

成城学園前駅周辺地区  
地区街づくり計画改正原案  
(協議会原案)

令和5年8月1日  
成城地区まちづくり協議会



## 1. 地区街づくり計画改正原案の提案理由

現行の「成城学園前駅周辺地区地区街づくり計画」は、世田谷区によって平成13年に策定され、平成16年にはそれにもとづいて地区計画の都市計画決定がなされています。以来約20年が経過しており、高齢化の進行等の社会経済状況の変化やまちの変化に伴い、計画の見直しの検討が必要となっていると判断して、成城地区まちづくり協議会では見直し改正原案の検討を進めてきました。

当該地区は、「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成城」の表玄関にあたる小田急線成城学園前駅周辺に位置しており、まもなく成城のまち100年をむかえるという歴史をもっています。しかし、近年、まちでは建物の更新が進んでおり、そのなかでマンションや学習塾などが多く建築されており、全体的には商業機能の低下がみられ、まちの活性化も課題となっています。また、北口の通称「ㄷ字型道路」や西口広場、南口広場の整備が徐々に具体化しつつあり、街づくりのあり方の再検討の時期となっています。

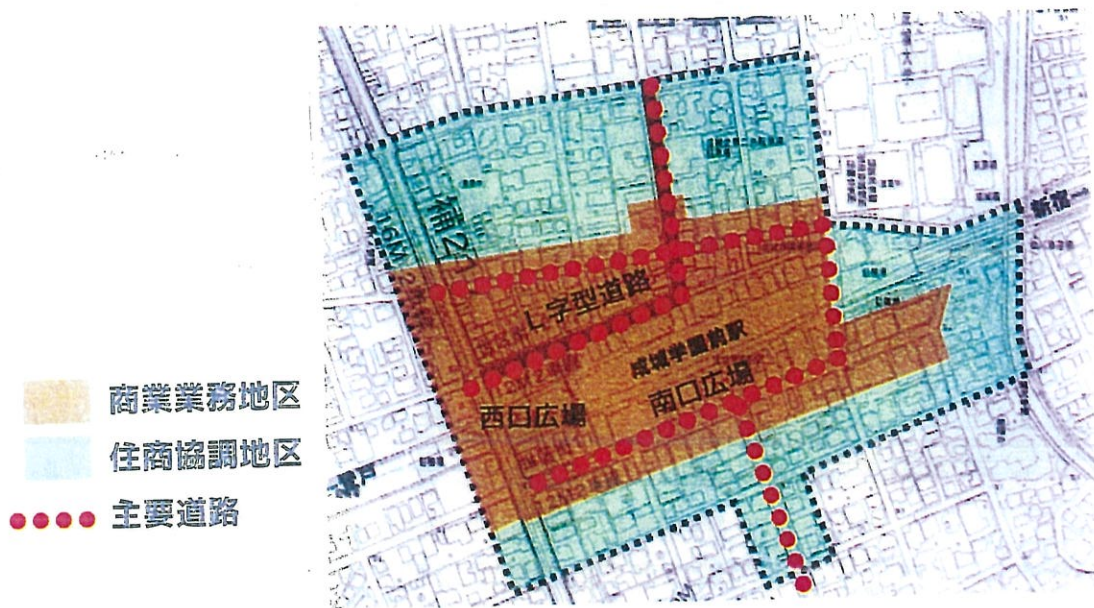
一方、成城地区全体では、法人格成城自治会が中心となって成城憲章や成城ビジョンを制定するとともに、まちづくり協議会の原案作成を受けて世田谷区では平成29年には成城地区全域を対象とした「成城地区地区街づくり計画」を策定しており、駅周辺地区の地区街づくり計画もそれらの計画内容と整合することが必要となっています。

これらを背景として、成城地区まちづくり協議会では駅周辺地区の街づくりの検討を進め、成城学園前駅周辺地区の地区街づくり計画の改正原案の提案を行うこととしました。

成城地区まちづくり協議会

## 2. 計画の名称・位置・面積

名称 成城学園前駅周辺地区地区街づくり計画  
位置 成城2丁目、5丁目、及び6丁目地内(現行と同様)  
面積 約14.1ha



## 3. 街づくりの目標

成城地区は、学園都市成城の歴史や文化を継承して「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」を目標としている良好な住宅市街地です。本地区は、その中心にある成城学園前駅周辺に位置しており、良好な住宅地の表玄関にふさわしい街づくりをめざす。

また、「誰もが安心して楽しく歩ける歩行者優先のまち」をめざすとともに駅周辺地区の商業・業務・文化環境と道路交通環境の整備及び改善をはかり、賑わいある商店街と良好な住宅地の双方が調和した活力と魅力ある街の形成をめざす。

## 4. 街づくりの基本方針

### 1) 土地利用の基本方針

地区内を次の2地区に区分する

#### ① 商業業務地区

成城の玄関口に位置する近隣商業地域に指定されている駅前地区は、高齢化社会に対応するだけでなく、誰もが安心して楽しく歩けるように歩行者に配慮した道路の歩行環境の改善を進める。また、駅周辺の魅力と活気にあふれた商業業務文化機能の拡充をはかる。また、西口・南口・北口の駅前広場の整備を促進し、将来的には道路交通体系再編成を検討していくとともに、まちのシンボリックな交流・情報拠点として整備していく。

#### ② 住商協調地区

地区外の良い住環境とつなぐ住宅機能と商業機能との共存・協調をはかる。駅前からの商業業務機能の無秩序な拡大を抑制するとともに、良い住環境の維持につとめる。

また、地区区分のうち駅前の商業業務地区以外の区域は、この提案では大きな違いはないため住商協調地区として一本化する。なお本地区は立地によって異なる用途地域が指定されており、建築物の制限等については、それぞれの地域の内容を尊重して対応していく。

### 2) 道路交通の基本方針

#### ① 地区全体の整備方針

- ・歩道を含めて歩行者の通行における安全性・快適性を最大限重視して、道路交通環境の整備を進める。
- ・駅周辺に集中する自転車の走行における交通ルールの順守及び啓発につとめ、交通安全をはかるとともに、必要な自転車駐車場の確保に

つとめる。また、今後予想される新しい交通手段の普及への適切な対応をはかる。

- ・地区の外周道路を除いて、地区内の車の速度抑制(ゾーン30等)を行い交通安全の徹底をはかる。
- ・地区内に数多く点在する貸し駐車場の出入りに伴う交通安全につとめるとともに、路面を含めて駐車場緑化を推進する。
- ・歩行者天国や時間規制などを活用して、より道路の歩行者空間化を進めるとともに、電柱の地中化を進めるなど、商店街の魅力増進につながることを重視して道路環境整備を進める。

## ② 主要道路交通施設の整備方針

### ● 道路交通体系の再編成

都市計画決定されている西口駅前広場、南口・北口駅前広場については、まとまった駅前広場として整備促進をはかる。広場整備に伴い駅周辺地区のタクシー乗り場やバス乗り場等を一体化して整備を行うとともに、まちのシンボリックな交流・情報拠点とし、一方通行や時間規制などの駅周辺地区全体の道路交通体系の再編成を検討し、交通の安全性を高めていく。

### ● 西口駅前広場

交通機能のほか、シンボルツリーの設置やみずとみどりの空間に創出など、成城の玄関口にふさわしい魅力ある駅前広場としての整備をはかる。段階的に広場整備がなされる場合には、緑化や交流情報施設設置などの暫定利用をはかる。

### ● 南口駅前広場

南口に不足しているイベントや交流情報拠点として活用可能な場所として整備をはかる。

### ●七字型道路(北口道路)

北口の通称七字型道路は、成城の表玄関のシンボリックな道路として舗装の素材や色彩や付帯施設の設置等を工夫した魅力ある歩道整備をはかるとともに、電柱の地中化や桜並木等のシンボルツリーによる街路樹の緑化を積極的に進める。また、商業地での荷捌きスペースの確保も配慮する。

なお、本地区西側に位置づけられている都市計画道路第217号線の本地区以北の整備については、大きく地区を分断する要素となることが懸念されるので、慎重な対応を求める。

## 3)建築物整備の基本方針(現行制限への追加修正事項)

### ①建築物用途の制限

学園都市成城の教育文化環境にふさわしくない風俗営業等の用途を制限する。建築物の用途の制限のうちホテル・旅館については、学園都市成城のニーズに合ったシティホテル等の立地を許容するため制限を除外する。

また、主要道路に面する建築物は商業・文化的な街の連続性を維持するために、低層部分は原則として商業業務機能とする。

(但し、上部階が住宅の場合に住宅用のエントランスや車庫等の部分は除く)

### ② 壁面位置の制限

住商協調地区においては、ゆとりある地区とするため建築物は原則として道路からの壁面後退をはかる。

商業業務地区の主要道路に面する建築物は、少しでも歩行者空間を拡大するために、2階の高さまでの壁面後退をはかる。

### ③ 建物のバリアフリー化の促進

主要道路沿道の建築物は、道路面との段差解消をはかるとともに、1階部分の開口部は車いすやベビーカー等が安心して出入り可能と

なる幅を確保する。

④ 敷地規模の最低限度の制限

良好な住環境を維持し、敷地の細分化及び建築物のペンシルビル化を抑制するために、住商協調地区においては、現行の容積率制限を除くかわりに建築物の敷地規模の最低限度を制限する。但し、現況で最低限度未満の場合には、細分化をしなければそのままの規模で建築できる。

⑤ 形態意匠の制限

成城の良好な住環境と調和のとれた形態意匠とする。建築物や看板等の工作物はけばけばしい原色系の色彩を制限する。屋上での大きな看板や広告塔は制限する。また、ネオンの点滅等の過度の電飾は制限する。

⑥ かき・さくの制限

道路に接するかき・さくは、成城のまちの伝統を継承して、生け垣やフェンスとして緑化を進める。但し、高さが低いものは制限を除外する。

⑦ 絶対高さの制限

周辺住宅地や街並みの調和をはかるために、高層建築物の絶対高さを商業業務地区では制限する。

⑧ 緑化の推進

「緑とゆとりに包まれた公園のような環境をもつまち」にふさわしいように、建築物敷地のオープンスペースでの緑化につとめる。

⑨ 防災性能の向上

大震災をはじめ、大雨や台風などの災害の多発にそなえて、個々の建物はもとよりまちぐるみの安全性の向上をはかる。

なお、本地区を含む成城地区全域には、法人格成城自治会が制定し、運営している成城憲章があります。建築や開発行為を行う場合には、事前に成城自治会と協議をしてください。

## 街づくりの基本方針の数値イメージ

(参考)地区整備計画(建築物の整備事項に関する検討資料)

\*この資料は、今後予想される地区計画の改正に関連するものである

	商業業務地区	住商協調地区
建築物の用途の制限	1. 風営法該当の営業用のもの(喫茶店、パチンコやゲームセンター等) 2. 主要道路※に面する1階部分は原則として住宅・共同住宅の用途を制限する。但し、上部階が住宅系用途の場合、住宅の出入口、自動車車庫等は除	
建築物の壁面位置の制限	—	道路から1m以上 ただし、次に該当する建築物の部分を除く。 1. 第一種及び第二種低層住居専用地域で建築できる店舗飲食店等※ 2. 外壁又は柱の中心線の長さの合計が7m以下で、出入口がないもの 3. 物置等の用途で、軒の高さが2.7m以下のもの
	主要道路※に面する建築物の1・2階部分は道路から1m以上	
建築物の高さの制限	25m	—
敷地面積の最低限度	—	125㎡ ただし、現況の敷地面積が125㎡未満の場合は、敷地の細分化をしない限りそのまま建築できる
建築物・工作物の形態及び色彩の制限	1. 建築物の外壁・屋根:周囲の環境と調和した意匠・色彩とする 2. 屋上に広告塔・看板などを設置してはならない 3. 電飾された広告塔・看板等を設置してはならない	
垣またはさくの構造の制限	道路に接して垣・さくを設ける場合は、生け垣かフェンス等に沿って緑化したものとする。ただし、高さ60cm以下の部分は除く	
バリアフリーの配慮	主要道路に面する建築物の出入り口は、段差解消する。出入口の幅は1m以上とする。	

※学校、神社、老人ホーム、診療所等、床面積の合計が150㎡以内の店舗、食堂等

主要道路は3ページの図面参照