

■現状と課題

- 目黒本町五丁目24番地区は、防災上問題のある昭和56年以前に建築された（いわゆる旧耐震基準の）老朽木造建築物が多く、さらに幅2m以下の狭隘道路があり、広域避難場所までの安全な避難路が確保されておらず、防火・防災上、非常に危険性が高い状況でした。
- 土地が細分化されている等により土地利用が不健全であることに加え、日照、通風を十分に確保できずに住環境上の課題も抱えていました。
- また、権利関係が複雑なことや、居住者は高齢者が多く、建替えにおける費用負担の不安等によって、建替えが進んでいない状況でした。
- このような状況下、「都市計画道路補助46号線街路事業」が平成19年度に認可されましたが、収用により狭小残地となるために建替えが困難な権利者が多く、住み続けながら防災性を向上させることが課題となっていました。



地区全景



地区北側私道の状況



補助46号線沿道の状況

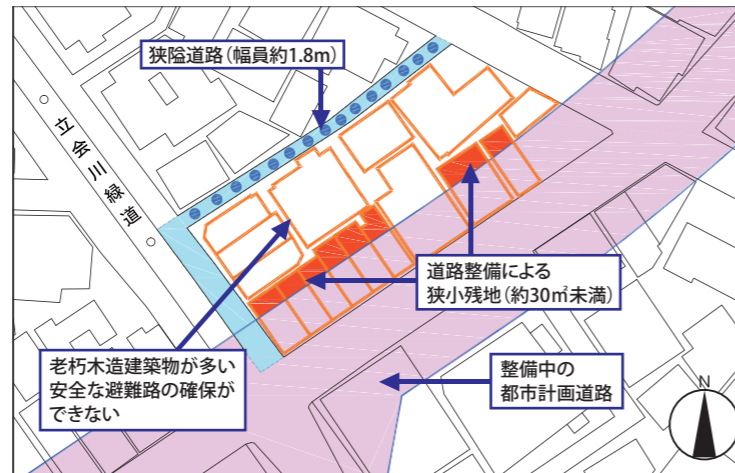


整備前の補助46号線



地区北側の状況

地区西側区道の状況



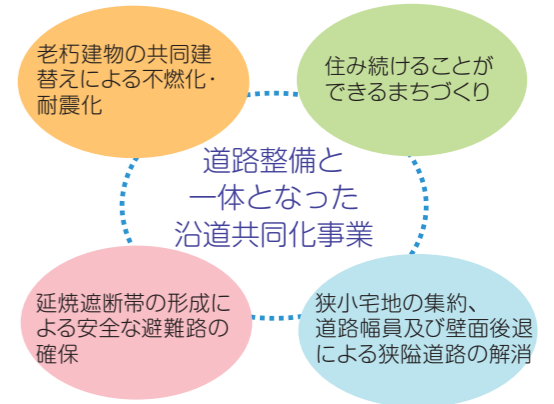
■整備方針

- 当地区の権利者は、街路整備事業により他地域に移転することのない生活再建を望む意向が強かったため、共同化による面整備により、この地域に住み続けることができる街づくりを目指しました。
- 面整備手法として、土地を一体的・合理的に利用し、防災性の高い共同建替えによる建物を建設することで当地区の防災上、住環境上の課題を解決できる「防災街区整備事業」を選択しました。



■防災街区整備事業による効果

- ① 老朽木造建築物の建替え更新による不燃化・耐震化
密集した老朽木造建築物などの耐火建築物への共同建替えにより、建築物の不燃化・耐震化を進め、市街地の防災性が早期に高められます。
- ② 延焼遮断帯の形成により安全な避難路が確保
広域避難場所への避難路となる補助46号線の沿道に、一定の高さ(最低限度7m)を備えた防火性の高い一体的な耐火建築物が建設されることにより、不燃化促進区域の沿道30mの区域内に延焼遮断帯を形成する足掛かりとなります。
- ③ 狭小宅地の集約と住環境改善への貢献
建物の共同化により土地の細分化が解消され、道路幅及び壁面後退(植栽帯の整備)により安全性の向上、住環境の改善に貢献します。



■都市計画の内容

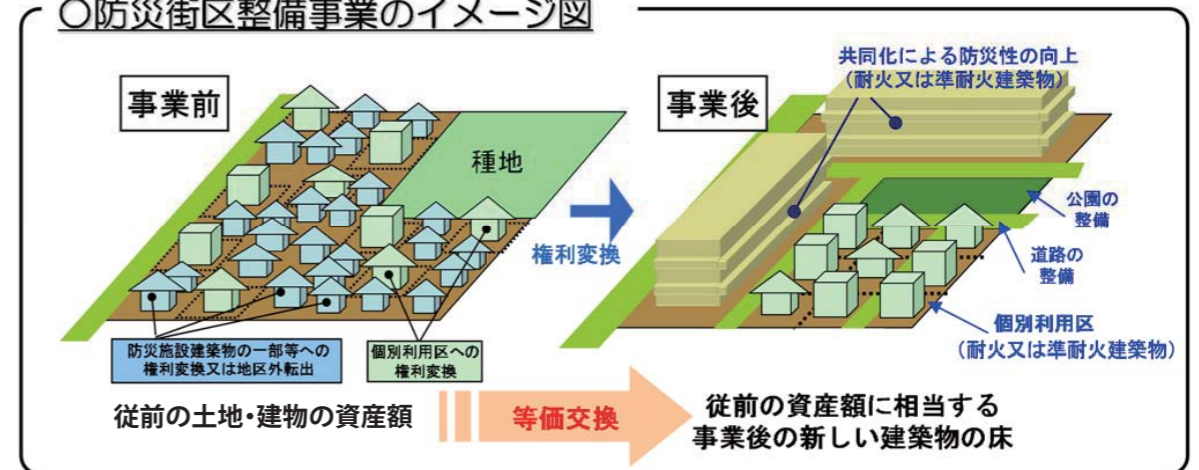
東京都市計画特定防災街区整備地区 目黒本町五丁目24番地区	
位置	目黒本町五丁目24番の一部
面積	約0.1ha
敷地面積の最低限度	100㎡
壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(都市計画道路との境界線を除く)までの距離は0.5mとする

東京都市計画防災街区整備事業 目黒本町五丁目24番地区防災街区整備事業	
面積	約0.1ha
公共施設	区画街路A号[幅員2.0m(4.0m)延長約16.0m]
	区画街路B号[幅員2.0m(4.0m)延長約32.0m]
防災施設建築物の整備に関する計画	構造：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
	高さ：7m以上、25m以下 配列：建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から、区画街路A号及びB号の道路境界線までの距離は0.5m以上とする

■防災街区整備事業とは

「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」に基づく事業であり、密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、従前の土地・建物を共同化による建築物の床へ権利変換することを基本としつつ、場合によっては、土地から土地への権利変換も可能とする柔軟な手法を用いて、老朽化した建築物を除去し、防災機能を備えた建築物および公共施設の整備を行う事業です。

○防災街区整備事業のイメージ図



出典:「住宅市街地整備ハンドブック」発行:公益社団法人全国市街地再開発協会