

区役所周辺地区地区街づくり計画

地区の概要													
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													
<p>逃げないですむ防災街づくり」</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。												
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。												
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。												
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。												
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。												
広域避難場所	災害時に避難上有効な空地を確保し、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。												
整備計画													
地区の区分	世田谷区役所周辺地区						若林3・4丁目地区					その他の地区	
	広域避難場所地区	広域避難場所外周				世田谷線沿線		商業A地区	商業B地区	住宅A地区	住宅B地区		住宅C地区
		A地区	B地区	C地区	D地区	A地区	B地区						
土地利用	建築物の建ぺい率の最高限度	5000㎡以上の敷地では40% (角地緩和はしない)											
	建築物の容積率の最高限度										150% (180%)(1)		-
	高度地区										第1種 (第2種) (1)		-
	日影規制										4-2.5、1.5m (3-2、4m) (1)		-
	特記	(1)若林3・4丁目地区の()内の数値は、若林3・4丁目地区防災街区整備地区計画における地区防災施設沿道で、敷地が地区防災施設に接する、あるいは、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、地区防災施設にかか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。											

建築物等の用途の制限	1住戸の専用面積が18㎡未満の住宅は、建築しない。											
	従前建築物の用途から変更がないものを除き、次に掲げるもの以外は建築しない。 学校、図書館その他これらに類するもの。 巡査派出所、公衆電話所その他公益上必要なもの。 に掲げるものに付属するもの。		次に掲げるものは建築しない。 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの。 カラオケボックス、ゲームセンターその他これらに類するもの。	従前建築物の用途から変更がないものを除き、次に掲げるものは建築しない。 地区内避難路(松陰神社通り)に面する1階部分を住宅、共同住宅その他これらに類する用途に供するもの。ただし、住宅等の出入口はこの限りでない。 に掲げるものに付属するもの。	次に掲げるものは建築しない。 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの。 カラオケボックス、ゲームセンターその他これらに類するもの。	従前建築物の用途から変更がないものを除き、次に掲げるものは建築しない。 地区内避難路(松陰神社通り)に面する1階部分を住宅、共同住宅その他これらに類する用途に供するもの。ただし、住宅等の出入口はこの限りでない。 に掲げるものに付属するもの。	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ない。	従前建築物の用途から変更がないものを除き、次に掲げるものは建築しない。 地区内避難路(松陰神社通り)に面する1階部分を住宅、共同住宅その他これらに類する用途に供するもの。ただし、住宅等の出入口はこの限りでない。 に掲げるものに付属するもの。		兼用住宅で1/2かつ50㎡を超える店舗、大学等の大規模な施設は建築しない。		
	5000㎡以上の敷地で6割の空地部分に駐車場は設置しない。											
家づくり	建物の構造	耐火建築物あるいは準耐火建築物とする。			地区内避難路沿道もしくは都市計画道路沿道では、耐火建築物あるいは準耐火建築物または、外壁及び軒裏を防火構造とする建築物とする。				広域避難場所外周120mの区域では、耐火建築物あるいは準耐火建築物とする。それ以外の区域における地区内避難路沿道では、耐火建築物あるいは準耐火建築物または、外壁及び軒裏を防火構造とする建築物とする。	地区内避難路沿道では、耐火建築物あるいは準耐火建築物または、外壁及び軒裏を防火構造とする建築物とする。	広域避難場所外周120mの区域では、耐火建築物あるいは準耐火建築物とする。その以外の区域における地区内避難路沿道では、耐火建築物あるいは準耐火建築物または、外壁及び軒裏を防火構造とする建築物とする。	地区内避難路沿道もしくは都市計画道路沿道では、耐火建築物あるいは準耐火建築物または、外壁及び軒裏を防火構造とする建築物とする。
		敷地面積の最低限度	70㎡		70㎡	50㎡	70㎡		広域避難場所外周120mの区域では50㎡		100㎡	

壁面の位置	建築物の外壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は、商業地域・近隣商業地域を除き下記のとおりとする。							
	出窓や軒、その他これらに類するものを含めず、500㎡未満の敷地にあつては、50cm以上 500㎡以上の敷地にあつては、1m以上		出窓や軒、その他これらに類するものを含めず 500㎡未満の敷地にあつては、50cm以上 500㎡以上の敷地にあつては、1m以上		出窓や軒、その他これらに類するものを含めず、50cm以上 広域避難場所外周120mの区域の500㎡以上の敷地にあつては、出窓や軒、その他これらに類するものを含めず、1m以上	出窓や軒、その他これらに類するものを含め50cm以上	出窓や軒、その他これらに類するものを含め50cm以上 広域避難場所外周120mの区域の500㎡以上の敷地にあつては、出窓や軒、その他これらに類するものを含めず、1m以上	
建築物の高さの最高限度	25m ただし、5000㎡以上の敷地で駐車場を含まない空地が6割以上あつて、地域の防災機能に貢献するものは45m		25m			広域避難場所外周120mの区域では、25m		
建築物の高さの最低限度	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。 建築面積の2分の1未満の部分 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 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)					広域避難場所外周120mの区域では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。 建築面積の2分の1未満の部分 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 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)	広域避難場所外周120mの区域では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。 建築面積の2分の1未満の部分 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 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)	

家づくり

建築物の形態又は意匠の制限	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。 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ない。		車庫で2階以上の部分については、適切な配置を行なうとともに遮音壁等を設置し、周辺環境に配慮する。
	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を築造する場合、高さを60cm以下とする。		
垣又はさくの構造	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。		
駐輪場、ゴミ置き場の設置	共同住宅を建築する場合は、計画戸数以上の駐車台数を備えた駐輪場を設ける。 ゴミ置き場の設置内容は清掃事務所と協議する。 地区内避難路(松陰神社通り)に面する建て替え等においては、敷地内に駐輪スペースを設ける。		
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帯の役割から見直し、保全を図る。	
	公共施設等の緑化	公共施設や大規模施設等では、「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。	
	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。	

道 づ くり	地区内避難路の確保	整備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。					
	狭あい道路の整備	狭あい道路については、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	地区内避難路と6m未満の道路、及び地区内避難路同士が交わる角地では、その角を頂点とする長さ2mの底辺を持つ二等辺三角形の部分を道路状に整備する。(2)			地区内避難路と地区内避難路が交わる角地では、その角を頂点とする長さ2mの二辺を持つ二等辺三角形の部分を道路状に整備する。 地区内避難路と6m未満の道路が交わる角地では、その角を頂点とする長さ2mの底辺を持つ二等辺三角形の部分を道路状に整備する。(2)		
		地区内避難路と6m未満の道路、及び地区内避難路同士が交わる角地では、その角を頂点とする長さ2mの底辺を持つ二等辺三角形の部分を道路状に整備する。(2)					
	道路状に整備する部分には、建築物や工作物を設けない。						
	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、道路上には、看板、商品等を置かないようにする。					
			地区内避難路(松陰神社通り)の埋設管を取り替える等で掘削する場合は、道路舗装を原状に復旧する。		地区内避難路(松陰神社通り)の埋設管を取り替える等で掘削する場合は、道路舗装を原状に復旧する。		地区内避難路(松陰神社通り)の埋設管を取り替える等で掘削する場合は、道路舗装を原状に復旧する。
	住宅等の出入口を除き、地区内避難路(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。		住宅等の出入口を除き、地区内避難路(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。		住宅等の出入口を除き、地区内避難路(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。		
特記	(2)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						