

わたしたちの「街」の 未来を考えよう

～地域整備方針の見直しに向けて～

11月11日(土)午後2時～4時

@成城ホール 集会室

砧総合支所 街づくり課



地域整備方針の見直し(予定)

本日

意見交換

現在の
地域整備方針



令和
6年度

見直し案の検討

たたき台
素案
案

意見交換
説明会
意見募集等

令和
7年度

見直し後の
地域整備方針



次第

開会

これまでの区の実績について

グループでの意見交換

全体発表

閉会

都市整備方針

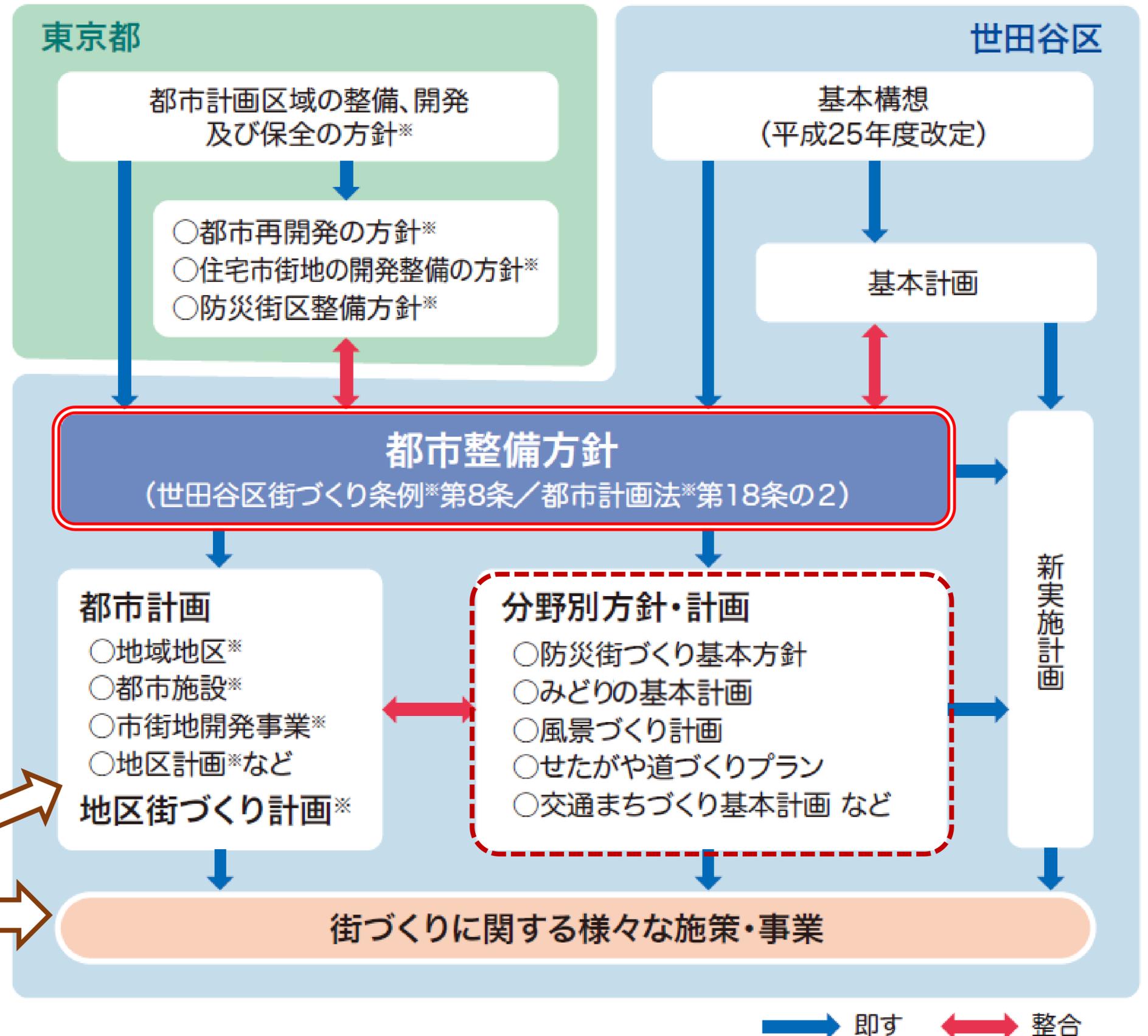
～これまでの区での取組み～

都市整備方針とは？

- 区の都市づくりや街づくりに関する基本的な方針
- 他分野の計画・方針と調整を行う役割をもつ

都市整備方針の位置づけ

東京都や世田谷区の各種方針・計画との関係



都市整備方針の構成

基本方針で定める5つのテーマをもとに、めざすまちの姿を設定し、取組みを定めています。

第一部：都市整備の基本方針

区全体を対象に一括して示す方針

I. 安全で災害に強いまちをつくる

II. みどり豊かで住みやすいまちをつくる

III. 活動・交流の拠点をもつまちをつくる

IV. 地域資源の魅力を高めるまちをつくる

V. 誰もが快適に移動できるまちをつくる

第二部：地域整備方針

5つの地域ごとに示す方針

- 地域のテーマ別の方針
- アクションエリアの方針など

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、砦公園、国分寺崖線などがもつ、恵まれた自然・生態系を大切にするまち

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

都市整備方針の構成

方針策定（2015年）後、概ね10年間にわたり、街づくりを優先的に進める「アクションエリア」を定めています。

地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区

- ① 大蔵三丁目地区
- ② 成城一～九丁目地区
- ③ 祖師谷二丁目地区
- ④ 東名ジャンクション周辺地区

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

- ⑤～⑥、⑧～⑯ 地区計画
- ⑦ 沿道地区計画
- ⑰ 地区計画(土地地区画整理事業が完了)

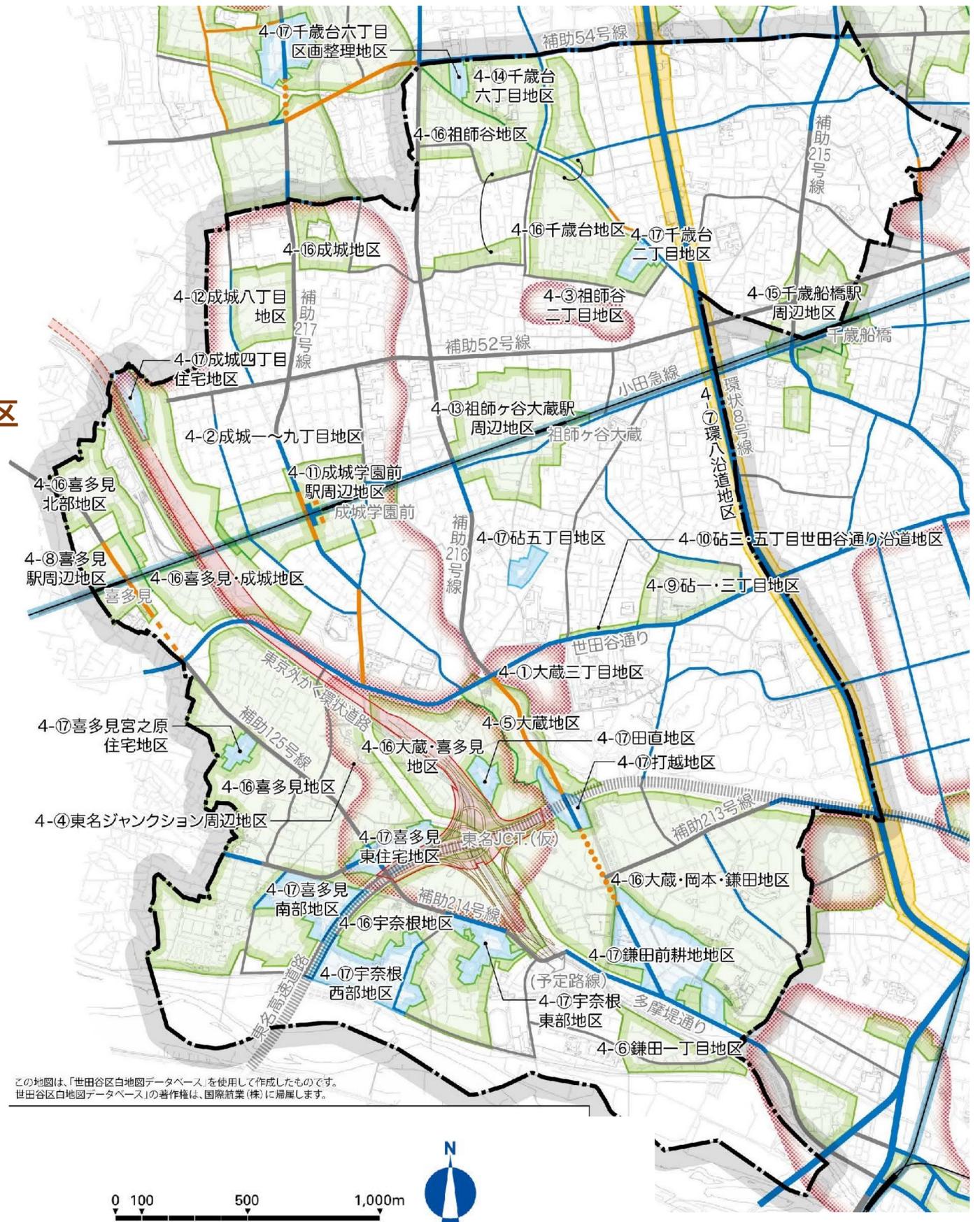
「アクションエリア」

※ 地区の特性を踏まえ、「地区計画」や「地区街づくり計画」などを策定し、身近な街づくりを進める地区

「地区計画」(都市計画法第12条の4)

「地区街づくり計画」(区街づくり条例第11条)

地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて、道路の位置や建築物に関するルールを定めることができます。



都市整備方針の 計画期間

概ね20年の計画期間の中で、第二部「地域整備方針」は、概ね10年経過した時点で必要に応じて見直します。

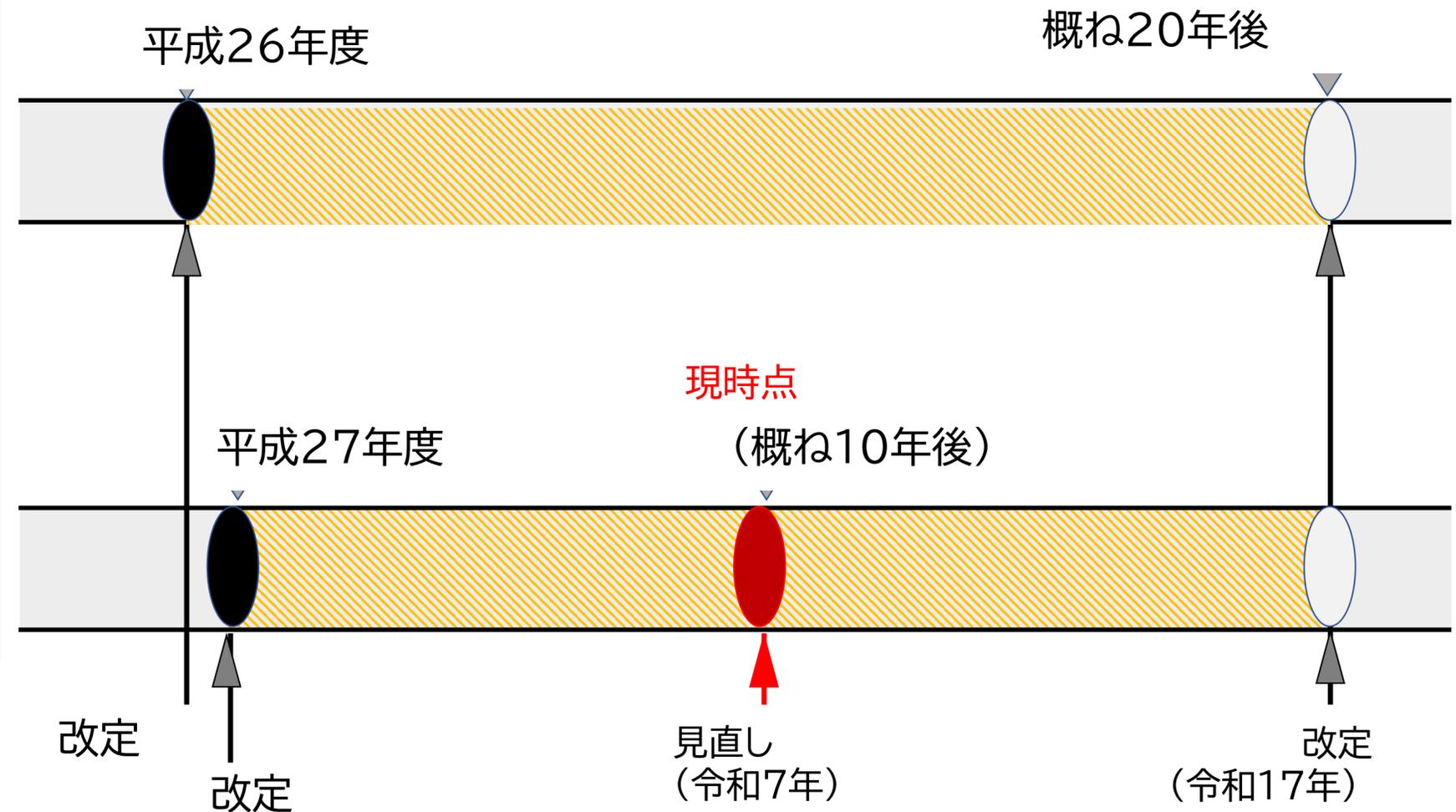
構成

第一部：都市整備の基本方針

第二部：地域整備方針

- 地域のテーマ別の方針
- アクションエリアの方針など

計画期間



社会情勢の変化

2015年(地域整備方針を改定)

2023年(現在)

持続可能性

2015.9
SDGsを採択

2015.12
パリ協定

2020.10
2050カーボン
ニュートラル
宣言

2021~2023
IPCC第6次
評価報告書

水災害

2017.8
国土形成計画
(グリーンインフラ
推進を位置づけ)

2019.10
令和元年
東日本台風

2020.7
「流域治水」
への転換

DX

2020
COVID-19
感染拡大

2021.9
デジタル庁
発足

➡暮らし方の変化

ウォーカブル

2019.10
「居心地が良く
歩きたくなる
まちなか」提言

➡ウォーカブル
推進都市

砧地域の概要

～10年間の変化～

砧地域の概要①

面積： 1,354.9 ha
人口： 165,175 人
世帯数： 79,601 世帯
人口密度： 121.9 人/ha

*住民基本台帳2023年10月1日時点

地形

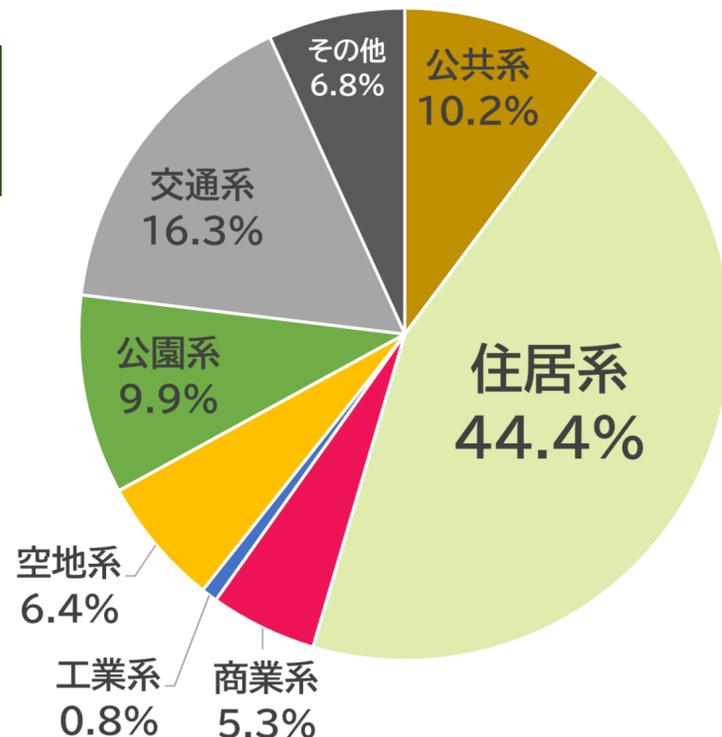
- 区の西部に位置し、標高差20mを超える国分寺崖線を境に多摩川沿いの平地と武蔵野台地からなる

人口

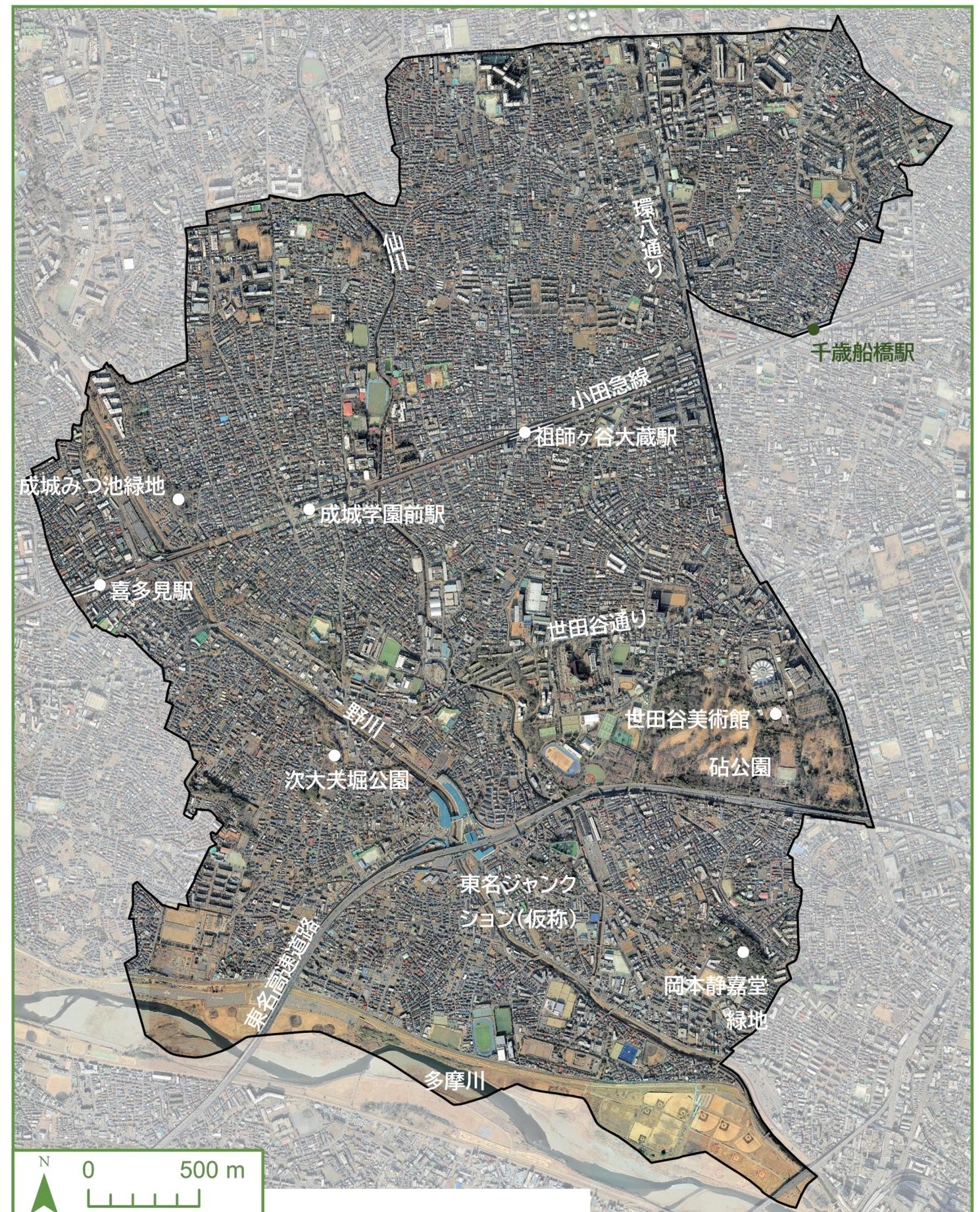
- この10年間で人口が8,738人増加(増加率6%)

土地利用

- 住居系を中心とした土地利用



砧地域の航空写真



※この図の作成にあたっては、国際航業株式会社の承諾を得て、国際航業株式会社に著作権が帰属する航空写真を使用しています。

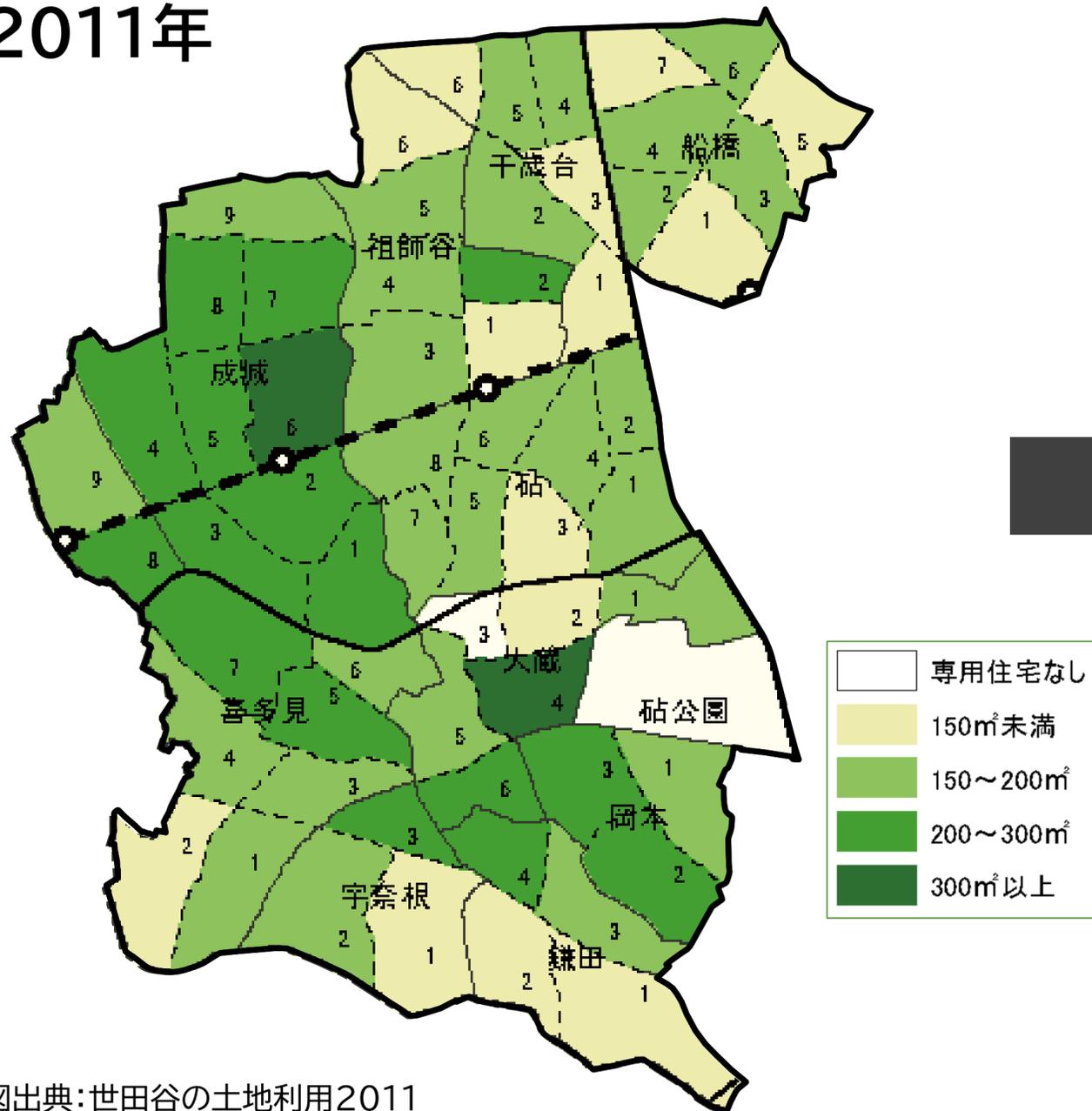
砧地域の概要②

住環境

- ゆとりある住宅地が形成されている
- 地区計画、用途地域等で敷地分割を制限しているが、地域全体で、平均宅地面積は狭くなってきている

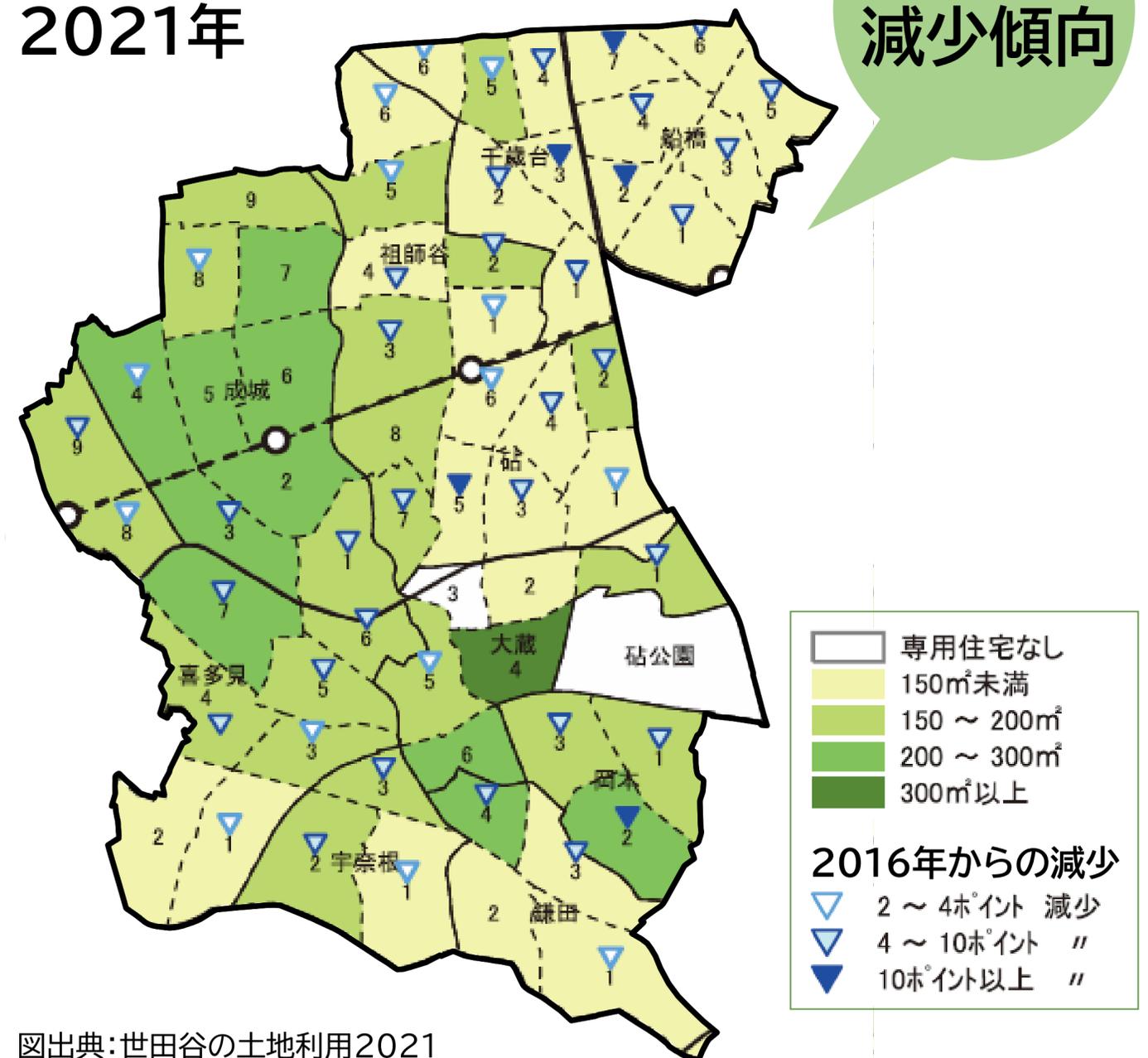
【専用住宅の町丁目別平均宅地面積】

2011年



図出典:世田谷の土地利用2011

2021年



図出典:世田谷の土地利用2021

近年は減少傾向

砧地域の概要③

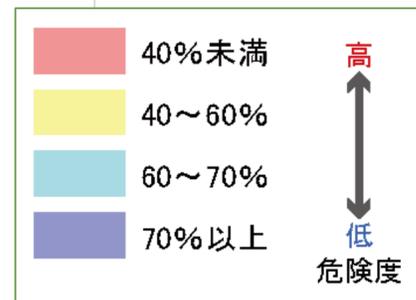
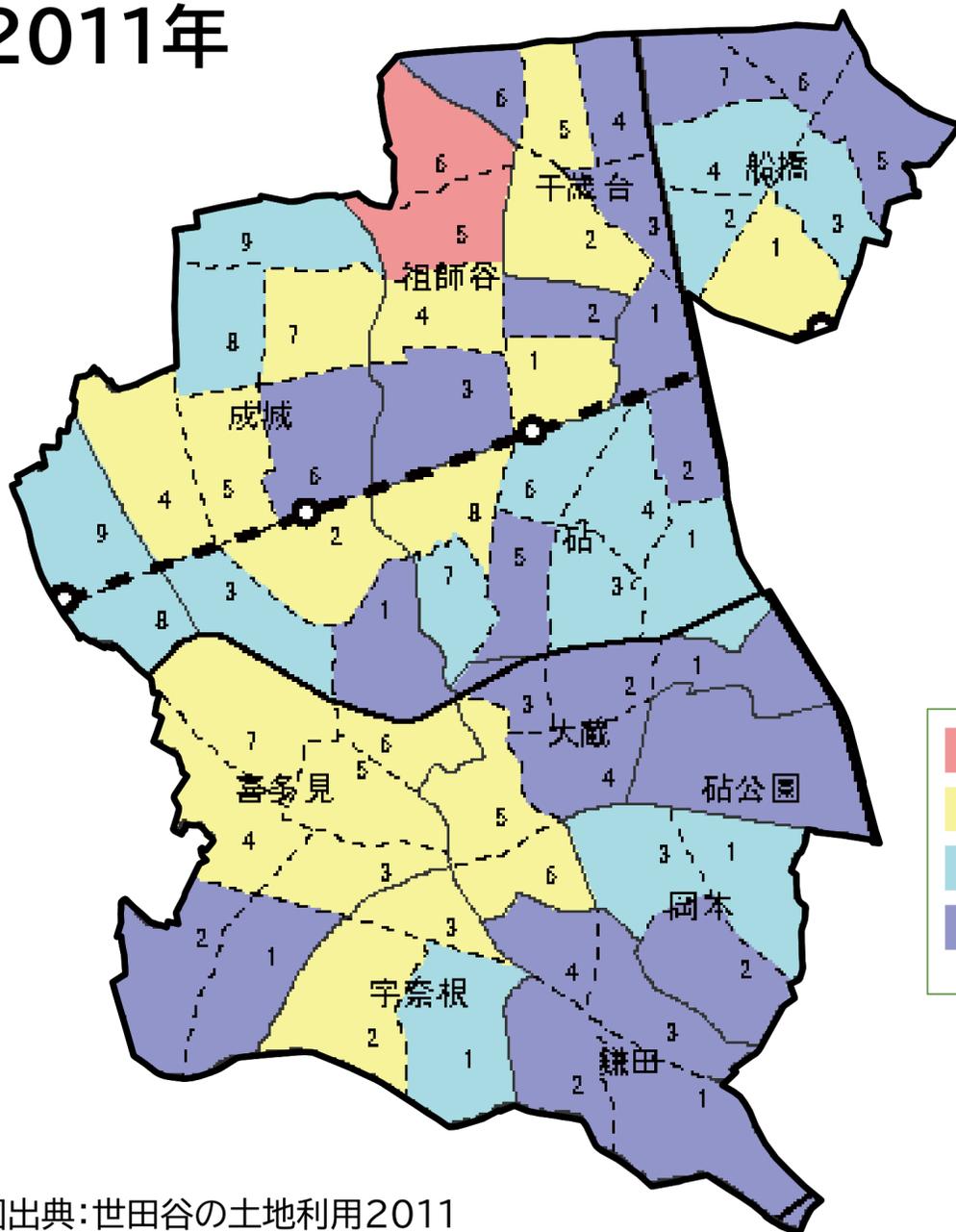
地域の安全性(火災)

- 多くの地区で不燃領域率が上昇し、火災への安全性が高まる
- 延焼の危険性が高い40%未満の地区も局所的に残る

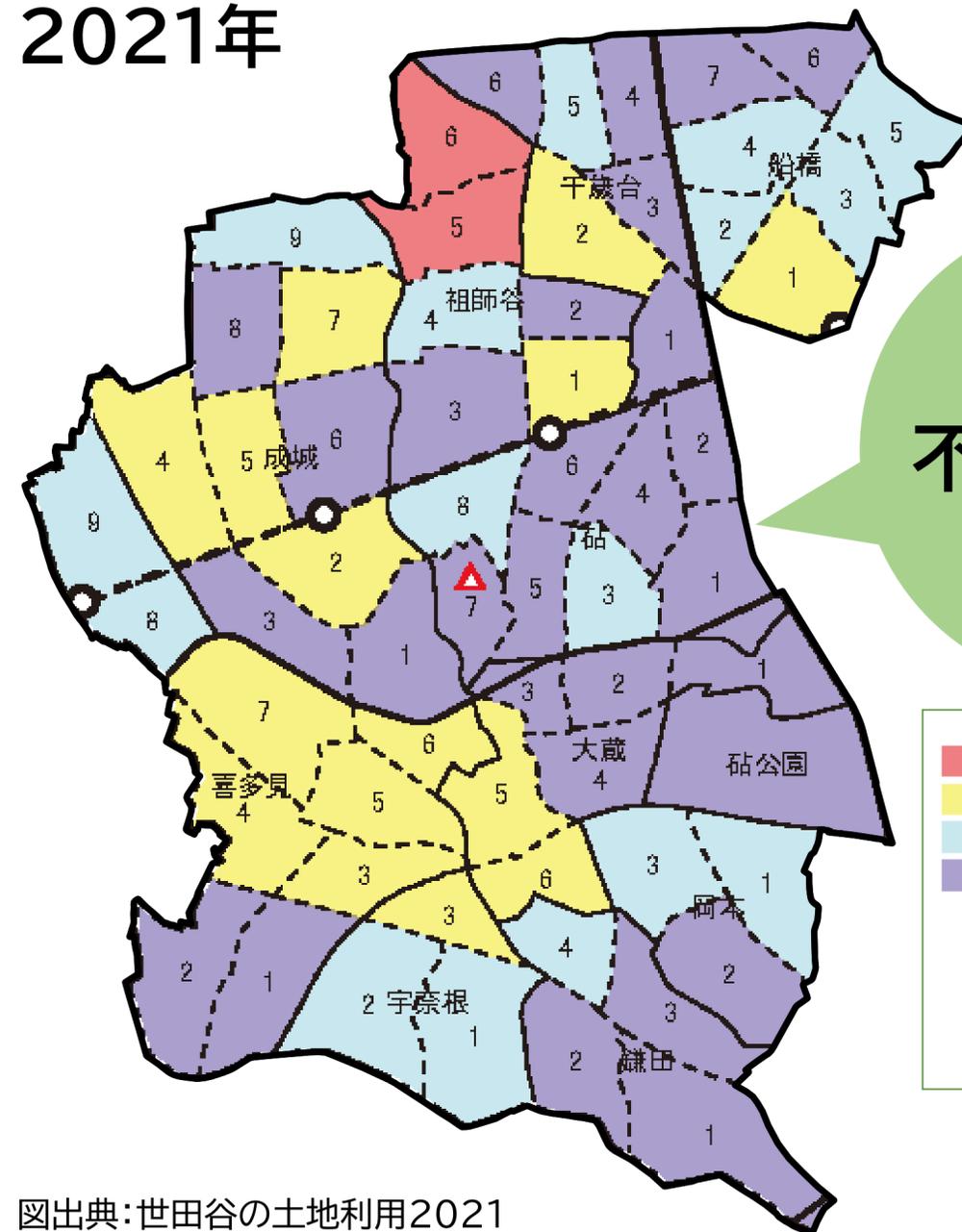
※不燃領域率:ある区域の燃えにくさを示す指標。

【町丁目別不燃領域率】

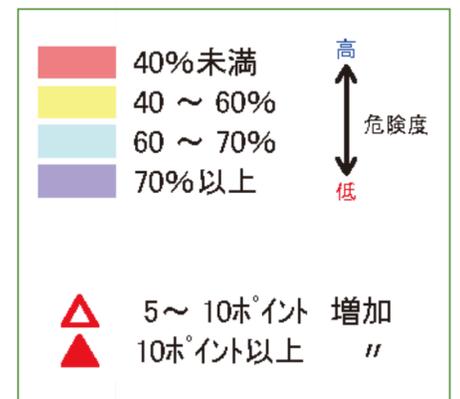
2011年



2021年



10年で
不燃領域率
が増加



砧地域の概要④

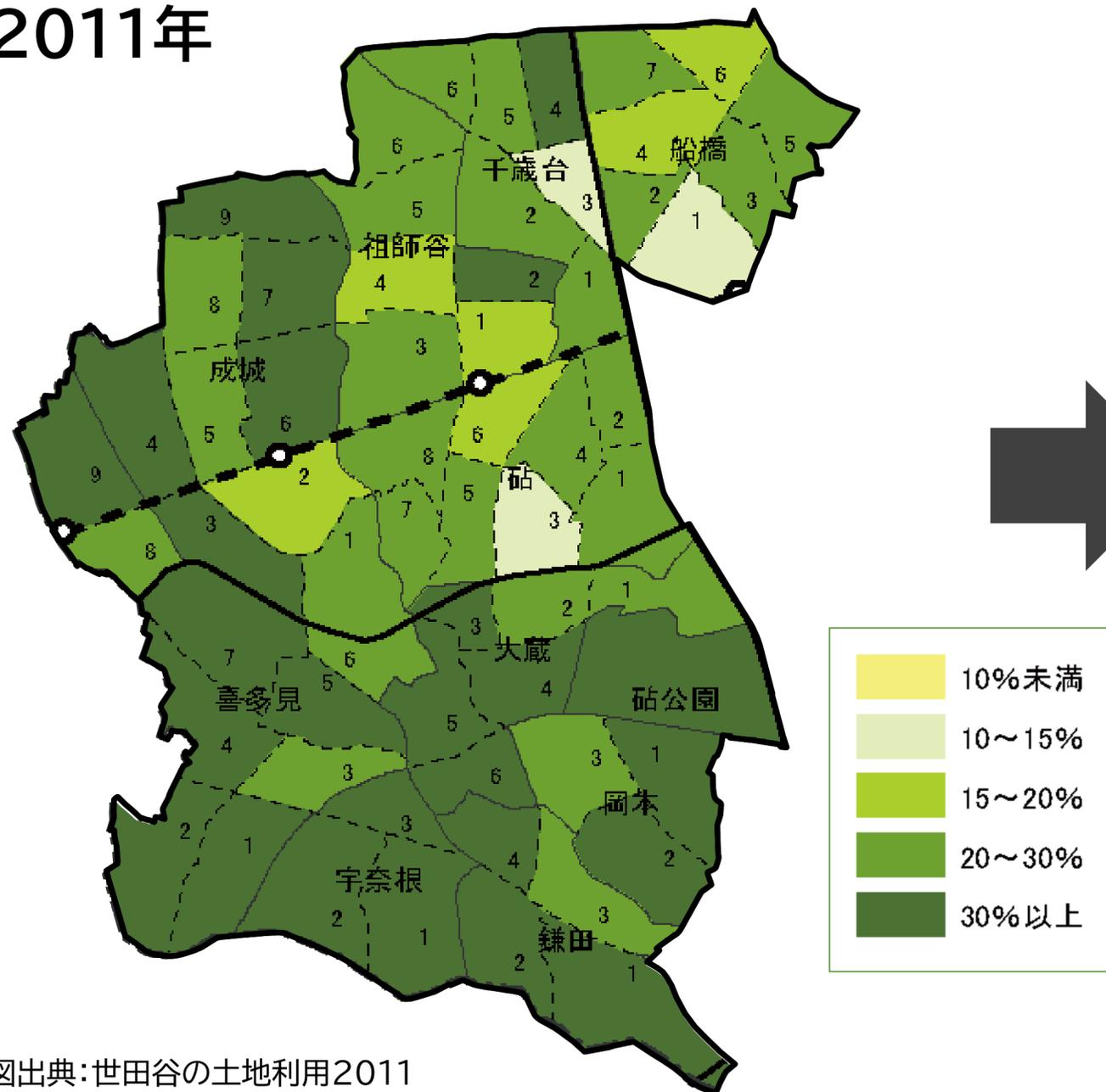
みどり

- 国分寺崖線を中心として、30%以上のみどり率を有する地区が多く存在
- みどり豊かな地域であるものの、量は減少

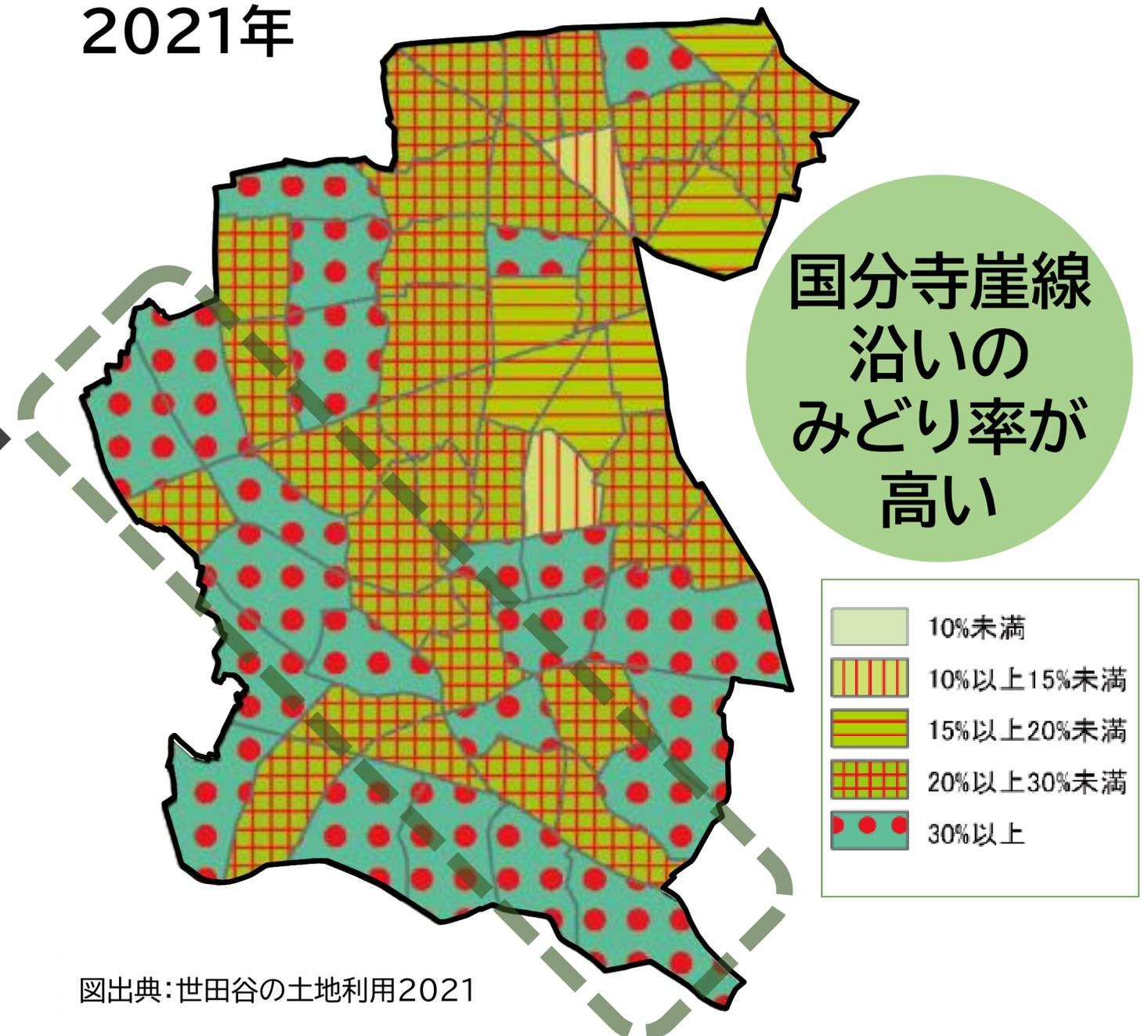
※みどり率:緑が地表を覆う部分に公園区域・水面を加えた面積が、地域全体に占める割合。

【町丁目別みどり率】

2011年



2021年



砧地域の概要⑥

道路

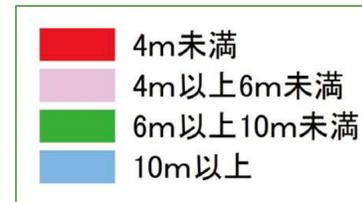
- 都市計画道路・主要生活道路は新たに2か所で事業着手
- 砧地域の細街路率は28.6%で、6.1ポイント低減

【道路網図】
2023年

10年間の進捗



【幅員別道路状況図】2021年



細街路率の推移



街づくりの 取組み

事例① 大蔵三丁目地区

I.安全
災害に強い

IV.地域
資源

- 昭和30年代に建設された「大蔵住宅」の建替え事業に先立って平成28年12月に地区計画等を策定
- ➔ 現在、建替え事業や道路・公園の整備が進行



事例② 祖師谷二丁目地区

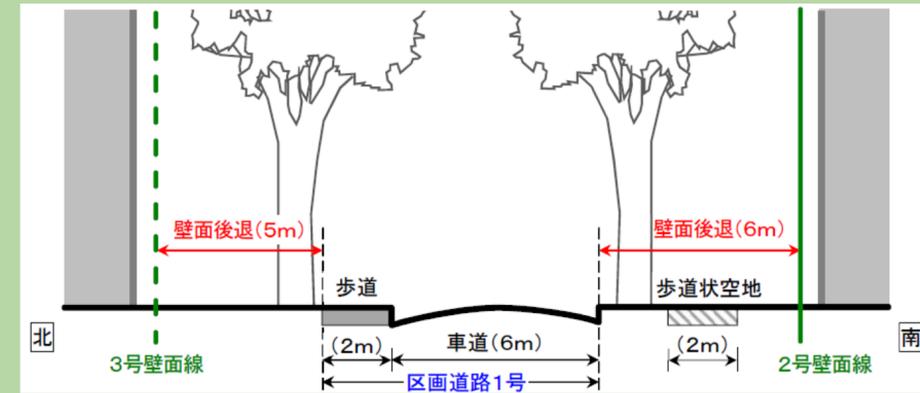
I.安全
災害に強い

IV.地域
資源

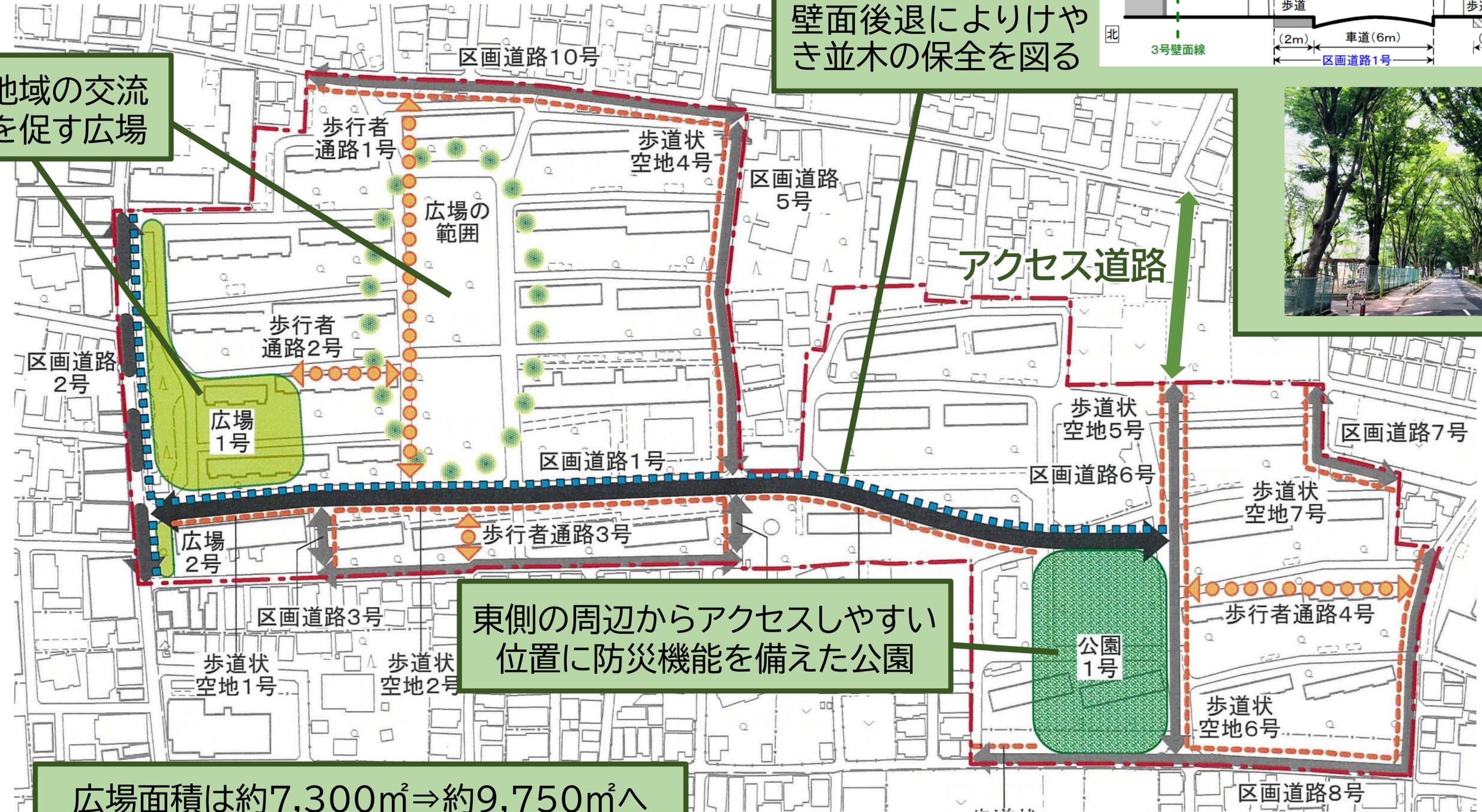
- 「祖師谷住宅」の建替えを契機に、令和5年2月に地区計画等を策定

区画道路の歩道と歩道状空地で安全な歩行空間を確保

壁面後退によりけやき並木の保全を図る



地域の交流を促す広場



東側の周辺からアクセスしやすい位置に防災機能を備えた公園

広場面積は約7,300㎡⇒約9,750㎡へ

事例③ 成城一～九丁目地区

II. みどり

IV. 地域資源

- 平成29年5月に「地区街づくり計画」を策定

街づくりの目標

「みどりとゆとりに包まれた
公園のような環境をもつまち」

街づくりの方針

土地利用

道路・交通施設の整備

みどりとみずの整備

その他生活環境の維持・管理等

建築物等の整備

- 1 敷地の細分化の制限
- 2 建築物の高さ
- 3 敷地内のみどりの保全
- 4 建築物の隣地境界からの後退
- 5 集合住宅の制限
- 6 大規模開発と街並みとの調和
- 7 街並み景観の配慮
- 8 国分寺崖線をもつ街としての配慮

具体的な街づくりのルール (一部抜粋)

対象地区	敷地規模の最低限度
低層住宅地区、住宅地区	125㎡
文化・教育地区	250㎡

基準	敷地面積	緑化
I	125㎡以上 150㎡未満	中木3本 準高木2本 
II	150㎡以上 200㎡未満	中木4本 準高木2本 
III	200㎡以上 250㎡未満	中木7本 準高木2本 
IV	100㎡未満	中木2本 
V	100㎡以上 125㎡未満	中木3本 

III. 拠点

- ⑪成城学園前駅周辺地区

では、まちづくり協議会が

令和5年に地区街づくり計画の変更原案を提出

事例④ 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区

I.安全
災害に強い

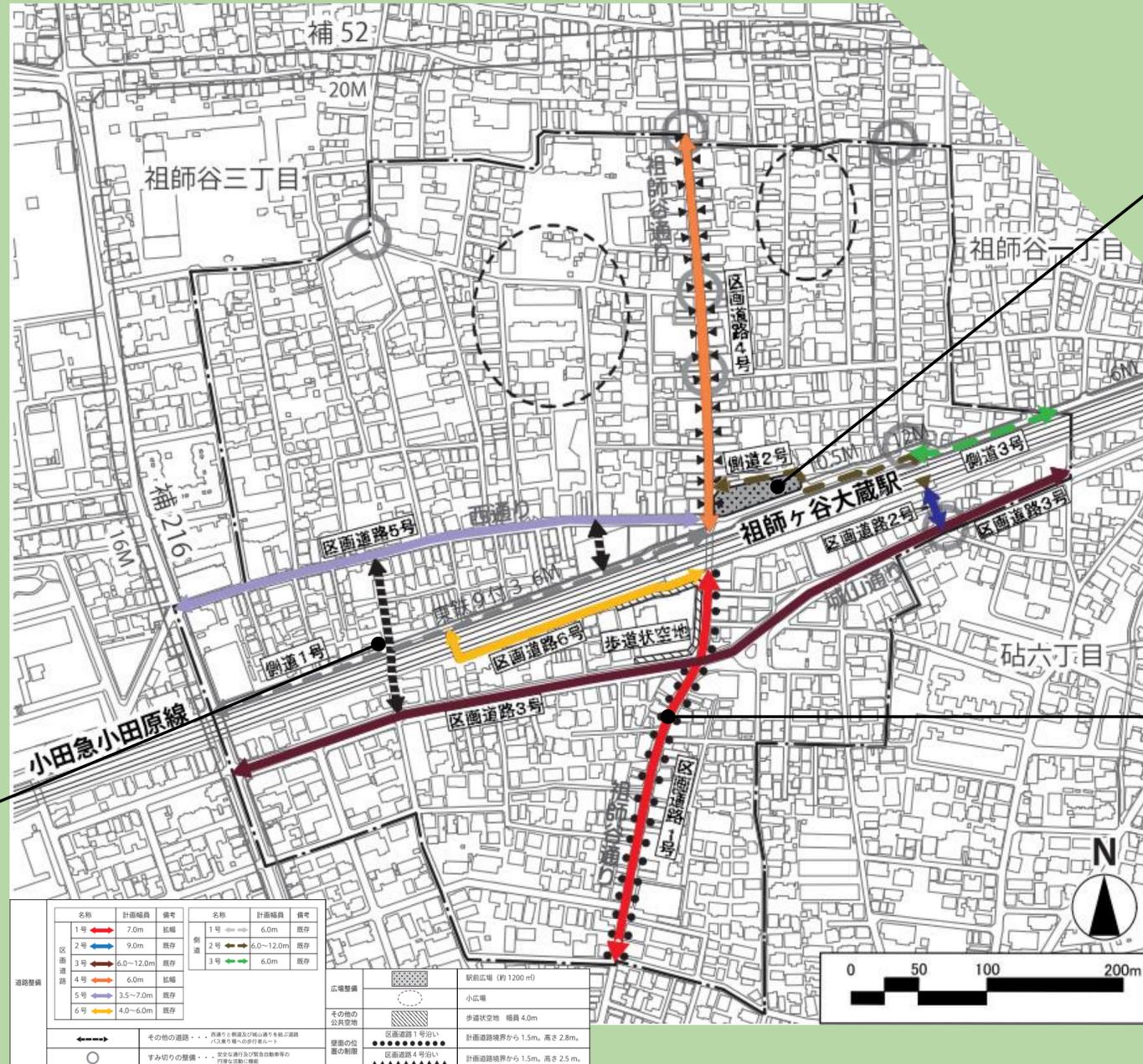
III.拠点

- 区画道路等の整備や、商店街の店舗の壁面位置の誘導などを実施
- 平成30年12月には、駅南周辺地区で地区計画を策定

街づくりの計画・整備状況



祖師谷三丁目南みちばた公園
休憩の場であると共に、防災機能もある公園を整備



駅前広場
駅前のシンボルとして長く愛されていた樹齢80年を超える「桐の木」の後継樹を植樹



祖師谷通り
建替えに併せ、道路拡幅と1階店舗の壁面後退を実施し、安全な歩行空間を確保

事例⑤ 大蔵地区

I.安全
災害に強い

V.快適な
移動

- 策定された地区計画や地区街づくり計画に基づいて、都市計画道路や区画道路等を整備



事例⑥ 船橋一丁目地区

I.安全
災害に強い

- 船橋一丁目地区では、が東京都の条例に基づく「新たな防火規制」区域に指定され、燃えにくい街づくりが進む

事例⑦ 国分寺崖線の保全

II. みどり

IV. 地域資源

- 国分寺崖線周辺に残る樹林や湧水などの貴重な自然環境は世田谷区の「みどりの生命線」

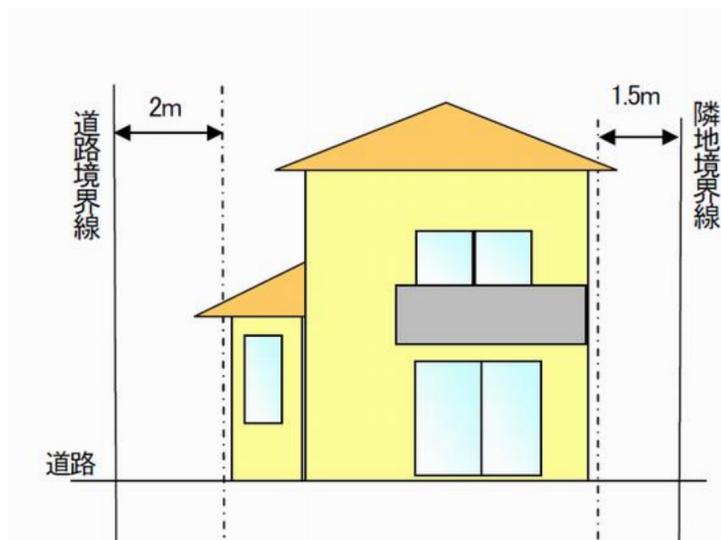
(成城みつ池緑地や岡本静嘉堂緑地など)

- 国分寺崖線保全整備条例

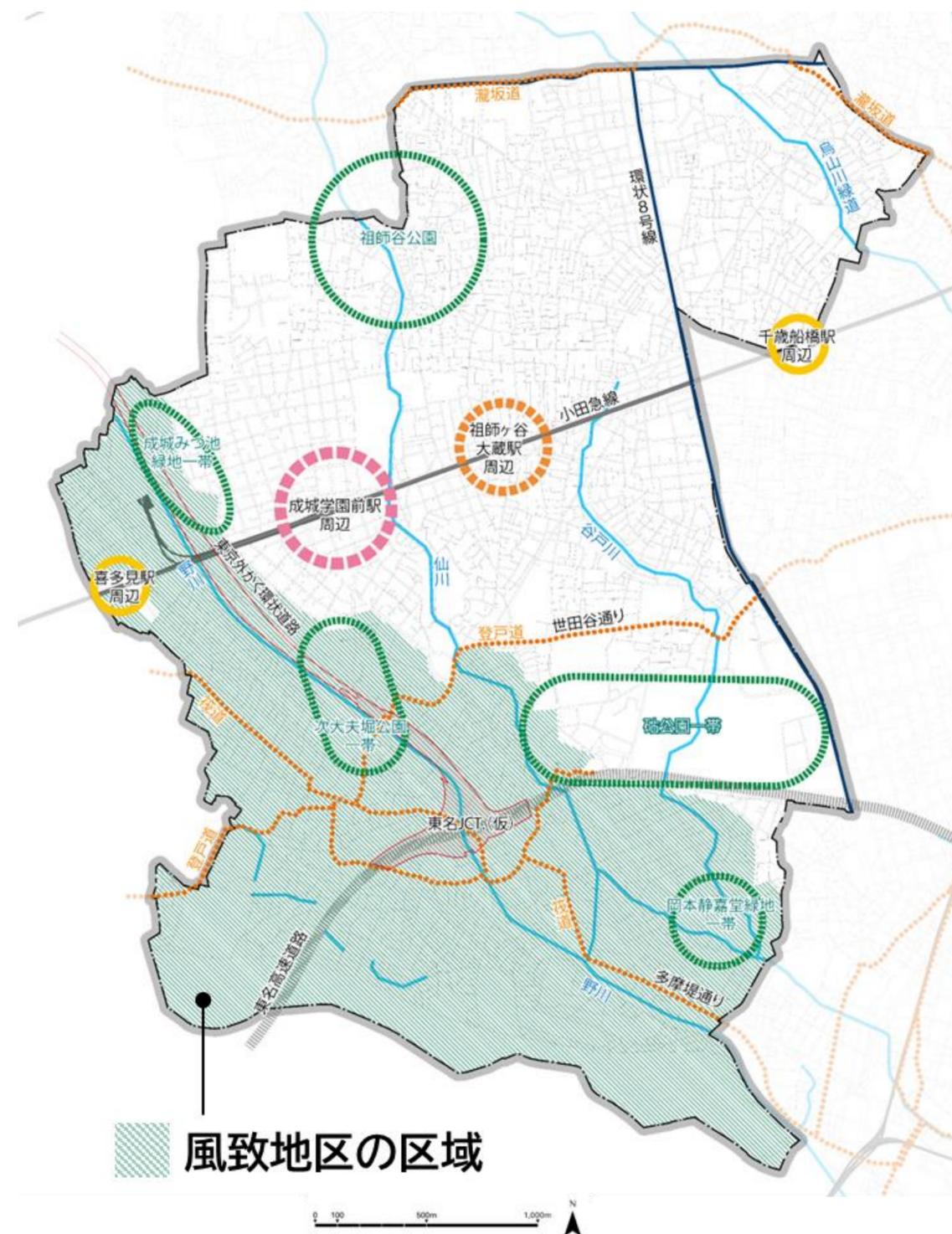
⇒斜面地における階段状の建築物を制限

- 風致地区

⇒建ぺい率と高さの最高限度や敷地境界から建物までの距離を制限

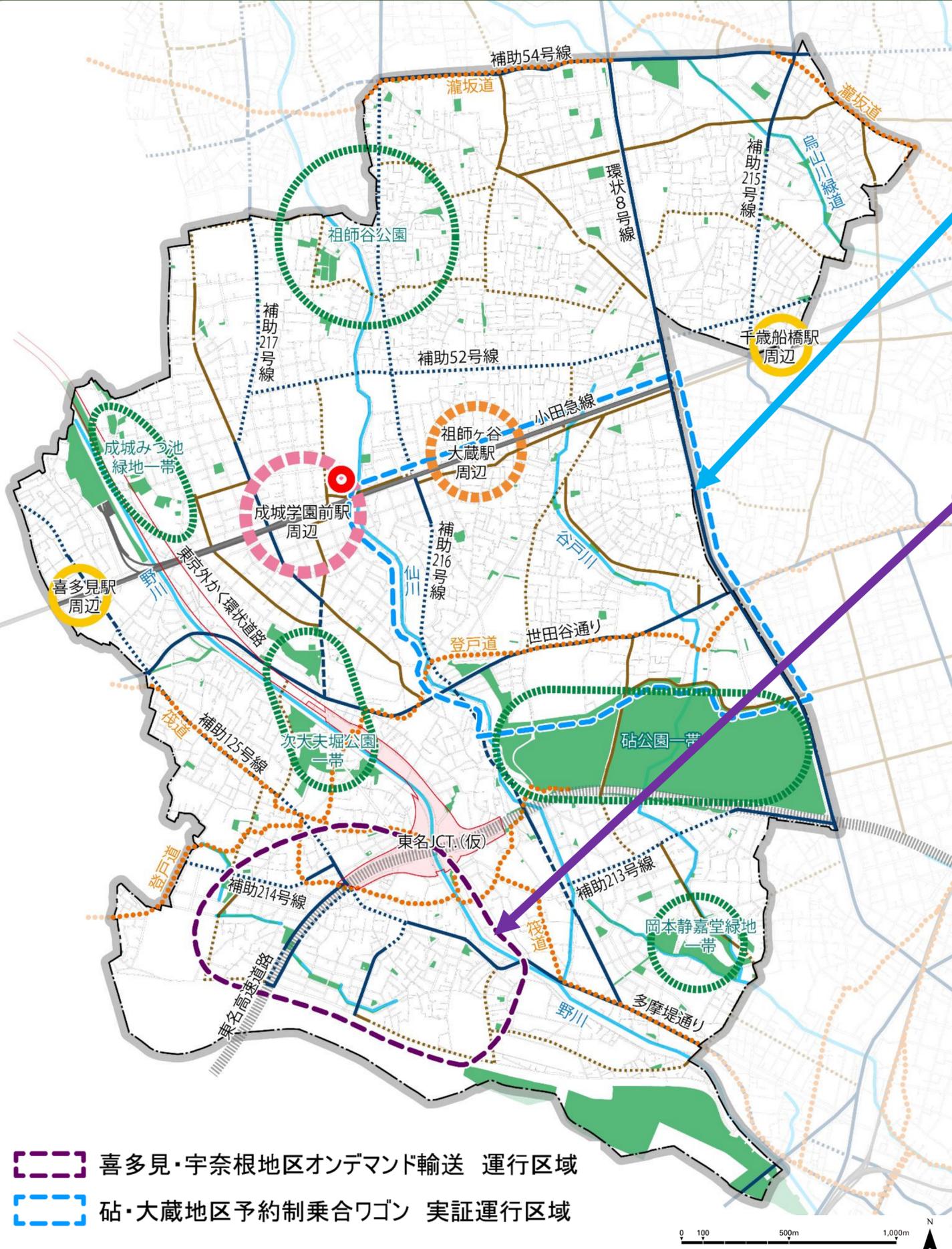


野川から見た国分寺崖線



事例⑧ 公共交通不便地域の解消

V. 快適な移動



<砧・大蔵地区予約制乗合ワゴン(実証運行)>

● 新たなコミュニティ交通に向け、電話やインターネットで予約する方式の乗合ワゴンを実証運行しています。

<喜多見・宇奈根地区オンデマンド輸送>

● 朝時間帯のみの路線バスと、日中時間帯以降はオンデマンド輸送(予約制)として運行しています。

● コミュニティバス路線の経路(ルート)・運行区域概略図(砧地域のみ)

- ② 南北路線
- ③ 希望ヶ丘路線(八幡山ルート)
- ④ 宇奈根地区路線
- ⑤ 希望ヶ丘路線(千歳船橋ルート)
- ⑥ 祖師谷・成城地域循環路線(せたがやくるりん)
- ⑨ 喜多見・宇奈根・砧本村循環路線

