

ののあおやま民活棟

NONO AOYAMA

No. 05-076-2023作成

新築／外構・景観
集合住宅／飲食／その他

発注者	青山共創、東京建物、三井不動産、三井不動産レジデンシャル	カテゴリー				
設計・監理	KAJIMA DESIGN デザイン監修:隈研吾建築都市設計事務所 ランドスケープデザイン監修:ランドスケープ・プラス	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO ₂ 技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術／FB	
施工	鹿島建設	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携	
		I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

100年先を見据えた自然回帰のまちづくり

都心に憩いの森を創出

老朽化した都営住宅団地を東京都が高層・集約化して建て替えることで創出した土地に民間活力を生かして複合施設を開発・運営する都の公募提案型の官民連携事業である。計画地は都内有数の商業地である表参道と裏原宿と呼ばれる住商混在した中低層エリアの境界に位置する。明治神宮・神宮外苑・青山霊園など大規模緑地が周囲に点在する一方で、日常的に地域住民が憩える緑地空間が少ないエリアのため、青山本来の大地を再生し身近に自然を楽しめる場づくりを目指した。大規模な緑地を中心に建物と自然を一体化させ、100年先を見据えた自然回帰のまちづくりを目指した。

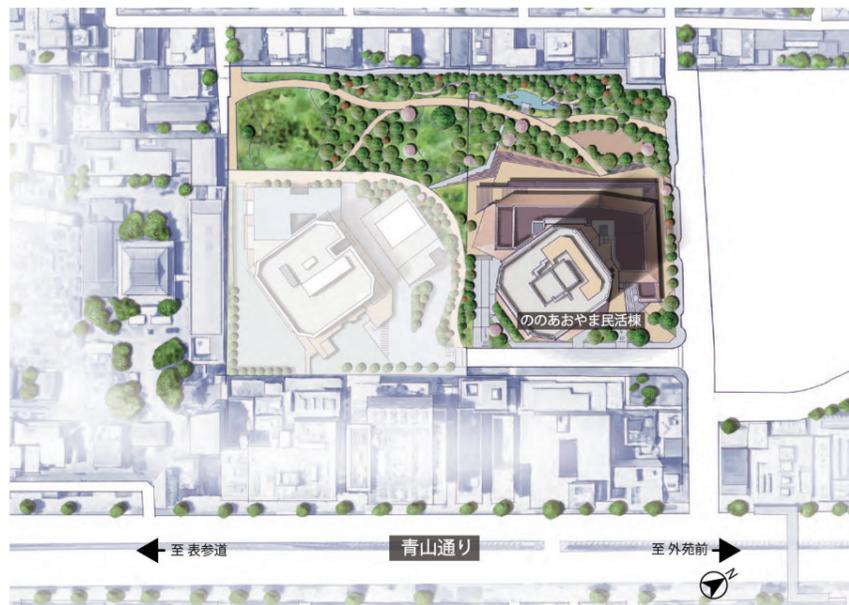


西側より全景

森や自然環境との調和

緑地は、隣接する都営住宅、区立児童遊園の3敷地を横断し、ひとつの連続した大きな「森」とするべく多岐に渡る協議を行い実現した。

「森」の中に佇む建物は、高層棟と低層棟の2棟構成とし、高層棟は空へ溶け込む縦方向のミナマルなデザインとした。棟内には229戸の賃貸住宅（5～25階）、49戸のサービス付き高齢者向け住宅（2～4階）が入る。低層棟は店舗、保育所、エリアマネジメントの拠点となる地域交流施設が入居する。多様な用途が同居する中でそれぞれの独立性を保ちながら森との連続性、回遊性を促す空間構成とした。



しばふ



ぶたい



森の小径



ピオトープ



大階段と木製ルーバー

暮らしに寄り添う森

低層棟の店舗は森の商店街をコンセプトとし、飲食、物販が並ぶ森と一体となった賑わい空間となっている。2階にはテラスや大階段を設け、様々な視点で森を楽しめるよう計画した。外壁や屋根は木のマテリアルにこだわり、寸法を微妙に違えると共に緑化を施すなど、「森」と呼応する表現としている。



ぶたいを見下ろすテラス 屋根ルーバーと屋上植栽



青山音ノ会

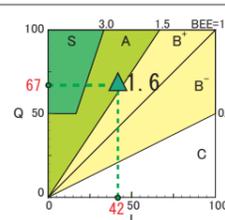


生き物放流

まちと森を育てる

永続的に森を育て活用していくため、地域と事業者が一体となりエリアマネジメント組織「まちづくりののあおやま」を運営している。森の維持管理として年4回協働巡回を行い生育状況や管理上の課題を検討する。また、樹林環境や水辺環境の再生指標となるいきものを設定し、短期及び中期の誘致目標種を定めることで、竣工後の多様性の推移を確認できるよう森の環境モニタリングを実施している。その一方で、地域交流施設にて「森」を中心とした文化・芸術に日常的に触れられる質の高い活動の企画運営や、森を教材とした地元の小学校との連携など、森を継承し実践する担い手を育成するための取組を展開している。

建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価
所在地	東京都港区	Aランク
竣工年	2020年	BEE=1.6
敷地面積	7,895m ²	2016年度版
延床面積	34,821m ²	自己評価
構造	RC造一部S造	
階数	地下1階、地上25階	
	品確法断熱等性能等級 等級4	
	BEI 0.95	



設計担当者	統括：田村慎一／建築：熊沢重人、佐藤知巳、上田研二、吉田匡希、小西弘樹、砂金眞司
構造	河野賢一、太田崇士、佐藤光一、大島稜、廣山剛士、佐藤友佳
設備	大西健一、西田健、酒井達也／外構：ランドスケープデザイン 岩崎哲治
デザイン監修	隈研吾建築都市設計事務所／ランドスケープデザイン監修：ランドスケープ・プラス
主要な採用技術 (CASBEE準拠)	<ul style="list-style-type: none"> Q3. 1. 生物環境の保全と創出（外構緑化、潜在自然植生の活用、せせらぎとピオトープ、エリマネ組織による維持管理） Q3. 2. まちなみ・景観への配慮（自然由来素材の活用、周辺緑地との一体整備） Q3. 3. 地域性・アメニティへの配慮（地域交流施設の整備、地域アメニティへの貢献、視線を遮らない樹木配置） LR1. 1. 建物外皮の熱負荷抑制（高性能ガラス、高断熱性能） LR2. 1. 水資源保護（雨水利用、節水器具・省水型機器の採用） LR3. 2. 地域環境への配慮（グリーンインフラ・ブルーインフラ、風環境シミュレーション）