

コンフォール根岸 (密集市街地における従前居住者用賃貸住宅の整備)

[応募者] 氏名：石渡廣一 勤務先名：独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部 勤務先住所：東京都新宿区西新宿 6-5-1
 氏名：堀江 達 勤務先名：株式会社 環総合設計 勤務先住所：東京都文京区本駒込 5-4-7
 連絡先（勤務先） 都市再生機構東日本都市再生本部設計部(担当者:池田) TEL 03-5323-0765 FAX03-5323-0443 E-mail: s-iked@ur-net.go.jp

●地域性への配慮事項

コンフォール根岸は東京都台東区の密集市街地に位置し防災区画道路整備と、道路整備に伴う従前居住者用賃貸住宅の整備を併せておこなう密集市街地整備事業である。
 区画整理事業の手法により区有地を活用することで土地の再配置を行い、行き止まり道路の解消と道路拡幅を図った。また、事業に伴い移転の必要となる借家人等の移転先を確保するため、従前居住者用賃貸住宅(コンフォール根岸)を、防災や景観、環境に配慮しつつ、既存の下町風情やコミュニティーを大切にしながら丁寧に整備した。

●作品の概要

地区名：コンフォール根岸
 所在地：東京都台東区根岸三丁目
 敷地面積：766.73 ㎡
 延床面積：1454.18 ㎡
 用途：共同住宅 34 戸
 構造階数：鉄筋コンクリート造 5 階建 1 棟
 事業者：(独法)都市再生機構 東日本都市再生本部

設計者：株式会社 環総合設計

●作品の特徴

- 1 密集市街地の改善
 ◇地区の課題
 当該地区は、戦災を免れたことから下町情緒があるものの防災上の密集市街地特有の課題があった。
 ① 狭小敷地が多く老朽化した木造住宅が多い
 ② 幅員 3m 未満の道路や行き止まり道路が多い
 ③ 高齢の借家人が多く居住している
- ◇整備方法
 都市再生機構は台東区からの協力要請を受け、以下の手法により密集市街地の整備・改善を行った。
 ① 区画整理事業による土地の再配置
 土地区画整理事業により区有地を活用した土地の再配置をおこない、道路用地と従前居住者用賃貸住宅用地を確保し、行き止まりの解消と道路拡幅を行った。
 ② 従前居住者用賃貸住宅(コンフォール根岸)の整備事業に伴い地区外へ移転の困難な多数の高齢借家人等のために、都市機構が従前居住者用賃貸住宅を整備することで移転先を確保した。

2 コンフォール根岸の整備

- ①防災・安全
 ・歩道状空地や街路樹による歩行者空間の整備
 ・ソーラーパネルを電源とした非常時の屋外照明
 ・エレベータを設置し敷地内・外のバリアフリー化
- ②景観
 ・下町の雰囲気を生かした「格子デザイン」の採用
 ・通りに沿って平屋のエントランス棟の配置
 ・景観に配慮した照明計画
- ③環境
 ・周辺地域と連続した緑のネットワーク化
 ・屋上緑化と壁面緑化による緑化の推進
 ・「玄関小窓」による風が抜ける住戸プラン
- ④コミュニティー
 ・コミュニティーに配慮した「廊下ベンチコーナー」の設置
 ・玄関ポーチに植木鉢が置けるベンチの設置
 ・歩道上空地にちょっと休めるベンチの設置



■密集市街地の状況



整備前：行き止まり道路が多い

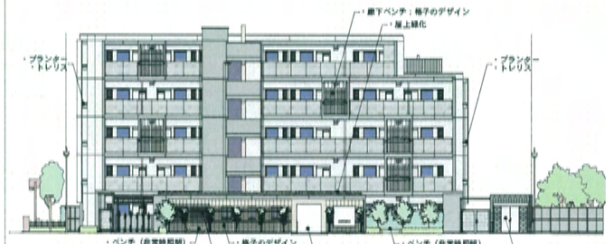


整備後：行き止まり道路が解消

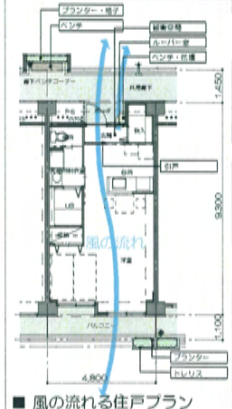
■区画整理事業による土地の再配置



■配置図



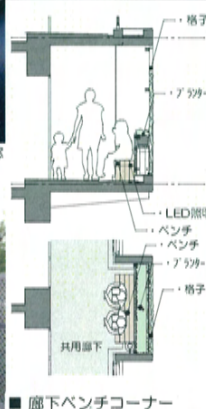
■道路側立面図



■風の流れる住戸プラン



■ポーチ内ベンチ・換気用窓



■廊下ベンチコーナー



■道路側ファサード(夜)



■エントランス棟(昼)ベンチ・格子



■防災広場側ファサード(アラカテ・トリス)



■屋上緑化・坪庭