

か み よ う が い っ ち ょ う め ち く ち く け い か く
上用賀一丁目地区 地区計画

【上用賀一丁目地区 地区街づくり計画】

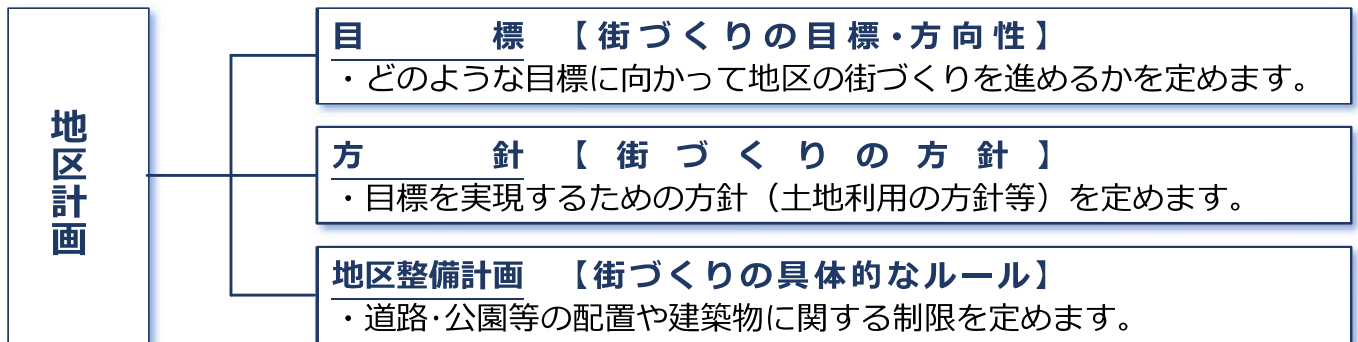


世田谷区

都市計画決定 令和2年12月7日
(世田谷区告示第944号)

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、道路・公園の配置や建築物のルール等を定め、街づくりを進めるための手法です。建築主等は、このルールに従い、新築又は建替えを行います。

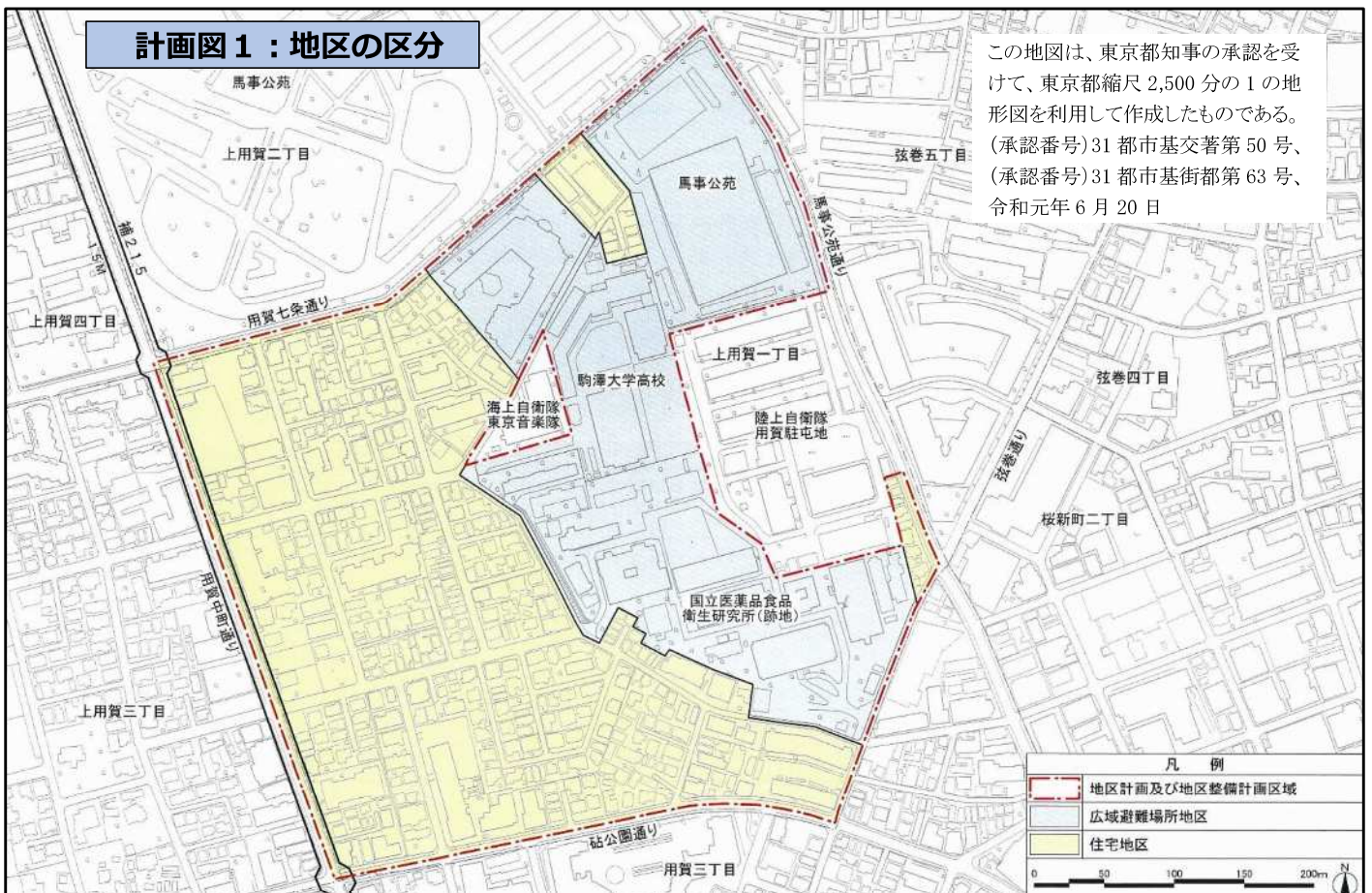


上用賀一丁目地区地区計画策定の経緯

本地区は、東急田園都市線用賀駅から北へ約0.5 km、桜新町駅から西へ約0.6 kmに位置し、複数の大規模な公共公益施設等と一戸建・集合住宅を中心としたみどり豊かな市街地です。

本地区計画は、当初都立用賀技能開発学院の閉院（H15.3）を機に決定（H16.1）し、その後、地域住民により組織されている「上用賀一丁目街づくり協議会（以下、協議会）」から「街づくり提案書」が提出（H17.6）されたことを受けて変更（H18.11）いたしました。

今回、国立医薬品食品衛生研究所の移転が公表（H24.9）されたことを機に、あらためて協議会から「提案書（追加）」が提出（H30.7）され、下図の住宅地区を含む地区全体を対象に街づくりルールの検討を進め、たたき台意見交換会（R1.8）、素案説明会（R1.12）、原案説明会及び公告・縦覧（R2.2）、案の公告・縦覧（R2.8）等を経て、あらためて変更（R2.12）することとなりました。



上用賀一丁目地区地区計画

※地区計画と地区街づくり計画の内容は同じです。

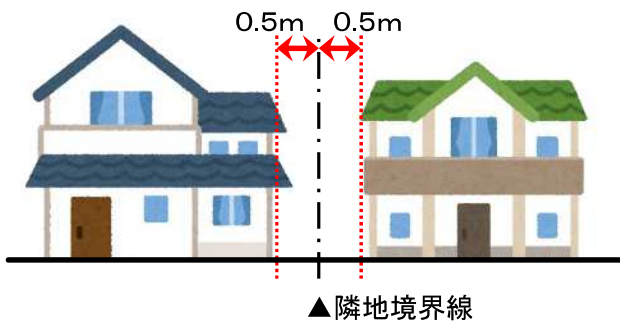
名 称	上用賀一丁目地区地区計画	
位 置	世田谷区上用賀一丁目、上用賀二丁目、上用賀三丁目及び上用賀四丁目各地内	
面 積	約18.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区中央部、東急田園都市線用賀駅から北へ約0.5km、桜新町駅から西へ約0.6kmに位置し、複数の大規模な公共公益施設等と一戸建・集合住宅を中心としたみどり豊かな市街地である。</p> <p>本地区の街づくりに対しては、世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、アクションエリア「馬事公苑周辺地区」に位置づけられており、馬事公苑一帯が広域避難場所であることを踏まえ、災害時に円滑な避難ができるよう、大規模敷地を中心に避難上有効なオープンスペースを確保するとともに、周辺の不燃化や安全対策を進めることとしている。また、世田谷区豪雨対策行動計画において、豪雨対策のモデル地区に位置づけられており、豪雨・浸水対策を推進し、水害に強い街づくりを進めることとしている。地区内では、旧国立医薬品食品衛生研究所の土地利用転換が予定されており、みどり豊かな環境の喪失や周辺の住環境への影響が懸念されている。</p> <p>こうした地区の状況を踏まえ、本地区では、良好な住環境と調和した適切な土地利用転換の誘導を図りながら、広域避難場所としての機能の維持・向上と快適な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた適切な土地利用を図るため、次のように土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 広域避難場所地区 地域コミュニティの核となる公共公益施設等の大規模敷地を活かして、広域避難場所としての機能の維持・向上、既存のみどりの保全、周辺住宅地の居住環境への配慮等、市街地環境の維持・向上に資する土地利用を誘導する。 2 住宅地区 戸建住宅や集合住宅が調和した快適な住宅地を形成する。
	地区施設の整備の方針	<p>良好な市街地環境の形成を図るため、次のように地区施設の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害時の防災性の向上を図るため、区画道路を配置する。 2 既存樹木の保全や新たなみどりの創出を図るため、広場及び緑地を配置する。 3 安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、歩行者通路及び歩道状空地进行を配置する。
	建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 快適な住宅市街地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 避難上有効なオープンスペースを確保するため、建築物の建蔽率の最高限度を定める。 3 圧迫感等に配慮したみどり豊かで快適な歩行者空間を形成するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 4 周辺の街並みと調和した市街地の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 秩序ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	1 地区内では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、隣地境界線から0.5m以上とするよう努める。 ※1
		2 地区内では、みどり豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、積極的な既存樹木の保全に努めるとともに、世田谷区みどりの基本条例の届出対象外の敷地についても、建築物の敷地内に多くの緑を確保するよう努める。
		3 地区内では、建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止及び水環境の保全等に努める。
		4 広域避難場所地区では、広域避難場所としての機能を高めるため、防災倉庫や災害用トイレなどの設置に努める。
		5 広域避難場所地区では、避難の安全性や日常生活の利便性を確保するため、通り抜け路の確保に努める。 ※2

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名 称	幅 員 ()は地区外を含めた幅員	延 長	備 考
			区画道路1号	8m	約180m	既存
			区画道路2号	8m	約220m	既存
			区画道路3号	6m	約150m	拡幅 (広域避難場所地区側に拡幅)
			区画道路4号	約3.3m(6m)	約200m	拡幅
	公園	名 称	面 積		備 考	
		天神公園	約540㎡		既存	
	広場	名 称	面 積		備 考	
		広場1号	約620㎡		新設	
		広場2号	約620㎡		新設	
		広場3号	約620㎡		新設	
	緑地	名 称	面 積		備 考	
		緑地1号※3	約580㎡ (広場1号と広場2号をつなぐ通路を設ける。)		新設	
		緑地2号	約510㎡ (計画図2に示す位置に約2mの幅で配置する。)		新設	
	その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		歩行者通路1号	2m	約220m	新設	
		歩道状空地1号※4	3m	約50m	新設	
		歩道状空地2号	3m	約90m	新設	
		歩道状空地3号	2m	約20m	新設	
		歩道状空地4号	2m	約50m	新設	



※ 1 : 隣地境界線から0.5m以上



※ 2 : 通り抜け路のイメージ



※ 3 : 緑地 1 号の現況



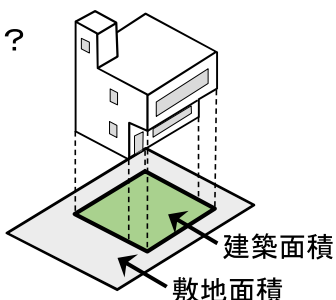
※ 4 : 歩道状空地のイメージ



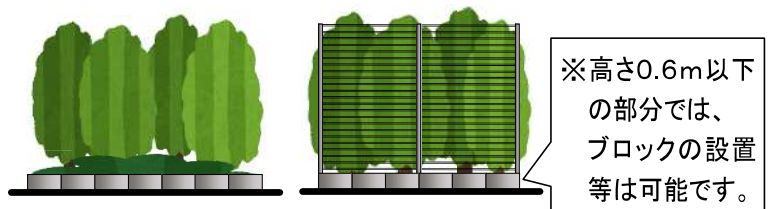
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	名称	広域避難場所地区	住宅地区
		区分	面積	約7.5 ha	約10.8 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。			
		1	法別表第2(イ)項第一号に規定する住宅	1	法別表第2(イ)項第三号に規定する共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が25㎡未満であるもの
		2	法別表第2(イ)項第二号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの	2	左記4同様
		3	法別表第2(イ)項第三号に規定する共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が30㎡未満であるもの	3	左記5同様
		4	法別表第2(イ)項第五項に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの	4	左記6同様
		5	法別表第2(イ)項第七号に規定する公衆浴場		
		6	集会場(業として葬儀を行うものに限る。)		
	建築物の建蔽率の最高限度	4/10 ^{※5}			—
		法第53条第3項及び第4項の規定は適用しない。			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。ただし、1号壁面線及び2号壁面線の各境界線から3mを超える区域において、軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物についてはこの限りでない。			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す5号壁面線(都市計画道路計画線とする。)を越えて建築してはならない。ただし、敷地面積が300㎡以下の場合はこの限りでない。
		1	1号壁面線：区画道路境界線から10m		
		2	2号壁面線：道路境界線及び区画道路境界線から5m		
		3	3号壁面線：隣地境界線から5m		
		4	4号壁面線：隣地境界線及び道路境界線から3m		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線(1号壁面線及び2号壁面線に限る。)と道路境界線との間の土地の区域には、門、フェンス、自動販売機等の工作物(擁壁及び歩行者の安全を確保するため公益上やむを得ないものを除く。)を設置してはならない。ただし、道路境界線から3mを超える区域においてはこの限りでない。			—

※5：建蔽率とは？

$$= \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



※6：生垣又はフェンスのイメージ



地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の名称	広域避難場所地区	住宅地区
	区分面積	約7.5 ha	約10.8 ha
	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、24m以下でなければならない。</p> <p>2 本規定の変更決定告示日(以下この項において「基準日」という。)に現に存する学校施設の敷地として使用されている土地の区域(以下この項において「既存区域」という。)において、基準日以後に建築される建築物で、以下の各号をすべて満たすものの高さは、前項の規定にかかわらず、30m以下とすることができる。</p> <p>(1) 現に存する学校施設の機能更新のための建替えであること。</p> <p>(2) 既存区域以外に現に存する学校施設の機能更新のための敷地の拡張が行われていないこと。</p>	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物等の形態、色彩、意匠は、単調かつ長大な壁状の建物配置とならないようにする等、周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>2 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合は、周辺環境に配慮したものとする。また、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>	
垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス ^{※6} 等とする。ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。		



届出について

地区計画が定められた地区では、次の行為に着手する**30日前**までに、街づくり課への届出が必要です。

【届出対象行為】

1. 土地の区画形質の変更

- ・道路の新設、拡幅、廃止又は変更
- ・一団の土地を分割して、2つ以上の宅地として利用するもの
- ・宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- ・土地の切土、盛土

2. 建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転及び門、塀、擁壁、広告塔等を建設する場合など

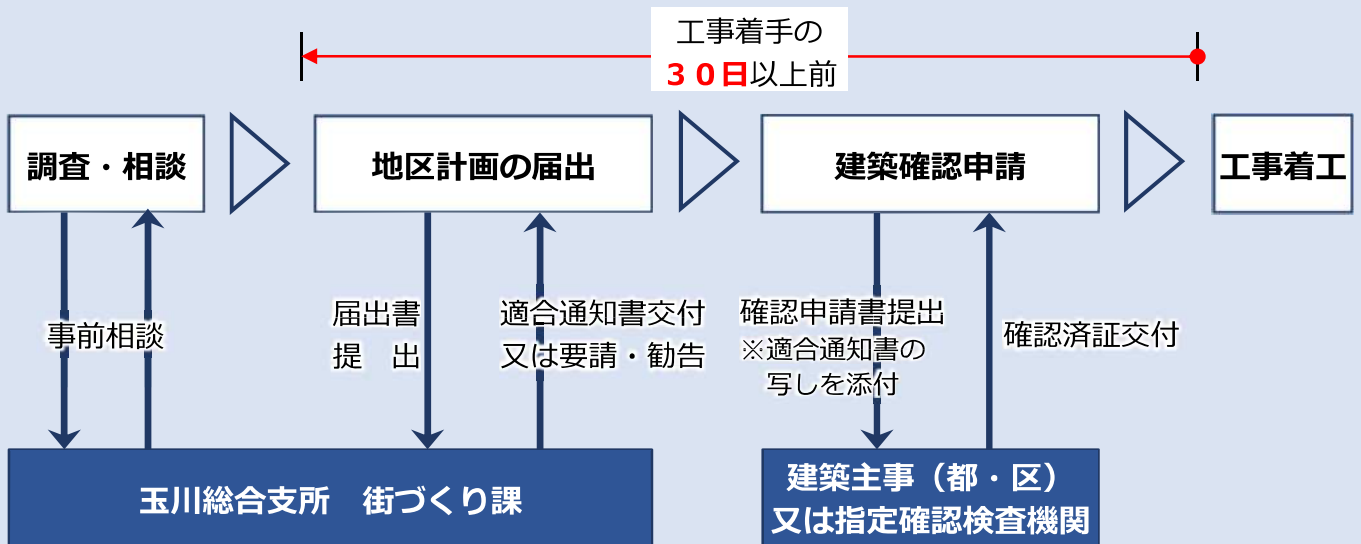
3. 建築物等の用途の変更

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など

4. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

【事前相談から着手までの流れ】



【問い合わせ先】

世田谷区玉川総合支所
街づくり課

住所：〒158-0094 世田谷区玉川1-20-21 (仮庁舎)
電話：03-3702-4539
FAX：03-3702-4094

令和3年1月12日(火)より新庁舎
住所：〒158-0082 世田谷区等々力3-4-1
電話：同上 FAX：03-3702-0942