

今回のテーマは、2016年4月9日にグランドオープンを迎えた「荏原町駅前地区防災街区整備事業」についてです。事業の概要と、それに関わったスタッフのインタビューを基にまとめております。

■事業の概要

<地区の概要>

事業名称：荏原町駅前地区防災街区整備事業
 区域面積：約0.1ha (従前建物24棟)
 所在地：東京都品川区中延五丁目2番地2号
 交通：東急大井町線「荏原町」駅より徒歩1分
 地域地区：近隣商業地域、防火地域、特定防災街区整備地区

<計画の概要>

敷地面積/建築面積：約984㎡/約680㎡
 延べ床面積/容対面積：約5,520㎡/約3,794㎡
 容積率(許容容積率)：385%(400%)
 規模：地下1階、地上18階、高さ65m
 構造：RC造(免震構造)、一部S造
 用途：共同住宅、店舗
 住宅戸数：55戸(うち保留床47戸)
 店舗：約660㎡(1階9区画、2階5区画)
 駐車場/駐輪場：16台(隔地含む)/住宅用55台、店舗用26台



<事業経過と今後の予定>

平成13～22年 防災街区整備事業としての事業化検討
 平成23年 8月 現在の計画案の基本構想提案
 11月 基本構想に基づく資金計画提案
 平成24年 3月 準備組合設立
 10月 都市計画決定
 平成25年 4月 事業組合設立認可
 9月 権利変換計画認可
 11月 解体工事着工
 平成26年 3月 本体工事着工
 平成28年 3月 竣工
 9月 組合解散
 12月 組合清算



<事業関係者>

指導監督：品川区
 権利変換計画・資金計画・事務局・参加組合員：(一財)首都圏不燃建築公社
 参加組合員：三菱地所レジデンス(株)
 基本設計・実施設計・工事監理：(株)松田平田設計
 工事施工：大成建設(株)
 商業計画：(株)オーク計画研究所
 鑑定：(株)鈴木総合鑑定
 補償：(株)響和
 測量：(株)日研測量
 法務：菊池綜合法律事務所
 税務：島田公認会計士事務所

■スタッフインタビュー(1/2)

<土井克之 -常務取締役->

当地区に関係した全ての皆さまに、会社として又、個人としてこの事業に係われた事に心より感謝申し上げます。本当にありがとうございました。

過去を振り返ると、当時は凄いスピードで事業を進めていたので、スケジュールに追われる苦しさもあったのですが、正直、荏原町に行く事が楽しかったです。

弊社の商業コンサルとしての業務において、以下のような特殊性がありました。

①商業コンサルの範囲を越えて事業全体のコーディネートのお手伝いが出来た。

②共同賃貸事業を導入した。

③2階にMRI（医療機器）を搬入・設置した。

①は機会があればお話をさせていただきます。

②③については近日オークリポートにて詳細にご報告させていただきますのでしばらくお待ち下さい。

当時、事業推進スタッフと良くこんな話をしていた事を思い出します。

「都決～組設～権変認可まで日本最短じゃない？」

「事業推進スタッフが若いよね！」

「理事長をはじめ権利者との一体感があり得ないよね！」

これは事業のリーダーである、井口理事長と不燃公社 越渡室長によるところが大きいと思っています。

最後に、竣工式後の打上げの時に、

「また是非このチームと一緒に仕事をしたいです！」

と言う話がありました。

その場にいたみんなが心で感じていたと思います。

その日が来るまで、各々が活躍し力をつけ、いつか更にパワーアップしたメンバーで集まり一緒に苦楽を共にしましょう！その日まで。

<川野洋一郎 -事業推進部 主任->

当該地区は、荏原町商店街と荏原町駅に面し、旗の台駅から続く賑わいの中心となる場所です。また、地区の中央を貫通する路地は、「仲見世通り」の愛称として親しまれ、店舗や駅利用者にとっての重要な動線となっておりました。これら「商店街の利便性や活気の演出」と、「住宅を含む複合施設としての設え」をバランスよく計画に組み込んでいく事が大きな課題となっておりました。

それに対し、コンサル、設計、デベロッパー等、各関係者の理解と協力によって、固い建物でありながらも、商店街の「良さ」をしっかりと残した計画になったと思います。特に、すべての店舗を外向き型に配置し、ファサードの引き渡し条件をシャッターとすることで、それぞれの店舗が自由に顔づくり出来るようになっている事。また、店舗前に設定された専用使用権によって、商品、什器、看板等を店外に出す事が可能であり、商店街が持つ良い意味での「ごちゃごちゃ感」が維持されています。

これらは、コンサル・設計を中心としたチームワークと、課題に対する柔軟な対応によって実現できたものと思います。今後携わっていく再開発において、地域が育んだ歴史や文化を、どのように施設計画へ反映させるか、関係者との協議調整をしていくうえで、当該地区は事例・経験として重要な開発の一つになったと思います。

<齊藤彰 -事業推進部->

今回私は、内装監理室の実務担当として、初めて現場を取り仕切らせて頂きました。

本物件の工事上の大きな特徴として、①搬出入の時間制限が短く、かつ狭い前面道路使用を前提とするものであった事。②2階医療店舗へのMRI機器搬入があった事。以上2点が挙げられます。①②ともに厳しい諸条件があり、一つひとつ確実にクリアしていく為、日々の調整に奔走しました。未熟な私ですが、関係者間の密な連携や、地域の皆さまの御協力のおかげで、滞りなく店舗のオープンまで辿り着けました。この場を借りてご関係の皆さま方に御礼申し上げます。

オープン後は、事業開始前よりも更に賑わった姿を見せており、地域の皆さまの笑顔が増えた気がします。

活気を取り戻した商店街、商店街の利用者、事業関係者の全員が笑顔で事業を完遂できた事、また、その素晴らしい事業に係られた事の誇りを胸に、今後携わる事業にも邁進していきたいと思っています。

■スタッフインタビュー(2/2)

＜小池麻美 -事業推進部-＞

本事業は入社後初めて配属された事業であり、携わった期間はおよそ5ヶ月と短いものでしたが様々な経験をさせていただきました。先日行われたグランドオープンイベントでは多くの方にお越しいただき、これからの街の様子を感じさせるような賑わいのあるイベントになりました。

この事業を通して一番印象に残っているのが「事業としては建物が完成すれば終わりだが、この土地に住む人々にとってはここからがスタート」という言葉です。この言葉を忘れずに今後の業務にも励んでいきたいと思っています。