

JR品川駅と大崎駅、どちらからも1駅の西大井駅近くに位置する品川区豊町・二葉・西大井地区。都心間近でありながら、細い道路や路地に沿って庶民的な商店や低層住宅が並ぶ町並みには、どこかノスタルジックな雰囲気漂う。

4月末、この地区の中心部で、6階建ての瀟洒な建物がお披露目になった。「コンフォール品川西大井」と名付けられた住宅は、従前居住者用賃貸住宅として建設されたものだ。

従前居住者用賃貸住宅とは、文字通り、従前に当地に住んでいた住民のための住宅のこと。そして、この住宅こそが、当地域が抱える課題解決への大きな鍵を握っている。

○密集市街地の課題解消をはかる

「コンフォール品川西大井」が建設されたこの地区は、老朽建築物が多く密集するエリアです。東京都が平成30年に公表した首都直下型地震などによる被害想定では、地区平均の火災危険度は

賃貸住宅「コンフォール品川西大井」。品川区から委託を受けた主体事業者として、建物の建設・管理を担うのはUR都市機構だ。URは、品川区が進める安全なまちづくりのパートナーとして、さまざまなアドバイスを行うとともに、共に施策を進めている。UR東日本都市再生本部の密集市街地整備部で担当課長を務める三輪聡に話を聞いた。

「平成15（2003）年、当地区内の二葉三丁目が東京都の地震に関する地震危険度測定調査で総合危険度第2位になったご相談を受けたのをきっかけに、当区での密集事業に関わらせていただいています。16年度からは、協働で防災まちづくりを進め、整備方針計画の策定やまちづくり協議会の活動支援、地区計画等の計画策定支援のほか、公園や道路用地取得の協力なども行っています」

「コンフォール品川西大井」の建設には、URならではのスキームが活かされている。URは品川区との協力協定により、当地区の従前居住者用賃貸住宅の建設等業務の要請を受けた。しかし、住宅密集地でまとまった土地を確保するのは非常に困難だ。そこで、品



阿部民子 text by Tamiko Abe
Illustration by Shigeyuki Sakata

最高値5のうち4・5。加えて建物の倒壊等災害時の活動困難度を踏まえた総合危険度も3・83と、火災による延焼の危険性が高いと言えます」と話すのは、品川区都市環境部木密整備推進課の大石英之課長だ。

加えて、地区の東側は道幅が狭く、いざというときに消防車が入れず、消火活動が滞る恐れもある。入り組んだり、行き止まりの道路も多く、道路に接していないために建替えできない古家が残りがち、などさまざまな課題を抱えているという。

近年の地震の多発に加え、阪神淡路大震災での火災や、最近では4月に起きた北九州市小倉地区「旦過市場」での火災など、密集市街地での火災や被

川区とURが考えたのが、土地の交換である。品川区が所有し、暫定的に防災広場として使用していた土地と、URが区との協定に基づき取得した密集事業用地を交換。それぞれ、従前居住者用賃貸住宅用地と、品川区が必要とする公園や道路整備用地として活用

することを決めた。互いに土地取得の時間や手間を節約できたうえ、必要な場所に必要な施設を確保でき、事業の大幅なスピードアップにもつながった。

「品川区は区内で抱える広範囲な密集エリアの改善を推進する必要がありました。密集エリアの改善に資する住宅整備

災の恐ろしさは多くの人が知るところだ。そのため、品川区は、東京都から当地区を不燃化推進特定整備地区として指定を受け、不燃化特区支援事業を導入し、防災の観点から、さまざまな整備プログラムを推進している。

老朽建築物の解体除去、建替えに伴う引越などの費用助成を行うほか、各種の相談に対して専門家を派遣。また、国が補助する住宅市街地総合整備事業を利用し、不足している防災広場や、防災生活道路の拡幅整備も同時に進めている。

しかし、密集市街地で住宅を建替え、安全なまちに必要な道路や公園用地を確保するのは容易なことではない。そうした困難を解決する大きな助けとなるのが、冒頭に紹介した「従前居住者用賃貸住宅」だ。道路や公園などに土地を提供した住民に住まいを提供するほか、老朽化した住宅を建替える間の仮住居とする受け皿住宅として機能する。安全なまちづくりに協力する住民の生活再建の一助となる役割を担っている。

○事業に弾みをつける住宅を建設

地区の安全に寄与する従前居住者用を区のみで整備することは困難であると同っておりました。そこで、URは密集エリアの改善に資する従前居住者用賃貸住宅の整備をお手伝いすることにしました。URにはこれまで数多くの住宅整備を行ってきたノウハウがあったため、コンフォール品川西大井でもその経験が活かされています」と三輪が説明する。

「ランドマーク的な住宅が建ったことで、事業推進に加速がきました。安全・安心なまちづくりは、我々行政の責務です。今後は、防災性向上の必要性や、さまざまな助成制度のご案内等の周知に力を入れていきたい。そのためには、豊富な知見をお持ちのURさんにアドバイス等いただきながら、まちの皆様の声を十分にお聞きし、一歩一歩地道に事業を推進していきたいと考えています」と大石課長も期待を込める。

巨大地震への備えが叫ばれる昨今。地域の人々の暮らしと命を守るまちづくりは、着実に前へと進んでいる。



入居が始まった従前居住者用賃貸住宅「コンフォール品川西大井」

街に、ルネッサンス



一日も早い東北の復興へ 全力で取り組んでいます
【企画制作】新潮社