

若林一丁目地区

地区街づくり計画

決定：平成22年3月31日告示・施行 世田谷区告示第247号

新たな防火規制

告示日：平成22年3月31日 施行日：平成22年5月1日



地区街づくり計画とは、

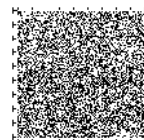
世田谷区街づくり条例に位置づけられるものであり、その地区の特徴に応じた街づくりのルールを住民と区が一緒になって考え、街づくりの目標、街づくりに関する必要なルールを定め、地域の皆さまのご協力をいただきながら進めていくものです。

若林一丁目地区では、建物の壁面後退や敷地分割時の最低敷地規模、建物の高さなどの定められたルールに従い、建て替えごとに街づくりが進められています。

新たな防火規制とは、

東京都建築安全条例第7条の3に基づき、地震などの災害発生時に火災などの危険性が高い区域を指定し、個々の建築物の建て替えに際して防火性の高い建築物へ誘導することを目的としています。

原則として、区域内のすべての建築物が耐火建築物又は準耐火建築物となります。



街づくりの目標

本地区は、環状七号線や世田谷通り沿道に、マンションや商業施設等が立地しています。しかし、地区内には狭い道路や行き止まり道路が多く、木造住宅が密集しているなど、防災上の危険性が指摘されています。また、住環境の面においては、烏山川緑道や広場、保存樹木等が存在していますが、地区内にはみどり空間が少ない状況です。

そのため、防災性の向上、住環境の改善を図り、「安全・安心に住み続けられるみどり豊かな街」を計画の目標とします。

- 1 災害に強い安全な街
- 2 安心して住み続けられる街
- 3 みどり豊かな散策を楽しめる街
- 4 商業施設と住宅が調和した街



若林一丁目地区 地区街づくり計画

街づくりの方針

区分	住宅地区	沿道商業地区
用途地域	第1種住居地域	近隣商業地域・商業地域
防火・準防火地域	準防火地域	防火地域
面積	約15.4ha	約2.6ha
建築物の構造	新たな防火規制(裏表紙参照)による構造とする。	
建築物の敷地面積の最低限度	60㎡	—
建築物等の高さの最高限度	15m	—
垣又はさくの構造の制限	道路や公園・緑道等に面する側にコンクリートブロック塀などをつくる場合には、高さ60cm以下とする。	
建築物等の壁面の位置の制限	隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、50cm以上	—
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2条第1項各号(第4号を除く。)又は第6項各号に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。
共同住宅の管理等	1 住戸面積は「25㎡以上」に努める。 2 住戸数以上の駐輪場を敷地内に設ける。 3 ゴミ置場を敷地内に設置することを、清掃事務所と協議する。	
主要な区画道路の空間確保	建築敷地において、主要な区画道路の中心線から水平距離3m以内は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は建築してはならない。(出窓・軒等も後退)ただし、面積が60㎡未満の建築敷地、または、主要な区画道路側の敷地境界と相対する敷地境界線からの水平距離が5m未満の部分については当該規定を適用しない。	
交差点やカーブの改善	道路と道路が交わる角敷地(隅角が120度以上の場合を除く)では、底辺2mの二等辺三角形の隅切りの設置に努める。	
狭あい道路の整備促進	1 狭あい道路沿道では、道路中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、「2m以上」とする。 2 狭あい道路のセットバック部分は、花壇を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、平常時の緊急車両の通行の妨げとならないようにする。 3 門や塀は建て替えにあわせて必ず後退し、角敷地(隅角が120度以上の場合を除く)では底辺2mの二等辺三角形の隅切りを設置する。 4 後退した部分は、併せて狭あい道路拡幅整備事業を活用して道路状に整備する。	
敷地内の緑化	1 世田谷区みどりの基本条例に基づき緑化を推進する。 2 上記条例の届出の対象にならない敷地(250㎡未満)においては、敷地面積の5%以上の緑化に努めるとともに、道路に面する側の接する長さの1/3以上を生垣化や緑化に努める。	
水環境への配慮	建築物の敷地内に、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、雨水タンク等の施設整備に努める。	



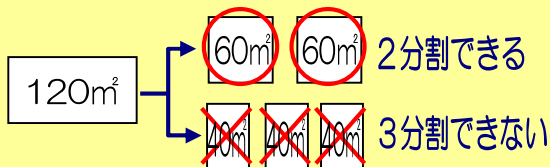
1

建築物の敷地面積の最低限度

建て詰まりを防ぐため、住宅地区では、敷地を分割する際の面積の最低限度を60㎡とします。

ただし、制限の施行日前から敷地面積が60㎡未満である場合は、60㎡未満の敷地でも建築できます。

敷地分割する場合のイメージ



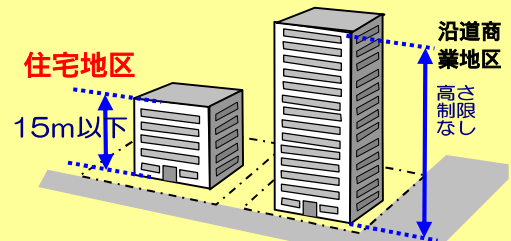
2

建築物等の高さの最高限度

居住環境を保全するため、住宅地区では、原則として高さを15m以下とします。

沿道商業地区には、高さの制限は定めません。

建築物の高さの制限のイメージ

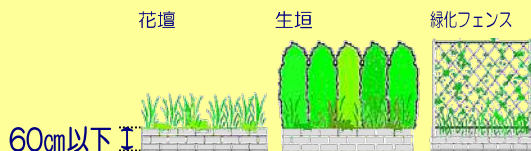


3

垣又はさくの構造の制限

道路や公園・緑道等に面する側にコンクリートブロック塀などをつくる場合は、高さを60cm以下とします。それより上の部分を生垣や透過性ネットフェンスとしていただくことなどにより、地震時の倒壊を防ぎ、緑化を推進します。

ブロック塀の制限のイメージ



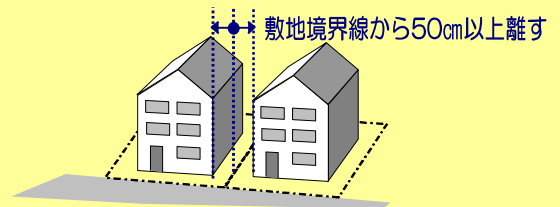
4

建築物等の壁面の位置の制限

建て詰まりの防止、および、ゆとりのある街並みの形成に向け、住宅地区では、隣地境界線から建築物の外壁までの距離は、50cm以上とします。

なお、軒・出窓等で影響の少ないものは除きます。例えば、出窓でも床面積に含めないものは、影響の少ないものとしします。

隣地境界からの壁面後退のイメージ



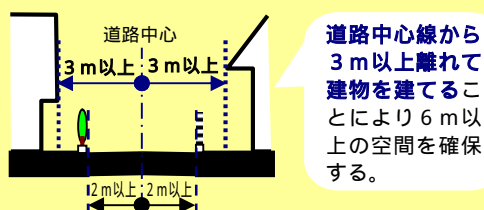
5

主要な区画道路の空間確保

延焼を防止するため、地区内の主要な区画道路では道路の中心線から建築物の外壁等までの距離を3m以上とします。

ただし、面積が60㎡未満の建築敷地や、奥行きが5m未満の部分については当該規定を適用しません。

主要な区画道路の空間確保のイメージ

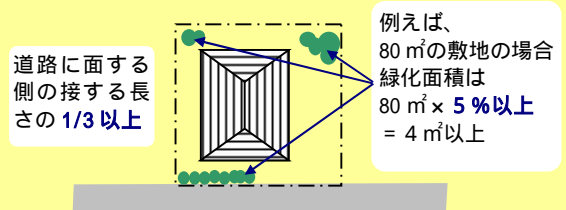


6

敷地内の緑化

地区全体の緑化を推進するため、「世田谷区みどりの基本条例」の届出の対象とならない250㎡未満の敷地においても5%以上の緑化に努めてください。また、道路に面する側の接する長さの1/3以上の緑化をお願いします。

みどりの充実のイメージ

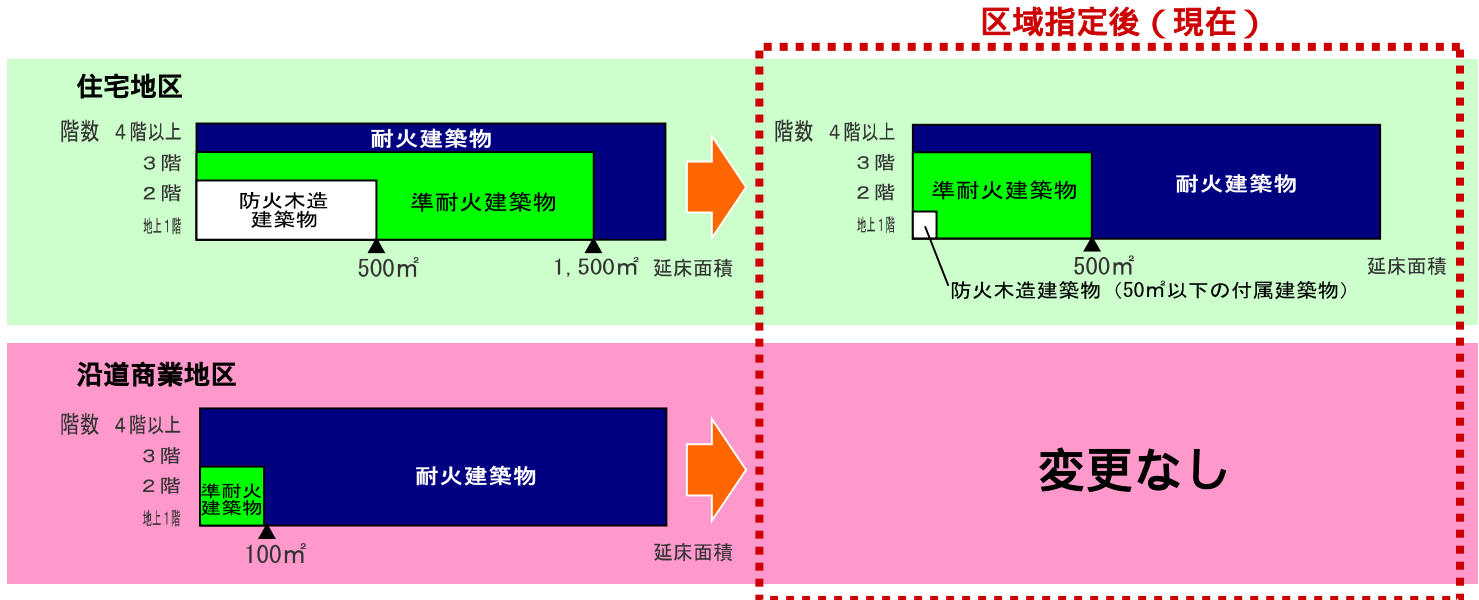


若林一丁目地区 地区街づくり計画

名称	若林一丁目地区地区街づくり計画		
位置	世田谷区若林一丁目全域		
面積	約 18.0ha		
街づくりの目標	<p>本地区は、環状七号線や世田谷通り沿道に、マンションや商業施設等が立地している。しかし、地区内には狭あい道路や行き止まり道路が多く、木造住宅が密集しているなど、防災上の危険性が指摘されている。また、住環境の面においては、烏山川緑道や広場、保存樹木等が存在しているが、地区内にはみどり空間が少ない状況である。</p> <p>そのため、防災性の向上、住環境の改善を図り、「安全・安心に住み続けられるみどり豊かな街」を計画の目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害に強い安全な街 2 安心して住み続けられる街 3 みどり豊かな散策を楽しめる街 4 商業施設と住宅が調和した街 		
土地利用の方針	<p>地区特性に合わせて地区を区分し、適切な土地利用を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 (東急世田谷線以北) 過去の耕地整理等による良好な都市基盤を活かしつつ、老朽住宅等の建て替え、不燃化などを推進するとともに、烏山川緑道や公園等のまとまったみどりと沿道緑化等による宅地内のみどりの拡充を図りながら、みどり豊かな住宅地の形成を図る。 (東急世田谷線以南) 災害時の安全な避難機能を確保するため、老朽住宅等の建て替え、不燃化などを推進するとともに、狭あい道路の整備等により避難経路の確保や沿道緑化などを進めながら、みどり豊かな住宅地の形成を図る。 2 沿道商業地区 (環状七号線沿道) 後背住宅地への居住環境に配慮しながら幹線道路沿道にふさわしい商業・業務・沿道サービス施設等の良好な沿道環境を形成する。 (世田谷通り沿道) 広域生活拠点としての三軒茶屋駅周辺地区につながる商業・業務・沿道サービス施設等と周辺住宅地が調和した良好な沿道環境を形成する。 		
建物づくりの方針	<p>災害に強い建物づくりを進めるとともに、良好な住宅地としての市街地環境形成に寄与する建物づくりを目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の防災性を向上し、燃え広がらない街を形成するため、建築物の構造の制限を定める。 2 建物が密集することによる住環境の低下を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 良好な市街地環境の確保を図るため、住宅地区において建築物等の高さの最高限度を定める。 4 沿道緑化の推進を図るとともに、災害防止のため、垣又はさくの構造の制限を定める。 5 良好な住環境の維持、または改善を図るため、住宅地区において隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。 6 良好で健全な住環境の形成を図るため、沿道商業地区において建築物の用途の制限を定める。 7 良好な居住水準の確保を図るため、共同住宅等に関する制限を定める。 		
道づくりの方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区内部において、避難経路や消防活動路線の確保に資する路線における防災上有効な空間の確保を図る。 2 交差点での見通し確保、車両等の通行をスムーズにするため、交差点での隅切りの設置に努める。 3 狭あい道路については、建築基準法に基づき、建て替えに併せて道路空間の確保を進める。 		
みどりづくりの方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内緑化、沿道部緑化などにより、緑化を推進することに努める。 2 建築物の敷地内に、雨水の流出を抑制するための施設を整備することに努める。 		
地区の区分	名称	住宅地区	沿道商業地区
	面積	約 15.4ha	約 2.6ha
建築物の構造	東京都建築安全条例（昭和25年12月7日東京都条例第89号）第7条の3に定める構造とする。		
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、次に掲げる数値以上でなければならない。 60㎡		
建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、次に掲げる数値以下でなければならない。 15m		
垣又はさくの構造の制限	道路や公園・緑道等に面する側にコンクリートブロック塀等をつくる場合には、高さ60cm以下とする。		
建築物等の壁面の位置の制限	隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 50cm		
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（昭和23年7月10日法律第122号）第2条第1項各号（第4号を除く。）又は第6項各号に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。
共同住宅の管理等	<ol style="list-style-type: none"> 1 住戸面積は「25㎡以上」に努める。 2 住戸数以上の駐輪場を敷地内に設ける。 3 ゴミ置場を敷地内に設置することを、清掃事務所と協議する。 		
主要な区画道路の空間確保	<p>建築敷地において、主要な区画道路の中心線から水平距離3m以内は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は建築してはならない。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、主要な区画道路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出来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>ただし、面積が60㎡未満の建築敷地、または、地区街づくり計画策定以前より形質変更の無い建築敷地において、主要な区画道路側の敷地境界と相対する敷地境界線からの水平距離が5m未満の部分については当該規定を適用しない。</p>		
交差点やカーブの改善	道路と道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く）では、底辺2mの二等辺三角形の隅切りの設置に努める。		
狭あい道路の整備促進	<ol style="list-style-type: none"> 1 狭あい道路沿道では、道路中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、「2m以上」とする。 2 狭あい道路のセットバック部分は、花壇を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、平常時の緊急車両の通行の妨げとならないようにする。 3 門や塀は建て替えにあわせて必ず後退し、角敷地（隅角が120度以上の場合を除く）では底辺2mの二等辺三角形の隅切りを設置する。 4 後退した部分は、併せて狭あい道路拡幅整備事業を活用して道路状に整備する。 		
敷地内の緑化	<ol style="list-style-type: none"> 1 世田谷区みどりの基本条例（平成17年3月14日世田谷区条例第13号）に基づき緑化を推進する。 2 上記条例の届出の対象にならない敷地においては、敷地面積の5%以上の緑化に努めるとともに、道路に面する側の接する長さの1/3以上を生垣化や緑化に努める。 		
水環境への配慮	建築物の敷地内に、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、雨水タンク等の施設を整備することに努める。		

新たな防火規制

個々の建築物の建て替えにより防火性の高い建物へ誘導することを目的とし、若林一丁目地区全域が、東京都建築安全条例の第7条の3に規定する「新たな防火規制」の区域に指定されています。原則としてすべての建築物が耐火建築物または準耐火建築物となります。

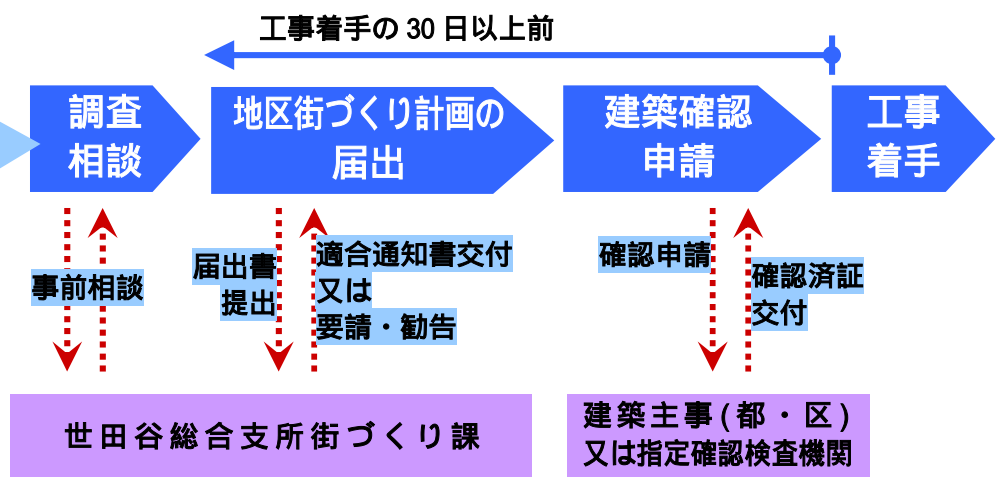


事前相談から工事着手までの流れ

地区内で新築、建て替えなどを行う方は、工事着手の30日前で、かつ建築確認申請の前までに世田谷区への届出が必要です。新築や建て替えなどをお考えの方は、まず、世田谷総合支所街づくり課までご相談ください。

～届出が必要な行為～

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物の用途の変更
- ・建築物等の形態又は意匠の変更



相談・お問い合わせ、届出窓口

世田谷区 世田谷総合支所街づくり課

〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27 西棟2階

電話：03-5432-2872（直通）

FAX：03-5432-3055

世田谷区のホームページ：<http://www.city.setagaya.lg.jp>