南小岩六丁目地区 第一種市街地再開発事業 FIRSTⅢ 完成

100年後も愛され続けるまちづくり

東京都江戸川区で進められていた南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業の施設建築物工事が完了した。供用開始されているⅠ、Ⅱ街区に続き、このたびⅢ街区の「FIRSTⅢ（ファスタ）」が完成。住宅や商業施設のほか、約300台の公共駐輪場で構成する。防災性の向上とともに、小岩の顔として、さらなるにぎわいづくりに貢献する。設計・施工は清水建設が担当した。

さらに魅力的な小岩に

インタビュー

南小岩六丁目地区市街地再開発組合
理事長
都築　毅氏

――小岩はどんな街ですか。

東京都の東端に位置し、戦前から多くの商店でにぎわっていました。私は1935年生まれですが、夕方には買い物客で道が埋め尽くされるほど活気があったのを覚えています。戦後、駅前にあった三つの商店街が統合して「フラワーロード」が誕生し、酒屋を営んでいた父が初代会長に就きました。私が青年会の会長だったときに始めた「現金つかみ取り」は小岩の名物行事で、商店街が街の顔として発展してきました。

――再開発事業の経緯を教えてください。

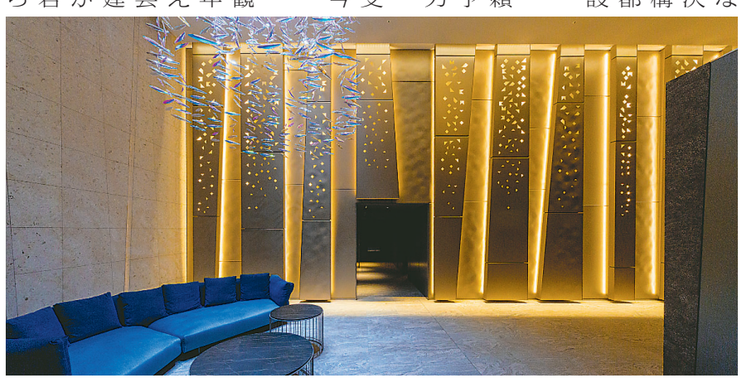
木造建物が多く、防災上の懸念があったため、江戸川区から再開発を打診されました。阪神・淡路大震災の記憶も重なり、安全・安心な街を次世代につなぐ責任があると考え、決意しました。2009年に策定された区のまちづくり基本構想「100年栄えるまちづくり」という目標の下、14年に都市計画決定、16年に組合設立が認可されました。19年に施設建築物に着工し、Ⅰ～Ⅲ街区を段階的に整備してきました。

――事業を振り返って、どんな気持ちですか。

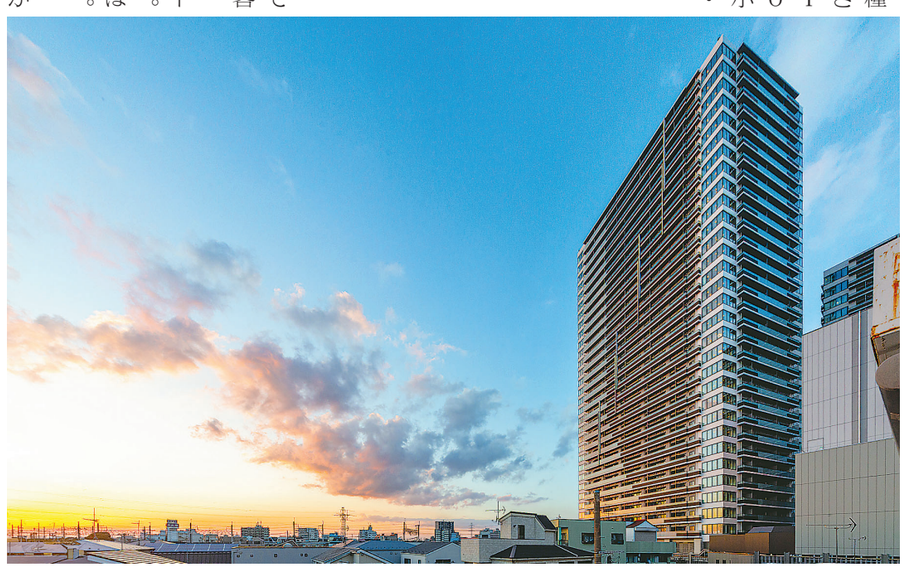
コンサルタントや特定業務代行者と話し合いを重ね、信頼を築いてきました。私たちの構想を具現化していただき、予定通りの工期で立派な建物が完成したことは、施工者の尽力と地権者との信頼関係のたまものだと深く感謝しています。事業期間中に、私の生き方も変わりました。理事長を引き受けたからには、何としても完成を見届けようという思いで今日を迎えられました。関係者の皆さまに感謝申し上げます。

――これからどんな街にしていきたいですか。

かつて商店街で起きた交通事故を教訓に、安全確保と美観を兼ね備えたコンクリート花壇を設置しました。これが50年以上続く「花壇コンクール」へとつながり、街に彩りを添えています。再開発でも広く安全に歩ける歩道を確保し、都会でありながら花と緑を感じられる街になりました。再開発建物に入る商業施設と商店街が刺激し合い、街全体の利便性がさらに高まるでしょう。元々の住民に新たに小岩に住まう若い世代が加わり、100年後も魅力ある街になってくれたらうれしいです。



メインエントランス



設計コンセプト

引き継がれる小岩の都市文化

清水建設株式会社　設計本部
集合住宅設計部
グループ長　長田　信春

小岩は、蔵前橋通り・千葉街道・柴又街道が交わる交通の要衝として発展してきたまちで、戦災を免れた地割や昭和初期から続く商店街文化を今に残す下町です。子育て支援に力を入れる江戸川区政の成果もあり、近年はファミリー層に人気の高い地域となっています。

本計画は、2009年に策定されたＪＲ小岩駅周辺地区まちづくり基本構想を起点に、約17年にわたり官民一体で進められてきた駅前再開発事業の３期目となります。下町の歴史や生活文化を継承しつつ、防災性と都市機能を高め、現代にふさわしい都市環境の再構築をテーマとしました。

２階歩行者通路を都市基盤とし三つの街区を連携させ、立体的に駅前広場や周辺をつなぐことで回遊性を高めるとともに、災害時でも安全に移動できる動線や滞在空間を確保しました。東側低層部には商業、保育、医療などの生活利便機能を配置し、都心を望む西側には長周期地震動に配慮した住宅タワーを計画しました。Ⅲ街区には最新鋭の自動駐輪設備や全車ハイルーフ対応の駐車施設を整備しました。人々の集うホールは、下町工場を想起させる工芸的芸術の秀逸さを表現した空間です。

歴史と防災、日常とにぎわいを重ね、小岩の都市文化が未来へと継承され、次世代が育まれていくことを祈念しております。

施工のポイント

アプローチ

歩行者デッキ

スカイラウンジ

コミュニティラウンジ

新技術活用して大規模工事を完遂

清水建設株式会社
東京支店
南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業
建設所長
毛利　元康

本工事では、367戸の超高層住宅棟と公共施設や商業施設が入る商業棟からなる延べ約5万2000平方㍍の建物を建設しました。最大の特徴は、商業棟の5～7階に整備された約2500台収容の機械式駐輪場です。水平循環式でこれほどの規模は珍しく、施工は手探りの状態で始めました。内部に設置する機械などの搬入口が5階の特定箇所のみという制約があり、約半年かけて搬入・設置・安全確認を行いました。

品質管理では、Ｍａｔｔｅｒｐｏｒｔと呼ばれる３Ｄ計測技術を活用。360度カメラで耐火・遮音壁の石膏ボードを留めるステープルの間隔を計測し、基準値以内であることを確認し、記録として残しました。また、二重床の支持脚と際根太のピッチと防振ゴムの厚みの種類を少なくできる床材を選択することで、目に見えない部分の施工の信頼性を高めました。これは先に施工したⅡ街区での経験を元に改善した点です。

現場は歩行者や自転車がひっきりなしに通る場所です。安全面では、警備員への教育を含めた第三者災害の防止に最大の注意を払いました。Ⅰ～Ⅲ街区を段階的に施工したため、供用済み区画のすぐ横で新築工事を行うことになります。地権者、地域住民の方々が再開発事業を応援してくださっていたおかげで、大きなトラブルもなく進めることができました。特定業務代行者として当社が参画してから10年になります。このたび全街区が完成し、事業全体で約600戸の住宅や公共施設、商業施設などが誕生しました。地域の発展に貢献できたことに大きな喜びを感じています。関係者の皆さまに深く感謝申し上げます。

機械式立体駐輪場

工事概要

■工事名称／南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業Ⅲ街区新築工事
■工事場所／東京都江戸川区南小岩６丁目31番５
■施　　主／南小岩六丁目地区市街地再開発組合
■設　　計／清水建設株式会社一級建築士事務所
■監　　理／株式会社梓設計
■施　　工／清水建設株式会社東京支店
■敷地面積／5,012.37㎡
■延床面積／52,781.79㎡
■構　　造／ＲＣ一部Ｓ造
■階　　数／地下１階地上33階
■工　　期／2022年12月１日～2026年２月28日

建物写真撮影：曽我俊成（スタジオバウハウス）

祝辞

江戸川区長
斉藤　猛

南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業の施設完成にあたり、心からお祝いを申し上げます。先行したⅠ街区「FIRSTA Ⅰ（ファスタワン）」、Ⅱ街区「FIRSTA Ⅱ（ファスタツー）」に続き、Ⅲ街区「FIRSTA Ⅲ（ファスタスリー）」が竣工を迎え、組合設立から10年間にわたり事業に携わった、再開発組合、関係地権者ならびに関係機関の皆さまのご尽力に深く敬意を表します。

100年栄えるまちづくりへ

小岩駅周辺では、「100年栄えるまちづくり」の方針のもと、複数の事業が一体的に進められています。南小岩六丁目地区再開発事業では、商業・業務・住宅の各機能が集約され、駅周辺の利便性が向上すると期待されています。

さらに、各街区をつなぐ安全な歩行空間が創出されるほか、駅周辺の自転車利用に対応することができる3,000台の公共駐輪場を備えております。これらの施設は日常の移動をより円滑にし、快適な環境づくりに貢献していくものと考えています。

本事業を契機とし、小岩駅周辺がますます発展することを祈念いたしまして、お祝いの言葉とさせていただきます。

♦♦♦設計・施工♦♦♦
清水建設株式会社
東京都中央区京橋 2-16-1
電話 03(3561)1111

♦♦♦電気設備工事♦♦♦
HEXEL Works Inc.
東京都港区芝大門 1-1-30　電話 03(3459)3355

♦♦♦機械設備工事♦♦♦
櫻井工業株式会社
東京都江東区深川 2-8-19　電話 03(3641)9121

♦♦♦機械式駐車設備工事♦♦♦
ShinMaywa 新明和工業株式会社
東京都台東区東上野 5-16-5　電話 03(3842)6101

■建設機械レンタル
株式会社 アクティオ 首都圏支社東京営業所
東京都江戸川区中葛西6-13-18　電話 03(3687)1411

■鍛冶工事
株式会社 明吉工業
東京都大田区萩中2-5-2　電話 03(3742)7238

■鉄筋工事
永和産業 株式会社
東京都江戸川区東葛西6-23-2　電話 03(3687)2281

■機械工事
株式会社 エスシー・マシーナリ
横浜市瀬谷区北町25-9　電話 045(921)1111

■建築測量・３D計測
大浦工測 株式会社
東京都北区浮間2-25-1　電話 03(5916)4901

■内装仕上工事
株式会社 兼藤
東京都品川区旗の台6-28-8　電話 03(3785)6431

■ＲＡＤＩＸ鋼製型枠工事
高伸建設 株式会社
東京都世田谷区桜新町2-31-5　電話 03(5426)3700

■ガラス工事
小林屋硝子 株式会社
東京都墨田区太平2-10-10　電話 03(3625)4455

■左官工事
佐々木左官工業 株式会社
東京都北区西ヶ原3-59-8　電話 03(3910)3602

■乾式二重床・フローリング・巾木工事
三勇床工事 株式会社
東京都江戸川区西瑞江4-21-7　電話 03(5661)7801

■シャッター・鋼製建具工事
三和シヤッター工業 株式会社
東京都渋谷区代々木4-30-3　電話 03(6833)0692

■機械式駐輪場（サイクルツリー）工事
ＪＦＥテクノス 株式会社
横浜市鶴見区末広町2-1　電話 045(505)7682

■生コンクリート圧送機材製造販売・リース
株式会社 シバシン商会
大阪市東淀川区東中島6-11-19　電話 06(6323)9631

■鳶工事
株式会社 新青建設
東京都江東区木場2-19-15　電話 03(5875)9741

■石工事
関ヶ原石材 株式会社 東京支店
東京都中央区明石町5-27-201　電話 03(3545)3921

■内装仕上げ工事
株式会社 大黒屋
埼玉県所沢市東所沢和田3-22-11　電話 04(2944)5450

■養生・クリーニング・多能工事
東海ビコー 株式会社
東京都中央区新川2-24-2　電話 03(6858)1000

■地盤調査業務
株式会社 東京ソイルリサーチ
東京都目黒区東が丘2-11-16　電話 03(3410)7221

■杭工事
東洋テクノ 株式会社
東京都渋谷区広尾5-4-12　電話 03(3444)2146

■金属・内装工事
トップライズ 株式会社
東京都中央区八丁堀2-25-10　電話 03(3553)1368

■型枠工事
株式会社 共栄工業
千葉県八千代市八千代台南2-9-1　電話 047(485)7183

■躯体斫り工事
株式会社 中橋工務店
東京都墨田区向島3-2-2　電話 03(3622)1111

■左官工事
株式会社 浪花組
東京都港区赤坂4-14-14　電話 03(3584)1571

■外構工事
日本道路 株式会社
東京都港区芝浦1-2-3　電話 03(4218)4891

■金属工事
日本アーバン 株式会社
東京都墨田区石原1-22-9　電話 03(3624)6401

■ＰＣ工事
野村工業 株式会社
千葉県市原市平田747-1　電話 0436(24)0370

■仮設電気工事
橋本電気 株式会社
東京都豊島区北大塚2-20-4　電話 03(3915)3121

■内装工事
株式会社 ビービーシー
東京都日野市日野1024-3　電話 042(506)2188

■木製建具工事
株式会社 布川製作所
徳島県徳島市東沖洲2-5　電話 088(664)6300

■内装仕上工事
株式会社 フジカーペット
横浜市金沢区福浦2-14-18　電話 045(790)2434

■鉄骨工事
北陸建工 株式会社
富山県滑川市安田200-8　電話 076(475)6262

■塗装工事
三嶋塗装 株式会社
東京都渋谷区笹塚1-5-6　電話 03(3469)0411

■生コンクリート納入
山一興産 株式会社
東京都中央区銀座4-13-11　電話 03(3248)2255

■雑・有孔折板工事他
山本商会 株式会社
川崎市川崎区大師駅前1-16-15　電話 044(277)4581

【順不同】