



上北沢駅周辺地区 地区街づくり計画



世田谷区 烏山総合支所 街づくり課

計画決定：平成25年7月24日 世田谷区告示第454号
計画変更：平成29年8月31日 世田谷区告示第674号
令和 5年4月28日 世田谷区告示第353号
誘導地区指定：平成29年8月31日 世田谷区告示第675号

上北沢駅周辺地区地区街づくり計画

位置 上北沢一丁目、上北沢三丁目及び上北沢四丁目各地内

面積 約35.4ha

< 街づくりの目標 >

1. 上北沢駅を中心に地区生活拠点にふさわしい賑わいの創出と、落ち着いた静かな環境の住宅地が共存した街づくりを進める。
2. 狭あい道路の拡幅などにより防災力の向上を図り、災害に強い街づくりを進める。
3. 住宅地内の通過交通を抑制し、交通安全性の向上を図り、歩行者等に優しい街づくりを進める。
4. 桜並木と一体となった肋骨通り街区などの地域資産の保全を図るとともに、落ち着いた住環境の維持と南北市街地のコミュニティの向上を図り、安全・安心な街づくりを進める。

< 街づくりの基本方針 >

1. 京王線の連続立体交差事業にあわせ、駅周辺は地区生活拠点にふさわしい街の中心として、商業機能の充実を図るなどによりまちの顔の形成を図る。
2. 歩行者が安全で快適に通行ができる街にすることを基本とする。
3. 上北沢地区の桜並木を含む住宅地を保全し、緑豊かな歩行者系ネットワークの充実につとめる。
4. 緑の保全、育成（生垣化等）を行い、緑が多い、落ち着いた美しい街並みを形成する。
5. 緑豊かなオープンスペースを確保し、建築物の不燃化を進める。

< 土地利用の方針 >

1. 幹線沿道市街地ゾーンについては、魅力ある複合市街地として、美しい都市的な景観を創出する。
2. 駅周辺にぎわいゾーンについては、地区生活拠点として、親しみやすく、にぎわいのあるまちの創出を目指す。
3. 中層住宅ゾーンについては、集合住宅敷地内の開放的な緑地等により、都市的な街並みの形成を目指す。
4. 低中層住宅ゾーンについては、低層住宅と周辺環境・街並みに配慮された中層住宅との共存を図る。
5. 低層戸建・集合住宅A・Bゾーンについては、桜並木を含む地域資産を保全し、緑が多い落ち着いた住宅地として、良好な住環境づくりに取り組む。
6. 住宅団地ゾーンについては、遊歩道のネットワークとともに、建替え等により良好な住宅団地を形成する。
7. 文化・交流ゾーンについては、地域資産である松沢教会一帯や上北沢区民センター、図書館などの地区コミュニティの場にふさわしい街並みの形成を目指す。

< 道路・交通施設の整備の方針 >

1. 駅周辺については、安全・安心な交通環境を確保する。
2. 住宅地内については、通過交通に対する歩行者等の安全性の確保を図るとともに、緊急車両の通行に必要な道路を形成する。
3. 駅前空間については、駅前広場（電車とタクシー、送迎車等の乗り換え利便性、安全性などの機能向上）、安全に歩ける歩行者空間、地区生活拠点に相応しい施設等の誘導を図る空間と位置づける。また、駅周辺に利用者の利便性に配慮した自転車駐車場の設置を誘導していく。
4. 狭あい道路については、建物を新築する時などにあわせて拡幅整備を図る。また、門、塀の改修時や周辺の狭あい道路拡幅整備の時期に合わせ拡幅整備するように努める。
5. 狭あい道路の後退用地やすみ切り用地については、道路状に整備し、通行の妨げとなるプランター、自動車、バイク、自転車等を置かないようにする。

< 建築物等の整備の方針 >

1. 共通
 - ・防災性の向上と緑化の推進を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。
2. 幹線沿道市街地ゾーン、駅周辺にぎわいゾーン
 - ・甲州街道沿道の防災性向上のため、建築物の構造の制限に努める。
 - ・地区生活拠点にふさわしいにぎわいのある街並み景観の創出を図るため、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. 中層住宅ゾーン、低中層住宅ゾーン
 - ・低層戸建・集合住宅Bゾーン、住宅団地ゾーン
 - ・良好な住環境の維持と防災力の向上のため、壁面の位置の制限を定める。
 - ・落ち着いた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。
4. 低層戸建・集合住宅Aゾーン
 - ・大正期に開発された歴史ある住宅街区を維持保全していくため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
 - ・良好な住環境の維持と防災力の向上のため、壁面の位置の制限を定める。
 - ・落ち着いた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。
5. 文化・交流ゾーン
 - ・良好な住環境の維持と防災力の向上のため、壁面の位置の制限を定める。
 - ・落ち着いた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。

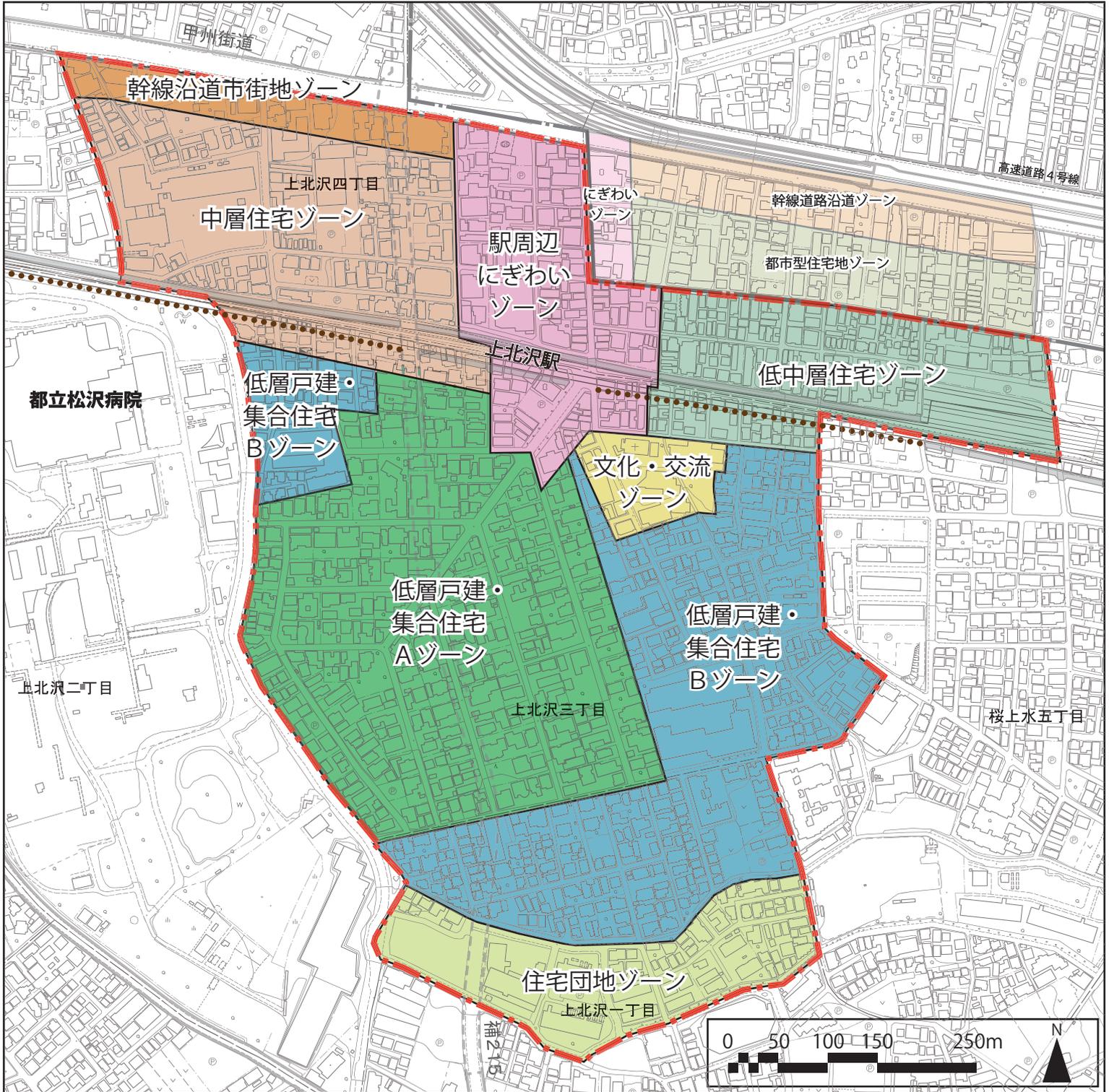
< みどりの方針 >

1. 桜並木は、貴重な財産として維持・保全を図る。
2. 地区内の樹木は、景観形成、環境負荷軽減の観点から、保全に努める。
3. 集合住宅等では、オープンスペースの確保、緑化（生垣化等）、建物の屋上緑化を図る。
4. 敷地内では、樹木の保全と新たな緑化の推進に努める。

< その他の方針 >

1. 芦花公園の広域避難場所、区立上北沢小学校の一時集合所・避難所等への経路については、災害時の円滑な避難のため、道路沿道の万年塀、ブロック塀などの改善（高さの低減、生垣化等）に努める。
2. 建物が密集している街区において建物の不燃化や地震に強い建物の形成に努める。
3. 建物の不燃化や地震に強い建物の形成に努めるとともに、地区外ではあるが、将軍池広場及び上北沢公園へ避難誘導できる経路を確保する。
4. 雨水流出抑制のため、雨水貯留浸透施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める。
5. 良好な住環境の形成を図るため、駐輪場の設置とごみ集積場の設置を定める。

上北沢駅周辺地区地区街づくり計画図



世田谷区凡例

- 上北沢駅周辺地区地区街づくり計画区域
- 街づくり誘導地区
- 駅周辺にぎわいゾーン
- 幹線沿道市街地ゾーン
- 中層住宅ゾーン
- 低中層住宅ゾーン
- 低層戸建・集合住宅Aゾーン
- 低層戸建・集合住宅Bゾーン
- 住宅団地ゾーン
- 文化・交流ゾーン
- 都市計画道路
- 鉄道附属街路
- 側道（付替道路）
- 区境

杉並区まちづくり方針 凡例

- にぎわいゾーン
- 幹線道路沿道ゾーン
- 都市型住宅地ゾーン

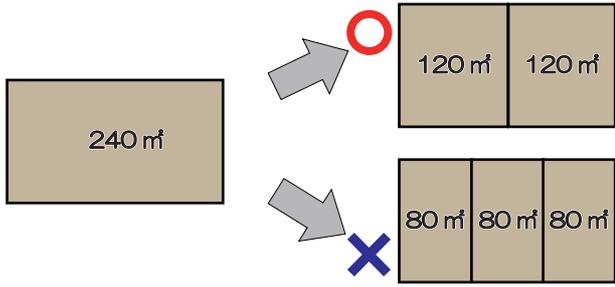
整備計画

	幹線沿道 市街地 ゾーン	駅周辺 にぎわい ゾーン	文化・交流 ゾーン	中層住宅 ゾーン	低中層住宅 ゾーン	低層戸建・ 集合住宅 Aゾーン	低層戸建・ 集合住宅 Bゾーン	住宅団地 ゾーン																									
建築物の構造の制限	甲州街道に面する建築物は、耐火建築物等とするよう努める。		—	—	—	—	—	—																									
建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—	—	—	120㎡ ※1	—	—																									
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50cm以上とする。 ※2																														
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、落ち着いた色彩とし、周辺の環境と調和したものとする。屋外に設置する広告物は、地区の良好な美観・風致を著しく侵すものは避け、腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用したものは設置しない。																																
垣又はさくの構造の制限	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し、フェンス等の場合は緑化に努める。 ただし、高さが60cm以下の部分はこの限りでない。																																
樹木の保全と緑化の推進	—	—	積極的に既存樹木の保全に努める。 敷地面積と建ぺい率に応じた緑化に努める。(150㎡以上の敷地では、「みどりの基本条例」に基づく手続きが必要になります。)																														
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>50%</th> <th>60%</th> <th>70%</th> <th>80%</th> <th>90%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>敷地面積</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>100㎡未満</td> <td>中木 2本</td> <td colspan="2">中木1本</td> <td colspan="2">屋外で可能な緑化</td> </tr> <tr> <td>100㎡以上 150㎡未満</td> <td>中木 3本</td> <td colspan="2">中木2本</td> <td colspan="2">中木1本</td> </tr> </tbody> </table>						建ぺい率	50%	60%	70%	80%	90%	敷地面積						100㎡未満	中木 2本	中木1本		屋外で可能な緑化		100㎡以上 150㎡未満	中木 3本	中木2本		中木1本	
建ぺい率	50%	60%	70%	80%	90%																												
敷地面積																																	
100㎡未満	中木 2本	中木1本		屋外で可能な緑化																													
100㎡以上 150㎡未満	中木 3本	中木2本		中木1本																													
		※中木の定義 植栽時の樹高が1m以上2.5m未満の樹木 ※敷地が2以上の建ぺい率の異なる区域にわたる場合は、面積の最も大きい区域の建ぺい率とする。																															
雨水流出抑制施設の設置	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。																																
駐輪場の設置	集合住宅等を建築する場合は、計画戸数以上の駐輪場を敷地内に設ける。																																
ごみ集積場の設置	集合住宅等を建築する場合は、ごみ集積場を敷地内に設置することを清掃事務所と協議する。																																

整備計画の解説

※1 【建築物の敷地面積の最低限度】

例) 240㎡の土地を分割する場合



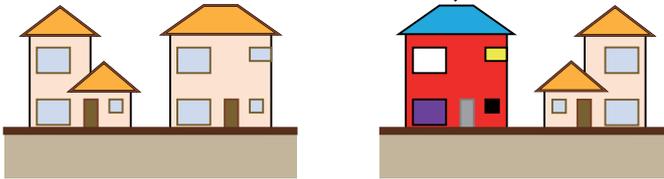
次のいずれかに該当するものについては、適用しません。

- 地区街づくり計画の変更告示日前に敷地面積が既に足りない土地で、新たに分割しない場合。
- 公共事業の施行等により建築物の敷地面積が減少する土地。
- 公共事業の代替地として譲渡された土地。
- 公衆便所や巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地となる土地。

【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】

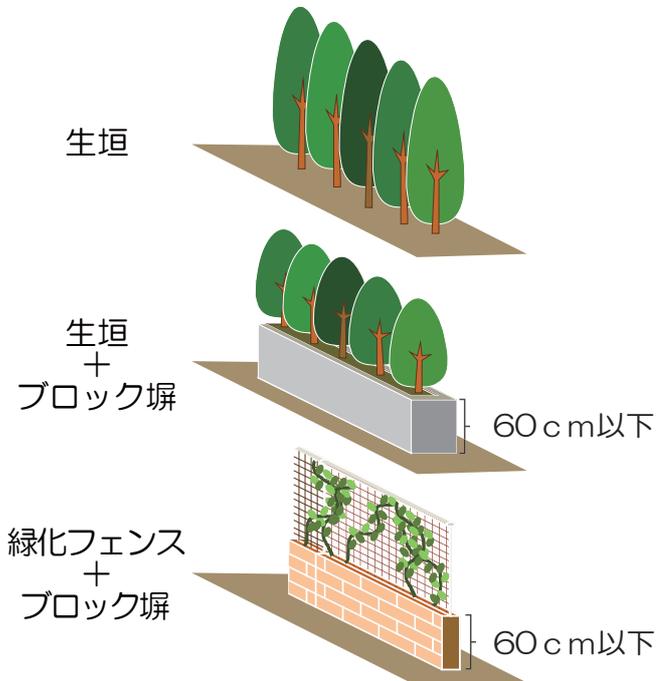
周辺と調和した色 ○

周辺と調和しない色 ×

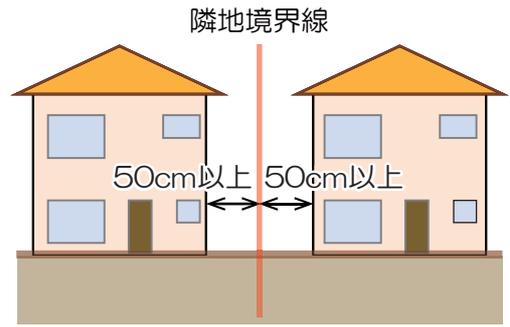


【垣又はさくの構造の制限】

<垣又はさくの整備イメージ>



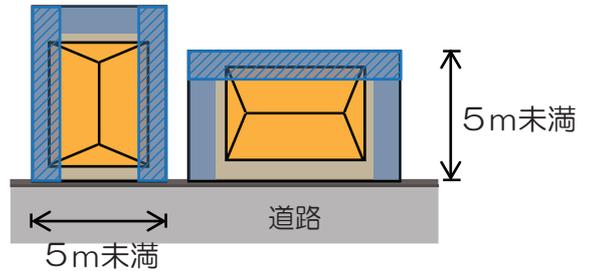
※2 【壁面の位置の制限】



次のいずれかに該当するものについては、適用しません。

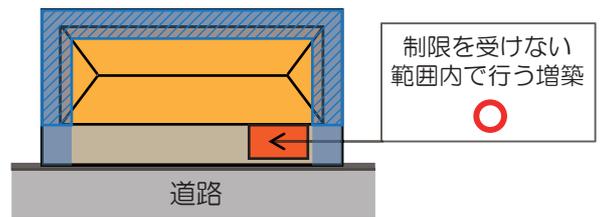
- 変更告示日前から、対面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満である敷地での新築。

- 壁面の位置の制限（隣地境界線から50cm）の範囲
- ▨ 適用しない部分



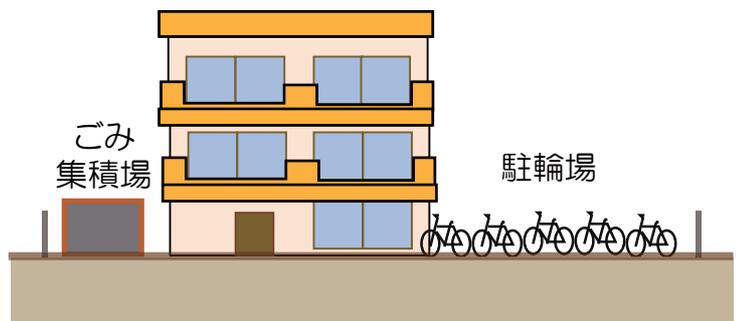
- 変更告示日前から敷地内に存在し、壁面の位置の制限に適合しない部分がある建築物の修繕又は模様替え。
- 上記建築物での壁面の位置の制限を受けない範囲内の増築。

既存建築物の修繕・模様替え ○



【駐輪場の設置】【ごみ集積場の設置】

<集合住宅等を建築する場合>



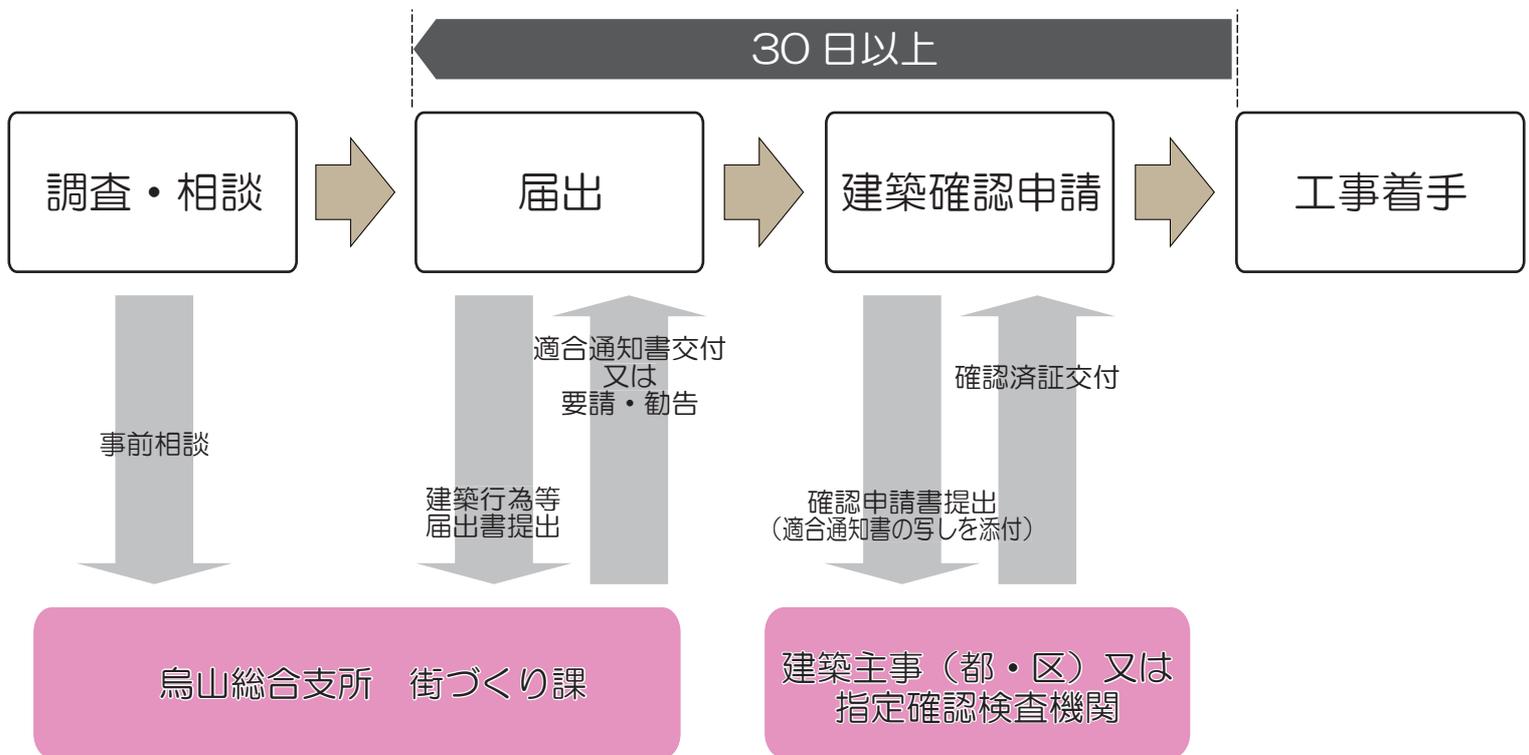
※その他、世田谷区住宅条例で定める最低住戸面積の確保をお願いします。

届出が必要な建築行為等

上北沢駅周辺地区地区街づくり計画区域内（街づくり誘導地区内）で下記の建築行為等を行う場合は、工事着手の30日前かつ建築確認申請の前までに、烏山総合支所街づくり課の窓口に建築行為等届出書の提出をお願いします。

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の形態又は意匠の変更

事前相談から工事着手までの流れ



問い合わせ・届け出先

詳細については次の担当部署へご連絡下さい。

世田谷区烏山総合支所 街づくり課

〒157-8555

東京都世田谷区南烏山 6-22-14

TEL : 03-3326-9618

FAX : 03-3326-6159

