

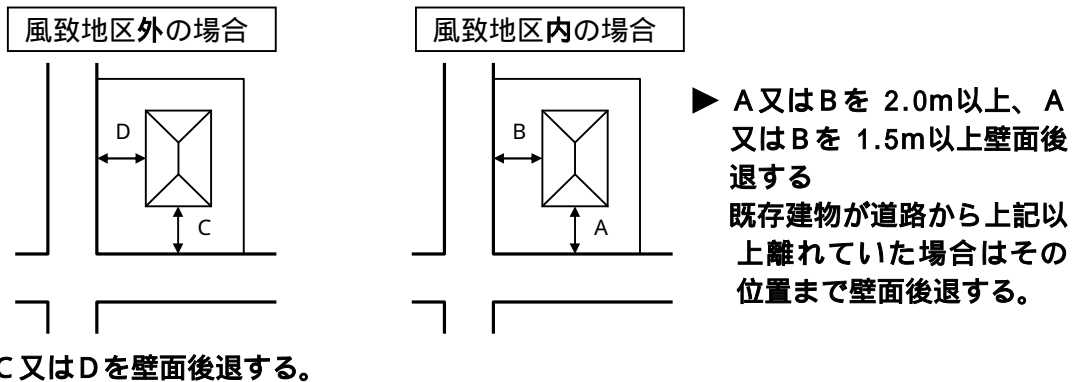
玉川田園調布一・二丁目地区地区計画・地区街づくり計画ガイドライン

玉川田園調布一・二丁目地区は戸建住宅と低層住宅等の調和した緑豊かな住宅市街地の形成及び保全を図ることから、良好な住環境を維持・向上し、道路沿道の景観を維持するとともに、防犯、防災面にも配慮した街並みづくりを推進します。特に風致地区では、極力、自然的景観の維持・保全に配慮した街並みを形成していきます。

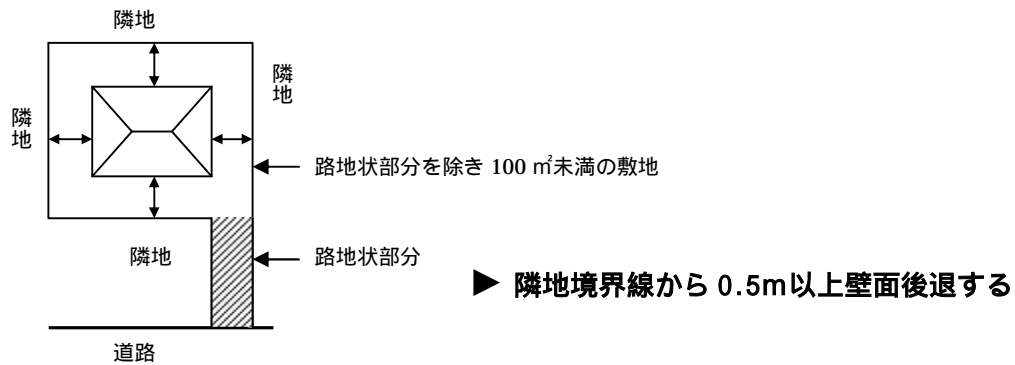
制限内容	考え方	ガイドライン（パンフレット記載内容の解説）
用途の制限	良好な住環境を守るため、ワンルームマンション等の建築を規制する。	〔緩和〕 2 長屋(主要な出入口は原則道路に面しなければならない。) 〔緩和条件〕道路まで通ずる有効幅員2m以上の敷地内通路がある場合。 〔緩和の内容〕3戸までは敷地内通路のみに主要な出入口が面する住戸も可能とする。
建築物の敷地面積の最低限度	ゆとりある街並みを保全するため、無秩序な敷地の細分化を防ぐ。	〔緩和〕 1 〔緩和条件〕敷地が幅員5m以上の道路に接し、かつ連続して4m以上接している。 〔緩和の内容〕敷地を分割して建築行為等を行う際は、分割後の一敷地に限り定められている敷地面積の最低限度の面積を規定の8割の面積とすることができる。 ただし、分割後のその他の敷地が規定の面積以上となるようにしなければならない。 〔適用除外〕 2 〔適用除外条件〕告示日以前から規定の面積に満たない敷地であり、当該敷地のまま建築行為等を行う。この場合、その旨を証明する書類の提示が求められる。
壁面の位置の制限 裏面に参考図あり	敷地の細分化を防止するとともに、圧迫感をなくし、災害時の危険性を減らし、日照・通風を確保する等のため、道路境界線や隣地境界線からの後退距離を定める。	〔特殊なケース〕 道路面より敷地の地盤面が高い場合、道路側は道路面を基準(0m)として壁面の位置の制限を適用する。建築基準法や風致地区条例で地下扱いの車庫であっても壁面は制限を受けることとなる。 〔緩和〕 1のただし書き 〔緩和条件〕160㎡未満の角敷地で同一所有者による建て替えの場合 〔緩和の内容〕 (風致地区内) 一方の道路側の壁面の位置は、既存建物の壁面の位置より後退しかつ道路境界線から1.5m以上後退すればよい。 (風致地区外) 一方の道路側以外は制限はかからない。 3 〔緩和条件〕告示日において、路地状部分を除く敷地面積が100㎡未満の敷地 〔緩和の内容〕道路境界線からの壁面の位置の制限はかからず、隣地境界線から0.5m以上後退する。 4 〔緩和条件〕細長い短冊状の敷地で、奥行き方向で5m以上空間を空ける場合 〔緩和の内容〕隣地境界線からの壁面の位置の制限はかからない。 短冊状敷地は、間口方向の最小距離7m未満かつ奥行き方向の最小距離14m以上の敷地、または奥行き方向の最小距離が間口方向の最小距離の3倍以上の長さの敷地である。 4のただし書き 敷地面積の最低限度未満となる敷地又は路地状部分のみによって接する敷地は、4に該当する短冊状の敷地であっても、地区別に規定された隣地境界線からの壁面後退をする必要がある。 5 〔緩和条件〕風致地区内で奥行き8.0m以下または間口7.5m以下の敷地で同一所有者による建て替えの場合 〔緩和の内容〕既存建物の壁面の位置より後退し、かつ道路境界線から1.5m、隣地境界線から1.0m後退すればよい。 〔適用除外〕 風致地区外のみ規定 6 (1) 壁面の位置の制限を越える部分を5㎡以内とする。駐輪場も同様とする。 (2) 間口6mは車庫出入口の両端の柱・壁も含む。屋上緑化は可能とする。 (3) 壁面の位置の制限を越える部分の外壁・柱の中心線の長さの合計を3m以下とする
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺環境、近隣環境との調和に配慮する。	〔緩和〕 壁面の位置の制限を越えることが可能なものは、制限を越えた部分の出窓、バルコニー、外階段等の外周の長さが3m以下で、かつ道路境界線及び隣地境界線からの距離が0.5m以上あるものとする。 出幅1m以内の屋根の底は長さに係らず壁面の位置の制限を越えることができる。
高さの最高限度	環状8号線北側の住宅地の日照確保に配慮する。	〔高さの考え方〕 建築基準法に基づく高さの限度を20mとする。 沿道街区C地区のみ
垣又はさくの構造の制限	街並みの景観や防災上の安全性、防犯等を考える。	〔特殊なケースの緩和〕 ただし書き(1) 道路に面して門を複数設置する場合、それぞれの門に対して門柱・門袖の合計の幅を1.5m以下とする。なお、単独の車庫シャッターは門として扱うが、道路面からの高さ3m以下、シャッター部分の間口6m以下、またシャッター部分は透視可能な形状(リングシャッターなど)とし、両側の柱の幅の合計を1.5m以下とする。 ただし書き(2) 道路面より敷地の地盤面が高い場合、RC造、RB造等は道路面からの高さが1.2m以下までとする。なお、道路に面する部分の擁壁が1.2m以上の場合は、土留めとして最低限必要な高さ(15cm程度)より高い部分は生垣又は透視可能なさくとする。 〔透視可能なさくとは〕 水平角度から見て、フェンス等の支柱及び枠等を含めてさえぎるもののない空間部の割合が均等に50%以上のものとする。
緑化に関する規定	緑豊かな街並みを形成する。	敷地面積250㎡未満の敷地は、空地面積(敷地面積 - 建築面積)の20%を緑化する。 *1 平成26年4月のみどりの条例改正以降も同様の扱いとする。 *2 「玉川田園調布一・二丁目地区まちづくり協定」の規定では空地面積の25%以上を緑化することとなっている。

ガイドラインの「壁面の位置の制限」についての参考図

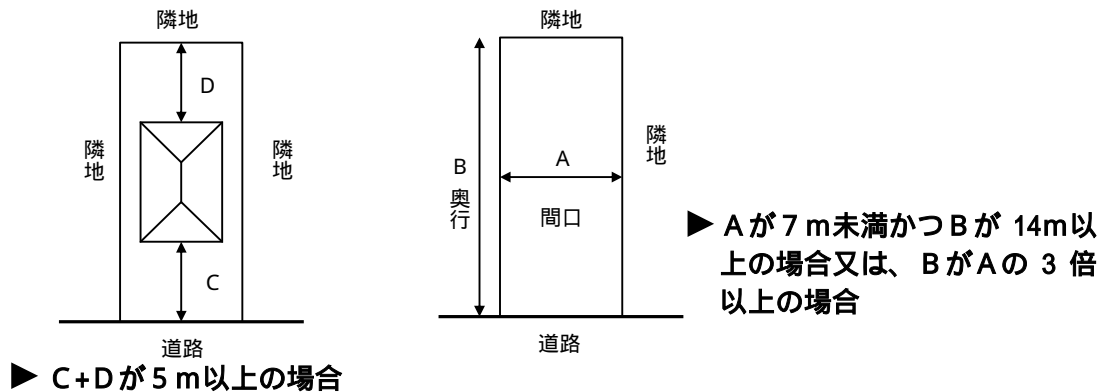
1 160㎡未満の角敷地における同一所有者による建て替え時の壁面後退の緩和規定



3 路地状部分を除き 100㎡未満の敷地における壁面後退の緩和規定

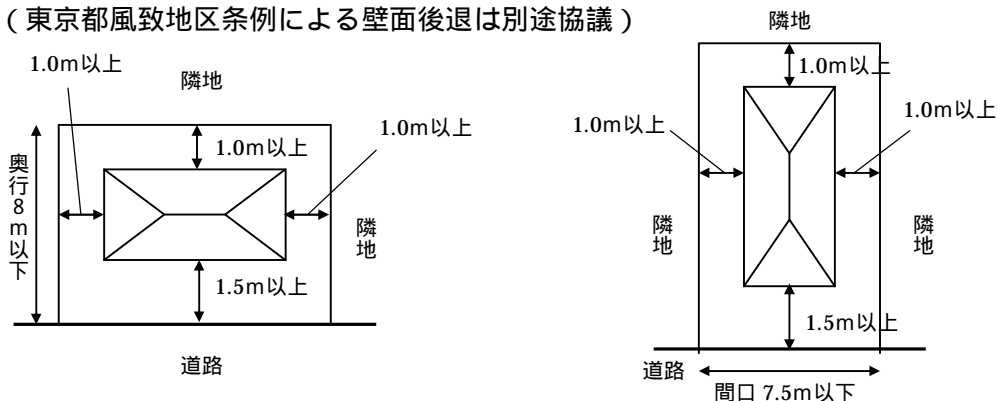


4 細長い敷地における隣地境界線からの壁面後退を免除する規定



敷地面積の最低限度未満となる敷地又は、路地状部分のみによって接する敷地はこの規定は適用されない。(地区別に規定された隣地境界線からの壁面後退をする)

5 風致地区内における同一所有者による建て替え時の壁面後退に関する緩和規定 (東京都風致地区条例による壁面後退は別途協議)



既存建物が道路又は隣地から上記以上離れていた場合はその位置まで壁面後退する。