東雲キャナルコート中央ゾーン

Shinonome Canalcourt Center Zone

所在地/東京都江東区東雲1丁目

建築主/独立行政法人 都市再生機構

東京建物株式会社

設計者/独立行政法人 都市再生機構

株式会社 山本理顕設計工場

株式会社 伊東豊雄建築設計事務所

株式会社 隈研吾建築都市設計事務所

株式会社 アール・アイ・エー

株式会社 山設計工房

株式会社 設計組織ADH

有限会社 ワークステーション

株式会社 スタジオ建築計画

株式会社 山本・堀アーキテクツ

有限会社 オンサイト計画設計事務所

施工者/三井住友建設株式会社

株式会社 鴻池組

大日本土木株式会社

戸田建設株式会社

五洋建設株式会社

株式会社 錢高組

前田建設工業株式会社

株式会社 間組

株式会社 長谷エコーポレーション

株式会社 淺沼組

株式会社 ナカノフドー建設

西武建設株式会社

東急建設株式会社

株式会社 大林組

株式会社 フジタ

株式会社 福田組

竣工日/2005年3月24日

Location / Kouto-ku, Tokyo

Owners / Urban Renaissance Agency

Tokyo Tatemono Co. Ltd.

Architects / Urban Renaissance Agency

Riken Yamamoto & Field Shop

Toyo Ito & Associates, Architects

Kengo Kuma & Associates

Research Institute of Architecture

Yama Architects & Partners

ADH Architects

Workstation

Kenchiku Design Studio

Yamamoto Hori Architects

Studio On Site

Contractors / Sumitomo Mitsui Construction Co., Ltd

Konoike Construction Co., Ltd

Dai Nippon Construction

Toda Corporation

Penta-Ocean Construction Co., Ltd

The Zenitaka Corporation

Maeda Corporation

Hazama Corporation

Haseko Corporation

Asanuma Corporation

Nakano Corporation

Seibu Construction Co., Ltd

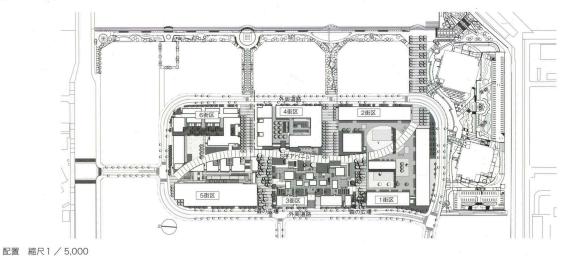
Tokyu Construction Co., Ltd

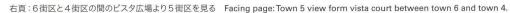
Obayashi Corporation

Fujita Corporation

Fukuda Corporation

Completion Date / March 24, 2005









東側全景 East view. 6街区を見る View of town 6.





S字アベニューより見る View from the S-line avenue.



1 街区より見る View from the town 1.



S字アベニュー View of the S-line avenue.



◆1街区

建築概要

敷地面積 9,221.41m2

建築面積 5,938.42m2 延床面積 50,215.43m2 階数 地下1階 地上14階

構造 鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造

施工期間 2001年3月~2003年7月

仕上げ概要

外部仕上げ

屋根/アスファルト外断熱防水の上コンクリート押さえ 外壁/コンクリート打ち放しの上撥水材 スチールルー バー 開口部/アルミサッシ 外構/PC平板ブロッ ク 300×300mm

設備概要

空調 方式/空冷ヒートポンプ方式 熱源/電気(住 戸床暖屋は温水

衛生 給水/ポンプ圧送方式(1,2階一部は直結方 式) 給湯/局所式熱源:24号ガス給湯暖房機 排 水/単管式排水用特殊継手による合流式(住戸は排水 ヘッダー方式)

電気 受電方式/22kV特高受電方式 住戸部:借 室電気室より供給 共用部:自家用キュービクルより供 給 設備容量/2,000kVA 予備電源/非常用発電 機(ディーゼル式 250 kVA)

防災 消火/住戸部:住宅用消火器 共同住宅用ス プリンクラー 共用部:消火器 連結送水管 屋内消 火栓 泡消火設備 排煙/自然排煙

その他 自動火災報知設備 共同住宅用自動火災報 知設備(総合操作盤対応) 非常放送 誘導灯 非接 触キーによるオートロックシステム光ファイバーによる構 内LAN 太陽光発電

◆ 2街区

建築概要

敷地面積 7,076.03m2

建築面積 4,719.24m2 延床面積 35,465.90m2

階数 地下1階 地上14階 塔屋1階

構造 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造

施工期間 2001年3月~2003年7月

仕上げ概要

外部仕上げ

屋根/アスファルト防水 押さえコンクリート 外壁/ コンクリート打ち放し フッ素樹脂塗装 開口部/アル ミサッシュ 外構/舗装 PC擬石平板 透水コンク リート 花崗岩 イペ材 グレーチング

設備概要

空調 方式/空冷ヒートポンプパッケージ方式

衛生 給水/住戸:加圧給水方式 共用:直結給水 方式 保育園:增圧直結給水方式 給湯/局所式給 湯方式(ガス瞬間式湯沸器・電気温水器)排水/住戸: 屋内合流・直放流方式 店舗・保育園:排水槽一時 貯留ポンプアップ放流方式

電気 受電方式/東京電力借室電気室方式(特別高 圧22,000V引込) 設備容量/1,500kVA 契約電 力/戸:5kVA·6kVA 予備電源/非常用発電機 250kVA

防災 消火/スプリンクラー設備 泡消火設備 連結 送水管 排煙/機械排煙 自然排煙 その他 雨水再利用設備 LAN設備

◆3街区

敷地面積 8,625.02m2

建築面積 5,217.60m2 延床面積 40,659.66m2

階数 地下1階 地上14階

構造 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 施工期間 2002年2月~2004年3月

仕上げ概要

外部仕上げ

屋根/改質アスファルト防水(外断熱工法)の上押さえ コンクリート 外壁/コンクリート打ち放し補修の上撥 水材 開口部/アルミサッシ 外構/舗装:PC擬石 平板 透水コンクリート 花崗岩 600×600mm 角 PC平板イペ材 グレーチング その他:SUS製蛇籠プ ランター SUS製円形プランター

設備概要

空調 方式/空冷ヒートポンプパッケージ方式

衛生 給水/住戸:加圧給水方式 共用:直結給水 方式 給湯/局所式給湯方式(ガス給湯暖房機24号 一部電気温水器) 排水/単管式排水用特殊継手に よる合流式 住戸:排水ヘッダー方式

電気 受電方式/東京電力借室電気室方式(特別高 圧22,000V引き込み) 設備容量/725kVA 予備 電源/非常用発電機(250kVA)

防災 消火/住戸:住戸用消火器 共用:屋内消火 栓設備連結送水管 泡消火設備 連結散水設備消火 哭 排煙/白然排煙

その他 自動火災報知設備 共同住宅用自動火災報 知設備 非常コンセント 誘導灯 ゴミ貯留機 (17m², 12m²各1台) 住棟LAN設備

◆4街区

建築概要

敷地面積 7,659.06m2

建築面積 5,037.80m2 延床面積 35,884.20m2 階数 地下1階 地上14階

構造 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造

施工期間 2002年2月~2004年3月

仕上げ概要

外部仕上げ

屋根/アスファルト防水(外断熱工法)の上押さえコンク リート 屋上緑化 外壁/コンクリート打ち放しの上 水性アクリルシリコン樹脂仕上げ アルミルーバーパネ ル 開口部/アルミサッシ アルミルーバーパネル 外構/ウッドデッキ(イペ材) 磁気質300角タイル

空調 方式/空冷ヒートポンプパッケージシステム

衛生 給水/住宅:加圧給水方式 共用:直結給水 給湯/局所的給湯方式(24号ガス給湯暖房機 一部 電気温水器) 排水/単管式排水用特殊継ぎ手による 合流式 住宅:排水ヘッダー方式

電気 受電方式/東京電力借室電気室方式(415V引 き込み) 設備容量/675KVA 予備電源/ディーゼ ルエンジン容量 219.8KVA

防災 自動火災報知器 避雷針設備 屋内消火栓 連結送水管 泡消火 スプリンクラー設備 誘導灯 排煙 自動排煙+機械排煙

その他 雨水再利用設備 LAN設備 ごみ処理機 (15m³·10m³各1台)

◆5街区

建築概要

敷地面積 7,739.18m

建築面積 5,403.49m2 延床面積 40,988.82m2 階数 地下1階 地上14階 塔屋1階

構造 高層棟:鉄筋コンクリート造 低層棟 鉄骨造 施工期間 2003年6月~2005年3月

仕上げ概要

外部仕上げ

屋根/高層棟:外断熱アスファルト露出防水 低層棟: 外断熱アスファルト防水 押さえコンクリート 外壁/ 高層棟:吹き付けタイル塗装一部50mm角タイル貼り 低層棟:吹き付けタイル塗装 一部アルミスパンドレル

開口部/高層棟・低層棟:アルミサッシ 外構/人 工地盤:舗装レンガブロック敷き 着色PC平板 ウッ ドデッキ ベンチ その他/舗装 PC凝石平板 透水コ ンクリート 花崗岩 イペ材 グレーチング 植栽:シラ カシ エゴ アキギレ イヌシデ サクラ ほか

空調 AC実装(居室のみ)

衛生 給水/加圧給水方式(受水槽1基) 給湯/局 所給湯(TES, 床暖, バス乾実装) 排水/合流方式 電気 受電方式/専有:東電借室より供給 共有:自 家用電気室より供給 設備容量/6,600kVA 契約 電力/自家用:240kW 住戸電灯最大60A 予備電

防災 消火/住戸消化器 共用住宅用スプリンクラー 連結送水管 移動式粉末消火器

◆6街区

建築概要

敷地面積 7,772.23m²

建築面積 5,393.42m2 延床面積 37,273.79m2 階数 地下1階 地上14階 塔屋1階 構造 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造

施工期間 2003年3月~2005年3月

仕上げ概要

外部仕上げ

屋根/アスファルト防水外断熱工法 押さえコンクリー ト 外壁/PCコンクリート下地処理の上ランデックス コート塗布 ALC板下地処理の上合成樹脂エマルジョ ン塗料塗布 開口部/アルミサッシ スチール建具 ステンレスサッシ

空調 方式/空冷ヒートポンプエアコン

衛生 給水/加圧給水ポンプユニットによる加圧給水 方式 給湯/ガス湯沸器による個別給湯方式 排水 /汚水・雑排水合流式

電気 受電方式/400V受電方式 設備容量/ 456kVA 契約電力/241kVA 予備電源/非常用

防災 消火/屋内消火栓設備 駐車場:泡消火設備 排煙/自然排煙+機械排煙

その他 ごみ処理設備

東雲キャナルコートは、都市再生機構が取り組んだ、臨海部大規模 工場跡地の土地利用転換プロジェクトである。辰巳運河と晴海通りに はさまれた約16.4haの敷地において、都心居住のリーディングプロジェ クトとして、「団地」ではなく「街」をつくろうというコンセプトで取り組まれ たもので、その中央ゾーン(約4.8ha)が審査の対象となった。

中央ゾーンのまちづくりにあたっては、まず各界のオピニオンリーダー による「まちなみ街区企画会議」によって新しい都心居住の実現に向け たコンセプトが提案され、その提案を、本プロジェクトを担当した建築 家チームやデザイナーで構成される「東雲デザイン会議」が受け、その 会議が検討・策定したまちづくりの指針を示す誘導型の「デザインガイ ドライン」に基づいて計画・設計が進められた。担当したのは、プロポー ザル方式で選定された6つの建築家チームである。

本プロジェクトが評価される点のひとつは、このような計画・設計の プロセスを経て展開された複数の建築家グループのコラボレーションに ある。また、「デザインガイドライン」に基づき「街並み誘導地区計画」が 策定されたことも、魅力のある集住空間の実現に功を奏している。

対象地区は容積率400%の第二種住居地域である。近年の傾向か らすればタワー型の超高層住宅形式が採られるところだが、集住空間 としてまとまり感を持ち、多様で魅力的な景観や屋外空間の形成を目指 して、高層住棟形式が採用された。高密度な集合住宅空間を快適にす るためのデザイン上の工夫として、南北軸住棟・中廊下形式・ツインコ リドール(吹き抜けをはさんだ対面廊下)形式等を組み合わせることに 加えて、住棟に「ヴォイド(空間)」を開けることが共通テーマとされた。 この空間的な工夫が、共用廊下に光や風を取り込むだけでなく、外観 の表情を豊かにするとともに、高密度に配置された住棟の圧迫感を緩 和することに貢献している。また、建築低層部と屋外空間を一体的に「地 形」として捉えるコンセプトでランドスケープデザイン(造園デザイン)が 行われ、質の高い公共空間の実現に成功している。

都心居住ならではの多様なライフスタイルに対応するため、固定的な nLDKのプランから脱却し、さまざまな企画型住宅の他、SOHO (Small Office Home Office)や在宅ワーク型住宅等も用意し、多様なライフ スタイルに対応する住空間を形成している。コミュニティ形成を重要な コンセプトにしているが、将来、それがどのように形成され維持されるか に、当該事業の長期的な評価がかかっている。現段階では、入居希望 者も多く、入居者の評価も高いことなど、賃貸住宅のブランド化に成功 していると判断できる。

この作品は、異なった設計・施工グループによる6群の建築からな るもので、他の作品と同一の俎上で評価することはできないと判断し た。しかし、評価に値する成果を得た都市再開発であることから特別 賞とした。

Shinonome Canal Court is a land-use conversion project on a large former factory site on the seafront undertaken by the Urban Renaissance Agency. Conceived as a leading-edge project to provide centrally-located housing on a site of approximately 16.4 hectares sandwiched between Tatsumi Canal and Harumi Avenue, it was based on the concept that it should be a "neighborhood" and not a "housing project". The center zone (of approximately 4.8 hectares) was considered for the BCS Prize.

針生承一

Kunihiro Narumi

Shoichi Haryu

可児才介 Saisuke Kani

With respect to the community development in the center zone, a "Townscape Block Planning Council" made up of influential persons from various fields proposed concepts for realizing a new centrally-located residential environment. The "Shinonome Design Council" made up of architectural teams and designers responsible for this project took those proposals and developed design guidelines for community development. Planning and design then proceeded on the basis of those guidelines. Six teams of architects chosen by a proposal-type competition were in charge.

One of the commendable things about this project is the way the different architectural teams collaborated in the planning and design process. The establishment of a "Townscape Guidance District Plan" based on the design guidelines also contributed to the realization of attractive residential spaces.

The area in question is a category-two residential district with an FAR of 400%. The trend in recent years has been to build super highrise residential towers under such circumstances, but the objective in this case was the formation of landscapes and outdoor spaces that are diverse, attractive but have a sense of unity. It was decided therefore to adopt a high-rise housing form. Design measures taken to assure pleasant highdensity residential spaces included not only the combining of various forms such as blocks oriented north-south, blocks with a middle corridor, and blocks with twin corridors (corridors facing each other across a multilevel space), but the opening of "void" spaces in the apartment buildings. Such spatial devices not only introduce light and fresh air into common corridors but give the exteriors of buildings greater variety and help mitigate the oppressiveness of a high-density residential environment. In designing the landscape, the lower levels of the buildings and the outdoor spaces were regarded as parts of a single "topography"; the results were public spaces of high quality.

It was decided to eschew conventional unit types with nLDK plans ("n" being the number of individual bedrooms, and "LDK" being the living, dining and kitchen spaces) so that the units might better suit the diverse lifestyles that a centrally-located residential environment would need to accommodate. SOHO (small office home office) units and housing units for people who work at home were provided as well as certain pre-planned types of housing units. The formation of a community was an important planning concept; the long-term evaluation of this project will depend on how such a community forms and is maintained in the future. At present, many are hoping to get in, and most occupants think highly of the units. The people behind the enterprise have been successful in giving the project a desirable image.

Being six clusters of buildings by different groups of architects and builders, this cannot be judged by the same standards as other works. However, the results of this urban redevelopment project are commendable and have been judged worthy of the special BCS Prize.