

—良好な住環境の形成と保全をめざして—

うるおいのあるまちづくり

鶴牧五丁目東地区地区計画

多 摩 市

ま え が き

多摩市鶴牧五丁目東地区は、多摩ニュータウンの第11住区の一部で、新住宅市街地開発法による戸建住宅の整備が進められてきた地区です。

この地区の分譲に先立ち、良好な環境の住宅地を形成し、将来にわたって維持していくことを目的として、独立行政法人都市再生機構（旧住宅・都市整備公団）により、A～Fブロックの6地区に建築協定が制定され、この協定により住宅建設が行われ、良好な環境が保たれてきました。

この建築協定のうち、B・Eブロック地区の有効期間は平成14年6月までであったため、住民により、地区のこれからの街づくりについて協議が行われました。

その結果、全員参加とはなりませんでしたが、Bブロックに新たに建築協定（協定名「多摩ニュータウン鶴牧分譲宅地Bブロック建築協定」）が、平成14年8月20日に締結されました。

しかしながら、Eブロックにつきましては、建築協定の更新が行われず住環境保全の基準が定められないままでした。

このたび、多摩市街づくり条例に基づき地区の住民により設立されました、「鶴牧五丁目地域街づくり協議会」から、市に鶴牧五丁目東地区の建築物等に関する基準が定まったことによる地区計画の申出がなされ、市は関係機関との手続きを行い平成23年12月1日に地区計画の決定を行いました。

この地区計画に定められた内容は、地区内共通のルールとして、住民が合意したことを基にしたものであり、守るべき基準を示したものです。

今後、この地区の環境を守り、育み、より豊かなものにしていくためには、住民の皆様方が近隣に配慮し、相互に協力し合い、その趣旨を活かすよう努めていくことが大切です。

本書は、そのための指針であり、将来に向かって、うるおいのあるまちづくりを進めるための参考となれば幸いです。

目次

1. 地区計画制度のあらまし・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 鶴牧五丁目東地区地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
多摩都市計画地区計画の決定（多摩市決定）
3. 鶴牧五丁目東地区地区計画に定められた内容の趣旨及び解説・・・ 6
 - 1) 建築物等の用途の制限・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
 - 2) 建築物の建蔽率の最高限度・・・・・・・・・・・・ 7
 - 3) 建築物の敷地面積の最低限度・・・・・・・・・・・・ 7
 - 4) 壁面の位置の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - 5) 建築物の高さの最高限度・・・・・・・・・・・・・・ 9
 - 6) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限・・・・・・・・ 10
 - 7) 垣又はさくの構造の制限・・・・・・・・・・・・・・ 11

1. 地区計画制度のあらまし

地区計画制度は、用途地域や都市計画道路などと同じように、都市計画法に基づいて定められる都市計画のひとつとして生まれた制度です。

これまでの都市計画は、比較的広い地域を対象として土地利用や骨格的な施設を扱っておりましたが、それぞれの地区の特性に応じたきめ細かな計画づくりという点で充分ではありませんでした。

このようなことから、地区計画制度は、良好な環境をもった市街地の形成と保全を図るため、建物の建て方に関する事項など、地区の特性に応じたきめ細かな計画を定め、その計画に沿ってまちづくりを誘導していくものです。

地区計画のしくみ

■地区計画はどのようにして作られ、またどのように使われるのでしょうか。

計画案づくり

- 地区計画は地区ごとの計画です。
地区計画は、生活に密着した身近な計画です。街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに計画をつくるものです。
- 地区計画は住民が主体となってつくります。
地区計画は、土地や建物の所有者などの住民が主役となって、話し合い、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画をつくっていきます。



都市計画決定

●多摩市が都市計画で定めます。
(一部の事項については、都知事の同意を要します。)



運 用

●地区計画が決定されると、その区域内で建築などを行う際、地区計画の内容を守ることになります。事前に市長に届出をしていただき、計画不適合については、設計変更を行っていただきます。

地区計画のなかみ

■地区計画でどんなことを定めるのでしょうか。

1. 地区計画の構成（地区計画は、次の2つで構成されます。）
 - ①地区計画の方針→地区計画の目標、その他区域の整備、開発及び保全の方針を定めます。
 - ②地区整備計画 →地区計画の全部あるいは一部について、地区計画の方針に従って、まちづくりの具体的な計画を定めます。
2. 地区整備計画 →建築物、及び建築物の敷地の制限などに関すること。
 - ア. 建築物等の用途の制限
 - イ. 容積率の最高限度又は最低限度
 - ウ. 建蔽率の最高限度
 - エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
 - オ. 壁面の位置の制限
 - カ. 建築物の高さの最高限度
 - キ. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ク. 垣又はさくの構造の制限

地区計画の効果

■地区計画はどんなことに役立つのでしょうか。

地区計画は、良好な住宅地の環境を守るなど、地域の特性を活かしたまちづくりに活用できます。当地区では、これまでに育まれてきた、良好な住宅地の環境の保全や維持増進の効果が期待されます。

なお、地区計画制度では、地区計画の内容で建築物等に関する制限として定められた事項のうち、特に重要な事項について、建築基準法に基づく市町村の条例でこれらの制限として定めることができるとしており、これにより、地区計画の内容が建築確認の対象となります。

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」（平成13年9月28日 条例第27号）を定めています。

2. 鶴牧五丁目東地区地区計画

鶴牧五丁目東地区地区計画の内容は、以下に示すとおりです。

多摩都市計画地区計画の決定（多摩市決定）

平成23年12月1日 多摩市告示第546号

多摩都市計画地区計画鶴牧五丁目東地区地区計画を次のように決定する。

多摩都市計画地区計画の決定（多摩市決定）

都市計画鶴牧五丁目東地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	鶴牧五丁目東地区地区計画
	位 置 ※	多摩市鶴牧五丁目地内
	面 積 ※	約3.3ha
	地区計画の目標	本区域は、多摩ニュータウンの11住区の一部で、新住宅市街地開発事業による戸建住宅の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の効果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、緑化の促進等の環境保全に努め、多摩の丘陵地の景観づくりに配慮し、周辺の自然と調和した低層戸建住宅を主体とする良好な住宅地の形成を図る。
保全に関する方針	土地利用の方針	<p>低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、次のとおり土地を区分し土地利用の方針を定める。</p> <p>1 「住宅地区A」 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。</p> <p>2 「住宅地区B」 住宅地区Aとの調和のとれた戸建住宅を主体とし、低層住宅地として市街地の形成を図る。</p>

		建築物の整備の方針		<p>低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、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度を設ける。</p> <p>また、潤いのある都市景観を創出するために、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を設ける。なお地盤面の変更は行わず、各敷地が一定の居住条件を維持するものとする。</p>		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	
			面積	約2.9ha	約0.4ha	
		建築物等の用途の制限 ※	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅（住宅の数が3以上の長屋を除く） 2 2戸以内の共同住宅で住戸を有するもの 3 建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 4 集会所 			
		建築物の建蔽率の最高限度	<p>10分の4</p> <p>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。</p>	<p>10分の6</p> <p>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。</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	190㎡			
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（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自転車歩行者専用道路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、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 5m以上とする。 <p>ただし、次の各号の一に該当する場合には、それぞれの各号によるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 					

			<p>合計が5㎡以内であるものについては、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、隣地境界線及び自転車歩行者専用道路までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>2 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるものについては、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0.5m以上とし、隣地境界線及び自転車歩行者専用道路境界線までの距離は、要しないものとする。</p>
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、地盤面から10mとし、かつ、軒の高さは地盤面から6.5m以下とする。
		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)</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落ち着いた色調とする。</p> <p>(屋外広告物等の制限)</p> <p>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。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面する垣、さくの構造は、生垣又は透視可能なネットフェンス、鉄さく等とする。</p> <p>2 道路に接して土留め擁壁及び石積等(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)を確保し後退させるものとする。また、敷地に付属する擁壁からのはね出し及び道路に面する側の積み増しはしてはならない。</p>

※は知事協議事項

「地区計画区域、地区整備計画区域の範囲は、計画図表示のとおり」

(理由) 新住宅市街地開発事業により、整備が行われた地区の良好な市街地の形成と保全を図るため、地区計画を決定する。

3. 鶴牧五丁目東地区地区計画に定められた内容の趣旨及び解説

1. 建築物等の用途の制限

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 住宅（住宅の数が3以上の長屋を除く）
- 2 2戸以内の共同住宅で住戸を有するもの
- 3 建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- 4 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。

当地区は、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を保全すべき地区として、戸建の住居専用住宅として整備されてきました。

この地区計画においては、専ら居住の用に供する建築物としての専用住宅や、少子・高齢化を迎え、地域のコミュニティを育むことから、2戸以内の住戸を有する共同住宅及び長屋、いわゆる2世帯住宅の建築を認めていくものです。

※建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物とは

現在、区域内にございますガス事業の用に供する施設（整圧室）や、近隣に居住する者の利用に供する公園（鶴牧第1公園）に設けられる公衆便所又は休憩所等が該当します。

2. 建築物の建蔽率の最高限度

【住宅地区A】 10分の4 【住宅地区B】 10分の6
(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

この規定は、敷地内の空地の確保、良好な居住環境の維持等を確保するよう定めるもので、当地区の、第一種低層住居専用地域に指定されている住宅地区Aの建蔽率は40%に、第一種中高層住居専用地域に指定されている住宅地区Bは60%に定められています。

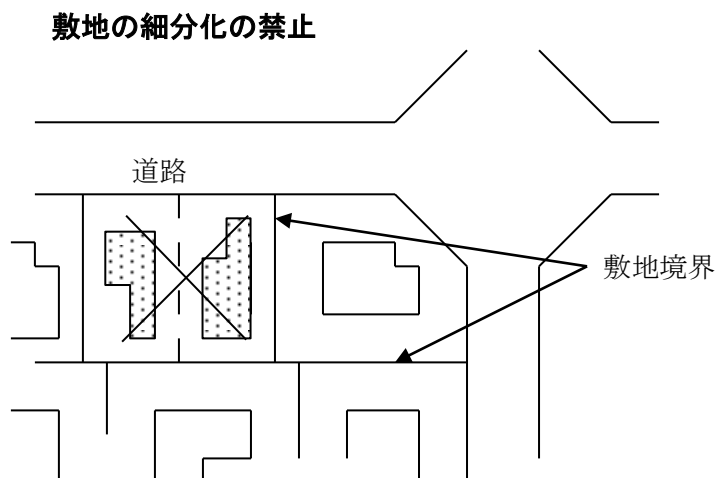
なお、建築基準法第53条第3項第2号の規定による「街区の角にある敷地」に対する緩和規定は適用されません。

3. 建築物の敷地面積の最低限度

190㎡

○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ため、敷地面積の最低限度を定めています。



4. 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（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自転車歩行者専用道路境界線までの距離は、1 m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、1.5 m以上とする。

ただし、次の各号の一に該当する場合には、それぞれの各号によるものとする。

- 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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるものについては、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、隣地境界線及び自転車歩行者専用道路までの距離は、0.5 m以上とする。
- 2 自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下であるものについては、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0.5 m以上とし、隣地境界線及び自転車歩行者専用道路境界線までの距離は、要しないものとする。

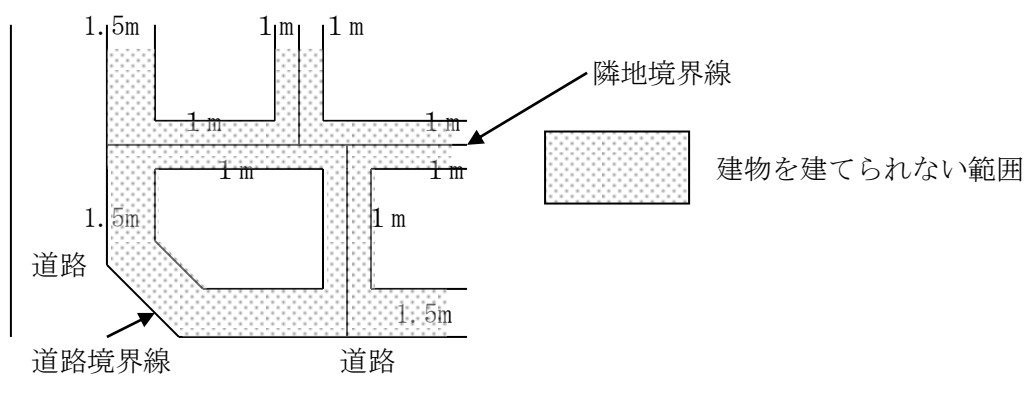
○趣 旨

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。

当地区は、整然とした街区整形がなされておりますが、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。なお、軒先、窓の格子、戸袋、濡れ縁、独立柱のないテラス、

2階のベランダ及び柱のない玄関ポーチは、この制限の対象となりません。また軒の高さが2.3 m以下で、床面積が5 m²以内の物置その他これらに類するものや軒の高さが2.3 m以下の自動車車庫については、道路からの景観を守るため、それらの外壁又は支柱から道路境界線までの後退距離0.5 m以上確保することとしています。

壁面の位置の制限



5. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、地盤面から10mとし、かつ、軒の高さは地盤面から6.5m以下とする。

○趣 旨

当地区は、住宅地区Aが第一種低層住居専用地域の第一種高度地区に、住宅地区Bは第一種中高層住居専用地域の2.3m第二種高度地区に定められています。

地区計画では、隣地へ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、第一種低層住居専用地域絶対高さ制限と同等な高さ10m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6.5mに制限しています。

○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、地盤面からの高さをいいます。

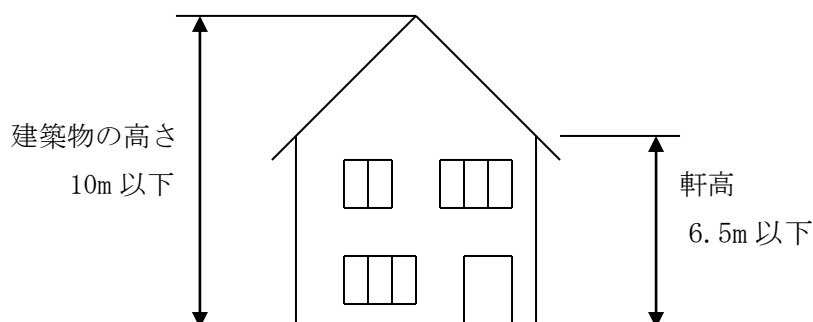
※この地区計画でいう地盤面は、独立行政法人都市再生機構（旧住宅・都市整備公団）から譲渡された際の地盤をもとに、建築基準法施行令第2条第1項第6号により算定します。

隣地への居住環境を悪化させないように、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。

*例



6. 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落ち着いた色調とする。

(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。

○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に定めるので、周囲の景観から突出した建物の外壁及び屋根の色彩について、十分留意することとなります。

なお、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㎡以下に制限しています。

7. 垣又はさくの構造の制限

- 1 道路に面する垣、さくの構造は、生垣又は透視可能なネットフェンス、鉄さく等とする。
- 2 道路に接して土留め擁壁及び石積等（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）を確保し後退させるものとする。また、敷地に付属する擁壁からのはね出し及び道路に面する側の積み増しはしてはならない。

○趣 旨

この規定は、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、緑豊かなゆとりとうるおいを感じる住宅地にするため設けるものです。

なお、道路と地盤面との高さを処理するときも、擁壁等については、低く抑えて設置し、植樹できる空地を確保するものです。

印刷物番号

24-22

平成24年10月発行

編集・発行 〒206-8666

東京都多摩市都市環境部都市計画課

東京都多摩市関戸六丁目12番地1

TEL042(338)6856[直]