

4-II. 砧地域の目標、骨格と土地利用の方針

I. 目標～地域のまちの姿～

基本計画(地域計画)における、本地域のまちの将来像を以下に示します。

みどりとみずと農の豊かな 砧の原風景を未来に引き継ぐまち

歴史と伝統を大切に 文化とにぎわい・交流の元気のあるまち

あらゆる世代が健やかでこころふれあう 災害に強い安全・安心のやすらぎのあるまち

このまちの将来像を踏まえ、都市整備の基本方針の都市づくりビジョン、街づくりの主な課題などに基づきつつ、概ね20年後を見据えた本地域の「目標～地域のまちの姿～」を、以下のとおりテーマ別に沿って設定します。

地域のまちの姿

- 自然災害に強い市街地が整備された、安全・安心のまち
- 多摩川緑地、砧公園、国分寺崖線*などがもつ、恵まれた自然・生態系を大切にするまち
- にぎわいと元気あふれるコミュニティの形成された生活拠点と、誰もが利用できる身近なみどりの拠点のあるまち
- みどりとみずと農の豊かな原風景と、ゆとりある街なみを後世に残すまち
- 南北方向等の道路が整備され、歩行者や自転車利用者にとって便利な交通ネットワークが充実したまち

II. 地域の骨格と土地利用の方針

(1) 地域の骨格プラン

都市整備の基本方針における都市づくりの骨格プランと、地域のまちの姿に基づき、本地域の基本的骨組みを示します。

- 成城学園前駅周辺地区は、駅西口の駅前広場や砧区民会館、まちの玄関口となる複合的な駅ビルなどが整備され、商業などの機能が充実し、区民の交流の「核」であるとともに地域外に居住する区民も多く利用する拠点として「主要な地域生活拠点」と位置づけています。

祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区は、住宅地と駅周辺および商店街通りの商業地が調和した、安全で暮らしやすい街づくりを進め、地域の「核」となる区民の身近な交流の場として「地域生活拠点」と位置づけています。

区民の日常生活に必要な商業・業務機能が集積した、地区の交流の場として、新たに「地区生活拠点」を位置づけます。

- 砧公園一帯、岡本静嘉堂緑地一帯、成城みつ池緑地一帯などをみどり拠点と位置づけるとともに、みどりに恵まれ、様々な生物が生息する国分寺崖線*とその周辺を、「水と緑の風景軸**」と位置づけています。
- 世田谷通り並びに地域の中央を南北に貫き、二子玉川駅周辺から成城学園前駅周辺を経由する補助216号線、補助217号線および多摩堤通りとその沿道などを、「主要生活交通軸」と位置づけています。

拠点や軸等		位置づける場所
生活拠点	主要な地域生活拠点	○成城学園前駅周辺地区
	地域生活拠点	○祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区
	地区生活拠点	○千歳船橋駅、喜多見駅の各周辺地区
新たな機能を持つ拠点等	災害対策拠点	○砧総合支所周辺地区
都市軸	都市活力と交通の軸	○環状8号線とその沿道
	主要生活交通軸	○補助216号線、補助217号線および多摩堤通り、世田谷通りの各道路とその沿道
みどりの拠点および水と緑の風景軸	みどりの拠点	○砧公園一帯、岡本静嘉堂緑地一帯、祖師ヶ谷公園、成城みつ池緑地一帯、成城学園周辺、次大夫堀公園一帯
	水と緑の風景軸	○国分寺崖線とその周辺
	環境保全ゾーン	○多摩川

(2) 地域の土地利用の方針

9つに区分した土地利用ごとの方針を示すとともに、方針図でその位置を概略で示します。なお、大規模な土地利用転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導します。

① 駅周辺商業地区

- 成城学園前駅の周辺地区は、地域外に居住する区民も多く利用する場として、商業・業務、文化、行政等の機能が充実するよう土地利用を誘導します。
- 祖師ヶ谷大蔵駅の周辺地区は、区民の日常生活に関わる商業・業務、行政等の機能が集積し、区民の身近な交流の場となるよう土地利用を誘導します。
- 千歳船橋駅と喜多見駅の周辺地区は、区民の日常生活における商業・業務等の機能が集積するよう土地利用を誘導します。

②近隣商店街地区

○住宅地等の中にある商店街は、それぞれの特徴を生かし、周囲の住宅地との調和を図りつつ、身近な商業地としての土地利用を誘導します。

③幹線沿道地区

○環状8号線の沿道は、主として事務所・店舗・サービス施設等が立地する地区として、後背の住宅地環境と調和を図りつつ、都市の活力を生み出す場として育むとともに、基幹的な避難路、延焼遮断帯*を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。

④地区幹線沿道地区

○世田谷通りや補助54号線などの沿道は、後背の住環境と調和を図りつつ、住宅と店舗などが共存するとともに、延焼遮断帯を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。

⑤低層住宅地区

○戸建て住宅や低層の集合住宅からなる良好な住環境を維持します。

⑥住宅地区

○地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和が図られ、生活利便施設などが適切に配置された住環境を誘導します。

⑦住商複合地区

○世田谷通りの北側などにみられる住商複合地区は、大学や研究所等の立地を維持します。

⑧準工業地区

○船橋などの準工業地区は、生産環境の保全とともに住環境との調和を図ります。

⑨河川環境地区

○多摩川およびその河川敷は、自然環境の保全やみどり豊かで水辺に親しめる環境の創出を図ります。

4-III. 砧地域のテーマ別の方針

街づくりの主な課題を解決するとともに、地域のまちの姿を実現するための、5つのテーマからなるテーマ別の方針を示します。

地域の特性や課題などを踏まえ、主要なテーマを中心に記載します。方針図は、テーマⅠ～Ⅴの重ね合わせで示します。

(1) テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる

【延焼遮断帯^{*}や延焼遅延帯^{*}を整備する】

- 延焼遮断帯を構成する都市計画道路の優先的な整備にあわせ、沿道の不燃化を進めるとともに、緑化の推進や空地の確保を進めます。
- 延焼遅延帯として重要な役割を担う主要生活道路^{*}を優先的に整備します。また、小田急線の連続立体交差事業^{*}を契機とし、延焼遅延帯として機能するよう側道の整備を進めます。
- 幅員8m以上の既存道路、鉄道敷・河川、大規模施設用地、一団地の住宅施設^{*}、公園・運動場、公共施設、連担する不燃建築物などの既存ストックを活用し、これらをつなげて延焼遅延効果を持つ空間のネットワーク形成を図ります。

【地区の安全性を向上する】

- 防災上課題のある地区は、地先道路^{*}の整備や狭あい道路^{*}の拡幅整備、消防水利^{*}の確保、ブロック塀の安全対策などを進めます。
- 消防活動困難区域^{*}を解消するため、地先道路の整備を進め、地域の防災性の向上を図ります。
- 都市基盤が未整備なまま市街化が進行している地区は、土地地区画整理事業^{*}や開発行為、建築物の個別建て替えなど、様々な機会をとらえて道路整備に取り組みます。また、地区計画制度^{*}を活用し安全性の向上を図ります。
- 広域避難場所^{*}等へのアクセス路としての安全性を高めるため、歩道幅員の確保や、電線類の地中化などを進めるとともに、広域避難場所等の周辺の地先道路整備に優先的に取り組みます。

【災害時の拠点と物資輸送を確保する】

- 砧総合支所が災害対策拠点であることを踏まえ、防災や減災の観点に加え、人や物資の流れを視野に入れた、災害に強い拠点を形成します。

【水害を抑制する】

- 野川や仙川、丸子川、谷戸川などの治水能力を高めるとともに、道路・公園や民間敷地などへの雨水流出抑制施設^{*}の設置を進めます。

(2) テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる

【みどりを守り育てる】

- 本地域は、国分寺崖線^{*}や多摩川、野川、仙川、まとまった農地、公園・緑地等の、みどりとみずの資源に恵まれています。これらを保全するとともに、緑道や街路樹、民有地のみどりなどでネットワークを形成し、多様な生物が生息できるみどり環境とみず環境の創出を図ります。
- 公共公益施設の新築や改築時には、既存樹木を保全し活用するとともに、新たなみどりの創出を図ります。
- 民間開発や民間住宅などの建築に際しては、緑化地域制度^{*}の運用や条例による緑化指導などにより、みどりの保全や創出を図ります。
- 環状8号線などの幹線道路^{*}等の沿道の緑化を進めます。
- 本地域に広がる農地の保全のため、農地の生産緑地地区^{*}への追加指定を進めるとともに、特に野川の西側に広がる農地保全重点地区^{*}では、農地や屋敷林を都市計画公園・緑地に指定し、農業公園などとして保全を図ります。

【みずを守り育てる】

- 国分寺崖線などの湧水・地下水の一層のかん養^{*}・保全のため、雨水浸透施設^{*}の設置を進めます。また、自然のみずとのふれあいの場や、災害時に必要な水の供給源などとして活用します。

【地区特性に応じたみどり豊かな住宅地等の整備を進める】

- 開発行為や土地区画整理事業^{*}などの機会をとらえ、公園・緑地等の設置を進めます。また、開発行為などに伴う宅地内の緑化を進めるため、みどりの基本条例の届出に際し、必要に応じて緑地協定^{*}を誘導します。
- 国分寺崖線など本地域特有の自然環境や景観を守るため、風致地区制度^{*}などを活用し、みどり豊かでゆとりのある住宅地等の形成を図ります。
- 大規模な住宅団地の建て替えなどにあわせて、地区計画^{*}などの手法も活用し、周辺の住環境などに配慮した街づくりを誘導します。
- 東名ジャンクション周辺地区では、周辺環境に配慮しながら適正な土地利用を誘導し、みどりとみずとの調和をめざした街づくりを進めます。
また、整備される道路などの状況を踏まえ、主要生活交通軸となる道路の沿道などでは、身近なものが買える商業施設などが立地し、安全・安心で暮らしやすいまちの形成をめざします。
- 土地区画整理事業を施行すべき区域^{*}のうち、土地区画整理事業による整備が困難な地区については、東京都の「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」に基づき、地区計画など土地区画整理事業に代わる整備手法を検討します。

(3) テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまちをつくる

【活力ある生活拠点とする】

- 成城学園前駅周辺地区は、おしゃれでみどり薫る主要な地域生活拠点とするため、駅周辺の商業地と閑静で良好な住宅地の双方が調和し、景観に配慮した街づくりを進めます。
- 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区は、まちのにぎわいに満ちた地域生活拠点とするため、景観に配慮した地域のコミュニティの場となるような商店街の形成を進めます。
- 千歳船橋駅と喜多見駅周辺地区は、地区の交流の場となるような地区生活拠点とするため、区民の日常生活に必要な環境を確保するとともに、地域コミュニティの場としての機能を誘導します。
- 身近に商店街がない地域の利便性の向上のため、幹線道路や地区幹線道路の沿道等では周辺環境に配慮しながら、生活利便施設の誘導を図ります。

【誰もが利用できるみどりの拠点とする】

- 砧公園一帯は、みどり、文化、スポーツなどの様々な機能の施設整備を進め、誰もが利用できる魅力あるみどりの拠点とします。

【活力ある産業環境とする】

- 環状8号線沿道や世田谷通りの一部(砧一丁目)沿道は、敷地や街区の規模、後背地の住環境などに配慮しながら、魅力ある沿道型商業・業務・サービス施設等の立地を進めます。
- 船橋五・六丁目の準工業地区は、生産環境の保全と共に住環境と調和した住工共存の街づくりを進めます。

(4) テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる

【自然資源の魅力を高める】

- 国分寺崖線※の緑地や湧水などの自然環境は、多様な生物を育む場として、また貴重な地域風景資産の一部として、後世に残していけるよう保全します。また、私有樹林地や水辺についても、公有化に努め、公園・緑地とすることで、自然資源の確保を進めます。
- 住宅地においては、生垣の整備や敷地内の緑化を進めるとともに、保存樹木・保存樹林地※の保全に努め、みどりの保全と創出を図ります。
- みどりとみずおよび農のある風景が多く残る地区では、自然や生態系を大切に、国分寺崖線や農地の保全、環境共生等に係る、世田谷・みどりのフィールドミュージアム※などの活用により、身近なみどりとみずの魅力に触れることのできる学習・体験の場を提供します。

【風景の魅力を高める】

- 水と緑の風景軸※(国分寺崖線とその周辺)や風致地区※に指定されている地域をはじめ、地域の豊かな地形やみどりなどの風景特性を活かした個性ある風景づくりをめざします。特に喜多見や宇奈根に多く分布する遺跡や寺社等の良好な樹林地を保全し周辺の風景の魅力を高めます。

- 農地が比較的まとまって残っている地区は、農地を都市の貴重な資源ととらえ農のある風景として保全に努めます。
- まちの骨格となる幹線道路*等の沿道緑化や街なみの統一などの風景づくりを進めます。また、古道や水辺、緑道等は、舗装材の工夫などにより風景づくりを進めます。
- 次大夫堀公園や岡本静嘉堂緑地などは、その周辺地域の風景づくりを誘起する公園整備を進めます。
- 喜多見地区などには、世田谷の原風景ともいふべき、社寺やみどり豊かな農地、古道などが残っており、こうした資産を活かした街づくりを進めます。
- 富士山への眺めを多くの人を楽しむことができる景観重要公共施設*や、世田谷を特徴づける風景と感じられる場所は、地域住民との連携により保全や整備などに取り組みます。

【地域資源を有効活用する】

- 大規模な土地利用転換の際は地区計画制度*を活用して、まとまったみどりの創出や沿道のみどりの保全・創出、公開空地*の整備などを進めます。
- 東名ジャンクション(仮称)*の整備に伴い創出される上部空間等の利用については、当該周辺地区の地域特性を踏まえた有効活用を図ります。
- 民家園や学園のまち成城、映画撮影所、美術館など地域の歴史・文化資源を活かした魅力ある街づくりを進めます。

(5) テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる

【歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める】

- 歩行者や自転車利用者が安全で快適に移動できるよう、道路や公園、河川・水路・緑道等を活用し歩行者などの空間を確保するとともに、ネットワーク化を進めます。

【各拠点や施設をつなぐ】

- 各拠点や主要施設をつなぐ地区幹線道路*や主要生活道路*の整備促進のため、計画的かつ継続的な取り組みを進めます。
- 南北方向の交通渋滞の解消と主要生活交通軸の形成のため、これを構成する都市計画道路等の整備にあわせ、交通ネットワークの形成を図ります。また、沿道では地域間交流のシンボル軸としての景観向上や緑化などを進めます。

【交通環境の質を高める】

- 駅周辺や日常生活の主要な動線となる道路は、ユニバーサルデザイン*の視点に立った整備・改善を進めます。
- 東京外かく環状道路*の東名以南をはじめとする広域的な道路ネットワークの形成を促進し、環状8号線や世田谷通りの渋滞解消、住宅地等への流入抑制や安全性確保に向けた取り組みを進めます。

砧地域のテーマ別の方針図



テーマI

- 骨格防災軸
- 骨格防災軸(多摩川)
- 延焼遮断帯
- 広域避難場所
- 豪雨対策モデル地区
- 避難所(区立小・中)
- 災害対策拠点

テーマII

- 都市計画公園・緑地
- 既存都市公園等
- 緑化地域(市街化区域全域)
- 水辺再生事業・構想重点整備区域
- 農地保全重点地区
- 風致地区(第一種・第二種)
- 土地区画整理事業を施行すべき区域(未施行区域)

テーマIII

- 主要な地域生活拠点
- 地域生活拠点
- 地区生活拠点
- みどりの拠点
- みどりの拠点(点在型)
- 準工業地区

テーマIV

- 眺望空間を有する場所(景観重要公共施設)
- 農の風景育成地区
- 景観計画区域(区全域)
- 特別保護区
- 1,000㎡以上の樹林地が敷地内にある寺社等
- 文化財(注)
- 水辺や緑道等
- 古道など

テーマV

- 鉄道・駅
- 高速道路
- 幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要生活道路
- ユニバーサルデザインによる整備(区全域)

(注)ここで示す文化財は、国・都・区が指定及び登録した有形文化財(文化財保護法等)および都選定歴史的建造物等(都景観条例)のうち、建造物など一般の目に触れるものとする。

0 100 500m 1,000m



4-IV. 砧地域のアクションエリアの方針

地域のまちの姿を実現するため、今後、概ね10年間にわたり街づくりを優先的に進める地区と、その方針を示します。(地区名は50音順です)

(1) 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区 (一部、地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区を含む)

【4-①大蔵三丁目地区】

○住宅団地の建て替えにあたっては、国分寺崖線*の景観や周辺環境と調和を図るとともに、道路や公園などの都市基盤の整備などによる、良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めます。

【4-②成城一～九丁目地区】

○成城憲章*を踏まえ、国分寺崖線やまちなかのみどりの保全と創出を基本とする成城らしさに溢れた街なみを継承し、いつまでも住み続けられる街づくりを進めます。

【4-③祖師谷二丁目地区】

○住宅団地の建て替えにあたっては、地域に必要な道路や公園などの都市基盤の整備などによる良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めます。

【4-④東名ジャンクション周辺地区】

○道路などの都市基盤整備にあわせ、安全・安心で利便性の高い土地利用を図るとともに、誰もが移動しやすく生活環境の心地よいみどり豊かな市街地の形成を図ります。

また、周辺地区と連続する野川沿いについてはみどりとみずのネットワークなどの充実を図ります。

○東名ジャンクション(仮称)*の整備に伴い創出される環境施設帯や道路の蓋掛け上部など上部空間等の利用については、周辺の居住環境との調和を図るとともに、地域資源としての有効活用に向けた整備を進めます。

(2) 既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区

【4-⑤大蔵地区】

○国分寺崖線の自然環境の保全ならびに良好な居住環境の維持のため、国分寺崖線に配慮した住宅の誘導、道路・公園等の都市基盤整備を進め防災機能・利便性の高い街づくりを進めます。

【4-⑥鎌田一丁目地区】

○みどりの確保と狭あい道路*の解消などを行い、みどり豊かで防災性の高い街づくりを進めます。

【4-⑦環八沿道地区】

○沿道地区計画*に基づき、後背地の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、みどりとうるおいのある良好な沿道の街なみを形成します。

【4-⑧喜多見駅周辺地区】

○地区生活拠点の実現に向けて、駅周辺の商業地と良好な住宅地の双方が調和した街づくりを進めます。

【4-⑨砧一・三丁目地区】

○地区の防災性の向上を図るとともに、安全で快適かつ文化的な住環境および周辺環境と調和した街づくりを進めます。

○広域避難場所*である砧公園・大蔵運動公園一帯への避難経路の確保や歩行者の安全性の確保のため整備を進めます。

【4-⑩砧三・五丁目世田谷通り沿道地区】

○世田谷通りの商店街として、土地の合理的かつ健全な高度利用と広域避難場所への安全な避難路の形成を図る街づくりを進めます。

【4-⑪成城学園前駅周辺地区】

○主要な地域生活拠点の実現に向けて、駅周辺の商業地と良好な住宅地の双方が調和した街づくりを進めます。

【4-⑫成城八丁目地区】

○より高い水準の住環境を実現するため、みどり豊かで良好な住宅地を保全、育成します。

【4-⑬祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区】

○地域生活拠点の実現に向けて、住宅地と駅周辺および商店街通りの商業地が調和し、防災機能を備えた安全で暮らしやすい街づくりを進めます。

○商店街通りなどは、歩行者にとって安全で快適な交通環境となるよう整備を進めます。

【4-⑭千歳台六丁目地区】

○地区内の防災性の向上を図り、安全・安心な街づくりを進めます。

【4-⑮千歳船橋駅周辺地区】

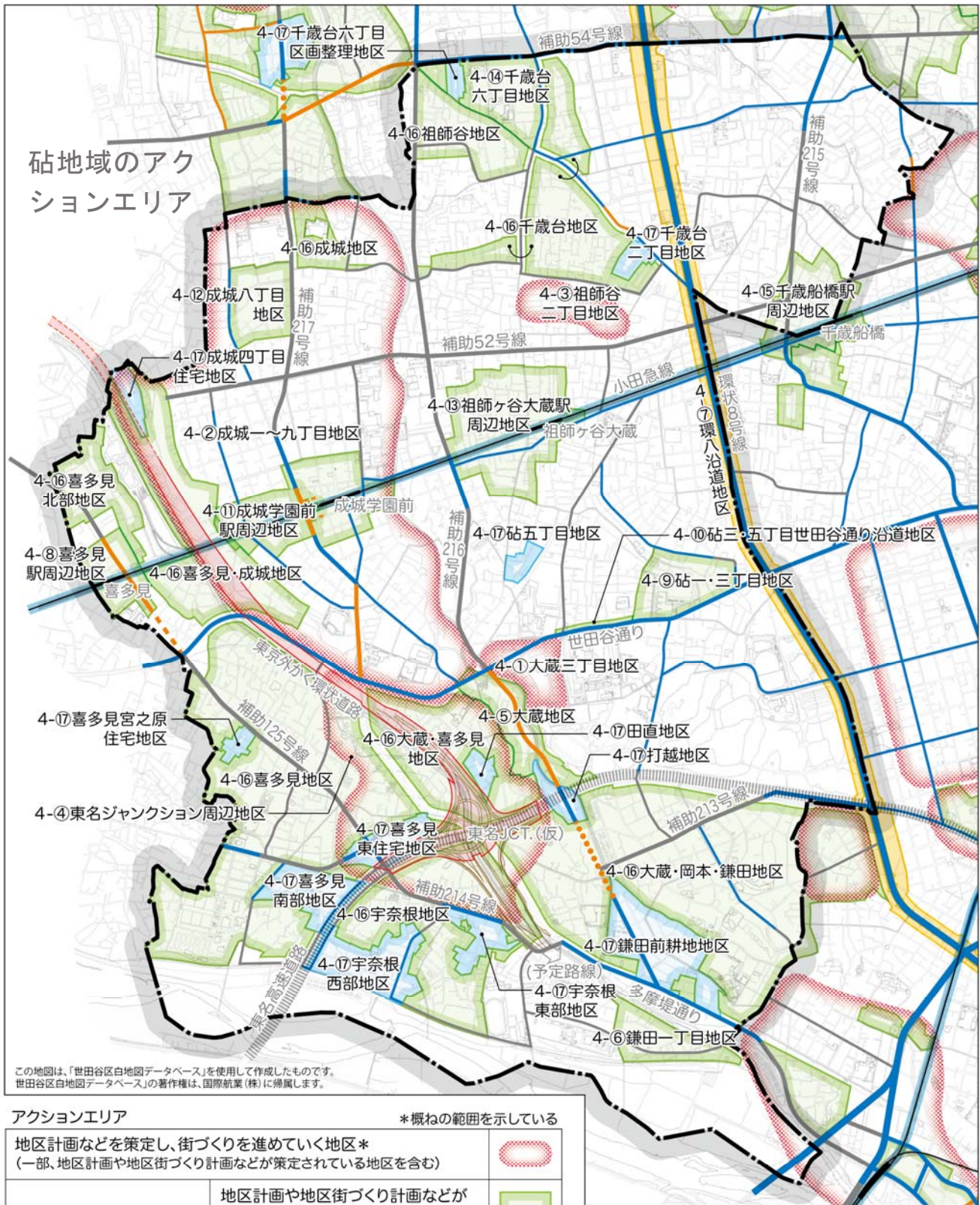
○地区生活拠点の実現に向けて、駅周辺商店街の活性化を図るとともに、周辺住宅地と調和し、防災機能を備えた活力があり快適に生活できる魅力ある街づくりを進めます。

【4-⑯】宇奈根地区、大蔵・岡本・鎌田地区、大蔵・喜多見地区、喜多見・成城地区、喜多見地区、喜多見北部地区、成城地区、祖師谷地区、千歳台地区

○みどり豊かな住環境を生み出すとともに、農地などの自然環境を保全、育成し、農地と住宅地が共存する街づくりを進めます。

【4-⑰】打越地区、宇奈根西部地区、宇奈根東部地区、鎌田前耕地地区、喜多見東住宅地区、喜多見南部地区、喜多見宮之原住宅地区、砧五丁目地区、成城四丁目住宅地区、田直地区、千歳台二丁目住宅地区、千歳台六丁目区画整理地区

○地区計画※に基づき、土地区画整理事業※の効果の維持増進を図り、建築物の誘導など良好な住環境のある街づくりを進めます。



この地図は、「世田谷区白地図データベース」を使用して作成したものです。
世田谷区白地図データベースの著作権は、国際航空（株）に帰属します。

アクションエリア *概ねの範囲を示している

地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区* (一部、地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区を含む)		
既に策定された地区計画などにに基づき、街づくりを進めていく地区	地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区	
	沿道地区計画が策定されている地区	
	土地区画整理事業が完了した区域で、地区計画が策定されている地区	

アクションエリア以外の地区についても、街づくりの気運の高まりなどに応じて、新たに街づくりの検討を行う。

高速道路の整備状況

	整備済
	事業中
	事業中(大深度地下※となる概ねの区間)

都市高速鉄道の整備状況

	整備済
	事業中
	鉄道・駅

都市計画道路・主要生活道路の整備状況

幹線道路	地区幹線道路	主要生活道路	整備状況
			整備済・概成
			事業中
			優先整備路線*
			優先整備路線
			未整備

*特に早期整備が望ましい路線

