東中延一丁目11番地区防災施設建築物が完成

木造住宅密集（木密）地域の解消に有効な防災街区整備事業。同事業への豊富な参画実績とノウハウを持つ首都圏不燃建築公社は、事業を進める地権者にとって心強い存在だ。同社が三菱地所レジデンスとともに参加組合員として参画した組合施行の「東中延一丁目11番地区防災街区整備事業」（東京都品川区）では、土地の共同化によるマンション建設と、細街路の拡幅など公共施設整備が3月に完了した。周辺街区を含めた地区全体の防災性向上に寄与している。マンションの設計・監理と事業コンサルタントはユーデーコンサルタンツ、施工は川口土木建築工業が手掛けた。

〈ザ・パークハウス 品川荏原中延〉

地区全体の安全性向上に寄与

インタビュー

一般財団法人首都圏不燃建築公社　理事長　藤原　健朗氏

中立・公平な立場で住民第一のまちづくり

首都直下地震など巨大地震の切迫性が高まる中、災害に強く安全な市街地の形成が急務となっている。首都圏の防災まちづくりを担う首都圏不燃建築公社は、防災街区整備事業において、コーディネーターとしての合意形成支援や、参加組合員としての円滑な事業推進などを通じ、各地の再整備を支えてきた。同社の藤原健朗理事長に防災街区整備事業の意義と公社の役割、今後の展望を聞いた。

災害に強い市街地形成へ主導的役割果たす

――防災街区整備事業の概要と公社との関わりは。

「1995年の阪神・淡路大震災を契機に、木造住宅密集（木密）地域での建物倒壊や延焼のリスクが浮き彫りとなり、97年に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が制定されました。同法に基づく防災街区整備事業は、不燃領域率の向上と無接道宅地の解消を指標に、耐火建築物への建て替えや道路整備を通じて地域全体の防災性を高める仕組みです。単なる建て替えにとどまらず、安全で住みやすい市街地へと再構築する点に意義があります」

「制度面では、市街地再開発事業に比べ手続きなどが簡素で、事業を迅速に進めることが可能です。当社は2023年8月に品川区から『防災街区整備推進機構』の指定を受け、品川区の旗台小学校前地区で推進機構として取り組んでいます。推進機構は専門性を持つ法人が事業を担えるのも特徴で、『防災』と冠する防災街区整備事業ですので、地権者の理解を得やすいといった利点もあります。私事ですが、密集法の制定当時、国土交通省都市局で制度設計に関与しており、現在はその仕組みを実施主体として現場で担う立場にあります」

――防災街区整備事業において公社が果たす役割と、今後の戦略は。

「当社は防災街区整備事業において、行政から要請を受ける初動期から事業をコーディネートし、事業化の段階では組合運営や地権者対応を推進しています。さらに、参加組合員として事業を支えるなど、コンサルタントやデベロッパーなどと協力しながら何役もこなしています。東京都内の防災街区整備事業では、完成した12件のうち7件に関与しており、今後も主導的な役割を担っていきたいと考えています」

「これまで築いてきた行政との信頼関係や実績・ノウハウのほか、防災街区整備事業に精通し、情熱を持つ職員が多数いる点が当社の大きな強みです。民間企業では手が出しにくい初動期のリスクを担えることや、保留床の分譲にとどまらず自ら保有し賃貸する手法を持っている点も当社の特徴です。今後は蓄積したノウハウの水平展開を進め、関係コンサルタントとの連絡協議会の運営や自治体からの相談対応にも力を入れていきます」

――東中延一丁目11番地区でこのほど防災街区整備事業が完了した。

「当社が品川区で参画した防災街区整備事業として3件目の事例です。実施に当たり、防災性の向上に加え、生活環境の変化をいかに和らげるかを重視しました。住み続けたい方には権利変換により居住の継続を可能とし、共同住宅を望まない方には個別利用区を設けるなど意向に応じて柔軟に対応し、合意形成を丁寧に進めました」

「事業では延べ4000平方㍍超の耐火建築物整備や、建物後退による空地確保で延焼遮断帯を形成しました。細街路を拡幅し区道化するとともに、新たに生まれた用地を区が防災広場として活用するなど、周辺街区も含めた防災性向上を図っています。今回の事業では防災性と併せて、『潤い』や『ゆとり』など日常的に使われる空間としての価値も重視しました。住み続ける方や新たに入ってくる方が『この地域で良かった』と感じられるような環境を整えることが、結果として持続可能なまちづくりにつながると考えています」

――事業完了を迎えた感想と今後の防災まちづくりへの抱負は。

「東中延一丁目11番地区での事業が、準備組合設立から約5年で竣工・引き渡しに至ったのは、地権者の皆さまや品川区をはじめとする関係者のご理解とご協力によるものであり、深く感謝しています。一方で木密地域は依然として多く残っており、引き続きスピード感を持って不燃化を進めていく必要があります。当社は今後も自治体や関係者とノウハウを共有しながら、『中立・公平な立場での住民第一のまちづくり』に貢献していきます」。

【事業のあゆみ】
2015年度　まちづくり勉強会スタート
2021年４月17日　準備組合設立
2022年３月10日　都市計画決定
2022年10月25日　事業組合設立認可
2023年５月22日　権利変換計画認可
2023年８月１日　既存建築物等解体除却工事着工
2024年１月９日　防災施設建築物新築工事着工
2026年３月　防災施設建築物竣工、公共施設工事完了
2026年度　事業組合解散、清算（予定）

【工事概要】
■事業名称：東中延一丁目11番地区防災街区整備事業
■施行者：東中延一丁目11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、三菱地所レジデンス株式会社
■事業コンサルタント、設計・監理者：株式会社ユーデーコンサルタンツ
■事務局：一般財団法人首都圏不燃建築公社
■施工者：川口土木建築工業株式会社
■所在地：東京都品川区東中延１－11ほか
■区域面積：約0.2ha
〈防災施設建築物〉
■敷地面積：802.48㎡
■建築面積：361.49㎡
■延床面積：4,199.73㎡
■構造：ＲＣ造
■階数：地下１階地上14階

写真提供／首都圏不燃建築公社

▶従前の東中延一丁目11番地区。木造建築物が密集していた◀

エントランス（正面）

エントランス（内部）

プロジェクトの視点

竣工を迎えて

防災性と快適性を両立

東中延一丁目11番地区防災街区整備事業組合 理事長　漆原　諄佶

東中延一丁目11番地区（東京都品川区）で事業が始まった背景には、災害への強い危機意識がありました。とりわけ懸念されていたのが首都直下地震です。地震そのものは防げませんが、被害を拡大させる火災は事前の対策で抑制することができます。

整備前の当地区も木造の建物が軒を接して立ち並び、道路幅が狭く、ひとたび火災が発生すれば大きな被害につながりかねない状況でした。

こうした課題の解消に向けて進められたのが防災街区整備事業です。同事業は土地の共同化と併せ、道路や空間を一体的に整備することで、地域全体の防災性能を底上げする取り組みです。

整備が完了して実感するのは、防災性の大幅な向上です。道路の拡幅整備により消防活動がしやすくなったほか、区が整備予定の防災広場は避難機能も担います。建物も、各住戸前に防災備蓄スペースが設けられるなど、非常時への備えが日常の中に組み込まれました。

住環境も大きく改善しました。設備やセキュリティーの機能向上に加え、日常の暮らしやすさも従前とは大きく異なります。防災性と快適性が両立している点は、防災街区整備事業の価値の一つだと思います。権利関係の整理が進んだことも見逃せません。従来の借地契約に伴う制約や負担が解消され、新たな住まいへの移行が可能となりました。

一方で、合意形成には相応の労力を要しました。移転や仮住まいの確保といった課題もありましたが、従前居住者用住宅の提供など品川区の支援により事業を着実に前進させることができました。

人手不足や資材高騰といった厳しい環境下にあっても、行政の後押しと関係者の尽力により事業を無事に完了することができました。現在は安堵（あんど）とともに、首都圏不燃建築公社やユーデーコンサルタンツをはじめとする関係者の皆さまへの感謝の思いが強くあります。事業を通じて得たつながりも大きな財産です。

事業によって、防災性と生活環境は確実に向上します。同様の課題を抱える地域にとっても、防災街区整備事業を地区の課題を解決する選択肢の一つとして前向きに検討する価値があるのではないでしょうか。取り組みが広がることで、安全・安心に暮らせる街が増えていくことを期待しています。

建物更新・土地の合理的かつ健全な利用を一体で推進

都市の防災性を高める上で、木造住宅密集（木密）地域の解消は重要課題だ。木密地域では、火災時の延焼拡大や避難の困難さといったリスクを抱えながらも、権利関係の複雑さや合意形成の難しさから改善が進まないケースは少なくない。こうした課題に対応する手法として注目されるのが、防災街区整備事業だ。

同事業は権利変換の仕組みを活用し、地区内の建物更新と土地の合理的かつ健全な利用を一体的に進めることができる。地区内に密集する老朽木造住宅を共同化により耐火建築物に更新し、防災性の向上と市街地環境の改善を実現する。個別利用区を設定することで、土地から土地への権利変換も可能だ。

スピードと柔軟性を同時に実現

防災街区整備事業は、スピードと柔軟性を両立した制度だ。都市計画で定める事項が比較的少なく簡素なため、手続きに要する時間を短縮できる。個別利用区の設定により、現状の土地利用を維持したい区域を防災施設建築敷地に編入しないなど、意向に応じたきめ細かな対応が可能だ。こうした特性から、区域全体を一体の計画として最大限活用する「市街地再開発事業」と更地化を前提とする場合が多い「土地区画整理事業」の中間的な制度と位置付けられている。

防火性能と耐震性あるマンションへ

東中延一丁目11番地区（東京都品川区、区域面積約0・2㌶）での事業も、防災街区整備事業の効果が最大限発揮された。同地区は東急池上線荏原中延駅から約50㍍に位置しており、「なかのぶスキップロード中延商店街」にほど近い場所にある。従前は低層の老朽木造建築物が集積していたほか、未接道の宅地や狭あい道路があり、都の「不燃化特区」エリア内にある。

同地区では防災性を向上するため、組合施行による防災街区整備事業を実施した。首都圏不燃建築公社と三菱地所レジデンスが参加組合員として参画し、地区内の約800平方㍍の敷地に、優れた防火性能と耐震性を備えるマンション「ザ・パークハウス 品川荏原中延」を建設した。建物はRC造地下1階地上14階建て延べ約4200平方㍍の規模。共用の防災備蓄倉庫に加え、全住戸に個別の防災備蓄倉庫を設けた。設備面では、居住者の利便性を高めるため、ハンズフリーキーを採用。スマートフォンで外出先からもエアコンや照明、床暖房などの設備を操作できるシステムを導入し先進的な暮らしを実現する。

防災施設建築物の整備と併せて、道路の拡幅整備といった公共施設整備を実施。権利者の意向を踏まえ、地区内には三つの個別利用区を設けた。うち北東側の区域では、区が防災広場を整備する計画だ。

一日でも早く安全に、住民の思いに応える手法

同地区では、2021年4月の準備組合発足から約5年という短期間での施設整備の完了を実現した。首都直下地震など大規模地震の切迫性が高まる一方、木密地域は全国に存在している。一日でも早く安全・安心に暮らせる街を実現したいという地域住民の思いに応える上で、防災街区整備事業は有効な手法と言える。

一般財団法人
首都圏不燃建築公社
東京都港区芝浦 3-9-1 芝浦ルネサイトタワー17F　電話 03-6809-6211

三菱地所レジデンス株式会社
東京都千代田区大手町 1-9-2　電話 03-6281-8000

UD consultants
東京事務所　東京都港区芝 5-20-14　電話 03-6453-9311

川口土木建築工業株式会社
埼玉県川口市本町 4-11-6　電話 048-224-5111