

都市再生

都市部では、戦後の急速な市街化による脆弱なインフラや

バブル経済の崩壊に伴う未利用地の散在などの問題が顕在化した。

これを解決するために土地の有効利用や都市基盤の再整備を目的とした都市再生に取り組んだ。

また、これまでの住宅の直接供給から民間を誘導したまちづくりへと重点を移行していった。

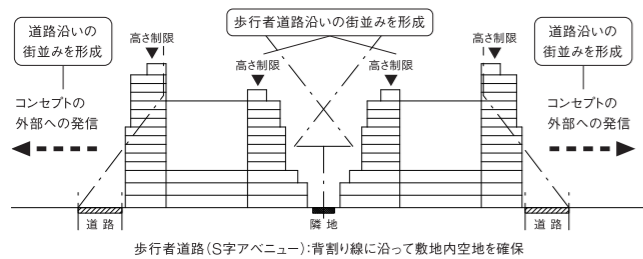
新しい都市空間の創出

バブル崩壊を契機とした都心における地価の下落に伴い、居住の都心回帰が起こり、都市の価値の多様化に対応すべく既存の枠にはとられない新しい都市空間を提案した。

東雲キャナルコート CODAN

東京臨海部の工場跡地開発で、敷地中央6街区を賃貸住宅、外周7街区を公共・商業施設、民間分譲とする土地利用である。高層住居誘導地区と街並み誘導型地区計画の導入により、一団地型とは異なる先進的な高密都市空間を実現している。新しい都心居住を提案する「まちなみ街区企画会議」や「デザイン会議」を開催して、街区毎に建築家チームが設計を担当した。デザインガイドラインを基本としながら自由な発想や提案を採用し、新しい住宅像を打ち出した。

「都市らしさ」を目指し、動線に沿って板状高層住棟を配置して街区型のまちなみを形成、300%を超える高容積を実現した。まちの骨格となる街区中央の歩行者専用空間「S字アヴェニュー」に施設及び各街区の広場、共用部、住棟エントランスが配置され、住戸まで繋がる開かれた立体的な街を形成している。S字アヴェニューは直行する緑道（広場）を通じて、運河や街区道路などの都市の基幹空間に連続している。

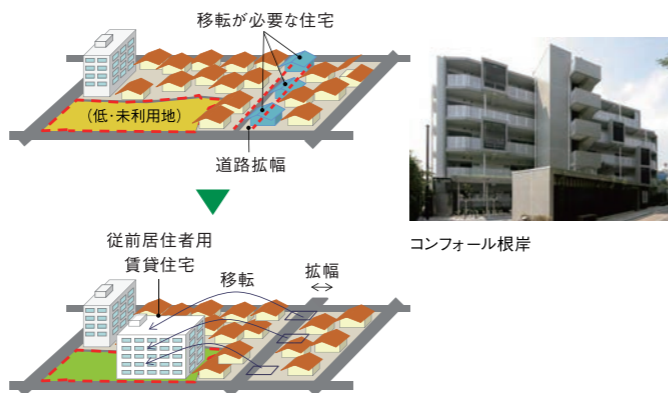


街並み形成と空地確保の考え方



密集市街地整備

地震時に大規模な火災の可能性のある密集市街地において、地方公共団体等と連携のもと、土地区画整理事業等による土地建物の再編や共同建替え、防災公園街区整備事業、従前居住者用賃貸住宅の建設・管理などを実施しており、様々な手法で防災性の向上、住環境改善等を図る住宅市街地整備に取り組んでいる。



民間誘導 デザインガイドライン

まちづくりにおいては、自治体、民間事業者、地域住民等さまざまな利害関係者が相互にまちの将来像を共有することが重要となる。景観（デザイン）ガイドラインを活用して、良好な都市デザインを誘導することにより、各開発主体とともに開発されたまちの価値を将来に渡って持続させる取り組みを実施している。デザインにより街のイメージを明確にし、事業全体の価値向上を図っている。また、外部より専門家を招へいして都市デザインチームを組織し、より質の高い都市デザインに取り組んだ。

西新井駅西口地区

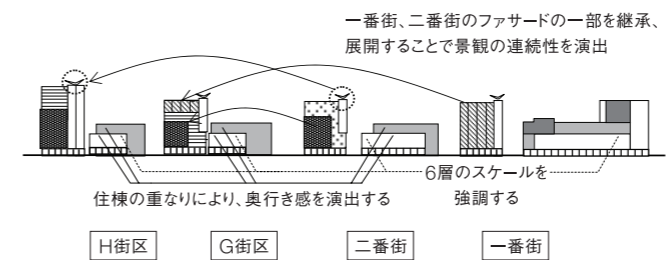
駅前の大規模工場の移転に伴い、土地利用転換による道路・公園の整備、代替地の活用により関連街路事業を促進し、周辺密集市街地の防災性の向上を図った。土地の取得後に土地譲渡及び民間供給支援型賃貸住宅制度により民間事業者の住宅供給を支援した。景観デザインガイドラインの策定により、地区全体の整備方針や街区単位での基本方針、街並み形成のための景観イメージの設定などを行い、良好な住宅ストックの形成による持続可能な地域社会を再構築して、生活支援施設の誘致、地域イメージの向上に寄与しており、周辺地域と一体となった防災まちづくりを実現した。

地域を分断していた大規模敷地を小規模の矩形街区に再編した。駅と公園を結ぶ対角線の街路が地区のシンボル景観となっている。街区は対角線により分割され、個性的な空間を形成している。

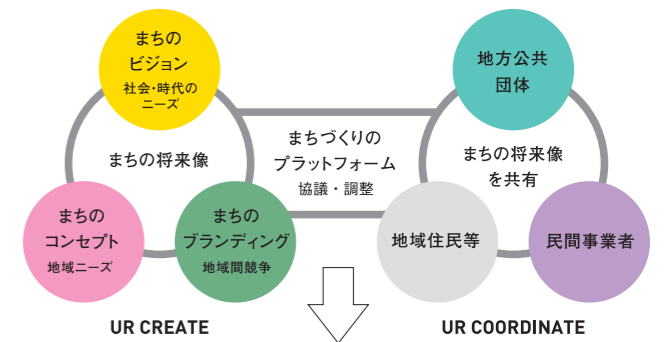
ハートアイランド新田

都心から10km圏内の隅田川と荒川に囲まれたエリアに位置している。20haという広大な工場跡地に新たな橋や道路、公園、学校と共に整備した。川岸を幅広く盛り土する「スーパー堤防」との一体的な街づくりにより、水辺環境を活かした景観・環境に配慮した都市型住宅市街地を形成している。UR賃貸住宅で初の「環境共生住宅」の認定を取得した。また、地区全体として川沿いにふさわしい景観形成に向けたデザインガイドラインを策定するとともにデザイン会議を開催し、民間事業者との連携による一体的なまちなみを整備するなど、まちづくり全体をコーディネートした。

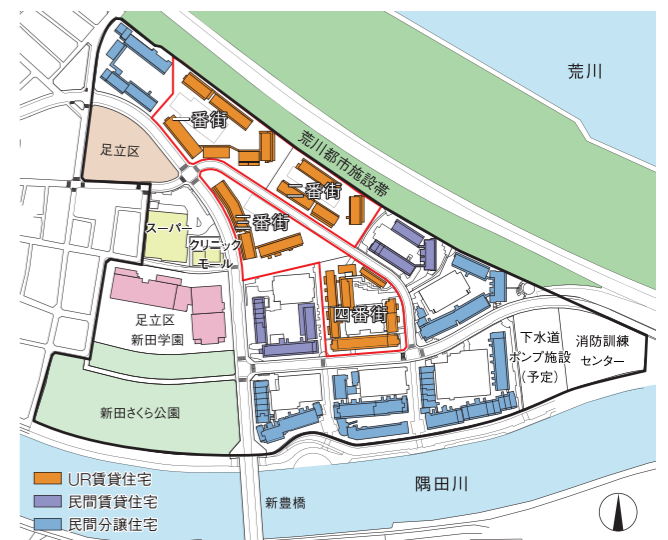
周辺の市街地と荒川・隅田川を結ぶ歩行者動線のネットワーク化を図るとともに、これらを「景観軸」として位置付け、連続的で一体感のある街並みを形成している。幹線道路及び主要な歩行者専用道路の交差点を「街角」として景観拠点に位置づけ、賑わいの創出と美しい都市空間形成に努めた。また、既成市街地や各方面から地区への導入部を「まちの顔」として景観拠点とした。



遠景の街並み/景観の連続性
地区を印象付ける遠景の形成を図った。隣接する街区のファサードデザイン等の一部を継承することにより、景観の連続性を演出している。



景観ガイドライン
都市デザインの考え方を具体的に示し良好な景観を誘導するための手引き



荒川上空より地区全体を望む