

# 京島三丁目地区 防災街区整備事業

(東京都墨田区)

～UR 都市機構による木造密集市街地におけるまちづくり～



# 1 地区概況

## 市街地の成り立ち

墨田区の南部地域は、江戸時代の明暦の大火（1657年）の際に武家屋敷などの移転先として開拓され市街化が進む一方、当地区を含む北部地域は田園地帯のままとなっていました。明治時代以降河川の水運や労働力の供給といった好条件からゴム・精密機械等を主とする近代工業地帯として発展しました。

その後、関東大震災（1923年）、東京大空襲（1945年）での壊滅的被害を免れたこともあり、全体的に都市基盤が未整備のまま急速に市街化が進行、現在の密集市街地が形成されました。

## 現況

東京都では昭和58年に建設大臣承認を受けて京島地区（京島二・三丁目地区）住環境整備モデル事業を開始し、密集市街地整備改善に取り組み始めました。

平成2年には、墨田区が当該事業の事業主体を東京都から引き継ぎ、現在の住宅市街地総合整備事業〔密集型〕を施行し、主要生活道路の拡幅整備、建物の不燃化促進及び緑地整備など、防災性向上のためのまちづくりを推進してきました。

京島地区は、地区外周部にある幹線道路整備の進捗に伴い建替え更新が進みつつあるものの、地区内部では依然として老朽木造建築物や細街路が多く、防災及び住環境の面での課題が残されており、現在、国の重点密集市街地及び東京都の防災都市づくり推進計画重点整備地域等に位置付けられています。

- ・不燃領域率（京島地区）：40.7%  
（平成22年3月末現在）



### 【まちづくりの目標】

- ①京島にふさわしい良好な居住環境のまち
- ②住商工が一体化した職住近接のまち
- ③地震・災害に強い安全なまち
- ④人口の定着を図るべく活気あるまち

### 【計画の柱】

- ①生活道路の計画
- ②建物の計画
- ③コミュニティ施設の計画

### 【墨田区の実績】（平成22年3月末現在）

- ・主要生活道路整備：延長約530m
- ・まちづくり用地取得：約1.3ha
- ・コミュニティ住宅建設：13棟・103戸  
（京島地区内）
- ・緑地等整備：19箇所  
（ポケットパーク含む）
- ・耐震性貯水槽整備：13箇所・163t
- ・防災備蓄倉庫等整備：3箇所



出典：京島地区まちづくりニュースNo. 27

### 【住民の方々による取組み】

- ・ 住民防災組織の結成
- ・ 防災資器材の整備：アルミ製ハシゴ
- ・ 防火水槽及び消火器の設置：
- ・ 雨水利用の5 t 水槽2基をミニ公園に、購入した150本の消火器を町内の角々に設置
- ・ 防災訓練の実施  
年数回「発災対応型防災訓練」を実施



「街頭消火器箱」



(イラスト・写真は墨田区提供)

## 2 地区の従前の状況

### 関係権利者及び土地利用等

当地区では、個人権利者が土地を所有する宅地は、借地若しくは借家の老朽化長屋・木造住宅が密集するとともに、一部が駐車場として利用されていました。

また、墨田区がまちづくり事業用地を所有していたことから、まちづくりへの有効活用が検討されていました。



### 課題

当地区では、以下に掲げるようなことが課題となっていました。

- ・ 大正末期に築造された長屋・木造家屋が密集しており、震災発生時には倒壊・延焼の危険性が高い。
- ・ 借地人や借家人が多く権利関係が複雑・零細であり、高齢者も多いため、自己建替えが困難。
- ・ 道路が狭隘若しくはネットワーク化されていないため、災害時の避難及び緊急車両の進入が困難。



### 3 事業経緯及び事業スケジュール

機構は、平成11年から墨田区のまちづくりを支援しており、建物の不燃化等による防災性向上の早期実現に向け取り組んできました。

本事業では、平成21年11月の都市計画決定以降、約4年間という短期間での事業完了を目指すとともに、段階的整備により個別利用区への直接移転（仮移転なし）を実現することで、権利者の負担軽減にも努めています。

平成11年7月	墨田区から機構へまちづくり協力依頼
平成13年12月	墨田区と機構との間で「墨田区京島二丁目及び三丁目地区の市街地整備に関する基本協定書」を締結
平成13年12月	都市再生プロジェクト第三次決定（密集市街地の緊急整備）
平成15年7月	重点密集市街地の指定（国土交通省：京島地区179ha）
平成15年12月	改正密集法の施行（防災街区整備事業の創設）
平成16年12月	墨田区と機構とで防災街区整備事業の事業化方策検討会を開催 権利者協議、説明会及び意見交換会の開始
平成21年3月	墨田区から機構に対し防災街区整備事業の施行要請
平成21年5月	すべての権利者が墨田区に対し事業への同意書を提出
平成21年11月	都市計画決定
平成21年12月	墨田区・機構で「京島三丁目地区の整備事業に関する基本協定書」を締結
平成22年3月	東京都・墨田区から機構に対し施行要請（法定）
平成22年8月	事業計画認可
平成22年9月	指定宅地公告
平成23年1月	権利変換計画認可
平成23年3月	権利変換期日・明渡し請求
平成23年7月	個別利用区工事完了公告
平成24年5月	防災施設建築物工事着工
平成24年8月	密集法による避難経路協定の締結（全国初）
平成25年4月	京島周辺地区が「不燃化推進特定整備地区」に指定
平成25年7月	防災施設建築物建築工事完了公告
平成25年12月	事業完了

#### 《事業手法選択の経緯等》

##### 【地区の状況】

- 老朽化した木造住宅の存在  
→ 耐火建築物整備の必要性
- 高度利用を前提としたまちづくりは、区の方針等に合致しない  
→ 現行容積率（法定容積率200%）での事業計画の必要性
- 低容積での事業性を担保する手厚い補助制度活用の必要性

##### 【権利者の状況】

- 従前戸建住宅に居住していたため、一部の権利者には共同住宅への抵抗感あり  
→ 共同住宅以外の生活再建方策の必要性

##### 【区の状況】

- 主要生活道路21号線の整備により道路ネットワーク強化を図りたい意向であったが、道路用地買収が困難  
→ 新たな解決方策の必要性

◎耐火建築物と公共施設との一体的整備

◎戸建住宅という選択肢の提供

防 災 街 区 整 備 事 業 の 施 行

## 4 事業計画等

(1) 事業の名称：東京都市計画防災街区整備事業京島三丁目地区防災街区整備事業

(2) 施行者：独立行政法人都市再生機構

(3) 事業の目的

- ・ 主要生活道路21号線の拡幅整備と併せた建築物の不燃化を促進することによる防災性能の向上
- ・ 密集住宅市街地における良好な住環境整備

(4) 施行地区の面積：約0.2ha（うち個別利用区内の宅地の面積：約130㎡）

(5) 総事業費：約15億円

〔資金計画〕

（単位：百万円）

(6) 事業施行期間

事業計画認可公告日（平成22年8月3日）  
から平成25年度まで

(7) 事業効果

- ・ 耐火建築物及び不燃建築に更新し、防災性が向上
- ・ 主要生活道路21号線の拡幅等による避難路及び緊急車両進入路ネットワークの強化
- ・ 敷地内緑化等による住環境の向上及び新たな居住者の流入による地域の活性化

支出			収入		
調査設計計画費	120	(8%)	公共施設管理者負担金	16	(1%)
土地整備費	112	(8%)	分担金	476	(32%)
補償費	287	(19%)	特定事業参加者負担金	894	(61%)
工事費	898	(61%)	保留床等処分金	56	(4%)
事務費	48	(3%)	その他の負担金等	32	(2%)
建設利息	9	(1%)			
合計	1,474	(100%)	合計	1,474	(100%)

### 防災街区整備事業とは？

- ・ 平成15年に改正された密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）に基づく法定事業
- ・ 施行者、権利調整システム、諸手続については、第一種市街地再開発事業に準拠
- ・ 土地の高度利用ではなく防災機能の確保が目的となり、特定防災街区整備地区の区域内にあることが区域要件
- ・ 権利者の申出により、土地のみへの権利変換が可能（個別利用区）



# 5 権利変換計画

## (1) 個別利用区

密集法第256条の規定に基づく権利変換（指定宅地の権利者のすべての同意を得た場合の特則）により、底地及び定期借地権（賃借権・60年）を墨田区及び施行者がそれぞれ原始取得しています。

	従前		従後	
公共施設	90㎡	5%	300㎡	16%
宅地	1,760㎡	95%	1,550㎡	84%
合計	1,850㎡	100%	1,850㎡	100%

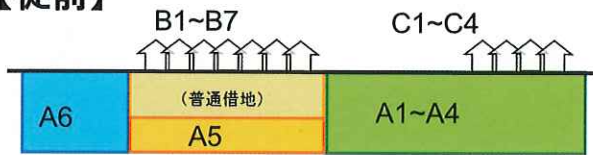
## (2) 共同利用区

密集法第254条の規定に基づく権利変換（防災施設建築敷地に地上権を設定しないこととする特則）により、防災施設建築敷地は共有、防災施設建築物は区分所有という権利形態となっています。

	土地所有者	借地権者	借家権者	計
関係権利者	6名	7名	4名	17名
うち権利変換	5名	3名	0名	8名 (約47%)
うち転出	1名	4名	4名	9名 (約53%)

〔概念図〕

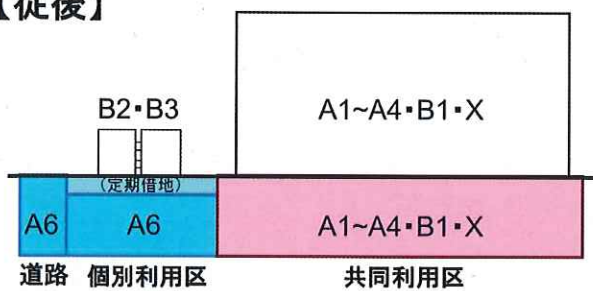
【従前】



A: 土地所有者  
B: 借地権者  
C: 借家権者  
X: 特定事業参加者

転出者9名(個別利用区へ移転する2名を除く)のうち6名は墨田区コミュニティ住宅へ移転

【従後】



【従前】



【従後】



## 《定期借地権の活用》

- 個別利用区については、敷地利用権として権利割合の小さい定期借地権を設定し、個別利用区への移転希望者の負担を軽減することで、円滑な生活再建を実現しています。

【従前】

普通借地

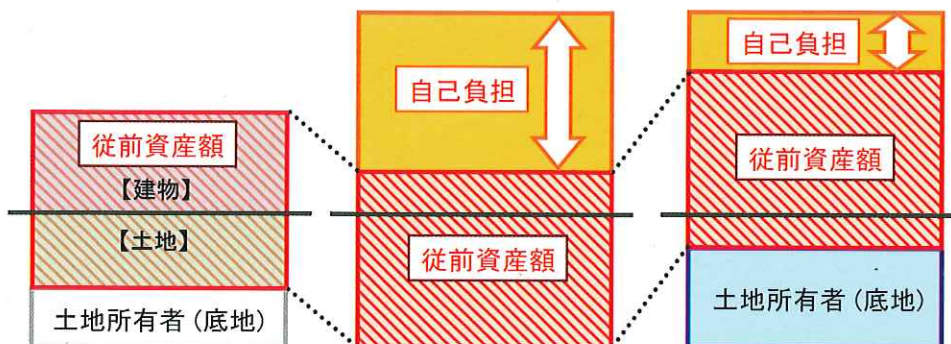


(100%所有権)



【従後】

定期借地



# 6 防災施設建築物

## 設計コンセプト

防災施設建築物の設計は、「安全・安心」「景観」「環境」の3つのコンセプトを設定の上、具体的な検討を行っています。



### 安全・安心

- 地区内における南北二方向避難路を確保しています。
- 建物内(1階)には防災倉庫を設置し、資材や食料等を備蓄しています。

### 景観

- 分棟化することにより、周辺市街地に対する圧迫感を軽減しています。
- 専用庭等を配置することで周辺市街地との連続性の確保に努めています。
- 路地の趣を継承した空間形成を図っています。

◆ 路地空間



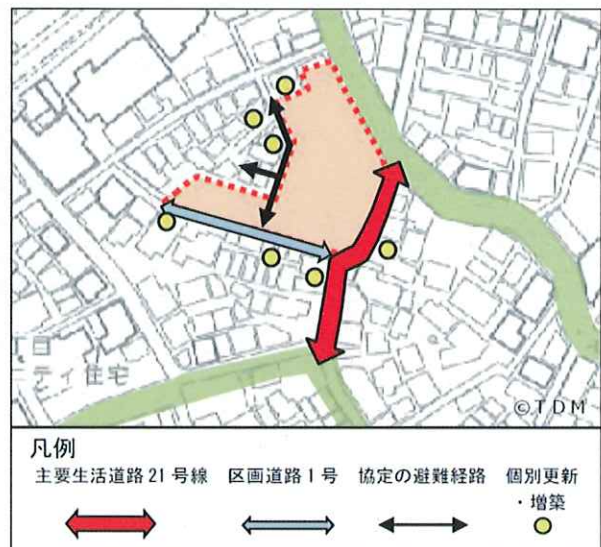
### 環境

- 屋上緑化に努めます。
- 分棟化することにより、風の通り道を確保しています。

## 設計の概要

建築敷地面積	約1,380㎡
法定容積率	200%
容対象床面積	約2,760㎡
建築延床面積	約3,060㎡
最高高さ	16m
構造規模等	RC・地上5F
住戸数	36戸

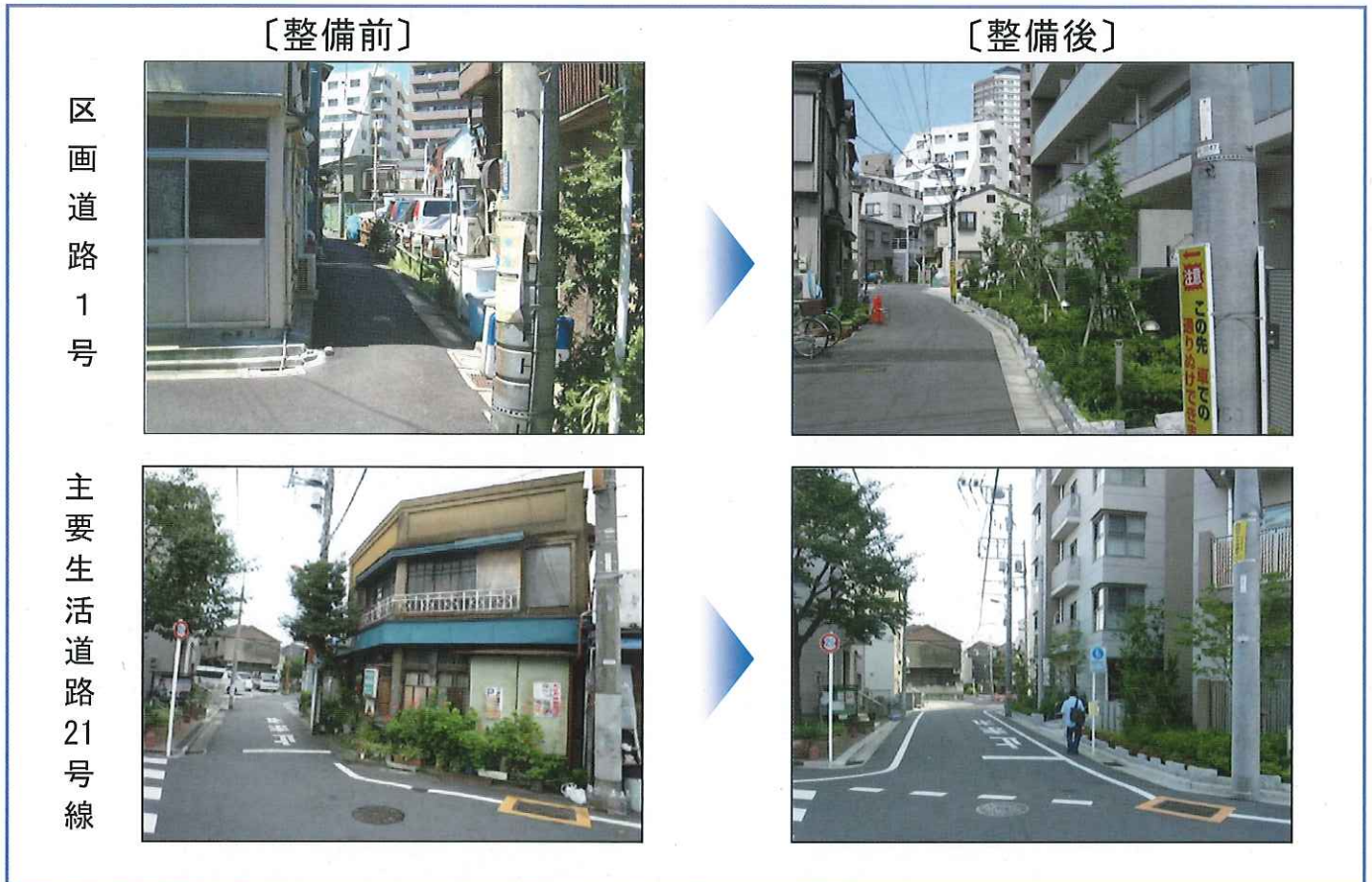
## 道路ネットワークの形成



## 民間事業者の参画

本事業では、民間事業者のノウハウを防災施設建築物の整備に活かすため、密集法第188条第3項において準用する同法第180条第2項第5号の規定による特定事業参加者制度の導入を図っています。

## 参考資料1: 整備の状況



## 参考資料2: 都市計画の内容

### (1) 特定防災街区整備地区（平成21年11月6日付け墨田区告示第338号）

建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
壁面の位置の制限	道路境界から0.5m後退
建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する部分の長さに対する割合の最低限度	—
建築物高さの最低限度	—

### (2) 防災街区整備事業（平成21年11月6日付け墨田区告示第339号）

公共施設	道路	主要生活道路	15号線	幅員8m 延長約40m	(既設)
			21号線	幅員4m(6m) 延長約30m	(拡幅)
		区画道路	1号	幅員2.5m(4m) 延長約60m	(拡幅)
防災施設建築物の整備計画	構造		高さ	配列	
	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等による耐火建築物とする。		5m以上	道路境界から0.5m後退	

※道路幅員のうち（ ）内については、本事業による整備後の幅員（都市計画決定図書とは異なります。）。

※当パンフレットに記載の内容・図面等は平成26年8月末現在の  
ものであり、今後変更になる場合があります。

—— 街に、ルネッサンス ——

独立行政法人 都市再生機構

東日本都市再生本部  
 密集市街地整備部 墨田都市再生事務所  
 〒131-0032 東京都墨田区東向島 2-16-14  
 TEL 03-3610-1120 FAX 03-3610-0805



UR 都市機構