

〈企画経営コース〉
不動産企画及び演習作品

Put a New Face on KANDA

—ゆとりのあるライフステージの創造—

宇佐美 嘉一



■設計主旨

神田淡路町周辺は、魅力的な素材にあふれている。聖橋、御茶の水橋や昌平橋があり、神田川による溪谷があり、美しい景観を造っている。旧万世橋駅、看板建築、ニコライ堂や医師会館などの歴史的な建物がある。歯屋、男坂、淡路坂などの坂が多い。スポーツ用品店、古本屋、楽器店などの専門店が多く、また大学や各種学校、病院も多くあり人々が集まり活気にあふれている。

一方、ここ最近では御茶の水の拠点であるJR御茶ノ水駅改築の計画や秋葉原地域の整備構想も明らかになっている。回遊性のある定住者が存在する快適な街への再生に向け、多くの議論が巻き起こっている。

私は神田淡路2丁目奇数番地と紅梅河岸高架橋下を囲んだ地区の再開発の計画案づくりを行なった。特に、千代田区立淡路小学校を中心に周辺との関連と定住者の確保のための生活環境確保を持たせた計画を心がけたつもりです。この計画案が神田淡路町周辺の快適な、神田にふさわしい街づくりへの布石となることを望みます。

不動産再開発計画進行フロー



企画段階フロー



位置及び公共・公益施設現況図



敷地（宅地）求積図



建築物・床面積利用現況表

種別	用途	延床面積㎡	割合%
事務所	個人事務所等	44446.47	10.914
住宅	個人所有住宅等	12745.41	13.993
店舗	小売、飲食、娯楽、サービス業	4991.42	7.464
倉庫	倉庫	3551.98	3.936
倉庫	倉庫	3244.06	3.556
住宅	個人所有住宅等	2037.80	2.234
住宅	個人所有住宅等	1588.91	1.742
住宅	個人所有住宅等	1219.49	1.337
住宅	個人所有住宅等	440.79	0.483
住宅	個人所有住宅等	196.70	0.216
住宅	個人所有住宅等	12702.81	13.925
計		91225.94	100.000

営団地下鉄丸の内線線区



地区整備の基本的方向

- 中心部における、住宅、商業、公共施設および公共施設が中心となる複合的な開発を行い、周辺地区を含めた地域の活性化を図る。
- 中心部から周辺部へ向けた開発の促進と周辺地区の活性化を図る。
- 商業施設の導入を行い、民間人の導入を図る。
- 学校や老人福祉施設を中心とした公共施設を整備し、生活環境の向上を図る。

発生交通量の想定表

発生種別	発生交通量(人)	発生交通量(台)	発生交通量(台)
住宅	34,000	2,956	770
商業	90,000	3000	2790
公共施設	20,000	1000	2000
学校	10,000	2500	494
計	100,000	7000	6164

交通体系の整備 ・街区計画の検討



街区・道路計画図



割増しによる容積率の想定

ゾーン	指定容積率	高さ制限	容積率	容積率
ゾーン1	規定 50%	100	100	50%
ゾーン2	規定 50%	100	100	50%
ゾーン3	規定 50%	100	100	50%
ゾーン4	規定 50%	100	100	50%
ゾーン5	規定 50%	100	100	50%
ゾーン6	規定 50%	100	100	50%
ゾーン7	規定 50%	100	100	50%
ゾーン8	規定 50%	100	100	50%

ゾーニング計画図



市街地再開発事業 施設建築物計画概要表

区分	種別	延床面積(㎡)	高さ(階)	容積率	容積率
A	住宅	10000	10	100%	100%
	商業	20000	10	100%	100%
	公共施設	10000	10	100%	100%
	学校	10000	10	100%	100%
	倉庫	10000	10	100%	100%
	事務所	10000	10	100%	100%
	店舗	10000	10	100%	100%
	計		80000		
B	住宅	10000	10	100%	100%
	商業	20000	10	100%	100%
	公共施設	10000	10	100%	100%
	学校	10000	10	100%	100%
	倉庫	10000	10	100%	100%
	事務所	10000	10	100%	100%
	店舗	10000	10	100%	100%
	計		80000		

断面図

