

二子玉川東地区住宅市街地総合整備事業

住宅市街地整備計画書

令和 7 年 1 月

世 田 谷 区

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：二子玉川東地区

所在地：東京都世田谷区玉川一、二、三丁目の各一部、上野毛二丁目の一部

面 積：約 19.1ha

(2) 重点整備地区

名 称：二子玉川東地区

所在地：東京都世田谷区玉川一、二、三丁目の各一部、上野毛二丁目の一部

面 積：約 19.1ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

二子玉川東地区は、東京の西の玄関口として、東京急行田園都市線と東京急行大井町線が接続する二子玉川駅を含み、国道246号や補125号(多摩堤通り)に隣接するなど交通機能が集中している地区である。また、二子玉川駅西側には地域のにぎわいの拠点である玉川高島屋SCが立地している。一方、地区周辺は、多摩川、国分寺崖線など豊かな自然環境に囲まれており、潤いと憩いの空間が広がっている。

しかしながら道路や駅前広場などの都市基盤が脆弱な状況となっており、交通渋滞の発生や狭隘道路のため歩行者の安全性が確保されていない。また、駅前には老朽化した家屋などが集積しているとともに、地区の東側には大規模未利用地が存在する。

世田谷区都市整備方針の中で二子玉川駅周辺地区は、三軒茶屋駅周辺地区及び下北沢駅周辺地区と並び広域生活拠点として位置づけられている。

(2) 整備地区の課題

広域生活拠点にふさわしい市街地の整備。

防災上問題となる老朽化した家屋の改善。

公園等の施設整備に伴う防災性、アメニティ性の向上。

交通渋滞の改善を目指し、駅前広場や道路などの都市基盤の整備。

安全で快適な歩行空間の整備。

多摩川、国分寺崖線といった自然ストックの活用。

(3) 整備地区の整備方針

- ・二子玉川東地区第一種市街地再開発事業による広域生活拠点にふさわしい多種多様な商業・業務サービス機能の充実と住宅供給を行う。
- ・二子玉川東地区第一種市街地再開発事業区域内の計画道路の整備と併せて二子玉川公園に接する補助125号線及び世区街6号線を整備し、公共交通サービスの向上と歩車分離された安全な歩行空間を確保する。

- ・二子玉川駅と二子玉川公園を結ぶ安全で快適な歩行動線を整備し、多摩川、国分寺崖線など周辺の豊かな自然環境とのネットワークを形成する。
- ・広域避難所である多摩川河川敷と一体的に二子玉川公園を整備することにより、公園を地域の防災拠点とする。
- ・地域の生活・文化の拠点として二子玉川公園を整備する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土 地 利 用	面 積(h a)	割 合(%)
住 宅 用 地	2. 5	1 3. 1
道 路 用 地	4. 4	2 3. 0
公 園 用 地	6. 4	3 3. 5
鉄 道 用 地	1. 0	5. 2
商 業 用 地	0. 3	1. 6
商 業 ・ 業 務 用 地	4. 1	2 1. 5
複合用地(店舗、住宅)	0. 4	2. 1
合 計	1 9. 1	1 0 0. 0

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面 積)	事業手法	施 行 者	建設戸数	住宅建設の基本方針
二子玉川ライ ス [®] タワー&レ ジデンス (Ⅲ街区) (2. 5 ha)	第一種市街 地再開発事 業	二子玉川東 地区市街地 再開発組合	1,033 戸	○ 土地の有効利用を図り、 良好な住宅を供給する。
合 計			1,033 戸	

以上により、1,033戸の良質な住宅の整備を図る。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設				幅員 15.0m (30.0m)	
	街路	放射 4 号線	道路改築	延長 160m	都市計画決定済み
				幅員 16.0m	
		補助 4 9 号	道路改築	延長 170m	都市計画決定済み
				幅員 11.0～17.0m	
				幅員 (25.0～27.5m)	
		補助 1 2 5 号線	道路改築	延長 610m	都市計画決定済み
				幅員 25.0m	
		補助 1 2 5 号線	道路改築	延長 411m	都市計画決定済み
				幅員 16.0m	
		補助 3 2 9 号線	道路改築	延長 850m	都市計画決定済み
				幅員 12.0 から 16.0m	
		世区街 6 号線	道路改築	延長 505m	都市計画決定済み
				幅員 6.0m	
	道路	区画道路 1 号線	道路改築	延長 50m	
				幅員 8.0～13.0m	
		区画道路 2 号線	道路改築	延長 120m	
				幅員 8.0m	
		区画道路 3 号線	道路改築	延長 30m	
				幅員 7.0m	
		区画道路 4 号線	道路改築	延長 60m	
		第 4・4・6			
	公園	二子玉川公園	地区公園	約 5.9ha (約 6.3ha)	都市計画決定済み
		多摩川緑地	緑地	約 0.3ha	都市計画決定済み
		街区公園	街区公園	約 0.2ha	再開発地区計画による地区施設

() 全幅員及び全体面積

(2) その他の施設に関する事項

- ・二子玉川公園周辺の水害の軽減を図るため、公園および外周道路に雨水貯留施設を整備する。
- ・二子玉川駅と二子玉川公園および多摩川河川敷を結ぶ歩行者ネットワークを形成するため、歩行者連絡通路を設置する。
- ・二子玉川東地区再開発地区計画で計画決定されている公共空地を整備する。

6. その他必要な事項

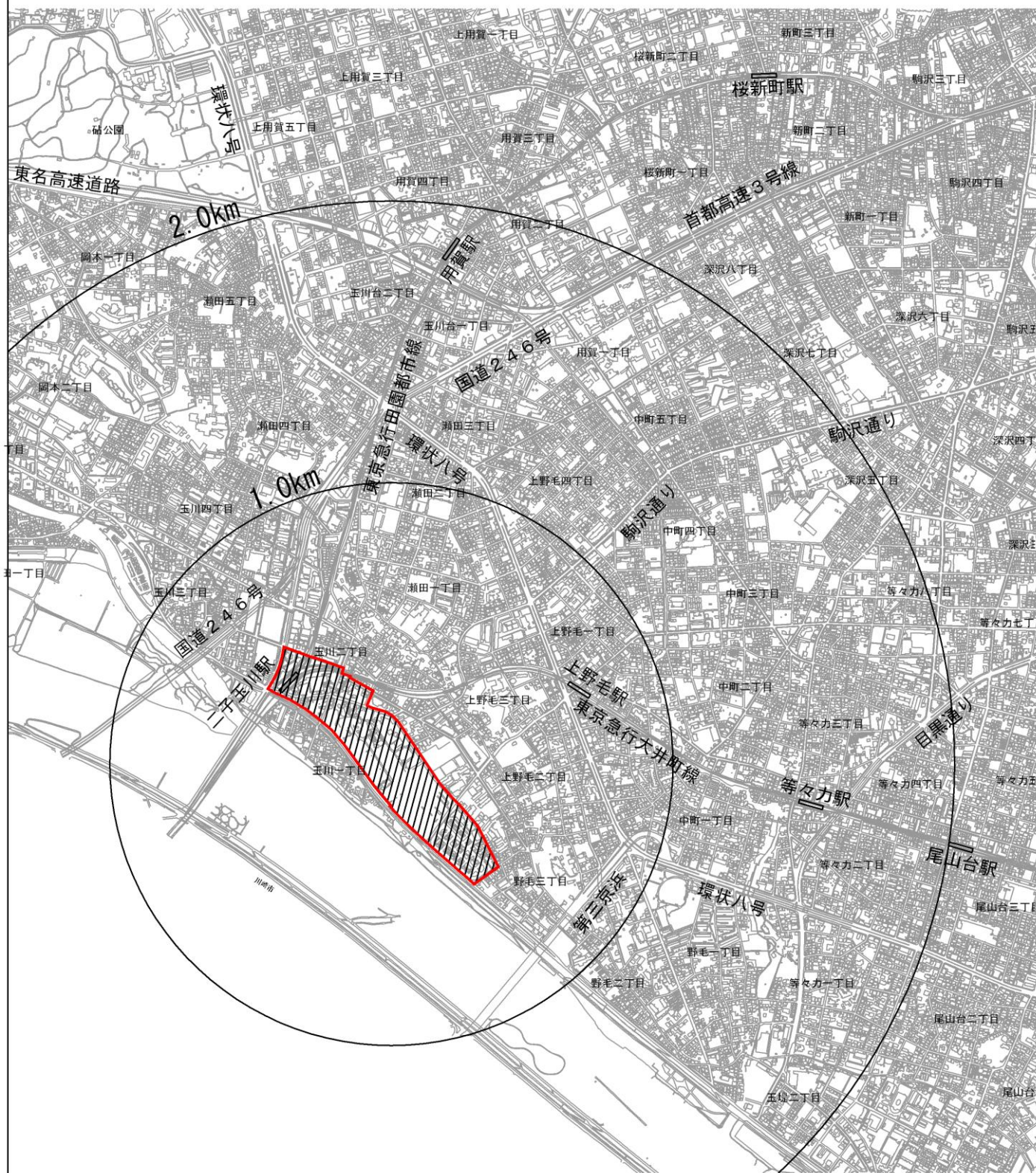
(1) 事業施行予定期間

- ・平成21年度から令和11年度の21年間とする。

(2) 地区計画について

- ・平成12年6月に二子玉川東地区再開発地区計画が都市計画決定されている。

位置図

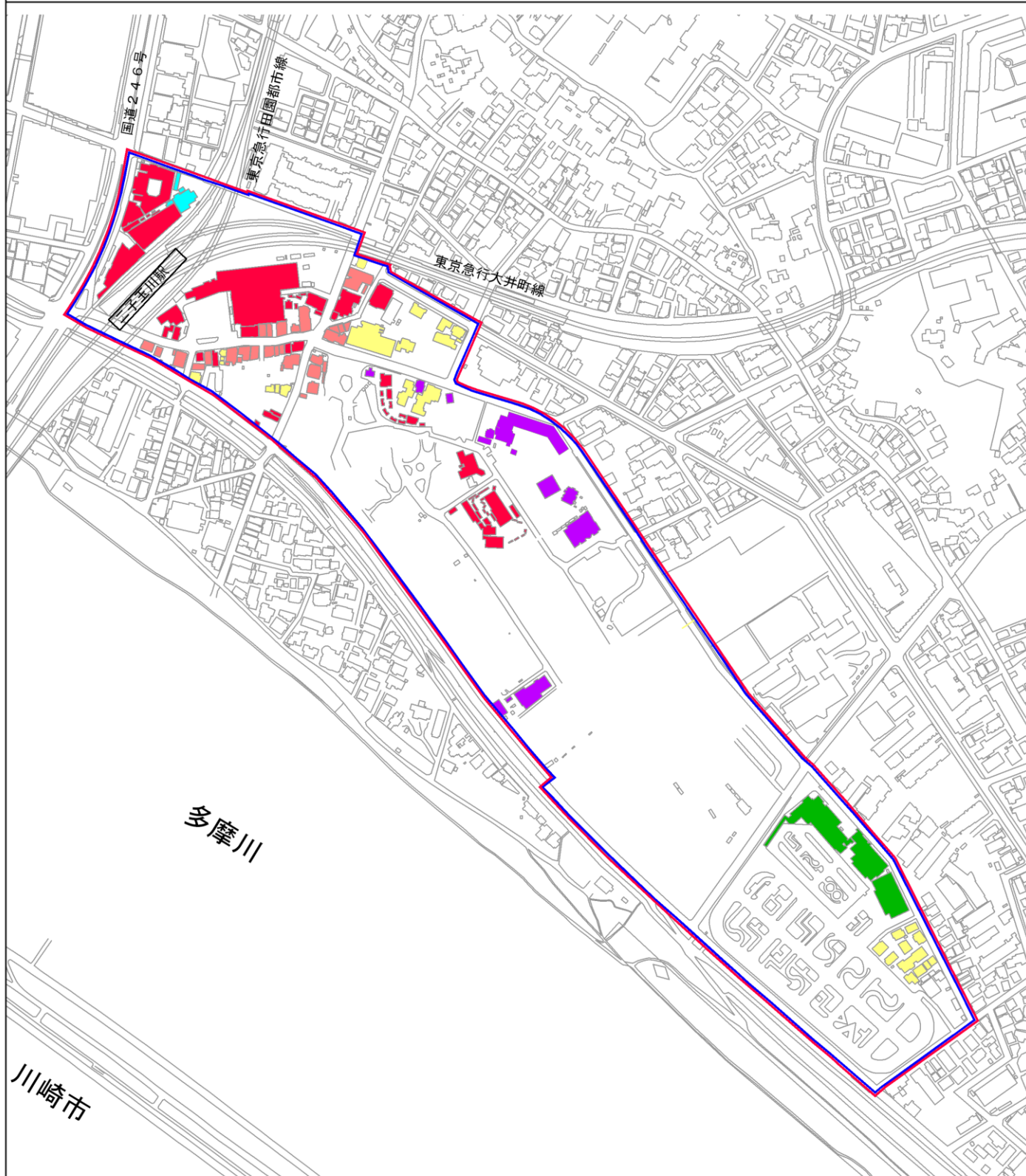


凡 例	
	整備地区
	重点整備地区

1 : 20,000
0 200 500m



区 域 図

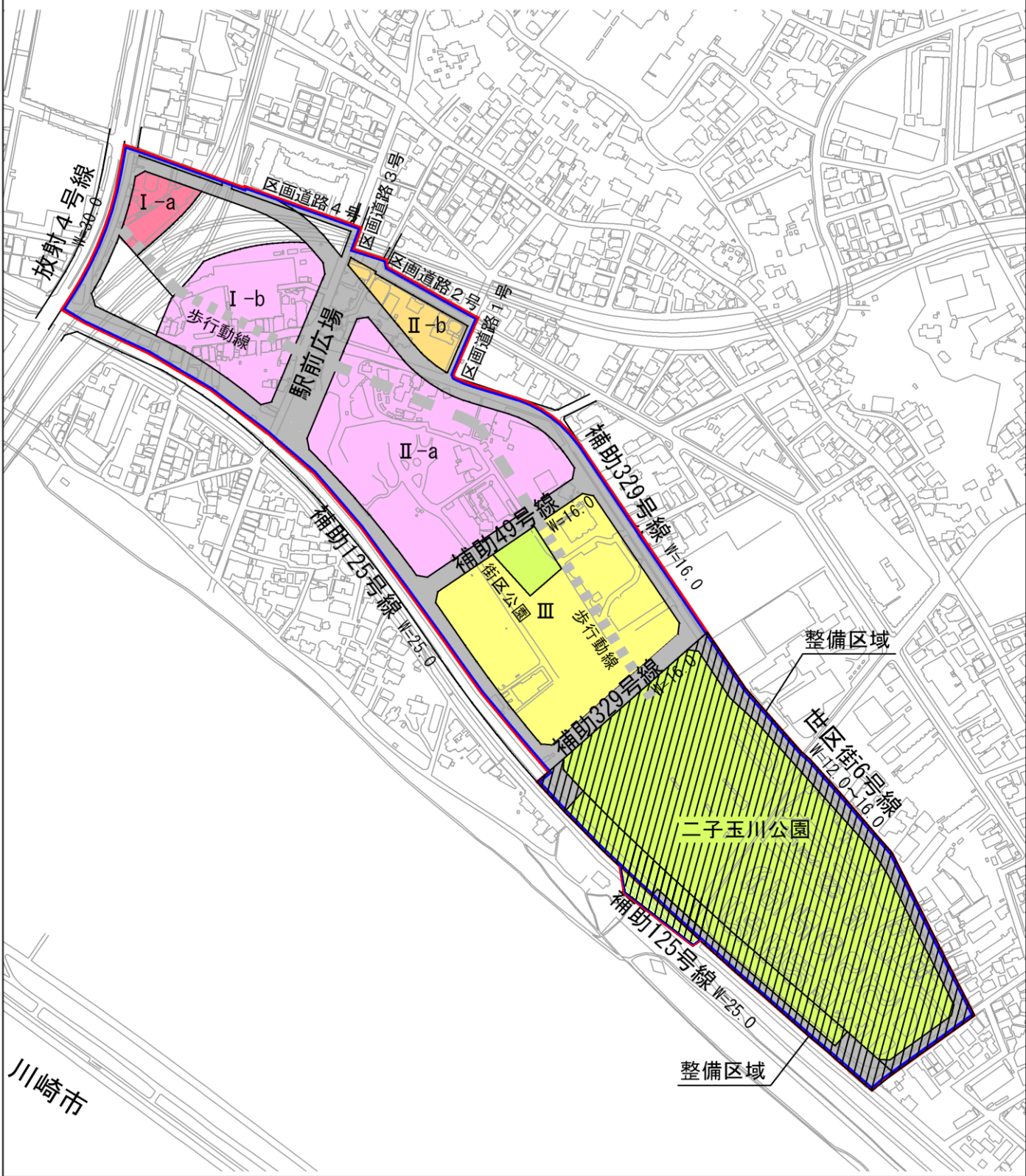


凡		例	
	整備地区		運輸・倉庫
	重点整備地区		文 教
	商 業		そ の 他
	併用住宅施設		
	住 宅		

0 200m
1 : 5,000



整備地区計画図



凡 例					
	整備地区 約 19.1ha		住宅用地		公園
	重点整備地区 約 19.1ha		商業		鉄道用地
	拠点開発区域 約 19.1ha		商業業務		
	整備区域		複合用地		
			道路		

