

## 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）

都市計画若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称	若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画	
位 置 ※	世田谷区若林三丁目及び若林四丁目各地内	
面 積 ※	約22.1ha	
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、良好な住宅市街地と健全な商業市街地を維持・形成し、これらの調和を図るとともに、道路及び沿道の建築物、避難場所周辺の建築物により災害時の避難や消防活動に資する防災性能を確保するため、土地利用の方針に基づき順次、公共施設の整備を図りつつ有効利用を誘導する。	
区域の整備に関する方針	土地利用に関する基本方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業A地区：沿道サービス、業務機能を誘導し、避難路沿道としての不燃空間を形成しつつ騒音・振動等の防止を図る。</li> <li>2 商業B地区：店舗・事務所等の立地を促進し、周辺住宅地との調和に配慮した市街地の形成を図る。 また、幹線道路の沿道については、沿道サービス・業務機能等を誘導し、避難路沿道としての不燃空間を形成しつつ騒音・振動等の防止を図る。</li> <li>3 住宅A地区：住環境を改善しつつ細街路を整備し、周辺住宅地との調和した住宅市街地の形成を図る。</li> <li>4 住宅B地区：住環境を改善しつつ細街路を整備するとともに、後背の住宅市街地との緩衝帯として商業地区との調和を図る。</li> <li>5 住宅C地区：低層の住環境を維持しつつ細街路を整備し、周辺住宅地と調和した住宅市街地の形成を図る。また、地区防災施設の沿道において、防災機能の向上を図りつつ、土地の合理的かつ健全な利用を図る。</li> </ol>
	地区防災施設の整備の方針	<p>広域避難場所である国士舘大学一帯（平成10年5月指定）への避難動線となる地区防災施設を整備する。</p> <p>また、都市計画道路及び主要生活道路が整備されてもなお残る消防活動困難区域を解消するための地区防災施設を整備する。</p>

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>防災性能の確保と良好な住環境の形成を図るため、地区防災施設の沿道の建築物について建築物の構造に関する防火上の制限を設定し、公共施設の整備状況に応じて、居住水準を維持しながら沿道の不燃化を推進するものとする。</p> <p>地区防災施設の沿道以外の区域については、土地利用の方針に基づき、建替えにより市街地の改善を推進する。</p> <p>住宅地区については、市街地の高密化による住環境の悪化を防止するため、地区特性に応じて敷地規模、高さ、形態、意匠を制限し良好な住環境の維持、形成を図るとともに景観の向上に資するものとする。</p> <p>また、広域避難場所外周120mの区域（町丁目番地を境界とする）にある敷地については、面的に建築物の構造に関する防火上の制限を設定するとともに、一定高さ以上の不燃化建築物により延焼を抑制し、安全な避難場所を確保する。</p> <p>よって、以下の事項について定めるものとする。</p> <table border="0" data-bbox="488 560 2033 775"> <tr> <td>1 建築物の構造に関する防火上必要な制限</td> <td>2 建築物等の高さの最高限度</td> </tr> <tr> <td>3 建築物等の高さの最低限度</td> <td>4 建築物等の用途の制限</td> </tr> <tr> <td>5 建築物の容積率の最高限度</td> <td>6 建築物の敷地面積の最低限度</td> </tr> <tr> <td>7 壁面の位置の制限</td> <td>8 壁面後退区域における工作物の設置の制限</td> </tr> <tr> <td>9 建築物等の形態若しくは意匠の制限</td> <td>10 垣若しくはさくの構造の制限</td> </tr> </table>					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 建築物の容積率の最高限度	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																															
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 建築物の容積率の最高限度	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>地区防災施設の区域</p>	<table border="1" data-bbox="443 783 2072 1321"> <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>6m</td> <td>約512m</td> <td>約3,072㎡</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設2号</td> <td>6m</td> <td>約159m</td> <td>約954㎡</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設3号</td> <td>6m</td> <td>約259m</td> <td>約1,554㎡</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設4号</td> <td>6m</td> <td>約171m</td> <td>約1,026㎡</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設5号</td> <td>6m</td> <td>約181m</td> <td>約1,086㎡</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設6号</td> <td>6m</td> <td>約206m</td> <td>約1,236㎡</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>地区防災施設7号</td> <td>3m～4m</td> <td>約420m</td> <td>約1,290㎡</td> <td>一部拡幅済み、全幅員は6m～7m</td> </tr> <tr> <td colspan="3">計</td> <td>約1.0ha</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <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>	名称	幅員	延長	面積	備考	地区防災施設1号	6m	約512m	約3,072㎡	拡幅	地区防災施設2号	6m	約159m	約954㎡	拡幅	地区防災施設3号	6m	約259m	約1,554㎡	拡幅	地区防災施設4号	6m	約171m	約1,026㎡	拡幅	地区防災施設5号	6m	約181m	約1,086㎡	拡幅	地区防災施設6号	6m	約206m	約1,236㎡	拡幅	地区防災施設7号	3m～4m	約420m	約1,290㎡	一部拡幅済み、全幅員は6m～7m	計			約1.0ha	
名称	幅員	延長	面積	備考																																										
地区防災施設1号	6m	約512m	約3,072㎡	拡幅																																										
地区防災施設2号	6m	約159m	約954㎡	拡幅																																										
地区防災施設3号	6m	約259m	約1,554㎡	拡幅																																										
地区防災施設4号	6m	約171m	約1,026㎡	拡幅																																										
地区防災施設5号	6m	約181m	約1,086㎡	拡幅																																										
地区防災施設6号	6m	約206m	約1,236㎡	拡幅																																										
地区防災施設7号	3m～4m	約420m	約1,290㎡	一部拡幅済み、全幅員は6m～7m																																										
計			約1.0ha																																											

防災街区整備地区整備計画	面積		約21.1ha						
	地区施設の配置及び規模	公園及び緑地	名 称			面 積		備 考	
			公園1号			約 86㎡		既設	
			公園2号			約 198㎡		既設	
			公園3号			約 86㎡		既設	
			公園4号			約 24㎡		既設	
	その他の公共空地	名 称		幅 員		延 長	面 積	備 考	
		公共空地1号		2.7m~3.6m		約282m	約 896㎡	整備済み	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業A地区	商業B地区	住宅A地区	住宅C地区		住宅B地区
			面積	約0.3ha	約4.7ha	約1.7ha	約13.8ha		約0.6ha
建築物の構造に関する防火上必要な制限	-		<p>地区防災施設に接する敷地及び敷地内に地区防災施設がある敷地においては、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> <p>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。</p> <p>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。</p>						
	-		<p>地区防災施設に接する敷地及び敷地内に地区防災施設がある敷地であっても、広域避難場所外周120mの区域にある敷地においては、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</p>					-	

	建築物等の高さの最高限度	—	—	<p>広域避難場所外周 120mの区域においては、25m</p>	<p>1 建築物の各部分の高さは、東京都市計画高度地区第一種高度地区に係る建築物の高さの最高限度として定められた数値以下とし、当該高度地区の最高限度に係る制限の緩和又は既存不適格建築物等に対する適用の除外の規定に該当する場合は、当該制限の緩和又は適用の除外の規定を適用するものとする。</p> <p>ただし、建築物の各部分の高さについて、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 敷地が、地区防災施設に接する場合。</p> <p>(2) 敷地内に地区防災施設がある敷地について、建築物の容積率及び建築物の建ぺい率（以下この計画において「容積率等」という。）の算定において、地区防災施設に係る部分の面積を敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとし、かつ、当該地区防災施設に係る部分の敷地を交通上支障のない空地として工作物等を設けないものとする場合（以下この計画において「地区防災施設に係る部分の面積を敷地面積等に算入しないもの等とする場合」という。）。</p> <p>2 前号の規定にかかわらず、建築物の各部分の高さは、10mを超えてはならない。</p>	—
--	--------------	---	---	--------------------------------------	---	---

	建築物等の高さの最低限度	—	<p>計画図その2に示す広域避難場所外周120mの区域においては、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築面積の2分の1未満の部分</li> <li>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</li> <li>3 平屋建ての付属建築物（建築物に付属する門又はへいを含む。）</li> </ol>		—	
	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>※</p>	<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項各号に該当する営業の用に供するものは建築してはならない。</p>	—	—	<p>建築基準法別表第二（は）項第一号、第三号第四号及び第六号から第八号までに規定するもの以外のものは建築してはならない。</p>	—

建築物の容積率の最高限度	—	—	—	10分の15。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、10分の18。 1 敷地が、地区防災施設に接する場合。 2 敷地内に地区防災施設がある敷地について、容積率等の算定において、地区防災施設に係る部分の面積を敷地面積等に算入しないもの等とする場合。
※	—	—	—	
建築物の敷地面積の最低限度	—	計画図その2に示す、広域避難場所外周120mの区域においては、50㎡	100㎡	
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付属する門又は扉は、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> <p>1 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。</p> <p>2 地区防災施設が隅角120度未満で交わる角敷地においては、地区防災施設が交わる入隅を頂点とする2辺の長さが2mの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0.5m以上でなければならない（以下この計画において「隣地境界線までの制限」という。）。	
			広域避難場所外周120mの区域の500㎡以上の敷地において、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、1m以上でなければならない。	—
壁面後退区域における工作物の設置の制限	地区防災施設に係る部分の敷地については、工作物を設置してはならない。			

建築物等の形態若しくは意匠の制限	建築物等の形態	出窓、軒その他これらに類するものが、壁面の位置の制限のうち、地区防災施設等に係る制限及び隣地境界線までの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はならない。		
		-	-	車庫で2階以上の部分については、適切な配置を行うとともに遮音壁等を設置し、周辺環境に十分配慮したものとする。
		-	-	<p>良好な住環境の形成と調和を図るために、建築基準法別表第四（ろ）欄の一の項に掲げる建築物については、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、同表（は）欄の一の項に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（住宅C地区の区域外の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。）に、敷地境界からの水平距離が5mを超える範囲において、同表（に）欄の一の項の（二）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない形状とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>敷地が、地区防災施設に接する場合。</li> <li>敷地内に地区防災施設がある敷地について、容積率等の算定において、地区防災施設に係る部分の面積を敷地面積等に算入しないもの等とする場合。</li> </ol>
	外壁・屋根の色	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。		
屋外広告物	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、その部分の高さが0.6m以下のものは、この限りでない。			

「区域及び地区防災施設の区域、地区の区分、広域避難場所外周120mの区域は、計画図表示のとおり」 ※は知事同意事項  
理由：広域避難場所外周120mの区域で一定高さ以上の不燃化建築物により延焼の抑制を図り、安全な避難場所の確保に資するよう、防災街区整備地区計画を変更する。