

(にしとみひさ)

NO. 174 西富久地区(組合施行)

住民主導のまちづくりにより、地上げで生じた虫食い地を市街地再開発事業で再生した。再開発ビルの上部にペントハウス住宅「ペントテラス」を導入するなどの建築計画での斬新な工夫がなされるとともに、防災上の先進的な取組みが行われた事業である。環四の都市計画道路整備も行っている。

1 計画の概要

計画地	新宿区富久町及び新宿五・六丁目の各地内		
計画の概要	「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。		
地区面積	約2.6 ha	構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
階数	地上55階／地下2階 塔屋2階付き	高さ	超高層部 約180m 中低層部 約24m

2 都市計画の内容

名称	西富久地区第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約2.6ha			
公共施設の配置及び規模	区分	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	幹線街路	環状第4号線	別に都市計画に定めるとおり			
		区画街路	区画道路1号	9～11.5m	約130m	-	拡幅整備(残地を含む。)
			区画道路2号	8m	約120m	-	拡幅整備
区画道路3号	8～11m	約140m	-	拡幅整備(一部新設)			
建築物の整備	街区	建築面積	延べ面積(容積対象)	建築物の高さの限度	壁面の位置の限度	主要用途	
	-	約12,000㎡	約140,000㎡(約106,000㎡)	高層部分180m 低層部分31m	4m	住宅、業務商業施設、駐車場等	
建築敷地の整備	街区	敷地面積	整備計画		住宅建設の目標		
	-	約16,000㎡	1 良好な都市環境づくりのため、敷地北側に約800㎡、南側に約350㎡の広場を整備する。 2 ゆとりある歩行者空間を確保するため環状第4号線、区画道路1号、区画道路2号及び区画道路3号に沿って幅員4mの歩道状空地を整備する。		約1,100戸	約110,000㎡	
都市計画決定	平成20年10月30日 新宿区告示第483号						

3 高度利用地区

地区名	ゾーン	面積	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最高限度	建築面積 の最低限 度	壁面の 位置の 限度
西富久地区	A	約0.4ha	850%	350%	60%(80%)	500㎡	4m
	B	約2.0ha	650%	350%	60%(80%)	500㎡	4m
	C	約0.2ha	300%	—	60%(80%)	—	—
都市計画決定		平成20年10月30日 新宿区告示第483号					

4 事業計画の概要

敷地面積	約16,200㎡		建ぺい率	約70%
延べ面積	約139,00㎡(容積対象約101,400㎡)		容積率	約630%
用途	地下2階	機械室	住宅戸数	1,222戸
	地下1階	商業・業務施設等・駐車場・駐輪場・機械室		
	1階	商業・業務施設等、住宅エントランス		
	2階	住宅・集会室	駐車場	約480台
	3～55階	住宅		
事業計画認可	平成21年11月11日 東京都告示第1503号 平成23年3月7日 東京都告示第270号(変更) 平成23年8月22日 東京都告示第1255号(変更) 平成25年2月6日 東京都告示第107号(変更) 平成27年3月20日 東京都告示第477号(変更) 平成29年3月24日 東京都告示第508号(変更)		総事業費	約650億円

5 経緯

年 月 日	内 容
バブル期	地上げが盛んに行われ、虫食い地となる。
平成2年	地元住民が勉強会を開始し、区の協力を得ながら、まちづくり研究会を開催
平成9年5月9日	国土庁長官(当時)の現地視察
平成9年6月7日	早稲田大学研究員チーム(増田由子研究員)の支援を受け、西富久まちづくり組合(庄司博一組合長)が発足
平成11年	都市基盤整備公団が土地有効利用事業を活用して土地取得開始
平成13年4月	準備組合設立
平成13年	「超高層+ペントハウス」の現計画の原案固まる。
平成14年7月24日	「環状四号線新宿富久沿道地域」が都市再生緊急整備地域(第一次)に指定〔約8ha〕
平成15年7月18日	都市再生緊急整備地域追加指定
平成16年	新執行部が誕生
平成17年	計画案見直しで、65階が60階となる。
平成18年	総会で60階案を決定
平成19年	高さ180メートル、54階に縮小
平成20年10月30日	都市計画決定
平成21年11月11日	市街地再開発組合設立認可(笹野亨理事長)
平成23年3月7日	事業計画変更認可(第1回)
平成23年8月22日	事業計画変更認可(第2回)
平成23年12月9日	権利変換計画認可
平成23年12月27日	権利変換期日
平成24年2月	既存建築物等解体除却工事着手
平成24年5月7日	施設建築物等建築工事着手
平成25年2月6日	事業計画変更認可(第3回)
平成27年3月20日	事業計画変更認可(第4回)
平成27年3月31日	権利変換計画変更認可
平成27年9月17日	施設建築物工事完了公告
平成27年9月18日	環状第4号線(都道)交通解放
平成28年11月10日	アーバンインフラ・テクノロジー推進会議が開催する第28回技術研究発表会で発表論文が「都市の再興・まちづくり」部門において優秀賞(部門最高賞)を受賞
平成29年2月28日	環状第4号線(都道)道路整備その他工事竣工
平成29年3月15日	第3回ジャパン・レジリエンス・アワード(強靱化大賞)で最優秀レジリエンス賞を受賞
平成29年3月24日	事業計画変更認可(第5回)

6 プランの変遷



ペントハウス案のスケッチ



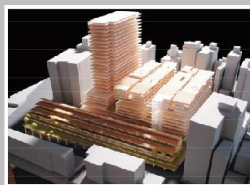
高層マンション案



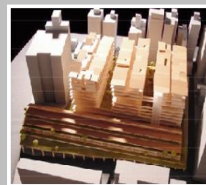
オフィス案



ペントハウス案の鳥観図



マンション案

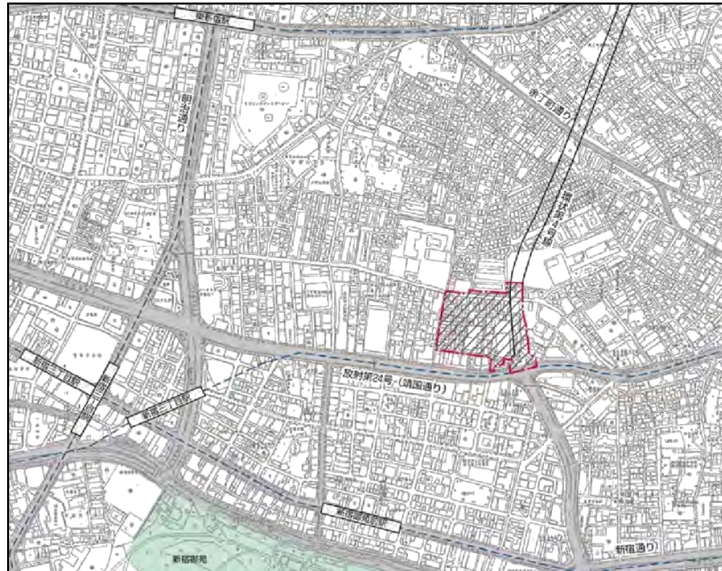


3棟案

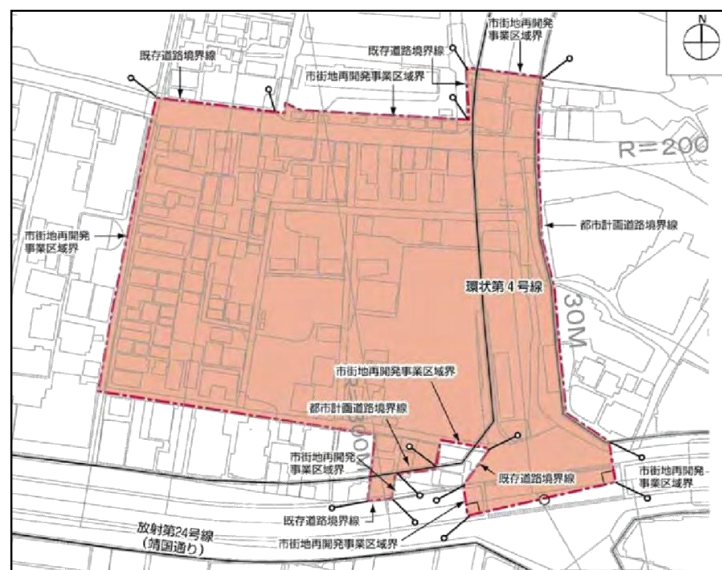


超高層+ペントハウス案
(最終案の原型)

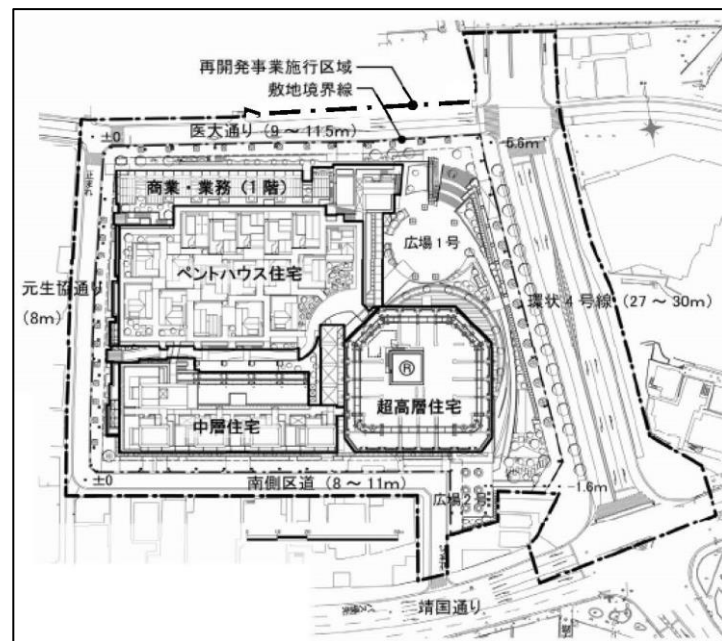
7 位置図



8 区域図



9 配置図



10 完成写真



中層棟(グリーンレジデンス)と超高層棟(コンフォートタワー)



中層棟(グリーンレジデンス)南西側外観



富久クロス遠景(北東側より)

11 事業の特色

バブル景気時の地上げに翻弄され、その崩壊により放置された「虫食い地」を再び「まち」として蘇らせるべく、住民主導による後世まで「住み続けられるまちづくり」を最大の目標として掲げた計画である。

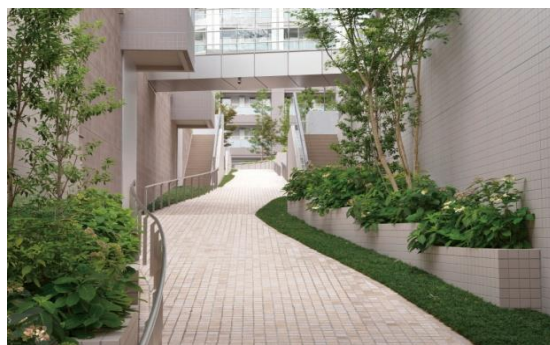
具体的には、①都心居住の推進、それと併せて従前権利者が住み続けられる仕組みづくり(人工地盤上に戸建て風ペントハウス住宅を配置、その管理費支払いの原資捻出のため中層住宅棟に賃貸を意図したワンルームを企画し権利床として取得してもらい、その家賃収入を管理費へ充当。)、防災性の強化により近隣地域と融和した地域コミュニティの再生に寄与すること、②地区内の環状4号線及び区画道路との一体的整備により都市型住宅の供給、交通機能や都市防災性の向上等の環境面での整備を図り、安全で快適な市街地を形成することを目的とした。

(1)人工地盤上に配置したペントテラス(戸建て風住宅)

- ① 従来の市街地再開発事業には見られない特徴として、3階(人工地盤上)及び7階(中層棟屋上)に設けられたペントハウス住宅「ペントテラス」の存在が挙げられる。タワー型或いは板状型の共同住宅ではなく、専用庭を所有し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。
- ② 3階の人工地盤へは、「なだらかな坂」を利用することで道路レベルより直接アプローチすることを可能としている。これにより、従前に存在した坂をまちの記憶として継承するとともに、接地性を高め、一戸建てにより近づける工夫を施している。



①人工地盤上に配置したペントテラス(西側より俯瞰)



②ペントテラスへのアプローチ「なだらかな坂」

(2)防災への先進的な取り組み

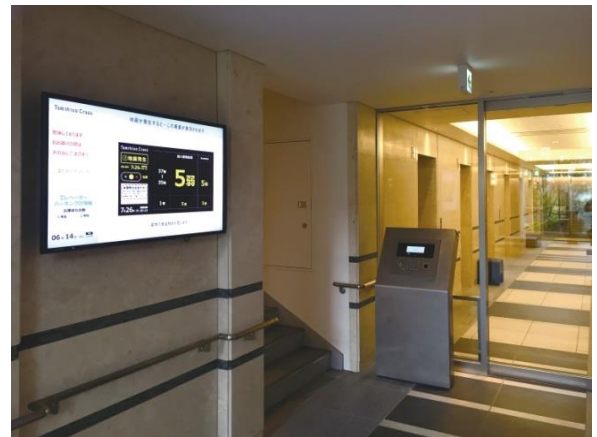
「災害に負けないレジリエント(強靱)なまち 西富久」を目指して

長期にわたり労力と時間をかけて進められてきた本地区の再開発においては、「安全・安心で持続可能な住み続けられるまちづくり」を大切なコンセプトのひとつとしてきた。

災害時にも逃げずに住み続けられるまちの実現に向けて、長年関係者と検討を続けてきた結果、国内外で初となる新たな防災システムとして、地震災害時の生活継続を支援する「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」を導入。これらのシステム導入により富久クロス防災センターを地域のための災害対応拠点として機能強化することで、本地区の防災性能を高めるだけでなく、周辺地域の安全・安心にも大きく寄与している。

大地震に遭遇した場合には、ライフラインやエレベーターなどが停止し住民が混乱・孤立することが懸念される。この発災後の混乱した状況下では、被害状況を管理者が迅速かつ的確に把握することは通常困難であるが、本システムでは、スマートセンサーや各種モニタリング技術を最大限に活用することで、震災時に建物の健全性をいち早く診断することが可能となった。また、重要な情報を防災センターに集約させることで、建物管理者は障害が発生した場合でも機能不全の原因を把握し、迅速に応急・復旧対応できるようになっている。

更に、エントランスホール及び各階エレベーターホール、施設内の広場等に、情報伝達用の電子情報板（防災モニター画面）を設置しており、地震災害時に冷静な判断と行動ができる様にこのモニター画面を通じ、住民へ避難すべきかどうかの判断に必要な情報提供をいち早く行う。火災発生や建物への大きな損傷が無い状況では、むやみに屋外への避難行動をとらずに、建物内に留まることが大切であり、避難を要しない場合には、時間経過に応じ、生活継続に必要な情報（電気、ガス、水道、エレベーターの状況や備蓄品に関する情報等）を、防災モニター画面を通じて随時住民に伝達する仕組みになっている。



電子情報板(防災モニター画面)の設置イメージ

また、平常時には地区のイベント情報や店舗のお買い得情報など、地域に密着した生活に役立つ情報をコミュニティ形成の一助として提供するためにも活用。平常時・非常時を通じ地域住民にとって重要な情報を住民相互がいち早く共有する仕組みとして機能するよう考えられている。

<p>Tomihisa Cross</p> <p>地震発生</p> <p>発生時刻 7月26日 10:13</p> <p>注意</p> <p>■建物には安全です。 ●ひび割れ・亀裂などが多く見られることがあります。 ■余震に注意して行動してください。</p> <p>7月26日(火) 10:13</p>		最大建物震度	現在建物震度
	37階 35階	5弱	5弱
	1階	5弱	5弱

<p>ライフライン</p> <p>電気 異常</p> <p>電気は使用できません。電気設備の異常によるものです。供給再開時の火災防止のため、一旦ブレーカーを落とし、電気器具の転倒や異常を確認し、電源を切ってください。</p>	<p>ガス 異常</p> <p>ガス供給が停止しています。ガスコンロ、お風呂、床暖房を使用しないでください。ガスの元栓を閉めてください。ガス機器の安全を確認してください。</p>	<p>水道 制限</p> <p>一人1日4リットル未満で使用できます。水道局からの供給停止中ですが建物内水栓の水を供給中です。限られた水資源です。トイレは使用不可です。供給可能量50%です。</p>
<p>共用部設備</p> <p>エレベーター 注意</p> <p>使用可能なエレベーターがあります。救護者を優先してください。</p>	<p>非常用発電機 運転中</p> <p>共用部に電源供給中です。供給継続時間残り96時間50分です。</p>	<p>エレベーターホール等 運転中 (1号機) 診断中 (2号機)</p> <p>1号機は 仮復旧運転中です。2号機は 自動復旧診断中です。</p>
<p>防災センターより</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆最大建物震度5強を観測しました。(7/25 10:12) ◆建物には安全です。ひび割れや亀裂などがみられることがあります。余震に注意して行動してください。(7/25 10:15) ◆安否確認をしてください。(7/25 10:17) ◆点検が終了するまで、トイレの使用や、排水は禁止です。(7/25 10:20) ◆食料・医薬品が、1階ロビーにて配付されます。(7/25 11:30) <p>7月26日(火) 10:13</p>		

電子情報板(防災モニター画面)における表示画面例イメージ