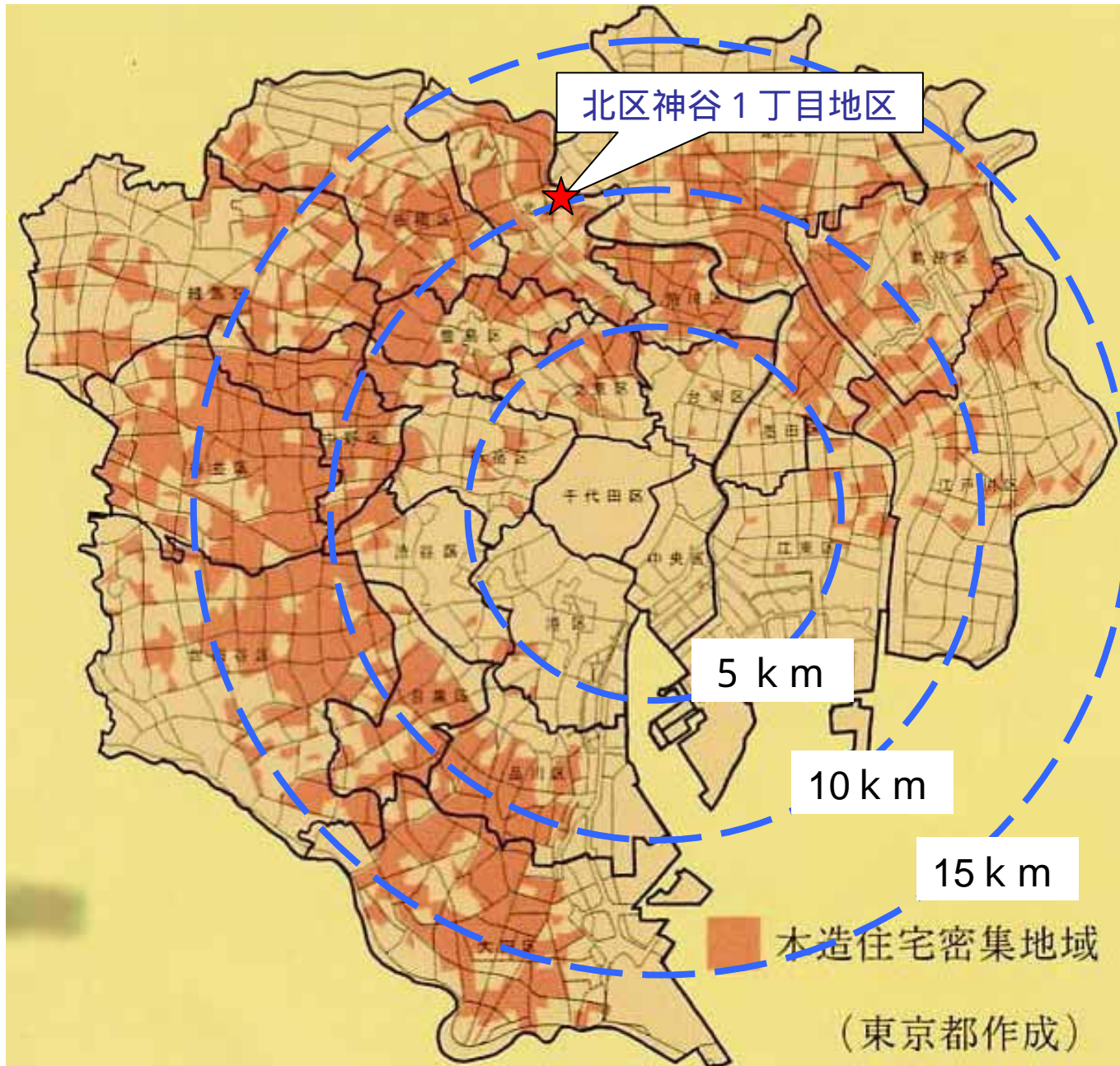


# 密集住宅市街地の整備 －事業例と今後の展開－


東京都市大学  
住吉洋二

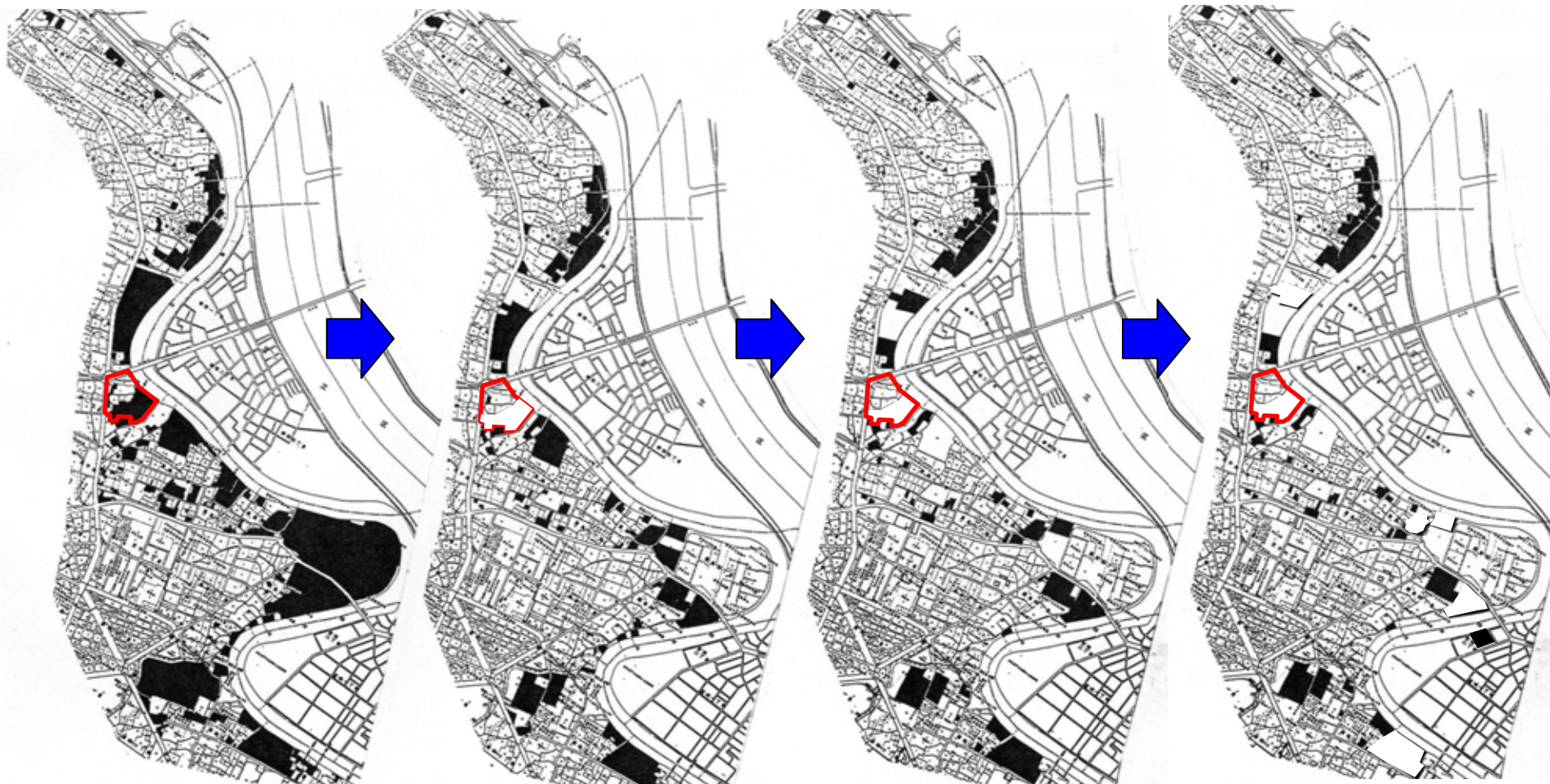
# 公団施行による 神谷 1 丁目地区の事業例

# 東京区部の木造住宅密集地域の拡がり



# 北区の隅田川沿川の工場用地変遷図

	工場用地
	神谷1丁目地区



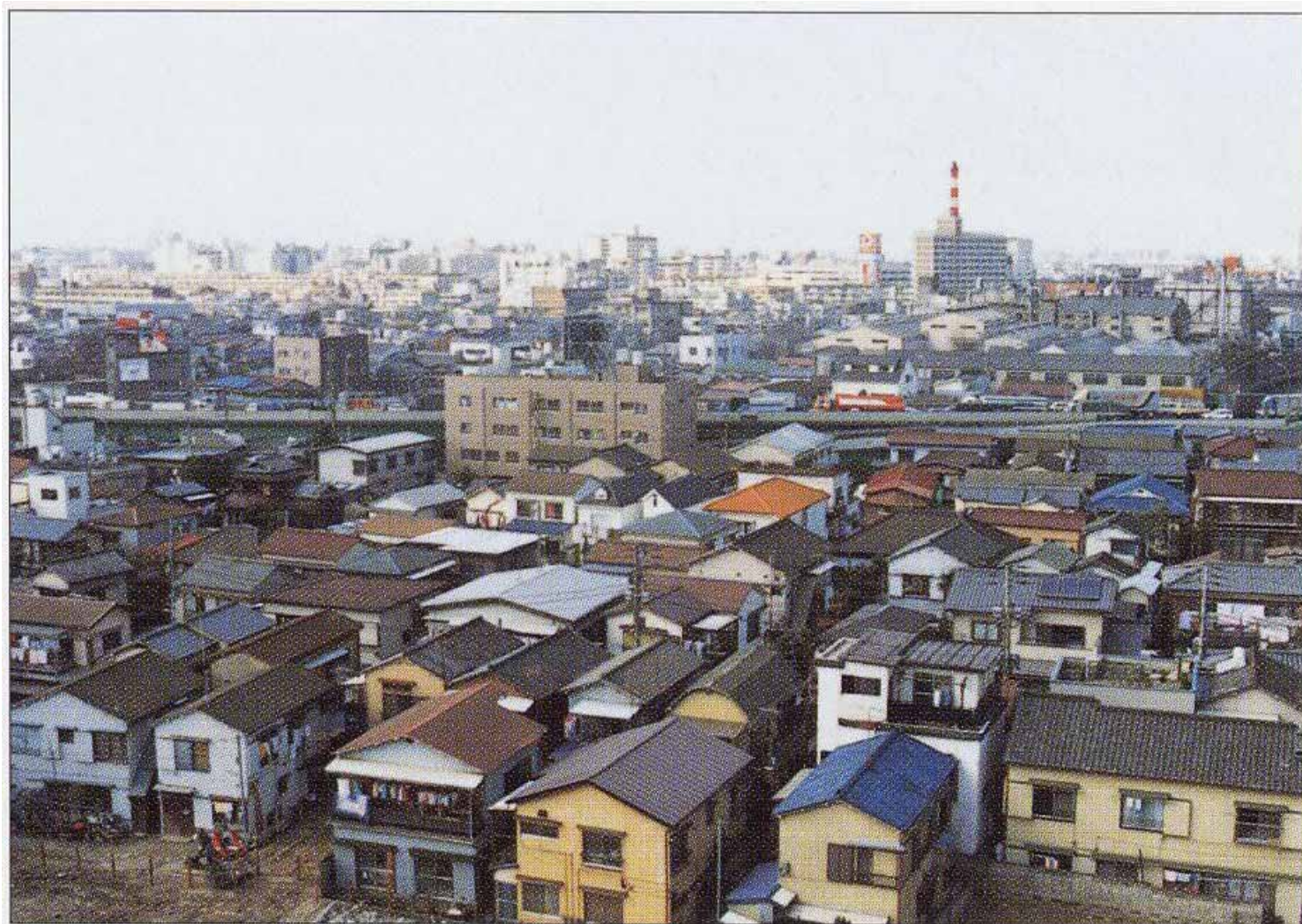
昭和46年時点

昭和61年時点

平成8年時点

平成17年時点

# 整備前



■ 北側住宅地の様子

# 整備前



■北側住宅地の様子

# 整備前



■地区内道路の様子

# 整備前



■老朽(不良)住宅の外観



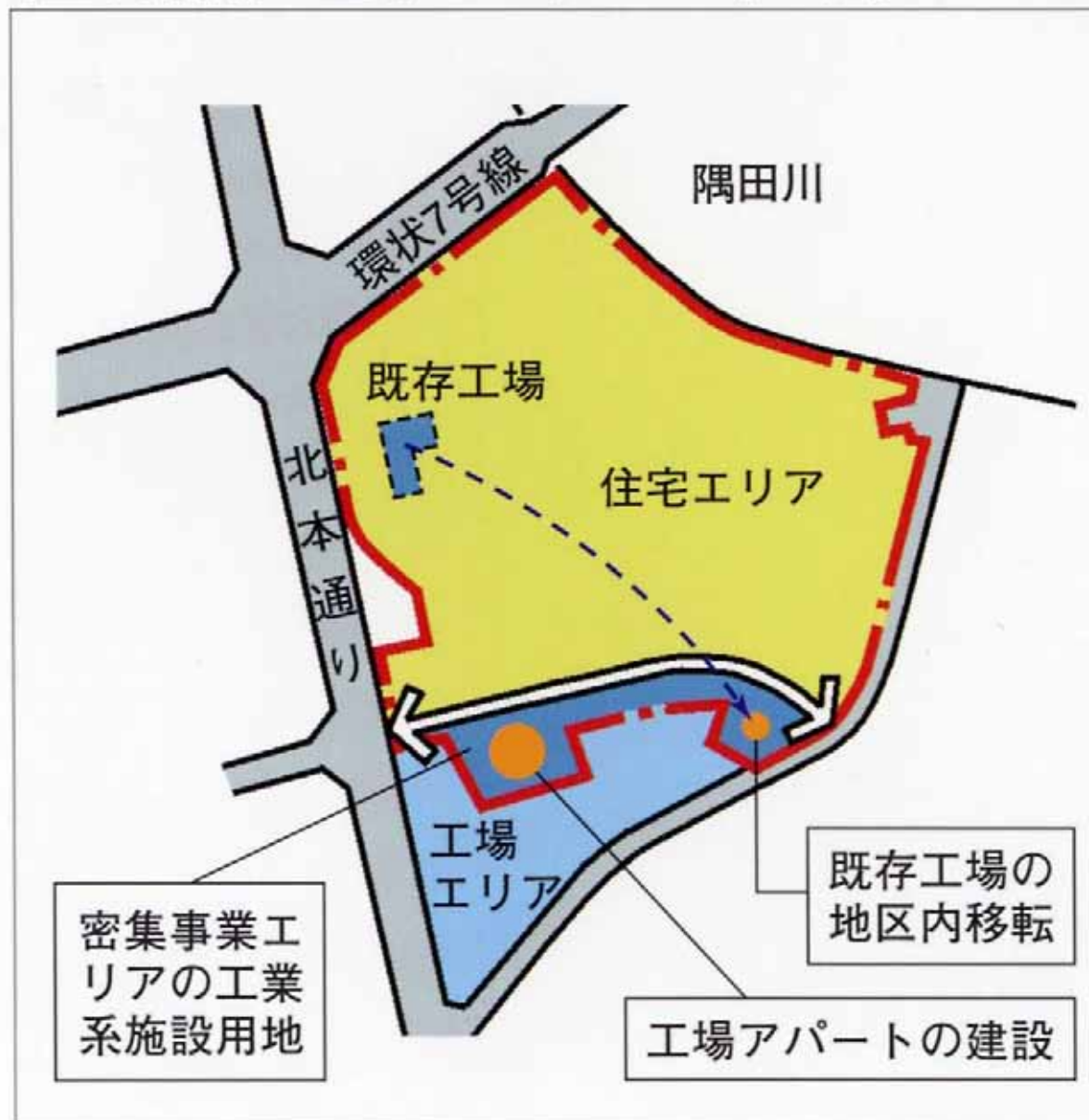
# 整備前の 地区現況図



## 3つの基本方針 +

- 1 . 土地利用の整序
- 2 . 密集住宅地の環境改善
- 3 . 波及効果の計画的誘導

## 〈土地利用の整序とエリアの考え方〉



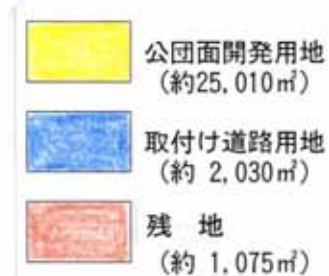
## 〈密集住宅地の環境改善〉



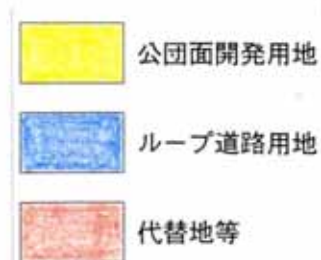
## 〈波及効果の計画的誘導〉



## 通常の公団開発による場合



## 本開発事業の場合



# 神谷一丁目地区で 公団が行った事業の内容 と事業効果

# 整備の実績図





# 緊急車ループ道路と公園の整備



# 消防活動困難区域の解消

業前)



整備前

(事業後)



整備後

# 整備後



ループ道路

# 整備前



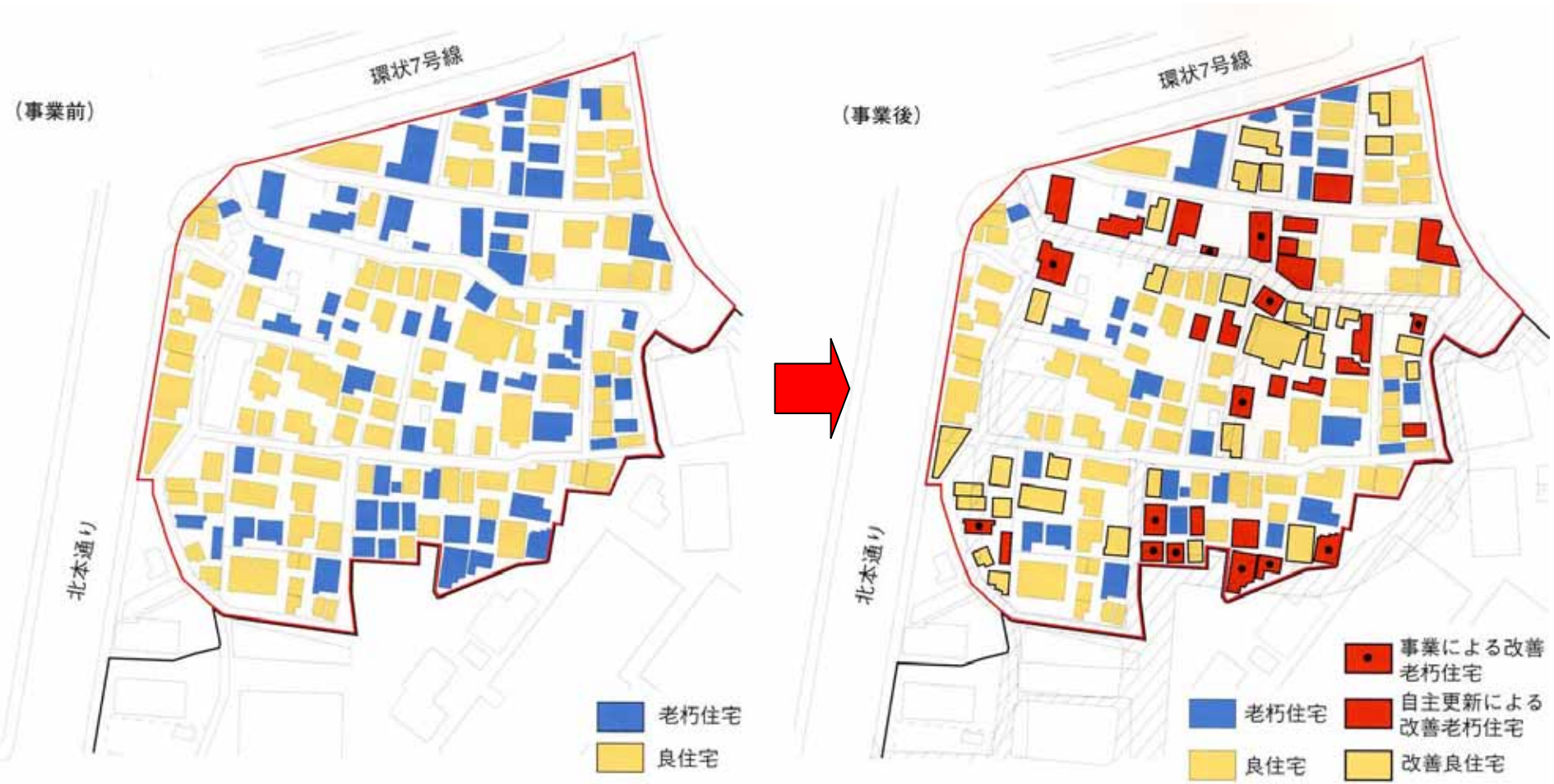
整備前：水路跡入口付近  
幅4m未満

整備後：水路跡入口付近 幅6m



# 整備後

# 建替えの動向図



整備前

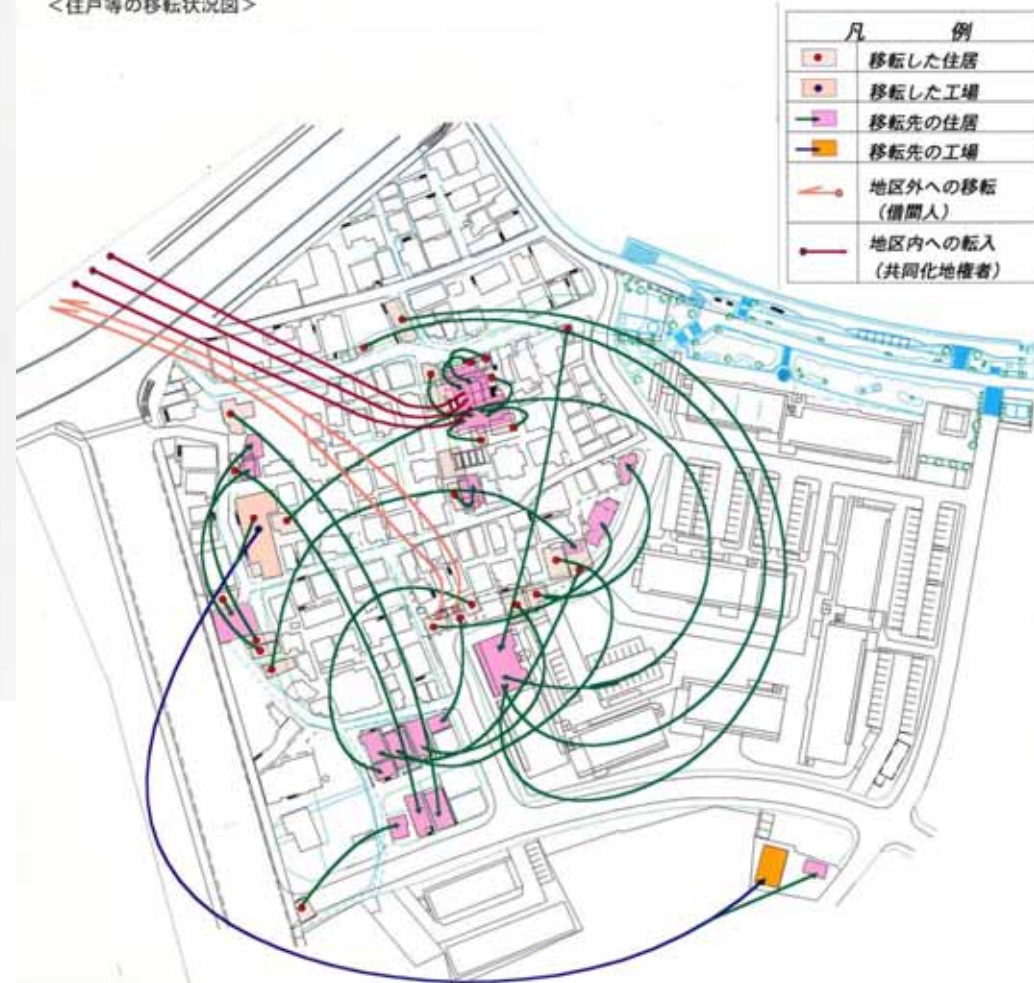
整備後

# 受け皿住宅と生活再建



■コミュニティ住宅の外観

<住戸等の移転状況図>



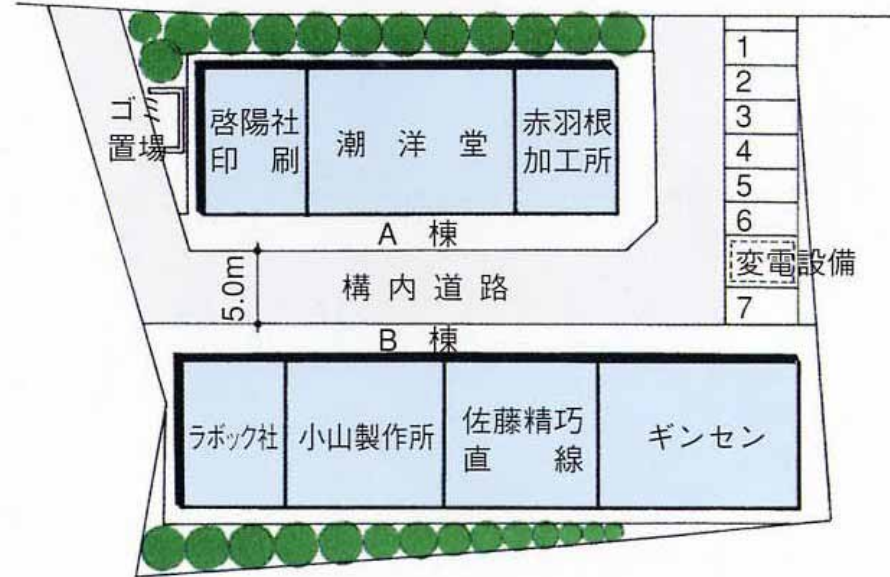
# 代替地



# 工場アパートの建設



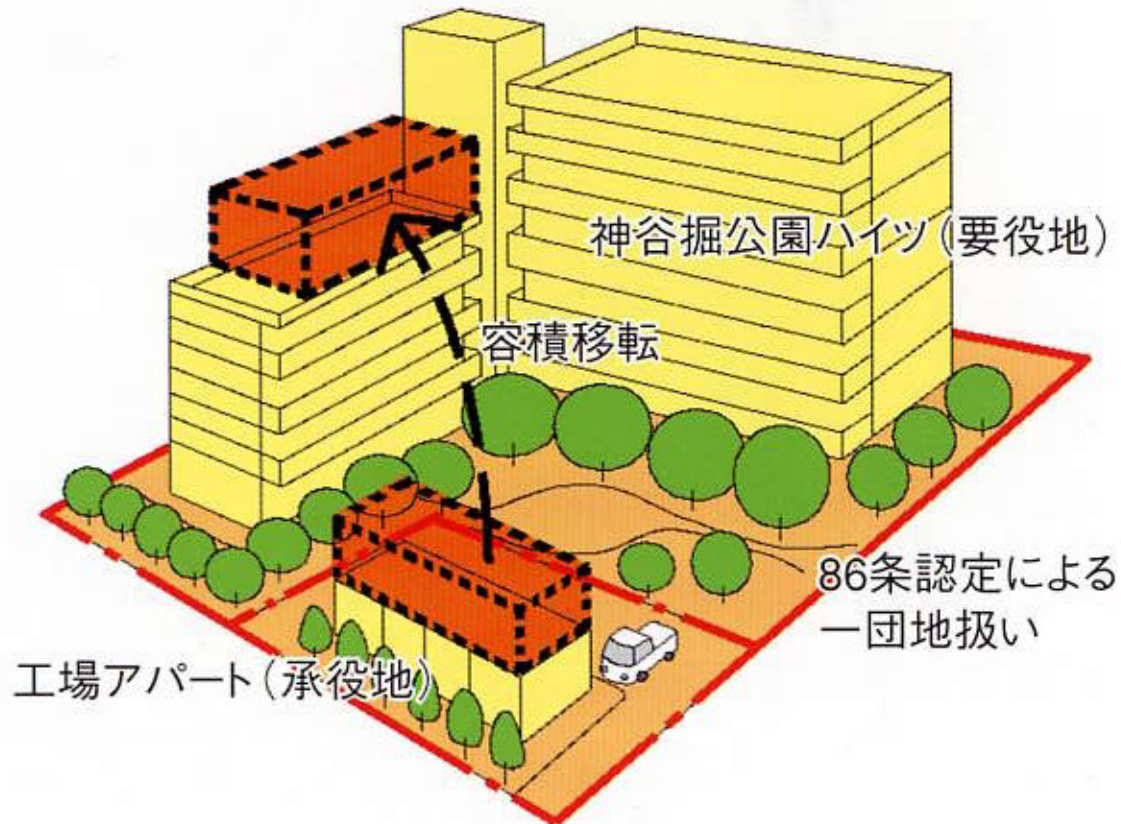
■工場アパートの外観





# 工場アパートの建設スキーム

## ■地役権の設定による容積移転の概念図



# 優良建築物等整備事業

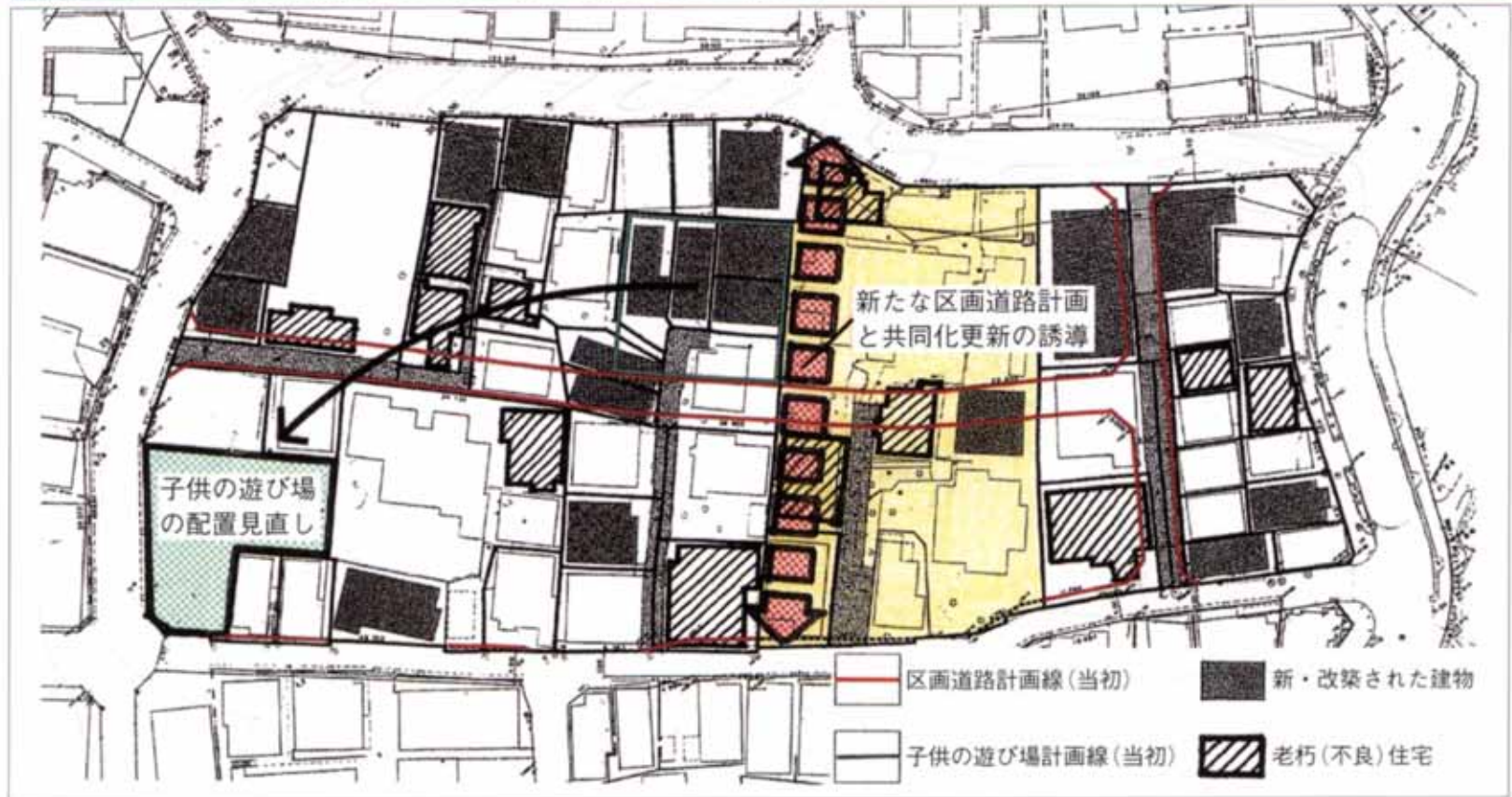
## 優良再開発による建物施設



■優良建築物等整備事業による建物外観

# 共同化更新事業(都心共同住宅供給事業)

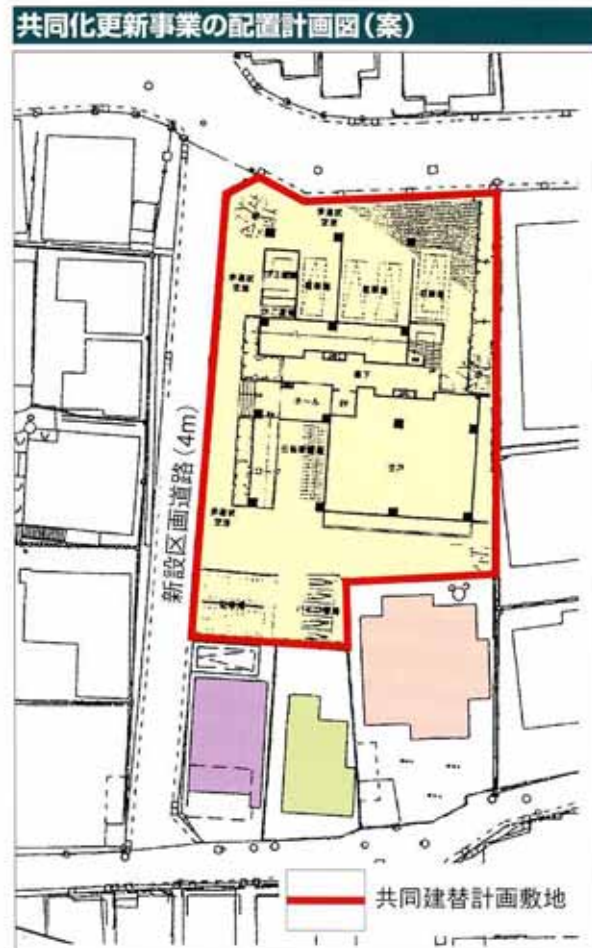
## 検討時のブロック内状況と区画道路・子供の遊び場計画の考え方



# 整備前・整備後



■共同建物(完成予想図)



整備後



# 隅田川沿いの親水堤防(緩傾斜型堤防)整備

〈事業前〉



〈事業後〉



## 隅田川沿いの親水堤防(緩傾斜型堤防)整備



# 隅田川沿いの連鎖的事業（神谷～豊島）





# 密集住宅市街地整備の 今後の展開

# 密集住宅市街地の整備目標の変化

## 阪神・淡路大震災以前

目的と整備目標

### 住環境の向上

- ・ 不良住宅の除却
- ・ 公園、道路、生活環境の整備
- ・ コミュニティ住宅の建設

整備地区

- ・ 比較的小規模なエリアを対象

事業が持つ意味合い

- ・ 持続的参加型まちづくり手法としての意味合いが強い



## 阪神・淡路大震災以後

目的と整備目標

### 防災性能の向上

- ・ 不燃領域率の改善
- ・ 消防活動困難区域の解消
- ・ 延焼遮断帯の形成

整備地区

- ・ 比較的大規模なエリアを対象

事業が持つ意味合い

- ・ 緊急的ハード整備手法としての意味合いが強い



## 密集住宅市街地整備の特徴と課題

- ・従来の密集住宅市街地の整備は、長期にわたり事業を実施。
- ・道路整備は、自主的な建替えにあわせたセットバックの誘導が中心で、基本は「待ち」の姿勢。
- ・公共団体は、地元のまちづくり協議会の運営支援が主たる業務となってきた。

- ・震災に備え、事前復興として、避難や緊急車路などハード整備が重要課題となっている。
- ・特に、重点密集市街地は、より早期の基礎的安全性確保が課題。
- ・公共団体は、財政・人材・ノウハウなども限られ、緊急整備に対応しきれない。

密集住宅市街地の整備は  
「持続的参加型まちづくり」と「緊急的ハード整備」の  
両面への対応が求められる。  
これらの関係を整理して取り組むことが必要。

# 都市機構の位置づけと役割の変化

## 当時の公団

### 事業主体から



## 現在の機構

### 公共団体支援へ

- ・ 密集住宅市街地の整備計画の策定主体にもなれた

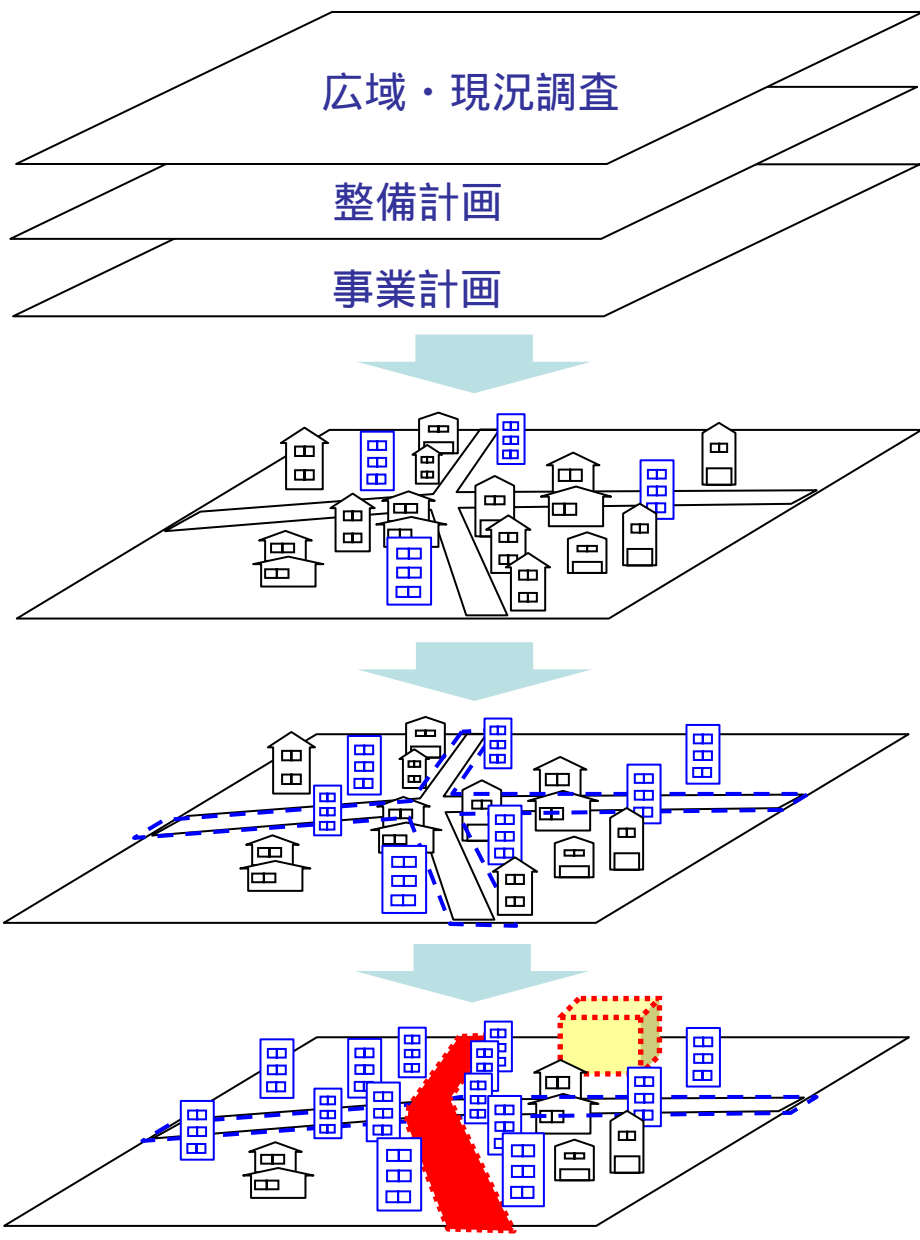
- ・ 公共団体からの委託等による計画策定コーディネート業務

- ・ 面開発などの関連事業として密集市街地整備を実施
- ・ 公団独自のツール（民賃制度など）を活用した居住継続支援を実施

- ・ 公共施設整備受託、直接施行
- ・ 防災街区整備事業の施行等
- ・ 公共団体の要請に基づく従前居住者用賃貸住宅の供給

機構による  
支援の  
あり方

「地」をつくる  
「図」をつくる



調査、計画策定

自主更新による  
耐震化、不燃化  
建築基準法による  
規制など

地区環境の整備誘導  
地区計画など

緊急性の高い事業  
避難路、受皿住宅など

熟度に応じたコーディネート業務

直接・受託施行