

街みち覽版

街に、ルネッサンス



UR都市機構

第20号 平成29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20回見学・交流会を開催しました（戸越一・二丁目地区）

街並み誘導型地区計画を用いた密集市街地整備のまちづくり、百反通りの拡幅整備と共同建替え、戸越銀座商店街の成り立ちや取組みについてご紹介しました。解説をうかがいながら、事業から十数年経ったまちを歩きました。

■開催概要■

日時：平成29年10月12日(木)13:30～17:20 参加人数：51名 会場：大崎第二地域センター 第2集会室

- 内容：①戸越一・二丁目地区の密集市街地整備【品川区 都市環境部 木密整備推進課 金子良彦氏 峰金弘昌氏】
 ②百反通り拡幅整備における土地交換と共同建替え【UR都市機構 川島康弘氏】
 ③戸越銀座商店街の取組み紹介【戸越銀座商店街連合会 専務理事 亀井哲郎氏】
 ④現地見学 ⑤質疑応答・意見交換【品川区 都市環境部 都市開発課 神田実氏】



区画道路

地区整備計画区域内の道路は、建替えに伴って徐々に拡幅が進んでいる。



拡幅された百反通りと共同化建物(e)

両側歩道の幅員11m道路となり、沿道建物の自然更新も進んだため、かつての危険な道路であった面影はない。



戸越銀座商店街→

電線類の地中化が完了し、歩きやすくなりスッキリとした街路に生まれ変わった。街路灯の上部にトランスを設置している。ゲートや街路灯は鳥居や提灯をイメージしたデザイン。

戸越一・二丁目地区の密集市街地整備

金子 良彦 氏、峰金 弘昌 氏（品川区都市環境部木密整備推進課 不燃化促進担当主査、担当）

戸越一・二丁目地区の概要

- **地区の特徴**：戸越一・二丁目地区は、山手通り・山手線から近く南には戸越銀座商店街がある魅力のあるまちであるが、老朽住宅戸数密度や木造共同住宅率が高く、また細街路や行き止まり道路が多く、接道不良住宅も多く存在する密集市街地であった。
- **地区の課題**：平成5年度の東京都の地域危険度は一番危険であるランク5であり、防災性能が低く消防活動が困難な地区で、公園等のオープンスペースが不足していた。
- **改善の方向**：老朽住宅の共同化・協調化を行い、不燃化等の建替えによる密集市街地の改善を図る。地区内主要道路・生活道路の整備、行き止まり道路の解消、公園・広場の整備による住環境の改善と防災性の向上。



金子氏

峰金氏

密集市街地整備促進事業の経緯と概要

- **密集事業の開始**：品川区では昭和58年から平成3年度頃まで調査を行い、平成4年本格的にまちづくり懇談会が始動された。密集事業は平成5年に開始し、当初は戸越一・二丁目のみを予定していたが、積年の課題であった百反通りの拡幅整備を合せ、大崎4-13街区まで含めた区域が計画された。
- **事業期間**：当初は平成5年から平成14年の10年計画だったが、百反通りの拡幅整備の進捗に合わせて3年延長し、平成17年度まで行った。その間、行政側での整備、助成金による建替促進の2本立てで進め、ある程度が目途がついた段階で地区計画の検討を行った。
- **街並み誘導型地区計画の検討**：平成11年度から検討が始まり、平成14年度に都市計画決定を受け、その後地域の要望と合意に伴い平成15年度、17年度の2度にわたり地域拡大の都市計画決定を受けた。
- **地区計画の主な内容**：①**壁面の位置の制限**：建築基準法で定められている道路の境界から50cm建物を後退し、工作物の設置の制限により道路状空間を確保 ②**敷地面積の制限**：敷地の細分化を防ぐため、新たに60㎡以下に分割することを禁止 ③**建物の高さの最高限度の制限**：中低層の街並みを形成するため、近隣商業地域は12m、住居地域は10mに高度地区を変更



戸越一・二丁目地区の整備状況

- **まちづくり懇談会**：新法制定を機にUR都市機構との間で平成10年度から事業協力を行い、事業は大きく進展した。地域住民主体のまちづくり懇談会が平成11年度に始まり、当初は年に3~4回、後期は毎月開催された。相談会も年に1回だったものが毎月、毎週と間隔が短くなり、まちづくりの速度は加速していった。懇談会では地区内を皆で歩いての勉強会や先進都市の見学を行った。早稲田大学の協力により、まちの模型を使用した、ビジュアル的に非常にわかりやすい手法で検討会を行った。さらに、木造賃貸住宅の建替え紹介ビデオを作成し貸出しを行った。まちづくりニュースは年2~3回のペースで発行した。
- **その他の整備実績**：戸越ひだまり広場(a)の用地は南側を公園、北側を**従前居住者用住宅(b)**に整備。現在は10戸全てが空きなく利用されている。懇談会の本拠地であるまちづくり事務所として使用した場所は、後に**宮前坂広場(c)**として整備。戸越二丁目広場(d)は、元々の戸越二丁目公園の隣のアパートを購入して公園として一体整備し、前面の区道と私道を結び行き止まりを解消した。建替助成による老朽住宅の建替え促進も進んでいる。

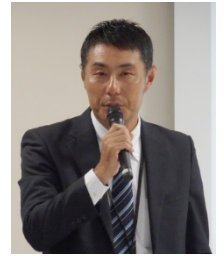
百反通り拡幅整備における土地交換と共同建替え

川島 康弘 氏（UR都市機構 東日本都市再生本部 事業推進部 業務推進課 主幹）

戸越一・二丁目地区の課題と都市再生機構のまちづくり事業への参加

- **まちづくり事業への参加**：UR都市機構と品川区は平成10年に「戸越一・二丁目まちづくりに係わる事業協力に関する基本協定」を締結。まちづくりコーディネーターの役割を担って事業推進の第一歩を踏み出し、平成10年

度から平成 14 年度までの 5 年間、まちづくり協議会の運営支援や建替え促進の業務、百反通りの拡幅整備と沿道地権者の生活再建推進業務を行った。



- **まちづくり基本計画の策定:**UR 都市機構は平成 10 年のまちづくり基本計画策定から参画した。元々再開発のような手法が検討されていたが、整備計画を受けて法定再開発とそれ以外の手法の検討を行った。地区の特性、権利者の意向、特に大地主の意向はかなり大きく、結果的に街区全体の整備型から状況に応じた複数の小規模共同建替事業という現実的な手法に移行した。

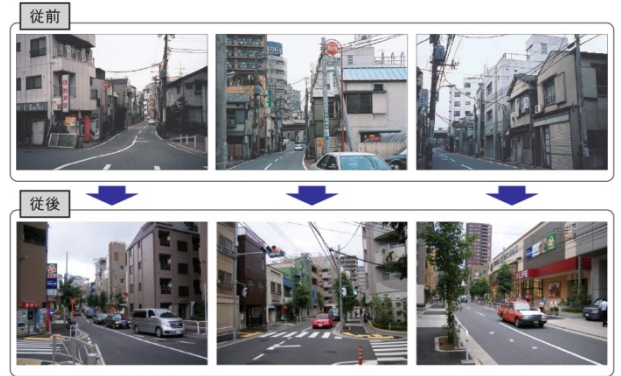
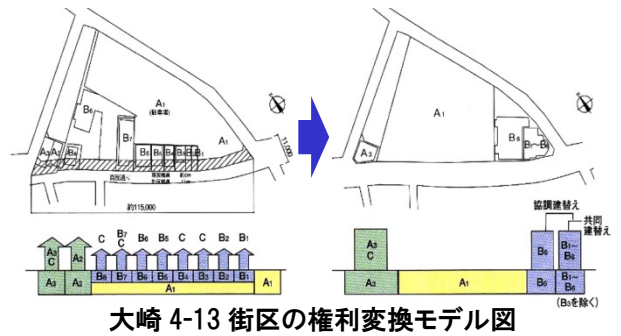
● **借地権清算に係る権利者合意事項<権利変換のプロセス>**

土地所有者との交渉に際し、借地権者側でまとめた清算事業を提案し、「大崎 4-13 地区の借地清算に関する協定」を締結した。借地権の清算に関する土地所有者と借地権者との間の合意事項の調整が、この事業の根幹であった。ルールは様々あるが、主な部分は①借地契約の清算に係るルールの作成 ②残借地権と土地所有権の交換に係る条件の作成 ③借地権交換 ④借地権清算計画遂行にあたっての取扱い方法 等である。

合意形成のプロセスは、協議会レベル、地権者個人レベル、共同化参画者のみのレベル等、グループや段階に分けて図られた。特に共同化参画者に関しては、個々の事業力、従前の資産評価、今度の居住地の希望などを勘案し即した**共同化建物(e)**の計画を進めた。そのために従前の状況と共同化した後の希望をヒアリングした調書を基に権利変換計画等を作成した。

- **共同化と拡幅した百反通り:**共同化は平成 15 年 1 月に竣工し、その後道路工事へと進んだ。歩道もなく危険だった道路は両側に歩道のある幅員 11m の道路になった。今では通りの両側に新しい建物が建ち並んでいる。宅地の道路付けが良くなった事で資産価値が高まり、反対側の自主更新も進んだものと思われる。

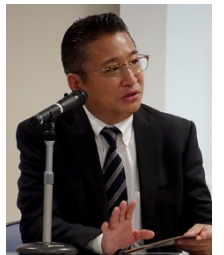
土地所有者：借地権の設定されてない更地を取得
従前の借地権者：共同化建物敷地の所有権を取得



戸越銀座商店街の取組み紹介

■ **亀井 哲郎 氏 (戸越銀座商店街連合会 専務理事 広報担当)**

■ **戸越銀座商店街の取組みと戸越銀座商店街のこれから**



- **戸越銀座商店街の概要:**戸越銀座商店街連合会 (以下、戸越銀座商店街) は、戸越銀座商栄会商店街振興組合、戸越銀座商店街振興組合、戸越銀座銀六商店街振興組合の 3 つの組合で構成され、全長約 1.3km と関東有数の長さを誇る。東急池上線の「戸越銀座駅」に接する商店街には 350 以上の店舗が軒を連ね、生鮮三品を扱う店も多く残る近隣型商店街である。
- **「戸越銀座」の由来:**戸越銀座商店街は東西に伸びる谷底状の地形のため水捌けが悪く、長い間ぬかるみや浸水に悩まされていたが、大正 12 年の関東大震災で壊滅的な被害を受けた銀座から大量のレンガ瓦礫を譲り受け、通りに敷き詰めた。そして日本一の商業地である本家銀座の賑わいにあやかりようと、「戸越銀座」と名乗ったのが始まりとされている。戸越銀座は全国に 300 以上あるといわれている「〇〇銀座」の元祖と言われているが、本家銀座との縁によって生まれた由緒正しい「あやかり銀座」なのである。また、「戸越」の由来には諸説あるが、「江戸越え」の「戸越え」がなまって「戸越」になったとも言われている。
- **戸越銀座のブランド化:**戸越銀座商店街は、約 20 年かけてブランドイメージを確立しようと様々なハード整備(電線類地中化)、ソフト事業を重ねて来た。戸越銀座に来なければ買えない商品づくりを画策し、長い商店街を途中で戻らずに歩いてもらえるよう、現在商店街の様々なお店で「戸越銀座コロッケ」を販売している。
- **電線類の地中化と景観整備:**商店街の道路幅員は 6~7m であり、これまで電線類の地中化整備は現実的でない規模だったが、街路灯の上部にトランスを持ち上げて電柱をなくすモデル事業として、助成金(品川区、東京都、国)により実現した。(平成 18 年工事着手、平成 27 年度末完成。)地上の電線や電柱がなくなることで快適な歩行空間を確保し、美しい景観が生まれ、防災性も向上した。また、戸越銀座商店街の 3 つの商店街は、電線類の地中化と共に、これまでバラバラだったゲートや街路灯のデザイン、舗装材を合わせ、全体が統一感のある街並み景観となった。なお、デザインのモチーフは商店街と緑の深い戸越八幡神社の鳥居や提灯、参道の石畳である。

●**戸越銀座商店街のこれから**：戸越銀座商店街が目指しているのは、商店街の近くに暮らす事こそが、非常に暮らしを豊かにする、そう思っていただけの商店街だと思っている。今後も安心安全なまちづくりを推進し、ますますお客様や地域住民に愛される商店街を目指して活動していきたい。

<質疑応答・意見交換>

○**参加者**：街並み誘導型地区計画について、認定申請をする建物、しない建物がなぜあるのか。

⇒**峰金氏**：申請者に地区計画の届出を提出していただく際、区は認定の内容を案内するが、認定を受ける・受けないは申請者の判断となる。

○**参加者**：地区整備計画区域の拡大の経緯と今後について教えて欲しい。

⇒**神田氏**：まちづくり協議会の中で、できる範囲で建替え促進を集中的にやってみようと、最初の範囲を決めた。その過程を見ていただき、随時、地域からの要請を反映する形で広げていった。

⇒**峰金氏**：今のところ地元から要望はないので現時点では拡大の予定はないが、今後要望が多々上がってきたら、今の地区整備計画区域と同じような内容で進めるか、また別の形にするかなど、地元の方々と相談をしながら進めて行きたいと考えている。

神田氏



○**参加者**：百反通りの事業地における借地権割合(70%、80%)の合意について知りたい。

⇒**川島氏**：合意形成方法は品川区やURが先に借地権者の合意を得、地主に提案する形であった。木造建物の借地権割合は、路線価図における割合(70%)であったため、妥当な数字であることを示しやすかった。堅固建物については鑑定士を入れて理屈を整理し、80%に設定し提案した。借地権者が残存期間分の保証金(更新料)の返還を求めないことと引き換えに、地主側の借地権割合に対する合意形成が得られたと考えている。

○**参加者**：街並み誘導型地区計画を導入すると、自動的に日影規制が消えるため、最近では、整備計画の中に新たに日影規制の項目を設けているが、戸越はない。従来の都市計画より日影が出るが、住民から苦情はなかったか。

⇒**神田氏**：地区計画の中で地区整備計画をかけることによって日影規制が自動的に消えるのは、再開発等促進区と街並み誘導型と記憶しているのので、その記憶に間違いがなければ当時からあったと思う。

⇒**峰金氏**：住民の方からの訴え等は今のところない。当時のまちづくり懇談会等の中での様々な周知や地区計画の事業が非常に良かったのだろうと考えている。

○**参加者**：戸越銀座のブランド化がうまくいった一番の理由を教えて欲しい。

⇒**亀井氏**：商店街の人達が各々に物をつくり「安いよ」と売っていた商品は売れなかった。商店街側の人達が地域住民の市場調査を行い、皆さんに試食や意見を聞いてつくり上げた商品がオリジナルブランドであった。消費者から意見を聞いてパッケージデザインにも意見を取り入れた結果、商店街の人達が特段アピールしなくても買いに来てくれるということが起き始めた。ここに気づいたのが成功の理由だったと思う。



街みちネット 新会長 首都大学東京 名誉教授 高見澤 邦郎 氏

前会長の林さんからのご指名で本年度より座長を務めます。これまでは一般会員として、年2回の見学・交流会をとってもいい機会だと思い参加してきました。実際の運営はものすごく大変だなと感じますが、よろしくをお願いします。

密集事業、あるいはそれ以前からすれば、もう30年近い歩みです。密集はいつ終わりになるのだろう、補助金をもらう事業が10年20年で完了したらお終いなのか、という議論が昔からよくありますが、戸越の場合はうまく地区計画に結びついて、それが今も機能しています。防災の面では老朽木造の建替えは大事ですが、それとともに大切なのは「住みたくなるまち」であるという事でしょう。我々もハードだけではなくまちの良さを更に活かして行くような仕事としていかなければならないと思います。

今後も必ずしも密集のハード整備だけではなく、まさに住み良いまちを作るという点に注目した見学・交流会を継続して企画していきたいと思いますので、会員の皆様もご意見・ご要望をお寄せください。

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 : 03-5323-0350 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/>