

芦花公園駅南口地区 第一種市街地再開発事業

街並み形成型のまちづくり

街に、ルネッサンス



都市機構

1

地区の概要

地区の位置

当地区は、芦花公園駅に隣接した交通至便な自然と文化に恵まれた地区です。

当地区は、世田谷区の北西部の杉並区と隣接した位置にあり、また、緑に囲まれた典型的な住宅地となっています。

地区の南東には、徳富蘆花ゆかりの蘆花恒春園や世田谷文学館などがあり、豊かな自然と文化がふれあう地域資産に恵まれた環境にあります。



京王線芦花公園駅からの所要時間

- ・新宿駅へ約16分(京王線利用)
- ・渋谷駅へ約18分(井の頭線利用)

周辺の地域資産

芦花公園駅南口地区周辺には、文化や歴史を受け継ぐ貴重な資産があります。



1: けやき並木



2: さくら並木



3: 烏山神社



5: 蘆花恒春園(梅花書屋)



4: 世田谷文学館



6: 蘆花恒春園

上位計画

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誘導を図る地区とされています。

また、千歳通りは「主要生活道路」として拡幅整備することとなっています。

地区の課題

- 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す。
- 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となっており、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す。
- 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にありながら、地域の幹線道路からのアクセス道路の確保なしには、建替が困難な状況にありました。



喫緊の課題が多い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進めています。

芦花公園団地
建替事業

+

第一種
市街地再開発事業

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)

地区計画

芦花公園駅南口地区のまちづくりを計画的に進めていくため、地区計画制度を適用しています。

なお、芦花公園団地においては、昭和32年に都市計画決定された「一団地の住宅経営」(現 一団地の住宅施設)を廃止し、地区計画に置き換えています。

・ 区域面積：約5.4ha

・ 世田谷区都市計画決定：平成14年3月20日

住宅市街地総合整備事業

快適な住環境の創出、都市機能の更新、職住近接型の良質な市街地住宅の供給を推進するため、住宅市街地総合整備事業の認定を受けています。

・ 区域面積：約5.4ha

・ 国土交通大臣承認：平成13年3月7日

3

地区の現況

駅前は大規模画地と狭小画地、店舗及び店舗併用住宅、賃貸アパート等が混在した地区であり、交通体系も錯綜し、劣悪な接道条件となっている画地も多く見受けられます。

隣接する芦花公園団地は東西道路沿いにはケヤキ並木、南北を貫通する旧水路沿いには桜並木が続き、良好な緑の環境が形成されています。



① 広場機能のない駅前



② 歩道がなく歩行者には危険な千歳通り



③ 歩道のない東西道路



④ 移設前の区立芦花保育園

市街地再開発事業の従前・従後の概要

■土地利用状況

| 区分 | 従前(事業計画認可時点) | | 従後 | |
|------|----------------------|--------|----------------------|--------|
| | 地積 | 構成比 | 地積 | 構成比 |
| 公共施設 | 1,959m ² | 10.0% | 7,153m ² | 36.5% |
| 宅地 | 17,644m ² | 90.0% | 12,450m ² | 63.5% |
| 合計 | 19,603m ² | 100.0% | 19,603m ² | 100.0% |

■権利者状況

| 区分 | 従前(事業計画認可時点) | | 従後 | |
|-------|--------------|--------|-----|--------|
| | 人数 | 構成比 | 人数 | 構成比 |
| 土地所有者 | 31人 | 29.2% | 16人 | 36.4% |
| 借地権者 | 8人 | 7.6% | 6人 | 13.6% |
| 借家人 | 67人 | 63.2% | 22人 | 50.0% |
| 合計 | 106人 | 100.0% | 44人 | 100.0% |

■建物状況

| | | 棟数 | 床面積 | 建築面積 |
|-----|-----------|-----|---------------------|---------------------|
| 用途別 | 専用住宅 | 1棟 | 147m ² | 98m ² |
| | 共同住宅 | 6棟 | 5,089m ² | 1,543m ² |
| | 専用店舗施設 | 3棟 | 1,888m ² | 1,320m ² |
| | 店舗併用住宅 | 3棟 | 302m ² | 133m ² |
| | その他 | 4棟 | 2,197m ² | 1,049m ² |
| 構造別 | 木造 | 7棟 | 940m ² | 568m ² |
| | 鉄骨造 | 5棟 | 2,925m ² | 1,714m ² |
| | 鉄筋コンクリート造 | 5棟 | 5,758m ² | 1,861m ² |
| | 合計 | 17棟 | 9,623m ² | 4,143m ² |

芦花公園団地の建替前の概要

| 住宅種別 | 住宅形式 | 戸数 | 戸当り専用床面積 |
|----------|------|------|--------------------|
| 中層(4~5F) | 1K | 192戸 | 12.2m ² |
| | 1DK | 128戸 | 28.3m ² |
| | 2K | 64戸 | 35.6m ² |
| | 2DK | 144戸 | 38.3m ² |
| | 3K | 45戸 | 45.6m ² |
| 合計 | — | 573戸 | 27.6m ² |

4

配置計画

芦花公園駅南口地区のまちづくりの考え方にに基づき、街並み整序を主体とした市街地再開発事業と、環境に配慮した芦花公園団地の建替事業により、総合的な街づくりを進めています。



市街地再開発事業の目標

1. 駅周辺地区の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災機能を強化する。

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、あわせて沿道の並木を保全し、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。

芦花公園団地の建替後の概要

| 工区 | 住宅種別 | 住宅形式 | 戸数 | 戸当り専用床面積 |
|----|-----------------|----------|------|--------------------|
| 1 | 高層 (11、14F) | 1K~3LDK | 199戸 | 47.4m ² |
| 2 | 高層 (8、14F) | 1K~3LDK | 171戸 | 57.0m ² |
| 3 | 中高層 (4、6、7F) | 1DK~3LDK | 145戸 | 61.4m ² |
| 合計 | — | — | 515戸 | 54.5m ² |

5

第一種市街地再開発事業の内容

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、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、高度地区の変更も行なっています。

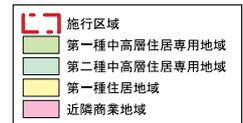
■用途地域等の変更

| 内容 | 変更前 | 変更後 | 面積 |
|---------------------|--|--|--------------------|
| 用途地域 建ぺい率 容積率 | 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 : 60% 容積率 : 200% | 近隣商業地域 建ぺい率 : 80% 容積率 : 300% <small>(地区計画における住宅用途の容積率限度:200%)</small> | 約1.2ha |
| | 近隣商業地域 建ぺい率 : 80% 容積率 : 300% | 第二種中高層住居専用地域 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 |
| 高度地区 | 第2種高度地区 | 指定なし | 約1.2ha |
| | 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 |

従前用途地域



従後用途地域



■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 | 中層 573戸 |

■公共施設の計画

| 種別 | 名称 | 規模 | | 備考 |
|------|--------|-----------------------|--------|------------------|
| | | 幅員 | 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ています。

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を記載しています。

事業計画の概要

1. 事業施行期間
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
都市基盤整備公団 (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 |
|------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------|-------|---------------|
| I | 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 |
| II | 約 5,010m ² | 約 3,920m ² (約 80%) | 約 18,470m ² | 約 13,820m ² (約 280%) | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 地上8階 地下1階 | 約 25m | 店舗、住宅 |
| III | 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 |
| IV | 約 1,160m ² | 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 |
| V | 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



6

街並み形成型のまちづくり

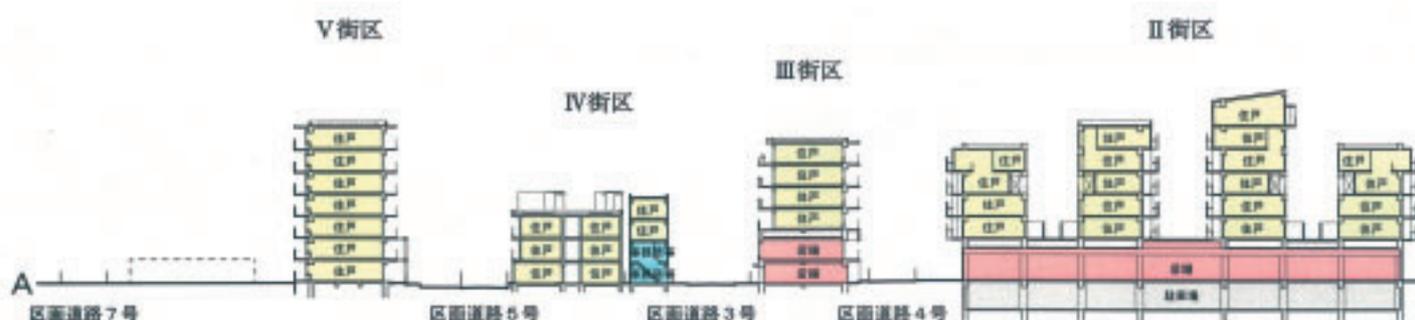
街並み形成型市街地再開発事業のコンセプト

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ています。

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としています。



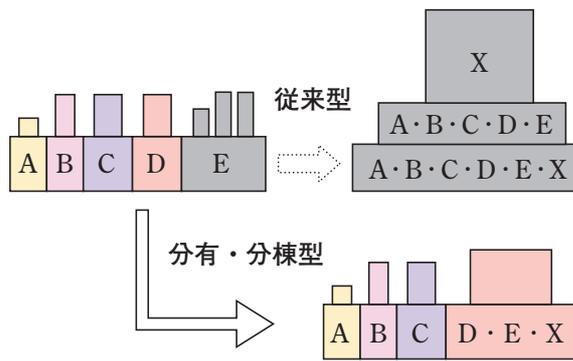
3. フレキシビリティのある街づくり

再開発事業完了後において、地区計画により規制誘導しながらも、その時々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、施設計画となっています。

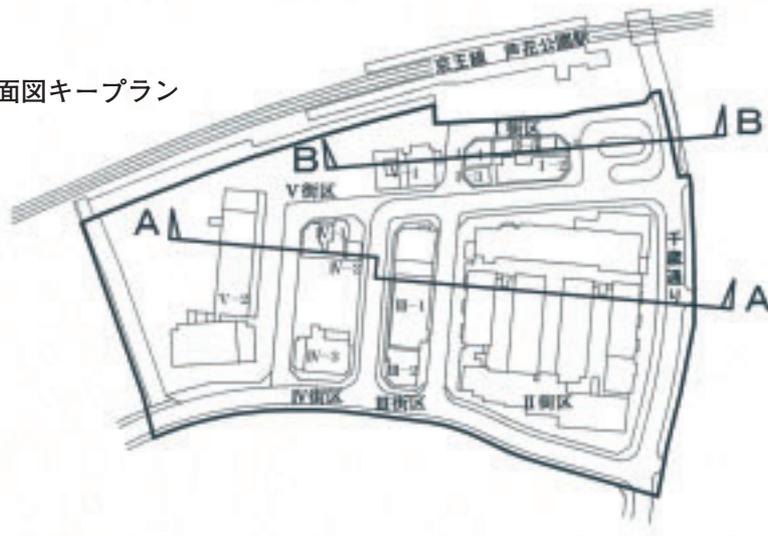
4. 個性豊かで調和のとれた美しい街並み形成

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進めています。

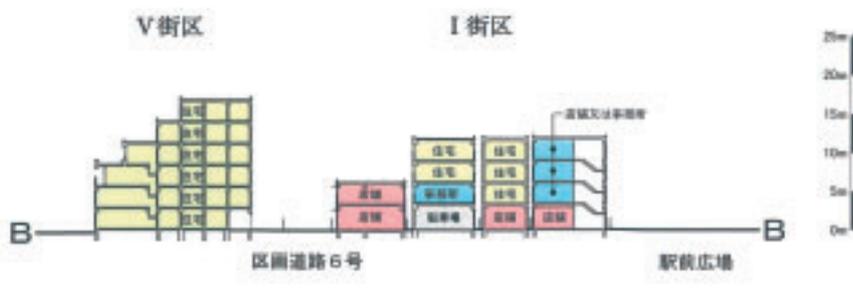
分有・分棟型市街地再開発事業の権利変換モデル (都市再開発法第111条による地上権非設定型)



断面図キープラン



■完成予想図



7

段階整備による事業推進

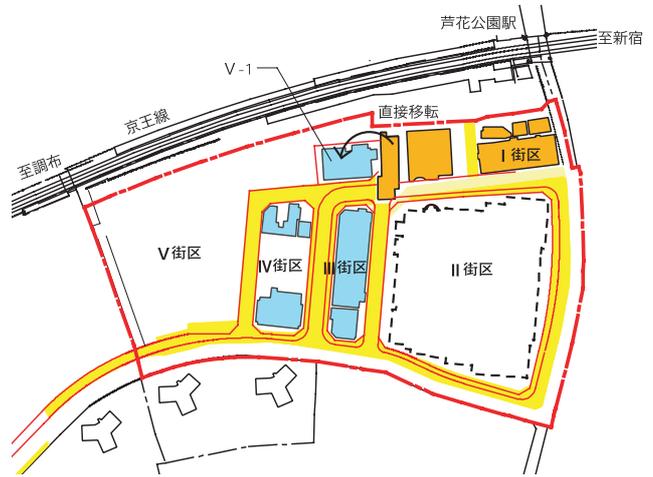
①平成16年6月
既存建物解体前



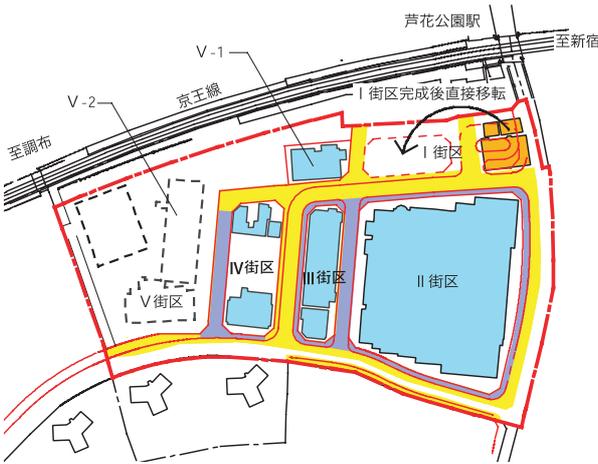
分有・分棟型の特徴を生かして、権利変換を受ける予定の関係権利者を一時に全員地区外仮移転させることなく、3段階に分けて土地の明渡し、既存建物の解体、施設建築物の整備を行い、基盤整備についても施設建築物の進捗に合わせて整備する手法を取り入れています。

なお、再開発エリア内に存していた区立芦花保育園については、芦花公園団地建替事業の第1期工事において住棟に併設して新築した建物（平成16年3月完成）に先行して移転しています。

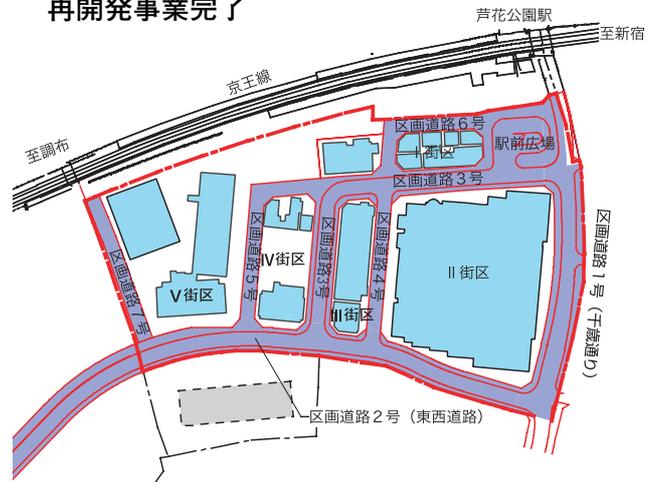
②平成18年1月
Ⅲ・Ⅳ・Ⅴ街区一部完成



③平成18年4月
商業施設オープン



④平成20年3月
再開発事業完了

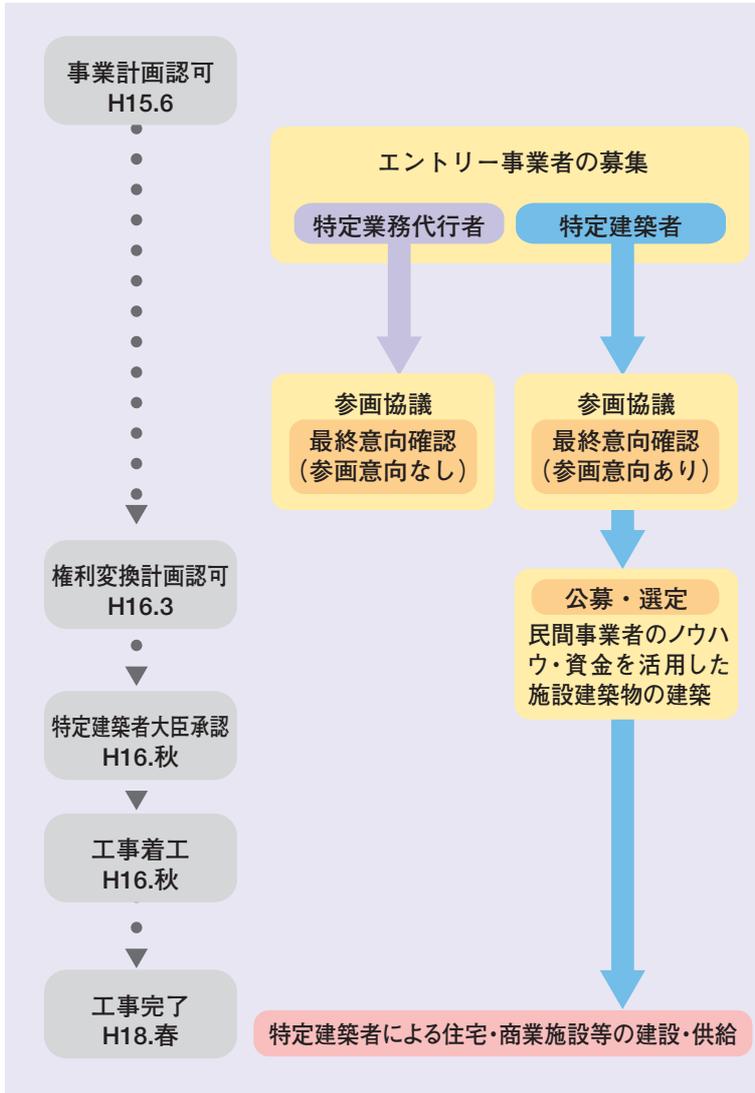


■段階整備スケジュール

| 年度 | 平成16年度 | 平成17年度 | 平成18年度 | 平成19年度 |
|----------|----------|--------|--------|--------|
| 解体工事 | ■ | | ■ | ■ |
| 施設建築物工事 | I街区 | | ■ | ■ |
| | II街区 | ■ | ■ | |
| | III街区 | | ■ | ■ |
| | IV街区 | ■ | ■ | |
| | V街区(V-1) | | ■ | ■ |
| V街区(V-2) | | | ■ | ■ |
| 公共施設 | ■ | ■ | ■ | ■ |

8

再開発共同事業者の参画について



都市再生機構では、民間投資及び民間ノウハウの積極的活用を図りつつ市街地再開発事業の円滑な推進を図ることを目的に、再開発共同事業者エントリー制度を創設し、民間事業者等との適切な役割分担により市街地再開発事業を実施しています。

当地区では、保留床を含む街区においてエントリー事業者の募集を行いました。その後、エントリー事業者との協議を踏まえ、権利変換計画においてⅡ棟及びⅢ-1棟の保留床処分方式を特定建築者制度と定めて特定建築者の公募を行い、民間事業者との共同事業を進めています。

■特定建築者が建設する施設建築物



■完成予想図



事業の経緯

| | |
|----------|-------------------------------------|
| 平成6年度 | 芦花公園駅南周辺地区整備計画検討調査を実施(公団) |
| 平成7年度 | 芦花公園駅南口地区再開発基本計画策定調査を実施(公団) |
| 平成8年度 | 芦花公園駅南口地区街づくり懇談会を開催(世田谷区) |
| 平成11年 4月 | 芦花公園駅南口地区市街地再開発事業の地区採択 |
| 7月 | 芦花公園駅南口再開発事務所(現市街地整備事務所)の開設 |
| 平成13年 3月 | 芦花公園駅南口地区住宅市街地整備総合支援事業大臣承認 |
| 12月 | 芦花公園駅南口地区地区計画の都市計画案の縦覧 |
| 12月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の都市計画案の縦覧 |
| 平成14年 3月 | 芦花公園駅南口地区地区計画の都市計画決定 |
| 3月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定 |
| 平成15年 3月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の施行規程及び事業計画案の縦覧 |
| 6月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の施行規程及び事業計画の認可 |
| 7月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の評価基準日 |
| 12月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の事業計画の変更認可(第1回) |
| 平成16年 1月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の権利変換計画案の縦覧 |
| 3月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の権利変換計画の認可 |
| 4月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の権利変換期日 |
| 6月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の解体工事及び公共施設工事着手 |
| 10月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業のII棟特定建築者大臣承認 |
| 10月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の施設建築物の工事着手 |
| 11月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の事業計画の変更認可(第2回) |
| 11月 | 芦花公園駅南口地区第一種市街地再開発事業の権利変換計画の軽微な変更 |

芦花公園駅南口地区の変遷



1948年



1979年



(出典：国土地理院撮影空中写真)

1992年

独立行政法人 都市再生機構

東京都心支社 芦花公園駅南口市街地整備事務所