

成城地区
地区街づくり計画(案)説明会
(意見交換会)

平成29年(2017年)3月10日(金曜日)

3月11日(土曜日)

世田谷区砧総合支所街づくり課

【次第】 3月10日(金)

7:00 開会

7:10 成城地区地区街づくり計画(案)の説明

- 1 成城地区地区街づくり計画策定までの経緯
- 2 成城地区地区街づくり計画(案)のあらまし
- 3 今後の予定

7:30 意見交換

8:30 閉会

8:30～8:45 個別相談

8:45 閉場

【次第】 3月11日(土)

10:00 開会

10:10 成城地区地区街づくり計画(案)の説明

- 1 成城地区地区街づくり計画策定までの経緯
- 2 成城地区地区街づくり計画(案)のあらまし
- 3 今後の予定

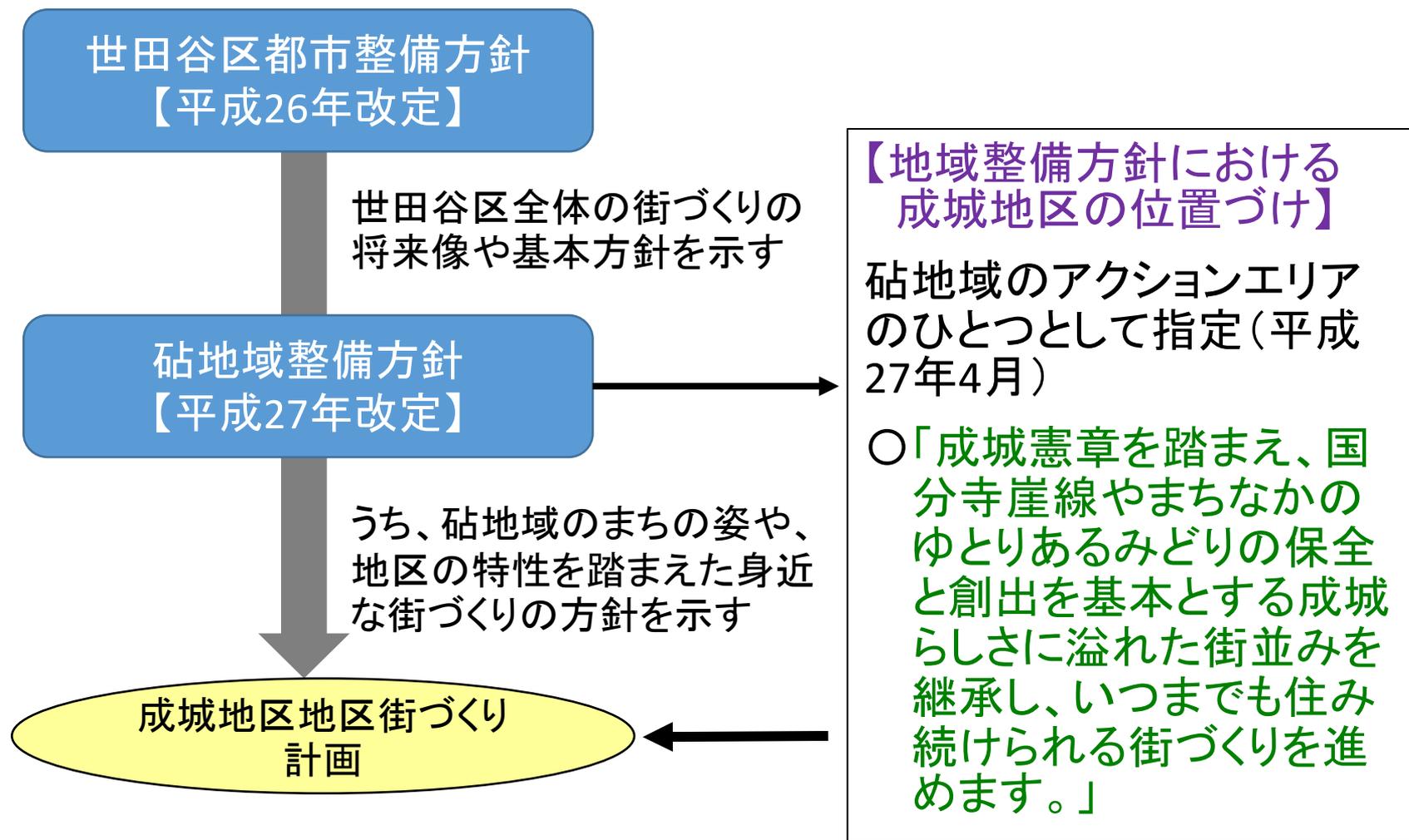
10:30 意見交換

11:30 閉会

11:30~11:45 個別相談

11:45 閉場

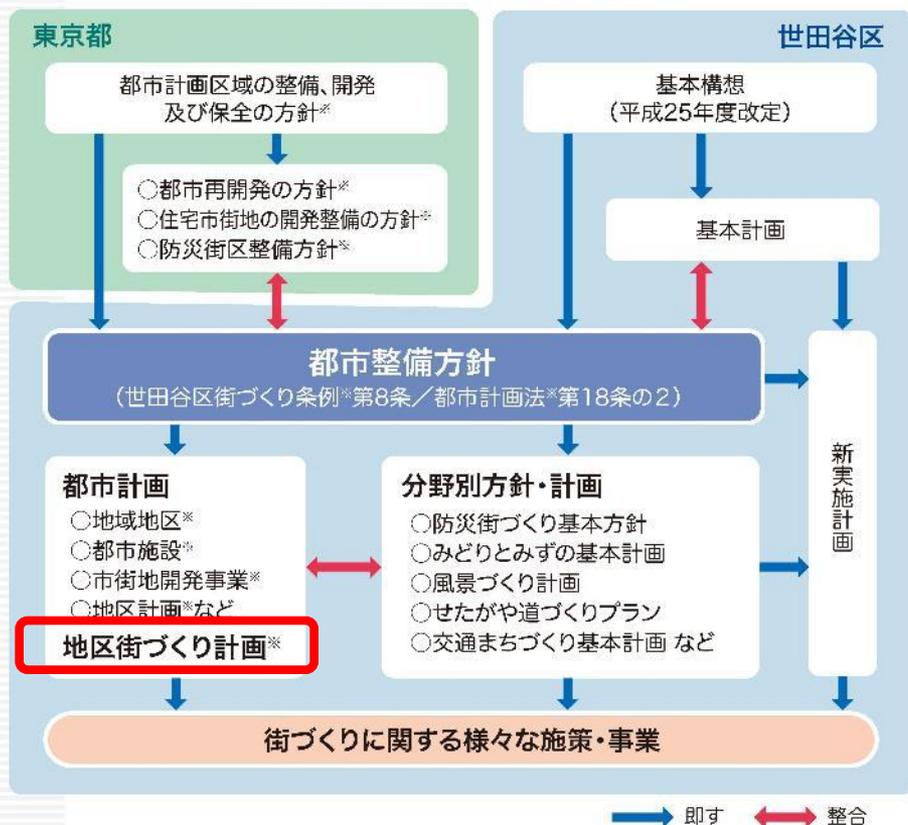
□ 成城地区の位置付け～都市整備方針等～



地区街づくり計画とは

都市整備方針の位置づけ

東京都や世田谷区の各種方針・計画との関係



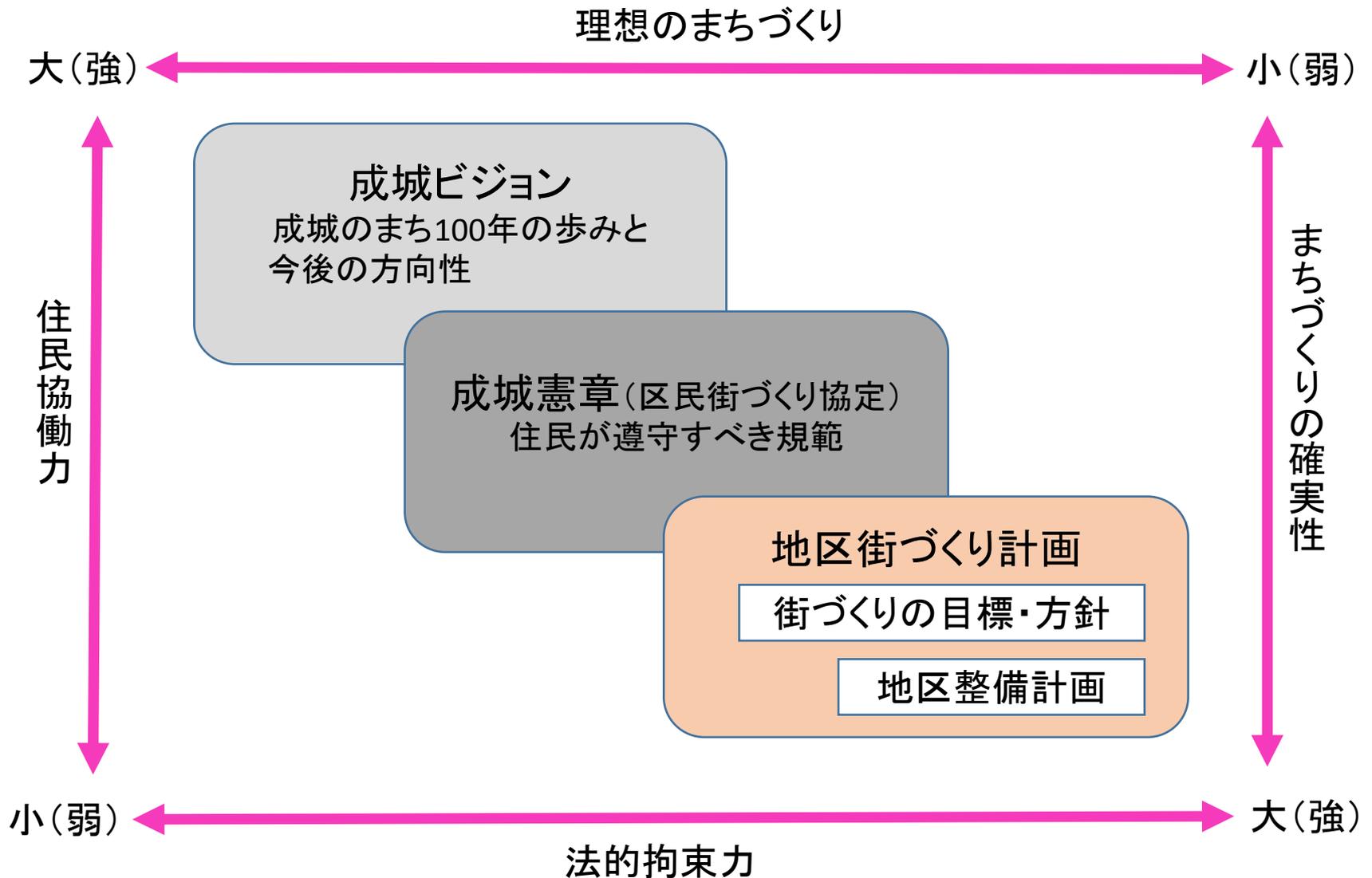
● 「地区街づくり計画」は、世田谷区街づくり条例に基づく、地区(身近な生活圏等)を対象とする計画。

● 地区の街づくりの目標や基本方針および街づくりのルールなどを定める。

● 地区住民等の提案(「地区街づくり計画原案」)に基づいて、世田谷区が策定。

● 「街づくり誘導地区」に指定されると、建築等の事前の届け出が義務づけられます。

成城のまちづくりと「地区街づくり計画」



地区街づくり計画策定の経緯

平成14年 成城憲章策定

平成23年 成城憲章を、世田谷区街づくり条例に基づく「区民街づくり協定」に登録

平成26年 成城ビジョン2014策定

平成27年 世田谷区都市整備方針において、成城1～9丁目を「アクションエリア」に指定

平成27年 まちづくり協議会設立

平成28年5月 地区街づくり計画(原案)を区に提出

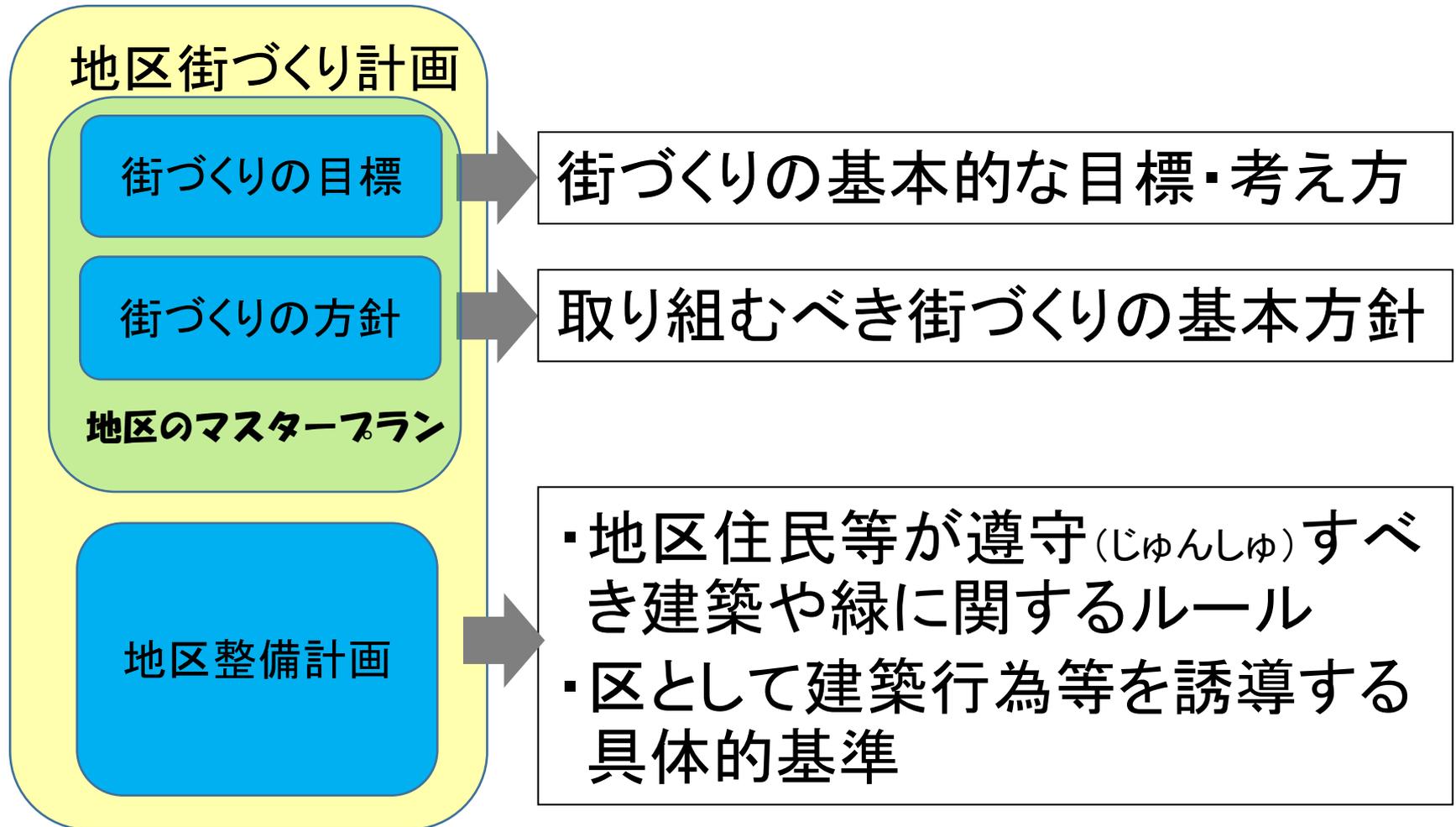
平成28年5月～ まちづくり協議会と区案の検討(6回)

平成28年12月 地区街づくり計画(素案)説明会

平成29年3月 地区街づくり計画(案)説明会

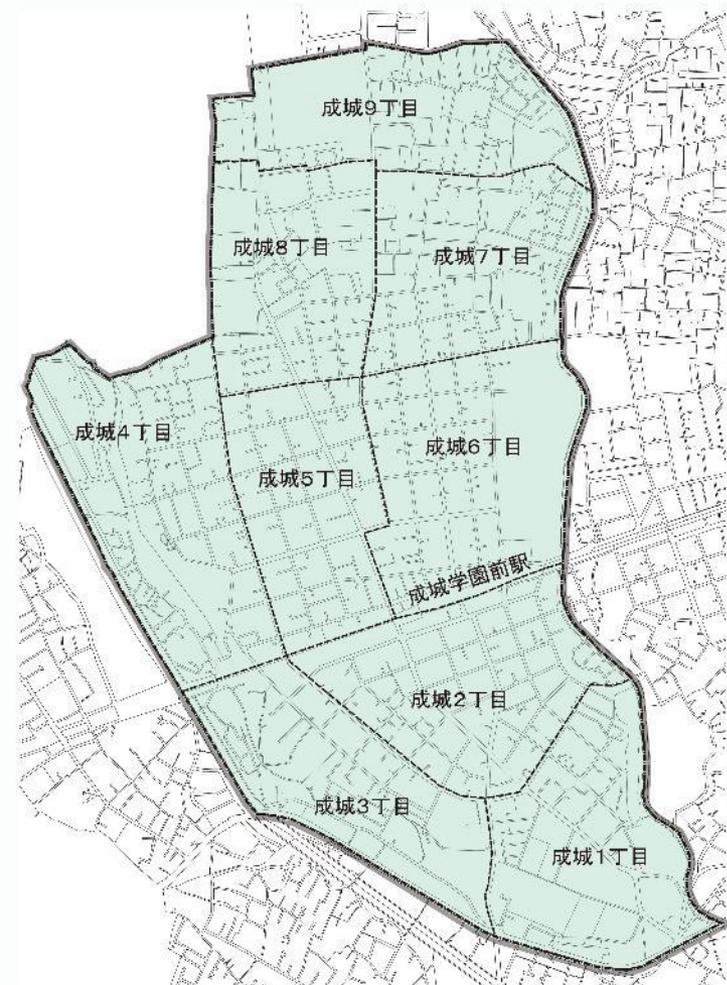
本日

地区街づくり計画の構成



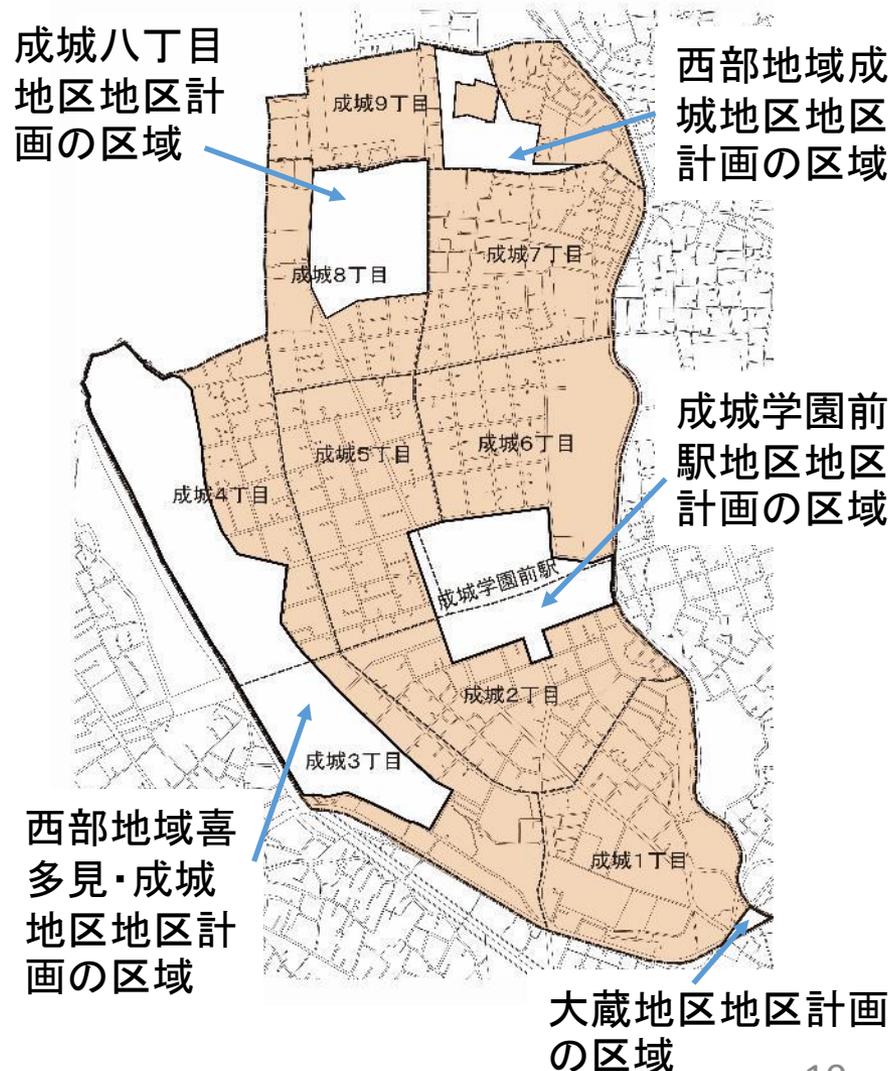
街づくりの目標・方針の対象区域

- 「街づくりの目標」「街づくりの方針」の対象区域は、成城地区1丁目から9丁目全域とする。

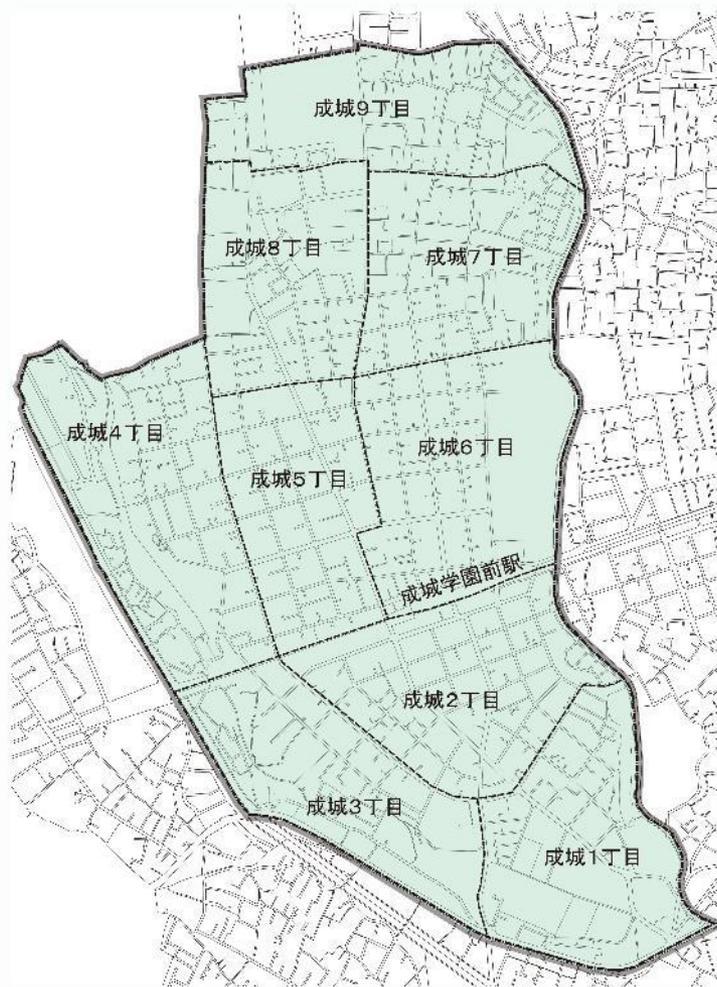


地区整備計画の対象区域

- 「地区整備計画」の対象区域は、成城地区全域から、既存地区計画区域を除いた区域とする。

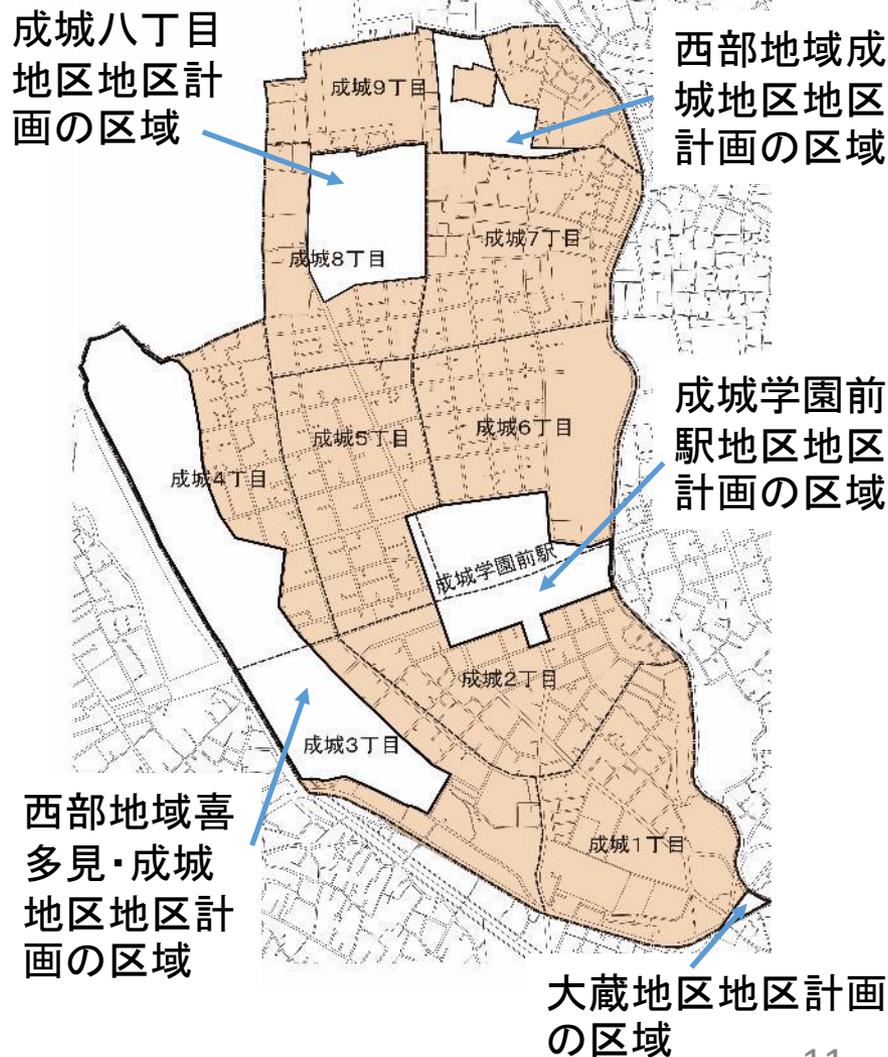


街づくりの目標・方針の対象区域

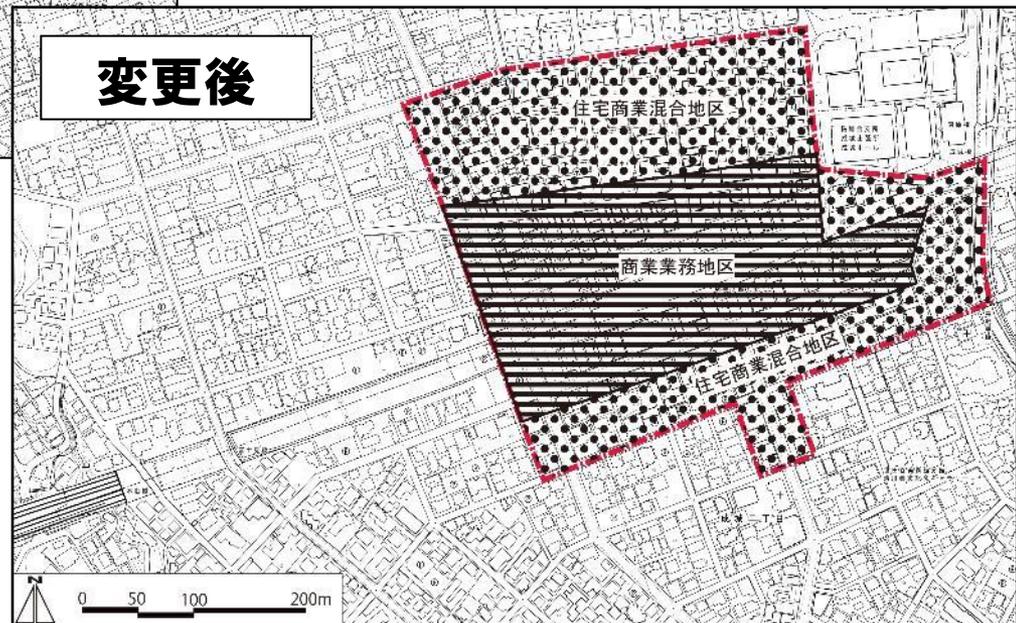
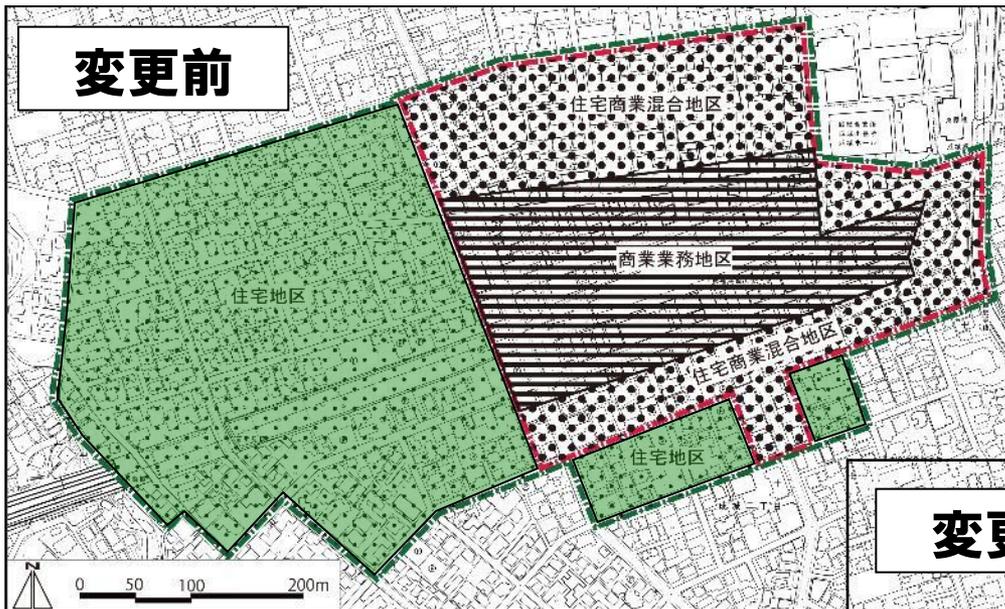


地区整備計画の対象区域

白抜き(地区計画区域)を除く



成城学園前駅周辺地区 地区街づくり計画の変更



成城地区 地区街づくり計画（案）のあらまし

□街づくりの目標

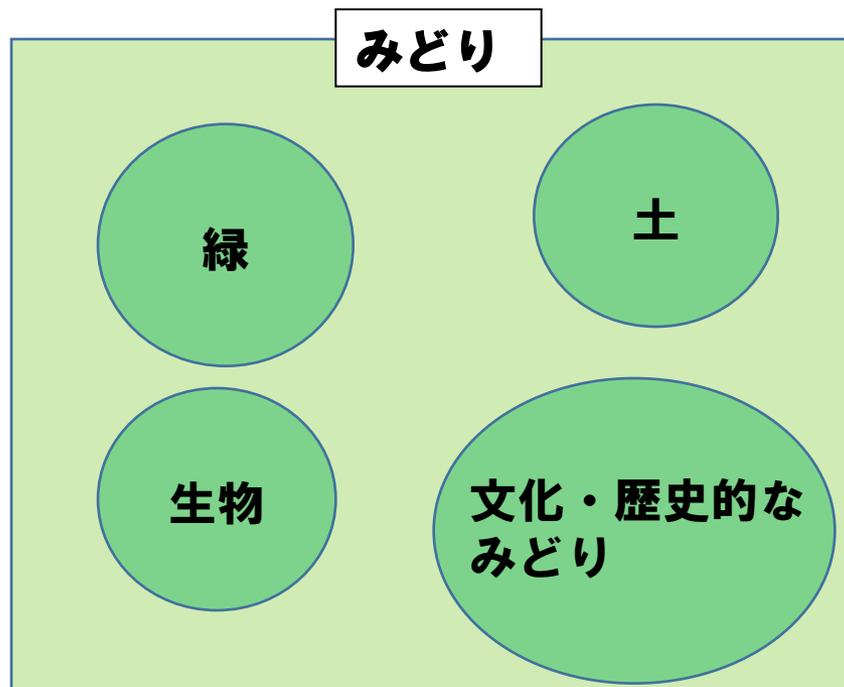
【成城憲章の趣旨、地区街づくり計画（原案）の「計画の目標」を尊重】

- 世田谷区都市整備方針（第二部地域整備方針）に則って
- 良好な住環境・自然環境の維持保全を基調とし、
- 学園都市として文化の香り高い、
- 地区住民の自治と共生の精神ではぐくまれる、

「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」
を目指し、街づくりを推進する。

「みどり」と「緑」について

- 「みどり」 土・植物・生物等の自然を構成する要素と、人との関わりあいによる文化や歴史的な要素を含む
- 「緑」 樹林や樹木等、植物そのものを意味する



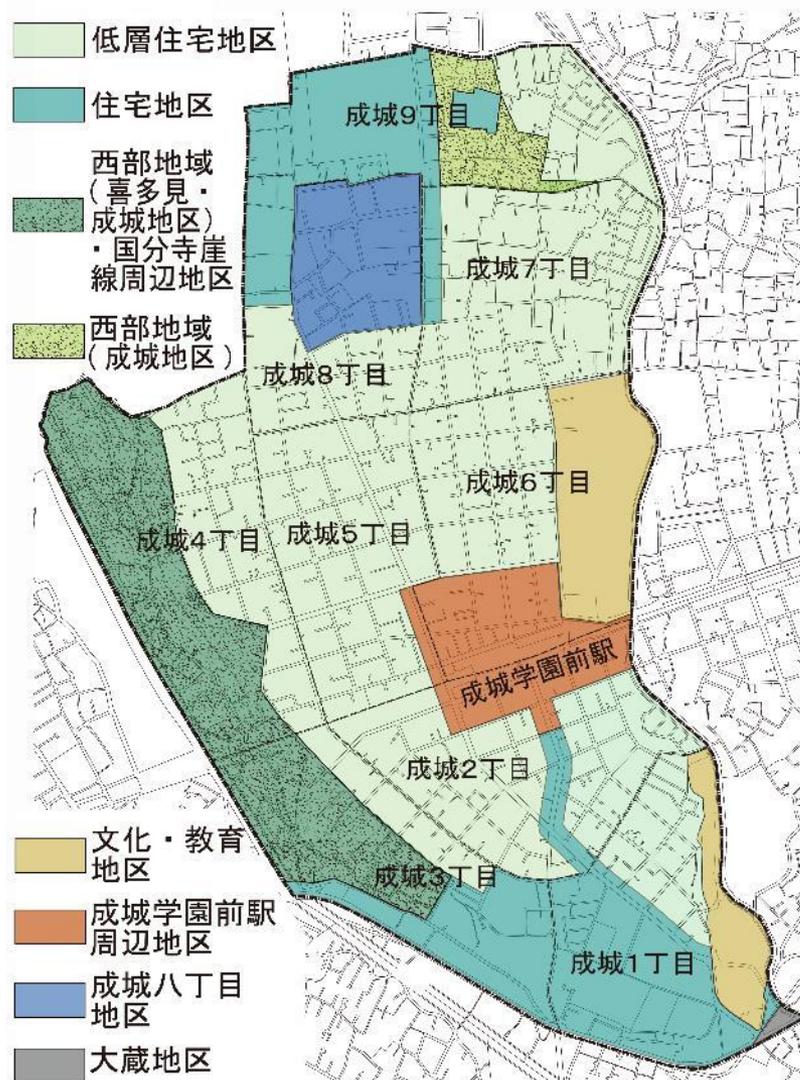
※「みどり」の方が広い概念
「緑」も「みどり」の概念に含まれる

□街づくりの方針 (新しい所有者等へ継承させるよう努める)

【土地利用の方針】

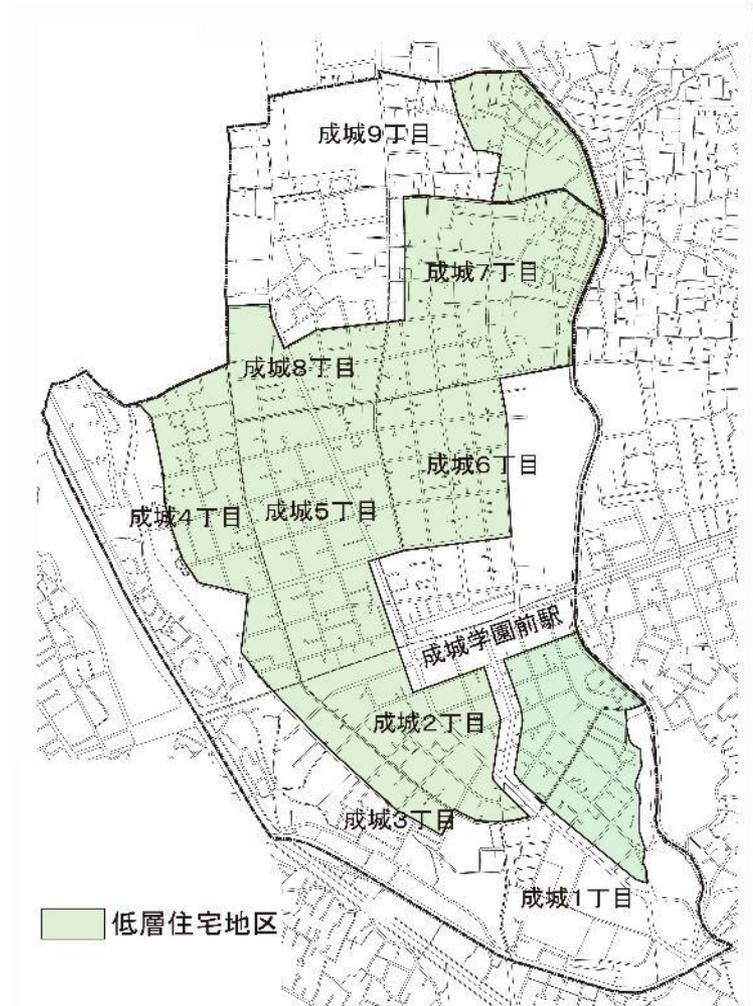
以下の土地利用区分により、住環境等の保全を図る。

- 1 低層住宅地区
- 2 住宅地区
- 3 西部地域(喜多見・成城地区)
・国分寺崖線周辺地区
- 4 西部地域(成城地区)地区
- 5 文化・教育地区
- 6 成城学園前駅周辺地区
- 7 成城八丁目地区
- 8 大蔵地区



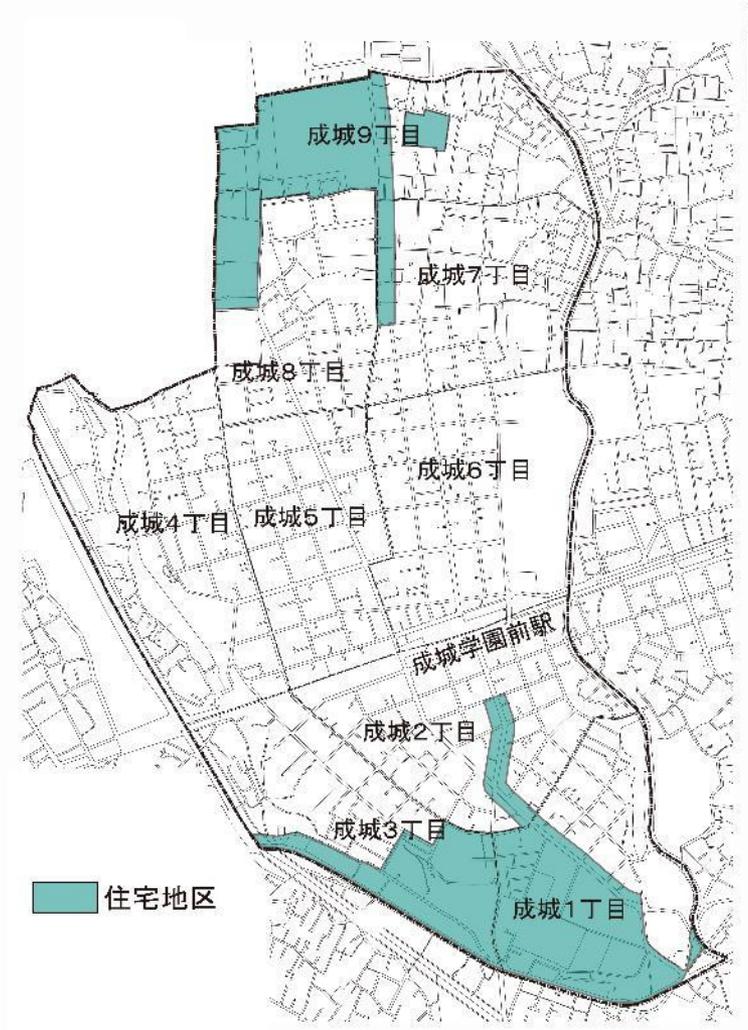
1 低層住宅地区

本地区の象徴である良好な住環境及びみどり環境の維持保全を図るため、制限を行う。また、地区の西側の湧水保全重点地区では、みどりの保全及び創出により湧水の涵養に努める。



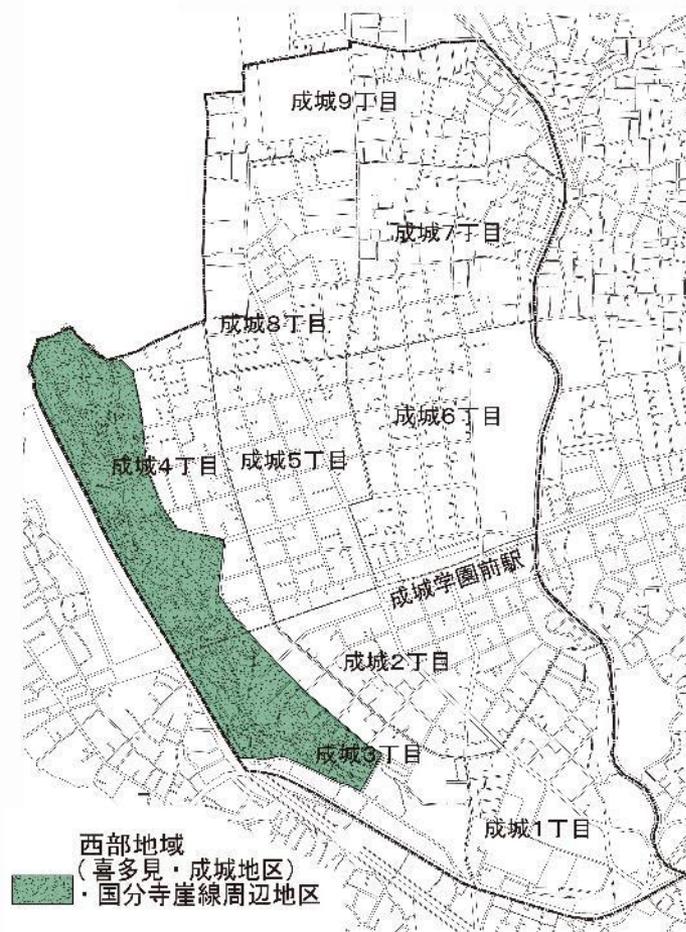
2 住宅地区

集合住宅や大規模建築物が主体となる中層住宅と低層住宅をもつ住宅市街地として、新規の建築物と既存の建築物による成城らしい街並みの形成を図る。また、国分寺崖線が位置する区域については、みどりの保全を図る。



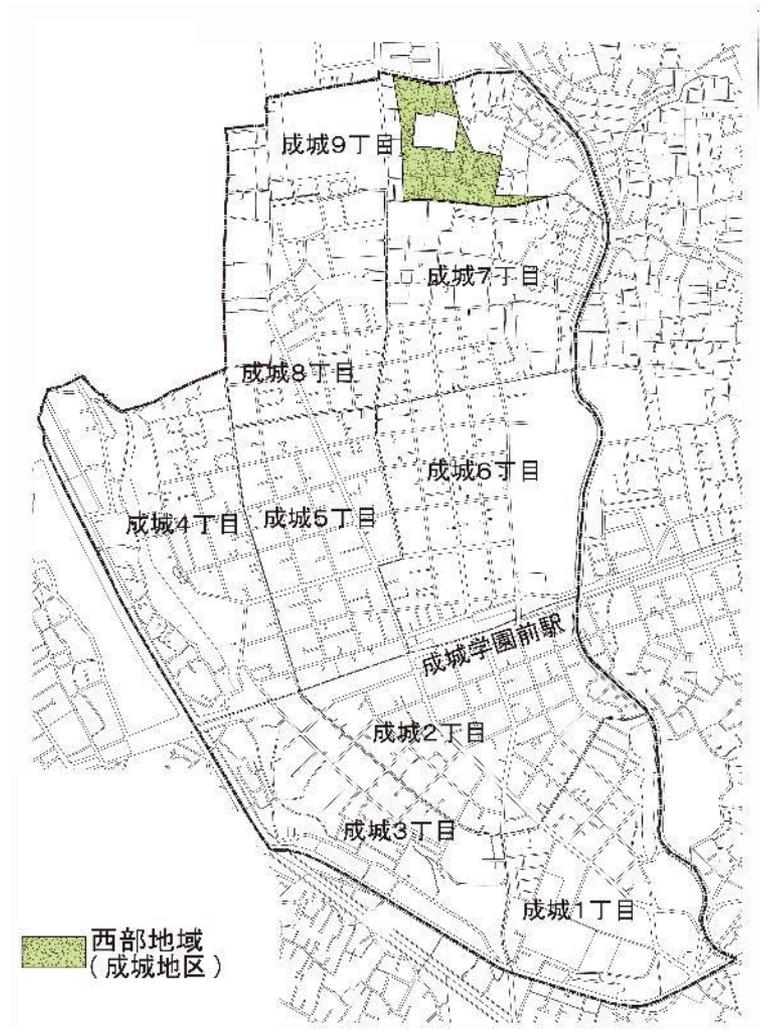
3 西部地域(喜多見・成城地区)・国分寺崖線周辺地区

世田谷西部地域喜多見・成城地区地区計画が定められている地区であり、基盤整備と合わせて、住宅と農・緑地が調和する地区とする。世田谷のみどりの生命線といわれる国分寺崖線のみどりの保全を図る。また、急傾斜地ではみどりに配慮しつつ土砂災害の防止に努める。みどりやみずの環境を守るために、既存の樹木・水源の保全、建築の更新に合わせた新たな緑化等の方策を講じる。特別緑地保全地区・特別保護区・保存樹木・保存樹林地・市民緑地・小さな森制度等を活用しながら自然環境の保全や再生に努める。



4 西部地域(成城地区)地区

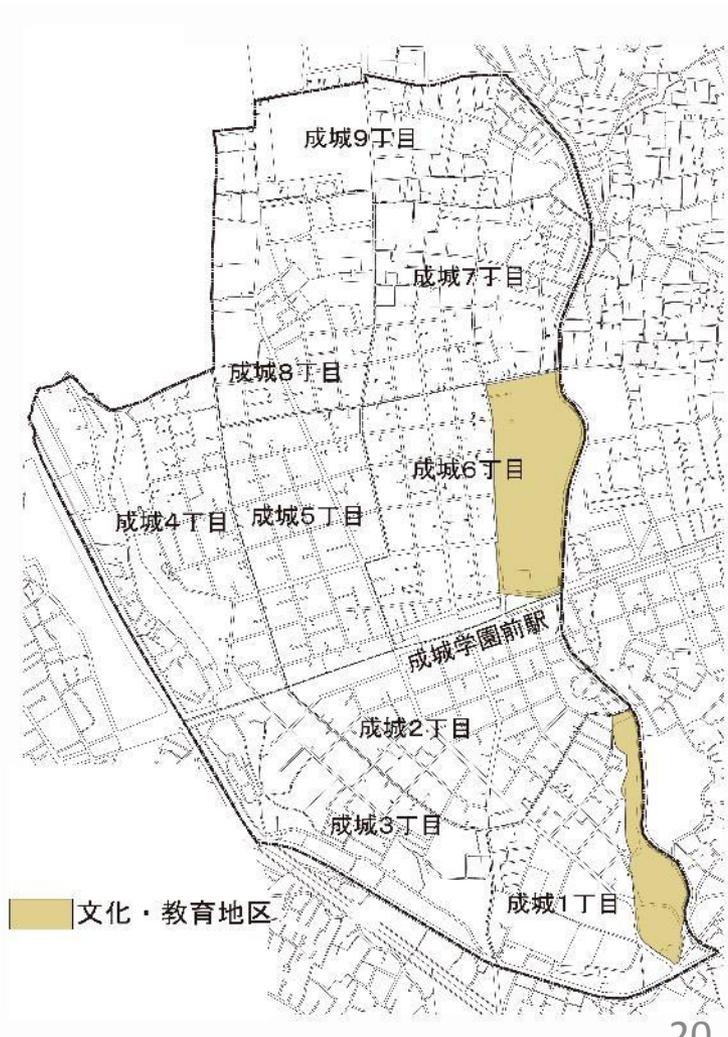
世田谷西部地域成城地区地区計画が定められている地区であり、基盤整備と合わせて、住宅と農・緑地が調和する地区とする。



5 文化・教育地区

本地区の文化・教育拠点を文化・教育地区として位置づける。

文化の香り高い地域を支える大規模施設として地域交流の活発化のための有効利用を図る。



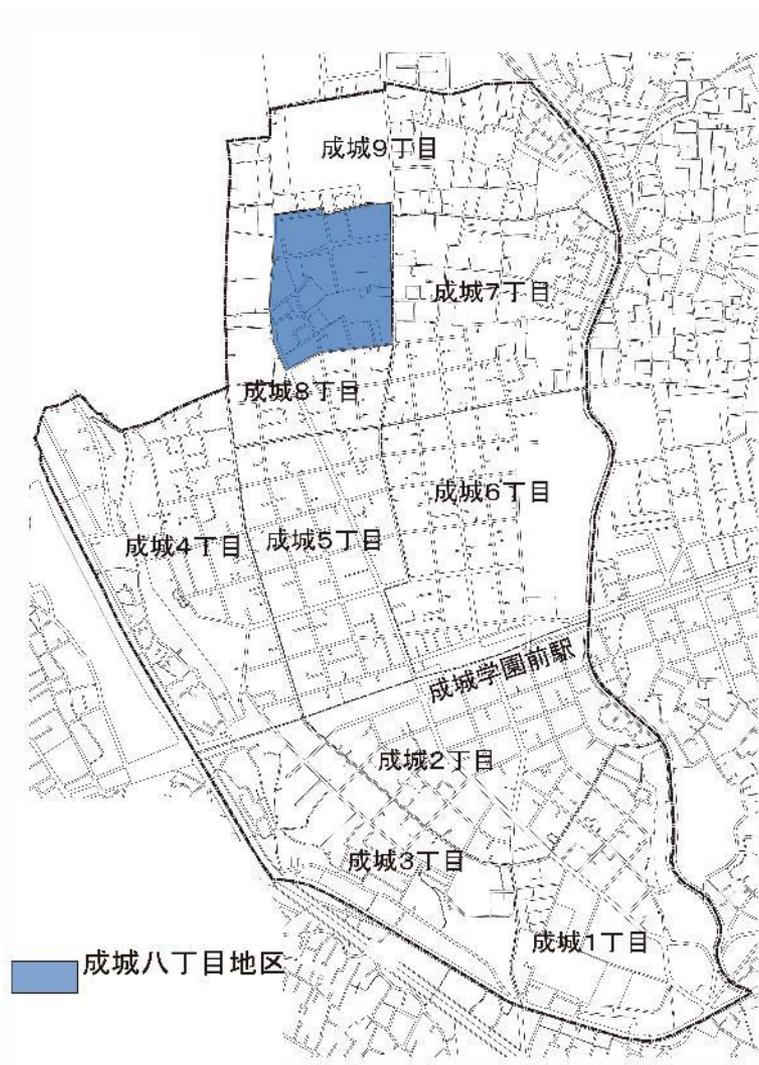
6 成城学園前駅周辺地区

住宅市街地「成城」の玄関にふさわしい駅周辺の商店街と良好な住環境を持つ住宅地とが調和した、成城らしい市街地の形成を図る。



7 成城八丁目地区

建替が完了した住宅団地と低層住宅が共存するみどり豊かで良好な住宅環境に配慮した市街地の形成を図る。



8 大蔵地区

後背地の住環境に配慮しつつ、
商業地と住宅地が調和した街
並みを誘導する。

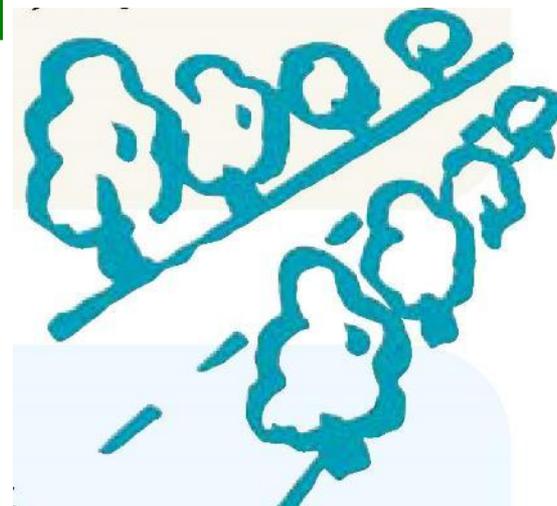


【道路・交通施設の整備の方針】

交通安全を重視し、道路の機能に応じた安全性の確保や生活環境への影響の低減を図るとともに、ユニバーサルデザインの視点に立った整備・改善に努める。

また、自転車走行帯の設置や路面標示の充実に努める。

- 1 都市計画道路及び主要生活道路等
- 2 地先道路等の安全確保
- 3 道路整備の推進
- 4 散策ルート(「歩きぬたネットワーク」)の整備



※ユニバーサルデザイン

年齢や障害・能力の如何にかかわらず、すべての人が利用できる施設、製品、情報のデザインをいう。

なお、「バリアフリー」は、高齢者や障がい者にとってのバリア(障壁)を除くことをいい、ユニバーサルデザインの概念に含まれる。

1 都市計画道路及び主要生活道路等

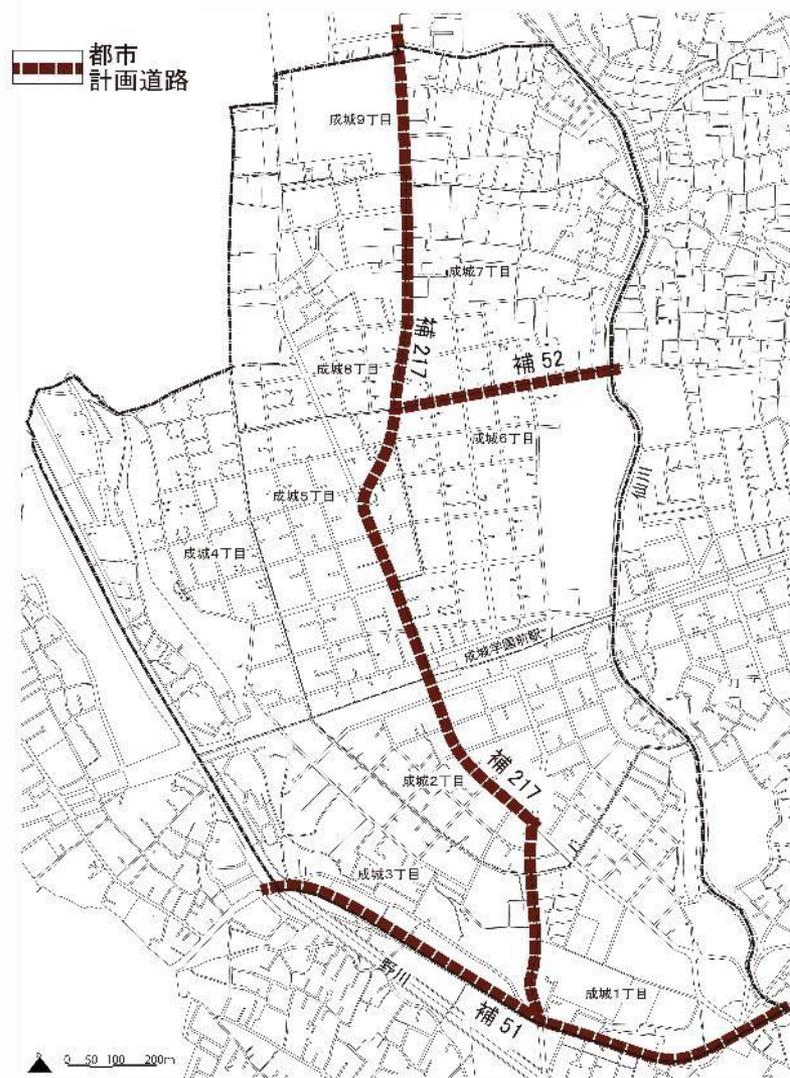


分類	役割
幹線道路	<ul style="list-style-type: none">・比較的長距離の交通を担い、大量の自動車交通の処理を目的とする道路・環七通り、環八通り、甲州街道などが該当
地区幹線道路	<ul style="list-style-type: none">・比較的中距離の移動に使われることを目的とする道路・世田谷通り、駒沢通り、淡島通りなどが該当
主要生活道路	<ul style="list-style-type: none">・地区幹線道路を補完して、幹線道路と地区幹線道路で囲まれた区域の交通を処理する役割を持つ道路・幅員は10～13m程度
これらに類する道路	<ul style="list-style-type: none">・主要生活道路と地先道路の中間の幅員を持つ道路・幅員は8～10m程度
地先道路	<ul style="list-style-type: none">・日常生活の中で利用する最も基本となる道路・幅員4～8m程度
狭あい道路	<ul style="list-style-type: none">・幅員が4mに満たない道路・日常の通行や緊急車両の進行の妨げになるため、拡幅整備を推進している

「せたがや道づくりプラン」

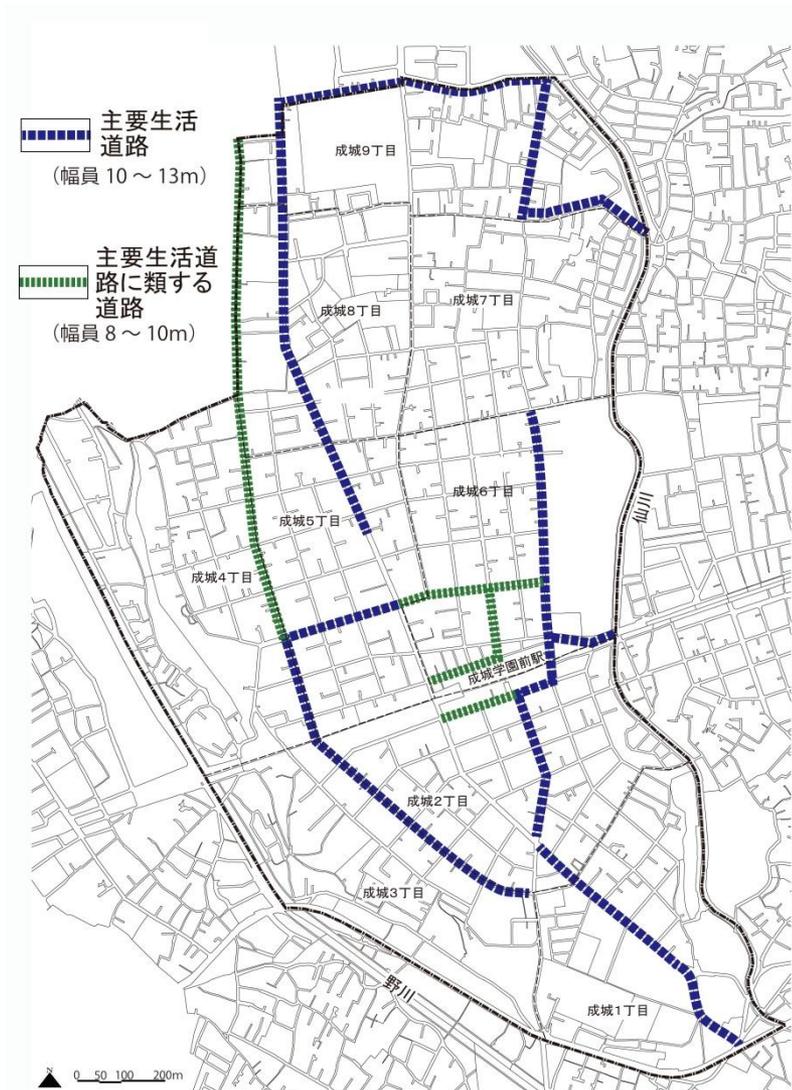
1 都市計画道路及び主要生活道路等

- ① 補助第217号線及び補助第52号線は良好な住宅地内の幹線道路と位置づけ、自動車交通による生活環境への影響や歩行者・自転車交通に配慮した整備に努める。



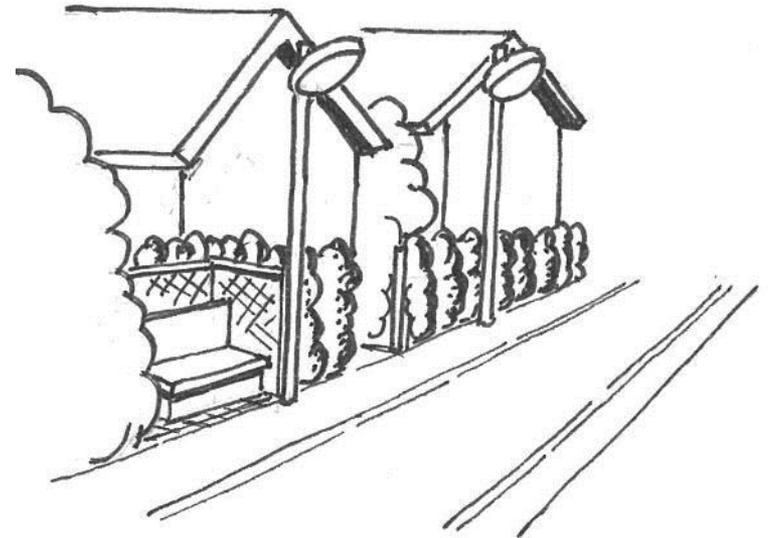
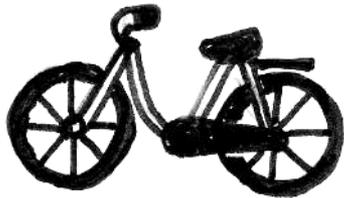
1 都市計画道路及び主要生活道路等

② 主要生活道路及びこれらに類する道路は、歩行者や自転車交通の安全確保に努めるとともに、交通量の多い交差点では、交通安全対策に努める。また、街路樹整備検討路線では、街路樹によるみどりの創出や電線類の地中化等、街並み景観整備の必要性を検討する。



2 地先道路等の安全確保

交通安全を考慮して、自転車走行ルールの徹底、交差点や坂道・通学路の安全確保、避難ルートの確保、街路灯の設置等に努める。



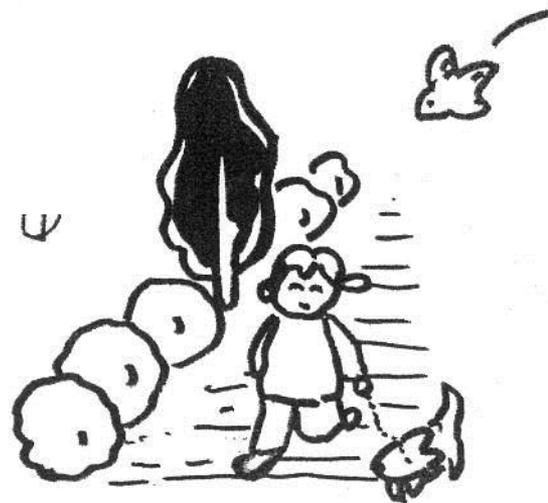
3 道路整備の推進

- ① 駅周辺の既存道路の改良整備、南口駅前小広場の整備及び駅西口交通広場の整備等を行い、誰もが安全で快適な道路・交通環境の整備を進める。
- ② 狭あい道路については、建築物を建築する時等に合わせて拡幅整備を図る。また、門や塀の改修時や周辺の狭あい道路拡幅整備の時期に合わせて拡幅整備するよう努める。

4 散策ルート （「歩きぬたネットワークの」）の整備

砧地域健康づくり行動計画重点プロジェクト(歩きぬた)において地区内で指定されている散策ルート等の案内サインの整備や沿道敷地での垣又はさくの生け垣化や緑化及び休憩スペースの設置などにより、より魅力的な散策ルートとして「歩きたくなるみちづくり」のネットワーク化を進める。

また、野川・仙川沿いの遊歩道の活用を図る。これらは成城学園前駅等で表示するなど周知・普及に努める。



【みどりとみずの整備の方針】

みどりに包まれた住環境を形成し、豊かな自然環境の保全・整備を図る。

- 1 まちなかの広場・公園
- 2 まちなかのみどり空間
- 3 湧水・地下水の涵養・保全
- 4 みず空間の保全・再生

成城地区の豊かなみどり
(緑被地分布図
資料:世田谷区 平成23年)



1 まちなかの広場・公園

気楽に利用でき簡単なスポーツや遊びができるよう、未利用地等を活用して広場や公園の確保に努める。



2 まちなかのみどり空間

特別緑地保全地区、特別保護区、緑地協定、保存樹木、保存樹林地の保全及び普及啓発を図る。

国分寺崖線周辺では、みどりを積極的に保全し、生物多様性の保全・再生に努める。また、市民緑地や小さな森制度の活用等により、住民利用が可能となる緑地の確保拡大に努める。

また、駅前広場にシンボルツリーの植樹を進めるとともに、まちなかで規模の大きいみどり空間の創出に努める。

3 湧水・地下水の涵養・保全

国分寺崖線の湧水や地下水を涵養・保全するために、湧水保全重点地区をはじめとして、本地区内での道路及び建築物の敷地内においては、雨水の河川等への流出を抑制するための施設（浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など）の整備に努める。

4 みず空間の保全・再生

本地区が豊かな水資源に恵まれていることを活かして、野川・仙川の河川をはじめ、既存の湧水や池・水路等について、防災及び生物多様性に配慮した保全・再生と普及啓発に努める。また、駅前広場等における地域の特性を生かした空間整備について、必要性も含めて関係機関と検討する。

4 みず空間の保全・再生



【建築物等の整備方針】

良好な住環境を保全するため、建築物等の規制誘導を以下のように進める。

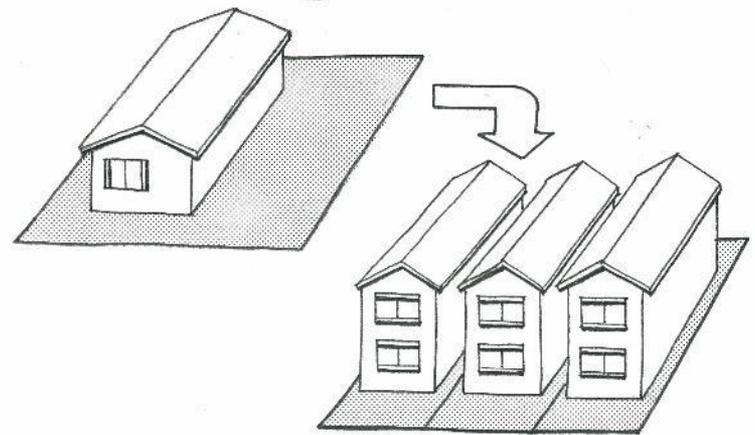
※後半の「地区整備計画」における具体的な規制と関連

- 1 敷地の細分化の制限
- 2 建築物の高さ
- 3 敷地内のみどりの保全
- 4 建築物の隣地境界からの後退
- 5 集合住宅の制限
- 6 大規模開発と街並みとの調和
- 7 街並み景観の配慮
- 8 国分寺崖線をもつ街としての配慮



1 敷地の細分化の制限

成城憲章制定時(平成14年)の平均的な敷地規模を維持し、ゆとりある住環境の保全のために、敷地規模は250m²以上を確保するよう努める。



2 建築物の高さ

第一種低層住居専用地域で総合設計制度等による高さ制限の緩和を活用せず、第一種低層住居専用地域の高さ制限を遵守する。その他の用途地域では、建築物が周辺環境と調和するように配慮する。

3 敷地内のみどりの保全

- ① まちの魅力でもあるみどりに包まれた庭づくりのため、敷地内の既存樹木(特に高木)の保全に努めるとともに、垣又はさくのはげ垣化や植栽の配置の工夫により、道路からの視認性の高い部分の緑化を積極的に進め、周辺のみどりとの連続性を確保するように努める。
- ② みどりの基本条例に基づき緑化を行う。なお、屋上緑化や壁面緑化は緑化面積に算入しないものとし、できる限り地上部での確保を基本とする。



4 建築物の隣地境界からの後退

良好な住環境確保のため、建築物は、地下構造物等も含め、隣地境界からの適切な後退距離を確保する。

5 集合住宅の制限

建築主は、長屋・[寄宿舍](#)の集合住宅や管理人不在の短期滞在型集合住宅・ワンルームマンションの建築を控え、[建築行為の際には、建築計画が確定した時点で隣接住民に対して事前説明を行う等、周知に努める。](#)また、住生活基本計画における居住面積水準を確保するよう努める。



6 開発敷地と街並みとの調和

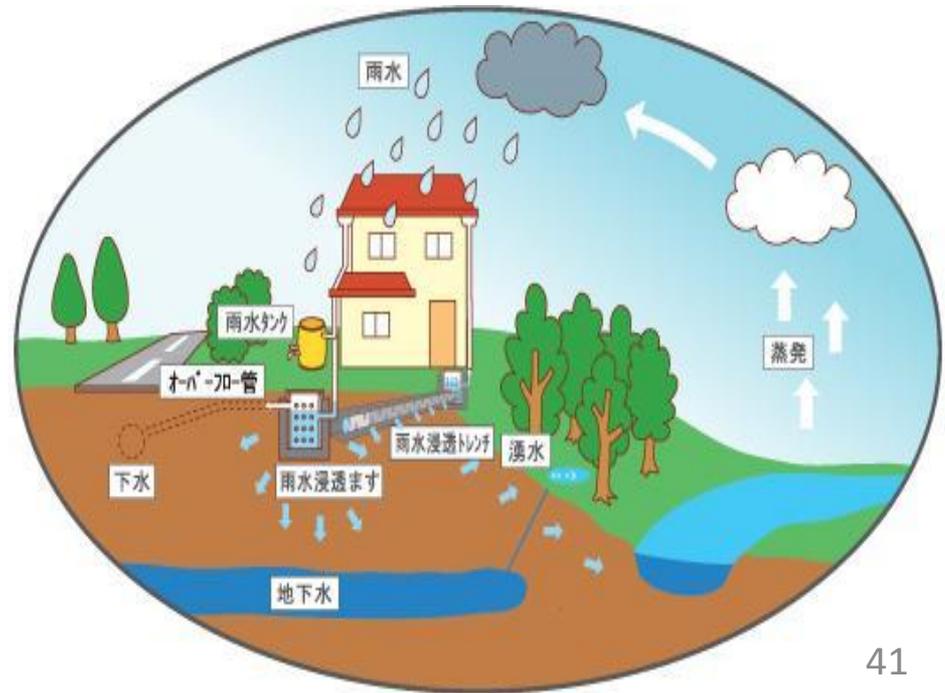
開発敷地(500㎡以上)での建築行為や開発行為にあたっては、事業者は計画が確定した時点で隣接住民等に対して事前説明を行う等、周知に努める。また、みどりの保全や確保、低層住宅地との街並みの調和、開発等に伴い発生する交通の適切な処理に努める。

7 街並み景観の配慮

建築物や看板等の工作物は、本地区の落ち着いた街並み景観に配慮する。生け垣以外の道路に面した垣さく等の通風性を確保するとともに、壁面後退を行い後退部分の緑化に努める。

8 国分寺崖線をもつ街としての配慮

西部地域・国分寺崖線周辺地区及び湧水保全重点地区では、自然環境に配慮し、地下室利用の建築物は控えるよう努める。また、水源の保全や雨水の流出抑制のために、雨水浸透や雨水貯留の施設の整備に努める。



【その他生活環境の維持・管理等の方針】

生活環境の維持・管理等の方針については、区と地区住民等が協力し、土地・建物等の所有者や管理者へ維持・管理等における意識の向上に努めるととともに、必要に応じて適切な指導・助言を行うものである。

- 1 環境美化対策の充実
- 2 民有地のみどりの管理への助け合い
- 3 空き家・空き地の管理
- 4 駐車場の周辺環境への配慮
- 5 地区の安全配慮に向けた取り組み
- 6 道路空間の確保



1 環境美化対策の充実

ごみやタバコのポイ捨て、犬の糞等の処理、電柱や沿道の壁面等への過度な広告看板について、地区住民等は、良好な生活環境を保全するため自らが規範となる行動を示すとともに、これらの意識啓発の周知を図る。

2 民有地のみどりの管理への助け合い

樹木等の所有者の高齢化に伴うみどりの保守・管理等の課題についての対応は、地区住民等相互で協力して解決していく。

3 空き家・空き地の管理

戸建て住宅や集合住宅の空き家や空き地の所有者及び管理者は、防災や防犯上の安全確保のため、適切な管理を行うものとする。

4 駐車場の周辺環境への配慮

月極駐車場や時間貸し駐車場等の設置者は、近隣や街並み景観に配慮し、色彩の配慮、看板等の抑制、過度な夜間照明を抑制、隣接地に配慮した緩衝の緑化、雨水浸透施設の設置等に努める。

5 地区の安全配慮に向けた取り組み

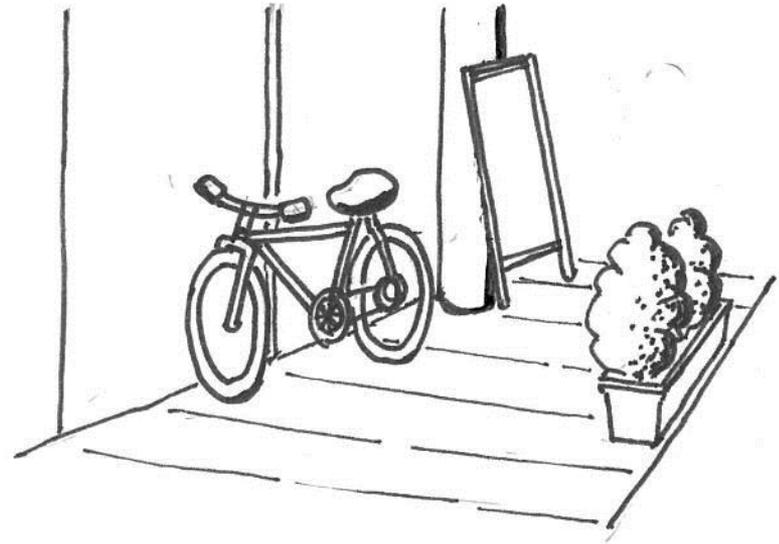
本地区が「みどりとゆとりに包まれた公園のような環境をもつまち」であり、歩行者・自転車交通に配慮することの意識啓発のために、地区内の主要な出入り口部での表示を含めて、交通安全配慮等に向けた周知の方法について関係機関と検討する。また、地区住民等は自転車走行ルールを遵守する。



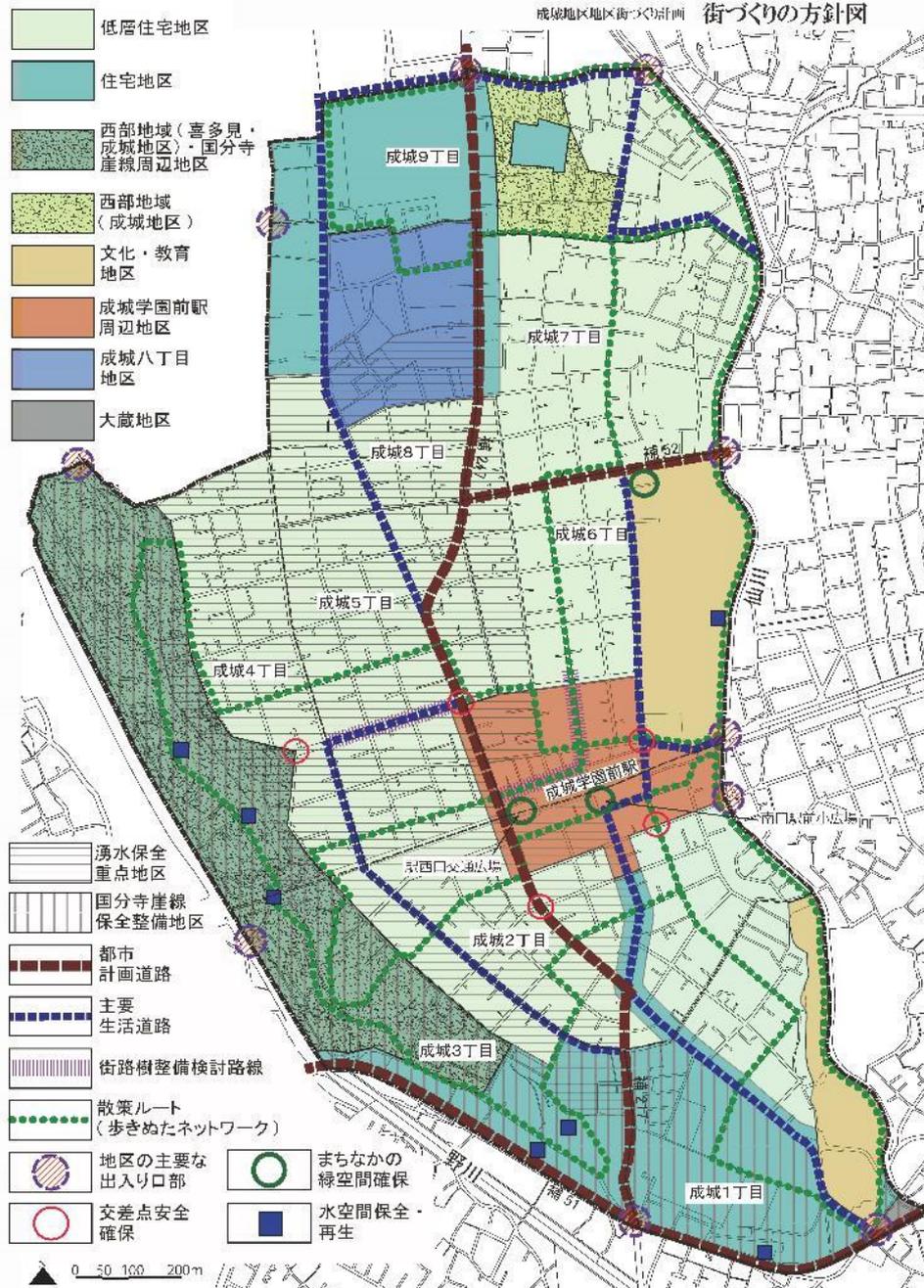
【病院坂付近】

6 道路空間の確保

狭あい道路の後退部分や隅切り用地については、道路状に整備し、プランター、自動車、バイク、自転車等を置かないようにする。



街づくりの方針図

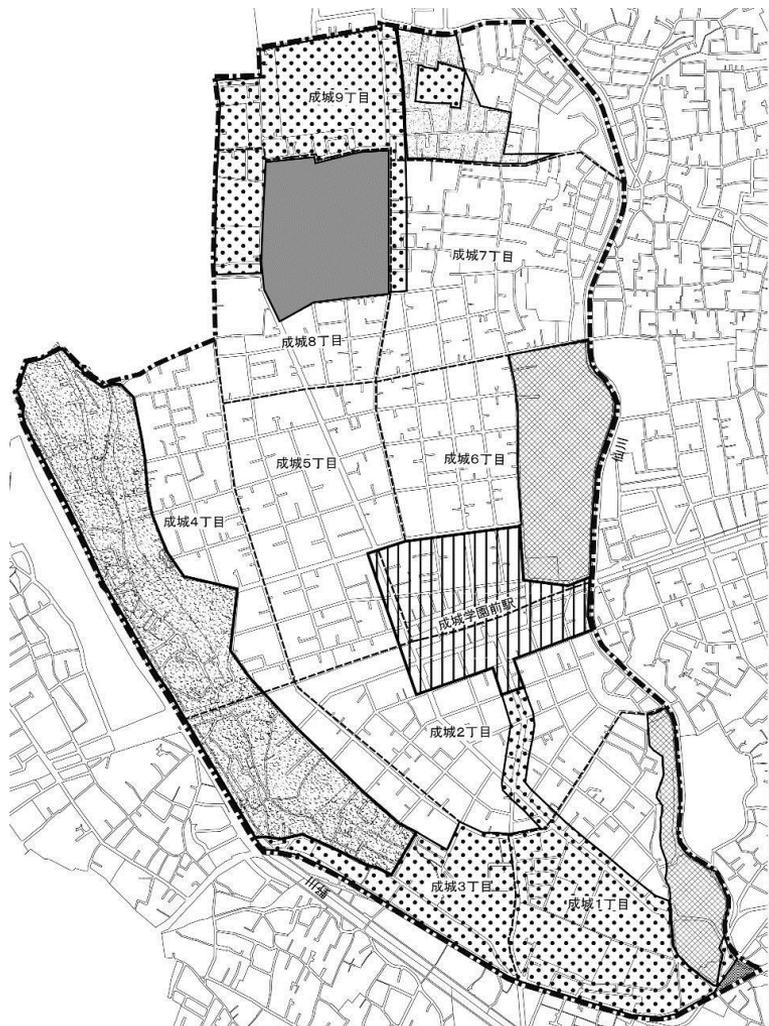


地区整備計画

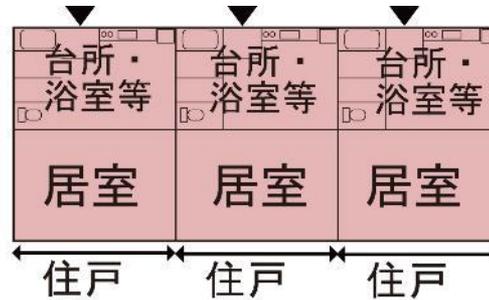
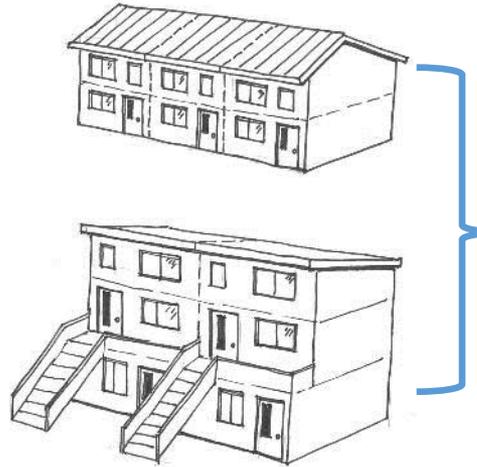
対象区域

成城地区地区街づくり計画 計画図

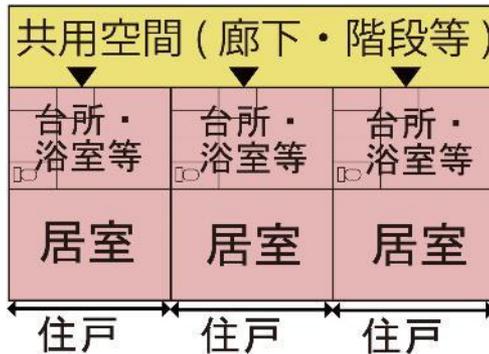
凡例	
 地区街づくり計画区域	
地区整備計画	 低層住宅地区  住宅地区  文化・教育地区
	 西部地域(喜多見・成城地区)・国分寺崖線周辺地区  西部地域(成城地区)  成城学園前駅周辺地区  成城八丁目地区  大蔵地区
区域外	
0 50 100 200m 	



●建築物等の用途の制限



長屋 共用部分を介さず道路から直接出入りする独立した住戸
 ※制限の詳細は次ページ以降



共同住宅
 ※各住戸25㎡以上
 ※居室は1室以上を7㎡以上



寄宿舍
 ※寝室は7㎡以上

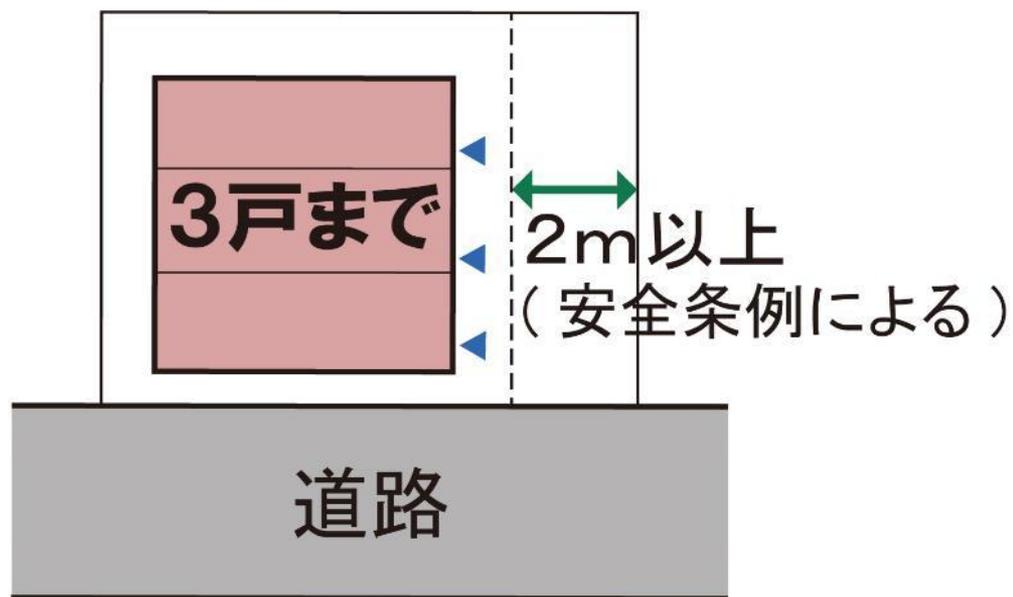
「集合住宅」の種類
 ※建築基準法の上での定義

建築物等の用途に関する制限の概要

用途	居室・寝室の広さ	敷地形状・戸数・住戸の広さの関係		隣地からの後退	
長屋	居室は1室以上を7㎡以上	3戸以下		各戸25㎡以上 ①	—
		4戸以上 接道間口4m未満かつ12戸まで ③	3戸まで各戸25㎡以上		1.0m以上 ②
			4戸から各戸40㎡以上		1.5m以上
			接道間口4m未満かつ13戸以上 ④		

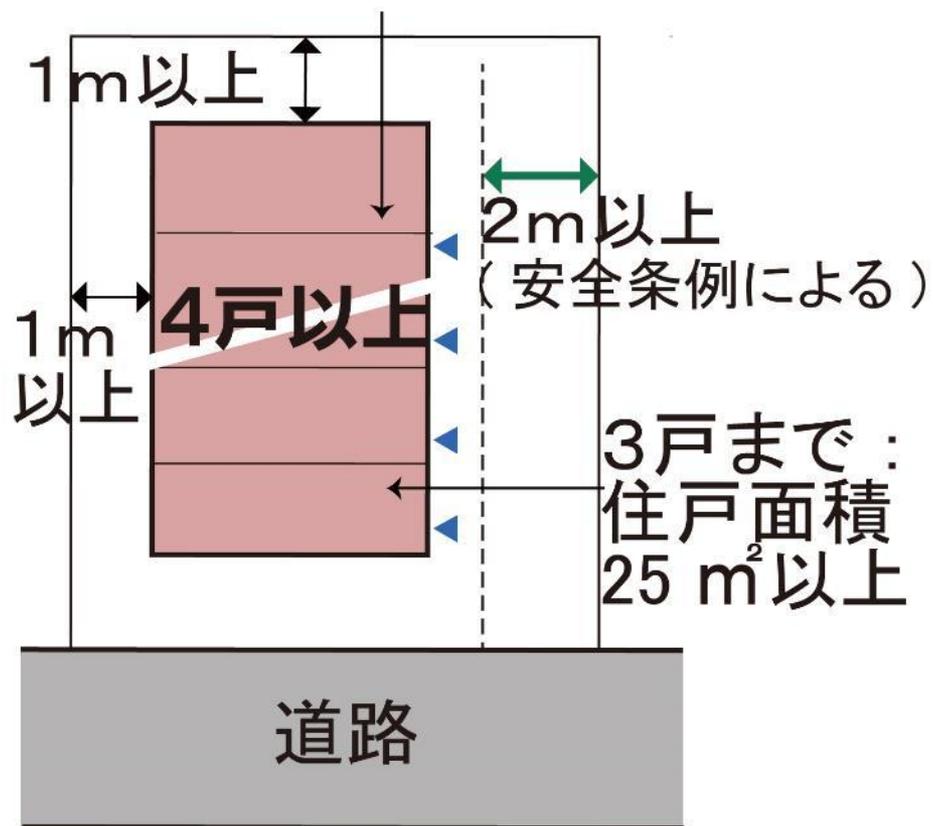
① 長屋建て3戸までの場合

住戸面積 25m^2 以上

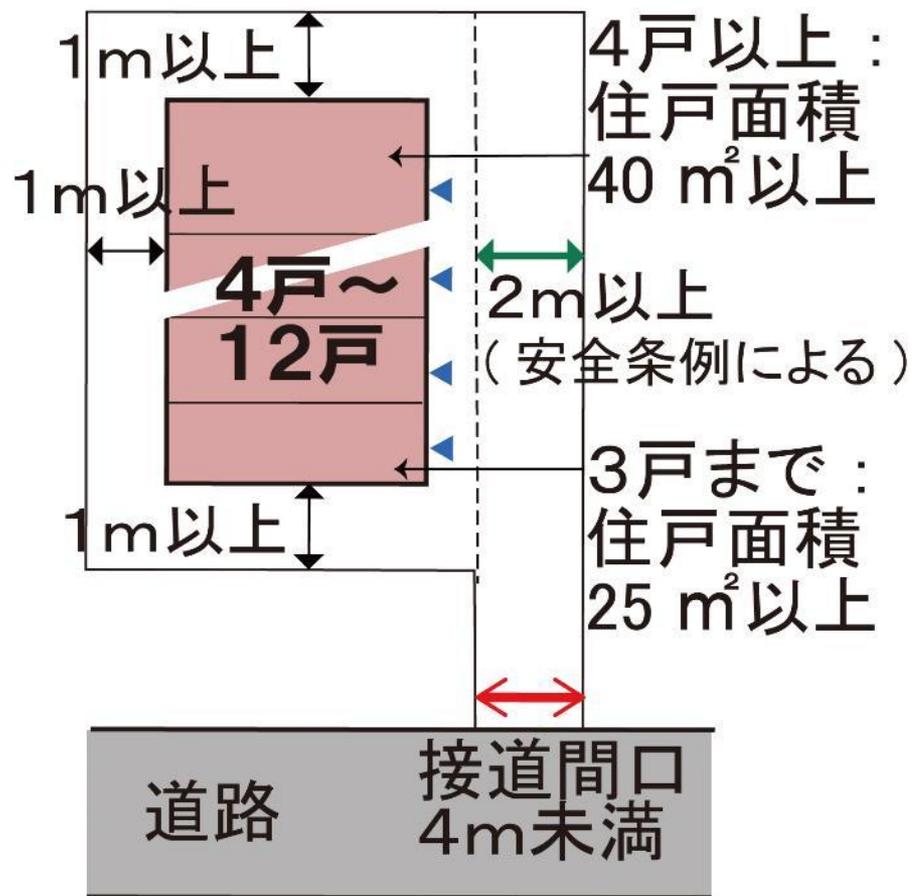


② 長屋建て4戸以上の場合

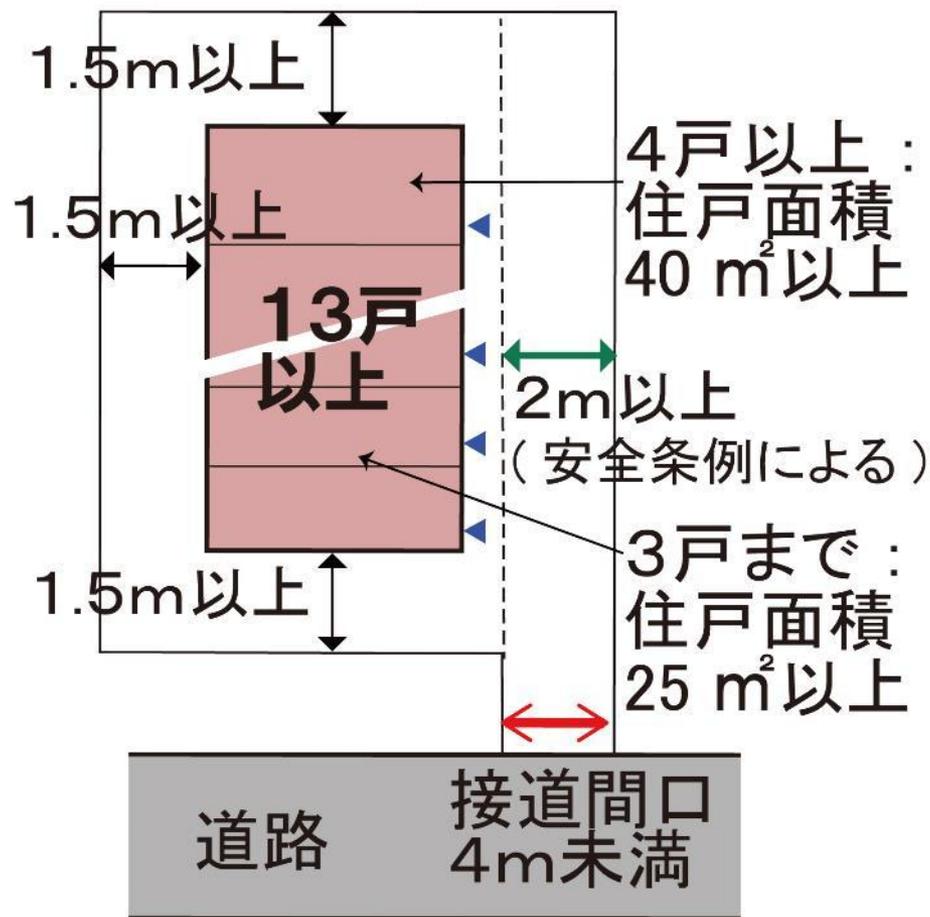
4戸以上:住戸面積40m²以上



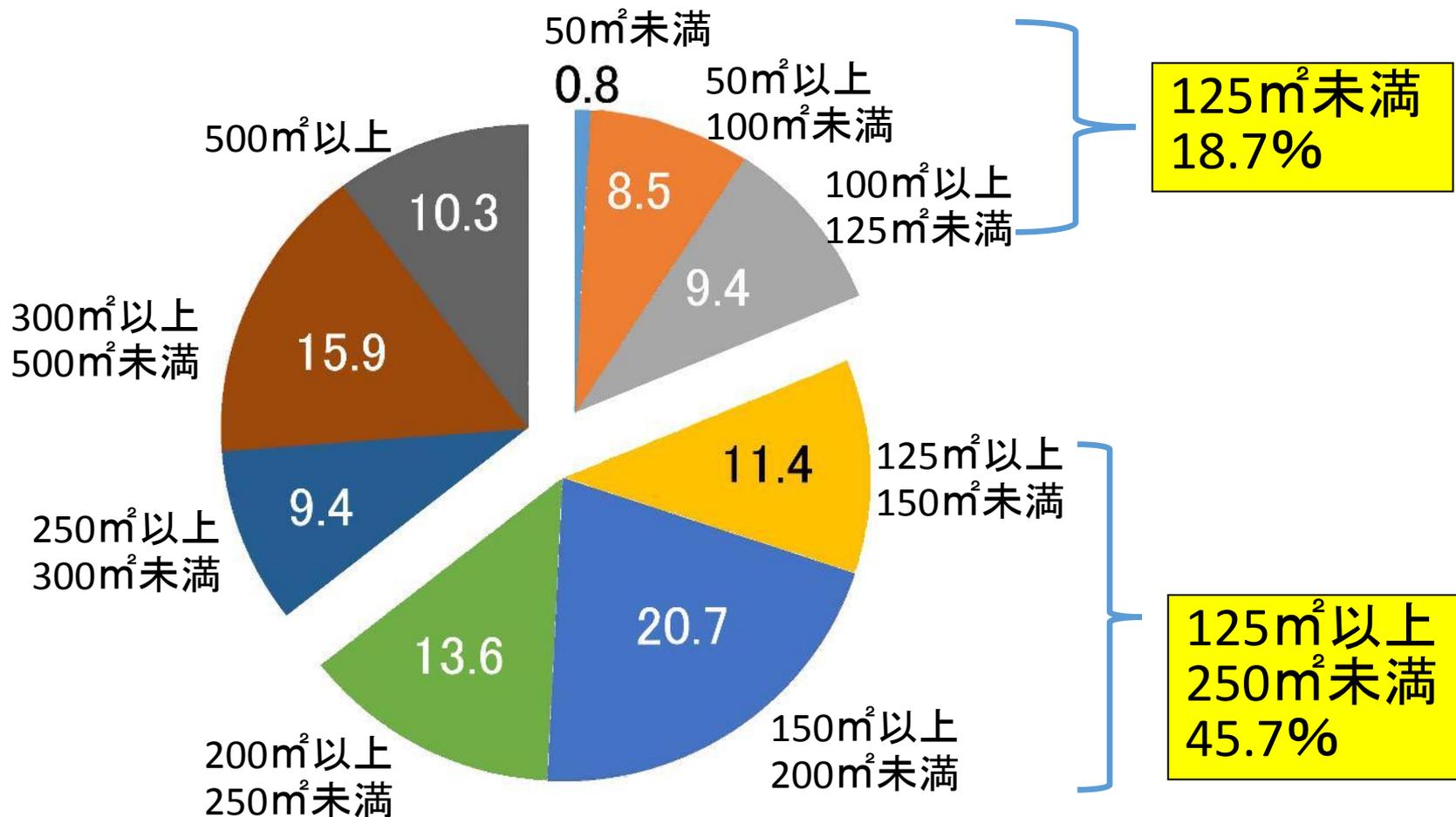
③ 接道長4m未満の場合：12戸まで



- ④ 接道長4m未満で、13戸以上の場合：
隣地からの外壁後退1.5m以上

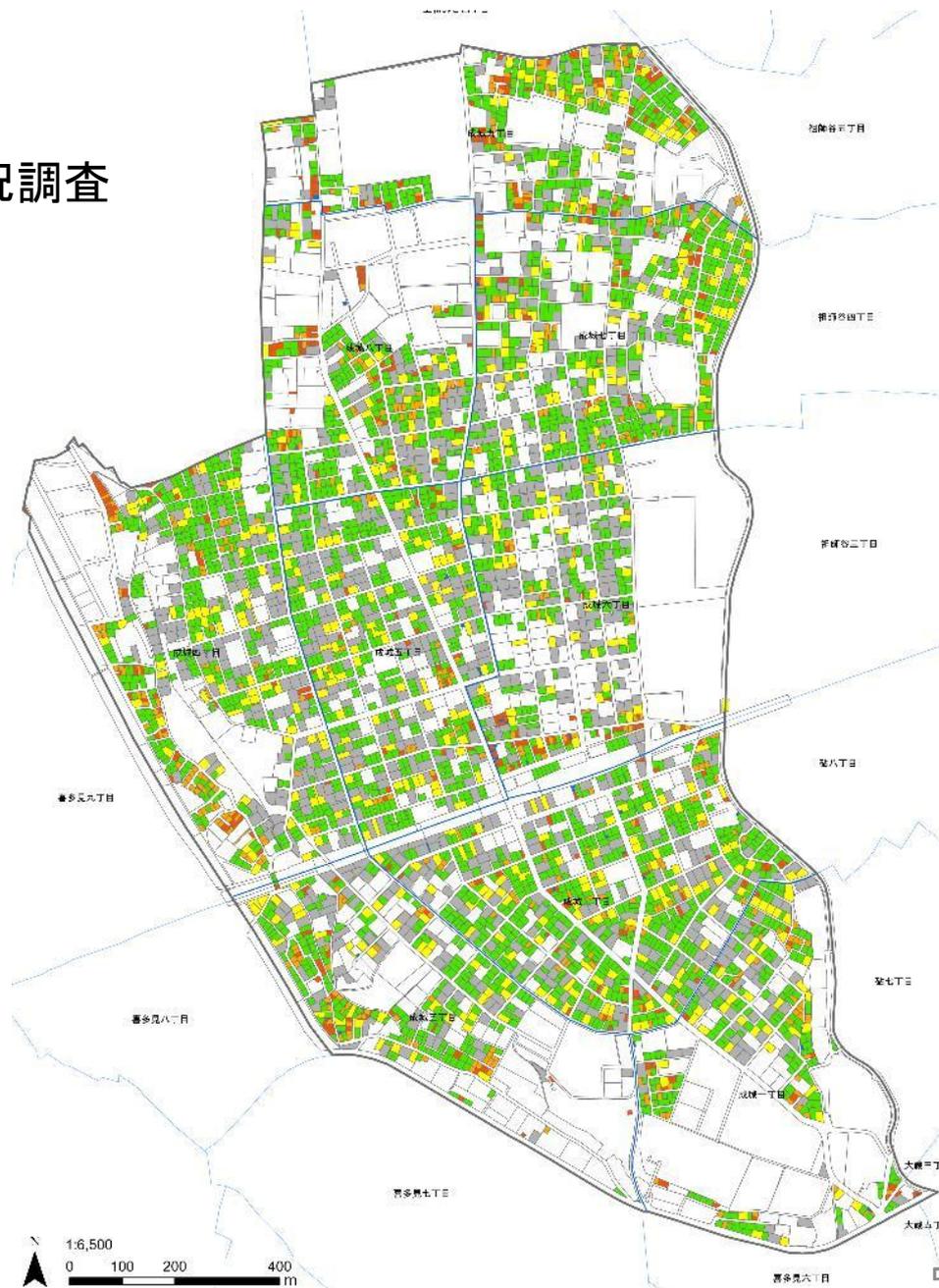


成城地区の敷地規模の現状



敷地規模の分布現況

平成23年 世田谷区土地利用現況調査



●建築物の敷地面積の最低限度

「街づくりの方針」の「建築物等の整備方針」

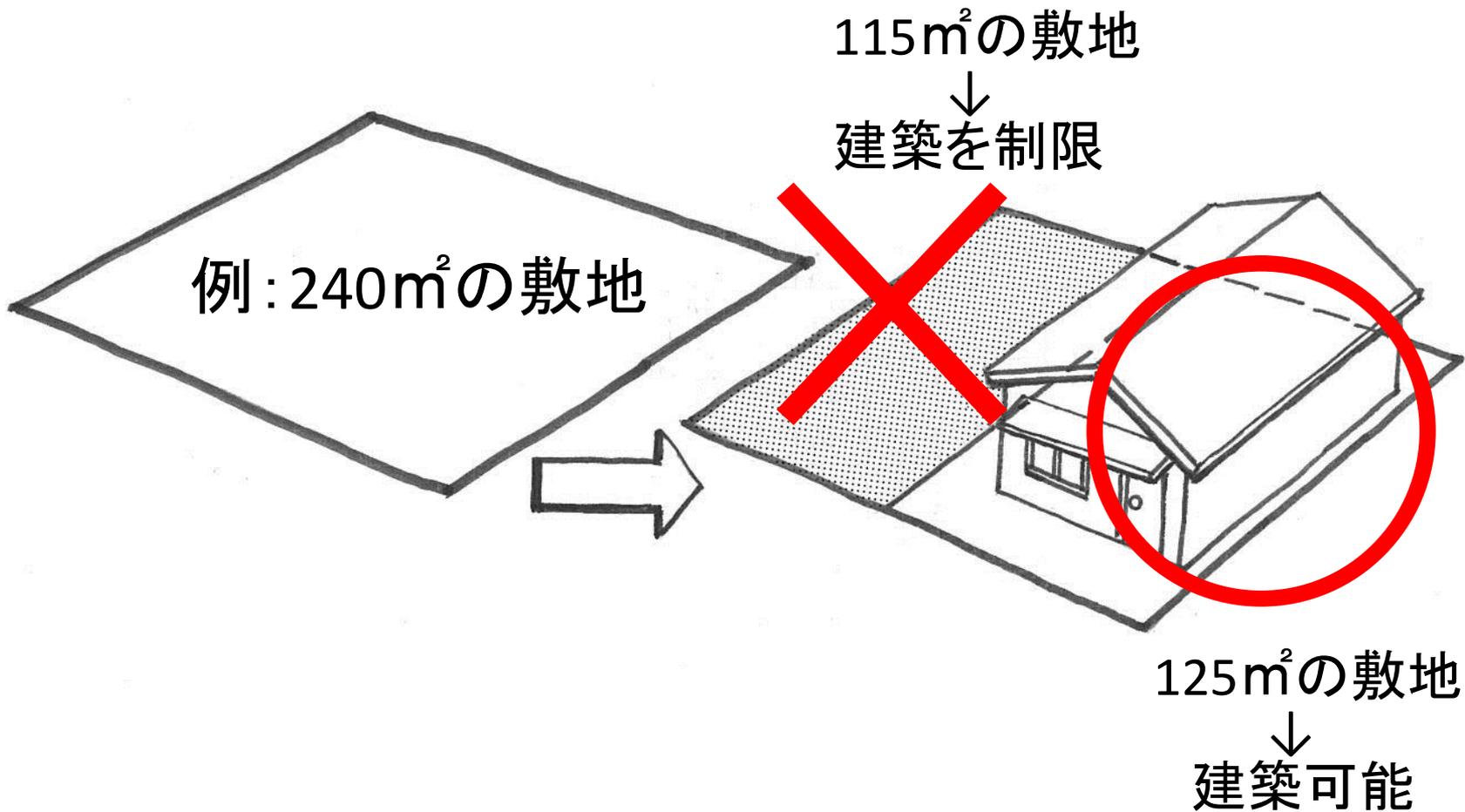
1.敷地の細分化の制限

成城憲章制定時(平成14年)の平均的敷地規模を維持し、ゆとりある住環境の保全のために、敷地規模は250㎡以上を確保するよう努める。



対象地区	敷地規模の最低限度	適用しないもの
低層住宅地区、住宅地区	125㎡	<ul style="list-style-type: none">・既存の敷地が125㎡未満の場合・公共事業への協力で、敷地が125㎡未満となった場合・公共事業に伴う代替地の場合・公益上必要な建築物の敷地
文化・教育地区	250㎡	

最低敷地規模125㎡の制限の実際例



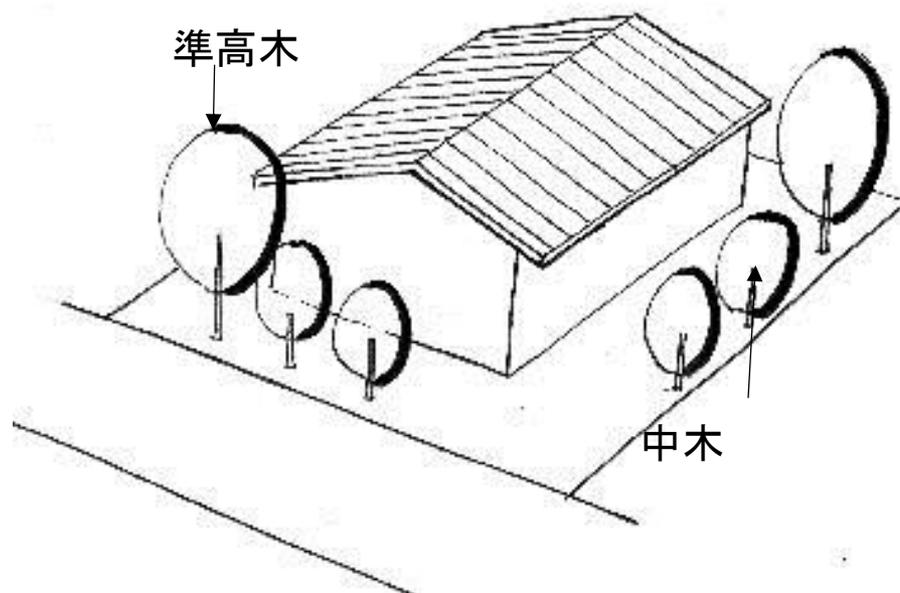
●樹木等による緑化の最低限度

250㎡未満の敷地の場合など、以下の緑化基準以上の緑化を行う。ただし、既存樹木や保存樹木の活用により、緑の維持保全上有効と認められる場合はこの限りでない。

条件	基準	敷地面積	緑化
新たに(決定告示日以降)建築する場合	緑化基準Ⅰ	敷地面積125㎡以上150㎡未満	中木3本、準高木2本
	緑化基準Ⅱ	敷地面積150㎡以上200㎡未満	中木4本、準高木2本
	緑化基準Ⅲ	敷地面積200㎡以上250㎡未満	中木7本、準高木2本
その他の場合 ・既存敷地面積が125㎡未満 ・公共事業への協力により125㎡未満となった場合 ・公共事業に伴う代替地の場合	緑化基準Ⅳ	敷地面積100㎡未満	中木2本
	緑化基準Ⅴ	敷地面積100㎡以上125㎡未満	中木3本

準高木と中木の高さの目安

(世田谷区緑の基本条例より)



準高木
2.5m以上4m未満



中木
1.0m以上2.5m未満

●建築物等の高さの最高限度

低層住宅地区: 10m

【低層住宅地区においては、以下の緩和制度を適用しない】

⇒高さの緩和: 1,000㎡以上の敷地で、一定の空地等を有する場合、
高さ制限を緩和できる制度(建築基準法第55条第2項)

⇒総合設計制度: 一定規模以上の敷地において、総合的な計画の場合、
高さ制限等を緩和できる制度(建築基準法第59条の2)

●壁面等の位置の制限

- 1 外壁面から隣地境界までの距離は0.5m以上とする。
- 2 機械式駐車場は、最大突出部から道路及び隣地境界まで1m以上とする。



壁面等の後退距離

●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 1 屋外広告物を除く建築物等の形態、色彩及び意匠は、落ち着いた街並み景観に配慮したものとする。

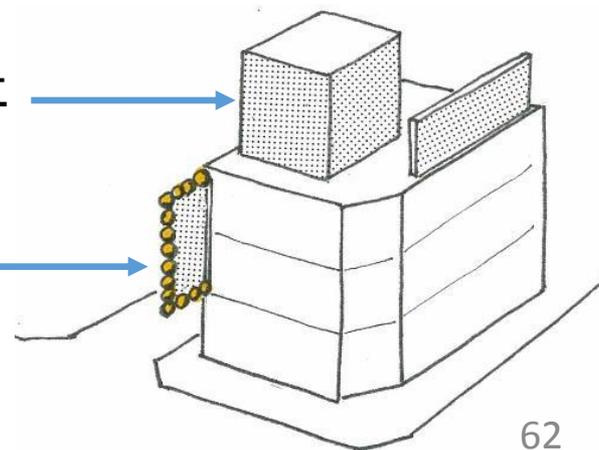
※形態については、構造上危険性があると思われるものは避ける。

色彩・意匠については、原色系を避けるなど、付近の街並みやみどりと調和し、違和感のない落ち着いた景観に配慮する。(マンセル値による詳細な色彩設定は行わない)

- 2 屋外広告物を設置する場合は、落ち着いた街並み景観に配慮したものとする。ただし、点滅する電飾の広告塔や看板類は設置してはならない。

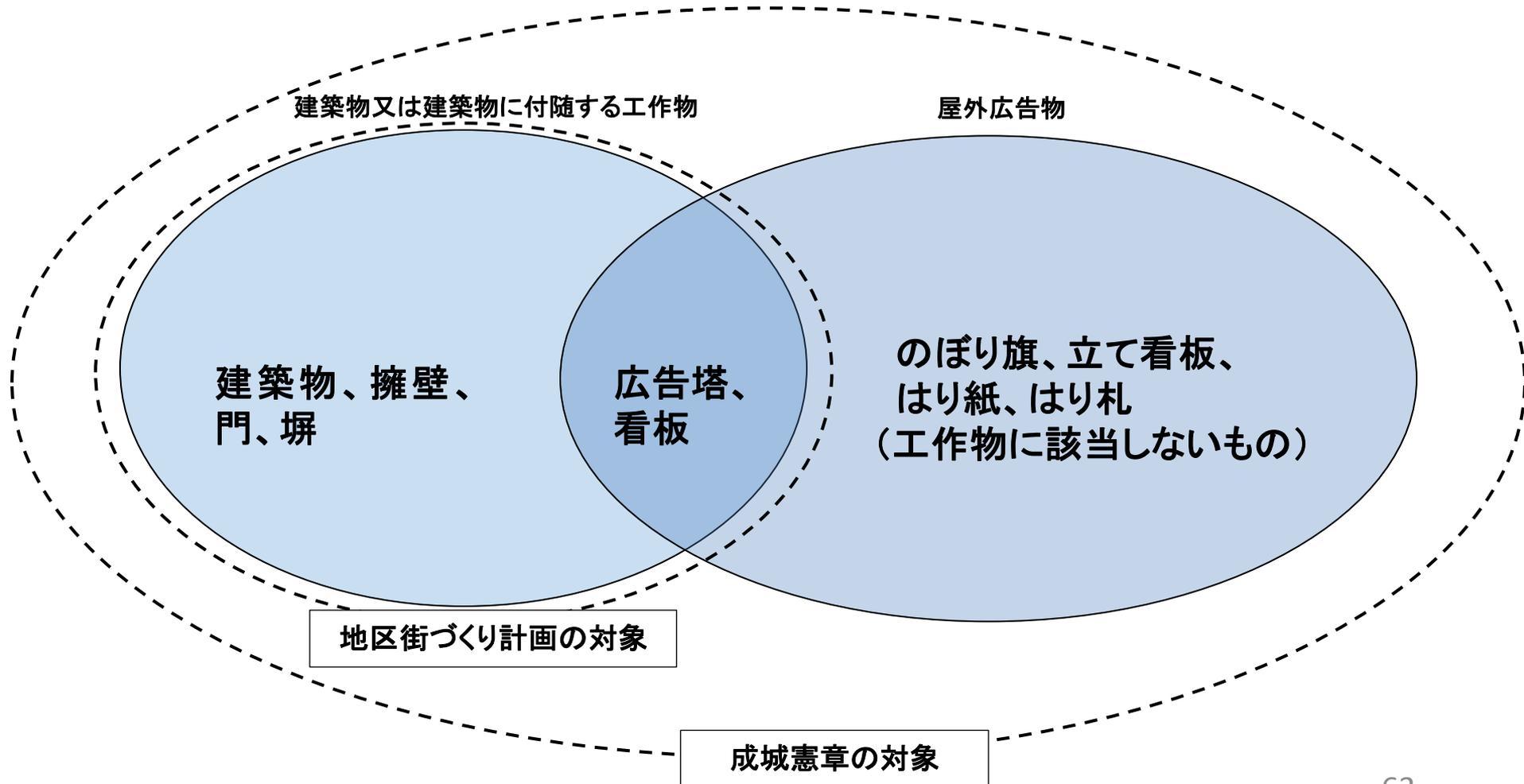
屋外広告物は街並み景観に
配慮

点滅する電飾の看板類等の
設置は禁止



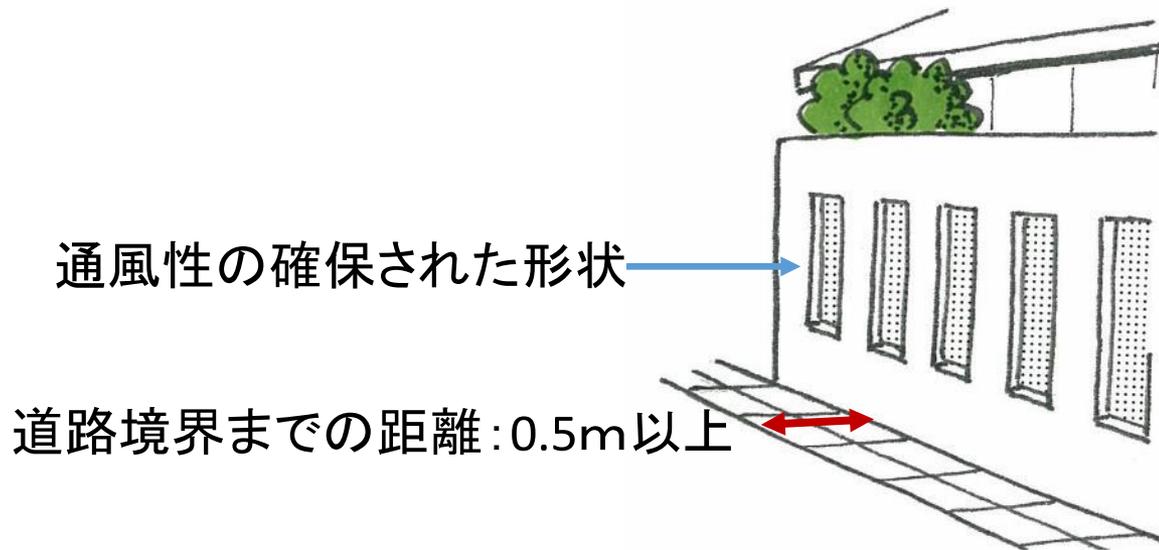
●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

(地区街づくり計画の対象範囲)



●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

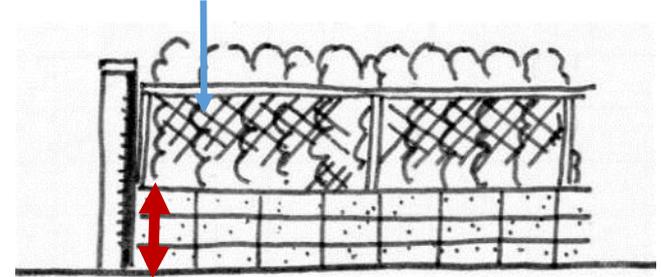
- 3 出窓、からぼり(ドライエリア)、その他これらに類するものが、「壁面等の位置の制限」の規定により、建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状としてはならない。
- 4 建築物と連続する門又は塀の面から道路境界までの距離は0.5m以上とし、通風性が確保される形状とする。



●垣又はさくの構造の制限

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンスに沿って緑化したものとする。ただし建築敷地の地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない。

生垣・フェンス編等

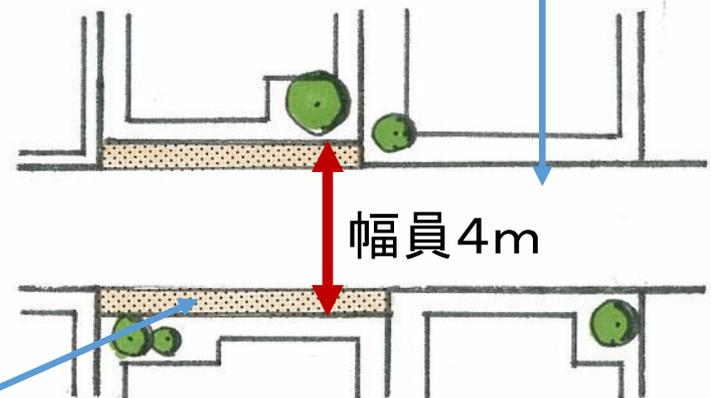


ブロック塀、石塀等は
高さ0.6m以内

●狭あい道路の整備促進

狭あい道路の後退用地や隅切り用地については、道路状に整備し、プランター、自動車、バイク、自転車等を置かないようにする。

幅員4m未満の狭あい道路

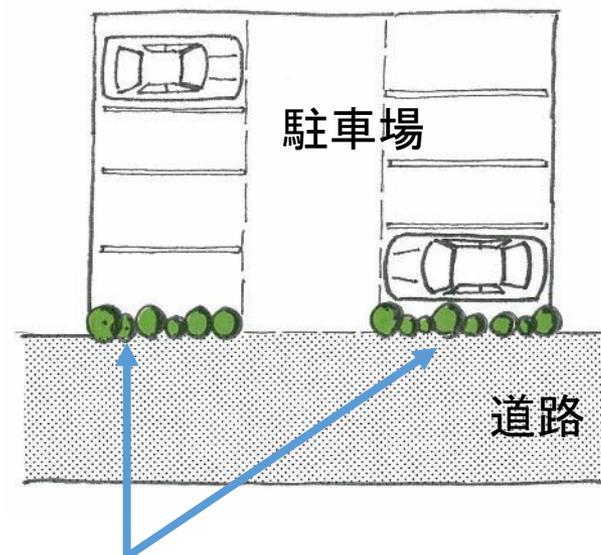


セットバック部分

●その他駐車場等の設置の制限

月極駐車場や時間貸し駐車場等の設置について、以下のよう
に制限する。

- 1 看板類を設置する場合は、街並み景観に配慮し、点滅する電飾の看板類は設置しない。また、過度な夜間照明は抑制するものとする。
- 2 雨水浸透施設の設置や隣接地に配慮した緩衝の緑化を行うと共に、その敷地が 150m^2 以上の場合は、その敷地が道路に接する長さの $1/2$ 以上の接道緑化(地被類を含む)を行うものとする。



道路に接する長さの $1/2$ 以上の接道緑化

地区街づくり計画策定～今後の予定～

平成28年12月 街づくりニュースNo.1 計画(素案)のお知らせ

平成28年12月 計画(素案)説明会の開催

平成29年2月 街づくりニュースNo.2 計画(案)のお知らせ

平成29年3月 計画(案)説明会の開催

本日

平成29年4,5月頃 「地区街づくり計画」決定・告示

平成29年4,5月頃 「街づくり誘導地区」指定

※街づくり誘導地区に指定されると、建築等の事前の届け出が義務づけられます。

ご清聴ありがとうございました