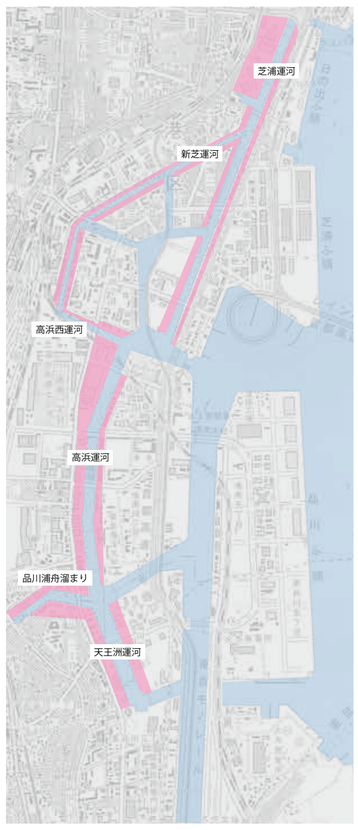
東京都心運河沿いの土地利用と建築
ー京浜運河沿い街区を事例にー

Y10037　眞崎琢也
指導教員　前田英寿　副査　桑田仁

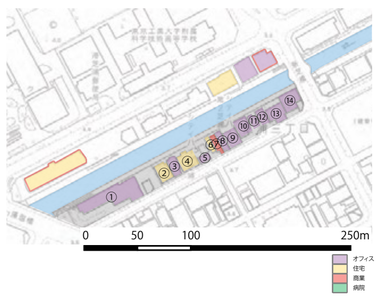
調査編

京浜運河沿い街区の調査と分析



京浜運河を事例に運河沿い街区の土地利用と建築を調査して、それらをまとめたデータシートを作成し分析を行った。対象の芝浦港南地区は大部分が埋め立てによりできている。現在土地利用の転換が急速に発達しており、対象の運河沿い街区も大規模な開発が行われている。一方、舟運などの流通機能を中心に発達してきた歴史がありその風情が今もなお残されている建物も多く残されている。今後も大規模な土地利用の転換が進むと推測し、このような新旧の建物の入り混じる中で運河に面しているという特徴を生かした土地利用が必要だと考えた。

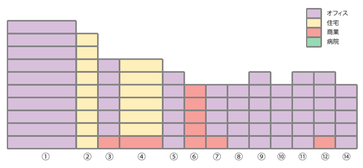
新芝運河　街区4



奥行(m)	間口(m)	街区面積(奥行×間口m²)
23	255	5865

用途地域	建蔽率	容積率
準工業地域	60%	400%

	用途	構造	階数	築年数
①	オフィス	SorRC造	10	昭和37年5月竣工
②	住宅	RC造	9	平成17年2月竣工
③	オフィス	SorRC造	7	昭和32年3月竣工
④	住宅	RC造	7	昭和31年4月竣工
⑤	オフィス	SorRC造	6	昭和35年1月竣工
⑥	オフィス	SorRC造	5	昭和38年12月竣工
⑦	飲食店	SorRC造	5	
⑧	1階飲食店　2～5階オフィス	SorRC造	5	昭和26年竣工
⑨	オフィス	SorRC造	6	
⑩	オフィス	SorRC造	6	
⑪	オフィス	RC造	7	昭和42年8月竣工
⑫	オフィス	SRC造	6	
⑬	オフィス	SorRC造	7	昭和36年竣工
⑭	オフィス	SorRC造	5	昭和36年7月竣工



魅力的な水辺空間を生む要素

国内外の運河沿い再開発事例の川の歴史、開発が行われた経緯、運河と建築の関係を調査した。その調査結果から魅力的な水辺空間を生む要素をまとめた。

建築

- 歴史的建造物の保全、復元
- 水辺側のオープンテラス
- 水辺を意識した外装
- 河川を眺望できる場
- 公共施設

小野川

サンアントニオ川

護岸・遊歩道・堤防

- ネットワークの整備
- 緑豊かな空間づくり
- 階段、段差、ベンチの活用
- オープンテラス・休憩所の確保
- 街灯、広告版、案内板のデザイン
- スーパー堤防

道頓堀川

住吉入江

行政の動き

- 道路の地下化
- デザイン、高さの統一

清渓川
（復元前）

清渓川
（復元後）

護岸・遊歩道・堤防

- 水質の改善、向上
- 生態系の確保
- 船着場の整備
- 舟運を用いたイベントの企画

源兵衛川

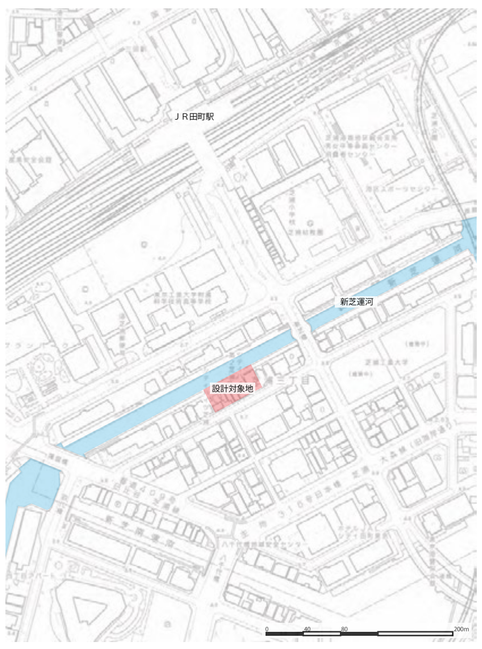
新河岸川

設計編

設計対象敷地

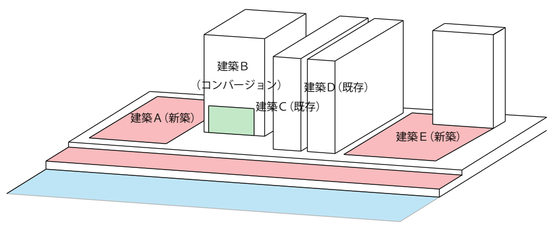
対象地の周辺の特徴としては田町駅に近く、駅からオフィスへ向かう人々や学生で人通りが多いというのが挙げられる。また建物の特徴は中層のマンションやオフィスビルが建ち並び、その中に駅から近いという立地を生かした飲食店などの店舗がある。遊歩道はベンチを設置するなどの整備がされており、これらを休憩に利用している人々が見受けられる。

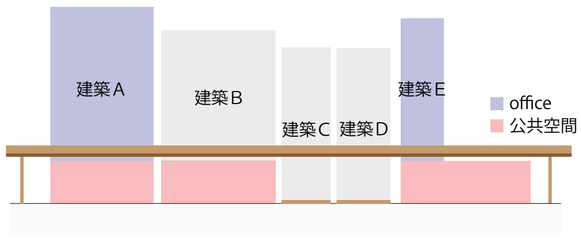
一方で建物は水辺への意識が薄く遊歩道を含めた水辺空間は建物の裏側になっていると感じた。またこれらの建物は比較的古いまま残されている。それはこの地域の街区、画地が小規模で細かく大規模な再開発がしづらいことからだと推測した。



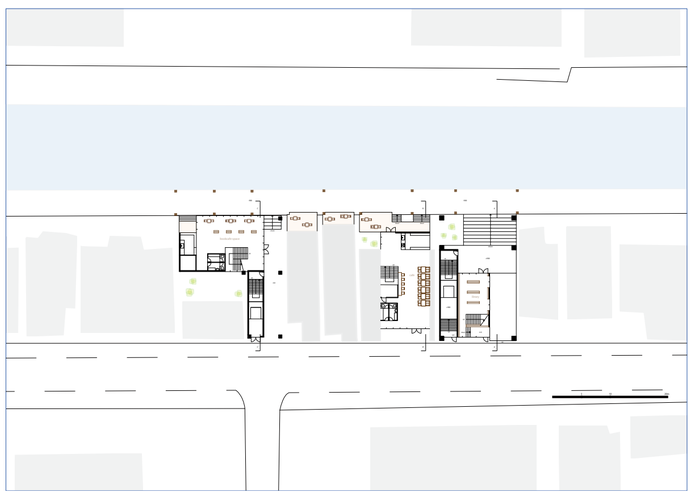
コンセプト

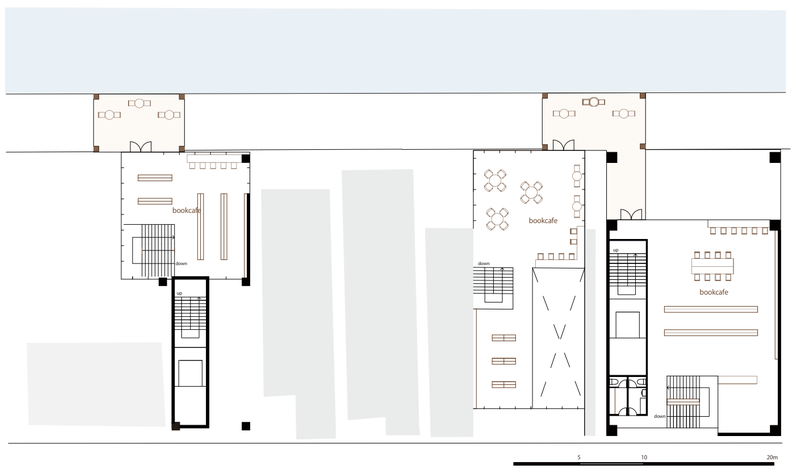
街区の一部を新築・コンバージョンし、既存の建築を含めて運河側に人々を惹きつける計画を行う。現在住んでいる周辺住民、オフィスワーカーや学生に加え新たに安らぎや賑わいを求めに訪れたくなるコミュニティ空間を設計する。



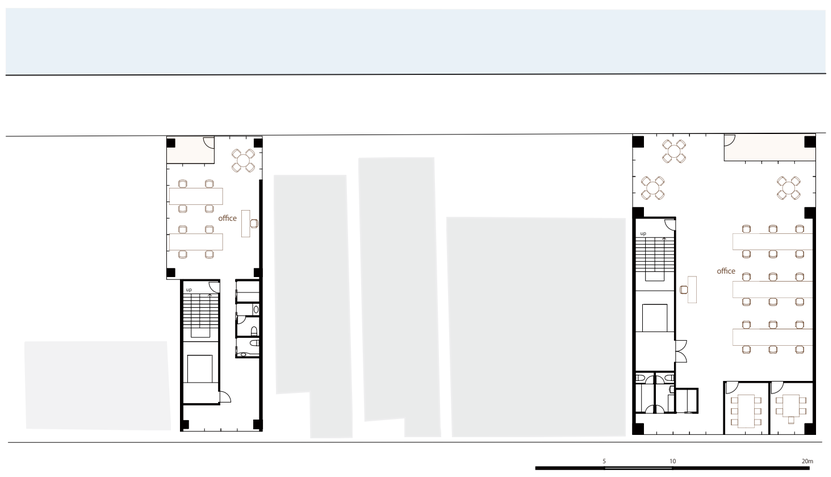


対象地の建築Ａ及びＥは同時にオフィスビルを設計するとし、遊歩道を含めたコの字型の対象敷地で運河に人々を惹きつける計画をする。建築Ｂは空き倉庫になっている 1、2 階をコンバージョンする。それぞれの低層階は公共空間（ブックカフェ）とし、遊歩道に屋根を設けることで建築間の移動を可能にさせ運河側に人の流れを生む。低層階で飲食店を経営している建築Ｃ及び建築Ｄは既存のままとし、運河側にオープンテラスを設け運河側に商業展開できるようにする。新築の容積率は都市計画上限の 400%とするが周辺環境を考慮し建築Ａ, Ｅ間で容積移転できることとした。


配置図兼 1 階平面図

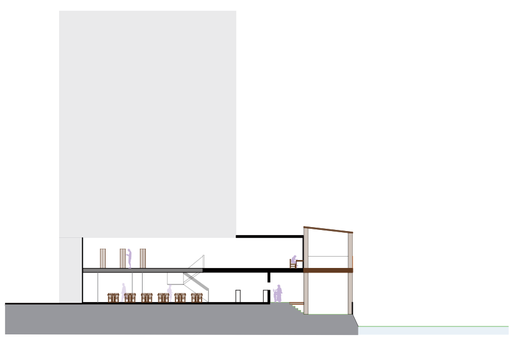


2 階平面図



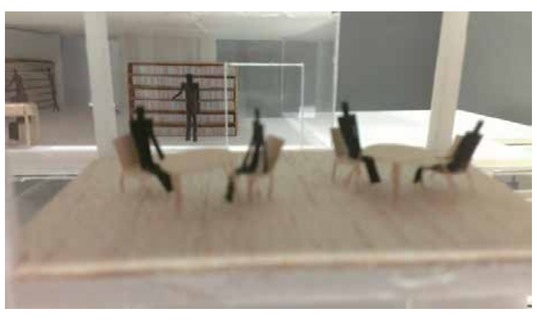
基準階階平面図

AA′断面図


BB′断面図

CC′断面図

立面図（運河側）



参考文献

東京都 2500 デジタル白地図 [（株）ミッドマップ東京]
川からの都市再生ー世界の先進事例からー [財団法人　リバーフロント整備センター編]
世界の SSD100　都市持続再生のツボ [東京大学 cSUR-SSD 研究会]
日本河川・流域ネットワーク HP[http://jp.a-rr.net/jp/projects/overseas/]
三島市 HP[http://www.city.mishima.shizuoka.jp/]
とんぼりリバーウォーク HP[http://www.tonbori.jp/]
川越観光ブログ HP[http://ton-q.at.webry.info/200903/article_16.html]
桑名　住吉入江エンジニア・アーキテクト協会 HP[http://www.engineer-architect.jp/]
港区基本計画芝浦港南地区版計画書 [港区芝浦港南地区総合支所]