

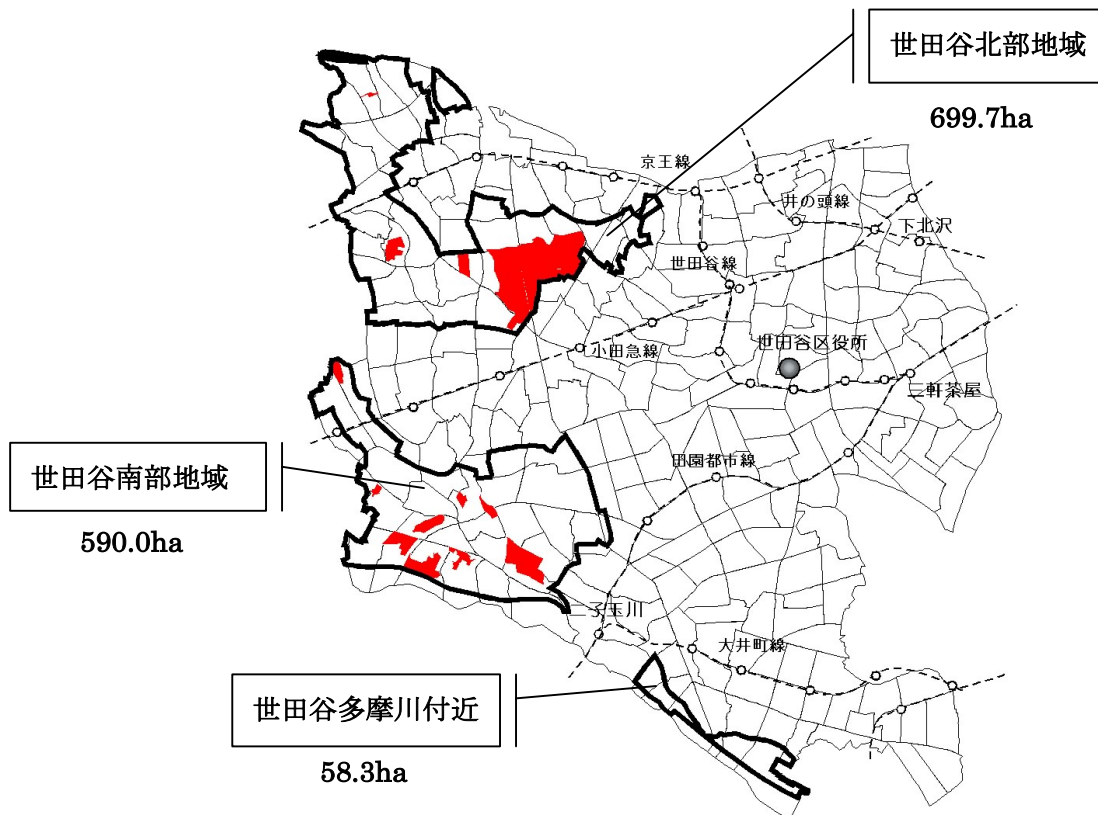
第1章 市街地整備方針の意義と位置づけ

第1節 方針の考え方

土地区画整理事業を施行すべき区域は、昭和44年「土地区画整理事業を施行すべき区域（以下、「すべき区域」という。）」として都市計画決定が行われた。本区においては、世田谷北部、世田谷南部、世田谷多摩川付近の3地域（区面積の約23%にあたる1,348ha）が都市計画に定められているが、都市計画決定から30年以上が経過している現在（平成16年12月現在）において、土地区画整理事業の実施済、または現在施行中の地区は14地区（146.5ha、計画決定区域の約1割）にとどまっている。すべき区域内では、土地区画整理事業が未施行のまま都市基盤が整備されずに市街化が進行し、このままでは現在の経済等の社会状況から考えて、土地区画整理事業を展開していくのは困難と考えられる。

また、現在すべき区域において展開されている制度も、良好な市街地形成を推進していくためには限界があり、新たなまちづくりの手法の検討が必要となっている。

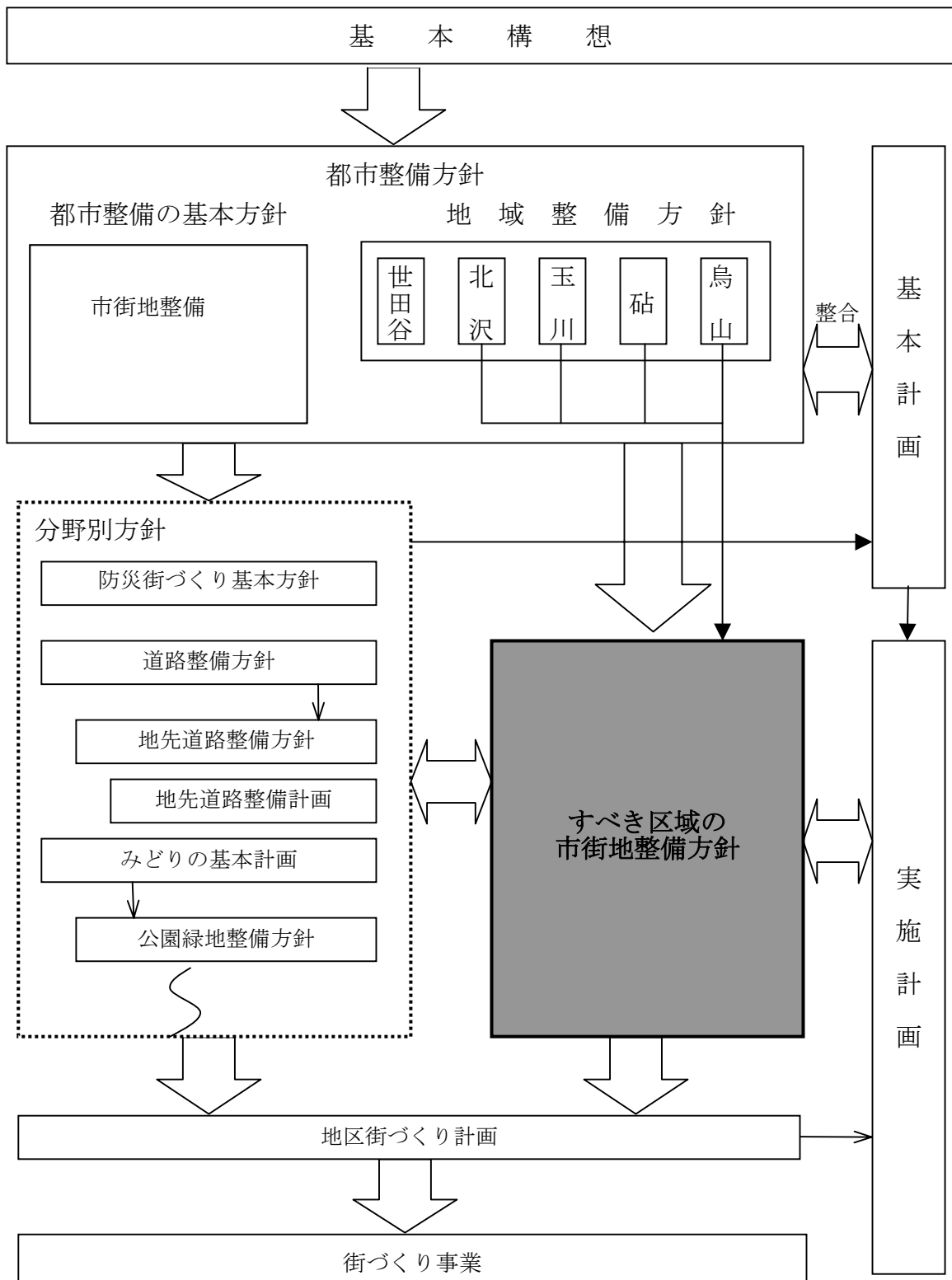
区では、地域特性を活かし、地区計画等を導入するなど、土地区画整理事業に限定しない多様な手法を展開し、まちづくり目標の実現に向けた総合的な取り組みの推進を図るため、「世田谷区土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備方針」を策定する。



第2節 方針の位置づけ

「市街地整備方針」は、都市整備方針（都市整備の基本方針と地域整備方針）を基本に、「道路整備方針」「地先道路整備方針」「公園緑地整備方針」などの分野別方針を踏まえた、すべき区域の都市基盤整備に関する基本的方針、市街地整備計画、新たな整備手法などについて明らかにしたもので、実施計画事業にも活かしていく。

《市街地整備方針の位置づけ図》



第2章 市街地の現状と課題

第1節 すべき区域の都市計画変遷

都心から10kmから20kmに広がるすべき区域は、昭和14年（1939年）に「東京緑地計画（環状緑地帯）」に位置づけられ、昭和18年には防空法による「東京防空空地および空地帯」に指定された。戦後、この位置づけをほぼ引き継ぐ形で、農地と緑地の保全と市街化の無秩序な膨張の防止を目的に昭和23年に「緑地地域」が指定され、建ぺい率10%という厳しい規制がかけられた。その後、緑地地域は何度か大幅な削減がなされ、昭和44年（1969年）に廃止された。

土地区画整理事業を施行すべき区域は、緑地地域の廃止を受け、土地区画整理事業を活用して面的に都市基盤を整備しつつ、良好な住宅地を供給することを目的に、昭和44年（1969年）に都市計画決定された。昭和48年に指定された用途地域において、容積率60%、80%の地域が大半であった。

第2節 これまでの取り組み

区では、都市計画道路を補完する道路として、昭和60年に生活道路整備計画を区全域で策定し、主要生活道路（幅員10～12m）の整備を進めてきた。平成5年に、すべき区域の基盤が未整備な第一種住居専用地域（当時）を対象に「西部地域地区計画」を策定し、6mの区画道路の整備を誘導していくとともに、平成8年に、「地先道路整備方針（これによると、すべき区域は概ね区の中でも優先的に整備する地区に位置づけられる）」及び「地先道路整備計画」を策定し、地域特性を踏まえた整備を進めてきた。

一方、すべき区域においては、平成2年にすべき区域における市街地整備方針である「新市街地整備計画」を策定し、都及びすべき区域を抱える他区にも働きかけたが、すべき区域の見直しには至らなかった。

第3節 すべき区域をめぐる状況

(1) 土地区画整理事業がますます困難に

都市計画決定から30年以上が経過している現在、土地区画整理事業が実施された地区は14地区の146.5haにとどまっている。土地区画整理事業は、面的な基盤整備を行うために有効な整備手段ではあるものの、区域の住民が一体となって実施することの困難さや、建築物等の移転に多大な費用を投入する必要があるなど、経済等の社会情勢から、土地区画整理事業のインセンティブは低下している。そのため、すべき区域での基盤整備手法として今後も継続していくことは、ますます難しい状況になってきている。

(2) 西部地域地区計画による道路拡幅の限界

西部地域地区計画は、平成5年に道路等の基盤整備を進めることを目指し、すべき区域に重なるように指定された。道路の整備状況に応じ容積率等の緩和を適用し、道路拡幅の誘導を意図したものである。しかし、容積率・建ぺい率緩和の適用が4m以上の公道に接する宅地（全体の約4割）に限られ、しかも拡幅部分の境界確定などの寄付手続きに時間がかかり、地区計画による道路の誘導整備は実効性が上がっていない。

(3) 東京都によるすべき区域のガイドラインの策定

東京都は、計画決定区域の約70%が事業化に至らないまま市街化が進行し土地区画整理事業が困難になっている状況を踏まえ、従来の一律的な土地区画整理事業による面的整備から、区の意向に即した柔軟性に富む他の整備手法に変更することを認める「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」を平成14年に策定した。

第4節 すべき区域の現状と課題

(1) 道路ネットワークの整備

すべき区域では、南北方向の道路や交通のネットワークが不十分であり、良好な市街地形成を実現していく上で、道路整備が大きな課題である。ミニ防災生活圏の未形成地区の解消や公共交通利用の不便地区の解消など、幹線道路の整備をはじめ、地先道路の整備によるバランスのとれた道路ネットワークの構築が必要である。

(2) 地域の防災性能の向上

すべき区域には、主に木造住宅によって形成された市街地や、狭小道路にのみに接道した住宅が密集している市街地も見られ、緑やオープンスペースには恵まれているとはいえ、ミニ防災生活圏の形成からみると、必ずしも防災性能が高くなってはいない。特に、道路基盤が未整備の地区や広域避難場所から離れている地区での、道路ネットワークの構築が課題となっている。

(3) 住宅市街地の整序

世田谷区は、近郊農村であった時代の基盤のうえに市街化が進み、水と緑やオープンスペースに恵まれ田園風景がいまだに見られる地区もある。しかし、各地域ではもともと都市基盤が脆弱の上に農地等の宅地化が進み、現在も宅地化が進行しているなかで、良好な住宅市街地の形成は各地域の共通課題として掲げられている。

(4) 適正な土地利用

すべき区域では、木造の比較的密集する地区や農地が多く残る地区に、中層マンションが立地するなど様々な土地利用がなされている。また、大規模施設を有している地区では、建築物の更新時期を迎え、地区の特性に応じた適正な土地利用の必要性が指摘されている。また、すべき区域の一宅地の面積は区内の他の地域より比較的広がっている。しかし、住戸面積は逆に区内では小さい範囲に入るなど、土地が有効に活用されていないといえる。

(5) 水と緑、農地の保全や公園の適正配置

すべき区域は、区の中では緑被率は高く河川環境や自然的環境に恵まれ、世田谷の原風景がみられる。しかし、近年緑被率の減少は大きく、国分寺崖線の開発や農地等の宅地化に伴い貴重な環境資産である緑の減少が進行している。水と緑の保全や農地の保全を図る必要がある。

また、すべき区域の周辺部に大規模公園を抱えながら、区域内の街区公園や身近な広場が地域的に偏在している地区や、基幹公園の整備されていない地区もあり、計画的な公園整備が課題となっている。

(6) 市街化予想図と道路計画・現道路との整合性の確保

主要生活道路計画、地先道路計画などの現道を利用した計画と、市街化予想図に描かれた市街化予想線とは整合性が図られていないところが多い。市街化予想線が横断する宅地では、都市計画法第53条による許可が必要ななかで、「容易に移転し、又は除却が可能である建築物」

以外については許可されない。しかし、この制限は将来土地区画整理事業を施行することを前提にしたもので、市街化予想線は現在の都市基盤のなかで積極的に誘導するものにはなっていない。

[容易に移転・除却が可能である建築物]（都市計画法第 54 条の許可の基準）

- ・階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと
- ・主要構造部（柱、梁など）が木造、鉄骨、コンクリートブロック造等であること

市街化予想図の例

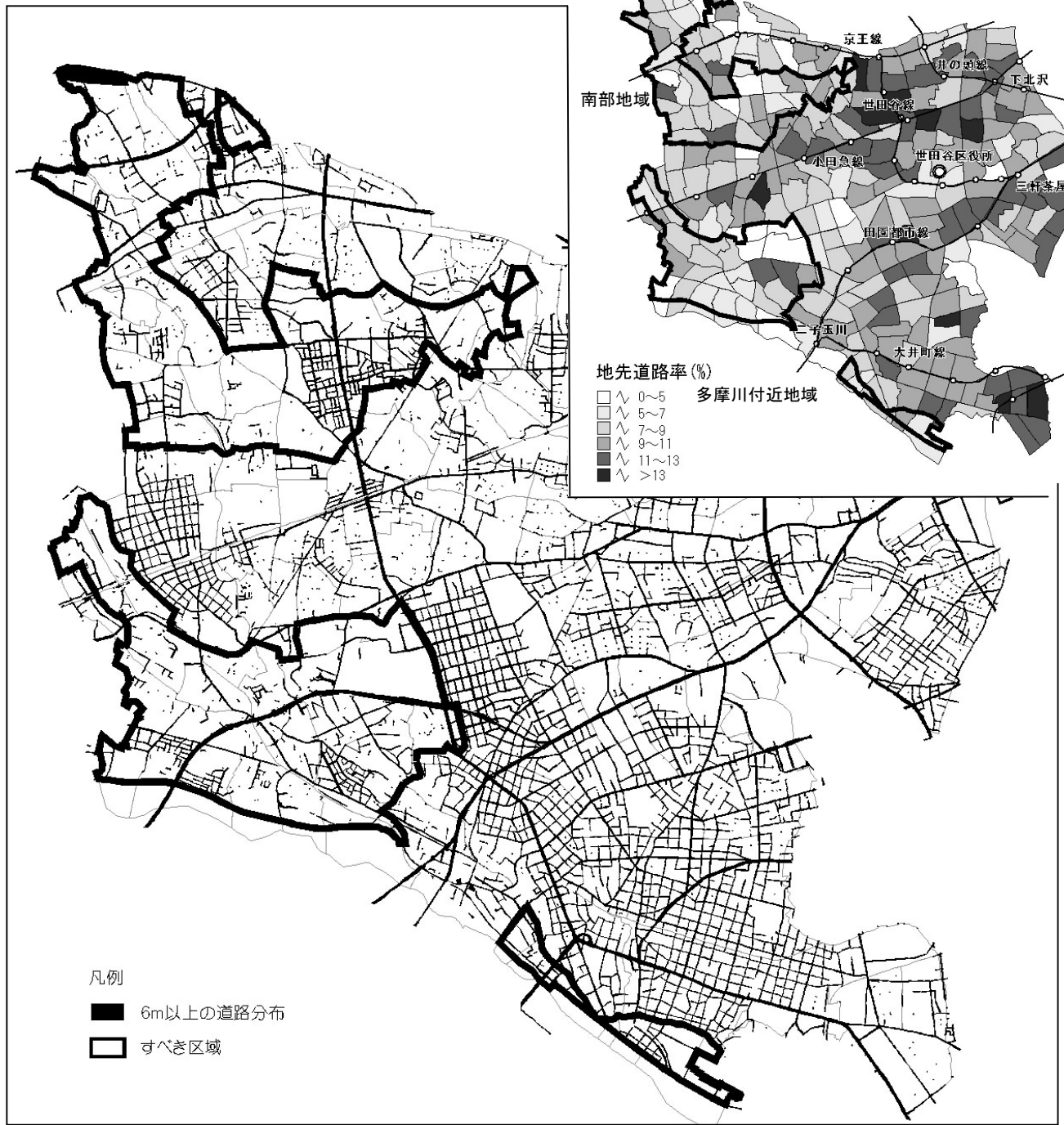


6 m以上の道路分布図

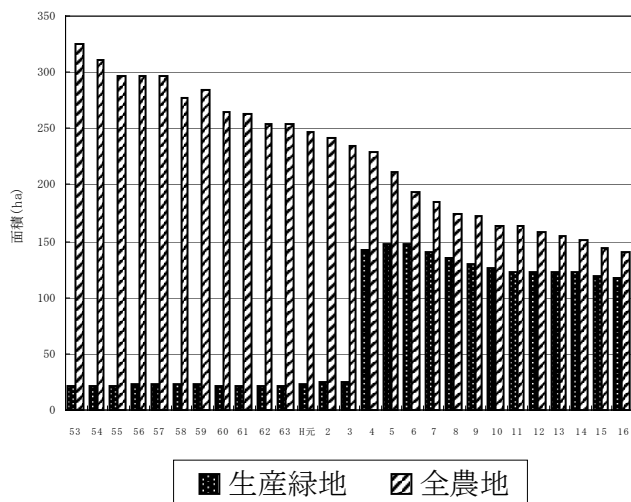
土地区画整理事業完了済の地区や多摩川付近地域を除くと、すべき区域内においては、災害時の緊急車両（消防車や救急車等）の円滑な通行や活動に必要な、6m以上の地区の骨格となる道路ネットワークがほとんど形成されていない。

すべき区域内の地先道路率は、ほぼ全域にわたって低くなっており、量的に地先道路が不足している。

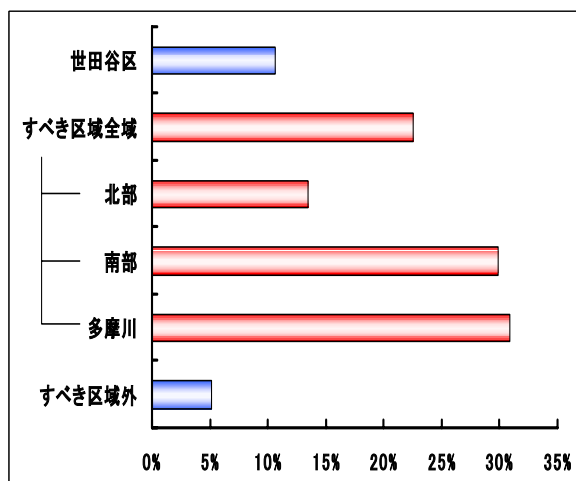
6 m以上の道路分布図（UMデータ（H13）より）



農地・生産緑地の減少図



緑被率比較 (世田谷区土地利用現況調査 2003 より)

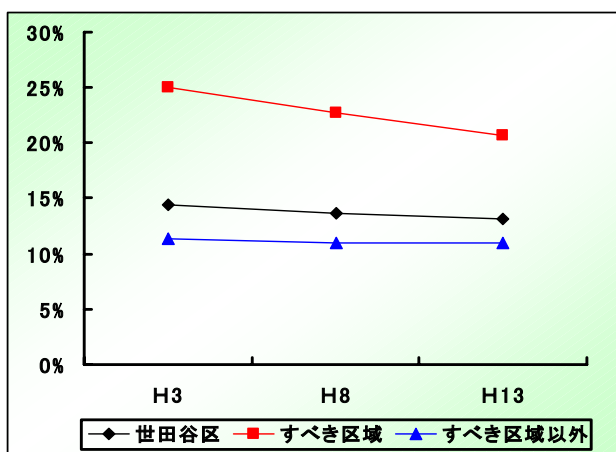


(都市計画課台帳データ) 単位：h a

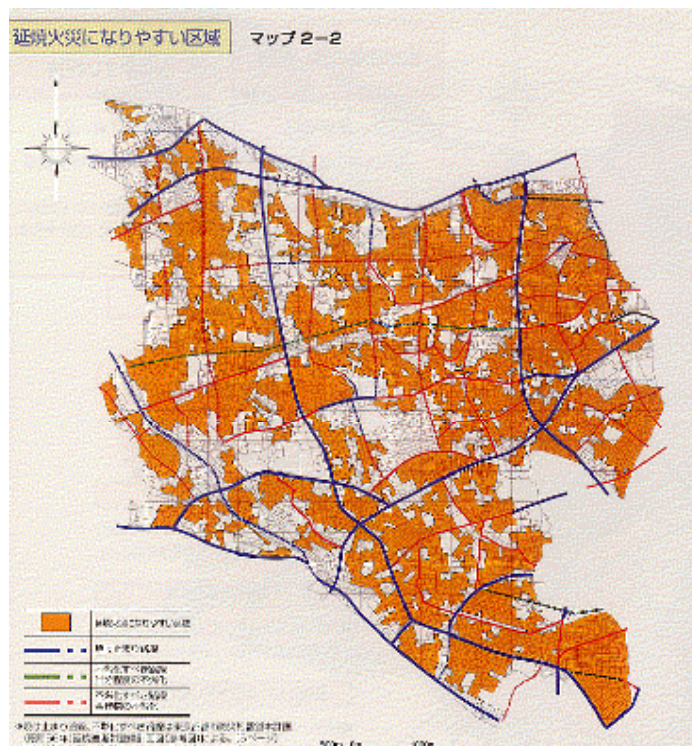
	平成 4 年	平成 16 年	増減
生産緑地	142.8	117.3	減 25.5
全農地	228.9	140.7	減 88.2

特に南部地域、多摩川付近地域は国分寺崖線に残る樹林地や多摩川、野川の河川など豊かな自然環境を有しており、緑被率も世田谷区の中で際立って高い状況にある。

農地・低未利用地の土地利用面積割合の推移 (UMデータより)



世田谷区防災環境マップ 1996 より (延焼火災になりやすい区域)



平成 3～13 年にかけて農地・低未利用地の土地利用が減少しており、世田谷区の中でも特に市街化が進展している地域である。

第3章 市街地整備の方針

第1節 すべき区域の目標

すべき区域は、世田谷区の西側一帯に位置し農地等が散在し、自然的環境の豊かな住宅地を形成している。一部では土地区画整理事業により、道路、公園等の都市基盤が整備されている地区も見受けられるが、ほとんどの地区で計画的な道路ネットワークが未整備のまま宅地開発が進行し、災害時の避難活動に不安な地区が多くある。

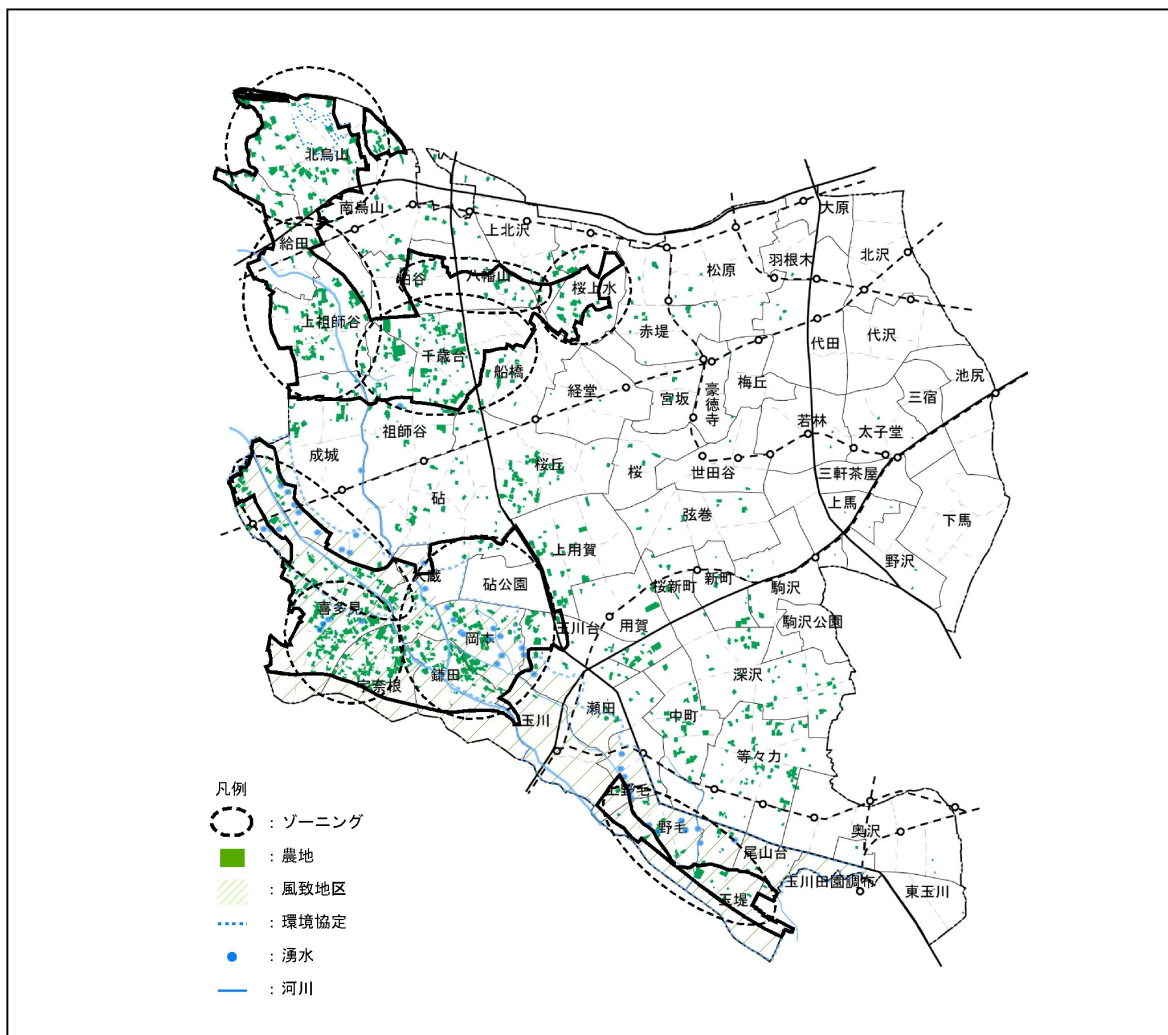
(1)安全で安心して暮らせる都市基盤整備の推進

- 1) 安心・安全な市街地の形成
- 2) 区民と協働による街づくりの推進
- 3) ゆとりある住宅地の形成
- 4) 暮らしを支える道路・交通ネットワークの形成

(2)ゾーン別の特性・現状と街づくり目標

すべき区域の目標に向け、広域的な道路ネットワークを形成するとともに、各地区の市街地整備計画策定を進めるために、すべき区域を9地区にゾーン分けして、それぞれのゾーンの現状と特性及び将来目標等を整理し、区民と協働による街づくりを進める。

地区区分図



1) 北鳥山ゾーン

●地区の特性・現状

- ・ 大正4年の京王線の新宿・調布間が開通するにつれ、郊外住宅地として開発が進んだ地区。
- ・ 関東大震災により、被災した寺院などが本地区に移転をはじめ、寺院群が形成される。また、寺町では、『鳥山寺町環境協定』が策定され、地下水(甬水)の保護や豊かな緑の保全を行っている。
- ・ 寺院や学校をはじめ、大規模な施設が多いが、一部施設では土地利用の転換が進んでいる。
- ・ 大規模な公園が少ないが、農地などのオープンスペースが多く残っている。近年これらオープンスペースの宅地化による減少が顕著に見られる。

●街づくりの目標

- ・ 鳥山寺町周辺は、『緑と文化の地域拠点』として地域の核となる地区として位置づける。特に、寺院通りなどを『地域生活軸』として位置づけ、人々に親しまれるような歩きやすい道路整備を行う。
- ・ 地下水(甬水)の保全のため、雨水利用や雨水浸透等の環境共生を広げる。
- ・ 岩崎学生寮周辺地区は、新たな公園整備を核として形成する『緑と文化の新拠点』として位置づけ、近隣公園などの基幹的公園として周辺の基盤整備と公園整備の一体的な計画を誘導する。
- ・ 北鳥山に残る農地などの田園風景、北鳥山つつじ園などの既存樹林地などの地域資源となるものを保全・まちづくりへの活用を行っていく。

◆北鳥山ゾーンの現状と目標総括図



2) 給田・上祖師谷・祖師谷ゾーン

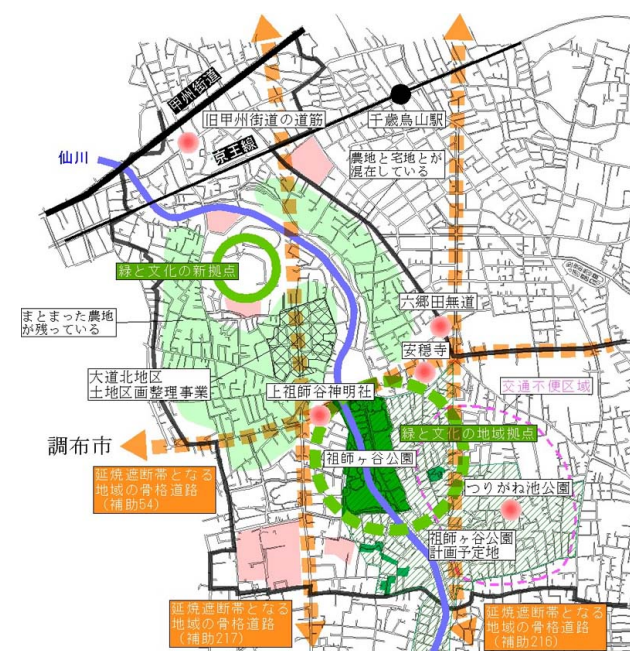
●地区の特性・現状

- ・ 甲州街道から成城に至る南北に長い地区で、地区により土地利用等の特色が見られる。甲州街道沿道は中高層の集合住宅や商業施設等の複合市街地が形成され、京王線沿線の地区(給田一〜三丁目)では、概ね市街化が進んでいる地区で戸建て住宅及び低層の集合住宅が多く立地する。
- ・ 地区南側は、世田谷工業高校などの教育施設や住宅団地が集中して立地している。また、仙川を挟んで祖師ヶ谷公園の一部が開園している。
- ・ 祖師谷三・五丁目、六丁目及び成城九丁目の一部は祖師ヶ谷公園計画地である。
- ・ 祖師谷五・六丁目は、駅から離れており、また未整備な道路状況からバス路線が不十分で交通不便区域となっている。

●街づくりの目標

- ・ 祖師ヶ谷公園周辺を地域の核となる『緑と文化の地域拠点』に、第一生命グラウンド周辺を新たな公園整備を核として形成する『緑と文化の新拠点』に位置づける。
- ・ 延焼遮断帯を形成する都市計画道路(補助217号線など)は、避難場所までの避難路としてのネットワークが図られるよう優先的に整備する。
- ・ 交通不便区域は、バス路線、バス停整備地区として公共交通の導入を推進する。
- ・ 祖師ヶ谷公園予定地については、当面、緑あふれる住宅環境が整った地区とする。

◆給田・上祖師谷・祖師谷ゾーンの現状と目標総括図



3) 千歳台・船橋ゾーン

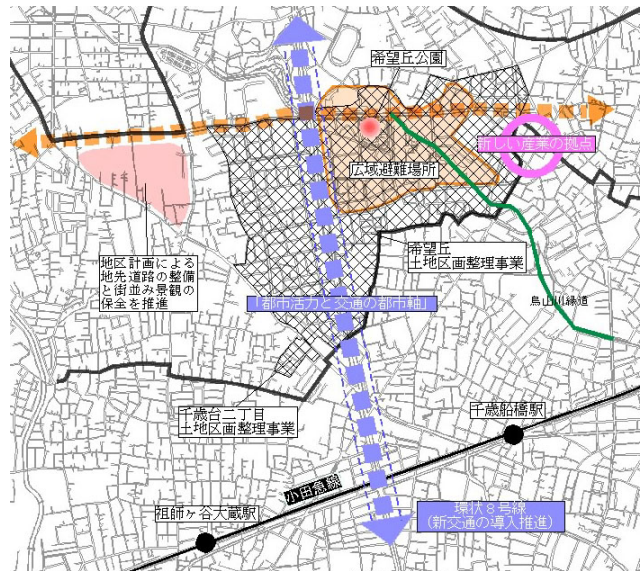
●地区の特性・現状

- ・ 環状8号線を挟む千歳台三・四丁目、船橋二・四・六・七丁目では概ね、希望が丘土地区画整理事業による面整備が実施されており、環状8号線及び補助54号線の沿道を除き、低層の戸建てや低中層の集合住宅による良好な住宅地が形成されている。
- ・ すべき区域においては、概ね人口密度が低い状況にあるが、このように面的な市街地が形成されている本地区では、人口密度が区の平均と比べて高くなっている。
- ・ 船橋七丁目には、公園（希望丘公園）や学校、大規模な民間の施設等が集中して立地し、これら区域は震災時における広域避難場所として指定されている。
- ・ 船橋五丁目は、本区では数少ない準工業地域に指定されている。
- ・ 千歳台六丁目では、青山学院大学工学部の跡地の土地利用転換を踏まえ、地区計画が策定されている。

●街づくりの目標

- ・ 環状8号線沿道は、単なる自動車交通の場だけでなく、人々が集まる施設や空間が連続して立地する『都市活力と交通の都市軸』と位置づける。また環状8号線における新たな公共交通（エイトライナー）の導入を推進する。
- ・ 船橋地区の工業地を、区における数少ない工業生産を担う地区として、『新しい産業の拠点』として位置づける。
- ・ 千歳台六丁目地区では、主要生活道路や地先道路等の道路基盤の整備とともに、街並み景観の形成を地区計画により推進する。

◆千歳台・船橋ゾーンの現状と目標総括図



4) 八幡山・粕谷ゾーン

●地区の特性・現状

- ・ 八幡山・粕谷地区には、都市の骨格をなす環状8号線及び補助54号線の縦横断しており、ガスタンクや清掃工場等の公益施設や運輸・配送施設等が多く立地している。
- ・ 蘆花恒春公園や明治大学グラウンドなど大規模なオープンスペースが立地し、清掃工場等の施設は震災時における広域避難場所として位置づけられている。
- ・ 八幡山においては、比較的緑の少ない区域である一方、蘆花恒春公園北側の粕谷二丁目には生産緑地が多く存在し、また粕谷の竹林といった屋敷林や農地が連なり、まとまった緑が残っている。

●街づくりの目標

- ・ 蘆花恒春公園周辺地区（蘆花恒春公園、高齢者センター新樹苑、明治大学グラウンド）を『緑と文化の地域拠点』として地域の核となる地区として位置づける。明治大学グラウンドについては、できるだけ地域に開放された緑地等のオープンスペースを確保するように推進する。
- ・ また、これら施設の外周部においては、避難時における避難路でありかつ延焼遅延帯となりうる主要生活道路を位置づけ、主体的に整備を進める。
- ・ 環状8号線及び補助54号線の沿道については、隣接住宅地に対する日影、緑地の確保、駐車場の配置等に留意した建替えを誘導し、周辺と調和した土地利用を誘導する。また、道路構造の改善等により騒音振動の問題を改善する。

◆八幡山・粕谷ゾーンの現状と目標総括図



5) 桜上水ゾーン

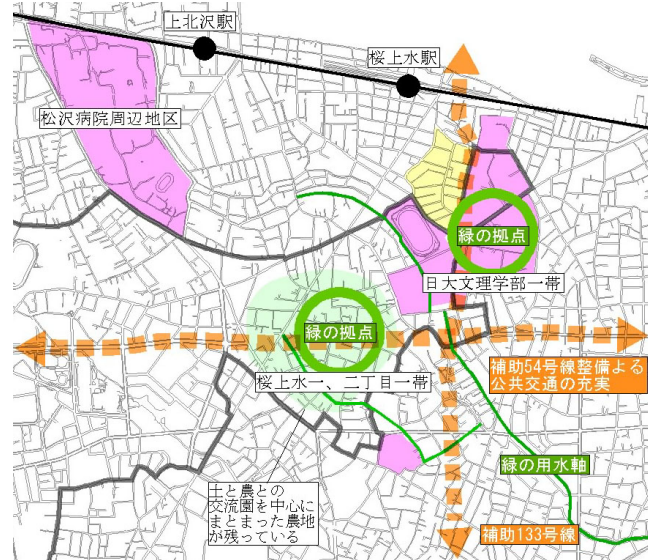
●地区の特性・現状

- ・ 桜上水地区は北沢地域に位置し、京王線桜上水駅南側の徒歩圏に位置する住宅地としての立地環境は良いものの、周辺の市街地が土地区画整理事業などの面的な市街地整備が進められてきたのに対し、面的な整備が実施されなかった北沢地域で唯一市街化が遅れた地区である。これにより地区の骨格となる道路（補助 54 号線や補助 133 号線等の都市計画道路、主要生活道路）の整備が進んでいない状況である。
- ・ 地区内には都立松原高校や日大桜丘高をはじめとする教育施設が立地している。
- ・ また、土と農の交流圏をはじめとする農地も多く見られるなど、ゆったりとした街並みが形成されている。

●街づくりの目標

- ・ 日本大学理学部（すべき区域に隣接）一帯及び桜上水一・二丁目地区を、面的広がりをもって自然環境を享受できる『緑の拠点』に位置づける。また、これら緑の拠点を結ぶように、緑の用水軸として北沢川緑道を位置づける。
- ・ 地区内に多く残る農地のうち、宅地化が免れないものについては、地区計画により、適切な開発を誘導し、区画道路に面したオープンスペースの確保と緑化を基調とした低密感のある環境形成を前提として、ファミリー層や高齢者等が安心して住みつけられる質の高い3階程度の低層集合住宅地へと誘導する。
- ・ 都市計画道路補助 54 号線の整備により、バスサービスの充実を推進する。

◆桜上水ゾーンの現状と目標総括図



6) 成城・喜多見北部ゾーン

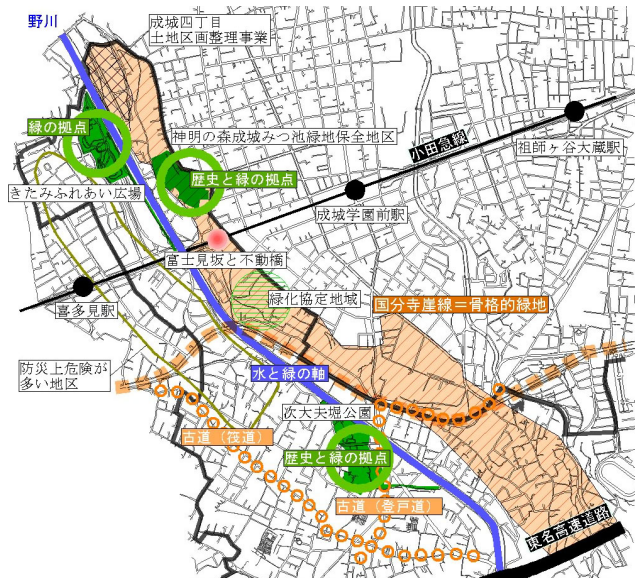
●地区の特性・現状

- ・ 地区全域が風致地区に指定されている。また、野川の以北の成城地区は、国分寺崖線上に位置し、これら地域では、樹林地や湧水といった自然的環境が豊かであるが、斜面地の開発や宅地化に伴って、その減少が危惧されている。
- ・ 崖線の頂部に位置する富士見坂や不動橋からは富士山や丹沢山系を見晴らすことができ、世田谷百景となっている。また、崖線には上明神横穴群や砦中学校古墳群などの史跡が存在する。
- ・ 登戸道や筏道などの古道が、今でも地区内の主要な道路として利用されている。
- ・ 成城四丁目目で区画整理事業が行われている。
- ・ 野川沿いは散歩道となっている。

●街づくりの目標

- ・ 国分寺崖線を区的环境資産として、また砦の特徴である貴重な空間として『骨格的緑地』と位置づける。
- ・ 次大夫堀公園、神明の森成城みつ池緑地保全地区は、優れた歴史的資産を有する『歴史と緑の拠点』に位置づける。
- ・ 野川沿いは緑・歩行者系のネットワークの軸として、『水と緑の軸』に位置づける。

◆成城・喜多見北部ゾーンの現状と目標総括図



7) 大蔵・岡本・鎌田ゾーン

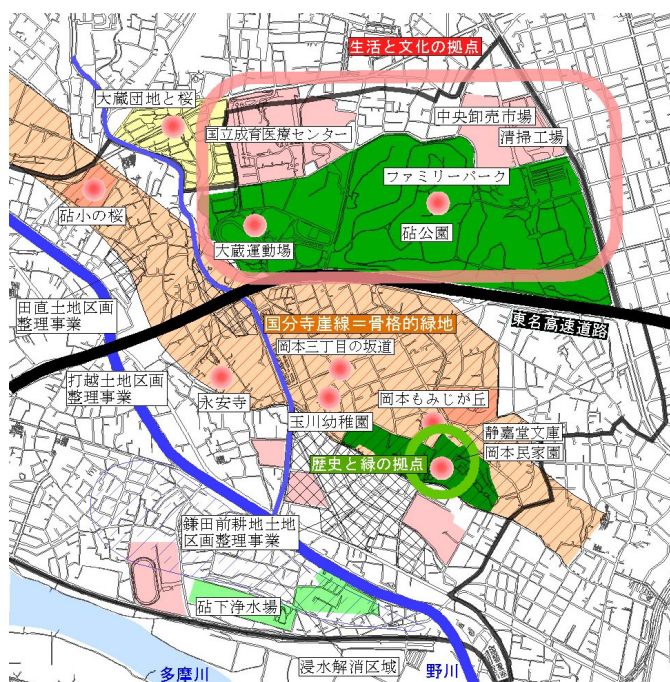
●地区の特性・現状

- ・ 大蔵の一部と岡本の全域は風致地区に指定されている。本地区は概ね国分寺崖線上に位置し、崖線上の地域では、樹林地や湧水といった自然的環境が豊かであるが、斜面地の開発や宅地化に伴って、その減少が危惧されている。
- ・ 田直、鎌田前耕地、打越地区で土地区画整理事業が行われている。土地区画整理事業が実施されていない地区では道路等の基盤が未整備である。基盤整備が進んでいない鎌田地区における人口密度は区全体の半分以下と非常に低い。
- ・ 大蔵地区には大規模施設が多い（砧公園・東京厚生年金スポーツセンター・中央卸売市場・世田谷清掃工場・国立成育医療センター・大蔵団地）
- ・ 野川南側は大部分が都市計画公園（砧下浄水場、健保スポーツセンター）に指定されており、簡保レクセンターなど多摩川流域のスポーツ施設等が立地している。また、この地区は、大雨時に水害が多発する地区となっている。

●街づくりの目標

- ・ 環状8号線、世田谷通り、補助216号線、東名高速道路に囲まれた砧公園周辺一帯を、文化機能、レクリエーション機能、スポーツ機能、流通機能等の複合的な機能を有する『生活と文化の拠点』と位置づける。
- ・ 国分寺崖線を区的环境資産として、また砧の特徴である貴重な空間として『骨格的緑地』と位置づける。
- ・ 岡本静嘉堂緑地は、優れた歴史的資産を有する『歴史と緑の拠点』に位置づける。仙川・野川沿いは緑・歩行者系のネットワークの軸として、『水と緑の軸』に位置づける。
- ・ 補助216号線は、二子玉川を通る補助125号線に接続し、祖師ヶ谷大蔵、成城学園駅の間を通り、千歳烏山駅方面に連絡する南北を縦断する幹線道路として骨格となる道路として整備を進める。また、その沿道は、周辺住民の生活利便性を考慮し、低層の住商併用住宅、商業施設や集合住宅が共存する地区とする。
- ・ 岡本二丁目の第1種風致地区周辺は、古くから良好な住宅地で今後ともその保全を図る地区とする。

◆大蔵・岡本・鎌田ゾーンの現状と目標総括図



8) 喜多見南部・宇奈根ゾーン

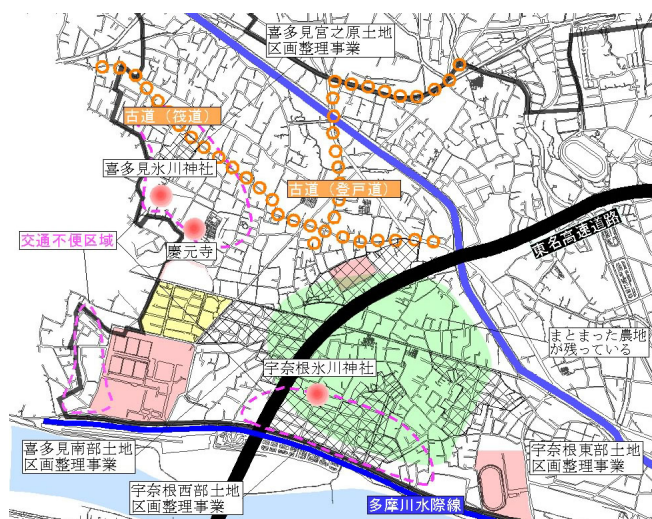
●地区の特性・現状

- ・ 地区全域が風致地区に指定されている。
- ・ 宇奈根西部、宇奈根東部、喜多見南部、喜多見東、喜多見宮之原地区で土地区画整理事業が行われている。その他の土地区画整理事業が実施されていない地区では道路等の基盤が未整備である。
- ・ 鉄道駅から離れた区域であり、宇奈根二丁目や喜多見二、四丁目には交通不便区域が存在する。また、宇奈根では人口密度は区全体の半分以下と非常に低い値となっている。
- ・ 多摩川沿いに農地が多く、世田谷の原風景ともいえる田園風景が広がる。しかし、宅地化により徐々に新たな市街化が進行している。

●街づくりの目標

- ・ 今後とも人口増加が予想されるため、人口増加に対応した住宅、公共施設、生活利便施設の整備および新旧住民が融和したコミュニティの形成が求められる。
- ・ 多摩川沿いは、歩行者系のネットワークの軸として『水と緑の軸』と位置づける。多摩川河川敷については世田谷の環境資産として、また、砦地域の特徴である貴重な水辺の自然として、さらに、区民に憩いとやすらぎを与えるレクリエーション空間として『多摩川水際線』を位置づける。
- ・ 地区全体において田園風景保全のための緑化を推進していく。
- ・ 多摩川付近は公共交通の整備を図っていく。

◆喜多見南部・宇奈根ゾーンの現状と目標総括図



9) 多摩川周辺ゾーン

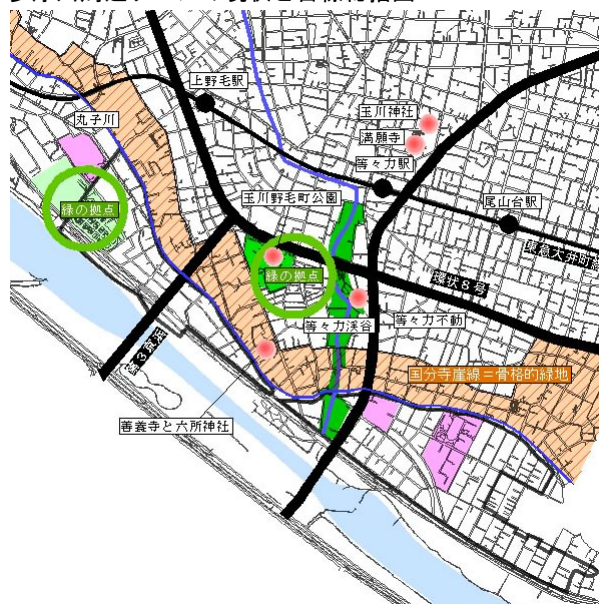
●地区の特性・現状

- ・ 国分寺崖線と多摩川及び多摩川緑地とに挟まれた地区である。
- ・ 玉堤一丁目・二丁目では、区内で最初の面的な市街地整備（玉川耕地整理事業）が実施され、その他の地域でも大正末～昭和初期の面的整備（玉川全円耕地整理事業）が実施され、比較的整形な街区が形成されている。
- ・ 様々な分野の学校が存在する（工業・自動車など）、また社寺や教会も周辺に多い。
- ・ 地区周辺には地域を代表するような社寺や公園が多い。

●街づくりの目標

- ・ 多摩川・二子玉川公園を『緑の拠点』として位置づけ、多摩川の水際などの自然環境を大切にしまちづくりを進める。また、矢沢川や丸子川などの地域に水の軸を活かしたまちづくりを進める。
- ・ 等々力溪谷などの自然的資産、耕地整理による基盤整備などの、いくつかの時代を経た豊かな歴史性を大切にする。
- ・ 大規模な公共公益施設については、コミュニティの核として位置づけ、施設の活用を目指す。
- ・ 主要な生活道路の整備等により基盤を整え、街区特性を活かした土地の効果的な利用により、街並みを整え、地区の防災性能の向上及び緑化に努め、崖線上の景観にも配慮した市街地を形成する。

◆多摩川周辺ゾーンの現状と目標総括図



第2節 市街地整備の方針

(1) 道路ネットワーク計画の策定

道路ネットワークは、市街化予想線を見直し、道路整備方針、地先道路整備方針の道路網を基本に、6～8mの地区骨格道路ネットワーク、それを補完する4～6m道路ネットワークに再構成する。地先道路整備計画に位置づけのない4～6m道路は、壁面線の指定等により、地域の住環境に配慮した空間としてネットワーク化を図っていく。この道路ネットワーク計画は、西部地域地区計画の変更などにより地区計画に位置づけ、整備誘導を図る。

1) 地先道路

日常生活の中で基本となる地先道路は、宅地サービス道路であり、消防活動困難区域の解消を図るためにも必要な路線である。目標とする地先道路率を12%とし、歩行者や周辺環境に配慮した安全性の高い道路の整備を図る。

2) 主要生活道路

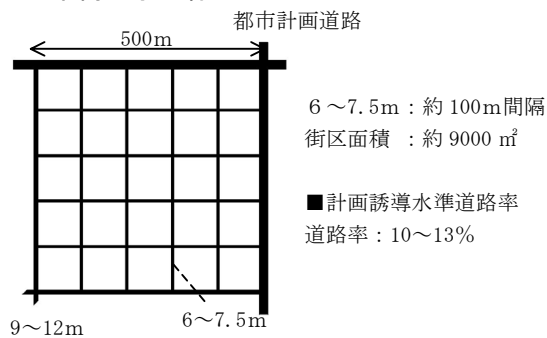
地区内集散機能を持つ主要生活道路は、災害時の避難・消防活動の円滑性、地区内の交通の利便性・安全性の観点からも不可欠な道路となる。「ミニ防災生活圏」を形成する延焼遅延滞としての機能の向上を目指し、バランスの取れた道路の整備を図る。

3) 地区幹線道路

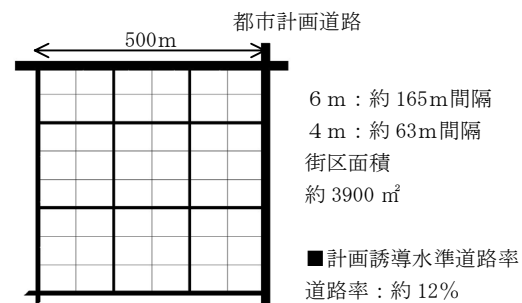
街づくりの骨格となる地区幹線道路（都市計画道路）は、市街地整備効果が大きい路線であり、100%の整備完了水準が求められる。地区計画の策定にあわせて、事業化について東京都と区の役割分担について協議を進めていく。また、道路事業が予定された周辺地区については、現況の道路を活かしつつ市街化予想線の見直しを検討し、新たな道路のネットワークを整備していく。

すべき区域市街地整備の方向性のイメージ

<市街化予想線>

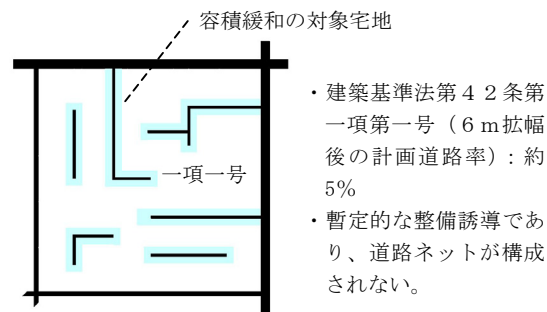


<地先道路整備方針>

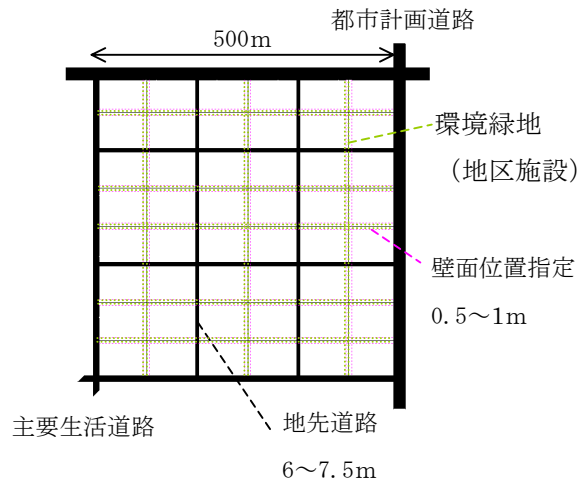


主要生活道路

<西部地域地区計画>



■ 整備誘導水準モデル



■ 道路分担率

外周道路 (都市計画道路、主要生活道路) 約 4%

地先道路 (6~8m) 約 5%

地先道路 (4~6m) 約 7%

↑ 計画道路のみで道路率 16% を確保する。

その他の区画道路 2~4%

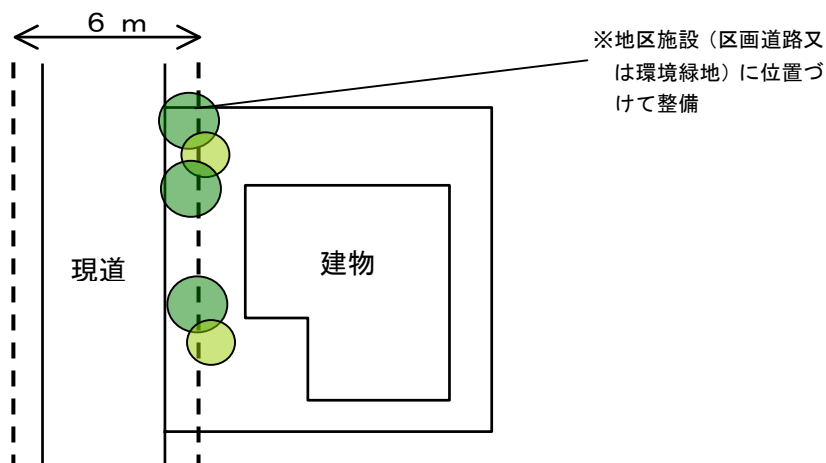
■ 公園・緑地率

沿道緑化約 2% と公園約 1% で合わせて約 3% の緑化空間を確保する

(2) 全地域に地区計画を策定

農地や大規模未利用地の土地区画整理事業を引き続き推進するとともに、土地区画整理事業に代わる街づくり手法として、すべき区域全域に地区計画を段階的に導入していく。

地域の将来整備目標に合わせて容積率の見直し等により土地利用を誘導し、道路ネットワーク計画を地区計画の地区施設（区画道路や環境緑地）として位置づけ、道路や公園・緑地の整備を推進し、すべき区域の見直しを図っていく。



1) 一定の基盤整備がなされた市街地

耕地整理等により一定の基盤整備がなされている市街地については、まとまった緑の保全や沿道の緑化を図りながら街並みの保全・整備に努めるとともに、地先道路が不足する場合、道路ネットワーク計画で位置づけた道路を地区計画の地区施設として位置づけ、段階的に道路を整備していく。

2) 農地が多く、基盤整備が遅れている市街地

農地や生産緑地等の宅地化が進んでいるが、都市基盤が脆弱なままで、農地が比較的多く残されている市街地については、土地区画整理事業や開発行為などの誘導による基盤整備水準の底上げを図り、地区計画による地域の特性に応じたきめ細やかな土地利用の誘導と基盤整備を進めていく。

3) 大規模敷地を抱えた地区

大規模未利用地や団地など、今後土地利用の転換や建替えが想定される地区については、道路ネットワーク整備や周辺環境に配慮したオープンスペースの確保などを誘導するとともに、周辺地区も含めた地区計画を策定し、適正な市街地整備を推進する。

4) 国分寺崖線地区

国分寺崖線保全整備条例、斜面地における建築物の制限に関する条例やみどりの基本条例の活用を図るとともに、地区計画による総合的、計画的な街づくりを進め、建築物のコントロールと水と緑の保全整備を進めていく。また、崖線上の市街化予想線は緑の保全の視点から見直しを検討する。

5) 緑のネットワークの形成

公園・緑地の整備とともに、社寺境内の樹林地保全や地区計画による環境緑地などの民有地緑化の推進により緑のネットワークの形成を推進する。

(3) 多様な手法の活用

地区計画制度と合わせ、すべき区域の総合的な街づくりを進めて行くために、条例、要綱の見直しによる開発や建築の誘導を通じた道路整備、また制度の組み合わせによる基盤整備など、多様な手法の活用を検討していく。

1) 総合的な街づくりの推進

災害時の避難や防災性能からも問題がある市街地のなかで建築、開発が行われる場合、各分野が連携し計画的な規制・誘導を図れるよう、関係条例、要綱を統合するなど総合的な街づくりを進めていく。

2) 土地区画整理事業の推進

大規模敷地の土地利用転換の際に、地区計画制度の策定とともに小規模な土地区画整理事業の導入を行うなど、多様な手法を用いて基盤の整備を検討する。

土地区画整理事業において、効率的・効果的に財源を投入することで事業を推進していくために、助成要綱等の見直しを検討していく。

3) 条例・要綱等の指導基準の見直し

建築、開発行為の際、道路幅員の確保や通り抜けの確保を図るため、道路ネットワーク計画を基本に関係条例、要綱等の見直しを検討し、住民・事業者の協力を得ながら、壁面位置の指定や、敷地端部での避難通路を確保していく。

4) 緑地資源の活用等による緑地空間の確保

基盤整備にあたっては、関係所管が連携し都市型農業を支援していくことで、借地公園制度、区民農園や市民緑地など地区の緑地空間の確保に努めていく。

さらに市街地整備計画のなかで、きめ細かい制度の適用を検討していくとともに、沿道の緑の維持・保全について維持管理制度の検討を行い、区民・区の協働により適切な空地や緑地の確保に努める。

5) 区民との協働の推進

道路ネットワーク計画や地区計画については、地域特性や住民意向を踏まえ柔軟に計画作成を進めるとともに、専門家派遣なども活用し区民との協働による街づくりを推進していく。また、屋敷林の保全や計画的な宅地化を誘導するためのモデルや誘導策などを検討していく。

第4章 施策の展開

第1節 市街地整備の水準

(1) 市街地整備の水準

道路の市街地整備水準は、市街化予想線による整備水準と同等とし、道路ネットワーク計画では、地先道路率で約12%を確保し、地区幹線道路と主要生活道路による外周道路で約4%を整備していく。また、すべき区域全域に地区計画を導入し、道路ネットワークは地区計画の地区施設等に位置づけ、将来にわたって、担保していく。

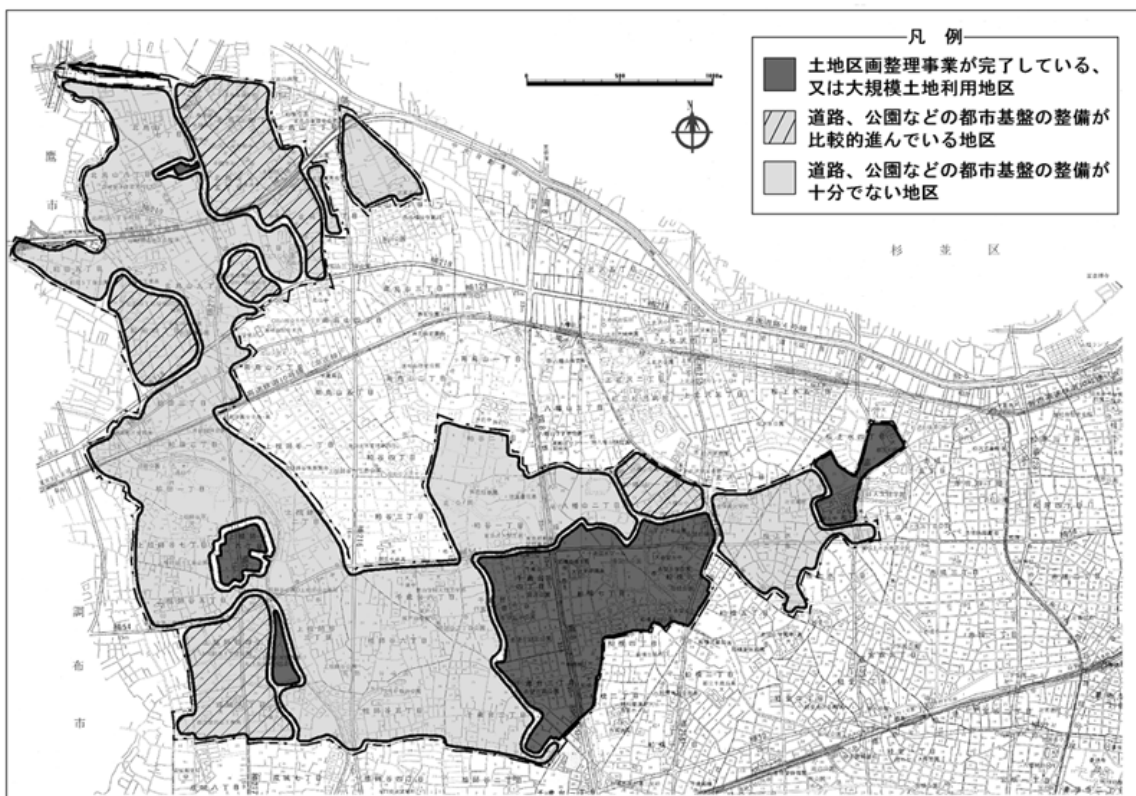
基盤整備完了水準

評価 水準	道路充足			道路ネットワーク形成		消防活動 動困難 区域率	公園整備	その他
	区画道路 路率	都市計 画道路 整備率	区画道路 路幅員	主要道路 充足率	宅地接 道率			
市街地整備 方針	16% 以上	100%	4～6 m以上	38% 以上	100%	0%	沿道緑化 含み3%	隅切りの 確保
都ガイド ライン	16% 以上	100%	4m 以上	38% 以上	100%	0%	地区面積 の3%	袋路道路 の解消

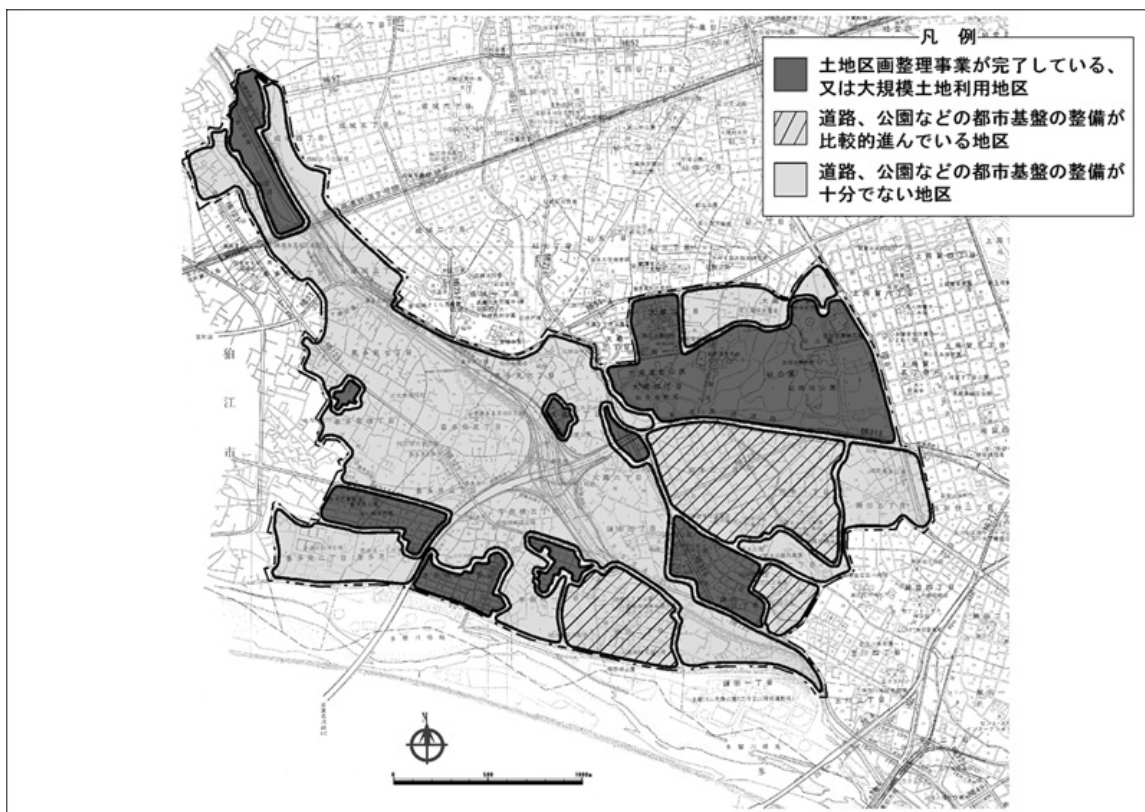
(2) すべき区域の地区類型

都がガイドラインで示した整備水準に基づいて、地区の現状の整備水準を3地区に区分し、現状把握を行った。

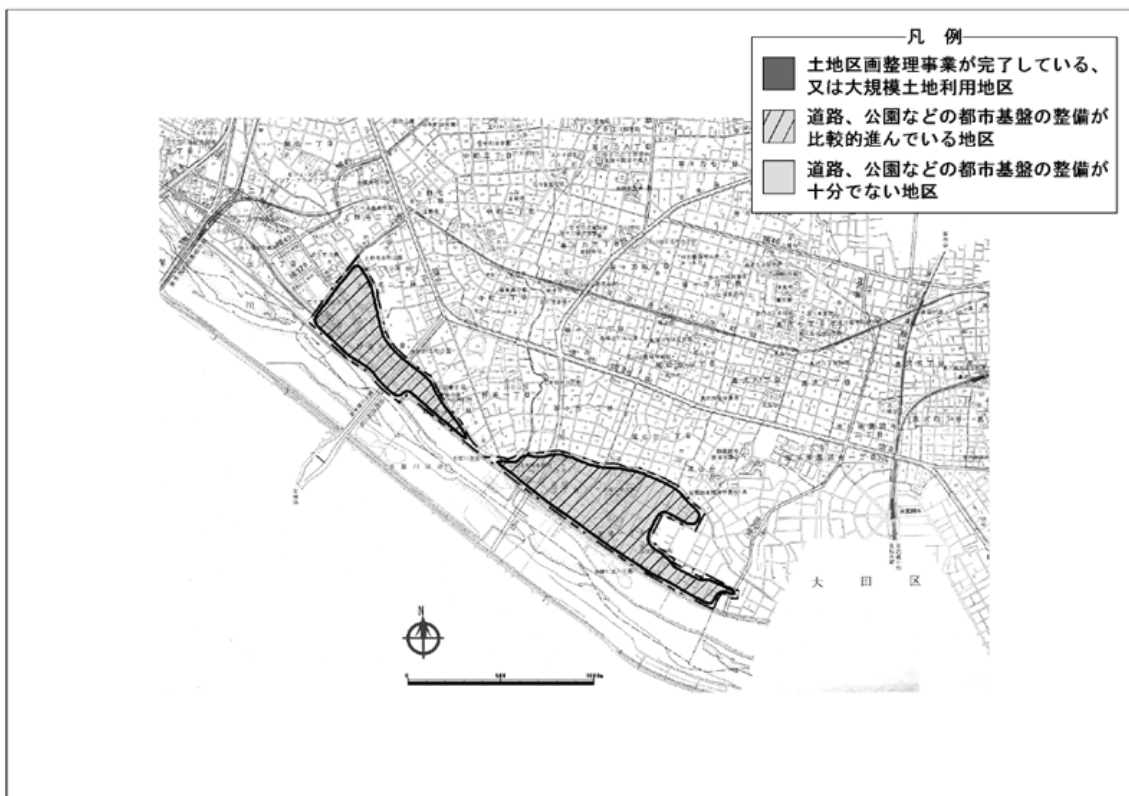
烏山周辺地域【世田谷北部土地区画整理事業を施行すべき区域】



砧周辺地域【世田谷南部土地区画整理事業を施行すべき区域】

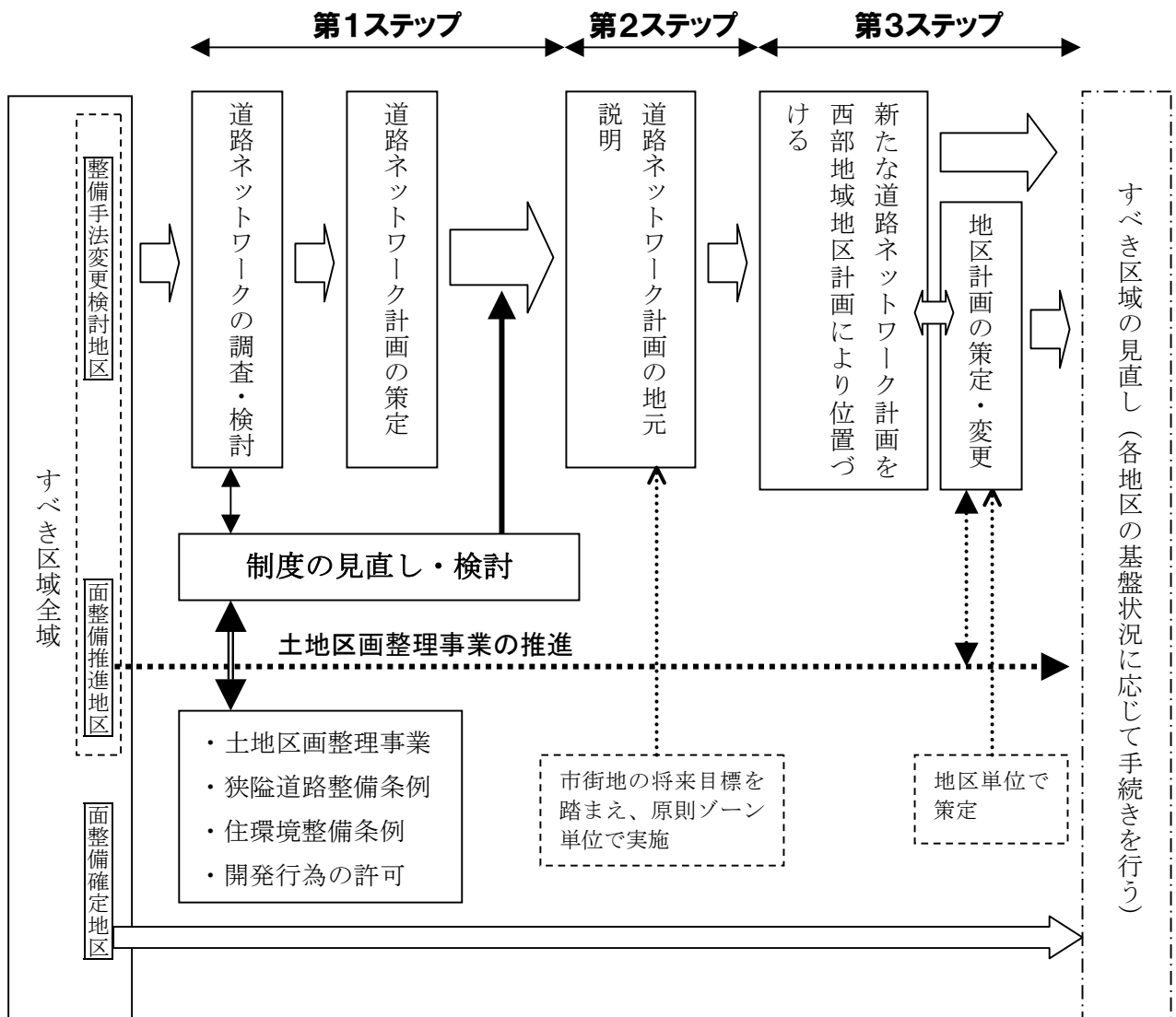


野毛周辺地域【世田谷多摩川付近土地区画整理事業を施行すべき区域】



第2節 市街地整備の進め方

- (1) すべき区域の市街化予想線及び地先道路、西部地域地区計画等の道路整備に関する計画線の体系化の課題を整理する。
- (2) 道路ネットワークを実現するため、道路整備関係の諸制度を検討する。
- (3) 市街化予想線を原則として現況道路の地先道路に付け替える等、道路ネットワーク計画を策定する。
- (4) 道路ネットワーク計画について地元住民説明を行う。
- (5) 西部地域地区計画の変更(地区により変更を行う。)、若しくは地区により新たな地区計画の策定又は現行の地区計画の変更を行う。
- (6) 地区の状況により、すべき区域の見直しを行う。



第3節 すべき区域の地区別の検討

(1) すべき区域の地区別の考え方

すべき区域の全域に道路ネットワーク計画を策定し基盤整備を進め、段階的に地区計画を展開していく基本方針を前提に、すべき区域の地域特性を踏まえ三つの地区に分類した。街づくりを推進する上で一体的であると考えられるおおむね 20ha 以上を一つの単位とし、地区別に市街地整備の考え方を示す。

1) 面整備確定地区 (約 300ha)

大規模な土地の土地利用が確定している地区、土地区画整理事業が既に完了しているかまたは現在進行中の地区については、基盤整備完了水準と周辺の状態を勘案し、以下の二つの地区と同時に計画決定区域から除外していく。

2) 整備手法変更検討地区 (約 300ha)

基盤整備の水準が一定水準に達しており、整備手法の変更による市街地の実現が可能であると判断できる地区については、基盤整備完了水準に基づく市街地整備計画を策定し、地区計画の指定又は変更を段階的に地区ごとに行っていくと共に、地先道路計画による道路を地区施設に位置づけするなど、市街化予想線の見直しによる市街地の整備を推進する。

3) 面整備推進地区 (約 750ha)

基盤整備の水準が一定水準に達していない地区、土地区画整理事業の実現が見込まれている地区については、当面はすべき区域の都市計画決定を継続し、土地区画整理事業による基盤整備を推進するが、住民等の意向を踏まえ、整備手法変更地区と同様に、段階的に地区に地区計画の指定又は変更を行う。

(2) 市街地整備計画モデルの検討

市街地整備計画については、地区類型を基本に、地域特性、土地利用・都市施設整備状況、住民意向を踏まえ整備計画を策定していく。

1) 市街地整備計画の内容

①地区現況と課題

人口・世帯構成、土地利用、都市基盤、防災、公園緑地

②これまでの指導実績

市街化予想図、西部地域地区計画等による指導実績

③市街地整備計画

市街地整備方針 (目標、基本方針)

市街地整備計画 (道路ネットワーク・市街化予想線の付替え、整備水準、整備計画図)

整備促進方策・手法

2) 道路ネットワークの考え方

検証方法としては、都市計画道路、主要生活道路など地区外周道路 4%、地先道路の振替え 5%、幅員 4m クラスの道路 7%により、区画道路率 16%、沿道緑地率 2%を確保することを基本に、道路整備誘導水準に基づいて、原則地区の現状道路に合わせ道路を配置する。

幅員 6m 以上の地先道路は、市街化予想線を地先道路整備計画に基づく道路網に付替え西部地域地区計画の変更により、地区施設に位置づける。

幅員 4mから 6mの道路は、現況道路または区有地、大規模空地を基本に道路の配置が可能な路線について、壁面の位置の指定とともに配置し、西部地域地区計画の変更により地区施設に位置づける。

3) 容積率等の見直し

地区計画の地区整備計画のなかで、壁面位置を指定し沿道緑化を義務づけ、空間確保が担保された路線については、容積率等の見直しを検討する。

4) 公園・緑地の配置

地区計画を決定し地区整備計画を策定した地区では、公園・緑地の整備基準を 3%と設定するが、まとまった公園・緑地が確保できない場合は、沿道緑化等を含め 3%を確保し、地区施設として位置づける。

5) 宅地の接道

単独の敷地で無接道の場合は、建築物の建替え時に接する敷地との共同化を誘導していく。

法定外道路にのみ敷地が接道している場合は、地区計画の地区施設整備のなかで、法定道路として条件を満たすよう方針を明記する。

6) 行き止まり道路の解消

道路ネットワークに位置づけた路線は、地区計画のなかで地区施設に位置づけ、行き止まり道路を解消する整備を検討する。

7) 隅切りの確保

建築物建替え時に、見通しの空間を確保することを基本に規制・誘導する。または、狭あい道路拡幅整備事業により規制・誘導し、道路状に整備する。