

第6回 成城駅前未来まちづくりキャンバス

次第

日時：令和8年9月3日（木）

14：00～16：00

場所：砧総合支所 3階

ミーティングルームAB

- 1 あいさつ
- 2 情報交換
- 3 まちキャンイベントについて
- 4 街づくりのルールについて
 - （1）敷地面積の最低限度
 - （2）バリアフリーの街づくり
 - （3）垣又はさくの制限
- 5 その他

<配布資料>

- ・資料1 第6回成城まちキャン 名簿
- ・資料2 令和8年度第1回まちキャンイベント
- ・資料3 ルール検討資料

【参考資料】第5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

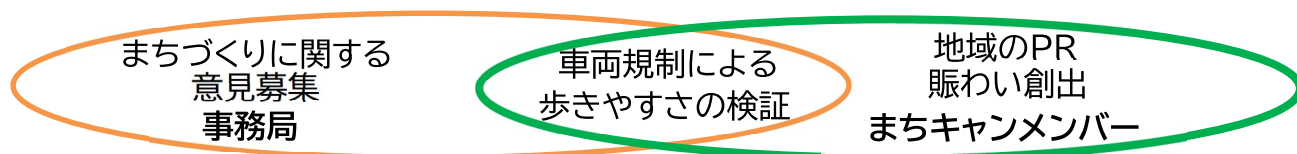
関係所管

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

令和8年度 第1回まちキャンイベント
成城ホコ天・キッズ DAY の開催について

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
- ・まちづくりの気運醸成、成城地区での取組みの PR



2 企画概要

- (1) 名称 成城ホコ天・キッズ DAY
- (2) 主催 成城駅前未来まちづくりキャンバス
- (3) テーマ 親子で安心して歩ける駅周辺を考えよう
- (4) 日時 令和8年10月18日(日) 10:00~15:00
※荒天時の予備日10月25日(日)
- (5) 会場 駅南口の東側道路及び広場(世田谷区成城2丁目35番、39番 周辺)
- (6) 内容 2面に記載のとおり

3 状況報告

- 7月30日 イベント参加について東宝スタジオ 打合せ
- 8月26日 成城警察署交通規制係 事前相談(石神協議会長、石井副会長)
- 9月 3日 イベント参加についてブラックラムズ 打合せ(小田急電鉄株式会社)

4 まちキャンメンバーの役割

- 割当てブースにおける運営全般(設営、金銭扱い、混雑対応、片付け、安全管理等)
- ※地域調整、事前周知、警察協議等はメンバーと街づくり課・計画技術研究所が協働実施

5 今後の予定

- 9月 沿道商店ならびに住宅への周知ならびに搬出入調整(訪問周知)
道路使用許可申請
周辺住民への周知(ポスティング)
- 10月 立て看板掲示ほか
街づくりニュースをはじめとした各種媒体での周知

レイアウト たたき台

- ・時間かかる工作や子どもに人気の電車系
- ・これまでのイベントでの実績から広場配置

- ・子どもの混雑が予想されるブースと展示系をセットにし、待機中に展示などみてもらう
- ・関係の深いメンバーを横並びに配置

北側配置し混雑緩和
※沿道に店舗等には盆踊り同様の協力依頼を予定

沿道店舗営業中のため
道路中央に配置

交差点付近
安全管理用
スペース
10m

混雑するブースの少ない東側で、
歩きやすさについてアンケート

主体及び内容（提案いただいた順に上から掲載）		使用 ブース	借用物品	
			長机	イス
小田急電鉄	物販、なりきり駅長、缶バッジ配布	2~3	6	10
小田急SC（三省堂書店）	お子様向け工作	2	3	9
子育て・若者	スクイーズをデコってキーホルダー作り	1	4	8
自治会・協議会	パネル展示（成城100周年関係）	1	2	2 ※
気候危機対策課①（総合工科高校）	鉄道模型（Nゲージ）展示・操作体験	1	4	4
気候危機対策課②	パネル展示、SNSのPR（グッズ配布）	1	3	4
成城商店街振興組合	商店街PR	1	2	2 ※
成城南商店会（成城青年会）	くじ引き	1	2	2 ※
東宝スタジオ	物販	1	2	4
街づくり課	パネル展示、アンケート	1	-	-

※借用物品数について、回答いただいていないブースは想定で記入

歩道
車道

協議会提案項目

ブルーの項目：一部が継続検討
白抜きの項目：検討未着手

ルール

用途の制限

壁面位置の制限

絶対高さの制限

形態意匠の制限

敷地規模の最低限度の制限

かき さくの制限

バリアフリー化促進

その他

地区区分

駐車場緑化

南口広場や道路のイベント活用 など

方針

緑化の推進、 防災性能の向上

地域整備方針

脱炭素化

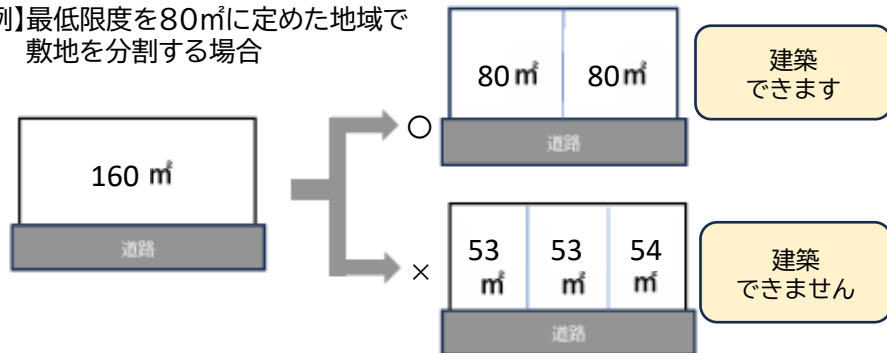
ウォークブル

令和7年度	令和8年度以降			
テーマ 街づくりのルールについて	テーマ 街づくりのルールについて	テーマ 街づくりのルールについて	テーマ 街づくり計画について	区による素案作成・ 計画決定手続き
【検討項目】 壁面の位置の制限 建物の用途の制限	【検討項目】 建物の高さ 壁面の位置の制限	【検討項目】 敷地の最低限度 その他方針について	【検討項目】 地区整備計画の確認 素案作成に向けたまとめ	
第4回成城まちキャン 街づくりニュース 8号発行 ウェブプラザ 意見募集	第5回成城まちキャン 街づくりニュース 9号発行 ウェブプラザ 意見募集	第6回成城まちキャン 街づくりニュース 10号発行 ウェブプラザ 意見募集 成城まちキャン イベント	第7回成城まちキャン 街づくりニュース 11号発行 ウェブプラザ 意見募集 まちキャン案 まとめ周知 まちキャンでの 計画検討終了 (希望がある 場合) メンバーによる まちキャン・ ウェブプラザの 活用	

「敷地面積の最低限度」のルール

新たに建物の敷地を分割する際の敷地面積の最低限度の制限です

【例】最低限度を80㎡に定めた地域で敷地を分割する場合



※制限設定時に既に最低限度を下回っている敷地は例外あり

主なメリット・デメリット

メリット

- 【住環境の維持】 狭小住宅の増加を防ぎ、日照、採光、通風を確保
- 【地域価値維持】 ゆとりある敷地が維持され、イメージや価値が維持
- 【防災性の向上】 建物が密集しないため、火災や地震の時の防災性向上

デメリット

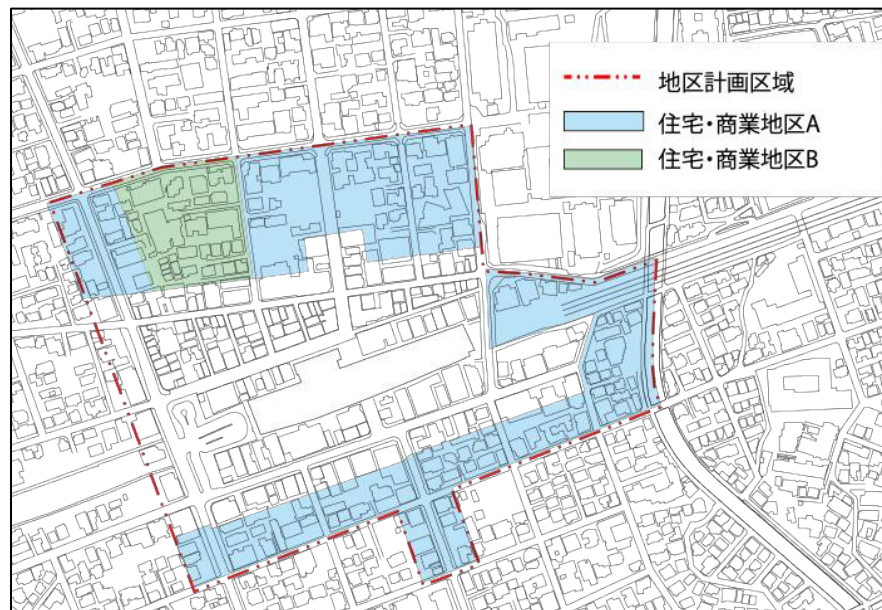
- 【土地の自由度】 相続等の際に売却・分割しにくくなり、自由度が低下
- 【売却の難しさ】 地価が高いエリアでは売却時の土地価格が高くなり、買い手がつきにくくなる可能性
- 【賑わいの低下】 活用の進まない土地が増えることによる賑わいの低下

協議会からの提案

成城学園前駅周辺地区における住宅・商業地区には、現在、住居系用途地域としての敷地面積の最低限度が設定されている。まちづくり協議会からは、地区計画等によるさらなる制限を提案されている。

【現行敷地面積の最低限度と提案内容の比較】

	商業・業務地区	住宅・商業地区A	住宅・商業地区B
現行 (用途地域の制限)	なし	80㎡ (一部70㎡)	80㎡
協議会提案 [地区計画等によるさらなる制限]	なし	125㎡	



「敷地面積の最低限度」について

●経年変化について

近年大規模な敷地の分割・統合は発生していないが、2006年から2021年にかけて、住宅・商業地区A・Bにおける敷地規模が拡大している。このため、この20年間を通してみると、敷地の統合は進んでいる傾向がみられる。

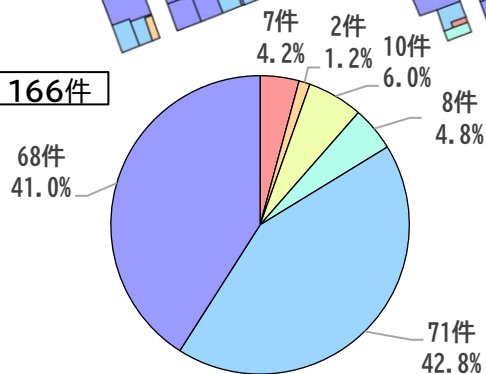
敷地面積が大きい方が市場性があることに加え、街のイメージに狭小な建物がそぐわないという事業者判断等もあり、このような傾向がみられるものと推測される。

図 住宅・商業地区の敷地規模分布

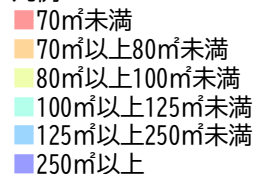
2006年



敷地総数 166件



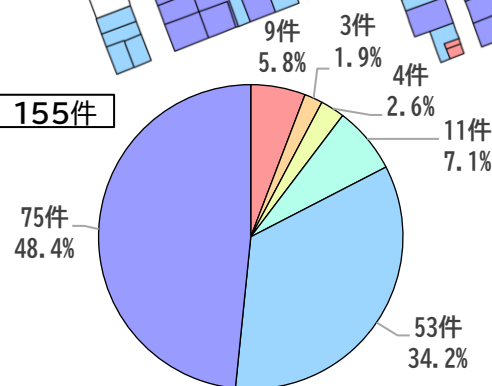
凡例



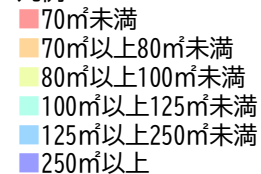
2021年



敷地総数 155件



凡例



「敷地面積の最低限度」について

●他駅周辺地区との比較について

小田急線の豪徳寺駅以西の駅周辺地区との比較を以下に示す。

【現行敷地面積の最低限度と提案内容の比較】

地区名 (地区区分) 制限	祖師ヶ谷大蔵駅南周辺 (住宅・商業・業務共存地区)	経堂駅東地区 (中高層住居地区)	豪徳寺駅周辺 (住宅1・2)		成城学園前駅周辺 (住宅・商業地区A・B)
用途地域 による制限	70㎡ 第1種住居地域	70㎡ 第1種住居地域、 第1種中高層住居地域	70㎡ 第1種住居地域	80㎡ 第1種中高層住居地域	80㎡(一部70㎡) 第1・2種中高層住居地域/ 第1種住居地域
地区計画等 によるさらなる制限	なし (用途地域と同値)	80㎡ (用途地域+10㎡)	なし (用途地域と同値)	なし (用途地域と同値)	現行:なし (用途地域と同値)  協議会提案125㎡ (用途地域+45㎡)

敷地最低規模は用途地域と同値にしている駅周辺地区が多く、さらなる制限を設定している経堂駅東地区においても用途地域+10㎡となっている。

これは、駅周辺の地価の高さや敷地条件の厳しさを踏まえた「敷地面積の最低限度設定のデメリット(本資料P1参照)」などが考慮された結果と推測できる。

「敷地面積の最低限度」について

【敷地面積の最低限度の導入による影響】

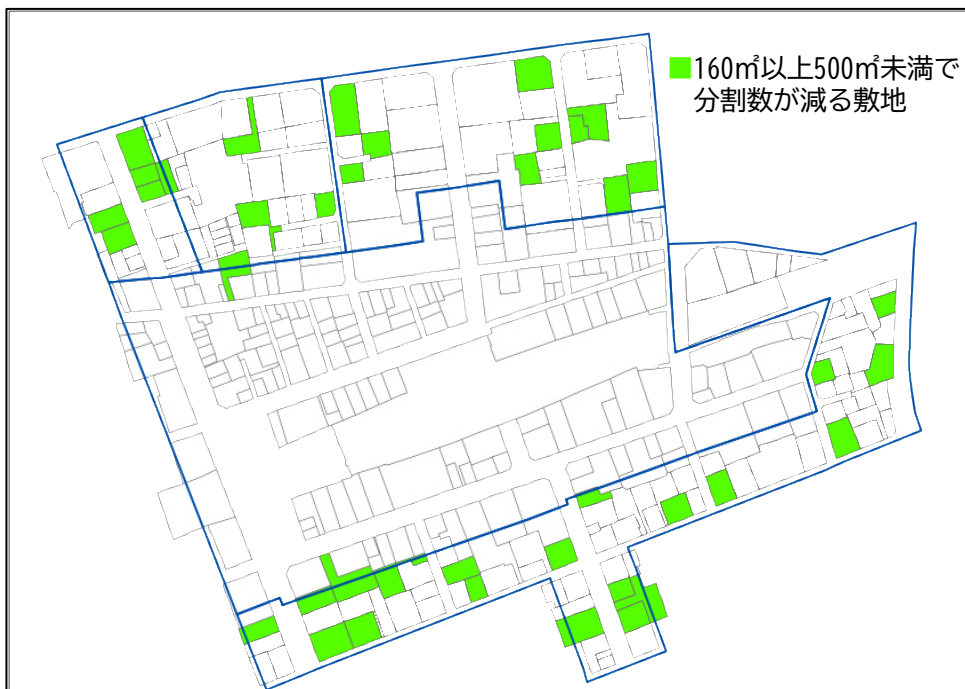
敷地面積の最低限度を引き上げると、現行規制よりも敷地を分割できなくなる敷地は増加し、90㎡では全体の約25%、125㎡では約60%となる。

【敷地面積の最低限度を設定することで影響を受ける敷地】

最低限度の設定	80㎡(現行)	90㎡	125㎡
分割可能数が減少する敷地	—	39敷地 (全体の25.1%)	95敷地 (全体の61.2%)

●分割できなくなる敷地の分布図

最低敷地面積90㎡の場合

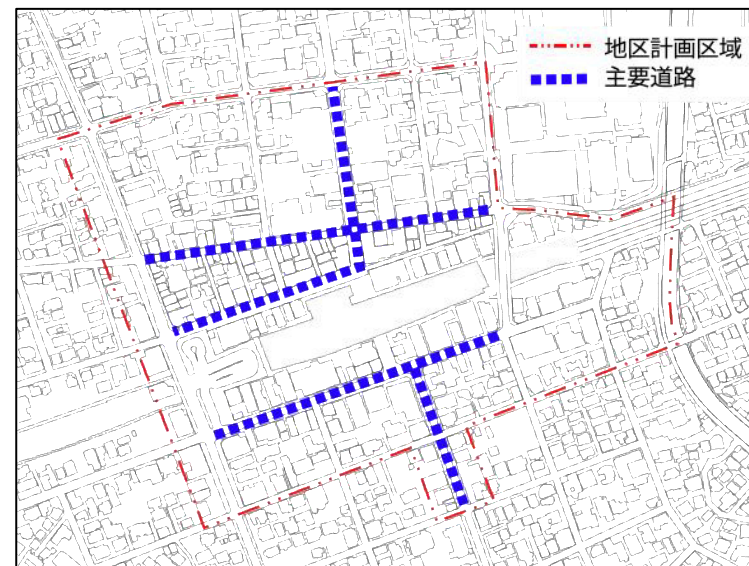
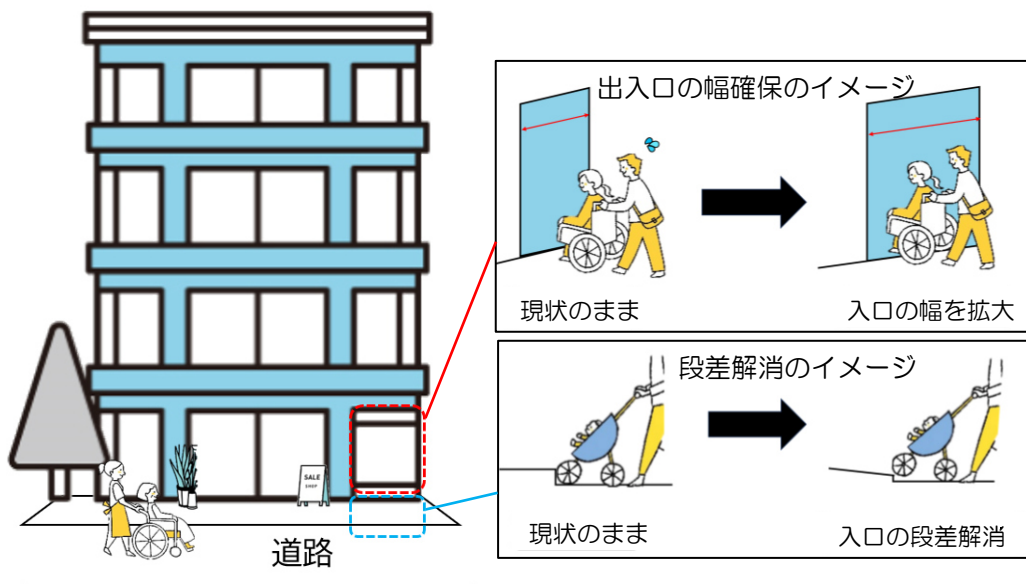


最低敷地面積125㎡の場合



●まちづくり協議会からの提案

「主要道路に面する1階の出入口部分の段差解消、出入口の幅1m以上とする。」



●現行と協議会提案の比較

現行においても、出入口の段差や幅について、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例(以下「UD条例」という)に基づく基準等を満たす必要がある。当該基準は、建物の用途や床面積により、制限が異なる。

一方で、協議会からの提案は、UD条例より厳しい制限を、主要道路に面する1階の出入口に、一律にかける制限となっている。

[事例:飲食店(床面積※200㎡未満)の場合]

	現行	まちづくり協議会提案
道路から出入口までの段差	通行の際に支障となる段差を設けないこと ※緩和規定あり	主要道路に面する1階の出入口の段差解消
出入口の幅	幅80cm以上	主要道路に面する1階の出入口は幅100cm以上

※飲食店用途部分の床面積の合計

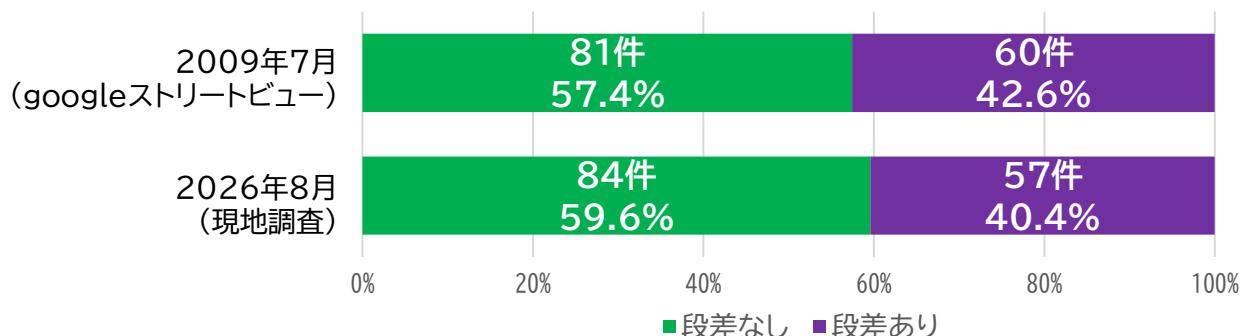
「バリアフリーの街づくり」について

●段差解消の経年変化について

段差なしの店舗が微増しているものの2009年から大きな変化は見られず、全体の6割弱が段差なしの状況である。

段差なしが大きく増えない理由は、段差解消を実施する機会が、新築や建替え、大規模模様替え等の機会などに限られること、奥行きがない敷地で段差解消に必要な勾配が取れないなど、物理的に解消が困難な敷地があることなどに起因すると考えられる。

【店舗(共同住宅や空き店舗を除く)の件数比較】



店舗リニューアルに伴い段差を解消している事例

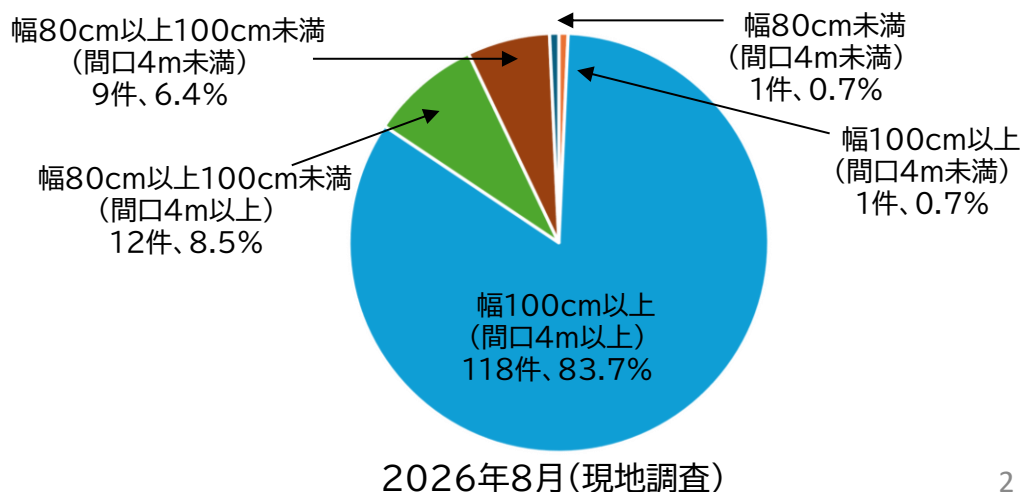


2015年7月
出展: googleストリートビュー

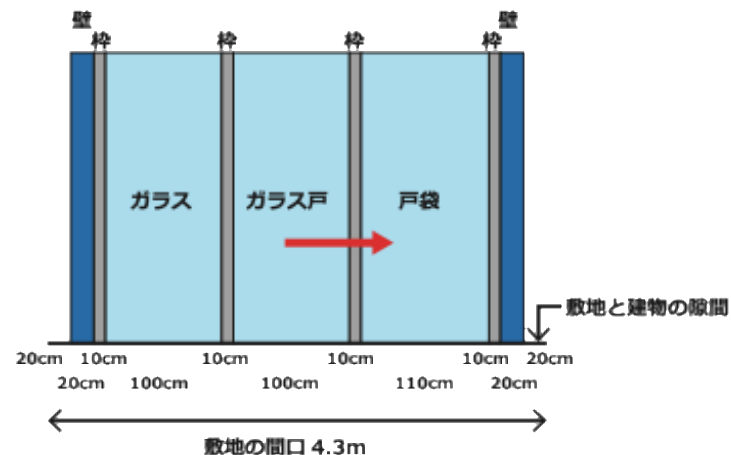
●出入口の幅について

85%近い店舗が協議会案である出入口幅1mを確保している一方で、残りの15%程度は幅1mを確保できていない。

引き戸を設置する場合、戸袋や一定の壁厚が必要となる。このため、特に間口が4m未満の店舗(全体の7.1%)においては、幅100cmの出入口幅を確保することは難しいことから、1mを確保しにくいことが推測される。



幅100cmを確保するために必要な間口のイメージ



「垣又はさくの制限」について

成城学園前駅周辺地区地区計画では、良好な街並み景観の形成を目的として、垣又はさくに関する基準が定められている。

協議会から提案された垣又はさくの制限についても、現行地区計画の考え方と概ね一致している。

	協議会提案
方針	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。
地区整備計画	道路に接して垣・さくを設ける場合は、生垣かフェンス等に沿って緑化したものとする。ただし、高さが60cm以下の部分は除く。

垣又はさくの制限のイメージ

制限なし



制限あり

