



パークシティ浜田山における緑地環境保全

株式会社オオバ

土川 豊, 戸邊真人, 忠岡俊彦(現, 三井不動産株), 湯浅敦司, 望月啓史, 本田美保, 萩野一彦

パークシティ浜田山(以下、PC浜田山)は、三井グループのグラウンド跡地(以下、敷地)における住宅地開発(事業手法は土地区画整理)です。計画地全体は、杉並区における神田川崖線を中心に広がる自然環境の中でも重要な緑地として評価されるものであり、PC浜田山における緑地環境保全は、この重要な緑地の保全と住宅地開発の両立を目的とした一連の調査・計画業務です。

業務は多岐にわたり、コンセプト立案、マスタープラン(基本構想)、敷地計画、自然環境調査、公園設計、植栽設計及び管理計画、規制誘導方策(用途地域、地区計画、建築・緑地協定)、施工中の設計監理までを「保全」理念の下に一貫して行ったものです。

PC浜田山は、2008年12月に土地区画整理事業の終了認可を受け、その後順次集合住宅の販売が進められています。また、西側の樹林地及び南側崖線部は2010年4月より、三井の森公園として開園しています。

なお、既存の緑をまとめて保存した点が高く評価さ

れ、2010年度グッドデザイン賞を受賞しています。

□土地の記憶の継承と緑の保全

70年の間、豊かな樹木を育ててきた敷地には、庭園のようなグラウンドを目指した先人が大切に育ててきた銘木の数々が点在し、また、敷地西側には豊かな樹林地が、南側には崖線の緑が存在していました。これらの緑はかけがえのない財産であるため極力保全した上で、次世代に引き継いでいくことが望まれていました。

そのため、建物配棟にあたっては既存樹木の位置を踏まえて計画することとし、西側樹林地及び南側崖線を公園とした上で、地区計画では地区施設として歩道状空地を定め、敷地外周部等における、並木の保全空間及び歩行者通路として担保しました。また、自然環境調査に基づく植栽計画や移植の実施、モニタリングに基づく植栽管理などを行い、質的な担保も行いました。

こうして整備された緑は地域に開放され、隣接する区立柏の宮公園の緑との相乗効果もあり、杉並区を目指す「みどりと水の空間軸」の骨格を担うに足る量と



作品概要

作品名：パークシティ浜田山
 対象地：東京都杉並区
 発注：三井不動産レジデンシャル株式会社
 事業目的：PC 浜田山における緑地環境保全は、この重要な緑地の保全と住宅地開発の両立を目的とした一連の調査・計画業務。
 事業体制：事業主体(区画整理施行者)：三井不動産レジデンシャル株式会社
 主たる協議先行政：杉並区
 コンサルタント(基本構想、敷地計画、公園設計・監理、規制誘導方策)：株式会社オオバ
 協働者等：SLA スタジオランドジャパン株式会社(現：株式会社L.P.D)：(マスタープラン助言・公園設計支援)
 株式会社愛植物設計事務所：(自然環境調査・解析、植栽設計・監理)
 事業期間：2004年1月～2008年5月
 事業規模：約8.4 ha

作品評

この作品は、三井グループのグラウンド跡地における住宅地開発プロジェクトで、計画地が杉並区における自然環境の中でも重要な緑地として評価されており、保全と住宅地開発の両立を目的に計画されたものである。
 計画においては、計画地が有する緑の広域的な位置づけや事業者の計画地に対する思い、計画地の特徴など、多岐にわたる条件に配慮し検討が進められている。また、現況のみどりに対する自然環境調査を行うなど、緑地を保全するにあたっての十分な調査が行われたものとなっている。
 このような検討プロセスを経た結果、「保全型土地利用計画」が策定され、用途地域の変更によって敷地面積の約4割に及ぶみどりを確保したことが評価された。
 なお、みどりの保全にあたっては、自然環境調査に基づく植栽設計と移植やモニタリングによる管理計画などにより、緑地環境の質的担保を行ったことも高く評価され、さらには「保全型土地利用計画」を策定するために、ランドスケープアーキテクトが都市計画や事業計画を内化し、マスタープランや敷地計画、規制誘導方策等を主体的に行なった点が高く評価された。

質が保全されることとなりました。

緑地環境保全と事業性能の両立

樹林地及び崖線の保全と住宅地開発としての事業性能の両立を実現するため、用途地域の変更によって、保全する樹林地相当分の容積(約17,000 m²)を計画地宅地において増進させる提案を行いました。

用途地域の変更の結果、住宅地開発としての事業性能(計画戸数や総床面積)を確保しつつ、公園と宅地内緑地によって区域面積約8.4 haのうち、約3.6 ha(敷地に対し約4割以上)の緑を確保しています。

ランドスケープアーキテクトによる「保全型土地利用計画」

基本構想マスタープランは、緑地環境保全に関する課題解決とコンセプトの実現を目指し、西側樹林地、

南側崖線、外周並木、桜並木を保全した案です。

基本構想マスタープランの実現にあたり、ランドスケープアーキテクトが都市計画や事業計画を内化し、マスタープランや敷地計画、規制誘導方策等を主体的に行なったことが、「保全型土地利用計画」の実現に大きく貢献したと考えられます。



基本構想マスタープラン