

# 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) 世田谷区をとりまく状況とその対応の整理
  - (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

1. 目的と役割
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

#### 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

1. テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる
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
5. テーマⅤ 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

1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区
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

- I. 地域の街づくりにおける都市整備方針の位置づけ
- 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

2頁参照  
【新規追加】

3頁参照  
【一部修正】

4,5頁参照  
【一部修正】

6頁参照  
【一部修正】

7頁参照  
【見直し】

地域の詳細は  
別紙3参照

7頁参照  
【一部修正】

# 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

○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、これまでの区の実績や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、ウォークアブル、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

- 「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。

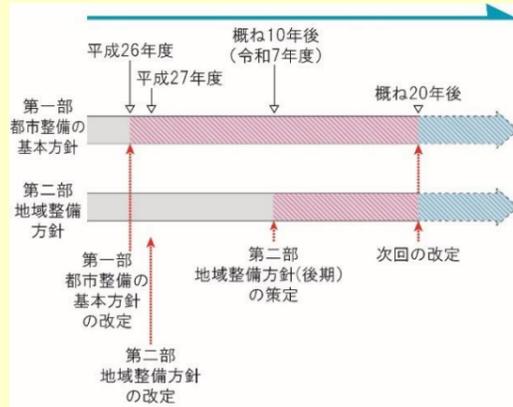
#### (4) 各地域の区民意見を把握した上で見直しの検討を行う

○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、これまでの区の実績や取組み状況や地域のまちの将来像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26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

○「世田谷区基本計画」や「世田谷区地域行政推進計画」の策定など、都市整備方針の上位・関連計画の見直しを進めており、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
- \*「世田谷区地域行政推進計画(令和6～9年度)」(令和5年度)策定

### (2) 分野別整備方針・計画等の策定・改定

○「都市整備方針」の策定後、分野別整備方針・計画等の策定・改定が進められており、適宜これらを反映する。

- \*「農地保全方針」(平成21年10月)
- \*「風景づくり計画」(平成27年4月)
- \*「豪雨対策基本方針」(平成28年3月)
- \*「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)
- \*「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)
- \*「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)
- \*「せたがや道づくりプラン」(平成26年3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)
- \*「第四次住宅整備方針」(令和3年6月)

## 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」』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
  - ・ウォークアブル ・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対応
- ④ 都市の成熟化・意識の多様化
  - ・価値観の多様化、多様性の尊重
- ⑤ 地域・住民が主体となる街づくり
  - ・区民主体と官民連携等の街づくり
- ⑥ 都市財政の逼迫
  - ・「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

- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「ウォークアブル」
  - ・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クア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。

○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

○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

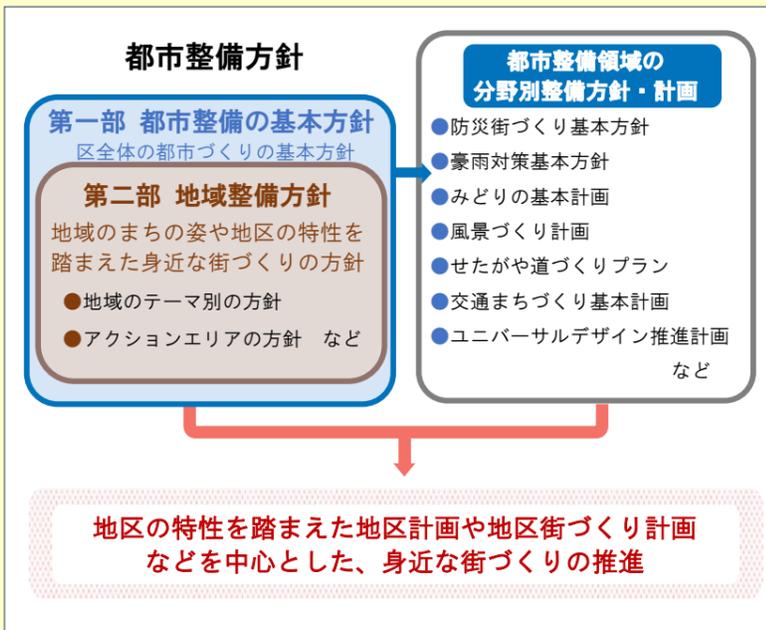
1 位置づけと地域区分

○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、各地域の特性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

○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的な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

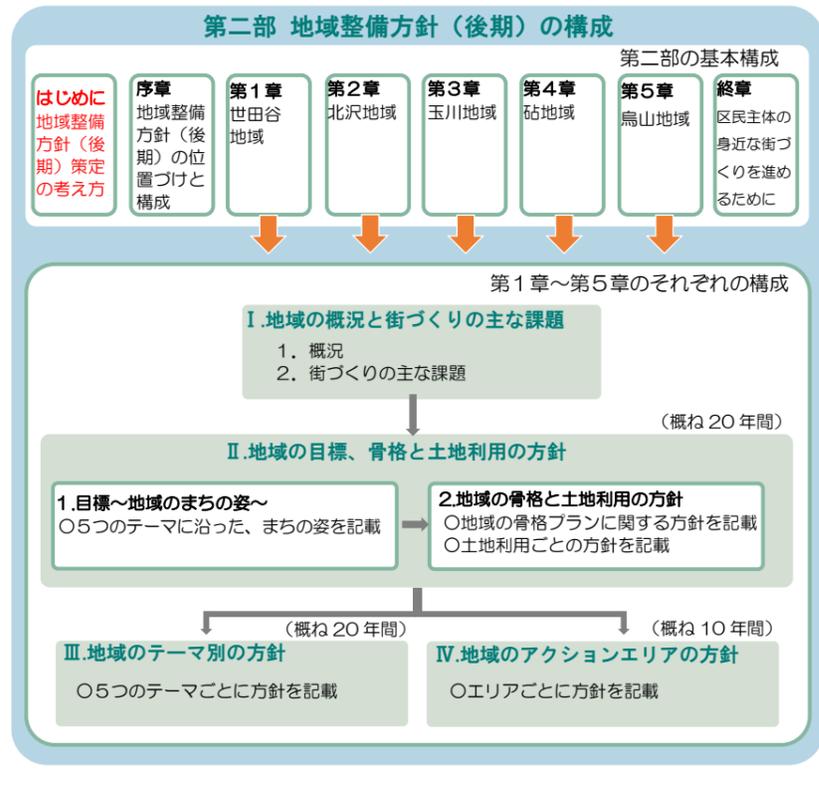
1 目的と役割

○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。  
○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。

2 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する。  
○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。

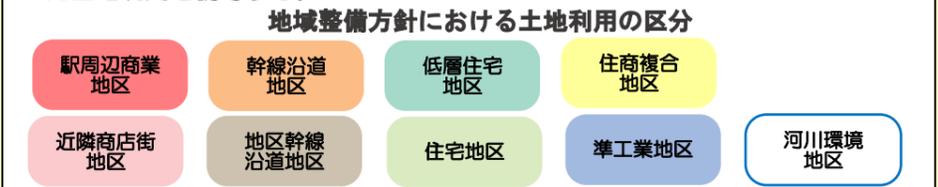
地域の骨格プラン

○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。



地域の土地利用の方針

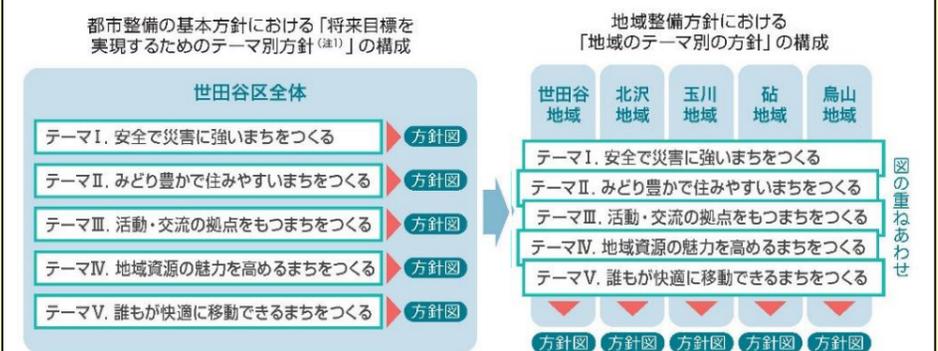
○原則9つに区分した土地利用ごとの方針を示す。各地域においては、地域ごとの特性に応じた区分の土地利用の方針を示す。なお、大規模な土地利用転換などの際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導する。



4 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



1 「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

○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       |                   |

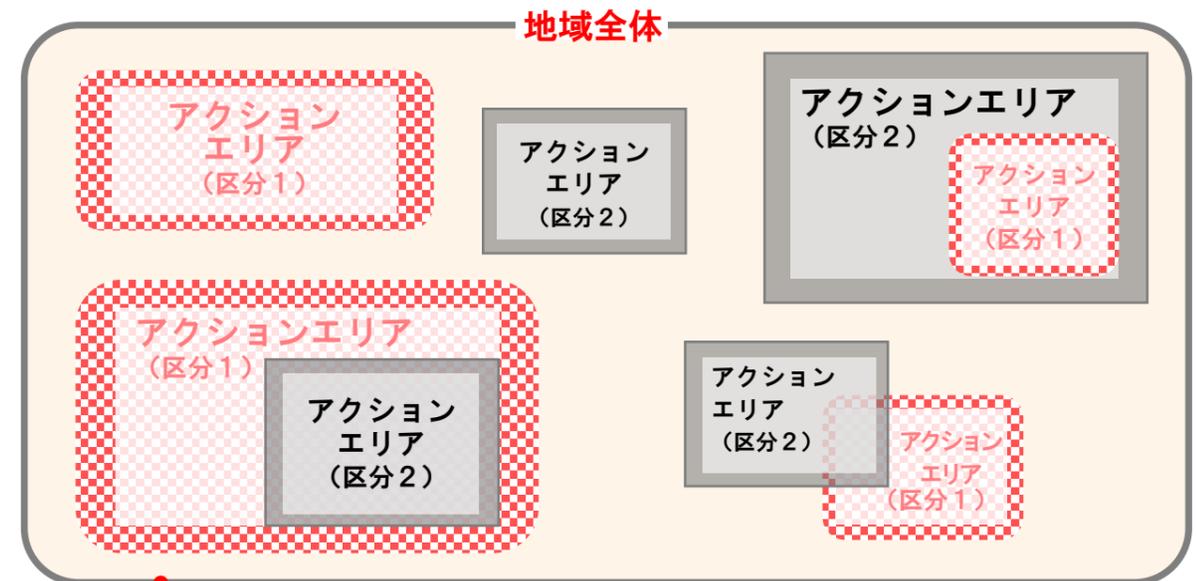
(4) アクションエリアの区分

○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い。

区分1	アクションエリア	○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
区分2	アクションエリア	○既に策定された地区計画や地区街づくり計画などにに基づき、街づくりを進めていく地区

○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。



【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

など

【区民・事業者の自主的な活動等】

- 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

○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

○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）



○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り組む地区

「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）」  
「奥沢一～三丁目等地區」 など

##### 2) アクションエリアの区分の移行（変更）



○「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。



○「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り組む。
- 「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を検討に取り組む。
- 「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り組む。

##### 3) アクションエリアの区分の継続（継続）



○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）



○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】

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」の推移等をもとに「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

○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。

○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。

(参考) 世田谷地域を抜粋



⑤ 第1章～第5章「各地域のテーマ別の方針」【一部修正】

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。

(参考) 世田谷地域を抜粋



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 (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	○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り組む
	三軒茶屋一丁目地区	○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り組む
北沢地域	京王線沿線	○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	○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り組む
	祖師谷五・六丁目地区	○地区内の防火性などを高める安全・安心な街づくりに取り組む
烏山地域	上祖師谷三丁目地区	○地区内の防火性などを高める安全・安心な街づくりに取り組む
	京王線沿線	○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)	○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り組む

アクションエリア 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 (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	
北沢地域	放射23号線沿道地区	○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
	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	○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)	○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) として地区のうち、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。

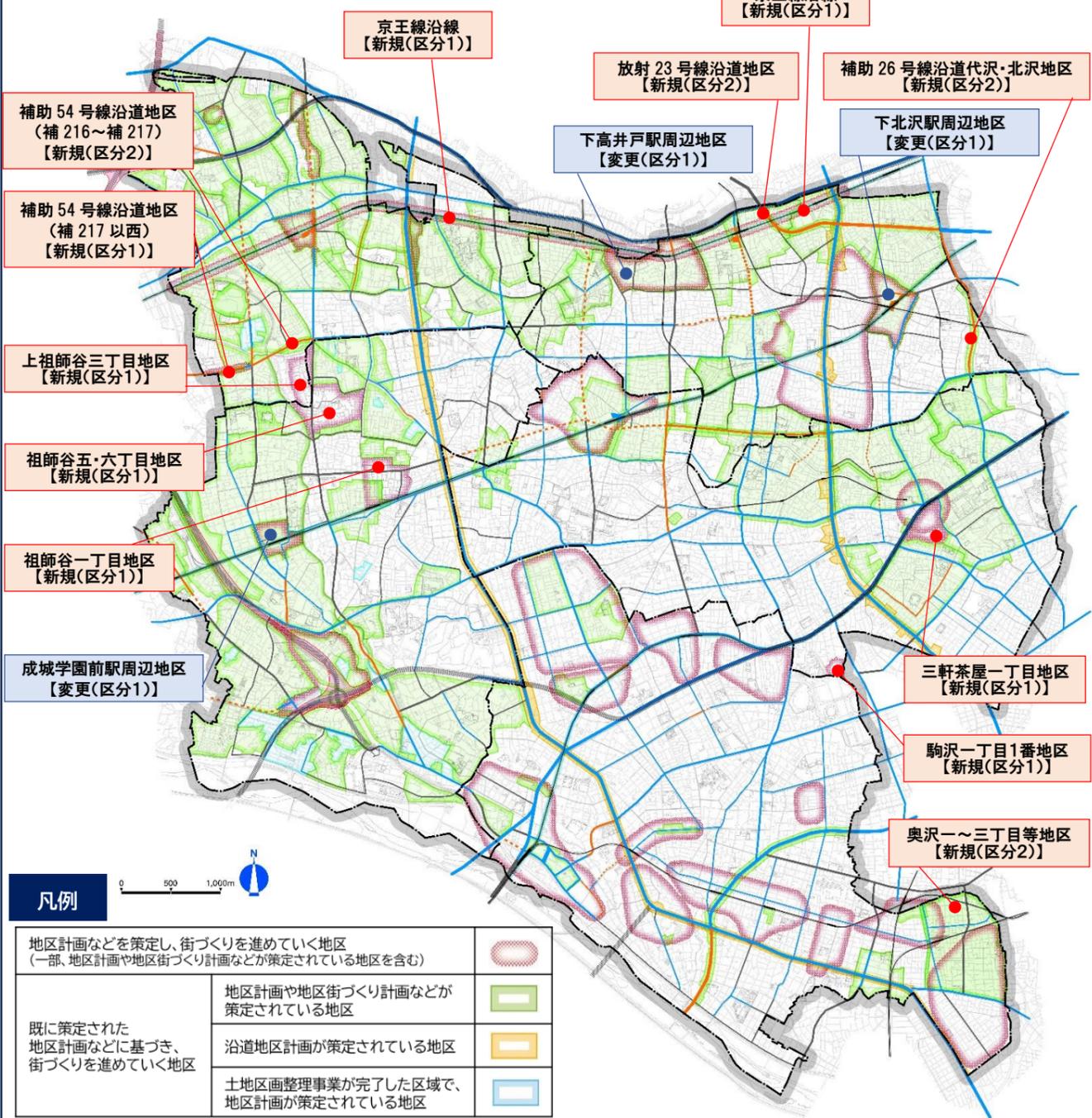
区分2 (アクションエリア) として地区のうち、区民の街づくりの気運の高まりなどを契機として、更に街づくりの検討を行っていく3地区については、区分1 (アクションエリア) に移行する。

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 (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	○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地区の防災性向上を図る。
	下北沢駅周辺地区	○歩行者が安全で快適に回遊できる街づくりを進める。 ○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	○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の総合が調和した街づくりを、駅周辺の関係団体等と連携しながら進める など

【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) として地区のうち、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。

■アクションエリアの総括図



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り組む活動についても支援していく。



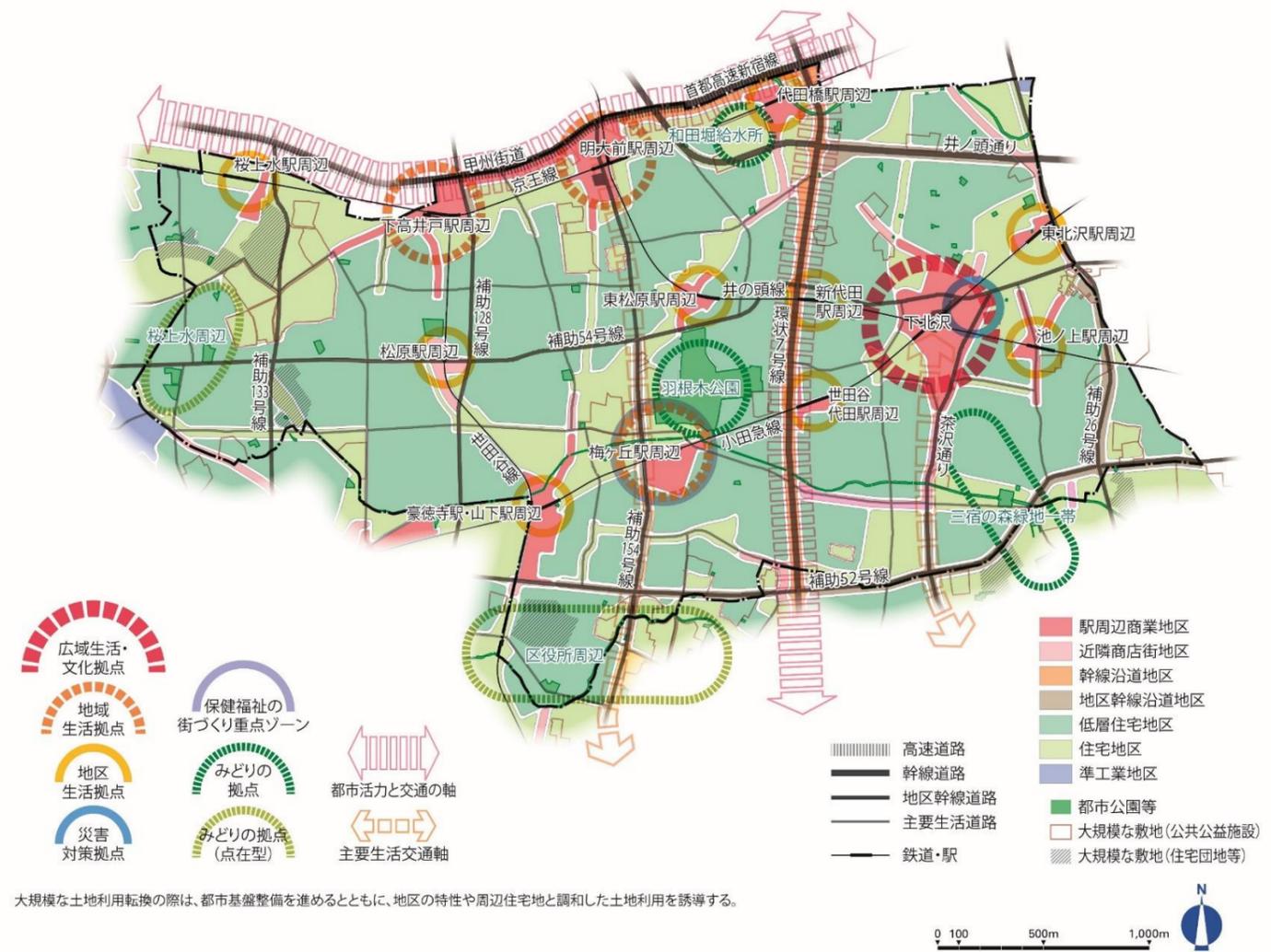
II. 北沢地域の目標、骨格と土地利用の方針

2. 地域の骨格と土地利用の方針

**【見直し概要】**  
 ○北沢地域の基本的骨組みは、現方針の踏襲を基本とし、沿道街づくりに取り組んでいる都市計画道路（補助26号線、補助52号線、補助128号線）沿道の土地利用の区分を「地区幹線沿道地区」に変更する。

	拠点・軸・土地利用の区分	方針
地域の骨格プラン	広域生活・文化拠点	商業・文化などの機能が充実し、本区を越えた広域的な交流の場として「下北沢駅周辺地区」を位置づける。
	地域生活拠点	地域の「核」となる区民の身近な交流の場として「明大前駅周辺地区」、「下高井戸駅周辺地区」などを位置づける。
	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、「代田橋駅、桜上水駅などの各周辺地区」を位置づける。
	災害対策拠点	北沢総合支所周辺地区を位置づける。
	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「うめとぴあ」等が設置される梅ヶ丘駅周辺地区を位置づける。
	都市活力と交通の軸	環状7号線、甲州街道とその沿道を位置づける。
	主要生活交通軸	茶沢通り、補助154号線とその沿道を位置づける。
土地利用の方針	みどりの拠点	和田堀給水所、三宿の森緑地一帯、羽根木公園などを位置づける。
	駅周辺商業地区	○下北沢駅周辺地区は、本区を越えた広域的な交流の場として、商業・文化などの機能が充実するよう土地利用を誘導する。 ○明大前駅、下高井戸駅、梅ヶ丘駅の各周辺地区は、区民の日常生活に関わる商業・行政サービス等が集積し、区民の身近な交流の場となるよう土地利用を誘導する。 ○代田橋駅、桜上水駅、東北沢駅、世田谷代田駅、豪徳寺駅・山下駅、池ノ上駅、新代田駅、東松原駅の各周辺地区は、区民の日常生活における商業・業務機能が集積するよう土地利用を誘導する。
	近隣商店街地区	○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。
	幹線沿道地区	○環状7号線と甲州街道の沿道は、主として事務所・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	○都市計画道路の補助52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	○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	○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	○公共公益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。

骨格と土地利用の方針図



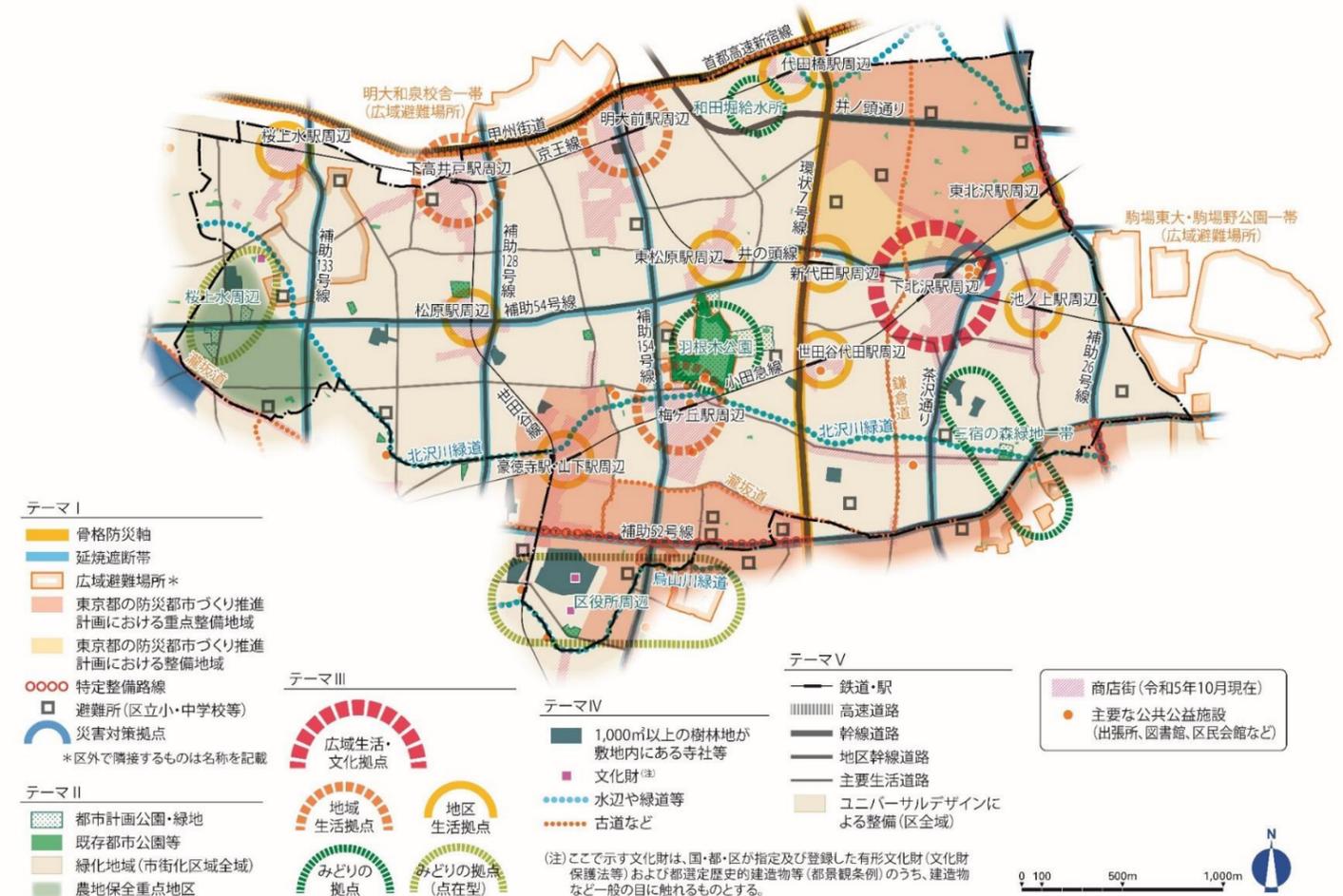
Ⅲ. 北沢地域のテーマ別の方針

テーマ	方針
テーマⅠ	<p>安全で災害に強いまちをつくる</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●延焼遮断帯を整備する</li> <li>●防災生活圏内の安全性を向上させる</li> <li>●避難時の安全性を向上させる</li> <li>●水害を抑制する</li> </ul> <p>【見直し概要】                      ○北沢地域全体で従来の方針を継続し、引き続き、安全で災害に強いまちづくりを進める。                      ○【水害を抑制する】の中で、グリーンインフラの記述を追加する。                      ○復興街づくりの取組みの記述を追加する。</p>
テーマⅡ	<p>みどり豊かで住みやすいまちをつくる</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●みどりを守り育てる</li> <li>●より住みやすい住環境を確保する</li> </ul> <p>【見直し概要】                      ○連続立体交差事業や道路事業、大規模土地利用転換を、公園・広場空間等の設置、緑化の誘導の機会と捉え、より住みやすい住環境の確保を図る。                      ○脱炭素社会の視点も踏まえながら、地区特性に応じたルールづくりを進める。                      ○グリーンインフラの記述を追加する。</p>
テーマⅢ	<p>活動・交流の拠点をもつまちをつくる</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●にぎわいや活気のある拠点の魅力を高める</li> <li>●誰もが利用できるみどりの拠点とする</li> </ul> <p>【見直し概要】                      ○都市計画事業が進められている駅周辺においては、事業期間中もまちのにぎわいや活力の維持に努める。まちづくりの機運を踏まえて官民連携によるまちの維持・管理・運営などに取り組み、まちの安全性や魅力を高める。</p>
テーマⅣ	<p>地域資源の魅力を高めるまちをつくる</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●自然資源の魅力を高める</li> <li>●風景の魅力を高める</li> <li>●地域資源を有効活用する</li> </ul> <p>【見直し概要】                      ○「お祭り」や「イベント」への満足度、期待の高まりから、地域資源としての地域の「文化」も大切にすることを追加する。</p>
テーマⅤ	<p>誰もが快適に移動できるまちをつくる</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●公共交通の安全性・利便性や快適性を高める</li> <li>●歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める</li> <li>●交通環境の質を高める</li> </ul> <p>【見直し概要】                      ○引き続き都市計画道路等の整備を進め、通過交通の抑制、歩行者等の安全性の向上を図る。                      ○住宅地の割合が高く、公園が少ない北沢地域において、多様な人が安心してまちを移動できるよう、公共施設等の整備や大規模な土地利用転換の際は座れる場づくりを促進する。</p>

【見直し概要】

○10年間の推移等を踏まえて修正する。

テーマ別の方針図



IV. 北沢地域のアクションエリアの方針

【見直し概要】

- アクションエリアの新規設定、区分の見直しを検討する。
- 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		○地区の目標 理由、考え方
新規 アクションエリア	①京王線沿線	○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 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。
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	②下高井戸駅周辺地区	○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地区の防災性向上を図る 連続立体交差事業や都市計画道路等の整備に伴う土地利用の変化に対応し、地区街づくり計画や区民街づくり協定（R4登録）を踏まえた街づくりを進めるため、地区計画等の検討に取組む。
	③下北沢駅周辺地区	○歩行者が安全で快適に回遊できる街づくりを進める ○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 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活用を検討に取組む。 小田急線の連続立体交差事業にあわせ、都市計画事業を進めるとともに、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。
継続 アクションエリア	④代田地区	○良好な住環境の保全・育成等を図る 地区街づくり計画原案の提案（R5）を受け、地区街づくり計画策定の検討に取組む。

【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
- 変更：今回の見直しにより、区分2から1に変更する地区
- 継続：区分1を引き続き継続する地区

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

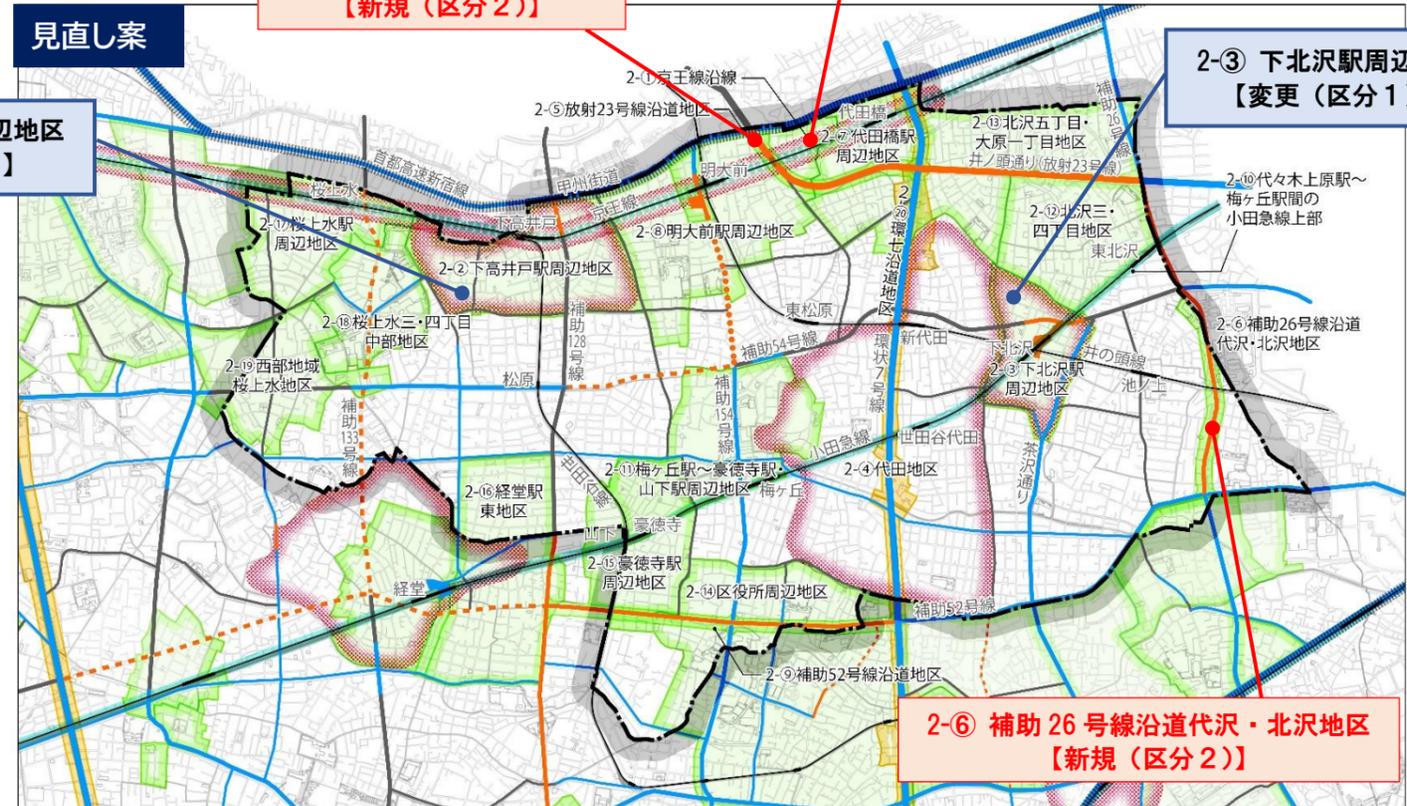
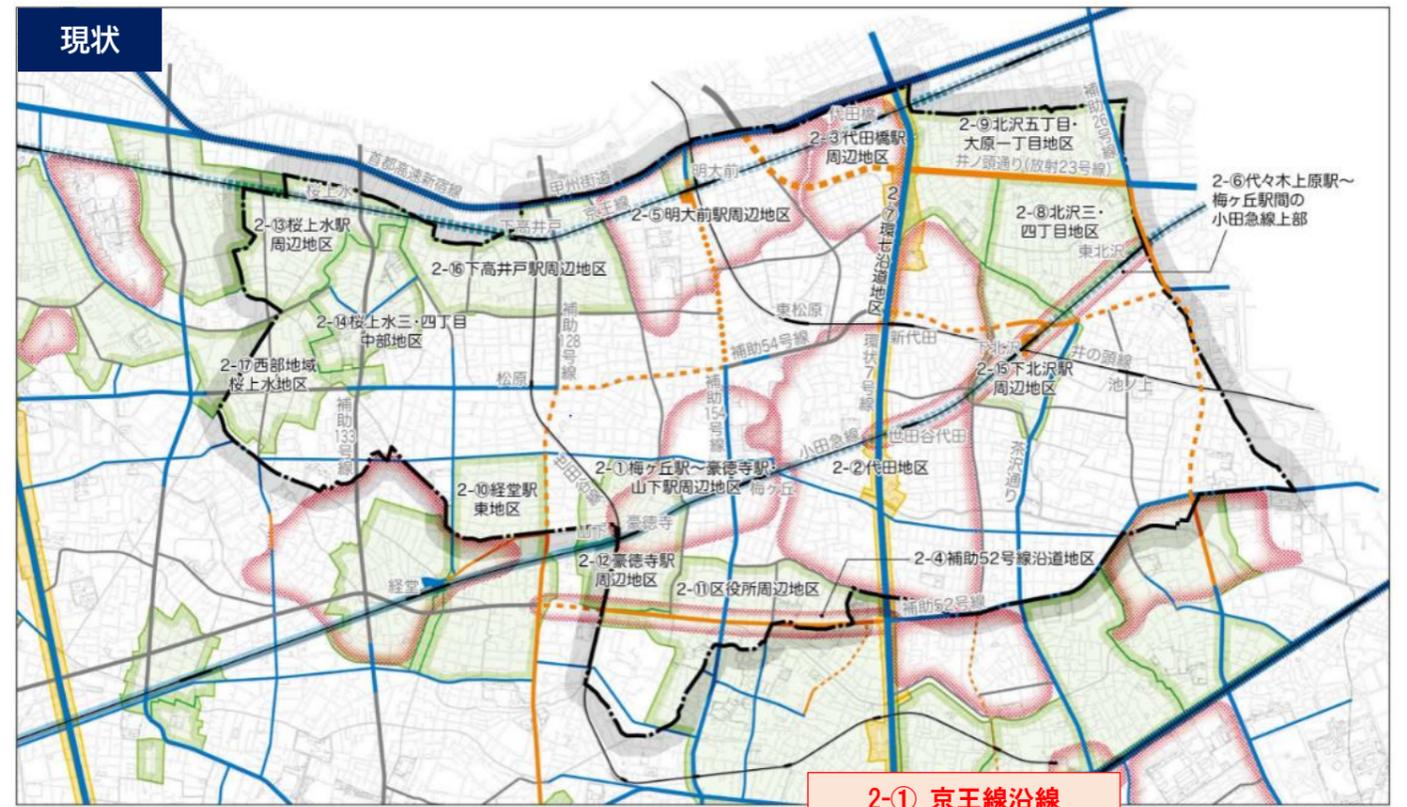
地区名		○地区の目標 理由、考え方	
新規 アクションエリア	⑤放射23号線沿道地区 ⑥補助26号線沿道 代沢・北沢地区	○周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化や土地利用を誘導する 都市計画道路事業の事業化に伴い、沿道街づくりを誘導するため地区計画等を策定。計画に基づく街づくりを進めている。	
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	⑦代田橋駅周辺地区 ⑧明大前駅周辺地区	【代田橋駅周辺】 ○身近な商店街のにぎわいの維持、発展とともに、良好な住環境を保全し、地区の防災性の向上を図る ○都市計画道路沿道の不燃化や周辺の住環境との調和を図る 【明大前駅周辺】 ○商業・行政サービス機能等の集積を図り活気ある良好な商業環境を育成するとともに、良好な住環境を保全し地区の防災性の向上を図る ○都市計画道路沿道の不燃化や周辺の住環境との調和を図る 京王線連続立体交差事業の事業化に伴い、地区計画等を策定。計画に基づく街づくりを進めている。	
	⑨補助52号線沿道地区	○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 都市計画道路事業の事業化に伴い、地区計画等を策定。計画に基づく街づくりを進めている。	
	⑩代々木上原駅～梅ヶ丘駅間の小田急線上部	○鉄道の地下化で生じる線路跡地を利用し、駅前広場、通路、緑地・小広場、防災施設などを整備する 小田急線の線路跡地利用について、公共施設部分を整備していくための「上部利用計画」を策定（H27）し、駅前広場等の整備を進めている。	
	⑪梅ヶ丘駅～豪徳寺駅・山下駅周辺地区	○ユニバーサルデザイン（UD）による街づくりを進める 保健福祉の拠点施設「うめとびあ」の整備にあわせ、「梅ヶ丘駅～豪徳寺駅・山下駅界わいUD計画」を策定（H28）し、うめとびあ完成後も、計画に基づく周辺街づくりの整備、調整を進めている。	
継続 アクションエリア	地区名		
	⑫北沢三・四丁目地区	⑬北沢五丁目・大原一丁目地区	⑭区役所周辺地区
	⑮豪徳寺駅周辺地区	⑯経堂駅東地区	⑰桜上水駅周辺地区
	⑱桜上水三・四丁目中部地区	⑲西部地域桜上水地区	⑳環七沿道地区

【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

IV. 北沢地域のアクションエリアの方針

アクションエリアの方針図



凡例

地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区* (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)	
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	
沿道地区計画が策定されている地区	

都市計画道路・主要生活道路の整備状況			都市高速鉄道の整備状況		
幹線道路	地区幹線道路	主要生活道路	整備済	事業中	優先整備路線*

\*特に早期整備が望ましい路線

