

三軒茶屋地区のまちづくり

密集市街地における取り組み



街に、ルネッサンス



UR都市機構

多様な取り組みによる次世代を見据えたまちづくり



三軒茶屋地区(上馬・野沢周辺地区)は、狭隘道路や行き止まり道路が多く、老朽化した木造住宅が密集しているなどの課題を抱えており、防災性向上や居住環境の早期改善が望まれていました。

UR都市機構(当時：住宅・都市整備公団)は、平成8年3月に明治薬科大学跡地(約3.0ha)を取得したことを契機として、防災性や住環境の向上、良質な住宅供給等といった当地区の抱える課題に対して、地方公共団体、民間事業者等と連携、役割分担のもと、密集市街地の整備に積極的に取り組むことにしました。

平成9年1月、当地区の開発にあたって考慮すべき条件及び事業スキーム等を整理するため、東京都・世田谷区・UR都市機構で構成する委員会において、地区の課題を三者の共通認識として把握するとともに、行政とUR都市機構が連携したまちづくりのあり方を検討し次のようなまちづくりの方向性が示されました。

- 地域の骨格となる幹線道路(都市計画道路補助209号線)及び周辺の主要生活道路等の整備
- 大規模種地を活用した防災機能をもつオープンスペースネットワークの整備
- 居住環境・多様な生活ニーズに対応した都市型住宅の供給

これらの検討結果を踏まえ、UR都市機構は世田谷区と連携し、災害に強い安全で安心なまちづくりをめざし、民間事業者との連携により都市再生のプロデュースを実施しました。

都市機構の沿革

昭和30年 7月	日本住宅公団
昭和56年10月	住宅・都市整備公団
平成11年10月	都市基盤整備公団
平成16年 7月	独立行政法人都市再生機構

地域を牽引する 防災性・安全性と 居住環境の向上

UR都市機構は世田谷区と連携して、以下のことに取組みました。

- 道路、広場などの基盤整備と防災まちづくりへの貢献
 - ・都市計画道路補助209号線(明薬通り)の拡幅整備
 - ・周辺主要生活道路等の拡幅整備や歩道整備
 - ・敷地内に一時避難場所を確保
- 民間事業との共同事業
 - ・共同分譲：UR都市機構が土地の共有持分を譲渡、民間事業者が区分所有建物の譲渡
 - ・民間事業者による生活支援施設の運営・管理
- 多様な都市型住宅の提供
 - ・KSI住宅(機構型スケルトンインフィル住宅)による耐久性や更新性、可変性の向上
 - ・移動式家具や間仕切り家具による柔軟な居室スペースの変更が可能
- 環境への配慮
 - ・既存樹木の保存
 - ・屋上、壁面の緑化
 - ・ディスプレイ導入による生ゴミの減量化



平成18年10月撮影



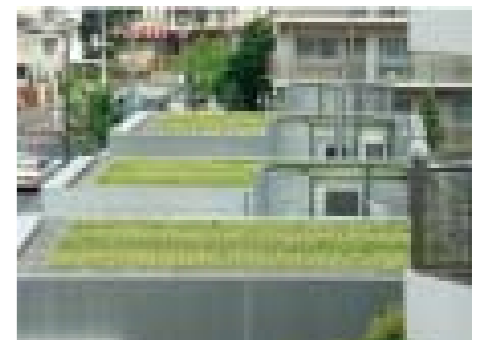
「明薬通り」道路完成銘板



西側道路バルコニーアクセス



生活支援施設



屋上緑化



世田谷ティーズヒルと都市計画道路補助209号線



防災広場(一時避難場所)



通り抜け通路



シンボルツリー：メタセコイア

防災の ネットワーク整備と 密集市街地の改善

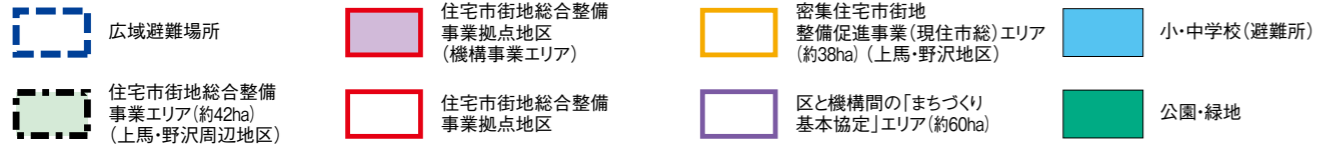
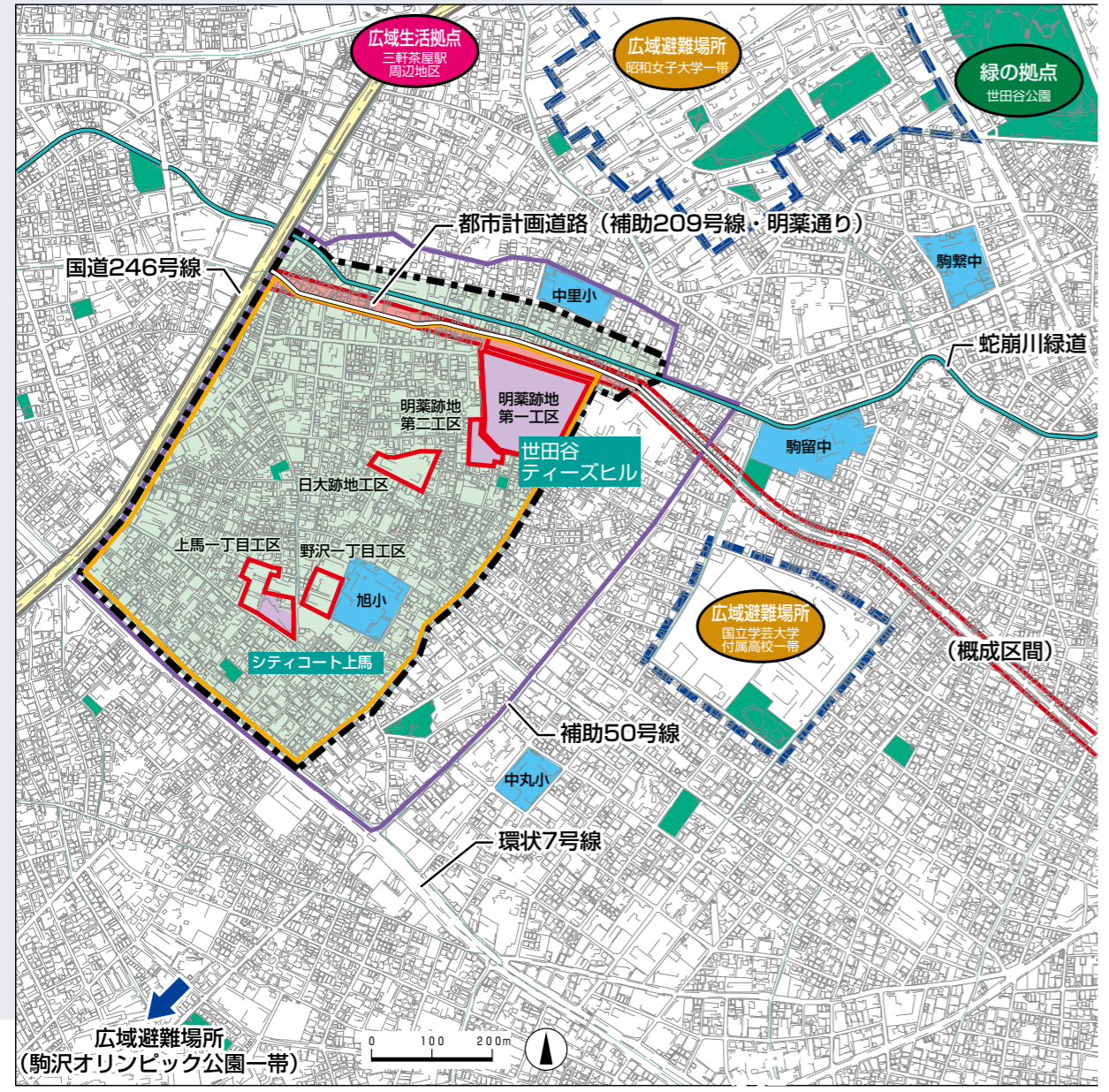
公共施設に関する地域の課題

- ・地域の骨格を構成する都市計画道路、主要生活道路等が未整備であること
- ・多くの狭隘道路、行き止まり道路が多く、老朽木造住宅が密集していること
- ・公園・緑地等のオープンスペースが不足していること



課題への取組み

- ・世田谷区と連携して、都市計画道路、主要生活道路等を整備拡幅
- ・小公園、広場等の整備によるオープンスペースの確保
- ・沿道の緑化等を行い、まちなみ景観に配慮した良好な住環境を創出



公共施設の整備概要

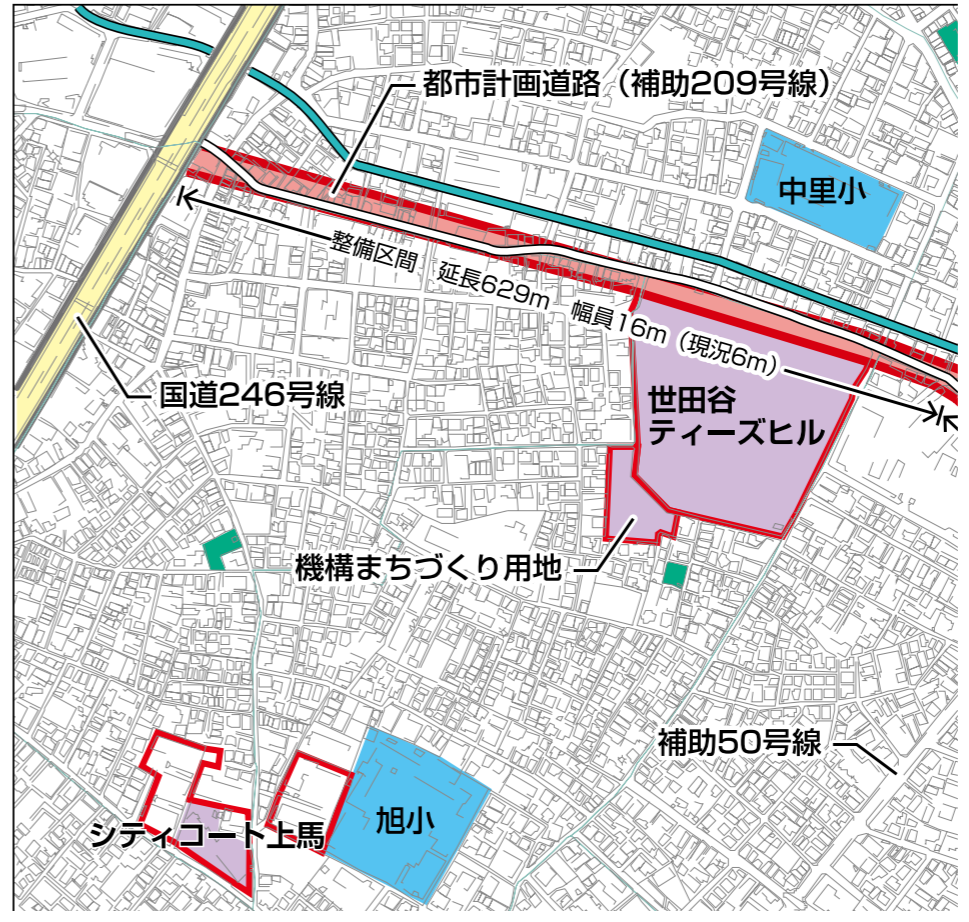
国道246号線と駒沢通りを結ぶ都市計画道路補助209号線(明薬通り)は、災害時の救援救護活動や緊急物資輸送のための「啓開道路」として位置付けられていましたが、当地区周辺は狭く見通しが悪く危険で、かつ、一方通行であるため不便な道路のままでした。また、地区周辺の生活道路も未整備なため、いずれも防災性、安全性に問題を抱えていました。

補助209号線の整備(幅員16m、延長629m)が完了したことにより、地域の道路ネットワークの骨格はほぼ完成しました。

補助209号線は都市機構の直接施行制度を活用し、世田谷区と連携して都市機構が整備しました。また、地域住民、区及び機構の三者による明薬通り整備懇談会を開催し、整備内容の具体的な検討を行いました。

都市計画道路補助209号線(明薬通り)の整備

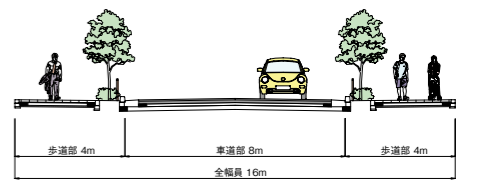
- 整備の方針**
- 防災性の向上
 - ・幅員6mの一方通行の道路を幅員16mに拡幅整備
 - ・4m幅員の歩道に植栽を施し、延焼防止に寄与
 - 環境への配慮
 - ・電線類を地中化し、美しいまちなみを形成
 - ・植栽帯を整備し、木陰のある歩道空間を創出
 - まちづくり用地の活用
 - ・道路整備に伴う移転者の代替地として都市機構保有のまちづくり用地を活用し、整備を促進



直接施行制度とは

都市機構が行う面的整備事業と併せて、本来、地方公共団体が整備する公共施設を都市機構が地方公共団体に代わって整備するものです。

なお、事業資金は機構が立て替え、地方公共団体の一般財源負担分は長期割賦返済により、地方公共団体の財政負担の平準化が図られます。



車道8.0m、両側歩道各4.0mとすることにより、市街地内の道路として十分な歩道幅員を確保しています。

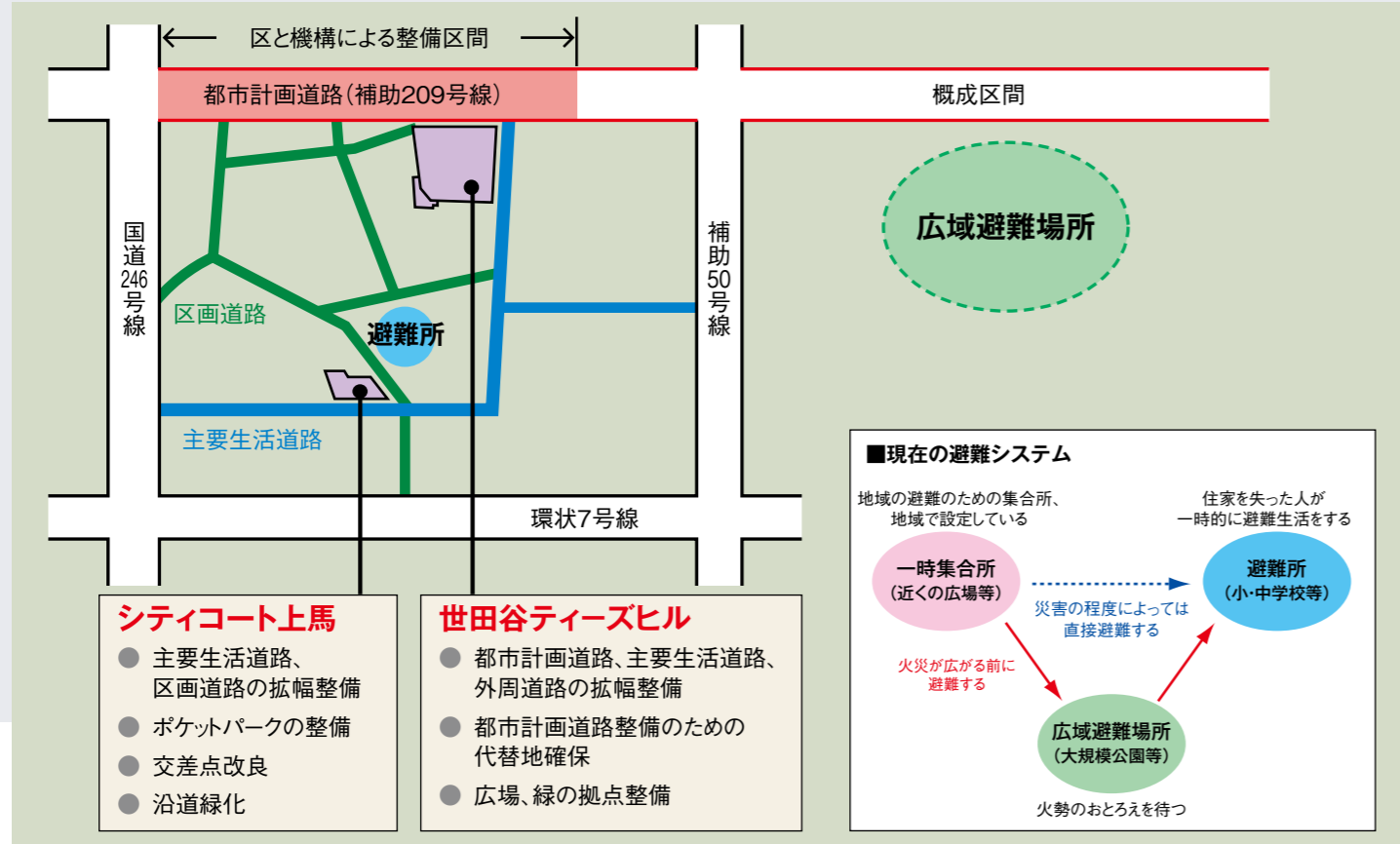


沿道のとうぼん広場

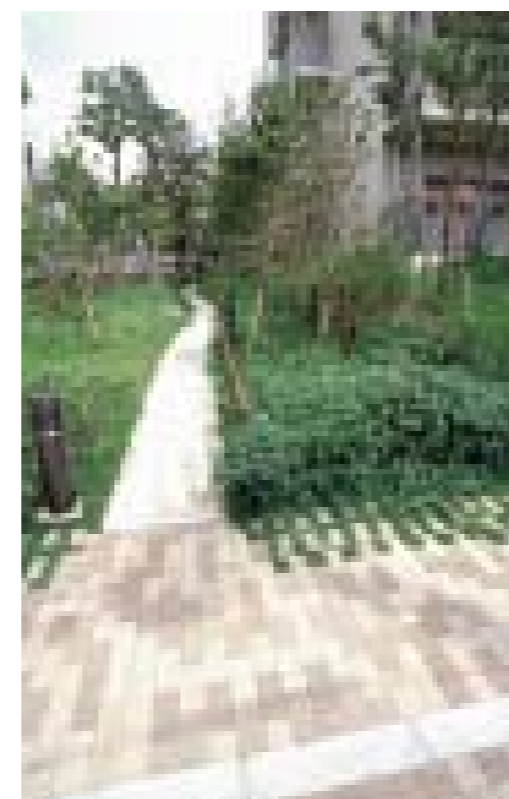
世田谷ティーズヒル周辺道路網の整備

世田谷ティーズヒルの整備に合わせてその周辺では、都市計画道路補助209号線をはじめ、主要生活道路等の拡幅整備により人と車が分離され、見通しのよい、安全で快適な道路空間が創出されました。そして、世田谷ティーズヒル内に周辺道路網と接続する6箇所の通り抜け通路を設けたことにより、災害時の場合には周辺住民の避難も容易となりました。

●整備イメージ



●外周道路の拡幅整備



防災の拠点整備(一時避難場所)

世田谷ティーズヒルには約1,500m²の広場があります。ここには保存樹木の大きなヒマラヤスギが植栽され、緑豊かな広場として普段は住民の憩いの場となっています。また、災害時には一時的に避難できるように、井戸やかまど可変ベンチ、仮設トイレも整備し、周辺住民も利用できる防災の拠点として位置付けられています。更に、敷地外周部には防火水槽を整備し、周辺地域の防災性の向上に寄与しています。



世田谷ティーズヒルの概要

世田谷ティーズヒルは、UR賃貸住宅（アクティ三軒茶屋）と共同分譲住宅（ハウス・ソラーナ）、生活支援施設の三つの施設で構成されています。

住戸計画では、躯体や共用施設部分と内装や専用施設部分を分離して建物を長寿化させ、環境への負担を軽減させるKSI住宅（機構型スケルトン・インフィル住宅）を導入しました。また、可動式家具や間仕切り建具で居室スペースを自由に変えられるユーメイク住宅なども採用し、家族構成の変化やライフスタイルに対応できる住まいも提案しました。

地域住民の利便性の向上をめざす生活支援施設として、子育て・高齢者支援、医療などのサービスや各種ショップなども誘致し、高齢者や子育て世代にやさしいサービスの充実も図りました。

住戸設備としてはディスポーザーシステムを導入して生ゴミの減量化を図るとともに、警備会社と連携した警報システム、居住者の安全をサポートする敷地内防犯カメラの設置、専用回線によるブロードバンド対応のインターネット設備など、将来にわたる環境への配慮、防犯性・利便性の向上などを図りました。

	戸数	備考
UR賃貸住宅 (アクティ三軒茶屋)	523戸 (7棟、6~14階建)	1次234戸 (平成14年3月入居) 2次289戸 (平成14年8月入居) 自走式駐車場214台(40%)
共同分譲住宅 (ハウス・ソラーナ)	109戸 (3棟、6~7階建)	平成12年12月入居 (機構と民間事業者との共同事業) 機械式駐車場等109台(100%)
生活支援施設 (サブリース方式による 民間事業者への賃貸) 平成14年3月供用開始		・高齢者支援施設 ・子育て支援施設 ・医療施設 ・店舗（ガーデニングショップ、コンビニエンスストア、クリーニング等）



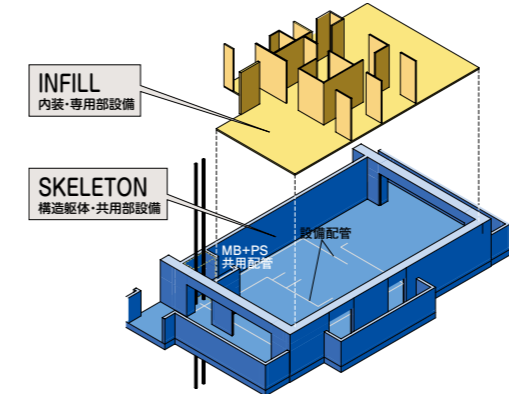
子育て支援施設



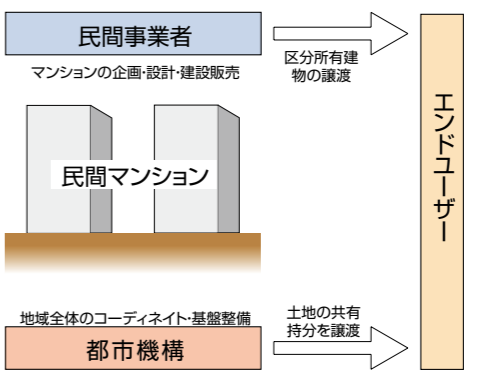
高齢者支援施設



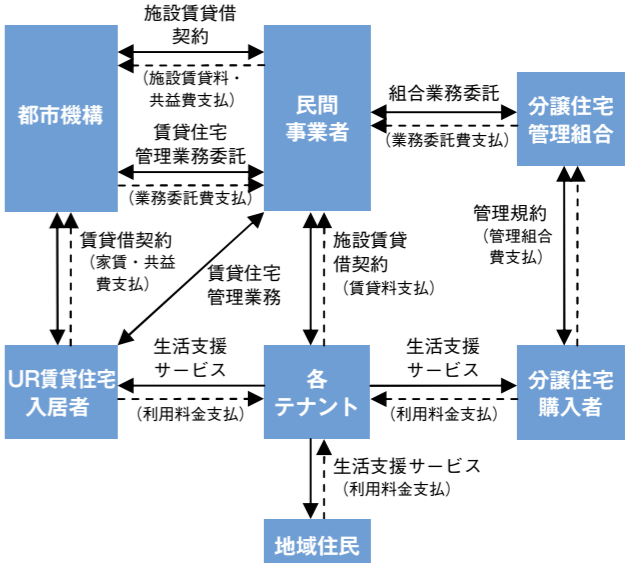
●KSI住宅
スケルトンとインフィルを分離することで建物を長寿命化し、環境への負担軽減に配慮するとともに、共用の配水管を住戸の外に出し、多様なニーズに応える、魅力的な住空間を創出します。また、居室スペースを自由に変えることのできるユーメイク住宅を一部導入しました。



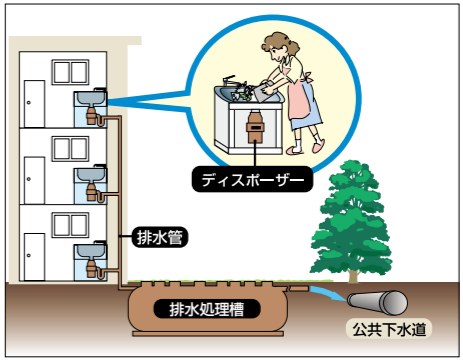
●共同分譲方式
共同分譲方式とは、土地は都市機構からエンドユーザーに、建物は民間事業者からエンドユーザーにそれぞれ譲渡するものです。ハウス・ソラーナは共同分譲住宅方式による集合住宅供給の第一号となりました。



●管理サービスの一括民間委託
世田谷ティーズヒルでは、生活支援施設の運営・管理、UR賃貸住宅の管理業務の一部を分譲住宅の管理を受託した民間事業者に委託しました。世田谷ティーズヒル内の三つの施設が一事業者によって一体的に効率よく管理されています。



●生ゴミ減量化システム
生ゴミを流し台の排水口に設置したディスポーザーに投入して粉砕し、団地内に設置した排水処理槽で処分するシステムです。



■事業年表

昭和41年 7月	都市計画道路補助209号線 都市計画決定
平成 5年 10月	密集住宅市街地整備促進事業 整備計画大臣承認(区)
平成 8年 3月	明治薬科大学跡地(約3.0ha)取得
平成11年 10月	まちづくり基本協定締結(区・機構)
平成12年 3月	住宅市街地整備総合支援事業 整備計画大臣承認(区)
平成12年 3月	防災再開発促進地区の指定(都)
平成12年 12月	都市計画道路補助209号線 都市計画事業承認・着手(機構)
平成19年 3月	都市計画道路補助209号線事業完了

三軒茶屋地区の歴史

三軒茶屋地区は、江戸時代には蔬菜の生産地として田園風景が広がっていました。また、当時から丹沢の大山にある阿夫利神社へ雨乞いに行く大山詣が流行し、現在の国道246号線や世田谷通りは神社への参拝人や旅人から大山道と呼ばれていました。

明治時代になるとこの二道の分岐点に信楽、田中屋、角屋という三軒の茶屋ができて賑わうようになりました。これが三軒茶屋の名前の由来です。

このあたりは太平洋戦争前までは農村地帯のままでしたが、玉川電鉄(通称玉電)の通る便利な立地であったことから、戦後は被災した多くの人々がこの地に移り住み、道路が未整備のままにバラック建ての商店やアパートが急増することとなります。

近年、狭い道路や行き止まり道路が多く、木造住宅が密集した三軒茶屋地区は、防災性・安全性・居住環境の向上が強く求められるようになりました。

独立行政法人 **都市再生機構**

東京都心支社 **都市再生企画部**

〒163-1313 東京都新宿区西新宿6-5-1

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