

変 更 概 要

稲 城 榎 戸 地 区 地 区 計 画 新 旧 対 照 表				
事 項		新	旧	摘 要
名 称		稲城榎戸地区地区計画	稲城榎戸地区地区計画	
位 置 ※		稲城市大字矢野口字宿、字榎戸及び字根方並びに大字東長沼字三号各地内	稲城市大字矢野口字宿、字榎戸及び字根方並びに大字東長沼字三号各地内	
面 積 ※		約 26.1ha	約 26.1ha	
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、ふるさとの顔づくり事業の地区指定を受け、土地区画整理事業により整備される地区であり、農地と住宅が調和した緑豊かな住宅地の形成を図る地区である。 また、土地区画整理事業の事業効果を維持増進させていくとともに、適正かつ合理的な土地利用の誘導・規制を図ることを目標とする。	本地区は、ふるさとの顔づくり事業の地区指定を受け、土地区画整理事業により整備される地区であり、農地と住宅が調和した緑豊かな住宅地の形成を図る地区である。 また、土地区画整理事業の事業効果を維持増進させていくとともに、適正かつ合理的な土地利用の誘導・規制を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	生産緑地などの農地と調和（共存）した緑豊かで良好な居住環境を備えた住宅市街地の形成と適正な土地利用の誘導を図るため、本地区を5地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。 (1) 住宅・商業複合地区 商業・業務施設等のサービス施設を主体としつつ、住宅も共存する利便性の高い市街地を形成する。 (2) 沿道住宅地区 幹線道路の沿道利用を図りつつ、良好な中高層住宅地を形成する。 (3) 中層住宅地区 低層階の商業利用を兼ねた低中層住宅による良好な住宅市街地を形成する。 (4) 低層住宅地区A 3階建以下の低層住宅及び低層集合住宅を主体とする住宅市街地を形成する。 (5) 低層住宅地区B 一戸建住宅を主体とする住宅市街地を形成する。	生産緑地などの農地と調和（共存）した緑豊かで良好な居住環境を備えた住宅市街地の形成と適正な土地利用の誘導を図るため、本地区を5地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。 (1) 住宅・商業複合地区 商業・業務施設等のサービス施設を主体としつつ、住宅も共存する利便性の高い市街地を形成する。 (2) 沿道住宅地区 幹線道路の沿道利用を図りつつ、良好な中高層住宅地を形成する。 (3) 中層住宅地区 低層階の商業利用を兼ねた低中層住宅による良好な住宅市街地を形成する。 (4) 低層住宅地区A 3階建以下の低層住宅及び低層集合住宅を主体とする住宅市街地を形成する。 (5) 低層住宅地区B 一戸建住宅を主体とする住宅市街地を形成する。	

事 項		新					旧				摘 要
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備された道路と公園について、その維持と保全を図る。					土地区画整理事業により整備された道路と公園について、その維持と保全を図る。				
	建築物等の整備の方針	地区内の梨畑などの農地と調和する緑豊かな住宅市街地の形成と良好な居住環境の維持・向上を図るため、「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。					地区内の梨畑などの農地と調和する緑豊かな住宅市街地の形成と良好な居住環境の維持・向上を図るため、「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	緑豊かでうるおいのある街並み形成を図るため、生垣などによる沿道緑化及び敷地内緑化に努める。					緑豊かでうるおいのある街並み形成を図るため、生垣などによる沿道緑化及び敷地内緑化に努める。				
地区整備計画	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※	12.0m	約 46 m	新設	区画道路1号※	12.0m	約 46 m	新設	
			区画道路2号※	12.0m	約 43 m	新設	区画道路2号※	12.0m	約 43 m	新設	
			区画道路3号※	12.0m	約 80 m	新設	区画道路3号※	12.0m	約 80 m	新設	
			区画道路4号	3.0m(6.0m)～6.0m	約 84 m	新設 (一部拡幅)	区画道路4号	3.0m(6.0m)～6.0m	約 84 m	新設 (一部拡幅)	
			区画道路5号	6.0m	約 121 m	新設	区画道路5号	6.0m	約 121 m	新設	
			区画道路6号	6.0m	約 79 m	新設	区画道路6号	6.0m	約 79 m	新設	
			区画道路7号	6.0m	約 77 m	新設	区画道路7号	6.0m	約 77 m	新設	
			区画道路8号	6.0m	約 156 m	新設	区画道路8号	6.0m	約 156 m	新設	
			区画道路9号	6.0m	約 200 m	新設	区画道路9号	6.0m	約 200 m	新設	
			区画道路10号	6.0m	約 355 m	新設	区画道路10号	6.0m	約 355 m	新設	
			区画道路11号	6.0m	約 29 m	新設	区画道路11号	6.0m	約 29 m	新設	
			区画道路12号	6.0m	約 105 m	新設	区画道路12号	6.0m	約 105 m	新設	

事 項		新					旧				摘 要
地 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13号	6.0m	約 47 m	新設	区画道路13号	6.0m	約 47 m	新設	
			区画道路14号	6.0m	約 71 m	新設	区画道路14号	6.0m	約 71 m	新設	
			区画道路15号	6.0m	約 199 m	新設	区画道路15号	6.0m	約 199 m	新設	
			区画道路16号	6.0m	約 106 m	新設	区画道路16号	6.0m	約 106 m	新設	
			区画道路17号	6.0m	約 197 m	新設	区画道路17号	6.0m	約 197 m	新設	
			区画道路18号	6.0m	約 35 m	新設	区画道路18号	6.0m	約 35 m	新設	
			区画道路19号	6.0m	約 31 m	新設	区画道路19号	6.0m	約 31 m	新設	
			区画道路20号	6.0m	約 277 m	新設	区画道路20号	6.0m	約 277 m	新設	
			区画道路21号	3.0m(6.0m)	約 183 m	新設	区画道路21号	3.0m(6.0m)	約 183 m	新設	
			区画道路22号	6.0m	約 167 m	新設	区画道路22号	6.0m	約 167 m	新設	
			区画道路23号	6.0m	約 57 m	新設	区画道路23号	6.0m	約 57 m	新設	
			区画道路24号	6.0m	約 222 m	新設	区画道路24号	6.0m	約 222 m	新設	
			区画道路25号	6.0m	約 72 m	新設	区画道路25号	6.0m	約 72 m	新設	
			区画道路26号	6.0m	約 66 m	新設	区画道路26号	6.0m	約 66 m	新設	
			区画道路27号	6.0m	約 27 m	新設	区画道路27号	6.0m	約 27 m	新設	
			区画道路28号	6.0m	約 30 m	新設	区画道路28号	6.0m	約 30 m	新設	
			区画道路29号	6.0m	約 66 m	新設	区画道路29号	6.0m	約 66 m	新設	
			区画道路30号	6.0m	約 189 m	新設	区画道路30号	6.0m	約 189 m	新設	
			区画道路31号	6.0m	約 177 m	新設	区画道路31号	6.0m	約 177 m	新設	
			区画道路32号	6.0m	約 208 m	新設	区画道路32号	6.0m	約 208 m	新設	
			区画道路33号	6.0m	約 135 m	新設	区画道路33号	6.0m	約 135 m	新設	
			区画道路34号	6.0m	約 95 m	新設	区画道路34号	6.0m	約 95 m	新設	
			区画道路35号	6.0m	約 61 m	新設	区画道路35号	6.0m	約 61 m	新設	
			区画道路36号	6.0m	約 95 m	新設	区画道路36号	6.0m	約 95 m	新設	
			区画道路37号	6.0m	約 141 m	新設	区画道路37号	6.0m	約 141 m	新設	

事 項			新				旧				摘 要
地 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	道路延長 の変更
		道 路	区画道路38号	5.0m	<u>約 129 m</u>	新設	区画道路38号	5.0m	<u>約 123 m</u>	新設	
			区画道路39号	5.0m	約 24 m	新設	区画道路39号	5.0m	約 24 m	新設	
			区画道路40号	5.0m	約 29 m	新設	区画道路40号	5.0m	約 29 m	新設	
			区画道路41号	5.0m	約 20 m	新設	区画道路41号	5.0m	約 20 m	新設	
			区画道路42号	5.0m	約 54 m	新設	区画道路42号	5.0m	約 54 m	新設	
			区画道路43号	5.0m	約 58 m	新設	区画道路43号	5.0m	約 58 m	新設	
			区画道路44号	5.0m	約 62 m	新設	区画道路44号	5.0m	約 62 m	新設	
			区画道路45号	2.5m(5.0m)	約 53 m	新設	区画道路45号	2.5m(5.0m)	約 53 m	新設	
			区画道路46号	5.0m	約 72 m	新設	区画道路46号	5.0m	約 72 m	新設	
			区画道路47号	5.0m	約 31 m	新設	区画道路47号	5.0m	約 31 m	新設	
			区画道路48号	5.0m	約 67 m	新設	区画道路48号	5.0m	約 67 m	新設	
			区画道路49号	5.0m	約 29 m	新設	区画道路49号	5.0m	約 29 m	新設	
			区画道路50号	5.0m	約 29 m	新設	区画道路50号	5.0m	約 29 m	新設	
			区画道路51号	5.0m	約 26 m	新設	区画道路51号	5.0m	約 26 m	新設	
			区画道路52号	5.0m	約 26 m	新設	区画道路52号	5.0m	約 26 m	新設	
			区画道路53号	5.0m	約 49 m	新設	区画道路53号	5.0m	約 49 m	新設	
			区画道路54号	5.0m	約 26 m	新設	区画道路54号	5.0m	約 26 m	新設	
			区画道路55号	2.7m(5.3m) ～ 3.0m(6.0m)	約 83 m	拡幅	区画道路55号	2.7m(5.3m) ～ 3.0m(6.0m)	約 83 m	拡幅	
			区画道路56号※	8.0m	約 224 m	新設	区画道路56号※	8.0m	約 224 m	新設	
			区画道路57号※	8.0m	約 56 m	新設	区画道路57号※	8.0m	約 56 m	新設	
			区画道路58号	5.0m	約 28 m	新設	区画道路58号	5.0m	約 28 m	新設	
			歩行者専用道路1号	4.0m	約 43 m	新設	歩行者専用道路1号	4.0m	約 43 m	新設	
			歩行者専用道路2号	4.0m	約 40 m	新設	歩行者専用道路2号	4.0m	約 40 m	新設	

事 項			新					旧					摘 要	
地 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	歩行者専用道路 3 号		4.0m	約 24 m	新設	歩行者専用道路 3 号		4.0m	約 24 m	新設		
			歩行者専用道路 4 号		4.0m	約 43 m	新設	歩行者専用道路 4 号		4.0m	約 43 m	新設		
			歩行者専用道路 5 号		4.0m	約 40 m	新設	歩行者専用道路 5 号		4.0m	約 40 m	新設		
			歩行者専用道路 6 号		4.0m	約 28 m	新設	歩行者専用道路 6 号		4.0m	約 28 m	新設		
			歩行者専用道路 7 号		4.0m	約 28 m	新設	歩行者専用道路 7 号		4.0m	約 28 m	新設		
			歩行者専用道路 8 号		2.0m(4.0m)	約 22 m	拡幅	歩行者専用道路 8 号		2.0m(4.0m)	約 22 m	拡幅		
	建築物等に関する事項	地区 の 区分	名 称	住宅・商業 複合地区	沿道住宅 地区	中層住宅 地区	低層住宅 地区A	低層住宅 地区B	住宅・商業 複合地区	沿道住宅 地区	中層住宅 地区	低層住宅 地区A	低層住宅 地区B	公園通り梨 の道線及び 矢野口公園 の変更に伴 う区分の一 部変更
			面 積	約 <u>7.5</u> ha	約 2.0ha	約 2.4ha	約 <u>12.5</u> ha	約 1.7ha	約 <u>7.4</u> ha	約 2.0ha	約 2.4ha	約 <u>12.6</u> ha	約 1.7ha	
		建築物等の 用途の制限		次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。		次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。		
			(1) 学校(専修学 校及び各種学 校を除く。) (2) 公衆浴場 (3) 畜舎 (4) ホテル又は 旅館 (5) 自動車教習 所	(1) 学校 (2) 公衆 浴場 (3) 畜舎 (4) 病院	(1) 住宅 (2) 住宅で床面 積の合計が50 ㎡以内の事務 所、店舗その他 これらに類す る用途を兼ね るもの (3) 共同住宅、寄 寄宿舎又は下 宿	(1) 住宅 (2) 住 宅 で 事 務 所、店舗 そ の 他 こ れ ら に 類 す る 用 途 を 兼 ね るもの	(1) 学校(専修学 校及び各種学 校を除く。) (2) 公衆浴場 (3) 畜舎 (4) ホテル又は 旅館 (5) 自動車教習 所	(1) 学校 (2) 公衆 浴場 (3) 畜舎 (4) 病院	(1) 住宅 (2) 住宅で床面 積の合計が50 ㎡以内の事務 所、店舗その他 これらに類す る用途を兼ね るもの (3) 共同住宅、寄 寄宿舎又は下 宿	(1) 住宅 (2) 住 宅 で 事 務 所、店舗 そ の 他 こ れ ら に 類 す る 用 途 を 兼 ね るもの				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		(6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、ゲームセンター、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 (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) 前各号に加え、多摩都市計画道路3・1・6号南多摩尾根幹線以外の道路のみに接する敷地については、建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物				(4) 診療所 (5) 地区集会所（地区内の住民の用に供するもの） (6) ガス事業法第2条第5項に規定するガス事業の用に供する施設 (7) 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所 (8) 前各号に掲げる建築物に附属するもの				(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 診療所 (5) 地区集会所（地区内の住民の用に供するもの） (6) 前各号に掲げる建築物に附属するもの				表記統一のため
		地区の区分	名称	住宅・商業複合地区	沿道住宅地区	中層住宅地区	低層住宅地区A	低層住宅地区B	住宅・商業複合地区	沿道住宅地区	中層住宅地区	低層住宅地区A	低層住宅地区B			

事 項			新					旧					摘 要		
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・商業 複合地区	沿道住宅 地区	中層住宅 地区	低層住宅 地区A	低層住宅 地区B	住宅・商業 複合地区	沿道住宅 地区	中層住宅 地区	低層住宅 地区A	低層住宅 地区B		
		建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度	区域の特性に応じた 容積率の最高限度	10 分の 20	10 分の 20 ただし、主要 地方道 19 号か らの距離が 20m の範囲内におい ては、容積率の 最高限度を適用 しない。	10 分の 15		10 分の 10	10 分の 20	10 分の 20 ただし、主要 地方道 19 号か らの距離が 20m の範囲内におい ては、容積率の 最高限度を適用 しない。	10 分の 15		10 分の 10		
				応じた容積率の最高限度	10 分の 8	10 分の 8 ただし、主要 地方道 19 号か らの距離が 20m の範囲内におい ては、容積率の 最高限度を適用 しない。	10 分の 8		10 分の 8	10 分の 8	10 分の 8 ただし、主要 地方道 19 号か らの距離が 20m の範囲内におい ては、容積率の 最高限度を適用 しない。	10 分の 8		10 分の 8	
					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。					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。					
	地 区 の 区 分	名 称	住宅・商業 複合地区	沿道住宅 地区	中層住宅 地区	低層住宅 地区A	低層住宅 地区B	住宅・商業 複合地区	沿道住宅 地区	中層住宅 地区	低層住宅 地区A	低層住宅 地区B			

事		項		新					旧					摘 要	
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・商業 複合地区	沿道住宅 地区	中層住宅 地区	低層住宅 地区A	低層住宅 地区B	住宅・商業 複合地区	沿道住宅 地区	中層住宅 地区	低層住宅 地区A	低層住宅 地区B		
		建築物の 敷地面積の 最低限度			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は 200㎡、それ以外の道路のみに接する 敷地は110㎡とする。					多摩都市計画道路3・1・6南 多摩尾根幹線に接する敷地は 200 ㎡、それ以外の道路のみに接する 敷地は110㎡とする。					表記統一の ため
					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。 (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 (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 (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					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。 (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 (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 (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					
					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号壁面線の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(歩行者専用道路含む。)及び敷地境界線 までの距離は、0.5m以上とする。					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号壁面線の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(歩行者専用道路含む。)及び敷地境界線 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3 m以下であること。 ④ 土地区画整理法第 98 条第1項の規定による仮換地 の指定がなされる前の敷地を使用する建築物であるこ と。					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3 m以下であること。 ④ 土地区画整理法第 98 条第1項の規定による仮換地 の指定がなされる前の敷地を使用する建築物であるこ と。					
			壁面の 位置の 制限												

事 項				新					旧					摘 要
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・商業 複合地区	沿道住宅 地区	中層住宅 地区	低層住宅 地区A	低層住宅 地区B	住宅・商業 複合地区	沿道住宅 地区	中層住宅 地区	低層住宅 地区A	低層住宅 地区B	
		建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限		-		15m	10m	-	-		15m	10m	-	
		建 築 物 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、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、 <u>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</u> 公共の用に供するものを除く。 (3) 次に掲げる屋外広告は、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					(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 <u>し</u> 、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					屋外広告物等の制限の一部見直し
		垣 又 は さ く の 構 造 の 制 限		(1) 道路に面する部分にあっては、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っては、この限りでない。 (2) 果樹の病害の原因となるイブキ類、ビャクシン類等の樹木は、使用してはならない。					(1) 道路に面する部分にあっては、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っては、この限りでない。 (2) 果樹の病害の原因となるイブキ類、ビャクシン類等の樹木は、使用してはならない。					

※印は知事協議事項

〔理由〕 土地区画整理事業の進捗に合わせ、地区施設を変更するため、地区計画を変更する。

〔理由〕 土地区画整理事業の進捗に合わせ、地区施設の位置を変更するため、地区計画を変更する。