

聖ヶ丘地区地区計画の手引き

多摩市

はじめに

聖ヶ丘地区は、多摩ニュータウン第4住区として多摩市の南東に位置する地区で、独立行政法人都市再生機構（旧：住宅・都市整備公団）が新住宅市街地開発事業により整備・開発した街です。

この地区は、低層住宅地を主体としており、その中には露地・辻広場・歩車共存道路の設置など、当時のニュータウンには見られなかった施設を作り、近隣とのコミュニティづくりに役立つよう配慮されています。

その後、戸建住宅を中心としたまとまりのある低層住宅地については、建築協定で定められていた内容を踏襲し、きめ細かなまちづくりのルールとして新たな地区整備計画を定め、良好な低層住宅地としての住環境の維持・向上を図ってきました。

平成25年改定の多摩市都市計画マスタープランのまちづくりの方針として、新住宅市街地開発事業の効果を維持増進し良好な住環境の保全を図るためには、用途地域を補完するきめ細かなまちづくりのルールである地区計画を遵守していくことが必要であると考えております。

そのため、地区計画区域にお住まいの皆様を始め、この地区に関わる全ての方に、地区のルールを周知する目的で、このパンフレットを作成いたしました。

地区計画の計画書と併せて、ご参照いただければ幸いです。

多摩市

目次

1	地区計画制度のあらまし	1
2	聖ヶ丘地区地区計画	3
3	地区整備計画の内容及び解説	10
	あ) 建築物等の用途の制限	10
	い) 建築物の容積率の最高限度	12
	う) 建築物の建蔽率の最高限度	12
	え) 建築物の敷地面積の最低限度	13
	お) 壁面の位置の制限	14
	か) 建築物の高さの最高限度	16
	き) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	17
	く) 垣又はさくの構造の制限	18

1 地区計画制度のあらまし

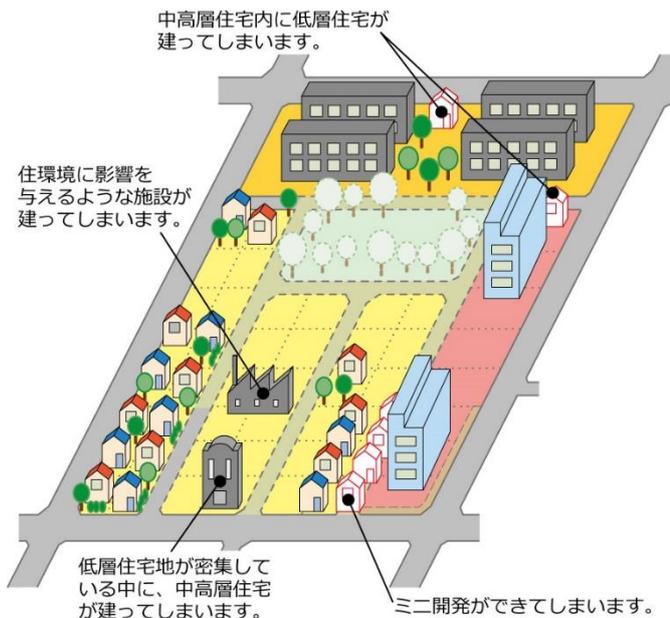
■ 地区計画とは

地区計画とは、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため、道路・公園の配置や建築物等に関する制限を定める制度です。

用途地域のみ定められたまちの場合

用途地域のみ定められたまちは、指定された用途地域の制限の範囲内で行っています。しかし用途地域のみでの制限では、例えば低層住宅地が密集している地域に高い建物ができたり、駅前の賑わいを阻害するような建物ができたりすることもあります。また大きな敷地が細分化され、建物が密集し、防災や日当たり等が悪いまちになることも考えられます。

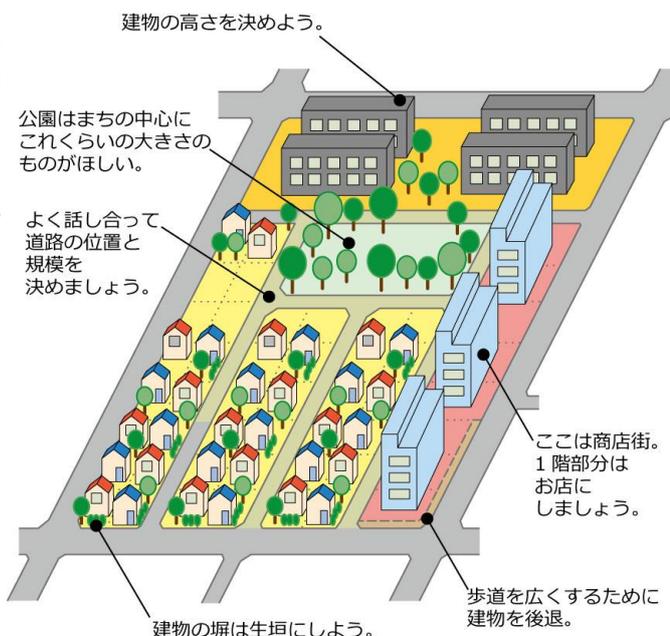
- ・メリット 用途地域のみでの制限のため、その制限の範囲内であれば自由に建築物が建てられます。
- ・デメリット まちに統一感がなくなり、既存の建築物に影響を与える可能性があります。



地区計画が定められたまちの場合

地区計画が定められたまちでは、用途地域とは別に地区の実情に応じて建築物等に関する制限を具体的に決めることができます。例えば低層住宅地が密集している地域は、良好な住環境を維持するために高い建物を規制したりすることができます。また敷地の細分化や壁面後退の制限等、建築物等の制限以外でも規制することが可能なことから、その地区の特性を活かしたまちづくりをすることができます。

- ・メリット 地区の特性に合わせた道路・公園の配置や建築物等に関する制限を定めることができます。
- ・デメリット 地区計画を一度定めると、変更または廃止することが容易にできません。



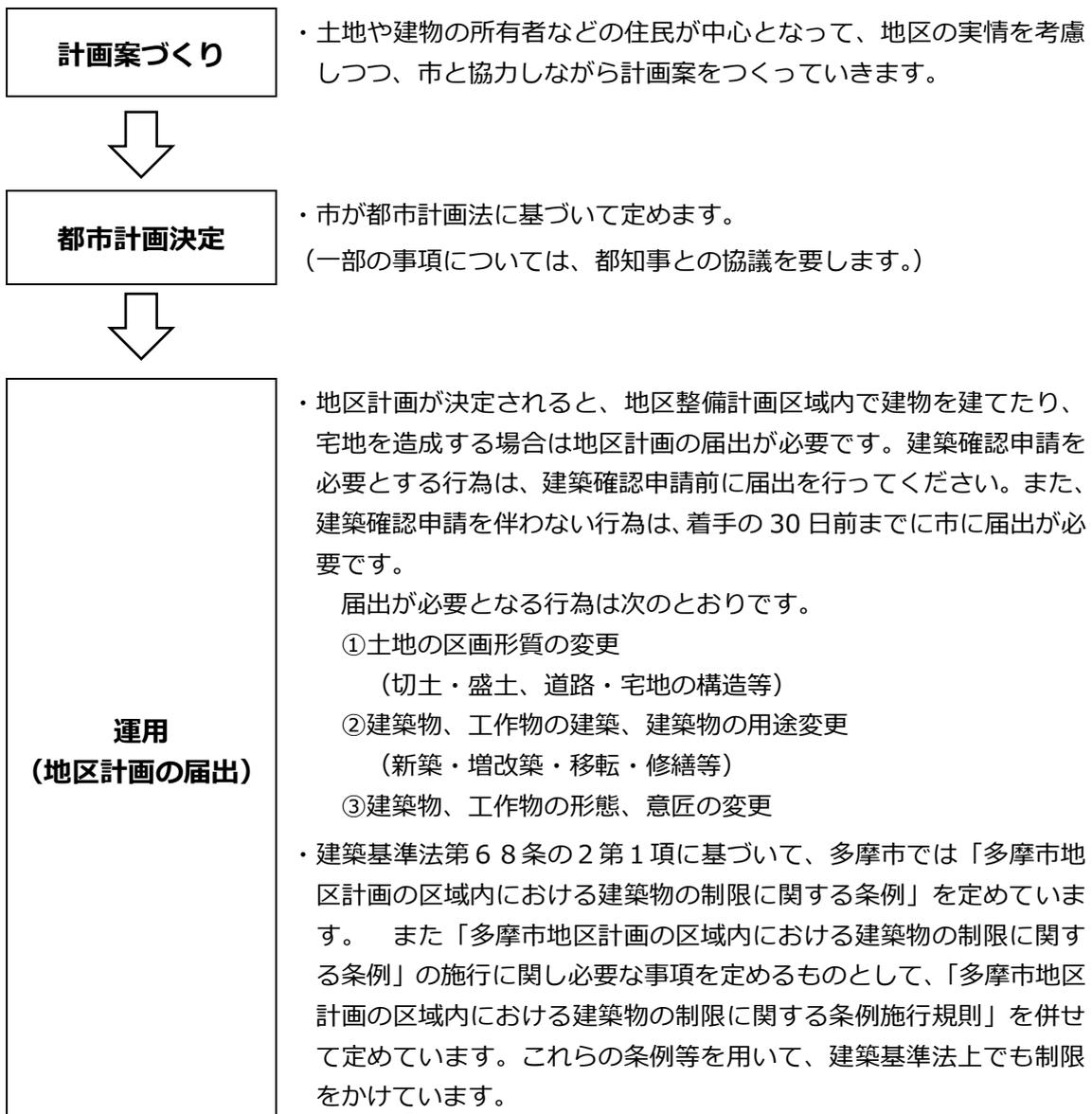
■ 地区計画の構成

地区計画は、次の3つで構成されます。

地区計画の目標	どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。
地区計画の方針	地区計画の目標を実現するための方針を定めます。
地区整備計画	地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを具体的に定めることができます。

■ 地区計画ができるまで

地区計画は次のような手順で作られます。



3 地区整備計画の内容及び解説

あ) 建築物等の用途の制限

戸建住宅地区 A

長屋及び共同住宅は、建築してはならない。

戸建住宅地区 B

3戸以上の長屋及び共同住宅は、建築してはならない。

戸建住宅地区 C

次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

- 1 建築基準法別表第二（い）項第1号に定める住宅（長屋を除く）
- 2 集会所

趣旨

この規定は、将来の地区のあり方を決定する主要な要素の一つであり、街区の良好な住環境の維持や形成が図られるように定めるものです。

本地区は、独立行政法人都市再生機構（旧：住宅・都市整備公団）により宅地分譲された地区で、低層住宅の良好な住環境の保全を図る地区として、戸建の住居専用住宅が整備されてきました。

戸建住宅地としての良好な住環境を、維持・保全していくために、長屋と共同住宅は制限されています。

解説

○戸建住宅地区 A

この地区は、独立行政法人都市再生機構（旧：住宅・都市整備公団）が宅地分譲を行い、低層住宅の良好な住環境を維持しています。

そのため、長屋と共同住宅の建築を制限しています。

○戸建住宅地区 B

この地区は、従前の土地利用計画で、教育施設用地として位置づけられていたものを、住宅用地に変更した経緯があります。

また計画変更時に、2世帯で生活する住居形態が主流となってきた背景から、戸建住宅だけではなく、2戸以内の長屋及び共同住宅であれば、建築ができます。

○戸建住宅地区 C

この地区は、従前、建築協定が認可されていました。建築協定の期間満了後も良好な低層戸建住宅地を維持・保全するために、住民が主体となって本地区区分を定めた経緯があります。

そのため、戸建住宅及び集会所のみ、建築ができます。

【参考】用途制限一覧表

凡例〔○：建築できるもの ×：建築できないもの △：備考を参照〕

用途地域・地区の区分		第1種 低層住居 専用地域	第1種 中高層 住居 専用地域	戸建住宅 地区A	戸建住宅 地区B	戸建住宅 地区C
建築物の用途						
戸建住宅		○	○	○	○	○
長屋		○	○	×	△※①	×
共同住宅		○	○	×	△※①	×
寄宿舎、下宿		○	○	○	○	×
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	×
店舗・飲食店等		×	△※②	×	×	×
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	×
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	×	×	×
	図書館等	○	○	○	○	×
	集会所	○	○	○	○	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	×
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	×
	病院	×	○	×	×	×
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	×
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	×

- (注) 1. 多摩市都市計画図 用途地域別建築物の用途制限より引用。
2. 本表は、用途地域別建築物の用途制限の全てを引用したものではありません。

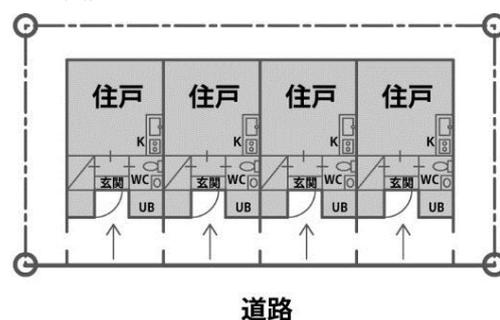
〈備考〉	※①	3戸以上は建築してはならない
	※②	床面積が500㎡以下かつ2階以下の日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ建築できる

【長屋とは】

2戸以上の住戸を一棟に建て連ねたもので、各住戸が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関を有している住宅をいいます。特徴としては、その部屋単独で生活ができ、共有せずに住戸に入れることが挙げられます。

玄関を一緒に使う2世帯住宅は長屋には含まれませんので、建築することができます。

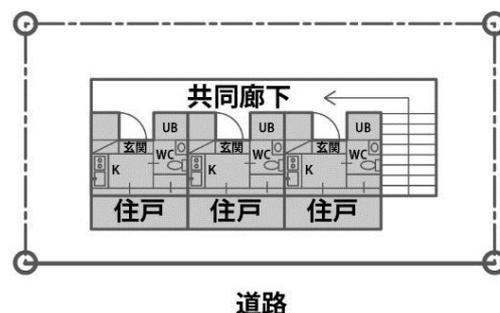
〈イメージ図〉



【共同住宅とは】

一棟の中に2戸以上の住戸があり、廊下・階段などを共用しているものをいいます。

特徴としては、その部屋単独で生活ができ、共有の廊下または階段等を有することが挙げられます。



い) 建築物の容積率の最高限度

戸建住宅地区 A・C

10分の7

戸建住宅地区 B

—

う) 建築物の建蔽率の最高限度

戸建住宅地区 A・B・C

10分の4

ただし、建築基準法第53条第3項第2号の規定は、適用しない。

趣旨

本地区では、ゆとりある良好な住居の環境を守るため、容積率は、戸建住宅地区 A 及び C において 70%、建蔽率は、戸建住宅地区 A・B・C において 40% に定められています。

解説

○容積率

容積率とは、延べ床面積の敷地面積に対する割合をいいます。

$$\text{容積率} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$$

なお、車庫（各階の床面積の合計の5分の1を限度として算入しない）や物置など住宅に付属する建築物の床面積も含めて、この制限以下でなくてはなりません。

○建蔽率*

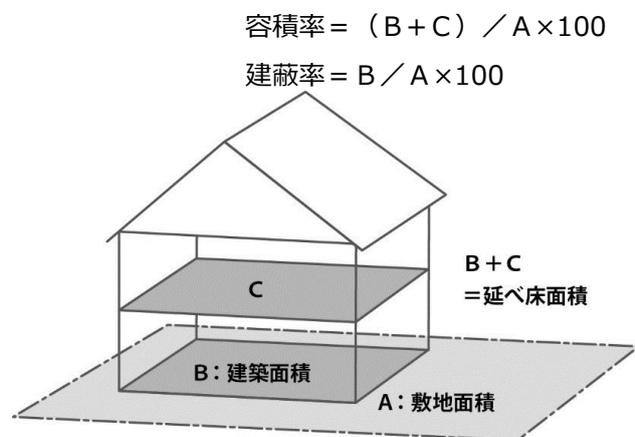
建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$$

車庫や物置など住宅に付属する建築物の建築面積も含めて、この制限以下でなくてはなりません。

※なお、建築基準法第53条第3項第2号の「街区の角にある敷地」の緩和規定は適用されませんので、すべての敷地において建蔽率が一律40%以下の制限となります。

〈イメージ図〉



え) 建築物の敷地面積の最低限度

戸建住宅地区A・B・C

170㎡

趣旨

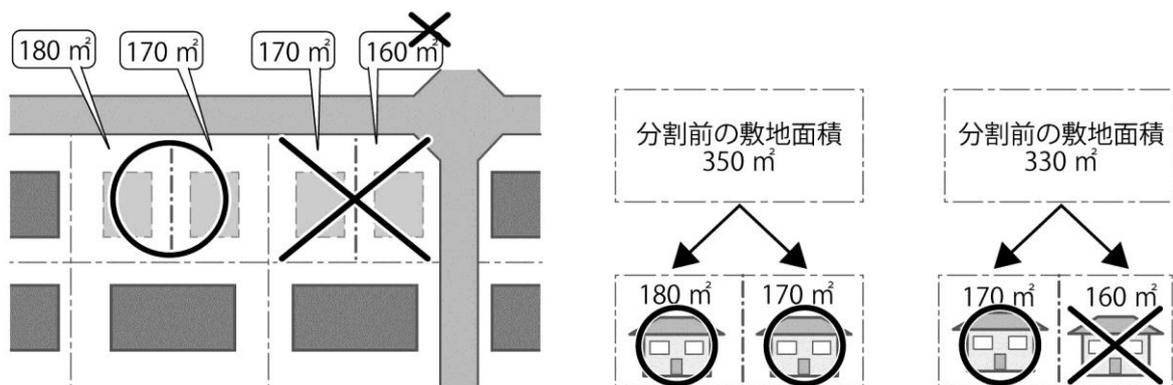
この規定は、建築物の敷地の細分化や建築物が密集することにより、建築物の安全上、防災上、衛生上などについての環境悪化を防止して、快適な住環境を守るように定めるものです。

解説

本地区では、庭付き戸建住宅の敷地を標準的な規模で整備しているので、この敷地を分割すると、戸建住宅の敷地適正規模を大幅に下回ることになり、居住環境の悪化につながります。

戸建住宅地区A・B・Cにおいては、敷地面積の最低限度を170㎡と定めていて、敷地を分割する場合も、170㎡未満となる場合、建築はできません。

〈イメージ図〉



お) 壁面の位置の制限

戸建住宅地区 A・C

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（出窓・柱のある玄関ポーチ及び独立柱のある2階ベランダ等を含む）から隣地境界線及び歩行者専用道路・辻広場・露地の境界線までの距離は1m以上とし、道路境界線（旧ダストボックス置場及び電柱用地の場合は縁石とする）までの距離は1.5m以上とする。

ただし、住宅に付属する建築物は、その外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（旧ダストボックス置場及び電柱用地の場合は縁石とする）までの距離は0.5m以上とする。

戸建住宅地区 B

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（出窓・柱のある玄関ポーチ及び独立柱のある2階ベランダ等を含む）から隣地境界線及び歩行者専用道路・辻広場・露地の境界線、また道路境界線（電柱用地の場合は縁石とする）までの距離は1m以上とする。

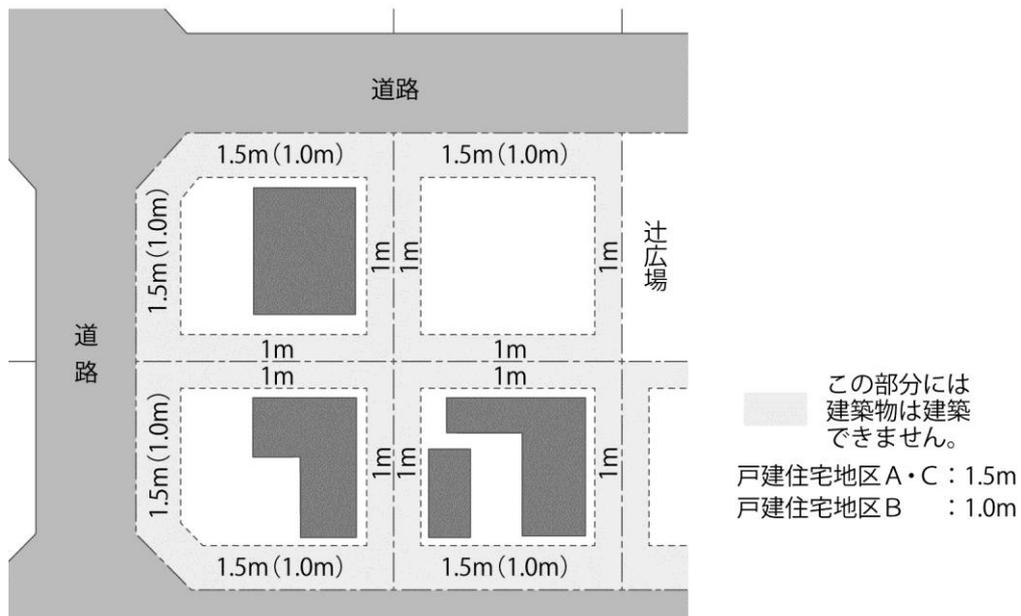
ただし、住宅に付属する建築物は、その外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（電柱用地の場合は縁石とする）までの距離は0.5m以上とする。

趣旨

この規定は、良好な外部空間を構成させるための制限で、建物の「建て詰まり」を防止することにより、火災時における避難通路の確保と延焼防止を図り、また通風、日照に配慮した良好な街区景観の形成を図ることを目的としています。

本地区は、整然とした街区整形がなされていますが、建物を後退させることにより、隣地への通風や日照も確保でき、また植樹スペースが確保できるため、緑豊かな街並みを形成することができます。

〈イメージ図〉



【規則による適用除外】

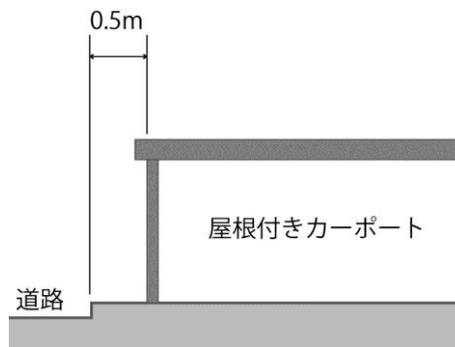
以下の建築物等はこの制限の適用除外としています（多摩市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則第2条より）。

住宅に附属する建築物： 住宅と別棟で独立して設けられるもので物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの、自動車車庫、自転車駐輪場、ボイラー及びクーラー等屋外設備

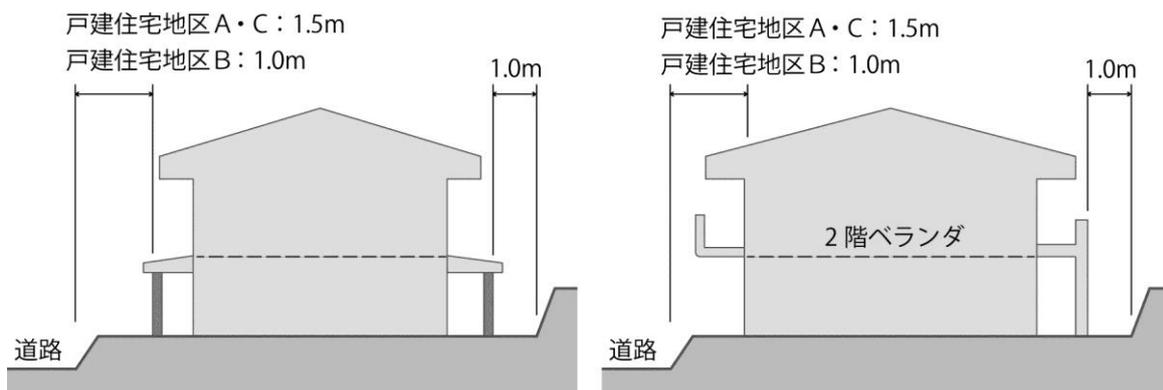
玄関ポーチベランダ等： 軒、窓の格子、戸袋、濡れ縁、独立柱のないテラス2階ベランダ及び柱のない玄関ポーチ

〈イメージ図〉

屋根付きカーポートは支柱を0.5m後退させる。



独立柱による2階ベランダ・玄関ポーチ・テラスは後退させる。



か) 建築物の高さの最高限度

戸建住宅地区A・B・C

建築物の高さは、地盤面から9 m以下とし、かつ、軒の高さは地盤面から6.5 m以下とする。

趣旨

地区計画では、隣地への日照やプライバシーを確保するとともに、圧迫感を防ぎ、低層戸建住宅地としての良好な住環境へ配慮して、建築物の高さの最高限度を地盤面から9 mに制限しています。

また、軒の高さの最高限度を地盤面から6.5 mに制限しています。

解説

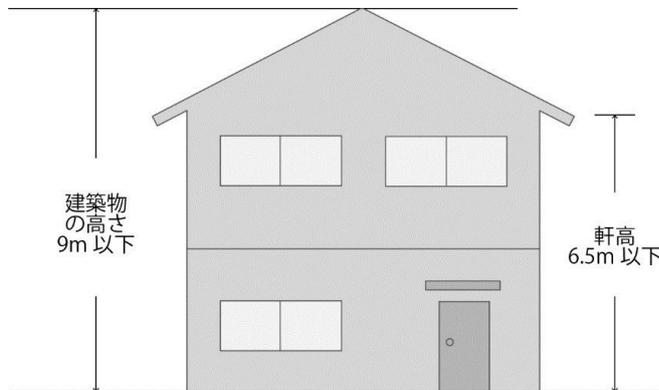
○建築物の高さ

建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める建築物の高さで、地盤面^{※1}からの高さをいいます。隣地への居住環境を悪化させないよう、分譲当初に定められた建築協定の内容を基に定めています。

○軒の高さ

地盤面^{※1}から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷げた又は柱の上端までの高さをいいます。3階建ての建築を防止するため、軒の高さは地盤面から6.5 m以下に定められています。

〈イメージ図〉



※1 この地区でいう地盤面は、独立行政法人都市再生機構（旧：住宅・都市整備公団）から譲渡された際の地盤をもとに、建築基準法施行令第2条第1項第6号により算定します（多摩市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則 別表第2より）。

き) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

戸建住宅地区A・B・C

(屋外広告物等の制限)

自己の用に供する広告物については、表示面積の合計が1㎡を超えないものとする。

(外壁・屋根の色の制限)

建築物の外壁及び屋根の色は、地区の環境に調和したものとする。

趣旨

地区の住環境や景観に配慮し、周辺の環境と調和した街並みを形成していくため、屋外広告物や建築物の外壁などの色彩について定めています。

解説

○屋外広告物の制限

地区の環境をより良くするため、屋外広告物の表示面積は1㎡以下に制限されています。

○外壁・屋根の色の制限

外壁や屋根の色は、落ち着いた佇まいを持った良好な住宅地の街並みを形成するため、刺激的な原色を避けて、植栽と調和する色調とるように心がけてください。

く) 垣又はさくの構造の制限

戸建住宅地区 A・B

道路及び歩行者専用道路・辻広場・露地に面する場所に設ける、垣若しくは、さくの構造は、生垣又は透視可能なネットフェンス等とする。

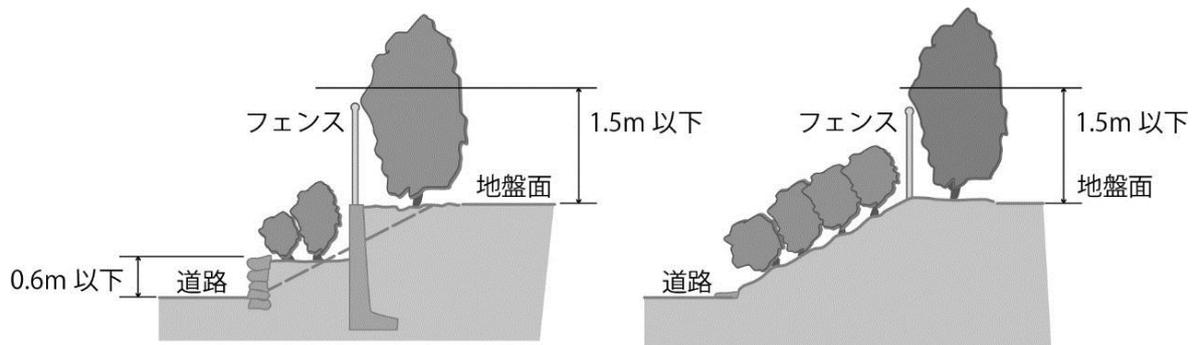
戸建住宅地区 C

- 1 道路及び歩行者専用道路・辻広場・露地に面する場所に設ける、垣若しくは、さくの構造は、生垣又は透視可能なネットフェンス等とする。
- 2 道路に面して土留め擁壁及び石垣等(以下「擁壁等」という。)を設置する場合は、その高さは、前面道路の縁石の上端から0.6m以下とし、二段目以上の擁壁等を設置する場合は、植樹できる空地(植栽部分)を確保して後退させるものとする。

趣旨

この規定は、敷地まわりの緑化を推進して、緑豊かな街並みを形成するとともに、防災・防犯上、また景観上も好ましくないブロック塀の使用を避け、道路に面する側の目隠しと、歩行者などへの圧迫感を解消し、安全で快適な環境をつくるために定められています。

〈イメージ図〉



〈他地域での事例〉



二段の擁壁と植栽を組み合わせた例

相談・問合せ先

地区計画等の内容に関して、ご質問がありましたら
下記までお問合せ下さい。

■ 多摩市役所 都市整備部 都市計画課

〒206-8666 多摩市関戸6-12-1

電話：042-338-6856（直通）

FAX：042-339-7754