

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 ょ う め ち く ち く け い か く
上用賀四丁目地区 地区計画

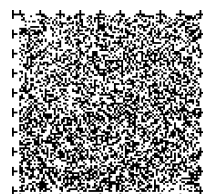
【上用賀四丁目地区 地区街づくり計画】



世田谷区

都市計画決定 平成29年3月3日

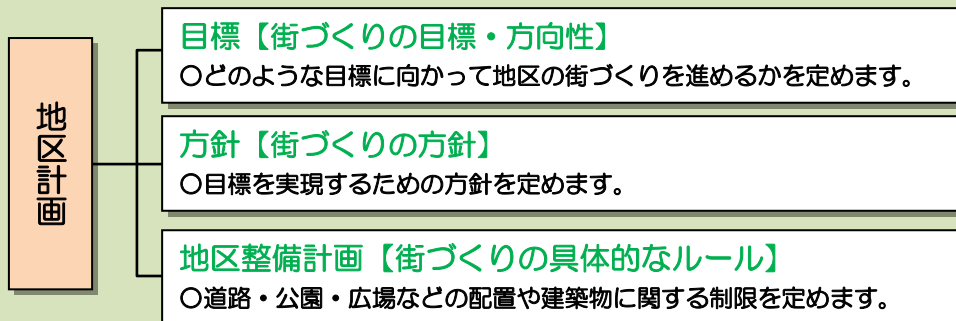
世田谷区告示 第149号



● 上用賀四丁目地区の地区計画について

■ 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、建築物等のルールや、道路・公園等を定め、地区にあった街づくりを進めるための手法です。事業者等は、このルールに従い、新築又は建替えを行います。



■ 上用賀四丁目地区の地区計画(街づくりのルール)について

本地区は、世田谷区中央部、小田急小田原線千歳船橋駅から南へ約1.0kmに位置し、都市計画公園「上用賀公園」と東京都住宅供給公社用賀住宅等を含む緑豊かで閑静な住宅市街地です。

区では、地区住民により組織されている上用賀四丁目街づくり協議会より、平成25年11月、平成27年6月に街づくりの提案をいただき、上用賀四丁目全体の街づくりのルールづくりに取り組んでまいりました。

提案を踏まえ、平成28年3月に意見交換会、同年7月に素案説明会、同年9月に原案説明会及び原案の公告縦覧、同年11月に案の公告縦覧を実施、平成29年1月の都市計画審議会で諮問・答申を経て、同年3月3日に決定いたしました。



■ 地区計画の目標・方針 ※地区計画と地区街づくり計画の内容は同じです。

名称	上用賀四丁目地区地区計画	
位置	世田谷区上用賀四丁目及び上用賀六丁目各地内	
面積	約21.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区中央部、小田急小田原線千歳船橋駅から南へ約1.0kmに位置し、都市計画公園「上用賀公園」と東京都住宅供給公社（以下「公社」という）用賀住宅等を含む緑豊かで閑静な住宅市街地である。</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。</p> <p>地区内では、旧財務省用賀住宅跡地が都市計画公園「上用賀公園」の拡張用地として整備されることが予定されており、オープンスペースの創出による防災性の向上、地区住民の健康増進や憩いの場の充実が期待される一方で、公社用賀住宅の老朽化やそれに伴う防災性の低下が課題となっている。</p> <p>当地区ではこうした地域の特性と課題を踏まえ、良好な地域環境と調和した適切な公社用賀住宅の建替えを誘導するとともに、街の将来像を「みどり豊かな住みよいまち～みどりの中で、元気いっぱい・豊かな心・住みたい街No.1をめざして、百年後にも誇れる街を作りましょう～」とし、実現に向けた地区計画の目標を以下のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 豊かなみどりを守り育てる街 2 閑静で良好な住環境の街 3 安全で安心して歩ける街 4 歴史と風景を大切にする街 5 公園でのコミュニティーを大切にする街 	
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、次のような土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区 都市計画道路幹線街路補助線街路第51号線（世田谷通り）に面した利便性を活かすとともに、後背の住環境等に配慮した幹線沿道地区を形成する。 2 B地区 公園と住宅が調和した地区を形成する。 3 C地区 戸建て住宅や集合住宅が調和した、みどり豊かな閑静で良好な低層住宅地区を形成する。 4 D地区 周辺の住環境と調和した、ゆとりのある低層の集合住宅による住宅団地地区を形成する。
	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、次のような地区施設の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 区画道路 日常生活の利便性・安全性及び災害時の防災性の向上に資するため、区画道路を配置する。 2 公園 地区内に存在する公園の維持・保全を図るため、公園を配置する。 3 緑地 道路沿いの並木等の既存樹木の維持・保全を図るため、緑地を配置する。 4 広場 地区住民の憩いの空間となり、防災性の向上に資するため、広場を配置する。 5 歩道状空地 安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、歩道状空地を配置する。

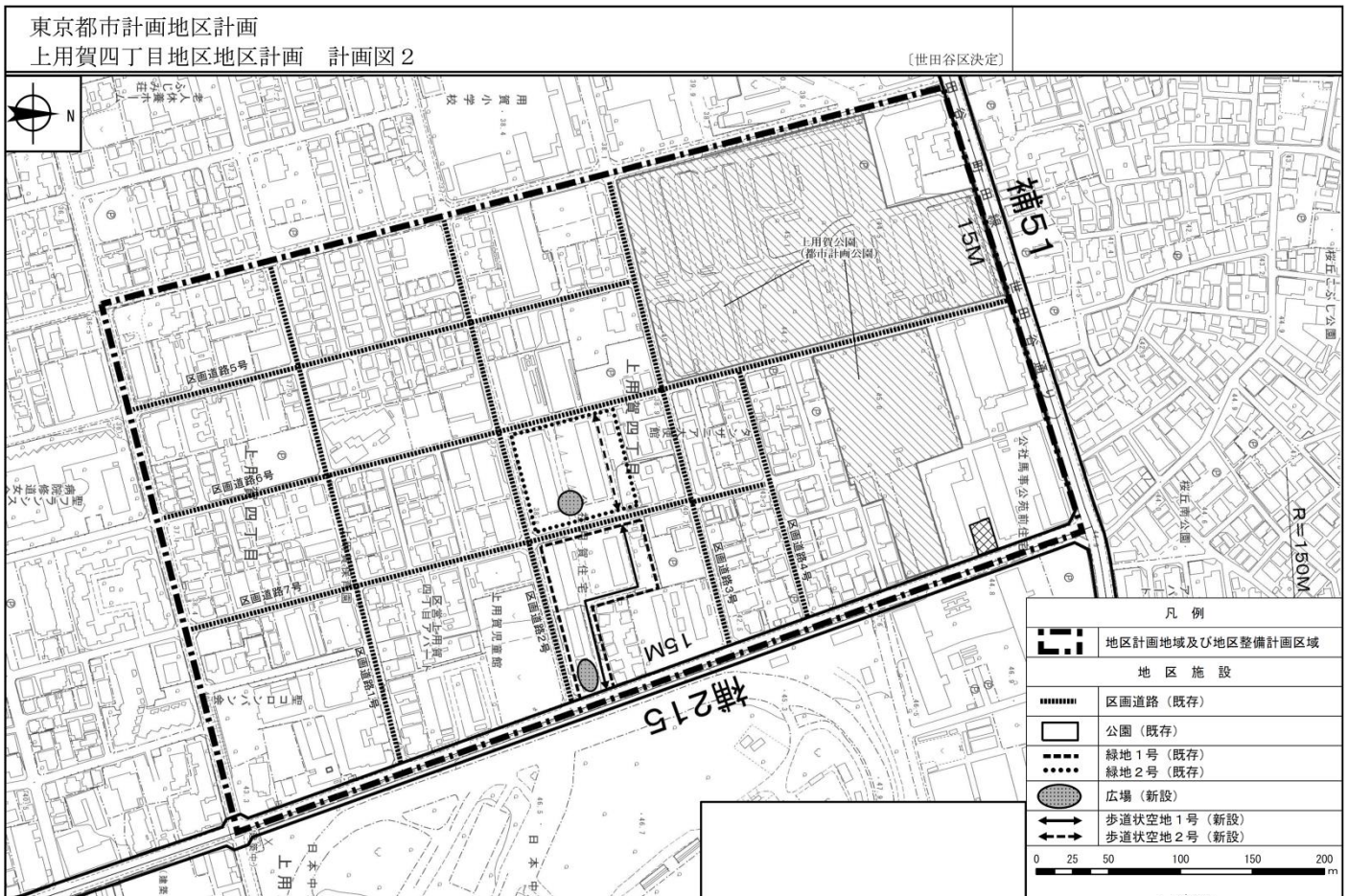
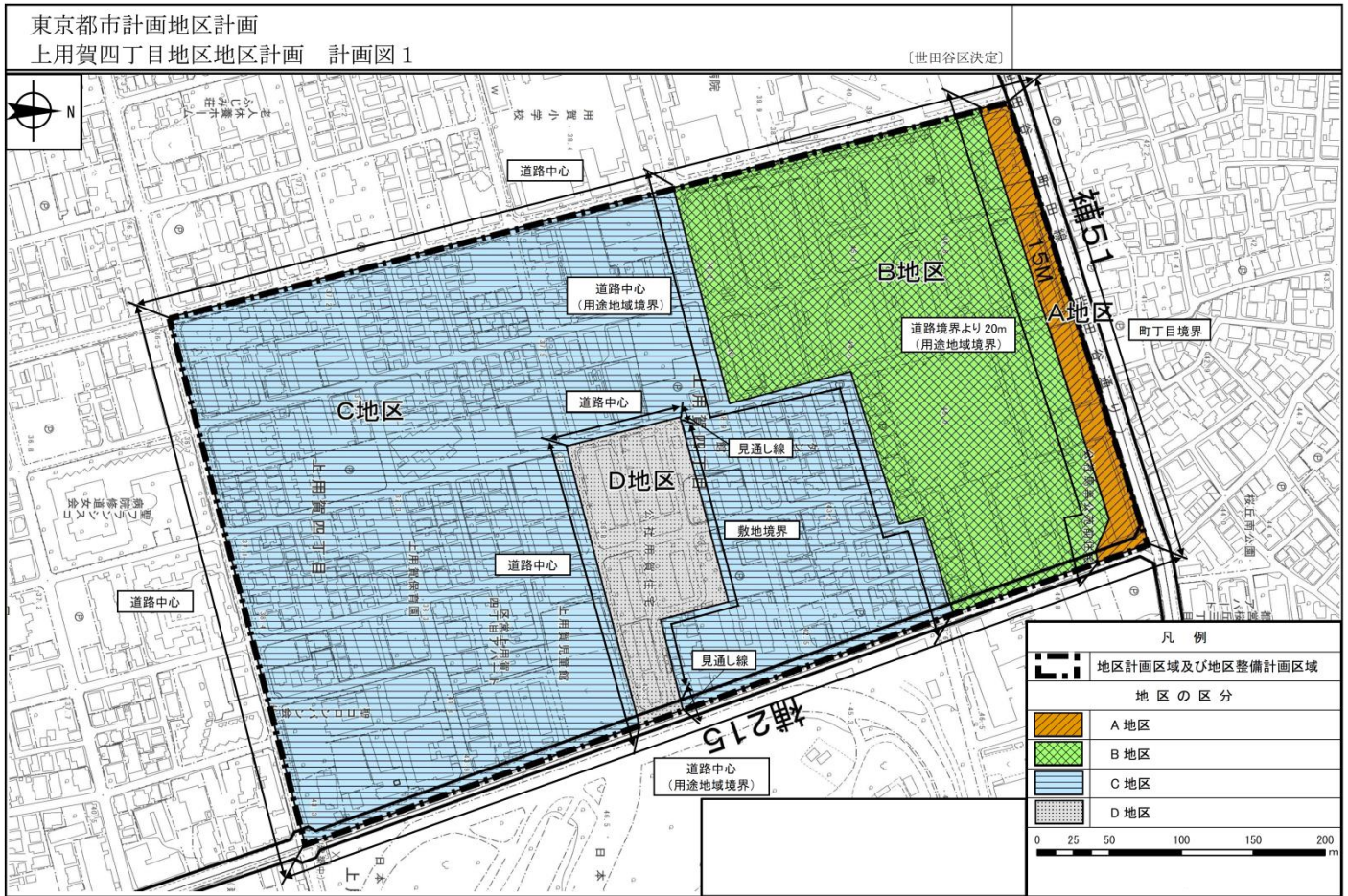
■ 地区計画の方針・地区整備計画(地区施設)

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>地区にふさわしい良好な街並み形成を図るため、次のような建築物等の制限を定める。</p> <p>1 地区全体の方針</p> <p>(1) 建築物等の圧迫感を抑え、ゆとりある住環境等の確保を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(2) 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(3) 緑豊かな住環境の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>2 地区別の方針</p> <p>(1) A地区においては、地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) A地区及びB地区においては、敷地の細分化に伴う住環境等の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) D地区においては、ゆとりある住環境等の確保及び周辺住宅地との調和を図るため、建築物の建ぺい率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。</p>			
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 地区内では、既存樹木の保全又は移植に努めるとともに、新たな緑化を推進する。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。</p> <p>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だけ多くの緑を確保するよう努める。</p> <p>3 地上部の緑化のほか、壁面緑化や屋上緑化に努める。</p> <p>4 東京農業大学、馬事公苑から上用賀公園に続くみどりの帯を意識して、防災にも有益な緑を残すよう努める。</p> <p>5 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、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、浸水被害の防止に努める。</p> <p>6 谷沢川の水源地の1つとしての地形や自然を保全するよう努める。</p>			
地区整備計画	種類	名称	幅員	延長	備考
	道路	区画道路1号	8m	約360m	既存
		区画道路2号	8m	約350m	既存
		区画道路3号	8m	約340m	既存
		区画道路4号	6m	約180m	既存
		区画道路5号	6m	約360m	既存
		区画道路6号	6m	約610m	既存
		区画道路7号	6m	約410m	既存
	公園・緑地・広場	名称	面積		備考
		公園	約230㎡		既存
		緑地1号	約800㎡		既存
		緑地2号	約600㎡		既存
		広場	約1,000㎡ (2ヶ所の合計、1ヶ所300㎡以上)		新設
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
歩道状空地1号		2m	約130m	新設	
歩道状空地2号		2m	約70m	新設	

■ 地区計画の地区整備計画(建築物等に関する事項等)

地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	
	面積	約0.9ha	約5.1ha	約13.7ha	約1.3ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(ほ)項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p>				
	建築物の建ぺい率の最高限度	—			4/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	80㎡		—		
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、法別表第2(い)項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「法施行令」という。)第130条の4に定める公益上必要な建築物には適用しない。</p>			<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は5m以上とする。ただし、法別表第2(い)項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物には適用しない。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	—			<p>建築物の各部分の高さは、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)</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、周辺環境と調和したものとする。</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	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又は透視可能なさくとする。ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。</p>				
	土地の利用に関する事項	<p>1 建築物の敷地内では、既存樹木の保全に努めるとともに、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、新たな緑化の創出に努める。</p> <p>2 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、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整備に努める。</p>				

■ 計画図(地区の区分及び地区施設の配置)



上記の地図は、いずれも東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 23 年度版)を使用したものである。(27都市基交測第9号・MMT 利許第 23033 号-36)(承認番号)27都市基街都第107号、平成27年7月14日」

● 記載内容の解説

地区計画の具体的なルールについては、以下の2種類があります。

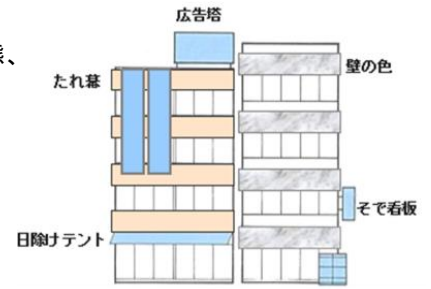
1. 地区全体に共通するルール
2. 地区の区分ごとのルール

ルール

ルール

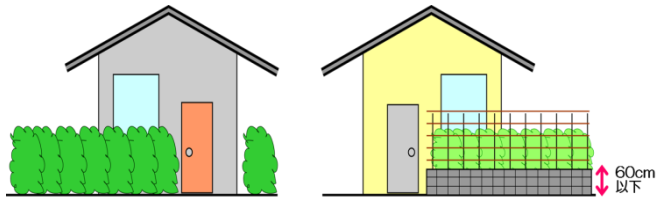
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限(地区全体)

- 建築物等の形態、色彩、意匠は周辺環境と調和したものとす。
- 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す。



垣又はさくの構造の制限(地区全体)

- 道路に面する場所に垣又はさを設ける場合は、生垣又は透視可能なさくとする。ブロックなどを設置する場合は60cm以下とする。



緑化の保全・創出(地区全体)

- 樹木の保全
建物を新築・建替えなどする場合は、既存の樹木は保全又は移植に努める。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。
- 敷地内の緑の確保
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だけ多くの緑を確保するよう努める。
- 壁面緑化・屋上緑化
地上部の緑化のほか、壁面緑化や屋上緑化に努める。



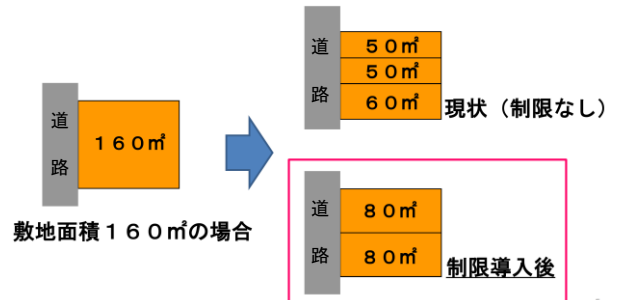
建築物等の用途の制限(A地区)

- マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するものの建築を制限する。
※B、C、D地区は現行の規制で既に建築を制限されています。



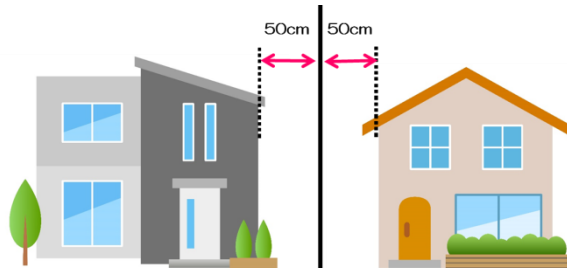
敷地面積の最低限度(A地区、B地区)

- 建築物の敷地面積の最低限度を80㎡以上とする。
※C、D地区は現行の規制で80㎡以上とすることとされています。



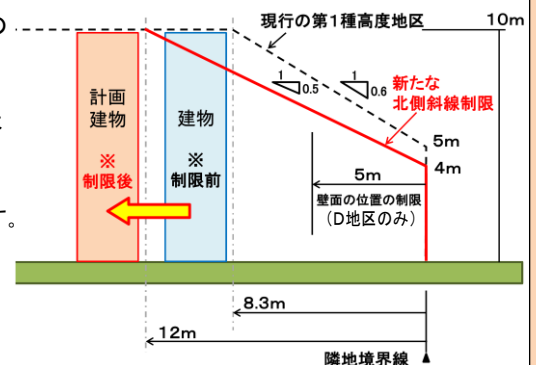
壁面の位置の制限(A地区、B地区、C地区)

- 建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、50cm以上とする。



高さの制限: 北側斜線制限の強化(D地区)

- 高さ10mの建物を建てる場合、現行の規制より、3.7m後退することとなります。



●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、街づくり課へ届出が必要です。

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

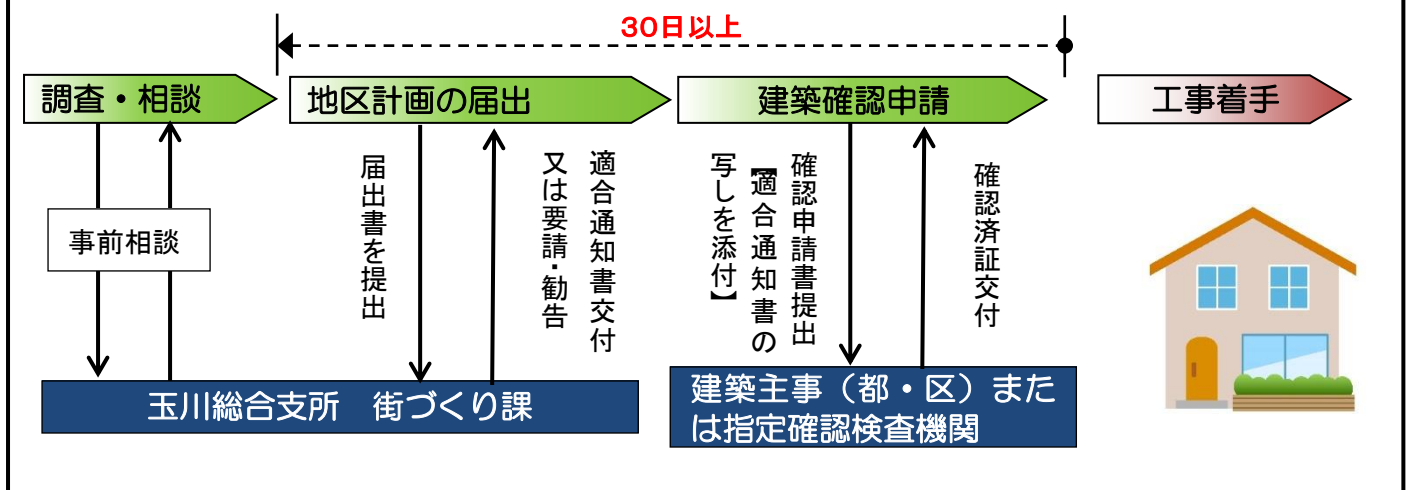
3. 建築物等の用途の変更

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

4. 建築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

■事前相談から工事着手までの流れ



【問合せ先】

世田谷区玉川総合支所
街づくり課

住 所：世田谷区等々力3-4-1
電 話：(03) 3702-4539
ファクシミリ：(03) 3702-0942

