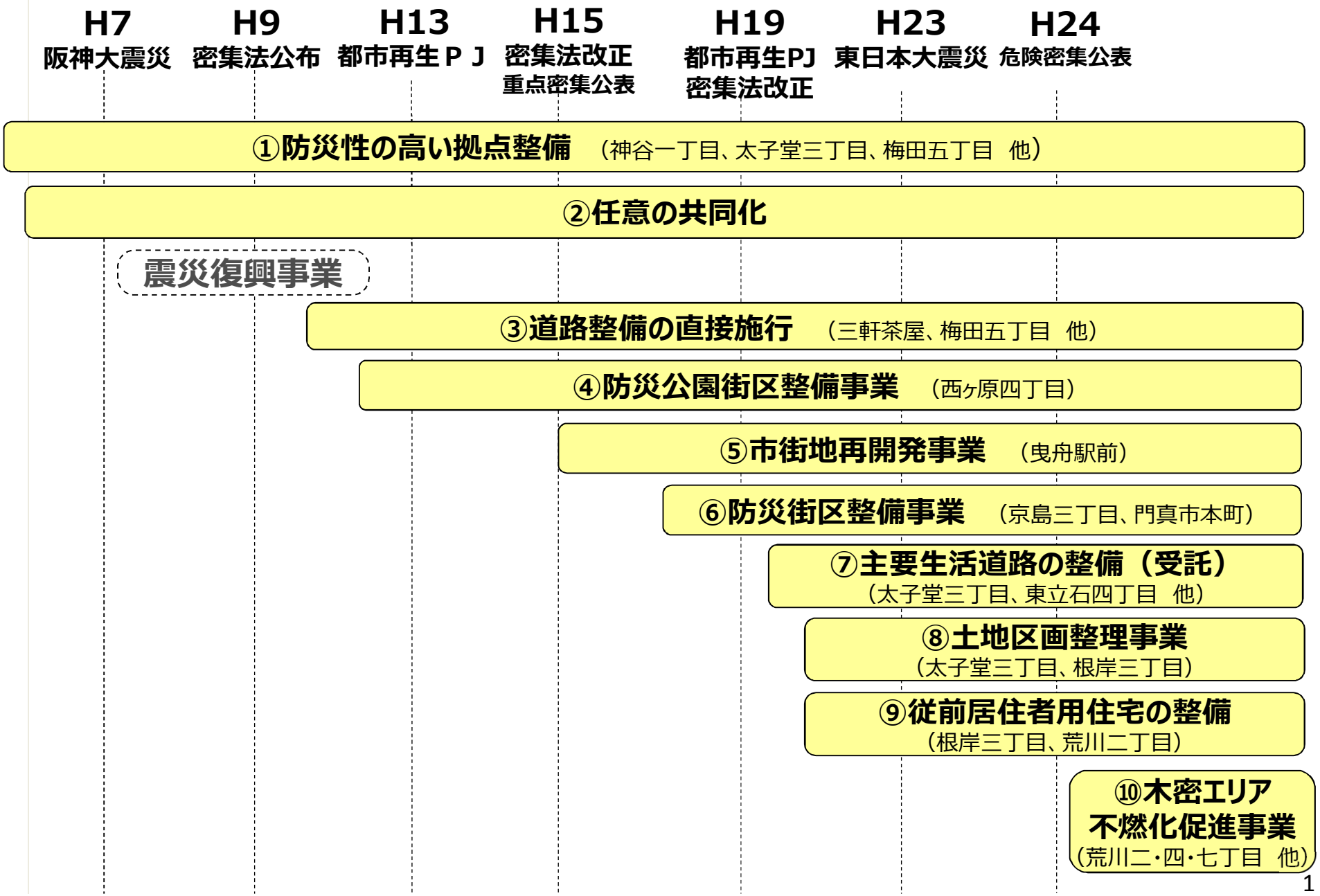
第26回住宅市街地整備推進協議会 全国会議

密集市街地整備におけるUR都市機構の取組み

平成28年5月26日

UR都市機構　都市再生部　事業管理第1チーム　大野

URのこれまでの密集市街地での事業展開



URによる密集市街地整備の総合的支援

○まちづくりのプロセスに応じた地方公共団体との適切な連携・役割分担の下、総合的な支援を実施

【まちづくりのプロセス】

STEP①：初動期

・まちの課題、まちの将来像の共有
（各種計画の策定）

STEP②：展開期

・計画的な建替え誘導
・地区環境の改善

STEP③：活動期

・事業の実施

【ＵＲの支援内容】

コーディネート支援

■まちの課題抽出のための基礎調査
■まちづくり協議会運営支援
■整備方針、整備計画案の策定

■規制誘導計画案（地区計画等）の策定
■合意形成支援（勉強会、相談会等）
■共同化等コーディネート支援

各種事業の実施

■道路整備＋沿道まちづくり
■従前居住者用賃貸住宅の整備
■法定事業の実施（防災街区整備事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等）
■木密エリア不燃化促進事業の実施

これらを総合的にＵＲが支援

東京都の密集市街地におけるURの取組み状況

街に、ルネッサンス
UR都市機構

■**コーディネートの実施**
・協議会運営支援、規制誘導手法検討、共同化支援等を実施中

※内、不燃化特区関係
京島、墨田三（鐘ヶ淵）、荒川二・四・七、弥生町、豊町四・五・六、二葉三・四及び西大井六、北沢、 十条、東立石、堀切、東池袋四・五、西小山（原町一・洗足一）

■**主要生活道路の整備（受託）**
・太子堂(世田谷区）、中葛西(江戸川区)等で完了
・東立石(葛飾区)、荒川、弥生町(中野区)地区等で整備中

■**防災公園街区整備事業**
・西ヶ原四丁目地区（北区）で完了

■**従前居住者用住宅の整備**
・根岸三丁目地区(台東区)で完了
・荒川二丁目地区(荒川区)で完了

■**木密ｴﾘｱ不燃化促進事業**
・荒川二・四・七丁目、東池袋四・五丁目、弥生町三丁目周辺、京島周辺、豊町等地区で実施中

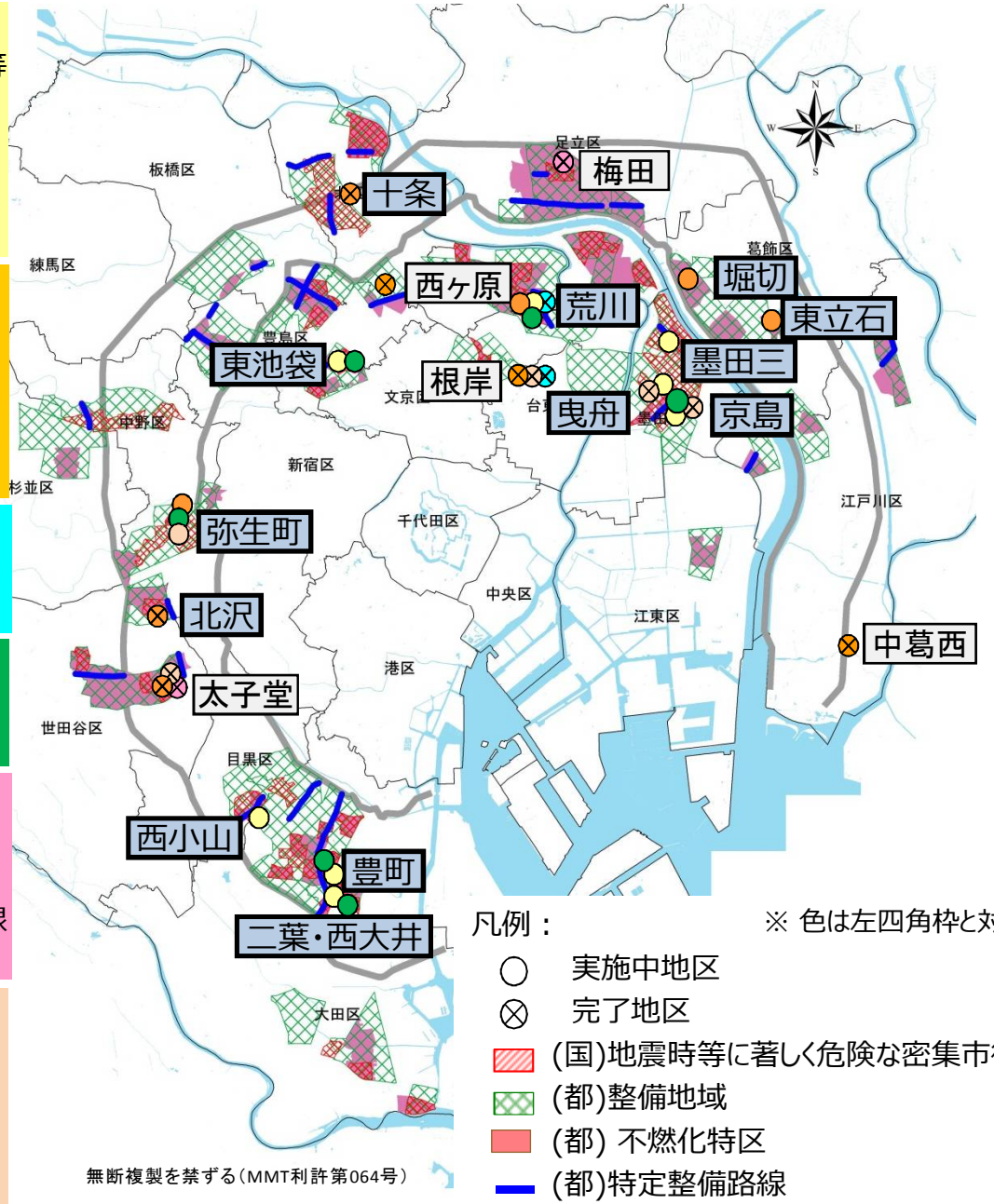
■**防災性の高い拠点整備**
・太子堂三丁目地区(世田谷区)等で完了

■**防災環境軸の整備（直接施行）**
・補助209号線(三軒茶屋：世田谷区)、補助138号線(梅田五丁目：足立区)で完了

■**防災街区整備事業**
・京島三丁目地区(墨田区)で完了

■**土地区画整理事業**
・根岸三丁目中央地区(台東区)等で完了

■**市街地再開発事業**
・曳舟駅前地区(墨田区)で完了



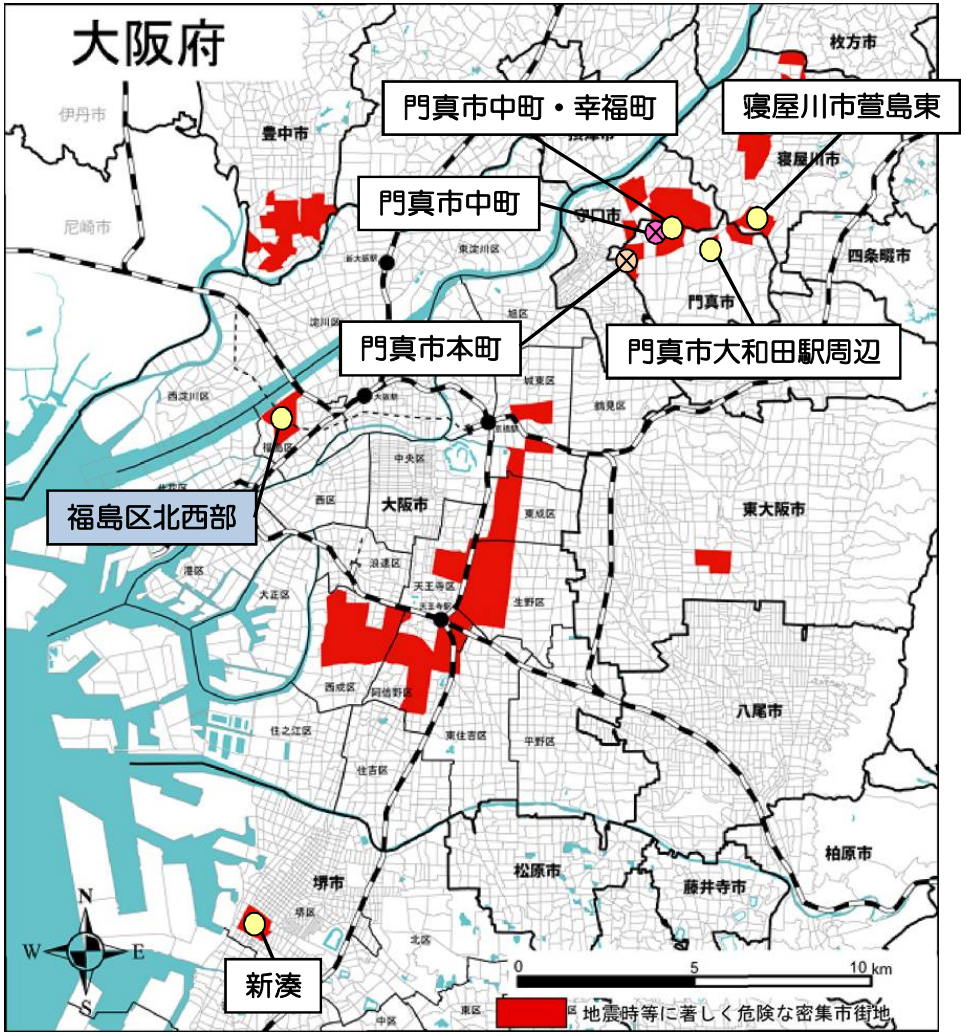
凡例：　※ 色は左四角枠と対応
- ○ 実施中地区
- ⊗ 完了地区
- (国)地震時等に著しく危険な密集市街地
- (都)整備地域
- (都) 不燃化特区
- (都)特定整備路線

無断複製を禁ずる（MMT利許第064号）

大阪府・兵庫県の密集市街地におけるURの取組み

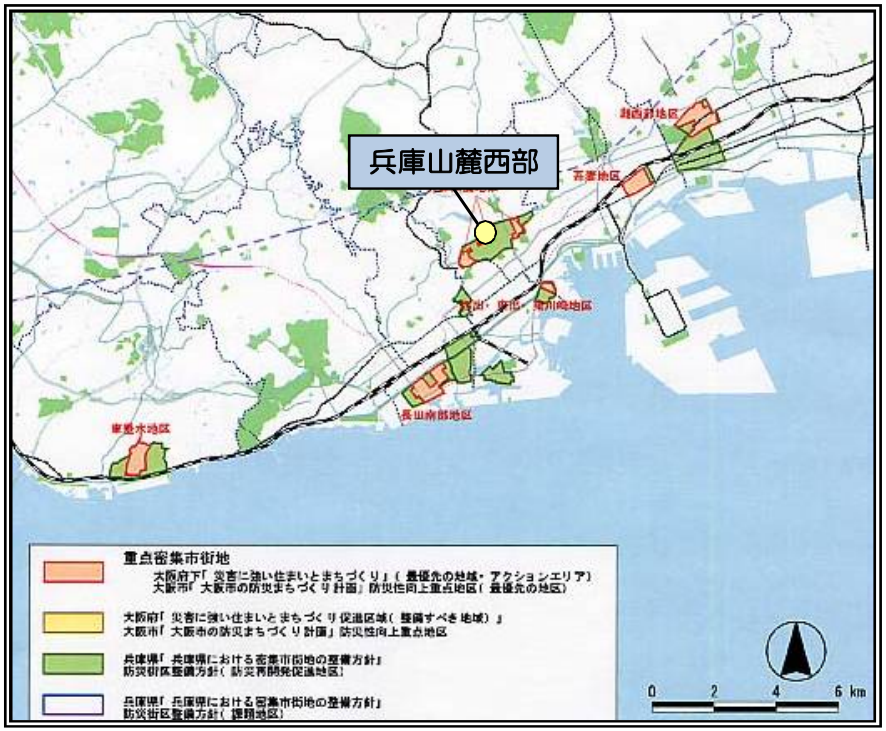
街に、ルネッサンス
UR都市機構

■大阪府の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域図



凡例：
- ○ 実施中地区
- ⊗ 完了地区
- ■ (国)地震時等に著しく危険な密集市街地

■兵庫県における密集市街地位置図



■コーディネートの実施
・事業化方策の検討等を実施中（休止中等も含む）

■防災性の高い拠点整備
・門真市中町地区で整備完了

■防災街区整備事業
・門真市本町地区で完了

密集市街地整備の取組みイメージ

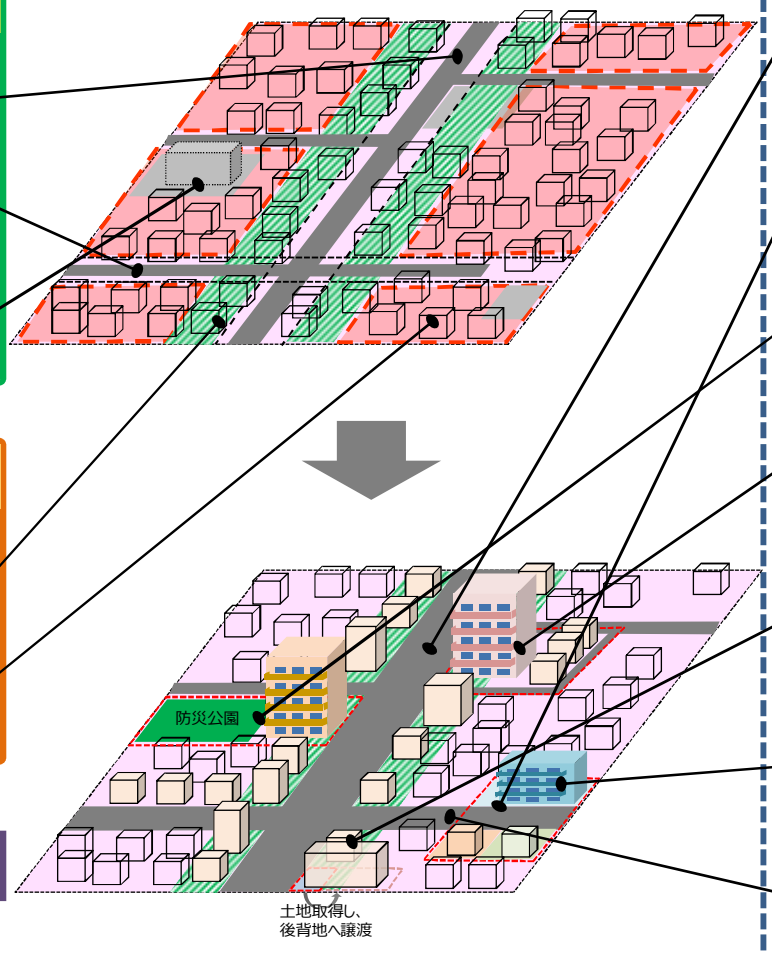
“事前復興”にも資するコーディネートを実施
地方公共団体の街づくりの取組を総合的に支援

密集市街地整備の課題や地方公共団体の整備内容

公共施設整備
- 都市計画道路整備
- 主要生活道路整備
- 公園整備

建築物更新
- （沿道）不燃化
- 老朽建築物除却

住宅困窮者の支援



課題に対して、制度・手法による解決

URの事業手法

道路整備の直接施行	URの事業にあわせて必要となる都計道を地方公共団体の同意により施行
土地区画整理事業	道路拡幅により狭小・不整形な残地が発生する場合等に、土地の交換分合等により円滑な合意形成を図る
防災公園街区整備事業	避難場所として機能する防災公園と周辺市街地を一体的に整備
防災街区整備事業等	老朽木造住宅等の自立更新が困難な場合等に、面的な整備改善を図る
木密エリア不燃化促進事業	URの機動的な土地取得により老朽木造住宅等の除却を図り、取得土地の交換分合等により建替えを促進
従前居住者用賃貸住宅の整備	事業に伴う移転者の受皿住宅を整備し、生活困窮者の生活再建を支援
主要生活道路整備受託	災害時の避難路、緊急車両の通行路となる主要生活道路を受託により整備

国、地方公共団体等と協働し、URの総合力を生かした多様な取組みにより密集市街地整備を実施

コーディネートによる支援について

コーディネートの内容（例）

■地域の調査・分析

地域の状況、課題、優れた特徴等を調査・分析し、整備方針等を定めるための基礎資料を提供。

■整備方針、整備計画、行動計画等の策定支援

地域の調査・分析をもとに、整備方針や整備構想等の策定を支援。また、住宅市街地総合整備事業の整備計画の策定支援や、整備計画を実現するための事業実施計画、行動計画の策定を支援。

■まちづくり協議会等の設立・運営支援

まちづくりを進めるにあたり地域との接点となる協議会等の地元組織の設立・運営を支援。

■地区計画等の規制・誘導手法の検討

地区計画等の導入に向けた検討を行うとともに、住民との協議や説明会等について支援。

■沿道まちづくりの支援

道路の拡幅整備等の事業の実施にあわせて、沿道の共同化や景観形成等のコーディネートを実施し、まちづくりの推進を支援。

■沿道まちづくりの支援

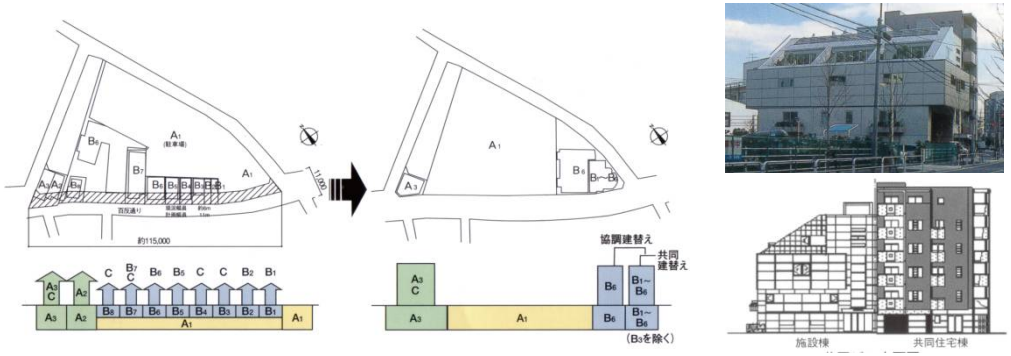
課題のあるエリア等を対象に、住民との協議を通じた効果的な整備方策の検討や事業化に向けた合意形成を支援。

【事例１】

＜コーディネート内容＞
○密集事業導入時における防災生活道路の整備計画・事業計画の策定
○区の用地取得に伴う地権者や関係機関との協議
○防災広場の整備計画に関する周辺住民とのワークショップ開催

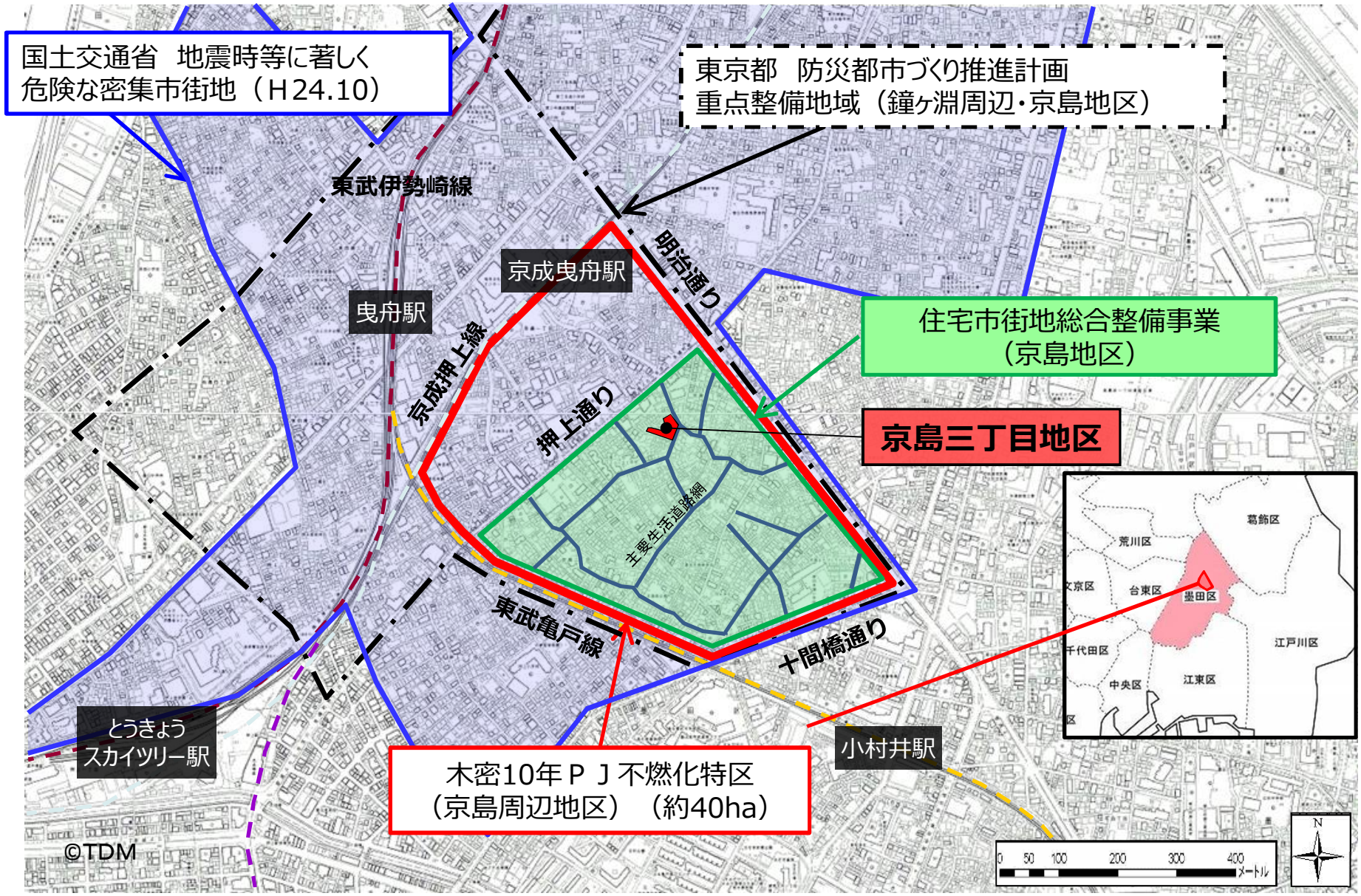
【事例２】

＜コーディネート内容＞
○地区計画の提案や地区整備計画の策定支援
○道路拡幅に伴う土地交換、共同・協調建替え等のコーディネート



取組事例(1) ～防災街区整備事業（京島三丁目地区）【手法⑥】～

○位置図



取組事例(1) ～防災街区整備事業（京島三丁目地区）【手法⑥】～

○京島三丁目地区における従前の状況、課題

【課題】

・大正末期に築造された長屋・木造家屋が密集 ⇒ 震災発生時には倒壊・延焼の高い危険性
・借地人や借家人が多く権利関係が複雑・零細かつ高齢化 ⇒ 自己建替えが困難
・道路が狭隘若しくはネットワーク化されていない ⇒ 災害時の避難・緊急車両の進入が困難

取組事例(1) ～防災街区整備事業（京島三丁目地区）【手法⑥】～

街に、ルネッサンス UR都市機構

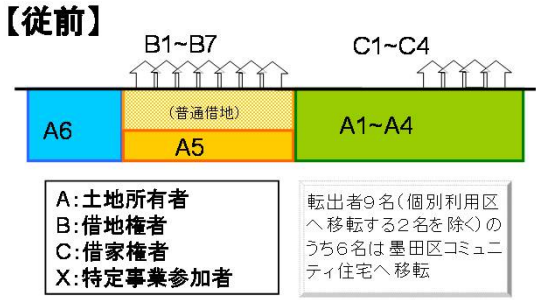
○事業目的

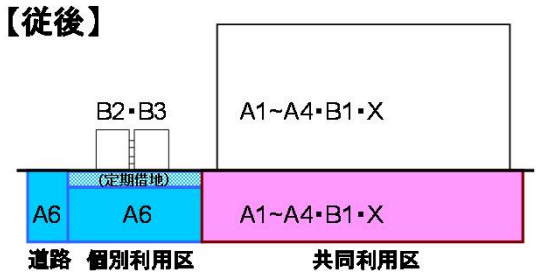
- 主要生活道路21号線の拡幅整備と併せて建築物の不燃化を促進することによる防災性の向上
- 密集住宅市街地における良好な住環境整備

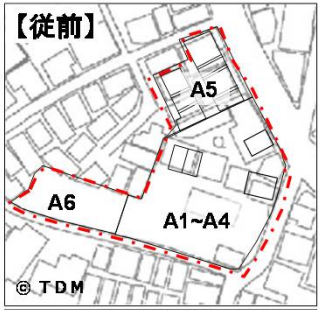
○防災街区整備事業の概要

地区面積	約0.2ha	
施行者	UR都市機構	
事業期間	H22～25年度	
整備内容	共同利用区	宅地及び防災施設建築物の整備
	個別利用区	宅地整備
	公共施設	・主要生活道路21号線（4→6m） ・区画道路1号（2→4m）

◆ 権利変換計画





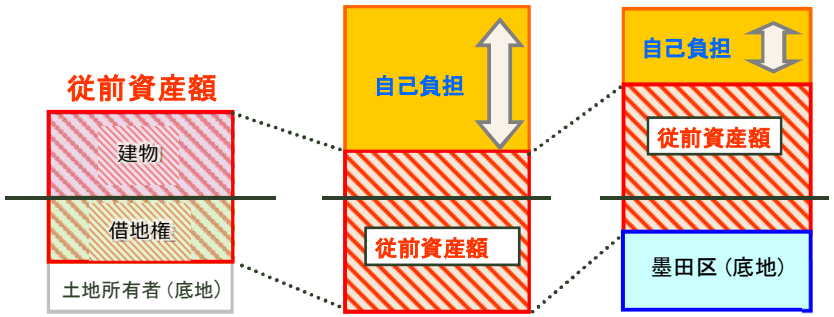


⟷ 災害時の避難経路
※周辺住民と密集法に基づく避難経路協定締結（全国初）

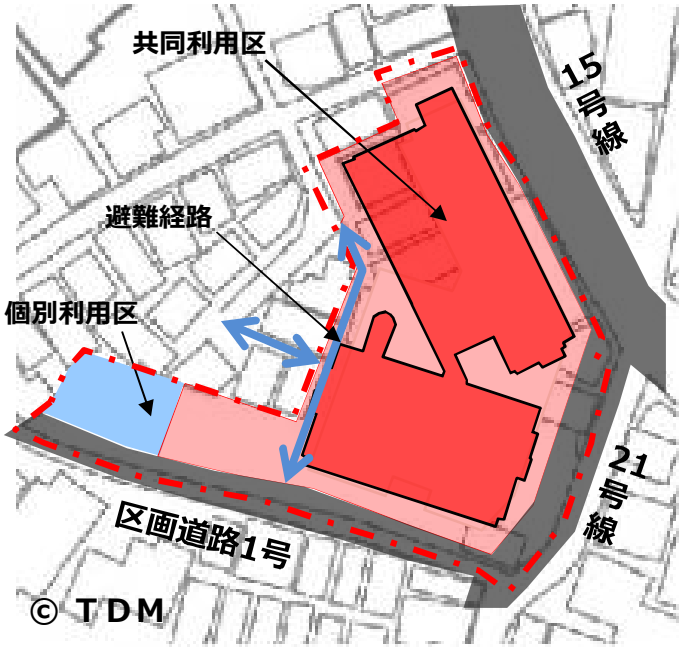
◆ 事業上の工夫（権利者の費用負担軽減）

【従前】 定期借地権の活用 【従後】

普通借地 ▶▶▶ （100%土地所有） ▶▶▶ 定期借地



取組事例(1) ～防災街区整備事業(京島三丁目地区)【手法⑥】～



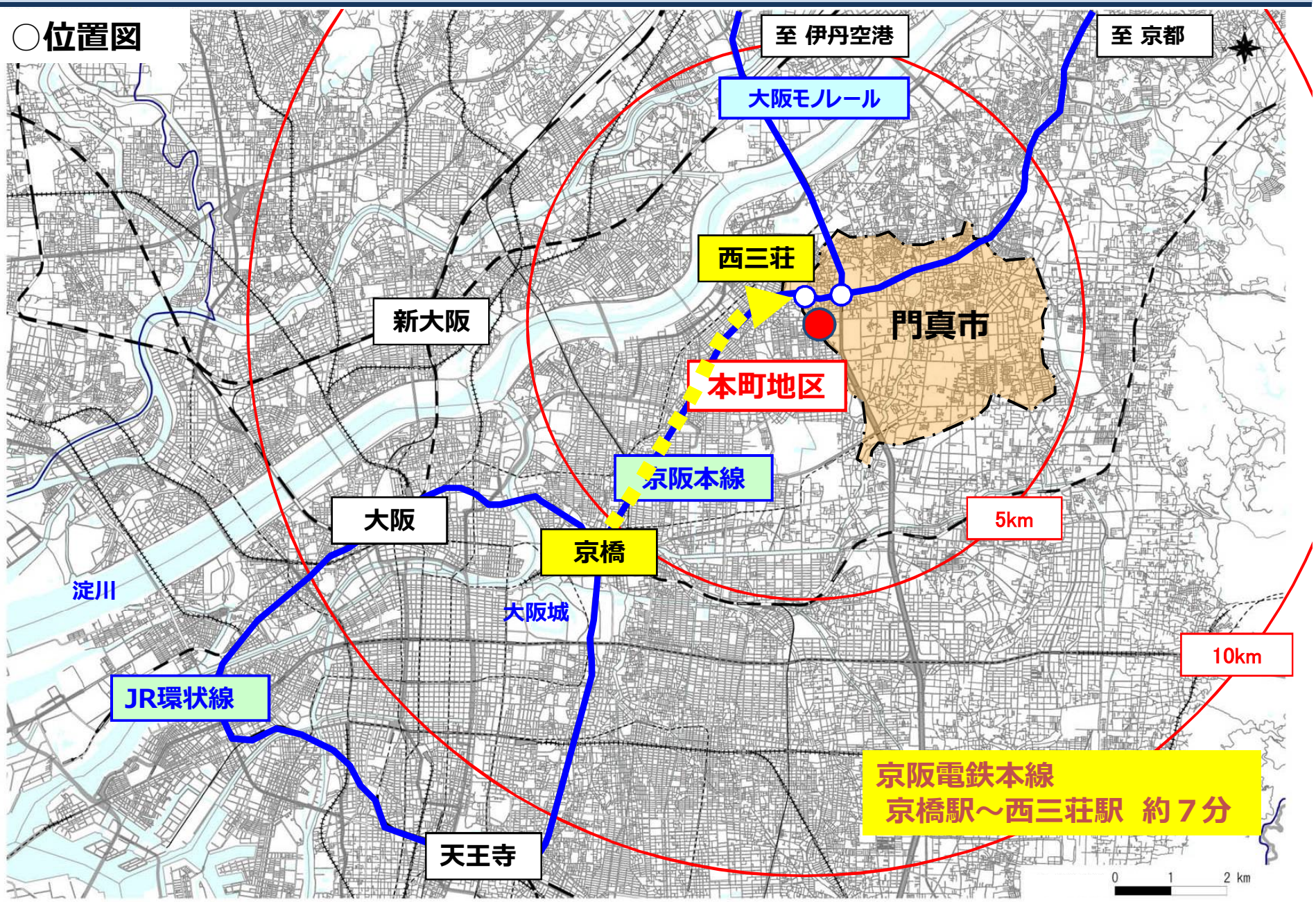
主要生活道路21号線

避難経路

主要生活道路21号線・区画道路1号より

取組事例(2) ～防災街区整備事業(門真本町地区)【手法⑥】～

○位置図



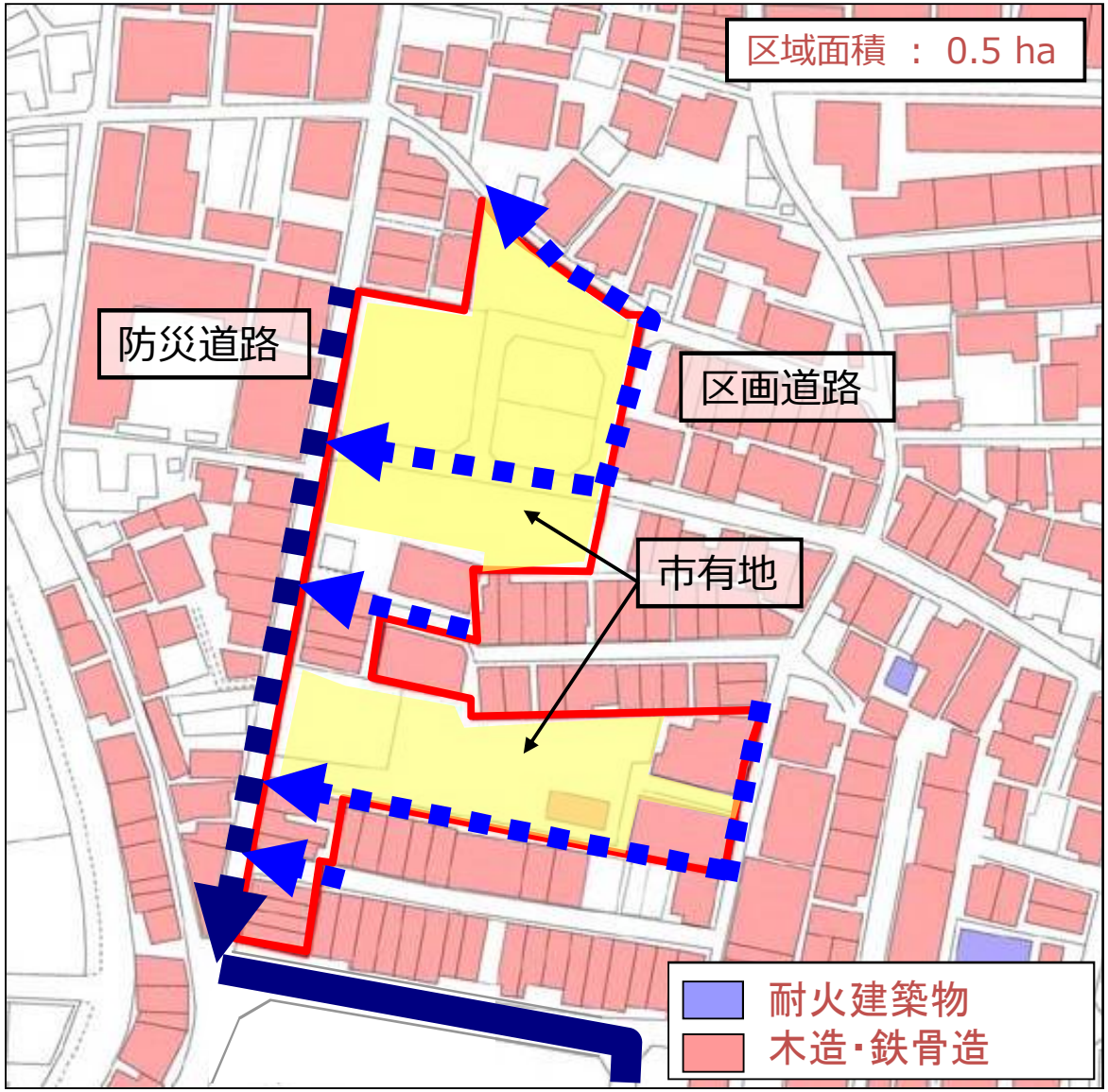
取組事例(2) ～防災街区整備事業（門真本町地区）【手法⑥】～

UR都市機構

○門真本町地区における従前の状況、課題

＜従前の状況＞
- ・公共施設：なし
  （里道・水路 ２％）
- ・老朽木賃住宅等
- ・低未利用の市有地
  （まちづくり用地として保有）

＜課題＞
- ◆ 老朽木造住宅が密集する住宅市街地の不燃化促進
- ◆ 主要生活道路（防災道路）の拡幅整備
- ◆ 防災道路に接続する避難路（区画道路）の確保



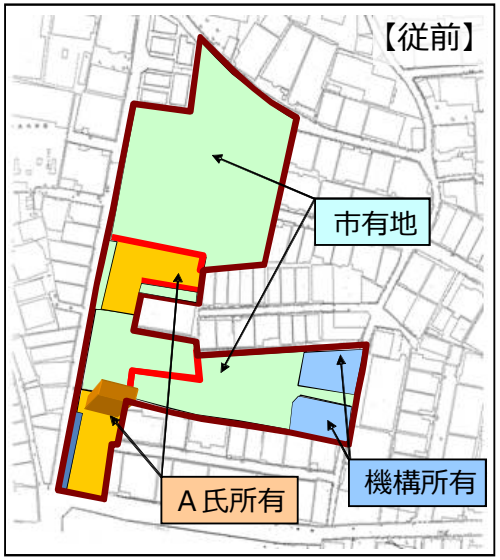
取組事例(2) ～防災街区整備事業(門真本町地区)【手法⑥】～

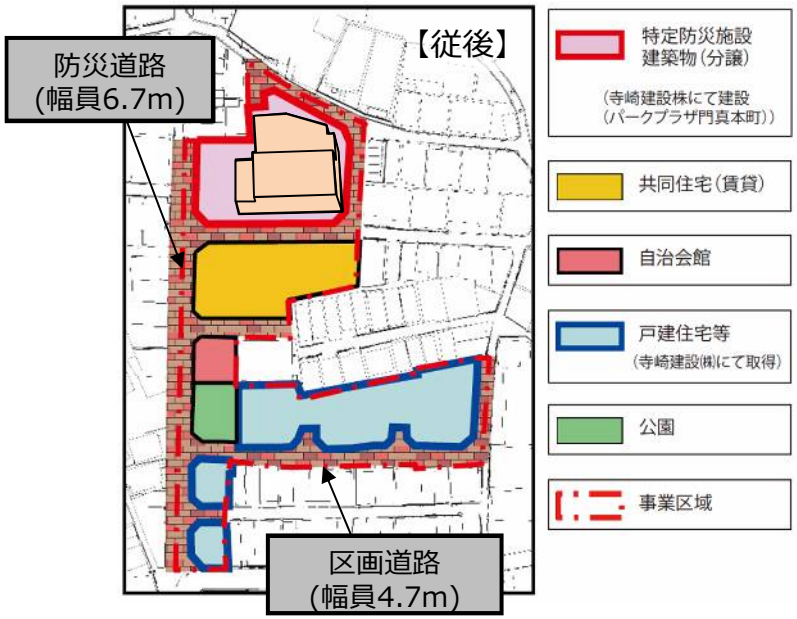
○事業目的

- 防災道路、区画道路の整備と併せて建築物の不燃化を促進することによる防災性の向上
- 密集住宅市街地における良好な住環境整備

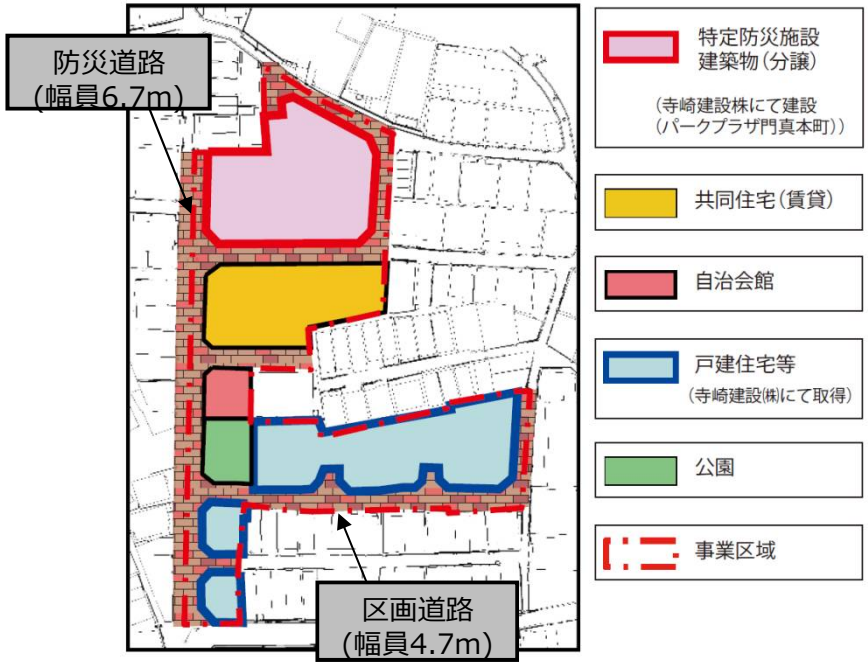
○防災街区整備事業の概要

地区面積	約0.5ha	
施行者	UR都市機構	
事業期間	H22～24年度	
整備内容	共同利用区	宅地及び防災施設建築物の整備
	個別利用区	宅地整備
	公共施設	・防災道路　(3→6.7m) ・区画道路　(4.7m)





取組事例(2) ～防災街区整備事業(門真本町地区)【手法⑥】～



防災道路

自治会館

防災施設建築物

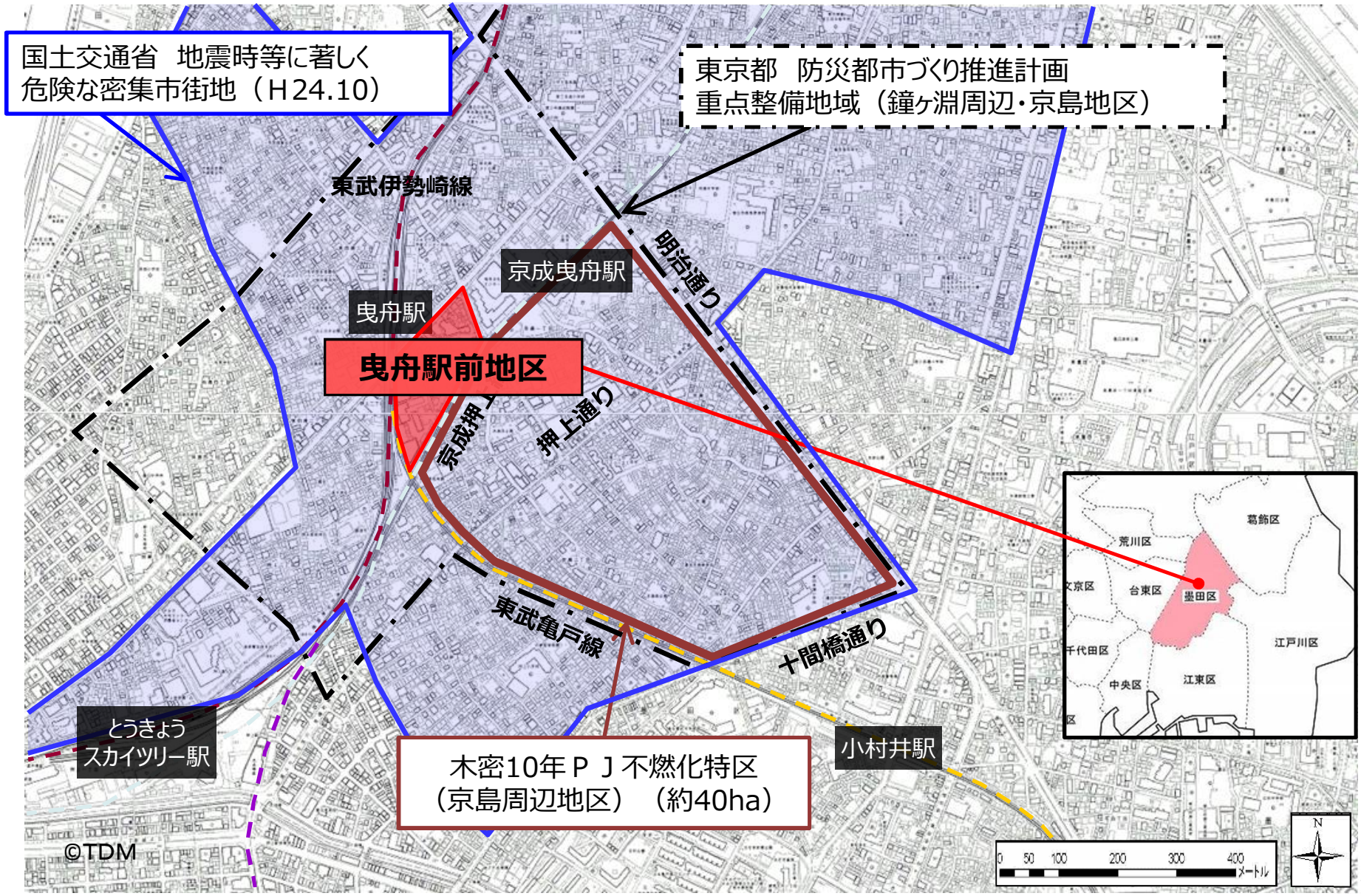
【従前】

【従後】

個別利用区

取組事例(3) ～市街地再開発事業（曳舟駅前地区）【手法⑤】～

○位置図

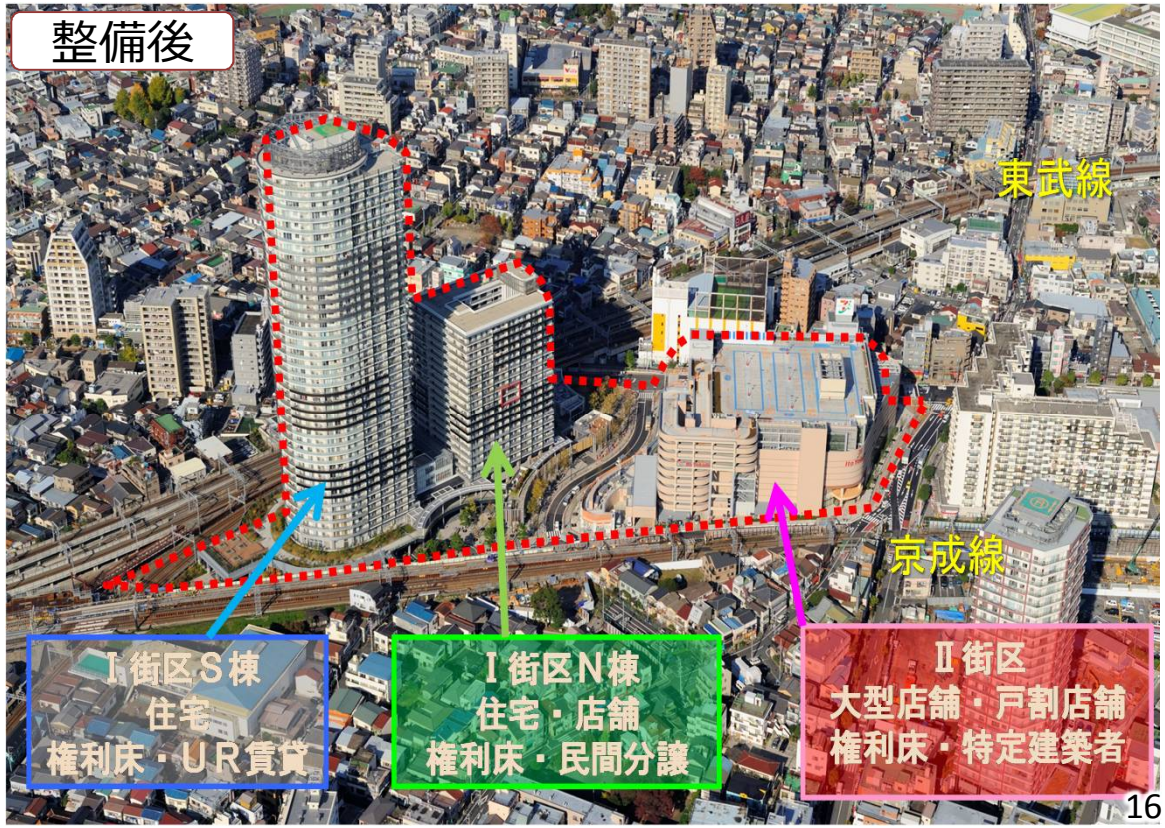


取組事例(3) ～市街地再開発事業（曳舟駅前地区）【手法⑤】～

曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業（UR施行）

○地区面積：約2.8ha
○権利者数：272名
○事業期間：Ｈ15 ～Ｈ22年度
○建築概要：ＳＲＣ・ＲＣ・Ｓ　7～41Ｆ建て　住宅830戸

駅前再開発を推進することで、防災性の向上、オープンスペースの確保、商業施設の導入、快適で利便性の高い都市型住宅の導入等を行い、賑わいのある街づくりを実現



○関東大震災や東京大空襲による災禍を免れた地域であることから、工場群や長屋建築群など<u>老朽化した木造建物が多く密集</u>

○権利関係が複雑で、<u>過半の建物が接道不良により自力更新が困難</u>であるなど、居住環境上及び防災上の課題が存在

取組事例（4）～拠点整備と都市計画道路の直接施行（梅田五丁目地区）【手法①③】～

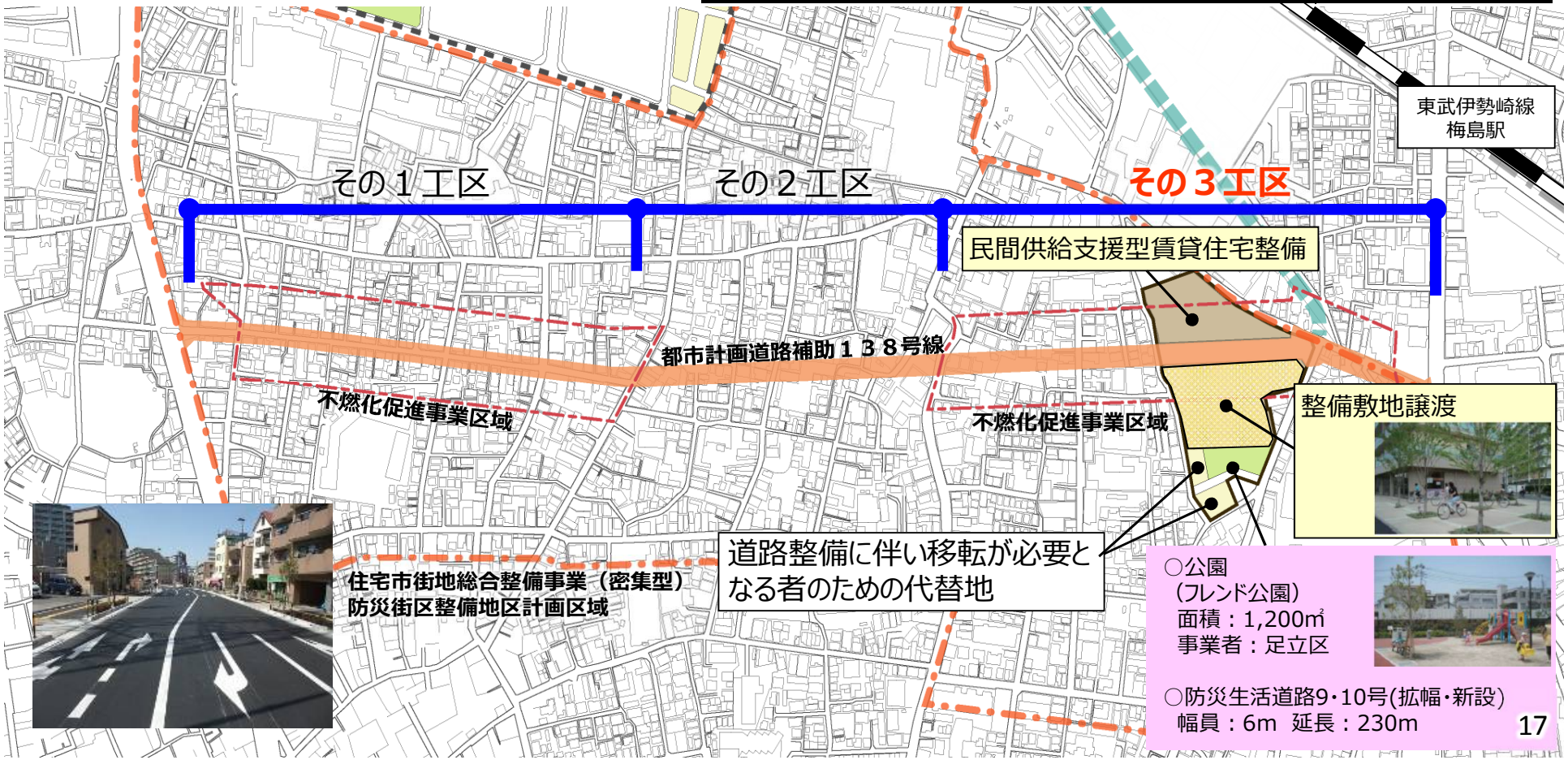
街に、ルネッサンス　UR都市機構

○工場跡地を活用した防災性の高い街区の形成
＜拠点整備＞
民間分譲・賃貸住宅の供給支援、代替地の確保

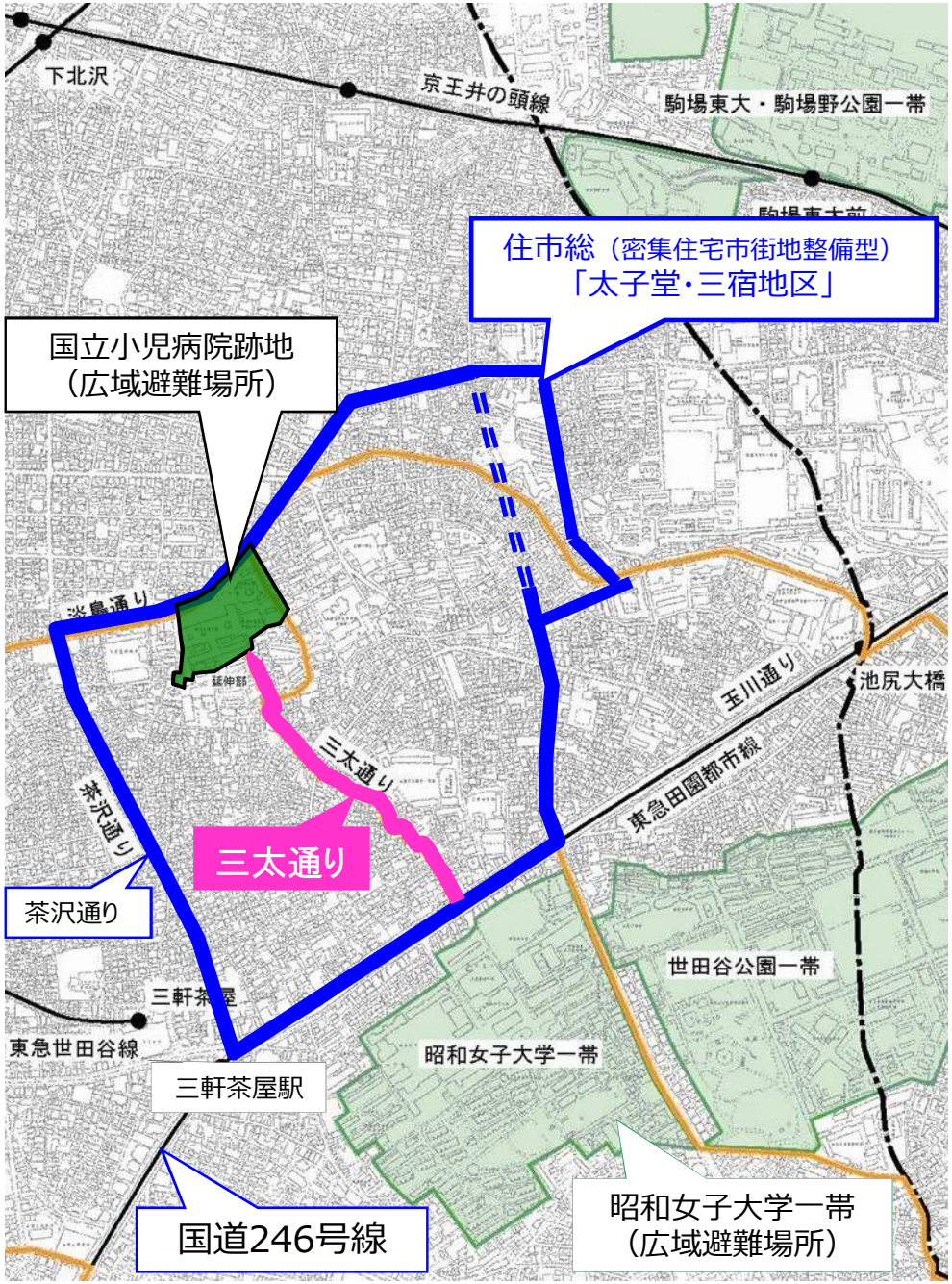
○都市計画道路の整備　＜直接施行＞
代替地を活用するなど、足立区と分担し、延焼遮断帯となる都市計画道路の整備をUR直接施行により実施

■都市計画道路138号線事業概要

	その１工区	その２工区	その３工区
幅　　員	１６ｍ		
延　　長	４１０ｍ	２７０ｍ	４４０ｍ
事業期間	平成17～26年度	平成26～33年度予定	平成17～24年度
事　業　者	足 立 区		UR（直接施行）



取組事例(5) ～防災拠点の整備と主要生活道路整備支援（太子堂・三宿地区）【手法①⑦⑧】～



【課題】

○広域避難場所が不足しており、病院跡地を活用した防災性の高い街区形成が課題

○広域避難場所を結ぶ道路ネットワーク（三太通り）が脆弱で、沿道は木造住宅が密集

取組事例(5) ～防災拠点の整備と主要生活道路整備支援（太子堂・三宿地区）【手法①⑦⑧】～

①病院跡地を活用した防災性の高い街区の形成
＜拠点整備＞（H14～H20）
■防災空地・公園の整備、福祉施設の誘致、民間分譲・賃貸住宅の供給支援、代替地の確保

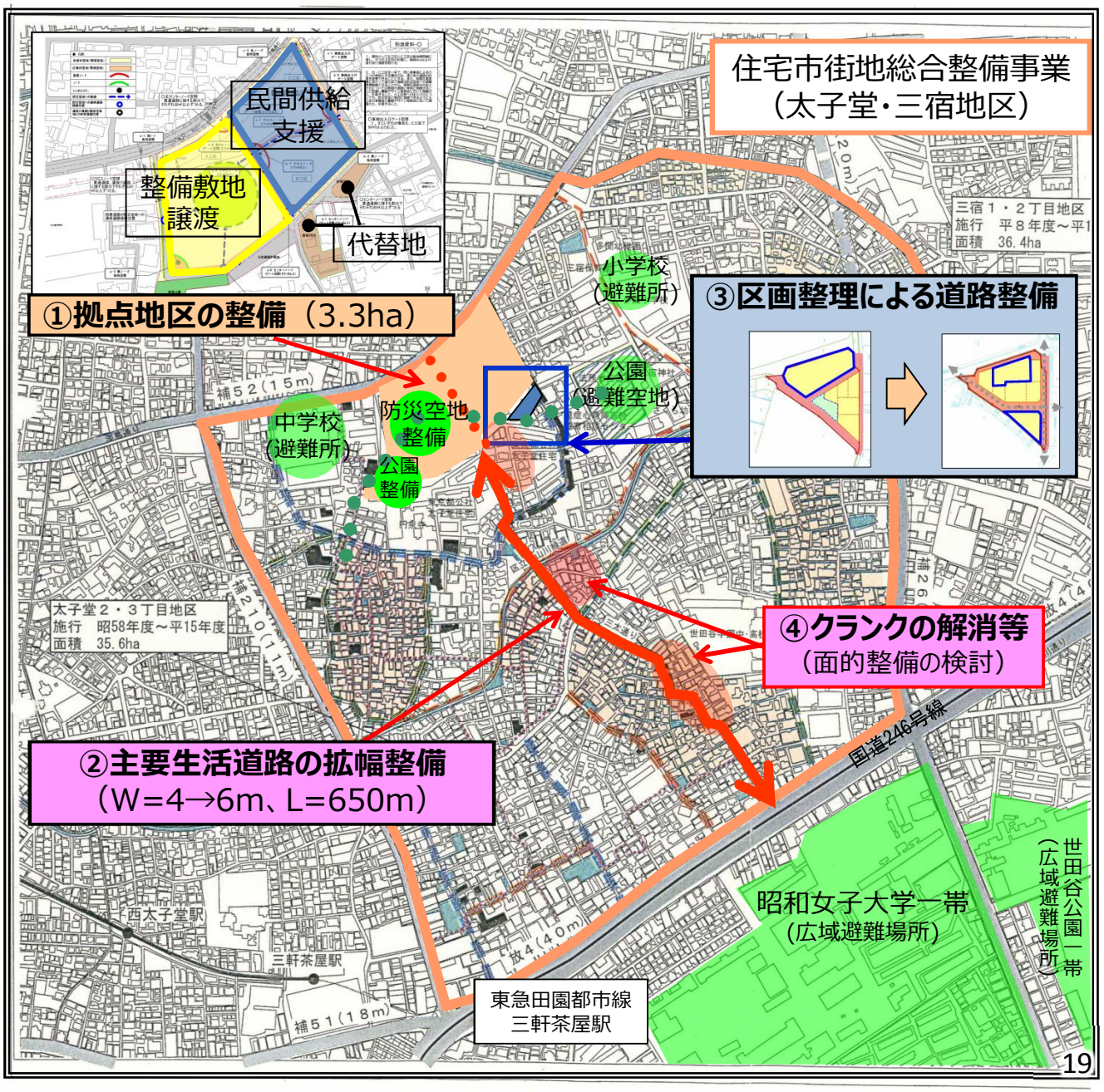
②主要生活道路（三太通り）の拡幅整備　＜受託＞（H19～26）
■防災拠点を結ぶ避難路の整備、緊急車両の進入路確保、延焼防止

③区画整理による道路整備
＜機構施行＞（H19～H21）
■防災空地と公園(避難空地)を結ぶ避難歩行者動線の確保

④共同建替え、面的整備等のコーディネート（H19～H26）

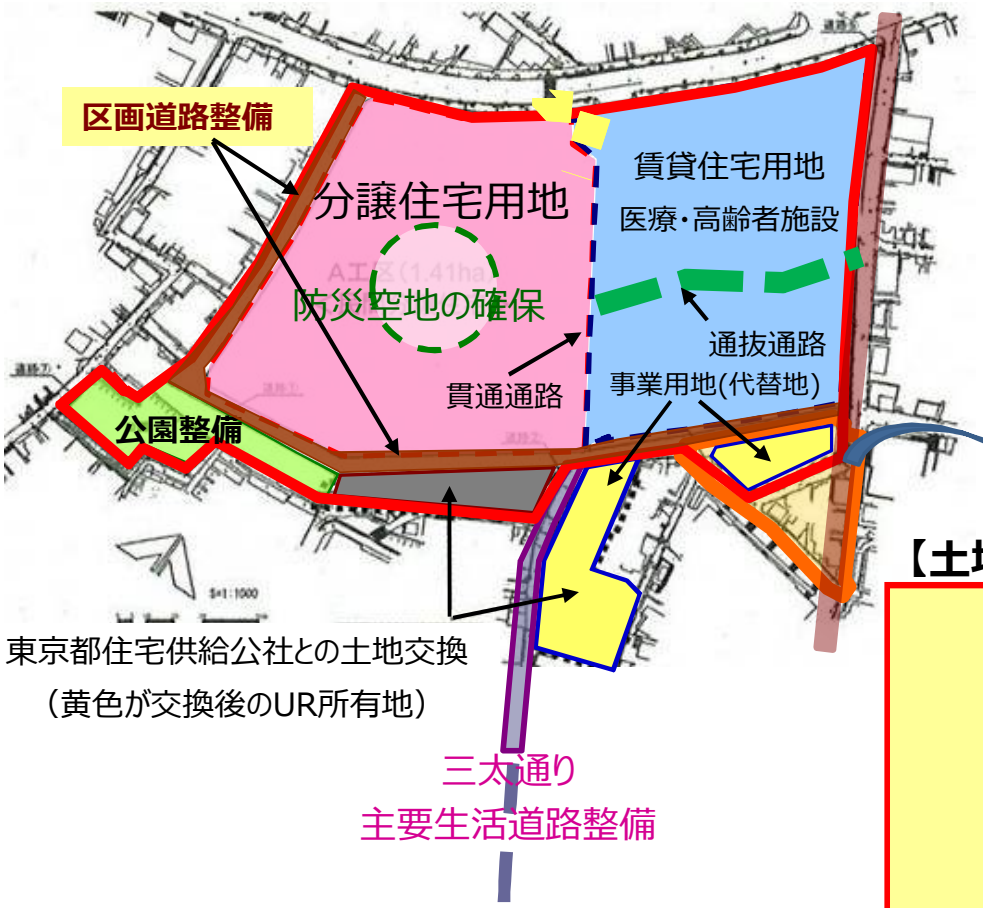
⑤沿道不燃化誘導支援（H19）
■新防火規制、延焼遮断帯形成事業等の規制誘導方策導入に向けた支援

総合的支援を実施



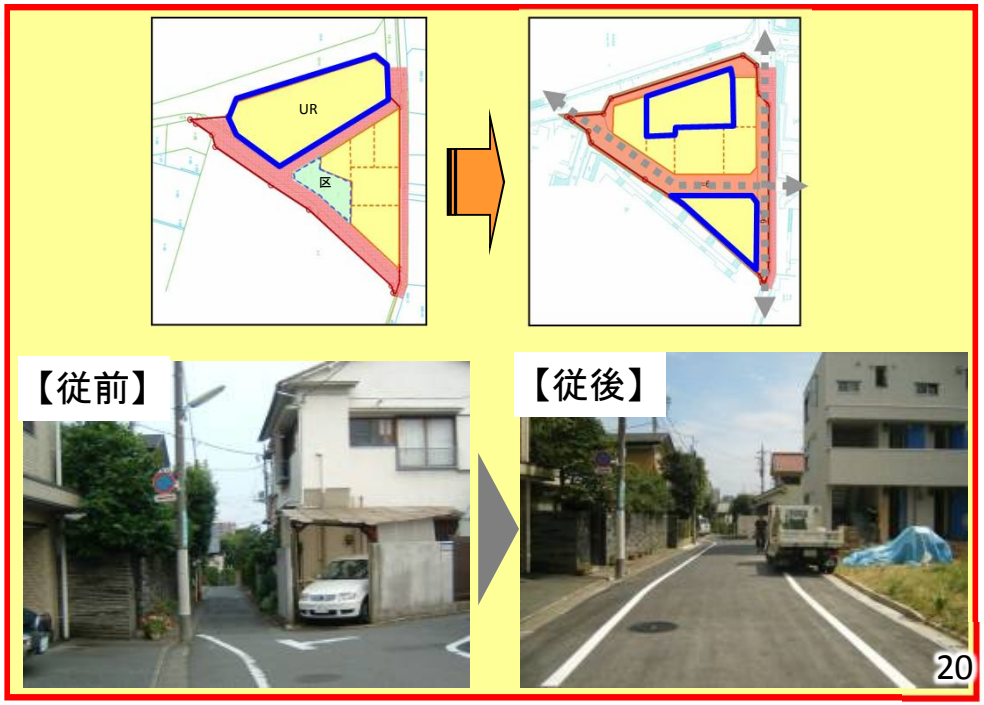
取組事例(5) ～防災拠点の整備と主要生活道路整備支援（太子堂・三宿地区）【手法①⑦⑧】～

【防災拠点整備】



奥　：アパートメンツ三軒茶屋（民間賃貸360戸）※土地はUR所有
手前：グランドヒルズ三軒茶屋（民間分譲311戸）

【土地区画整理事業（UR個人施行）の実施】



○ＵＲが国立小児病院跡地（約3.3ha）を取得し、住市総事業で道路、公園等一体的に基盤を整備

○防災空地整備、貫通道路及び通抜道路整備や公益施設導入を義務付けて民間事業者を公募

※事業用地を道路整備等のための代替地として活用

※道路整備と住民の生活再建を両立させるために、一部面整備事業（UR個人施行区画整理事業）を実施

取組事例(5) ～防災拠点の整備と主要生活道路整備支援（太子堂・三宿地区）【手法①⑦⑧】～

【主要生活道路の拡幅整備（権利者調整業務受託）】

拠点整備をきっかけに避難ﾈｯﾄﾜｰｸ構築のため三太通りの整備を受託

○修復型(建替え連動型)から積極買収型へ転換

○国立小児病院跡地の一部を代替地として確保することで生活再建に配慮した事業推進

○計画策定・合意形成、測量・補償費算定、補償交渉・用地取得交渉、設計・施工、沿道不燃化促進(共同化検討等)についてURが一括受託し世田谷区を支援

集中的・総合的な取組み

進捗率

＜修復型（建替え連動型）＞
23年間で約30%の進捗率

↓

＜積極買収型（公共整備型）＞
UR受託により、H20～26（受託）により、80%まで概成

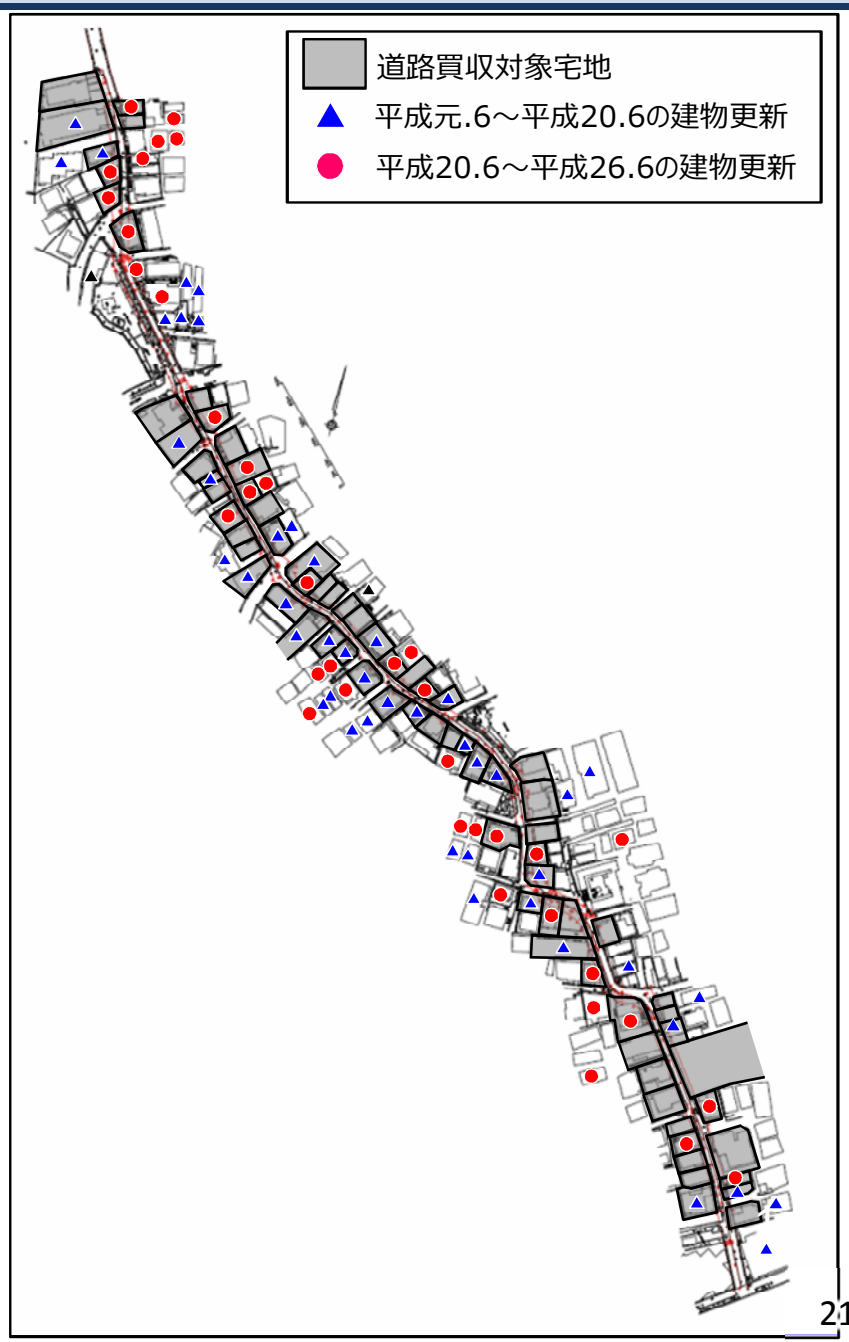
波及効果

道路買収対象宅地以外の宅地の建物更新も促進

0.99%/年 → 2.6%/年

↓

整備のスピードアップと波及効果としての建物更新促進



取組事例(5) ～防災拠点の整備と主要生活道路整備支援（太子堂・三宿地区）【手法①⑦⑧】～

【拡幅前（クランク箇所）】

【拡幅後】

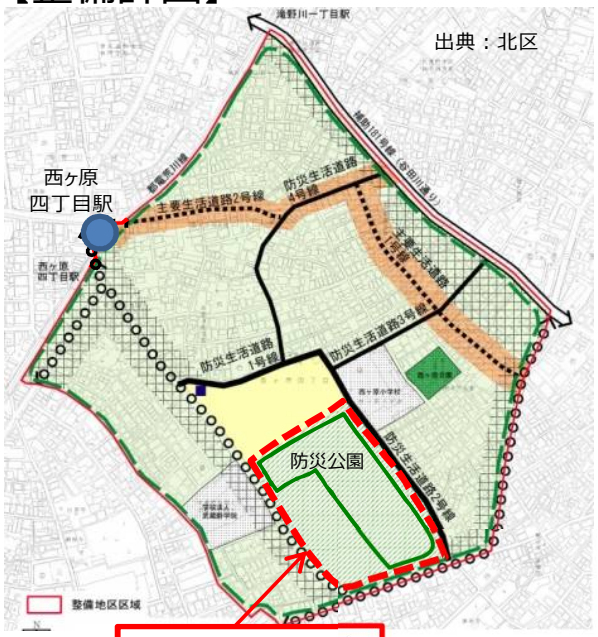
【拡幅前】

【拡幅後】

取組事例(6) ～防災公園街区整備事業（西ヶ原四丁目地区）【手法④】～

街に、ルネッサンス UR都市機構

【整備計画】

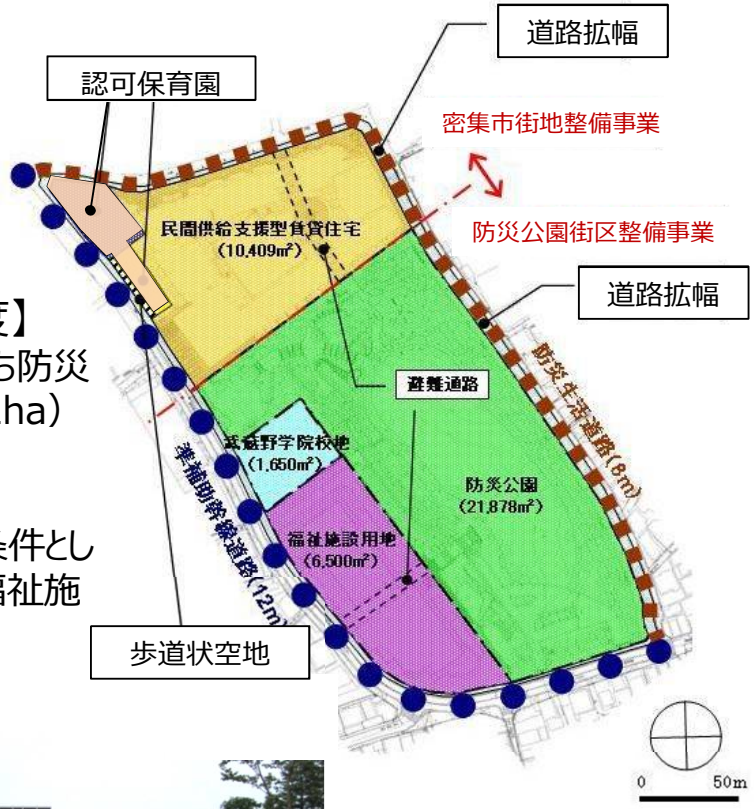


【従前の状況と課題】

- 広域避難地へのアクセスに課題
- 地区周辺の道路は狭隘
- 地域の防災性の向上が急務

【ＵＲの取組　H15～23年度】

- 外大跡地の取得（約4.5ha うち防災公園街区整備事業区域 約3.2ha）
- 防災公園の整備
- 外周道路の拡幅整備
- 防災公園への避難路の確保を条件とした北側賃貸住宅の公募・西側福祉施設用地の譲渡



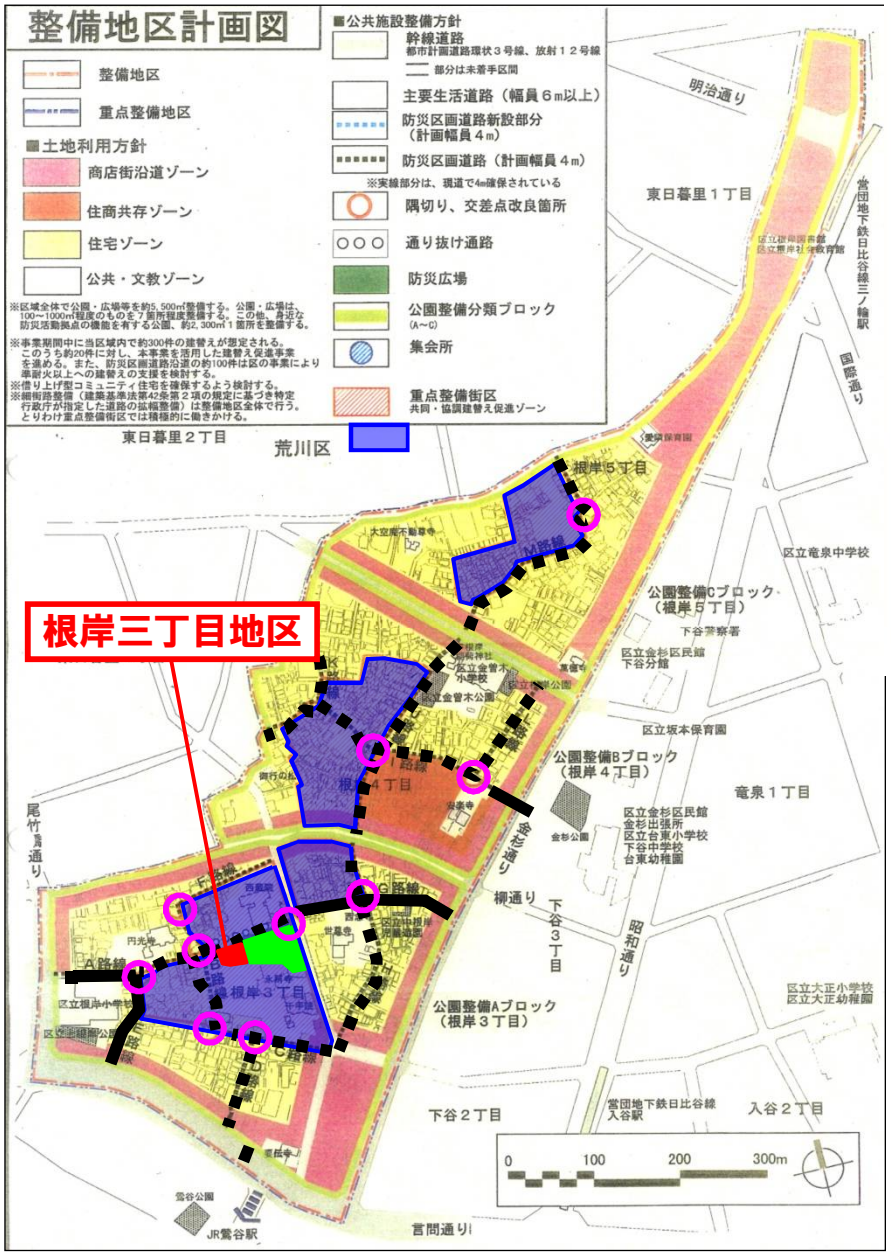
民間供給支援型住宅

外周道路の
拡幅整備

防災公園

取組事例(7)～区画整理事業＋従前居住者用賃貸住宅整備（根岸三丁目地区）【手法⑧⑨】～

【整備計画】



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
- 隅切り･交差点改良箇所

【課題】

○避難路がネットワーク化されておらず、行き止まり道路等も存在

○老朽した木造住宅が多く、建物更新が進まない。低廉な家賃で長年入居している借家人の対応にも課題

出典：住宅市街地総合整備事業根岸三･四･五丁目地区整備計画

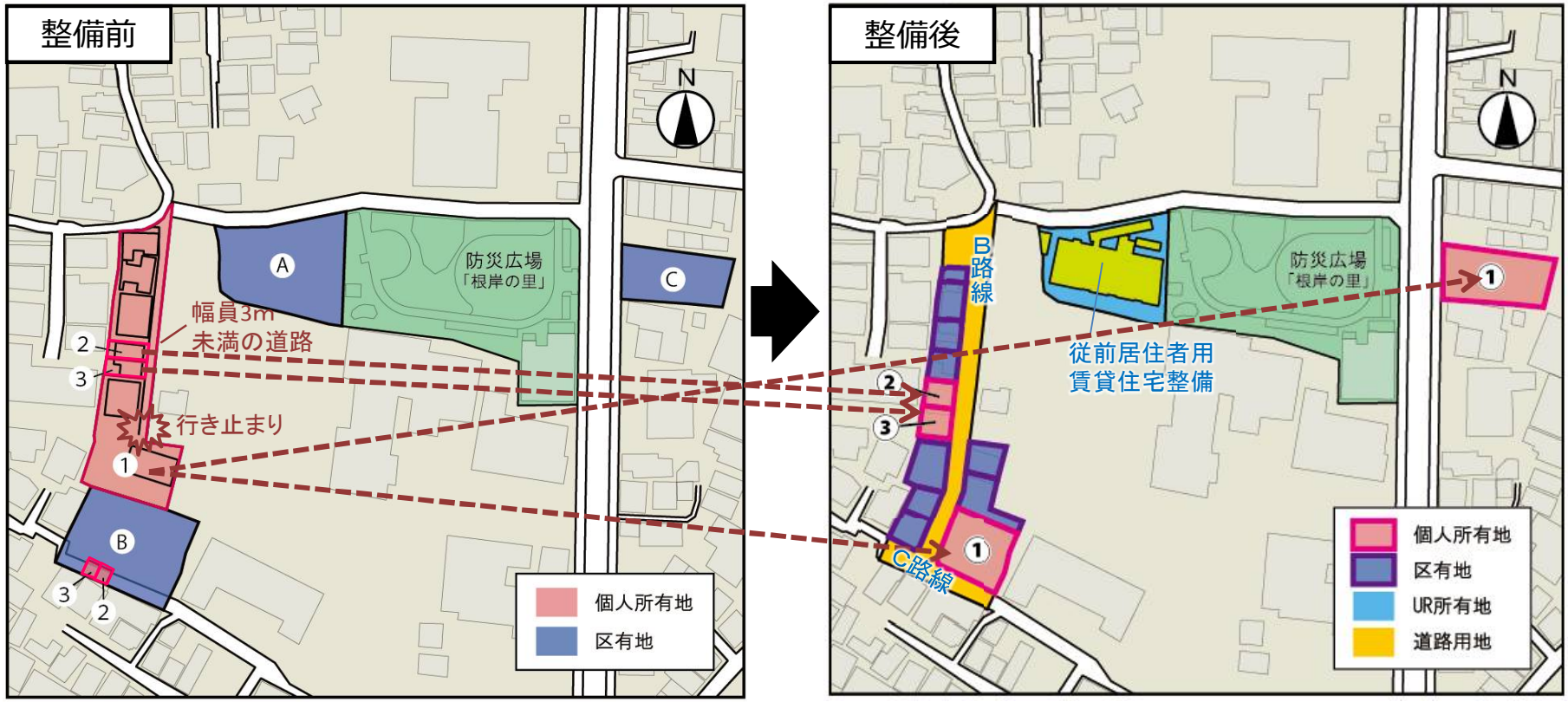
取組事例(7)～区画整理事業＋従前居住者用賃貸住宅整備（根岸三丁目地区）【手法⑧⑨】～

【土地区画整理事業（UR施行）による土地の再配置】

区のまちづくり用地を活用し、行き止まり道路を解消し防災広場への避難路ネットワーク構築や代替地を整備

・区保有地を公共用地として道路整備に活用
・代替地として処分しやすい形状に換地
・個人地権者所有地を整形化された形状に換地

→ 土地区画整理法に則り一体的に換地



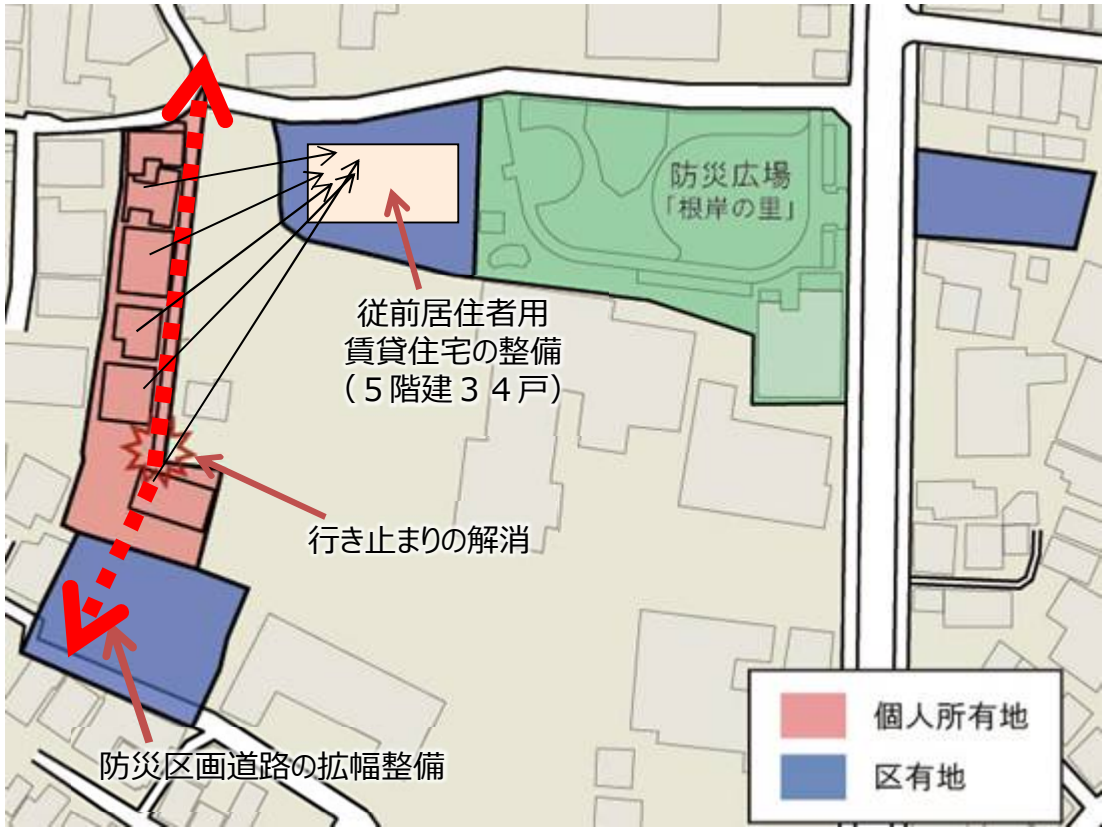
事業名	根岸三丁目中央土地区画整理事業	事業面積	約0.3ha
施行者	ＵＲ（個人施行）	事業期間	H21.5～H24.12
公共施設	防災区画道路B路線（南側区間：延長約90m）、防災区画道路C路線（一部区間：延長約30m）		

取組事例(7)～区画整理事業＋従前居住者用賃貸住宅整備（根岸三丁目地区）【手法⑧⑨】～

【従前居住者用賃貸住宅の整備（UR施行）と防災道路の整備支援（UR受託）】

○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。

○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、行止まりを解消



コミュニティ・地域性への配慮

居住者のふれあいの場となるコミュニティ・園芸スペース

下町の雰囲気を生かしたファサードや地域との関わりに配慮したベンチ

取組事例(7)～区画整理事業＋従前居住者用賃貸住宅整備（根岸三丁目地区）【手法⑧⑨】～

【従前】

【従後】

【従前（防災区画道路Ｂ）】

【従後】

【従前（防災区画道路Ｃ】

【従後】

取組事例(8) ～主要生活道路整備支援と従前居住者用賃貸住宅整備（荒川二丁目地区）【手法⑦⑨】～

【整備計画】

従前居住者用賃貸住宅27戸
（UR施行）
主要生活道路４号線

主要生活道路３号線
（UR受託）

主要生活道路２号線（UR受託）：残地等の取得により道路整備促進

＜きっかけ＞
荒川区より都有地の活用策として従前居住者用賃貸住宅の整備について相談

初動期支援（行動計画策定）

・都有地周辺の再編計画提案
-従前居住者用賃貸住宅、
-主要生活道路ネットワーク化

・道路整備手法の提案
先導的事業として公共整備型への転換、UR受託、地元合意形成等推進策

↓

地元合意形成支援

総合的な取組み

主要生活道路整備（H25～受託）

促進

従前居住者用賃貸住宅整備（H24～26）

木密エリア不燃化促進事業（H25～）

取組事例(8) ～主要生活道路整備支援と従前居住者用賃貸住宅整備（荒川二丁目地区）【手法⑦⑨】～

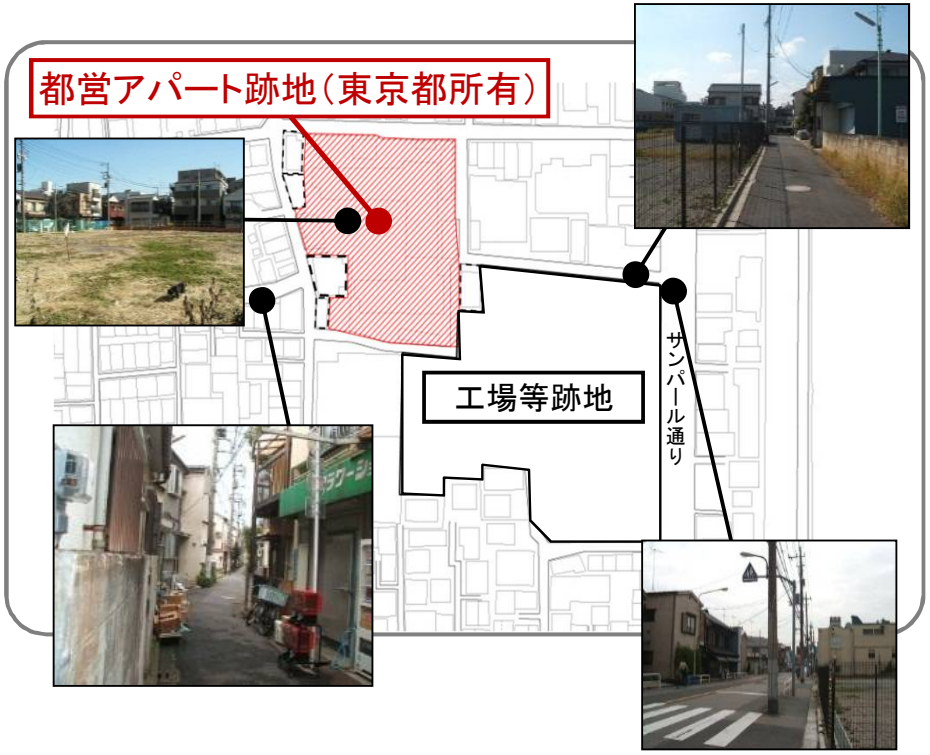
街に、ルネッサンス UR都市機構

○事業目的

区内で事業中の４つの住市総地区の主要生活道路整備等に伴う住宅困窮者の受け皿住宅を、区の要請に基づきＵＲが整備することで、区が進める密集市街地整備の推進を後押し

○従前居住者用賃貸住宅の概要

敷地面積	約900㎡
構造・階数	ＲＣ造・５階
住宅戸数	２７戸（世帯用11戸、単身用16戸）
完成	平成27年4月



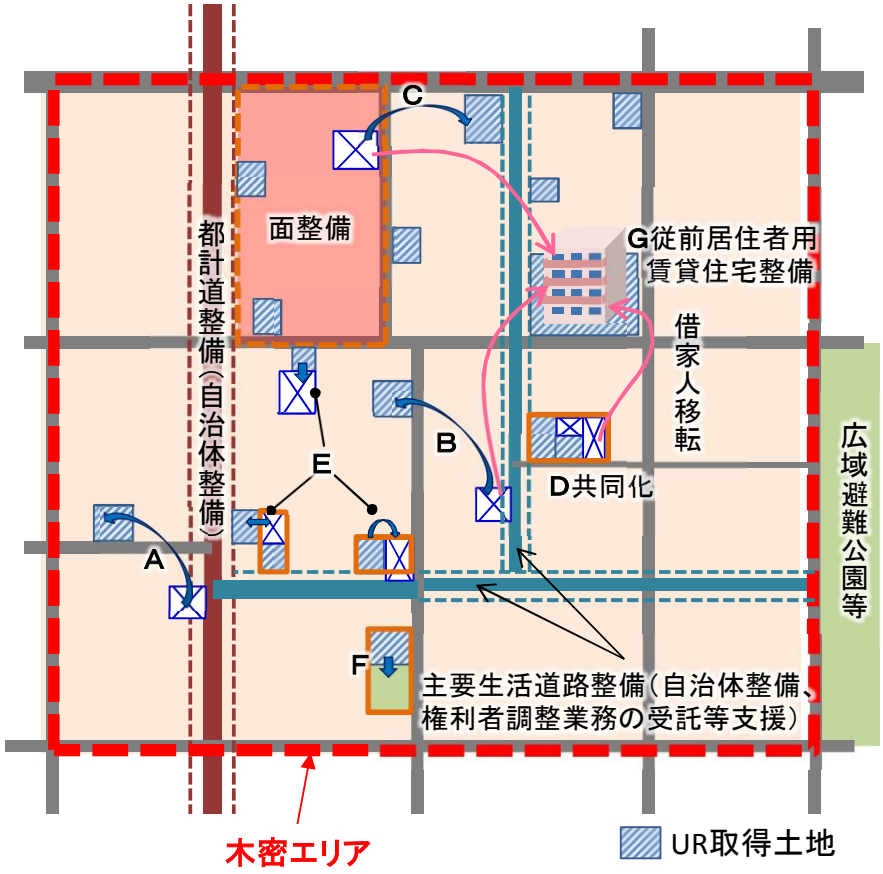
新たな取組み　木密エリア不燃化促進事業について【手法⑩】

街に、ルネッサンス　UR都市機構

【目的】 多様な手法を重層的に展開することにより、早期に密集市街地の改善を図る

○木密エリア内の土地を取得上限額の範囲内で機動的に取得。

○取得した土地の交換分合、代替地活用等により不燃化を促進。



【取組み例】

- A 自治体が実施する都市計画道路整備に係る生活再建のための代替地として活用
- B 主要生活道路整備（UR受託）に係る生活再建のための代替地として活用
- C 面整備(防災街区整備事業、共同化等）にあたっての転出者用の代替地として活用
- D 面整備（防災街区整備事業、共同化等）の種地として活用
- E 土地の交換分合等による敷地整除、未接道敷地の解消
- F 公共施設整備(公園等整備)のために活用
- G 従前居住者用賃貸住宅を整備し、借家人の生活再建のために活用

現在、「荒川二・四・七丁目地区」「東池袋四・五丁目地区」「弥生町三丁目周辺地区」「京島周辺地区」「豊町・二葉・西大井地区」において、事業を実施中。

密集市街地再生のイメージ

ボトムアップ
道路整備や不燃化の促進による
「防災対策」「安全性の強化」

＋

バリューアップ
地区の特性を活かした「日常生活の質の向上」「地区の魅力・価値の増進」

災害に強い道路・公園の整備

・災害時の避難路の確保、緊急用車両の進入路の確保など

建物の不燃化

・建替え・共同化の促進

自然・歴史環境の継承

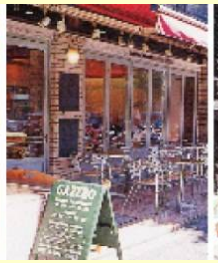
・まちに培われてきた歴史的ストック等の地域性の承継　など

多様な世帯の居住促進

・居住人口の少なかった若年世帯や子育て世帯の居住を促進　など

生活インフラの強化

・子育て世帯、高齢者等が快適に生活できる地域ニーズに応じた多様な施設の導入
・既存商業の活性化、地域の生活を豊かにする新たな商業・生活利便施設の導入　など



今後も、URは地方公共団体と適切な役割分担のもと、持てるノウハウを活用して密集市街地整備に係る支援・事業を推進し、密集市街地の改善に取り組んでいきます。

Fin.