

住民と関係者の熱意そして過去と未来がクロスする「富久クロス」

～ 西富久地区第一種市街地再開発事業(Tomihisa Cross) ～

西富久地区市街地再開発組合 笹野 亨

共同執筆者 増田由子、増田幸宏、鈴木宏昌、斎藤康晴、武藤秀之

1. 西富久地区について

当地区は、東京の副都心であり、東京都庁所在地でもある新宿区内のほぼ中央、都内でも有数のターミナル駅となっている新宿駅から靖国通りに沿って東へ約1.2kmの地点(徒歩15分)に位置している。みどり豊かな新宿御苑にも程近く、周囲には東京医科大学、東京女子医大それらの附属病院、高校、短大などの教育施設、福祉関連施設等が集積し、環境にも交通の便にも恵まれた立地にある(図-1)

そんな都心でありながら、お稲荷様に見守られ続けたこのまちでは、かつて町内の皆が顔見知りで、ご近所同士が路地で立ち話したり、猫が昼寝したりしている光景などがあちこちで見られ、下町情緒溢れる古き良きコミュニティが残る穏やかで温かく住み良いまちであった。



図-1 西富久地区(富久クロス)位置図

2. 従前の状況と事業の経緯

西富久地区は、80年代後半のバブル経済期に入ると、好景気の思わぬ副産物となった地上げが横行し、地元住民たちはその波に呑み込まれ、翻弄され続けた。

「虫食い」という言葉もこの地から生まれたと言われている。住み続けた愛着ある場所を明け渡し、転出を余儀なくされた人々も多くいた。特に若年層の転出が多く見られ、地区内の高齢化が進み、商店の売上げ減少などの影響も出始め、地域のコミュニティも崩れかかっていた。

その後のバブル崩壊に伴い、地上げの真っ只中にあった当地区は地上げ企業の資金枯渇もあり、空き地や空き家、駐車場が散在した虫食い状態のまま放置され続け、まさにバブル崩壊の象徴として残されていた。

また、西富久地区はもともと密集市街地だったこともあり、日中でも部屋にかりを灯し、地区を取り囲む区道から内側に入った途端緊急車両の進入を妨げる細い路地が縦横無尽に走り、地上げに応じずに残った家屋や店舗等も老朽化が進み、夜間女性がひとりでは歩けないほど暗くて危険な街並みになっていた。

放置された空き家には浮浪者が住み付いたり、不審火が発生したりするなど更に治安が悪化し、地域コミュニティの維持、防災、防犯、景観、居住、どの面から見ても劣悪な環境となっており、それらの整備改善による「まちの再生」が喫緊の課題となっていた。(写真-1)



写真-1 放置された当時の虫食い地の状況

この様なまち崩壊の危機に直面し、このまちが好きで住み続けたいと願う地元住民が自らの手で立ち上がり「地権者を守る会」を結成し、地上げ問題に対する勉強会を開始することとなった。

これがきっかけとなり、「安全、安心にずっと住み続けられるまちづくり」、「良好な住環境づくり」、そして都心における「地域コミュニティの再生」を目標(図-2)として掲げた住民主導のまちづくりへと繋がっていった。

まず活動の主軸は、勉強会や情報収集、地上げ企業への融資元であった日債銀(当時)、新宿区、東京都、国への陳情であった。また当地区の性格上、不良債権を抱えた住民や商店主などが居たため整理回収機構はじめありとあらゆるところへの陳情も重ねた。



図-2 西富久地区「まちの再生」の目標

3. 転機 ～事業推進マネジメントにおける分岐点の考察～

住民の苦悶する日々が続いたが、下記に挙げることなどが要因となり事業が画期的に動き始めることとなった。

(1) 住民の意向に沿ったプラン作り

100人を越す権利者の中には色々な考えの人がおり、特に高齢化が進んでいた当地区では「戸建てに住みたい」、「立ち話のできる路地が欲しい」など高層だけのプランでは同意が得られなかった。

そこで、早稲田大学理工学部研究員チームの協力のもと地区内を幾つかの小グループに分け勉強会を重ね、何度も模型を作り変え、住民の意向を汲み上げていった。そして、集約されたものがペントハウス、中層住宅、超高層、商業施設から成る複合建築プランであった。また、年金暮らしの高齢者が今迄払った事のない管理費を捻出するため中層棟に賃貸用を念頭に置いたワンルームタイプも用意して「住み続ける」ための手立てとした。

(2) 都市再生緊急整備地域の指定

バブル崩壊後、それによる地上げの後遺症に悩む西富久地区の姿をマスメディアがこぞって取り上げたこともあり、平成9年5月には当時の伊藤公介国土庁長官の視察が実現した。また幾つかの大学から支援の申し出もあり、その中から早稲田大学理工学部研究員チームの協力、支援を得ることとなり、その指導のもと住民主導の「まちづくり組合」を発足させ、住民と大学とが連携を図りながらまちの再生を進めて行くこととなった。

折しも、小泉内閣誕生後、主要施策として掲げた「都市再生」の時流の中で隣接する環状4号線整備予定地も施行地区として検討していたこともあり、平成14年に政府より都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域(環状4号線新宿富久沿道地域、図-3)の指定を受けた。

この指定により、都市計画における規制緩和や環境アセスメントの調査対象規模要件の緩和など事業認可への手続きが簡略化され、事業推進の円滑化、事業期間の短縮化に大いなる効果をもたらした。



図-3 都市再生緊急整備地域

一方、当初、新宿区では西富久地区を再開発事業等の手法を用いての整備、まちづくりを促進する地区として位置付けていなかったが、この指定に追随する形で新宿区総合計画(平成19年策定)のまちづくり方針における土地利用の方針の中で、魅力向上を図る「創造交流地区」として、また、その中で住・職・遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導していく「都心居住推進地区」として位置付けた。更に同計画書の中で、西富久地区が属する区内若松地域のまちづくり方針において「防災機能の向上と、都心居住を進める市街地再開発事業等によるまちづくり」によって整備する地区として位置付け、それらの整備方針のもと地元行政として政策面からの後押しを行なった。

これらを契機として、地元住民の危機意識、大学の支援、国の実効的な後押し、これらが相まって西富久地区のまちづくりが進められることとなり、事業の軌道化に大きな弾みがついた。当事業は二十数年の長期に亘る事業であったが、振り返ればここに挙げた二点が事業を前進させる大きな分岐点であったと言え、この様な住民の手のみではどうすることも出来ない部分は、打開策として行政や関係諸機関を抱き込みつつ進めて行くことがまちづくりのマネジメント面で必須であると言えよう。

4. 一貫した住民本位の視点

当地区の再開発事業で特筆すべき事は、一貫した「住民目線」、「住民本位」での事業推進である。その分マニュアルにとらわれない「手作り感」的な要素が加わる故、行政やデベロッパー主導の場合よりも手間暇、労力をかける分も自ずと多くなり、それが事業期間に影響を及ぼす要因にもなりがちであり、デメリットが生じてくる。

地域住民には高齢者も多く、極力短期間で完成まで辿り着きたいという願いに対するプレッシャーがかかる中、事業の進捗面やコスト面を優先に考えると、それはいささか遠回りであったかもしれない。だが、振り返れば急がば回れの精神で、全ての人が百パーセント満足する様に要望を採り入れる事は無理であるが、丹念に住民の意向を積み上げていく手法は、住民自身が納得したうえで選択したプランを自分たちの手で実現させ、やり遂げたという達成感を増幅させる。

結果として、途中の無駄な手戻りや再開発後に生ずる歪を最小限に留めると考えると、決して遠回りではなく、必然が要求した時間であったかもしれない。

前述のとおり、住民自らが危機感を抱き、当時の町会役員が先導して「地権者を守る会」を結成したことに始まり、途中から支援者として参画した早稲田大学の協力も得ながら住民の意向を汲み取るためのアンケートやヒアリング調査の実施、その後もまちづくりプランの素案立案、権利変換モデルの検討、最終的な施設計画案の決定の際と、どの節目となる場面においても、専門的な観点を押さえつつも一貫としてブレずに住民目線、住民本位という姿勢が失われなかった。

その姿勢は、この事業の住民本位の活動や取りまとまった施設計画の象徴とも言える人工地盤上に配したペントテラス(屋上戸建て風住宅)の誕生が如実に物語っている。(※ペントハウスは、その後の施設計画検討の過程において、最終的にペントテラスと命名された。)

5. コンパクトなまちに結実

最終的にアンケート等を通じての住民の意向を反映、一方で事業の採算性を検証しつつ、ペントハウスによる地域コミュニティの存続と事業採算性を両立させたプランの検討を重ね、更に住民からのアイデアを採り入れた3案の計画を立案。施設計画案決定の際も、その3案を題材に地区内の居住条件の異なるエリアごとにミニ集会を開催して説明し、エリアごとの住民の評価を点数化(見える化)し、最高点を獲得した「超高層マンション+ペントハウス案」が選択されている。

この案(最終的には中層棟を加え、「超高層マンション+ペントハウス+中層棟」)を選択したことにより、再開発後、そこには約1000~1200所帯を迎え入れるための機能や施設の導入がハード、ソフトの両面から必然となった。

西富久地区の「まちの再生」は、いわば一街区をひとつのまちの様にコンパクトに再現する事でもあった。それと同時に、超高層ゆえに東日本大震災を境に芽生えた人々の防災意識の向上が叫ばれる

中、安全、安心なまちづくりを実現すべくそれらの要求に応えられる防災計画や避難マニュアルの立案、防災システムの構築及び運用も必要となった。

一方、もうひとつの目標に掲げた都心における地域コミュニティの再生を実現すべく、古き良き、この地に根付く下町的な文化継承のためのペントテラス(戸建て風住宅)をバランス良く配置することも必要であった。

それらの課題に応えるべく、地区内に立面的には、超高層棟に加え中層棟やペントテラスも含め新旧住民の様々なライフスタイルに対応可能な多種多様に展開された居住タイプをコンパクトに揃え、且つ平面的にはスーパーをはじめとする商業施設、医療施設、子育て支援施設、広場、地域活動施設、防災備蓄倉庫、駐車場、緑化、憩いの空間と多用途に亘る日常生活に必要な機能がコンパクトに備わったまちとなって結実し、持続可能な住み続けられる「まちの再生」が成された。(※施設計画及び防災関連の詳細については後述する。)



写真-2 南西側より全景(手前が中層棟)

6. 施行地区及び事業の概要

事業名:西富久地区第一種市街地再開発事業
施行者:西富久地区市街地再開発組合
地区面積:約2.6ヘクタール 用途地域:商業地域
防火指定:防火地域
都市計画:高度利用地区、地区計画
:建蔽率:80%、容積率:660.33%
その他:都市再生緊急整備地域の指定
【環状4号線新宿富久沿道地域】
総事業費:約650億円(※現時点での見込み)
事業期間:平成21年度～平成28年度(※予定)
権利者数:99名(※土地共有者は1名とカウント)
権利変換:都市再開発法第111条地上権非設定型

7. 施設建築物の概要と施設計画の考え方(主な施設構成)

建物名称:Tomihisa Cross(富久クロス)	
主要用途:共同住宅、保育施設、業務施設、医療施設、商業施設(物販店舗・飲食店舗)、駐車場等	
敷地面積:16,246.97 m ²	延床面積:138,961.87 m ² 建築面積:11,325.74 m ²
建ぺい率:69.71%(許容:80%)	容積率:604.81%(許容:660.33%)
階数:地下2階地上55階、塔屋1階	最高高さ:191.003m
構造:鉄筋コンクリート造一部鉄骨造	
実施設計:株式会社久米設計	施工:戸田建設・五洋建設共同体(特定業務代行者)
着工:平成24年5月	竣工:平成27年9月

¹⁾ 富久クロスは、約2.6haの施行区域内に、超高層住宅、賃貸中心の中層住宅、権利者向けに3階と中層最上階7階に配置されたペントテラス(屋上戸建て風住宅)22戸の合計1,222戸の共同住宅と低層部に配置された大型スーパー、区の認定子ども園、医療モール、権利者店舗による施設部分と大型広場とで構成されている。

ペントテラスは、元々戸建て住宅に居住していた権利者の方々が、元の生活形態を継続できることを目的とし、路地のある専用庭付き戸建て風住宅を人工地盤上に再現するという新しい試みであり、当施設の最大の特徴でもある。なだらかな坂により道路から直接アプローチでき緊急車両も入れる計画とすることで、接地性を高める工夫も行っている。また、顔の見える昔ながらのコミュニティの再生を意図し、生垣の高さを目線より下げる、路地に直接面する縁側を設けるなどし、気軽に会話を交わせる関係を築くことが可能な設計としている。また路地にもベンチのある小広場的な空間をちりばめ、井戸端

会議をしやすい雰囲気創りを行っている。

中層住宅は、ワンルームの賃貸住宅を主体とし、従前に賃貸業を営んでいた権利者が従後も同様に賃料収入を得られ、また集合住宅居住の経験がない地権者が賃料収入を管理費等に充当しながら生活継続・再建を図っていくことも意図している。共用廊下に面して吹抜や交流スペースを設け、通風・採光の確保に加え、上下階でも視線の通る工夫を行っており、7階には3階のペントテラスと同様に専用庭を持ち、壁を共有しない戸建て風の権利者住宅を設けており、3階と併せて選択の幅を提供している。

超高層住宅棟は、縦へ伸びる柱をリブ形状とすることで高さ方向への意識付けを行い、よりシャープなデザインとしランドマーク性を高めている。エントランスホールは、屋外と連続した空間と見立て、樹木や壁面緑化、庵治石などを用いた2層吹抜の空間としてデザインされている。住戸はあらゆる世代のライフスタイルに対応するため一部を除きオーダーメイド対応としている。

低層部分は、イトーヨーカドーと新宿区の認定子ども園を核とし、道路に面して権利者店舗・クリニック等の生活支援施設を配置することで、まち並みの賑わい創出を図っており、壁を雁行させたり、間に壁面緑化を挟んだりするなど長大な壁面を分節することにより、周辺まち並みのスケールに調和するよう配慮している。

外構計画については、新宿御苑から繋がるみどりのネットワークを意識し、緑豊かなまちの環境を継承するため積極的な緑化を行い、広場や人工地盤上の緑化に加え、中層住宅北側壁面を段状に後退させることにより、ペントテラスや周辺住宅地への圧迫感の軽減・日照確保を図ると共に、段状に連なる緑の丘を形成している。敷地内には地区施設となる広場1号(約800㎡)、広場2号(約350㎡)を設け、地域に開かれた憩いの空間とすると共に、イベントも行う賑わい拠点としても機能するよう計画している。

永らくこの地区の守り神としてまちの中心にあったお稲荷様は、広場1号、2号を結ぶ参道のような小路に面した緑の中に移設した。

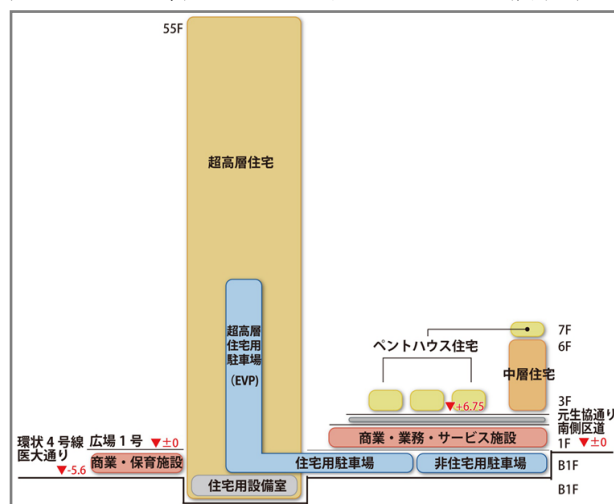


図-4 施設断面構成イメージ図

9. 安全・安心なまちづくりと防災に関する新しい試み

2) 3) 富久クロス(TomihisaCross)では、超高層マンションと中層棟、人工地盤上に配したペントテラス(屋上戸建て風住宅)が並立する特異な施設様態であることから、災害からの復元力の高いレジリエントな(回復可能な)まちづくりを目指し、新しい試みを取り入れながら防災・減災について下記の様な取り組みを行なっている。超高層住宅はRC造部分の制振間柱とS造部分のダンパーブレースの組み合わせによる制震構造とし、主要構造部に大臣認定を取得した超高強度コンクリート(200N/㎠)を採用している。

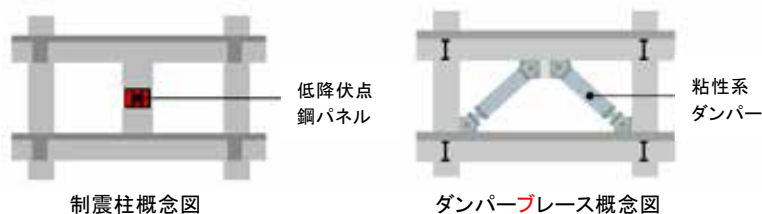


図-5 超高層住宅構造システムイメージ

また広場へのマンホールトイレ、かまどベンチ、防災井戸等の設置に加え、災害時に階段での往復が困難な超高層住宅には、各階に備蓄倉庫を設け3日分の飲食料を備蓄している他、新宿区が管理する大型防災備蓄倉庫を設けている。

尚、非常用発電機を2機設置し、最大3日間連続稼働可能な仕様とした。また、エレベーターのみならず、エレベーターパーキングにも本地区が全国初となる自己診断と自動復旧機能を搭載している。更に常時4人体制の防災センターなど、高度な安全性が行き届いたまちづくりを進めている。

こうした試みに加え、災害からの復元力の高いまちづくりを目指し、防災センターの機能を更に充実させるため、地震災害時の生活継続計画(LCP)を支援する「建物統合管理システム」と、地域・コミュニティで共有する「防災・減災情報システム」を国内外で初めて導入している。従来火災対応が中心であった防災センターを地震災害も含めた総合的な災害対応拠点として機能強化することを目指している。ITスマートセンサーや各種モニタリング技術を駆使し、発災後の建物の状況を早期に把握して住民に的確な情報提供を行うと共に情報は防災センターに集約され、各階のモニターを介して住民に発信することで発災後の的確な行動を促す。

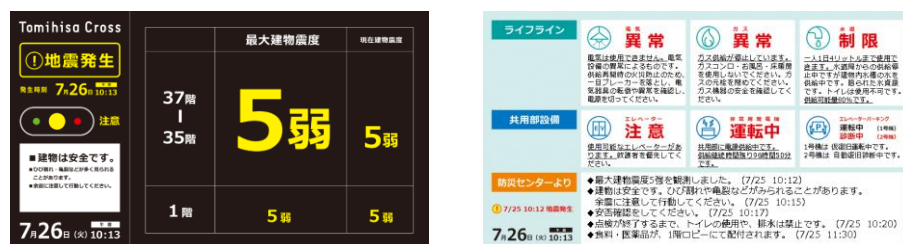


図-6 住民向けに配信する電子情報板のインターフェース例(発災後)

このシステムは、災害時の生活継続と日常生活への早期復帰を目的とするものであり、平常時、非常時を通じて重要な情報を地域住民といち早く共有する仕組みを整えたものである。災害時に冷静な判断と適切な行動を行えるように、電子防災情報パネル(デジタルサイネージ)を通じて地域住民に各種の情報伝達を行なう。

平常時には、地域防災力向上のための日頃からの情報に加え、地区のイベント情報や管理室からのお知らせなど地域に密着した生活に役立つ情報を提供し、住民相互の交流の機会を促すコミュニケーションツールとしての役割も担おうとしている。

また、訓練を通した新旧住民の交流を意図した避難訓練を定期的の実施し、住民同士の繋がりが強化の一助となっている。



図-7 超高層住宅のエレベーターホールにおける電子情報板の活用イメージ

10. おわりに

西富久地区は、今回の事業を通じ約25年の年月を乗り越え、幾多の難局を克服しながら「まちの再生」を成し遂げた。バブルの残骸というネガティブなイメージを見事に払拭し、新たな多機能でコンパクトなまちへと生まれ変わった。近年においては、全国各地で当たり前の如く「住民主導のまちづくり」が盛んに取り組まれているが、当地区の立ち上げ当初はまだまだその様な土壌は乏しく、まさに西富久地区が、そのあるべき姿を示し、実践し、先鞭を着けた。防災計画についても前述の通り先進的なシステムが実装されており、画期的なまちづくりプロジェクトであったと言えよう。

今後は、新旧住民の交流、融合による都心における「地域コミュニティ」が創出され、施設の管理運営のマネジメントがますます重要味を帯びてくる訳であるが、新たな都心居住と複合機能を持ち合わせた持続可能な且つコンパクトなまちづくりのモデルとなることを切に願う。

【引用文献】 1) 斎藤康晴:近代建築 2016 年 1 月号, 株式会社近代建築社, Vol.70, pp.54-55, 2016.1

2) 増田幸宏、3) 鈴木宏昌:近代建築 2016 年 1 月号, 株式会社近代建築社, Vol.70, pp.58, 2016.1