

# 目黒通り地区地区街づくり計画 ガイドライン

目黒通りは玉川地域の重要な交通軸であるとともに、多摩川河川敷につながる重要な避難路です。このようなことから目黒通りの沿道では火災に強い建物づくりを促進するとともに、あわせて緑豊かな街並みにふさわしい街並み作りを推進します。

## 《建築物等に関する基準》

	考え方	内容
1. 建築物の形態について	目黒通り沿道に燃えにくい建物を増やし、火災が発生しても周辺区域に燃え広がらないような街づくりを推進する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●耐火建築物又は準耐火建築物とする。</li> <li>●ピロティ等を設ける場合については、壁を設けるなどして、大火時に火災及び輻射熱を有効に遮蔽するものとする。</li> <li>※最低限度高度地区の指定により建築物の高さは7m以上とする。(但し、一部適用除外有り)</li> </ul>
2. 建築物の内部について	建物内部を燃えにくい内装とすることで火災発生を防ぐ。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●火気を使用する設備又は器具を設けた調理室、浴室、作業室及び避難上重要な階段室、廊下等は、天井及び壁を難燃材料、不燃材料又は準不燃材料とする。</li> <li>●火器に電磁器類は含まない。</li> </ul>
3. 建築物の道路に面する開口部について	物が落下しにくいよう、落下した場合でも、危険が及ばないような安全対策を講じる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●道路(目黒通り)に面する開口部の窓ガラスは、網入りガラス、飛散防止フィルム張 などとするか、バルコニー(立上り有り)を設ける等、破壊落下に対して有効な防止措置を講じる。</li> <li>●道路境界より一定以上離れた開口部については協議の上、個々のケースに応じて、判断する。詳細は裏面の通り。</li> </ul>
4. 建築物のガス設備について	火災発生の防止、延焼拡大の防止に努める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ガス設備には、自動遮断器、ガス漏れ警報機等、ガス漏れ防止の対策を行う。</li> </ul>
5. 大規模建築物の安全対策について	大規模建築物やガソリンスタンド等の危険物取り扱い施設を建築する場合には、火災又は災害時に消防活動の助けとなるように消防水利の配置を推進するとともに避難路の確保に努める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●大規模建築物とは、「世田谷区環境基本条例」の対象となる敷地面積3,000㎡以上又は延べ床面積5,000㎡以上又は高さ60m以上の建築物とする。</li> <li>●条例を遵守するとともに、消防水利(防火水槽等)の配置に努める。</li> <li>●危険物取扱施設とは消防法 別表第一に掲げる物品を貯蔵する施設とし、避難路機能を妨げないような安全対策を講じる。</li> </ul> <p>※「世田谷区環境基本条例」について 環境保全課 環境配慮担当(TEL03-6432-7137)</p>
6. 緑化計画について	地区内では緑豊かな街並みを形成し、火災に強い安全な街づくりのために緑化を推進する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●敷地面積250㎡未満の場合は、空地面積(敷地面積－建築面積)の25%以上の緑化に努める。</li> <li>●敷地面積250㎡以上の場合は、「みどりの基本条例」の基準により、緑地の確保又は植樹による緑化を行う。</li> <li>●地上面での緑化が困難な場合は、屋上緑化、壁面緑化も可とする。その場合の、緑化面積算定方法はみどりの計画書に準じる。</li> <li>※250㎡未満の敷地で、敷地が一部でも地区街づくり計画区域にかかる場合、空地面積の25%以上の緑化をお願いします。</li> </ul>
7. 垣・さくについて	地震発生時の危険防止と緑豊かな街並みを推進する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地震発生時の危険を防ぐとともに、緑豊かな街並みを形成するため、道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合、生け垣又はフェンスに緑化したものとする。(地盤面から60cmを超えない部分については除く)</li> </ul>
8. 看板の形態や意匠について	看板を設ける場合は、周辺環境に配慮して、地区の美観を損なわないようにする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●看板を設ける場合には、周囲の環境に十分配慮するとともに、ネオンサイン等の刺激的な色彩、装飾は避け、美観を損なわないようにする。</li> </ul>

### 3. 開口部の落下物防止策について(道路境界から開口部が離れた場合の考え方)

一般に計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線までの距離は、当該部分の計画建築物の高さ(敷地境界線の地表面からの高さをいう。)の平方根の2分の1以上が望ましいとされている。(東京都総合設計制度の基準等参照)

道路境界から開口部が離れた場合の、開口部の落下防止策の考え方についてもこの考え方を参考に判断する。

(考え方)

$$(\sqrt{(H)/2}) + 0.5 < L$$

H: 各開口部の高さ

L: 開口部から道路境界までの距離(m)

安全側に見て0.5を加算

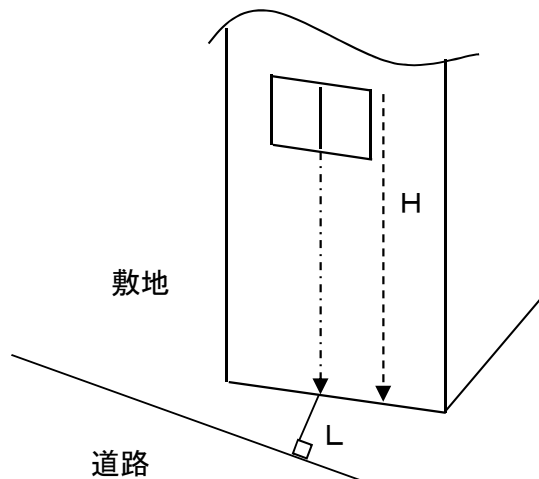
この場合、落下防止策(網入りガラス、飛散防止フィルム張、バルコニーを設ける等の措置)は、周囲の状況、建築物の用途等から判断して、必要に応じた安全対策で可とする。

※Lの取り方

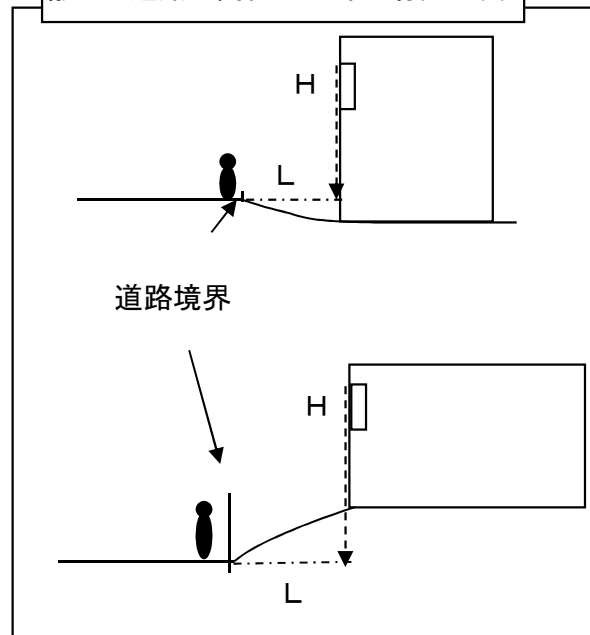
開口部の中心から地表面に垂線を下ろし、そこから道路に垂直になるように引いた線の長さ。

※Hの取り方

道路境界線の地表面からの高さをいう。



敷地と道路に高低差がある場合は、



こんな場合は、、、

#### 周囲の状況

(例)道路境界から一定距離離れていても、道路境界と開口部との間に、人の行き来があるようなもの(駐車場、ゴミ置き場、歩道状空地等)を設ける場合。

#### 建築物の用途

(例)学校、ファミリー向け共同住宅等

道路境界から一定距離離れた開口部についても、有効な危険防止措置をお願いいたします。



たませみ