

防災街区整備事業で不燃化・耐震化を実現

原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業 施行者＝原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業組合
(参加組合員：首都圏不燃建築公社、三井不動産レジデンシャル、大和ハウス工業)



東急目黒線西小山駅前の「原町一丁目地区7番・8番地区」(東京都目黒区、0.4ha)は、多くの人でにぎわう商店街の中にあるが、狭小木造店舗兼住宅や新耐震基準以前に建てられた建物が並び、防災上の危険が指摘されていた。東京都の「不燃化特区」に指定され、木造住宅密集(木密)地域の中でも重点的・集中的に改善を図るエリアとして災害に強いまちづくりを推進。2019年に防災街区整備事業組合が設立され、道路拡幅・無電柱化とともに共同化建物の建設、広場の整備が行われた。住宅や店舗が入る建物は24年3月に完成した。高い防災性、良好な住環境を備えた新たな街の顔として親しまれている。



メッセージ 東京都都市整備局

首都直下地震の切迫性が指摘される中、木密地域の改善を一段と加速させる必要があり、東京都では、木密地域の改善を「TOKYO強靱化プロジェクト」に位置付け、燃え広がらない・燃えないまちの実現を図っています。
具体的には、「防災都市づくり推進計画」を策定し、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保と、市街地の不燃化などを一体的に促進することで、市街地の防災性向上に取り組んでいます。
本計画に基づき、整備地域において、防災生活道路や防災公園整備などの取り組みを支援するとともに、重点整備地域においては、不燃化特区制度により、老朽建築物の除却・建て替えの促進に向けた助成などを実施することとしています。また、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路である特定整備路線については、道路整備と併せた沿道のまちづくりを積極的に推進することとしています。

首都直下地震に備える「燃え広がらない・燃えないまち」

整備地域等における取り組みの一つに、老朽建築物を除却し、防災機能を備えた建築物等の整備を行う防災街区整備事業があります。本事業は、市街地再開発事業と同様に、土地・建物から建築物への権利変換による共同化を基本としつつ、土地から土地への権利変換を可能とするなど、所有者や借地権者など権利関係が複雑な木密地域において合意形成の円滑化を図る柔軟な手法が認められています。
本計画は、施策の基本的な方向性等を定めた「基本方針」と、具体的な整備計画等を定めた「整備プログラム」で構成されています。本年3月には、能登半島地震の教訓などを踏まえ基本方針を改定し、新たに「防災環境向上地区」を指定するなど、不燃化に関する施策を強化しました。この基本方針に基づき、整備プログラムについて、現在、区市と調整しながら改定作業を進めており、2026年度から新たな計画に基づき、木密地域の解消を推進していきます。

木密解消と同時に住環境改善とにぎわい創出



「公園」(公園ゾーン)「パーク」(公園ゾーン)「西小山」(ま通りの商店街)は、非常

本事業は、2024年3月に、都内の防災街区整備事業で11番目に工事完了を迎え、現在も公共施設工事の一部を残しているものの、整備された防災施設建築物であるパークホームズ西小山(分譲済み)は、まちの風景の一部として調和してきており、地震や火災だけでなく、本年8月のゲリラ豪雨による水害も免れ、地域の防災性向上にも寄与している。



にぎわい施設「クラフトビレッジ西小山」

準備組合設立から6年で建物完成、スピーディーに防災性向上

初動期には、かつて地上げがあったためか、共同化の話に懐疑的な地権者も一定数いたことや、当地区も含む「西小山」(ま通りの商店街)は、非常

09年5月には地域住民等による西小山街づくり協議会が設立され、15年1月に、西小山駅前地区の地区計画が決定された。またその一方で、当地区を含む街区は、駅前の重要な立地であるものの、低未利用地があるため、また、商店街に面した建物が長方形形状であるため、地権者等による街区別検討で、共同化による街づくりの検討が進められてきた。地区計画も整い、本格的な検討段階となったことから、目黒区により街づくり推進コンサルタントの「パークホームズ」があり、一般財団法人首都圏不燃建築公社(以下、不燃公社)が選定された。

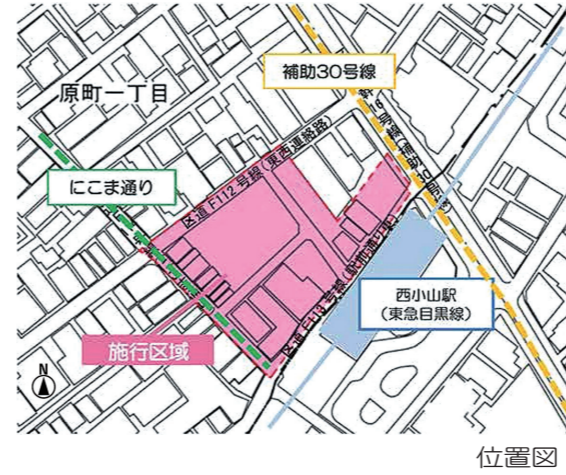
事業概要

- 事業名称：原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業
- 施行者：原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業組合(参加組合員＝一般財団法人首都圏不燃建築公社、三井不動産レジデンシャル株式会社、大和ハウス工業株式会社)
- 所在地：東京都目黒区原町一丁目7、8番
- 面積：約0.4ha
- 【防災施設建築物概要】
- 敷地面積：約1,844㎡
- 延床面積：約9,970㎡
- 構造：RC造
- 階数：地下1階地上9階

写真提供／一般財団法人首都圏不燃建築公社

事業の歩み

- 2019年度 都市計画決定
- 2020年度 組合設立認可・事業計画認可
- 2021年度 権利変換計画認可
- 2022年度 防災施設建築物着工、無電柱化工事着手
- 2023年度 防災施設建築物完成
- 2024年度 広場工事完了
- 2025年度 無電柱化工事、道路整備完了(予定)
- 2026年度 事業組合解散、清算(予定)



下が西小山駅

すまいとくらしの未来へ

三井不動産レジデンシャル
MITSUI FUDOSAN RESIDENTIAL

東京都中央区日本橋室町3-2-1 日本橋室町三井タワー 電話 03-3246-3367

首都圏不燃建築公社
KANEGAKI

東京都港区芝浦3-9-1 芝浦ルネサイトワー17階 電話 03-6809-6211

大和ハウス工業株式会社
Daiwa House

東京都千代田区飯田橋3-13-1 電話 03-5214-2143