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）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

○「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。

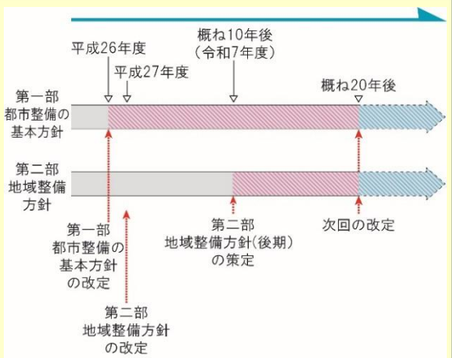
（４）各地域の区民意見を把握した上で見直しの検討を行う

○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）

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。

○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

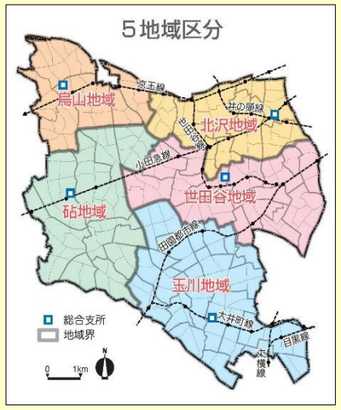
○令和７年２月に、世田谷区街づくり条例に基づく「地域整備方針（後期）（案）」の公告・縦覧、意見募集を実施予定

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

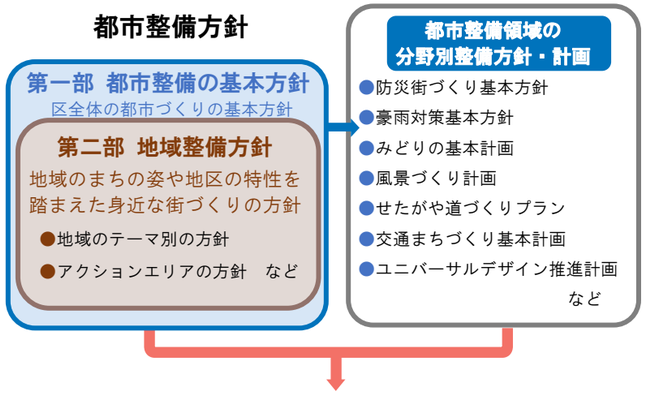
1 位置づけと地域区分

○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

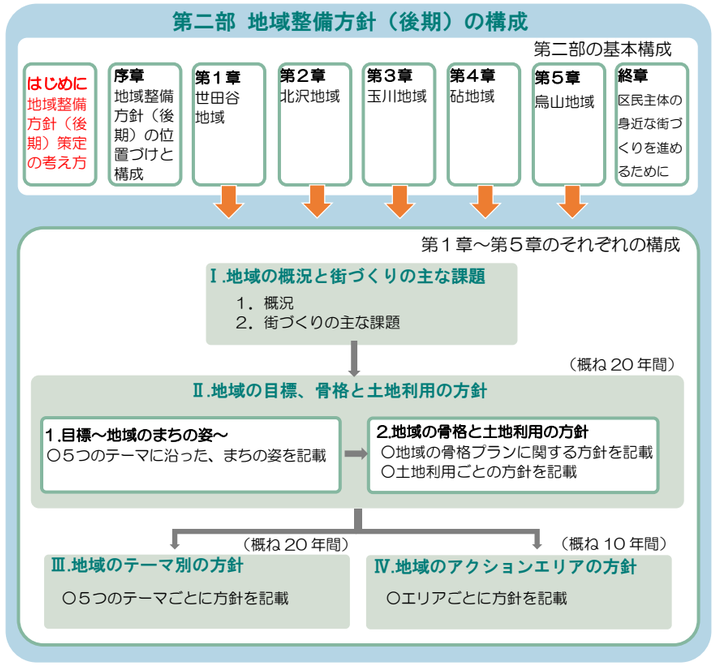
1 目的と役割

○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

○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。

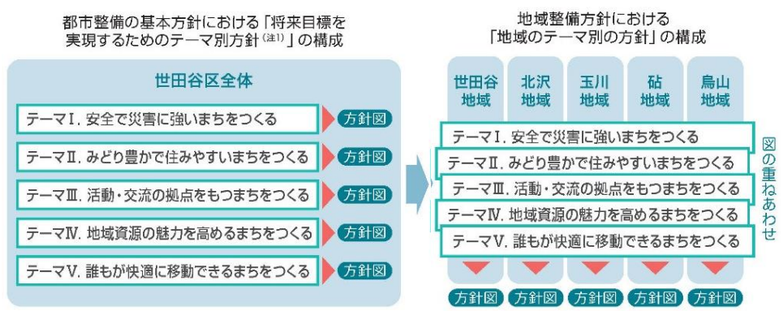
地域整備方針における土地利用の区分

駅周辺商業地区 / 幹線沿道地区 / 低層住宅地区 / 住商複合地区 / 近隣商店街地区 / 地区幹線沿道地区 / 住宅地区 / 準工業地区 / 河川環境地区

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



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 「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
・エリアマネジメントなどの取組み
・包括連携協定　など
・公共施設の整備と合わせた街づくり
・街づくり誘導指針や方針の策定

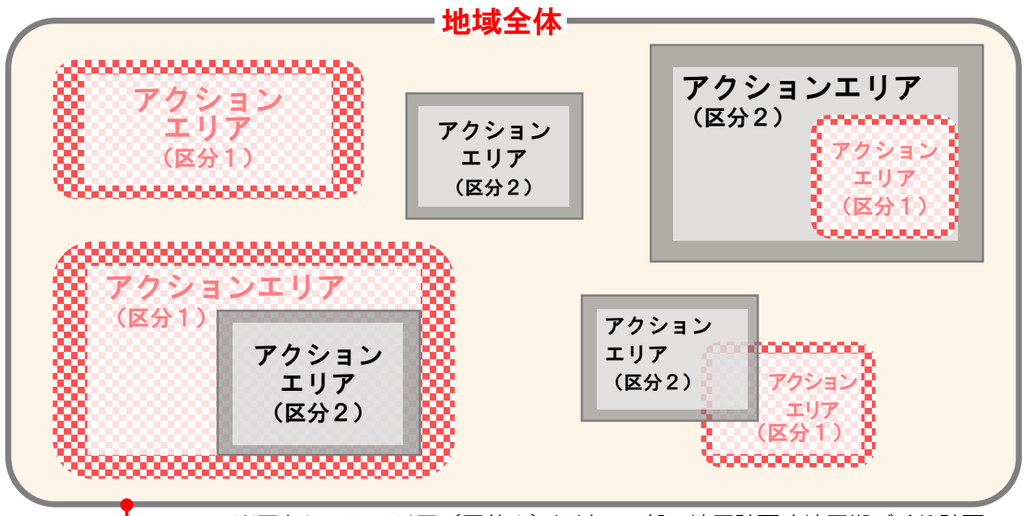
（4）アクションエリアの区分

○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）

アクションエリア（区分１） 又は アクションエリア（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）

○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）

○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

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。

（参考）世田谷地域を抜粋

世田谷地域の骨格と土地利用方針の方針図

大規模な土地利用転換の際は、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。

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

世田谷地域のテーマ別の方針図

(注)ここで示す文化財は、国・都・区が指定及び登録した有形文化財（文化財保護法等）および都選定歴史的建造物等（都景観条例）のうち、建造物など一般の目に触れるものとする。

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
（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。

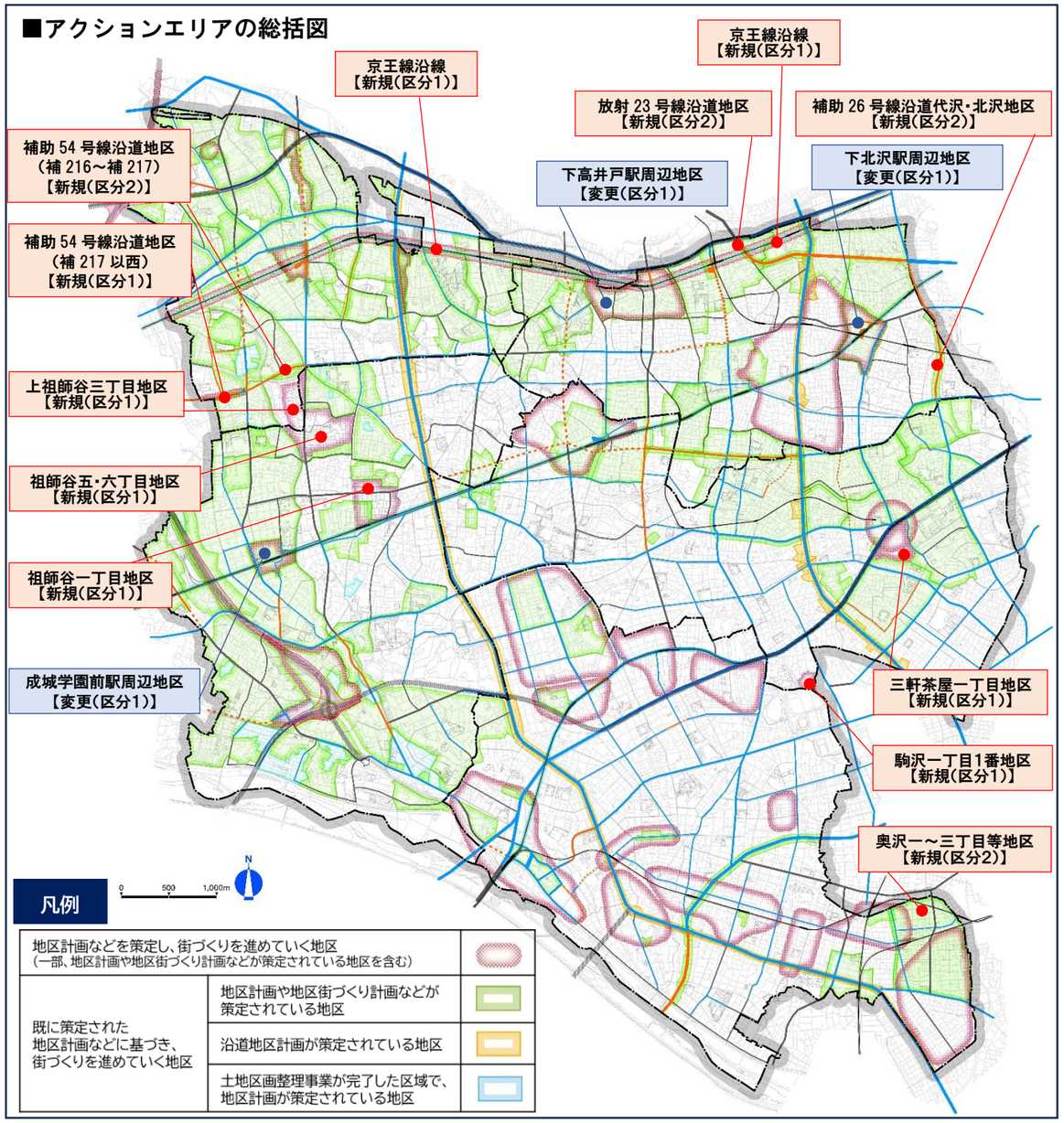
アクションエリア　区分１．地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区
（今回の見直しにより、区分２から１に移行する地区）　【３地区】

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。

■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組む活動についても支援していく。

第３章　玉川地域

Ⅰ．玉川地域の概況と街づくりの主な課題

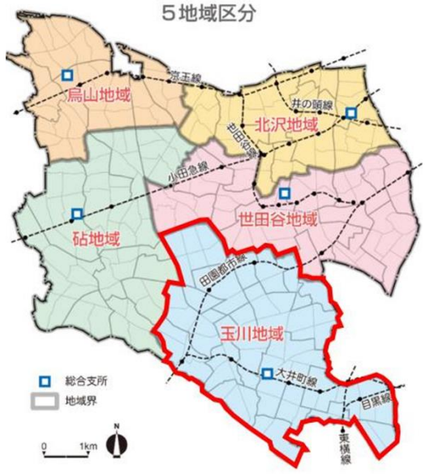
１．現況

【人口・世帯】
- 人口　：226,480 人（平成 26 年比約 11,300 人増）(注1)
- 世帯数：115,208 世帯（平成 26 年比約 9,300 世帯増）(注1)

【土地利用】
- 商業系の割合は 7.0%（区平均：6.2%）
  …５地域の中で最も高い

【防災・道路】
- 不燃領域率は 70.3%（区平均：67.8%）
  …５地域の中で最も高い
- 都市計画道路の整備率：66.0%（区全体：49.6%）
  主要生活道路の整備率：61.5%（区全体：38.3%）
  …５地域の中で最も高い(注2)
- 細街路率：22.0%（区平均：31.9%）
  …５地域の中で最も低い

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



●東玉川　●奥沢　●玉川田園調布　●玉堤
●尾山台　●等々力　●上野毛　●中町
●野毛　●上用賀　●玉川台　●用賀
●玉川　●瀬田　●駒沢（3～５丁目）　●新町
●深沢　●駒沢公園　●桜新町

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

〇幅員６m以上の道路や空地が不足する地区や、避難路沿道や避難場所周辺の防災性向上が求められている。
〇水害に備えた総合的な対応が求められている。
〇防犯に対する住民意識が高まっており、犯罪のない街づくりが求められている。
〇国分寺崖線など地形の起伏があり、がけや擁壁の崩壊による土砂災害の予防が求められている。【新規追加】

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

〇農地などの民有地のみどりの減少傾向が課題となっている。
〇宅地の細分化や大規模開発によるみどりの減少を防ぎ、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

〇広域生活・文化拠点である二子玉川駅周辺地区では、引き続き総合的な街づくりが求められている。
〇地域生活拠点などの拠点は、機能の充実と活性化を図ることが求められている。
〇気軽に憩うことができる身近な公園や広場の整備を計画的に進めることが求められている。
〇身近に買い物ができる商店などが減少しており、住宅街における利便性の向上が課題となっている。

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

〇地域資源の魅力を高めるまちをつくるため、多摩川や国分寺崖線などの資源の活用が求められている。

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

〇公共交通機関の乗換えが不便な地区が多く、交通結節機能の強化が求められている。
〇鉄道による地域の分断や、交通渋滞の発生などの問題を抱えている地区への対応が求められている。
〇交通渋滞や住宅地への通り抜け車両の進入が増加。広域的な道路ネットワークの形成が求められている。
〇自転車の利用環境の向上が求められている。

Ⅱ．玉川地域の目標、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。

将来像
〇地域で育む安全・安心と笑顔のまち
〇国分寺崖線や等々力渓谷などの自然豊かな住みよいまち
〇賑わいと元気あふれる魅力的なまち

地域整備方針（H27.4）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。

地域のまちの姿
〇地震や火災、水害等の自然災害に強く、防犯にも配慮した安全で安心して暮らせるまち
〇先人たちから受け継いだ、みどり豊かで都市基盤の整った街なみを維持・発展させるとともに、農のある風景を守り伝え、環境にやさしく快適で住みよいまち
〇二子玉川をはじめとした、地域の個性を活かした商店街のにぎわいや、業務などの機能が充実した交流と生活の拠点が身近にあり、誰もが歩いて暮らせるまち
〇国分寺崖線や等々力渓谷などの豊かな自然資源をはじめ、サザエさん通りや九品仏等の歴史・文化資源を活かした、魅力あふれるまち
〇人・自転車・車が安全に行きかう道路と、利用しやすい公共交通機関の環境整備が進み、誰もが安心して快適に移動できるまち

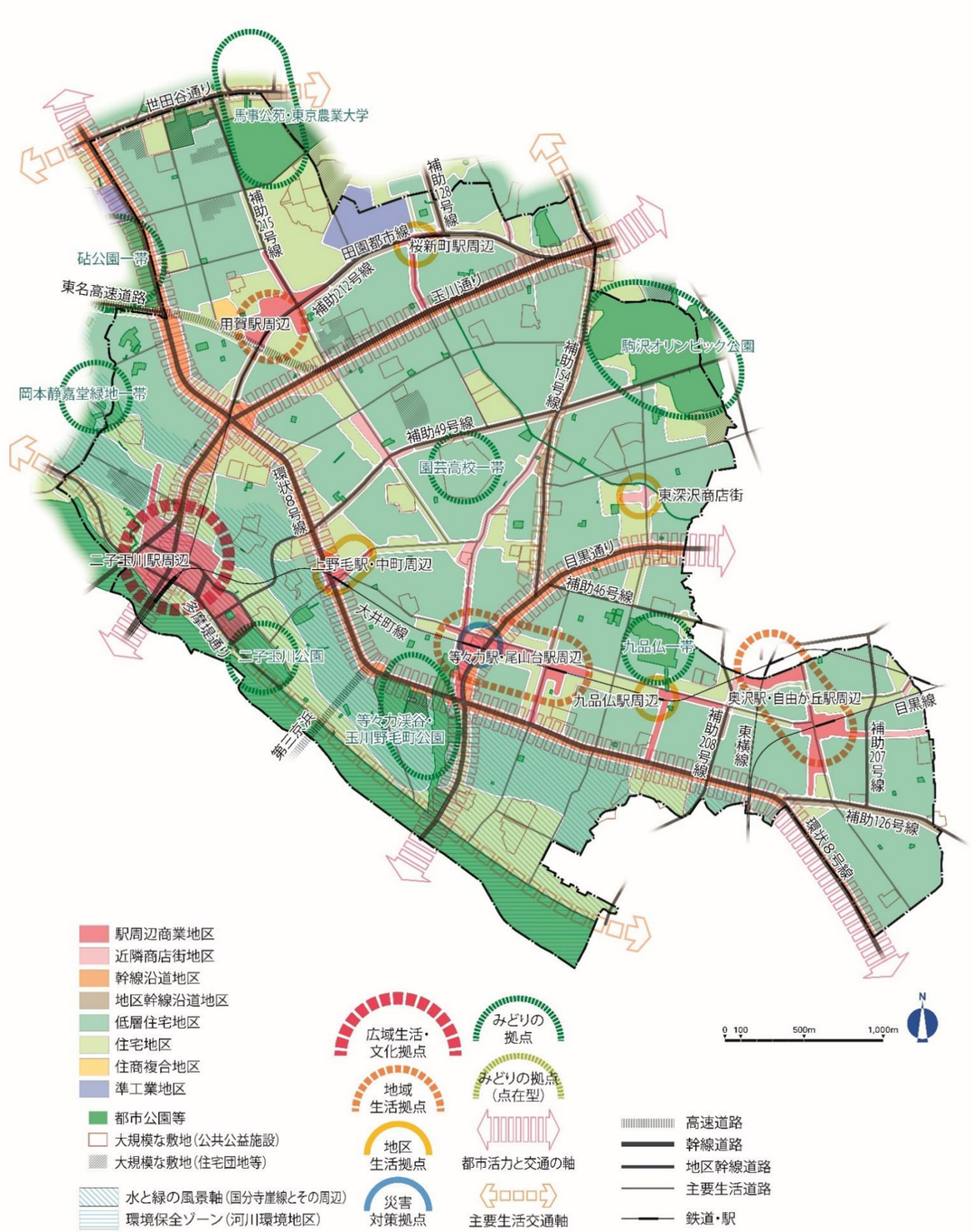
Ⅱ．玉川地域の目標、骨格と土地利用の方針

２．地域の骨格と土地利用の方針

【見直し概要】
〇玉川地域の基本的骨組みは、現方針の踏襲を基本とし、大きな変更はなし。

	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	自然環境と調和し安全で魅力ある商業・業務・住居機能を備えた、本区を越えた広域的な交流の場として「二子玉川駅周辺地区」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、良好で利便性の高い住宅地と健全な商業地の調和の取れた発展を図っている「奥沢駅・自由が丘駅周辺地区」や、地域の行政の中心でまちなか観光の拠点でもある「等々力駅・尾山台駅周辺地区」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、「桜新町駅周辺地区、上野毛駅・中町周辺地区など」を位置づける。
	災害対策拠点	総合支所が地域の防災機能を担っていることを踏まえ「玉川総合支所周辺地区」を位置づける。
	都市活力と交通の軸	環状８号線、玉川通り、目黒通りの各道路とその沿道を位置づける。
	主要生活交通軸	補助１５４号線、世田谷通り、多摩堤通りの各道路とその沿道を位置づける。
	みどりの拠点	馬事公苑・東京農業大学、駒沢オリンピック公園などを位置づける。
	水と緑の風景軸	みどりやみずの風景が連なった「国分寺崖線とその周辺」を位置づける。
	環境保全ゾーン	多摩川を位置づける。
土地利用の方針	駅周辺商業地区	〇二子玉川駅の周辺地区は、本区を超えた広域的な交流の場として多様な機能が充実するよう土地利用を誘導する。 〇用賀、等々カ、尾山台、奥沢、自由が丘の各駅の周辺地区は、日常生活に関わる商業、行政等の機能が集積し、地域の「核」となるよう土地利用を誘導する。 〇桜新町、上野毛、九品仏の各駅の周辺地区は、日常生活における商業・サービス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	〇東深沢商店街地区など住宅街の中にある商店街は、それぞれの特徴を活かし、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	〇環状８号線、玉川通り、目黒通りの沿道は、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、後背の住環境との調和を図る。
	地区幹線沿道地区	〇補助 154 号線、補助 212 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、延焼遮断帯を形成する防災性の高い土地利用を誘導する地区とする。
	低層住宅地区	〇戸建て住宅や低層の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。
	住商複合地区	〇用賀駅の西側の住商複合地区は、業務・商業施設等の立地を維持する。
	準工業地区	〇桜新町などの準工業地区は、住環境との調和を図る。
	河川環境地区	〇多摩川およびその河川敷は、自然環境の保全やみどり豊かで水辺に親しめる環境の創出を図る。

骨格と土地利用の方針図



大規模な土地利用転換の際は、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。

Ⅲ．玉川地域のテーマ別の方針

テーマ		方針
テーマⅠ	安全で災害に強いまちをつくる	●延焼遮断帯や延焼遅延帯の整備を進める ●地区の安全性を向上させる ●災害時の拠点と物資輸送を確保する ●水害や土砂災害を抑制する ●日常の安全・安心を確保する
	【見直し概要】 ○引き続き方針に基づく街づくりを進める。 ○近年集中豪雨や地震等での被害が予想されるがけ・擁壁の安全対策について、方針を追加する。 ○【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。 ○多摩川に近い地区では特に豪雨・浸水対策を引き続き進める。 ○復興街づくりの取組みの記述を追加する。	
テーマⅡ	みどり豊かで住みやすいまちをつくる	●みどりとみずを守り育てる ●良好な住環境の維持・向上を図る
	【見直し概要】 ○引き続き方針に基づく街づくりを進める。 ○グリーンインフラの記述を追加する。	
テーマⅢ	活動・交流の拠点をもつまちをつくる	●活力ある生活拠点とする ●身近に活動・交流の場をつくる ●地区の特性を活かした産業環境づくりを進める
	【見直し概要】 ○引き続き方針に基づく街づくりを進める。 ○引き続き、玉川野毛町公園などの公園の整備を進める。 ○引き続き、地域生活拠点では歩きやすく活気ある街づくりを進める。 ○二子玉川駅周辺地区では、区民意見を踏まえ、住民・事業者・区が連携し、更なる魅力の向上に取組む。	
テーマⅣ	地域資源の魅力を高めるまちをつくる	●地域の貴重な自然資源を守り、育てる ●風景の魅力を高める
	【見直し概要】 ○引き続き方針に基づく街づくりを進める。 ○引き続き、国分寺崖線などの豊かなみどりの保全を進める。	
テーマⅤ	誰もが快適に移動できるまちをつくる	●渋滞を解消し、住宅街の通過交通を減らす ●快適で利用しやすい交通環境の整備を進める ●歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める
	【見直し概要】 ○引き続き方針に基づく街づくりを進める。 ○引き続き、大井町線などにより分断されていた街の交通の円滑化を図る。	

【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

（注）ここで示す文化財は、国・都・区が指定及び登録した有形文化財（文化財保護法等）および都選定歴史的建造物等（都景観条例）のうち、建造物など一般の目に触れるものとする。

Ⅳ．玉川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。
〇区分を２へ見直す地区（⑯瀬田五丁目周辺地区）では、この 10 年間で瀬田農業公園分園を整備し、今後は既に策定している地区計画に基づき整備を進める。
〇界わい形成地区に指定し、みどり豊かな風景づくりを進めている⑰奥沢一～三丁目等地区を新たにアクションエリアに追加する。
〇大規模な土地利用転換が予想される⑧馬事公苑周辺地区では、公共施設の誘導についての方針を追加する。
〇区民意見でも更なる魅力の向上が期待されている⑪二子玉川駅周辺地区では、多様な世代が交流できる場として、商業・業務、文化・交流・レクリエーションなどを補完する機能の誘導についての方針を追加する。
〇流域対策推進地区及び呑川流域地域を含む地区では、水害対策を進める方針を追加する。
（①③④⑤⑦⑨⑩⑪⑭）

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
継続 アクションエリア	①奥沢駅・自由が丘駅周辺地区	**〇奥沢と自由が丘それぞれの特性を活かしながら、歩いて楽しいまちの実現を図る** **〇歩行空間やみどり空間の確保に努めるとともに、交通結節機能を強化し駅と一体となった活気ある拠点づくりを進める** **〇自由が丘駅周辺で、自転車利用環境の向上を図る** **〇奥沢駅周辺で、地震・火災などに強く安全な拠点の実現を図る** **〇豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** 自由が丘駅周辺での再開発や奥沢駅周辺での公共施設の再整備を進めていく。
	②上野毛駅・中町周辺地区	**〇上野毛駅周辺は、活気ある商店街の形成をめざしつつ近隣住宅地に配慮した商店街の形成を図る** **〇豪雨・浸水対策を推進し、水害に強い街づくりを進める** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。
	③九品仏駅周辺地区	**〇区民に身近な商店街を形成し、みどりの多い周辺環境と調和した住環境の形成を図る** **〇豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。
	④桜新町駅周辺地区	**〇地域資源を活かし、街なみと調和し歩いて買い物がしやすい商店街づくりを進める** **〇準工業地区において生産環境を保全しつつ住環境と調和した住工共生の街づくりを進める** **〇豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。

地区名		〇地区の目標 理由、考え方
継続 アクションエリア	⑤新町・駒沢四丁目地区	**〇災害（地震・火災・水害）に強い街づくりを進めるとともに、防犯の視点を考慮した安全で快適な住環境の形成を図る** 引き続き防災・防犯を考慮した街づくりを実施していく。
	⑥玉川野毛町公園周辺地区	**〇野毛三丁目から等々力渓谷へと連なるみどり空間の一層の充実・保全を図る** **〇住宅地において、環境と調和した住宅地の形成を図る** 引き続き玉川野毛町公園の整備と合わせた街づくりを進める。
	⑦等々力駅・尾山台駅周辺地区	**〇等々力駅周辺は、交通結節機能の強化とともに住・商のバランスがとれ、周辺の豊かな自然環境にも配慮した、住民にも来街者にもやさしいみどり豊かなまちの実現を図る** **〇災害対策拠点である玉川総合支所で、災害時の人や物資の円滑な移動空間の確保を図る** **〇尾山台駅周辺地区は、歩いて楽しいまちの実現を図る** **〇豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。
	⑧馬事公苑周辺地区	**〇広域避難場所である馬事公苑一帯での災害時の円滑な避難が可能となるよう安全対策を進める** **〇大規模敷地における土地利用転換にあたっては、公共施設の誘導を図る** **〇豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** **〇馬事公苑を中心にみどり空間の一層の充実・保全を図る** **〇みどり豊かで良好な街なみの維持・保全を図る** **〇世田谷通りや用賀中町通り沿道などで、地域における生活利便施設の誘導を図る** 引き続き、上用賀公園の整備や大規模敷地の利用転換に合わせ街づくりを実施していく。
	⑨東玉川・奥沢地区	**〇災害（地震・火災・水害）や犯罪に強く、みどり豊かでゆとりのあるまちの形成を図る** 引き続き緑豊かで災害に強い街づくりを実施していく。
	⑩東深沢商店街地区	**〇商店街がにぎわいとコミュニティの中心となるようオープンスペースの充実やみどりの創出を図る** **〇災害（地震・火災・水害）に強い安全な街づくりを進める** 引き続き商店街における街づくりを実施していく。

Ⅳ．玉川地域のアクションエリアの方針

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
継続 アクションエリア	⑪二子玉川駅周辺地区	**○広域生活・文化拠点として、にぎわいや魅力、良好な環境を維持し、地域活力の増進と地域の発展を図る** **○居住者・来街者・就業者などに向けた商業・業務、文化・交流・レクリエーションの場づくりを進めるとともに、これらを補完する多様な世代に向けた機能を誘導し、街の更なる発展を図る** **○安全で快適にまちなかを散策・回遊できるまちの形成を図る** **○水害に強い街づくりを進める** **○多摩川沿いのみどりとみずのネットワークづくりを進める** **○幅員の狭い生活道路における交通安全の課題解決に取り組む** **○商店街のにぎわいとコミュニティの充実を図る** **○玉川三丁目地区は、地区街づくり計画に基づき安全な市街地の形成を図る** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。 エリアマネジメント団体によるまちづくり活動が進められている。
	⑫用賀駅周辺地区	**○駅前を中心に商業・業務機能の集積を図りながら、周辺の住宅地と調和した市街地の形成を図る** **○隣接する桜新町駅周辺地区と一体となった沿道環境の形成を図る** **○豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める** 引き続き駅周辺における街づくりを実施していく。

【上記表中の凡例】
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

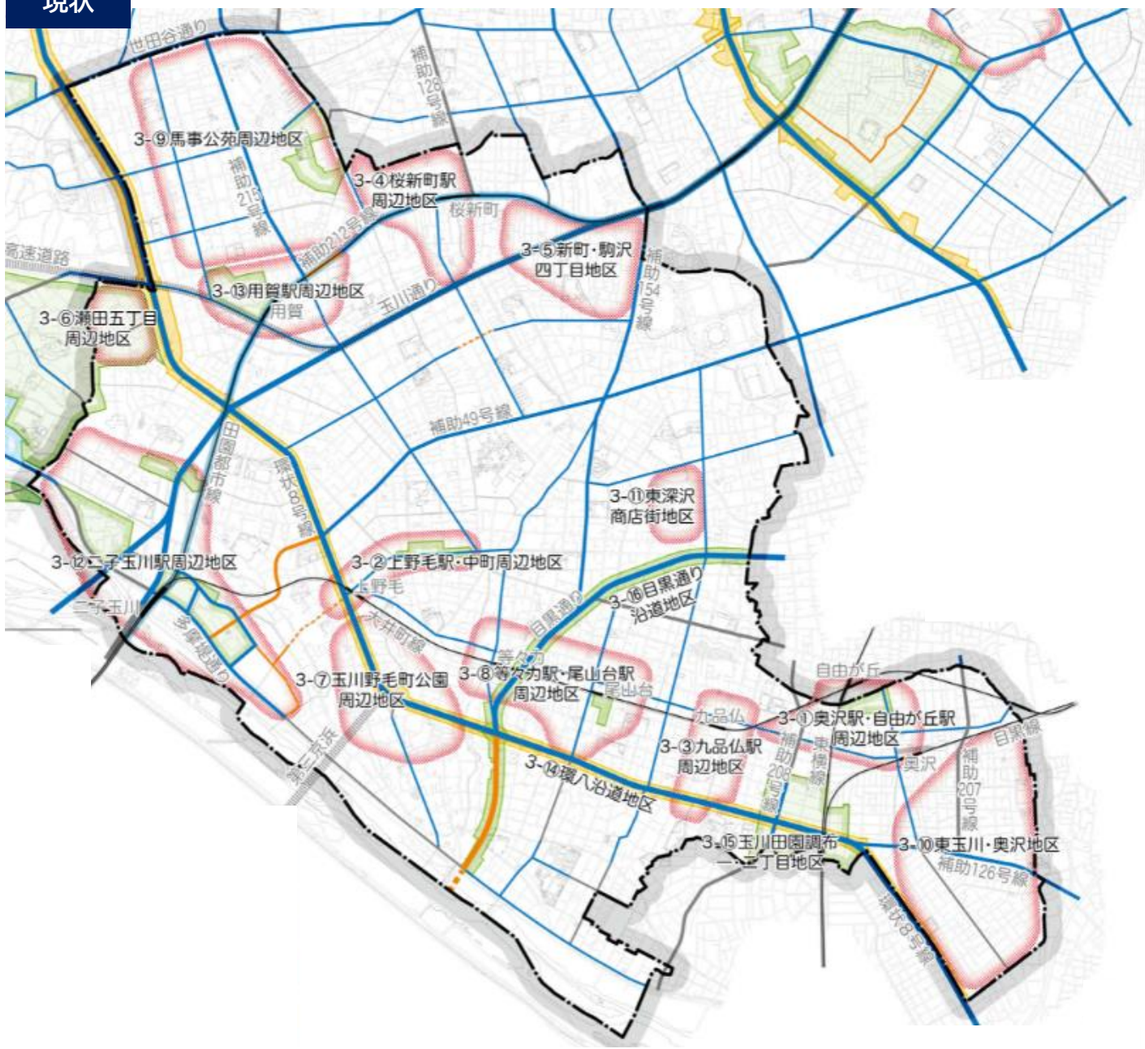
地区名		○地区の目標 理由、考え方
新規 アクションエリア	⑰奥沢一～三丁目等地区	**○地域の特徴を活かした風景づくりを進める** 奥沢１～３丁目等界わい形成地区に基づき、引き続き住宅地等の風景を守り育てる街づくりを進めていく。
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	⑯瀬田五丁目周辺地区	**○農業公園を中心にした農のある風景の保全とみどり豊かな住宅地の形成を図る** **○都市基盤整備を進める** 瀬田農業公園分園の整備が完了した。既に策定された地区計画などに基づき、引き続き街づくりを進めていく。
継続 アクションエリア	**地区名**	
	⑬環八沿道地区	⑭玉川田園調布一・二丁目地区　⑮目黒通り沿道地区

【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

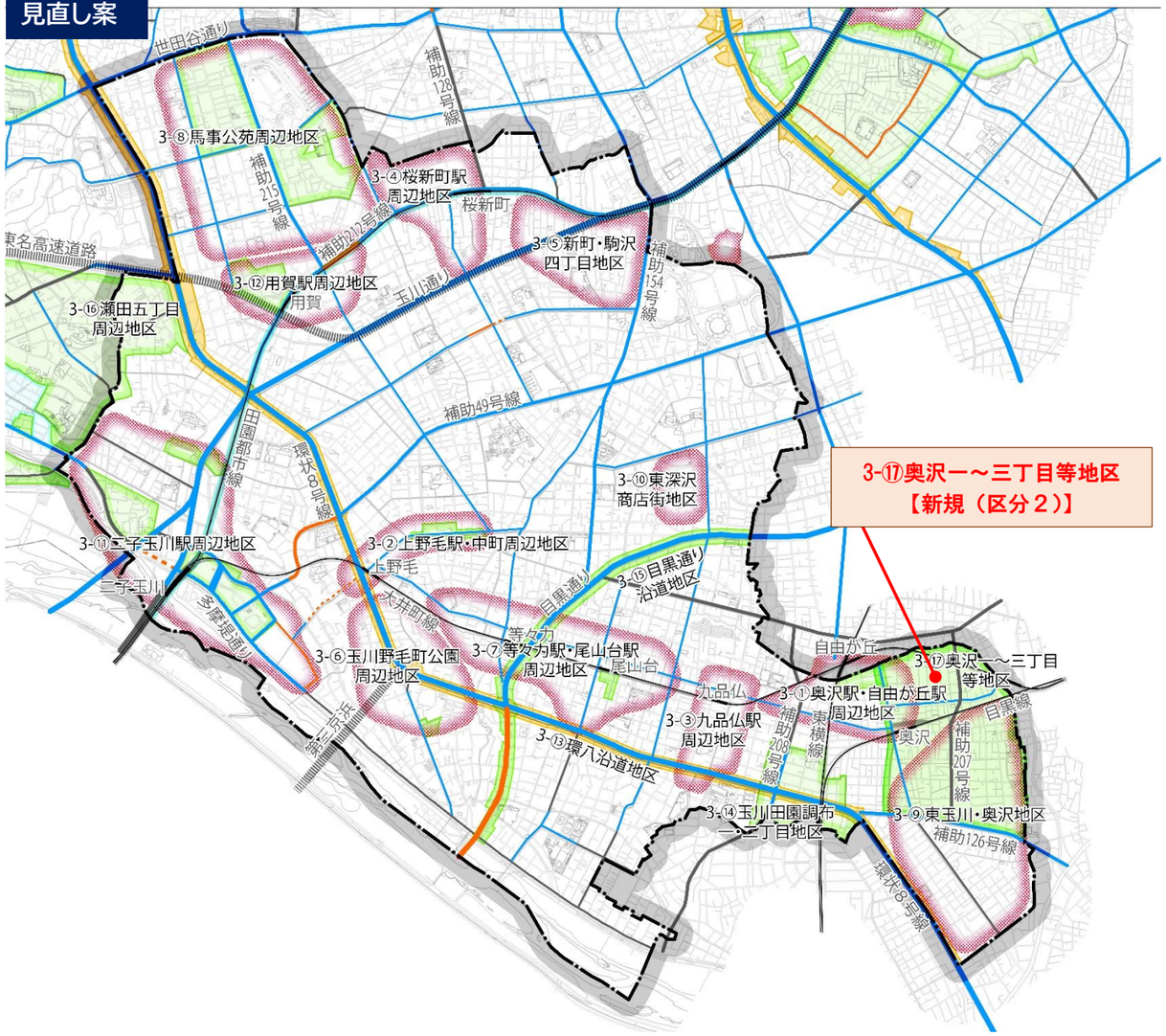
Ⅳ．玉川地域のアクションエリアの方針

アクションエリアの方針図

現状



見直し案



この地図は、「世田谷区白地図データベース」を使用して作成したものです。世田谷区白地図データベース」の著作権は、国際航業（株）に帰属します。

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	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	
	沿道地区計画が策定されている地区	
	土地区画整理事業が完了した区域で、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

幹線道路	地区幹線道路	主要生活道路	
			整備済・概成
			事業中
			優先整備路線＊
			優先整備路線
			未整備

＊特に早期整備が望ましい路線

都市高速鉄道の整備状況
- 整備済
- 事業中

高速道路の整備状況
- 整備済
- 事業中

鉄道・駅

N