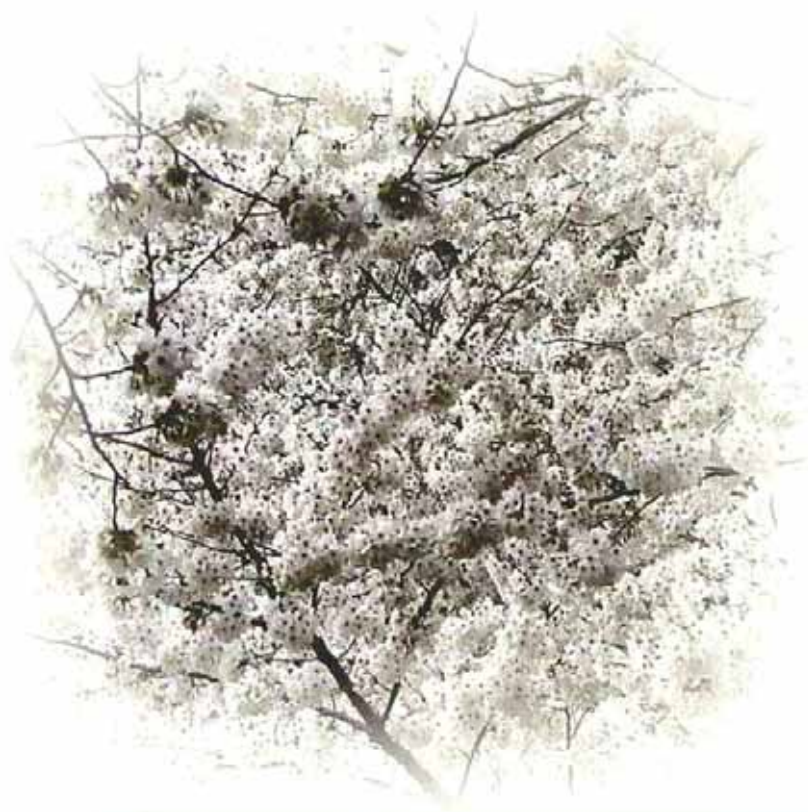


地区計画による街づくり

桜上水三・四丁目 中部地区地区計画



地区計画決定告示：平成17年11月18日
建築制限条例施行：平成17年12月9日

世田谷区

地区計画の位置と区域

本地区計画の位置は世田谷区桜上水三・四丁目の一部で、区域は、桜上水団地、日本大学文理学部、日本大学櫻丘高校、都立松原高校、区立緑丘中学校、区立松沢中学校、政策投資銀行の敷地など、約24.4haで構成されています。



地区計画の目標と方針

<p>地区計画の目標</p>	<p>地区の特性を踏まえ、以下のような市街地を形成することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 地域の防災性能の向上に資する広域避難場所及び防災生活圏の形成を図る。 2) 都市計画マスタープラン（都市整備方針）に定められた緑の拠点として、集合住宅・文教ゾーンの形成を図る。 3) 重点供給地域に位置付けられた定住性の高い住宅団地として、良好な居住環境の整備、並びに、一団地の住宅施設に関する都市計画の廃止に伴い、周辺住宅地の環境に配慮した新たな住宅団地への再生を図る。
<p>土地利用の方針</p>	<p>地区内の特性に応じて地区計画区域を二つに区分し、広域避難場所としての機能を高めることはもとより、教育施設等と住宅団地が調和した緑豊かで落ち着いたある集合住宅・文教ゾーンとしての土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 集合住宅地区 老朽化、バリアフリー化等が課題となっている住宅団地の建替えに際し、良好な中高層の集合住宅地を形成するとともに、緑豊かで良好な居住環境の維持と周辺環境との融和を図る。 2) 教育文化施設地区 教育施設等の集積を活かし、広域避難場所に有効なオープンスペースを維持することにより、災害時の安全性を備えた教育文化施設地区の形成を目指す。
<p>地区施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 主要生活道路 幹線系道路機能を補完する道路で、広域避難場所の主軸道路であるとともに、日常生活やコミュニティネットワークづくりの主軸として整備を図る。 2) 区画道路 安全で円滑な交通機能や基礎的な防災機能の確保、並びに、道路に囲まれた適切な街区を形成するために整備する。 3) その他の公共空地 ア. 地区広場：桜上水駅近くの貴重なオープンスペースとなっている既存緑地を活かした広場機能を整備する。 イ. 広場状空地：地域に不足する広場空間を補完するため、歩道状空地や緑地帯に沿って地域に開かれた広場状空地を配置する。 ウ. 緑地帯：周辺市街地大火によるふく射熱からの安全性にも考慮し、外周の道路や歩行空間等に沿って一定幅員以上の連続的な緑地帯を整備する。 エ. 歩道状空地：通勤通学・買物動線等が集まる桜上水駅方面から地区内の歩行者の安全性の確保、更に、緑地帯等との一体的で快適な歩行空間のネットワーク形成を図るため、道路と併設して整備する。 オ. 緑道状通路：広域的な歩行者系道路ネットワークの主軸となる緑の用水軸を整備する。
<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 大規模敷地の開発及び土地利用に際し、良好な景観形成を図るため、大規模敷地内の既存樹木は可能な限り保全または復元を図る。 2) 集合住宅地区では、従前の良好な住環境の継続的確保と周辺地域の居住環境との調和を図るため、地区施設と緑地帯等からなるその他の環境空地と合わせ、約 7,500 m²以上の空間を整備する。 3) 広域避難場所の位置付けを踏まえ、地区西側の周辺住宅地から避難所（松沢中学校）や日本大学文理学部の広場に通じる災害時・震災時等の歩行者の避難経路等となる一定の幅員をもった空間を、集合住宅地区内に確保する。 4) 文教ゾーンの魅力ある環境を形成するために、適切な配棟計画とすると共に、棟間において緑地帯等のオープンスペースを確保する。
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 教育文化施設と住宅を主体とした落ち着いたある文教ゾーンの形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2) 災害時の延焼等を防ぎ広域避難場所として安全な空間を確保するとともに、災害時に逃げないで済む地域の指定を目指すため、建築物の構造は原則として耐火建築物とするが、やむを得ない場合は準耐火建築物とするように努める。 3) 広域避難場所としての防災機能を有するオープンスペースを確保するため、空地率の最高限度に応じて建築物等の高さの最高限度を定める。並びに、周辺地域の居住環境との調和を図るため、北側並びに全方位からの斜線制限により建築物等の高さの最高限度を定める。 4) 歩行空間や緑地帯の確保並びに隣接地への圧迫感の軽減に配慮し、壁面の位置の制限を定める。 5) 周辺地域と調和した良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 6) 地区の緑化を推進するとともに、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。

街づくりの基本計画図

本地区計画の目標である“地域の防災性の向上”や“緑の拠点にふさわしい集合住宅・文教ゾーンの形成”並びに“周辺の住環境に配慮した新たな住宅団地の再生”を実現するための基礎となる計画図です。

集合住宅地区

建替えが課題となっている集合住宅の団地です。
建替えに際しては、周辺環境との調和を図りながら緑豊かで良好な中高層住宅地を形成します。

地区広場

桜上水駅近くの貴重なオープンスペースとなっている既存の緑地を活かし、みんなが親しめる広場として位置付けます。

緑地帯（団地内）

桜上水団地内の良好な住環境を今後とも継続して確保できるように、建替え後もシンボリックな緑の空間軸づくりを目指します。

歩道状空地

通勤通学や買い物等の人通りが集まる桜上水駅方面と地区内を結ぶ道路に沿って、人と車を分離し、また緑地帯と一体的となった安全で快適な歩行空間のネットワークをつくります。

広場状空地

当地区は広場等が不足しているため、建替え等に際しては歩行者空間や緑地に沿って、地域に開かれた広場を増やしていくようにします。

防災通路

桜上水団地内では、広域避難場所の位置付けを踏まえ、西側の周辺住宅地から避難所（松沢中学校）や日本大学文理学部の広場に通じる災害時・震災時等の歩行者の避難経路等となる一定の幅員をもちた空間を確保します。

緑地帯（道路沿い）

快適な歩行空間づくりや広域避難場所の安全性の向上にも考慮して、道路に沿って連続的な緑地帯を確保します。

緑道状通路

広域的な“緑の用水軸”となる歩行者ネットワークを形成します。

区画道路

日常の安全で円滑な交通機能の確保はもとより、大規模な各施設用地を適切な街区として構成し、また緊急時には消防活動等の基礎的な防災機能を維持するため、幅員6m以上を目標に整備を進めます。

主要生活道路

日常生活やコミュニティのネットワーク形成軸として、幹線道路の機能を補完するため、歩道と車道を分けて整備する道路です。
当地区では広域避難場所の主軸となる道路でもあります。

教育文化施設地区

既存施設の集積を活かし、広域避難場所に有効なオープンスペースを維持しながら、災害時の安全性を備えた教育文化施設ゾーンを形成します。



凡例

- | | | | | | |
|--|----------|--|-----------|--|----------|
| | 地区計画区域 | | 都市計画道路 | | 地区広場 |
| | 集合住宅地区 | | 主要生活道路 | | 広場状空地 |
| | 教育文化施設地区 | | 区画道路 | | 緑地帯(団地内) |
| | | | 歩道状空地 | | 防災通路 |
| | | | 緑地帯(道路沿い) | | 緑道状通路 |

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
地区施設の配置及び規模	道路	主要生活道路316	6m(12m)	約190m	約1,140㎡	拡幅 新設(補助133号線区間は除く) 既存 幅員の()内数値は、地区計画区域外又は地区整備区域外も含む全体幅員を示す。
		区画道路1号	6m	約150m	約1,000㎡	
		区画道路2号	4m(8m)	約260m	約1,040㎡	
その他の公共空地	名称	面積			備考	
	地区広場	約1,500㎡			新設	
	広場状空地	約1,000㎡(3ヶ所の合計)			新設(1ヶ所200㎡以上)	
	緑地帯	約1,510㎡			新設(団地外周部)	
	歩道状空地	約500㎡			新設(幅員2m、延長約250m)	

建築物等に関する事項

地区の区分	名称	面積
	集合住宅地区	約5.0ha
建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物のうち、第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの。</p> <p>2) 建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物のうち、第3号に規定する病院。</p>	
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下とすること。</p> <p>なお、下記の「避難上有効な空地」とは、面積1,000㎡以上の空地と、その空地とつながっている歩道状の空地又は幅1m以上の緑地帯とする。</p> <p>1) 駐車場(地下駐車場の地上部が避難上有効な空地として利用できる場合は除く)を含まない避難上有効な空地を敷地面積の4割以上設けた場合は45mとする。(絶対高さ)</p> <p>2) 駐車場(地下駐車場の地上部が避難上有効な空地として利用できる場合は除く)を含まない避難上有効な空地が敷地面積の4割未満の場合は30mとする。(絶対高さ)</p> <p>3) 区画道路1号及び2号沿いについては、当該建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に5mを加えたものに0.5を乗じた値に、1.5mを加えたもの以下とする。(北側斜線)</p> <p>4) 区画道路2号沿いについては、当該建築物の各部分から道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に、10mを加えたもの以下とする。(全方位斜線)</p> <p>5) 区画道路1号に面する部分を除く隣地境界線沿い及び主要生活道路316沿いについては、当該建築物の各部分から敷地境界線までの水平距離に3.5を乗じた値以下とする。ただし、敷地境界線に接して、道路又は水路がある場合には、それらの反対側を境界とする。(道路斜線及び隣地斜線)</p>	
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面は、計画図に表示する次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。</p> <p>1) 1号壁面線：区画道路の境界線から2m。</p> <p>2) 2号壁面線：隣地境界線から8m。</p> <p>3) 3号壁面線：既存道路の中心線から10m。</p> <p>ただし、2号壁面線については、次の各号に掲げるものを除く。</p> <p>イ、物置その他これに類する用途(ごみ置場を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの。</p> <p>ロ、ごみ置場で軒の高さが3m以下であるもの。</p> <p>ハ、受水槽ポンプ室、電気室その他これらに類する附属建築物。</p> <p>ニ、高い開放性を有する構造の自転車置場その他これに類するもの。</p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとすること。</p> <p>2) 街区としてのまとまりを確保しつつも単調にならないよう、建築物の分棟化や建築ファサード等の分節化を図り、良好な都市景観の形成に向け街並みデザイン上の工夫をすること。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>1) 道路及びその他の公共空地に面する部分に設ける場合は、生垣又はネットフェンス等に緑化したものであること。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものはその限りではない。</p> <p>イ、高さ60cmを超えないコンクリートブロック塀。</p> <p>ロ、美観を損なうおそれのないもの。</p>	

地区施設の配置及び規模

地区整備計画の区域内では、街づくりの基本計画図（3ページ）にもとづき、地域のみなさんも利用できる「地区施設」となる道路や広場などの空地を、右図の位置に配置するとともに、具体的な整備内容を定めて地区施設の整備を実現していきます。

公共空地の面積等

- 
地区広場 

1ヶ所（面積約 1,500 m²）
- 
広場状空地 

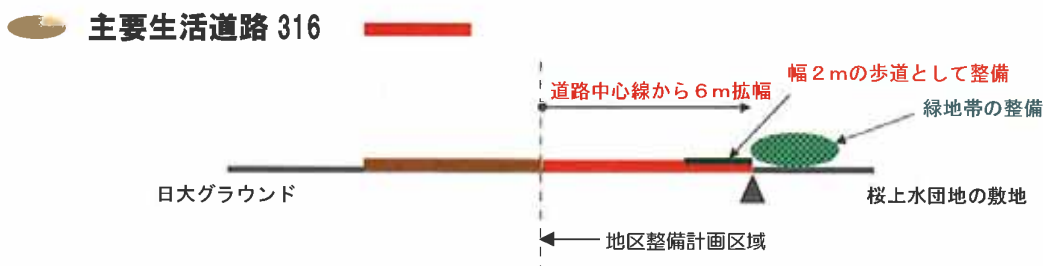
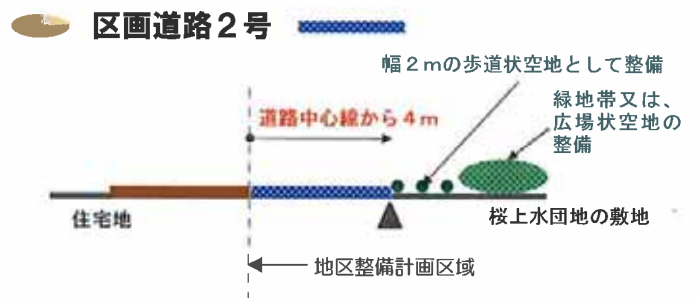
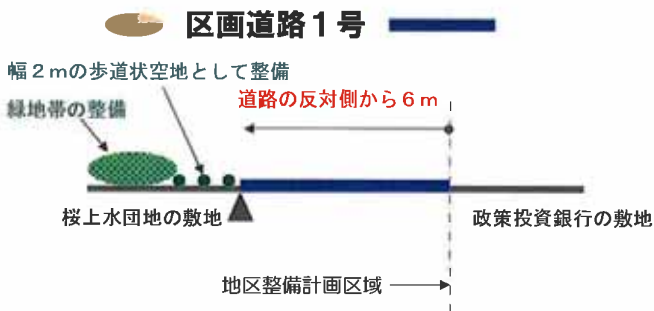
3ヶ所（面積合計約 1,000 m²）
- 
歩道状空地

幅員2m、延長約 250m（面積約 500 m²）
- 
緑地帯 ●●●●

団地外周部（面積約 1,510 m²）



道路の幅員等



建築物等に関する事項

地区整備計画の区域内の建築物や工作物については、街づくりの基本計画図（3ページ）にもとづいて地区計画の目標や土地利用方針などを実現するため、建築物等をつくる際のルールを定めています。

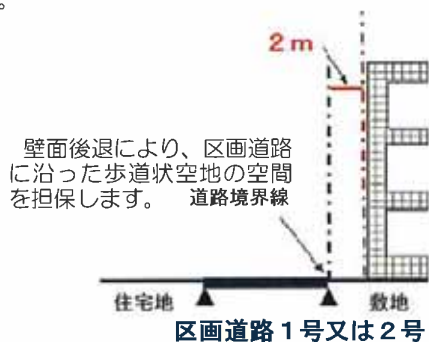
ここでは、それらの建築ルールの中から、特に「建築物等の高さの最高限度（絶対高さ制限と斜線制限）」と「壁面の位置の制限（壁面の位置とその後退距離）」について解説します。

壁面の位置の制限

歩行空間や緑地帯の確保、並びに隣接地への圧迫感の軽減に配慮するため、壁面の位置の制限を定めます。

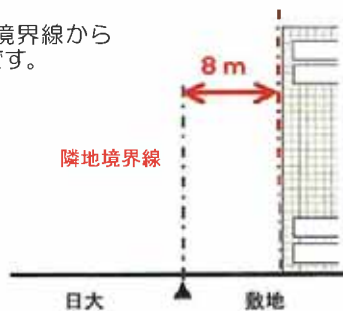
1号壁面線（区画道路1・2号線沿い）

区画道路1号線及び2号線の道路境界線からの壁面後退距離です。



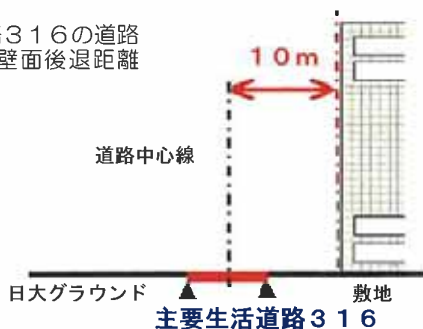
2号壁面線（日大弓道場側）

日大との敷地境界線からの壁面後退距離です。



3号壁面線（主要生活道路316沿い）

主要生活道路316の道路中心線からの壁面後退距離です。



建築物等の用途の制限

第一種中高層住居専用地域内に建築できるも建築物のうち、「大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの」と「病院」は、建築することができません。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとして下さい。

街区としてのまとまりを確保しつつも単調にならないよう、建築物の分棟化や建築ファサード等の分節化を図り、良好な都市景観の形成に向け街並みデザイン上の工夫をして下さい。

垣又はさくの構造の制限

道路及びその他の公共空地に面する部分に設ける場合は、生垣又はネットフェンス等に緑化したものとして下さい。

ただし、高さ60cmを超えないコンクリートブロック塀や、美観を損なうおそれのないものはその限りではありません。

道路沿いの緑化イメージ

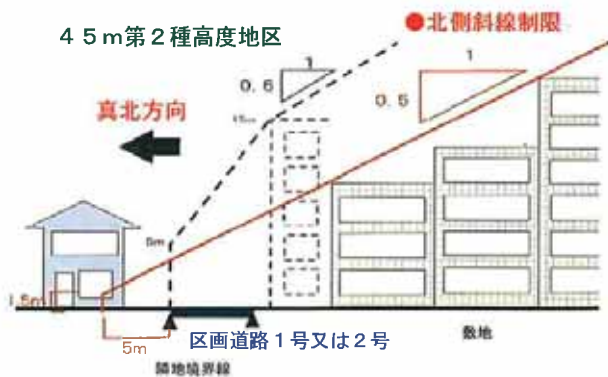


建築物等の高さの最高限度 (斜線制限)

周辺地域の居住環境との調和を図るため、北側並びに道路や隣地の境界線からの斜線制限により、建築物等の高さの最高限度を定めます。

北側斜線制限

区画道路1・2号線に面する部分に真北からかかる斜線制限です。



建築物等の高さの最高限度 (絶対高さ制限)

避難上有効な空地率に応じた絶対高さの制限

広域避難場所としての防災機能を有するオープンスペースを確保するため、空地率の最高限度に応じて建築物等の高さの最高限度を定めます。

具体的には、避難上有効な空地を敷地面積の4割以上設けた場合は、建築物の最高高さを45mとすることができます。

避難上有効な空地が敷地面積の4割未満の場合は、建築物の最高高さは30mです。

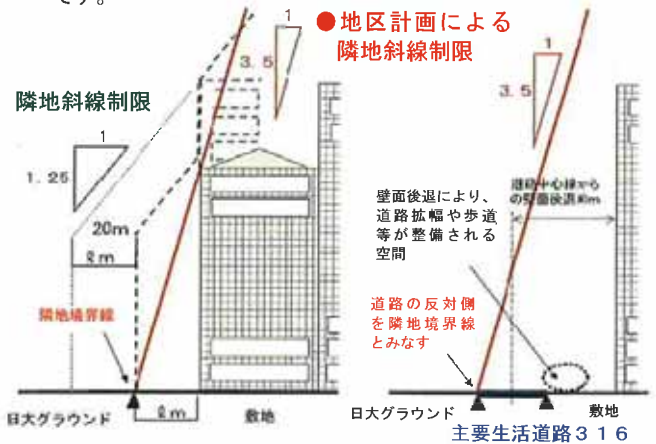


注意

「避難上有効な空地」とは、面積1,000㎡以上の空地と、その空地とつながっている歩道状の空地又は幅1m以上の緑地帯とします。

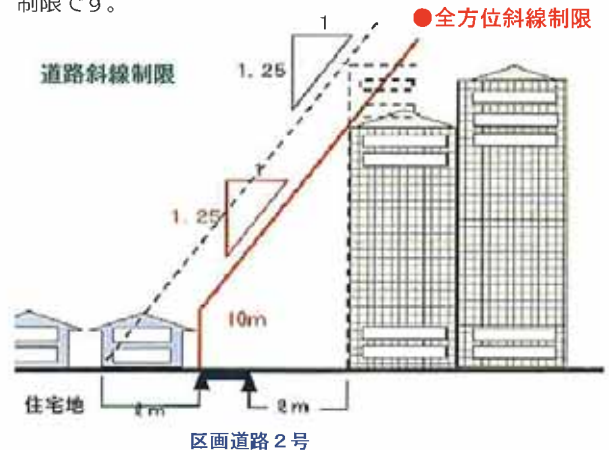
隣地斜線制限

主要生活道路316及び、隣地境界線からかかる斜線制限です。



全方位斜線制限

区画道路2号線に面する部分に道路側からかかる斜線制限です。



「地区計画」とは

安全で快適な街並みの形成や、良好な環境の保全などを目的に、地区の特性にあったきめ細かな計画を地区の方々と共に考え、都市計画として定めたものです。

地区計画には、地区の将来像などを示した地区計画の目標と方針と、それを実現するための地区整備計画を定めています。

具体的には、建物の用途、高さ、壁面の位置など建築物に関するルールや、道路、公園などの公共施設の配置や規模を定めることができます。

届出が必要です

地区計画が定められた地区では、次の行為に着手する30日前までに、街づくり課への届出が必要です

1. 土地区画形質の変更

- ①道路の新設、拡幅、廃止又は変更
- ②一団の土地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの
- ③宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- ④土地の切土、盛土

2. 建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転及び門、塀、擁壁、広告塔等を建設する場合など

3. 建築物等の用途の変更

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など

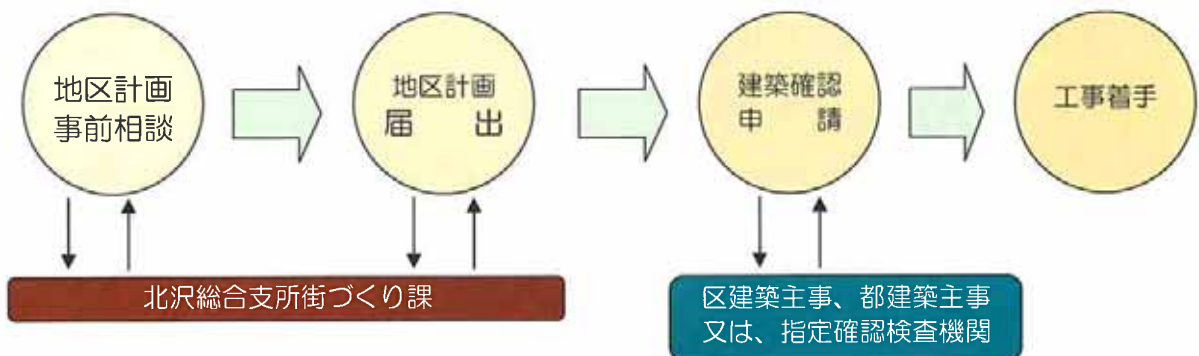
4. 建築物等の形態又は意匠の変更

建築物、門、塀その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など

5. 木竹の伐採

相当範囲にわたる一団の木竹を伐採する場合など

事前相談から工事着手まで



お問い合わせ・届出先

世田谷区北沢総合支所街づくり課

世田谷区北沢2-8-18

電話 03-5478-8031

