

令和 7 年 5 月 1 2 日  
 総 合 支 所  
 都 市 整 備 政 策 部

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

（付議の要旨）

世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』（案）を取りまとめたので決定する。

1 主旨

「世田谷区都市整備方針（平成 2 7 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 2 0 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 2 7 年 4 月の策定より間もなく 1 0 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等について、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きた。

このたび、世田谷区都市計画審議会から答申を受け、世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』（案）を取りまとめたため決定する。

2 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 1 1 7 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）            |
|        | 1 0 月       | 第 1 回アドバイザリー会議  |
|        | 1 0 ～ 1 2 月 | 区民等との意見交換、オープンハウスの実施                                    |
|        | 1 1 ～ 1 2 月 | 区民アンケート調査の実施  |
|        | 1 2 月       | 第 2 回アドバイザリー会議  |
| 令和 6 年 | 1 月         | 第 1 2 0 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） |

- 令和6年 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回アドバイザー会議
- 5月 第4回アドバイザー会議
- 6月 第122回都市計画審議会（たたき台の報告）
- 7月 政策会議（たたき台の決定）  
 都市整備常任委員会（たたき台の報告）
- 7～8月 たたき台に関する区民等との意見交換会及び意見募集
- 9月 第5回アドバイザー会議（方針素案の報告）
- 10月 第124回都市計画審議会（方針素案の報告）
- 11月 政策会議（方針素案の決定）  
 都市整備常任委員会（方針素案の報告）
- 11～12月 素案説明会及び区民意見募集
- 12月 第6回アドバイザー会議（方針案の報告）
- 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）  
 素案に係る区民意見募集の実施結果公表
- 2月～3月 街づくり条例第9条に基づく方針案の公告・縦覧・意見書受付
- 3月 第7回アドバイザー会議（諮問について）
- 4月 第126回都市計画審議会（諮問）

### 3 世田谷区街づくり条例第9条に基づく方針案の公告・縦覧・意見書受付の実施結果について

#### （1）縦覧及び意見書の受付期間

令和7年2月18日（火）～令和7年3月3日（月）

#### （2）意見書の提出 1通（1人）



## (3) 意見の概要及び区の考え方

意見の概要	区の考え方
<p>ここ数年、中低層市街地にタワーマンションが多く計画されるようになり、影響の大きさに見合った多くの住民の意見が生かされないまま、建設計画が進まないよう歯止めをかける必要があると思う。</p> <p>法の改正には時間を要するので、地方自治に基づく街づくり条例で高度利用や容積率を規制する対応をすべきと思う。</p> <p>そのため、【終章 区民主体の身近な街づくりを進めるために】に、「規制緩和型再開発地区計画や、高度利用、容積型地区計画については、区の独自条例で、原則禁止とし、例外として現行制度より住民参加、住民同意を必要とする審議を条件としたものにしていく。」という内容を入れてほしい。</p>	<p>「都市計画法」に基づく地区計画は、地区の方針と建築物の用途、形態などのルールや、道路、公園などの配置を細かく定めることで、その地区にふさわしい良好な街づくりを進めることができる制度です。</p> <p>区では、これまで地区計画等の策定に当たっては、地区の住民等とルールの内容や道路、公園などの配置などについて意見交換を行いながら、原案や案を作成しています。</p> <p>また、世田谷区街づくり条例では、大規模な建築について構想の段階で周辺住民と事業者が意見を交換する場を設ける等の建築構想の制度を定めています。</p> <p>引き続き、こうした機会を活用し、地区住民等との情報共有を図りながら、合意形成に努めてまいります。</p>

## 4 世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』（案）について

【別紙1】（素案）からの主な変更箇所等について

【別紙2】世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』（案）概要版

【別紙3】世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』（案）

のとおり。

## 5 今後のスケジュール（予定）

令和7年 5月 都市整備常任委員会（方針の決定）

7月 「世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針（後期）」』（案）」の策定

## (素案) からの主な変更箇所等について

項目	主な意見の概要	対応等
5 ページ はじめに	<p>・【安全・安心への関心の高まり】に防災の記載はあるが、防犯に関する記載がない。高齢者も安心できるような街づくりをしてほしい。</p> <p>【素案説明会における意見】</p>	<p>■【安全・安心への関心の高まり】の第6段落に、以下の記述を追加。</p> <p>○防犯・地域安全の対策については、車道と歩行空間の分離や夜間照明の確保、防犯効果を高める見通しの良い公園づくりなど、まちの防犯に配慮した道路や公園の整備、防犯カメラの整備支援や防犯パトロール団体への支援など、区民の安全・安心な暮らしの確保に向けた取組みを進めていきます。</p>
6 ページ はじめに	<p>・今後の気候激変等に対して、「どう行動していくのか」という視点が求められるため、気候激変等から区民の命を守るという視点を記載したほうがよい。</p> <p>【令和6年11月政策会議】</p>	<p>■【地球環境問題への関心の高まり】の第3・4段落に気候変動に関する記述を追加。</p> <p>○近年では、夏の猛暑や巨大化した台風、線状降水帯に伴う集中豪雨など、観測記録を更新するような異常気象がたびたび発生し、河川氾濫や都市型水害などによりインフラ等にも影響を及ぼしており、これまで以上に気候変動に伴う自然災害リスクが高まり、人々が生存するための都市基盤が揺るがされています。区においても令和元(2019)年の台風19号による浸水被害など、風水害の甚大な被害が発生しています。</p> <p>○区では、こうした気候危機の状況を区民、事業者とともに考え行動するため、令和2(2020)年に行った「気候非常事態宣言」において令和32(2050)年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを宣言しました。さらに、令和5(2023)年に策定した「世田谷区地球温暖化対策地域推進計画」において、令和12(2030)年度の温室効果ガス排出量削減目標として、国や東京都を上回る平成25(2013)年度比57.1%削減を掲げ、この実現に向けて、環境分野のみならず、区役所の率先行動、都市整備分野、廃棄物分野、産業分野などあらゆる分野で気候変動対策を推進していきます。</p>
11 ページ はじめに ほか	<p>■「包括連携協定」は、「官民連携」の中に含まれることから、「官民連携、包括連携協定」の「包括連携協定」を削除して欲しい。</p> <p>【官民連携・行政手法改革担当課】</p>	<p>■「街づくりに係る新たな要素への対応」の「官民連携」の部分について、「包括連携協定」の表現の削除。</p>

13 ページ はじめに	<p>■ウォーカブル</p> <p>・世田谷区基本構想（平成25年9月27日区議会議決）の九つのビジョンのひとつに『より住みやすく歩いて楽しいまちにする』が謳われているので、紹介しておくべきである。</p> <p>【区民意見募集における意見】</p>	<p>■「街づくりに係る新たな要素への対応」のウォーカブルの第1段落に、以下の記述を追加。</p> <p>○<u>区においては、平成25（2013）年9月に策定した「世田谷区基本構想」の九つのビジョンの一つとして「より住みやすく歩いて楽しいまちにする」を掲げ、区民とともに、地域の個性を活かした都市整備を進めてきました。</u></p>
13 ページ はじめに	<p>■ウォーカブル</p> <p>・今後10年の間には、車両をスムーズに流す交通量全体の状況を見ながら、例えば車両の進入を一定時間制限するような政策判断が必要になるかもしれない。そうしたウォーカブルの視点に関連する記載を「区をとりまく状況」に追加した方がよい。</p> <p>【令和6年11月政策会議前の区長レク】</p>	<p>■「街づくりに係る新たな要素への対応」のウォーカブルの第2段落に、以下の記述を追加。</p> <p>○<u>国においても、人中心のウォーカブルな公共空間の必要性について、国土交通省が令和3（2021）年5月に策定した「ストリートデザインガイドライン」においては、「まちなかの人とクルマの交通量と、それぞれに要している面積との「アンバランス」が生じていることから、道路と駐車場で区域面積の過半を占めてしまうような空間利用の現状を、人々のための空間へ転換することが必要である。」などとしています。</u></p>
90 ページ 第4章	<p>テーマⅠ．安全で災害に強いまちをつくる</p> <p>【復興に備える】</p> <p>・<u>砧地域の目標として災害に強い街づくりを謳っている。地震も多く、水害なども激甚化しており、区民の命を守る取組みが最重要なはず。復興まちづくりについて記載があるが、「火事で焼けたら道路を広くする」というように受け取られてしまう。</u></p> <p>【素案説明会における意見】</p>	<p>■災害に強い街づくりを進める上では、命を守る取組みが最も重要であるという前提のもと、ハード整備に時間を要する中で実現までの段階に応じて必要な対策を適時講じていくべきというご意見の趣旨を踏まえ、以下の通り変更。</p> <p>○<u>延焼遮断帯や延焼遅延帯の整備、防災生活圏内の安全性を向上させるなどの継続的な都市基盤や市街地の整備に取り組むとともに、災害情報の周知や防災機器の設置などの短期的な取組みを並行して行うことで、人の命を守る災害に強いまちづくりに取り組みます。</u></p> <p>○<u>防災・減災対策を第一に取り組むとともに、被災後の復興まちづくりを円滑に進めていくために、平時から人と人とのつながりを大事にしながら復興手順や役割分担の整理を図ります。</u></p>
134・135 ページ 資料編	<p>・アドバイザー会議の委員から、次回の全面改定に向けてコメントを残せるとよい。</p> <p>【第7回アドバイザー会議】</p>	<p>■3. 審議経緯に、「アドバイザー会議を終えて、委員からの次回全面改定に向けたコメント」を追加。</p>

## はじめに 地域整備方針（後期）策定の考え方【新規追加】

### I. 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

○計画期間は、平成25(2013)年9月に策定した「世田谷区基本構想」に即し、平成26(2014)年度から概ね20年間としています。

○『第一部「都市整備の基本方針」』（以下、「都市整備の基本方針」といいます。）に示す6つの「世田谷区をとりまく状況」に加え、対応が求められる「新たなとりまく状況」について、その対応の考え方を整理し、区の行政全般に係る基本的事項として、街づくりを進めるに当たり十分に考慮していきます。

○「世田谷区をとりまく状況」については、今後10年間の社会情勢や他自治体の事例等により研究を深めながら、概ね10年後に全面改定する「都市整備の基本方針」において、改めて街づくりとの関連性を整理し、施策展開へ反映していきます。

#### 2. 第二部「地域整備方針」の見直しの考え方と主な視点

○『第二部「地域整備方針」』（以下、「地域整備方針」といいます。）は、策定後、概ね10年間を経過し、これまでの区の実績や状況等を踏まえ、「地域のアクションエリアの方針」を中心に見直します。

○「地域整備方針」の見直しに当たっては、次に示す4つの点を考慮します。

- (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等とその対応を整理
- (3) これまでの取組み状況や事業等の進捗状況を踏まえた検討
- (4) 各地域の区民意見の把握



○区をとりまく街づくりに係る新たな要素について、各地域の街づくりに密接に関わる主なものは、地域特性を踏まえ、『第二部「地域整備方針（後期）」』（以下、「地域整備方針（後期）」）といいます。）の「地域のテーマ別の方針」や「地域のアクションエリアの方針」に、適宜反映します。

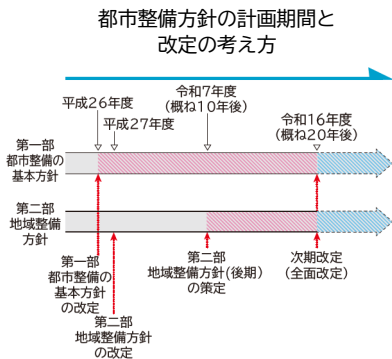
### II. 計画期間と次期改定に向けて

○「地域整備方針（後期）」の計画期間は、令和7(2025)年度から概ね10年とします。

○次期改定は、「世田谷区基本構想」にあわせ、概ね10年後を予定しています。

○次期改定に当たっては、社会情勢の変化等を踏まえ、全面的な改定を実施します。

○今回の見直しに当たり、「地域整備方針（後期）」の「はじめに」において整理した、「世田谷区をとりまく状況とその対応」や対応が求められる「新たなとりまく状況」については、次期改定に向けて検討を進め、適宜反映していきます。



#### (1) 上位計画等との整合や分野別整備方針・計画の反映

○「世田谷区基本計画（令和6年3月）」、「世田谷区地域行政推進計画（令和6年3月）」との整合を図ります。

○「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」の策定以降に策定・改定した分野別整備方針・計画等について、適宜、必要な反映を図ります。

#### (2) 世田谷区をとりまく状況等とその対応を整理

「世田谷区をとりまく状況」に加え、この間の社会情勢の変化などにより、対応が求められる「新たなとりまく状況」について考え方を整理し、区の行政全般に係る基本的事項として、街づくりを進めるに当たり十分に考慮していきます。

##### ① 世田谷区をとりまく状況とその対応

「都市整備の基本方針」で示す6つの区をとりまく状況	少子高齢化・人口減少時代への突入	・区の将来人口は、令和24年をピークに減少に転じると推計しており、少子高齢化・人口減少時代への対応の重要性が高まっています。 ・ユニバーサルデザイン等の考え方に基づく街づくりやひとり親の子育て世帯への支援等を進めるなど、引き続き、少子高齢化・人口減少時代に対応した取組みを進めていきます。
	安全・安心への関心の高まり	・「世田谷区民意識調査」において、区が積極的に取り組むべき事業として「災害に強いまちづくり」や「防犯・地域安全の対策」が上位を占め、区民アンケート調査（令和5年度実施）においても安全・安心への関心は、引き続き高い状況です。 ・事前復興まちづくりについて理解促進のため、区民向け講演会や実践訓練を行うなど、被災後の早期復興をめざした環境整備や、まちの防犯に配慮した道路や公園の整備など、安全・安心な暮らしの確保に向けた取組みを進めていきます。
	地球環境問題への関心の高まり	・令和5年に策定した「地球温暖化対策地域推進計画」において、令和12年度の温室効果ガス排出量削減目標として、国や東京都を上回る平成25年度比57.1%削減を掲げ、あらゆる分野で気候変動対策を推進していきます。 ・雨水流出抑制施設の設置などの水害対策、遮熱性舗装や屋上緑化などの暑熱対策などのほか、多様な生きものが生息・生育できるみどりの保全など生物多様性を保全する取組みを進めていきます。
	都市の成熟化・意識の多様化	・街づくりにおいては、ユニバーサルデザインの考え方による街づくりを進めてきましたが、より広い多様性の視点による街づくりへの対応が求められています。 ・障害の有無に関わらず、誰もが楽しく遊べる公園づくりに向けた取組みの一つとして、インクルーシブ遊具の設置を進めています。また、多様化する移動手段と歩行者が共存できる安全対策やインフラ整備の取組みを進めていきます。
	地域・住民が主体となる街づくり	・「世田谷区街づくり条例」に基づき区民・事業者・区が協働した区民主体の街づくりを進めてきた中、様々な主体による街づくりの取組みが進められており、区の支援などの対応が求められています。 ・子ども・若者の意見聴取や街づくり等への参加に向けた取組みを進めていきます。民間企業等との官民連携や、エリアマネジメントの取組みなど、様々な主体との連携を進めるとともに、様々な取組みに対する区の支援を進めていきます。
	都市財政の逼迫	・区の財政状況は、歳入額が増加したほか、今後も多様な行政需要等への対応が求められています。 ・デジタル技術の活用などDXの推進による業務の効率化及び多様な主体との協働や公的サービスの提供を民間に委ねるPFI手法等の民間活力を活用した外部委託化なども進めていきます。
新たなとりまく状況	持続可能な街づくりの実現	・「世田谷区基本計画」において、SDGs（持続可能な開発目標）のゴールと各分野別政策との関連を明らかにすることで、分野横断的な施策展開を図り、持続可能な社会の実現をめざしています。 ・街づくりにおいても、「災害に強い街づくり」や「魅力ある街づくり」など、「世田谷区基本計画」で示した、各分野別政策と関連するSDGsのゴールを意識しながら、都市整備領域における分野別整備方針・計画の施策展開を進めていきます。
	DXを推進するためのデジタル技術の活用	・「世田谷区基本計画」に基づき、時代に即したデジタル技術の活用によるDXの取組みを推進しています。 ・街づくりにおけるデジタル技術の活用の検討や、ICTの活用による交通手段の多様化をめざすほか、様々な世代や障害の種別等に応じた適切な情報提供、意見聴取や意見交換などのツールとして、デジタル技術の活用についても検討していきます。

##### ② 街づくりに係る新たな要素への対応

区をとりまく「街づくりに係る新たな要素」について、各地域の街づくりに密接に関わる主なものは、地域特性を踏まえ、「地域整備方針（後期）」の「地域のテーマ別の方針」や「地域のアクションエリアの方針」に、適宜反映していきます。

■官民連携 ■脱炭素 ■グリーンインフラ ■ウォーカーブル

#### (3) これまでの取組み状況や事業等の進捗状況を踏まえた検討

「地域整備方針」の策定後、「地域のテーマ別の方針」及び「地域のアクションエリアの方針」に係る、概ね10年間の地区計画等の策定状況や街づくりの取組み状況、関連事業等の進捗状況を整理し、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します。

#### (4) 各地域の区民意見の把握

「地域整備方針（後期）」の策定に当たり、各地域において実施した、区民アンケート調査や意見交換、オープンハウス、意見募集等により、区民意見を把握した上で、見直しの検討を行います。



# 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（後期）の位置づけ

### 1. 位置づけと地域区分

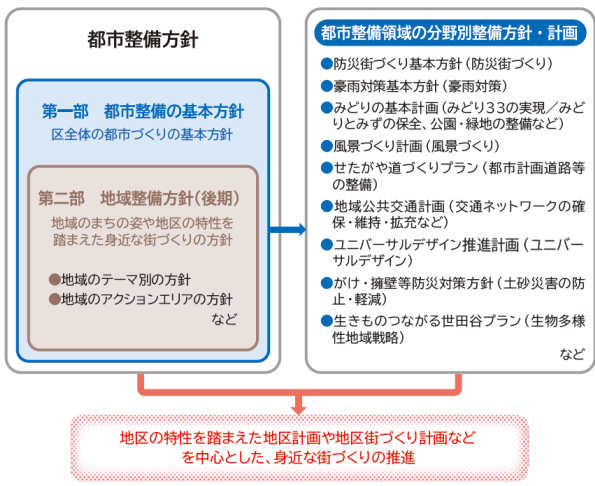
- 都市整備方針は、二部構成。  
第二部の「地域整備方針（後期）」では、地域のまちの姿や特性を活かした身近な街づくりの方針を示します。
- 地域区分は、各地域の特性と地区におけるこれまでの街づくりを踏まえ、総合支所の地域を単位とします。



### 2. 地域整備方針（後期）で示す内容

- 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し、地区の特性を踏まえた地区計画などを中心とした、具体的な身近な街づくりを進めていきます。
- 身近な街づくりの方針として、「都市整備の基本方針」を踏まえた「地域のテーマ別の方針」と、地区を対象とした「地域のアクションエリアの方針」などを示します。
- 身近な街づくりは、「地域整備方針（後期）」、都市整備領域の分野別整備方針・計画、「世田谷区地域行政推進計画」等に基づき、効果的・効果的に進めていきます。

都市整備方針の計画体系



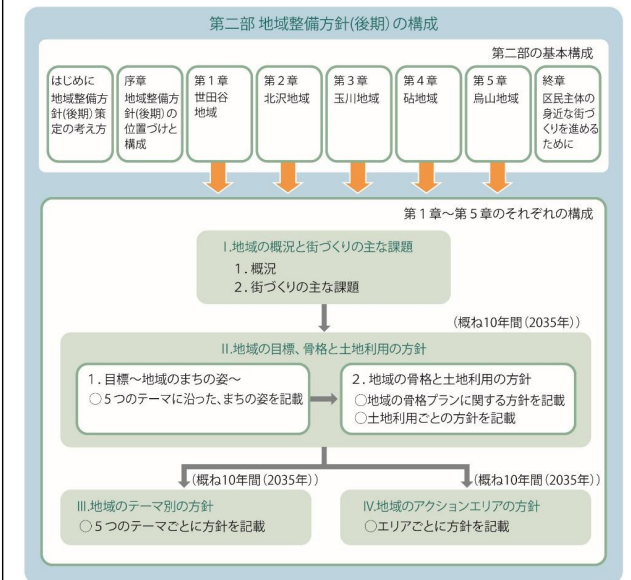
## II. 地域整備方針（後期）の目的と役割など

### 1. 目的と役割

- 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を目的とします。
- 地域の区民や事業者と区（総合支所）が共有し、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役割や、区民主体の身近な街づくりのガイドラインとしての役割を果たします。

### 2. 構成の考え方

- 「はじめに」では、「都市整備の基本方針」及び「地域整備方針」の見直しの考え方等を示します。
- 「序章」では、第1章以降で示す方針に共通する考え方を示します。
- 「第1章」～「第5章」では、世田谷、北沢、玉川、砧、烏山地域の順に、以下のⅠ～Ⅳの内容を示します。
- 「終章」では、「世田谷区地域行政推進計画」との関係性や、区民主体の身近な街づくりの実現に向けた考え方を示します。



### 3. 「II. 地域の目標、骨格と土地利用の方針」について

#### （1）目標～地域のまちの姿～

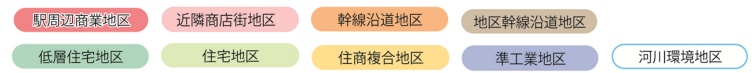
- 「世田谷区地域行政推進計画」の各地域経営方針におけるまちの将来像を踏まえ、「都市整備の基本方針」の都市づくりビジョン、街づくりの主な課題などに基づき設定します。
- 5つのテーマに沿った、まちの姿の具体像を明らかにします。

## （2）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、地域の骨格を示します。

## （3）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に方針を示します。



## 4. 「III. 地域のテーマ別の方針」について

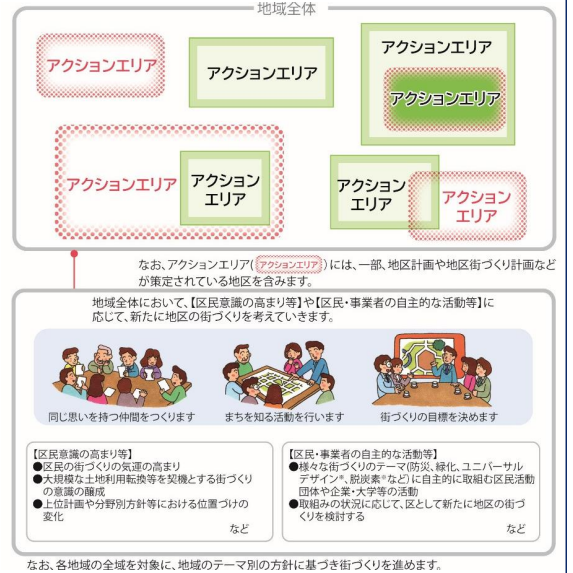
- 地域の特性を踏まえ、街づくりの主な課題を解決し、地域のまちの姿を実現するため、各地域全域を対象に、概ね10年間にわたる方針として示します。

## 5. 「IV. 地域のアクションエリアの方針」について

- 区民・事業者・区が協働し、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として「アクションエリア」ごとに、その整備方針を示します。
- 「アクションエリア」のうち、地区の特性を踏まえ、地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区を「1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」とし、「アクションエリア」で示します。また、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を「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」とし、「アクションエリア」で示します。
- 平成27(2015)年4月に策定した「地域整備方針」における「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」とした地区のうち、区民の街づくりの気運の高まりなどに応じて、新たな手法を活用するなど、更なる街づくりの検討を行い、街づくりを進めていく地区については、「地域整備方針（後期）」において新たに「アクションエリア」で示します。

- 「アクションエリア」においては地区計画などによる「街づくりのルール」のほか、事業者発意による取組みや、官民連携などの取組みといった新たな考え方を含めます。
- なお、「アクションエリア」だけでなく、地域全体において、区民の街づくりの意識の高まり等に応じて、新たに地区の街づくりを検討し、「地域のテーマ別の方針」に基づき街づくりを進めます。

【地域全体における地区の街づくりの考え方】



## 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

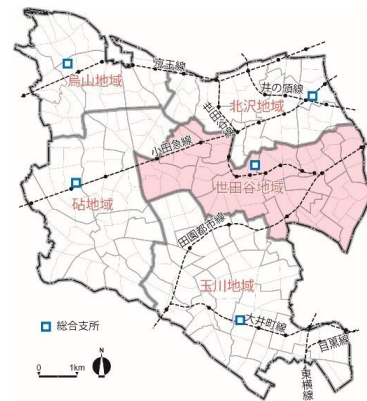
##### ■地域のなりたち

- 本地域は区の東部に位置し、区役所をはじめ税務署・法務局・都税事務所など、官公庁が多く立地しています。
- 環状7号線の東側は、大正から昭和にかけて農地が宅地化され、郊外型ベッドタウンのはりとなった地域であり、古くから宅地化が進んだ密集市街地が広がっています。

##### ■地域の現況等のデータ

- 区内5地域で、住居系の土地利用面積割合は北沢地域に次いで高く、人口、世帯数、人口密度が最も高く、専用住宅の平均宅地面積が最も小さい状況です。

世田谷地域の位置と町名



- 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

地域の街づくりの主な課題を以下の5つのテーマに沿って示します。

テーマ	主な課題（一部抜粋）
テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>○密集市街地や延焼遮断帯となる都市計画道路及び公園のほか、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ことなど、道路の整備や沿道の不燃化が課題となっています。</li> <li>○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り、防災上課題となっています。</li> </ul> <p>など</p>
テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域住民一人当たりの公園面積が少なく、区の平均を下回っているため、公園の整備が求められています。</li> </ul> <p>など</p>
テーマⅢ 活動・交流の拠点をもちまちをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>○広域生活・文化拠点である三軒茶屋駅周辺地区や地域生活拠点である経堂駅周辺地区、区役所周辺地区においては、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ます。</li> </ul> <p>など</p>
テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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の誘導が求められています。</li> </ul> <p>など</p>
テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>○快適に移動できる歩行環境や自転車利用環境及び交通安全対策の更なる取組みが望まれています。</li> </ul> <p>など</p>

### II. 世田谷地域の目標、骨格と土地利用の方針

#### 1. 目標～地域のまちな姿～

「世田谷区地域行政推進計画」の世田谷地域経営方針で示す「まちの将来像」や街づくりの主な課題などに基づき、概ね10年後（2035年）を見据えた本地域のまちな姿を5つのテーマに沿って設定します。

##### 地域のまちな姿

- 建築物の不燃化・耐震化が進み、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

#### 2. 地域の骨格と土地利用の方針

##### ■地域の骨格プラン

都市づくりの骨格プランと、地域のまちな姿に基づき、地域の基本的骨組みを示します。

拠点や軸等	位置づける場所
生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域生活・文化拠点 ○三軒茶屋駅周辺地区</li> <li>地域生活拠点 ○経堂駅周辺地区、区役所周辺地区</li> <li>地区生活拠点 ○豪徳寺駅・山下駅、千歳船橋駅、松陰神社前駅、上町駅・世田谷駅、池尻大橋駅、駒沢大学駅の各周辺地区</li> </ul>
新たな機能を持つ拠点等	災害対策拠点 ○区役所周辺地区
都市軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市活力と交通の軸 ○環状7号線、環状8号線、玉川通り（国道246号）の各道路とその沿道</li> <li>主要生活交通軸 ○茶沢通り（補助210号線）、補助154号線、世田谷通り（補助51号線）の各道路とその沿道</li> </ul>
みどりの拠点及び水と緑の風景軸	みどりの拠点 ○三宿の森緑地一帯、世田谷公園一帯、下馬中央公園・学芸大学付属高校、駒沢オリンピック公園、区役所一帯、馬事公苑・東京農業大学一帯、桜丘すみれば自然庭園一帯

##### ■地域の土地利用の方針

9つの区分のうち、本地域に該当する以下の8つの区分の土地利用ごとの方針や、位置の概略を本編に示します。





### Ⅲ. 世田谷地域のテーマ別の方針

地域の特性や課題などを踏まえ、街づくりの主な課題を解決するとともに、地域のまちの姿を実現するため、5つのテーマからなる「地域のテーマ別の方針」を示します。

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】	○延焼遮断帯を構成する都市計画道路の整備にあわせ、沿道の不燃化を進めます。 ○ミニ防災生活圏の形成を図るため、延焼遅延帯の整備を促進します。
【防災生活圏内の安全性を向上させる】	○防災生活圏内では、建築物の不燃化や耐震化、地先道路の整備、無電柱化の推進、ブロック塀等の生垣化等による安全対策、消防水利の整備などにより、地区の防災性の向上を図ります。 ○区役所周辺地区などの密集市街地では、地区計画制度や補助事業等を活用し、建築物の不燃化や耐震化、道路や公園の整備、行き止まり路の解消など、総合的な防災街づくりを進めます。
【避難時の安全性を向上させる】	○国士舘大学一帯などの広域避難場所等への避難路の安全性向上や防災拠点、緊急輸送道路の機能確保を目的として、周辺の建築物の不燃化・耐震化を進めるとともに、安全で安心できる避難場所の整備を図ります。
【復興に備える】	○防災・減災対策を第一に取り組むとともに、被災後の復興まちづくりを円滑に進めていくために、平時から人と人とのつながりを大事にしながら復興手順や役割分担の整理を図ります。被災後は本方針や地区計画等を踏まえて早期の復興まちづくりに取り組みます。
【災害時の拠点機能を強化する】	○区役所が災害対策拠点であることを踏まえ、防災や減災の観点に加え、人や物資の流れが円滑になるよう配慮し、災害に強い拠点を形成します。
【水害を抑制する】	○浸水被害を軽減するため、グリーンインフラの観点も踏まえた雨水流出抑制施設の設置を進めます。
【日常の安全・安心を確保する】	○建築物の建て替えの機会を捉え、効率的・効果的な狭あい道路の拡幅整備を進め、日常の安全・安心な街づくりを進めます。

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】	○脱炭素地域づくりにもつながる公共公益施設や生産緑地地区、民有地の多様なみどりを保全・創出し、これらの水循環を支えるみどりの基盤をしっかりと守り、良好な市街地環境の形成を図り、グリーンインフラとして活用します。 ○三軒茶屋駅周辺では、公園の活用に関するマネジメントを検討し、公園と隣接する施設や公共的空間との連携による魅力ある街づくりを進めます。
【地区特性に応じたみどり豊かな住宅地を形成する】	○みどり豊かで良好な住環境を維持・保全するため、敷地内の緑化や敷地面積の最低限度をはじめ、地区特性に応じた街づくりに関するルールづくりを進めます。 ○大規模敷地の建て替えでは、都市基盤整備や公園・公開空地の整備、緑化などを誘導します。 ○屋敷林、社寺林、農地などの多様な生きものが生息・生育する場の保全とともに、生きものに配慮した場を創出し、区民や事業者及び関連団体等との協働によるみどり豊かな街づくりを進めます。
【住みやすいまちをつくる】	○複数の街づくりが連続して行われる区域において、必要が生じた場合は、統一的な街づくりの方針を示し区域全体の融合を図ります。

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】	○広域生活・文化拠点である三軒茶屋駅周辺地区や地域生活拠点である経堂駅周辺地区、区役所周辺地区は、拠点ごとの特性に応じて、様々な機能を充実させるとともに、歴史や文化、街並み等、まちの資源の活用などにより地域の魅力を高めます。 ○松陰神社前駅周辺地区や上町駅・世田谷駅周辺地区などの地区生活拠点や商店街は、区民の日常生活に必要な環境を確保するとともに、地域のコミュニティができる場としての機能を誘導します。 ○ふれあい広場をはじめとする人々が集う公園・緑地・公共的空間などの活用により、地域のコミュニティができる拠点づくりを進めます。

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を活かし、まちの魅力を高める】	○良好な風景を形成する屋敷林や社寺林、都市の貴重な資源である緑道や農地などの、日常生活に身近な自然資源の魅力を区民と共有し、大切にします。 ○世田谷のボロ市などの文化財や世田谷代官屋敷などの史跡、大山道などの古道のほか、地域に点在する歴史的資産を活かし、まちの魅力を高めます。 ○拠点周辺のにぎわいのある界わいや街並みなどを活かし、誰もが訪れたい魅力ある街づくりを進めます。 ○大規模な土地利用転換等が想定される地区においては、地域の特性を踏まえて歴史的資産などの保全・活用を図り、周辺と調和した適切な土地利用を誘導します。
【新たな地域資源を創出する】	○まちの魅力や特性を活かしたルールづくりや、地域の知的資源の活用などにより、新たな地域資源の創出を図ります。
【地域資源をPRし、愛着を高める】	○自然・歴史・風景・にぎわいなど、地域の資源を発信し、区民の活動を支援することなどにより、地域への愛着を高めます。

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】	○幹線道路、地区幹線道路と主要生活道路で囲まれた地区ごとに、街づくりのなかで地先道路の適切な配置を検討し、整備を進めることにより、地区の安全性と快適性、防災性を向上させます。
【誰もが安全・快適に利用できる交通基盤とする】	○道路整備や駅周辺の拠点整備などでは、歩行環境、自転車利用環境などを整え、誰もが安全で快適に移動できる環境の整備に取り組みます。 ○世田谷区役所周辺地区では、「世田谷区移動等円滑化促進方針(令和5年6月)」における「促進地区」として、駅や官公庁施設、福祉施設、商業施設など高齢者、障害者等が日常生活において利用する施設・経路の移動等の円滑化を促進します。 ○新たなモビリティの普及やICTの活用による、交通手段の多様化をめざします。
【歩いて楽しめる魅力づくりを進める】	○座れる場づくりの推進により、安全で安心な歩行者ネットワークを形成するなど、人中心の歩いて楽しい街づくりを進めます。

#### IV. 世田谷地域のアクションエリアの方針

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

##### 1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区(4地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
1-①経堂駅周辺地区【継続】	○駅周辺における交通結節機能の強化、防災性の向上及び魅力的な商業環境の育成、環境にやさしいまちの形成を図り、地域生活拠点として活気にぎわいを維持、発展させるとともに、市街地環境の動向にあわせ、駅前広場の機能の確保等、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
1-②駒沢一丁目1番地区【新規】	○土地利用転換の際は、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、地域の特性を踏まえて、高度利用を図りつつ周辺と調和した適切な土地利用を誘導します。など
1-③三軒茶屋一丁目地区【新規】	○三軒茶屋駅周辺地区とあわせて、にぎわいの創出や利便性の向上を図り、住宅地との調和に配慮した街づくりに取り組みます。など
1-④三軒茶屋駅周辺地区【継続】	○「三茶のミライ(三軒茶屋駅周辺まちづくり基本計画)(令和4年3月)」に基づき、三軒茶屋の歴史と個性を継承・強化し、まちの滞在性・回遊性・防災性を向上するため、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ます。など

##### 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(21地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
1-⑤旭小学校周辺地区【継続】	○みどり豊かで環境にも配慮した健全で安全な市街地を形成するため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
1-⑥池尻三丁目西地区【継続】	○生活利便性に富み、みどり豊かで良好な住環境の形成及び防災性に優れた安全で安心できる都市環境の形成を図るため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
1-⑦池尻四丁目・三宿二丁目地区【移行2】	○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ため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
1-⑧上馬二丁目地区【継続】	○居住環境の悪化を防止し、緑化を推進し、落ち着きのある街並みを創出するため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
1-⑨環七沿道地区【継続】	○後背地の住環境保全と延焼遮断帯の形成のため、沿道地区計画に基づき街づくりを進めます。
1-⑩環八沿道地区【継続】	○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、みどり潤いのある良好な沿道の街並みを形成します。
1-⑪経堂駅東地区【継続】	○住宅と商業・業務の調和のとれた活力ある健全な市街地環境の形成を図るため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
1-⑫経堂農大通り沿道地区【継続】	○安全で快適な買い物空間を形成し、良好で活力ある商業環境を適切に誘導するため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

##### 2. 既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区(21地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
1-⑬区役所周辺地区【継続】	○公共施設や大規模な建築物の建設及び道路などの改修の際には、意匠やユニバーサルデザインなどについて、これまでの「やさしいまちづくり」を継承するとともに、区役所周辺については施設の特性を活かした活気のある全区的な文化・交流拠点として、一体感を持つ街づくりを進めます。など
1-⑭豪徳寺駅周辺地区【継続】	○地区生活拠点として、身近な商店街のにぎわいを維持、発展するとともに、良好な住環境の保全を図るため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
1-⑮桜丘区民センター周辺地区【継続】	○空間的なゆとりがある低層戸建て住宅と集合住宅などが調和した快適な住環境の維持・保全を図ります。
1-⑯桜丘二丁目西地区【継続】	○良好な住環境づくりと商店街の活性化を図るため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。また、区民街づくり協定の周知により良好な住環境の実現を図ります。
1-⑰世田谷二丁目千種住宅地区【継続】	○みどり豊かなゆとりと潤いのある住宅地として、良好な住環境の維持・保全を図るため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
1-⑱太子堂二・三丁目地区【継続】	○いつまでも住み続けられる災害に強い市街地の形成を図るため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
1-⑲太子堂四丁目地区【継続】	○安全で住みやすく快適なまちを実現するため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
1-⑳太子堂五丁目・若林二丁目地区【移行2】	○良好な住環境の保全を図るため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
1-㉑千歳船橋駅周辺地区【継続】	○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、周辺住宅地との調和を図りながら、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。
1-㉒都営下馬アパート周辺地区【移行2】	○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ため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
1-㉓補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区【移行2】	○都市計画道路の整備にあわせ、沿道の建築物の不燃化や土地利用の誘導、周辺の住環境との調和のため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
1-㉔三宿一丁目地区【継続】	○住み続けることができる安全で快適な住環境をもつ市街地への誘導及び形成を図るため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
1-㉕若林一丁目地区【継続】	○防災性の向上、住環境の改善を図り、安全・安心に住み続けられるみどり豊かな街を実現するため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

新 規：本方針において、新たにアクションエリアに位置づける地区

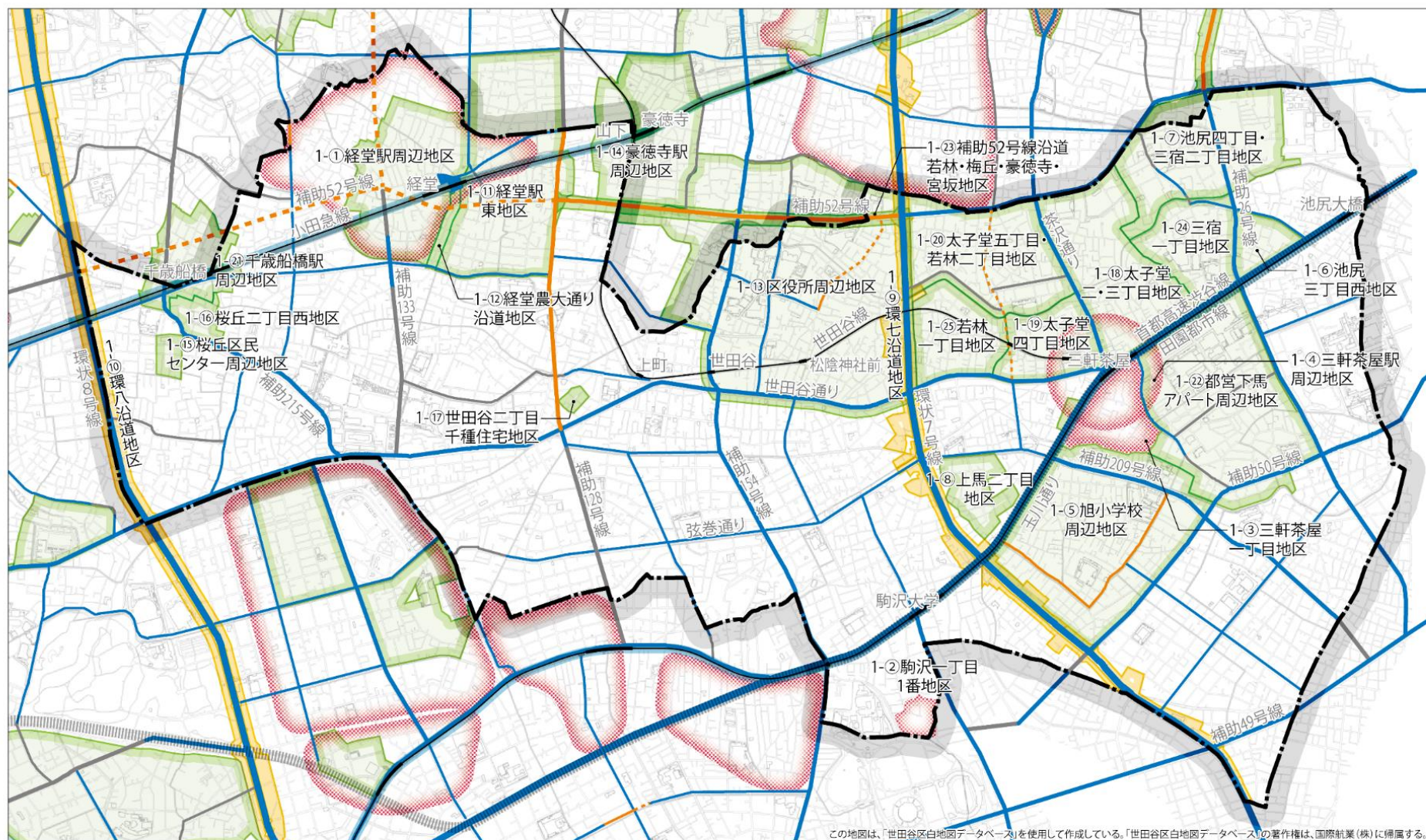
移行1：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「2. 既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区」（本注釈において、「2」といいます。）である地区のうち、新たな手法を活用するなど、更なる街づくりの検討を行うため、本方針において、「1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」（本注釈において、「1」といいます。）に移行する地区

移行2：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「1」である地区のうち、地区計画などを策定したため、本方針において、「2」に移行する地区

継 続：「地域整備方針（平成27年4月）」に引き続き、「1」または「2」のアクションエリアを継続する地区



## 世田谷地域のアクションエリア



アクションエリア

※概ねの範囲を示している

地区計画※などを策定し、街づくりを進めていく地区※ (一部、地区計画や地区街づくり計画※などが策定されている地区を含む)	
既に策定された地区計画などにに基づき、街づくりを進めていく地区	
地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区	
沿道地区計画※が策定されている地区	

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

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(個別対応事業適用路線※を含む)
			優先整備路線※
			未整備

都市高速鉄道の整備状況

整備済

高速道路の整備状況

整備済

鉄道・駅

0 100 500 1,000m





## 第2章 北沢地域

### I. 北沢地域の概況と街づくりの主な課題

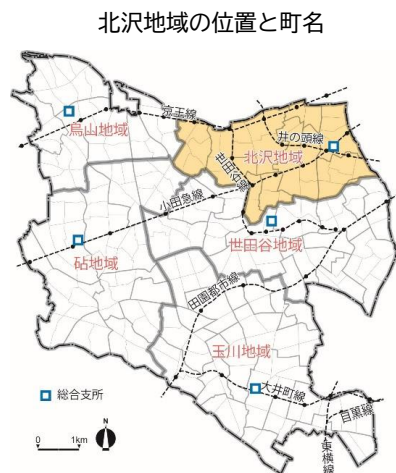
#### 1. 概況

##### ■地域のなりたち

○本地域は区の北東部に位置し、南北に環状7号線が通り、小田急線、京王線、井の頭線、世田谷線の鉄道等の結節点となっている下北沢、明大前、下高井戸、豪徳寺などの駅周辺で商業地が形成されています。

##### ■地域の現況等のデータ

- 人口密度は、区内5地域で世田谷地域に次いで高く、平均世帯人員は最も少ない状況です。
- 耐火率や不燃領域率は5地域で最も低く、みどり率及び地域住民一人当たりの公園面積についても5地域で最も低い状況です。



●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

地域の街づくりの主な課題を以下の5つのテーマに沿って示します。

テーマ	主な課題（一部抜粋）
テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる	○老朽木造住宅が密集している市街地や、延焼遮断帯となる都市計画道路が未整備な地区は、避難路の確保や延焼の抑制など防災上の課題があります。 など
テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる	○みどり率は増加傾向であるものの、区内5地域の中で最も低くなっています。 ○地域住民一人当たりの公園面積は5地域の中で最も小さく、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ます。 など
テーマⅢ 活動・交流の拠点をもちまちをつくる	○小田急線の連続立体交差事業により整備された鉄道駅の周辺や、京王線の連続立体交差事業で拠点となる鉄道駅の周辺について、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ます。 など
テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる	○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ます。 など
テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる	○人口構造の変化や下北沢駅周辺及び豪徳寺などへの外国人観光客の増加に対応するため、更にユニバーサルデザインの観点等による街づくりが求められています。 など

### 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」の北沢地域経営方針で示す「まちの将来像」や街づくりの主な課題などに基づき、概ね10年後（2035年）を見据えた本地域のまちの姿を5つのテーマに沿って設定します。

##### 地域のまちの姿

- 建築物の不燃化・耐震化が進み、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、街並みなどの個性を活かし、にぎわいや活気のある、活動・交流の拠点をもちまち
- 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

#### 2. 地域の骨格と土地利用の方針

##### ■地域の骨格プラン

都市づくりの骨格プランと、地域のまちの姿に基づき、地域の基本的骨組みを示します。

拠点や軸等	位置づける場所
生活拠点	広域生活・文化拠点 ○下北沢駅周辺地区
	地域生活拠点 ○明大前駅、下高井戸駅、梅ヶ丘駅の各周辺地区
	地区生活拠点 ○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、松原駅の各周辺地区
新たな機能を持つ拠点等	災害対策拠点 ○北沢総合支所周辺地区
	保健福祉の街づくり重点ゾーン ○梅ヶ丘駅周辺地区
都市軸	都市活力と交通の軸 ○環状7号線、甲州街道(国道20号)の各道路とその沿道
	主要生活交通軸 ○茶沢通り(補助210号線)、補助154号線の各道路とその沿道
みどりの拠点及び水と緑の風景軸	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、区役所一帯、桜上水一帯

##### ■地域の土地利用の方針

9つの区分のうち、本地域に該当する以下の7つの区分の土地利用ごとの方針や、位置の概略を本編に示します。



### Ⅲ. 北沢地域のテーマ別の方針

地域の特性や課題などを踏まえ、街づくりの主な課題を解決するとともに、地域のまちの姿を実現するため、5つのテーマからなる「地域のテーマ別の方針」を示します。

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】	○延焼遮断帯を構成する都市計画道路の優先的な整備にあわせ、沿道の不燃化を進めるとともに、緑化の推進や空地の確保を進め、延焼遅延帯の形成の促進を図ります。
【防災生活圏内の安全性を向上させる】	○地区の安全性を高めるため、建築物の不燃化や耐震化、危険なブロック塀や狭い道路の改善を進めます。 ○震災時に消防活動が困難とされる区域では、消防活動や避難を円滑にするための地先道路の整備を進め、行き止まり道路や狭い道路を解消するとともに、消防水利を確保し防災性の向上に配慮した公園などを配置します。 ○北沢五丁目・大原一丁目地区などの密集市街地では、防災街づくりの事業などを活用して、建築物の不燃化や耐震化の取組みを強化し、共同化や無接道敷地の解消等を促進します。
【避難時の安全性を向上させる】	○広域避難場所等への避難路の安全性を高めるとともに、周辺の建築物の不燃化や耐震化を進めます。
【復興に備える】	○防災・減災対策を第一に取り組むとともに、被災後の復興まちづくりを円滑に進めていくために、平時から人と人とのつながりを大事にしながら復興手順や役割分担の整理を図ります。被災後は本方針や地区計画等を踏まえて早期の復興まちづくりに取り組みます。
【水害を抑制する】	○浸水被害を軽減するため、グリーンインフラの観点も踏まえた雨水流出抑制施設の設置を進めます。

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】	○みどりのネットワークを形成するため、みどりの拠点を核として、樹林地や農地、公園・緑地、緑道のみどりを保全し、道路や住宅地などにおいて連続した緑化を進め、グリーンインフラとしての活用も推進します。 ○誰もが身近に利用できる場として、公園や緑地を適正に配置し、面積を確保します。また、都市基盤整備とあわせて新たなみどりの創出を図ります。
【より住みやすい住環境を確保する】	○みどりのある住みやすい良好な住環境を形成するため、脱炭素地域づくりの視点も踏まえながら地区特性に応じた街づくりに関するルールづくりを進めるとともに、区民や事業者が進めるみどりの保全や創出の取組みを支援します。 ○大規模敷地の建て替えや土地利用転換では、都市基盤整備や公園・公開空地の整備、緑化等の環境配慮を誘導します。都市計画事業においては事業期間中の環境保全に努めます。 ○地域に残された貴重な農地の保全に努めるとともに、農地を宅地化する場合は、良好な住環境の形成に必要な道路などの整備を一体的に進めます。

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】	○広域生活・文化拠点である下北沢駅周辺地区や地域生活拠点である明大前駅、下高井戸駅、梅ヶ丘駅の各周辺地区は、拠点ごとの特性に応じて、様々な機能を充実させるとともに、歴史・文化や街並み・地形等の活用などにより地域の魅力を高めます。 ○桜上水駅や世田谷代田駅周辺地区などの地区生活拠点は、区民の日常生活に必要な環境を確保するとともに、地域コミュニティの場としての機能を誘導します。 ○都市計画事業が進められている駅周辺においては、事業期間中のまちのにぎわいや活力の維持に努め、にぎわいや防災、みどり、風景などに配慮した活動・交流の拠点づくりを行います。また、まちの機運や駅前整備等とあわせ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ます。
【誰もが利用できるみどりの拠点とする】	○みどりの拠点をはじめとする公園・緑地等は、誰もが快適に利用できるようにオープンスペースやみどり、各種施設をバランス良く配置するとともに、アクセス環境を充実させます。

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】	○良好な風景を形成する屋敷林や社寺林、都市の貴重な資源である農地、富士山の眺めなど、日常生活に身近な自然資源の魅力を区民と共有し、大切にします。
【風景の魅力を高める】	○文化財をはじめとする歴史的資産や古道などを活かし、地域に残る歴史や文化を大切にしたい暮らしの風景づくりを進めます。 ○駅周辺のにぎわいのある界わいや各地で行われるイベントなどをまちの風景として、地域の人にも訪れる人にも魅力的な場所となるよう活かし、まちの顔となる風景づくりを進めます。
【新たな地域資源を創出する】	○大規模な土地利用転換の際は、まとまったみどりの創出や公開空地の整備などを進め、新たな地域資源をつくり出します。

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】	○連続立体交差事業にあわせ駅前広場を整備するとともに、歩行者が安全で快適に回遊できるまちとして、駅周辺地区を一体とした沿線街づくりを進めます。
【歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める】	○都市計画道路等の整備を進め、地先道路への通過交通を抑制し、歩行者と自転車利用者の安全性の向上を図ります。また、歩道の整備や事業者の協力による歩道状空地などにより安全な歩行空間を確保します。 ○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します。 ○歩行者の安全性を高め、防災性の向上を図るために、街づくりのなかで地先道路の適切な配置を検討し、整備を進めます。
【各拠点や施設をつなぐ】	○各拠点をつなぐ都市計画道路の整備にあわせ、公共交通ネットワークを充実させるとともに、公共交通や徒歩・自転車の利用の促進を図ります。
【交通環境の質を高める】	○道路や緑道の整備では、環境や防災、風景などに配慮するとともに、ユニバーサルデザインによる整備を進めます。保健福祉の街づくり重点ゾーンである梅ヶ丘駅周辺地区では、「世田谷区移動等円滑化促進方針」における「促進地区」として、駅や商店街、各種拠点施設との移動等円滑化などの街づくりを進めます。

#### IV. 北沢地域のアクションエリアの方針

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

##### 1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区(4地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
2-①京王線沿線【新規】	○南北・東西のつながりによる街の回遊性・快適性の向上をめざし、にぎわいと交流の軸を育む街づくりを進めます。
2-②下北沢駅周辺地区【移行1】	○地区計画及び地区街づくり計画に基づき、良好な街並みと建築物の不燃化を適切に誘導するとともに、歩行者主体の街づくりを進めるため、駐車場地域ルールを活用を検討します。など
2-③下高井戸駅周辺地区【移行1】	○京王線の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、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、区民街づくり協定を踏まえた街づくりを進めるため、地区計画の策定等を検討します。など
2-④代田地区【継続】	○地区街づくり計画の原案提案を踏まえ、良好な住環境の保全・育成等に向けて、地区街づくり計画の策定等を検討します。

##### 2. 既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区(16地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
2-⑮代田橋駅周辺地区【移行2】	○代田橋駅周辺地区については、京王線の連続立体交差事業や放射23号線の整備等にあわせ、地区の防災性の向上を図ります。また、和田堀給水所の整備にあわせ、みどりや防災の拠点の形成を図ります。など
2-⑯放射 23 号線沿道地区【新規】、 2-⑰補助 26 号線沿道代沢・北沢地区【新規】、 2-⑱補助 52 号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区【移行2】	○都市計画道路の整備にあわせ、沿道の建築物の不燃化や土地利用の誘導、周辺の住環境との調和のため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
2-⑲明大前駅周辺地区【移行2】	○地域生活拠点として、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を向上するため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
2-⑳代々木上原駅～梅ヶ丘駅間の小田急線上部【移行2】	○小田急線の連続立体交差事業に伴い平成27(2015)年8月に策定した「小田急線上部利用計画」に基づき防災性の向上やみどりの創出を図るため、駅前広場、通路、緑地・小広場、防災施設などを整備し、周辺と調和した連続性のある街づくりを進めます。

##### 2. 既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区(16地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
2-⑤梅ヶ丘駅～豪徳寺駅・山下駅周辺地区【移行2】	○保健福祉の街づくり重点ゾーンとして、平成27年4月に策定した「梅ヶ丘駅～豪徳寺駅・山下駅界わい街づくりデザイン指針」に基づき、ユニバーサルデザインによる街づくりを進めます。など
2-⑥環七沿道地区【継続】	○後背地の住環境保全と延焼遮断帯の形成のため、沿道地区計画に基づき街づくりを進めます。
2-⑦北沢三・四丁目地区【継続】	○防災街づくり等を推進するため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
2-⑧北沢五丁目・大原一丁目地区【継続】	○防災街づくり等を推進するため、防災街区整備地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
2-⑨経堂駅東地区【継続】	○良好な住環境の保全のため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
2-⑩区役所周辺地区【継続】	○地区内の広域避難場所周辺を災害に強い市街地として誘導するとともに、みどり豊かで暮らしやすい住環境を保全・創出するため、防災街区整備地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
2-⑪豪徳寺駅周辺地区【継続】	○地区生活拠点として、身近な商店街のにぎわいを維持、発展するとともに、良好な住環境の保全のため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
2-⑫桜上水駅周辺地区【継続】	○地区生活拠点として、身近な商店街のにぎわいを維持、発展するとともに、良好な住環境の保全のため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。など
2-⑬桜上水三・四丁目中部地区【継続】	○地区計画に基づき、みどりの拠点としてみどり豊かで落ち着いた環境を維持します。など
2-⑭西部地域桜上水地区【継続】	○農地などのみどりを保全・育成し、農地と住宅地が共存する土地利用を誘導するため、地区計画に基づき街づくりを進めます。など

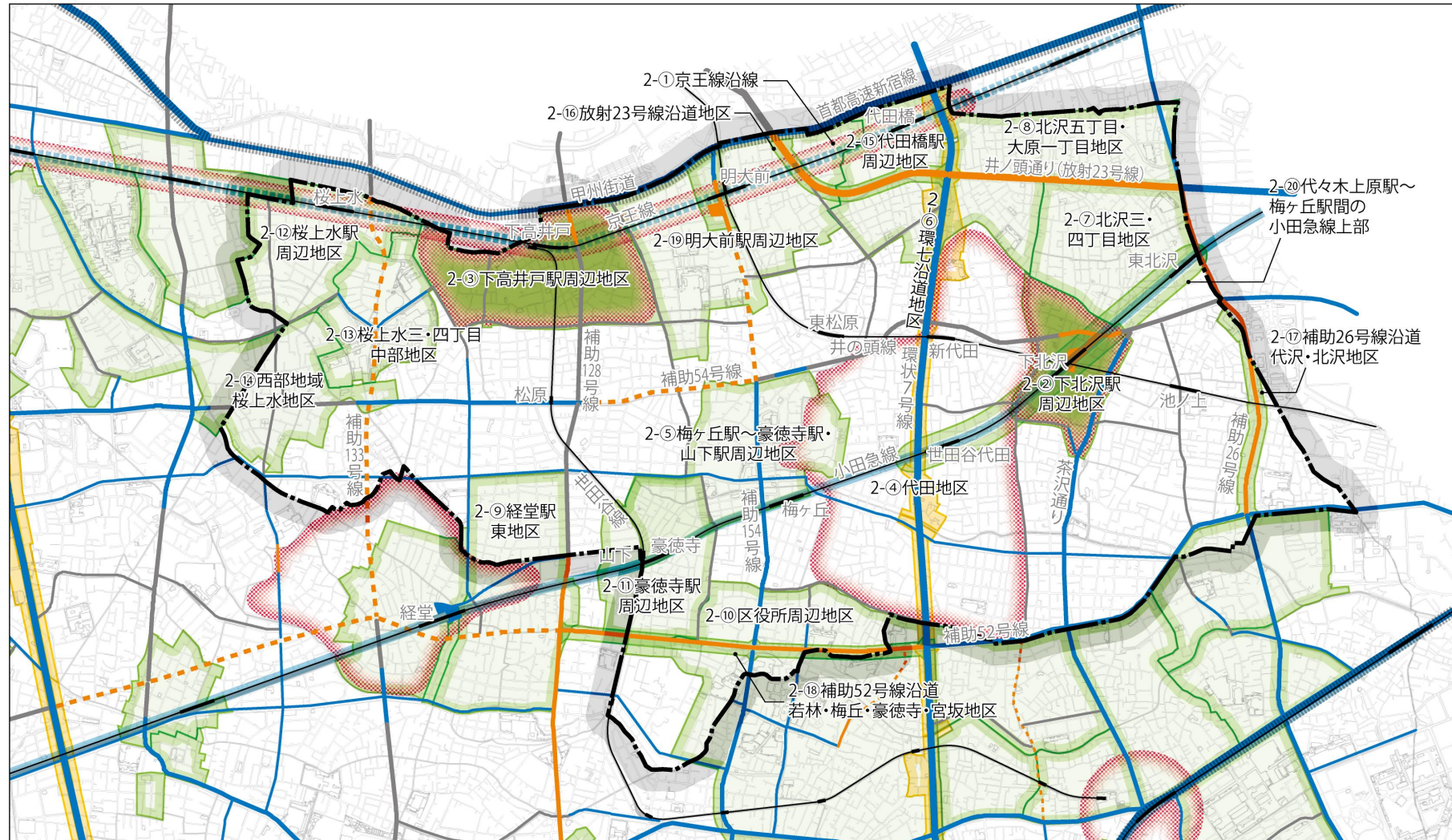
新 規：本方針において、新たにアクションエリアに位置づける地区

移行1：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「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」（本注釈において、「2」といいます。）である地区のうち、新たな手法を活用するなど、更なる街づくりの検討を行うため、本方針において、「1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」（本注釈において、「1」といいます。）に移行する地区

移行2：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「1」である地区のうち、地区計画などを策定したため、本方針において、「2」に移行する地区

継 続：「地域整備方針（平成27年4月）」に引き続き、「1」または「2」のアクションエリアを継続する地区





アクションエリア

\*概ねの範囲を示している

この地図は、「世田谷区白地図データベース」を使用して作成している。「世田谷区白地図データベース」の著作権は、国際航業(株)に帰属する。

地区計画*などを策定し、街づくりを進めていく地区* (一部、地区計画や地区街づくり計画*などが策定されている地区を含む)	
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において、 更なる街づくりの検討を行い、街づくりを進めていく地区	
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		整備済・概成
事業中		事業中
優先整備路線*		優先整備路線*
未整備		未整備

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

鉄道・駅

0 100 500 1,000m



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



## 第3章 玉川地域

### I. 玉川地域の概況と街づくりの主な課題

#### 1. 概況

##### ■地域のなりたち

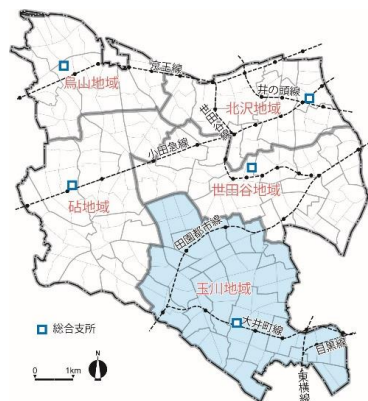
○本地域は区の南東部に位置し、面積は5地域の中で最も広いエリアです。地域には玉川通り(国道246号)、目黒通り、環状8号線の幹線道路が通っています。鉄道は、田園都市線、大井町線、東横線、目黒線の各路線が通り、バス交通網とあわせて、地域の公共交通サービスを担っています。

##### ■地域の現況等のデータ

○区内5地域で、人口、世帯数ともに世田谷地域に次いで多い地域ですが、人口密度は5地域中4番目と低い状況にあります。

○街区は概ね格子状に配置された地区が多く、道路率、みどり率ともに高く比較的ゆとりのある住宅地等が形成されています。

玉川地域の位置と町名



●東玉川 ●奥沢 ●玉川田園調布 ●玉堤 ●等々力  
●尾山台 ●上野毛 ●野毛 ●中町 ●上用賀  
●用賀 ●玉川 ●瀬田 ●玉川台 ●駒沢三～五丁目  
●駒沢公園 ●新町 ●桜新町 ●深沢

#### 2. 街づくりの主な課題

地域の街づくりの主な課題を以下の5つのテーマに沿って示します。

テーマ	主な課題（一部抜粋）
テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる	○豪雨時の大規模水害や内水氾濫などの水害に備えた、河川改修や下水道整備のほか、雨水流出抑制施設の設置等の総合的な対応が求められています。 ○国分寺崖線をはじめ起伏のある地形を有し、がけや擁壁の崩壊による土砂災害を未然に防ぐ対応が求められています。 など
テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる	○相続等による宅地の細分化や大規模な開発などによるみどりの減少を防ぎ、ゆとりのあるみどり豊かな住宅地の維持、保全を図っていくことが必要です。 など
テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまちをつくる	○広域生活・文化拠点である二子玉川駅周辺地区においては、区民・事業者・区が連携して、駅周辺で一体的な街づくりを進めることが必要です。 など
テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる	○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、等々力渓谷などの自然資源を守りながら地域資源として活用が望まれています。 など
テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる	○鉄道による地域の分断や、踏切による交通渋滞の発生などの課題に対して快適に移動できる街づくりが求められています。 など

### II. 玉川地域の目標、骨格と土地利用の方針

#### 1. 目標～地域のまちな姿～

「世田谷区地域行政推進計画」の玉川地域経営方針で示す「まちの将来像」や街づくりの主な課題などに基づき、概ね10年後(2035年)を見据えた本地域のまちな姿を5つのテーマに沿って設定します。

##### 地域のまちな姿

- 地震や火災、水害など災害に強く、防犯にも配慮した安全で安心して暮らせるまち
- 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並みを維持・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
- 二子玉川をはじめとした、地域の個性を活かした商業地のにぎわいや、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
- 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浄真寺等の歴史・文化資源を活かした、魅力あふれるまち
- 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

#### 2. 地域の骨格と土地利用の方針

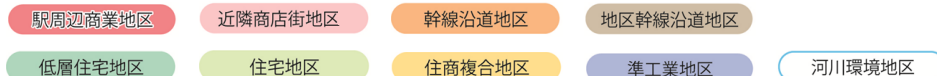
##### ■地域の骨格プラン

都市づくりの骨格プランと、地域のまちな姿に基づき、地域の基本的骨組みを示します。

拠点や軸等	位置づける場所
生活拠点	広域生活・文化拠点 ○二子玉川駅周辺地区 地域生活拠点 ○用賀駅周辺地区、等々力駅・尾山台駅周辺地区、奥沢駅・自由が丘駅周辺地区 地区生活拠点 ○桜新町駅周辺地区、九品仏駅周辺地区、上野毛駅・中町周辺地区及び東深沢商店街地区
新たな機能を持つ拠点等	災害対策拠点 ○玉川総合支所周辺地区
都市軸	都市活力と交通の軸 ○環状8号線、玉川通り(国道246号)、目黒通りの各道路とその沿道 主要生活交通軸 ○補助154号線、世田谷通り(補助51号線)、多摩堤通り(補助125号線)の各道路とその沿道
みどりの拠点及び水と緑の風景軸	みどりの拠点 ○馬事公苑・東京農業大学一帯、駒沢オリンピック公園、園芸高校一帯、九品仏一帯、等々力渓谷・玉川野毛町公園、二子玉川公園・上野毛自然公園、五郎様の森一帯、駒沢緑泉公園、砧公園一帯、岡本静嘉堂緑地一帯 水と緑の風景軸 ○国分寺崖線とその周辺 環境保全ゾーン ○多摩川

##### ■地域の土地利用の方針

本地域に該当する以下の9つの区分の土地利用ごとの方針や、位置の概略を本編に示します。



### Ⅲ. 玉川地域のテーマ別の方針

地域の特性や課題などを踏まえ、街づくりの主な課題を解決するとともに、地域のまちの姿を実現するため、5つのテーマからなる「地域のテーマ別の方針」を示します。

テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる（一部抜粋）		テーマⅢ 活動・交流の拠点をもちまちをつくる（一部抜粋）	
【延焼遮断帯や延焼遅延帯の整備を進める】	○未整備の都市計画道路や主要生活道路の整備を促進し、延焼遮断帯に囲まれた防災生活圏と延焼遅延帯に囲まれたミニ防災生活圏の形成を図ります。	【活力ある生活拠点とする】	○広域生活・文化拠点である二子玉川駅周辺地区は、商業・業務・文化・交流・レクリエーションなど様々な機能を備え、にぎわいと居住、自然環境の調和が図られた魅力ある拠点とするため、区民・事業者・区が協働して街づくり活動を進めます。 また、生活利便施設の集積やコミュニティの場の形成を進めるなど、人の交流や買い物・散策が楽しめる新たなまちの形成をめざします。 ○大井町線及び東横線の立体化の促進にあわせ、各駅周辺の交通結節機能の強化やにぎわい、交流のある拠点の形成をめざします。 など
【防災生活圏内の安全性を向上させる】	○新町二丁目地区などの消防活動困難区域や不燃領域率の低い地区では、地先道路の整備を進め、災害に強い道路ネットワークの形成を図ります。 ○公園や小広場の整備、消防水利の充実、ブロック塀の安全対策、建築物の不燃化や耐震化と隣棟間隔の確保など総合的な防災・減災対策を進めます。 など	【身近に活動・交流の場をつくる】	○上用賀公園、玉川野毛町公園など、特色ある公園の整備を進めます。また、東玉川、奥沢、等々力地区等の公園の少ない地域で、身近な公園・広場の整備について用地取得の機会を捉え、区民にとって身近な活動・交流の場づくりを進めます。 など
【復興に備える】	○防災・減災対策を第一に取り組むとともに、被災後の復興まちづくりを円滑に進めていくために、平時から人と人とのつながりを大事にしながら復興手順や役割分担の整理を図ります。被災後は本方針や地区計画等を踏まえて早期の復興まちづくりに取り組みます。	【地区の特性を活かした産業環境づくりを進める】	○活力ある産業環境を形成するため、幹線道路である環状8号線や玉川通り(国道246号)、目黒通りの沿道において、魅力ある沿道型業務施設等の立地を促進します。 ○準工業地区は、生産環境の保全・充実により、ものづくりの振興を図ります。
【災害時の拠点と物資輸送ルートを確保する】	○玉川総合支所が災害対策拠点であることを踏まえ、防災や減災の観点に加え、人や物資の流れが円滑になるよう配慮し、災害に強い拠点を形成します。 ○幹線道路や緊急輸送道路沿いの建築物の不燃化・耐震化を進めます。	テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる（一部抜粋）	
【水害や土砂災害を抑制する】	○河川に近い区域や、浸水被害が想定される地区を中心に豪雨・浸水対策を進めます。 ○浸水被害を軽減するため、グリーンインフラの観点も踏まえた雨水流出抑制施設の設置を進めます。 ○国分寺崖線沿いに多く分布する土砂災害特別警戒区域等において、公共施設のがけや擁壁の安全性を確保するため、定期的な巡回点検等により適切な維持管理に努めます。また、土地所有者等への必要な支援に取り組みます。	【地域の貴重な自然資源を守り、育てる】	○国分寺崖線や、等々力渓谷などの豊かな自然を保全します。 ○多摩川は、自然環境の保全に配慮し、水際の環境整備など、みどりとみずに親しめる空間づくりを進めます。 など
【日常の安全・安心を確保する】	○生活道路の整備に当たっては、隅切り等の整備による見通しの確保と、スピードを出しにくい道路構造や通過交通の抑制などの検討を進めます。 また、交通安全に配慮した街づくりを進めるとともに、道路と宅地が相互に見通せる沿道の環境づくりを進め、明るく防犯性の高い街づくりをめざします。	【風景の魅力を高める】	○水と緑の風景軸(国分寺崖線とその周辺)や界わい形成地区(奥沢1～3丁目等)、風致地区に指定されている地域をはじめ、富士山や多摩川を望む国分寺崖線など、地域の豊かな地形やみどりを活かした個性ある風景づくりをめざします。 など
テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる（一部抜粋）		【地域資源を有効活用する】	○五島美術館や宮本三郎記念美術館、長谷川町子美術館をはじめとする文化施設など地域の資源を活かした魅力ある街づくりを進めます。
【みどりとみずを守り育てる】	○建築物の壁面後退などによるオープンスペースの創出、道路沿道での視覚効果の高い緑化、屋上緑化などにより、脱炭素地域づくりにもつながるみどりの創出を図ります。 ○みどりとみずのネットワークを形成するため、呑川親水公園、呑川緑道、九品仏川緑道、谷沢川、丸子川などの多くの緑道や水辺、街路樹及び民有地のみどりなどで連続した緑化を進め、多様な生きものが生息・生育できるみどり環境と水環境の創出を図り、グリーンインフラとしての活用も推進します。 ○農地等を生産緑地地区、屋敷林を市民緑地や保存樹林地などに追加指定を進めるとともに、農地保全重点地区や国分寺崖線付近の生産緑地地区などでは、農地や屋敷林等を主に都市計画公園・緑地に位置づけるなど、保全を図ります。	テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる	
【良好な住環境の維持・向上を図る】	○国分寺崖線から多摩川沿いにかけての地域は風致地区制度などを活用し、みどり豊かでゆとりのある住宅地等の形成を図ります。 ○上用賀地区、玉川田園調布地区などをはじめとする、都市基盤の比較的整った良好な住宅地等において土地の細分化を防止するとともに、みどりの保全・創出を図ります。 など	【渋滞を解消し、住宅街の通過交通を減らす】	○大井町線及び東横線の立体化を促進し、鉄道により分断されていた歩行者・自転車・自動車交通の円滑化を図ります。 ○東京外かく環状道路(東名高速～湾岸道路間)をはじめとする広域的な道路ネットワークの形成を促進し、環状8号線や玉川通り(国道246号)、目黒通りの渋滞解消、住宅街への通り抜け車両の減少を図ります。
		【快適で利用しやすい交通環境の整備を進める】	○駅の交通結節機能を強化し、公共交通ネットワークの充実を図ります。 ○新たなモビリティの普及やICTの活用による、交通手段の多様化をめざします。
		【歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める】	○都市計画道路や主要生活道路の整備、建築物、商店街の壁面後退などにより安全で快適な歩行空間や座れる場づくりを推進するとともに自転車走行環境などを整え、誰もが安全で快適に移動できる環境の整備に取り組みます。

#### IV. 玉川地域のアクションエリアの方針

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

##### 1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区(12 地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
3-①奥沢駅・自由が丘駅周辺地区【継続】	○奥沢と自由が丘それぞれの特性を活かしながら、生活利便施設の集積や建築物の壁面後退などによる、回遊性のある、歩いて楽しいまちの実現を図ります。 など
3-②上野毛駅・中町周辺地区【継続】	○上野毛駅周辺は生活利便施設の集積、歩行空間の充実などにより活気ある商店街の形成をめざすとともに、地区にふさわしい商店の立地を進め、近隣の住宅地に配慮した商店街の形成を図ります。 など
3-③九品仏駅周辺地区【継続】	○区民に身近な商店街の形成や、駅前空間の整備を図るとともに、みどりの多い周辺環境と調和した住環境の形成を図ります。 など
3-④桜新町駅周辺地区【継続】	○サザエさん通りや長谷川町子美術館などの地域資源を活かしながら、街並みと調和し、歩いて買い物しやすい商店街づくりを進めます。 など
3-⑤新町・駒沢四丁目地区【継続】	○幅員6m以上の道路ネットワークの形成、建築物の不燃化などにより、災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ります。
3-⑥玉川野毛町公園周辺地区【継続】	○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・保全を図るとともに、住宅地においては環境と調和した住宅地の形成を図ります。
3-⑦等々力駅・尾山台駅周辺地区【継続】	○等々力駅周辺は、地域行政の中心としての役割や、等々力渓谷を有する観光拠点であることを踏まえ、交通結節機能を強化するとともに、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ります。 など
3-⑧馬事公苑周辺地区【継続】	○区のスポーツ施設及び防災拠点としての機能を整備するとともに、災害時に活用できる公園づくりを進めます。 ○大規模敷地における土地利用転換に当たっては、公共施設の誘導を図ります。 など
3-⑨東玉川・奥沢地区【継続】	○災害に強く防犯性の高い、みどり豊かでゆとりのあるまちを形成するため、幅員6m以上の道路ネットワークの形成、オープンスペースの確保、建築物の不燃化、隣棟間隔の確保に加え、住宅街への通過交通の進入防止やスピードの抑制、道路と宅地の相互が見通せる生活道路の検討などを進めます。 など
3-⑩東深沢商店街地区【継続】	○商店街がにぎわいとコミュニティの中心となるよう、生活利便施設の集積や建築物の壁面後退などによりオープンスペースの充実、みどりの創出を図ります。 など
3-⑪二子玉川駅周辺地区【継続】	○居住者・来街者・就業者等に向けた商業・業務、文化・交流・レクリエーションなど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、高度利用を含めた街の更なる発展を図ります。 ○多摩川沿いの地区における堤防整備の促進や流域対策推進地区では雨水流出抑制施設設置の促進や豪雨対策を推進し、水害を抑制する街づくりを進めます。また、兵庫島公園周辺や二子玉川公園と連続した水際環境の整備など、みどりとみずのネットワークづくりを進めます。 など
3-⑫用賀駅周辺地区【継続】	○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ります。また、隣接する桜新町駅周辺地区と一体となった補助212号線の沿道環境の形成を図ります。 など

##### 2. 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(5 地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
3-⑬奥沢一〜三丁目等地区【新規】	○奥沢1〜3丁目等界わい形成地区における風景づくりの方針や基準に基づき、みどりの持つ様々な機能を活かすとともに、これまでの奥沢の街並みを継承する風景づくりを地域住民とともに進めます。 など
3-⑭環八沿道地区【継続】	○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、みどりと潤いのある良好な沿道の街並みを形成します。
3-⑮瀬田五丁目周辺地区【移行2】	○地区計画に基づき、区画道路などの都市基盤整備を進めながら、農業公園を中心と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ります。
3-⑯玉川田園調布一・二丁目地区【継続】	○地区計画及び地区街づくり計画に基づき、敷地の細分化防止、壁面線の指定、緑化などを進めるとともに、地域住民と協働してみどり豊かでゆとりのある住宅街の形成を図ります。 など
3-⑰目黒通り沿道地区【継続】	○目黒通りが緊急輸送道路であることなどを踏まえ、地区街づくり計画に基づき、沿道の建築物の耐震化・不燃化を進めます。

新 規：本方針において、新たにアクションエリアに位置づける地区  
 移行1：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「2. 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」（本注釈において、「2」といいます。）である地区のうち、新たな手法を活用するなど、更なる街づくりの検討を行うため、本方針において、「1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」（本注釈において、「1」といいます。）に移行する地区  
 移行2：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「1」である地区のうち、地区計画などを策定したため、本方針において、「2」に移行する地区  
 継 続：「地域整備方針（平成27年4月）」に引き続き、「1」または「2」のアクションエリアを継続する地区







## 第4章 砧地域

### I. 砧地域の概況と街づくりの主な課題

#### 1. 概況

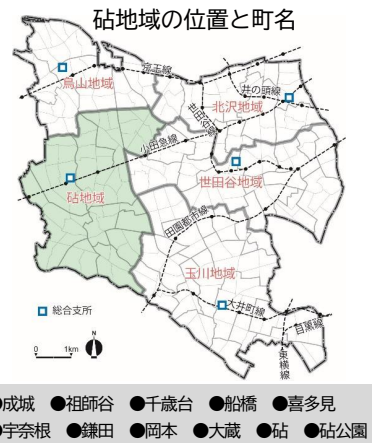
##### ■地域のなりたち

○本地域は区の西部に位置し、主に住宅地が広がる台地と、農地と住宅が混在する多摩川沿いの平地からなります。台地と平地の境には、貴重な湧水や植物、樹林地を持つ国分寺崖線が広がっています。

##### ■地域の現況等のデータ

○住居系の土地利用面積割合と人口密度が、区内5地域で最も低く、公園系の割合が最も高い地域です。

○専用住宅の平均宅地面積は最も大きい状況にありますが、100㎡未満の敷地数は過去10年間で27.3%増加しています。また、道路率は増加傾向にあるものの、5地域で最も低い状況となっています。



#### 2. 街づくりの主な課題

地域の街づくりの主な課題を以下の5つのテーマに沿って示します。

テーマ	主な課題（一部抜粋）
テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる	○豪雨時の大規模水害や内水氾濫などの水害に備えた、河川改修や下水道整備のほか、雨水流出抑制施設の設置等の総合的な対応が求められています。 ○国分寺崖線をはじめ起伏のある地形を有し、がけや擁壁の崩壊による土砂災害を未然に防ぐ対応が求められています。 など
テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる	○みどり率は区内5地域のうちで最も高く、みどりとみずが豊かな地域ですが、宅地化の進行等により樹林地や農地など民有のみどりは減少傾向にあり、自然環境の保全や再生への対応が求められています。 など
テーマⅢ 活動・交流の拠点を もつまちをつくる	○成城学園前駅周辺地区は主要な地域生活拠点としての役割を担えるよう、地区特性を活かした機能の充実が必要です。 など
テーマⅣ 地域資源の魅力を 高めるまちをつくる	○地域資源の魅力を高めるまちをつくるため、本区が誇る自然資源である国分寺崖線の風景や、多摩川沿いに残る世田谷の原風景ともいえる農村風景などの活用が望まれています。 など
テーマⅤ 誰もが快適に移動 できるまちをつくる	○歩行空間の確保やベンチ等の設置による安全性・快適性の向上とあわせて、自転車利用環境の向上が求められています。 ○コロナ禍の影響による利用者減少など、厳しい状況にある公共交通事業者の状況を踏まえつつ、高齢化の進行を見据えた移動環境の確保・維持が望まれています。 など

### 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」の砧地域経営方針で示す「まちの将来像」や街づくりの主な課題などに基づき、概ね10年後(2035年)を見据えた本地域のまちの姿を5つのテーマに沿って設定します。

##### 地域のまちの姿

- 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
- 多摩川緑地、砧公園、国分寺崖線などがもつ、恵まれた自然・生態系を大切にすまち
- にぎわいと元気あふれるコミュニティの形成された生活拠点と、誰もが利用できる身近なみどりの拠点のあるまち
- みどりとみずと農の豊かな原風景と、ゆとりある街並みを後世に残すまち
- 南北方向等の道路が整備され、歩行者や自転車利用者にとって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

### 2. 地域の骨格と土地利用の方針

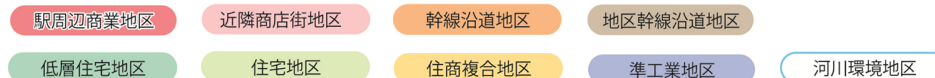
#### ■地域の骨格プラン

都市づくりの骨格プランと、地域のまちの姿に基づき、地域の基本的骨組みを示します。

拠点や軸等	位置づける場所
生活拠点	主要な地域生活拠点 ○成城学園前駅周辺地区 地域生活拠点 ○祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区 地区生活拠点 ○千歳船橋駅、喜多見駅の各周辺地区
新たな機能を持つ拠点等	災害対策拠点 ○砧総合支所周辺地区
都市軸	都市活力と交通の軸 ○環状8号線とその沿道 主要生活交通軸 ○補助216号線、補助217号線及び多摩堤通り、世田谷通り(補助51号線)の各道路とその沿道
みどりの拠点及び水と緑の風景軸	みどりの拠点 ○砧公園一帯、岡本静嘉堂緑地一帯、祖師谷公園、成城みつ池緑地一帯、成城学園一帯、次大夫堀公園一帯、蘆花恒春園・希望丘公園一帯、外環道東名ジャンクション(仮称)の上部空間及び周辺地域 水と緑の風景軸 ○国分寺崖線とその周辺 環境保全ゾーン ○多摩川

#### ■地域の土地利用の方針

本地域に該当する以下の9つの区分の土地利用ごとの方針や、位置の概略を本編に示します。



### III. 砧地域のテーマ別の方針

地域の特性や課題などを踏まえ、街づくりの主な課題を解決するとともに、地域のまちの姿を実現するため、5つのテーマからなる「地域のテーマ別の方針」を示します。

テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる（一部抜粋）	
【延焼遮断帯や延焼遅延帯の整備を進める】	○延焼遮断帯を構成する都市計画道路の優先的な整備にあわせ、沿道の不燃化を進めるとともに、緑化の推進や空地の確保を進め、延焼遮断帯や延焼遅延帯の整備を進めます。 ○延焼遅延帯として重要な役割を担う主要生活道路の整備を促進します。 ○幅員8m以上の既存道路、鉄道敷・河川、大規模施設用地、大規模な住宅施設、公園・運動場、公共施設、連担する不燃建築物などの既存ストックを活用し、これらをつなげて延焼遅延効果を持つ空間のネットワーク形成を図ります。
【防災生活圏内の安全性を向上させる】	○祖師谷地区などの防災上課題のある地区は、建築物の不燃化や耐震化、地先道路の整備や狭い道路の拡幅整備、消防水利の確保、ブロック塀の安全対策、管理不全な建築物等の対策などを進めます。 ○土地区画整理事業を施行すべき区域については、東京都の「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」を踏まえ、区画道路率の確保など地域の安全性を高める街づくりに取り組みます。 など

### Ⅲ. 砧地域のテーマ別の方針

地域の特性や課題などを踏まえ、街づくりの主な課題を解決するとともに、地域のまちの姿を実現するため、5つのテーマからなる「地域のテーマ別の方針」を示します。

#### テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる（一部抜粋）

【復興に備える】	○延焼遮断帯や延焼遅延帯の整備、防災生活圏内の安全性を向上させるなどの継続的な都市基盤や市街地の整備に取り組むとともに、災害情報の周知や防災機器の設置などの短期的な取組みを並行して行うことで、人の命を守る災害に強いまちづくりに取り組みます。 ○防災・減災対策を第一に取り組むとともに、被災後の復興まちづくりを円滑に進めていくために、平時から人と人とのつながりを大事にしながら復興手順や役割分担の整理を図ります。被災後は本方針や地区計画等を踏まえて早期の復興まちづくりに取り組みます。
【水害や土砂災害を抑制する】	○国分寺崖線沿いに多く分布する土砂災害特別警戒区域等において、公共施設のがけや擁壁の安全性を確保するため、定期的な巡回点検等により適切な維持管理に努めるとともに、樹林地の保全と両立する斜面保護対策を検討し、対応に努めます。また、土地所有者等への必要な支援に取り組みます。 など

#### テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる（一部抜粋）

【みどりを守り育てる】	○国分寺崖線や街路樹などのみどりは、適切に維持管理し、暑熱環境を緩和する緑陰の確保に努めるとともに、多様な生きものが生息・生育できるみどり環境づくりに取り組みます。 など
【みずを守り育てる】	○多摩川、野川、仙川などのみず資源を保全しつつ、多自然川づくりなどにより、多様な生きものが生息・生育できる水辺環境の再生を図ります。 ○国分寺崖線などの湧水・地下水の一層のかん養・保全のため、雨水浸透施設の設置を進めるほか、緑地や農地等の自然面を保全・創出し、グリーンインフラの取組みや潤いのある風景づくりに努めます。また、自然のみずとのふれあいの場や、災害時に必要な水の供給源などとして活用します。
【地区特性に応じたみどり豊かな住宅地等の整備を進める】	○住宅地から排出される二酸化炭素の大部分を占める電気及び都市ガスなどの脱炭素化を推進するとともに、みどり豊かな自然環境の保全や、太陽光発電設備及び蓄電池の設置による災害時の自立電源の確保等、様々な地域課題をあわせて解決していくことで持続可能な地域づくりに取り組みます。 など

#### テーマⅢ 活動・交流の拠点をもちまちをつくる（一部抜粋）

【活力ある生活拠点とする】	○主要な地域生活拠点である成城学園前駅周辺地区は、おしゃれでみどり薫る拠点とするため、駅周辺の活力ある商業地と閑静で良好な住宅地の双方が調和し、風景に配慮した街づくりを進めます。 ○地域生活拠点である祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区は、まちのにぎわいに満ちた拠点とするため、風景に配慮した地域のコミュニティの場となるような商店街の形成を進めます。 など
【誰もが利用できるみどりの拠点とする】	○砧公園一帯などのみどりの拠点で行われているみどりを守り育てる活動を活性化し、みどりの豊かさを実感できる機会や場づくりを推進します。 など
【活力ある産業環境とする】	○船橋五・六丁目の準工業地区は、生産環境の保全とともに住環境と調和した住工共存の街づくりを進めます。 など

#### テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる（一部抜粋）

【自然資源の魅力を高める】	○国分寺崖線の緑地や湧水などの自然環境は、多様な生きものを育む場として、また貴重な地域風景資産の一部として、後世に残していけるよう保全します。また、民有樹林地や水辺についても、公有化に努め、公園・緑地とすることで、自然資源の確保を進めます。 ○住宅地においては、垣・さくの緑化、敷地内の緑化を進めるとともに、保存樹木・保存樹林地の保全に努め、みどりの保全・創出を図ります。 など
【風景の魅力を高める】	○水と緑の風景軸（国分寺崖線とその周辺）や風致地区に指定されている地域をはじめ、地域の豊かな地形やみどりなどの風景特性を活かした個性ある風景づくりをめざします。特に喜多見や宇奈根に多く分布する遺跡や寺社等の良好な樹林地を保全し周辺の風景の魅力を高めます。 ○まちの骨格となる幹線道路等の沿道緑化や街並みの統一などの風景づくりを進めます。また、古道や水辺、緑道等は、舗装材の工夫などにより風景づくりを進めます。 ○次大夫堀公園や岡本静嘉堂緑地などの整備改修の際は、その周辺地域の風景づくりを大切に考える考え方で取り組みます。 など
【地域資源を有効活用する】	○大規模な土地利用転換の際は地区計画制度を活用して、まとまったみどりの創出や沿道のみどりの保全・創出、公開空地の整備などを進めます。 ○東名ジャンクション（仮称）の整備に伴い創出される上部空間等の利用については、殿山遺跡等の記憶の継承や次大夫堀公園と野川の連携、国分寺崖線からのみどりのネットワークなど、砧の原風景である地域特性を踏まえた有効活用を図ります。 など

#### テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる（一部抜粋）

【歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める】	○道路や公園、河川・水路・緑道等を活用し歩行空間を確保するとともに、ベンチ等の設置に取り組むことで、安全で誰もが楽しいウォーカブルな街づくりを進めます。 ○広幅員の道路が少ない砧地域において、自転車で安全かつ快適に通行できるよう自転車利用環境の改善を図ります。
【各拠点や施設をつなぐ】	○新たなモビリティを活用したコミュニティ交通の実証運行など、公共交通不便地域の移動環境の改善につなげ、誰もが快適に移動ができる街づくりを進めます。 など
【交通環境の質を高める】	○駅周辺や日常生活の主要な動線となる道路は、ユニバーサルデザインの視点に立った整備・改善を進めます。 ○東京外かく環状道路（東名高速～湾岸道路間）をはじめとする広域的な道路ネットワークの形成を促進し、環状8号線や世田谷通り（補助51号線）の渋滞解消、住宅地等への流入抑制や安全性確保に向けた取組みを進めます。

#### IV. 砧地域のアクションエリアの方針

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

##### 1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区(4地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
4-①成城学園前 駅周辺地区 【移行1】	○主要な地域生活拠点の実現に向けて、駅周辺の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ます。また、脱炭素化や誰もが楽しいウォーカブルな街づくりに取り組みます。 など
4-②祖師谷一丁目地区【新規】	○耐火性の低い建築物が密集するとともに、災害時の活動に有効な空間が不足している地区において、建築物の不燃化など防災機能の向上を図り、地区の安全性を高める街づくりに取り組みます。
4-③祖師谷五・六丁目地区【新規】	○耐火性の低い木造建築物などが密集している地区において、延焼被害の防止、建築物の不燃化の促進等により、地区内の防火性を高める安全・安心な街づくりに取り組みます。
4-④外環道東名 ジャンクション 周辺地区【継続】	○区画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、周辺地区と連続する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ります。 また、主要な道路沿道での生活利便施設や東京外かく環状道路の上部利用等と沿道の事務所・店舗等が一体となった利便性が高く、地域交流を育む街づくりに取り組みます。 など

##### 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(15地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
4-⑤大蔵地区 【継続】	○国分寺崖線の自然環境の保全や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。
4-⑥大蔵三丁目地区【移行2】	○国分寺崖線の自然環境の保全とスカイラインに配慮した街並みの形成及び周辺の居住環境に配慮した街づくりを進めます。 など
4-⑦鎌田一丁目地区【継続】	○流域対策推進地区として、雨水流抑制施設設置の促進や豪雨対策を推進し、水害を抑制する街づくりを進めます。 など
4-⑧環八沿道地区【継続】	○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、みどりと潤いのある良好な沿道の街並みを形成します。
4-⑨喜多見駅周辺地区【継続】	○地区生活拠点の実現に向けて、駅周辺の商業地と良好な住宅地の双方が調和した街づくりを進めます。
4-⑩砧一・三丁目地区【継続】	○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及び周辺環境と調和した街づくりを進めます。 など
4-⑪砧三・五丁目世田谷通り沿道地区【継続】	○世田谷通りの商店街として、土地の合理的かつ健全な高度利用と広域避難場所への安全な避難路の形成を図る街づくりを進めます。
4-⑫成城一～九丁目地区【移行2】	○良好な住環境・自然環境の維持保全を基本とし、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ます。また、脱炭素化など持続可能な街づくりに取り組みます。
4-⑬成城八丁目地区【継続】	○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・形成します。

##### 2. 既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区(15地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
4-⑭祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区 【継続】	○地域生活拠点の実現に向けて、住宅地と駅周辺及び商店街通りの商業地が調和した暮らしやすい街づくりと、道路拡幅や交差点改良などにより防災機能を高める安全な街づくりを進めます。また、駅周辺における建築物の共同化など、まとまった土地利用転換が行われる際には、土地の有効利用を図りつつオープンスペース等の確保による回遊性の向上や、商業・業務等の機能が集積した賑わいの創出を図ります。 など
4-⑮祖師谷二丁目地区【移行2】	○住宅団地の建て替えにあわせ、地域に必要な道路や公園などの都市基盤の整備を進めるとともに、グリーンインフラ施設の整備や樹木保全、オープンスペースの確保を誘導するなど、地域における利便性や防災性を強化し、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ます。
4-⑯千歳台六丁目地区【継続】	○土地区画整理事業が完了した区域については、土地区画整理事業の効果を維持しつつ、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。 など
4-⑰千歳船橋駅周辺地区【継続】	○地区生活拠点の実現に向けて、駅周辺商店街の活性化を図るとともに、周辺住宅地と調和し、防災機能を備えた活力があり快適に生活できる魅力ある街づくりを進めます。
4-⑱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、千歳台地区【継続】	○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。 ○土地区画整理事業が完了した区域については、土地区画整理事業の効果を維持しつつ、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。
4-⑲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【継続】	○地区計画に基づき、土地区画整理事業の効果を維持しつつ、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。

新 規：本方針において、新たにアクションエリアに位置づける地区

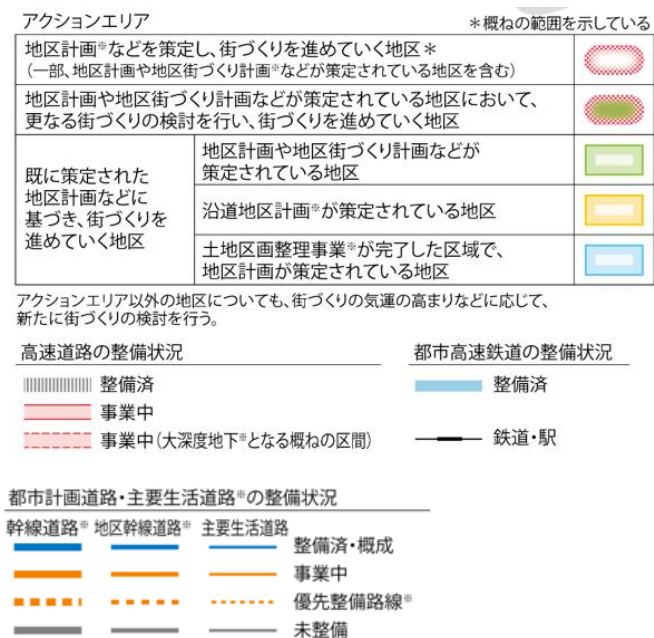
移行1：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「2. 既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区」（本注釈において、「2」といいます。）である地区のうち、新たな手法を活用するなど、更なる街づくりの検討を行うため、本方針において、「1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」（本注釈において、「1」といいます。）に移行する地区

移行2：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「1」である地区のうち、地区計画などを策定したため、本方針において、「2」に移行する地区

継 続：「地域整備方針（平成27年4月）」に引き続き、「1」または「2」のアクションエリアを継続する地区



## 砧地域のアクションエリア



## 第5章 烏山地域

### I. 烏山地域の概況と街づくりの主な課題

#### 1. 概況

##### ■地域のなりたち

○本地域は区の北西部、武蔵野台地のほぼ南端に位置し、仙川、烏山川の流れがつくる小さな起伏はあるものの、比較的平坦な台地となっています。

##### ■地域の現況等のデータ

○道路率は区平均より低いものの、過去10年間で0.3ポイント増加しました。細街路率は6.7ポイント減少し、砧地域に次いで3番目に低い割合です。

一方で、主要生活道路の整備率は区内5地域で最も低く、都市計画道路の整備率も区平均を下回っています。

烏山地域の位置と町名



#### 2. 街づくりの主な課題

地域の街づくりの主な課題を以下の5つのテーマに沿って示します。

テーマ	主な課題（一部抜粋）
テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる	○主要生活道路の整備率は区内5地域の中で最も低く、都市計画道路も区平均を下回っており、震災時における避難路や延焼遮断等機能の確保等により地区全体の防災性の向上が課題となっています。 など
テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる	○相続等による宅地の細分化や大規模な開発などによるみどりの減少を防ぎ、ゆとりのあるみどり豊かな住宅地の維持、保全を図っていくことが望まれています。 など
テーマⅢ 活動・交流の拠点をもちまちをつくる	○駅周辺地域において、商業・交流機能を充実させるなど、にぎわいとコミュニティの中心となるまちの形成を図ることが求められています。 など
テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる	○みどり率が減少している中、樹林地や農地などの自然資源を守りながら地域資源として、活用が望まれています。 など
テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる	○地区の基幹となる道路の整備が遅れ、住宅地内の生活道路に通過交通が流入することから、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ます。 ○地域分断などの原因となる開かずの踏切の解消に向け、京王線の連続立体交差事業が進められており、それ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ます。 など

### II. 烏山地域の目標、骨格と土地利用の方針

#### 1. 目標～地域のまちな姿～

「世田谷区地域行政推進計画」の烏山地域経営方針で示す「まちの将来像」や街づくりの主な課題などに基づき、概ね10年後（2035年）を見据えた本地域のまちな姿を5つのテーマに沿って設定します。

##### 地域のまちな姿

- 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
- 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
- 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
- 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
- 京王線の連続立体交差事業や周辺道路の整備などを通じて、南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち

#### 2. 地域の骨格と土地利用の方針

##### ■地域の骨格プラン

都市づくりの骨格プランと、地域のまちな姿に基づき、地域の基本的骨組みを示します。

拠点や軸等	位置づける場所
生活拠点	主要な地域生活拠点 ○千歳烏山駅周辺地区 地区生活拠点 ○上北沢駅、八幡山駅、芦花公園駅の各周辺地区
新たな機能を持つ拠点等	災害対策拠点 ○烏山総合支所周辺地区
都市軸	都市活力と交通の軸 ○環状8号線と甲州街道（国道20号）の各道路とその沿道 主要生活交通軸 ○補助216号線、補助217号線の一部とその沿道
みどりの拠点及び水と緑の風景軸	みどりの拠点 ○烏山寺町一帯、蘆花恒春園・希望丘公園一帯、祖師谷公園、給田一丁目一帯、松沢病院

##### ■地域の土地利用の方針

9つの区分のうち、本地域に該当する以下の7つの区分の土地利用ごとの方針や、位置の概略を本編に示します。





### Ⅲ. 烏山地域のテーマ別の方針

地域の特性や課題などを踏まえ、街づくりの主な課題を解決するとともに、地域のまちの姿を実現するため、5つのテーマからなる「地域のテーマ別の方針」を示します。

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】	○補助54号線などの延焼遮断帯を構成する都市計画道路の整備にあわせ、沿道の不燃化を進めます。 ○延焼遅延帯として重要な役割を担う主要生活道路の整備を進めます。
【防災生活圏内の安全性を向上させる】	○木造建築物が密集し防災上課題のある地区では、建築物の不燃化や耐震化、緊急時・災害時に活用される道路の整備に向けた取組みを地区の住民とともに進めます。 ○地区内に公園や広場等を整備する際に、防災活動の拠点として、消防水利の整備などを進めます。 ○消防活動困難区域を解消するため、地先道路の整備を進め、地域の防災性の向上を図ります。
【復興に備える】	○防災・減災対策を第一に取り組むとともに、被災後の復興まちづくりを円滑に進めていくために、平時から人と人とのつながりを大事にしながら復興手順や役割分担の整理を図ります。被災後は本方針や地区計画等を踏まえて早期の復興まちづくりに取り組みます。
【災害時の拠点機能を強化する】	○烏山総合支所が災害対策拠点であることを踏まえ、災害対策機能を強化するとともに、公共施設の再編等も視野に、更なる機能強化を図ります。
【水害を抑制する】	○浸水被害を軽減するため、グリーンインフラの観点も踏まえた雨水流出抑制施設の設置を進めます。

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】	○民有地のみどりが多く残る住宅地では、市民緑地・特別緑地保全地区など各種制度の活用や、地域ぐるみの緑化推進により、脱炭素地域づくりにもつながるみどりの街づくりを進めます。 ○環境保全や雨水浸透などの多面的な機能を有する貴重な資産であり、都市にあるべきものとして位置づけられた農地について、区民の理解・関心を高めるとともに、農地保全重点地区における農業公園の整備などの保全策を進めていきます。また、宅地化に際しては環境負荷の低減や緑化に配慮した適切な開発の誘導を進めます。 ○烏山寺町一帯などのみどりの拠点と水辺や緑道等を中心とした、地域内のみどりが連続するよう、公共公益施設や宅地内の緑化を進め、良好な市街地環境の形成を図り、グリーンインフラとしての活用も推進します。
【武蔵野の面影を残す住みやすい住環境を確保する】	○地区計画制度などの活用により、地区の特性に応じた区画道路等の整備や敷地面積の最低限度の規制などを誘導し、より良い住環境の維持・保全に取り組みます。 ○建て替えが見込まれる比較的大規模な住宅団地は、周辺環境や周辺地域への貢献を誘導し、優良な住宅の創出やオープンスペースの確保、緑化などについて、適切な誘導を進めます。 ○大規模敷地の建て替えや土地利用転換では、都市基盤整備や公園・公開空地の整備、緑化等の環境配慮を誘導します。 ○土地区画整理事業を施行すべき区域内で、農地の宅地化や開発による市街化が進行した地区では、東京都の「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」を踏まえ、土地区画整理事業に代わる整備手法の検討を行い、無秩序な市街化を抑制します。

テーマⅢ 活動・交流の拠点をもちまちをつくる	
【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】	○主要な地域生活拠点である千歳烏山駅周辺地区は、鉄道の南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がっていることや、多目的な活動に利用できる広場と一体となった烏山区民センターが駅前に立地していることなどを活かし、商業の誘導や、交流機能などの充実を図るとともに、誰もが利用できるようユニバーサルデザインによる整備を進め、本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形成します。
【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】	○京王線の各駅周辺地区は、連続立体交差事業の進捗にあわせ、地区街づくり協議会など区民主体の街づくりの活動を支援しながら、沿線街づくりの気運醸成に取り組めます。また、側道や駅前などが整備された後のまちの姿を見据えて、地区特性にあわせて、駅周辺のにぎわい形成や安全・快適な歩行空間などの街並みの改善などを進めます。
【身近に公園等の活動・交流の場をつくる】	○人々が集う公園・緑地・オープンスペースなどの活用により、区民にとって身近な活動・交流の場づくりを進めます。

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】	○烏山寺町などの歴史的資産と屋敷林や社寺林、松沢病院周辺などのみどりの資産がある地区では、まちの魅力を高めるため、区民周知に努めるとともに、地域住民が地域の資産を守り・育て・つくるための活動を支援します。
【地域資源を有効活用する】	○公園や水路などの身近な地域資源を活かし、親しみやすい地域の空間づくりを通じ魅力を高めます。

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】	○京王線の連続立体交差事業にあわせ駅前広場を整備するとともに、歩行者が安全で快適に回遊できるまちとして、駅周辺地区を一体とした沿線街づくりを進めます。
【地区の生活道路の整ったまちをつくる】	○主要生活道路や地先道路の整備を進めることにより、地区内の移動の利便性の向上を確保します。
【誰もが安全・快適に利用できる交通基盤とする】	○道路整備や駅周辺の拠点整備に際して、公共交通の導入可能な環境や自転車走行環境などを整え、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り組むとともに、座れる場づくりなど、居心地が良く歩きたくなる街づくりに取り組みます。

#### IV. 烏山地域のアクションエリアの方針

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

##### 1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区(7地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
5-①上祖師谷三丁目地区【新規】	○耐火性の低い木造建築物などが密集している地区において、延焼被害の防止、建築物の不燃化の促進等により、地区内の防火性を高める安全・安心な街づくりに取り組みます。
5-②烏山北住宅・烏山松葉通り住宅地区【継続】	○地区計画に基づき、延焼遮断機能の確保などの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に向け、街づくりを進めます。など
5-③北烏山七丁目地区（岩崎学生寮周辺地区）【継続】	○多世代の地域住民が活動・交流できるよう、みどりを活かした地域の防災性を高めるとともに、各種施設を適切に配置することで、安全・安心して集うことができる基盤整備を図ります。など
5-④京王線沿線【新規】	○南北・東西のつながりによる街の回遊性・快適性の向上をめざし、にぎわいと交流の軸を育む街づくりを進めます。
5-⑤千歳烏山駅周辺地区（地区計画区域）【継続】	○整備を進める都市計画道路の補助216号線と駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により整備を進め、地権者の生活再建と、まちの玄関口として防災力や交通結節機能の強化を図り、京王線の連続立体交差事業を契機とした南北の回遊性向上の拠点として、歩行者空間や広場を創出し、主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいづくりを進めます。など
5-⑥八幡山三丁目地区（八幡山団地地区）【継続】	○コミュニティの拠点として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めざします。など
5-⑦補助54号線沿道地区（補217以西）【新規】	○都市計画道路の補助54号線の整備にあわせ、周辺の地区計画、都市計画道路・主要生活道路の整備状況や地区の課題・特性等も踏まえながら、沿道の建築物の不燃化や土地利用の誘導など、沿道の街づくりを検討します。

##### 2. 既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区(16地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
5-⑧粕谷二丁目・南烏山一丁目地区【継続】	○地区計画に基づき、みどり豊かで良好な住環境の形成及び保全を図ります。
5-⑨上北沢駅周辺地区【継続】	○京王線の連続立体交差事業にあわせ、駅前環境の整備改善と商店街の商業環境の充実を図り、コミュニティの場となる地区生活拠点を形成します。など
5-⑩上北沢二丁目地区（松沢病院地区）【移行2】	○周辺の住環境と調和を図りながら、病院のみどりや外周の公園・広場が連続したみどり豊かな、安全で快適な歩道などを維持・保全します。
5-⑪上祖師谷四丁目地区【継続】	○地区計画に基づき、みどり豊かで良好な住環境の形成及び保全を図ります。
5-⑫烏山西団地地区【移行2】	○防災性に優れた安全で安心できる市街地の形成や、地域に親しまれるみどり豊かで良好な住環境の形成をめざします。など
5-⑬環八沿道地区【継続】	○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、みどりと潤いのある良好な沿道の街並みを形成します。

##### 2. 既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区(16地区)

地区名	主な方針（一部抜粋）
5-⑭北烏山二丁目北部地区【継続】	○地区計画に基づき、みどりを重視した街並みと周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成を図ります。
5-⑮北烏山三丁目地区【継続】	○地区街づくり計画に基づき、農地を保全し、みどり豊かな快適で安全な市街地を形成するよう誘導します。
5-⑯北烏山九丁目地区【継続】	○地区街づくり計画に基づき、道路・公園等の整備を進め、みどり豊かな住環境のある街づくりを進めます。
5-⑰給田一丁目地区（第一生命グラウンド周辺地区）【移行2】	○広域避難場所としての機能維持・向上を図るとともに、都市計画道路の補助217号線・主要生活道路122号線（六所神社前通り）の整備に際し、地区内の防火性を高める安全・安心な街づくりに取り組みます。など
5-⑱千歳烏山駅周辺地区（地区計画区域外）【移行2】	○道路が狭く、戸建て住宅や集合住宅が混在する地区は、街並みや住環境の改善を図るとともに、道路と街区が整備されたみどり豊かな地区は、落ち着いたきのある住宅地として街並みの維持・保全を図ります。
5-⑲千歳通り北部沿道地区【継続】	○地区計画に基づき、住宅と商業、業務等が調和した防災性の高い市街地環境の形成や、みどり豊かで潤いのある良好な街並み景観の形成、安全で快適な歩行者空間の確保などを図るとともに、周辺の道路整備に伴う交通環境の変化や区民意識の高まり等を捉えて新たな街づくりにつなげていきます。
5-⑳補助54号線沿道地区（補216～補217）【新規】	○周辺の住環境との調和や道路整備の状況等も踏まえながら、沿道の不燃化や土地利用など、沿道の街づくりを進めます。
5-㉑芦花公園駅周辺地区【移行2】	○防災性の高い市街地環境を形成するとともに、良好な住環境を保全し、地域の文化・歴史的資産、豊かなみどりなど、地域の魅力を活かしたコミュニティを育む街づくりを進めます。など
5-㉒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【継続】	○地区計画に基づき、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。
5-㉓北烏山七丁目住宅地区、大道北地区【継続】	○土地区画整理事業の効果の維持増進を図り、北烏山七丁目住宅地区については、建築物の誘導など良好な住環境のある街づくりを進め、大道北地区においては、農地と住宅が調和したみどり豊かな市街地の形成を誘導します。

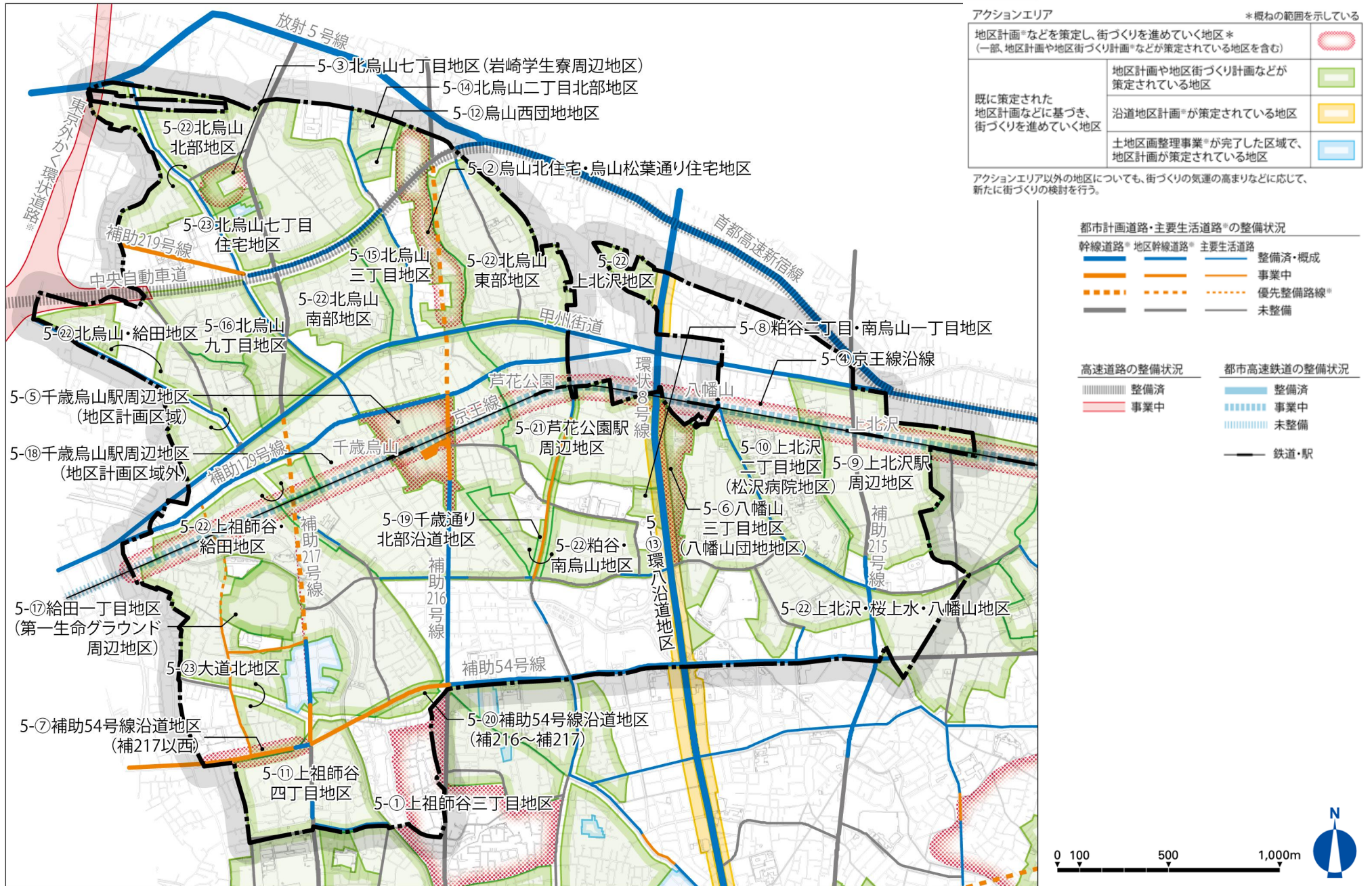
新 規：本方針において、新たにアクションエリアに位置づける地区

移行1：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「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」（本注釈において、「2」といいます。）である地区のうち、新たな手法を活用するなど、更なる街づくりの検討を行うため、本方針において、「1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」（本注釈において、「1」といいます。）に移行する地区

移行2：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「1」である地区のうち、地区計画などを策定したため、本方針において、「2」に移行する地区

継 続：「地域整備方針（平成27年4月）」に引き続き、「1」または「2」のアクションエリアを継続する地区





この地図は、「世田谷区白地図データベース」を使用して作成している。「世田谷区白地図データベース」の著作権は、国際航業(株)に帰属する。

## 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

区では、令和6(2024)年3月に「世田谷区地域行政推進計画」を策定し、地域行政の推進に関する施策等を進める上で基本的な考え方と施策の方向性、具体的取組み等を示しました。  
「地域整備方針(後期)」における身近な街づくりは、「世田谷区地域行政推進計画」と整合を図り、実施するとともに、「世田谷区実施計画」や分野別整備方針・計画の行動計画等に基づき進行管理を進めます。

### II. 区民主体の身近な街づくりの実現に向けて

区民主体の身近な街づくりを実現するために、区民と事業者と区の責務を明確化するとともに、区民・事業者・区の協働の街づくりをより一層進めます。

○「世田谷区地域行政推進計画」の各地域経営方針の実現や地区の個性を活かしつつ、より住みやすいまちにしていけるためには、区民主体の街づくりを進めることが大切です。

○誰もがお互いを尊重しながら、区民一人ひとりが担い手となり、区民主体の街づくりを進めていくことが大切です。

○街づくりは、10年、20年先の「あるべきまちの姿」を共有し、その実現に向けた取組みを区民主体で進めていくものであるため、次代の社会を担う子ども・若者の街づくりへの参加がとて大切で。

○区民主体の街づくりは、様々な主体が連携して総合的に進めていくことが大切です。

区は、子ども・若者を含むすべての区民が街づくりに関心を持ち、子ども・若者も街づくりに参加しやすい工夫をしながら、区民主体の身近な街づくりを実現するために、次のような取組みを進めていきます。

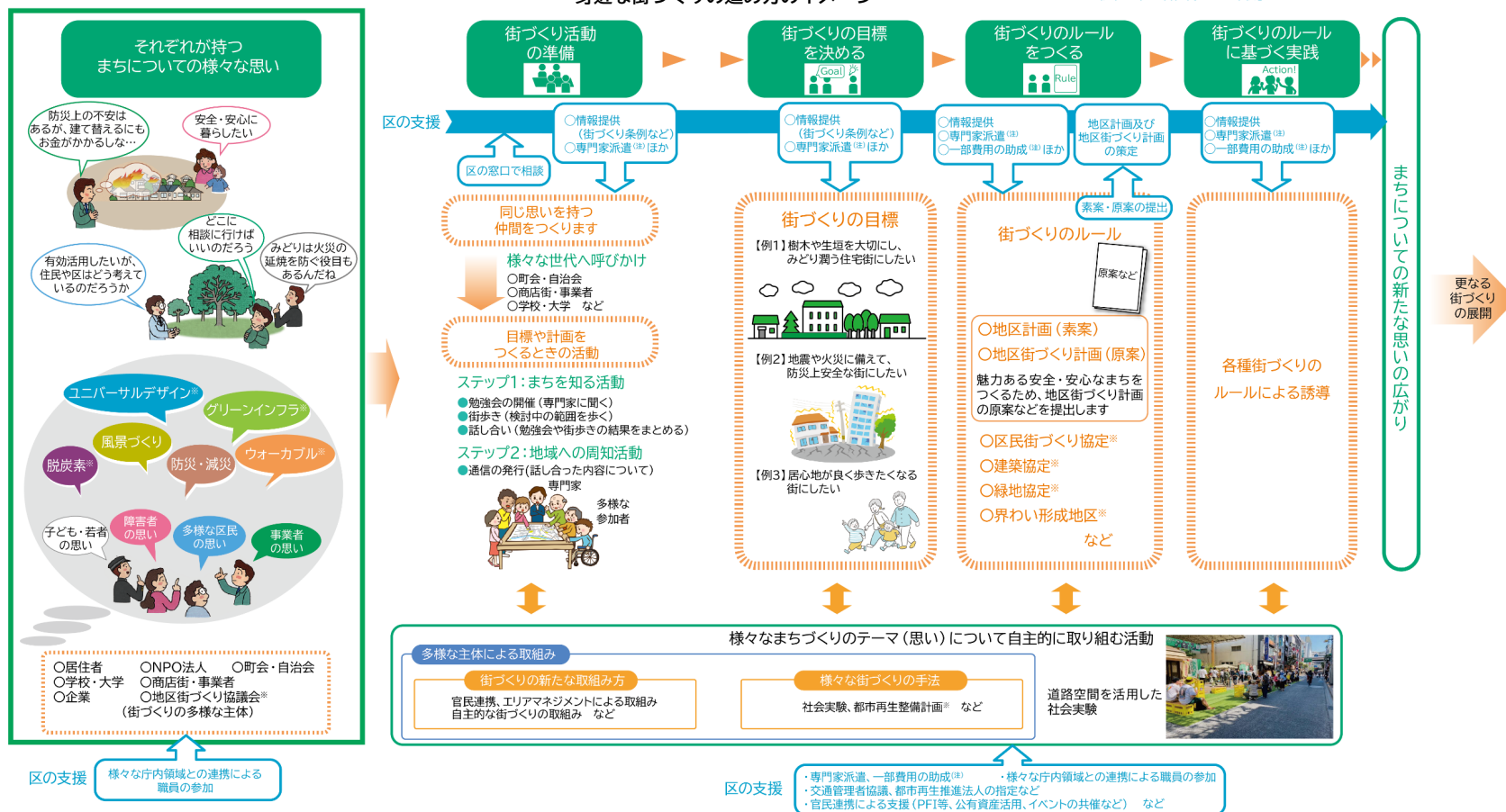
○区全域において区民主体の新たな街づくりを進めていくため、多様な主体による自主的な街づくり活動を支援する仕組みの充実を検討していきます。

○アクションエリアにおいては、地区計画などによる「街づくりのルール」を活用するとともに、区民・事業者が主体となる自主的なエリアマネジメントの取組みや、官民連携など、区民主体の新たな街づくりについても推進していきます。なお、アクションエリアの展開においては、序章における「アクションエリアの関係性」や「地域全体における地区の街づくりの考え方」に示す取組みを進めます。

○「世田谷区街づくり条例」に基づき、様々な支援を行うとともに、必要に応じて、隣り合う地区や関係機関などとの調整等に努めます。

#### 身近な街づくりの進め方のイメージ

(注)「世田谷区街づくり条例」に基づくものです



# 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）」』 (案)

令和7(2025)年5月

世田谷区



## もくじ

はじめに 地域整備方針（後期）策定の考え方	2
Ⅰ. 見直しの考え方	2
Ⅱ. 計画期間と次期改定に向けて	14
序章 地域整備方針（後期）の位置づけと構成	16
Ⅰ. 地域整備方針（後期）の位置づけ	16
Ⅱ. 地域整備方針（後期）の目的と役割など	18
第1章 世田谷地域	26
Ⅰ. 世田谷地域の概況と街づくりの主な課題	26
Ⅱ. 世田谷地域の目標、骨格と土地利用の方針	30
Ⅲ. 世田谷地域のテーマ別の方針	34
Ⅳ. 世田谷地域のアクションエリアの方針	38
第2章 北沢地域	44
Ⅰ. 北沢地域の概況と街づくりの主な課題	44
Ⅱ. 北沢地域の目標、骨格と土地利用の方針	48
Ⅲ. 北沢地域のテーマ別の方針	52
Ⅳ. 北沢地域のアクションエリアの方針	56
第3章 玉川地域	62
Ⅰ. 玉川地域の概況と街づくりの主な課題	62
Ⅱ. 玉川地域の目標、骨格と土地利用の方針	66
Ⅲ. 玉川地域のテーマ別の方針	70
Ⅳ. 玉川地域のアクションエリアの方針	75
第4章 砧地域	82
Ⅰ. 砧地域の概況と街づくりの主な課題	82
Ⅱ. 砧地域の目標、骨格と土地利用の方針	86
Ⅲ. 砧地域のテーマ別の方針	90
Ⅳ. 砧地域のアクションエリアの方針	96
第5章 烏山地域	102
Ⅰ. 烏山地域の概況と街づくりの主な課題	102
Ⅱ. 烏山地域の目標、骨格と土地利用の方針	107
Ⅲ. 烏山地域のテーマ別の方針	111
Ⅳ. 烏山地域のアクションエリアの方針	115
終章 区民主体の身近な街づくりを進めるために	122
Ⅰ. 地域の街づくりにおける都市整備方針の位置づけ	122
Ⅱ. 区民主体の身近な街づくりの実現に向けて	124
アクションエリアの総括図	126
地域整備方針（後期）と都市整備の基本方針との関係性	127
資料編	130
Ⅰ. 検討経緯	130
Ⅱ. 用語解説	136

## はじめに 地域整備方針(後期)策定の考え方

- I. 見直しの考え方 .....2
- II. 計画期間と次期改定に向けて .....14

## はじめに

## 地域整備方針（後期）策定の考え方

### I. 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

- 計画期間は、平成25(2013)年9月に策定した「世田谷区基本構想」に即し、平成26(2014)年度から概ね20年間としています。
- 平成26(2014)年4月に策定した『第一部「都市整備の基本方針」』（以下、「都市整備の基本方針」といいます。）の13ページに示す6つの「世田谷区をとりまく状況」に加え、対応が求められる「新たなとりまく状況」について考え方を整理し、区の行政全般に係る基本的事項として、街づくりを進めるに当たり十分に考慮していきます。
- 「世田谷区をとりまく状況」については、今後10年間の社会情勢や他自治体の事例等により研究を深めながら、概ね10年後に全面改定する「都市整備の基本方針」において、改めて街づくりとの関連性を整理し、施策展開へ反映していきます。
- さらに、『第二部「地域整備方針（後期）」』（以下、「地域整備方針（後期）」といいます。）の策定に当たり時点修正を行ったことにより、「都市整備の基本方針」と異なることとなった事項は「地域整備方針（後期）」を優先するものとして、「地域整備方針（後期）」と都市整備の基本方針との関係性」において列挙します。

#### 2. 第二部「地域整備方針」の見直しの考え方と主な視点

- 平成27(2015)年4月に策定した『第二部「地域整備方針」』（以下、「地域整備方針」といいます。）は、策定後、概ね10年を経過し、これまでの区の実施状況等を踏まえ、「地域のアクションエリアの方針」を中心に見直します。
- 「地域整備方針」の見直しに当たっては、次に示す4つの点を考慮します。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 上位計画等との整合や分野別整備方針・計画の反映</li> <li>(2) 世田谷区をとりまく状況等とその対応を整理</li> <li>(3) これまでの実施状況や事業等の進捗状況を踏まえた検討</li> <li>(4) 各地域の区民意見の把握</li> </ul> |
|---|

- 区をとりまく「街づくりに係る新たな要素」について、各地域の街づくりに密接に関わる主なものは、地域特性を踏まえ、「地域整備方針（後期）」の「地域のテーマ別の方針」や「地域のアクションエリアの方針」に、適宜反映します。

## (1) 上位計画等との整合や分野別整備方針・計画の反映

- 令和6(2024)年3月に策定した「世田谷区基本計画」の基本方針及び重点政策、分野別政策、実施計画との整合を図ります。
- 令和6(2024)年3月に策定した「世田谷区地域行政推進計画」と、「世田谷区都市整備方針(平成27年4月)」(以下、「都市整備方針」といいます。)における地域の街づくりとの整合を図るため、「地域整備方針(後期)」の「終章」において、関係性を整理します。
- 「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・計画等について、適宜、必要な反映を図ります。
- なお、各地域の「地域の骨格と土地利用の方針」及び「地域のテーマ別の方針図」における「みどりの拠点」については、平成30(2018)年3月に策定した「世田谷区みどりの基本計画」の位置づけを反映し、時点修正を行います。

### 主な分野別整備方針・計画の策定・改定状況

- \*「世田谷区防災街づくり基本方針(平成28年3月)」
- \*「世田谷区耐震改修促進計画(令和3年4月)」
- \*「世田谷区豪雨対策基本方針(平成28年3月)」
- \*「世田谷区豪雨対策行動計画(改定)(令和4年3月)」
- \*「世田谷区みどりの基本計画(平成30年3月)」
- \*「世田谷区第四次住宅整備方針(令和3年6月)」
- \*「風景づくり計画(平成27年4月)」
- \*「せたがや道づくりプラン(平成28年3月見直し)」
- \*「世田谷区地域公共交通計画(令和7年4月)」
- \*「世田谷区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)」
- \*「世田谷区ユニバーサルデザイン推進計画(第3期)(令和7年3月)」
- \*「世田谷区がけ・擁壁等防災対策方針(平成28年10月)」
- \*「生きものつながる世田谷プラン(平成29年3月)」

## (2) 世田谷区をとりまく状況等とその対応を整理

「都市整備の基本方針」の策定から概ね10年が経過した中、「都市整備の基本方針」の13ページに示す6つの「世田谷区をとりまく状況」をもとに、さらに対応が求められる「新たなとりまく状況」を含め、「世田谷区をとりまく状況とその対応」及び「街づくりに係る新たな要素への対応」として整理します。

### ①世田谷区をとりまく状況とその対応

「世田谷区をとりまく状況」に加え、この間の社会情勢の変化などにより、対応が求められる「新たなとりまく状況」について考え方を整理し、区の行政全般に係る基本的事項として、街づくりを進めるに当たり十分に考慮していきます。

なお、今後10年間の社会情勢や他自治体の事例等により研究を深めながら、概ね10年後に全面改定する「都市整備の基本方針」において、改めて街づくりとの関連性を整理し、施策展開へ反映していきます。

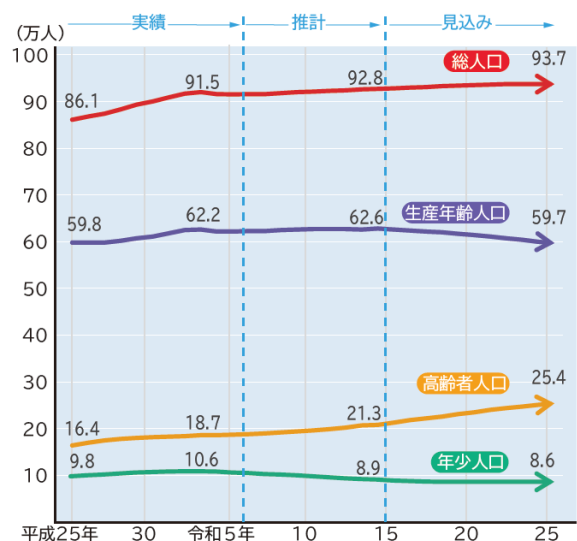
#### 【少子高齢化・人口減少時代への突入】

○「都市整備の基本方針」策定時の「世田谷区将来人口の推計(平成26年2月)」における人口は、今後概ね10年間は増加し、その後も増加傾向が続くと見込んでいました。推計期間中の年少人口は増加傾向にあり少子化は進まないものの、その後減少傾向に転じると見込んでいた中、実際にも総人口は概ね増加傾向が続くとともに、年少人口は令和3(2021)年度まで増加傾向が続き、それ以降減少に転じました。

○令和5(2023)年7月に取りまとめた「世田谷区将来人口推計」における人口は、令和24(2042)年をピークに減少に転じ、年少人口は今後10年間で減少傾向、高齢者人口は増加傾向としており、少子高齢化・人口減少時代への対応の重要性がますます高まっています。

○区では、これまで街づくりの観点から、「世田谷区基本構想」に基づき、より住みやすく歩いて楽しい街づくり(いわゆる、「ウォーカブル※」)を進めているほか、すべての人にやさしいユニバーサルデザイン※の考え方に基づく街づくりに取り組んできました。また、ひとり親の子育て世帯への支援等を進めるなど、引き続き、少子高齢化・人口減少時代に対応した取組みを進めていきます。

将来人口推計における人口構造の変化



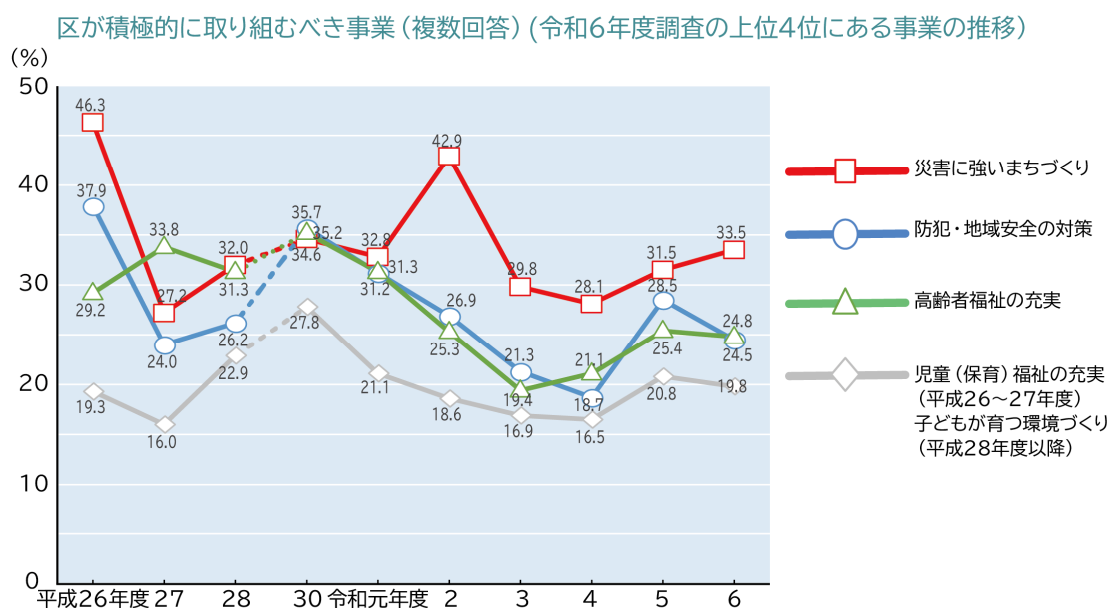
・基準人口は令和5年1月1日の住民基本台帳人口(外国人を含む)  
 ・推計期間は令和6年～15年までの10年間を基本として、11年目以降は社会動向の影響を大きく受けるため見込みとする  
 出典：世田谷区将来人口推計(令和5年7月/世田谷区)



## 【安全・安心への関心の高まり】

- 「都市整備の基本方針」策定時の「世田谷区民意識調査」においては、今後本区が積極的に取り組むべき事業として、「災害に強いまちづくり」や「防犯・地域安全の対策」が上位を占めていました。
- 令和6(2024)年5月に実施した「世田谷区民意識調査」においても10年前と同様、「災害に強いまちづくり」や「防犯・地域安全の対策」が上位を占めており、区民アンケート調査(令和5年度実施)においても安全・安心への関心は、引き続き高い状況にあります。
- 区では、災害に強いまちづくりについて、震災時に火災などの危険性が高い区域を指定し、防火性の高い建築物を誘導していく新たな防火規制区域※の指定や、延焼による焼失がほぼゼロの「燃え広がらない・燃えないまち」を実現するための不燃化特区制度※を導入するほか、耐震診断や耐震改修等の支援による建築物の耐震化の促進に向けた取組みを進めてきました。
- 建築物の不燃化や平成12(2000)年以前に建てられた新耐震基準の木造住宅建築物も含めた耐震化を促進するなど、引き続き、安全・安心な暮らしの確保に向けた取組みを進めていきます。
- さらに、令和4(2022)年12月に「世田谷区都市復興プログラム※」を改定するとともに、継続して復興まちづくりに関する実践訓練を実施しています。事前復興※まちづくりについても理解を促進するため、専門家による区民向け講演会の実施や区民参加の実践訓練を行うなど、引き続き、被災後の早期復興をめざした環境整備に取り組んでいきます。
- 防犯・地域安全の対策については、車道と歩行空間の分離や夜間照明の確保、防犯効果を高める見通しの良い公園づくりなど、まちの防犯に配慮した道路や公園の整備、防犯カメラの整備支援や防犯パトロール団体への支援など、区民の安全・安心な暮らしの確保に向けた取組みを進めていきます。

### 区民意識調査結果の推移



## 【地球環境問題への関心の高まり】

- 「都市整備の基本方針」策定時は、国や東京都における温室効果ガス※排出規制の強化や、生物多様性※に関する新たな国家戦略の推進など、地球環境問題への関心が高まりをみせていました。区では、平成22(2010)年5月に「世田谷区環境基本計画」を策定し、本区がめざすべき環境像を明らかにしたほか、平成29(2017)年3月には「生きものつながる世田谷プラン」を策定し、生物多様性の恵みが将来に受け継がれ、人々がその豊かさを実感し大切にしている街をめざすこととしました。
- また、その実現に向けた街づくりの取組みとして、みどりのみずの保全・創出、住まいにおける再生可能エネルギー※の利用や省エネルギー化のほか、公共交通や徒歩・自転車利用の促進などを進め、環境と共生した「低炭素都市づくり」への対応を進めてきました。
- 近年では、夏の猛暑や巨大化した台風、線状降水帯※に伴う集中豪雨など、観測記録を更新するような異常気象がたびたび発生し、河川氾濫や都市型水害などによりインフラ等にも影響を及ぼしており、これまで以上に気候変動に伴う自然災害リスクが高まり、人々が生存するための都市基盤が揺るがされています。区においても令和元(2019)年の台風19号による浸水被害など、風水害の甚大な被害が発生しています。
- 区では、こうした気候危機の状況を区民、事業者とともに考え行動するため、令和2(2020)年に行った「気候非常事態宣言※」において令和32(2050)年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを宣言しました。さらに、令和5(2023)年に策定した「世田谷区地球温暖化対策地域推進計画」において、令和12(2030)年度の温室効果ガス※排出量削減目標として、国や東京都を上回る平成25(2013)年度比57.1%削減を掲げ、この実現に向けて、環境分野のみならず、区役所の率先行動、都市整備分野、廃棄物分野、産業分野などあらゆる分野で気候変動対策を推進していきます。
- 都市整備分野では、広く国や都、区の取組みとして、多摩川の二子玉川地区堤防整備や、谷沢川流域の浸水被害を防ぐための分水路整備、雨水流出抑制施設※の設置などの水害対策を進めています。また、路面温度の上昇を抑制する遮熱性舗装、建物の屋上緑化や緑陰の確保などの暑熱※対策などのほか、多様な生きものが生息・生育できるみどりの保全など生物多様性を保全する取組みを進めていきます。

## 【都市の成熟化・意識の多様化】

- 「都市整備の基本方針」策定時は、全国的に都市化の進行が落ち着きを示し、地方都市においては集約型都市への再編の動きが見られ、都心周辺区などでは農地の宅地化が続いていました。区においては、依然として農地の宅地化が進みつつも都市農地の活用などの取組みを進めてきました。
- 個人の意識や価値観についても、自然との調和、生活の質や潤い、安全・安心、地域の中での人との関わり合い、心の豊かさを求めるなど、成熟化・多様化していました。区では、個人の意識や価値観については、「世田谷区基本計画」や「世田谷区地域行政推進計画」などにおいて、「多様性の尊重」という観点から、個人の尊厳を尊重し、年齢、性別、LGBTQ※などの性的指向※及びジェンダーアイデンティティ※、国籍、文化の違いや障害の有無などに関わらず、多様性を認め合い、自分らしく暮らせる地域社会を築いていくとしています。
- 街づくりにおいては、これまで、福祉的環境整備を進めてきた梅ヶ丘駅周辺地区など、すべての人にやさしいユニバーサルデザイン※の考え方による街づくりを進めてきましたが、より広い多様性の視点による街づくりへの対応が求められています。
- 区では、障害の有無に関わらず、誰もが楽しく遊べる公園づくりに向けた取組みの一つとして、インクルーシブ遊具※の設置を進めています。また、高齢者や障害者の移動を支援する新たなモビリティ※など、多様化する移動手段と歩行者が共存できる安全対策やインフラ整備の取組みを進めていきます。



歩道と施設の敷地の段差解消  
連続した誘導用ブロックの敷設  
(梅ヶ丘駅周辺)



インクルーシブ遊具を設置した公園  
(区立岡本公園)

## 【地域・住民が主体となる街づくり】

- 「都市整備の基本方針」策定時は、街づくりの進め方について、規制緩和や地方分権の進展などにより、街づくりが区民に近い存在となり、平成25(2013)年には国から全員参加のもと自助・共助・公助のバランスの取れた政策を検討していく必要があるとして、共助社会づくりの重要性が示されました。
- 区では、昭和57(1982)年に「世田谷区街づくり条例※」を制定し、その後、平成3(1991)年の地域行政制度※の発足、平成6(1994)年の「世田谷区基本構想」の改定などを受け、各地区の特性に応じた街づくりや世田谷まちづくりセンター(現在の世田谷トラストまちづくり)、世田谷まちづくりファンドの設置等へ対応するため、平成7(1995)年に条例を改正し、区民・事業者・区が協働した区民主体の街づくりを進めてきました。
- また、「地域整備方針」では区民・事業者・区が協働し、街づくりを優先的に進める地区として「アクションエリア」に位置づけ、街づくりを進めてきました。地区の街づくりにおける区民との協働による取組みでは、機会を捉え子ども参加によるオープンパークやアンケート調査等の取組みを実施しているほか、様々な街づくり活動団体・大学・事業者等が連携した取組みや、事業者を中心とした自主的な取組みなど、様々な主体による街づくりも進められています。
- こうした次代の社会を担う子ども・若者の街づくりへ参加する機会の創出、様々な主体の取組みに対する区の支援などの対応が求められています。
- 地域における区民に身近な街づくりや公園づくり等においては、子ども・若者の意見聴取や街づくり等への参加に向けた取組みを、機会を捉えながら進めていきます。また、民間企業等との官民連携※や、エリアマネジメント※の取組みなど、様々な主体との連携を進めるとともに、様々な取組みに対する区の支援を進めていきます。



子ども参加によるアンケート調査  
(代田地区)



二子玉川でのエリアマネジメントの取組み  
(多摩川河川敷を活用したキッチンカー事業)



**【都市財政の逼迫】**

- 「都市整備の基本方針」策定時は、日本が成熟型社会へと移行し、高度成長を遂げた時代のような経済成長が見込めない中で、福祉部門の支出や公共施設の維持・管理・更新のための支出が増えるものと想定していました。
- 区の財政状況は、新型コロナウイルス感染症対策や物価高騰等への対応から歳出額が増加したほか、今後も子ども・子育て関連施策の充実や超高齢社会への対応をはじめ、多様な行政需要等への対応が求められています。
- 区では、将来的な財政見通しに基づき、公共施設を管理・保全・更新するため平成29(2017)年3月に「世田谷区公共施設等総合管理計画」を策定し、令和6(2024)年3月には一部改訂を行ったほか、財政負担の軽減や公共サービスの向上を図るため、平成29(2017)年4月に「世田谷区官民連携指針」を策定し、民間企業等と区の連携を推進するなどの取り組みを進めてきました。
- さらに、多様な行政需要に対応するための人材需要も増加し、限られた人材の中で効率よく対応していくことが求められており、デジタル技術の活用などDX※の推進による業務の効率化及び多様な主体との協働や公的サービスの提供を民間に委ねるPFI※手法等のほか、施設管理を事業者に包括的に委託する包括管理業務委託※の検討など、民間活力を活用した外部委託化なども進めていきます。

さらに、6つの「世田谷区をとりまく状況」に加え、この間の社会情勢の変化などにより、対応が求められる「新たなとりまく状況」として以下が挙げられ、これらについても区の行政全般に係る基本的事項として考慮しながら、街づくりを進めていきます。






















### 【持続可能な街づくりの実現】

○SDGs※(持続可能な開発目標)とは、平成27(2015)年9月の国連サミットで採択された、持続可能な世界の実現のため、包括的な17のゴールと169のターゲットで構成された、令和12(2030)年までに世界中で取り組む国際目標です。

○区では、「世田谷区基本計画」において、SDGsのゴールと各分野別政策との関連を明らかにすることで、関連性を意識しながら分野横断的な施策展開を図り、持続可能な社会の実現をめざしています。

○街づくりにおいても、「世田谷区基本計画」で示した、各分野別政策と関連するSDGsのゴールを意識しながら、都市整備領域の分野別整備方針・計画に基づき施策を進めていきます。

世田谷区基本計画の分野別政策に関連するSDGsのゴールと  
本方針に関連する個別計画等

世田谷区基本計画		関連するSDGsのゴール	関連する個別計画等
分野別政策			
11 災害に強い街づくり		   	世田谷区防災街づくり基本方針 世田谷区耐震改修促進計画 世田谷区豪雨対策基本方針 世田谷区都市復興プログラム など
12 脱炭素化の推進		 	世田谷区環境基本計画 など
13 快適で暮らしやすい生活環境の構築		  	世田谷区環境基本計画 など
14 豊かな自然環境の保全・創出		 	世田谷区みどりの基本計画 生きものつながる世田谷プラン
18 魅力ある街づくり		  	風景づくり計画 世田谷区ユニバーサルデザイン推進計画 世田谷区移動等円滑化促進方針 など
19 交通環境の整備		  	世田谷区地域公共交通計画 世田谷区自転車ネットワーク計画
20 都市基盤の整備・更新		   	せたがや道づくりプラン 世田谷区みどりの基本計画 生きものつながる世田谷プラン など

## 【DX※を推進するためのデジタル技術の活用】

- 区では、「世田谷区基本計画」に基づき、時代に即したデジタル技術の活用によるDXの取組みを推進しています。
- 国においては国土交通省が主導する3D都市モデル※やオープンデータ※化プロジェクトであるPLATEAU※(プラトー)の構築が進められています。区においてもGIS※オープンデータの提供や、スマートフォンのアプリを活用した区民等から道路・公園の損傷、異常箇所の通報を受け付けるシステム導入のほか、特定地域の来訪者属性分析等として人流ビッグデータ※を活用試行するなど、デジタル技術を活用した取組みを進めています。
- 街づくりにおいても、三軒茶屋や下北沢において、区民との意見交換のツールとしてデジタル技術を活用した双方向のオンライン会議を実施するほか、障害のある方への参加機会の提供として、音声コードや音声読み上げ機能などを活用した情報提供、区民意見聴取におけるオンライン受付の取組みなどを進めています。
- さらに、街づくりにおけるデジタル技術の活用の検討や、ICT※の活用による交通手段の多様化をめざすほか、様々な世代や障害の種別等に応じた適切な情報提供、意見聴取や意見交換などのツールとして、デジタル技術の活用についても検討していきます。

## ②街づくりに係る新たな要素への対応

区をとりまく「街づくりに係る新たな要素」について、各地域の街づくりに密接に関わる主なものは、地域特性を踏まえ、「地域整備方針(後期)」の「地域のテーマ別の方針」や「地域のアクションエリアの方針」に、適宜反映していきます。

### ■官民連携※

- 区では、区民・事業者・区が協働した区民主体の街づくりを進めており、公共サービスの更なる充実をめざし、民間企業等との官民連携による取組みを進めています。
- 街づくりにおいては、官民連携の取組みとして、区民の移動利便性向上効果を目的とした民間シェアサイクル※事業者と協定を締結するなど、従来の街づくりのルールを定める地区計画※や地区街づくり計画※制度などに限らず、様々な主体により地域のまちの姿を実現するための街づくりの取組みが進められています。
- 本方針における「アクションエリア」に限らず、区全体において、新たな街づくりの取組みも含め、地域における街づくりを進めていきます。



(注) 当イラストの著作権は日建設計(株)に帰属する。

官民連携による民間施設の活用  
(SETAGAYA Qs-GARDEN)



官民連携によるシェアサイクルポート  
の設置(二子玉川公園)

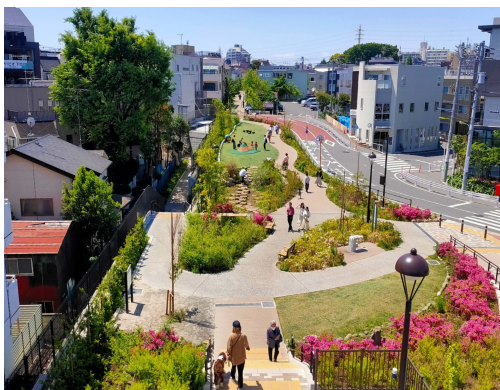


## ■脱炭素※

- 区では、気候変動や地球環境問題への関心の高まりの中で、「都市整備の基本方針」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ます。
- 街づくりにおいては、地区の特性に応じて、地域づくりと一体となった地域の脱炭素化やみどりの保全・創出などにより、地域の持続可能性の向上や地域課題の解決につなげていく「脱炭素で持続可能なまちづくり」の実現に向けた取組みを進めています。
- 住宅都市である本区においては、エネルギー性能の高い住宅づくりや住宅における再生可能エネルギー※の創出・利用を進めるとともに、エネルギーの地産地消の推進や大規模な土地利用転換の機会を捉えた地域の自立電源の整備の検討、環境負荷をかけない移動の促進、適応策となるみどりの保全・創出などにより、都市の脱炭素化を進めていきます。

## ■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のこと」と捉え、「世田谷区みどりの基本計画」や「世田谷区豪雨対策行動計画(改定)」、「世田谷区環境基本計画」などに位置づけています。また、区と区民、事業者がそれぞれの立場でグリーンインフラ※に取り組むための指針として、「せたがやグリーンインフラガイドライン(令和6年3月)」を策定し、みどりの保全や豪雨対策を推進しています。
- 街づくりにおいては、「地域のテーマ別の方針」の「水害を抑制する街づくり」や「みどりとみずを守り育てる街づくり」に位置づけるなど、グリーンインフラの観点も踏まえた取組みを進めていきます。



グリーンインフラの取組み  
(シモキタ雨庭広場)



グリーンインフラの取組み  
(区立保健医療福祉総合プラザ(うめとびあ))

## ■ウォーカブル※

- 区においては、平成25(2013)年9月に策定した「世田谷区基本構想」の九つのビジョンの一つとして「より住みやすく歩いて楽しいまちにする」を掲げ、区民とともに、地域の個性を活かした都市整備を進めてきました。
- 国においても、人中心のウォーカブルな公共空間の必要性について、国土交通省が令和3(2021)年5月に策定した「ストリートデザインガイドライン」においては、「まちなかの人とクルマの交通量と、それぞれに要している面積との「アンバランス」が生じていることから、道路と駐車場で区域面積の過半を占めてしまうような空間利用の現状を、人々のための空間へ転換することが必要である。」などとしています。
- 区では、国土交通省が募集する「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成をめざしたウォーカブルな街づくりをともに推進する「ウォーカブル推進都市※」について、令和元(2019)年に賛同しました。
- 街づくりにおいては、三軒茶屋駅周辺における滞在性を向上させる公共的な空間の利活用取組みや、下北沢駅周辺においても、歩行者が主体の安全・快適で、回遊性のある街づくりに取り組んでいます。引き続き、各地区の特色や資源を活かしながら、区民の健康増進にもつながる「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成に向けて、ウォーカブルな視点に立った取組みを進めていきます。



公共空間を活用した社会実験  
(三軒茶屋駅周辺)



小田急線上部利用による歩行空間の創出  
(下北沢駅周辺)

### (3) これまでの取組み状況や事業等の進捗状況を踏まえた検討

「地域整備方針」の策定後、「地域のテーマ別の方針」及び「地域のアクションエリアの方針」に係る、概ね10年間の地区計画※や地区街づくり計画※等の策定状況や街づくりの取組み状況、関連する事業等の進捗状況を整理し、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します。

### (4) 各地域の区民意見の把握

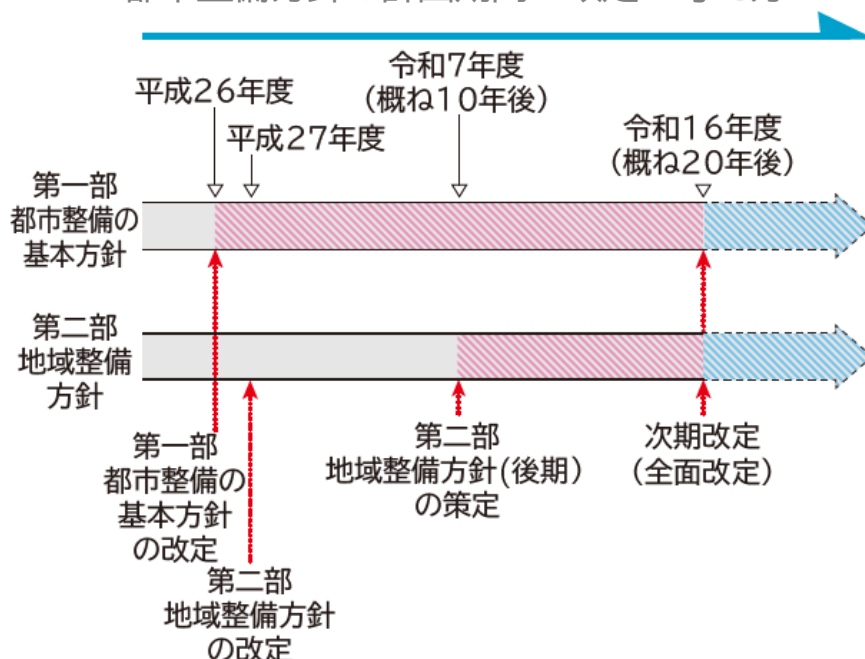
「地域整備方針(後期)」の策定に当たり、各地域において実施した、区民アンケート調査や意見交換、オープンハウス、意見募集等により、区民意見を把握した上で、見直しの検討を行います。

なお、令和4(2022)年9月に制定した「世田谷区地域行政推進条例※」に基づき、令和5(2023)年度に実施した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も把握した上で、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します。

## Ⅱ. 計画期間と次期改定に向けて

- 「地域整備方針(後期)」の計画期間は、令和7(2025)年度から概ね10年とします。
- 「都市整備方針」の次期改定は、「世田谷区基本構想」にあわせ、概ね10年後を予定しています。(「都市整備の基本方針」策定の概ね20年後)
- 次期改定に当たっては、社会情勢の変化や、今後、概ね10年を経過した時点の街づくりの進捗状況等を踏まえ、「都市整備の基本方針」及び「地域整備方針(後期)」について全面的な改定を実施します。
- なお、今回の見直しに当たり、「地域整備方針(後期)」の「はじめに」において整理した、「世田谷区をとりまく状況とその対応」や対応が求められる「新たなとりまく状況」については、次期改定(全面改定)に向けて検討を進め、適宜反映していきます。

### 都市整備方針の計画期間と改定の考え方





## 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(後期)の位置づけ	.....16
II. 地域整備方針(後期)の目的と役割など	.....18

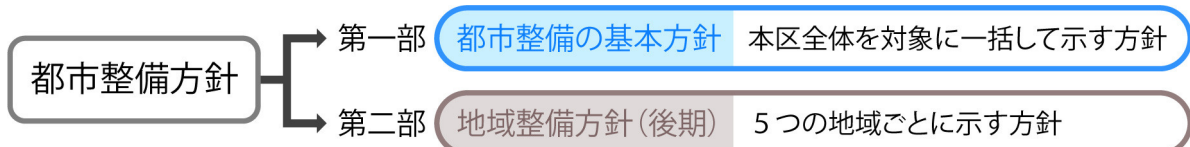
## 序章 地域整備方針（後期）の位置づけと構成

### I. 地域整備方針（後期）の位置づけ

#### 1. 位置づけと地域区分

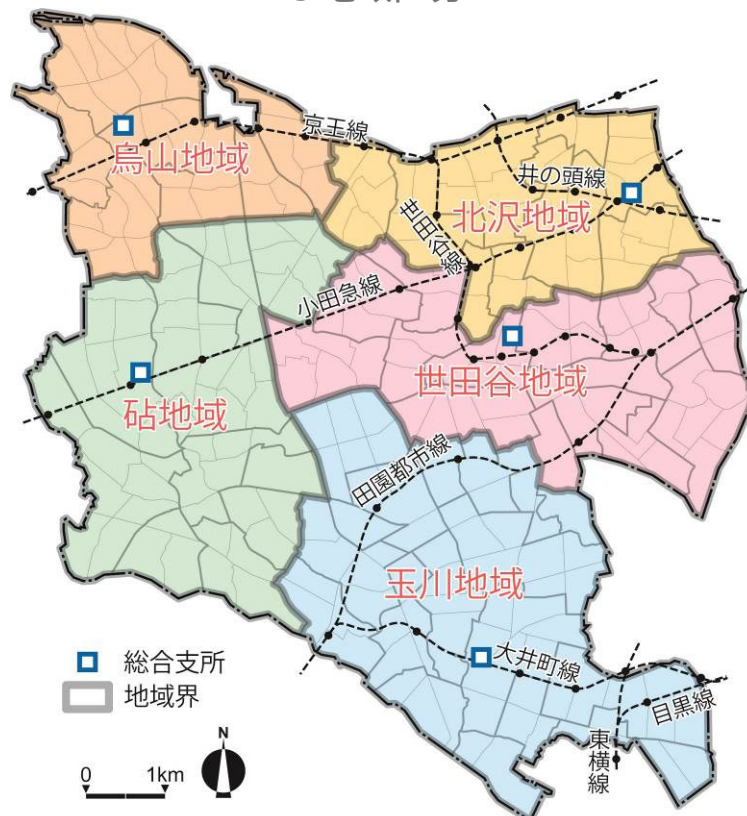
○「都市整備方針」は、「世田谷区街づくり条例※」を根拠とし、都市計画法※第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針※」として定めるもので、本区の長期的な視点に立った都市づくり・街づくりの総合的な基本方針です。

○「都市整備方針」は、二部構成となっており、第一部の「都市整備の基本方針」において、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ています。第二部の「地域整備方針（後期）」では、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ます。



○「地域整備方針（後期）」における地域区分は、各地域の特性（歴史的経緯、土地利用、道路・交通など）と地区におけるこれまでの街づくりを踏まえ、総合支所の地域を単位とします。

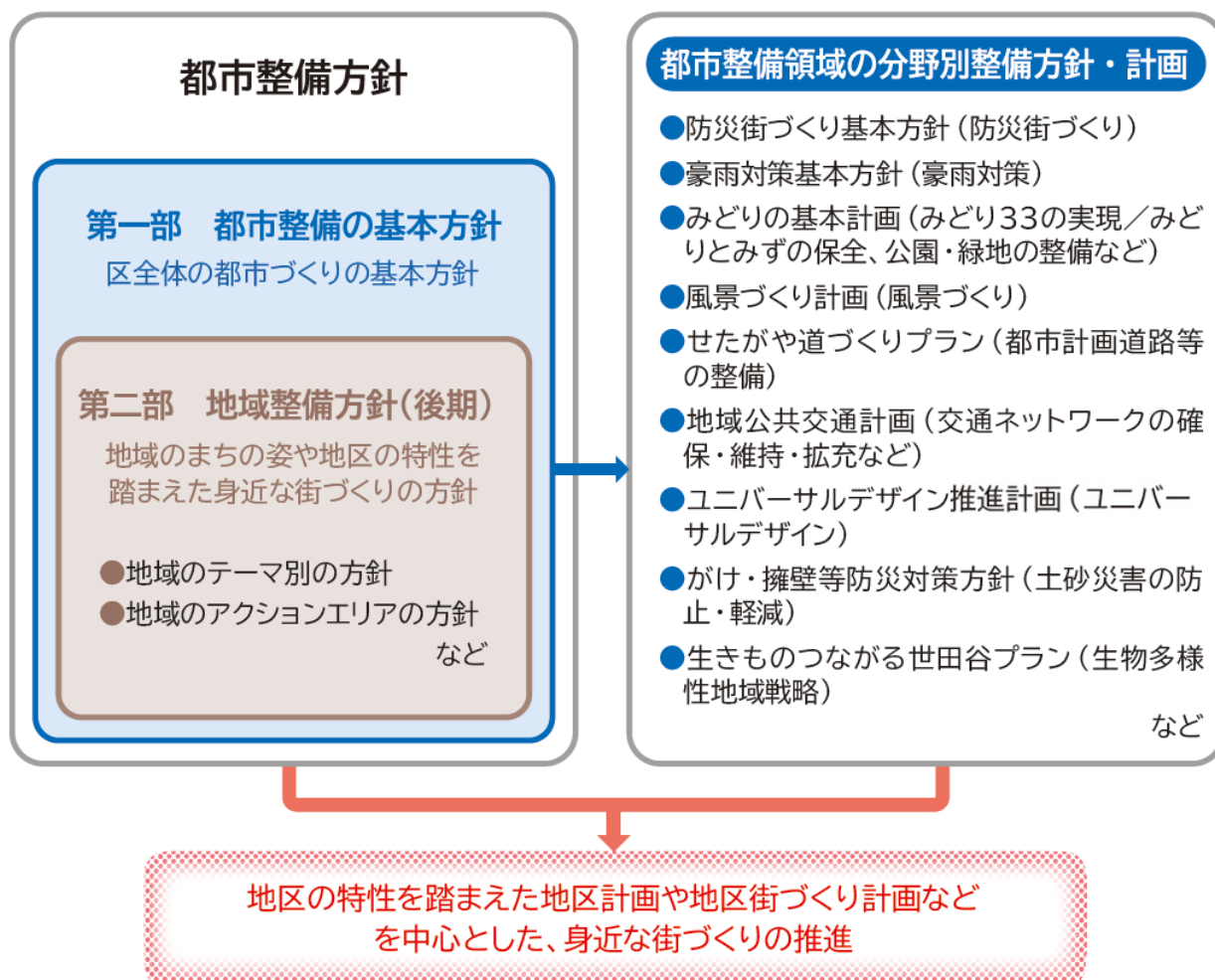
#### 5地域区分



## 2. 地域整備方針（後期）で示す内容

- 「地域整備方針（後期）」においては、都市整備領域の分野別整備方針・計画に基づき進める広域的な施策<sup>(注)</sup>については詳述せず、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します。
- そして、この方針をもとに、地区の特性を踏まえた地区計画<sup>※</sup>や地区街づくり計画<sup>※</sup>などを中心とした、具体の身近な街づくりを進めていきます。
- 「地域整備方針（後期）」においては、身近な街づくりの方針として「都市整備の基本方針」を踏まえた、「地域のテーマ別の方針」と、地区を対象とした「地域のアクションエリアの方針」などを示します。
- 身近な街づくりは、「地域整備方針（後期）」、都市整備領域の分野別整備方針・計画、「世田谷区地域行政推進計画」等に基づき、効率的・効果的に進めていきます。

### 都市整備方針の計画体系



（注）「世田谷区街づくり条例<sup>※</sup>」においては、都市整備方針に定める街づくりに関する目標を実現するため、都市施設<sup>※</sup>等についての整備等に関する方針（分野別整備方針）を定めるものとしており、広域的な道路整備、交通政策や公園・緑地の整備などは、「都市整備の基本方針」を踏まえ、それぞれ分野別整備方針を策定し、広域的な施策に関する整備などの取組みを進めていくこととしている



## Ⅱ. 地域整備方針（後期）の目的と役割など

### 1. 目的と役割

- 「地域整備方針（後期）」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を目的とします。そして、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役割や、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しての役割を果たします。

（「街づくりを実現するための方策」については、「都市整備の基本方針」第4章（78～84ページ）を参照）

### 2. 構成の考え方

- 「はじめに」では、「都市整備の基本方針」及び「地域整備方針」の見直しの考え方を示します。
- 「序章」では、第1章以降の各地域で示す方針に共通する考え方を示します。
- 「第1章」～「第5章」では、世田谷、北沢、玉川、砧、烏山地域の順に、それぞれ以下の内容を示します。

#### Ⅰ. 地域の概況と街づくりの主な課題

- 最初に、地域のなりたち、地域の姿、地域の現況等のデータからなる「概況」を示します。現況等のデータでは、位置、面積、人口、土地利用、防災、みどり、道路などの項目について示します。
- 次に、「都市整備の基本方針」における世田谷区をとりまく状況や、概況、区民意見などを踏まえ、「都市整備の基本方針」における5つのテーマ<sup>(\*)</sup>に沿った「街づくりの主な課題」を示します。

#### Ⅱ. 地域の目標、骨格と土地利用の方針

- 最初に、「都市整備の基本方針」における都市づくりビジョンと、街づくりの主な課題などに基づき、概ね10年後を見据えた「目標～地域のまちの姿～」を示します。
- 次に、「都市整備の基本方針」における都市づくりの骨格プラン、土地利用構想及び都市施設※配置構想と、地域のまちの姿に基づき、概ね10年後を見据えた「地域の骨格と土地利用の方針」を示します。

#### （\*）5つのテーマ

テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる

テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる

テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまちをつくる

テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる

テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる

#### Ⅲ. 地域のテーマ別の方針

- 地域のまちの姿を実現するため、「都市整備の基本方針」における5つのテーマ<sup>(\*)</sup>に沿った「地域のテーマ別の方針」を示します

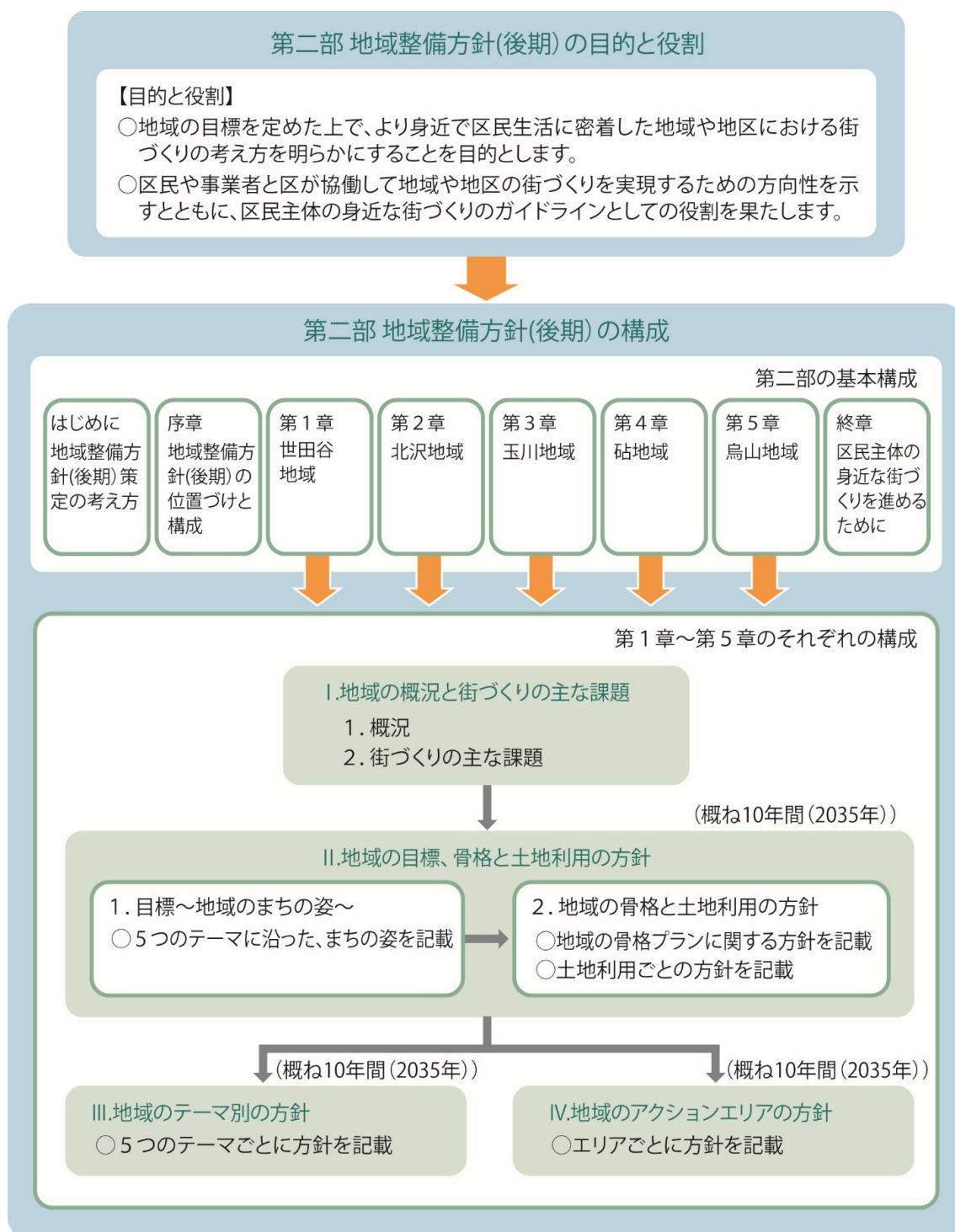
（\*）5つのテーマとは、「テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる」、「テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる」、「テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまちをつくる」、「テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる」、「テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる」のこと

#### Ⅳ. 地域のアクションエリアの方針

○地域のまちの姿を実現するため、今後、概ね10年間にわたり、街づくりを優先的に進める地区に関する方針として、特定のエリアを対象に、「地域のアクションエリアの方針」を示します。

○「終章」では、「都市整備方針」と「世田谷区地域行政推進計画」との関係性や、区民主体の身近な街づくりの実現に向けた考え方を示します。

### 地域整備方針（後期）の目的と役割、構成



### 3. 「Ⅱ. 地域の目標、骨格と土地利用の方針」について

#### (1) 目標～地域のまちの姿～

- 「目標～地域のまちの姿～」は、「世田谷区地域行政推進計画」の各地域経営方針におけるまちの将来像を踏まえ、「都市整備の基本方針」の都市づくりビジョン、街づくりの主な課題などにに基づき設定します。
- 5つのテーマに沿った、まちの姿の具体像を明らかにします。

#### (2) 地域の骨格プラン

- 地域の骨格プランは、「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、地域の骨格を示すものです。
- 地域の骨格は、以下に示す拠点や軸などから構成されます。  
「都市整備の基本方針」で示した「地域生活拠点」などに加えて、「地域整備方針」において「地区生活拠点」を位置づけます。

#### 地域の骨格プランで示す拠点や軸など

地域の骨格を構成する拠点や軸等の名称

拠点や軸などの位置づけ<sup>(注)</sup>

##### 生活拠点

広域生活・文化拠点	主として商業業務機能及び文化情報発信機能が集積し、全区的な「核」とであると同時に、本区を越えた広域的な交流の場
主要な地域生活拠点	区民の交流の「核」とであるとともに、地域間をつなぐ主要な交通結節機能を有する拠点
地域生活拠点	地域の「核」となる区民の身近な交流の場
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

##### 新たな機能を持つ拠点等

災害対策拠点	地域の防災に関する機能を備える区役所及び各総合支所周辺地区
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「うめとびあ」等が設置される梅ヶ丘駅周辺地区

##### 都市軸

都市活力と交通の軸	軸上に自動車対応の沿道型の施設などが立地し、交通を区内外にわたり広域的に連絡するとともに、都市としての活力を育み交流を促す軸
主要生活交通軸	主として区内の地域間の交通を担い、主要な公共公益施設を結ぶバス交通網を支える軸

##### みどりの拠点及び水と緑の風景軸<sup>\*</sup>

みどりの拠点(大規模公園等)	自然環境の骨格的な要素となる拠点
水と緑の風景軸(国分寺崖線 <sup>*</sup> とその周辺)	みどりに恵まれ様々な生きものが生息・生育し、みどりやみずの風景が連なった地域
環境保全ゾーン(多摩川)	国分寺崖線とともに東京23区でも貴重な自然環境を有し、区民に憩いとやすらぎを与えるゾーン

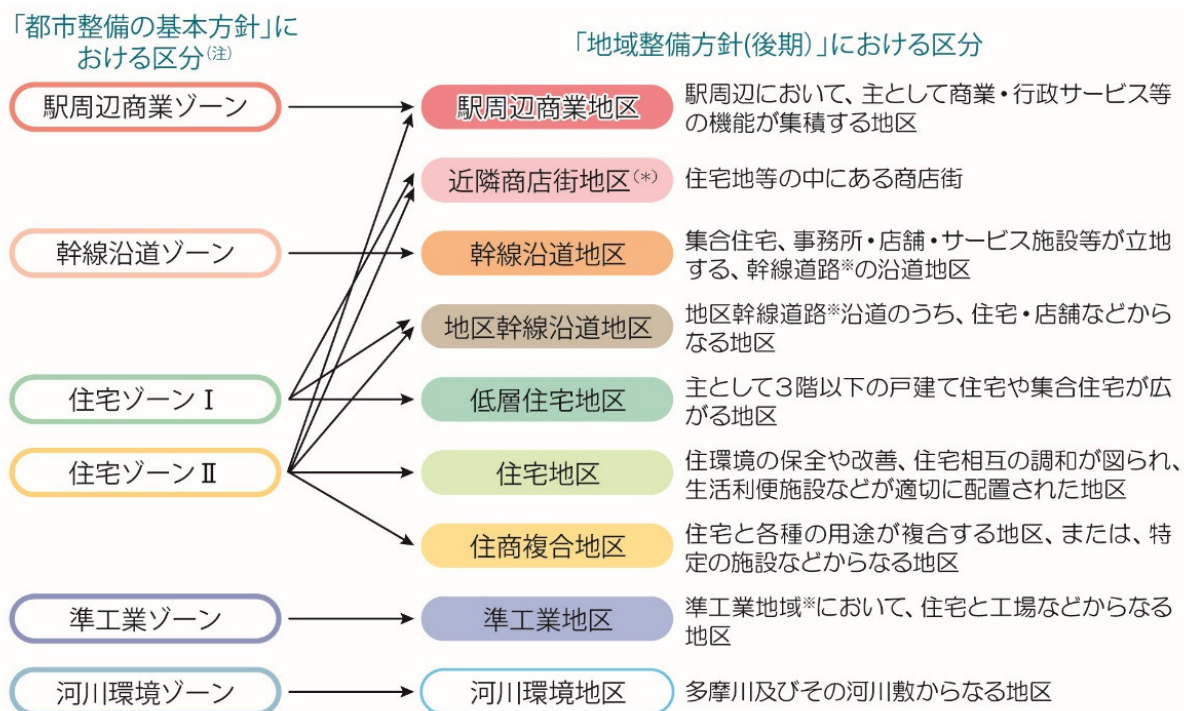
(注)・「地区生活拠点」以外は、「都市整備の基本方針」の都市づくりの骨格プラン(33～36ページ)に位置づけが示されている  
・「みどりの拠点」については、「世田谷区みどりの基本計画」の位置づけを反映している



### (3) 地域の土地利用の方針

- 地域の土地利用の方針は、原則9つに区分した土地利用ごとに方針を示すとともに、方針図でその位置を概略で示します。
- 土地利用の区分は、原則として「都市整備の基本方針」における土地利用構想の6つの区分と以下のように整合します。

#### 地域の土地利用の方針で示す土地利用の区分



(\*) 住宅ゾーンⅠ及び住宅ゾーンⅡは、「都市整備の基本方針」の土地利用構想においては、住宅地として位置づけられていますが、日常生活に必要な路線型の近隣商店街なども含んだゾーンとなっています。

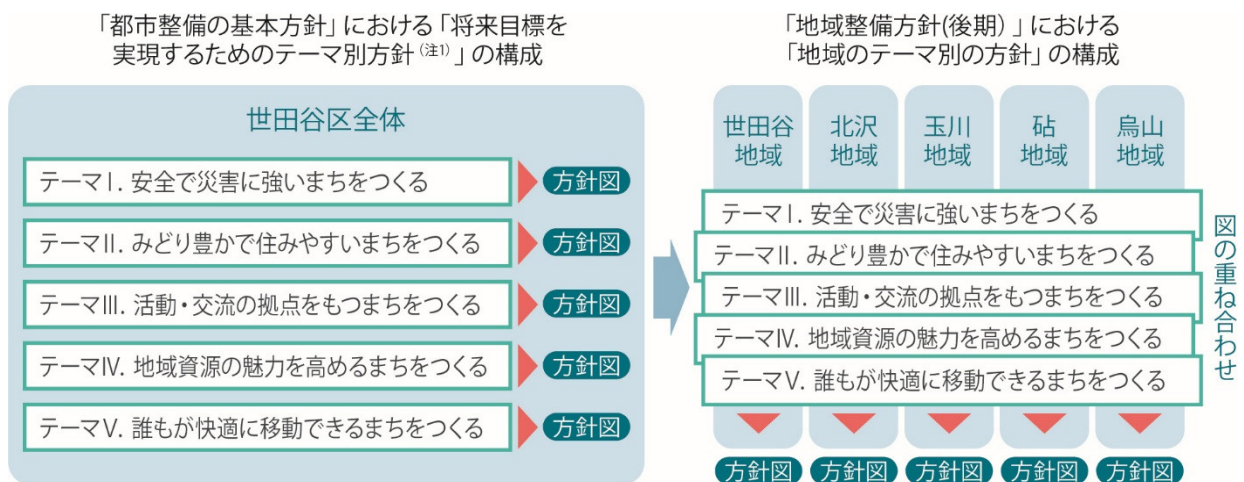
このため、「地域整備方針(後期)」の地域の土地利用の方針においては、住宅ゾーンⅠ及び住宅ゾーンⅡの多くは住宅地区などに区分するものの、既存の商店街などについては、近隣商店街地区に区分します。

(注) 「都市整備の基本方針」の土地利用構想(38・39ページ)に位置づけが示されている

## 4. 「Ⅲ. 地域のテーマ別の方針」について

- 地域のテーマ別の方針は、本区全体を対象としたテーマ別方針<sup>(注1)</sup>に加えて、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、今後、概ね10年間にわたる方針として示します。
- 方針図は、「都市整備の基本方針」における将来目標を実現するためのテーマ別方針<sup>(注1)</sup>Ⅰ～Ⅴより、地域の課題などを踏まえ主要な要素を抽出し、重ね合わせて示します。また、必要に応じて新たな要素を加えます。

### 5つのテーマの重ね合わせによる方針図



## 5. 「Ⅳ. 地域のアクションエリアの方針」について

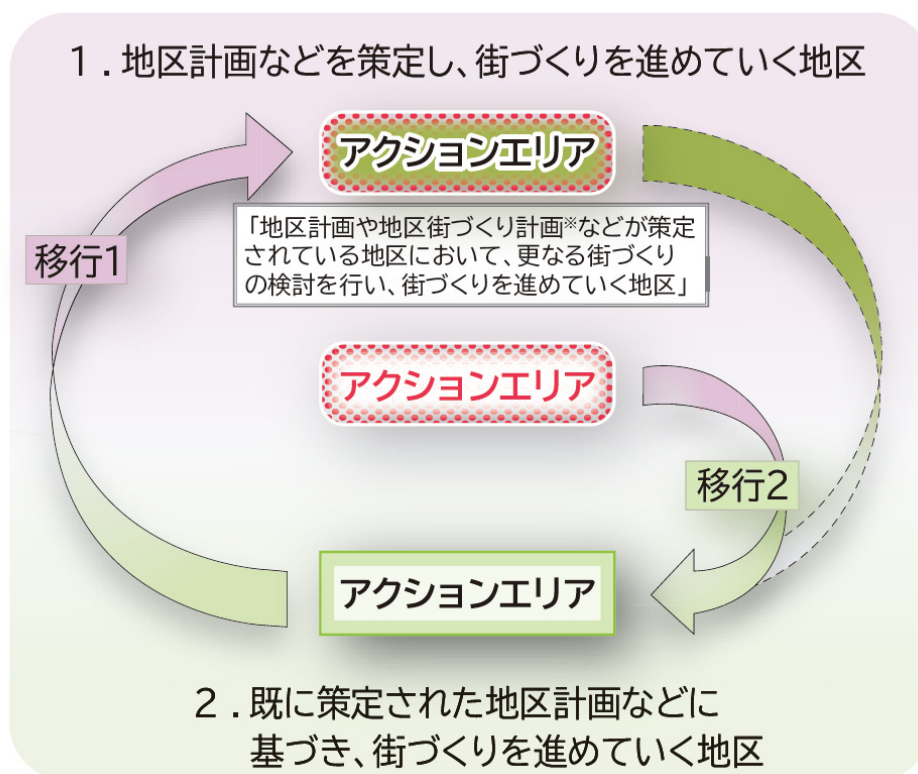
- 「地域整備方針」では、地域のまちの姿を実現するために、区民・事業者・区(総合支所)が協働し、今後、概ね10年間にわたり街づくりを優先的に進める地区として「アクションエリア」ごとにその整備方針を示し、街づくりを進めてきました。
- 「地域整備方針(後期)」においても、今後、概ね10年間にわたり街づくりを優先的に進めていく地区を「アクションエリア」として位置づけ、その整備方針を示し、街づくりを進めていきます。
- 「アクションエリア」のうち、地区の特性を踏まえ、地区計画<sup>※</sup>や地区街づくり計画<sup>※</sup>などを策定し、街づくりを進めていく地区を「1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」とし、「**アクションエリア**」で示します。
- また、既に策定されている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を「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」<sup>(注2)</sup>とし、「**アクションエリア**」で示します。

(注1) 「都市整備の基本方針」において、都市づくりビジョンの4つのまちの姿を実現する方針として、本区全体を対象としたテーマ別方針を示している

(注2) 既に策定された沿道地区計画<sup>※</sup>に基づき、街づくりを進めていく地区と、土地区画整理事業<sup>※</sup>が完了し既に策定された地区計画に基づき、街づくりを進めていく地区も含む

○平成27(2015)年4月に策定した「地域整備方針」における「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」のうち、区民の街づくりの気運の高まりや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などに応じて、新たな手法を活用するなど、更なる街づくりの検討を行い、街づくりを進めていく地区については、「地域整備方針(後期)」において新たに「**アクションエリア**」で示し、これらの関係性を次に示します。

### アクションエリアの関係性



移行1：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「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」（本注釈において、「2」といいます。）である地区のうち、新たな手法を活用するなど、更なる街づくりの検討を行うため、本方針において、「1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」（本注釈において、「1」といいます。）に移行する地区

移行2：「地域整備方針（平成27年4月）」において、「1」である地区のうち、地区計画などを策定したため、本方針において、「2」に移行する地区

○地域の街づくりについては、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り組むケースも見られます。これらは、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ます。こうした街づくりの動向も踏まえ、「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ます。

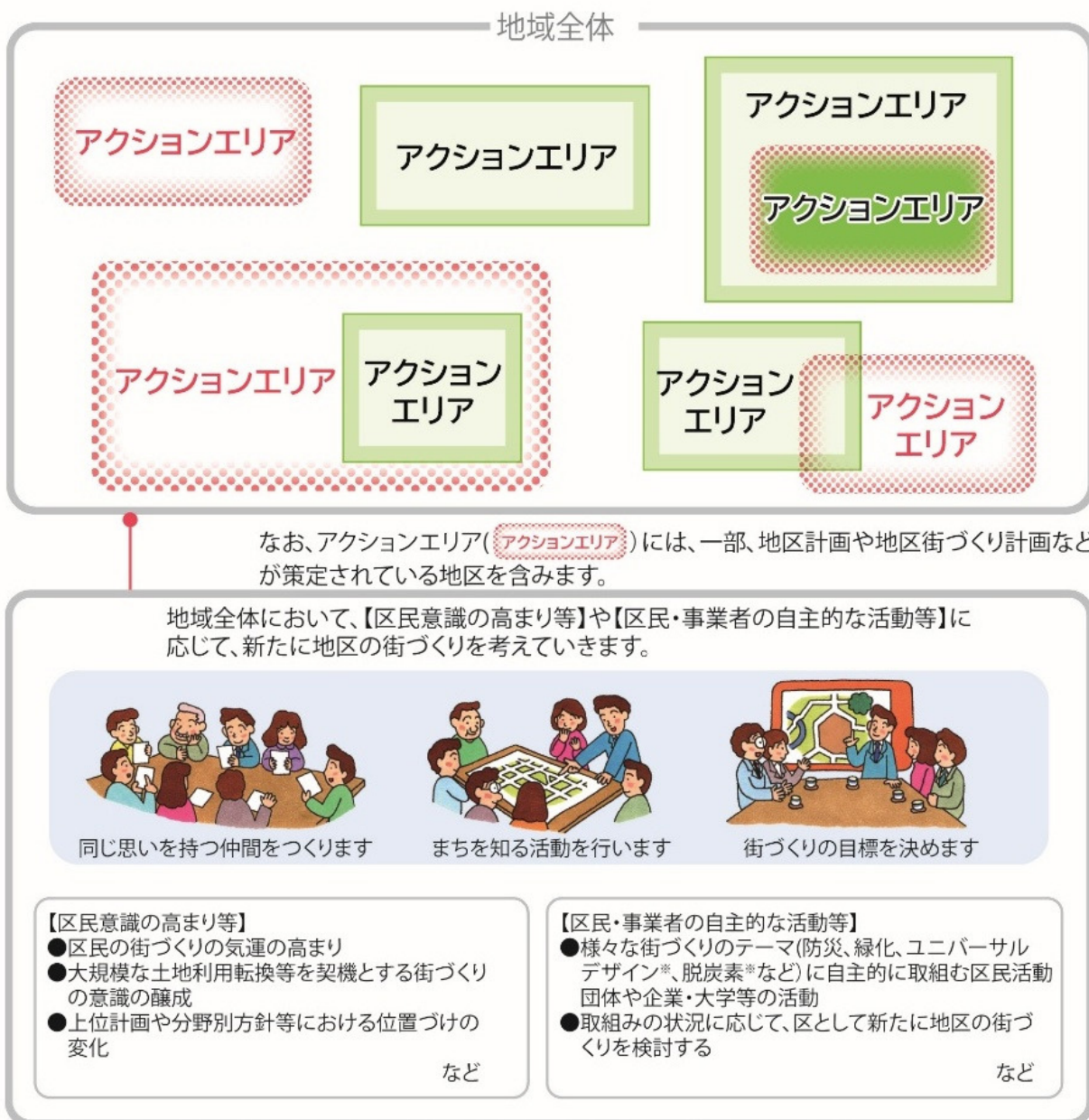
例えば、

- ・事業者発意による取組み
- ・公共施設の整備とあわせた街づくり
- ・エリアマネジメント※などの取組み
- ・街づくり誘導指針※や個別方針・計画の策定など
- ・官民連携



○なお、「アクションエリア」だけではなく、地域全体において、区民の街づくりの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検討し、「地域のテーマ別の方針」に基づき街づくりを進めます。

### 地域全体における地区の街づくりの考え方



なお、各地域の全域を対象に、地域のテーマ別の方針に基づき街づくりを進めます。

## 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	26
II. 世田谷地域の目標、骨格と土地利用の方針	30
III. 世田谷地域のテーマ別の方針	34
IV. 世田谷地域のアクションエリアの方針	38

## 第1章 世田谷地域

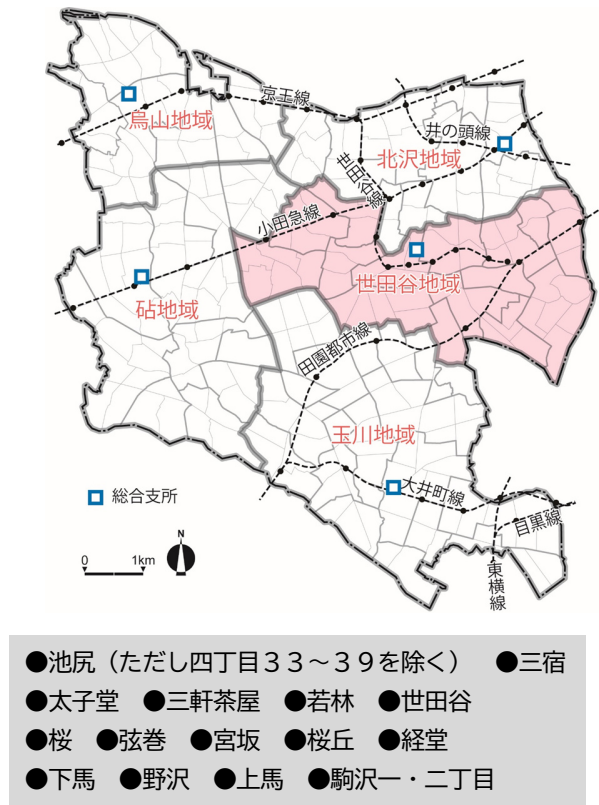
### I. 世田谷地域の概況と街づくりの主な課題

#### 1. 概況

##### (1) 地域のなりたち (注)

- 本地域は区の東部に位置し、区役所をはじめ税務署・法務局・都税事務所など、官公庁が多く立地しています。
- 明治40(1907)年の玉川電車(現在の東急田園都市線)の開通や、大正12(1923)年の関東大震災に伴う罹災者の移住などにより、市街化の進展に拍車がかかりました。
- 環状7号線の東側は、大正から昭和にかけて農地が宅地化され、郊外型ベッドタウンのはしりとなった地域であり、古くから宅地化が進んだ密集市街地※が広がっています。  
西側は一部で農地も見られる住宅地となっていますが、近年は、宅地の細分化や中高層マンションの建設が進んでいます。

世田谷地域の位置と町名



##### (2) 地域の姿

- 古くから宅地化が進んだ密集市街地では、都市基盤が未整備で、老朽化した建築物が多いことなどから、防災性の向上をめざすこととし、市街地の不燃化や災害時の避難路の確保、延焼防止のための道路の整備を進めています。
- 貴重な資源である農地が減少する傾向にあります。一方、本地域のみどり率※は、近年増加傾向にあります。また、地域住民一人当たりの公園面積は、区の平均を下回っています。
- 三軒茶屋や経堂、松陰神社前など、駅を中心に発達している商店街は、従来から地域のコミュニティ活動ができる場としてもにぎわいを見せています。玉川通り(国道246号)沿いの三宿交差点付近では、個性的な店が集まり、新たなにぎわいを生み出しています。また、三軒茶屋には「優良ホール」に選定された世田谷パブリックシアターがあり、全国から人々が訪れています。

(注) 本区全体のなりたちについては、「都市整備の基本方針」の12ページに、「市街地形成の沿革」として示している



### (3) 地域の現況等のデータ

- 区内5地域で、住居系の土地利用面積割合は、北沢地域に次いで高く、また、人口、世帯数及び人口密度が最も高い地域です。
- 専用住宅※の平均宅地面積が最も小さい状況にあります。
- 不燃化特区※における太子堂・若林地区や区役所周辺地区は、不燃領域率※が向上しており、延焼による焼失率がほぼゼロなどと言われている70%に近づいています。

#### ●位置・面積・地勢

- ・本区の東部に位置し、東側は渋谷区と目黒区に隣接
- ・面積は1,232.4ha（3位／5地域）
- ・本地域は東に向かって流れる烏山川が形成した広い谷と標高20m以上の武蔵野台地からなり、特に地域西部は一段高い下末吉面（しもすえよしめん）という地形面に属するため、区内でも最も標高の高い地域の一つとなっている

#### ●人口・世帯

人口(注1)	252,995人	1位／5地域 平成26年比※1約15,100人増加
世帯数(注1)	145,459世帯	1位／5地域 平成26年比※1約13,900世帯増加
人口密度(注1)	205人/ha	1位／5地域 平成26年比※112人/ha増加
平均世帯人員(注1)	1.74人/世帯	4位／5地域 平成26年比※10.07人/世帯減少
人口増減数(推計値)(注2)	約7,200人増加	推計時点(令和5年)より10年後までの増加人数(見込み)
高齢者の人口割合(注2)	19.4%	推計時点(令和5年)より10年後には20.9%の見込み(区平均23.0%)

#### ●土地利用

住居系の割合	55.0%	区平均50.4% 北沢地域に次いで高い 平成23年比※21.0ポイント増加
商業系の割合	6.9%	区平均6.2% 平成23年比※20.4ポイント減少
公園系の割合	3.1%	区平均5.8% 平成23年比※20.1ポイント減少 なお、公園系土地利用は、公園のほか運動場など民間施設を含む

#### ●地域資源

- ・せたがや百景※は、ボロ市と代官屋敷、松陰神社と若林公園、世田谷線（玉電）が走る など18箇所
- ・地域風景資産※は、双子の給水塔の聳え立つ風景、池尻稲荷神社を中心とする旧大山道、三宿の森緑地 など19箇所
- ・上記のほか、西澄寺、大吉寺、旧林愛作邸、烏山川緑道、蛇崩川緑道、大山道、瀧坂道 など多くの地域資源がある

#### ●建築物・宅地・防災・みどり・道路

##### 【建築物】

棟数密度	51.1棟/ha	区平均45.9棟/ha 平成23年比※21.2棟/ha増加
3階建て専用住宅棟数	9,745棟	平成23年比※3,090棟増加
利用建ぺい率※	51.6%	区平均47.7% 5地域で最も高い 平成23年比※21.4ポイント増加
利用容積率※	162.0%	区平均136.6% 5地域で最も高い 平成23年比※212.6ポイント増加

##### 【宅地】

平均宅地面積	205.6㎡	区平均230.9㎡ 平成23年比※26.8㎡減少
専用住宅の平均宅地面積	123.6㎡	区平均143.6㎡ 5地域で最も小さい 平成23年比※212.2㎡減少
専用住宅の100㎡未満の敷地数	14,775敷地	平成23年比※22.1%増加

##### 【防災】

耐火率※	67.7%	区平均64.3% 平成23年比※25.7ポイント増加
不燃領域率	69.1%	区平均67.8% 平成23年比※24.3ポイント増加
木防※建ぺい率	16.7%	区平均17.1% 平成23年比※2.4ポイント減少
旧耐震木造※棟数密度	8.5棟/ha	区平均6.4棟/ha 平成23年比※3.6棟/ha減少

##### 【みどり】

みどり率※	17.6%	区平均24.4% 平成23年比※20.9ポイント増加
地域住民一人当たりの公園面積(注3)	1.22㎡/人	区平均2.94㎡/人 平成26年比※10.04㎡/人減少
生産緑地※面積	3.9ha	平成23年比※21.1ha減少

##### 【道路】

道路率※	18.2%	区平均17.3% 5地域で最も高い 平成23年比※20.1ポイント増加
細街路率※	35.9%	区平均31.9% 平成23年比※23.1ポイント減少
都市計画道路(注4)の整備率	62.2%	区平均50.8%
主要生活道路※の整備率(注4)	45.4%	区平均38.3%

出典：世田谷の土地利用2021、世田谷区土地利用現況調査※（注1～4除く）

（注1）住民基本台帳（令和6年1月1日現在）

（注2）世田谷区将来人口の推計（令和5年7月）

（注3）世田谷区都市公園等調書（令和6年4月1日現在）

（注4）世田谷区道路整備白書（令和6年4月）

※1 平成26（2014）年から令和6（2024）年の10年間の変化

※2 平成23（2011）年から令和3（2021）年の10年間の変化

なお、元の値が%で表現している値の変化量は「ポイント」と表現をしている

## 2. 街づくりの主な課題

「都市整備の基本方針」における世田谷区をとりまく状況や、前項の概況などを踏まえ、本地域の街づくりの主な課題を、5つのテーマに沿って示します。

### (1) 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及び公園のほか、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ことなど、道路の整備や沿道の不燃化が課題となっています。
- 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り、防災上課題となっています。
- 広域避難場所※周辺の不燃化・耐震化及び避難路の整備が課題となっています。
- 局所的集中豪雨の増加に伴い、更なる対応が求められています。

### (2) 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

- 地域住民一人当たりの公園面積が少なく、区の平均を下回っているため、公園の整備が求められています。
- まとまったみどりが比較的少なく、樹林地や農地などのみどりの保全・創出が課題となっています。
- 専用住宅※の平均宅地面積は減少傾向にあり、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ます。

### (3) 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・文化拠点である三軒茶屋駅周辺地区や地域生活拠点である経堂駅周辺地区、区役所周辺地区においては、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ます。
- 地域生活拠点である経堂駅周辺地区、区役所周辺地区をはじめ、区民の身近な活動・交流の場となるような拠点については、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ます。
- 地域のコミュニティ活動などへの参加者が減少傾向にあり、地域の活性化が課題となっています。

#### (4) 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

- ボロ市と代官屋敷や松陰神社、世田谷城趾、大山道、瀧坂道などの歴史的資産や、屋敷林、社寺林、緑道などの自然資源が点在しており、地域資源としての魅力を活用する街づくりが望まれています。
- 拠点のにぎわいのある界わいや魅力ある街並み、地域風景資産※などを地域資源として活用することが望まれています。
- まちの個性を活かした新たな地域資源の創出が求められています。
- 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の誘導が求められています。

#### (5) 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

- 都市計画道路や主要生活道路※の整備が遅れていることから、住宅地内の生活道路に通過交通が流入していることが課題となっています。
- 密集市街地※をはじめとした、幅員6m以上の道路及び狭あい道路※の整備が不十分な地区があり、整備が求められています。
- 快適に移動できる歩行環境や自転車利用環境及び交通安全対策の更なる取組みが望まれています。



## 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」の世田谷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します。

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

これらのまちの将来像を踏まえ、「都市整備の基本方針」の都市づくりビジョン、前項の街づくりの主な課題などに基づきつつ、概ね10年後(2035年)を見据えた本地域のまちの姿を、以下のとおり5つのテーマに沿って設定します。

#### 地域のまちの姿

- 建築物の不燃化・耐震化が進み、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

### 2. 地域の骨格と土地利用の方針

#### (1) 地域の骨格プラン

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

- 三軒茶屋駅周辺地区は、交通の要衝に位置するとともに、キャロットタワーが本区の文化や観光の発信地であり、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「広域生活・文化拠点」と位置づけています。
- 経堂駅周辺地区は、地域内での小田急線沿線住民の生活において中心的役割を果たすことから、区民の日常生活に必要な商業・行政サービス等が集積し、活気とにぎわいあふれる街づくりを進め、地域の「核」となる区民の身近な交流の場として「地域生活拠点」と位置づけています。

- 区役所周辺地区は、住宅地と業務・商業・文化施設等が共存し、文教的な土地利用を誘導する街づくりを進め、地域の「核」となる区民の身近な文化・交流の場として「地域生活拠点」と位置づけています。あわせて、区役所が地域の防災機能を担っていることを踏まえ、「災害対策拠点」にも位置づけています。
- 豪徳寺駅・山下駅などの各周辺地区は、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、「地区生活拠点」と位置づけています。
- 沿道において生活利便施設の立地を誘導する世田谷通り(補助51号線)とその沿道などを「主要生活交通軸」と位置づけています。

拠点や軸等		位置づける場所
生活拠点	広域生活・文化拠点	○三軒茶屋駅周辺地区
	地域生活拠点	○経堂駅周辺地区、区役所周辺地区
	地区生活拠点	○豪徳寺駅・山下駅、千歳船橋駅、松陰神社前駅、上町駅・世田谷駅、池尻大橋駅、駒沢大学駅の各周辺地区
新たな機能を持つ拠点等	災害対策拠点	○区役所周辺地区
都市軸	都市活力と交通の軸	○環状7号線、環状8号線、玉川通り(国道246号)の各道路とその沿道
	主要生活交通軸	○茶沢通り(補助210号線)、補助154号線、世田谷通り(補助51号線)の各道路とその沿道
みどりの拠点及び水と緑の風景軸※	みどりの拠点	○三宿の森緑地一帯、世田谷公園一帯、下馬中央公園・学芸大学付属高校、駒沢オリンピック公園、区役所一帯、馬事公苑・東京農業大学一帯、桜丘すみれば自然庭園一帯

## (2) 地域の土地利用の方針

9つの区分のうち、該当する8つの区分の土地利用ごとの方針を示すとともに、方針図でその位置を概略で示します。なお、大規模な土地利用転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導します。

### ①駅周辺商業地区

- 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します。
- 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します。
- 駒沢大学駅、豪徳寺駅・山下駅、千歳船橋駅の各周辺地区は、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します。

## ②近隣商店街地区

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

## ③幹線沿道地区

- 環状7号線、環状8号線、玉川通り(国道246号)の沿道は、主として事務所・店舗・サービス施設等が立地する地区として、後背の住宅地環境と調和を図りつつ、都市の活力を生み出す場として育むとともに、基幹的な避難路、延焼遮断帯※を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。

## ④地区幹線沿道地区

- 補助26号線、世田谷通り(補助51号線)、補助52号線、補助128号線、補助154号線、茶沢通り(補助210号線)などの沿道は、後背の住環境と調和を図りつつ、住宅と店舗などが共存するとともに、延焼遮断帯を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。

## ⑤低層住宅地区

- 戸建て住宅や低層の集合住宅からなる良好な住環境を維持します。

## ⑥住宅地区

- 地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設などが適切に配置された土地利用を誘導します。

## ⑦住商複合地区

- 区役所周辺の住商複合地区は、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り、市街地の住環境を保全します。

## ⑧準工業地区

- 池尻、経堂、弦巻の準工業地区は、生産環境の維持・保全とともに、周辺の住環境との調和を図ります。





### Ⅲ. 世田谷地域のテーマ別の方針

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

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

#### 1. テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる

##### 【延焼遮断帯※や延焼遅延帯※の整備を進める】

- 延焼遮断帯を構成する都市計画道路の整備にあわせ、沿道の不燃化を進めます。
- ミニ防災生活圏※の形成を図るため、延焼遅延帯の整備を促進します。

##### 【防災生活圏※内の安全性を向上させる】

- 防災生活圏内では、建築物の不燃化や耐震化、地先道路※の整備、無電柱化※の推進、ブロック塀等の生垣化等による安全対策、消防水利※の整備などにより、地区の防災性の向上を図ります。
- 区役所周辺地区などの密集市街地※では、地区計画制度※や補助事業等を活用し、建築物の不燃化や耐震化、道路や公園の整備、行き止まり路の解消など、総合的な防災街づくりを進めます。

##### 【避難時の安全性を向上させる】

- 国土舘大学一帯などの広域避難場所※等への避難路の安全性向上や防災拠点、緊急輸送道路※の機能確保を目的として、周辺の建築物の不燃化・耐震化を進めるとともに、安全で安心できる避難場所の形成を図ります。

##### 【復興に備える】

- 防災・減災対策を第一に取り組むとともに、被災後の復興まちづくりを円滑に進めていくために、平時から人と人とのつながりを大事にしながら復興手順や役割分担の整理を図ります。被災後は本方針や地区計画等を踏まえて早期の復興まちづくりに取り組みます。

##### 【災害時の拠点機能を強化する】

- 区役所が災害対策拠点であることを踏まえ、防災や減災の観点に加え、人や物資の流れが円滑になるよう配慮し、災害に強い拠点を形成します。

##### 【水害を抑制する】

- 浸水被害を軽減するため、グリーンインフラ※の観点も踏まえた雨水流出抑制施設※の設置を進めます。

##### 【日常の安全・安心を確保する】

- 建築物の建て替えの機会を捉え、効率的・効果的な狭あい道路※の拡幅整備を進め、日常の安全・安心な街づくりを進めます。

## 2. テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる

### 【みどりとみずを守り育てる】

- 脱炭素※地域づくりにもつながる公共公益施設や生産緑地地区※、民有地の多様なみどりを保全・創出し、これらの水循環を支えるみどりの基盤をしっかりと守り、良好な市街地環境の形成を図り、グリーンインフラ※として活用します。
- 三軒茶屋駅周辺では、公園の活用に関するマネジメントを検討し、公園と隣接する施設や公共的空間との連携による魅力ある街づくりを進めます。

### 【地区特性に応じたみどり豊かな住宅地を形成する】

- みどり豊かで良好な住環境を維持・保全するため、敷地内の緑化や敷地面積の最低限度※をはじめ、地区特性に応じた街づくりに関するルールづくりを進めます。
- 大規模敷地の建て替えでは、都市基盤整備や公園・公開空地※の整備、緑化などを誘導します。
- 屋敷林、社寺林、農地などの多様な生きものが生息・生育する場の保全とともに、生きものに配慮した場を創出し、区民や事業者及び関連団体等との協働によるみどり豊かな街づくりを進めます。

### 【住みやすいまちをつくる】

- 複数の街づくりが連続して行われる区域において、必要が生じた場合は、統一的な街づくりの方針を示し区域全体の融合を図ります。

## 3. 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】

- 広域生活・文化拠点である三軒茶屋駅周辺地区や地域生活拠点である経堂駅周辺地区、区役所周辺地区は、拠点ごとの特性に応じて、様々な機能を充実させるとともに、歴史や文化、街並み等、まちの資源の活用などにより地域の魅力を高めます。
- 松陰神社前駅周辺地区や上町駅・世田谷駅周辺地区などの地区生活拠点や商店街は、区民の日常生活に必要な環境を確保するとともに、地域のコミュニティ活動ができる場としての機能を誘導します。
- ふれあい広場をはじめとする人々が集う公園・緑地・公共的空間などの活用により、地域のコミュニティ活動ができる拠点づくりを進めます。



## 4. テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる

### 【自然資源や歴史的資産、風景資産を活かし、まちの魅力を高める】

- 良好な風景を形成する屋敷林や社寺林、都市の貴重な資源である緑道や農地など、日常生活に身近な自然資源の魅力を区民と共有し、大切にします。
- 世田谷のボロ市などの文化財や世田谷代官屋敷などの史跡、大山道などの古道のほか、地域に点在する歴史的資産を活かし、まちの魅力を高めます。
- 拠点周辺のにぎわいのある界わいや街並みなどを活かし、誰もが訪れたくなる魅力的な街づくりを進めます。
- 大規模な土地利用転換等が想定される地区においては、地域の特性を踏まえて歴史的資産などの保全・活用を図り、周辺と調和した適切な土地利用を誘導します。

### 【新たな地域資源を創出する】

- まちの魅力や特性を活かしたルールづくりや、地域の知的資源の活用などにより、新たな地域資源の創出を図ります。

### 【地域資源をPRし、愛着を高める】

- 自然・歴史・風景・にぎわいなど、地域の資源を発信し、区民の活動を支援することなどにより、地域への愛着を高めます。

## 5. テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる

### 【地先道路※の整ったまちをつくる】

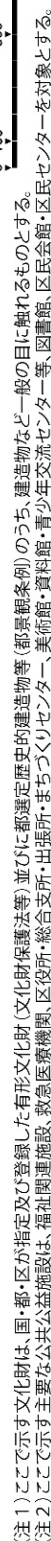
- 幹線道路※、地区幹線道路※と主要生活道路※で囲まれた地区ごとに、街づくりのなかで地先道路の適切な配置を検討し、整備を進めることにより、地区の安全性と快適性、防災性を向上させます。

### 【誰もが安全・快適に利用できる交通基盤とする】

- 道路整備や駅周辺の拠点整備などでは、歩行環境、自転車利用環境などを整え、誰もが安全で快適に移動できる環境の整備に取り組みます。
- 世田谷区役所周辺地区では、「世田谷区移動等円滑化促進方針(令和5年6月)」における「促進地区」として、駅や官公庁施設、福祉施設、商業施設など高齢者、障害者等が日常生活において利用する施設・経路の移動等の円滑化を促進します。
- 新たなモビリティ※の普及やICT※の活用による、交通手段の多様化をめざします。

### 【歩いて楽しめる魅力づくりを進める】

- 座れる場づくりの推進により、安全で安心な歩行者ネットワークを形成するなど、人中心の歩いて楽しい街づくりを進めます。



## IV. 世田谷地域のアクションエリアの方針

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

### 1. 地区計画※などを策定し、街づくりを進めていく地区

(一部、地区計画や地区街づくり計画※などが策定されている地区を含む)

#### 【1-①経堂駅周辺地区】(継続)<sup>(注)</sup>

○駅周辺における交通結節機能の強化、防災性の向上及び魅力的な商業環境の育成、環境にやさしいまちの形成を図り、地域生活拠点として活気やにぎわいを維持、発展させるとともに、市街地環境の動向にあわせ、駅前広場の機能の確保等、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

○周辺住宅地の不燃化を図ることにより、防災性の向上を図ります。

#### 【1-②駒沢一丁目1番地区】(新規)<sup>(注)</sup>

○土地利用転換の際は、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、地域の特性を踏まえて、高度利用を図りつつ周辺と調和した適切な土地利用を誘導します。

○みどり豊かで環境にも配慮した健全で安全な住宅地を形成するため、地区計画などを策定し街づくりを進めます。

#### 【1-③三軒茶屋一丁目地区】(新規)

○三軒茶屋駅周辺地区とあわせて、にぎわいの創出や利便性の向上を図り、住宅地との調和に配慮した街づくりに取り組みます。

○良好な住環境の保全や安全で災害に強いまちを形成するため、地区計画などを策定し、街づくりを進めます。

#### 【1-④三軒茶屋駅周辺地区】(継続)

○「三茶のミライ(三軒茶屋駅周辺まちづくり基本計画)(令和4年3月)」に基づき、三軒茶屋の歴史と個性を継承・強化し、まちの滞在性・回遊性・防災性を向上するため、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ます。

○地区の拠点性を活かし、文化・産業・行政機能の計画的な更新・配置・機能集積や、地区の回遊性を高める歩行空間・地下空間の充実など「三茶のミライ」に掲げるまちの空間の実現を図ります。

○三軒茶屋駅付近においては、市街地再開発事業※の事業者等との連携により、老朽木造建築物の更新による防災性の向上及び広場空間の形成によるにぎわいの創出や南北移動の円滑化などを誘導し「三茶のミライ」の具体化に向けて取り組みます。

(注) 新規：本方針において、新たにアクションエリアに位置づける地区

移行1：「地域整備方針(平成27年4月)」において、「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」(本注釈において、「2」といいます。)である地区のうち、新たな手法を活用するなど、更なる街づくりの検討を行うため、本方針において、「1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」(本注釈において、「1」といいます。)に移行する地区

移行2：「地域整備方針(平成27年4月)」において、「1」である地区のうち、地区計画などを策定したため、本方針において、「2」に移行する地区

継続：「地域整備方針(平成27年4月)」に引き続き、「1」または「2」のアクションエリアを継続する地区



## 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

### 【1-⑤旭小学校周辺地区】（継続）

- みどり豊かで環境にも配慮した健全で安全な市街地を形成するため、地区計画及び地区街づくり計画※に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地※である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園の整備を進めます。

### 【1-⑥池尻三丁目西地区】（継続）

- 生活利便性に富み、みどり豊かで良好な住環境の形成及び防災性に優れた安全で安心できる都市環境の形成を図るため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

### 【1-⑦池尻四丁目・三宿二丁目地区】（移行2）<sup>(注)</sup>

- 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ため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園の整備を進めます。

### 【1-⑧上馬二丁目地区】（継続）

- 居住環境の悪化を防止し、緑化を推進し、落ち着きのある街並みを創出するため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

### 【1-⑨環七沿道地区】（継続）

- 後背地の住環境保全と延焼遮断帯※の形成のため、沿道地区計画※に基づき街づくりを進めます。

### 【1-⑩環八沿道地区】（継続）

- 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、みどりと潤いのある良好な沿道の街並みを形成します。

### 【1-⑪経堂駅東地区】（継続）

- 住宅と商業・業務の調和のとれた活力ある健全な市街地環境の形成を図るため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

### 【1-⑫経堂農大通り沿道地区】（継続）

- 安全で快適な買い物空間を形成し、良好で活力ある商業環境を適切に誘導するため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

### 【1-⑬区役所周辺地区】（継続）

- 地区内の広域避難場所※周辺を災害に強い市街地として誘導するとともに、みどり豊かで暮らしやすい住環境を保全・創出するため、防災街区整備地区計画※及び地区街づくり計画※に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地※である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園の整備を進めます。
- 公共施設や大規模な建築物の建設及び道路などの改修の際には、意匠やユニバーサルデザイン※などについて、これまでの「やさしいまちづくり」を継承するとともに、区役所周辺については施設の特性を活かした活気のある全区的な文化・交流拠点として、一体感を持つ街づくりを進めます。

### 【1-⑭豪徳寺駅周辺地区】（継続）

- 地区生活拠点として、身近な商店街のにぎわいを維持、発展するとともに、良好な住環境の保全を図るため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園の整備を進めます。

### 【1-⑮桜丘区民センター周辺地区】（継続）

- 空間的なゆとりがある低層戸建て住宅と集合住宅などが調和した快適な住環境の維持・保全を図ります。

### 【1-⑯桜丘二丁目西地区】（継続）

- 良好な住環境づくりと商店街の活性化を図るため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。また、区民街づくり協定※の周知により良好な住環境の実現を図ります。

### 【1-⑰世田谷二丁目千種住宅地区】（継続）

- みどり豊かなゆとりと潤いのある住宅地として、良好な住環境の維持・保全を図るため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

### 【1-⑱太子堂二・三丁目地区】（継続）

- いつまでも住み続けられる災害に強い市街地の形成を図るため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園の整備を進めます。
- 広域避難場所周辺の不燃化を進め、安全性の向上を図ります。

### 【1-⑲太子堂四丁目地区】（継続）

- 安全で住みやすく快適なまちを実現するため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園の整備を進めます。

【1-㉔太子堂五丁目・若林二丁目地区】（移行2）

- 良好な住環境の保全を図るため、地区街づくり計画※に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地※である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園の整備を進めます。

【1-㉕千歳船橋駅周辺地区】（継続）

- 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、周辺住宅地との調和を図りながら、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。

【1-㉖都営下馬アパート周辺地区】（移行2）

- 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ため、地区計画※及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
- 広域避難場所※周辺の不燃化を進め、安全性の向上を図ります。

【1-㉗補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区】（移行2）

- 都市計画道路の整備にあわせ、沿道の建築物の不燃化や土地利用の誘導、周辺の住環境との調和のため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

【1-㉘三宿一丁目地区】（継続）

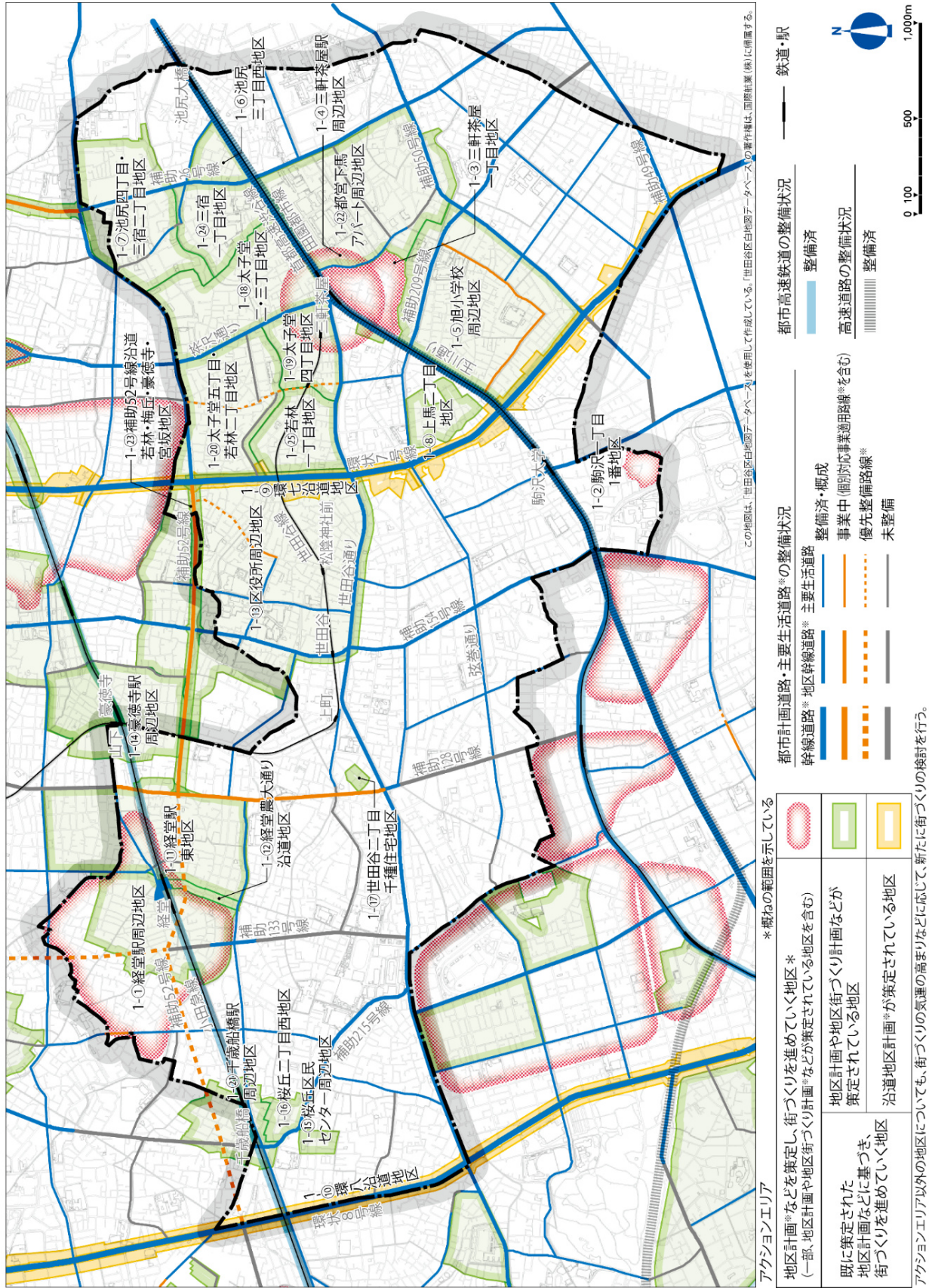
- 住み続けることができる安全で快適な住環境をもつ市街地への誘導及び形成を図るため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園の整備を進めます。
- 広域避難場所周辺の不燃化を進め、安全性の向上を図ります。

【1-㉙若林一丁目地区】（継続）

- 防災性の向上、住環境の改善を図り、安全・安心に住み続けられるみどり豊かな街を実現するため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。



世田谷地域のアクションエリア



## 第2章 北沢地域

I. 北沢地域の概況と街づくりの主な課題	44
II. 北沢地域の目標、骨格と土地利用の方針	48
III. 北沢地域のテーマ別の方針	52
IV. 北沢地域のアクションエリアの方針	56





### (3) 地域の現況等のデータ

- 人口密度は区内5地域で世田谷地域に次いで高く、平均世帯人員は最も少ない状況です。
- 住居系の土地利用面積割合は5地域で最も高く、平均宅地面積は最も小さい状況です。
- 耐火率※や不燃領域率※は改善してきているものの、5地域で最も低い状況です。
- みどり率※及び地域住民一人当たりの公園面積は5地域で最も低い状況です。
- 細街路率※が5地域で最も高く、都市計画道路の整備率が最も低くなっており都市基盤に課題があります。

#### ●位置・面積・地勢

- ・本区の北東部に位置し、東側は渋谷区と目黒区、北側は杉並区に隣接
- ・面積は865.2ha（4位／5地域）
- ・本地域の北部は、区内でも標高が比較的高く、北沢川を谷として起伏のある地形を形成

#### ●人口・世帯

人口 <sup>(注1)</sup>	153,674人	4位／5地域 平成26年比 <sup>※1</sup> 約9,400人増加
世帯数 <sup>(注1)</sup>	91,339世帯	3位／5地域 平成26年比 <sup>※1</sup> 約8,900世帯増加
人口密度 <sup>(注1)</sup>	178人/ha	2位／5地域 平成26年比 <sup>※1</sup> 11人/ha増加
平均世帯人員 <sup>(注1)</sup>	1.68人/世帯	5位／5地域 平成26年比 <sup>※1</sup> 0.07人/世帯減少
人口増減数(推計値) <sup>(注2)</sup>	約3,300人増加	推計時点(令和5年)より10年後までの増加人数(見込み)
高齢者の人口割合 <sup>(注2)</sup>	20.2%	推計時点(令和5年)より10年後には21.7%の見込み (区平均23.0%)

#### ●土地利用

住居系の割合	59.4%	区平均50.4% 5地域で最も高い 平成23年比 <sup>※2</sup> 11.4ポイント増加
商業系・工業系の割合	6.3%	区平均7.0% 平成23年比 <sup>※2</sup> 0.3ポイント減少
公園系の割合	4.5%	区平均5.8% 平成23年比 <sup>※2</sup> 2.2ポイント増加 なお、公園系土地利用は、公園のほか運動場など民間施設を含む

#### ●地域資源

- ・せたがや百景※は、北沢川緑道桜並木と代沢の桜祭り、淡島の灸の森蔵寺、梅と桜の羽根木公園 など17箇所
- ・地域風景資産※は、校庭で子どもたちを見守る松の木（池之上小学校内）、北沢地域に隠れている石造物群、代田の丘の61号鉄塔、桜上水「江戸城御囲い松」の兄弟松、緑丘中学校・校庭の大ケヤキ など11箇所
- ・主な文化財は、世田谷城跡、豪徳寺仏殿、桜上水・八幡神社旧本殿
- ・上記のほか、小田急線上部利用施設など多くの地域資源がある

出典：世田谷の土地利用 2021、世田谷区土地利用現況調査※（注1～4除く）

（注1）住基本台帳（令和6年1月1日現在）

（注2）世田谷区将来人口の推計（令和5年7月）

（注3）世田谷区都市公園等調査（令和6年4月1日現在）

（注4）世田谷区道路整備白書（令和6年4月）

※1 平成26（2014）年から令和6（2024）年の10年間の変化

※2 平成23（2011）年から令和3（2021）年の10年間の変化

なお、元の値が%で表現している値の変化量は「ポイント」と表現をしている。

#### ●建築物・宅地・防災・みどり・道路

##### 【建築物】

棟数密度	54.2棟/ha	区平均45.9棟/ha 5地域で最も高い 平成23年比 <sup>※2</sup> 1.3棟/ha増加
3階建て専用住宅棟数	6,066棟	平成23年比 <sup>※2</sup> 1,727棟増加

##### 【宅地】

平均宅地面積	191.7㎡	区平均230.9㎡ 5地域で最も小さい 平成23年比 <sup>※2</sup> 7.2㎡減少
専用住宅※の平均宅地面積	138.7㎡	区平均143.6㎡ 平成23年比 <sup>※2</sup> 12.7㎡減少
専用住宅の100㎡未満の敷地数	9,075敷地	平成23年比 <sup>※2</sup> 23.0%増加

##### 【防災】

耐火率	58.2%	区平均64.3% 5地域で最も低い 平成23年比 <sup>※2</sup> 5.0ポイント増加
不燃領域率	59.4%	区平均67.8% 5地域で最も低い 平成23年比 <sup>※2</sup> 4.0ポイント増加
木防※建ぺい率	21.3%	区平均17.1% 5地域で最も高い 平成23年比 <sup>※2</sup> 1.1ポイント減少
旧耐震木造※棟数密度	8.5棟/ha	区平均6.4棟/ha 5地域で最も高い 平成23年比 <sup>※2</sup> 3.8棟/ha減少

##### 【みどり】

みどり率	17.3%	区平均24.4% 5地域で最も低い 平成23年比 <sup>※2</sup> 0.2ポイント増加
地域住民一人当たりの公園面積 <sup>(注3)</sup>	1.10㎡/人	区平均2.94㎡/人 5地域で最も小さい 平成26年比 <sup>※1</sup> 0.02㎡/人減少
生産緑地※面積	4.0ha	区全体の4.8% 平成23年比 <sup>※2</sup> 0.6ha減少

##### 【道路】

道路率	17.2%	区平均17.3% 平成23年比 <sup>※2</sup> 0.1ポイント増加
細街路率	41.6%	区平均31.9% 5地域で最も高い 平成23年比 <sup>※2</sup> 3.4ポイント減少
都市計画道路の整備率 <sup>(注4)</sup>	27.9%	区平均50.8% 5地域で最も低い
主要生活道路※の整備率 <sup>(注4)</sup>	25.1%	区平均38.3%



## 2. 街づくりの主な課題

「都市整備の基本方針」における世田谷区をとりまく状況や、前項の概況などを踏まえ、本地域の街づくりの主な課題を、5つのテーマに沿って示します。

### (1) テーマⅠ「安全で災害に強いまちをつくる」に関すること

- 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り、防災上課題となっています。
- 老朽木造住宅が密集している市街地や、延焼遮断帯※となる都市計画道路が未整備な地区は、避難路の確保や延焼の抑制など防災上の課題があります。
- 局所的集中豪雨の増加に伴い、更なる対応が求められています。

### (2) 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※は増加傾向であるものの、区内5地域の中で最も低くなっています。
- 地域住民一人当たりの公園面積は5地域の中で最も小さく、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ます。
- 住居系の土地利用割合が5地域で最も高く、平均宅地面積は最も小さくなっています。また、低層住宅と中高層住宅の混在や住宅と商業施設の混在など、土地利用の課題があります。
- まとまったみどりが比較的少なく、樹林地や農地などのみどりの保全・創出が課題となっています。

### (3) 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・文化拠点である下北沢駅周辺地区や地域生活拠点である明大前駅、下高井戸駅、梅ヶ丘駅の各周辺地区においては、商店街などの商業地のにぎわいや活気を誘導するとともに、まちの安全性の確保が求められています。
- 身近な最寄り駅周辺は、区民の活動・交流の場としての活性化が望まれています。
- 小田急線の連続立体交差事業※により整備された鉄道駅の周辺や、京王線の連続立体交差事業で拠点となる鉄道駅の周辺について、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ます。
- みどりの拠点である公園・緑地等は、誰もが自然環境を享受できることが望まれています。

#### (4) 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

- 羽根木公園や北沢川緑道、桜上水の農地などの身近な自然資源や豪徳寺などの文化財をはじめとする歴史的資産、瀧坂道などの古道、駅周辺のにぎわいのある界わいなどを、地域資源として活用することが望まれています。
- 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ます。

#### (5) 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

- 踏切での交通渋滞や踏切事故、鉄道による地域分断などの原因となる開かずの踏切の解消に向け、京王線の連続立体交差事業が進められており、それ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ます。
- 都市計画道路の整備が遅れており、拠点間の交通ネットワーク形成が課題となっています。また、生活道路に通過交通が流入していることや狭あい道路※が多いことから、歩行者や自転車利用者の安全性の向上が求められています。
- 人口構造の変化や下北沢駅周辺及び豪徳寺などへの外国人観光客の増加に対応するため、更にユニバーサルデザイン※の観点等による街づくりが求められています。

## 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」の北沢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します。

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

これらのまちの将来像を踏まえ、「都市整備の基本方針」の都市づくりビジョン、前項の街づくりの主な課題などに基づきつつ、概ね10年後（2035年）を見据えた本地域のまちの姿を、以下のとおり5つのテーマに沿って設定します。

#### 地域のまちの姿

- 建築物の不燃化・耐震化が進み、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、街並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<sup>\*</sup>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

### 2. 地域の骨格と土地利用の方針

#### （1）地域の骨格プラン

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

- 下北沢駅周辺地区は、若者をはじめ多くの人々が回遊でき、個々の魅力的な商店街や劇場などの商業・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「広域生活・文化拠点」と位置づけています。
- 明大前駅周辺地区や下高井戸駅周辺地区などは、地域の「核」となる区民の身近な交流の場として「地域生活拠点」と位置づけています。



- 代田橋駅、桜上水駅などの各周辺地区は、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、「地区生活拠点」と位置づけています。
- 地域生活拠点である梅ヶ丘駅周辺地区は、全区的な保健医療福祉である「うめとぴあ」の整備にあわせ、「保健福祉の街づくり重点ゾーン」と位置づけています。
- 地域の中央を南北に貫き、等々力から区役所周辺を經由し、明大前に至る補助154号線とその沿道などを、「主要生活交通軸」と位置づけています。

拠点や軸等		位置づける場所
生活拠点	広域生活・文化拠点	○下北沢駅周辺地区
	地域生活拠点	○明大前駅、下高井戸駅、梅ヶ丘駅の各周辺地区
	地区生活拠点	○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、松原駅の各周辺地区
新たな機能を持つ拠点等	災害対策拠点	○北沢総合支所周辺地区
	保健福祉の街づくり重点ゾーン	○梅ヶ丘駅周辺地区
都市軸	都市活力と交通の軸	○環状7号線、甲州街道（国道20号）の各道路とその沿道
	主要生活交通軸	○茶沢通り（補助210号線）、補助154号線の各道路とその沿道
みどりの拠点及び水と緑の風景軸※	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、区役所一帯、桜上水一帯

## （２）地域の土地利用の方針

9つの区分のうち、該当する7つの区分の土地利用ごとの方針を示すとともに、方針図でその位置を概略で示します。なお、大規模な土地利用転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導します。

### ①駅周辺商業地区

- 下北沢駅の周辺地区は、本区を越えた広域的な交流の場として、商業・文化などの機能が充実するよう土地利用を誘導します。
- 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します。
- 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します。

## ②近隣商店街地区

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

## ③幹線沿道地区

- 環状7号線と甲州街道(国道20号)の沿道は、主として事務所・店舗・サービス施設等が立地する地区として、後背の住宅地環境と調和を図りつつ、都市の活力を生み出す場として育むとともに、基幹的な避難路、延焼遮断帯※を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。

## ④地区幹線沿道地区

- 補助26号線、補助52号線、茶沢通り(補助210号線)などの沿道は、後背の住環境と調和を図りつつ、住宅と店舗などが共存するとともに、延焼遮断帯を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。

## ⑤低層住宅地区

- 戸建て住宅や低層の集合住宅からなる良好な住環境を維持します。

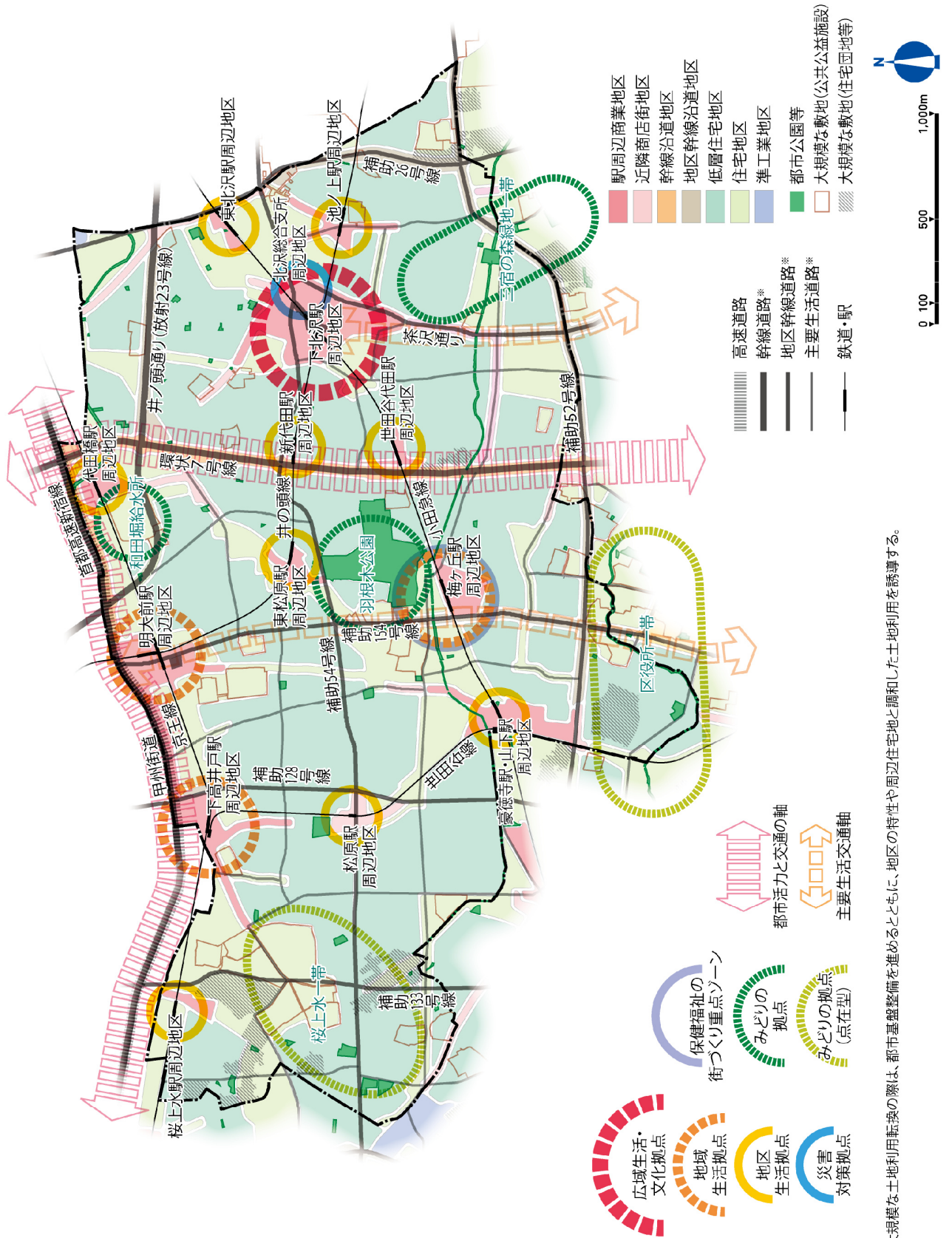
## ⑥住宅地区

- 地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設などが適切に配置された土地利用を誘導します。

## ⑦準工業地区

- 北沢五丁目の準工業地区は、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ります。

# 北沢地域の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. 北沢地域のテーマ別の方針

---

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

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

#### 1. テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる

##### 【延焼遮断帯※や延焼遅延帯※の整備を進める】

○延焼遮断帯を構成する都市計画道路の優先的な整備にあわせ、沿道の不燃化を進めるとともに、緑化の推進や空地の確保を進め、延焼遅延帯の形成の促進を図ります。

##### 【防災生活圏※内の安全性を向上させる】

○地区の安全性を高めるため、建築物の不燃化や耐震化、危険なブロック塀や狭あい道路※の改善を進めます。

○震災時に消防活動が困難とされる区域※では、消防活動や避難を円滑にするための地先道路※の整備を進め、行き止まり道路や狭あい道路を解消するとともに、消防水利※を確保し防災性の向上に配慮した公園などを配置します。

○北沢五丁目・大原一丁目地区などの密集市街地※では、防災街づくりの事業などを活用して、建築物の不燃化や耐震化の取組みを強化し、共同化※や無接道敷地の解消等を促進します。

##### 【避難時の安全性を向上させる】

○広域避難場所※等への避難路の安全性を高めるとともに、周辺の建築物の不燃化や耐震化を進めます。

##### 【復興に備える】

○防災・減災対策を第一に取り組むとともに、被災後の復興まちづくりを円滑に進めていくために、平時から人と人とのつながりを大事にしながら復興手順や役割分担の整理を図ります。被災後は本方針や地区計画※等を踏まえて早期の復興まちづくりに取り組みます。

##### 【水害を抑制する】

○浸水被害を軽減するため、グリーンインフラ※の観点も踏まえた雨水流出抑制施設※の設置を進めます。



## 2. テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる

### 【みどりとみずを守り育てる】

- みどりのネットワーク※を形成するため、みどりの拠点を核として、樹林地や農地、公園・緑地、緑道のみどりを保全し、道路や住宅地などにおいて連続した緑化を進め、グリーンインフラ※としての活用も推進します。
- 誰もが身近に利用できる場として、公園や緑地を適正に配置し、面積を確保します。また、都市基盤整備とあわせて新たなみどりの創出を図ります。

### 【より住みやすい住環境を確保する】

- みどりのある住みやすい良好な住環境を形成するため、脱炭素※地域づくりの視点も踏まえながら地区特性に応じた街づくりに関するルールづくりを進めるとともに、区民や事業者が進めるみどりの保全や創出の取組みを支援します。
- 大規模敷地の建て替えや土地利用転換では、都市基盤整備や公園・公開空地※の整備、緑化等の環境配慮を誘導します。都市計画事業においては事業期間中の環境保全に努めます。
- 地域に残された貴重な農地の保全に努めるとともに、農地を宅地化する場合は、良好な住環境の形成に必要な道路などの整備を一体的に進めます。

## 3. 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】

- 広域生活・文化拠点である下北沢駅周辺地区や地域生活拠点である明大前駅、下高井戸駅、梅ヶ丘駅の各周辺地区は、拠点ごとの特性に応じて、様々な機能を充実させるとともに、歴史・文化や街並み・地形等の活用などにより地域の魅力を高めます。
- 桜上水駅や世田谷代田駅周辺地区などの地区生活拠点は、区民の日常生活に必要な環境を確保するとともに、地域コミュニティの場としての機能を誘導します。
- 都市計画事業が進められている駅周辺においては、事業期間中のまちのにぎわいや活力の維持に努め、にぎわいや防災、みどり、風景などに配慮した活動・交流の拠点づくりを行います。また、まちの機運や駅前整備等とあわせて官民連携※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ます。

### 【誰もが利用できるみどりの拠点とする】

- みどりの拠点をはじめとする公園・緑地等は、誰もが快適に利用できるようにオープンスペースやみどり、各種施設をバランス良く配置するとともに、アクセス環境を充実させます。

## 4. テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる

### 【自然資源の魅力を高める】

- 良好な風景を形成する屋敷林や社寺林、都市の貴重な資源である農地、富士山の眺めなど、日常生活に身近な自然資源の魅力を区民と共有し、大切にします。

### 【風景の魅力を高める】

- 文化財をはじめとする歴史的資産や古道などを活かし、地域に残る歴史や文化を大切にしたい暮らしの風景づくりを進めます。
- 駅周辺のにぎわいのある界わいや各地で行われるイベントなどをまちの風景として、地域の人にも訪れる人にも魅力的な場所となるよう活かし、まちの顔となる風景づくりを進めます。

### 【新たな地域資源を創出する】

- 大規模な土地利用転換の際は、まとまったみどりの創出や公開空地<sup>※</sup>の整備などを進め、新たな地域資源をつくります。

## 5. 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】

- 連続立体交差事業<sup>※</sup>にあわせ駅前広場を整備するとともに、歩行者が安全で快適に回遊できるまちとして、駅周辺地区を一体とした沿線街づくりを進めます。

### 【歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める】

- 都市計画道路等の整備を進め、地先道路<sup>※</sup>への通過交通を抑制し、歩行者と自転車利用者の安全性の向上を図ります。また、歩道の整備や事業者の協力による歩道状空地などにより安全な歩行空間を確保します。
- 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します。
- 歩行者の安全性を高め、防災性の向上を図るために、街づくりのなかで地先道路の適切な配置を検討し、整備を進めます。

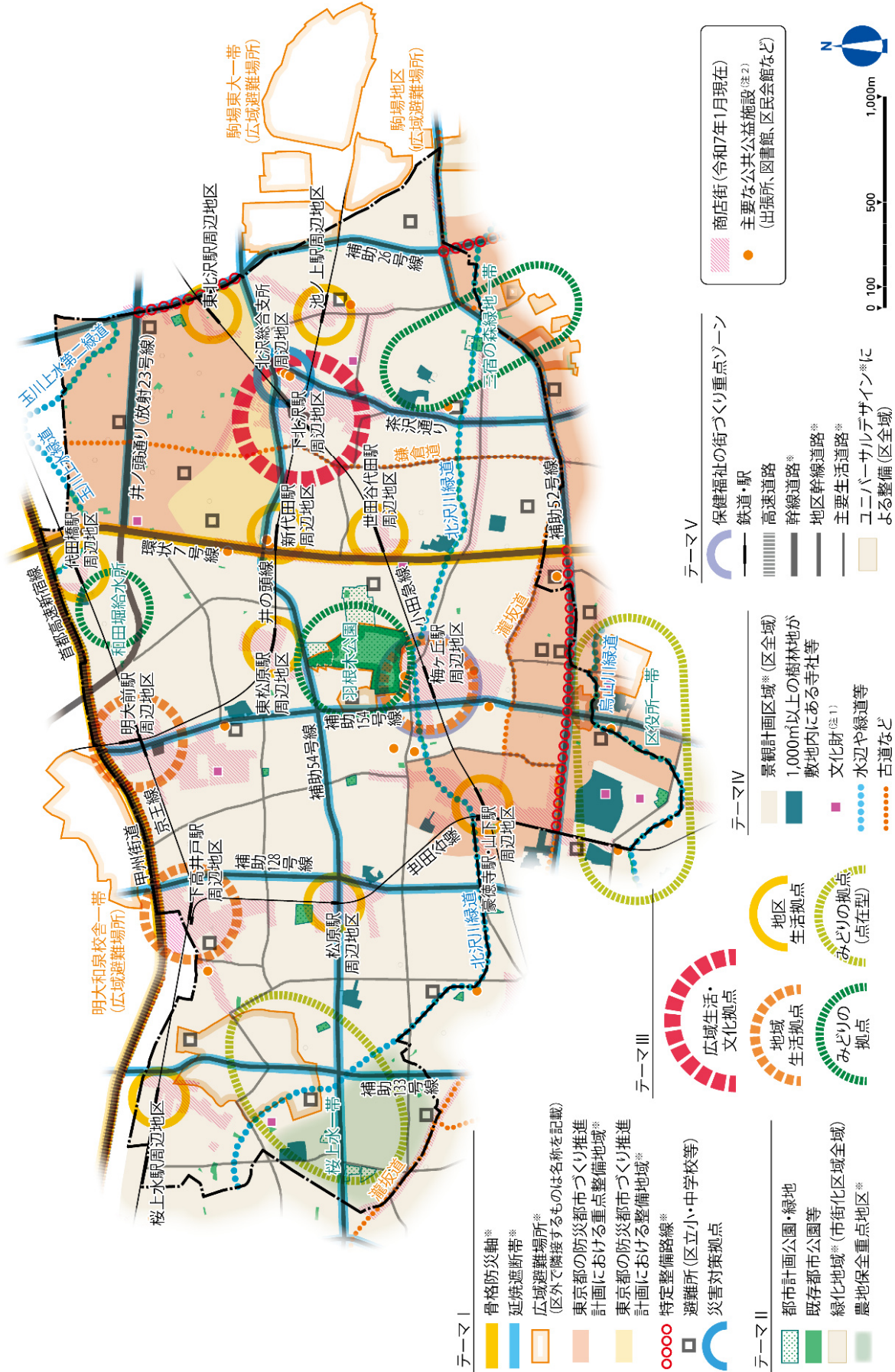
### 【各拠点や施設をつなぐ】

- 各拠点をつなぐ都市計画道路の整備にあわせ、公共交通ネットワークを充実させるとともに、公共交通や徒歩・自転車の利用の促進を図ります。

### 【交通環境の質を高める】

- 道路や緑道の整備では、環境や防災、風景などに配慮するとともに、ユニバーサルデザイン<sup>※</sup>による整備を進めます。保健福祉の街づくり重点ゾーンである梅ヶ丘駅周辺地区では、「世田谷区移動等円滑化促進方針」における「促進地区」として、駅や商店街、各種拠点施設との移動等円滑化などの街づくりを進めます。

# 北沢地域のテーマ別の方針図



## IV. 北沢地域のアクションエリアの方針

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

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

#### 【2-①京王線沿線】(新規)<sup>(注)</sup>

○南北・東西のつながりによる街の回遊性・快適性の向上をめざし、にぎわいと交流の軸を育む街づくりを進めます。

#### 【2-②下北沢駅周辺地区】(移行1)<sup>(注)</sup>

○広域生活・文化拠点として、商業・文化などの地域資源を活かすとともに、歩行者が安全で快適に回遊できるまちとして下北沢の魅力を発展させます。

○地区計画及び地区街づくり計画に基づき、良好な街並みと建築物の不燃化を適切に誘導するとともに、歩行者主体の街づくりを進めるため、駐車場地域ルール※の活用を検討します。

○小田急線の連続立体交差事業※に伴い、交通結節機能、道路ネットワーク機能、防災機能、環境空間機能※を強化するため都市計画道路の補助54号線や世区街10号線(駅前交通広場)を整備し、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ます。

#### 【2-③下高井戸駅周辺地区】(移行1)

○地域生活拠点として、商業・行政サービス機能等の集積を図り、活気とにぎわいを創出するとともに、良好な住環境の保全のため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

○京王線の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、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、区民街づくり協定※を踏まえた街づくりを進めるため、地区計画の策定等を検討します。

○京王線の連続立体交差事業にあわせ、交通結節機能を強化するために駅前広場などを設け、補助128号線を整備します。また、鉄道事業者等と連携して自転車等駐車場などを整備します。

#### 【2-④代田地区】(継続)<sup>(注)</sup>

○地区街づくり計画の原案提案を踏まえ、良好な住環境の保全・育成等に向けて、地区街づくり計画の策定等を検討します。

(注) 新規：本方針において、新たにアクションエリアに位置づける地区

移行1：「地域整備方針(平成27年4月)」において、「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」(本注釈において、「2」といいます。)である地区のうち、新たな手法を活用するなど、更なる街づくりの検討を行うため、本方針において、「1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」(本注釈において、「1」といいます。)に移行する地区

移行2：「地域整備方針(平成27年4月)」において、「1」である地区のうち、地区計画などを策定したため、本方針において、「2」に移行する地区

継続：「地域整備方針(平成27年4月)」に引き続き、「1」または「2」のアクションエリアを継続する地区



## 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

### 【2-⑤梅ヶ丘駅～豪徳寺駅・山下駅周辺地区】(移行2) (注)

- 保健福祉の街づくり重点ゾーンとして、平成27(2015)年4月に策定した「梅ヶ丘駅～豪徳寺駅・山下駅界わい街づくりデザイン指針」に基づき、ユニバーサルデザイン※による街づくりを進めます。
- 公共施設や大規模な建築物の建設及び道路などの改修の際には、意匠やユニバーサルデザインなどについて、これまでの「やさしいまちづくり」を継承し、一体感を持つ街づくりを進めます。

### 【2-⑥環七沿道地区】(継続)

- 後背地の住環境保全と延焼遮断帯※の形成のため、沿道地区計画※に基づき街づくりを進めます。

### 【2-⑦北沢三・四丁目地区】(継続)

- 防災街づくり等を推進するため、地区計画及び地区街づくり計画※に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地※である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、茶沢通りの道路拡幅、公園の整備を進めます。

### 【2-⑧北沢五丁目・大原一丁目地区】(継続)

- 防災街づくり等を推進するため、防災街区整備地区計画※及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園の整備を進めます。

### 【2-⑨経堂駅東地区】(継続)

- 良好な住環境の保全のため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

### 【2-⑩区役所周辺地区】(継続)

- 地区内の広域避難場所※周辺を災害に強い市街地として誘導するとともに、みどり豊かで暮らしやすい住環境を保全・創出するため、防災街区整備地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園の整備を進めます。

### 【2-⑪豪徳寺駅周辺地区】（継続）

- 地区生活拠点として、身近な商店街のにぎわいを維持、発展するとともに、良好な住環境の保全のため、地区街づくり計画※に基づき街づくりを進めます。
- 密集市街地※である地区内の防災性向上のため、防災街づくりの事業や規制誘導の制度を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園の整備を進めます。

### 【2-⑫桜上水駅周辺地区】（継続）

- 地区生活拠点として、身近な商店街のにぎわいを維持、発展するとともに、良好な住環境の保全のため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
- 京王線の連続立体交差事業※にあわせ、交通結節機能を強化するために駅前広場などを設けます。また、鉄道事業者等と連携して自転車等駐車場などを整備します。

### 【2-⑬桜上水三・四丁目中部地区】（継続）

- 地区計画※に基づき、みどりの拠点としてみどり豊かで落ち着いた環境を維持します。
- 集合住宅及び教育文化施設の集積を活かし、地域の防災性能の向上に資する広域避難場所※及び防災生活圏※の形成を図ります。

### 【2-⑭西部地域桜上水地区】（継続）

- 農地などのみどりを保全・育成し、農地と住宅地が共存する土地利用を誘導するため、地区計画に基づき街づくりを進めます。
- 地区の防災性、利便性を確保するため、道路などの基盤整備を進めます。

### 【2-⑮代田橋駅周辺地区】（移行2）

- 地区生活拠点として、身近な商店街のにぎわいを維持、発展するとともに、良好な住環境の保全のため、地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。
- 京王線の連続立体交差事業にあわせ、交通結節機能を強化するために駅前広場などを設けます。また、鉄道事業者等と連携して自転車等駐車場などを整備します。
- 代田橋駅周辺地区については、京王線の連続立体交差事業や放射23号線の整備等にあわせ、地区の防災性の向上を図ります。また、和田堀給水所の整備にあわせ、みどりや防災の拠点の形成を図ります。

### 【2-⑯放射 23 号線沿道地区（新規）、2-⑰補助 26 号線沿道代沢・北沢地区（新規）、2-⑱補助 52 号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区（移行2）】

- 都市計画道路の整備にあわせ、沿道の建築物の不燃化や土地利用の誘導、周辺の住環境との調和のため、地区計画及び地区街づくり計画に基づき街づくりを進めます。

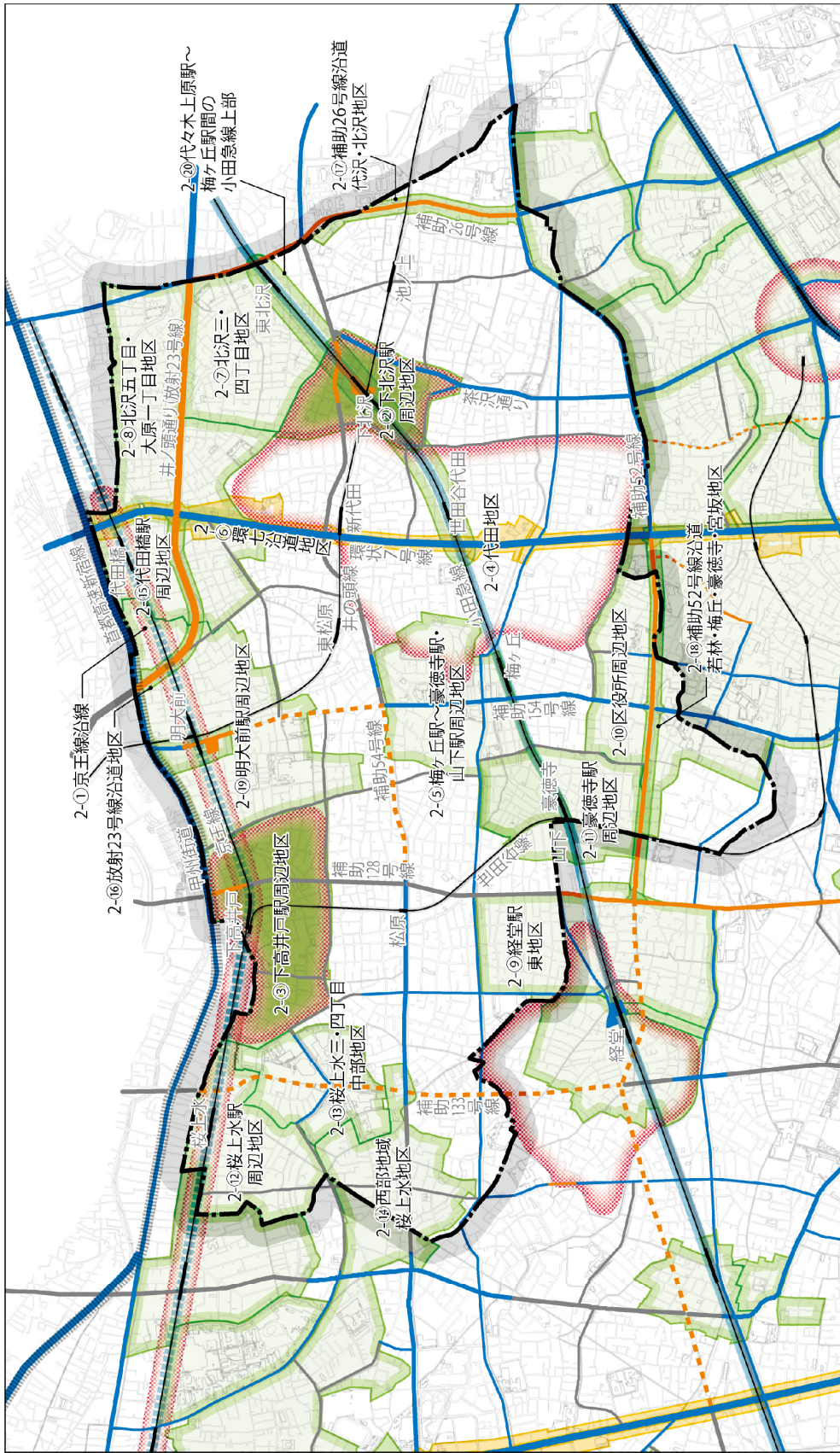
**【2-⑱明大前駅周辺地区】（移行2）**

- 地域生活拠点として、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を向上するため、地区計画※及び地区街づくり計画※に基づき街づくりを進めます。
- 京王線の連続立体交差事業※にあわせ、区南北の交通ネットワークを充実させるため、都市計画道路の補助154号線や駅前広場を整備します。また、鉄道事業者等と連携して自転車等駐車場などを整備します。

**【2-⑳代々木上原駅～梅ヶ丘駅間の小田急線上部】（移行2）**

- 小田急線の連続立体交差事業に伴い平成27(2015)年8月に策定した「小田急線上部利用計画」に基づき防災性の向上やみどりの創出を図るため、駅前広場、通路、緑地・小広場、防災施設などを整備し、周辺と調和した連続性のある街づくりを進めます。

# 北沢地域のアクションエリア



アクションエリア

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において、  
更なる街づくりの検討を行い、街づくりを進めていく地区

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

＊概ねの範囲を示している

	地区計画※
	地区計画※
	地区計画※
	地区計画※

都市計画道路・主要生活道路※の整備状況

	整備済
	事業中
	優先整備路線※
	未整備

幹線道路※ 地区幹線道路※

	整備済・構成
	事業中
	優先整備路線※
	未整備

都市高速鉄道の整備状況

	整備済
	事業中
	優先整備路線※
	未整備

高速道路の整備状況

	整備済
	事業中
	優先整備路線※
	未整備

都市高速鉄道の整備状況

	整備済
	事業中
	優先整備路線※
	未整備

高速道路の整備状況

	整備済
	事業中
	優先整備路線※
	未整備

この地図は、「世田谷区白地図データベーン」を使用している。「世田谷区白地図データベーン」の著作権は、国府知事(株)に帰属する。