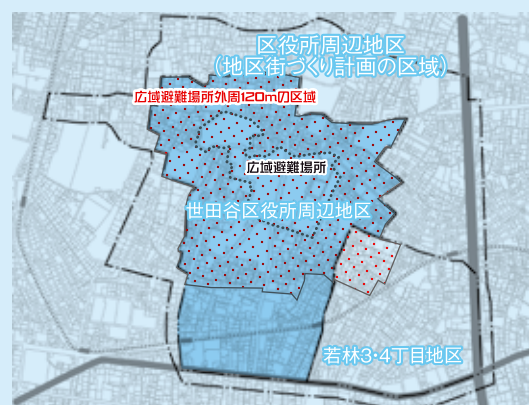


災害に強く安全で、
多世代の人々が暮らしやすく
快適な街づくりを目指して

世田谷区役所周辺地区 防災街区整備地区計画

区役所周辺地区 地区街づくり計画

特定防災街区整備地区 (世田谷区国士舘大学一帯I地区)



世田谷総合支所街づくり課
北沢総合支所街づくり課



鳥山川緑道(地区施設)

補助154号線の整備

通り抜け道路の整備

広域避難場所一体化のための
国士舘坂通りの立体化

若林公園(広域避難場所)での
炊き出し体験会

萩 世田谷幕末維新祭り
(松茸神社通り)



？ 区役所周辺地区地区街づくり計画とは？ 条例に基づく街づくりのルールです。



地区のなかには、「消防車の入れない狭い道路が不安」、
「ミニ開発や建て詰まりをなくしたい」、など、全国一律の建築
基準法では対応できない、特有の問題があります。その解決
には、地区にあわせた建築のルールが有効です。

世田谷区では、「街づくり条例」に基づき、住民の皆さんが考えた
「街づくり提案」を受け、「地区街づくり計画」を定めることができま
す。一つ一つの建て替えの際に、区が事前相談を受け付け、住民

と区が共にこのルールを尊重することで、安全で良
好な市街地ができていきます。

区役所周辺地区では、街づくり協議会から「広域避難場所機能
の確保」「安全で良好な住環境の維持向上」を目標とする街づくり
提案を受けました。特に、防災の核となる明正高校跡地に、歴史
の街にふさわしい文教施設の誘致が提案され、「街づくり計画」に
生かされています。



？ 世田谷区役所周辺地区 防災街区整備地区整備計画とは？ 災害に強い街づくりを、早く、確実に進めます。



「地区街づくり計画」で定めた街づくりのルールが、法
律に基づいた「地区計画」として策定されると、すべての建て替え
に公平に適用され、街づくりの将来像を、より早く、確実に実現す
ることができます。

阪神淡路大震災の後、平成9年に創設された防災街区整備
地区計画は、防災面の役割を強化した制度です。本地区では以
下のとおりです。

- ① 本地区の防災の核となる広域避難場所は、建築物の用
途を文教施設に限定し、十分な空地をとり、避難機能を確
保すること。
- ② 広域避難場所周囲の不燃化のため、建築物の構造に、防
火上必要な制限を行うこと。

- ③ 延焼防止と避難の機能をもった6mの「地区防災施設」を
適切に配置すること。

本地区計画は、安全な建物と道路を築いていくことで大震災の被
害を極力抑え、事後の復興をしやすくするものです。

● 若林3・4丁目地区 地区防災施設3号の拡幅



安全な広域避難場所と、消防車の通れる道をつくる。 区役所周辺の防災街づくり

世田谷・若林・梅丘地区は、古からの寺社や史跡、大学などが存在する、歴史のある街です。一方で、道路が未
整備のまま宅地化が進行し、「震災時に甚大な被害が想定される災害危険度の高い地区」となっています。

このため、世田谷区は、住民の生命財産を守るため、昭和56年から地元の皆さんの参加を求め、防災街づくりを
進めてきました。一貫した目標は、区役所周辺に広域避難場所を配置し、周囲の住宅の不燃化を進め、緊急車両が活動でき
る避難路を整備することです。昭和63年からは、老朽住宅の不燃化建て替えの促進や、避難路拡幅事業を実施しています。



通行ができなくなった街路(神戸市中央区)

平成7年1月17日に発生した阪神淡路大震災は、安全な避難場所とともに、被害が拡大
しないために、一つ一つの道路、一つ一つの建物の安全が、なにより大切であることを示
しました。そこで、平成7年4月に、「区役所周辺地区街づくり計画」を策定して、防災街づくり
の方針に沿った建て替えに協力を求めてきました。そして、平成10年には「国士舘大学一
帯」が広域避難場所に指定され、防災街づくりの拠点が確保されました。

このような中、広域避難場所の重要な一角を占める都立明正高校が、平成15年に廃校と
なることが明らかになりました。見慣れた安心の風景を失うのではないかと危機感を強め
た地元町会や住民の皆さんが、平成13年から防災街づくりの話し合いの場を設けました。

この街づくり協議会は、「逃げないですむ街づくり」のため、住民にとって広域避難場所にはどんな施設を誘致すれば安心
か、安全で良好な市街地のためには、どのような公共施設や建築の際のルールが必要かを検討し、まとめました。話し合いの
内容は、そのつど協議会によって全戸配布され、アンケートも実施されました。

世田谷区は、平成14年12月に街づくり協議会からの「街づくり提案」を受け、平成15年4月に、防災性を高めた新たな「区役
所周辺地区地区街づくり計画」を策定しました。さらにそのなかでも、早く、確実に整備が必要な内容を選び、平成16年1月に
「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」を策定しました。平成20年2月には、より一層の防災性の向上を目指し、「特
定防災街区整備地区」の指定と、あわせて地区街づくり計画及び防災街区整備地区計画の変更を行いました。

さらに、平成30年3月には、補助52号線の整備による土地利用の変化に対応し、本計画の目標を実現していくため、地区の
区分の変更を行いました。

この地区計画は、住民の皆さんがコミュニティや街の歴史を大切にし、住み慣れた街に住まいながら、安全な市街地を実現
する「街づくり」のルールです。なにとぞ皆様のご参加とご協力をお願いいたします。

世田谷区

世田谷区役所周辺では、「地区街づくり計画」が定められています。このうち、若林3・4丁目地区と国士舘大学一帯の広域避難場所周辺では、主な街づくりのルールを「防災街区整備地区計画」として位置付けています。



凡例

- 区域境
- 町丁目境(図上数字は番地)
- 広域避難場所
- 広域避難場所外周120mの区域(特定防災街区整備地区の区域(世田谷区国士舘大学一帯I地区))
- 補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画区域
- 最低限高度地区(7m)
- 公園等(地区施設)
- 緑道(地区施設)
- 都市計画道路
- 主要生活道路
- 地区防災施設
- 地区内避難路【地区街づくり計画】(6mに拡幅・沿道不燃化)
- 住環境整備路線【地区街づくり計画】(道路の中心線から3m以上建物の外壁後退)
- 通り抜け整備(概ねの整備箇所を示しています。詳細は担当にご確認下さい。)

地区防災施設

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道路をネットワーク状に整備します。

- 幅員6mの道路にするために、沿道の建物は建て替えなどにあわせて、地区防災施設の道路中心線から3m後退し、建てていただきます。
- また、世田谷線沿線地区では、沿道建物は耐火・準耐火建築物、外壁及び軒裏を防火構造とする建築物としていただきます。
- 地区防災施設と6m未満の道路又は地区防災施設が交わる角地で、交差角が120度未満の場合は、2mの隅切り線(交差角を頂点とする二等辺三角形の底辺となる線)より後退して建てていただきます。
- 地区防災施設に係る部分の敷地には、工作物を設置できません。

広域避難場所地区

(国士舘大学一帯の指定広域避難場所)

- 耐火建築物、あるいは準耐火建築物とします。
- 建築物の高さは25mまでです。また、建築面積の1/2以上の部分を高さ5m以上とします。
- 建築物の用途を住宅ではなく、学校、図書館等に限定します。(同じ用途への建て替えは構いません)
- 敷地を70㎡未満に分割して建築できません。
- 建築物の外壁や柱などは、隣地境界線から50cm以上(500㎡以上の敷地では1m以上)離して建てなければなりません。
- 道路や公園などに面して高さが60cmを越えるブロック塀は築造できません。

5000㎡以上の敷地ではさらに・・・

- 建ぺい率は40%までです。
- 駐車場を含まない避難上有効な空地を6割以上設けます。
- 駐車場を含まない空地を6割以上確保した敷地では、建築物の高さを45mまでとします。
- 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の築造を禁止します。

- ・スムーズな移動ができる建物配置
- ・広域避難場所としての機能を維持する
- ・学校や図書館等空地を有する土地利用を誘導
- ・周辺の市街地の住環境と調和した建物
- ・火災による熱の影響を抑えることのできる建物構造及び配置
- ・塀などを設けず開放性のある外構
- ・避難上有効な空地を設ける(有効な空地には駐車場を含まない)(5,000㎡以上の敷地では6割以上)
- ・防災緑地の確保

広域避難場所外周地区

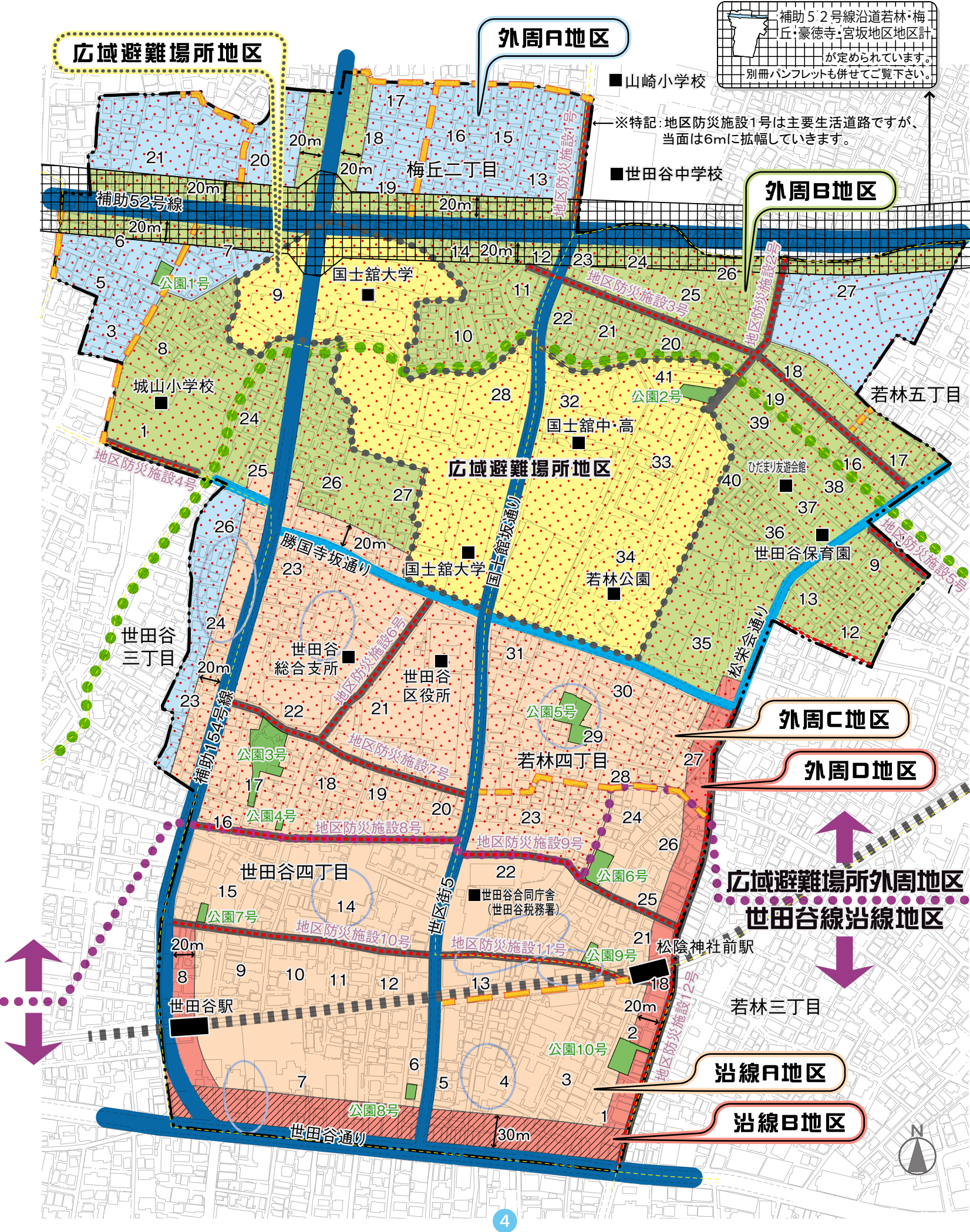
(広域避難場所外周120mの区域)

- 耐火建築物、あるいは準耐火建築物とします。
- B地区の建築物の高さは25mまでです。また、A・B・C・D地区では、建築面積の1/2以上の部分を高さ5m以上とします。
- 1住戸面積18㎡未満の住宅は建築できません。
- C地区ではぱちんこ店、カラオケボックス等を禁止します。
- 敷地は、A・B・C地区で70㎡未満、D地区で50㎡未満に分割して建築できません。
- A・B・C地区では、建築物の外壁や柱などは、隣地境界線から50cm以上(500㎡以上の敷地では1m以上)離して建てなければなりません。
- 道路や公園などに面して高さが60cmを越えるブロック塀は築造できません。

世田谷線沿線地区

- 1住戸面積18㎡未満の住宅は建築できません。
- A地区ではぱちんこ店、カラオケボックス等を禁止します。
- A地区では、敷地を70㎡未満に分割して建築できません。
- A地区では、建築物の外壁や柱などは、隣地境界線から50cm以上(500㎡以上の敷地では1m以上)離して建てなければなりません。
- 道路や公園などに面して高さが60cmを越えるブロック塀は築造できません。

計画図概要



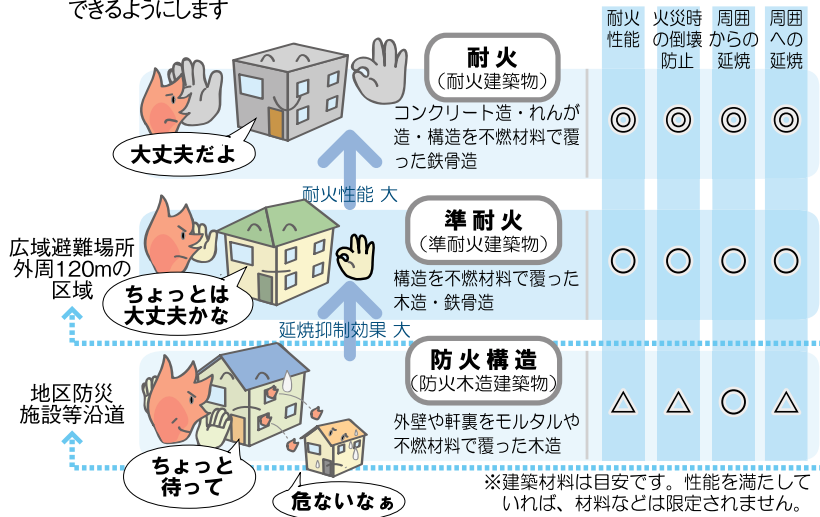
防災街区整備地区整備計画の概要

	広域避難場所 地区		広域避難場所外周地区 A地区B地区C地区D地区				世田谷線沿線地区 A地区B地区	
建築物等の用途の制限	1 学校や図書館等とする (用途変更のない建て 替えは除く) 2 5000㎡以上の敷地で 6割の空地部分に駐車 場等を目的とした工作物 の設置は不可		1住戸面積18㎡未満の住宅は不可 マージャン屋、 ぱちんこ店、カ ラオケボックス 等は不可					
防火地域	世田谷通りの沿道30mは防火地域、それ以外は準防火地域							
建築物の構造に関する防火上の制限	耐火建築物、準耐火建築物						地区防災施設沿道、都市計画道路沿道では、耐火建築物、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	
建築物等の高さの最高限度	第2種高度地区 第3種高度地区 25m ただし、5000㎡以上の敷地で、駐車場を含まない空地が6割以上あれば、45m	第1種高度地区 10m	第2種高度地区 25m	第3種高度地区 31m 45m				28m 31m
建築物等の高さの最低限度	5m（建築面積の1／2以上の部分） ただし、一定規模未満の増改築、平屋建ての付属建築物等を除く				-		世田谷通りの沿道30m以内は7m	
容積率	200% 300%	150%	200% 300%	300%				
建蔽率	5000㎡以上の敷地では40% (角地緩和はしない) 5000㎡未満の敷地60%	60%		80%	60%	80%		
敷地面積の最低限度	70㎡		50㎡	70㎡	-			
壁面の位置等の制限	地区防災施設沿道	地区防災施設沿道では、建築物の外壁の面又はこれに代わる柱、及び門・塀等工作物の面は、出窓や軒、その他これに類するものを含め、全て以下の線に後退させる。 1 地区防災施設の道路中心線から3m 2 地区防災施設と6m未満の道路、及び地区防災施設同士の交差角が120度未満の場合、底辺が2mの隅切り線						
	住居系地区	1 500㎡未満の敷地では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を、出窓や軒、その他これに類するものを含めず、隣地境界線から50cm以上後退させる 2 500㎡以上の敷地では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を、出窓や軒、その他これに類するものを含めず、隣地境界線から1m以上後退させる		※1と同じ		-		
建築物等の形態若しくは意匠の制限	1 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 2 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るものとする。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							
日影規制	3-2h／4-2.5h／5-3h 4m	4-2.5h 1.5m	3-2h／4-2.5h 4m	5-3h 4m				
垣若しくはさくの構造の制限	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する場合、高さを60cm以下とする							
	5000㎡以上の敷地では、避難上有効な空地に通ずる場所にコンクリートブロック塀等は設置してはならない							

- の部分が地区計画で定めた内容です。
- の部分は「特定防災街区整備地区」でも定めています。

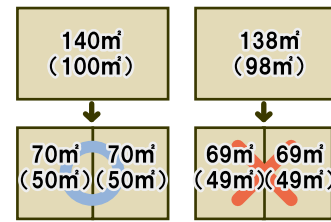
1 避難路沿道、広域避難場所外周での建築物の不燃化

建物の不燃化を進めることで、安全な市街地を形成するとともに、広域避難場所や避難路への熱の影響を少なくして、安全に避難できるようにします



2 敷地面積の最低限度 (世田谷線沿線B地区以外)

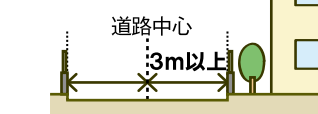
建築目的で敷地を分割する場合
広域避難場所外周D地区:50m以上
上記及び世田谷線沿線B地区以外:70m以上



※()内の数字は広域避難場所外周D地区の例

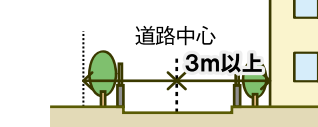
3 地区防災施設 および 地区内避難路

安全な避難路をつくるため、**門や塀等の工作物**を道路の中心から**3m以上**後退させる



4 住環境整備路線

延焼抑止のため、**建物の外壁**を道路の中心から**3m以上**後退させる

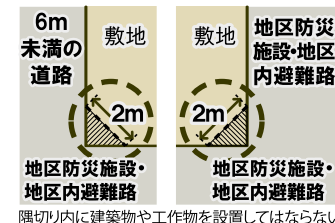


5 狭い道路 (4m未満の道路)

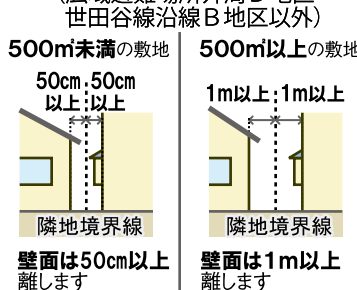
狭い事業に協力し、**門や塀等の工作物**を道路の中心から**2mまで**後退させる



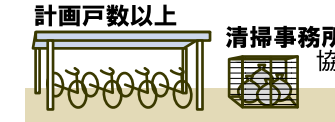
6 隅切りの整備



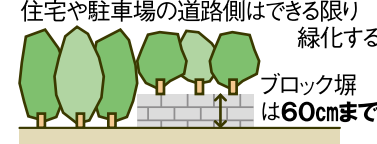
7 隣地距離の確保



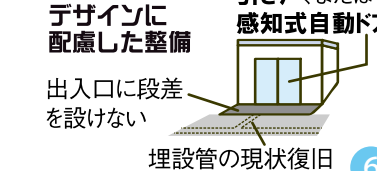
8 駐輪場、ごみ置き場の設置



9 緑化 (生け垣化)



10 松陰神社通りの



地区街づくり計画・整備計画

(地区計画と重複する内容は省略しています)

家づくり

建築物等の用途の制限・建物の構造・敷地面積の最低限度・壁面の位置・建築物の高さ・建築物の形態又は意匠の制限・垣又はさくの構造

1階部分の松陰神社通りに面する部分は、住宅等の用途にしてはならない。ただし住宅等への出入口はこの限りではない

緑づくり

樹木の保全 地区内の樹木は、景観形成や延焼遮断の役割から見直し、保全を図る

公共施設等の緑化 公共施設等では、「みどりの基本条例」に基づき、緑化を進める
2.5m以上の歩道を有する公道については、道路整備にあわせて防災上有効な植栽をする

緑化 (生け垣化) (屋上緑化) 住宅や駐車場の道路側はできる限り緑化(生け垣化)を図る
また、新築する建築物については、屋上緑化も促進する

道づくり

地区内避難路の確保 計画図に示す地区内避難路については、広域避難場所へとつながる6mの避難路として整備を図り、門や塀等を含め建築物の位置を道路の中心線から3m以上後退する

住環境整備路線の整備 整備計画図に示す住環境整備路線については、延焼を抑止するために、外壁の位置を道路の中心線から3m以上後退する

狭い道路の整備 狭い道路については、建て替えにあわせて道路の中心から2mまで門や塀等を後退し、平常時の消防活動に支障をきたさないように整備する

隅切りの整備 図に示すとおり整備する（歩道が整備されている場合及び、隅角が120度以上の場合を除く）

行き止まり道路の整備 建替え時にあわせた移転・共同化や、広場等を活用して2方向避難のできる通り抜け路として整備し、災害時の安全性向上を図る

ユニバーサルデザインに配慮した環境整備の実現 地区内避難路の整備にあたっては、沿道の住民や歩行者等に配慮し、道路の形状や材質を工夫する
道路整備にあたっては、ユニバーサルデザインに配慮した整備を実現する
また緊急車両の通行を妨げない構造とする
歩行者の通行を妨げないよう、道路には、看板、商品等を置かないようにする

松陰神社通り：埋設管を取り替える等で掘削する場合は、道路舗装を現状に復旧する／住宅等の出入口を除き、松陰神社通りに面する出入口には、段差を設けず、ドアは引き戸、または感知式自動ドアとする

広域避難場所

建物利用 災害時に避難上有効な空地を設け、建物利用においては火災による熱の影響を抑えることのできる構造及び配置で、周辺市街地の住環境と調和したものとする。その際、避難の妨げにならないように、塀などを設けず開放性のある外構とし、スムーズに移動ができるよう建物を配置する。有効な空地には、駐車場を含まないものとし、5000㎡以上の敷地にあっては6割以上を設けることとする

防災緑地の確保 日常的に地域住民の潤いとなり、防災上も有効な緑を確保する

土地利用 世田谷、若林、梅丘、豪徳寺各地区の重要な広域避難場所として、その機能を維持していくために、教育施設や地域住民への福祉・健康施設等空地を有する土地利用を誘導する

届出書

いつまでに届出が必要ですか？

次の工事に着手する日の30日前、かつ確認申請前までです。

● 土地の区画形質の変更

● 建築物の建築又は工作物の建設

● 建築物等の用途の変更

● 建築物等の形態又は意匠の変更

事前相談から工事着手までの流れ

事前相談

相談

届出書

提出

届出書

提出

建築行為等届出

建築確認申請

建築主事(都・区)または指定確認検査機関

建築基準法

建築物の基準は満たしているかな？

工事着手

30日以上

要請又は勧告

発行

適合通知書

発行

確認済証

街づくり課

地区計画

街づくり計画

街づくりのルールに沿っているかな？

梅丘2丁目	北沢 総合支所 街づくり課 北沢2-8-18 北沢タウンホール11階 電話：03-5478-8031(直通)
世田谷3・4丁目 若林3～5丁目	世田谷 総合支所 街づくり課 世田谷4-21-27 西棟2階 電話：03-5432-2872(直通)

助成制度のご案内

1 不燃化特区制度(令和8年3月まで)

老朽建築物の除却や建替え助成、固定資産税、都市計画税の減免などの支援策を活用し、建物の不燃化を促進します。

2 その他の制度や助成

狭あい道路拡幅整備事業・ユニバーサルデザイン生活環境整備助成制度・街づくり専門家派遣制度・緑化助成制度・雨水流出抑制施設設置助成制度などの制度があります。

詳しくは各助成制度等のパンフレットをご覧ください。

区役所周辺地区地区街づくり計画

名称	区役所周辺地区地区街づくり計画
位置	若林一丁目、若林二丁目、若林三丁目、若林四丁目、若林五丁目、世田谷一丁目、世田谷三丁目、世田谷四丁目、上馬五丁目、三軒茶屋二丁目、梅丘二丁目、梅丘三丁目及び豪徳寺二丁目各地内
面積	約123.8ha

目標

「逃げないですむ防災街づくり」

1. 広域避難場所周辺の市街地の不燃化を進め、十分な安全性を備えた広域避難場所と災害に強い市街地を形成していく。

2. 多様な世代の人々が暮らしやすく、文教の地にふさわしい生涯学習を享受し、四季が感じられる緑豊かで調和のとれた街づくりを進める。

3. 日常の利便性が確保され、安心して往来ができる街を目指す。

4. 日頃から協力しあい、非常時に互いに助け合えるように、ふだんからマナーを守り、コミュニケーションを高め、街づくりを進める。

5. 地域コミュニティの核である商店街のユニバーサルデザインに配慮した環境を整備し、誰もが安心して歩き、利用できる商店街づくりを進める。

方針

街づくり(土地利用)

1. 災害時の周辺火災による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します。

2. 幹線道路沿道の商業・業務機能と内部住宅地との調和を図ります。

1 家づくり

建物の不燃化の推進、及び延焼を抑制するため建て詰まりを防ぎ、災害に強い市街地形成に寄与していきます。

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します。

2 緑づくり

地域に残る樹木の保全、及び家の新築、増改築、道路の整備等にあわせて緑化を進めていきます。

3 道づくり

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、適切な幅員の道路を確保します。

4 商店街づくり

商店街は、快適で楽しく安全な買い物環境を維持し地域住民に提供していきます。

また、建物や色彩に配慮し、地域の歴史的景観と一体となった魅力ある商店街の美観形成を進めます。

5 広域避難場所

災害時に避難上有効な空気を確保し、建物利用においては火災による熱の影響を抑えることのできる構造及び配置で、周辺市街地の住環境と調和したものとします。その際、避難の妨げとならないように、塀などを設けず開放性のある外構とし、スムーズに移動ができるよう建物を配置し、広域避難場所としての機能を維持します。

7

世田谷区役所周辺地区 防災街区整備地区計画						
平成16年1月30日都市計画決定・告示 世田谷区告示第 57号 平成20年2月20日都市計画変更・告示 世田谷区告示第 127号 平成30年3月 7日都市計画変更・告示 世田谷区告示第 159号						
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、世田谷四丁目及び梅丘二丁目各地内					
面 積	約52.3ha					
防災街区整備地区計画の目標	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。					
区域の整備に関する方針	土地利用に関する基本方針	地区内を7区分した上で、土地利用の適正化を図る。 1 広域避難場所地区 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㎡以上の敷地にあっては、駐車場を含まない避難上有効な空地を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) 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) 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	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	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。				
地区防災施設の区域	建築物等の整備の方針	建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。 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。 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 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。				
	道路	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
防災街区整備地区整備計画	面積	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
		計			約 1.6ha	
防災街区整備地区整備計画	地区施設の配置及び規模	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。				
		面積	約50.7ha			
		公園	名称	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 若林さんむくせい広場	
			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	
	その他の公共空地	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

防災街区整備地区整備計画	地区の区分	名称	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
	面積	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	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。 ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。 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(屋根にあつ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。							
建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	25m ただし、5,000㎡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、45mとする。	—	25m	—	—	—	—	—
	建築物等の高さの最低限度	5m ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。 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。)	—	—	—	—	—	—	—
	建築物等の用途の制限	1 次の各号に掲げるもの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れ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、駐車場を目的として、これに附随する工作物を設置してはならない。	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。 2 建築基準法別表第二(ロ)項第二号に規定するマージャン屋、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(ロ)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。	2 建築基準法別表第二(ロ)項第二号に規定するマージャン屋、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(ロ)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。	—	—	—	—	
建築物等に関する事項	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四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	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。) 1 敷地内2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。 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。 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。 1 500㎡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。 2 500㎡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。 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。 1 500㎡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。 2 500㎡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。	—	—	—	—	—	—	—
建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	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。 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	—	—	—	—	—	—	—
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	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こととなる敷地の部分に突出する形状としてしてはならない。 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。 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るものとする。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。	—	—	—	—	—	—	—
	垣若しくはさくの構造の制限	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。 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。 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	—	—	—	—	—	—	—

令和7年7月

※特定防災街区整備地区については、平成20年2月20日都市計画変更・告示(世田谷区告示第129号)