

玉川田園調布一・二丁目地区地区街づくり計画を次のように変更する。

名 称		玉川田園調布一・二丁目地区地区街づくり計画							
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・開発及び保全に関する方針	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、地域の良い住環境の維持・向上を図ることを目的とする。							
	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>【住宅街区】 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。</p> <p>【沿道街区】 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。</p>							
	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>							
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	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
			面積	約11.0ha	約4.8ha	約0.6ha	約0.6ha	約1.8ha	約1.8ha
	建築物等の用途の制限	建築基準法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅、寄宿舎又は下宿、及び長屋において、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。				—	—	—	—

建築物の敷地面積の最低限度	<p>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。</p> <p>ただし、告示日において一の敷地とみなす敷地において、次の各号のすべてに該当し、敷地面積の最低限度に満たない面積の敷地が一のみ生じる場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 敷地面積の最低限度に満たない面積の敷地は、その面積が敷地面積の最低限度の80%以上であること。</p> <p>(2) 敷地面積の最低限度に満たない面積の敷地が、幅員5m以上の道路に4m以上接していること。</p> <p>(3) 敷地面積の最低限度に満たない面積の敷地に空地面積の25%以上の緑化を行うこと。</p>										
	160 m ²	130 m ²	130 m ²	160 m ²	160 m ²	160 m ²					
	<p>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。</p>										
壁面の位置の制限	<p>1. 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下、「外壁等」という。）までの距離（以下、「壁面の位置」という。）は、壁面線計画図のとおりとする。</p> <p>ただし、告示日以降に新たに築造された道路については、</p> <p>1. 0m以上とする。</p> <p>2. 隣地境界線からの距離は、0.75m以上とする。</p> <p>3. 第1項及び第2項の規定は、次の各号の一に該当する敷地については、以下の規定を適用する。</p> <p>(1) 告示日において敷地面積（路地状敷地の場合は路地状部分を除く。）が100m²未満のものについては、第1項を適用しない。また、第2項については、0.5m以上とする。</p> <p>(2) 2面以上が道路に接する160m²未満の敷地については、その1面のみにつき第1項の規定を適用する。</p> <p>(3) 第2項の規定は、間口方向の最小距離が7.0m未満かつ奥行方向の最小距離が14.0m以上の敷地、又は、奥行方向の最小距離が間口方向の最小距離の3倍以上の長さを有する敷地については、道路境界線からの外</p>						—	—	—	—	—

壁等の後退距離と敷地の前面道路の反対側の敷地境界線からの外壁等の後退距離を合わせた数値が5.0m以上ある場合は適用しない。

4. 都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区内の区域における外壁等の壁面の位置は、道路境界から2.0m以上、隣地境界線から1.5m以上とする。

ただし、次の各号の1に該当する場合はこの限りではない。

(1) 2面以上が道路に接する160㎡未満の敷地については、その1面のみ道路境界から1.5m以上とする。

(2) 建て替えの場合であり、奥行8.0m未満の敷地又は、間口7.5m未満の敷地については、既存の建築物の規模の範囲内で、かつ道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1.0m以上とする。

5. 第1項から第3項の規定は、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、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、地盤面からの軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5.0㎡以下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、地盤面からの軒の高さが3.0m以下であり、かつ間口が6.0m以下で屋上を利用していないもの。

(3) 出窓、ポーチ、2階以上にあるバルコニー、外階段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3.0m以下であり、かつ外壁等から敷地境界までの距離が0.5m以上のもの。

建築物の形態 又は色彩その 他の意匠の制 限	<p>1. 建築物の形態、意匠、色彩は周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>2. 屋外広告物等は、点滅する光源等刺激的な色彩、装飾を用いるなどにより、美観を損なってはならない。</p>					
建築物の高さ の最高限度	—	—	—	—	20m	—
垣又はさくの 構造の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 門柱、門柱の袖壁の幅が1.5m以下であるもの。</p> <p>(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。</p>				—	—
緑化に関する 規定	<p>「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。</p> <p>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。</p>					