

第2回 成城駅前未来まちづくりキャンバス

次第

日時：令和7年7月28日（月）

10：00～12：00

場所：砧総合支所 3階

ミーティングルームAB

- 1 あいさつ及び情報交換
- 2 前回の振り返りと意見募集について
- 3 街づくりルールについての説明及び意見交換
 - （1）ルール見直しの必要性について
 - （2）検討テーマ1「建物や看板の形態・意匠・色彩」について
 - （3）検討テーマ2「建物の高さ」について
- 4 イベント企画について
- 5 その他

<配布資料>

- ・資料1 第2回成城まちキャン 出席者名簿
- ・資料2 街づくりルールの見直しの必要性について
- ・資料3－1 検討テーマ1「建物や看板の形態・意匠・色彩」について
- ・資料3－2 検討テーマ2「建物の高さ」について
- ・資料4 イベント企画（案）

【参考資料】第1回成城駅前未来まちづくりキャンバス 議事要旨

【資料1】

成城まちキャン 名簿

【順不同】

視点	メンバー
住民	成城自治会
	成城地区まちづくり協議会
商業者	成城商店街振興組合
	成城南商店会
大学	成城大学経済学部
交通事業者 (推薦)	小田急電鉄株式会社(成城学園前駅)
商業者 (推薦)	小田急SCディベロップメント 世田谷営業室
若者	公募区民
子育て世代	公募区民

事務局

都市計画 コンサルタント	株式会社 計画技術研究所
世田谷区	砧総合支所 街づくり課

関係所管

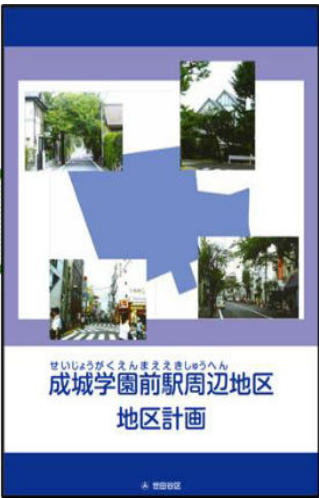
成城まちづくりセンター、気候危機対策課、商業課などがオブザーバーとして参加

検討回	制限項目	まちづくり協議会の提案	準備会議やウェブプラザによるアンケート結果等	アンケート結果等を踏まえたまちキャンでの検討の方向性（事務局案）
第2回 （本日）	建物や看板の形態・意匠	現行制限の維持	現行の形態・意匠について前向きな意見多数 ・緑がきれいでおしゃれな店が多い憧れの街 ・成熟した落ち着いた街 ・令和6年度実施のみどりに関するイベントでは、立地・敷地条件や維持管理の観点からルール化するの難しい一方で、「商店街による自主的な取り組み周知の重要性」などが明らかとなった。	⇒ ・現行制限や取り組み状況の共有 ・事例紹介集の導入の可能性について確認・検討する。
	建物の高さ	商業・業務地区に25mの最高高さ制限追加	・「周辺に配慮した場合、高さ制限を緩和することが望ましい」が53.8%であった一方で、「一律に制限が望ましい」「現状のままでよい」がともに23.1%であったことから意見が割れていると捉えられる。 ※他地区において、制限導入時に地権者が反対を訴えるケースあり	⇒ ・現在の高さ規制の共有 ・慎重な検討が必要となるため、25mという数値について確認・検討する。

第3回(10月下旬頃開催予定)

これまでのアンケート等の意見

- みどりがきれいでおしゃれなお店が多い憧れの街（R6.9.7第1回キックオフイベント）
- 成熟した落ち着いた街（R7.6.4成城まちキャン）
- まちなみが美しくゆとりがあり、素敵な建物も多い街（R7.7.4～6成城100周年七夕イベント）



商店の協力のもと、成城憲章・地区計画等により維持されてきた落ち着いた駅周辺
建物や看板の形態・意匠・色彩について、協議会からの変更提案なし



検討テーマ1 「建物や看板の形態・意匠・色彩」のルールについて



企業のシンボルカラー等の扱い

駅中心部の店舗



住宅街との
境目

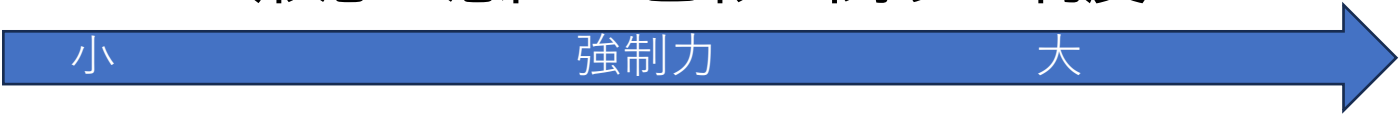
成城学園前駅西口の住宅に連なる店舗



住宅地との繋がり
を意識した
カラーリング



形態・意匠・色彩に関する制度



①モデルケース 紹介による誘導	②ガイドライン（協定）	③地区計画等
好事例を紹介することで、相手方の自発的な協力を促す	強制力はないが、緩やかに誘導できる	法に基づく制度で行政が審査・適合判定を行うため強制力あり

成城駅周辺地区の制限状況

②の成城憲章と③地区計画(右記)が両輪で「周囲の環境と調和した」意匠色彩を求めることで、駅周辺の建物等の外壁、屋根等の形態意匠の維持に寄与している。 その他に、屋上の広告塔、看板等や電飾された広告塔、看板類は設置できないこととしている。 ※その他、大規模（高さ30m又は3,000㎡超）な建築には世田谷区風景づくり条例による届出義務あり	形態・意匠 1. 建築物等の外壁、屋根等の意匠色彩は、周囲の環境と調和したものとする。 2. 建築物等の屋上には広告塔、看板等これらに類するものを設置してはならない。 3. 電飾された広告塔、看板類は設置してはならない。
--	---

※制限を強化する場合、より細かな基準になることで、統一感のある街並み誘導が強化されるメリットがある一方、建物や看板の独自色は今よりも出しにくくなる側面がある。

【参考】

他地区の事例

①モデルケース紹介による誘導の事例

天王洲地区景観まちづくりルール アイデアブック



壁面後退で2列植栽の歩道



中庭状の広場の樹林



人工地盤での緑陰広場



蔓性植物での壁面緑化



緑のゲート



路地上通路を演出した緑



桜の並木



街角広場のケヤキのシンボルツリー



屋内の壁面緑化



街角広場の緑

様々な工夫による
みどりの創出

出典：天王洲地区景観まちづくりルール
アイデアブック／品川区

三条通デザインアイデアブック2021 (京都市)

文化庁の支援事業により実施された空間デザイン
ワークショップをもとに、地元協議会が中心となっ
て、将来像と空間デザインのアイデアをとりまと
めたもの



- ② 街路灯は、現在より明るい雰囲気演出。広場となるスペースには、足元照明の設置を。
- ③ 広場には、地域の人々が園芸を楽しめる植栽スペースを。
- ④ 中京郵便局を眺める視点場となる屋上テラスを。
- ⑤ 地上機器を修景した、デジタルサイネージの設置。

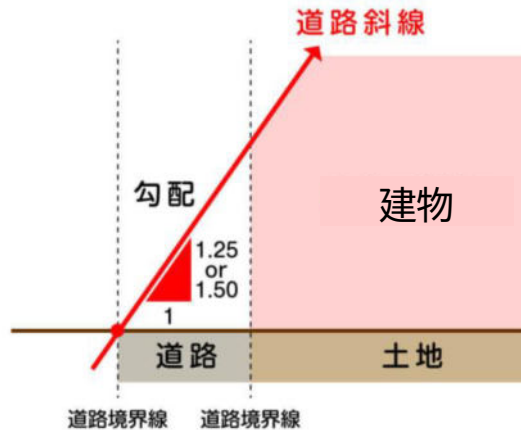
出典：三条通デザインアイデアブック2021
／京の三条まちづくり協議会

検討テーマ2「建物の高さ」のルールについて

地区街づくり計画及び地区計画では、「建築物の高さの最高限度」は定められていないが、その他の制限により一定程度高さが抑えられている。以下にその制限イメージを示す。

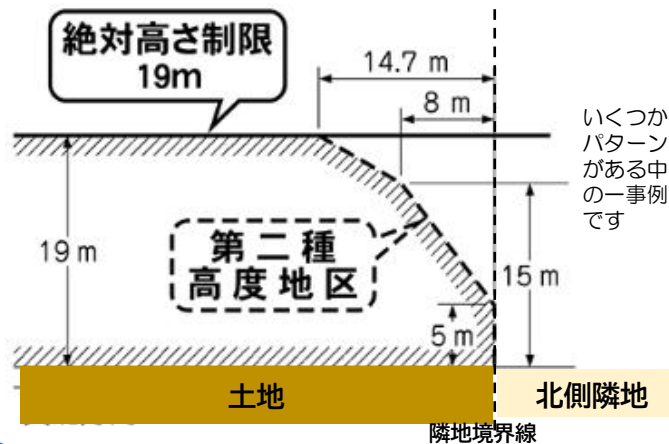
●道路斜線制限

道路の向かい側の境界線から一定距離の傾斜の制限がかかる。



●高度地区による北側斜線制限・絶対高さ制限

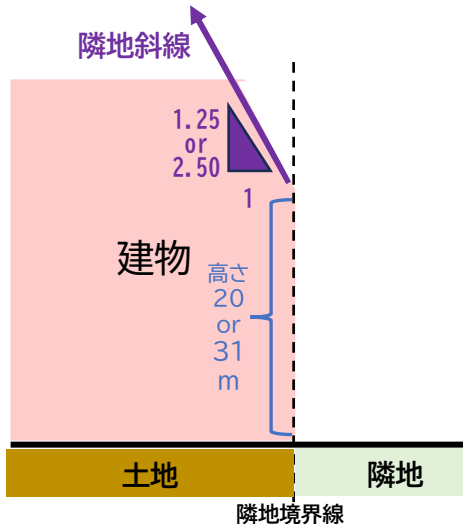
敷地北側の日当たりに配慮するため、北側の隣地境界線から一定距離の傾斜の制限がかかる。更に、住居系用途と近隣商業地域の一部には絶対高さ制限がある。



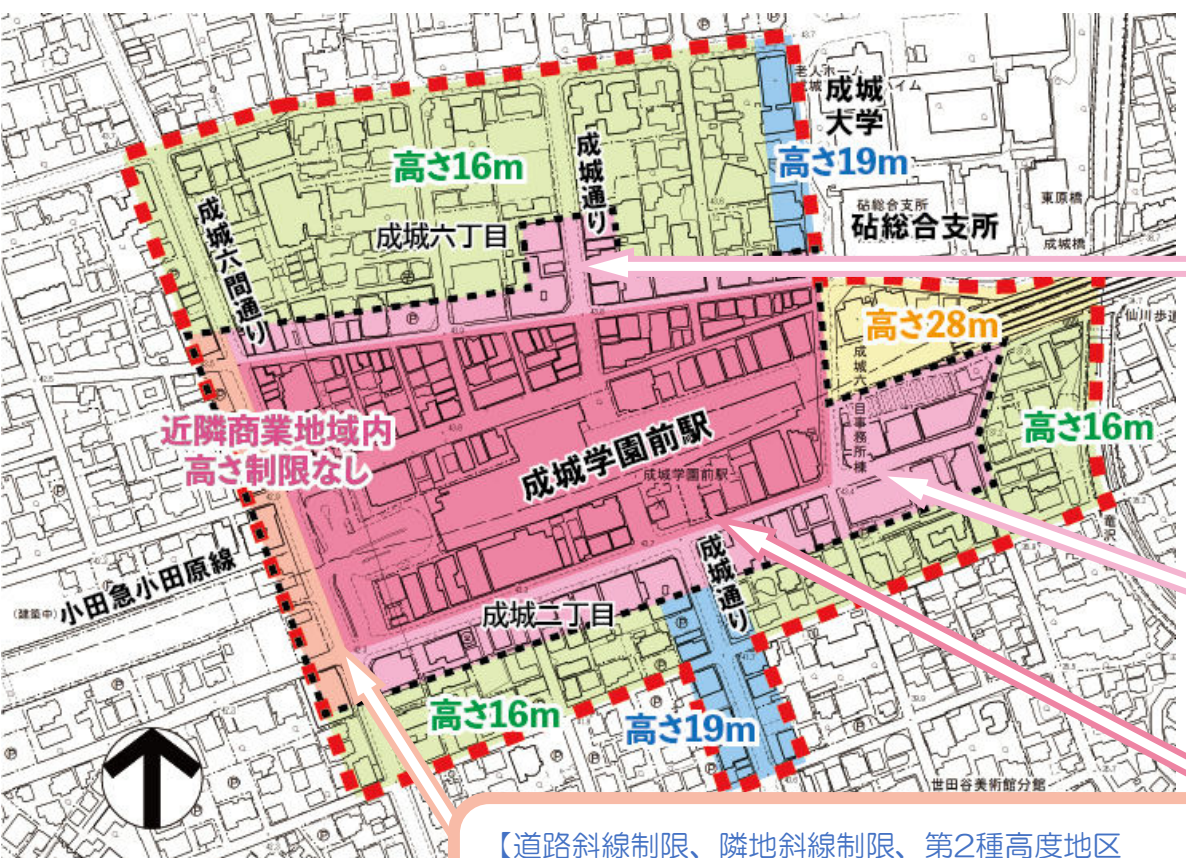
※このほかに、建物が建つことによってできる日影の時間を規制する日影規制あり

●隣地斜線制限

隣地境界線から一定距離の傾斜の制限がかかる。



成城学園前駅周辺地区の高さ規制の現状



- 【凡例】
- 第1種中高層住居地域
 - 第2種中高層住居地域
 - 第1種住居地域
 - 近隣商業地域（容積率 200%）
 - 近隣商業地域（容積率 300%）
 - 近隣商業地域（容積率 400%）

【道路斜線制限、隣地斜線制限、第2種高度地区による北側斜線制限、日影規制】

- 上記高さ規制の他に、建物のボリューム(容積率)が抑えられる地区
- 2～3階建ての建物が多く、最高6階建て(約18m)がある。



【道路斜線制限、隣地斜線制限、第3種高度地区による北側斜線制限、日影規制】

- 現状では2～5階建ての建物が多く、7階建て(約21m)の建物もある。



- 現状では、9階建て(約27m)の建物がある。



【道路斜線制限、隣地斜線制限】

- 地区の中では、適用される規制は少ないが、タワーマンション等は建てられない。
- 最高10階建て(約30m)がある。



【参考】地区内の建物階数



対象区域内で建築可能な建物の最高高さの検討

駅周辺で一番高い建物が建築可能な敷地の条件

- ・近隣商業地域(指定容積率400%)高度地区無指定
- ・広い幅員の道路に面している
- ・敷地規模が大きい
- ・駅付近で北側に日影規制がない

建て替えられた場合の最高高さ（想定）（右図）

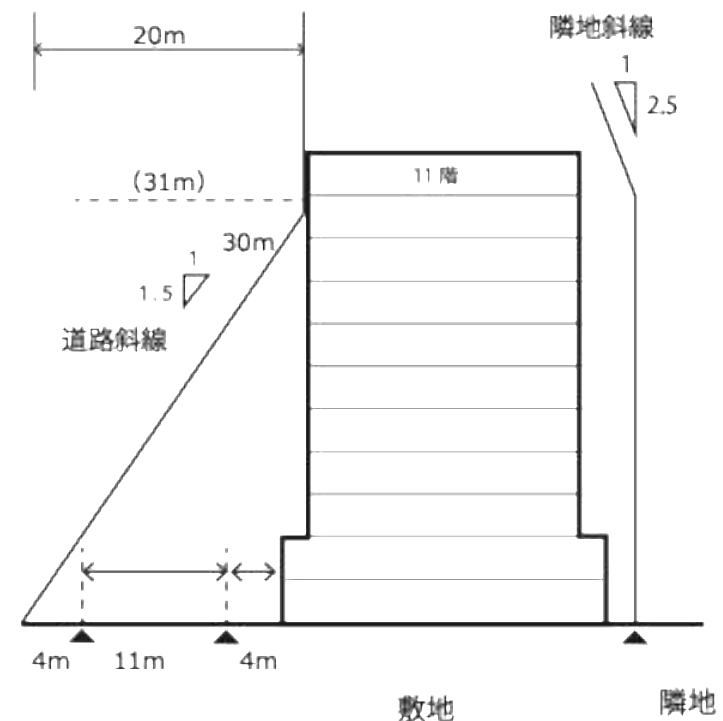
- ・高さ約34m（11階建程度）
- ・現状の一番高い建物より、1階程度高くなる。

【建築計画（高さ）に影響を及ぼす規定】

- ・高さ31mを超えると、隣地斜線制限
⇒1階あたりの床面積が小さくなり、集合住宅等では収益性に関わってくる。
- ・高さ31mを超えると、避難関連の規定として排煙設備の設置（建築基準法）
- ・14階以上では、共同住宅用スプリンクラー（消防法）やエレベータの設置（建築基準法）
- ・15階以上では、特別避難階段（建築基準法）の設置
⇒14階以上の建築物は、特に事業採算性や維持・管理の面ではハードルがある。

※奥行きが小さい敷地では、北側の隣地斜線制限の影響を受ける。

該当敷地で想定される建て替えた建物の断面



高さ制限の主なメリット・デメリット

メリット	一定以上の高い建物が建築されない。また、建物の高さが制限されることで、統一した街並みが形成される。
デメリット	高さが抑えられることで、部屋数や建物の形状等、所有者の土地利用が一部制限される。

【留意点】

- 制限の導入により既存建物と同一規模での建替えが困難になることがあり、また斜線制限の関係で奥行きが小さい敷地では、さらに建物が小さくなる可能性あり
- 駅周辺で時間を過ごせる場所が少ないという意見もあるなか、みどりやオープンスペースなど周辺環境に配慮した場合に、高さ制限の緩和を行うという手法も存在している

まちウェブプラザでのイベントに関する意見募集記事 報告

成城学園前駅周辺まちづくりのウェブ広場

駅周辺で知りたいこと、やってみたい
ことのアイデアを募集します！

昨年は準備会議と一緒に街づくりに関連するイベントを実施してきました。

第1回 街づくりキックオフイベント「成城学園前駅近の自然ってなんだろう」の結果

第2回 街づくりキックオフイベント「今昔なぞなぞラリー」の結果

令和7年度も街づくりのルール検討に併せて、街への関心を高めるイベントを開催していく予定です。

「駅周辺や駅前広場でこんなことやってみたい!」「駅周辺についてこんなこと知りたい!」といった、あなたのご意見をお待ちしています。

募集期間 5月22日～7月28日時点

回答者 9名

回答数 15件

回答分布

①	美化清掃活動	2票
②	販売催事	3票
③	路駐を考える	2票
④	歩行者天国	3票
⑤	せたパイ案内	1票
⑥	地域の方と情報交換	2票
⑦	子どもと楽しめるイベント	3票
⑧	コルティとコラボ	1票

既存活動あり

警察協議等、実施向け時間を
要するため、次年度以降で
実施を検討

イベント実施で取り入れられる要素

要調整

令和7年度成城学園前駅周辺地区 第1回イベント企画

1 目的

まちづくりルールの検討状況の周知や実験・検証、意見募集
まちづくりルールの変更にに向けた気運醸成
成城地区での取組みのPR

2 内容

テーマ「子どもと一緒に考えるまち」

- ・まちづくりに係る機会が少ない子どもが足を止め、楽しみながら、参加できるイベント。
- ・これまでの成城まちキャンにて意見交換した内容（街の将来像、意匠形態、建築物の高さ）の展示。
- ・まちづくりルールによって推移する成城駅前の街並みを示して、地域住民や来街者と意見を交換する。

3 場所

成城学園前駅南口小広場および成城コルティ2階イベントスペース



4 候補日時

日程	備考（他イベント情報）
9月13日(土)	コルティ 同一フロアでスマホ販促イベント
9月14日(日)	コルティ 同一フロアでスマホ販促イベント
9月20日(土)	南口小広場 交通安全週間（準備）
9月21日(日)	南口小広場 交通安全週間
10月25日(土)	
10月26日(日)	

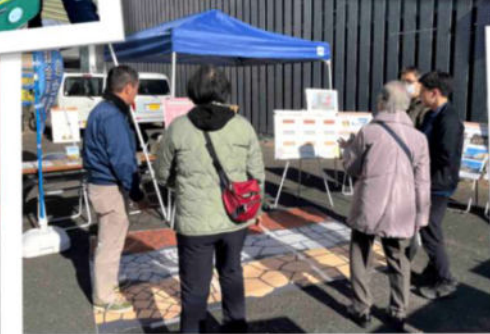
上記の日程うち1日 10:00～16:00 予定

昨年度のイベントの様子（成城学園前駅南口小広場）



今昔なぞなぞラリー 今昔風景の移り変わりからまちの未来を考えよう

開催結果報告



成城学園前駅周辺地区の街並みの今昔風景

昔

今

建物や看板の色彩

1970年頃 駅南口



参照：成城学園教育研究所

落ち着いた色彩の建物や看板



平成15年成城学園前駅周辺地区地区計画策定

商店街の様子

1950年頃 駅北側



参照：成城学園教育研究所



マンション等の住宅も増えてきている



2000年頃 駅南側



@google

成城学園前駅周辺地区の街並みの今昔風景

昔

今

商店街の様子

2000年頃 駅北側



@google



駅周辺（西側）の様子

2000年頃 南西側



@google



2000年頃 北西側



@google



平成15年成城学園前駅周辺地区地区計画策定