

アイランドシティの概要

売主：アイランドシティ住宅開発企業連合体  
 所在地：福岡市東区香椎浜3丁目他  
 全体敷地面積：184,300㎡ (55,750.75坪)  
 敷地面積：109,137㎡ (33,013.44坪)  
 用途地域：第2種中高層住居地域及び第2種住居地域  
 建ぺい率/容積率：60/200 及び 60/300  
 小中学校：H19年開校予定  
 小中一貫教育の実施などを旨とする  
 人道橋：早期整備  
 アイランド中央公園：H17年9月開園  
 H17年9月9日から11月20日まで  
 (第22回全国都市緑化フェア)



アイランドシティにおける住宅開発理念

アイランドシティは博多湾に浮かぶ島状形式のまちです  
 人と地球に優しい「持続可能なまちづくり」の  
 在り方として、今求められていることは、  
 自然環境と共生する「緑の島」を実現すること  
 計画にあたっては、次の4点のコンセプトを提案します

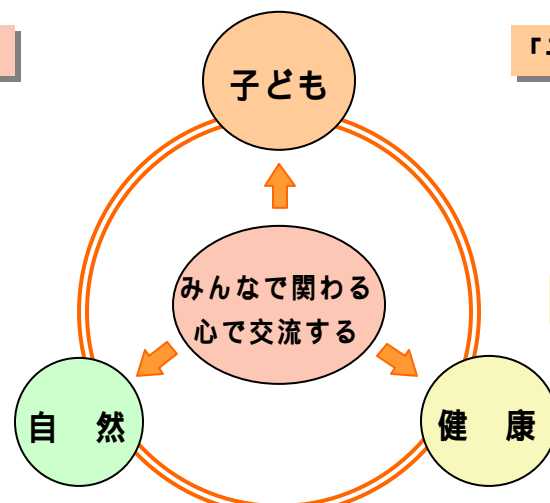
生きる力を呼び覚ますまち

「みんなで関わる」まちづくり

- ◆地域で、創り・参加し、未来へ育てるまち
- ◆誰もが関われ、助け合える人々が住むまち
- ◆楽しい倶楽部に参加できる趣味のあるまち
- ◆誰もが誇れる、自分達で運営創造するまち

「環境共生」のまちづくり

- ◆自然に親しみ共生の心を育てるまち
- ◆地球に優しい交通方式や資源を活かすまち
- ◆「緑の楽園」を体感できる、海と緑のまち
- ◆街の隅々までガーデニングのあるまち



「子ども」を中心とするまちづくり

- ◆活き活きと遊び、良く学べる、童心のまち
- ◆安心、安全で、すこやかに育てられるまち
- ◆起伏や曲線のある、わんぱく教育のまち
- ◆安全な、人のための道や迷路性のあるまち

「健康」デザインのまちづくり

- ◆元気なコミュニティで、一層楽しいまち
- ◆高齢者・障害者にも安心・安全なユニバーサルデザインのまち
- ◆本来の「生命力」を甦えらせてくれるまち
- ◆楽しい笑顔で、活き活きと暮らせるまち

ゾーニング計画

地区の各々の特性に合わせてブロックを分け、  
 下記の様にゾーン名称を提案します



**豊かな時間軸**  
 歴史・伝統軸に直交する軸です  
 南北軸とほぼ平行であり、季節の移ろいを感じる軸としています

**歴史・伝統軸**

**御島ゾーン**  
 当計画の南側に位置し、香椎アイランド線からの入口にもあたります

御島ゾーン概要

海・自然石・樹木と自然を感じ歳月と共に風格も増す**そんな上品な街並み**を演出します  
四季それぞれに楽しむ事ができ安心して憩うことの出来る歩行者の安全なネットワーク  
形式を軸とした**緑化空間**を創ります

低中層集合住宅エリア

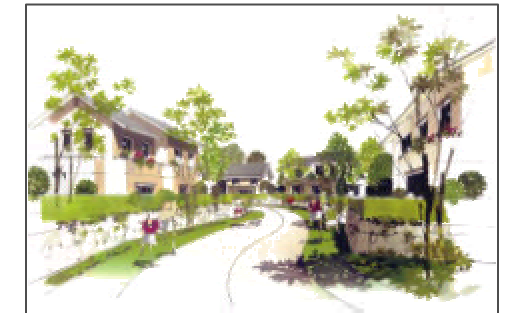
駐車場を緑の丘で隠すなど、緑や自然が一杯の環境集合住宅の演出を行います  
多様な「ライフスタイル」「ライフステージ」に対応した住戸計画を行います

コモン エリア

家族同士のふれあい・コミュニケーションが増え、子供も安心して遊べるコモンひろばを演出します  
集合住宅からの視線考慮しながらコモンへ開放性を重視した配棟計画とします  
外観表現は切妻・片流れを基本とし、屋根面を見せながらシルエット調整を図ります



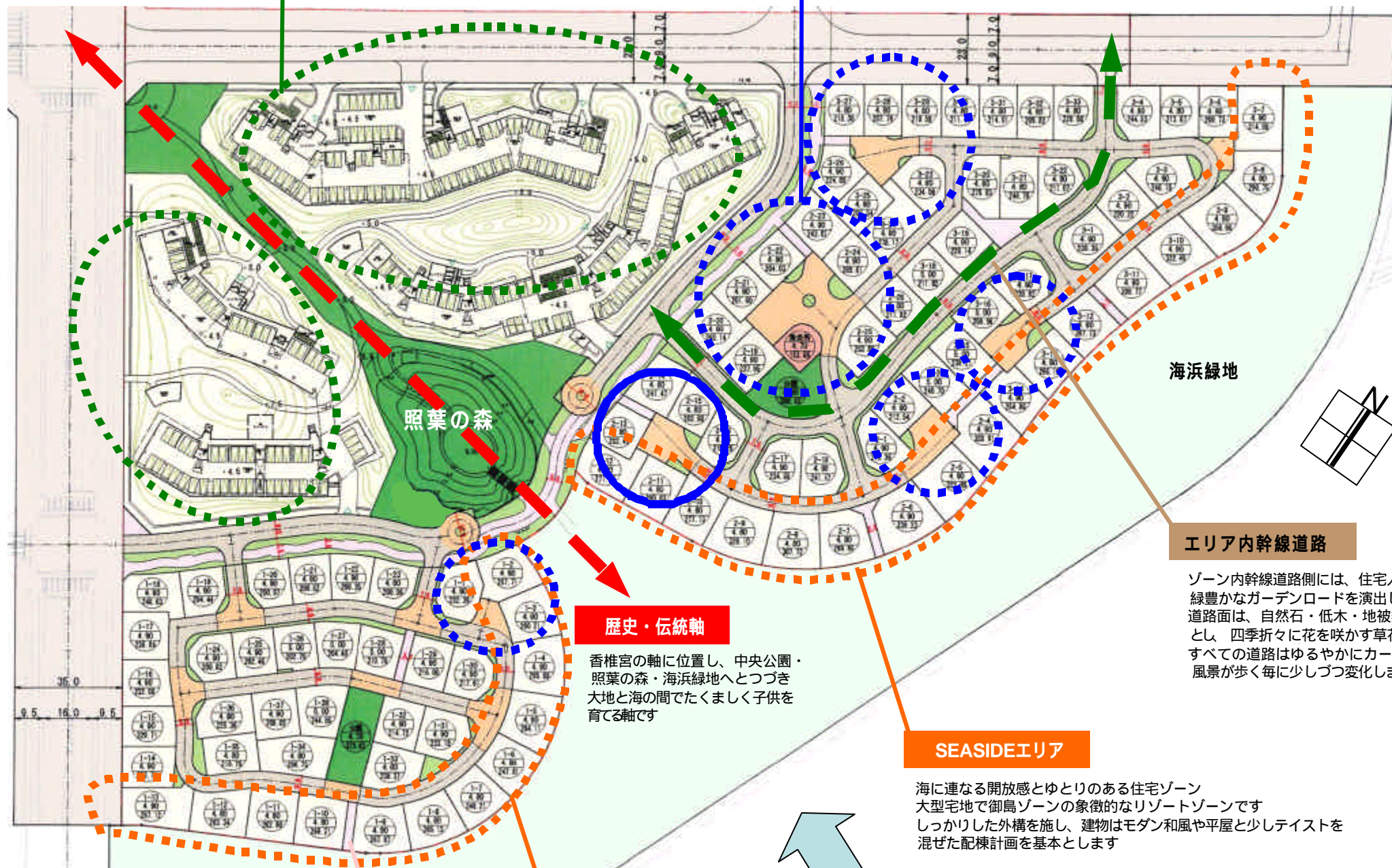
戸建エリアコモンイメージ



戸建エリア内幹線道路イメージ



集合住宅イメージ



フットパス

戸建て住宅内の公園、海浜緑地や海をつなぎ、回遊性を高め海への眺望も確保するフットパスを設けています



フットパスイメージ

SEASIDE エリア

SEASIDE エリア

海に連なる開放感とゆとりのある住宅ゾーン  
大型宅地で御島ゾーンの象徴的なリゾートゾーンです  
しっかりした外構を施し、建物はモダン和風や平屋と少しテイストを混ぜた配棟計画を基本とします

海からの景観

浜辺から続く緑の中に見え隠れする低層の戸建住宅。その先に豊かな緑に包まれた中高層の集合住宅がなだらかに続いています



御島ゾーンから対岸を望む

海浜緑地

エリア内幹線道路

ゾーン内幹線道路側には、住宅入口を設けずグリーンベルトを施し、緑豊かなガーデンロードを演出します  
道路面は、自然石・低木・地被類を組み合わせ奥行き感のある植栽帯とし、四季折々に花を咲かす草花もプラスした楽しい街並みとします  
すべての道路はゆるやかにカーブしています  
風景が歩く毎に少しずつ変化します

歴史・伝統軸

香椎宮の軸に位置し、中央公園・照葉の森・海浜緑地へとつづき大地と海の間でたくましく子供を育てる軸です

「ひろばを囲む街並」

CONCEPT

石畳の広場を囲んだこの街区では広場に対して開かれた建物計画とします（マンション側からの視線も配慮）  
ただし、お互いのプライバシーを侵すことのない配置計画となるよう、壁面後退、建物高さ、生垣・柵の設置等、配慮した計画とします

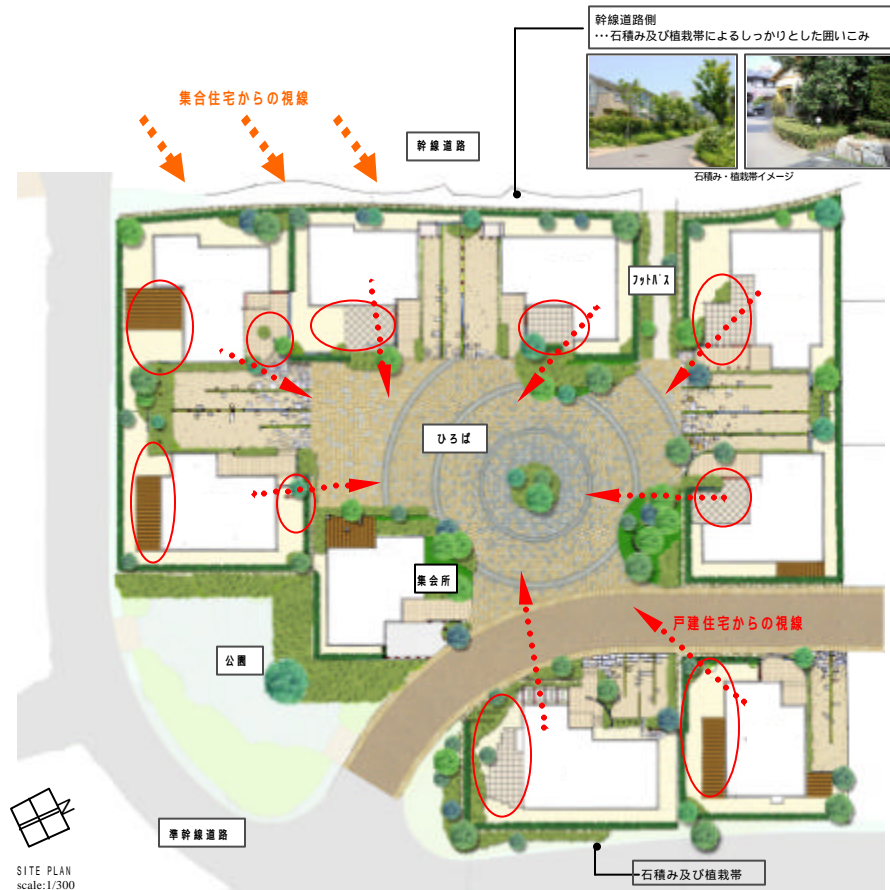
セミコートの開いたプランによる視線のコントロールや、テラス・デッキ等の工作物を効果的に配することで広場との距離感を程よいものにしていきます



コモンイメージ



石積みイメージ



SITE PLAN scale:1/300



どの家もシンプルな1棟棟の屋根。コモンを囲むように棟の方向に変化を持たせている。



片流れの集会所も違和感なく溶け込む

マンション側の通り界線 真っ直ぐ外観にならないように配慮する

コモンツリーが心地よい休場を生む

コモンスペースの入り口から 奥行き感があり豊かなヴォリュームの緑

コモンエリア住宅の外装ディテール・素材



シンプルな印象で洗練された外観が望ましい

一軒一軒はシンプルでも細部として見ると変化を認めていけるように計画

軒裏を木質にするのは効果的

タイルは二丁目程度でいい、ボウダータイプがさわやか

さりげなく上品な木製玄関

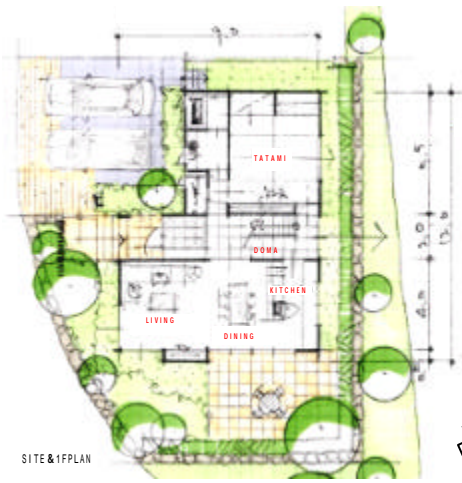
アクセントとして木部材を高い位置に

2-25号地 『独立和室のある家（同居対応プラン）』

- 想定家族像
- ・祖父 (75)
- ・ご主人 (52)
- ・奥様 (48)
- ・長男 (20)
- ・長女 (17)
- 面積データ
- ・敷地面積：253.80㎡
- ・1階床面積：85.26㎡
- ・2階床面積：60.02㎡
- ・延床面積：145.28㎡ (43.90坪)



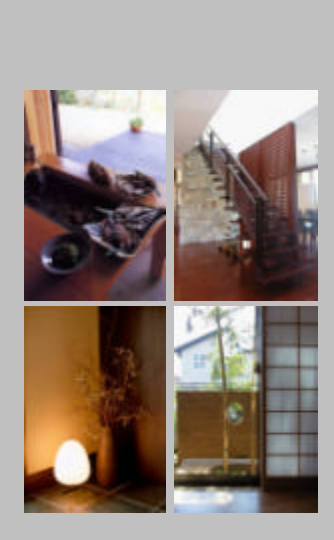
- ・がんと祖父と同居の二世帯住宅
- ・タンス板タタミのある独立和室は土間を介して「離れ」風
- ・コモンに開いたリビング。集会所で子供たちに「暮あそび」を伝授
- ・和のココロを現代的にアレンジ。自然食を屋外テラスで



SITE & 1F PLAN



2F PLAN



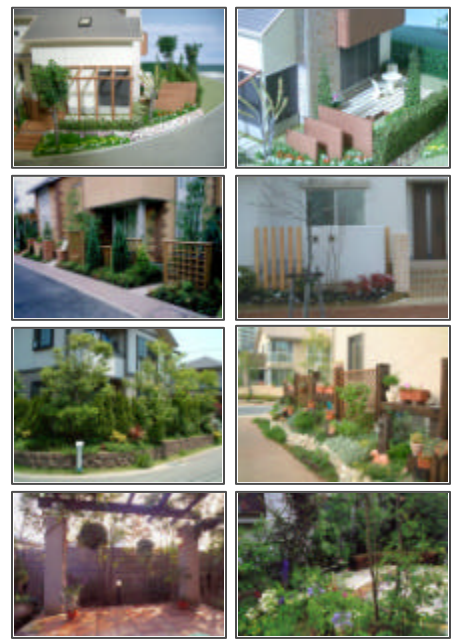
COMMONエリア - ひろばを中心としたロックガーデン

ベースとなる石積みは御高ゾーンとして統一  
石積み+花もの植栽を施し、庭先とコモンが程よくつながる工夫をします



Front Stage - 街につながるひろばとのつながりがあるデザインとします  
駐車場の奥は列柱などで空間が抜けすぎない工夫をします

Main Garden コモンに対して過度な開き方を提案します  
パーゴラ・木柵・灌木etc



## ■ 建築概要

|          |   |
|----------|---|
| 工事名      | (仮称)アイランドシティ御島分譲住宅棟 (A・B地区) 1期                |
| 建築地      | 福岡市東区西樺浜3丁目24番地内の一部                           |
| 用途地域の指定  | 第2種中高層住居専用地域(第2種住居地域)                         |
| 工期       | 着工 2004年 11月25日<br>竣工 2005年 12月1日 予定          |
| 構造・階数    | RC造 4~9階建て                                    |
| 容積率・建ぺい率 | 200% 60%                                      |
| 戸数(1期)   | A棟 B棟 C棟 D棟 E棟 合計<br>32戸 24戸 24戸 18戸 46戸 144戸 |



## ■ 計画コンセプト

### ● 景観形成計画

- ・ 建物の屋根は片勾配とし、グレー系を基調とします。外壁については、アースカラーのもので淡い色調でまとめるものとします。
- ・ 機械室や駐車場等を住棟1階部分におさめ、景観に配慮するとともに住戸を2階以上に設ける事でセキュリティ性を高めています。

### ● 住棟計画

- ・ 戸建住宅を向側に控え、低層棟から中高層棟へと段階的に配置して海への眺望や日照や通風に配慮し、アイランドシティの玄関口である西樺アイランド線からの見え方に配慮した計画としています。
- ・ 照葉の森を中心に各地区の中庭を開放的にとり囲むような住棟配置とし、豊かな緑地スペースで魅力的な空間の創出を図っています。
- ・ 住棟については数スパン単位で分節化し、各住戸のバルコニー面にバランスよく日照が得られるようにするとともに、照葉の森を中心に住棟間に風が抜ける配棟構成としました。

### ● 住戸計画

- ・ 全22タイプの住戸プランで、3LDK~4LDKまでのバリエーションに富んだ計画となっており、広めのバルコニーを確保しております。

### ● 外構計画

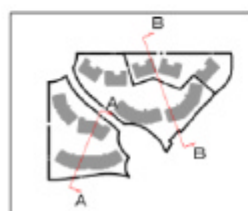
- ・ 四季が感じられるような魅力に富んだ、十分な緑地空間を提供します。又、照葉の森に面した緑地については視覚的に緑につながるよう地表土をゆるやかに仕上げます。
- ・ A・B地区のそれぞれの中央部に起伏に富んだ広場や開放感のある緑地を設け、舗装された道路がその間をぬって両地区を結び付けます。
- ・ 敷地の30%以上の緑化を確保しており、壁面後退部分(道路と建物の間)は、緑地帯が連続するようにします。
- ・ 歩道に沿っては、石積みなど、自然の材料を使って緑地の足元をひきしめます。



▲配置図兼1階平面図 SCALE 1:600



▲設計コンセプト図 SCALE 1:1000



御島集合住宅 断面位置



▲A-A断面図 SCALE 1:400



▲B-B断面図 SCALE 1:400

■ <開放性> <眺望(住戸内からの視線の抜け)>  
<照葉の森との一体感>を基本として配置計画を行いました。

■ 住棟の配置は4本のラインにまとめて風の向きを考慮し、中央公園や照葉の森と住棟間の共有の緑(コモングリーン)を意識した配置となっています。

■ 外観上も住棟配置の流れに沿ったバルコニーの形状となっています。

■ それぞれの住戸のポジショニングを考え、個性的なプラン造りに対応できるような配置となっています。