参　考　資　料　1

令和６年８月８日

玉川総合支所街づくり課

東京都市計画地区計画の変更について（上用賀四丁目地区）

１　主旨

本地区は、みどり豊かな地域環境と調和した住宅地の維持を目指すため、区は平成２９年３月に「上用賀四丁目地区地区計画」を策定した。

その後、令和５年１１月に、「上用賀公園拡張事業基本計画」を策定し拡張用地にスポーツ及び防災拠点となる施設等を整備することを位置づけた。

そこで、現行の用途地域では建築することができないスポーツ及び防災拠点となる観客席付きの体育館、地下駐車場並びに非常用発電機用の燃料貯蔵設備等の整備を進めるため、既定の地区計画の変更及び国土交通大臣の承認を経て、「世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」を改正する方法について国や東京都と協議を進めてきた。

よって、「上用賀四丁目地区地区計画」変更（原案）を取りまとめたので報告する。

２　対象地区

３　これまでの経緯

平成２７年１１月　上用賀公園(全体面積:約４．１ｈａ)都市計画変更（地区公園）
平成２９年　３月　上用賀四丁目地区地区計画（決定告示）
令和　２年　３月　（仮称）上用賀公園施設整備事業基本構想策定
令和　５年１１月　上用賀公園拡張事業基本計画策定
令和　６年　３月　上用賀公園拡張事業基本計画に係る住民説明会及び
　　地区計画（たたき台）説明会
　　６月　地区計画（素案）説明会

４　地区計画変更（原案）の理由

「理由書」のとおり

５　地区計画変更（原案）について

（１）土地利用の方針
（２）地区整備計画
①土地利用の方針：Ｅ地区を新設
②建築物等に関する事項：建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限
③土地の利用に関する事項

６　関連する都市計画の変更

なし

７　今後のスケジュール（予定）

令和６年　１０月　都市計画法第１６条による地区計画変更（原案）の公告・縦覧及び説明会開催
令和７年　　１月　都市計画審議会（１６条報告・１７条予告）
　　２月　都市計画法第１７条による地区計画変更（案）の公告・縦覧
　　４月　都市計画審議会（諮問）

変更概要

＿＿＿は、変更箇所を示す。

事　　項	新	旧	摘　　要
名　　称	上用賀四丁目地区地区計画	上用賀四丁目地区地区計画	
地区計画の目標	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。 本地区は、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・東京農業大学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。 地区内の都市計画公園「上用賀公園」については、世田谷区都市整備方針においてみどりの拠点（馬事公苑・東京農業大学一帯）に位置付けられ、既存樹木の保全と緑化による新たなみどりの創出が求められている。また、区が取得した旧財務省用賀住宅跡地は「上用賀公園」の拡張用地として整備される予定となっており、「上用賀公園拡張事業基本計画（令和５年１１月策定）」（以下、「基本計画」という。）において、健康増進や憩いなど多様化する区民ニーズに対応できるスポーツ拠点及び防災拠点となる施設整備やオープンスペースの確保による防災性の向上が求められている。 当地区ではこうした地域の特性により、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№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。 １　豊かなみどりを守り育てる街	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。 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。 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。 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№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。 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	文言の整理を行う。

		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	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。 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 隣接する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。 5　Ｅ地区 基本計画に示すゾーニング図（方針附図参照）を基本に、公園とスポーツ施設の一体的利用に加え、災害時の防災拠点機能との連携を考慮した配置にするとともに、周辺の住宅地区等への影響にも配慮した、みどり豊かな公園地区を形成する。	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。 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。	Ｅ地区を追加する。
	建築物等の整備の方針	2　地区別の方針 （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。 （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。 （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。 （4）Ｅ地区においては、区のスポーツ拠点及び防災拠点の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。また、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る。	2　地区別の方針 （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。 （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。 （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。	Ｅ地区の記載を追加する。

<table>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ｃ地区</td><td>Ｄ地区</td><td>Ｅ地区</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ｃ地区</td><td>Ｄ地区</td><td>Ｅ地区を追加する。</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約 0.4ha</td><td>約 1.5ha</td><td>約 13.7ha</td><td>約 1.3ha</td><td>約 4.1ha</td><td>約 0.9ha</td><td>約 5.1ha</td><td>約 13.7ha</td><td>約 1.3ha</td><td>Ｅ地区の追加に伴い、各地区の面積を修正する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は建築してはならない。
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</td><td colspan="3">―</td><td>次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。
１　法別表第２（は）項に規定するもの
２　体育館（観覧場の客席の部分の床面積の合計が１，５００㎡以内のものに限る。）
３　前各項の建築物に附属するもの（自動車車庫は床面積の合計が３，５００㎡以内のものに限る。）
４　危険物の貯蔵に供するもの（別表第２（と）項第四号で定めるもの</td><td>次に掲げる建築物は建築してはならない。
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</td><td colspan="3">―</td><td>Ｅ地区の追加に伴い、Ｅ地区の制限を追加する。</td></tr>
</table>

					のうち、消防法（昭和２３年法律第１８６号）別表第１の備考第十四に規定する第二石油類の容量が１，０００Ｌ以内のもの又は同表の備考第十五に規定する第三石油類の容量が２，０００Ｌ以内のものに限る。）				
		建築物の建ぺい率の最高限度	―		４／１０	―	―	４／１０	Ｅ地区の追加に伴い、追記する。
		建築物の敷地面積の最低限度	８０㎡	―			８０㎡	―	Ｅ地区の追加に伴い、追記する。
		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。		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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図２に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各項に掲げる建築物には適用し	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。		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	Ｅ地区の追加に伴い、Ｅ地区の制限を追加する。

				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。	ない。 １　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 ２　軒の高さが５ｍ以下の建築物で都市公園法（昭和３１年法律第７９号）に規定する公園施設の用途に供する建築物		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。	
		建築物等の高さの最高限度	―	１　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）	２　建築物の高さの最高限度は１９ｍ以下とする。	―	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）	
		建築物等の	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。			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。		

		形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 3　燃料小出槽の周囲を防油堤で囲う。 4　建築設備については、臭気や騒音、振動等、近隣に配慮した計画とし、自家発電設備（内燃機関を原動力としたものに限る。）を屋上に設ける場合には、防音パネルを設置する。	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。	
	土地の利用に関する事項		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。 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。 3　駐車場への入庫待ち車両による交通渋滞を抑制するめに敷地内において滞留空間を確保する。	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。 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。	
枠外			「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」	「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」	地区計画変更の理由

	理由　都市計画公園「上用賀公園」の拡張用地における整備計画の熟度が高まったため地区計画を変更する。	理由　地区内に豊かな緑を有する閑静な住宅地として、良好な住環境を維持・保全するため、地区計画の決定を行う。	を記入する。

原　案

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画上用賀四丁目地区地区計画を次のように変更する。

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	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。 本地区は、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・東京農業大学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。 地区内の都市計画公園「上用賀公園」については、世田谷区都市整備方針においてみどりの拠点（馬事公苑・東京農業大学一帯）に位置付けられ、既存樹木の保全と緑化による新たなみどりの創出が求められている。また、区が取得した旧財務省用賀住宅跡地は「上用賀公園」の拡張用地として整備される予定となっており、「上用賀公園拡張事業基本計画（令和５年１１月策定）」（以下、「基本計画」という。）において、健康増進や憩いなど多様化する区民ニーズに対応できるスポーツ拠点及び防災拠点となる施設整備やオープンスペースの確保による防災性の向上が求められている。 当地区ではこうした地域の特性により、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№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。 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	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。 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 隣接する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。 5　Ｅ地区 基本計画に示すゾーニング図（方針附図参照）を基本に、公園とスポーツ施設の一体的利用に加え、災害時の防災拠点機能との連携を考慮した配置にするとともに、周辺の住宅地区等への影響にも配慮した、みどり豊かな公園地区を形成する。
	地区施設の整備の方針	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。 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。
	建築物等の整備の方針	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。 1　地区全体の方針 （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。 （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。 （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。 2　地区別の方針 （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。 （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。 （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。 （4）Ｅ地区においては、区のスポーツ拠点及び防災拠点の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。また、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る。
	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、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。 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。 3　地上部の緑化のほか、壁面緑化や屋上緑化に努める。 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。 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。 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。					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	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		
	建築物	地区の区分	名称	Ａ地区	Ｂ地区	Ｃ地区	Ｄ地区	Ｅ地区
			面積	約０．４ｈａ	約１．５ｈａ	約１３．７ｈａ	約１．３ｈａ	約４．１ｈａ

		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　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	—	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 １　法別表第２（は）項に規定するもの ２　体育館（観覧場の客席の部分の床面積の合計が１,５００㎡以内のものに限る。） ３　前各項の建築物に附属するもの（自動車車庫は床面積の合計が３,５００㎡以内のものに限る。） ４　危険物の貯蔵に供するもの（別表第２（と）項第四号で定めるもののうち、消防法（昭和２３年法律第１８６号）別表第１の備考第十四に規定する第二石油類の容量が１,０００Ｌ以内のもの又は同表の備考第十五に規

						定する第三石油類の容量が２,０００Ｌ以内のものに限る。）
		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	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。		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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図２に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各項に掲げる建築物には適用しない。 １　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 ２　軒の高さが５m以下の建築物で都市公園法（昭和３１年法

<table>
<tr><td rowspan="4"></td><td rowspan="4"></td><td></td><td></td><td></td><td>律第７９号）に規定する公園施設の用途に供する建築物</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td rowspan="2">―</td><td colspan="2">１　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）</td></tr>
<tr><td colspan="2">２　建築物の高さの最高限度は１９ｍ以下とする。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">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。
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。
３　燃料小出槽の周囲を防油堤で囲う。
４　建築設備については、臭気や騒音、振動等、近隣に配慮した計画とし、自家発電設備（内燃機関を原動力としたものに限る。）を屋上に設ける場合には、防音パネルを設置する。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

	土地の利用に関する事項	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。 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。	3　駐車場へ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いて滞留空間を確保する。

※は知事協議事項

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由　都市計画公園「上用賀公園」の拡張用地における整備計画の熟度が高まったため地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
上用賀四丁目地区地区計画 位置図

この地図の作成にあたっては、国際航業株式会社の承諾を得て、国際航業株式会社に著作権が帰属する白地図データベースを使用している。

東京都市計画地区計画
上用賀四丁目地区地区計画　計画図１

〔世田谷区決定〕

この地図は東京都縮尺１/2,500地形図（令和3年度版）を使用したものである（5都市基交測第236号・（MMT利許第05-K112-5号））　（承認番号）５都市基街都第300号、令和６年３月19日

東京都市計画地区計画
上用賀四丁目地区地区計画　計画図２

〔世田谷区決定〕

この地図は東京都縮尺１/2,500地形図（令和3年度版）を使用したものである（5都市基交測第236号・（MMT利許第05-K112-5号））　（承認番号）５都市基街都第300号、令和６年３月19日

東京都市計画地区計画
上用賀四丁目地区地区計画　方針附図

この地図は東京都縮尺１/2,500地形図（令和3年度版）を使用したものである（5都市基交測第236号・（MMT利許第05-K112-5号））　（承認番号）５都市基街都第300号、令和６年３月19日

参　考

理由書

1　種類・名称

東京都市計画地区計画　上用賀四丁目地区地区計画

2　理　由

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。

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。

こうした中、地区内に位置するみどりの拠点及び広域避難場所である都市計画公園「上用賀公園」の拡張用地における整備計画の熟度が高まるのに伴い、多様化した区民ニーズにより、従来のみどりの拠点及び広域避難場所に加え、健康増進や憩いに対応する、スポーツ拠点や防災拠点の施設整備を図るため、上用賀四丁目地区地区計画を変更する。