

京島三丁目地区の防災まちづくり（京島三丁目地区防災街区整備事業）

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部

京島三丁目地区の従前の状況



【地区の状況】

大正時代に建てられた老朽木造住宅の存在

⇒耐火建築物の望みの必要性

低容積（法定容積率：200%）の密集市街地

⇒低容積での事業スキームの必要性

【権利者合意形成】

従前は戸建て住宅、権利者は共同住宅へ抵抗感

⇒共同住宅以外の生活再建築の必要性

【区の状況】

区は権利関係から用地買収の進まない状況

⇒単なる道路買収以外の新たな解決策の必要性

事業概要・事業スキーム

●事業計画

権利者意向や公共施設整備等を考慮し、防災街区整備事業を採用

事業名称	京島三丁目地区防災街区整備事業
施行者	独立行政法人都市再生機構
地区面積	約 0.2ha
権利者数	17 名
総事業費	約 15 億円
事業期間	平成 22 年度～ 25 年度

防災施設建築物（共同利用区）：

敷地面積／約 1,380 m² 延床面積／約 3,060 m²

構造・階数／RC 造 5 階建て 住宅戸数／36 戸

民間参画：特定事業参加者（保留床取得者）

個別利用区：敷地面積／約 125 m²

公共施設整備：主要生活道路・区画道路の拡幅

●従前権利者の生活再建と負担軽減

・区のまちづくり用地の活用による従前権利者の負担軽減

借地権者 2 名 戸建て住宅希望
従前借地は 50 m² 未満（普通借地）

密集法施行令：
敷地面積の最低限度 100 m²

まちづくり用地に定期借地権を設定
（借地権割合 2 割、期間 60 年）

個別利用区内の宅地（約 125 m²）を
1 建築敷地・1 棟長屋形式に

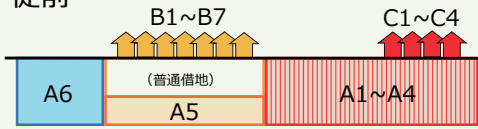
・段階的整備による従前権利者の負担軽減

・墨田区コミュニティ住宅の活用による地区外転出希望者への負担軽減

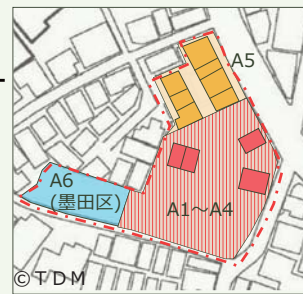
⇒従前居住者の全てが京島地区及び周辺での居住継続を実現

●権利変換計画

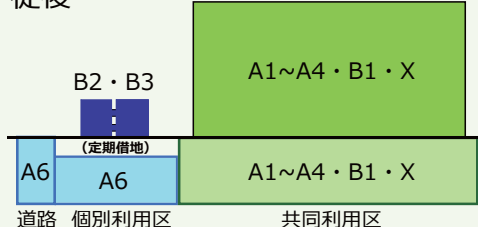
従前



A：土地所有者
B：借地権者
C：借家権者
X：特定事業参加者



従後



事業による効果

①木造密集市街地の内部で老朽木造建築物を耐火建築物や不燃建築に更新、防火水槽の整備等により、京島地区の防災性が向上

②主要生活道路のネットワークが形成、区画道路 1 号の拡幅と協定を締結した避難経路により避難路や緊急車両進入路の強化

③防災施設建築物の足元や敷地内の緑化・屋上緑化、避難路や風の通り道の確保等により住環境や安全性が向上

④当事業により保留床 27 戸・権利者の運用床 8 戸の計 35 戸には、竣工後まもなく新たな居住者が転入し、ファミリー層の転入により高齢化が進んでいる当地区の活性化については京島地区の活性化に大きく貢献

●隣地住民との避難経路協定

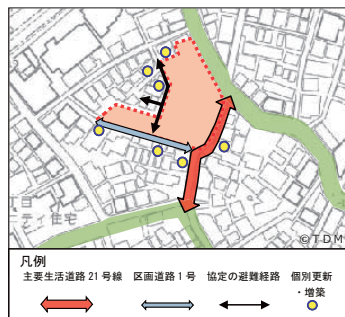
密集法第 289 条に基づき、火事・地震が発生した際の避難経路の整備と管理に関して協定締結

密集法に基づく協定としては全国第 1 号



●波及効果

本事業による居住環境の向上・新規居住者の増加が地域住民の居住継続意向を高め、周辺での個別更新を誘発



●区の道路拡幅との連携



●従後写真



共同利用区



個別利用区

街に、ルネサンス

UR 都市機構