

多摩都市計画地区計画の変更（多摩市決定）（参考）

多摩都市計画唐木田地区地区計画を次のように変更する。

名 称	唐木田地区地区計画
位 置 ※	多摩市鶴牧二丁目、鶴牧六丁目、南野三丁目、中沢二丁目の各一部、唐木田一丁目、唐木田二丁目及び唐木田三丁目各地内
面 積 ※	約 96.2ha
地区計画の目標	<p>本区域は、多摩土地区画整理事業と新住宅市街地開発事業による一体的な整備が進められ、新しい形態の市街地形成が期待されている地区である。このため、良好な環境の住宅と研究・業務・教育などの複合機能を兼ね備えた市街地の形成と合わせて広域的な供給処理施設も含め、周辺の自然と調和した新しい文化風土、豊かなコミュニティの構築を目指すものである。</p> <p>本計画では、これら市街地開発事業の効果の維持と増進及び地区特性に応じた適正な市街地誘導と個性豊かな市街地形成を図ることを目標としている。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>健全で合理的な土地利用を実現し、地区の特性に見合ったきめ細かなまちづくりを進めるため7つの地区に区分し、それぞれの整備方針を以下のように定める。</p> <p>「①駅前商業地区」 業務施設及び生活利便施設を計画的に配置し、地区の玄関口にふさわしい都市景観、都市活動及び生活利便の維持・増進を図る。</p> <p>「②駅周辺地区」 店舗等の生活利便施設の立地等を誘導し、駅前商業地区と連携した魅力的な路線型商店の形成を図る。</p> <p>「③広域幹線道路沿道地区（誘致施設地区）」 主要な都市軸に沿った地区としての特性を生かし、研究・業務・教育等の施設及び地域福祉・レクリエーション施設など、都市機能の計画的な導入と広域幹線にふさわしい沿道型施設等の立地誘導を図る。</p> <p>「④幹線道路沿道地区」 幹線道路沿いの利便性を生かし、沿道利用型業務施設等の立地誘導を図る。</p> <p>「⑤一般住宅地区」 一定の利便施設と住環境との調和のとれた中高層住宅地として市街地形成を図る。</p> <p>「⑥中高層住宅地区」 周辺の環境と調和のとれた中高層住宅地として市街地形成を図る。</p> <p>「⑦低層戸建住宅地区」 個性豊かで秩序感がある閑静な住宅地として市街地形成を図る。</p>
土地利用の方針	

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業と新住宅市街地開発事業の効果を生かし、個性豊かな快適な公共空間を創出するため、以下の方針を定める。</p> <p>① 土地区画整理事業と新住宅市街地開発事業により適正配置、整備される道路・公園・緑地等の各施設の維持・保全に努める。</p> <p>② 駅前の市道6-5号幹線（幅員12m以上の区間）及び市道6-68号線は、安全快適で賑わいのある買い物通り、学園通りとして個性のある街路空間の整備を行う。</p> <p>③ 唐木田地区の顔となる駅前広場は、市道6-5号幹線との連続性を考慮して歩行者を優先したシンボル性の強い魅力的な広場としての整備を行う。</p> <p>④ 地区の南側及び北側の区域界については、緑地を配置し周辺の自然環境と一体となった緑地のネットワークの整備を行う。</p> <p>⑤ 戸建住宅地として良好な環境を形成するためコミュニティ道路等の整備を行う。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. 全地区を対象として、敷地面積の最低限度を定め、宅地の細分化による過小宅地の発生を防止する。また、宅地内緑化の推進や、かき又はさくの構造の規制・誘導を行い、潤いのある都市景観の創出や、防災性の向上を図る。</p> <p>2. 駅前商業地区及び駅周辺地区は、魅力ある商業地の形成や快適な歩行空間の創出のために、建築物の用途、意匠、壁面線の位置について規制・誘導を行う。</p> <p>3. 広域幹線道路沿道地区は、周辺の住宅地と調和した潤いのある業務施設地区を形成するため、建築物の用途、意匠、壁面線の位置について規制・誘導を行う。</p> <p>4. 幹線道路沿道地区、一般住宅地区及び中高層住宅地区については、周辺地区との調和した秩序ある良好な中高層住宅地としての市街地環境を形成するために、建築物の意匠、壁面線の位置等について規制・誘導を行う。</p> <p>5. 低層戸建住宅地区は、豊かな緑に囲まれた落ち着いた住宅地を形成するため、建築物の用途、意匠、建ぺい率、容積率及び高さの最高限度等について規制・誘導を行う。また、道路に接して設置された土留め、石積等を変更する場合は、植栽のできる空地を確保し、後退して擁壁等を設置する。この際、はね出しはしてはならない。</p>

地区整備計画	面積		約 66.4ha			
	地区の区分	名称	駅前商業地区	駅周辺地区	広域幹線道路沿道地区	幹線道路沿道地区
		面積	約 3.3ha	約 3.4ha	約 24.5ha	約 8.3ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	<p>(1) 市道 6-5 号幹線及び市道 6-68 号線に面する建築物で工場及び倉庫業を営む倉庫を設けるものは、建築してはならない。但し、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものについてはこの限りではない。</p> <p>(2) ホテルまたは旅館は建築してはならない。</p>	<p>(1) 市道 6-5 号幹線に面する建築物で工場及び倉庫業を営む倉庫を設けるものは、建築してはならない。但し、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものについてはこの限りではない。</p> <p>(2) ホテルまたは旅館は建築してはならない。</p> <p>(3) 多 3・4・26 号線、市道 6-5 号幹線、6-97 号、6-108 号（線路沿いの部分に限る）に面する高さ 10m を超える建築物の一階部分には、商業・業務施設等を設置しなければならない。</p>	<p>(1) ホテルまたは旅館は建築してはならない。</p> <p>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、カラオケボックスその他これらに類するものは、建築してはならない。</p> <p>(3) 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及び建築基準法施行令第 130 条の 3 に定めるものは、建築してはならない。但し、当該地区内に建築できる用途の建築物に必要な管理上不可欠な居住用の建築物については、この限りではない。</p> <p>(4) 倉庫業を営む倉庫は建築してはならない。</p>	<p>(1) ホテルまたは旅館は建築してはならない。</p> <p>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、カラオケボックスその他これらに類するものは、建築してはならない。</p>
			容積率	—————		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建ぺい率	_____			
		建築物の高さの最高限度	_____			
		建築物の敷地面積の最低限度	500 m ²	150 m ²	500 m ²	150 m ²
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路境界線までの距離は1 m 以上とし、隣地境界線までの距離は0.7m 以上とする。但し、鉄道事業に供する建築物である場合はこの限りでない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路境界線までの距離は1 m 以上とし、隣地境界線までの距離は0.7m 以上とする。</p> <p>但し、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>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、軒の高さが2.3m 以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内であること。</p> <p>2 自動車車庫で軒の高さが2.3m 以下であること。</p> <p>3 鉄道事業に供する建築物であること。</p>	<p>建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は2m 以上とする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は0.7m 以上とする。</p> <p>但し、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>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、軒の高さが2.3m 以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内であること。</p> <p>2 自動車車庫で軒の高さが2.3m 以下であること。</p>
		建築等の形態又は意匠の制限	<p>(色彩の制限)</p> <p>建築物の外壁及び屋根の色彩は、地区の環境と調和したものとする。</p>			

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	建築等の形態又は意匠の制限		(工作物、屋上設置物等の制限) 水槽等の屋上設置物、工作物は、地上及び他の建築高層階からの景観に配慮する。		
		垣又はさくの構造の制限		(屋外広告物等の制限) 屋外広告物は、周辺の環境と調和するように、設置場所、大きさ、色彩等に配慮する。		
	地区の 区分	名称	一般住宅地区	中高層住宅地区	低層戸建住宅地区	
		面積	約 14.2ha	約 1.9ha	約 10.8ha	
	建築物等の用途の制限 ※				(1) 共同住宅、寄宿舎、下宿、及び3戸以上の長屋は、建築してはならない。	
	容積率				10分の7	
	建ぺい率				10分の4 但し、建築基準法第53条第3項第2号の規定は、適用しない。	
	建築物の高さの最高限度				建築物の高さは、地盤面から9m以下とし、かつ軒の高さは地盤面から6.5m以下とする。	
	建築物の敷地面積の最低限度		150㎡		170㎡	
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は0.7m以上とする。	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は0.7m以上とする。	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は1m	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>但し、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>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、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>2 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。</p>	<p>但し、次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>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、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>2 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。</p> <p>3 鉄道事業者に供する建築物であること。</p>	<p>以上とする。</p> <p>但し、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 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㎡以内であること。</p> <p>2 自動車車庫又は自転車置場で軒の高さが2.3m以下であること。</p>
		建築等の形態又は意匠の制限	(色彩の制限) 建築物の外壁及び屋根の色彩は、地区の環境と調和したものとする。		
			(工作物、屋上設置物の制限) 水槽等の屋上設置物、工作物は、地上及び他の建築高層階からの景観に配慮する。		
		垣又はさくの構造の制限	(屋外広告物等の制限) 屋外広告物は、周辺の環境と調和するように、設置場所、大きさ、色彩等に配慮する。	(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、表示面積が1㎡を超えないものとする。	

※は知事同意事項

「地区計画区域、地区整備計画区域の範囲は、計画図のとおり」

(理由) 準住居地域から近隣商業地域への一部変更に伴い、広域幹線道路沿道地区から駅周辺地区へ変更し、都市活動および生活利便の維持・増進を行う。また第一種低層住居専用地域、及び第一種中高層住居専用地域を第二種住居地域に変更し、沿道利用型業務施設等の立地誘導を図るため、幹線道路沿道地区を追加するもの。

規則別表第1(第2条関係) 壁面の位置の制限の適用除外の建築物

地区整備計画 区域	計画地区の区 分	壁面の位置の制限の規定の適用を受けない建築物	
		出窓等	玄関ポーチベランダ等
唐木田地区	駅前商業地区	—	—
	駅前周辺地区	壁面の位置の制限を超えて建築する出窓等で、 床面積に算入されない部分の面の長さの合計が 各階の1面毎に3m以内のもの	軒、窓の格子、戸袋、濡れ縁、独立柱のな いテラス2階ベランダ及び玄関ポーチ
	広域幹線道路 沿道地区		
	幹線道路沿道 地区		
	一般住宅地区		
中高層住宅地 区	床面積に算入されない屋外階段で面の長さの合 計が3m以内のもの		
低層戸建住宅 地区	壁面の位置の制限を超えて建築する出窓等で、 床面積に算入されない部分の面の長さの合計が 各階の1面毎に3m以内のもの	軒、窓の格子、戸袋、濡れ縁、独立柱のな いテラス2階ベランダ及び玄関ポーチ	

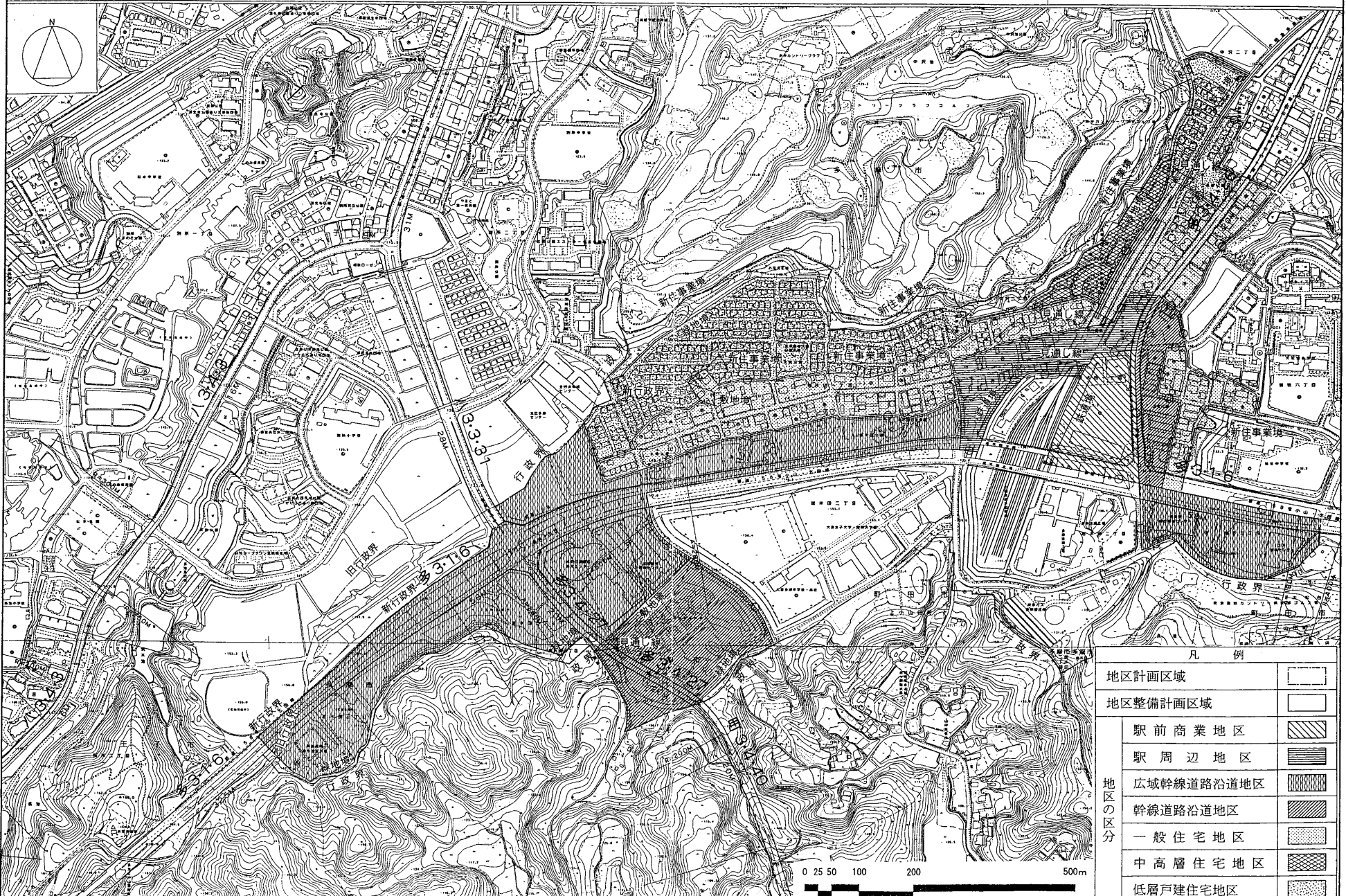
規則別表第2(第3条関係) 建築物の高さの限度における地盤面

地区計画計画区 域名	計画地区の区分	地盤面
唐木田地区	低層戸建住宅地 区	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

多摩都市計画地区計画 唐木田地区地区計画

計画図

[多摩市決定]



凡 例

地区計画区域	
地区整備計画区域	
地区の区分	駅前商業地区
	駅周辺地区
	広域幹線道路沿道地区
	幹線道路沿道地区
	一般住宅地区
	中高層住宅地区
低層戸建住宅地区	

