

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画鎌田一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	鎌田一丁目地区地区計画
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 . 1 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の南西部を流れる野川流域に沿って位置し、多摩川風致地区の区域内にある。</p> <p>地区内の現況は、政府管掌健康保険の運動施設が西側中央に立地し、その周辺は戸建て住宅と低中層集合住宅が共存する中、一部に事務所や作業所等が混在している。地形的には地盤が低く、豪雨による浸水被害を受けやすい地区であるが、運動施設の敷地が周辺に比べ窪地になっていることから、豪雨の際は周辺地区の雨水を集め、雨水貯留池としての機能を果たしてきた。しかし、大規模な土地利用の転換が予定されていることで、雨水貯留機能の存続が危惧されており、将来的な機能確保が望まれている。</p> <p>当該地区は、世田谷南部土地区画整理事業を施行すべき区域内にあるが、道路・公園等の整備が計画的に進捗しなかったため、地区内の良好な市街地環境の形成や災害時の安全対策等に影響を及ぼしている。</p> <p>また、運動施設の敷地を含む周辺地区一帯は、都市計画緑地（多摩川緑地）の区域となっており、その整備にあたっては「都市計画公園・緑地の整備方針（東京都・特別区・市町）」に基づき、計画的・効率的に整備を促進することとなっている。</p> <p>このような地区の状況を踏まえ、以下のような市街地を形成することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none">（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。（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。（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。（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。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>風致地区にふさわしいみどり豊かな住宅市街地の形成を目指し、都市計画緑地の指定区域のうち現運動施設の区域を「緑地環境A地区」、その周辺区域を「緑地環境B地区」とし、都市計画緑地の指定区域以外の区域を「住宅地区」に区分し、それぞれ土地利用の方針を次のように定める。</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>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な自然的景観との調和と風致の維持を図りつつ、大規模な土地利用転換地区と周辺地区の調和を図ったみどり豊かで安全・安心な市街地の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</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>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<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認する。</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>

地区整備計画	位置		世田谷区鎌田一丁目及び鎌田二丁目各地内
	面積		約3.0ha
	地区の区分	名称	緑地環境A地区
		面積	約3.0ha
	建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	3/10 なお、建築基準法（昭和25年法律第201号）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つては、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。
		壁面の位置の制限	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		<p>(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計画図2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。</p> <p>(2) 地区整備計画区域の外周において、道路にあつては反対側から幅員6m以上を確保する。隣地側にあつては避難可能な幅員4m以上の歩行者通路を確保する。</p>

※は、知事同意事項

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

〔理由〕大規模な土地利用転換の機会を捉え、多様な整備手法の導入による基盤施設等の整備の推進を図るために地区計画を決定する。