

オリンピックとインフラ整備



一般財団法人
日本不動産研究所

2020東京オリンピックの経済効果

- 森ビル(株)の関連団体である森記念財団(東京・港)は、2020年の東京五輪に関して、開催までに全国で121万人の雇用を生み出すとの試算をまとめた。外環道など都市交通網の前倒し整備や外資系企業の進出を想定。経済波及効果は都が発表した試算と合わせて20兆円規模となり、国内総生産(GDP)を0.3%押し上げると見込んでいる。

- 
- 1. 現在計画されているインフラ整備
 - 2. 環状2号線と虎ノ門周辺の再開発事業
 - 3. 湾岸部の市街地再開発事業
 - 4. 木密地域不燃化10年プロジェクト

1.現在計画されているインフラ整備

鉄道計画

○羽田空港と成田空港を結ぶ新線計画

墨田区の押上駅と港区の泉岳寺駅を結ぶ全長11キロメートルの鉄道路線で、成田空港―羽田空港間の移動を現状の92分から50分台に短縮し、オリンピックに際して増加が見込まれる観光客の利便性を高めることを狙う。

○今年の2月4日にはJR東日本が羽田空港と都心を直通ルートでつなぐ構想を発表した。品川と田町の間から東海道線と東海道貨物船を使って羽田空港の地下に接続する計画である。羽田空港の地下には空港施設が埋設されているため、技術的に可能かと検討中であるが、将来的には「上野東京ライン」によって宇都宮、高崎、水戸の北関東からの直接運行が可能になる。

○鉄道計画ではないが、現在都心とのアクセスが劣る湾岸部での人口増加を見込んで銀座と晴海の間にバス高速輸送システム（BRT）の開設を計画しており、将来的にはLRT（次世代路面電車）化も視野に入れている。



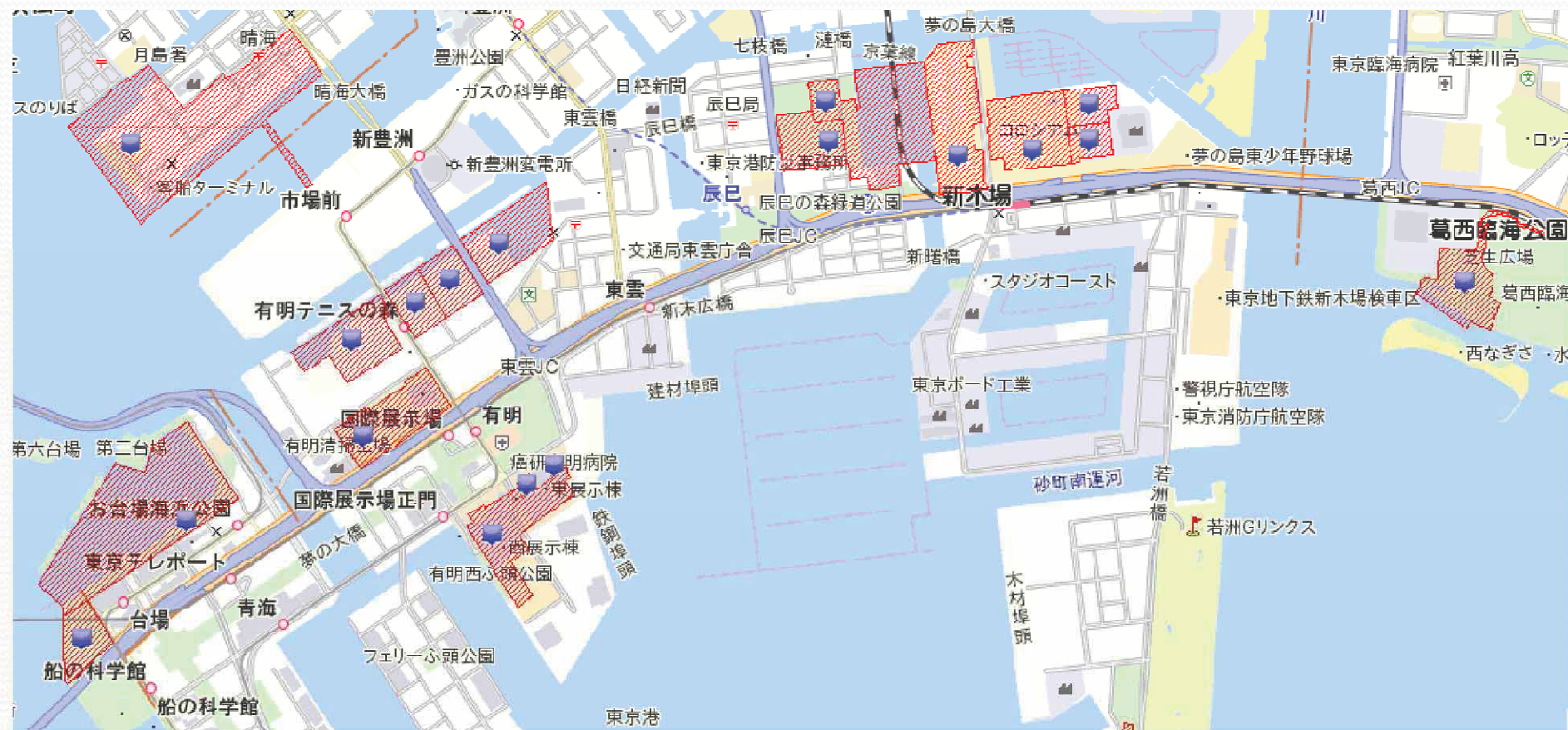
道路計画

- 3環状道路が2020年までに90%が整備される計画である。
- ①首都圏中央連絡自動車道（圏央道）
- ②東京外郭環状道路（外環道）
- ③首都高速道路中央環状線
- 3環状9放射のネットワークが計画されたのは1963年
- 放射方向の高速道路が整備された一方で、環状方向の高速道路の整備は遅れたため、慢性的な渋滞が発生している。
- 「3環状道路」が整備されれば、都心の自動車の流入を回避させることができ、渋滞解消が期待できる。
- 15年度に首都高速10号線の晴海—豊洲間が、また16年にはいわゆる「マッカーサー道路」と呼ばれる環状2号線の新豊洲—虎ノ門区間が開通する予定。環状2号線はオリンピック開催時には湾岸部と都心を結ぶ大動脈となる。

三環状道路ネットワーク図



2020年の東京オリンピックでは競技会場の37施設のうち21施設が湾岸部に集中する。選手村もオリンピック後には住宅となることが予定されており、湾岸部への期待が高まっている。



豊洲新市場

千客万来施設事業 事業予定者の決定について

平成26年2月19日
東京都中央卸売市場

1 本事業の概要

- 【整備目的】 現在の築地にみられる市場ならではの“にぎわい”を継承・発展させ、豊洲ならではの活気にぎわいを創出
→ ○豊洲新市場の魅力向上 ○地域のまちづくりや活性化に貢献
- 【機能】 ○食の魅力発信 ○観光客を惹きつける ○市場関係者の活性化に貢献
- 【整備手法】 民設民営 事業用定期借地権方式(30年間)

2 敷地配置



3 経過

平成25年8月 募集要項の公表
平成25年11月 提案書受付(2グループ応募)
平成25年12月 審査委員会(外部有識者等)による審査・選定
～26年1月 審査期間中に1グループ辞退～
平成26年2月 事業予定者の決定・公表

4 事業予定者

株式会社 喜代村 <代表企業>
大和ハウス工業 株式会社

5 事業予定者の提案概要

- (1) 年間来場見込 約420万人 国内外から集客する東京観光のハブ
- (2) 主要施設
<6街区>
○市場関係者等の多種多様な専門店集積「豊洲場外市場」(約140店舗)
○市場の新鮮食材を提供「まんぶく市場」(フードコート1,000席)
○年間を通じて、参加体験型の楽しいイベントを開催「にぎわい広場」
○料理の楽しさや自然の恵みを学ぶ「豊洲食育教室」
○湾岸エリアを眺望できるレストランも備えた首都圏最大級「温浴施設」
○多言語などによるきめ細かい観光客対応「世界クラスのおもてなし」
○市場関係者、地域住民などをサポート「託児所・クリニック」
- <5街区>
○世界・日本の調理器具等を販売「調理器具市場」
○日本の伝統技術“ものづくり”の技を紹介・体験「匠いちばん市場」
○家庭設備器具の販売・修理など生活をサポート「生活支援市場」
- (3) 施設規模
- | 6街区 | 5街区 |
|---|----------------|
| ○延床面積 約39,500㎡ | ○延床面積 約26,200㎡ |
| ○商業床面積 約16,900㎡ | ○商業床面積 約7,400㎡ |
| ○駐車場 560台 | ○駐車場 363台 |
| ○商業棟 地上4階
駐車場棟 地上6階
温浴棟 地上7階/地下1階 | ○地上6階/地下1階 |
- (4) 賃付料 136,728千円/年
- (5) 整備スケジュール
平成26年度に設計・建設工事着手 ⇒ 市場本体施設と同時開設

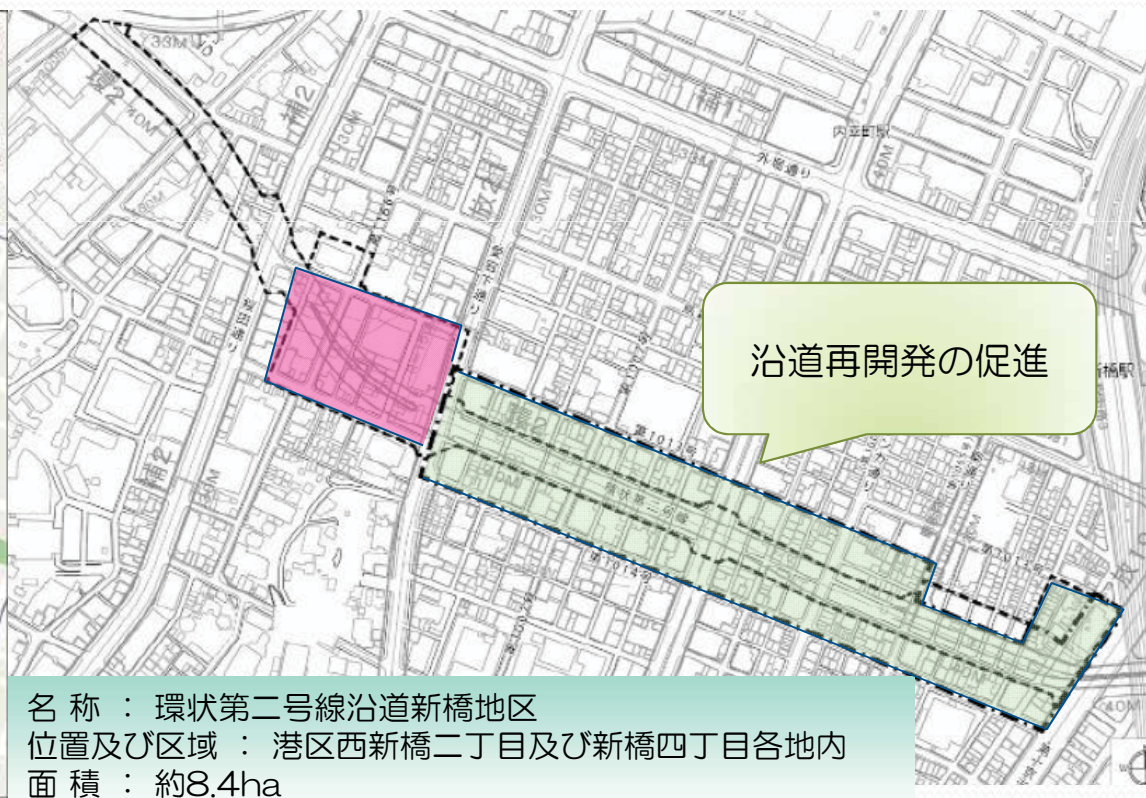
- 2016年には豊洲には築地市場が移転する計画で、市場の規模は拡張される。2月19日には中央卸売市場が市場の観光施設である「千客万来施設」の事業予定者を発表した。それによると千客万来施設は5街区0.6ha・6階建(延床面積26,200㎡)、6街区1.1ha・7階建(延べ床面積39,500㎡)の規模で、場外市場やフードコート、レストラン、温浴施設を備えた観光施設となる予定で年間の来場者を420万人と見込んでいる。

2. 環状2号線と虎ノ門周辺の再開発事業

【虎ノ門周辺の再開発事業】



【環状2号線と沿道再開発】



環状第二号線沿道新橋地区街並み再生地区

- 環状2号線沿道新橋地区のねらい

- (1) にぎわいと統一感のある街並みの形成

建築物の壁面線の統一やにぎわい施設の連続化とともに、広幅員歩道等の利活用により、歩いて楽しいにぎわいと活気にあふれ、統一感と品格ある街並みの形成を図る。

※「東京シャンゼリゼプロジェクト」実施要綱の制定



環状第二号線沿道新橋地区 街並み再生地区

(2) 土地の有効利用の実現

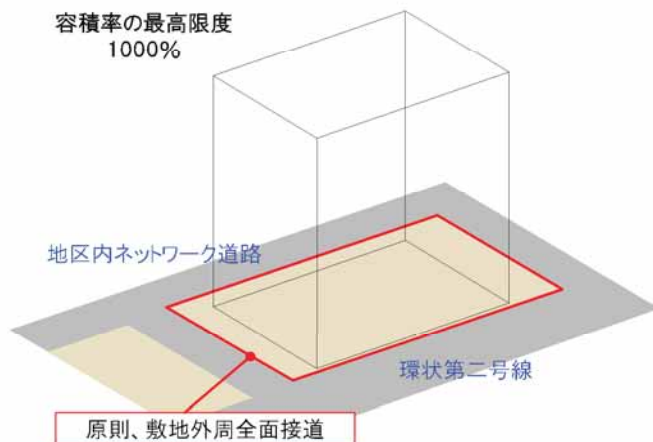
敷地統合の促進、敷地の集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区の再編の促進により、東京の新たな成長軸としてふさわしい土地の有効利用の実現を図る。

(3) 魅力と活力のある持続的なまちづくりの推進

都心居住の推進及び業務拠点の形成に資する用途の誘導、防災機能の整備や低環境負荷都市の形成により、安全・安心・快適で持続的なまちづくりの推進を図る。

■街区

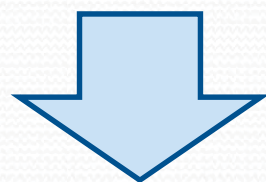
(原則として敷地外周すべてが接道し、かつ環状第二号線に接する敷地)



1000%	<選択項目1> 用途 ・優良な住宅等 ……100% or 150% ・生活利便施設 ……上乗100% ・家族支援施設 ……上乗100%	上限150%
	<選択項目2> 空地 ・特定の位置への広場状空地の設置 ……50% ・地区内ネットワーク道路に面する広場状空地の設置 ……40%	40% or 50%
容積増2	<選択項目3> 防災	上限 50%
	<選択項目4> 緑化	上限 50%
	<選択項目5> 環境	30%
850%	<選択項目6> 街区再編	50%
容積増1	<必須項目> 1. 1階に「にぎわい施設」(環二沿道) 2. 自動車出入口の制限(環二沿道) 3. 歩道状空地の整備(地区内道路:0.5m) 4. 壁面後退 (環二:0.2m、広域道路:0.5m、地区内道路:1.5m 一部その他:5.0m) 5. 建築物の最高高さ(80m) 6. 風俗用途の制限 7. 街区(街区再編、街区整備)	
700% (600%)		

【問題点】

- 規模の小さい地権者も多く、技術的にも資金的にも画地をまとめるのが難しい。
- 街区単位での開発ができない場合、容積ボーナスのメリットを活用しきれなく、想定する街並みを作ることができない。



大手不動産開発会社や公益性を有する組織（UR）が中心となった再開発が必要

虎ノ門周辺の再開発事業

虎ノ門交通結節拠点のイメージ

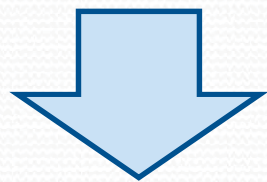


虎ノ門周辺の再開発

- ○虎ノ門1丁目地区再開発（旧森第10ビル周辺）
- 環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業のⅡ街区グランスイート虎ノ門及び、Ⅲ街区虎ノ門ヒルズに隣接する虎ノ門1丁目エリアで、森ビルが建て替え事業を行う。「虎ノ門10森ビル」の建て替え計画は、西松建設の本社ビルなどを含む周辺の敷地面積1ヘクタールを対象に進めていく予定で、2014年6月以降に地権者で再開発準備組合を設立する予定である。
- ○虎ノ門2丁目地区再開発（旧虎ノ門病院、印刷局、共同通信会館）
- 都市再生機構（UR都市機構）が主体となっており、敷地面積22,500㎡、総延床面積は約244,000㎡（業務棟：167,300㎡、B3/36F、アネックス棟600㎡、2F、病院棟：87,300㎡、B4/19F）最高高さ179mのオフィスビルや虎の門病院の新病院が建設される予定で全体供用開始は2023年度の予定。工事は3段階で行われ、まず国立印刷局本局・虎の門工場を取壊して虎の門病院の新病院を建設。その後、今の虎の門病院の場所に国立印刷局の本局や共同通信会館が入るオフィスビルを建設。最後に共同通信会館を取り壊し、前面のアメリカ大使館前交差点を改良する計画である。

【問題点】

- 行政に区全体に関する開発方針がないため、パッチワーク型の統一感のない開発が多い
- 都市計画提案からは6ヶ月以内の迅速な都市計画手続きが求められているが、そのための事前協議が逆に長くなっており2年かかることもある→事業者に過大な負担
- 都市再生特別地区の審査基準である「貢献度」の基準が曖昧（容積緩和の統一ルールがない）
- 「貢献度」への要求が高くなりすぎたため、アイデアが出尽くしている



制度運用方法の見直し
国家戦略特区活用によるより柔軟な対応

【参考】 虎ノ門2丁目地区における都市再生への貢献

- (1) 国際競争力を強化する取り組み
 - ① 国際水準の医療サービス提供
 - ② 外国人ビジネスマンやその家族への業務支援機能の整備
- (2) 大規模病院の機能更新と良好な都市基盤整備
 - ① 段階的な大規模病院の機能更新
 - ② 周辺地域を繋ぐ交通ネットワークの形成
- (3) 防災対応力の強化と都市環境の向上
 - ① 都内最高レベルの災害時治療・収容拠点の整備
 - ② 災害時の医療・業務機能の継続
 - ③ 環境負荷の低減
 -

国家戦略特区

		根拠法	誰が(事業の実施主体)	どの分野に	手段	何をしたいか	その他	特区認定数
構造改革特区		構造改革特別法 (2002年)	地方自治体	教育、物流、研究開発、農業、 社会福祉その他の分野	規制緩和	国民生活の向上及び国民 経済の発展	地方自治体の発 意、地方の力点	特区として227件＋ 全国的に対応490 件
総合特区	国際戦略総合特区	総合特別区域法 (2011年)	地方自治体	我が国の経済社会の活力の 向上及び持続的発展に寄与 することが見込まれる産業	規制緩和＋ 金融、財政、税制 の措置	国民経済の発展及び国民 生活の向上	地方自治体の発 意、地方の力点	国際総合戦略特区 7件、地域特区37 件
	地域活性化特区			農業、社会福祉、観光、地球 環境の保全その他の分野				
国家戦略特区		国家戦略特別区 域法	民間事業者＋ 地方自治体	都市再生、医療、介護・人材・ 教育・農業、エネルギー、文 化・芸術・クールジャパン、イン フラなどの民間開放・その他 (行政改革)	規制・制度改革 ＋？	「第3の矢」の要 民間投資の喚起により日 本経済を停滞から再生へ 導くこと 国際競争力の向上 資本・人材の呼び込み 世界で一番ビジネスのし やすい環境	国主導・都市部に 力点	

「東京発グローバル・イノベーション特区」

- 平成26年3月28日東京都による国家戦略特区追加提案「東京発グローバルイノベーション特区」に以下の記載がある。
- ①容積率・用途等土地利用規制の見直し
- ②エリアマネジメントの民間開放(道路占用基準の緩和)
- ③滞在施設の旅館業法の適用除外
- ④雇用条件の明確化
- ⑤有期雇用の特例
- ⑥病床規制の特例による病床の新設・増床の容認
-

- ○「プロジェクト8 東京シャンゼリゼプロジェクト」
- 道路占用基準の緩和により、国際都市東京にふさわしい都市空間を創出
- 道路上に飲食店等の占用を認め、賑わい空間を創出
- ⇒ エリアマネジメント団体を活用して、その収益を道路の美化等、管理に還元
- エリアマネジメント団体を公的活動主体と位置づけ、寄付金控除等の税制優遇
- 国道・都道・区道の区別なく占用要件を統一的に運用
- 広幅員道路を備え、災害に強く質の高いまちづくりを進めるため、道路整備に伴う用地取得を促進
- ⇒ 共有名義3/4の賛成で対象土地の分筆を可能に（区分所有法の考え方を登記法に反映）
- ○「プロジェクト4 国際標準のビジネス空間づくりプロジェクト」
- 都市計画制度の柔軟な運用により、民間主体の都市開発プロジェクトを誘導

3. 湾岸部の市街地再開発事業

- 昨年9月にオリンピックの東京招致が決定して以来、湾岸部のタワーマンションの販売が好調である。

番号	物件名（プロジェクト名）	所在地	事業主等	延べ床面積	階数	竣工予定年月	住宅戸数
月島・勝どき・晴海エリア							
1	キャピタルゲートブレイス ザ・タワー	中央区月島1丁目	三井不動産レジデンシャル 野村不動産	約83,830㎡	地上 地下	53 2	2015年7月 702戸
2	月島1丁目西仲通り地区第1種市街地再開発事業	中央区月島1丁目	三井不動産レジデンシャル・丸紅が 地権者として参画	約56,100㎡	地上 地下	35 1	2018年 490戸
3	オークブレイス月島	中央区月島3丁目	大和ハウス工業 コスモスイニシア	約5,640㎡	地上 地下	10 1	2014年3月 77戸
4	月島3丁目地区市街地再開発事業	中央区月島3丁目	準備組合設立・2014年本組合設立予定 五洋建設が事業協力者として参画	—	地上 地下	— —	— —
5	勝どき東地区第1種市街地再開発事業（A1棟）	中央区勝どき2丁目・4丁目	三井不動産レジデンシャル 鹿島建設・清水建設が 事業協力者として参画	約178,800㎡	地上 地下	56 2	2020年 1,660戸
	勝どき東地区第1種市街地再開発事業（A2棟）			約130,800㎡	地上 地下	44 2	2020年 860戸
	勝どき東地区第1種市街地再開発事業（B棟）			約51,000㎡	地上 地下	29 2	2024年 500戸
6	ジオ勝どき	中央区勝どき3丁目	阪急不動産	約5,005㎡	地上 地下	9 1	2014年9月 68戸
7	グレーシア勝どき	中央区勝どき4丁目	相鉄不動産	約6,894㎡	地上 地下	13 1	2014年11月 92戸
8	KACHIDOKI THE TOWER	中央区勝どき5丁目	鹿島建設・三井不動産レジデンシャル・三菱地 所レジデンス・住友商事・野村不動産	約161,697㎡	地上 地下	53 2	2016年12月 1,420戸
9	（仮称）中央区晴海2丁目計画	中央区晴海2丁目	三井不動産レジデンシャル	—	地上 地下	49 1	2017年6月 1,120戸
10	ザ・パークハウス 晴海タワーズ ティアロレジデンス	中央区晴海2丁目	三菱地所レジデンス・鹿島建設	約101,042㎡	地上 地下	49 2	2016年4月 861戸



11	ドゥ・トゥール（ベイシティ晴海 A2・A3棟）	中央区晴海3丁目	住友不動産	約174,801㎡	地上	52	2015年9月	1,450戸
	ベイシティ晴海 B棟		前田建設工業	約41,900㎡	地下	1		
					地上	33	2015年6月	350戸
					地下	2		
豊洲エリア								
12	オークプレイス豊洲	江東区豊洲4丁目	大和ハウス工業 コスモスイニシア	約13,832㎡	地上	13	2014年2月	168戸
13	(仮称)江東区豊洲5丁目計画	江東区豊洲5丁目	三井不動産レジデンシャル	約72,116㎡	地下	0		
					地上	22	2017年3月	－
14	(仮称)江東区豊洲六丁目計画	江東区豊洲6丁目	三井不動産	約38,599㎡	地下	0		
					地上	19		
15	豊洲3-2街区（B2街区）開発計画	江東区豊洲6丁目	三井不動産レジデンシャル・東京建物 三菱地所レジデンス・東急不動産 住友不動産・野村不動産・東京電力	約64,700㎡	地上	31	2016年2月	550戸
	地下				1			
	スカイズ タワー&ガーデン 豊洲3-2街区（B3街区）開発計画			約141,200㎡	地上	44	2015年3月	1,110戸
					地下	2		
有明・青海・東雲エリア								
16	Brillia有明シティタワー	江東区有明1丁目	東京建物 住友不動産	約67,299㎡	地上	33	2015年3月	600戸
17	ARIAKE Garden City	江東区有明2丁目	住友不動産	約196,276㎡	地下	1		
					地上	32	2018年	2,000戸
18	パークタワー東雲	江東区東雲1丁目	三井不動産レジデンシャル	約61,418㎡	地下	1		
					地上	43	2014年1月	585戸
地下	0							

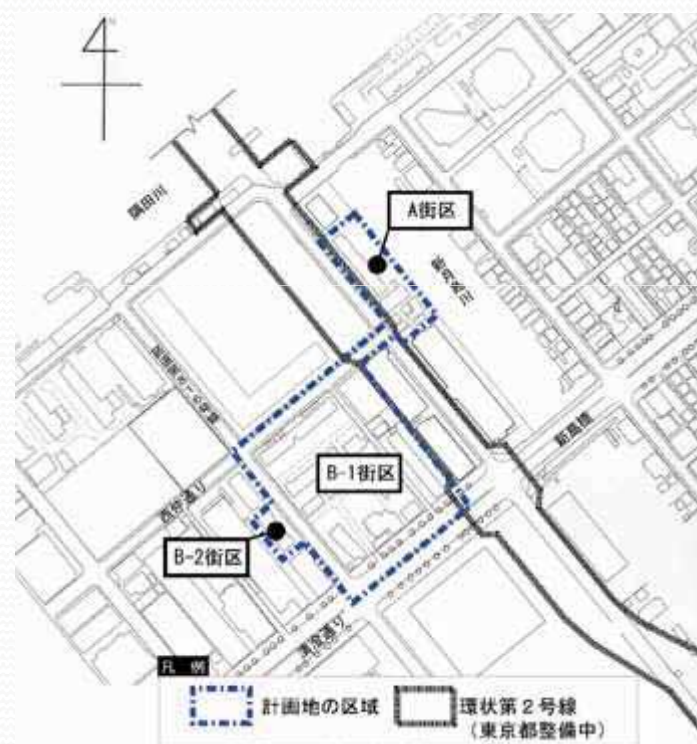
中央区の取り組み

- 勝どき、月島、晴海については都心と湾岸部を結ぶ中間地点に位置し、都心と湾岸部を繋ぐ役割を果たす。オリンピックにおいても選手村として、都心と競技会場を繋ぐ機能を果たす。将来的にも湾岸部のMICE需要の外国人が都心にアクセスする際の中継地になる可能性が高い。さらに周囲を水辺に囲まれているため住居やステイに恵まれた環境を有している。中央区はこれらの水辺を活用した住環境の優れた新しい街作りに取り組んでいる。



勝どき5丁目地区再開発

- 施行者：
- 勝どき五丁目地区市街地再開発組合
- 所在地：
- 東京都中央区勝どき五丁目
- 面積：約1.9ha
- 総事業費：約675億円
- 延べ面積：約164,998
- 主な用途：住宅、公益施設、店舗、事務所、寄宿舍
- 住宅戸数：約1,420戸
- 完成予定：平成28年9月
-



勝どき東地区再開発

- 区域面積：約37,000m²
A 1 棟：最高高さ約195m
- 延床面積約178,800m²
- 総戸数約1,660戸
A 2 棟：最高高さ約165m
- 延床面積約130,800m²
- 総戸数約860戸
B 棟：最高高さ約106m
- 延床面積約51,000m²
- 総戸数約500戸



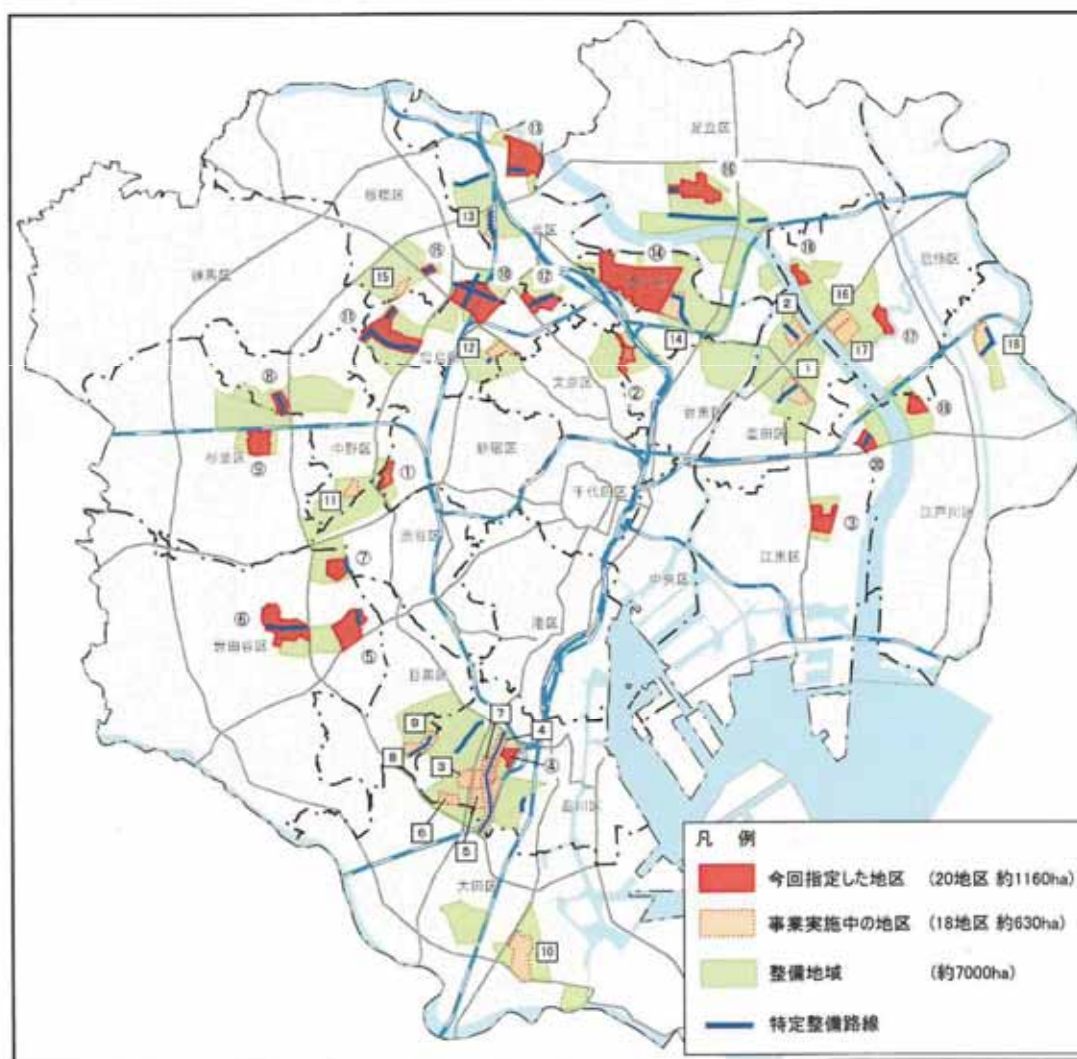
問題点

- 15,000戸以上の住宅が供給されるが、以前から都心部への交通アクセスが脆弱なことが指摘されている。当地区の最寄り駅は都営大江戸線「勝どき」駅であり、平成13年の開業当時の乗車数は28,000人程度であったが、超高層マンションや大型オフィスの建築で、平成24年時の乗降者数は84,000人になった。現在でも朝のラッシュ時には激しい混雑に見舞われ、危険な状態である。今後「勝どき」駅は乗降者数12万人の利用を想定してホームや出入り口の増設工事を行っている。
- 晴海に所在する大型オフィスである「トリトンスクエア」も「勝どき」駅が最寄り駅であり、通勤者は駅から「黎明橋」を渡って「トリトンスクエア」に向かうが、この橋も混雑して危険だと言われている。上記の勝どき東地区再開発には人道橋が3本計画されているが、今後さらに超高層マンションが増えて「勝どき駅」の乗降者数が増えると現在の交通インフラでは輸送能力を超えてしまう。中央区ではBRT構想（将来的にはLRT構想）の実現を急いでいるが、晴海の人口が現在の7.7千人から4万人になった場合、BRTでは輸送能力が追いつかない。自転車ブームにあやかって自転車専用道などの構想もあるが、駐輪場問題があり、実現は難しい。都心からこれだけ近い立地でありながら交通インフラが不十分なために土地のポテンシャルが生かし切れないことは社会的な損失である。勝どき、月島、晴海はMICE・IRで外国の玄関口となる湾岸部と都心を繋ぐ要衝となることから、地下鉄の新設が望まれる。

- 
- ・ 湾岸部でも比較的歴史がある勝どき、月島地区は明治時代の埋立てでできた地域である。もともとは住民のコミュニティが強い地区であった。
 - 現在は都心へのアクセスの良さから超高層のマンションが建ち並び、これらの高層マンション住民と地元住民とは交流が殆どない。今後も高層マンションの大量供給により流入世帯が増加していく。勝どき、月島の路地文化を如何に残していくかは課題である。

4.木密地域不燃化10年プロジェクト

整備地域・不燃化特区地区位置図



平成26年4月1日指定地区

番号	区	地区
①	新宿区	西新宿五丁目地区
②	台東区	谷中二・三・五丁目地区
③	江東区	北砂三・四・五丁目地区
④	品川区	西品川二・三丁目地区
⑤		太子堂・三宿地区
⑥	世田谷区	区役所周辺地区
⑦		北沢三・四丁目地区
⑧	中野区	大和町中央通り(補助第227号線)沿道地区
⑨	杉並区	杉並第六小学校周辺地区
⑩		池袋本町・上池袋地区
⑪	豊島区	補助26・172号線沿道地区
⑫		補助81号線沿道地区
⑬	北区	志茂地区
⑭	荒川区	町屋・尾久地区
⑮	板橋区	大山駅周辺西地区
⑯	足立区	西新井駅西口周辺地区
⑰	葛飾区	東立石四丁目地区
⑱		堀切二丁目周辺及び西四丁目地区
⑲	江戸川区	松島三丁目地区
⑳		平井二丁目付近地区

事業実施中の地区

番号	区	地区
1	墨田区	京島周辺地区
2		鎌ヶ原周辺東地区
3		東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区
4		補助29号線沿道地区(品川区)
5	品川区	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区
6		旗の台四丁目・中延五丁目地区
7		戸越二・四・五・六丁目地区
8		原町一丁目、浅草一丁目地区
9	目黒区	目黒本町五丁目地区
10	大田区	大森中(西荻野、東蒲田、大森中)地区
11	中野区	弥生町三丁目周辺地区
12	豊島区	東池袋四・五丁目地区
13	北区	十条駅西地区
14	荒川区	荒川二・四・七丁目地区
15	板橋区	大谷口一丁目周辺地区
16	葛飾区	四つ木一・二丁目地区
17		東四つ木地区
18	江戸川区	南小岩七・八丁目周辺地区

木密地域不燃化10年プロジェクト

- 位置付け

「2020年への東京へのアクションプログラム2013」に基づき実施する重点事業

東京都「2020年への東京へのアクションプログラム2013」



木密地域不燃化10年プロジェクト

- 目標

特に甚大な被害が想定される整備地域（約 7,000ha）を対象に、重点的・集中的な取組を実施し、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにすること

- ・ 木密地域（整備地域）において不燃領域率70%
- ・ 木密地域（整備地域）における主要な都市計画道路整備率100%

東京都「2020年への東京へのアクションプログラム2013」

- 2020年への東京へのアクションプログラム2013

平成32（2020）年までの10 か年を計画期間とする長期ビジョン

～日本の再生と東京のさらなる進化を目指し、

新たな都市戦略として8つの目標を掲げ、都政運営の中長期的な道筋を明示～

- - 目標1 「高度な防災都市を実現し、東京の安全性を世界に示す」

木密地域（整備地域）において燃え広がらない・燃えないまちの形成に向け、特定整備路線の整備による延焼遮断帯の形成と不燃化特区制度を活用した市街地不燃化の取組を推進

3年後の到達目標

木密地域（整備地域）において、特定整備路線の全路線で事業に着手するとともに、不燃化特区制度により不燃化の取組を促進

2020年の到達目標

木密地域（整備地域）において、主要な都市計画道路が100%整備されるとともに、市街地において延焼による焼失ゼロが実現している。

「木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針」のポイント

- 不燃化特区制度の創設

整備地域のうち、地域危険度が高いなど、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区について、区からの整備プログラムの提案に基づき、都が「不燃化特区」に指定

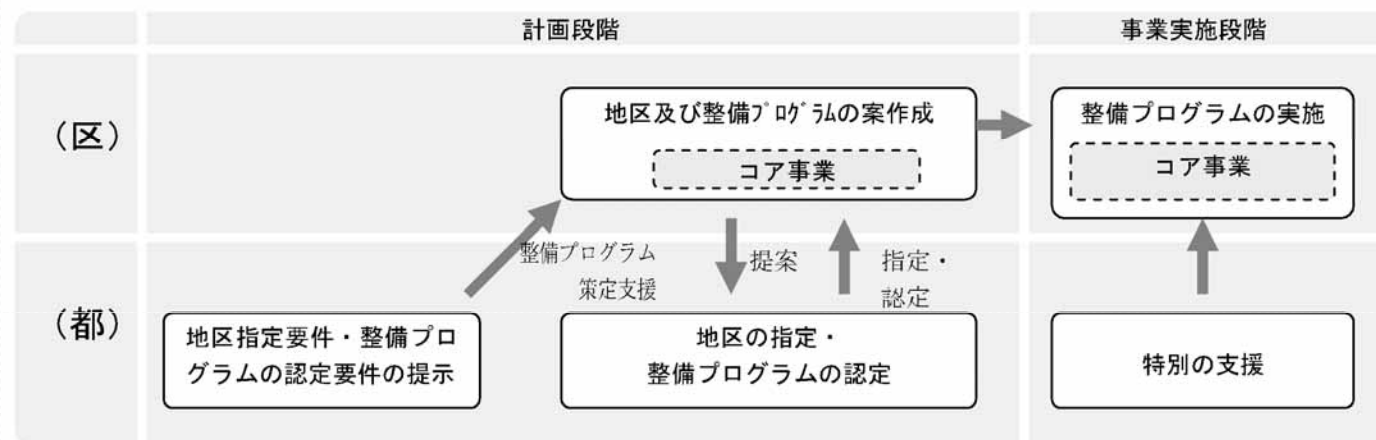
不燃化特区では、都が整備プログラムの実施に必要な特別の支援を期間を限定して実施

- 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路整備の加速

整備地域の主要な都市計画道路の整備に際し、関係権利者に生活再建等のための特別の支援を期間を限定して行う「特定整備路線」を指定



不燃化特区の制度スキーム



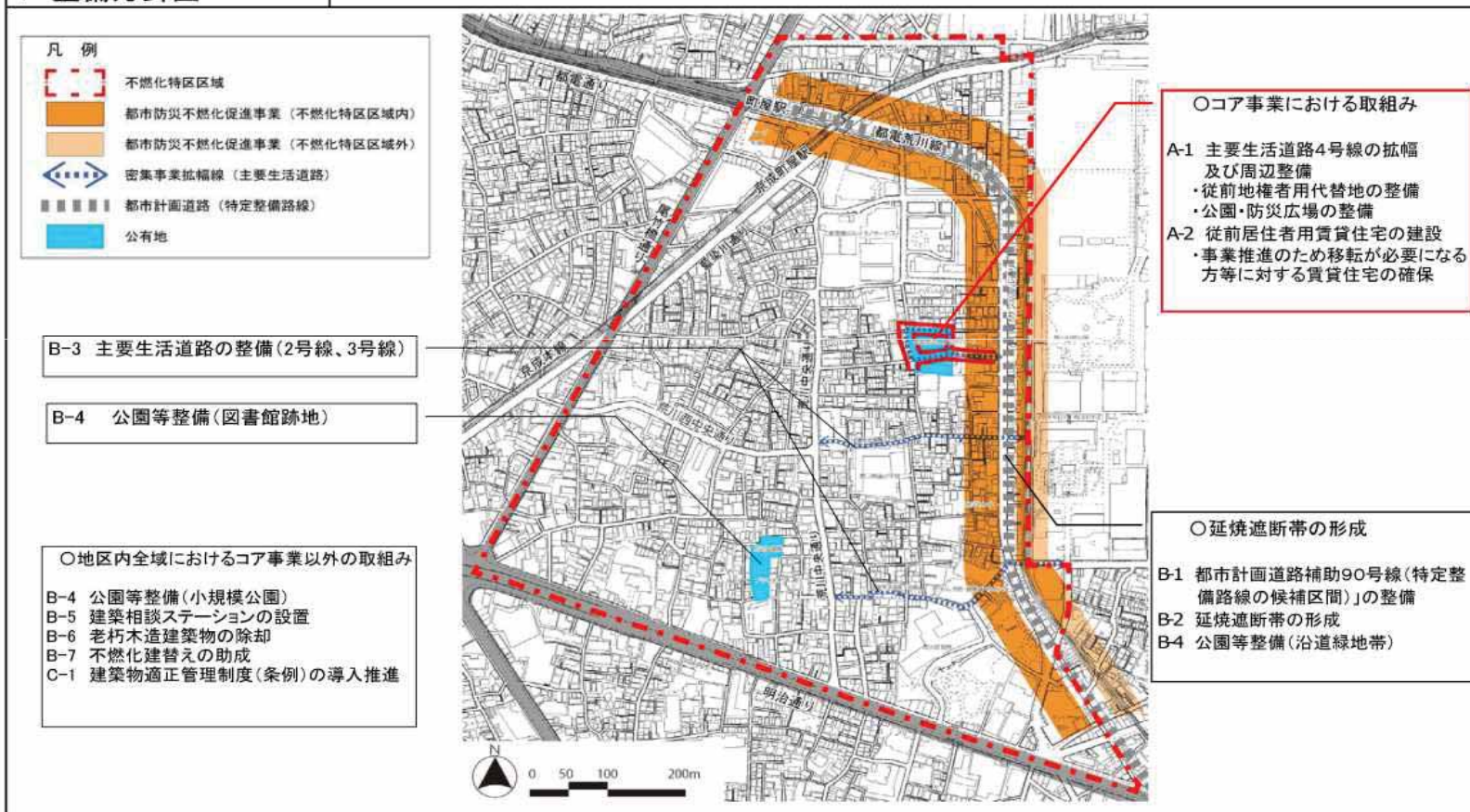
- **指定要件**
 - ・ 地域危険度が高い
 - ・ 不燃領域率が一定水準未満
 - ・ 新たな防火規制の導入 など
- **整備プログラム認定要件**
 - ・ コア事業を一つ以上含んでいること
 - ・ 合意形成への取組 など

東京都によるサポート内容

- ① まちづくりコンサルタント派遣
- ② 全戸訪問で住民のニーズを把握
- ③ 共同化コーディネーター派遣で合意形成を支援
- ④ 専門家派遣で、権利関係を調整しトラブル解決
- ⑤ まちづくりステーション（相談窓口）の管理・運営
- ⑥ 未接道敷地の先行取得支援
- ⑦ 建替えを支援する固定資産税・都市計画税の税制優遇
- ⑧ 老朽住宅の除却促進に向けた固定資産税・都市計画税の税制優遇
- ⑨ 消防水利等の計画的な整備提案などによる地域の消防・防災対策
- ⑩ 共同化建替助成の要件緩和
- ⑪ 戸建て建替えの際の設計費助成
- ⑫ 住民負担のない除却助成
- ⑬ 老朽建築物除却後の土地管理用の仮設費の助成
- ⑭ 壁面後退奨励金
- ⑮ 不燃化建替えの店舗併用住宅への加算助成
- ⑯ 連担建築物設計制度活用時の接道権利者への奨励金助成
- ⑰ 公営住宅等の優先的あっせん・民間不動産情報の提供
- ⑱ 都有地を活用した整備支援
- ⑲ 専門家（用地折衝等）派遣で、マンパワー・ノウハウ不足を解消
- ⑳ 公園面積取得要件の緩和
- ㉑ 防災街区整備事業補助の拡充

具体例：荒川区の取り組み

4 整備方針図



12/15 荒川二・四・七丁目地区※1で第1号となる不燃化促進のための土地の引き渡し

12月15日（日）、U R は、東京都荒川区内で取り組み中の木密エリア不燃化促進事業※2において、第1号となる不燃化促進用地の引き渡しを受けました。

この土地は、地主の方が区の建築相談ステーション[☑]へ土地の活用について相談に来られたことを契機に、U R の取り組みにご理解をいただき、成約に至ったものです。

荒川区は、区域全体の約6割が密集市街地です。U R は当地区で土地を取得する事業のほかにも、建築相談のお手伝いや主要生活道路にかかる権利者の方の権利調整などを行っています。また、公共事業の影響で生活に困る方々のための賃貸住宅の整備を行うなど、荒川区の取り組みを総合的に支援しています。

今回取得した土地は、当地区内の整備を進めていく際の事業用地となるだけでなく、荒川区やU R の取り組みをPRする拠点として活用していく予定です。

※1 荒川二・四・七丁目地区

東京都は災害時に甚大な被害が想定される木造密集地域のうち、特に改善を図るべき地区を「不燃化特区」と指定しており、荒川区では当地区が指定されている

※2 木密エリア不燃化促進事業

U R が行っている密集市街地整備事業の方策の一つ。U R が一定の地域内で「不燃化促進用地」として土地を取得し、土地の交換分合等を行うことによって、個別の建て替えを促進する



引き渡しを受けた後に権利者さんと不燃化促進用地にて。
中央が権利者さんご両親、左右がU R 職員



スムーズな消火活動が懸念される不燃化促進用地周辺の状況。
右奥の建物の手前が今回取得した不燃化促進用地

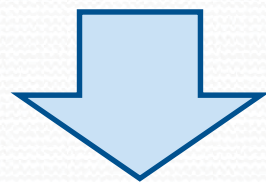
【問題点】

木密地域の解消を阻害する要因

- 老朽化した狭小住宅が多く、既存不適格建築物も見られる。
→物理的な建替えが困難な物件が多い。
- 高齢者世帯が多い。
→建替意欲が小さい（最期まで現在の建物で暮らしたい）
新たなローンが設定できない。
- 借地権付建物が多い地域がある。
→合意形成に時間がかかる。新たなローンが設定しにくい。

【問題点】

- 地域コミュニティが充実している
→地区外移転を好まない傾向が強い
- 現在の行政の支援では木密地区の主な居住者である高齢者にメリットが少ない。
- コア事業に位置づけられる「ハコものの事業」は木密事業以前から計画されていないとコア事業にすることが難しい



行政などのより積極的な関与が不可欠