

芦花公園駅南口地区(東京都世田谷区)のまちづくり



まちづくりの考え方

上位計画

当地区は、世田谷区都市整備方針において、「地区生活拠点」及び「住宅団地更新地区」として位置づけられ、都市的魅力あふれる環境の中に形成される生活と文化の拠点となるよう計画されたものです。

また、千歳通りは「主要生活道路」として拡幅整備の対象となりました。

地区的課題

- 駅前立地にもかかわらず、道路等の基盤が未整備で、かつ後背住宅地の日常生活を支える商業機能も不十分で魅力に乏しい状況にありました。
- 主要生活道路である千歳通りは、道路幅員が狭く歩道が無いため歩行者には非常に危険な状態であったことから、沿道住民からは歩行者空間の早期整備が強く求められていました。
- 駅後背地の昭和30年代に建設された芦花公園団地は、老朽化と居住水準の変化により早急な建替えが必要な状況であったことから、地域の幹線道路に対するアクセス道路の確保なくして、建替は困難な状況にありました。



喫緊の課題を抱える芦花公園駅南口地区と芦花公園団地を合わせた区域全体を市街地整備の区域とし、都市計画で地区計画を定め、将来の土地利用や市街地の将来像を明らかにしながら、第一種市街地再開発事業と芦花公園団地建替事業により総合的な街づくりを展開しました。

芦花公園団地建替事業の目標

1. 新たなファミリー住宅を供給する中高層住宅集合市街地を形成する。
2. 周辺市街地との調和に配慮し、公園・緑地の整備により周辺住民にも開かれた交流の場を確保する。
3. 団地の主要アクセス道路(東西道路)を拡幅整備し、併せて歩道の並木を保全し、安全な歩行者空間を確保する。
4. 水路敷を緑道として整備することにより歩行者空間ネットワークを形成する。

第一種市街地再開発事業の目標

1. 駅周辺地区的な生活拠点にふさわしい商業業務機能と都市型住宅が共存する複合市街地を形成する。
2. 千歳通りの拡幅整備により歩行者交通の安全性を確保する。
3. 駅前広場や区画道路の新設により都市機能を更新する。
4. 建物の不燃化等により防火機能を強化する。

(芦花公園駅南口地区のまちづくり) ~世田谷区の地区生活拠点~

都市計画の内容

世田谷区の地区生活拠点として、芦花公園団地の建替事業と一体的な土地の合理的かつ、健全な利用と都市機能の更新を図ることにより、地域の活性化と建物の不燃化を行ない、併せて住環境等の改善を図るために、平成14年3月に世田谷区により東京都市計画事業芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業として都市計画決定されました。同時に、用途地域の変更、防火地域及び準防火地域の変更、高度地区的変更がありました。

■用途地域等の変更

内 容	変 更 前	変 更 後	面 積
用途地域 建ぺい率 容積率	第一種中高層住専用地域 建ぺい率：60% 容 積 率：200%	近隣商業地域 建ぺい率：80% 容 積 率：300%	約1.2ha
	近隣商業地域 建ぺい率：80% 容 積 率：300%	第二種中高層住専用地域 建ぺい率：60% 容 積 率：200%	約 70m ²
防火地域 準防火地域	準防火地域	防火地域	約2.2ha
	第2種高度地区	指定なし	約1.2ha
高度地区	第3種高度地区	指定なし	約0.3ha
	第3種高度地区	第2種高度地区	約 70m ²



■芦花公園駅前団地一団地の住宅施設の廃止

旧都市計画内容(昭和32年に都市計画決定)

名 称	面 積	敷地面積に対する建築密度	住 宅 の 予 定 戸 数
芦花公園駅前	約4.08ha	建築面積の割合 2/10以下	延べ面積の割合 6/10以下

■公共施設の計画

種 別	名 称	規 模		備 考
		幅 品	延 長	
区画道路	区画道路 1 号	6~12m [12m]	約 140m	拡幅、幅員の[]は全幅員を示す
	区画道路 2 号	10m	約 160m	拡幅
	区画道路 3 号	10m	約 140m	新設
	区画道路 4 号	6m	約 50m	新設
	区画道路 5 号	6m	約 70m	新設
	区画道路 6 号	6m	約 50m	新設
	区画道路 7 号	6m	約 60m	拡幅
広 場		面積 約650m ²		新設

事業計画の内容

第一種市街地再開発事業の施行規程及び事業計画については、平成15年6月に国土交通大臣から認可を得て、独立行政法人都市再生機構が施行者として事業を実施しました。

事業計画の内容は、平成16年11月に変更認可を受けたものです。

事業計画の概要

1. 事業実施期間
事業計画認可公告の日から平成20年度末まで
2. 施行地区 (1.96ha)
東京都世田谷区南烏山二丁目の一部
3. 施行者の名称
都市基盤整備公团(現 都市再生機構)
4. 施行規程及び事業計画の認可の年月日
平成15年6月9日
5. 事業計画の変更の認可の年月日
平成15年12月25日(第1回)
平成16年11月 4日(第2回)

■施設建築物の計画

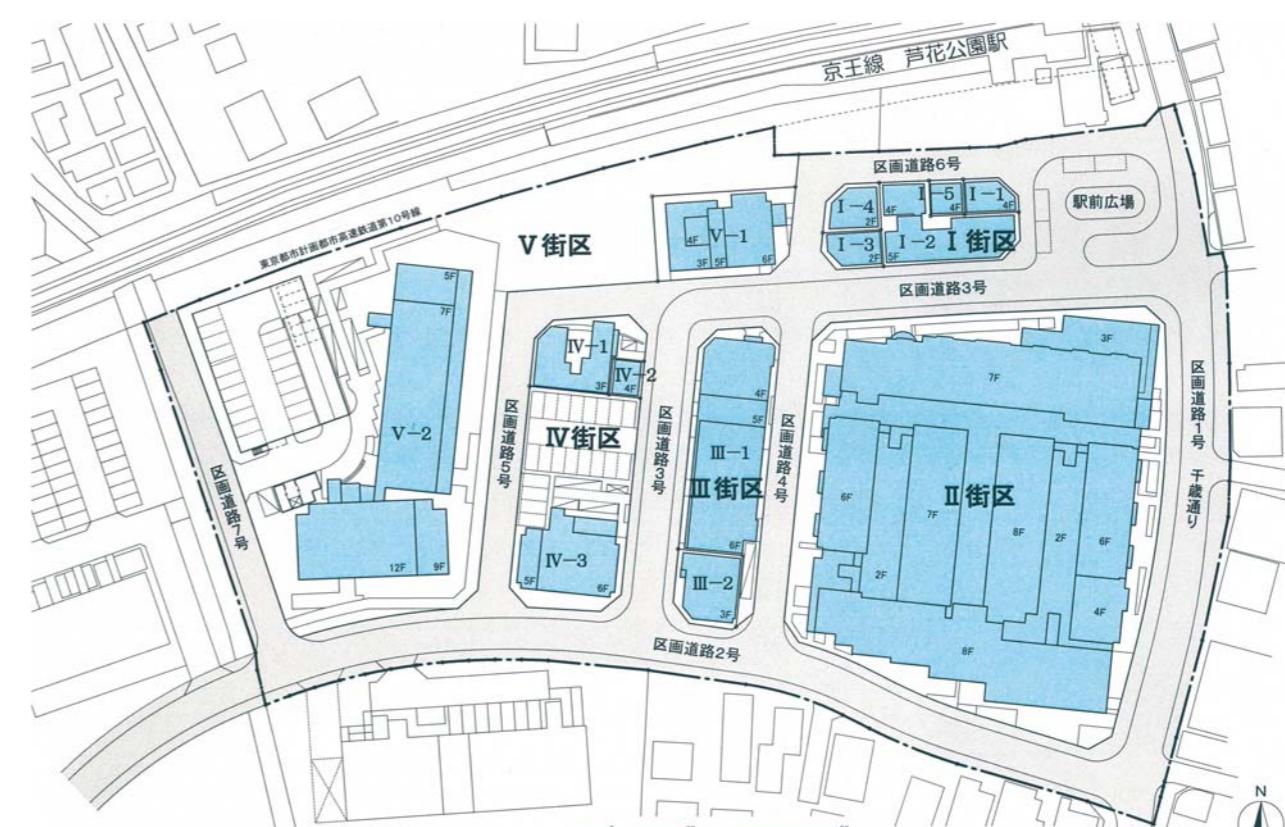
街区番号	敷地面積	建築面積(建ぺい率)	延べ面積	容積対象面積(容積率)	主要構造	階数	高さ	主要用途
。	約 550m ²	約 420m ² (約 80%)	約 1,360m ²	約 1,260m ² (約 240%)	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	地上 5階	約 15m	店舗、事務所、住宅
「	約 5,010m ²	約 3,920m ² (約 80%)	約 18,470m ²	約 13,820m ² (約 280%)	鉄骨筋コンクリート造	地上 8階 地下 1階	約 25m	店舗、住宅
」	約 860m ²	約 590m ² (約 70%)	約 2,600m ²	約 2,320m ² (約 280%)	鉄筋コンクリート造	地上 6階	約 19m	店舗、住宅
、	約 1,160m ² (約 40%)	約 400m ² (約 40%)	約 1,490m ²	約 1,390m ² (約 120%)	鉄筋コンクリート造	地上 6階	約 19m	事務所、住宅
・	約 4,880m ²	約 1,820m ² (約 40%)	約 8,020m ²	約 6,830m ² (約 150%)	鉄筋コンクリート造	地上 12階	約 36m	住宅
合計	約12,460m ²	約7,150m ² (約 60%)	約 31,940m ²	約 25,620m ² (約 210%)	—	—	—	—

*階数、高さは街区毎の最高階数、最高高さを記載しています。

■住宅計画

住 宅 の 戸 数	戸当たり平均床面積	住 宅 部 分 の 床 面 積
約 400戸	約 54m ² /戸	約 21,400m ²

■配置計画図



街並み形成型のまちづくり

1. 分有分棟を基本とした市街地再開発事業

関係権利者の生活・営業の継続、再建に配慮して、従前の所有・権利形態と違和感の少ないものとするため、共同化にこだわらない分有・分棟による施設構成を基本としました。

2. ヒューマンスケールの施設計画

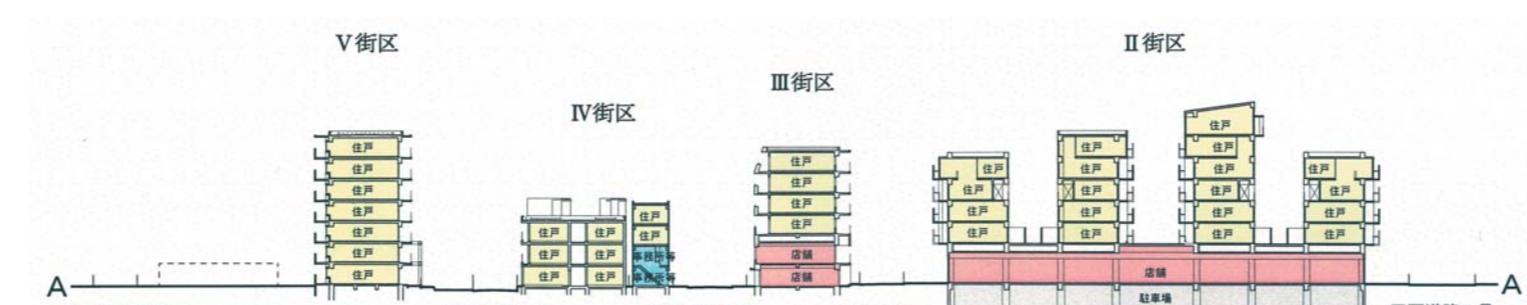
芦花公園駅の立地ポテンシャルにあった、適切で健全な高度利用形態になるよう、5つの街区と13棟の施設建築物から構成されるヒューマンスケールな建築計画を策定しました。

3. フレキシビリティのある街づくり

地区計画により規制誘導しながらも、その時々の社会経済環境等の変化にも一定程度対応可能なフレキシビリティのある街区構成、施設計画を策定しました。

4. 個性豊かで調和のとれた美しい街並み形成

地区計画の方針に沿った「まちづくりデザインマナー」を策定し、都市再生機構がトータルコーディネートしながら、個々の建築の個性は尊重しつつ、全体として調和のとれた芦花公園の玄関口に相応しい美しく個性的な街づくりを展開しました。



分有・分棟型市街地再開発事業の権利変換モデル

(都市再開発法第111条による地上権非設定型)

