



鎌田一丁目地区 地区計画

●地区計画とは

安全で快適な街並みの形成や、良好な環境の保全などを目的に、地区の特性にあったきめ細かな計画を地区の方々と共に考え、都市計画として定めたものです。

地区計画には、地区の将来像などを示した街づくりの方針と、それを実現するための計画を定めています。

具体的には、建物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどの建築物に関するルールや、道路、公園などの公共施設の配置や規模を定めることができます。

●次の行為に着手する日の30日前までに届出を

1. 土地の区画形質の変更

具体的には次のような行為が該当します。

- (ア) 道路の新設、拡幅、廃止又は変更
- (イ) 一団の土地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの
- (ウ) 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- (エ) 土地の切土、盛土

2. 建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転、及び門、塀、擁壁、広告塔等を建設する場合など。

3. 建築物等の用途の変更

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など。

4. 建築物等の形態又は意匠の変更

建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

5. 木竹の伐採

相当範囲にわたる一団の木竹を伐採する場合など。

※ ただし、地区計画の内容によっては届出を要しない行為もあります。

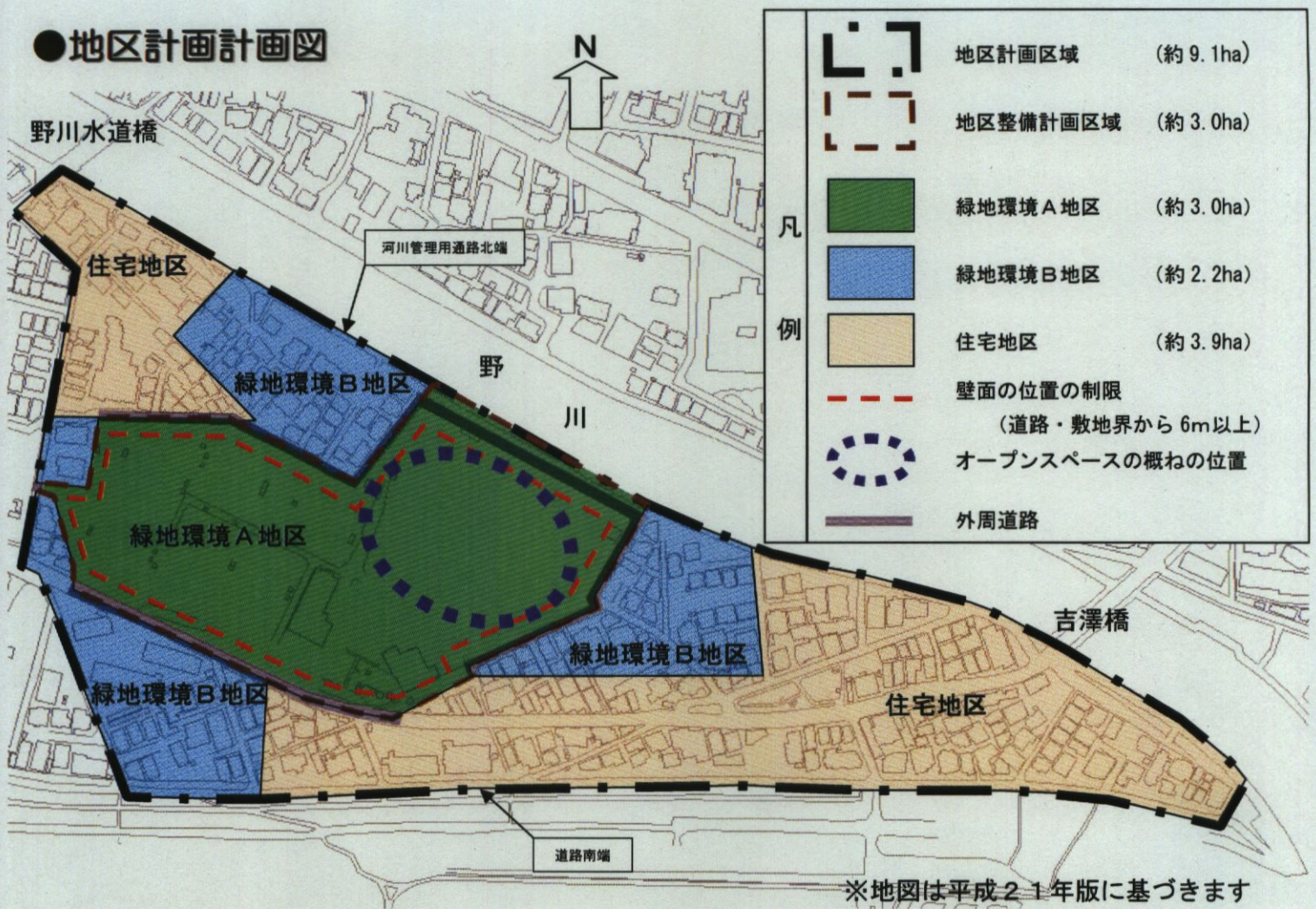
●鎌田一丁目地区地区計画（同地区街づくり計画）※地区計画と地区街づくり計画の内容は同じです

位置	世田谷区鎌田一丁目及び鎌田二丁目各地内
面積	約9.1ha
地区計画の目標	<p>(1) 都市基盤が充実した良好で健全な市街地環境の形成を図る。</p> <p>(2) 多摩川緑地の整備に資する大規模な緑地環境の形成を図る。</p> <p>(3) 防災性を高めた安全で安心できる都市環境の形成を図る。</p> <p>(4) 周辺の自然的環境や風致景観と調和したみどり豊かな住環境の形成を図る。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>(1) 緑地環境A地区 周辺の住環境に調和し、多摩川緑地や道路等の基盤施設の整備、災害時の安全対策など、地区の課題に貢献する大規模な広場状空地（以下、オープンスペースという。）を有する土地利用を図る。</p> <p>(2) 緑地環境B地区 多摩川緑地の指定区域であることを踏まえ、みどりの確保と狭あい道路の解消など良好で防災性を高めた住環境を形成する。</p> <p>(3) 住宅地区 低中層住宅地として、みどりを確保したゆとりある良好な住環境の形成を図るとともに、狭あい道路の整備などにより防災性を高めた健全な市街地環境を形成する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>(1) 多摩川緑地の整備を計画的・効率的に促進するとともに、水害防止への寄与及び周辺住宅地への圧迫感等に配慮するため、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(2) 周辺の環境に配慮した落ち着いた景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>(1) みどり豊かで潤いのある市街地環境を形成するために、地区内では積極的に既存樹木の保全を図るとともに、敷地内や道路接道部の緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、地区の緑化に努める。</p> <p>(2) 都市災害の防止を図るため、建築物の敷地内に貯留施設など、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。特に緑地環境A地区において、オープンスペースに十分な雨水貯留機能を確保する。</p> <p>(3) 緑地環境A地区のオープンスペースは、災害時の避難場所としても機能するよう必要な整備並びに管理を行う。</p> <p>(4) 緑地環境B地区及び住宅地区において、道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）は、敷地の隅を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の部分を道路状に整備する。</p>

●都市計画決定 平成22年2月18日 世田谷区告示第112号

- 「緑地環境A地区」で建築行為等を行う場合は、届出が必要です。
届出を要する行為は、「土地の区画形質の変更」、「建築物の建築又は工作物の建設」、「建築物等の形態又は意匠の変更」です。
- 「緑地環境B地区」及び「住宅地区」では、地区計画の目標・方針に沿った建築行為等をしてください。
当該地区では、現在「地区整備計画」を定めていませんので、地区計画の届出は必要ありません。ただし、この地区に将来、「地区整備計画」が定められた場合には、届出が必要になります。

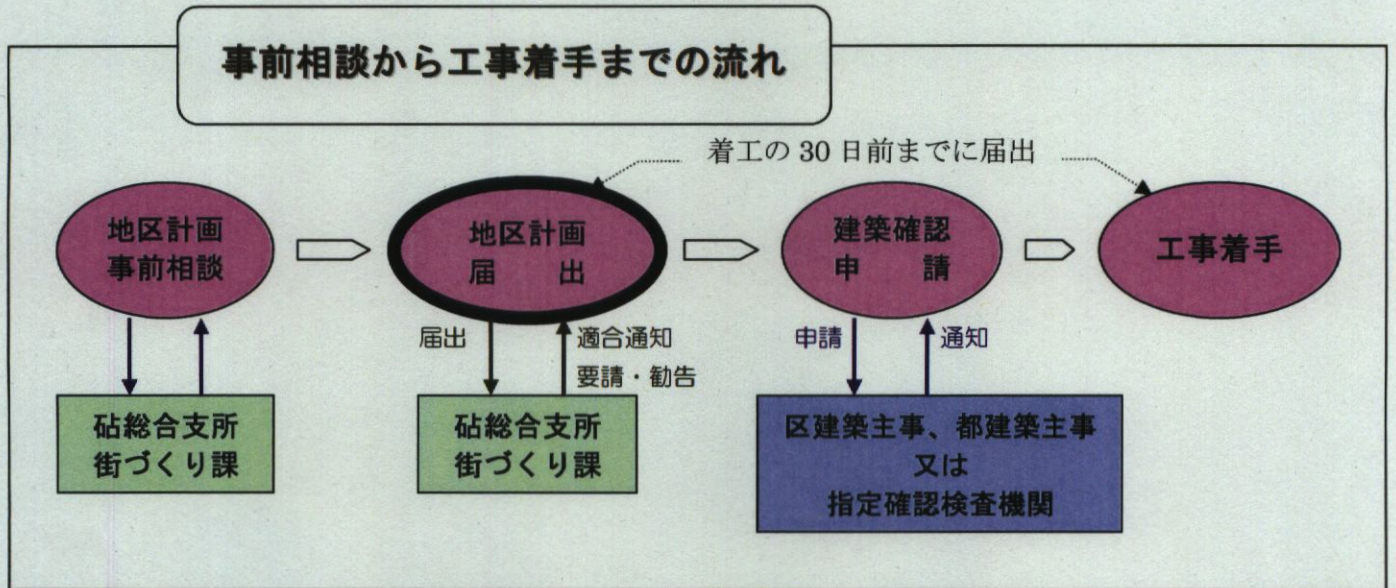
●地区計画計画図



●街づくりガイド

地区の名称		緑地環境A地区			
用途地域	第1種中高層住居専用地域	容積率	200%		
高度地区	30m第1種高度地区	防火指定	準防火地域		
日影規制	規制される日影時間	5m < L ≤ 10m	3時間以上	測定水平面	4m
		10m < L	2時間以上		
地区整備計画	建ぺい率	3/10 なお、建築基準法第53条第3項及び第4項の規定は適用しない。			
	建築物の敷地面積の最低限度	20,000㎡ ただし、建築基準法第86条の規定に基づく認定にあっては、区域面積が本地区整備計画に定める数値以上の場合は除く。			
	壁面の位置	外周道路（地区整備計画に伴い拡幅される部分を含む。）の境界又は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、6m以上とする。ただし、雨水排水に供する施設は除く。			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態、意匠、色彩は、落ち着きがあり周辺の環境と調和したものとする。			
	垣又はさくの構造の制限	敷地境界部に垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。			
土地の利用に関する事項	(1) 地区整備計画区域において、10,000㎡以上のオープンスペースを地区計画計画図に示す位置に確保する。なお、雨水貯留機能（10,000㎡程度）に支障をきたすおそれのある土地の区画形質の変更を行ってはならない。 (2) 地区整備計画区域の外周において、道路にあっては反対側から幅員6m以上を確保する。隣地側にあっては避難可能な幅員4m以上の歩行者通路を確保する。				

事前相談から工事着手までの流れ



その他の都市計画等に係る事前相談や手続きについて

緑地環境A地区には、他にも第2種風致地区、都市計画緑地（多摩川緑地、一部を除く）、土地区画整理事業を施行すべき区域（世田谷南部）などが指定されており、関係法令、条例等による手続きが必要となる場合があります。

上記に地区計画の基本的な流れを表示させていただきましたが、計画や行為の内容により地区計画とあわせて、各担当所管での事前相談や手続きが考えられますので、ご注意ください。

●問い合わせ

世田谷区砧総合支所街づくり課

〒157-8501 世田谷区成城6-2-1

電話 03(3482)2594

●案内図

