

## 地区街づくり計画の計画素案とこれまでの経過

「地区街づくり計画」は、世田谷区街づくり条例に基づき、地区住民の提案を踏まえ、世田谷区が策定する街づくりの計画・建築物等のルールです。

成城地区(成城1～9丁目の区域)では、平成14年に「成城憲章」が制定されるなど、地区住民による自主的なまちづくり活動が活発に行われてきました。平成27年には、法人格成城自治会が中心となって「成城地区まちづくり協議会」を発足し、地区街づくり計画の検討を始めました。協議会ニュースの発行、住民意見の募集などを経て、平成28年5月、住民提案としての「成城地区地区街づくり計画原案」が区に提出されました。

世田谷区では、この原案を尊重し、地区街づくり計画の策定に向けて、「まちづくり協議会」と協議を重ね、このたび、区としての素案をまとめました。素案の内容をこの街づくりニュースNo.1でお知らせするとともに、合わせて説明会を下記の日程で開催いたします。多くの方のご参加・ご意見をお待ちしています。

## 今後の予定

今後、本紙掲載の素案に対するご意見をいただき、必要な修正等を加えた後に、平成29年3月頃には、「素案」から一步進んだ「案」を皆様にお示しし、再び説明会等でご意見を伺ってまいります。

皆様の賛同が得られれば、平成29年4月頃には、地区街づくり計画として決定する予定です。また、同時に「街づくり誘導地区」に指定し、建築等の際に区への届け出を義務づけ、成城地区の街づくりを誘導してまいります。

H28年12月

街づくりニュースNo.1 計画(素案)のお知らせ

H28年12月

計画(素案)説明会の開催

H29年3月

街づくりニュースNo.2 計画(案)のお知らせ

H29年3月

計画(案)説明会の開催

H29年4月

○地区街づくり計画決定告示

○街づくり誘導地区指定

## 地区街づくり計画(素案)の 説明会を開催します

地区住民の皆様から提案を受けた「地区街づくり計画原案」を尊重し、世田谷区として作成した「地区街づくり計画(素案)」についてご説明し、皆様と意見交換を行いますのでご参加ください。

日時：平成28年12月13日(火)

午後7時～8時30分

場所：成城ホール4階集会室C・D

(世田谷区成城6-2-1)

※先着80名まで

※なお、お手数をおかけしますが、参加を希望される方は当日の資料等の準備がございましたので、12月9日(金)午後5時までに下記までご連絡ください。

連絡・参加申し込み先

世田谷区砧総合支所街づくり課

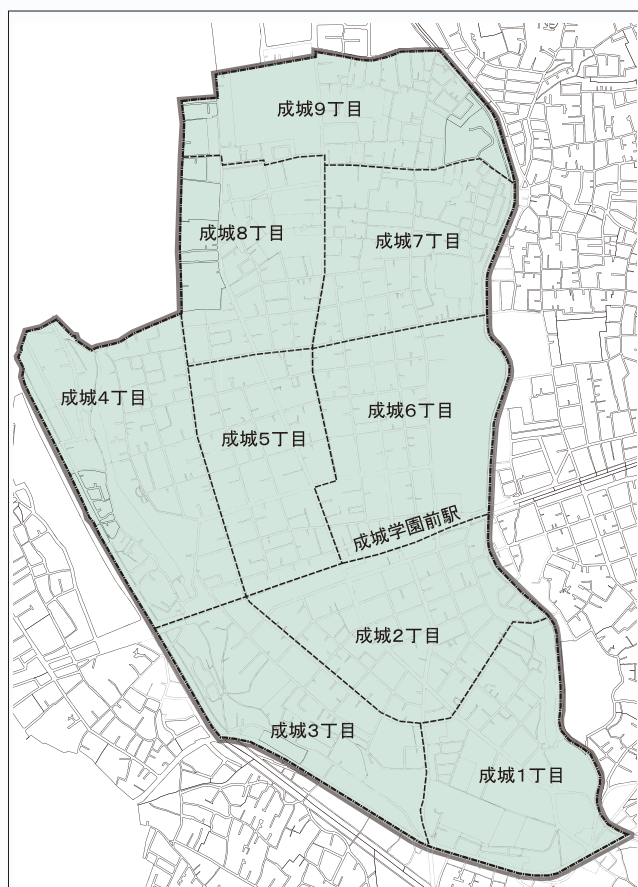
電話 03-3482-2594

# 成城地区地区街づくり計画の構成

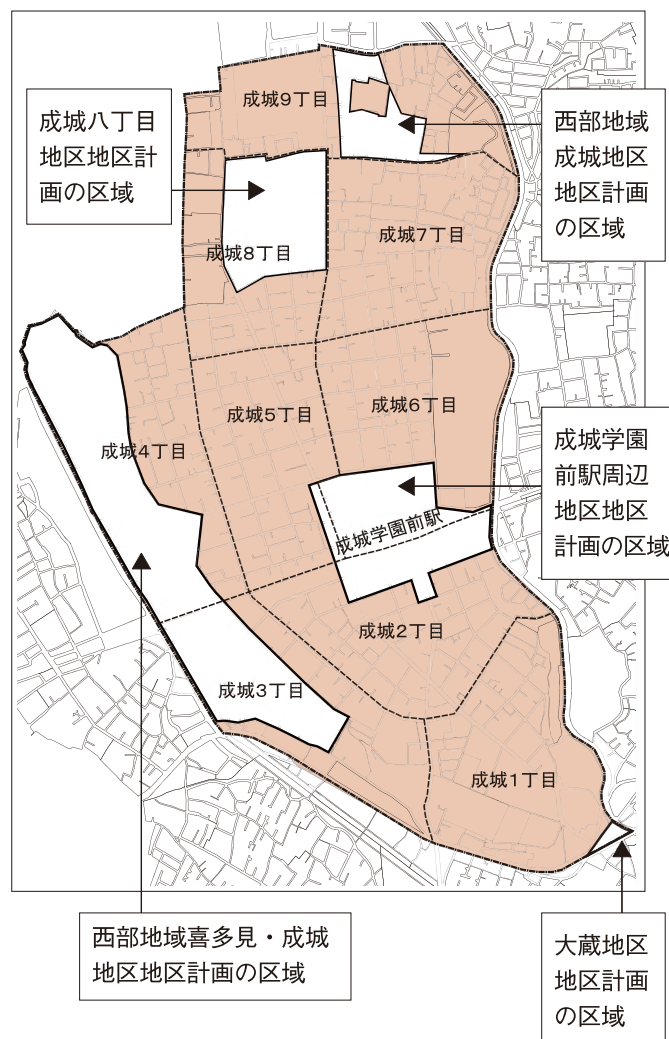
成城地区地区街づくり計画は、平成28年5月に成城地区まちづくり協議会より世田谷区へ提案された「成城地区地区街づくり計画原案」を尊重し、区が策定するものです。その構成は以下の通りとなります。

- ① 地区街づくり計画は、「街づくりの目標・街づくりの方針」と「地区整備計画」によって構成します。
- ② 「街づくりの目標・街づくりの方針」は、区と地区住民等が協力しながら取り組むべき「地区のマスタープラン」です。
  - ・「街づくりの目標・街づくりの方針」は、成城1～9丁目全域を対象とします。
  - ・地区街づくり計画は区が策定主体ですが、「街づくりの目標・街づくりの方針」の実現に向けた取り組みは、区と地区住民・関係事業者等が協働して進めるものと位置づけます。
- ③ 「地区整備計画」は、建築物等に関するルールであり、区が街づくりを誘導する際の具体的基準です。
  - ・「地区整備計画」は、成城1～9丁目の区域の内、地区計画が制定されている区域を除いた区域とします。
  - ・「地区整備計画」は、地区住民等が遵守する建築や緑に関するルールです。区として建築行為等を誘導する街づくりの具体的な基準です（「街づくり誘導地区」指定に伴う事前届け出の際の誘導基準）。

街づくり計画（目標・方針）の対象区域



街づくり計画（地区整備計画）の対象区域



# 成城地区地区街づくり計画（素案）

## 街づくりの目標（街づくりの基本的な目標と考え方を示します）

本地区は、大正末期に学園立地と郊外住宅地の開発が結びついて、良好な住環境を形成する学園都市を目指して誕生した地区である。野川と仙川に囲まれた崖線とその上の高台に立地する本地区の大半は、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整然と区画された住宅地を主体として発展し、住民の自主努力のもとにその環境を維持してきた地区である。

しかし、近年の建築や土地開発により、敷地の細分化、みどりの減少、街並みの不調和等、地域環境に影響を与える問題が生じている。

本地区内では、成城学園前駅周辺地区地区計画、成城八丁目地区地区計画、大蔵地区地区計画、世田谷西部地域喜多見・成城地区地区計画、世田谷西部地域成城地区地区計画を定めている。また、地区住民により「成城憲章」「成城くらしのみち宣言」「成城ビジョン2014」などの計画・方針を策定し、敷地規模の保全やみどりの維持・管理等、住環境の向上に取り組んでいる。

こうしたことから、本計画の目標は、世田谷区都市整備方針第二部地域整備方針に則って、本地区の良好な住環境・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育まれる、「緑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。

## 街づくりの方針（区と地区住民等が共に取り組む街づくりの基本方針です）

- ・土地・建物所有者等は、所有権、地上権又は賃借権を変更する場合は、新しい土地・建物所有者等へ本計画を継承するよう努める。
- ・P8の「街づくりの方針図」と併せてご参照ください。

### ・土地利用の方針

本地区は、以下に示す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

本地区の象徴である良好な住環境及び緑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かんように努める。

#### 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、基盤整備と併せて、住宅と農・緑地が調和する地区とする。また、世田谷のみどりの生命線といわれる国分寺崖線の緑の保全を図る。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、建築の更新に併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、基盤整備と併せて、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緑豊かで良好な住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**

本地区は交通安全を重視し、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**

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。

②主要生活道路及び幅員6mを超える道路は、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、建築基準法に基づき、建て替えに併せて道路空間の確保を進める。また、門や塀は建て替え等にあわせて後退し、角敷地(隅角が120度以上の場合を除く)では敷地の隅を頂点とする長さ2mを有する二等辺三角形の部分の隅切り設置を誘導する。

**4 散策ルート(「歩きぬたネットワーク」)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、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**

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 まちなかの緑空間

特別緑地保全地区、特別保護区、緑地協定などの指定がある地区の保全及び普及啓発を図る。また、保存樹木・保存樹林地は、保全するように努める。

国分寺崖線周辺では、みどりの確保や生態系の保全につながる緑地の確保に努める。また、市民緑地や小さな森制度の活用などにより、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緑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。

## ・建築物等の整備方針

良好な住環境を保全するために、建築物等の規制誘導を以下のように進める。

### 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250㎡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、建築物が周辺と調和するように配慮する。

### 3 敷地内の緑の保全

- ① まちの魅力でもある緑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、垣又はさくの生け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、周辺の緑との連続性を確保するよう努める。
- 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 建築物の隣地境界線からの後退

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、周辺に影響が大きい長屋建て住宅等の集合住宅や管理人不在の短期滞在型の集合住宅・ワンルームマンションの建築を控える。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 大規模開発と街並みとの調和

大規模敷地での建築や開発にあたっては、事業者は隣接住民等に対して事前説明を行うものとする。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制限する。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設置を行う。



・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共に、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

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

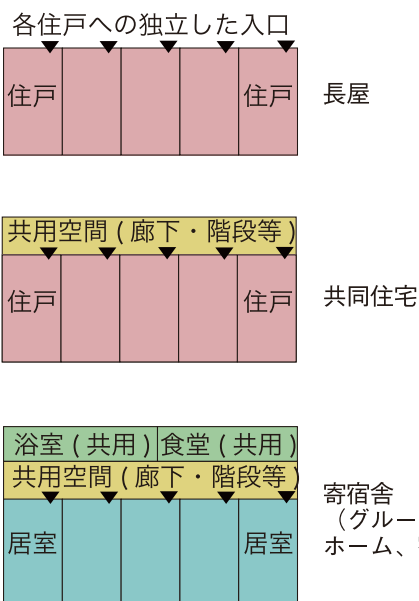
本地区が「緑とゆとりに包まれた公園のような環境をもつまち」であり、歩行者・自転車交通に配慮することの意識啓発のために、地区内の主要な出入り口部での表示を含めて、交通安全配慮等に向けた周知の方法について関係機関と検討する。また、地区住民等は自転車走行ルールを遵守する。

6 道路空間の確保

道路は、花壇を設けたり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、平常時の緊急車両の通行の妨げとならないようにする。

P7の地区整備計画の注釈

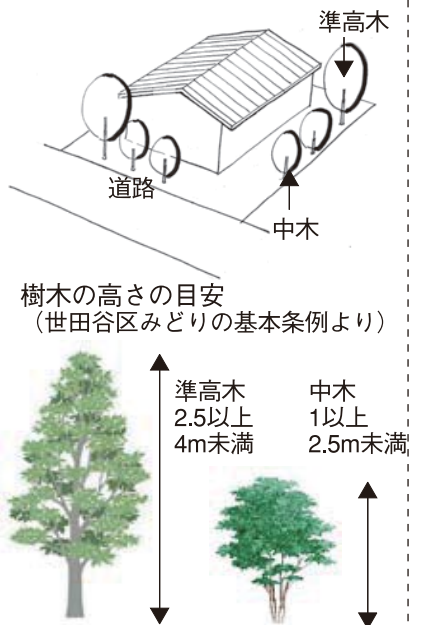
※1 長屋、共同住宅、寄宿舍とは



※2 長屋の場合、3戸までは1戸25㎡以上、4戸目からは各住戸40㎡(ファミリー向け)以上で、建築物の壁面後退の距離を1m以上としています。

※3 路地状敷地など、道路に接する敷地の間口が4m未満の場合は、原則12戸までです。13戸以上の場合は1.5m壁面後退を行うものとします。

※4 敷地と緑化のイメージ



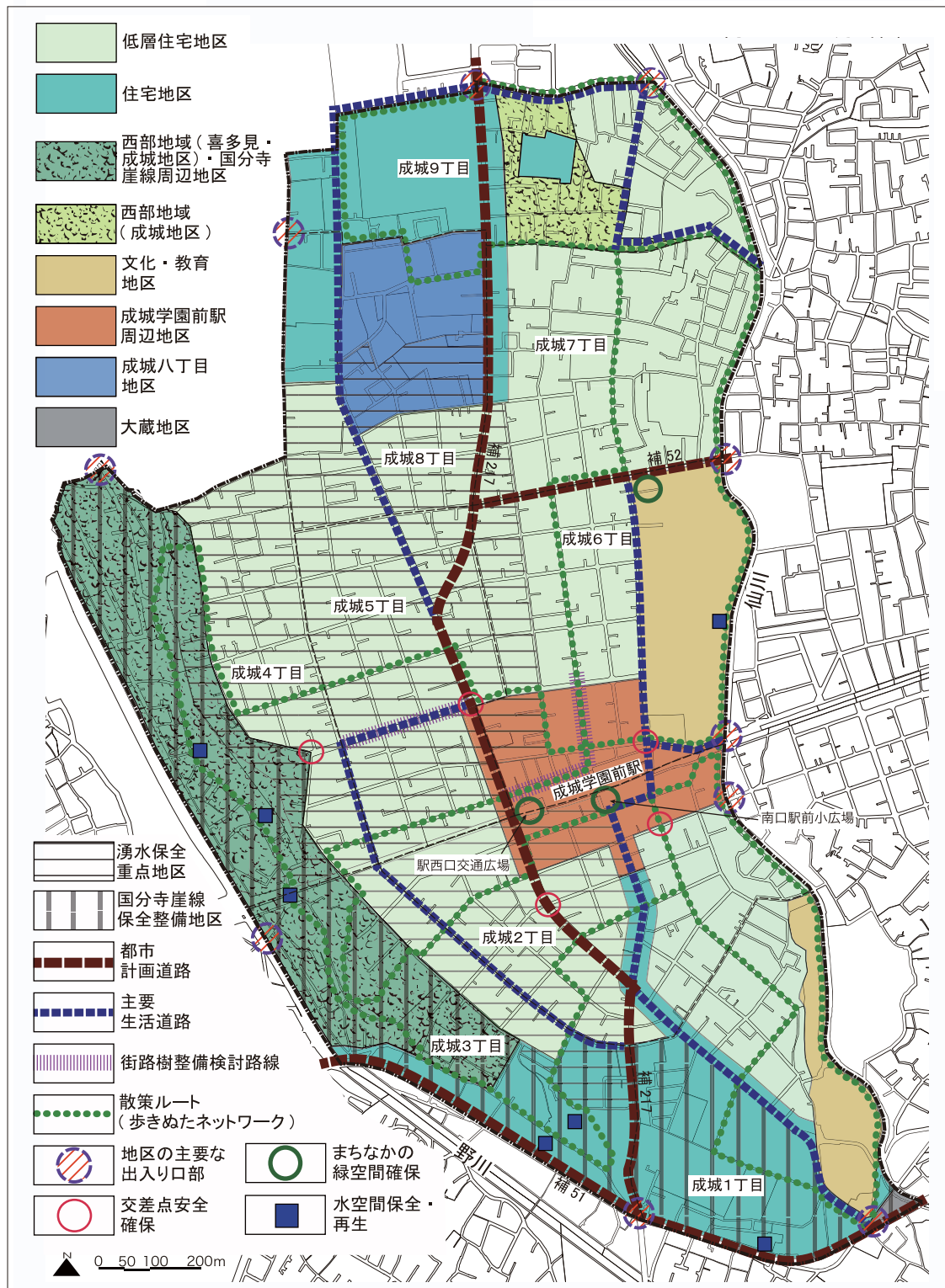


# 地区整備計画（概要）（建築行為等について、区が規制し誘導する基準です）

・既に地区計画が定められている区域は、その地区計画によって規制されます。

地区区分	低層住宅地区	住宅地区	文化・教育地区
面積	約118.1ha	約39.0ha	約15.5ha
<b>●建築物等の用途の制限</b>			
1 住戸専用面積25㎡未満の長屋・共同住宅は建築してはならない。※1 2 面積7㎡未満の居室を有する寄宿舎は建築してはならない。 3 住戸数4戸以上の長屋は建築してはならない。ただし、住戸数3戸を超える住戸となる部分の各住戸専用面積が40㎡以上で、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁面」という）から隣地境界線までの距離が1m以上の場合は、この限りでない。※2 4 前項ただし書により4戸以上の長屋を建築する場合で、道路に接する長さが4m未満の敷地においては、住戸数の限度は12戸とする。ただし、外壁面から隣地境界線までの距離が1.5m以上の場合は、この限りでない。※3			
<b>●建築物の敷地面積の最低限度</b>			
1 125㎡ 2 決定告示日以前の敷地が125㎡未満の敷地は、適用除外とする。 3 公共事業協力に伴う敷地減少により、125㎡未満となった敷地は、適用除外とする。 4 第1項の規定は、公共事業に伴い、公共事業施行者が事業協力者に提供する公共事業用代替地については、適用除外とする。			250㎡
<b>●樹木等による緑化の最低限度</b>			
敷地面積に応じて、以下の緑化基準以上の緑化を行う。ただし、敷地内の保存樹木や既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。※4 【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㎡未満の場合、中木3本、準高木2本。 緑化基準Ⅱ：敷地面積150㎡以上200㎡未満の場合、中木4本、準高木2本。 緑化基準Ⅲ：敷地面積200㎡以上250㎡未満の場合、中木7本、準高木2本。 【「建築物の敷地面積の最低限度」に定める第2項又は第3項又は第4項に該当する場合】 緑化基準Ⅳ：敷地面積100㎡未満は中木2本。 緑化基準Ⅴ：敷地面積100㎡以上125㎡未満の場合、中木3本。			—
<b>●建築物等の高さの最高限度</b>			
1 10m 2 総合設計制度等の特例は適用しない。		—	—
<b>●壁面等の位置の制限</b>			
1 外壁面から隣地境界までの距離は0.5m以上とする。 2 機械式駐車場の地上構造物の最大突出部から道路及び隣地境界までの距離は1m以上とする。			
<b>●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b>			
1 建築物等の屋根又は外壁の形態、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。 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は設置してはならない。その他、点滅する電飾の広告塔や看板類は設置してはならない。 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。			
<b>●垣又はさくの構造の制限</b>			
道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等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ない。			
<b>●狭あい道路の整備促進</b>			
狭あい道路のセットバック部分は、道路空間とし、平常時の緊急車両の妨げとならないようにする。			
<b>●その他駐車場等の設置の制限</b>			
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150㎡以上の場合は、その敷地が道路に接する長さの1/2以上の接道緑化を行うものとする。			

# 街づくりの方針図 (「街づくり方針のうち、図示できる事項を示したもの」)



## ❄ 「地区街づくり計画(素案)」に対するご意見をお寄せください ❄

説明会当日(12月13日)にご意見・ご要望をいただくか、または任意の用紙に①ご意見・ご要望②お名前③ご住所・お電話番号を明記の上、FAX、郵送または持参によりお寄せください。ご不明な点等ございましたら、下記連絡先までお問い合わせください。

**連絡・お問い合わせ先**

世田谷区砧総合支所街づくり課 (担当: 及川、神田、石田、久本)  
 〒157-8501 世田谷区成城6-2-1  
 TEL 03-3482-2594 FAX 03-3482-1471