

二子玉川東 二子玉川ライズ

東京都
世田谷区

第1期 組合施行（8.07ha）平成22年11月工事完了／第2期 組合施行（3.06ha）平成27年6月工事完了

脆弱な都市基盤の整備と多種多様な施設用途の導入により、 まちの賑わいを創出した代表的事例

地区選定の主旨

民間再開発として最大級の施行区域において、道路と隣接する公園、河川の堤防等の都市基盤を整備すると共に商業・業務・ホテル・住宅等の多様な用途を集積させ、地区のイメージを一新し、賑わいと回遊性ある広域生活・文化拠点を形成した。多摩川に隣接する自然環境を生かし、ビオトープや菜園を含む屋上緑化等、水や緑を積極的に取り入れている。再開発を契機としてタウンマネジメント活動を推進し、街全体のブランド力向上とコミュニティ形成にも寄与している。

再開発の目的と概要

二子玉川は東京都世田谷区の多摩川沿いに位置し、古くから多摩川の自然と国分寺崖線のみどりに恵まれた環境のもと、駅の東側には昭和29年に二子玉川園（遊園地）が開園し、西側には昭和44年に日本初の郊外型ショッピングセンター「玉川高島屋S・C」がオープンするなど、ショッピングやレクリエーションを楽しむまちとして発展してきた。しかし、昭和60年の遊園地閉園を契機に駅東側の賑わいが薄れ、跡地はテーマパーク等として暫定利用されるものの有効活用が図られていなかった。また、道路等の都市基盤が脆弱であり、防災面でも駅前店舗の不燃化が進まず、課題を抱えていた。そこで、大規模な低利用地を活用し、商業・業務、文化交流機能等の集積を高め、これに見合った都市基盤を整備することで魅力ある広域生活・文化拠点を形成することを目指し、再開発事業を推進した。

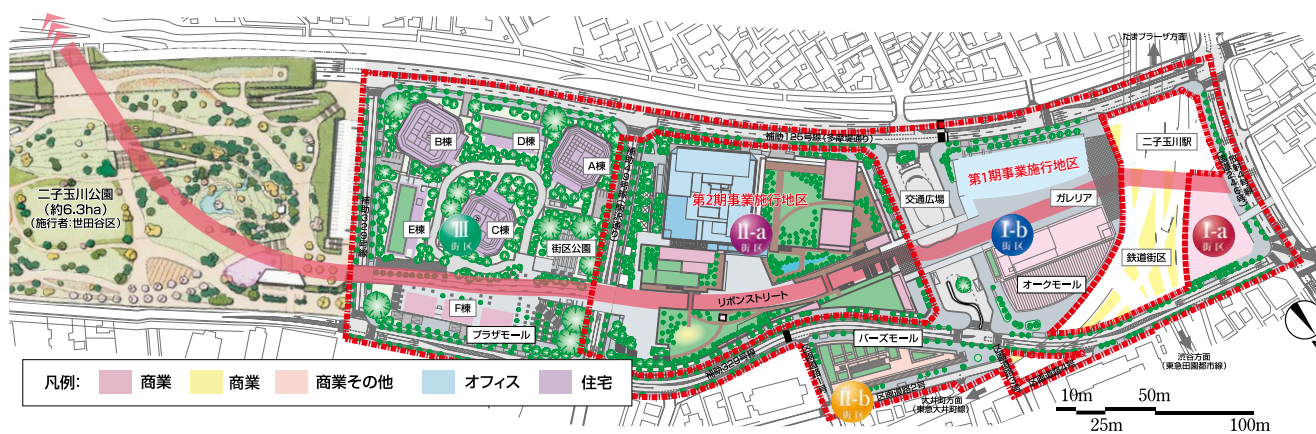
再開発事業は2つの事業区域に分けて段階的に実施したが、

全体施行地区面積約11.2haは民間の再開発事業として最大級である。東京の西の玄関口として都市と自然の境に位置する二子玉川の立地特性を活かし、「水と緑と光の豊かな自然環境との調和」をまちづくり方針の1つに掲げた。駅を基点として商業・オフィスを集積させ、駅から遠ざかるにつれて緑豊かな環境に建つ高層住宅や都市計画公園、そして多摩川へと至るよう施設を配置することにより、区域内を横断する遊歩道（リボンストリート）を歩きながら自然の変化を徐々に感じ取れるような計画とした。また、低層棟の上部に広大なルーフガーデンを設け、ビオトープや芝生広場等として活用することにより施設全体で豊かな自然を感じられるように工夫した。都市基盤の面では、再開発事業によって交通広場のほか4路線の都市計画道路や街区公園等を整備し、脆弱性を改善すると共に広域生活・文化拠点到に相応しい機能へと更新した。



完成後の施設全体

全体配置図



事業の評価

昭和57年の「再開発を考える会」発足から全体完了に至るまで、33年もの長い歳月を掛けて平成27年6月に最後の施設建築物が完成した。再開発事業によって商業・業務サービスや文化・情報発信、地域コミュニティ形成といった多種多様な機能が充実し、みどりの環境にも配慮した魅力ある広域生活・文化拠点を創出した。また、道路・交通広場等の都市基盤を更新すると共に、行政出張所分室や保育所・病児保育室、リボンストリートやガレリア等の歩行者空間などを整備し、充実した公共公益機能を有する広域生活・文化拠点が完成した。事業区域全体は「二子玉川ライズ」と名付けられ、二子玉川ライズのオープンを契機として街全体としてメディアに取り上げられる事が多くなり、地域と連携したまちの賑わいづくりにも寄与している。就業者も大きく増加し、今後も街全体として住む人、働く人そして訪れる人との間で多種多様な交流が生まれることを期待している。

従前の駅前



ガレリア



リボンストリート



ビオトープ（めだかの池）



芝生広場（原っぱ広場）

再開発後から現在までの状況

整備された各街区はそれぞれ管理組合及び区分所有者が管理する一方、街全体については各管理組合等の代表者で組織された「二子玉川ライズ協議会」が包括的に管理する仕組みとなっている。区域内の公開空地や外構部を全体管理部分と位置付け、協議会によって選任された東急電鉄株式会社が中心となり統一的に運営管理を実施し、景観・美観などハード面での管理のみならず、コミュニティ形成や「東京都しゃれた街並

みづくり条例」を活用した有効空地の賑わいづくりなど、ソフト面でのタウンマネジメントにも精力的に取り組んでいる。また、事業区域内に留まらず、地域と連携した活動を推進し実行することで、二子玉川の街全体のブランディングにも大きく貢献している。開業後のこれらの活動が評価され、2018年には第2回先進的まちづくりシティコンペの国土交通大臣賞を受賞した。