

太子堂三丁目地区

連鎖的事業展開による密集市街地の整備・改善



街に、ルネッサンス



UR都市機構

(1) 地区の立地

太子堂三丁目地区（国立小児病院跡地）は、東急田園都市線三軒茶屋駅の北約 800 m に位置し、地区南部を国道 246 号線・玉川通り（放射 4 号）、西部を茶沢通り（補助 210 号）、北部を淡島通り（補助 52 号）、東部を補助 26 号線に囲まれた位置にある。東急田園都市線三軒茶屋駅は渋谷駅から 2 駅約 5 分、約 3km の距離にある。

(2) 地区の形成経緯・概要

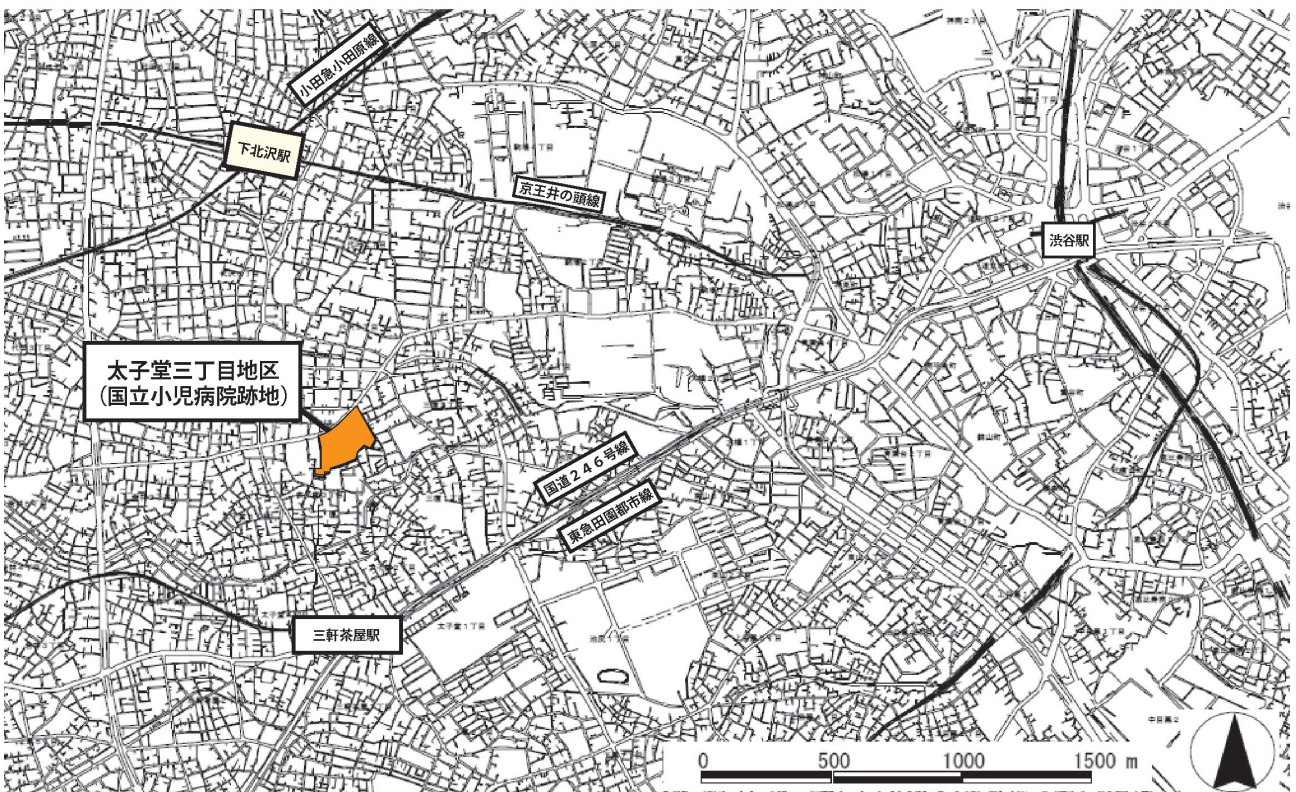
当地区及びその周辺は、明治から大正にかけては国道 246 号線沿いの街道集落と農村集落からなっていたが、関東大震災後、都心部を中心とした旧市街地からのスプロール波及により市街化が進行、現在の道路骨格がほぼ固まった。その後戦後の早い時期に、都市基盤が未整備なままさらに市街化が進んだことから、老朽化した戸建住宅や低層集合住宅が建ち並ぶ木造密集市街地を形成し、現在に至っている。

■地区の概要

従前所在地	東京都世田谷区太子堂三丁目 35 番 31 外
敷地面積	約 3.3ha
地域地区等 (容積率/建ぺい率)	第一種中高層地域 (200 / 60) 第一種住居地域 (200 / 60) 準防火地域 第 2 種高度地区 (高さ制限 45 m) 太子堂二・三丁目地区地区計画
交通	東急田園都市線「三軒茶屋」駅下車徒歩 13 分
人口・世帯数※1	【太子堂二・三丁目、三宿一・二丁目】 約 1.4 万人、約 8,500 世帯 人口密度 20,322 人 / km ² (参考：区内全域 13,855 人 / km ²)

当地区は周囲より 10～14 m 程度標高が高く高台の様相を呈し、円泉寺北縁から東京都住宅供給公社（以下「公社」という）太子堂住宅や三宿の森緑地へとつながっている。周辺にはいくつかの公共施設があるものの、住宅地は細分化されており、世田谷区内でも人口密度が高い地区である。

■広域位置図



※1 住民基本台帳（平成 17 年 1 月）より

当地区周辺は老朽木造住宅が密集し、災害時の延焼拡大の危険性が高く、建物更新の促進やオープンスペースの確保等が必要であった。また狭あい道路が多く消防活動困難区域を抱えるため、狭あい道路の拡幅整備や幅員6mの主要区画道路の整備を進める必要があった。そのため、世田谷区は昭和58年から木造賃貸住宅地区総合整備事業（以下「木賃事業」という）を導入し、密集市街地の整備・改善に取り組んでいた。

また、当地区周辺の広域避難場所は、国道246号線をはさみ反対側（南側）に位置する昭和女子大学一帯が指定されているが、国道246号線に高架する首都高速3号渋谷線について、阪神淡路大震災での高速道路落橋などの事例から、国道246号線を横断し避難することについて地域住民から不安視する声があがる等、緊急時の広域避難について課題を抱えていた。

また、当地区には古くから国立小児病院があったが、昭和60年に国立病院等の再編・合理化計画により当地区から移転する方針が決まり、病院跡

地の土地利用について、地域住民からは防災性を備えた開発を望まれていた。



地区から太子堂、三宿地区を望む（国道246号線方面）



太子堂二・三丁目地区の状況（狭あい道路）

■地区周辺の状況



太子堂二・三丁目地区の状況（木造アパート）

1 連鎖的・総合的な取組み

(1) 機構の取組み

機構は病院跡地を取得し拠点地区整備を行うにあたり、世田谷区が策定した「国立小児病院跡地周辺まちづくり計画」に適合する土地利用計画を定め、防災性の高い街区形成、道路や公園といった都市基盤の整備や、密集市街地における道路整備促進のための移転者用代替地を事業用地として地区内に確保する等の役割を担った。

また、事業用地を活用して隣接する公社と土地交換を実施し、敷地整序や公社住宅の建替促進を支援した。

その後、世田谷区から主要区画道路の道路整備事業の受託や、事業用地を活用した土地区画整理事業の施行など、道路整備による避難路のネットワーク化にも取り組んでいる。

(2) 世田谷区との役割分担（道路整備事業）

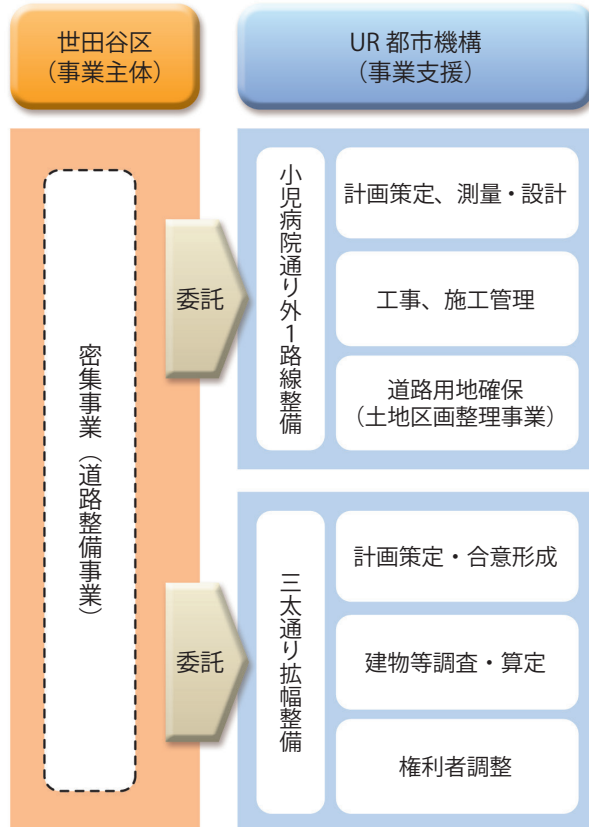
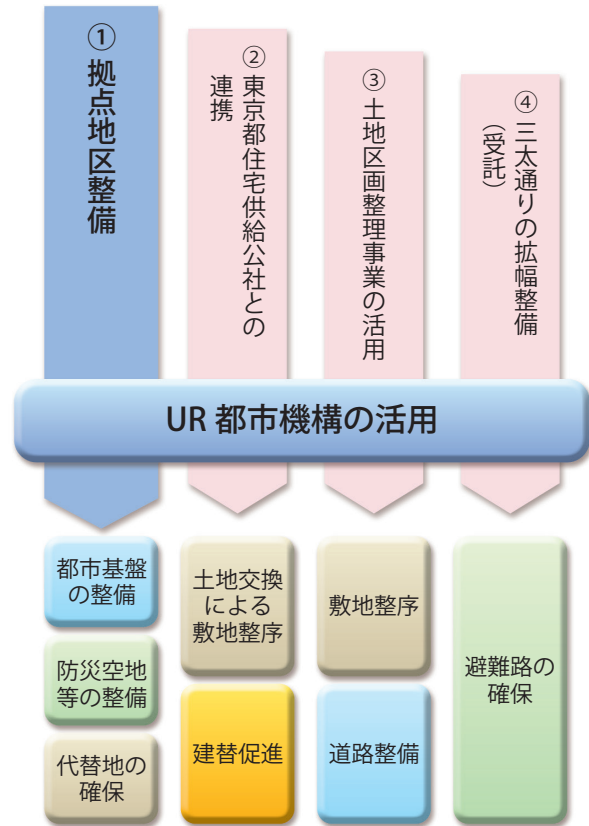
平成16年に世田谷区と太子堂二・三丁目地区のまちづくりに関する協定を締結し、これに基づき相互に役割分担し、地区周辺の主要区画道路の整備を進めることとなった。

小児病院通り外1路線の整備では、建物補償は世田谷区が実施、機構は道路工事に係る計画策定、測量、設計、工事を受託、また区画整理を活用して道路用地を確保した。

三太通りの拡幅整備では、主に合意形成支援、測量、建物補償、権利者調整等を受託している。

■世田谷区と機構が締結した協定等

平成16年5月	国立小児病院跡地の開発に関する基本協定
平成16年10月	太子堂二・三丁目地区のまちづくりに関する協定
平成19年3月	三太通り整備に関する基本協定
平成19年4月	小児病院通り外1路線の整備に関する基本協定
平成19年5月	太子堂円泉ヶ丘土地区画整理事業に係る覚書



(3) 連鎖的・総合的な事業展開

機構による拠点地区整備をきっかけとして地区周辺への連鎖的な事業展開を図り、また関係機関と連携し複数の事業手法を用いて総合的に事業に

取り組むことで、拠点地区整備だけにとどまらず、地域の密集市街地の整備、改善に貢献している。



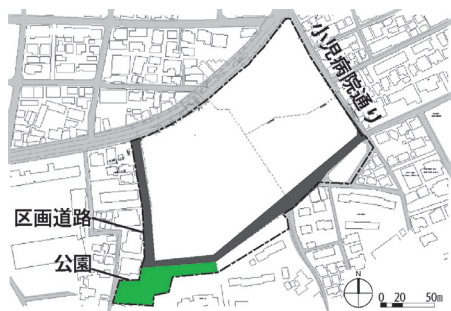
■ 拠点地区整備から道路受託終了までの事業スケジュール

	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	
拠点地区整備	道路・公園														
	A工区														
	B・C工区														
	事業用地														
土地区画整理事業															
三太通り拡幅整備	まちづくりコーディネート														
	道路受託						~平成27年3月まで (予定)								

2 病院跡地を活用した防災性の高い街区形成

既設道路の拡幅整備や、防災空地へとつながる区画道路の新設、区立公園の新設といった都市基盤整備を実施した。

(1) 都市基盤の整備（道路・公園）



位置図（道路・公園）

●道路整備

地区外から防災空地へとつながる避難経路として、地区内に区画道路を新設。幅員6m未満だった小児病院通りは、敷地のセットバックにより6mに拡幅整備。

区画道路については周辺住民と意見交換を行い、通過交通を抑制するため一車線一方通行にし、歩行者の安全に配慮して自動車の走行速度抑制のためのハンプ（凸部）や狭さく、環境に配慮した遮熱性舗装を施工した。

道路幅員	w = 6 ~ 8 m
道路延長	L = 700 m
供用開始	平成18年12月



区画道路（ハンプ、狭さく）

■拠点地区事業概要

事業手法	居住環境整備事業
事業期間	平成14年3月～平成24年5月
敷地面積	約3.3ha
土地利用計画	
公共施設用地	（道路・公園）0.5ha
A工区	（整備敷地譲渡）1.4ha
B・C工区	（民間供給支援型賃貸住宅）1.2ha
事業用地	0.2ha

●公園整備

地区南西部に区立公園を整備。公園内には地区外から防災空地へ通り抜けるためのスロープ状通路を確保。

また、周辺住民と意見交換を行い、小児病院時代の記憶を継承するソメイヨシノの植栽や、災害時に周辺住民が利用できるかまど可変ベンチなどを設置した。

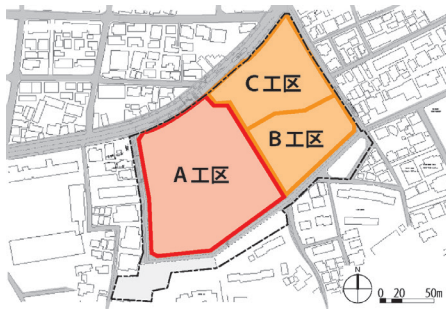
公園名称	区立太子堂円泉ヶ丘公園
公園面積	1,799㎡
供用開始	平成18年12月
主な設備	かまど可変ベンチ、マンホールトイレ、防災井戸等



かまど可変ベンチ

(2) 多様で良質な住宅ストックの形成

機構が基盤整備を行った敷地を事業者に譲渡、賃貸し、事業者による分譲住宅及び賃貸住宅の建設、供給を行った。事業者は公募により決定し、公募条件として防災空地や防災空地に至る敷地内通路の整備等を条件に付し、防災性を備えた良質な住宅ストック形成のため事業者を誘導した。



位置図 (各工区)



グランドヒルズ三軒茶屋 (A工区) 内に事業者により整備された防災空地

■整備敷地譲渡 (A工区)

公募・契約時期	平成17年11月、平成18年3月
事業者	住友不動産株式会社
建物名称	グランドヒルズ三軒茶屋
主要用途	共同住宅 (分譲)
住宅戸数	311戸
入居開始	平成20年8月

■主な公募条件

緊急時に地域周辺から避難可能な防災空地 (約3,500㎡) を整備

南北貫通通路、歩道状空地の整備

子育て支援施設の整備

■民間供給支援型賃貸住宅 (B・C工区)

公募・契約時期	平成17年11月、平成18年5月
事業者	東京建物株式会社
建物名称	アパートメンツ三軒茶屋
主要用途	共同住宅 (賃貸)
住宅戸数	360戸
入居開始	平成20年2月

■主な公募条件

一般定期借地権設定契約 (定期借地期間50年以上)

歩道状空地の整備

東西通抜け通路の整備 (B工区のみ)

高齢者施設の整備 (C工区のみ)



グランドヒルズ三軒茶屋 (A工区)



アパートメンツ三軒茶屋 (B・C工区)

3 事業用地（移転者用代替地）の確保

(1) 地区周辺の代替地として

密集市街地内における主要細街路の拡幅整備や、都市計画道路補助26号線の整備促進を図るため、世田谷区や東京都と連携し、移転者用代替地を事業用地として地区内に確保した。

(2) 東京都住宅供給公社との連携

拠点地区南側に隣接する公社太子堂住宅※2は、昭和27年に管理開始され、築50年以上経過し老朽化が著しいにも関わらず、敷地が不整形かつ接道条件が悪く、公社は建替え着手を見合わせていた。

そこで、公社の土地の一部と機構の事業用地を土地交換することにより、公社敷地の整形化及び接道条件の改善を図り、公社の建替事業の推進を支援した。

またその後施行した土地区画整理事業では、不整形である三角形の街区を機構の換地に設定し、区画整理事業後に隣接する公社太子堂住宅第2期建替事業用地と再び土地交換を行い、機構街区の整形化を図った。

(3) 事業用地の譲渡

世田谷区との協定により事業用地は平成23年3月まで確保したが、周辺地権者から代替地としての利用申し出はなかった。その後東京都から都市計画道路の代替地として活用したいとの申し出があり、区画Ⅲを東京都に特定譲渡。区画Ⅰ、Ⅱは公募により事業者への土地譲渡を実施した。

■区画Ⅰ

譲渡先	株式会社モリモト
譲渡面積	1,528.73㎡
契約・引渡し時期	平成24年2月契約、同年5月引渡し

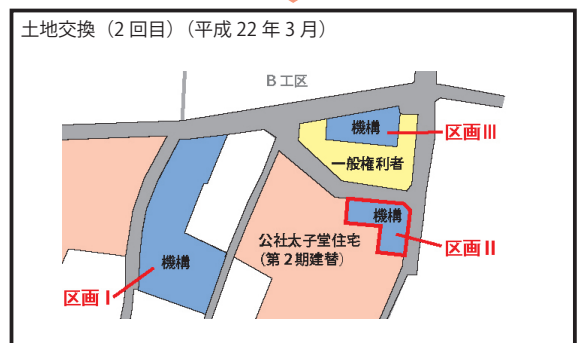
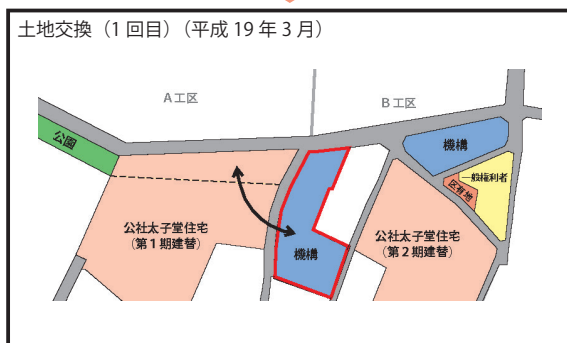
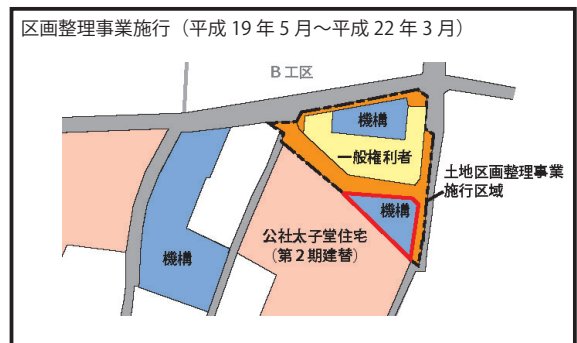
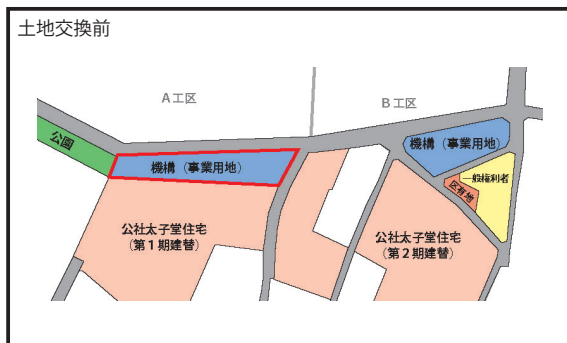
■区画Ⅱ

譲渡先	株式会社オープンハウス・ディベロップメント
譲渡面積	298.35㎡
契約・引渡し時期	平成24年3月

■区画Ⅲ

譲渡先	東京都
譲渡面積	323.65㎡
契約・引渡し時期	平成23年12月

■土地交換の流れ



※2 東京都住宅供給公社太子堂住宅、204戸

4 土地区画整理事業の活用

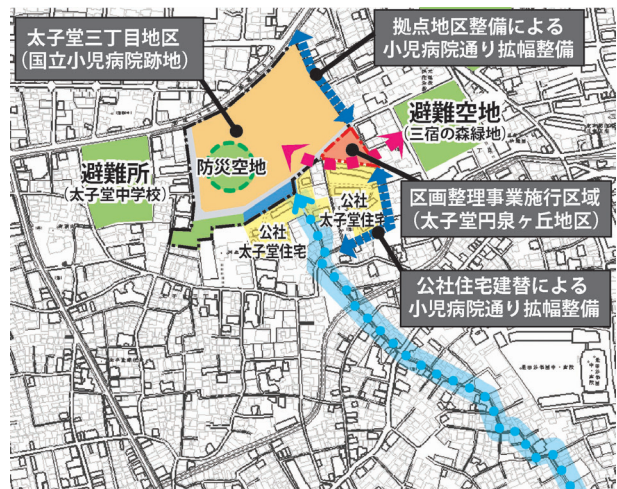
拠点地区内に整備された防災空地は、三宿の森緑地等、周辺の避難空地との避難路のネットワーク化を図ることが求められていた。

一方、地区東側の小児病院通りは、幅員6mに拡幅すべき主要区画道路に位置付けられており、機構による拠点地区整備及び公社太子堂住宅第2期建替事業によりそれぞれ拡幅整備されることになっていたが、両者には含まれる三角形の街区（以下「三角地」という）はどちらの事業区域にも属さないため、三角地に接する小児病院通りのみ幅員3m未満の狭い道路のまま取り残される状況となっていた。

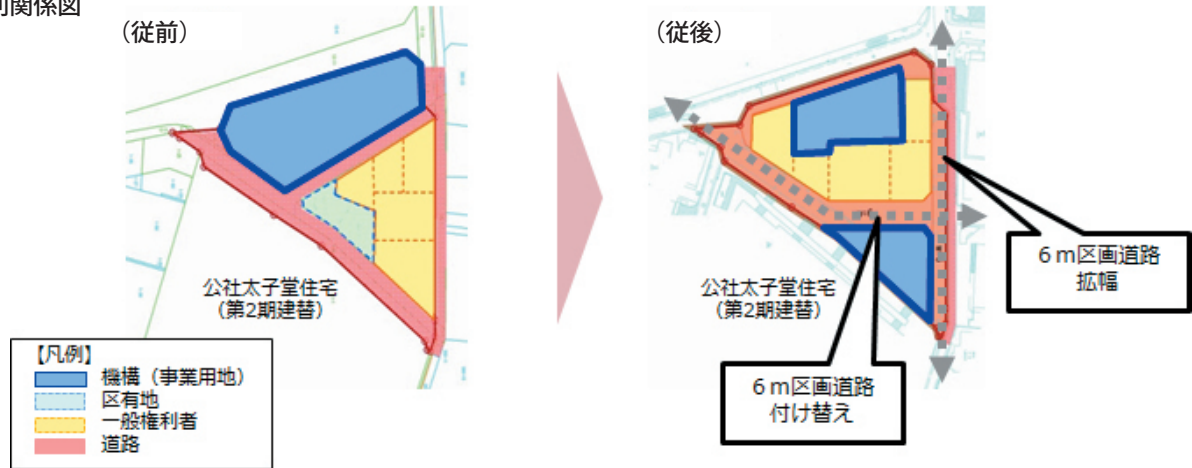
そこで、世田谷区が先行取得していた用地を従前公共用地とし、さらに機構の事業用地を活用し、土地区画整理事業により6mの区画道路の付け替え及び小児病院通りの拡幅整備、また敷地整序を行った。

■土地区画整理事業の概要

名 称	太子堂円泉ヶ丘土地区画整理事業
施 行 者	独立行政法人都市再生機構（個人同意施行）
事 業 期 間	平成19年5月～平成22年3月
地 区 面 積	2,045㎡
平均減歩率	1.3%（公共減歩のみ）
権 利 者 数	6名



■権利関係図



小児病院通り拡幅整備前



拡幅整備後

5 主要区画道路（三太通り）拡幅整備（受託）

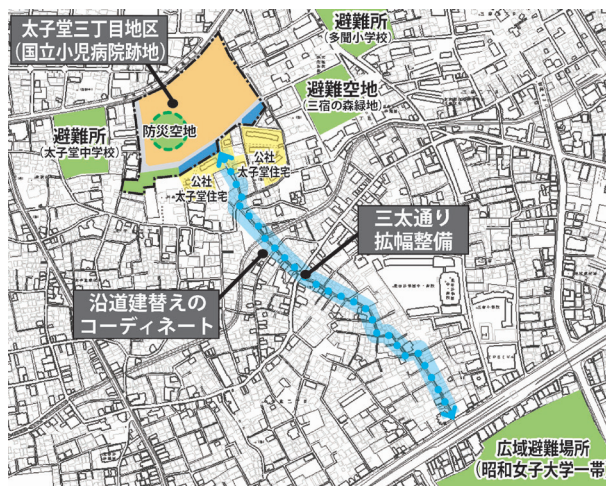
主要区画道路である三太通りの拡幅整備は、昭和50年代から建替えの際に建物をセットバックする修復型まちづくりにより道路の拡幅整備が進められていたが、約20年で3割程度の進捗状況であった。

その間、機構による拠点地区整備など周辺状況の変化を受けて、三太通りを安全な避難経路として整備することが緊急課題となり、世田谷区は平成20年度から積極的な用地買収を伴う道路事業を導入し拡幅整備を促進することとした。

機構は世田谷区と受託契約を締結し、相互の役割分担のもと、計画策定、地元合意形成、測量、建物等補償調査・算定、権利者調整等の業務支援を行っている。

■三太通りの拡幅整備概要

道路幅員	現況 4 m → 拡幅後 6 m
道路延長	650 m
道路事業期間	平成20年度～平成26年度
受託期間	平成19年度～平成26年度



三太通り拡幅整備前

拡幅整備後

独立行政法人 都市再生機構

東日本都市再生本部
密集市街地整備部 密集市街地整備第1チーム

〒163-1315 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー15F
TEL : 03-5323-0982 FAX : 03-5323-0354

街に、ルネッサンス



UR都市機構