

## 東京都「木密地域不燃化 10年プロジェクト」の不燃化特区 「中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業」が竣工 ～防災街区整備事業として都内6例目、最大規模の事例～

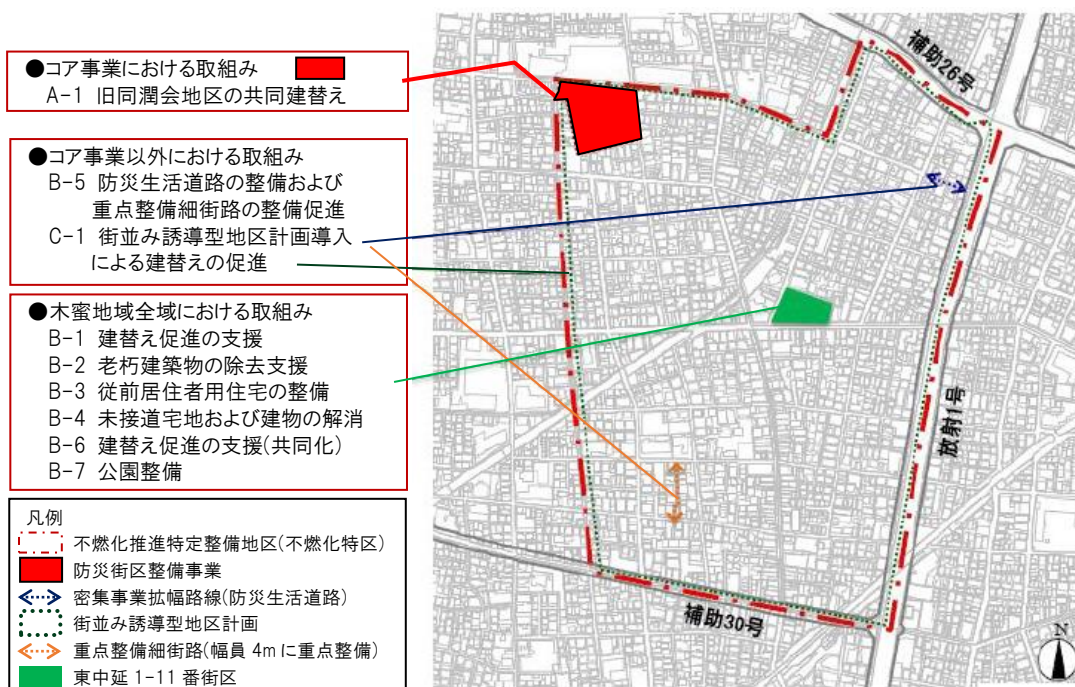
旭化成不動産レジデンス株式会社(本社:東京都千代田区/代表取締役社長:池谷 義明)と一般財団法人首都圏不燃建築公社(本社:東京都港区/理事長:田中 裕司)は、参加組合員として参画する「中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業」が、本年2月末に竣工を迎えますのでお知らせいたします。本事業で整備した共同住宅「アトラス品川中延」は、総戸数195戸(権利者住戸72戸)の分譲マンションです。防災街区整備事業の竣工事例としては、東京都内で6例目であり、最大規模の事例となります。

本事業は、東京都の「木密地域不燃化 10年プロジェクト」における「不燃化特区 53地区」の1つに位置します。当該地区は、関東大震災後の復興として旧同潤会が建設した木造戸建住宅の面影が残る、戦争で焼け残った歴史ある地区です。戦前・戦後を通じた住宅供給の歴史の面影を残す風景である一方、災害時の消火・避難活動に支障をきたさないために早急な不燃化対策が必要とされ、特区エリアの中でも特に緊急性が高く、特区全体への波及効果が期待されるコア事業に位置づけられました。

今回の整備事業の特徴は、関係権利者が140名に及ぶ大規模なものであったことです。第一種住居地域のため、駅前再開発などと比べて容積率・高さなどの制約も厳しく、合意形成に長い期間を要することが予想されました。しかし、地域住民の皆様の防災意識の高さや、品川区による積極的な組合サポートにより、準備組合設立から5年という短期間で竣工することができました。

今回の事業により、地域全体に十分な空地ができたことで、災害時に円滑な避難ができるようになりました。また、品川区と本事業組合の間で、「災害時における帰宅困難者の受け入れ等に関する協定」を締結し、帰宅困難者の一時滞在や区の防災備蓄倉庫を設置するなど、今後は本マンションが地域防災拠点として重要な役割を担っていきます。

### I. 中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業の位置づけ



## II. 防災整備事業としての取り組み

### 1) 街全体が円滑に避難できるための空地の確保

本地区は、木造建築が 94%、旧耐震構造が 87%という状況から震災時の倒壊や延焼の危険性が懸念されながら、敷地の約半数が 60㎡未満で道幅も多くは 2m未満であり、住民の高齢化などにより単独での建替えが困難な状況となっていました。本整備事業により、敷地南側に公開通路を設けるとともに、全体を緑で包み込み、周辺環境と調和した、防災性の高い拠点を整備することができました。

■旧耐震構造が 8 割を超え、道路が 2m 未満



■道路拡張や公園の新設など公共施設を整備



■従前: 85 画地 (関係権利者約 140 名)



■従後: 全 195 戸 (内権利者住戸 72 戸)



### 2) 地域防災拠点としての役割

#### ① 帰宅困難者を受け入れることができる共用部

品川区との「災害時における帰宅困難者の受け入れ等に関する協定」により、敷地北側(中延小学校側)に、「防災公園」と、室内には約 68 帖(+キッチン 3 帖)の「集会所」を用意しています。集会所は「可動間仕切り」を採用しており、日常の住民のコミュニティスペースとしての利用だけでなく、災害時に様々な用途に利用できるようデザインしました。

■防災広場



■集会所



#### ② 共用部への防災対策設備

- ・かまどベンチ
- ・非常用簡易トイレ
- ・防災井戸
- ・非常用発電機設備
- ・2つの防災倉庫(1階に品川区による帰宅困難者用防災備蓄倉庫、地下1階にマンション専用防災倉庫)



### 3) 安心・安全な住まいへの取り組み

#### ①専有部の防災対策

- ・全戸に防災リュックを設置
- ・食器棚壁の下地補強の標準仕様

#### ②災害時の住民安否確認システム

- ・緊急地震速報に連動し自動で安否確認が送信され、家族・入居者同士の安否確認や要救助者を一覧で把握することができる WEB サービス

### Ⅲ. 分譲マンション購入者の属性

平均年齢	30代(約40%)、40代(約23%)、50代以上(約23%)
家族数	2人(約38%)、3人(約36%)、4人以上(約13%)
居住エリア	品川区(約40%) 品川区不燃化特区優先分譲(東京都が指定する品川区内の不燃化特区エリアに居住し、かつ住民票がある方を対象に行った優先分譲)も約20世帯ありました。

### Ⅳ. 「アトラス品川中延」物件概要

名称	東京都品川区中延二丁目283番104(番地)
総戸数	195戸(非分譲住戸72戸含む) 販売予定戸数:123戸
敷地面積	約5,696.85㎡
建築面積	約2,663.09㎡
延床面積	約16,439.55㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造・地下1階 地上13階
用途地域	第一種住居地域
管理会社	旭化成不動産コミュニティ株式会社
売主・販売提携(代理)	旭化成不動産レジデンス株式会社
売主	一般財団法人首都圏不燃建築公社
設計・監理	株式会社日建ハウジングシステム
施工者	株式会社長谷工コーポレーション

### Ⅴ. 竣工までの経緯

2007年～	防災上の課題や共同化について地元懇談会を開催(8回)
2010年12月	旧同潤会地区の関係権利者による「防災まちづくり検討会」設立
2012年1月	東京都が「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施方針を策定
2012年5月	「東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区」が10年プロジェクトの先行実施地区に指定され「中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業」が「コア事業」に決定
2013年10月	旧同潤会荏原住宅合意形成支援業務のプロポーザルに旭化成不動産レジデンスを選定
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 (その後首都圏不燃建築公社をコンサルに選出)
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 旭化成不動産レジデンス、首都圏不燃建築公社を参加組合員に選定
2016年12月	権利変換計画認可
2017年2月	解体工事着手
2017年6月	建設工事着手
2017年11月	販売開始
2019年2月下旬	建物竣工
2019年3月下旬	引渡予定

<本件問い合わせ先> 〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地  
旭化成ホームズ株式会社 広報室  
(電話)03-6899-3010 (FAX)03-6899-3400 (メール)j-koho@om.asahi-kasei.co.jp