

# 区域区分・用途地域等一斉見直し (案) について

## ～目 次～

1. これまでの経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 1
2. 区域区分・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 2
3. 用途地域等の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 3～10
4. 今回の変更箇所・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 11～22
5. 今後のスケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 23
6. 意見書の提出・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 24

# 1. これまでの経緯

平成16年に東京都が区域区分・用途地域等の一斉見直しを実施してから約19年が経過。

境界根拠としている地形地物等に変更が生じていることから、東京都は区域区分の一斉見直しを行うこととしました。

これに伴い、都市計画の整合を図る観点から、東京都の区域区分の一斉見直しに合わせ、多摩市でも用途地域等の一斉見直しを行うこととしました。



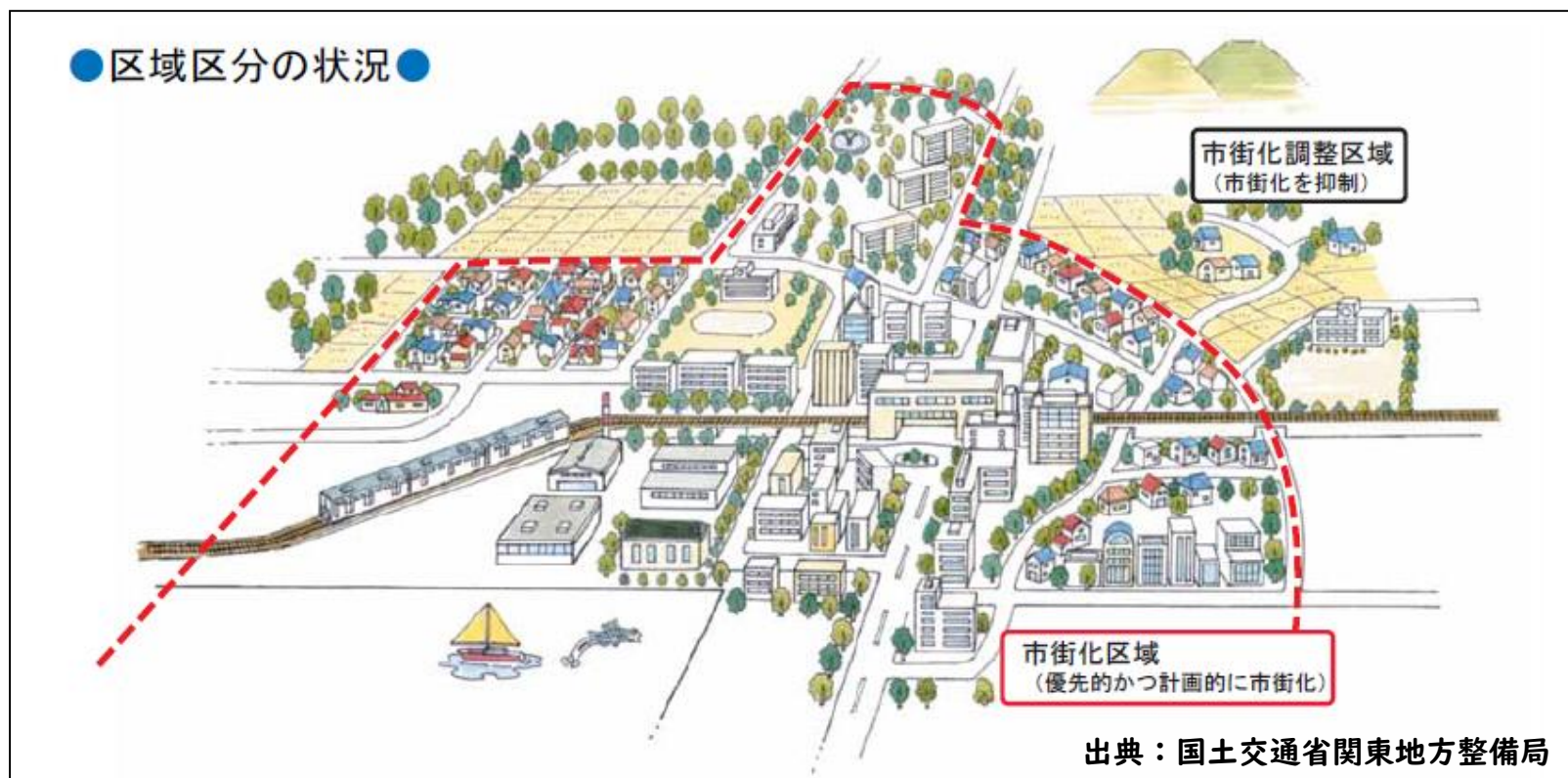
多摩市の

「区域区分・用途地域等一斉見直し（案）」  
を作成

# 2. 区域区分

## ■ 区域区分とは







無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を、市街化を図る区域（市街化区域）とそうでない区域（市街化調整区域）に区分すること。



# ① 用途地域

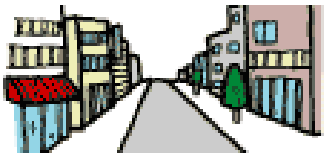

用途地域は、住居系・商業系・工業系に大別され、13種類に区分されています。それぞれの目的に応じて、用途の制限があります。多摩市内には、**9種類**の用途地域が指定されています。

◆多摩市内に指定されている用途地域（住居系）

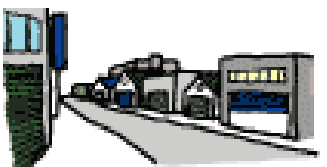
種類	地域の目的と制限内容
第一種低層 住居専用地域 	低層住宅のための地域。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられる。
第一種中高層 住居専用地域 	中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられる。
第二種中高層 住居専用地域 	主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所などの必要な利便施設が建てられる。
第一種住居地域 	住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。
第二種住居地域 	主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられる。
準住居地域 	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地とこれに調和した住居の環境を保護する。

# ① 用途地域

## ◆ 多摩市内に指定されている用途地域（商業系）

種 類	地域の目的と制限内容
近隣商業地域 	周囲の住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。
商業地域 	主として商業その他業務のための地域。銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

## ◆ 多摩市内に指定されている用途地域（工業系）

種 類	地域の目的と制限内容
準工業地域 	主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域。危険性、環境悪化のおそれがある工場以外は、ほとんど建てられる。

## ②特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を補完するため、地区の特性や課題に応じ、建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定める地区です。

### ◆多摩市内に指定されている特別用途地区等

種 類	地域の目的と制限内容
特別工業地区	地域における良好な住居の環境保護と工業の利便の増進を図るための地区。
特別産業地区	地域に貢献し定着してきた産業立地を確保する区域のうち、良好な操業環境の維持増進を図る地区。
特別業務地区	広域幹線道路の利便性を活かした流通業務施設、沿道サービス施設、これらに関連する工場等の集約的な立地を図り、良好な操業環境を維持する地区。

## ③防火地域・準防火地域

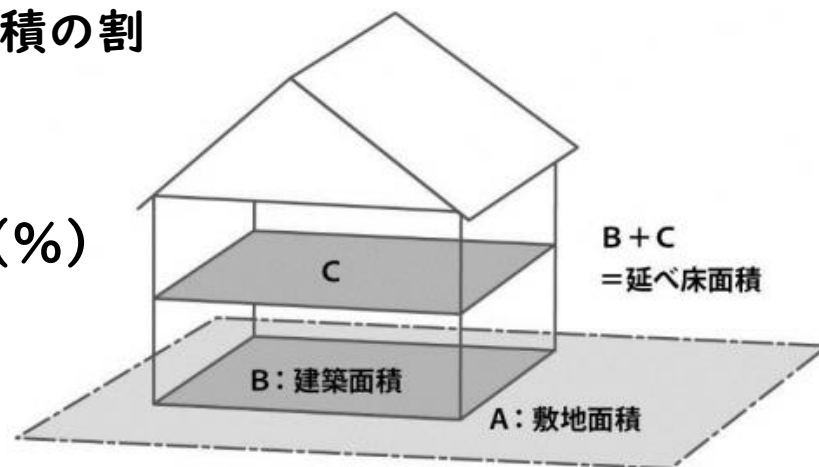
- 防火地域・準防火地域は、市街地における火災の延焼を防ぐために都市の不燃化を推進することを目的として定められます。
- 防火地域・準防火地域では、それぞれの建築物の階数及び延べ面積ごとに、**耐火建築物等**としなければならないもの、**準耐火建築物等**としなければならないもの等が定められています。



## ④建ぺい率⑤容積率

- 建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合をいいます。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100 (\%)$$



- 容積率とは、敷地面積に対する延べ床面積の割合をいいます。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積 (B+C)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100 (\%)$$



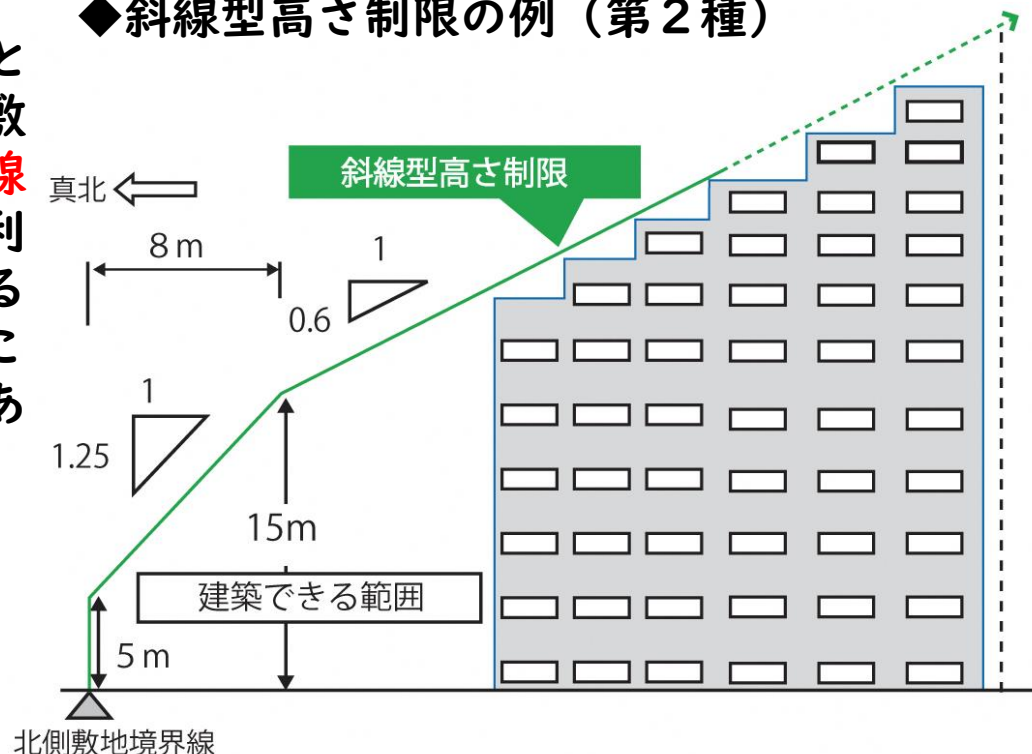
## 高さの限度（第一種低層住居専用地域）

- 第一種低層住居専用地域は、低層住宅の良好な住環境を保護する地域です。建築物の高さは、10mまたは12m以下としなければなりません。多摩市では、**10m以下**としています。

## 高度地区

- 日照、風通しなどの保護を目的とした高度地区の制限には、北側敷地境界線からの距離に応じた**斜線型高さ制限**と、土地の有効高度利用と居住環境の維持の調和を図るとともに、街並み景観に資することを目的とした**絶対高さ制限**があります。

### ◆斜線型高さ制限の例（第2種）

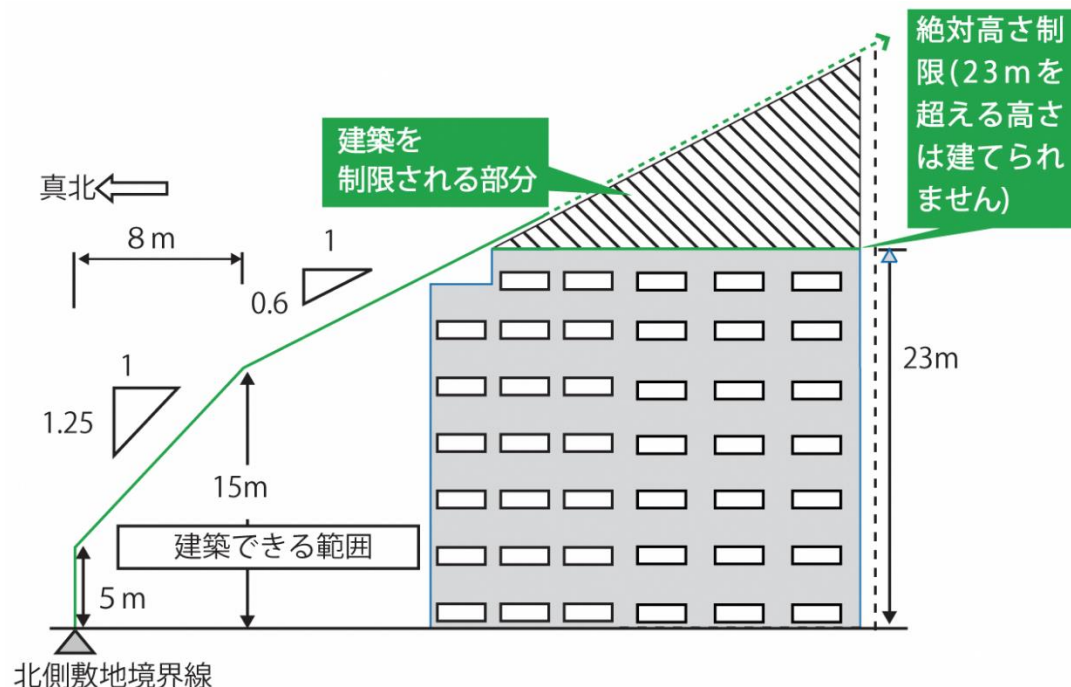


# ⑦ 高度地区（絶対高さ制限）

- 建築物の絶対高さは、地区ごとに17m、23m、29mの制限値を定めています。

指定容積率	高度地区	絶対高さ制限値
150%	第1種	17m
150%	第2種	23m
200%		
300%	第2種	29m
	第3種	

## ◆絶対高さ制限の例（23m第2種高度地区）



## ⑧ 日影規制

日影規制とは、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限し、日照条件の悪化を防ごうとするもので、東京都の条例で定められています。

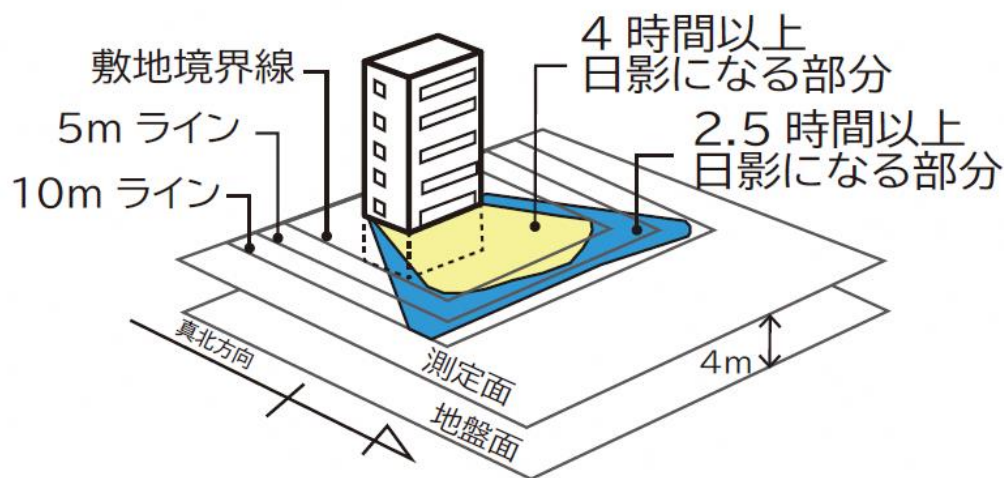
### ● 日影の規制時間

最も影が大きくなる冬至日の午前8時から午後4時までの8時間のうちで、敷地からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲と、10mを超える範囲のそれぞれについて、地域別に日影を生じてはならない時間を定めています。

### ● 日影の測定位置

第一種低層住居専用地域では平均地盤面から**1.5m**、その他の地域では平均地盤面から**4m**の高さの水平面上の日影が規制されます。

### ◆ 日影規制の例



## 4. 今回の変更箇所

### ●用途地域等の変更対象の考え方

(1) 用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更した場合

【事例】道路形状が変更した、開発の当初計画と完成した道路が異なる

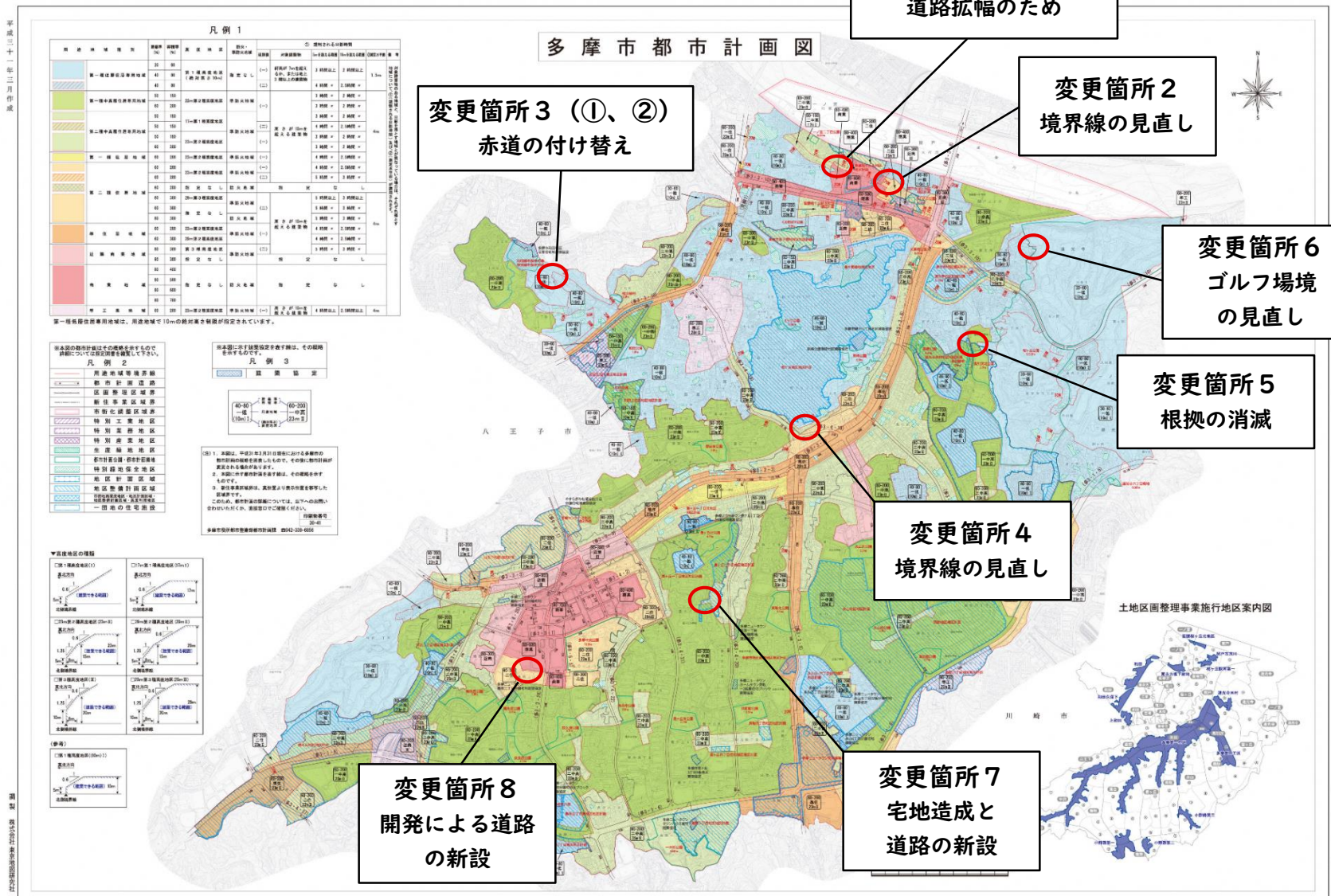
(2) 用途地域の境界の基準としていた地形地物が無くなった場合

【事例】宅地造成によって赤道が付け替えられた、赤道がなくなった

(3) 地形地物に変更はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている場合



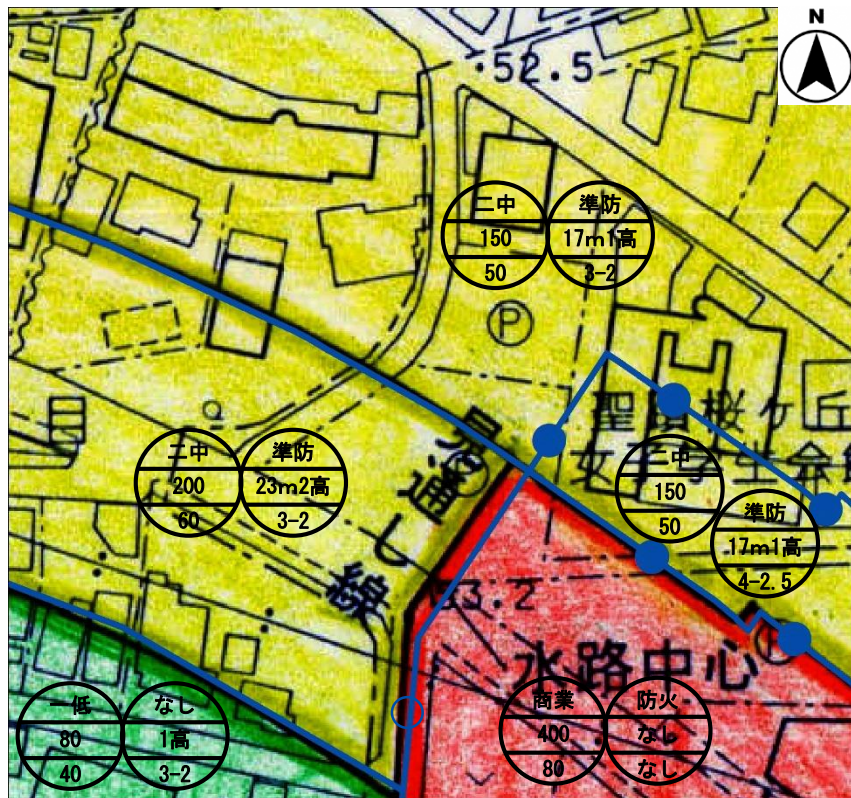
# 4. 今回の変更箇所（変更位置図）



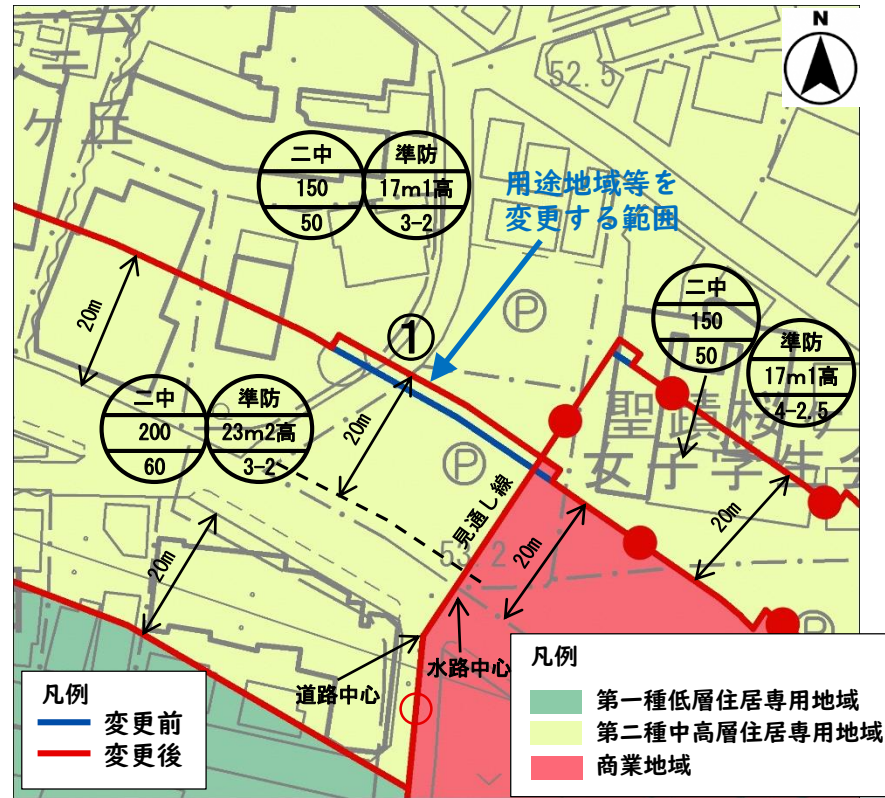


# 変更箇所 ① - ① (関戸一丁目 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

## <変更理由>

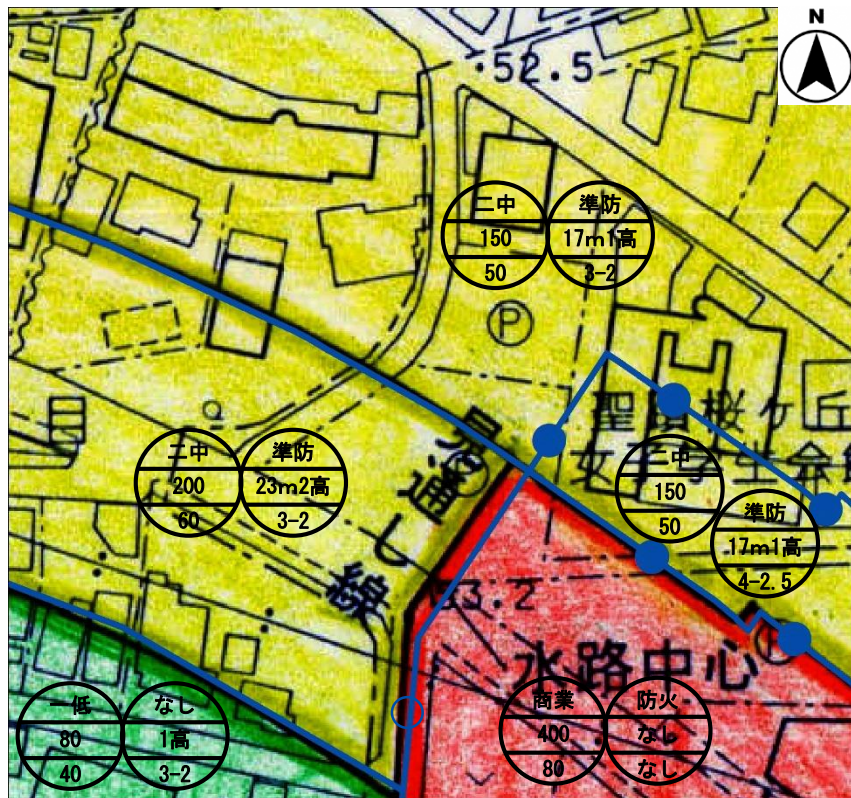
道路拡幅による道路境界線の変更のため。

	変更前	変更後
用途地域	①第二種中高層住居専用地域	①第二種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率	①50%/150%	①60%/200%
防火・準防火地域	①準防火地域	①準防火地域
高度地区	①17m第1種高度地区	①23m第2種高度地区
その他の地域地区	①なし	①なし
日影規制	①3h-2h/4m	①3h-2h/4m

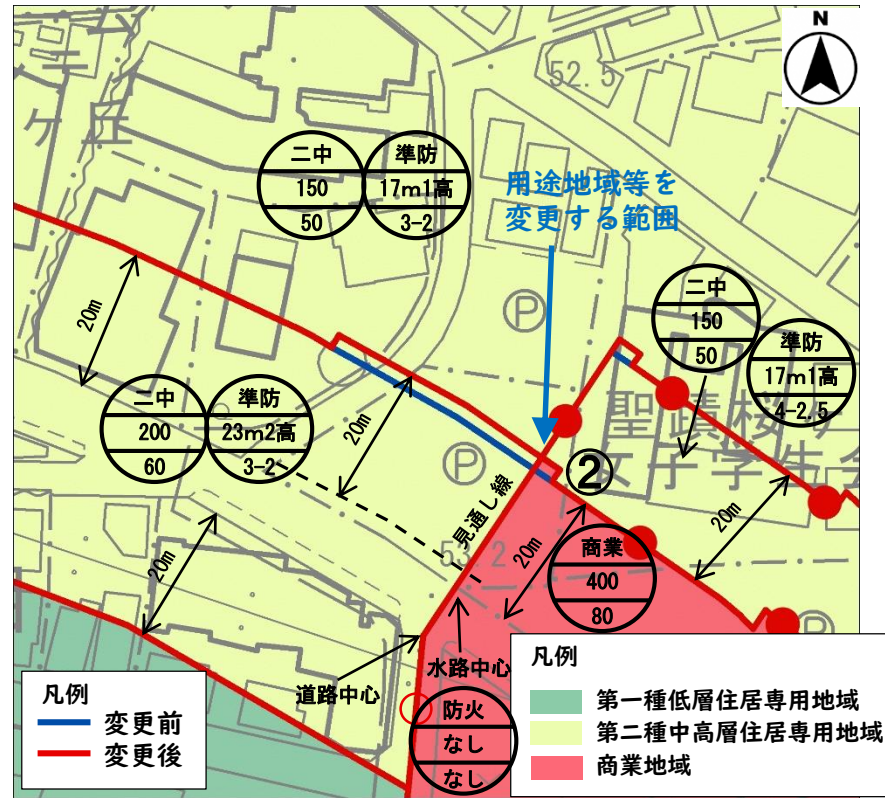


# 変更箇所 1 - ② (関戸一丁目 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

## <変更理由>

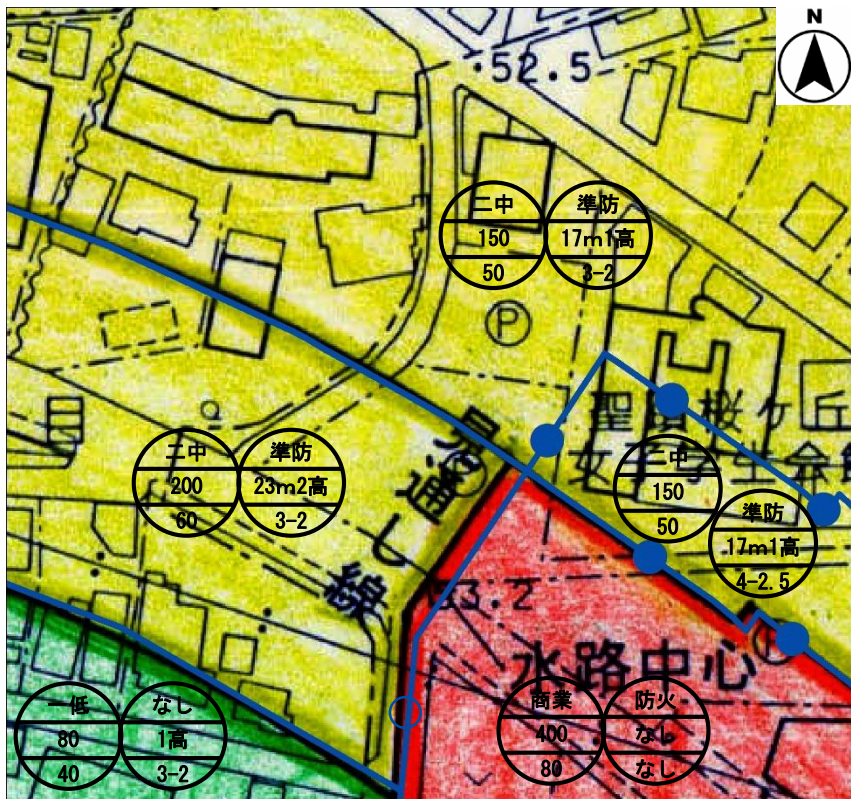
道路拡幅による道路境界線の変更のため。

	変更前	変更後
用途地域	②第二種中高層住居専用地域	②商業地域
建ぺい率/容積率	②50%/150%	②80%/400%
防火・準防火地域	②準防火地域	②防火地域
高度地区	②17m第1種高度地区	②なし
その他の地域地区	②なし	②なし
日影規制	②4h-2.5h/4m	②なし

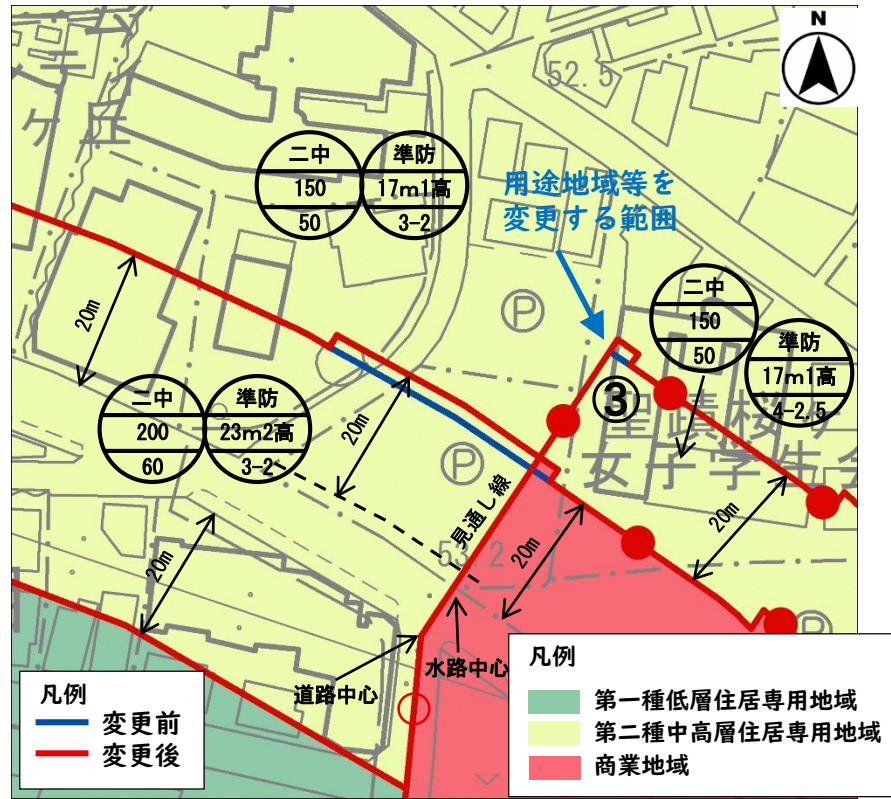


# 変更箇所 1 - ③ (関戸一丁目 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

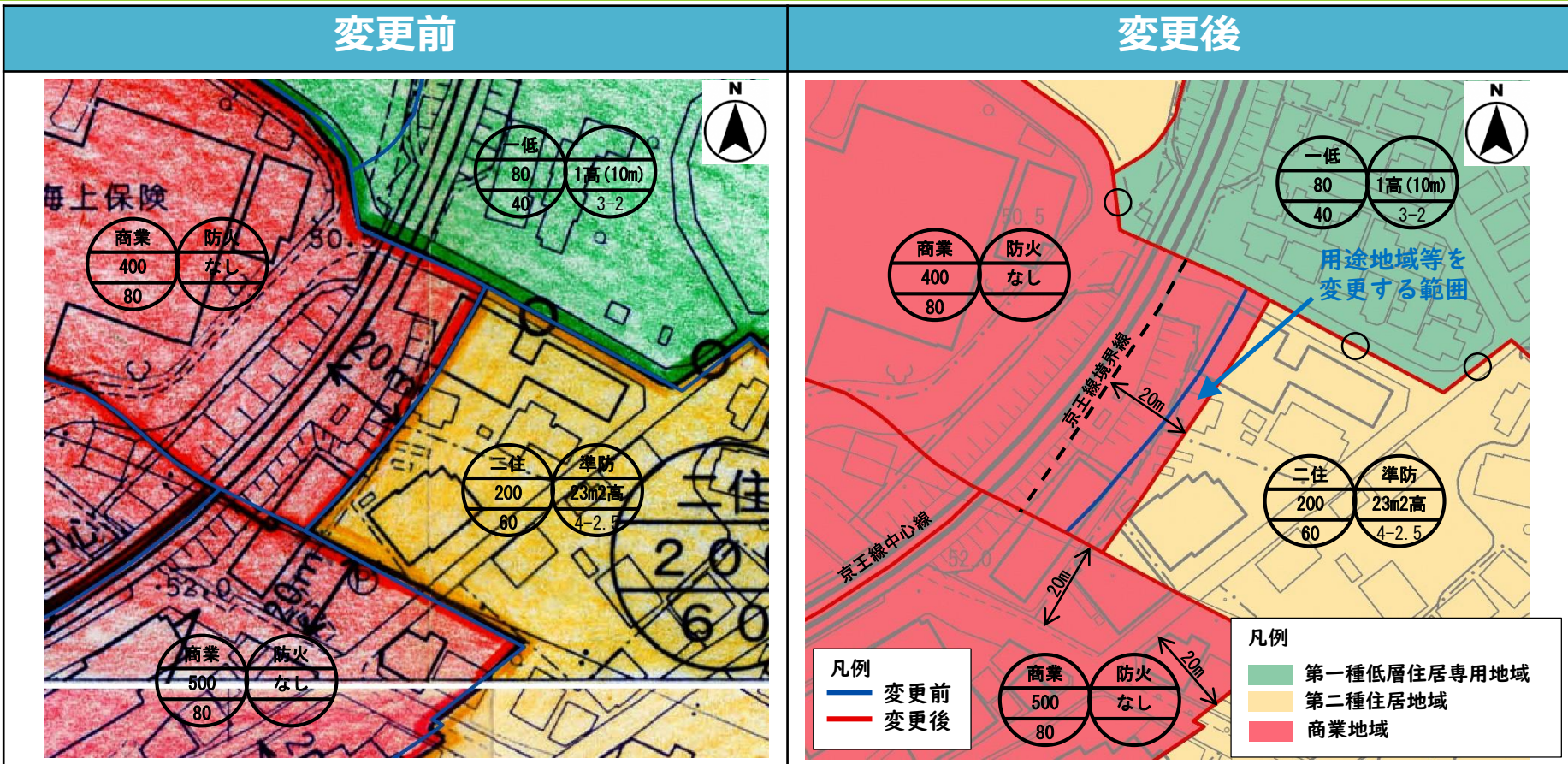
## <変更理由>

道路拡幅による道路境界線の変更のため。

	変更前	変更後
用途地域	③第二種中高層住居専用地域	③第二種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率	③50%/150%	③50%/150%
防火・準防火地域	③準防火地域	③準防火地域
高度地区	③17m第1種高度地区	③17m第1種高度地区
その他の地域地区	③なし	③なし
日影規制	③3h-2h/4m	③4h-2.5h/4m



# 変更箇所2 (関戸二丁目 地内)



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

## <変更理由>

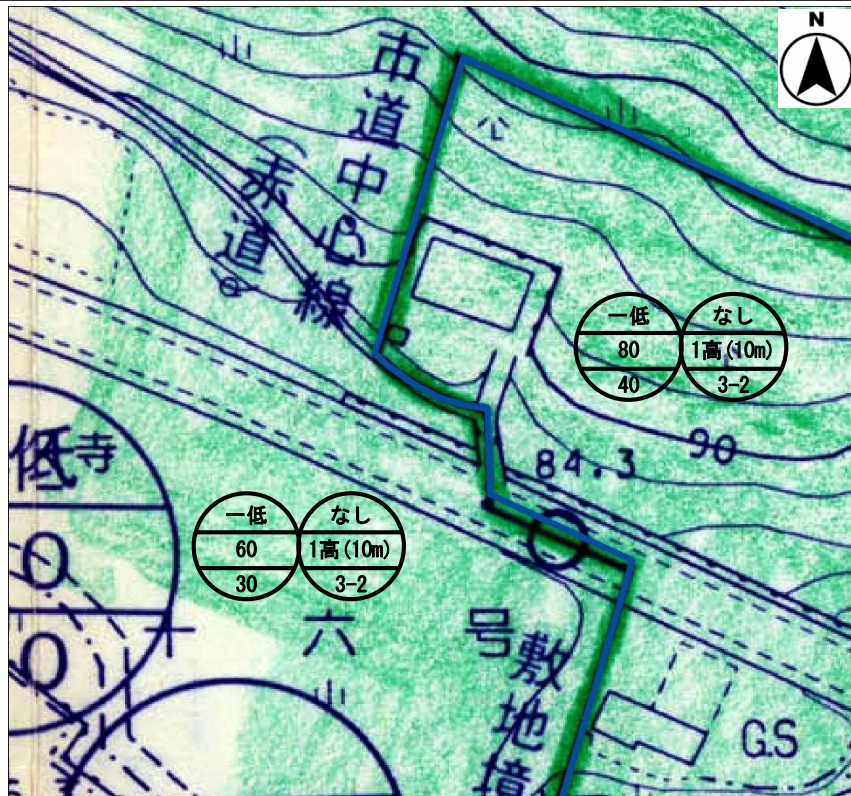
京王線境界線の位置を正確に引き直したため。

	変更前	変更後
用途地域	第二種住居地域	商業地域
建ぺい率/容積率	60%/200%	80%/400%
防火・準防火地域	準防火地域	防火地域
高度地区	23m第2種高度地区	なし
その他の地域地区	なし	なし
日影規制	4h-2.5h/4m	なし

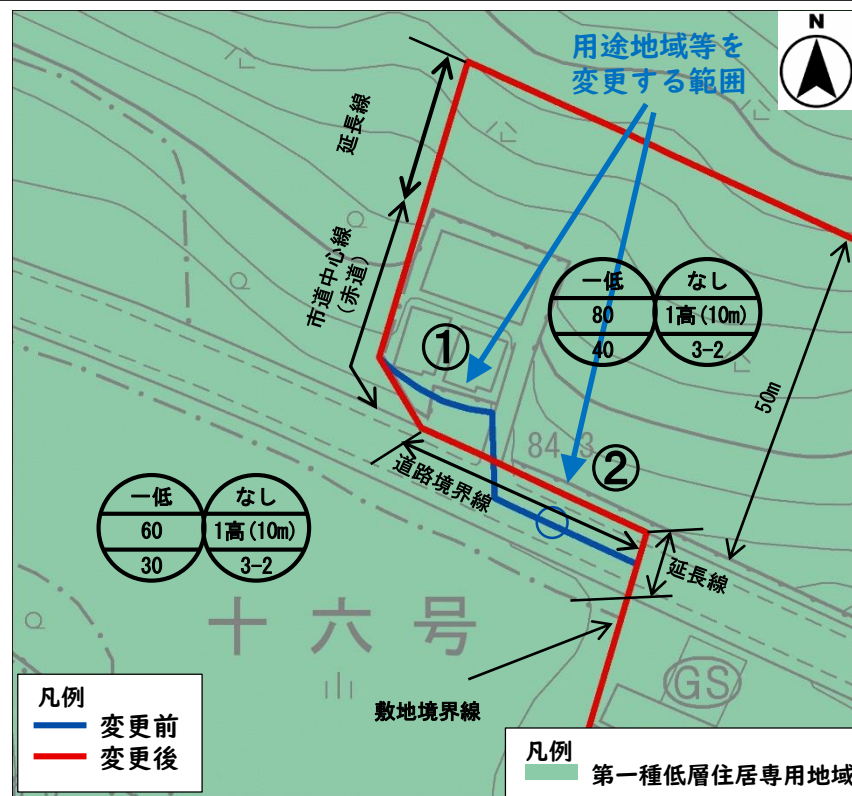


# 変更箇所 3 - ①② (和田 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

## <変更理由>

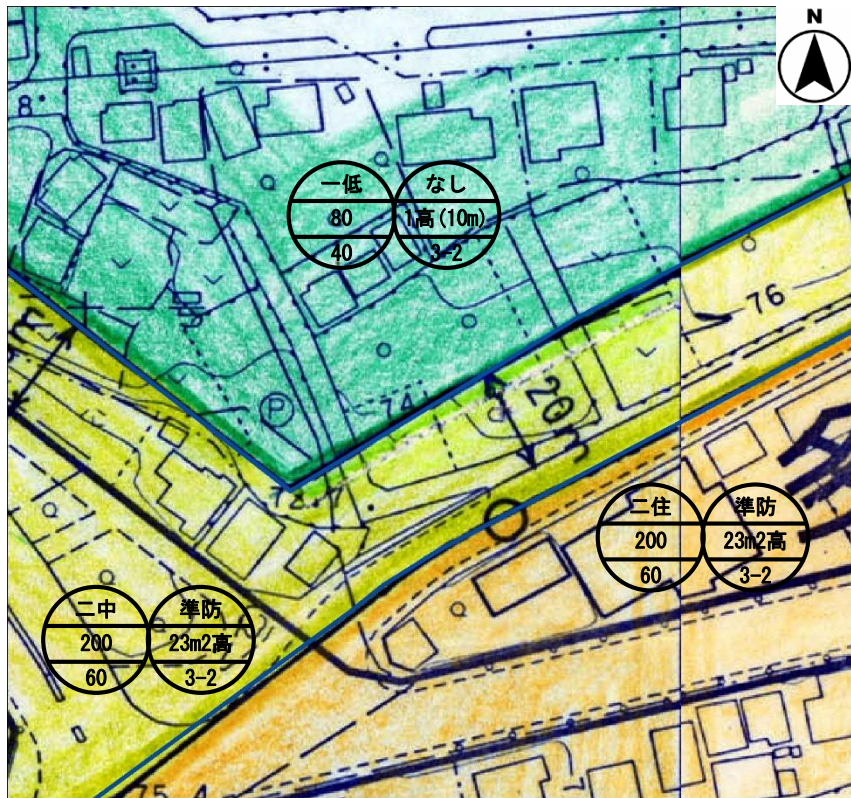
宅地造成に伴う付け替えにより、赤道の位置が変更となったため。

	変更前	変更後
用途地域	①②第一種低層住居専用地域	①②第一種低層住居専用地域
建ぺい率/容積率	①30%/60% ②40%/80%	①40%/80% ②30%/60%
防火・準防火地域	①②なし	①②なし
高度地区	①②第1種高度地区(絶対高さ10m)	①②第1種高度地区(絶対高さ10m)
その他の地域地区	①②なし	①②なし
日影規制	①②3h-2h/1.5m	①②3h-2h/1.5m

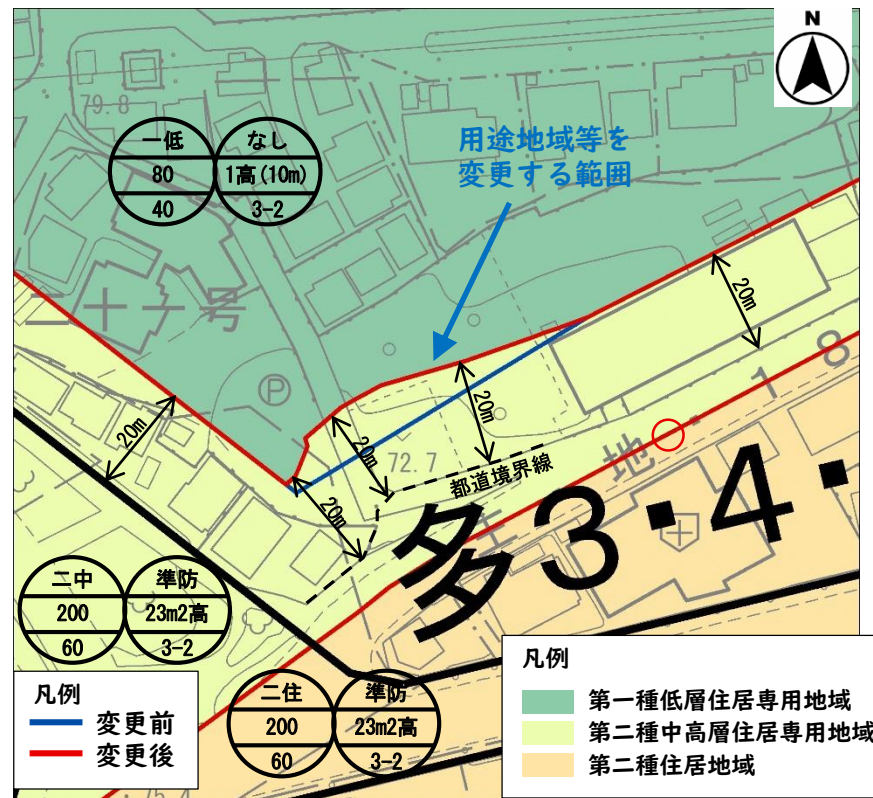


# 変更箇所4 (貝取 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

## <変更理由>

道路境界線の位置を正確に引き直したため。

	変更前	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率	40%/80%	60%/200%
防火・準防火地域	なし	準防火地域
高度地区	第1種高度地区(絶対高さ10m)	23m第2種高度地区
その他の地域地区	なし	なし
日影規制	3h-2h/1.5m	3h-2h/4m

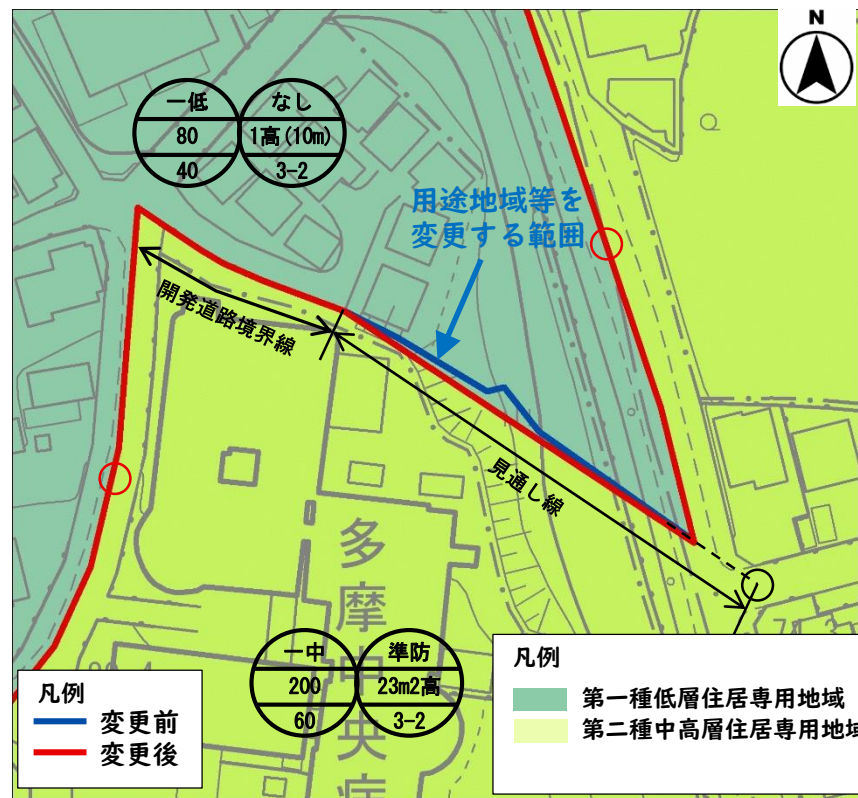


# 変更箇所5 (連光寺二丁目 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

## <変更理由>

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。

	変更前	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率/容積率	60%/200%	40%/80%
防火・準防火地域	準防火地域	なし
高度地区	23m第2種高度地区	第1種高度地区(絶対高さ10m)
その他の地域地区	地区計画区域、地区整備計画区域	地区計画区域、地区整備計画区域
日影規制	3h-2h/4m	3h-2h/1.5m

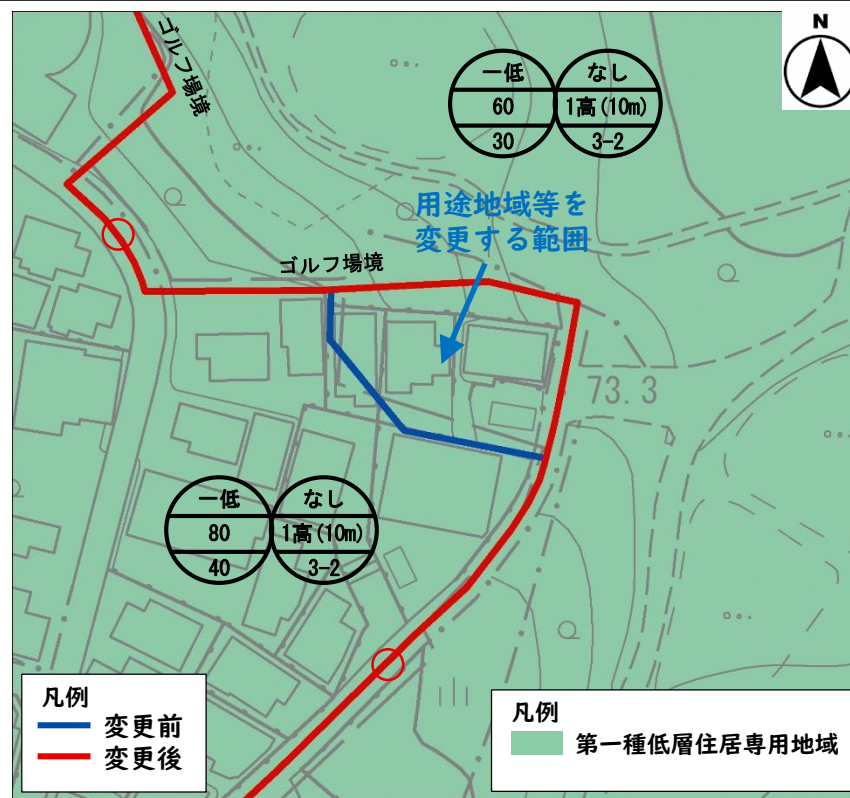


# 変更箇所 6 (連光寺一丁目 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

## <変更理由>

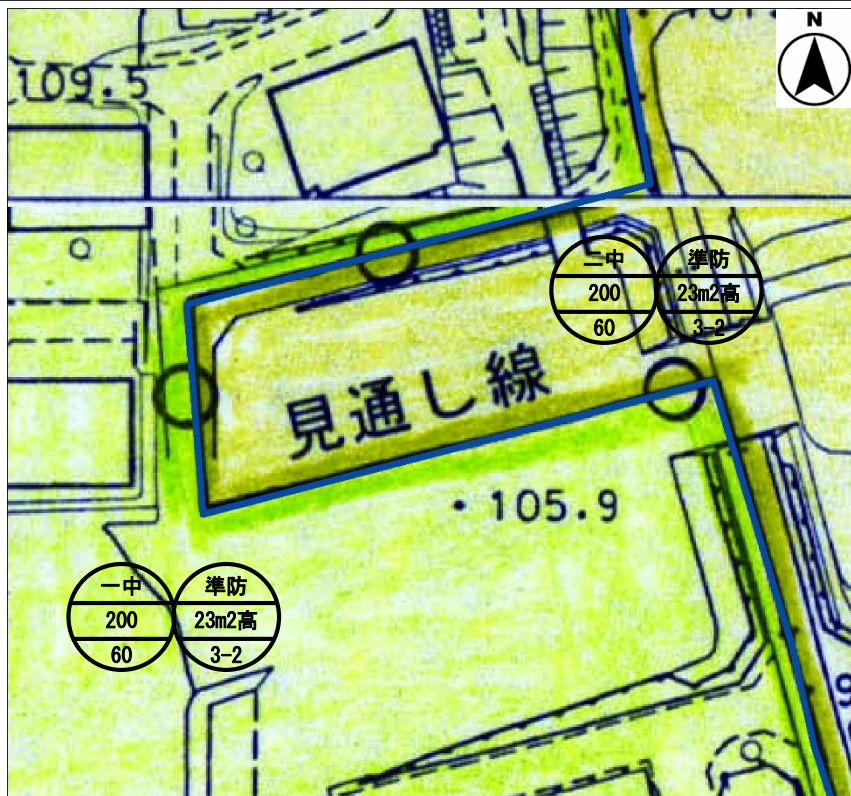
ゴルフ場境を正確に引き直したため。

	変更前	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率/容積率	30%/60%	40%/80%
防火・準防火地域	なし	なし
高度地区	第1種高度地区(絶対高さ10m)	第1種高度地区(絶対高さ10m)
その他の地域地区	なし	なし
日影規制	3h-2h/1.5m	3h-2h/1.5m

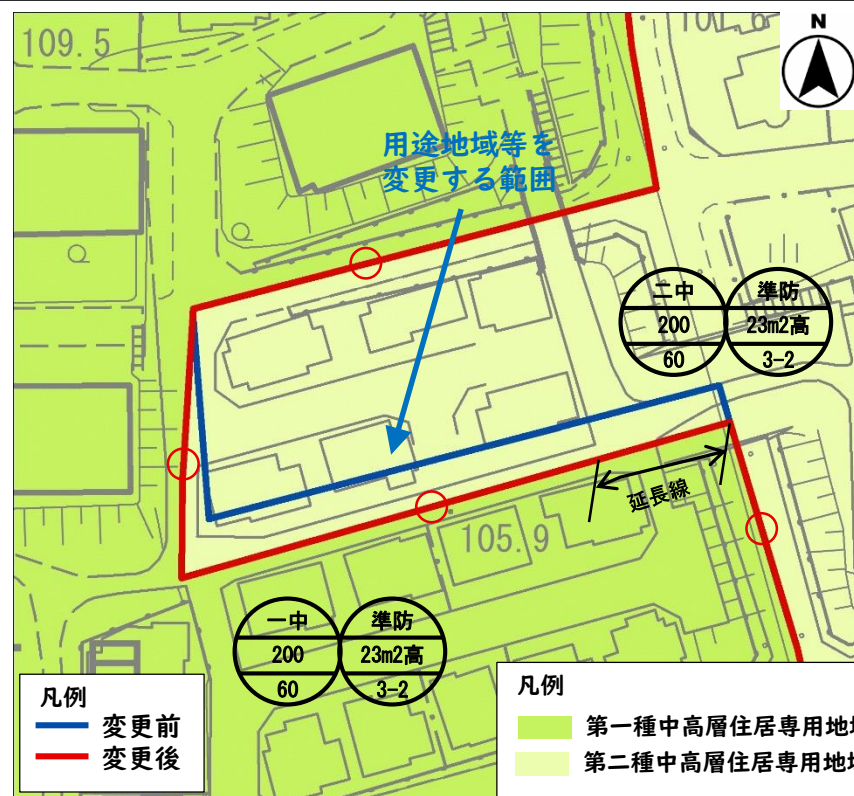


# 変更箇所7 (豊ヶ丘二丁目 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

## <変更理由>

宅地造成が行われ、道路が新設されたため。

	変更前	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率	60%/200%	60%/200%
防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域
高度地区	23m第2種高度地区	23m第2種高度地区
その他の地域地区	地区計画、地区整備計画区域	地区計画、地区整備計画区域
日影規制	3h-2h/4m	3h-2h/4m

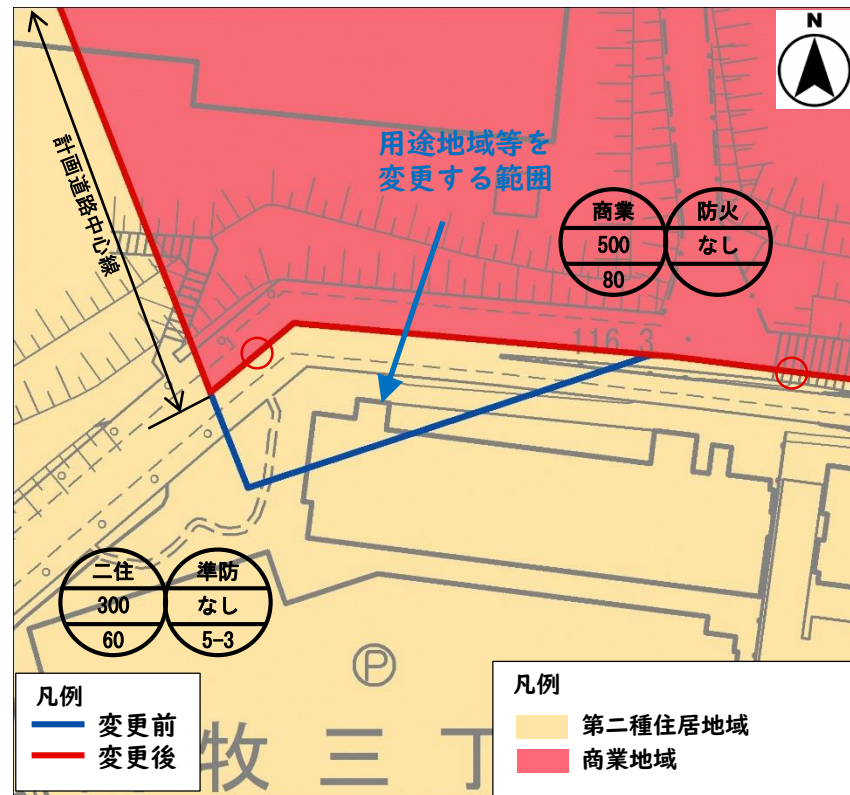


# 変更箇所 8 (鶴牧三丁目 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

## <変更理由>

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。

	変更前	変更後
用途地域	商業地域	第二種住居地域
建ぺい率/容積率	80%/500%	60%/300%
防火・準防火地域	防火地域	準防火地域
高度地区	なし	なし
その他の地域地区	なし	なし
日影規制	二	5h-3h/4m

# 5. 今後のスケジュール

## 《都市計画手続きの予定》

用途地域等の変更説明会  
案の縦覧・意見書の提出

令和5年  
12月1日（金）  
～22日（金）

都市計画審議会

令和6年2月

都市計画決定・告示

令和6年4月（予定）

# 6. 意見書の提出

## ■ 期 間

12月1日（金）～12月22日（金）

## ■ 提出方法

- ・ 公式ホームページのインターネット手続き
- ・ ファクシミリ（送付後、電話での確認をお願いいたします。）
- ・ 郵送（必着）
- ・ 窓口に持参

※意見書の提出は、市内在住または計画案に利害関係のある方などが対象

## ■ 必要事項

①住所 ②氏名 ③電話番号 ④ご意見（書式自由）

## ■ 宛先・担当課窓口

〒206-8666 東京都多摩市関戸6-12-1  
多摩市 都市整備部 都市計画課 計画担当  
電 話：042-338-6856（直通）  
FAX：042-339-7754