

多摩都市計画地区計画の変更（稲城市決定）

都市計画南多摩駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南多摩駅周辺地区地区計画
位 置 ※	稲城市大字大丸字八号、字九号、字十一号、字二十六号及び字二十七号各地内
面 積 ※	約 13.0 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、稲城市北西部の J R 南武線南多摩駅の周辺市街地であり、J R 南武線連続立体交差事業、多摩都市計画道路 3・3・7 号稲城府中線及び是政橋の架け替え整備に合わせて、土地区画整理事業による一体的かつ健全な駅前市街地の形成を図るとともに、地域の日常生活に密着するにぎわいのある生活拠点、住宅と商業・業務施設等が複合する快適な市街地環境及び住宅と工場等が共存する良好な居住環境の形成を目指している。</p> <p>本計画は、土地区画整理事業の事業効果の維持と増進を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用及び商業・業務機能等を備えたにぎわいのある駅前市街地の形成、広域幹線道路沿道にふさわしい商業業務施設と中層集合住宅等が複合する沿道市街地の形成、周辺環境との調和を図りつつ、産業拠点にふさわしい工業地の形成、利便性が高く快適な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区を 5 地区に区分し、各地区の特性に応じた健全で合理的な土地利用を図るため、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 駅前地区 A・B 地域の日常生活に密着する生活拠点にふさわしい健全な商業・業務施設の立地誘導を図るとともに、にぎわいのある利便性の高い駅前地区にふさわしい快適な複合市街地を形成する。</p> <p>(2) 沿道住商複合地区 多摩都市計画道路 3・3・7 号稲城府中線の沿道市街地として、住宅と商業施設等が複合する土地利用を形成する。</p> <p>(3) 住工複合地区 環境悪化の少ない中小規模の工場等の産業育成を図るとともに、大規模な商業施設を適切に規制し、良好な居住環境を備えた住工複合市街地を形成する。</p> <p>(4) 工業地区 A 既存工業施設の生産環境の維持と増進を図り、敷地内緑化等により周辺市街地環境と調和した緑豊かな産業拠点を形成する。また、大規模敷地における機能更新の際には、周辺環境に配慮しつつ、土地の合理的かつ適正な有効利用及び健全な工業市街地の形成を図る。</p> <p>(5) 工業地区 B 工業施設の生産環境の維持・増進を図り、秩序ある工業系土地利用を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	生活拠点にふさわしい良好な市街地環境を有する複合市街地の形成を図るとともに、住宅と工場等が共存する良好な居住環境を形成するため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「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」を定める。								
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	緑豊かであるおいのある市街地景観の形成及び環境負荷の低減を図るため、地区内では積極的に敷地内緑化を推進するとともに、大規模施設の屋上緑化、壁面緑化等にも努める。								
地区 区 整 備 計 画	地区 施 設 の 配 置 及 び 規 模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路1号※	15.0 m	約 55 m	新 設	区画道路15号	6.0 m	約 40 m	新 設
			区画道路2号※	10.0 m	約 340m	新 設	区画道路16号	6.0 m	約 105m	既 設
			区画道路3号※	8.0 m	約 205m	新 設	区画道路17号	6.0 m	約 140m	既 設
			区画道路4号※	8.0 m	約 85 m	既 設	区画道路18号	5.0 m	約 40 m	既 設
			区画道路5号※	8.0 m	約 80 m	既 設	区画道路19号	5.0 m	約 40 m	既 設
			区画道路6号	6.0 m	約 255m	新 設	区画道路20号※	4.0m (8.0m)	約 45 m	既 設
			区画道路7号	6.0 m	約 135m	新 設	区画道路21号	3.0m (6.0m)	約 115m	既 設
			区画道路8号	6.0 m	約 95 m	新 設	歩行者専用道路1号	4.0 m	約 40 m	新 設
			区画道路9号	6.0 m	約 95 m	新 設	歩行者専用道路2号	4.0 m	約 20 m	新 設
			区画道路10号	6.0 m	約 30 m	新 設	歩行者専用道路3号	4.0 m	約 40 m	既 設
			区画道路11号	6.0 m	約 95 m	新 設	歩行者専用道路4号	4.0 m	約 35 m	新 設
			区画道路12号	6.0 m	約 55 m	新 設	歩行者専用道路5号	4.0 m	約 35 m	新 設
			区画道路13号	6.0 m	約 115m	新 設				
	区画道路14号		6.0 m	約 230m	新 設	() は、地区外を含めた幅員				
	公 園	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考			
		第1号公園	約 840 m ²	新 設	第3号公園	約 1,065 m ²	新 設			
第2号公園		約 530 m ²	新 設							
名 称		面 積	備 考	名 称	面 積	備 考				
第1号緑地		約 80 m ²	新 設	第3号緑地	約 30 m ²	新 設				
第2号緑地		約 10 m ²	新 設	第4号緑地	約 15 m ²	新 設				

地区の区分	名称	駅前地区A	駅前地区B	沿道住商複合地区	住工複合地区	工業地区A	工業地区B	
	面積	約 1.0 ha	約 4.1 ha	約 1.8 ha	約 3.5 ha	約 2.0 ha	約 0.6 ha	
地区建築物等に 関係する 計画	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。				次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。		
		<ul style="list-style-type: none"> (1) 学校（専修学校及び各種学校を除く。） (2) 畜舎（ペットショップ、ペット美容院、ペットホテル及び動物病院・診療所その他これらに類するもので畜舎の用途に供する部分の床面積の合計が 15 m²を超えないものを除く。） (3) 自動車教習所 (4) 射的場、勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類するもの (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 建築基準法別表第 2（と）項第 3 号に規定する工場 (7) 危険物の規制に関する政令第 3 条に定める給油取扱所 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 学校（専修学校及び各種学校を除く。） (2) 畜舎（ペットショップ、ペット美容院、ペットホテル及び動物病院・診療所その他これらに類するもので畜舎の用途に供する部分の床面積の合計が 15 m²を超えないものを除く。） (3) 自動車教習所 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 学校 (2) 公衆浴場 (3) 畜舎 (4) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 m²を超えるもの (5) ホテル又は旅館 (6) 自動車教習所 (7) 病院 (8) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 1 項に規定する風俗営業を営むもの (9) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (10) 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 (11) カラオケボックスその他これに類するもの (12) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (13) 建築基準法別表第 2（り）項第 3 号に規定する工場（ドライクリーニングを除く。） 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 工場（建築基準法別表第 2（り）項第 3 号に規定する工場を除く。） (2) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。） (3) 事務所 (4) 当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの (5) 前各号の建築物に附属するもの 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 工場 (2) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。） (3) 事務所 (4) 当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの (5) 前各号の建築物に附属するもの 		

地 区 分	名 称	駅前地区A	駅前地区B	沿道住商複合地区	住工複合地区	工業地区A	工業地区B	
		建築物の容積率の最高限度	—	10分の30			—	
		建築物の容積率の最高限度	—	10分の20			—	
			—	土地区画整理法第103条第4項の規定に基づく換地処分公告後又は、道路法第18条第2項の規定に基づく道路供用開始告示後は、容積率の最高限度を適用しない。			—	
建築物の敷地面積の最低限度		110 m ² ただし、多摩都市計画道路3・4・11号矢野口大丸線に接する敷地は200 m ² とする。	200 m ²	110 m ²	300 m ²			
		<p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一敷地として使用するもの</p> <p>(2) 地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として利用されている建築物の敷地面積の最低限度未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する建築物の敷地面積の最低限度未満の土地について、その全部を一敷地として使用するもの</p> <p>(3) 市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの</p>						

地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	地区の 区分	名称	駅前地区A	駅前地区B	沿道住商複合地区	住工複合地区	工業地区A	工業地区B		
		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の位置は、次に掲げるとおりとする。 (1) 計画図に表示する1号壁面線が定められている敷地における道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。 (2) その他の道路（歩行者専用道路を含む。）及び水路境界線までの距離は、0.5m以上とする。								
			ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、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 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること ② 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、床面積の合計が5㎡以内であること ③ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること ④ 鉄道事業法施行規則第9条に掲げる鉄道施設であること								
		建築物等の高さ の最高限度			36m	30m		25m	25m ただし、敷地面積が3,000㎡以上で周辺環境に配慮したものと市長が認めた建築物は36mとする。	25m	
		建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限	(1) 屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、刺激的な色彩を避け、周辺環境に配慮した色調とする。 なお、色彩については、東京都景観計画及び稲城市景観色彩ガイドラインによるものとする。 (2) 屋外広告物等の表示面積は10㎡以内とし、周囲の景観と調和するよう色彩、形態及び設置場所に留意するものとする。 また、看板、広告塔等は、建築物の屋上に取り付けてはならない。 (3) 高架水槽及び工作物は、周囲からの景観に配慮したものとする。								
		垣又はさくの 構造の制限	(1) 道路（歩行者専用道路を含む。）に面する部分にあつては、生垣又は透視可能なさくとする。 ただし、その基礎で地盤面からの高さが60cm以下のもの及び門柱にあつては、この限りでない。 (2) イブキ類の樹木は、使用してはならない。								
		土地の利用に 関する事項	緑豊かであるおいのある市街地景観の創出を図るため、地区内では敷地内緑化を推進するとともに、屋上緑化、壁面緑化に努める。								

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

※は知事協議事項

〔理由〕土地区画整理事業の事業計画変更に伴う地区施設の変更及び稲城市景観色彩ガイドライン施行に伴う良好な景観形成の誘導等を図るため、地区計画を変更する。