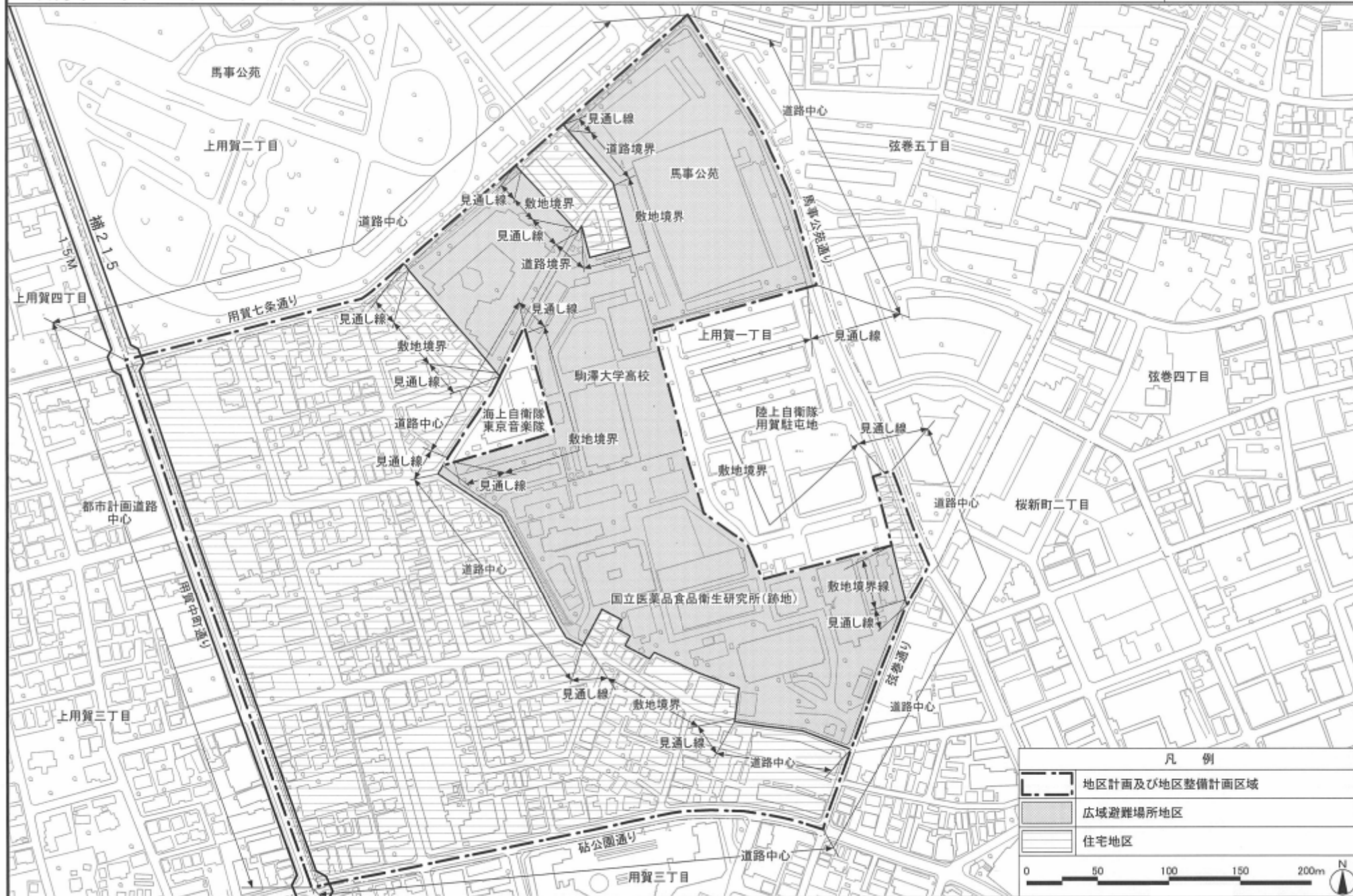


東京都市計画地区計画 上用賀一丁目地区地区計画 位置図

[世田谷区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交著第50号
 「(承認番号)31都市基街都第63号、令和元年6月20日」

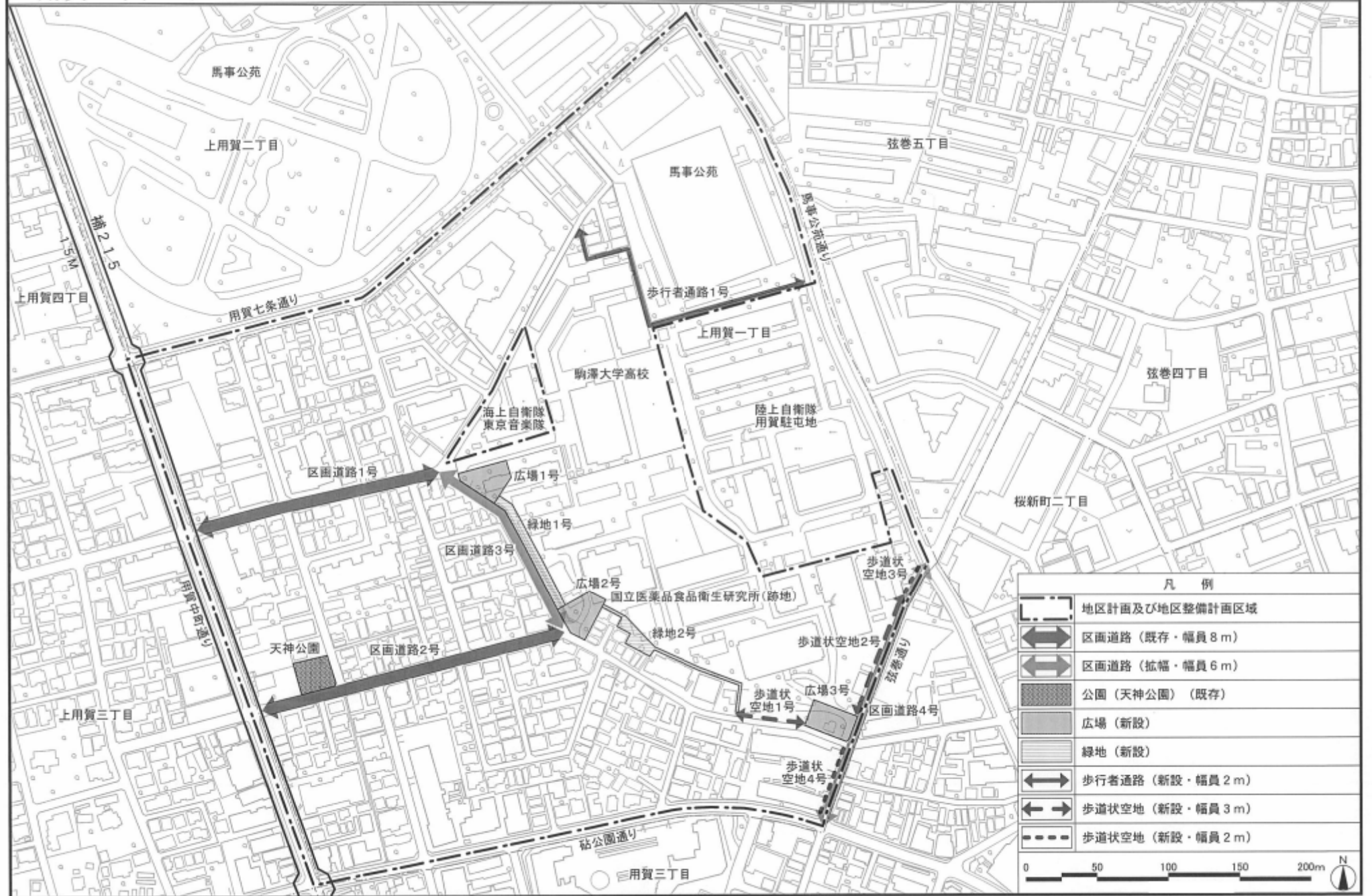


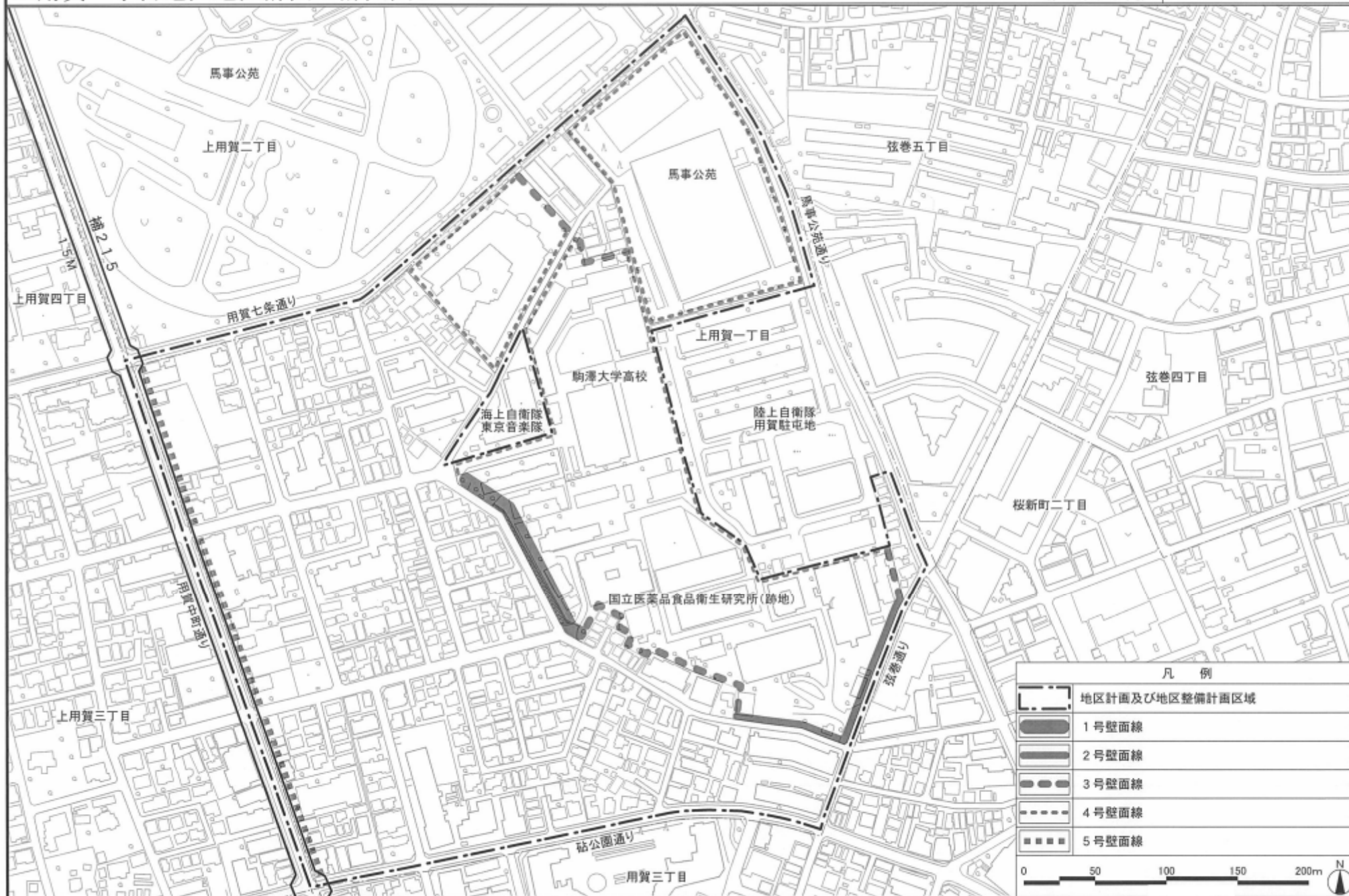
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交第50号]

「(承認番号)31都市基街都第63号、令和元年6月20日」

東京都計画地区計画
 上用賀一丁目地区地区計画 計画图2

[世田谷区決定]





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交著第50号]

「(承認番号)31都市基街都第63号、令和元年6月20日」

変更概要

事項	旧	新	備考
位置	世田谷区上用賀一丁目及び上用賀二丁目各地内	<u>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</u>	区域の拡張
面積	約8.4ha	<u>約18.3ha</u>	区域の拡張
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区防災計画上の「馬事公苑・東京農業大学一带」広域避難場所の一部を構成し、広い土地を有した公共公益施設が集積し、樹木等の緑が豊かな、閑静な地域である。将来の土地利用転換に際して、今まで有していたこれらの地域特性が失われないようにするため、これまでの環境資産を活かし、公共公益施設とともに存在する住宅系施設との秩序ある共存を図り、広域避難場所としての機能の維持・向上を図る。</p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	表現方法の変更

<p>区域の整備・開発及び保全</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>住宅と公共公益施設が並存する現在の土地利用構成を継続し、秩序ある共存を図る。今まで有していた緑が多く、閑静な地域特性を失わせることがないように図り、また、広域避難場所としての機能を維持・向上するため、災害時のための避難上有効な空地を確保するとともに、公共公益施設が地域コミュニティの核となるように土地利用を誘導していく。</p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>1 広域避難場所地区</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>2 住宅地区</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>表現方法の変更 ※広域避難場所地区は概ね旧A・B・C地区、住宅地区は追加</p>
<p>保全に関する方針</p>	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>樹木等の緑が豊かで閑静な地域特性を維持・保全しながら、広域避難場所としての機能の維持向上を図るため、現に存する一団の樹木の保全や安全で快適な歩行系の地域ネットワークを確保できるように、緑地や歩道状空地などの地区施設の整備を誘導していく。</p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>表現方法の変更及び地区施設の追加（区画道路、公園・広場、歩行者通路）</p>

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>広域避難場所としての機能を維持・向上させ、地域コミュニティの核となる公共公益施設等の誘導を図り、緑ある良好な住環境を維持向上させるため、以下のことを定めることとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 壁面の位置の制限 4. 建築物等の高さの最高限度 5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 6. 建築物の建ぺい率の最高限度 7. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 8. 垣又はさくの構造の制限 	<p><u>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。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> 	<p>表現方法の変更及び制限項目（建築物の敷地面積の最低限度）の削除</p>
-------------------	---	---	--

<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>—</p>	<p>1 <u>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。</u></p> <p>2 <u>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。</u></p> <p>3 <u>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。</u></p> <p>4 <u>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。</u></p> <p>5 <u>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。</u></p>	<p>事項の追加</p>
--------------------------------	----------	---	--------------

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	—	—	—	—	名称	幅員	延長	備考	
							区画道路1号	8m	約180m	既存	新規追加
							区画道路2号	8m	約220m	既存	新規追加
							区画道路3号	6m	約150m	拡幅 (広域避難 場所地区側 に拡幅す る。)	新規追加
							区画道路4号	約3.3m (6m) () は地区 外を含 めた幅 員	約200m	拡幅	新規追加
	公園	—	—	—	名称	面積	備考				
					天神公園	約540㎡	既存	新規追加			
	広場	—	—	—	名称	面積	備考				
					広場1号	約620㎡	新設	新規追加			
					広場2号	約620㎡	新設	新規追加			
					広場3号	約620㎡	新設	新規追加			
	緑地	名称	面積	位置	備考	名称	面積	備考			
		緑地1号	約580㎡	C地区西側 沿道(幅約	新設	緑地1号	約580㎡	新設 (広場1号	位置の変更		

				5.0 m)					と広場2号をつなぐ通路を設ける。)	
						緑地2号		約510㎡	新設 (計画図2に示す位置に約2mの幅で配置する。)	新規追加
その他の 公共施設	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考		
	—	—	—	—	歩行者通路1号	2m	約220m	新設		新規追加
	歩道状空地1号	3.0m	約10m	新設	歩道状空地1号	3m	約50m	新設		位置・延長の変更
	歩道状空地2号	3.0m	約200m	新設	歩道状空地2号	3m	約90m	新設		新規追加 (旧歩道状空地2号の一部)
	—	—	—	—	歩道状空地3号	2m	約20m	新設		新規追加
	—	—	—	—	歩道状空地4号	2m	約50m	新設		新規追加
	<p>地区施設の整備に関しては、既存の樹木を維持・保全しつつ、有効な規模や幅員が確保されることに努めることとする。なお、出入口を設ける際には、連続する地区施設の一部を分断することは可能であるが、その際においても、既存の樹木を維持・保全することに努めることとする。</p>					—				削除

建築物等に関する事項	地区	名称	A地区	B地区	C地区	広域避難場所地区	住宅地区	旧A・B・C地区を広域避難場所地区に再編し、住宅地区を追加（旧B・C地区の一部含む）
	の区分	面積	約2.1ha	約2.5ha	約3.8ha	約7.5ha	約10.8ha	
	建築物等の用途の制限 ※	<p>下記に示す建築物以外は建築をしてはならない。</p> <p>1. 学校（各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>2. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>3. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p>	<p>下記に示す建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）</p> <p>2. 共同住宅（専用床面積40㎡未満の住戸が20戸以上のものに限る。ただし、国家公務員宿舎法第2条第3号に規定する宿舎を除く。）</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 法別表第2（い）項第一号に規定する住宅</p> <p>2 法別表第2（い）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</p> <p>3 法別表第2（い）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</p> <p>4 法別表第2（い）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</p> <p>5 法別表第2（い）項第七号に規定する公衆浴場</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 法別表第2（い）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</p> <p>2 法別表第2（い）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</p> <p>3 法別表第2（い）項第七号に規定する公衆浴場</p> <p>4 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）</p>	<p>表現方法の変更及び制限内容の変更</p>		

	4. 前各号の建築物に附属するもの			6 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）		
建築物の建蔽率の最高限度	10分の4とする。 ただし、建築基準法第53条第3項及び第4項の規定適用は行わない。	—	—	<u>4/10</u> 法第53条第3項及び第4項の規定は適用しない。	二	広域避難場所地区全域に制限を追加
建築物の敷地面積の最低限度	—	70㎡	70㎡	二	二	制限事項を削除
壁面の位置の制限	壁面の位置については、下記のとおりとする。 1. 計画図（その3）に示す1号壁面については、敷地境界線より3mとする。 2. 計画図（その3）に示す2号壁面については、敷地境界線より5mとする。 3. 計画図（その3）に示す3号壁面については、敷地境界線より5mとする。			<u>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。</u> <u>1 1号壁面線：区画道路境界線から10m</u>	<u>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30.0㎡以下の場合はこの限りでない。</u>	表現方法の変更及び制限内容の変更

				<p><u>2 2号壁面線：道路境界線及び区画道路境界線から5m</u></p> <p><u>3 3号壁面線：隣地境界線から5m</u></p> <p><u>4 4号壁面線：隣地境界線及び道路境界線から3m</u></p>		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	2号壁面については、工作物を設置してはならない。			<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	二	表現方法の変更及び制限内容の変更
建築物等の高さの最高限度	24m	24m	24m ただし、次の各号のすべてに該当する場合は、建築物等の高さの最高限度	<p><u>1 建築物の高さは、24m以下でなければならない。</u></p> <p><u>2 本規定の変更決定告示日（以下この項において</u></p>	二	表現方法の変更及び制限内容の変更

			<p>を30mとすることができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地面積が2.0ha以上のもの 2. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものの用に供する建築物であること 3. 建築面積2,000㎡以下の建築物一棟であること 4. 建築物等の壁面の位置が、道路境界線から10m以上、かつ、隣地境界線から5m以上後退したものであること 	<p>「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、30m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>		
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>建築物等の外壁、これに代わる柱、屋根看板類の意匠及び色彩は、周辺の環境と調和する落ち着いたものとする。</p>			<ol style="list-style-type: none"> 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 		<p>制限内容の変更</p>

		<u>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。</u>	
垣又はさく の構造 の制限	道路及び公園・緑地・公共空地に面してコンクリートブロック塀等を築造してはならない。ただし、コンクリートブロック塀等の高さが0.6m以下のものは、この限りでない。	<u>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。</u>	制限内容の変更

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 上用賀一丁目地区地区計画

2 理由

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。

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。

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ため、上用賀一丁目地区地区計画を変更しようとするものである。