

CODAN Shinonome

1 / 6

Project Guide Book



都心居住のリーディングプロジェクト

東雲キャナルコートは、東京駅から直線距離で約5 kmという都心立地にあります。URは、この臨海部大規模工場跡地を土地利用転換し、新しい都心居住のリーディングプロジェクトと位置づけ、地域全体の価値向上を目指し、都市基盤の整備、UR 賃貸住宅の整備、民間事業者による開発の整備誘導を行い、まち全体の景観形成に取り組みました。

現在では、中央ゾーンのUR賃貸住宅「東雲キャナルコート CODAN」を取り囲むように民間事業者による超高層建築物等が竣工し、個性的な都市景観が形成されています。

まちづくりのコンセプト

都市ならではの刺激や興奮、利便性のなかで、楽しみながら趣味や仕事にアクティブに打ち込めるまちを目指し、各界のオピニオンリーダーで構成された「まちなみ街区企画会議」によって、まちづくりのコンセプトが提案されました。これらのコンセプトは、新しい都心居住の実現に向けて、建築家チームとURで構成される「東雲デザイン会議」メンバーにより、実際に空間化されました。

Good Address	— 新しい時代のグッドアドレスのまち	Activity	— 「ステイ感覚」で生活を変えていくまち
Variety	— 多彩なライフスタイルに広がるまち	24hours	— 24時間の生活があるまち
Vivid	— 時代のニーズをプロデュースするまち		

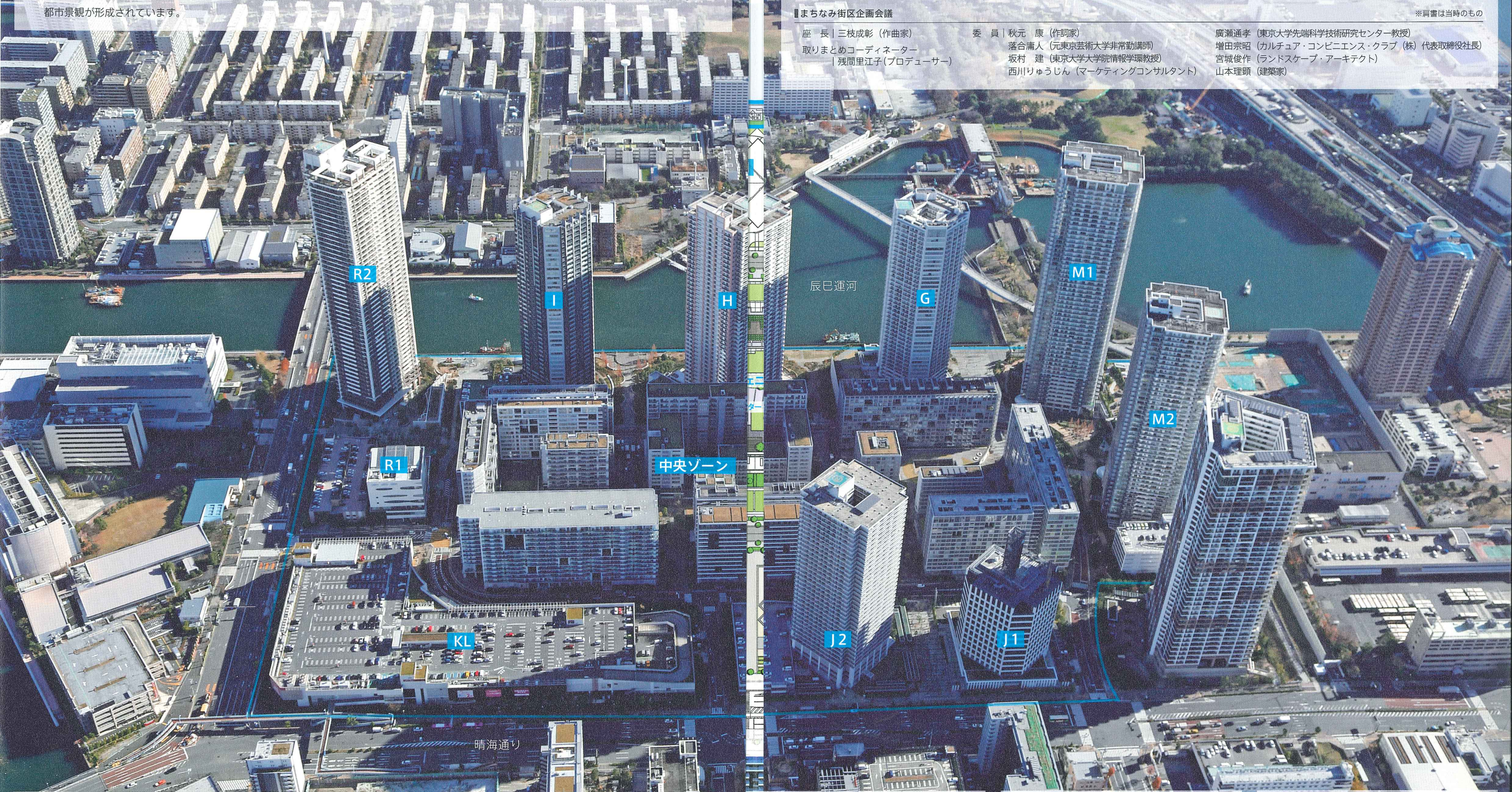
まちなみ街区企画会議

※写真は当時のもの

座長 | 三枝成彰 (作曲家)
取りまとめコーディネーター
| 残間里江子 (プロデューサー)

委員 | 秋元 康 (作詞家)
落合庸人 (元東京芸術大学非常勤講師)
坂村 建 (東京大学大学院情報学環教授)
西川りゅうじん (マーケティングコンサルタント)

廣瀬通孝 (東京大学先端科学技術研究センター教授)
増田宗昭 (カルチュア・コンビニエンス・クラブ (株) 代表取締役社長)
宮城俊作 (ランドスケープ・アーキテクト)
山本理頭 (建築家)



民間分譲住宅

- G** APPLE TOWER
44F 440 戸 / 2007.4 入居 / アバ (株)
- I** BEACON Tower Residence
41F 440 戸 / 2009.3 入居 / 有楽土地(株)他 4 社 JV

- H** CANAL FIRST TOWER
42F 415 戸 / 2008.3 入居 / 丸紅 (株) 他 2 社 JV
- R2** プラウドタワー東雲キャナルコート
52F 600 戸 / 2013.4 入居 / 野村不動産 (株)

- M** ダブルコンフォートタワーズ
M1 街区 54F 673 戸 / 2005.1 入居
M2 街区 45F 476 戸 / 2005.5 入居
三菱グループ
(三菱地所 (株)、三菱商事 (株)、三菱都市開発 (株))

国の施設

- J** J1 街区
合同庁舎 (警察庁他)
13F / 2013.9 竣工 / 関東地方整備局 / PFI 事業者: 鹿島グループ
- J2 街区
国家公務員宿舎
36F 900 戸 / 2011.4 入居
都市計画 14 階

公益施設

- R1** 児童・高齢者総合施設「グランチャ東雲」
認定こども園
7F / 2011.4 開園 / 江東区

大型商業施設

- KL** イオン東雲ショッピングセンター
2003.10 開業 / イオン (株) に定期借地

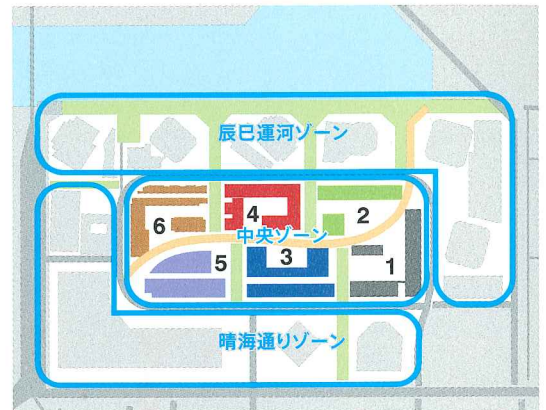
まちづくりの取り組み

東雲地区の持つイメージやポテンシャルのジャンプアップのため、周辺地域を含めた新たな地区イメージを創ることを考え、まちづくりに取り組みました。

土地利用による付加価値付け

16haの広大な敷地を、場所の特性を活かして3つにゾーニングしました。

- 一辰巳運河ゾーン：超高層分譲住宅を配置して、民間活力を取り入れて高層住宅誘導地区のメリットを活かした空間を実現。
- 一中央ゾーン：高密度化を図りながらも高さを押さえた住宅と共用施設を導入し、新たな都市空間を実現。
- 一晴海通りゾーン：商業・業務・住宅を誘導し、地区全体のアメニティを向上。



都市計画条件の設定

都市計画条件を以下のように設定し、従来の建築基準法第86条による一団地型とは異なる高密度開発が可能となりました。また、調和のとれた街並み景観を形成するために、街路沿いの建物には高さ制限及び壁面後退線を設定しました。

- 一用途地域 工業地域から第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率400%)、及び近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)に変更
- 一地区計画 東雲チャンネルコート全域に「高層住居誘導地区」の指定を受け、600%に容積制限緩和、日影規制を適用除外。中央ゾーンは「街並み誘導型地区計画」の指定を受け、斜線制限緩和、高さ制限(外周道路沿い:47m、S字アヴェニュー沿い:38m)、壁面後退線(外周道路沿い:1m)を設定



辰巳運河ゾーン



中央ゾーン



晴海通りゾーン

コラボレーションデザイン

計画の段階から、建築・ランドスケープ・ライティング・サインデザイン担当メンバーが東雲デザイン会議で検討を重ねた結果、各街区のデザイナーが異なっても、全体的に統一感のある街並みが形成されています。

ランドスケープ

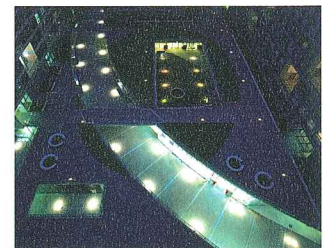
基本設計＝オンサイト計画設計事務所

まちの基本骨格はまちの中央を貫くS字にうねる街道、そこに連続する6本のリニアな広場からなっています。これらは全てコネクタと呼ばれる回遊型広場であり、そこに各街区の中庭が接続することによって街路空間が形成され、立体的で行き止まりのない回遊が実現しています。



ライティング 基本設計＝近田玲子デザイン事務所

照明計画は、東雲チャンネルコートCODANの街の魅力や光の演出によってさらに印象的なものとなるよう、まち全体の調和やまちづくりコンセプトを踏まえてデザインしました。



サイン

基本設計＝廣村デザイン事務所
ロゴデザイン＝クリエイティブディレクター 大貫卓也氏

集合住宅という生活の場でのサインとして、大貫卓也氏のデザインによるCODAN ShinonomeのV.I.(Visual Identity)を踏襲したビジュアルイメージと、実際の住環境におけるイメージとがほぼ同じもの感じられるようデザインしました

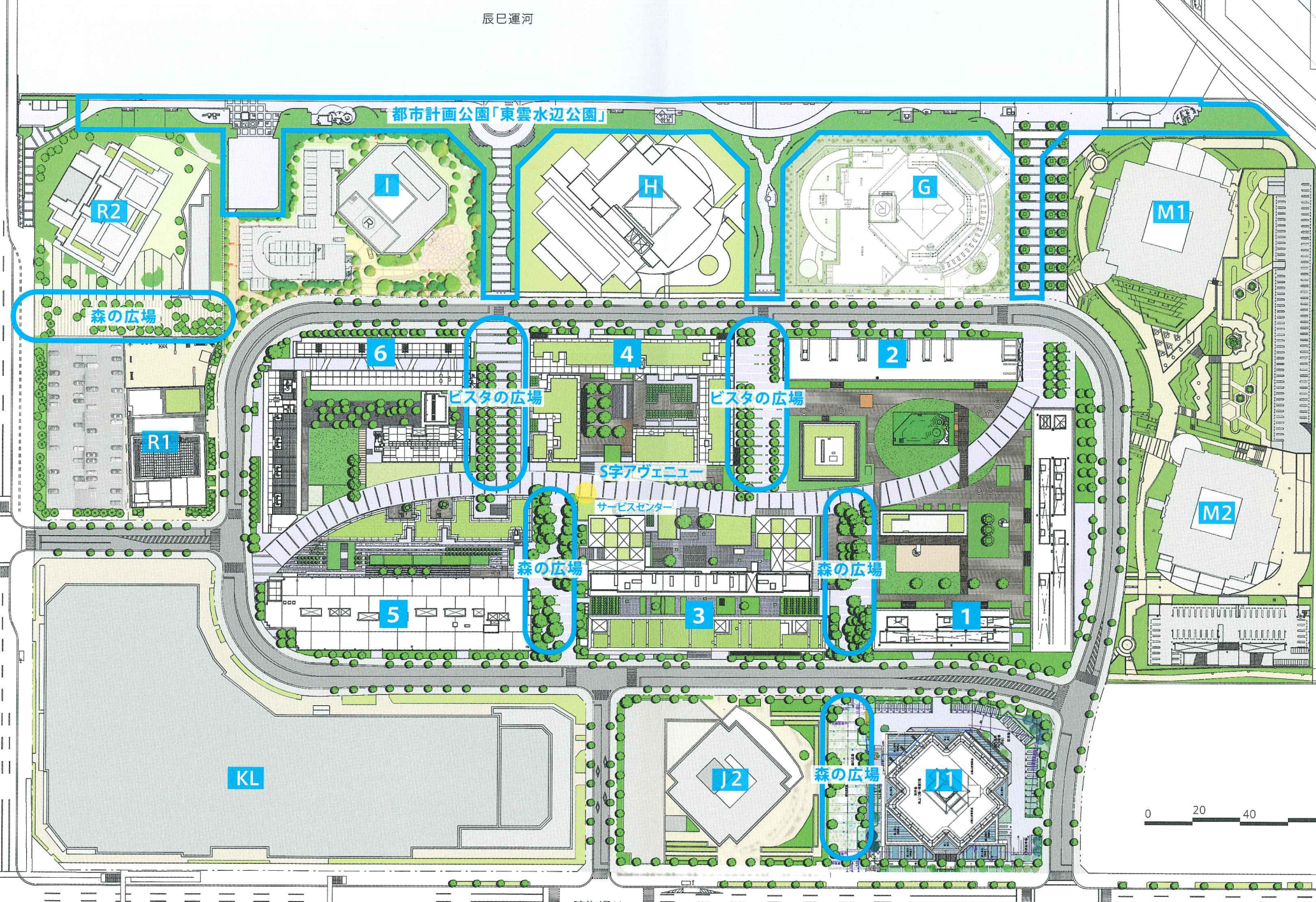


新しい都市空間の創出

東雲キャナルコートでは、全体で6,000戸規模の住宅地開発を計画し、中央ゾーンにおいては、「街路型のまちづくり」により、高層棟による高密度化を図り、2,135戸の住宅を供給しました。中央ゾーンは6つの街区に分けられ、街区ごとに異なる建築家チームによる魅力的な住棟や住まいの提案が行われています。なお、5街区は民間供給支援型賃貸住宅制度により、東京建物(株)が開発・供給しています。



東雲水辺公園
辰巳運河沿いは、都市計画公園として整備しています。



S字アヴェニュー
6つの街区をつなぐ中央ゾーンのシンボル。商業施設が軒を連ね、街区の中心となります。シンプルな10m幅の「S字アヴェニュー」は広場や店舗との融合によってキャラクター性を帯びて、交流の場としても活躍します。



東雲キャナルコートCODANサービスセンター
お住まいの方への管理窓口の他、住戸の内覧や予約申込を行っています。



コモンヴォイド(コモンテラス)
建物のところどころにコモンヴォイドと呼ばれる穴があけられています。2層吹き抜けの共用空間で、居住者のだれもが身近な広場として活用できます。



ビスタの広場
「ビスタの広場」はS字アヴェニューと辰巳運河を結び、中央ゾーンに運河の風景を取り込みます。



森の広場
「森の広場」は中央ゾーンと晴海通りを結び、ニアな広場です。

多様な住棟形式による高密度化

住棟形式は中廊下型やツインコリドーなど多様な形式を採用し、高層住棟による高密度化を図りました。各住棟には、「ヴォイド」とよばれる横吹き抜けを設け、住棟内にも風や光を取り入れられるよう配慮しました。

<p>1</p> <p>基本設計 山本理頭設計工場 RC造/一部S造 地上14階、地下1階 420戸</p>	<p>2</p> <p>基本設計 伊東豊雄建築設計事務所 RC造/一部S造 地上14階、地下1階 290戸</p>	<p>3</p> <p>基本設計 隈研吾建築都市設計事務所+アール・アイ・エー RC造/一部S造 地上14階、地下1階 356戸</p>	<p>4</p> <p>基本設計 山設計工房 RC造/一部S造 地上14階、地下1階 321戸</p>	<p>5</p> <p>基本設計 ADH / WORKSTATION設計共同体 RC造/一部S造 地上14階、地下1階 423戸</p>	<p>6</p> <p>基本設計 スタジオ建築計画+山本・堀アーキテクト RC造/一部S造 地上14階、地下1階 325戸</p>
---	--	---	--	---	--

東雲デザイン会議による共同設計体制

「東雲デザイン会議」は、デザインアドバイザーの山本理顕氏、ランドスケープアーキテクトの長谷川浩己氏を中心に共同設計体制を組織し、まちなみ街区企画会議が提案したコンセプト等を踏まえ、互いに刺激し、影響を与えながら、まちづくり関係者全体の調整を図りました。

誘導型の「デザインガイドライン」の策定

まち全体の調和を図るため、規制ではなく、理念を提示して誘導する「デザインガイドライン」を策定し、全体のデザインをコントロールしました。中央ゾーンだけでなく、その後の周辺街区の開発においても、まちづくりのイメージ等を共有するツールとして活用され、東雲キャナルコート全体のタウンアイデンティティの創出に寄与しました。

東雲デザイン会議メンバー

デザインアドバイザー | 山本理顕
 ランドスケープアーキテクト | 長谷川浩己
 事業者 | UR都市機構、東京建物(株)(5街区)
 1街区 | 山本理顕 2街区 | 伊東豊雄
 3街区 | 隈研吾 4街区 | 山田正司
 5街区 | 渡辺真理・木下庸子・高橋寛・高橋晶子
 6街区 | 元倉真琴・山本圭介・堀啓二
 ランドスケープ | 長谷川浩己
 照明 | 近田玲子 サイン | 廣村正彰
 基本計画 | (株)日本設計
 造園設計 | エキープ・エスパス
 事務局 | (株)URリンケージ



6チームの建築家×URによる新しい「住」の提案

各街区は建築家の自由な発想や提案を大胆に採用し、新しい住宅像を打ち出しています。

シースルーエントランス



中廊下に面したガラスの玄関扉。ギャラリーやワークスペースなどとしても利用できます。

サンルーム型水回り



浴室、洗面所、トイレがバルコニー側に配置され、明るく風通しのよい空間。ガラスの壁が居室にまで光を取り込みます。

f (ホワイエ) ルーム



コモンヴォイドに面し、ギャラリーやアトリエなど居住者の目的に応じてフレキシブルに利用できる空間です。

プライベートテラス付きアネックス



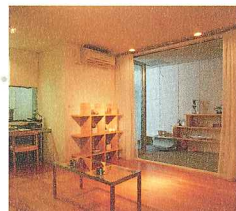
プライベートテラスをはさんで、アネックスルームをもった住戸です。2世帯住宅や、趣味のアトリエなど、ライフスタイルに合わせた利用が可能です。

SOHO住宅



ワークスペースとプライベートスペースは公私の切り替えを考慮し、アネックス、メゾネットプランなど、それぞれ動線を独立させています。

インナーバルコニー



半屋外にあるインナーバルコニーは、アウトドアリビングとして、フレキシブルに活用できます。

都市生活者の24時間をサポートする施設の整備

住棟の足元には、生活支援機能を導入し、様々なライフスタイルを持つ人々の都心居住をサポートするとともに、来街者にとっても魅力あるまちを形成しています。



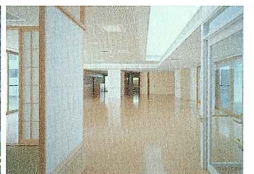
通りの両サイドに配置された施設



S字アヴェニュー沿いの施設



保育園



デイサービス

タウンマネジメント活動の取り組み

2003年の供給当初、地区PRと入居者の交流を兼ね、S字アヴェニューで開催したイベントはとても好評を得ると共に、この空間がイベントスペースとして認知され、住民主導によるフリーマーケットが実現しました。

以降、UR賃貸住宅を中心に、分譲街区や周辺住民も含めた豊かなコミュニティ形成を目指し、2010年からタウンマネジメント活動に取り組み、住民ボランティアが中心となって、年間を通じてフリーマーケットやお祭り、クリスマスイベントなどが行われています。



写真左:年2回開催され、大人気のフリーマーケット 写真右上:東雲祭 右下:打ち水大作戦

地区概要

- 位置等 ———— 東京都江東区東雲一丁目（従前の土地利用：三菱製鋼（株）の工場）
- 交通アクセス ———— 東京メトロ有楽町線「辰巳」駅まで徒歩約6分
東京メトロ有楽町線、新交通ゆりかもめ線「豊洲」駅まで徒歩約15分
東京臨海高速鉄道りんかい線「東雲」駅まで徒歩約8分
- 地域地区等 ———— 第2種住居地域（60/400）、近隣商業地域（80/400）
（従前：工業地域（60/200）、準工業地域（60/300））
高層住居誘導地区（600）
街並み誘導型地区計画
- 土地利用 ———— 全体開発面積：約16.4ha（UR取得13.9ha）
区画道路・都市計画公園：約2.4ha
UR賃貸・民間賃貸住宅等：約4.8ha
民間分譲住宅等：約5.4ha
大型商業施設：約2.2ha
合同庁舎・国家公務員宿舍等：約1.3ha
児童・高齢者総合施設：約0.3ha
- 開発戸数 ———— 全体戸数約6,000戸
賃貸住宅約3,000戸
（UR賃貸1,712戸、民間賃貸423戸、公務員宿舍約900戸）
分譲住宅約3,000戸
- 開発手法 ———— 住宅市街地総合整備支援事業（当時）
（現：住宅市街地総合整備事業）



開発経緯

開発年	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
プロモーション タウンマネジメント			● CODAN 東雲クラブ発足		● JAZZ ライブ 映画上映等						●	タウンマネジメント開始							
区画道路	■■■■■																		
都市計画公園 「東雲水辺公園」	■■■■■																		
1・2街区	■■■■■				2003.7 竣工														
3・4街区	■■■■■			2004.3 竣工															
5・6街区	■■■■■					2005.3 竣工													
G街区	■■■■■							2007.2 竣工											
H街区	■■■■■					2008.1 竣工													
I街区	■■■■■								2009.2 竣工										
J街区	■■■■■										2011.1 竣工		2013.9 竣工						
K-L街区	■■■■■			2003.10 開業															
M街区	■■■■■			2004.12 竣工			2005.1 竣工												
R1街区	■■■■■									2011.2 竣工									
R2街区	■■■■■										2012.12 竣工								

