

# 桜上水駅周辺地区地区街づくり計画 概要

<p>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</p>	<p>道路・交通施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>駅前広場（アクセス道路）             <ul style="list-style-type: none"> <li>補助133号線の整備に併せ、駅前広場とアクセス道路の整備を図る。</li> </ul> </li> <li>商店街の道路（水道道路等）             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>東西道路             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>南北アクセス道路             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>住宅地区内の道路             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>交差点改良             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>電線類等の地中化             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> </ol>
<p>街づくりの目標</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>緑が溢れ心安らぐ住環境の維持、保全と向上を進める街づくり</li> <li>災害に強く、誰にもやさしい、安全で安心な街づくり</li> <li>人とまちが調和し、様々な世代が交流できる街づくり</li> </ol>	<p>公園・広場等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>駅前広場             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>公園等の整備             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> </ol>
<p>土地利用の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>賑わい交流地区             <ul style="list-style-type: none"> <li>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いた商業地の形成を図る。</li> </ul> </li> <li>生活拠点地区             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>住商協調地区             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>4. 住宅地区1                 <ul style="list-style-type: none"> <li>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いた住宅地の形成を図る。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>住宅地区2             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>住宅地区3             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>住宅地区4             <ul style="list-style-type: none"> <li>農地と住宅地が調和した、落ち着いた住宅地の形成を図る。</li> </ul> </li> </ol>	<p>緑化の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>道路空間の緑の確保             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>接道部の緑の確保             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>敷地内の緑の確保             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>大規模な土地利用転換等に伴う緑の確保             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> </ol>
<p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>賑わい交流地区             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> <li>生活拠点地区             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> <li>住商協調地区             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> <li>住宅地区1             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> <li>住宅地区2             <ul style="list-style-type: none"> <li>広域避難場所周辺の防災性を向上させるため、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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> <li>住宅地区3             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>住宅地区4             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>共通             <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> </ol>	<p>大規模敷地の土地利用転換の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>



# 桜上水駅周辺地区 地区街づくり計画

【計画決定：平成26年1月20日】

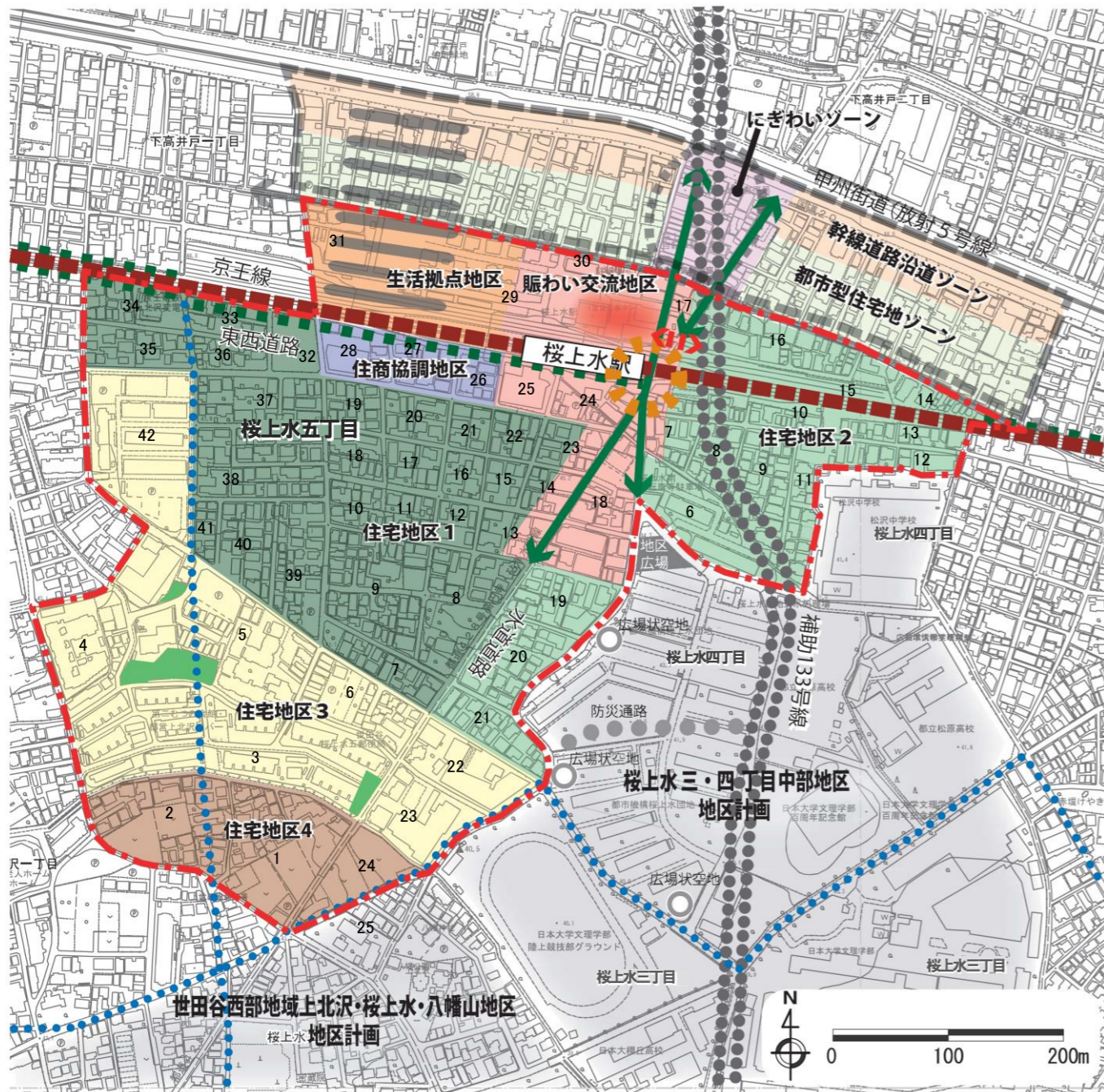




# 桜上水駅周辺地区地区街づくり計画

※4 都市計画（用途地域）に定める数値による。平成31年4月1日

## 桜上水駅周辺地区地区街づくり計画図、まちづくり方針図

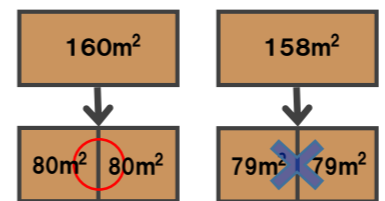


## 建築物及び工作物に関する事項

	賑わい交流地区	生活拠点地区	住商協調地区	住宅地区			
				1	2	3	4
建築物の構造	建築物は、耐火建築物、準耐火建築物とするよう努める。※1	—	—	—	※1と同じ	—	—
建築物の敷地面積	—	70㎡以上 ※2 ※4	70㎡以上 ※2 ※4	80㎡以上 ※2	70㎡以上 ※2 ※4	80㎡以上 ※2	80㎡以上 ※2
壁面の位置	—	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。 ※3					
建築物等の形態又は意匠	建築物の屋根又は外壁、屋外広告物の色彩は、周辺となじまない原色の使用は避け、周辺環境と調和したものとする。			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る。			
垣又はさくの構造	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。						

### 敷地面積の最低限度

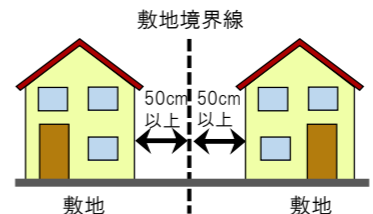
敷地面積は最低限度80㎡とする。  
(住宅地区1、3、4の場合)



※2 地区街づくり計画の決定告示日前に敷地面積がすでに足りない場合は、新たに分割しない限り建築物の新築や建替えが可能です。ただし、用途地域が第1種低層住居専用地域では平成16年6月24日前。

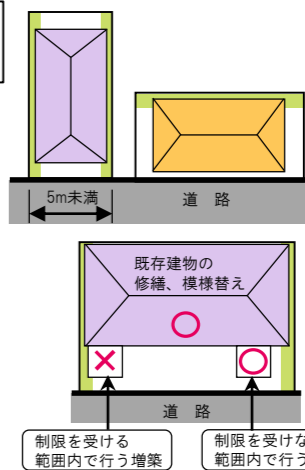
### 壁面の位置

建築物の外壁等までの距離は、隣地境界線から50cm以上とする。



※3 ただし、右のいずれかに該当するものについては、壁面の位置の制限は適用しない。

隣地境界より50cmの範囲



1. 計画の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。
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え。
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。

### 世田谷区の凡例

- 賑わい交流地区
- 生活拠点地区
- 住商協調地区
- 公園
- 交差点改良
- 駅前広場と補助133号線のアクセス道路
- 住宅地区1
- 住宅地区2
- 住宅地区3
- 住宅地区4
- 主要生活道路
- 駅前広場

### 杉並区の凡例

- にぎわいゾーン
- 都市型住宅地ゾーン
- 幹線道路沿道ゾーン
- 商店街の再整備を検討
- 区境道路
- 桜上水駅周辺地区まちづくり区域(杉並区)

### 全体の凡例

- 都市計画道路補助133号線
- 商店街の道路(水道道路等)
- 南北アクセス道路
- 東西道路(鉄道付属街路、付替道路)
- 京王線

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)24都市基交測第71号  
この背景の地形図は、東京都都市整備局と(株)ミッドマップ東京が著作権を有しています。(承認番号)MMT利許第033号-9

### ●事前相談から工事着手までの流れ

いつまでに届出が必要ですか？  
次の工事に着手する日の30日前、かつ確認申請前までです。

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

相談・届出窓口  
北沢総合支所 街づくり課  
〒155-8666  
世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階  
電話：5478-8031 ファックス：5478-8019

