

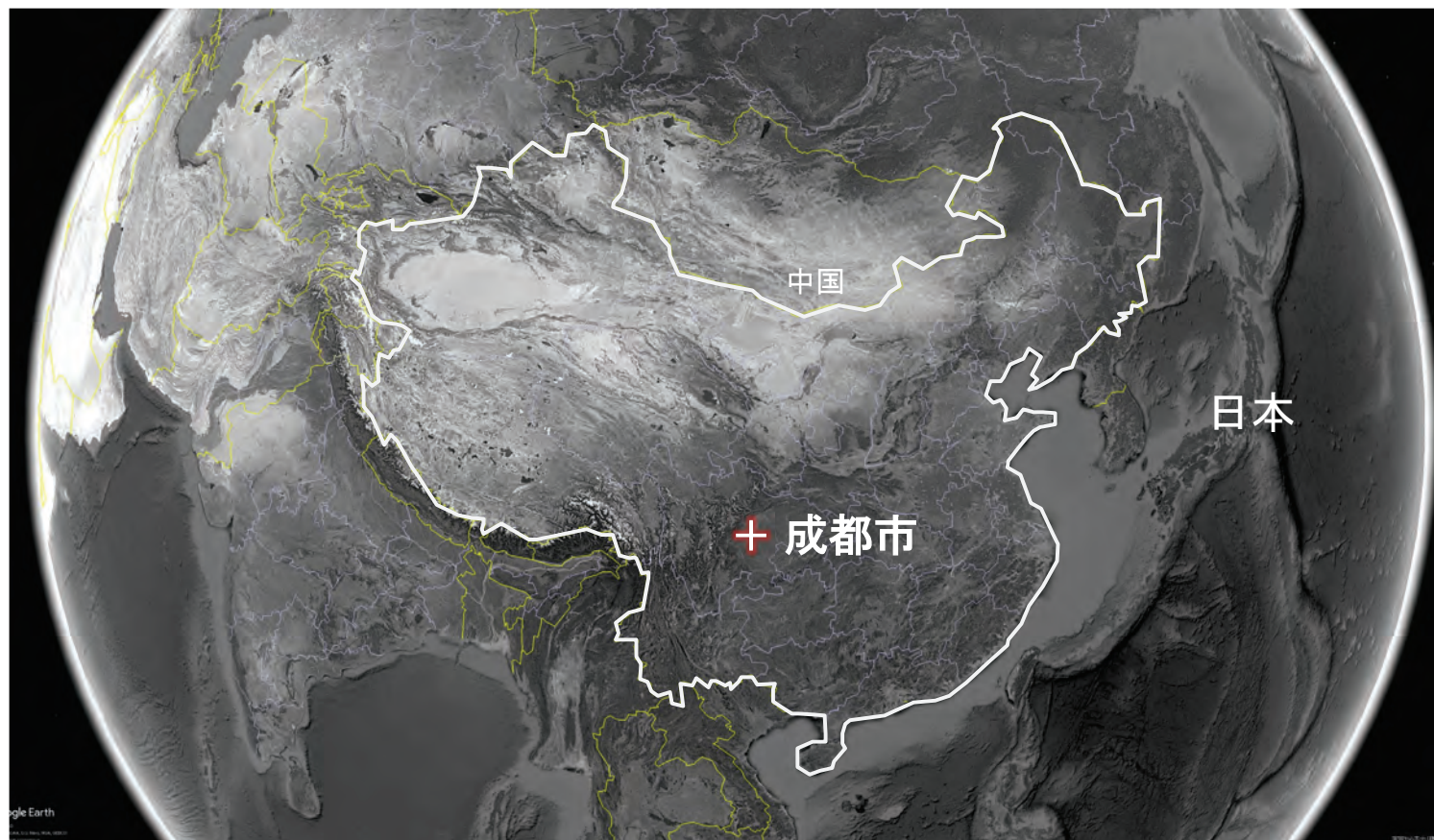
海外における都市空間リノベーションの最新事例

2024年2月29日(木)

大草 徹也

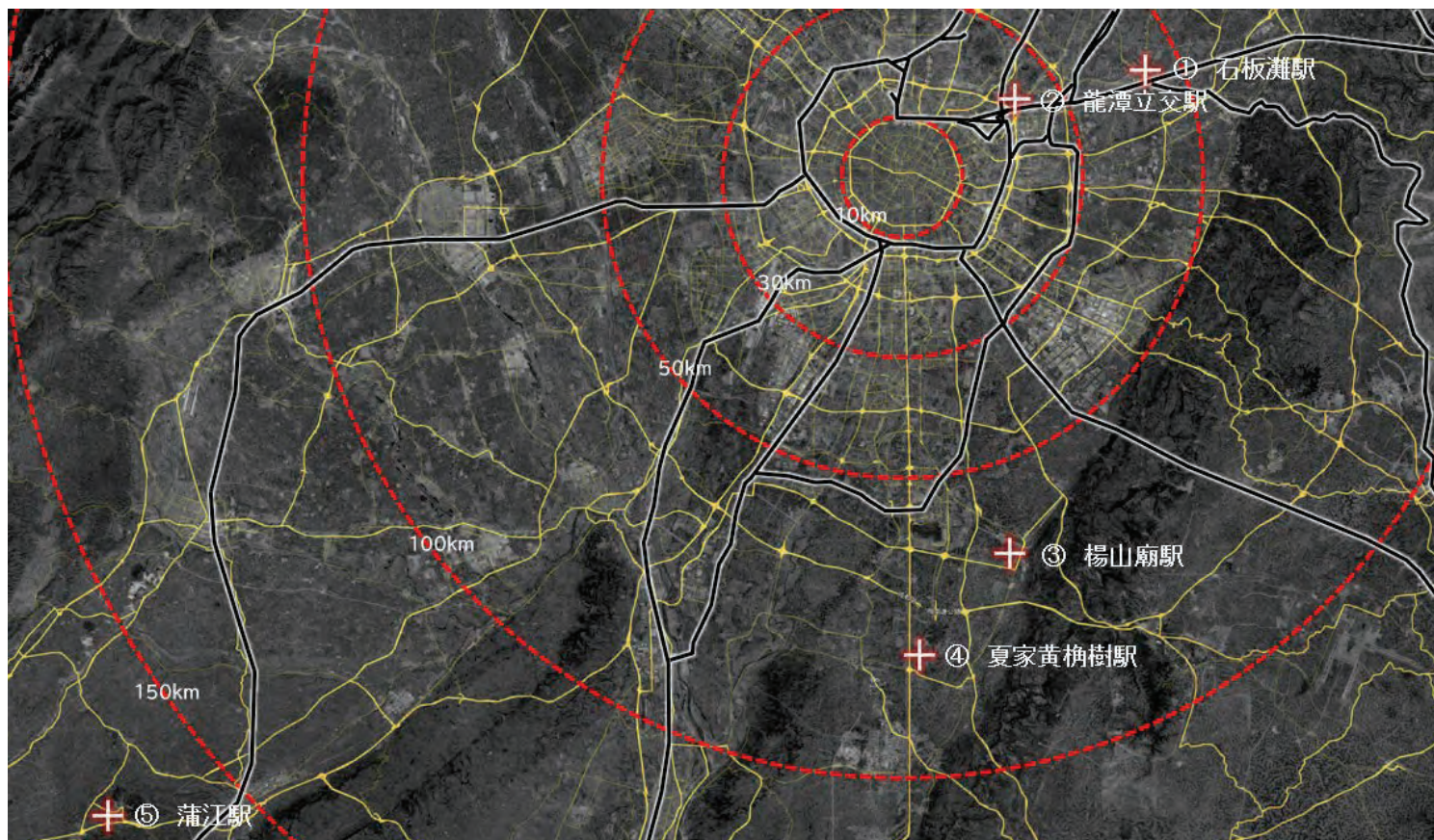
Case in China

MJD海外事例 – 駅を中心とした事例（中国）



出典：Google Earth Pro

「成都市一体化TOD複合開発設計」



出典：Google Earth Pro

—— 鉄道ネットワーク

「成都市一体化TOD複合開発設計」

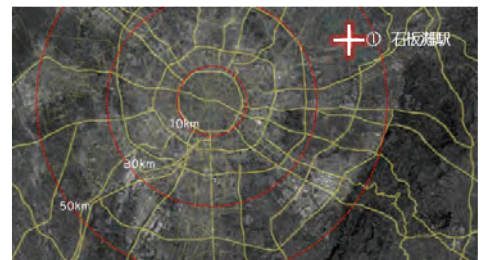
①「石板灘駅TOD一体化都市設計」

全体平面図

1. 星级酒店+公寓
2. 商务办公
3. 香城天地
4. 轨道主题公园
5. 轨道科创中心
6. 人才公寓
7. 轨道主题餐厅
8. 阳光商业广场
9. 购物休闲
10. 航空科创中心
11. 社区市集
12. 香城文创街
13. 艺术展演
14. 轨道博物馆
15. 客家文化村
16. 时尚秀场
17. 医养综合体
18. 小火车体验
19. 航空广场
20. 航模体验店
21. 飞行模拟舱
22. 航空光影长廊
23. 无动力航空乐园
24. 航空主题公园
25. 户外科教营地
26. 悦动新城学校
27. 中学
28. 幼儿园
29. 客运站
30. 悦动之光
31. 燃气站
32. 创智商务园区



①「石板灘駅TOD一体化都市設計」



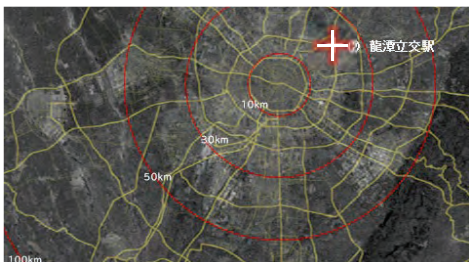
全体平面図

②「龍潭立交駅TOD一体化都市設計」



总体经济技术指标表 名称	数量
一、规划建设净用地面积 (㎡)	382,815
二、规划总建筑面积 (㎡)	732,074
(一) 总计容建筑面积 (㎡)	720,074
1、商业 (购物公园、酒店、底商)	62,335
2、体育场馆	25,860
3、中小学	13,670
4、服务设施 (幼儿园、社区中心)	9,122
5、住宅	609,088
(二) 地下商业建筑面积 (㎡)	12,000
三、地库面积 (㎡)	247,983
四、车位数 (个)	7,085
五、地块平均容积率	1.9

②「龍潭立交駅TOD一体化都市設計」



全体平面図

1. 创意园区

2. 国际交流中心

3. 总部花园

4. 国际画廊

5. 会议会展中心

6. 博物馆

7. 音乐厅

8. 绿谷水街

9. 溪岸剧场

10. 国际人才社区

11. 商务办公

12. 酒店+公寓

13. 总部办公

14. 创意花园办公

15. TOD站点

16. SHOPPING MALL

17. 文创SOHO

18. 奢侈品购物

19. 膳食中心
20. 月子中心

21. 健康管理中心

22. 牙医诊所

23. 小学

24. 社区综合体

25. 九年一贯制学校

26. 幼儿园

27. 滨水休闲公园

28. 健康运动公园

29. 生态康养公园

30. 运动购物

31. 儿童乐园

32. 创意集市

33. 街角书店

34. 艺术长廊

35. 文化商业街

36. 景观聚会厅

37. 滨水音乐街

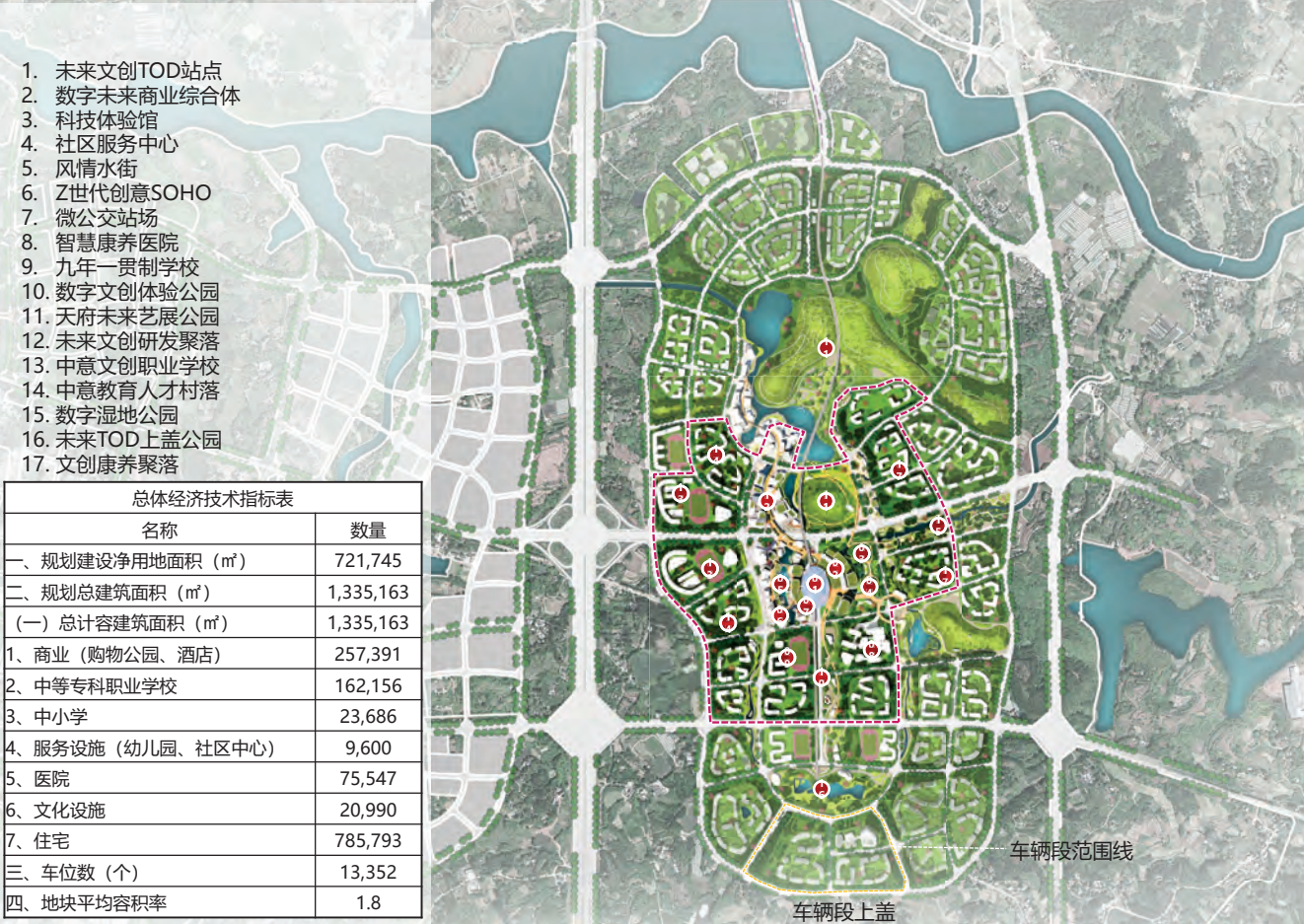
38. 户外餐吧

总体经济技术指标表	
名称	数量
一、规划建设净用地面积 (㎡)	681,463
二、规划总建筑面积 (㎡)	1,175,692
(一) 总计容建筑面积 (㎡)	1,175,692
1、商业 (购物公园、办公、酒店)	201,355
2、中小学	58,480
3、服务设施 (幼儿园、社区中心)	15,907
4、住宅	899,950
三、车位数 (个)	11,757
四、地块平均容积率	1.73



全体平面図

④「夏家黄桷樹駅TOD一体化都市設計」



④「夏家黄桷樹駅TOD一体化都市設計」



全体平面图

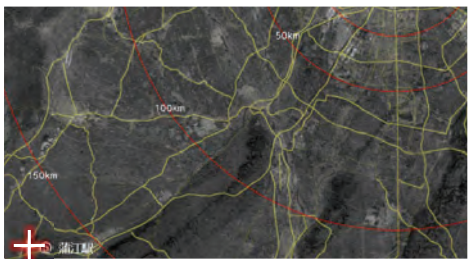
⑤「蒲江駅TOD一体化都市設計」

TOD 综合服务核	1. TOD综合站房	茶马文化活力中轴	18. 文化主题酒店
	2. 空中连廊		19. 网红人行桥
	3. 精品主题酒店		20. 茶马文化演绎
	4. 户外运动购物中心		21. 蒲江文化体验馆
	5. 茶马集市		22. 水岸礼堂
	6. 社会停车场		23. 儿童乐园
	7. 车站落客区		24. 综合运动场
	8. 公交首末站		25. 现状中学
茶马文化活力中轴	9. 文创茶艺体验	公共服务 公园生活	26. 滨河公园
	10. 茶文化科普中心		27. 小学
	11. 蜀绣坊		28. 幼儿园
	12. 柑橘主题博物馆		29. 社区服务中心
	13. 手工艺体验中心		30. 老城更新片区
	14. 民族服饰体验馆		31. 街头口袋公园
	15. 茶马主题美食街		32. 公园社区
	16. 滨河酒吧街		33. 已供商业地块
	17. 水湾客栈		34. 山地农业公园

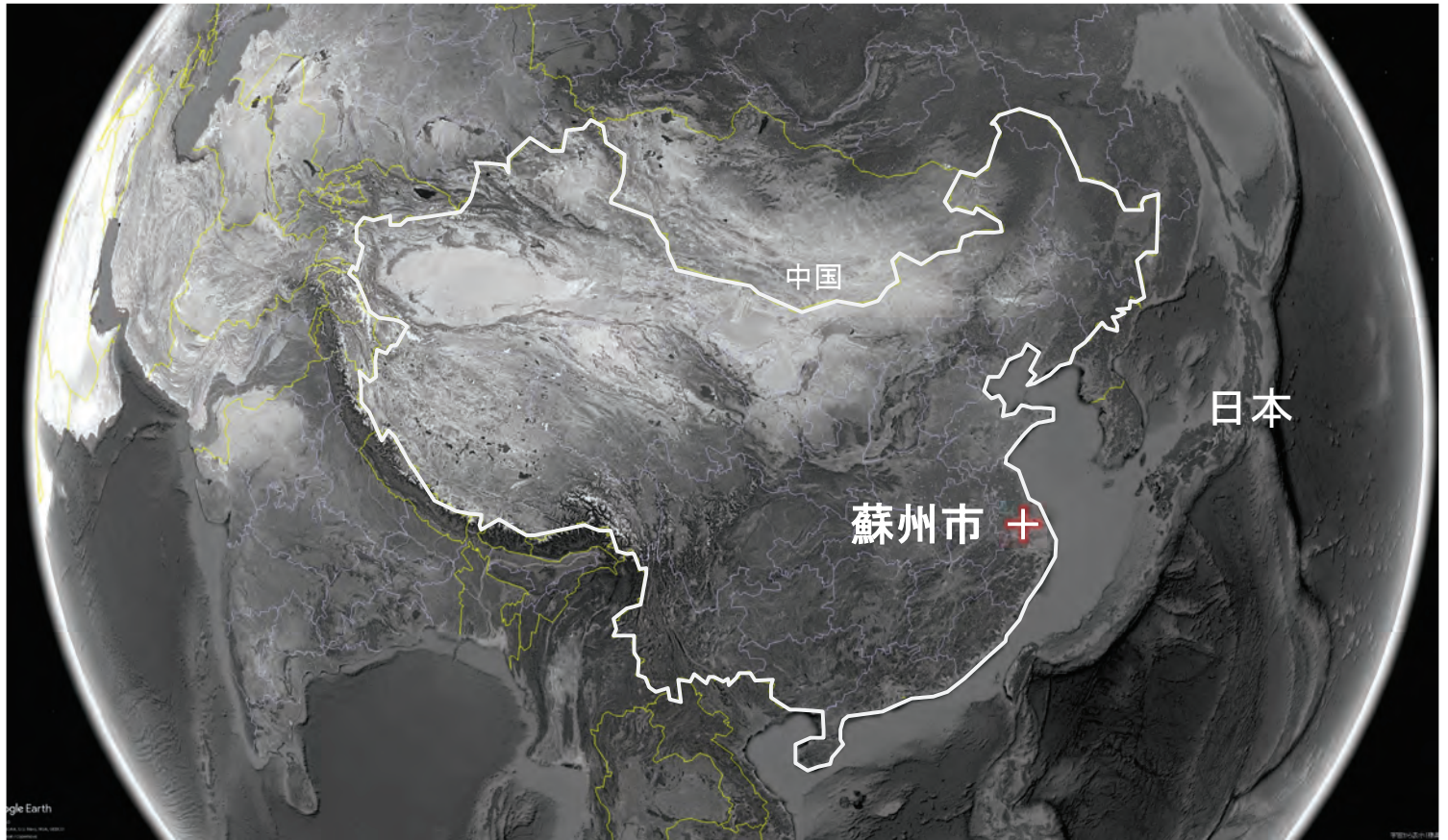


总体经济技术指标表	
名称	数量
一、规划建设净用地面积 (㎡)	461,938
二、总计容建筑面积 (㎡)	750,125
其中	
1、商业	67,398
2、住宅	601,343
3、小学 幼儿园	24,603
4、其他公服设施	56,781
三、地块平均容积率	1.6
四、绿地率	35.8%

⑤「蒲江駅TOD一体化都市設計」



「蘇州北駅駅城一体化TOD複合開発設計」



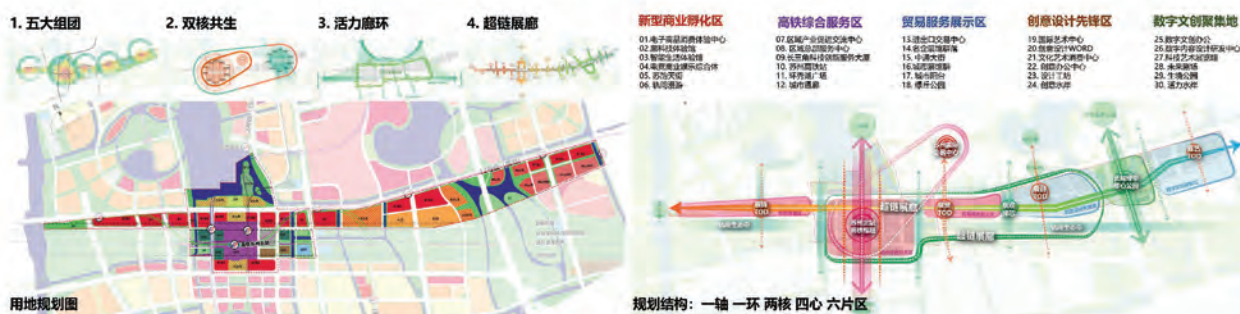
出典：Google Earth Pro

「蘇州北駅駅城一体化TOD複合開発設計」



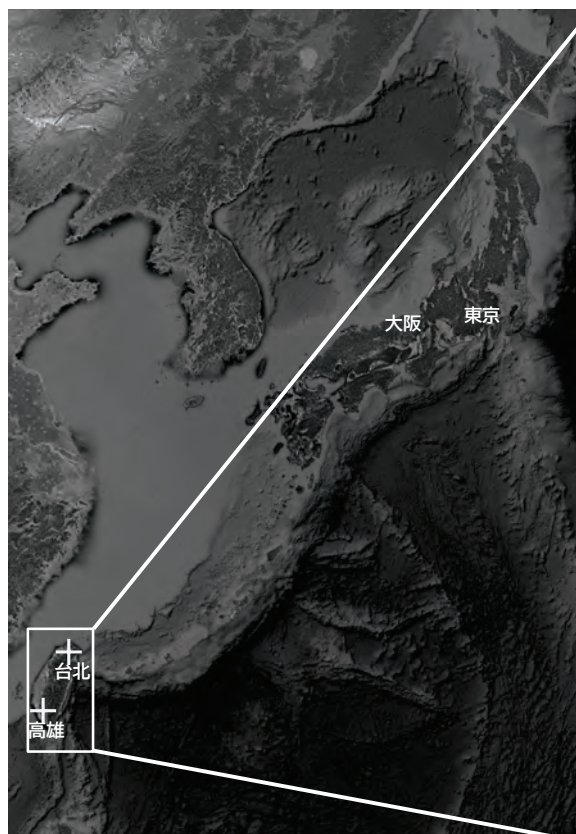
出典：Google Earth Pro

—— 鉄道ネットワーク

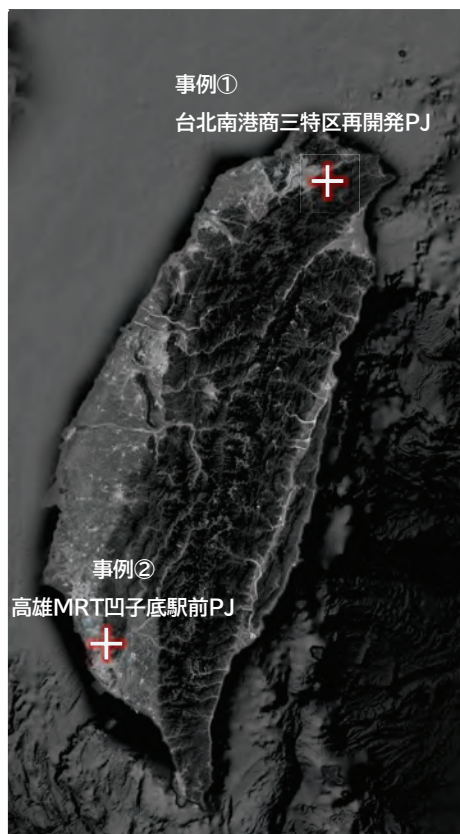


Case in Taiwan

MJD海外事例 – 駅を中心とした事例（台湾）



出典：Google Earth Pro

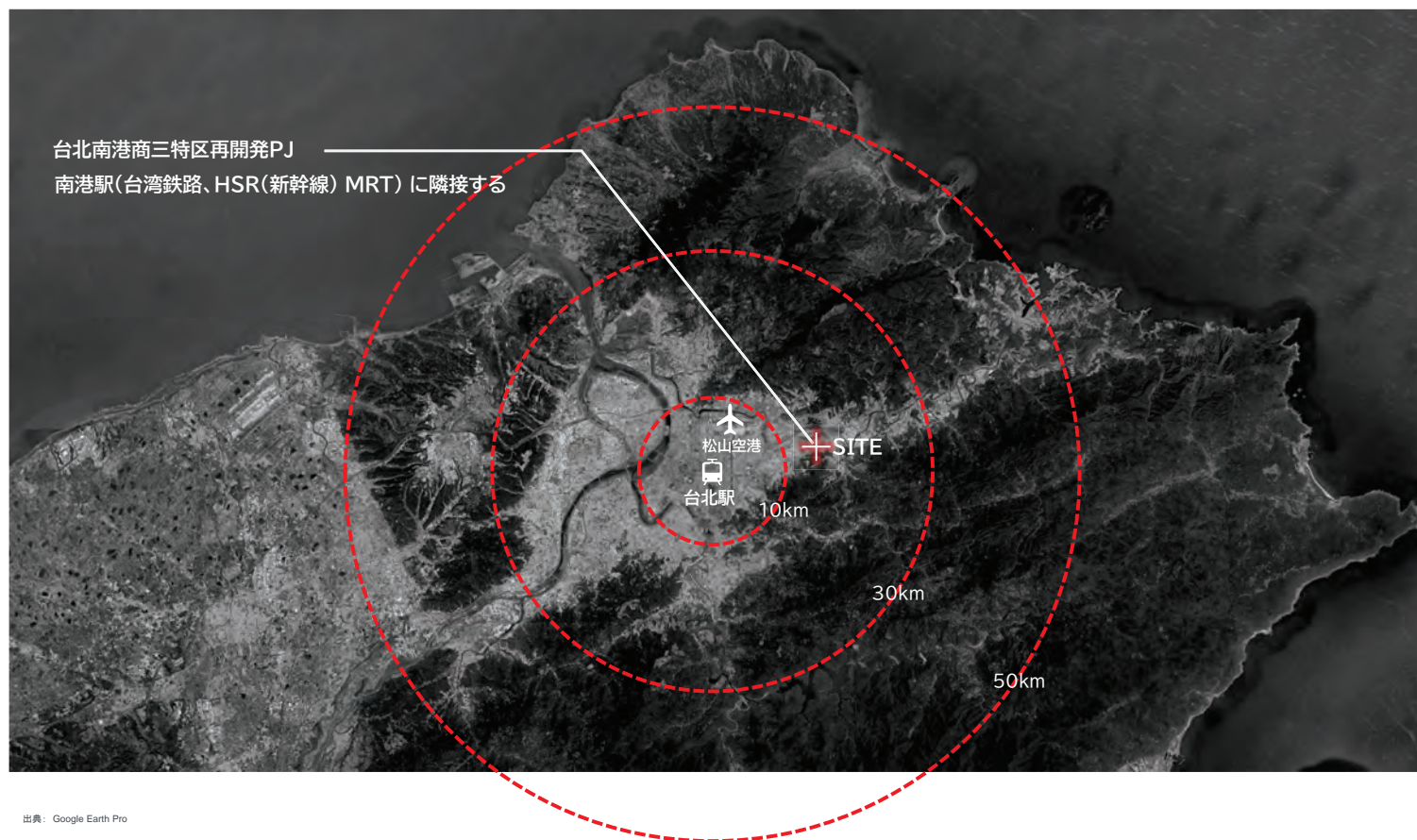


台北南港商三特区再開発プロジェクト



高雄 MRT凹子底(おうしてい)駅前プロジェクト

MJD海外事例 –台北南港商三特区再開発プロジェクト(台湾)

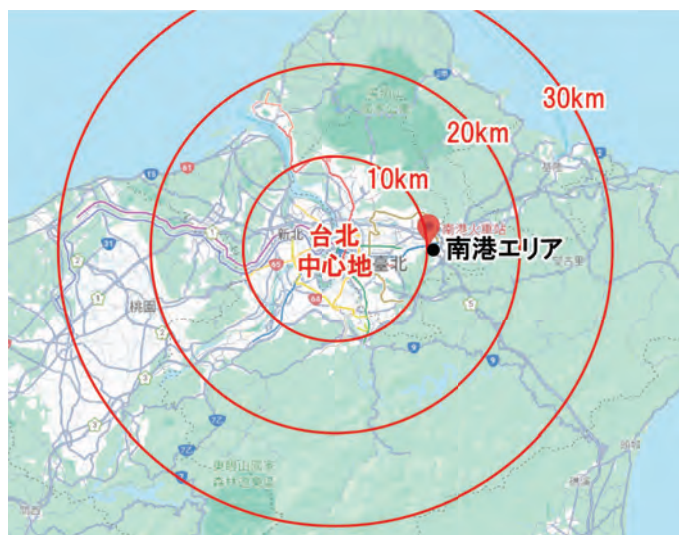


出典: Google Earth Pro

三菱地所設計
MOTION 三菱地所設計

MJD海外事例2 – 駅を中心とした事例

●台北南港商三特区再開発プロジェクト(台湾)



計画概要

計画地	台湾台北市南港区忠孝東路七段(北街区)
事業	潤泰創新國際股份有限公司
用途	オフィス、コンベンションセンター、住宅、商業、バスターミナル
敷地面積	26047.65 m ² 、約 380,000 m ² (予定)
規模	地下6階、オフィス地上33階・住宅地上39階(予定) 最高高さ 約250m (予定)
竣工予定	2026年



周辺施設



瓶蓋工廠台北製造所

MRT南港駅前に位置する文化複合施設。建物の前身は1941年(昭和16年)に設立された「国産コルク工業株式会社」の工場



台北流行音楽中心コンサートホール



南港公園

約15.6haに達する広大な敷地には、美しい緑に囲まれた天然の貯水池、広々とした芝生の広場、児童遊具広場などがある

出典

https://www.mjd.co.jp/files/news_detail/file/464/file.pdf

<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/1809/14/news028.html>

三菱地所設計
MOTION 三菱地所設計

MJD海外事例 - 台北南港商三特区再開発プロジェクト(台湾)

計画地周辺



計画地位置図

基地位置

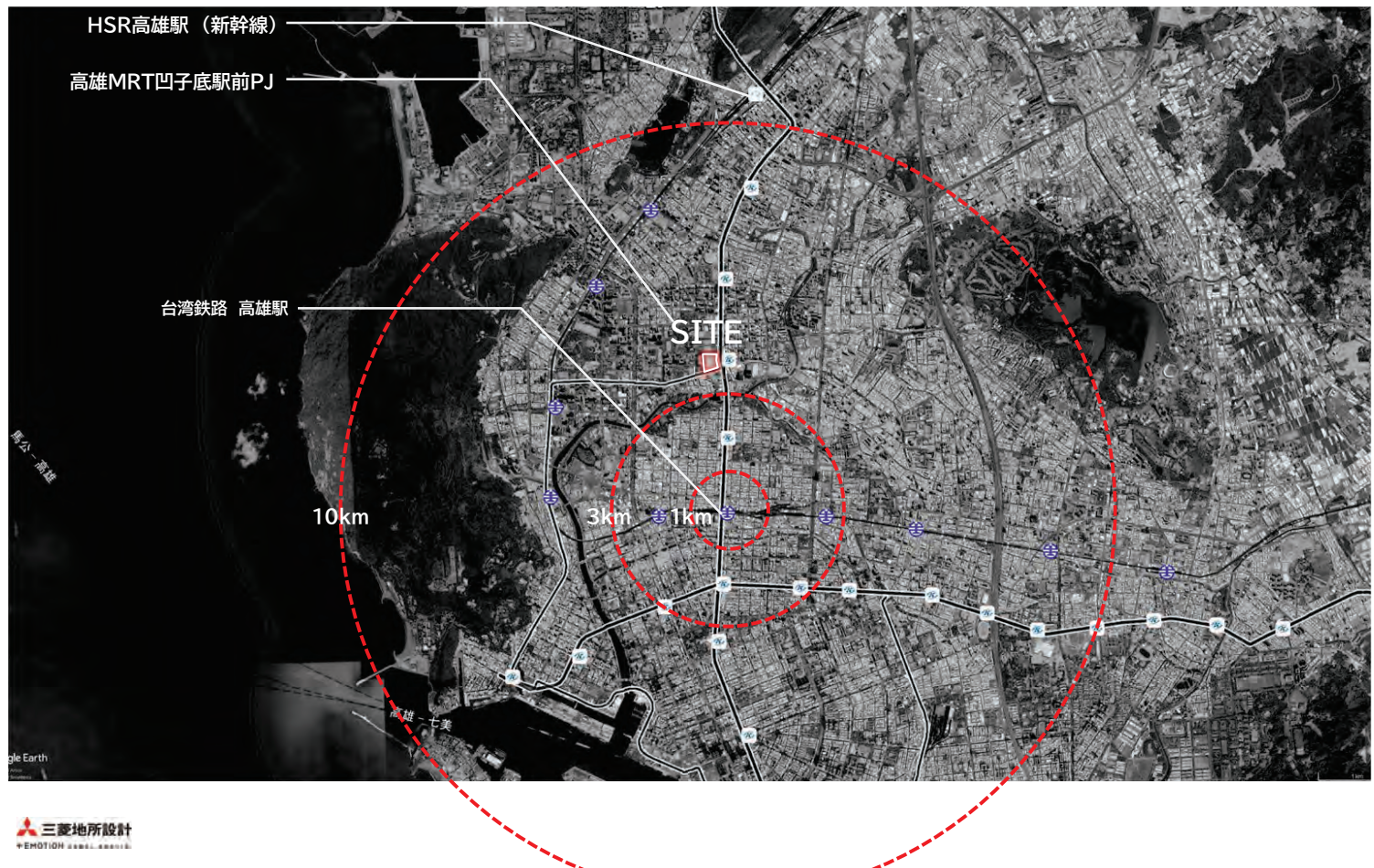
三菱地所設計
+EMOTION

MJD海外事例 - 台北南港商三特区再開発プロジェクト



三菱地所設計
+EMOTION

MJD海外事例 –高雄 MRT凹子底(おうしてい)駅前プロジェクト(台湾)



MJD海外事例1 – 駅を中心とした事例

●高雄 MRT凹子底(おうしてい)駅前プロジェクト(台湾)



計画概要

名称	(仮称) 高雄MRT 凹子底駅前プロジェクト
計画地	台湾 高雄市鼓山区
事業	富邦人寿保险股份有限公司
用途	事務所、ホテル、商業施設、水族館、スポーツ施設、エンターテインメント施設、物流施設
敷地面積	38,466.17 m ² 、延床面積 約506,600 m ²
規模	地上48階、地下6階、最高高さ 約240m
着工	2021年5月(地下)、2022年3月(本体)
竣工予定	2026年末



凹子底駅



凹子底駅周辺

出典
https://www.mjd.co.jp/files/news_detail/file/749/file.pdf
https://www.krtc.com.tw/jp/KLRT/guide_map
<https://estate.ltn.com.tw/article/11075>

MJD海外事例 -高雄 MRT凹子底(おうしてい)駅前プロジェクト(台湾)

計画地周辺



三菱地所設計
+ EMOTION



基地東向周辺照片



基地東南向周辺照片



基地西南向周辺照片



計画地周辺の現況写真

基地西北向周辺照片

MJD海外事例 -高雄 MRT凹子底(おうしてい)駅前プロジェクト(台湾)

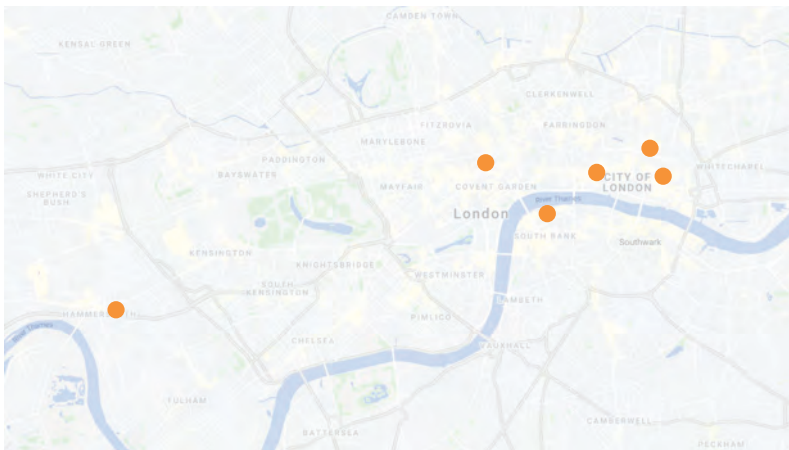


三菱地所設計
+ EMOTION

Case in London

MAP

三菱地所グループの取り組み — 1986年からLondon中心部を中心に欧州諸国の開発に参画



Paternoster Square



245 Hammersmith Road

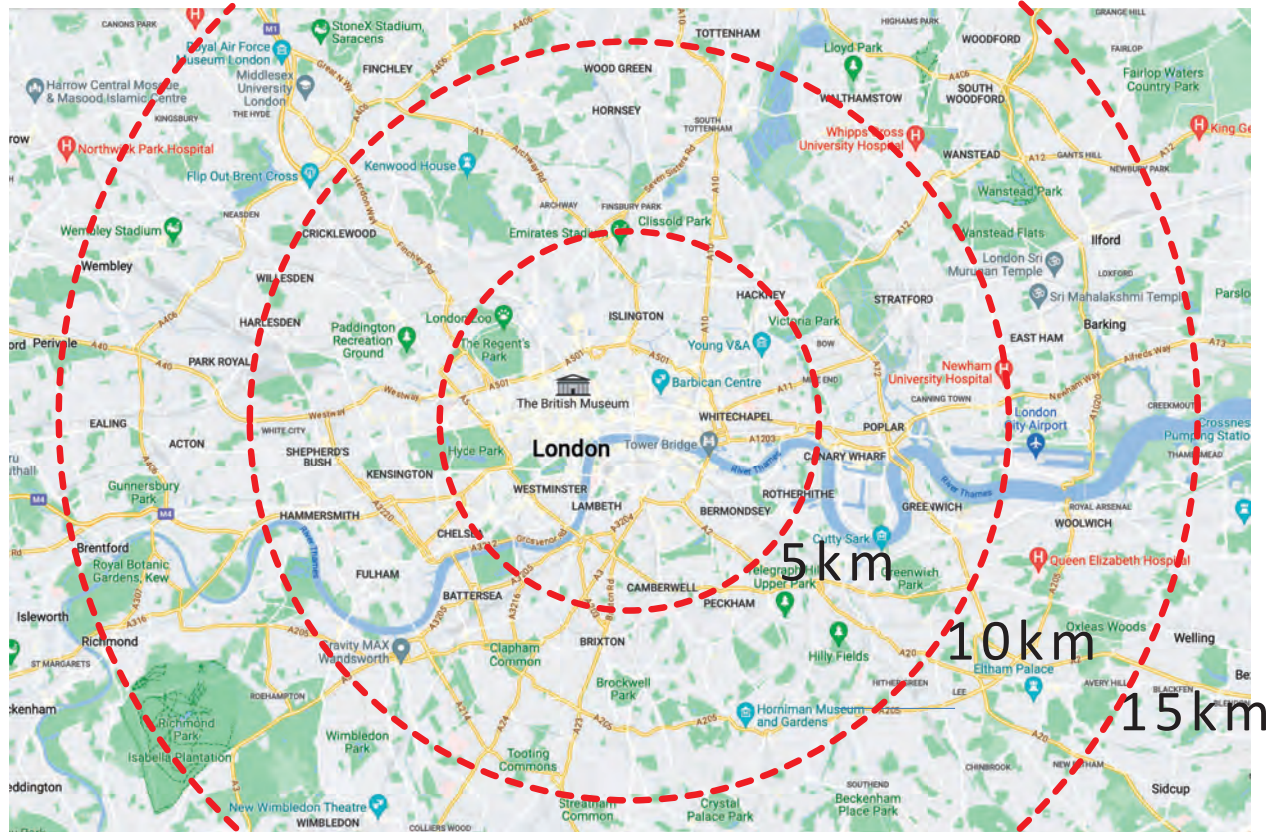


Central Saint Giles

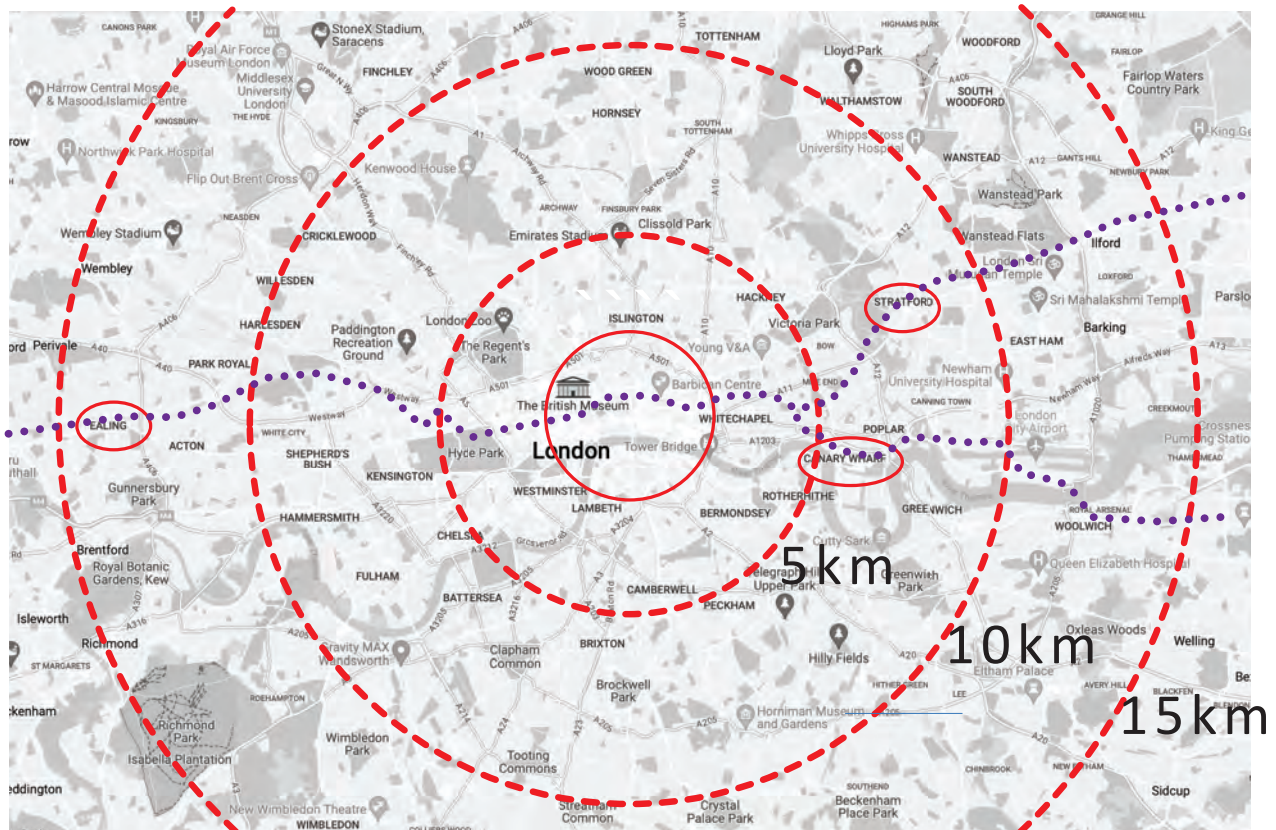


8 Bishopsgate

Londonの辺縁部 — LondonはTokyoよりもコンパクトな都市→ 中心地から5kmから15km

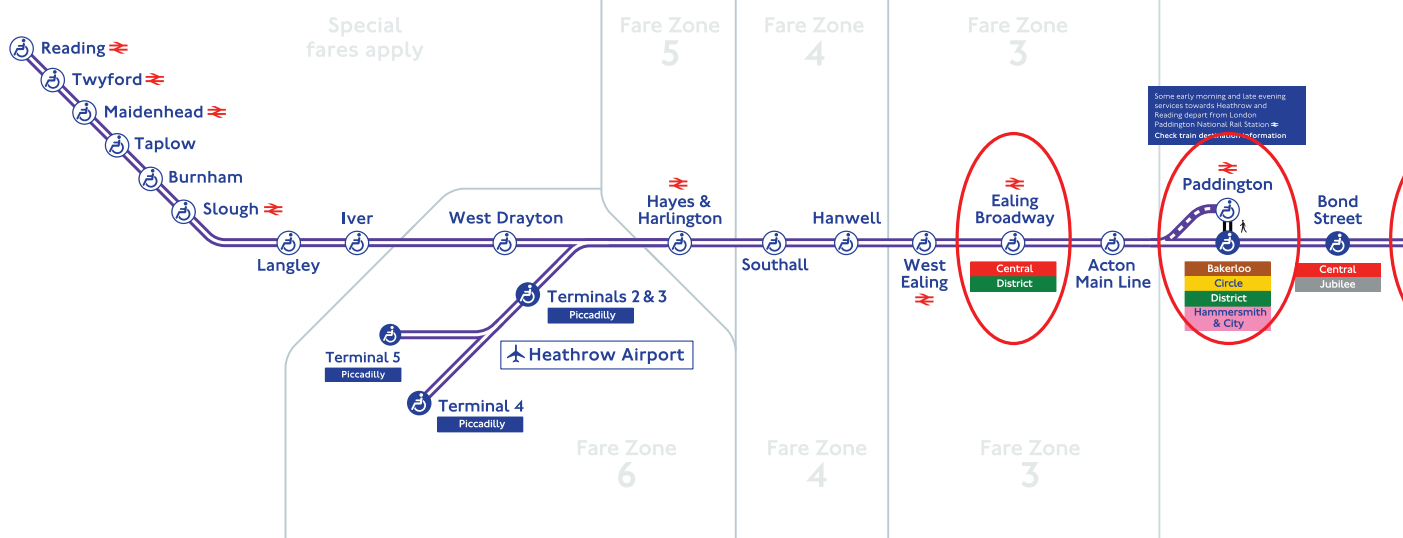


エリザベスライン 2022年の開通(2007年承認、2009年工事着手)に伴い様々な沿線駅周辺開発が進む



Elizabeth line

Step-free from train to street Step-free from platform



LOCAL

Canary Wharf

1987年から段階的な開発が行われてきた新金融街。インフラ整備を始め、オフィス、住宅、ホテル、ショッピングモール、学校等、一つの街として整備されている。水辺空間におけるいわゆるアジア的な開発計画。近年ではケーブルカーや大規模集客施設等の建設により集客を図っている。





出典
<https://www.adamson-associates.com/project/canary-wharf/>
<https://www.nytimes.com/2023/07/14/business/canary-wharf-banks-departure-redevelopment.html>
<https://canarywharf.com/news/spring-in-canary-wharf-green-spaces-and-parks/>
<https://www.londontopsightstours.com/tour/climb-the-o2-go-up-high-emirate-cable-car-london-day-out/>

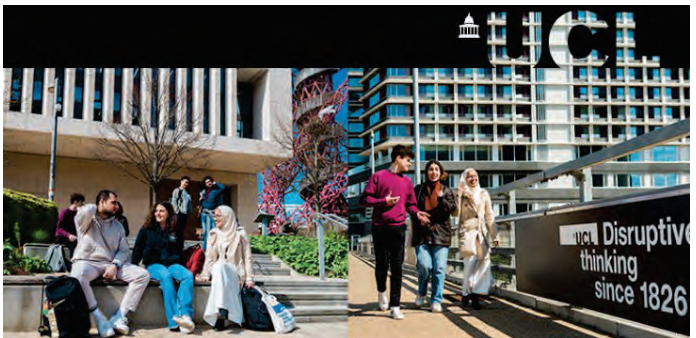
Stratford

2012年ロンドンオリンピック後にもレガシーとして段階的の開発が整備された事例。
 近年ではUCLのキャンパスを整備してより広範囲な用途が集積する街になりつつある。



Station
 East

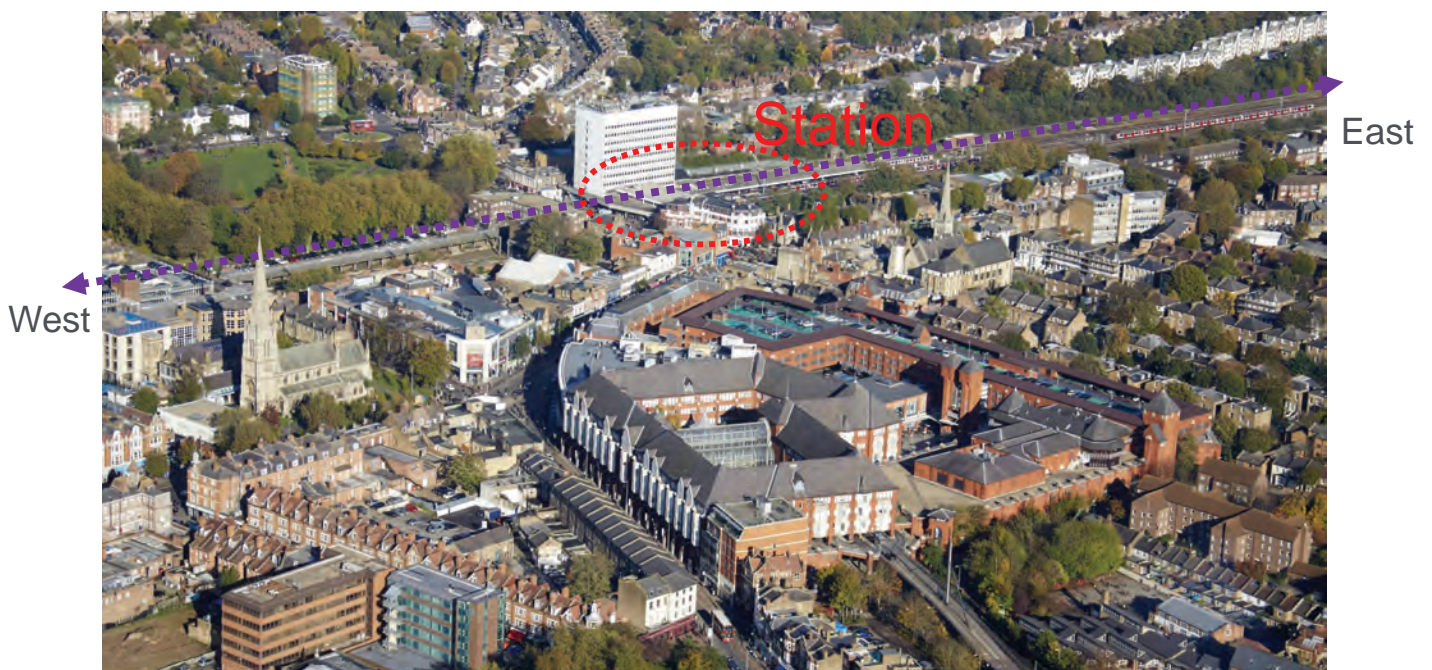
West



出典
https://en.wikipedia.org/wiki/File:London_Queen_Elizabeth_Olympic_Park.jpg
<https://www.timeout.com/london/news/stratford-station-could-be-getting-a-massive-refurb-082923>
<https://www.retailgazette.co.uk/blog/2018/11/westfield-stratford-breaks-footfall-records-50m-annual-visitors/>
<https://www.ucl.ac.uk/ucl-east/ucl-east-0>

Ealing Broadway

昔からある街並みと共存した事例。エリザベスラインの許認可下付後の2013年に British Landが開発に参画して、大規模商業施設や住宅を建設。街並みを維持したままの開発は欧州の開発スタイル。





出典
<https://metro.co.uk/2022/07/19/why-well-connected-ealing-is-a-great-choice-for-buyers-17021608/>
<https://www.ealingbroadwayshopping.co.uk/>

Liverpool Street

ロンドンの超高層群に近接するターミナル駅周辺の事例。
 オフィスの高層化による急激な利用人口の増加に伴いインフラの再整備が進んでいる。インフラ整備とともに自転車通勤が推奨されている。

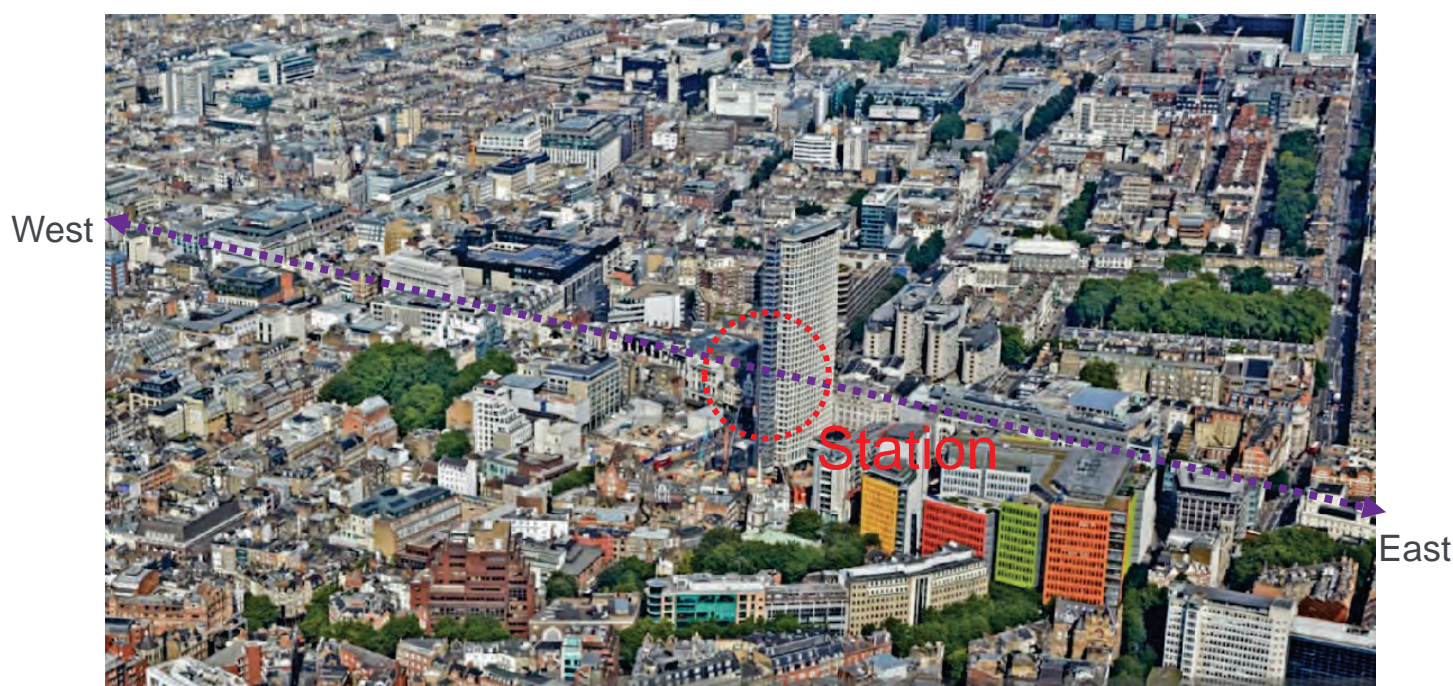




出典
<https://www.gettyimages.co.uk/photos/liverpool-street-london-aerial?assettype=image&sort=best&phrase=liverpool%20street%20london%20aerial&license=r%2Crm>
 cover-to-be-submitted-by-next-march/3120600/article
<https://www.ctravels.com/things-to-do-liverpool-street-station-london/>
<https://www.independent.co.uk/news/uk/home-news/cycling-london-uk-sadiq-khan-bikes-race-class-gender-a8367916.html>

Tottenham Court Road

都心の観光地での事例。
 エリザベスライン開通に伴う歩行者動線整備のために元々はバスロータリー
 だった場所にPublic Realmを設けた。2022年完成。

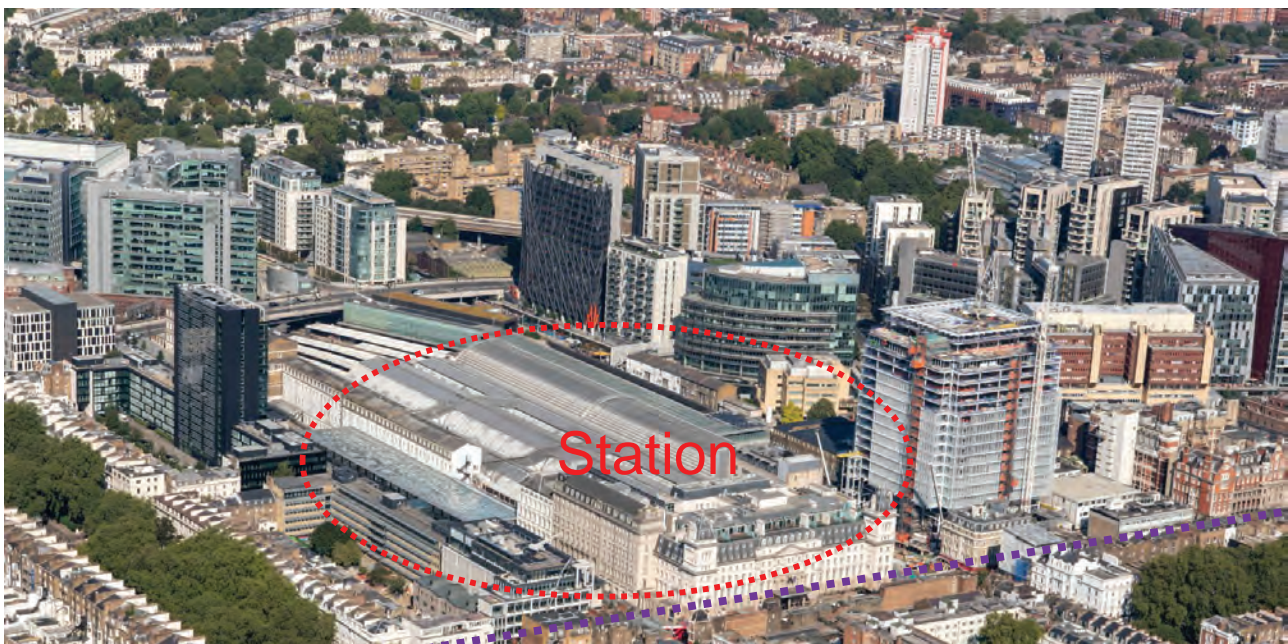




出典
<https://www.rupertnewman.com/outernet>
<https://tottenham-court-road-at-london-hotels.com/en/>
<https://www.gettyimages.co.uk/detail/photo/serial-view-of-the-west-end-of-london-royalty-free-image/843985810>
<https://www.theguardian.com/artanddesign/2022/aug/07/outernet-london-now-building-review-denmark-street-tottenham-court-road-redevelopment-soho>

Paddington

ターミナル駅と運河の開発事例。元々は物流のための倉庫群だった場所にオフィスと住宅を開発した事例。



West

East



出典
<https://www.gettyimages.co.uk/photos/paddington-london-aerial>
<https://londonist.com/2015/08/explore-paddington-through-its-pubs>
<https://www.propertyinvestortoday.co.uk/breaking-news/2022/5/paddington-is-it-finally-ready-to-be-more-than-bears-and-marmalade>

海外事例研究を踏まえて 都心辺縁部拠点再整備の方向性

日本(関東地区)の辺縁部における「駅とまち」の変遷

日本(関東地区)の都心辺縁部(10~20km圏内)は「首都圏整備計画」における環状緑地帯と一致する。
都市の膨張を押さえるべく設定されたグリーンベルト(バッファエリア)を考慮した、「駅とまち」の関係性が重要。

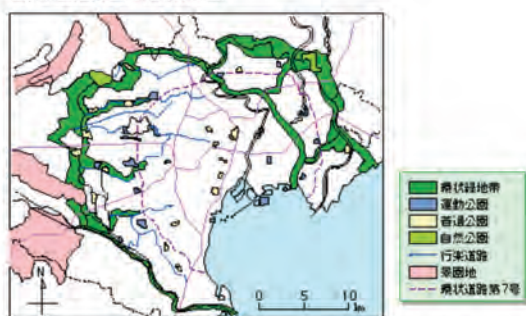


■東京周辺における都心辺縁部の形成背景:首都圏整備計画

首都圏整備法(S31)に基づき策定される。

：首都圏を既成市街地、近郊地帯及び周辺地域の三地域に分け、近郊地帯を「既成市街地の無秩序な膨張発展を抑制し、その健全な発展を図るため、その外周に緑地地帯(10km程度の幅のグリーンベルト)を設定する必要がある区域」として定めた。しかし、近郊地帯の土地は公有地ではなく、また、特段の政策措置も採られなかったため、無秩序な市街化が進み、近郊地帯を指定する政令は制定されないまま、昭和40(1965)年の同法の改正により現行の既成市街地、近郊整備地帯及び都市開発区域の三地域に変更された。

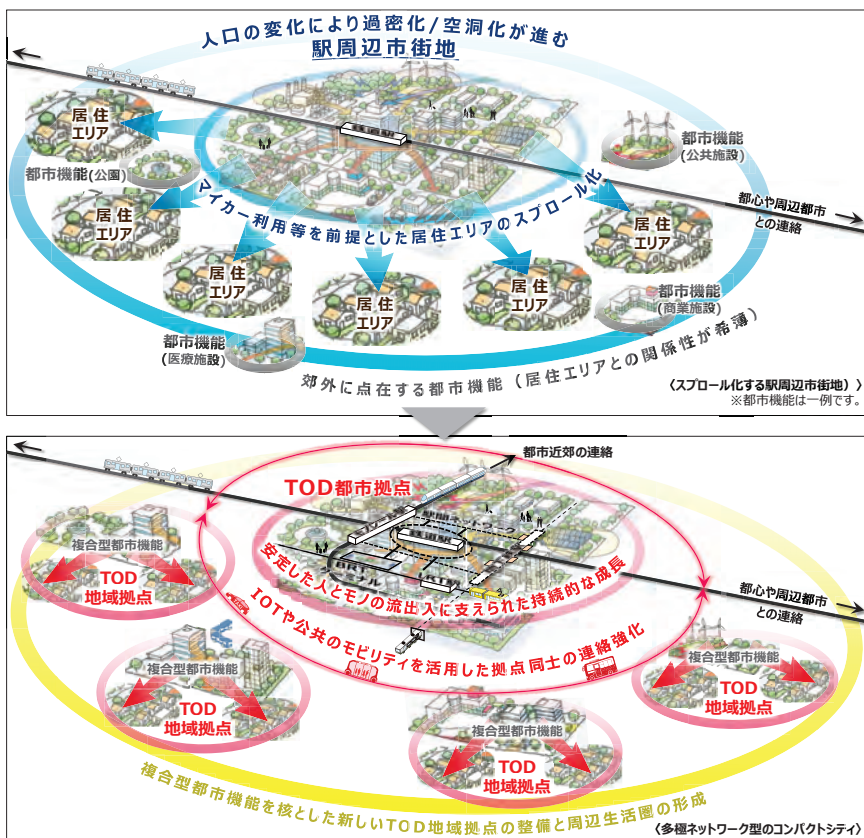
東京緑地計画の区域(東京市附近)



注) このときの東京緑地計画は東京市および神奈川、埼玉、千葉、茨城、山梨の各県にわたる広域的な東京緑地計画を完成決定しており、本図は東京市附近を示す。

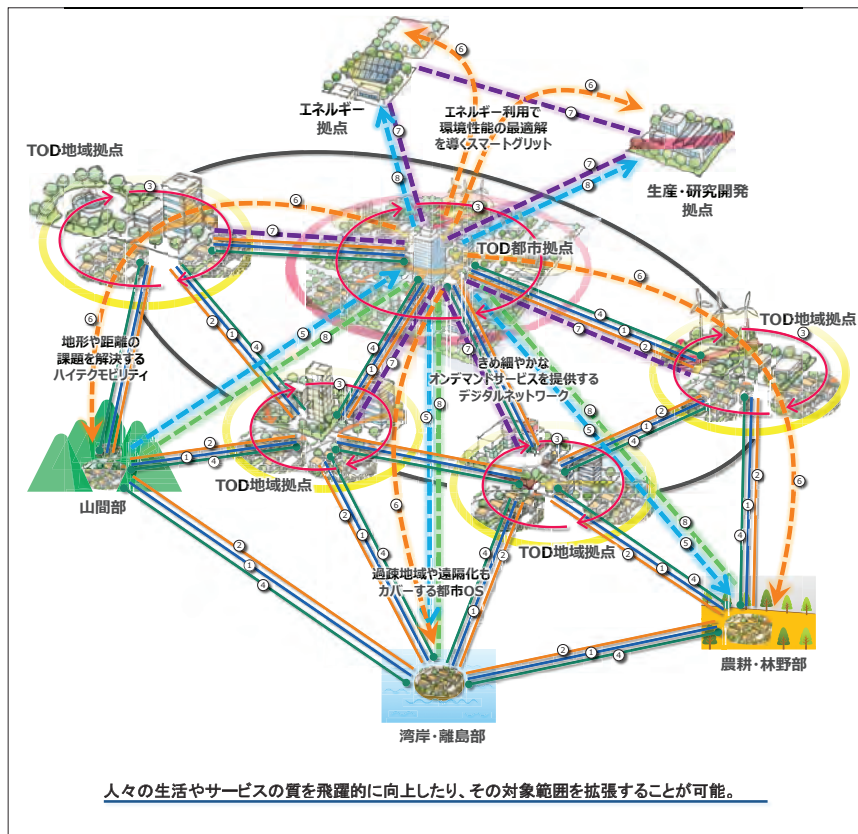
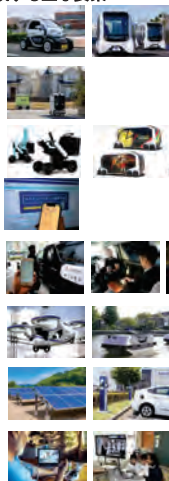
国土交通白書2000(国土交通省)より

都心辺縁部拠点再構築の方向性 1



■都市のプラットフォームを構成する主な要素

- ① スマートモビリティ
- ② E-コマース
- ③ パーソナル/モビリティ
- ④ スマート公共サービス
- ⑤ オンデマンドシャトル交通
- ⑥ 次世代ハイテク交通 (Evtol, 次世代水上交通)
- ⑦ スマートグリッド
- ⑧ 遠隔医療/教育システム



■都心辺縁部再構築を考える上でのポイント

エリアのエッジの明確化
(公園、河川、幹線道路...)

ウォカブルなまちづくり
(駅との徒歩圏歩行者ネットワーク)

公共空間、民間による公開的空間の連携

住機能を中心とした機能複合
(居住・文化・教育・医療・業務)

官、民、鉄道事業者が連携したエリアマネジメント

近傍のTOD拠点とのスマートネットワーク



イダルゴ市長(バザリ市市長)Facebookより <https://www.facebook.com/HidalgoAnne/posts/10157665601954597>



Thank you