

## ～関東大震災の復興住宅が密集した木密地域の再開発～ 「中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業組合」設立

旭化成不動産レジデンス株式会社(本社:東京都新宿区/代表取締役社長:渡辺 衛男)がかねてより事業協力者として携わってきた「中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業」において、東京都による 2 月の組合設立認可を受け、3 月 5 日に組合設立総会が開催されましたのでご報告いたします。

「中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業」は、東京都の定める「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の先行実施地区として不燃化特区に指定された「東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区」の中で、特区全域への波及効果が期待されるコア事業に位置づけられています。

同街区は、関東大震災の復興住宅として旧同潤会が建設した戸建住宅地のうち、戦争で焼け残った部分を囲むような形で新たな住宅が建設されました。そのため、接道不良などにより建替えが困難な老朽木造家屋が現在も多く残り、道路が狭いためには街区の奥には消防車や緊急車両が進入できないなど災害時の危険性が高く、当社も事業協力者として権利者の皆様とともに防災性の改善について検討を重ねて参りました。

今回の計画では、土地・建物の共同化により、大地震での倒壊や延焼の恐れが大きい老朽家屋を地下 1 階・地上 13 階(予定)の不燃建築物に建て替えることで、街区全体の不燃化・延焼防止に寄与するとともに、狭隘道路の解消を図ります。また、地域全体の円滑な避難に資するために歩道状の空地を確保し、災害時には北側の小学校と連携できる防災拠点としての広場などを設ける配棟計画を予定しています。

### I. 対象区域

- 所在 : 東京都品川区中延二丁目 2 番地の一部および 3 番地(約 0.7ha)  
交通 : 東急池上線「荏原中延」駅の北西 250~300m



地区内の敷地の約半数が 60 ㎡未満であり、道幅も多くが 2m 未満であることから、消防活動や救護活動に支障が生じる可能性が懸念されるほか、単独での建替えが困難な状況となっていました。また、木造建物が 9 割以上、旧耐震構造の建物が 8 割を超える状況で、延焼の危険性が懸念されました。

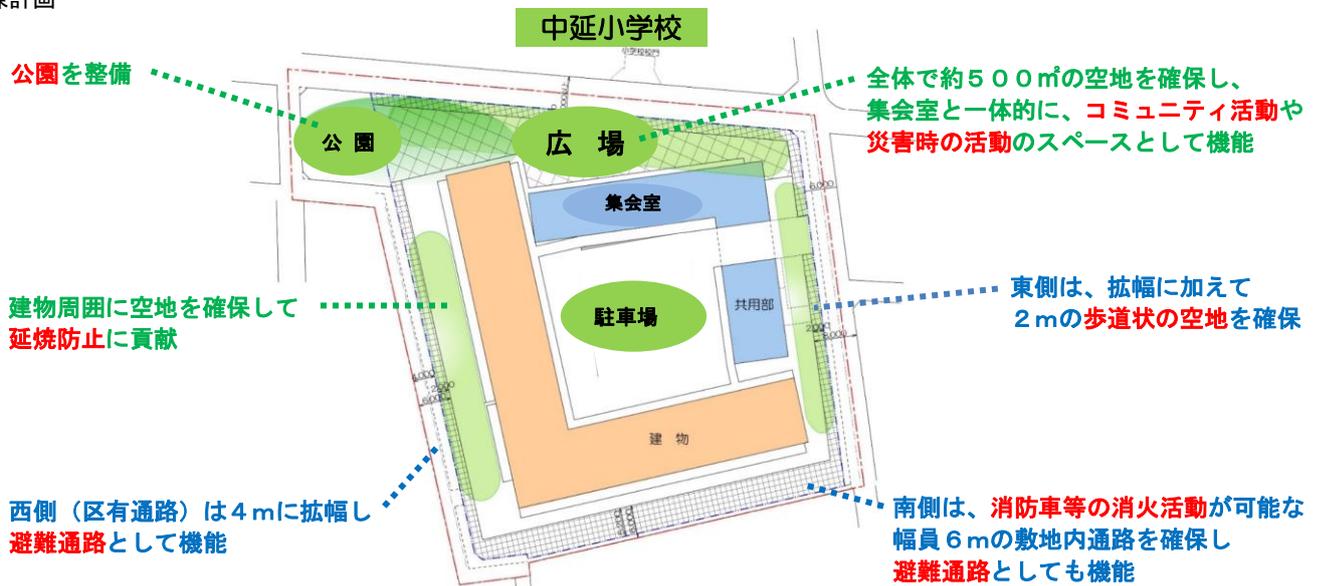
## II. 計画概要(予定)

事業名称	中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業	
施行者名称	中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業組合	
施設建築物概要	敷地面積	約 5,700 m <sup>2</sup>
	建築面積	約 2,770 m <sup>2</sup>
	容積対象面積	約 13,500 m <sup>2</sup>
	専有面積	約 13,000 m <sup>2</sup>
	計画建蔽率	約 50%
	計画容積率	約 240%
	構造・規模	鉄筋コンクリート造・地下1階 地上13階
	高さ	約 40m
	主要用途	共同住宅
	住戸数	約 200戸
事業関係者	事業コーディネーター	一般財団法人首都圏不燃建築公社
	施設計画コンサルタント	株式会社日建ハウジングシステム
	事業協力者・参加組合員	旭化成不動産レジデンス株式会社

### ■施工エリア北の小学校側から見た外観イメージ(予定)



### ■配棟計画



### Ⅲ. これまでの経緯と今後の予定

2007年～	防災上の課題や共同化について地元懇談会を開催
2010年12月	防災まちづくり検討会の設立（2012年度までに防災街区整備事業の仕組みについての勉強会(全11回)や、個別聞き取り調査(3回)等を実施）
2014年3月	中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業準備組合の設立
2014年5月	旭化成不動産レジデンス(株)を事業協力者として選定
2015年4月	都市計画決定
2016年2月	中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業組合の設立認可
2016年12月	権利変換計画認可(予定)
2017年6月	工事着手(予定)
2019年3月	建物竣工(予定)

#### <ご参考>

2020年に東京オリンピック・パラリンピックの開催を控えた現在、首都直下地震を想定した「地震に強いまちづくり」が社会的課題となっています。特に、倒壊などによる建築物の被害と火災の延焼は重要な課題とされ、国や自治体による対策が推進されています。東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトでは現在52地区の不燃化特区が指定されており、コア事業として土地・建物の共同化による再開発マンション建設がいくつか計画されています。そのうち当社が携わるプロジェクトは、墨田区の京成曳舟駅前、大田区の糎谷駅前に続いて本件が3件目となります。当社ではこれからも、複雑な権利関係や意見をまとめる合意形成力を活かし、木密地域不燃化を含む市街地再開発事業を更に強化し、災害に強い街の再生で地域貢献に努めて参ります。

○**木密地域不燃化10年プロジェクト**:東京都が2011年から取組を開始した制度。木造住宅密集地域のうち、大地震が発生した際に特に甚大な被害が想定される整備地域(約7,000ha)を対象に、2020年までに燃えないまち・燃え広がらないまちの整備を重点的に実施する取組です。

○**不燃化特区**:整備地域のうち、地域危険度が高いなど、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区について、区の整備プログラム提案に基づき東京都が指定し、区と連携して不燃化を強力に推進する地区です。

○**防災街区整備事業**:「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。木造家屋が密集し防災上の不安を抱えた地区を対象として、権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、道路等の公共施設の整備を同時に行うことで、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ことを目的としています。

〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル  
旭化成ホームズ株式会社 広報室  
(電話)03-3344-7115 (FAX)03-3344-7050 (メール)j-koho@om.asahi-kasei.co.jp