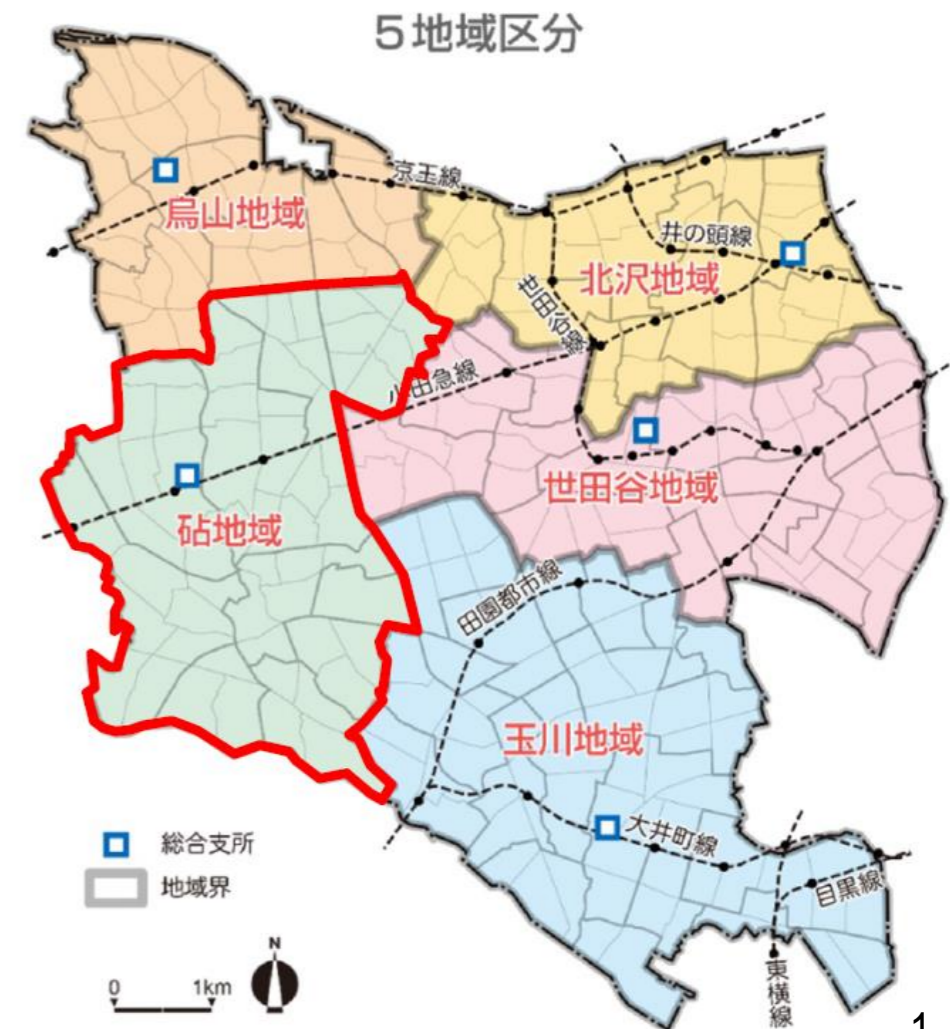


世田谷区都市整備方針第二部「地域整備方針」

「アクションエリアの方針」に係る 区の実組み状況 (平成27年4月～令和5年12月)

世田谷区

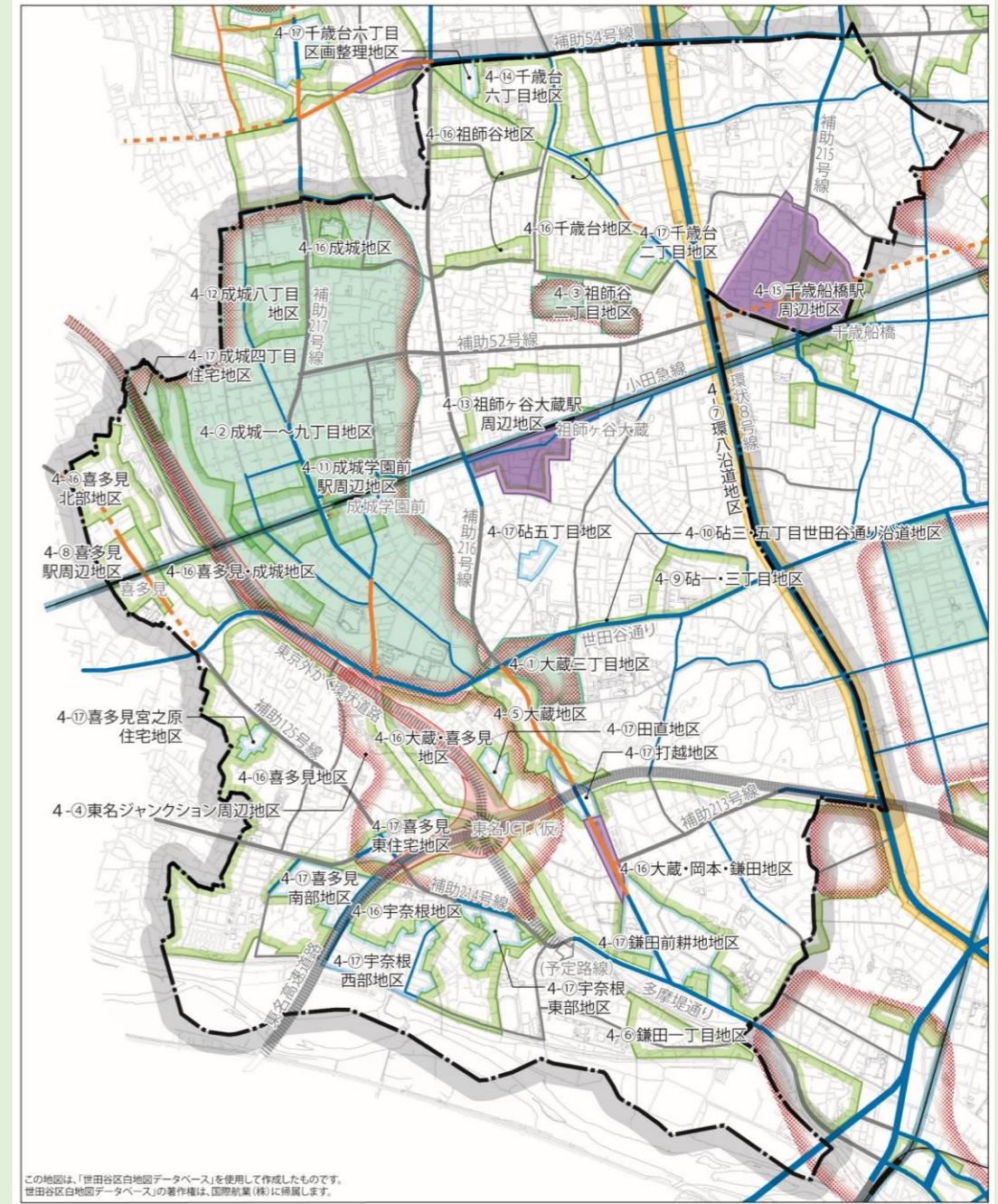


目次

- アクションエリアの動向.....P2
- これまでの主な取組み..... P3
- アクションエリアの方針と取組み内容
 - 1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区.....P4
 - 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.....P6
 - 3. 新たに街づくりの検討を行った地区.....P10

策定時（平成27年4月時点）

現在（令和5年12月時点）



アクションエリア(平成27年4月策定)

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)	
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	
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	
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	

*概ねの範囲を示している

アクションエリアの動き(令和5年12月時点)

平成27年4月～令和5年12月に地区計画などが策定(変更)された地区	
*概ねの範囲を示している	
新たに街づくりの検討を行った地区(令和5年12月時点)	
平成27年4月～令和5年12月に地区計画などが策定(変更)された地区	
*概ねの範囲を示している	

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	整備済・概成
			整備済
			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

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

0 100 500 1,000m



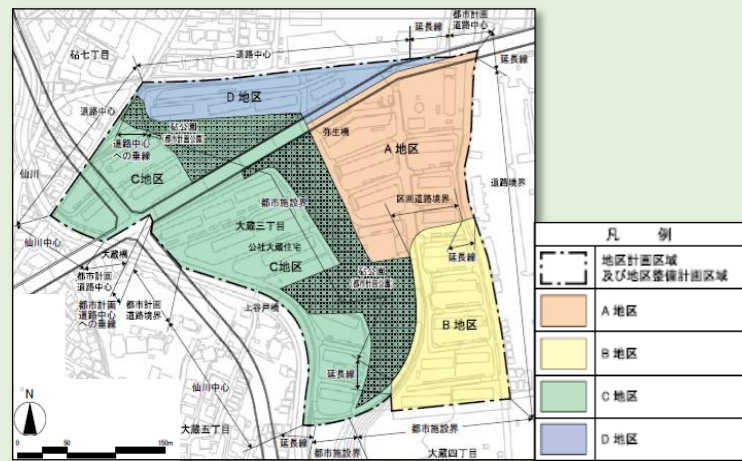
1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区

地区計画などの策定・・・平成27年4月以降、地区計画など○策定あり、●策定なし

地区名	地区計画などの策定	アクションエリアの方針	取組み内容(H27.4～)
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。	<ul style="list-style-type: none"> ■大蔵三丁目地区地区計画・地区街づくり計画の策定(H28) ・意見交換会(H26.12～H27.9 計3回) ・素案説明会(H28.1) ・原案説明会及び縦覧(H28.6) ・17条縦覧(H28.9) ・ニュースの発行 計7回 ・地区計画の目標:国分寺崖線のスカイラインに配慮した街並み形成と、道路ネットワークの形成、広域避難場所(砧公園、大蔵運動公園一帯)の確保等 *届出実績(H28～R5):累計7件 ・区画道路(3路線)1路線完成 ・地区施設(緑地9ヶ所)1ヶ所完成 ・地区施設(歩道状空地11路線)4路線完成 ・地区施設(道路状空地3路線)1路線完成 ■国分寺崖線保全整備地区(H17) ■多摩川風致地区(S8) ■都市計画公園(大蔵三丁目公園)の整備【拡張】 ■大蔵住宅建替え事業(東京都住宅供給公社)【事業中】
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ゆとりある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。	<ul style="list-style-type: none"> ■成城地区地区街づくり計画の策定(H29) ・街づくり協議会からの原案提出を受ける(H28) ・説明会(H28.12) ・案説明会及び14条縦覧(H29.3) ・ニュースの発行 計3回 ・地区街づくり計画:良好な住環境・みどり環境の保全のため、敷地面積の最低限度や隣地境界線からの後退、敷地内のみどりの保全等を規定 *届出実績(H29～R5):累計588件 ■区民街づくり協定「成城憲章」(当初登録H23.8 登録期間R3.4～R8.3) ■国分寺崖線保全整備地区(H17・一部区域) ■多摩川風致地区(S8・一部区域)

①大蔵三丁目地区での取組み

■「大蔵三丁目地区地区計画・地区街づくり計画」の策定(H28.12)

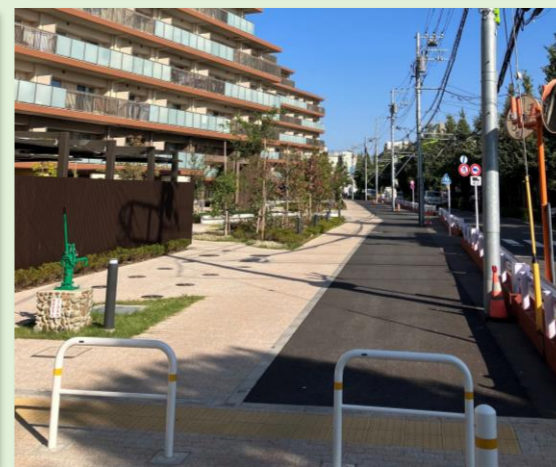


計画図

■大蔵住宅建替え事業(東京都住宅供給公社)【事業中】



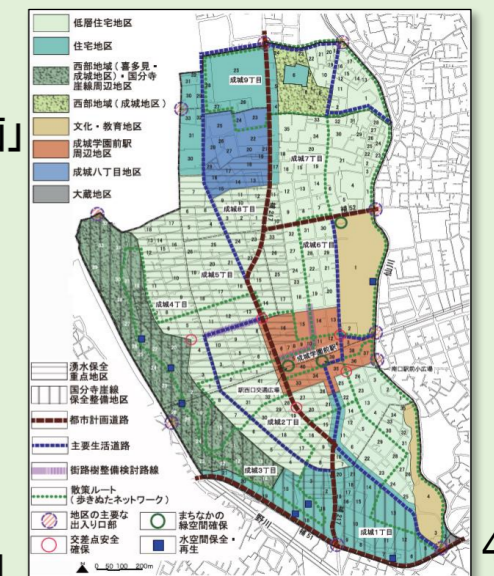
地区全景(写真提供:JKK東京)



区画道路1号(暫定拡幅)

②成城一～九丁目地区での取組み

■「成城地区地区街づくり計画」の策定(H29.5)



街づくり方針図

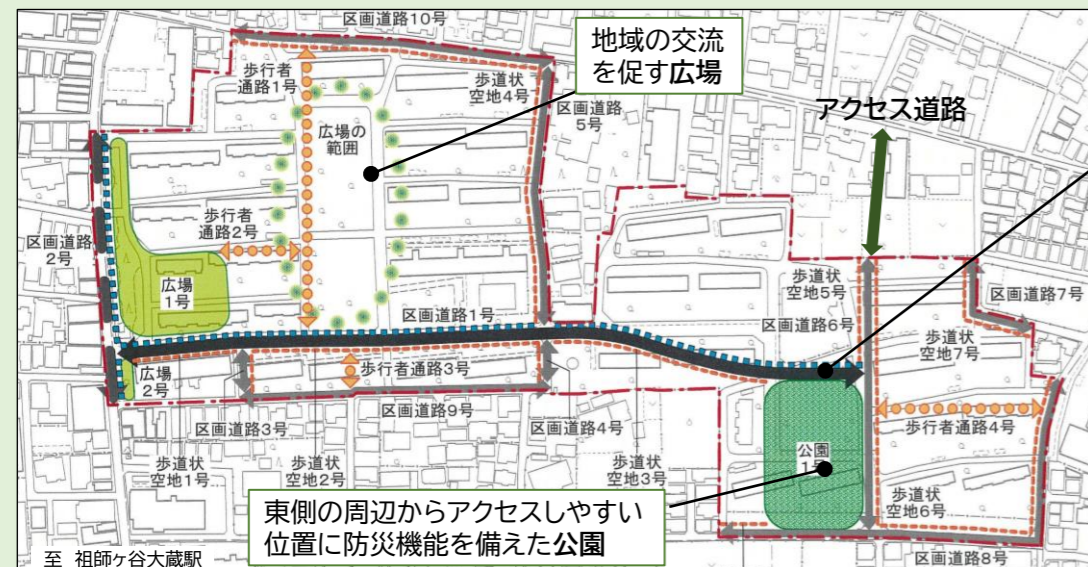
1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区

地区計画などの策定・・・平成27年4月以降、地区計画など○策定あり、●策定なし

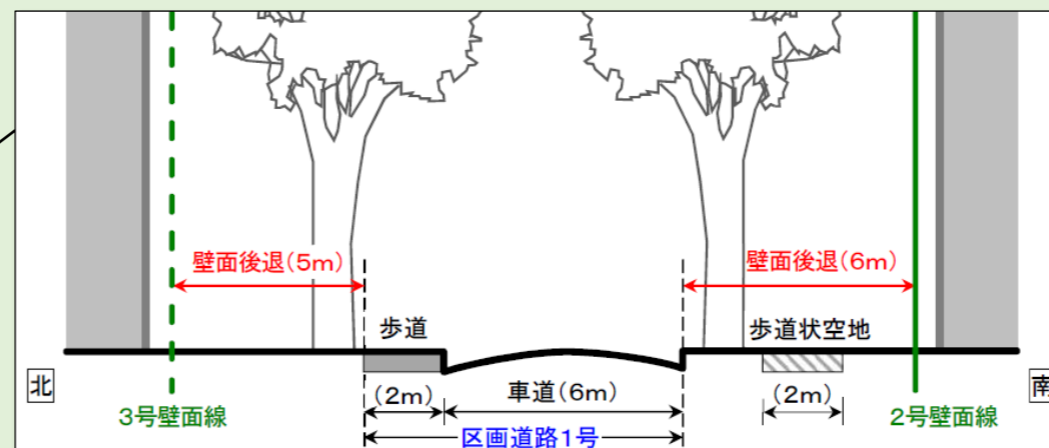
地区名	地区計画などの策定	アクションエリアの方針	取組み内容(H27.4～)
③ 祖師谷二丁目地区	○	○住宅団地の建て替えにあたっては、地域に必要な道路や公園などの都市基盤の整備などによる良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めます。	<ul style="list-style-type: none"> ■祖師谷二丁目地区地区計画・地区街づくり計画の策定(R5) <ul style="list-style-type: none"> ・意見交換会(R2.7～R3.12 計4回) ・素案説明会(R4.2) ・原案説明会及び縦覧(R4.8) ・17条縦覧(R4.11) ・ニュースの発行 計8回 ・地区計画の目標:道路・歩行者ネットワークや避難機能の確保とともに、公園・広場等によるみどり豊かな市街地の形成 ■祖師谷二丁目地区街づくり誘導指針の策定(R5) ■土地区画整理事業(東京都住宅供給公社)【事業中】
④ 東名ジャンクション周辺地区	●	<p>○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。</p> <p>○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、地域コミュニティの場の創出や新たな地域資源としての有効活用に向けた整備を進めます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画・地区街づくり計画(検討中) <ul style="list-style-type: none"> ・街づくり方針(H22.8)策定 ・意見交換会(区画道路)(H28.2) ・意見交換会(方針案)(H28.12) ・意見交換会(たたき台)(H30.2) ・素案説明会(R2.2) ・ニュース発行 計15回 ・目標:安全性、防災性及び利便性の向上に資する道路ネットワークの形成や土地利用の誘導や野川・国分寺崖線などのみどりとみずとの調和を図る ■多摩川風致地区(S8) ■都市計画公園(次大夫堀公園)【拡張】 ■上部空間等利用計画(検討中) <ul style="list-style-type: none"> ・計画に関する検討報告会(H27.8及びH29.10 の2回) ・ニュースの発行 計5回 ・街づくり方針に基づき、外環の事業の進捗状況を確認しつつ、上部空間等の利用について検討中。

③祖師谷二丁目地区での取組み

■「祖師谷二丁目地区地区計画・地区街づくり計画」の策定(R5.2)



計画図(地区施設の配置)

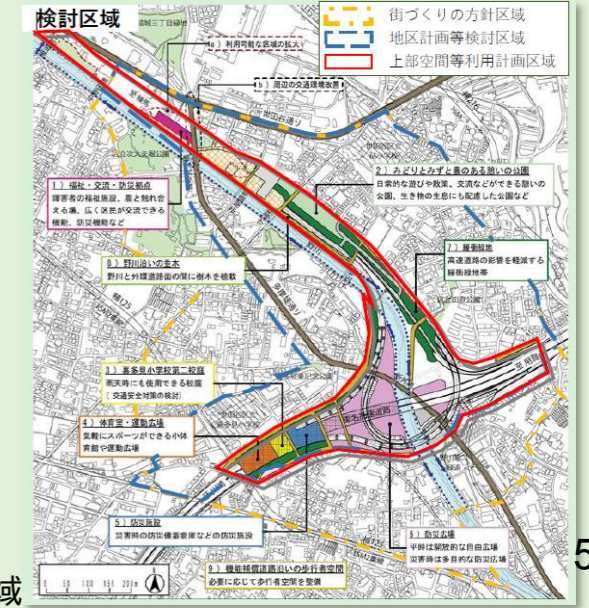


けやき通り沿道の整備イメージ

区画道路の歩道と歩道状空地で安全な歩行空間を確保し、壁面後退により既存樹木のけやきを保全します。

④東名ジャンクション周辺地区での取組み

■ 上部空間等利用計画の検討(検討中)



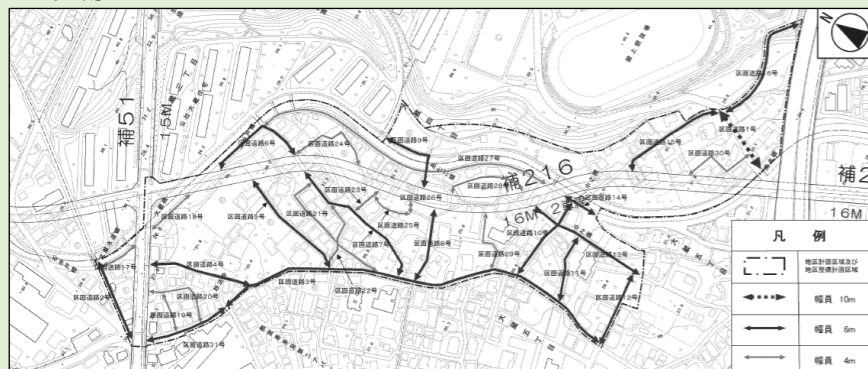
検討区域

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

地区名	アクションエリアの方針	取組み内容(H27.4～)
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及び生活利便性の高い安全・安心な街づくりを進めます。	<ul style="list-style-type: none"> ■大蔵地区地区計画・地区街づくり計画(H19策定) <ul style="list-style-type: none"> ・目標: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、基盤整備を図るとともに主要な道路沿道で生活利便性に配慮した商業施設を誘導 *届出実績(H27～R5):累計54件 ■道路整備 区画道路(31路線)6路線完成 ■多摩川風致地区(S8) ■国分寺崖線保全整備地区(H17) ■街路事業 <ul style="list-style-type: none"> ・補助216(I期)街路事業【事業中】
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。	<ul style="list-style-type: none"> ■鎌田一丁目地区地区計画・地区街づくり計画(H22策定) <ul style="list-style-type: none"> ・目標:都市緑地(未開設)部分に、10,000㎡以上のオープンスペースの確保等、災害時の機能を確保 *届出実績(H27～R5)(対象は緑地環境A地区のみ):0件 ■多摩川風致地区(S8)
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。	<ul style="list-style-type: none"> ■世田谷区環状八号線沿道地区計画・地区街づくり計画(千歳台・船橋地区)(砧・桜丘地区)(砧公園・上用賀地区)(H15策定) <ul style="list-style-type: none"> ・目標:沿道建築物の防音構造化と道路交通騒音を防ぐ ・建築物の間口率の最低限度、高さの最低限度、構造に関する遮音及び防音上必要な制限、壁面位置の制限、緑化のルール等を定めている。 ・用途の制限により商業・業務用途の誘導を図っている。 *届出実績(H27～R5):累計67件

⑤大蔵地区での取組み

■「大蔵地区地区計画・地区街づくり計画」に基づく街づくりの実施



区画道路3号(一部)の整備

⑥鎌田一丁目地区での取組み

■「鎌田一丁目地区地区計画・地区街づくり計画」に基づく街づくりの実施



航空写真

⑦環八沿道地区での取組み

■「世田谷区環状八号線沿道地区計画・地区街づくり計画 千歳台・船橋地区/砧・桜丘地区/砧公園・上用賀地区」に基づく街づくりの実施



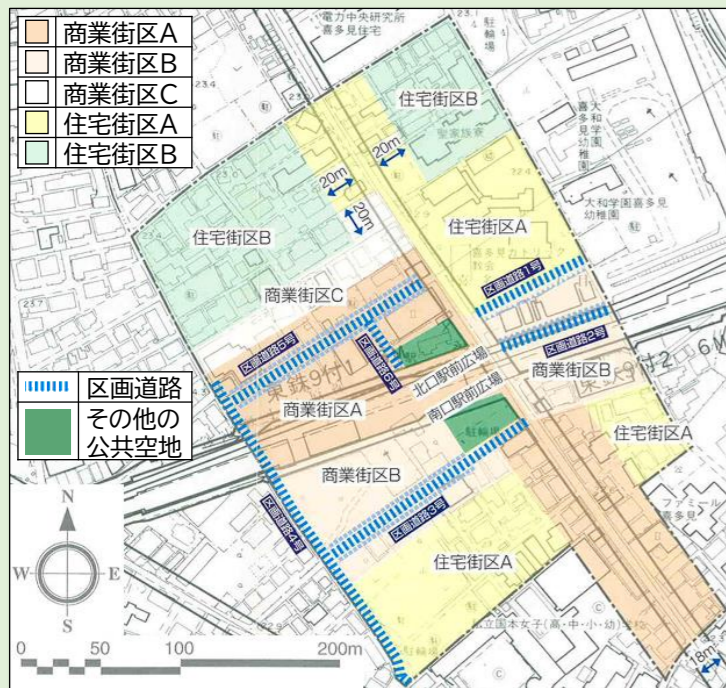
区域図 (千歳台・船橋地区) 区域図 (砧・桜丘地区) 区域図 (砧公園・上用賀地区)

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

地区名	アクションエリアの方針	取組み内容(H27.4～)
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。	<p>■喜多見駅周辺地区地区計画(S62策定)・地区街づくり計画(H7策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目標:活力ある地区生活拠点の整備、安全で快適な居住環境の形成及び保全、豊かな自然に恵まれた健康的な街の形成。 ・用途、建物の最高高さの制限などを規定 ＊届出実績(H27～R5):累計32件 <p>■多摩川風致地区(S8)</p> <p>【参考】補助125号線(都施行・事業中)</p>
⑨ 砧一・三丁目地区	<p>○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。</p> <p>○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。</p>	<p>■砧一・三丁目地区地区計画・地区街づくり計画(H8策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目標:NHK技研の機能更新を推進することにより、生活と文化の拠点にふさわしい環境の整備、都市基盤の整備により防災性向上と良好な住環境の形成 ＊届出実績(H27～R5):累計36件 ・大規模敷地の建替えに合わせて歩行者道路(6m)の空間を確保
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。	<p>■砧三・五丁目世田谷通り沿道地区計画・地区街づくり計画(H8策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目標:世田谷通り沿道の防災性能の向上を図るとともに、後背の良好な住宅地に配慮しながら活気ある商業環境の形成を図る ＊届出実績(H27～R5):累計13件

⑧喜多見駅周辺地区での取組み

■「喜多見駅周辺地区地区計画・地区街づくり計画」に基づく街づくりの実施



計画図

⑨砧一・三丁目地区での取組み

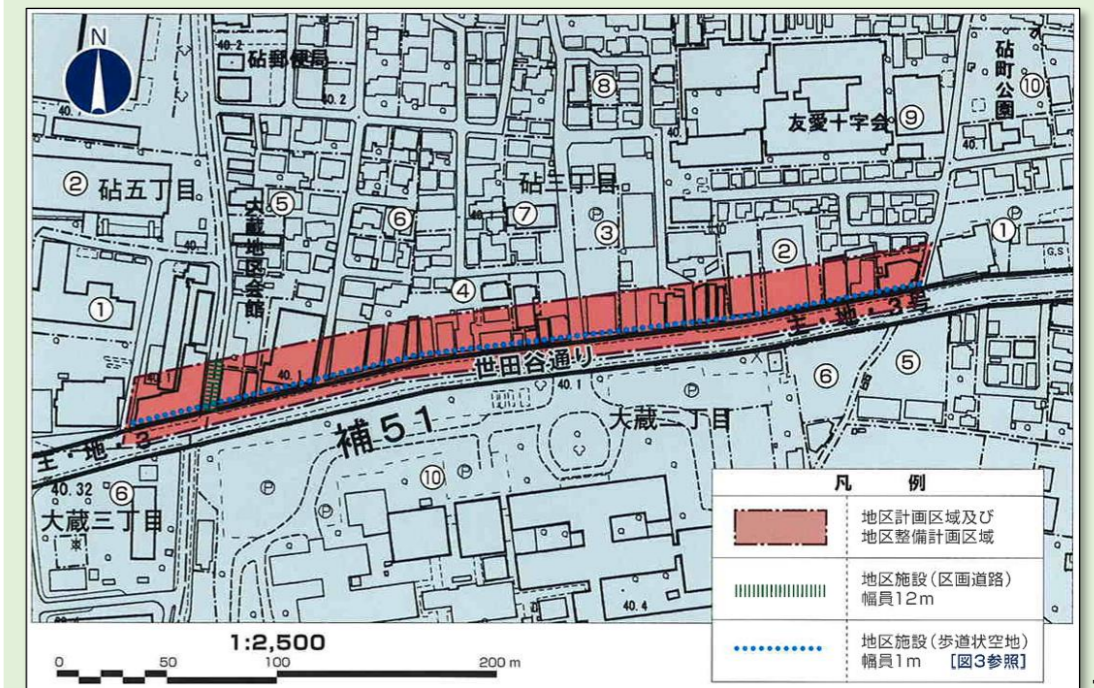
■「砧一・三丁目地区地区計画・地区街づくり計画」に基づく街づくりの実施



計画図

⑩砧三・五丁目世田谷通り沿道地区での取組み

■「砧三・五丁目世田谷通り沿道地区地区計画・地区街づくり計画」に基づく街づくりの実施



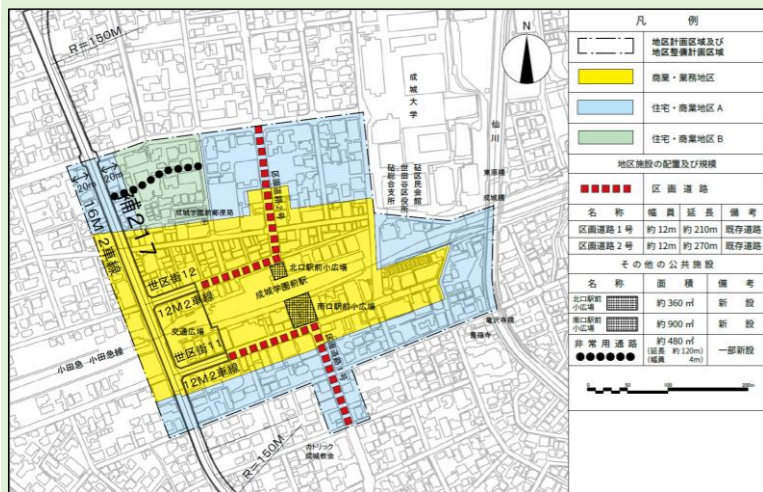
計画図

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

地区名	アクションエリアの方針	取組み内容(H27.4~)
⑪ 成城学園前駅周辺地区	<p>○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。</p> <p>○駅西口交通広場や駅前小広場の整備、駅周辺の既存道路の改良等を行い、安全で快適、豊かな歩行者環境整備の街づくりを進めます。</p>	<p>■成城学園前駅周辺地区地区計画(H13策定)・地区街づくり計画(H15策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目標: 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の推進 ・地区計画策定後20年が経過した中で、駅周辺の整備が今後の大きな課題であるとして、「まちづくり協議会」が地区計画の変更に向けた議論を進めている。 *届出実績(H27~R5):102件 <p>■広場の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世区街11・12(西口広場)【一部完成】 ・駅南口小広場の整備に向けた用地交渉に努めている。 ・南口小広場の暫定活用を検討中。 <p>■既存道路の改良</p> <ul style="list-style-type: none"> ・成城学園前駅北側商店街通りの整備を進めている。
⑫ 成城八丁目地区	<p>○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。</p>	<p>■成城八丁目地区地区計画・地区街づくり計画(H18策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目標: 一団地の住宅施設(都営住宅の建替え)の廃止に伴う周辺住宅地と調和のとれた良好な市街地の整備誘導。 *届出実績(H27~R5):20件 ・歩道状空地(2路線)のうち1路線完成
⑬ 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区	<p>○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。</p> <p>○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。</p>	<p>■祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区地区街づくり計画(H12策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目標: 住民の住みやすさと安全を基本とし、自然と調和し、地域に密着した活力あり、商業環境の充実した街づくりを進める。 *届出実績(H27~R5):累計217件 <p>■道路、公園の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の完成(R4.3) ・側道の整備(1路線) ・公園の整備(1ヶ所) ・祖師谷通り用地取得 4件 ・駅南側祖師谷通りについて、無電柱化の検討を行う。(無電柱化推進計画計画路線(R1~R10))

⑪成城学園前駅周辺地区での取組み

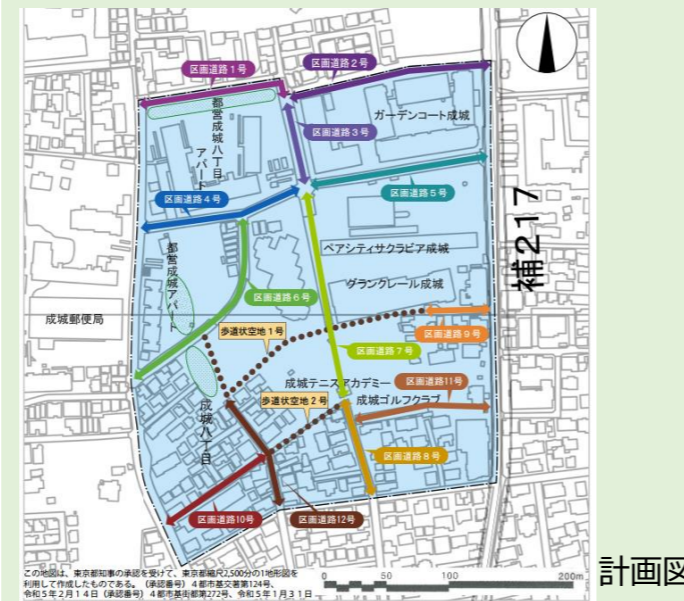
■「成城学園前駅周辺地区地区計画」に基づく街づくりの実施



計画図

⑫成城八丁目地区での取組み

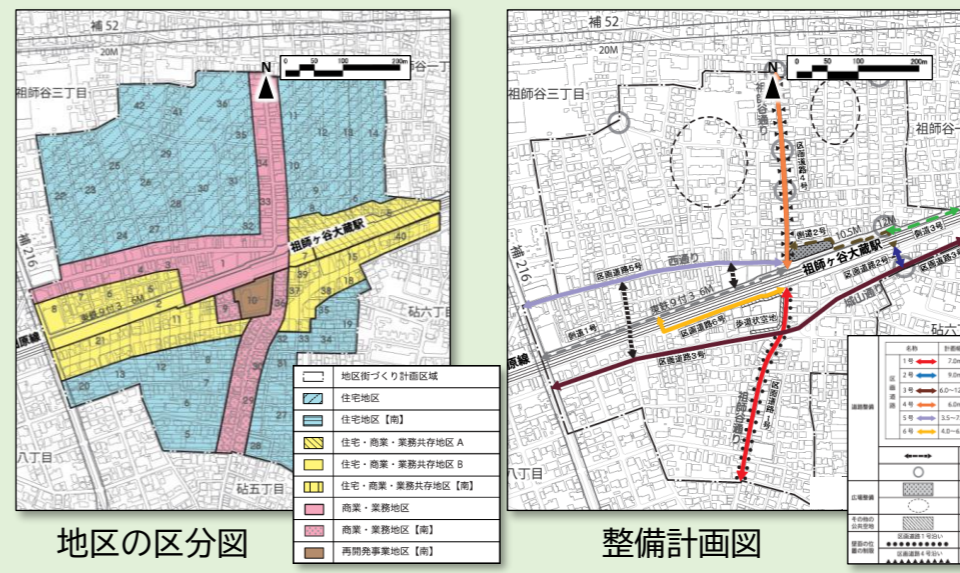
■「成城八丁目地区地区計画・地区街づくり計画」に基づく街づくりの実施



計画図

⑬祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区での取組み

■「祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区地区計画・地区街づくり計画」(H30.12変更)に基づく街づくりの実施



地区の区分図

整備計画図



駅前広場(R4.3完成)

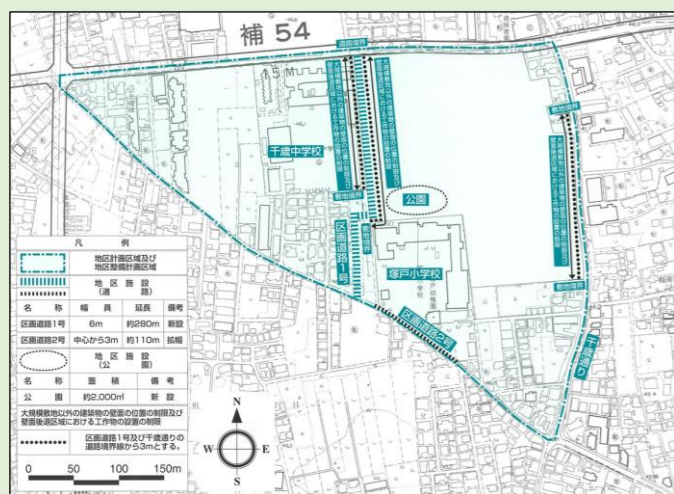
祖師谷三丁目南みちばた公園

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

地区名	アクションエリアの方針	取組み内容(H27.4～)
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。	■千歳台六丁目地区地区計画・地区街づくり計画(H15策定) ・目標:道路ネットワークの形成とあわせて、集合住宅と学校及び低層住宅の調和した市街地の形成を図る。 *届出実績(H27～R5):累計57件(⑰の千歳台六丁目区画整理地区を含む)
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。	■千歳船橋駅周辺地区地区街づくり計画(H13策定) ・目標:交通結節機能の向上と商店街の活性化、周辺住宅街との調和、区画道路等の交通網の整備、不燃化を促進して活力があり快適に生活できる街づくりを進める。 *届出実績(H27～R5):累計68件 ■道路、公園の整備 ・公園用地取得 1件 ・街づくり側道用地取得 4件
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。	■地区計画・地区街づくり計画 ・目標:土地区画整理事業等の面的整備事業の誘導と最低限必要と考えられる区画道路の整備により、安全でうるおいのある住宅地の形成 ・区画道路の整備実績(H27～R5):累計80件 *届出実績(H27～R5)(9地区):累計2,121件 (⑰の喜多見東住宅地区、喜多見宮之原住宅地区、成城四丁目住宅地区、千歳台二丁目住宅地区を含む) ■多摩川風致地区(一部)(S8) ■国分寺崖線保全整備地区(一部)(H17) ■土地区画整理事業 ・千歳台二丁目北地区(H29.3)・祖師谷六丁目地区(R2.4)
⑰ 宇奈根西部地区、宇奈根東部地区、打越地区、鎌田前耕地地区、喜多見南部地区、喜多見東住宅地区、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。	■地区計画・地区街づくり計画 ・土地区画整理事業が完了した地区で、地区計画等が策定されている地区 *届出実績(H27～R5)(喜多見東住宅地区、喜多見宮之原住宅地区、成城四丁目住宅地区、千歳台二丁目住宅地区、千歳台六丁目区画整理地区を除く7地区):累計240件 ■多摩川風致地区(一部)(S8) ■国分寺崖線整備保全地区(一部)(H17)

⑭千歳台六丁目地区での取組み

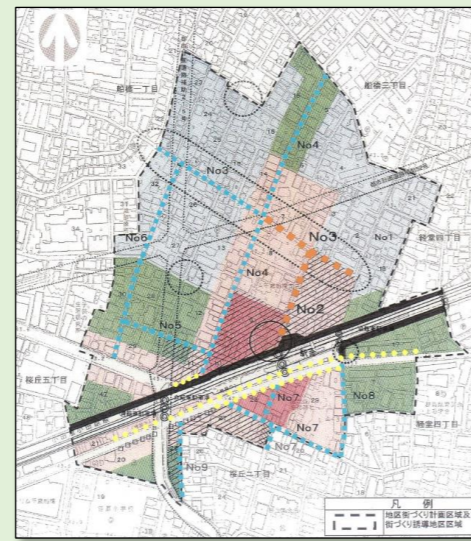
■「千歳台六丁目地区地区計画・地区街づくり計画」に基づく街づくりの実施



計画図

⑮千歳船橋駅周辺地区での取組み

■「千歳船橋駅周辺地区地区街づくり計画」に基づく街づくりの実施



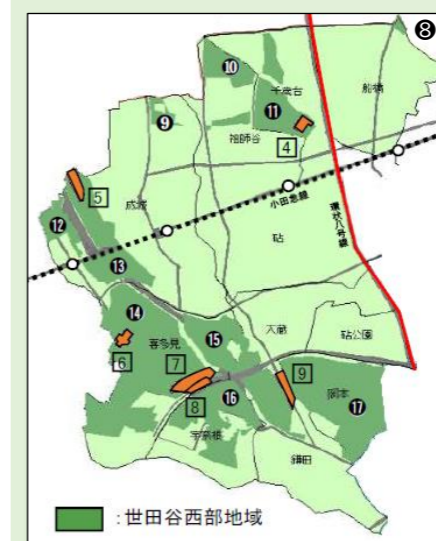
計画図



小田急線沿いの道路整備

⑯・⑰世田谷西部地域での取組み

■「世田谷西部地域地区計画」に基づく街づくりの実施



区域図

- ⑧ 上北沢・桜上水・八幡山地区
- ⑨ 成城地区
- ⑩ 祖師谷地区
- ⑪ 千歳台地区
- ④ 千歳台二丁目沿道地区・住宅地区
- ⑫ 喜多見北部地区
- ⑬ 喜多見・成城地区
- ⑤ 成城四丁目住宅地区
- ⑭ 喜多見地区
- ⑥ 喜多見宮之原住宅地区
- ⑦ 喜多見東住宅地区
- ⑧ 喜多見東沿道地区
- ⑮ 大蔵・喜多見地区
- ⑯ 宇奈根地区
- ⑰ 大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区
- ⑨ 補助216号線沿道地区

3. 新たに街づくりの検討を行った地区

地区計画などの策定・・・平成27年4月以降、地区計画など○策定あり、●策定なし

地区名	地区計画などの策定・変更	取組み内容(H27.4～)
世田谷西部地域 大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区 (補助216号線沿道地区)	○	<ul style="list-style-type: none"> ■世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画及び地区街づくり計画(R4変更) ・補助216号線(大蔵Ⅱ期)について、令和2年4月に区が事業に着手したことから、沿道街づくりの検討を開始。 ・意見交換会(R2.6及びR2.9の2回) ・素案説明会(R3.2) ・原案説明会(R3.9) ・17条縦覧(R3.12) ・ニュースの発行 計7回
祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区	○	<ul style="list-style-type: none"> ■祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画の策定(H30策定) ・意見交換会(H24.12～H29.10 計9回)、アンケート及び個別ヒアリングを実施 ・素案説明会(H30.2) ・原案説明会及び縦覧(H30.6) ・17条縦覧(H30.9) ・ニュースの発行 計5回 (適宜街づくりニュースの発行) ・目標:住宅・商業・業務が調和した安全で暮らしやすいみどり豊かな市街地の形成、防災機能の向上と良好な住環境の保全及び形成、歩行者や買い物客の安全性と利便性を高め、地域に密着した活力ある商店街の形成。 *届出実績(H30～R5):累計35件
船橋一丁目地区	○	<ul style="list-style-type: none"> ■東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域の指定(R4策定) ・意見交換会(R3.10) ・説明会実施(R4.3) ・ニュースの発行 計4回

○補助216号線沿道地区での取組み

■「世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画・地区街づくり計画 補助216号線沿道地区」の設定(R4.3)



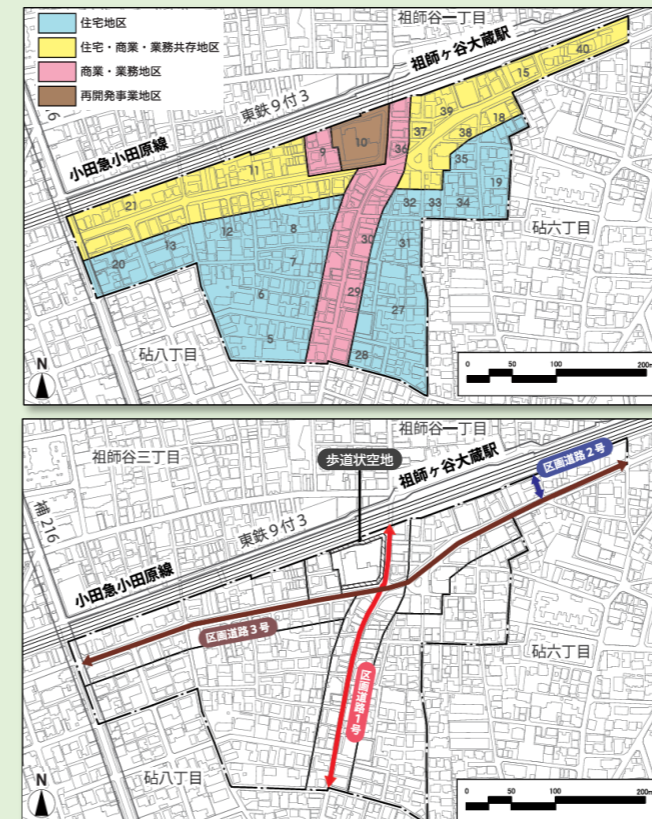
区域図



現況航空写真

○祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区での取組み

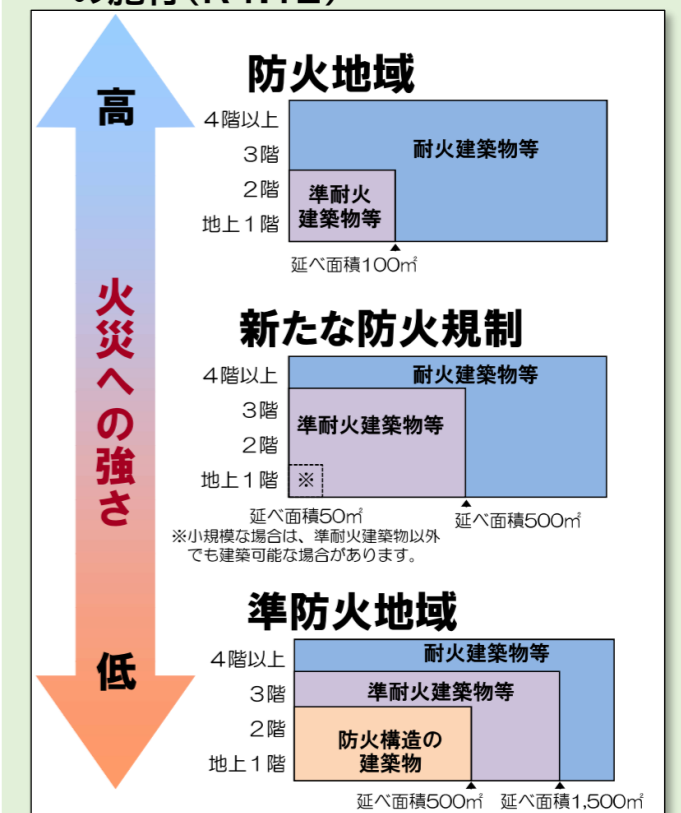
■「祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画」の策定(H30.12)



計画図

○船橋一丁目地区での取組み

■船橋一丁目地区「新たな防火規制」区域の施行(R4.12)



規制のイメージ