

住民主体の憲章・地区街づくり計画の策定

1. 団地・住宅地の概要

成城地区（東京都世田谷区）

【種別】：分譲/戸建住宅地

【住戸数】：約 11,000 戸 【入居開始年度】：1926 年～

【交通】：小田急線「成城学園前駅」 徒歩 1 分～

2. 取組の概要

- 法人格成城自治会が中心となり、良好な住環境の保全を目的としたまちづくりのルールである「成城憲章」を制定した。その後、世田谷区街づくり条例による「区民街づくり協定」として登録し、新たに建築行為などが発生した際に憲章の案内・説明を行っている。
- 2017 年には、成城憲章を踏まえ、世田谷区が地区街づくり計画を策定した。

3. 取組の背景

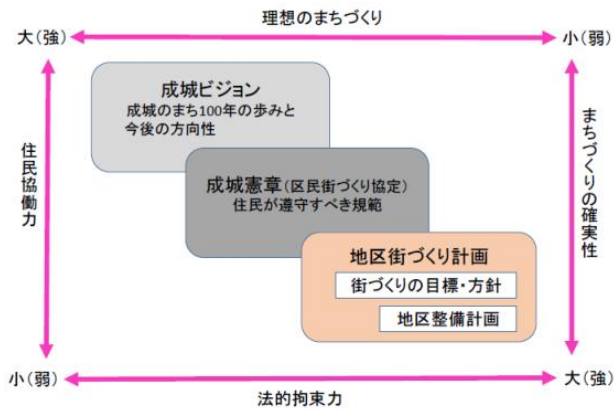
- 宅地や道路の広さ、大谷石を積んだ生垣、自然豊かな環境などの良好な住環境を守ろうという理念が開発当初から地域住民に根付いていた。こうした成城のまちへの愛着と、開発や建築により良好な住環境・自然環境が失われることへの危機感から、住民主体の取組が始まり、成城憲章が制定された。

4. 特徴

- 法人格成城自治会における成城憲章などのまちづくりの長年の経験を生かし、将来の成城のまちのあり方を示した成城ビジョンの策定や地区街づくり計画の策定などの取組を着実に発展させてきた。
- 成城憲章には強制力はないものの、憲章に抵触する可能性がある案件について、法人格成城自治会が事業者に対して協力を要請している。
- 成城憲章の普及や遵守に向けた啓発、事業者への働きかけのほか、街路樹の維持管理活動も法人格成城自治会等地域住民が実施している。

【成城憲章リーフレット表紙】

【各種ルール・ビジョンの関係】



(出典)：(左) 成城地区地区街づくり計画案説明会資料/世田谷区
(右) http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/349/d00035609_d/fil/1.pdf
(世田谷区 HP よりダウンロード)

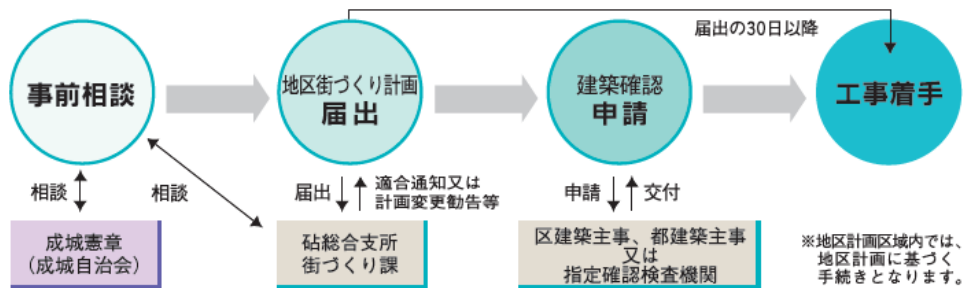
5. 取組内容

- 成城憲章の制定（2002年12月）※2016年3月一部改正
 - 敷地の細分化の制限や、生け垣や樹木などの敷地内の緑の保全、建築物の隣地境界線からの後退、街並み景観や美観への配慮等、成城地区の環境と暮らしを守るための緩やかなルールを定めた。
- 区民街づくり協定への登録（2011年8月）
 - 成城憲章を、世田谷区の区民街づくり協定制度に基づく区民街づくり協定として登録した。
- 成城ビジョンの策定（2014年12月）
 - 成城のまち誕生100年を契機の一つとして、住民アンケートを実施の上、「成城のまちの姿（あり方）」と「成城住民のまちとの関わり方（暮らし方）」を示し、住民同士で共有、確認するために策定した。
 - 自治と共生の精神に基づいて、住民が主体性を持って自ら目指すべき成城の将来像の実現に向けた活動規範でもある。
- 地区街づくり計画の策定（2017年5月）※策定主体は世田谷区
 - 地区街づくり計画は、世田谷区街づくり条例に基づく計画であり、成城地区を区の「街づくり誘導地区」に指定することで、建築等の事前の届け出が義務付けら

れた。

- 敷地の細分化の制限や、建築物の高さ、集合住宅の制限、大規模開発と街並みとの調和等について、地区の街づくりの目標や基本方針及び街づくりのルールなどを定めた。
- 「地区整備計画」として最低限の基準を設定した。
※敷地面積の最低限度は 125 m²（成城憲章で目指す面積は 250 m²以上）
- 「成城憲章」自体は、「地区街づくり計画」が決定された後も存続しており、今後
もお願いとして要請していく。

【地区街づくり計画区域内の建築行為等に係る事前相談から工事着手までの流れ】



(出典)：成城地区地区街づくり計画パンフレット/ 世田谷区

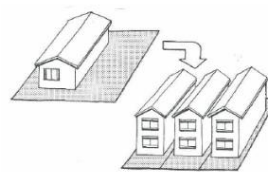
6. 取組の経緯

【ステップ1】成城憲章の制定

○住宅地創成に当たって住民相互による「生け垣と庭園設置の自主的な申し合せ」等のルール（広い幅員の道路、塀は生垣かフェンスに蔦とするなどのルール）が設けられた。

○昭和 40（1965）年代頃から第1世代の相続や開発等により、第1次の敷地の細分化や緑・生け垣の減少、街並みと調和しない建物の出現などが始まる。

○平成初期（1989）頃には、第2世代の相続や開発等による更なる細分化が進み、住民間で、旧来の広い敷地、緑の塀などの良好な住環境・自然環境が失われることへの危機感が徐々に高まる。



（出典）：成城地区地区街づくり計画案説明会資料/世田谷区

○2001年：法人格成城自治会が主体となり「成城憲章プロジェクトチーム」を発足
・建築の専門家にまちづくり相談員として参加してもらい、成城憲章の策定に向けた検討を進めた。

○2002年：法人格成城自治会が成城憲章案を策定し、住民説明会を開催

2002年12月：成城憲章制定

【ステップ2】成城憲章策定後の動き

○2011年：成城憲章を区民街づくり協定に登録

- ・2010年世田谷区街づくり条例改正により区民街づくり協定制度が創設された。
- ・区民街づくり協定として登録すると、事業者による建築計画の相談時に区から成城憲章を案内できる。（※遵守義務まではない）

○2014年：法人格成城自治会による「成城ビジョン2014」策定

- ・まち誕生100年であることを踏まえ、区の都市整備方針策定検討や防災上の課題認識等からビジョン策定を目指すこととなった。
- ・まちづくりの理念や基準だけでなく、まち全体の将来のあり方を示すビジョンを策定するため、成城ビジョン委員会を設置した。
※成城ビジョン委員会メンバー：自治会理事、住民有志、コンサルタントなど
- ・ビジョンの検討にあたり、2014年2月に住民アンケート（全戸配布）を実施。成城憲章の遵守への気運が高まるなど、地区街づくり計画への策定にもつながった。

【ステップ3：地区街づくり計画へのステップアップ】

○課題

- ・開発案件が多く、法人格成城自治会では対応しきれない。
- ・お願いベースであると、従う事業者が少なく、憲章に沿わない開発が続いた。
例：3帖程度の部屋から成る「寄宿舍」、ワンルームマンション（敷地面積 110㎡程度）、間口2mの旗竿敷地、長屋建 等

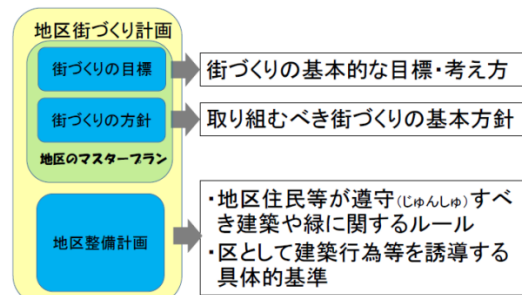
○対応

- ・2015年：より実効性を確保するため、地区街づくり計画の策定を目指し、成城地区まちづくり協議会設立・計画検討
※地区街づくり計画原案の検討メンバー：自治会員やコンサルタントなど。法人格成城自治会とは別組織として広く参加を求めて検討
※区の専門家派遣制度を活用（それまで自治会独自にお願いしていたまちづくり相談員から、区の専門家派遣制度に切り替え）

○経緯

- ・2015年
成城地区まちづくり協議会設立
- ・2016年3月
成城地区地区街づくり計画の協議会原案作成
- ・2016年4月
協議会原案について成城地区住民に周知・意見募集
- ・2016年5月
住民提案として「成城地区 地区街づくり計画原案」を区に提出
- ・2016年5月～
区による地区街づくり計画案の作成
- ・2017年5月
成城地区地区街づくり計画策定
(世田谷区)

【参考：地区街づくり計画の構成】



(出典)：成城地区地区街づくり計画案説明会資料/世田谷区