

4. 成城憲章の運用にあたって

(1) 建て主、事業者及び不動産所有者への要請

平成29年に成城憲章がめざすものを反映した「成城地区 地区街づくり計画」が策定され、誘導地区が指定されました。これに伴い、成城1～9丁目での次の行為について世田谷区との事前相談を経て届出が必要となりました。

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築又は工作物の建設
- ③ 建築物の用途の変更
- ④ 建築物等の形態又は意匠の変更
- ⑤ 木竹の伐採

そして、これら建築計画等の実施にあたっては世田谷区との事前相談と並行して成城自治会との事前相談がルール化されています。成城憲章の内容に著しく抵触する建築物、工作物等の計画がいつのまにか具体化するような事態を避けるため、成城憲章の普及啓発を図るなかで関係

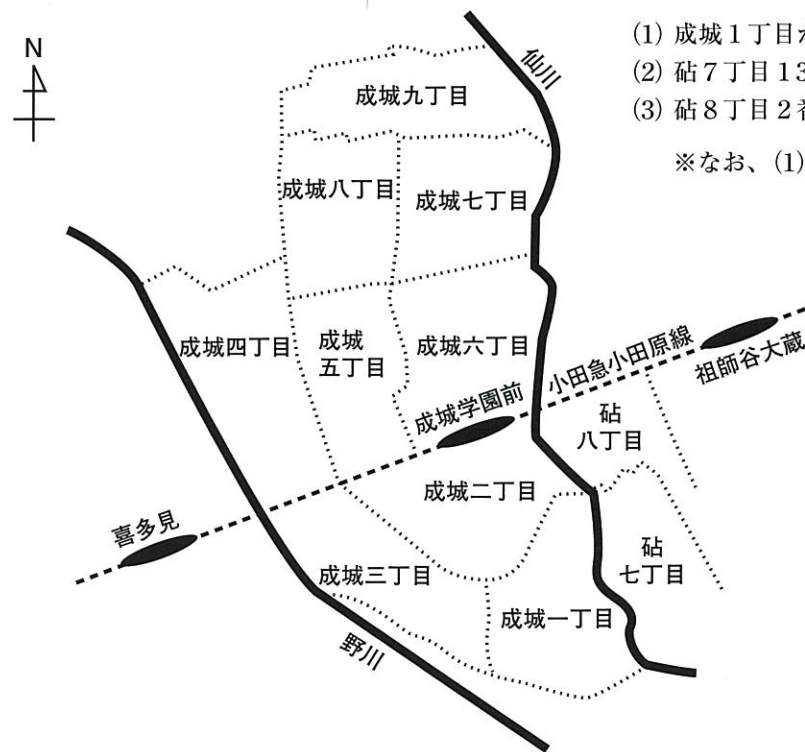
権利者の理解と協力を求めてまいります。「成城憲章」に抵触の疑いのある物件については世田谷区の協力を要請しつつ、建て主や事業者にたいして改善措置を求めていきます。不動産処分をされる方は、新しい所有者に対してこの憲章を遵守するよう要請していただきたく、お願いいたします。

(2) 改正手続きと登録

「成城憲章」は（前文）に記載のとおり、成城地区の環境と暮らしを守るための基本的ルールを定めたものです。平成23年には「区民街づくり協定」に登録されました。

今後、必要な事項について自治会班当番総会での審議を経て改正が出来るものとし、改正案は5年毎に実施される「協定」の更新時に世田谷区街づくり条例にもとづいて再登録されます。

区域図及び案内図



- (1) 成城1丁目から9丁目までの全域
- (2) 砧7丁目13番から17番までの区域
- (3) 砧8丁目2番及び13番から34番までの区域

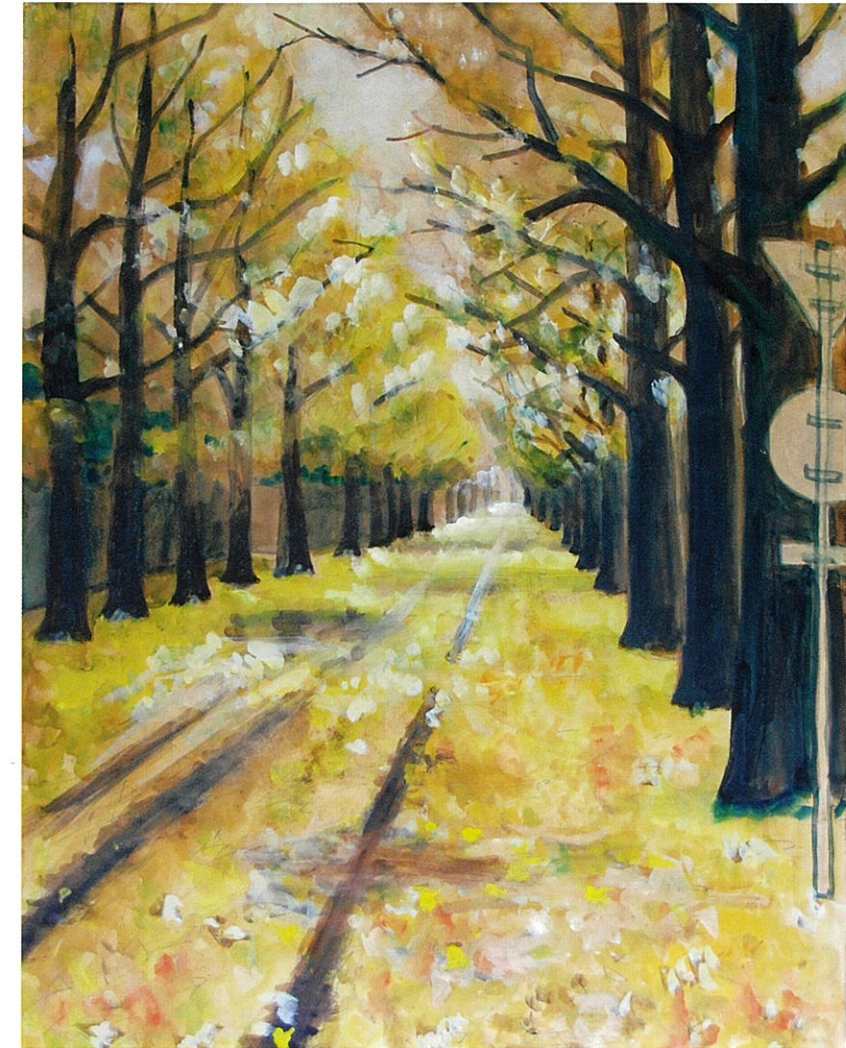
※なお、(1)は区民街づくり協定の区域です。

表紙の絵「落葉の道」
第29回水彩連盟展入選（1970年）
作者・山本利三郎（1899-1982年）は成城在住の鉄道技師。
小田急電鉄（現SE車）の開発に尽力した。

法人格 成城自治会
〒157-0066
世田谷区成城2丁目33番14号
TEL:(03)3416-8382
FAX:(03)3416-8331

成城憲章

平成14年 12月11日 制定
平成17年 5月21日 一部改正
平成23年 8月24日 区民街づくり協定登録
平成28年 4月1日 改正及び更新登録
令和3年 4月1日 改定及び更新登録
令和8年 4月1日 更新登録



絵/山本利三郎

登録更新にあたり

成城のまちは理想的な学園都市をめざして砧村に誕生してからまもなく100年をむかえました。先人達のこれまでの努力で、みどり豊かで良好な住環境は守られてきました。

一方で、街並み景観や近隣相互の生活に関わる諸問題は、この地区住民の紳士協定である「成城憲章」を運用することにより解決への手掛かりを探り、一定の成果を得てこられたと自負しております。

「成城憲章」の対象地域は成城1～9丁目全域と成城のまち創生当初からまちの発展のために手を携えてきた砧7・8丁目西側の自治会員の居住地となります。

法人格 成城自治会

1. 成城憲章の策定趣旨（前文）

私たちのまち成城は、大正期に成城学園の立地と郊外住宅地の開発とが結びついて、理想の学園都市を目指して誕生しました。

成城には、武蔵野の面影を残すみどり豊かな自然環境に包まれた閑静で清潔な住宅地と、洗練された学園まちとしてのイメージがあります。それには住宅地創成に当たっての生け垣と庭園設置の申し合わせが、その後の閑静な街並み景観の形成と人的交流に大きく貢献してきたからと考えられています。また、学園の立地に伴う多くの教育者、知識人や芸術家の住まいもあり文化の香り高い自由で民主的な独特の空気を持ったまちでもあります。

しかし、時代の変化に伴って、成城のまちも変容しつつあります。居住者の高齢化や生活環境の変化などに伴って新たな開発や建築の動きが急速に進んでいます。その結果、敷地の細分化、樹木や生け垣の減少、街並み景観と調和しない建物の出現、交通量の増加による環境の変化、国分寺崖線などでの開発の進行と自然環境の喪失、コミュニティーの変化などによる諸問題が起り、伝統あるまちの良さが失われつつあります。

私たちは、このような時代の変化に対応すべく、平成14年(2002年)に「成城憲章」を制定しました。そこには、みどりの保全と創出を基本とする成城らしさに溢れた街並み景観を継承発展させ、いつまでも住み続けることを願ってここに住む人々の自治と共生の精神によって育まれていくまちづくりの基本理念が共有されています。

この「成城憲章」は、成城に住む私たちの願いと決意を広く宣言するものです。成城のまちの環境と暮らしを守るために、住民一人ひとりが進んで遵守すべき規範を住民の総意として示すものです。

2. 成城憲章が目指すもの『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』

- (1) 理想の学園都市と郊外住宅地の歴史を継承して、良好な住環境の保全を図ります。
- (2) 国分寺崖線を守り、まちなかのみどりを復興し更に育てていきます。
- (3) 誰もが安心して楽しく歩けるまち、歩きやすいまち、歩きたくなるまちを作ります。
- (4) 住宅地はもとより、文教、商業、業務地区が環境に配慮し、調和のとれた発展をするまちを目指します。
- (5) 成城を愛する私たちは、自治と共生の精神によってまちを育てていきます。

3. 成城での建築や開発に伴って遵守すべき事項

この成城憲章は成城1丁目から9丁目の全域、及び砧7・8丁目の成城自治会員居住地を対象とします。なお、既に地区計画、建築協定、風致地区等が指定されており、より厳しい制限のある地区においては、その内容を遵守してください。

(1) 低層住宅地の保全

- ① 第一種低層住居専用地域での低層住宅を保全するため、建築物の高さは10メートル制限とします。総合設計、建築基準法55条の適用はしないものとします。
- ② 「成城地区 地区街づくり計画」（成城1～9丁目）に基づく「誘導地区」については建築計画等の作成にあたり、区への「建築行為等届出」に先立って、建築主は計画内容につき成城自治会と事前相談をしてください。
- ③ 「世田谷区中高層建築物の建築に係わる紛争の予防と調整に関する条例」において中高層建築物として標識設置や隣接住民説明が必要な場合は、建築主は計画内容を成城自治会に知らせるとともに周辺住民への周知につとめ理解を得るようにしてください。
- ④ 別途の用途地域が指定されている地域、既に地区計画、建築協定、風致地区等が指定されている地域においても、低層住宅地の街並み景観との調和という観点及び「街づくり計画（目標・方針）」にのっとり、成城自治会に計画内容を開示してください。

(2) 敷地の細分化の制限

- ① 敷地の細分化に伴っての住環境の悪化に対処するために、対象地域全域において成城憲章制定時の成城の平均的な敷地規模である250㎡以上の確保を目指してください。
- ② また、相続時等、地区住民の所有の敷地をやむを得ず細分化する場合は、平均規模の半分の125㎡以上を確保することとしますが、事業者による敷地の細分化は250㎡以上の敷地面積の確保をしてください。
- ③ 建て替え時において敷地面積が125㎡未満の場合は、現状のままで結構ですがそれ以上の細分化はできません。

(3) 生け垣や樹木などの敷地内の緑の保全

- ① 成城のまちの景観の基本であり、魅力でもある道路や隣地に面した生け垣や敷地内の樹木のあるみどりに包まれた庭づくりを進めてください。敷地内の既存樹木（特に保存樹木などの高木）の日常の保全・管理に努めてください。
- ② 開発に伴う木竹の伐採計画については事前に自治会と相談してください。
- ③ 緑化面積については、世田谷区のみどりの基準を遵守するとともに、住宅地においては最低でも敷地面積の20%以上のみどりを確保してください。特に道路面からの視認性の高い部分の緑化を強化し、周辺のみどりとの連続性を確保してください。なお、これらの緑化率の算定にあたっては、地上部での確保を原則として、屋上緑化、壁面緑化及び鉢植えは含めないでください。

(4) 建築物の外壁及び建築物と一体となった塀面等から道路及び隣地境界線までの距離の確保及び高さの制限

- ① 防災や防犯、隣地への配慮を確保したゆとりある暮らしを守るため、住宅地における建築物の外壁面等は出窓、バルコニー、ベランダやドライエリア及び地下構造物を含めて、道路及び隣地境界線から1メートル以上の距離を確保してください。
- ② 隣地境界部分の塀及び建築物と一体となった塀は、近隣関係に配慮したものにするとともに、冷暖房用室外機、給湯用ボイラーやガス発電機能付給湯暖房システムなどの設置にあたっては近隣関係に十分配慮してください。
- ③ また、塀及び建築物と一体となった塀等の高さは道路面から1.8メートルを上限としてください。

(5) 周辺環境に影響の大きい集合住宅の制限

- ① 建築物敷地が路地状部分のみによって道路に設置している敷地（路地状敷地・旗竿状敷地）における長屋建て住宅の建設は、「成城地区地区街づくり計画 地区整備計画建築物等の用途の制限」に従って行ってください。
- ② 不特定多数が居住するウィークリーマンションなどの短期滞在型共同住宅・長屋及び管理人不在のワンルームマンションなどの建設は、差し控えてください。
- ③ 集合住宅前及び近隣道路での違法駐車等が行われないように、敷地内に駐車スペースや荷下ろしが出来る場所を作るようにしてください。

(6) 大規模開発と街並みとの調和

- ① 成城のまちでの大規模開発（敷地面積1000㎡以上を目安とします）は、国分寺崖線等の自然環境の保全やみどりの確保及び低層住宅地の建築物との調和等のまち全体の景観に配慮したものとしてください。
- ② 大規模開発に伴って、頻繁な駐車場への出入り、周辺道路への大幅な交通量増加が発生し、環境・安全面での負荷増等による混乱が生じないようにしてください。また、ゴミの集積場、収集方法および清掃等の日常生活における地域社会との融和を図ってください。
- ③ 集合住宅等の大規模開発を行う事業者は、周辺住民及び成城自治会に対して計画内容の十分な事前説明と情報提供を前広に行ってください。

(7) 街並み景観や美観への配慮

- ① 住宅地では成城伝統の街並み景観を維持するために道路及び隣地境界線には生け垣の設置を推奨します。

- ② 生け垣以外の道路に面する塀は風や光の透過性を確保してください。道路面から1.8メートルを上限にして、高く閉鎖的な塀はつくりなでください。又、塀と道路境界との間には植栽をしてください。

- ③ 建築物と一体になった塀や門扉は、道路境界線から1メートル以上壁面後退を行い道路に接する部分はなるべく中小木による緑化を進めてください。

- ④ シャッター式ゲートはなるべく避け、設置する場合は接道面から1mのセットバックと共に風や光の通る様式のものにしてください。

- ⑤ 街路樹景観の保全のために、維持管理上の協力や車庫出入口の位置の調整等お願いします。

- ⑥ 建築物や看板等の工作物は、成城の落ち着いた街並み景観や美観に十分に配慮してください。また、街並み景観と著しく不調和ななければしい原色系などの色彩の使用は差し控えてください。

- ⑦ 敷地内庭園、通路などにある常設の外構照明については穏やかな光量で無色のものとしてください。その他の照明についても過度な光量のもの、けばけばしい色彩のものは控え、隣接地に光が漏れないように十分な配慮をお願いします。

(8) 国分寺崖線地域での地下室利用の制限と水源への配慮

- ① 国分寺崖線の傾斜地における、大きな地形の変更に伴う地下室利用の建築物は、崖崩れ等の災害や自然環境への影響が懸念されますので、差し控えてください。

- ② 国分寺崖線の湧水群の涵養や野川・仙川の治水のために世田谷区みどりの基本条例に基づく湧水保全重点地区とその周辺では、敷地内に雨水浸透や雨水貯留の施設設置を進めてください。

(9) 駐車場の周辺整備への配慮

- ① 地域内にコインパーキング等営業用駐車場を設置する場合は事前に自治会に相談ください。営業用駐車場は、周辺の街並み景観になじまない色彩や形態の看板や幟の設置は差し控えてください。また、過度の夜間照明は自粛するとともに、みどりの確保・保全につとめ、雨水浸透施設を設け、周辺環境との調和に配慮してください。

- ② 集合住宅などの駐車場出入口での交通動線の混乱がないようにしてください。なお、ピットを有する機械式駐車場は危険防止のため道路及び隣地境界から1メートル以上壁面後退してください。