

事業名 「メゾナー之江21」建設事業

土地区画整理事業と密集市街地整備促進事業の合併施行による、共同化住宅の建設と住環境の改善方策について

受賞機関 東京都江戸川区土木部

区画整理第二課

事業実施期間 平成8年2月7日～平成12年9月30日

事業費 166百万円

事業等の特徴

区画整理と密集事業を合併して行うのは全国的に事例が少ない。相互の事業のよさを組み合わせ、さらに当該地区ではワークショップを行うことで、個々の建て替えが地域の防災性の向上、居住環境の改善、良質な市街地の形成に寄与するものであることについて土地所有者に意識改革を図っており、住民全体でのまちづくりを行っている。

事業の概要と利用者等の評価

一之江駅西部地区は、交通の利便性の高い地区であり、江戸川区のほぼ中央に位置し、地域の中心核を担う地区として位置付けられる。しかし、昭和40年代以降のスプロール化によって農地を開発した狭少な住宅が密集し、公共施設も2m前後の道路が多く、防火性や住環境に大きな課題があった。

平成5年に「一之江駅西部地区土地区画整理事業」を決定し、まちづくりを進めることとした。この事業を進めるなかで、狭少宅地の権利者との建築勉強会等を実施した結果、住環境・住宅事情の改善に向けて取り組みを強化することとなった。

当地区内に点在する狭少宅地の所有者6名が共同住宅を建設するために「共同住宅事業組合」を設立し、土地区画整合法第91条第3項による共有換地によって、従前の宅地を1箇所に集約換地を行った。この結果、敷地面積212.63㎡となり、鉄筋コンクリート6階建て、延床面積682.45㎡の共同住宅「メゾナー之江21」が建設された。

共同化へ向けての建築勉強会

建築基準法等の建築勉強会を平成7年5月から開催し、共同化による居住環境改善の可能性や加齢対応住宅等のPRも行った。

居住者参加の住宅設計

建設にあたっては、居住階や居住面積の決定、エントランスや外構整備も含めて、参加者全員が話し合い、全員で問題を解決しながら決定する方法を採用した。各戸の住宅設計も自由設計とした。

施行に関する区の検査

補助金を導入していることから設計者による監理のほか、主要部分では区の検査を行い施行管理を充



全景



住まいづくりワークショップ

実させた。

安全で安心して暮らせる住まい

防災性の向上や生活空間・日当たりなどの居住環境の改善が実現した。同時に、居住面積の拡大とワンフロアによるバリアフリー化、加齢対応住宅の実現により、「ゆとりと福祉」の住まいも可能となった。

ランニングコストの縮減

暮らしのつづやき...参加者が話し合ってきたことから、高齢者の不安は解消された。

土地区画整理事業における共同化の効果

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善により宅地の利用増進を図る事業であるが、既成市街地では住環境の整備が同時に実施されることが極めて重要である。共同化住宅の建設は、住環境の改善はもちろん、新しいコミュニティを育みながら地域のコミュニティの継続等新たな展開が期待できる効果的な施策である。

審査委員会委員の意見等

- ・参加共同化の実践は住環境改善のプロトタイプとなるであろう。
- ・密集地の街づくりは高齢化社会において極めて重要な社会課題である。住まい作りの“共働作業”の意味は大きい。
- ・密集、区画整理の合併施行は、区画整理事業の行き詰まり打開の一策。ワークショップ一辺倒には辟易だが、共同化住宅の仕上がりは立派である。