

5

工区 市街地住宅総合設計と地区計画による施設計画であり、ペDESTリアンデッキによる4棟の連結がされています。

地域地区 商業地域
主要用途 共同住宅、事務所、商業
構造規模 SRC、S造 4棟、18階地下3階
敷地面積 約 4,500㎡
延床面積 約 22,770㎡
建築面積 約 2,760㎡



広場

- 三軒茶屋二丁目地区 地区計画 (主な内容)
- ・区画道路の整備
 - ・壁面の位置の制限を設け、歩行者空間の確保
 - ・共同化の誘導により、広場を生み出す
 - ・駐車場付置義務を設け、地区内に駐車場を確保

事業手法例 【市街地再開発事業】

市街地再開発事業とは…

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、密集した低層の木造建築物が多く、生活環境の悪化している地区において、細分化された土地利用の統合、不燃化共同建築物の建築、道路・広場・公園などの公共施設の整備、空地の確保などを統合的におこない、安全で快適な都市環境をつくりだすものです。

市街地再開発事業には、権利変換という方式による第一種市街地再開発事業と、用地買収方式による第二種市街地再開発事業があります。

一部の個人施行を除いて都市計画事業として実施されます。

【第一種市街地再開発事業】

事業前の土地・建築物の権利は、市街地再開発事業によってできた再開発ビルの敷地・床に権利を移しかえられることとなります。このしくみを権利変換といいます。事業前の権利者が、権利変換によって事業後再開発ビルに取得した床のことを権利床といいます。事業資金は、土地の高度利用によって得た権利床以外の再開発ビルの床（保留床）を売却するなどして生み出します。

【第二種市街地再開発事業】

都市の防災上の理由で、公益性・緊急性を要する地区に限られて実施されます。

流れ(組合施行の場合)

- 地元の街づくりの機運 勉強会の発足
再開発方針の決定
- 調査、計画案づくり 再開発関連調査の実施
再開発計画案の作成
- 都市計画 都市計画決定
- 事業計画 事業計画の決定
再開発組合の設立
- 権利変換 権利変換計画の決定
- 工事 建物と公共施設の工事
入居
- 事業完了 組合の解散

発行 H28年4月
世田谷区 都市整備政策部 市街地整備課
〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27
電話 03-5432-2556



はじめに

三軒茶屋という地名は、江戸時代の中頃、大山道の分かれ道（現在の玉川通りと世田谷通りの分岐点あたり）に三軒の休み茶屋があったことに由来しています。

三軒茶屋駅周辺は、関東大震災の後、都心から移り住む人が増え、急速に都市化が進み街は活発な商店街として発展しました。

その反面、都市基盤が整備されないまま木造家屋の密集した市街地が形成されており、国道246号線、世田谷通り、茶沢通りの道路沿いでは、中・高層ビルへの建替えが進んでいますが、その他の部分では、建物の老朽化も進行し防災面での弱さや土地の有効利用が図られていない状況です。



大山道碑

三軒茶屋駅周辺は、世田谷区都市整備方針では広域生活・文化拠点と位置付け、商業・サービス、業務、文化などの機能が充実した、親しみやすい庶民的雰囲気をもつ拠点として、これまで第1工区（旧アムス西武）、第2工区（キャロットタワー）、第5工区（サンタワーズ）の整備がされてきました。

今後、未整備である第3工区、第4工区についても、都市の防災性を確保するとともに広域生活・文化拠点として魅力ある都市空間の創出等を目的とした整備が望まれています。



各工区の概要

1

工区

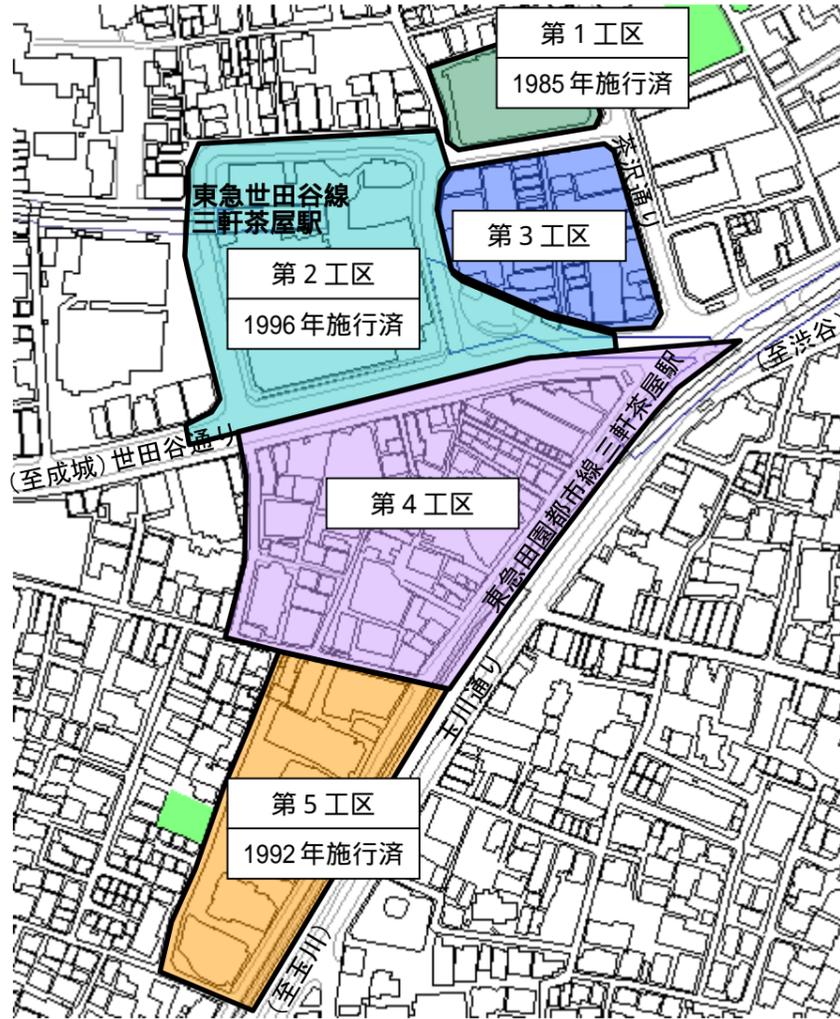
地権者5名による共同建替事業です。昭和60年にams西武(現在:西友)として開店しました。

- 地域地区 商業地域、防火地域
- 主要用途 店舗、事務所
- 敷地面積 約 2,740 m²
- 建築面積 約 2,450 m²
- 延床面積 約 15,740 m²



西友

三軒茶屋駅周辺では、世田谷区の広域生活・文化拠点に相応しい街づくりを目指して、基盤整備を進めています。

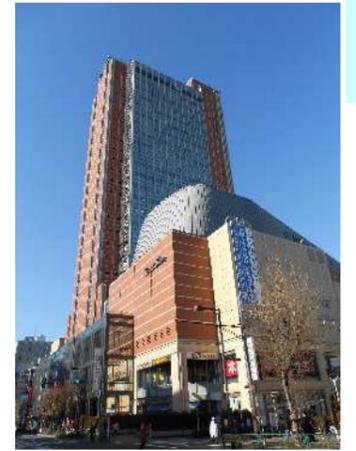


2

工区

〔三軒茶屋・太子堂四丁目地区 第1種市街地再開発事業〕

世田谷通りと周辺の道路の拡幅と地下通路・地下広場を整備しました。計画的な共同化により適切な街区の形成と土地の合理的な高度利用・不燃化を行いました。商業・業務機能の再整備、劇場の整備など文化と生活情報の拠点づくりが進められました。



キャロットタワー

〔施設建築物の概要〕

- 地域地区 商業地域、防火地域、高度利用地区
- 用途 事務所、店舗、金融、劇場、区施設、駐車場、駐輪場、変電所
- 構造規模 高層棟 27階 地下5階 塔屋2階 S造
中層棟 9階 地下3階 SRC造
低層棟 4階 地下4階 RC造
- 敷地面積 約 9,150 m²
- 延床面積 約 76,750 m² (容積率 699.8%)
- 建築面積 約 6,240 m² (建ぺい率 68.2%)
- 最高高さ 124m



プラザ



〔公共施設の概要〕

歩行者の安全と交差点付近の交通混雑を解消し利便性を高めるため、施設建築物と東急田園都市線三軒茶屋駅コンコースを結ぶ地下式の歩行者専用地下道(三茶パティオ)の新設のほか、世田谷通り(都市計画道路補助線街路第51号線)の拡幅、外周道路(区画街路)の新設・拡幅を行いました。



歩行者専用地下道

3

工区

ブンカ名店街とすずらん通りを中心とした三軒茶屋の繁華街です。地区の道路幅員が狭小で、老朽化した店舗も見受けられ、また敷地が細分化されていることもあり、土地の高度利用が難しいことから、基盤整備やオープンスペースの創出が求められます。



すずらん通り

4

工区

仲見世商店街に見られるように終戦直後建設された商店が軒を並べ、都市防災上などから、基盤整備やオープンスペースの確保が求められます。

現在、三軒茶屋二丁目地区市街地再開発準備組合により、地区の防災性を確保するとともに広域生活・文化拠点として、にぎわいと活気に満ちた魅力ある都市空間の創出等を目的として、街づくりの検討が進められています。



世田谷通りより



地区内の状況