

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名称	世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画
位置	世田谷区若林三丁目、若林四丁目、若林五丁目、世田谷三丁目、世田谷四丁目及び海丘二丁目各区内
面積	約52.3ha
防災街区整備地区計画の目標	<p>東京都の防災都市づくり推進計画 基本計画 で重点整備地域とされた本地区において、「逃げないですむ防災街づくり」をめざす。広域避難場所地区の文教的土地利用を積極的に誘導し、十分な安全性を確保する。また、避難場所周辺市街地の不燃化と避難路の整備を進め、道路及び建築物により、災害に強い市街地を形成していく。</p>
区域の整備に関する方針	<p>地区内を7区分した上で、土地利用の適正化を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 広域避難場所地区 <ul style="list-style-type: none"> 広域避難場所としての機能を維持、向上するため、災害時に避難上有効な空地进行を有する土地利用を誘導していく。 このため、学校等の空地进行を有する土地利用を誘導し、敷地内には日常的にも地域住民の潤いとなり、防災上も有効な防災緑地を確保する。また、5,000㎡以上の敷地においては、駐車場を含まない避難上有効な空地进行を6割以上設ける。 2 広域避難場所外周A地区・B地区・C地区・D地区（広域避難場所の外周120m以内の地区） <ul style="list-style-type: none"> 広域避難場所への輻射熱を低減させ、かつ災害に強い市街地形成と良好な住宅地の保全、及び地区内避難路を確保する。 また、用途地域に応じ、A地区・B地区・C地区・D地区を設け、用途地域の特性に応じた土地利用を誘導する。 3 世田谷線沿線A地区・B地区（世田谷税務署以南） <ul style="list-style-type: none"> 災害に強い市街地形成と良好な住宅地の保全、及び地区内避難路を確保する。 また、用途地域に応じ、A地区・B地区を設け、用途地域の特性に応じた土地利用を誘導する。
地区防災施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 災害時には避難路や延焼を防ぐ道路として、日常では安心して往来できる道路として、都市計画道路や主要生活道路に接続する適切な幅員の地区防災施設を整備する。 2 避難ネットワークを形成するため、地区外周部においても地区防災施設を配置する。このため、地区防災施設が地区境に配置される場所では、計画線の地区外側の位置を地区の境界とする。
地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 公園や広場を地区内に適切に配置し、緑のある住民の憩いの場として整備を図る。 2 烏山川緑道は、緑化を推進して住民の憩いの場とし、防災性の向上に資する防災緑地網として機能の維持、保全を図る。

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>建築物の建て詰まりを防ぎ、不燃化を推進することにより延焼を抑制し、災害に強い市街地を形成する。また、良好な住宅地を保全するため、建物の高さ及び建物利用を誘導する。</p> <p>このため、地区の区分に応じて、以下の項目を定めることとする。</p> <p>1 建築物の構造に関する防火上必要な制限 2 建築物等の高さの最高限度 3 建築物等の高さの最低限度 4 建築物等の用途の制限 5 建築物の建蔽率の最高限度 6 建築物の敷地面積の最低限度 7 壁面の位置の制限 8 壁面後退区域における工作物の設置の制限 9 建築物等の形態若しくは意匠の制限 10 垣若しくはさくの構造の制限</p> <p>また、広域避難場所地区内の建築物等は、上記に加え周辺の市街地の住環境と調和したものとし、避難者がスムーズに移動できるよう、塀等を設けず開放性のある外構とする。</p>																																																																						
<p>道路</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区防災施設1号</td> <td>8m</td> <td>約115m</td> <td>約915㎡</td> <td>拡幅済み</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設2号</td> <td>6m～9m</td> <td>約148m</td> <td>約964㎡</td> <td>一部拡幅済み</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設3号</td> <td>6m</td> <td>約395m</td> <td>約2451㎡</td> <td>一部拡幅済み</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設4号</td> <td>7m～8m</td> <td>約94m</td> <td>約637㎡</td> <td>拡幅済み</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設5号</td> <td>6m</td> <td>約65m</td> <td>約392㎡</td> <td>拡幅済み</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設6号</td> <td>9m～13m</td> <td>約156m</td> <td>約1653㎡</td> <td>拡幅済み</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設7号</td> <td>6m～11m</td> <td>約229m</td> <td>約1584㎡</td> <td>一部拡幅済み</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設8号</td> <td>11m</td> <td>約232m</td> <td>約2630㎡</td> <td>拡幅済み</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設9号</td> <td>6m</td> <td>約210m</td> <td>約1263㎡</td> <td>一部拡幅済み</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設10号</td> <td>6m</td> <td>約236m</td> <td>約1414㎡</td> <td>一部拡幅済み</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設11号</td> <td>6m</td> <td>約207m</td> <td>約1253㎡</td> <td>一部拡幅済み</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設12号</td> <td>3m～4m</td> <td>約420m</td> <td>約1290㎡</td> <td>一部拡幅済み、全幅員は6m～7m</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td>約1.6ha</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	名称	幅員	延長	面積	備考	地区防災施設1号	8m	約115m	約915㎡	拡幅済み	地区防災施設2号	6m～9m	約148m	約964㎡	一部拡幅済み	地区防災施設3号	6m	約395m	約2451㎡	一部拡幅済み	地区防災施設4号	7m～8m	約94m	約637㎡	拡幅済み	地区防災施設5号	6m	約65m	約392㎡	拡幅済み	地区防災施設6号	9m～13m	約156m	約1653㎡	拡幅済み	地区防災施設7号	6m～11m	約229m	約1584㎡	一部拡幅済み	地区防災施設8号	11m	約232m	約2630㎡	拡幅済み	地区防災施設9号	6m	約210m	約1263㎡	一部拡幅済み	地区防災施設10号	6m	約236m	約1414㎡	一部拡幅済み	地区防災施設11号	6m	約207m	約1253㎡	一部拡幅済み	地区防災施設12号	3m～4m	約420m	約1290㎡	一部拡幅済み、全幅員は6m～7m	合計			約1.6ha	
名称	幅員	延長	面積	備考																																																																			
地区防災施設1号	8m	約115m	約915㎡	拡幅済み																																																																			
地区防災施設2号	6m～9m	約148m	約964㎡	一部拡幅済み																																																																			
地区防災施設3号	6m	約395m	約2451㎡	一部拡幅済み																																																																			
地区防災施設4号	7m～8m	約94m	約637㎡	拡幅済み																																																																			
地区防災施設5号	6m	約65m	約392㎡	拡幅済み																																																																			
地区防災施設6号	9m～13m	約156m	約1653㎡	拡幅済み																																																																			
地区防災施設7号	6m～11m	約229m	約1584㎡	一部拡幅済み																																																																			
地区防災施設8号	11m	約232m	約2630㎡	拡幅済み																																																																			
地区防災施設9号	6m	約210m	約1263㎡	一部拡幅済み																																																																			
地区防災施設10号	6m	約236m	約1414㎡	一部拡幅済み																																																																			
地区防災施設11号	6m	約207m	約1253㎡	一部拡幅済み																																																																			
地区防災施設12号	3m～4m	約420m	約1290㎡	一部拡幅済み、全幅員は6m～7m																																																																			
合計			約1.6ha																																																																				
<p>備考：地区防災施設で建築基準法上の道路幅員が6mを越える部分については、その幅員を計画幅員とする。</p>																																																																							

面積		約50.7ha				備考	
防災街区整備地区整備計画	地区施設の 配置及び規模	公園	名称	面積	面積	備考	
		公園1号	約248㎡	既設	梅丘やまぼうし公園		
		公園2号	約370㎡	既設	若林こども公園		
		公園3号	約1618㎡	一部開設	くぬぎ公園		
		公園4号	約74㎡	既設	世田谷4-16広場		
		公園5号	約884㎡	既設	若林もみじ公園		
		公園6号	約476㎡	既設	若林きんもくせい広場		
		公園7号	約108㎡	既設	世田谷くじら公園		
		公園8号	約123㎡	既設	世田谷4-6広場		
		公園9号	約127㎡	既設	若林このてがしわ公園		
	公園10号	約559㎡	既設	世田谷四丁目公園			
	名称	幅員	延長	面積	備考		
	防災緑道	7m~12m	約726m	約6893㎡	既設	烏山川緑道	
	その他の公共空地						

建築物等に関する事項		広域避難場所地区	広域避難場所 外周A地区	広域避難場所 外周B地区	広域避難場所 外周C地区	広域避難場所 外周D地区	世田谷線沿線A地区	世田谷線沿線 B地区
地区の区分	名称	約8.4ha	約6.2ha	約14.3ha	約9.4ha	約0.2ha	約9.6ha	約2.6ha
建築物の構造に関する防火上必要な制限		<p>地区防災施設である路線もしくは都市計画道路に接する敷地、あるいは敷地内に地区防災施設がある敷地では、耐火建築物あるいは準耐火建築物又は、外壁及び軒裏を防火構造とする建築物としなければならない。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 主要構造部が不燃材料で造られている物置その他これに類する用途に供し床面積の合計が5㎡以内のもの。 2 主要構造部が不燃材料(屋根にあっては不燃材料と同等若しくはそれ以上の効力のあるもの。)で造られている車庫で床面積の合計が30㎡以内であるもの。 						
建築物等の高さの最高限度		2.5m ただし、5000㎡以上の敷地で空地(駐車場を含まない)が6割以上あるものは、4.5mとする。		2.5m				

<p>建築物等の 高さの最低 限度</p>	<p>5 m</p> <p>ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築面積の2分の1未満の部分 2 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの 3 平屋建ての附属建築物(建築物に附属する門又は塀を含む。) 	
-------------------------------	---	--

<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>1 次の各号に掲げるもの以外は建築してはならない。 ただし、建築基準法第3条第3項の規定にかかわらず、従前の用途から変更がないものはこの限りではない。 (1) 学校、図書館その他これらに類するもの (2) 巡査派出所、公衆電話所その他公益上必要なもの (3) (1) (2) に掲げるものに附属するもの 2 5,000㎡以上の敷地において確保すべき6割の空地の部分では、駐車等を目的として、これに附随する工作物を設置してはならない。</p>	<p>1 1 住戸の専用面積が18㎡未満のものを有するものは建築してはならない。ただし、寮又は寄宿舎において、共用の食堂又は浴室等を有するものについては、この限りでない。</p>
		<p>2 建築基準法別表第二(ほ)項第二号に規定するマンション屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、及び別表第二(ほ)項第三号に規定するカラオケボックスその他これに類するものは建築してはならない。</p>

建築物の建蔽率の最高限度	5,000㎡以上の敷地においては、10分の4とする。 なお、建築基準法第53条第三項の適用及び第4項の許可は行わない。				
建築物の敷地面積の最低限度	70㎡	50㎡	70㎡		
壁面の位置の制限	<p>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は、次のとおりとする(以下この計画において「地区防災施設等に係る制限」という。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 敷地内に地区防災施設がある敷地においては、地区防災施設の道路中心線から、3m以上離さなければならない。 地区防災施設と6m未満の道路及び、地区防災施設同士が隅角120度未満で交わる角敷地においては、その角を頂点とする2mの底辺を持つ二等辺三角形の底辺となる線を越えて入隅側に建築してはならない。 				
	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 500㎡未満の敷地においては、隣地境界線から0.5m以上離さなければならない。 500㎡以上の敷地においては、隣地境界線から1m以上離さなければならない。 			<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 500㎡未満の敷地においては、隣地境界線から0.5m以上離さなければならない。 500㎡以上の敷地においては、隣地境界線から1m以上離さなければならない。 	

<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>次の部分の敷地については、工作物を設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区防災施設に係る部分の敷地 2 地区防災施設と6m未満の道路及び、地区防災施設同士が隅角120度未満で交わる角敷地で、その角を頂点とする2mの底辺を持つ二等辺三角形の底辺となる線を越えて入隅側
<p>建築物等の形態若しくは意匠の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 出窓、軒その他これらに類するものは、壁面の位置の制限の地区防災施設等に係る制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱を設けることができないう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。 2 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする。 3 ネオン等を含め屋外広告物は、地区の良好な美観・風致を著しく侵すものは避け、また、腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用したものは設置してはならない。
<p>垣若しくはさくの構造の制限</p>	<p>道路及び公園、公共空地に面してコンクリートブロック塀等を築造してはならない。ただし、コンクリートブロック塀等の高さが0.6m以下のものは、この限りでない。</p>
	<p>5,000㎡以上の敷地では、避難上有効な空地に通ずる場所に、避難の妨げとなる構造の垣（コンクリートブロック塀等を含む）を築造してはならない。ただし、以下の場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 元来の地形に極端な高低差が生じている等の場合 2 学校教育法による中学校以下の用途で、防犯上必要な場合

は知事協議事項

「地区の区域及び地区の区分、並びに地区防災施設及び地区施設の配置については、計画図表示のとおり。」

理由： 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第52号線の整備による土地利用の変化に対応し、防災街区整備地区計画の目標を実現するには、地区の区分を変更する必要があるため、当該防災街区整備地区計画を変更する。

変更概要

事項	旧			新		
	名称	備考	面積	名称	備考	面積
地区防災施設区域	地区防災施設9号	拡幅		地区防災施設9号	一部拡幅済み	
	地区防災施設10号	拡幅		地区防災施設10号	一部拡幅済み	
	地区防災施設11号	拡幅		地区防災施設11号	一部拡幅済み	
防災街区整備地区画	公園5号	面積	約610㎡	公園5号	面積	約884㎡
	公園8号	面積	約138㎡	公園8号	面積	約123㎡
	公園	備考	一部開設 若林4-29広場	公園	備考	既設 若林もみじ公園
地区施設の配置及び規模	公園5号	面積	約610㎡	公園5号	備考	既設 若林もみじ公園
	公園8号	面積	約138㎡	公園8号	備考	既設 世田谷4-6広場
建築物に関する事項	地区区分	名称	広域避難場所外周B地区	地区区分	名称	広域避難場所外周B地区
	面積	面積	約12.0ha	面積	面積	約14.3ha