

■事業の経過	
平成21年度	共同化の検討開始
平成22年度	勉強会の開催、個別ヒアリング
平成24年度	共同建替え検討中止
平成27年度	志茂地区防災街区整備地区計画 都市計画決定
平成28年度	検討再開
平成29年度	防災街区整備事業による準備組合設立
平成30年度	都市計画決定、事業組合設立
令和元年度	都市計画変更決定
令和2年度	権利変換計画認可 解体・本体工事着工、竣工
令和3年度	組合解散・清算(予定)

■関係権利者数		(※1)借地権重複者を含む (※2)所有権重複者を除く	
		権利変換計画対象者	
土地所有者	(※1) 4名		
借地権者	(※2) 11名		
借家人	6名		
合計	21名		
■従前権利図			
土地所有者：A～D 借地権者：C、E～M			

■都市計画					
名称		志茂三丁目9番地区防災街区整備事業			
面積		約0.06ha			
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模	備考
		区画街路	区画街路A号	幅員 2.0m (4.0m) 延長 約24m	幅員は道路中心からの幅員、()内は地区外を含めた幅員を示す。
	広場	広場	面積 約220㎡	新設	
防災施設建築物の整備に関する計画	構造		高さ	配列	備考
	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	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から、区画街路A号の道路境界線までの距離は1.0m以上とする。	—
備考		志茂地区防災街区整備地区計画内			

■資金計画 (令和3年7月時点) 単位：千円			
収入金		支出金	
項目	金額	項目	金額
補助金	346,934	調査設計計画費	50,996
参加組合員負担金	306,210	土地整備費	59,876
保留床等処分金	2,233	補償費	289,742
		工事費	221,544
		借入金利子	1,498
		事務費	24,027
		その他	7,694
合計	655,377	合計	655,377

■事業関係者	
指導機関	北区(まちづくり部まちづくり推進課)
事業推進 権利変換計画 資金計画 事務局 参加組合員	一般財団法人首都圏不燃建築公社
設計・監理 工事施工	積水ハウス株式会社
鑑定	株式会社鈴木総合鑑定
補償	株式会社響和
測量	株式会社フェニックスリサーチ
法務	菊地綜合法律事務所
税務・会計	嶋田公認会計士事務所

志茂三丁目9番地区防災街区整備事業組合
 〒108-0023 東京都港区芝浦3丁目9番1号
 事務局：一般財団法人首都圏不燃建築公社内
 TEL：03-6809-6215 FAX：03-6809-6437



志茂三丁目9番地区 防災街区整備事業

志茂三丁目9番地区防災街区整備事業組合
令和3年7月

■地区の概況と事業の目的

本地区は、北区北東部、東京メトロ南北線「志茂」駅の南東方約350m～400mに位置しています。本地区を含む志茂地区は、平成3年の東京メトロ南北線の開通に伴い、幹線道路沿いを中心にマンション等の都市型住宅開発も見られますが、志茂地区は依然として木造密集市街地が形成されています。平成26年4月に東京都が推進する「木密不燃化10年プロジェクト」の不燃化特区に指定され、平成27年12月に防災街区整備地区計画が都市計画決定されました。

本事業の目的は、本地区の火災又は地震発生時における延焼防止及び避難上の機能の改善により、周辺地域の防災性向上を図ることです。

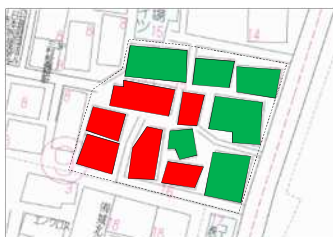
また、共同化を行い優れた防災性能を有する良質な住宅を整備することで、合理的かつ健全な土地利用による土地の細分化及び無接道地の解消と居住機能の更新を図ります。



■従前の地区の状況

木造が12棟中10棟と大部分を占めており、いずれの建物も隣棟間隔が狭く、火災発生時は急速な延焼、地震発生時は建物の倒壊と通路の閉塞が予想され、防災上に大きな課題を有しています。

また、半数の建物が無接道状態で個別建替えが難しく、消防活動や救護活動に支障が生じる可能性が懸念されます。



<接道状況>
無接道建物が半数を占め、空家も見られます。



<建物築年数>
多くが昭和50年代以前に建築されています。



航空写真上からも住宅がひしめき合っているのが見てとれます。



地区中心部へは、ほかの借地上を経由し、家々の隙間を抜けてアクセス。人のすれ違いは困難でした。



空き家が散見され、見通しも悪く、防犯上の問題も懸念されていました。



幅2mに満たない私有地でありながら、区内住民のみならず周辺住民の生活通路として利用されていました。

■事業の成果

～不燃共同化により広場用地を創出し、周辺地域の防災性向上に貢献～

防災街区整備事業を活用した不燃共同化により、無接道宅地が解消され、日照・通風など隣接地区も含めて住環境が改善しました。

また、南側を広場とし、緊急時や災害時にも活用することができ、周辺地域の防災性向上にも寄与しています。



不燃共同化により無接道宅地が解消され、日照・通風など隣接地区も含めて住環境が改善しました。



北側私道はセットバック、さらには東側道路から1mの壁面後退を設け、ゆとりある歩行者空間を創出し、安全性が向上しました。

■施設計画の概要

敷地面積	約403㎡
建築面積	約234㎡
容積対象床面積	約520㎡
延べ面積	約650㎡
建蔽率	約59%
容積率	約132%(許容160%)
主要用途	共同住宅
住宅戸数	12戸
階数	地上3階
建物高さ	約9.5m
構造	鉄骨造
公共施設	広場(約217㎡)



西側地区に接続させることで、災害時には住民の避難路機能を持たせるとともに、将来的に同地区の課題(無接道)を解消するために活用できる可能性があります。



緊急車両の進入も可能な幅約6.5mの防災広場を新たに整備することで地域貢献を果たしています。