

問われる密集市街地の課題 ~首都圏初の防災街区整備事業を成功に導く~

見学会で道が開けた
リビオタワー板橋

災害に強い街づくりの実現に向け重点が置かれている密集市街地の解消。板橋三丁目地区も、老朽化した店舗や木造住宅が連なる密集市街地だったが、首都圏初の防災街区整備事業の導入によって、高層タワーマンション「リビオタワー板橋」に生まれ変わった。

ここは、戦災で焼失していた旧板橋区役所跡地に、戦後に仮設店舗が立ち並び、かつて「マーケット」と呼ばれ地元で親しまれてきた。しかし時間が経ち、老朽化した木造住宅が密集する路地は災害時の倒壊・延焼等の危険が高まっていた。

1976年には、住民の間で再開発計画が浮上していったが、合意形成は難しく計画は何度も頓挫。ひと筋の光が差し込んだのは、2001年に区内で完成した再開発地区の見学会だった。実際に、再開発で生まれ変わった街や建築物を見ることが、住民の意識が自覚めた。

防災街区整備事業により、地域の防災性を高めると、いう目的が明確になつたことも話しあいが早く進んだ要因だ。

「大切なのは、住民に動機があるかどうかです。何を課題と捉えているのか。周辺の住民とともに解決する気持ちがあるのか」。そう話すのは、同物件の開発を手掛けた新日鉄興和不動産の担当者。実は住民が見学会に訪れたのも同社の物件だった。

計画が決まった後も、予期しない工事費の高騰など難題にぶつかった。一時は住民に負担をお願いせざるを得ないという話も出たが、最終的には、新日鉄興和不動産と住民、行政、事業関係者が一体となり、安易に答えを出すことをせずあらゆる方策を追求しこの難題を解決した。

2010年、「リビオタワー板橋」は竣工した。敷地内には、防災備蓄倉庫と、防火貯水槽を整備。緊急車両が通れる幅6mの道路も整備された。隣接してつくられた公園は、夏祭りなどのイベントにも使われ、広場が少なかつた地域の人々にも憩いの場になった。

当事業によつて、災害に強い街が整備され、地域の安全・安心の実現に大きく貢献した。これらの取組みは、住民・行政、デベロッパーが「ゴールに向かって一丸となることの重要性を示す、密集市街地再生のモデルケース」と言える。

どれだけ人と向き合えたかで、街づくりは決まると思う。
例えば、リビオタワー板橋。



開発前:板橋区板橋三丁目付近

誰もが理想とする街づくりは難しい。だからこそ私たちは、街に足を運び、街の人と会い、街の暮らしを想像する。そして、一人ひとりの思いに、真摯に向き合っていきます。人と建物と自然が共生する真に価値ある街づくりは、その繰り返しによってのみ実現できるのだと思います。私たちは、市街地再開発やマンション建替えなどの都市再生事業を強みに、100年後も愛される街づくりを目指します。



新日鉄興和不動産

2002年入社 竹内 秀樹