

一般財団法人首都圏不燃建築公社

〒108-0023 東京都港区芝浦3丁目9番1号
 芝浦ルネサイトタワー17階

総務部(総合窓口)

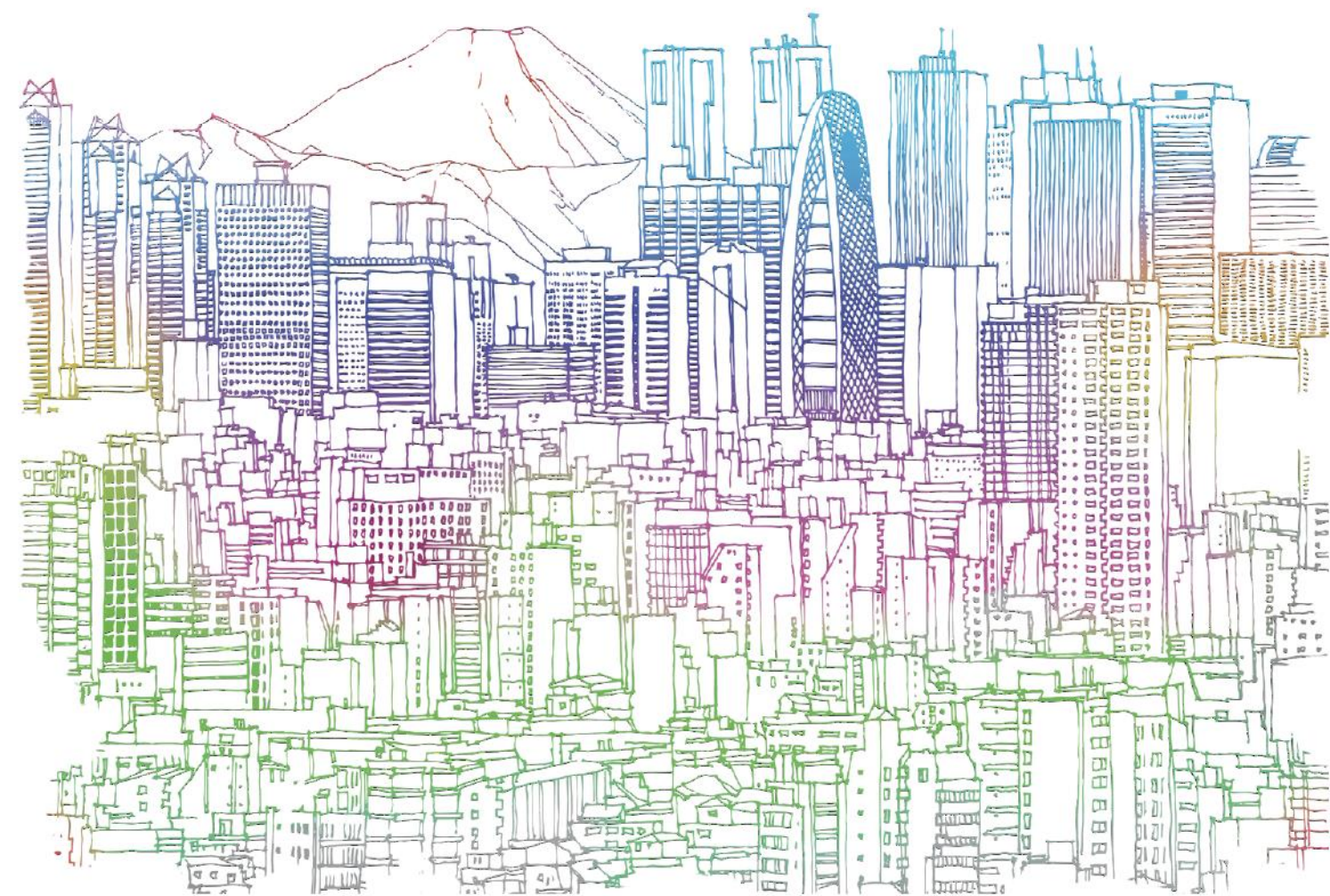
TEL: 03(6809)6211 FAX: 03(6809)6424

〈E-mail〉info1@funenkosya.or.jp

〈ホームページ〉https://www.funenkosya.or.jp



不燃公社のご案内



賃貸経営支援部水道橋センター

〒112-0004 東京都文京区後楽1丁目2番8号 後楽1丁目ビル2階

TEL: 03(3868)0953 FAX: 03(3868)0954

〈E-mail〉info2@funenkosya.or.jp



〈当会社ホームページ〉



〈お問い合わせ先一覧〉

一般財団法人首都圏不燃建築公社

災害に強く快適なまちづくりを目指して

《 経営理念 》

『災害に強い安全・安心で快適なまちづくり』

～不燃高層化・再開発などを通じ、人々のくらしの向上に貢献する～

不燃公社は、

「燃えない住まいとまち」をつくる

パイオニアです。

一般財団法人首都圏不燃建築公社(略称「不燃公社」)は、首都圏を中心に、土地活用やマンション建替え、そして大規模な再開発などの様々な局面で、地域の特性に合わせた手法による再開発を推進するとともに、賃貸住宅融資の保証など種々の支援方策を活用することにより、災害に強く快適なまちづくりと良質な住宅の供給に取り組んでいます。「燃えない住まいとまち」をつくるための手法や事業についてのさまざまなノウハウ・経験を活かして、事業主体・事業協力者としてはもちろん、コンサルタントとしても事業推進できるのが私たちの強みです。とくに解決策が見だしにくい初期において、適切な事業手法やパートナーの選択、課題解消等に力を尽くし、中立・公平な立場からアドバイスができるのも、不燃公社の特徴です。背景にあるのは、長年公益法人として培ってきた経験と信頼。その責任のもと、私たちはこれからも多様な事業を通じて、都市の安全性の向上と活性化に貢献していきます。

CONTENTS

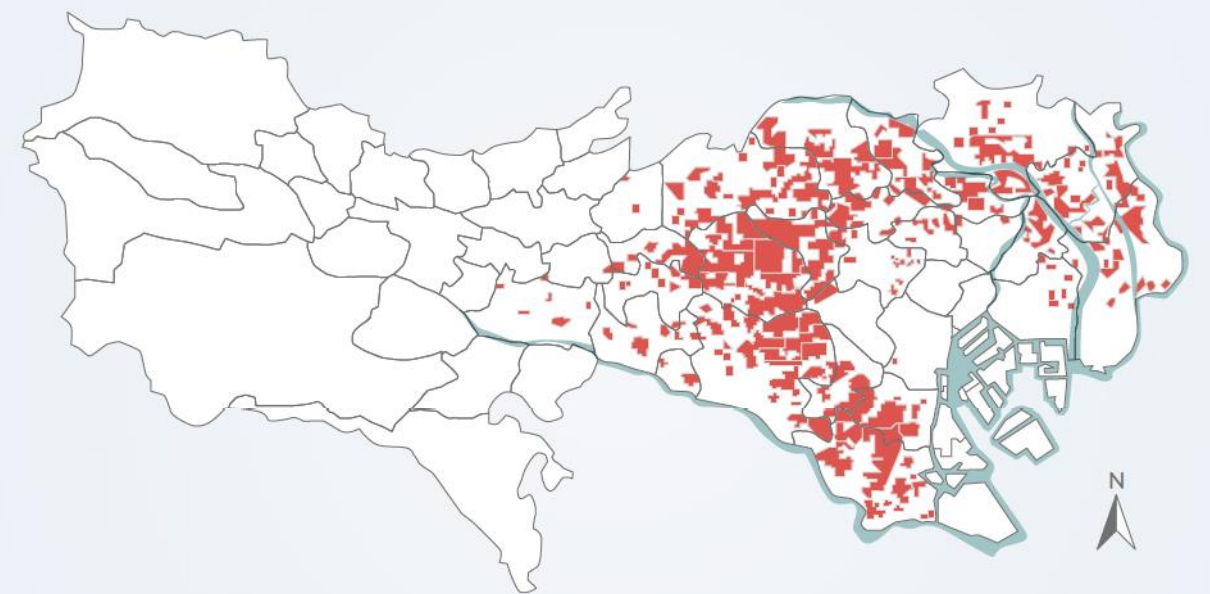
災害に強く快適なまちづくりを目指して	02
「使命」「信頼・責任」	03-04
まちをつくる・再生する	05
01 まちづくり相談／まちづくり調査支援事業	06
02 市街地再開発事業	07-09
03 防災街区整備事業	10
04 都市居住再生事業	11-14
○共同建替事業 ○マンション建替事業 ○保育所建設事業	
○公民連携型住宅建設事業 ○分譲住宅建設・譲渡事業	
○定期借地権事業	
安全・安心な住まいの創造	15
05 公社共同事業／融資保証事業	16-17
06 リフォーム・リノベーション事業／不動産アセット事業	18

「災害に強く安全・安心で快適なまちづくり」は不燃公社の理念であり、そして社会全体の願い。

私たちは、設立以来、大規模な再開発や、個々の土地オーナーによる土地有効活用など、

幅広い事業を通じて、「燃えない住まいとまち」をつくるパイオニアとして歩んでまいりました。

不燃公社では、首都直下地震などに備え、喫緊の課題である首都圏の木造住宅密集地域における不燃化に取り組んでいます。



「東京都木造住宅密集地域」

凡 例	
■	木造住宅密集地域
—	行政区境界線
—	河川海

東日本大震災は未だ記憶に新しいところですが、地震・震災への対策はこの国において欠くことのできない課題です。万が一首都直下型の地震が起きた場合、首都圏における建物全壊及び火災消失棟数は約85万棟といわれています。被害を甚大化してしまう要因の一つが、老朽化した木造住宅の密集。その大半は、新耐震基準適用前の1981年以前に建てられた建物です。しかしこれらの多くは、居住者の高齢化や複雑な土地の権利関係など、難しい課題を抱えています。さらに建築基準法上、建て替えることで建築面積が減少し、建替えそのものができなくなるケースも少なくありません。不燃公社では、各地域の課題に適した建替えや再開発をはじめ、住宅金融支援機構等の融資活用による良質な住宅の供給などを通じて木密地域の解消を推進しています。

木密地域とは 木造住宅密集地域

市街地で木造住宅が密集して建っている地域のことです。地震時の倒壊による緊急車両の不通や延焼拡大により被害の甚大化が予測されています。東京都では「木密地域不燃化10年プロジェクト」により建替え促進と道路等の公共施設整備に注力しています。

使命

燃えない住まいとまちをつくる使命

不燃公社は、火災、震災その他の災害からまちを守るという使命のもと、都市の再開発などのまちづくり、良質な住宅の供給を推進しています。



不燃公社は、火災、震災その他の災害から都市を守り、住宅等の不燃高層化と都市の再開発を推進し、公共の福祉の増進に寄与することを目的として昭和36年に公益法人として設立されました。以来、「都市再開発法」や「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」をはじめとする国・地方公共団体の施策や地域固有の課題に対応するためのまちづくり、そして良質な住宅の供給を推進してきました。また一方で、「まちづくり支援室」「木密地域不燃化推進室」の専門部署を設置し、互いに連携し合う体制により、多様な事業への対応を進めてきました。そのすべてに共通するのは、「災害に強い安全・安心で快適なまちづくり」という使命です。

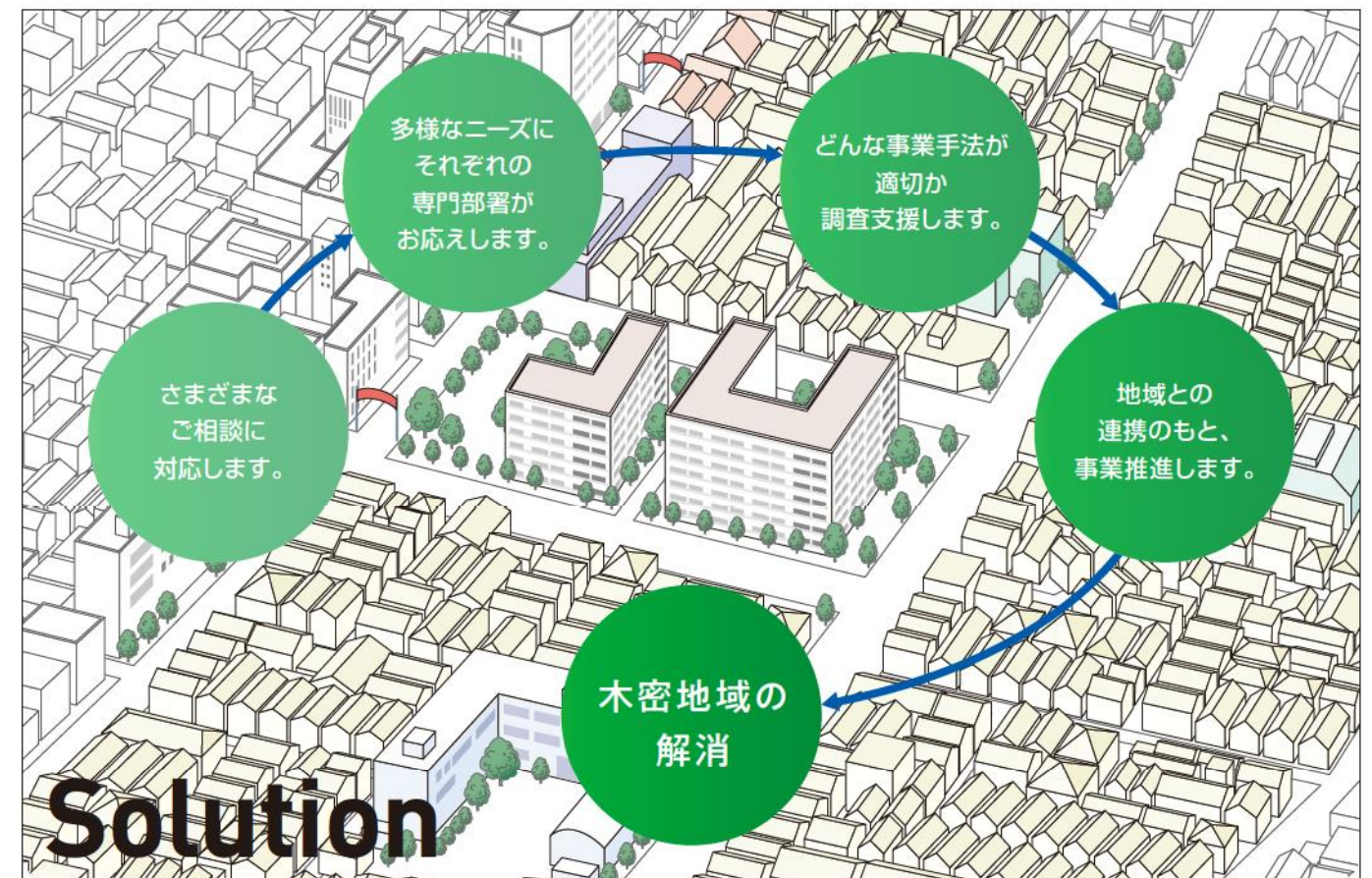
再開発のパイオニア

不燃公社はこれまで、組合施行による法定再開発事業として都内で第1号となった「文京区江戸川橋地区」、旧同潤会アパートの建替えなど、現在首都圏各エリアで事業化されている多くの再開発の先駆けとなる数々のプロジェクトを手がけてきました。

信頼・責任

公益法人として長年培った信頼と責任

地方公共団体、地域住民、土地オーナーなどの皆様の信頼に応え、責任を持って課題の解決を図ります。



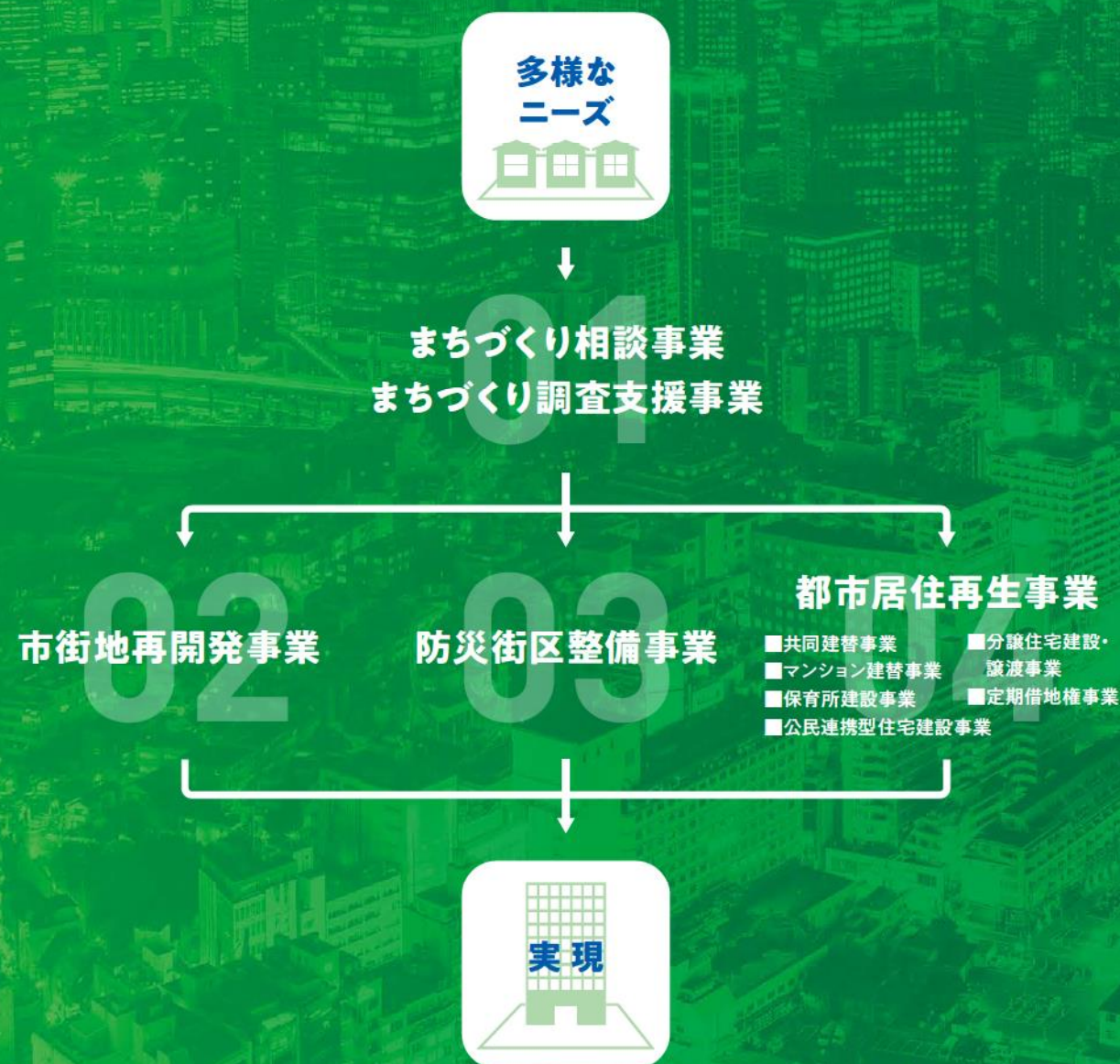
不燃公社は、地方公共団体や地域住民の方々に寄り添って、その地域が抱える課題を洗い出し、土地や建物の権利関係等の確認や合意形成に至るための基本的な調査など、初動期の支援や相談業務に取り組みます。そのうえで適切な事業手法は何か、どのような土地利用が求められているのか、修繕か建替えか、どのような施設が必要なのかなど、様々な課題の解決を図りつつ推進すべき事業を提案します。

また、賃貸住宅の建設や経営などをお考えの土地オーナーなどの皆様に対し、トータルにサポートできる体制で対応し、良好な居住環境の形成に資する最適なソリューションを提供します。

不燃公社は、これまで、国・地方公共団体の施策や地域固有の課題を解消するためのプロジェクトを数多く推進し、その約半世紀にわたる活動の中で「信頼と責任」を培ってきました。

この「信頼と責任」が私たちの誇りです。

市街地の土地の有効活用のために行うべきことは多岐にわたります。
喫緊の課題である密集市街地等の整備・改善を進めるに当たり、
権利関係の問題で頓挫してしまったり、
事業化へのハードルが高すぎるために
事業実施を見送るケースも少なくありません。
不燃公社では、このようなとりわけ難しい初動期における相談や支援に関して
数多くの経験とノウハウを有しています。
これまで、法令に基づく手続きや権利者間の調整など
複雑な業務を円滑に進めることにより、
まちの不燃化の促進や地域の魅力を高める土地有効活用を、
さまざまな事業手法で実現してきました。



01

まちづくり相談／まちづくり調査支援事業 相談・調査

「どのように」がわからない。事業化へのハードルが高い。
数々の経験とノウハウがある私たちが課題にお応えします。

居住者が高齢化しており、
どのように建替えを
進めたらよいかわからない…

敷地が狭く建替えを
あきらめている…

権利関係が複雑で
住民の合意形成が
できない…

近隣や周辺と一体となった建替えなどが必要な時には、まず私たち不燃公社にご相談ください。
開発事業において、最も大切なのは、適切な事業手法の採用や関係権利者の意向を尊重した合意形成。
この初動期における事業の立ち上がり如何によって、開発のスピードや成否などのすべてが決まるといっても
過言ではありません。

まちづくり相談事業

密集市街地の不燃化、再開発事業、マンション建替え、土地の有効活用や賃貸住宅の建設等をお考えの方々に、それぞれの立場に立ってご相談に応じています。

まちづくり調査支援事業



木造住宅密集地域での共同建替え、中心市街地の再開発、団地の再生などについて、初動期の調査支援を承っています。火災や地震に強い安全なまちづくりや、それに併せた地域の商業・文化・教育・行政などの機能の充実・発展は、そこに居住する方々にとっても切実な課題です。「災害に強い安全・安心で快適なまちづくり」を目指す不燃公社は、地方公共団体や地元住民の方々が推進するまちづくり事業の初動期の調査を支援します。

【調査内容】

①まちづくり事業を検討するための基礎調査

● 権利等の確認 ● 計画諸元の確認 ● 建物ボリュームの検討 ● 基本構想案・基本計画案の作成 ● 事業手法の検討 等

②まちづくり事業を推進するための権利者等の調整

● 権利者意向確認 ● 勉強会、説明会、視察会の開催 ● まちづくり組織活動への支援 ● 広報活動 等

【調査支援の実績】

都道府県	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県	合計
件数	109	13	15	11	148

(2020年3月現在)

まちづくりの様々なご相談にお応えするための体制

木密地域不燃化推進室

木密不燃化のワンストップソリューションとしての役割により、さまざまな手法での不燃化を推進するために組織横断的な体制で対応します。また、全国的に事例の少ない「防災街区整備事業」についても計画検討等の相談に対応しています。

まちづくり支援室

地方公共団体や地域のまちづくり団体からのさまざまなご相談にお応えするとともに、まちづくりの初動期の調査や組織の活動を支援いたします。

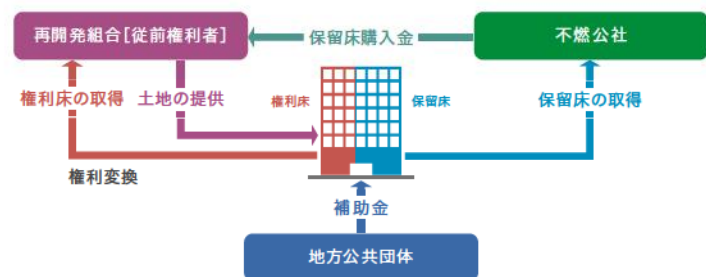
02-1

市街地再開発事業 都市の機能更新

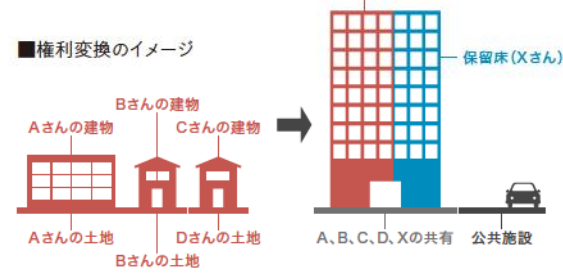
組合施行による再開発事業の都内第一号となった「江戸川橋地区」などを手がけた再開発のパイオニアとして、多くの市街地再開発事業を行っています。

市街地における土地の合理的・健全な高度利用と都市機能更新を図るため、「都市再開発法」による市街地再開発事業について、組合運営や権利調整等を行うとともに、参加組合員として参加し、保留床の取得等を行います。

■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



市街地再開発事業

事業地区	南池袋二丁目A地区	
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	
事業の特色	区本庁舎と分譲マンションを一体整備した日本初の事業「としまエコムーゼタウン」	



事業地区	雑谷駅前地区	
所在地	大田区西糺谷	
事業期間	2004～2017年	
関係権利者	217名	
建物規模	W:20階 E:18階	
建物延面積	W:34,142㎡ E:8,948㎡	
建物用途	W:住宅(268戸) E:住宅(67戸) 公益施設・店舗・公共駐車場	
事業の特色	駅前広場と一体整備、高齢者・子育て支援施設、公共駐輪場併設「ステーションツインタワーズ糺谷」	



事業地区	南小岩七丁目西地区		目黒駅前地区	
所在地	江戸川区南小岩		品川区上大崎	
事業期間	2011年～2015年		2014～2018年	
関係権利者	8名		221名	
建物規模	29階		N:40階 S:38階	
建物延面積	32,130㎡		173,300㎡	
建物用途	住宅(177戸) 店舗		N:住宅(524戸) S:住宅(416戸) 店舗・事務所	
事業の特色	個人施行、小岩駅周辺再開発のリーディングプロジェクト不燃化特区(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」		東京都交通局所有地を中心とした区域に高層オフィスビル1棟、タワーマンション2棟、道路、空地、緑地、広場の整備「プリリアタワーズ目黒」	



事業地区	江戸川橋地区	音羽二丁目地区	押上二丁目地区	住吉・毛利地区
所在地	文京区関口	文京区音羽	墨田区押上	江東区住吉、毛利
事業期間	1971～1981年	1984～1990年	1985～1991年	1989～1997年
関係権利者	20名・46名	48名・29名	142名	397名
建物規模	12階・9階	12階・14階	14階	21階・21階
建物延面積	16,586㎡・14,724㎡	10,342㎡・6,523㎡	16,169㎡	54,261㎡
建物用途	住宅(88戸・81戸) 店舗・事務所	住宅(68戸・48戸) 店舗・事務所	住宅(161戸) 店舗・事務所	住宅(403戸) 店舗・事務所 病院・ケア付住宅
事業の特色	住宅型再開発第一号、公共施設管理者負担金導入「江戸川橋ビル」「プラザ江戸川橋ビル」	街路事業と合併施行、商業施設拡充「アベニュー音羽」「ノーブル音羽」	同潤会アパート建替「セトル中之郷」	同潤会アパート建替、あそが病院建替「ツインタワー住利」



事業地区	横川五丁目地区	東日暮里五丁目地区	古石場二丁目地区	白河三丁目地区
所在地	墨田区横川	荒川区東日暮里	江東区古石場	江東区白河
事業期間	1991～1997年	1995～2001年	1998～2003年	1998～2007年
関係権利者	223名	125名	220名	183名
建物規模	14階	28階	35階	32階
建物延面積	21,228㎡	28,907㎡	38,017㎡	33,428㎡
建物用途	住宅(264戸) 店舗・事務所	住宅(297戸) 店舗・事務所	住宅(304戸) 公益施設・事務所	住宅(266戸) 公益施設・事務所
事業の特色	同潤会アパート建替、隣接都営住宅と一体開発「プリメール柳島」	同潤会アパート建替、隣接権利者と一体開発「リーデンスタワー」	旧東京市営住宅建替、隣接権利者と一体開発、福祉空間型プロジェクト「ウェルタワー深川」	同潤会アパート建替、隣接権利者と一体開発、保健相談所、高齢者在宅サービスセンター「イースト commons 清澄白河」



事業地区	白河・三好地区	
所在地	江東区白河、三好	
事業期間	1999～2007年	
関係権利者	638名	
建物規模	33階・他2棟	
建物延面積	77,988㎡	
建物用途	住宅(692戸) 店舗・事務所	
事業の特色	同潤会アパート建替、隣接権利者と一体開発、核店舗導入「イースト commons 清澄白河」	



02-2

市街地再開発事業 都市の機能更新

事業地区	ひぐらしの里北地区	金町六丁目地区	京成曳舟駅前東第二地区	小田急相模原駅北口B地区	京成曳舟駅前東第三地区
所在地	荒川区西日暮里	葛飾区金町	墨田区京島	相模原市南区南台	墨田区京島
事業期間	2002～2009年	2002～2009年	2007～2013年	2007～2014年	2012～2016年
関係権利者	101名	186名	90名	76名	53名
建物規模	36階	41階	22階	29階	28階
建物延面積	42,588㎡	79,563㎡	15,082㎡	33,201㎡	27,269㎡
建物用途	住宅(288戸) 店舗・事務所	住宅(476戸) 公益施設・店舗・ 公共駐車場	住宅(97戸) 公益施設・店舗	住宅(210戸) 店舗	住宅(233戸) 店舗・事務所
事業の特色	舎人線の開通と隣接 2地区との一体開発 「ステーションプラザ タワー」	駅周辺の一体整備、 区立中央図書館・公 共駐車場併設 「ヴィナシス金町」	駅前広場と一体整 備、区立図書館併設 「マークフロントタワー 曳舟」	駅周辺の一体整備 「ヘアナードオダサガ」	京成押上線連続立 体交差事業に隣接す る駅前再開発事業リ ング道路・公園整備 「アトラスタワー曳舟」

進捗中のプロジェクト

事業地区	所在地	事業期間	関係権利者 建物規模	建物延面積 建物用途	事業の特色
春日・後楽園駅前 地区	文京区 小石川	2018～2021年 (予定)	260名 23階・40階・13階	約180,900㎡ 住宅(約700戸)・店舗・事務所	文京区の都心のまちづくり 公益床(児童支援)・商業保留床 の取得
戸越五丁目 19番地区	品川区 戸越	2018～2023年 (予定)	21名 23階	約21,700㎡ 住宅(約220戸)・店舗	道路拡幅と駅前の「ひろば空間」 整備による防災機能強化と周辺 住民の快適な歩行空間の整備
蕨駅西口 地区	埼玉県蕨市 中央	2018～2025年 (予定)	19名 29階・26階	約54,880㎡ 住宅(約415戸)・公共公益・商業・業務	蕨の玄関口の再生と魅力づくりに ぎわいの創出 商業保留床の取得
立石駅北口地区	葛飾区立石	2008～2026年 (予定)	105名 35階・13階	約120,300㎡ 住宅(約600戸)・区庁舎・店舗・公益施設	京成押上線連続立体交差事業と連 携し、駅前広場と一体化した木造密 集地域および駅前商店街の整備
月島三丁目北地区	中央区月島	2013～2026年 (予定)	171名 58階・6階・7階	約151,160㎡ 住宅(約1,384戸)・店舗・公益施設	複合市街地としての調和と防災性 の向上
三田小山町西 地区	港区三田	2006～2027年 (予定)	176名 44階・29階・16階	約18,130㎡ 住宅(約1,454戸)・店舗・事務所	都心部における木造密集地域の 大規模整備
吉祥寺南口駅前 地区	武蔵野市 吉祥寺南町	2012～2027年 (予定)	58名 30階	約30,000㎡ 住宅(約180戸)・商業・業務	吉祥寺駅南口交通広場との一体 整備
三軒茶屋二丁目 地区	世田谷区 三軒茶屋	2014～2028年 (予定)	113名 42階	約141,400㎡ 住宅(約740戸)・店舗・業務・生活・文化	小規模店舗群からなる駅前の木 造密集地域と周辺の防災性向上、 にぎわい創出両面からの再生
西新宿三丁目西 地区	新宿区 西新宿	2012～2029年 (予定)	544名 65階(2棟)・10階・9階	約384,700㎡ 住宅(約3,200戸)・商業等	新宿副都心エリアの南西に位置 する大規模プロジェクト
大島三丁目1番地 地区	江東区 大島	2019～2029年 (予定)	45名 42階	約61,900㎡ 住宅(約750戸)・商業・都税事務所等	駅前の広場空間の整備と居住・ 商業・業務機能等の複合開発
新小岩駅南口 地区	葛飾区 新小岩	2019～2029年 (予定)	48名 7階・31階	約64,000㎡ 住宅(約300戸)・商業・事務所	交通広場との一体整備と既存商 店街と調和した複合開発

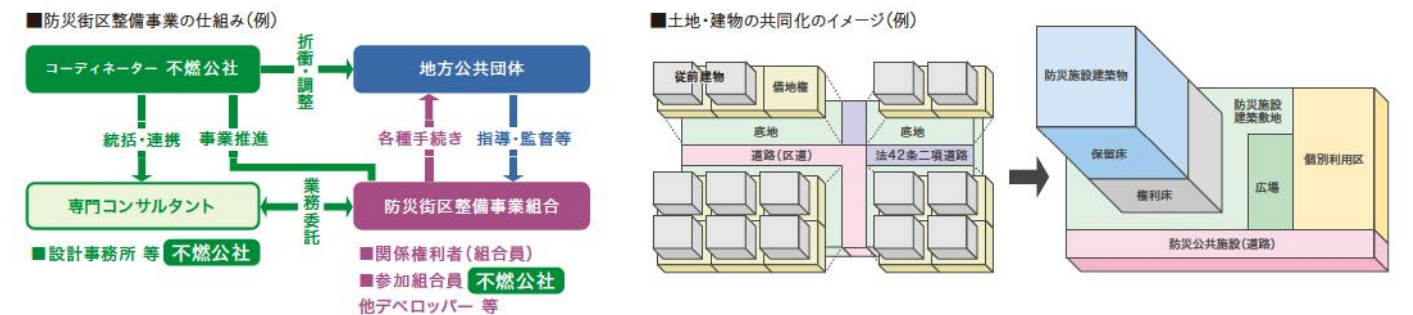
(2020年3月現在)

03

防災街区整備事業 防災機能の確保

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

防災街区整備事業は、再開発事業と比べ、狭い道路が多い住宅密集地や小規模な区域でも施行することができます。
不燃公社では、防災街区整備事業の専門部署を設け、さまざまな形で事業を初動期からサポートします。



防災街区整備事業

事業地区	中延二丁目旧同潤会地区	荏原町駅前地区	板橋三丁目地区
所在地	品川区中延	品川区中延	板橋区板橋三丁目
事業期間	2014～2019年(予定)	2011～2016年	2006～2011年
関係権利者	140名	46名	69名
建物規模	13階	18階	23階
建物延面積	約16,440㎡	5,850㎡	15,450㎡
建物用途	住宅(195戸)	住宅(55戸) 店舗	住宅(139戸) 店舗等
事業の特色	旧同潤会戸建地区の 共同建替事業(事業 コーディネーター)、 不燃化特区(東中延 2丁目・中延2・3丁 目地区)コア事業 「アトラス品川中延」	不燃化特区(旗の台 4丁目・中延5丁目 地区)コア事業 「ザ・パークハウス 品川荏原町」	首都圏第1号の「密 集市街地整備法」の 防災街区整備事業 「リビオタワー板橋」

進捗中のプロジェクト

事業地区	所在地	事業期間	関係権利者 建物規模	建物延面積 建物用途	事業の特色
志茂三丁目9番 地区	北区志茂	2017～2021年 (予定)	13名 3階	約650㎡ 住宅(約12戸)	共同建替事業(事業 コーディネーター・事業 協力者)、不燃化特 区(志茂地区)
原町一丁目 7番・8番地区	目黒区原町	2017～2023年 (予定)	19名 9階	約9,700㎡ 住宅(約110戸)	東急目黒線西小山駅前の共同建替 事業(事業コンサル・事務局)、不燃化 特区(原町一丁目・洗足一丁目地区)
上十条一丁目4番 地区	北区上十条	2018～2023年 (予定)	11名 13階	約3,900㎡ 住宅(約69戸)	共同建替事業(組合運営・事業協力 者)、不燃化特区(十条駅周辺地区)、 補助85号線(用地)整備

(2020年3月現在)

防災力強化・都市機能改善のためのさまざまな事業手法を通じて、 都市機能・都市居住の再生を推進しています。

火災や地震に強い安全なまちづくり、良好な居住環境の確保を図るため、木造住宅の密集市街地等において、地方公共団体等と連携し、公有地等の有効活用(PRE)・建物等の共同化などにより都市居住の再生を推進します。

共同建替事業

木造住宅の密集市街地等での少人数地権者による共同建替において、等価交換方式等を利用して建物を建設し譲渡する事業を行います。不燃公社は地権者間で建替協議会等の組織化を促し、その運営や権利調整を行い、敷地の共同化の合意形成を得て建替事業を実現。地権者の自力建設を支援しつつ、不燃公社自らも等価交換により建物を取得します。

事業地区		中野区中野五丁目	杉並区阿佐ヶ谷駅南口
所在地	中野区中野		杉並区阿佐ヶ谷南
事業期間	2012～2017年		2007～2011年
関係権利者	22名		35名
建物規模	24階		16階
建物延面積	17,988㎡		13,349㎡
建物用途	住宅(178戸) 店舗	住宅(121戸) 店舗等	
事業の特色	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」	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」	

木造住宅密集地域整備事業

事業地区	千代田区神田佐久間町	
所在地	千代田区神田佐久間町	
事業期間	2003～2006年	
関係権利者	13名	
建物規模	11階	
建物延面積	7,550㎡	
建物用途	住宅(76戸) 店舗・事務所	
事業の特色	都心共同住宅供給事業活用の共同建替(等価交換方式) 「ペラカーサ秋葉原」	

事業地区	新宿区若葉三丁目	千駄木五丁目
所在地	新宿区若葉	文京区千駄木
事業期間	2004～2008年	2006～2007年
関係権利者	35名	7名
規模	8階	3階
建物延面積	6,511㎡	267㎡
建物用途	住宅(81戸) 店舗	住宅(6戸)
事業の特色	木造住宅密集地区整備促進事業活用の共同建替(等価交換方式) 「ライトコート四谷」	文京区木造賃貸住宅等建替え事業活用の建替事業、老朽木造賃貸住宅除去、準耐火構造の共同住宅建設、区立防災広場整備

マンション建替事業

防災上危険な状況などにある老朽化マンションについて、良好な居住環境を回復し、資産価値を高めるため、マンション建替え円滑化法や等価交換方式を活用して、マンション再生に取り組んでいます。不燃公社は、最適な事業計画を立案し、参加組合員として保留床を取得するなど、マンション管理組合と協働してマンション建替事業を実現します。

事業地区	台東区松が谷三丁目	渋谷区富ヶ谷二丁目		習志野台団地11街区地区
所在地	台東区松が谷	渋谷区富ヶ谷		船橋市習志野台
事業期間	2011～2013年	2013～2015年		2017～2024(予定)
関係権利者	13名	9名		210名
建物規模	13階	9階		7階
建物延面積	3,250㎡	1,990㎡		26,376㎡
建物用途	住宅(43戸)	住宅(23戸)		住宅(350戸)
事業の特色	(旧ブラザ松が谷)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」	(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) 「ヴィーナパーク 富ヶ谷」		UR団地6棟の団地一括建替事業(マンション建替円滑化法による建替)

保育所建設事業

待機児童の解消が社会的な課題となる一方、事業化の過程で様々な困難も生じやすい状況の中、近隣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、保育所建設事業を行っています。

事業地区	渋谷区富ヶ谷一丁目	豊島区長崎一丁目	千代田区二番町	豊島区高田三丁目	千代田区平河町二丁目	文京区本郷六丁目
所在地	渋谷区富ヶ谷	豊島区長崎	千代田区二番町	豊島区高田	千代田区平河町二丁目	文京区本郷六丁目
事業期間	2016～2017年	2017～2018年	2017～2018年	2017～2018年	2018～2020年(予定)	2019～2021年(予定)
関係権利者	—	—	—	—	—	—
建物規模	3階	4階	4階	3階	3階	3階
建物延面積	553㎡	492㎡	996㎡	415㎡	478㎡	595㎡
建物用途	保育所(79人)	保育所(60人)	保育所(100人)	保育所(50人)	保育所(75人)	保育所(90人)
事業の特色	認可保育所の建設譲渡事業 「富ヶ谷ちとせ保育園」	認可保育所の建設譲渡事業 「椎名町ちとせ保育園」	認可保育所の建設・保有管理事業 「二番町ちとせ保育園」	認可保育所の建設譲渡事業 「目白ちとせ保育園」	認可保育所の建設譲渡事業 「平河町ちとせ保育園」	認可保育所の建設・保有管理事業

公民連携型住宅建設事業

不燃公社は、地方公共団体等と連携して、老朽化した公営住宅等の建替えや、学校敷地等の低・未利用公有地の有効活用を図るための住宅建設等を行い、地方公共団体に譲渡する、提携型住宅建設事業を行っています。不燃公社は、地方公共団体や設計事務所などと十分に連携しつつ、建設会社の選定・発注、入居者の移転等の対応を行います。

事業地区	品川区大井一丁目	大田区北糞谷	文京区根津	目黒区青葉台一丁目	
所在地	品川区大井	大田区北糞谷	文京区根津	目黒区青葉台	
事業期間	1996～1997年	1996～1998年	1999～2003年	2007～2009年	
関係権利者	5名	13名	23名	—	
建物規模	11階	12階	13階	4階(3棟)	
建物延面積	4,219㎡	3,777㎡	5,272㎡	4,391㎡	
建物用途	住宅(28戸) 店舗・事務所	住宅(34戸) 店舗・事務所	住宅(70戸) 保育所	住宅(80戸)	
事業の特色	特定公共賃貸住宅 17戸・準特定優良賃貸住宅5戸(等価交換方式) 「大井1丁目共同ビル」	特定公共賃貸住宅 20戸(等価交換方式) 「アミスタ北糞谷」	特定公共賃貸住宅・ 公営住宅54戸(区立住宅・高齢者住宅・ 保育所)(等価交換方式) 「コーポ根津清水」	区営住宅 「青葉台一丁目アパート」	

事業地区	目黒区目黒本町二丁目	新宿区弁天町
所在地	目黒区目黒本町	新宿区弁天町
事業期間	2011～2012年	2011～2015年
関係権利者	—	—
建物規模	5階	10階・地下1階
建物延面積	4,300㎡	4,390㎡
建物用途	住宅(85戸)	住宅(73戸)
事業の特色	区営住宅65戸・高齢者福祉住宅20戸 「清水町アパート」 	区営住宅の再編整備事業 「弁天町コーポラス」 

分譲住宅建設・譲渡事業

不燃公社が土地を取得、マンションを建設し、譲渡する事業です。「安全・安心で快適なまちづくり」という理念に即し、女性向けマンションのほか、コーポラティブ方式により、入居者が組成した建設組合と協力してマンションを建設し、譲渡する事業を行っています。

事業地区	豊島区要町一丁目	多摩市諏訪一丁目	世田谷区砧四丁目	世田谷区奥沢三丁目	世田谷区松原六丁目	新丸子東二丁目	綱島東一丁目
所在地	豊島区要町	多摩市諏訪	世田谷区砧	世田谷区奥沢	世田谷区松原	川崎市中原区新丸子東	横浜市港北区綱島東一丁目
事業期間	2007～2008年	2008～2009年	2011～2012年	2011～2012年	2012～2014年	2015～2018年	2018～2021年(予定)
関係権利者	9名	—	—	4名	—	—	—
建物規模	5階	6階	2階・地下2階	13階	5階・地下1階	10階	7階
建物延面積	2,754㎡	1,794㎡	499㎡	3,120㎡	1,809㎡	819㎡	1,795㎡
建物用途	住宅(26戸)	住宅(23戸) 店舗・事務所	住戸(7戸)	住宅(36戸) 店舗6区画	住宅(19戸) バレースタジオ	住宅(18戸)	住宅(41戸)
事業の特色	公有地と隣接民有地を取得した分譲事業 「要町コートスクエア」	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」	コーポラティブ方式による事業 「トナリー」	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」	コーポラティブ方式による事業 「羽根木ガーデンテラス」	女性向けマンションの建設譲渡事業 「サクラティアラ武蔵小杉」	女性向けマンションの建設譲渡事業

定期借地権事業

未利用公有地等の有効活用を図るため、定期借地権方式により、住宅・店舗・保育所・福祉施設等を建設する定期借地権事業を行っています。公有地等に定期借地権を設定し、不燃公社が住宅等を建設します。

事業地区	渋谷区恵比寿	豊島区南池袋三丁目	台東区池之端	中野区本町四丁目
所在地	渋谷区恵比寿	豊島区南池袋	台東区池之端	中野区本町
定借期間	1997～2051年	2002～2055年	2002～2055年	2008～2061年
関係権利者	—	—	—	—
建物規模	9階	22階	8階	11階
建物延面積	11,256㎡	20,291㎡	9,934㎡	3,198㎡
建物用途	住宅(110戸)	住宅(68戸) 高優良住宅(27戸) 区民住宅(12戸)	住宅(123戸)	住宅(27戸) 高優良住宅(20戸)
事業の特色	定期借地権の賃貸住宅(首都圏第1号) 「ベラカーサ広尾」	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 「オリナスふくろうの杜」 	区立住宅の建替 「ベラカーサ池之端」	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」

不燃公社は、再開発などのまちづくり事業を通じて
まとまった規模の住まいづくりに取り組むほか、
土地オーナーなどのニーズに応えた個々の土地有効活用事業の分野においても、
「安全・安心な住まい」の提供を使命とし、
住宅金融支援機構等の融資を活用して良質な賃貸住宅供給を推進しています。
不燃公社は、賃貸住宅の建設、その経営サポート、
さらにはリフォーム・リノベーションによる良質な住宅ストックの「再生」など、
質の高い住まいづくりや、ストックの再生・活用への取組みの面からも
安全・安心で快適なまちづくりに貢献しています。



05-1

公社共同事業／融資保証事業

良質な賃貸住宅の供給

公社共同事業

土地の有効活用に係る実績・ノウハウを活かして、
安全・安心で快適な住まいづくりを進めています。

これから土地の有効活用を考えるオーナー向けに、
賃貸住宅の計画、建築、資金調達はもちろん、賃貸経営開始後もトータルにサポートします。

まず何から
はじめれば
いいですか？

この場所で
賃貸住宅
経営が成り立ち
ますか？

どんな間取りに
すれば
いいですか？

自己資金が
少なくても
事業化
できますか？

ローンの
相談にも
のって
くれますか？

管理会社を
選ぶ基準は？

建物完成後も
経営相談に
のって
くれますか？

賃貸住宅経営を行うオーナーが考えるべきことは実に多岐にわたります。
不燃公社では、様々なご相談に随時お応えすることはもちろん、設計・建設に加えて管理に至るまでの
ワンストップソリューションを提供。さらに建物竣工後のアフターサービスも充実させました。

《公社共同事業 賃貸住宅経営フルサポート「総合コンサルティングコース」の特徴》

ご相談からアフターサービスまで。不燃公社が3つの力でトータルにサポートします。

相 談
対応力

お気軽にご相談いただける
体制を整備しています。
難しい条件でもまずは
私たちに相談ください。

課 題
解決力

企画
提案

土地活用の相談から、
設計・建設・管理までフルサポート。

資金
調達

住宅金融支援機構をはじめ、
提携金融機関を活用した
資金調達は提案します。

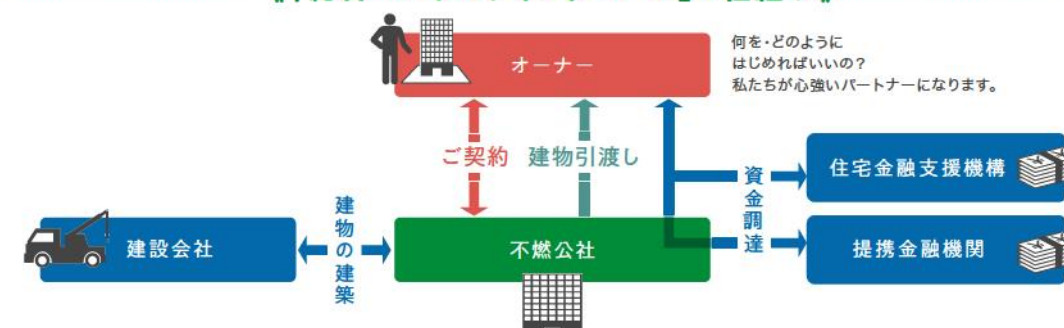
品質
管理

着工から竣工まで、
プロの目線で厳しくチェック。

経 営
支援力

「オーナー様特別相談室」を
設置し、さまざまなご相談に対応。
アフターサービスも充実。

《「総合コンサルティングコース」の仕組み》



※既に設計事務所、建設会社等が決定しているオーナー向けのコース（スタンダードコース・ソリューションコース）もご用意しております。

昭和36年の制度開始以来、首都圏を中心に、
9万戸を超える賃貸住宅の建設に携わってきました。

【公社共同事業の実績】

件数	戸数	事業費
4,789	96,879	946,382百万円

(2020年3月現在)

05-2

公社共同事業／融資保証事業

良質な賃貸住宅の供給

融資保証事業

賃貸住宅等のオーナー向け融資保証を通じ、
良質な住宅供給を推進しています。

不燃公社は、賃貸住宅等の安定経営の基盤となる最長35年の長期融資に対する保証(※)を通じて、良質な賃貸住宅供給を推進しています。不燃公社の保証をご利用頂くことで、保証人依頼の煩わしさがなくなるほか、資金貸付手続面でのバックアップもさせていただきます。

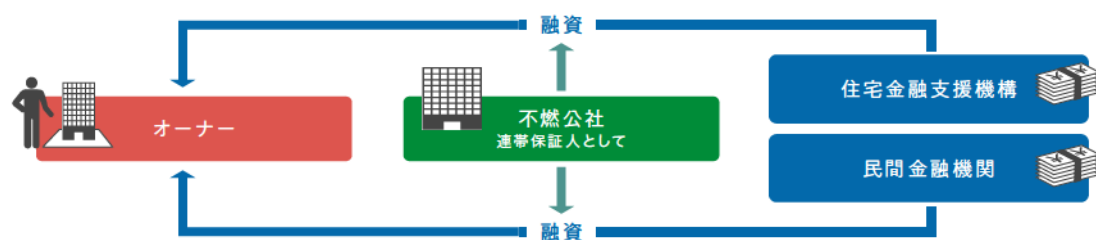
なお、不燃公社では住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の保証をご利用頂く場合に、工事進捗に合わせて請負代金等を円滑にお支払い頂くための「つなぎ融資」(一部エリアを除く)の制度もご用意しています。

(※)住宅金融支援機構や不燃公社と提携する金融機関の賃貸住宅等融資をご利用頂く際に不燃公社が連帯保証人となります。



《 融資保証事業における不燃公社の役割 》

■融資保証事業の仕組み(例)



【 融資保証事業の実績 】

件数	戸数	事業費
11,814	196,735	2,504,242百万円

(2020年3月現在)

06

リフォーム・リノベーション事業／不動産アセット事業

住宅ストックの「再生」・「質の向上」・「活用」

リフォーム・リノベーション事業

良質な住宅の建設・供給、賃貸経営などに関する多彩なノウハウと、
不燃公社の技術力を活かし、住宅ストックの再生、質の向上に取り組んでいます。

賃貸住宅のリフォーム・リノベーションを行っています。

築後10年を迎えた賃貸住宅等の劣化診断サービス(無償)を行っています。その結果も踏まえ、維持・更新のため必要があれば、リフォーム工事などのご提案を行います。

また、賃貸経営の一助となるよう、資産価値の向上や空室対策にも資するリノベーションデザインのご提案も行っています。

■共同住宅エントランスホール改修(豊島区)



【リノベーション前】



【リノベーション後】

不動産アセット事業

不燃公社所有の賃貸資産の経営を行っています。



不燃公社では、まちづくり事業によって生み出された住宅などの資産を保有し、その管理運営を行っています。賃貸事業を通じて培った市場ニーズの把握や管理運営のノウハウを活用して、その地域にふさわしい良質な住宅ストックを提供し、維持・管理することを通じ、人々の質の高い暮らしの実現に貢献しています。

【 賃貸資産の保有状況 】

住宅	店舗・事務所
1,113戸	1,172坪

(2020年3月現在)