

標題 UR都市機構における密集市街地改善への区画整理の活用

氏名（所属） 独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 企画部 田中千秋

はじめに

UR都市機構（以下「機構」といいます。）においては、昭和30年発足の日本住宅公団時代から土地区画整理事業を開始し、ニュータウンから都市再生まで多岐にわたって270地区の事業を実施してまいりました。

近年は、ニュータウンにおける区画整理の終盤を迎え、都心部やまちなかに事業がシフトしてきているといえ、都市部では新しくまちを作るというのではなく、地域の改善、都市の再生をめざして実施する事業として、区画整理手法を活用して（いわばひとつのツールとして）まちづくりに貢献しているところです。

こうした事業を行っている中で東京都心部での密集市街地における区画整理手法の活用について、太子堂円泉ヶ丘地区及び根岸三丁目中央地区（いずれも個人施行、機構は同意施行者）を具体の事例として紹介します。

太子堂円泉ヶ丘地区

東京都世田谷区内のまちづくり整備の一環として、太子堂円泉ヶ丘土地区画整理事業（地区面積0.2ヘクタール、地権者数6名。以下、「太子堂円泉ヶ丘地区」といいます。）を実施し、平成19年5月31日に施行認可を受けて事業を開始し、平成22年3月10日に事業終了認可をえました。



事業後の太子堂円泉ヶ丘地区



総合的なまちづくり（太子堂円泉ヶ丘付近の図）

密集市街地整備に区画整理を活用

密集市街地整備を進めている太子堂・三宿地区は、東急田園都市線三軒茶屋駅の北東部に広がる区域で、南部を国道246号線が通る約80.7ヘクタールの区域です。

太子堂・三宿地区及びその周辺は第2次大戦後、早い時期に基盤が未整備なまま市街化が進行した結果、小規模な住宅や低層の木造賃貸住宅等による密集市街地となってしまいました。

世田谷区では昭和58年度から密集市街地整備に着手し、機構は国立小児病院跡地の開発（太子堂三丁目地区）、主要区画道路の拡幅整備の支援（三太通り等の整備）並びに土地区画整理事業（太子堂円泉ヶ丘地区）を活用した主要道路の整備を行い、総合的かつ継続的な取り組みによりまちづくりを支援、実施してまいりました。

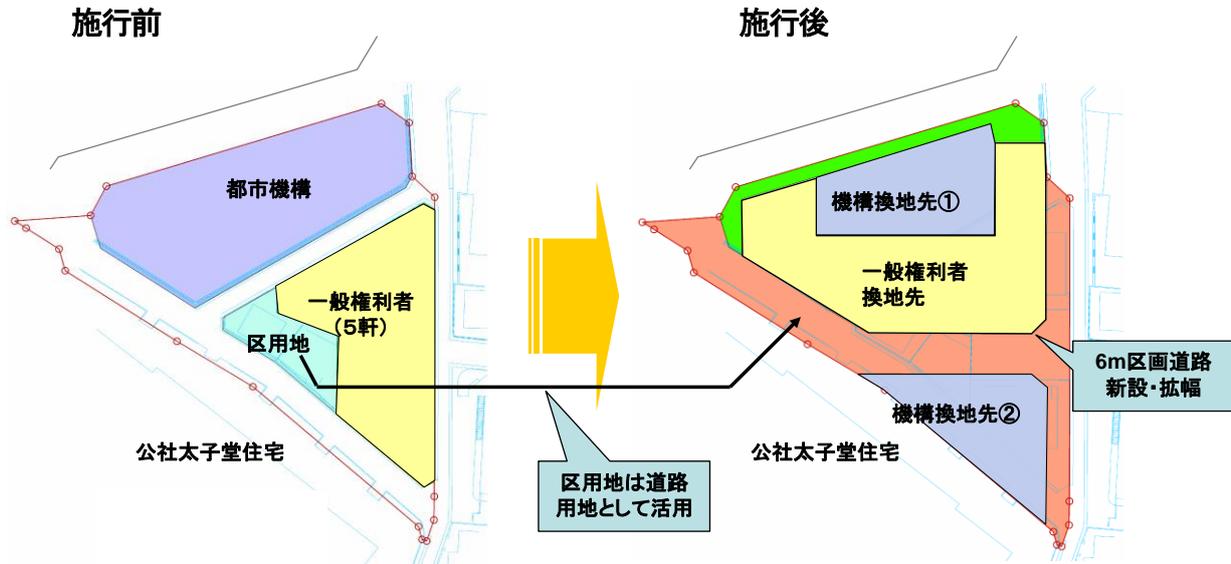
土地区画整理事業の概要

太子堂円泉ヶ丘地区は、太子堂・三宿地区の中の太子堂三丁目地区と東京都住宅供給公社の住宅（コーシャハイム三軒茶屋）に挟まれた三角形をした区域で、太子堂・三宿地区の主要区画道路である小児病院通り（計画幅員6メートル）の整備の連続する区域に位置し、道路の拡幅が必要とされるとともに、太子堂三丁目地区内に整備された防災空地と三宿の森緑地をつなぐ避難路の形成が必要とされていました。

しかし、従前地は幅員4メートル未満の狭隘道路

に面して4軒の住宅が存在していたため、道路の整備にあたっては、これらに関する地権者の合意のもとに円滑な生活再建を図りながら進めていく必要がありました。

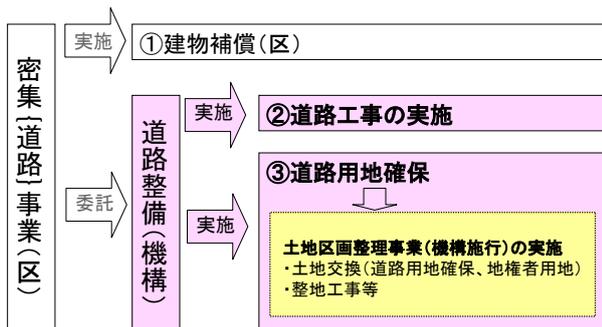
そこで、世田谷区と機構は共同して検討を行い、必要となる道路用地の確保と関係権利者の近隣での生活再建が可能となる最も有効な整備手法はどのようなものだろうかといった課題の解決のために協議を重ね、土地区画整理事業を活用することがもっとも望ましいという結論に達し、関係する地権者との協議を重ね、区画整理への同意をいただいて区画整理を実施しました。



太子堂円泉ヶ丘地区 整理施行前後図

世田谷区と機構の適切な役割分担

世田谷区が行う密集事業による道路整備のうち、建物移転補償を除く道路用地確保及び道路工事を機構が受託し、道路用地については区画整理により確保することとしました。すなわち、建物移転補償は世田谷区が行い、また道路工事は機構が受託して実施するといった世田谷区と機構との適切な役割の分担により事業の軽量化を図ることができ、地権者の生活再建が地元でできることと含めて、合理的な事業実施が可能となりました。



区と機構の役割分担

世田谷区用地の活用

本事業の公共用地整備は、区画道路の6メートルへの拡幅が主たる整備内容であったため、事業による増進は大きくありません。そのため、元々道路用地として一部先行で買収していた区用地を従前公共用地とすることで、事業の組み立てを行いました。

合意形成のための工夫

本事業では、権利者の円滑な生活再建を図るため、現状で更地である機構の事業用地（代替地用地）と区用地を活用し、建物の直接移転ができるような換

地の配置としました。

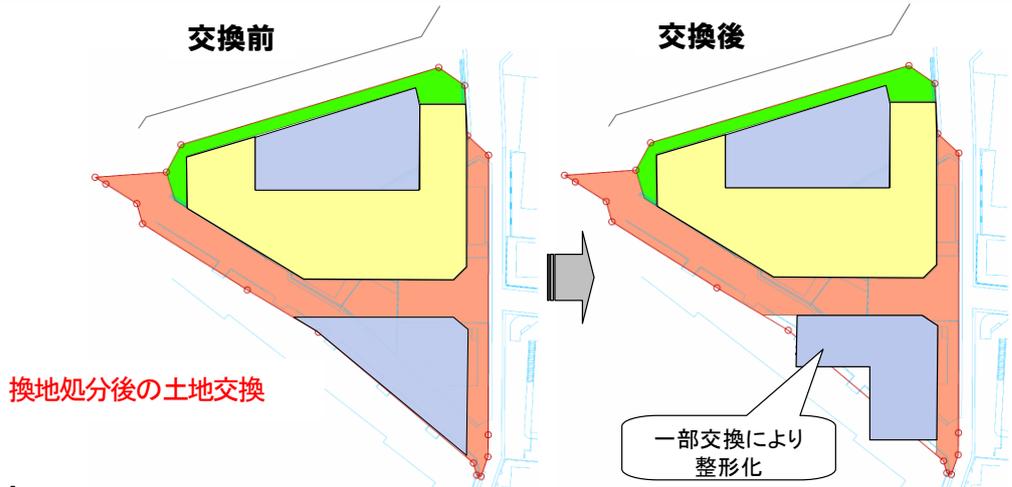
また、権利者との合意形成は、世田谷区と連携のもとに各権利者と調整を重ね、移転先での建築に関する資金面での相談には、住宅金融支援機構にもご協力をいただいて権利者との合意形成を図りました。

区画整理事業外での工夫

地区南側の機構換地②は、地区形状から三角形の換地となってしまいましたが、換地処分直後に隣接する地区

外の東京都住宅供給公社の土地との一部交換により整形化を実現しました。

これは区画整理では解決できない課題を他の方法で解決した事例となりました。



根岸三丁目中央地区

住市総整備計画の内容



密集地域に道路をつくる

台東区では台東区、荒川区、文京区の区界に近い位置に住市総事業地区として、根岸三・四・五丁目地区及び谷中二・三・五丁目地区において密集地域の整備改善を進めているところです。

この付近は住宅と商店等さらにお寺や墓地が密集し、戦災復興区画整理からも消失を免れたために対象とならず、行き止まり路の多い地域となってしまいました。

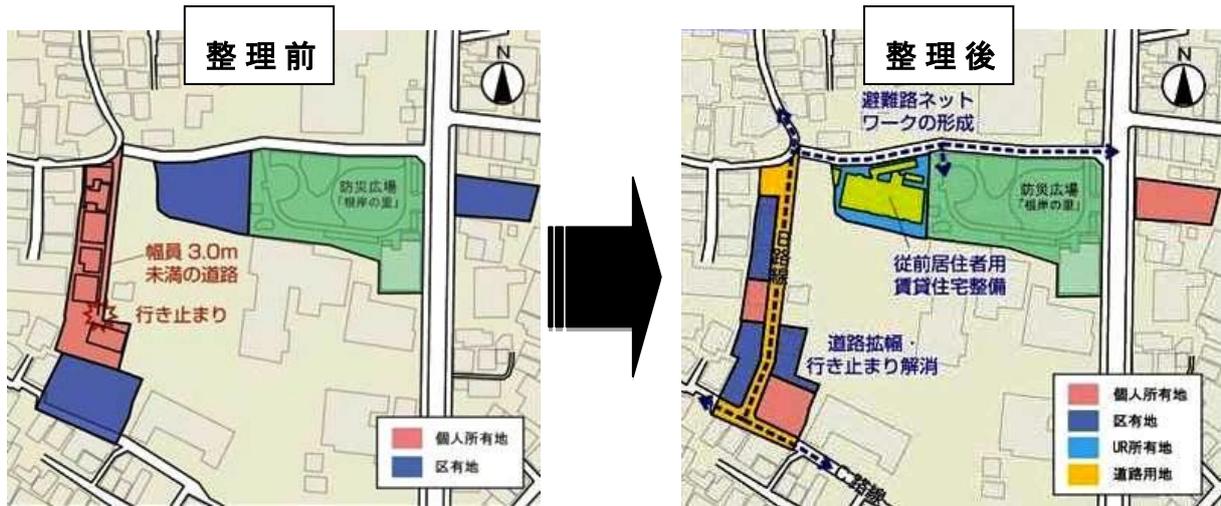
この中で根岸三・四・五丁目地区については、機構が台東区とともに密集事業を進めており、その中であって事業目的達成のため、根岸三丁目において根岸三丁目中央地区土地区画整理事業（地区面積0.3ヘクタール、地権者数5名。以下、「根岸三丁目中央地区」といいます。）を個人・同意施行で実施し、平成21年5月施行認可を受け、平成24年度秋の事業収束を迎える運びとなりました。

飛び施行地区

根岸三丁目中央地区では、既に整備された防災広場等を区域から除き、3区域に分かれた飛び施行地区となっており、その中で換地設計を行い、仮換地指定、換地計画、換地処分と進めてまいりました。

防災区画道路B路線の整備





根岸三丁目中央地区 整理施行前後図

従前居住者用賃貸住宅の建設(移転促進)

従前地にはアパートが多く、居住者の移転等のために機構が従前居住者用賃貸住宅を地区内の台東区の仮換地を購入して建設し、従前建物の移転の促進に寄与することができました。



従前居住者用賃貸住宅の外観



従前の行き止まり道路



完成した5メートル道路、無電中化されている

事業の軽量化と役割分担

太子堂円泉ヶ丘の事業と同様に根岸三丁目中央地区においても台東区との役割分担を行い区画整理の軽量化を図り、事業を短期間（3年間）の内に終わらせることができました。

通常の用地買収方式による道路整備では、残地での再建が困難な場合が多いのですが、区画整理を活用して道路用地を効率的に確保する区画整理は合意形成の面でも大きなメリットがあると考えます。

おわりに

機構では太子堂円泉ヶ丘地区や根岸三丁目中央地区で進めてきた区画整理の制度やノウハウを生かしてさらに創意工夫を凝らし、まちなかのまちづくりにおけるさまざまな課題に対して、コーディネイトから事業実施まで、地方公共団体と連携・協同のもと、まちづくりを支援していきたいと考えています。