

上用賀四丁目地区 地区計画等 の変更（素案）説明会

令和 6（2024）年 6 月 21 日
玉川総合支所街づくり課

上用賀四丁目地区は、地区住民の方々と組織された上用賀四丁目街づくり協議会からの提言を受け、平成29年3月に「上用賀四丁目地区地区計画」及び「上用賀四丁目地区地区街づくり計画」（以下、「地区計画等」という。）を策定しました。

その後、令和5年11月に「上用賀公園拡張事業基本計画」（以下、「基本計画」という。）を策定し、上用賀公園の拡張用地にスポーツ及び防災拠点となる体育館等を整備することを位置づけました。

スポーツ及び防災拠点となる観客席付き体育館等の整備について、地区計画等の変更により用途規制の制限を一部緩和することで基本計画と地区計画等の整合を図り、整備を進めることが可能となります。

本日は、地区計画等変更の素案についてご説明した上で、質疑応答の機会をいただければと思います。

1. これまでの経緯
2. 上用賀四丁目地区地区計画等の変更（素案）について
3. 今後のスケジュール
4. 質疑応答

1. これまでの経緯

1. これまでの経緯

上用賀四丁目地区地区計画等の策定について

平成18年「衆議院速記者養成所跡地」、「財務省（合同宿舎）用賀住宅」を処分対象とすることが公表される。

平成26年「東京都住宅供給公社用賀住宅」を、建替えの対象とすることが公表される。

上用賀四丁目街づくり協議会

協議会としての意見を集約

- ・上用賀四丁目全体の街づくりルール
- ・財務省用賀住宅の街づくりルール

上用賀四丁目地区
の街づくり構想
(提案)

協議会としての意見を集約

- ・東京都住宅供給公社団地の街づくりルール

上用賀四丁目地区
の街づくり構想
(追加提案)

世田谷区

「上用賀四丁目地区地区計画」
「上用賀四丁目地区地区街づくり計画」
策定（平成29年3月）

みどり豊かな住みよいまちの実現に向けて

かみようがよんちようめちくちくかいかく
上用賀四丁目地区 地区計画
【上用賀四丁目地区 地区街づくり計画】



世田谷区

都市計画決定 平成29年3月3日

世田谷区告示 第149号



1. これまでの経緯

6

上用賀公園拡張事業基本計画について

平成 2 7 年度 (2015年度)

国家公務員宿舎跡地売却決定

平成 2 8 年度 (2016年度)

上用賀公園拡張に伴う都市計画決定

平成 2 9 年度 (2017年度)

上用賀公園拡張事業用地の取得 (平成 2 8 ~ 3 0 年度)

平成 3 0 年度 (2018年度)

上用賀公園拡張整備基本構想 策定

令和 元 年度 (2019年度)

既存建物解体工事

令和 4 年度 (2022年度)

計画検討・各種調査

サウンディング調査・アンケート調査実施

令和 5 年度 (2023年度)

上用賀公園施設整備事業基本構想 策定 (令和 2 年 3 月)

ワークショップ・オープンパーク・アンケート調査実施

上用賀公園拡張事業基本計画 策定 (令和 5 年 1 1 月)

●整備コンセプト

- ・安心をつくる：平時とは違う災害時の顔をもつ安全・安心の空間
- ・交流をつくる：豊かなみどりに包まれ、地域の交流や多世代の交流がうまれる空間
- ・健康をつくる：日常的な活動からスポーツまで、心身の健康づくりの空間
- ・この空間で人と人がつながる、人と社会がつながる、地域の力が強くなる
- ・個々の世界がひろがり、人生がより豊かになる

1. これまでの経緯

上用賀公園拡張事業基本計画で計画した施設整備について

上用賀公園拡張事業基本計画を策定し、観客席付きの体育館や地下駐車場、非常用発電機の燃料備蓄槽等の設置を位置づけました。



拡張予定地の過半が第一種中高層住居専用地域のため、用途制限により上記の施設整備をすることができません。



建物用途を緩和する手法について、国や東京都と協議を経て、既に本地区では「上用賀四丁目地区地区計画」を定めていることから、この地区計画を変更して「上用賀公園拡張事業基本計画」との整合を図り、整備を進めることとしました。

1. これまでの経緯

現在の用途地域と高度地区等



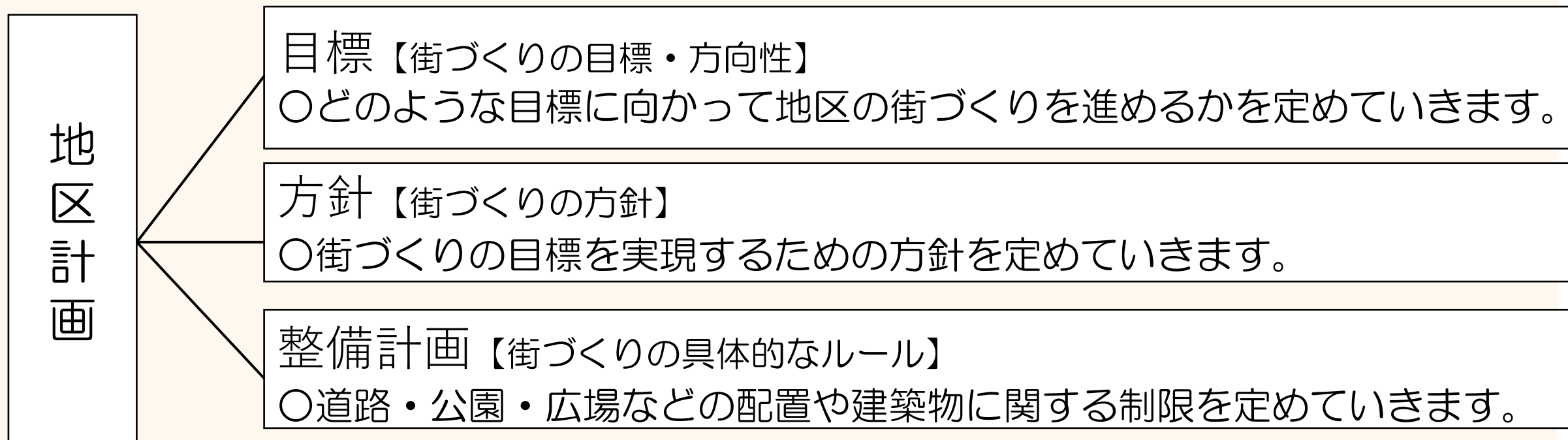
2. 上用賀四丁目地区 地区計画等の変更 (素案) について

2. 上用賀四丁目地区地区計画等の変更（素案）について

10

地区計画とは

- 地区計画とは、地区ごとに街づくりの目標や方針、建築物等の建て方のルールや道路・公園等の配置などを定め、地区に合った街づくりを進めるための都市計画の手法です。建築主は、このルールに従い、建物を建てることになります。



変更項目について

- ① 地区の区分（上用賀公園区域をE地区として変更し追加）
- ② 地区計画の目標
- ③ 土地利用の方針
- ④ 建築物等の整備の方針
- ⑤ 建築物等の用途の制限
- ⑥ 建築物の壁面の位置の制限
- ⑦ 建築物等の高さの最高限度
- ⑧ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑨ 土地の利用に関する事項

上用賀四丁目地区地区計画等の変更（素案）について

12

変更項目について

変更前

①地区の区分

【A地区】 地区の面積：約0.9ha

【B地区】 地区の面積：約5.1ha
地区の目標：公園と住宅が調和した地区を形成します。

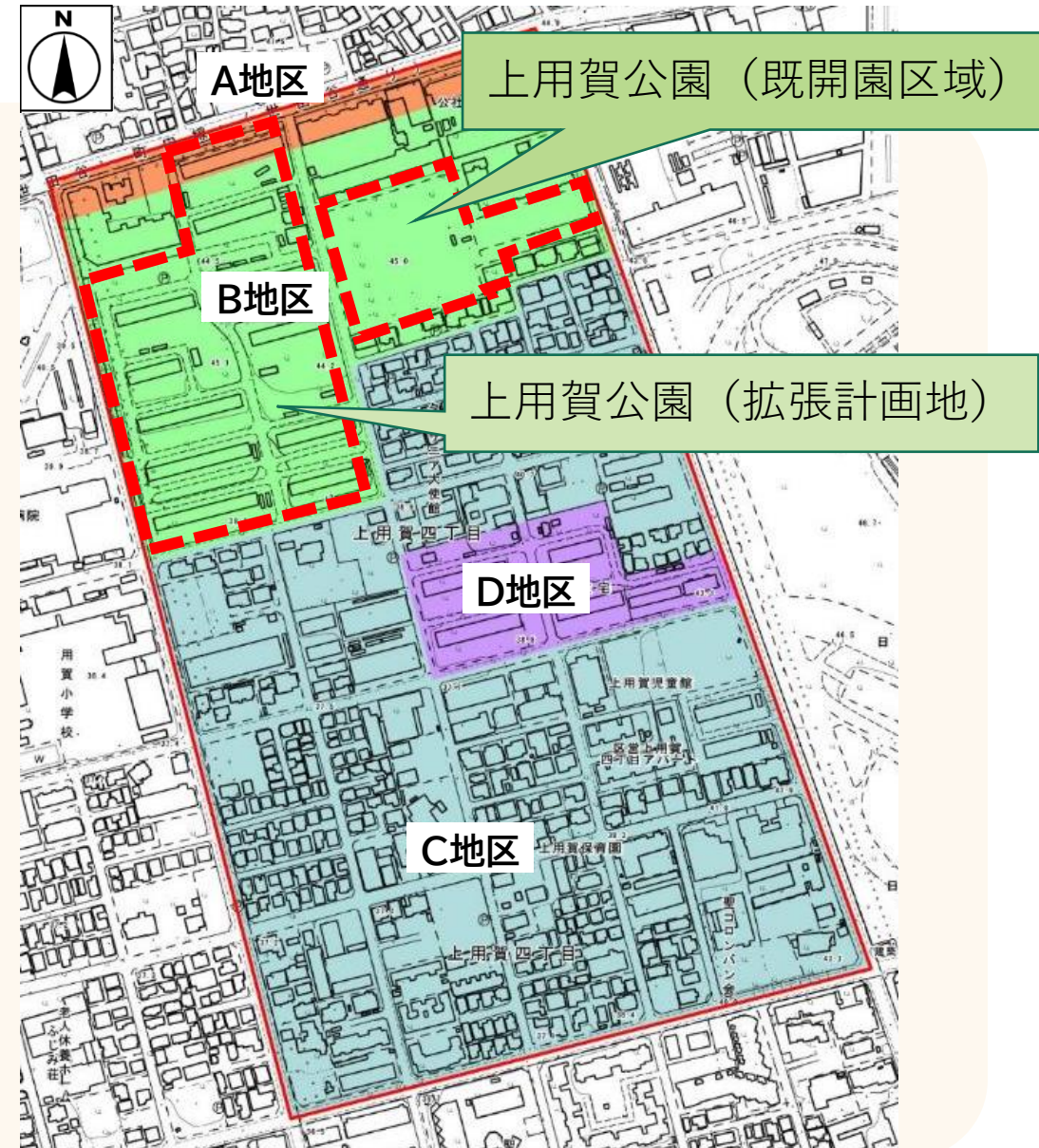
【C地区】 地区の面積：約13.7ha

【D地区】 地区の面積：約1.3ha

上用賀公園（既開園区域、拡張計画地）の区域は



で表示しています。



上用賀四丁目地区地区計画等の変更（素案）について

13

変更項目について

変更後

①地区の区分

【A地区】 変更後） 地区の面積：約0.4ha

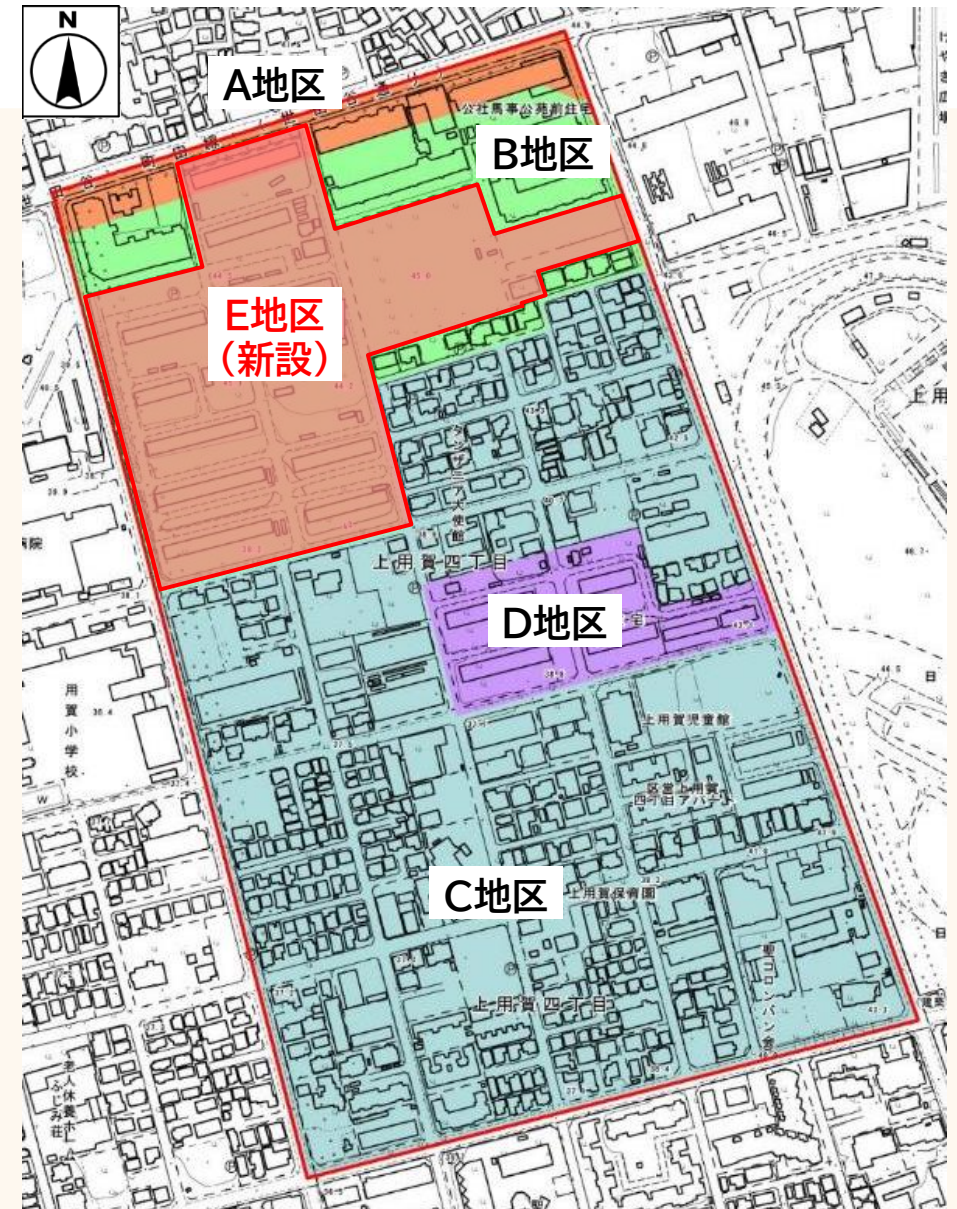
【B地区】 変更後）
地区の面積：約1.5ha

地区の目標：隣接する公園と住宅が調和した地区を形成します。

【C地区】 約13.7ha

【D地区】 約1.3ha
※C地区、D地区は変更箇所はありません。

【E地区】 変更後） 地区の面積：約4.1ha



変更項目について

②地区の目標（E地区を新設したことによる追加）

上用賀公園拡張基本計画と整合を図り、みどりの創出やスポーツ及び防災拠点となる施設整備等を進め、良好な地域環境との調和を図ります。

③土地利用の方針（E地区）

周辺の住宅地区等と調和した、みどり豊かで、スポーツ施設や防災拠点機能を備えた公園地区を形成します。

④建築物等の整備の方針（E地区）

スポーツ及び防災拠点の整備にあたり、建築物等の用途の制限を定めます。
周辺住宅地との調和を図るため、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度等を定めます。

変更項目について

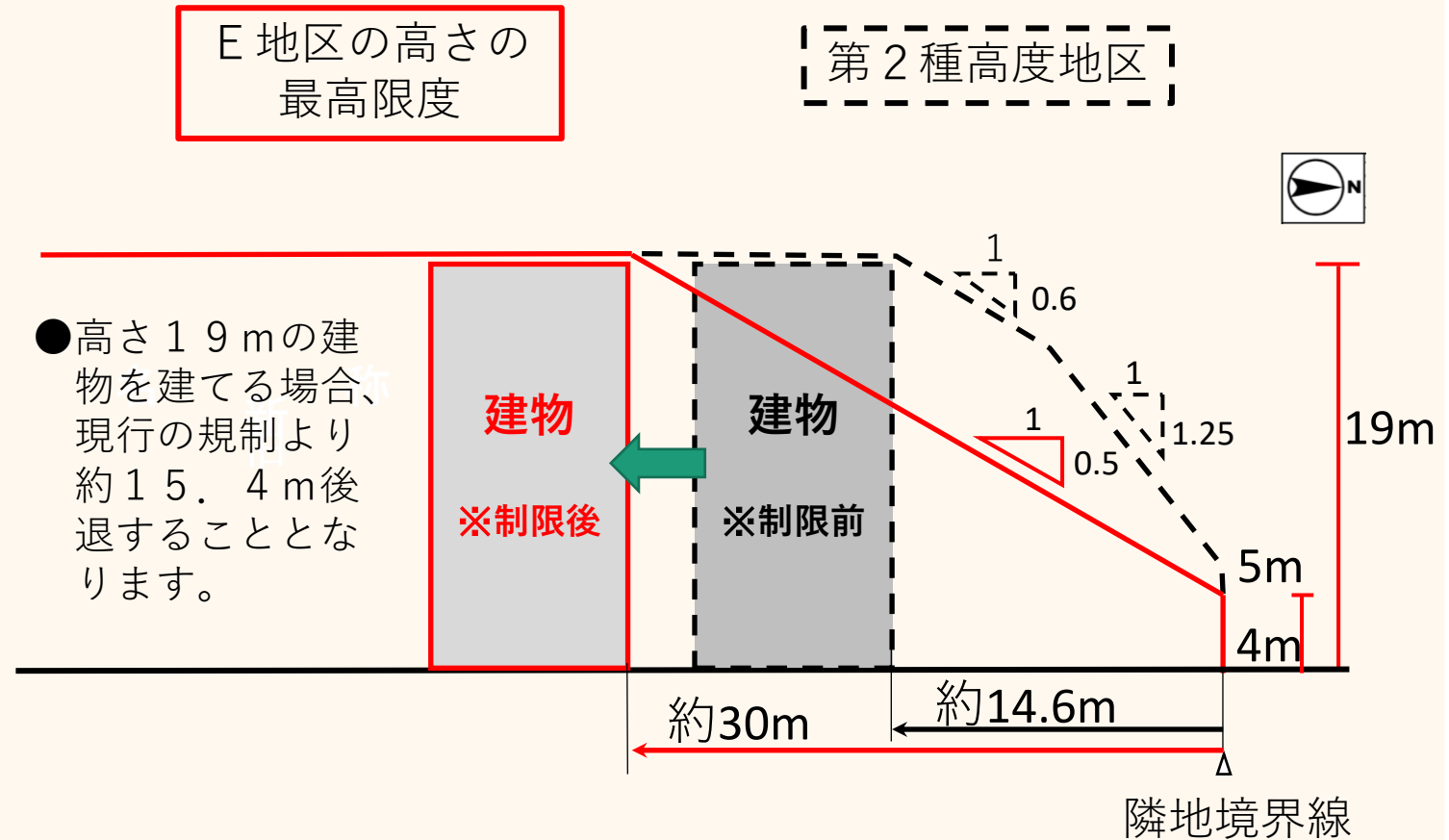
⑤建築物の用途の制限（E地区） ※次の建築物は、建築できる計画とします。

- 1 第一種中高層住居専用地域に建築することができる建築物
(建築基準法 別表2 (は) 項に規定するもの)
- 2 体育館（観客席部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの）
- 3 前1・2の建築物に附属する建築物
(地下に設ける自動車車庫は床面積の合計が3,500㎡以内のもの)
- 4 非常用発電機の燃料貯蔵に供するもの（第二石油類（軽油等）の容量が1,000ℓ以内のもの又は第三石油類（重油等）の容量が2,000ℓ以内のものに限る）

変更項目について

⑦建築物等の高さの最高限度 (E地区)

1. 建築物（体育館）の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値以下とする。（北側斜線）
2. 建築物の高さの最高限度は19m以下とします。
（高度地区制度で認められている市街地環境の向上に資する建築物等による高さ緩和の対象外とします。）



変更項目について

⑧建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限（E地区のみ）

1. （非常用発電機に係る）燃料小出槽の周囲に防油堤を設けます。
2. 建築設備（非常用発電機）については、臭気や騒音、振動等、近隣に配慮した計画とします。

⑨土地の利用に関する事項（E地区のみ）

駐車場の入庫待ち車両による交通渋滞を抑制するため、敷地内における滞留空間の確保に努めます。



「上用賀四丁目地区地区街づくり計画」
についても、ここまでご説明した同様の内容に変更します。

3. 今後のスケジュール

今後のスケジュール（予定）

20

令和5年度

2024年

地区計画・地区街づくり計画の変更

3月

たたき台の説明会

6月

素案の説明会（本日）

令和6年度

10月

11月

地区計画変更（原案）の公告・縦覧及び
説明会開催（都市計画法第16条）

2025年

2月

地区計画案・地区街づくり計画案の縦覧・意見書提出
（都市計画法第17条・世田谷区街づくり条例第14条）

令和7年度

7月

都市計画決定

4. 質疑応答