

玉川園調布

一・二丁目地区 地区計画

地区計画とは

良好な住環境を維持したり、安全で住みやすい街並みを創り出すなどの目的で、地区の特徴を生かしたきめ細やかな計画を地区内の居住者等の意見を反映させ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「地区整備計画」を定めています。

地区整備計画には、建物の用途の制限や敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などのルールを決めることができます。



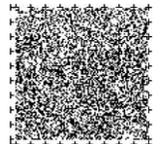
次の行為に着手する30日前かつ建築確認申請の前までに届出をして下さい。

- 1. 土地の区画形質の変更 (地区計画のみ)**
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、廃止または変更
(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、移転および門、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
- 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**
相当範囲に渡る一団の木竹を伐採する場合など。

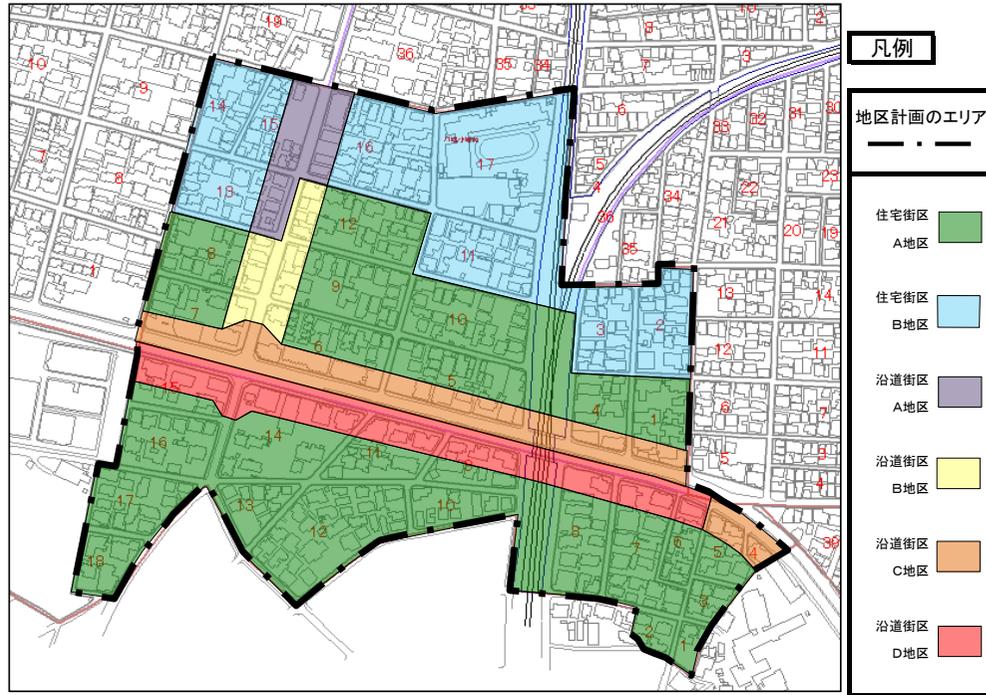
問い合わせ・届出先

玉川総合支所 街づくり課

TEL 03-3702-4539 FAX 03-3702-0942



★地区の細区分(最低敷地面積)

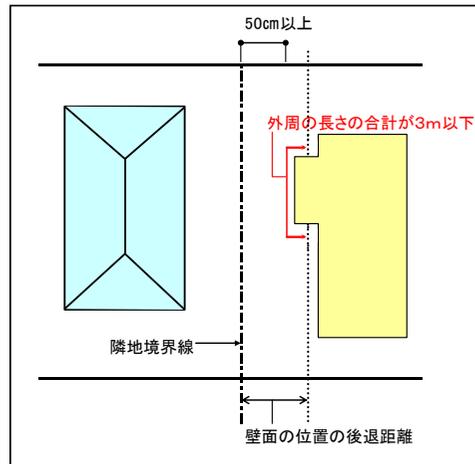
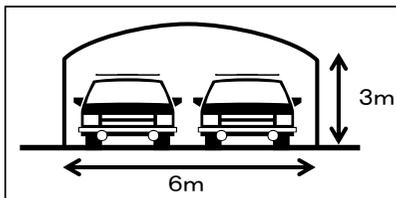
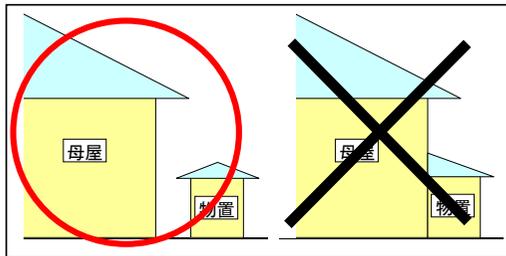


★壁面の位置の制限



★壁面の位置の制限から除外するものについて(風致地区内は除く)

- (1) 軒高2.3m以下、かつ5m以内の建物本体から独立した物置等
- (2) 軒高3.0m以下、かつ間口が6m以下の自動車車庫で、屋上利用をしていないもの。
- (3) 外周の長さの合計が3m以下で、かつ、道路境界線及び隣地境界線までの距離が0.5m以上あるポーチ。



○まちづくり協定について



この地区においては、地区計画、地区街づくり計画のほかに住民同士の約束事を定めた「まちづくり協定」があります。詳細は玉川田園調布住環境協議会までご相談ください。

玉川田園調布住環境協議会事務局
特定非営利活動法人(NPO法人)
玉川まちづくりハウス
玉川田園調布2-11-10
TEL 03-3721-8699
FAX 03-3721-8986
MAIL house@tamamati.com

東横線・田園調布駅、自由が丘駅より徒歩7~8分

●街づくりガイド

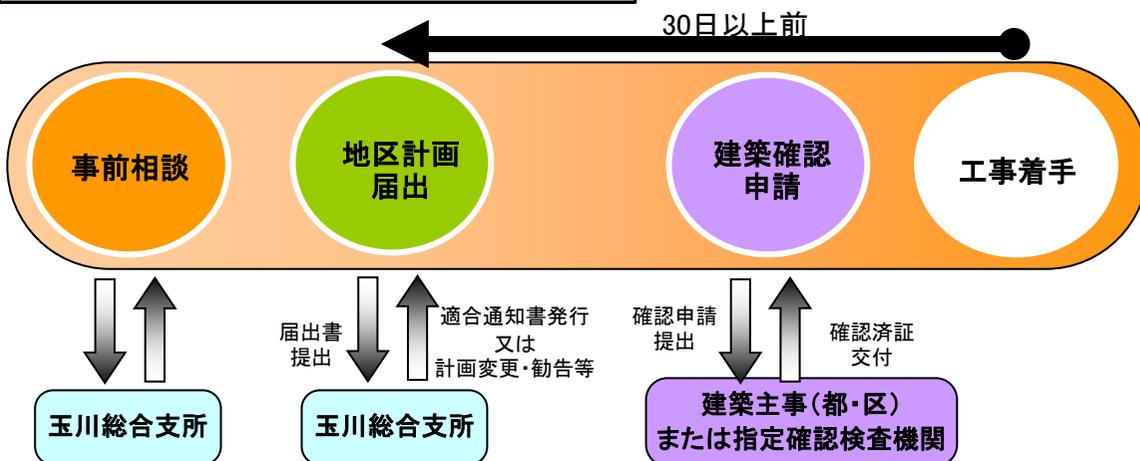
地区の細区分	住宅街区 A地区	住宅街区 B地区	沿道街区 A地区	沿道街区 B地区	沿道街区 C地区	沿道街区 D地区
用途の制限	1 建築基準法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅、寄宿舎若しくは下宿又は建築基準法第30条に規定する長屋(以下、「長屋」という。)のうち、住戸専用部分の床面積が40㎡未満の住戸を9戸以上有するものを建築してはならない。 2 長屋で各住戸の主要な出入口が、道路に面して設けられていないものは建築してはならない。ただし、幅員2m以上の敷地内の通路にのみその出入口が面する住戸を3戸以下有する長屋は除く。		-	-	-	-
建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地は、下記に示す数値(以下この項において、「敷地面積の最低限度」という。)以上とする。 ただし、敷地面積の最低限度が160㎡の地区で告示日において現に建築物の敷地(敷地面積が288㎡以上のものに限る。)として使用されている土地について、その一部を建築物の敷地として使用する場合(その土地以外の土地を使用する場合を除く。)で、当該敷地が幅員5m以上の道路に連続して4m以上接しているときは、当該土地に対して一敷地に限り、128㎡以上とすることができる。 又、敷地面積の最低限度が130㎡の地区で告示日において現に建築物の敷地(敷地面積が234㎡以上のものに限る。)として使用されている土地について、その一部を建築物の敷地として使用する場合(その土地以外の土地を使用する場合を除く。)で、当該敷地が幅員5m以上の道路に連続して4m以上接しているときは、当該土地に対して一敷地に限り、104㎡以上とすることができる。					
	160㎡	130㎡	130㎡	160㎡	160㎡	160㎡
	2 告示日において、現に所有権やその他の権利が存する土地で、敷地面積の最低限度に満たないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。これは、所有権その他の権利を継承する場合も適用する。					
壁面の位置の制限	1 道路境界線からの距離は、都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区(以下、風致地区という。)については2m、その他の区域については、計画図に示すとおり、それぞれ1m、1.5m又は2m及び告示日以後に新たに築造された道路については、1m以上とする。ただし、当該制限に係る前面道路(二の前面道路が隅角120度以上で交わる角敷地については、当該二の前面道路は、一の前面道路とみなす。第4項において同じ。)が二以上ある敷地面積が160㎡未満の敷地については、風致地区内の建て替えである場合は、その一の前面道路については既存の規模の範囲内であつ、道路境界線から1.5m、その他の区域については、その一の前面道路に限り、当該制限を適用する。 2 隣地境界線からの距離は、風致地区にあっては、1.5m、その他の区域については、0.75m以上とする。 3 告示日において現に建築物の敷地として使用されている土地についてその全部を一の敷地として使用した建築物の敷地で、敷地面積(道路に接する部分の長さが4m以下である路地状部分のみによって道路に接する敷地の場合は、当該路地状部分を除いた敷地面積をいう。)が100㎡未満のものについては、前2項の規定は適用せず、隣地境界線から0.5m以上とする。 4 敷地の道路境界線(前面道路が2以上ある敷地の場合は、それぞれの前面道路ごとの道路境界線のうち最長のものをいう。以下この項において「基準境界線」という。)の長さ(以下この項及び次項において「間口」という。)が7m未満で、基準境界線から他の道路境界線若しくは隣地境界線(以下この項において「境界線」という。)までの長さのうち基準境界線と直交する方向での最長のもの(以下この項及び次項において「奥行」という。)が14m以上の敷地又は奥行が間口の3倍以上となる敷地にあって、基準境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下この項において「壁面」という。)までの長さのうち奥行方向での最短のものとの合計が5m以上となる場合は、第2項の規定は、適用しない。 ただし、建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合していない敷地及び建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合する敷地のうち、敷地面積の最低限度が160㎡の地区にあっては160㎡未満、敷地面積の最低限度が130㎡の地区にあっては130㎡未満となるもの並びに道路に路地状部分のみによって接する敷地については、この限りでない。 5 前各項の規定は、風致地区内の建て替えである場合において、奥行8.0m以下又は、間口7.5m以下の敷地については、既存の規模の範囲内であつ、道路境界線から1.5m、隣地境界線から1mとする。 6 風致地区以外の区域において、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、壁面の位置の制限を適用しない。 (1) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内の独立した建築物であるもの (2) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが3m以下かつ間口が6m以下で屋上を使用していないもの (3) ポーチその他これに類するもので、その外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下で、かつ、道路境界線及び隣地境界線までの距離が0.5m以上ある		-	-	-	-
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	出窓、2階以上のバルコニー、外階段その他これに類するものが、壁面の位置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は建築してはならない。ただし、出窓、2階以上のバルコニー、外階段その他これに類するものの外周の長さが3m以下で、かつ、当該出窓、2階以上のバルコニー、外階段その他これに類するものが、敷地の道路境界線及び隣地境界線から0.5mの範囲内にある敷地の部分に突出しない形状である場合を除く。		-	-	-	-
高さの最高限度	-		-	-	20m	-
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なさくとする。 ただし、さくの構造が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 門柱、門柱の袖壁の幅が1.5m以下であるもの。 (2) 鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造等で高さが1.2m以下であるもの。				-	-
緑化に関する規定	「世田谷区みどりの基本条例」(平成17年世田谷区条例第13号)に基づき緑化に努めること。 なお、みどりの基本条例に該当しない敷地については、既存の樹木及び周辺の環境に配慮しながら、空地面積の20%以上の緑化に努めること。					

※敷地面積250㎡未満の敷地は、空地面積の20%以上を緑化する。(玉川田園調布一・二丁目地区まちづくり協定では25%以上の緑化基準あり)

●地区計画の方針

名称	玉川田園調布一・二丁目地区 地区計画	
位置	世田谷区玉川田園調布一丁目、玉川田園調布二丁目、奥沢四丁目、奥沢五丁目及び奥沢六丁目各地内	
面積	約20.6ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区計画は、現在の戸建住宅と低層集合住宅等の調和した緑豊かな住宅市街地において、敷地の細分化、土地利用の混在等による住環境の悪化を防止することにより、地域の良好な住環境の維持・向上を図ることを目的とする。
	土地利用の方針	本地区では、地区の特性に応じて、住宅街区と沿道街区に区分し、それぞれ次のように定める。 【住宅街区A地区、住宅街区B地区】 緑豊かなゆとりと潤いのある住宅地として、用途の制限や敷地の細分化、壁面の位置等を制限し、良好な住環境の維持・向上を図る。 【沿道街区A地区、沿道街区B地区、沿道街区C地区、沿道街区D地区】 後背地である住宅街区との調和に考慮しながら、沿道の環境を整備し、良好な住環境の維持・向上を図る。 なお、都市計画法第8条第1項第7号の規定に基づく、玉川田園調布一丁目地区内の風致地区においては、風致地区にふさわしい都市景観の形成を図るため、壁面の位置等の制限は風致地区の規定によるものとするが、計画区域全体と一体化して維持・向上を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内に配置されている道路の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	1. 緑豊かな住宅市街地の形成及び保全を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を行う。 2. 緑豊かな住環境を維持・向上するために、敷地内の空地等については、緑化に努めること。 3. 道路沿道の景観を維持するとともに、近隣の住環境への影響を避けるために、地盤面やよう壁の改変を行わないよう努めるものとする。

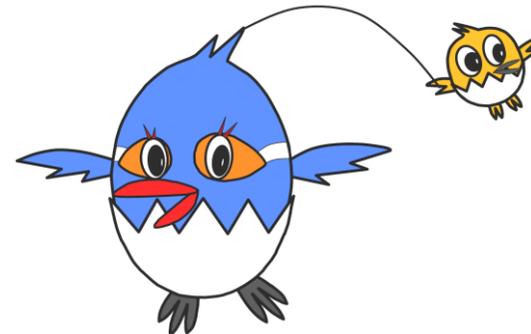
●事前相談から工事着手までの流れ



参考

平成12年2月25日
平成12年3月13日
平成21年5月20日
平成21年6月22日

都市計画決定・告示 世田谷区告示第75号
建築制限条例施行
都市計画変更・告示 世田谷区告示第351号
建築制限条例施行(変更箇所)



※風致地区内においては別途事前相談等の手続きが必要になる場合があります。