

(ふたこたまがわひがし)

# NO. 120 二子玉川東地区(組合施行)

## 1 計画の概要

計画地	世田谷区玉川一・二・三丁目の各地内		
計画の概要	1	二子玉川東地区の都市基盤を整備し、「広域生活拠点」としてふさわしい複合的都市機能を集積させる。	
	2	開発に当たっては、二子玉川地域の特色である自然環境と調和した「人と環境にやさしいまちづくり」を基本とする。	

### I 期

地区面積	約8.1ha	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 鉄骨鉄筋コンクリート、一部鉄筋コンクリート造 鉄骨造
階数	地上 8階/地下1階	高さ	約 46m
	地上16階/地下2階		約 82m
	地上 3階/地下1階		約 14m
	地上42階/地下1階		約150m

### II 期

地区面積	約3.1ha	構造	鉄骨造、鉄筋コンクリート造
階数	地上 30階/地下2階	高さ	約137m

## 2 都市計画の内容

名称	二子玉川東地区 第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約11.2ha			
公共施設の配置 及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考	
		放射4号線	15m 【30m】	約160m	—	【 】内は全幅員 (以下同じ。)都市 計画道路拡幅	
		補助49号線	16m【16m】	約190m	—	都市計画道路新設	
		補助125号線	11~17m 【25.0~27.5m】	約610m	—	都市計画道路新設	
		補助329号線	16m【16m】	約850m	—	都市計画道路新設	
		区画道路1号	6m【6m】	約50m	—	拡幅	
		区画道路2号	8~13m 【8~13m】	約120m	—	一部新設	
		区画道路3号	8m【8m】	約30m	—	整備済み	
		区画道路4号	7m【7m】	約60m	—	拡幅	
	公園	第4・4・6号 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㎡	新設	
	建築物の整備	街区	建ぺい率	容積率	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の限度	主要用途
			I-a	約80%	約600%	中層部50m	2~10m
I-b			約80%	約660%	中層部35・60m 高層部85m	店舗・事務所・駐車 場	
II-a			約80%	約520%	低層部20・30m 高層部140m	店舗・事務所・駐車 場・ホテル	
II-b			約80%	約240%	低層部20m	店舗・事務所・駐車 場	
III			約80%	約370%	低層部25m 高層部105・155m	店舗・住宅・駐車 場	

	街区	建築面積		延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標	
		建築物の整備	I-a	約2,200㎡	約17,900㎡(約17,900㎡)		
	I-b	約9,800㎡	約99,200㎡(約88,700㎡)				
	II-a	約21,700㎡	約168,700㎡(約142,500㎡)			約800戸	約93,100㎡
	II-b	約2,500㎡	約10,000㎡(約8,000㎡)				
	III	約18,400㎡	約121,300㎡(約94,000㎡)				
	街区	建築敷地面積		整備計画		備考	
		建築物の整備	I-a	約3,000㎡			
	I-b	約13,500㎡		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、3、4、5m後退させて歩道状空地を確保する。			
	II-a	約27,900㎡					
	II-b	約3,500㎡					
	III	約25,400㎡					
都市計画決定		平成12年6月26日 東京都告示第842号					

### 3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

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地内	
面積	約12.1ha	
区域の整備及び開発に関する方針	再開発地区計画目標	本地区は、世田谷区の広域生活拠点として位置付けられており、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ことを目標とする。
	土地利用に関する基本方針	<p>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・住宅等、各種機能を備えた広域生活拠点にふさわしい魅力ある複合市街地の創出を図るため、本地区を六つの街区に分けて各々の特性に応じた土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区全体にわたり、土地の高度利用を図ることにより、人工地盤上も含んだ大規模なオープンスペースを生みだし、歩車分離された安全で快適な歩行者空間を創出する。</li> <li>2 I-a街区、I-b街区及び鉄道街区は、二子玉川駅とともに、交通広場と連続した大規模なガレリア空間を整備することによって交通結節点の形成を図り、商業・業務主体で文化・余暇機能及び駅機能等が複合した街区として整備する。</li> <li>3 II-a街区は、水と緑あふれる人工地盤上のオープンスペースとともに、低層部に商業機能を配置し業務・宿泊機能、文化・余暇機能等が集積した複合街区として整備する。</li> <li>4 II-b街区は、商業機能等をもつ駐車場棟として整備する。</li> <li>5 III街区は、二子玉川公園へ続く人工地盤上の大規模なオープンスペースを緑豊かで快適な空間として整備することにより、商業機能等を併せ持つ、良好な環境を有する居住街区として整備する。</li> </ol>
	公共施設等の整備の方針	<p>安全で快適な市街地形成を図るため、地区内における公共施設等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 二子玉川駅の交通結節機能の強化を図るため、交通広場と連続性を持つ広場及び隣接する二子玉川西地区への地下連絡通路に対応した広場を整備する。</li> <li>2 二子玉川公園と交通広場を結ぶ充実した歩行者ネットワーク形成のため、建物周辺の空地と一体となった歩行者通路等を整備する。</li> <li>3 歩行者主動線を補完するものとして歩行者連絡通路を設置し、歩行者動線の強化を図る。</li> <li>4 交通処理の円滑化を図るため、都市計画道路、交通広場と併せて、区画道路を整備する。</li> <li>5 快適な居住環境を創出するため、街区公園を整備する。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>健全な都市空間の形成に向けて、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>2 健全な複合市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>3 地域の防災性を向上するため、建築物等の不燃化を図る。</li> <li>4 多摩川、国分寺崖線周辺の自然環境と調和のとれた魅力ある都市景観を創造するため、オープンスペースを確保し、緑化の推進を図るとともに、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</li> </ol>

主要な公共施設の 配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
	その他の 公共空地	広場1号				約700㎡	新設
		広場2号				約3,000㎡	新設
		広場3号				約700㎡	新設(人工地盤上)
		歩行者通路1号	12m	約220m			新設(人工地盤上)
		歩行者通路2号	12m	約160m			新設(人工地盤上)
		歩行者ブリッジ1号	20m	約16m			新設
		歩行者ブリッジ2号	12m	約16m			新設
再開発地区整備計画	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
	道 路	区画道路1号	6m	約50m			拡幅
		区画道路2号	8~13m	約120m			一部新設
		区画道路3号	8m	約30m			既設(再整備)
		区画道路4号	7m	約60m			拡幅
	公 園	街区公園	—	—	約2,000㎡	新設	
	その他公共空地	歩行者連絡通路 1号	4m	約90m			新設
		歩行者連絡通路 2号	4m	約90m			新設
	地区の 区分	名称	I-a街区		I-b街区		鉄道街区
		面積	約0.8ha		約2.5ha		約1.0ha
	建築物等 に関する事項	建築物等の 用途の制限	<p>次に掲げる用途の建築物(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するものを除く。)以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 店舗、飲食店及び事務所</li> <li>2 アスレチッククラブ、フィットネスクラブその他これらに類するもの</li> <li>3 劇場、映画館、演芸場、観覧場及び集会場</li> <li>4 映画スタジオ、テレビスタジオその他これらに類するもの</li> <li>5 学習塾、華道教室その他これらに類するもの(専修学校及び各種学校を含む。)</li> <li>6 診療所及び動物病院</li> <li>7 保育所その他これらに類するもの</li> <li>8 遊戯場その他これらに類するもの</li> <li>9 自動車車庫及び駐輪場</li> <li>10 駅舎、中水道施設、歩行者通路その他の公共公益施設</li> <li>11 巡査派出所、郵便局、公衆電話所その他これらに類するもの</li> <li>12 建築基準法第48条に基づき特定行政庁が許可した建築物</li> <li>13 前各号の建築物に付属するもの</li> </ol>				
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	600%	660%	ただし、650%を超える部分については、中水道施設、地域供給変電所又は巡査派出所の床面積に供するものとする。	300%	
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度			200%		—		
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最低限度			70%	ただし、建築基準法第53条第4項第1号に該当する建築物については20%を加えた数値とする。	—		
建築物の敷地面積の最低限度			1,000㎡		—		

再開発地区整備計画	建築物の建築面積の最低限度	500㎡ ただし、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な施設についてはこの限りでない。			—	
	壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、歩行者ブリッジ及び歩行者連絡通路についてはこの限りでない。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態は、良好な都市景観を形成するため、多摩川や国分寺崖線などの自然環境との調和に十分配慮したものとする。 また、その外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和したものとする。				
	地区の名称	Ⅱ-a街区	Ⅱ-b街区	Ⅲ街区		
	区分面積	約3.4ha	約0.7ha	約3.7ha		
	建築物等の用途の制限	次に掲げる用途の建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 店舗、飲食店及び事務所 2 ホテル又は旅館 3 アスレチッククラブ、フィットネスクラブその他これらに類するもの 4 映画スタジオ、テレビスタジオその他これらに類するもの 5 学習塾、華道教室その他これらに類するもの(専修学校及び各種学校を含む。) 6 診療所及び動物病院 7 寺社、教会その他これらに類するもの 8 遊戯場その他これらに類するもの 9 自動車車庫及び駐輪場 10 中水道施設、歩行者通路その他の公共公益施設 11 郵便局、公衆電話所その他これらに類するもの 12 建築基準法第48条に基づき特定行政庁が許可した建築物 13 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる用途の建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 店舗、飲食店及び事務所 2 集会所 3 自動車車庫及び駐輪場 4 歩行者通路その他の公共公益施設 5 公衆電話所その他これらに類するもの 6 建築基準法第48条に基づき特定行政庁が許可した建築物 7 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる用途の建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、建築物の4階以上の階においては、第1号に掲げる用途以外の用途としてはならない。 1 住宅、寄宿舎、共同住宅その他これらに類するもの 2 店舗、飲食店及び事務所 3 集会場 4 診療所及び動物病院 5 保育所その他これらに類するもの 6 自動車車庫及び駐輪場 7 歩行者通路その他の公共公益施設 8 郵便局、公衆電話所その他これらに類するもの 9 建築基準法第48条に基づき特定行政庁が許可した建築物 10 前各号の建築物に附属するもの		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	520% ただし、510%を越える部分については、中水道施設の床面積に供するものとする。	300%	370%		
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	150%(公園部分を除く。)					
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	60% ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10%、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあっては20%を加えた数値とする。					
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡					

再開発地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建築面積の最低限度	500㎡ ただし、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な施設についてはこの限りでない。
		壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、歩行者ブリッジ及び歩行者連絡通路についてはこの限りでない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の形態は、良好な都市景観を形成するため、多摩川や国分寺崖線などの自然環境との調和に十分配慮したものとする。 また、その外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和したものとする。
参考	建築物の延べ面積に対する割合の最高限度に係る部分については、次の部分は床面積に算入しない。 1 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積 2 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積 3 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)		
都市計画決定		平成12年6月26日 東京都告示第843号	

#### 4 事業計画の概要

##### I 期

敷地面積	I-a	2,950㎡	建ぺい率	I-a	約84%
	I-b	13,417㎡		I-b	約82%
	II-b	3,472㎡		II-b	約71%
	III	25,180㎡		III	約74%
	計	45,019㎡		計	約76%
延べ面積	I-a	17,201㎡	容積率	I-a	約583%
	I-b	106,751㎡		I-b	約649%
	II-b	9,428㎡		II-b	約209%
	III	133,353㎡		III	約369%
	計	266,733㎡(容積対象204,565㎡)		計	約454%
用途	I-a	地下1階～地上8階	住宅戸数	約1,041戸	
	I-b	地下2階～地上16階			店舗、事務所、駐車場
	II-b	地下1階～地上3階	駐車場		約1,557台
	III	地下1階～地上42階			
III	地下1階～地上42階	住宅、店舗、駐車場			
事業認可	平成17年 3月 4日 東京都告示第 298号 平成19年 2月22日 東京都告示第 211号(変更) 平成19年10月24日 東京都告示第1372号(変更) 平成20年 9月 8日 東京都告示第1139号(変更) 平成21年 5月13日 東京都告示第 779号(変更) 平成22年 4月12日 東京都告示第 614号(変更) 平成22年 9月13日 東京都告示第1176号(変更) 平成23年 3月30日 東京都告示第 421号(変更) 平成24年 7月20日 東京都告示第1185号(変更)			総事業費	

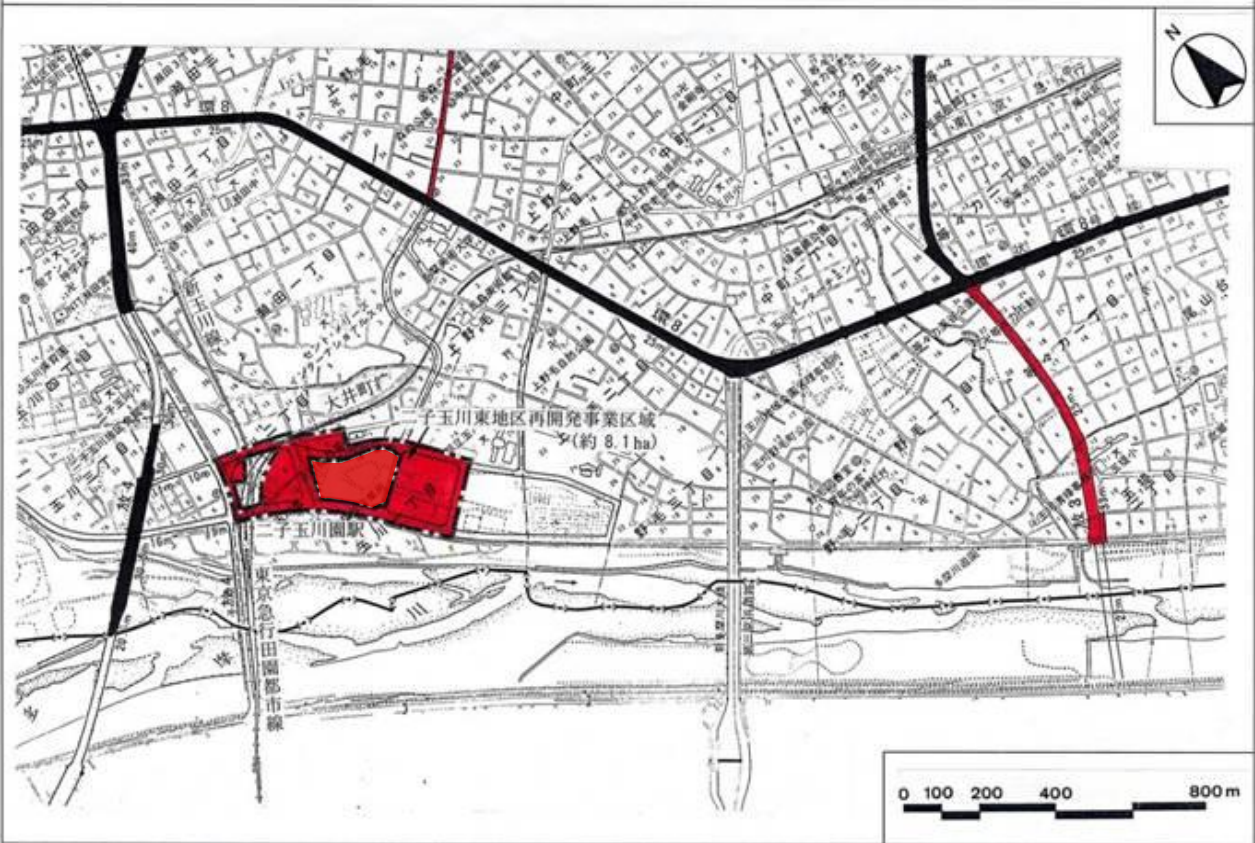
##### II 期

敷地面積	約28,083㎡	建ぺい率	約80%		
延べ面積	約157,016㎡	容積率	約444%		
用途	地下2階: 駐車場・防災備蓄倉庫 地下1階: フィットネスクラブ・駐車場・防災備蓄倉庫 地上1階: 事務所・ホテル・フィットネスクラブ・店舗・駐車場・駐輪場 地上2階: 事務所・店舗・集会場 地上3、4階: 事務所・映画館 地上5階～地上27階: 事務所 地上28階～地上30階: ホテル	住宅戸数	0戸		
事業認可	平成22年 6月30日 東京都告示第 955号 平成23年 4月12日 東京都告示第 676号(変更) 平成23年 7月 7日 東京都告示第1035号(変更) 平成23年12月20日 東京都告示第1787号(変更) 平成24年11月16日 東京都告示第1622号(変更) 平成25年12月12日 東京都告示第1678号(変更) 平成26年12月26日 東京都告示第1726号(変更)			総事業費	約411億円

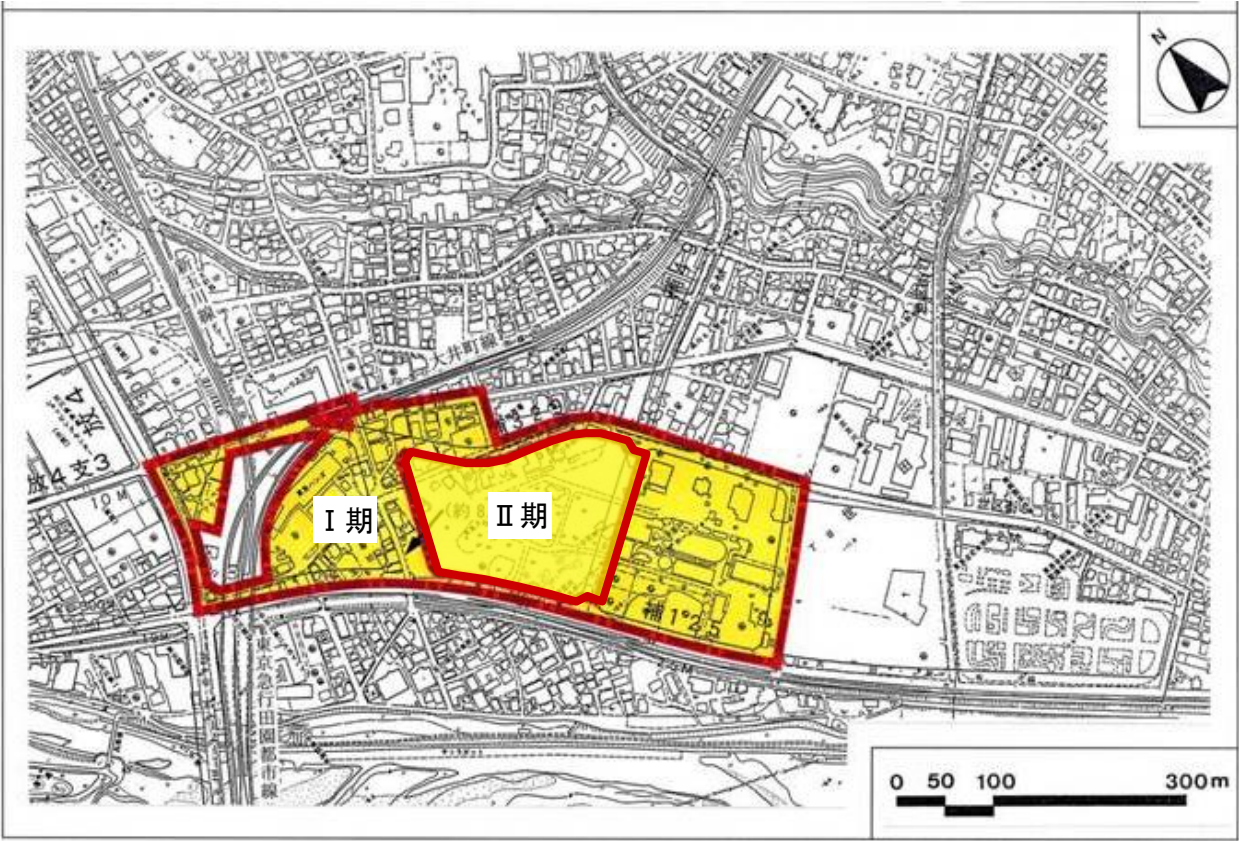
## 5 経緯

年 月 日	内 容
昭和57年4月15日	再開発を考える会発足
昭和58年3月	二子玉川地区再開発基本構想策定
昭和62年7月7日	準備組合設立
平成11年9月	「環境影響評価書案に係る見解書」の縦覧・説明会
平成12年6月26日	都市計画決定
平成15年9月26日	区域公告(Ⅱ-a街区をエリアから除く。)
平成17年3月4日	組合設立・事業計画認可(Ⅰ期)
平成19年2月22日	事業計画変更認可(Ⅰ期)
平成19年3月14日	権利変換計画認可、同公告(Ⅰ期)
平成19年3月29日	権利変換期日(Ⅰ期)
平成19年10月24日	事業計画変更認可(Ⅰ期)
平成19年12月	建築工事着手(Ⅰ期)
平成20年9月8日	事業計画変更認可(Ⅰ期)
平成21年5月13日	事業計画変更認可(Ⅰ期)
平成22年4月1日	建築工事完了公告(Ⅰ期:Ⅱ-b街区)
平成22年4月12日	事業計画変更認可(Ⅰ期)
平成22年4月30日	建築工事完了公告(Ⅰ期:Ⅲ街区F棟)
平成22年5月20日	建築工事完了公告(Ⅰ期:Ⅲ街区A・C・G棟)
平成22年6月30日	組合設立・事業計画認可(Ⅱ期)
平成22年7月20日	建築工事完了公告(Ⅰ期:Ⅲ街区B・D・E棟)
平成22年9月13日	事業計画変更認可(Ⅰ期)
平成22年11月30日	建築工事完了公告(Ⅰ期:Ⅰ-a街区、Ⅰ-b街区)
平成23年3月30日	事業計画変更認可(Ⅰ期)
平成23年4月12日	事業計画変更認可(Ⅱ期)
平成23年7月7日	事業計画変更認可(Ⅱ期)
平成23年10月7日	権利変換計画認可、同公告(Ⅱ期)
平成23年10月15日	権利変換期日(Ⅱ期)
平成23年12月20日	事業計画変更認可(Ⅱ期)
平成24年1月	建築工事着手(Ⅱ期)
平成24年7月20日	事業計画変更認可(Ⅰ期)
平成24年10月31日	組合解散認可(Ⅰ期)
平成24年11月16日	事業計画変更認可(Ⅱ期)
平成25年12月12日	事業計画変更認可(Ⅱ期)
平成26年12月26日	事業計画変更認可(Ⅱ期)
平成27年6月16日	建築工事完了公告(Ⅱ期:Ⅱ-a街区)
平成28年10月14日	事業計画変更認可(Ⅱ期)
平成28年12月12日	組合解散認可(Ⅱ期)

6 位置图



7 区域图



8 完成写真

