

多摩都市計画地区計画の決定（多摩市決定）（参考）

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 称		聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画
位 置 ※		多摩市関戸一丁目及び一ノ宮二丁目各地内
面 積 ※		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>
方針	区域の整備・開発及び保全に関する	<p>土地利用の方針</p> <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>

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3. その他公共施設の整備方針           <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> </li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>商業・業務と住宅の調和を図り、健全で、安全、快適な市街地環境と緑豊かでうるおいの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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<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、必要に応じて荷捌き場を確保する。</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>
--------------------	-------------------------	--

地区整備計画	位置		多摩市関戸一丁目及び一ノ宮二丁目各地内			
	面積		約 2.4ha			
	地区施設の配置及び規模	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
			区画道路 4 号	4.4～6.0m (全幅 6.0m)	約 150m	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 m <sup>2</sup> (2ヶ所の合計)		新 設 (1ヶ所 200 m <sup>2</sup> 以上)		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	名称	複合地区	住宅地区
		区分	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 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
		建築物の敷地面積の最低限度		2,000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

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>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。</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歩行者専用通路等の柱や基礎等</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</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自動車車庫及び自転車駐輪場で軒の高さが2.3m以下であること</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<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と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>	—

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	(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。	
	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、あるいは門柱にあつてはこの限りではない。	

※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。

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 区域名	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
聖蹟桜ヶ丘北 地区	複合地区	—	軒、窓の格子、戸袋及び濡れ縁
	住宅地区		

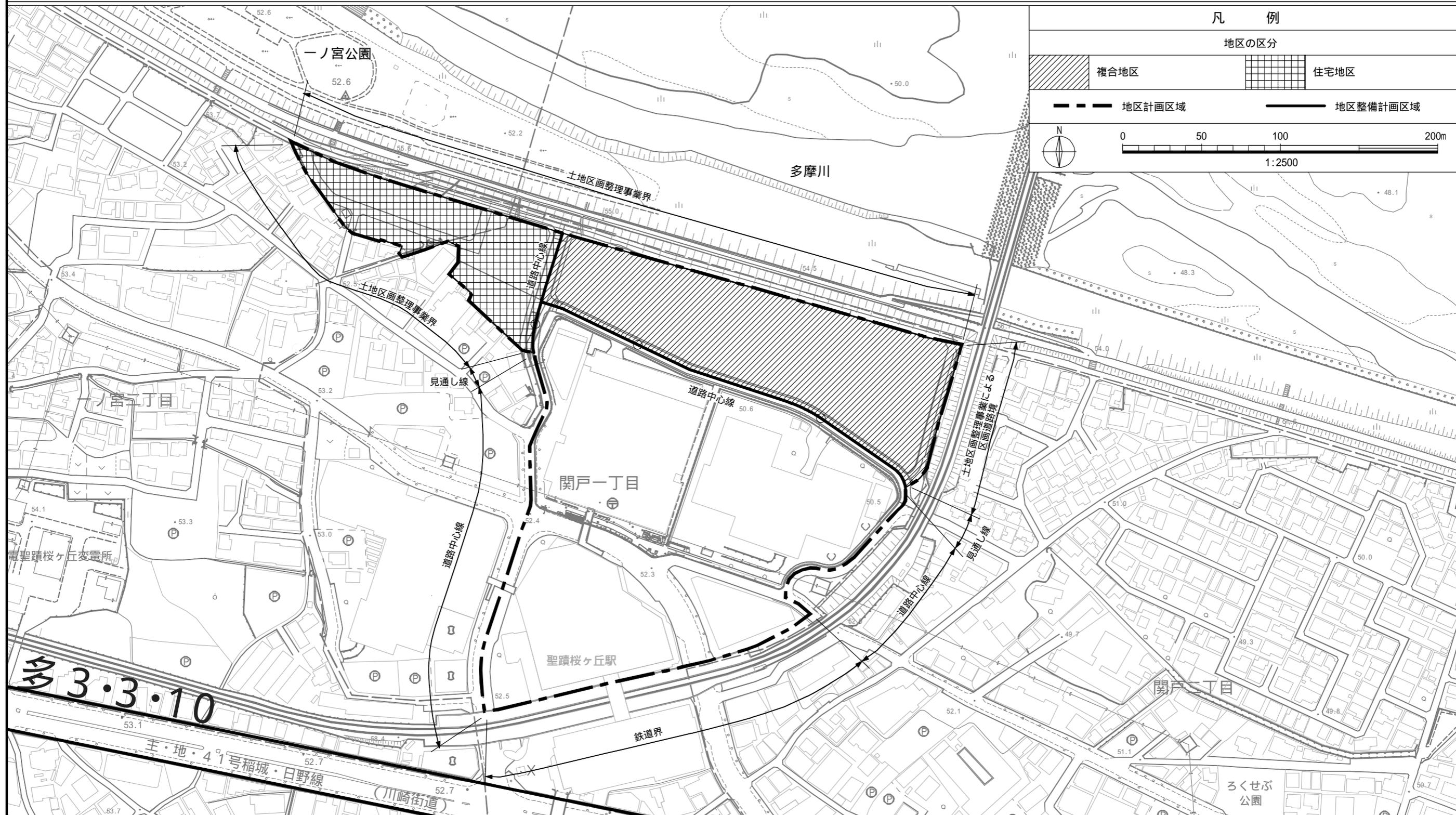
規則別表第2(第3条関係) 建築物の高さの限度における地盤面

地区計画計画 区域名	計画地区の区分	地盤面
聖蹟桜ヶ丘北 地区	複合地区	—
	住宅地区	

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 1

(多摩市決定)

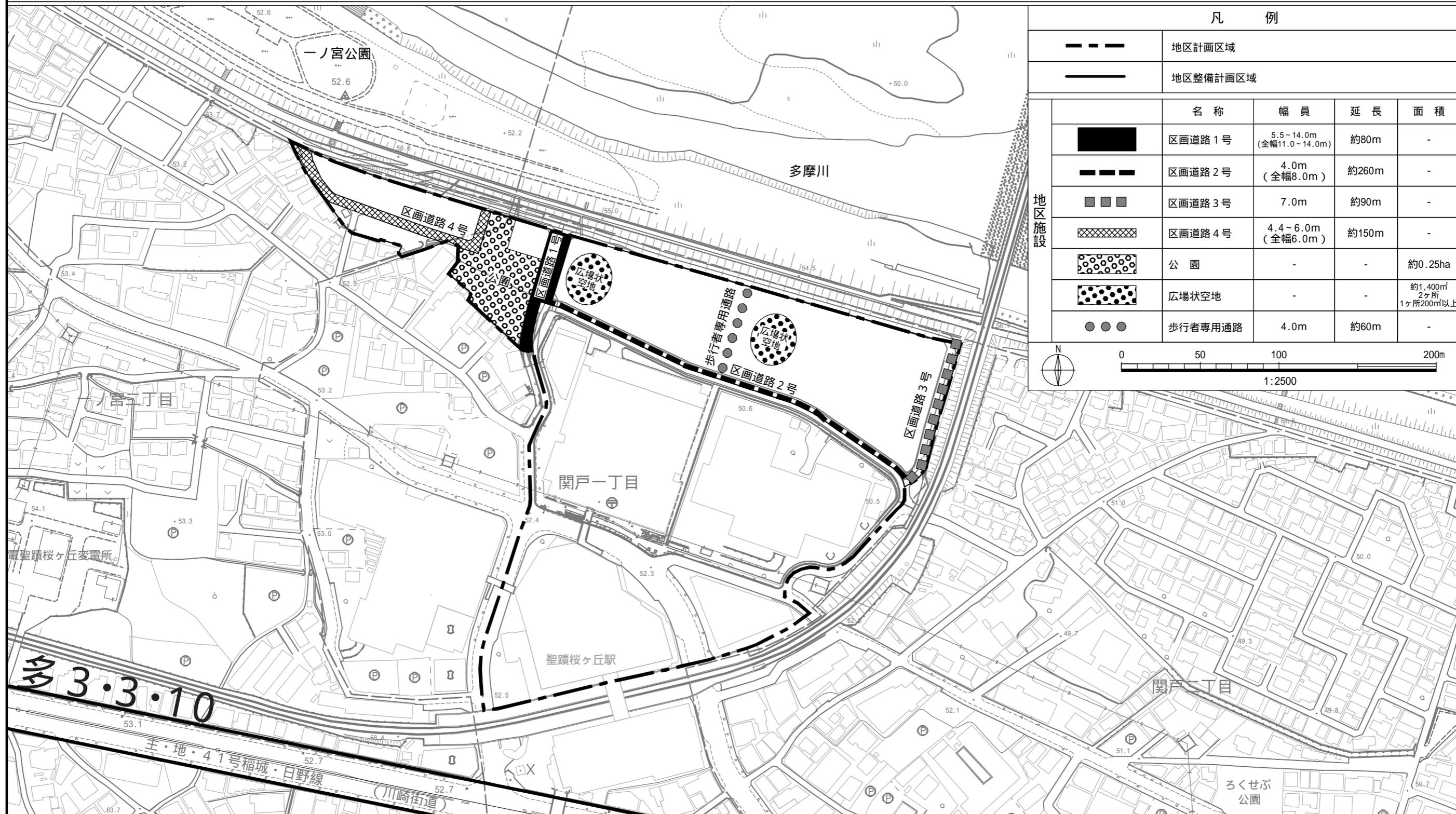


この地図は東京都縮尺1/2,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。無断複製を禁ず。（28都市基交測第46号-MMT 利許第27021号-38）  
（承認番号）28都市基街都第86号、平成28年6月28日

多摩都市計画地区計画  
 聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画

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			
名称	幅員	延長	面積	
区画道路 1号	5.5~14.0m (全幅11.0~14.0m)	約80m	-	
区画道路 2号	4.0m (全幅8.0m)	約260m	-	
区画道路 3号	7.0m	約90m	-	
区画道路 4号	4.4~6.0m (全幅6.0m)	約150m	-	
公園	-	-	約0.25ha	
広場状空地	-	-	約1,400㎡ 2ヶ所 1ヶ所200㎡以上	
歩行者専用通路	4.0m	約60m	-	

地区施設

0 50 100 200m  
1:2500

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都市基交測第46号-MMT 利許第27021号-38)  
 (承認番号) 28都市基街都第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

方針附図

(多摩市決定)

