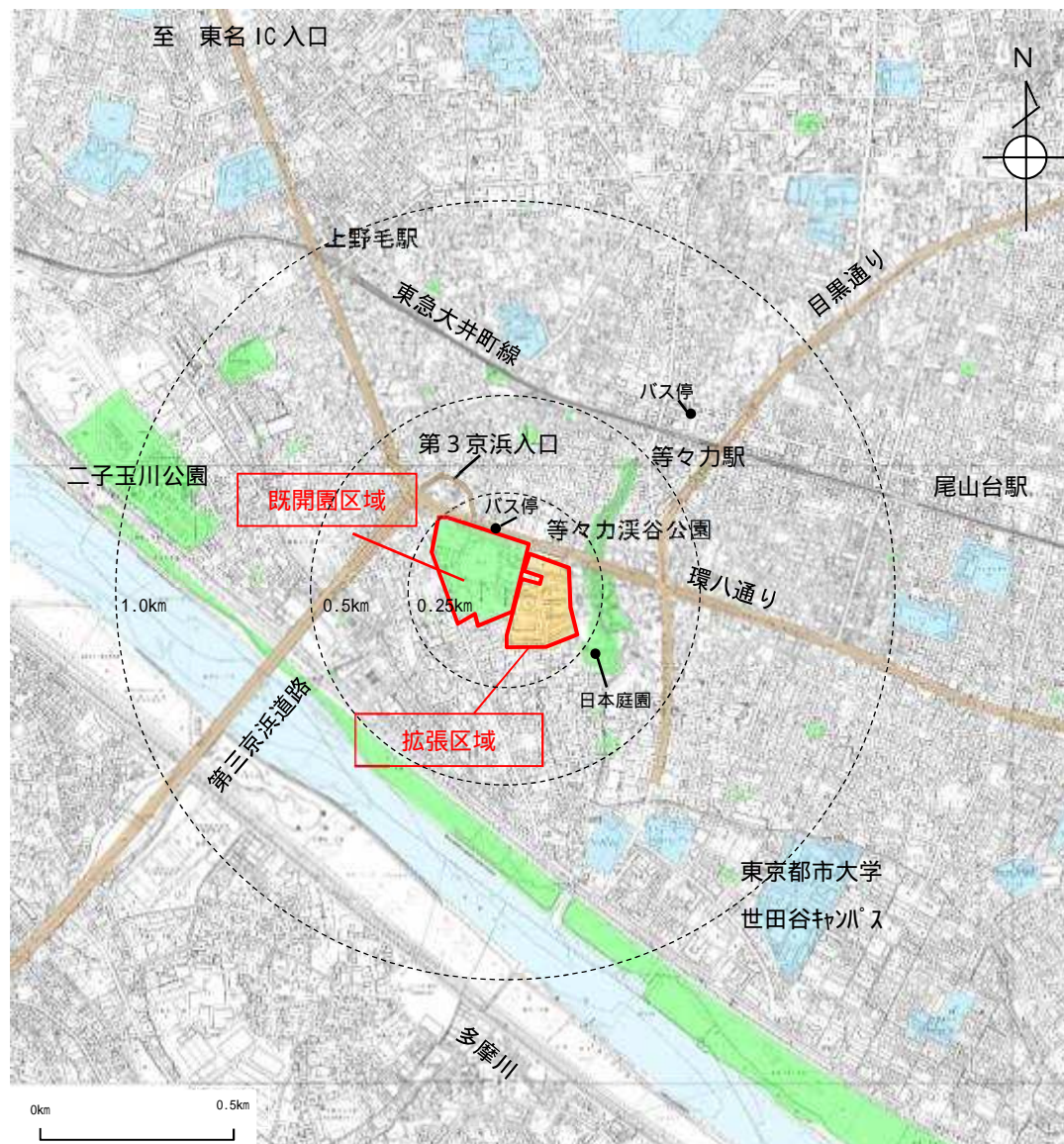


玉川野毛町公園の周辺状況

1. 周辺の交通状況



○当該公園は、東急電鉄大井町線の等々力駅の軌西に約 500m、上野毛駅の南東に約 800m に位置しています。

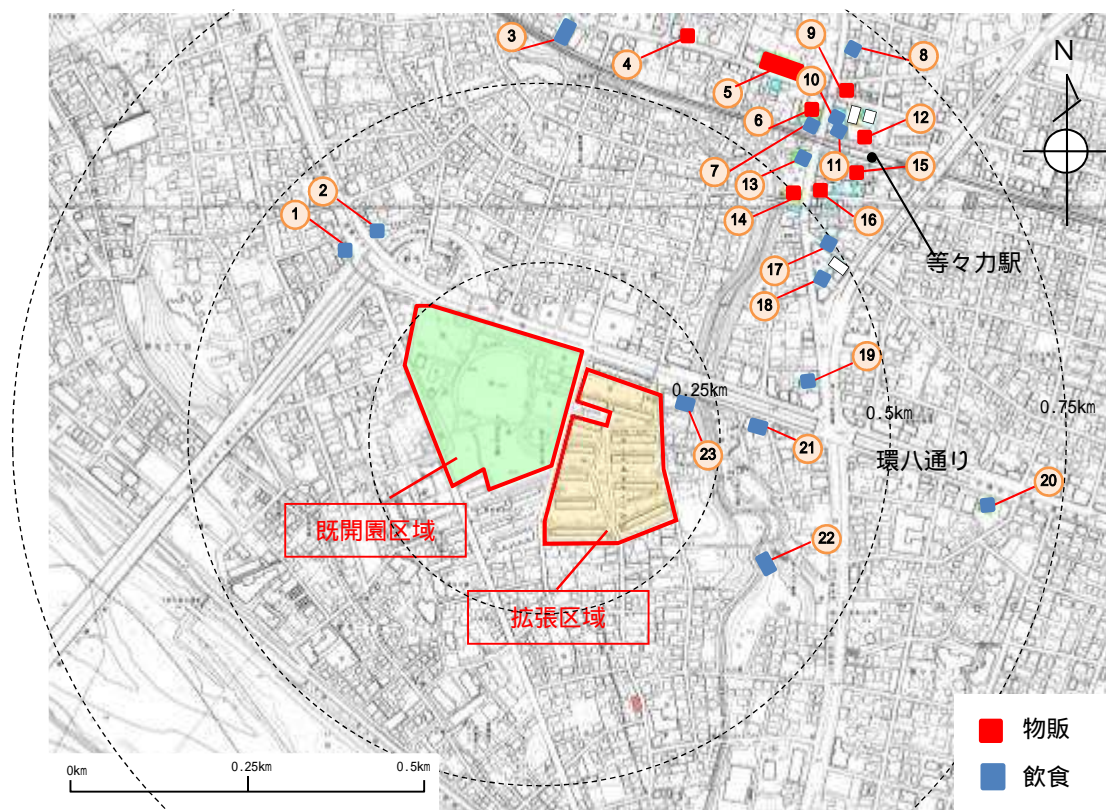
○既開園区域の北側及び、拡張区域に隣接する集合住宅の北側には、都道 311 号環状八号線が通り、第三京浜道路玉川 IC も通っていることから交通量が非常に多くなっています。

○東急バスの等々力駅入口（バス停）、野毛公園前（バス停）より歩いてアクセスできます。また、周辺は住宅地のため、当該地に隣接する西側、南側、東側道路ともに交通量は少なくなっています。

○主要な施設としては、拡張区域の約 50m 東側に等々力溪谷公園、約 800m 南東側に東京都市大学世田谷キャンパス、約 800m 西側に区立二子玉川公園、約 500m 南西側に多摩川があり、多摩川より南側は神奈川県川崎市となっています。

2. 周辺の商業施設

- 東急電鉄大井町線等々力駅から近いため、等々力駅周辺には飲食店等の商店が密集しています。
- 幹線道路である都道 311 号環状八号線沿いにも小規模な飲食店やコンビニやレストラン等が点在しますが、計画地に近接する地域については、商業施設が少なくなっています。

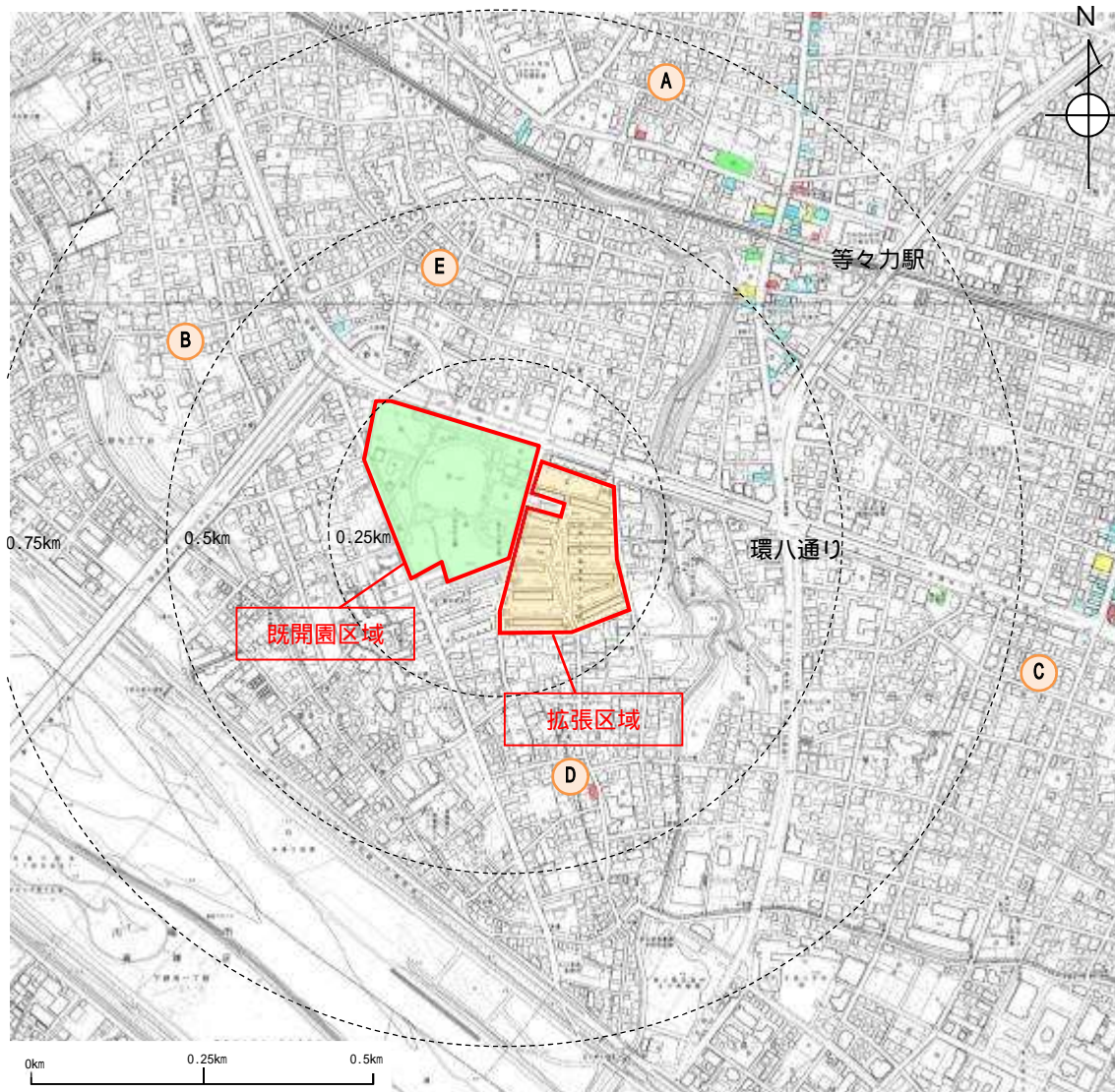


NO	カテゴリー	名称
1	飲食	なかむら屋
2	飲食	GREENROOM Tokyo
3	飲食	CAFÉ vector
4	物販	ローソン世田谷中町 2 丁目店
5	物販	スーパーバリュー等々力店
6	物販	まいばすけっと等々力駅前店
7	飲食	ドトールヒーショップ 等々力店
8	飲食	美楽飯店
9	物販	くすりセイジョー等々力店
10	飲食	すき家等々力駅前店
11	飲食	ビアーズ・カフェ等々力店
12	物販	トモズ等々力北口店
13	飲食	ざいもく家
14	物販	成城石井等々力店
15	物販	ドモズ等々力南口店
16	物販	スリーエフ等々力 2 丁目店
17	飲食	とどろき 2 丁目バル
18	飲食	曾
19	飲食	パイ焼き窯
20	飲食	マクドナルド環八等々力店
21	飲食	ドミノ・ピザ等々力不動前店
22	飲食	雪月花
23	飲食	OTTO

google map にて確認 (平成 30 年 8 月 7 日時点)

3. 周辺の土地価格

○周辺（約 1 km 圏内）の土地価格は以下の通りです。



NO	場所	土地価格 (円/㎡)
A	中町 2 - 5 - 5	622,000
B	上野毛 2 - 11 - 4	615,000
C	等々力 1 - 29 - 4	709,000
D	野毛 1 - 9 - 22	525,000
E	中町 1 - 20 - 17	639,000

出典：国土交通省 土地総合情報システム

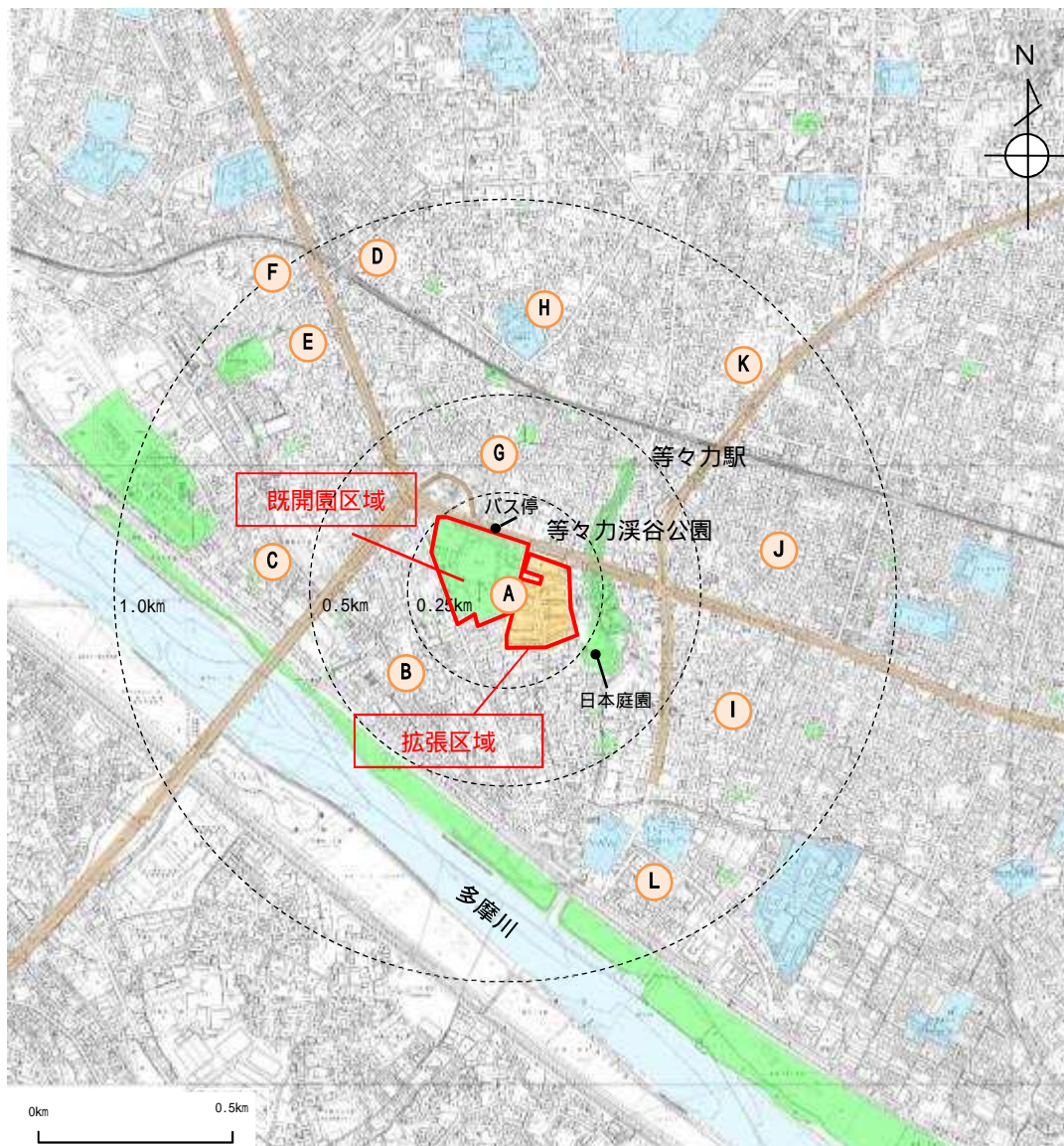
A～Dは地価公示（平成 30 年 1 月 1 日）

Eは都道府県地価調査（平成 29 年 7 月 1 日）

<http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>

4 . 周辺の人口

○周辺（約 1 km 圏内）の人口は以下の通りです。 約 1km 圏内に含まれる丁目ごとの人口(平成 30 年 7 月 1 日時点)を記載

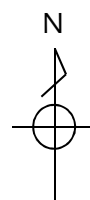


NO	場所	人口 (人)
A	野毛 1 丁目	1,802
B	野毛 2 丁目	2,645
C	野毛 3 丁目	1,628
D	上野毛 1 丁目	4,260
E	上野毛 2 丁目	2,472
F	上野毛 3 丁目	2,072
G	中町 1 丁目	1,879
H	中町 2 丁目	3,253
I	等々力 1 丁目	2,561
J	等々力 2 丁目	3,783
K	等々力 3 丁目	2,515
L	玉堤 2 丁目	1,156
参考	総数	30,026

出典：世田谷区役所 ホームページ
<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/692/694/1884/d00156983.html>

5 . 周辺の法規制

○既開園区域は、第一種中高層住居地域（都道 311 号環状八号線接道部分は、第二種住居地域）第二種風致地区及び沿道地区計画区域に属しています。拡張区域は、第一種低層住居専用地域、第二種風致地区に属しています。両区域の周辺には、戸建てを中心とした住宅街が広がっています。

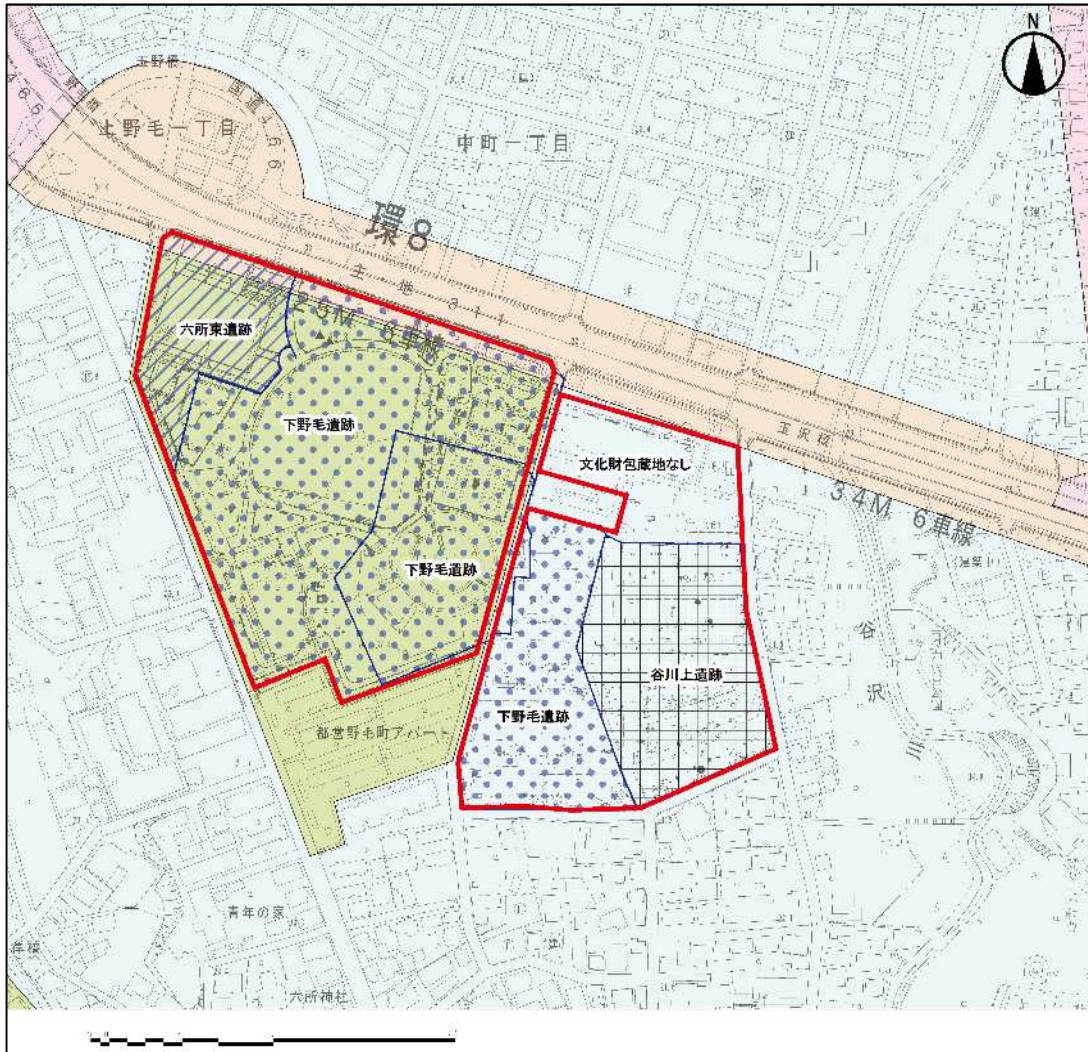


用途地域(地域地区等)		※凡例で記載しているものの中には、図面に表記していないものがあります。	
地域地区 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 第一種文教地区 第二種文教地区 特別工業地区 最低限高度地区(7m) 高度利用地区 第一種風致地区 第二種風致地区 特別緑地保全地区 特定地区		防火地域の指定 防火指定なし 準防火地域 防火地域	
		都市計画施設 都市計画道路 都市高速鉄道	
		地区計画等 地区計画 防災街区整備地区計画 沿道地区計画	
		地区計画の区域内では、各地区の特性に応じて様々な制限や街づくりのルール(用途、建蔽率、容積率、高さ、敷地面積の最低高度、〇〇の位置の制限など)を定めていますので、建築計画等の前には必ずご確認ください。各地区計画等に関するご案内やご相談・届出の窓口は、各総合支所街づくり課です。	
		日影規制 日影規制	

出典：世田谷区役所 ホームページ せたがや iMap

<https://www.sonicweb-asp.jp/setagaya/>

6. 法令等の指定関係の整理



1) 用途地域

・既開園区域

既開園区域の用途地域は第二種住居地域と第一種中高層住居専用地域に指定されています

・拡張区域

拡張区域の用途地域は第一種低層住居専用地域に指定されています

2) 埋蔵文化財包蔵地

既開園区域、拡張区域南側は埋蔵文化財包蔵地にあたります

文化財包蔵地範囲に土地の掘削を含む工事の計画がある場合には、文化財保護法の規定に基づく届出が義務付けられています

3) 風致地区

既設開園区域も拡張区域も第二種風致地区にあたります

建築物・工作物の建築、宅地造成、木竹の伐採等の行為が限定され、区長の許可が必要となります

4) 緑化地域制度

既開園区域も拡張区域も緑化地域にあたります

みどりの基本計画の届出が必要となります

5) 地区計画

環状八号線沿いは野毛・等々力・中町地区地区計画が指定されています

既開園区域南側は、野毛一丁目西部地区地区計画が指定されています

6) 主要生活道路

既開園区域西部の市道は、主要生活道路が計画されています

凡例

