

三軒茶屋地区における密集市街地改善の取り組み

都市の防災性の向上と密集市街地の改善を図るため 官公民の連携により都市再生を実現

三軒茶屋周辺地区は、狭い道路や行き止まりの道路が多く、地域防災の骨格となる都市計画道路や緊急車両が通行できる主要生活道路等が未整備であり、老朽木造住宅の密集とともに防災上の課題となっていました。また、公園や緑地等のオープンスペースや、良質な都市型住宅の不足など、居住環境・多様な生活ニーズへの対応面においても早急な改善が求められていました。

UR都市機構は、これらの課題を改善・解決するために、明治薬科大学の移転に伴い発生した大規模用地等を活用して、都市計画道路・主要生活道路の拡幅整備や防災広場・ポケットパークの整備、沿道の緑化等を行い、密集市街地の整備改善および良質な都心居住住宅の供給等を官公民の連携のもと実施しました。



航空写真

拠点地区の概要 (世田谷ティーズヒル※)

※機構が用地取得した敷地で、UR賃貸住宅「アクティ三軒茶屋(523戸)」と民間分譲住宅「ハウスソラーナ(109戸)」および生活支援施設棟で構成されています。

所在地 東京都世田谷区野沢1丁目1番ほか
交通 東急田園都市線三軒茶屋駅から徒歩約9分
機構取得地区(拠点地区：世田谷ティーズヒル)
敷地面積 約3.0ha
用途地域等 ・第1種中高層住居専用地域
・第1種低層住居専用地域
・第2種高度地区
・準防火地域

プロジェクト概要

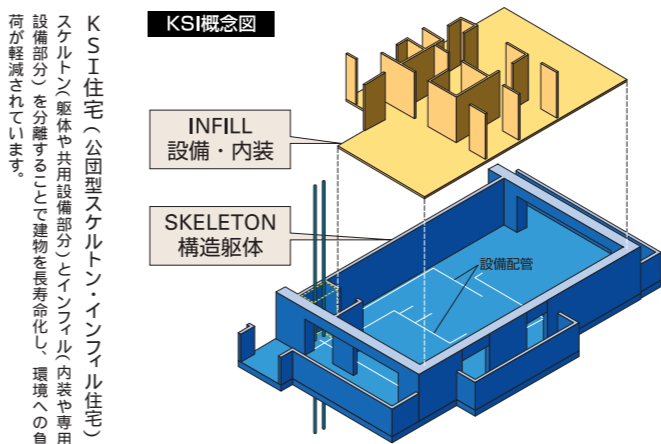
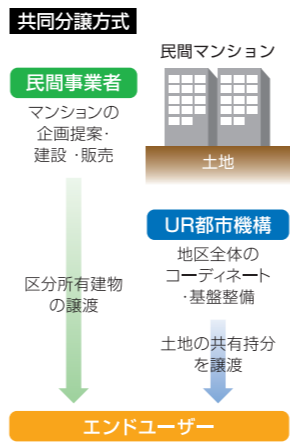
(1) 事業化の契機

UR都市機構(当時、住宅・都市整備公団)は、平成8年3月に大学跡地(約30ha)を取得したことを契機として、防災性や居住環境の向上、良質な住宅供給など当地区の抱える課題に対して、地方公共団体、民間事業者等との連携、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としました。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べく、東京都世田谷区、UR都市機構で構成される委員会を設置し、地区の課題を3者の共通認識として把握するとともに、行政、民間事業者、UR都市機構が連携したまちづくりのあり方が検討されました。

(2) UR都市機構によるプロジェクトの概要

上記を踏まえ、UR都市機構は世田谷区及び民間事業者との連携のもと以下の取り組みを行いました。

- 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)



KSI住宅(公団型スケルトン・インフィル住宅)スケルトン(躯体や共用設備部分)とインフィル(内装や専用設備部分)を分離することで建物を長寿命化し、環境への負荷が軽減されています。

り)の機構直接施行(延長約630m、幅員16m)
・拠点地区外周の道路拡幅や歩道整備
・拠点敷地内に一時避難広場を確保
・民間事業者との共同事業
・UR都市機構は土地譲渡を行い、民間事業者が分譲住宅を建設・譲渡する共同分譲事業
・民間事業者による生活支援施設(保育施設、高齢者施設等)の管理・運営
多様な都市型賃貸住宅の供給
・KSI住宅による耐久性・更新性、可変性の向上を図った住宅の供給
・生ゴミ処理システムの導入等の環境への配慮等

(3) 住宅市街地総合整備事業の導入
当地区周辺は、大学、企業社宅等の跡地における市街地住宅の供給が見込まれるとともに、地域の防災性の向上に寄与する公共施設(都市計画道路補助209号線)もあわせて整備する必要があるため、世田谷区が東京都と協議を行い、住宅市街地整備総合支援事業(現、住宅市街地総合整備事業)の整備計画を策定し、平成11年度に国土交通大臣(当時、建設大臣)の承認を取得しました。

機構直接施行による 都市計画道路の整備

(1) 直接施行の活用

当地区では、UR都市機構自ら公共施設整備の整備を補完することにより事業を推進



世田谷ティーズヒル鳥瞰写真



事業用代替地の位置(第2工区)

(2) 事業用代替地の活用

大学跡地はまとまった敷地で道路に囲まれた第一工区(大学建物)と、住宅地に隣接する第二工区(テナコート寮)からなっており、第二工区は第一種低層住居専用地域であり、道路事業の代替地(事業

進すべく直接施行制度を活用しました。直接施行制度とは独立行政法人都市再生機構法第18条に規定されている「面的整備と併せて整備されるべき関連公共施設を、本来管理者である公共団体の同意を得てUR都市機構が公共団体に代わって施行する制度」で、公共団体のメリットは以下のとおりとなります。

UR都市機構のマンパワー・ノウハウを活用

UR都市機構が公共団体に代わって事業を施行するため、国庫補助の手続きから、用地買収補償交渉、設計・施工・検査まで一括して引き受けることにより、短期間に集中的なマンパワーを投下することが可能となる(公共団体の人的負担は大幅に軽減される)とともにUR都市機構がこれまで蓄積してきたまちづくりのノウハウを活用できる。

事業費の予算化と平準化が容易
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、財政負担の平準化が図られます。

事業用地)として活用することにより道路事業の円滑化が図られました。平成13年7月に用地買収に伴い移転対象となる地権者のうち、代替地として事業用地を希望する人に対して事業用地に関する説明会を実施し、代替地についての要望(希望宅地面積等)を把握、その後、用地買収交渉に並行して宅地設計を行い平成14年1月に工事完了、土地譲渡が行われました(計16画地)。

(3) 都市計画道路の整備構想・整備計画

道路幅員構成
道路構造令によると原則として車道90m・両側歩道35mとなりますが、住宅市街地内の都市計画道路であり、路上駐車を防止することや車の通過速度を下げることで、高齢者や障害者の歩行も含めた十分な歩道幅員の確保の必要性などから、車道を1m狭めて両側の歩道を40mとしました。

整備構想・整備計画の作成
道路の実設計に着手する前に、当該道路及び周辺の課題を整理し、コンセプトを策定するために世田谷区及びUR都市機構からなる「明薬通り整備懇談会」が設立され、道路周



明薬通り整備懇談会の様子



整備後写真
(2007.3.2撮影)

整備前写真(2001.8.8撮影)



辺の将来像、道路の整備計画、道路周辺の整備構想をテーマに検討が行われました。その結果「誰もが安全・安心・快適に利用できる人に優しい「道」空間の創出」がコンセプトとして掲げられ、安全・バリアフリー・環境・景観といった目標に基づく整備計画が定められました。また、周辺住民とは、検討会議と並行して「明薬通り整備懇談会」を開催して、計画説明を行うとともに、まちづくり協議会、地元商店会との連携のもと地元住民の意見を反映させ、懇談会の活動内容に關してまとめた「まちづくり通信」を定期的に発行しました。