

東京都市計画再開発地区計画の決定（東京都決定）

都市計画二子玉川東地区再開発地区計画を次のように決定する。

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 12.1 ha	
区域の整備及び開発に関する方針	再開発地区計画の目標	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6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"> 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。 2 I-a街区、I-b街区及び鉄道街区は、二子玉川園駅とともに、交通広場と連続した大規模なギャラリー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・業務機能主体で文化・余暇機能及び駅機能等が複合した街区として整備する。 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・宿泊機能及び文化・余暇機能等が集積した複合街区として整備する。 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。 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。
	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"> 1 二子玉川園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。 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。 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。 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。 5 快適な居住環境を創出するため、街区公園を整備する。
	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"> 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。 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。

- 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。
 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。

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	地区施設の配置及び規模		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	
	その他の公共空地		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	
建築物等の用途の制限		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							

再開発地区整備計画
建築物等に関する事項

	<p>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"> 1 店舗、飲食店及び事務所 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 3 劇場、映画館、演芸場、観覧場及び集会場 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 保育所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 駅舎、中水道施設、歩行者通路その他の公共公益施設 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 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 		
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の60	10分の66 ただし、10分の65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。	10分の30
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	10分の20		-
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の7 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あっては、10分の2を加えた数値とする。		-
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		-
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。		

再開発地区整備計画
建築物等に関する事項

地区の区分	名称	Ⅱ - a 街区	Ⅱ - b 街区	Ⅲ 街区
	面積	約 3.4 ha	約 0.7 ha	約 3.7 ha
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。	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。 <ol style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> 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 集会所 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		10分の52 ただし、10分の51を超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。	10分の30	10分の37
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度		10分の15（公園部分を除く）		

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敷地面積に対する割合の最高限度	10分の6 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分の1、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡
		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。

建築物の延べ面積の敷地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）。

「区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

理由： 都市計画道路等の都市基盤の整備を行うとともに、世田谷区の広域生活拠点にふさわしい土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため、再開発地区計画を決定する。