令和６年７月２５日
各　総　合　支　所
都 市 整 備 政 策 部

世田谷区都市整備方針の見直し
（『第二部「地域整備方針（後期）」』たたき台）について

１　主旨

「世田谷区都市整備方針（平成２７年４月）」（以下、「都市整備方針」という。）は、都市づくり・街づくりにおける区の総合的な基本方針であり、都市計画法により策定が義務付けられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」としての位置付けを持つものである。

「都市整備方針」の計画期間は概ね２０年であり、区全体としての将来都市像や各地域に共通する都市づくりの基本方針を示した『第一部「都市整備の基本方針」』と、地域のまちの姿や特性を活かした身近な街づくりの方針を示した『第二部「地域整備方針」』とで構成されている。

平成２７年４月の策定より間もなく１０年を迎えることから、各地域における『地域整備方針』のアクションエリアの方針について、これまでの街づくりの取組み状況等を整理し、見直しに向けた検討を進めている。

このたび、その見直しの考え方と地域の詳細版とで構成する『第二部「地域整備方針（後期）」』（たたき台）を作成し、区民と意見交換会を開催し、併せて意見募集を行うことについて報告する。

２　都市整備方針見直しに係る検討体制【別紙１】

都市整備方針の見直しにあたり、世田谷区都市計画審議会の部会として、学識経験者により構成する「世田谷区都市整備方針見直しに係るアドバイザリー会議」（以下、「アドバイザリー会議」という。）を設置し、各専門の立場の多角的な視野から意見を伺う。

また、庁内関係各課により構成された「世田谷区都市整備方針見直し検討委員会」を設置し、都市整備方針の各分野別計画や他の関連計画等との調整を図るものとしている。

３　これまでの経緯

令和５年　５月　都市整備常任委員会（見直しについて検討の進め方の報告）
　　６月　第１１７回都市計画審議会（検討の進め方とアドバイザリー会議の設置等について諮問）
　　１０月　第１回アドバイザリー会議
　１０～１２月　区民等との意見交換、オープンハウスの実施
　１１～１２月　区民アンケート調査の実施

１２月　第２回アドバイザリー会議
令和６年　１月　第１２０回都市計画審議会（区民意見結果とこれまでのアクションエリアに係る区の取組み状況等について報告）
２月　都市整備常任委員会（検討状況の報告）
区民等への取組み状況の公表
３月　第３回アドバイザリー会議
５月　第４回アドバイザリー会議
６月　第１２２回都市計画審議会（たたき台報告）

４　世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』見直しの考え方

多様性、ＤＸ、ＳＤＧｓなど、この１０年間の社会状況の変化等に伴う、街づくりに係る新たな要素について、第二部『地域整備方針』の序章前「はじめに」（【別紙２】参照）の中にその旨記載した。

また、ウォーカブルやグリーンインフラなど、同じく街づくりに係る新たな要素の中でも、各地域の街づくりに密接に関わるものについては、第二部『地域整備方針』のテーマ別方針やアクションエリアの方針の見直しの中で適宜反映していくものとして整理を行った。

なお、第一部『都市整備の基本方針』の改定時において、今回の新たな要素及び今後の新たな街づくりの動向を反映させていくこととする。

５　世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』（たたき台）について

（１）『第二部「地域整備方針（後期）」』たたき台（見直しの考え方と主なポイント）【別紙２】

構成の大枠としては、地域整備方針後期の見直しの基本的な考え方を示すため、序章の前段に新たな章として「はじめに」を立てた。

その後、「序章」として地域整備方針の位置付けや構成を示し、第１章から第５章まで、各地域の街づくりについて記載した後、「終章」を位置付けている。

なお、近年は新たな街づくりの動きとして、区民主体の活動団体や民間企業等による自主的な活動に端を発する街づくりも行われてきていることから、地域行政推進計画の考え方も含め「終章」の内容を見直し、修正を行う。

（２）『第二部「地域整備方針（後期）」』たたき台（地域の詳細版）【別紙３】

地域整備方針後期のたたき台の第１章から第５章までの各地域の詳細については【別紙３】に示す。

各地域のアクションエリアの方針については、この１０年間の街づくりに関する取組み状況や、上位計画等との整合、区をとりまく状況、区民意見等を踏まえ見直し、適宜変更を行う。なお、令和５年度に実施した意見交換や区民アンケート等で出た区民意見に

ついては【別紙４】に記載のとおり整理すると共に、見直しに反映している。

６　意見交換会及び意見募集について

（１）意見交換会

①開催日時　令和６年７月２７日（土）～８月１０日（土）のうち
各地域に１日ずつ開催予定

②周知方法等

広報紙、区ホームページ、区メールマガジン、ＳＮＳ（Ｘ、Ｆａｃｅｂｏｏｋ等）、せたがやＰａｙ、一般財団法人せたがやトラストまちづくりのメールマガジンなどによる周知を実施する。なお１８歳以上４０歳代の区民を対象に、男女構成比や世代別人口構成比を踏まえ、住民基本台帳から無作為に抽出した１,０００名（各地域２００名）へ郵送による参加案内の送付を行う。

③募集人数　各地域４０名程度

（２）意見募集

①募集期間　令和６年７月２７日（土）～８月３０日（金）
※意見募集は各地域の意見交換会実施日から開始

②周知方法等

広報紙、区ホームページ、区メールマガジン、ＳＮＳ（Ｘ、Ｆａｃｅｂｏｏｋ等）、せたがやＰａｙ、一般財団法人せたがやトラストまちづくりのメールマガジンなどによる周知を実施する。

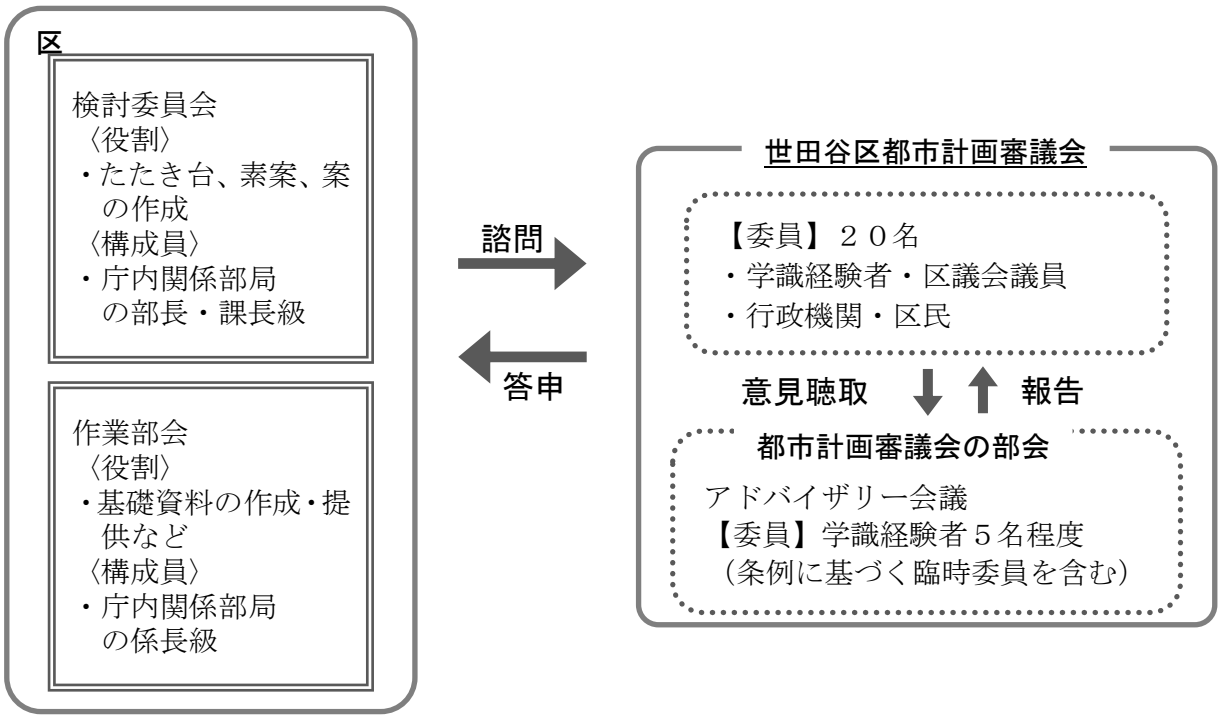
７　今後のスケジュール（予定）

令和６年	７～８月	区民等との意見交換会及び意見募集
	１０月	第１２４回都市計画審議会（方針素案の報告）
	１１月	都市整備常任委員会（方針素案の報告）
	１１～１２月	素案説明会及び意見募集
令和７年	１月	第１２５回都市計画審議会（方針案の報告）
	２月	都市整備常任委員会（方針案の公告・縦覧予告） 街づくり条例第９条に基づく方針案の公告・縦覧・意見書提出
	４月	第１２６回都市計画審議会（諮問）
	５月	都市整備常任委員会（方針案の報告）
	７月	「世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』」の策定

別紙１

都市整備方針見直しに係る検討体制

（１）概要



（２）アドバイザリー会議の構成

アドバイザリー会議の委員は、都市計画審議会長の指名する委員及び世田谷区都市計画審議会条例第３条第１項に基づき、区長が委嘱する臨時委員をもって組織する。

	氏名	役職	分野	区審議会等
1	杉崎　和久	法政大学法学部政治学科教授	都市計画 市民参加	都市計画審議会
2	中林　一樹	東京都立大学名誉教授・明治大学研究推進員	都市計画 都市防災	都市計画審議会会長
3	坂井　文	東京都市大学都市生活学部都市生活学科教授	都市計画 ランドスケープ 景観	都市計画審議会
4	村山　顕人	東京大学大学院工学系研究科教授	都市計画 環境負荷低減	環境審議会
5	松本　暢子	大妻女子大学社会情報学部教授	都市計画 建築計画	住宅委員会 委員長

＜区・オブザーバー＞
技監、都市整備政策部長、代表支所長（都市整備常任委員会、公共交通機関・バリアフリー対策等特別委員会）、街づくり課長、案件上想定される関係課長（みどり政策課、道路計画課等）
＜事務局＞
都市計画課

（３）世田谷区都市整備方針見直し検討委員会の構成

<table>
<tr><td colspan="2">委員長</td><td>都市整備政策部を担任する副区長</td></tr>
<tr><td colspan="2">委員長補佐</td><td>技監</td></tr>
<tr><td colspan="2">副委員長</td><td>都市整備政策部長</td></tr>
<tr><td rowspan="2">委員</td><td>総合支所</td><td>世田谷総合支所長　北沢総合支所長　玉川総合支所長
砧総合支所長　烏山総合支所長
世田谷街づくり課長
北沢街づくり課長　北沢拠点整備担当課長
玉川街づくり課長　砧街づくり課長
烏山街づくり課長　烏山周辺整備担当課長</td></tr>
<tr><td>部庶務等</td><td>政策経営部　政策企画課長　危機管理部　副参事（防災計画担当）
環境政策部　環境計画課長　都市整備政策部　都市計画課長
防災街づくり担当部　防災街づくり課長
みどり３３推進担当部　みどり政策課長
道路・交通計画部　道路管理課長
道路・交通計画部　道路計画課長
土木部　土木計画調整課長</td></tr>
<tr><td colspan="2">事務局</td><td>都市整備政策部　都市計画課</td></tr>
</table>

世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』たたき台（見直しの考え方と主なポイント）

別紙２

世田谷区
都市整備方針

（世田谷区の都市計画に関する基本的な方針）

第二部「地域整備方針（後期）」

世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』

たたき台（見直しの考え方と主なポイント）

見直し後の目次構成

はじめに　地域整備方針（後期）策定の考え方
Ⅰ．今回の見直しの考え方
　１．第一部「都市整備の基本方針」の見直しの考え方
　２．第二部「地域整備方針」の見直しの考え方と主な視点
　（１）上位計画等との整合や分野別整備方針・計画の反映
　（２）世田谷区をとりまく状況とその対応の整理
　（３）これまでの取組みや事業の進捗状況を踏まえた見直し
　（４）各地域の区民意見を把握した上で見直しの検討を行う
Ⅱ．計画期間と次期改定に向けて

序章　地域整備方針（後期）の位置づけと構成
Ⅰ．地域整備方針の位置づけ
　１．位置づけと地域区分
　２．地域整備方針で示す内容
Ⅱ．地域整備方針の目的と役割など
　１．目的と役割
　２．構成の考え方
　３．「Ⅱ．地域の目標、骨格と土地利用の方針について
　４．「Ⅲ．地域のテーマ別の方針」について
　５．「Ⅳ．地域のアクションエリアの方針」について

第１章　世田谷地域
Ⅰ．世田谷地域の概況と街づくりの主な課題
　１．概況
　２．街づくりの主な課題
Ⅱ．世田谷地域の目標、骨格と土地利用の方針
　１．目標～地域のまちの姿～
　２．地域の骨格と土地利用の方針
Ⅲ．世田谷地域のテーマ別の方針
　１．テーマⅠ　安全で災害に強いまちをつくる
　２．テーマⅡ　みどり豊かで住みやすいまちをつくる
　３．テーマⅢ　活動・交流の拠点をもつまちをつくる
　４．テーマⅣ　地域資源の魅力を高めるまちをつくる
　５．テーマⅤ　誰もが快適に移動できるまちをつくる
Ⅳ．世田谷地域のアクションエリアの方針
　１．地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区
　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

第２章　北沢地域　**第３章　玉川地域**
第４章　砧地域　**第５章　烏山地域**
※第２章から第５章における各項目の記載は世田谷地域と同様のため省略

終章　区民主体の身近な街づくりを進めるために
Ⅰ．地域の街づくりにおける都市整備方針の位置づけ
Ⅱ．区民主体の身近な街づくりの実現に向けて

アクションエリアの総括図

２頁参照【新規追加】

３頁参照【一部修正】

４,５頁参照【一部修正】

６頁参照【一部修正】

７頁参照【見直し】

地域の詳細は別紙３参照

７頁参照【一部修正】

① はじめに「地域整備方針（後期）策定の考え方」【新規追加】

Ⅰ．今回の見直しの考え方

１．第一部「都市整備の基本方針」（平成２６年）の見直しの考え方

○『第一部「都市整備の基本方針」』は計画期間を概ね２０年間としている。
全区的な対応として留意すべき点等については、『第二部「地域整備方針」（後期）』の序章前「はじめに」に記載し、『第一部「都市整備の基本方針」』の改定時において、反映させていくこととする。（例えば、多様性、DX、SDGs 等）

２．第二部「地域整備方針」（平成２７年）の見直しの考え方と主な視点

○計画期間を概ね 20 年とした「世田谷区整備方針」の策定後、概ね 10 年間を経過し、区をとりまく状況や、これまでの区の取組み状況等を踏まえ、アクションエリアの方針を中心に見直す。（例えば、脱炭素、グリーンインフラ、ウォーカブル、豪雨対策等）

（１）上位計画等との整合や分野別整備方針・計画等の反映を図る

○「世田谷区基本計画（令和６年度～令和 13 年度）」や「世田谷区地域行政推進計画（令和６年度～令和９年度）」等の上位計画等との整合を図る。

○「世田谷区都市整備方針」の策定以降に策定・改定した分野別整備方針・計画等の反映を図る。

（２）世田谷区をとりまく状況とその対応を整理する

○「世田谷区都市整備方針『第一部「都市整備の基本方針」』」の「世田谷区をとりまく状況（p.13）」をもとに、現状の世田谷区をとりまく状況とその対応を整理するとともに、「街づくりに係る新たな要素」について整理する。

（３）これまでの取組み状況や事業等の進捗状況を踏まえる

○各地域の「アクションエリアの方針」や「テーマ別の方針」に係る、これまでの取組み状況や関連する事業等の進捗状況を整理した上で、各地域や地区における今後の街づくりの方向性や方針を検討する。

※引き続き、「アクションエリア」は、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し、「アクションエリア」ごとにその整備方針を定める。

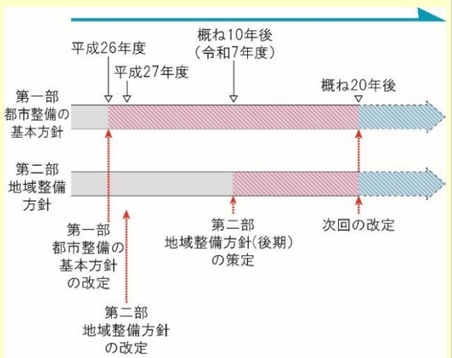
（４）各地域の区民意見を把握した上で見直しの検討を行う

○地域ごとのアンケート調査や意見交換、オープンハウス等において、これまでの区の取組み状況や地域のまちの将来像等に係る満足度等のほか、車座集会やタウンミーティング等における街づくりに係る区民意見を把握した上で、各地域や地区における今後の街づくりの方向性や方針を検討する。

Ⅱ．計画期間と次期改定に向けて

○次期改定は、「世田谷区基本構想」に合わせ、概ね 10 年後を予定（第一部策定（平成２６年）の 20 年後）し、第一部及び第二部を含めた全面的な改定を実施する。

○次期改定時において全区的な対応として留意すべき点等については、第二部「はじめに」に、その考え方を示し、対応していく。



１．上位計画等との整合や分野別整備方針・計画等の反映を図る

（１）上位・関連計画の策定

○「世田谷区基本計画」や「世田谷区地域行政推進計画」の策定など、都市整備方針の上位・関連計画の見直しを進めており、これらとの整合を図る。

＊「世田谷区基本計画（令和 6～13 年度）」（令和 5 年度）策定
＊「世田谷区地域行政推進計画（令和 6～9 年度）」（令和 5 年度）策定

（２）分野別整備方針・計画等の策定・改定

○「都市整備方針」の策定後、分野別整備方針・計画等の策定・改定が進められており、適宜これらを反映する。

＊「農地保全方針」（平成 21 年 10 月）
＊「風景づくり計画」（平成 27 年 4 月）
＊「豪雨対策基本方針」（平成 28 年 3 月）
＊「ユニバーサルデザイン推進計画（第2期）後期」（平成 31 年 3 月）
＊「交通まちづくり基本計画（中間見直し）」（令和 2 年 4 月）
＊「耐震改修促進計画」（令和 3 年 4 月）
＊「自転車活用推進計画及び自転車等の利用に関する総合計画」（令和 3 年 7 月）
＊「せたがや道づくりプラン」（平成 26 年 3 月）
＊「防災街づくり基本方針」（平成 28 年 3 月）
＊「みどりの基本計画」（平成 30 年 4 月）

２．世田谷区をとりまく状況とその対応を整理する

○「世田谷区都市整備方針『第一部「都市整備の基本方針」』」では、第一部「都市整備の基本方針」の「世田谷区をとりまく状況（13 頁）」については、次の６項目により整理している。

①　少子高齢化・人口減少時代への突入
・ウォーカブル　・健康維持
・ＵＤへの対応等

②安全・安心への関心の高まり
・災害対策（地震、台風、豪雨対策）
・復興街づくりの取組み等

③地球環境問題への関心の高まり
・低炭素社会から脱炭素社会への対応

④都市の成熟化・意識の多様化
・価値観の多様化、多様性の尊重

⑤地域・住民が主体となる街づくり
・区民主体と官民連携等の街づくり

⑥都市財政の逼迫
・「公共施設等総合管理計画」「官民連携指針」等による対応

街づくりに係る新たな要素

○「多様性」
・区では、個人の尊厳を尊重し、年齢、性別、性的指向及びジェンダーアイデンティティ、国籍、障害の有無にかかわらず、多様性を認め合い、自分らしく暮らせる地域社会を目指している。

○「ＳＤＧｓ（持続可能な開発目標）」
・区では、「世田谷区基本計画」の施策とＳＤＧｓとの関連性を明らかにし、関連性を意識しながら分野横断的な施策展開を図り、一体的に推進することとしている。

○「ＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）」
・街づくりの分野においても、区民とのコミュニケーションツールの活用や、人流ビッグデータの活用試行などを進めている。

○「官民連携」「包括協定」等
・公共サービスのさらなる充実を目指した民間企業等との「官民連携」や、地域社会の持続的な発展を目指した区内大学との「包括協定」等の取組を進めている。

○「脱炭素社会」
・気候変動や地球環境問題への関心の高まりの中で、策定時の「街づくりの主な課題と対応」に示していた低炭素都市づくりの取組みから、更に脱炭素社会の実現に向けた取組みを進めている。

○「グリーンインフラ」
・区ではグリーンインフラを「自然環境が持つ様々な機能を、目的に応じて積極的かつ有効に活用することで、安全で快適な都市の環境を守り、街の魅力を高める社会基盤や考え方」と捉え、雨水流出抑制施設等のグリーンインフラの整備を進めている。

○「ウォーカブル」
・居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を目指した魅力的な街づくりが推進されている。区内でも三軒茶屋や下北沢のほか、高齢者人口の増加に伴う健康増進への対応として、区全域においてウォーカブルに関連する取組を進めている。

３．これまでの取組状況や事業の進捗状況を整理した上で検討を行う

○「テーマ別の方針」及び「アクションエリアの方針」について、平成 27 年の『第二部「地域整備方針」』策定後、これまでの街づくりに関する取組み状況等を整理

・アクションエリア等における地区計画や地区街づくり計画の策定状況等を整理する。
・関連する事業等の進捗状況を整理する。

４．各地域における区民意見を把握した上で検討を行う

○令和５年 10～12月にかけて、地域整備方針やこれまでの街づくりの取組みに対する区民意見を把握するため、意見交換会、オープンハウス、区民アンケートを実施し、今後の街づくりの方向性や方針を検討。

○令和６年７～８月にかけて、「地域整備方針（後期）（たたき台）」意見交換会・意見募集、11 月に「地域整備方針（後期）（素案）」説明会・意見募集を実施予定

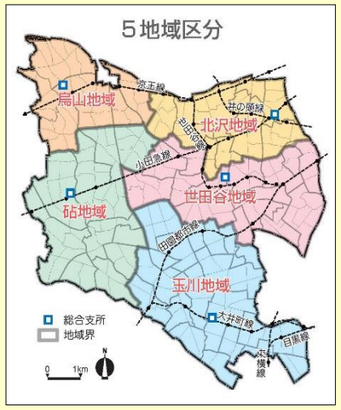
○令和７年２月に、世田谷区街づくり条例に基づく「地域整備方針（後期）（案）」の公告・縦覧、意見募集を実施予定

② 序章 地域整備方針(後期)の位置づけと構成 【一部修正】

Ⅰ．地域整備方針の位置づけ

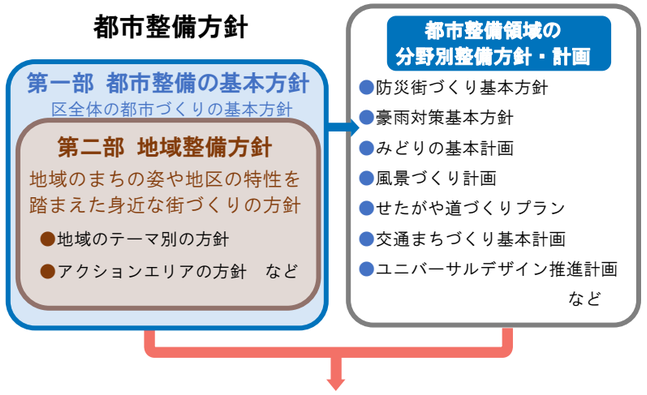
1 位置づけと地域区分

○都市整備方針は二部構成としており、地域整備方針は、その第二部にあたり、地域のまちの姿や特性を活かした身近な街づくりの方針を示す。
○地域区分は、各地域の特性と地区におけるこれまでの街づくりを踏まえ、総合支所を単位とする。



2 地域整備方針で示す内容

○地域整備方針では、都市整備領域の分野別方針・計画に基づき地域のまちの姿や地区の特性を踏まえた身近な街づくりの方針を示す。
○この方針を基に、地区計画や地区街づくり計画などを中心とした具体の街づくりを進めていくほか、都市の課題や区民等の街づくりの気運の高まりなどに応じて、新たに街づくりを進めていく。



Ⅱ．地域整備方針の目的と役割など

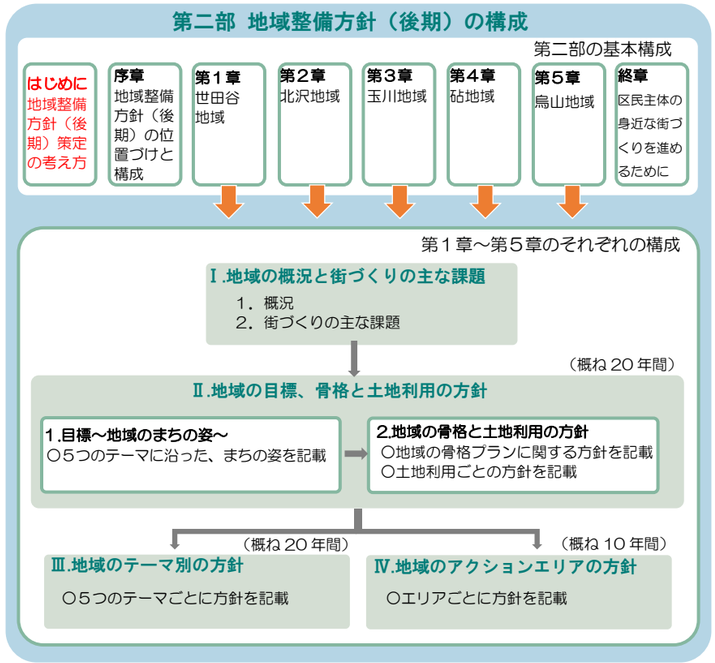
1 目的と役割

○地域整備方針の目的は、地域の個性を活かした身近な街づくりを進めるため、地域の目標を定めた上で、より身近で区民生活に密着した地域や地区における街づくりの考え方を明らかにすることである。
○役割は、これらを地域の区民や事業者と区（総合支所）が共有し、それぞれの役割に応じ、協働して地域や地区の街づくりを実現するための方向性を示すほか、区民一人ひとりが街づくりの担い手となる区民主体の身近な街づくりのガイドラインとなるものである。

2 構成の考え方

○「はじめに」では、今回の都市整備方針の見直しの考え方や地域整備方針の見直しの視点等を示し、序章において、第１章以降の各地域で示す方針に共通する考え方を示す。
○第１章～第５章は、１０年の経過や見直しの視点を踏まえ、世田谷、北沢、玉川、砧、烏山地域毎に、構成図Ⅰ～Ⅳの事項を示す。
○「終章」においては、「世田谷区地域行政推進計画」との関係や、区民主体の街づくりを進めるための基本的な考え方と流れを示す。

都市整備方針「第二部『地域整備方針（後期）』の構成図



3 地域の目標、骨格と土地利用の方針

目標～地域のまちの姿～

○世田谷区地域行政推進計画の都市整備領域に関する内容等を踏まえ、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設定する。
○５つのテーマに沿った、まちの姿の具体像を明らかにする。

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、街づくりの進捗状況等を踏まえ、地域の骨格を示す。

地域の骨格を構成する拠点や軸等の名称

生活拠点 / 新たな機能を持つ拠点等 / 都市軸 / みどりの拠点および水と緑の風景軸

地域の土地利用の方針

○原則９つに区分した土地利用ごとの方針を示す。各地域においては、地域ごとの特性に応じた区分の土地利用の方針を示す。なお、大規模な土地利用転換などの際は、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する。

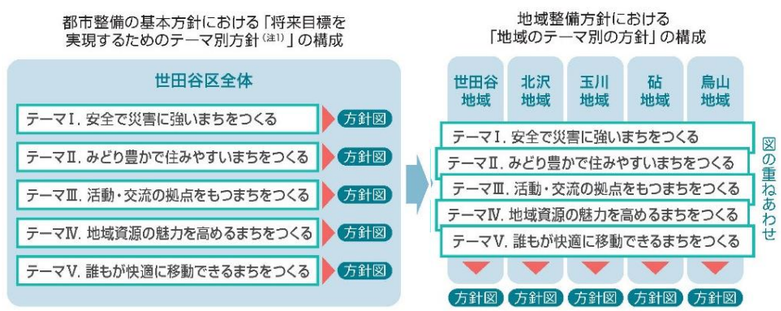
地域整備方針における土地利用の区分

駅周辺商業地区 / 幹線沿道地区 / 低層住宅地区 / 住商複合地区 / 近隣商店街地区 / 地区幹線沿道地区 / 住宅地区 / 準工業地区 / 河川環境地区

4 地域のテーマ別の方針

○地域の特性を踏まえ、街づくりの主な課題を解決し、地域のまちの姿を実現するため、各地域の全域を対象に、地域整備方針（平成 27 年４月）より、概ね 20 年間にわたる方針として示す。

５つのテーマの重ね合わせによる方針図



③ 序章 5.「Ⅳ.地域のアクションエリアの方針」について 【一部修正】

1 「地域のアクションエリア」について

（1）アクションエリアとは

○地域のまちの姿を実現するため、区民・事業者・区（総合支所）が協働し、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

（2）新たな街づくりの動向

○近年、区と事業者が連携した取組みや、事業者が中心となり街づくりに取組むケースもみられるようになっている。

○それらは、必ずしも地区計画や地区街づくり計画などの策定を前提としていないものの、「地域のまちの姿」の実現に貢献している取組みとなっている。

（3）アクションエリアの見直しの考え方

○（2）の新たな街づくりの動向を踏まえ、「アクションエリア」においては、地区計画や地区街づくり計画などによる「街づくりのルール」のほか、事業者発意による取組みや、官民連携による取組みといった新たな考え方を含めていく。

例）・事業者発意による取組み
・エリアマネジメントなどの取組み
・包括連携協定　など
・公共施設の整備と合わせた街づくり
・街づくり誘導指針や方針の策定

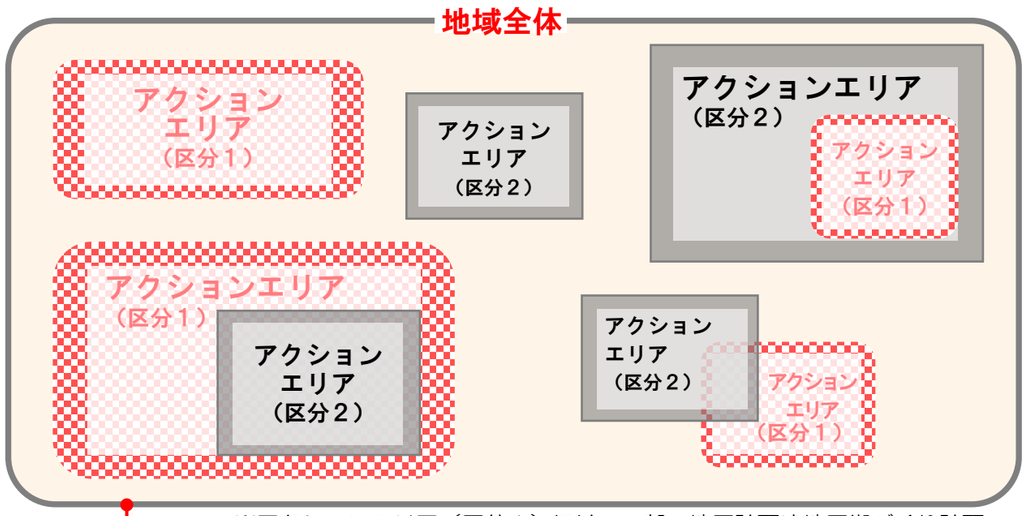
（4）アクションエリアの区分

○今回の中間見直しにおいては、第一部との整合性を考慮し、アクションエリアの区分は変更しない。

区分1	アクションエリア	○地区計画や地区街づくり計画などを策定し、街づくりを進めていく地区
区分2	アクションエリア	○既に策定された地区計画や地区街づくり計画などに基づき、街づくりを進めていく地区

○各アクションエリアにおいて、「（3）アクションエリアの見直しの考え方」を含めていく。

（5）地域全体における地区の街づくりの考え方



※アクションエリア（区分１）には、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

地域全体において、【区民意識の高まり等】や【区民・事業者の自主的な活動等】に応じて、新たに地区の街づくりを考えていく。

【区民意識の高まり等】

- ●区民の街づくりの気運の高まり
- ●大規模な土地利用転換等を契機とする街づくりの意識の醸成
- ●都市計画事業の進捗を契機とする街づくりの意識の醸成
- ●上位計画や分野別方針等における位置づけの変化

など

【区民・事業者の自主的活動等】

- ●様々な街づくりのテーマ（防災、緑化、ユニバーサルデザイン、脱炭素など）に自主的に取組む区民活動団体や企業・大学等に必要な支援を行う。
- ●取組みの状況に応じて、区として新たに地区の街づくりを検討する。

など

なお、各地域の全域を対象に、テーマ別方針に基づき街づくりを進める。

③ 序章 5.「Ⅳ.地域のアクションエリアの方針」について 【一部修正】

1 各地域の「アクションエリアの方針」の見直し

これまでの取組み状況、区民意見等を受け、今後、概ね１０年間の街づくりの方向性を検討する。

（1）「アクションエリアの方針」の見直しにあたり踏まえるべき事項

アクションエリアにおけるこれまでの取組み状況や事業等の進捗状況のほか、上位計画等との整合、区をとりまく状況や区民意見等を把握した上で、必要に応じて、アクションエリアの方針を見直しの検討を行う。

1）上位・関連計画との整合や分野別整備方針・計画等の反映

○「世田谷区基本計画」等の上位・関連計画との整合や「みどりの基本計画」「せたがや道づくりプラン」等の分野別整備方針・計画等の反映を図りながら、各地域や地区における今後の街づくりの方向性や方針を検討する。

2）世田谷区をとりまく状況とその対応を整理する

○都市整備方針策定から概ね１０年経過し、社会情勢の変化に伴い、区をとりまく状況が変化している。
区をとりまく状況とその対応を整理した上で、各地域や地区における今後の街づくりの方向性や方針を検討する。

3）これまでの取組み状況や事業等の進捗状況を踏まえる

○各地域の「アクションエリアの方針」や「テーマ別の方針」に係る、これまでの取組み状況や関連する事業等の進捗状況を整理した上で、各地域や地区における今後の街づくりの方向性や方針を検討する。

4）各地域における区民意見把握した上で見直しの検討を行う

○アンケート調査や意見交換、オープンハウスにおいて、区の取組み状況やまちの将来像等に係る満足度等を把握するほか、車座集会やタウンミーティング等において、街づくりに係る区民意見等を把握した上で、各地域や地区における今後の街づくりの方向性や方針を検討する。

（2）「アクションエリアの方針」に係る取組み状況を踏まえた見直しの考え方

1）新たなアクションエリアの設定（新規）

アクションエリア（区分１） 又は アクションエリア（区分２）

○方針策定時から概ね１０年経過し、「街づくりの取組みを進めている地区」、「今後街づくりを検討する地区」や、「地区計画などを策定した地区」については、新たにアクションエリアに設定する。

（主な理由）

・街づくり誘導指針を定めるなど、比較的まとまった規模の土地利用転換が見込まれる地区や都市計画事業等により土地利用の変化が想定される地区など、今後、地区計画等を策定していく地区

「駒沢一丁目１番地区」
「補助５４号線沿道地区（補２１７以西）」 など

・地区の防災性を高めるため、新たに街づくりに取組む地区

「祖師谷一丁目地区」、「上祖師谷三丁目地区」 など

・方針策定後、区民の街づくりの気運の高まりや、都市計画道路事業等の進捗等を契機に、新たに街づくりを行い、地区計画等を策定した地区

「補助５４号線沿道地区（補２１６～補２１７）」
「奥沢一～三丁目等地区」 など

2）アクションエリアの区分の移行（変更）

アクションエリア（区分１） → アクションエリア（区分２）

○「地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」において、目指す地区のまちの姿を実現するため、方針策定から概ね１０年間において、地区計画や地区街づくり計画等が策定された地区や課題解決に向けた街づくりの取組みが進んだ地区等については、「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」へ移行し、街づくりを進める。

アクションエリア（区分２） → アクションエリア（区分１）

○「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」において、区民の街づくりの気運の高まりなどを契機として、更に街づくりの検討を行っていく地区を「地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」に移行する。

（区分１に移行する地区と主な理由）

「下高井戸駅周辺地区」 ：策定した地区街づくり計画や区民街づくり協定を踏まえ、新たに地区計画等の検討に取組む。
「下北沢駅周辺地区」 ：策定した地区計画等を踏まえ、歩行者主体の街づくりを進めるため、東京都駐車場条例による駐車場地域ルール制度の活用の検討に取組む。
「成城学園前駅周辺地区」：既に策定した地区街づくり計画について、成城地区まちづくり協議会から改正原案が提出されるなど、街づくりの機運の高まりを契機に見直しの検討に取組む。

3）アクションエリアの区分の継続（継続）

アクションエリア（区分１） → アクションエリア（区分１）

○目指す地区のまちの姿を実現するため、以下の理由などにより街づくりを優先的に進めていく地区は、「地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」を継続する。

（主な理由）
・地区計画等の策定区域がアクションエリアの一部である地区
・地区街づくり計画を策定した後、引き続き地区計画などの策定を検討していく地区
・現在、街づくりを進めており、引き続き地区計画等の策定に向け進めていく地区

4）アクションエリアの区分の継続（継続）

アクションエリア（区分２） → アクションエリア（区分２）

○既に策定された地区計画などに基づき、目指す地区のまちの姿を実現するため、引き続き街づくりを進めていく地区については、「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」を継続する。

④ 第1章～第5章「各地域の概況と街づくりの主な課題」「地域の目標、骨格と土地利用の方針」【一部修正】

Ⅰ．各地域の概況と街づくりの主な課題

・概ね 10 年間の「地域の現況等データ」の推移等をもとに「街づくりの主な課題」を再確認する。

Ⅱ．地域の目標、骨格と土地利用の方針

〇地域の目標

・世田谷区地域行政推進計画や街づくりの主な課題等に基づき設定する。

〇地域の骨格と土地利用の方針

・現在の位置づけを踏襲しつつ、都市計画道路の整備状況や、概ね 10 年間の用途地域の見直し状況及び現時点における街づくりの進捗状況等を踏まえて反映する。

（参考）世田谷地域を抜粋

⑤ 第1章～第5章「各地域のテーマ別の方針」【一部修正】

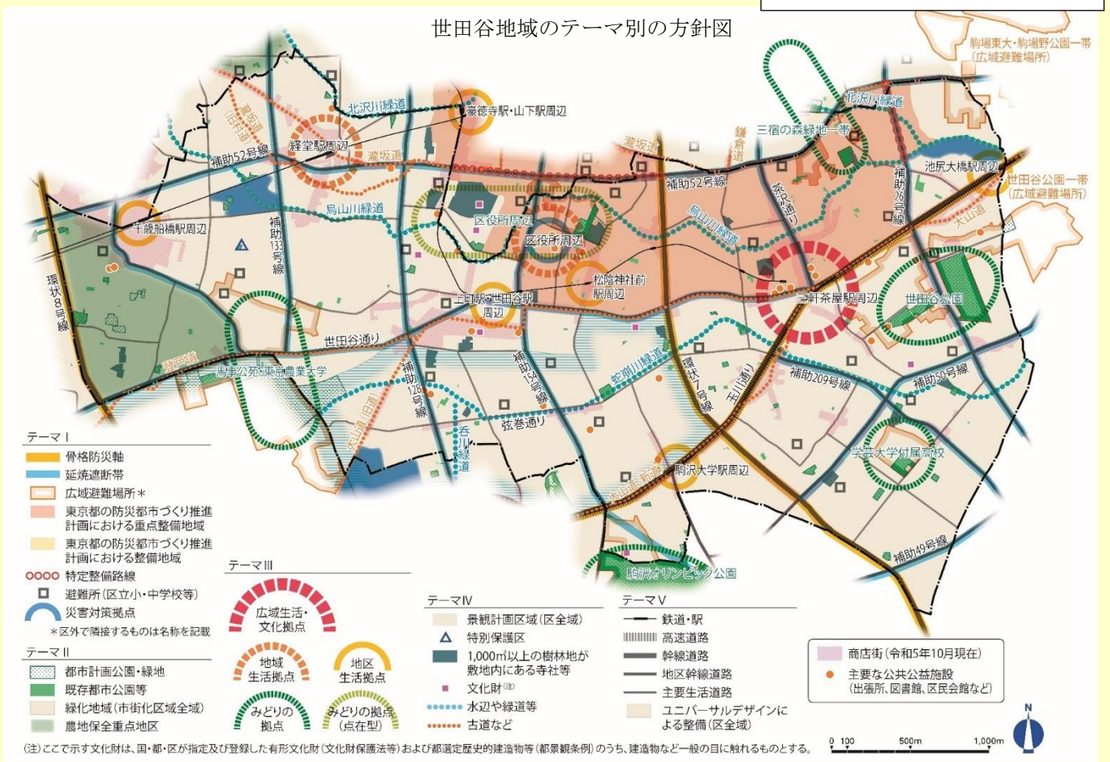
Ⅲ．地域のテーマ別の方針

・「上位・関連計画や分野別整備方針・計画等の改定・制定」や「世田谷区をとりまく状況」などを踏まえて、適宜方針に反映する。

・「アクションエリアの方針」の見直しに伴い、テーマ別の方針にフィードバックする必要がある事項は、適宜反映する。

・区民意見を踏まえ、適宜反映する。

（参考）世田谷地域を抜粋



⑥ 第1章～第5章「各地域のアクションエリアの方針」【見直し】

【新たにアクションエリアに設定する地区】

アクションエリア　区分１．地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区
（今回の見直しにより、新たに設定する地区）　【８地区】

地区名		地区の目標
世田谷地域	駒沢一丁目１番地区	○歴史的資産の保全・活用を図るためのオープンスペースの確保など、周辺の住環境と調和した街づくりに取組む
	三軒茶屋一丁目地区	○にぎわいと活気にみちた魅力ある拠点づくりと良好な住環境の保全につながる街づくりに取組む
北沢地域	京王線沿線	○鉄道高架化を見据えた、沿線の一体的な街づくりを進める
砧地域	祖師谷一丁目地区	○建築物の不燃化など防災機能の向上、地区の安全性を高める街づくりに取組む
	祖師谷五・六丁目地区	○地区内の防火性などを高める安全・安心な街づくりに取組む
烏山地域	上祖師谷三丁目地区	○地区内の防火性などを高める安全・安心な街づくりに取組む
	京王線沿線	○鉄道高架化を見据えた、沿線の一体的な街づくりを進める
	補助 54 号線沿道地区（補 217 以西）	○周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化などを高める安全・安心な街づくりに取組む

アクションエリア　区分２．既に策定されている地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区
（現方針策定時はアクションエリアの位置づけがなかったものの、この概ね１０年間で地区計画などを策定し、新たに設定する地区）　【４地区】

地区名		地区の目標
北沢地域	放射 23 号線沿道地区	○周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化や土地利用を誘導する
	補助 26 号線沿道代沢・北沢地区	
玉川地域	奥沢一～三丁目等地区	○地域の特徴を活かした風景づくりを進める
烏山地域	補助 54 号線沿道地区（補 216～補 217）	○周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化や土地利用を誘導する

【アクションエリアの区分を移行する地区】

アクションエリアの区分１（アクションエリア）とした地区のうち、概ね１０年が経過し、この間、新たに地区計画などを策定した１８地区については、アクションエリアの区分２（アクションエリア）に移行する。

区分２（アクションエリア）とした地区のうち、区民の街づくりの気運の高まりなどを契機として、更に街づくりの検討を行っていく３地区については、区分１（アクションエリア）に移行する。

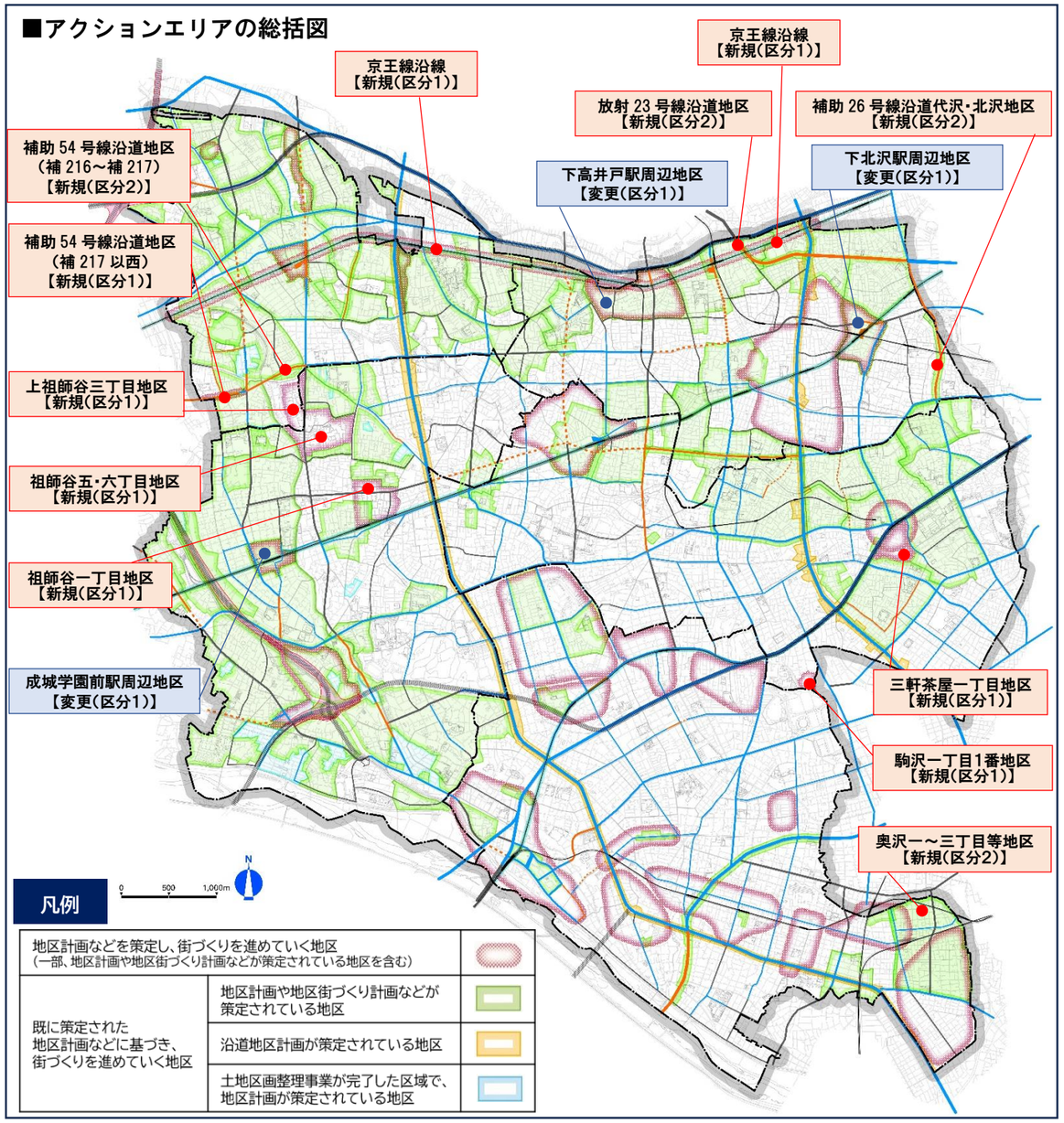
アクションエリア　区分１．地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区
（今回の見直しにより、区分２から１に移行する地区）　【３地区】

地区名		地区の目標
北沢地域	下高井戸駅周辺地区	○土地利用の変化に対応し、駅周辺の活気ある良好な商業環境の育成と地区の防災性向上を図る。
	下北沢駅周辺地区	○歩行者が安全で快適に回遊できる街づくりを進める。 ○駅周辺街づくりを地域主体の取組みと連携しながら進める。
砧地域	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た、活力ある商業地と良好な住宅地の総合が調和した街づくりを、駅周辺の関係団体等と連携しながら進める　など

【アクションエリアの区分を継続する地区】

アクションエリアの区分１（アクションエリア）とした地区のうち、地区計画等の策定が一部である地区や現在街づくりを進めているなどの理由により、２０地区は、引き続き区分１を継続する。

■アクションエリアの総括図



⑦ 終章「区民主体の身近な街づくりを進めるために」【一部修正】

Ⅰ．地域の街づくりにおける都市整備方針の位置づけ

・地域の街づくりは、「世田谷区地域行政推進計画」と整合を図りながら、実施していく。

Ⅱ．区民主体の身近な街づくりの実現に向けて

・従来の法令に基づく地区計画や地区街づくり計画などを活用するほかに、区民活動団体や企業等による自主的な活動、官民連携による取組みなどを推進していく。
区は、区民主体の街づくりを進めるため、街づくり条例に基づき、様々な支援を行うとともに、様々な街づくりのテーマに自主的に取組む活動についても支援していく。

世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』たたき台（地域の詳細版）

別紙３

第１章　世田谷地域（案）

Ⅰ．世田谷地域の概況と街づくりの主な課題

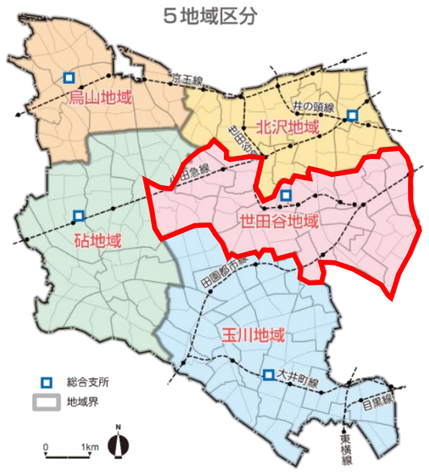
１．現況

【人口・世帯】
- 人口　：252,995 人
  （1 位／5 地域、平成 26 年比約 15,100 人増）(注１)
- 世帯数：145,459 世帯（1 位／5 地域、平成 26 年比約 13,900 世帯増）(注１)

【土地利用】
- 公園系の割合が 3.1%（区平均：5.8%）
  …５地域の中で最も低い。

【宅地・防災・みどり】
- 専用住宅の平均宅地面積：123.6 ㎡（区平均：143.6 ㎡）
  …５地域でも最も小さい。100 ㎡未満の敷地数は、平成 23 年から令和 3 年で 22%増加
- 不燃領域率：69.1%（区平均：67.8%）
  …前回（H23）比 4.3 ポイント上昇。
- 地域住民一人当たりの公園面積：1.22 ㎡／人（区全体：2.94 ㎡／人）(注２)

出典：世田谷区土地利用現況調査（注１、２を除く）
（注１）住民基本台帳（令和６年１月１日現在）
（注２）世田谷区都市公園等調書（令和６年４月１日現在）



●池尻（ただし四丁目 33～39 を除く）　●三宿
●太子堂　●三軒茶屋　●若林　●世田谷　●桜
●弦巻　●宮坂　●桜丘　●経堂　●下馬　●野沢
●上馬　●駒沢一・二丁目

２．街づくりの主な課題

テーマⅠ「安全で災害に強いまちをつくる」に関すること
○密集市街地や、延焼遮断帯となる都市計画道路や公園等及び延焼遅延帯となる主要生活道路等が未整備な地区が多いため、道路の整備及び沿道の不燃化が課題となっている。
○道路や公園などの都市基盤施設が十分に整備されないまま、高密度に市街化が進んでいる地区があるため、防災性の向上が課題となっている。

テーマⅡ「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」に関すること
○まとまったみどりが比較的少なく、都市農地や樹林地などのみどりの保全・創出が課題となっている。
○専用住宅の平均宅地面積が減少傾向にあり、宅地の細分化、低層住宅と中高層住宅の混在が課題となっている。

テーマⅢ「活動・交流の拠点をもつまちをつくる」に関すること
○広域生活・文化拠点や地域生活拠点は、にぎわいや活気の維持・誘導、まちの魅力や安全性の向上が課題となっている。
○地域生活拠点をはじめ、区民の身近な活動・交流の場となるような拠点は、機能の充実や特性を活かした拠点づくりが課題となっている。

テーマⅣ「地域資源の魅力を高めるまちをつくる」に関すること
○大規模な土地利用転換が想定される地区では、地域の特性を踏まえた適切な土地利用が求められている。

テーマⅤ「誰もが快適に移動できるまちをつくる」に関すること
○快適に移動できる歩行空間、自転車利用環境及び交通安全への取組みが望まれている。

Ⅱ．世田谷地域の目標、骨格と土地利用の方針

１．目標～地域のまちの姿

世田谷区地域行政推進計画（地域経営方針）における、本地域のまちの将来像を以下に示す。

将来像
○世田谷の歴史と文化を大切にし、交流とにぎわい、活力のあるまち
○安心して豊かな気持ちで暮らせるまち
○災害に強く安全で、いつまでも住み続けたいまち

地域整備方針（H27.4）で設定した、概ね２０年後を見据えた本地域のまちの姿を以下に示す。

地域のまちの姿
○建築物が不燃化され、道路や公園などが整備された、防災性が高く災害に強い安全で安心なまち
○みどりを保全・創出し、良好な住環境が維持された、快適に暮らせるまち
○各拠点の特性を活かした、誰もが交流でき利用しやすい、にぎわいと活力のあるまち
○歴史的資産や文化・自然・知的資源を活かし育む魅力あふれるまち
○交通ネットワークや生活道路などの交通環境の整備が進み、誰もが安心して安全で快適に移動できるまち

Ⅱ．世田谷地域の目標、骨格と土地利用の方針

２．地域の骨格と土地利用の方針

【見直し概要】
〇世田谷地域の基本的骨組みは、現方針の踏襲を基本とし、概ね１０年間の間に沿道街づくりに取組んだ補助５２号線沿道の土地利用の区分を「地区幹線沿道地区」に変更する。

	拠点・軸・土地利用の区分	方針
地域の骨格プラン	広域生活・文化拠点	商業・サービス、業務、文化などの機能が充実し、多くの人でにぎわう本区を越えた広域的な交流の場として「三軒茶屋駅周辺地区」を位置づける。
	地域生活拠点	地域の「核」となる区民の身近な交流の場として「経堂駅周辺地区」を位置づける。
	地区生活拠点	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、「豪徳寺駅・山下駅などの各周辺地区」を位置づける。
	災害対策拠点	区役所が地域の防災機能を担っていることを踏まえ、「区役所周辺地区」を位置づける。
	都市活力と交通の軸	環状７号線、環状８号線、玉川通りの各道路とその沿道を位置づける。
	主要生活交通軸	生活利便施設の立地を誘導する世田谷通りとその沿道などを位置づける。
	みどりの拠点	三宿の森緑地一帯、世田谷公園などを位置づける。
土地利用の方針	駅周辺商業地区	〇三軒茶屋駅の周辺地区は、本区を越えた広域的な交流の場として、商業・業務・文化などの機能が充実するよう土地利用を誘導する。 〇経堂駅の周辺地区は、区民の日常生活に関わる商業、業務機能が集積し、区民の身近な交流の場となるよう土地利用を誘導する。 〇駒沢大学、豪徳寺・山下、千歳船橋の各駅の周辺地区は、区民の日常生活における商業等の機能が集積するよう土地利用を誘導する。
	近隣商店街地区	〇住宅地等の中にある商店街は、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する。
	幹線沿道地区	〇環状７号線、環状８号線、玉川通りの沿道は、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る。
	地区幹線沿道地区	〇世田谷通り、補助 26 号線、補助 52 号線、茶沢通り、補助 154 号線、補助 128 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、延焼遮断帯の形成を図る。
	低層住宅地区	〇戸建て住宅や集合住宅からなる良好な住環境を維持する。
	住宅地区	〇地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設などが適切に配置された土地利用を誘導する。
	住商複合地区	〇住宅と業務・商業施設等が共存する土地利用を誘導するとともに、低中層住宅と中高層住宅との調和を図る。
	準工業地区	〇池尻、経堂、弦巻の準工業地区は、生産環境の維持・保全を図る。

骨格と土地利用の方針図

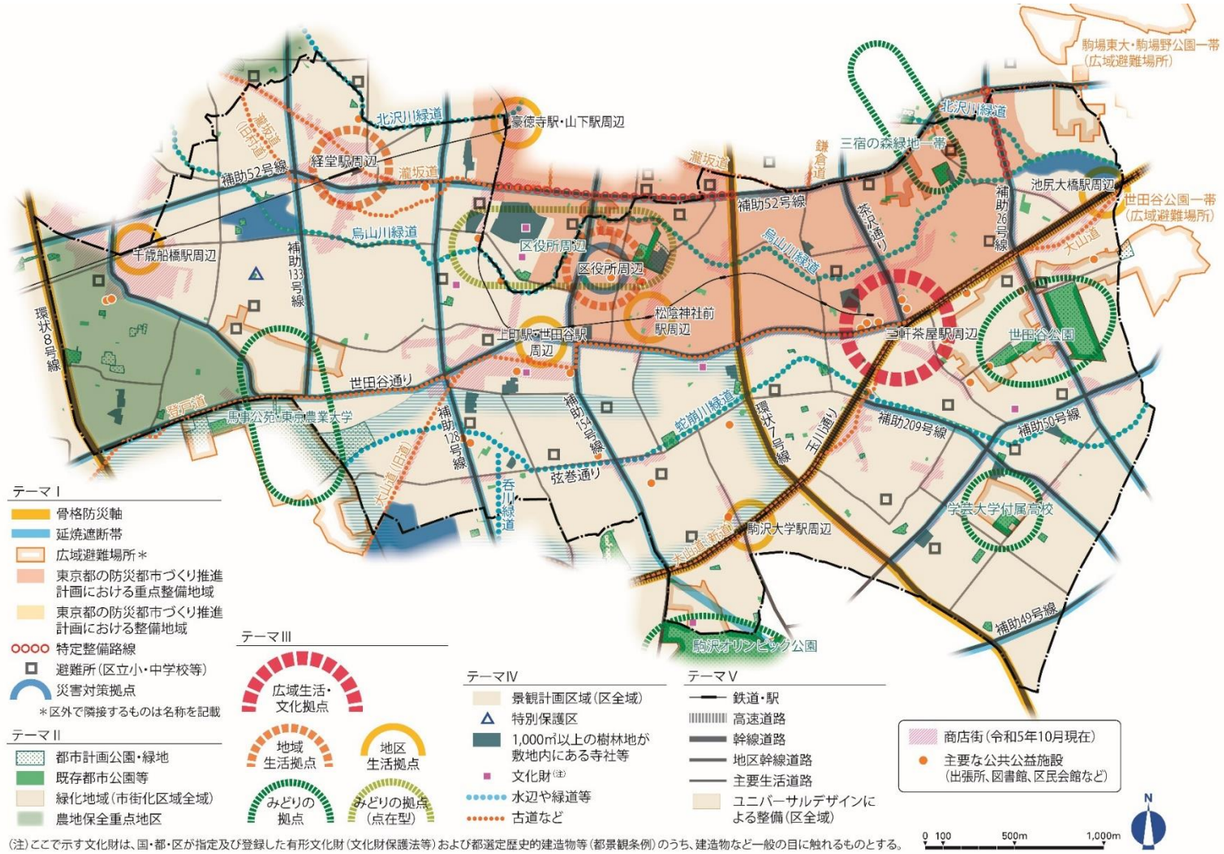
大規模な土地利用転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導する。

Ⅲ．世田谷地域のテーマ別の方針

	テーマ	方針
テーマⅠ	安全で災害に強いまちをつくる	●延焼遮断帯を整備する ●防災生活圏内の安全性を向上させる ●避難時の安全性を向上させる ●水害を抑制する ●日常の安全・安心な街づくりを進める【新規追加】
	【見直し概要】 ○これまで防災街づくりに取り組んでいる地区では、引き続き、安全で災害に強いまちの形成に向けた取組みを進める。 ○【防災生活圏内の安全性を向上させる】の中で、耐震化や無電柱化の整備の記述を追加する。 ○【避難時の安全性を向上させる】の中で、防災拠点、緊急輸送道路の機能確保を目的とした耐震化の記述を追加する。 ○【水害を抑制する】の中で、グリーンインフラの記述を追加する。 ○狭あい道路拡幅整備や、管理不全な空家等の解消に向けた取組みの推進などによる、日常の安全・安心な街づくりに関する方針を追加する。 ○復興街づくりの取組みの記述を追加する。	
テーマⅡ	みどり豊かで住みやすいまちをつくる	●みどりとみずを守り育てる ●地区特性に応じたみどり豊かな住宅地を形成する ●住みやすいまちをつくる
	【見直し概要】 ○【みどりとみずを守り育てる】の中で、公園と隣接する施設や公共的空間との連携による魅力づくりについて方針を追加する。 ○【地区特性に応じたみどり豊かな住宅地を形成する】の中で、多様な生物が生育する場の保全・創出など、協働によるみどり豊かなまちづくりについて方針を追加する。 ○グリーンインフラの記述を追加する。	
テーマⅢ	活動・交流の拠点をもつまちをつくる	●特性に応じた拠点の魅力を高める
	【見直し概要】 ○大きな見直しはないものの、三軒茶屋駅周辺などの駅前広場等の回遊性、利便性、防災性の向上やにぎわい創出など、引き続き特性に応じた拠点の魅力を高めていく。	
テーマⅣ	地域資源の魅力を高めるまちをつくる	●自然資源や歴史的資産、風景資産を活かし、まちの魅力を高める ●新たな地域資源を創出する ●地域資源を PR し、愛着を高める
	【見直し概要】 ○【自然資源や歴史的資産、風景資産を活かし、まちの魅力を高める】の中に都市の貴重な資源として、評価の高かった緑道を追加する。また、大規模な土地利用転換が想定される地区での地域の特性を踏まえた適切な土地利用について方針を追加する。	
テーマⅤ	誰もが快適に移動できるまちをつくる	●地先道路の整ったまちをつくる ●誰もが安全・快適に利用できる交通基盤とする ●歩いて楽しめる魅力づくりを進める【新規追加】
	【見直し概要】 ○【歩いて楽しめる魅力づくりを進める】を追加し、安全で安心な歩行者ネットワークの形成、人中心の歩いて楽しい街づくりや自転車利用環境の向上について記述する。 また、交通手段の多様化について記述する。	

【見直し概要】
○１０年間の推移等を踏まえて修正する。

テーマ別の方針図



（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。

Ⅳ．世田谷地域のアクションエリアの方針

【見直し概要】
〇アクションエリアの新規設定、区分の見直しを検討する。
〇この 10 年間で地区計画などを策定し、それらに基づき街づくりを進めている地区は【区分２】とする。

区分１．地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区

地区名		〇地区の目標 理由、考え方
新規 アクションエリア	①駒沢一丁目１番地区	**〇歴史的資産の保全・活用を図るためのオープンスペースの確保など、周辺の住環境と調和した街づくりに取組む** 歴史的資産の現位置保存および活用を目指した街づくりを進める。
	②三軒茶屋一丁目地区	**〇にぎわいと活気にみちた魅力ある拠点づくりと良好な住環境の保全につながる街づくりに取組む** 三軒茶屋駅周辺地区とあわせ、魅力ある拠点づくりと良好な住環境の保全を図る街づくりを進める。
継続 アクションエリア	③経堂駅周辺地区	**〇駅周辺における交通結節機能の強化、魅力的な商業空間の形成、防災性の向上及び環境にやさしいまちの形成を図る** 引き続き駅周辺のまちづくりを実施していく。
	④三軒茶屋駅周辺地区	**〇区民・事業者との連携・協働によるソフトとハードが一体となったまちづくりを進める** **〇市街地の再構築による拠点創出等の機会を捉え、にぎわい創出や防災性の向上を図る** 策定した“三軒茶屋駅周辺まちづくり基本方針”や“三軒茶屋駅周辺まちづくり基本計画”の目標達成に向けて、引き続き、事業等を進めていく。

【上記表中の凡例】
新規：今回の見直しにより、新たに設定する地区
継続：区分１を引き続き継続する地区

区分２．既に策定されている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		〇地区の目標 理由、考え方
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	⑦池尻四丁目・三宿二丁目地区	**〇建築物の不燃化の促進などによる防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の保全を図る** **〇密集市街地である地区内の防災性向上のため、建築物の不燃化、道路や公園の整備を進める。** 地区街づくり計画や新防火規制など、規制誘導策を定めた。
	⑳太子堂五丁目・若林二丁目地区	**〇建築物の不燃化の促進などにより、防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の保全を図る** 地区街づくり計画や新防火規制による、規制誘導策を定めた。
	㉒都営下馬アパート周辺地区	**〇みどり豊かでゆとりある良好な住環境の形成及び、健全な商業市街地の形成を図る** **〇広域避難場所周辺の不燃化を進め、安全性の向上を図る** 地区街づくり計画や新防火規制など、規制誘導策の指定を行った。
	㉕補助５２号線沿道地区	**〇沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道にふさわしい街並みを形成する。** 地区街づくり計画や新防火規制など、規制誘導策の指定を行ったほか、用途地域等の変更を行った。

継続 アクションエリア	地区名		
	⑤旭小学校周辺地区	⑥池尻三丁目西地区	⑧上馬二丁目地区
	⑨環七沿道地区	⑩環八沿道地区	⑪経堂駅東地区
	⑫経堂農大通り沿道地区	⑬区役所周辺地区	⑭豪徳寺駅周辺地区
	⑮桜丘区民センター周辺地区	⑯桜丘二丁目西地区	⑰世田谷二丁目千種住宅地区
	⑱太子堂二・三丁目地区	⑲太子堂四丁目地区	㉑千歳船橋駅周辺地区
	㉓三宿一丁目地区	㉔若林一丁目地区	

【上記表中の凡例】
変更：この概ね１０年間で地区計画などを策定し、区分を１から２に変更する地区
継続：区分２を引き続き継続する地区

Ⅳ．世田谷地域のアクションエリアの方針

凡例

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	

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
			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

都市高速鉄道の整備状況
- 整備済
- 事業中

高速道路の整備状況
- 整備済
- 事業中

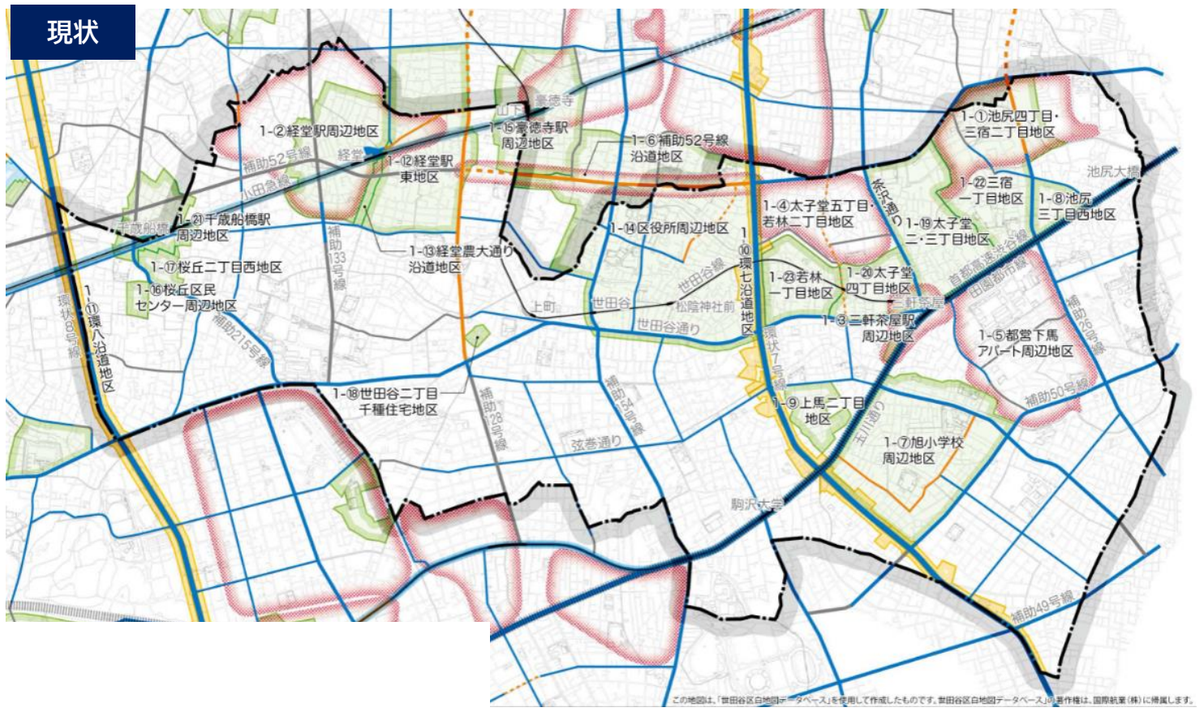
鉄道・駅

N

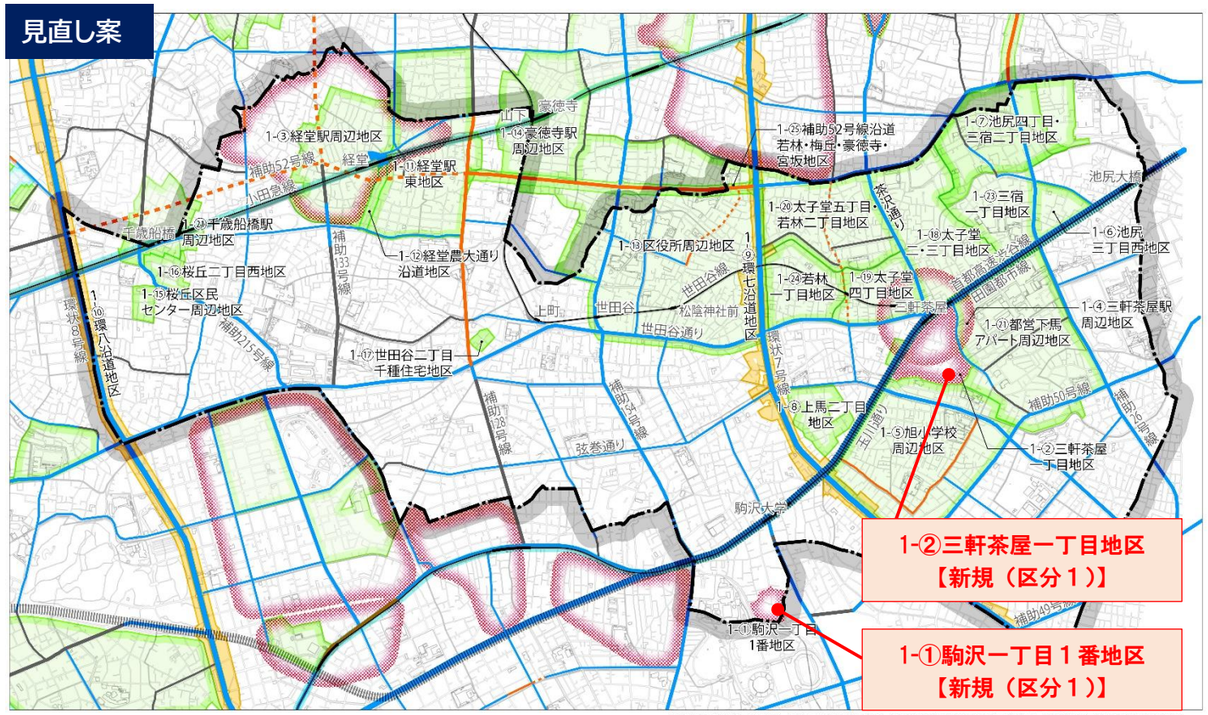
0 100 500m 1,000m

アクションエリアの方針図

現状



見直し案



第２章　北沢地域（案）

Ⅰ．北沢地域の概況と街づくりの主な課題

１．現況

【人口・世帯】
- 人口　：153,674 人（平成 26 年比約 9,400 人増）(注１)
- 世帯数：91,339 世帯（平成 26 年比約 8,900 世帯増）(注１)

【土地利用】
- 住居系の割合は 59.4%（区平均：50.4%）
  …５地域で最高

【防災・みどり・道路】
- 不燃領域率：59.4%（区平均：67.8%）
  …５地域で最も低いが、前回（H23）比 4.0 ポイント増
- 地域住民一人当たりの公園面積：1.10 ㎡／人（区全体：2.94 ㎡／人）(注2)…５地域で最小
- みどり率：17.3%（区平均：24.4%）
  …５地域で最も低いが、前回（H23）比 0.2 ポイント増
- 都市計画道路の整備率：27.9%（区全体：49.6%）(注3)
- 主要生活道路の整備率：25.1%（区全体：38.3%）(注3)

出典：世田谷区土地利用現況調査（注１、２、３を除く）
（注１）住民基本台帳（令和６年１月１日現在）
（注２）世田谷区都市公園等調書（令和６年４月１日現在）
（注３）世田谷区道路整備白書（令和６年４月）

●代田　●梅丘　●豪徳寺　●代沢
●羽根木　●大原　●北沢　●松原
●赤堤　●桜上水　●池尻四丁目33～39

２．街づくりの主な課題

テーマⅠ「安全で災害に強いまちをつくる」に関すること
○老朽木造住宅が密集している地域や、延焼遮断帯となる都市計画道路が未整備の地区は、避難路の確保や延焼の抑制などが防災上の課題となっている。
○局所的集中豪雨の増加に伴い、さらなる対応が求められている。

テーマⅡ「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」に関すること
○みどり率は上昇傾向であるものの、５地域の中で最も低いことが課題となっている。
○一人当たりの公園面積は５地域の中で最も小さく、新たな公園等を確保し、魅力的な空間にすることが求められている。

テーマⅢ「活動・交流の拠点をもつまちをつくる」に関すること
○小田急線、京王線の連続立体交差事業にあわせ、拠点となる駅周辺について、にぎわいのある良好な市街地の形成を図ることが求められている。

テーマⅣ「地域資源の魅力を高めるまちをつくる」に関すること
○歴史的資産や賑わいのある界わいを地域資源として活用することが望まれている。
○連続立体交差事業などの都市基盤の整備により、街の機能や風景の変化が見込まれている。【新規追加】

テーマⅤ「誰もが快適に移動できるまちをつくる」に関すること
○連続立体交差事業に伴い、駅周辺において快適に移動できる街づくりが求められている。
○道路整備の遅れから生活道路に通過交通が流入し、歩行者等の安全性が阻害されていることが課題となっている。
○下北沢駅周辺や豪徳寺等への外国人観光客の増加への対応が求められている。【新規追加】

Ⅱ．北沢地域の目標、骨格と土地利用の方針

１．目標～地域のまちの姿

世田谷区地域行政推進計画（地域経営方針）における、本地域のまちの将来像を以下に示す。

将来像
○ともに支えあい、絆をはぐくみ、健康で活力あるまち
○夢（未来）と歴史が共鳴する、多様な人々が交流できるまち
○災害に強く、安全・安心で住みよいまち

地域整備方針（H27.4）で設定した、概ね２０年後を見据えた本地域のまちの姿を以下に示す。

地域のまちの姿
○建築物の不燃化・耐震化を進めるとともに道路や公園などが整備され、防災性が向上した、安全で災害に強いまち
○みどりの拠点を中心として、みどりを保全、創出し、地区の特性に応じて適正な土地利用がなされた、みどり豊かで住みやすいまち
○駅周辺の商業地が保有する文化、街なみなどの個性を活かし、にぎわいや活気のある、活動・交流の拠点をもつまち
○屋敷林や農地などの自然資源が保全され、暮らしの風景やにぎわいのある風景が活用された、地域資源の魅力を高めるまち
○連続立体交差事業や都市計画道路の整備にあわせて地区の街づくりが進み、交通環境の質が高く、誰もが安全で快適に移動できるまち

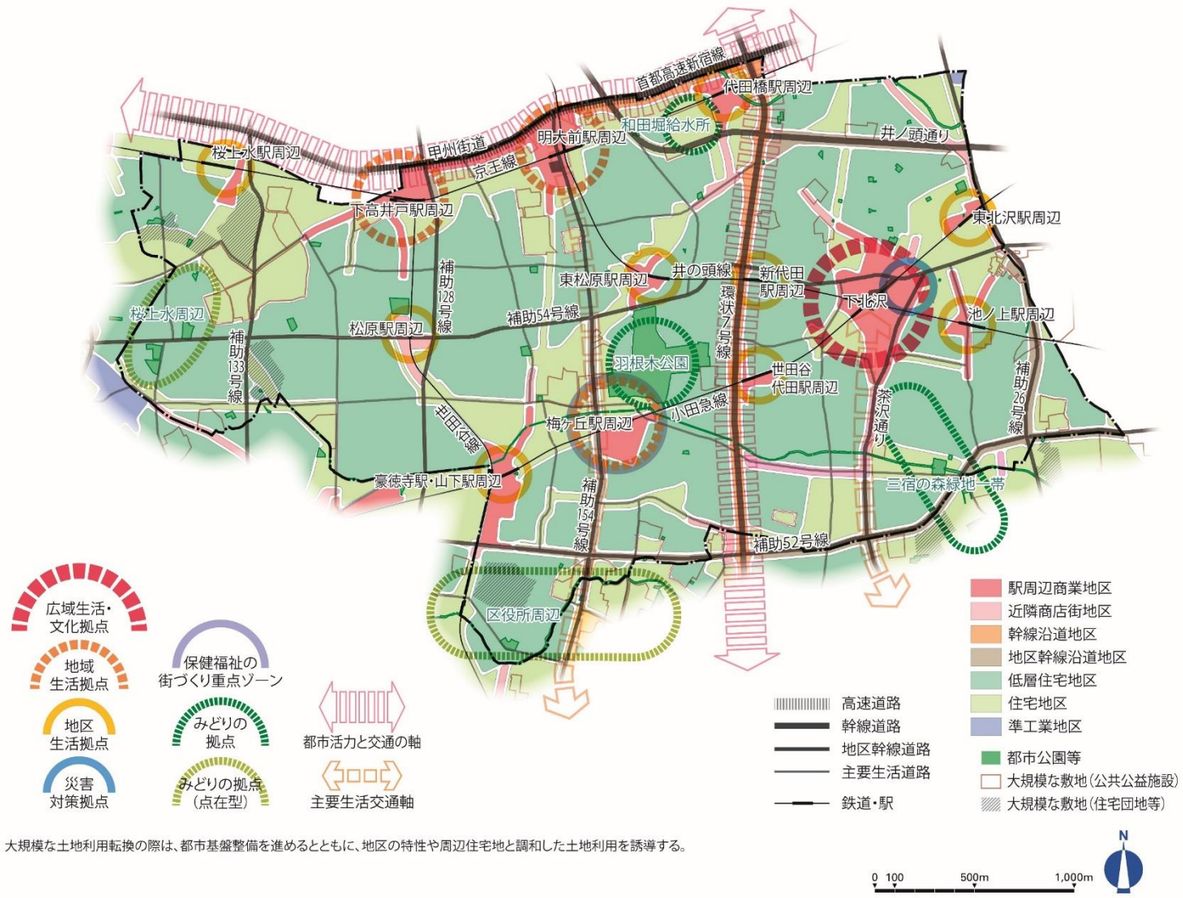
Ⅱ．北沢地域の目標、骨格と土地利用の方針

２．地域の骨格と土地利用の方針

【見直し概要】
○北沢地域の基本的骨組みは、現方針の踏襲を基本とし、沿道街づくりに取り組んでいる都市計画道路（補助２６号線、補助５２号線、補助１２８号線）沿道の土地利用の区分を「地区幹線沿道地区」に変更する。

	拠点・軸・土地利用の区分	方針
地域の骨格プラン	広域生活・文化拠点	商業・文化などの機能が充実し、本区を越えた広域的な交流の場として「下北沢駅周辺地区」を位置づける。
	地域生活拠点	地域の「核」となる区民の身近な交流の場として「明大前駅周辺地区」、「下高井戸駅周辺地区」などを位置づける。
	地区生活拠点	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、「代田橋駅、桜上水駅などの各周辺地区」を位置づける。
	災害対策拠点	北沢総合支所周辺地区を位置づける。
	保健福祉の街づくり重点ゾーン	全区的な保健医療福祉の拠点である「うめとぴあ」等が設置される梅ヶ丘駅周辺地区を位置づける。
	都市活力と交通の軸	環状７号線、甲州街道とその沿道を位置づける。
	主要生活交通軸	茶沢通り、補助１５４号線とその沿道を位置づける。
	みどりの拠点	和田堀給水所、三宿の森緑地一帯、羽根木公園などを位置づける。
土地利用の方針	駅周辺商業地区	○下北沢駅周辺地区は、本区を越えた広域的な交流の場として、商業・文化などの機能が充実するよう土地利用を誘導する。 ○明大前駅、下高井戸駅、梅ヶ丘駅の各周辺地区は、区民の日常生活に関わる商業・行政サービス等が集積し、区民の身近な交流の場となるよう土地利用を誘導する。 ○代田橋駅、桜上水駅、東北沢駅、世田谷代田駅、豪徳寺駅・山下駅、池ノ上駅、新代田駅、東松原駅の各周辺地区は、区民の日常生活における商業・業務機能が集積するよう土地利用を誘導する。
	近隣商店街地区	○住宅地等の中にある商店街は、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する。
	幹線沿道地区	○環状７号線と甲州街道の沿道は、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る。
	地区幹線沿道地区	○都市計画道路の補助５２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、延焼遮断帯の形成を図る。
	低層住宅地区	○戸建て住宅や集合住宅からなる良好な住環境を維持する。
	住宅地区	○地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設などが適切に配置された土地利用を誘導する。
	準工業地区	○公共公益施設の機能を維持するとともに、周辺の住環境との調和を図る。

骨格と土地利用の方針図

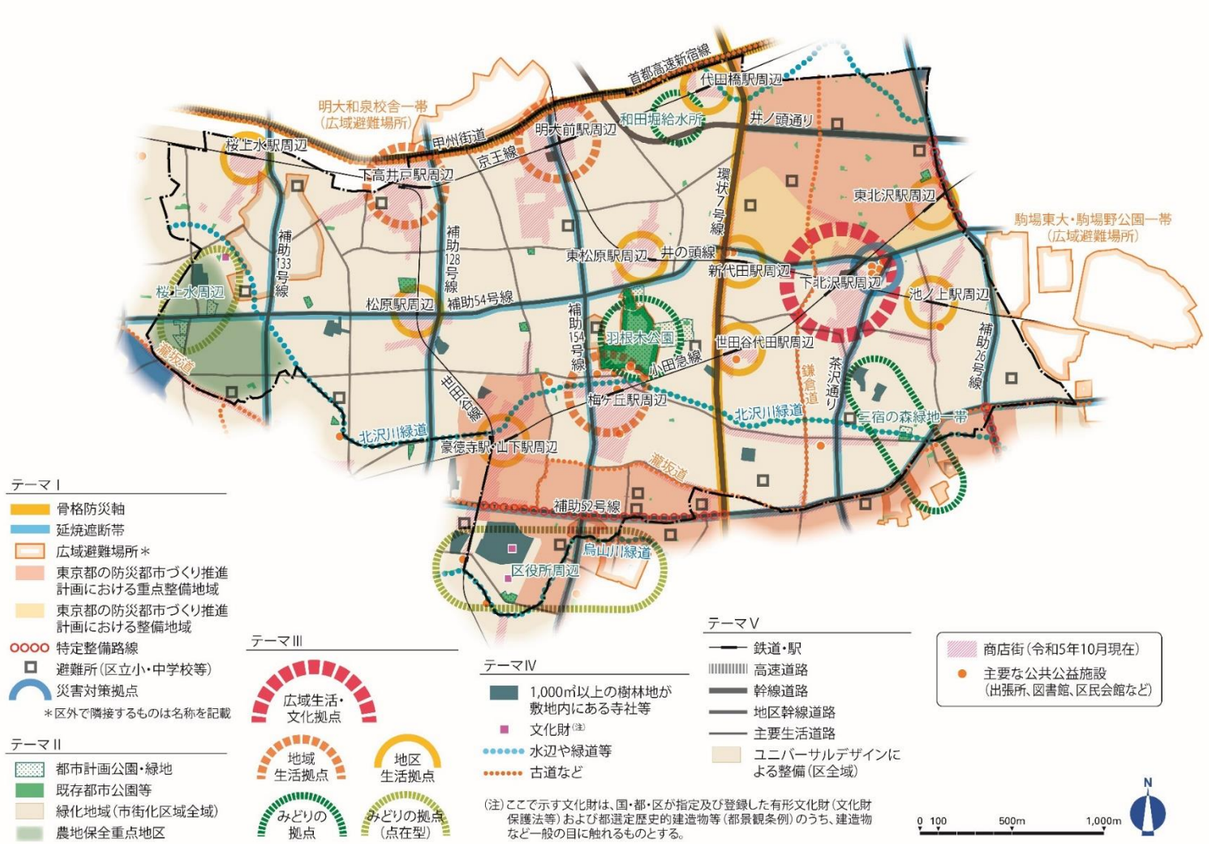


Ⅲ．北沢地域のテーマ別の方針

	テーマ	方針
テーマⅠ	安全で災害に強いまちをつくる	●延焼遮断帯を整備する ●防災生活圏内の安全性を向上させる ●避難時の安全性を向上させる ●水害を抑制する
	【見直し概要】 ○北沢地域全体で従来の方針を継続し、引き続き、安全で災害に強いまちづくりを進める。 ○【水害を抑制する】の中で、グリーンインフラの記述を追加する。 ○復興街づくりの取組みの記述を追加する。	
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 ●より住みやすい住環境を確保する
	【見直し概要】 ○連続立体交差事業や道路事業、大規模土地利用転換を、公園・広場空間等の設置、緑化の誘導の機会と捉え、より住みやすい住環境の確保を図る。 ○脱炭素社会の視点も踏まえながら、地区特性に応じたルールづくりを進める。 ○グリーンインフラの記述を追加する。	
テーマⅢ	活動・交流の拠点をもつまちをつくる	●にぎわいや活気のある拠点の魅力を高める ●誰もが利用できるみどりの拠点とする
	【見直し概要】 ○都市計画事業が進められている駅周辺においては、事業期間中もまちのにぎわいや活力の維持に努める。まちづくりの機運を踏まえて官民連携によるまちの維持・管理・運営などに取り組み、まちの安全性や魅力を高める。	
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 ●風景の魅力を高める ●地域資源を有効活用する
	【見直し概要】 ○「お祭り」や「イベント」への満足度、期待の高まりから、地域資源としての地域の「文化」も大切にする視点を追加する。	
テーマⅤ	誰もが快適に移動できるまちをつくる	●公共交通の安全性・利便性や快適性を高める ●歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める ●交通環境の質を高める
	【見直し概要】 ○引き続き都市計画道路等の整備を進め、通過交通の抑制、歩行者等の安全性の向上を図る。 ○住宅地の割合が高く、公園が少ない北沢地域において、多様な人が安心してまちを移動できるよう、公共施設等の整備や大規模な土地利用転換の際は座れる場づくりを促進する。	

【見直し概要】
○１０年間の推移等を踏まえて修正する。

テーマ別の方針図



Ⅳ．北沢地域のアクションエリアの方針

【見直し概要】
〇アクションエリアの新規設定、区分の見直しを検討する。
〇この 10 年間で地区計画などを策定し、それらに基づき街づくりを進めている地区は【区分２】とする。

区分１．地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区

	地区名	〇地区の目標 理由、考え方
新規 アクションエリア	①京王線沿線	**〇鉄道高架化を見据えた、沿線の一体的な街づくりを進める** 連続立体交差事業の工事が進む中、沿線の状況変化に合わせた街づくりを検討していく。
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	②下高井戸駅周辺地区	**〇土地利用の変化に対応し、駅周辺の活気ある良好な商業環境の育成と地区の防災性向上を図る** 連続立体交差事業や都市計画道路等の整備に伴う土地利用の変化に対応し、地区街づくり計画や区民街づくり協定（R4登録）を踏まえた街づくりを進めるため、地区計画等の検討に取組む。
	③下北沢駅周辺地区	**〇歩行者が安全で快適に回遊できる街づくりを進める** **〇駅周辺街づくりを地域主体の取組みと連携しながら進める** 地区計画等を踏まえ、歩行者主体の街づくりを進めるため、東京都駐車場条例による駐車場地域ルール制度活用の検討に取組む。 小田急線の連続立体交差事業にあわせ、都市計画事業を進めるとともに、駅周辺街づくりを地域主体の取組みと連携しながら進める。
継続 アクションエリア	④代田地区	**〇良好な住環境の保全・育成等を図る** 地区街づくり計画原案の提案（R5）を受け、地区街づくり計画策定の検討に取組む。

【上記表中の凡例】
新規：今回の見直しにより、新たに設定する地区
変更：今回の見直しにより、区分２から１に変更する地区
継続：区分１を引き続き継続する地区

区分２．既に策定されている地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区

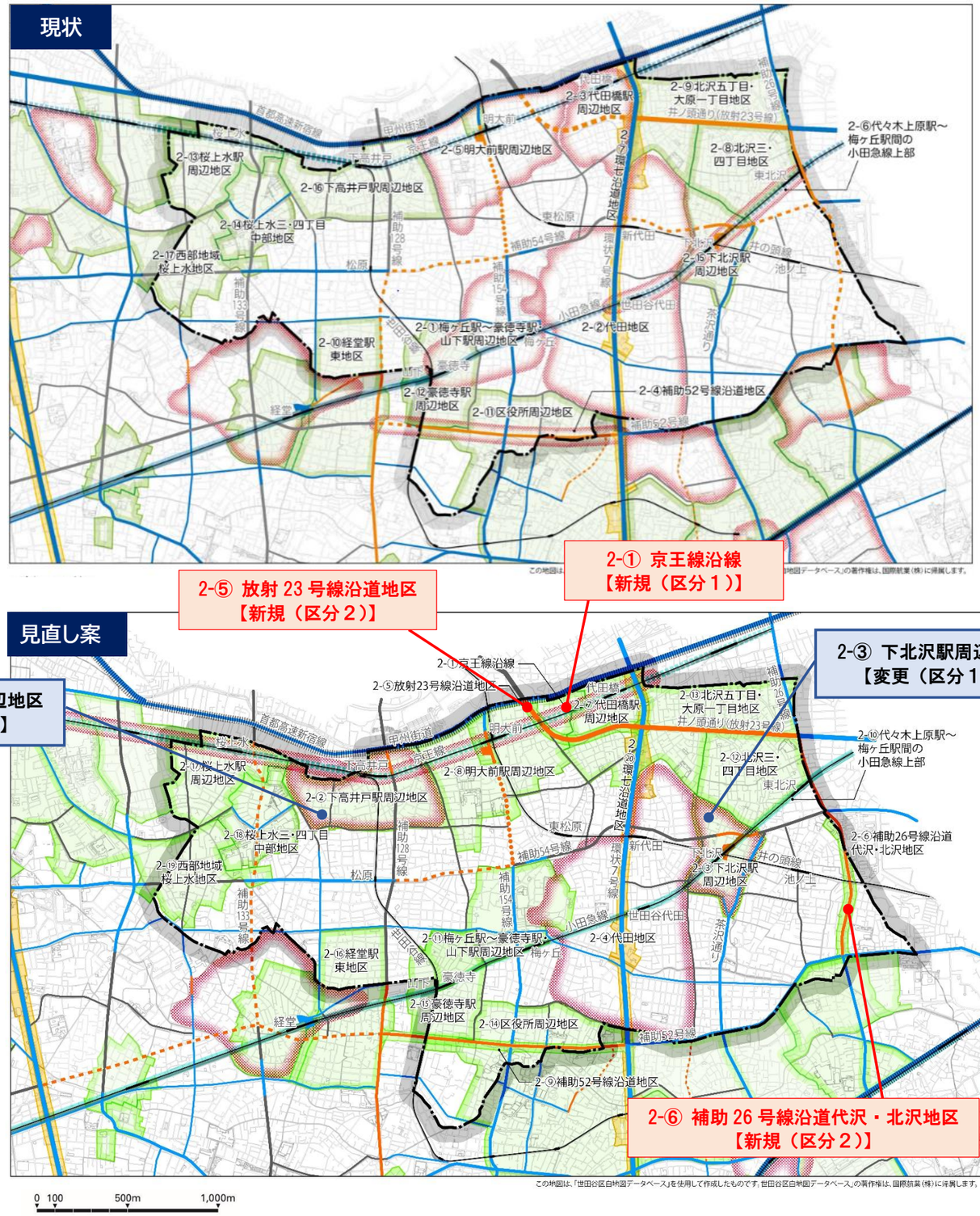
	地区名	〇地区の目標 理由、考え方
新規 アクションエリア	⑤放射 23 号線沿道地区 ⑥補助 26 号線沿道 代沢・北沢地区	**〇周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化や土地利用を誘導する** 都市計画道路事業の事業化に伴い、沿道街づくりを誘導するため地区計画等を策定。計画に基づく街づくりを進めている。
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	⑦代田橋駅周辺地区 ⑧明大前駅周辺地区	**【代田橋駅周辺】** **〇身近な商店街のにぎわいの維持、発展とともに、良好な住環境を保全し、地区の防災性の向上を図る** **〇都市計画道路沿道の不燃化や周辺の住環境との調和を図る** **【明大前駅周辺】** **〇商業・行政サービス機能等の集積を図り活気ある良好な商業環境を育成するとともに、良好な住環境を保全し地区の防災性の向上を図る** **〇都市計画道路沿道の不燃化や周辺の住環境との調和を図る** 京王線連続立体交差事業の事業化に伴い、地区計画等を策定。計画に基づく街づくりを進めている。
	⑨補助 52 号線沿道地区	**〇周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化や土地利用を誘導する** 都市計画道路事業の事業化に伴い、地区計画等を策定。計画に基づく街づくりを進めている。
	⑩代々木上原駅～梅ヶ丘駅間の小田急線上部	**〇鉄道の地下化で生じる線路跡地を利用し、駅前広場、通路、緑地・小広場、防災施設などを整備する** 小田急線の線路跡地利用について、公共施設部分を整備していくための「上部利用計画」を策定（H27）し、駅前広場等の整備を進めている。
	⑪梅ヶ丘駅～豪徳寺駅・山下駅周辺地区	**〇ユニバーサルデザイン（ＵＤ）による街づくりを進める** 保健福祉の拠点施設「うめとぴあ」の整備にあわせ、「梅ヶ丘駅～豪徳寺駅・山下駅界わい UD 計画」を策定（H28）し、うめとぴあ完成後も、計画に基づく周辺街づくりの整備、調整を進めている。

	地区名		
継続 アクションエリア	⑫北沢三・四丁目地区	⑬北沢五丁目・大原一丁目地区	⑭区役所周辺地区
	⑮豪徳寺駅周辺地区	⑯経堂駅東地区	⑰桜上水駅周辺地区
	⑱桜上水三・四丁目中部地区	⑲西部地域桜上水地区	⑳環七沿道地区

【上記表中の凡例】
新規：現方針策定時はアクションエリアの位置づけがなかったものの、この概ね１０年間で地区計画などを策定し、新たに設定する地区
変更：この概ね１０年間で地区計画などを策定し、区分を１から２に変更する地区
継続：区分２を引き続き継続する地区

Ⅳ．北沢地域のアクションエリアの方針

アクションエリアの方針図



凡例

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	

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
- 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

都市高速鉄道の整備状況
- 整備済
- 事業中

高速道路の整備状況
- 整備済
- 事業中

鉄道・駅

N

第３章　玉川地域（案）

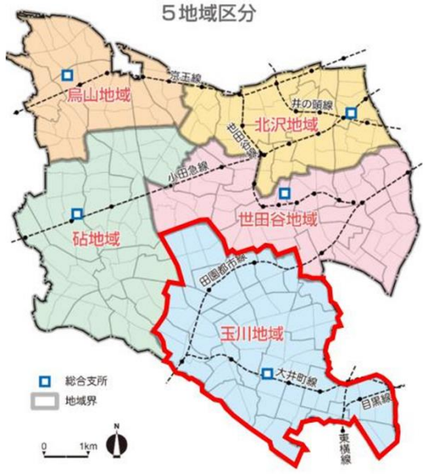
Ⅰ．玉川地域の概況と街づくりの主な課題

１．現況

【人口・世帯】
- 人口　：226,480 人（平成 26 年比約 11,300 人増）(注1)
- 世帯数：115,208 世帯（平成 26 年比約 9,300 世帯増）(注1)

【土地利用】
- 商業系の割合は 7.0%（区平均：6.2%）
  …５地域の中で最も高い

【防災・道路】
- 不燃領域率は 70.3%（区平均：67.8%）
  …５地域の中で最も高い
- 都市計画道路の整備率：66.0%（区全体：49.6%）
  主要生活道路の整備率：61.5%（区全体：38.3%）
  …５地域の中で最も高い(注2)
- 細街路率：22.0%（区平均：31.9%）
  …５地域の中で最も低い



●東玉川　●奥沢　●玉川田園調布　●玉堤
●尾山台　●等々力　●上野毛　●中町
●野毛　●上用賀　●玉川台　●用賀
●玉川　●瀬田　●駒沢（3～５丁目）　●新町
●深沢　●駒沢公園　●桜新町

出典：世田谷区土地利用現況調査（注1、２を除く）
（注1）住民基本台帳（令和６年１月１日現在）　（注2）世田谷区道路整備白書（令和６年４月）

２．街づくりの主な課題

テーマⅠ「安全で災害に強いまちをつくる」に関すること

〇幅員６m以上の道路や空地が不足する地区や、避難路沿道や避難場所周辺の防災性向上が求められている。
〇水害に備えた総合的な対応が求められている。
〇防犯に対する住民意識が高まっており、犯罪のない街づくりが求められている。
〇国分寺崖線など地形の起伏があり、がけや擁壁の崩壊による土砂災害の予防が求められている。【新規追加】

テーマⅡ「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」に関すること

〇農地などの民有地のみどりの減少傾向が課題となっている。
〇宅地の細分化や大規模開発によるみどりの減少を防ぎ、みどり豊かな住宅地の維持保全が求められている。

テーマⅢ「活動・交流の拠点をもつまちをつくる」に関すること

〇広域生活・文化拠点である二子玉川駅周辺地区では、引き続き総合的な街づくりが求められている。
〇地域生活拠点などの拠点は、機能の充実と活性化を図ることが求められている。
〇気軽に憩うことができる身近な公園や広場の整備を計画的に進めることが求められている。
〇身近に買い物ができる商店などが減少しており、住宅街における利便性の向上が課題となっている。

テーマⅣ「地域資源の魅力を高めるまちをつくる」に関すること

〇地域資源の魅力を高めるまちをつくるため、多摩川や国分寺崖線などの資源の活用が求められている。

テーマⅤ「誰もが快適に移動できるまちをつくる」に関すること

〇公共交通機関の乗換えが不便な地区が多く、交通結節機能の強化が求められている。
〇鉄道による地域の分断や、交通渋滞の発生などの問題を抱えている地区への対応が求められている。
〇交通渋滞や住宅地への通り抜け車両の進入が増加。広域的な道路ネットワークの形成が求められている。
〇自転車の利用環境の向上が求められている。

Ⅱ．玉川地域の目標、骨格と土地利用の方針

１．目標～地域のまちの姿

世田谷区地域行政推進計画（地域経営方針）における、本地域のまちの将来像を以下に示す。

将来像
〇地域で育む安全・安心と笑顔のまち
〇国分寺崖線や等々力渓谷などの自然豊かな住みよいまち
〇賑わいと元気あふれる魅力的なまち

地域整備方針（H27.4）で設定した、概ね２０年後を見据えた本地域のまちの姿を以下に示す。

地域のまちの姿
〇地震や火災、水害等の自然災害に強く、防犯にも配慮した安全で安心して暮らせるまち
〇先人たちから受け継いだ、みどり豊かで都市基盤の整った街なみを維持・発展させるとともに、農のある風景を守り伝え、環境にやさしく快適で住みよいまち
〇二子玉川をはじめとした、地域の個性を活かした商店街のにぎわいや、業務などの機能が充実した交流と生活の拠点が身近にあり、誰もが歩いて暮らせるまち
〇国分寺崖線や等々力渓谷などの豊かな自然資源をはじめ、サザエさん通りや九品仏等の歴史・文化資源を活かした、魅力あふれるまち
〇人・自転車・車が安全に行きかう道路と、利用しやすい公共交通機関の環境整備が進み、誰もが安心して快適に移動できるまち

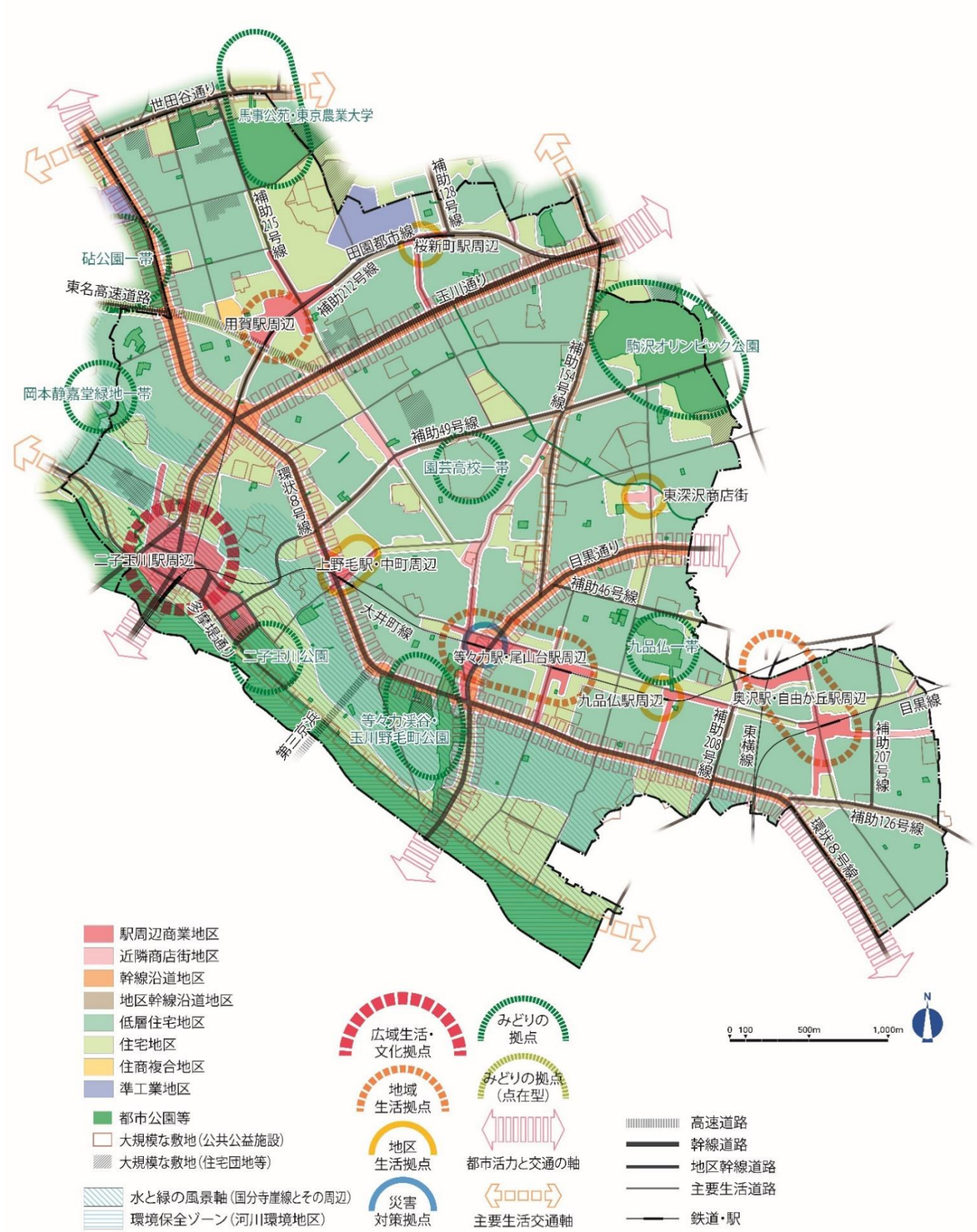
Ⅱ．玉川地域の目標、骨格と土地利用の方針

２．地域の骨格と土地利用の方針

【見直し概要】
〇玉川地域の基本的骨組みは、現方針の踏襲を基本とし、大きな変更はなし。

	拠点・軸・土地利用の区分	方針
地域の骨格プラン	広域生活・文化拠点	自然環境と調和し安全で魅力ある商業・業務・住居機能を備えた、本区を越えた広域的な交流の場として「二子玉川駅周辺地区」を位置づける。
	地域生活拠点	地域の「核」となる区民の身近な交流の場として、良好で利便性の高い住宅地と健全な商業地の調和の取れた発展を図っている「奥沢駅・自由が丘駅周辺地区」や、地域の行政の中心でまちなか観光の拠点でもある「等々力駅・尾山台駅周辺地区」を位置づける。
	地区生活拠点	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、「桜新町駅周辺地区、上野毛駅・中町周辺地区など」を位置づける。
	災害対策拠点	総合支所が地域の防災機能を担っていることを踏まえ「玉川総合支所周辺地区」を位置づける。
	都市活力と交通の軸	環状８号線、玉川通り、目黒通りの各道路とその沿道を位置づける。
	主要生活交通軸	補助１５４号線、世田谷通り、多摩堤通りの各道路とその沿道を位置づける。
	みどりの拠点	馬事公苑・東京農業大学、駒沢オリンピック公園などを位置づける。
	水と緑の風景軸	みどりやみずの風景が連なった「国分寺崖線とその周辺」を位置づける。
	環境保全ゾーン	多摩川を位置づける。
土地利用の方針	駅周辺商業地区	〇二子玉川駅の周辺地区は、本区を超えた広域的な交流の場として多様な機能が充実するよう土地利用を誘導する。 〇用賀、等々カ、尾山台、奥沢、自由が丘の各駅の周辺地区は、日常生活に関わる商業、行政等の機能が集積し、地域の「核」となるよう土地利用を誘導する。 〇桜新町、上野毛、九品仏の各駅の周辺地区は、日常生活における商業・サービス機能が集積するよう土地利用を誘導する。
	近隣商店街地区	〇東深沢商店街地区など住宅街の中にある商店街は、それぞれの特徴を活かし、身近な商業地としての土地利用を誘導する。
	幹線沿道地区	〇環状８号線、玉川通り、目黒通りの沿道は、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、後背の住環境との調和を図る。
	地区幹線沿道地区	〇補助 154 号線、補助 212 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する地区とする。
	低層住宅地区	〇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する。
	住宅地区	〇地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設などが適切に配置された土地利用を誘導する。
	住商複合地区	〇用賀駅の西側の住商複合地区は、業務・商業施設等の立地を維持する。
	準工業地区	〇桜新町などの準工業地区は、住環境との調和を図る。
	河川環境地区	〇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る。

骨格と土地利用の方針図



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する。

Ⅲ．玉川地域のテーマ別の方針

	テーマ	方針
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の整備を進める ●地区の安全性を向上させる ●災害時の拠点と物資輸送を確保する ●水害や土砂災害を抑制する ●日常の安全・安心を確保する
	【見直し概要】 ○引き続き方針に基づく街づくりを進める。 ○近年集中豪雨や地震等での被害が予想されるがけ・擁壁の安全対策について、方針を追加する。 ○【水害を抑制する】の中で、グリーンインフラの記述を追加する。 ○多摩川に近い地区では特に豪雨・浸水対策を引き続き進める。 ○復興街づくりの取組みの記述を追加する。	
テーマⅡ	みどり豊かで住みやすいまちをつくる	●みどりとみずを守り育てる ●良好な住環境の維持・向上を図る
	【見直し概要】 ○引き続き方針に基づく街づくりを進める。 ○グリーンインフラの記述を追加する。	
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 ●身近に活動・交流の場をつくる ●地区の特性を活かした産業環境づくりを進める
	【見直し概要】 ○引き続き方針に基づく街づくりを進める。 ○引き続き、玉川野毛町公園などの公園の整備を進める。 ○引き続き、地域生活拠点では歩きやすく活気ある街づくりを進める。 ○二子玉川駅周辺地区では、区民意見を踏まえ、住民・事業者・区が連携し、更なる魅力の向上に取組む。	
テーマⅣ	地域資源の魅力を高めるまちをつくる	●地域の貴重な自然資源を守り、育てる ●風景の魅力を高める
	【見直し概要】 ○引き続き方針に基づく街づくりを進める。 ○引き続き、国分寺崖線などの豊かなみどりの保全を進める。	
テーマⅤ	誰もが快適に移動できるまちをつくる	●渋滞を解消し、住宅街の通過交通を減らす ●快適で利用しやすい交通環境の整備を進める ●歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める
	【見直し概要】 ○引き続き方針に基づく街づくりを進める。 ○引き続き、大井町線などにより分断されていた街の交通の円滑化を図る。	

【見直し概要】
○１０年間の推移等を踏まえて修正する。

テーマ別の方針図

（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。

Ⅳ．玉川地域のアクションエリアの方針

【見直し概要】

○アクションエリアの新規設定、区分の見直しを検討する。
○区分を２へ見直す地区（⑯瀬田五丁目周辺地区）では、この 10 年間で瀬田農業公園分園を整備し、今後は既に策定している地区計画に基づき整備を進める。
○界わい形成地区に指定し、みどり豊かな風景づくりを進めている⑰奥沢一～三丁目等地区を新たにアクションエリアに追加する。
○大規模な土地利用転換が予想される⑧馬事公苑周辺地区では、公共施設の誘導についての方針を追加する。
○区民意見でも更なる魅力の向上が期待されている⑪二子玉川駅周辺地区では、多様な世代が交流できる場として、商業・業務、文化・交流・レクリエーションなどを補完する機能の誘導についての方針を追加する。
○流域対策推進地区及び呑川流域地域を含む地区では、水害対策を進める方針を追加する。
（①③④⑤⑦⑨⑩⑪⑭）

区分１．地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区

地区名		○地区の目標 理由、考え方
継続 アクションエリア	①奥沢駅・自由が丘駅周辺地区	**○奥沢と自由が丘それぞれの特性を活かしながら、歩いて楽しいまちの実現を図る** **○歩行空間やみどり空間の確保に努めるとともに、交通結節機能を強化し駅と一体となった活気ある拠点づくりを進める** **○自由が丘駅周辺で、自転車利用環境の向上を図る** **○奥沢駅周辺で、地震・火災などに強く安全な拠点の実現を図る** **○豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** 自由が丘駅周辺での再開発や奥沢駅周辺での公共施設の再整備を進めていく。
	②上野毛駅・中町周辺地区	**○上野毛駅周辺は、活気ある商店街の形成をめざしつつ近隣住宅地に配慮した商店街の形成を図る** **○豪雨・浸水対策を推進し、水害に強い街づくりを進める** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。
	③九品仏駅周辺地区	**○区民に身近な商店街を形成し、みどりの多い周辺環境と調和した住環境の形成を図る** **○豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。
	④桜新町駅周辺地区	**○地域資源を活かし、街なみと調和し歩いて買い物がしやすい商店街づくりを進める** **○準工業地区において生産環境を保全しつつ住環境と調和した住工共生の街づくりを進める** **○豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。
継続 アクションエリア	⑤新町・駒沢四丁目地区	**○災害（地震・火災・水害）に強い街づくりを進めるとともに、防犯の視点を考慮した安全で快適な住環境の形成を図る** 引き続き防災・防犯を考慮した街づくりを実施していく。
	⑥玉川野毛町公園周辺地区	**○野毛三丁目から等々力渓谷へと連なるみどり空間の一層の充実・保全を図る** **○住宅地において、環境と調和した住宅地の形成を図る** 引き続き玉川野毛町公園の整備と合わせた街づくりを進める。
	⑦等々力駅・尾山台駅周辺地区	**○等々力駅周辺は、交通結節機能の強化とともに住・商のバランスがとれ、周辺の豊かな自然環境にも配慮した、住民にも来街者にもやさしいみどり豊かなまちの実現を図る** **○災害対策拠点である玉川総合支所で、災害時の人や物資の円滑な移動空間の確保を図る** **○尾山台駅周辺地区は、歩いて楽しいまちの実現を図る** **○豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。
	⑧馬事公苑周辺地区	**○広域避難場所である馬事公苑一帯での災害時の円滑な避難が可能となるよう安全対策を進める** **○大規模敷地における土地利用転換にあたっては、公共施設の誘導を図る** **○豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** **○馬事公苑を中心にみどり空間の一層の充実・保全を図る** **○みどり豊かで良好な街なみの維持・保全を図る** **○世田谷通りや用賀中町通り沿道などで、地域における生活利便施設の誘導を図る** 引き続き、上用賀公園の整備や大規模敷地の利用転換に合わせ街づくりを実施していく。
	⑨東玉川・奥沢地区	**○災害（地震・火災・水害）や犯罪に強く、みどり豊かでゆとりのあるまちの形成を図る** 引き続き緑豊かで災害に強い街づくりを実施していく。
	⑩東深沢商店街地区	**○商店街がにぎわいとコミュニティの中心となるようオープンスペースの充実やみどりの創出を図る** **○災害（地震・火災・水害）に強い安全な街づくりを進める** 引き続き商店街における街づくりを実施していく。

Ⅳ．玉川地域のアクションエリアの方針

区分１．地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区

地区名		○地区の目標 理由、考え方
継続 アクションエリア	⑪二子玉川駅周辺地区	**○広域生活・文化拠点として、にぎわいや魅力、良好な環境を維持し、地域活力の増進と地域の発展を図る** **○居住者・来街者・就業者などに向けた商業・業務、文化・交流・レクリエーションの場づくりを進めるとともに、これらを補完する多様な世代に向けた機能を誘導し、街の更なる発展を図る** **○安全で快適にまちなかを散策・回遊できるまちの形成を図る** **○水害に強い街づくりを進める** **○多摩川沿いのみどりとみずのネットワークづくりを進める** **○幅員の狭い生活道路における交通安全の課題解決に取り組む** **○商店街のにぎわいとコミュニティの充実を図る** **○玉川三丁目地区は、地区街づくり計画に基づき安全な市街地の形成を図る** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。 エリアマネジメント団体によるまちづくり活動が進められている。
	⑫用賀駅周辺地区	**○駅前を中心に商業・業務機能の集積を図りながら、周辺の住宅地と調和した市街地の形成を図る** **○隣接する桜新町駅周辺地区と一体となった沿道環境の形成を図る** **○豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。

【上記表中の凡例】
継続：区分１を引き続き継続する地区

区分２．既に策定されている地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区

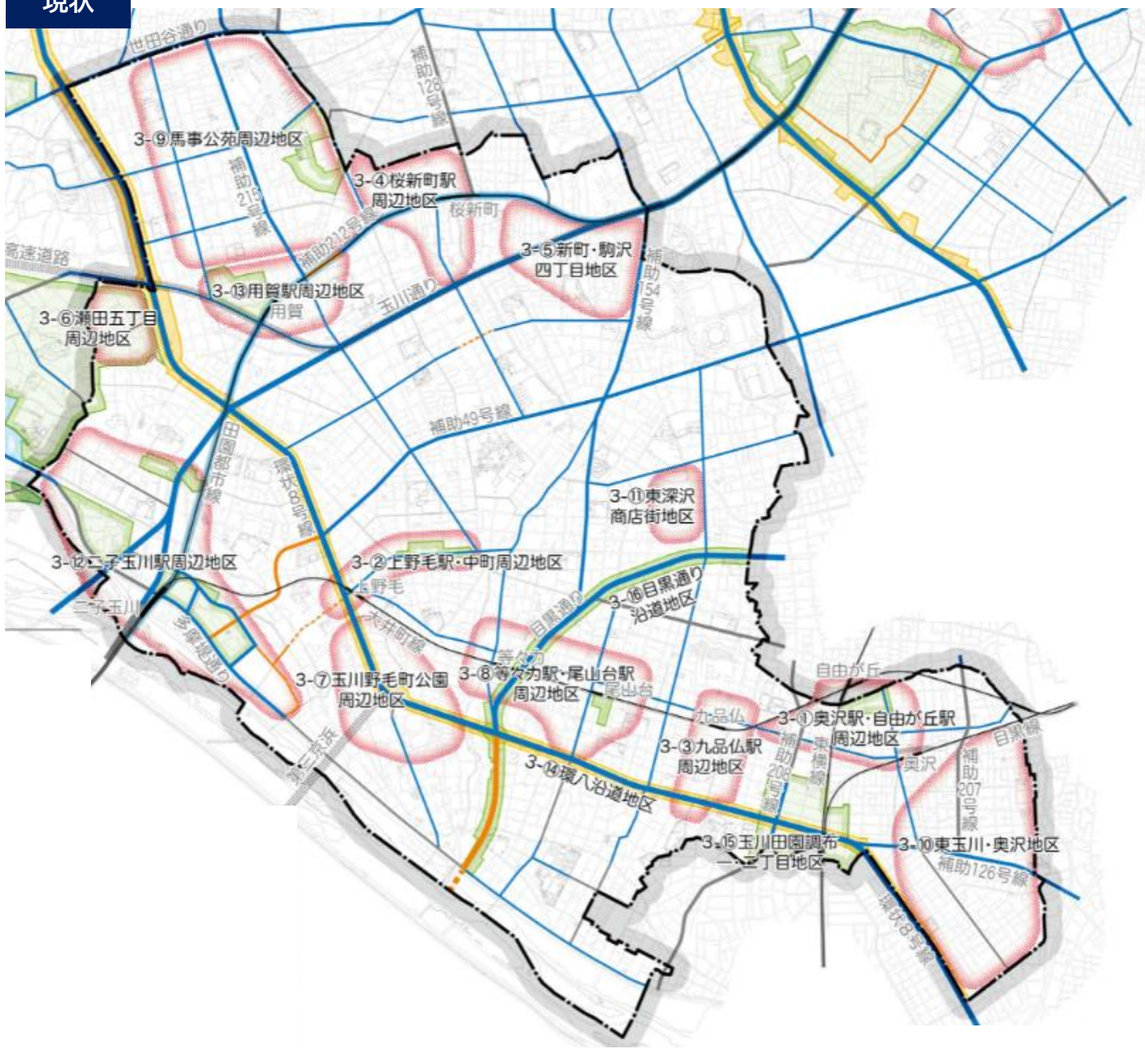
地区名		○地区の目標 理由、考え方
新規 アクションエリア	⑰奥沢一～三丁目等地区	**○地域の特徴を活かした風景づくりを進める** 奥沢１～３丁目等界わい形成地区に基づき、引き続き住宅地等の風景を守り育てる街づくりを進めていく。
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	⑯瀬田五丁目周辺地区	**○農業公園を中心にした農のある風景の保全とみどり豊かな住宅地の形成を図る** **○都市基盤整備を進める** 瀬田農業公園分園の整備が完了した。既に策定された地区計画などに基づき、引き続き街づくりを進めていく。
継続 アクションエリア	**地区名**	
	⑬環八沿道地区	⑭玉川田園調布一・二丁目地区　⑮目黒通り沿道地区

【上記表中の凡例】
新規：現方針策定時はアクションエリアの位置づけがなかったものの、この概ね１０年間で地区計画などを策定し、新たに設定する地区
変更：この概ね１０年間で地区計画などを策定し、区分を１から２に変更する地区
継続：区分２を引き続き継続する地区

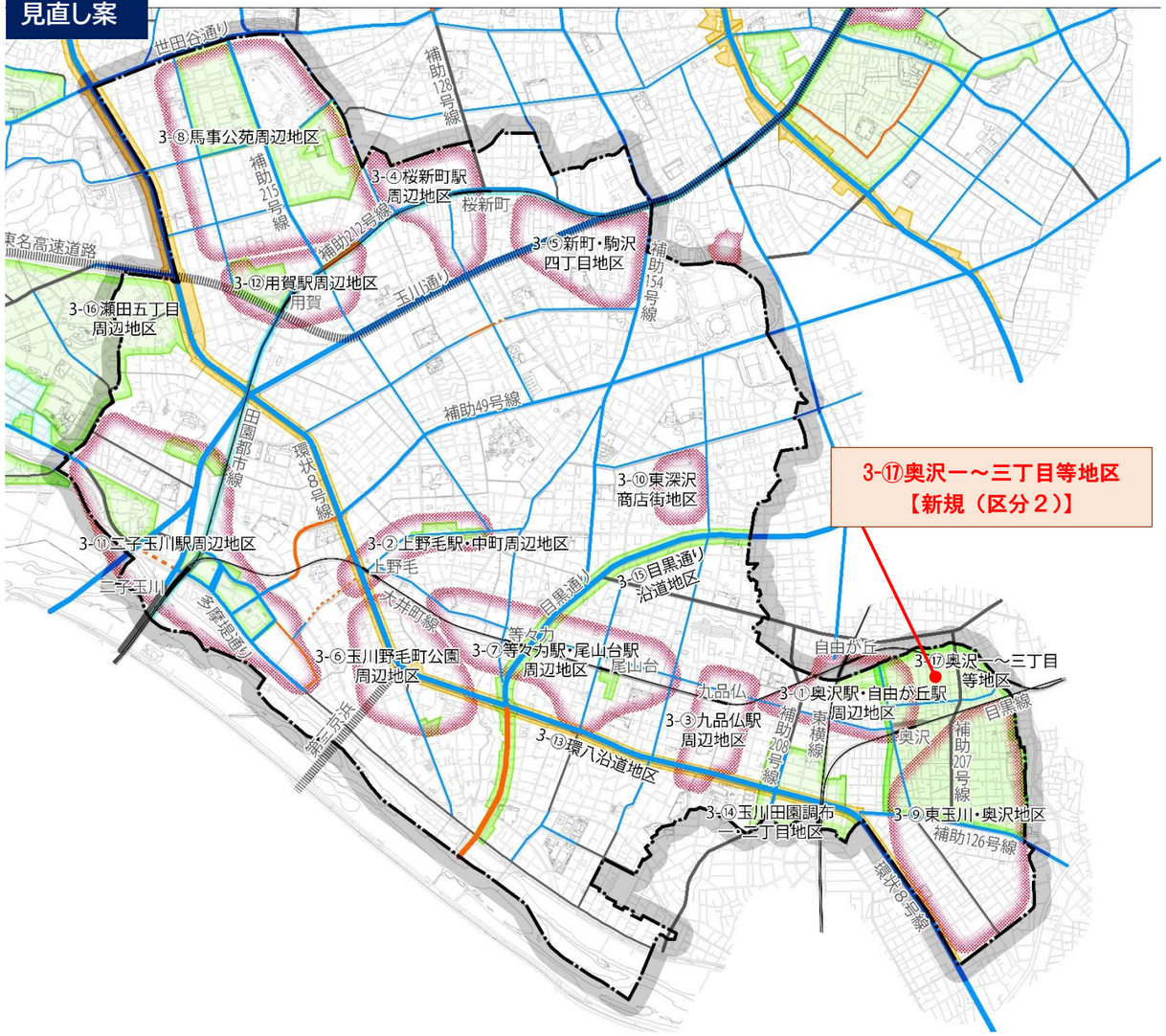
Ⅳ．玉川地域のアクションエリアの方針

アクションエリアの方針図

現状



見直し案



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、国際航業（株）に帰属します。

凡例

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	

都市計画道路・主要生活道路の整備状況
- 幹線道路：整備済・概成
- 幹線道路：事業中
- 地区幹線道路：優先整備路線＊
- 主要生活道路：優先整備路線
- 主要生活道路：未整備

＊特に早期整備が望ましい路線

都市高速鉄道の整備状況
- 整備済
- 事業中

高速道路の整備状況
- 整備済
- 事業中

鉄道・駅

N

第４章　砧地域（案）

Ⅰ．砧地域の概況と街づくりの主な課題

１．現況

【人口・世帯】
- 人口　：165,024 人（平成 26 年比約 8,600 人増）(注1)
- 世帯数：79,569 世帯（平成 26 年比約 6,500 世帯増）(注1)

【土地利用】
- 公園系の割合が 9.9%（区平均：5.8%）
  …５地域で最も高い

【宅地・防災・みどり・道路】
- 専用住宅の平均宅地面積：163.3 ㎡（区平均：143.6 ㎡）
  …５地域で最も大きいが、100 ㎡未満の敷地数は、平成 23 年から令和 3 年で 27.3%増加
- みどり率：33.0%（区平均：24.4%）
  …５地域で最も高い
- 不燃領域率：69.6%（区平均：67.8%）
  …前回（H23）比 2.3 ポイント増加
- 細街路率は 28.6%：（区平均：31.9%）
  …区平均より低い

●成城　●祖師谷　●千歳台　●船橋
●喜多見　●宇奈根　●鎌田　●岡本
●大蔵　●砧　●砧公園

出典：世田谷区土地利用現況調査（注１を除く）
（注１）住民基本台帳（令和６年１月１日現在）

２．街づくりの主な課題

テーマⅠ「安全で災害に強いまちをつくる」に関すること

〇消防活動や近距離の避難が困難とされる区域が多く存在し、防災性を高めることが求められている。
〇水害に備えた河川改修や下水道整備、雨水流出抑制施設の整備等の総合的な対応が求められている。
〇国分寺崖線など地形の起伏があり、がけや擁壁の崩壊による土砂災害の予防が求められている。【新規追加】

テーマⅡ「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」に関すること

〇宅地化の進行等により、減少する農地や樹林地など民有のみどりへの対応が求められている。
〇今後も人口が増える予測の中、開発などによる街なみやみどりへの影響を踏まえた対応が求められている。

テーマⅢ「活動・交流の拠点をもつまちをつくる」に関すること

〇成城学園前駅周辺地区は主要な地域生活拠点として、地区特性を活かした機能の充実が求められている。
〇地域生活拠点などでは、活動・交流の場として機能の充実と活性化を図ることが求められている。

テーマⅣ「地域資源の魅力を高めるまちをつくる」に関すること

〇国分寺崖線の風景や農村風景などの自然資源の活用が求められている。
〇埋蔵文化財、学園のまち、映画撮影所、美術館など歴史・文化資源の活用が求められている。

テーマⅤ「誰もが快適に移動できるまちをつくる」に関すること

〇都市計画道路や主要生活道路の整備が遅れており、道路ネットワークの形成が課題となっている。
〇歩行空間の確保や安全性・快適性、自転車の利用環境の向上が求められている。
〇新たなコミュニティ交通の取り組みや、多様化する移動手段への対応が求められている。【新規追加】
〇広域の通過交通により、幹線道路の交通渋滞や住宅地への通り抜け車両の流入への対応が課題となっている。

Ⅱ．砧地域の目標、骨格と土地利用の方針

１．目標～地域のまちの姿

世田谷区地域行政推進計画（地域経営方針）における、本地域のまちの将来像を以下に示す。

将来像
〇災害等に強い安全・安心のやすらぎのあるまち
〇みどり豊かで持続可能なライフスタイルを実現するまち
〇歴史と伝統を大切にあらゆる世代のにぎわい・交流のあるまち

地域整備方針（H27.4）で設定した、概ね２０年後を見据えた本地域のまちの姿を以下に示す。

地域のまちの姿
〇地震や火災、水害など災害に強い市街地が整備された、安全・安心のまち
〇多摩川緑地、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
〇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
〇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
〇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安全で快適に移動できる交通ネットワークが充実したまち

Ⅱ．砧地域の目標、骨格と土地利用の方針

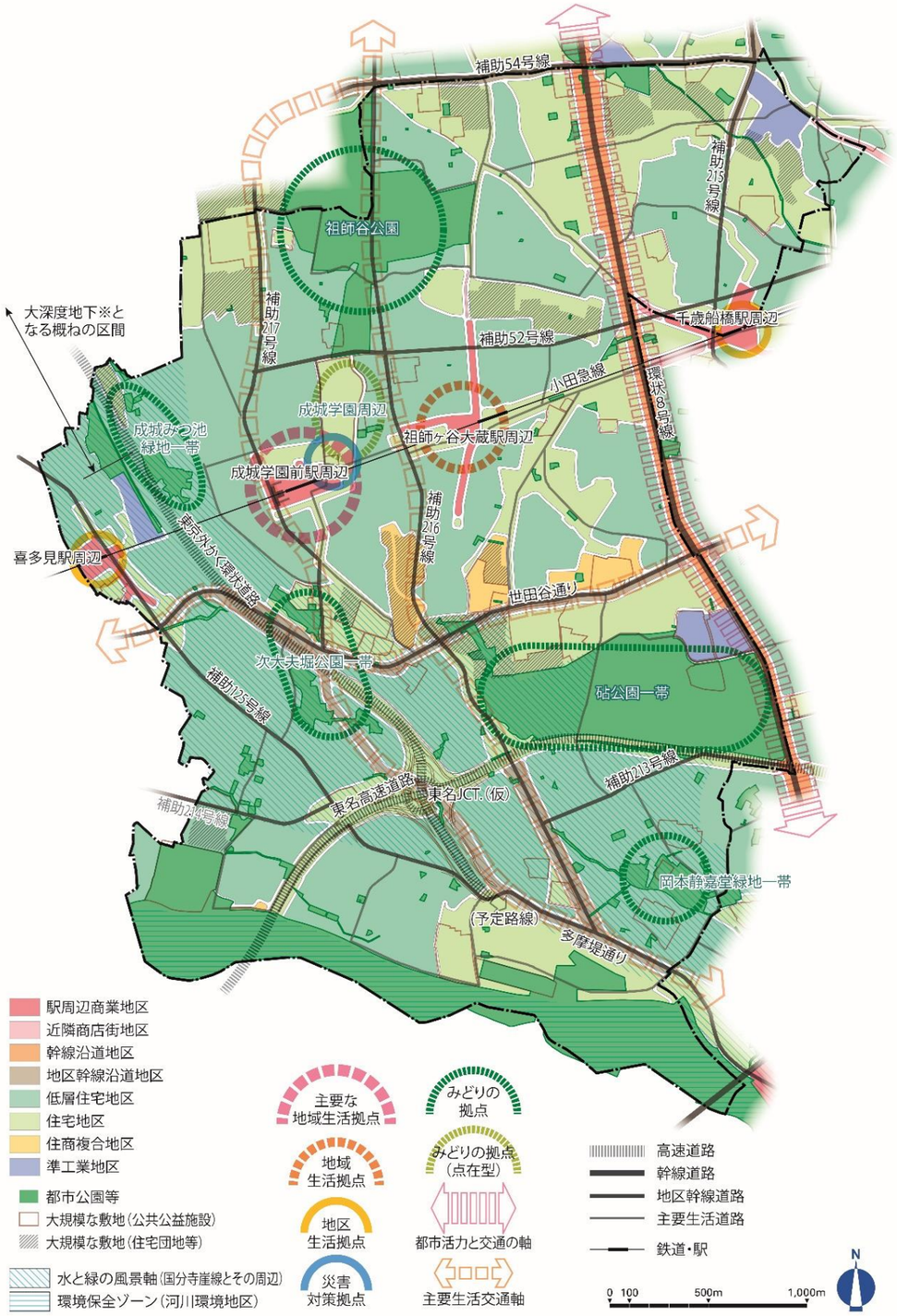
２．地域の骨格と土地利用の方針

【見直し概要】

○砧地域の基本的骨組みは、現方針の踏襲を基本とし、沿道街づくりに取り組んだ東名高速以南の補助２１６号線沿道の土地利用の区分を「地区幹線沿道地区」に変更する。

	拠点・軸・土地利用の区分	方針
地域の骨格プラン	主要な地域生活拠点	商業などの機能が充実し、区民の交流の「核」であり、地域外に居住する区民も多く利用する拠点として「成城学園前駅周辺地区」を位置づける。
	地域生活拠点	地域の「核」となる区民の身近な交流の場として「祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区」を位置づける。
	地区生活拠点	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、「千歳船橋駅、喜多見駅の各周辺地区」を位置づける。
	災害対策拠点	砧総合支所周辺地区を位置づける。
	都市活力と交通の軸	環状８号線とその沿道を位置づける。
	主要生活交通軸	補助２１６号線、補助２１７号線、世田谷通り及び多摩堤通りとその沿道を位置づける。
	みどりの拠点 水と緑の風景軸	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の拠点と位置づけ、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位置づける。
	環境保全ゾーン	多摩川を位置づける。
土地利用の方針	駅周辺商業地区	○成城学園前駅の周辺地区は、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する。 ○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する。 ○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する。
	近隣商店街地区	○住宅地等の中にある商店街は、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する。
	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する。
	地区幹線沿道地区	○世田谷通りや補助５４号線、補助２１６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地区とする。
	低層住宅地区	○戸建て住宅や集合住宅からなる良好な住環境を維持する。
	住宅地区	○地域特性に応じた住環境の保全や改善などを図りつつ、生活利便施設が適切に配置された土地利用を誘導する。
	住商複合地区	○世田谷通りの北側などの地区は、大学や研究所等の立地を維持する。
	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る。
	河川環境地区	○多摩川及びその河川敷は、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る。

骨格と土地利用の方針図



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する。

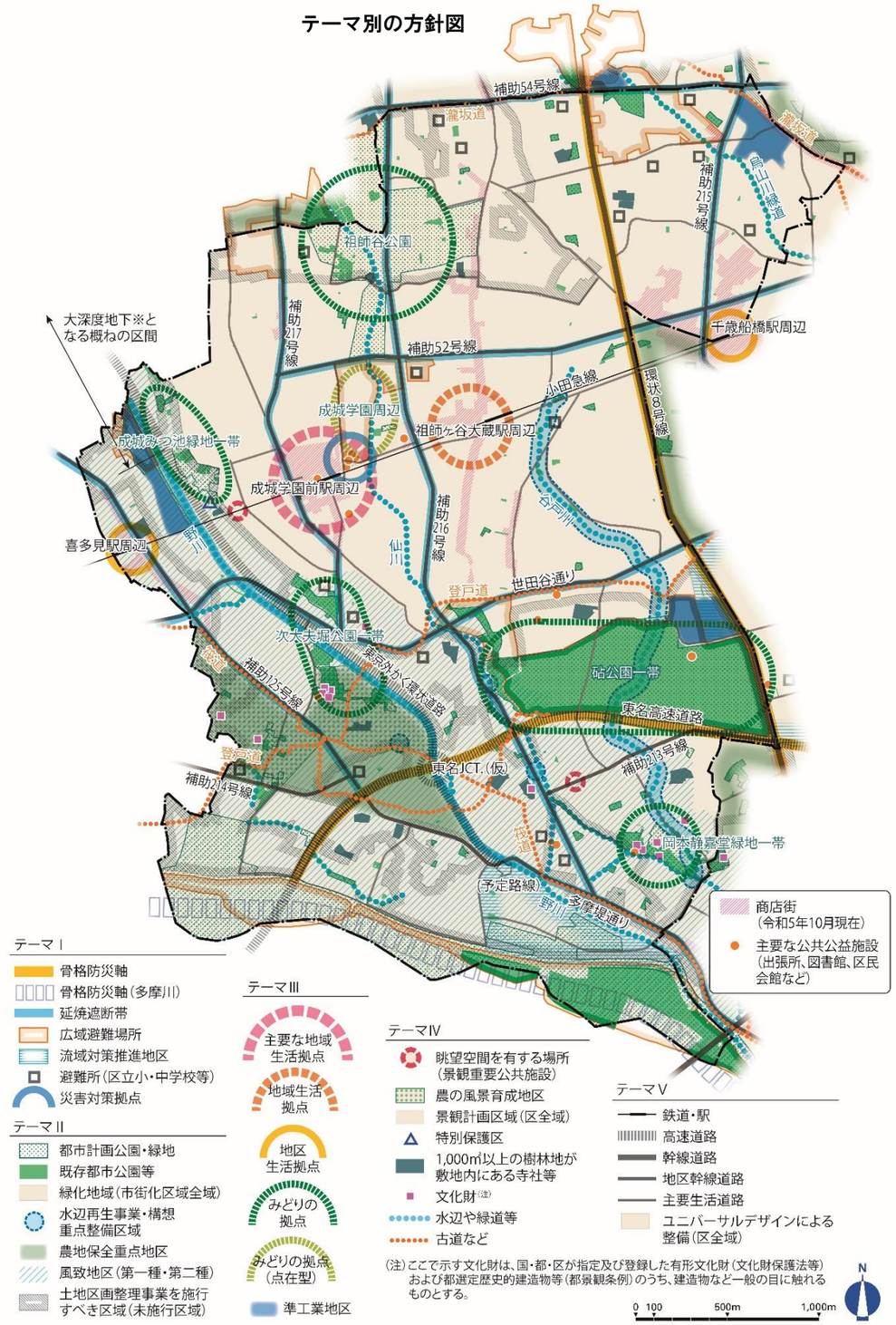
Ⅲ．砧地域のテーマ別の方針

	テーマ	方針
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の整備を進める ●地区の安全性を向上させる ●水害や土砂災害を抑制する
	【見直し概要】 ○ニーズが高く、近年集中豪雨や地震等での被害が想定されるがけ・擁壁の安全対策について、方針を追加する。 ○自然環境が有する雨水対策機能を促進するためグリーンインフラに関する方針を追加し、引き続き、雨水を貯留浸透する緑地や施設の整備を進める。 ○土地区画整理事業を施行すべき区域における、地域の安全性を高める街づくりについて方針を追加する。 ○復興街づくりの取組みの記述を追加する。	
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 ●みずを守り育てる ●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
	【見直し概要】 ○多自然型の川づくりなどによる、水辺の生き物の生育環境にも配慮した水辺環境の創出について方針を追加する。 ○自然エネルギーの活用などで住宅地での脱炭素化について、方針を追加する。 ○引き続き、緑地や農地等の保全を図る。 ○グリーンインフラの記述を追加する。	
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 ●誰もが利用できるみどりの拠点とする ●活力ある産業環境とする
	【見直し概要】 ○みどりの拠点で実施されるみどりを守り育てる活動の活性化について、方針を追加する。 ○成城学園前駅周辺地区では、、街づくり協議会等からの提案も踏まえ、引き続き、商店街と住宅街が調和し、景観に配慮した街づくりを進める。	
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 ●風景の魅力を高める ●地域資源を有効活用する
	【見直し概要】 ○東名ジャンクション（仮称）の進捗状況にあわせて上部空間等の利用に関する、検討方針の記述内容を更新する。	
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 ●各拠点や施設をつなぐ ●交通環境の質を高める
	【見直し概要】 ○安全で歩いて楽しいウォーカブルな街づくりについての記述を追加する。 ○広幅員の道路が少ない砧地域における自転車通行空間について方針を追加する。 ○コミュニティ交通の実証運行や小型モビリティの試験運行などの移動環境に関する方針を追加する。	

※その他、整備完了したものなどについては方針から削除する。

【見直し概要】
○１０年間の推移等を踏まえて修正する。

テーマ別の方針図



Ⅳ．砧地域のアクションエリアの方針

【見直し概要】
○アクションエリアの新規設定、区分の見直しを検討する。
○この 10 年間で地区計画などを策定し、それらに基づき街づくりを進めている地区は【区分２】とする。

区分１．地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区

地区名		○地区の目標 理由、考え方
新規 アクションエリア	③祖師谷一丁目地区	**○建築物の不燃化など防災機能の向上、地区の安全性を高める街づくりに取組む** 耐火性の低い建物が密集すると共に、災害時の有効な空間が不足している地区の特性をふまえ、地区内の安全性を高める必要がある。
	④祖師谷五・六丁目地区	**○地区内の防火性などを高める安全・安心な街づくりに取組む** 耐火性の低い木造建物などが密集しており、地区内の防火性を高める必要がある。
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	①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た、活力ある商業地と良好な住宅地の双方が調和した街づくりを、駅周辺の関係団体等と連携しながら進める** **○脱炭素地域づくりや歩いて楽しいウォーカブルな街づくりに取組む** **○駅前広場等を整備することで、安全で快適な歩行者環境整備と魅力ある街づくりを進める** 街づくり協議会からの提案を受けて、地区の課題を検討する。
継続 アクションエリア	②東名ジャンクション周辺地区	**○外環道事業にあわせて道路・公園等を整備するとともに、地域の生活利便性を高める街づくりに取組む** **○生活環境の心地よい市街地の形成と、野川沿いのみどりとみずのネットワークなどの充実を図る** **○外環道の上部空間等においては、周辺の居住環境との調和を図りつつ、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を図る** 地区計画の検討及び外環道事業に合わせた上部利用の検討を進める。

【上記表中の凡例】
新規：今回の見直しにより、新たに設定する地区
変更：今回の見直しにより、区分２から１に変更する地区
継続：区分１を引き続き継続する地区

区分２．既に策定されている地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区

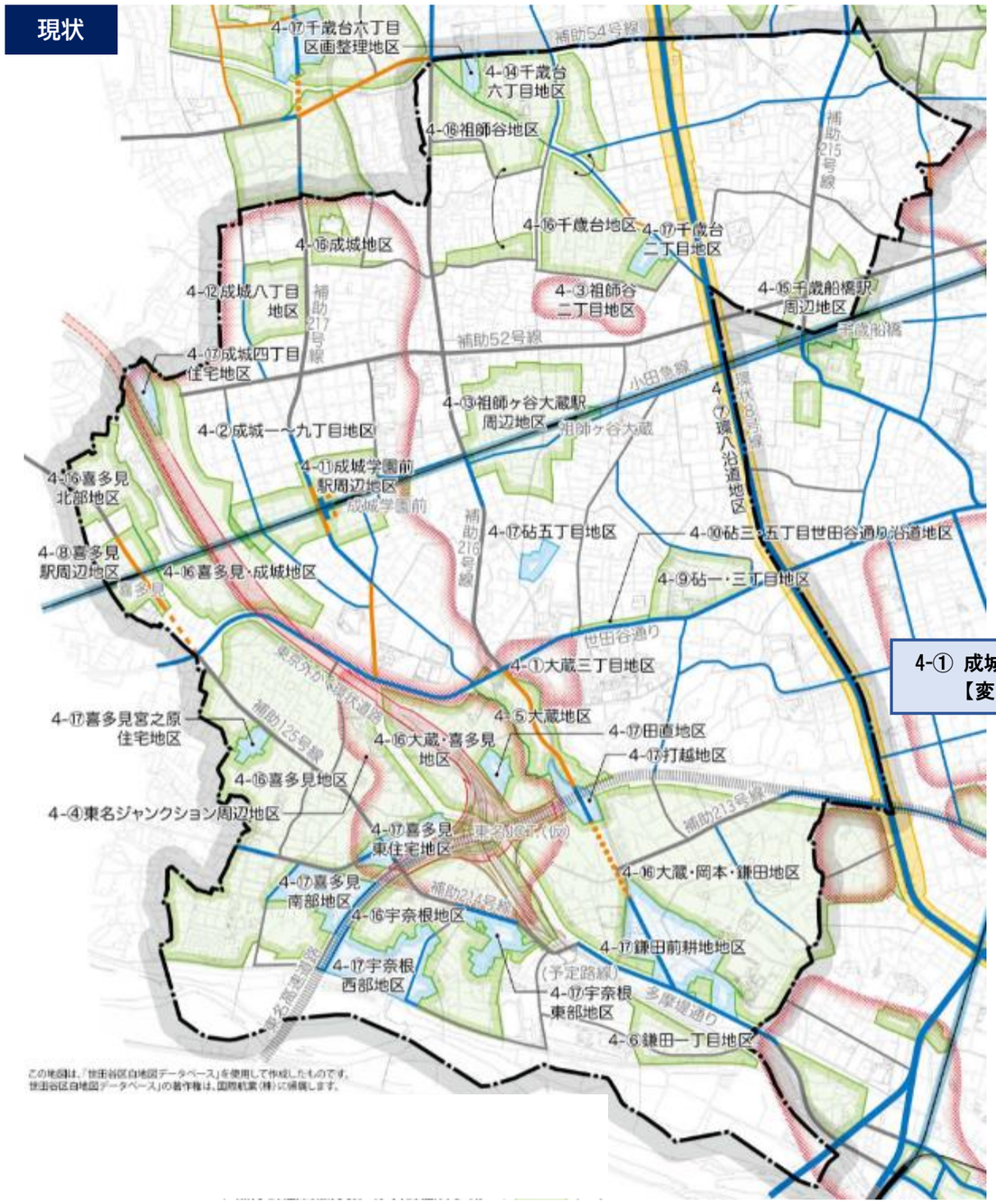
地区名		○地区の目標 理由、考え方
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	⑥大蔵三丁目地区	**○国分寺崖線の自然環境の保全と周辺の居住環境に配慮した街づくりを進める** **○防災機能の向上を図りつつ、便利で安全な道路と快適な歩行者空間の形成による街づくりを進める** 地区計画及び地区街づくり計画を策定した。
	⑫成城一～九丁目地区	**○みどりとゆとりに包まれた成城らしい街並みを継承した街づくりを進める** **○住宅地の脱炭素化を図ることで、持続可能な街づくりに取組む** 地区街づくり計画を策定した。
	⑭祖師谷二丁目地区	**○住宅団地の建替えに併せ、基盤整備を進めることで防災性などを強化すると共に、隣接する住宅地と調和するみどり豊かな街づくりを進める** 地区計画及び地区街づくり計画を策定した。

継続 アクションエリア	**地区名**		
	⑤大蔵地区	⑦鎌田一丁目地区	⑧環八沿道地区
	⑨喜多見駅周辺地区	⑩砧一・三丁目地区	⑪砧三・五丁目世田谷通り沿道地区
	⑬成城八丁目地区	⑮祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区	⑯千歳台六丁目地区 （一部、土地区画整理事業が完了した区域を含む）
	⑰千歳船橋駅周辺地区		
	⑱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（一部、土地区画整理事業が完了した区域を含む）、千歳台地区（一部、土地区画整理事業が完了した区域を含む）		
	⑲ 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		

【上記表中の凡例】
変更：この概ね１０年間で地区計画などを策定し、区分を１から２に変更する地区
継続：区分２を引き続き継続する地区

Ⅳ．砧地域のアクションエリアの方針

アクションエリアの方針図



凡例

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	

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
			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

都市高速鉄道の整備状況
- 整備済
- 事業中

高速道路の整備状況
- 整備済
- 事業中

鉄道・駅

N

第５章　烏山地域（案）

Ⅰ．烏山地域の概況と街づくりの主な課題

１．現況

【人口・世帯】
- 人口　：119,968 人（5 位／5 地域、平成 26 年比約 6,100 人増）(注１)
- 世帯数：64,861 世帯（5 位／5 地域、平成 26 年比約 5,900 世帯増）(注１)

【土地利用】
- 住居系の割合は 48.3%（区平均：50.4%）
- 商業系の割合は 5.3%（区平均：6.2%）

【宅地・みどり・道路】
- 専用住宅の平均宅地面積：136.9 ㎡（区平均 143.6 ㎡）
  …H23 年から 8.4%減少
- みどり率：25.13%（区平均：24.4%）
  …前回（H23）比 0.7 ポイント減少
- 地域住民一人当たりの公園面積：2.08 ㎡／人（区平均：2.94 ㎡／人）(注２)　…H26 年から 2.46%増加
- 生産緑地面積：21.1ha　…H23 年から 16.6%減少
- 都市計画道路の整備率：40.4%（区全体：49.6%）(注３)
  …H26 年比 0.5 ポイント増加
- 主要な生活道路の整備率：12.5%(注３)　…整備率に変化がなく、５地域で最も低い

５地域区分

●上北沢　●八幡山　●上祖師谷
●粕谷●給田　●南烏山　●北烏山

出典：世田谷区土地利用現況調査（注１、２、３を除く）
（注１）住民基本台帳（令和６年１月１日現在）
（注２）世田谷区都市公園等調書（令和６年４月１日）
（注３）世田谷区道路整備白書（令和６年４月）

２．街づくりの主な課題

テーマⅠ「安全で災害に強いまちをつくる」に関すること
〇震災時の避難路確保や延焼遮断を図ることが求められている。
〇災害時の延焼被害を拡大させない街づくりが求められている。
〇円滑な消防活動等のための市街地形成が求められている。

テーマⅡ「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」に関すること
〇宅地化の進行により、農地や樹林地などのみどりの減少が課題となっている。
〇みどり豊かな住宅地の維持・保全が求められている。

テーマⅢ「活動・交流の拠点をもつまちをつくる」に関すること
〇京王線連続立体交差事業等を含めた街づくりにより、にぎわいの形成を図ることが求められている。
〇公園等の身近な活動・交流の場が求められている。【新規追加】

テーマⅣ「地域資源の魅力を高めるまちをつくる」に関すること
〇地域資源を活用し、まちの魅力を高めることが求められている。

テーマⅤ「誰もが快適に移動できるまちをつくる」に関すること
〇地区の生活道路整備により、地区内の移動の利便性の向上が求められている。
〇快適に移動できる歩行空間、自転車利用環境及び交通安全への取組みが求められている。

Ⅱ．烏山地域の目標、骨格と土地利用の方針

１．目標～地域のまちの姿

世田谷区地域行政推進計画（地域経営方針）における、本地域のまちの将来像を以下に示す。

将来像
〇武蔵野の面影を残す自然と文化の落ち着きの中で安心と安全をともにつくるまち
〇地域がつくる、活気あふれる賑わいと笑顔のあるまち
〇あらゆる世代がいきいきと元気で暮らせるこころのふるさと烏山

地域整備方針（H27.4）で設定した、概ね２０年後を見据えた本地域のまちの姿を以下に示す。

地域のまちの姿
〇地域の軸となる主要な道路整備を通じて、誰もが安全で快適に移動でき、災害時に延焼遮断や延焼遅延、避難路確保等が可能な災害に強いまち
〇農地や屋敷林の保全と、公園等の整備や民有地の緑化を進め、無秩序な市街地開発を抑制した、武蔵野の面影が残るまち
〇大規模な住宅団地の建て替えなどに際し、自然環境と調和した道路や公園、公共公益施設等の整備を進め、新たなコミュニティの拠点を創出していく住みやすいまち
〇烏山寺町のたたずまい、蘆花恒春園、文学館などを核とした歴史と文化、風土が調和した魅力あるまち
〇京王線連続立体交差事業や周辺道路の整備などを通じて、南北の交流と人びとが集う魅力あふれるまち

Ⅱ．烏山地域の目標、骨格と土地利用の方針

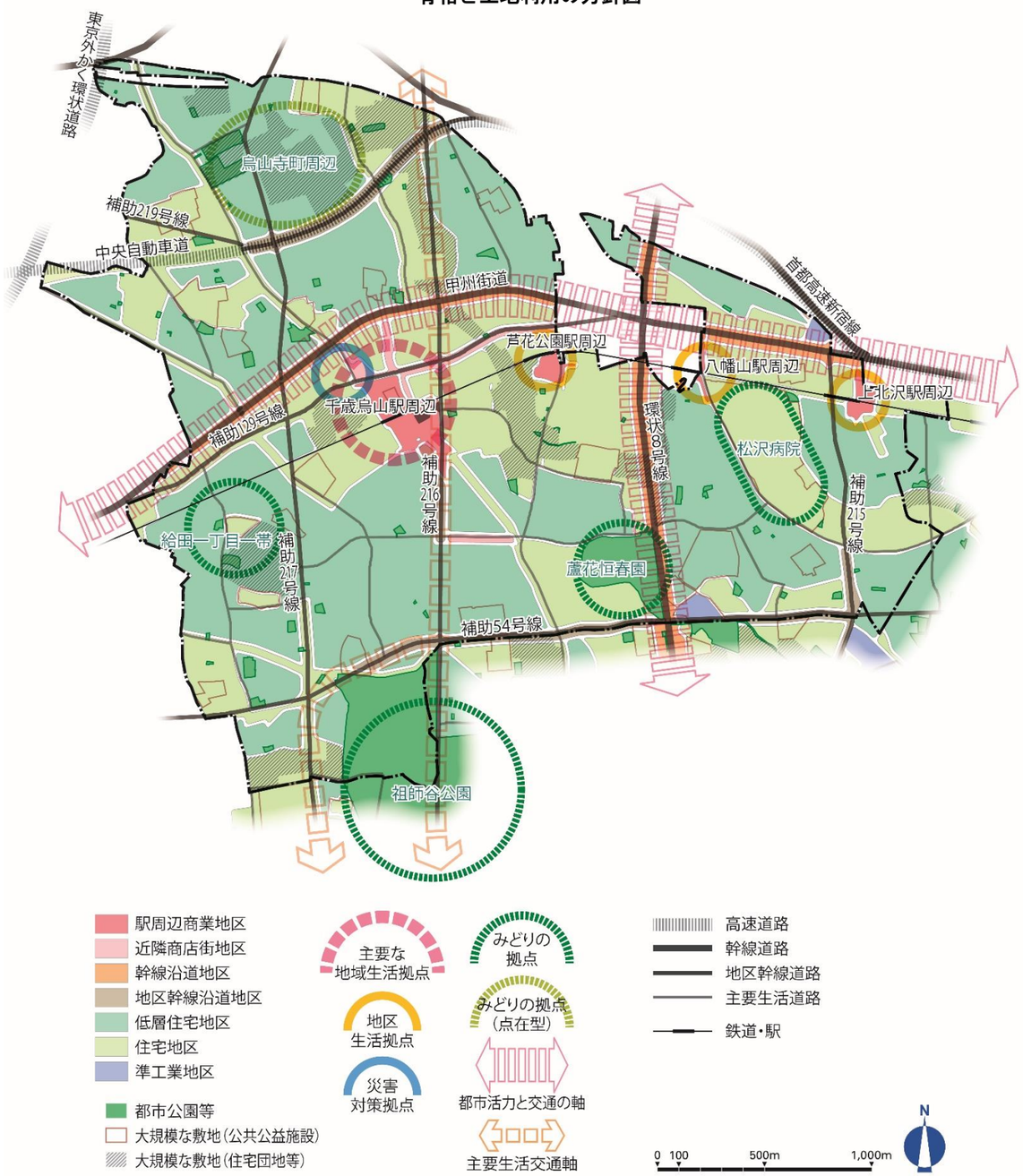
２．地域の骨格と土地利用の方針

【見直し概要】

○烏山地域の基本的骨組みは、現方針の踏襲を基本とし、道路事業の進捗を踏まえ用途地域を変更した補助５４号線（補助２１６号線から補助２１７号線の区間）沿道の土地利用の区分を「地区幹線沿道地区」に変更する。また、（仮称）北烏山七丁目緑地事業の進捗に伴い、烏山寺町周辺の「みどりの拠点（点在型）」を拡大する。

	拠点・軸・土地利用の区分	方針
地域の骨格プラン	主要な地域生活拠点	商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」であり、地域外に居住する区民も多く利用する拠点として「千歳烏山駅周辺地区」を位置づける。
	地区生活拠点	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、「上北沢駅、八幡山駅、芦花公園駅の各周辺地区」を位置づける。
	災害対策拠点	烏山総合支所周辺地区を位置づける。
	都市活力と交通の軸	環状８号線と甲州街道の各道路とその沿道を位置づける。
	主要生活交通軸	補助２１６号線とその沿道を位置づける。
	みどりの拠点	烏山寺町周辺、蘆花恒春園、祖師谷公園などを位置づける。
土地利用の方針	駅周辺商業地区	○千歳烏山駅の周辺地区は、地域外に居住する区民も多く利用する場として、商業や交流等の機能が充実するよう土地利用を誘導する。 ○上北沢、八幡山、芦花公園の各駅の周辺地区は、区民の日常生活に関わる商業等の機能が集積するよう土地利用を誘導する。
	近隣商店街地区	○旧甲州街道沿いや住宅地等の中にある商店街は、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する。
	幹線沿道地区	○環状８号線と甲州街道の沿道は、集合住宅や、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る。
	地区幹線沿道地区	○補助５４号線、補助２１５号線、補助２１６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、延焼遮断帯の形成を図る。
	低層住宅地区	○戸建て住宅や集合住宅からなる良好な住環境を維持する。
	住宅地区	○地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設などが適切に配置された土地利用を誘導する。
	準工業地区	○八幡山二丁目などの準工業地区は、供給処理施設の機能を維持するとともに、周辺の住環境との調和を図る。

骨格と土地利用の方針図



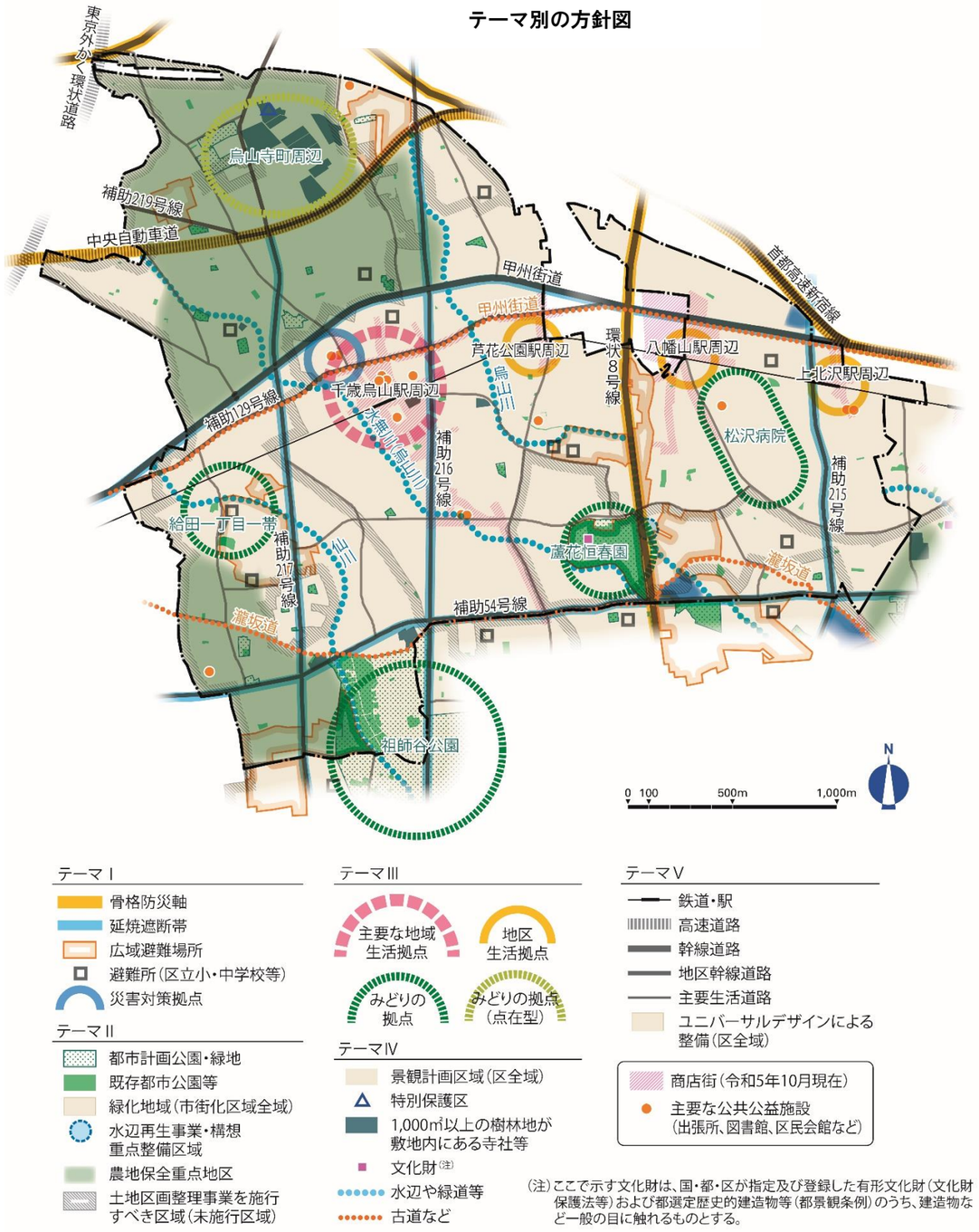
大規模な土地利用転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導する。

Ⅲ．烏山地域のテーマ別の方針

	テーマ	方針
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の整備を進める ●計画的に地先道路の整備を進める ●地区内の安全性を向上させる
	【見直し概要】 ○引き続き、沿道の不燃化を進め、安全で災害に強いまちづくりに取組む。 ○引き続き、地区の特性や課題などを踏まえ、地区内の安全性の向上に取組む。 ○復興街づくりの取組みの記述を追加する。	
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 ●武蔵野の面影を残す住みやすい住環境を確保する
	【見直し概要】 ○引き続き、緑地や農地等の保全を図る。 ○引き続き、周辺環境と調和した良好な住宅建設などの誘導を進める。 ○グリーンインフラの記述を追加する。	
テーマⅢ	活動・交流の拠点をもつまちをつくる	●区の北西部を支えるにぎわいとコミュニティの中心となるまちをつくる ●京王線沿線各駅で、にぎわいや活気のある拠点の魅力を高める ●身近に公園等の活動・交流の場をつくる【新規追加】
	【見直し概要】 ○千歳烏山駅周辺地区をはじめとした京王線連続立体交差事業を契機とした街づくりの動きについての記述を追加する。 ○区民にとって身近な公園等の活動・交流の場づくりを進める記述を追加する。	
テーマⅣ	地域資源の魅力を高めるまちをつくる	●風景の魅力を高める ●地域資源を活用する
	【見直し概要】 ○引き続き、地域資源を活用し、まちの魅力の向上に取組む。	
テーマⅤ	誰もが快適に移動できるまちをつくる	●地区の生活道路の整ったまちをつくる ●誰もが安全・快適に利用できる交通基盤とする
	【見直し概要】 ○引き続き、道路整備や駅周辺の拠点整備に際して、安全で快適な移動の実現とあわせて、歩行者と自転車利用者の安全性の向上に取組む。 ○ウォーカブルなまちづくりについての記述を追加する。	

【見直し概要】
○１０年間の推移等を踏まえて修正する。

テーマ別の方針図



Ⅳ．烏山地域のアクションエリアの方針

【見直し概要】
○アクションエリアの新規設定、区分の見直しを検討する。
○この 10 年間で地区計画などを策定し、それらに基づき街づくりを進めている地区は【区分２】とする。

区分１．地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区

地区名		○地区の目標 理由、考え方
新規 アクションエリア	①上祖師谷三丁目地区	**○地区内の防火性などを高める安全・安心な街づくりに取組む** 耐火性の低い木造建物などが密集しており、地区内の防火性を高める必要がある。
	④京王線沿線	**○鉄道高架化を見据えた、沿線の一体的な街づくりを進める** 連続立体交差事業の工事が進む中、沿線の状況変化に合わせた街づくりを検討していく。
	⑦補助 54 号線沿道地区（補 217 以西）	**○周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化などを高める安全・安心な沿道街づくりに取組む** 都市計画道路事業の事業化に伴い、周辺の都市計画道路や主要生活道路の整備状況等も踏まえ、沿道の街づくりの検討に取組んでいく。
継続 アクションエリア	②烏山北住宅・烏山松葉通り住宅地区	**○防災性の高い市街地の形成、安全で快適な道路・歩行者ネットワークの形成を図る** **○地域に親しまれる公園・広場を確保するとともに、周辺環境と調和した市街地の形成を図る** 既に策定された地区計画に基づき、更に建替え検討等の支援に取組んでいく。
継続 アクションエリア	③北烏山七丁目地区（岩崎学生寮周辺地区）	**○生物多様性に配慮したみどりの拠点づくりを進める** **○地域の防災性を高めるとともに、地域住民の活動・交流の場づくりを進める** 緑地事業の計画を策定し、緑地及び周辺環境の事業等に取り組んでいく。
	⑤千歳烏山駅周辺地区（地区計画区域）	**○駅周辺の整備とあわせ、歩きやすく回遊性のある商業環境の魅力アップと、安全で快適な歩行者空間の整備を進める** **○駅前広場周辺について、交通結節機能の強化とともに、市街地再開発事業との連携により、活気とにぎわいづくりを進める** **○駅周辺の公共施設の再編等、施設の充実も図った街づくりを進める** 既に策定された地区計画などに基づき、更に事業等に取組んでいく。
	⑥八幡山三丁目地区（八幡山団地地区）	**○防災性の向上に資するオープンスペースの確保を図る** **○住宅団地のみどりなどを活かした、良好な住環境やみどりのネットワークの形成を図る** 既に策定された地区計画に基づき、更に道路・公園等の基盤整備に取組んでいく。

【上記表中の凡例】
新規：今回の見直しにより、新たに設定する地区
継続：区分１を引き続き継続する地区

Ⅳ．烏山地域のアクションエリアの方針

区分２．既に策定されている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		○地区の目標 理由、考え方
新規 アクションエリア	⑳補助 54 号線沿道地区（補 216～補 217）	**○周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化や土地利用を誘導する** 都市計画道路事業の事業化に伴い変更した地区計画などに基づき、引き続き街づくりを進めていく。
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	⑨上北沢二丁目地区（松沢病院地区）	**○周辺の住環境と調和を図りながらみどり豊かな環境の維持・保全を図る** 策定した計画等に基づき公園・広場、歩道などを整備した。
	⑫烏山西団地地区	**○防災性の高い市街地の形成、みどり豊かで良好な住環境の形成を図る** **○安全な道路ネットワークの形成を図る** 地区計画及び地区街づくり計画を策定した。
	⑰給田一丁目地区（第一生命グラウンド周辺地区）	**○防災性の高い市街地の形成を図る** **○地区内外の移動の利便性の向上を図る** 街づくりの誘導指針を策定した。
	⑱千歳烏山駅周辺地区（地区計画区域外）	**○地区の状況にあわせて、街なみや住環境の改善及び維持・保全を図る** 地区街づくり計画を策定した。
	㉑芦花公園駅周辺地区	**○賑わいのある生活拠点の形成、防災性の高い市街地の形成を図る** **○地域の個性を活かしコミュニティを育む街づくりを進める** 地区街づくり計画を策定した。

	地区名		
継続 アクションエリア	⑧粕谷二丁目・南烏山一丁目地区	⑩上北沢駅周辺地区	⑪上祖師谷四丁目地区
	⑬環八沿道地区	⑭北烏山二丁目北部地区	⑮北烏山三丁目地区
	⑯北烏山九丁目地区	⑲千歳通り北部沿道地区	㉓北烏山七丁目住宅地区、大道北地区
	㉒粕谷・南烏山地区、上北沢・桜上水・八幡山地区、上北沢地区、上祖師谷・給田地区、北烏山・給田地区、北烏山東部地区、北烏山南部地区、北烏山北部地区		

【上記表中の凡例】
新規：現方針策定時はアクションエリアの位置づけがなかったものの、この概ね１０年間で地区計画などを策定し、新たに設定する地区
変更：この概ね１０年間で地区計画などを策定し、区分を１から２に変更する地区
継続：区分２を引き続き継続する地区

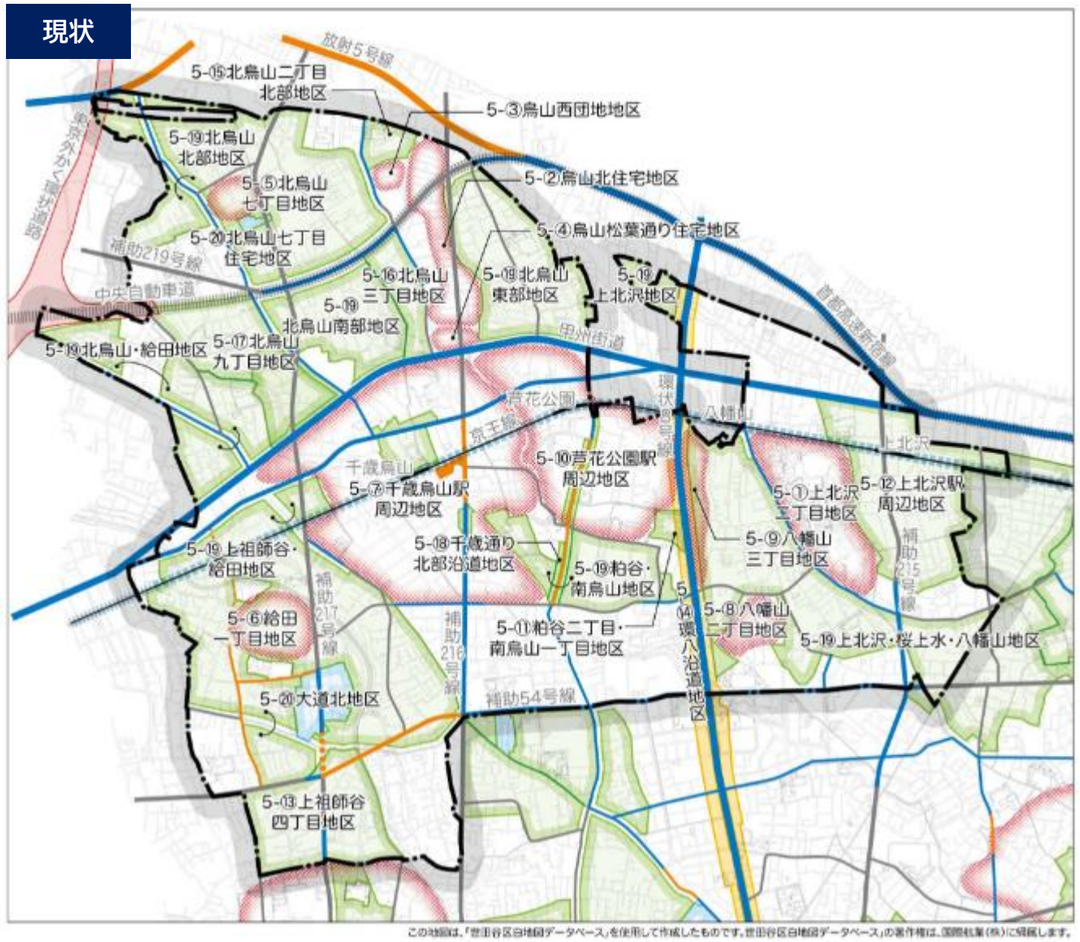
※他のアクションエリアに統合や削除する地区

地区名	理由
烏山北住宅地区	**【②烏山北住宅・烏山松葉通り地区】に統合する**
烏山松葉通り住宅地区	**【②烏山北住宅・烏山松葉通り地区】に統合する**
八幡山二丁目地区（明大八幡山グラウンド周辺地区）	**土地利用転換の計画が中止となったため削除する**

Ⅳ．烏山地域のアクションエリアの方針

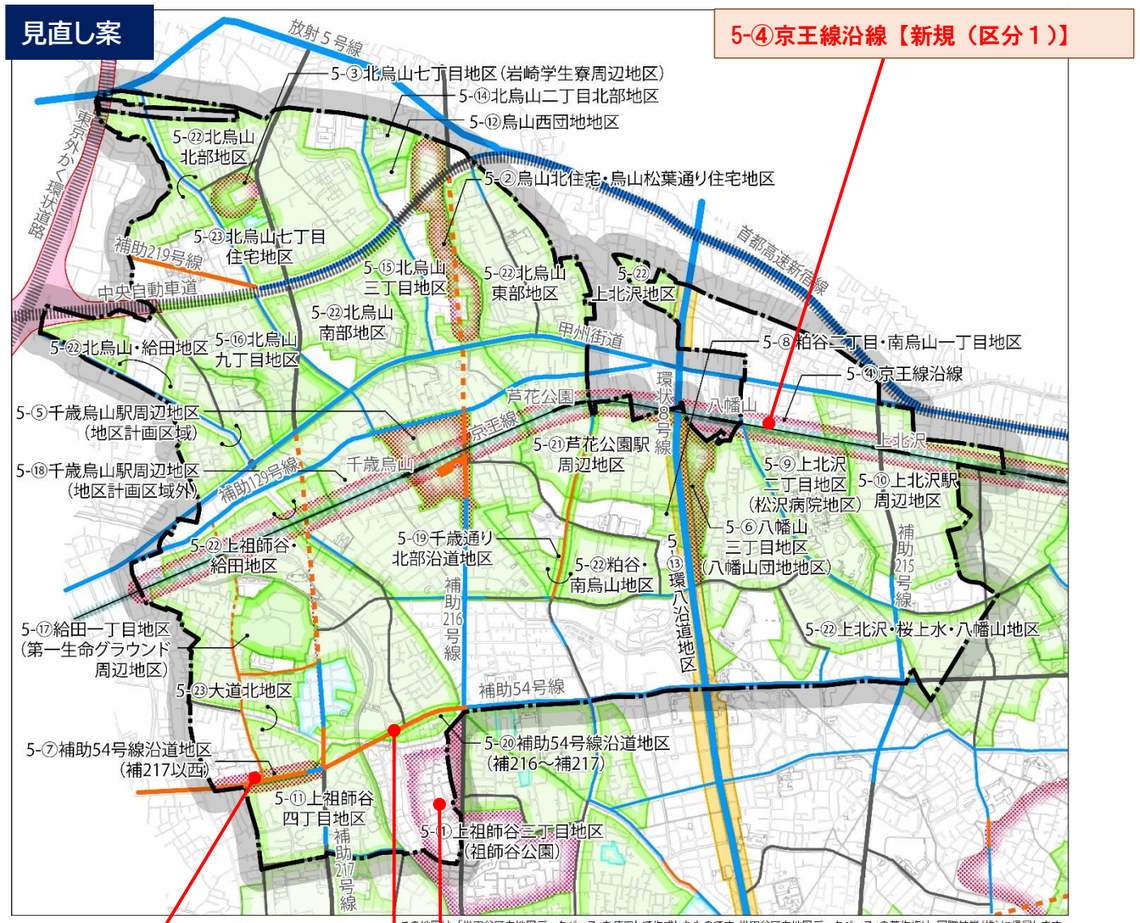
アクションエリアの方針図

現状



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、国際航業(株)に帰属します。

見直し案



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、国際航業(株)に帰属します。

5-④京王線沿線【新規（区分１）】

5-①上祖師谷三丁目地区（祖師谷公園）【新規（区分１）】

5-⑳補助 54 号線沿道地区（補 216～補 217）【新規（区分２）】

5-⑦補助 54 号線沿道地区（補 217 以西）【新規（区分１）】

凡例

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	

0 100 500m 1,000m

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
- 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

都市高速鉄道の整備状況

- 整備済
- 事業中

高速道路の整備状況

- 整備済
- 事業中

鉄道・駅

N

区民アンケート調査結果（無作為抽出）の概要

別紙４

アンケート実施概要

○**目的：**今後10年間の街づくりの方針や取組み等を検討するうえで参考にするために、各地域のまちの姿の満足度や今後の街づくりについてアンケートを実施。

○**期間：**令和5年11月10日（金）～12月10日（日）

○**方法：**郵送調査（紙面またはインターネットでの回答）

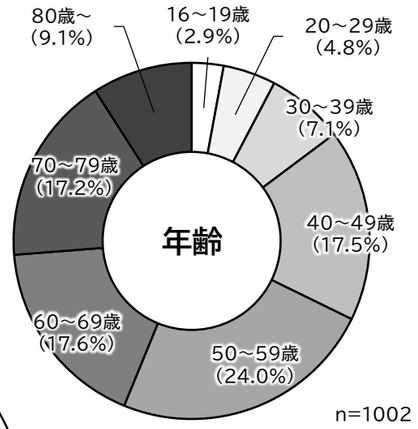
○**対象：**16歳以上の区民から無作為抽出による3,000名

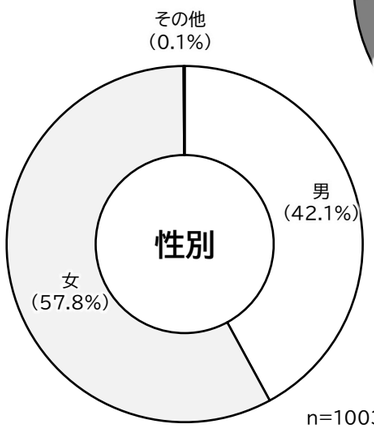
○**回収率：**33.8%（回収1,013）

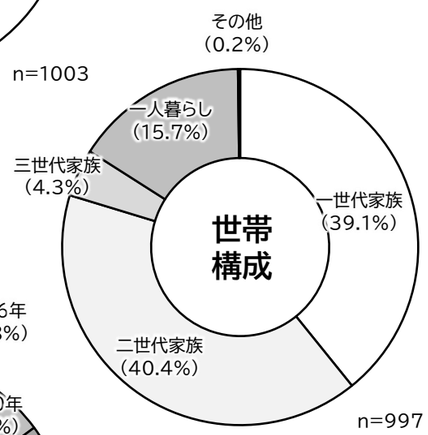
＜地域別の配布数・回収数＞

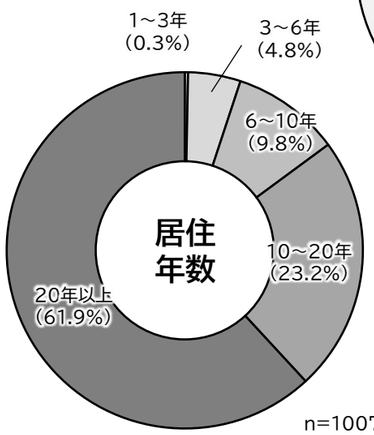
地域	世田谷	北沢	玉川	砧	烏山	計
配布数	826	503	739	540	392	3,000
回収数	224	179	278	179	153	1,013
郵送回収	150	112	187	119	106	674
インターネット回収	74	67	91	60	47	339
回収率	27.1%	35.6%	37.6%	33.1%	39.0%	33.8%

回答者属性





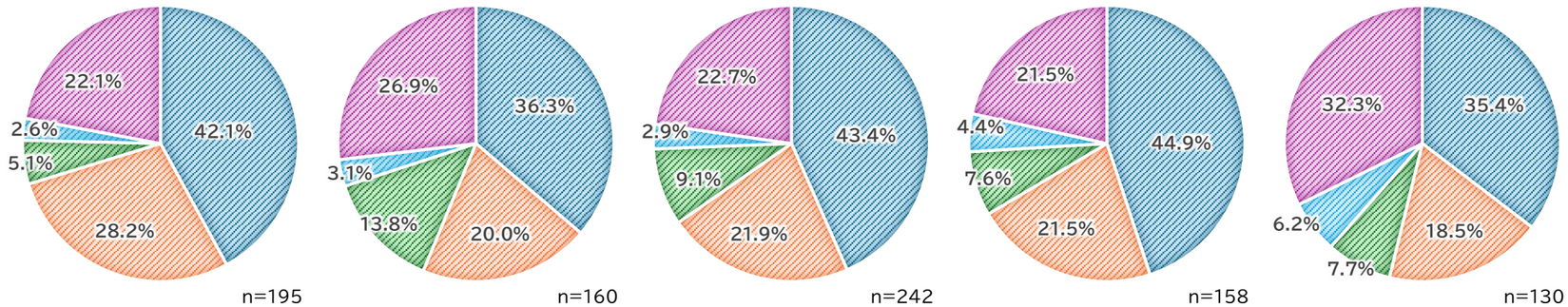




回答結果（身近なまちの満足度について）

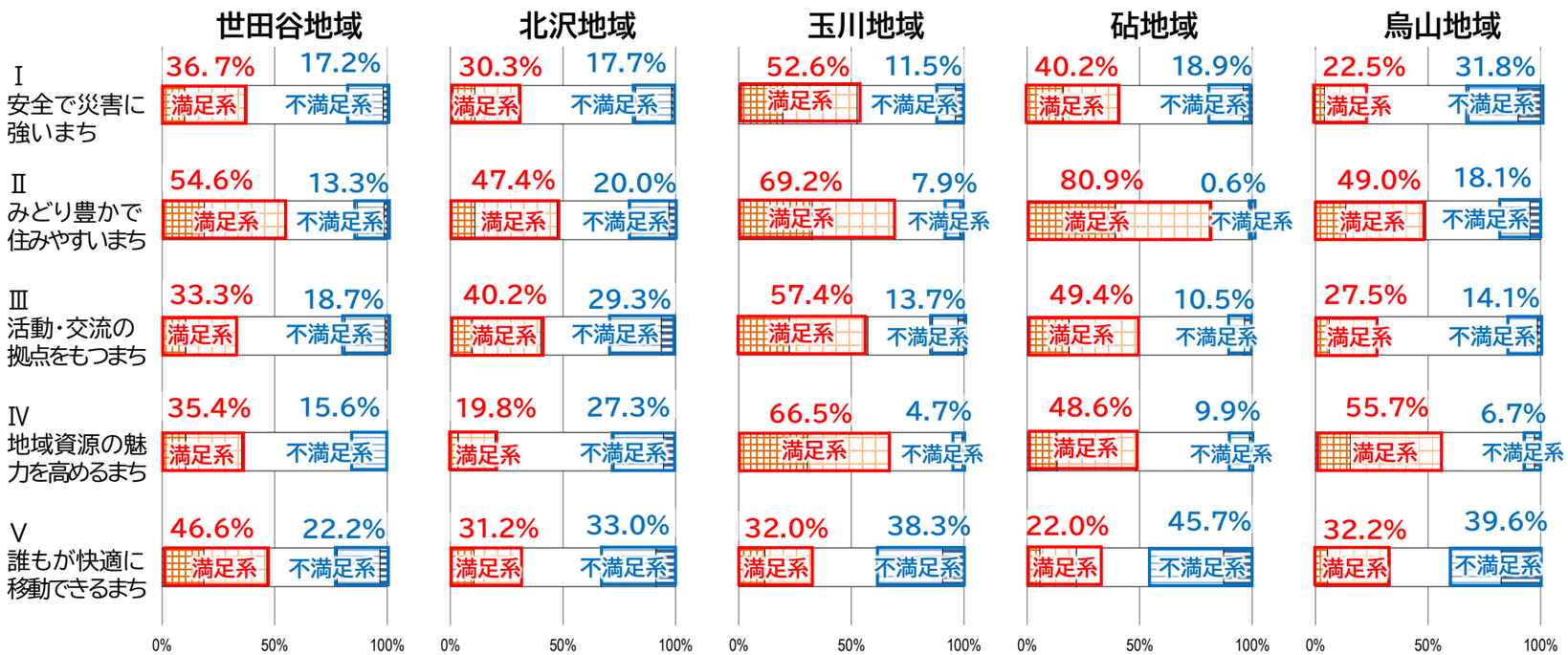
＜重要だと思うテーマ＞

Ⅰ 安全で災害に強いまち
Ⅱ みどり豊かで住みやすいまち
Ⅲ 活動･交流の拠点をもつまち
Ⅳ 地域資源の魅力を高めるまち
Ⅴ 誰もが快適に移動できるまち



＜テーマ別の満足度＞

満足　やや満足　普通　やや不満　不満
満足系　不満足系



区民アンケート調査結果（Web調査）の概要

アンケート実施概要

○**目的：**今後10年間の街づくりの方針や取組み等を検討するうえで参考にするために、各地域のまちの姿の満足度や今後の街づくりについてアンケートを実施。

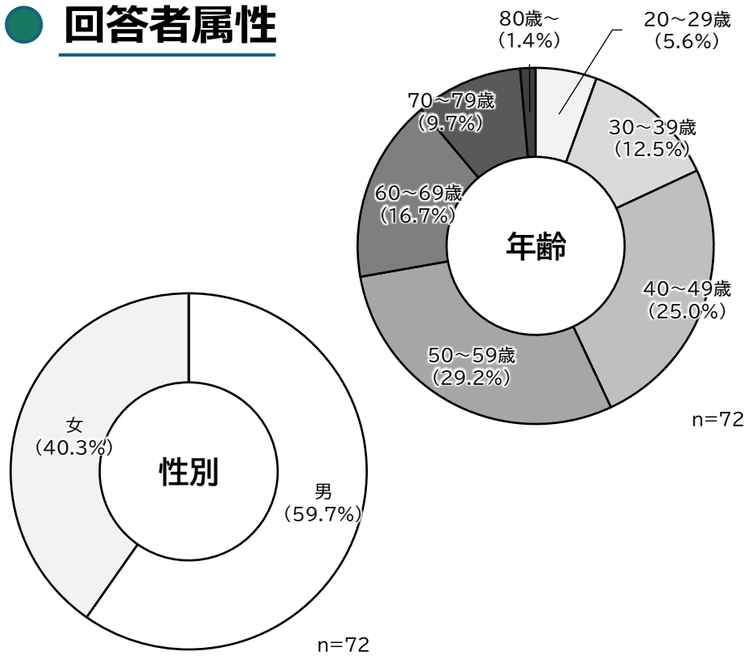
○**期間：**令和5年11月15日（水）～12月15日（金）　○**対象：**区内在住者・区内在勤者・区内在学者

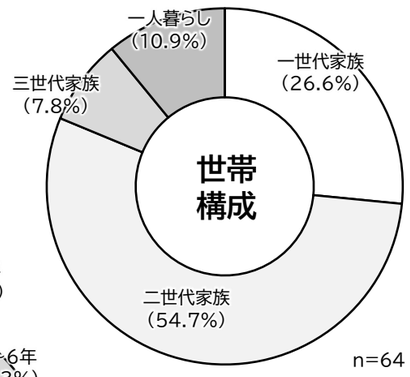
○**方法：**東京共同電子システムサービス上のアンケートフォームから回答　○**回収数：**72

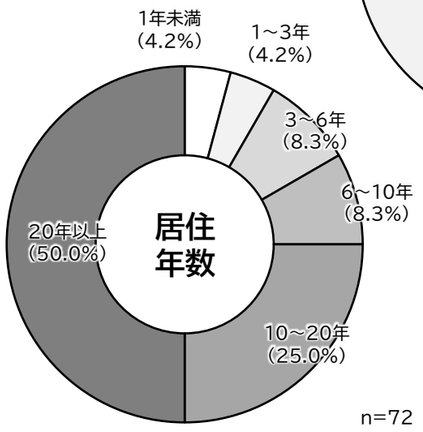
＜地域別の回収数＞

地域	世田谷	北沢	玉川	砧	烏山	計
回収数	15	14	20	13	10	72

回答者属性

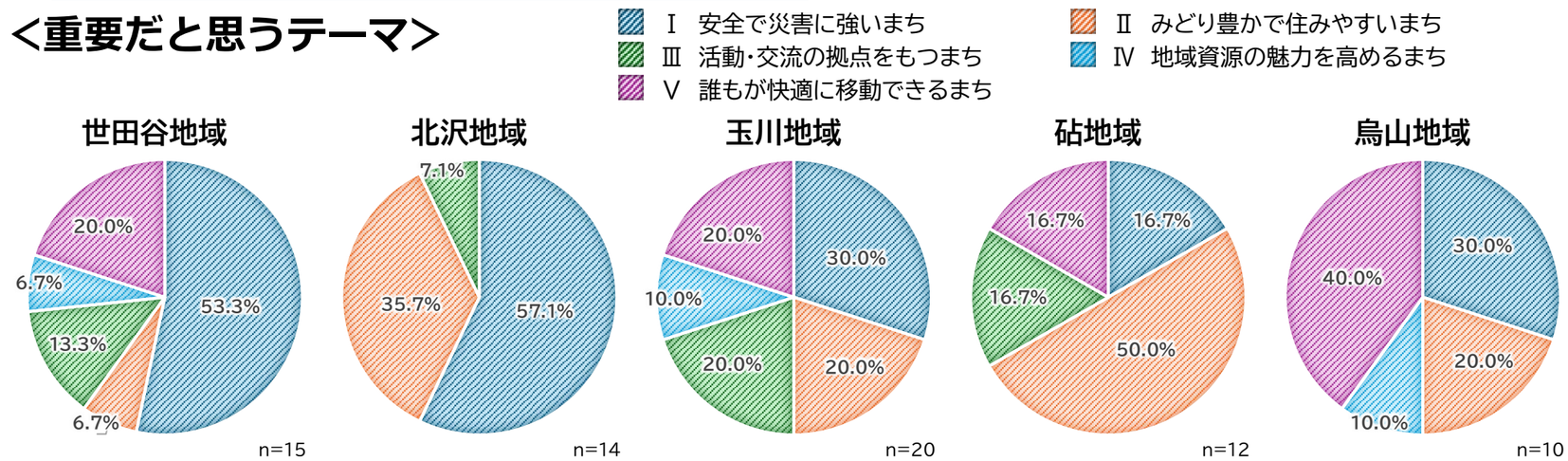




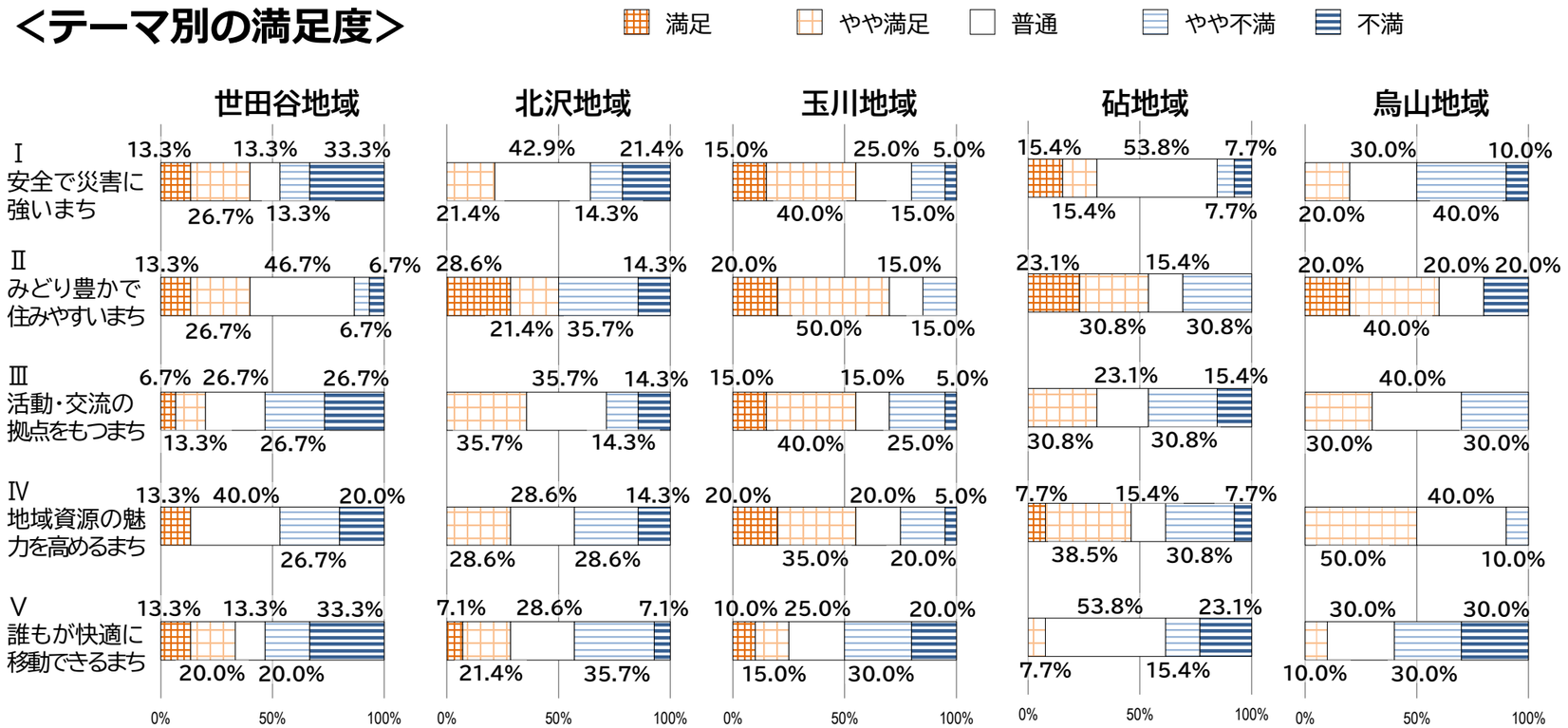


回答結果（身近なまちの満足度について）

＜重要だと思うテーマ＞



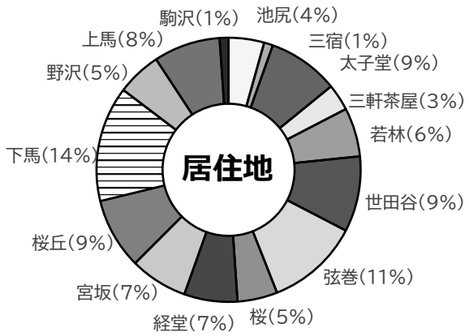
＜テーマ別の満足度＞



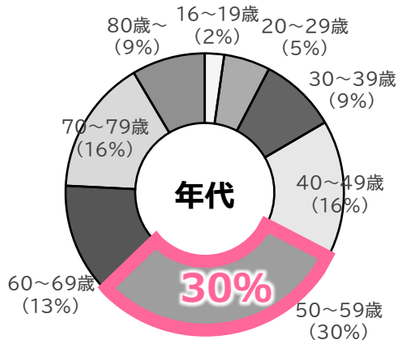
アンケート実施概要

○**目的：**今後１０年間の街づくりの方針や取組み等を検討するうえで参考にするために、各地域のまちの姿の満足度や今後の街づくりについてアンケートを実施。
○**期間：**令和５年11月10日（金）～12月10日（日）
○**対象：**16歳以上の区民から無作為抽出による826名
○**方法：**郵送調査（紙面またはインターネットでの回答）
○**回収率：**27.1%（回収224）

＜回答者属性（２２４名）＞

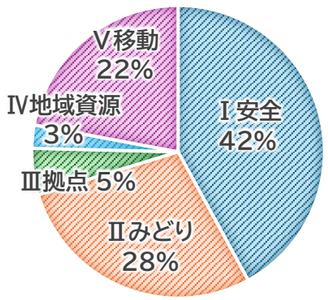


すべての町から回答

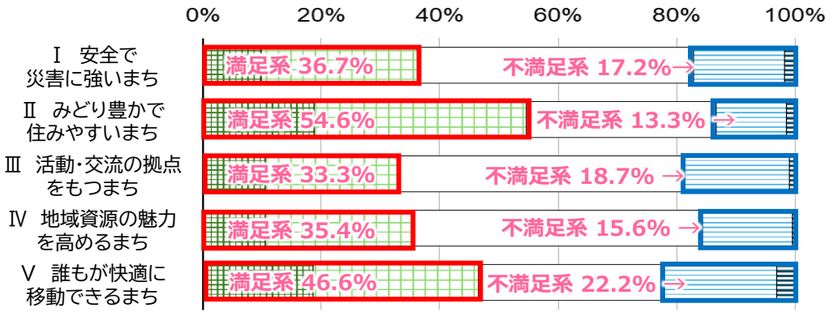


50代が約3割で最も多い

＜重要だと思うテーマ＞

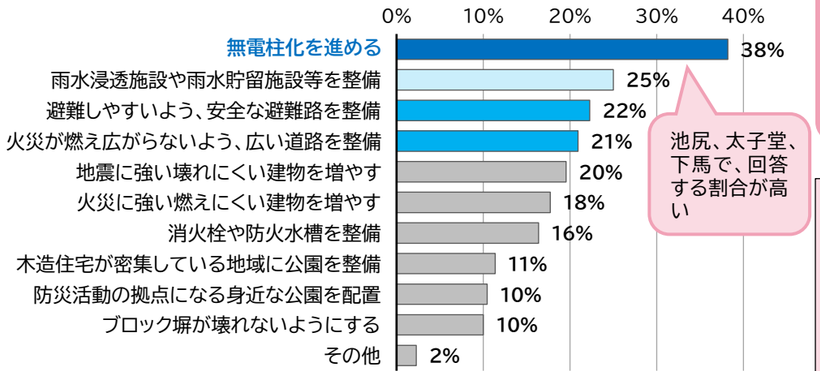


＜テーマ別の満足度＞



「テーマⅠ 安全で災害に強いまち」について

＜Q.お住まいの地域で、積極的に取り組むべきと思うこと＞



無電柱化を求める回答が最も多い。
また、災害に備えた道路の整備に関わる項目が比較的多い。

・「無電柱化を進める」の次に「雨水浸透施設や雨水貯留施設等の整備」が多い。
・また「火災が燃え広がらないよう、広い道路を整備（20.9%）」「避難しやすいよう、安全な避難路を整備22.3%）」のように、災害に備えた道路の整備を求める意見が比較的多い。

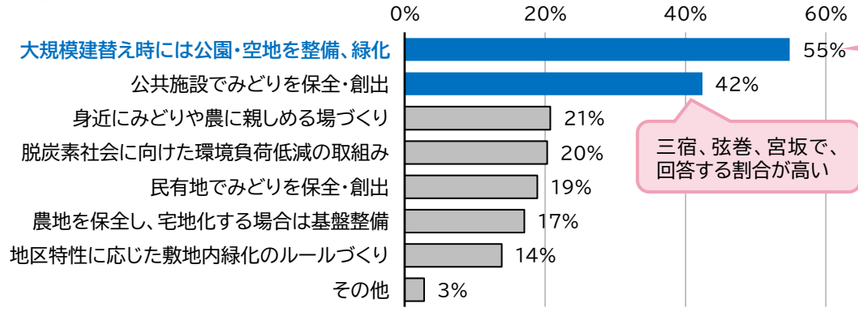
＜Q.老朽木造住宅密集地域における街づくりの取組み意向＞

選択肢	回答数	割合
継続して取り組んでほしい	128人	59.3%
取組みを知らない	74人	34.3%
他の地区でも取組んでほしい	11人	5.1%
必要ないと思う	3人	1.4%

老朽木造住宅密集地域における街づくりを「継続して取組んでほしい」という回答が、約6割に上っている

「テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまち」について

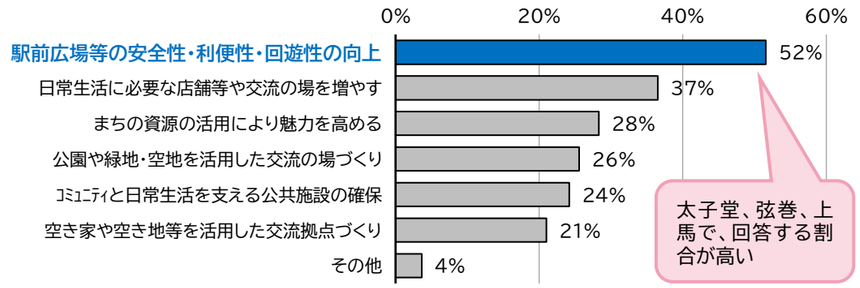
＜Q.お住まいの地域で、積極的に取り組むべきと思うこと＞



「大規模建替え時の公園・空地の整備、緑化」や「公共施設でみどりを保全・創出」が求められている。

「テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまち」について

＜Q.お住まいの地域で、積極的に取り組むべきと思うこと＞



拠点では、駅前広場・周辺道路などの安全性・利便性・回遊性を高めることが最も多く求められている

三軒茶屋駅周辺では、「安全で歩きやすい、歩行者主体のまちづくり」が、最も多く求められている

＜ Q.三軒茶屋駅周辺に関する取組みで、今後必要だと思うこと＞

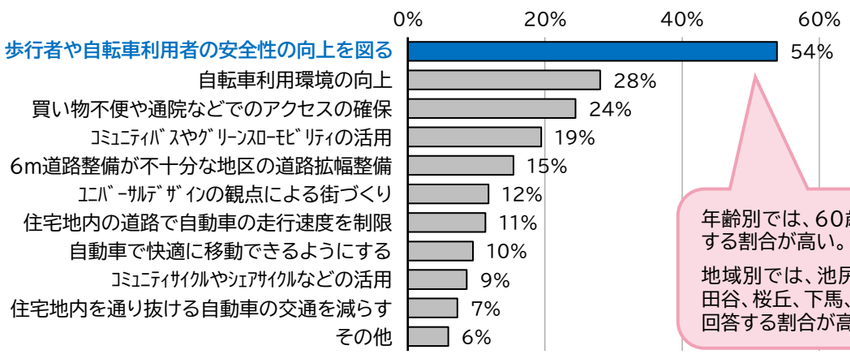
選択肢	回答数	割合
安全で歩きやすい、歩行者主体のまちづくり	107 人	49.8%
駐輪場や自転車走行路など、自転車利用環境整備	82 人	38.1%
災害に強いまちづくり	75 人	34.9%
にぎわいと活気に満ちた利便性の高いまちづくり	73 人	34.0%
文化・芸術や産業の中心的な場としてのまちづくり	58 人	27.0%

※12ある選択肢の中から、回答数の多かった5つの選択肢を抽出

・地域の活動・交流の場として活用していきたい場所・エリアを問う設問では、茶沢通り、三茶しゃれなあど、キャロットタワーなど、三軒茶屋駅周辺の施設が多く挙げられている。

「テーマⅣ 誰もが快適に移動できるまち」について

＜Q.お住まいの地域で、積極的に取り組むべきと思うこと＞



歩行者や自転車利用者の安全性の向上を求める意見が最も多い。

世田谷地域　意見交換・オープンハウスの結果の概要

意見交換・オープンハウス実施概要

○**目的：**都市整備方針（地域整備方針）の見直しにあたり、街づくりの進捗状況の報告やこれからの“街”についてご意見をうかがうため、意見交換、オープンハウスを開催。

○**開催日時、会場、参加者**

	日時【令和５年】	会場	参加者
意見交換	11月12日（日）	世田谷文化生活情報センター セミナールームA・B	６名
オープンハウス	11月12日（日）	世田谷文化生活情報センター セミナールームA・B	１３名
	11月13日（月）～11月17日（金）	第三庁舎１階ロビー	１０４名
	11月21日（火）	若林公園	
	12月4日（月）	若林公園	６２名

主な意見（最近よくなった・こうなったらいいなと感じる（場所とその理由））	主な意見（最近気になる・もっと良くなると感じる（場所とその理由））	意見の傾向（テーマに関する）
「テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる」について		道路整備により地域の安全性が高まったことを評価する意見がある一方で、今後も密集市街地の改善に向けた取組みが求められている。
・淡島通りから三宿までの補助26 号線が開通した。（池尻・三宿） ・三宿と太子堂の境界道路整備が進んだ。（三太通り） ・南北の道路整備が進んだ。（区役所西通り）	・国道246 号線に並行する裏道の整備が遅れている。（太子堂2丁目） ・太子堂のまち中は迷路みたい。災害時に逃げる方向がわからず不安。	
「テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる」について		世田谷地域内のそれぞれのまちの状況や、これからの期待がうかがわれる。
・駒沢公園を中心に地域にスポーツカルチャーが根付いている。（駒沢大学） ・畑がある。コミュニティファームとして使えると良い。（世田谷地域西側） ・馬事公苑がオープンして子供の遊び場が増えた。（上用賀4丁目周辺）	・空き家が目立つようになった。（世田谷線沿線）	
「テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまちをつくる」について		三軒茶屋駅周辺に関する関心が高く、再開発も含め、今後の整備に対する注目が集まっている。
・社会実験でホコ天空間が楽しくなった。終日ホコ天になることを希望。（茶沢通り） ・三軒茶屋にキャロットタワーができて便利になった。	・道の幅に対して人・車・自転車の量が多すぎる。（三軒茶屋） ・まちのスポーツチームを応援できるアリーナ等があるといい。（三軒茶屋駅の再開発）	
「テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる」について		緑道（北沢川緑道、烏山川緑道、蛇崩川緑道）を優良な地域資源として評価する意見が多く、今後もその特徴を活かした取組みが求められている。
・ランニング・散歩が楽しい。桜やアジサイがきれい。（北沢川緑道） ・さくらがきれい。（蛇崩川緑道）	・大きな通りで緑道が分断されて悲しい。（烏山川緑道）	
「テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる」について		電柱・電線の地中化や歩道の改善など、歩行者や自転車利用者が安全に安心して歩ける通りの整備が求められている。
・整備された道路となり、電柱がなくなって地震時に安心になった。（馬事公苑）	・国道246号線を平面横断できる場所がない。歩道がない。（三軒茶屋と三宿の間） ・農大通りの人通りが多く歩きづらい。 ・電柱・電線の地中化（若林５丁目）	

区民意見のまとめ

アンケート　意見交換　オープンハウス

安全

防災街づくりに取組んでいる地区では、引き続き安全で災害に強いまちの形成に向けた取組みが求められている。

無電柱化や災害に備えた道路の整備が求められている

みどり

「大規模な敷地における公園等の緑化」や「公共施設におけるみどりの保全・創出」が求められている。

活動・交流

活動・交流の拠点では、回遊性、利便性、防災性の向上や、にぎわい創出などの拠点機能が求められている。

三軒茶屋駅周辺に関する関心が高い。

地域資源

緑道を優良な地域資源として評価する意見が多い

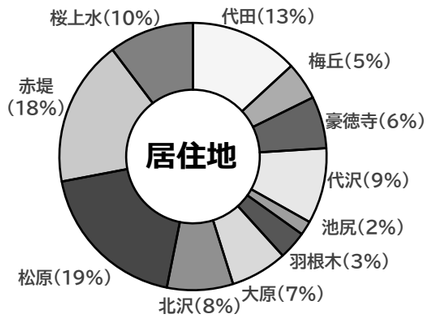
移動

歩行者や自転車利用者の安全性の向上、自転車利用環境の向上が求められている。

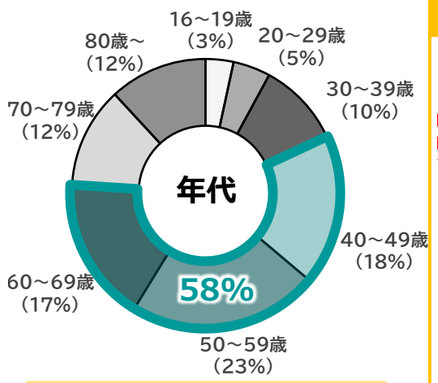
アンケート実施概要

○**目的**：今後１０年間の街づくりの方針や取組み等を検討するうえで参考にするために、各地域のまちの姿の満足度や今後の街づくりについてアンケートを実施。
○**期間**：令和５年11月10日（金）～12月10日（日）
○**対象**：16歳以上の区民から無作為抽出による503名
○**方法**：郵送調査（紙面またはインターネットでの回答）
○**回収率**：35.6%（回収179）

＜回答者属性（１７９名）＞

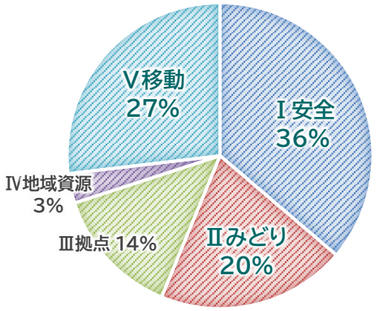


すべての地区から回答

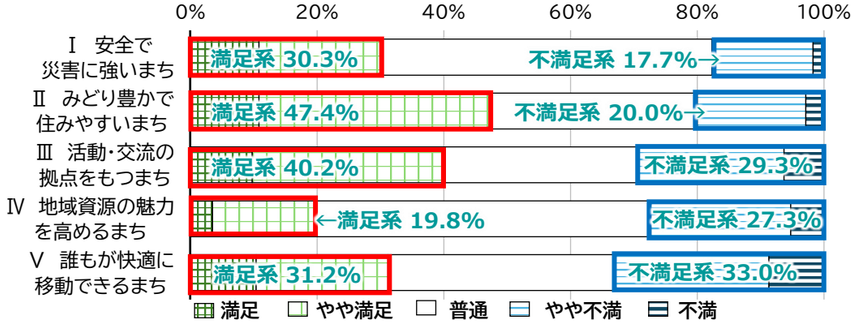


40歳～60歳代が約6割

＜重要だと思うテーマ＞

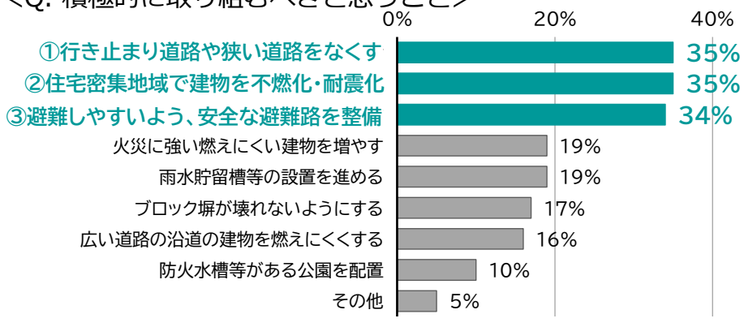


＜テーマ別の満足度＞



「テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる」について

＜Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞

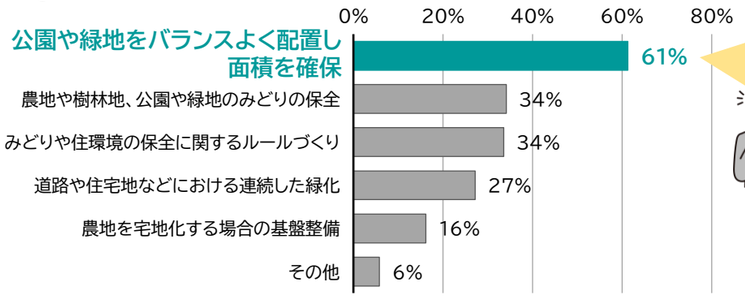


①は若い世代で高い（30代以下は47%）

「課題がある場所」として多くあげられたのは、「防災の事業を行っている地区」、「①②③に課題がある箇所がある地区」

「テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる」について

＜Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞

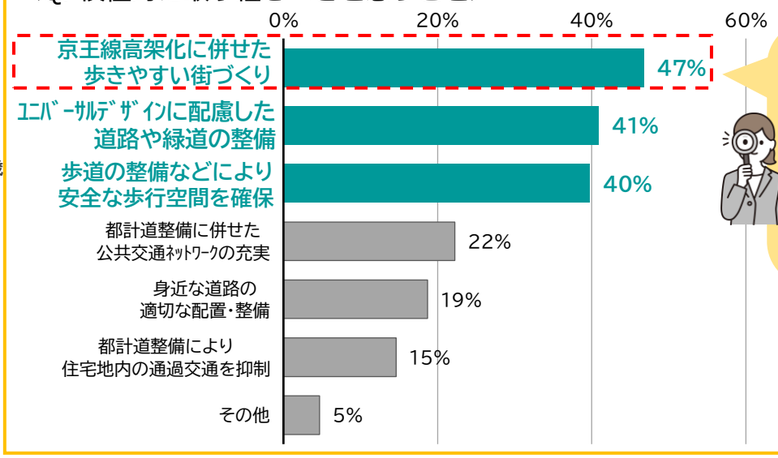


利用したいと思う公園やオープンスペースが**質、量ともに少ない**との回答が多い

「よい（よくなった）場所」として最も多くあげられたのは「小田急線沿線整備関連」

「テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる」について

＜Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞

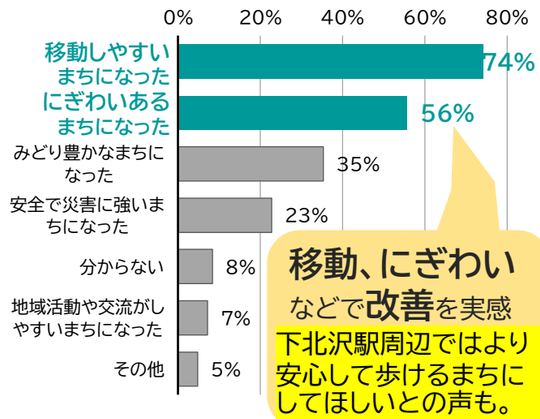


京王線沿線の地区が中心

＜テーマ別満足度＞で「不満」、「やや不満」と答えた方も京王線沿線の地区が中心

小田急線沿線（世田谷代田駅～下北沢駅～東北沢駅）の街づくりについて

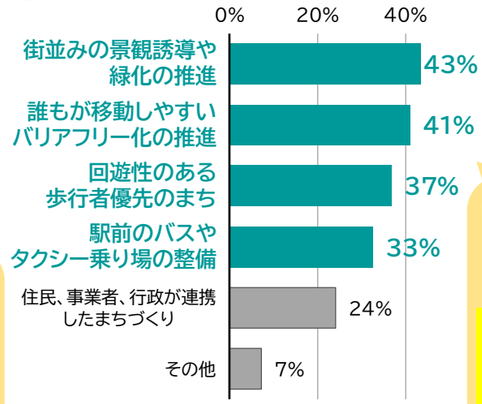
＜Q. 小田急沿線の街づくりへの印象＞



移動、にぎわいなどで**改善**を実感

下北沢駅周辺ではより安心して歩けるまちにしてほしいとの声も。

＜Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞

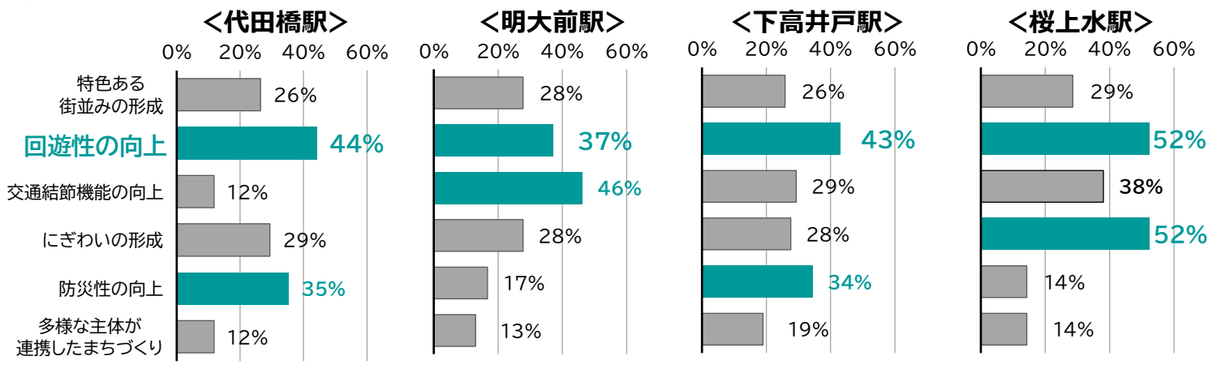


幅広い分野での取り組みが求められている

ゴミ、治安・マナーなど新たな課題の声も。

京王線沿線（桜上水駅～下高井戸駅～明大前駅～代田橋駅）の街づくりについて

＜Q. 京王線の各駅について、積極的に取り組むべきと思うこと＞



すべての駅周辺で**回遊性の向上**が求められている。

北沢地域　意見交換・オープンハウスの結果の概要

意見交換・オープンハウス実施概要

○**目的：**都市整備方針（地域整備方針）の見直しにあたり、街づくりの進捗状況の報告やこれからの“街”についてご意見をうかがうため、意見交換、オープンハウスを開催。

○**開催日時、会場、参加者**

	日時【令和５年】	会場	参加者
意見交換	11月25日（土）	北沢タウンホール スカイサロン	２０名
オープンハウス	11月25日（土） 11月27日（月）～12月1日（金）	北沢タウンホール 1階ロビー	２０９名

主な意見 最近よくなった・こうなったらいいなと感じる （場所とその理由）	主な意見 最近気になる・もっと良くなると感じる （場所とその理由）	意見の傾向 （テーマに関する）
「テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる」について		
	・地震が心配（代沢） ・古いブロック塀があり、地震発生時に不安（北沢） ・周りに木造の家が多くあり、不安（地域全体） ・防災の模範になるような街づくりに期待（地域全体）	**古いブロック塀や木造の住宅が多い地域では、火災や地震発生時の不安がある。**
「テーマⅡみどり豊かで住みやすいまちをつくる」について		
・プレーパークや梅園等うまく使われている（羽根木公園） ・ゆったりした雰囲気で緑もあり住みやすい環境（赤堤） ・小田急線上部では、住民参加の緑化やにぎわい、憩いの場づくりが良い。京王線の街づくりでも参考にしたい。	・生産緑地がなくなりつつある（赤堤）	**緑豊かで住みよい住環境が実現している地区がある。小田急上部の緑化整備を評価する声が多数ある。生産緑地の減少を懸念する意見がある。**
「テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる」について		
・事業中の公共用地は、下北沢のように暫定利用できるとよい。そういった使い方をすることで地域の魅力にもなる。（京王線沿線）	・道路が狭く危険な場所がある。歩道と車道を分けてほしい（地域全体） ・交通アクセスがあまりよくない（松原など） ・外国人旅行者が増えているが住宅地内の道案内が不足している（豪徳寺）	**道路が狭く、歩行者が危険を感じる場所の改善が求められている。** **事業用地の街づくりへの暫定活用が求められている。**
小田急線沿線（世田谷代田駅～下北沢駅～東北沢駅）の街づくりについて		
・開かずの踏切が解消され、南北の繋がりが生まれている ・空間・活気が良くなり、人々が集まる場所、交流が始まる場所になった ・広場等で、地域住民と一緒に管理運営がされていて良い	・夜中うるさくなった ・路上飲みやごみが見られ危ないエリアに感じる ・土日は特に人が多くて通行が危険 ・周辺に住む住民にとってはマイナス面もある	**これまでの街づくりへの評価・関心が高い。一方で、ゴミや騒音の問題、隣接する住環境への影響など、新たな課題が指摘されている。**
京王線沿線（桜上水駅～下高井戸駅～明大前駅～代田橋駅）の街づくりについて		
	・踏切が全然開かない。高架化を早くしてほしい ・事業による空き地が増えてきており、治安悪化が懸念 ・街の構造が新しくなることは良いことだが、地域らしさが壊されていくことが心配 ・歩きやすい歩行者空間の整備や動線の確保をしてほしい ・生活者向けの店舗等が少ない（桜上水駅、代田橋駅）	**早期の高架化の実現を期待する意見があるとともに、地域らしさの喪失を懸念する意見がある。** **高架化に併せて、歩きやすい空間づくりや生活者向けの店舗の増加が求められている。**

区民意見のまとめ

アンケート　意見交換　オープンハウス

安全

防災街づくりに取組んでいる地区はもちろん、地域全体で安全で災害に強いまちの形成が求められている。

みどり

公園やオープンスペース等を確保し、魅力的な空間にすることが求められている。小田急上部の緑化等整備を評価する声が多い。

移動

誰もが快適に移動できる歩行空間の確保が求められている。京王線の高架化や道路事業が進められる中、事業用地の暫定利用の声も。

小田急線沿線の街づくり

駅前広場等整備を残す中、来街者のゴミ・騒音等のマナーや治安など、新たな課題への対応が求められている。

京王線沿線の街づくり

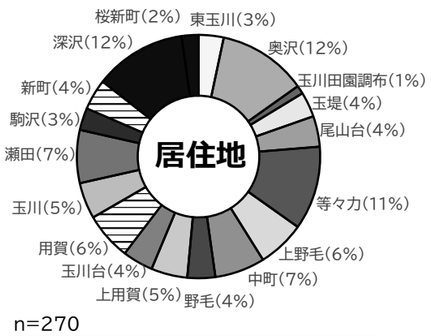
「高架化の実現」、地区特性を踏まえながら「回遊性の向上」が各駅周辺で共通して求められている。

区民アンケート調査結果の概要

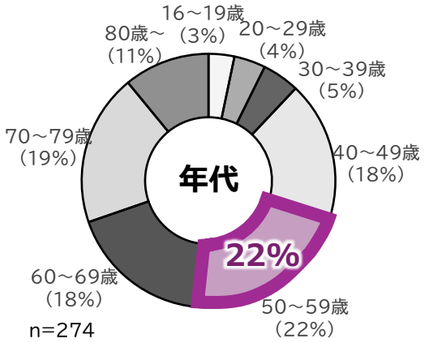
● アンケート実施概要

○**目的：**今後１０年間の街づくりの方針や取組み等を検討するうえで参考にするために、各地域のまちの姿の満足度や今後の街づくりについてアンケートを実施。
○**期間：**令和５年11月10日（金）～12月10日（日）
○**対象：**16歳以上の区民から無作為抽出による739名
○**方法：**郵送調査（紙面またはインターネットでの回答）
○**回収率：**37.6%（回収278）

＜回答者属性（２７８名）＞

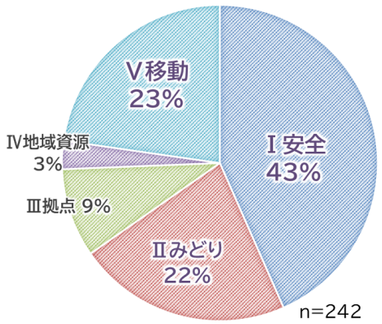


居住者のいる全ての街から回答

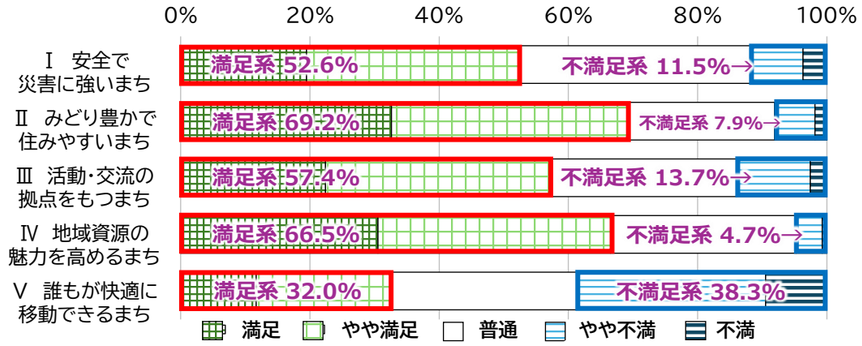


50歳代が22%で最も多い

＜重要だと思うテーマ＞

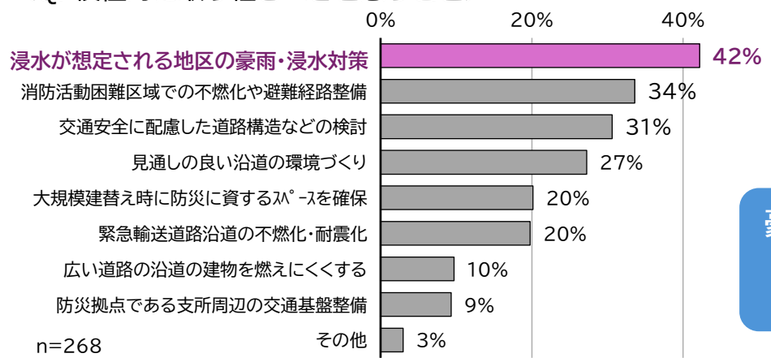


＜テーマ別の満足度＞



「テーマⅠ　安全で災害に強いまち」について

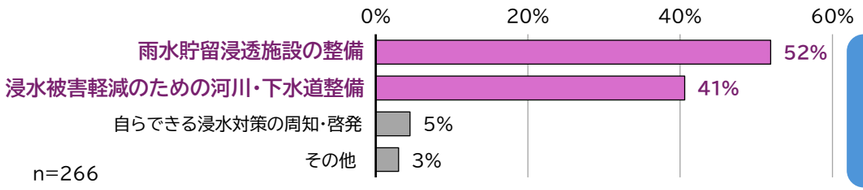
＜Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞



R元年台風19号で浸水被害のあった地区（玉川、上野毛、野毛、玉堤）の回答が多い

豪雨・浸水対策が求められている
過去に浸水被害があった地区では特に対策が求められている

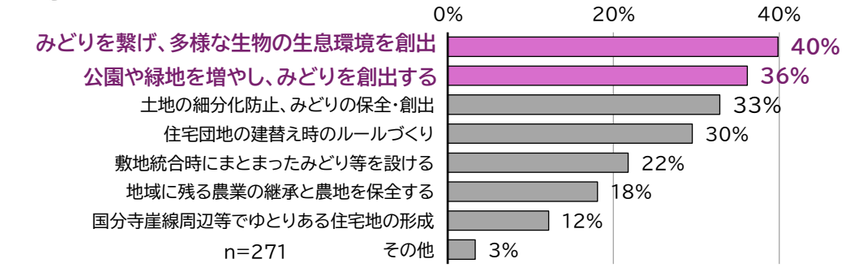
＜Q. 安全で水害に強い街にするために積極的に取り組むべきと思うこと＞



水害対策としては、特に**河川・下水道整備や雨水貯留浸透施設の整備**が求められている

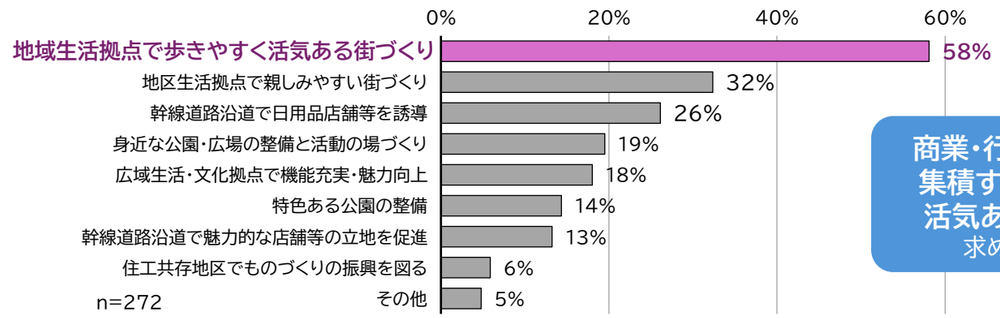
「テーマⅡ　みどり豊かで住みやすいまちをつくる」について

＜Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞



多様な生物の生息環境や公園・緑地の創出が求められている

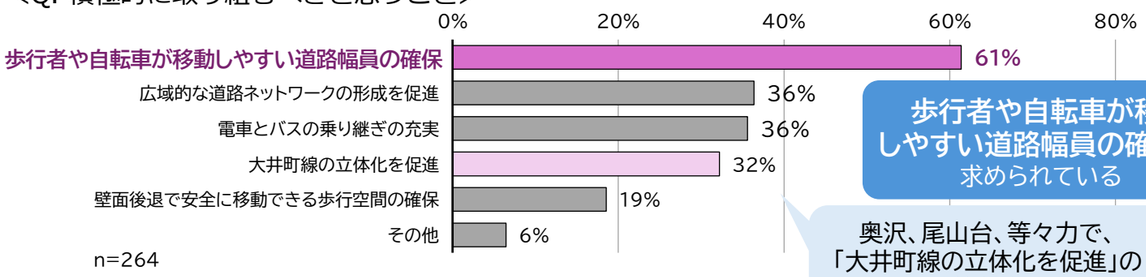
「テーマⅢ　活動・交流の拠点をもつまちをつくる」について



商業・行政サービスが集積する駅周辺での活気ある街づくりが求められている

「テーマⅤ　誰もが快適に移動できるまちをつくる」について

＜Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞

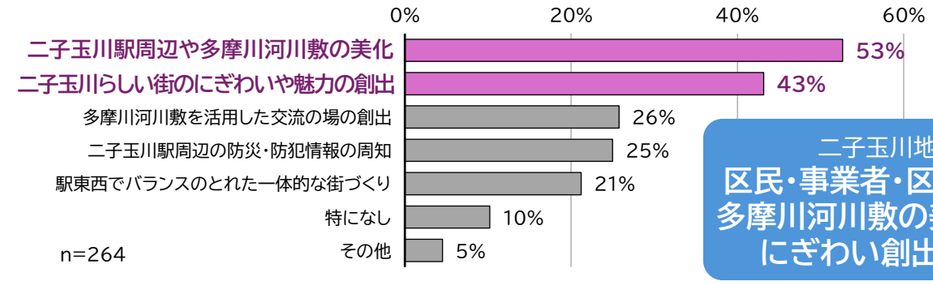


歩行者や自転車が移動しやすい道路幅員の確保が求められている

奥沢、尾山台、等々力で、「大井町線の立体化を促進」の回答が多い

二子玉川の街づくりについて

＜Q. 二子玉川駅周辺で、エリアマネジメント団体と行政に期待する活動＞



＊エリアマネジメント団体：玉川１～４丁目周辺では、エリアマネジメント団体が設立され、地域の資源を活用し、地元町会や企業が行政と連携し一体性をもって行うまちづくりに取り組んでいます。

二子玉川地区において、**区民・事業者・区との協働による、多摩川河川敷の美化や二子玉川のにぎわい創出**が求められている

玉川地域　意見交換・オープンハウスの結果の概要

● 意見交換・オープンハウス実施概要

○**目的：**都市整備方針（地域整備方針）の見直しにあたり、街づくりの進捗状況の報告やこれからの“街”についてご意見をうかがうため、意見交換、オープンハウスを開催。

○**開催日時、会場、参加者**

	日時【令和５年】	会場	参加者
意見交換	11月19日（日）	玉川台区民センター	１８名
オープンハウス	11月19日（日）	玉川台区民センター	１４名
	11月20日（月） 22日（水）24日（金）	玉川総合支所 コミュニティ広場	６６名
	11月21日（火）	玉川区民会館せせらぎホール	３５名

主な意見
最近よくなった・こうなったらいいなと感じる
（場所とその理由）

主な意見
最近気になる・もっと良くなると感じる
（場所とその理由）

「テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる」について

・水害や氾濫が心配（浸水の危険性がある地域）
・浸水被害を防ぐため、谷沢川の整備を早くしてほしい（野毛）
・河川の氾濫の危険性についてもっと対策を考えて欲しい（玉堤付近）

「テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまちをつくる」について

・玉川野毛町公園の拡張に期待している。どんな公園になるのか楽しみ
・火を使えたり、水を自由にできる公園のような所が増えると良い。球技ができる場所が身近にあると良い（玉川地域全体）

・ 子どもが安全に遊べる公園が欲しい（奥沢4・５丁目、瀬田4・5丁目、玉堤、用賀3丁目）
・健康遊具のある公園が欲しい（瀬田3丁目周辺）

「テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる」について

・国分寺崖線は自然が豊富で、多摩川からの眺望もよい

・国分寺崖線の竹林が伐採され住宅地に変わっている（尾山台２丁目）
・等々力渓谷では散歩をしている。子供のころからの遊び場であり、このまま残してほしい

「テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる」について

・道路の電柱が地中化され、地震時にも安全な道路となった。（馬事公苑）
・道路が広くなり歩きやすくなった。歩車が分離され、安全に歩ける。（二子玉川駅前）

・歩道が狭く、人・自転車の往来が危険（上野毛駅・奥沢駅・用賀駅の周辺、上野毛地区、等々力地区、尾山台地区、九品仏地区、瀬田5丁目、多摩堤通り、自由通り）
・東急大井町線、東横線、目黒線による踏切が多く、移動しづらい（奥沢エリア）
・踏切が開かない。早く立体化して欲しい

二子玉川駅周辺について

・便利で過ごしやすい
・道路が広くなって歩きやすい
・緑が多くて良い

・二子玉川ブランドで集客していく事で街が活性化されるのは良いが、住民がより親しみを持てるような地域に根づくイベント等が増えるといい

意見の傾向
（テーマに関する）

河川に近い地区や浸水被害が心配される地区で浸水対策が求められている。

玉川野毛町公園の拡張に期待が寄せられている一方で、玉川地域全体で多様な使い方ができる公園の整備が求められている。

国分寺崖線や等々力渓谷などの豊かな自然の保全が求められている。

新たに整備された道路などで歩行の安全性が確保されたと評価されている一方で、駅周辺や幹線道路などでは、引き続き歩行者や自転車が安全に移動できる空間の確保が求められている。
大井町線立体化の早期実現が求められている。

再開発事業により利便性・快適性が向上した一方で、住民が愛着を持てるまちづくりが求められている。

区民意見のまとめ

アンケート　意見交換　オープンハウス

安全
多摩川に近い地区では特に豪雨・浸水対策を求める意見多く、河川・下水道整備や雨水貯留浸透施設の整備が求められている。

みどり　活動・交流拠点　地域資源
みどりに対する満足度が高く、公園の整備や国分寺崖線などの豊かなみどりの保全が求められている。

活動・交流拠点
地域生活拠点の駅周辺地区では歩きやすく活気がある街づくりが求められている。

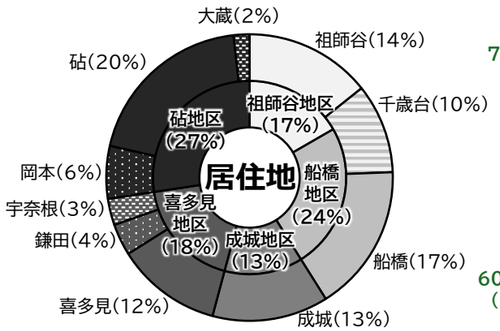
移動
歩行者や自転車が安全に移動できる空間の確保が求められている。
東急大井町線などによる街の分断や開かずの踏切の解消が求められている。

二子玉川駅周辺の街づくり
二子玉川駅周辺地区では、更なる魅力の向上が求められており、住民、事業者、区の連携による多摩川河川敷の美化やにぎわいの創出が期待されている。

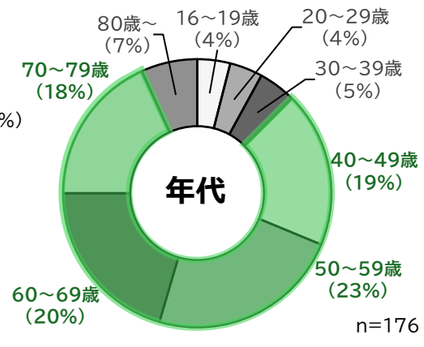
● アンケート実施概要

○**目的：**今後１０年間の街づくりの方針や取組み等を検討するうえで参考にするために、各地域のまちの姿の満足度や今後の街づくりについてアンケートを実施。
○**期間：**令和５年11月10日（金）～12月10日（日）
○**対象：**16歳以上の区民から無作為抽出による540名
○**方法：**郵送調査（紙面またはインターネットでの回答）
○**回収率：**33.1%（回収179）
※本資料で示している集計結果は、179のうち未記入等の無効回答を除いている。

＜回答者属性（１７９名）＞

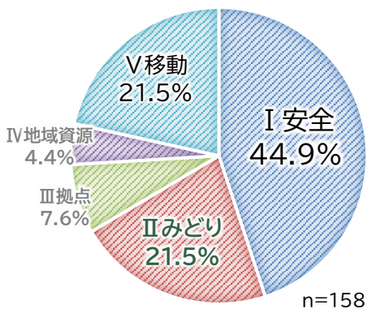


すべての町※から回答
※人口が0人の砧公園を除く

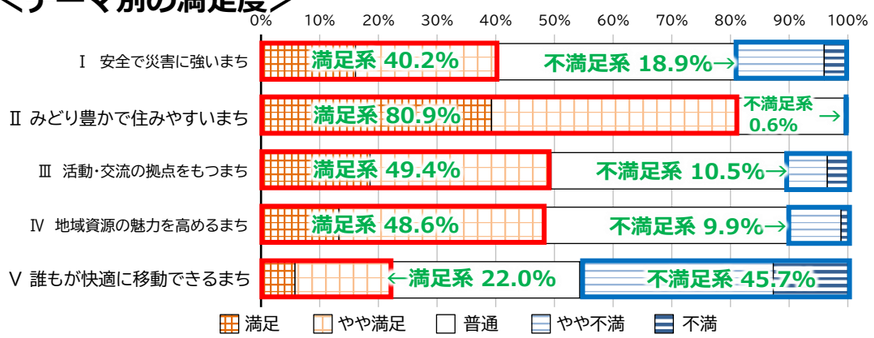


40、50、60、70歳代がそれぞれ約2割

＜重要だと思うテーマ＞



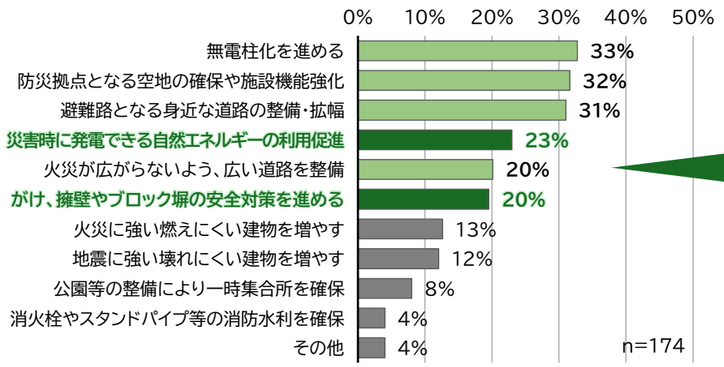
＜テーマ別の満足度＞



※以下の各テーマは、現行の世田谷区都市整備方針（第２部「地域整備方針」）において、目標とする砧地域のまちの姿を実現するためのテーマ別方針として示されたものを取り上げている。

「テーマⅠ　安全で災害に強いまち」について

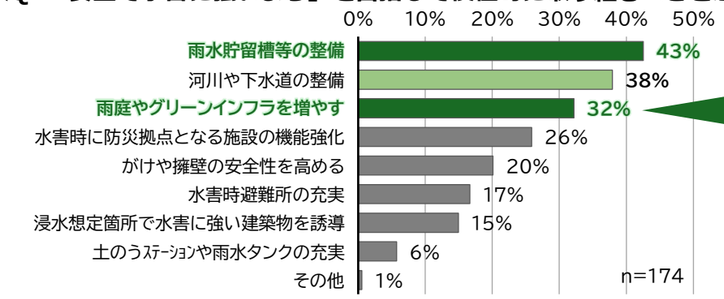
＜Q.「安全で地震や火災に強いまち」を目指して積極的に取り組むべきと思うこと＞



これまでも取り組んできた**無電柱化**や**防災拠点整備**、**道路整備**に加え、**自然エネルギーの利用促進**や**がけ・擁壁の安全対策**も求められている

喜多見地区では「避難路となる身近な道路の整備・拡幅」の回答が、砧地区では「がけ、擁壁やブロック塀の安全対策を進める」の回答が最も多い

＜Q.「安全で水害に強いまち」を目指して積極的に取り組むべきと思うこと＞

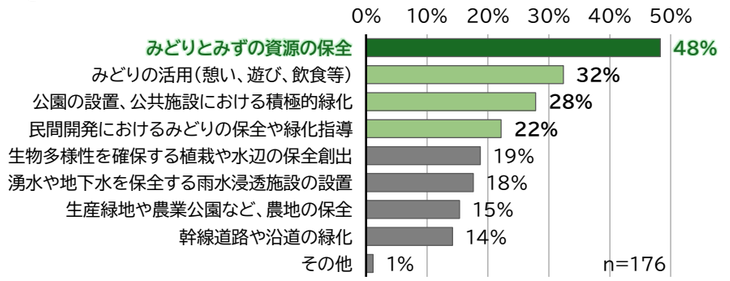


雨水貯留槽や**グリーンインフラ**など、**雨水を貯留・浸透させる取組み**が注目されている

グリーンインフラ…自然環境の有する多様な機能を賢く活用し、持続的で魅力あるまちづくりを進める取組みのこと

「テーマⅡ　みどり豊かで住みやすいまち」について

＜Q.「みどり豊かで住みやすいまち」を目指して積極的に取り組むべきと思うこと＞

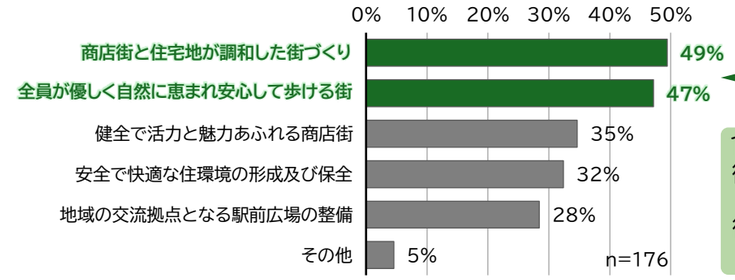


国分寺崖線や**河川**、**公園**や**緑地**など**みどりとみずの資源を保全**することが求められている

砧地区で「みどりと水の資源の保全」の回答が特に多く、成城地区では「雨水浸透施設の設置」、船橋地区では「農地の保全」の回答が他地区より多い傾向

「テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまち」について ／ 成城学園前駅周辺地区の街づくりについて

＜Q.主要な地域生活拠点である成城学園前駅周辺地区において積極的に取り組むべきと思うこと＞

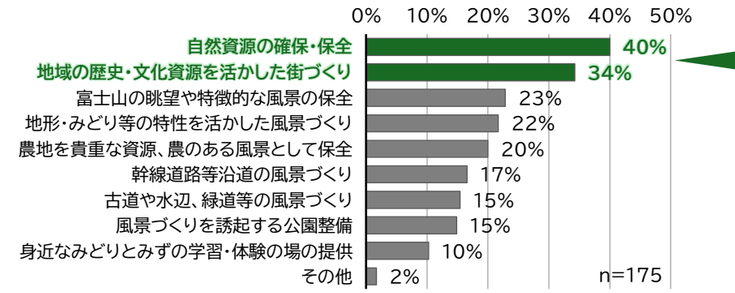


商店街と住宅街の調和や**安心して歩ける健康的な街**が望まれている

10～40歳代では「商店街と住宅地が調和した街づくり」が、60～70歳代ではこれに加えて「全員が優しく自然に恵まれ安心して歩ける街」の回答が特に多く、50歳代では「健全で活力と魅力あふれる商店街」の回答が特に多い

「テーマⅣ　地域資源の魅力を高めるまち」について

＜Q.「地域資源の魅力を高めるまち」を目指して積極的に取り組むべきと思うこと＞

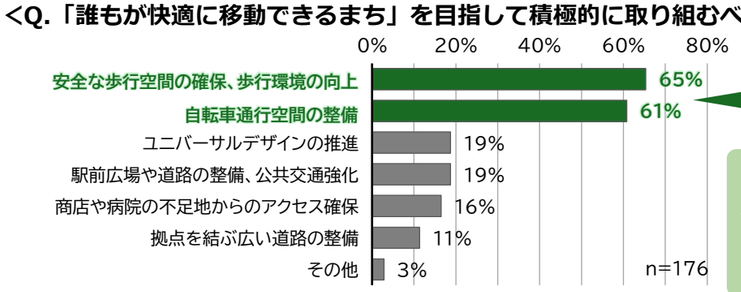


みどり・みずや歴史・文化資源が**砧地域の重要な地域資源**として**認識**されている

祖師谷地区や成城地区では「地域の歴史・文化資源を活かした街づくり」の回答が最も多い

「テーマⅤ　誰もが快適に移動できるまち」について

＜Q.「誰もが快適に移動できるまち」を目指して積極的に取り組むべきと思うこと＞



歩行者や**自転車**が**安全・快適に通行**できる**空間**や**環境の整備**が求められている

「自転車通行空間の整備」については10～50歳代、「商店や病院の不足地からのアクセス確保」は60歳代、「駅前広場や道路の整備、公共交通強化」は70歳以上において特にニーズが高い

砧地域　意見交換・オープンハウスの結果の概要

● 意見交換・オープンハウス実施概要

○**目的：**都市整備方針（地域整備方針）の見直しにあたり、街づくりの進捗状況の報告やこれからの“街”についてご意見をうかがうため、意見交換、オープンハウスを開催。

○**開催日時、会場、参加者**

	日時【令和５年】	会場	参加者
意見交換	11月11日（土）	成城ホール 集会室	１９名
オープンハウス	11月7日（火）	喜多見東地区会館	１２名
	11月11日（土）	成城ホール 集会室	１３名
	11月20日（月）	成城ホール ホワイエ	２９名
	11月24日（金）	成城学園前駅南口	３１名

「テーマⅠ　安全で災害に強いまち」について

主な意見（最近よくなった・こうなったらいいなと感じる（場所とその理由））

・道路が透水性舗装になっていて先進的。もっとPRすべき。(成城４，５丁目)

主な意見（最近気になる・もっと良くなると感じる（場所とその理由））

・国分寺崖線にある擁壁の築年数が経過し、崩落の危険性がある。
・木造住宅が密集し、首都直下地震発生時の延焼危険性が高い。(祖師谷１～６丁目)

意見の傾向（テーマに関する）

老朽化した擁壁の崩落や、木造密集市街地における火災延焼を危惧する意見がある。

「テーマⅡ　みどり豊かで住みやすいまち」について

・野川の河川改修が多自然型川づくりで実施されたのは良いことだ。仙川でも同様に、都、区、住民でうまく話しながら河川改修を実施してほしい。

・保存樹木が簡単に伐採されてしまう。
・屋敷林の素敵な風景が無くなってしまった。
・集合住宅への建て替えとともに木が植え替えられたが、緑のボリュームが減った。
・子どもが増えたが、公園が少なく、学校や児童館も小さく、子どもを遊ばせる場所が無い。

住宅地などのみどりの減少が指摘されている。地域に子どもが増え、遊べる公園が求められている。
各主体の連携による多自然型川づくりが望まれている。

「テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまち」について ／ 成城学園前駅周辺地区の街づくりについて

・電線地中化が行われて、良い風景になった。エリアを広げてほしい。(成城学園前駅周辺)
・駅前などにコンビニなど気軽に買い物のできるお店が増えてほしい。(成城)

・道幅が狭く自転車事故が多発し危険。(成城学園前駅･駅前通り)
・駅南側や西側の広場の整備が遅れている。(成城学園前駅)
・歩行者、自転車、自動車のすみわけがうまくできると良い。(成城学園前駅周辺)
・商店街のテナントビル化が進み、 活気が欠けてきている。(成城学園前駅周辺)

歩行者や自転車の通行のしにくさを指摘する意見や駅前広場整備の早期実現を望む意見がある。
商店街の活性化が求められている。
魅力的な風景づくりの継続が望まれている。

「テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまち」について

・富士山が見えて、眺望が良い。(不動橋、小田急線沿いの道路など)
・道路の突き当たりに木々の緑が見える風景が良い。(成城１～９丁目地区)
・農のある原風景が残っていて良い。(次大夫堀公園、喜多見農業公園)
・砧地域は様々な地形を歩ける楽しさがある。

豊かなみどり、起伏のある地形、富士山の見える眺望など砧地域の特徴的な風景が地域の方々に楽しまれている。

「テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまち」について

・コミュニティバスが便利。
・これまで駅やバス停が遠かったので、予約制乗合ワゴンができて大変助かっている。
・国分寺崖線の上下の行き来が不便で、予約制乗合ワゴン等の交通手段が欲しい。
・商店街の通りにテーブルやイスを置いて歩いて楽しめるようになると良い。
・川沿いなど、「歩きぬた」のコースを歩く機会が欲しい。

・遊歩道を走る自転車のスピードが速く危険。(仙川沿い)
・自動車と自転車のレーンを分けてほしい。
・歩道が狭くベビーカーで通りづらい。
・電動キックボードが急増していて、交通マナーの悪い利用者もおり危険。
・本数の少ないバス路線があり、不便。

歩行、自転車、自動車など様々な移動手段が共存し、安心して移動できる環境が求められている。
交通が不便な地域の存在が指摘されているが、コミュニティバスや予約制乗合ワゴンなどの新たな交通手段の利便性を評価する意見もある。
楽しく歩くことのできる環境と機会が求められている。

区民意見のまとめ

アンケート　意見交換　オープンハウス

安全

国分寺崖線付近において、がけや擁壁の安全性の確保が求められている。
また、雨水を貯留浸透する緑地や施設の整備が求められている。

みどり

豊かなみどりの評価が高いが、その量は減少しており、緑地や農地の保全が求められている。
また、地域課題解決の手段として、自然エネルギー（太陽光、風力など）を活用した脱炭素地域づくりなど、新たな取組みも関心を集めている。

拠点　成城学園前駅周辺の街づくり

成城学園前駅周辺地区においては、商店街と住宅街が調和し景観に配慮した賑わいのある街づくりや安心して歩ける健康的な街の形成、歩行者・自転車等の空間の確保が求められている。

移動

歩行者や自転車等の安全な空間の確保や途中で休める休憩スペースなど歩いて楽しくなる街が求められている。
また、駅やバス停から遠い地区や地形の高低差の大きい地区などで、新たな交通手段の導入による、より快適な移動環境の整備が期待されている。

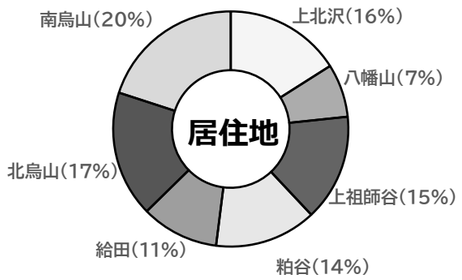
烏山地域

区民アンケート調査結果の概要

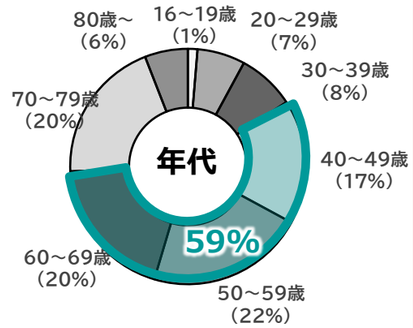
アンケート実施概要

○**目的：**今後１０年間の街づくりの方針や取組み等を検討するうえで参考にするために、各地域のまちの姿の満足度や今後の街づくりについてアンケートを実施。
○**期間：**令和５年11月10日（金）～12月10日（日）
○**対象：**16歳以上の区民から無作為抽出による392名
○**方法：**郵送調査（紙面またはインターネットでの回答）
○**回収率：**39.0%（回収153）

＜回答者属性（１５３名）＞

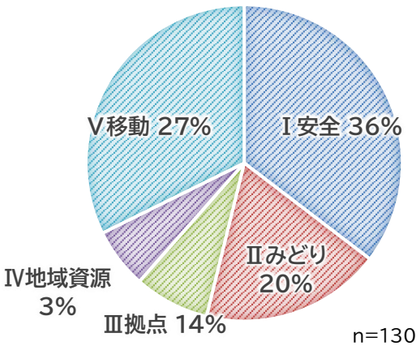


全ての地区から回答を得ている

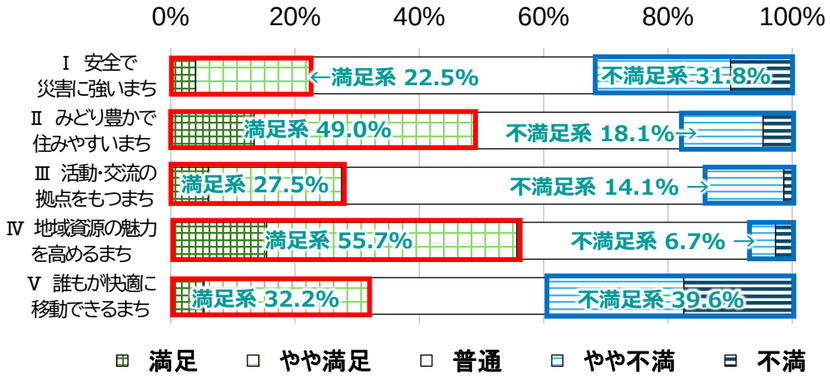


40～60代が約6割

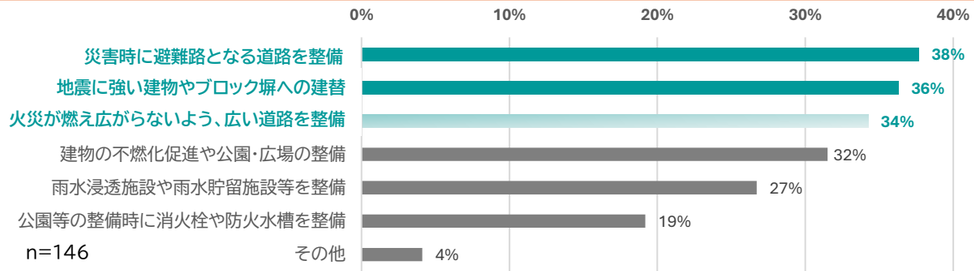
＜重要だと思うテーマ＞



＜テーマ別の満足度＞

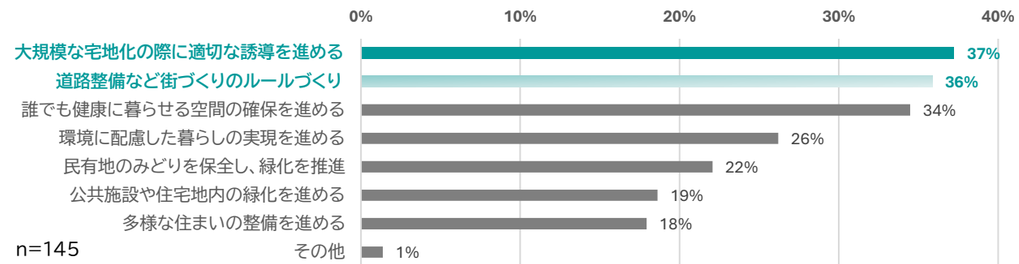


「テーマⅠ 安全で災害に強いまち」について ＜Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞



区がこれまで進めてきたどの取組みに対しても関心が高い

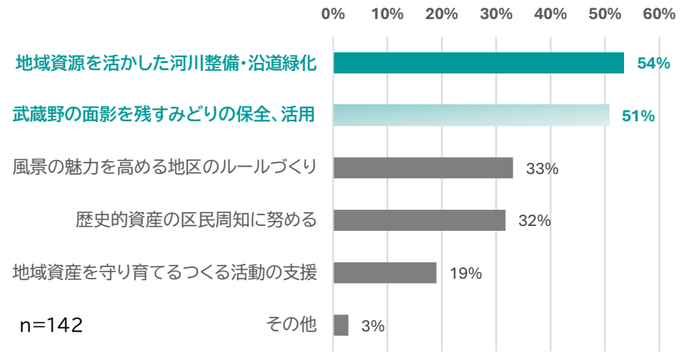
「テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまち」について ＜Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞



土地利用転換時の機会をとらえた良好な住環境形成の誘導や街づくりのルールの策定への関心が高い

「テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまち」について

＜Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞



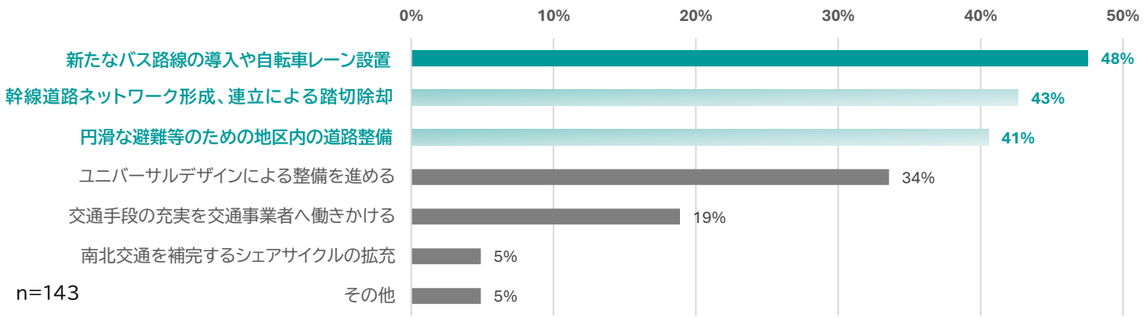
河川、緑道などの整備･沿道緑化や民有地のみどりの保全、活用への関心が高い

＜Q. 「まちの魅力」の視点でよい、もしくはよくなった場所＞

- 都立松沢病院
- Setagaya Qs-Garden（セタガヤ キューズガーデン）
- 千歳烏山駅
- 蘆花恒春園
- 世田谷文学館
- 補助54号線 など

千歳烏山駅に加え、この間整備が進んだみどりの拠点や都市計画道路などが挙がっている

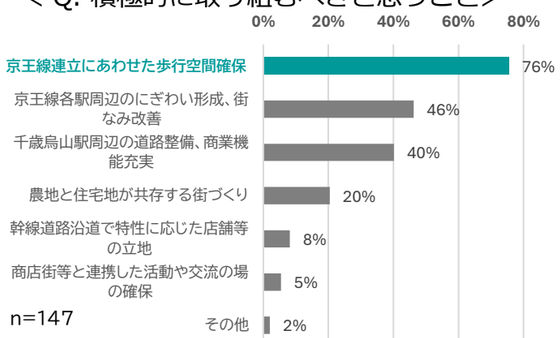
「テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまち」について ＜Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞



新たなバス路線の導入や自転車レーン設置などの交通手段確保や、連立事業とあわせた道路ネットワークの形成、踏切除却、地区内の道路整備などに関心が高い

活動・交流の拠点をもつまちについて

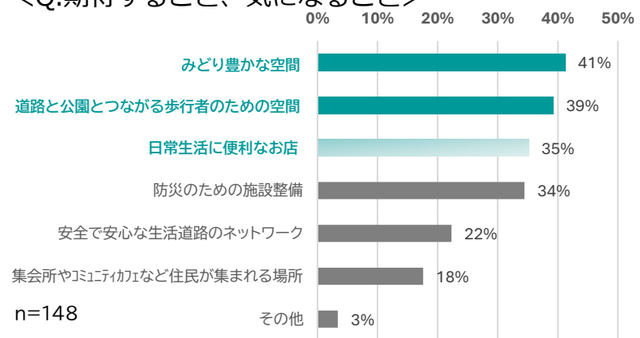
＜ Q. 積極的に取り組むべきと思うこと＞



連続立体交差事業を契機とした駅周辺の街づくりにおいて、駅前の整備等による、安全･快適で賑わいのある、まちの形成に関心が高い

大規模団地の建替えにともなう街づくりについて

＜Q.期待すること、気になること＞



大規模団地建替えにあわせて、みどり豊かな空間や歩行者空間の整備、日常生活に便利なお店の立地などへの期待が高い

烏山地域

意見交換・オープンハウスの結果の概要

意見交換・オープンハウス実施概要

○**目的：**都市整備方針（地域整備方針）の見直しにあたり、街づくりの進捗状況の報告やこれからの“街”についてご意見をうかがうため、意見交換、オープンハウスを開催。

○**開催日時、会場、参加者**

	日時【令和５年】	会場	参加者
意見交換	11月11日（土）	粕谷区民センター多目的室	13名
	11月16日（木）	上北沢区民センター多目的室	8名
オープンハウス	10月28日（土）～11月30日（木）	烏山区民センター	約80名

主な意見

最近よくなった・こうなったらいいなと感じる（場所とその理由）

主な意見

最近気になる・もっと良くなると感じる（場所とその理由）

意見の傾向（テーマに関する）

「テーマⅠ 安全で災害に強いまち」について

・これまでは狭くて人も車も通りづらかったが、道路整備によって改善された（補助54号線）

・歩道が狭くて危ない（南烏山）
・道が狭くて危険（粕谷・上祖師谷・給田（付近のQs-GARDENは広域避難場所））

道路整備を評価する意見がある。一方で、道路(未整備の主要生活道路等を含む)について、安全性を心配する意見も多くある。

「テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまち」について

・北烏山地域には、緑が多く残っている（北烏山）
・竹藪があり、残してほしい
・子どもも活動している農園があり、いい（南烏山）
・みどりの保全モデルとして期待、西側の緑地が再生されると良い（(仮称)北烏山七丁目緑地）

・相続で緑が減少しつつある
・コンクリートの家が多くて緑が減っている
・農地の保全は大切（地域全体）、畑や緑地が宅地になってしまった（八幡山）

地域のみどりや農地の活用について評価する意見がある。一方で、宅地化によるみどりの減少を懸念する意見がある。

「テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまち」について

・高架化に期待、高架下が活用されれば、活性化され、明るくなり安全になるのではないか
・今後、市民が自然の中に入っていけそう（(仮称)北烏山七丁目緑地）
・こどもの広場で様々なイベントが開催（蘆花恒春園）
・よく行く、楽しい・鉄棒等の運動ができてよい（祖師谷公園）

・利用しやすく、明るい構造が良い、しかしアクセスしづらい（ Qs-GARDEN ）
・北烏山に活動の拠点がない

**鉄道連続立体交差事業に伴う街づくりに期待する意見がある。
また、駅周辺だけでなく、地域に公園等の身近な活動・交流の場を期待する意見がある。**

「テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまち」について

・寺町があり、歴史を感じられる場所になっている
・公園内の花の丘は、憩いの場になっている（蘆花恒春園）
・子どもと遊べる。そこまでの道が歩きやすくなると良いな。（Qs-GARDEN）

・川の暗渠部分にフェンスが設けられており、住民が親しめない雰囲気となっている（烏山川）

寺町や蘆花恒春園などが地域の魅力と考えられており、地域資源を活用に期待する意見がある。

「テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまち」について

・京王線の高架化に期待している（京王線沿線）
・坂の勾配が変わり、歩くのが楽になった（補助54号線）

・南北の交通の便が悪い、縦移動しづらい
・踏切があかない
・自転車、歩行者、車が多いのに横断歩道・信号が少なくベビーカーで歩くのが大変で特に自転車が怖い（千歳烏山駅周辺）

京王線高架化に期待する意見がある。一方で、南北交通に関する意見や歩行者・自転車利用者のための空間不足などへの意見が多い。

区民意見のまとめ

アンケート　意見交換　オープンハウス

安全

都市計画道路の整備等を契機として、安全な歩行者空間の形成など、地域の安全性の向上への関心が高まっている。

みどり

地域に残るみどりの減少を感じている区民が多く、その保全や積極的な活用に関心が高まっている。

活動・交流拠点

街づくりに伴い、駅周辺の更なるにぎわいや公園等の身近な活動・交流の場が生まれていくことへの期待が高まっている。

地域資源

地域の資産を保全するとともに、地域資源を活用した、まちの魅力向上が期待されている。

移動

都市計画道路事業や鉄道連続立体交差事業に対する期待は大きい。また、事業にともなう駅前の空間整備や南北交通の強化に関心が高まっている。