

事例発表 4

UR都市機構における
都市再生事業について

平成 26 年 5 月 22 日

独立行政法人 都市再生機構
都市再生部 事業管理第 1 チーム

主査 吉 野 崇

第24回住宅市街地整備推進協議会 全国会議

UR都市機構における都市再生事業について

H26.5.22

UR都市機構 都市再生部 事業管理第1チーム 吉野

拠点開発型の事例

- 千住大橋駅周辺地区
- 青陵の街・六本松地区

事例①

千住大橋駅周辺地区

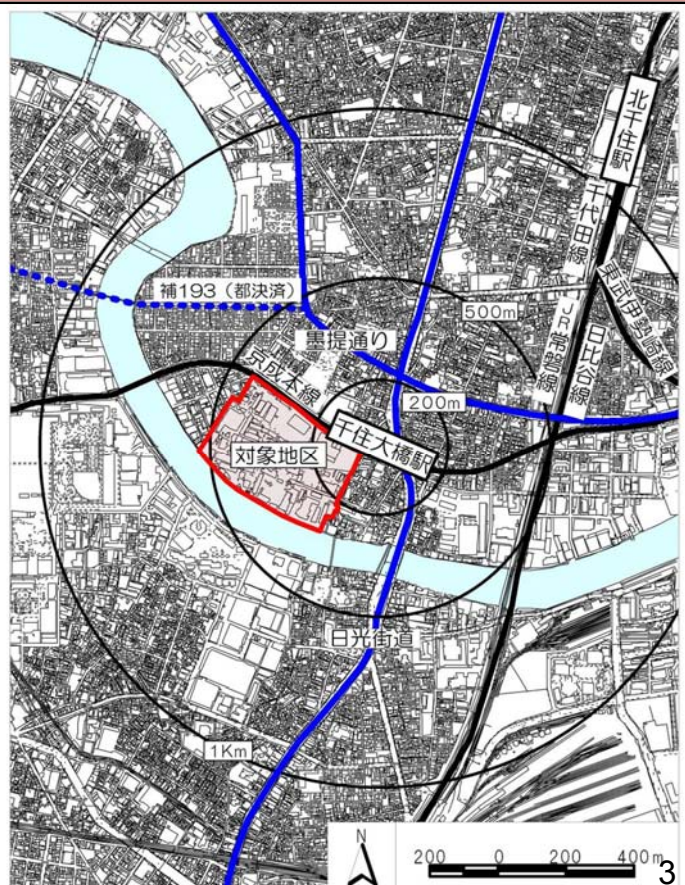
2

位置図・概要

位置



所在地	東京都足立区千住緑町 1丁目1番1外
所有者 (計約12ha)	(株)ニッピ (株)リーガルコーポレーション 独立行政法人都市再生機構
最寄り駅	京成本線 千住大橋駅





街に、ルネッサンス

 UR **UR都市機構**

整備地区の名称:千住大橋駅周辺地区

- ・整備地区:28.5ha
- ・重点整備地区:17.0ha

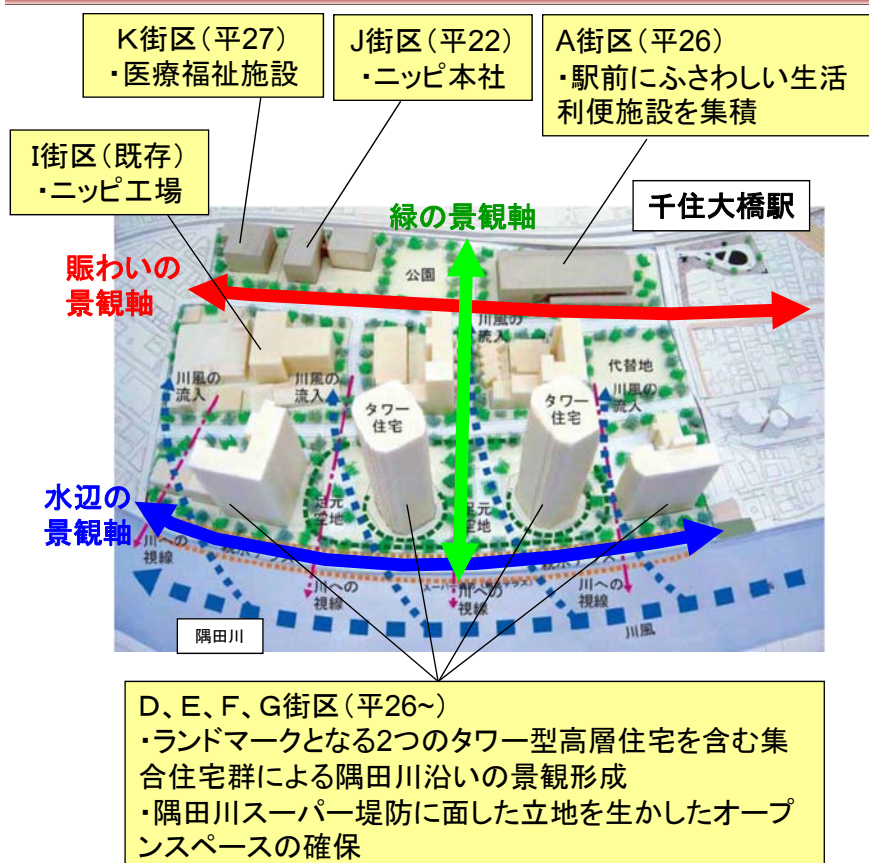
凡 例

住宅用地
住工共存用地
商業・業務系複合用地
駅前商業用地
工業用地
公共公益施設用地
公園・緑地（既存）
公園・緑地（計画）
その他
計画道路（主要道路）
計画道路（主要区画道路）
計画道路（区画道路）
自転車歩行者専用道路
歩行者専用道路
整備地区（約28.5ha）
重点整備地区（約17.0ha）
拠点の開発区域（約13.2ha）
A工区（約12.4ha）
B工区（約0.8ha）

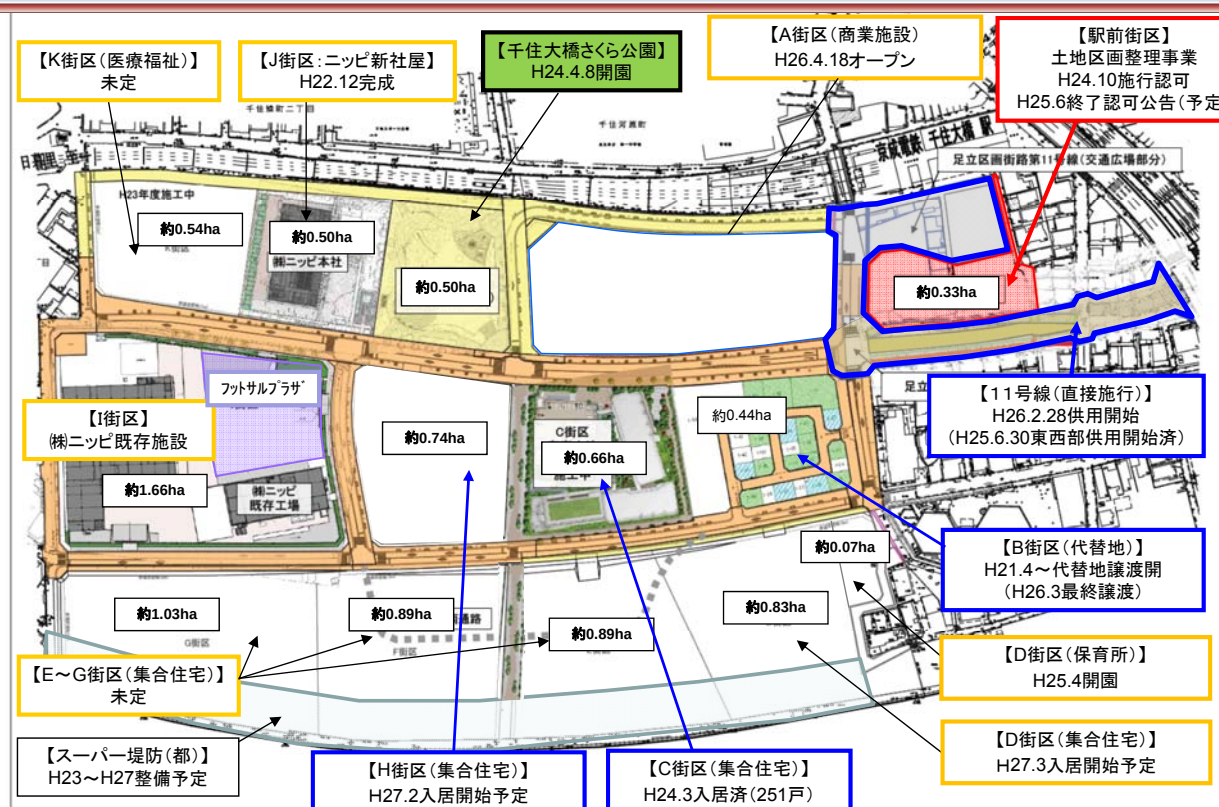
0 50 100 200m

5

整備イメージ



進捗状況



※平成26年4月時点の計画であり、今後変更となる場合があります



現地の状況



(主要区画道路1号)



(歩専道1号)



(千住大橋さくら公園)



(千住大橋さくら公園)

8



現地の状況



(C街区)



(B街区)



(H街区)

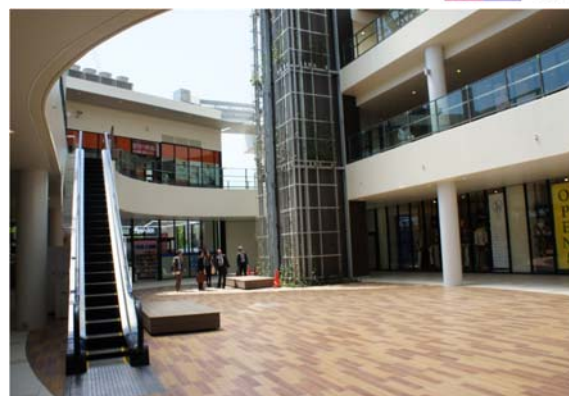


(公園とニッピ新社屋)

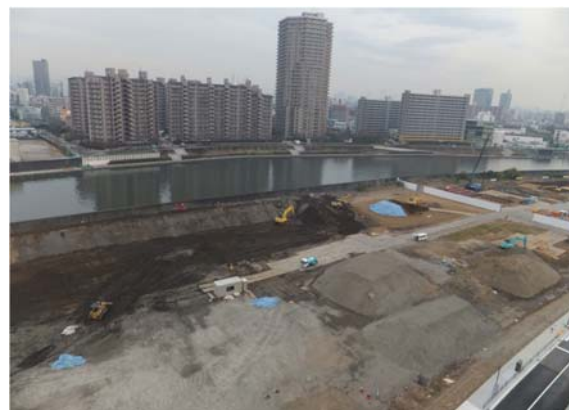
9



現地の状況



(A街区商業施設)



(スーパー堤防盛土工事)

10



現地の状況



(11号東西部分)



(11号東西部分)



(11号交通広場部分)



(11号交通広場部分)

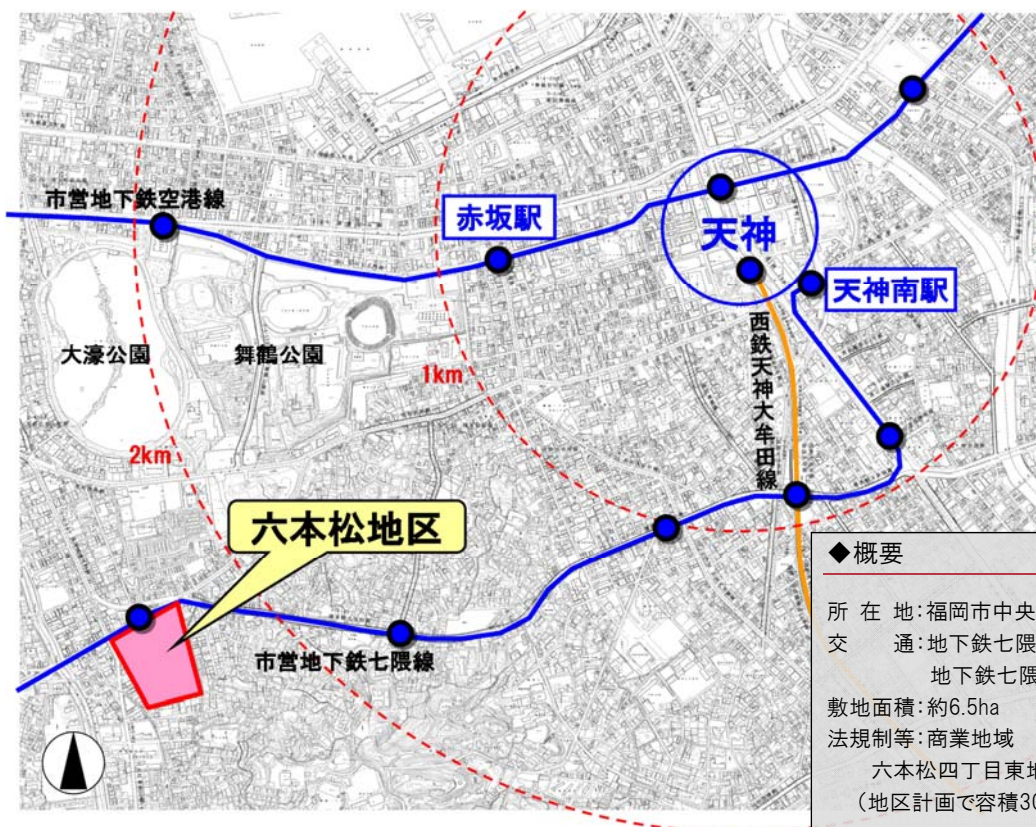
11

事例② 青陵の街・六本松地区

12

位置図・概要

■位置図



◆概要

所在地: 福岡市中央区六本松四丁目
交通: 地下鉄七隈線「六本松駅」駅前
地下鉄七隈線「天神南駅」まで8分
敷地面積: 約6.5ha
法規制等: 商業地域
六本松四丁目東地区地区計画
(地区計画で容積300%、建蔽60%に制限)

13

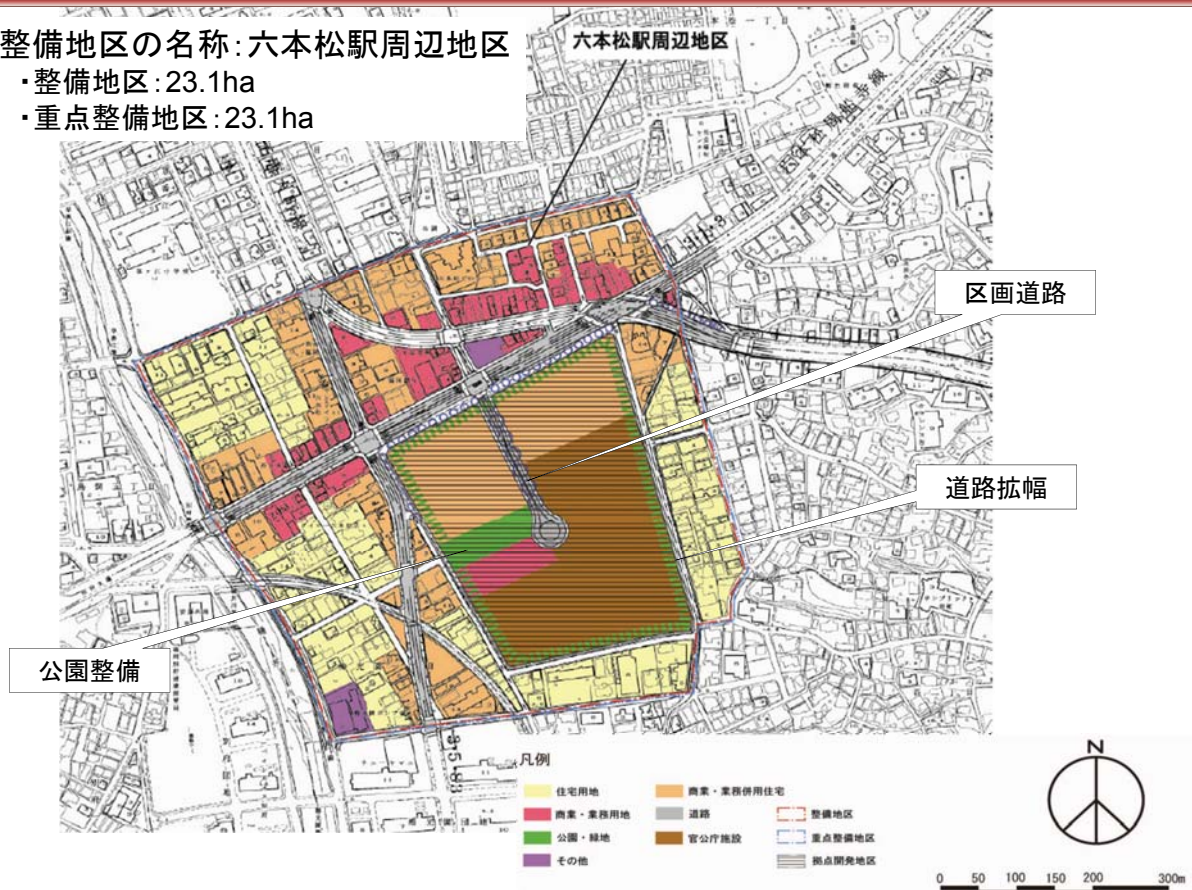


UR都市機構



整備地区の名称:六本松駅周辺地区

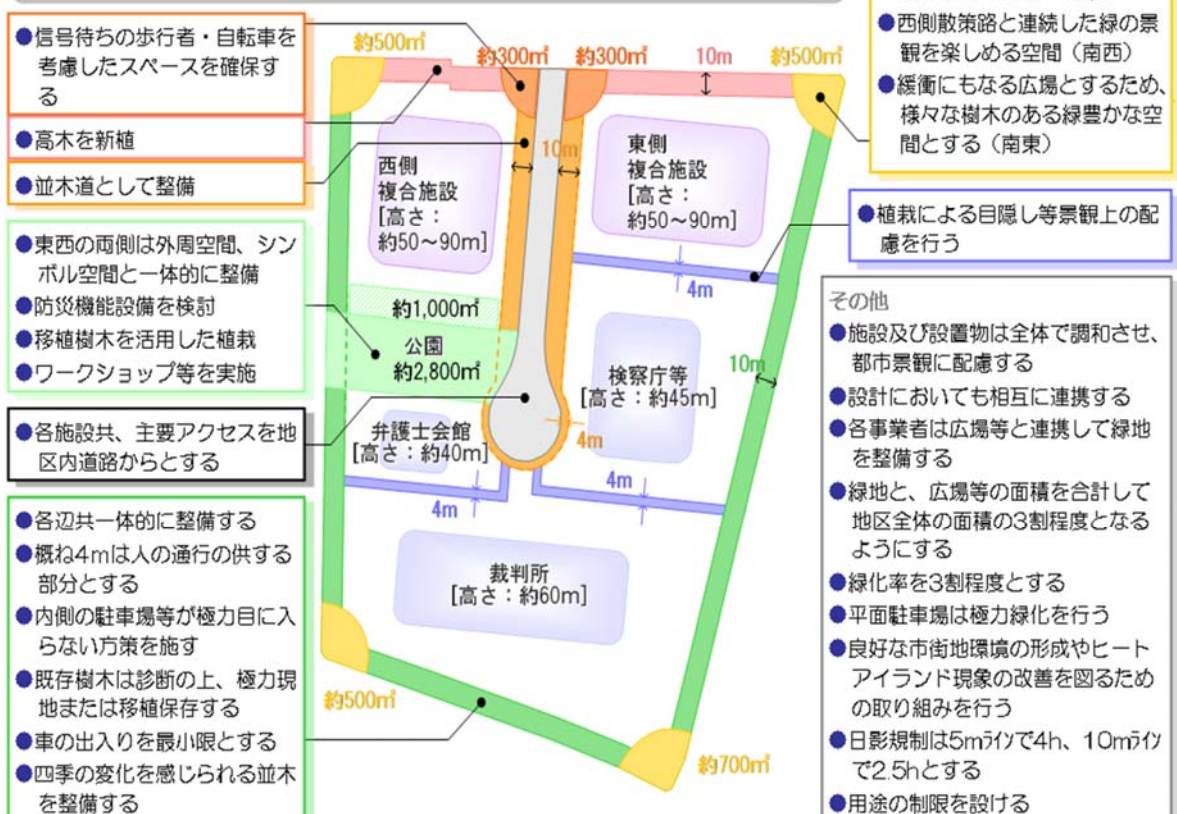
- ・整備地区:23.1ha
- ・重点整備地区:23.1ha



16

まちづくりガイドライン(整備ルール)

ガイドラインにより規定するルール(抜粋)



17

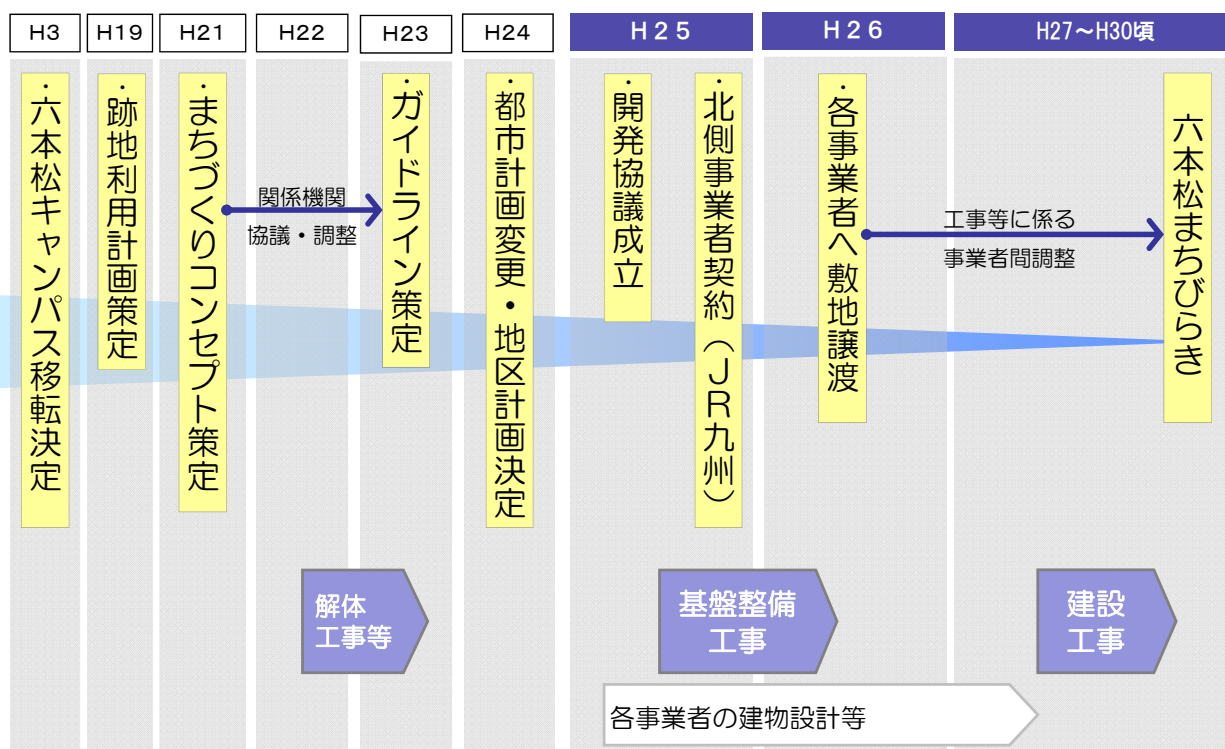
整備イメージ



※これはURが作成したイメージであり実際のものとは異なります。

18

事業スケジュール



19

密集市街地整備型の事例

●根岸三丁目地区

●京島三丁目地区

事例③ 根岸三丁目地区

■所在地

台東区根岸三丁目

■交通条件

JR「鶯谷駅」徒歩6分

■公法上の制限

- ・第一種住居地域(300/60)
- ・準防火地域
- ・第3種高度地区

■上位計画等

- ・防災再開発促進地区(H16.4 東京都)
- ・住宅市街地総合整備事業(H14 台東区)(事業期間:H14~H28)



22

整備地区計画図(台東区策定:H14年整備計画承認)



凡例

重点整備街区
:共同・協調建替え促進ゾーン

■■■■ [計 画]防災区画道路

———— [整備済]防災区画道路

○ 偶切り・交差点改良箇所

【整備課題】

■避難路ネットワークの形成

■建物の不燃化促進

■身近な避難場所の確保

⇒平成18年4月に防災広場を整備

23

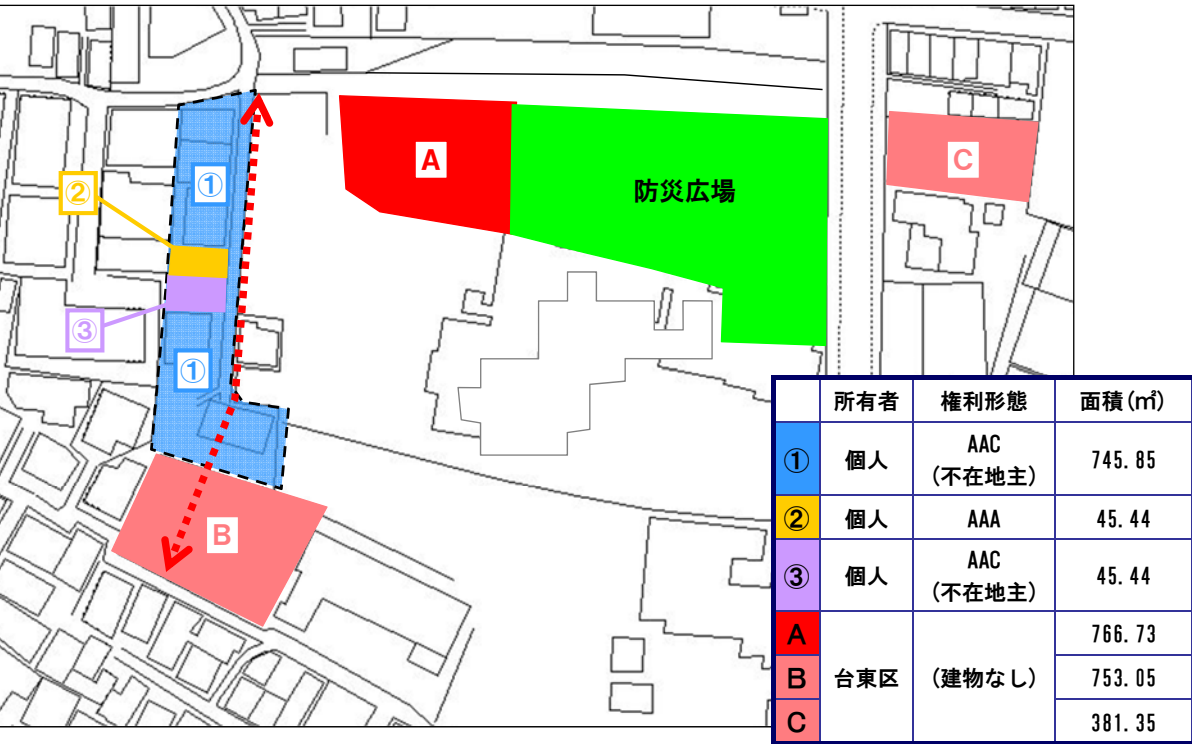
■避難路ネットワークの強化 ⇒ 防災区画道路B路線拡幅と行き止まり解消



24

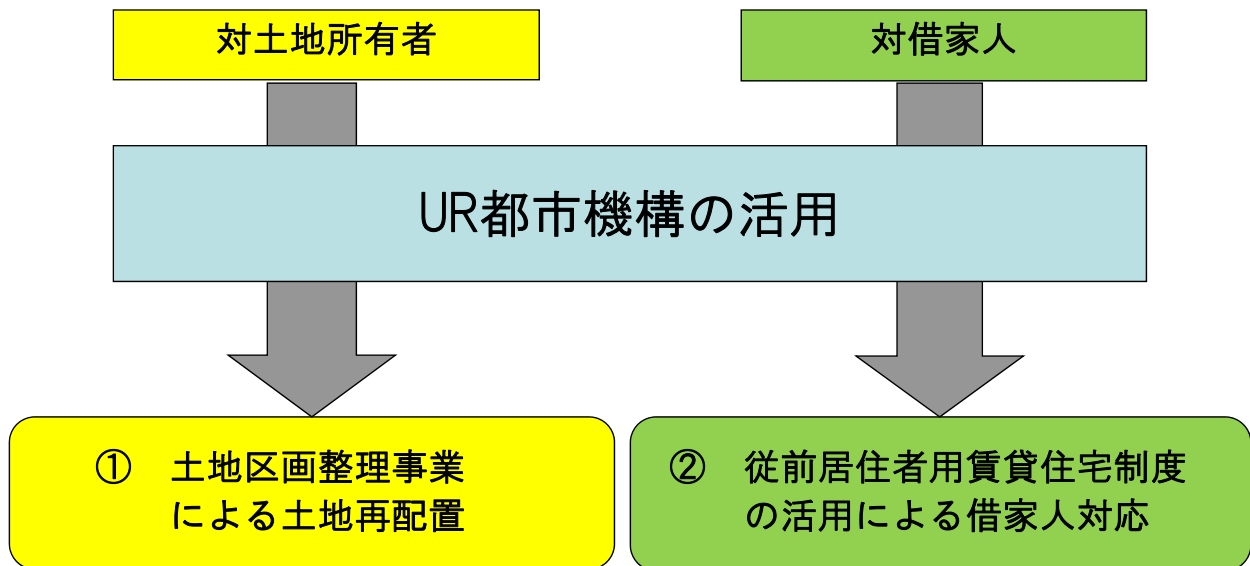
B路線南側の関係権利者状況（事業当初）

土地所有者：個人地権者3名、台東区 / 借家人：多数の高齢者

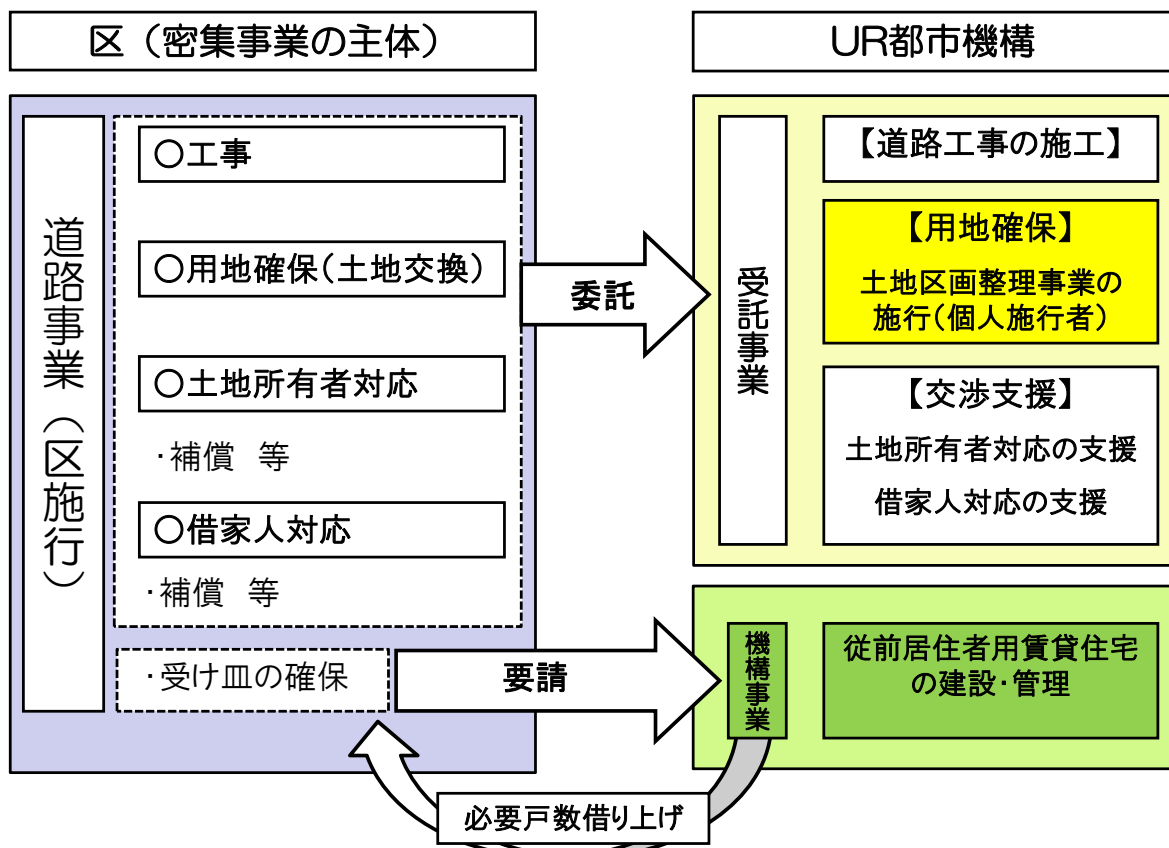


25

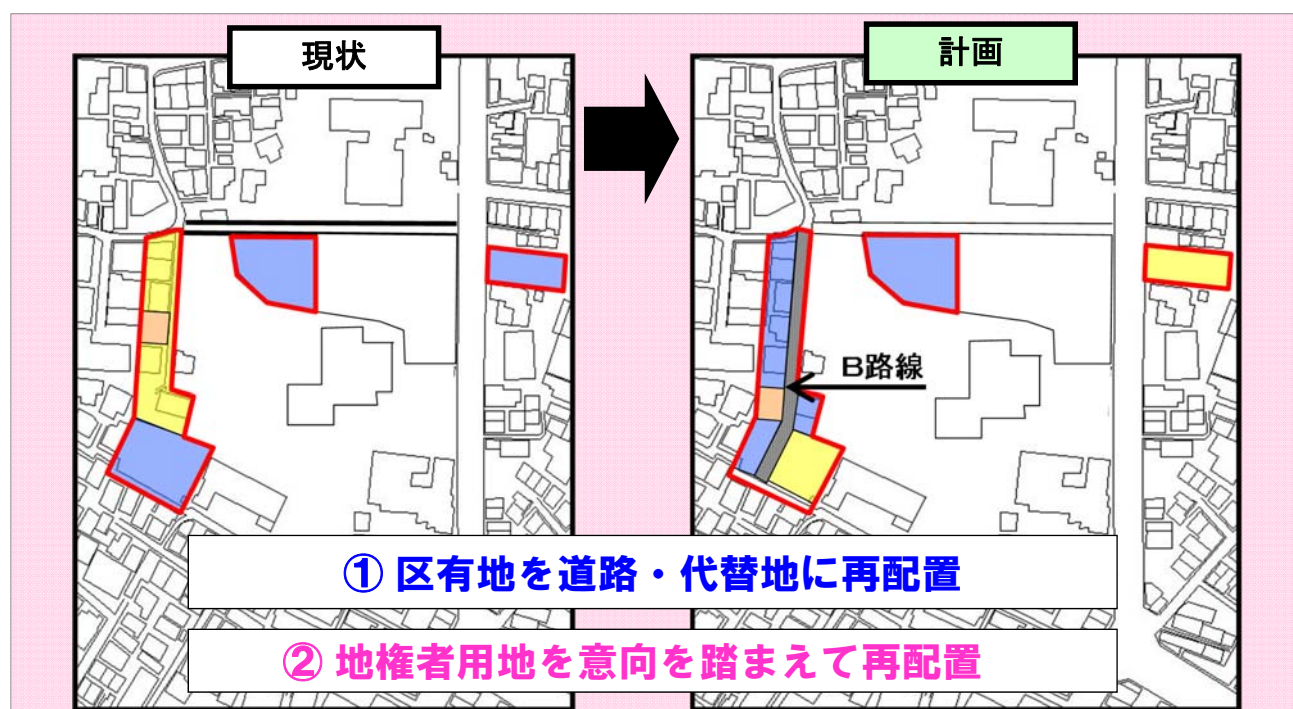
- ① 区取得済み用地を有効活用した道路整備スキームの構築
- ② 多数の高齢借家人への対応



台東区とURとの役割分担



①土地区画整理事業による土地の再配置



28

事業概要（２）

②従前居住者用賃貸住宅の整備＜機構施行＞

- 高齢な借家人が多数存在
- 従前の家賃が低い
- 受け皿となる民間賃貸住宅が不足

- 道路整備に際し、移転先が必要な借家人の受け皿となる賃貸住宅を機構が整備
- 従前居住者の入居する住戸を台東区が借上げ区の費用負担により家賃を低減して賃貸



従前居住者用
賃貸住宅の整備
(5階建34戸)

■整備内容

防災区画道路の拡幅整備



行き止まりの解消



③防災区画道路の拡幅整備＜受託施行＞

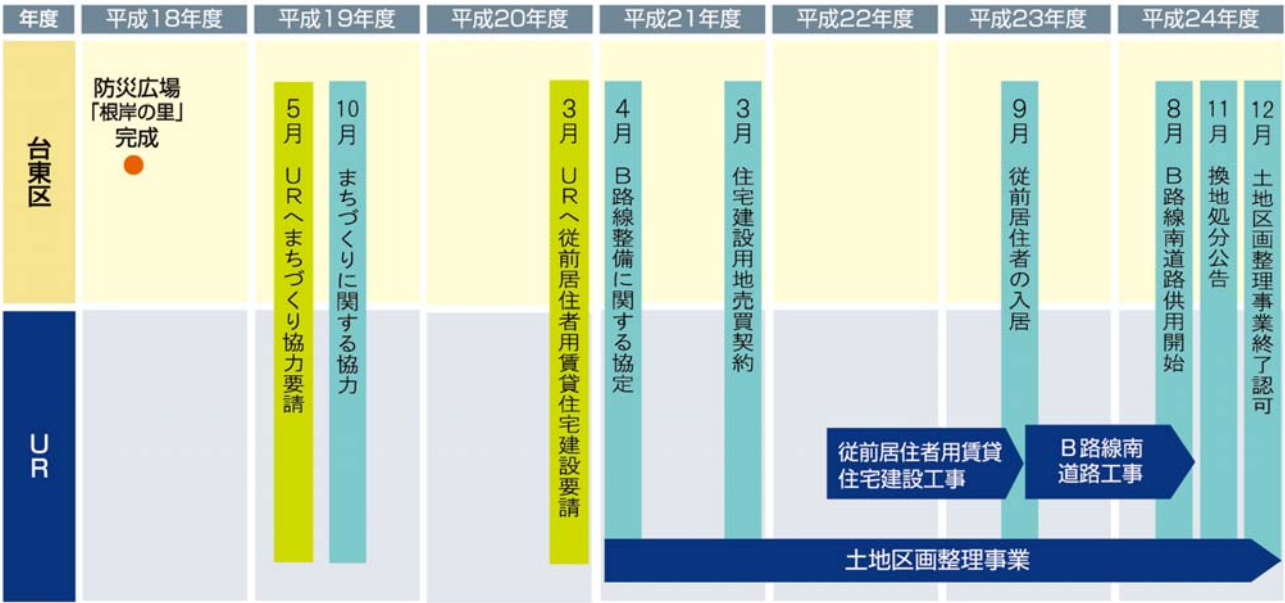
- 借家人移転後、地権者意向を反映した敷地の再配置及び区有地の道路用地等への再配置(土地区画整理事業の活用)により、狭隘道路を拡幅し、行き止まりを解消

29

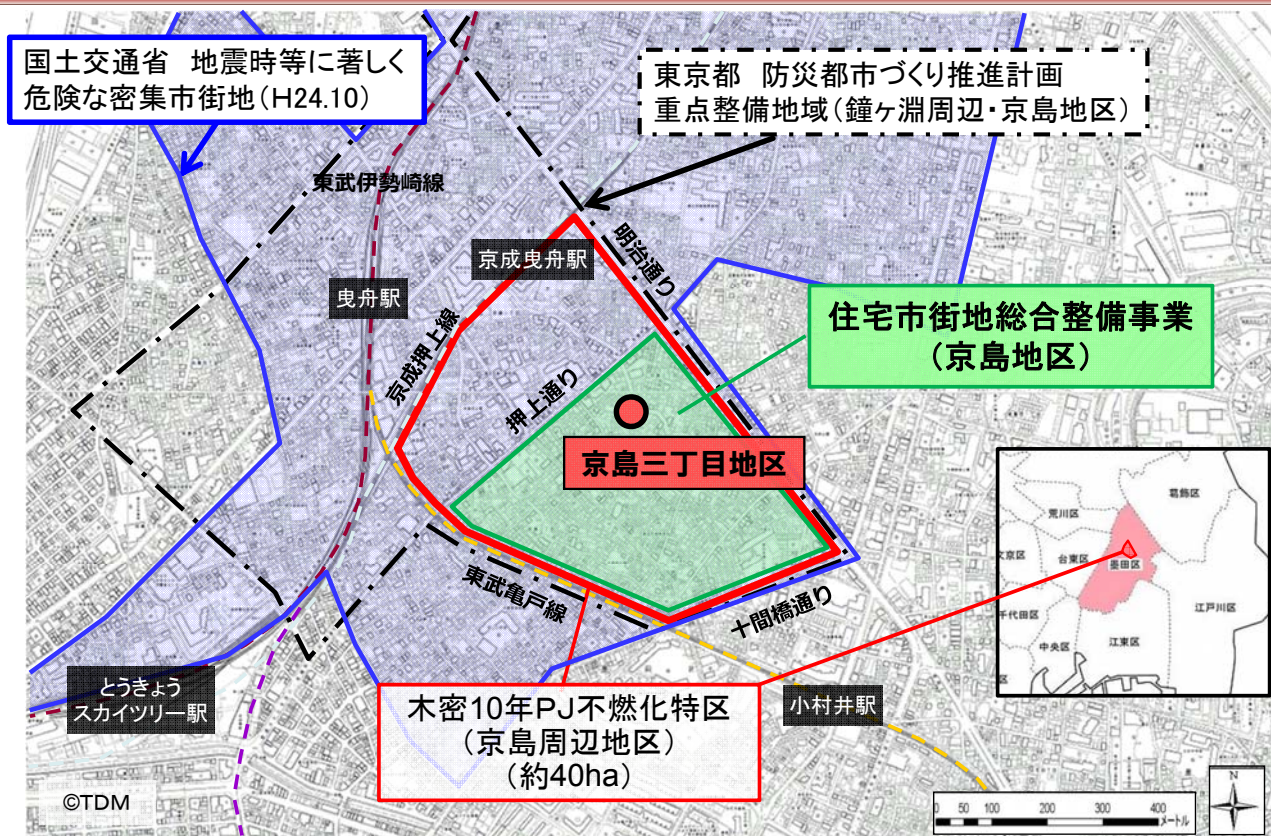


幾構





事例④
京島三丁目地区



34

整備地区計画図

整備地区の名称:京島地区

- ・整備計画承認:昭和58年
- ・整備区域面積:25.5ha

区は密集市街地の整備改善のため、
住宅市街地総合整備事業(密集型)
により以下のような取組を実施。
(H24年度末現在)

- 主要生活道路整備(約579m)
- 細街路整備(114箇所、約1,489m)
- まちづくり用地取得(約13,339㎡)
- コミュニティ住宅の整備
(17棟・173戸)
- 耐震性貯水槽整備(13箇所・163t)
- 防災備蓄倉庫の整備(3箇所)等

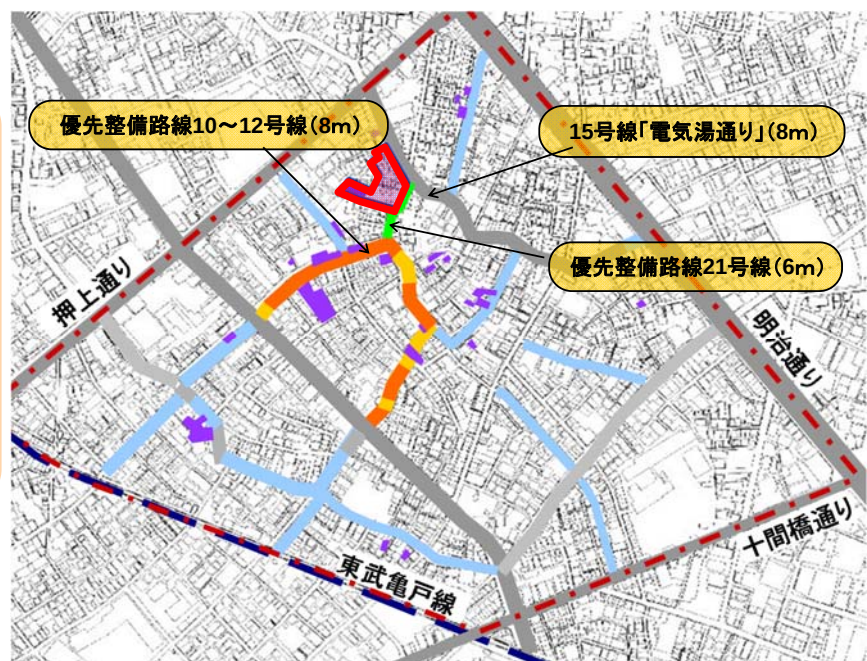
【凡例】

- 優先整備道路(整備済)
■ 優先整備路線(未整備)
■ 優先整備路線21号線 (未整備)

- 主要生活道路(整備済)
■ 主要生活道路(未整備)

■まちづくり事業用地

- 住宅市街地総合整備事業
(密集型)「京島地区」(25.5ha)



35



【課題】

- ・築85年ほどの長屋・木造家屋が密集しており震災発生時には倒壊、延焼の危険性が高いが、借地人7名、借家人4名がおり権利関係が複雑かつ零細であるため、建替えが困難。
- ・道路が狭隘若しくはネットワーク化されていないため、災害時の避難・緊急車両の進入が困難。

36

事業概要等

【事業の目的】

- 区との取組みと連携して、本事業を施行することにより、防災性の向上を実現
- 老朽木造住宅の耐火建築物への建替えによる耐震化・不燃化
- 公共施設整備による避難路及び緊急車両進入路の確保

【事業概要】

- 地区面積 : 約0.2ha
- 事業手法 : 防災街区整備事業(機構施行)
- 事業費 : 約15億円
- 事業期間 : 平成22年度～平成25年度
- 防災施設建築物概要: 延床面積約3,060 m²、5F、36戸
- 公共施設整備: 主要生活道路21号線(4m→6m)、区画道路1号(2.5m→4m)
- 民間活用 : 特定事業参加者制度の活用



37

- 京島地区(25.5ha)の不燃領域率を1.3%向上(URの試算)
- 21号線の拡幅等による避難路・緊急車両侵入路ネットワークの強化
※発災時の周辺住民の避難円滑化のため、事業地区内に避難用通路を設けるとともに、周辺住民との間で避難経路協定を締結し、避難経路を確保。
(密集法に基づく避難経路協定としては全国初)
- 敷地内緑化等による住環境の向上及び地域の活性化

(避難経路)



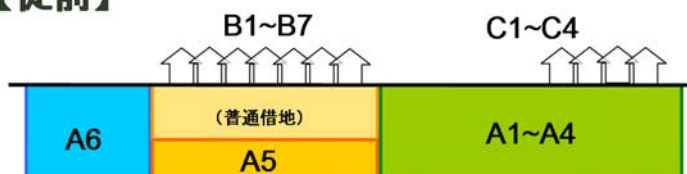
(緑化計画)



38

権利変換計画

【従前】



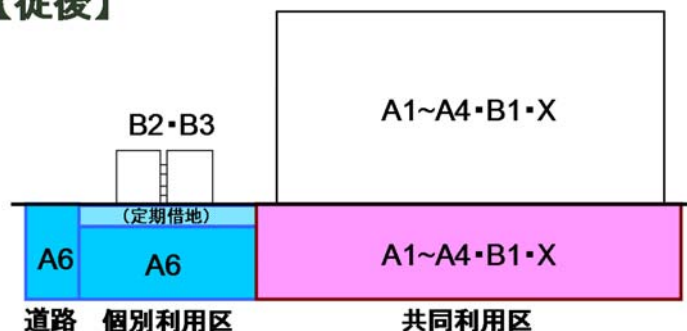
A: 土地所有者
B: 借地権者
C: 借家権者
X: 特定事業参加者

転出者9名(個別利用区へ
移転する2名を除く)のうち
6名は墨田区コミュニティ住
宅へ移転

【従前】



【従後】



【従後】



