

上用賀一丁目地区 地区計画変更（原案）の概要

●上用賀一丁目地区 地区計画変更（原案） 目標と方針

○地区の概要

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

○地区の目標

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。

○土地利用の方針

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

- 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

1. 建築物等の用途の制限
 - ・快適な住宅市街地を形成する。
2. 建築物の建蔽率の最高限度
 - ・避難上有効なオープンスペースを確保する。
3. 壁面の位置の制限及び垣又はさくの構造の制限等
 - ・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。
4. 建築物等の高さの最高限度
 - ・周辺の街並みと調和した市街地の形成を図る。
5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ・秩序ある街並みを形成する。

○その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

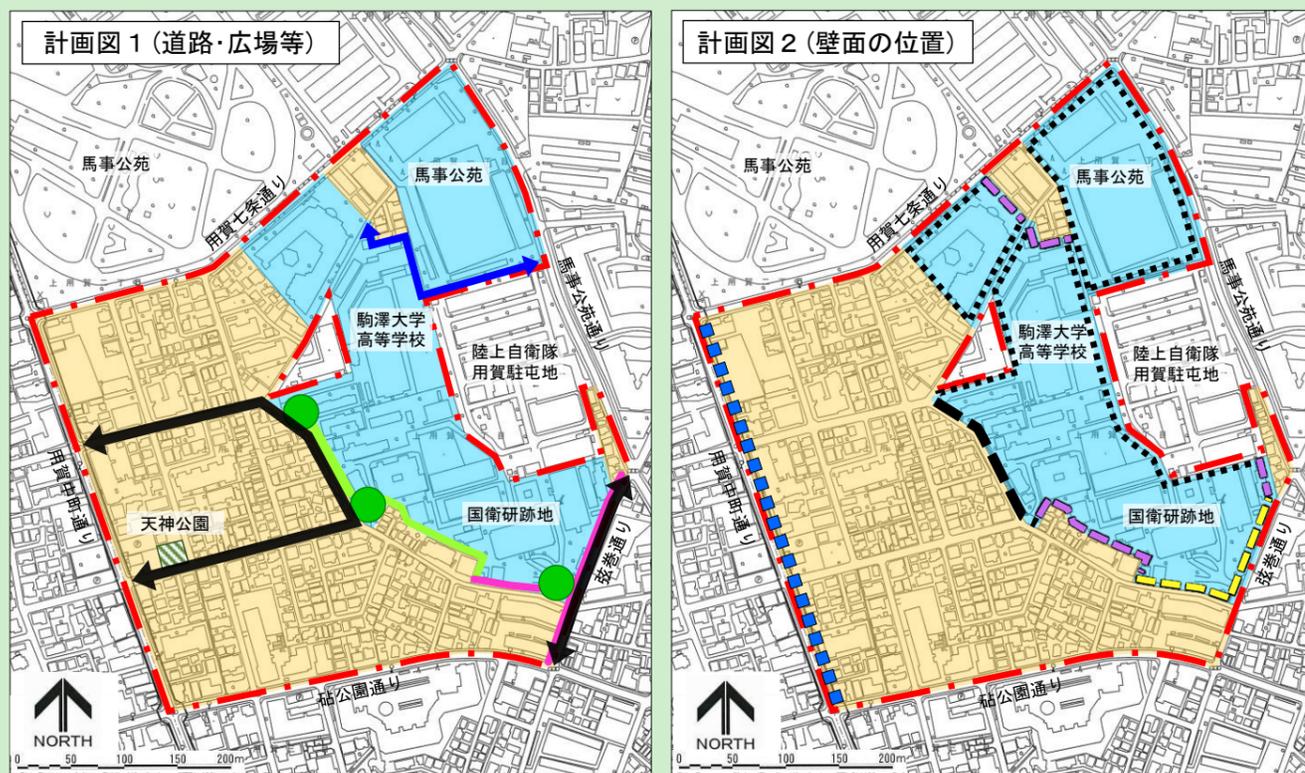
1. 当該地区全域

- ・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。
- ・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」の届出の対象とならない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。
- ・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。

2. 広域避難場所地区

- ・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。
- ・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。

●上用賀一丁目地区 地区計画変更（原案） 計画図



- | | | |
|---------------|----------------|---------|
| ■ 広域避難場所地区 | ↔ 歩行者通路 (2m) | — 1号壁面線 |
| ■ 住宅地区 | — 歩道状空地 (2~3m) | — 2号壁面線 |
| — 上用賀一丁目地区区域 | — 緑地 | — 3号壁面線 |
| ↔ 区画道路 (6~8m) | ● 公園・広場 | — 4号壁面線 |
| | | — 5号壁面線 |

●上用賀一丁目地区地区計画変更（原案） 建築物等に関する事項

地区区分	名称	広域避難場所地区	住宅地区
建築物等の用途の制限		<ul style="list-style-type: none"> ・神社・寺院・教会その他これらに類するもの（宗教関連施設等）、公衆浴場、葬祭場は建築してはならない。 ・戸建て住宅、事務所・店舗等を兼ねる住宅、ワンルームマンション（住戸専用部分の床面積が30㎡未満の集合住宅）は建築してはならない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームマンション（住戸専用部分の床面積が25㎡未満の集合住宅）は建築してはならない。
建蔽率の最高限度		40%	—
壁面の位置の制限		<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号の壁面線を超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。 1号壁面線：区画道路境界線から10m 2号壁面線：道路境界線及び区画道路境界線から5m 3号壁面線：隣地境界線から5m 4号壁面線：隣地境界線及び道路境界線から3m 5号壁面線：都市計画道路計画線（ただし、敷地面積が300㎡以下の場合はこの限りでない。） 	
壁面後退区域における工作物の設置の制限		<ul style="list-style-type: none"> ・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を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。 	
建築物等の高さの最高限度		24m	—
		<ul style="list-style-type: none"> ・ただし、既存の学校施設が敷地の拡張を行わずに、既存の敷地内で建替えを行う場合は30mとすることができる。 	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	
垣又はさくの構造の制限		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	