



<http://www.ur-net.go.jp/>

DREAMS CONNECT

[防災公園街区整理事業による街づくりの事例]

UR都市機構が地方公共団体・民間と手をむすんで未来をひらいた
「杉並区桃井三丁目地区プロジェクト」

DREAMS CONNECT

むすんで、ひらく。

「人が輝く都市」をめざして美しく安全で快適なまちをプロデュースする。

UR都市機構(以下「UR」という)では歴史ある住宅地として名高い東京都杉並区において、杉並区や民間事業者と連携し、桃井三丁目地区プロジェクトを推し進めました。

この「防災公園街区整理事業による街づくりの事例」は、住宅、子育て・高齢者施設、商業施設など、多様な機能をもつ市街地エリアと防災公園エリアとを一体的に整備した事業で、

「個性豊かな景観形成」「周辺環境との調和」をコンセプトに、地域の生活拠点となる新しいまちづくりを目指したものです。

地方公共団体や民間事業者としっかりと手をむすんで未来を切りひらく。

URのプロデューサーとしての力にご期待ください。

C O N T E N T S

03



杉並区桃井3丁目地区プロジェクトの概要

防災公園と市街地を一体的に整備した、夢を明日へとつなぐ官・公・民の連携事業のアウトラインを紹介。

05



荻窪及び桃井三丁目地区のロケーション

都心ならではの利便性と街としての歴史。「荻窪」とはどんな街なのか、桃井三丁目とはどんな地区なのかを紹介。

07



開発編 ▶

プロデューサーとしてのURの役割

日産自動車(株)荻窪工場跡地という素材を得て、プロデューサーとしてURがどのような役割を果たしていくのかを紹介。

11



市街地編 ▶

市街地整備エリアの特徴

人々が出逢い、集まり、暮らしを楽しむ。URが杉並区、民間事業者と連携を結んで、どのように魅力的な街をつくったのかを紹介。

15



杉並区と連携した人に優しい街づくり

小さな子供から高齢者まで、誰もが安心して暮らせる人に優しい街づくりを紹介。

17



民間と連携した快適な街づくり

毎日の暮らしの中に利便性を取り込んだ誰にも快適な街づくりを紹介。

19



URの賃貸住宅「プロムナード荻窪」

この街での暮らし方を提案するシンボリックな住宅街であるUR賃貸住宅について紹介。

21



防災公園編 ▶

防災公園エリアの特徴

このプロジェクトで計画された防災機能をもつ公園とは一体どんな公園なのかを紹介。

25



防災公園街区整備事業について

市街地整備と防災公園整備を一体的に推進するまちづくり事業の目的と内容、メリットを紹介。

防災公園と市街地を一体的に整備した、 夢を明日へとつなぐ官・公・民の連携事業。

都心の西に広がる杉並区は、昔ながらの活気あふれる商店街と緑豊かで閑静な住宅街とが調和する古くから文人たちが愛した街として知られています。しかし、歴史がある街というのはえてして都市の基盤整備が遅れてしまう場合が多く、我が区でもいくつか問題をかかえています。ひとつは震災避難用地としての公園が不足していること。とくに西荻地域においては、大規模な区立公園がありません。もうひとつは、少子高齢化社会への対応です。具体的には、認証保育所・学童クラブ、介護老人保健施設といった子育て・高齢者支援施設の新設。このような問題は現実的には財政的な部分が非常に大きいものです。そんな折、日産自動車(株)荻窪工場跡地が売却されることになり、国会においてURの新制度「防災公園街区整備事業」が可決・成立。9haもの広大な跡地に防災公園と市街地を一体的に整備する事業を活用できるようになりました。杉並区のような地方公共団体にはメリットの多いこの事業は、URさんの力をお借りしながら着々と進行し、2002年12月には防災公園計画地を桃井原っぱ広場として暫定的にオープン。2003年には認証保育所・学童クラブとともに介護老人保健施設も誘致。「周辺の環境との調和」と「個性豊かな景観形成」というコンセプト通りの街並みが完成しました。防災公園は地区公園として2011年春頃に供用開始の予定で準備を進めています。今後もこういった官・公・民が一体となったプロジェクトが成功することを願って止みません。



杉並区長

山田 直人



UR賃貸住宅
プロムナード荻窪

事業者：独立行政法人都市再生機構
建物概要：地上3・10・11・14階建
戸数：331戸
建物竣工：2005年8月



民間賃貸住宅
ロイヤルパークス荻窪

事業者：大和ハウス工業(株)
建物概要：地上12階建
戸数：158戸
建物竣工：2005年3月末



民間分譲住宅
in the park 荻窪

事業者：三井不動産(株)、三菱地所(株)、東京建物(株)
建物概要：地上7・12・14階建
戸数：454戸
建物竣工：2005年3月末



生活利便施設
クイーンズ伊勢丹

建物概要：地上2階建
開業：2004年12月
営業時間：10時～22時
主な取扱：生鮮食品・総菜・ベーカリー・薬 他



介護老人保健施設
シーダ・ウォーク

運営：医療法人財団河北総合病院
建物概要：地下1階地上6階建
運営開始：2004年10月
入所サービス：定員112名



保育所・学童クラブ
コンビプラザ桃井保育園/コンビプラザ桃井Kids Club

運営：コンビウィズ(株)
運営開始：2004年3月(プロムナード荻窪3号棟1階部分)
保育園：(0～5歳児)定員45名程度
Kids Club：(小学1～4年生)定員50名程度



防災公園

面積：約4ha
現況：桃井原っぱ広場として暫定的に開放
防災公園整備基本計画に基づき、2011年の完成を目指す



「市街地エリア」+「防災公園予定地」全体配置図



活気ある街並みと緑豊かな住宅街が調和する荻窪・西荻窪エリア。

東京23区の西側に位置し、東を中野区、北を練馬区、南を世田谷区、西を武蔵野市・三鷹市に接する杉並区。その中心に位置するのが桃井3丁目地区にある荻窪エリアです。新都心のあるJR「新宿」駅からJR中央線快速で10分の距離にあるJR「荻窪」駅は東京メトロ丸の内線

の始発駅でもあり、沿線及び区内を代表するターミナル駅。駅上にあるステーションビル「ルミネ」をはじめ、駅前には専門店街「タウンセブン」、スーパー「西友」といった大型商業施設が立ち並び、北口・南口ともに歴史ある商店街が古くからのお屋敷町として知られた閑静な住宅街に向かって伸びています。また、善福寺公園や善福寺川緑地など、都心に隣接しながらも街並みのいたるところに自然の姿を垣間見ることのできる緑豊かな住環境もこのエリアの特徴です。都心の奥座敷のような利便性と落ち着きを併せ持つことから、古くから井伏鱒二をはじめ、太宰治や青柳瑞穂、松本清張など、多くの文人たちも好んで居を構えてきたこの界隈。語り継がれる歴史と文化の中に、駅前の賑やかな活気と邸宅街の静謐が見事に調和した、沿線でも有数の人気住宅エリアといえます。



都心ならではの利便性と街としての歴史。「荻窪」を舞台とした壮大なストーリー。

都心に隣接した人気の住宅街に広がる9haもの緑のフィールド。

JR「荻窪」駅とJR「西荻窪」駅を最寄り駅とする、人気の住宅エリアに広がる面積9haの敷地が桃井三丁目地区プロジェクトのステージです。実はこの地は日本の産業市場の中でも記念すべき場所として知られています。1924年、この地に開設された中島飛行場(株)原動機工場で、かつて世界に名を轟かせたゼロ型戦闘機の心臓部であるエンジンが開発されたことは、後世に語り継ぐべき地域の誇りとして、敷地内に建てられた記念碑に残されています。戦後は日産自動車(株)荻窪工場として、新車や宇宙衛星ロケットの研究開発事業を行うようになりました。ちなみに1955年に秋田で打ち上げられた日本のロケット第1号「ベンシルロケット」はこの地で

開発されたものです。そして、1998年、日産自動車(株)荻窪工場が群馬県富岡市へ移転したため、この地は9haの広大な緑のフィールドとして、ぽっかりとその大きな可能性を秘めた姿を現しました。桃井三丁目地区。プロジェクトの全てはここから始まったのです。



ロケット発祥の地碑



妙正寺公園



善福寺公園



荻窪駅・タウンセブン



周辺の街並



荻窪駅北口



善福寺街並



西荻窪駅北口



日産自動車荻窪工場跡地という素材を得て、URがプロデューサーとして動き出す。

公共性の高い土地利用を期待され、日産自動車(株)から協力依頼。

1999年4月、日産自動車(株)はルノーと資本提携し、カルロス・ゴーン氏の社長就任後、同年10月にリバイバルプランを発表しました。当時、売却の方向で話が進められていた日産自動車(株)荻窪工場跡地についても全面売却することが決定。民間デベロッパーや学校法人、宗教団体からのオファーもあった中、日産自動車(株)としては、公共性の高い土地利用を期待していたことから、杉並区の意向も踏まえ、UR(当時の都市基盤整備公団)に土地利用計画の協力を依頼。正式にURがプロデューサーとして動き出したのです。

杉並区と連携し「防災公園街区整備事業」の活用を支援。

URと杉並区との間で開発計画の可能性について幾度も話し合った結果、災害時の避難スペースの確保をはじめ、公園、避難場所、グランド等を組み合わせた案など、いくつもの案が出されました。杉並区では大規模な公園が不足しており、当該地で地区公園を整備したい意向があったため、防災公園街区整備事業制度の動向により対応を決めることになりました。当時の新聞によると「国会の補正予算案に盛り込まれている防災公園街区整備事業が可決されれば、杉並区では同事業を活用した跡地の一部取得をも視野に入れ検討する考え」とあります。そして、1999年12月、国会の第二次補正予算において、URの新制度「防災公園街区整備事業」が可決・成立。これを受け杉並区ではURと連携し、同事業を活用することになりました。

杉並区の意向を踏まえたマスタープランづくり。

2000年4月、URと杉並区との連携により日産自動車(株)荻窪工場跡地利用について基本計画の検討を開始。杉並区の意向を踏まえたマスタープランづくりが始まりました。同年7月からはURのコーディネートによる杉並区主催の住民説明会を幾度も開催し、地域住民の方々と意見を交換するとともに、理解を深めていきました。同年12月に杉並区からURに事業実施要請をいただき、翌年3月には(仮称)桃井中央公園(地区公園)として都市計画告示されました。同じ時期に杉並区とURの間で「防災公園街区整備事業」に関する基本協定書を締結。さらに日産自動車(株)とURとの間で土地売買契約が締結されました。

i

interview

荻窪事業所跡地の再活用については、当初、自社で開発することを計画しておりました。その際、生産活動等事業運営に関し、長年お世話になったご近隣を始め地元の方々、ご指導・ご支援を頂いた区役所・警察署・消防署等行政の方々に対し貢献できる施設造りを検討しておりました。その後、会社を取巻く経営環境の変化に伴い、跡地を売却する方針が決定され、相手先を慎重に検討致しました。結果として、多くの売却候補の中から、弊社の思いを引継ぎ、公共性の高い土地利用を実現して頂けるUR様にお願いすることにしました。今、跡地を拝見し、工場時代の思い出のメタセコイア・ヒマラヤスギをシンボルとした新しい街となり、防災公園に生まれ変わったことは、安堵の気持ちとこの上ない喜びを感じております。最後になりますが、行政を始め関係先との調整にご尽力頂いたUR様に重ねて感謝申し上げます。

日産自動車(株) 資産管理部 主管
(旧)日産自動車(株) 不動産開発部 部長

渡辺 広宣

1998

日産自動車(株)荻窪工場、群馬県富岡市に移転



1999

- 10月 日産自動車(株)がリバイバルプランを発表(当跡地について売却の方向)
- 12月 第二次補正予算成立:「防災公園街区整備事業」(建設省)

2000

- 4月 杉並区・URで、当跡地について基本計画の検討を開始
- 7月 地元説明会開始

2001

- 3月 都市計画告示(仮称:桃井中央公園) 防災公園街区整備事業に関する基本協定書締結(杉並区・UR) 土地売買契約締結(日産自動車(株)・UR)

2002

- 7月 杉並区桃井三丁目地区における市街地部分の整備に関し合意(杉並区・UR)
- 12月 桃井原っぱ広場の公開(杉並区)

2003

- 1月 民間事業者の決定(分譲住宅等用地土地譲渡)
- 8月 建設工事発注(UR賃貸住宅)
- 9月 介護老人保健施設用地土地定期借地契約締結(UR・杉並区)
- 11月 民間事業者の決定(民間供給支援型賃貸住宅制度)

2005

- 3月 民間分譲住宅、民間賃貸住宅UR賃貸住宅(1次募集)入居開始
- 8月 UR賃貸住宅(2次募集)入居開始



杉並区・民間との連携、住民への度重なる説明。 密なる結びつきの先に街の姿が見えてくる。

杉並区と開発条件を取り決め、民間事業者を公募。

2002年7月、杉並区とURとで「市街地部分に関する協定書」を締結。市街地エリアについては、これまで杉並区とURが幾度となく協議を重ねて策定したマスタープランに基づき、URが新設区道、提供緑地、住宅街区等の基盤整備を行うことに。また、杉並区とURが連携し、認証保育所・学童クラブ、介護老人保健施設等の子育て・高齢者支援施設を設置することになりました。さらにスーパーマーケット等の生活利便施設を民間事業者に誘致してもらう等の開発条件を設定し公募を行い民間事業者を誘導。民間事業者と景観調整等の連携を密にし、市街地整備を行いました。2002年12月には防災公園予定地を桃井原っぱ広場として一部暫定公開。翌年には桃井原っぱ公園は、一時避難地として杉並区に指定されました。2003年1月には分譲住宅等用地土地譲渡をする民間事業者を決定。

同年には民間供給支援型賃貸住宅制度を活用する民間事業者を決定し、杉並区とURとの間で介護老人保健施設用地土地定期借地契約を締結。そして、2005年3月、民間分譲住宅454戸、民間賃貸住宅158戸、UR賃貸住宅90戸、計702戸に及び第1次住宅入居開始。同年8月にはUR賃貸住宅241戸の第2次住宅入居を開始。「周辺の環境との調和」と「個性豊かな景観形成」をコンセプトとした安全で快適な魅力あふれる街がここに産声を上げました。その後同年9月から翌年2月までの間、杉並区とURが事務局となり「(仮称)桃井中央公園基本計画づくり懇談会」を延べ5回開催し、防災公園の将来の管理・運営のあり方までも踏まえた基本計画案を策定。2011年には供用開始がなされる予定となっています。



造成を終え、工事が始まる前の現地



プロジェクトの核となる防災公園の配置から始まった街づくり。

杉並区桃井三丁目プロジェクトの核となったのは防災公園。9haの工場跡地利用の検討の中で、4haを占める防災公園の配置については、URは杉並区と密なる連携を結び、素案を8案作成。公園が不足している西荻地域については特に4ha規模の公園はなく、地区公園(都市公園法では4.0haを標準とする)をつくりたいといった意向を踏まえた上で計画を進行。2000年7月から住民説明会を何度も重ね、機能評価の比較検討を行い、地域住民との意見交換を経て、現在の配置となっていったのです。同時に道路整備や隣接周辺道路の下水管の入れ替え等、周辺市街地と一体的に整備したことで周辺地域への貢献も成し遂げています。



市街地編

人々が出逢い、集まり、暮らしを楽しむ。
この街は緑と潤いにあふれたコミュニティ。



杉並区・民間事業者と連携して作りあげた魅力的な街。

URでは、市街地整備エリアにおいて、道路や公園をはじめ、上下水道、電気、ガスといったライフラインのインフラ等も含め、周辺市街地と一体的に公共施設整備を行っています。認証保育所・学童クラブ、介護老人保健施設などの子育て・高齢者施設の誘致については杉並区と、また、景観計画等については民間事業者と協議を重ね、相互に連携しながら計画を進めてきました。

また、東西南北の既成市街地を結ぶ新たな歩行者ネットワークを構築し、さまざまな出会いの場の提供をはじめとする地域に開かれた街づくりを推進。生活施設利便施設として敷地内に誘致されたスーパーマーケットとあいまって、複合機能タウンとして、人々を惹きつける魅力的な街ができました。



景観との調和に配慮したURのマスターアーキテクト。

複数の事業者の施設によって構成される当プロジェクトでは、建物のデザイン・植栽計画・色彩計画などについて、URのマスターアーキテクトが中心となって各事業者間を調整。色味に微妙な変化をもたせるなど、賃貸住宅エリアと分譲住宅エリアがそれぞれ個性を主張しながらも、やわらかな統一感をもった計画としました。また、周辺

市街地にある色味を取り入れ、広域的な視点での調和をはかるなど、地区全体として荻窪の歴史と風格を感じさせる落ち着いた景観を創造。日産自動車(株)工場時代からこの地で育ったメタセコイヤとヒマラヤスギの大木は保存樹木として、街のエントランスゲートに植えられている4本並木のカツラとともに、街のシンボルとなっています。

周辺市街地とのつながりに配慮したゾーニング計画。

賃貸住宅エリアでは、緊急啓開道路網[※]に位置づけられている青梅街道から防災公園へのアプローチとなる「南プロムナード」(幅員25m)と、西側から防災公園へアプローチする「東西プロムナード」を確保。平常時のプロムナードは豊かな緑に包まれたオープンスペース。分譲住宅エリアにおい

ても、西側既成市街地から南プロムナードへとつながる「南貫通通路」を設け、周辺市街地とのつながりに配慮した計画としています。また、メインストリートには新規バス停を誘致し、最寄り駅へのさらなるアクセスの向上を図っています。



[※]「緊急啓開道路網」とは、震災時に被災者の救援救護活動及び緊急物資を輸送するため、他の道路に先駆けて道路上の倒壊物を除去し、道路の応急処置を行って、2車線の車両通行帯を確保する道路として東京都が選定しています。



小さな子供から高齢者まで、
誰もが安心して暮らせる
人に優しい街づくり。



i

interview

少子化社会が進行する中、住宅供給を行なう際に子育て支援施設を導入することは不可欠だと思います。杉並区では民間活力を活かした保育施設の運営を推進しており、さらに東京都認証保育所制度を積極的に取り入れています。そんな中、ここができる新しい街に民間の保育施設の誘致を検討したいという杉並区の意向から、UR賃貸住宅内の1階部分に保育施設を開設することになりました。平成18年4月、区からの要請を受けコンビウィズ(株)が運営する保育施設が誕生しました。地域のニーズに合わせ、保育所と学童クラブが一体となった新しいスタイルの施設です。広大な原っぱ広場に面し、毎日お子様が「ただいま!」といって帰ってくる…そんな暖かい、お子様たちにとって第2の家庭的な施設です。

コンビプラザ桃井保育園
コンビプラザ桃井Kids Club
園長 出口 直子



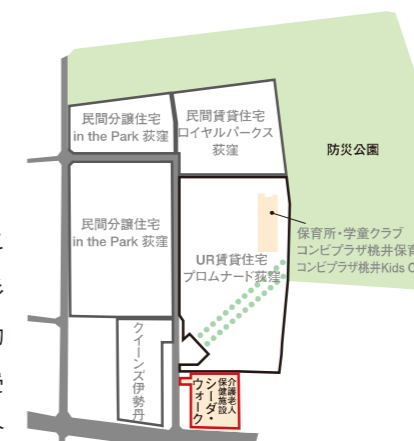
認証保育所・学童クラブ コンビプラザ桃井保育園 コンビプラザ桃井Kids Club

少子化社会では、住宅供給と併せた子育て支援機能を持つ施設の導入は不可欠です。一方杉並区では、公設公営の施設を新設したり、定員を増やすことは財政上非常に厳しく、民間活力を活用した保育施設へと移行している状況でした。そこで都の認証保育所制度ができたこともあり、ぜひ民設民営の施設を検討してもらいたいとの杉並区の意向から、UR賃貸住宅内の1階部分に認証保育所と学童クラブを誘致することに決定。URが建物の一部を杉並区に賃貸し、杉並区が運営事業者を選定することで、施設の設置を実現しました。



介護老人保険施設 シーダ・ウォーク

ますます加速する超高齢化社会の波はこのエリアへも確実に押し寄せています。杉並区でも、病状が安定し、看護や医学的管理下における介護及び機能訓練等を受け、在宅での生活復帰を目指すための介護老人保健施設の増設が迫られていました。そこでURが土地を区に定期借地し、杉並区が運営事業者を公募することで、桃井三丁目地区に施設を誘致。杉並区介護保険事業計画に基づいて「地域と交流」を深め、医療・保険・福祉・介護サービスが途切れることの無い「継続ケア」を目指す介護老人保険施設が誕生しました。





毎日の暮らしの中に
利便性を取り込んだ
誰にも快適な街づくり。

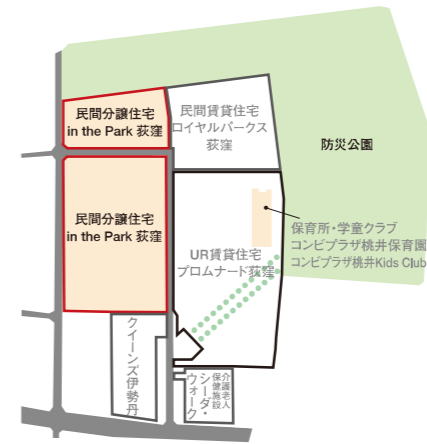
クィーンズ伊勢丹杉並桃井店

943家族、およそ2500人の方が暮らす快適な街をつくるためにも、また、周辺住民の方々に開かれた街とするためにも、敷地内に生活利便施設が必要でした。なおかつ街の景観や雰囲気にしっかりと馴染む、店舗のデザインや品揃えを備えた商業施設が理想的でした。そこで三井不動産(株)と連携し、クィーンズ伊勢丹を誘致。まさにこの街のコンセプトにぴったりのショップで、毎日の食卓に欠かせない食材が揃うのはもちろんのこと、2階にはドラッグストアやハンバーグショップ、リフレクソロジーショップなどもテナントとしてオープン。毎日の暮らしを快適に支え、豊かに潤してくれます。



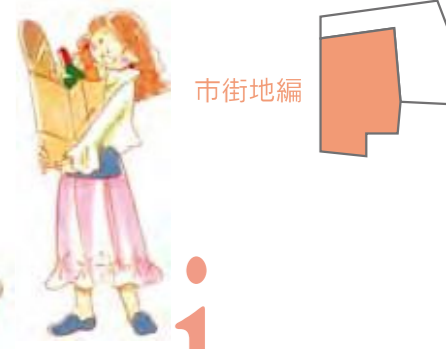
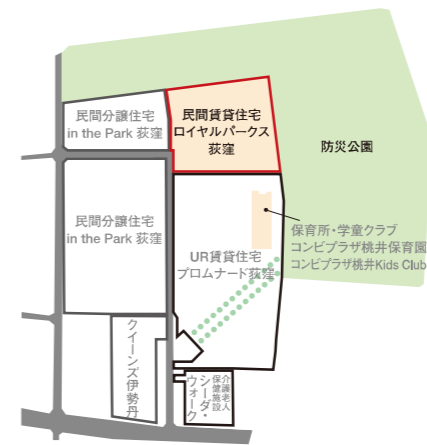
民間分譲住宅 in the Park 荻窪

URと杉並区との間で取り決めた開発条件や住民説明会での意見を考慮した建設指針を提示し、民間事業者を公募。その結果、三井不動産(株)、三菱地所(株)、東京建物(株)のグループにより、広大なスペースに緑のネットワークを結ぶカタチで生まれたのが民間分譲住宅「in the Park 荻窪」。総戸数454戸、さまざまな暮らしを想定したコンセプトをもつ3つの居住棟で構成されたコミュニティには、約2,200㎡の広々とした中庭や森を彷彿とさせるガーデンをはじめ、駐車場棟の屋上にも四季折々に美しく花が咲き誇るガーデンを配置。緑と緑でつながり、人と人が触れ合う新しいコミュニティから豊かで健康的な時間が生まれています。



民間賃貸住宅 ロイヤルパークス荻窪

民間供給支援型賃貸住宅制度とは、URが整備した敷地に、民間事業者が賃貸住宅等を建設し、賃貸事業を営んでいただく制度で、URが所有する敷地に一般定期借地権を設定。定期借地権は50年以上とし、建物は民間事業者が建設・管理していただきます。この制度を利用した総戸数158戸の民間賃貸住宅が「ロイヤルパークス荻窪」です。URと杉並区との間で取り決めた開発条件を計画条件として提示し、民間事業者を公募した結果、大和ハウス工業(株)がこの事業に参加決定。広大な敷地に街並み・公園と緑と潤いと美しい調和をテーマとしたランドスケープデザインを計画。賃貸住宅の概念を変える充実のプランを揃えています。



i interview

このプロジェクトではURさんと連携し、景観形成コンセプトに基づいて共に事業を推進してまいりました。これほど壮大な開発で、しかもそれぞれ異なる複数の事業者が携わるとなると、ひとつひとつの区画における完成度はたとえ高くても、全体的に見るとまとまりなくバラバラになってしまうのではないかと危惧がありましたが、そんな心配は杞憂でした。URさんによるマスタープランがそれほど秀逸であり、共に手を結びあって開発していくという姿勢が明確であったからです。私たち民間事業者もその社会的責任感と使命感を強く意識していくべきだと考えさせられた事業でした。

三井不動産(株)都市開発事業部
事業グループ主事 横山 哲郎

当プロジェクトは予めURさんと杉並区さんにより、防災公園と市街地の配置から、商業施設や子育て支援施設の誘致といった、マスタープランが練り上げられていました。特に4haの防災公園をもつ住宅は、当社の「公園共生住宅」という考え方のコンセプトとリンクし、豊かな自然と快適な暮らしを兼ね備えた、これまでの賃貸マンションにはない画期的なコミュニティが提案できたのではないのでしょうか。デザインのガイドラインもしっかりしていたため、URさんの賃貸マンションや他社の分譲マンションとのデザイン調整もすんなりといって、気持ち良く仕事を進めることができました。

大和ハウス工業(株)東京支社
集合住宅事業部
事業部長 堀 福次郎

個性を競う全5棟331戸。
この街での暮らし方を提案する
シンボリックな住宅街。

市街地編



i

interview

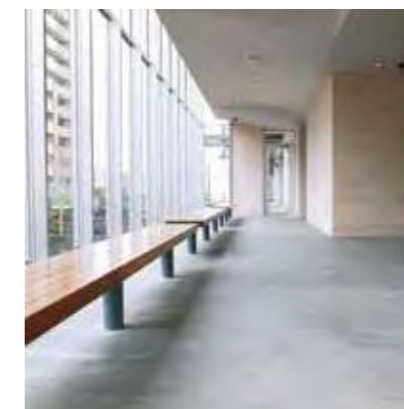
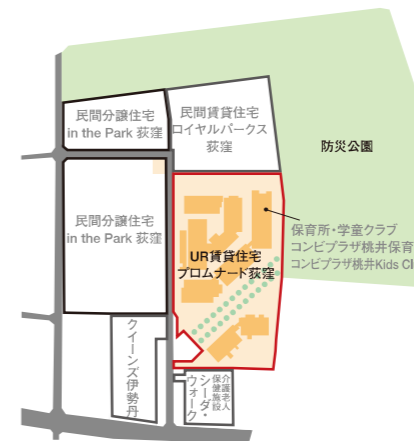
早いものでこの街に越してきて早1年が過ぎました。都心とほど近い距離に暮らしながら緑豊かな自然を間近に感じられる暮らしは快適のひとつですね。何よりも気持ち良いのは、共用部分をはじめ、全てがゆったりと広々としていること。さすがに景観づくりには力を注いでいるだけのことはあって、ちょっと玄関を出て敷地内をふらっと散歩するだけでも実に爽快な気分が味わえるんですよ。開放的の間取りプランは我が家のライフスタイルとぴったりマッチ。設備についても満足。日常の買い物はクィーンズ伊勢丹で十分に賄えますし、子供が通う学校も近く、毎日安心して暮らしを送っています。

プロムナード萩窪居住 Kさん



UR賃貸住宅 プロムナード萩窪

プロジェクトのシンボリックな住宅街としてURが提供する賃貸住宅が「プロムナード萩窪」です。戸建風のメゾネット(コアハウス)から、14階建の高層タイプまで、各々が個性を競う全5棟 331戸。各棟をつなぐ敷地には、花や樹木の並木やスポットを施し、緑に抱かれた住棟のランドスケープを形成。自然と共生する潤いのある街並みをつくり上げています。この住宅街を上空から見ると駐車場棟の居住者専用屋上庭園をはじめ、点在する緑の庭園がつながって、緑のネットワークを形成していることに気付くはず。各住戸のプランは、広さや住みやすさなどベーシックな安心感をもたらすプランから、空間への新しい試みが光る企画型プラン、シングルからファミリー、そしてワークスタイルなどにも応えるプランなど、約70バリエーションのプランを用意しました。





防災公園編

ダイナミックに広がる防災公園は、
街のオアシスでもある。

おおらかな愛でこの街と地域を見守る 防災機能を持つ公園づくり。



杉並区と連携した (仮称)桃井中央公園基本計画づくり。

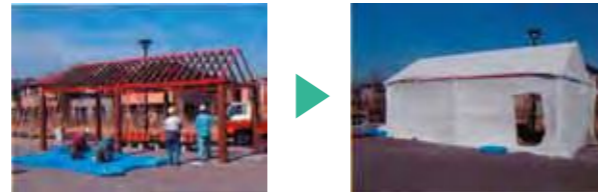
ジョギングをしたり、ボール遊びをしたり、昼寝をしたり。普段は居住者の方の庭として、あるいは地域住民の方のオアシスとして利用される防災公園。現在桃井原っぱ広場として暫定解放されているこの公園は、災害時に地域住民の方々の生命を守る大切な避難場所でもあります。杉並区は、この地区を日常は地域の人々が憩え、災害時には避難場所として西の防災拠点となる公園として整備することとしています。URでは新設区道やプロムナードを整備し、青梅街道方向や周辺市街地などからの避難路を確保。周辺には、荻窪消防署をはじめ、荻窪警察署、荻窪病院等の公共公益施設が集積しており、災害時には大きな効果が期待されます。9haの土地利用計画を策定する中で、防災公園の配置については、杉並区とURが連携して、素案を8案作成。2000年から数回の地元説明会を重ね、機能評価の比較検討を行い、地域住民の方々の意見を考慮した上で現在の計画・配置となりました。



災害時に利用できる公園施設の充実。

仮設避難所となるパーゴラ

パーゴラにテントを設置し、災害時に半屋外のスペースとして避難所や救援所に活用できます。テントは、軒下部分に収納、または、取り外して収納庫等に格納できます。



炊き出しベンチ

平時常時は通常のベンチ、スツールとして利用され、震災等の緊急時には、炊き出しが出来る「かまど」として活用できます。



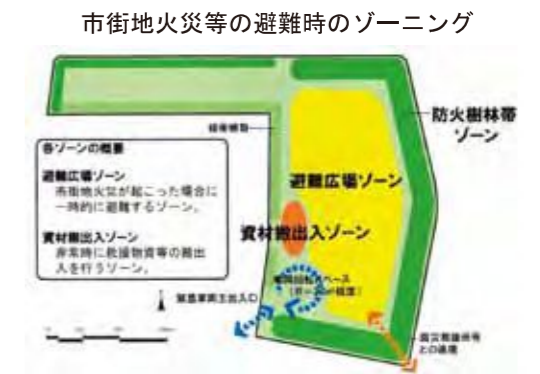
非常用便槽

阪神・淡路大震災の教訓から、現在、公園や避難場所となる公共スペース等に非常用便所の整備が進められています。



住民参加の幅広い意見を考慮し 基本計画案を策定。

防災公園の計画については、2005年3月より防災公園整備の基本計画について杉並区と協議を開始し、住民参加型の公園計画策定について区の意向を確認。2005年9月から翌年2月までの間、杉並区とURが事務局となり「(仮称)桃井中央公園基本計画づくり懇談会」を開催し、基本計画案を策定しました。地域の住民に対しては、途中に中間報告会、基本計画案策定時に最終回報告会を開催。懇談会は学識経験者や学校関係をはじめ、周辺町会の代表者、荻窪消防署、一般公募区民及び杉並区公園緑地課・防災課の総勢18名の委員で構成され、幅広く意見を拝聴。他にも周辺住民や学校関係へもアンケート調査を行い、数多くの意見を収集しています。その結果、都心部においてこれだけの原っぱは貴重であるという意見が多く、なるべく施設を少なくし、周辺市街地縁辺部には防災樹林帯を配し、中央部分ではできる限り原っぱの部分を残す計画案としました。また、原っぱ内にはヘリコプター緊急離発着場も整備する予定です。



救援活動を行う場合のゾーニング(概ね発災後2日目以降)



URと地方公共団体が一体となって推進する 災害に強い街づくり。



時代からの要請であった防災公園街区整備事業。

いわゆる都市部といわれるエリアではオープンスペースが少なく、密集市街地が多い脆弱な都市構造のため、大規模な震災が発生した場合、国民の生命・財産が危険にさらされ、経済社会活動に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。これまでは避難用地の確保が難しく民間グラウンドや河川敷などに依存せざるを得ない状況でした。しかし、企業のリストラ等による工場跡地などの処分を契機にまとまった土地確保の機

会が増加してきたことから、財政事情が厳しい地方公共団体の一時的な財政支出（用地取得費）を緩和しつつ、大都市の構造的な防災機能の強化を図っていくことが喫緊の課題となっていました。そこでURが長年培ってきたコーディネート能力やノウハウの活用が大いに注目され、期待されることになりました。



地方公共団体になりかわって進める街づくり事業。

防災公園街区整備事業は地震災害等に対して脆弱な構造となっている既存市街地において、都市部の構造的な防災強化を図る目的で1999年に創設されました。防災公園街区整備事業とは、URが地方公共団体の要請を受け、工場跡地等の大規模な土地を取得し、地方公共団体になりかわって防災公園と周辺市街地の面的整備改善とを

一体的に推進する街づくり事業。必要に応じて地方公共団体が国及びURに事業化を要望し、URはこれを受けて地区の決定を行なった上で、防災公園街区整備事業として用地を取得し、整備後、地方公共団体に引き渡しを行うものです。この事業は地方公共団体にとって、大きく4つのメリットがあります。

- 1 用地取得時において、地方公共団体の負担がありません。
- 2 公園の補助について、地方公共団体の補助枠外で事業実施が可能です。
- 3 地方公共団体の事務手続きが軽減されます。
- 4 一般財源部分は、割賦償還が可能です。



千葉市蘇我臨海地区防災公園完成予想図

以上のメリットを活かして全国各地でさまざまな防災公園街区整備事業が実施されています。



市川市大洲一丁目地区防災公園



宝塚市末広町地区防災公園完成予想図

防災公園街区整備事業実施地区

No.	地区名	所在地	契約相手先	従前の状況	事業面積 (ha)		市街地整備内容
					防災公園	市街地	
1	市川市大洲一丁目	千葉県		工場跡地	2.8	0.7	公共事業代替地・消防出張所・急病診療所等
2	宝塚市末広町	兵庫県		厚生施設跡地	4.2	0.8	市民センター・体育館
3	杉並区桃井三丁目	東京都		工場跡地 他	4.0	5.1	分譲住宅・賃貸住宅・商業施設・介護老人保健施設・区道
4	神戸市浜辺通	兵庫県		貨物駅用地	5.1	0.2	福祉関連施設
5	柏市中原一丁目	千葉県		生産緑地	4.8	0.4	高齢者福祉施設・市道
6	枚方市北片鉾町	大阪府		学校用地 他	3.8	5.3	人材育成複合拠点施設・火葬場・市道 ※公園用地の整備を含む
7	伊丹市車塚一丁目	兵庫県		厚生施設跡地	1.9	0.3	コミュニティ活動センター・市道
8	千葉市曾我臨海	千葉県		工場跡地	46.0	41.5	商業施設等・市道
9	豊島区上池袋一丁目東	東京都		病院用地	0.4	1.0	賃貸住宅等
10	堺市鳳南町三丁目	大阪府		工場跡地	2.1	0.5	戸建住宅・市道
11	高槻市古曽部町3丁目	大阪府		厚生施設用地	4.5	0.6	防災センター・市道
12	北区西ヶ原四丁目	東京都		学校跡地	2.2	2.3	福祉施設・学校用地・民間賃貸住宅等・外語大イメーグ継承施設・区道

2006年3月現在