

ひばりが丘駅南口地区第一種市街地再開発事業

# allié

アリエビル

“アリエ”=仏語で「同盟」あるいは「連帯」の意味。



くらしが養分。

エアプランツ【air plants】

気生植物。パイナップル科・ティランジア属のブツイーとイオナンタ。根をほとんど持たず、表面の吸収りん毛で空気から水分を採り入れ、成長する。

私たちが、人々のくらしを呼吸しながら、地域に活力とうるおいを育てていきたいと思ひます。



住宅・都市整備公団 東京支社

もつと、もつと、魅力溢れる生活拠点へ。

このように、ひばりが丘駅は地域の一大交通拠点ですが、駅周辺は建物用途の混在、狭小な道路などの問題を抱え、都市整備が望まれていました。これに対し保谷市は、ひばりが丘駅南口地区整備構想(昭和62年3月)を策定し、駅前広場に面した商業施設の整備と、これに隣接した中高層住宅の整備および区画道路の整備を図っていくことを打ち出しました。ひばりが丘駅南口地区第一種市街地再開発事業は、駅前広場に面した低層の店舗と、その裏側に位置する駐車場として従前利用されていた地区を、市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、市の玄関口にふさわしい魅力ある生活拠点を形成することを目的にスタートしました。ほぼ同時期にスタートした当地区の西側に隣接する都営住宅の建替えも間もなく完了し、平成6年2月に入居の予定となっています。

●地域概念図(保谷市ひばりが丘駅南口地区整備構想を基に作成)



地域の一大交通拠点、「ひばりが丘」駅。

武蔵野の面影を残す保谷市は、都心部の北西・20km圏内に位置し、東京区部に隣接する発展著しい都市です。これまでは、東京都心のベッドタウンとして発展してきましたが、近年は全体として定住化の傾向が進み、まちの成熟にあわせた施策が展開しています。なかでもひばりが丘地区は、保谷市において市内の他の3駅周辺地区とともに「地区中心核」として、「駅前としてふさわしい魅力のある生活拠点として、商業施設の充実を図るとともに建物の中高層化、道路の新設、公園の設置など、都市基盤の整備を行う」(保谷市土地利用計画・平成3年3月)と位置づけられています。

西武池袋線ひばりが丘駅は、急行停車駅で池袋から16分という交通至便な立地であり、西武池袋線では石神井公園駅に次いで第4位の乗降客を有しています。(都市交通年報・平成5年)

また、ここを起点にバス路線も発達し、駅南口からは西武新宿線無駅行きをはじめ1日に約360本が、駅北口からは東武東上線朝霞台駅行きをはじめ、1日に約160本の路線があります。さらに西武池袋線には、地下鉄8号線の相互乗り入れが計画されており、今後ますます当地区のポテンシャルは高まると予想されます。

●保谷市都市骨格形成図(保谷市土地利用計画(平成3年3月)より)



駅前広場や商業の活性化を実現。

当地区は、従前航空写真で見る通り、主に駅前広場に面した低層の店舗とその裏側の駐車場とで構成されていました。当地区に隣接しては、低層住宅地区となっており、駅近傍にもかかわらず土地の合理的活用が図られていませんでした。一方、商業の現況では、ひばりが丘駅周辺は小売業の売場面積・年間

●ひばりが丘駅南口従前空撮



●ひばりが丘駅南口地区用途別現況図



販売額ともに保谷市の中で最大の地域となっています。これらの状況から、当地区内の約半分を占めていた第一種住居専用地域を近隣商業地域に変更するとともに指定容積率を拡大することにより、駅前にふさわしい商業施設を中心とする空間が整備される条件が整いました。

●ひばりが丘駅南口従後空撮



●従前・従後の土地利用の比較

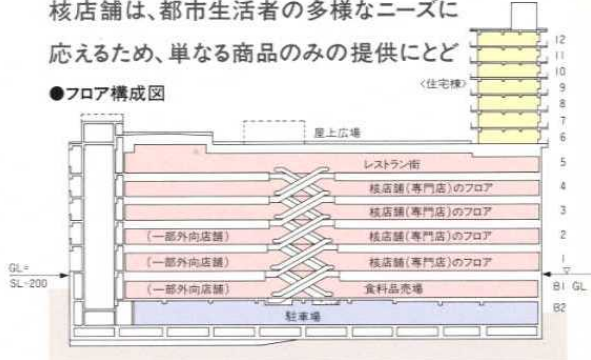
都市計画		施行前		施行後	
		商業地域・防火地域(500/80) 第一種住居専用地域・第一種高度地区(80/50)	200㎡以上 壁面線後退 高さの限度 55m以下	高度利用地区 建築面積 200㎡以上 壁面線後退 1.5m 高さの限度 55m以下	近隣商業地域・防火地域(400/70)
土地 利用	都道	356㎡ (4.9%)		356㎡ (4.9%)	
	市道			1,620㎡ (22.1%)	
	小計	356㎡ (4.9%)		1,976㎡ (27.0%)	
	民有地 その他	6,259㎡ (85.5%) 703㎡ (9.6%)		5,342㎡ (73.0%)	建築面積3,671㎡
	合計	7,318㎡ (100%)		7,318㎡ (100%)	
建物 整備	専用住宅	2棟 延 173㎡		核店舗 1店	延 20,506㎡
	店舗併用住宅	1棟 延 122㎡		戸割店舗 5店	延 717㎡
	専用店舗	6棟 延 1,395㎡		賃貸住宅 49戸	延 3,543㎡
	その他	2棟 延 119㎡		駐車場 117台	延 3,315㎡
	合計	11棟 延 1,809㎡		合計	28,081㎡

多様化する生活者の欲求に対応。人と街の元気な関係をつくる、商業施設。

衣・食・住・遊を満たす、商業施設。

建物の地下1階～5階には商業施設が計画されました。これは核店舗と権利者店舗とに分かれます。核店舗は、都市生活者の多様なニーズに

●フロア構成図



まず、ライフスタイル全般にわたる情報やサービスを幅広く提供できるショッピング機能により構成されています。フロア構成は、地下1階が食料品売場、1階～4階までが専門店、5階はレストラン街となっています。



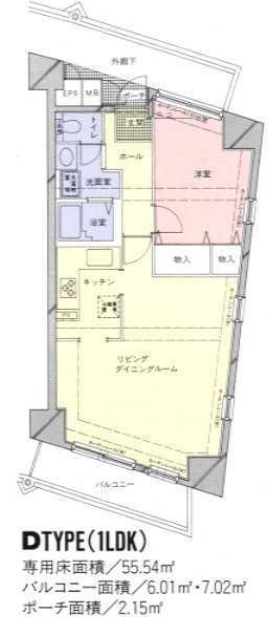
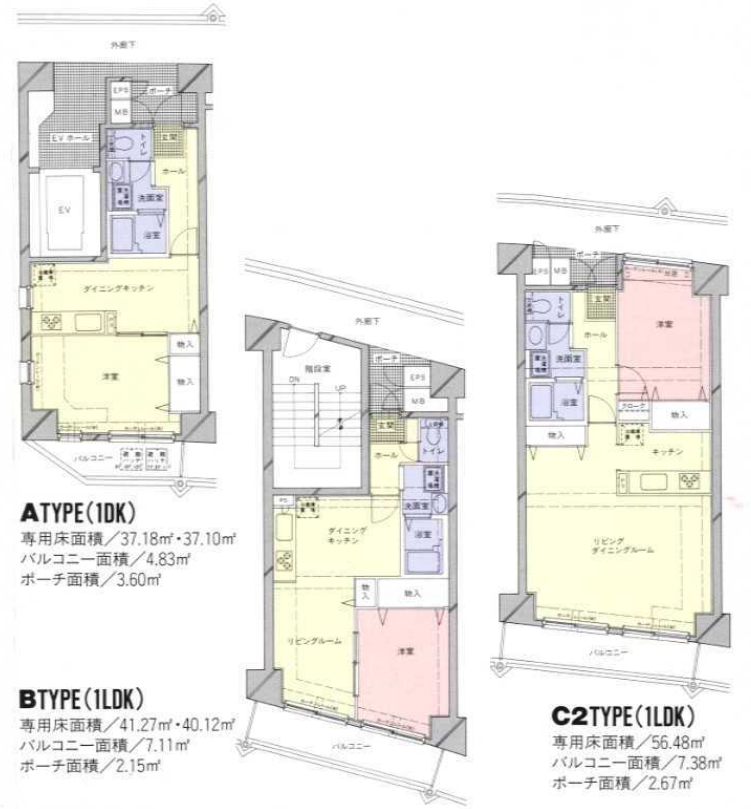
権利者店舗は、いずれも1階の地上レベルから直接出入りできる配置で、ファーストフード店をはじめ合計5店舗が出店しています。また地下2階には施設用駐車場を設置しています。



都市生活者のニーズと直結。住空間の新しいスタイルがここにある。

ひとクラス上の快適性を賃貸住宅に。

西武池袋線ひばりが丘駅は、池袋へ急行で16分。池袋でJR山手線に乗り換えれば新宿へ22分の交通至便なロケーションにあります。しかも駅前ですから、ここに供給される住宅は、快適性や安全性を高めた都市型住宅がふさわしいといえます。住宅タイプは、若夫婦向け1LDKを中心に、単身者向け1DKを供給。専用面積が平均戸当たり約50㎡、49戸の賃貸住宅(ビル管理法人により管理運営)を供給しました。設備はオートドアロックシステム、防音サッシュ、浴室乾燥機などを採用し、居住者ニーズを的確にとらえた豊かな住空間づくりを目指しました。なお、当賃貸住宅は、公団の民賃制度(民営賃貸用特定分譲住宅制度)を法定再開発事業に導入した最初の事例です。



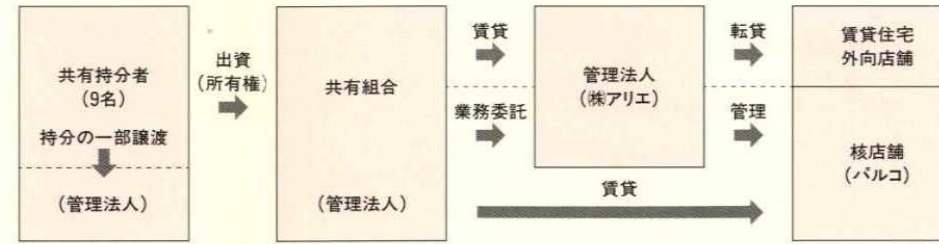
■  
施設建築物は、店舗・駐車場および住宅が複合した建物で設計され、駅前広場および建物北側の西武線に面した外壁がゆるやかなカーブを描いているのが外観上の特色です。また、駅前広場に面した敷地内には歩道状空地を設け、賑わいのある空間を演出しています。駅前広場側の大きな外壁のカーブは、街・広場・人々を暖かく包み込む大波を表し、この大波に突き刺さる円筒状をした“オーバル・シリンダー”は広場に焦点をつくり、また広場を引き締める効果を出すためのシンボルとしてデザインされました。



## 再開発事業における新たな管理運営方式を導入

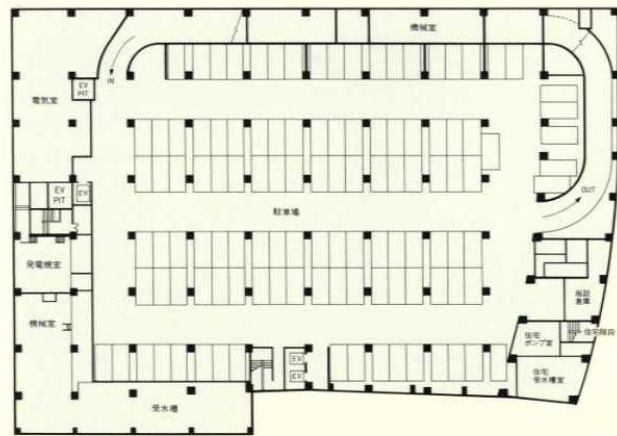
当再開発ビルは、権利床および保留床を権利者全員が持分共有により所有しており、この共有持分を各々出資し、民法上の共有組合を設立することにより、共有床の安定的な運営を図っています。また共有組合の実際的な業務執行者として、ビル管理人が、各権利者等の出資により設立され、賃貸住宅および外向店舗は、共有組合から管理人に一旦賃貸され、それがまた転貸されるという形式をとっており、一方、核店舗については、共有組合から直接賃貸され、その管理業務について、共有組合から管理人が業務を受託する形式をとっています。

●管理運営方式の模式図

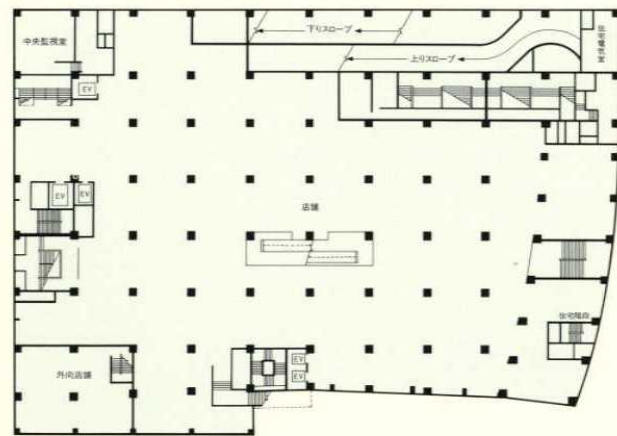


## 各階平面図

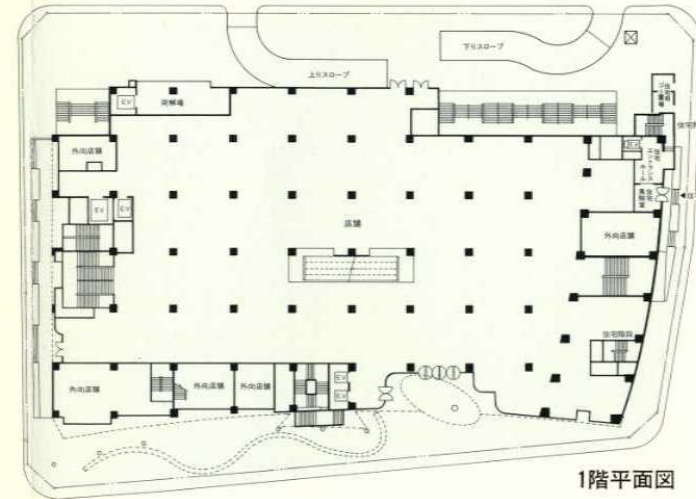
縮尺約1/1000 0 5 10 15 20m



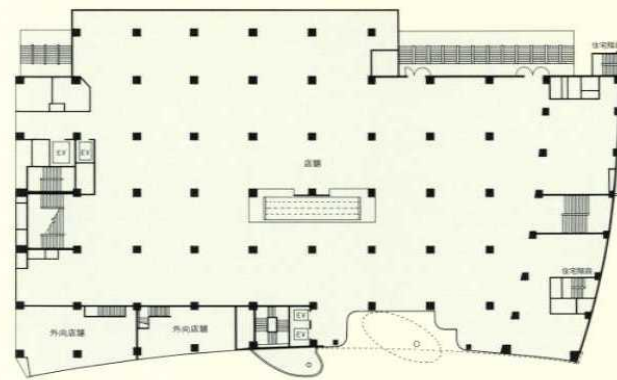
地下2階平面図



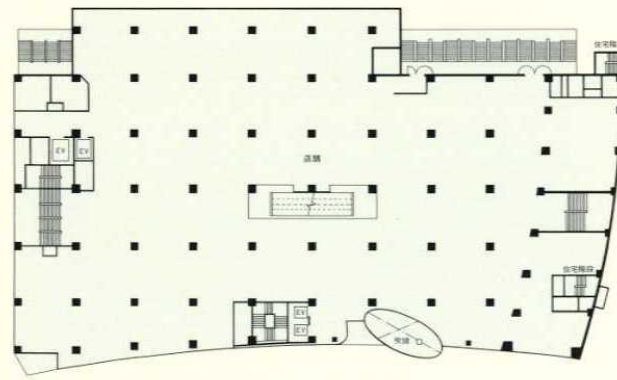
地下1階平面図



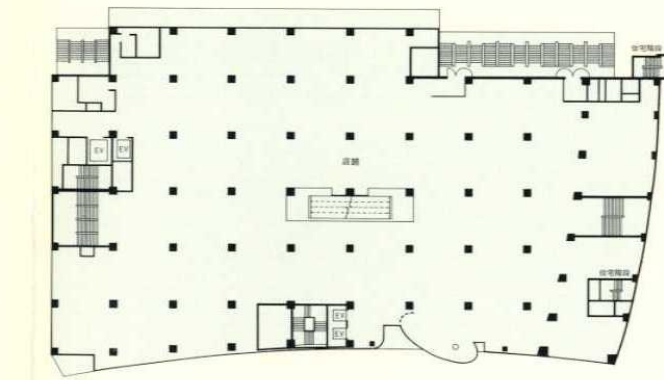
1階平面図



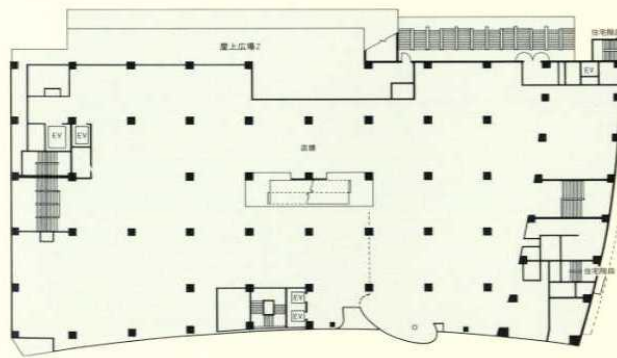
2階平面図



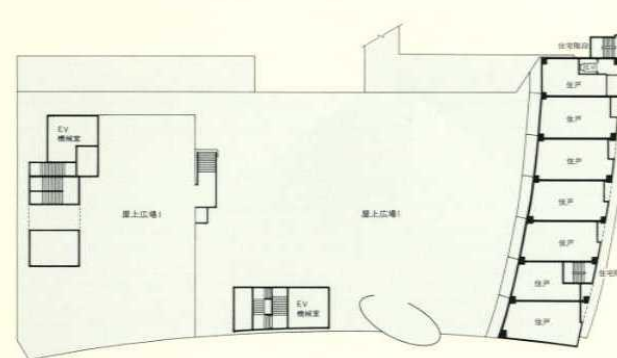
3階平面図



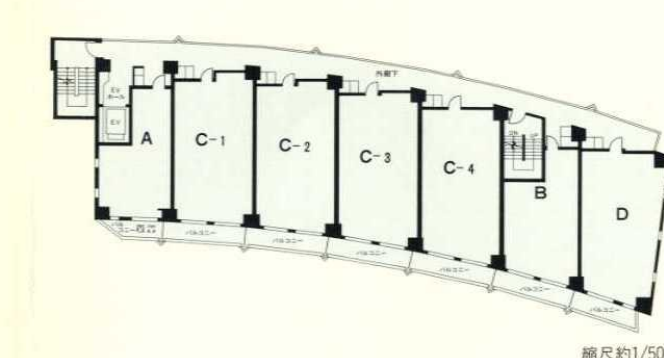
4階平面図



5階平面図



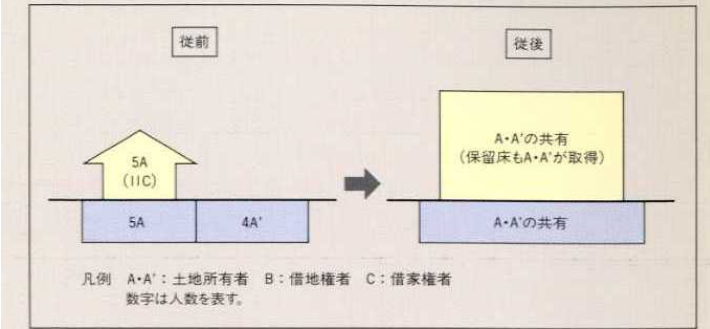
6階平面図



縮尺約1/500

住宅フロア平面図(6~12階)

●権利交換モデル図(都市再開発法110条・全員合意型による)



凡例 A・A': 土地所有者 B: 借地権者 C: 借家権者  
数字は人数を表す。

●面積概要(建築基準法上の用途別床面積)

階数	店舗床面積㎡	外向店舗床面積㎡	駐車場床面積㎡	住宅床面積㎡	合計床面積㎡
PH				18.68	18.68
12F				425.68	425.68
11F				427.79	427.79
10F				427.79	427.79
9F				427.79	427.79
8F				427.79	427.79
7F				427.71	427.71
6F	255.15			427.71	682.86
5F	2,849.17			69.59	2,918.76
4F	3,289.27			41.54	3,330.81
3F	3,349.65			54.68	3,404.33
2F	3,093.21	222.81		41.42	3,357.44
1F	2,839.99	301.48		94.85	3,236.32
B1F	3,685.68	192.94	200.58	117.03	4,196.23
B2F	1,143.34		3,114.74	112.80	4,370.88
合計	20,505.46	717.23	3,315.32	3,542.85	28,080.86

●保谷都市計画第一種市街地再開発事業の決定(東京都知事決定)

都市計画(ひばり)が丘駅南口地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称		ひばりが丘駅南口地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約0.7ha				
公共施設の配置及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考	
	都道112号	3.6m (7.2m)	約100m	-	整備済み ( )内は全幅員	
	区画街路1号	9.0m	約65m	-	新設	
	区画街路2号	6.0m (12.0m)	約100m	-	新設 ( )内は計画幅員	
	区画街路3号	6.0m	約65m	-	新設	
建築物の整備	街区番号	建築物	主要用途	建築物の高さの限度	備考	
	-	約3,700㎡ (約28,600㎡ (約24,800㎡))	店舗、住宅、駐車場	55mを限度とする。	( )内は容積率対象面積 駐車場 約120台	
建築物の整備	街区番号	敷地面積に対する	高度利用地区の制限内容			
	-	約7/10	約47/10	容積率	建ぺい率	建築面積
建築物の整備	街区番号	建築面積の割合	延べ面積の割合	容積率	建ぺい率	建築面積
	-	約7/10	約47/10	20/10以上 Aゾーン 60/10以下 Bゾーン 40/10以下	7/10以下	200㎡以上
建築物の整備	街区番号	壁面の位置の制限				
	-	壁面の位置の制限				
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約50戸	約3,300㎡				

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の限度は、計画図表示のとおり。」

理由 土地の合理的かつ健全な高度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、共同化等を行い、市の玄関口にふさわしい街区を形成するための計画を決定する。