住み続けられる防災まちづくり
～根岸三・四・五丁目地区防災区画道路Ｂ路線整備の取組み～

独立行政法人都市再生機構　東日本都市再生本部

街に、ルネッサンス　UR　UR都市機構

密集市街地の改善は、長年にわたり喫緊の課題とされていますが、東日本大震災を経て、その緊急性が高まっています。東京都は、昨年度「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」を発表し、今後都内では密集市街地の改善を加速することが求められています。

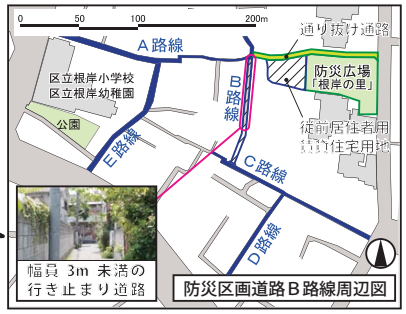
本事例は、台東区と都市再生機構が連携して、関係地権者、借家人との合意形成上の課題を事業スキームの工夫により解決し、整備の主要素である道路拡幅整備、沿道の老朽木造住宅の除却・建物の不燃化をおこない、避難路ネットワークの形成を短期間に完遂し、周辺への波及効果をもたらした事例です。

■　従前の状況と課題

根岸三丁目地区は、戦災を免れたため、下町風情を残す古くからの住宅街ですが、狭隘道路や老朽木造住宅等が多いなど、防災上多くの課題を抱えています。

■　防災区画道路Ｂ路線の状況

台東区は、平成 14 年度から住宅市街地総合整備事業を実施し、防災広場と広場北側の通り抜け通路を整備しましたが、接続する防災区画道路Ｂ路線は幅員３ｍ未満の行き止まりで、沿道には老朽木造住宅が多く、高齢な借家人が多く居住するなど、さらなる対応が求められていました。



課題の解決に向けた事業スキーム

■　課題に適切に対応したスキームの構築

Ｂ路線の整備を進めるためには、

①各土地所有者の意向に沿った土地の整形化
②多数の高齢借家人の移転先確保

といった、合意形成上の課題がありました。

そこで、①②の課題に対応するため、下記事業スキームを構築しました。

①区が先行取得していた複数の区有地を活用した飛び施行地区の土地区画整理事業による土地の再配置
②土地所有者及び借家人の生活再建を可能とするため、従前居住者用賃貸住宅の建設

先行整備：病院跡地取得による防災広場整備，まちづくり用地の確保
⇩
更なる整備：防災広場への避難路ネットワーク整備
（Ｂ路線の拡幅 / 行き止まり解消、沿道老朽木造住宅の除却）
⇩
整備を実現するための課題
①各土地所有者の意向に沿った土地の整形化　②多数の高齢借家人の移転先確保
⇩
ＵＲの活用
①土地区画整理事業による土地の再配置　②従前居住者用賃貸住宅の活用
⇩
避難路ネットワークの形成⇒防災性の向上
区代替地の整備⇒他整備箇所への波及効果

■　台東区との役割分担による円滑な事業推進

区と UR は「根岸三・四・五丁目地区のまちづくりに関する協定書」を締結し、適切な役割分担のもと、両者が連携して事業に取り組みました。

区（事業の主体）
- 道路事業 → 委託 → UR（事業の支援）
- 借家人等の生活再建 → 要請 → UR（事業の支援）

UR（事業の支援）
- 受託：権利者等交渉支援／土地区画整理事業の施行（個人施行）による用地確保／工事発注、施工管理
- 機構事業：従前居住者用賃貸住宅の建設・管理

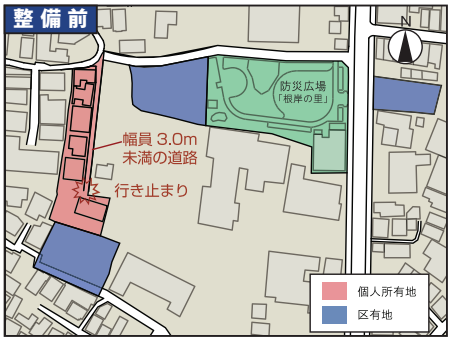
必要戸数借り上げ

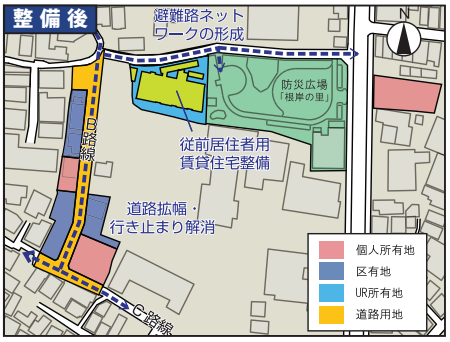
①　土地区画整理事業による土地の再配置

名称	根岸三丁目中央土地区画整理事業
施行者	ＵＲ（個人同意施行）
事業面積	約 0.3ha
事業期間	平成 21 年５月～平成 24 年 12 月
事業費	約 51（百万円）
公共施設	防災区画道路Ｂ路線（南側区間）（幅員５ｍ、延長約 90m） 防災区画道路Ｃ路線（一部区間）（幅員４ｍ、延長約 30m）

土地所有者の意向に応えるため、下記ポイントに留意した換地計画を作成し、土地区画整理事業によって土地の再配置を行いました。

換地計画のポイント
- 一部区有地を従前公共用地とみなし、道路用地として活用した。
- 代替地として活用しやすいよう、区有地を道路沿いに分割換地した。
- 各個人権利者の意向に合わせ、整形化した土地を換地した。

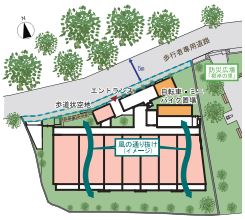




②　従前居住者用賃貸住宅の活用

名称	コンフォール根岸
敷地面積	766.73 ㎡
用途地域	第１種住居地域
容積率 / 建坪率	200%/60%
構造・階数	RC５階建（一部４階）
建築面積	434 ㎡（56%）
延床面積	1,454 ㎡（177%）
住宅戸数	34 戸
住戸形式・面積	1K,1DK（27.82~40.45 ㎡）

沿道の老朽木造住宅には、高齢の借家人が多く居住しており、民間賃貸や公営住宅では移転先を見つけることが困難であったため、UR が区有地を取得し、台東区の要請に基づき従前居住者用賃貸住宅の整備を行うことで、借家人の移転先を確保しました。



左上　：　建物北側外観写真
右上　：　建物配置図
右下　：　建物北側立面図

事業の効果

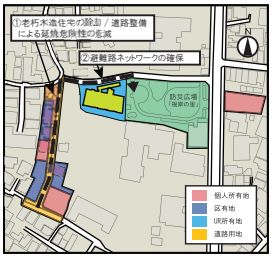
■　既存コミュニティを保持しつつ、３年半でＢ路線の整備を実施

①延焼危険性の低減

Ｂ路線整備及びＢ路線沿道の老朽木造住宅が除却されたことにより、周辺区域の延焼危険性を低減された。

②避難路ネットワークの確保

Ｂ路線の拡幅と行き止まりの解消により、防災広場への避難路ネットワークを確保できた。



■　周辺への波及効果

- 土地区画整理事業によって整備した代替地を活用することにより、他の防災区画道路整備に係る用地取得を促進した。
- 従前居住者用賃貸住宅は、区が実施する他密集事業地区の関係権利者の移転先としても活用されている。