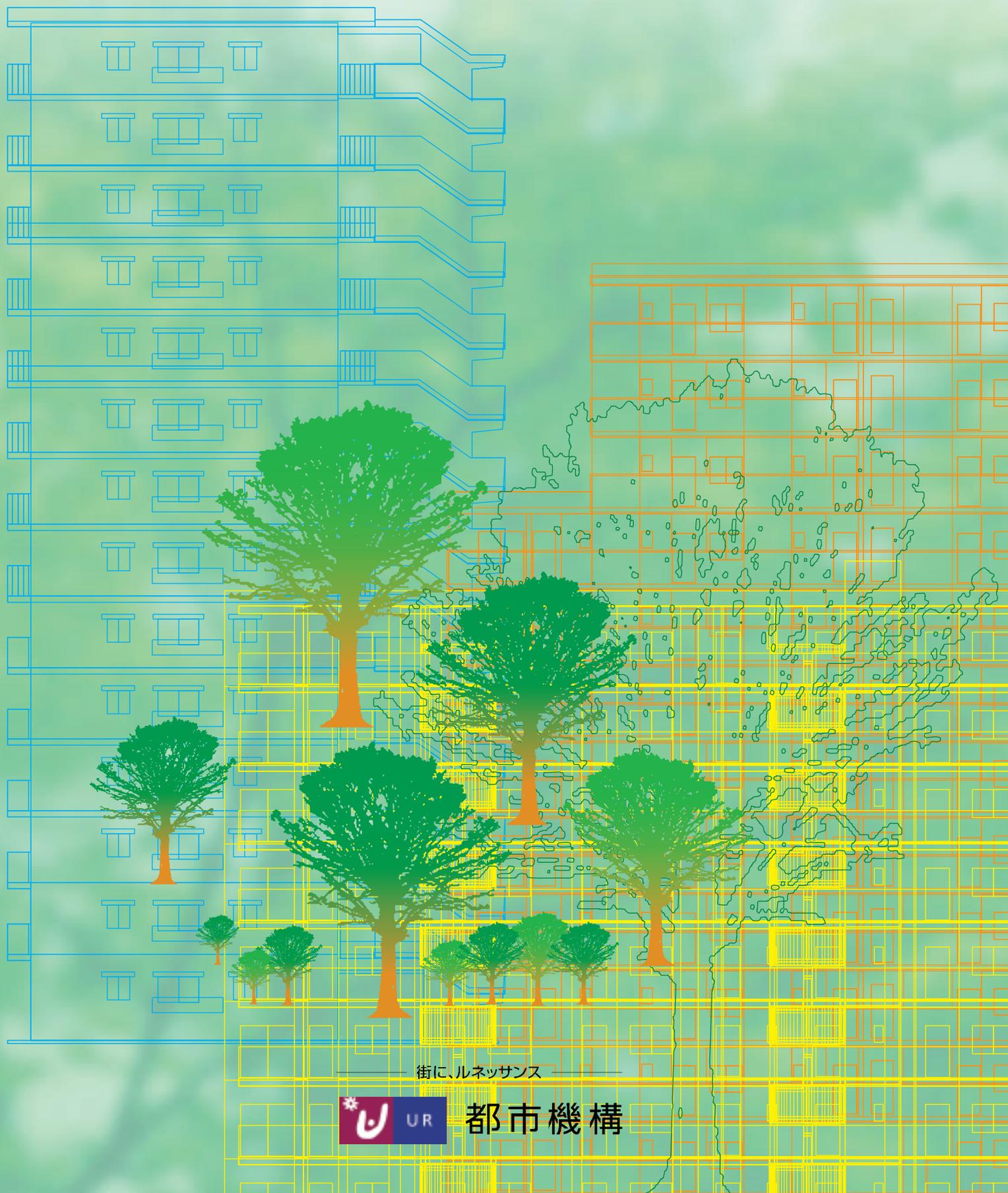


# 芦花公園団地建替事業



街に、ルネッサンス



都市機構

## まちづくりの考え方

### 上位計画

芦花公園駅南口地区は、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ないため歩行者には非常に危険な状況となっており、沿道住民からは歩道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が必要なる状況にありながら、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。



鳥山神社 (事業地周辺)



世田谷文学館 (事業地周辺)



蘆花恒春園 (事業地周辺)



歩道のない団地へのアクセス道路



広場機能のない芦花公園駅前



歩道がなく歩行者には危険な千歳通り

- 芦花公園駅南口地区では、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、併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。



### 第一種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。

（ 芦花公園駅南口地区のまちづくり  
～世田谷区の地区生活拠点～ ）

### 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

- バンフレット中の図面及び一部写真はイメージですので、実際とは異なる場合があります。

# 人と自然と文化がハーモニーする街づくり

## ——芦花公園団地の建替事業

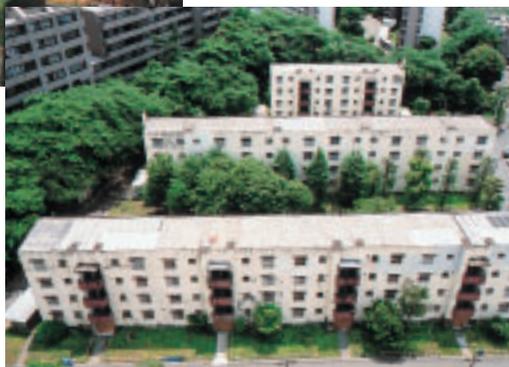
長年にわたり、人々に親しまれてきたケヤキ並木や桜並木など、団地内では緑を介してコミュニティが育まれてきました。また、団地周辺には良好な住宅地が広がるとともに、芦花恒春園や世田谷文学館などが点在する歴史・文化の薫り高い地域となっています。芦花公園団地建替事業ではこのような環境を踏まえ、「歴史や文化の匂いのする」まちづくりをメインコンセプトにさまざまな取り組みを行います。



1992年撮影



従前の建物群



従前の区立芦花保育園(再開発事業区域内)



従前の団地内道路

# 配置図



移設後の区立芦花保育園



第1工区屋上緑化



第1工区



第1工区住棟入口

## 建物概要

所在地 東京都世田谷区南烏山二丁目30番  
 住居表示 東京都世田谷区南烏山二丁目30番00号棟0000号  
 交通 京王線「芦花公園」駅徒歩4分

### ◎従前

階数	住宅型式	戸数(戸)	専有床面積(m <sup>2</sup> /戸)
中層(4~5F)	1K	192	12.2 <sup>0</sup>
	1DK	128	28.3 <sup>0</sup>
	2K	64	35.6 <sup>0</sup>
	2DK	144	38.3 <sup>0</sup>
	3K	45	45.6 <sup>0</sup>
合計	—	573	27.6 <sup>0</sup> (平均)

### ◎建替後

工区	階数	住宅型式	戸数(戸)	専有床面積(m <sup>2</sup> /戸)
1(戻切)	高層(11,4F)	1K~3LDK	199	47.4 <sup>0</sup>
2(戻切)	高層(8,14F)	1K~3LDK	171	57.0 <sup>0</sup>
3(公募)	中高層(4,6,7F)	1DK~3LDK	145	61.4 <sup>0</sup>
合計			515	54.5 <sup>0</sup> (平均)

# ゾーニング図

## かわのゾーン

かつて人々に親しまれた烏山川のせせらぎをイメージし、石組を配した庭園風の空間



## アプローチゾーン

暖かさと安心感を与える、団地と緑道公園への芦花公園駅からの導入部

## けやき並木のゾーン

保存樹木を活かした、車道沿いのけやき並木



## つどいの広場(中央広場)

この団地の顔であり、災害時の避難場所にもなる多目的広場。テントをつなげば屋根となるパーゴラや列柱等

## こどもたちのゾーン

団地の合間にひらけたこどもたちの遊び場

## さくら並木のゾーン

保存樹木を活かし、春には行き交う人々の目を楽しませるさくら並木



## 季節のゾーン

花木を中心に、薫りで四季が味わえる空間

## 緑と水の軸 (世田谷区都市景観形成の方針)

# 住棟整備方針

## 高度利用、アーバンデザインを意識する住宅

住棟北側に京王線が走り、高度利用が可能な区域。車窓やホームからの景観は、団地の質と共に、芦花公園という街のイメージを形成

## 団地のイメージを形づける中心部

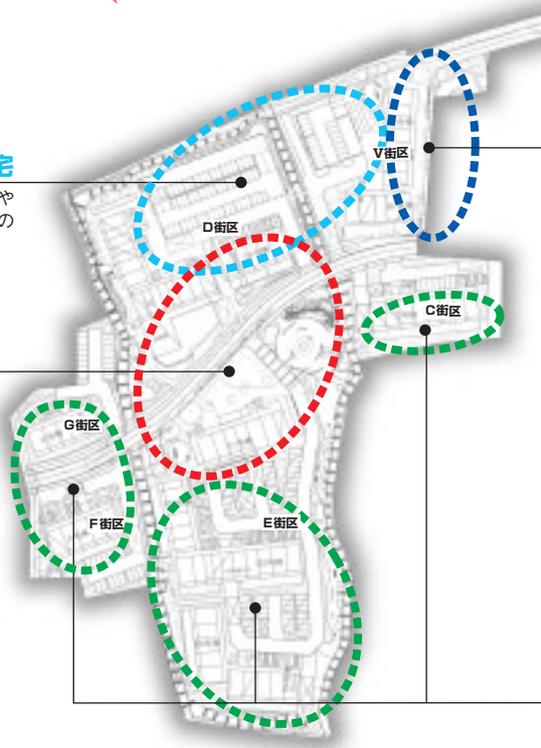
団地の顔となり、唯一のまとまった広場空間である。ストリートを中心に保育園、集会所施設、管理事務所等、団地機能施設が配置され、表情豊かな街並み形成される広場は、オープンな空間として、各種催し物の開催を促す様なデザイン

## 駅に面した住棟

再開発事業地区にあり、駅前の顔としての装いを持つ外観

## 落ち着いたきのある住宅

既存の緑や、環境を活かし芦花公園という好感度イメージを与えるデザイン



# 住まいの理想をここに実現

建替えられた住まいには、安心・安全・快適・便利がぎゅっと詰まっています。オートロックのエントランス、セキュリティ機能付インターホンの情報盤、床のバリアフリー化、空気を汚さない床暖房、手すりバスコールのついた浴室と浴室乾燥、ドロップインコンロ、シャンプーもできる広い洗面台など、生活をエンジョイする機能が充実しています。



浴室と洗濯物を同時に乾かす浴室乾燥機



バスコールと手すりのついた安心設計の浴室、浴室は追い炊き機能付



不在時に便利な宅配ボックス

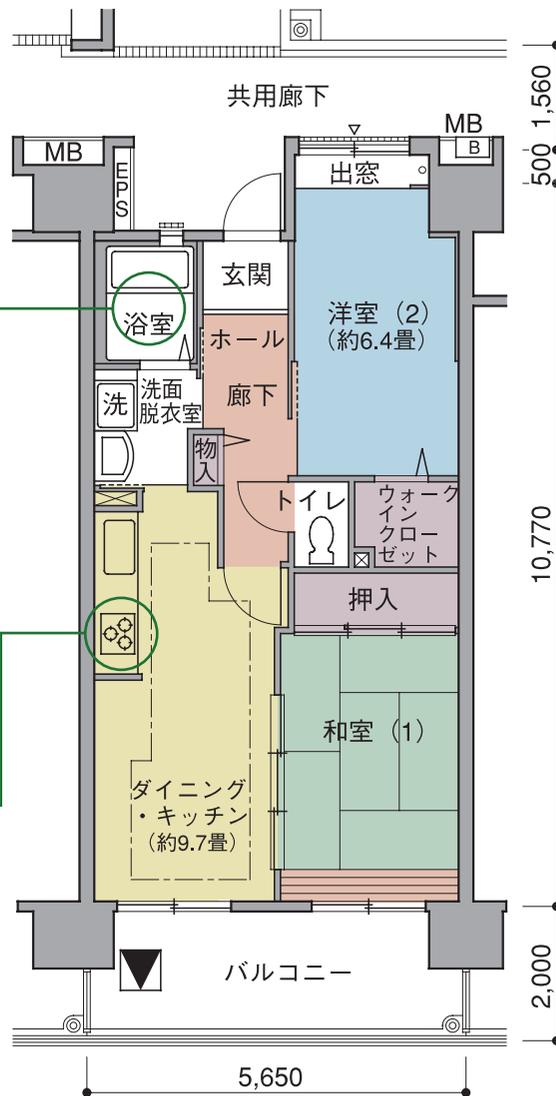


1階エントランスに設けられたオートロックシステム



オートセーブ機能付のドロップインコンロ

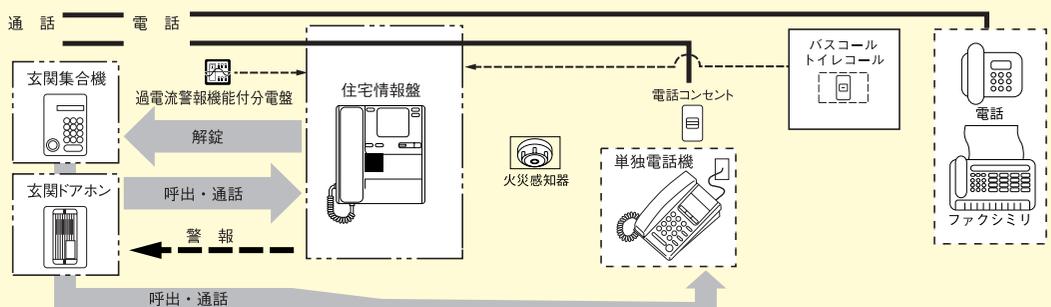
建替後の間取り(2DK) 58.49㎡



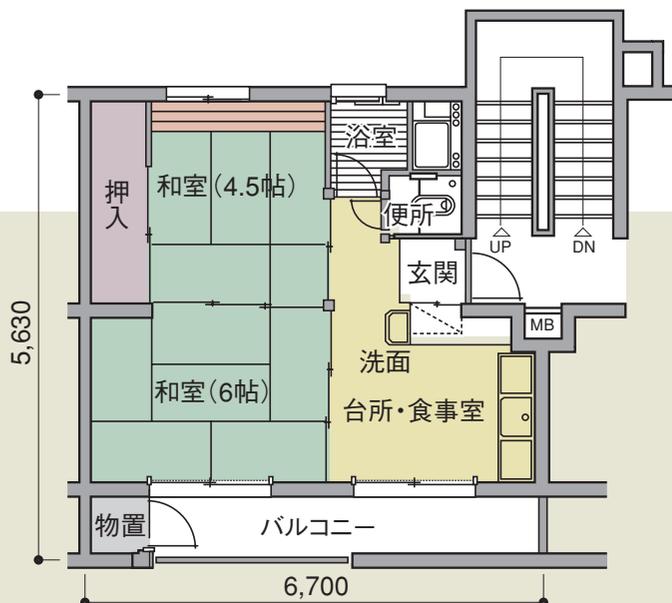
## 2回線電話システム

ファクシミリ等が、電話とは独立して使えるように電話設備は、2回線引いてあります。モジュージャックが各居室に装備してありますので、好きなお部屋でお使いいただけます。

- 来訪者との通話ができます。
- 火災時に警報音・音声合成音・表示ランプで知らせます。
- 体調がすぐれないときなどはボタンを押すと、家人に異常を知らせます。



建替前の間取り(2DK) 38.27㎡





第1工区

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。

名称	芦花公園駅南口地区地区計画	
位置	世田谷区南烏山二丁目、南烏山三丁目及び南烏山四丁目各区内	
面積	約5.4ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	① 周辺地区の生活拠点にふさわしい商業業務地区の形成 ② 緑を重視した街並の形成 ③ 落ち着いたある駅前の街並の形成 ④ 周辺市街地との調和に配慮した定住性の高い住宅地の形成
	土地利用の方針	本地区を大きく2つの地区に区分し、各々の特性に応じた健全で適切な土地利用を実現する。 1) 駅前街区(A及びB) 2) 集合住宅街区(A及びB)
	地区施設の整備の方針	1) 千歳通りの拡幅整備を図るとともに、周回道路及び広場を配置する、広場のしつらえは文化的なシンボル地区の玄関口にふさわしいものとする。 2) 団地と千歳通りを結び既存の主要アクセス道路は、地区内の交通処理と快適な歩行者空間の形成を図るため、沿道の並木の保全を図りつつ拡幅整備する。 3) 地区内の水路敷を緑道状に整備する。 4) 集合住宅街区中央には広場状の公園・緑地を配置するとともに、道路及び緑道状空地に沿って小公園、緑地等を適宜配置する。 5) 敷地内通路は主要アクセス道路に接続するよう配置する。
	建築物等の整備の方針	地区の良好な環境を形成するため、建築物等の制限を定める。
その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	地区及び周辺地域の特性を踏まえ、緑化の推進を図るものとする。	

地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路1号*	6~12m(12m)	約150m	拡幅	
		区画道路2号*	10m	約320m	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	新設	
		区画道路8号	4m(6m)	約70m	新設	
	自転車歩行者専用道路	6m	約60m	新設		
広場	名称	面積	備考			
	広場	約650m <sup>2</sup>	新設			
	その他の公共空地	名称	面積	備考		
		緑地1号	約940m <sup>2</sup>	新設		
		緑地2号	約1,260m <sup>2</sup>	新設		
		緑地3号	約320m <sup>2</sup>	新設		
		緑地4号	約1,310m <sup>2</sup>	新設		
緑地5号		約970m <sup>2</sup>	新設			
緑地6号	約1,240m <sup>2</sup>	新設				
緑道状空地	約2,060m <sup>2</sup>	新設(水路敷部分)				
建築物等に関する事項	地区区分	名称	駅前街区A	駅前街区B	集合住宅街区A	集合住宅街区B
	面積	約0.9ha	約0.7ha	約0.7ha	約3.1ha	

### ◎事業経緯と今後のスケジュール

平成11年 3月	建替事業着手(建替事業説明会開催)
平成13年 3月	移転期限日 住宅市街地総合整備事業認可
4月	第1工区用途廃止
10月	第1工区工事説明会開催 第1工区除却工事着手
平成14年 3月	都市計画決定(地区計画)
6月	第1工区建築工事着工
平成16年 3月	第1工区戻り入居
7月	第2工区用途廃止 第2工区工事説明会開 第2工区除却工事着手
平成16年 12月	第2工区建築工事着工(予定)
平成18年度	第2工区戻り入居予定(戻り入居完了)
平成20年度	第3工区最終入居(予定)

### ◎アクセス



新宿駅—約16分(京王線利用)  
 渋谷駅—約18分(明大前駅より井の頭線利用)  
 東京駅—約35分(新宿駅より中央線利用)



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