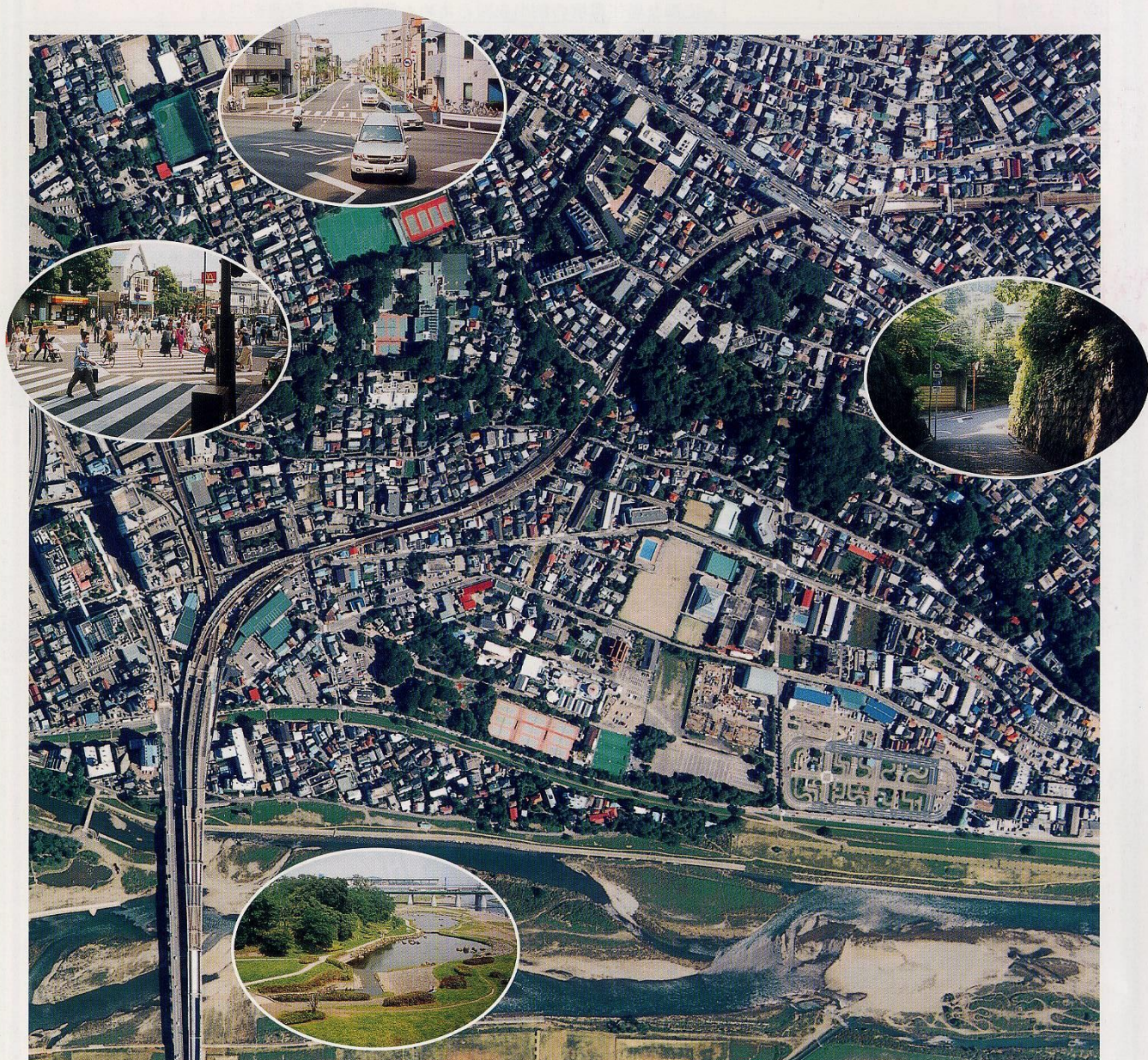


二子玉川東地区のまちづくり

—都市計画の概要—

……みずとみどりとにぎわいを

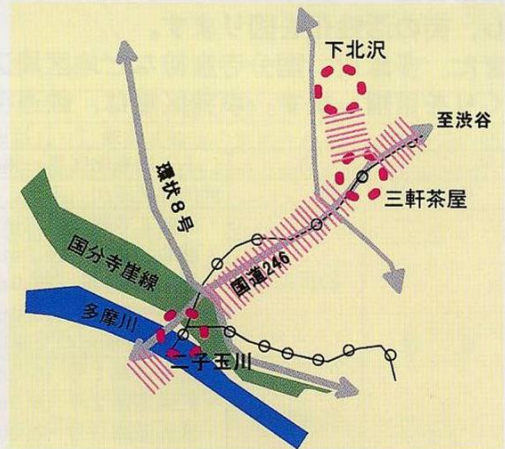


世 田 谷 区

二子玉川東地区のまちづくり目標

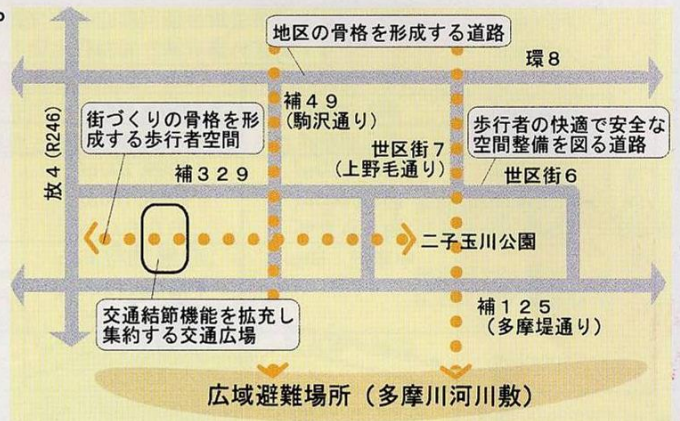
①新しい生活圏を実現する複合的なまちをめざします。

- 世田谷区では下北沢、三軒茶屋、二子玉川の3地区を「広域生活拠点」に位置づけ、それぞれの地域の特色を活かした中で、適切な土地の高度利用やにぎわいのある商業・業務機能の集積を図ります。



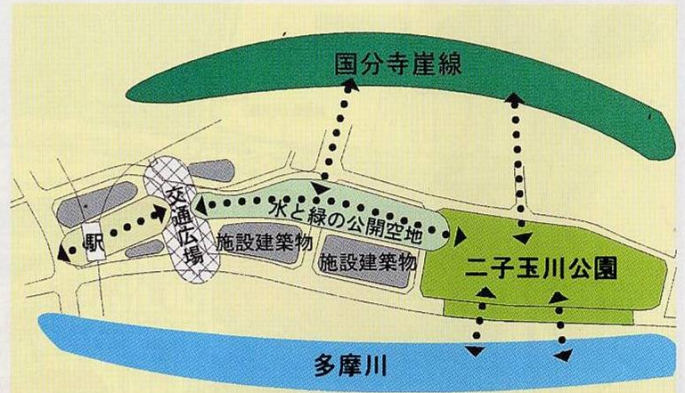
②地域の交通核としてのまちをめざします。

- 地区周辺の交通をスムーズに処理する道路ネットワークを整備するとともに、交通広場などの交通結節機能を強化します。また同時に、歩車分離された快適で安全な交通環境を確保することは、災害時にも重要な役割を担うものとなります。



③水と緑の豊かな自然環境と調和したまちをめざします。

- 国分寺崖線、多摩川など周辺の自然環境と調和のとれた、水と緑あふれる魅力的な都市空間を創出します。また、新たに生まれる都市計画公園を含め“水と緑のネットワーク”形成を図ります。



まちづくりの経緯

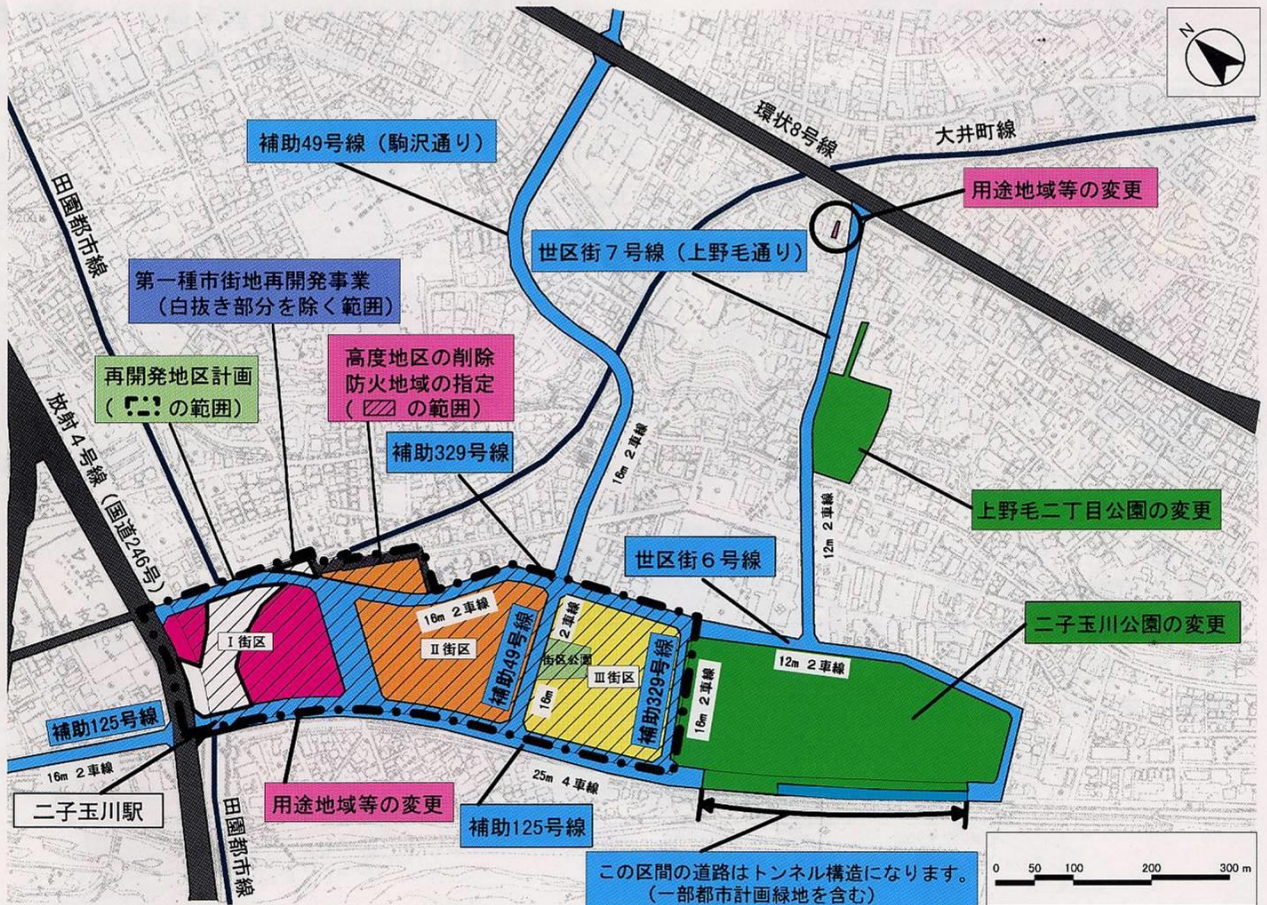
昭和58年 3月	二子玉川地区再開発基本構想の策定
昭和61年 11月	東京都都市再開発方針の「再開発促進地区」に指定
昭和62年 7月	「二子玉川東地区再開発準備組合」設立
平成 2年 11月	第三次東京都長期計画の「地区中心」に指定
平成 9年 4月	東京都業務商業施設マスタープランの「業務商業重点地区」に指定
平成 9年 9月	都市計画素案(都市計画道路、用途地域等)の説明会開催
平成10年 6月	都市計画原案(再開発地区計画)の公告・縦覧、説明会開催(都市計画法第16条)
平成11年 2月	都市計画案の公告・縦覧、説明会開催(都市計画法第17条) 「環境影響評価書案」の公示・縦覧、説明会開催
平成11年 9月	「見解書」の公示・縦覧、説明会開催
平成12年 6月	都市計画決定

都市計画の概要

【都市計画の一覧】

<p>第一種市街地再開発事業</p>	<p>鉄道街区を除く約11.2haの範囲で、道路・公園など公共施設の整備内容や、建築面積・延べ床面積・主要用途・建物高さの限度など建築物の整備に関する内容。</p>
<p>再開発地区計画</p>	<p>鉄道街区を含む約12.1haの範囲で、広場・公園・区画道路・敷地内通路などに関する内容、または建築物については用途制限、容積率の最高・最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、形態又は意匠の制限、壁面の位置の制限に関する内容。</p>
<p>都市計画道路の変更</p>	<p>補助49号線、補助125号線、補助329号線、世区街6号線、世区街7号線について起点・終点、幅員・延長などの変更。</p>
<p>都市計画公園の変更</p>	<p>二子玉川公園、上野毛二丁目公園について区域・面積の変更。</p>
<p>用途地域等の変更</p>	<p>世区街7号線の拡幅及び再開発事業の決定に伴い、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更。</p>

【都市計画の概要図】



第一種市街地再開発事業

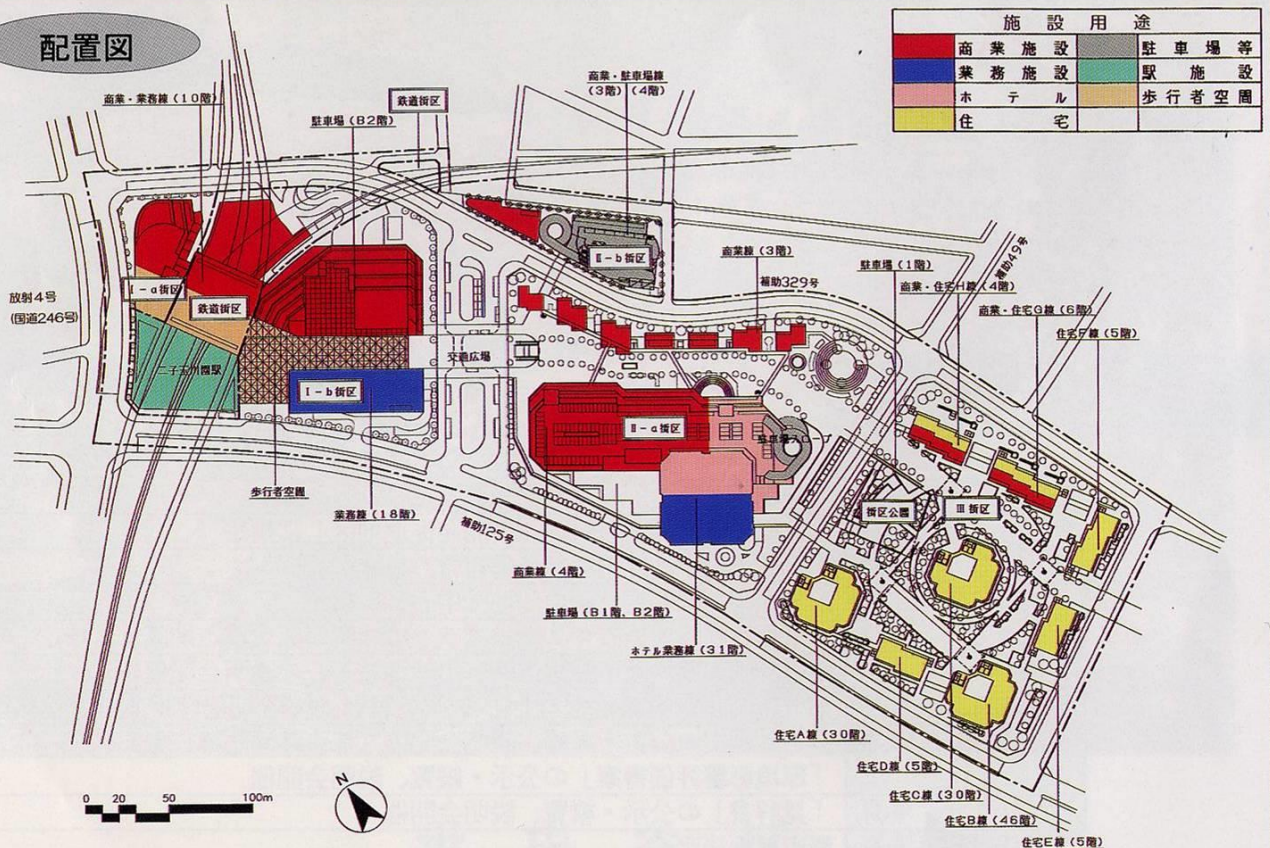
世田谷区の『広域生活拠点』形成に向けて、再開発事業により新たな商業・業務・住宅を生みだし、街の活性化を図ります。

また、多摩川、国分寺崖線など地区周辺の自然環境との調和を図り、水と豊かな潤いのある街づくりを目指します。事業区域は、鉄道街区を除いた約11.2haの範囲です。

※〔 〕は道路の全幅員を示す。ただし、()内は開発区域内の幅員、延長を示す。

名称	二子玉川東地区第一種市街地再開発事業					
位置・施行区域	世田谷区玉川一丁目、玉川二丁目及び玉川三丁目各地内			面積	約11.2ha	
公共施設	道路	幹線街路	・放射4号線〔30.0m〕(15.0m、延長約160m) ・補助49号線〔16.0m〕(16.0m、延長約190m) ・補助125号線〔25.0m~27.5m〕(11.0m~17.0m、延長約610m) ・補助329号線〔16.0m〕(16.0m、延長約850m) (なお、玉川一丁目及び玉川二丁目各地内に約5,800㎡の交通広場を設ける)			
		区画街路	・区画道路1号〔6.0m〕(6.0m、延長約50m) ・区画道路2号〔8.0m~13.0m〕(8.0m~13.0m、延長約120m) ・区画道路3号〔8.0m〕(8.0m、延長約30m) ・区画道路4号〔7.0m〕(7.0m、延長約60m)			
	その他の公共施設	公園	・二子玉川公園(約520㎡、都市計画公園(兼用工作物)) ・街区公園(約2,000㎡)			
施設建築物	街区	I-a街区	I-b街区	II-a街区	II-b街区	III街区
	敷地面積	約3,000㎡	約13,500㎡	約27,900㎡	約3,500㎡	約25,400㎡
	建築面積	約2,200㎡	約9,800㎡	約21,700㎡	約2,500㎡	約18,400㎡
	延べ面積	約17,900㎡	約99,200㎡	約168,700㎡	約10,000㎡	約121,300㎡
	容積対象面積	約17,900㎡	約88,700㎡	約142,500㎡	約8,000㎡	約94,000㎡
	容積率	約600%	約660%	約520%	約240%	約370%
	高さ	中層部：50m	高層部：85m 中層部1：60m 中層部2：35m	高層部：140m 中層部：30m 低層部：20m	低層部：20m	高層部1：155m 高層部2：105m 低層部：25m
主要用途	店舗・事務所	店舗、事務所 駐車場	店舗、事務所 ホテル、駐車場	店舗、事務所 駐車場	店舗、住宅 駐車場	
その他	・敷地内に広場及び歩行者通路を設ける。 ・建築敷地境界より、建物を2~5m後退させて歩道状空地を確保する。					

配置図



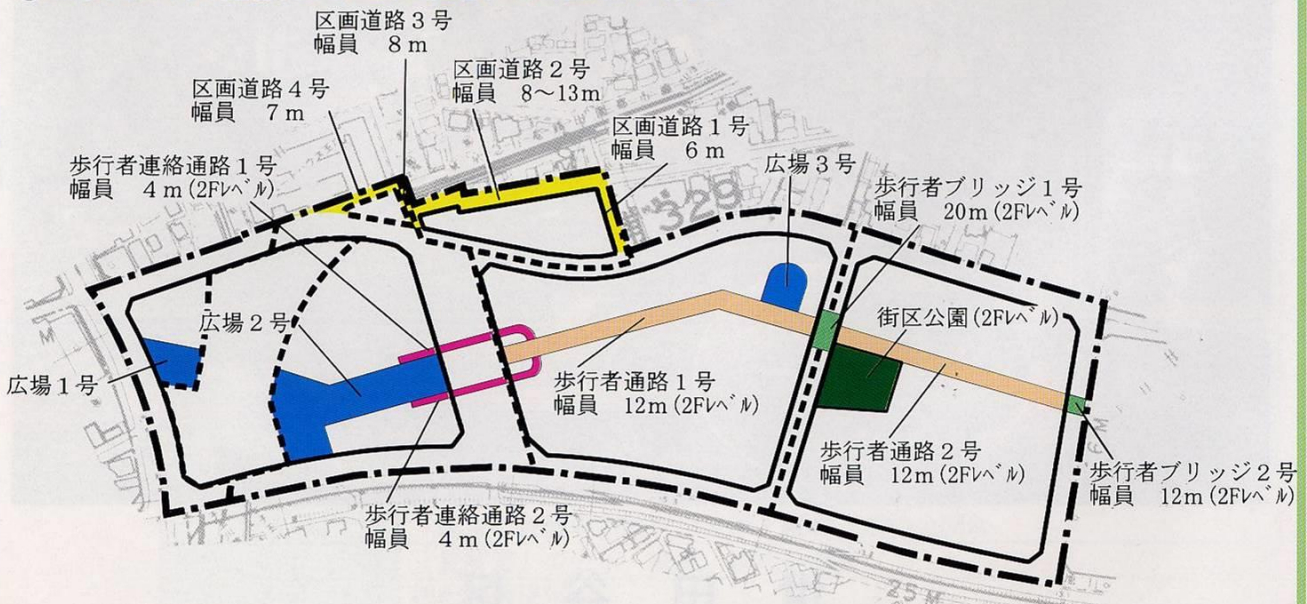
再開発地区計画

①区域の整備及び開発に関する方針(概要)

名称	二子玉川東地区再開発地区計画		
位置	世田谷区玉川一丁目、玉川二丁目及び玉川三丁目各内地	面積	約12.1ha
区域の整備 及び開発に 関する方針	①土地利用に関する基本方針	本地区は、世田谷区の広域生活拠点として位置づけられており、都市基盤等の整備とあわせて駅周辺の商業及び業務の活性化を図るとともに、大規模未利用地を活用して土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を行い、水と緑の豊かな自然環境と調和した安全で快適な、居住機能を含む複合市街地の創出を図る。 ・アメニティ豊かな都市空間の創出に向けて、隣接する都市計画公園（二子玉川公園）と連携した商業・業務・ホテル・住宅等の多様な都市機能を有する複合市街地の創出を図る。	
	②公共施設等の整備の方針	・当該地区の土地利用転換にあたり、充実した歩行者ネットワーク及び歩車分離された安全で快適な歩行者空間を有する良好な市街地形成を図るため、広場、歩行者通路及び歩行者ブリッジの整備を図る。 ・本地区周辺における交通処理を円滑化するため、区画道路の整備を図る。 ・快適な居住環境の創出を図るため、街区公園の整備を図る。	
	③建築物等の整備の方針	・道路空間と一体となった安全で快適な歩行者空間や緑化スペース等を創出するため、建築物の壁面の位置の制限を行う。 ・健全な複合市街地形成を図るため、建築物の用途の制限を行う。 ・地域の防災性を向上するため、建築物等の不燃化を行う。 ・周辺の自然環境と調和のとれた魅力ある都市景観の形成を図る。	



②主要な公共施設及び地区施設の配置及び規模

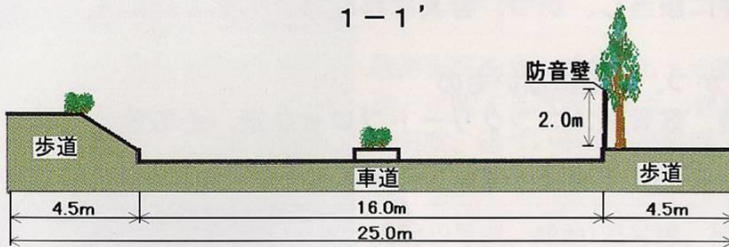


都市計画道路の変更

二子玉川東地区に、交通の円滑化を図る道路ネットワークを形成し、歩道と車道が分離された安全で快適な道路を整備するため、補助49号線、補助125号線、補助329号線(交通広場を含む)、世区街6号線、世区街7号線を都市計画として位置づけました。

補助125号線(一般部)

1-1'



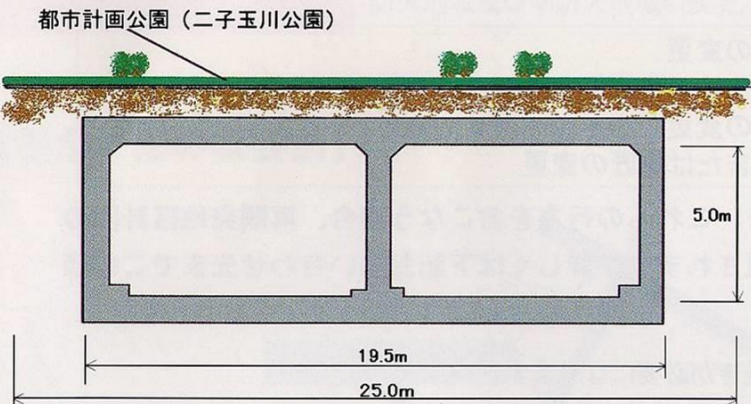
補助49号線・補助329号線

3-3'



補助125号線(トンネル部)

2-2'



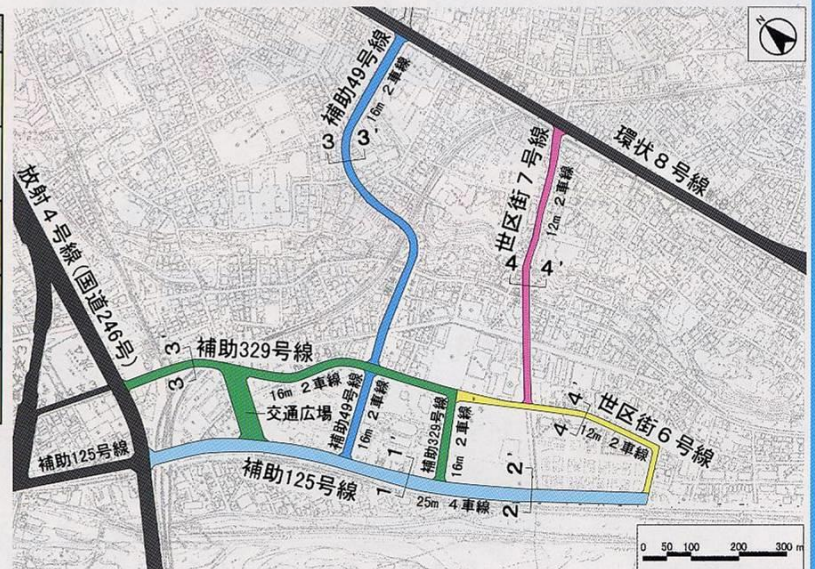
世区街6号線・世区街7号線

4-4'



新たに追加する区域

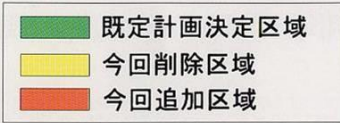
都市計画道路名称	延長	幅員
補助49号線 (駒沢通り)	約 940m	16m
補助125号線 (多摩堤通り)	約 1,040m	25m (一部27.5m)
補助329号線	約 850m	16m
世区街6号線	約 510m	12m (一部16m)
世区街7号線 (上野毛通り)	約 530m	12m (一部15m)



二子玉川東地区周辺における道路ネットワーク図

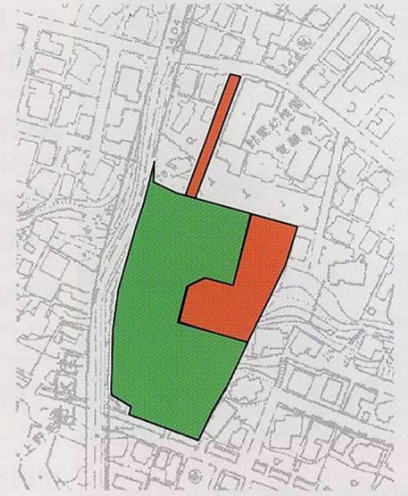
都市計画公園の変更

市街地再開発事業及び道路の都市計画との調整を図るため、二子玉川公園の区域及び面積を変更しました。また、地区周辺の公園の適正な配置と利用を図るため、上野毛二丁目公園の区域及び面積を変更しました。



第4.4.6号 二子玉川公園

位置	世田谷区玉川一丁目及び世田谷区上野毛二丁目各地内	
面積	(変更前) 6.5ha	(変更後) 6.3ha



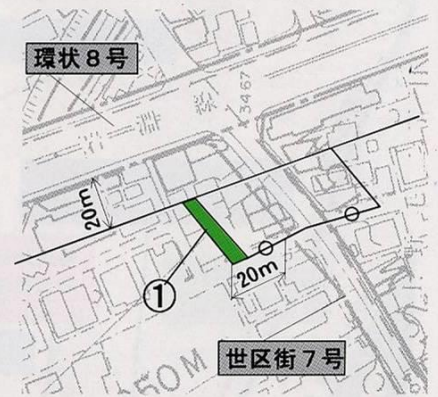
世田谷第2.2.43号 上野毛二丁目公園

位置	世田谷区上野毛二丁目各地内	
面積	(変更前) 0.68ha	(変更後) 0.92ha

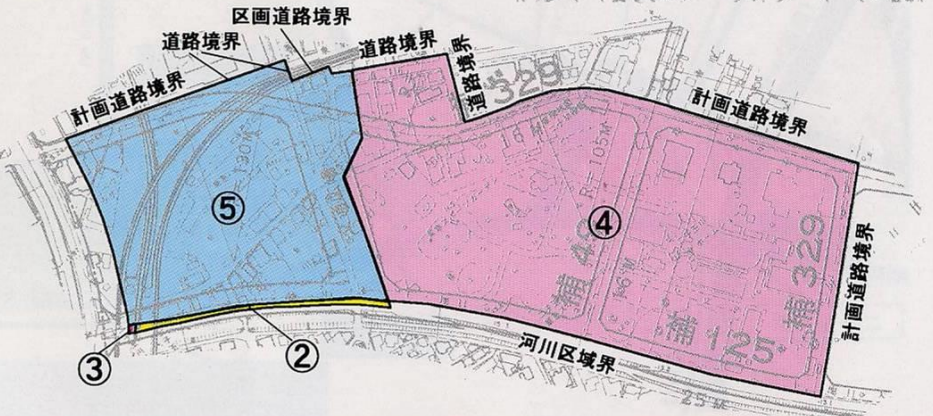
用途地域等の変更

①：世区街7号線（上野毛通り）の拡幅に伴い、用地地域等を変更しました。

番号	用途	建ぺい率	容積率	高さ	高度	防火	面積
①	一低 ↓ 近商	40% ↓ 80%	80% ↓ 200%	10m ↓ —	1高 ↓ 2高	無 ↓ 準防火	約0.0ha (120㎡)
②	近商 ↓ 一住	80% ↓ 60%	300% ↓ 200%	— ↓ —	3高 ↓ 2高	準防火 ↓ 準防火	約0.1ha
③	近商 ↓ 商業	80% ↓ 80%	300% ↓ 500%	— ↓ —	3高 ↓ 無	準防火 ↓ 防火	約0.0ha (10㎡)
④	一住 ↓ 一住	60% ↓ 60%	200% ↓ 200%	— ↓ —	2高 ↓ 無	準防火 ↓ 防火	約7.7ha
⑤	近商 ↓ 近商	80% ↓ 80%	300% ↓ 300%	— ↓ —	3高 ↓ 無	準防火 ↓ 防火	約3.9ha



②～⑤：二子玉川東地区第一種市街地再開発事業に関連して、用途地域等を変更しました。



都市計画道路や公園、および再開発事業の施行区域内の制限

都市計画として計画決定された市街地再開発事業、都市計画道路、都市計画公園の区域内で、建築物を建築する場合は、都市計画法第53条の許可が必要となります。許可基準(同法第54条)につきましては、つぎのとおりです。

許可の基準	つぎに掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、もしくは除去できる建築物 ①階数が2以下で、かつ、地階にないもの ②主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造のもの
-------	---

再開発地区計画の届け出

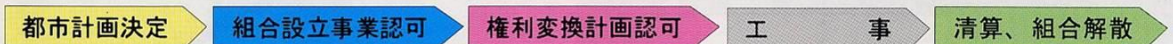
再開発地区計画の区域内で、つぎの行為をおこなおうとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、その内容などを区長に届け出なければなりません。

再開発地区計画の届け出	①土地の区画形質の変更 ②建築物の建築または工作物の建設 ③建築物等の用途の変更 ④建築物等の形態または意匠の変更
-------------	--

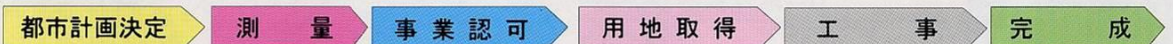
なお、再開発地区計画の区域内で、これらの行為をおこなう場合、再開発地区計画の地区整備計画に適合するものに制限されます。詳しくは下記お問い合わせ先までご相談ください。

- そのほか、風致地区内では許可申請等の手続きが必要になります。

市街地再開発事業の流れ



道路整備事業の流れ



お問い合わせ先

都市整備政策部 市街地整備課 再開発担当
〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1
TEL:03-6432-7155(直通)

