



災害に強い快適なまちをつくる

SAFE CITY, SAFE FUTURE.

www.funenkosya.or.jp




 一般財団法人
首都圏不燃建築公社

〒108-0023 東京都港区芝浦三丁目9番1号 芝浦ルネサイトタワー 17階

総合受付（総務部） tel：03-6809-6211 fax：03-6809-6424 mail：info1@funenkosya.or.jp

一般財団法人
首都圏不燃建築公社

首都圏不燃建築公社とは

「まちづくり」を目的とした専門家集団です

私たち首都圏不燃建築公社（以下「不燃公社」という。）は、『災害に強い安全・安心で快適なまちづくり』への貢献が経営理念です。都市計画上課題を抱えている地域でまちづくりを推進するとともに、質の高い賃貸住宅の融資についての債務の保証を行うことにより賃貸住宅の供給を図ることを通して、継続的に社会に貢献することを目的としています。

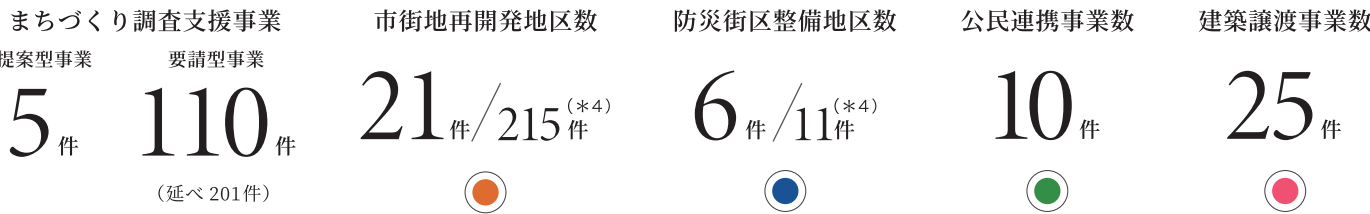
不燃公社は、この目的を実現するため、一般財団法人（※１）として活動しています。それは、まちづくりを必要とする地域において継続的にまちづくりを推進するには、事業手法や事業採算の見通しが立っていない初期から、中立・公平な立場で地域に提案し、複雑な権利関係を調整する存在が必要で、そのための最も効率的な組織形態であったからです。

また近年では、一般財団法人たる特性を活かし、都市計画法上の計画提案者になれること（※２）を背景とした「提案型」のまちづくり調査支援事業を開始するとともに、防災上の課題の早期解消を図るため「防災街区整備推進機構」の指定（※３）を受けました。

不燃公社は、これからも一途に目的の実現に向けて邁進します。

（※１）非営利団体のため、生じた利益を配当として分配することは不可
（※２）都市計画法第二十一条の二第二項
（※３）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第三百条第一項

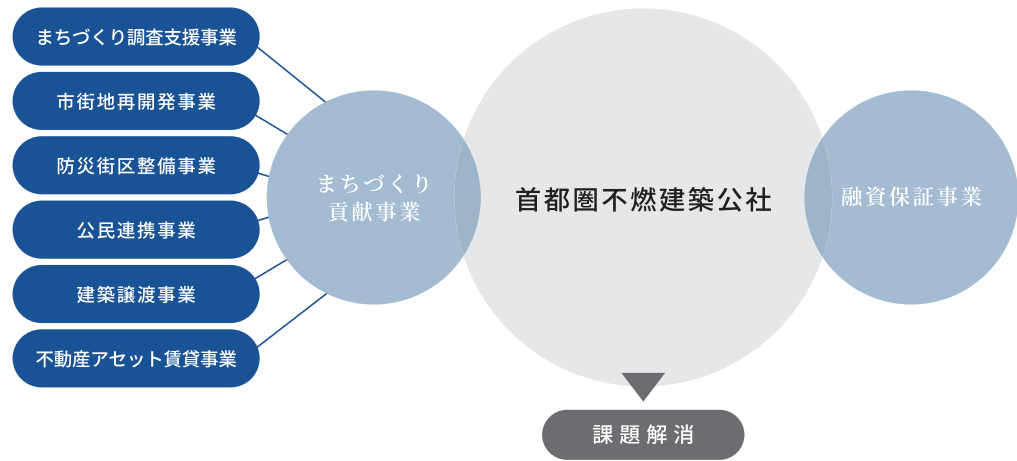
実績 （※４）東京都内の事業総数



P1とP2に記載されている件数・戸数・事務所面積・事業費は
2024年3月末現在の情報となります。

事業

不燃公社は、地域の課題の解消を目指し、まちづくりの初期期をはじめ、各段階の必要とされる場面においてこれまでのノウハウを活かし、まちづくりをコーディネートします。



業界のパイオニア

日本初

南池袋二丁目 A 地区
区庁舎と分譲マンションを一体整備



首都圏初

板橋三丁目地区
防災街区整備事業



都内初

江戸川橋第一地区・第二地区
組合施行型による市街地再開発事業



首都圏不燃建築公社を
より詳しくご紹介します。
www.funenkosya.or.jp





まちづくりの初動期支援

まちづくり調査支援事業

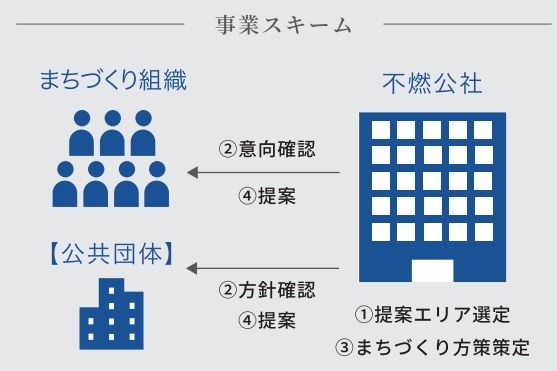
まちづくりの実現への高いハードルを越えるための最初の一步、
数々の経験とノウハウがある不燃公社が課題にお応えします。

計画的なまちづくりを進めるにあたって、最も大切なのは初動期における関係権利者の意向を尊重した合意形成です。不燃公社は、中立・公平な立場で、これまで培ってきた専門的知見を活かし、早期に最適な手法を提案するなど、「まちづくりのサポーター」として、地域の皆さまが取り組むまちづくりを支援します。

なお、まちづくり調査支援事業で得られた成果については、地域の皆さまの了解のもと、不燃公社のみならず、参加が期待される多様な主体と共有し、その活用を図ります。

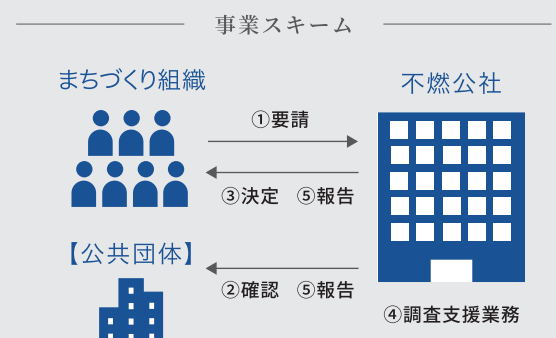
提案型事業

提案型事業は、都市計画法上の計画提案者になれることを背景とし、令和4年度より開始しました。特に、不燃化特区に指定されているなど都市計画上の課題の早期解決が求められる地域（Ex 品川区旗の台四丁目地区）を対象に、不燃公社自らがまちづくり方策を提案します。

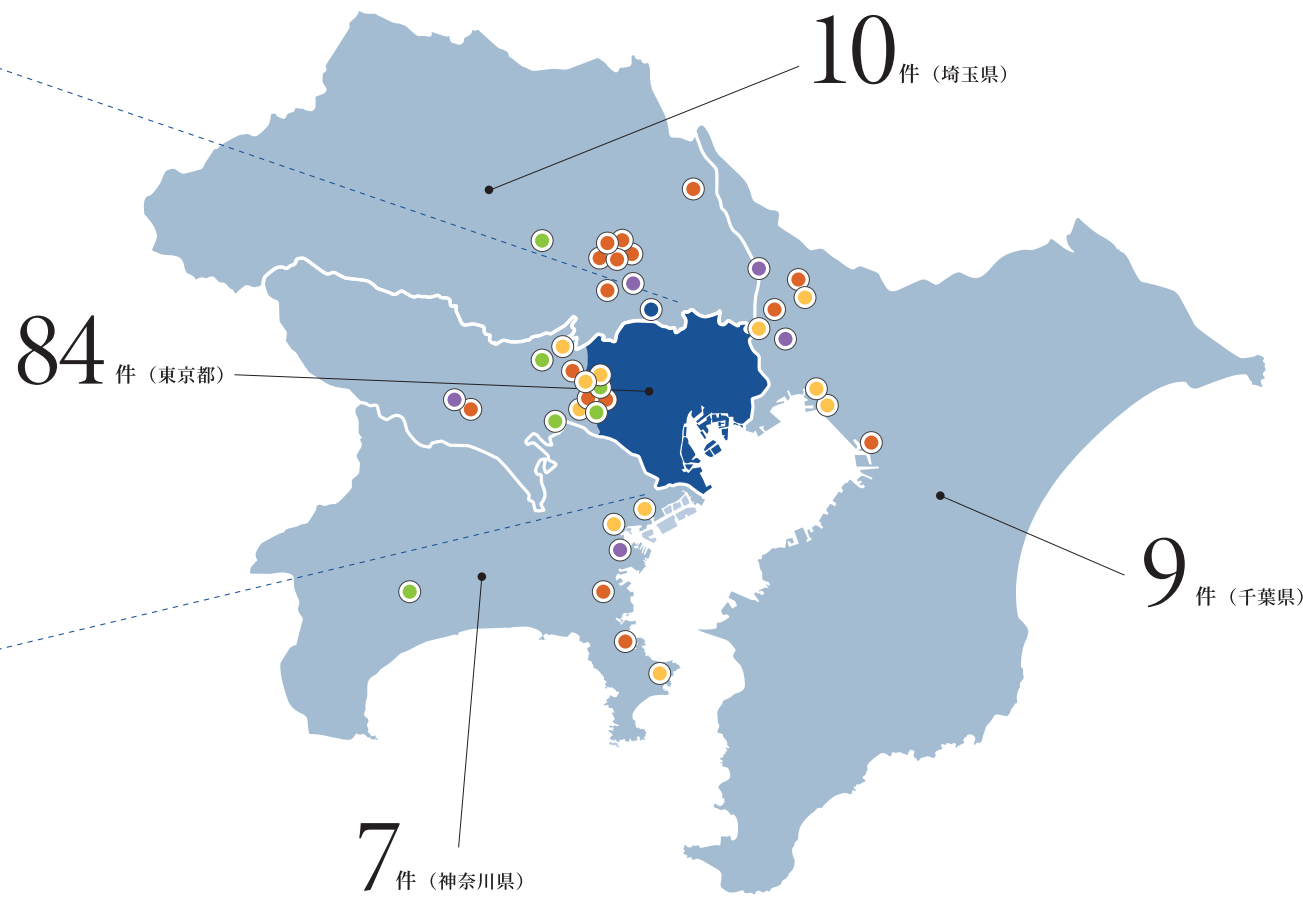
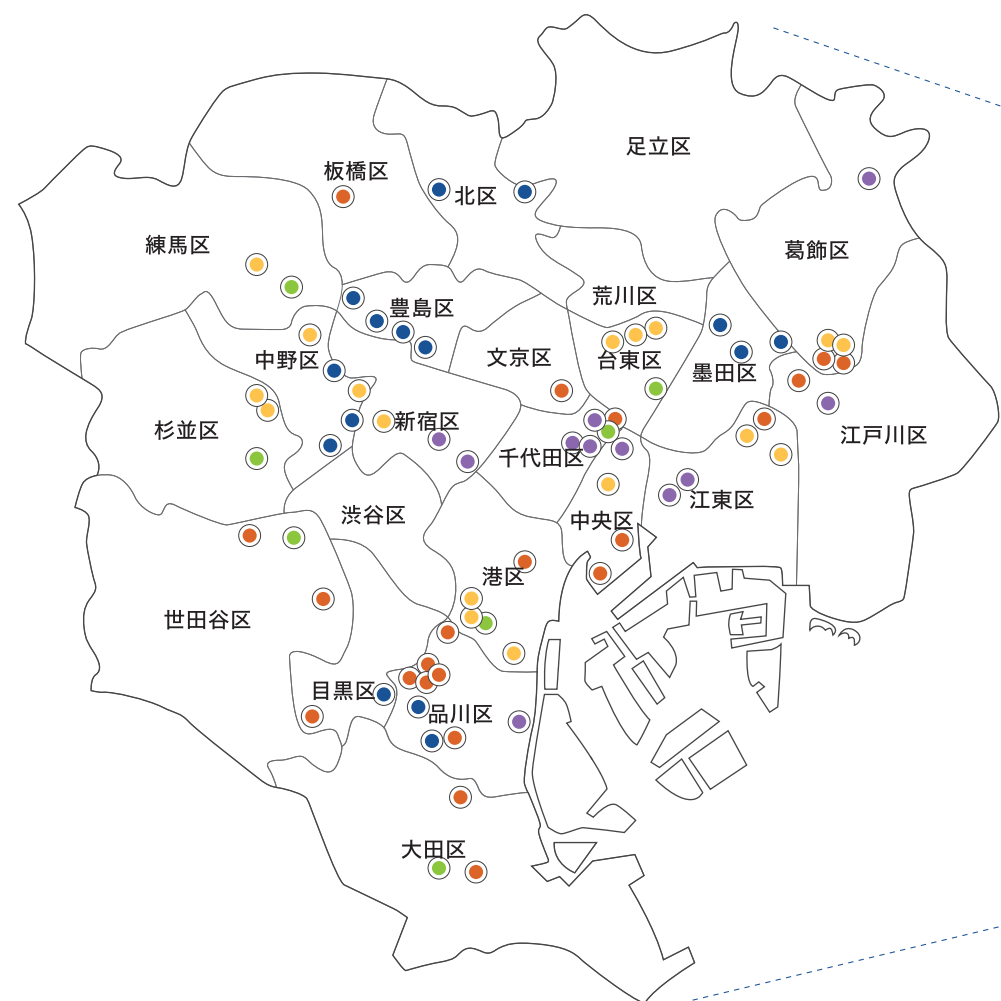


要請型事業

要請型事業は、地方公共団体や地域の皆さま等から要請を受けた地域を対象に、まちづくりの初動期を支援するため平成22年度に調査支援制度として創設されました。これまで、中心市街地の再開発、木造密集地域での共同建替え、マンション建替えなど、多種多様なまちづくりに活用されてきました。



まちづくり調査支援事業の成果は、多様な主体と共有し活用



総件数：110件の内訳

市街地再開発地区数	木密地区数	共同建替地区数	マンション建替地区数	その他地区数
37件	16件	16件	13件	28件

この事業に関するお問い合わせ
まちづくり推進部 TEL:03-6809-6792
まちづくり調査支援事業の詳細 www.funenkosya.or.jp/business/town_planning/





まちを未来へつなぐための都市機能の更新

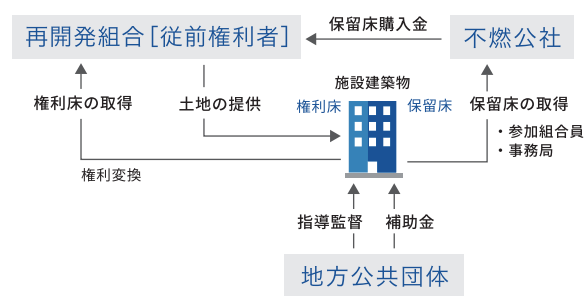
市街地再開発事業

組合施行による市街地再開発事業の都内第一号となった「江戸川橋地区」をはじめ、再開発のパイオニアとして新しいまちづくりを手がけています。

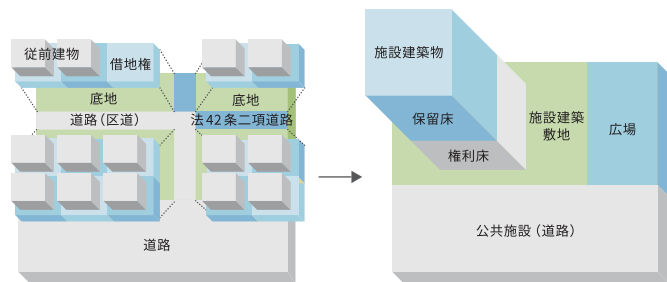
不燃公社は、「都市再開発法」に基づき、権利者が多く権利関係が複雑で合意形成が困難であっても、まちづくりを必要としている地域において、市街地再開発事業に取り組んできました。

これまで、昭和46年に組合施行型の都内第一号となった「江戸川橋地区」を皮切りに、同潤会アパートの一連の建替え及び駅前一体化整備等の防災機能に加え都市機能を強化した事業など多様な実績があります。さらに、庁舎と分譲マンションを一体整備するスキームを開発するなど、前例にとらわれることなく、新たな挑戦に取り組んでいます。これからもあらゆるノウハウを駆使して、多種多様な課題の解消を目指します。

市街地再開発事業の基本的な仕組み(例)



権利変換のイメージ(例)



事業地区 南池袋二丁目 A 地区

日本初、区本庁舎と分譲マンションを一体整備
「としまエコミューゼタウン」

所在地	豊島区南池袋	事業期間	2009～2016年
関係権利者	127名	建物規模	49階
建物延面積	94,750㎡		
建物用途	住宅(432戸)・庁舎・店舗・事務所		



事業地区 糀谷駅前地区

高齢者・子育て支援施設、公共駐輪場併設など駅前広場と
一体整備「ステーションツインタワーズ糀谷」

所在地	大田区西糀谷	事業期間	2004～2017年
関係権利者	217名	建物規模	ウエスト：20階 イースト：18階
建物延面積	ウエスト：34,142㎡ イースト：8,948㎡		
建物用途	ウエスト：住宅(268戸) 公益施設・店舗・公共駐輪場 イースト：住宅(67戸)		



実績

achievement

事業地区 江戸川橋第一地区・第二地区

不燃公社の原点・パイオニアとしての挑戦
組合施行による市街地再開発事業の先駆
「江戸川橋ビル・プラザ江戸川橋」

所在地	文京区関口	事業期間	1971～1985年 / 1978～1980年
関係権利者	20名 / 46名		
建物延面積	16,586㎡ / 14,724㎡	建物規模	12階 / 9階
建物用途	住宅(88戸)・店舗・事務所 / 住宅(81戸)・店舗・事務所・作業所・倉庫		



事業地区 押上二丁目地区

震災復興住宅「同潤会アパート」の建替え
事務所と児童遊園の拡充再整備「セトル中之郷」

所在地	墨田区押上	事業期間	1985～1991年
関係権利者	142名	建物規模	14階
建物延面積	16,168㎡		
建物用途	住宅(161戸)・店舗・事務所(区女性センター等)		



事業地区 白河三丁目地区 / 白河・三好地区

同潤会最大規模の清砂通アパート建替え
巨大な既存コミュニティの継承と再構築
「イーストコモンズ清澄白河」

所在地	江東区白河三丁目・三好	事業期間	1999～2007年 / 2008年
関係権利者	183名 / 638名	建物規模	32階 / 33階(他2棟)
建物延面積	33,378㎡ / 77,948㎡		
建物用途	住宅(266戸)・公益施設・店舗・事務所 / 住宅(692戸)・店舗・事務所		



事業地区 南小岩七丁目西地区

個人施行によるJR小岩駅周辺まちづくりの先駆
不燃化特区(南小岩7・8丁目周辺地区)コア事業
「アルファグランデ小岩スカイファースト」

所在地	江戸川区南小岩	事業期間	2011～2015年
関係権利者	8名	建物規模	29階
建物延面積	31,923㎡		
建物用途	住宅(177戸)・店舗		



この事業に関するお問い合わせ
再開発部 TEL:03-6809-6078 事業開発部 TEL:03-6809-6215
市街地再開発事業の詳細 www.funenkosya.or.jp/business/redevelopment/





長く安全・安心に暮らすための防災機能の確保

防災街区整備事業

「密集市街地整備法」による防災街区整備事業に参加組合員として、またコーディネーターとして組合運営や権利調整を行っています。

防災街区整備事業は、防災の観点からみて危険視されている木造密集地域の合理的かつ健全な再整備を図るべく、市街地再開発事業と並ぶ事業制度として創設されました。不燃公社は、首都圏第一号となる「板橋三丁目地区防災街区整備事業」を実施し、以降も、都内各地で後続する事業に取り組んでいます。さらに近年では、保留床の規模が小さく、他の事業者の参加が見込めない事業性の厳しい地域（Ex 志茂三丁目 9 番地区）において、不燃公社が保留床を取得し分譲を行わず賃貸資産として保有することで、事業を完遂に導きました。

公共団体と連携し、公共施設等を整備

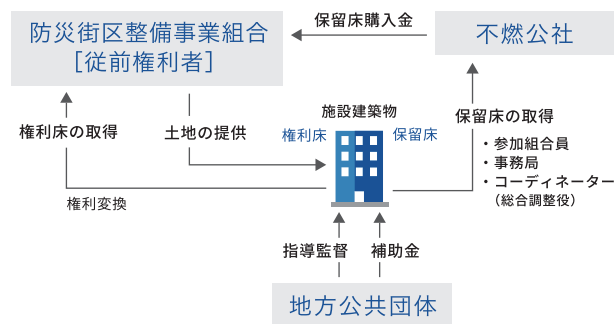
公民連携事業

まちづくりの主要な担い手である公共団体と連携し、公共施設等の建替えを推進しています。

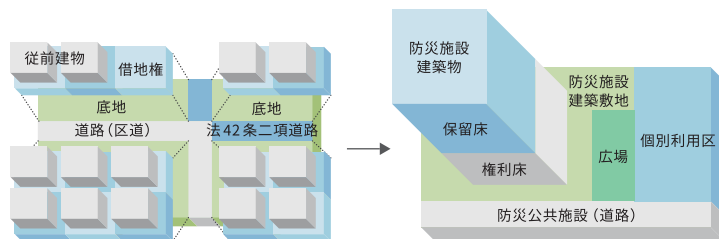
不燃公社は、新耐震基準未対応の公営住宅の老朽化の現状に鑑み、再開発における地権者対応の強みを活かして、移転支援を伴う公営住宅の建替・集約事業や、公的不動産の有効活用（PRE）を図るため、定期借地権を利用した住宅・福祉施設を建築するなど、公民連携（PPP）事業に取り組んでいます。



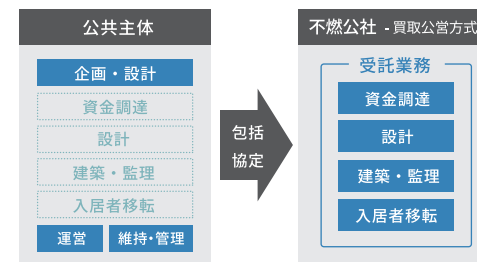
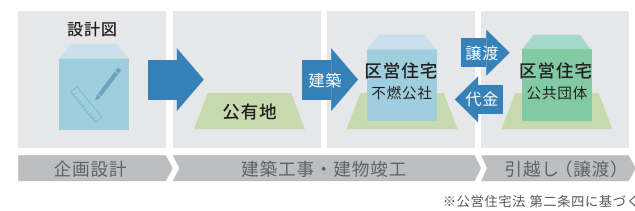
防災街区整備事業の基本的な仕組み（例）



土地・建物の共同化のイメージ（例）



公民連携事業（買取公営方式）による事業スキーム



公営住宅・共同建替事業

地方公共団体等と連携し、老朽化した公営住宅の建替えや、学校敷地等の低・未利用公有地等の有効活用を図り、地方公共団体へ譲渡する公民連携型住宅建築を行っています。地方公共団体や設計事務所等と共に、建設会社の選定・発注、入居者の転居等の対応も行います。

事業地区 中延二丁目旧同潤会地区

旧同潤会戸建地区の共同建替事業（事業コーディネート）、不燃化特区（東中延二丁目、中延二・三丁目地区）コア事業「アトラス品川中延」

所在地	品川区中延	事業期間	2014～2019年
関係権利者	140名	建物規模	13 階
建物延面積	16,440㎡	建物用途	住宅（195戸）



実績

achievement

事業地区 上十条一丁目 4 番地区

共同建替事業（組合運営・事業協力者）、不燃化特区（十条駅前周辺）、補助 85 号線整備「ザ・パークハウス十条」

所在地	北区上十条一丁目
事業期間	2018～2023 年
関係権利者	32 名
建物規模	11 階 地下 1 階
建物延面積	4,671 ㎡
建物用途	住宅（64 戸）・店舗（2 区画）



事業地区 板橋三丁目地区

首都圏第一号「密集市街地整備法」に基づく防災街区整備事業「リビオタワー板橋」

所在地	板橋区板橋三丁目
事業期間	2006～2011 年
関係権利者	69 名
建物規模	23 階
建物延面積	15,450㎡
建物用途	住宅（139戸）・店舗等



定期借地権事業

低・未利用の公有地等の有効活用を図るため、公有地等に定期借地権を設定し、不燃公社が住宅・店舗・保育所・福祉施設等を建築する定期借地権事業を行っています。

豊島区南池袋三丁目

学校跡地を活用して、住宅と特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、保育所との複合施設「オアシスふくろうの杜」

定借期間	2002～2055 年
建物規模	22 階
建物延面積	20,291㎡
建物用途	住宅（68戸）・高賃貸住宅（27戸）・区民住宅（12戸）



中野区本町四丁目

区未利用地を活用した賃貸住宅子育て支援施設併設「ウエルカーサ新中野」

定借期間	2008～2061 年
建物規模	11 階
建物延面積	3,198 ㎡
建物用途	住宅（27 戸）・高賃貸住宅（20 戸）



この事業に関するお問い合わせ 事業開発部 TEL:03-6809-6215
防災街区整備事業の詳細 www.funenkosya.or.jp/business/disaster_prevention/



この事業に関するお問い合わせ
事業開発部 TEL: 03-6809-6215
公民連携事業の詳細 www.funenkosya.or.jp/business/public_private_collaboration/





社会的ニーズを踏まえた住宅や施設を整備

建築譲渡事業

地域の活性化、防災力の強化、高齢者の安心生活、子育て世代の支援を通じて、都市の持続可能な発展と社会の課題解決に貢献しています。

不燃公社は、さまざまな事業手法を通じて、共同建替・マンション建替・高齢者施設建築・保育所建築など、今後とも社会的ニーズを踏まえた建築譲渡事業に取り組み、品質管理の行き届いた共同住宅や施設を供給します。

共同建替事業

木造住宅密集地域等の少人数地権者による共同建替において、地権者間での建替協議会の組織化、運営、権利調整、また等価交換方式を用いた敷地共同化の合意形成など、地権者の自力建築を支援しながら建替えを実現します。

杉並区阿佐ヶ谷駅南口

優良再開発型優良建築物等整備事業活用
の共同建替
「パークハウス阿佐ヶ谷レジデンス」

事業期間	2007～2011年	関係権利者	35名
建物規模	16階	建物延面積	13,349㎡
建物用途	住宅(121戸)・店舗等		



実績

achievement

中野区中野五丁目

等価交換方式による共同建替事業
「ザ・パークハウス中野タワー」

事業期間	2012～2017年	関係権利者	22名
建物規模	24階	建物延面積	17,988㎡
建物用途	住宅(178戸)・店舗		



マンション建替事業

老朽化マンションの防災上の課題を解決し、「マンション建替円滑化法」や等価交換方式を活用したマンション再生に取り組んでいます。最適な事業計画を立案、参加組員として保留床を取得するなど、管理組合と協働しながらマンション建替を実現します。



台東区松が谷三丁目

(旧ブラザ松ヶ丘) 優良建築物等整備事業活用
のマンション建替(等価交換方式)
「デュオシティ上野松が谷」

事業期間	2011～2013年
関係権利者	13名
建物規模	13階
建物延面積	3,250㎡
建物用途	住宅(43戸)



渋谷区富ヶ谷二丁目

(旧ジークレフ駒場) 小規模マンション建替事業
(マンション建替円滑化法による建替え)
「ヴィーナパーク富ヶ谷」

事業期間	2013～2015年
関係権利者	9名
建物規模	9階
建物延面積	1,990㎡
建物用途	住宅(23戸)

分譲住宅建築・譲渡事業

土地の取得からマンション建替、譲渡まで行います。『災害に強い安全・安心で快適なまちづくり』という経営理念に基づき、女性向けマンションのほか、公有地と隣接民有地を活用した分譲事業も手がけています。



川崎市中区新丸子東二丁目

女性向けマンションの建築譲渡事業
「サクラティアラ武蔵小杉」

事業期間	2015～2018年
建物規模	10階
建物延面積	819㎡
建物用途	住宅(18戸)



横浜市港北区綱島東一丁目

女性向けマンションの建築譲渡事業
「サクラコンフォルテ新綱島」

事業期間	2018～2022年
建物規模	7階
建物延面積	1,795㎡
建物用途	住宅(41戸)

高齢者施設建築事業

高齢化の進行により、高齢期に適した住まいの確保が社会的課題であることを踏まえ、高齢者の心身の健康に配慮し、生活に必要な設備を整えた施設の建築を通じて高齢者の居住の安定を図ります。



杉並区浜田山二丁目

「チャームプレミア 浜田山」

事業期間	2020～2022年
建物規模	3階
建物延面積	1,910㎡
建物用途	有料老人ホーム(34室)



杉並区荻窪二丁目

「チャームスイート 荻窪」

事業期間	2021～2023年
建物規模	3階
建物延面積	2,135㎡
建物用途	有料老人ホーム(48室)

保育所建築事業

社会的課題にもなっている待機児童問題の解決に向けて、建築過程で課題となる近隣住民との意見調整や合意形成、行政関係各部署との交渉等を円滑に行いながら、保育所建築を行います。



千代田区二番町

認可保育所の建築・保有管理事業
「二番町ちとせ保育園」

事業期間	2017～2018年
建物規模	4階
建物延面積	996㎡
建物用途	保育所(100人)



文京区本郷六丁目

認可保育所の建築・保有管理事業
「本郷ちとせ保育園」

事業期間	2019～2021年
建物規模	3階
建物延面積	595㎡
建物用途	保育所(90人)

コーポラティブ事業

コーポラティブ方式により、入居予定者が組成した建設組合と協力してマンションを建築し、譲渡する事業を行います。



世田谷区奥沢三丁目

コーポラティブ方式を活用した
共同建替事業
「けやきガーデン奥沢」

事業期間	2011～2012年
建物規模	13階
建物延面積	3,120㎡
建物用途	住宅(36戸)・店舗



多摩市諏訪一丁目

公有地等有効活用
コーポラティブ方式を活用
「永山ハウス」

事業期間	2008～2009年
建物規模	6階
建物延面積	1,794㎡
建物用途	住宅(23戸)・店舗・事務所

より詳しい事業の詳細や各分野における実績はウェブサイトでご覧いただけます。

この事業に関するお問い合わせ 事業開発部 TEL: 03-6809-6215

建築譲渡事業の詳細 www.funenkosya.or.jp/business/residential_regeneration/



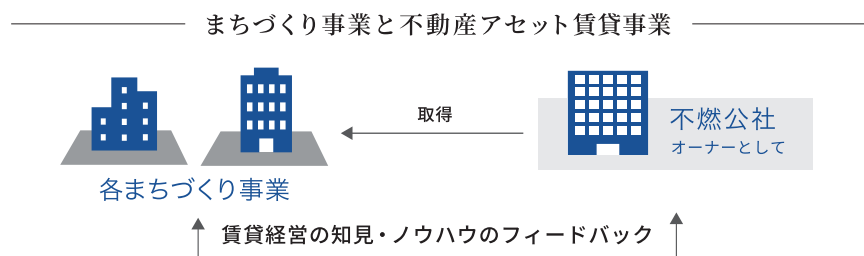


賃貸経営のノウハウの蓄積と良質な住宅供給

不動産アセット賃貸事業

不燃公社所有の賃貸資産の経営・提供を通じて培った
賃貸経営のノウハウを、次のまちづくりへ活かします。

不燃公社は、まちづくりの推進過程で建築された住宅や商業床に加え、不動産市場において
取得した収益物件等の不動産を保有し、その管理・運営を行っています。これらの賃貸経営
で培った市場ニーズの把握や管理・運営のノウハウを活かして、これからも、その地域にふ
さわしい良質な住宅の提供や維持・管理を行い、質の高い暮らしの実現に貢献します。



物件紹介 property introduction



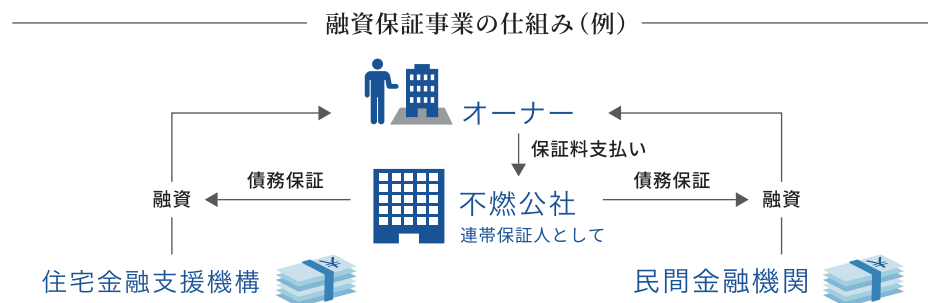
(2024年3月末現在)

良質な賃貸住宅供給のサポート

融資保証事業

賃貸住宅等のオーナー向け融資に関する債務保証を通じて
良質な住宅供給を推進しています。

不燃公社では、賃貸住宅等の安定経営の基盤となる最長35年の長期融資に関する債務保証
を通じて、良質な賃貸住宅供給を推進しています。一定の保証料をお支払いいただくことで、
不燃公社が保証人となりますので、オーナーの悩みとなる保証人依頼の煩わしさがなくなる
ほか、住宅金融支援機構の融資手続面のバックアップも行います。住宅金融支援機構の賃貸
住宅融資の債務保証をご利用する場合には「つなぎ融資」の制度もご用意しています。



住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の特徴

長期固定金利型として、35年と15年の二つの商品があり、ミックスも可能で
す。固定金利は、金利上昇による返済額の上昇を回避できるため、安定的な経営
につながります。また、ZEH、長期優良住宅、子育て配慮型住宅の基準に該当し
た場合、金利引下げ制度がご利用できます。

民間金融機関の賃貸住宅融資の特徴

変動金利型、固定金期間選択型などさまざまな金利タイプがあり、選択肢
が広がります。新築住宅の建築資金のほか、購入資金(新築・中古)やリフォーム、
借換え等の多様なニーズに対応できます。また、賃貸住宅以外の建物(例:
認知症高齢者グループホーム等)についても融資対象となる場合があります。

責任財産限定保証

ご希望により、通常の融資の債務保証の特約としてお引き受けします。責任財産限定保証をご利用いただくと、万一の災害など、お客様のローンの返済が困難になっ
た場合に、物件処分を行った後の残債を不燃公社が負担することにより、お客様の預金やご自宅など、ご家族のための資産が守れます。ご利用にあたっては一定の
要件があります。

ご利用条件 主なご利用条件は次のとおりとなります。

- 個人申込みであり、融資対象に土地取得費を含まないもの。
- 原則として申込時に、適切と認められる長期修繕計画書等の提出を行い、
当該計画内容に基づく修繕工事の実施等を誓約できること。
- 建築地その他については、不燃公社の定める審査基準を満たすこと。

対象の融資

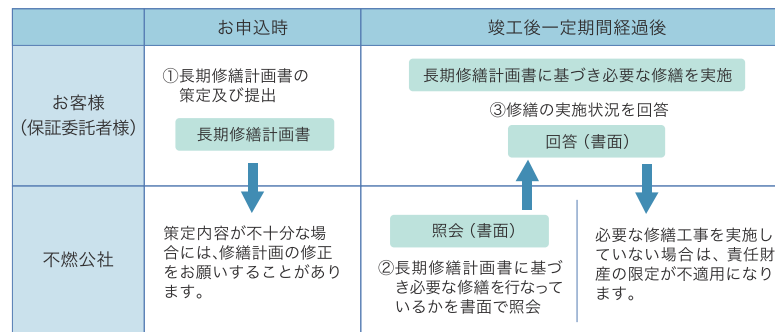
- 住宅金融支援機構の賃貸住宅建設融資
- 不燃公社が提携する民間金融機関の
賃貸住宅建設融資

保証金額

- 原則として7億円未満

※既存の責任財産限定保証がある場合は、既存の保証金額と
新規の申込金額の合計金額が原則として7億円未満。

長期修繕計画の策定及び実施等



この事業に関するお問い合わせ

賃貸経営支援部水道橋センター TEL: 03-3868-0953 賃貸経営支援部 TEL: 03-6809-6168

融資保証事業の詳細 www.funenkosya.or.jp/business/loan_guarantee/
責任財産限定保証の詳細 www.funenkosya.or.jp/target/for_owner/limited_guarantee/

この事業に関するお問い合わせ

不動産アセット事業部 TEL: 03-6809-6328

不動産アセット賃貸事業の詳細 www.funenkosya.or.jp/business/assets/



融資保証
事業の詳細



責任財産限定
保証の詳細



公 社 概 要

不燃公社は、『災害に強い安全・安心で快適なまちづくり』への
貢献を経営理念とする、まちづくりの専門家集団です。
昭和36年に公益法人として発足して以来、
長年にわたり蓄積された知識とノウハウをもとに、
これからも一途にまちづくりに邁進します。

4つのターニングポイントと沿革

昭和36年

1961年



首都圏を中心に火災・震災から
都市と住宅を守る

公益法人として
首都圏不燃建築公社
設立

昭和46年

1971年



住宅等の不燃高層化と都市再開発の
パイオニアとして

組合施行型都内第一号
「江戸川橋地区」
再開発へ参画

平成25年

2013年



国や公共団体と連携し
新たなまちづくりを推進

一般財団法人へ移行
非営利法人として
社会に貢献

平成27年

2015年



新たな発想を起点として庁舎移転と
まちの再生を実現

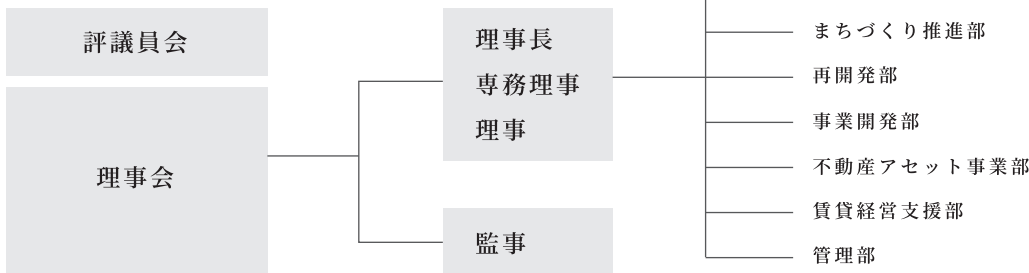
自治体本庁舎と
マンションが一体となった
日本初の再開発を完遂

まちづくりのその先へ

名称	一般財団法人 首都圏不燃建築公社
基本財産	1,350,000 円
主要事業	不燃住宅等の取得、建設、譲渡又は管理経営 委託を受けて行う不燃住宅等の設計、工事監理、建設又は管理経営 賃貸住宅事業者に対する資金融資に関する債務保証等及び工事中資金の融資 都市再開発事業等のまちづくりに関する業務受託、調査、支援、啓発宣伝及び一般相談
有資格者	宅地建物取引士 39 名 一級建築士 16 名 一級建築施工管理技士 5 名 再開発プランナー 21 名 貸金業取扱主任者 4 名

役員員数 83 名

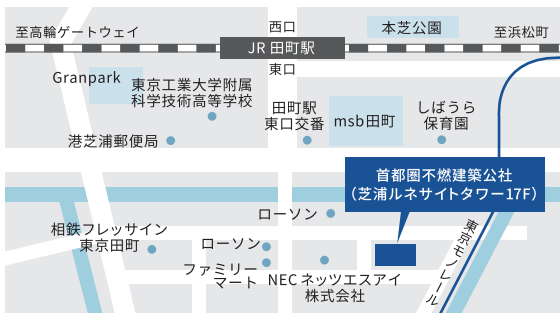
組織図



総務部	TEL：03-6809-6211
品質管理部	TEL：03-6809-6412
再開発部	TEL：03-6809-6078
不動産アセット事業部	TEL：03-6809-6328
賃貸経営支援部（水道橋センター）	TEL：03-3868-0953

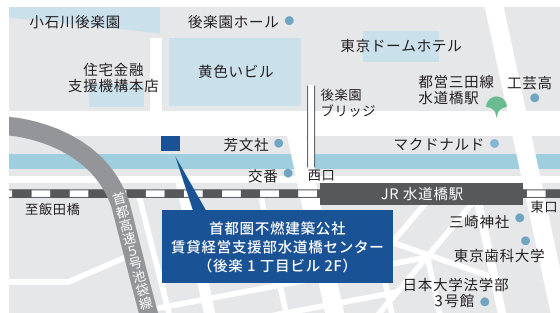
企画経理部	TEL：03-6809-6062
まちづくり推進部	TEL：03-6809-6792
事業開発部	TEL：03-6809-6215
賃貸経営支援部	TEL：03-6809-6168
管理部	TEL：03-6809-6107

本社



〒108-0023
東京都港区芝浦三丁目9番1号 芝浦ルネサイトタワー 17 階

賃貸経営支援部水道橋センター



〒112-0004
東京都文京区後楽一丁目2番8号 後楽1丁目ビル2 階

お問い合わせ・アクセス

より詳しい情報はウェブサイトにて
www.funenkosya.or.jp/about/

