

・地区街づくり計画

名称	桜上水駅周辺地区地区街づくり計画
位置	世田谷区桜上水四丁目及び桜上水五丁目各地内
面積	約 28.9ha
街づくりの目標	<p>桜上水駅周辺地区は、都市整備方針において「地区生活拠点」に位置づけられている。駅前には地域に根付いた賑わいのある商店街や鉄道事業者所有の大規模敷地があり、駅周辺には戸建住宅が立地している。また、地区の南側には農地もあり、駅を離れると緑豊かで落ち着いた住宅地が形成されている。</p> <p>駅前には、駅及び商店街を利用する歩行者が通行車両と交錯するため、歩行者の安全・快適な買物空間の形成が求められている。さらに、駅周辺の住宅地には狭あい道路や行き止まり道路があり、公園が少ないため、防災面の対策も求められている。</p> <p>これらを踏まえ、住民・事業者・行政が相互に協力、連携しながら街づくりを推進するために、次のような目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地区生活拠点として桜上水駅周辺の賑わいが広がる街づくり 京王線の連続立体交差化を契機に、南北地区間の円滑な移動経路の確保、駅前広場の整備、東西道路の整備などにより、地域に根ざした地区生活拠点を形成する。 2. 緑が溢れ心安らく住環境の維持、保全と向上を進める街づくり 敷地内の緑化や隣棟間隔の確保、敷地面積の最低限度の確保、ブロック塀の生垣化などを推進し、落ち着きがあり緑豊かな住環境を維持、保全する。 3. 災害に強く、誰にもやさしい、安全で安心な街づくり 交差点改良、狭あい道路拡幅整備事業の推進、建築物の耐震補強・不燃化の促進、ユニバーサルデザインへの対応を推進する。 4. 人とまちが調和し、様々な世代が交流できる街づくり 団地・大規模敷地などは、周辺の住宅地や農地との調和に配慮するほか、大規模な土地利用転換の際には、地域貢献施設の整備を誘導し、街づくりを推進する。
土地利用の方針	<p>地区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. 賑わい交流地区 地区住民や来街者が気軽に利用できる交流拠点として、歩行者にやさしく統一感のある街並みを備えた、賑わいの中にも落ち着きのある商業地の形成を図る。 2. 生活拠点地区 生活の利便性や防災性の向上につながる空間を備えた拠点の形成を図る。 3. 住商協調地区 駅前の有効な土地利用を図り、住環境の確保をしつつ店舗等が協調する市街地の形成を図る。 4. 住宅地区 1 緑豊かな住環境を維持・保全し、戸建住宅を主体とした落ち着きがある住宅地の形成を図る。 5. 住宅地区 2 広域避難場所に隣接する地区として、災害に強く安全で安心な住宅地の形成を図る。 6. 住宅地区 3 緑やオープンスペースを維持し、大規模な集合住宅と戸建住宅が共存する良好な住宅地の形成を図る。

	<p>7.住宅地区4 農地と住宅地が調和した、緑豊かで落ち着きがある住宅地の形成を図る。</p>
道路・交通施設の整備の方針	<p>地区の安全な道路環境の整備を図るため、次のように道路・交通施設の整備の方針を定める。</p> <p>1.駅前広場（アクセス道路） 補助133号線の整備に合わせ、駅前広場とアクセス道路の整備を図る。</p> <p>2.商店街の道路（水道道路等） 商店街の道路は歩行者の回遊性、安全性を高めるため、補助133号線の整備に併せて安心して歩ける道路環境の整備を図る。</p> <p>3.東西道路 桜上水駅南側は、側道整備により、東西交通ネットワークの充実及び安全な歩行者空間の確保を図る。</p> <p>4.南北アクセス道路 京王線を挟んだ南北地区の一体化を目指し、地区の西側と甲州街道方面を連絡する道路の確保を図る。</p> <p>5.住宅地区内の道路 緊急車両の進入路や避難経路の確保のため、狭あい道路や行き止まり道路の解消を図る。</p> <p>6.交差点改良 駅周辺の交差点を改良し、安全な歩行者空間の確保を図る。</p> <p>7.電線類等の地中化 地区幹線道路等を整備する際には、周辺の景観に配慮し、必要に応じて電線類等の地中化を図る。</p>
公園・広場等の整備方針	<p>オープンスペースの確保や防災性の向上に向けて、次のように公園・広場等の整備の方針を定める。</p> <p>1.駅前広場 交通機能を充実させるとともに、人々が集うことができる空間の確保を図る。</p> <p>2.公園等の整備 大規模な土地利用転換等が行われる際には、子どもがのびのびと遊べる空間や高齢者の憩いの空間の確保、防災性の向上に寄与する公園、緑地又は広場の設置を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>地区特性に応じた適切な建築物等の整備を図るため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>1.賑わい交流地区 地区の防災性の向上や広域避難場所への安全な道路を確保するため、建築物の耐震化を図ると共に、建築物の構造の制限を定める。 統一感のある街並みを形成するため、周辺の環境に配慮すると共に、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 多様な世代の地区住民や来街者が気軽に利用できる、誰にもやさしいユニバーサルデザインへの対応を推進する。</p> <p>2.生活拠点地区 周辺の住環境と調和を図るため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 駅周辺の防災性の向上を図るため、建築物の耐震化を図ると共に、建築物の構造の制限を定める。 周辺と調和した良好な景観形成に向けて、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>3.住商協調地区 住宅と商業が協調しながら良好な住環境を維持していくため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 周辺の住環境に配慮するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>4.住宅地区1</p>

	<p>戸建住宅を主体とした良好な住環境を維持していくため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 落ち着いた景観を維持していくため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>5．住宅地区2 広域避難場所周辺の防災性を向上するため、建築物の耐震化を図ると共に、建築物の構造の制限を定める。 敷地の細分化に伴う住環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 良好な街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>6．住宅地区3 集合住宅と戸建住宅が共存しながら良好な住環境を維持していくため、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>7．住宅地区4 農地と住宅が共存をしながら、ゆとりのある緑豊かな住環境の維持・保全を図るため、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>8．共通 地区の良好な住環境の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 都市災害の防止や地下水を保全するため、雨水の流出を抑制する施設の整備を図る。</p>
<p>緑化の方針</p>	<p>地区の豊かな緑の維持・保全・創出に向けて、次のように緑化の方針を定める。</p> <p>1．道路空間の緑の確保 地区幹線道路等には植栽帯や街路樹を配置するなど緑化を推進し、連続した緑の空間創りを図る。</p> <p>2．接道部の緑の確保 道路または通路に面して緑化を推進し、緑溢れる街並みの形成を図る。</p> <p>3．敷地内の緑の確保 敷地内の既存樹木の維持・保全のほか、新たな緑を増やすように、緑化の推進を図る。</p> <p>4．大規模な土地利用転換等に伴う緑の確保 大規模な土地利用転換等が行われる際には、敷地内の既存樹木の維持・保全のほか、積極的に敷地内の緑化を推進し、緑溢れる街並みの形成を図る。</p>
<p>大規模敷地の 土地利用転換の方針</p>	<p>生活拠点地区内の大規模敷地の土地利用転換が見込まれる敷地については、次のように方針を定める。</p> <p>1．敷地の細分化防止等の土地の合理的な活用を推進しながらも、周辺の住環境に配慮したゆとりある土地利用を誘導する。</p> <p>2．地区生活拠点に相応しい環境形成に向けて、人々の生活の利便性等に寄与する施設の立地を誘導する。</p> <p>3．駅周辺の安全で快適な利用環境の形成に向けて、周辺の道路ネットワークを考慮した道路等の配置や、安全な歩行者空間の確保を誘導する。</p> <p>4．災害時における広域避難場所との連携も考慮し、駅周辺の安全性と防災性の向上を図るために建築物の耐震化及び不燃化を誘導する。</p> <p>5．駅周辺の緑溢れる街並みの形成に向けて、敷地内の緑化を推進し、人々が快適に交流できる緑豊かなオープンスペースの確保を誘導する。</p>

地区区分		賑わい交流地区	生活拠点地区	住商協調地区	住宅地区 1	住宅地区 2	住宅地区 3	住宅地区 4	
建築物及び工作物に関する事項	建築物等の構造の制限	建築物は、耐火建築物、準耐火建築物とするように努める。	建築物は、耐火建築物、準耐火建築物とするように努める	-	-	建築物は、耐火建築物、準耐火建築物とするように努める。	-	-	
	建築物の敷地面積の最低限度	-	60㎡	60㎡	80㎡	60㎡	80㎡	80㎡	
	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。						
			上記の規定は、次の各号いずれかに該当するものにおいては、適用しない。 1 計画の告示日に現に存する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 2 計画の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 3 計画の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で行う増築						
			建物の屋根又は外壁、屋外広告物の色彩は、周辺となじまない原色の使用を避け、周辺環境と調和したものとす。				建築物の屋根又は外壁の色彩は、落ち着いた色調とし、周辺の住環境と調和したものとす。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建物の屋根又は外壁、屋外広告物の色彩は、周辺となじまない原色の使用を避け、周辺環境と調和したものとす。				建築物の屋根又は外壁の色彩は、落ち着いた色調とし、周辺の住環境と調和したものとす。			
	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、生垣又はネットフェンスなど軽量なものとし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、道路面からの高さが60cm以下の部分及び敷地の形状又は構造上止むを得ないものはこの限りではない。							
雨水浸透施設の設置	地区内の豪雨対策を図るため、建築物の敷地内に、雨水の河川等への流出を抑制するための施設(浸透ます、浸透地下埋設管、貯留施設、雨水タンクなど)を整備するように努める。								