

# 聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画

～にぎわいのある暮らしやすいまちづくり～



多 摩 市



# はじめに

聖蹟桜ヶ丘駅周辺は、平成 25 年策定の「多摩市都市計画マスタープラン」において、「広域拠点」として位置付けており、「多摩市の玄関口にふさわしい活気ある商業・業務地の形成」をまちづくりの方針としています。

この方針を基に、商業・業務・交流機能や医療・福祉、教育・学習支援といった生活サービス機能等の集積を図るとともに、観光を取り入れた商業機能の誘導を行っていくことを目標として掲げております。

聖蹟桜ヶ丘駅の北側に位置する本地区においては、市と聖蹟桜ヶ丘駅北口周辺の地権者が連携し、協議会等を立ち上げ、聖蹟桜ヶ丘駅北口周辺地域のまちづくりについて協議を進めてまいりました。

平成 25 年 7 月には、周辺地権者が中心となり、多摩市都市計画マスタープランにおける広域拠点の位置付けのもと、駅前の広域型商業・業務地としての機能集積と、低未利用地側への生活サービス機能と住機能の導入を基軸に、まちの更なる発展に寄与するための様々な取組みを具体にし、方針を定めた「聖蹟桜ヶ丘駅北口周辺地域街づくり計画」の申出がなされ、平成 26 年 1 月には市として認定をしております。

以上の経過等を踏まえ策定した本地区計画では、広域拠点としてのにぎわいの創出と利便性の向上、多摩川の「親水軸」の形成とアクセスの改善を目標としており、道路等の都市基盤の整備を行う土地区画整理事業と防災性に配慮した盛土整備を実施することにより、良好な住環境と景観の形成を図り、商業・業務施設と住宅の調和した複合市街地の形成を目指しております。



# 目 次

■ 地区計画制度のあらまし	1
■ 地区計画の内容	3
■ 地区計画の内容の趣旨及び解説	12
□その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	12
□地区施設	13
□複合地区	15
建築物等の用途の制限	15
建築物の敷地面積の最低限度	17
壁面の位置の制限	17
壁面後退区域における工作物の設置の制限	19
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	20
□住宅地区	21
建築物等の用途の制限	21
建築物の敷地面積の最低限度	22
壁面の位置の制限	23
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	24
垣又はさくの構造の制限	25
■【参考】「多摩市聖蹟桜ヶ丘北地区土地区画整理事業」	26
■用語解説	27

# ■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。しかし用途地域だけの制限では、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。

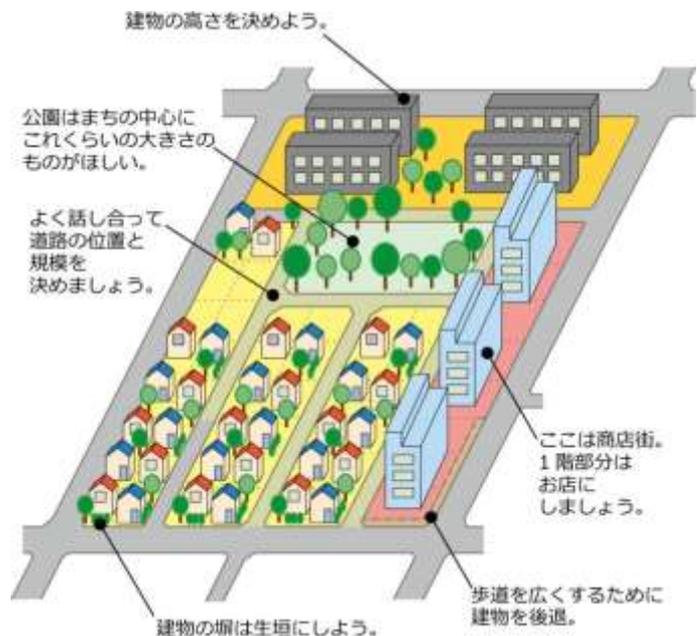
- ・メリット 用途地域だけの制限のため、その制限の範囲内であれば自由に建築物が建てられます。
- ・デメリット まちに統一感がなくなり、既存の建築物に影響を与える可能性があります。



### 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。



(図の出典：国土交通省 みんなで進めるまちづくりの話 許可を得て改変)

## 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、広場等の配置や建築物等に関する制限等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つくられます。

### 計画案づくり

- 土地や建物の所有者等の住民が中心となって、地区の実情を考慮しつつ、市と協力しながら計画案をつくっていきます。



### 都市計画決定

- 市が都市計画法に基づいて定めます。  
(一部の事項については、都知事との協議を要します。)



### 運用 (地区計画の届出)

- 地区計画が決定されると、地区整備計画区域内で建物を建てたり、宅地を造成する場合は地区計画の届出が必要です。建築確認申請を必要とする行為は、建築確認申請前に届出を行ってください。また、建築確認申請を伴わない行為は、着手の30日前までに市に届出が必要です。  
届出が必要となる行為は次のとおりです。
  - ①土地の区画形質の変更  
(切土・盛土、道路・宅地の構造等)
  - ②建築物、工作物の建設、建築物の用途変更  
(新築・増改築・移転・修繕等)
  - ③建築物、工作物の形態、意匠の変更
- 建築基準法第68条の2第1項に基づいて、多摩市では「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」を定めております。また「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」の施行に関し必要な事項を定めるものとして、「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」を併せて定めています。これらの条例等を用いて、建築基準法上でも制限をかけています。

# ■地区計画の内容

都市計画聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画を次のように決定する。

29-10-20

名	聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画
位	多摩市関戸一丁目及び一ノ宮二丁目各区内
面	約 6.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、多摩地域の生活拠点である聖蹟桜ヶ丘駅の北側に位置しており、地区内には大規模な商業施設や業務施設等が立地しているほか、多摩川の隣接街区には低未利用地を抱えている。聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区は「多摩市都市計画マスタープラン」においてまちづくりの方針として「多摩市の玄関口にふさわしい活気ある商業・業務地の形成」と位置づけられている。</p> <p>本地区は、広域拠点としてのにぎわいの創出と利便性の向上、多摩川の「親水軸」の形成とアクセスの改善を目標とし、土地区画整理事業と防災性に配慮した盛土整備を実施することにより、良好な住環境と景観の形成を図り、商業・業務施設と住宅の調和した複合市街地の形成を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>多摩市の玄関口にふさわしい活気と駅周辺からの人の回遊性を促進するため連続した広がりのある商業施設と地域の雇用に寄与する業務施設の立地を促し、住宅と調和のとれた生活拠点到にふさわしい複合的な市街地の形成を図るため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 複合地区 駅近接の立地特性を活かし、住宅都市に必要とされる生活サービス機能などの諸機能と住機能とが共存した複合市街地の形成を図る。</li> <li>2. 住宅地区 住宅地としての良好な街並みを形成し、防災に配慮した公園を整備する。</li> </ol>
土地利用の方針	

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>1. 道路等の整備方針 地区外の堤防道路から地区内への円滑な自動車交通と各施設に対するサービス動線を確保するため、区画道路を適切に配置し、整備する。</p> <p>2. 公園の整備方針 多摩川に隣接した区域においては、連続してまとまった緑地ネットワークの形成を図る。 多摩川に接して本地区における基幹的な公園として、市民をはじめ、就業者、来街者が気軽に利用できる防災に配慮した公園を整備する。</p> <p>3. その他公共施設の整備方針 ①広場状空地：建築物等の敷地を利用した公開性をもった空地を確保し、地域に開かれた広場状空地を整備する。 ②歩行者専用通路：聖蹟桜ヶ丘駅から多摩川の動線を中心とした周辺の回遊性及びにぎわいの創出を向上するために、多摩川に接続する歩行者専用通路を整備する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>商業・業務と住宅の調和を図り、健全で、快適な市街地環境と緑豊かである街並み景観の形成及び防災性の向上を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1. 健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2. 土地の細分化を防止して良好な市街地環境の維持・形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. 安全でゆとりある歩行者空間の拡充と良好な街並み景観の形成を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>4. 良好な街並み景観の形成と防災性の向上を図るため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。</p> <p>5. 緑豊かで良好な市街地環境の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>	<p>商業・業務と住宅の調和を図り、健全で、快適な市街地環境と緑豊かである街並み景観の形成及び防災性の向上を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1. 健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2. 土地の細分化を防止して良好な市街地環境の維持・形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. 安全でゆとりある歩行者空間の拡充と良好な街並み景観の形成を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>4. 良好な街並み景観の形成と防災性の向上を図るため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。</p> <p>5. 緑豊かで良好な市街地環境の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地区全体の緑のネットワークを形成するため、緑化を積極的に推進するとともに、屋上緑化、壁面緑化に努める。</li> <li>2. 大規模敷地において建築行為、開発行為等が行われる場合には、住民や買い物客の休憩、憩いのためのオープンスペースを確保することに努める。</li> <li>3. 複合地区と住宅地区は、治水機能の向上に資する盛土を行い、流域の治水・防災機能の向上、拠点及び地区内外の交通網整備による回遊性の創出、多摩川の豊かな自然環境の活用による「人と自然にやさしい環境」の創出を図る。</li> <li>4. 周辺の路上駐車やそれに伴う交通渋滞を極力解消するため、各建築物において景観等に配慮しながら、駐車施設、必要に応じて荷物置き場を確保する。</li> <li>5. 地区内での安全で安定した供給処理基盤の整備のため、上水道、下水道、ガス及び通信等の施設を適切に配置し、整備する。</li> </ol>																																																																																																			
<p>地区整備計画</p>	<p>位置 面積</p> <p>多摩市関戸一丁目及びびーノ宮二丁目各地内 約 2.4ha</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>道</th> <th>名</th> <th>称</th> <th>幅</th> <th>員</th> <th>延</th> <th>長</th> <th>備</th> <th>考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>区画道路 1 号※</td> <td></td> <td>5.5~14.0m (全幅 11.0~14.0m)</td> <td></td> <td>約 80m</td> <td></td> <td>新</td> <td>設</td> </tr> <tr> <td></td> <td>区画道路 2 号</td> <td></td> <td>4.0m (全幅 8.0m)</td> <td></td> <td>約 260m</td> <td></td> <td>拡</td> <td>幅</td> </tr> <tr> <td></td> <td>区画道路 3 号</td> <td></td> <td>7.0m</td> <td></td> <td>約 90m</td> <td></td> <td>新</td> <td>設</td> </tr> <tr> <td></td> <td>区画道路 4 号</td> <td></td> <td>4.4~6.0m (全幅 6.0m)</td> <td></td> <td>約 150m</td> <td></td> <td>新</td> <td>設</td> </tr> <tr> <td>公</td> <td>名</td> <td>称</td> <td>面</td> <td>積</td> <td></td> <td></td> <td>備</td> <td>考</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園</td> <td></td> <td>約 0.25ha</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>新</td> <td>設 (既設のせいせき公園を拡張)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>名</td> <td>称</td> <td>幅</td> <td>員</td> <td>延</td> <td>長</td> <td>備</td> <td>考</td> </tr> <tr> <td></td> <td>歩行者専用通路</td> <td></td> <td>4.0m</td> <td></td> <td>約 60m</td> <td></td> <td>新</td> <td>設</td> </tr> <tr> <td></td> <td>名</td> <td>称</td> <td>面</td> <td>積</td> <td></td> <td></td> <td>備</td> <td>考</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広場状空地</td> <td></td> <td>約 1,400 m<sup>2</sup> (2ヶ所の合計)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>新</td> <td>設 (1ヶ所 200 m<sup>2</sup>以上)</td> </tr> </tbody> </table>	道	名	称	幅	員	延	長	備	考		区画道路 1 号※		5.5~14.0m (全幅 11.0~14.0m)		約 80m		新	設		区画道路 2 号		4.0m (全幅 8.0m)		約 260m		拡	幅		区画道路 3 号		7.0m		約 90m		新	設		区画道路 4 号		4.4~6.0m (全幅 6.0m)		約 150m		新	設	公	名	称	面	積			備	考		公園		約 0.25ha				新	設 (既設のせいせき公園を拡張)		名	称	幅	員	延	長	備	考		歩行者専用通路		4.0m		約 60m		新	設		名	称	面	積			備	考		広場状空地		約 1,400 m <sup>2</sup> (2ヶ所の合計)				新	設 (1ヶ所 200 m <sup>2</sup> 以上)
道	名	称	幅	員	延	長	備	考																																																																																													
	区画道路 1 号※		5.5~14.0m (全幅 11.0~14.0m)		約 80m		新	設																																																																																													
	区画道路 2 号		4.0m (全幅 8.0m)		約 260m		拡	幅																																																																																													
	区画道路 3 号		7.0m		約 90m		新	設																																																																																													
	区画道路 4 号		4.4~6.0m (全幅 6.0m)		約 150m		新	設																																																																																													
公	名	称	面	積			備	考																																																																																													
	公園		約 0.25ha				新	設 (既設のせいせき公園を拡張)																																																																																													
	名	称	幅	員	延	長	備	考																																																																																													
	歩行者専用通路		4.0m		約 60m		新	設																																																																																													
	名	称	面	積			備	考																																																																																													
	広場状空地		約 1,400 m <sup>2</sup> (2ヶ所の合計)				新	設 (1ヶ所 200 m <sup>2</sup> 以上)																																																																																													

地区の区分		名称	複合地区	住宅地区
		面積	約 1.7ha	約 0.7ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①2階以下の部分を専用の住戸に供するもの ②建築基準法別表第2（ほ）第2号から第3号に掲げるものの ③畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎、動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く） ④自動車教習所 ⑤斎場、納骨堂その他これらに類するもの ⑥歩行者専用通路を含む敷地かつ歩行者専用通路に面する部分を専用の住戸に供するもの		
		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①斎場、納骨堂その他これらに類するもの ②危険物の貯蔵又は処理を主たる業務とするもの		
建築物等の用途の制限		建築物等の敷地面積の最低限度	2,000㎡	100㎡
建築物等に関する事項				
地区整備計画				

<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等に関する事項</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、3m以上とする。 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。 ①歩行者専用通路等の柱や基礎等 ②歩行者専用通路等に付随する階段、エスカレーター、エレベーター、歩行者デッキ等 ③歩行者デッキ上及び地上部に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分、落下防止柵等 ④建築物の出入口の上部に設置する庇の部分壁面</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離、0.5m以上とする。 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。 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 ②自動車車庫及び自転車駐輪場で軒の高さが2.3m以下であること</p>
	<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>道路に面して壁面の位置の制限が定められた限度の線の間の土地の区域については、歩道状空地として整備し、広告物、看板等の工作物は設置してはならない。ただし、ベンチ等沿道の賑わいのある商業景観の形成やユニバーサルデザインのまちづくりに寄与するもの、植樹柵等緑化・樹木の保全に寄与するもの、交通安全対策上必要なもの、その他良好な景観形成や安全・安心のまちづくりに寄与するもの及び電柱は除く。</p>	<p>—</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(色彩の制限) 建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、周辺環境に調和した落ち着きのある色調とする。</p> <p>(屋上の機器・設備の制限) 水槽、冷却塔等屋上の機器・設備は、目隠しをするなど地上及び他の建築物からの景観に配慮する。</p> <p>(屋外広告物等の制限) 屋外広告物は、設置位置、形態、規模、デザインなどについて歩行者空間と調和のとれたものとするなど、都市景観に配慮したものとする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣、さくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、フェンス等の基礎で、地盤面からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱にあつてはこの限りではない。</p>	

※は知事協議事項

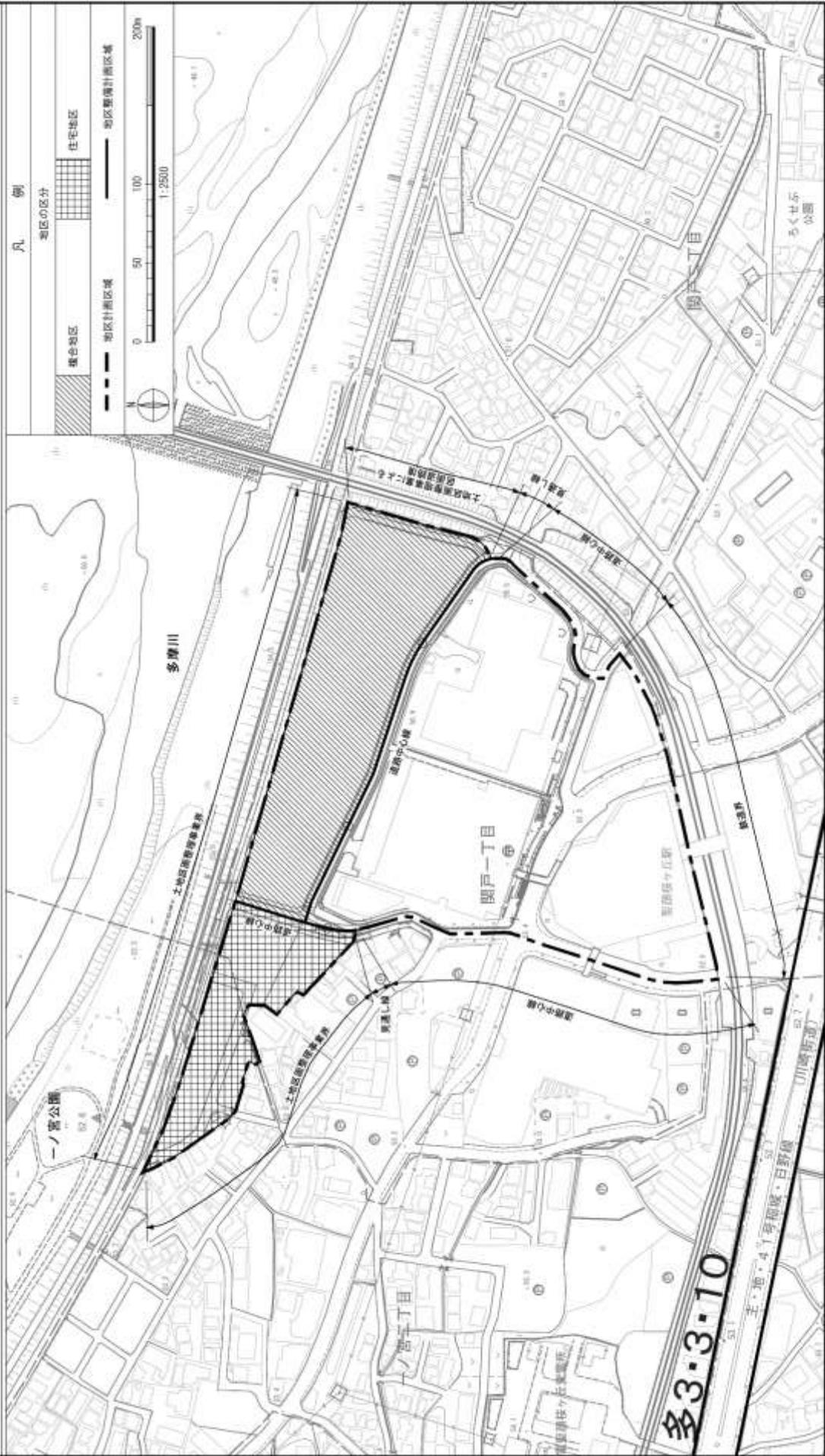
「計画区域及び地区施設は、計画図表示とおり。」

理由：土地区画整理事業及び治水機能の向上に資する盛土整備の実施内容に整合させた基盤整備及び開発計画に併せ、商業、業務、住宅の調和が取れた生活拠点にふさわしい複合的な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

多摩都市計画地区計画  
 聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画

計画図 I

(多摩市決定)

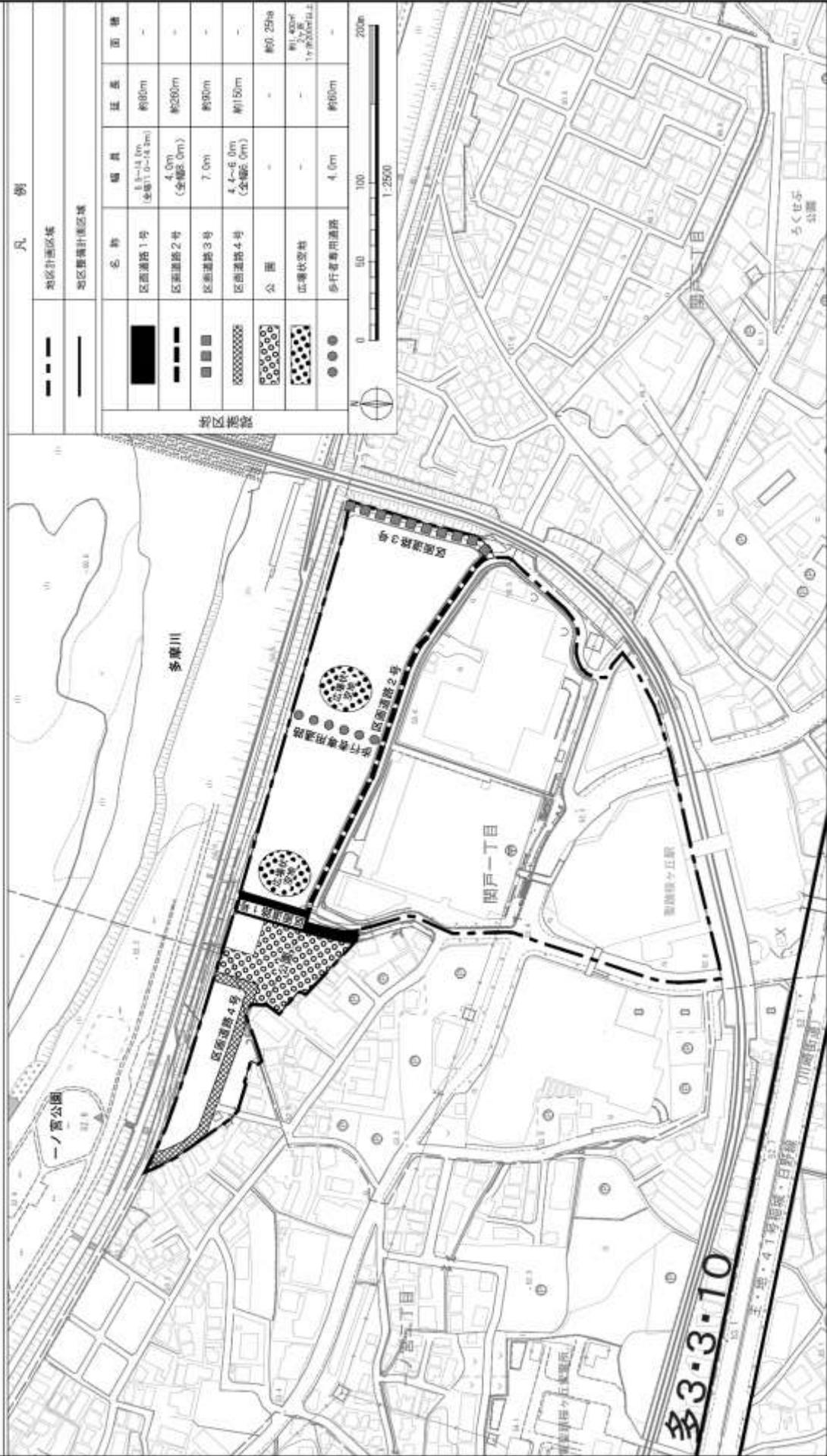


この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(28都庁基交測第46号-AMT 利計第27021号-3B)  
 (承認番号) 28都庁基供新第88号、平成28年6月28日

多摩都市計画地区計画  
 聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画

計画図2

(多摩市決定)



凡 例

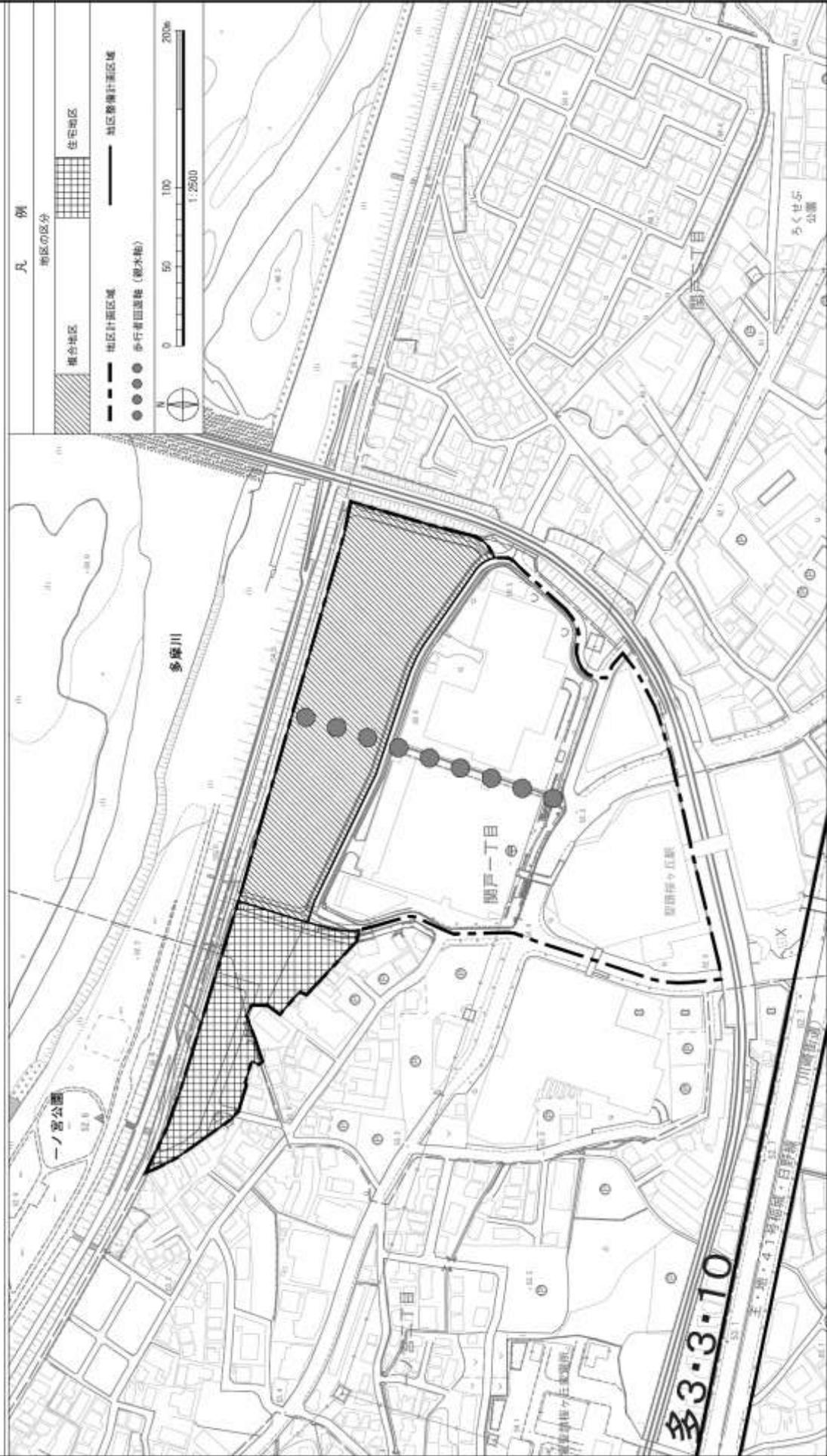
地区計画区域		地区整備計画区域	
---	区画道路1号	■	区画道路1号
---	区画道路2号	■	区画道路2号
---	区画道路3号	■	区画道路3号
---	区画道路4号	■	区画道路4号
○	公園	○	公園
●	広瀬伏空母	●	広瀬伏空母
●	多行者専用道路	●	多行者専用道路

この計画は東京都縮尺1/2,500地籍図(平成27年課税)を使用したものである。無断複製を禁ず。(28都市基交道第46号-MM1 利許第27021号-38)  
 (承認番号) 28都市基都第86号、平成28年6月28日

多摩都市計画地区計画  
聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画

方針附图

(多摩市決定)



この地図は東京都調布区1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(28都市基交第46号-編訂 科許第27021号-38)  
(東調番号) 28都市基交第39号、平成28年6月25日

# ■地区計画の内容の主旨及び解説

## □その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

1. 地区全体の緑のネットワークを形成するため、緑化を積極的に推進するとともに、屋上緑化、壁面緑化に努める。

多摩川と連携した緑の景観づくりを形成するために、盛土整備による高低差を活かした法面緑化、敷地及び屋上等の施設間の緑化並びに既存のせいせき公園との一体的整備を行い、緑のネットワークの形成を構築してください。

2. 大規模敷地において建築行為、開発行為等が行われる場合には、住民や買い物客の休憩、憩いのためのオープンスペースを確保することに努める。

人々が安心して集い、憩うことができる歩行者空間を確保し、「来街者のための快適な空間整備」を目指すために、オープンスペースを設けてください。

3. 複合地区と住宅地区は、治水機能の向上に資する盛土を行い、流域の治水・防災機能の向上、拠点及び地区内外の交通網整備による回遊性の創出、多摩川の豊かな自然環境の活用による「人と自然にやさしい環境」の創出を図る。

災害等にも強い安心で安全なまちづくりを目指すため、盛土整備及び防災活動の拠点となる施設の整備を行ってください。

また土地区画整理にて整備された外周道路を整備する等、地区内外の交通網を発達させることにより、地区内を回遊できる動線を創出してください。

4. 周辺の路上駐車やそれに伴う交通渋滞を極力解消するため、各建築物において景観等に配慮しながら、駐車施設、必要に応じて荷捌き場を確保する。

現在も路上駐車等で交通渋滞が発生しております。そのため、車の出入がある施設においては、駐車施設、必要に応じて荷捌き場を設置してください。

ただし、周辺建築物の環境に影響を与えないよう景観等（色調、デザイン、形状）の配慮をお願いします。特に多摩川対岸からの景観に配慮してください。

5. 地区内での安全で安定した供給処理基盤の整備のため、上水道、下水道、ガス及び通信等の施設を適切に配置し、整備する。

今後、都市型住宅及び都市基盤の整備が進むことにより、現状の供給処理基盤では耐えられない可能性があります。

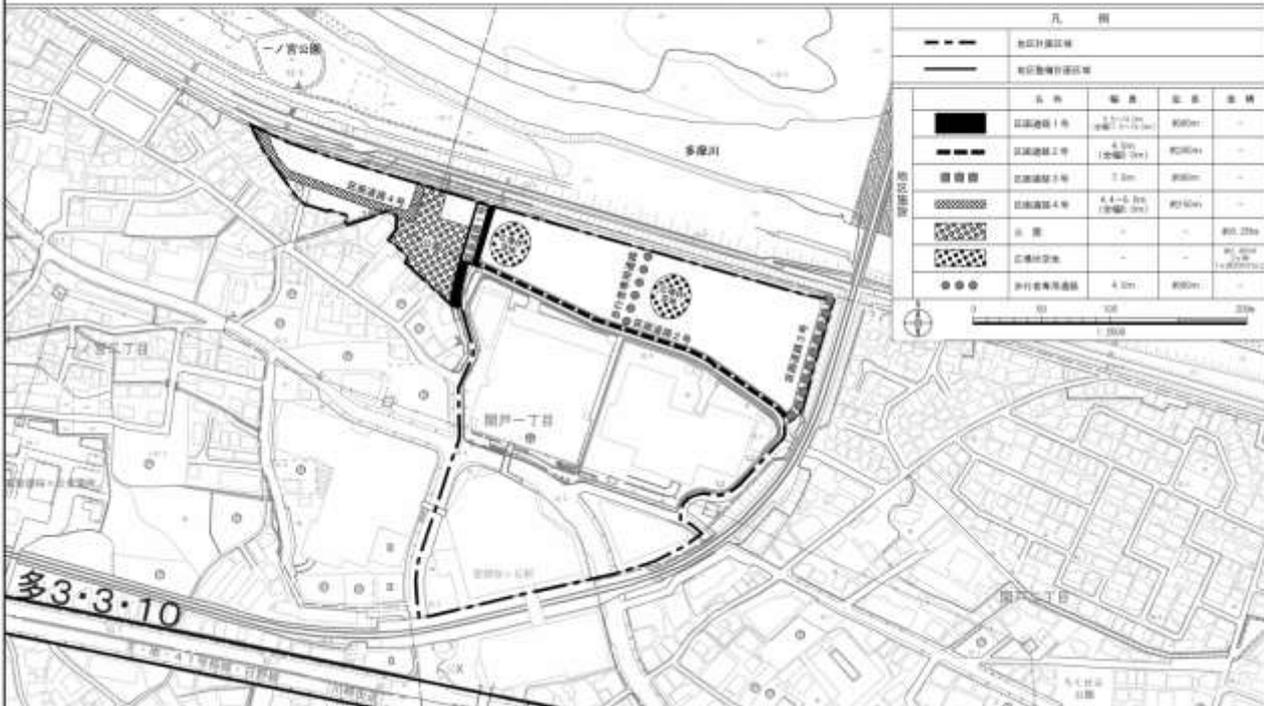
地区内での安定した供給が可能となるよう、上下水道、ガス及び通信等の施設を適切に配置し、必要であれば整備をしてください。

# □地区施設

多摩都市計画地区計画  
聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画

計画図 2

(多摩市決定)



この地区は東京都建設局(2020年度)に提出したものである。最新情報を要す。(建設局文書番号: 建計第27021号-08)  
(案番号) 20都市基幹整備10号、平成30年6月28日

区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1. 地区全体の緑のネットワークを形成するため、緑化を積極的に推進するとともに、屋上緑化、壁面緑化に努める。</p> <p>2. 大規模敷地において建築行為、開発行為等が行われる場合には、住民や買い物客の休憩、憩いのためのオープンスペースを確保することに努める。</p> <p>3. 複合地区と住宅地区は、治水機能の向上に資する盛土を行い、流域の治水・防災機能の向上、拠点及び地区内外の交通網整備による回遊性の創出、多摩川の豊かな自然環境の活用による「人と自然にやさしい環境」の創出を図る。</p> <p>4. 周辺の路上駐車やそれに伴う交通渋滞を極力解消するため、各建築物において景観等に配慮しながら、駐車施設、必要に応じて荷捌き場を確保する。</p> <p>5. 地区内での安全で安定した供給処理基盤の整備のため、上水道、下水道、ガス及び通信等の施設を適切に配置し、整備する。</p>				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針				
地区整備計画	位置	多摩市関戸一丁目及びびーノ宮二丁目各地内			
	面積	約 2.4ha			
	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路1号	5.5~14.0m (全幅 11.0~14.0m)	約 80m	新 設
		区画道路2号	4.0m (全幅 8.0m)	約 260m	拡 幅
		区画道路3号	7.0m	約 90m	新 設
	公 園	名 称	面 積		備 考
		公園	約 0.25ha		新 設 (既設のせいせき公園を拡張)
	その他の公共施設	名 称	幅 員	延 長	備 考
		歩行者専用通路	4.0m	約 60m	新 設
名 称		面 積		備 考	
広場状空地	約 1,400㎡ (2ヶ所の合計)		新 設 (1ヶ所 200㎡以上)		

(聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画 計画書一部抜粋)

## 主 旨

地区施設とはその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、道路や公園等の配置を定める制度であり、4つの道路と公園、空地、歩行者専用通路を位置づけます

## 解 説

### ・盛土の方針

本地区は、広域拠点としてのにぎわいの創出と利便性の向上、多摩川の「親水軸」の形成とアクセスの改善を目標としております。そのために、土地区画整理事業と防災性を確保するために、盛土整備を行うことを前提に地区施設を定めております。

### ・歩行者専用通路の位置

聖蹟桜ヶ丘駅前から多摩川の動線を中心とした周辺の回遊性の向上、及びにぎわいを創出するために、方針附図（P11）の歩行者回遊軸を定めます。そのため、歩行者専用通路においては、計画図2（P10）に記載されている位置から変更することは想定していません。

### ・広場状空地の位置

多摩川に隣接した区域においては、にぎわいの創出と連続してまとまった緑地ネットワークの形成を図ることを目標としています。そのため、広場状空地は、2カ所で1,400㎡（1ヶ所200㎡以上）を整備します。

区画道路1号に付随する広場状空地においては、隣接する公園を補完する広場として、市民をはじめ、就業者、来街者が気軽に利用できる防災性に配慮し、整備します。

歩行者専用通路に付随する広場状空地においては、建築物等の敷地を利用した公開性をもった空地を確保し、にぎわい創出のため、地域に開かれた広場状空地を整備します。

# □複合地区

## 建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- ① 2階以下の部分を専用の住戸に供するもの
- ② 建築基準法別表第2（ほ）第2号から第3号に掲げるもの
- ③ 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎、動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く）
- ④ 自動車教習所
- ⑤ 斎場、納骨堂その他これらに類するもの
- ⑥ 歩行者専用通路を含む敷地かつ歩行者専用通路に面する部分を専用の住戸に供するもの

### 主 旨

当地区は、土地区画整理事業にて、外周道路の整備及び公園等の都市基盤施設を設け、現状の商業・業務施設の利用向上を促します。

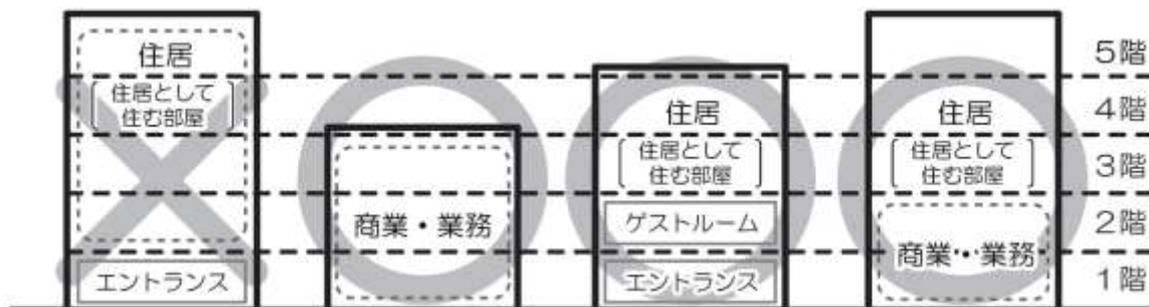
また将来、都市型住宅及び住機能を補完する生活サービス機能を有した施設を新たに設けることにより、都市に必要とされる生活サービス機能等の諸機能と住機能が共存した複合的な市街地の形成を図ることを目指しております。

これらを実現するために、建築物等の用途を制限します。

### 解 説

#### ① 2階以下の部分を専用の住戸に供するもの

大規模店舗等が立地する地区に隣接する複合地区は、既存の大規模街区と一体となつてにぎわいのあるまちの形成を図るため、1階、2階の建物の用途においては、専用の住戸（住居として住む部屋）として利用することはできません（以下イメージ図）。



## ② 建築基準法別表第2（ほ）第2号から第3号に掲げるもの

建築基準法別表第2（ほ）第2号から第3号に掲げるものとは、マージャン屋、ぱちんこ店、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものやカラオケボックスその他これらに類するものです。

これらの施設は、本地区の用途地域である第二種住居地域では、10,000㎡以下であれば立地が許容されていますが、地区計画では、住宅地と調和した商業・業務地にふさわしくない用途として、立地を制限します。

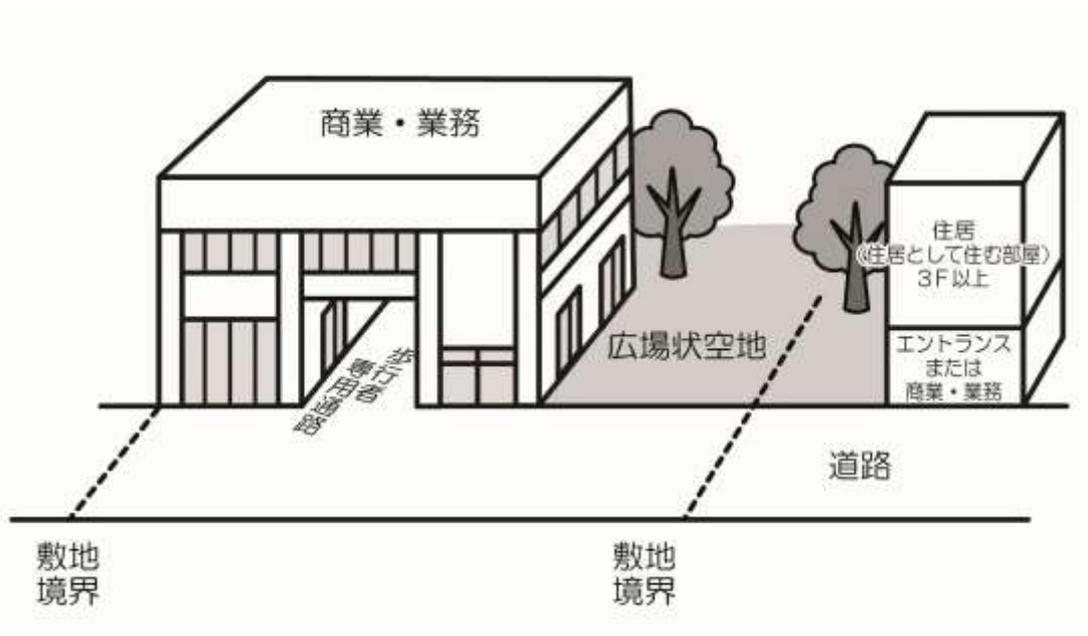
## ③ 畜舎

畜舎においては、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎、動物病院、ペットショップ及びペットホテル等、一時的にペットを預かるような施設は、住宅地の環境を阻害しないものであることから、規制の対象から除きます。

## ⑥ 歩行者専用通路を含む敷地かつ歩行者専用通路に面する部分を専用の住戸に供するもの

歩行者専用通路は、本地区の主要動線となり、にぎわいの主軸として位置づけられています。このことから次の制限を設けております。

- 歩行者専用通路に面している建築物と敷地内に歩行者専用通路が含まれている場合は、階数関係なく、専用の住戸（住居として住む部屋）を建築することができません（以下イメージ図）。



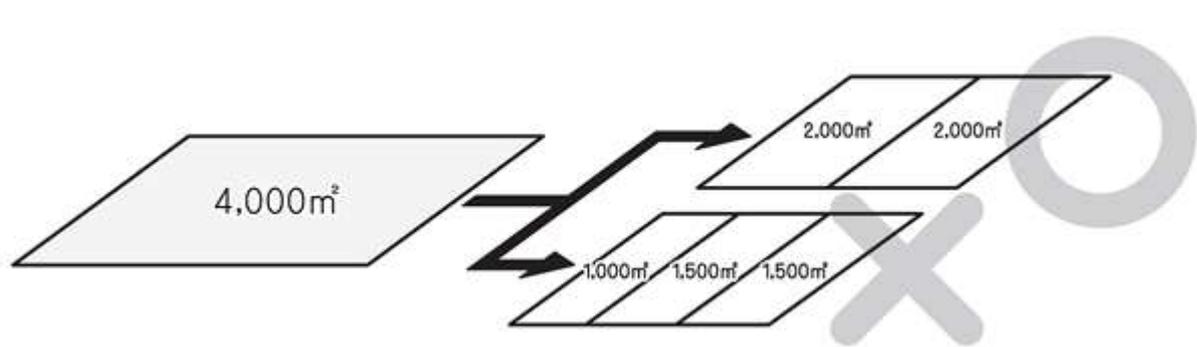
## 建築物の敷地面積の最低限度

2,000 m<sup>2</sup>

### 主 旨

複合地区は、大規模街区に隣接するまとまりのある低未利用地であることから、敷地の細分化を防ぎ、広域拠点にふさわしい土地利用と施設立地の誘導を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を2,000 m<sup>2</sup>と決めました。

○複合地区の敷地分割イメージ



## 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、3m以上とする。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。

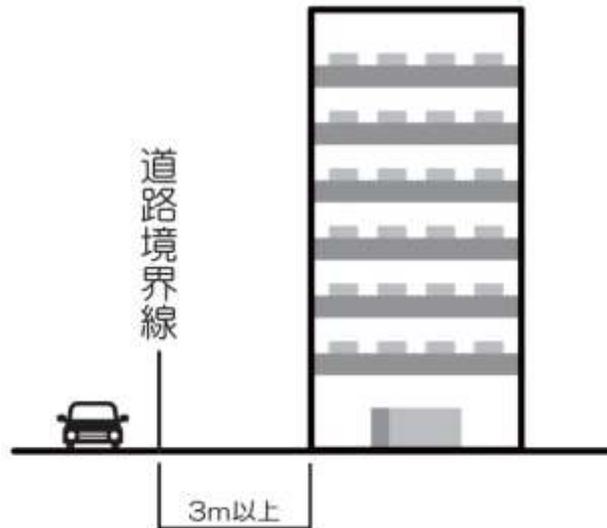
- ① 歩行者専用通路等の柱や基礎等
- ② 歩行者専用通路等に付随する階段、エスカレーター、エレベーター、歩行者デッキ等
- ③ 歩行者デッキ上及び地上部に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分、落下防止柵等
- ④ 建築物の出入口の上部に設置する庇の部分壁面

### 主 旨

壁面の位置の制限は、建物の「建て詰まり」を防ぐとともに、火災時等の避難通路の確保や後退部分に植樹スペースが確保され、緑豊かな街並みを形成することができます。

## 解 説

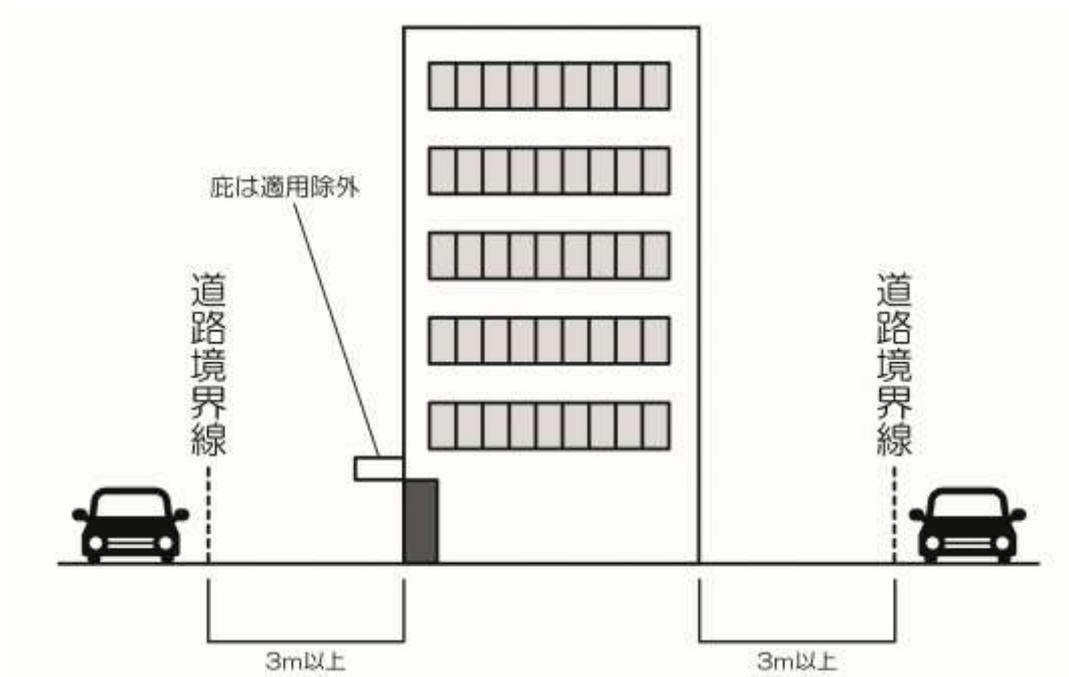
- 複合地区は、まとまりのある街区となることから壁面の位置の制限は、道路境界線から 3 m以上と決めました（以下イメージ図）。



ただし、壁面の位置の制限においては、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用除外とします。

- 歩行者専用通路等の柱、歩行者専用通路等に付随する階段、エスカレータ等、また歩行者デッキ上及び地上部に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な庇、柵等や建築物の出入口の上部に設置する庇の部分壁面については、公益上必要なものであり、かつ通行上支障がない場合のみ、建築が認められることから、壁面の位置の制限においても除外します。

### ○壁面の位置の制限の適用除外の建築物イメージ



## 壁面後退区域における工作物の設置の制限

道路に面して壁面の位置の制限が定められた限度の線の中の土地の区域については、歩道状空地として整備し、広告物、看板等の工作物は設置してはならない。ただし、ベンチ等沿道の賑わいのある商業景観の形成やユニバーサルデザインのまちづくりに寄与するもの、植樹柵等緑化・樹木の保全に寄与するもの、交通安全対策上必要なもの、その他良好な景観形成や安全・安心のまちづくりに寄与するもの及び電柱は除く。

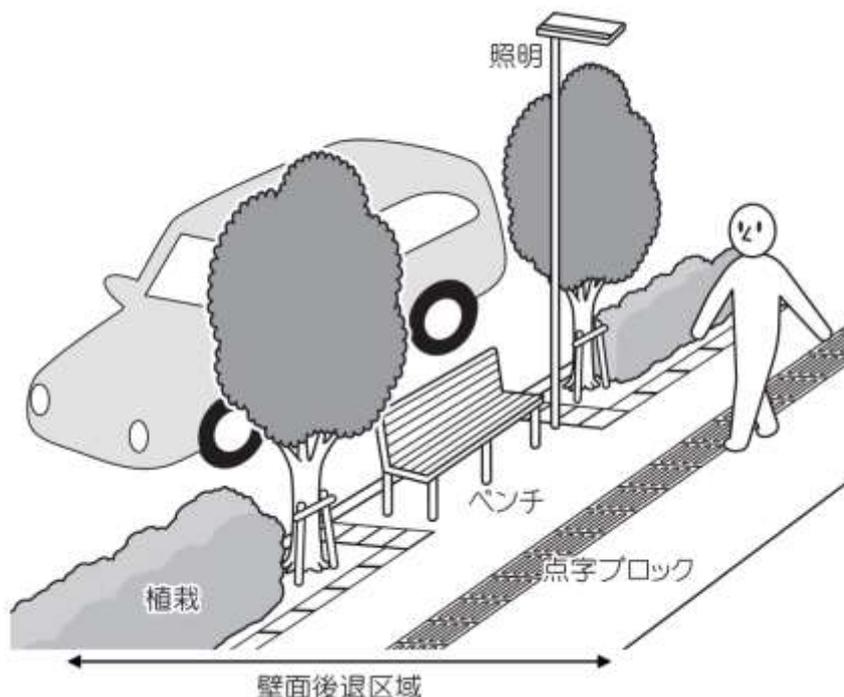
### 主 旨

壁面後退部分は、歩道と一体となった歩道状空地として、植栽や街路樹等を整備することにより、良好な街並み景観の形成を図ります。

### 解 説

- 壁面後退部分は私有地ですが、地区計画により公共空間に準じた扱いとし、良好な街並み景観の形成を図ることから、景観を阻害する広告物、看板等の工作物の設置を禁止します。
- 通りの活性化、快適性、安全性、利便性に資するものとして、植樹柵等緑化・樹木、彫刻、オブジェ、ベンチ、車止め（ポラード）、電柱、照明灯等は、設置できるものとします。

#### ○壁面後退区域の整備イメージ



## 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原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いたある色調とする。

### （屋上の機器・設備の制限）

水槽、冷却塔等屋上の機器・設備は、目隠しをするなど地上及び他の建築物からの景観に配慮する。

### （屋外広告物等の制限）

屋外広告物は、設置位置、形態、規模、デザインなどについて歩行者空間と調和のとれたものとするなど、都市景観に配慮したものとする。

## 主 旨

良好な街並み景観となるように、建築物の外壁及び屋根、屋上の機器・設備、屋外広告物等の制限を定めます。

## 解 説

- ・ 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色は、原色を避け、落ち着いたある色を選定してください。
- ・ 水槽、冷却塔等屋上の機器・設備は、目立ちにくい位置や建物と一体的に設けることが望ましく、やむを得ない場合は、目隠しをする等の工夫を行ってください。
- ・ 屋外広告物の大きさは建築物とのバランスや周囲への影響を考慮し、過大にならないようにしてください。
- ・ 多摩市の玄関口として、街のシンボルとなるような良好な都市景観を形成するために、看板・広告を設ける場合、設置位置、形態、規模、デザイン、色彩等の配慮をしてください。
- ・ 乱雑にならないように設置位置をそろえたり、集約化等を工夫してください。

## □住宅地区

### 建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- ① 斎場、納骨堂その他これらに類するもの
- ② 危険物の貯蔵又は処理を主たる業務とするもの

#### 主 旨

当地区は、せいせき公園の拡張を行い、地域の防災活動の拠点を一体的に整備していきます。  
また既存の良好な街並みを維持するために、住環境にふさわしくない建築物等の用途を制限しています。

#### 解 説

- ・ 斎場、納骨堂その他これらに類するもの、及び第二種中高層住居専用地域で建築が可能な1,500㎡以下の危険物の貯蔵又は処理を主たる業務とするものについては、良好な住宅地にふさわしくない施設として制限します。

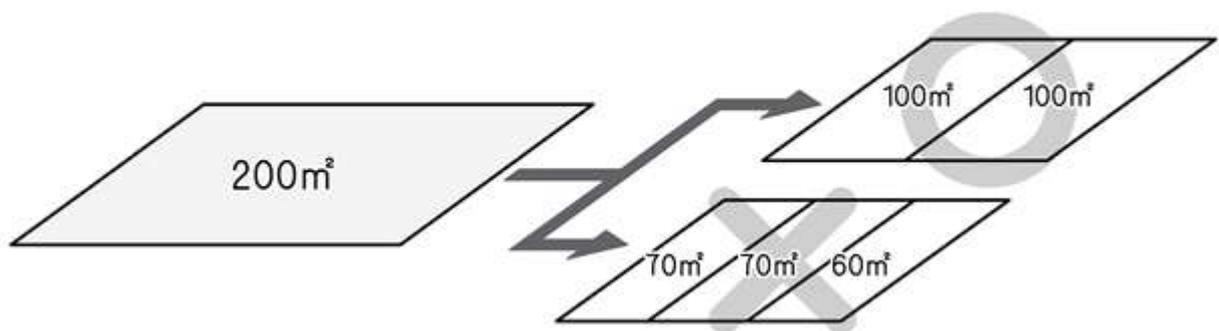
# 建築物の敷地面積の最低限度

100 m<sup>2</sup>

## 主旨

住宅地においては、敷地の細分化、建物の密集化による安全・防災・衛生等について環境悪化を防止して快適な住環境を守るため、敷地面積の最低規模を 100 m<sup>2</sup>と決めました。

○住宅地区の敷地分割イメージ

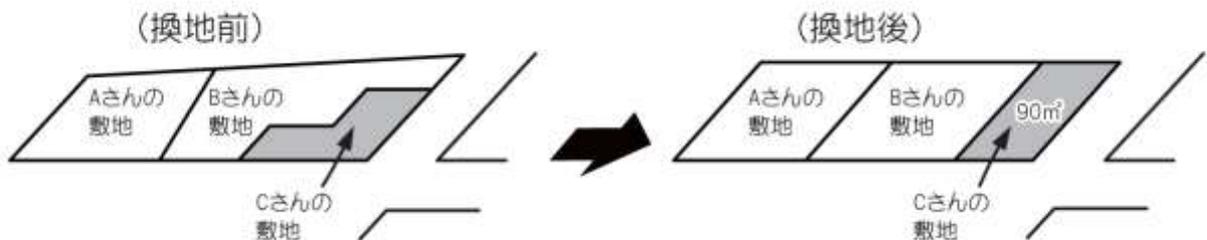


## ※例外規定

地区計画の決定時において、すでに敷地面積の最低限度未満の敷地、土地区画整理事業において、敷地面積の最低限度未満の面積で換地される敷地については、この制限は適用されません。

(根拠法令：「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第6条」)

○土地区画整理事業において敷地面積の最低限度未満の面積で換地された土地のイメージ



## 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。

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。

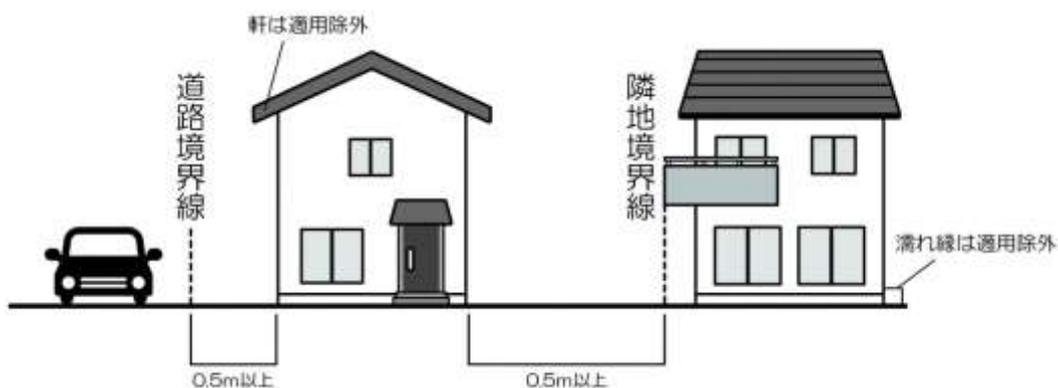
- ① 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること
- ② 自動車車庫及び自転車駐輪場で軒の高さが2.3m以下であること

### 主旨

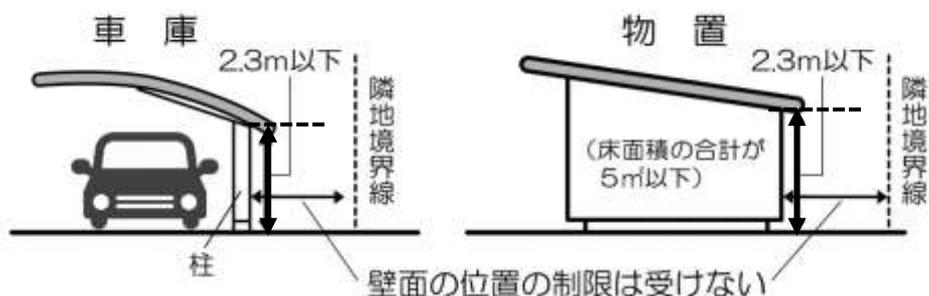
壁面の位置の制限は、建物の「建て詰まり」を防ぐとともに、火災時等の避難通路が確保され、良好な住環境を形成することができます。

### 解説

壁面の位置の制限を受けるのは、外壁やこれに代わる柱です。その他に、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にて、軒、戸袋、窓の格子や濡れ縁等は適用除外としています（以下イメージ図）。



その他、高さ2.3m以下の物置や自動車車庫や自転車駐輪場も適用除外となります（以下イメージ図）。



## 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原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いたある色調とする。

### (屋上の機器・設備の制限)

水槽、冷却塔等屋上の機器・設備は、目隠しをするなど地上及び他の建築物からの景観に配慮する。

### (屋外広告物等の制限)

屋外広告物は、設置位置、形態、規模、デザインなどについて歩行者空間と調和のとれたものとするなど、都市景観に配慮したものとする。

## 主 旨

良好な街並み景観となるように、建築物の外壁及び屋根、屋上の機器・設備、屋外広告物等の制限を定めます。

## 解 説

- 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色は、原色を避け、落ち着いたある色を選定してください。
- 水槽、冷却塔等屋上の機器・設備は、目立ちにくい位置や建物と一体的に設けることが望ましく、やむを得ない場合は、目隠しをする等の工夫を行ってください。
- 屋外広告物等の大きさは建築物とのバランスや周囲への影響を考慮し、過大にならないようにしてください。
- 屋外広告物等は、設置が乱雑にならないように位置をそろえたり、集約化する等、工夫してください。

## 垣又はさくの構造の制限

道路に面する垣、さくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。

ただし、フェンス等の基礎で、地盤面からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱にあってはこの限りではない。

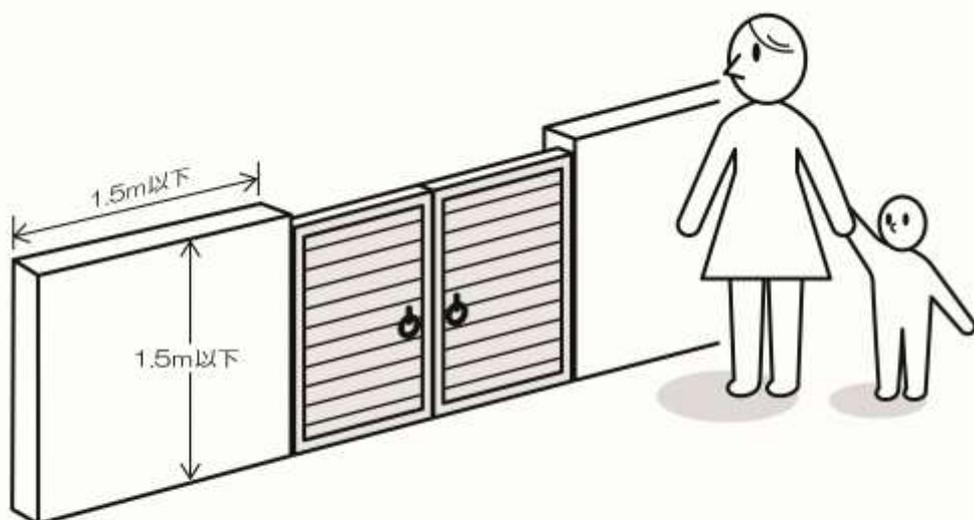
### 趣 旨

緑豊かでうるおいのある街並みづくりを進めるとともに、災害時におけるブロック塀の倒壊防止等の防災上や防犯上の観点から、垣又はさくの構造の制限を定めます。

### 解 説

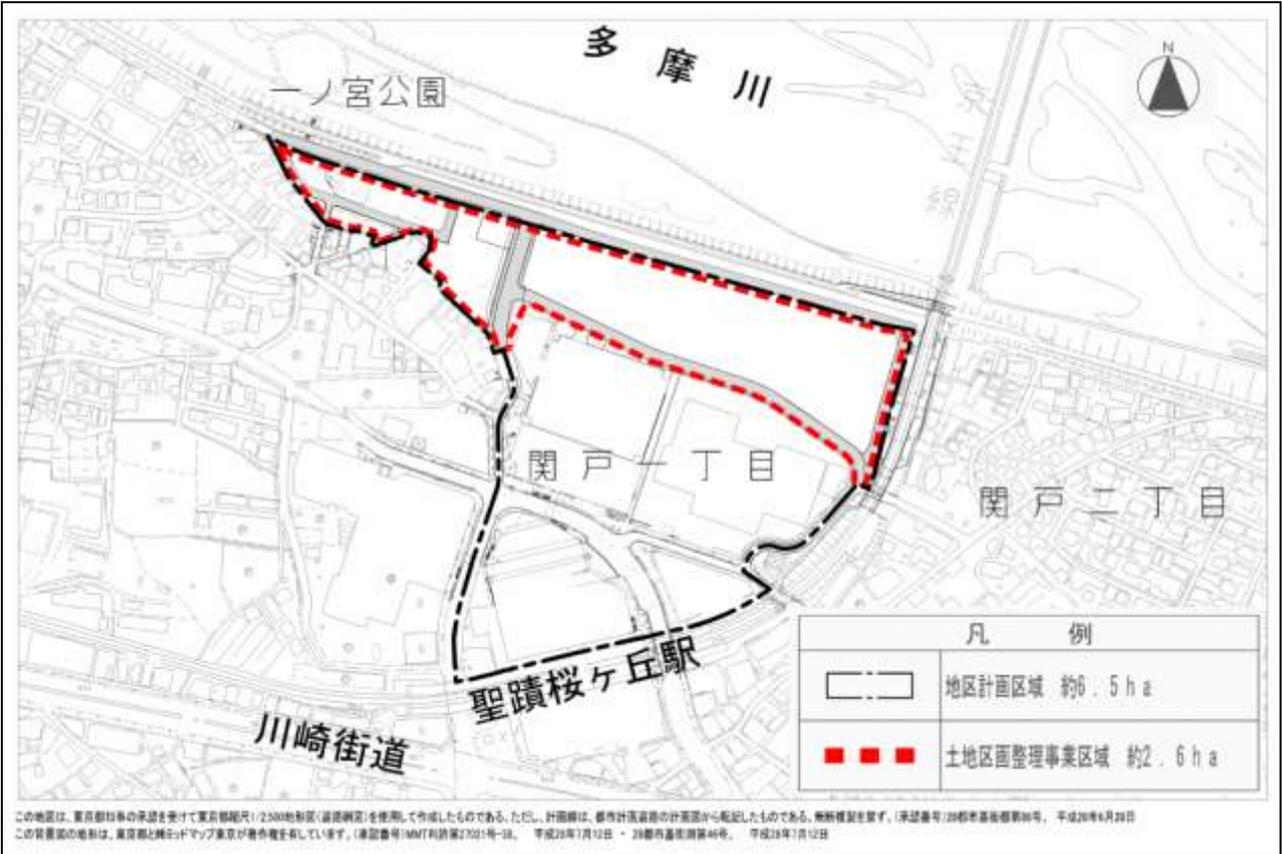
- 生垣その他これに類する植栽以外の垣又はさくの構造は、道路空間の開放性及び災害時の安全性の確保や防犯上の観点から透視可能なフェンス等にします。
- 宅地地盤面から0.6m以下の高さの部分（生垣やフェンス等の設置に際し、基礎として必要となるものに限る）及び門柱、門袖については、制限は設けておりませんが、以下の図のようなものが望ましいと考えております。

○垣又はさくの構造のイメージ

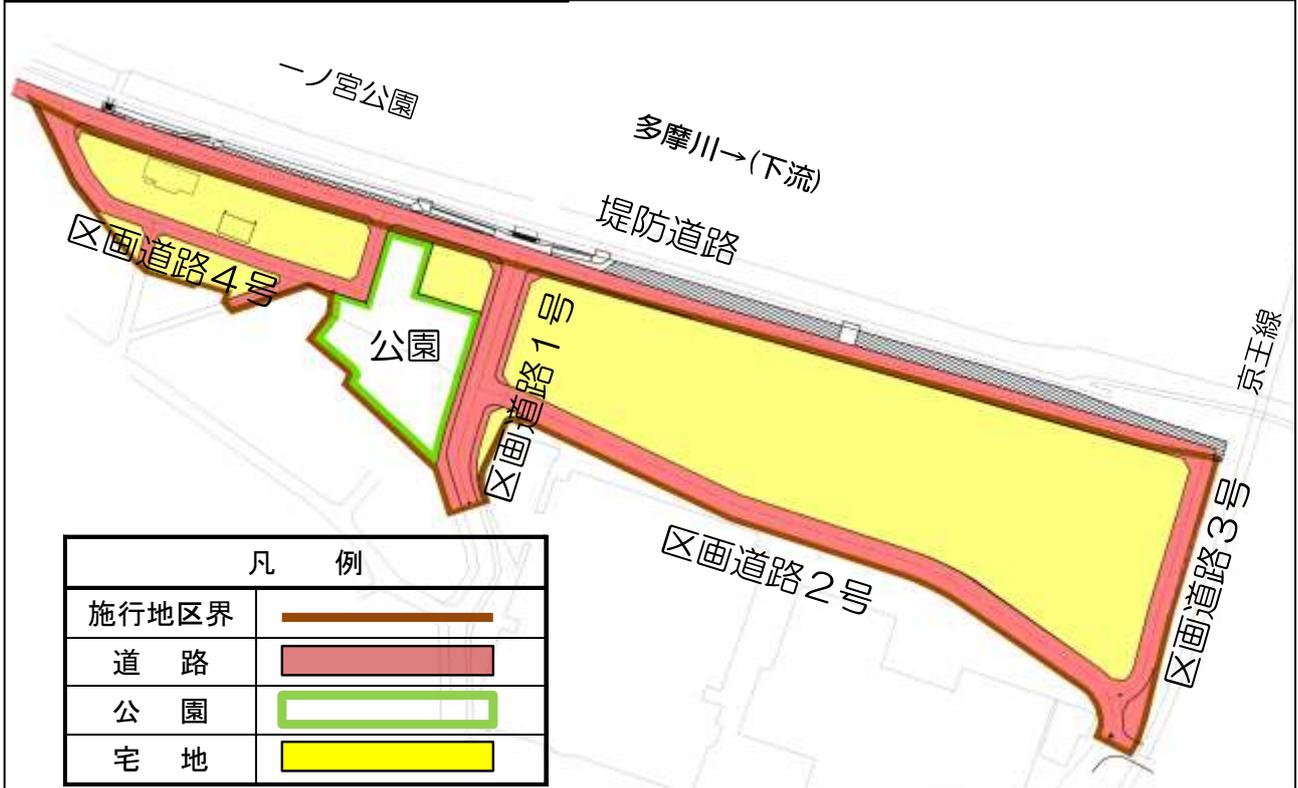


# 【参考】「多摩市聖蹟桜ヶ丘北地区土地区画整理事業」

## 土地区画整理事業 位置図



## 土地区画整理事業の整備内容



## ■用語解説

用語	解説
低未利用地	適正な利用が図られるべきであるにもかかわらず、利用されていない土地や、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度が低い土地のことをいいます。
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づいて実施するもので、施行者や施行方法、費用負担等の決まりごとを定めた上で、健全な市街地の造成を行います。 宅地は必ず道路に接して配置され、形状も整えられるので日照や風通し等住環境が改善されます。道路、公園等を計画的に配置することができます。地番の整理を行うので、わかりやすい街となります。
盛土整備	斜面や低地を造成する際に、土を盛って平らな敷地を造成することをいいます。
地区施設	地区計画における地区施設とは、主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等の施設のことをいいます。
用途地域	都市計画法により、都市の環境保全や利便の増進のために、地域における建物の用途に一定の制限を行う地域のことです。
容積率	建築物の延床面積の敷地面積に対する割合です。
建蔽率	敷地面積に対する建築面積の割合です。建築面積のことを「建坪（たてつぼ）」ともいいますが、建物を真上から見たときの水平投影面積で表されます。
ユニバーサルデザイン	障害のある人の便利さ使いやすさという視点ではなく、障害の有無にかかわらず、すべての人にとって使いやすいようにはじめから意図してつくられた施設・製品・情報のデザインの事です。

**■問い合わせ先**

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

TEL : 042-338-6856 (直通)

FAX : 042-339-7754