

## 12. 一般財団法人首都圏不燃建築公社（志茂三丁目9番地区防災街区整備事業）

当地区は、借地上に接道のない木造住宅が密集し、個別の再建築が出来ないまま、建物が老朽化し、地域全体の防災機能の向上や居住環境の改善が望まれる地区となっていた。平成21年度からは、地元地権者による任意の共同建替えが検討されたが、地権者全員の同意を得られず検討を中止していた。

その後、当地区を含む志茂地区(志茂1～5丁目)は、平成26年4月には、東京都が推進する「木造不燃化10年プロジェクト」の不燃化特区に指定され、平成27年12月には、防災街区整備地区計画が都市計画決定された。

こうした中で、平成29年度に一般財団法人首都圏不燃建築公社が、北区の要望を受け、防災街区整備事業の手法を活用した共同化を提案し、検討を再開することとなり、様々な木密地域特有の問題に直面しながらも、同公社が合理的かつ力強く牽引したことで、緊急性の高い本事業の早期完成が実現した。

本事業では、デザインビルド方式を採用するなど、徹底した合理化を図ることで事業採算性を確保し、高度利用地区などによる容積率割増の仕組みを活用せずに、防災広場の整備ならびに地域環境に調和した建物規模での事業を可能とした。さらに、不燃共同化による本事業により、無接道宅地の解消がなされ、ゆとりある住環境が整備された。

また敷地の一部を防災広場とすることで、災害時には周辺住民の避難路となり、地域の防災性の向上に寄与するとともに、同様の課題を抱える隣接地区の不燃共同化にあたり、同広場を活用できる可能性を持たせており、今後、同様の課題を抱える周辺地域への波及効果が期待される事例ともなっている。



上段・中段・下段：施設建築物全景

### 事業推進体制

コンサルタント	一般財団法人首都圏不燃建築公社
建築設計	積水ハウス㈱
建築施工	積水ハウス㈱
ディベロッパー	一般財団法人首都圏不燃建築公社
参加組合員	一般財団法人首都圏不燃建築公社

### 事業概要

所在地：東京都北区 地区面積：約0.06ha  
 事業経過：都決 H30.11/完了 R3.03  
 施設概要：S造 地上3F 延床650㎡  
 住宅（650㎡/12戸）