

田園調布地区地区計画

# 届出の手引き



大田区

# 目 次

I	地区計画の区域と細区分	1
II	大田区田園調布地区地区計画	2
III	地区計画のルール説明	5
	1. 建築物の用途の制限	6
	2. 建築の敷地面積の最低限度	7
	3. 壁面の位置の制限	8
	4. 建築物等の高さの最高限度	9
	5. 壁面後退区域における工作物の設置の制限	10
	6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	11
	7. 垣又はさくの構造の制限	11
	8. 環境緑地と樹木による緑化	12
IV	届出の手続き	13

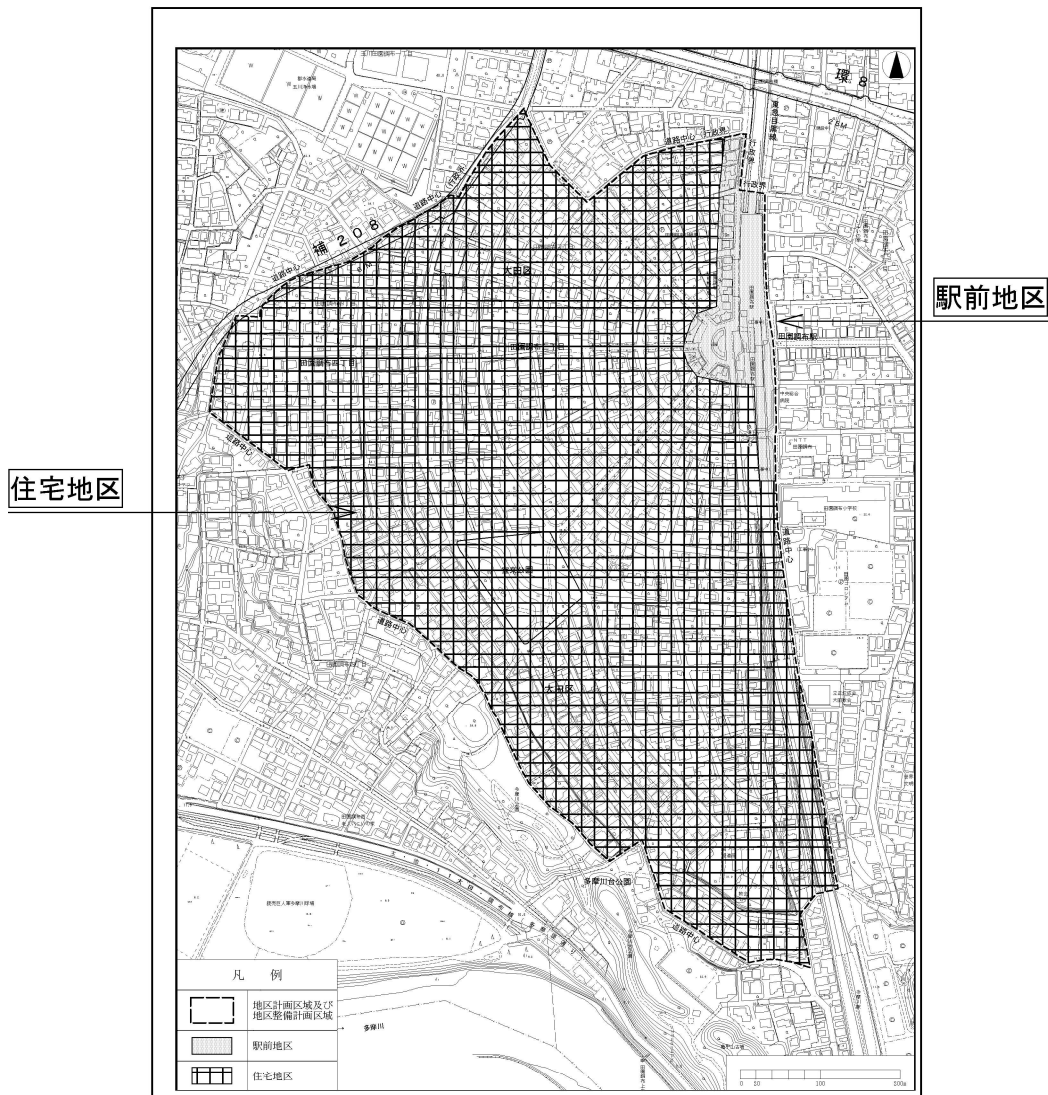
# I 地区計画の区域と細区分

## 地区計画の区域

- ・ 田園調布三丁目全域
- ・ 田園調布四丁目 1、2、5～9、14、15、18～29 番

## 地区の細区分

「住宅地区」と「駅前地区」に区分



## Ⅱ 大田区田園調布地区地区計画

施行日：平成3年8月21日

変更告示日：平成17年12月2日

東京都市計画地区計画の変更（大田区決定）

都市計画大田区田園調布地区地区計画を次のように変更する。

名称	大田区田園調布地区地区計画
位置※	大田区田園調布一丁目、田園調布二丁目、田園調布三丁目及び田園調布四丁目各地内
面積※	約47.2ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、東急東横線・目黒線の田園調布駅西側に位置し、大正時代後期から我が国初のガーデンシティとして、「住宅と庭園の街づくり」の理想の下、「田園調布憲章」・「環境保全についての申し合わせ」及び「新・改築工事に関する指導細則」を定め、低層戸建住宅を中心とした緑と太陽に満ち、平和と安らぎに包まれた、文化の香り漂う良好な住環境を形成している地区である。</p> <p>本地区計画は、環境緑地の設置、緑化の推進及び建築物等に関する制限を行うことにより、良好な住環境の維持、保全を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を住宅地区と駅前地区に細区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>&lt;住宅地区&gt;</p> <p>緑豊かなゆとりと潤いのある住宅地として、建築物の用途混在及び敷地の細分化等を制限するとともに、資材置場、敷地内に建築物のない駐車場の設置及び地盤面の変更等による住環境の悪化を防止し、良好な住環境の維持、保全を図る。</p> <p>&lt;駅前地区&gt;</p> <p>住宅地区との調和のとれた健全な街として、維持、育成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区内に配置されている道路、公園の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p> <p>また、緑豊かな良好な住宅地の環境形成を図るために、地区施設として環境緑地を配置するものとする。</p>

建築物等の整備の方針		<p>&lt;住宅地区&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の混在を防ぐため、建築物の用途制限を定める。</li> <li>2 建築物の建て詰まり及び敷地の細分化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3 日照、通風等を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。</li> <li>4 街並み、景観を確保するため、建築物の高さの制限及び建築物等の意匠の制限並びに壁面後退区域の工作物の設置制限を定める。</li> <li>5 緑と安全性を確保するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol> <p>&lt;駅前地区&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅地区との調和のとれた健全な街として育成するため、建築物の用途制限を定める。</li> <li>2 街並み、景観を確保するため、建築物等の意匠の制限を定める。</li> </ol>				
		名称	幅員	総延長	備考	
地及び区画施設模様の配置	その公其他空地	環境緑地	環境緑地	1.0m	約19,300m	建築物の敷地面積に含む
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	住宅地区		駅前地区
			面積	約45.2ha		約2.0ha
	建築物の用途の制限 ※		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 長屋又は共同住宅の用途に供する建築物で、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 住戸の数が4を超えるもの</p> <p>イ 床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が37㎡未満の住戸を含むもの</p> <p>(2) 寄宿舍又は下宿</p> <p>(3) 公衆浴場</p> <p>(4) 診療所（住宅を兼ねるものを除く。）</p> <p>(5) 老人ホーム（注）</p> <p>(6) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第6項に規定する納骨堂（その他の建築物に附属するものを含む。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 長屋又は共同住宅の用途に供する建築物で、床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が37㎡未満の住戸を含むもの</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第6項に規定する納骨堂（その他の建築物に附属するものを含む。）</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度		165㎡			

(注) 建築物の用途の制限(5)については、条例第4条第1項第3号により「老人ホームその他これに類するもの」も含まれる。

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から敷地境界線までの距離の最低限度は、道路に面する部分では2m以上、その他の部分では1.5m以上とする。	
		建築物等の高さの最高限度	9 m	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路境界線及び他の敷地境界線から1 mの範囲には、建築物、塀、柵、門、広告物、看板など、緑化等の妨げになるため、工作物を設置してはならない。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根並びに工作物の色は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。	
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生垣又は網状その他これらに類するものとする。 ただし、さくの構造が、次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。 (1) 門柱（袖壁を含む。）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地盤面からの高さが1.2m以下であるもの。	
土関連の利事用項に	環境緑地と樹木による緑化	環境緑地内の緑化は、樹木によるものとし、敷地の接道長の1/2を超える部分を緑化し、かつ接道長さ1 mにつき見付け面積1 m <sup>2</sup> 以上の植栽を施すものとする。 なお、環境緑地は、建築物の敷地面積に含むものとする。		

※は知事同意事項

「区域、地区の細区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：緑豊かなゆとりと潤いのある良好な住環境の維持及び保全を図るため、地区計画を変更する。

## Ⅲ 地区計画のルール説明

### 土地利用の方針

良好な住環境の維持、保全のため、資材置場、敷地内に建築物のない駐車場（コインパーキング及び月極駐車場等）の設置及び地盤の変更等の土地利用は防止します。

### 地区計画のルール

田園調布地区地区計画では、住環境の維持・保全を目標として、住宅地区と駅前地区にそれぞれ次のとおりルールを定めています。

住宅地区	<ol style="list-style-type: none"><li>1 建築物の用途の制限</li><li>2 建築物の敷地面積の最低限度</li><li>3 壁面の位置の制限</li><li>4 建築物等の高さの最高限度</li><li>5 壁面後退区域における工作物の設置の制限</li><li>6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li><li>7 垣若しくはさくの構造の制限</li><li>8 環境緑地と樹木による緑化</li></ol>
駅前地区	<ol style="list-style-type: none"><li>1 建築物の用途の制限</li><li>2 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li></ol>

## 1. 建築物の用途の制限

建築物の用途の制限は、地区の細区分に応じて、次のとおり定めています。

住宅地区	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 長屋又は共同住宅の用途に供する建築物で、次のいずれかに該当するもの ア 住戸の数が4を超えるもの イ 床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が37㎡未満の住戸を含むもの (2) 寄宿舍又は下宿 (3) 公衆浴場 (4) 診療所（住宅を兼ねるものを除く。）（注1） (5) 老人ホーム（注2） (6) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第6項に規定する納骨堂（その他の建築物に附属するものを含む。）
駅前地区	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 長屋又は共同住宅の用途に供する建築物で、床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が37㎡未満の住戸を含むもの (2) ホテル又は旅館 (3) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第6項に規定する納骨堂（その他の建築物に附属するものを含む。）

注1 診療所の用途を兼用する住宅については、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、診療所の用に供する床面積が50㎡以下のものとします。

注2 建築物の用途の制限(5)については、条例第4条第1項第3号により「老人ホームその他これに類するもの」も含まれる。

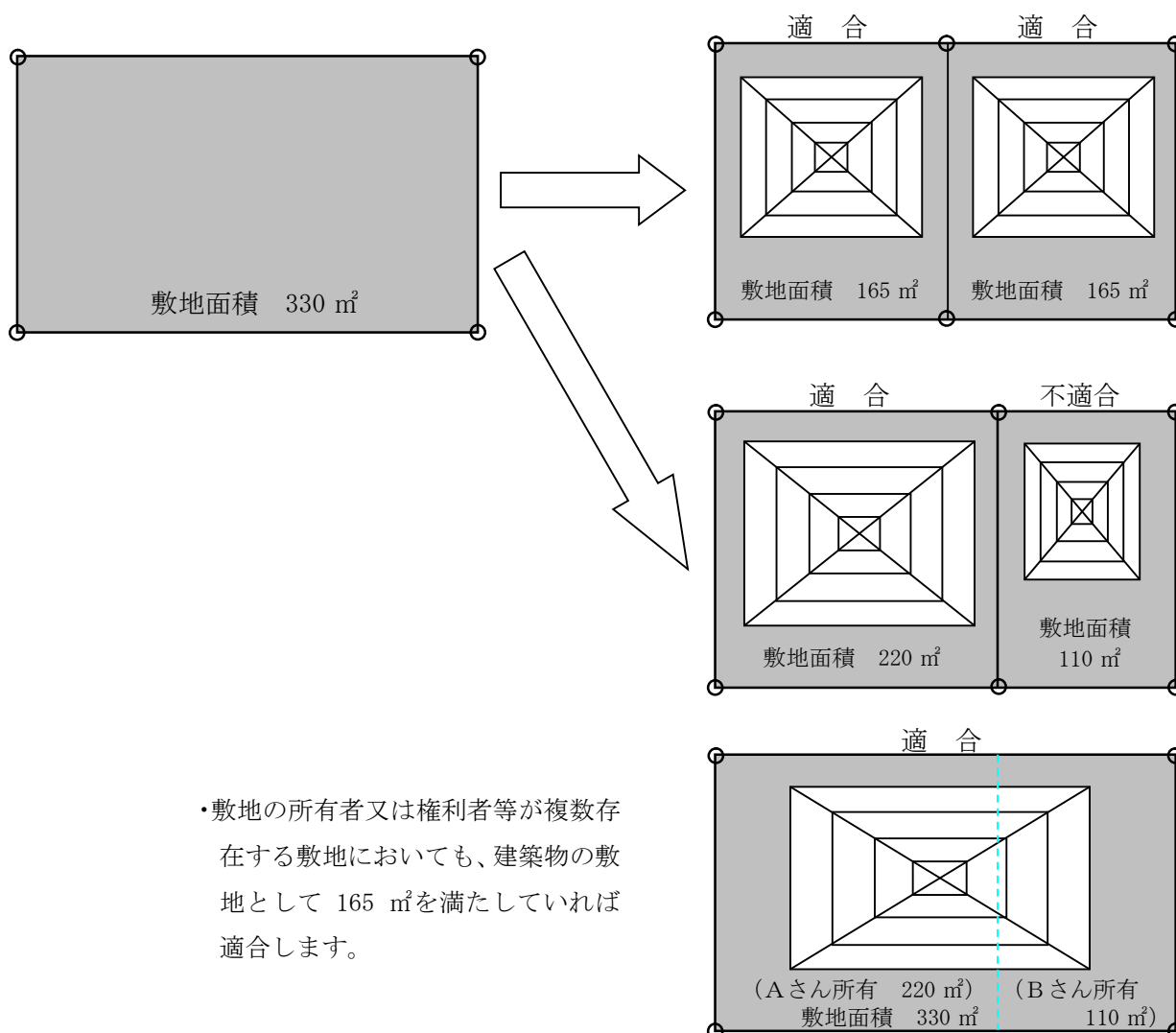


## 2. 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は、住宅地区のみ次のとおり定めています。

住宅地区	建築物の敷地面積の最低限度 165 m <sup>2</sup>
------	----------------------------------

<例>



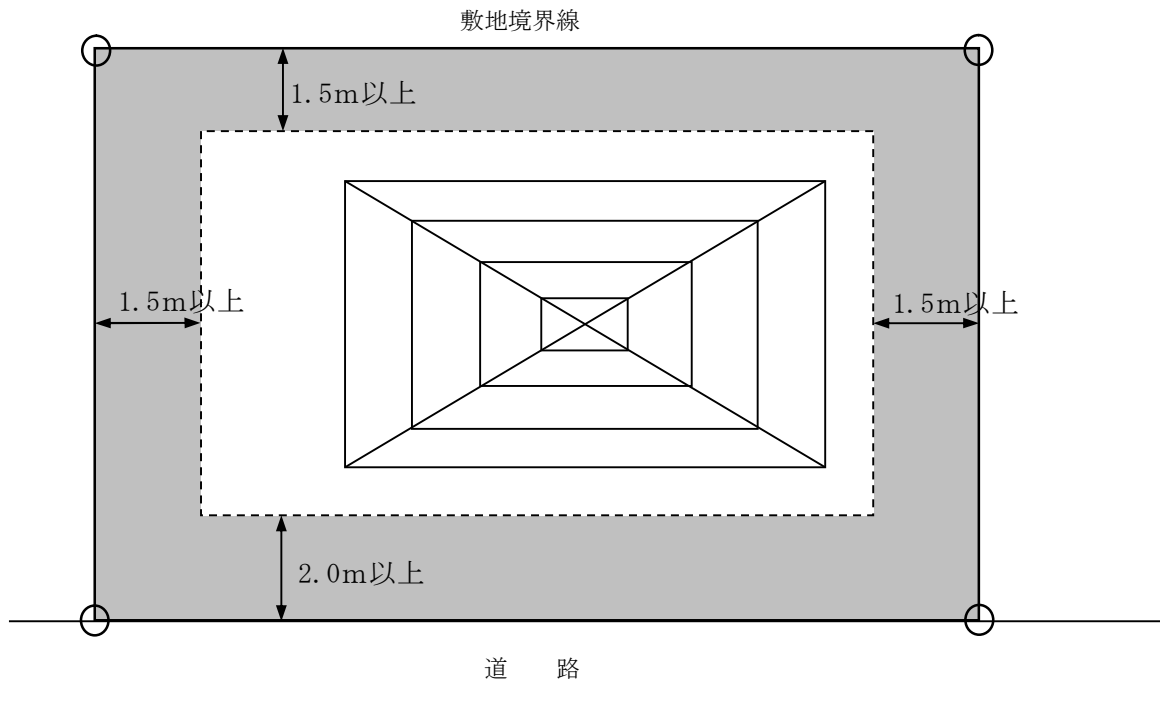
・敷地の所有者又は権利者等が複数存在する敷地においても、建築物の敷地として 165 m<sup>2</sup>を満たしていれば適合します。

\* 建築物の敷地面積が 165 m<sup>2</sup>未満の場合については、既存建築物の確認申請書の副本・建築概要書・検査済書等により、地区計画の施行日平成 3 年 8 月 21 日より前から建築物の敷地として使用していることが確認できた場合に限り、この制限は適用されません。

### 3. 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、住宅地区のみ次のとおり定めています。

住宅地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線までの最低限度 道路側 2.0m以上 その他の部分 1.5m以上
------	--

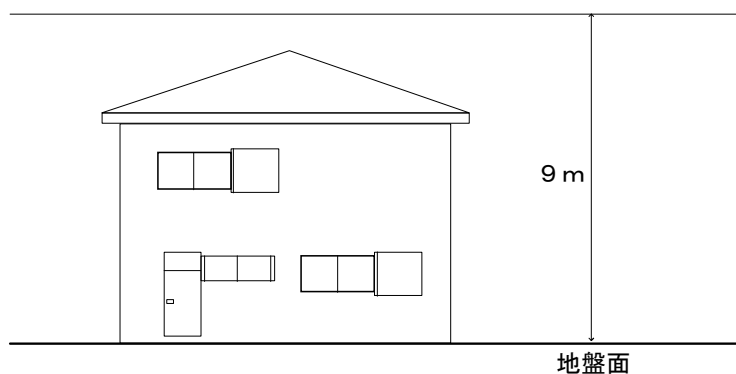


\* 規制対象は、建築面積の算定で対象となる部分とし、その対象部の外壁の外面から道路境界線及び他の敷地境界線までの有効距離とします。

## 4. 建築物等の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、住宅地区のみ次のとおり定めています。

住宅地区	建築物の高さの最高限度 9 m
------	-----------------

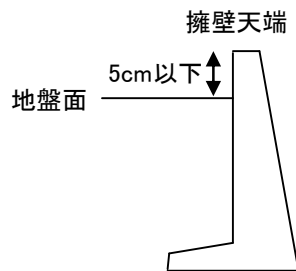
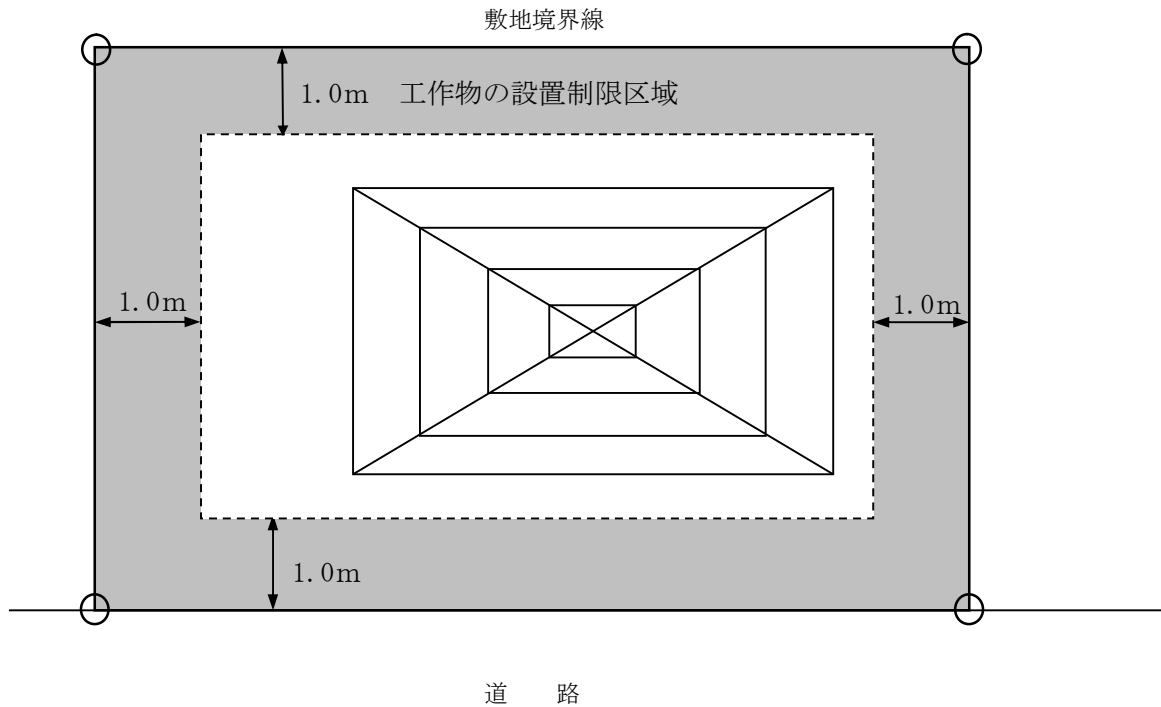


- \* 建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これに類する屋上部分、棟飾、防火壁その他これに類する屋上突出物が含まれるものとしません。ただし、アンテナ等は含まれません。

## 5. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限は、住宅地区のみ次のとおり定めています。

住宅地区	道路境界線及び敷地境界線から1mの範囲には、建築物、塀、柵、門、広告物、看板など、緑化等の妨げになるため、工作物を設置してはならない。
------	---



\* 上記の建築物には、庇、ドライエリアその他これに類する建築物の突出物が含まれます。

敷地境界線から1mの範囲内における既存の擁壁等の再設置については、現況の地盤高さを維持することを前提とし、安全性の確保等を目的とした場合に限り、この制限は適用されません。現況地盤高さは、現況地盤面の測量図等により確認します。

また、土こぼれを防ぐために、擁壁又は土留の上部を突出させる場合は、地盤面からの高さを5cm以内とします。

## 6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限は、住宅地区、駅前地区共通で次のとおり定めています。

住宅地区 駅前地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根並びに工作物の色は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。
--------------	--

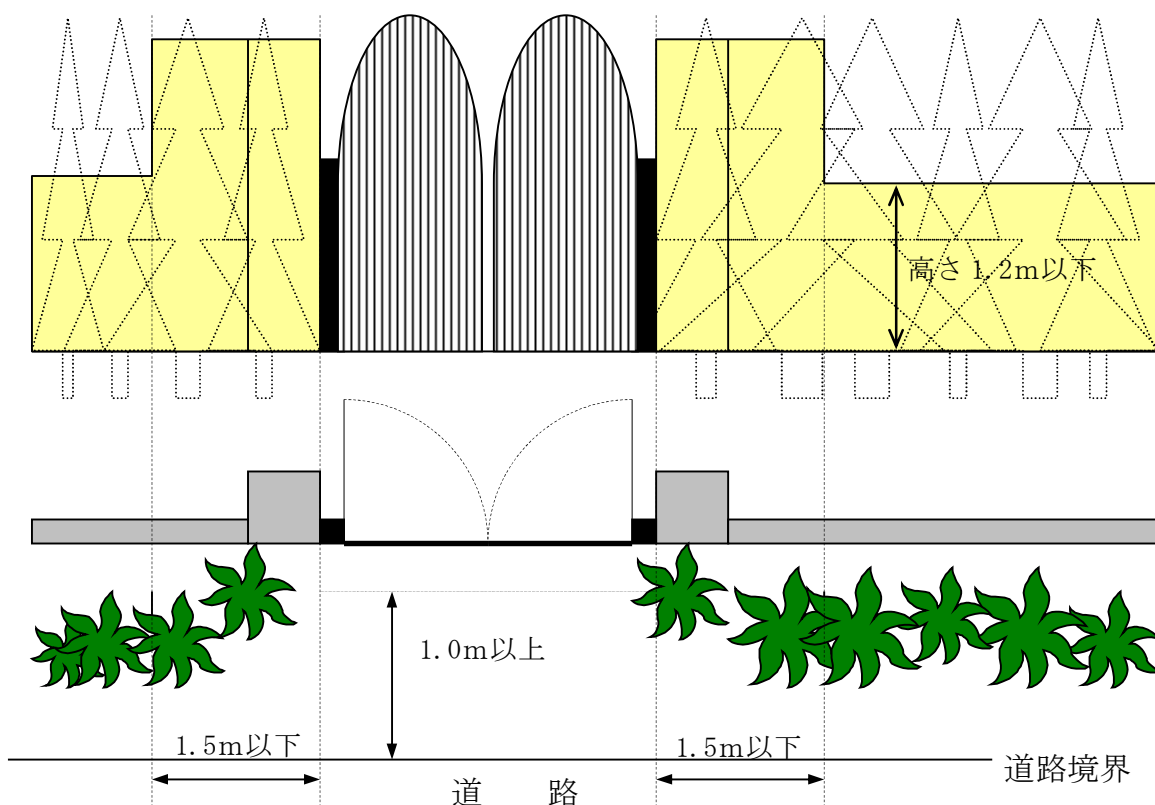
## 7. 垣若しくはさくの構造の制限

垣又はさくの構造の制限は、住宅地区のみ定めています。

住宅地区	垣又はさくの構造は、生垣又は網状その他これらに類するものとする。
------	----------------------------------

- ① 門柱（門柱の袖壁を含む）の幅は、1.5m以下
- ② 鉄筋コンクリート造等のさくの高さは、1.2m以下

### <例>



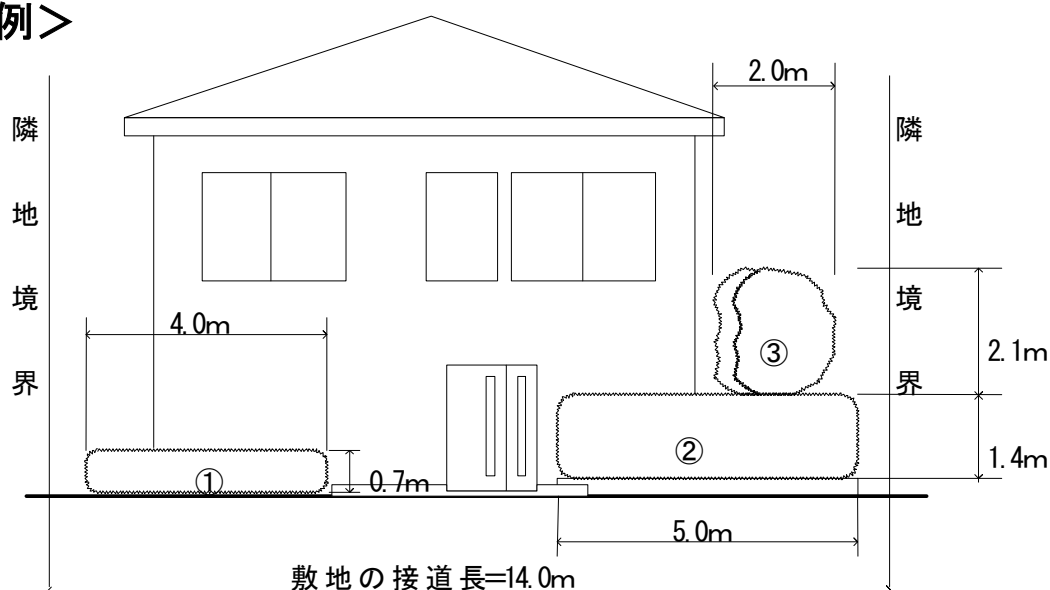
\* 前記の②に該当する場合、高さの算定は、塀が設置された部分の地盤面からの見付け高さとします。

## 8. 環境緑地と樹木による緑化

環境緑地と樹木による緑化は、住宅地区のみ定めています。

住宅地区	<p>環境緑地内（敷地の道路境界線より1mの範囲内）の緑化は、樹木によるものとし、敷地の接道長の1/2を超える部分を緑化し、かつ接道長さ1mにつき見付け面積1㎡以上の植栽を施すものとする。</p> <p>なお、環境緑地は、建築物の敷地面積に含むものとする。</p>
------	--

<例>



※計算例

○必要な接道緑化の長さ＝敷地の接道長×1/2＝14.0m×1/2＝7.0m

接道緑化延長の計算 4.0m＋5.0m＝9.0m＞7.0m……OK

注) ③の緑化は②の緑化と重複するため、接道緑化延長の算定には参入できません。

○必要な緑化見付け面積＝敷地の接道長×1㎡/m＝14.0m×1㎡/m＝14.0㎡

見付け面積の計算

4.0m×0.7m＝2.8㎡……①

5.0m×1.4m＝7.0㎡……②

2.0m×2.1m＝4.2㎡……③

見付け面積の合計＝①＋②＋③＝14.0㎡≥14.0㎡……OK

\* 環境緑地は、道路境界線から1mの範囲内の部分に適用します。接道緑化の長さは、生垣や樹木の枝振りの幅により算定し、接道緑化の見付け面積は、樹木の幹の部分は含まず、樹冠部分のみを算定するものとし、ただし、敷地境界線から越境した部分の樹冠は、当該計画地における環境緑地の算定に含まないものとします。

## IV 届出の手続き

### 届出とは

地区計画の区域内では、地区計画の内容に即した街づくりを進めるために、建築計画等を事前に区へ「届出」をしていただきます。

なお、区は、届出された計画の内容が地区計画の内容にそぐわない場合、設計変更等の指導を行います。

### 届出を必要とする主な行為

届出を必要とする主な行為は次のとおりです。

- 1 建築物の建築（新築、増築、改築、移転）又は工作物の建設（擁壁等の新設）
- 2 建築物等の用途の変更
- 3 建築物等の形態又は意匠の変更
- 4 土地の区画形質の変更（宅地開発など）

### 届出書類

「地区計画の区域内における行為の届出書」（14 ページ「記入方法」参照）

「設計図書」（15 ページ「添付図書」参照）

以上をA4版サイズ左とじにして、正、副各一部。

### 届出時期

建築確認申請を必要とする行為・・・建築確認申請の前で、かつ、工事着手の 30 日前までに提出

建築確認申請を必要としない行為・・・工事着手の 30 日前までに提出

### 届出先

大田区 まちづくり推進部 建築審査課 建築指導担当

〒144-8621 大田区蒲田五丁目 13 番 14 号（区役所本庁舎 7 階）

電話 03 (5744) 1387（直通）

# 届出書の記入方法

届出書の記入は、下記の例を参考にしてください。

別記様式第十一の二（第四十三条の九関係）  
地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

大田区長

届出者 住所 大田区蒲田五丁目 13 番 14 号  
氏名 ○ ○ ○ ○

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、  
土地の区画形質の変更  
建築物の建築又は工作物の建設  
建築物等の用途の変更  
建築物等の形態又は意匠の変更  
木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

1 行為の場所 大田区田園調布 丁目 番 ( 丁目 番 号)  
2 行為の着手予定日 年 月 日  
3 行為の完了予定日 年 月 日  
4 設計又は施工方法 木造地上 2 階建て

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積	平方メートル		
(2)	(イ) 行為の種別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)			
建築物の建築又は工作物の建設		届出の部分	届出以外の部分	合計
	(i) 敷地面積			350 平方メートル
	(ii) 建築又は建設面積	100 平方メートル	平方メートル	100 平方メートル
	(iii) 延べ面積	200 平方メートル ( 平方メートル)	平方メートル ( 平方メートル)	200 平方メートル ( 平方メートル)
	(iv) 高さ 地盤面から ○○メートル	(v) 用途 一戸建ての住宅 (vi) 垣又はさくの構造 生垣		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 平方メートル	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容			
(5) 木竹の伐採	伐採面積	平方メートル		

備考

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 都市計画法第 12 条の 9 に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
  - 当該建築物の建築については、(2) (ロ) (iii) 延べ面積欄の ( ) の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
  - 当該建築物の用途の変更については、(2) (ロ) (i) 敷地面積の合計欄及び(2) (ロ) (iii) 延べ面積の合計欄（同欄中の ( ) は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄）についても記載すること。
- 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。



## 添付図書

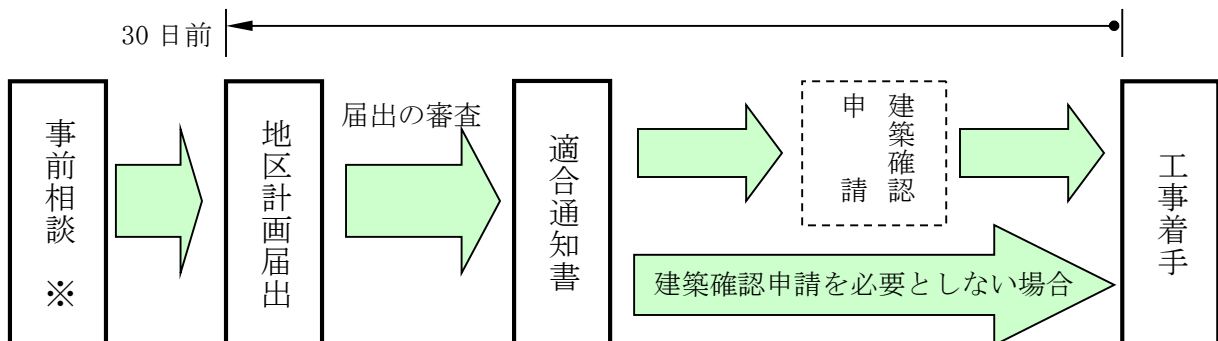
届出に必要な図書は下記のとおりです。

行為の種別	図面・図書	縮尺	備考
下記の行為共通	案内図	適宜	方位、道路及び目標物などを表示
	公図(写)		当該行為に係る区域を表示
	敷地求積図	1/1000以上	当該行為を行う土地の区域を表示 三斜計算による面積求積表を添付
建築物の建築、 工作物の建設、 建築物等の用途 又は意匠の変更	配置図	1/100以上	敷地内における建築物等の位置及び外構計画の有無等を表示
	2面以上の立面図	1/100以上	建築物等の色彩を着色及び表示
	各階平面図	1/100以上	
	各階求積図	1/100以上	
垣又はさくの設置	配置図	1/100程度	門又はさくの構造・規模及び形態の表示
	立面図	1/100程度	
	断面図	1/100程度	
環境緑地と樹木 による緑化	平面図	1/100程度	緑化の接道長及び緑化の見付け面積の集計表を添付
	立面図	1/100程度	
その他	緑化計画図	1/100程度	
	委任状(任意)		

注)

- 届出と建築確認申請の両方が必要な行為については、建築確認申請に提出する図書と同じものを上記の表に基づいて提出してください。
- 届出の行為(設計又は施工方法)を変更した場合には、変更届出書(添付図書を含む)を提出してください。
- 変更届出書に添付する図書は、変更届に係る部分とその他の部分が区別できるように、表示してください。
- 上記の図書のほかに、設計及び計画等の内容により、別途、関係図書等を提出していただく場合があります。

## 手続きの流れ



問い合わせ先

〒144-8621

大田区蒲田五丁目 13 番 14 号

大田区まちづくり推進部

建築審査課建築指導担当

電話 03 (5744) 1387

FAX 03 (5744) 1530