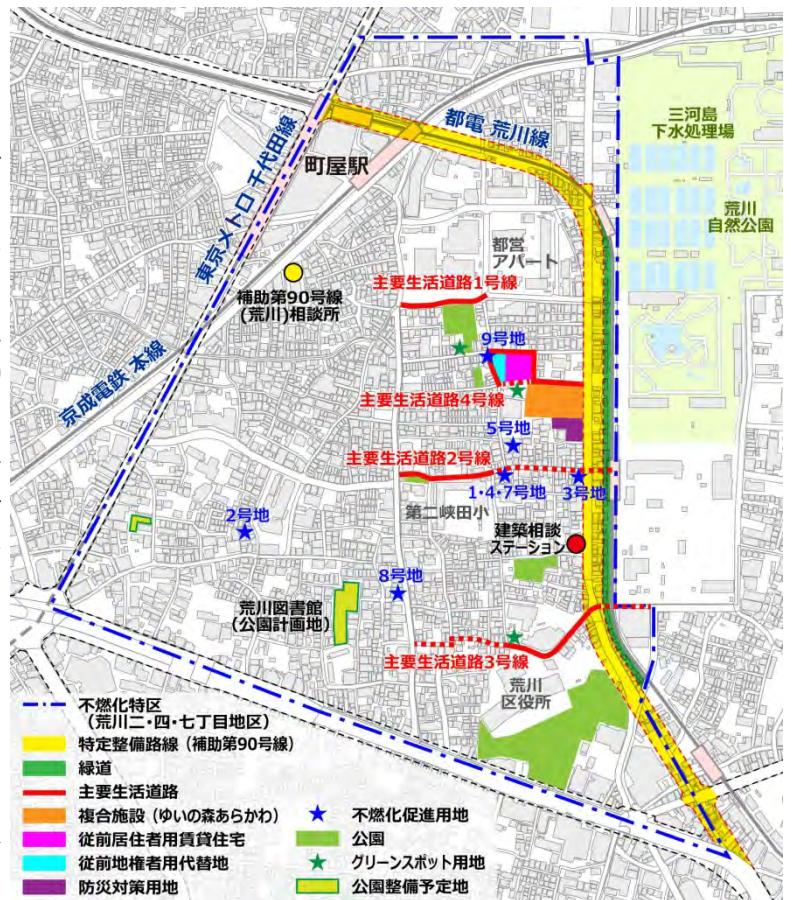
## 荒川区と荒川二・四・七丁目地区のまちづくりのあらまし

- 事業前の状況**：大正初期には大部分が水田であったこのエリアは、急速な市街化の中、昭和7年に東京市荒川区となった。戦災の焼け残りが多く点在し、都市基盤はほぼ戦前と変わっておらず、細街路や密集木造長屋等にみられる木密地域の現状は住環境や防災の観点から問題点が多く、東京都の地域危険度においても最も高い危険度の地域が多数を占めている。
- 荒川区の事業**：これまでに住宅市街地総合整備事業（密集型5地区、拠点開発型1地区）、都市防災不燃化促進事業（9地区）、市街地再開発事業（12地区）を行ってきた。現在は、住宅市街地総合整備事業（密集型）と不燃化特区事業を2地区（町屋・尾久地区、荒川二・四・七丁目地区）と都市防災不燃化促進事業（2地区）を行っている。

当地区では、不燃領域率70%の達成（当初52.3%→H28.3 現在63.5%）を目標に、木密地域の改善にむけたまちづくりを行っている。

## まちづくり事業の概要

- 住宅市街地総合整備事業**：主要生活道路や細街路の整備、公園・広場の整備、都営住宅等の跡地の整備、密集市街地での共同建替の支援、防災まちづくり活動の支援
- 木密地域不燃化10年プロジェクト**：（H24～）現在不燃化特区2地区と特定整備路線が指定されている。  
**不燃化特区**：町屋・尾久地区、荒川二・四・七丁目地区  
**特定整備路線**：東京都市計画道路補助線街路第90号線（以下、補助第90号線）  
**荒川二・四・七丁目地区のコア事業**：主要生活道路4号線整備、地権者用代替地整備、公園新設、従前居住者用賃貸住宅の建設、複合施設（ゆいの森あらかわ）整備、防災対策用地整備  
**特区内での取組み**：主要生活道路拡幅整備、建築相談ステーション設置、拡幅道路縁石への事業周知ステッカー貼付、主要生活道路4号線の電線類の地中化、公園整備
- 助成事業**：除却助成、寄付除却助成、建替え助成
- その他**：都市防災不燃化促進事業（特定整備路線沿道30mの不燃化促進区域での高さ7m以上の建替え助成）、地区計画策定



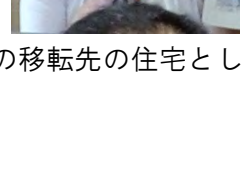
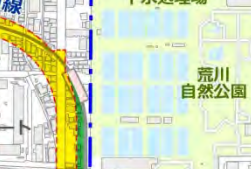
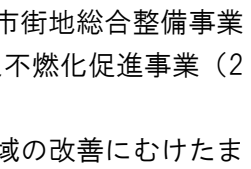
荒川二・四・七丁目地区の整備状況

## 現地見学のポイント説明とURの密集事業への取組み

■中山 裕子 氏（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2チーム主査）

### 当地区でのURの密集の取組み

- URの密集事業への取組み**：URでは昭和50年代後半から密集事業に関わっており、23区内の複数の地区で事業を行っている。当地区での業務は次の3本柱である。
- ①**コーディネート業務**：「まちづくり協議会の運営支援」「主要生活道路整備の権利者調整支援」「老朽木造住宅の建替え・除却推進支援」として、区とともに空き家訪問などを行っている。
- ②**従前居住者用賃貸住宅**：都営アパートの跡地に建設された「コンフォール町屋」はURが整備・管理しており、必要な戸数を荒川区が借り上げ、密集事業で移転を余儀なくされた方向けの移転先の住宅として利用している。仮移転などにも利用している。



③**木密エリア不燃化促進事業**：本事業では、木密エリア内の土地を不燃化促進に資する用途に活用するため、区の要請に基づいて地区内の土地をURが機動的に取得し一定期間保有する。道路整備や面整備の代替地、共同化や隣接地と一体化、土地交換等で不燃化建替えに寄与する、また公共用地として公園などへの活用が想定される。

●**荒川二・四・七丁目地区の不燃化促進用地とその管理**：**取得第1・4・7号地**では主要生活道路の拡幅に伴う残地を希望者から買い取り、さらに狭小3画地を一体化し活用しやすい形にしている。道路整備などの代替地としての活用を想定している。**取得第8号地**は区から受託している建替・除却推進の空き家訪問をきっかけとして、荒川区の除却費助成制度による除却と、所有者の売却希望に応じてのURの土地取得を組み合わせることで、区とURが協力して不燃化を推進している。**取得第5号地**は荒川区の寄付除却を活用した土地取得の例である。

URでは当地区以外でも4地区で木密エリア不燃化促進事業に携わっているが、土地保有期間中の暫定利用は場所によって異なる。当地区では暫定的に地域の方に公開して利用していただく目的で、区が管理し、防災まちづくりの会で利用ルールを決めている。

## 生活再建プランナー業務と多様な事業主体の連携

■青木 貞人 氏 (株式会社URリンケージ 都市・居住本部 基盤整備部 基盤企画課長代理)

### 特定整備路線の整備と生活再建プランナー業務

●**東京都市計画道路補助線街路第90号線**：東京都が進める木密地域不燃化10年プロジェクトの内、市街地の延焼遮断・防災性の向上を目的として特定整備路線に定められている。補助第90号線事業は平成27年2月に事業認可を受け、同年8月から建物調査を行っており、用地交渉を進めている。延長約1.2kmの現況幅員4m~11mの道路を25mに拡幅するもので、対象建物総数は約290棟、権利者数約240名。補助第90号線と都電荒川線との間に緑道が計画されているため、権利者の半数以上が構外移転になり、移転先の確保が最重要課題である。



●**生活再建プランナー業務**：これまでの東京都の道路整備の方法に加え、民間の力を借りて権利者の生活再建に係るサポートをすることにより合意形成を促進しようとする取り組み。(株)URリンケージは東京都建設局から委託を受け相談所を運営している。相談の内容は移転・再建に関するもの、不安の解消に関するものなど幅広いものがあり、いわば「よろず相談」に対応する便利屋さんの役割が求められている。

### 荒川での生活再建プランナー業務

●「補助第90号線(荒川)相談所」は平成27年7月末に開設し、8月から意向調査を行い全体の約8割の権利者から回答を得た。また昨年度の相談件数は約8ヶ月で85件、本年度は半年で123件であり、主な内容は補償に関するもの、残地での建替えや移転先についての相談などである。今後は緑道の整備に伴う構外の移転先についての相談が増加すると考えている。

●不動産情報や建築に関する情報提供、残地活用相談、税務や法律に関する相談にも対応している他、高齢者の方の入所施設の情報提供なども行っている。権利者の要望により解体業者や引っ越し業者の紹介、あるいは遺産相続の手続き等を行うために司法書士等の紹介なども行っている。

●当地区の各事業主体が一堂に会し、まちづくりの共通目標に向けた課題整理や、情報の共有を目的とする、連絡調整会議を主催している。

### 事業の枠を越えた多様な主体の連携

●**多様な主体と連携**：当地区では、補助第90号線の事業主体の東京都建設局、用地交渉受託者の東京都道路整備保全公社、不燃化特区助成制度等の各種密集市街地整備改善施策を実施する荒川区、不燃化特区で木密エリア不燃化促進事業を行うUR等の関係事業主体による情報の共有化等を目的に連絡調整会議を年2回開催し、必要に応じ分科会を行っている。公社とは月1回程度意見交換会を開催し、各権利者の用地交渉の進捗や意向等の情報の共有化を図り、荒川区の関連部署等とも情報共有し、その情報を公社とも共有するなど連携を強化している。

●**連携による功績**：多様な主体による密集市街地整備を実現するための環境作りに力を入れている。他路線ではあるが、東京都の残地取得要件に該当しないような残地をUR都市機構に取得してもらい、隣接者に特定譲渡をするなどの実績がある。事業の枠を越えた連携による権利者の生活再建のサポートの例である。

●**その他の業務連携**：URが不燃化促進用地として取得した土地でも、補助第90号線権利者の代替地として活用できるよう、東京都、荒川区及びURで協議を進めている。今後東京都の用地取得が進んで行けば、ハウスメーカー等と土地建物の売却相談等について連携をしていきたいと考えている。また地元の宅建協会員の不動産業者や全日本不動産協会員の事業者とも連携して物件情報を収集し、権利者の移転先の紹介等を行っている。

## <地元まちづくり協議会「荒川二・四・七防災まちづくりの会」の活動と想い>

荒川二・四・七防災まちづくりの会は平成18年3月に発足し、地区の19町会から各1名、小学校のPTA、消防署の方、公募会員など約50名から成る。まち歩きを行い危険箇所を確認したり、毎年の防災・減災まちづくりフォーラム開催、その他学習としての見学会や講義、まちづくりのアンケート調査、地区計画についての話し合い、また年に数回ニュースを発行し配布している。現在の活動要素は、①防災まちづくりの意識を高める、②区の事業などの情報交換の場、③区と地元の協働の場であり、直近の議題は荒川図書館移転後の跡地の公園計画の内容である。協議会は近年は年に3,4回程度の開催。

○安部会長:従来の荒川のイメージを拭って、荒川を安全でより良いまちにしたいという思いで続けている。

○加藤副会長:荒川の住民のお節介・お陰様という気質は、防災の自助・共助・公助に繋がる精神だと誇りをもちたい。

○金田副会長:町会長・まちづくりの会副会長になって半年、40年住んでいても知らなかったまちづくりの情報が沢山あった。地域の核として下町の界隈性の魅力を活かしつつ信頼できる関係を築き、情報を住民に伝えたい。

## <質疑応答>

○参加者:行政に代わりURが不燃化促進用地を取得する理由とその効果は。

⇒中山氏:自治体が土地を取得するには、道路・公園用地といった目的を明確にし、土地取得に係る予算をあらかじめ確保する必要もある。自治体に比べてURの方が機動的に土地を取得でき、用途の自由度も高い。

⇒大内氏:区としては、用地担当者が非常に少なく、土地取得に対し機動的でない。その点、URの木密エリア不燃化促進事業は有効であると感じている。

○参加者:固定資産税の減免措置の効果はどのくらいあるのか。

⇒大内氏:具体的な数字の検証はないが、街の改善を図るには建替え促進が一番効果的である。これまで法や税制の改正の時に建替えが進んでいるという感覚を持っている。

## <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)>

まちづくりは地元で行政と住民とが一緒に考え、一体的に制度や法律、予算を動かせることが理想だが、密集の事業はとても複雑に組み合わせられているため仕事もお金も縦割りというのが現状である。縦割りに横串を刺したり、みんなの知恵が活かされるような仕掛けや関係をどう作っていくかが重要だと改めて感じた。また事業によって実現し形となって生まれてくる「もの」に対して、地域の方々が親しみや喜び・楽しみを実感できるようなネーミングや利用方法も大切なポイントだと思う。



### 街みちネット おかげさまで丸10年

都市再生機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 企画チームリーダー 柳田 努

街みちネットは、平成19年の立ち上げから、おかげさまで今年で丸10年を迎えることができました。会員数は現時点で約300名にのぼり、これまで計18回開催されてきた見学・交流会にはたくさんの方にご参加いただきました。この間、多くの方に支えられたことに感謝し、この場を借りて厚くお礼申し上げます。

さて、東日本大震災における甚大な被害は記憶に新しいところですが、今年4月には熊本で震度7を超える地震が続けて2回起こるなど、いつ、どこで発生してもおかしくない地震に対する備えは喫緊の課題であることをあらためて認識させられました。特に首都直下地震への対応は急務であり、国や地方公共団体をはじめとする密集市街地改善に関係する団体が、より一層連携して取り組むことが求められています。街みちネット運営事務局では、今後も会員の皆さまの声を参考に、また色々な工夫やチャレンジにより、より多彩な方々にご参加いただき、密集市街地整備の関係者の情報共有と相互理解の場として、「街みちネット」を拡げていきたいと考えておりますので、引き続きご理解とご支援を賜りますようよろしくお願いいたします。

## 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(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/>