

第1章 世田谷地域（案）

I. 世田谷地域の概況と街づくりの主な課題

1. 現況

【人口・世帯】

- 人口：252,995人
(1位/5地域、平成26年比約15,100人増)^(注1)
- 世帯数：145,459世帯(1位/5地域、平成26年比約13,900世帯増)^(注1)

【土地利用】

- 公園系の割合が3.1%(区平均：5.8%)
…5地域の中で最も低い。

【宅地・防災・みどり】

- 専用住宅の平均宅地面積：123.6㎡(区平均：143.6㎡)
…5地域でも最も小さい。100㎡未満の敷地数は、平成23年から令和3年で22%増加
- 不燃領域率：69.1%(区平均：67.8%)
…前回(H23)比4.3ポイント上昇。
- 地域住民一人当たりの公園面積：1.22㎡/人(区全体：2.94㎡/人)^(注2)

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)世田谷区都市公園等調査(令和6年4月1日現在)



- 池尻(ただし四丁目33~39を除く)
- 太子堂
- 弦巻
- 上馬
- 三軒茶屋
- 宮坂
- 駒沢一・二丁目
- 若林
- 桜丘
- 三宿
- 世田谷
- 下馬
- 桜
- 野沢

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

- 密集市街地や、延焼遮断帯となる都市計画道路や公園等及び延焼遅延帯となる主要生活道路等が未整備な地区が多い
- 道路や公園などの都市基盤施設が十分に整備されないまま、高密度に市街化が進んでいる地区がある

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

- まとまったみどりが比較的少なく、都市農地や樹林地などのみどりの保全・創出が課題
- 専用住宅の平均宅地面積が減少傾向にあり、宅地の細分化、低層住宅と中高層住宅の混在が課題

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

- 広域生活・文化拠点や地域生活拠点は、にぎわいや活気の維持・誘導、まちの魅力や安全性の向上が課題
- 地域生活拠点をはじめ、区民の身近な活動・交流の場となるような拠点は、機能の充実や特性を活かした拠点づくりが課題

テーマⅣ「地域資源の魅力をもつまちをつくる」に関すること

- 大規模な土地利用転換が想定される地区では、地域の特性を踏まえた適切な土地利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

- 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望まれている。

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

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

- 世田谷の歴史と文化を大切に、交流とにぎわい、活力のあるまち
- 安心して豊かな気持ちで暮らせるまち
- 災害に強く安全で、いつまでも住み続けたいまち

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

- 建築物が不燃化され、道路や公園などが整備された、防災性が高く災害に強い安全で安心なまち
- みどりを保全・創出し、良好な住環境が維持された、快適に暮らせるまち
- 各拠点の特性を活かした、誰もが交流でき利用しやすい、にぎわいと活力のあるまち
- 歴史的資産や文化・自然・知的資源を活かし育む魅力あふれるまち
- 交通ネットワークや生活道路などの交通環境の整備が進み、誰もが安心して安全で快適に移動できるまち

II. 世田谷地域の目標、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】

○世田谷地域の基本的骨組みは、現方針の踏襲を基本とし、概ね10年間の間に沿道街づくりに取組んだ補助52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・サービス、業務、文化などの機能が充実し、多くの人でにぎわう本区を越えた広域的な交流の場として「三軒茶屋駅周辺地区」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「経堂駅周辺地区」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、「豪徳寺駅・山下駅などの各周辺地区」を位置づける。
	災害対策拠点	区役所が地域の防災機能を担っていることを踏まえ、「区役所周辺地区」を位置づける。
	都市活力と交通の軸	環状7号線、環状8号線、玉川通りの各道路とその沿道を位置づける。
	主要生活交通軸	生活利便施設の立地を誘導する世田谷通りとその沿道などを位置づける。
	みどりの拠点	三宿の森緑地一帯、世田谷公園などを位置づける。
土地利用の方針	駅周辺商業地区	○三軒茶屋駅の周辺地区は、本区を越えた広域的な交流の場として、商業・業務・文化などの機能が充実するよう土地利用を誘導する。 ○経堂駅の周辺地区は、区民の日常生活に関わる商業、業務機能が集積し、区民の身近な交流の場となるよう土地利用を誘導する。 ○駒沢大学、豪徳寺・山下、千歳船橋の各駅の周辺地区は、区民の日常生活における商業等の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、環状8号線、玉川通りの沿道は、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、後背の住宅地環境と調和を図る。
	地区幹線沿道地区	○世田谷通り、補助26号線、補助52号線、茶沢通り、補助154号線、補助128号線など沿道は、後輩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。
	住商複合地区	○住宅と業務・商業施設等が共存する土地利用を誘導するとともに、低中層住宅と中高層住宅との調和を図る。
準工業地区	○池尻、経堂、弦巻の準工業地区は、生産環境の維持・保全を図る。	

骨格と土地利用の方針図



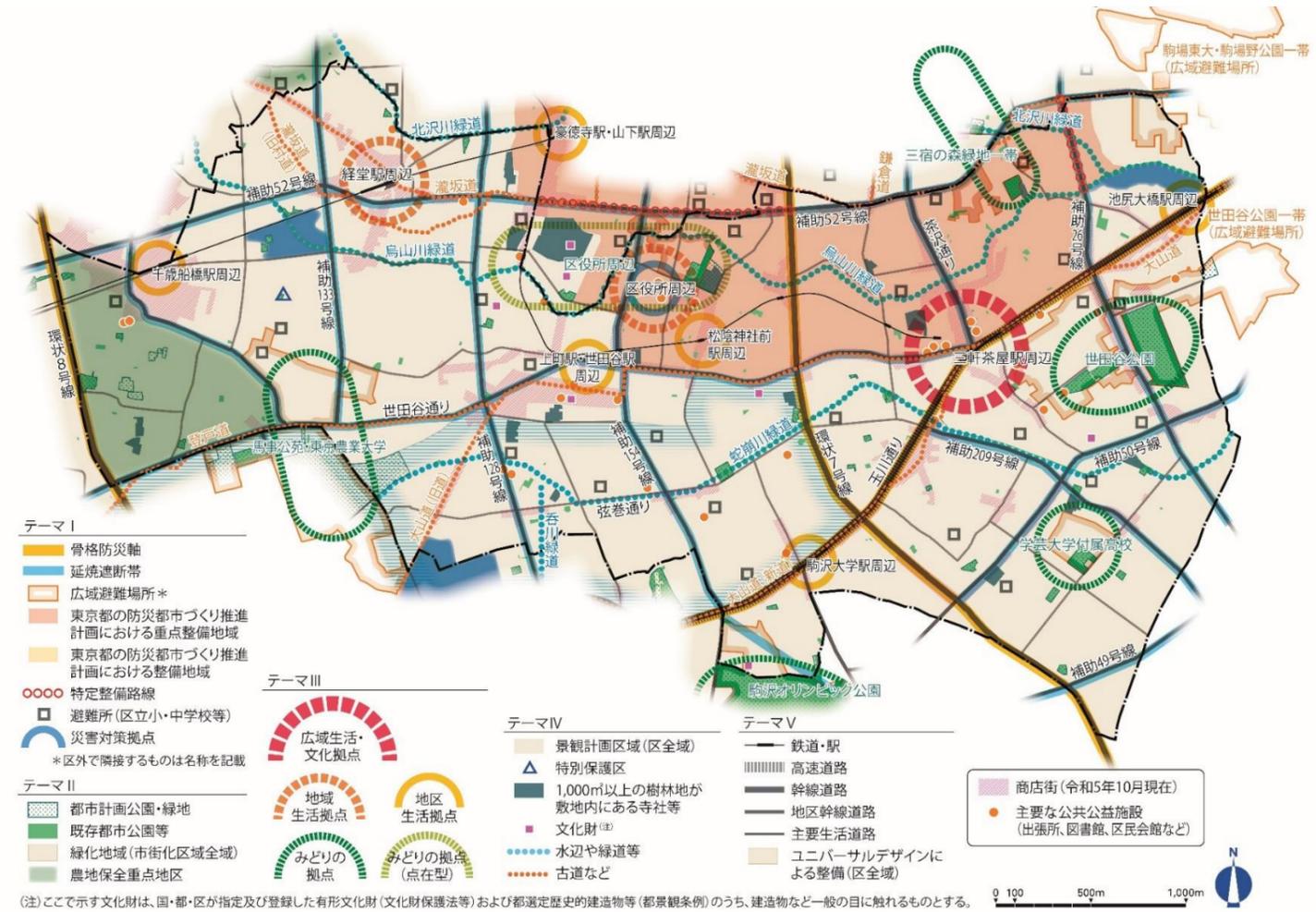
大規模な土地利用転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導する。

Ⅲ. 世田谷地域のテーマ別の方針

テーマ	方針
<p>安全で災害に強いまちをつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●延焼遮断帯を整備する ●防災生活圏内の安全性を向上させる ●避難時の安全性を向上させる ●水害を抑制する ●日常の安全・安心な街づくりを進める【新規追加】
<p>【見直し概要】</p> <p>○これまで防災街づくりに取り組んでいる地区では、引き続き、安全で災害に強いまちの形成に向けた取組みを進める。</p> <p>○【防災生活圏内の安全性を向上させる】の中で、耐震化や無電柱化の整備の記述を追加する。</p> <p>○【避難時の安全性を向上させる】の中で、防災拠点、緊急輸送道路の機能確保を目的とした耐震化の記述を追加する。</p> <p>○【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。</p> <p>○狭あい道路拡幅整備や、管理不全な空家等の解消に向けた取組みの推進などによる、日常の安全・安心な街づくりに関する方針を追加する。</p> <p>○復興街づくりの取組みの記述を追加する。</p>	
<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"> ●みどりとみずを守り育てる ●地区特性に応じたみどり豊かな住宅地を形成する ●住みやすいまちをつくる
<p>【見直し概要】</p> <p>○【みどりとみずを守り育てる】の中で、公園と隣接する施設や公共的空間との連携による魅力づくりについて方針を追加する。</p> <p>○【地区特性に応じたみどり豊かな住宅地を形成する】の中で、多様な生物が生育する場の保全・創出など、協働によるみどり豊かなまちづくりについて方針を追加する。</p> <p>○グリーンインフラの記述を追加する。</p>	
<p>活動・交流の拠点をもつまちをつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●特性に応じた拠点の魅力を高める
<p>【見直し概要】</p> <p>○大きな見直しはないものの、三軒茶屋駅周辺などの駅前広場等の回遊性、利便性、防災性の向上にぎわい創出など、引き続き特性に応じた拠点の魅力を高めていく。</p>	
<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"> ●自然資源や歴史的資産、風景資産を活かし、まちの魅力を高める ●新たな地域資源を創出する ●地域資源をPRし、愛着を高める
<p>【見直し概要】</p> <p>○【自然資源や歴史的資産、風景資産を活かし、まちの魅力を高める】の中に都市の貴重な資源として、評価の高かった緑道を追加する。また、大規模な土地利用転換が想定される地区での地域の特性を踏まえた適切な土地利用について方針を追加する。</p>	
<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"> ●地先道路の整ったまちをつくる ●誰もが安全・快適に利用できる交通基盤とする ●歩いて楽しめる魅力づくりを進める【新規追加】
<p>【見直し概要】</p> <p>○【歩いて楽しめる魅力づくりを進める】を追加し、安全で安心な歩行者ネットワークの形成、人中心の歩いて楽しい街づくりや自転車利用環境の向上について記述する。</p> <p>また、交通手段の多様化について記述する。</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. 世田谷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 歴史的資産の現位置保存および活用を目指した街づくりを進める。
	②三軒茶屋一丁目地区	○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 三軒茶屋駅周辺地区とあわせ、魅力ある拠点づくりと良好な住環境の保全を図る街づくりを進める。
継続 アクションエリア	③経堂駅周辺地区	○駅周辺における交通結節機能の強化、魅力的な商業空間の形成、防災性の向上及び環境にやさしいまちの形成を図る 引き続き駅周辺のまちづくりを実施していく。
	④三軒茶屋駅周辺地区	○区民・事業者との連携・協働によるソフトとハードが一体となったまちづくりを進める ○市街地の再構築による拠点創出等の機会を捉え、にぎわい創出や防災性の向上を図る 策定した“三軒茶屋駅周辺まちづくり基本方針”や“三軒茶屋駅周辺まちづくり基本計画”の目標達成に向けて、引き続き、事業等を進めていく。

【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

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

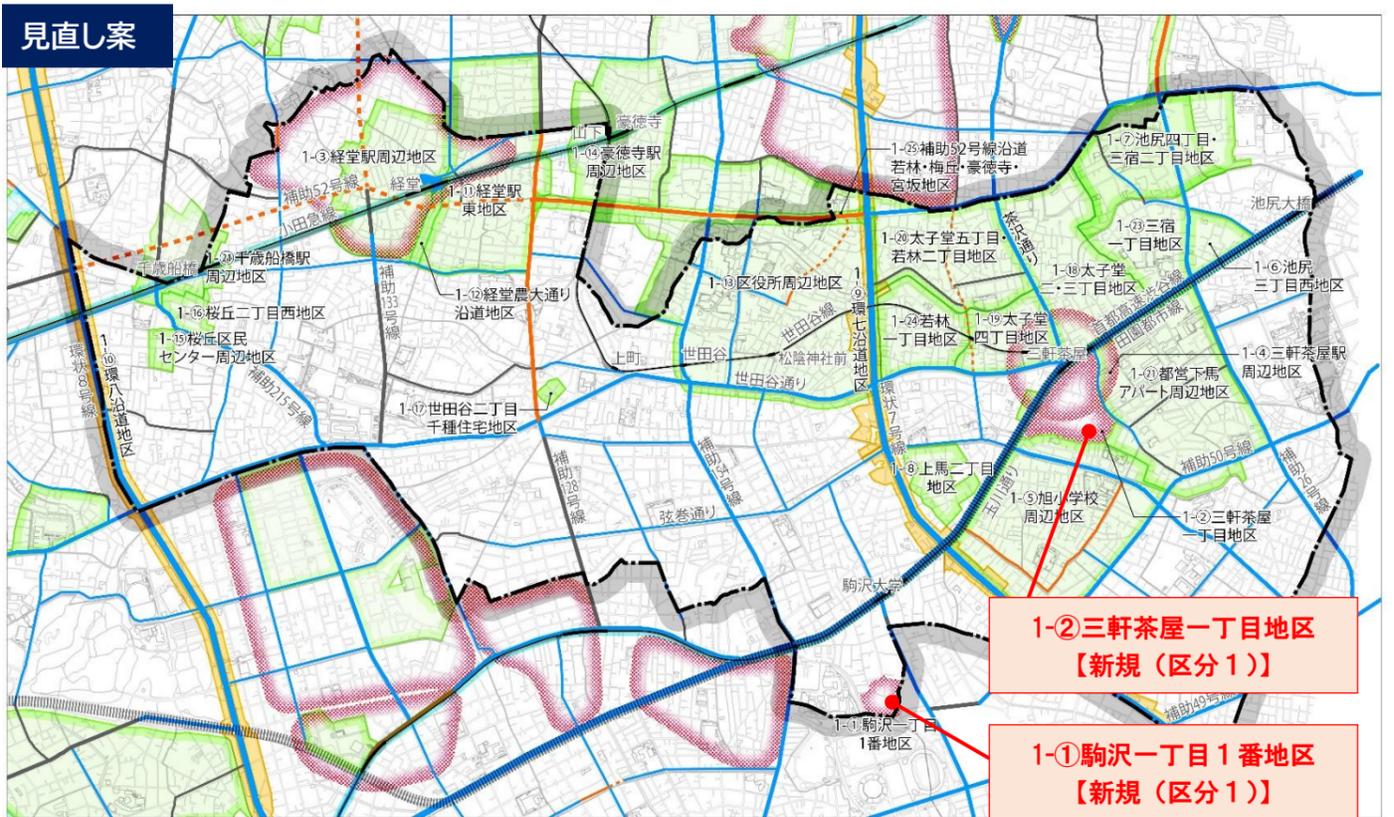
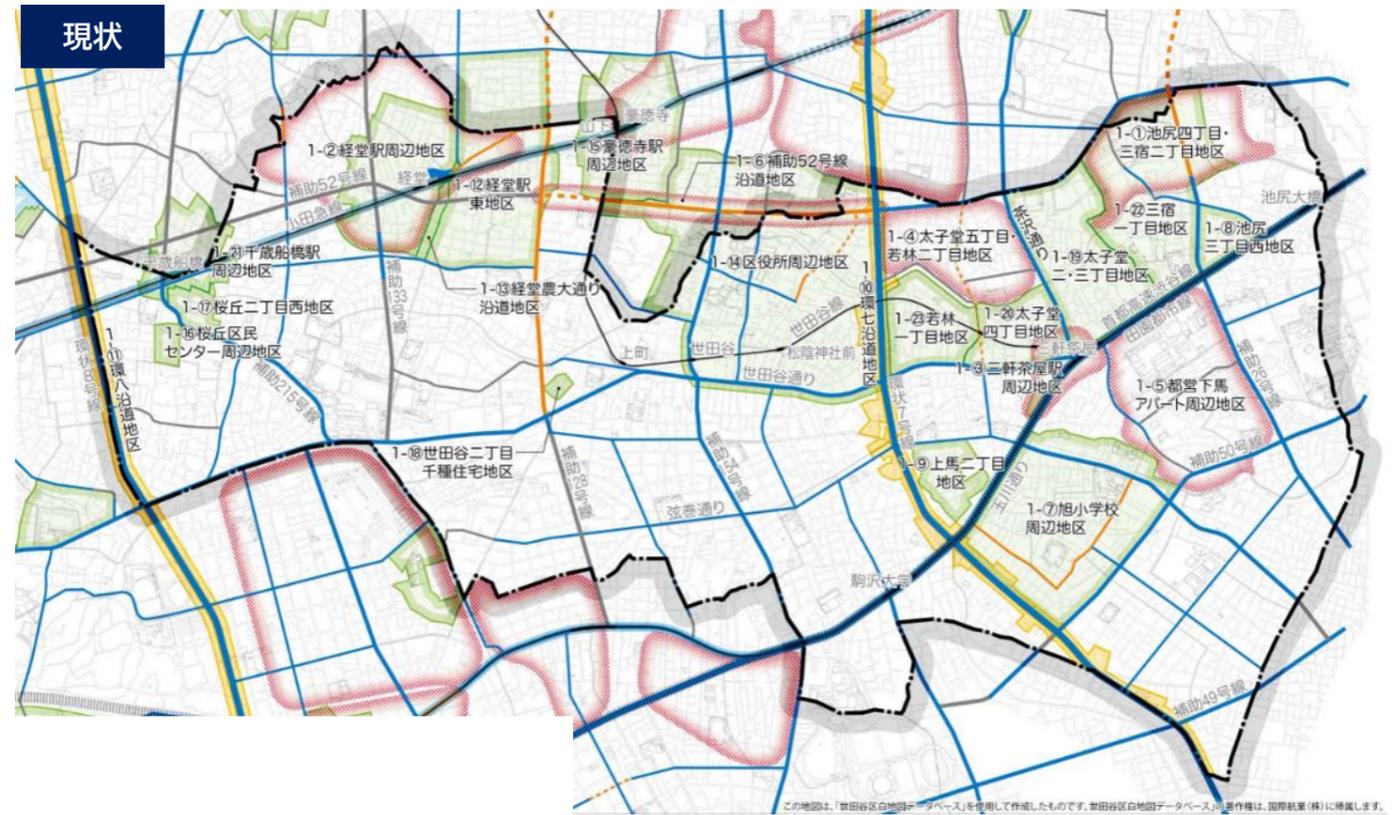
地区名	○地区の目標 理由、考え方		
	変更 アクションエリア	⑦池尻四丁目・三宿二丁目地区	○建築物の不燃化の促進などによる防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の保全を図る ○密集市街地である地区内の防災性向上のため、建築物の不燃化、道路や公園の整備を進める。 地区街づくり計画や新防火規制など、規制誘導策を定めた。
アクションエリア	⑩太子堂五丁目・若林二丁目地区	○建築物の不燃化の促進などにより、防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の保全を図る 地区街づくり計画や新防火規制による、規制誘導策を定めた。	
継続 アクションエリア	⑫都営下馬アパート周辺地区	○みどり豊かでゆとりある良好な住環境の形成及び、健全な商業市街地の形成を図る ○広域避難場所周辺の不燃化を進め、安全性の向上を図る 地区街づくり計画や新防火規制など、規制誘導策の指定を行った。	
	⑮補助52号線沿道地区	○沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道にふさわしい街並みを形成する。 地区街づくり計画や新防火規制など、規制誘導策の指定を行ったほか、用途地域等の変更を行った。	
地区名			
	⑤旭小学校周辺地区	⑥池尻三丁目西地区	⑧上馬二丁目地区
	⑨環七沿道地区	⑩環八沿道地区	⑪経堂駅東地区
	⑫経堂農大通り沿道地区	⑬区役所周辺地区	⑭豪徳寺駅周辺地区
	⑮桜丘区民センター周辺地区	⑯桜丘二丁目西地区	⑰世田谷二丁目千種住宅地区
	⑱太子堂二・三丁目地区	⑲太子堂四丁目地区	⑳千歳船橋駅周辺地区
	㉓三宿一丁目地区	㉔若林一丁目地区	

【上記表中の凡例】

- 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. 世田谷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	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		都市高速鉄道の整備状況		鉄道・駅
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*	
			優先整備路線	
			未整備	
			高速道路の整備状況	
			整備済	
			事業中	

*特に早期整備が望ましい路線



第2章 北沢地域（案）

I. 北沢地域の概況と街づくりの主な課題

1. 現況

【人口・世帯】

- 人口：153,674人（平成26年比約9,400人増）^(注1)
- 世帯数：91,339世帯（平成26年比約8,900世帯増）^(注1)

【土地利用】

- 住居系の割合は59.4%（区平均：50.4%）
- …5地域で最高

【防災・みどり・道路】

- 不燃領域率：59.4%（区平均：67.8%）
- …5地域で最も低いが、前回（H23）比4.0ポイント増
- 地域住民一人当たりの公園面積：1.10㎡/人（区全体：2.94㎡/人）^(注2)
- …5地域で最小
- みどり率：17.3%（区平均：24.4%）
- …5地域で最も低いが、前回（H23）比0.2ポイント増^(注3)
- 都市計画道路の整備率：27.9%（区全体：49.6%）^(注3)
- 主要生活道路の整備率：25.1%（区全体：38.3%）^(注3)

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日現在）
 （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

- 老朽木造住宅が密集している地域や、延焼遮断帯となる都市計画道路が未整備の地区は、避難路の確保や延焼の抑制など防災上の課題がある。
- 局所的集中豪雨の増加に伴い、さらなる対応が求められている。

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

- みどり率は上昇傾向であるものの、5地域の中で最も低くなっている。
- 一人当たりの公園面積は5地域の中で最も小さく、新たな公園を確保し、公園や緑地をバランスよく配置することが望まれている。

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

- 小田急線、京王線の連続立体交差事業にあわせ、拠点となる駅周辺について、にぎわいのある良好な市街地の形成を図ることが求められている。

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

- 歴史的資産や賑わいのある界わいを地域資源として活用することが望まれている。
- 連続立体交差事業などの都市基盤の整備により、街の機能や風景の変化が見込まれている。

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

- 連続立体交差事業に伴い、駅周辺において快適に移動できる街づくりが求められている。
- 道路整備の遅れから生活道路に通過交通が流入し、歩行者等の安全性が阻害されている。
- 下北沢駅周辺や豪徳寺等への外国人観光客が増加している。

II. 北沢地域の目標、骨格と土地利用の方針

1. 目標～地域のまちな姿

世田谷区地域行政推進計画（地域経営方針）における、本地域のまちな姿の将来像を以下に示す。

将来像

- ともに支えあい、絆をはぐくみ、健康で活力あるまち
- 夢（未来）と歴史が共鳴する、多様な人々が交流できるまち
- 災害に強く、安全・安心で住みよいまち

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な姿を以下に示す。

地域のまちな姿

- 建築物の不燃化・耐震化を進めるとともに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、街な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

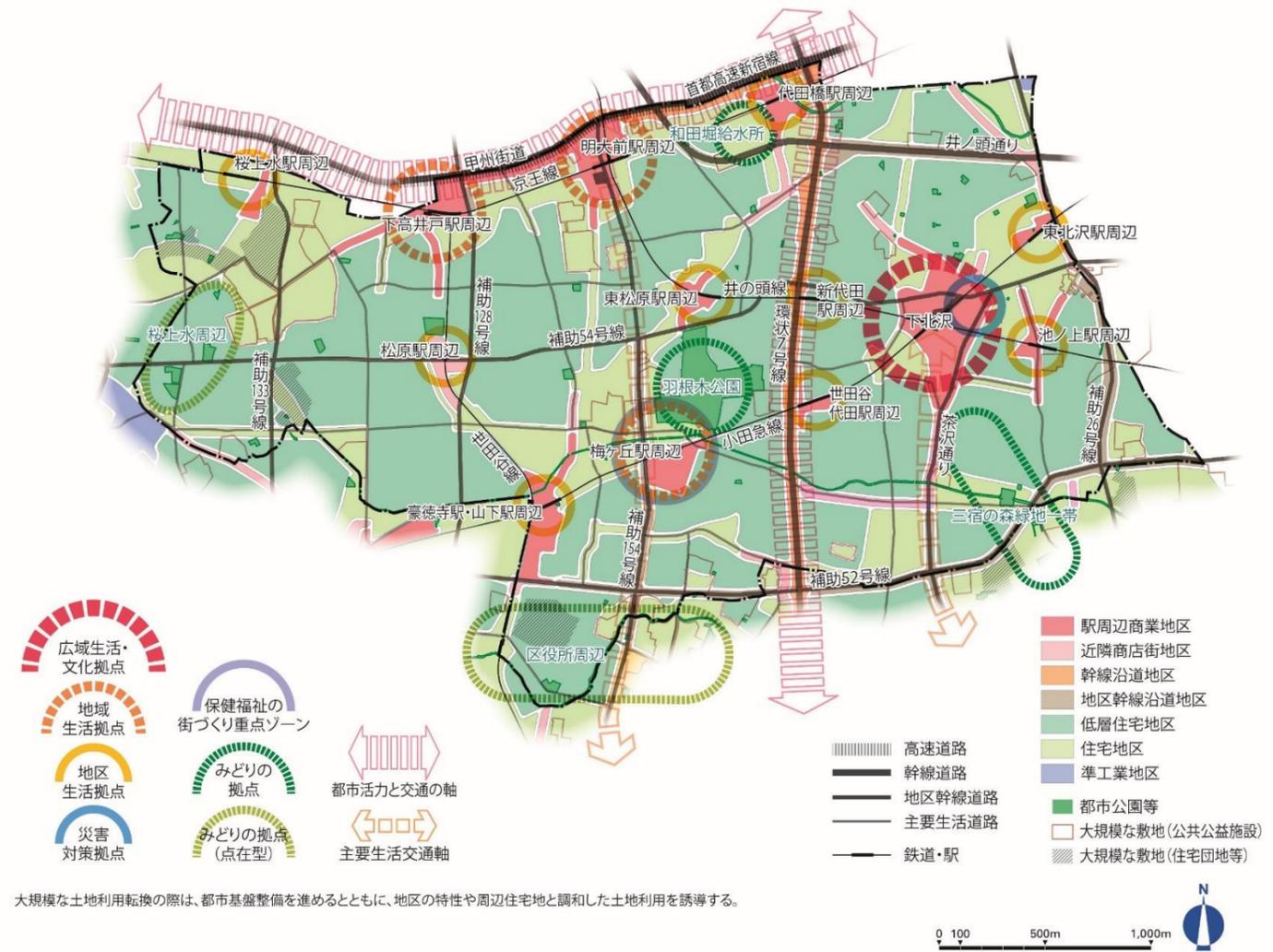
II. 北沢地域の目標、骨格と土地利用の方針

2. 地域の骨格と土地利用の方針

【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



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. 北沢地域のテーマ別の方針

テーマ	方針
<p>安全で災害に強いまちをつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●延焼遮断帯を整備する ●防災生活圏内の安全性を向上させる ●避難時の安全性を向上させる ●水害を抑制する
<p>テーマⅠ</p> <p>【見直し概要】</p> <p>○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。</p> <p>○局所的集中豪雨の増加に伴い、グリーンインフラの視点も取り入れながら、雨水流出抑制に取り組む。</p> <p>○復興街づくりの取組みの記述を追加する。</p>	
<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"> ●みどりを守り育てる ●より住みやすい住環境を確保する
<p>テーマⅡ</p> <p>【見直し概要】</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○グリーンインフラの記述を追加する。</p>	
<p>活動・交流の拠点をもつまちをつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●にぎわいや活気のある拠点の魅力を高める ●誰もが利用できるみどりの拠点とする
<p>テーマⅢ</p> <p>【見直し概要】</p> <p>○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>	
<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"> ●自然資源の魅力を高める ●風景の魅力を高める ●地域資源を有効活用する
<p>テーマⅣ</p> <p>【見直し概要】</p> <p>○「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>	
<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"> ●公共交通の安全性・利便性や快適性を高める ●歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める ●交通環境の質を高める
<p>テーマⅤ</p> <p>【見直し概要】</p> <p>○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。</p> <p>○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 連続立体交差事業による鉄道高架化、側道整備等において沿線の一体的な街づくりを進めるため、ガイドライン等の作成を検討する。
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の活用を検討に取り組む。 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

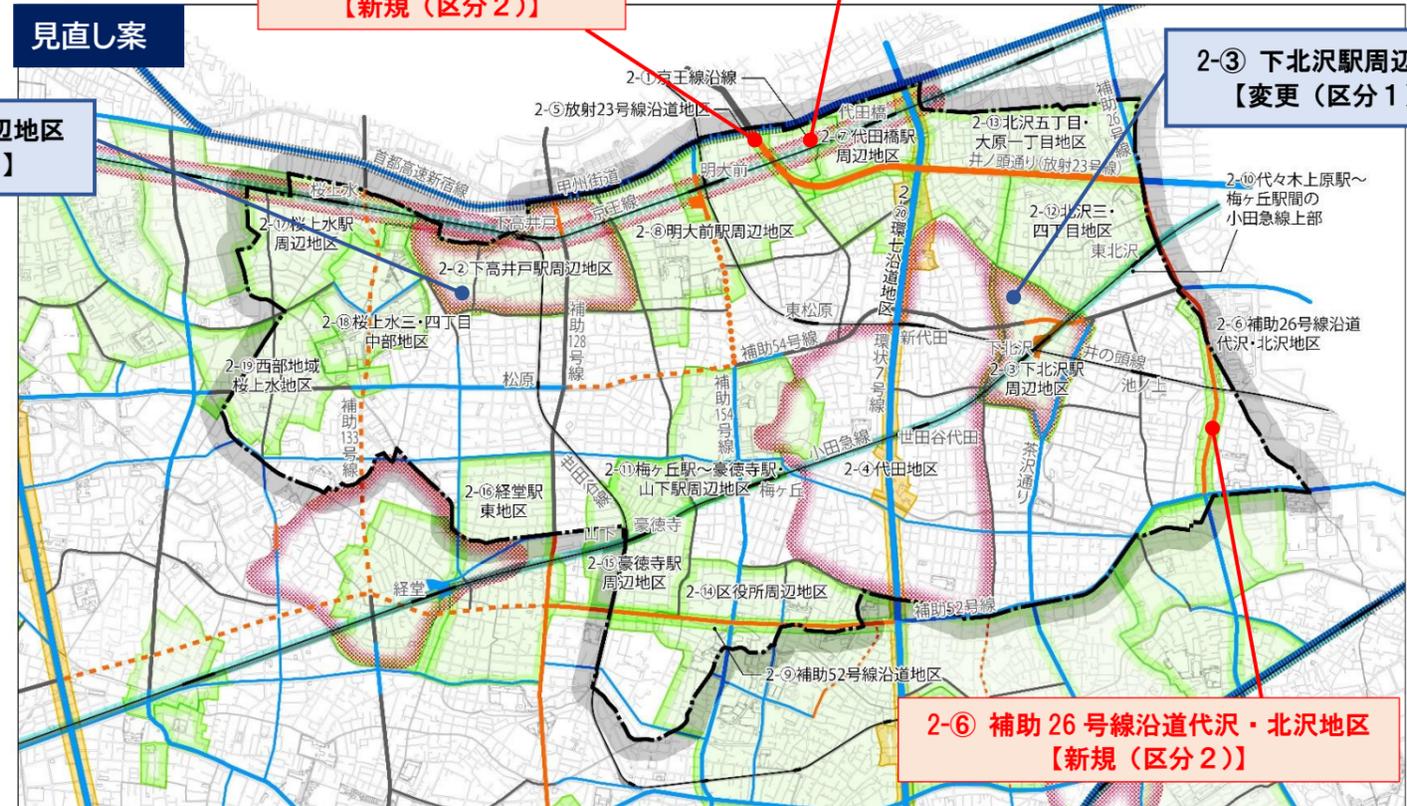
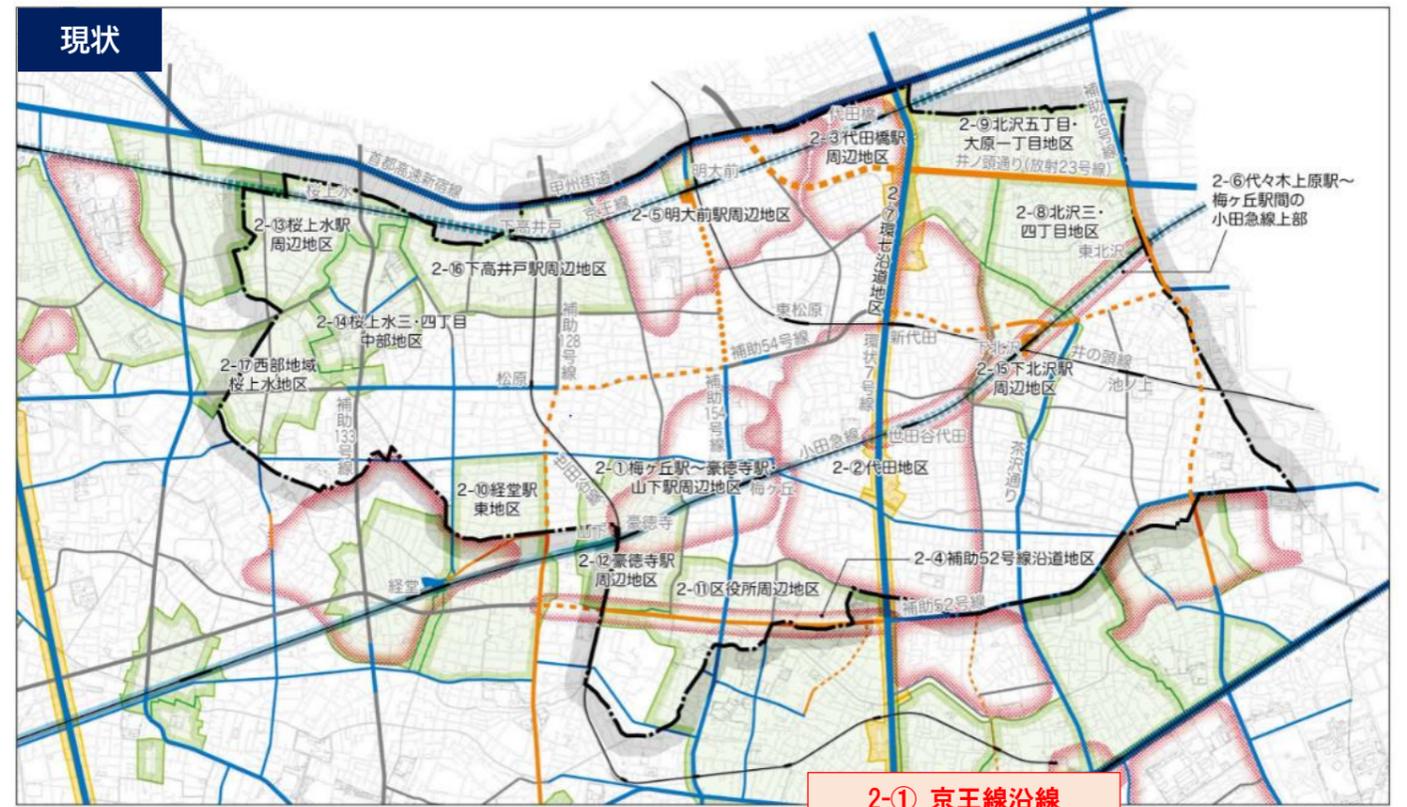
地区名		○地区の目標 理由、考え方	
新規 アクションエリア	⑤放射23号線沿道地区 ⑥補助26号線沿道 代沢・北沢地区	○周辺の住環境と調和を図りながら沿道の不燃化や土地利用を誘導する 都市計画道路事業の事業化に伴い、沿道街づくりを誘導するため地区計画等を策定。計画に基づく街づくりを進めている。	
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	⑦代田橋駅周辺地区 ⑧明大前駅周辺地区	【代田橋駅周辺】 ○身近な商店街のにぎわいの維持、発展とともに、良好な住環境を保全し、地区の防災性の向上を図る ○都市計画道路沿道の不燃化や周辺の住環境との調和を図る 【明大前駅周辺】 ○商業・行政サービス機能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

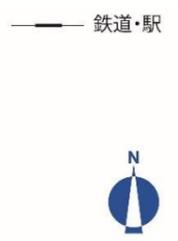
アクションエリアの方針図



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・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		高速道路の整備状況	整備済
			事業中



第3章 玉川地域（案）

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）

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

- 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
- 水害に備えた総合的な対応が必要
- 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
- 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必要【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

- 農地などの民有地のみどりが減少傾向
- 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必要

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

- 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必要
- 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必要
- 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必要
- 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

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

- 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必要

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

- 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必要
- 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必要
- 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必要

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

- 地域で育む安全・安心と笑顔のまち
- 国分寺崖線や等々力溪谷などの自然豊かな住みよいまち
- 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

- 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
- 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
- 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
- 国分寺崖線や等々力溪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
- 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

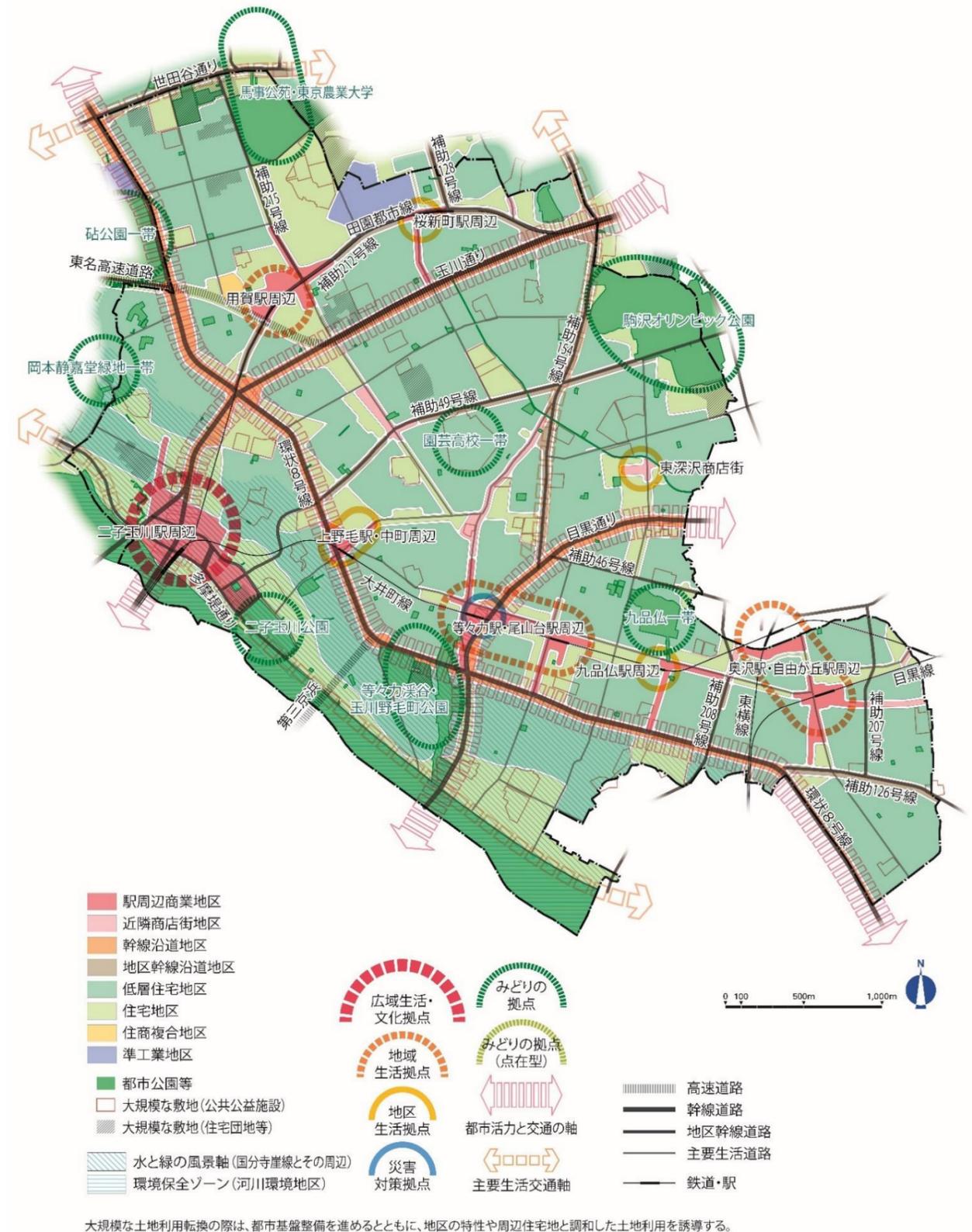
2. 地域の骨格と土地利用の方針

【見直し概要】

○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	○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。 ○用賀、等々力、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。 ○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	○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	○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	○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	○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	○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	○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	○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	○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	<p>安全で災害に強いまちをつくる</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 <p>【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。</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"> ●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 <p>【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。</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"> ●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 <p>【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り組む。</p>
テーマⅣ	<p>地域資源の魅力高めるまちをつくる</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地域の貴重な自然資源を守り、育てる ●風景の魅力高める <p>【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。</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"> ●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 <p>【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。</p>

【見直し概要】

○10年間の推移等を踏まえて修正する。



IV. 玉川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。
- 区分を2へ見直す地区（⑩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。
- 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⑪奥沢一～三丁目等地區を新たにアクションエリアに追加する。
- 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。
- 区民意見でも更なる魅力の向上が期待されている⑩二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。
- 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	○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 ○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 ○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 ○自由が丘駅周辺で、自転車利用環境の向上を図る ○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 ○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 ○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 ○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 ○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 ○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 ○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 ○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 ○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	○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 ○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 ○野毛三丁目から等々力溪谷へと連なるみどり空間の一層の充実・保全を図る ○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 ○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 ○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 ○尾山台駅周辺地区は、歩いて楽しいまちの実現を図る ○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。
	⑧馬事公苑周辺地区 ○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 ○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 ○豪雨・浸水対策を推進し、水害に強いまちづくりを進める ○馬事公苑を中心にみどり空間の一層の充実・保全を図る ○みどり豊かで良好な街なみの維持・保全を図る ○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 ○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 ○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 ○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の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。

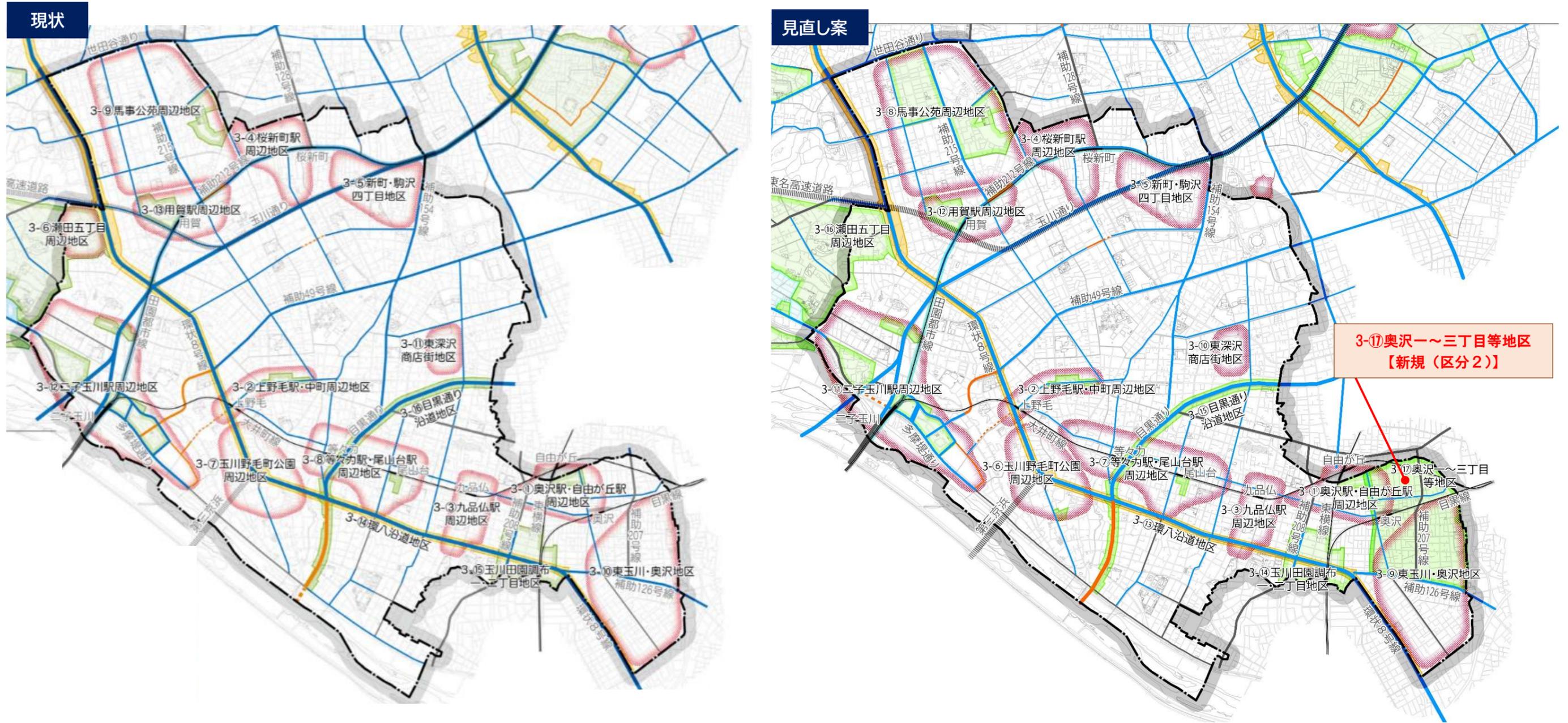
【上記表中の凡例】
 継続：区分1を引き続き継続する地区

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	⑰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



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)	
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	
既に策定された地区計画などに基つき、街づくりを進めていく地区	
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	都市高速鉄道の整備状況	鉄道・駅
幹線道路 地区幹線道路 主要生活道路	整備済 事業中	
整備済・概成 事業中	高速道路の整備状況	
優先整備路線* 優先整備路線 未整備	整備済 事業中	

*特に早期整備が望ましい路線

第4章 砧地域（案）

I. 砧地域の概況と街づくりの主な課題

1. 現況

【人口・世帯】

- 人口：165,024人（平成26年比約8,600人増）^{（注1）}
- 世帯数：79,569世帯（平成26年比約6,500世帯増）^{（注1）}

【土地利用】

- 公園系の割合が9.9%（区平均：5.8%）
…5地域で最も高い

【宅地・防災・みどり・道路】

- 専用住宅の平均宅地面積：163.3㎡（区平均：143.6㎡）
…5地域で最も大きい、100㎡未満の敷地数は、平成23年から令和3年で27.3%増加
- みどり率：33.0%（区平均：24.4%）
…5地域で最も高い
- 不燃領域率：69.6%（区平均：67.8%）
…前回（H23）比2.3ポイント増加
- 細街路率は28.6%（区平均：31.9%）
…区平均より低い



出典：世田谷区土地利用現況調査（注1を除く）
（注1）住民基本台帳（令和6年1月1日現在）

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

- 消防活動や近距離の避難が困難とされる区域が多く存在
- 水害に備えた河川改修や下水道整備、雨水流出抑制施設の整備等の総合的な対応が必要
- 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必要【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

- 宅地化の進行等により、農地や樹林地など民有のみどりが減少傾向
- 今後10年も人口が増える予測で、開発などによる街なみやみどりへの影響を踏まえた対応が必要

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

- 成城学園前駅周辺地区は主要な地域生活拠点として、地区特性を活かした機能の充実が必要
- 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必要
- 身近に商店街のない地区への対応が必要

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

- 地域資源の魅力を高めるまちをつくるため、国分寺崖線の風景や農村風景などの活用が必要
- 埋蔵文化財、学園のまち、映画撮影所、美術館など歴史・文化資源の活用が望ましい

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

- 都市計画道路や主要生活道路の整備が途上
- 歩行空間の確保や安全性・快適性、自転車の利用環境の向上が必要
- 新たなコミュニティ交通の取り組みや、多様化する移動手段への対応が必要【新規追加】
- 広域の通過交通により、幹線道路の交通渋滞や住宅地への通り抜け車両の流入への対応が必要

II. 砧地域の目標、骨格と土地利用の方針

1. 目標～地域のまちな姿

世田谷区地域行政推進計画（地域経営方針）における、本地域のまちな姿の将来像を以下に示す。

将来像

- 災害等に強い安全・安心のやすらぎのあるまち
- みどり豊かで持続可能なライフスタイルを実現するまち
- 歴史と伝統を大切にあらゆる世代のにぎわい・交流のあるまち

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な姿を以下に示す。

地域のまちな姿

- 地震や火災、水害など災害に強い市街地が整備された、安全・安心のまち
- 多摩川緑地、砧公園、国分寺崖線などがもつ、恵まれた自然・生態系を大切にすまち
- にぎわいと元気あふれるコミュニティの形成された生活拠点と、誰もが利用できる身近なみどりの拠点のあるまち
- みどりとみずと農の豊かな原風景と、ゆとりある街なみを後世に残すまち
- 南北方向等の道路が整備され、歩行者や自転車利用者にとって安全で快適に移動できる交通ネットワークが充実したまち

Ⅱ. 砦地域の目標、骨格と土地利用の方針

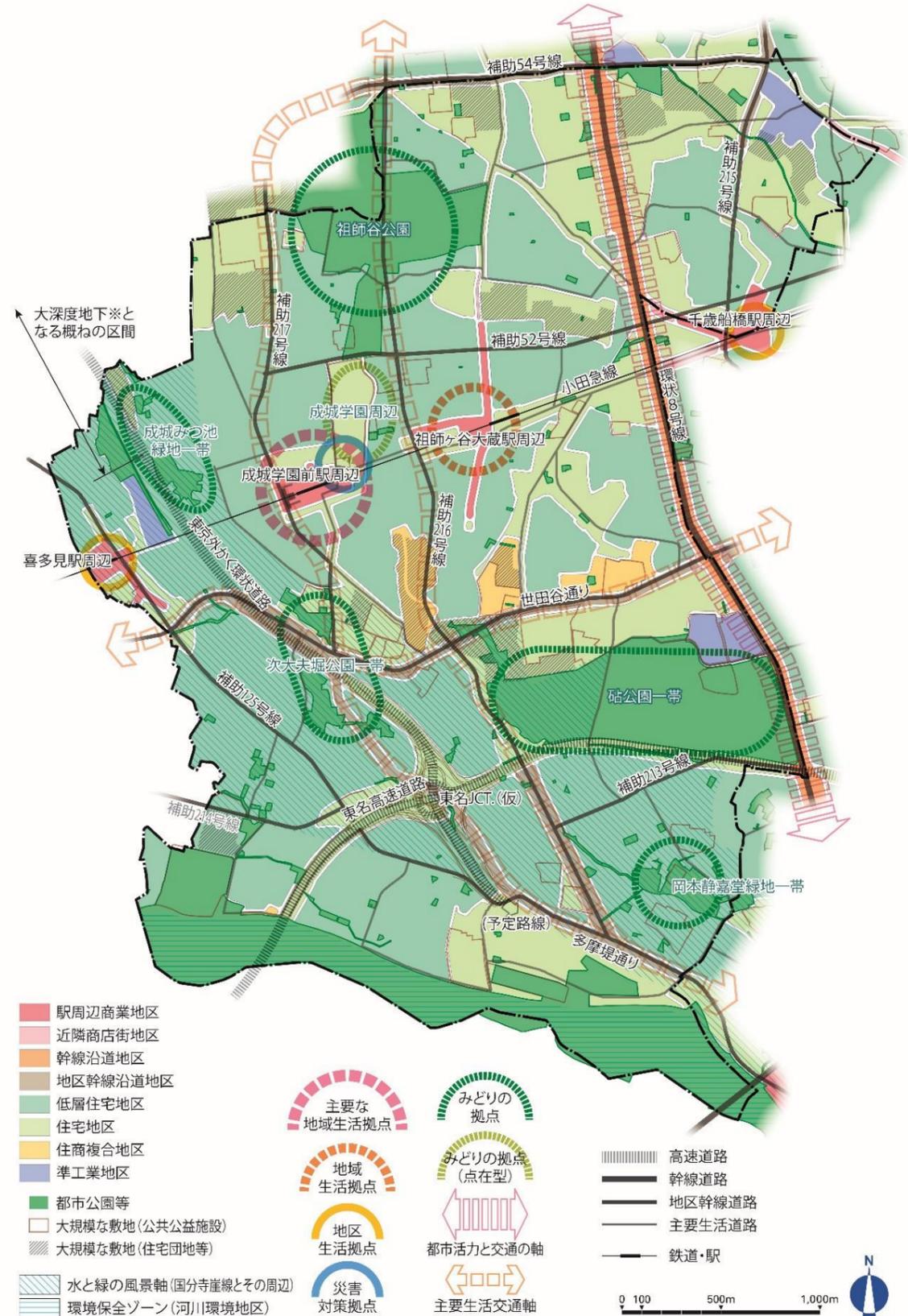
2. 地域の骨格と土地利用の方針

【見直し概要】

○砦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だ東名高速以南の補助216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	主要な地域生活拠点	商業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「成城学園前駅周辺地区」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「祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区」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、「千歳船橋駅、喜多見駅の各周辺地区」を位置づける。
	災害対策拠点	砦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号線とその沿道を位置づける。
	主要生活交通軸	補助216号線、補助217号線、世田谷通り及び多摩堤通りとその沿道を位置づける。
	みどりの拠点 水と緑の風景軸	砦公園一帯、岡本静嘉堂緑地一帯、成城みつ池緑地一帯などをみどりの拠点と位置づけ、みどりに恵まれ、様々な生物が生息する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	○成城学園前駅の周辺地区は、商業・業務、文化、行政等の機能が充実するよう土地利用を誘導する。 ○祖師ヶ谷大蔵駅の周辺地区は、区民の日常生活に関わる商業・業務、行政等の機能が集積し、区民の身近な交流の場となるよう土地利用を誘導する。 ○千歳船橋駅と喜多見駅の周辺地区は、区民の日常生活における商業・業務等の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8号線の沿道は、主として事務所・店舗・サービス施設等が立地する地区とする。
	地区幹線沿道地区	○世田谷通りや補助54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地区とする。
	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などを図りつつ、生活利便施設が適切に配置された土地利用を誘導する。
	住商複合地区	○世田谷通りの北側などの地区は、大学や研究所等の立地を維持する。
	準工業地区	○船橋などの準工業地区は、生産環境の保全とともに住環境との調和を図る。
	河川環境地区	○多摩川及びその河川敷は、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



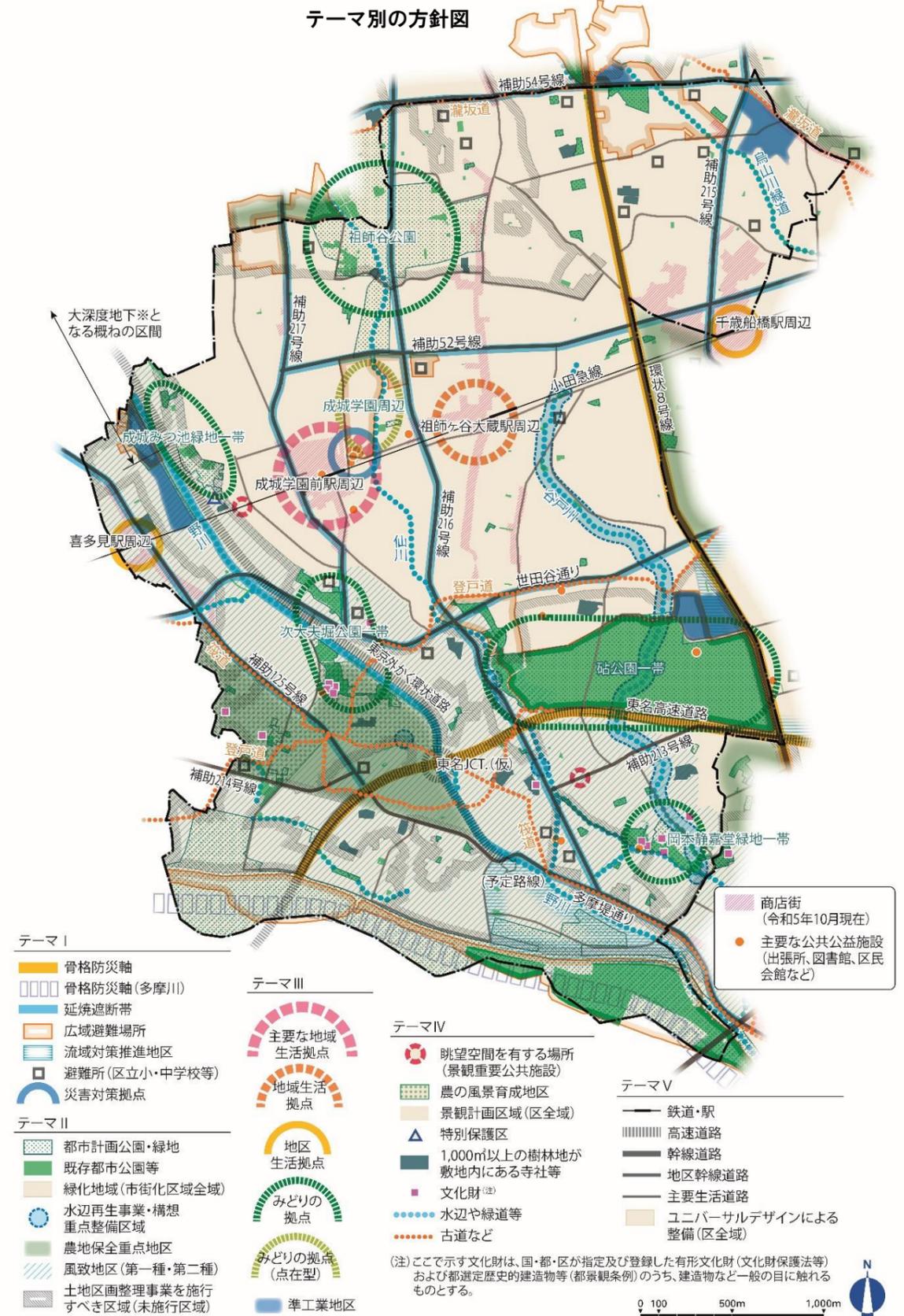
大規模な土地利用転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導する。

Ⅲ. 砦地域のテーマ別の方針

テーマ	方針
<p>安全で災害に強いまちをつくる</p> <p>【見直し概要】</p> <p>○ニーズが高く、近年集中豪雨や地震等での被害が想定されるがけ・擁壁の安全対策について、方針を追加する。</p> <p>○自然環境が有する雨水対策機能を促進するためグリーンインフラに関する方針を追加し、引き続き、雨水を貯留浸透する緑地や施設の整備を進める。</p> <p>○土地区画整理事業を施行すべき区域における、地域の安全性を高める街づくりについて方針を追加する。</p> <p>○復興街づくりの取組みの記述を追加する。</p>	<p>●延焼遮断帯や延焼遅延帯の整備を進める</p> <p>●地区の安全性を向上させる</p> <p>●水害や土砂災害を抑制する</p>
<p>みどり豊かで住みやすいまちをつくる</p> <p>【見直し概要】</p> <p>○多自然型の川づくりなどによる、水辺の生き物の生育環境にも配慮した水辺環境の創出について方針を追加する。</p> <p>○自然エネルギーの活用などで住宅地での脱炭素化について、方針を追加する。</p> <p>○引き続き、緑地や農地等の保全を図る。</p> <p>○グリーンインフラの記述を追加する。</p>	<p>●みどりを守り育てる</p> <p>●みずを守り育てる</p> <p>●地区特性に応じたみどり豊かな住宅地等の整備を進める</p>
<p>活動・交流の拠点をもつまちをつくる</p> <p>【見直し概要】</p> <p>○みどりの拠点で実施されるみどりを守り育てる活動の活性化について、方針を追加する。</p> <p>○成城学園前駅周辺地区では、街づくり協議会等からの提案も踏まえ、引き続き、商店街と住宅街が調和し、景観に配慮した街づくりを進める。</p>	<p>●活力ある生活拠点とする</p> <p>●誰もが利用できるみどりの拠点とする</p> <p>●活力ある産業環境とする</p>
<p>地域資源の魅力を高めるまちをつくる</p> <p>【見直し概要】</p> <p>○東名ジャンクション（仮称）の進捗状況にあわせて上部空間等の利用に関する、検討方針の記述内容を更新する。</p>	<p>●自然資源の魅力を高める</p> <p>●風景の魅力を高める</p> <p>●地域資源を有効活用する</p>
<p>誰もが快適に移動できるまちをつくる</p> <p>【見直し概要】</p> <p>○安全で歩いて楽しいウォークアブルな街づくりについての記述を追加する。</p> <p>○広幅員の道路が少ない砦地域における自転車通行空間について方針を追加する。</p> <p>○コミュニティ交通の実証運行や小型モビリティの試験運行などの移動環境に関する方針を追加する。</p>	<p>●歩行者や自転車利用者の安全性と快適性を高める</p> <p>●各拠点や施設をつなぐ</p> <p>●交通環境の質を高める</p>

※その他、整備完了したものなどについては方針から削除する。

【見直し概要】
○10年間の推移等を踏まえて修正する。



IV. 砧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	③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 耐火性の低い建物が密集すると共に、災害時の有効な空間が不足している地区の特性をふまえ、地区内の安全性を高める必要がある。
	④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 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。
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	①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双方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 ○脱炭素地域づくりや歩いて楽しいウォーカブルな街づくりに取り組む ○安全で快適な歩行者環境整備の街づくりを進める 街づくり協議会からの提案を受けて、地区の課題を検討する。
	②東名ジャンクション周辺地区	○外環道事業にあわせて道路・公園等を整備するとともに、地域の生活利便性を高める街づくりに取り組む ○生活環境の心地よい市街地の形成と、野川沿いのみどりとみずのネットワークなどの充実を図る ○外環道の上部空間等においては、周辺の居住環境との調和を図りつつ、地域コミュニティの場の創出や新たな地域資源としての有効活用を図る 地区計画の検討及び外環道事業に合わせた上部利用の検討を進める。

【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

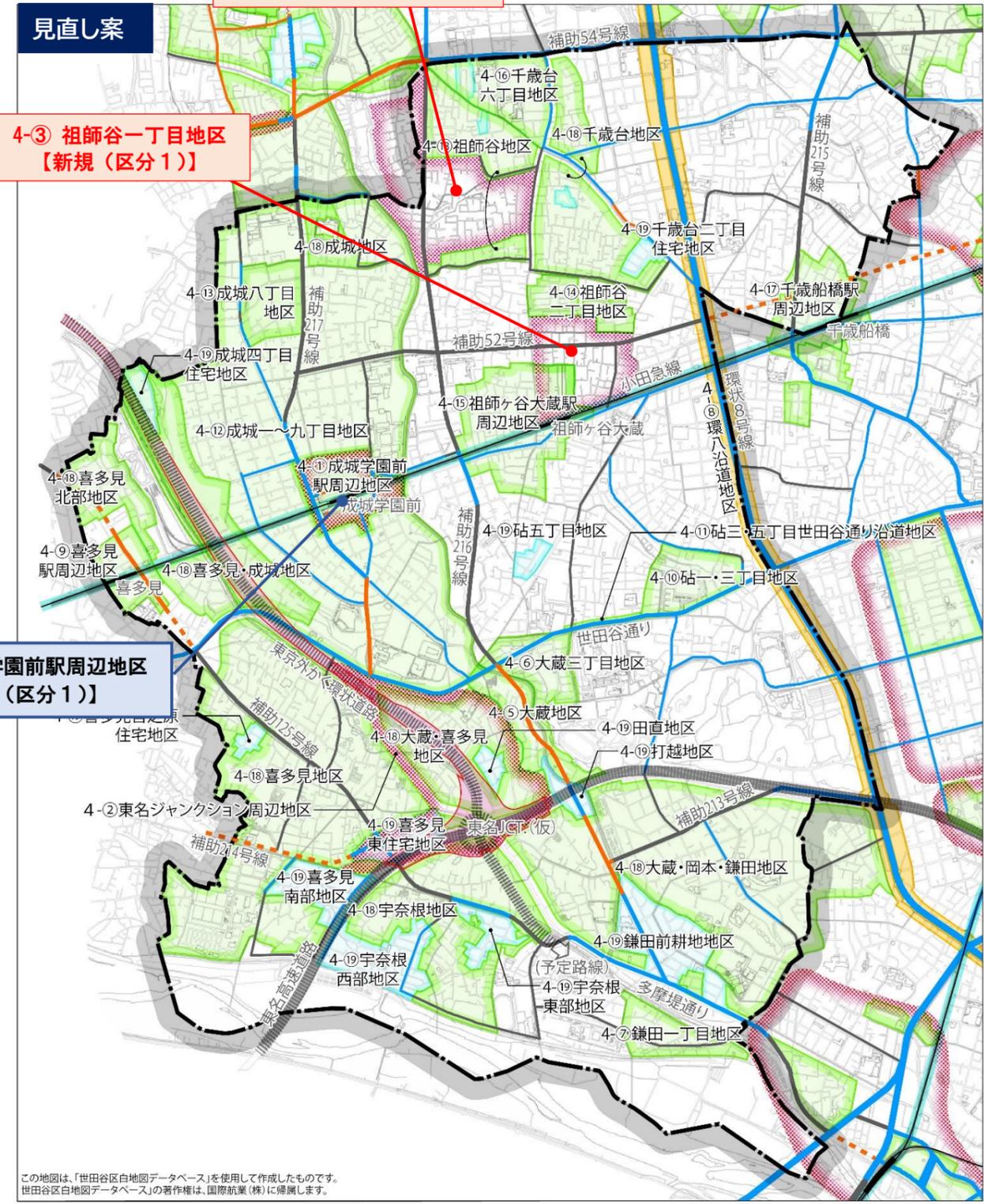
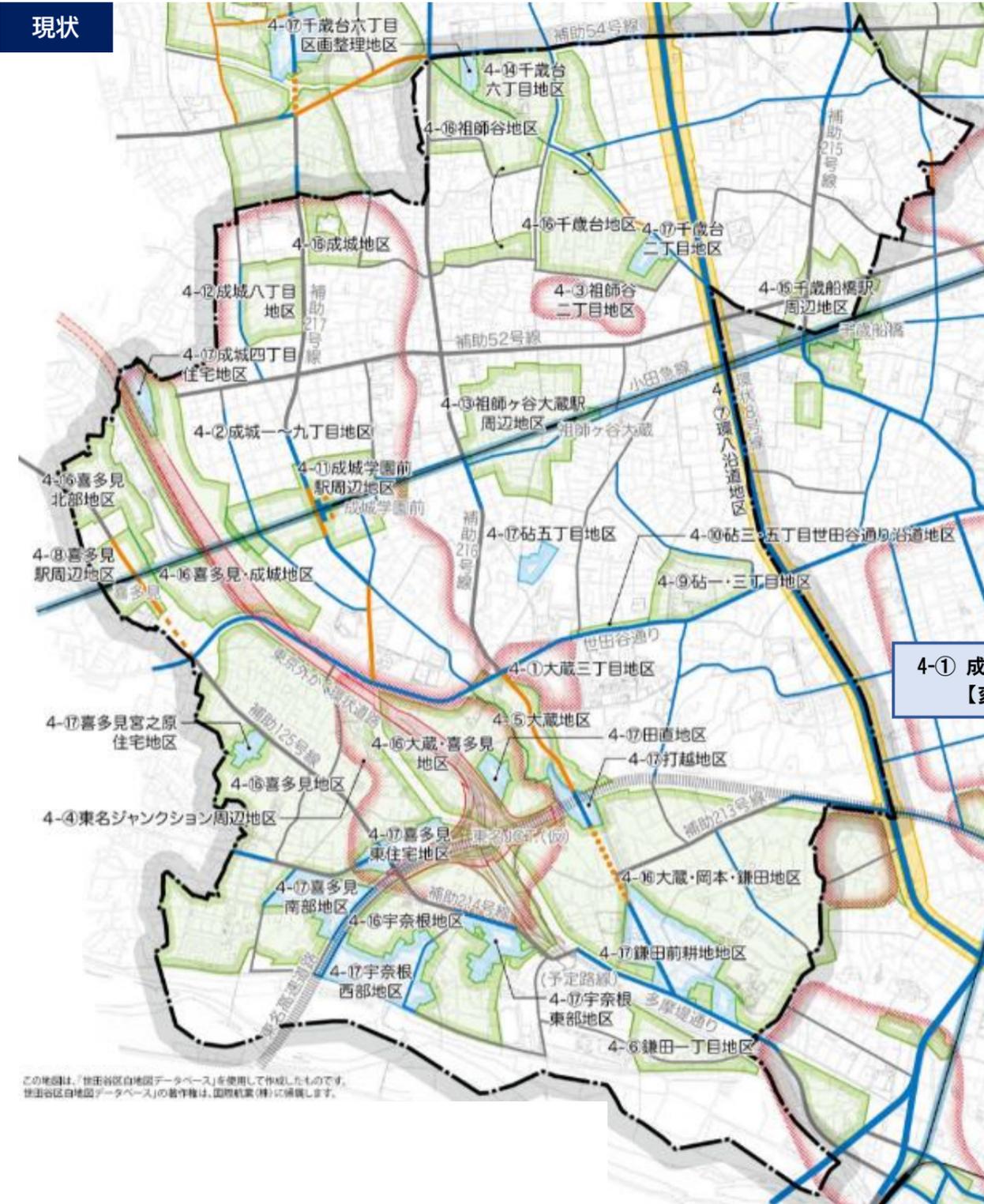
区分2. 既に策定されている地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区			
地区名		○地区の目標 理由、考え方	
変更 アクションエリア ↓ アクションエリア	⑥大蔵三丁目地区	○国分寺崖線の自然環境の保全と周辺の居住環境に配慮した街づくりを進める ○防災機能の向上を図りつつ、便利で安全な道路と快適な歩行者空間の形成による街づくりを進める 地区計画及び地区街づくり計画を策定した。	
	⑫成城一～九丁目地区	○みどりとゆとりに包まれた成城らしい街並みを継承した街づくりを進める ○住宅地の脱炭素化を図ることで、持続可能な街づくりに取り組む 地区街づくり計画を策定した。	
	⑭祖師谷二丁目地区	○住宅団地の建替えに併せ、基盤整備を進めることで防災性を強化すると共に、隣接する住宅地と調和するみどり豊かな街づくりを進める 地区計画及び地区街づくり計画を策定した。	
継続 アクションエリア	地区名		
	⑤大蔵地区	⑦鎌田一丁目地区	⑧環八沿道地区
	⑨喜多見駅周辺地区	⑩砧一・三丁目地区	⑪砧三・五丁目世田谷通り沿道地区
	⑬成城八丁目地区	⑮祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区	⑯千歳台六丁目地区 (一部、土地区画整理事業が完了した区域を含む)
	⑰千歳船橋駅周辺地区		
	⑱宇奈根地区、大蔵・岡本・鎌田地区、大蔵・喜多見地区、喜多見・成城地区、喜多見地区、喜多見北部地区、成城地区、祖師谷地区（一部、土地区画整理事業が完了した区域を含む）、千歳台地区（一部、土地区画整理事業が完了した区域を含む）		
⑲宇奈根西部地区、宇奈根東部地区、打越地区、鎌田前耕地地区、喜多見南部地区、喜多見東住宅地区、喜多見宮之原住宅地区、砧五丁目地区、成城四丁目住宅地区、田直地区、千歳台二丁目住宅地区			

【上記表中の凡例】

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. 砦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

<p>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）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>沿道地区計画が策定されている地区</p> <p>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</p>	<p>都市計画道路・主要生活道路の整備状況</p> <p>幹線道路 地区幹線道路 主要生活道路</p> <p>整備済・概成 事業中</p> <p>優先整備路線* 優先整備路線 未整備</p> <p>*特に早期整備が望ましい路線</p>	<p>都市高速鉄道の整備状況</p> <p>整備済 事業中</p> <p>高速道路の整備状況</p> <p>整備済 事業中</p>	<p>鉄道・駅</p>
---	---	---	-------------

第5章 烏山地域（案）

I. 烏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㎡（区平均143.6㎡）
…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
- 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
- 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みられる
- みどり豊かな住宅地の維持・保全が必要とされている

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

- 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
- 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望まれている

II. 烏山地域の目標、骨格と土地利用の方針

1. 目標～地域のまちな姿

世田谷区地域行政推進計画（地域経営方針）における、本地域のまちな姿の将来像を以下に示す。

将来像

- 武蔵野の面影を残す自然と文化の落ち着いた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
- あらゆる世代がいそいそと元気で暮らせるところのふるさと烏山

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な姿を以下に示す。

地域のまちな姿

- 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
- 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るまち
- 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ふれるまち

Ⅱ. 烏山地域の目標、骨格と土地利用の方針

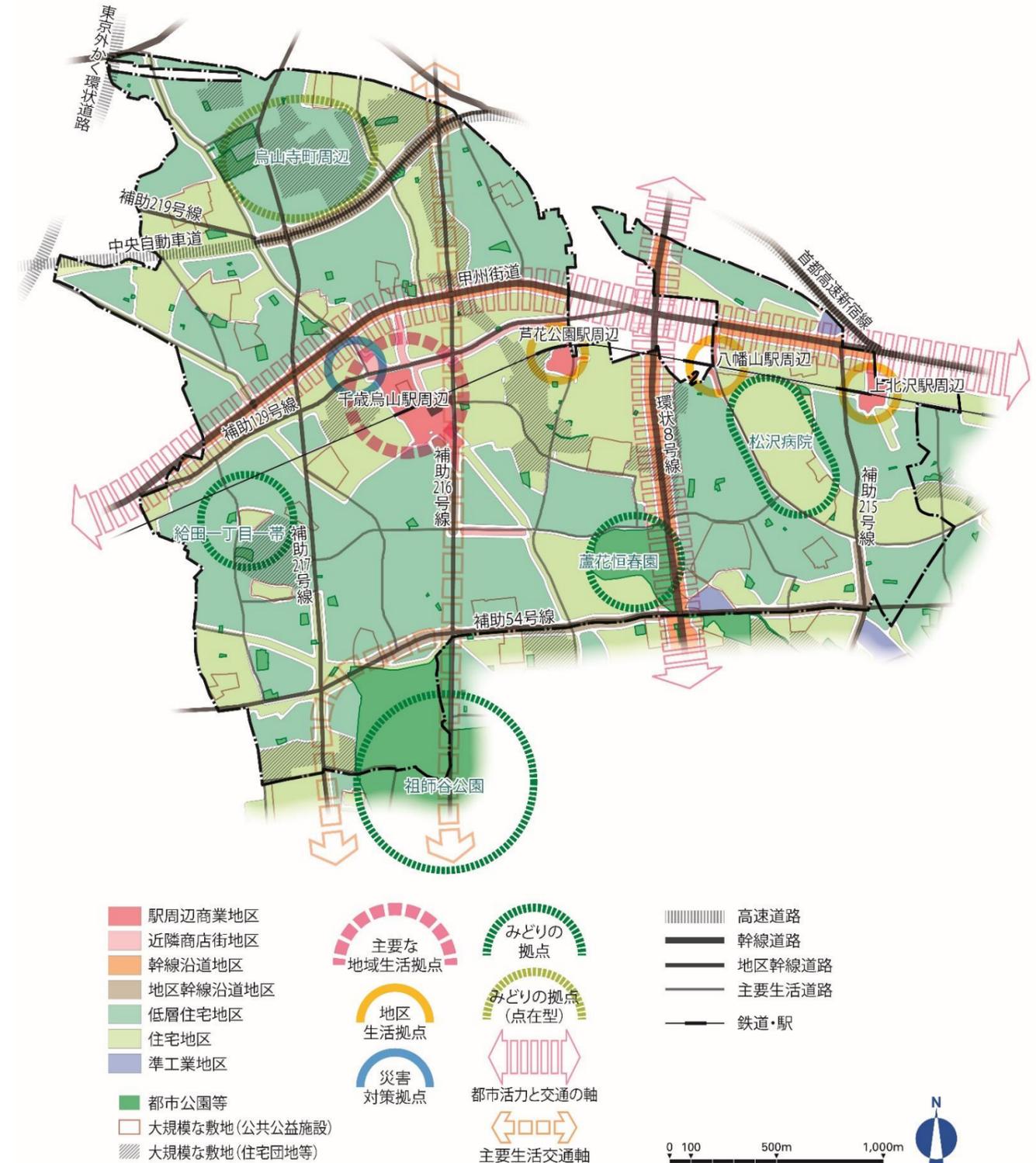
2. 地域の骨格と土地利用の方針

【見直し概要】

○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
地域の骨格プラン	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。
	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。
	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。
土地利用の方針	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。
	近隣商店街地区	○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。
	幹線沿道地区	○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	○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	○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	○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。

骨格と土地利用の方針図

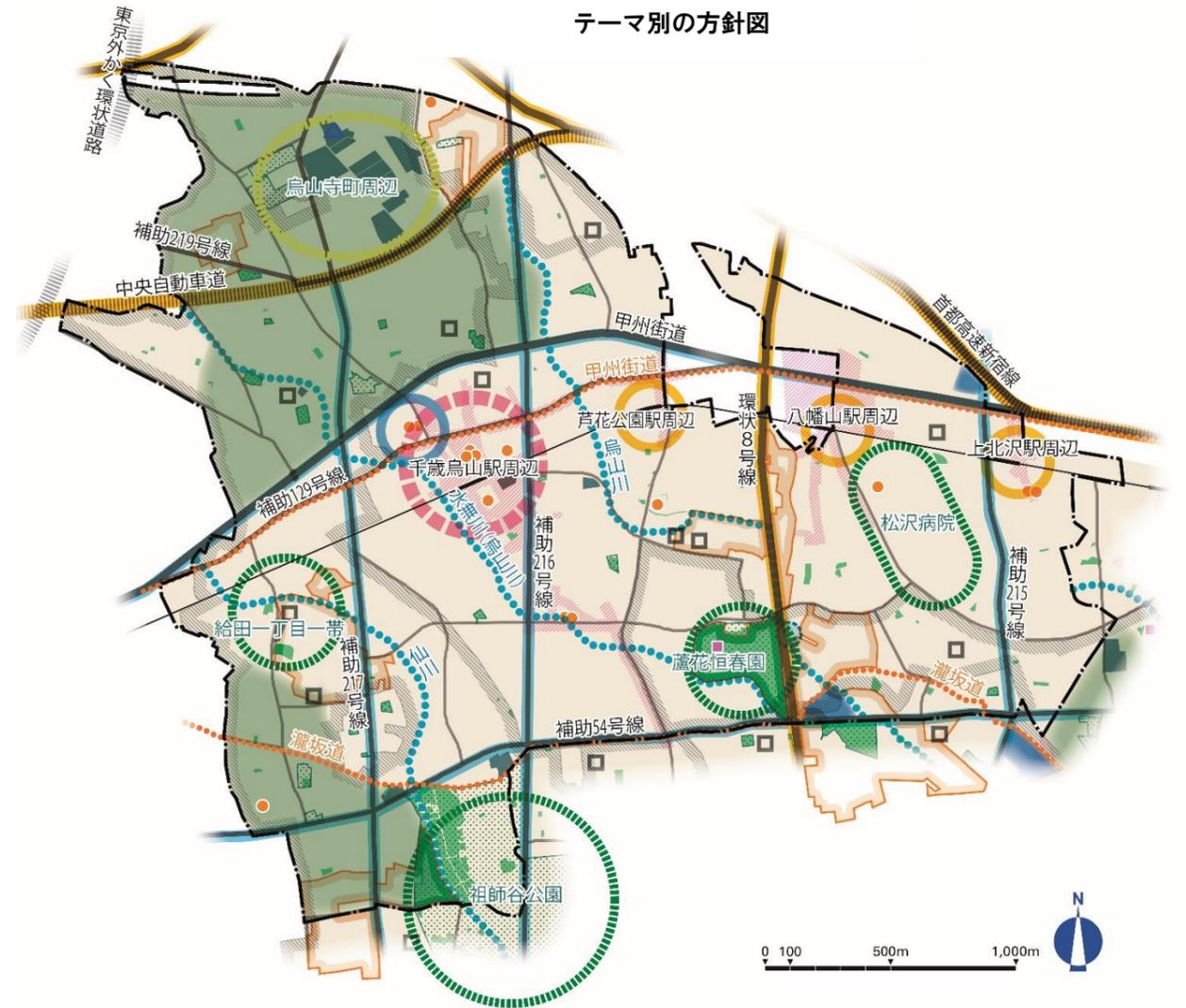


大規模な土地利用転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導する。

Ⅲ. 烏山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"> ●延焼遮断帯や延焼遅延帯の整備を進める ●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 <p>【見直し概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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り組む。 ○引き続き、地区の特性や課題などを踏まえ、地区内の安全性の向上に取り組む。 ○復興街づくりの取り組みの記述を追加する。
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"> ●みどりを守り育てる ●武蔵野の面影を残す住みやすい住環境を確保する <p>【見直し概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○引き続き、緑地や農地等の保全を図る。 ○引き続き、周辺環境と調和した良好な住宅建設などの誘導を進める。 ○グリーンインフラの記述を追加する。
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"> ●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 ●京王線沿線各駅で、にぎわいや活気のある拠点の魅力を高める ●身近に公園等の活動・交流の場をつくる【新規追加】 <p>【見直し概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。
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"> ●風景の魅力を高める ●地域資源を活用する <p>【見直し概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○引き続き、地域資源を活用し、まちの魅力の向上に取り組む。
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"> ●地区の生活道路の整ったまちをつくる ●誰もが安全・快適に利用できる交通基盤とする <p>【見直し概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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り組む。 ○ウォークラブルなまちづくりについての記述を追加する。

【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

<p>テーマⅠ</p> <ul style="list-style-type: none"> 骨格防災軸 延焼遮断帯 広域避難場所 避難所(区立小・中学校等) 災害対策拠点 	<p>テーマⅢ</p> <ul style="list-style-type: none"> 主要な地域生活拠点 地区生活拠点 みどりの拠点 みどりの拠点(点在型) 	<p>テーマⅤ</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉄道・駅 高速道路 幹線道路 地区幹線道路 主要生活道路 ユニバーサルデザインによる整備(区全域) 商店街(令和5年10月現在) 主要な公共施設(出張所、図書館、区民会館など)
<p>テーマⅡ</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園・緑地 既存都市公園等 緑化地域(市街化区域全域) 水辺再生事業・構想重点整備区域 農地保全重点地区 土地区画整理事業を施行すべき区域(未施行区域) 	<p>テーマⅣ</p> <ul style="list-style-type: none"> 景観計画区域(区全域) 特別保護区 1,000㎡以上の樹林地が敷地内にある寺社等 文化財(注) 水辺や緑道等 古道など 	<p>(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。</p>

IV. 烏山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上祖師谷三丁目地区	○地区内の防火性を高める安全・安心な街づくりに取り組む 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	○鉄道高架化後を見据えた、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。
	⑦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・安心な沿道街づくりに取り組む 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り組んでいく。
継続 アクションエリア	②烏山北住宅・烏山松葉通り住宅地区	○防災性の高い市街地の形成、安全で快適な道路・歩行者ネットワークの形成を図る ○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り組んでいく。

地区名		○地区の目標 理由、考え方
継続 アクションエリア	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 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。
	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、更に事業等に取り組んでいく。
	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り組んでいく。

【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. 烏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 アクションエリア	⑩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 都市計画道路事業の事業化に伴い策定し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。	
	⑨上北沢二丁目地区（松沢病院地区）	○周辺の住環境と調和を図りながらみどり豊かな環境の維持・保全を図る 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 アクションエリア ↓ アクションエリア	⑫烏山西団地地区	○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 ○安全な道路ネットワークの形成を図る 地区計画及び地区街づくり計画を策定した。	
	⑬給田一丁目地区（第一生命グラウンド周辺地区）	○防災性の高い市街地の形成を図る ○地区内外の移動の利便性の向上を図る 街づくりの誘導指針を策定した。	
	⑭千歳烏山駅周辺地区 (地区計画区域外)	○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 地区街づくり計画を策定した。	
	⑮芦花公園駅周辺地区	○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 ○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。	
継続 アクションエリア	地区名		
	⑧粕谷二丁目・南烏山一丁目地区	⑩上北沢駅周辺地区	⑪上祖師谷四丁目地区
	⑬環八沿道地区	⑭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	⑰千歳通り北部沿道地区	⑲北烏山七丁目住宅地区、大道北地区
	⑳粕谷・南烏山地区、上北沢・桜上水・八幡山地区、上北沢地区、上祖師谷・給田地区、北烏山・給田地区、北烏山東部地区、北烏山南部地区、北烏山北部地区		

※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（明大八幡山グラウンド周辺地区）	土地利用転換の計画が中止となったため削除する

【上記表中の凡例】

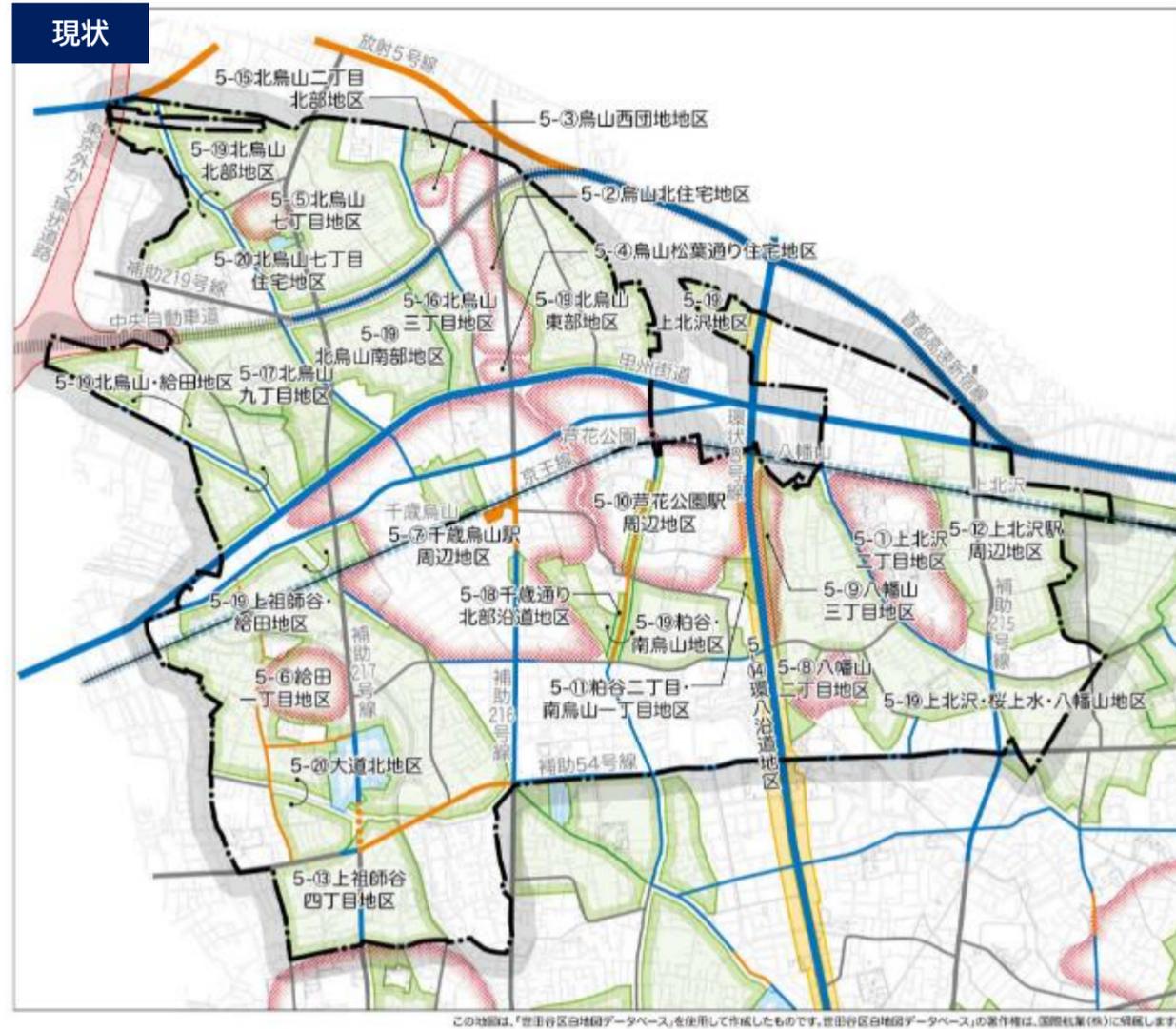
新規：現方針策定時はアクションエリアの位置づけがなかったものの、この概ね10年間で地区計画などを策定し、新たに設定する地区

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

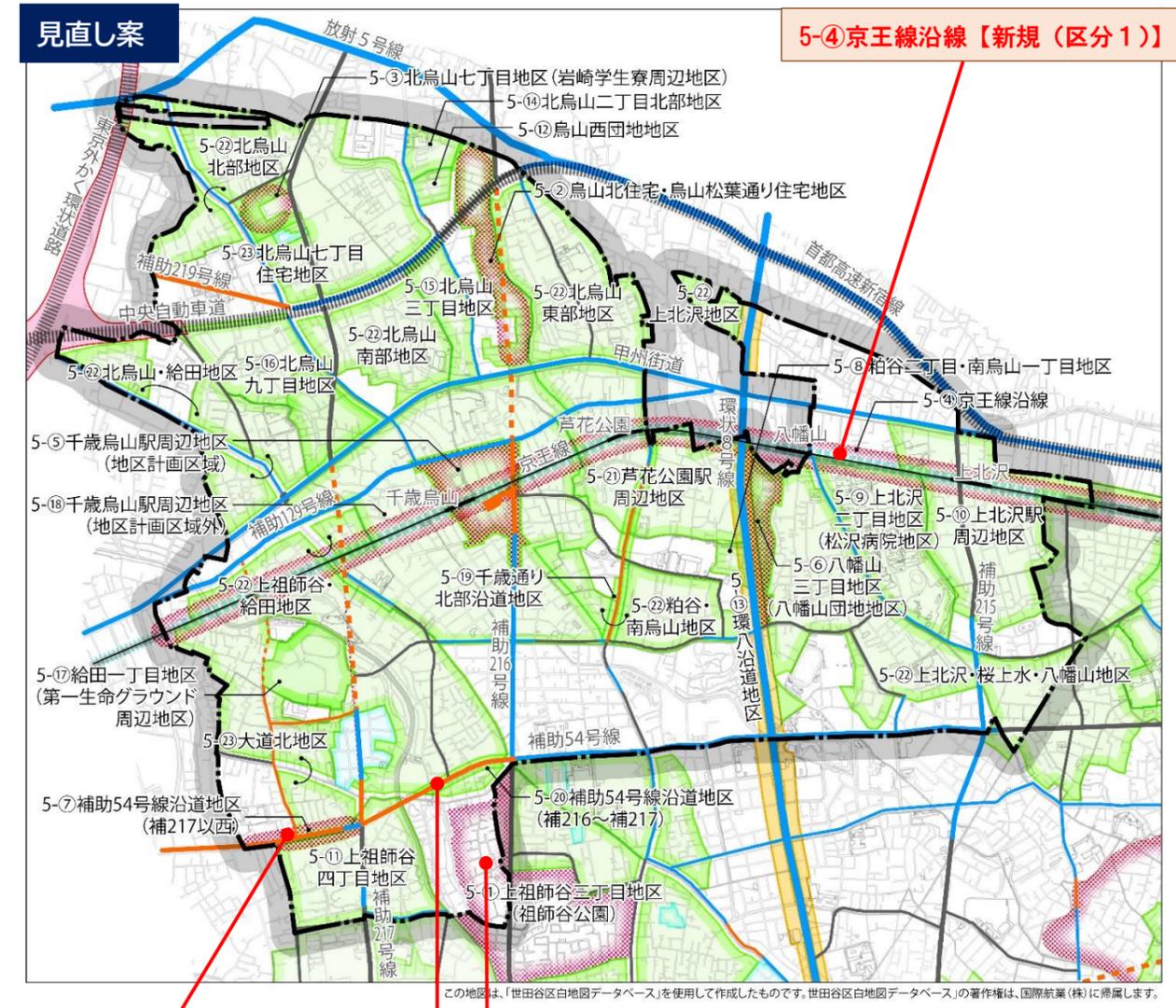
継続：区分2を引き続き継続する地区

IV. 烏山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



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。



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。

5-7 補助54号線沿道地区(補217以西)【新規(区分1)】

5-1 上祖師谷三丁目地区(祖師谷公園)【新規(区分1)】

5-20 補助54号線沿道地区(補216~補217)【新規(区分2)】

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	整備済
事業中	優先整備路線*	優先整備路線	未整備	事業中

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

0 100 500m 1,000m

*特に早期整備が望ましい路線