

高田二丁目地区

東京都都島区東池袋

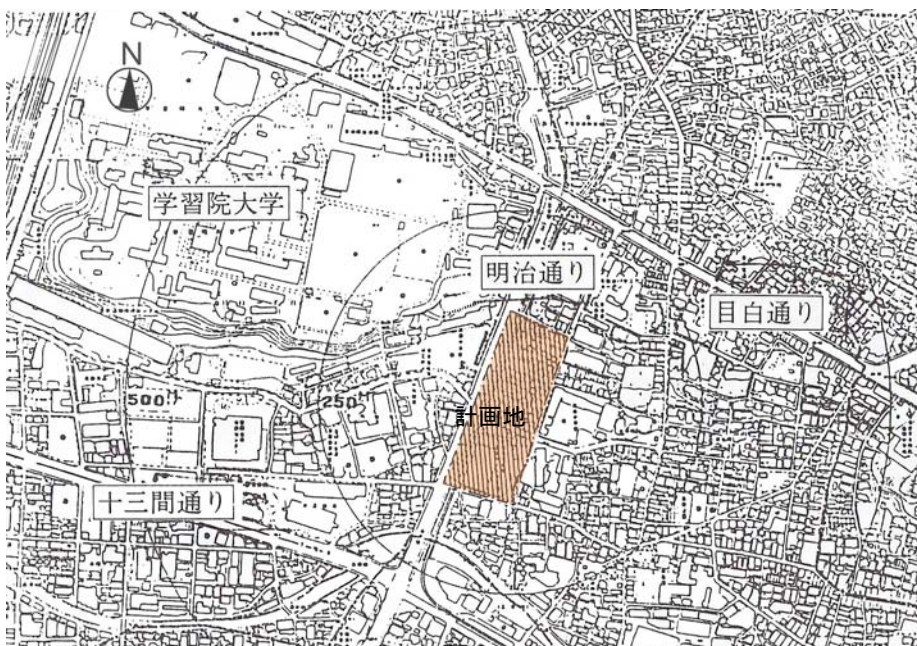
市街地再開発事業

1984



再開発計画素案

位置と地区の概況



開発地区位置図

本地区は環 5-1 (明治通り)に面し、至近距離に補 76(目白通り)、放 7があるなど、幹線道路状況は良く、周辺地区は南傾斜の坂が多い緑豊かな施設環境で、立地条件は相対的に良好でありながら、現状の地区内は低層で老朽化した併用作業所と住宅が混在し、住環境の悪化、防災性の欠如といった多くの問題を抱えている。また商業施設は周辺部に点在するのみで商店街を形成するに至っておらず、地域住民の利便性は劣っており、公共施設の整備状況も区境に立地するためか、豊島区の一般水準より低い。このようにせっかくの好立地が生かされずに抱えている諸問題を、立地特性を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りつつ、解決を図ろうとするものである。

地区の問題点と整備目標

現況と問題点	課題	目標
<p>土地・建物</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路環5-1(明治通り)にめんしているが立地条件を生かしていない。 環5-1沿道の約半分は防火地域であるがほとんど木造建物であり、かつ大部分が老朽化して建替え時期にきている。 住・工の混在が著しく、不適格用途の建物もある。家内工業的な小規模建築物が多く、用途が混在している。 土地の合理的かつ有効的な高度利用がされていない。 地区内に公園・広場がない。 	<p>土地の高度利用と施設の近代化</p> <p>現況の地区特性をいかし、良好な都市型住宅の供給と、作業所・店舗等施設の近代化を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地域性を生かした、快適な都市型住宅の創造。 既存の作業所等の一体化による作業環境の向上。 ショッピングゾーンの誘致による生活利便性の向上。 当街区そのものが周辺部に対する延焼防止帯としての位置づけ。 緑陰に富んだコミュニティープラザと、地域に開かれた集会室の創造。 交通条件の向上を図るための既存道路の拡幅整備。 歩行者の安全確保と、快適な人の流れを生む歩道状空地の確保。 駐車場、駐輪場の充実と的確な配置。
<p>防災</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺は耐火建築化が進んでいるのに、当該地は防火地域にもかかわらず木造建築が密集している。 近接した学習院大学は広域避難場所に指定されており、かつ当該地そのものが周辺部に対し延焼防止帯として位置付けられている。 	<p>防災街区の形成</p> <p>近接した学習院大学は、広域避難場所に指定されており、これとあいまって地域防災環境の強化を図る。</p>	
<p>商業</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺部に近隣型商業施設が不足しており日常生活上不便である。 	<p>コミュニティー施設とオープンスペースの創出</p> <p>住民相互の親睦と交流を活発化し文化的コミュニティ活動の場を創出する。またオープンスペースは可能な限り設けて緑豊かな地域づくりを図る。</p>	
<p>交通</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路巾員のわりに1地区と2地区の間の道路は、通過交通が多く歩行者にとって危険な状態である。 一部私道があるが、狭小で道路としての機能を充分果たしていない。 	<p>交通機能の改善と駐車スペースの確保</p> <p>地域周辺の安全かつ快適な交通条件の向上をはかるため、一部分道路を幅広し、整備改善。</p>	

交通施設の改善と駐車スペースの確保

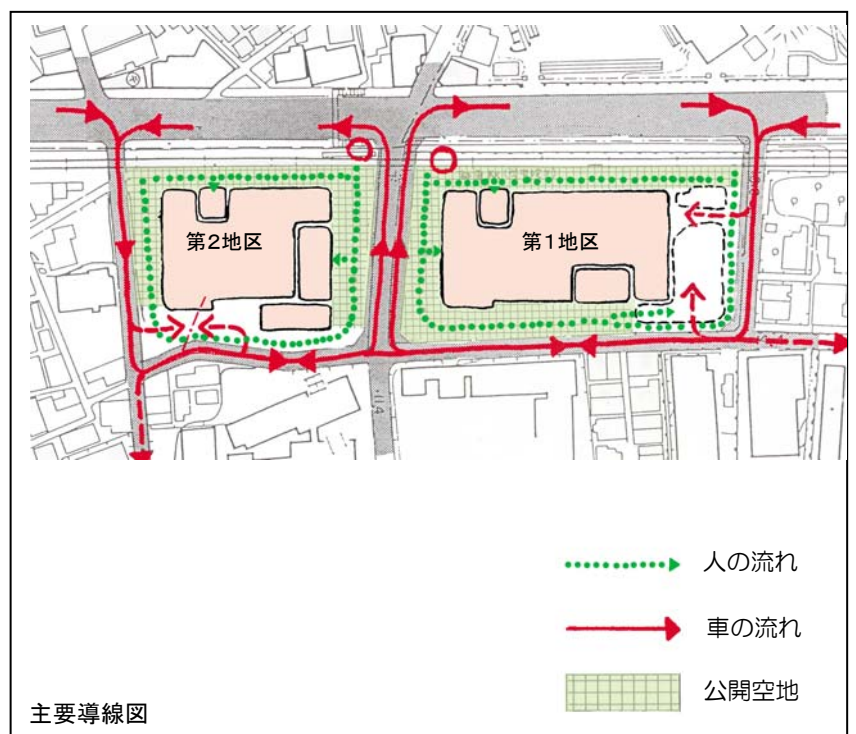
本地区周辺の安全かつ快適な交通条件の向上を図るため、道路整備を改善し交通サービスの改善を図る。

施設建物内には駐車場、駐輪場を充分確保する。

また歩道状空地を積極的に設け、快適な人の流れとたまり場をつくる。

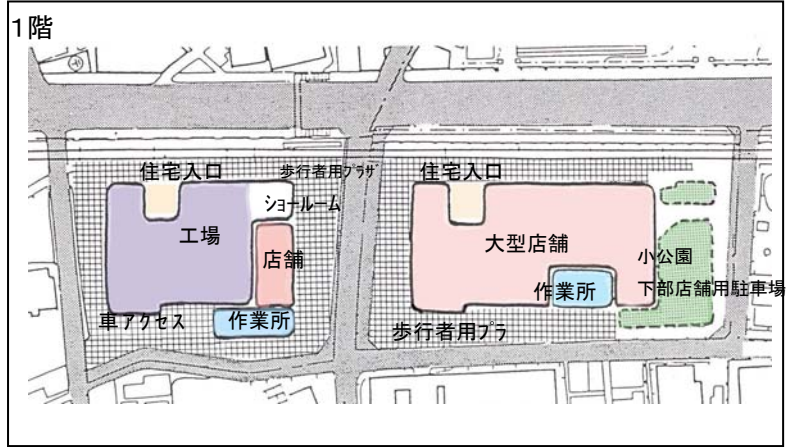
敷地西側に接する明治通り(環5-1)は、都市計画道路として拡幅計画がなされているが、事業年次は未定である。本計画においては拡幅後の整合性を検討し、併せて都市景観に寄与しつつ、周辺部に対する延焼遮断帯として位置付けられるよう計画した。

施設建築物の用途は、最下層を商業施設・業務サービス施設・公共公益施設とし、上層部はすべて良質な都市型住宅の供給を図る



コミュニティ施設と オープンスペースの創出

周辺住宅を含めて、住民相互の親睦と交流を活性化し、文化的コミュニティ活動の場を創出する。オープンスペースを可能な限り設け、豊島区の「緑の保護と育成」に関する要綱に対し、植木や花壇等を配置し緑豊かな地域づくりを図る。



施設建物計画の方針

- 狭小道路の拡幅
- 住宅入口・自転車置場
- 見晴らしのよい住宅
- 道路巾とプラザの創設
- 歩道上空地の確保
- 緑豊かな屋上庭園

狭小部分の拡幅と敷地の一部分を道路上空地とし、車による流れをスムーズにし利用上の不便さの解消を図る

住宅用入口は都電・都バス停留所に近い位置を選び、自転車置場は住宅入口脇よりスロープを上り2階に設ける

眺望に恵まれた立地を生き、見晴らしのよい快適な住環境とする。外部騒音が室内に入らないようにする。

現状7.6m道路を1.2mに拡幅し、両側には緑陰のある歩行者用プラザ(公園)を設け周辺相互のコミュニティの場をつくる

計画道路境界線より幅員5.5mの歩道状空地を設け住宅用アプローチとする。これは災害時の避難路として有効である

中庭は緑豊かな屋上庭園とし、住民相互の親睦の場とする

- 立体的に分離した駐車場

駐車場は2階を住宅用、地階は施設用と区分し充分確保する。それぞれスロープにより出入する

- 住宅用駐車場入口

住宅専用駐車場を2階に設け、6m巾のスロープで上がる

- 狭小道路の拡幅
- 店舗・作業所の再編成
- 新しいショッピングゾーン
- 地域に開いた集会所
- 既存作業所の再編成
- 地域に開放する小公園

現状5.5m道路を6mに拡幅し、交差点には隅切りを設け交通条件の向上を図る

既存の業務所・作業所等を一体的にまとめ、施設を近代化して作業環境の向上を図る

日常買廻品を含む居住者の利便性を図る新しいショッピングゾーンを誘致する

2階に設けた集会室は地域にも開放できるよう外部から直接通ずる階段を設ける

既存の業務所・作業所等を一体的にまとめ、施設を近代化して作業環境の向上を図る

道路面より半階上がったレベルにベンチ遊具を設置した小公園とし親睦の場として地域に開放する

基本設計素案

新しい時代のまちづくり

アイデンティティー

- 周辺地域と調和の取れた景観をつくる
- 複合計画を生かした個性あるまち空間をつくる

アメニティー

- 居住性の高い住空間と執務空間をつくる
- 憩いと安らぎを与えるプラザ(広場)をつくる

アイディアリティー

- 明快に機能分離されたゾーニング
- 安全性重視の管理しやすい建物をつくる

アーバニティー

- 防災街区の形成
- 交通機能の改善
- オープンスペースの創出
- 文化的な都市型生活空間をつくる

完成建物のイメージ図



地域の特性を生かした個性あるまち
 高田の住民たちが誇れるまち
 イメージチェンジを大胆に行い人々に
 見直されるまち
 明るく安全なまち
 中高年者と若者が共に暮らせるまち
 昼間人口と夜間人口を共有できるまち
 快適なオープンスペースのあるまち
 花と緑をふんだんに取り入れたまち
 日常の買い物に便利なまち
 幹線道路網に恵まれたまち

1988年準備組合設立に当たり見直された基本設計素案
 その後バブル崩壊に伴い準備組合が解散することとなった

建物配置計画

