

密集市街地の防災機能の確保を目的とした「防災街区整備事業」
「荏原町駅前地区防災街区整備事業」権利変換計画認可取得
～東京都品川区、東急大井町線「荏原町」駅徒歩1分～

三菱地所レジデンスが参加組合員として参画する荏原町駅前地区防災街区整備事業組合は、「荏原町駅前地区防災街区整備事業」について、2013年9月27日（金）東京都より「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」に基づく権利変換計画の認可を受けましたので、お知らせします。当社としては初の防災街区整備事業への参画であり、全国では7例目の同事業の権利変換計画認可となります。

荏原町駅前地区防災街区整備事業では、安全で快適なまちづくり、商業と住宅が調和する活力あるまちづくり、賑わいとゆとりある魅力的なまちづくりを地区整備の基本方針とし、火災または地震発生時における延焼防止および避難上の機能の改善により、密集市街地全体の防災性向上を図ることを目的としています。2012年10月31日に都市計画決定され、同年11月20日には三菱地所レジデンスと首都圏不燃建築公社が参加組合員予定者に選定されました。その後、本年4月10日に防災街区整備事業組合が設立されて当社らが参加組合員となり、都市計画決定から1年弱という短い期間で、この度権利変換計画の認可を受けました。今後、2014年3月に新築工事に着手し、2016年3月の工事完了を予定しています。

本事業は、防災再開発促進地区に指定されている約0.1haの木造家屋等が密集する施行区域に、鉄筋コンクリート造地上18階地下1階建の優れた防火性能と耐震性能を有する複合施設（マンション・店舗）の建設を行うものです。免震構造を採用した施設内部には、災害時に有効に活用される防災備蓄倉庫や防火水槽施設等を設置し、沿道部には災害時に避難通路として機能する歩道状空地を確保。施設内の低層部には荏原町商店街の賑わいの連続性に配慮した商業施設、高層部には良好な居住環境と利便性とを併せ持つ都市型マンションを配置する計画です。

三菱地所レジデンスは、東日本大震災を機に、安心・安全な街づくりに対する社会的なニーズが高まっていることを背景として、防災街区整備事業をはじめとする再開発事業やマンション建替え事業に積極的に参画してまいります。



←完成予想CG

1. 防災街区整備事業について

防災街区整備事業とは、「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」の2003年改正に伴い新設されたもので、木造家屋が密集し、防災上の不安を抱えた地区を対象として、土地・建物の整備と道路等の公共施設の整備を同時に行い、密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的としています。

東京都の防災街区整備方針（2008年）では、都内64地区、約3,770haが防災再開発促進地区に定められ、防災街区の整備の促進を図ることとされています。しかし都内で完了した防災街区整備事業は3事業、全国においても6事業のみと施行実績が少なく、同事業の一層の推進が期待されています。

2. 荏原町駅前地区について

本地区は品川区の西部、東急大井町線「荏原町」駅南口に隣接した約0.1haの地区で、東の国道1号線、南の環状7号線、西の中原街道から、それぞれ約500mに位置しています。また、隣接駅の「旗の台」駅は東急池上線、「中延」駅は都営浅草線に接続しており、渋谷・日本橋に30分以内でアクセス可能な交通至便な場所です。

本地区の建物の多くは、狭隘な道路に面した狭小敷地にあり、その多くが昭和20～30年代に建設された小規模な木造2階建の店舗併用住宅等であり、高密度に建て込んでいることから、防災上のリスクが指摘されてきました。



↑ 現況写真

3. 新設する住宅について

総戸数55戸（予定）、40㎡台1LDK～70㎡台3LDKの多彩な住戸プランを備えた住宅を整備する予定です。タワー型の形状を活かし、全戸を採光・通風に優れた角住戸とする計画としています。

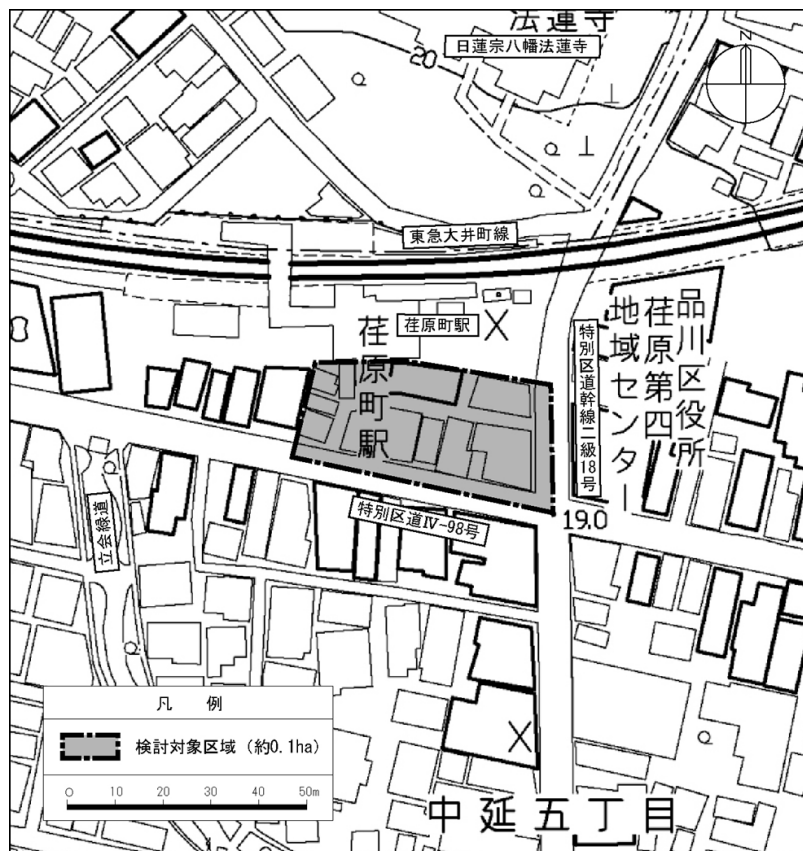
4. 新設する商業施設について

1階・2階部分に商業施設を整備する予定であり、敷地の東面・南面の2面が荏原町商店街に面することから、周囲の賑わいの連続性に配慮した計画とします。従前に営業していた店舗の多くが戻ってくるほか、新たなテナントも誘致する予定となっており、街の活性化に貢献します。

【「荏原町駅前地区防災街区整備事業」概要】

所在地：東京都品川区中延5丁目944番1他（地番）
 地域地区：近隣商業地域、特定防災街区整備地区、防火地域
 交通：東急大井町線「荏原町」駅徒歩1分
 敷地面積：984.17㎡（実測）
 延床面積：5,425.52㎡
 構造・規模：鉄筋コンクリート造地上18階地下1階建
 高さ：約65m
 用途：共同住宅、店舗
 住宅戸数：55戸（予定）うち販売予定戸数47戸
 その他：免震構造採用、防災備蓄倉庫・防火水槽設置
 参加組合員：一般財団法人首都圏不燃建築公社、三菱地所レジデンス株式会社
 設計者：株式会社松田平田設計
 施工者：未定
 スケジュール：1989年 現・住宅市街地総合整備事業として検討開始
 2001年 防災街区整備事業として検討開始
 2012年 3月 荏原町駅前地区防災街区整備事業準備組合 設立
 10月 都市計画決定
 2013年 4月 荏原町駅前地区防災街区整備事業組合 設立認可
 9月 権利変換計画認可
 11月 解体工事着工（予定）
 2014年 3月 本体工事着工（予定）
 2016年 3月 竣工（予定）

【「荏原町駅前地区防災街区整備事業」周辺案内図】



以上