

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

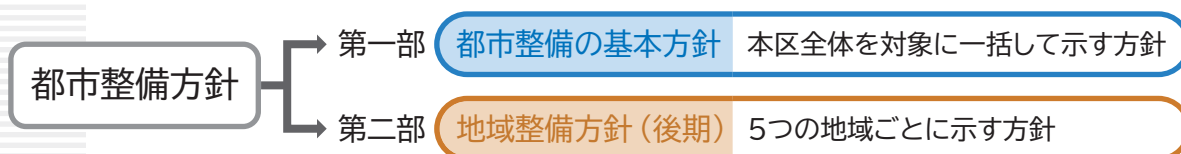
序章 地域整備方針（後期）の位置づけと構成

I. 地域整備方針（後期）の位置づけ

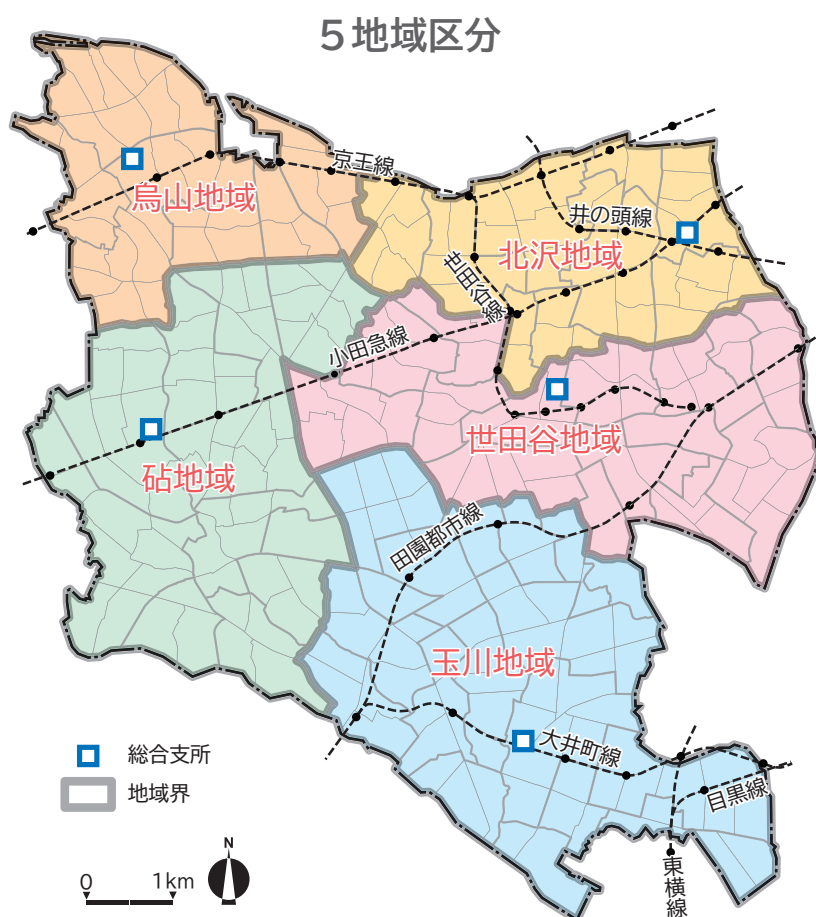
1. 位置づけと地域区分

○「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。



2. 地域整備方針（後期）で示す内容

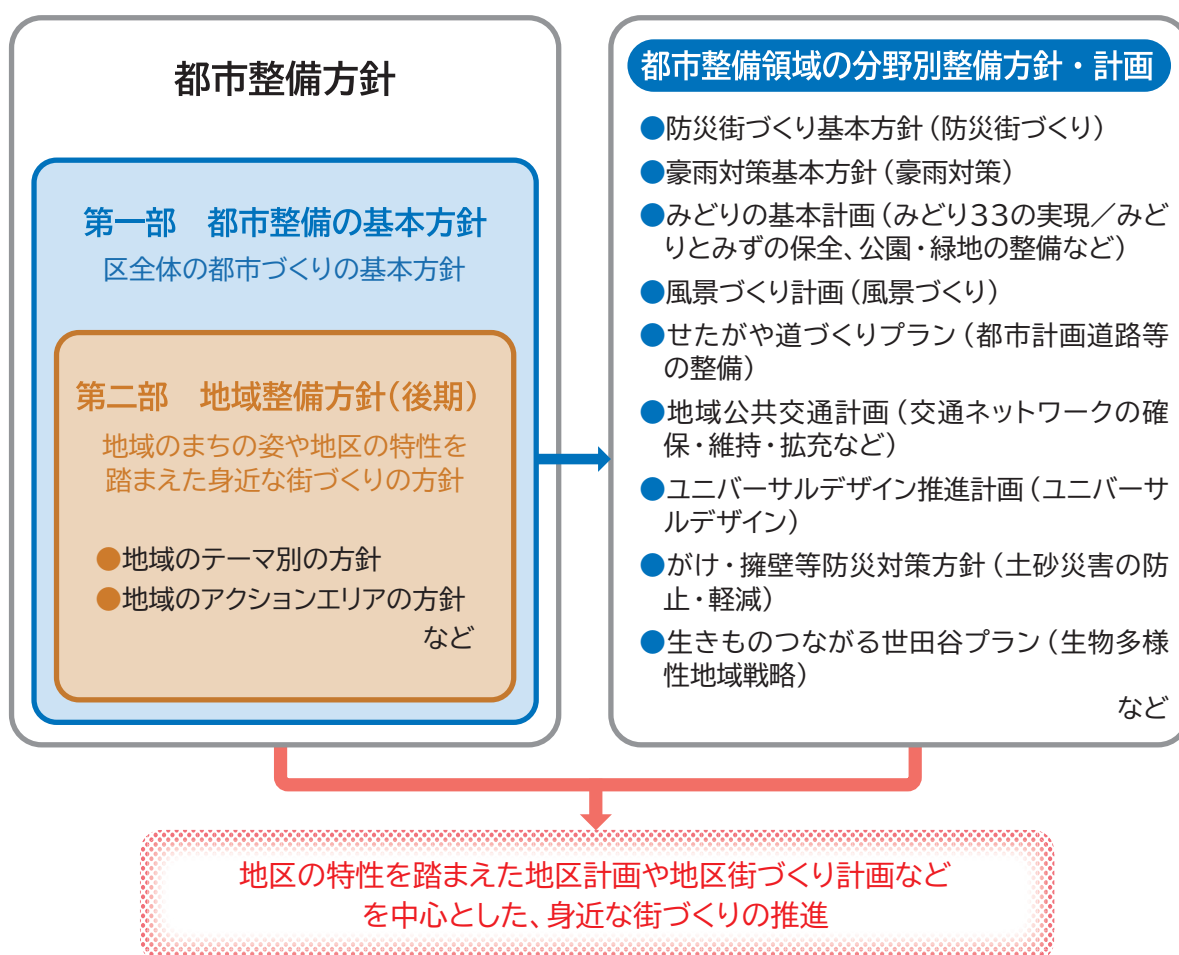
○「地域整備方針（後期）」においては、都市整備領域の分野別整備方針・計画に基づき進める広域的な施策^(注)については詳述せず、地域のまちの姿や地区の特性を踏まえた身近な街づくりの方針を示します。

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[※]や地区街づくり計画[※]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[※]」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[※]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」の見直しの考え方等を示します。

○「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^(*)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^(*)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

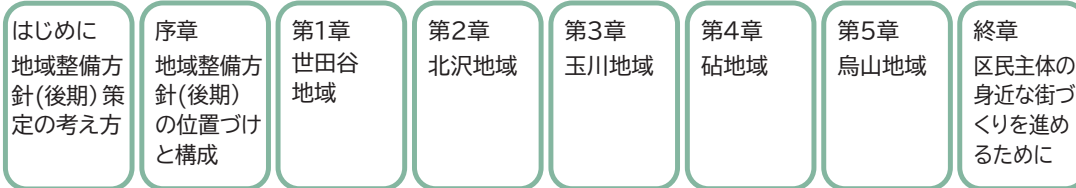
第二部 地域整備方針（後期）の目的と役割

【目的と役割】

- 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。
- 区民や事業者と区が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とともに、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。

第二部 地域整備方針（後期）の構成

第二部の基本構成



第1章～第5章のそれぞれの構成

I. 地域の概況と街づくりの主な課題

1. 概況
2. 街づくりの主な課題

（概ね10年間（2035年））

II. 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～

- 5つのテーマに沿った、まちの姿を記載

2. 地域の骨格と土地利用の方針

- 地域の骨格プランに関する方針を記載
- 土地利用ごとの方針を記載

（概ね10年間（2035年））

（概ね10年間（2035年））

III. 地域のテーマ別の方針

- 5つのテーマごとに方針を記載

IV. 地域のアクションエリアの方針

- エリアごとに方針を記載

3. 「Ⅱ. 地域の目標、骨格と土地利用の方針」について

(1) 目標～地域のまちな姿～

- 「目標～地域のまちな姿～」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な姿の将来像を踏まえ、「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、まちな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、地域のまちな姿に基づき、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^(注)

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」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」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※

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※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

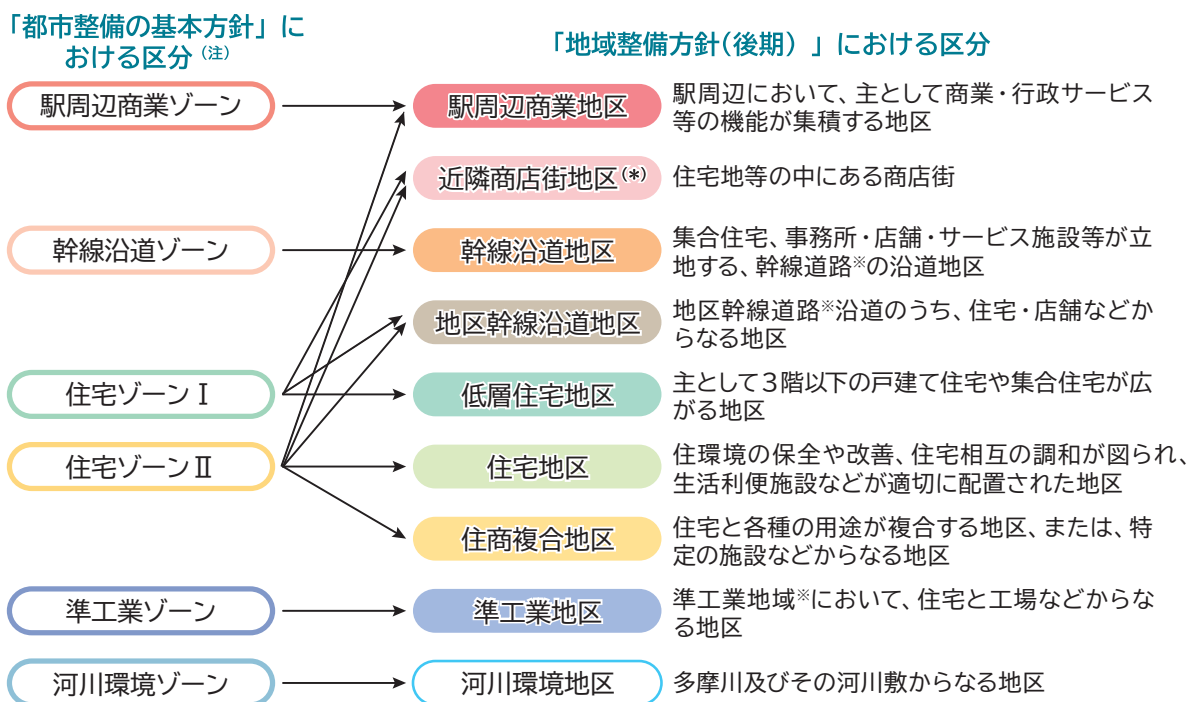
・「みどりの拠点」については、「世田谷区みどりの基本計画」の位置づけを反映している

(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。

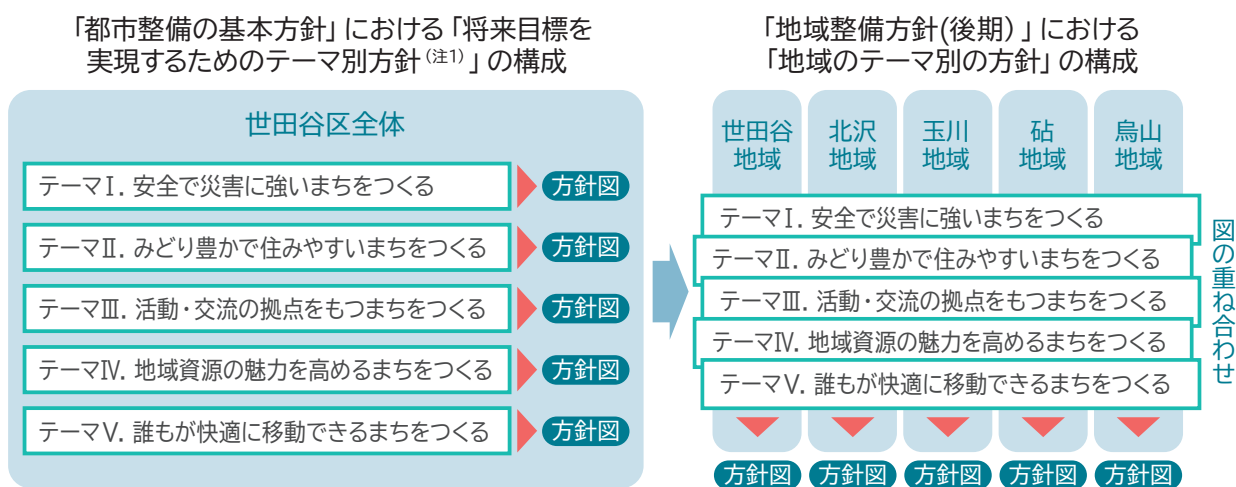
このため、「地域整備方針（後期）」の地域の土地利用の方針においては、住宅ゾーンⅠ及び住宅ゾーンⅡの多くは住宅地区などに区分するものの、既存の商店街などについては、近隣商店街地区に区分します。

（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^(注1)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^(注1)の構成より、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

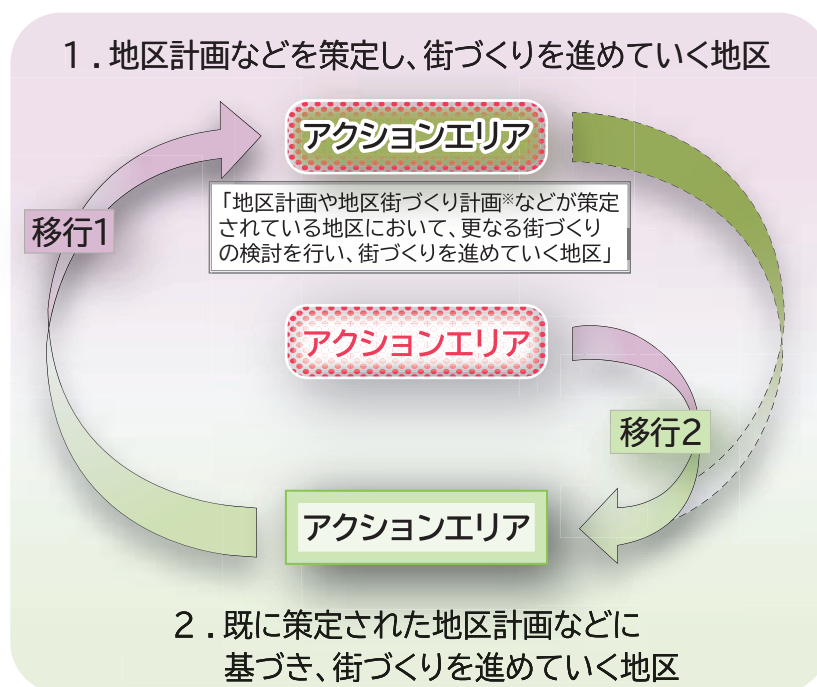
- 「地域整備方針」では、地域のまちの姿を実現するために、区民・事業者・区（総合支所）が協働し、今後、概ね10年間にわたり街づくりを優先的に進める地区として「アクションエリア」ごとにその整備方針を示し、街づくりを進めてきました。
- 「地域整備方針(後期)」においても、今後、概ね10年間にわたり街づくりを優先的に進めていく地区を「アクションエリア」として位置づけ、その整備方針を示し、街づくりを進めていきます。
- 「アクションエリア」のうち、地区の特性を踏まえ、地区計画[※]や地区街づくり計画[※]などを策定し、街づくりを進めていく地区を「1.地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」と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

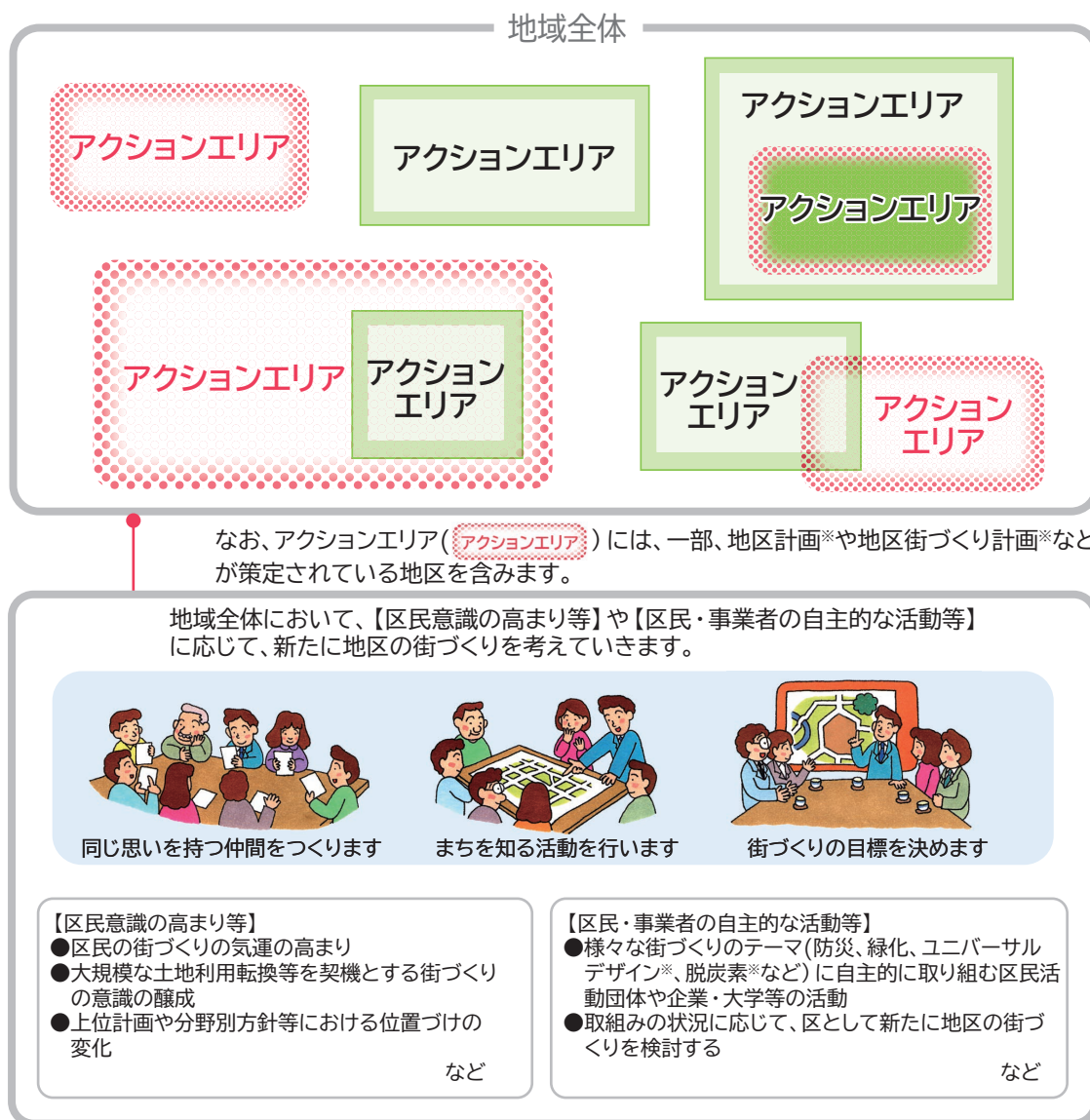
○地域の街づくりについては、近年、区と事業者が連携した取組みや、事業者が中心となり街づくりに取り組むケースも見られます。これらは、必ずしも地区計画や地区街づくり計画などの策定を前提としないものの、「地域のまちの姿」の実現に貢献している取組みとなっています。こうした街づくりの動向も踏まえ、「アクションエリア」においては地区計画や地区街づくり計画などによる「街づくりのルール」のほか、事業者発意による取組みや、官民連携※による取組みといった新たな考え方を含めます。

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。