

世田谷区基本構想審議会第2部会

《参考資料》テーマに関連する行政計画・方針・現況等

【街づくり】

- 資料1 世田谷区都市整備方針（概要版）
- 資料2 世田谷区防災街づくり基本方針
- 資料3 道路整備方針調整計画（概要版）
- 資料4 世田谷区土地利用基本方針
土地利用現況調査（H18）資料編（抜粋）
- 資料5 第三次世田谷区住宅整備方針（概要版）
- 資料6 世田谷区交通まちづくり基本計画（概要版）
- 資料7 みどりとみずの基本計画（概要版）
みどりの資源調査（概要版）
- 資料8 豪雨対策基本方針（概要版）
- 資料9 電線類地中化整備5ヶ年計画（箇所図）
- 資料10 橋梁長寿命化修繕計画（概要版）

【防災】

- 資料11 災害対策
 - ・災害対策総点検のまとめ(案)（概要版）
 - ・東京都防災対応指針（概要版）

【環境・エネルギー】

- 資料12 環境保全等
 - ・環境基本条例
 - ・世田谷区地球温暖化対策地域推進計画案（資料部分の抜粋）
 - ・世田谷区地球温暖化対策地域推進計画案（概要版）

【産業・仕事】

- 資料13 産業振興
 - ・世田谷区産業ビジョン及び世田谷区産業振興計画（概要版）
 - ・世田谷区産業振興計画調整計画案（概要版）
 - ・世田谷区産業ビジョン資料編（抜粋）
- 資料14 世田谷区観光アクションプラン「方針編」

【芸術文化】

- 資料15 文化・芸術振興
 - ・世田谷区文化及び芸術の振興に関する条例
 - ・世田谷区文化・芸術振興計画第2次調整計画（案の骨子）
 - ・第2次調整計画策定懇話会資料
 - ・区政モニターアンケート調査概要

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)

概要版

- 第1部 都市整備の基本方針
- 第2部 世田谷地域整備方針
- 第3部 北沢地域整備方針
- 第4部 玉川地域整備方針
- 第5部 砧地域整備方針
- 第6部 烏山地域整備方針

2005年4月
世田谷区

1. 都市整備方針の目的と性格

(1) 都市整備方針の目的と役割

都市整備方針は、「都市整備の基本方針」で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向を示し、「地域整備方針」では、各地域それぞれの発想にもとづいて地域の将来像および具体的な街づくり施策を明らかにしています。

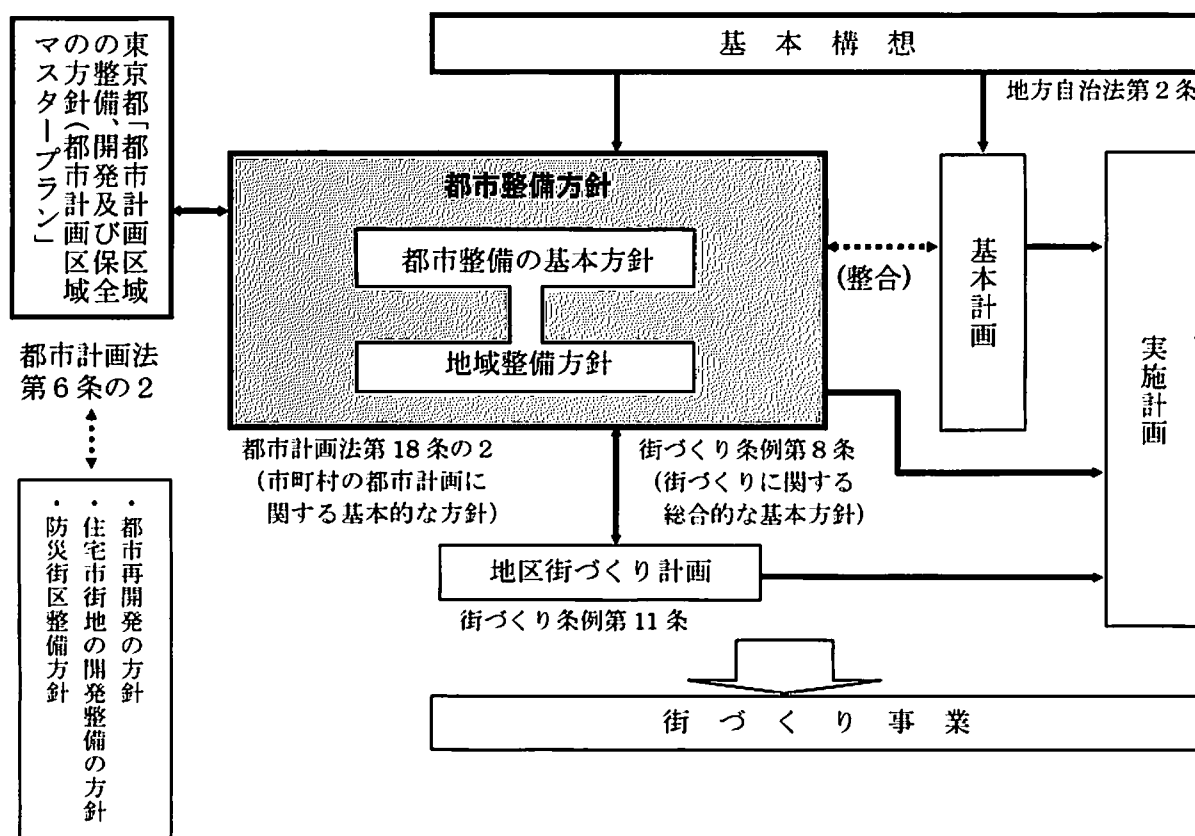
また、本方針は、街づくりにおける公共と住民・民間事業者それぞれの主体が適切に役割を分担する中で、区が担うべき役割を明確にするものです。

(2) 都市整備方針の計画体系上の役割

都市整備方針は、基本構想を基礎として基本計画や住宅整備方針、道路整備方針等の街づくりに関する分野別の基本方針と整合のとれた都市整備・街づくりに関する総合基本方針であり、各分野別の基本方針を総括・調整する役割を担っています。本方針に定められた個々の項目は、地区街づくり計画や実施計画にもとづいて実施されるさまざまな事業等により実現をはかります。

また、本方針は、都市計画法により策定が義務づけられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置づけられています。

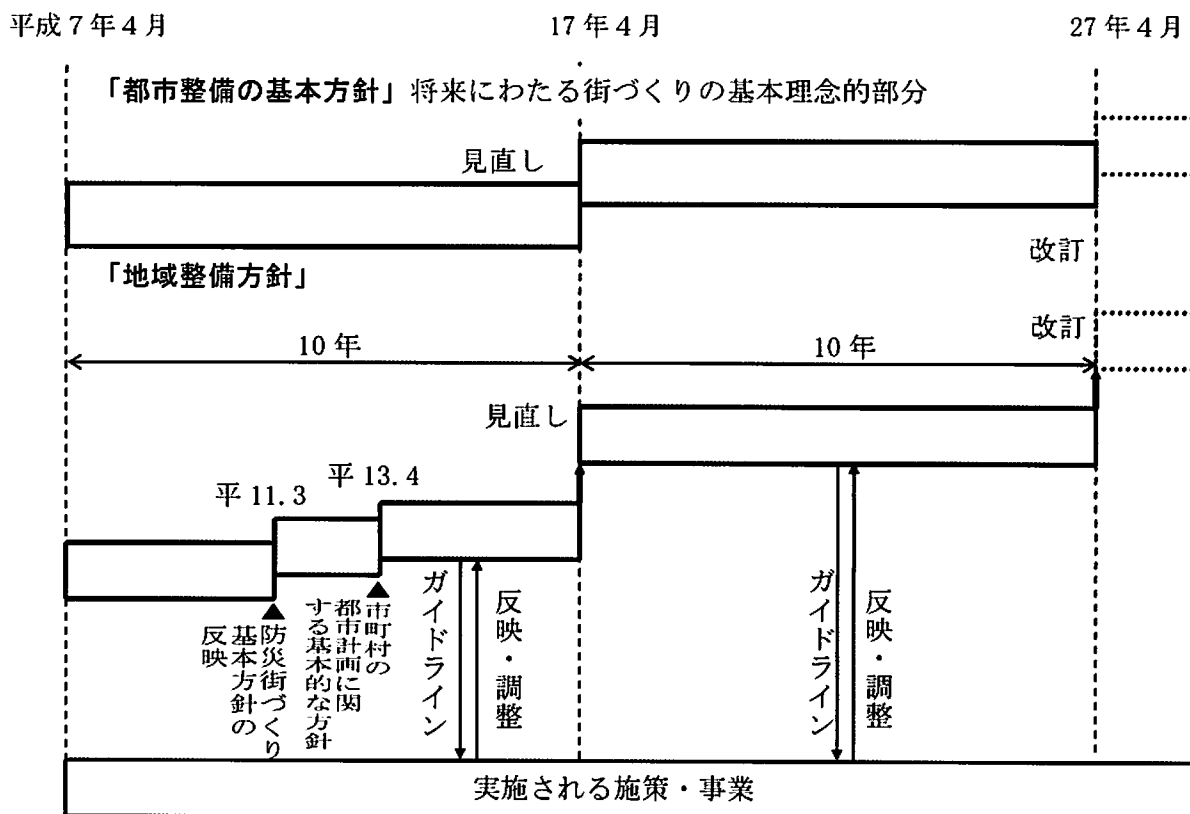
■都市整備方針の位置づけ



(3) 計画の期間、改訂の考え方

都市整備方針は、21世紀を展望し、おおむね20年間（平成27年まで）を見すえた方針です。第1部「都市整備の基本方針」は、社会情勢の変化や、区全体に共通する基本的な施策の変更があった場合などは適宜見直しを行います。第2部以降の「地域整備方針」は、各地域の具体的な計画や事業の進捗等に応じて柔軟に修正を行います。

■都市整備方針の計画期間と改訂の考え方



2. めざすべき都市のすがた（将来目標）

(1) 目標とする都市像

「生命と健康を守り長寿を喜びあえるまち」
防災性が高く安全で、便利でうまいがあり、すべての人に快適な都市をめざします。

「いきがいと文化を育むまち」
自然環境・歴史・文化を継承し、個性のある魅力的な景観を持つ都市をめざします。

「いきいきとした暮らしのあるまち」
商業・業務・文化機能が充実し、すべての人に快適な交通環境が整った、環境に負荷をかけない資源循環型の都市をめざします。

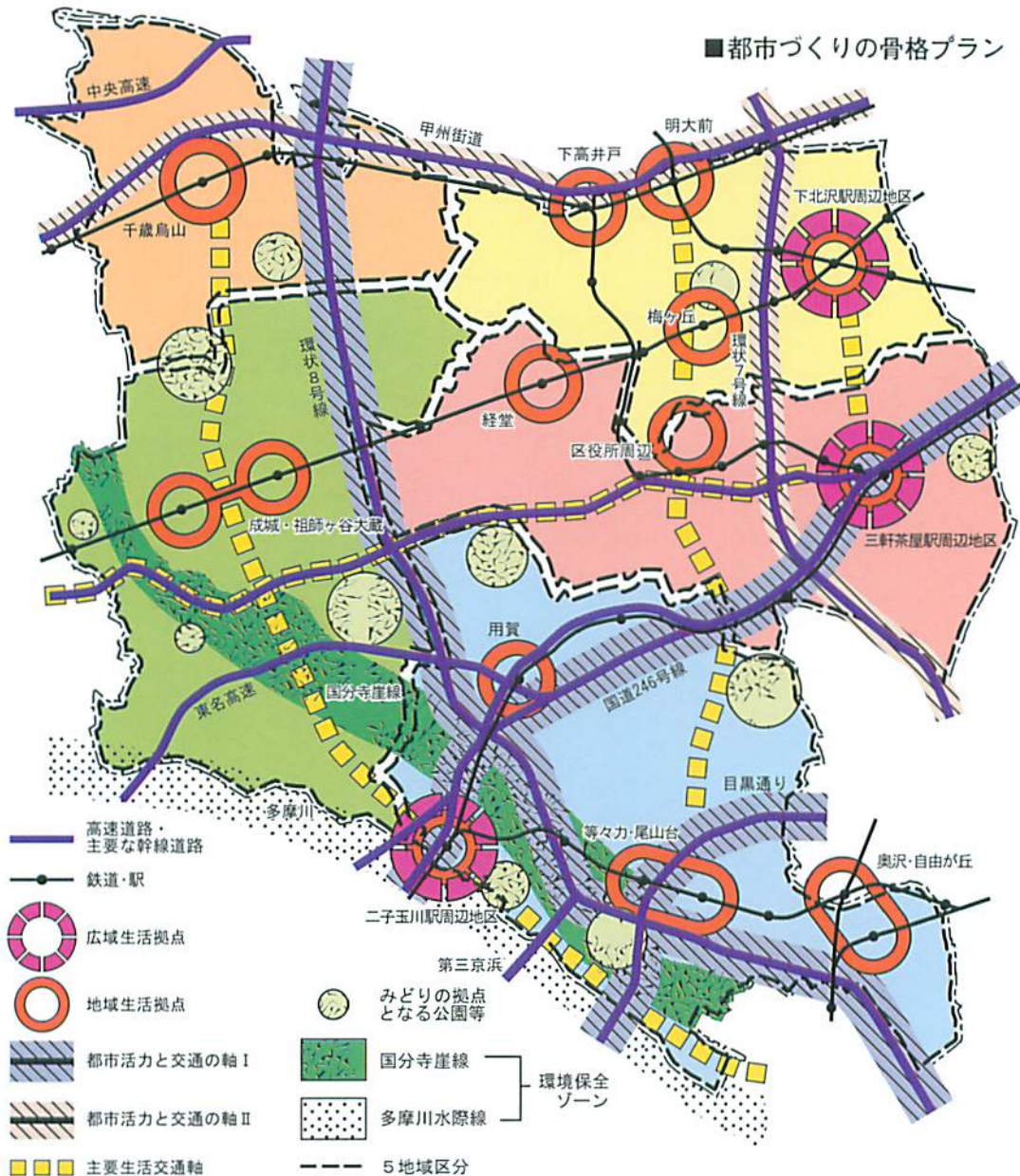
「快適な環境のなかで住み続けられるまち」
自然環境の保全・創出と公園等が充実し、良好な住宅と生活環境に恵まれた、環境と共生する都市をめざします。

「安全で住みやすいまち」
調和のとれた土地利用を実現し、基盤が整備されて防災性が高く、区民生活の核となる公共施設が適切に整備された都市をめざします。

この将来目標は、「世田谷区基本構想」における基本理念を基礎として、都市づくり・街づくりの側面から区の将来像を実現するための目標としてとらえ直したものです。

(2) 都市づくりの骨格プラン

「都市づくりの骨格プラン」は、「目標とする都市像」にもとづいて都市としての基本的骨組み、都市構造の基礎となる拠点や軸等について示しています。ごくおおまかに区の将来像を描いたものです。

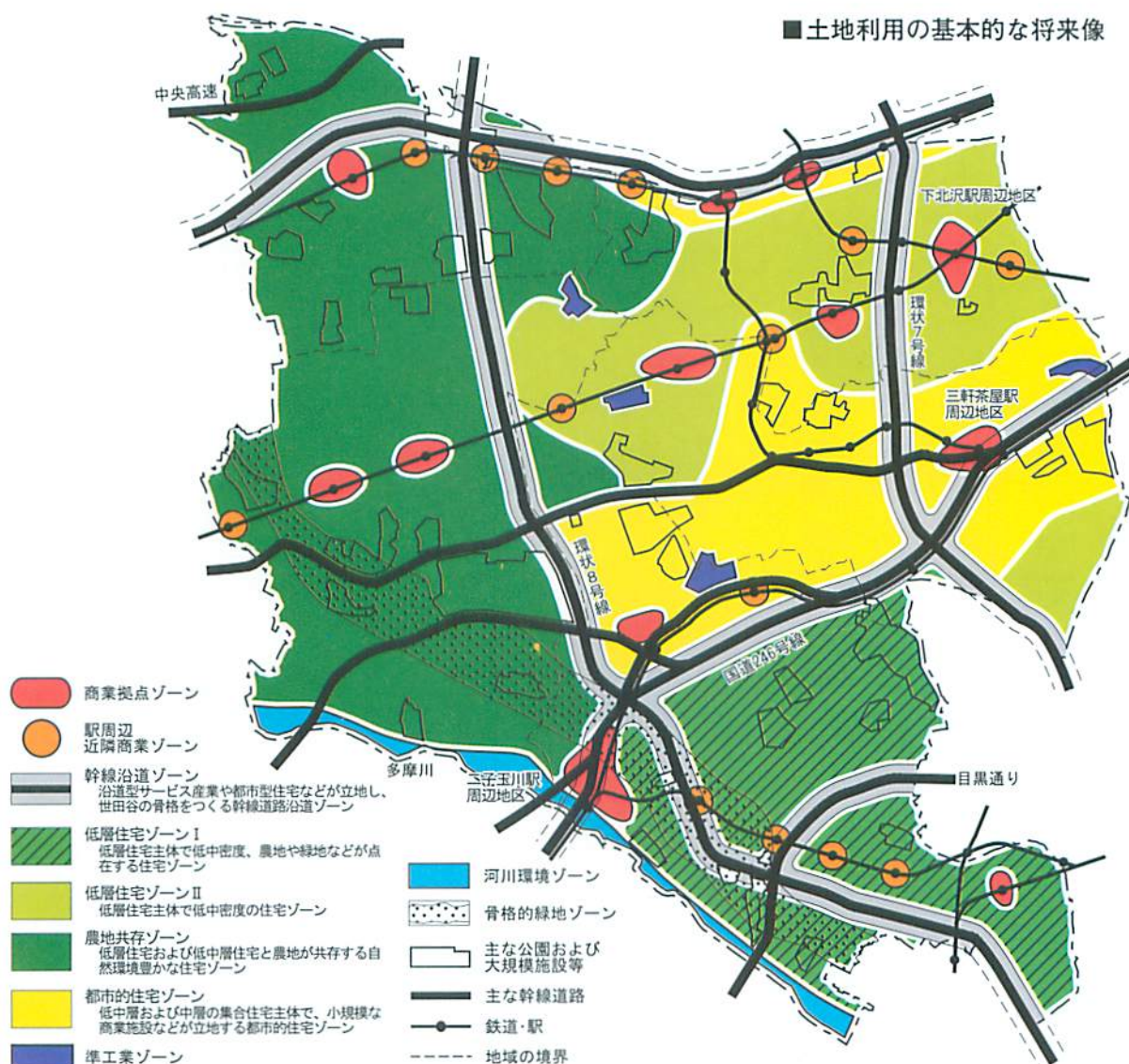


- ①広域生活拠点：主として商業業務機能および都市的文化情報発信機能が集積する商業地域での交通結節点であり、世田谷の中心的「核」であると同時に世田谷区を超えた広域的生活拠点として、広域な集客力を持つ地区です。
- ②地域生活拠点：区民の日常生活における商業・文化・行政サービス等の地域生活の側面での「核」であり、地域のシンボル地区としても位置づけます。
- ③都市活力と交通の都市軸：現在および将来にわたり世田谷の都市構造のよりどころと考えられる主要幹線道路沿道を位置づけます。
 《都市活力と交通の都市軸Ⅰ》環状8号線、国道246号線、目黒通り沿道
 《都市活力と交通の都市軸Ⅱ》環状7号線、甲州街道沿道
- ④主要生活交通軸：都市を秩序づける補助的都市軸として、主として地域間交通を担うもので、茶沢通り沿道、世田谷通り沿道、補助216号線沿道・多摩堤通り沿道、補助154号線沿道を位置づけます。

(3) 住宅地や商業地など土地利用の将来像（土地利用構想）

「土地利用構想」は、「都市づくりの骨格プラン」を具体化し、長期的にめざすべき土地利用の姿を概括的に示したものです。世田谷区が基本的に「住宅都市」であることを前提に、生活優先・環境共生・地域特性の重視を基本原則としています。

■土地利用の基本的な将来像



- ①商業拠点ゾーン：広域生活拠点または地域生活拠点に対応して商業業務施設が集積するゾーン
- ②駅周辺近隣商業ゾーン：身近な駅周辺の生活圏を対象とした近隣商業施設が充実するゾーン
- ③幹線沿道ゾーン：都市型サービス産業やオフィス等が立地し、防災性が高い土地利用のゾーン
- ④低層住宅ゾーンⅠ：戸建住宅主体の緑豊かな住宅地で、周辺環境に調和した低中層集合住宅が立地するゾーン
- ⑤低層住宅ゾーンⅡ：都市基盤が比較的整い、戸建住宅と低中層の集合住宅が調和して立地するゾーン
- ⑥農地共存ゾーン：農地や緑地が豊かで、低層住宅または周辺環境と調和した低中層住宅が立地するゾーン
- ⑦都市的住宅ゾーン：比較的高い住環境を基調とし、緑豊かな中層集合住宅主体で低層住宅との調和に配慮した住環境ゾーン
- ⑧準工業ゾーン：生産環境と住環境が調和し、新しい都市型工業の立地するゾーン
- ⑨河川環境ゾーン：水と親しみ豊かなオープンスペースを楽しむレクリエーション・ゾーン
- ⑩骨格的緑地ゾーン：国分寺崖線の斜面緑地や宅地内の緑で区全体の骨格をなす緑地ゾーン

(4) 道路・公園・防災施設など都市施設の将来像（都市施設配置構想）

道路・公園・防災施設等の都市施設の将来像については、世田谷区が基本的に住宅都市であることを前提として、安全の確保、生活優先と質の向上、環境との共生、地域特性の重視を原則とします。

安全で安心なまちづくりに向け、総合的な道路・交通ネットワークの確立に向け取り組みます。

みどり豊かで出かけてみたいまちの実現のために、水と緑の保全・創出につとめます。

①道路

交通空間・都市空間を構成する重要な要素と位置づけ、その役割に応じた道路整備を推進します。また、広域的交通は幹線道路・地区幹線道路が担い、地先の道路は日常生活を最重点に考えた道路体系とし、多様な形態の駐車施設を適切に配置することを基本とします。人と車が共存し、すべての人にやさしい道路づくりを基本とし、歩行者・自転車による交通を積極的に評価して、安全で快適な歩行者空間や自転車空間および自転車駐車場等を適切に配置することを基本とします。東京圏の広域幹線道路は、交通ネットワークを形成し広域交通基盤を強化するものとして位置づけます。

②鉄道

世田谷区の都市構造および区民生活を支える安全な大量輸送機関と位置づけ、その機能の充実をめざします。また、環状8号線を経路とする新しい公共交通（エイトライナー）は、区内の南北交通の軸（広域的には北区方面と羽田空港を結ぶ南北交通の軸）に位置づけます。鉄道駅は、駅および駅前地区の機能を重視し、区民生活の足場となる拠点に位置づけ、乗り継ぎ利便性の向上とユニバーサルデザインを基本に整備を誘導します。

③公園緑地

公園緑地は、公共のオープンスペースであり、都市の重要なみどりの核で多様な役割を有する、区民の安全で快適な生活にとってかけがえない施設です。公園の持つ多様な役割（都市環境の改善、健康・レクリエーションの場、自然環境の保全、地域コミュニティ形成の場、景観の形成、防災性の向上）をふまえ、その規模と機能に応じて配置します。

④防災施設

逃げなくてもすむ災害に強い街の形成を基本とし、災害時には、十分な防災施設を体系的に配置します。また、すべての区民が安全に避難することを可能とし、いち早く復旧がはかれるような避難道路、避難場所の確保をめざします。

⑤供給処理施設

上下水道、電気、ガス等の供給処理施設は、将来とも機能の維持・改善をはかるとともに、大規模な施設であることを生かし、周辺環境への寄与をはかります。

資源化施設については、回収した資源を適切に中間処理するため、民間施設の活用を中心とした施設整備を行い、資源化ルートを確保していきます。清掃工場および最終処分場については、区および東京都等の役割分担にもとづき、適切に対応します。

3. 将来目標を実現するための基本的方針（分野別の基本的な整備方針）

（１）市街地整備の基本的方針

市街地整備の基本的方針は、土地利用の基本的将来像の実現をはかるため、区域の特性ごとに市街地整備の基本的方向を住宅地、商業・業務地について示しています。

整備実現にあたっては、「地区街づくり計画」等の策定・都市計画制度の活用、建築行為・開発行為等の適切な誘導・指導、事業推進にあたっての関係機関との適切な連携等、各地域特性や事業の性格に応じた手法を活用します。

（２）道路・交通体系の基本的整備方針

人と車の調和のとれた道路づくりを基本に、幹線道路・地区幹線道路で囲まれた区域を居住環境区域とし、これに道路の段階構成を対処させ、その実現をはかるために道路の性格に応じた整備を推進します。

安全かつ快適で効率的な交通環境をめざし、人と環境にやさしい円滑な都市交通の進展を視野に置きながら、世田谷区交通まちづくり基本計画にもとづき、総合交通体系の計画的な整備を進めます。

整備にあたっては、快適で環境負荷の少ない交通ネットワークを形成するとともに、ユニバーサルデザインに配慮して、人と環境にやさしい交通サービスを実現します。

（３）水と緑の基本的整備方針

環境と共生する街づくりを積極的に進めるため、地下水や湧水の涵養・保全を進めるとともに、公園・緑地や河川等での親水空間づくり、河川の水質浄化を促進します。樹木・樹林地や都市農地の保全につとめるとともに、公共施設緑化の推進や地域緑化の誘導をはかります。地域特性を生かした公園づくりを多様な手法で進めるとともに、公園緑地の計画的な整備をはかります。また、身近な小広場や歩行者・自転車道ネットワークを整備するなど、水と緑など潤いのある街づくり等を進めます。

（４）防災および生活環境整備の基本的方針

防災生活圏およびミニ防災生活圏の形成をはかるとともに、学校の防災活動拠点化を推進し、避難空間の整備を進めます。また、復旧・復興プログラムの確立や防災コミュニティの育成と区民参加による防災街づくりの推進や総合治水対策の推進をはかります。さらに、総合的環境行政の推進や環境学習の充実、安全・安心なまちづくり、環境にやさしい街づくりを推進するとともに、公害のない街づくりを進めます。

（５）都市景観形成の基本的方針

緑や地形を重視した自然景観や歴史的景観の保全および活用を行うとともに、道路・緑道・歩行者系道路の沿道景観の向上、身近な住宅地や密集住宅地における景観の整備、生活拠点や公共施設を核とした景観の向上等地域の個性を育む拠点景観の形成を進めます。

4. 街づくりを実現するための方法（街づくり推進の基本方向）

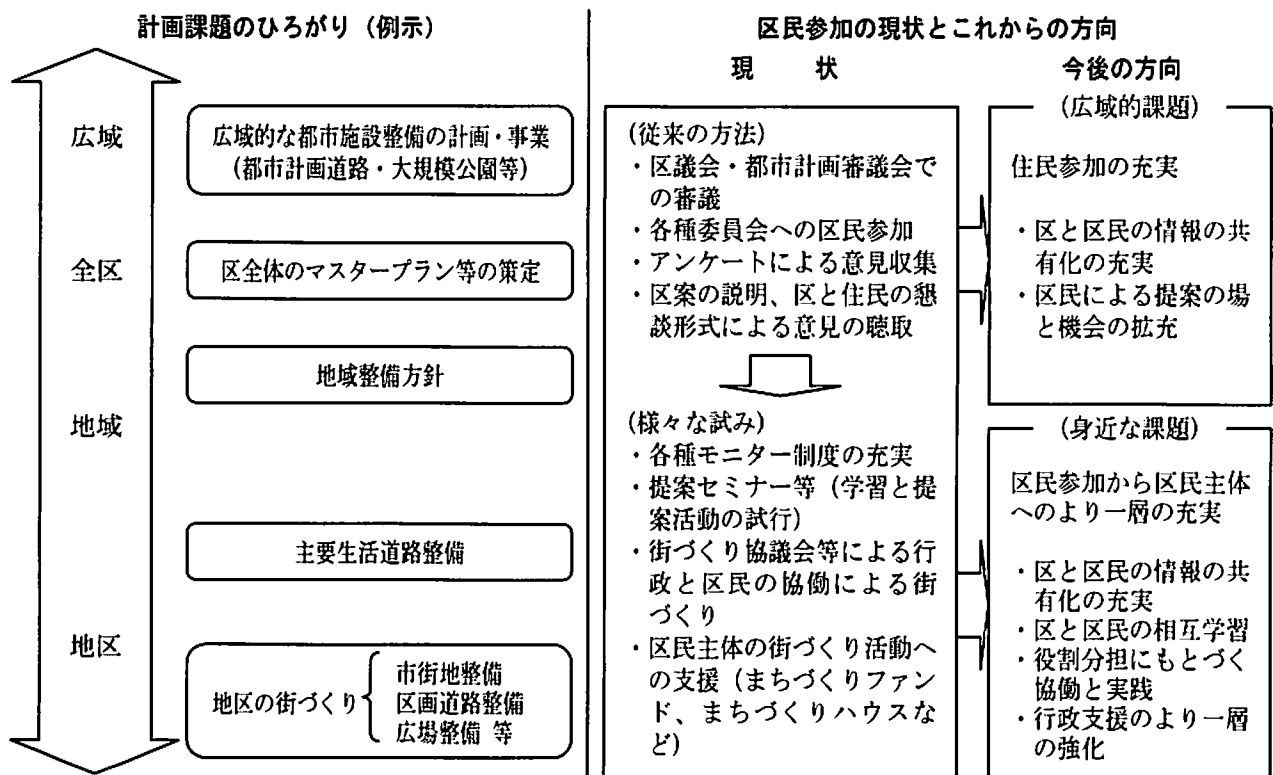
（１）街づくり推進の体系

計画策定過程での区民意見の反映につとめ、全区・地域・地区レベルの各計画の性格と役割に応じた多様な区民参加を推進します。また、本方針の推進には計画的・総合的な施策の推進が必要であり、街づくり事業の点検・評価に関する仕組みが不可欠であるため、「施策評価システム」の充実をはかります。さらに、大規模な土地利用転換等へより良い街づくりとなることを前提として適切な土地利用の実現をはかります。

（２）区民・開発事業者との連携の基本方針

区民参画の街づくり推進にあたり、街づくりに関する情報を区民と共有するための情報提供を可能な限り行うとともに、地域のリーダーとなって街づくりを推進する人づくりへの支援を積極的に行ないます。また、開発事業者も街づくりの主体であることから、将来像実現に向けて適切な連携をはかるパートナーとして確立することを要請します。

■都市整備における区民参加の基本的考え方



（３）総合的な街づくり行政の推進

区民参加を充実・拡充した街づくりを推進するため、総合的で効率的な行政を推進します。また、区民と共に街づくりを進める職員人材づくりと安定的財源確保、関係機関との主体的連携につとめます。

第2部 世田谷地域整備方針

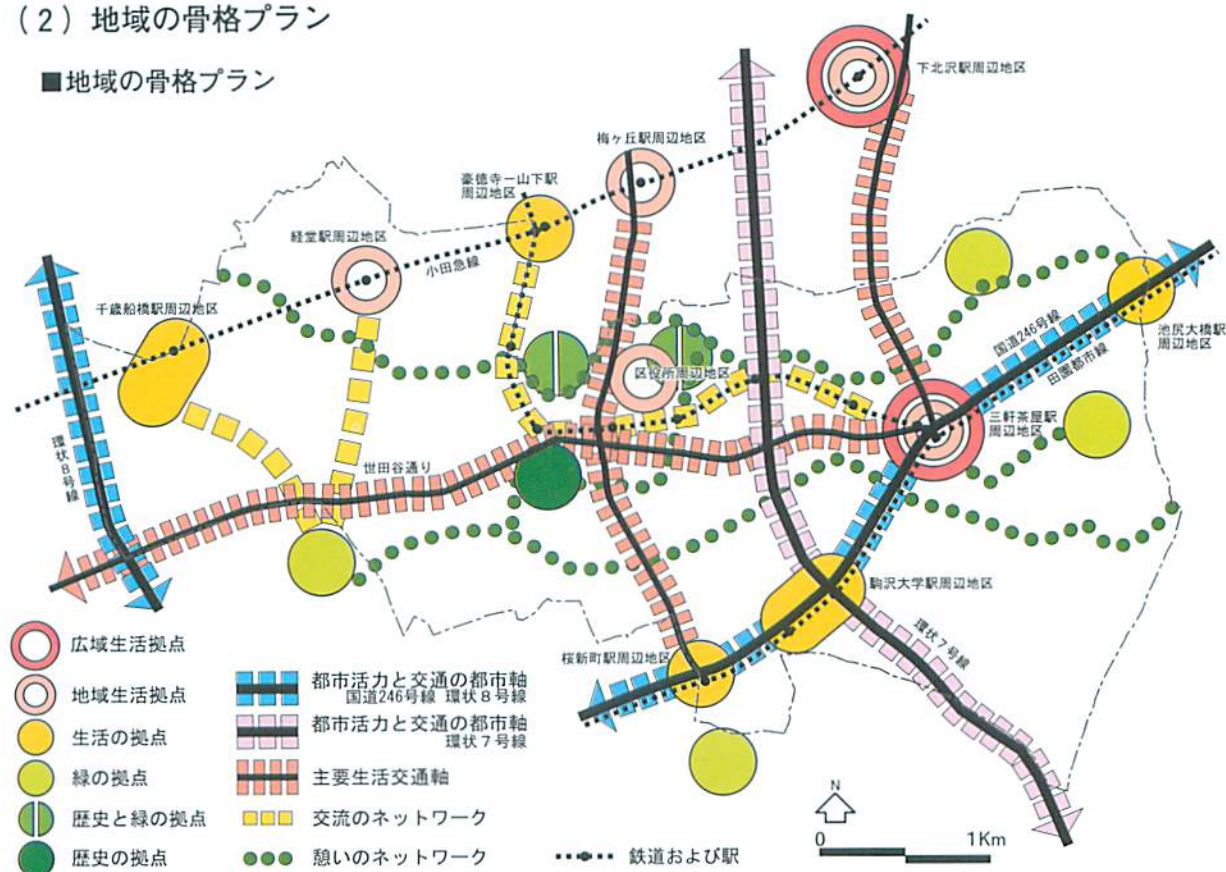
1. 世田谷地域の街づくりの主要な目標

(1) 街づくりの基本目標

- ①生活・文化・商業などそれぞれの機能に応じた拠点の形成
- ②地域の環境資産を生かした安全な住宅市街地の形成
- ③歴史と緑の拠点の形成
- ④拠点間を結ぶネットワークの形成

(2) 地域の骨格プラン

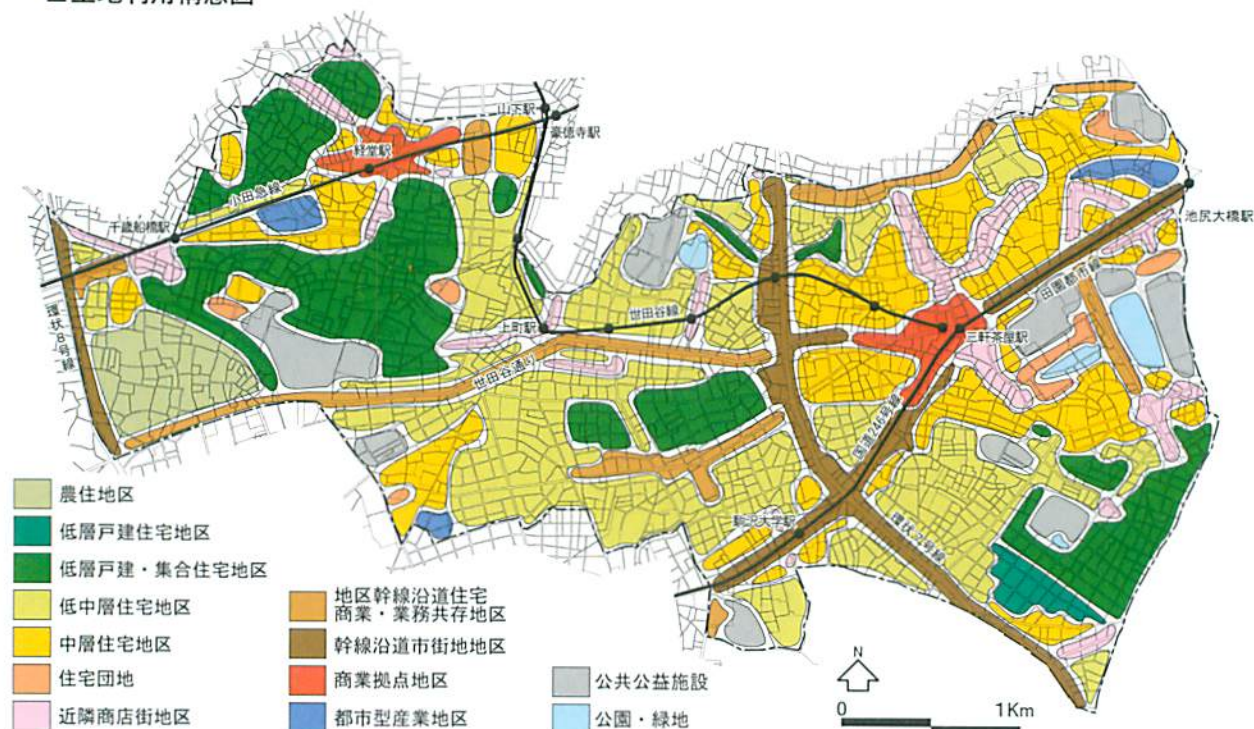
■地域の骨格プラン



- ①広域生活拠点：三軒茶屋駅周辺地区を商業・都市的サービス施設・文化施設が集積する市民文化の拠点とします。
- ②地域生活拠点：三軒茶屋駅周辺地区および経堂駅周辺地区を地域居住者の日常生活の中心地区として機能充実させ、区役所周辺地区を行政サービス・文化地域活動の拠点とします。
- ③地区生活拠点：広域・地域生活拠点以外の鉄道（田園都市線・小田急線）各駅、駒沢公園通りと玉川通り交差点付近を便利で快適な日常生活の拠点とします。
- ④緑の拠点：世田谷公園、三宿の森緑地一帯
- ⑤歴史と緑の拠点：松陰神社、若林公園、世田谷城址公園、豪徳寺等
- ⑥歴史の拠点：代官屋敷およびボロ市通り周辺
- ⑦都市活力と交通の都市軸：国道246号線、環状8号線、環状7号線
- ⑧主要生活交通軸：世田谷通り、茶沢通り等の交通の安全性・快適性・利便性を高めます。
- ⑨交流のネットワーク：南北交通ネットワークの利便性向上等をはかり地域交流を促します。
- ⑩憩いのネットワーク：緑の拠点・歴史と緑の拠点を結ぶ緑道・散歩道を快適な歩行空間とします。

(3) 目標とする土地利用のすがた

■土地利用構想図



- ①農住地区：農地保全を基本に宅地化農地の良好な宅地開発等を誘導し、農的環境と住宅地が調和した良好な環境を形成する地区。
- ②低層戸建住宅地区：緑豊かで良好な環境の戸建住宅主体の住宅地区。
- ③低層戸建・集合住宅地区：戸建住宅を主体に環境に調和した集合住宅が立地し、ファミリー世帯中心のゆとりある住環境を備えた地区。
- ④低中層住宅地区：地区環境にあった高度利用がされ、低中層の戸建住宅と集合住宅が調和して共存する地区。
- ⑤中層住宅地区：中層住宅に商業業務機能が秩序をもって共存している地区。
- ⑥住宅団地：周辺の良い公共施設や公園等と調和した緑豊かな住宅地区。
- ⑦近隣商店街地区：低層または中層住宅と商業機能が複合した建物が連続して立地する地区。
- ⑧地区幹線沿道住宅・商業・業務共存地区：住宅と商業業務機能が調和した土地利用の沿道地区。
- ⑨幹線沿道市街地地区：国道 246 号線、環状 7 号線、環状 8 号線等の沿道で、住宅を抑制して沿道サービス・業務機能等を集積した地区。
- ⑩商業拠点地区：三軒茶屋駅周辺地区は、商業・業務・文化施設が立地し土地の高度利用をはかる地区。経堂駅周辺地区は、地域商業の中心としての機能充実をはかる地区。
- ⑪都市型産業地区：生産環境と住環境が共存する地区。

(4) 防災街づくりの目標像

防災面からみた街づくりの将来像（防災市街地像）は、防災生活圏の形成された市街地です。この防災生活圏の形成に向けて、防災生活圏およびミニ防災生活圏の外周部を構成する延焼遮断帯および延焼遅延帯の整備をはかり、防災生活圏およびミニ防災生活圏を形成していきます。

2. 世田谷地域の整備方針

(1) 市街地整備の方針

基盤が概ね整備された地区では、現在の良好な住宅・住環境を保全します。また、建物・敷地の改善を進め、より良好な住環境の形成をめざします。

狭隘道路が多い地区では、基盤改善とあわせて建物・敷地の改善を進めます。

基盤改善と住宅の質向上および良好な市街地環境整備のための土地の高度利用が必要な地区で、既定の市街地改善事業がある地区では、事業の継続にあわせて事業効果を高める手法を検討し、良好な市街地を形成します。また、事業手法が明確でない地区では、地区の特性を考慮しながら、必要に応じて事業導入を検討していきます。

(2) 道路・交通体系の整備方針

広域幹線道路（環状 7・8 号線、国道 246 号）、地区幹線道路（世田谷通り、茶沢通り）、地区内幹線道路（補助 128 号線および他の都市計画道路）の整備等を行うとともに、拠点等における特色ある道路空間の整備、歩道整備や道路環境整備、防災上必要な幅員の地先道路整備を行います。また、東急世田谷線の駅舎、駅周辺、沿線の利便性や周辺環境に配慮した整備および修景等を働きかけます。さらに、公共交通不便地区では、都市計画道路や主要生活道路の整備等にあわせ、バス路線の設定を事業者に働きかけます。

誰もが快適に利用できる道路整備として、歩行者および自転車のための歩道・緑道等の整備、区民利用施設周辺等での歩行者優先機能を持つ道路整備を進めます。また、道路および沿道の景観向上、ユニバーサルデザインへ対応した道路整備を進めます。

(3) 水と緑の整備方針

公園的な空間や水路の整備を進め、緑道の親水化、雨水の地下浸透等親水に配慮します。また、地区特性に応じた整備手法で公園の地域的な偏在を是正します。さらに、安全で快適に通行できる緑道整備や住民参加の公園づくり、住宅地等の緑の保全・創出を進め、農住地区の農地等の保全・整備や環状 8 号線沿道緑地帯の整備を進めます。

(4) 防災および生活環境整備の方針

幹線道路の沿道環境整備を進め、環境問題のある住工混在地区では土地利用規制等を進めます。また、高容積率地区の中高層建築物による日照障害問題の解決をはかります。

避難空間や避難路、防災施設の整備、水害対策によって安全性を向上し、延焼遮断帯の整備や延焼遅延効果のある空間のネットワーク化、老朽住宅密集地域での建物の不燃化や道路整備等の防災街づくり推進によって災害に強いまちをつくります。

(5) 都市景観形成の方針

緑豊かな住宅景観や歴史的資産を生かした景観の形成をはかりつつ、シンボリックな拠点の景観形成や景観のネットワーク化等で好印象の持てる街にします。また、恒久的な街並みや利用者にわかりやすい商店街の整備、景観を連続させる結節点の一体整備による回遊性の向上、界隈のまとまりある景観形成によって、親しみのもてる市街地形成を推進します。そのため、土地・建物利用を一体に考えて良好な街並み整備を推進します。

第3部 北沢地域整備方針

1. 北沢地域の街づくりの主要な目標

(1) 街づくりの基本目標

- ①機能の充実した環境のよい拠点の形成
- ②適切な交通ネットワークの構築
- ③地区特性に応じた住環境の整備
- ④農地や低・未利用地などの公共的空間の適切な活用

(2) 地域の骨格プラン

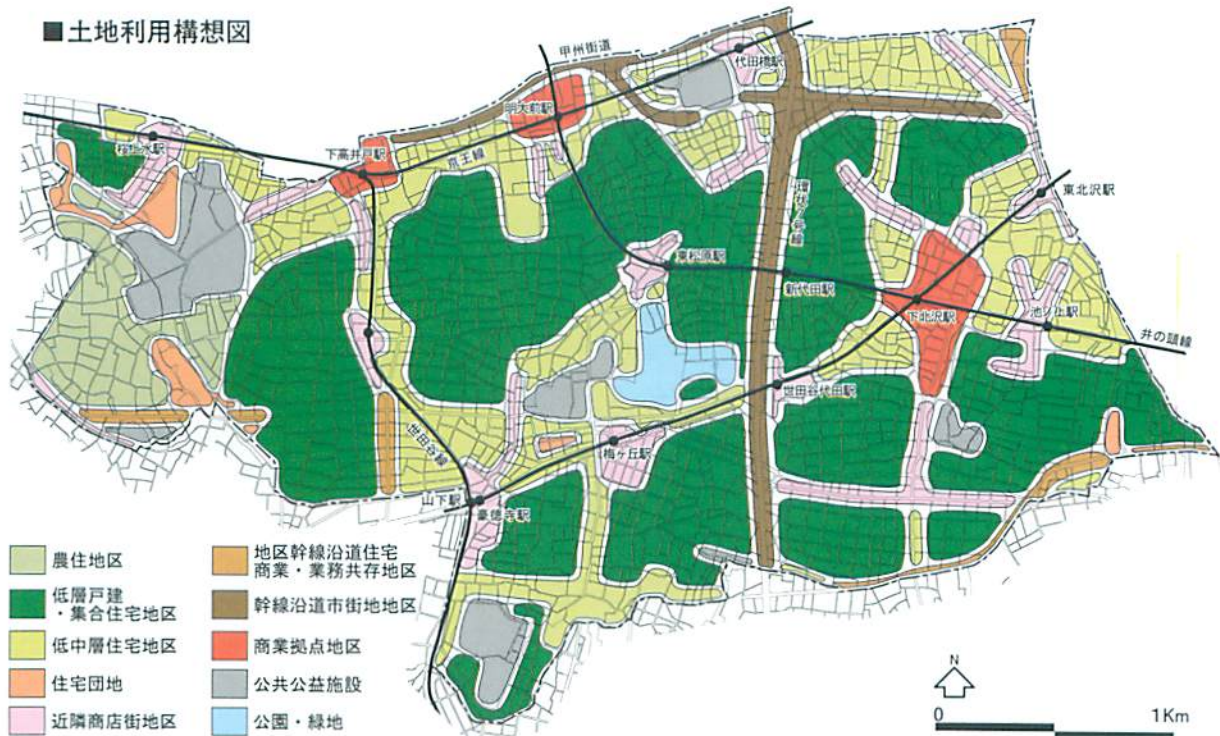
■地域の骨格プラン



- ①広域生活拠点：下北沢周辺地区を都市的にぎわいを楽しむ境界として育成する地区とします。
- ②地域生活拠点：梅ヶ丘駅周辺地区は、憩いの時間を楽しむ境界として育成する地区とし、下高井戸駅周辺地区と明大前駅周辺地区は、今後も商業核として育成する地区とします。
- ③地区生活拠点：駅を中心とした近隣型商業地区9地区をコミュニティの中心となる身近な生活拠点として育成する地区とします。
- ④緑の6大拠点：日大文理学部一帯、桜上水1,2丁目一帯、豪徳寺一帯、羽根木公園一帯、森巖寺一帯、和田堀給水場一帯
- ⑤緑の用水軸：緑の6大拠点をネットワークする広域歩行者系道路
- ⑥都市活力と交通の都市軸：環状7号線および甲州街道は沿道市街地の街づくりを積極的に進め、ゆとりのある沿道環境の実現をめざします。
- ⑦主要生活交通軸：広域生活拠点を結ぶ地域の交通軸である茶沢通りと、地域間の生活交通の中心である補助154号線を位置づけます。
- ⑧地域交通ネットワーク軸：地域を広域的レベルで結ぶ都市計画道路網および鉄道網
- ⑨コミュニティネットワーク軸：地区コミュニティの核施設や各拠点地区に至る安全で快適な日常歩行者空間のネットワーク

(3) 目標とする土地利用のすがた

■土地利用構想図



- ①農住地区：低層集合住宅を主体とした住宅地の中に、生産緑地および公共的利用がはかられた農地が点在する環境の地区。
- ②低層戸建・集合住宅地区：戸建住宅あるいは3階以下程度のゆとりある集合住宅によって構成される落ち着いた住居専用の地区。
- ③低中層住宅地区：3階から5階程度の多種の世帯構成に対応した集合住宅を主体とした住宅地で、拠点地区に程近い便利な環境の住宅地区。
- ④住宅団地：中層の住宅団地（公的団地および大規模社宅）で、敷地内あるいは隣接して公園等のオープンスペースが十分に確保されている環境の地区。
- ⑤近隣商店街地区：近隣対応の商業／サービス等の機能が集積する路線型商店街で、周辺の地区環境に調和した低層あるいは中層の連続した街並みとする地区。
- ⑥地区幹線沿道住宅商業・業務共存地区：地区幹線道路（都市計画道路）沿道に中高層集合住宅と商業業務機能が共存する複合用途環境の地区。
- ⑦幹線沿道市街地地区：幹線道路の沿道で大量の車交通がもたらす課題と可能性に対応した複合用途環境の地区。沿道型商業サービス施設や業務施設が立地する。
- ⑧商業拠点地区：広域性のある商業・サービス等の機能が集積し、様々な住戸形式の集合住宅が立体的用途区分の中で並存する地域住民の生活拠点となる都市環境の地区。
- ⑨公共公益施設：概ね4ha以上のまとまりをもち、将来、地域の広域的核空間をめざす公共性の高い敷地が集積する地区。

(4) 防災街づくりの目標像

防災面からみた街づくりの将来像（防災市街地像）は、防災生活圏の形成された市街地です。この防災生活圏の形成に向けて、防災生活圏およびミニ防災生活圏の外周部を構成する延焼遮断帯および延焼遅延帯の整備をはかり、防災生活圏およびミニ防災生活圏を形成していきます。

2. 北沢地域の整備方針

(1) 市街地整備の方針

農住地区では、当面は地区計画にもとづく建替えに併せて都市基盤を整え、農地の保全、適切な開発の誘導等を行います。低層戸建・集合住宅地区では、良好な街並み形成の新しいルールづくりをはかります。低中層住居地区では、建築物の更新を進めて低中層集合住宅を主体とした市街地の形成をはかります。住宅団地では、居住水準の向上と新規の住宅供給および周辺地域と一体的な環境づくりをめざします。近隣商店街地区は、日常生活を支援する空間として育成し、路線型のまとまりを強化して魅力を高めます。また、地区幹線道路沿道は、住宅と商業が立体的に複合した連続感のある街並みを形成し、幹線道路沿道は、車利用による正負両面の影響に対応して沿道環境を向上させます。「地域生活拠点」は、北沢地域における広域性をもつ拠点として、多様な都市活動を可能とする街づくりを進めます。

(2) 道路・交通体系の整備方針

幹線系道路(環状7号線、甲州街道、井の頭通り、幹線道路以外の都市計画道路)の建設および環境整備を積極的に進めます。主要生活道路は、地域の理解と合意を形成しながら個性ある整備を進めます。地先道路は、抜本的な体系的整備を進める地区や、行き止まり路の解消などきめ細かく改善する地区等を各特性に応じた手法で整備します。歩行者系道路は、気楽に楽しく街を歩くことができるように安全で快適な道路をめざして整備します。

小田急線および京王線について、地域への負の影響を極力避ける方策での連続立体化を関係機関に働きかけると共に、駅周辺整備及び関連する道路等の都市施設を充実させます。また、バス交通では地区幹線道路の整備に沿った適切なバス路線のネットワーク形成を事業者に働きかけます。

駐車場整備は、公共と民間の適切な役割分担の中で整備をはかります。また、駐輪場整備やレンタサイクルシステム等の推進などで自転車利用を重視した街づくりを進めます。

(3) 水と緑の整備方針

「緑の6大拠点」の整備を進め、それら拠点等を結ぶ「緑の用水軸」や公共公益施設等の緑化を推進します。また、花のあるまちづくり運動等の事業を活用するとともに、開発にともなう緑化指導を推進しながら、一般市街地の緑化を推進します。

(4) 防災および生活環境整備の方針

区役所周辺地区等での防災街づくり推進や、甲州街道沿道・小田急線沿線等の不燃化推進、一時集合所等の防災施設の整備、避難路網・延焼遮断帯形成等、これらの火災や震災に対する整備や浸水対策に関する整備を進めます。また、騒音・振動・大気汚染等の公害や日照等、生活環境に関する整備を進めるとともに、街並み形成のルールづくりをめざした支援策や建築協定等の制度活用を進めます。

(5) 都市景観形成の方針

地域生活拠点、せたがや百景および代沢十字路周辺などの景観拠点としての景観形成や、世田谷線・井の頭線沿線、主な道路沿道および緑の用水軸沿いの景観形成を進めます。また、市街地を2つに大別し、利便性を重視するゾーンは街並み整備のガイドラインづくりを誘導し、静かな環境を重視するゾーンは概ね良好な景観の保全を基本とします。また、代沢地区等を景観づくりのモデルとして先導的な整備・保全をはかります。

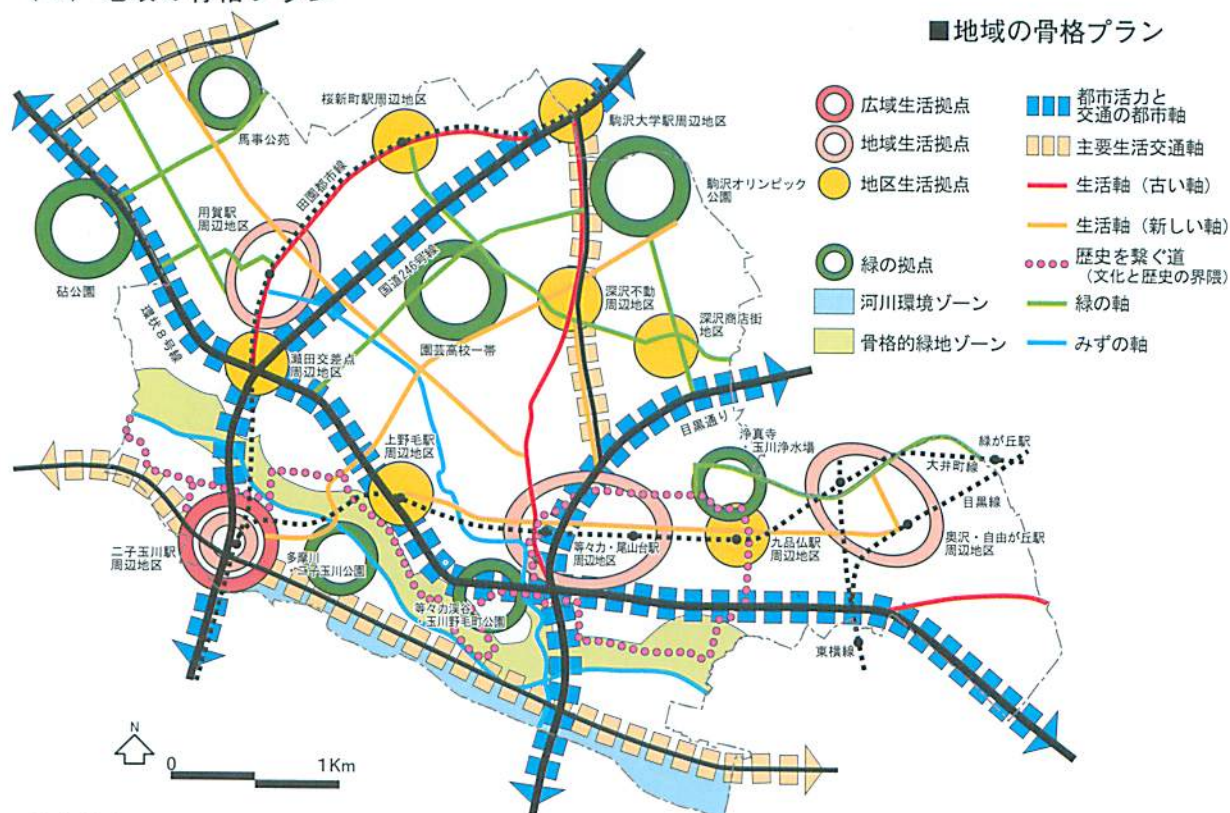
第4部 玉川地域整備方針

1. 玉川地域の街づくりの主要な目標

(1) 街づくりの基本目標

- ①地域の拠点と軸の形成
- ②基盤の整った緑豊かな住宅地の保全
- ③新たな都市軸の形成
- ④国分寺崖線のみどりと水辺の保全

(2) 地域の骨格プラン



- ①広域生活拠点：二子玉川駅周辺地区を商業施設や文化・コミュニティ施設が拠点的に整備され、中心性を高めることが確実な地区とします。
- ②地域生活拠点：奥沢駅・自由が丘駅周辺地区を複合的な魅力ある商業の集積地区とし、用賀駅周辺地区を新たな都市の軸を形成する地域北部の拠点とします。等々力駅・尾山台駅周辺地区を文化と商業の新たな界線を形成する複合拠点とします。
- ③地区生活拠点：九品仏駅周辺地区、上野毛駅周辺地区、桜新町駅周辺地区、瀬田交差点周辺地区、深沢不動周辺地区、駒沢交差点周辺地区、深沢商店街地区は近隣商店街等の集積した日々の生活の中心地区とします。
- ④緑の拠点：駒沢オリンピック公園、等々力渓谷・玉川野毛町公園、馬事公苑、浄真寺・玉川浄水場（ぼかぼか広場）、多摩川・二子玉川公園、砧公園、園芸高校一帯
- ⑤都市活力と交通の都市軸：国道246号線（玉川通り）、環状8号線、目黒通り
- ⑥主要生活交通軸：世田谷通り、多摩堤通り、補助154号線（駒沢公園通り）
- ⑦生活軸（古い軸）：旧玉川通り（大山路）、駒沢公園通り北区間と玉川警察署横の通り、奥沢地区を横切る都道等
- ⑧生活軸（新しい軸）：用賀中町通り、等々力通り、駒沢通り、駒沢公園通り南区間
- ⑨歴史を繋ぐ道：「おもひはせの道」と「きしべの道」、浄真寺（九品仏）・宇佐神社・等々力不動・満願寺・玉川神社を巡る文化と歴史の界線
- ⑩緑の軸：呑川親水公園・呑川緑道、九品仏川緑道、いらか道、生活と文化の道、住宅地の並木道
- ⑪みずの軸：谷沢川、丸子川
- ⑫骨格的緑地ゾーン：国分寺崖線等を包含し、地域を東西方向に縦断する緑なす風致ゾーン
- ⑬河川環境ゾーン：多摩川・河川敷の都市部における貴重な河川空間を持つ自然ゾーン

(3) 目標とする土地利用のすがた



- ①低層戸建住宅地区：緑の保全や創出、良好な街並みの保持等により、現状の魅力ある住宅地環境を守り育てる地区。
- ②低層戸建・集合住宅地区：戸建住宅を主体に環境に調和した低層集合住宅が共存する住宅地区。
- ③低中層住宅地区：低層住宅地が広がる地区では戸建住宅と低層集合住宅が調和した土地利用をはかり、それ以外の地区では戸建住宅と低層または低中層の集合住宅が調和した土地利用をはかる地区。
- ④住宅団地：オープンスペース確保等で周辺の住環境に配慮しながら良好な環境をつくり、居住水準の向上をはかる地区。
- ⑤近隣商店街地区：道路沿道では、後背住宅地と調和して沿道の立地条件を活かした土地利用とし、地域生活拠点等では、それぞれの商店街等の特徴を生かした土地利用をはかる地区。
- ⑥地区幹線沿道住宅商業・業務共存地区：住商共存系への誘導や土地の適切な高度利用をはかる地区。
- ⑦幹線沿道市街地地区：都市型産業系、商業業務系の土地利用を誘導する地区。目黒通り沿道の環状8号線以北では住宅・商業・業務共存地区として、環状8号線以南では緑の保全・育成に配慮した住宅地としての土地利用を誘導する地区。
- ⑧商業拠点地区：二子玉川駅周辺地区は、商業の中心として活力ある商業業務系の土地利用の地区とし、用賀駅周辺地区は魅力ある商店街づくりを進めて商業業務地とする地区。
- ⑨都市型産業地区：現在の工場等の立地を維持し、産業と住居の調和のとれた環境を形成する地区。
- ⑩公共施設：施設の保全とコミュニティの核として施設の活用をめざす。
- ⑪河川環境地区：できるだけ自然を楽しむことができる空間特性を保全する地区。
- ⑫緑化地区：国分寺崖線の樹林や屋敷林等の保全・創出をはかるとともに、崖の地形や斜面地としての景観を守り育てていく地区。

(4) 防災街づくりの目標像

防災面からみた街づくりの将来像（防災市街地像）は、防災生活圏の形成された市街地です。この防災生活圏の形成に向けて、防災生活圏およびミニ防災生活圏の外周部を構成する延焼遮断帯および延焼遅延帯の整備をはかり、防災生活圏およびミニ防災生活圏を形成していきます。

2. 玉川地域の整備方針

(1) 市街地整備の方針

都市基盤が整い、緑豊かで、閑静で良好な住宅地環境を守り育てて住宅都市としての魅力を増進します。また、無秩序な市街化が進行して道路等の都市基盤が脆弱な地区では、基盤を整備して防災面にも配慮しつつ市街地環境を整えます。さらに、各生活拠点地区では、交通結節点の機能や人々が集まる拠点の役割、地区特性に応じて、各拠点に見合う商業環境の改善、再開発や地区更新等を進め、商業業務系の土地利用を誘導します。

幹線道路では、修景や緑化等により道路内を整備するとともに、沿道の街並みを整えて沿道環境に配慮した街づくりを進めます。

(2) 道路・交通体系の整備方針

幹線道路（国道 246 号線、環状 8 号線、目黒通り）を道路網の骨格として、地区幹線道路（世田谷通り、多摩堤通り）を幹線道路に準ずる道路として整備し、主要生活道路は、幹線・地区幹線道路で囲まれた地区内の生活交通の軸となる道路として整備等を進めます。地先道路は地区内の円滑な交通処理機能を持つ生活道路として公共交通機関等へのアクセス機能を高め、ネットワーク化を進めます。

移動や散策を楽しめるよう、歩行者系・自転車系道路のネットワークをつくります。

広域生活拠点の二子玉川は、駅前広場等の施設を整備して結節点機能を強化し、地域生活拠点は駅周辺を整備して異種交通との連携を進めます。バス交通は、バスベ이의整備等を働きかけ、地域の特性にあったバスサービスを推進するためにミニバス等の導入促進をはかります。

(3) 水と緑の整備方針

公園・緑地を整備拡充し、住民参加型の個性的な公園整備等を進めます。住宅市街地では緑化を進め、宅地開発や建物の更新に対して適切に規制・誘導し、緑の保全・創出、育成を進めます。

また、国分寺崖線や等々力溪谷では水環境を保全するとともに河川の特徴に合わせた親しみのある水辺環境を創出します。

(4) 防災および生活環境整備の方針

建築物の不燃化促進やオープンスペースの整備、広域避難場所と周辺地区、避難路等の防災施設整備により火災・震災対策を進め、治水対策と雨水流出抑制を進めます。

また、幹線道路沿道や住工混在地区の環境整備をはかり、河川の保全や環境共生型の市街地を整備します。

(5) 都市景観形成の方針

国分寺崖線など坂のあるまちの景観や農のある風景、遺跡等の歴史的景観の保全・形成をはかります。また、生活拠点地区を結ぶ軸の街並み景観を作り出すため、各地区の特性と役割に合わせて街並みを更新し、玉川地域の新たな都市景観軸の形成をはかります。幹線系道路沿道では道路修景および街並み景観の形成をはかります。

1. 砦地域の街づくりの主要な目標

(1) 街づくりの基本目標

- ①水と緑の豊かな環境のある街づくり
- ②にぎわいのある文化の街づくり
- ③安全で快適な住宅地の街づくり

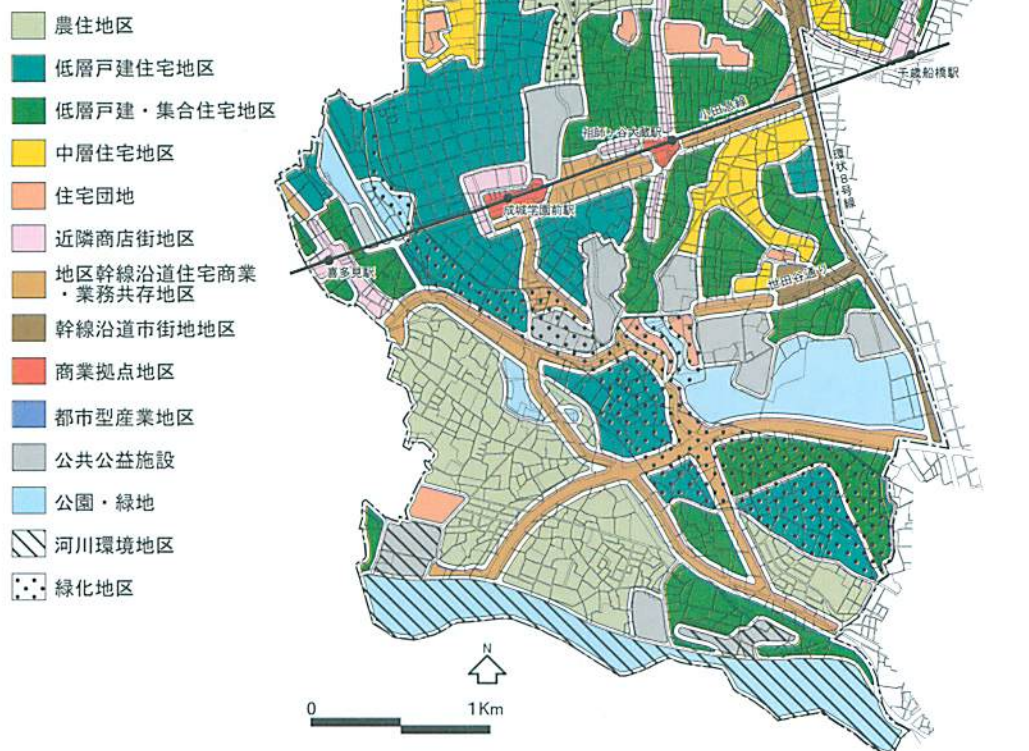
(2) 地域の骨格プラン



- ①地域生活拠点：祖師ヶ谷大蔵駅周辺では、広がりのある商店街を形成し、成城学園前駅周辺では、中層商業業務ビルによるまとまりのある商業集積地区を形成します。
- ②地区生活拠点：喜多見駅周辺と千歳船橋駅周辺では、地域生活拠点を補完し、商業・業務施設の立地により地区に生活利便性を提供していきます。
- ③生活と文化の拠点：砦公園周辺一帯を文化・レクリエーション・スポーツ・流通等の複合的な機能を有する拠点とします。
- ④歴史と緑の拠点：岡本静嘉堂緑地、次大夫堀公園、神明の森・成城みつ池緑地保全地区および祖師ヶ谷公園を優れた歴史的資産を有する拠点とします。
- ⑤新しい産業の拠点：船橋地区の工業地は、生産環境の維持をはかり、住宅地と共存する拠点とします。
- ⑥都市活力と交通の都市軸：環状8号線
- ⑦主要生活交通軸：世田谷通り、都市計画道路補助216号線
- ⑧地域の交通軸：都市計画道路補助52、54、125、213、214、215、217号線
- ⑨生活とにぎわいの軸：世田谷通りから烏山地域までの祖師ヶ谷通り
- ⑩水と緑の軸：仙川・野川・多摩川沿い
- ⑪憩いの軸：世田谷通りから補助213号線までの大蔵通り
- ⑫骨格的緑地：国分寺崖線
- ⑬多摩川水際線：多摩川河川敷等の多摩川沿いの空間をレクリエーション空間とします。

(3) 目標とする土地利用のすがた

■土地利用構想図



- ①農住地区：農地と低層または中層住宅が共存する地区。
- ②低層戸建住宅地区：敷地規模が大きく、低密な戸建て住宅を主体とした緑の多い住宅地区。
- ③低層戸建・集合住宅地区：戸建て住宅と低層集合住宅が共存する住宅地区。
- ④中層住宅地区：中層の集合住宅を主体とした住宅地区。大規模敷地や地区幹線道路の沿道等では、オープンスペースを確保しつつ土地の有効利用をはかります。
- ⑤住宅団地：公的な住宅団地は、敷地内の緑が保全され良好な居住水準が確保された地区とします。
- ⑥近隣商店街地区：日常生活に必要な商業・サービス施設が住商併用住宅等の形で立地し、低層住宅と商業機能が調和して共存する地区。
- ⑦地区幹線沿道住宅商業・業務共存地区：建物の低層階が商業・業務・文化施設、中層階以上が住宅等となる都市型の集合住宅を主体とした地区。
- ⑧幹線沿道市街地地区：周辺住宅地とも共存する世田谷のイメージにあった幹線道路沿道の産業地とする地区。
- ⑨商業拠点地区：祖師ヶ谷大蔵駅、成城学園前駅周辺を地域住民の日常生活を支える施設が立地する商業地とします。
- ⑩都市型産業地区：工業の生産環境を維持しつつ住宅地の居住環境の保護をはかる地区。
- ⑪公共公益施設：公益施設および主要な教育施設等が周辺と調和して立地する地区。
- ⑫公園・緑地：公園緑地、樹林地等。
- ⑬河川環境地区：多摩川およびその河川敷。
- ⑭緑化地区：国分寺崖線等の豊かな緑が連なる地区。祖師ヶ谷公園計画地は、当面、緑あふれる住宅地環境の整った地区とします。

(4) 防災街づくりの目標像

防災面からみた街づくりの将来像（防災市街地像）は、防災生活圏の形成された市街地です。この防災生活圏の形成に向けて、防災生活圏およびミニ防災生活圏の外周部を構成する延焼遮断帯、延焼遅延帯の整備をはかり、防災生活圏およびミニ防災生活圏を形成していきます。

2. 砧地域の整備方針

(1) 市街地整備の方針

補助 125 号線沿道では道路整備にあわせて沿道の基盤整備を行い、低層集合住宅や中層建築物を誘導します。祖師ヶ谷大蔵駅・成城学園前駅周辺では、鉄道連続立体交差事業にあわせて交通施設整備や土地利用の誘導をはかります。また、面的に基盤整備が必要な地区では、都市計画道路等の整備とともに基盤整備を進め、住宅地や住商共存地として適切な土地利用の誘導をはかります。

良好な住宅環境を形成するために基盤改善が必要な地区では、地区計画等により狭隘道路の整備等を進めます。さらに、環状 8 号線沿道等で基盤改善が必要な地区では、地区計画等により都市型産業地への土地利用転換を誘導します。

公的団地や大規模公共施設の建替えでは、周辺環境に配慮・貢献する整備内容とします。

基盤整備済みの地区は、地区計画等により良好な住宅地としての土地利用を誘導します。また、補助 125・216 号線沿道の基盤整備済み地区では、住商共存地にふさわしい土地利用を誘導します。

低層・中層住宅地として良好な環境が形成されている地区では、地区計画や建築協定等により良好な環境を維持・誘導します。

(2) 道路・交通体系の整備方針

安全性や利便性を向上するための地区幹線道路・主要生活道路・地先道路網の整備、河川や水路等を活用した歩行者・自転車優先のネットワークの整備など体系的に道路網の整備を進めます。公共交通については、小田急線の連続立体交差事業の進捗にあわせた駅周辺地区の街づくりを進め、バス路線の充実や環状 8 号線における新しい公共交通の導入等を推進します。

(3) 水と緑の整備方針

骨格的自然資源である国分寺崖線の緑地の保全、砧公園の緑豊かな拠点化や多摩川緑地のレクリエーション機能の充実、身近な緑・憩いの核となる公園や水辺空間等の整備を進めます。また、民有地の緑の保全・創出や幹線道路沿道緑化などで緑豊かな市街地を形成します。さらに、川沿いの自然環境豊かな歩行者系道路の整備により、樹林地や公園と連続した緑のネットワーク整備を進めます。生産緑地の活用や農地の保全を進めます。

(4) 防災および生活環境整備の方針

密集市街地の不燃化や無秩序な建築行為・造成の抑制により、安全な市街地を形成します。避難道路の整備、沿道の不燃化、延焼遮断帯の形成等により、火災・震災に強い街づくりを推進します。また、河川改修等による浸水地区の解消をはかり、環状 8 号線沿道や自動車専用道路における騒音・振動等の住環境悪化防止のための対策・整備をはかります。さらに、高齢者や障害のある方が安全で負担の少ない移動環境の整備を進めます。

(5) 都市景観形成の方針

自然的景観および歴史的・文化的景観の保全・育成をはかり、地域生活拠点や主要な幹線道路では、景観の上でも拠点や軸となるような整備を進め、ブロック塀や電柱等で乱雑な景観を呈している状況を改善し、身近な街並みを美しく潤いのあるものとしていきます。

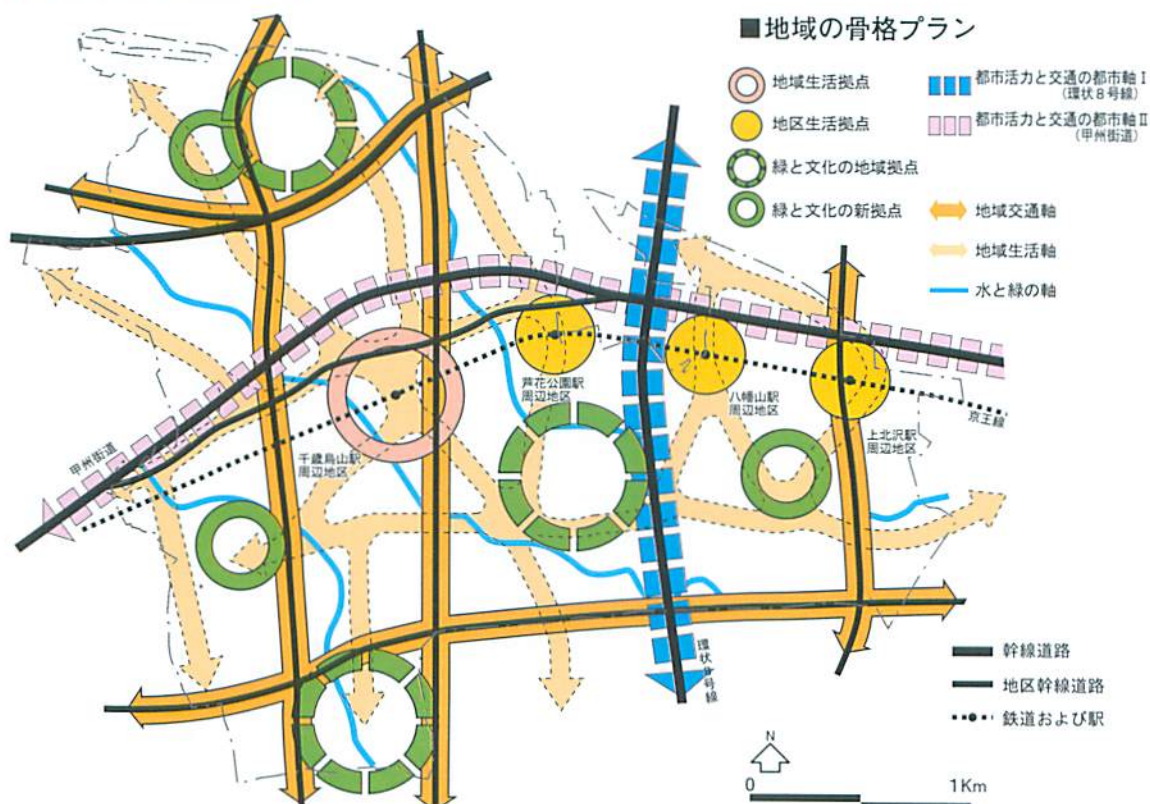
都市景観形成は、公共施設整備や開発・建築活動の誘導等によって進めていきます。

1. 烏山地域の街づくりの主要な目標

(1) 街づくりの基本目標

- ①地域の魅力と個性をはぐくむ拠点の形成
- ②基盤の整った緑豊かな住宅地の形成
- ③地域をつなぎ、ふれあいを生むネットワークの形成

(2) 地域の骨格プラン



- ①地域生活拠点：千歳烏山駅周辺地区を、烏山地域全体を対象とする生活と文化の拠点とします。
- ②地区生活拠点：上北沢駅・八幡山駅・芦花公園駅周辺地区を、烏山地域の一部の地域を対象とした生活と文化の拠点とします。
- ③緑と文化の地域拠点：烏山寺町・蘆花恒春園・祖師ヶ谷公園周辺地区は、地域の核となる既存施設を中心としたレクリエーション、文化活動の拠点とします。
- ④緑と文化の新拠点：松沢病院・岩崎学生寮・第一生命グランド周辺地区は、新たな公園整備を核として形成するレクリエーション、文化活動の拠点とします。
- ⑤都市活力と交通の都市軸Ⅰ：環状8号線
- ⑥都市活力と交通の都市軸Ⅱ：甲州街道
- ⑦地域交通軸：都市計画道路等
- ⑧地域生活軸：主に主要生活道路
- ⑨水と緑の軸：河川・水路等を活用した歩行者交通ネットワーク

(3) 目標とする土地利用のすがた



- ①農住地区：基盤が整い農地の分布する街で集合住宅と戸建住宅が立地し、寺院群等が周辺環境に調和しつつ、かつ変化に富んだ環境を形成する地区。
- ②低層戸建・集合住宅地区：低層住宅地で基本的な区画街路や身近な公園が整備され、落ち着いた美しい街並みを形成する地区。
- ③低中層住宅地区：低層住宅を基調としつつ、中層化にふさわしい基盤整備の完了したエリアでは周辺と調和した中層住宅が立地する地区。
- ④中層住宅地区：中層住宅地にふさわしい道路等の基盤が整備され、緑豊かなオープンスペースが確保された都市的な街並みが形成されている地区。
- ⑤住宅団地地区：中層の集合住宅団地で、周辺道路・公園・緑地等のオープンスペースが十分に確保され、良好な住宅が供給される地区。
- ⑥商業拠点地区：千歳鳥山駅周辺地区は、地域住民の生活拠点となる市街地として、広場・自転車等駐車場等が整備され、魅力ある施設と街並みの形成にあわせて快適な歩行者空間が整備される地区。
- ⑦近隣商店街地区：日常生活の商業サービスのための商店街。中層建築物の上層を住宅とし、下層で商店街を形成している地区。
- ⑧幹線沿道市街地地区：甲州街道等の沿道で、後背住宅地に配慮した中高層の集合住宅や商業業務機能等が共存し、複合的な市街地が形成される地区。
- ⑨地区幹線沿道住宅商業・業務共存地区：補助 54 号線沿道で、大規模敷地に中高層集合住宅と事務所等が立地し、落ち着いた美しい街並みを形成している地区。
- ⑩公園・緑地：公園など緑豊かなオープンスペースであり、余暇活動の核となる地区。
- ⑪公共公益施設：地域内の交流拠点であり、街づくりのモデルとなる。周辺には高齢者等に配慮され、安心して歩くことができる歩行者空間が整備される地区。
- ⑫緑化地区：緑豊かな民有地であり、大規模な土地利用転換の可能性のある地区。市街地の土地利用となっても、緑豊かなオープンスペースに恵まれた地区。

(4) 防災街づくりの目標像

防災面からみた街づくりの将来像（防災市街地像）は、防災生活圏の形成された市街地です。この防災生活圏の形成に向けて、防災生活圏およびミニ防災生活圏の外周部を構成する延焼遮断帯および延焼遅延帯の整備をはかり、防災生活圏およびミニ防災生活圏を形成していきます。

2. 烏山地域の整備方針

(1) 市街地整備の方針

生産緑地を農地として保全します。農地の宅地化にあたっては、基盤整備や良好な住宅建設等を進めます。低層住宅主体の地区は、中層化を抑制しつつ敷地分割の防止等による良好な環境の保全や、狭隘道路の拡幅等による基盤改善を進めます。低中層住宅主体の地区では、低層住宅と周辺環境に配慮された中層住宅との共存を進めます。中層住宅主体の地区では、基盤を充実しながら中層住宅地にふさわしい街並みを整備します。また、建替え時期の近い団地は、オープンスペースの確保や、外周道路等の一体的整備をはかり、近年建設された団地等では、良好な環境を維持します。

地域生活拠点や地区生活拠点の各駅周辺地区では、道路・広場・自転車等駐車場等を整備します。甲州街道・環状8号線・補助54号線沿道は、日影、緑地の確保等に留意した建替えや周辺に調和した土地利用を誘導するとともに、騒音振動問題を改善します。烏山寺町の歴史的で緑豊かな街並みを保全するほか、蘆花恒春園計画地は公園として整備し、岩崎学生寮等の大規模な民有地の開発は地域開放型オープンスペースを確保するよう調整します。公共施設は、施設開放と外周部等における歩行者空間の整備や緑化等を働きかけます。

(2) 道路・交通体系の整備方針

幹線道路（環状8号線、甲州街道）は、騒音振動に対応する道路構造の改良や避難路としての周辺の不燃化を進め、地区幹線道路は両側に3m以上の歩道を確保し、南北方向の路線を優先的に整備します。主要生活道路は、両側に歩道を有する道路として整備し、地先道路は、ネットワークを計画して地区計画等により担保するとともに歩行者に安全な道路づくりを進めます。また、日常的な通勤等に対応する道路や散策型歩行者動線に対応する道路として歩行者系ネットワーク道路を整備します。京王線の連続立体交差化を関係機関に働きかけるとともに、駅周辺については駅前広場・自転車等駐車場を誘導します。また、バス交通の充実や環状8号線の新交通システム等の整備要望をはかります。

(3) 水と緑の整備方針

寺町周辺等5地区がみどりの拠点としてまとまった緑豊かな地区を形成し、水と緑の軸で带状の緑化推進帯として地域緑化を拡大します。また、幹線道路沿道と公共公益施設の緑化や農地・既存樹林地・湧水等の保全等を進めます。さらに、基幹的公園や小公園等の整備をはかります。

(4) 防災および生活環境整備の方針

火災や震災等に対する安全性を高めるために建築物の不燃化等を推進し、河川の氾濫等に対応するために雨水の流出抑制をはかります。また、騒音・振動・日照等の問題に対して幹線道路の沿道環境の改善や土地利用の用途混在への対応等を進めます。さらに、千歳烏山駅周辺等の福祉的環境整備推進地区で高齢者・身障者にやさしい交通環境の整備を進めます。

(5) 都市景観形成の方針

生活拠点や公的住宅団地、寺町では、地域の個性化のため重点的に景観形成をはかります。また、公共公益施設等は周辺環境に調和しつつ個性ある景観を整備します。幹線道路と水と緑の軸の沿道では、道路緑化や辻広場の整備等を進め、良好な景観をもつ住宅地はその環境を保全します。

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)

概要版



No.211

平成 17 年 4 月 発行

世田谷区

〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27

電話 (代表) 5432-1111

R100

この冊子は再生紙を使用しています。