

『稲城榎戸地区』 都市計画変更に関する説明会



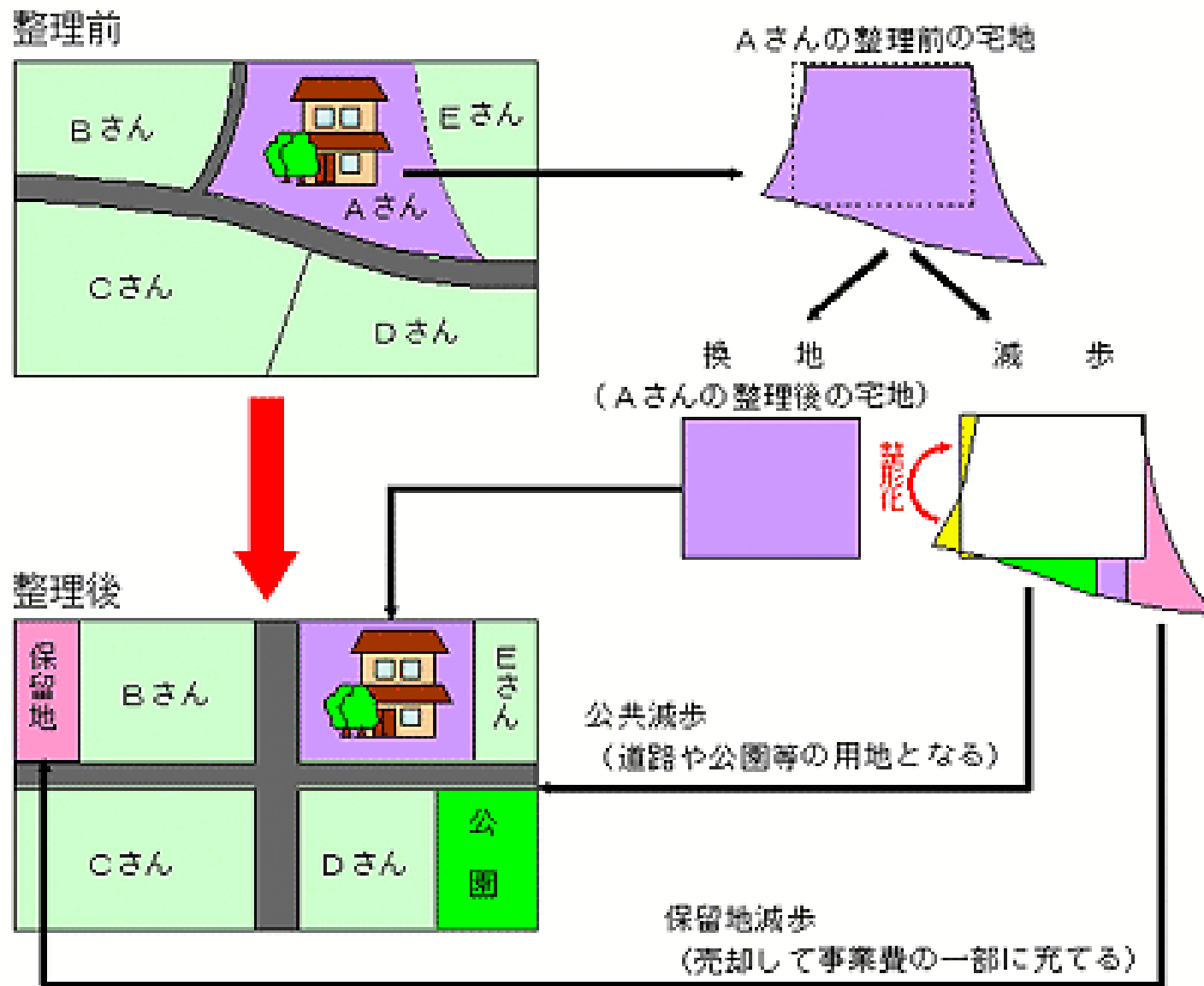
▲『稲城榎戸地区地区計画』区域（黄線内）

写真出典：googleマップ

令和7年6月27日（金）19時～ 矢野口自治会館
稲城市

— 土地区画整理事業とは —

土地区画整理事業の模式図



航空写真(土地区画整理事業前)



稲城榎戸土地区画整理事業設計図

東西 約0.6km
南北 約0.4km
面積 25.3ha

凡 例	
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	歩行者専用道路 及び歩道
	公園・緑地
	河川・水路

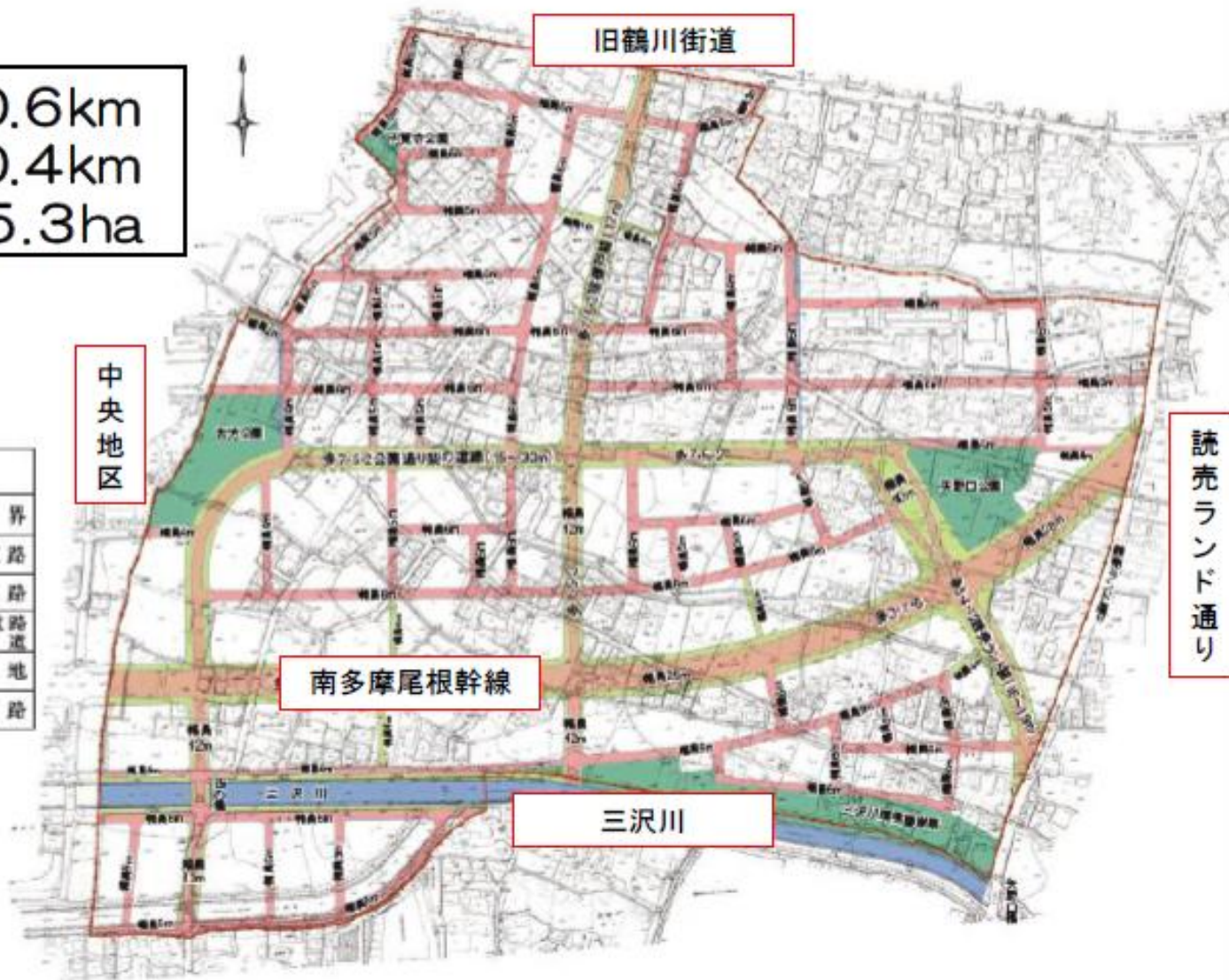
中央地区

旧鶴川街道

南多摩尾根幹線

三沢川

読売ランド通り



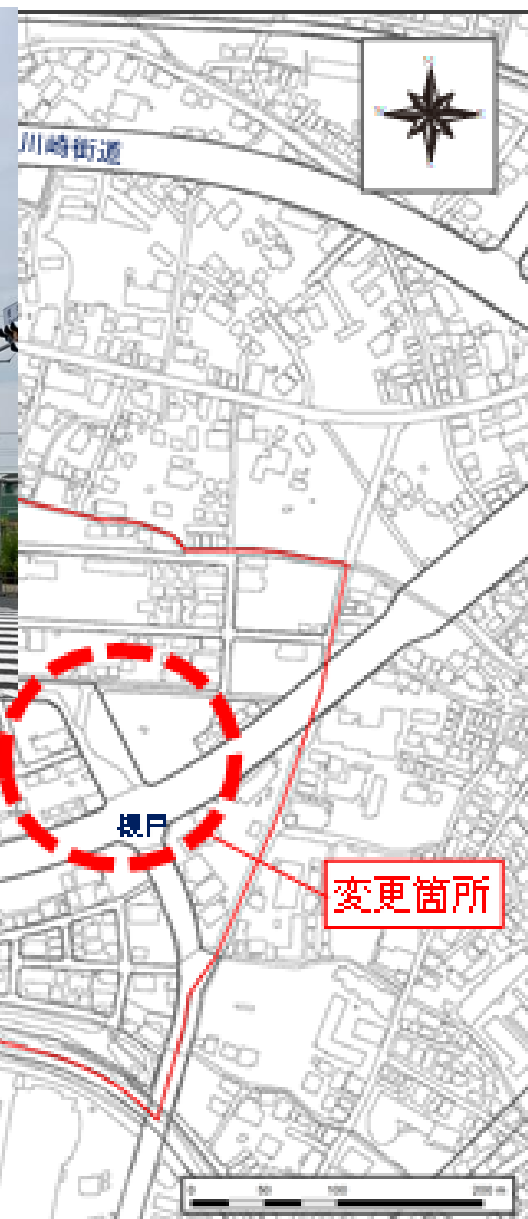
— 都市計画変更案について —

- 都市計画道路
- 都市計画公園
- 用途地域
- 地区計画

— 都市計画道路 —

■ 都市計画道路変更箇所

(素案:P.1)



稲城大橋入口

吉方公園南

南多摩馬場小学校

横戸

変更箇所

稲城第三中学校

■ 都市計画道路の変更内容

(素案:P.1)



— 都市計画公園 —

■ 都市計画公園の変更箇所

(素案:P.2)



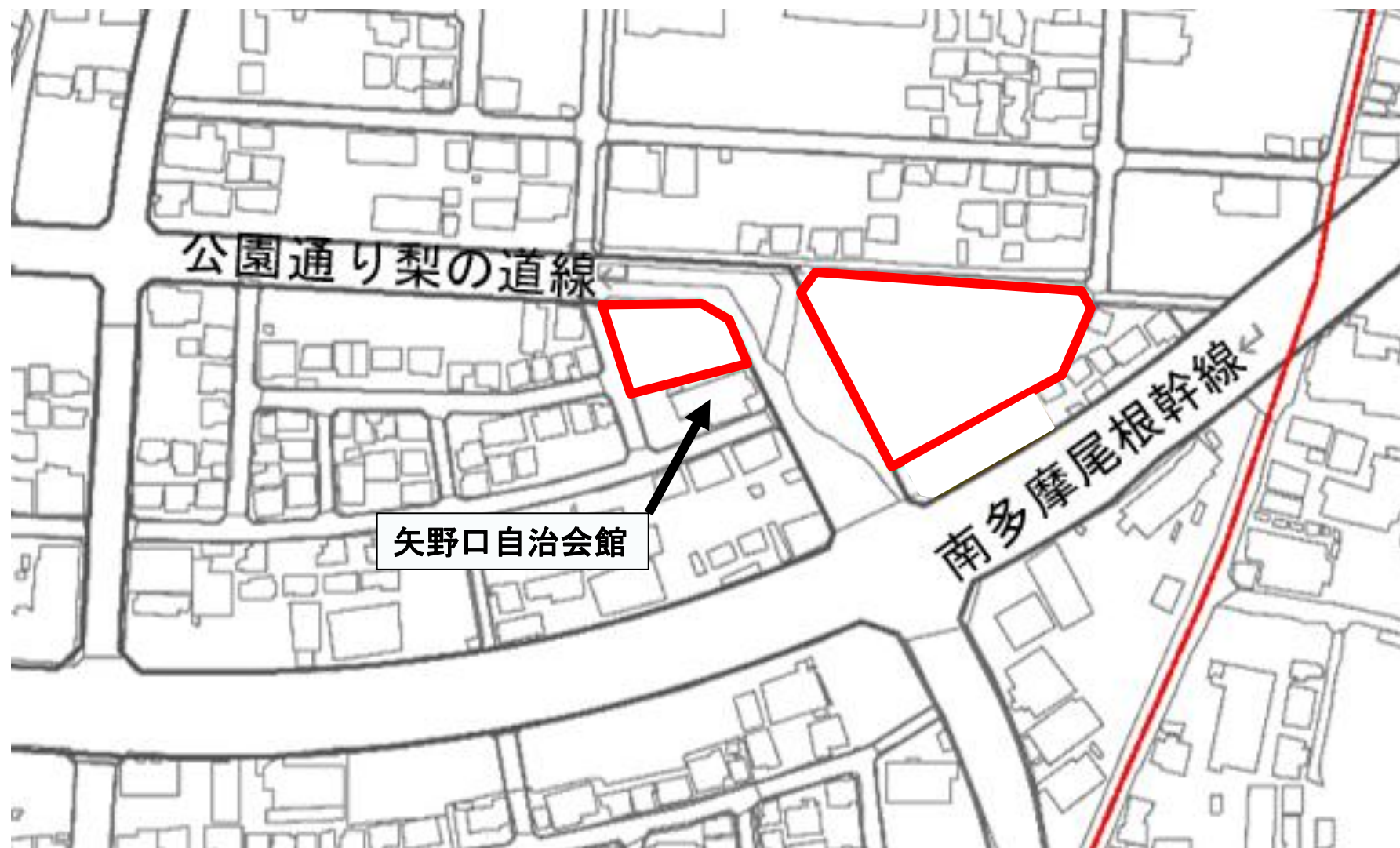
■ 都市計画公園の変更箇所

(素案:P.2)



第2・2・14号 矢野口公園(変更)
0.35ha → 0.41ha





— 用途地域 —

■用途地域の概要

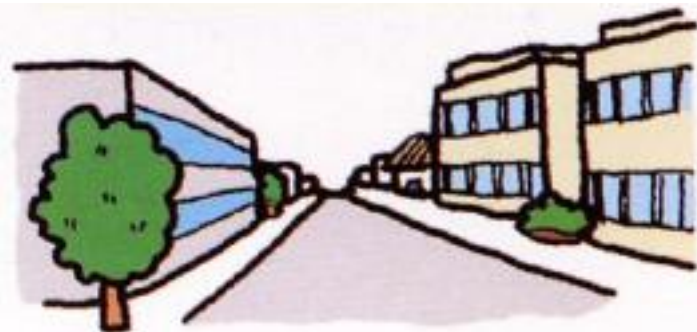
(素案:P.3)

《用途地域の概要》

用途地域とは、まち全体に住宅や店舗、事務所、工場などを適正に配置するため、建物の用途、建ぺい率、容積率などを規制・誘導する制度で、いわば、まちづくりのための基本となる制度です。

今回の変更箇所のイメージは、以下のとおりです。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅
店舗(500 m²以下)

など

準住居地域



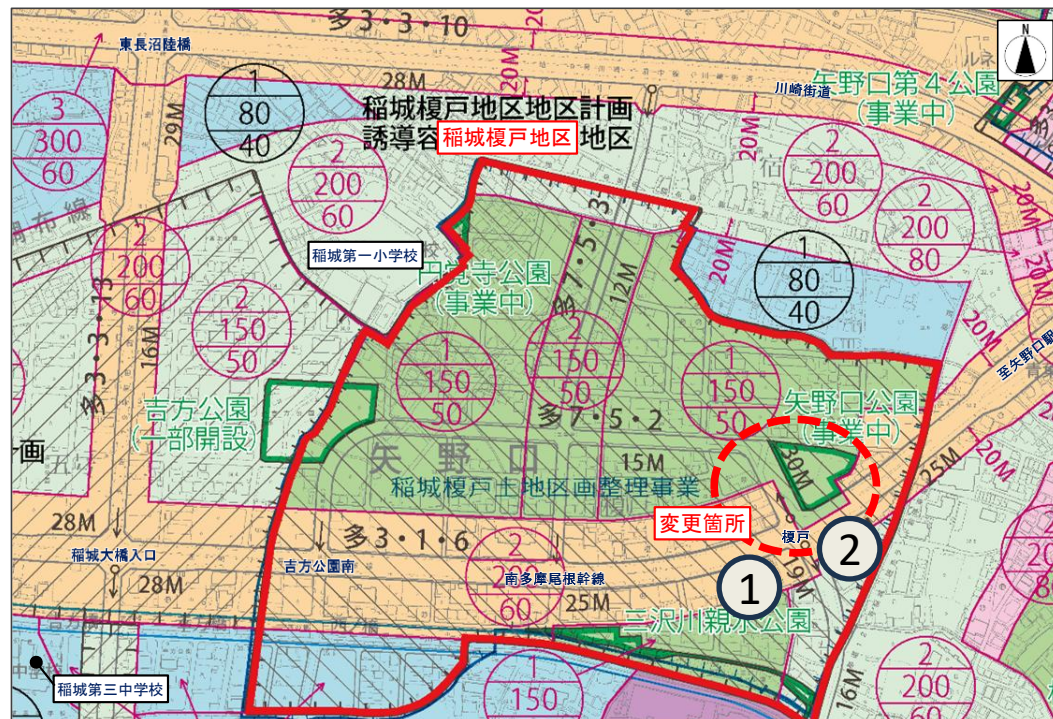
中高層住宅
事務所
店舗(10,000 m²以下) など

用途地域	建ぺい率 %	容積率 %	高度地区	防火・準防火地域
第一種中高層 住居専用地域	50	150	第1種高度地区	準防火地域
準住居地域	60	200	第2種高度地区	準防火地域

■ 榎戸地区の用途地域

(素案:P.4)

①

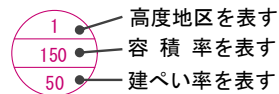


②



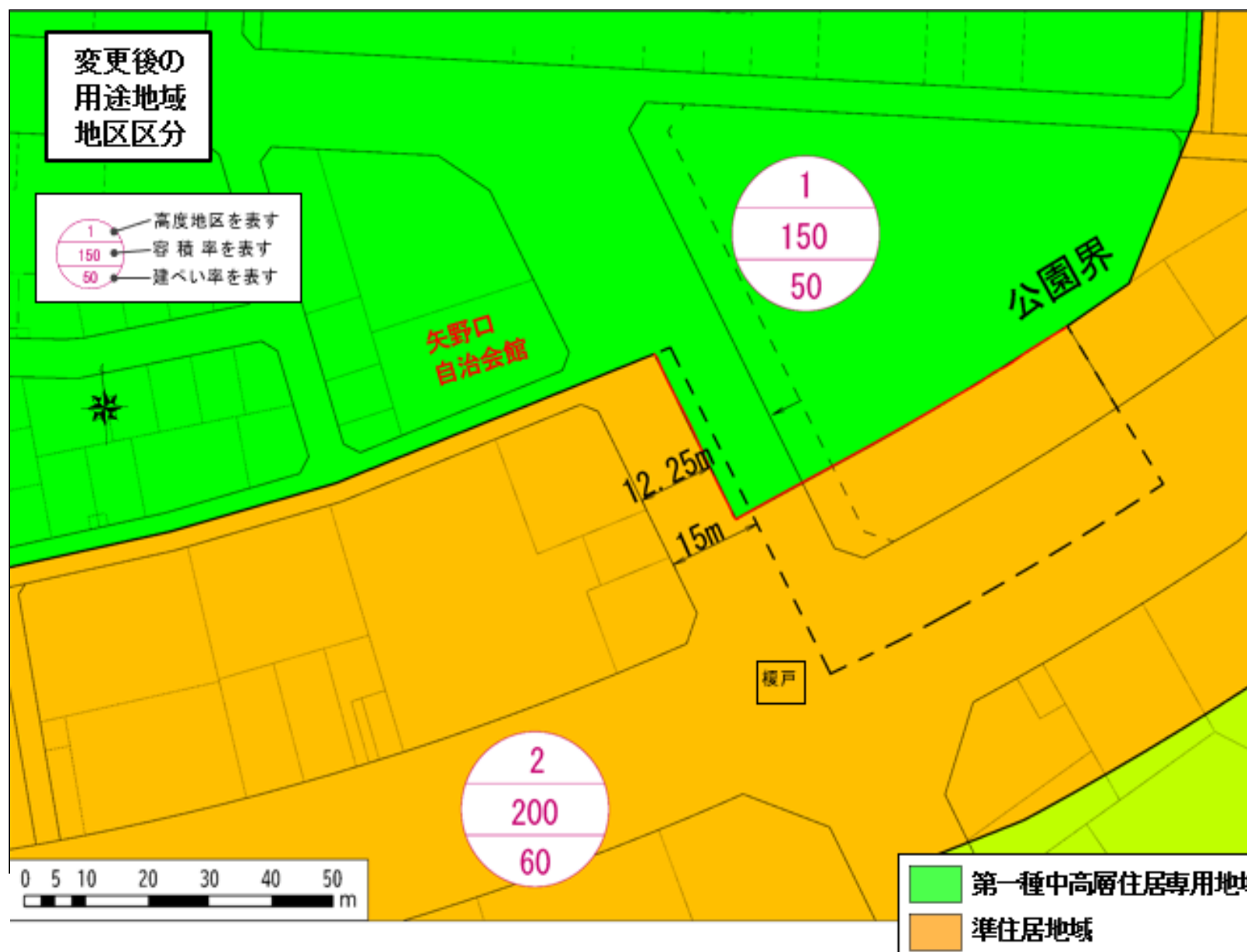
凡 例

	都市計画公園	
	用途地域	
	第一種低層住居専用地域	一低層
	第一種中高層住居専用地域	一中高
	第二種中高層住居専用地域	二中高
	準住居地域	準住居
	近隣商業地域	近商
	準工業地域	準工



■ 用途地域変更案

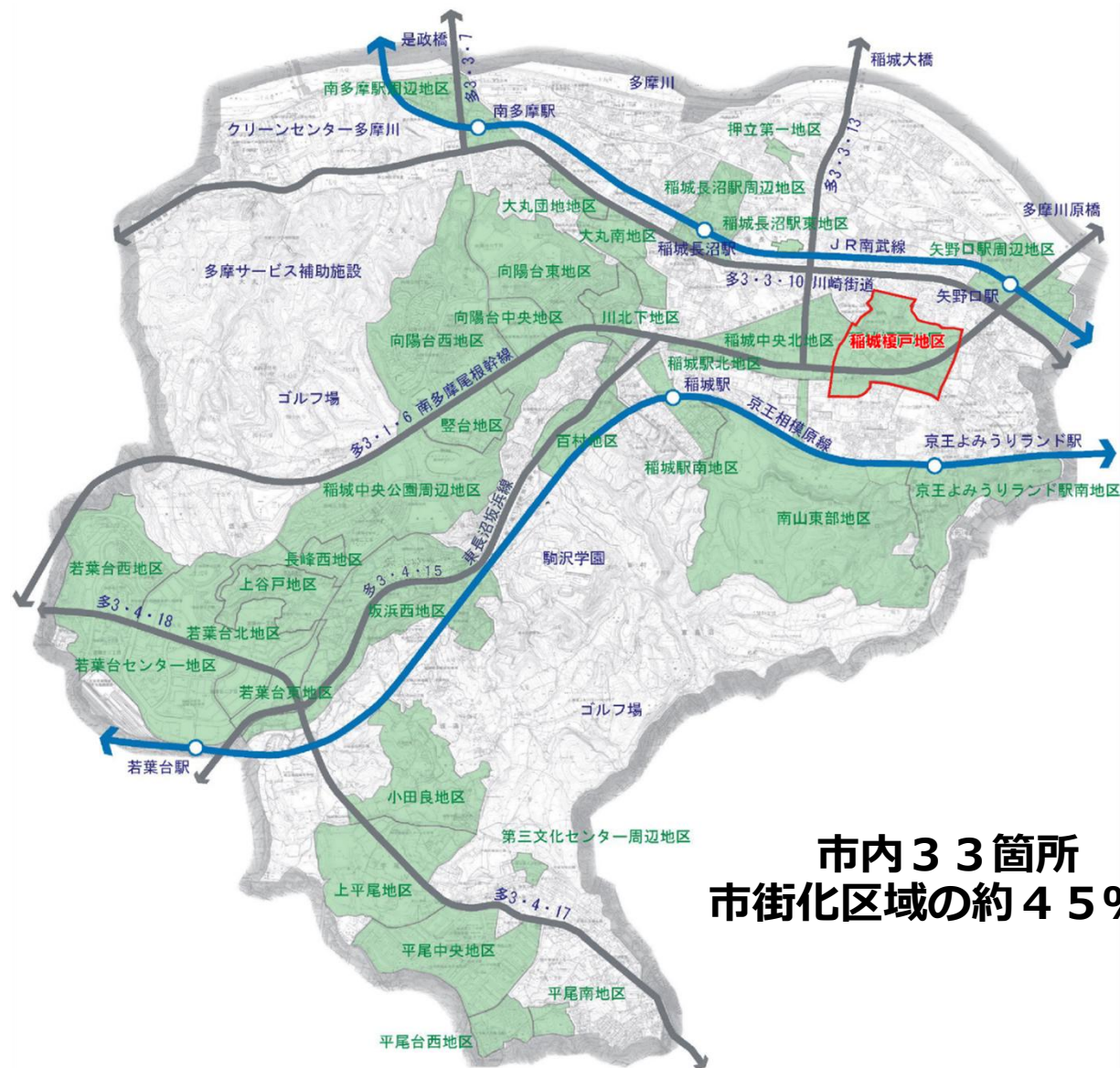
(素案:P.5)



— 地区計画 —

■ 市内の地区計画指定状況

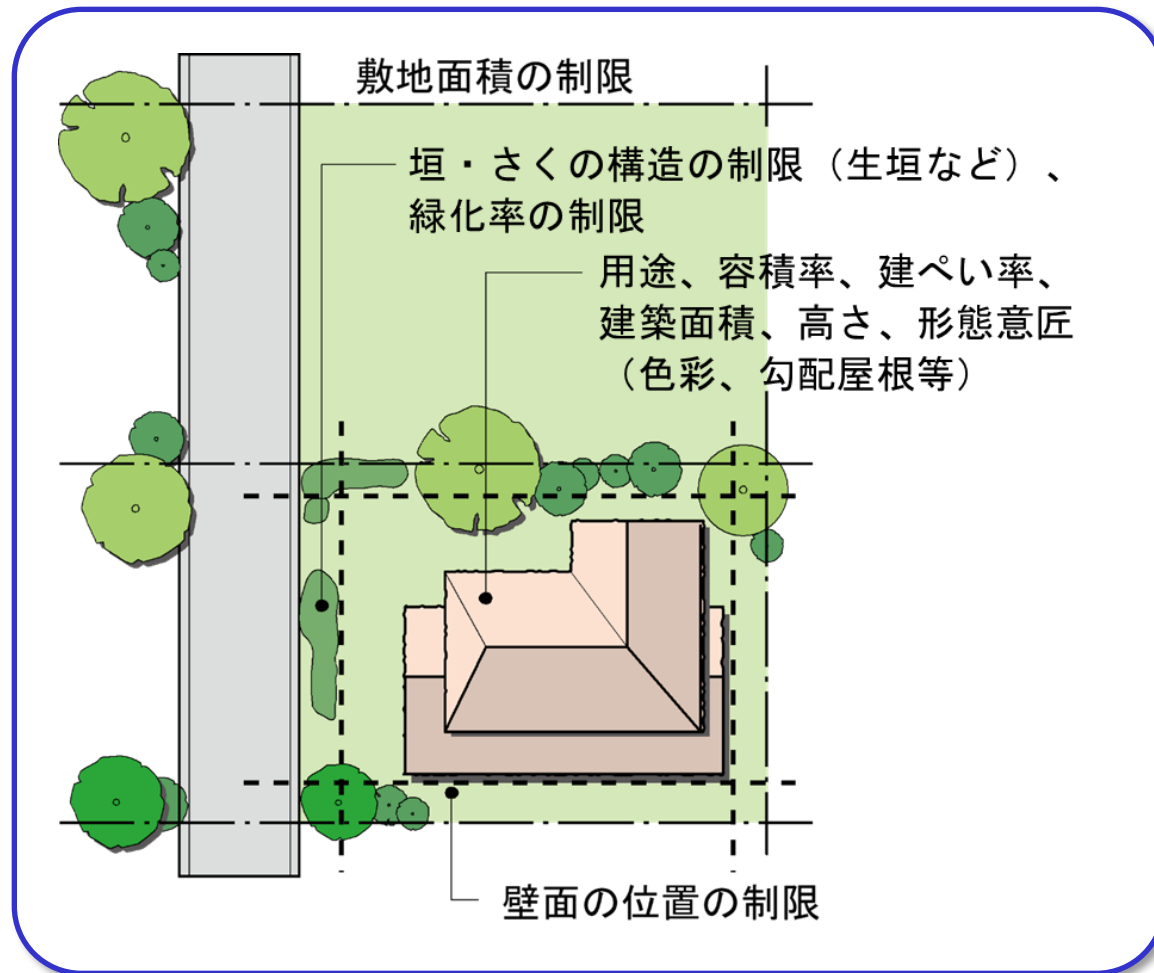
(素案:P.6)



市内33箇所
市街化区域の約45%

地区計画は、皆さんのまちをより良いものにするため、地区の特性に応じて、きめ細かい「まちづくりのルール」を定め、計画的により良い市街地環境へ誘導する制度です。

具体的には、土地利用に関する方針や、下図のような建物を建てるにあたっての様々な制限や公園などの配置（地区施設）、を定めることができます。



《地区整備計画で定められている制限の内容》

※変更箇所は朱書き

- (1) 建築物等の用途の制限
- (2) 建築物の建蔽率の最高限度
- (3) 建築物の敷地面積の最低限度
- (4) 壁面の位置の制限
- (5) 建築物等の高さの最高限度
- (6) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- (7) 垣又はさくの構造の制限

■ こんな時に届け出が必要となります

(素案:P.8)

地区整備計画区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、**事前に「届出」**を行う必要があります。

「届出」は、**工事着手の30日前かつ建築確認申請の前**に行ってください。
なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ市にご相談下さい。

※建築確認申請が必要ない場合でも地区計画の届出は必要です。

届出を必要とする行為

① 土地の区画形質の変更

切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など

② 建築物の建築・工作物の建設

建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、**門塀**および擁壁の**築造**など

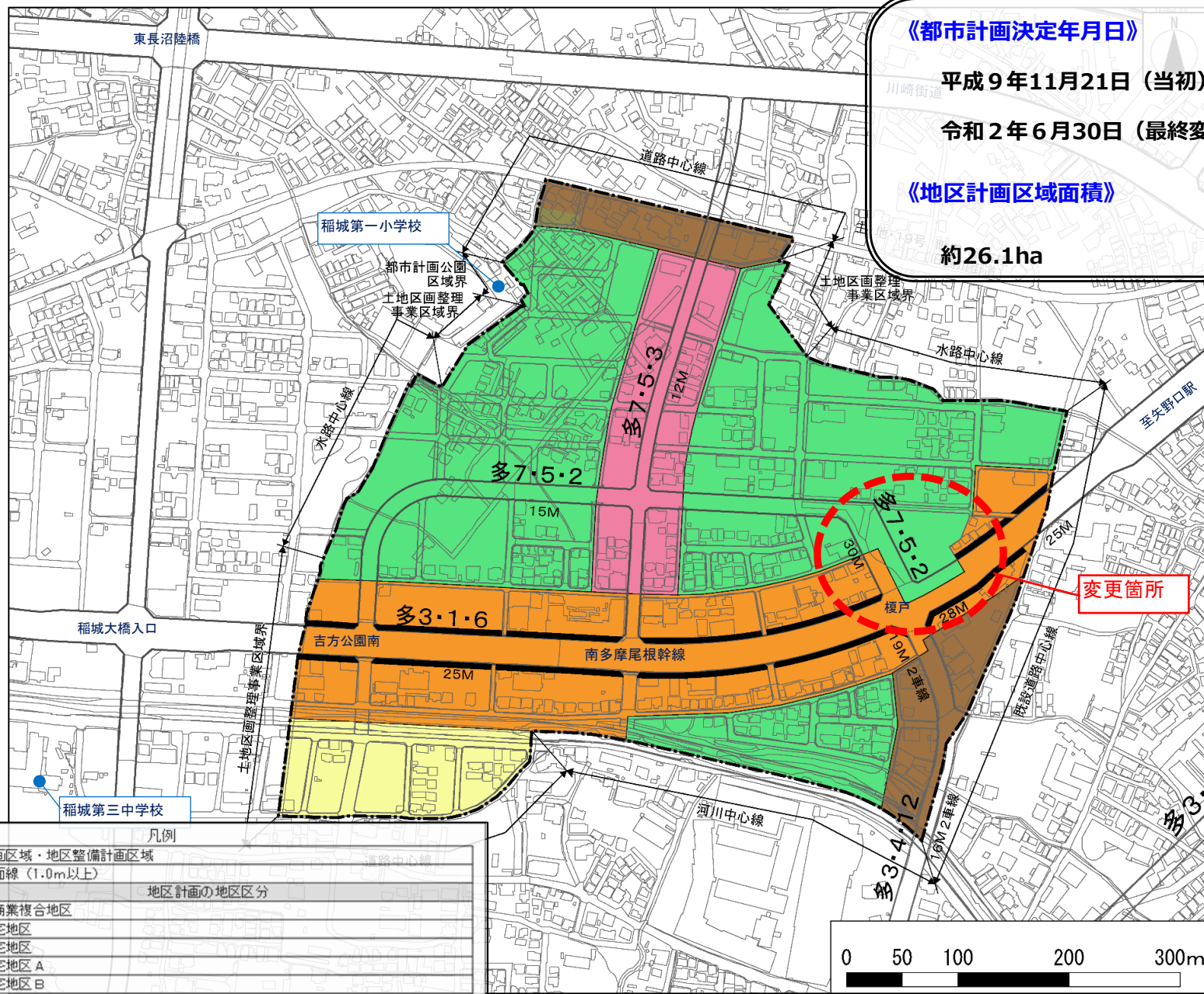
③ 建築物等の用途の変更

建築物の使い途（用途）を変える

④ 建築物等の形態・色彩・意匠の変更

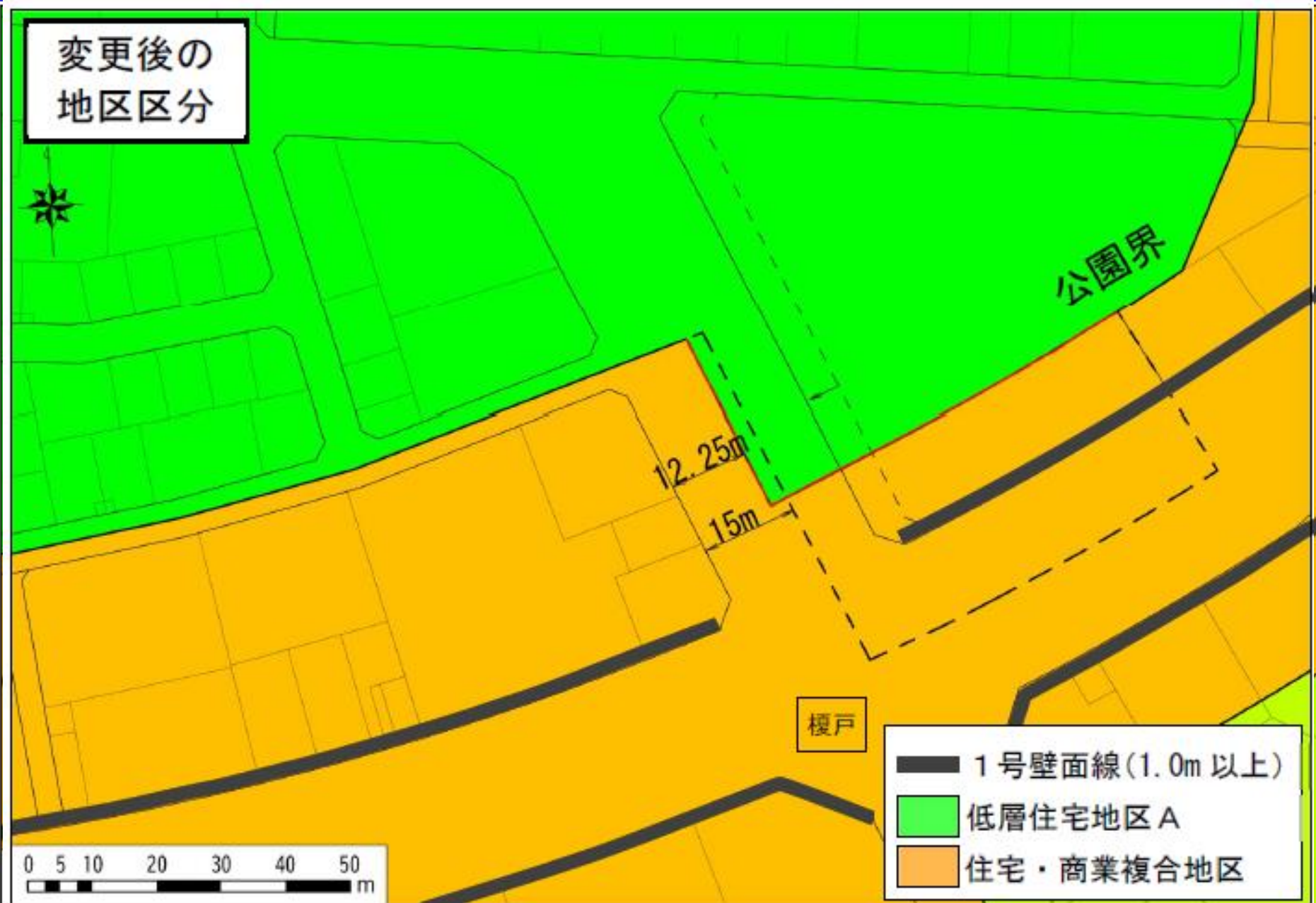
屋根・外壁の塗替え（同じ色への塗替え含む）、看板の設置および取替など

(素案:P. 9)



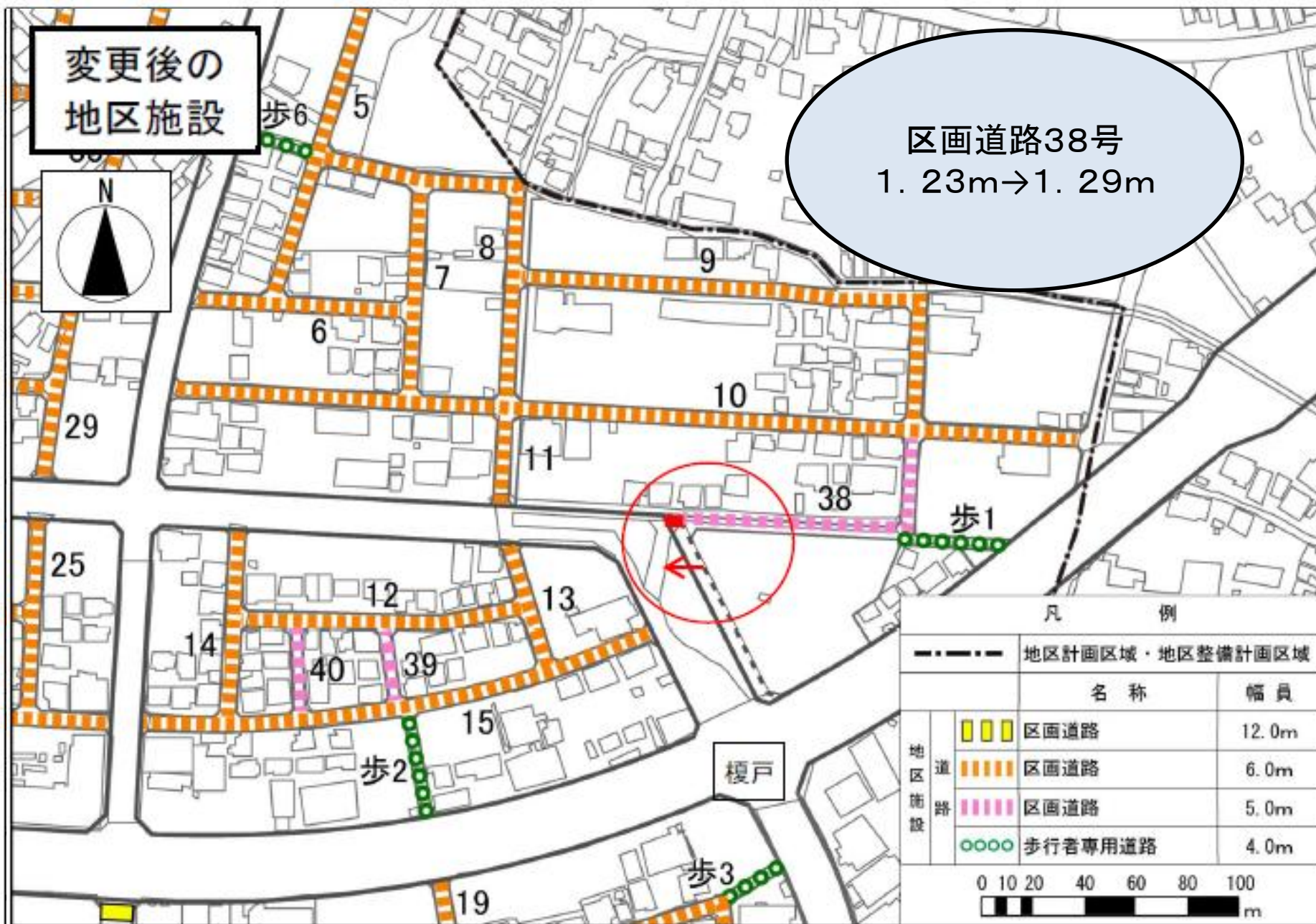
■ 変更①区分の変更

(素案:表紙、P. 10)



■変更② 区画道路の延長

(素案:P. 11)



《 現 計 画 》

- (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、落ち着いた色調とする。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) 屋外広告物等は、周囲の景観と調和するよう色彩及び設置場所に留意するものとし、自家用に限る。**ただし、公共の用に供するものを除く。**
- (3) 次に掲げる屋外広告物は、表示又は掲出することができないものとする。
 - ① 光源が点滅するもの
 - ② 独立看板の上端までの高さが7mを超えるもの
 - ③ 屋上に設置するもの

《 変 更 案 》

- (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、落ち着いた色調とする。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) 屋外広告物等は、周囲の景観と調和するよう色彩及び設置場所に留意するものとする。また、屋外広告物等は、自家用に限る。ただし、多摩都市計画道路3・1・6号南多摩尾根幹線に接する敷地に表示又は掲出するもの及び公共の用に供するものを除く。
- (3) 次に掲げる屋外広告物は、表示又は掲出することができないものとする。
 - ① 光源が点滅するもの
 - ② 独立看板の上端までの高さが7mを超えるもの
 - ③ 屋上に設置するもの

理由

「稲城市都市計画マスタープラン」の土地利用の方針及び景観まちづくりの方針では、南多摩尾根幹線沿いは、賑わいのある機能の誘導を図るとしております。

今後、よりまちの賑わいを誘導するため、屋外広告物の規制を緩めることとしました。

このため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」について、以下のように変更することを考えています。

■ 今後の予定

(素案:P.17)

令和7年
6月27日

説明会（用途地域等・地区計画）

令和7年
6月27日～7月11日

地区計画の原案縦覧（16条縦覧）

意見書の提出は
7月18日まで

令和7年
8月予定

稲城市都市計画審議会（協議）

令和7年
9月予定

都市計画の案縦覧（17条縦覧）

令和7年
10月予定

稲城市都市計画審議会（諮問）

令和7年
11月予定

都市計画決定・告示

説明は以上です。

ご清聴ありがとうございました。

— 質疑応答 —

本日は、
ありがとうございました。