

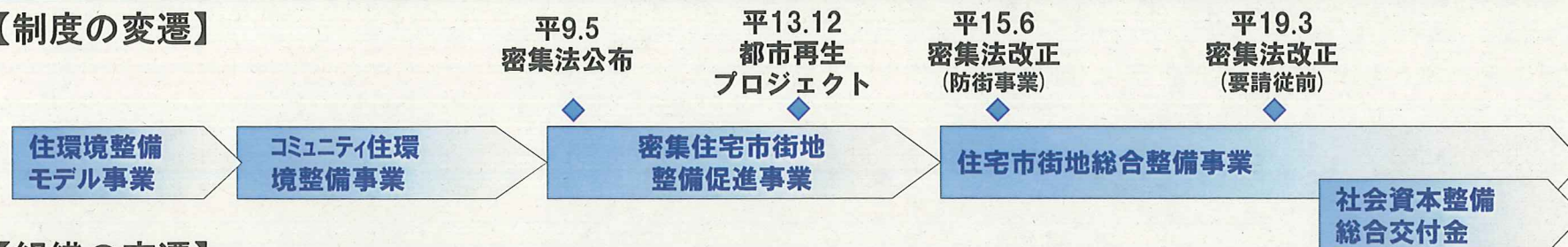
密集市街地の整備に関する 現状と課題

平成22年11月8日

独立行政法人都市再生機構
都市再生業務部長
田平茂之

密集市街地整備の取り組み経緯

【制度の変遷】



【組織の変遷】



【都市機構の取組】



- 神谷一丁目 (S56～H12)
- 三軒茶屋 (H8～H18)
- 戸越一・二丁目 (H10～H14)
- 梅田五丁目 (H16～)
- 東大和 (S61～H7)
- 震災復興事業 (H9～)
- 西ヶ原四丁目 (H15～)



密集市街地整備の取り組み状況（東京23区内）

■コーディネートの実施・・・23地区

■事業中地区・・・18地区

●主要生活道路の整備〔6地区〕

・太子堂（世田谷区）、十条（北区）ほか

●都市計画道路の整備〔1地区〕

・梅田（足立区）

●土地区画整理事業〔2地区〕

・太子堂（世田谷区）、根岸（台東区）

●市街地再開発事業〔1地区〕

・曳舟（墨田区）

●防災街区整備事業〔1地区〕

・京島（墨田区）

●従前居住者用住宅の整備〔1地区〕

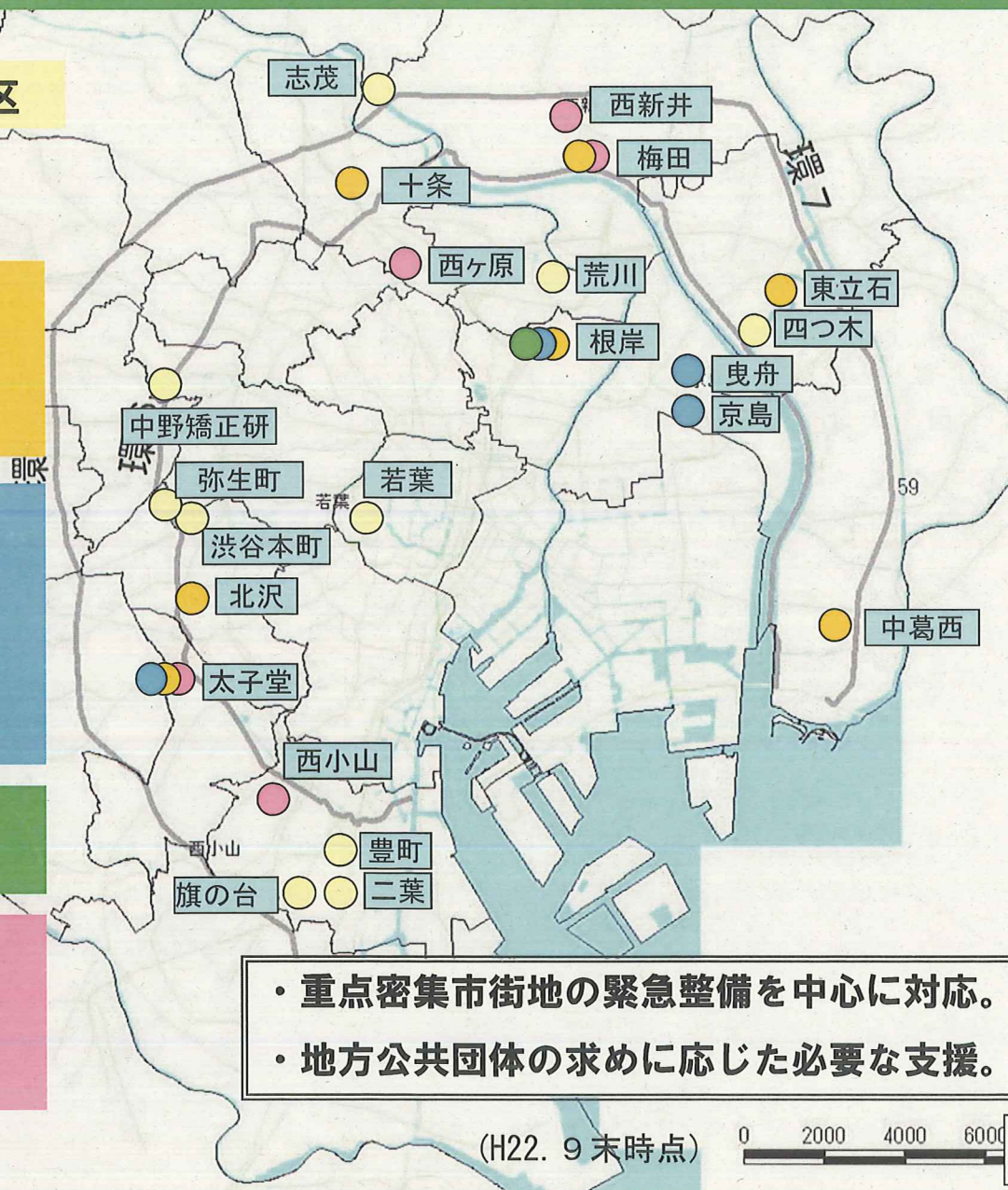
・根岸（台東区）

●防災性の高い拠点整備〔5地区〕

・太子堂（世田谷区）、西新井（足立区）ほか

●防災公園街区整備事業〔1地区〕

・西ヶ原（北区）



太子堂・三宿地区（世田谷区）位置図

広域図



区域図



太子堂・三宿地区（世田谷区）の概要①

整備前の状況と課題

地区状況

- ◆敷地も小規模で生活道路も未整備
- ◆人口流入に対応した、木賃アパート群、老朽化した狭小住宅
- ◆緊急車両の進入が困難、避難路が未整備

整備目標

- 地元住民参加による防災まちづくりの推進
- 主要生活道路の拡幅整備による避難路確保
- 国立小児病院跡地を活用した防災拠点の整備
- 老朽建物の建替による地区の不燃化促進



太子堂・三宿地区（世田谷区）の概要②

複数事業を活用した密集市街地改善への取り組み

〔区〕

- ① 地元協議会の活動支援によるまちづくりの計画策定
- ② 建替と連動した主要生活道路の拡幅整備
- ② 公園の整備



〔機構〕

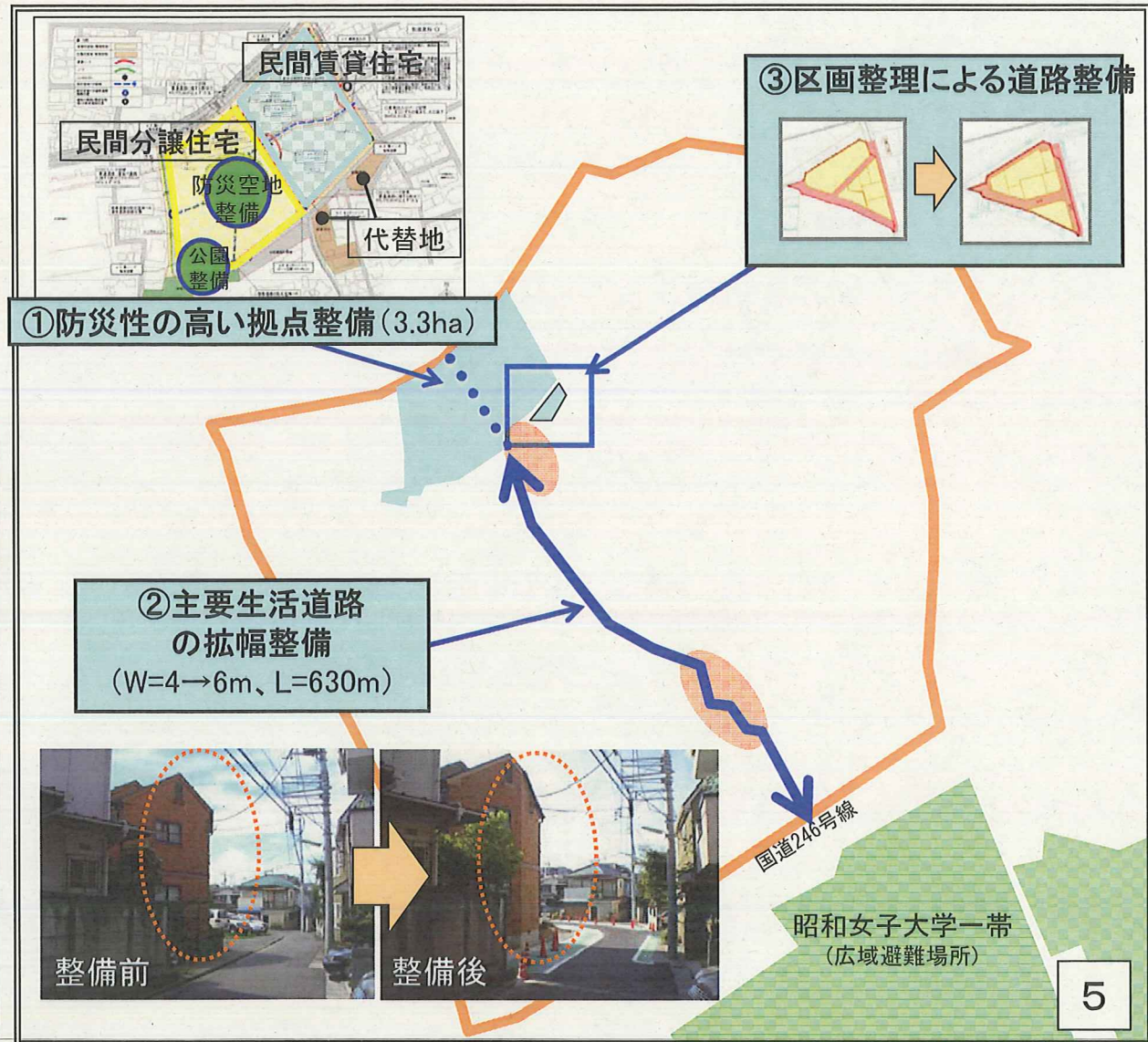
- ① 病院跡地を活用した防災性の高い拠点整備 (H14～20)

■ 防災空地・公園の整備、福祉施設の誘致、民間分譲・民間賃貸住宅、代替地の確保

- ② 主要生活道路（三太通り）の拡幅整備 <受託> (H19～)

■ 防災拠点を結ぶ避難路の整備、緊急車両の進入路確保、延焼遮断効果の向上

- ③ 区画整理による道路整備 (H19～21)



太子堂・三宿地区（世田谷区）の概要③

事業実施による効果

地域防災性の向上

①防災機能の確保

・防災空地と避難経路の確保

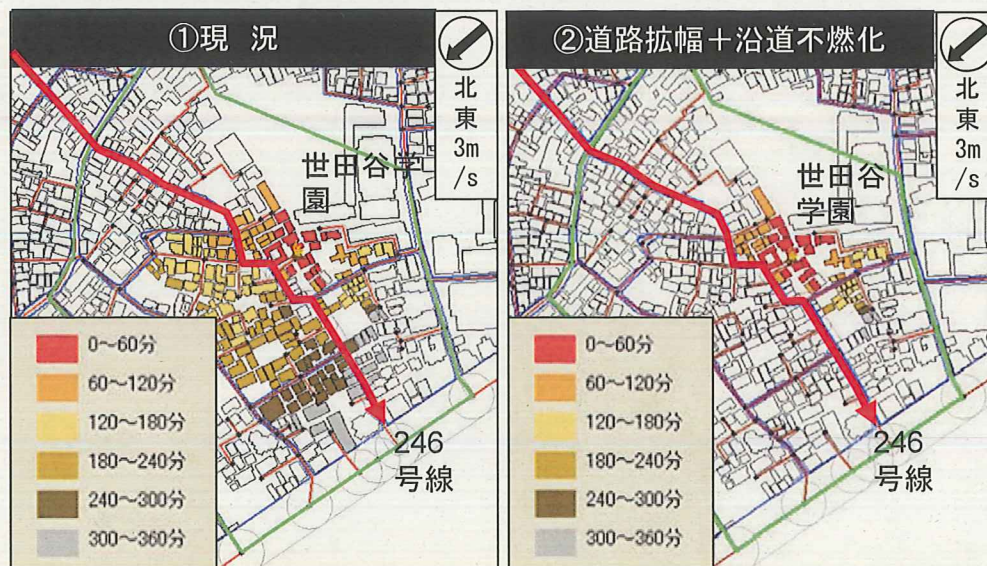
②延焼遮断帯の形成

・防災道路の整備と沿道建物の不燃化による延焼抑制

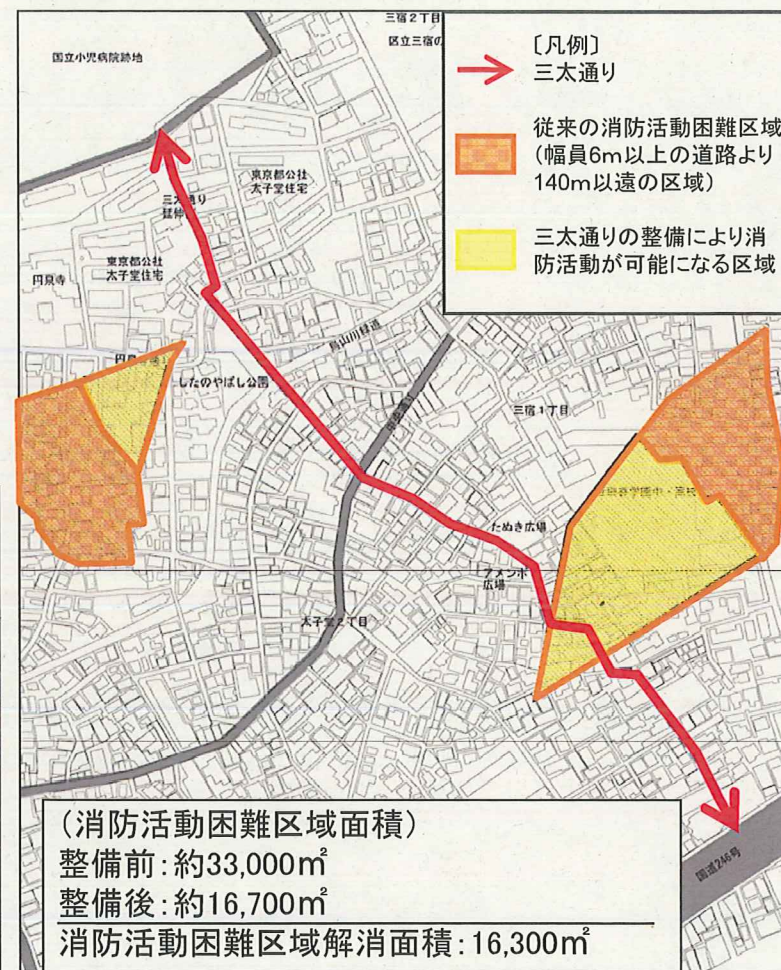
③消防活動困難区域の解消 約3.3ha⇒約1.7ha

（右図中の黄色部分 約16,000m²を解消。）

〔延焼シミュレーション〕

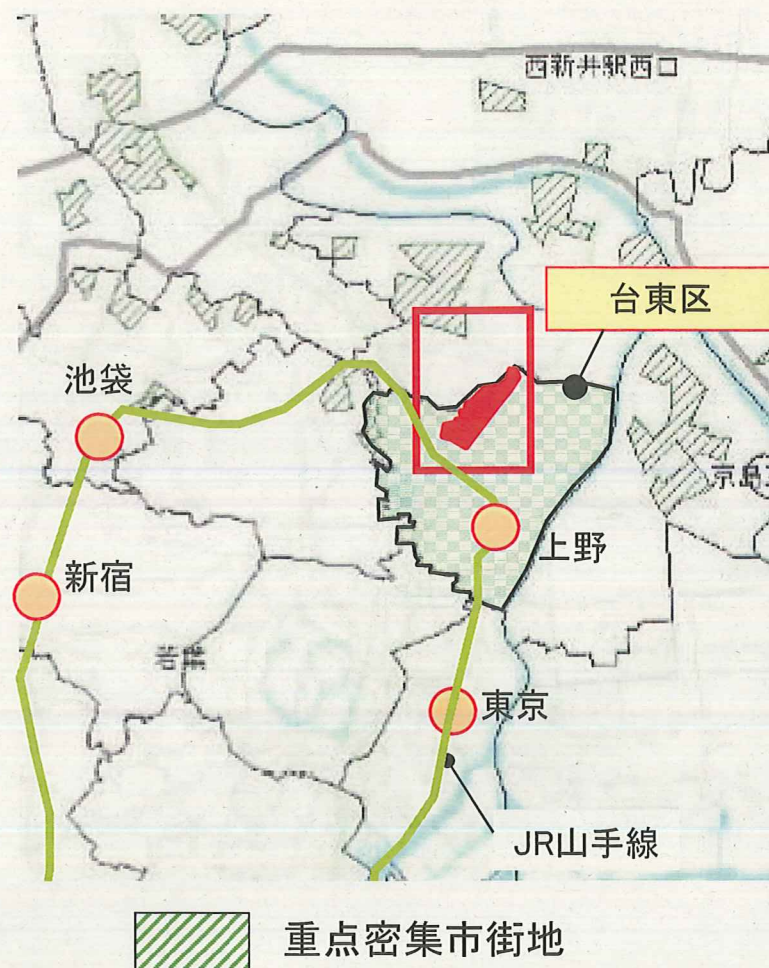


〔消防活動困難区域図〕

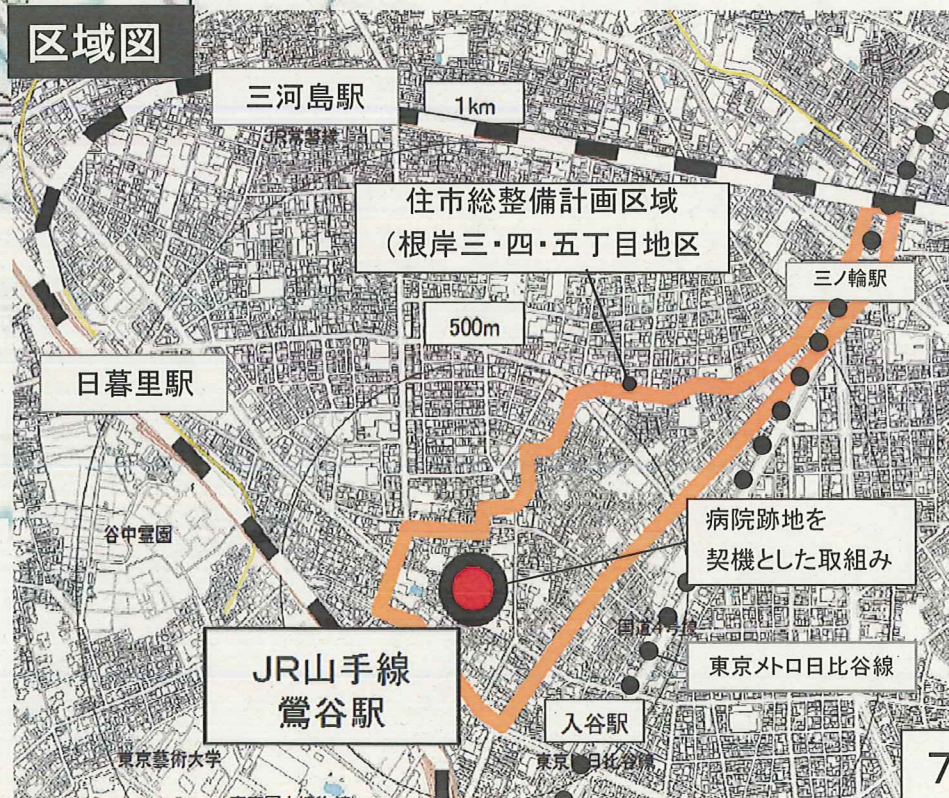


根岸三丁目地区（台東区）位置図

広域図



区域図



根岸3丁目地区（台東区）の概要①

整備前の状況と課題

地区状況

- ◆老朽木造住宅建て詰め
- ◆避難路ネットワークの未整備
- ◆数少ない避難地
- ◆居住者の高齢化



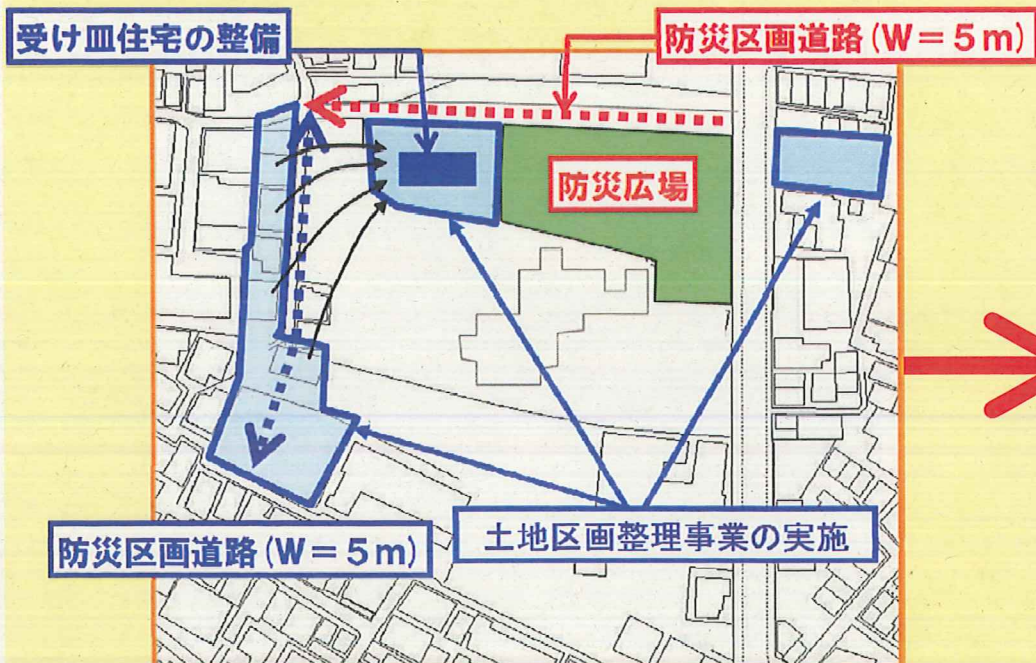
整備目標

- 町の伝統や風情を活かしながら進める密集改善
- 主要生活道路の拡幅整備による避難路確保
- 下谷病院跡地を活用した避難地等の整備
- 高齢・零細権利者の生活再建



根岸3丁目地区（台東区）の概要②

受け皿住宅を活用した防災区画道路の整備



〔事業実施の効果〕

- ・受皿住宅の活用による密集市街地整備の促進
- ・防災区画道路の整備（拡幅 W=2.5m⇒5.0m及び行き止まり解消）による避難路確保

〔機構〕

- ① 受け皿住宅の整備
 - 密集市街地の整備に際し、移転が必要な現居住者のための住宅を整備
- ② 防災区画道路の拡幅整備（受託）、土地区画整理事業の活用
 - 地権者意向を反映した敷地の整形化、道路用地の整備、行き止まり道路を拡幅整備

役割分担



〔台東区〕

先行取得地を活用した

- ① 防災広場
- ② 防災区画道路の整備

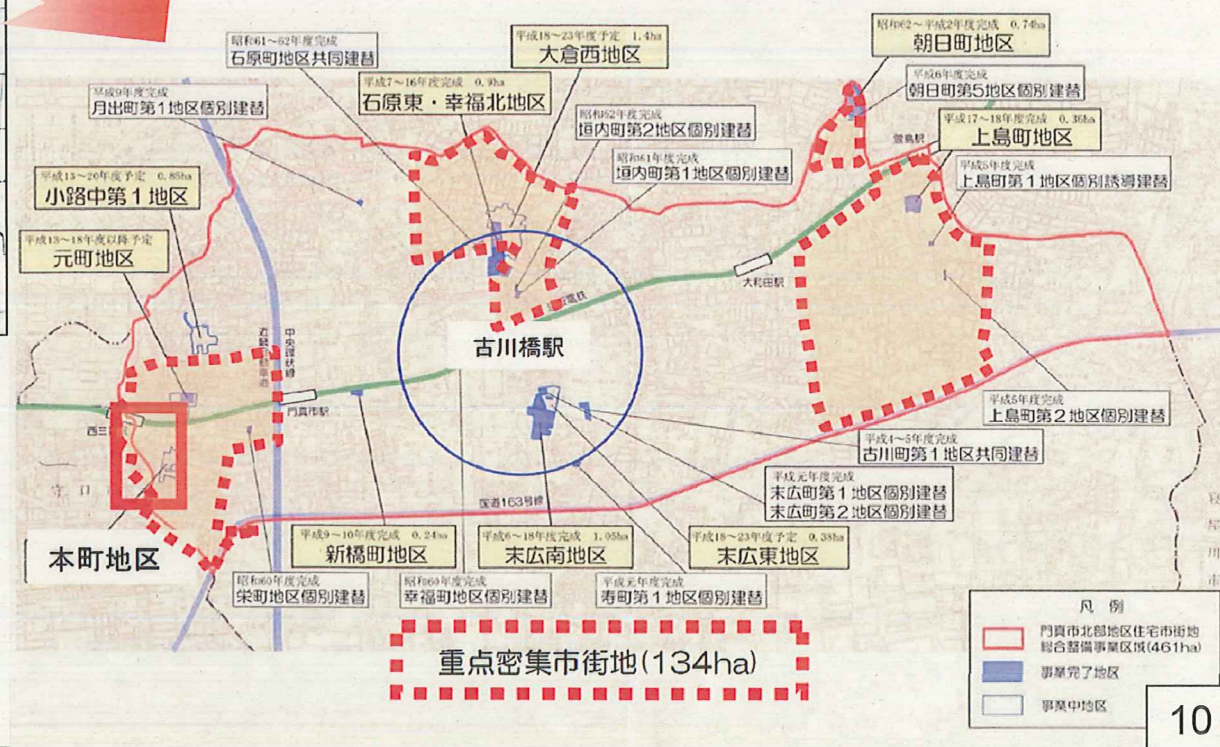
門真市本町地区（大阪府）概要①

大阪エリア、門真市での密集市街地の状況



- 重点密集市街地
- 大阪府「災害に強い住まいとまちづくり促進区域（整備すべき地域）」・大阪市「大阪市の防災まちづくり計画」防災性向上重点地区

門真市における密集市街地整備の取組み



門真市本町地区（大阪府）概要②

民間の力を活用した防災性の高い街区整備



市が建替えにより防災性の高い
街区整備を実現

防災街区整備事業〔都市機構施行〕による一体整備



官民の役割分担・連携による事業推進

- | | |
|-------|-----------------------------|
| 門真市 | ・ 種地の取得 |
| | ・ 防災性の高い街区整備（市営住宅建替） |
| 都市機構 | ・ 市有地を有効活用した公共施設、防災街区の一体的整備 |
| | ～ 防災街区整備事業の施行 |
| 民間事業者 | ・ 防災性の高い施設建築物の整備 |

門真市本町地区（大阪府）の概要③

事業実施による効果

地域防災性の向上

- ①避難経路の確保
 - ・ 防災道路の整備
- ②延焼遮断帯の形成
 - ・ 防災機能を備えた公園整備
 - ・ 沿道の不燃化
- ③消防活動困難区域の解消
 約2.8ha⇒約1.9ha
 (図中の黄色部分 約9,000㎡を解消。)



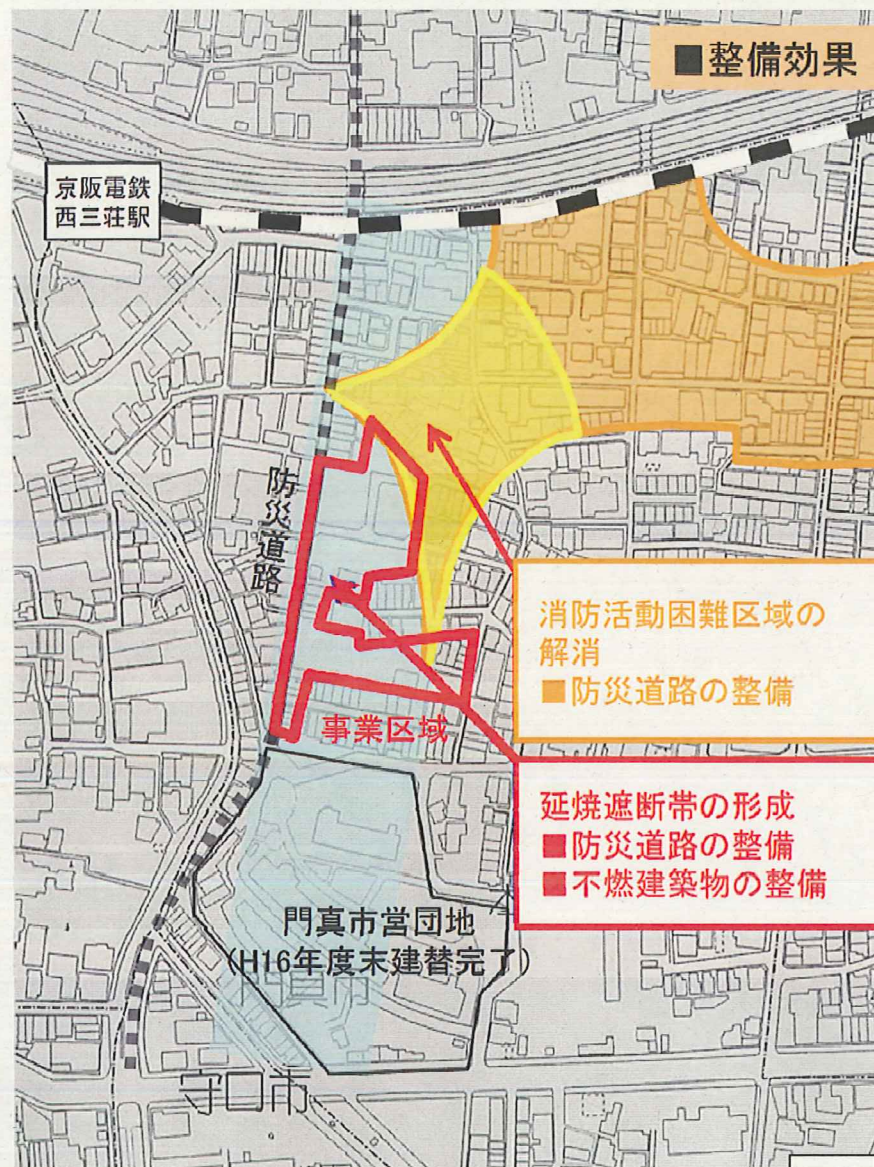
門真市本町地区南西部より北側
 ※赤線が現在の道路。薄青部が拡幅部分。



地区北側の市営住宅跡地の様子



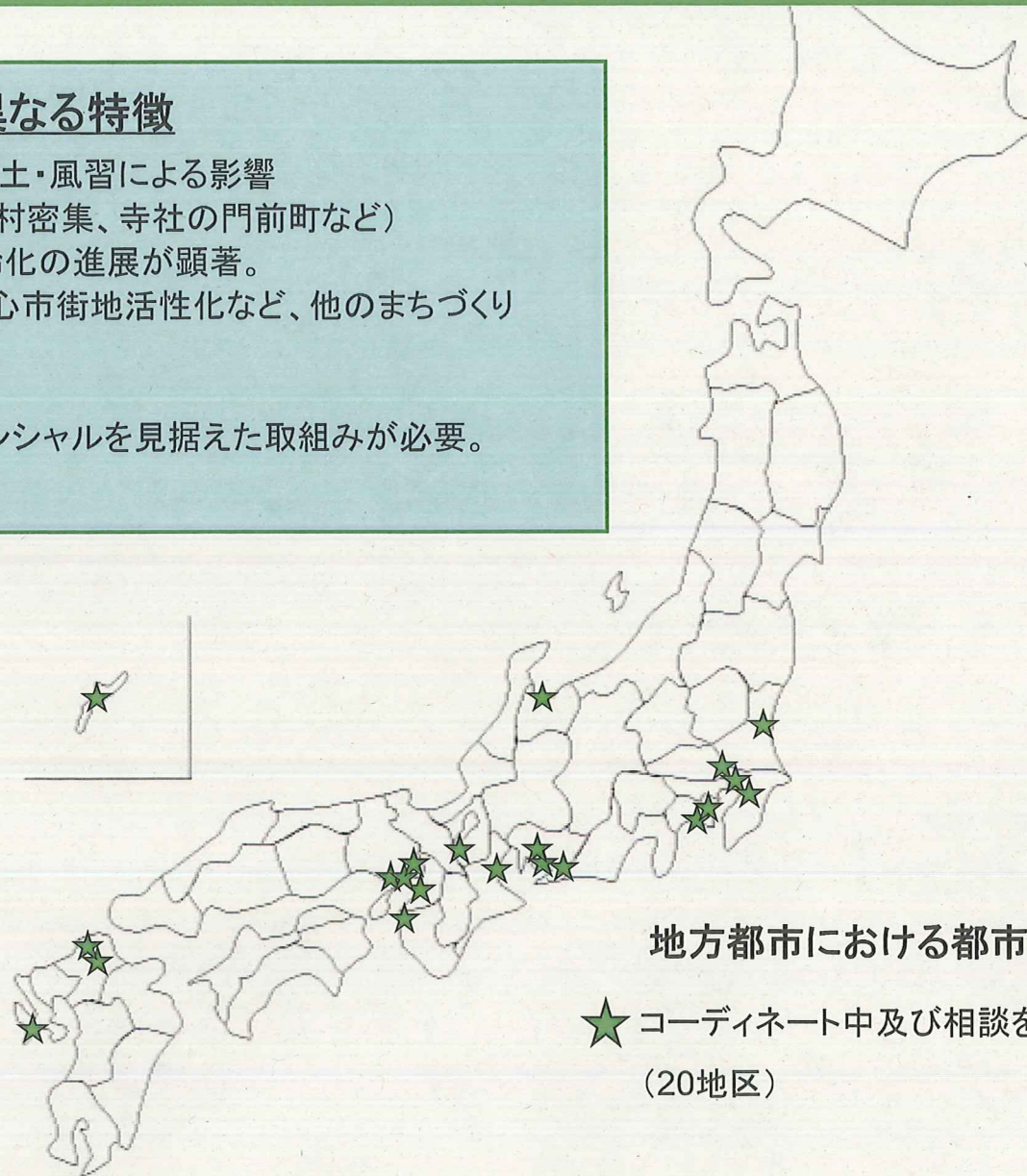
地区周辺の消防活動困難区域の現在の様子



地方都市における密集市街地の取組み

大都市部とは異なる特徴

- 地形、気候、風土・風習による影響
(斜面地密集、漁村密集、寺社の門前町など)
- 人口減少・高齢化の進展が顕著。
- 産業・観光・中心市街地活性化など、他のまちづくり課題との相関。
- 不動産のポテンシャルを見据えた取組みが必要。



地方都市における都市機構の取組み状況

- ★ コーディネート中及び相談を頂いている市区町村
(20地区)