

# わたしたちの「街」の 未来を考えよう

【世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針(後期)」』 素案説明会】  
(北沢地域)

11月23日(土)午前10時～午前11時30分 @北沢タウンホール スカイサロン  
北沢総合支所 街づくり課

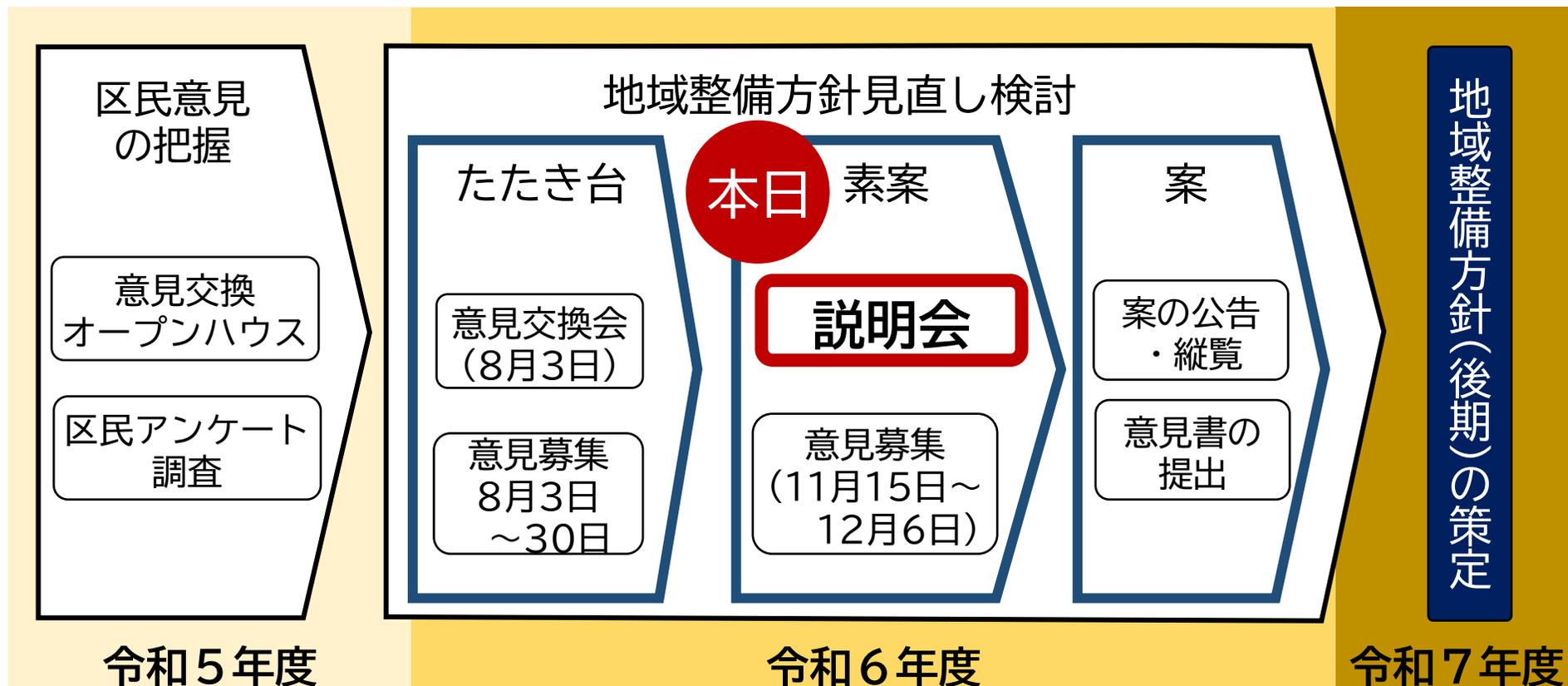
## 次第

10:00 開会

10:05～地域整備方針の見直しについて・素案説明

10:35～質疑応答

11:30 閉会



北沢地域の「地域整備方針(後期)」素案について、ご説明します。

# 1. 地域整備方針の見直し

- I. 都市整備方針とは？
- II. 地域整備方針の見直し
- III. たたき台・意見交換会の概要
- IV. たたき台・意見募集の概要
- V. 【北沢地域】 区民意見を踏まえた、  
素案への反映内容

# I. 都市整備方針とは？

- 「都市整備方針」は、区の都市づくり・街づくりの総合的な基本方針で、以下の二部構成になっています。

## 都市整備方針

第一部：  
都市整備の基本方針

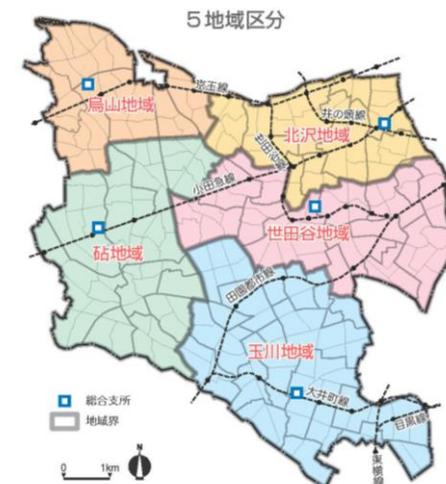
区全体の将来都市像や各地域に共通する  
都市づくりの基本方針

第二部：  
地域整備方針

5つの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

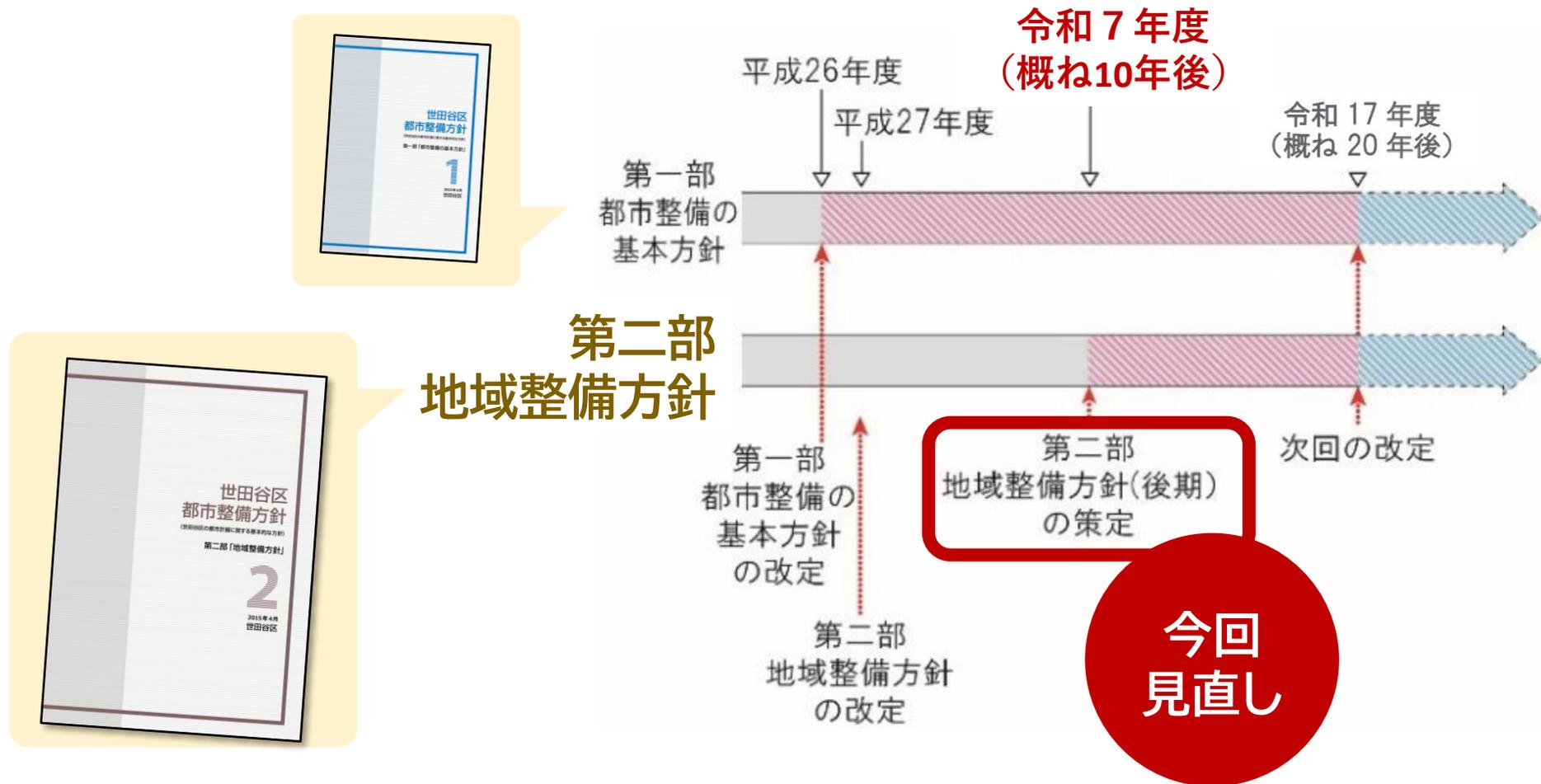
今回  
見直し

5つの  
地域ごと  
に策定



## II. 地域整備方針の見直し

- 前回(平成27年)の改定から概ね10年を経過した時点の進捗状況を踏まえ、第二部「地域整備方針」の見直しを行います。
- 第一部「都市整備方針の基本方針」及び第二部「地域整備方針」の全面的な改定は第二部「地域整備方針(後期)」の策定から概ね10年後を予定しています。



### Ⅲ. たたき台・意見交換会の概要

**対象:**在住、在勤、在学の方

**内容:**地域整備方針(たたき台)の説明のあと、グループに分かれ、「大切だと感じた点や、気づいた点」などについて意見を交換。



日 程	場 所	参加人数
令和6年8月3日(土)	北沢タウンホール	18名

### Ⅳ. たたき台・意見募集の概要

**対象:**在住、在勤、在学の方

**提出方法:**オンライン手続き又は書面(窓口持参・郵送・FAX)により意見書を提出。

募集期間	募集方法	意見書数
令和6年8月3日(土) ～8月30日(金)	オンライン 窓口持参・郵送・FAX	2件

# V.【北沢地域】 区民意見を踏まえた、素案への反映内容



## 2. 地域整備方針(後期)素案 について

# 『第二部「地域整備方針(後期)」』(素案)の構成

はじめに 地域整備方針(後期)策定の考え方

序章 地域整備方針(後期)の位置づけと構成

第1章 世田谷地域

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

終章 区民主体の身近な街づくりを進めるために

# はじめに 地域整備方針(後期)策定の考え方

I. 見直しの考え方

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(後期)の位置づけ

II. 地域整備方針(後期)の目的と役割など

# はじめに 地域整備方針(後期)策定の考え方

## I. 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

#### <見直しの視点>

(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

(2) 世田谷区をとりまく状況等とその対応を整理する

(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(平成27年の改定から概ね10年)

(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

# はじめに 地域整備方針(後期)策定の考え方

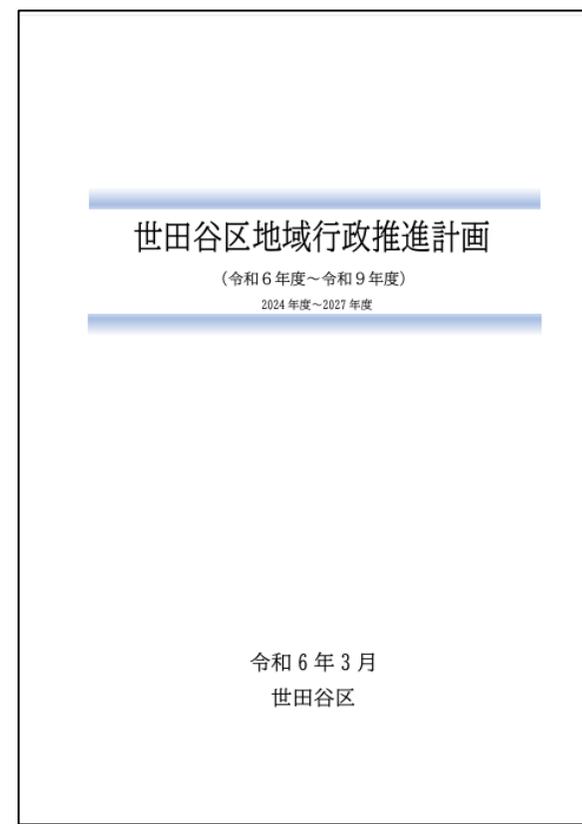
## I. 見直しの考え方

### 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・計画等の反映を図る



世田谷区基本計画(令和6～13年度)」



世田谷区地域行政推進計画  
(令和6～9年度)

など

### (2)世田谷区をとりまく状況等とその対応を整理する

地域・住民が主体となる街づくり



区民による街点検の様子  
世田谷区都市復興プログラムより

安全・安心への関心の高まり



せたがやグリーンインフラ  
ガイドラインより

グリーンインフラ



三茶のミライより

ウォーカブル

脱炭素

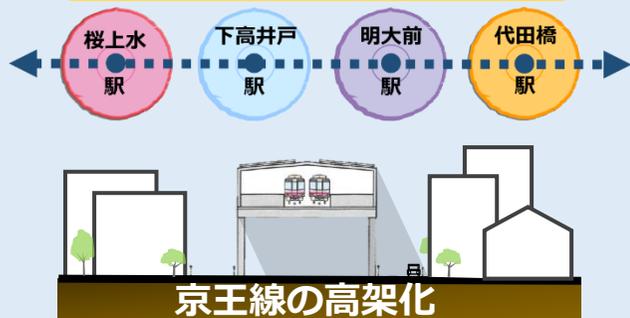
など

# はじめに 地域整備方針(後期)策定の考え方

## I. 見直しの考え方

(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(平成27年の改定から概ね10年)

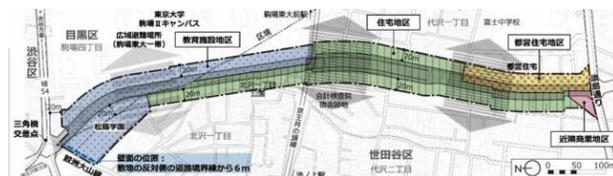
### 京王線沿線街づくり



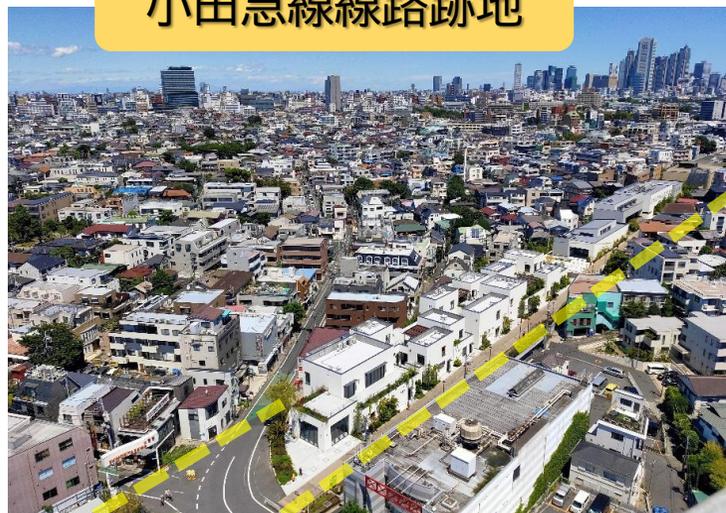
### 防災街づくり



### 沿道街づくり



### 小田急線線路跡地



### うめとぴあ



### さくら花見堂



### まもりやまテラス



# はじめに 地域整備方針(後期)策定の考え方

## I. 見直しの考え方

### (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

#### これまでの区民参加の取組みについて

令和  
5年度

#### 意見交換

(11月25日(土) 北沢タウンホール)

#### オープンハウス

(11月25日(土)、27日(月)～12月1日(金))



意見交換の様子(R5年度)



オープンハウスの様子(R5年度)

令和  
6年度

#### (たたき台)意見交換会

(8月3日(土) 北沢タウンホール)

#### (たたき台)意見募集

(8月3日(土) ～ 8月30日(金))



意見交換会の様子(R6年度)

1. 目的と役割

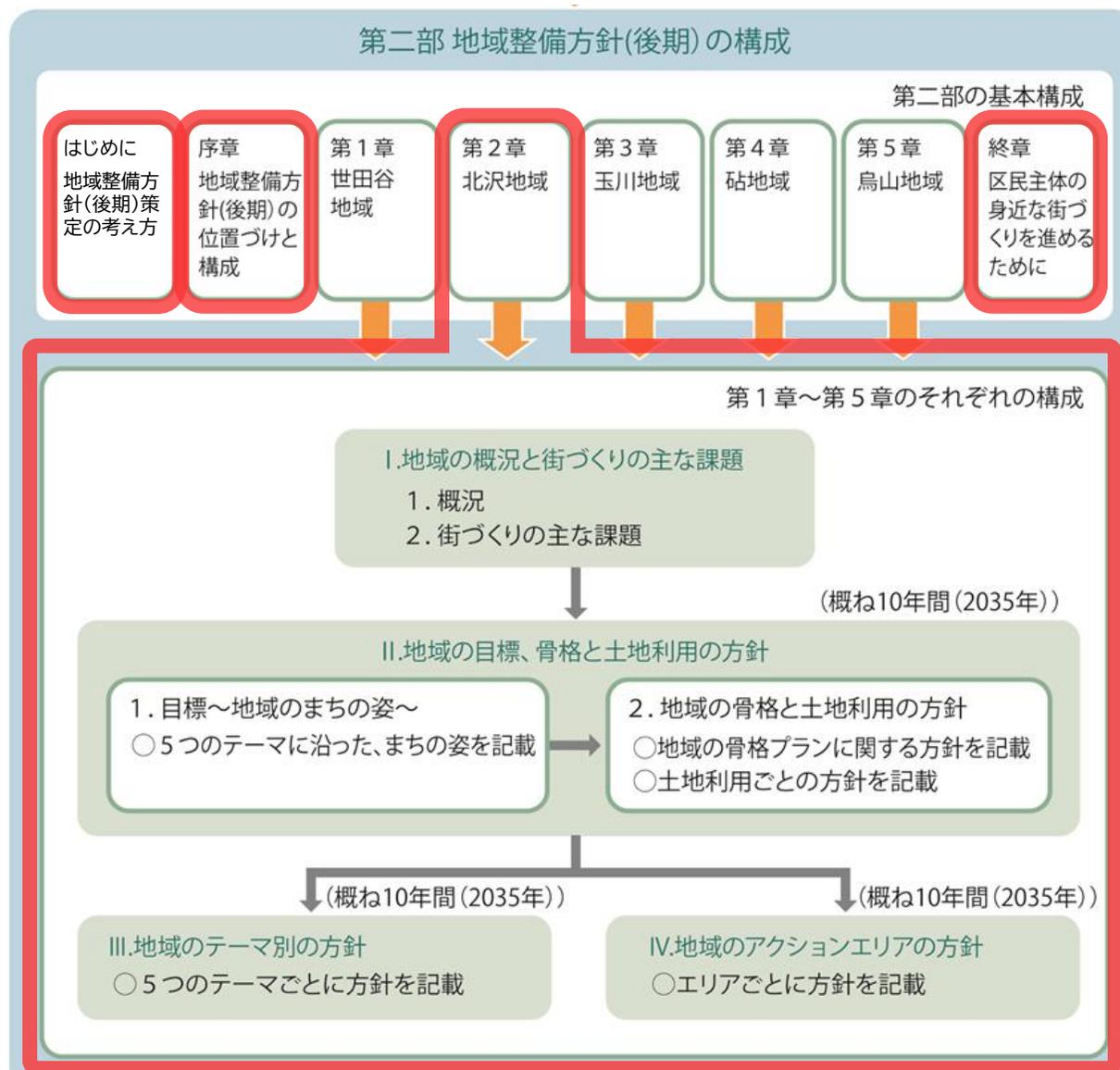
【目的と役割】

- 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を目的とします。
- 区民・事業者と区が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とともに、区民主体の身近な街づくりのガイドラインとしての役割を果たします。

# 序章 地域整備方針(後期)の位置づけと構成

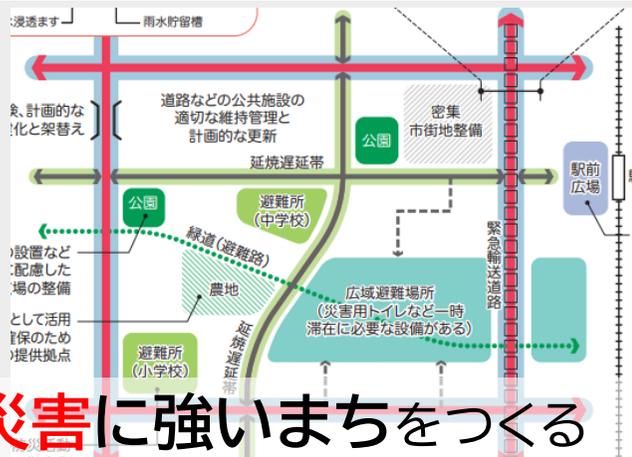
## II. 地域整備方針(後期)の目的と役割など

### 2. 構成の考え方



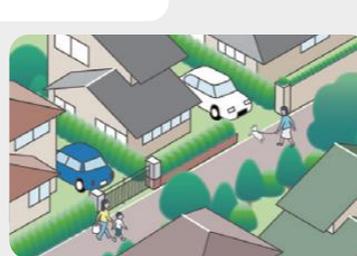
# 都市整備の基本方針における5つのテーマ

## テーマⅠ



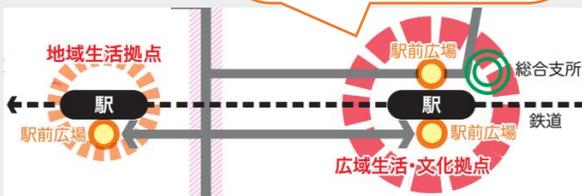
**安全で災害に強いまちをつくる**

## テーマⅡ



**みどり豊かで住みやすいまちをつくる**

## 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Ⅴ



**誰もが快適に移動  
できるまちをつくる**

# 第1章 世田谷地域

## 第2章 北沢地域

- I. 地域の概況と街づくりの主な課題
- II. 地域の目標、骨格と土地利用の方針
- III. 地域のテーマ別の方針
- IV. 地域のアクションエリアの方針

## 第3章 玉川地域

## 第4章 砧地域

## 第5章 烏山地域

# I. 北沢地域の概況と街づくりの主な課題

## 1. 概況

### 地域のなりたち



#### 【～明治期まで】

- ・農村地帯

#### 【大正～昭和初期】

- ・私鉄の整備
- ・関東大震災による罹災者の移住
- ・区画整理等による郊外住宅地化

#### 【現在】

- ・良好な住宅地が残る
- ・一方、戦後の人口急増による木造住宅が密集する地域も

- 代田 ●梅丘 ●豪徳寺 ●代沢 ●羽根木
- 大原 ●北沢 ●松原 ●赤堤 ●桜上水
- 池尻四丁目33～39

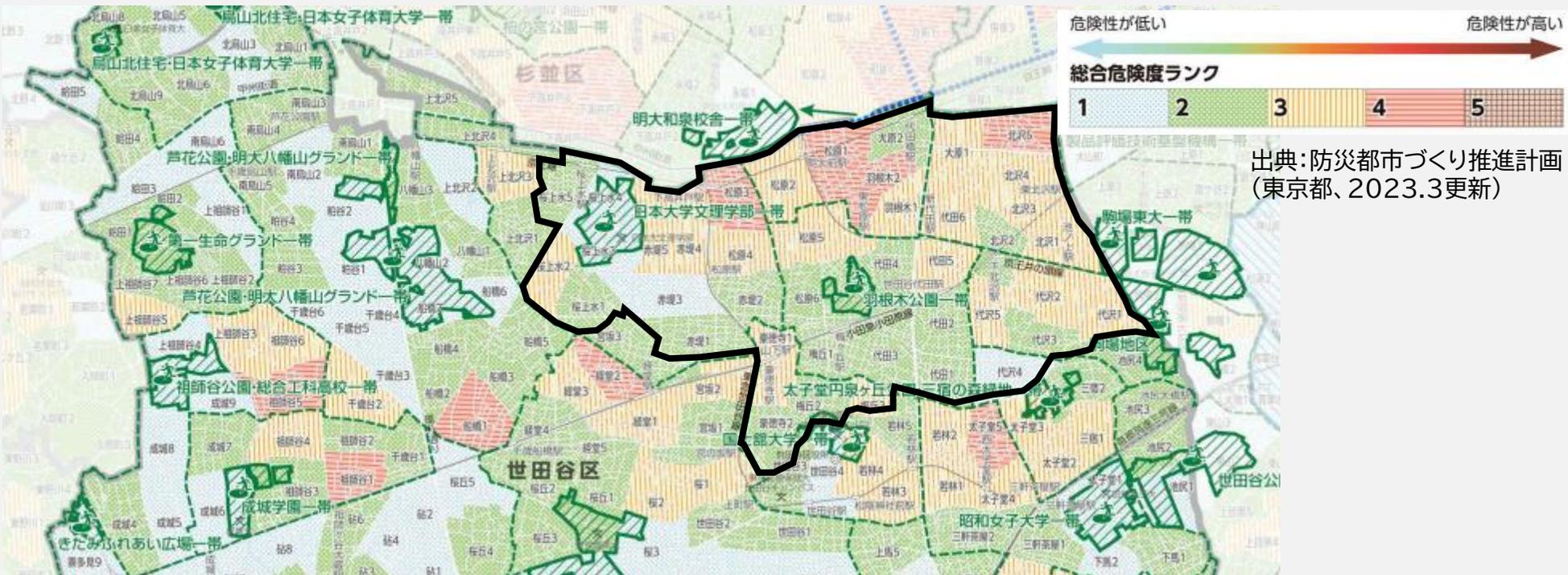
# I. 北沢地域の概況と街づくりの主な課題

## 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

➤ 道路や公園が不足している地区、古い木造住宅が密集している地区がある

総合危険度ランク (第9回地震に関する調査危険度測定調査)



避難経路の確保や火事の燃え広がりなど、防災上課題

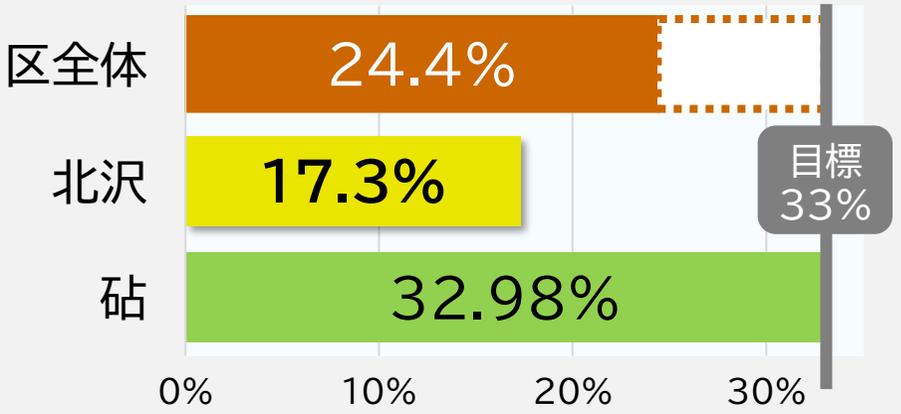
# I. 北沢地域の概況と街づくりの主な課題

## 2. 街づくりの主な課題

テーマII みどり豊かで住みやすいまちをつくる

➤ 北沢地域のみどり率、一人当たりの公園面積は5地域で最低

### みどり率



樹林地、農地等の保全・創出、公園やオープンスペースなどの確保が必要

出典:みどりの資源調査(2021年)

# 1. 北沢地域の概況と街づくりの主な課題

## 2. 街づくりの主な課題

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

➤ 京王線の高架化、駅前広場、都市計画道路などの整備が進行中



街の機能や風景の  
変化への対応が必要

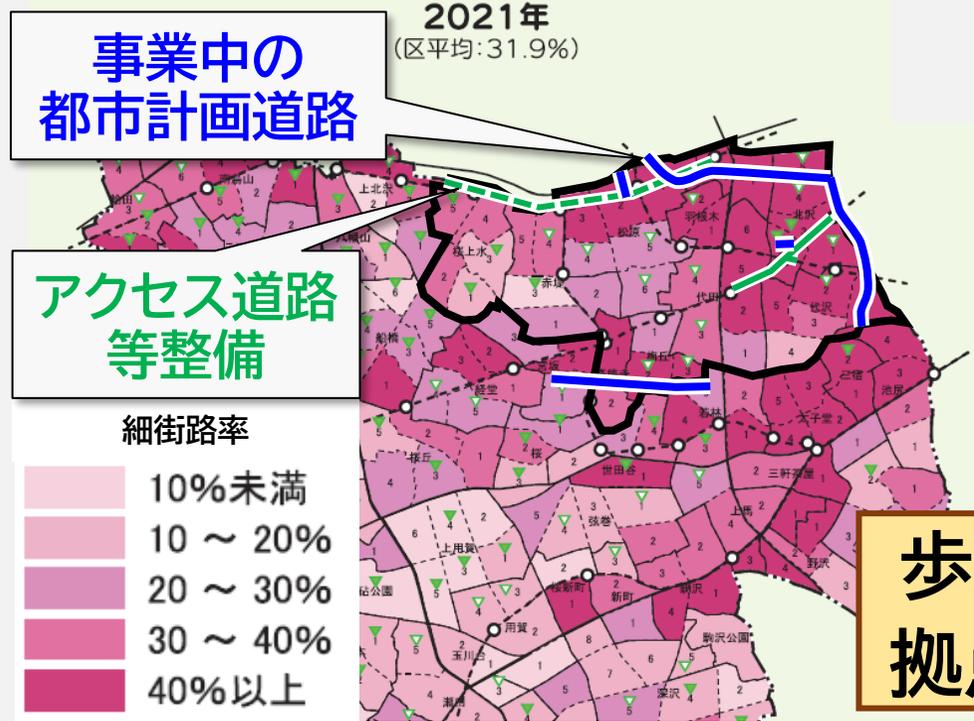
駅を中心に  
にぎわいのある良好な  
市街地の形成へ

# I. 北沢地域の概況と街づくりの主な課題

## 2. 街づくりの主な課題

テーマV 誰もが快適に移動できる まちをつくる

### ➤ 都市計画道路整備の遅れ(通過交通の流入)、細街路が多い



細街路率

42.1%  
(5地域中最も高い)

都市計画道路整備率

27.7%  
(区全体50.6%)

事業中の道路が整備されると…  
約55%へ

歩行者・自転車の安全性確保、拠点間ネットワーク形成が課題

### ➤ 外国人観光客の増加 (下北沢駅、豪徳寺周辺)

ユニバーサルデザインによる街づくりの対応が課題

出典: 世田谷の土地利用2021, 世田谷区通路整備白書(令和5年)

## Ⅱ. 北沢地域の目標、骨格と土地利用の方針

### 1. 目標～地域のまちの姿～

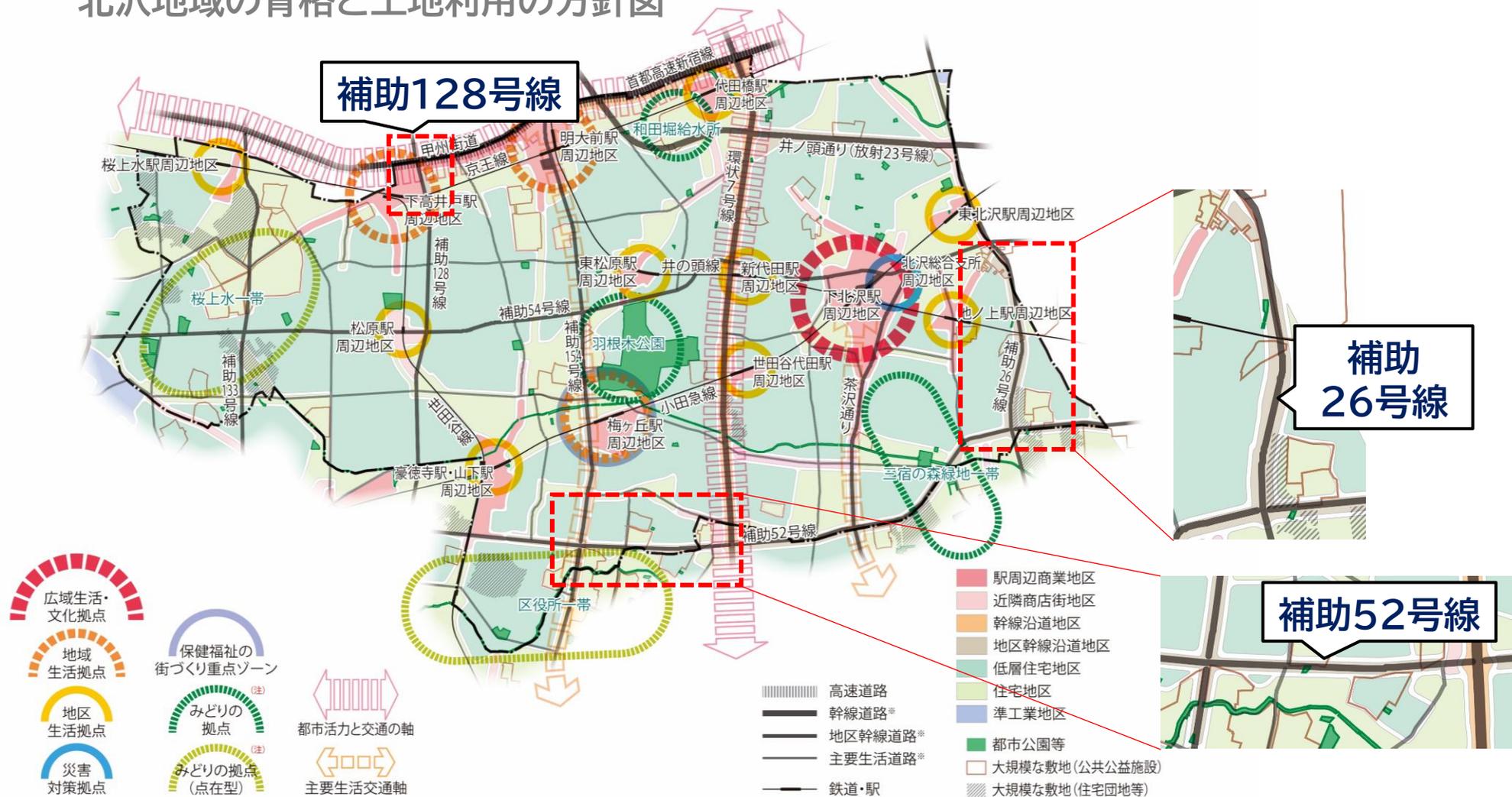
#### 地域のまちの姿(北沢地域)

- 建築物の不燃化・耐震化が進み、道路や公園などが整備され、**防災性が向上**した、**安全で災害に強いまち**
- みどりの拠点を中心として、**みどりを保全・創出し**、地区の特性に応じて適正な土地利用がなされた、**みどり豊かで住みやすいまち**
- 駅周辺の**商業地が保有する文化、街並みなどの個性を活かし**、にぎわいや活気のある、**活動・交流の拠点をもつまち**
- 屋敷林や農地などの自然資源が保全され、**暮らしの風景やにぎわいのある風景が活用**された、**地域資源の魅力を高めるまち**
- 連続立体交差事業や都市計画道路の整備にあわせて地区の街づくりが進み**、交通環境の質が高く、**誰もが安全で快適に移動できるまち**

# 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

北沢地域の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。  
 (注) みどりの拠点は、「みどりの基本計画(平成30年3月)」の位置づけを反映している。

0 100 500m 1,000m

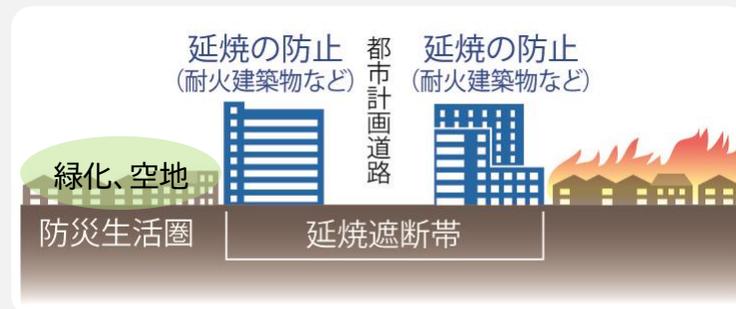


### Ⅲ. 北沢地域のテーマ別の方針

#### テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる

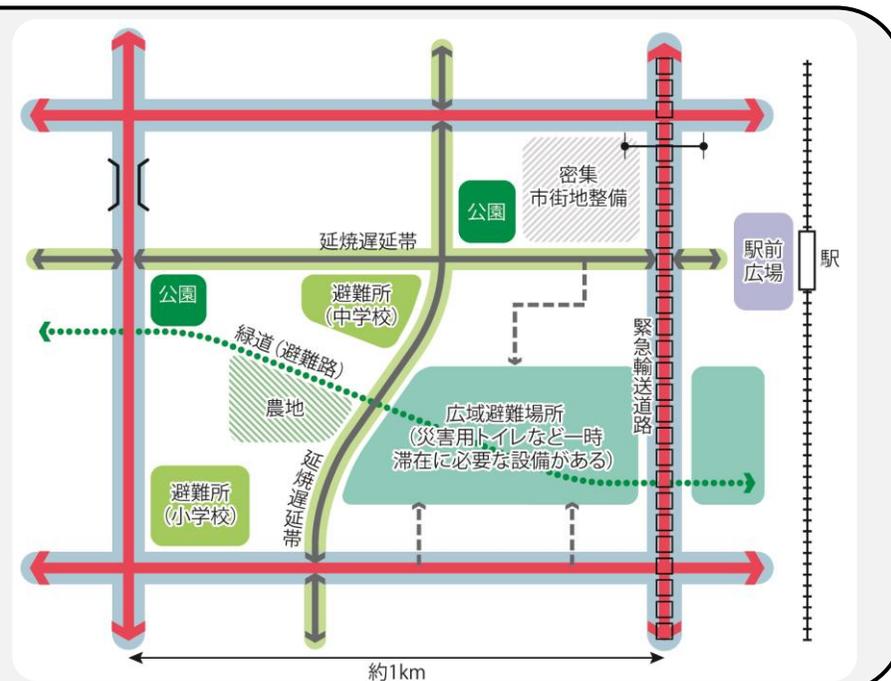
##### 【延焼遮断帯や延焼遅延帯の整備を進める】

- 延焼遮断帯を構成する都市計画道路の優先的な整備にあわせ、**沿道の不燃化**を進めるとともに、**緑化の推進や空地の確保**を進め、**延焼遅延帯の促進**を図ります。



##### 【防災生活圏内の安全性を向上させる】

- 震災時に消防活動が困難とされる区域では、**消防活動や避難を円滑にする**ための地先道路の整備を進め、行き止まり道路や狭あい道路を解消するとともに、消防水利を確保し**防災性の向上に配慮した公園などを配置**します。



など

### Ⅲ. 北沢地域のテーマ別の方針

#### テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる

##### 【避難時の安全性を向上させる】

○広域避難場所等への**避難路の安全性を高める**とともに、周辺の**建築物の不燃化や耐震化**を進めます。

##### 【復興に備える】

○復興まちづくりを円滑に進めていくために、**平時から復興手順や役割分担の整理**を図ります。被災後は本方針や地区計画等を踏まえて早期の復興まちづくりに取り組みます。



##### 【水害を抑制する】

○浸水被害を軽減するため、**グリーンインフラの考え方も活かした、雨水流出抑制施設の設置**を進めます。



### Ⅲ. 北沢地域のテーマ別の方針

## 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】

○みどりのネットワークを形成するため、みどりの拠点を核として、樹林地や農地、公園・緑地、緑道の**みどりを保全し、道路や住宅地などにおいて連続した緑化**を進め、**グリーンインフラとしての活用も推進**します。

○誰もが身近に利用できる場として、公園や緑地を適正に配置し、面積を確保します。また、**都市基盤整備とあわせて新たなみどりの創出**を図ります。



シモキタ雨庭広場

### 【より住みやすい住環境を確保する】

○みどりのある住みやすい良好な住環境を形成するため、脱炭素地域づくりの視点も踏まえながら地区特性に応じた街づくりに関するルールづくりを進めるとともに、**区民や事業者が進めるみどりの保全や創出の取り組みを支援**します。



代田富士356広場

○大規模敷地の建て替えや土地利用転換では、都市基盤整備や公園・公開空地の整備、緑化等の環境配慮を誘導します。都市計画事業においては**事業期間中の環境保全**に努めます。 など

# Ⅲ. 北沢地域のテーマ別の方針

## テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまちをつくる

### 【にぎわいや活気のある拠点の魅力を高める】

○都市計画事業が進められている駅周辺においては、**事業期間中のまちのにぎわいや活力の維持**に努め、にぎわいや防災、みどり、風景などに配慮した**活動・交流の拠点づくり**を行います。



また、まちの機運や駅前整備等とあわせて**官民連携によるまちの維持・管理・運営などに取組み**、まちの安全性や魅力を高めます。 など

### 【誰もが利用できるみどりの拠点とする】

○みどりの拠点をはじめとする公園・緑地等は、誰もが快適に利用できるようにオープンスペースやみどり、各種施設をバランス良く配置するとともに、アクセス環境を充実させます。

### Ⅲ. 北沢地域のテーマ別の方針

#### 4. テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる

##### 【自然資源の魅力を高める】

○良好な風景を形成する屋敷林や社寺林、都市の貴重な資源である農地、富士山の眺めなど、日常生活に**身近な自然資源の魅力**を区民と共有し、大切にします。



大原一丁目柳澤の杜

##### 【風景の魅力を高める】

○駅周辺の**にぎわいのある界わり**や各地で行われる**イベント**などをまちの風景として、地域の人にも訪れる人にも魅力的な場所となるよう活かし、**まちの顔となる風景づくり**を進めます。



など

ムーンアートナイト下北沢 天狗まつり

##### 【新たな地域資源を創出する】

○**大規模な土地利用転換**の際は、**まとまったみどりの創出**や**公開空地の整備**などを進め、**新たな地域資源をつくります**。



小田急線上部の跡地活用

# Ⅲ. 北沢地域のテーマ別の方針

## テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる

### 【公共交通の安全性・利便性や快適性を高める】

- 連続立体交差事業にあわせ駅前広場を整備するとともに、歩行者が安全で快適に回遊できるまちとして、駅周辺地区を一体とした沿線街づくりを進めます。

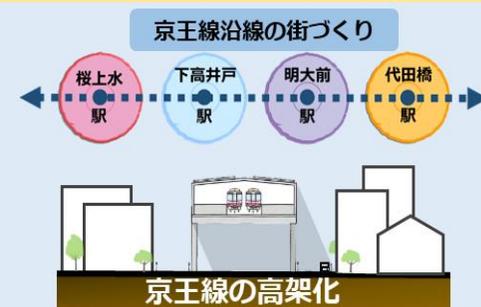
### 【歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める】

- 都市計画道路等の整備を進め、地先道路への通過交通を抑制し、歩行者と自転車利用者の安全性の向上を図ります。

また、歩道の整備や事業者の協力による歩道状空地などにより安全な歩行空間を確保します。

- 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します。

など



座れる場づくりのイメージ

## IV. 北沢地域のアクションエリアの方針

### 5. テーマV 誰もが快適に移動できるまちをつくる

#### 【各拠点や施設をつなぐ】

○各拠点をつなぐ都市計画道路の整備にあわせ、**公共交通ネットワークを充実させる**とともに、**公共交通や徒歩・自転車の利用の促進**を図ります。

#### 【交通環境の質を高める】

○道路や緑道の整備では、環境や防災、風景などに配慮するとともに、**ユニバーサルデザインによる整備**を進めます。保健福祉の街づくり重点ゾーンでは、ユニバーサルデザインのモデル地区として、駅や商店街、各種拠点施設との移動等円滑化などの街づくりを進めます。



段差の少ない交差点

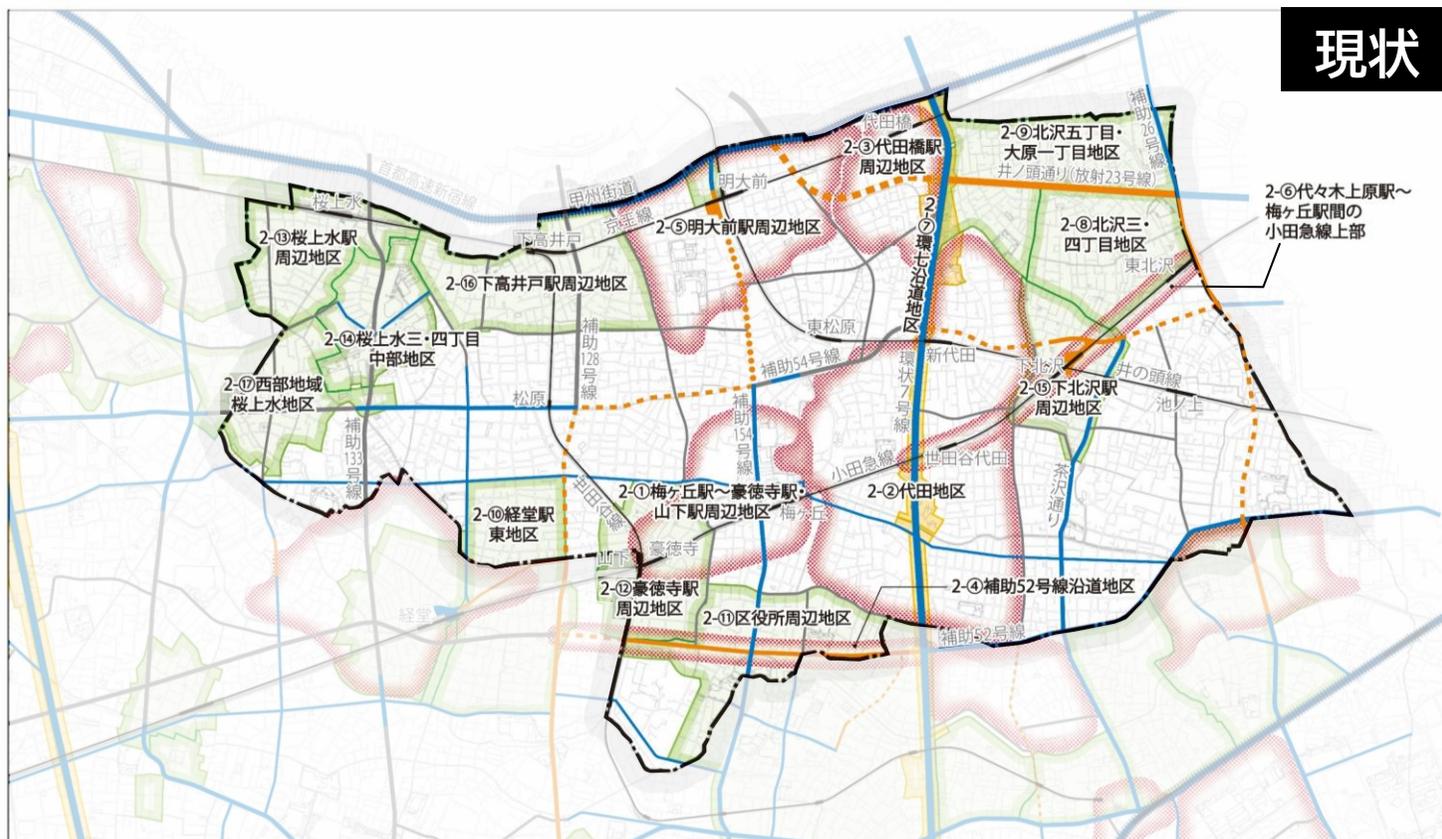


ユニバーサルデザインによる案内板

# 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

地域のまちの姿を実現するため、区民・事業者・区が協働し、今後、概ね10年間にわたり街づくりを優先的に進めていく地区



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。

アクションエリア		*概ねの範囲を示している
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	

アクションエリア以外の地区についても、街づくりの気運の高まりなどに応じて、新たに街づくりの検討を行う。

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
			整備済
			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		鉄道・駅
	整備済	
	事業中	
高速道路の整備状況		
	整備済	

0 100 500m 1,000m



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

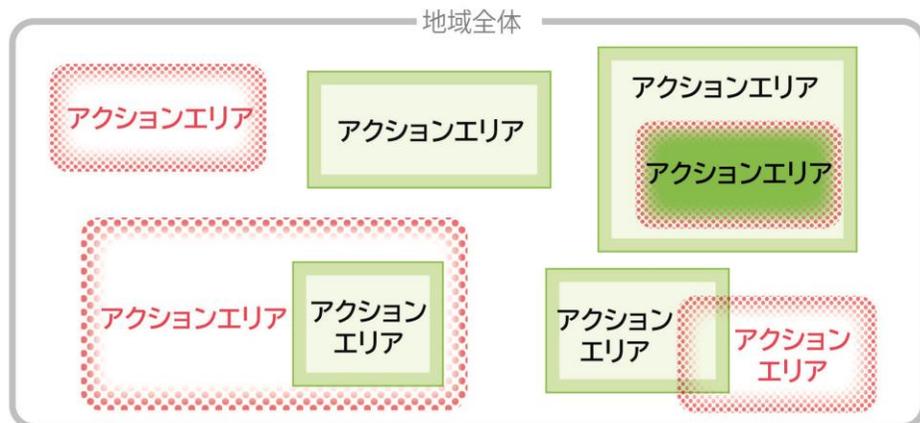
アクションエリア

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

アクションエリア

地区計画等策定後、更なる街づくりの検討を進めていく地区

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(アクションエリア)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みます。

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きます。



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】

- 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
- 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】

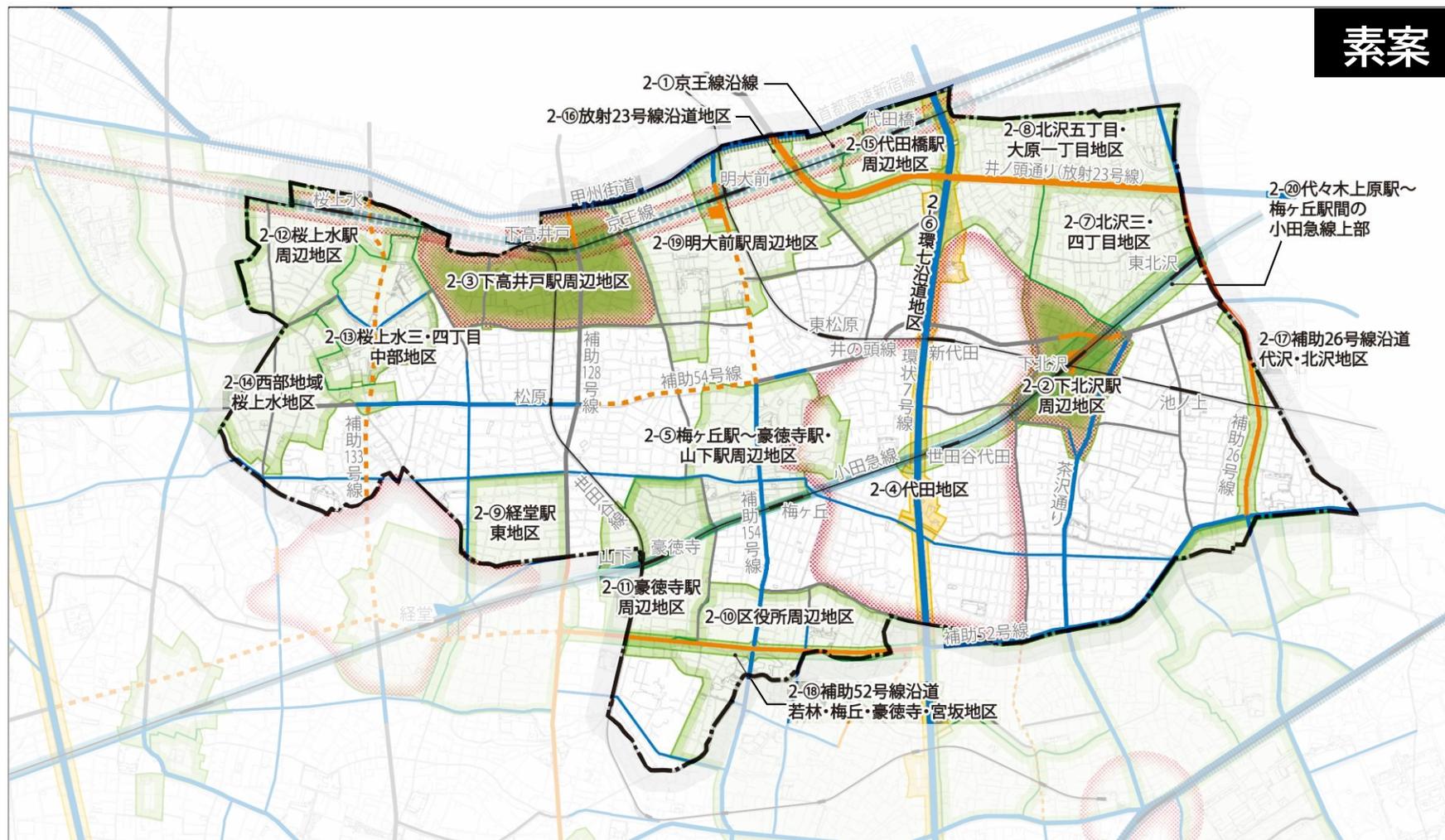
- 様々な街づくりのテーマ(防災、緑化、ユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>、脱炭素<sup>\*</sup>など)に自主的に取組む区民活動団体や企業・大学等に必要な支援を行う
- 取組みの状況に応じて、区として新たに地区の街づくりを検討する

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ます。

# IV. 北沢地域のアクションエリアの方針

素案



アクションエリア

\*概ねの範囲を示している

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)	
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において、 更なる街づくりの検討を行っている地区	
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	

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	整備済・概成	整備済・概成
事業中	事業中	優先整備路線*
未整備	未整備	未整備

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
--	-----

—— 鉄道・駅

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、国際航空（株）に帰属します。

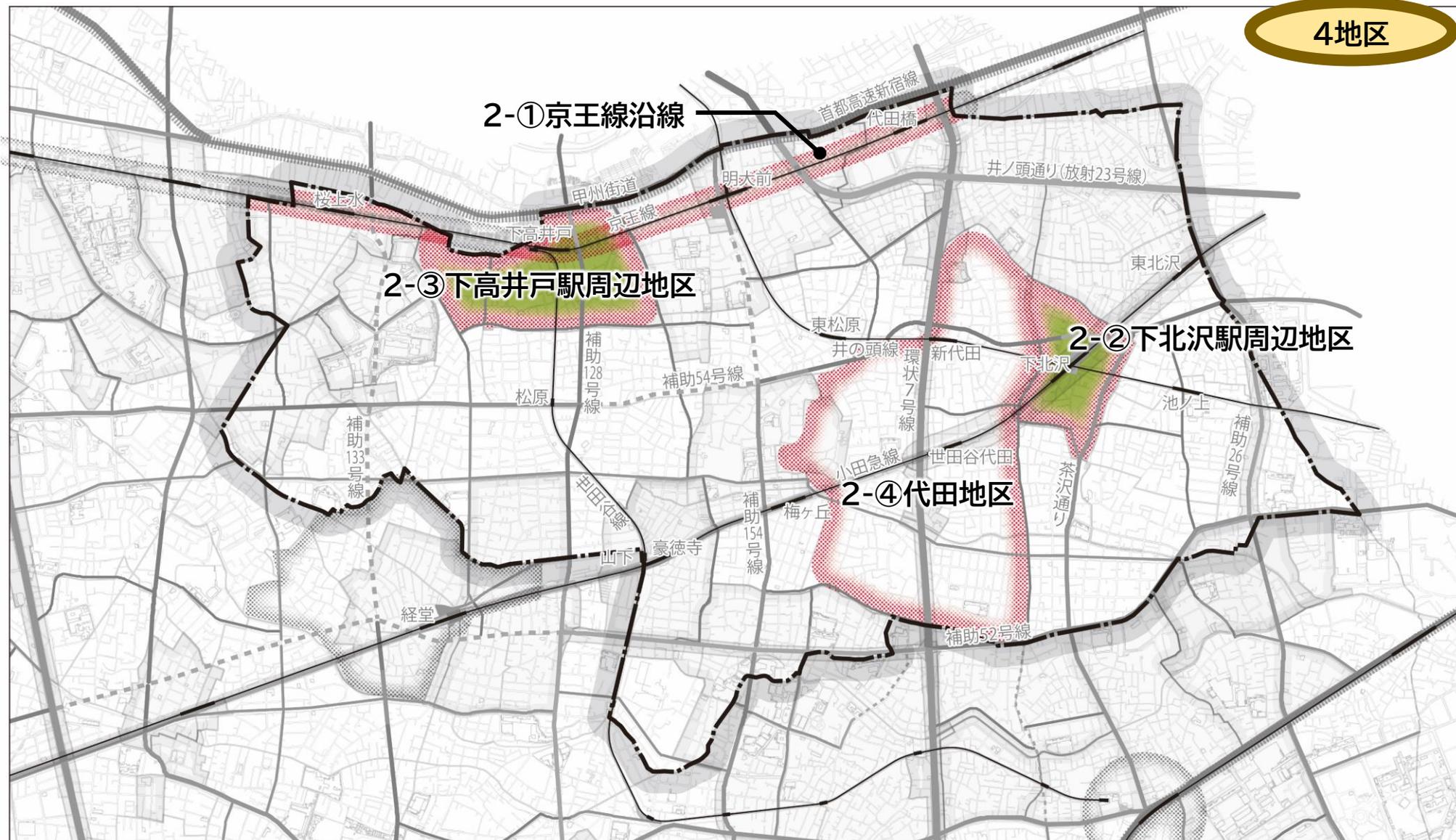
アクションエリア以外の地区についても、街づくりの気運の高まりなどに応じて、新たに街づくりの検討を行う。

0 100 500m 1,000m



# IV. 北沢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

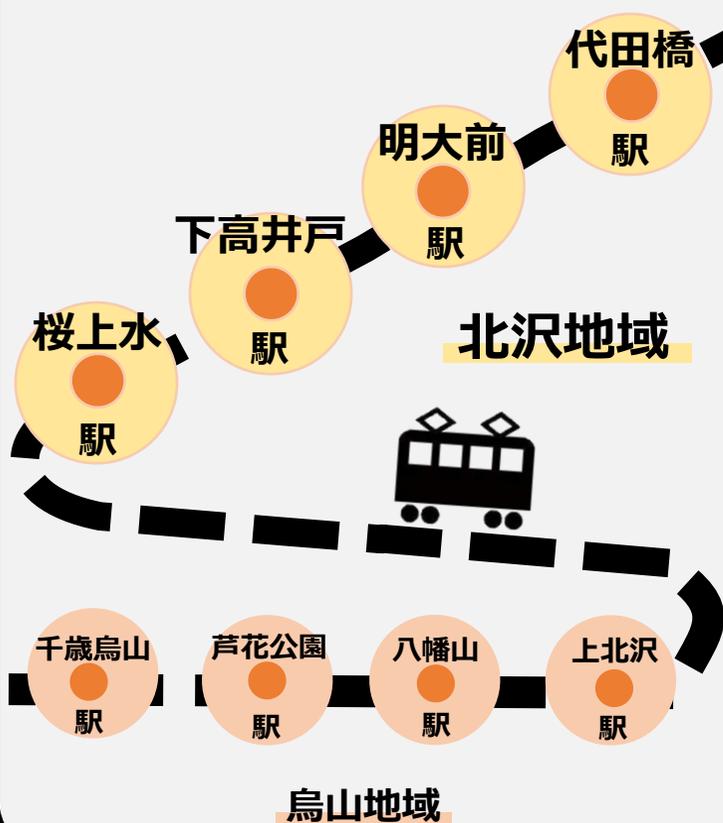


# IV. 北沢地域のアクションエリアの方針

## 1. 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区

### 【2-①京王線沿線】

- 南北・東西のつながりによる街の回遊性・快適性の向上をめざし、**にぎわいと交流の軸を育む街づくり**を進めます。



駅舎デザイン案

# IV. 北沢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

### 【2-②下北沢駅周辺地区】

○小田急線の連続立体交差事業に伴い、交通結節機能、道路ネットワーク機能、防災機能、環境空間機能を強化するため都市計画道路の補助54号線や世区街10号線(駅前交通広場)を整備し、

**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ます。**



下北沢駅周辺エリアマネ準備協議会(令和4年12月～)



北沢デザイン会議で活動報告(令和6年3月)



下北沢未来ビジョンパネル展(令和6年10月)



ナイトパトロール(毎月1回)

# IV. 北沢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

### 【2-②下北沢駅周辺地区】

○地区計画及び地区街づくり計画に基づき、良好な街並みと建築物の不燃化を適切に誘導するとともに、**歩行者主体の街づくりを進めるため、駐車場地域ルール**の活用を**検討**します。

発行 世田谷区北沢総合支所策画づくり課(令和6年9月)

### 歩きやすいシモキタへ 駐車場地域ルールを検討しています

No. 01

Topics

- シモキタの駐車実態・入退を調査しました!
- 駐車場地域ルールとは?
- 地域ルールの検討状況

下北沢駅周辺では、歩行者が主体の安全・快適で、回遊性のある魅力的な商業空間の形成を「下北沢駅周辺地区地区計画(以下「地区計画」、区域は次頁参照)」の目標に掲げ、街づくりを進めています。小田急線地下化に伴う道路等の整備により3駅間の歩行者の回遊性は高まりましたが、下北沢駅周辺に目を向けると、依然として狭い道路に路上荷さばきや駐輪が多い状況です。来街者も増加している中、駅周辺の歩行者の安全性、回遊性を高めるため、東京都駐車条例による「駐車場地域ルール」の活用を検討しました。

地区の課題

- 道が狭い
- 路上荷さばき
- 路上駐輪



# IV. 北沢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

### 【2-③下高井戸駅周辺地区】

○京王線の**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、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**、**区民街づくり協定を踏まえた街づくりを進める**ため、**地区計画の策定等**を検討します。



しもたかブック(区民街づくり協定、令和4年6月登録)



街づくり懇談会の様子



# IV. 北沢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

### 【2-④代田地区】

- 地区街づくり計画の原案提案を踏まえ、良好な住環境の保全・育成等に向けて、地区街づくり計画の策定等を検討します。



地区街づくり計画(原案)の提案受付(令和5年8月)



代田まちの未来会議(令和6年6月)



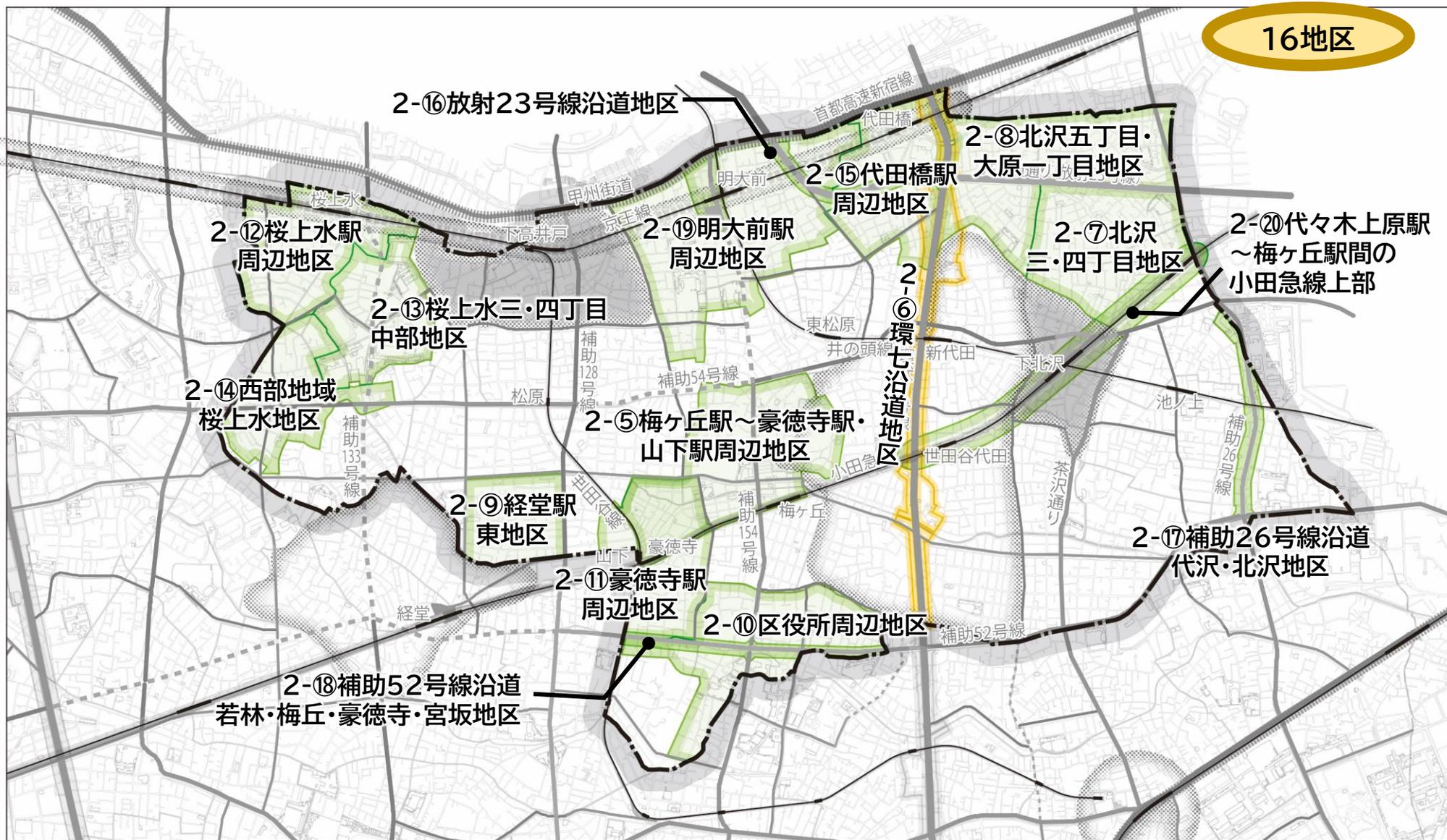
まちあるき(令和5年12月)



オープンハウス(令和6年10月)

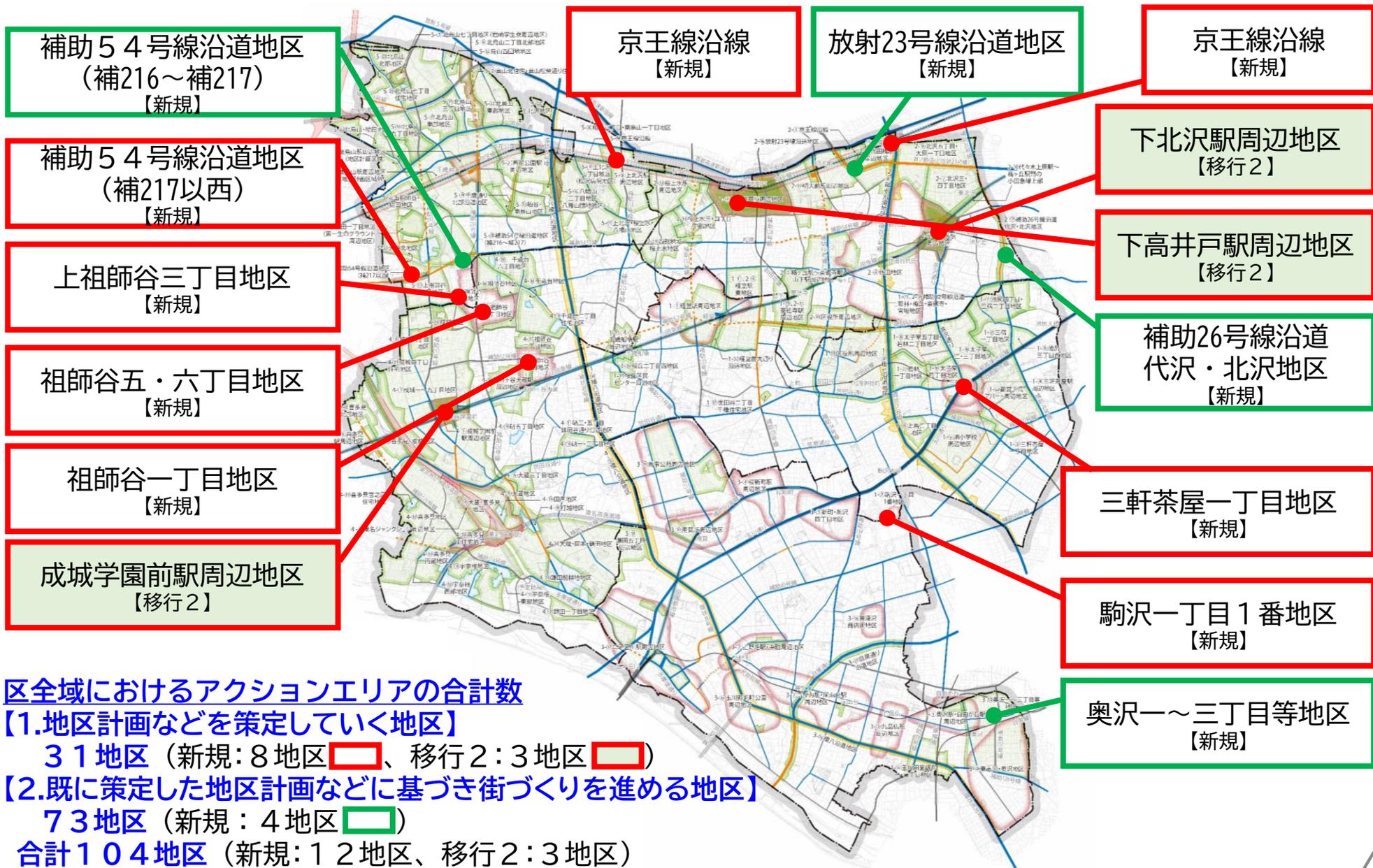
# IV. 北沢地域のアクションエリアの方針

## 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



16地区

# 世田谷区全域のアクションエリア



## 区全域におけるアクションエリアの合計数

【1.地区計画などを策定していく地区】

31地区 (新規: 8地区 、移行2: 3地区 )

【2.既に策定した地区計画などにに基づき街づくりを進める地区】

73地区 (新規: 4地区 )

合計104地区 (新規: 12地区、移行2: 3地区)

# 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



- 詳細は、お手元にある世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針(後期)」』(素案)概要版をご確認ください。
- 世田谷区都市整備方針『第二部「地域整備方針(後期)」』(素案)の全文は、ホームページで公開しています。