



地域開発特別委員会資料
平成30年7月5日
まちづくり部まちづくり推進課
同部副参事（防災まちづくり事業担当）

志茂三丁目における「防災街区整備事業」の事業化について

1. 要旨

志茂三丁目9番地区（図1参照）では住民発意（組合施行）による共同建替えの検討が進み、本年3月には「志茂三丁目9番地区防災街区整備事業準備組合」が設立され、5月には区長宛てに「防災街区整備事業（*）」による共同建替えの実施を旨とした「まちづくり提案書」が提出された。

区としては、同提案書による共同建替え（案）が事業採択等の要件を満たすとともに、地区が抱える防災まちづくりの課題解決に資すると判断したため、準備組合による事業化に向けた支援を進めていく。



図1 志茂三丁目9番地区の位置



(*) 「防災街区整備事業」とは、「防災性の向上を主な目的とした市街地再開発事業の仕組みを活用した共同建替え手法」。

○都市計画による事業地区の位置づけにより、地権者全員の同意を前提とせず、密集市街地の整備・改善を進めていくことを可能とした制度。

○老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物（共同建替え）及び公共施設整備を行うことができる事業手法。

○事業の枠組みは、市街地再開発事業に準じる。なお、主目的は市街地再開発事業が土地の高度利用であるのに対し、本事業は防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用。

○都内では6区7地区で事業実績がある（完了5地区、事業中2地区）。

2. 経 過

平成15年度

密集法の改正により、「防災街区整備事業」が創設される。

平成21年度～24年度

地区内住民による任意の合意形成による共同建替え案が検討されるが、全員の賛同を得られなかったため検討を中止。

平成27年12月

志茂地区を対象に区が「防災街区整備地区計画」を都市計画決定。

（※同地区計画に指定されている地区であることが、防災街区整備事業を施行する際の「区域要件」の一つとされている）

平成28年度～

共同建替えを再度検討するため区に支援を要請

平成29年12月

区は同地区の事業化支援などを内容とする防災まちづくりに係わる基本協定を、一般財団法人首都圏不燃建築公社と締結（以降、同公社が事業化検討を支援）

平成30年3月

地権者の概ねの合意形成が図られたことから、「志茂三丁目9番地区防災街区整備事業準備組合」が設立される。

平成30年5月

準備組合から区長宛てに「志茂三丁目9番地区まちづくり提案書」が提出される。



3. 志茂三丁目9番地区について

(1) 現 状

本地区（建築敷地621㎡）は、借地上に木造住宅が建設されているが、未接道により建築基準法に適合しないため、再建築できない建物が老朽化したまま密集しており、地震による倒壊、火事による延焼等、防災上非常に危険性が高い状況となっている（図2、図3参照）。



図2 地区の現況

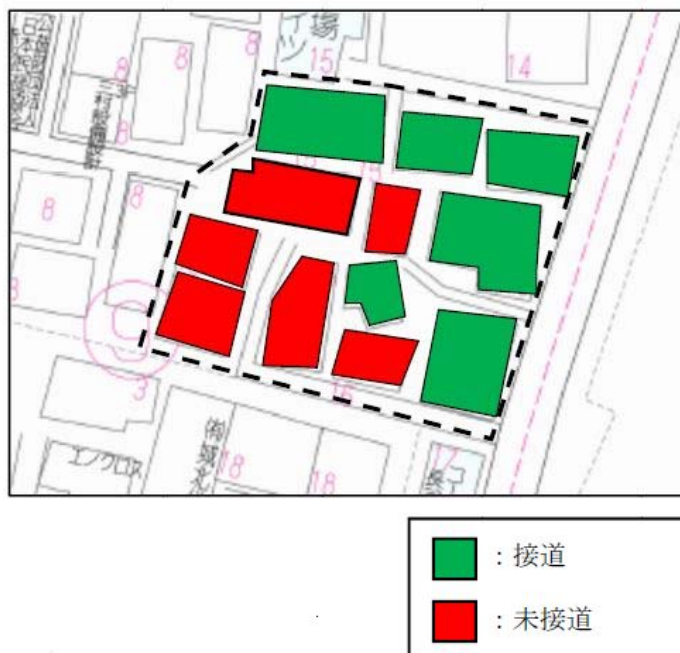


図3 未接道状況

防災街区整備事業の面積等要件の適合状況（一部）

○耐火・準耐火建築物の延べ床面積の割合が、地区内すべての建築物の延べ床面積の概ね1/3以下であること。
⇒本地区 約15%

○建築基準法に適合しない建築物（不適合建築物）の棟数の割合が1/2以上であること。
⇒本地区（未接道建築物等の割合）50%



(2) 事業の目的及び効果

- 共同化による未接道建築物を含む老朽木造建築物の建替え更新による
不燃化・耐震化
- 地区内外の住環境の改善と、同様の事情を抱える地区への波及

(3) 準備組合の構成（平成30年6月末現在）

- 権利者14人（土地所有者3名、借地権者11名）
- 準備組合加入者13人
- 加入率93%

※準備組合は引き続き、地権者全員の合意形成に努めるとしており、
区も円滑な事業実施のため、同旨を促している。

(4) 事業計画（案）

- 平成30年度 都市計画決定、事業認可
- 31年度 権利変換計画認可、解体・共同住宅工事着工
- 32年度 共同住宅（3階建約20戸予定）竣工

※但し、上記案は現時点の準備組合によるものであり、今後の準備組合と区との
協議調整等により変更の場合がある。

(5) 事業費（概算）

- ① 準備組合による総事業費 約9億円
 - ② 区の補助交付金 約3億円
- 特定財源：国庫補助金、都補助金、都市計画交付金

4. 今後の予定

- 本年7月31日 準備組合による近隣向け事業概要説明会
- 本年10月末 都市計画決定告示
- 本年度末 組合設立認可