

# 6 事業概要

## 事業概要

事業名称 目黒本町五丁目24番地区防災街区整備事業  
 施行者 目黒本町五丁目24番地区防災街区整備事業組合  
 所在地 東京都目黒区目黒本町五丁目24番地内  
 地区面積 約590㎡  
 地権者数 19名(従前:共有者含む)

## 事業関係者

事業コンサルタント 資金計画 権利変換計画 設計・工事監理	株式会社GMK
参加組合員 工事施工 (特定業務代行者)	山田建設株式会社
鑑定	株式会社鈴木総合鑑定
測量	株式会社日野
補償	株式会社響和
地盤調査 土壌汚染調査	株式会社東京ソイルリサーチ
税務	ISパートナーズ会計事務所
登記	小川登記総合事務所グループ

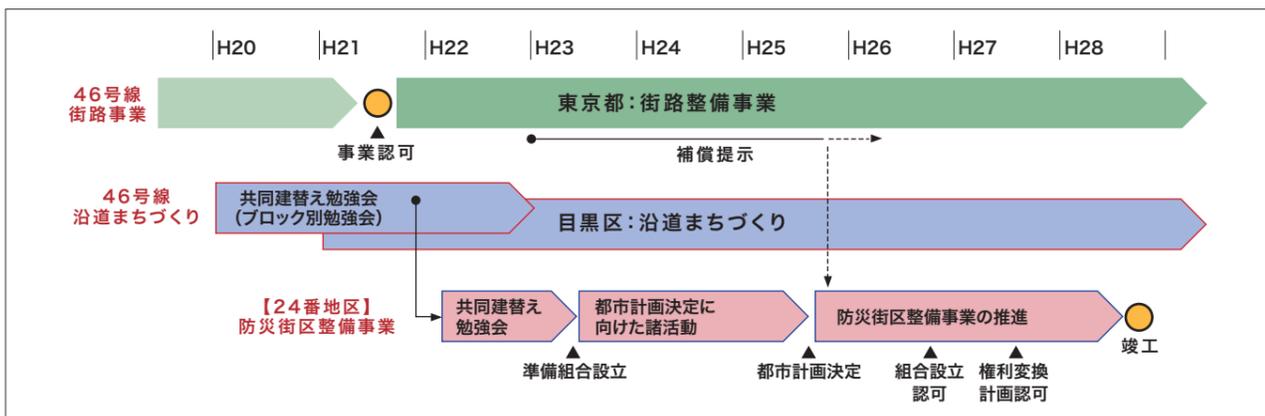
## 事業の経緯

平成21年 3月 補助46号線沿道ブロック別共同建替え勉強会  
 9月 都市計画道路補助第46号線事業認可  
 平成22年 1月 目黒本町五丁目地区地区計画 決定  
 3月 補助46号線沿道ブロック別共同建替え勉強会  
 11月 24番街区共同建替え懇談会・検討会(～3月)  
 平成23年 6月 目黒本町五丁目24番地区防災街区整備事業準備組合設立  
 平成25年 2月 目黒区長へ「まちづくり提案書」を提出  
 12月 特定防災街区整備地区及び目黒本町五丁目24番地区防災街区整備事業の都市計画決定  
 平成26年 8月 特定業務代行者及び参加組合員(山田建設㈱)選定  
 平成27年 1月 目黒本町五丁目24番地区防災街区整備事業組合設立  
 7月 権利変換計画認可  
 権利変換期日(7/31)  
 12月 防災施設建築物工事着工  
 平成28年 10月 防災施設建築物工事完了公告  
 平成28年度中 組合解散認可(予定)

# 目黒本町五丁目24番地区防災街区整備事業



竣工写真 / 平成28年10月撮影



### お問い合わせ先

#### 目黒本町五丁目24番地区防災街区整備事業組合

〈事務局:株式会社GMK〉

〒108-0071 東京都港区白金台五丁目5番16号  
 TEL:03-5422-8940 FAX:03-5422-8941

#### 目黒区 都市整備部 都市整備課 住環境整備係

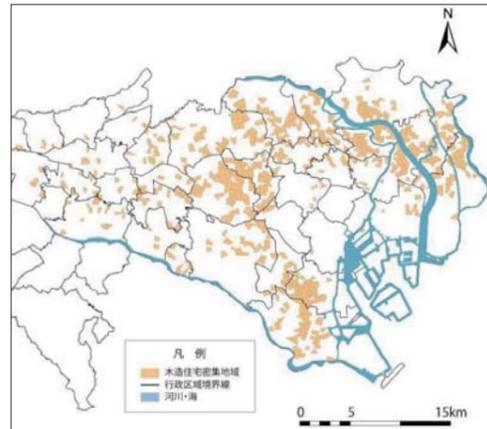
〒153-8573 東京都目黒区上目黒二丁目19番15号  
 TEL:03-5722-9657 FAX:03-5722-9239

#### 目黒本町五丁目24番地区防災街区整備事業組合

## 密集市街地の現状及び改善に向けた取り組み

### 東京都における密集市街地の現状

- 戦後の復興期や高度経済成長期に形成された山手線外周部付近の木密地域(都内では13,000ha)では、接道条件が悪いことや狭小敷地などにより、老朽木造建築物の更新が進んでいないのが現状です。
- また、昭和50年代に建築された老朽木造建築物の密集地や、将来建築物の老朽化により木密地域になるおそれのある地域、又は、農地や企業のグラウンドなど土地利用の転換時にミニ開発が進むおそれのある地域が存在します。

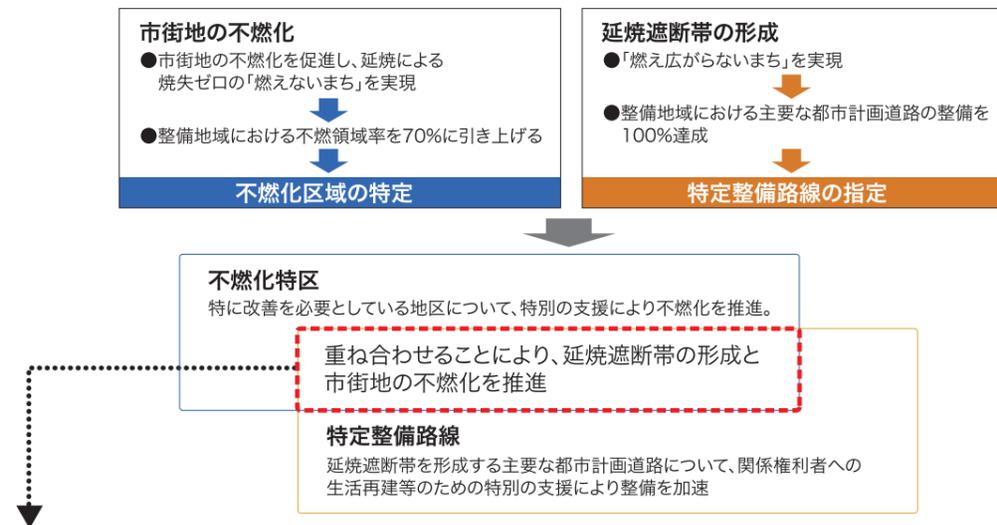


出典「防災都市づくり推進計画(改定)2016(平成28)年3月」(東京都)

### 東京都による密集市街地改善に向けた取り組み

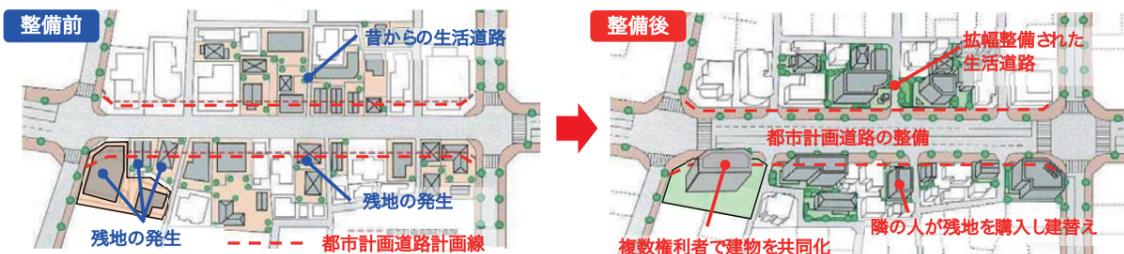
#### 【東京都木密地域不燃化10年プロジェクト】

- 東京都防災都市づくり推進計画における[重点]整備地域を対象に、10年間の重点的・集中的な取組を実施し、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。



#### 【道路整備と一体的に進める沿道まちづくり】

- 東京都が行う道路整備に合わせて、民間活力を活用しながら沿道の効率的な土地利用の促進を図る。

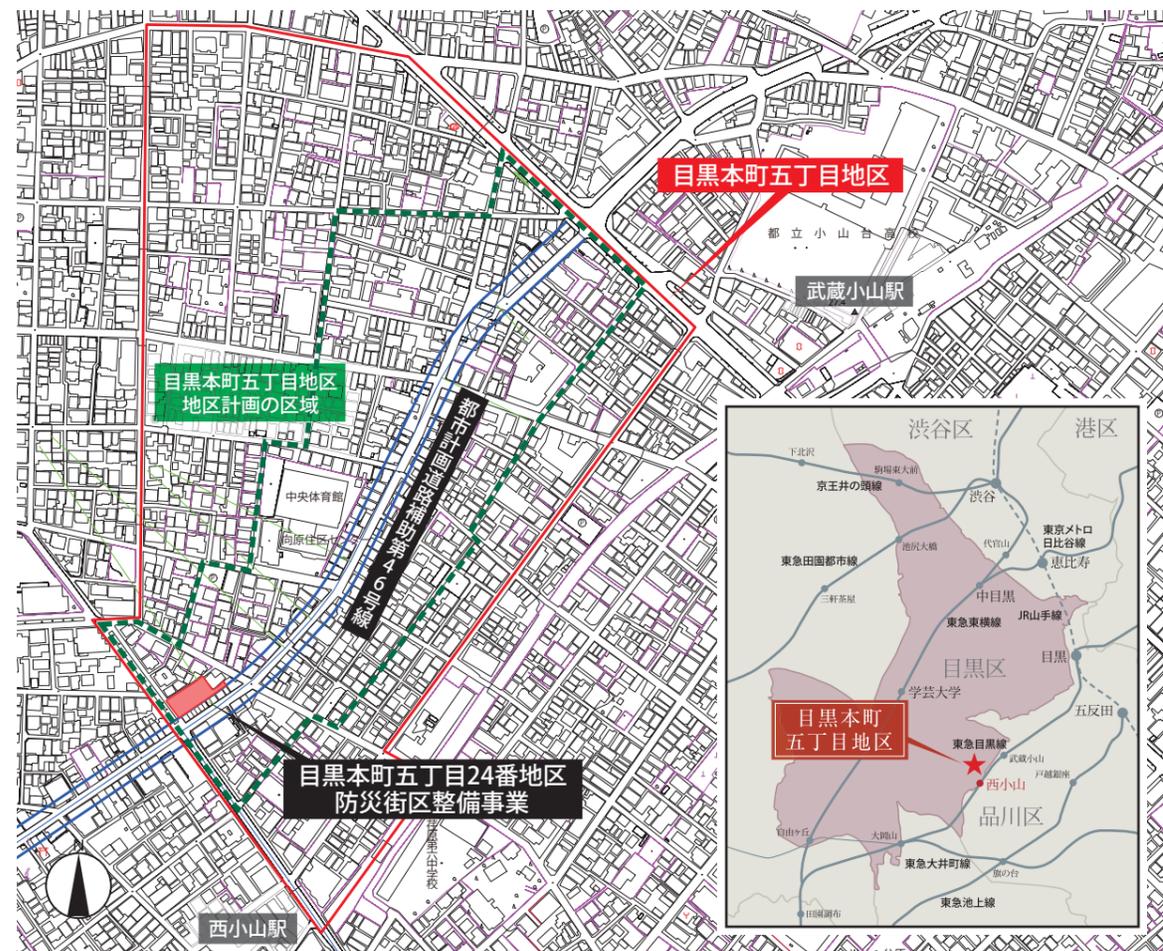


出典「防災都市づくり推進計画(改定)2016(平成28)年3月」(東京都)

## 目黒本町五丁目地区の概要

### 地区の概要

- 目黒本町五丁目地区は目黒区の東南部、品川区と接する位置にあり、地区の南側には東急目黒線西小山駅があります。
- 京浜工業地帯の一角を形成してきた経緯から小規模な製造事業所が多く、下町的な雰囲気を残しています。
- 一方で、大正12年の東急目蒲線開通に伴い西小山駅を中心に市街化が進んできた地区で、多くの老朽化した木造建築物が密集している状況です。



### 目黒本町五丁目地区のまちづくり(目黒区の取り組み)

- 当地区は、東京都の「防災都市づくり推進計画(平成28年3月改定)」において重点整備地域に指定されています。
- 目黒区が昭和63年に「木造賃貸住宅地区総合整備事業」を導入、現在は「木造住宅密集地域整備事業」により、防災上及び住環境の課題を解決するための取り組みを進めています。
- 平成19年度からは、補助46号線整備に併せて、東京都と目黒区が連携して災害に強いまちづくりを目指して「道路整備と一体的に進めるまちづくり」に取り組んでいます。
- 補助46号線沿道まちづくりの一環として、平成22年1月に「目黒本町五丁目地区地区計画」が策定され、同年より「都市防災不燃化促進事業」が推進されています。
- 平成25年11月に目黒区目黒本町五丁目全域が「不燃化特区」に指定され、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちとするため、重点的・集中的な取り組みが推進されています。

■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

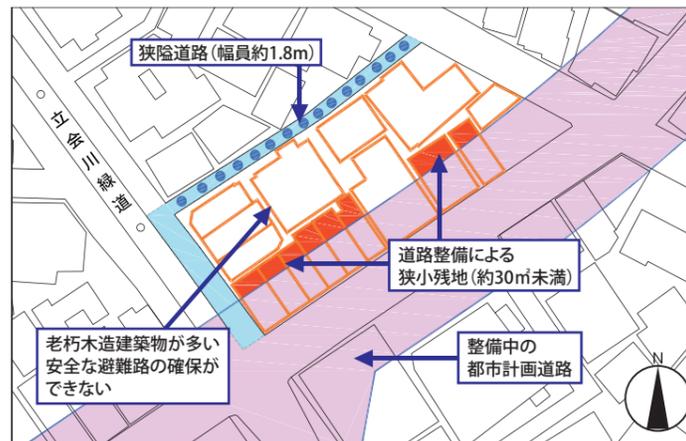


整備前の補助46号線



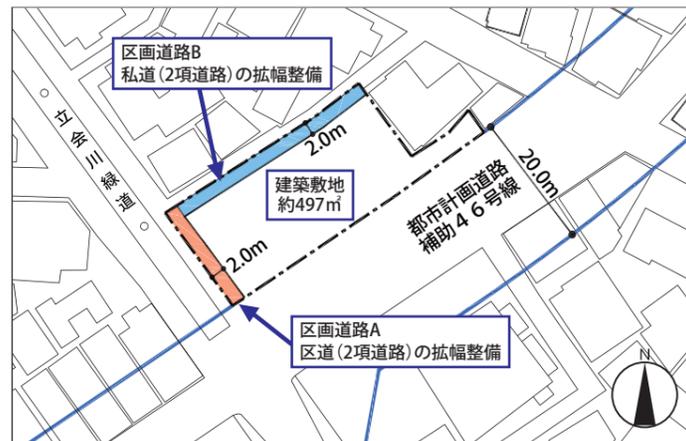
地区北側の状況

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、道路拡幅及び壁面後退(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

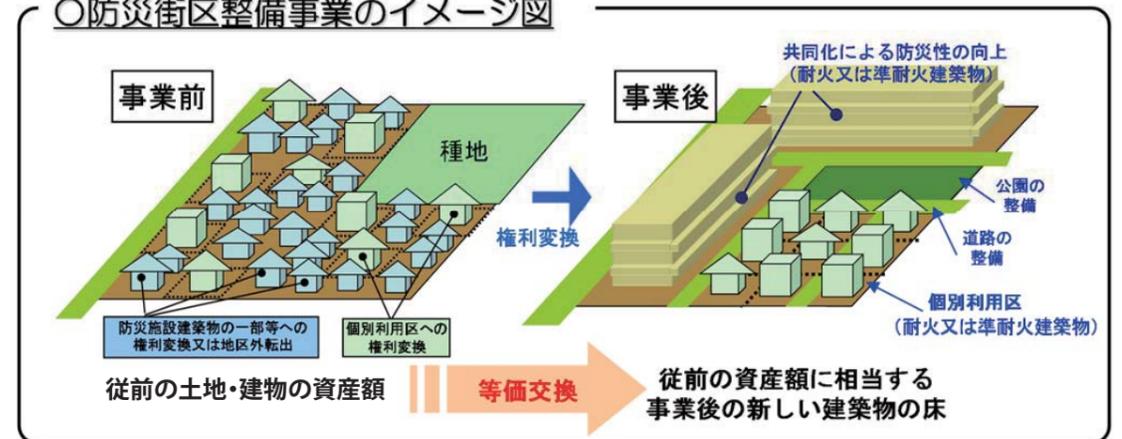
東京都市計画特定防災街区整備地区 目黒本町五丁目24番地区	
位置	目黒本町五丁目24番の一部
面積	約0.1ha
敷地面積の最低限度	100㎡
壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(都市計画道路との境界線を除く)までの距離は0.5mとする

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



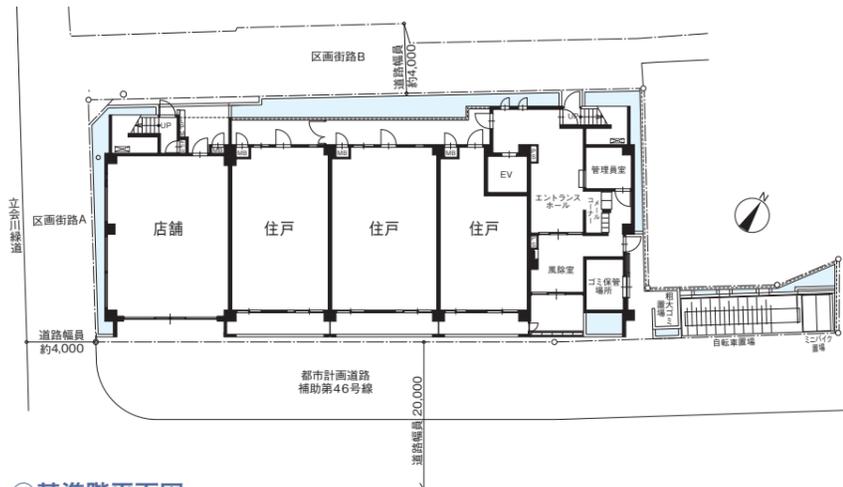
出典:「住宅市街地整備ハンドブック」発行:公益社団法人全国市街地再開発協会

# 4 施設計画の概要

## 施設概要

建物名称	ミオカステーロ目黒本町	建物高さ	14.95m
住居表示	東京都目黒区目黒本町五丁目24番2号	敷地面積	497.06㎡
地域地区	近隣商業地域、防火地域、新防火地域	建築面積	380.15㎡
	20m第3種高度地区	延床面積	1,489.00㎡
	最低限度高度地区(7m)	用途	共同住宅、店舗
法定建蔽率	90%(角地緩和)	構造・規模	鉄筋コンクリート造・地上5階
法定容積率	300%	総戸数	住戸20戸、店舗1区画
計画容積率	266%	駐輪台数	自転車20台、ミニバイク2台

### 配置図



東側全景



植栽帯

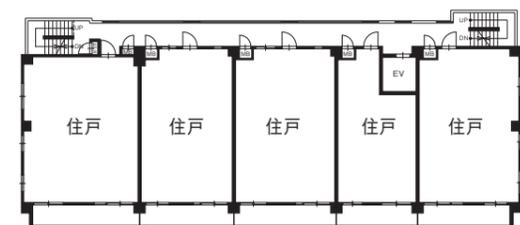


エントランス



地区北側私道

### 基準階平面図



住戸内部

### 立面図



地区西側区道



平成28年1月



平成28年4月



平成28年6月



平成28年7月

# 5 事業計画・権利変換計画の概要

## 資金計画

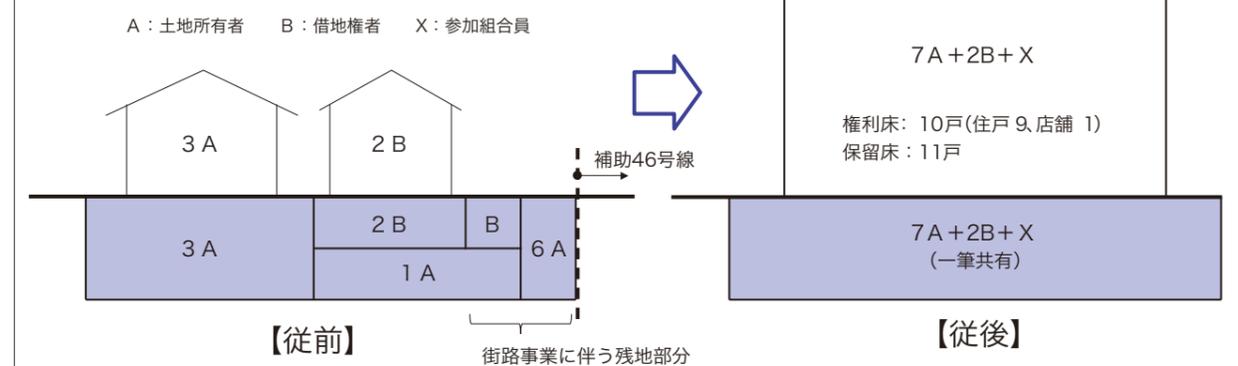
収入				支出			
項目	金額	構成比	項目	金額	構成比		
補助金	214百万円	26.2%	調査設計計画費	102百万円	12.5%		
保留床処分金	596百万円	72.9%	土地整備費	25百万円	3.1%		
(うち増床負担金)	137百万円		補償費	147百万円	18.0%		
その他	7百万円	0.9%	工事費	452百万円	55.3%		
			その他	91百万円	11.1%		
合計	817百万円	100.0%	合計	817百万円	100.0%		

## 権利変換計画

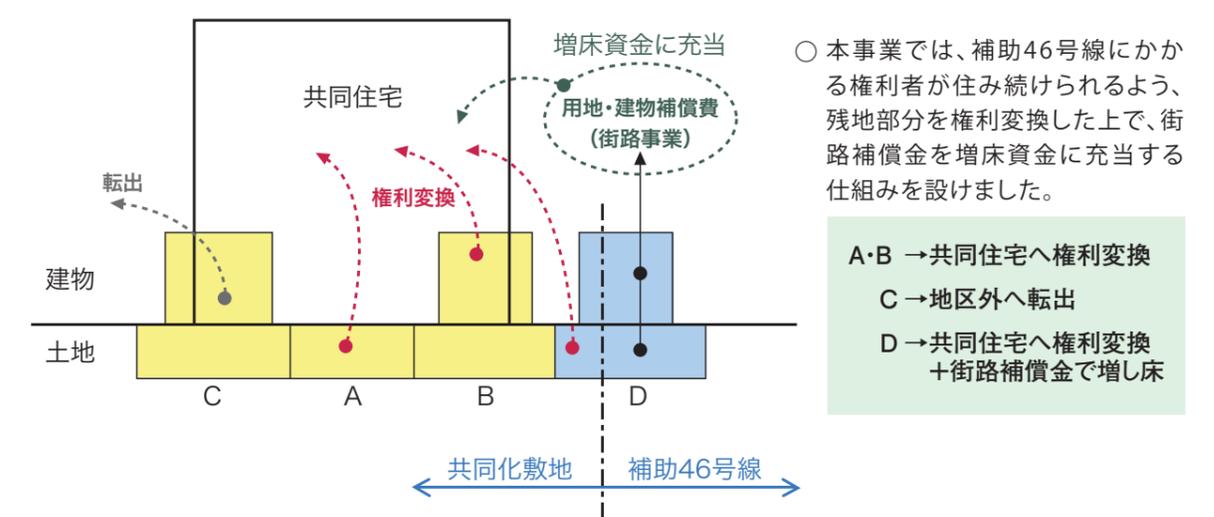
	土地所有者	借地権者	合計
権利者数	10(15)名	3(4)名	13(19)名
権利変換	7(11)名	2(3)名	9(14)名
転出	3(4)名	1(1)名	4(5)名

( ) は共有者を含む人数

- 権利変換方式 全員同意型 (法第257条)
- 土地の所有形態 区分所有者による一筆共有



## 本事業における権利移動の特徴



- 本事業では、補助46号線にかかる権利者が住み続けられるよう、残地部分を権利変換した上で、街路補償金を増床資金に充当する仕組みを設けました。
- A・B → 共同住宅へ権利変換
  - C → 地区外へ転出
  - D → 共同住宅へ権利変換 + 街路補償金で増し床