

多摩都市計画地区計画の変更（多摩市決定）（参考）

都市計画永山五・六丁目住宅地区地区計画を次のように変更する。

19-12-17

名	称	永山五・六丁目住宅地区地区計画
位	置 ※	多摩市永山四丁目、五丁目及び六丁目各地内
面	積 ※	約11.4ha
地区計画の目標		本区域は、新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業による一体的な整備が進められ、緑豊かで閑静な住宅地として市街地形成が期待されている地区である。このため、新住宅市街地開発事業等の維持増進を図るとともに、地域のコミュニティを育みながら、周辺の自然と調和した低層戸建住宅及び中層住宅を主体とした良好な住宅地の形成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>低層住宅及び中層住宅を中心とした、それぞれの地区特性に応じた良好な住宅地としての土地利用を図るため、次のとおり地区を区分し土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「戸建住宅地区A」 兼用住宅の立地を許容しつつ調和のとれた低層住宅地として市街地の形成を図る。 2 「戸建住宅地区B」 戸建住宅を主体とし、整然とした低層住宅地として市街地の形成を図る。 3 「戸建住宅地区C、D、E」 周辺の戸建住宅と調和のとれた低層住宅地として市街地の形成を図る。 4 「中層住宅地区」 周辺の住環境と調和のとれた中層住宅地として市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	新住宅市街地開発事業及び土地区画整理事業により整備された道路・歩行者専用道路について、各施設の維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	低層住宅地や中層住宅地としての良好な住環境を形成することを目的とし、その環境を維持・保全するため、建築物等の用途等について必要な規制・誘導を行う。
面	積	約10.3ha

地区整備計画

地区の区分	名称	戸建住宅地区A	戸建住宅地区B	戸建住宅地区C	戸建住宅地区D	戸建住宅地区E
	面積	約4.2ha	約4.9ha	約0.2ha	約0.7ha	約0.3ha
建築物等の用途の制限 ※	建築物等に関する事項	<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 建築基準法別表第二(イ)項第3号に定める寄宿舍、下宿</p> <p>2 建築基準法別表第二(イ)項第3号に定める共同住宅及び長屋のうち3戸以上の住戸を有するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第二(イ)項第1号に定める専用住宅</p> <p>2 建築基準法別表第二(イ)項第2号に定める兼用住宅で同項第8号及び建築基準法施行令第130条の3第1号、第6号、第7号に掲げる用途を兼ねるもの</p> <p>3 建築基準法別表第二(イ)項第3号に定める共同住宅及び長屋のうち、2戸以内の住戸を有するもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅（住宅の数が3以上の長屋を除く）</p> <p>2 2戸以内の共同住宅で住戸を有するもの</p> <p>3 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3に定めるもの</p>		

建築物の容積率の最高限度 ※	—	10分の8	
建築物の建ぺい率の最高限度	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。		
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	<p>建築物の外壁又はこれにかわる柱の面（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。）から敷地境界線及び歩行者専用道路までの距離は1m以上とし、道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。</p> <p>ただし、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</p>	<p>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。）から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれか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 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。</p>	<p>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。）から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p>

	2. 3 m以下であること。		<p>1 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの及び自動車車庫等。</p> <p>2 床面積に算入されない出窓において、外壁の後退距離の限度に満たない部分の長さの合計が各階の一面毎に3 m以内のもの。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(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。		
	(屋外広告物等の制限) 自己の用に供する公告物については、表示面積が1 m ² を超えないものとする。		
垣又はさくの構造の制限	道路及び歩行者専用道路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	道路及び歩行者専用道路に面する場所に設ける、垣若しくは、さくの構造は、生垣又は高さ1.5 m以下の透視可能なフェンス等とする。	道路及び歩行者専用道路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フェンス等とする。

		透視可能なフェンス等とする。	
土地の利用に関する事項		—	敷地内の空地等は、植樹又は張芝等を行い、緑化に努めるものとする。

※は知事同意事項

「地区計画区域、地区整備計画の区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

(理由) 新住宅市街地開発事業及び開発行為により、公共施設整備の行われた地区において、良好な市街地の形成と保全を図るため、本地区計画を変更する。

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
永山五・六丁目 住宅地区	戸建住宅地区A	—	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
	戸建住宅地区B		
	戸建住宅地区C		
	戸建住宅地区D		
	戸建住宅地区E	壁面の位置の制限を超えて建築する出窓で、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階ベランダ及び柱のない玄関ポーチ

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

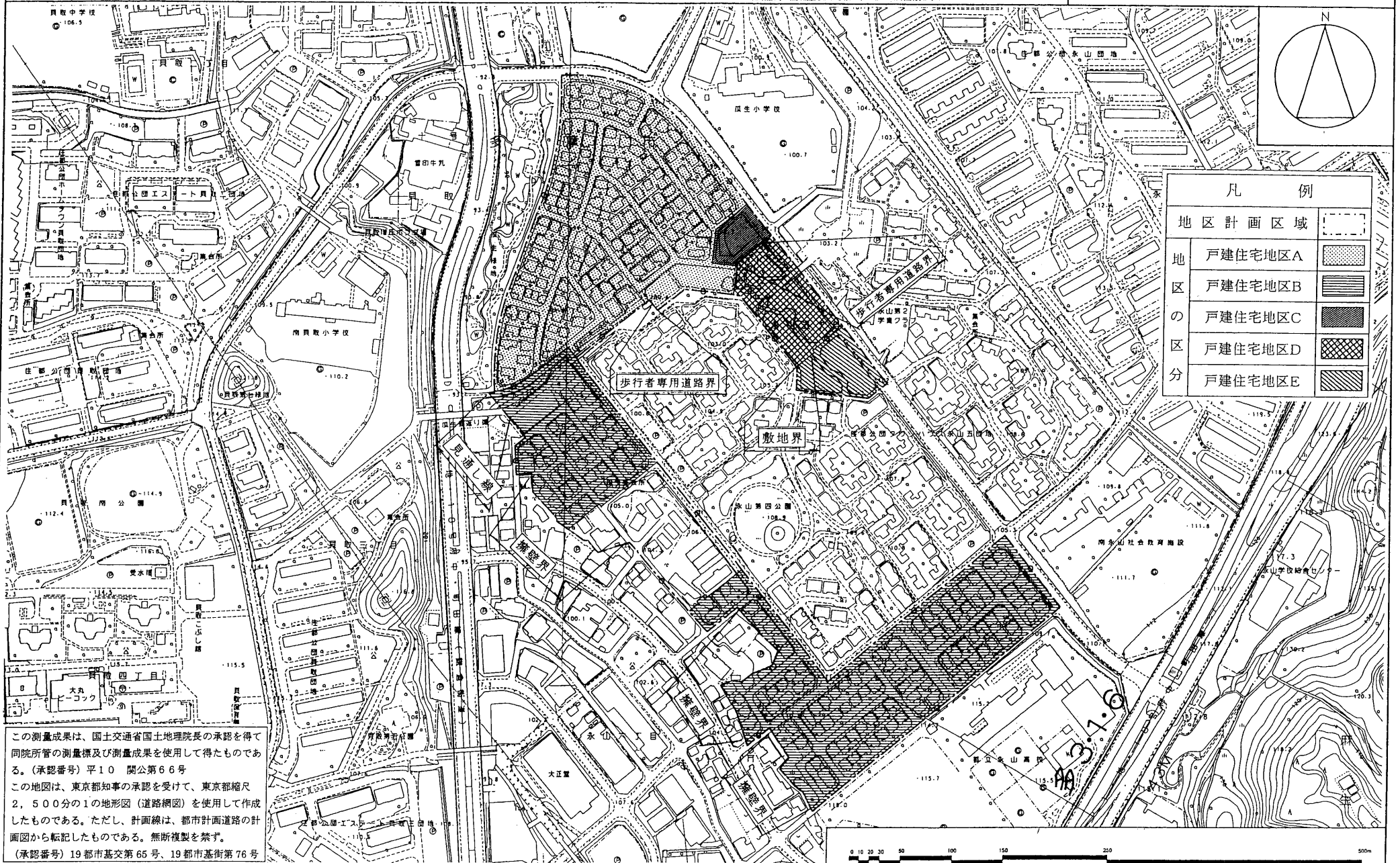
地区計画計画区 域名	計画地区の区分	地盤面
永山五・六丁目 住宅地区	戸建住宅地区A	独立行政法人都市再生機構(旧住宅・都市整備公団)から譲渡された際の地盤の高さをもとに、建築基準法施行令第2条第1項第6号により算定
	戸建住宅地区B	
	戸建住宅地区D	
	戸建住宅地区C	—
	戸建住宅地区E	建築協定認可時の宅地地盤高をもとに、建築基準法施行令第2条第1項第6号により算定

多摩都市計画地区計画

永山五・六丁目住宅地区地区計画

計画図

[多摩市決定]



凡 例	
地区計画区域	
地区 の 区分	戸建住宅地区A
	戸建住宅地区B
	戸建住宅地区C
	戸建住宅地区D
	戸建住宅地区E

この測量成果は、国土交通省国土地理院長の承認を得て同院所管の測量標及び測量成果を使用して得たものである。(承認番号)平10 関公第66号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号)19都市基交第65号、19都市基街第76号