

## 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、自動車車庫等は除く	
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口は、段差解消する。 出入口の幅は1m以上とする。	

※主要道路については、2ページ参照

※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

## 4. その他

- ・本地区を含む成城地域全体には、法人格成城自治会が策定し運営している成城憲章がある。建築や開発行為を行う際には、事前に成城自治会と協議する。
- ・都市計画道路第217号線の本地区以北の整備は、大きく地区を分断する要素となるため、慎重な対応を求める。

成城地区  
まちづくり協議会  
ニュース  
News

### ■発行■

成城地区まちづくり協議会

### ■お問い合わせ■

〒157-0066 世田谷区成城 2-33-14

法人格 成城自治会 気付

Tel 03-3416-8382

Fax 03-3416-8331 (法人格成城自治会)

# 成城地区 まちづくり協議会 ニュース News

令和5年3月  
第6号



## 地区街づくり計画の 改正原案(検討案)について、 みなさんのご意見をお寄せください!

成城学園前駅周辺地区では、平成13年に世田谷区が街づくり条例に基づく「地区街づくり計画」を策定し、平成15年には地区計画が決定されました。その後20年以上が経過した現在、駅北側のL字型の道路、西口広場や南口広場の整備が少しずつ進み、まちの様子も変化してきています。また、法人格成城自治会がまとめた成城憲章や成城ビジョン、さらに成城全体での地区街づくり計画などが作られ、それらの内容を反映する必要があると考えています。

そこで、成城地区まちづくり協議会では、この駅周辺地区を対象にした地区街づくり計画の改正にむけて内容を検討し、まとめました。

みなさんのご意見をもとに再度検討を行った上で、世田谷区に協議会の原案として提出したいと考えています。内容をご覧いただき、ご意見をお寄せいただくよう、よろしくお願いいたします。

### ●計画の名称及び区域

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丁目各区内



### 今後の予定

H13

地区街づくり計画策定

H15

地区計画策定

### 意見募集

(令和5年5月31日まで)  
はがき、封書、ファックスで  
裏面の成城地区まちづくり協議会までお寄せください。

意見をふまえた検討

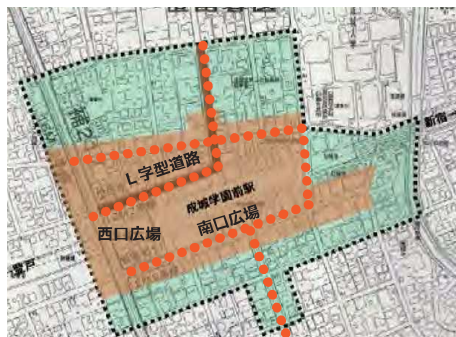
区へ原案の提案

# 成城学園前駅周辺地区 地区街づくり計画改正原案（協議会検討案）

## 1. 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丁目各地内  
（現行と同様）  
面積 約14.1ha

商業業務地区  
住商協調地区  
主要道路



## 2. 街づくりの目標

成城1～9丁目は、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まち全体が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ある。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、良好な住宅地の玄関口として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。

## 3. 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

成城の玄関口で、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の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

地区外の良好な住環境とつながるような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、良好な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、現状の街並みに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については、走行時の交通ルール遵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、敷地内の車路・駐車スペースを含めて緑化を推進する。
- 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、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再編成するとともに、まちのシンボリックな交流・情報拠点とする。また、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の創出など、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、緑化や情報交流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情報交流拠点としての活用が可能な整備をはかる。
- T字型道路（北口道路）  
北口の通称T字型道路は、成城の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。

### 3) 建築物整備の基本方針

#### ①建築物の用途の制限

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。現在の建築物の用途の制限のうちホテル・旅館については、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壁面の位置の制限

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。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。屋上での看板や広告塔は制限する。また、激しい点滅のネオン等電飾は制限する。

#### 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

商業業務地区では、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、建築敷地内のオープンスペースでは緑化につとめる。

#### 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。