

東京都市計画地区計画の変更（上用賀一丁目地区）について

1 主旨

平成 15 年 3 月末に、上用賀一丁目地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、周辺の大規模用地を含めた約 8.4ha の区域に「上用賀一丁目地区地区計画」を策定している。

平成 24 年 9 月、区域内の大規模用地である国立医薬品食品衛生研究所（以下、「国衛研」）の川崎市への移転（平成 31 年 1 月移転完了）公表を契機として、上用賀一丁目まちづくり協議会（以下、「まちづくり協議会」）の中で、上用賀一丁目地区全体の街づくりルールの検討が行われ、平成 30 年 7 月に、まちづくり協議会より地区街づくり計画の原案となる街づくり提案（追加）が区に提出された。

このたび、まちづくり協議会からいただいた提案を基に、検討を行い、素案説明会及び原案説明会における区民意見等を踏まえ、「上用賀一丁目地区地区計画」変更（案）及び同内容で地区街づくり計画変更（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 15 年	3 月	都立用賀技能開発学院が閉院
平成 16 年	1 月	上用賀一丁目地区地区計画 都市計画決定・告示（現 A 地区）
平成 17 年	6 月	上用賀一丁目街づくり協議会設立
	11 月	上用賀一丁目街づくり協議会より、街づくり提案の提出
平成 18 年	11 月	上用賀一丁目地区地区計画 都市計画変更・告示（現 B・C 地区）
平成 20 年	5 月	上用賀一丁目街づくり協議会から、まちづくり協議会に改名
平成 24 年	9 月	国衛研が川崎市へ移転公表（平成 31 年 1 月移転完了）

- 平成25年 9月 まちづくり協議会が上用賀一丁目地区全体の街づくりについて、
検討開始
- 平成30年 7月 まちづくり協議会より、街づくり提案（追加）の提出
- 令和 元年 8月 意見交換会の開催（地区計画等変更（たたき台）について）
- 11月 都市整備常任委員会（素案の報告）
- 12月 地区計画変更（素案）説明会開催
- 令和 2年 2月 都市計画審議会（16条予告）
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
- 6月 都市計画審議会（16条報告・17条予告）

4 地区計画変更（案）の理由

「都市計画の案の理由書」のとおり

5 地区計画変更（案）の概要 ※地区計画と地区街づくり計画の内容は同一である。

(1) 名称 上用賀一丁目地区地区計画

(2) 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

(3) 面積 約18.3ha

(4) 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。

(5) 地区整備計画（変更部分）

- ①対象区域の拡大、再編（住宅地区を追加、現ABC地区を広域避難場所地区と
して再編）
- ②地区施設の追加（道路、公園、広場等を追加）
- ③用途の制限の見直し（広域避難場所地区に対して、戸建住宅等の建築を制限）
- ④建ぺい率の制限を追加（広域避難場所地区のみ）
- ⑤緑化の誘導

6 地区計画変更（原案）説明会の開催結果（概要）

(1) 開催日時 令和2年2月15日（土）10:00～11:30

(2) 開催場所 用賀地区会館大会議室（用賀4丁目38番16号）

(3) 参加者数 15名

(4) 主な意見 ・地区施設（区画道路、緑地、広場）の整備は誰がするのか。
・国衛研跡地に通り抜け通路を作って欲しい。

7 地区計画変更（原案）に対する縦覧・意見書について

(1) 縦覧期間 令和2年2月14日～令和2年2月28日

(2) 意見書提出期間 令和2年2月14日～令和2年3月 6日

(3) 意見書提出数 なし

8 今後のスケジュール (予定)

令和2年 8月 都市計画法第17条による地区計画変更(案)の公告・縦覧
世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画変更(案)
の公告・縦覧

10月 都市計画審議会(諮問)

11月 都市整備常任委員会(決定の報告)

12月 都市計画及び地区街づくり計画変更決定・告示

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画上用賀一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	上用賀一丁目地区地区計画	
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	
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区中央部、東急田園都市線用賀駅から北へ約0.5km、桜新町駅から西へ約0.6kmに位置し、複数の大規模な公共公益施設等と一戸建・集合住宅を中心としたみどり豊かな市街地である。</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（平成27年4月）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。また、世田谷区豪雨対策行動計画において、豪雨対策のモデル地区に位置づけられており、豪雨・浸水対策を推進し、水害に強い街づくりを進めることとしている。地区内では、旧国立医薬品食品衛生研究所の土地利用転換が予定されており、みどり豊かな環境の喪失や周辺の住環境への影響が懸念されている。</p> <p>こうした地区の状況を踏まえ、本地区では、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ことを目標とする。</p>	
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、次のように土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>良好な市街地環境の形成を図るため、次のように地区施設の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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を配置する。

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区内では、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 地区内では、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 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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	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※	8 m	約 1 8 0 m	既存	
			区画道路 2 号※	8 m	約 2 2 0 m	既存	
			区画道路 3 号	6 m	約 1 5 0 m	拡幅 (広域避難場所地区側に拡幅する。)	
			区画道路 4 号	約 3. 3 m (6 m)	約 2 0 0 m	拡幅	
		公園	名 称	面 積			備 考
			天神公園	約 5 4 0 m ²			既存
		広場	名 称	面 積			備 考
			広場 1 号	約 6 2 0 m ²			新設
			広場 2 号	約 6 2 0 m ²			新設
			広場 3 号	約 6 2 0 m ²			新設
		緑地	名 称	面 積			備 考
			緑地 1 号	約 5 8 0 m ²			新設 (広場 1 号と広場 2 号をつなぐ通路を設ける。)
			緑地 2 号	約 5 1 0 m ²			新設 (計画図 2 に示す位置に約 2 m の幅で配置する。)
		その他の 公共空地	名 称	幅 員	延 長		備 考
			歩行者通路 1 号	2 m	約 2 2 0 m		新設
			歩道状空地 1 号	3 m	約 5 0 m		新設
			歩道状空地 2 号	3 m	約 9 0 m		新設
			歩道状空地 3 号	2 m	約 2 0 m		新設
			歩道状空地 4 号	2 m	約 5 0 m		新設

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	広域避難場所地区	住宅地区
		面積	約7.5ha	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 法別表第2(イ)項第一号に規定する住宅 2 法別表第2(イ)項第二号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 法別表第2(イ)項第三号に規定する共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が30㎡未満であるもの 4 法別表第2(イ)項第五項に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 法別表第2(イ)項第七号に規定する公衆浴場 6 集会場(業として葬儀を行うものに限る。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 法別表第2(イ)項第三号に規定する共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が25㎡未満であるもの 2 法別表第2(イ)項第五項に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 法別表第2(イ)項第七号に規定する公衆浴場 4 集会場(業として葬儀を行うものに限る。)
建築物の遮蔽率の最高限度			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			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す次の各号の壁面線を越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 1号壁面線：区画道路境界線から10m 2 2号壁面線：道路境界線及び区画道路境界線から5m 3 3号壁面線：隣地境界線から5m 4 4号壁面線：隣地境界線及び道路境界線から3m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す5号壁面線(都市計画道路計画線とする。)を越えて建築してはならない。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			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	<p>1 建築物の高さは、24 m以下でなければならない。</p> <p>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の高さは、前項の規定にかかわらず、30 m以下とすることができる。</p> <p>（1）現に存する学校施設の機能更新のための建替えであること。</p> <p>（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。</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、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。</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。</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、生垣又はフェンス等とする。ただし、地盤面からの高さが0.6 m以下の部分についてはこの限りでない。</p>	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由：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ため、区域を拡大し、地区計画を変更する。