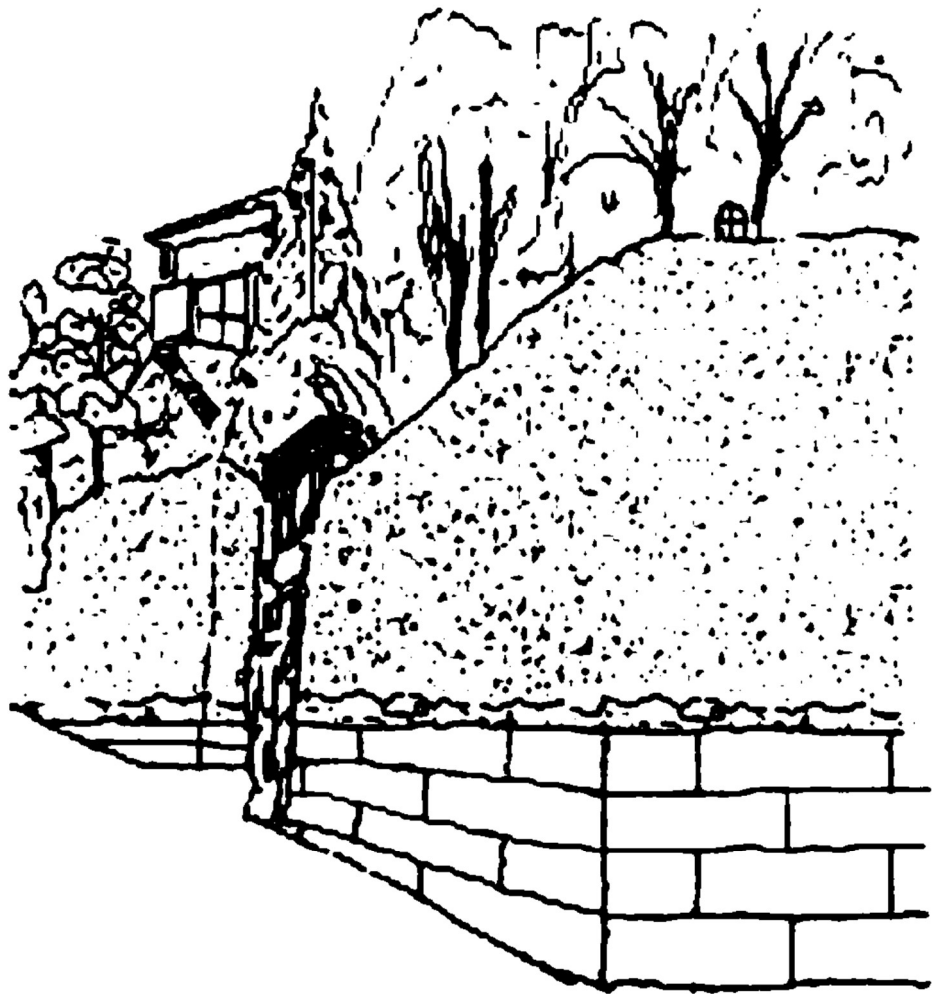


# 田園調布多摩川台地区地区計画

## 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	田園調布多摩川台地区地区計画	2
III	地区計画のルール説明	5
	1. 建築物の用途の制限	5
	2. 建築の敷地面積の最低限度	7
	3. 壁面の位置の制限	7
	4. 建築物等の高さの最高限度	8
	5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	9
	7. 垣又はさくの構造の制限	9
IV	届出の手続き	10

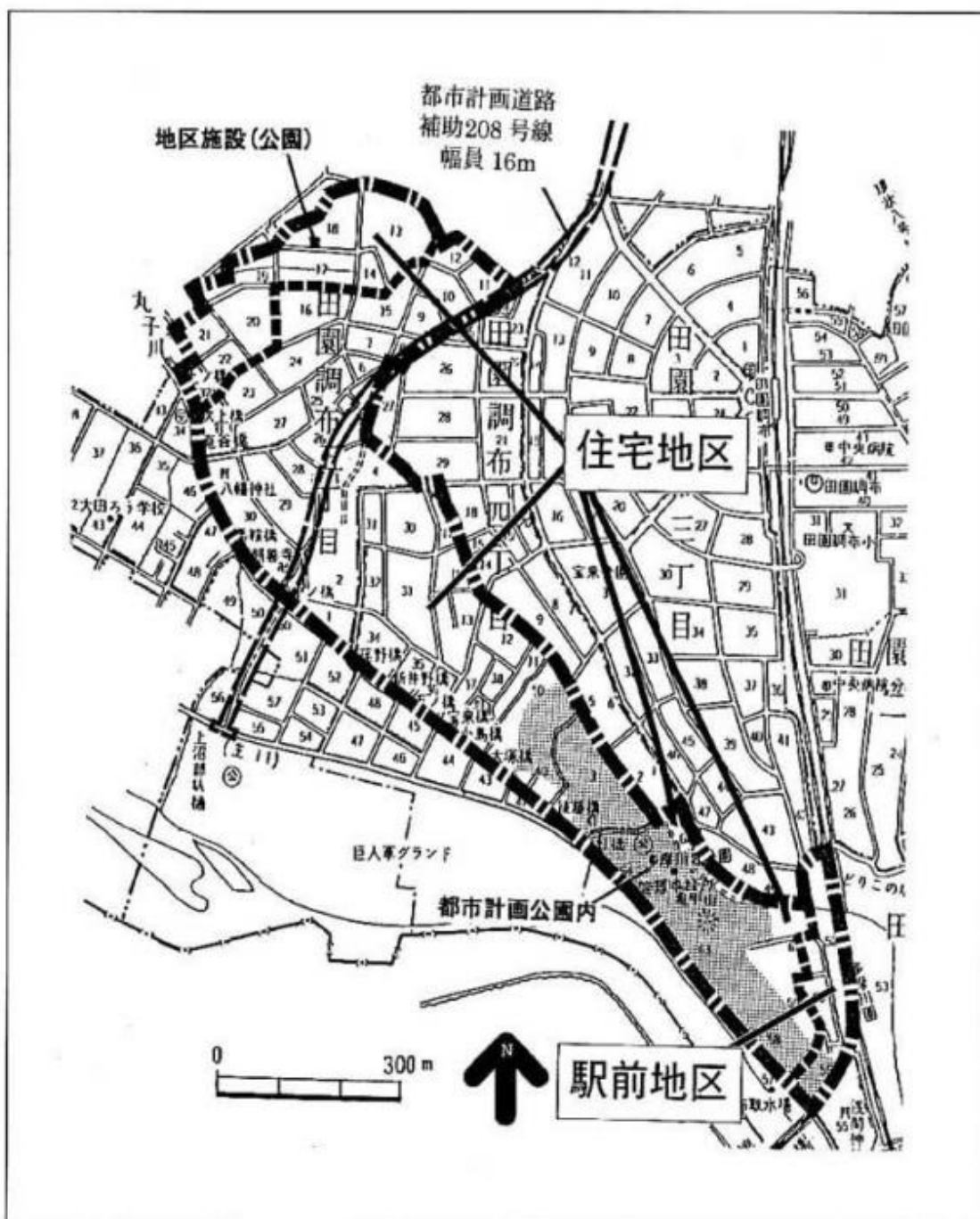
# I. 地区計画の区域と細区分

## 地区計画の区域

田園調布一丁目	56～59、61～64番	住宅地区
田園調布三丁目	47～49番(道路部分)	
田園調布四丁目	3、4、10～13、16、17、30～41番	
田園調布五丁目	1～32番	
田園調布一丁目	52、56、60、61番	駅前地区

## 地区の細区分

「住宅地区」と「駅前地区」に区分します。



注：図中の地区施設(公園)は、既存の「吹上緑地」を指します

## Ⅱ. 田園調布多摩川台地区地区計画 告示日 平成13年5月15日

### 東京都市計画地区計画の決定（大田区決定）

都市計画田園調布多摩川台地区地区計画を次のように決定する。

名称	田園調布多摩川台地区地区計画	
位置 ※	大田区田園調布一丁目、田園調布三丁目、田園調布四丁目及び田園調布五丁目各地内	
面積 ※	約40.3 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、多摩川・国分寺崖軸上に位置し、多摩川台公園を中心とした緑豊かな斜面緑地が形成されている。また、大田区田園調布地区地区計画区域に隣接し、庭園のある戸建住宅を中心とした低層住宅が広がっている。しかし、近年においては、ミニ開発などが進み、土地の細分化によるまち並みの乱れや緑の減少など、徐々に住環境が悪化してきている。本地区計画は、建築物等に関する制限を行うことにより、多摩川台公園と一体となった緑豊かで良好な住環境の維持、保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	地区の多摩川台公園を除く区域を住宅地区と駅前地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。 《住宅地区》 緑豊かなゆとりと潤いのある戸建住宅を中心とした低層住宅地として、建築物の用途の混在及び敷地の細分化等を防止し、良好な住環境の維持、保全を図る。 《駅前地区》 住宅地区との調和のとれた健全なまちとして、建築物の用途の混在等を防止し、住環境の維持、育成を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内に地区施設（公園）を配置し、周辺住宅の庭園の緑と調和した緑化を推進し、その維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	住宅地区と駅前地区にそれぞれの整備の方針を次のように定める。 《住宅地区》 1 閑静で落ち着いた低層住宅地の保全を図り、建築物の用途の混在を防ぐため、建築物の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化による狭小宅地の形成や建て詰まりなどの住環境の悪化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 建築物の建て詰まりによる防災上の対策に加え、日照、通風の確保やプライバシーの保護、緑化空間の確保など、ゆとりと調和のあるまちを維持し、育成するため、建築物に壁面の位置の制限を定める。 4 調和のとれたまち並みを形成するため、建築物等の意匠の制限を定める。 5 緑と安全性を確保するため、垣、さくの構造の制限を定める。 《駅前地区》 1 住宅地区と調和のとれた健全なまちとして育成するため、建築物の用途の制限を定める。 2 日照、通風が確保され、圧迫感のないまち並みを形成するため、建築物の高さの最高限度を定める。 3 調和のとれたまち並みを形成するため、建築物等の意匠の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	多摩川台公園を含む既存の斜面緑地等は、地形的な特徴や安全性を考慮しながら、保全、育成を図る。 また、地区内の屋敷林、大木、生垣などの維持、育成を図る。 建築物の新築、増築及び宅地の造成に当たっては、極力樹木を伐採しないように保全、育成を図る。

位置 ※		大田区田園調布一丁目、田園調布三丁目、田園調布四丁目及び田園調布五丁目各 地内		
面積 ※		約33.0ha		
地区施設の 配置及び規模	公園	名称	面積	備考
		公園	約200㎡	既設(緑化)
地区の 区分	名称	住宅地区		駅前地区
	面積	約31.1ha		約1.9ha
建築物の用途の 制限	※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 戸数が2を超える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 ①地階を含む建築物の階数が3を超えるもの。ただし、 天井面が地盤面下にある階を除く。 ②住戸の数が10を超えるもの ③床面積が25㎡未満の住戸を含むもの (2) 診療所(住宅を兼ねるものを除く。) (3) 寄宿舍又は下宿		次に掲げる建築物は、 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、住戸の 数が10を超えるも の (2) ホテル又は旅館
		建築物の敷地面 積の最低限度	150㎡	
建築物等の 整備に 関する 事項	壁面の位置の制 限	1 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、道路境界線までは2m、そ の他は1.5mとする(以下において「外壁等の距離の限 度」という。)。ただし、外壁等の距離の限度に適合し ない位置にある建築物又は建築物の部分が、東京都風致 地区条例に基づく許可を受けた場合で、かつ、次のい ずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供するもの(自動車 車庫を除く。)で、軒の高さが2.3m以下かつ床面積 の合計が5㎡以内であるもの (3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの (4) 公益上又は小規模敷地等の状況により区長がやむを 得ないと認めたもの 2 1の規定は、当該規定に適合していない現に存する建 築物(工事中の建築物を含む。)の増築、改築に係る部分 の全てが、外壁等の距離の限度に適合する位置にある建 築物又は建築物の部分には適用しない。		
	建築物の高さの 最高限度			13m ただし、地階を除く 階数は、4以下としな なければならない。
建築物等の意匠 の制限	建築物、擁壁及び看板等の色彩は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。			
垣、さくの構造 の制限	垣、さくの構造は、生垣又は透視可能なさくとし、かつ、 道路に面する部分には植栽を施したものとする。ただし、 さくの構造が、次のいずれかに該当する場合は、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 (3) 崖地の防護壁等で区長がやむを得ないと認めたもの			

※は知事同意事項

「区域及び地区の細区分は計画図表示のとおり」

理由： 既に形成されている低層の戸建住宅を中心とした良好な住環境の維持、保全を図るため、  
地区計画を定める。

# III. 地区計画のルール説明

## 地区計画の目標

当地区は、多摩川・国分寺崖軸上に位置し、多摩川台公園を中心とした緑豊かな斜面緑地が形成されています。また、大田区田園調布地区地区計画区域に隣接し、庭園のある戸建住宅を中心とした低層住宅が広がっています。しかし、近年においては、ミニ開発などが進み、土地の細分化によるまち並みの乱れや緑の減少など、徐々に住環境が悪化してきています。本地区計画は、建築物等に関する制限を行うことにより、多摩川台公園と一体になった緑豊かで良好な住環境の維持、保全を図ることを目標とします。

## 地区計画のルール

田園調布多摩川台地区地区計画では、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	駅前地区
1 建築物の用途の制限	1 建築物の用途の制限
2 建築物の敷地面積の最低限度	2 建築物の高さの最高限度
3 壁面の位置の制限	3 建築物等の意匠の制限
4 建築物等の意匠の制限	
5 垣、さくの構造の制限	

### 1. 建築物の用途の制限

建築物の用途の制限は、住宅地区と駅前地区で、次のとおり定めています。

住宅地区	次の各号に掲げるものは、建築できません。 (1)戸数が2を超える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 ①地階を含む建築物の階数が3を超えるもの (ただし、天井面が地盤面下にある階を除く。) ②住戸の数が10を超えるもの ③床面積が25㎡未満の住戸を含むもの (2)診療所(住宅を兼ねるものを除く。) (3)寄宿舍又は下宿
駅前地区	次の各号に掲げるものは、建築できません。 (1)長屋又は共同住宅で、住戸の数が10を超えるもの (2)ホテル又は旅館

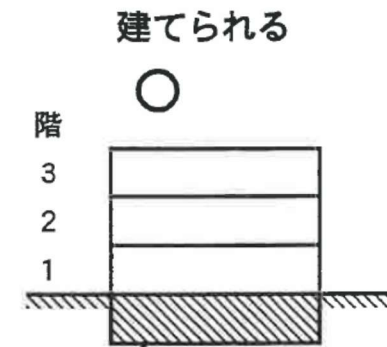
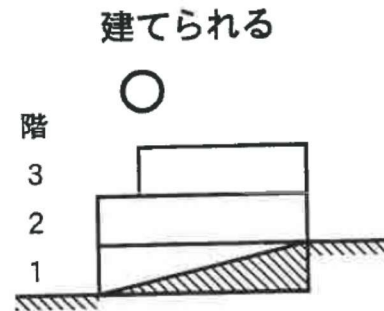
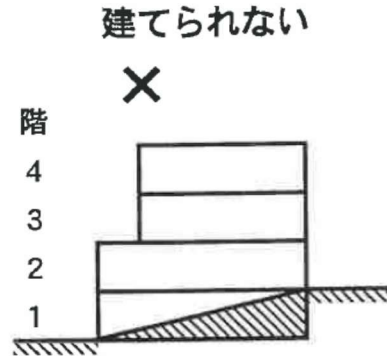
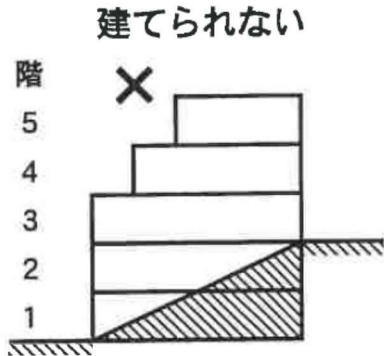
注) 用途地域は、住宅地区においては第一種低層住居専用地域、駅前地区においては第一種住居地域が定められており、建築基準法により建築物の用途が制限されています。

## 建築物の用途の制限例

### 《階数の制限の例》

**住宅地区** の戸数が2を越える長屋又は共同住宅において・・・

①地階を含む建築物の階数が3を超えるもの。ただし、天井面が地盤面下にある階を除く。



○4階以上は建てられません

○天井面が地盤面下にある階は、階数に含まれません

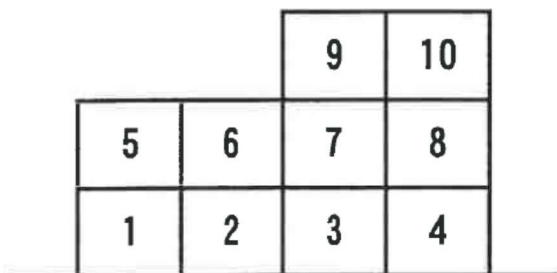
### 《住戸数の制限の例》

**住宅地区** の戸数が2を超える長屋又は共同住宅において・・・

②住戸の数が10を超えるもの

**駅前地区** において・・・

(1) 長屋又は共同住宅で、住戸の数が10を超えるもの

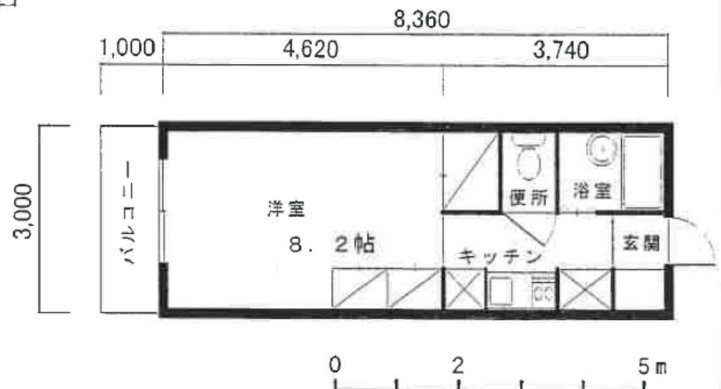


○戸数が11戸以上のものは建てられません

### 《住戸面積の最低限度の例》

**住宅地区** の戸数が2を超える長屋又は共同住宅において・・・

③床面積が25㎡未満の住戸を含むもの



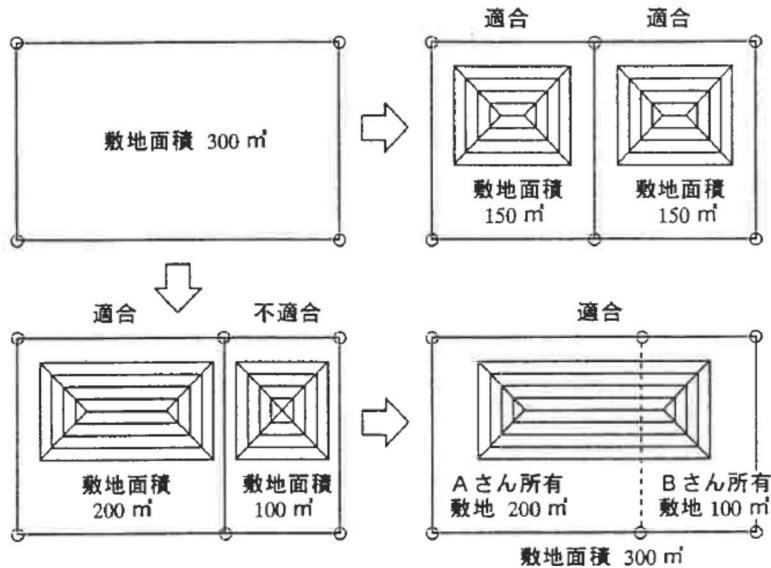
○各住戸の床面積は25㎡以上必要です

## 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、住宅地区のみで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 150㎡
------	--------------------

(例)



- ・ 150㎡未満の土地でも、他の土地と共同して、150㎡以上の建築敷地となれば、適合します。
- ・ ただし、地区計画の告示日（平成13年5月15日）において、既に150㎡未満の敷地（あるいは更地）については、この制限は適用されません。
- ・ しかし、建築敷地として更に細分化して使用する場合、この制限は適用されます。

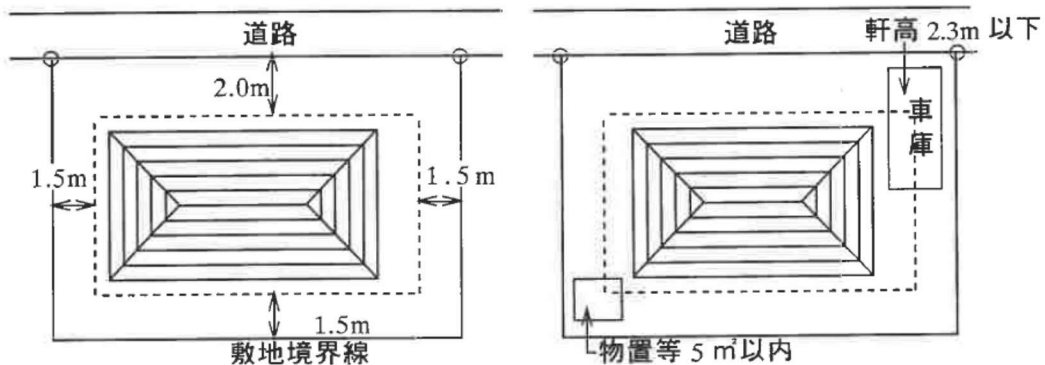
## 3. 壁面の位置の制限

壁面の位置制限は、住宅地区のみで、次のとおり定めています。

（ただし、住宅地区、駅前地区の両方に第二種風致地区の制限で、壁面の位置の制限がかかります。）

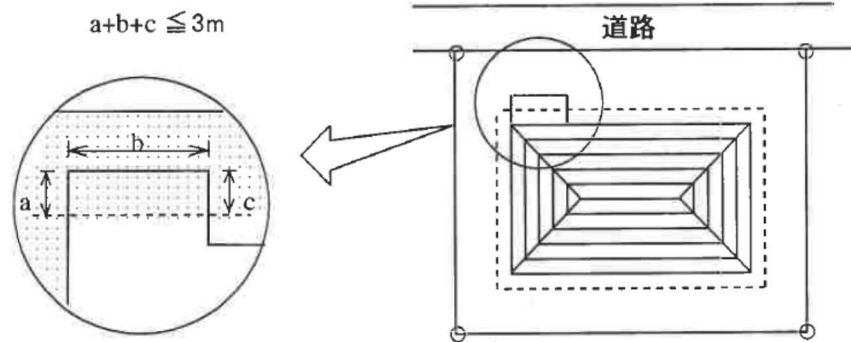
住宅地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線までの距離の最低限度 道路側 2.0 m、その他の部分 1.5 m
------	--

(例)





(例)



・ただし、外壁等の距離の限度に適合しない位置にある建築物又は建築物の部分が、東京都風致地区条例に基づく許可を受けた場合で、かつ、次のいずれかに該当する場合、適用されません。

- ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のもの
- ②物置等で軒の高さが2.3 m以下、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内のもの
- ③自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下のもの
- ④公益上又は小規模敷地等の状況により区長がやむと得ないと認めたもの

・また、地区計画の告示日（平成13年5月15日）において、現に存する建築物（工事中の建築物を含む）の増築、改築に係わる部分の全てが、外壁等の距離の限度に適合する位置にある建築物又は建築物の部分には、適用されません。

#### 4. 建築物の高さの最高限度

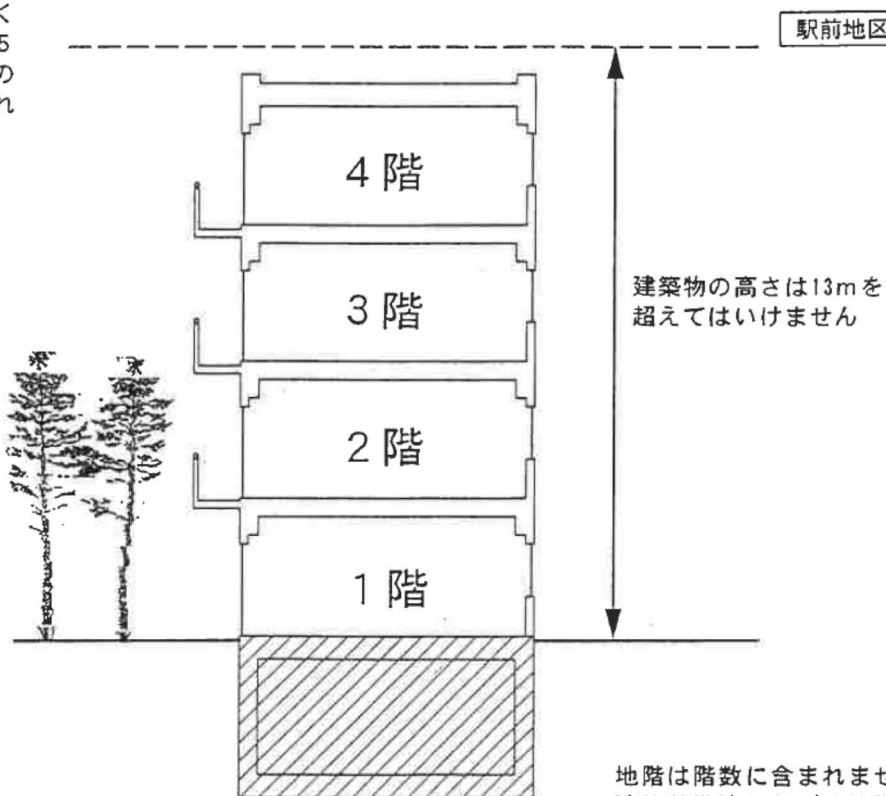
建築物の高さの最低限度は、駅前地区のみで、次のとおり定めています。

（住宅地区は、建築基準法に基づき10 mです。）

駅前地区	13 m。ただし、地階を除く階数は、4以下としなければならない。
------	----------------------------------

(例)

地階を除く階数が、5以上のもは建てられません



## 5. 建築物等の意匠の制限

建築物等の意匠の制限は、住宅地区、駅前地区共通で、次のとおり定めています。

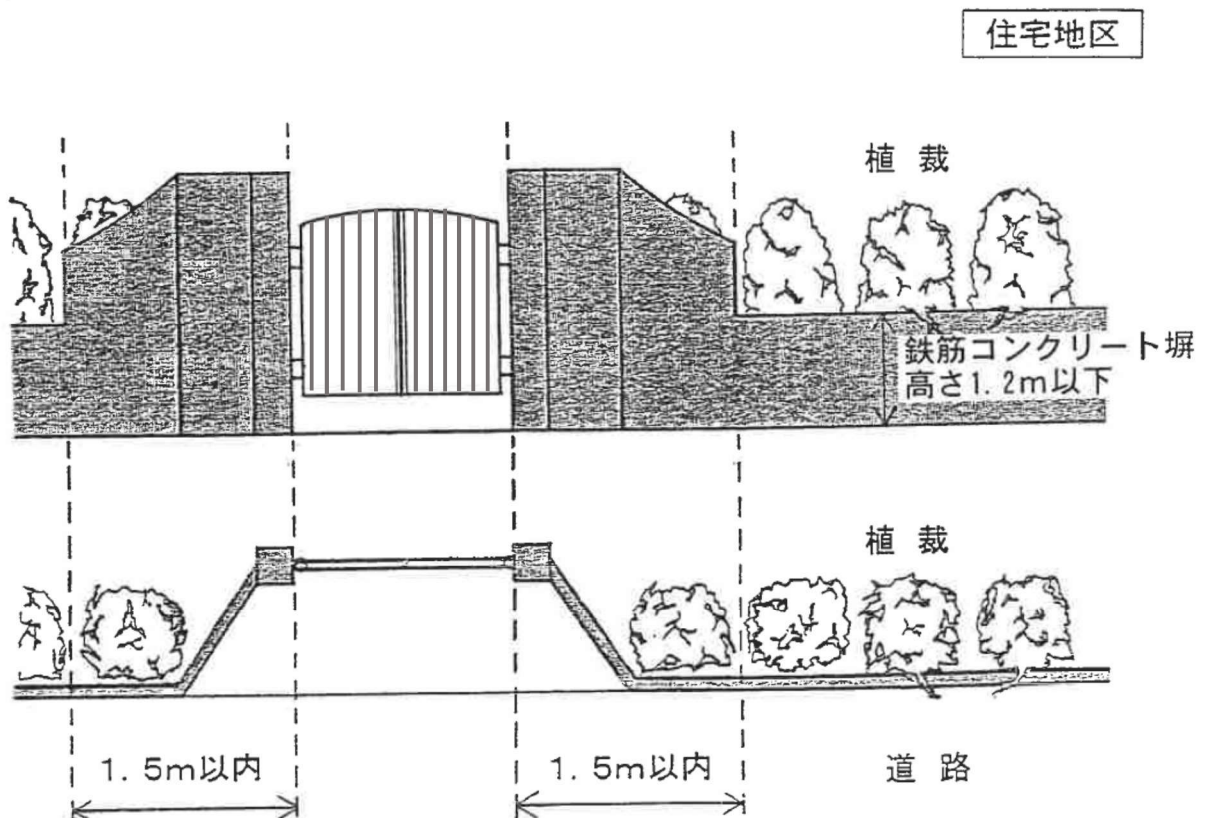
住宅地区 駅前地区	建築物、擁壁及び看板等の色彩は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。
--------------	---------------------------------------

## 6. 垣、さくの構造の制限

垣、さくの構造の制限は、住宅地区のみで、次のとおり定めています。

住宅地区	生垣又は透視可能なさくとする 道路に面する部分は植栽を施す
------	----------------------------------

(例)



- ・ただし、次のいずれかに該当する場合は、適用されません
  - ①門柱（袖壁を含む。）の幅は、1.5 m以内であるもの
  - ②鉄筋コンクリート造等のさくの高さは、1.2 m以下であるもの
  - ③崖地の防護壁等で区長がやむを得ないと認めたもの

## 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」（11 ページ「記入方法」参照）

「設計図書」（10 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		
建築物の建築又は工作物の建設	(i) 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)		
	(ii) 設計の概要	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	(i) 変更部分の延べ面積 平方メートル	(ii) 変更前の用途	(iii) 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) (ii) 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) (ii) (i) 敷地面積の合計欄及び(2) (ii) (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

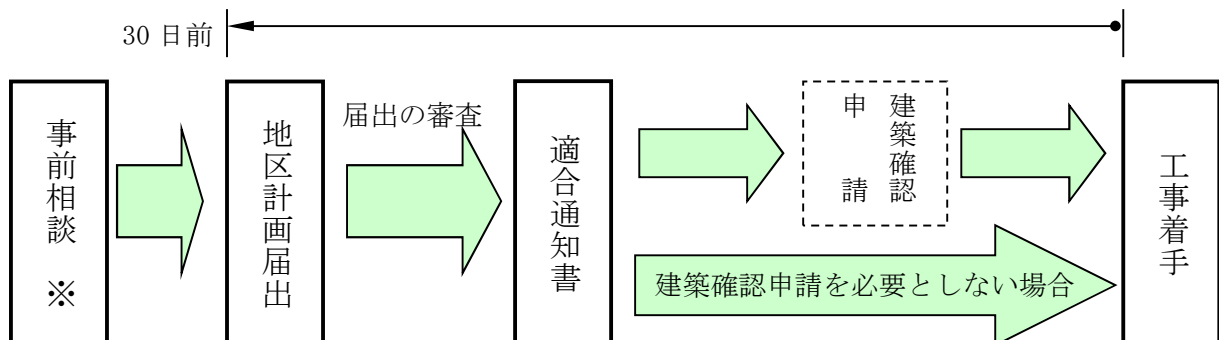
届出に必要な図書は下記のとおりです。

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	
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

(2021. 4. 1)