押上二丁目

セトル中之郷

組合施行(0.56ha) 平成2年6月工事完了

東京都 三田 黒

同潤会アパートを市街地再開発事業により建替えた第1号事業

地区選定の主旨

竣工後60年余り経過し、老朽化の著しい同潤会アパートの建替えに際して、施行区域を隣接地に広げ、道路を拡幅 するとともに公共公益施設等を整備し、住環境整備と都市基盤更新を実現した。本事業は、再開発事業を活用した同 潤会アパート建替えの第1号事業であり、その後、代官山地区、住吉・毛利地区及び神宮前四丁目地区等にて同手法 による建替えが推進されていった。

再開発の目的と概要

関東大震災後に建設された、同潤会アパートの第1号が 「中之郷アパート」であり、同時に同潤会アパートの再開 発事業による建替え第1号でもある。大正15年に完成した 鉄筋コンクリート造の集合住宅であったが、戦災及び経年 による老朽化や機能性の低下等により建替えの必要性が生 じたことから、アパートの住人の中で建替えが模索されて いた。

墨田区では昭和55年に策定された「墨田区基本構想」にお いて、当地区を含む「押上・業平地区」を、「既存鉄道路 線に加え、将来地下鉄等の大量輸送機関が集中する一大交 通結節点となることから、周辺市街地の整備と合わせ総合 ターミナル化を図り、区の中央部にふさわしいまちづくり をめざす | 拠点地区として位置づけた。こうした2つの動 きが交わり、同潤会中之郷アパートの建替えを中心とした 「押上二丁目再開発事業」が「押上・業平地区」の先行的 事業として位置づけられた。

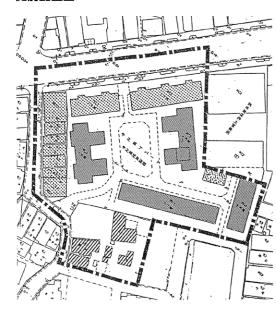
当該アパートは一筆共有の権利形態であったため単独で市 街地再開発事業を進めることは難しく、また、事業効果を 高めるため周辺を一体的に整備することが望ましかったこ とから、施行区域を隣接地に広げ、事業化の検討を進める こととなった。当初、隣接地の権利者は単独所有であり、 権利形態の違いなどから事業に対する理解がなかなか得ら れなかった。しか

し、まちづくりを 前面に打ち出した 精力的なヒアリン グを続けた結果、 隣接地権利者全員 の合意を得ること ができ、事業を進 めるに至った。



従前(同潤会中之郷アパート)

従前配置図



従後配置図 歩道・前面空地の整備 曳舟川通り 道路12メート に拡幅整備 -5階~14階 住字 歩道 前面空地-の整備 -2~6階 住宅

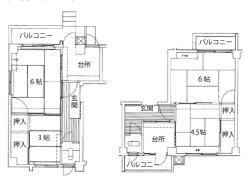
事業の評価

再開発事業により、同潤会中之郷アパートはセトル中之郷となり、建築物はもちろんのこと、生活環境についても大きな変 化があった。建築面では従前3階建てで6棟に分散していたが、住戸や店舗、業務施設床等の保留床をそれぞれ確保し、か つ空地を最大限に確保するため、地上14階建て地下1階の1棟に集約された。1棟とはいえレイアウトは単純でなく、敷地 北側曳舟川通りに面して低層3階建ての業務施設等の床を持つ14階建ての高層住宅棟を配置し、この高層棟の採光面に配慮 するため南側に6階建ての低層住宅棟を配置した。また西側には1階部分に戸割り店舗を連続して配置した12階建ての住宅

棟を設けるなど、変化に富んだ高さとレイアウトとなってい る。1戸当たりの住戸面積も大幅に増え、従前に27.88㎡の住戸 で住んでいた場合、権利変換により約1.7倍に当たる48.3㎡の広さ を確保することができた。

生活環境では、従前は建物の老朽化や狭小な住戸面積等の影響 により子育てをする機能やスペースがなかったが、住戸面積が 確保され、店舗に2つの診療所がオープンしたことにより、若 い世代の家族が増え、昔のような賑やかな子供たちの声が戻っ てきた。また女性センターや消費者センター等の公共公益施設 が整備されたことで地区周辺だけでなく、区内の様々な地域の 人が訪れるようになり、区民の新たな交流の起点となった。

従前の住戸平面図



従後の住戸平面図



完成写真

再開発後から現在までの状況

完了後約30年を経ているが、開業時の店舗が多く残っているなど 地域に密着した営業を続け、親しまれている。公共公益施設とし て整備された女性センターも男女共同参画推進の拠点となり、情 報収集や地域の活動、交流の場として今も変わらずに利用されて いる。平成28年3月に東武伊勢崎線の連続立体交差事業が都市計 画決定され、今後は鉄道で隔てられている東京スカイツリー®側 への往来が可能となることから、人の流れやにぎわい等様々な波 及効果がもたらされることが期待される。また周辺では、建物の 不燃化推進や交通広場の整備等が進められており、災害に強く良 好な生活環境を持ったまちの形成が進んでいる。



1階の戸割り店舗



専有面積70.69m

牛島神社祭の様子