

経堂駅周辺地区地区街づくり計画を次のように変更する。

## 経堂駅周辺地区地区街づくり計画

### 1 街づくりの基本方針

名 称	経堂駅周辺地区地区街づくり計画	
位 置	宮坂一丁目、宮坂二丁目、宮坂三丁目、経堂一丁目、経堂二丁目、経堂三丁目、経堂五丁目、桜一丁目及び赤堤一丁目各地内	
面 積	約 84.6 ha	
目 標	<p>①経堂駅前において交通結節機能を強化するとともに、経堂の玄関口としての「顔づくり」を進める。</p> <p>②地域生活拠点として、魅力的な商業空間を形成するとともに、文化施設を充実させることにより、活気あふれる街をつくる。</p> <p>③防災性の向上を図ることにより、災害に強い街をつくる。</p> <p>④高齢者や障害者を含めた、全ての人にやさしい街をつくる。</p> <p>⑤みどり豊かで、環境にやさしい街をつくる。</p>	
重点ゾーンの 方針	地区内に3つの重点ゾーンを設定し、土地・建物の現況や用途地域の指定状況等を踏まえ、それぞれのゾーン特性に応じた適正な土地利用を図っていく。	
	経堂中心部ゾーン	経堂の中心である駅の近隣区域では、土地の有効利用・高度利用を進め、経堂の中心部としての活性化を図る。
	商店街活性化ゾーン	商店街の区域では、買い物空間を充実させること等により、商店街の活性化を図る。
	経堂駅東側大規模敷地	経堂駅東側の大規模敷地における将来の開発に向けて、周辺住宅地の住環境に配慮した土地利用を誘導する。
施設整備 の方針	駅前広場	経堂駅前に鉄道の南北を一体とした駅前広場を設ける。駅前広場は、交通結節点、経堂の玄関口としての「顔」、防災空間及び集いの場として、誰もが使いやすく、快適で、環境に配慮した施設として整備する。
	放射軸	経堂駅を中心とした街づくりを進めるため、経堂駅から放射状に延びる軸として、「駅前広場の接続街路」、「経堂農大通り」、「小田急線側道」を整備する。
	駅を中心とした回遊軸	駅を中心とした回遊性を高めるため、放射軸を相互に結ぶ回遊軸として、駅を含む街区の周回道路を「駅前の回遊軸」、経堂中心部ゾーンの周回道路を「経堂中心部の回遊軸」として整備する。
	南北を結ぶルート	経堂駅東側の鉄道による街の南北分断を解消するため、経堂駅東側大規模敷地が開発される際には、「南北ルート」の整備を誘導する。
	その他の道路	地区幹線道路については、道路整備プログラムに従う。 地先道路については、地先道路整備方針に基づき、狭あい道路、危険な交差点の解消等を図る。

駐輪場・駐車場	交通結節機能の向上、放置自転車・違法駐車の解消及び買い物客の誘致を図るため、駐輪場を確保するとともに、駐車場の設置を誘導する。
区民施設	駅付近の鉄道高架下を活用し、区民施設の充実を図る。

## 2 基本方針を実現するための取り組み

### (1) 地区全域での取り組み

<p>みどり豊かな環境を確保するため、区民、事業者及び行政がそれぞれの立場に応じて、敷地内の緑化、生け垣や緑化フェンス等の接道緑化、建築物の屋上や壁面の緑化及び公共施設の緑化を進める。併せて、雨水浸透施設の設置、太陽光・風力等の自然エネルギーやリサイクル材の活用を推進する。</p> <p>また、公園の維持・保全に努めるとともに、民間開発の誘導や利用計画のない敷地の活用により、環境空気を確保する。</p> <p>建築や開発を行う際には、用途、配置、形態、意匠等について周辺の環境や街なみに配慮するとともに、ユニバーサルデザイン（誰もが使いやすいデザイン）の導入に努める。</p> <p>さらに、道路基盤が脆弱な地域では、防災性の向上を図るため、区民、事業者及び行政がそれぞれの立場に応じて、地先道路の拡幅や隅切りの確保に努める。</p>
---

### (2) 重点ゾーンの方針を実現するための取り組み

ゾーン	取り組み
経堂中心部ゾーン	土地の有効利用・高度利用と経堂中心部としての活性化に向け、建築物の共同化・協調化等の取り組みを支援するとともに、地元商店街等と協力しながら、地区計画制度の活用や買い物空間のつくり方・使い方について検討する。
商店街活性化ゾーン	地元商店街等と協力しながら、地区計画制度の活用や買い物空間のつくり方・使い方について検討する。
経堂駅東側大規模敷地	経堂駅周辺地区の街づくりに寄与するとともに、周辺住宅地の住環境と調和した土地利用となるよう、周辺住宅地を含めた地区計画制度の適用等を視野に入れた誘導方針を検討する。

(3) 施設整備の方針を実現するための取り組み

施設	内容	取り組み	
駅前広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>○面積約6,300㎡ (うち世田谷区画街路8号線交通広場約5,600㎡)</li> <li>○北側広場 …バス乗降場及び歩行者空間</li> <li>○高架下広場…タクシー・一般車の乗降場及び歩行者空間</li> <li>○南側広場 …歩行者空間</li> <li>○その他の整備項目 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニバーサルデザイン(誰もが使いやすいデザイン)の導入</li> <li>・公共サイン(案内表示等)の整備</li> <li>・みどりの確保</li> <li>・防災空間・集いの場の確保</li> <li>・太陽光・風力発電装置の設置</li> <li>・高架下で十分な照度を確保</li> <li>・電線類地中化</li> <li>・雨水浸透施設の設置</li> <li>・防火貯水槽の設置</li> </ul> </li> </ul>	都市計画道路事業 連続立体交差事業 道路事業 その他	
放射軸	駅前広場の接続街路	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇世田谷区画街路8号線</li> <li>○延長：約520m</li> <li>○幅員：11～17m</li> <li>○その他の整備項目 <ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリー化</li> <li>・みどりの確保</li> <li>・電線類地中化</li> <li>・雨水浸透施設の設置</li> </ul> </li> </ul>	都市計画道路事業
	経堂農大通り	<ul style="list-style-type: none"> <li>○延長：約380m</li> <li>○幅員：8m</li> </ul>	地区計画に基づく整備
	小田急線側道	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇都市高速鉄道第9号線附属街路5・6・7・11号線 (計画幅員6m)</li> </ul>	連続立体交差・複々線化事業関連

駅を中心とした回遊軸	駅前の回遊軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>○延長：約650m</li> <li>○幅員 <ul style="list-style-type: none"> <li>・小田急経堂ビル西側及び北側： <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道2m＋歩行空間3m以上（総幅員11m以上）</li> </ul> </li> <li>・経堂駅南側：歩行空間2m（総幅員6m）</li> <li>・上記以外の区間は駅前広場内で空間を確保</li> </ul> </li> </ul>	歩行空間は壁面後退で確保
	経堂中心部の回遊軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>○延長：約800m（駅前の回遊軸との重複部分を除く）</li> <li>○幅員 <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場～都道118号線：歩行空間2m以上</li> <li>・都道118号線～西福寺通り：4～6m</li> <li>・西福寺通り重複部(完成済)：歩道2m×2（総幅員11m）</li> <li>・世田谷区画街路8号線～補助52号線：歩行空間2m以上</li> <li>・補助52号線重複部：歩道4.5m程度×2（総幅員20m）</li> </ul> </li> </ul>	都市計画道路事業 道路事業
南北を結ぶルート		○南北ルートの位置・整備内容について検討	経堂駅東側大規模敷地の開発と合わせて誘導
その他の道路	地区幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇補助52号線（計画幅員20m）</li> <li>◇補助128号線（計画幅員20m）</li> <li>◇補助133号線（計画幅員15m）</li> </ul>	都市計画道路事業
	地先道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>○幅員4m未満の狭あい道路の4mへの拡幅</li> <li>○適切な隅切りの確保</li> <li>○不整形な交差点の改良整備</li> <li>○駅へのルートの確保</li> </ul>	地先道路整備事業 狭あい道路整備事業
駐輪場・駐車場	駐輪場 (自転車・原動機付自転車)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○経堂駅の東側と西側の鉄道高架下に設置 <ul style="list-style-type: none"> <li>・東側…駐輪台数約1,000台</li> <li>・西側…駐輪台数約3,000台</li> </ul> </li> </ul>	鉄道事業者が整備及び運営
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>○経堂駅近隣に設置</li> <li>○自動二輪車用駐車場も確保</li> </ul>	建築物の建替え、開発等に合わせて誘導
区民施設	図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>○経堂駅の東側鉄道高架下に設置</li> <li>○敷地面積：約1,000㎡</li> </ul>	
	地区会館別館	<ul style="list-style-type: none"> <li>○経堂駅の西側鉄道高架下に設置</li> <li>○敷地面積：約400㎡</li> </ul>	

### 3 整備計画

#### (1) 経堂農大通り沿道地区

街づくりの方針	目 標	農大通り沿道の、土地の有効利用、安全で快適な買い物空間の形成を図るため農大通りを拡幅整備し、地域生活拠点としてふさわしい良好で活力ある商業環境の整備を行う。					
	土地利用の方針	農大通り沿道は、良好な商業施設を配置するとともに建築物の共同化、不燃化促進を図る。					
	施設の整備方針	沿道建物の建替え時をとらえ、交通の円滑化、歩行者の安全を図るため農大通りを8mに拡幅整備する。					
	建築物等の整備方針	商業・業務機能の充実及び土地の高度利用の促進を図りながら魅力ある商業空間を形成するため、建築物等の用途制限、壁面位置の制限、高さの最高限度、形態又は意匠の制限を行う。					
整備計画	道づくり	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			区画道路1号	8m	約190m	拡幅	
			区画道路2号	8m	約200m	拡幅	
	建物づくり	建築物の用途の制限	農大通り沿道に面する建築物の1階部分の用途は店舗、事務所、その他これらに類するものとする。				
		壁面位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。				
		建築物等の高さの最高限度	近隣商業地域においては地盤面より15mとする。ただし、敷地面積が300㎡以上かつ区画道路より1階部分において1.5m以上の壁面後退を行う場合はこの限りではない。				
		建築物等の形態意匠の制限	建築物等の外壁・屋根、屋外広告物の意匠又は色彩は周囲の環境と調和したものとする。また、区画道路の中心より両側に4mの部分については建築物又はそれに付属するもの等は建築してはならない。				

(2) 経堂駅東地区

街づくりの方針	目 標	本地区は、経堂駅の東側に位置し、駅周辺には商店街が形成されており、その周囲には低中層の住宅地が広がっている。また、小田急線北側には駅に近接して未利用の大規模敷地（経堂電車基地跡地）があり、将来の土地利用転換が予想されている。平成16年6月、世田谷区では世田谷区街づくり条例（平成7年3月世田谷区条例第17号）に基づく「経堂駅周辺地区地区街づくり計画」を策定し、街づくりの具体的な取り組みを始めている。このような地区の状況を踏まえ、世田谷区都市整備方針に掲げる「地域生活拠点」の形成を目指し、住宅と商業・業務の調和のとれた、活力ある健全な市街地環境の形成を図る。
土地利用の方針	土地利用の方針	住宅と商業・業務の調和のとれた健全な市街地の形成を目指し、住宅地と商業地においてそれぞれ適正な土地利用を誘導する。 1 住宅地では、現在の良い住環境の維持・向上を図る。 2 商業地では、ゆとりある買物空間の形成と賑わいのある街並み形成を図る。 3 大規模敷地では、地域に貢献する良好な開発を誘導する。
施設の整備方針	施設の整備方針	住宅、商業・業務の調和のとれた健全な市街地の形成、安全、快適な市街地環境と緑豊かで潤いのある街並みの形成及び防災性の向上を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1 地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2 土地の細分化を防止することにより良好な市街地環境の維持・形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 大規模敷地においては、安全でゆとりある歩行者空間の拡充を図るため、壁面の位置の制限を定める。また、住宅地においては良好な住環境形成と防災性向上のため、壁面の位置の制限を定める。 4 大規模敷地においては、壁面後退区域を道路空間との一体的な空間とするため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 商業地においては、地域生活拠点としてふさわしい街並み形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。また、住宅地では、良好な住環境の維持、形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。 6 地区の良好な街並みの形成と防災性の向上を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7 緑豊かで良好な住環境の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 8 都道423号渋谷経堂線（以下「本町通り」という。）沿道における「本町通り地区」では、良好な街並みの形成と買物空間の充実を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物設置の制限及び建築物の高さの最高限度を定め、「街並み誘導型地区計画」を適用する。敷地状況及び整備計画の内容に応じた道路幅員による容積率の制限並びに道路斜線の緩和に関する特定行政庁の認定を運用することで、土地の合理的な活用を通じた賑わいのある街並みの形成を図る。

		<p>9 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画に定める事項を遵守するものとする。</p>							
	建築物等の整備方針	<p>1 緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、地区内では積極的に既存樹木の保全を図るとともに、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、緑化を推進することに努める。</p> <p>2 大規模敷地周辺の防災性向上と歩行者ネットワーク形成のため、大規模敷地内に通路又は道路を適切に配置する。</p> <p>3 地区内では、建築物の敷地内に、浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設を整備することに努め、雨水浸透等による水のリサイクルを推進する。</p>							
整備計画	地区の細区分	本町通り地区	商業地区1	商業地区2	近隣商業地区	中高層住居地区	低層住居地区1	低層住居地区2	低層住居地区3
	建築物の用途の制限	<p>世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成13年12月条例第68号）第2条に定める「ワンルームマンション建築物」であって、延床面積1,500㎡以上で住戸専用面積が40㎡未満の住戸の数が30を超えるもののうち、次の条件を満たさないものは建築してはならない。</p> <p>（1）住戸専用面積40㎡未満の住戸の総数から30を減じた数の1/2以上（端数切捨て）の住戸の数の住戸専用面積が40㎡以上であること</p> <p>（2）前号に掲げる住戸の住戸専用面積の合計を当該住戸数で除して得た面積が50㎡以上であること</p>							
		本町通り	—						
		に面する建築物の1階部分の本町通りに面する部分は、店舗又は事務所とする。ただし、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用途に供するものへの出入口（階段部							

	分を含む。)及び自動車車庫についてはこの限りではない。	
	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号（第4号を除く。）又は第6項各号に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。	—
	勝馬投票券発売所及びこれに類する建築物は建築してはならない。	—
建築物の容積率の最高限度	<p>1 350%</p> <p>2 都市計画道路世田谷区画街路第8号線（経堂駅交通広場）に接する敷地に建築する建築物については50%とする。</p>	—

建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積は、次に掲げる数値以上でなければならない。				
	70㎡	—	80㎡	90㎡	
	2 前項の規定は、地区計画の決定告示日（以下「告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、同項の規定に適合するに至った場合を除く。				
3 第1項の規定は、告示日以降において、公共事業の施行等による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行等の際現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行等の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、事業の施行等以前に同項の規定に違反していた場合及び同項の規定に適合するに至った場合を除く。					
壁面の位置の制限	本町通りの道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面までの距離の最低限度は、本町通りに面する部分で道路面から高さ2.5m以下の部分にあつては	都市計画道路世田谷区画街路第8号線（接続街路）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面までの距離の最低限度は2mとする。ただし、当該都市計画道路（接続街路）北側	—	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、それぞれ次に掲げる数値とする。	
				面積70㎡以上の敷地では隣地境界線から0.5mとする。	面積80㎡以上の敷地では隣地境界線から0.5mとする。
				2 地区計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分の当該隣地境界線については前項の規定を適用しない。	

	<p>1. 25m、道路面から高さ2.5mを超える部分にあつては0.5mとする。ただし、都市計画道路世田谷区画街路第8号線（経堂駅交通広場）に接する敷地に建築する建築物で、当該都市計画道路に面する部分についてはこの限りではない。</p>	<p>に接する敷地及び当該都市計画道路（経堂駅交通広場）に接する敷地に建築する建築物についてはこの限りではない。</p>		
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、さく、駐車施設、駐輪</p>	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、さくを設置してはな</p>	<p>—</p>	

		施設、自動販売機、その他歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、景観の美化に資する目的のプランターボックス等で容易に移動できるものはこの限りではない。	らない。ただし、案内サイン、駐車施設、駐輪施設及び景観の美化に資する目的の植栽帯はこの限りではない。				
	建築物の高さの最高限度	1 16 m 2 面積300㎡以上の敷地において、本町通りの道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離	1 60 m 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路世田谷区画街路第8号線（接続街路）の反対側の境界線までの	60 m	45 m	—	10 m

		<p>を本町通りに面する部分で道路面から高さ2.5m以下の部分を2.25m以上後退した建築物の高さの最高限度は22mとする。</p> <p>3 都市計画道路世田谷区画街路第8号線（経堂駅交通広場）に接する敷地に建築する建築物の高さの最高限度は60mとする。</p>	<p>真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。</p>						
	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 建築物の屋根又は外壁の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いた色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。</p> <p>2 屋外広告物等の色彩、形態、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合で周辺環境に悪影響を及</p>							

		ぼすものは設置してはならない。また、腐朽し、腐食し、破損し又は燃焼しやすい材料を使用してはならない。			
		軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、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。	—	軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、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。	
	垣又はさくの構造の制限	—		<p>1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、建築基準法に定める規定を満たすなど、倒壊しないような構造とすることに努めるものとする。</p> <p>2 面積125㎡以上の敷地においては道路に接する長さの3／10以上を緑化（接道部緑化）することに努める。ただし、面積250㎡未満の敷地において、次項の「土地の利用に関する事項」において定める緑化率を満足したものについての接道部緑化はこの限りではない。</p>	
その他	土地の利用に関する事項	<p>1 地区内においては、建築物の敷地内に、浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設を整備することに努める。</p> <p>2 地区内では、積極的に既存樹木の保全を図るとともに、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、緑化を推進することに努める。</p>			
		—	世田谷区みどりの基本条例（平成17年3月世田谷区条例第13号）に規定する緑化率	—	面積250㎡以上の敷地においては、世田谷区みどりの基本条例に基づいて緑化を行うものとする。また、面積125㎡以上250㎡未満の敷地については、同条例に定める緑化基準に準じて緑化することに努める。なお、緑化率については次に掲げる数値以上とする。ただし、面積250㎡未満の敷地において、前項の「垣又はさくの構造の制限」において定める接道部緑化を満足したものについてはこの限りではない。

			以上の数値 での緑化を 地表面にお いて行うも のとする。		5%	10%
--	--	--	---	--	----	-----

変更概要

事 項	旧	新
面 積	約84.9ha	約84.6ha