

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

# 若林三・四丁目地区 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 (世田谷国士館大学一体II地区)



緑の小道案内板



若林町内での防災訓練



地区防災施設交差点での隅切



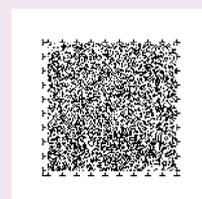
緑の小道(公共空地1号)

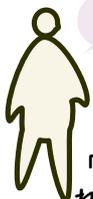


地区防災施設1号の片側拡幅  
(2.7m→4.35m)



世田谷総合支所街づくり課





## ? 地区まちづくり計画とは？

条例に基づく街づくりのルールです。

!!



「私たちの街には、建物を建てる場合のルールが定められています。容積率や建ぺい率などはその代表的なものですが、これらは最低限守るべきルールであり、これだけで地区の問題を解決できるわけではありません。

このため世田谷区では、現在のルールに加えて、地区の特性に応じたルールをきめ細かく定める「地区街づくり計画」を策定することができるようになっています。

「地区街づくり計画」は「世田谷区街づくり条例」に基づく制度です。地域にお住まいの方や街づくり協議会といった団体は、この原案を作成して区長に提出することができます。

「地区街づくり計画」に定めたルールを皆さまが守ることによって、より良い街が実現されます。



## ? 若林三・四丁目地区 防災街区整備地区計画とは？

災害に強い街づくりを、早く、確実に進めます。

!!



「地区計画」も「地区街づくり計画」と同じく、街づくりルールの制度の一つです。「地区計画」は法律に基づく制度で、「地区街づくり計画」で定めたルールを、より公平に、そしてより担保力のあるルールとして位置づけることができます。

「地区計画」制度の中でも阪神・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』制度は、建物の構造に防火上必要な制限を行うことができ、道路についても「地区防災施設」が設けられるなど、防災面の役割を強化した制度です。

若林三・四丁目地区では、平成12年6月に『防災街区整備地区計画』が定められました。地区内の避難路となる「地区防災施設(道路)」が建て替えにあわせて6mに広がっています。また、「緑の小道」が開通する等、着実な成果があがっています。

### ● 地区防災施設3号の拡幅



整備前



整備後



## !! 災害に強い街づくりの推進

若林三・四丁目地区は、細街路が多く木造住宅が密集していることから、都内でも震災・火災時の危険性が極めて高い地区となっています。このため、昭和63年より各種の補助事業を導入し、老朽住宅の建替えや道路の拡幅等の対策を実施してきました。



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、災害への対策が、街づくりの大切な目標であることを改めて示しました。特に、被害を小さくするためには、一つ一つの道路、一つ一つの建物が重要であり、街区が安全でなければならないことを実証しました。

また、消防車や救急車といった緊急車両にとっては、倒壊した建物などに寒がれない連続した道路が形成されていなければなりません。災害に強い街を実現するためには、日頃の街づくりの積み重ねがいかに重要であることを痛感しました。

このため、若林三・四丁目地区においても、平成7年度より災害に強い街づくりの推進を強化しました。平成11年7月に街づくり協議会から提出された「若林三・四丁目街づくり提案書」を基に街づくり計画を変更し、その中でも確実に整備が必要とされるものについて「若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画」を策定しました。災害に強い街とするため、安全な街区と道路ネットワークを形成し、夜害を食い止めるためです。

また、平成16年1月には、本地区の広域避難場所外周120mの区域で市街地防災性を高めるとともに、広域非難場所の安全性を向上させるために、防災街区整備地区計画を変更しました。さらに、平成20年2月には、より一層の防災性の向上を目指し、「特定防災地区整備地区」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。

このパンフレットは、若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画の内容を紹介するとともに、ご理解を深めていただき、街づくりに協力していただくために作成したものです。なにとぞ、安全で災害に強い街が実現されるよう、街づくりへの参加をお願いいたします。

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、若林三・四丁目地区と国士館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。



## 地区防災施設

広域避難場所である国士館大学一帯への避難動線となる地区防災施設を整備します。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します。

- 住宅B・C地区では、地区防災施設に接する敷地の容積率を、条件により180%とします。
- 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以上後退して、建てていただきます。
- また、建築物は耐火建築物、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。
- 地区防災施設に係る部分の敷地には、工作物を設置できません。
- 地区防災施設の交わる角地で交差角が120度未満の場合は、隅切り線(2辺の長さが2mの二等辺三角形の底辺となる線)よりさがって建てていただきます。(図中○の部分です。)

## 容積率等の緩和 ※

敷地内に地区防災施設がある敷地では、地区防災施設の部分を除いた敷地面積で容積率および建ぺい率の算定を行い、かつ、地区防災施設の部分を交通上支障のない空地とするため工作物等(プランター等移動できるものを含む)を設けないこととし、容積率等を緩和します。

また、整備済みの地区防災施設に接している敷地についても、同様に容積率等を緩和します。

### 住宅B地区

【容積率】 150% → 180%

### 住宅C地区

【容積率】 150% → 180%

【高度地区】 第1種高度地区 → 第2種高度地区

【日影規制】 4-2.5h(測定面1.5m) → 3-2h(測定面4m)  
(軒高が7mを越える建築物または地上3階以上の建築物) (高さが10mを越える建築物)

## 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(世田谷区国士館大学II地区))

広域避難場所外周120mがかかる街区の区域です。

不燃化を進め、広域避難場所と周辺市街地の安全性を確保します。

### 住宅A地区

- 敷地を100㎡未満に分割して建築できません。
- 建築物の外壁や柱など(出窓、軒等を含む)は、隣地境界線から50cm以上離して建てなければなりません。
- 広域避難場所外周120mの区域の500㎡を越える敷地では(出窓、軒等を含まない)隣地距離を1m以上確保します。
- 道路や公園などに面して高さが60cmを越えるブロック塀等は築造できません。
- 広域避難場所外周120mの区域では建築物の高さは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。
- 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します。

### 住宅B地区

- 容積率は150%とします。
- 敷地を100㎡未満に分割して建築できません。
- 建築物の外壁や柱など(出窓、軒等を含む)は、隣地境界線から50cm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等は築造できません。

### 住宅C地区

- 建築物の用途は第1種低層住居専用地域並みに限られ、また、大学、専修学校、50m以上の店舗・飲食店は建てられません。
- 容積率は150%、第一種高度地区、日影規制4-2.5h(1.5m)とします。
- 敷地を100㎡未満に分割して建築できません。
- 建築物の外壁や柱など(出窓、軒等を含む)は、隣地境界線から50cm以上離して建てなければなりません。
- 広域避難場所外周120mの区域の500㎡を越える敷地では(出窓、軒等を含まない)隣地距離を1m以上確保します。
- 建築物の高さは10mを越えられません。また、広域避難場所外周120mの区域では、建築面積の1/2以上の部分を高さ5m以上とします。
- 道路や公園などに面して高さが60cmを越えるブロック塀等は築造できません。
- 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します。

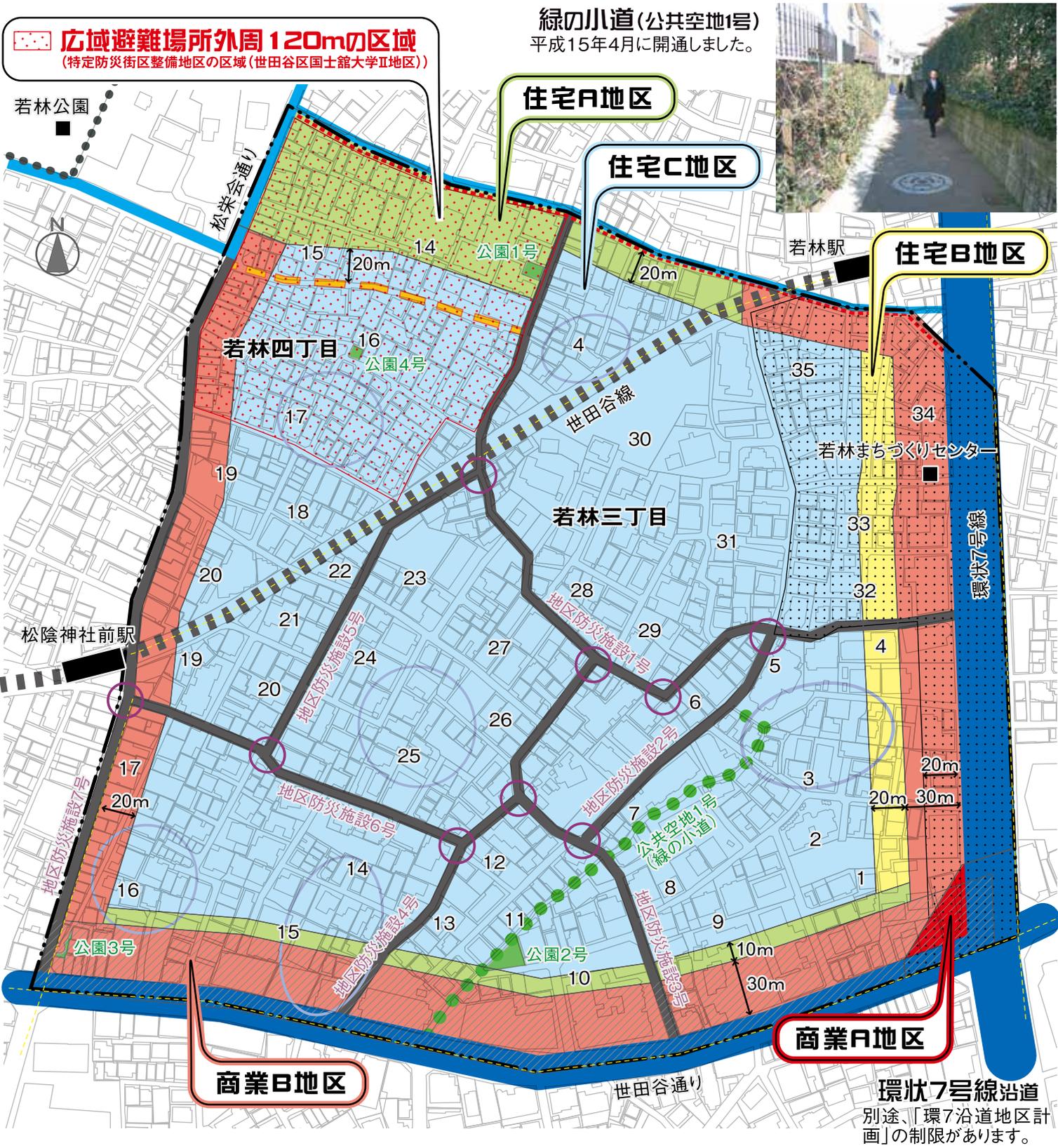
### 商業A地区

- 風俗店などは建てられません。
- 道路や公園などに面して高さが60cmを越えるブロック塀等は築造できません。

### 商業B地区

- 道路や公園などに面して高さが60cmを越えるブロック塀等は築造できません。
- 広域避難場所外周120mの区域では、建築物の高さは建築面積の1/2以上の部分を高さ5m以上とします。
- 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します。
- 広域避難場所外周120mの区域では敷地を50㎡未満に分割して建築できません。

# 若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画図



## 凡例

- 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II地区))
- 区域境
- 町丁目境 (図上数字は番地)
- 公園等(地区施設)
- 緑の小道(地区施設)
- 広域避難場所
- 都市計画道路
- 最低限高度地区(7m)
- 地区防災施設(6mに拡幅・沿道不燃化)
- 地区内避難路・未完成【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)
- 通り抜け道路【地区街づくり計画】(位置については特定なし)
- 地区防災施設の交わる角地

# 防災街区整備地区整備計画の概要

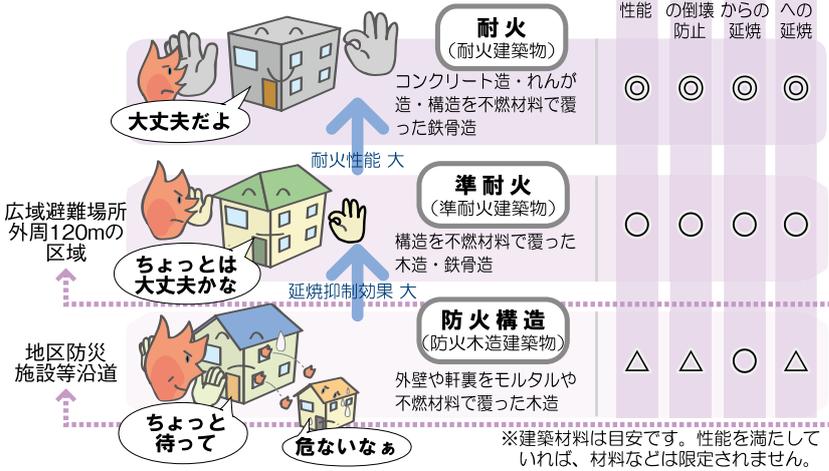
の部分が地区計画で定めた内容です。  
● の部分は「特定防災街区整備地区」でも定めています。  
 地区全域に新たな防火規制区域が指定されています。

	商業		住宅	住宅C地区		住宅B地区		
	A地区	B地区	A地区	※ 地区防災施設沿道	その他	※ 地区防災施設沿道	その他	
用途地域	商業地域	近隣商業地域		第1種中高層住居専用地域				
建築物の用途の制限	風俗店など不可	-	-	兼用住宅で1/2かつ50㎡を越える店舗、大学等の大規模な施設など不可		-	-	
防火地域	環7と世田谷通りの沿道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	地区防災施設沿道では、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 <span style="float: right;">1</span>							
	広域避難場所外周120mの区域( <span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span> )では(地区防災施設沿道で <span style="float: right;">1</span> ) <span style="color: red;">●</span> あっても)耐火建築物、準耐火建築物							
建築等の高さの最高限度	第3種高度地区	第2種高度地区	※第2種高度地区	第1種高度地区	第2種高度地区			
	-	なし 28m 31m	広域避難場所外周120mの区域( <span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span> )では、25m	10m	19m			
建築等の高さの最低限度	広域避難場所外周120mの区域( <span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span> )では、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、最低限高度地区(7m)							
容積率	500%	300%	200%	※ 180%	150%	※180%	150%	
建ぺい率	80%			60%				
敷地面積の最低限度	-	広域避難場所外周120mの区域( <span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span> )は50㎡ <span style="color: red;">●</span>	100㎡				<span style="float: right;">2</span>	
壁面の位置等の制限	地区防災施設沿道では、建築物の外壁またはこれに代わる門・塀等工作物は、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 <span style="float: right;">3</span> 2 地区防災施設の交差角が120度未満の場合、2辺が2mの隅切り線 <span style="float: right;">6</span>							
	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、出窓や軒、その他これに類するものを含め全て、隣地境界線から50cm以上後退させる <span style="float: right;">7</span> 広域避難場所外周120mの区域( <span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span> )の500㎡以上の敷地では、建築物の外壁又はこれに代わる柱は、隣地境界線から1m以上後退させる <span style="float: right;">7</span>							
建築物の形態若しくは意匠の制限	車庫	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などを設置し、周辺環境に十分配慮する						
	日影規制	高さが10mを超える建築物は、 5-3h 4m	高さが10mを超える建築物は、 3-2h 4m	※高さが10mを超える建築物は、 3-2h 4m	軒高が7mを超える建築物または地上3階以上の建築物は 4-2.5h 1.5m ※(建築基準法施行令第135条の12に定める適用除外等(緩和)は、本地区計画では適用できません。)	高さが10mを超える建築物は、 3-2h 4m		
	外壁、屋根	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する場合、高さを60cm以下とする <span style="float: right;">8</span>							

※「容積率等の緩和」参照

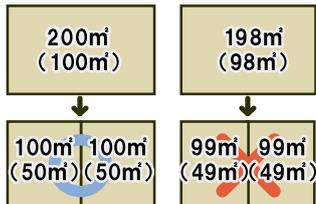
# 1 避難路沿道、広域避難場所外周での建築物の不燃化

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なります



# 2 敷地面積の最低限度

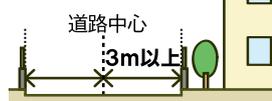
(商業A地区以外)  
建築目的で敷地を分割する場合  
住宅A・B・C地区:100m<sup>2</sup>以上  
商業B地区の広域避難場所外周120mの区域:50m<sup>2</sup>以上



※( )内の数字は商業B地区広域避難場所外周120mの区域の例

# 3 地区防災施設

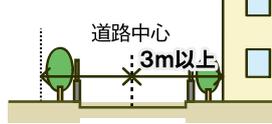
安全な避難路をつくるため、**門や塀等の工作物を道路の中心から3m以上後退させる**



※出窓や軒、雨どいや室外機等の建築設備を含みます

# 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**

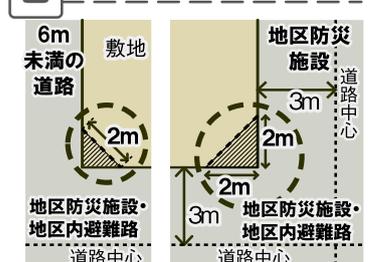


# 5 狭い道路

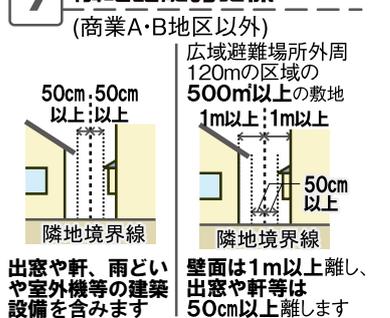
(4m未満の道路)  
狭い事業に協力し、**門や塀等の工作物を道路の中心から2mになるまで後退させる**



# 6 隅切りの整備



# 7 隣地距離の確保



# 8 緑化(生け垣化)



# 9 駐輪場、ゴミ置き場の設置



# 10 松陰神社通りのユニバーサルデザインに配慮した整備



# 地区街づくり計画・整備計画

<b>家づくり</b>	1住戸面積18㎡未満の住宅は建築しない 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 上記の他は、地区計画に決めました
<b>建築物の用途</b>	1住戸面積18㎡未満の住宅は建築しない 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 上記の他は、地区計画に決めました
<b>建築物の構造</b>	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、外壁及び軒真を防火構造とする 広域避難場所外周120mの区域、及び、地区防災施設沿道については、地区計画に決めました
<b>建築物の高さ</b> <b>容積率</b> <b>敷地面積の最低限度</b> <b>壁面の位置</b> <b>建築物の形態又は意匠の制限</b> <b>垣又はさくの構造</b>	地区計画に決めました
<b>緑化(生け垣化)</b> <b>(屋上緑化)</b>	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
<b>駐輪場、ゴミ置き場の設置</b>	共同住宅を建築する場合は、計画戸数以上の駐輪場を設ける ゴミ置き場の設置内容は清掃事務所と協議する 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
<b>緑づくり</b>	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
<b>樹木の保全</b>	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
<b>公共施設等の緑化</b>	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
<b>道づくり</b>	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の地区内避難路として整備を図り、門や塀等を含め建物の位置を道路の中心線から3m以上後退する
<b>地区内避難路の確保</b>	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の地区内避難路として整備を図り、門や塀等を含め建物の位置を道路の中心線から3m以上後退する
<b>住環境整備路線の整備</b>	整備計画図に示す住環境整備路線については、延焼を抑止する路線として、外壁の位置を道路の中心線から3m以上後退する
<b>狭い道路の整備</b>	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になる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
<b>隅切りの整備</b>	図に示すとおり整備する
<b>行き止まり道路の整備</b>	建て替え時にあわせて移転・共同化や、広場等を活用して2方向避難の出来る通り抜け路として整備し、災害時の安全性向上を図る
<b>ユニバーサルデザインに配慮した環境整備の実現</b>	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、商品等をおかないようにする 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



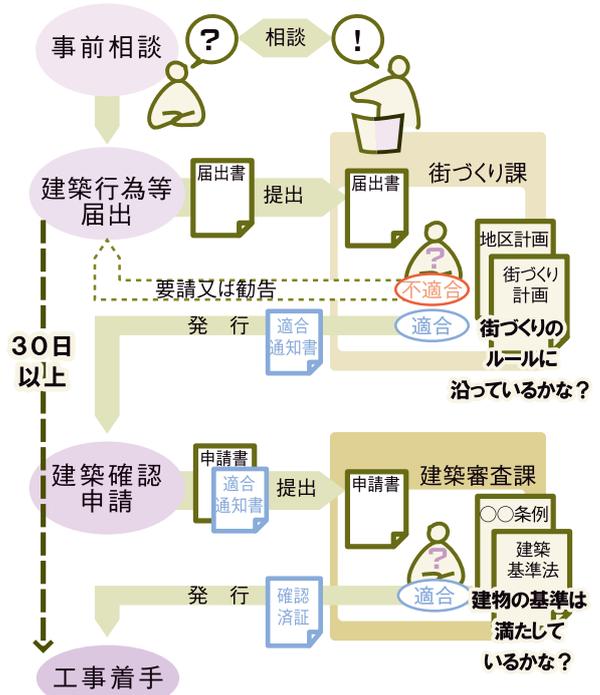
# いつまでに届出が必要ですか？

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
- 木竹の伐採

## 事前相談から工事着手までの流れ



## 相談窓口、届出窓口

世田谷 総合支所 街づくり課

電話:5432-2872(直通)

### 1 不燃化特区の助成制度

区では、当地区において、延焼による焼失のない街を実現するため、東京都木密地域不燃化10年プロジェクトに基づく不燃化特区制度を導入し、以下の支援策により建物の不燃化を促進しています。(不燃化特区(不燃化推進特定整備地区)／令和7年度まで)

- ① 老朽建築物の解体除却費用を助成します。
- ② 建替え、除却等に関するご相談が無料でできます。
- ③ 固定資産税・都市計画税の減免を受けられます。

### 2 その他の制度や助成

- ・街づくり専門家派遣、狭あい道路拡幅整備、生垣助成、屋上緑化などの助成制度があります。
- ・広域避難場所外周 120mの区域での耐火・準耐火建築物への建替えに助成をします。(都市防災不燃化促進事業)

※詳しくは上記相談窓口までお問い合わせください。

助成制度のご案内

## 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区内
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。

# 若林三・四丁目地区 防災街区整備地区計画

平成12年6月26日都市計画決定・告示 世田谷区告示第306号  
平成16年1月30日都市計画変更・告示 世田谷区告示第58号  
平成20年2月20日都市計画変更・告示 世田谷区告示第128号

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>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>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>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住宅市街地の形成を図る。</li> <li>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>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>																
	建築物等の整備の方針	<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、代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度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"> <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></td> </tr> <tr> <td>8 壁面後退区域における工作物の設置の制限</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9 建築物等の形態若しくは意匠の制限</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10 垣若しくはさくの構造の制限</td> <td></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																		
地区防災施設の区域	道路	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													
		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。																
防災街区整備地区整備計画	面積	約21.1ha																
	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														
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	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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>																
		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、準耐火建築物としなければならない。																

## 建築物等に関する事項 防災街区整備地区整備計画

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> <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、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。)</li> </ol> <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>広域避難場所外周120mの区域においては、5m</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"> <li>建築面積の2分の1未満の部分</li> <li>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>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>					
建築物等の用途の制限	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。	建築基準法別表第二(二)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。				
建築物の容積率の最高限度	<p>10分の15。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は、10分の18。</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>					
建築物の敷地面積の最低限度	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"> <li>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。</li> <li>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辺の長さ各が2mの二等辺三角形の底辺となる線を超えて入隅側に建築してはならない。</li> </ol> <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。)</p> <p>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。</p>					
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	<p>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。</p> <p>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>				
		<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(二)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・風致を著しく損ずるものは避けものとする。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。					