

第 1 7 8 回 都市懇サロ ンレポ ート		『西富久地区の再開発事業』 まち守る願い、住み続けられる“まちづくり”をめざして	
講 師	(株)まちづくり研究所 代表取締役 増田 由子 氏	開 催 日	平成 2 6 年 2 月 2 5 日 (火) 18 : 0 0 ~ 2 0 : 0 0
講 師 プロフィール	1974 年 早稲田大学英語英文科卒業 1996 年 早稲田大学大学院 理工学研究科修士課程修了 専門は都市環境工学 1998 年 新宿 100 人の顔に選ばれる 2001 年 稲門建築会特別功労賞受賞 都市計画制度研究会 (財)都市センター)委員を歴任		
お話の概要	<p>※バブル崩壊後、虫食い地として放置されていた西富久地区において早稲田大学研究員時代からまちづくりコーディネーターとして関わり、17年に渡り住民と膝を交え、支援をされてきた経緯について、エピソードを織り交ぜながら初期の関わりを中心にお話しを頂いた。</p> <p>①自己紹介（西富久地区に関わるきっかけ） ⇒ご自身の境遇を契機に高齢者問題を学ぶため、母校の都市環境工学建築学科の修士課程に進む。高齢者のためのコミュニティ施設を取り上げた修士論文がもとなり西富久地区に関わるきっかけとなった。</p> <p>②地区の概要とまちづくりの経緯（地域コミュニティの再生に向けて） ⇒新宿の商業中心地に近接している木造密集虫食い地域で複雑に権利関係が入り組む。バブル期における地上げ攻勢は凄まじく、バブル崩壊後は、その後遺症や少子高齢化によるコミュニティ存続の危機に晒されることになり、住民主導による「西富久街づくり組合」が発足（加入率 90%超）。2002年には都市再生緊急整備地域に指定され、事業化に向けた動きは加速した。</p> <p>③まちづくりの目標と計画施設 ⇒まちづくりの目標：次世代に継承する都心コミュニティの再生 ⇒当初、低層住宅志向が強かったが、東富久地区に触発されて超高層住宅整備の意向が強まった。中層住宅、ペントハウス住宅、広場など地域コミュニティの醸成や居住者に配慮した施設計画を住民とともに立案。</p> <p>④防災統合モニタリングシステムについて ⇒全国初となる再開発と合わせた生活継続計画（LCP）を考慮したシステムの導入</p>		
	意見交換の概要	<p>※各出席者の質疑・意見をもとに講師が見解を示す形式で行われた。要旨は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ペントハウス住宅について ⇒西富久地区では商業施設等の上階に建てられる一戸建て住宅をそのように呼んでいる。 ●事業化までの報酬確保について ⇒長期に渡る事業において民間（コンサル）の先行投資には限界がある。再開発による増収を見越して行政が負担する仕組みを整備して欲しいが、事業化の目処が立たない事案に対する監査・検査の目は厳しい。協会も声を大にしてほしい。住民は業者に対して営利のための先行投資は当然と受け取っており、この意識改革も必要（信頼構築の過程から理解を得る必要がある）。大型再開発のプロセスには共通性があり、ある事業の収益を初動期の事案に融通する知恵や工夫も必要。また、研究目的の地元大学の協力を得ることも有用。 ●組合解散後の地権者 ⇒ペントハウス住宅の集会施設におけるコミュニティ形成が期待されるが、管理組合の人選に懸念も（住民の高齢化）。 ●学術的な観点からの整理について ⇒複雑な権利関係が入り組む当地区においても合意形成プロセスが分類され、客観的に分析できている。記録を取り後世に伝えることが重要。 	
記 録 者 の ひ と こ と	<p>2015年9月の竣工に向け、昨年9月の第一期販売が即日完売となった話題の地区であり華々しい印象を抱いていたが、特に事業化までの道のりは厳しく、改めて街づくりに多大な時間や労力を要することを認識させられた。</p> <p>《都市懇サロン運営部会 委員 今井 重行》</p>		

事業の概要

- | | |
|------------|---|
| 1. 事業の名称 | 東京都計画西富久地区第一種市街地再開発事業 |
| 2. 施行者の名称 | 西富久地区市街地再開発組合 |
| 3. 施行地区の区域 | 東京都新宿区富久町、新宿五丁目及び六丁目各地内 |
| 4. 施行地区の面積 | 約2.6ha |
| 5. 事業の経緯 | 平成13年4月 準備組合設立
平成14年7月 都市再生緊急整備地域(第1次)に指定
平成20年10月 都市計画決定
平成21年11月 事業計画認可組合設立認可
平成23年7月 権利変換計画認可申請
平成23年12月 権利変換計画認可
平成24年1月 建物除却工事着工
平成24年5月 施設建築物新築工事着工
平成27年9月 施設建築物完成予定 |

6. 事業の目的

「住み続けられるまちづくり」を最大の目標として掲げ、都心居住の推進により近隣地域と融和した地域コミュニティの再生に寄与することを目的とする。
また、地区内に計画されている環状第4号線及び区画道路の整備を一体的に行い、都市型住宅の供給、交通機能や都市防災性の向上、環境整備等を図り、安全で快適な市街地を形成することを目的とする。

広域位置図



計画地は、JR新宿駅から約1.2kmに位置し、整備が予定される環状4号線を含んだ地区。2002年7月に「環状四号線新宿富久沿道地域」として、都市再生緊急整備地域の指定をうけている。

都市再生緊急整備地域指定



まちづくりの目標

当地区のまちづくりは、バブル期の地上げによりまちの崩壊の危機に直面した住民が、住民主導による再開発により地域コミュニティの再生を目指した取り組みであり、以下の目標を掲げています。

次世代に継承する都心コミュニティの再生

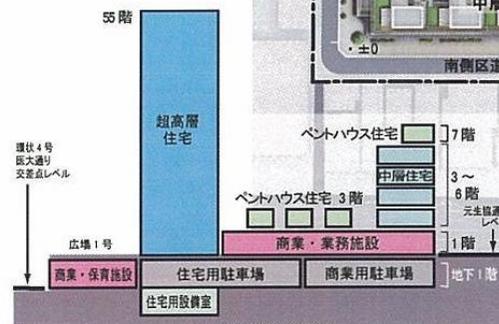
- 1. 良好な住環境づくり**
 - 虫食い地を共同化し土地を有効高度利用
 - 都心にふさわしい良好な住環境を整備
 - みどり豊かな広場や歩行者空間を整備
 - 地球環境への十分な配慮
- 2. 多世代が交流するコミュニティづくり**
 - 多世代にわたる居住人口の回復
 - 現在の住民が住み続け、活気あるコミュニティを継承できるまち
 - まちの賑わいを演出する
 - 地区のお祭りやコミュニティ活動の継承を図る場を整備し、地域の交流を育む
- 3. 安全、安心なまちづくり** (自分たちのまちの改善と近隣の方たちにも貢献できるまちづくり)
 - バリアフリーの環境や歩行者空間の確保
 - まちの安全性の向上

計画施設のイメージ

◆ 配置図 ◆



◆ 断面構成図 ◆



計画概要

1. 用途地域：商業地域
2. 地域地区：防火地域、高度利用地区、都市再生緊急整備地域
3. 敷地面積：16,246.97 m²
4. 建築面積：11,321.19 m²
5. 建ぺい率：約69%（許容80%：高度利用地区60%+角地10%+防火地域内耐火建築物10%）
6. 容積率：約620%（許容661%：511%+高度利用地区150%）
7. 延床面積：138,965.47 m²
8. 建物用途：共同住宅、飲食店舗、物販店舗、保育施設、事務所、駐車場
9. 規模：地上55階/地下2階/塔屋2階、建築物の高さ約180m、最高高さ約191m
10. 住戸数：1229戸（超高層1091戸、中層（3～6階）116戸、ペントハウス住宅（3・7階）22戸）
11. 構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
12. 工事期間：平成24年5月～平成27年9月（予定）



北側上空より臨む



新宿御苑より臨む

施設コンセプト

1. 55階建て180mの超高層住宅とヒューマンスケールな商業施設

●超高層住宅は、縦へ延びる柱を強調することで、高さ方向への意識付けを行い、よりシャープな印象を抱かせるデザインとしている。



2. 人工地盤に設けたPH住宅

●今までの再開発事業や住宅開発にない大きな特徴は、3階及び7階に設けられたPH住宅の存在である。タワー型或いは板状の共同住宅ではなく、専用庭を持ち、壁を共有しない、一戸建てに限りなく近づけた住宅を実現させている。

3. 緑に囲まれた丘の記憶の継承

●敷地内には、広場1号（約800m²）、2号（約350m²）をはじめとするオープンスペースと、3階レベルには戸建て風の住宅を実現する為に人工地盤を設け、それらを有機的に繋ぐいくつかの通路を配置している。それぞれの広場や通路は、積極的な緑化を行い、建物上とは思えない豊かな緑量の確保を実現させている。



広場1号を臨む



広場1号よりSMを臨む



ペントハウス住宅フロアより超高層住宅を臨む