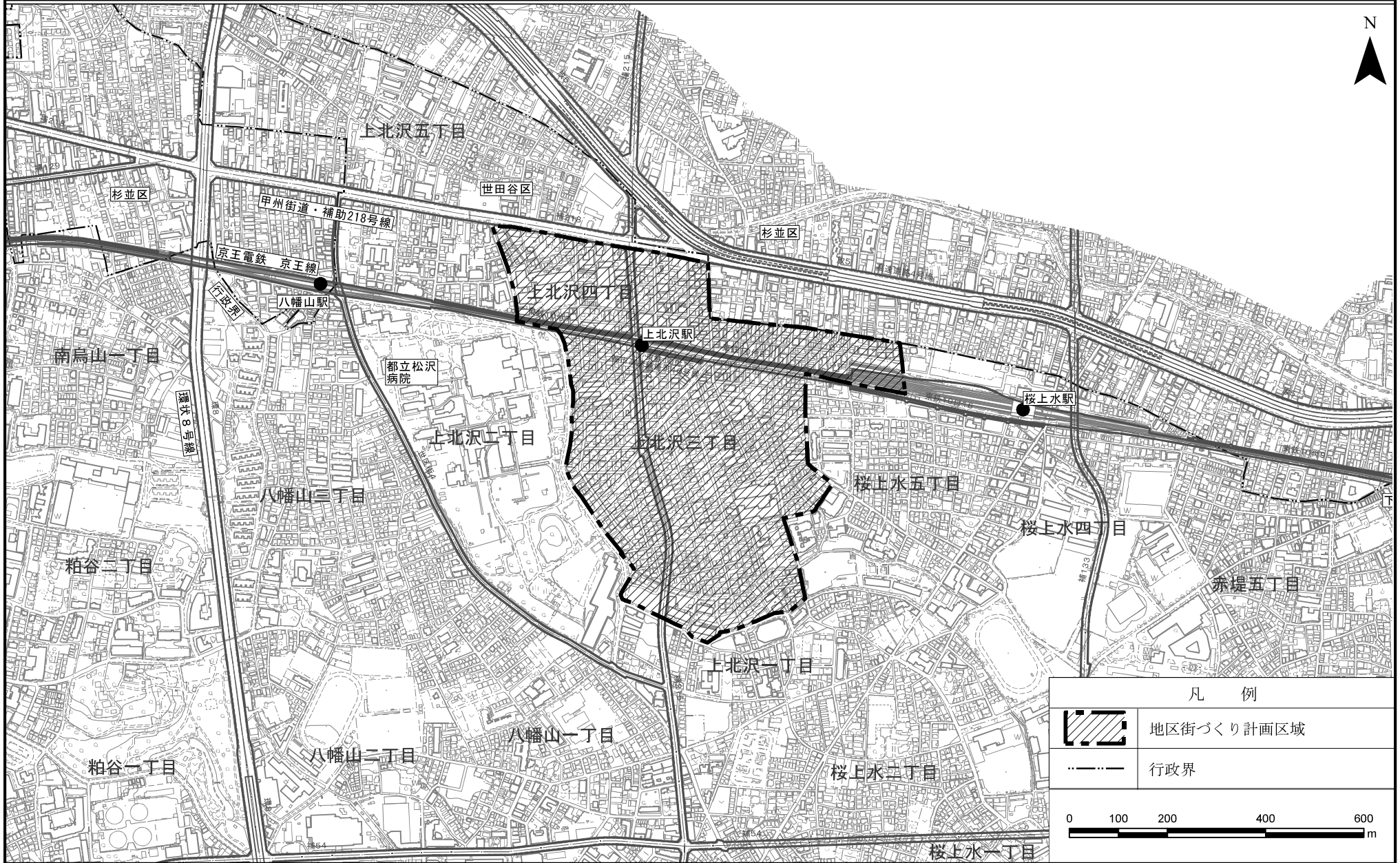

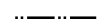



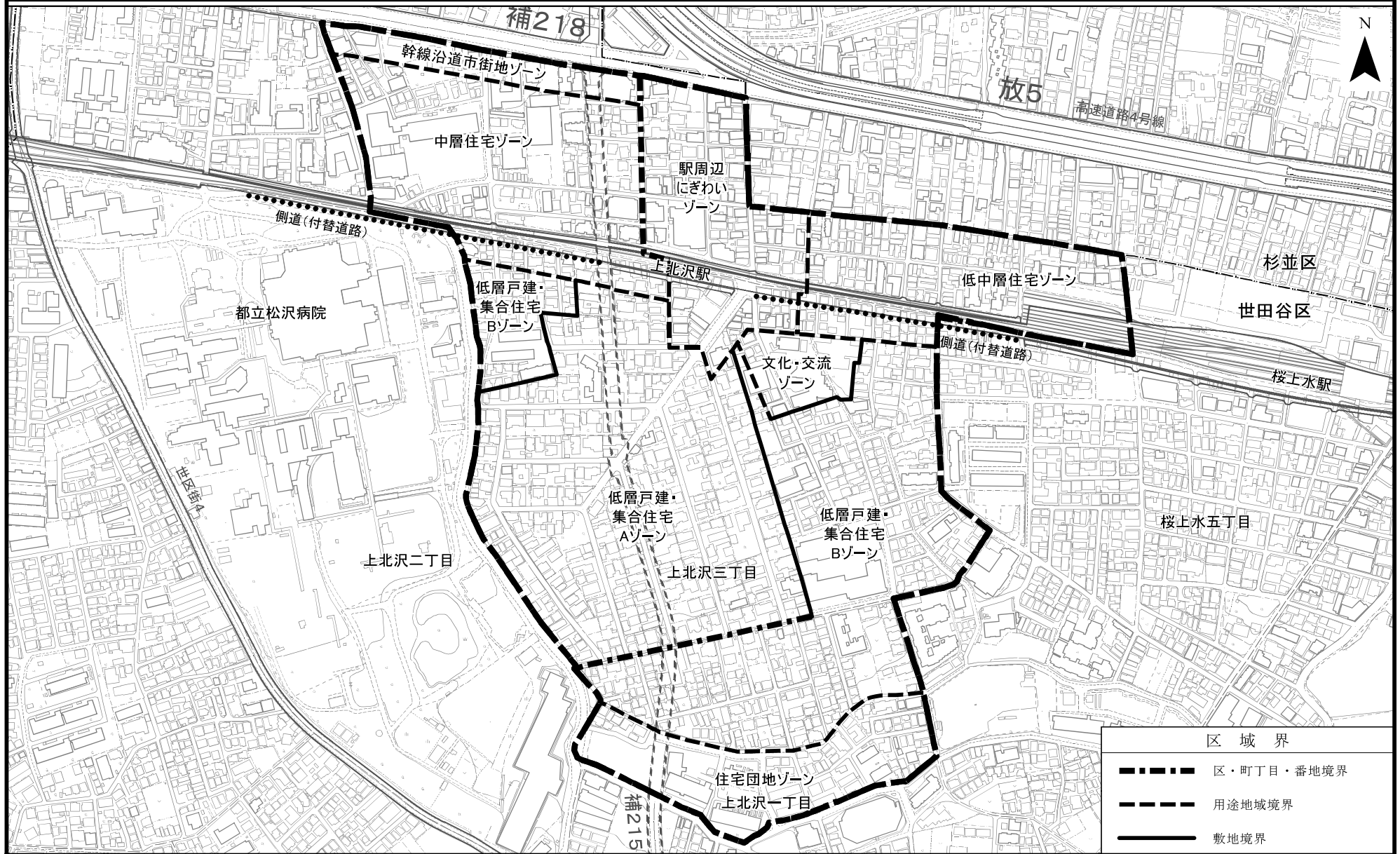
# 上北沢駅周辺地区地区街づくり計画 位置図



凡 例	
	地区街づくり計画区域
	行政界
 0 100 200 400 600 m	

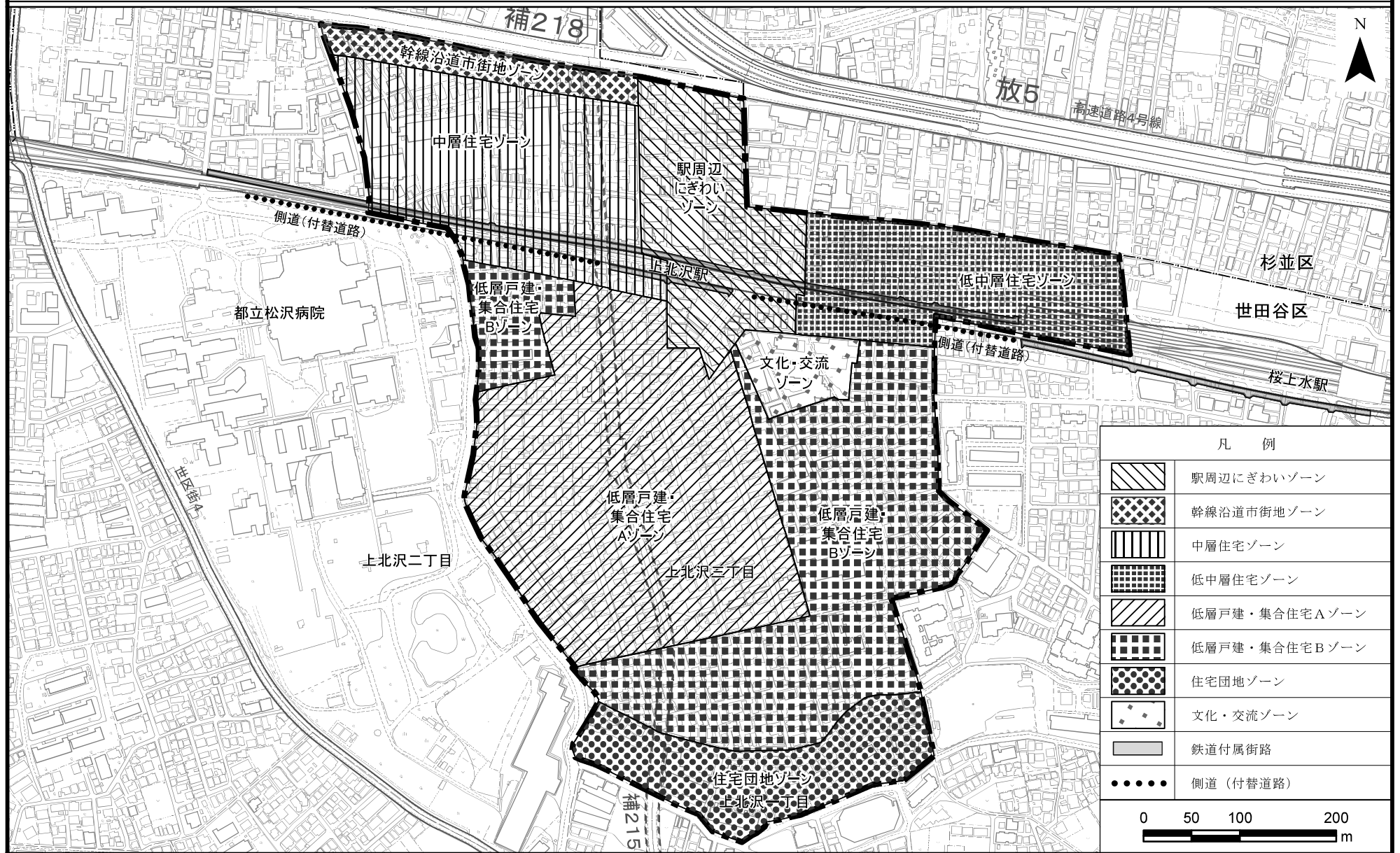
この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成24関公第269号  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 （承認番号）2都市基交第25号、令和2年6月4日（承認番号）2都市基街第18号、令和2年5月7日  
 （承認番号）2都市基交第15号、令和2年7月13日

# 上北沢駅周辺地区地区街づくり計画 区域図



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成24関公第269号  
 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。無断複製を禁ずる。  
 （承認番号）2都市基文第25号、令和2年6月4日（承認番号）2都市基街都第18号、令和2年5月7日  
 （承認番号）2都市基文都第15号、令和2年7月13日

# 上北沢駅周辺地区地区街づくり計画 計画図



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成24関公第269号  
 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。無断複製を禁ずる。  
 （承認番号）2都市基文第25号、令和2年6月4日（承認番号）2都市基街都第18号、令和2年5月7日  
 （承認番号）2都市基文都第15号、令和2年7月13日

上北沢駅周辺地区地区街づくり計画を次のように変更する。

名 称	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
地区街づくり計画の 目 標	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
街づくりの基本方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>4. 低中層住宅ゾーンについては、低層住宅と周辺的环境・街並みに配慮された中層住宅との共存を図る。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

<p>道路・交通施設の 整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 駅周辺については、安全・安心な交通環境を確保する。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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て拡幅整備するように努める。</li> <li>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。</li> </ol>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 共通 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> </li> <li>2. 幹線沿道市街地ゾーン・駅周辺にぎわいゾーン <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> </li> <li>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> </li> <li>4. 低層戸建・集合住宅Aゾーン <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> </li> <li>5. 文化・交流ゾーン <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> </li> </ol>

みどりの方針	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 桜並木は、貴重な財産として維持・保全を図る。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>4. 敷地内では、樹木の保全と新たな緑化の推進に努める。</li></ol>
その他の方針	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li></ol>

## 整備計画

地区の区分		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
建築物及び 工作物に 関する事項	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	—					<p>1. 120㎡</p> <p>2. 前項の規定は、地区街づくり計画の決定告示日（以下、「告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場 合においては、適用しない。ただし、同項の規定に適合するに至った場合を除く。</p> <p>3. 第1項の規定は、公共事業の施行等による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されて</p>	—	

			<p>いる土地で同項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、事業施行等以前に同項の規定に適合していない場合及び同項の規定に適合するに至った場合を除く。</p> <p>4. 第1項の規定は、告示日以後に、公共事業に伴い、代替地として譲渡された土地について、その全部を1の敷地として使用する場合は、適用しない。</p> <p>5. 第1項の規定は、公衆便所、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については、適用しない。</p>	
	壁面の位置の制限	—	<p>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0.5m以上とする。</p> <p>ただし、上記の規定は、次のいずれかに該当するものにおいては、適用しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>告示日に現に存する敷地で対面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分の当該敷地境界線から壁面の位置の制限を受ける範囲内の新築。</li> <li>告示日に壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、現に存する建築物に係る修繕又は模様替。</li> </ul>	



			<ul style="list-style-type: none"> <li>告示日に壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内の増築。</li> </ul>																				
	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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>																					
	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0.6 m以下の部分はこの限りでない。																					
緑化の整備事項	樹木の保全と緑化の推進	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>積極的に既存樹木の保全に努める。</li> <li>敷地面積と建蔽率に応じた緑化に努める。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="text-align: left;">敷地面積 \ 建蔽率</td> <td>50%</td> <td>60%</td> <td>70%</td> <td>80%</td> <td>90%</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> </table> <p>※建蔽率とは、建築基準法第53条第1項及び第3項（第7項により第3項の規定が適用される場合を含む）に規定される建蔽率とする。</p> <p>※敷地が、2以上の建蔽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蔽率とする。</p>			敷地面積 \ 建蔽率	50%	60%	70%	80%	90%	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	
			敷地面積 \ 建蔽率	50%	60%	70%	80%	90%															
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																			
その他の整備事項	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。																					