

上用賀一丁目地区 地区計画（目標と方針の概要）

地区計画の目標	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 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。
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	1 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。 2 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 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。

都市計画法に基づく意見書について

都市計画法（第17条第2項）に基づく意見書（提出期間：令和2年8月3日～8月17日）を2通いただきましたので、その要旨と区の見解をご紹介します。

○いただいた意見書の要旨

1. 都市計画の案に関する意見

国衛研跡地にある現状の桜並木を残すため、歩道状空地1号の位置まで広場3号を拡張すること、又は緑地2号を歩道状空地1号の内側まで延長することを要望する。

2. その他の意見

歩道状空地1号内に桜の木々を残し、桜のある歩道にしてほしい。

○意見書に対する見解

区では、地元協議会からの要望や本地区計画など、区における既存樹木の保全の方針を踏まえ、一昨年度、国衛研に対し樹木の保全のお願いを行っております。

その結果、土壌汚染及び解体工事の実施に支障又は安全上の問題が生じる箇所を除き、協議会から保存要望のあった緑地1号付近の樹木は残置すると聞き及んでいるところです。

なお、ご意見のありました歩道状空地1号付近の桜につきましては、当該箇所の埋設配管の撤去において支障になること、また、枝枯れが生じている桜が相当本数確認されており、安全面での問題があることから、残念ながら伐採せざるを得ないとの結論に至ったとのことです。

歩道状空地や広場等、地区施設の整備に関しましては、財務省への返還後に想定される土地利用転換の状況を適切に把握し、地区計画に基づき、新たなみどりの創出や安全で快適な歩行者ネットワークの形成が図られるよう誘導してまいります。

上用賀一丁目地区

第6号

街づくり通信

令和2年12月 世田谷区 玉川総合支所 街づくり課

上用賀一丁目地区地区計画(変更)が決定しました!

世田谷区では、地域住民により結成されている「上用賀一丁目まちづくり協議会」より「上用賀一丁目地区街づくり提案書（追加）（平成30年7月）」をいただき、地域の皆さまには説明会等で街づくりに対するご意見をうかがいながら、街づくりのルールづくりに取り組んでまいりました。

今回、都市計画法に基づく公告・縦覧等の手続を経て、令和2年12月7日に「上用賀一丁目地区地区計画」の変更を都市計画決定したことをご報告させていただきます。

※地区計画と同じ内容で「上用賀一丁目地区地区街づくり計画変更（街づくり条例に基づく計画）」も併せて決定しました。

■届出について

地区計画及び地区街づくり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、玉川総合支所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

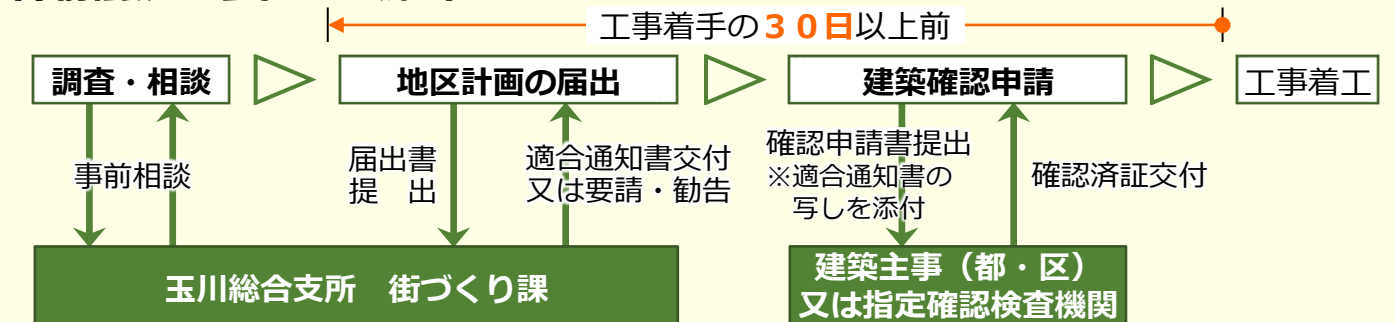
3. 建築物等の用途の変更

- ・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。

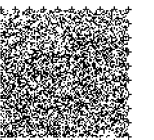
【事前相談から着手までの流れ】



【問い合わせ先】

世田谷区玉川総合支所
二子玉川庁舎（仮設庁舎）
街づくり課

住所：〒158-0094 世田谷区玉川1-20-21
電話：03-3702-4539
ファクシミリ：03-3702-4094



上用賀一丁目地区 地区計画（地区整備計画）

【地区施設の配置及び規模】

地区整備計画	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	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		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		

【建築物等に関する事項】

地区整備計画	地区の区分	広域避難場所地区 (約7.5ha)	住宅地区 (約10.8ha)
	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 住宅（建築基準法（以下「法」という）別表第2（イ）項第一号） 2 兼用住宅（法別表第2（イ）項第二号） 3 各住戸の住戸専用部分の床面積が30㎡未満の共同住宅 4 神社、寺院、教会等（法別表第2（イ）項第五号） 5 公衆浴場（法別表第2（イ）項第七号） 6 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）	1 各住戸の住戸専用部分の床面積が25㎡未満の共同住宅 2 左記4同様 3 左記5同様 4 左記6同様
	建築物の建蔽率の最高限度	4/10 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	※下図参照	
	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。	
	建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは、2.4m以下でなければならない。 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高さは、前項の規定にかかわらず、3.0m以下とすることができる。 (1) 現に存する学校施設の機能更新のための建替であること。 (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。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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。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	道路に面して垣又はさを設ける場合は、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。		

