

## 街づくりの目標

私たちの街の将来像について、以下のように考えています。

### みんなでハートフルなまちづくり、 愛着の持てる上用賀一丁目を目指す！

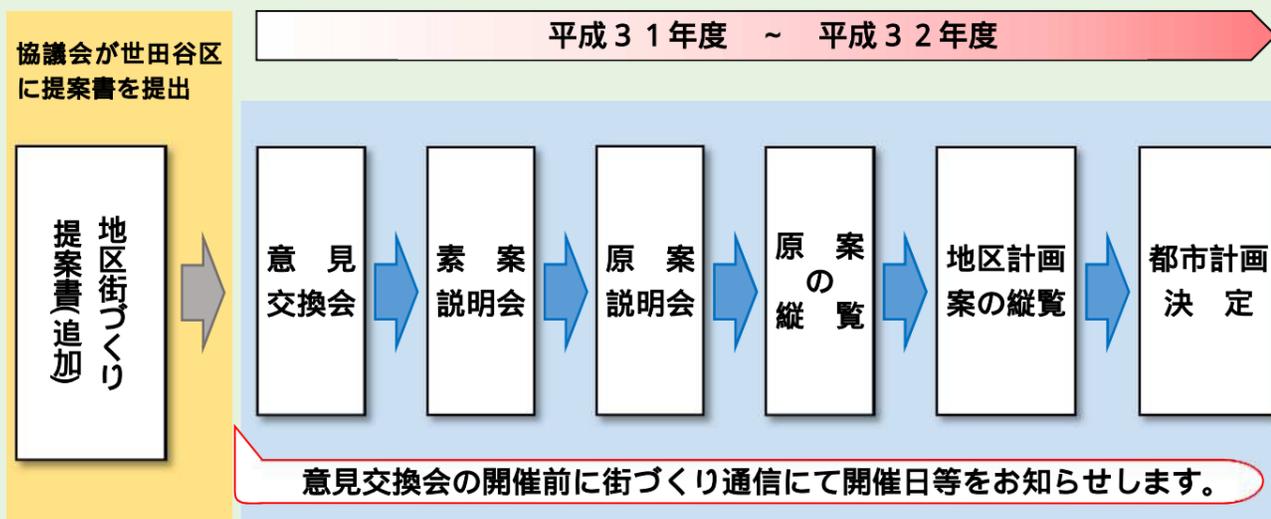
～若者からシニアに至る多様な世代によるコミュニティーを形成し、  
災害に強く、閑静で緑豊かな住環境のもと、安全安心な街をつくりましょう～

## 街づくりの方針

街づくりの目標の下、街の将来イメージに4つの方針を掲げています。

1. 「閑静な住宅地の継承と改善」を目指した土地利用方針
2. 「緑とオープンスペースを創出する等、潤いのあるまちなみ」を目指した景観形成方針
3. 「身近な公共公益施設を活かした安全安心なまちづくり」を目指した防災・道路交通まちづくり方針
4. 若者からシニアに至る世代の「まちづくり活動」を通じた、「豊かなコミュニティー形成」、及び「愛着の持てるまちづくり」

## 区が行う街づくりルール（地区計画等）の変更スケジュールについて（予定）



## 上用賀一丁目地区

第1号

# 街づくり通信

平成31年1月 世田谷区 玉川総合支所 街づくり課

## 上用賀一丁目まちづくり協議会より提案書をいただきました

日ごろより区の街づくりにご協力いただき、誠にありがとうございます。

平成15年3月末に、上用賀一丁目地区内に存する都立用賀技能開発学院が閉院されたことを機に、平成16年1月に「上用賀一丁目地区地区計画」を策定し、都立用賀技能開発学院跡地及び駒澤大学高等学校に「地区整備計画」を定めました。その後、国立医薬品食品衛生研究所（以下、「国衛研」）が府中市への移転を公表したことを機に、上用賀一丁目街づくり協議会が平成17年6月に設立され、同年11月に街づくり協議会より「上用賀一丁目地区街づくり提案書」が区に提出されました。区はいただいた提案書を踏まえ、平成18年11月に都市計画変更・告示を行っています。（その後、上用賀一丁目街づくり協議会は「上用賀一丁目まちづくり協議会」（以下、「協議会」）に名称を変更。）府中市への移転を予定していた国衛研でしたが断念し、その後、平成24年9月に川崎市へ移転することを公表しました。これを機に、協議会では平成25年度より街づくりの専門家を招いて地区全体の街づくりルールを検討し、去る7月31日に協議会より「上用賀一丁目地区街づくり提案書（追加）」を区あてにいただきました。区では「世田谷区街づくり条例」に基づき、これを受領して、地区街づくり計画及び都市計画法に規定する地区計画の変更に向けた取り組みを始めました。

このお知らせは区から住民の皆さまへ、街づくりの状況をお知らせする第1号となります。今後は随時通信を発行し、皆様にお知らせしてまいります。

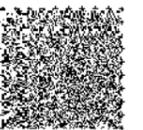


「上用賀一丁目地区街づくり提案書（追加）」の玉川総合支所長への提出の様子

### 【問い合わせ先】

世田谷区玉川総合支所  
二子玉川庁舎（仮設庁舎）  
街づくり課

住所：世田谷区玉川 1-20-21  
電話：03-3702-4539  
ファクシミリ：03-3702-4094



## 上用賀一丁目まちづくり協議会よりいただいた提案の内容

協議会よりいただいた「上用賀一丁目地区街づくり提案書（追加）」の内容をご紹介します。

### 街づくりイメージ



(凡例)

- ：街づくりルール変更提案区域  
(地区計画策定済み区域)
- ：街づくりルール追加提案区域

### 上用賀一丁目地区 街づくりルール追加提案区域

< 閑静な住宅地の継承並びに緑とオープンスペースの創出を目指すために >

#### 壁面後退

- 1 建築物の壁面から隣地境界線までの距離は、50cm以上とする。  
ただし、既存で50cmない場合は、その状況から狭めないようにする。

#### 建築物の高さと敷地面積について

- 1 区全体で検討を進めている「絶対高さ制限を定める高度地区」及び「敷地面積の最低限度の制限を定める用途地域」の見直しの内容を踏まえ、既存の建物に配慮しながら地区内の建物の絶対高さを19m、敷地面積の最低限度を70㎡とする。また、斜線制限、壁面後退に関する規制などにより、隣接地への圧迫感や日影などを極力悪化させないようにする。(隣地側に近い建物の部分については、出来るだけ階数を低くする)

斜線制限：日照や圧迫防止のために敷地境界からの距離に応じて高さを制限する制度

#### 建物の形態やデザイン

- 1 建築物の形態や意匠については、周辺環境と調和し圧迫感のないものとする。
- 2 建築物の色彩については落ち着いた色調とし周辺環境と調和したものとする。
- 3 屋外広告物を設置する場合は、良好な景観を損なわないようなものとする。

#### みどり

- 1 建物を新築・建替えなどする場合は、既存の樹木は保全または移植に努める。伐採が必要な場合は、既存の緑地面積を確保するよう努める。
- 2 世田谷区みどりの基本条例の届出対象とならない150㎡未満の敷地でも、建築物の敷地内にできる限り多くの緑を確保するよう努める。

#### 垣又はさくの制限

- 1 道路に面する場所に垣やさくを設ける場合、出来る限り生垣又はフェンス等とする。  
ブロック塀等を設ける場合の高さは60cm以下とする。(土留めを除く)

### 上用賀一丁目 街づくりルール変更提案区域

< 広域避難場所としての機能の維持向上を図るために >

#### 地区区分の再検討 現行地区計画のB・C地区に対する追加

- 1 現行の地区計画では一律で制限をされているので大規模敷地とそれに隣接する戸建住宅地については、地区区分を分け、制限する内容を整理してほしい。
- 2 B・C地区内に存する戸建住宅等に対する街づくりルールについては、今回追加提案する区域の内容に努める。

#### 建築物の用途の制限 現行地区計画のC地区に対する追加

- 1 工場、寺院、教会、宗教関連施設、墓地、火葬場、騒音と異臭が発生する施設については建築してはならない。又、大型商業施設については制限が必要と考える。
- 2 大規模敷地について、戸建住宅が建ち並ぶ開発を行ってはならない。
- 3 児童館、図書館及びスポーツ施設並びに集会施設、保育園及び高齢者施設は誘致してほしい。(防音対策を講じること)また、施設内に近隣住民も使用できる防災用倉庫を設置してほしい。

#### みどり 現行地区計画のA・B・C地区に対する追加

- 1 敷地内の既存の樹木は、保全または移植に努める。
- 2 伐採が必要な場合は、既存の緑地面積を確保するよう努める。

#### 建築物の高さ及び壁面の後退 現行地区計画のA・B・C地区に対する追加

- 1 区全体で検討を進めている「絶対高さ制限を定める高度地区」の見直しの内容を踏まえ、既存の建物に配慮しながら地区内の建物の絶対高さを19mとする。また、斜線制限、壁面後退に関する規制などにより、隣接地への圧迫感や日影などを極力悪化させないようにする。ただし、上記に加え、地域のコミュニティーの核となる学校施設などは、避難できる空間を確保することで緩和を可能とする。(隣地側に近い建物については、出来るだけ階数を低くする)

#### 建物の形態やデザイン 現行地区計画のC地区に対する追加

- 1 単調かつ長大な壁状の建物配置とならないように、周辺の環境と調和したものとする。

#### 垣又はさくの制限 現行地区計画のA・B・C地区に対する追加

- 1 道路に面する場所に垣やさくを設ける場合、出来る限り生垣又はフェンス等とする。  
ブロック塀等を設ける場合の高さは60cm以下とする。(土留めを除く)

< 身近な公共公益施設を活かした安全安心なまちづくりを目指すために >

#### 土地利用などについて 現行地区計画のC地区に対する追加

- 1 ミニ開発による細分化がないように最低限の敷地面積を設定する。
- 2 広域避難場所としての機能が維持できるようにオープンスペースなどを確保する。
- 3 平常時は住民にとっての憩いの場及び若者とシニア世代の交流の場、災害時は高齢者等の弱者の避難場所となる建物、オープンスペースを確保してほしい。
- 4 近隣にある学校の拡張用地として誘致してほしい。(オープンスペース確保のため)
- 5 災害時に活用できる、かまどベンチ、マンホールトイレ、発電機、消火ポンプ及び避難備蓄倉庫などを設けてほしい。
- 6 歩行者用に常時通り抜けられる通路を設けてほしい。