

## 資料編

I. 検討経緯	104
II. 用語解説	107

## I. 検討経緯

## 1. 区民参加の経緯

平成26年	3月9日	(仮称)「地域の整備方針」改定に係る区民意見交換会 (全地域対象：参加者53名)
	5月20日	(仮称)「地域の整備方針」改定に係る区民意見交換会 (玉川地域対象：参加者22名) (砧地域対象：参加者27名)
	5月24日	(仮称)「地域の整備方針」改定に係る区民意見交換会 (世田谷地域対象：参加者20名) (北沢地域対象：参加者46名)
	6月1日	(仮称)「地域の整備方針」改定に係る区民意見交換会 (玉川地域対象：参加者13名)
	6月24日	(仮称)「地域の整備方針」改定に係る区民意見交換会 (砧地域対象：参加者30名)
	7月3～5日	(仮称)「地域の整備方針」改定に係る区民意見交換会 (烏山地域対象：参加者21名)
	7月11日	(仮称)「地域の整備方針」改定に係る区民意見交換会 (世田谷地域対象：参加者21名)
	7月12日	(仮称)「地域の整備方針」改定に係る区民意見交換会 (北沢地域対象：参加者46名)
	8月	(仮称)「地域の整備方針」改定に向けた区民アンケート 配布・回収
	9月4日	(仮称)「地域の整備方針」(たたき台)の説明会 (世田谷地域対象：参加者16名)
	9月9日	(仮称)「地域の整備方針」(たたき台)の説明会 (玉川地域対象：参加者37名)
	9月10日	(仮称)「地域の整備方針」(たたき台)の説明会 (砧地域対象：参加者32名) (烏山地域対象：参加者21名)
	9月11日	(仮称)「地域の整備方針」(たたき台)の説明会 (北沢地域対象：参加者36名)

つづく

平成26年	11～12月	11月12日～12月3日において、地域整備方針（素案）についてパブリックコメント募集 （受付数：人数293人・意見数541件）
	11月15日	地域整備方針（素案）の説明会 （全地域対象：参加者34名）
	11月17日	地域整備方針（素案）の説明会 （世田谷地域対象：参加者17名）
	11月18日	地域整備方針（素案）の説明会 （北沢地域対象：参加者35名）
	11月20日	地域整備方針（素案）の説明会 （玉川地域対象：参加者34名）
	11月26日	地域整備方針（素案）の説明会 （烏山地域対象：参加者13名）
	11月27日	地域整備方針（素案）の説明会 （砧地域対象：参加者33名）

【(仮称)「地域の整備方針」改定に向けた区民アンケート】

今回の改定にあたって実施したアンケート。平成26年7月1日現在で満16歳以上の区民の中から、1,500名を無作為に抽出し、郵送による送付・回収で実施した。有効配付数1,495票に対して回収数は289票、回収率約19%

## 2. 検討経緯

平成26年	3月3日	第8回 世田谷区都市整備方針改定検討委員会 主な議題：(仮称)「地域の整備方針」の構成並びに進め方について
	8月1日	第9回 世田谷区都市整備方針改定検討委員会 主な議題：(仮称)「地域の整備方針」(たたき台案)について
	9月24日	第10回 世田谷区都市整備方針改定検討委員会 主な議題：「地域整備方針」(素案)について
	12月15日	第11回 世田谷区都市整備方針改定検討委員会 主な議題：「地域整備方針」(案)について

【世田谷区都市整備方針改定検討委員会】

世田谷区都市整備方針の改定にあたり、課題や方針の内容・改定手続きなどについて検討するために庁内に設置

### 3. 審議経緯

平成 26 年	4月4日	第7回 世田谷区都市整備方針改定検討部会 (仮称)「地域の整備方針」の構成並びに進め方について審議
	4月18日	第80回 世田谷区都市計画審議会 (仮称)「地域の整備方針」の構成並びに進め方について報告
	8月8日	第8回 世田谷区都市整備方針改定検討部会 (仮称)「地域の整備方針」(たたき台案)について審議
	8月25日	第81回 世田谷区都市計画審議会 (仮称)「地域の整備方針」(たたき台案)について報告
	10月2日	第9回 世田谷区都市整備方針改定検討部会 「地域整備方針」(素案)について審議
	10月27日	第82回 世田谷区都市計画審議会 「地域整備方針」(素案)について報告
	12月22日	第10回 世田谷区都市整備方針改定検討部会 「地域整備方針」(案)について審議
平成 27 年	1月8日	第83回 世田谷区都市計画審議会 「地域整備方針」について審議・答申

#### 【世田谷区都市整備方針改定検討部会】

世田谷区都市整備方針の改定に関して、都市計画審議会にて審議を効率的に行うため、改定に係る専門的事項をより具体的かつ詳細に調査、審議する部会を、都市計画審議会に設置

構成委員名： 中川義英／早稲田大学理工学術院創造理工学部 教授（部会長）

後藤春彦／早稲田大学理工学術院創造理工学部 教授

阿部伸太／東京農業大学地域環境科学部造園科学科 准教授

原昭夫／自治体まちづくり研究所 所長

小林秀樹／千葉大学大学院工学研究科 教授

小林正美／明治大学理工学部建築学科 教授

## II. 用語解説

### あ行

一団地の住宅施設	都市計画法で定められた都市施設の一つであり、良好な住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため、必要な施設を一団の土地に集団的に建設した集団住宅およびこれらに附帯する通路その他の施設。
雨水流出抑制施設 ／雨水浸透施設	地表に降った雨水が短時間で一挙に下水道管や河川に流れ込むのを防ぎ、河川への負担を軽減するための施設。 主に雨水を地下へ浸透させる雨水浸透施設（雨水浸透ますや雨水浸透トレンチ等）と、雨水を一時的に貯留して流出を抑制する雨水貯留施設（貯留槽や貯留池、調整池等）がある。
延焼遮断帯	東京都の防災都市づくり推進計画で定められた、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設およびこれらと近接する耐火建築物等からなる帯状の不燃空間。 震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担い、防災上の重要度から骨格防災軸、主要延焼遮断帯、一般延焼遮断帯に区分されている。
延焼遅延帯	世田谷区防災街づくり基本方針で定められた、主要生活道路、幅員8mの既存道路、鉄道敷・河川、広域避難場所、大規模施設用地、一団地の住宅施設、公園・運動場、公共施設といった不燃的要素からなる帯状の不燃空間。延焼遅延効果を線的または面的に持つ。
沿道地区計画	幹線道路沿道において、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るための地区計画。一般的な地区計画で定めることができる事項に加え、建築物の間口率や高さの最低限度、建築物の構造に関する防音上必要な制限等を定めることができる。

### か行

環境空間機能	都市の特性や駅の特性に応じた「都市の顔」としての空間となるために必要な交流機能、サービス機能など。
環境施設帯	沿道の土地利用状況などに応じ、植樹帯、自転車歩行者道、副道などを組み合わせ、緑豊かで安全かつ快適な都市空間を創出するための道路施設。
幹線道路	区内においては全区レベルでの骨格の軸となり、また、防災生活圏を構成する骨格防災軸または主要延焼遮断帯となる道路。また、広域にわたり都市間をつなぐ道路。
旧耐震木造	新耐震設計基準の施行以前（昭和56年以前）に建てられた木造建築物。相対的に耐震性能が低いと考えられている。
狭あい道路	幅員4m未満の道路で、一般交通の用に供されているもの。
協調化	隣接する複数の敷地で、建築物は個々に建築するが、その際に壁面、高さや通路の位置、外壁の色・形状等のデザインを統一したり、敷地利用を一体化して相互に利用できる空間をつくったりする建替えをいう。
共同化	権利者の異なる複数の敷地を統合して、ひとつの建築物を建築すること。
緊急輸送道路	東京都地域防災計画で定められた、震災時の救助や物資輸送などを円滑に行うため、応急活動の中心となる防災拠点や庁舎等を相互に結ぶ道路。避難や消火活動等を行う上でも有効な空間となることが期待できる。

区民街づくり協定	世田谷区街づくり条例に基づく区独自の制度。地区計画等と比べ法的拘束力が弱い反面、協定の元になる取り決めを住民同士で自由に定めることができるのが特徴。
景観計画区域	景観法に基づき、景観行政団体が策定する景観計画で定められた区域。景観計画区域では、行為の制限に関する事項として、建築物・工作物の形態意匠の制限、建築物・工作物の高さの最高限度または最低限度の制限、壁面の位置の制限または建築物の敷地面積の最低限度などのうち必要なものが定められている。
景観重要公共施設	景観法に基づき指定された、まちの魅力を高める核となる道路、公園などの公共施設。
建築協定	建築基準法に基づき、地区の環境の保全改善のため、その区域で建築基準法の規定より厳しい基準を定めることができる制度。
建ぺい率	敷地面積に対する建築面積の割合。
広域避難場所	大学敷地や都立公園など、火災の延焼などにより自宅、一時集合所が危険な状態になった時に避難する大規模な空地等。
豪雨対策モデル地区	過去の浸水状況などから豪雨対策の効果を早期に発現するため、流域対策、家作り対策・街づくり対策の強化を図る地区。世田谷区豪雨対策行動計画において、4地区が指定されている。
公開空地	広義には、オープンスペース（公園や広場など、道路や建築物に利用されていない空地）と同様であるが、狭義には都市開発諸制度等を活用して事業者が計画する建築物の敷地内の空地のうち、日常一般に開放され、歩行者が自由に通行または利用することができる部分。
国分寺崖線	立川市から大田区まで豊かなみどりに覆われた崖の連なりのこと。多摩川が10万年以上の歳月をかけて武蔵野台地を削り取ってできた段丘で、その周辺には樹林や湧水などが多く残り、生物にとっても重要な生息空間になっている。「みどりの生命線」とも言われる。
骨格防災軸	延焼遮断帯の一つであり、広域的な都市構造から見て骨格的な防災軸の形成を図る路線。約3～4kmメッシュで構成されている。
個別対応事業適用路線	平成26年3月に策定された「せたがや道づくりプラン」において位置づけられた路線であり、個別対応事業（密集市街地内の主要生活道路について、事業協力が得られる箇所から物件移転などの補償を行い順次事業用地を取得する事業手法）を適用している路線。

## さ行

市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、公共施設の整備、建築物および建築敷地の整備などを行う事業。
敷地面積の最低限度	住宅地の住環境保全などのために定める建築敷地の面積の最低限度。都市計画では、用途地域、地区計画などによって定めることができる。
市町村の都市計画に関する基本的な方針	区市町村が、都市計画区域マスタープランおよび基本構想に即し、区市町村の区域を対象として、地域に密着した見地から、都市計画法第18条の2に基づき定めた都市計画に関する基本的な方針。
市民緑地	都市緑地法に基づき、都市に残された民有地のみどりを保全し、地域に憩いの場を提供することを目的として定められた制度。

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	東京都が平成14年3月に策定した、周辺区部9区（大田、世田谷、中野、杉並、板橋、練馬、足立、葛飾、江戸川）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等の指針となるガイドライン。
主要生活道路	幹線道路と地区幹線道路に囲まれた区域内の交通を集め、幹線道路や地区幹線道路に連絡する道路。
準工業地域	都市計画法による用途地域の一つで、住宅と工場が共存する地域。周辺環境を著しく悪化させるおそれのない工場その他、住宅や商店など多様な用途の建築物が建てられる。
消防活動困難区域 消防活動が困難とされる区域	震災時に、消防車両の通行不能や消防に使用可能な水の不足などによって、消防活動が困難と予想される区域。ここでは、幅員6m以上の道路から消防ホースが到達しない140m以遠の領域を示す。
消防水利	火災が発生した時に消火活動を行うため、消防隊や消防団が使用する消火栓や防火水槽。
生産緑地 ／生産緑地地区	都市における農地等の適正な保全を図ることにより、良好な都市環境の形成に資することを目的として都市計画に位置づける地域地区。
成城憲章	成城自治会が、良好な住環境の保全、まちなかのみどりの育成などのため、住民の総意として示した街づくりに関する取り決め。区は、街づくり条例に基づき、区民街づくり協定として、登録し、周知に努めている。
世田谷区土地利用現況調査	本区が、概ね5年ごとに、区内の全ての建築物と敷地について、形態や利用状況などを把握するために実施している調査。
世田谷区街づくり条例	安全で住みやすい快適な環境の市街地の整備、開発及び保全を推進することを目的に、昭和57年に本区が全国に先駆けて制定した条例。
せたがや百景	昭和59年に、区民にとって「日常の生活空間の中にある大切にしておくべき風景」として、9万通もの応募の中から選定した100の風景。
世田谷・みどりのフィールドミュージアム	身近な自然の豊かさやすばらしさを知り、区民共有の財産として守り育ていく取り組み。地域（フィールド）全体を一つのミュージアム（博物館）としてとらえ、学習・体験の場とする。
専用住宅	居住を目的とした建築物のうち集合住宅以外の、戸建住宅や、住宅を主とする塾・教室・医療等の併用住宅（店舗や作業場などを除く）。
ゾーン30	生活道路において歩行者などの安全な通行を確保するため、区域を定めて時速30キロの速度規制を実施するとともに、道路整備や意識啓発などソフト・ハード両面からの対策により速度抑制や通過交通の流入抑制を図る交通安全対策。
<b>た行</b>	
耐火率	耐火建築物と準耐火建築物の建築面積が、全建築物の建築面積に占める割合。
大深度地下	大深度地下の公共的使用に関する特別措置法に基づき、地下室の建設のための利用が通常行われない深さ（地下40m以深）と、建築物の基礎の設置のための利用が通常行われない深さ（支持地盤上面から10m以深）のうち何れか深い方の地下。

タクシー利用環境	タクシー乗降場所や鉄道、バス等からタクシーへの乗り換え経路などや、タクシー利用者が利用する施設や乗務員の接遇など、タクシーの利用に係る施設や状態のこと。区では、タクシーを公共交通として位置づけ、誰もが利用しやすい環境づくりを進めている。
玉川全円耕地整理事業	昭和29年の事業完了まで30年をかけ、旧玉川村全域（全円）を対象に施行された耕地整理事業。自動車時代に適合する広幅員道路や街区を形成する区画道路の整備など、現在の玉川地域の都市基盤を築いた。
地域風景資産	世田谷区風景づくり条例に基づき、区民等が地域の個性や魅力を共有し、風景づくりを推進する手掛かりとなるような風景で、区民等の参加を得て選定されたもの。
地下水の（一層の）かん養	雨水や河川水などが地下に浸透して帯水層に流れ込み、地下水をゆっくりと養うこと。
地区幹線道路	地区のバス交通や隣接する区や市を結ぶ役割を担う道路。歩行者の空間を確保するとともに、一部の路線においては自転車利用の空間に資する道路。また、防災生活圏を構成する主要延焼遮断帯または一般延焼遮断帯となる。
地区計画 ／地区計画制度	都市計画法に基づく制度。比較的小さな範囲の地区を対象に、地区の方針と建築物の用途や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。
地区街づくり計画	世田谷区街づくり条例に基づいて、区民参加で策定する街づくり計画。地区の特徴に応じて、きめ細かい街づくりのルールを定めることができる。
地先道路	各宅地から主要生活道路や地区幹線道路に接続する道路で、日常生活の中で利用する最も基本となる道路。
電線類の地中化	安全で快適な歩行空間の確保、都市景観の向上、都市災害の防止及び情報通信ネットワークの信頼性の向上などのために、電柱および電力線や通信線などの電線類を地中に埋設すること。
東京外かく環状道路	都心から約15km圏を環状方向に結ぶ延長約85kmの自動車専用道路。
東名ジャンクション （仮称）	東京外かく環状道路と東名高速道路の合流地点。
特定整備路線	東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトを実施するにあたり、東京都の防災都市づくり推進計画における整備地域内の都市計画道路のうち、延焼遮断帯や避難・救援路の形成に資するなど、防災上整備効果の高い区間として選定された路線。
特別保護区	区内にある樹林地、水辺地および動物生息地と一体となったみどりのある土地で特別に保護する必要がある一定の緑地。区が指定し建築行為など一定の行為を制限し、緑地の保全を図る制度。
特別緑地保全地区制度	都市緑地法に基づき都市計画に位置づける地域地区のひとつで、都市の良好な緑地を永続的に保全し、将来に継承していくことを目的とし、建築や造成などの行為を規制（許可制）するとともに、土地所有者への税の優遇などを設けている。
都市計画法	都市計画の内容及びその決定手続き、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とした法律。土地利用や都市施設の整備、市街地開発事業などの都市計画の内容およびその決定手続きなどに関し必要な事項が定められている。
都市施設	都市の中で安全で快適な生活をするために必要不可欠な施設で、良好な都市環境を保持するための施設の総称。都市計画法では、道路、都市高速鉄道、公園、緑地、水道・電気・ガス等の供給施設、下水道、ごみ焼却場、河川、一団地の住宅施設などが列挙されている。



土地区画整理事業	市街地開発事業の1つ。土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善および宅地の利用増進を図るために行われる事業。土地所有者が土地の一部を提供し、道路や公園などの公共施設を生み出すとともに、宅地の形状を整え、再配置する。
土地区画整理事業を施行すべき区域	昭和44年に緑地地域（昭和23年指定）の全域が指定解除され、同時にその地域を対象に、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図ることを目的として、都市計画法に基づき決定された土地区画整理事業の区域。

## な行

内水氾濫	下水道管渠の能力を上回る降雨や河川の水位上昇により、下水道管渠や水路等から水が溢れ、その水が低地に集まる現象。
農地保全重点地区	世田谷区みどりの基本条例に定めるみどりの重点地区の一つ。農地保全のため、積極的にみどりの保全および創出の推進を図る必要があると認められる地区。世田谷区農地保全方針に基づき7地区を指定。
農の風景育成地区	東京都が、都市の貴重な農地を保全し、農のある風景を将来に引き継ぐために創設した「農の風景育成地区制度」による地区。この制度では、農地や屋敷林などが比較的まともに残る地区を農の風景育成地区に指定し、都と区市町が協力して、農地等の保全を図るために、都市計画制度などを積極的に活用することとしている。

## は行

風致地区 ／風致地区制度	都市計画法に基づく地域地区のひとつで、都市の風致を維持するために定められる制度。建築物の建ぺい率、高さの最高限度、壁面の位置が制限される。区内では国分寺崖線を中心とした地域に、多摩川風致地区が指定されている。
不燃領域率	市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、東京都の「防災都市づくり推進計画」では、不燃領域率が70%を超えると延焼による焼失率はほぼ0となる。
防災街区整備地区計画	防災機能が著しく低い密集市街地において、災害時における延焼防止、避難路確保のため必要な道路、建築物等を一体的かつ総合的に整備するための地区計画。地区の防災機能の確保の観点から主要な公共施設を「地区防災施設」と位置づけ、沿道の建築物を耐火構造化することなどにより、地区の延焼防止機能を高めたり、一次避難場所等を確保したりすることができる。
防災生活圏	東京都の防災都市づくり推進計画で定められた、延焼遮断帯に囲まれた圏域。火を出さない、もらわないという視点から、市街地を一定のブロックに区切り、隣接するブロックへ火災が燃え広がらないようにすることで大規模な市街地火災を防止する。防災生活圏は、日常の生活範囲を踏まえ、おおむね小学校区程度の広さの区域としている。
防災都市づくり推進計画	災害に強い都市の早期実現をめざし、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯の整備、木造住宅密集地域等の防災上危険な市街地の整備等についての整備目標や整備方針、具体的な整備プログラムを定めた東京都の計画。阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、平成7年度に東京都が策定した計画で平成15年度と平成21年度に改定された。
防災都市づくり推進計画における整備地域、重点整備地域	東京都の防災都市づくり推進計画において、地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域を整備地域としている。このうち都市基盤整備型事業などを重点化して展開し、早期に防災性の向上を図ることで波及効果が期待できる地域を重点整備地域としている。

保存樹木・保存樹林地	世田谷区みどりの基本条例に基づき、樹木や樹林地のうち、貴重なものやまちのシンボルとなるものを、所有者の同意を受け、保存樹木・保存樹林地として指定している。区は、樹木保存の援助等の支援を行う。
------------	---

## ま行

まちなか観光	区民がまちの中を散策して、区内に点在する見所・魅力を再発見する取り組みを世田谷独自の観光事業の一つとして提案し、これにより世田谷のまちを将来に向けて守る区民意識を醸成するとともに、区外からの集客にもつなげること。
水と緑の風景軸	世田谷区風景づくり条例に基づく風景づくり重点区域の名称。国分寺崖線とその周辺に指定されている。
みどり率	地区面積に占める“みどり面”の面積の割合。“みどり面”とは、緑被地（樹木、竹林、草地、農地、屋上緑地）と、公園内のみどりで被われていない範囲と、水面の合計面積。
ミニ防災生活圈	世田谷区防災街づくり基本方針で定められた、防災生活圏内において延焼遮断帯の整備が不十分で、概ね 500mメッシュの広さの、かつ主要生活道路や緑道など既存のストックを活用した延焼遅延帯で囲まれた一定の地区で、居住環境の改善と防災性能の向上を図る圏域。
木防 ／木防建ぺい率	木防とは木造建築物と木造防火造建築物をあわせた呼称。木防建ぺい率とは、敷地面積に占める木造・木造防火造建築物の建築面積の比率であり、燃え広がりやすさの指標として使われる。

## や行

優先整備路線	平成 26 年 3 月に策定された「せたがや道づくりプラン」において、計画期間である平成 26 年度から平成 35 年度までに事業化を目指す位置づけた路線。
ユニバーサルデザイン	年齢、性別、国籍、能力等に関わらず、できるだけ多くの人が利用しやすい生活環境とする考え方。
容積率	敷地面積に対する建築物の延べ床面積の割合。

## ら行

緑地協定	都市緑地法に基づき、土地所有者等が生垣の設置など自らの土地の緑化や緑地の保全の取り組みを、法的な根拠をもつ地域のルールとして位置づける制度。
緑地地域	<p>戦災都市の復興計画を目標とした特別都市計画法に基づき、昭和 23 年に東京区部の周辺部に指定された地域。郊外部に自然環境と生産農地の保全を目的とした地域を確保するとともに、区部における市街地が際限なく連担して膨張することを防止しようとしたもの。</p> <p>昭和 44 年に全域が指定解除され、同時に土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定された。</p>
緑化地域 ／緑化地域制度	都市緑地法に基づき、みどりが不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度。
連続立体交差事業	市街地において道路と交差している鉄道を、一定区間連続して高架化または地下化することで立体化を行い、多数の踏切の除却や新設交差道路との立体交差を一挙に実現する都市計画事業。



---

## 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」



平成27年(2015年)4月



発行／世田谷区

編集／都市整備部都市計画課

〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27

電話 (03)5432-2455

ファクシミリ (03)5432-3023

---

(広報印刷物登録番号 No.1263)



 世田谷区