

多摩都市計画用途地域の変更（多摩市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（多摩市分）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種 低層住居 専用地域 小計	約 ha 230.6 422.8 653.4	以下 6/10 8/10	以下 3/10 4/10	m — —	m ² — —	m 10 10	約 % 11.4 20.9 32.3
第二種 低層住居 専用地域 小計	約 ha — —	以下 — —	以下 — —	m — —	m ² — —	m — —	約 % — —
第一種 中高層住居 専用地域 小計	約 ha 11.7 638.5 650.2	以下 15/10 20/10	以下 5/10 6/10	m — —	m ² — —	m — —	約 % 0.6 31.6 32.2
第二種 中高層住居 専用地域 小計	約 ha 10.3 290.7 301.0	以下 15/10 20/10	以下 5/10 6/10	m — —	m ² — —	m — —	約 % 0.5 14.4 14.9
第一種 住居地域 小計	約 ha 10.7 10.7	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.5 0.5
第二種 住居地域 小計	約 ha 90.6 19.1 1.7 111.4	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 8/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 4.5 1.0 0.1 5.6

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	備考
準住居 地域 小計	約 ha 107.1 11.4 118.5	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m ² — —	m — —	約 % 5.3 0.6 5.9
近隣商業 地域 小計	約 ha 52.4 52.4	以下 30/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 2.6 2.6
商業 地域 小計	約 ha 20.2 32.7 2.8 12.1 67.8	以下 40/10 50/10 60/10 70/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 1.0 1.6 0.1 0.6 3.3
準工業 地域 小計	約 ha 54.5 54.5	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 2.7 2.7
工業 地域 小計	約 ha — —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % — —
工業専用 地域 小計	約 ha — —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % — —
合計	約 ha 2,019.9						約 % 100.0

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。
(多摩市)

種類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物の 高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域 小計	以下 6/10	以下 3/10	—	—	m	約 ha (230.6)	約 % (11.4)	約 ha (230.7)	約 % (11.4)	約 ha △ 0.1
	8/10	4/10	—	—	10	(422.8)	(20.9)	(422.7)	(20.9)	0.1
						653.4	32.3	653.4	32.3	0.0
第二種 低層住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種 中高層住居 専用地域 小計	以下 15/10	以下 5/10	—	—	m	約 ha 11.7	約 % 0.6	約 ha 11.7	約 % 0.6	約 ha 0.0
	20/10	6/10	—	—	—	(638.5)	(31.6)	(638.5)	(31.6)	0.0
						650.2	32.2	650.2	32.2	0.0
第二種 中高層住居 専用地域 小計	以下 15/10	以下 5/10	—	—	m	約 ha 10.3	約 % 0.5	約 ha (10.3)	約 % (0.5)	約 ha 0.0
	20/10	6/10	—	—	—	(290.7)	(14.4)	290.7	14.4	0.0
						301.0	14.9	301.0	14.9	0.0
第一種 住居地域 小計	以下 20/10	以下 6/10	—	—	m	約 ha (10.7)	約 % (0.5)	約 ha (10.7)	約 % (0.5)	約 ha 0.0
						10.7	0.5	10.7	0.5	0.0
第二種 住居地域 小計	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 ha 90.6	約 % 4.5	約 ha 90.6	約 % 4.5	約 ha 0.0
	30/10	6/10	—	—	—	(19.1)	(1.0)	(19.0)	(0.9)	0.1
	30/10	8/10	—	—	—	1.7	0.1	1.7	0.1	0.0
						111.4	5.6	111.3	5.5	0.1

種類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物の 高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
準住居 地域 小計	以下 20/10	以下 6/10	—	—	m	約 ha 107.1	約 % 5.3	約 ha 107.1	約 % 5.3	約 ha 0.0
	30/10	6/10	—	—	—	11.4	0.6	11.4	0.6	0.0
						118.5	5.9	118.5	5.9	0.0
近隣商業 地域 小計	以下 30/10	以下 8/10	—	—	m	約 ha 52.4	約 % 2.6	約 ha 52.4	約 % 2.6	約 ha 0.0
						52.4	2.6	52.4	2.6	0.0
商業 地域 小計	以下 40/10	以下 8/10	—	—	m	約 ha (20.2)	約 % (1.0)	約 ha (20.2)	約 % (1.0)	約 ha 0.0
	50/10	8/10	—	—	—	(32.7)	(1.6)	(32.8)	(1.6)	△ 0.1
	60/10	8/10	—	—	—	2.8	0.1	2.8	0.1	0.0
	70/10	8/10	—	—	—	12.1	0.6	12.1	0.6	0.0
					67.8	3.3	67.9	3.4	△ 0.1	
準工業 地域 小計	以下 20/10	以下 6/10	—	—	m	約 ha 54.5	約 % 2.7	約 ha 54.5	約 % 2.7	約 ha 0.0
						54.5	2.7	54.5	2.7	0.0
工業 地域 小計	以下 —	以下 —	—	—	m	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
						—	—	—	—	—
工業専用 地域 小計	以下 —	以下 —	—	—	m	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
						—	—	—	—	—
合計						約 ha 2,019.9	約 % 100	約 ha 2,019.9	約 % 100	約 ha 0.0

変更概要

(多摩市分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
多摩市関戸一丁目地内	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150%	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 ha 0.0 ※69m ²	建蔽率及び容積率の変更
多摩市関戸一丁目地内	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	約 ha 0.0 ※6m ²	用途、建蔽率及び容積率の変更
多摩市関戸二丁目地内	第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	約 ha 0.0 ※398m ²	用途、建蔽率及び容積率の変更
多摩市和田地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30% 容積率 60%	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80%	約 ha 0.0 ※72m ²	建蔽率及び容積率の変更
多摩市和田地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80%	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30% 容積率 60%	約 ha 0.0 ※108m ²	建蔽率及び容積率の変更
多摩市貝取地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80%	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 ha 0.0 ※359m ²	用途、建蔽率及び容積率の変更

変更概要

(多摩市分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
多摩市連光寺二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80%	約 ha 0.0 ※61m ²	用途、建蔽率及び容積率の変更
多摩市連光寺一丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30% 容積率 60%	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80%	約 ha 0.1	建蔽率及び容積率の変更
多摩市豊ヶ丘二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 ha 0.0 ※485m ²	用途の変更
多摩市鶴巻三丁目地内	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500%	第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300%	約 ha 0.1	用途、建蔽率及び容積率の変更

用途地域等一括変更調書

【多摩市】

番号	図面番号	変更箇所	面積(ha)	変更前										変更後										日影規制		不適格建築物発生数	変更理由	土地・建物利用道路等の概況	指定標準	地区計画を伴わない方針	備考		
				線引き	用途地域						高度	防火	特別用途	線引き	用途地域						高度	防火	特別用途	規制内容変更の有無	条例改正の有無								
					集団・路線	用途	建蔽	容積	敷地	高さ					外壁	集団・路線	用途	建蔽	容積	敷地												高さ	外壁
1	34-8	関戸一丁目地内	0.0	市街化	集団	二中	50	150	-	-	-	17m 1高	準防火	-	市街化	集団	二中	60	200	-	-	-	23m 2高	準防火	-	×	×	0	道路幅幅による道路境界線の変更のため。	低層住宅・集合住宅が立地している。	3	1. 地形地物	面積:69㎡
2	34-8	関戸一丁目地内	0.0	市街化	集団	二中	50	150	-	-	-	17m 1高	準防火	-	市街化	集団	商業	80	400	-	-	-	-	防火	-	○	×	0	道路幅幅による道路境界線の変更のため。	低層住宅・集合住宅が立地している。	3	1. 地形地物	面積:6㎡
3	34-8	関戸二丁目地内	0.0	市街化	集団	二住	60	200	-	-	-	23m 2高	準防火	-	市街化	集団	商業	80	400	-	-	-	-	防火	-	○	×	0	京王線境界線の位置を正確に引き直したため。	低層住宅が立地している。	3	1. 地形地物	面積:398㎡
4	34-12	和田地内	0.0	市街化	集団	一低	30	60	-	10	-	1高	-	-	市街化	集団	一低	40	80	-	10	-	1高	-	-	×	×	0	宅地造成に伴う付け替えにより、赤道の位置が変更となったため。	低層住宅が立地している。	1	1. 地形地物	面積:72㎡
5	34-12	和田地内	0.0	市街化	集団	一低	40	80	-	10	-	1高	-	-	市街化	集団	一低	30	60	-	10	-	1高	-	-	×	×	0	宅地造成に伴う付け替えにより、赤道の位置が変更となったため。	低層住宅が立地している。	1	1. 地形地物	面積:108㎡
6	34-13	貝取地内	0.0	市街化	集団	一低	40	80	-	10	-	1高	-	-	市街化	集団	二中	60	200	-	-	-	23m 2高	準防火	-	○	×	0	道路境界線の位置を正確に引き直したため。	低層住宅が立地している。	1	1. 地形地物	面積:359㎡
7	34-13	連光寺二丁目地内	0.0	市街化	集団	一中	60	200	-	-	-	23m 2高	準防火	-	市街化	集団	一低	40	80	-	10	-	1高	-	-	○	×	0	市道中心(赤道)が現存しないことから、境界線根拠を開発道路境界線及び見通し線とするため。	低層住宅が立地し、のり面が整備されている。	1	1. 地形地物	面積:61㎡
8	34-14	連光寺一丁目地内	0.1	市街化	集団	一低	30	60	-	10	-	1高	-	-	市街化	集団	一低	40	80	-	10	-	1高	-	-	×	×	0	ゴルフ場境を正確に引き直したため。	低層住宅が立地している。	1	1. 地形地物	
9	34-17	豊ヶ丘二丁目地内	0.0	市街化	集団	一中	60	200	-	-	-	23m 2高	準防火	-	市街化	集団	二中	60	200	-	-	-	23m 2高	準防火	-	×	×	0	宅地造成が行われ、道路が新設されたため。	低層住宅が立地している。	2	1. 地形地物	面積:485㎡
10	41-2	鶴牧三丁目地内	0.1	市街化	集団	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	市街化	集団	二住	60	300	-	-	-	-	準防火	-	○	×	0	開発により道路が新設されたため。なお、北側には新設道路はないため、計画道路中心線とする。	集合住宅や業務商業施設が立地している。	2	1. 地形地物	

※1 列の追加はせずに、番号ごとに日影規制内容の変更の有無を回答してください。
 ※2 日影規制に変更がなくても、日影条例の改正が必要な場合がありますので、ご注意ください。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

多摩都市計画用途地域

2 理由

昭和 43 年の都市計画法の施行以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成 8 年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、面積約 0.2 ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。