世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針(後期)」』たたき台(見直しの考え方と主なポイント)

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)」

世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針(後期)」』
たたき台(見直しの考え方と主なポイント)

見直し後の目次構成 はじめに 地域整備方針(後期)策定の考え方 I. 今回の見直しの考え方 1. 第一部「都市整備の基本方針」の見直しの考え方 2. 第二部「地域整備方針」の見直しの考え方と主な視点 (1)上位計画等との整合や分野別整備方針・計画の反映 2頁参照 (2)世田谷区をとりまく状況とその対応の整理 【新規追加】 (3) これまでの取組みや事業の進捗状況を踏まえた見直し (4) 各地域の区民意見を把握した上で見直しの検討を行う Ⅱ. 計画期間と次期改定に向けて 序章 地域整備方針(後期)の位置づけと構成 I. 地域整備方針の位置づけ 1. 位置づけと地域区分 2. 地域整備方針で示す内容 Ⅱ. 地域整備方針の目的と役割など 3頁参照 1. 目的と役割 【一部修正】 2. 構成の考え方 3. 「Ⅱ. 地域の目標、骨格と土地利用の方針について 4. 「Ⅲ. 地域のテーマ別の方針」について 5.「Ⅳ. 地域のアクションエリアの方針」について 4,5 頁参照 【一部修正】 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 2. 街づくりの主な課題 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~ 2. 地域の骨格と土地利用の方針 Ⅲ. 世田谷地域のテーマ別の方針 6頁参照 1. テーマ I 安全で災害に強いまちをつくる 【一部修正】 2. テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる 3. テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまちをつくる 4. テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる 7頁参照 【見直し】 5. テーマ♥ 誰もが快適に移動できるまちをつくる Ⅳ. 世田谷地域のアクションエリアの方針 地域の詳細は 1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区 別紙3参照 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 第2章 北沢地域 第3章 玉川地域 第4章 砧地域 第5章 烏山地域 ※第2章から第5章における各項目の記載は世田谷地域と 同様のため省略 終章 区民主体の身近な街づくりを進めるために 7頁参照 I. 地域の街づくりにおける都市整備方針の位置づけ 【一部修正】 Ⅱ. 区民主体の身近な街づくりの実現に向けて アクションエリアの総括図

① はじめに 「地域整備方針(後期)策定の考え方」 【新規追加】

I. 今回の見直しの考え方

1. 第一部「都市整備の基本方針」(平成26年)の見直しの考え方

○『第一部「都市整備の基本方針」』は計画期間を概ね20年間としている。 全区的な対応として留意すべき点等については、『第二部「地域整備方針」(後期)』の序 章前「はじめに」に記載し、『第一部「都市整備の基本方針」』の改定時において、反映 させていくこととする。(例えば、多様性、DX、SDGs等)

2. 第二部「地域整備方針」(平成27年)の見直しの考え方と主な視点

〇計画期間を概ね20年とした「世田谷区整備方針」の策定後、概ね10年間を経過し、 区をとりまく状況や、これまでの区の取組み状況等を踏まえ、アクションエリアの方針 を中心に見直す。(例えば、脱炭素、グリーンインフラ、ウォーカブル、豪雨対策等)

(1)上位計画等との整合や分野別整備方針・計画等の反映を図る

- 〇「世田谷区基本計画(令和6年度~令和13年度)」や「世田谷区地域行政推進計画 (令和6年度~令和9年度)」等の上位計画等との整合を図る。
- ○「世田谷区都市整備方針」の策定以降に**策定・改定した分野別整備方針・計画等**の反 映を図る。

(2)世田谷区をとりまく状況とその対応を整理する

○「世田谷区都市整備方針『第一部「都市整備の基本方針」』」の「世田谷区をとりまく 状況(p.13)」をもとに、現状の世田谷区をとりまく状況とその対応を整理するとと もに、「街づくりに係る新たな要素」について整理する。

(3) これまでの取組み状況や事業等の進捗状況を踏まえる

○各地域の「アクションエリアの方針」や「テーマ別の方針」に係る、**これまでの取組** み状況や関連する事業等の進捗状況を整理した上で、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する。

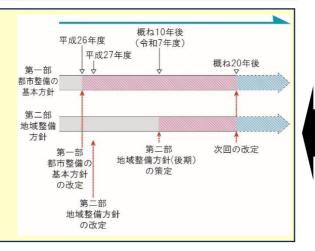
※引き続き、「アクションエリア」は、今後、概ね 10 年間にわたり街づくりを優先的 に進める地区とし、「アクションエリア」ごとにその整備方針を定める。

(4)各地域の区民意見を把握した上で見直しの検討を行う

〇地域ごとのアンケート調査や意見交換、オープンハウス等において、これまでの区の 取組み状況や地域のまちの将来像等に係る満足度等のほか、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を把握した上で、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する。

Ⅱ.計画期間と次期改定に向けて

- ○次期改定は、「世田谷区基本構想」に合わせ、 概ね 10 年後を予定 (第一部策定 (平成2 6年)の20年後)し、第一部及び第二部を 含めた全面的な改定を実施する。
- ○次期改定時において全区的な対応として留 意すべき点等については、第二部「はじめ に」に、その考え方を示し、対応していく。



1. 上位計画等との整合や分野別整備方針・計画等の反映を図る

(1) 上位・関連計画の策定

- 策定など、都市整備方針の上位・関連計画の見直しを進め 進められており、適宜これらを反映する。 ており、これらとの整合を図る。
- *「世田谷区基本計画(令和 6~13 年度)」(令和 5 年度)策定 *「豪雨対策基本方針」(平成 28 年 3 月)
- *「世田谷区地域行政推進計画(令和 6~9 年度)」(令和 5 年 *「ユニバーサルデザイン推進計画(第2期)後期」(平成 31 年 3 月) 度)策定

(2) 分野別整備方針・計画等の策定・改定

- ○「世田谷**区基本計画**」や「世田谷区地域行政推進計画」の ○「都市整備方針」の策定後、**分野別整備方針・計画等の策定・改定**が
 - *「農地保全方針」(平成21年10月)
- *「せたがや道づくりプラン」(平成26年3月)
- *「風景づくり計画」(平成27年4月) *「防災街づくり基本方針」(平成28年3月)
 - *「みどりの基本計画」(平成30年4月)
- *「交通まちづくり基本計画(中間見直し)」(令和2年4月)
- *「耐震改修促進計画」(令和3年4月) *「第四次住宅整備方針」(令和3年6月)
- *「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)

2. 世田谷区をとりまく状況とその対応を整理する

- 〇「世田谷区都市整備方針『第一部「都市整備の基本方針」』では、第一部「都市整備の基本方針」の「世田谷区をとりまく状況(13 頁)」については、次の6項目により整理している。
- ① 少子高齢化・人口減少時代への突入
 - ウォーカブル ・健康維持
- UDへの対応等

- ②安全・安心への関心の高まり
 - 災害対策(地震、台風、豪雨対策) ・復興街づくりの取組み等
- ③地球環境問題への関心の高まり
- 低炭素社会から脱炭素社会への
- ④都市の成熟化・意識の多様化 ⑤地域・住民が主体となる街づくり ⑥都市財政の逼迫
- ・価値観の多様化、多様性の尊重 ・区民主体と官民連携等の街づくり ・「公共施設等総合管理計画」「官民連携指針」等による対応

街づくりに係る新たな要素

〇「多様性」

- ・区では、個人の尊厳を尊重し、年齢、性別、性的指向及び ジェンダーアイデンティティ、国籍、障害の有無にかかわ らず、多様性を認め合い、自分らしく暮らせる地域社会を 目指している。
- 〇「SDGs(持続可能な開発目標)」
- •区では、「世田谷区基本計画」の施策とSDGsとの関連性 を明らかにし、関連性を意識しながら分野横断的な施策展 開を図り、一体的に推進することとしている。
- O「DX(デジタルトランスフォーメーション)」
- 街づくりの分野においても、区民とのコミュニケーション ツールの活用や、人流ビッグデータの活用試行などを進め ている。
- 〇「官民連携」「包括協定」等
- ・公共サービスのさらなる充実を目指した民間企業等との 「官民連携」や、地域社会の持続的な発展を目指した区内 大学との「包括協定」等の取組を進めている。

〇「脱炭素社会」

- ・気候変動や地球環境問題への関心の高まりの中で、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 みを進めている。
- O「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」と捉え、雨水流出抑制施設等のグリーンインフラの整 備を進めている。
- 〇「ウォーカブル」
- 居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を目指した魅力 的な街づくりが推進されている。区内でも三軒茶屋や下北 沢のほか、高齢者人口の増加に伴う健康増進への対応とし て、区全域においてウォーカブルに関連する取組を進めて いる。

3. これまでの取組状況や事業の進捗状況を

整理した上で検討を行う

- ○「テーマ別の方針」及び「アクションエリアの方針」 について、平成27年の『第二部「地域整備方針」』 策定後、これまでの街づくりに関する取組み状況等 を整理
- アクションエリア等における地区計画や地区街づく り計画の策定状況等を整理する。
- ・ 関連する事業等の進捗状況を整理する。

4. 各地域における区民意見を把握した上で検討を行う

- ○令和5年 10~12月にかけて、地域整備方針やこれまでの街づくりの 取組みに対する区民意見を把握するため、意見交換会、オープンハウス、 区民アンケートを実施し、今後の街づくりの方向性や方針を検討。
- 〇令和6年7~8月にかけて、「地域整備方針(後期)(たたき台)」**意見交** 換会・意見募集、11月に「地域整備方針(後期)(素案)」説明会・意 **見募集**を実施予定
- 〇令和7年2月に、世田谷区街づくり条例に基づく「地域整備方針(後期) (案)」の公告・縦覧、意見募集を実施予定

② 序章 地域整備方針(後期)の位置づけと構成 【一部修正】

I. 地域整備方針の位置づけ

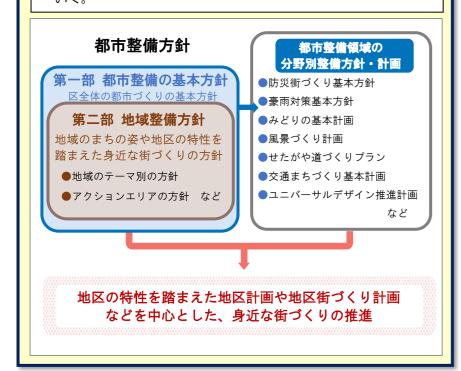
位置づけと地域区分

- ○都市整備方針は二部構成と しており、地域整備方針は、 その第二部にあたり、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 示す。
- ○地域区分は、各地域の特件 と地区におけるこれまでの 街づくりを踏まえ、総合支 所を単位とする。



2 地域整備方針で示す内容

- 〇地域整備方針では、都市整備領域の分野別方針・計画に基づき地 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 示す。
- ○この方針を基に、地区計画や地区街づくり計画などを中心とし た具体の街づくりを進めていくほか、都市の課題や区民等の街 づくりの気運の高まりなどに応じて、新たに街づくりを進めて いく。



Ⅱ. 地域整備方針の目的と役割など

目的と役割

- 〇地域整備方針の目的は、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である。
- 〇役割は、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 の方向性を示すほか、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なるものである。

構成の考え方

- ○「はじめに」では、今回の都市整備方針の見直しの考え方や地域整備 方針の見直しの視点等を示し、序章において、第1章以降の各地域で 示す方針に共通する考え方を示す。
- ○第1章~第5章は、10年の経過や見直しの視点を踏まえ、世田谷、 北沢、玉川、砧、烏山地域毎に、構成図Ⅰ~Ⅳの事項を示す。
- ○「終章」においては、「世田谷区地域行政推進計画」との関係や、区民 主体の街づくりを進めるための基本的な考え方と流れを示す。

都市整備方針「第二部『地域整備方針(後期)』の構成図



3 地域の目標、骨格と土地利用の方針

目標〜地域のまちの姿〜

- ○世田谷区地域行政推進計画の都市整備領域に関する内容等を踏まえ、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
- ○5つのテーマに沿った、まちの姿の具体像を明らかにする。

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、街づくりの進捗状況等を踏まえ、地域の骨格を示す。

地域の骨格を構成する拠点や軸等の名称

生活拠点

新たな機能を持つ 拠点等

都市軸

みどりの拠点および 水と緑の風景軸

地域の土地利用の方針

〇原則9つに区分した土地利用ごとの方針を示す。各地域においては、地域ごと の特性に応じた区分の土地利用の方針を示す。なお、大規模な土地利用転換な どの際は、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。

地域整備方針における土地利用の区分

駅周辺商業

近隣商店街 地区

幹線沿道

住宅地区

住商複合 地区

準工業地区

河川環境

地域のテーマ別の方針

○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、地域整備方針(平成27年4月)より、概ね 20 年間にわたる方針として示す。

5つのテーマの重ね合わせによる方針図

地域整備方針における 都市整備の基本方針における「将来目標を 「地域のテーマ別の方針」の構成 実現するためのテーマ別方針(注1) | の構成 世田谷区全体 世田谷 北沢 玉川 砧 地域 地域 地域 方針図 テーマ I. 安全で災害に強いまちをつくる 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 方針図 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IV. 地域資源の魅力を高めるまちをつくる 方針図 テーマV. 誰もが快適に移動できるまちをつくる テーマリ 誰もが快適に移動できるまちをつくる 方針図 ~ ~ ~ ~ 方針図 方針図 方針図 方針図 方針図

③ 序章 5.「Ⅳ.地域のアクションエリアの方針」について【一部修正】

「地域のアクションエリア」について

(1) アクションエリアとは

〇地域のまちの姿を実現するため、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

(2) 新たな街づくりの動向

- ○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組むケースもみられる ようになっている。
- ○それらは、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ていないものの、「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る。

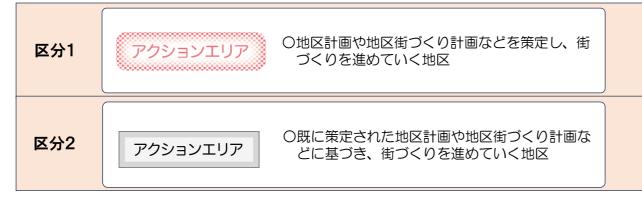
(3) アクションエリアの見直しの考え方

- ○(2)の新たな街づくりの動向を踏まえ、「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ていく。
 - 例)・事業者発意による取組み
- ・公共施設の整備と合わせた街づくり
- ・エリアマネジメントなどの取組み ・街づくり誘導指針や方針の策定

- ・包括連携協定 など

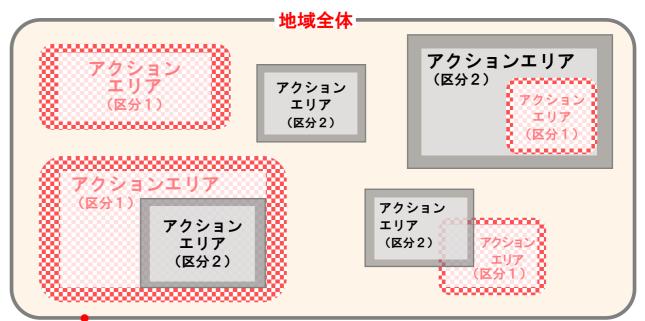
(4)アクションエリアの区分

〇今回の中間見直しにおいては、第一部との整合性を考慮し、アクションエリアの区分は変更しな *ل*١.



〇各アクションエリアにおいて、「(3) アクションエリアの見直しの考え方」を含めていく。

(5)地域全体における地区の街づくりの考え方



※アクションエリア(区分1)には、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

地域全体において、【区民意識の高まり等】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考えていく。





同じ思いを持つ仲間をつくります

まちを知る活動を行います

街づくりの目標を決めます

【区民意識の高まり等】

- ●区民の街づくりの気運の高まり
- ●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
- ●都市計画事業の進捗を契機とする街づくり の意識の醸成
- ●上位計画や分野別方針等における位置づけ の変化

【区民・事業者の自主的活動等】

- ●様々な街づくりのテーマ(防災、緑化、ユ ニバーサルデザイン、脱炭素など)に自主 的に取組む区民活動団体や企業・大学等に 必要な支援を行う。
- ●取組みの状況に応じて、区として新たに地 区の街づくりを検討する。

など

なお、各地域の全域を対象に、テーマ別方針に基づき街づくりを進める。

③ 序章 5.「Ⅳ.地域のアクションエリアの方針」について【一部修正】

1 各地域の「アクションエリアの方針」の見直し

これまでの取組み状況、区民意見等を受け、今後、概ね10年間の街づくりの方向性を検討する。

(1)「アクションエリアの方針」の見直しにあたり踏まえるべき事項

アクションエリアにおけるこれまでの取組み状況や事業等の進捗状況のほか、上位計画等との整合、区をとりまく状況や区民意見等を把握した上で、必要に応じて、アクションエリア の方針を見直しの検討を行う。

- 1)上位・関連計画との整合や分野別整備 方針・計画等の反映
- ○「世田谷区基本計画」等の上位・関連計 画との整合や「みどりの基本計画」「せた がや道づくりプラン」等の分野別整備方 針・計画等の反映を図りながら、各地域 や地区における今後の街づくりの方向 性や方針を検討する。
- 2) 世田谷区をとりまく状況とその対応を 整理する
- 〇都市整備方針策定から概ね10年経過 し、社会情勢の変化に伴い、区をとりま く状況が変化している。 区をとりまく状況とその対応を整理し

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する。

- 3)これまでの取組み状況や事業等の進捗状 況を踏まえる
- O各地域の「アクションエリアの方針」や 「テーマ別の方針」に係る、これまでの 取組み状況や関連する事業等の進捗状 況を整理した上で、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 検討する。
- 4) 各地域における区民意見把握した上で見直し の検討を行う
- ○アンケート調査や意見交換、オープンハウスに おいて、区の取組み状況やまちの将来像等に係 る満足度等を把握するほか、車座集会やタウン ミーティング等において、街づくりに係る区民 意見等を把握した上で、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する。

(2)「アクションエリアの方針」に係る取組み状況を踏まえた見直しの考え方

1)新たなアクションエリアの設定(新規)

アクションエリア 又は アクションエリア

(区分1)

(区分2)

○方針策定時から概ね10年経過し、「街づくりの取組みを進め ている地区」、「今後街づくりを検討する地区」や、「地区計画 などを策定した地区」については、新たにアクションエリア に設定する。

(主な理由)

街づくり誘導指針を定めるなど、比較的まとまった規模の土 地利用転換が見込まれる地区や都市計画事業等により土地利 用の変化が想定される地区など、今後、地区計画等を策定し ていく地区

「駒沢一丁目1番地区」

「補助54号線沿道地区(補217以西)」 など

地区の防災性を高めるため、新たに街づくりに取組む地区

「祖師谷一丁目地区」、「上祖師谷三丁目地区」 など

方針策定後、区民の街づくりの気運の高まりや、都市計画道 路事業等の進捗等を契機に、新たに街づくりを行い、地区計 画等を策定した地区

「補助54号線沿道地区(補216~補217)」

「奥沢一~三丁目等地区」 など

2) アクションエリアの区分の移行(変更)

アクションエリア (区分1) アクションエリア (区分2)

○「地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」において、目指す地区のまちの姿を実現するため、方針策定から 概ね10年間において、地区計画や地区街づくり計画等が策定された地区や課題解決に向けた街づくりの取組みが進んだ 地区等については、「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」へ移行し、街づくりを進める。

アクションエリア (区分2) アクションエリア (区分1)

○「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」において、区民の街づくりの気運の高まりなどを 契機として、更に街づくりの検討を行っていく地区を「地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」に移行する。 (区分1に移行する地区と主な理由)

「下高井戸駅周辺地区」 : 策定した地区街づくり計画や区民街づくり協定を踏まえ、新たに地区計画等の検討に取組む。

「下北沢駅周辺地区」 :策定した地区計画等を踏まえ、歩行者主体の街づくりを進めるため、東京都駐車場条例による駐車

場地域ルール制度の活用の検討に取組む。

「成城学園前駅周辺地区」:既に策定した地区街づくり計画について、成城地区まちづくり協議会から改正原案が提出されるな

ど、街づくりの機運の高まりを契機に見直しの検討に取組む。

3) アクションエリアの区分の継続(継続)

アクションエリア (区分1) アクションエリア (区分1)

〇目指す地区のまちの姿を実現するため、以下の理由などにより街づくりを優先的に進めていく地区は、「地 区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区」を継続する。

(主な理由) ・地区計画等の策定区域がアクションエリアの一部である地区

- 地区街づくり計画を策定した後、引き続き地区計画などの策定を検討していく地区
- 現在、街づくりを進めており、引き続き地区計画等の策定に向け進めていく地区

4) アクションエリアの区分の継続(継続)

アクションエリア (区分2) アクションエリア (区分2)

〇既に策定された地区計画などに基づき、目指す地区のまちの姿を実現するため、引き続き街づくりを進めていく地区に ついては、「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」を継続する。

④ 第1章~第5章 「各地域の概況と街づくりの主な課題」 「地域の目標、骨格と土地利用の方針」【一部修正】

⑤ 第1章~第5章 「各地域のテーマ別の方針」【一部修正】

I. 各地域の概況と街づくりの主な課題

・概ね 10 年間の「地域の現況等データ」の<mark>推移等</mark>をもとに「街づくりの主な課題」を再確認する。

Ⅱ.地域の目標、骨格と土地利用の方針

〇地域の目標

世田谷区地域行政推進計画や街づくりの主な課題等に基づき設定する。

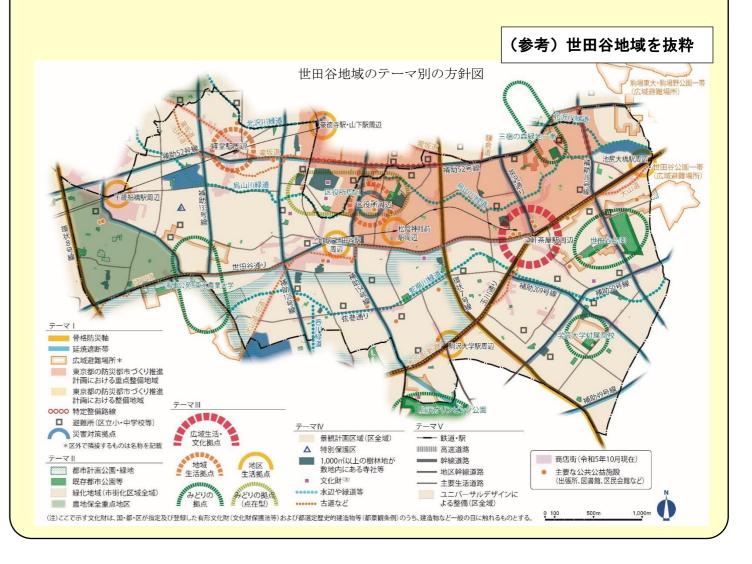
〇地域の骨格と土地利用の方針

・現在の位置づけを踏襲しつつ、都市計画道路の整備状況や、概ね 10 年間の用途地域の見直し状況及び現時点における街づくりの進捗状況等を踏まえて反映する。



Ⅲ. 地域のテーマ別の方針

- ・「上位・関連計画や分野別整備方針・計画等の改定・制定」や「世田谷区をとりまく状況」 などを踏まえて、適宜方針に反映する。
- •「アクションエリアの方針」の見直しに伴い、テーマ別の方針にフィードバックする必要 がある事項は、適宜反映する。
- ・区民意見を踏まえ、適宜反映する。



⑥ 第1章~第5章「各地域のアクションエリアの方針」【見直し】

【新たにアクションエリアに設定する地区】

アクションエリア 区分1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区			
79933	(今回の見直しにより、新たに設定する地区) 【8地区】		
地区名		地区の目標	
世田谷 地域	駒沢一丁目1番地区	〇歴史的資産の保全・活用を図るためのオープンスペースの確保など、周辺の住環境と 調和した街づくりに取組む	
	三軒茶屋一丁目地区	Oにぎわいと活気にみちた魅力ある拠点づくりと良好な住環境の保全につながる街づく りに取組む	
北沢 地域	京王線沿線	〇鉄道高架化を見据えた、沿線の一体的な街づくりを進める	
砧地域	祖師谷一丁目地区	〇建築物の不燃化など防災機能の向上、地区の安全性を高める街づくりに取組む	
	祖師谷五•六丁目地区	〇地区内の防火性などを高める安全・安心な街づくりに取組む	
烏山 地域	上祖師谷三丁目地区	〇地区内の防火性などを高める安全・安心な街づくりに取組む	
	京王線沿線	〇鉄道高架化を見据えた、沿線の一体的な街づくりを進める	
	補助 54 号線沿道地区 (補 217 以西)	〇周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化などを高める安全・安心な街づくりに取 組む	

区分2. 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

アクションエリア (現方針策定時はアクションエリアの位置づけがなかったものの、

	この概ね10年間で地区計画などを策定し、新たに設定する地区) 【4地区】		
地区名		地区の目標	
北沢	放射 23 号線沿道地区	〇周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化や土地利用を誘導する	
地域	補助 26 号線沿道 代沢・北沢地区		
玉川 地域	奥沢一~三丁目等地区	〇地域の特徴を活かした風景づくりを進める	
烏山 地域	補助 54 号線沿道地区 (補 216~補 217)	O周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化や土地利用を誘導する	

【アクションエリアの区分を移行する地区】

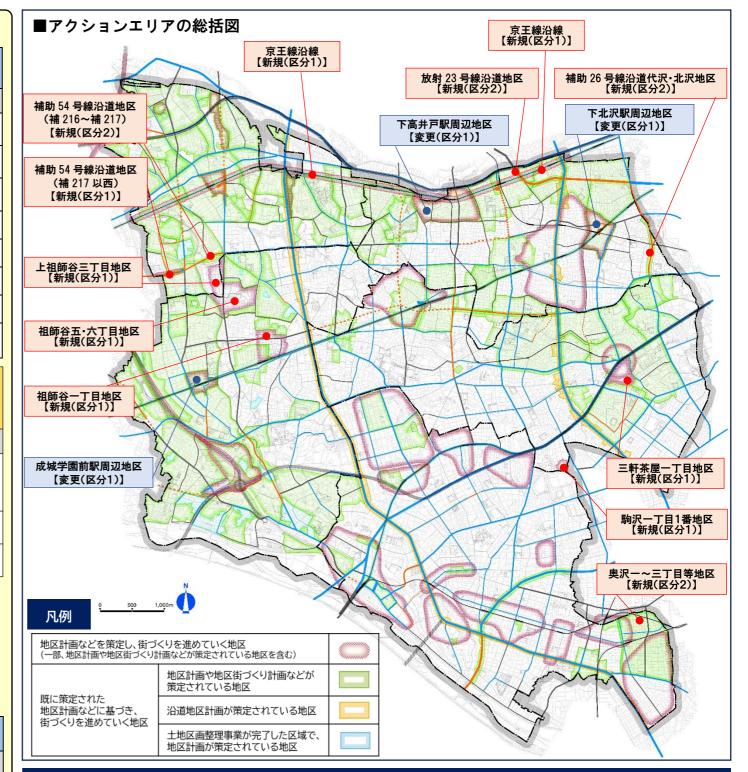
アクションエリアの区分1(アクションエリア)とした地区のうち、概ね10年が経過し、この間、新たに地区計 画などを策定した18地区については、アクションエリアの区分2(アクションエリア)に移行する。

区分2(アクションエリア)とした地区のうち、区民の街づくりの気運の高まりなどを契機として、更に街づくり の検討を行っていく3地区については、区分1(アクションエリア)に移行する。

アクション	区分1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区 (今回の見直しにより、区分2から1に移行する地区) 【3地区】			
	地区名	地区の目標		
北沢 地域	下高井戸駅周辺地区	〇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 上を図る。	:地区の防災性向	
70.5%	下北沢駅周辺地区	〇歩行者が安全で快適に回遊できる街づくりを進める。 〇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る。		
砧 地域	成城学園前駅周辺地区	〇主要な地域生活拠点の実現に向けた、活力ある商業地と良好な住宅地 た街づくりを、駅周辺の関係団体等と連携しながら進める など	他の総合が調和し	

【アクションエリアの区分を継続する地区】

アクションエリアの区分1(『アクションエリア)とした地区のうち、地区計画等の策定が一部である地区や現在 街づくりを進めているなどの理由により、20地区は、引き続き区分1を継続する。



⑦ 終章「区民主体の身近な街づくりを進めるために」【一部修正】

- I. 地域の街づくりにおける都市整備方針の位置づけ
- ・地域の街づくりは、「世田谷区地域行政推進計画」と整合を図りながら、実施していく。
- Ⅱ. 区民主体の身近な街づくりの実現に向けて
- ・従来の法令に基づく地区計画や地区街づくり計画などを活用するほかに、区民活動団体や企業等による自主 的な活動、官民連携による取組みなどを推進していく。

区は、区民主体の街づくりを進めるため、街づくり条例に基づき、様々な支援を行うとともに、様々な街づ くりのテーマに自主的に取組む活動についても支援していく。

第5章 烏山地域

I. 鳥山地域の概況と街づくりの主な課題

1. 現況

【人口・世帯】

•人口 :119,968 人(5位/5地域、平成 26 年比約 6,100 人増)^(注1)

• 世帯数:64,861 世帯(5 位/5 地域、平成 26 年比約 5,900 世帯増) ^(注1)

【土地利用】

• 住居系の割合は 48.3% (区平均:50.4%)

• 商業系の割合は 5.3% (区平均: 6.2%)

【宅地・みどり・道路】

- 専用住宅の平均宅地面積:136.9 m²(区平均143.6 m²)
- …H23 年から 8.4%減少
- みどり率:25.13%(区平均:24.4%)
- …前回(H23)比 0.7 ポイント減少
- 地域住民一人当たりの公園面積: 2.08 ㎡/人(区平均: 2.94 ㎡/ 人) (注2) ····H26 年から 2.46%増加
- 生産緑地面積: 21.1ha …H23 年から 16.6%減少
- 都市計画道路の整備率:40.4%(区全体:49.6%)^(注3)
- …H26 年比 0.5 ポイント増加
- ・主要な生活道路の整備率:12.5% (注3) …整備率に変化がなく、 5地域で最も低い



出典:世田谷区土地利用現況調査(注1、2、3を除く) (注1)住民基本台帳(令和6年1月1日現在) (注2)世田谷区都市公園等調書(令和6年4月1日) (注3)世田谷区道路整備白書(令和6年4月)

2. 街づくりの主な課題

テーマ I 「安全で災害に強いまちをつくる」に関すること

- ○震災時の避難路確保や延焼遮断を図ることが求められている。
- 〇災害時の延焼被害を拡大させない街づくりが求められている。
- 〇円滑な消防活動等のための市街地形成が求められている。

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

- ○宅地化の進行により、農地や樹林地などのみどりの減少が課題となっている。
- 〇みどり豊かな住宅地の維持・保全が求められている。

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

○京王線連続立体交差事業等を含めた街づくりにより、にぎわいの形成を図ることが求められて いる。

○公園等の身近な活動・交流の場が求められている。【新規追加】

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

〇地域資源を活用し、まちの魅力を高めることが求められている。

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

- ○地区の生活道路整備により、地区内の移動の利便性の向上が求められている。
- 〇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求められている。

世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針(後期)」』たたき台(地域の詳細版)

Ⅱ。鳥山地域の目標、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(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す。

- ○武蔵野の面影を残す自然と文化の落ち着きの中で安心と安全をともにつくるまち
- ○地域がつくる、活気あふれる賑わいと笑顔のあるまち
- ○あらゆる世代がいきいきと元気で暮らせるこころのふるさと烏山

地域整備方針(H274)で設定した、概ね20年後を見据えた本地域のまちの姿を以下に示す。

- ○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
- 〇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
- ○京王線連続立体交差事業や周辺道路の整備などを通じて、南北の交流と人びとが集う魅力あられ、 るまち

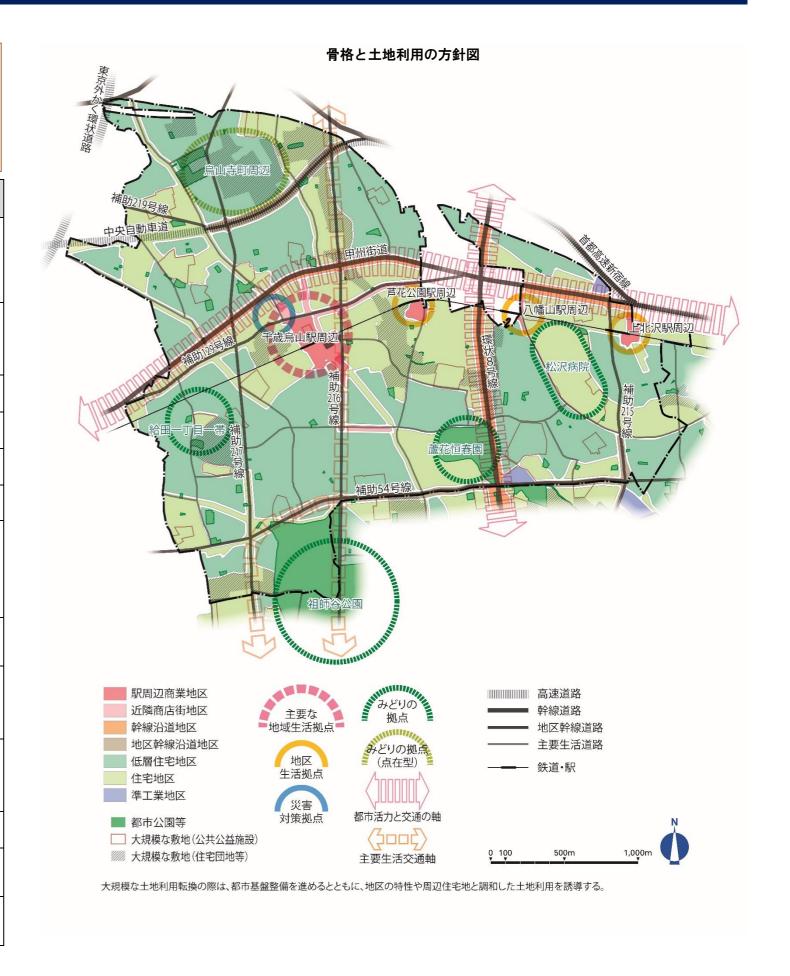
Ⅱ. 烏山地域の目標、骨格と土地利用の方針

2. 地域の骨格と土地利用の方針

【見直し概要】

〇烏山地域の基本的骨組みは、現方針の踏襲を基本とし、道路事業の進捗を踏まえ用途地域を変更した補助54号線(補助216号線から補助217号線の区間)沿道の土地利用の区分を「地区幹線沿道地区」に変更する。また、(仮称)北烏山七丁目緑地事業の進捗に伴い、烏山寺町周辺の「みどりの拠点(点在型)」を拡大する。

	拠点・軸・土地利用の区分	方針
地域の骨	主要な地域生活拠点	商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」であり、地域外に居住する区民も多く利用する拠点として「千歳烏山駅周辺地区」を位置づける。
格プラン	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、地区の交流の場として、「上北沢駅、八幡山駅、芦花公園駅の各周辺地区」を位置づける。
ン	災害対策拠点	烏山総合支所周辺地区を位置づける。
	都市活力と交通の軸	環状8号線と甲州街道の各道路とその沿道を位置づける。
	主要生活交通軸	補助216号線とその沿道を位置づける。
	みどりの拠点	烏山寺町周辺、蘆花恒春園、祖師谷公園などを位置づける。
土地利用	駅周辺商業地区	○千歳烏山駅の周辺地区は、地域外に居住する区民も多く利用する場として、商業や交流等の機能が充実するよう土地利用を誘導する。○上北沢、八幡山、芦花公園の各駅の周辺地区は、区民の日常生活に関わる商業等の機能が集積するよう土地利用を誘導する。
の 方	近隣商店街地区	〇旧甲州街道沿いや住宅地等の中にある商店街は、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する。
針	幹線沿道地区	〇環状8号線と甲州街道の沿道は、集合住宅や、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る。
	地区幹線沿道地区	〇補助54号線、補助215号線、補助216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、延焼遮断帯の形成を図る。
	低層住宅地区	〇戸建て住宅や集合住宅からなる良好な住環境を維持する。
	住宅地区	〇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する。
	準工業地区	〇八幡山二丁目などの準工業地区は、供給処理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る。



Ⅲ、鳥山地域のテーマ別の方針

	テーマ	方針		
		●延焼遮断帯や延焼遅延帯の整備を進める		
	安全で災害に強いまちをつくる	●計画的に地先道路の整備を進める		
		●地区内の安全性を向上させる		
テーマ I	【見直し概要】			
	〇引き続き、沿道の不燃化を進め、	安全で災害に強いまちづくりに取組む。		
		どを踏まえ、地区内の安全性の向上に取組む。		
	○復興街づくりの取組みの記述を追加する。			
	みどり豊かで住みやすいまちを			
	つくる	●武蔵野の面影を残す住みやすい住環境を確保する		
テーマⅡ	【見直し概要】			
	O引き続き、緑地や農地等の保全を			
	○グリーンインフラの記述を追加 ○	良好な住宅建設などの誘導を進める。 ta		
	しょう フィンフッの記述とと加ま	●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		
	活動・交流の拠点をもつまちをつ	●京王線沿線各駅で、にぎわいや活気のある拠点の魅力を		
	くる	高める		
テーマⅢ		●身近に公園等の活動・交流の場をつくる【新規追加】		
	【見直し概要】			
	〇千歳烏山駅周辺地区をはじめとした京王線連続立体交差事業を契機とした街づくりの動きに			
	ついての記述を追加する。			
	○区民にとって身近な公園等の活動・交流の場づくりを進める記述を追加する。			
	地域資源の魅力を高めるまちを	●風景の魅力を高める		
	つくる	●地域資源を活用する		
テーマⅣ	【見直し概要】			
	〇引き続き、地域資源を活用し、まちの魅力の向上に取組む。			
	誰もが快適に移動できるまちを	●地区の生活道路の整ったまちをつくる		
	つくる	●誰もが安全・快適に利用できる交通基盤とする		
テーマV	【見直し概要】			
	〇引き続き、道路整備や駅周辺の拠点整備に際して、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組む。 〇ウォーカブルなまちづくりについての記述を追加する。			
	0 フォーハンルはみり フへりについ	この見得のは、		

【見直し概要】

○10年間の推移等を踏まえて修正する。



Ⅳ. 鳥山地域のアクションエリアの方針

【見直し概要】

〇アクションエリアの新規設定、区分の見直しを検討する。

Oこの 10 年間で地区計画などを策定し、それらに基づき街づくりを進めている地区は【区分2】とする。

区分1.地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区		
地区名		〇地区の目標
		理由、考え方
	①上祖師谷三丁目地	〇地区内の防火性などを高める安全・安心な街づくりに取組む
	区	耐火性の低い木造建物などが密集しており、地区内の防火性を高める必要がある。
	④京王線沿線	〇鉄道高架化を見据えた、沿線の一体的な街づくりを進める
新規		連続立体交差事業の工事が進む中、沿線の状況変化に合わせた街づくりを検討していく。
アクションエリア	⑦補助 54 号線沿道 地区 (補 217 以西)	〇周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化などを高める安全・ 安心な沿道街づくりに取組む
		都市計画道路事業の事業化に伴い、周辺の都市計画道路や主要生活 道路の整備状況等も踏まえ、沿道の街づくりの検討に取組んでいく。
	②烏山北住宅・烏山	O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
継続	松葉通り住宅地区	クの形成を図る
アクションエリア		〇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図る
		既に策定された地区計画に基づき、更に建替え検討等の支援に取組 んでいく。

地区名		〇地区の目標
		理由、考え方
	③北烏山七丁目地区 (岩崎学生寮周辺地 区)	○生物多様性に配慮したみどりの拠点づくりを進める○地域の防災性を高めるとともに、地域住民の活動・交流の場づくりを進めるる緑地事業の計画を策定し、緑地及び周辺環境の事業等に取り組んでいく。
継続	⑤千歳烏山駅周辺地区 (地区計画区域)	○駅周辺の整備とあわせ、歩きやすく回遊性のある商業環境の魅力アップと、安全で快適な歩行者空間の整備を進める○駅前広場周辺について、交通結節機能の強化とともに、市街地再開発事業との連携により、活気とにぎわいづくりを進める○駅周辺の公共施設の再編等、施設の充実も図った街づくりを進める
		既に策定された地区計画などに基づき、更に事業等に取組んでいく。
	⑥八幡山三丁目地区 (八幡山団地地区)	○防災性の向上に資するオープンスペースの確保を図る○住宅団地のみどりなどを活かした、良好な住環境やみどりのネットワークの形成を図る
		既に策定された地区計画に基づき、更に道路・公園等の基盤整備に取組んでいく。

【上記表中の凡例】

新規:今回の見直しにより、新たに設定する地区

継続:区分1を引き続き継続する地区

Ⅳ. 鳥山地域のアクションエリアの方針

区分2.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					
地区名		○地区の目標			
		理由、考え方			
新規	⑩補助 54 号線沿道地区	〇周辺	辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化や土地利用を誘導する		
アクションエリア	(補216~補217)	都市	計画道路事業の事業化に伴い変更	した地区計画などに基づき、引き	
		続き街	続き街づくりを進めていく。		
	⑨上北沢二丁目地区(松	〇周辺	の住環境と調和を図りながらみどり	り豊かな環境の維持・保全を図る	
	沢病院地区)	策定	した計画等に基づき公園・広場、	歩道などを整備した。	
変更	⑫烏山西団地地区	〇防災性の高い市街地の形成、みどり豊かで良好な住環境の形成を図る 〇安全な道路ネットワークの形成を図る			
アクションエリア		地区	計画及び地区街づくり計画を策定し	Jた。	
-	⑪給田一丁目地区(第一	O防災	性の高い市街地の形成を図る		
アクションエリア	生命グラウンド周辺地	〇地区内外の移動の利便性の向上を図る			
	区) 街		街づくりの誘導指針を策定した。		
			〇地区の状況にあわせて、街なみや住環境の改善及び維持・保全を図る		
	(地区計画区域外)	地区街づくり計画を策定した。			
	②芦花公園駅周辺地区	〇賑わいのある生活拠点の形成、防災性の高い市街地の形成を図る		D高い市街地の形成を図る	
		〇地域の個性を活かしコミュニティを育む街づくりを進める			
		地区	街づくり計画を策定した。		
			地区名		
継続	⑧粕谷二丁目・南烏山一丁目地区		⑪上北沢駅周辺地区	⑪上祖師谷四丁目地区	
アクションエリア	③環八沿道地区		19北烏山二丁目北部地区	⑮北烏山三丁目地区	
	16北烏山九丁目地区		⑨千歳通り北部沿道地区	33北烏山七丁目住宅地区、大道 北地区	
			ニ水・八幡山地区、上北沢地区、上 地区、北烏山南部地区、北烏山北部		

【上記表中の凡例】

新規:現方針策定時はアクションエリアの位置づけがなかったものの、この概ね10年間で地区計画

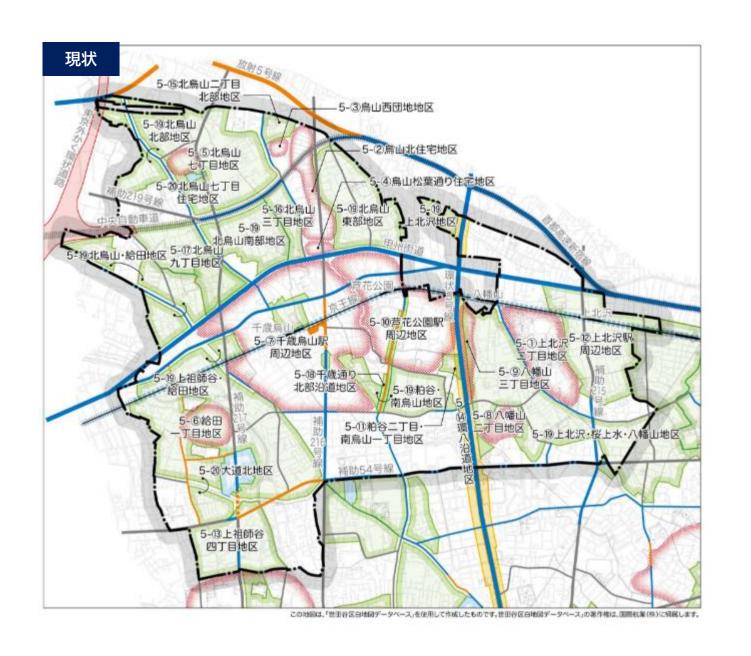
などを策定し、新たに設定する地区

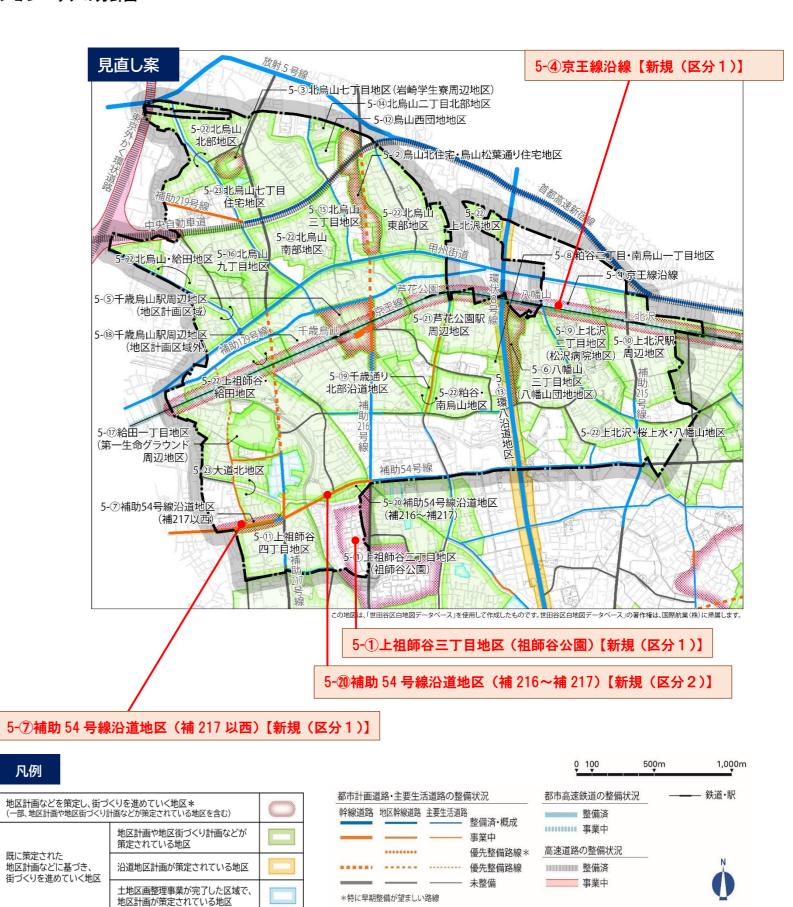
変更:この概ね10年間で地区計画などを策定し、区分を1から2に変更する地区

継続:区分2を引き続き継続する地区

※他のアクションエリアに統合や削除する地区		
地区名	理由	
烏山北住宅地区	【②烏山北住宅・烏山松葉通り地区】に統合する	
烏山松葉通り住宅地区	【②烏山北住宅・烏山松葉通り地区】に統合する	
八幡山二丁目地区(明大八幡山グラ	土地利用転換の計画が中止となったため削除する	
ウンド周辺地区)		

アクションエリアの方針図





凡例