

稲城市都市計画図

◎ 高度制限

種 類	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高 度 地 区	第1種	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ)は当該部分から前面道路の反対側の境界線、または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。 高さ→ 境界線より水平距離 隣地境界線
	第2種	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルをこえる範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。 高さ→ 境界線より水平距離 隣地境界線
	第3種	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルをこえる範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。 高さ→ 境界線より水平距離 隣地境界線

- 制限の緩和
この規定の適用の緩和に関する措置は、次に定めるところによる。
 - 北側の前面道路の反対側の水面、線路敷その他これらに類するもの(以下「水面等」という。)がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
 - 敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- 一定の複数建築物に対する制限の特例
一団地内を2以上の棟をなす建築物を総合的計画によって建築する場合又は一定の一団地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第1項若しくは第2項(第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。
- 既存不適格建築物等に対する適用の除外
この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
- 許可による特例
次の各号のいずれかに該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定に適用しない。この場合において、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。
 - 都市計画として決定した一切地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
 - 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
 - その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

◎ 防火及び準防火地域内の構造制限

地 域	規 模	耐火建築物とななければならないもの	準耐火建築物又は耐火建築物とななければならないもの
防火地域	階 数	階数3以上のもの	階数が2以下で、かつ、延べ面積が100㎡以下のもの
	延べ面積(階数にかかわらず)	100㎡をこえるもの	
準防火地域	階 数	階数4以上のもの(地階を除く)	階数3以下のもの(地階を除く)
	延べ面積(階数にかかわらず)	1500㎡をこえるもの	500㎡をこえ1500㎡以下のもの

※ 3階建木造建築物は、準防火地域内でも建てられますが、規模、用途技術基準等に適合する必要があります。

◎ 建蔽率・容積率

※建蔽率とは、建築物の建築面積(いわゆる建坪)の敷地面積に対する割合のことをいいます。同じ敷地で建坪が同じであれば階数に関係なく建蔽率は同じです。

※容積率とは、容積率とは、建築物の延べ面積(床面積の合計)の敷地面積に対する割合のことをいいます。たとえ敷地面積がいっぱいに平屋の建築物を建築するにせよ、その容積率は100%と2階建てであれば、200%になります。また、もし敷地の半分を使って建築するのであれば平屋は50%、2階建ては100%になります。

◎ 日影規制

- 規制の範囲
右図のように境界線から外側への水平距離で5mを超える範囲と10mを超える範囲の2区分で規制されます。



市街化区域と市街化調整区域

市 街 化 区 域	すでに市街地を形成している区域及び、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域

市街化調整区域で行うことができる主なもの

- 農林漁業用建物又はこれに従事する者の住宅
- 駅舎・公民館、小中学校等公益上必要なもの
- 国や公共団体が行うもの
- 土地区画整理事業(土地区画整理法に基づく許可は必要)又は都市計画事業として行うもの
- 10平方メートル以内の増改築又は車庫・物置などの建築等軽易なもの
- 日常生活の物品の販売・加工のための店舗・事業場
- 鉱物資源・観光資源の利用上必要な建物
- 温度・湿度・空気等に特別な条件を必要とし、市街化区域に建築することが困難な建物
- 農林漁業用の貯蔵・加工・処理に必要な建物
- 中小企業の共同化・集団化に寄与するもの
- 市街化調整区域内に建てるのが不適当なもの
- 危険物の貯蔵・処理の建物で市街化区域内に建てるのが不適当なもの
- 地区指定の際、自己の住宅又は業務用建物を建てるため所有していた土地を6ヶ月以内に届け出た者が、その目的で5年以内に行うもの
- 5ヘクタール以上の開発行為で計画的市街化を図る上で支障がないと開発審査会が認めたもの
- 市街化を促進するおそれがないなど、開発審査会が認めたもの

- | 開発行為(土地区画形成など) | 許可が不要のもの |
|----------------|---|
| | <ol style="list-style-type: none">A 欄に掲げる建物 B 欄の1 〜7 に掲げる建物 |
| 建築行為 | 許可を必要とするもの |
| | <ol style="list-style-type: none">A 欄の8 同様 6ヶ月以内に届け出た者がその目的で5年以内に建てる建物 B 欄の8 同様 6ヶ月以内に届け出た者がないなど、開発審査会が認めた建物 |

(注) 建築物を建築する場合は、建築基準法に基づく所定の確認手続が必要となります。

都市計画区域の決定及び変更

内 容	告示年月日	告 示 番 号	面 積	備 考
都市計画区域の決定	昭和38年11月4日	建設省告示第287号	1,761ha	
都市計画区域の変更	平成9年8月1日	東京都告示第 875号	1,797ha	行政区域面積の変更

市街化区域及び市街化調整区域の決定及び変更

内 容	告示年月日	告 示 番 号	面 積	備 考	
			市街化区域	調整区域	
市街化区域及び市街化調整区域の指定	昭和45年12月26日	東京都告示第1422号	1,434.4ha	327.2ha	
― の変更	昭和56年5月27日	― 告示第 573号	1,429ha	332ha	平尾地区の一部変更
― の変更	平成9年8月1日	― 告示第 875号	1,580.5ha	216.5ha	坂尻平尾区画整理地区の一部変更
― の変更	平成19年10月31日	― 告示第1391号	1,581.2ha	215.8ha	南山東部地区の一部変更

用途地域の決定及び変更

内 容	告示年月日	告 示 番 号	面 積	備 考
用途地域の指定	昭和39年7月31日	建設省告示第1878号	1,702.0ha	稲城町全域(河川敷除く)
用途地域の変更	昭和43年2月14日	― 告示第 176号	―	大丸地区の一部変更
用途地域の決定	昭和48年11月20日	東京都告示第1197号	―	都市計画法の施行に伴う新指定(高さの制限10m)
用途地域の変更	昭和54年3月29日	― 告示第 371号	―	平尾及びよみうランド駅前南区画整理内の一歩変更
―	昭和56年5月27日	― 告示第 582号	―	多2-2-2、多2-2-8号線の一部及び市街化区域、市街化調整区域の変更に伴う変更
―	昭和57年4月23日	― 告示第 299号	―	稲城第一、中央地区画整理内の変更
―	昭和59年3月21日	― 告示第 250号	―	多摩ニュータウン稲城地区内の施設計画の変更に伴う一部変更
―	昭和61年10月3日	― 告示第11067号	―	多摩ニュータウン稲城地区内の初期入居に伴う一部変更
―	平成元年10月11日	― 告示第1050号	―	全面変更
―	平成3年2月28日	― 告示第 201号	―	多3-3-10号線の一部変更
―	平成4年1月20日	― 告示第 36号	―	向陽台及び平尾地区の一部変更
―	平成5年2月2日	― 告示第 115号	―	稲城中央公園周辺地区の一部変更
―	平成5年4月6日	― 告示第 469号	―	稲城駅南地区の一部変更
―	平成6年6月30日	― 告示第 36号	―	多摩ニュータウン第3住区北地区の一部変更
用途地域の決定	平成8年5月31日	― 告示第 684号	1,746.7ha	都市計画法の一部改正に伴う新指定
用途地域の変更	平成8年10月14日	― 告示第1165号	―	多摩ニュータウン第3住区北地区の一部変更
―	平成9年2月12日	― 告示第 123号	―	惣台地区及び長峰西部地区の一部変更
―	平成9年4月4日	― 告示第 471号	―	多摩ニュータウン第3住区若葉台センター地区の一部変更
―	平成9年11月21日	― 告示第1243号	―	稲戸地区画整理内の一部変更
―	平成12年3月17日	― 告示第 304号	―	多摩ニュータウン若葉台北地区の一部変更
―	平成12年6月26日	― 告示第 841号	―	矢野口駅周辺地区及び平尾南地区の一部変更
―	平成13年4月26日	― 告示第 617号	―	大丸南地区の一部変更
―	平成13年7月2日	― 告示第 873号	―	南多摩駅南地区の一部変更
―	平成14年2月6日	― 告示第 125号	―	稲城長沼駅北地区の一部変更
―	平成14年4月12日	― 告示第 78号	―	向陽台東地区及び若葉台地区の一部変更
―	平成15年1月31日	― 告示第 925号	―	稲城中央公園周辺地区、長峰西部地区及び若葉台北地区の一部変更
―	平成15年8月15日	― 告示第 955号	―	川北下地区の変更
―	平成15年11月6日	― 告示第1207号	―	若葉台東地区の一部変更
―	平成16年6月24日	― 告示第1091号	―	新基準による用途地域見直し
―	平成17年1月19日	― 告示第 32号	―	大丸団地地区の一部変更
―	平成18年8月22日	― 告示第1220号	―	稲城長沼駅周辺地区の一部変更
―	平成19年4月6日	― 告示第 583号	―	稲城中央公園周辺地区の一部変更
―	平成19年10月4日	― 告示第1276号	―	坂尻西部地区の一部変更
―	平成20年10月9日	― 告示第1260号	―	向陽台中央地区の一部変更
―	平成21年11月27日	― 告示第1545号	―	南多摩駅周辺地区の一部変更
―	平成24年9月12日	― 告示第 85号	―	南山東部地区の一部変更
―	平成25年3月4日	― 告示第 10号	―	上平尾地区の一部変更
―	平成25年5月29日	― 告示第 50号	―	南山東部地区の一部変更
―	平成26年12月5日	― 告示第 81号	―	押立第一地区の変更
―	平成27年7月29日	― 告示第 61号	―	小田良地区の一部変更
―	平成29年10月23日	― 告示第 91号	―	山村地区の一部変更
―	平成30年3月9日	― 告示第 12号	―	南山東部地区、京上およびうランド駅南地区及びJ R 南武線高架下の一部変更
―	平成31年3月2日	― 告示第 12号	―	上平尾地区及び小田良地区の一部変更
―	令和2年6月30日	― 告示第 82号	―	稲城横戸地区の一部変更
―	令和2年11月30日	― 告示第 119号	―	稲城中央公園の変更
―	令和5年11月28日	― 告示第 148号	―	南山東部地区の一部変更

高度地区の決定及び変更

決 定 年 月 日 (告 示 番 号)	面 積	最 終 変 更 年 月 日 (告 示 番 号)	面 積
昭和45年12月22日 (稲城町告示第38号)	1,059.2ha	令和5年11月28日 (稲城市告示第149号)	1,723.4ha

防火及び準防火の決定及び変更

決 定 年 月 日 (告 示 番 号)	面 積	最 終 変 更 年 月 日 (告 示 番 号)	面 積
防 火 準 防 火	防 火 準 防 火	防 火 準 防 火	防 火 準 防 火
昭和39年7月31日 (建設省告示第1880号)	―ha	26.1ha	15.7ha 773.8ha

多摩都市計画道路の決定及び変更

街路番号	街 路 名 称	決定年月日(告示番号)	最終変更年月日(告示番号)	主な幅員	延長	備 考
多3-1-6号	南 多 摩 尾 根 幹 線	昭和44年5月20日(建設省告示第2673号)	令和3年3月4日(東京都告示第217号)	43m	5,920m	整備済・事業中
多3-3-7号	稲 城 町 中 線	昭和39年10月23日(建設省告示第3031号)	平成3年10月30日(東京都告示第1122号)	25m	410m	整備済
多3-3-10号	稲 城 多 摩 線	昭和39年10月23日(建設省告示第3031号)	令和5年10月10日(東京都告示第1038号)	28m	5,340m	整備済
多3-3-13号	押 立 東 長 沼 線	昭和41年12月24日(建設省告示第4123号)	平成2年8月21日(東京都告示第964号)	29m	1,550m	整備済
多3-3-28号	向 陽 台 若 葉 台 線	平成元年7月5日(東京都告示第743号)	平成9年4月6日(東京都告示第472号)	28m	2,800m	整備済
多3-4-4号	塚 戸 根 方 線	昭和41年12月24日(建設省告示第4123号)	平成元年6月16日(東京都告示第678号)	16m	800m	未 整 備
多3-4-9号	公 園 通 り 線	昭和60年11月12日(東京都告示第1183号)	平成元年6月16日(東京都告示第678号)	20m	1,300m	整備済
多3-4-11号	矢 野 口 大 丸 線	昭和41年12月24日(建設省告示第4123号)	平成3年10月30日(東京都告示第1121号)	16m	3,530m	整備済・一部事業中
多3-4-12号	読 売 ラ ン ド 線	昭和41年12月24日(建設省告示第4123号)	平成18年6月23日(東京都告示第1035号)	17-201m	2,350m	整備済・事業中
多3-4-15号	稲 城 長 沼 駅 前 通 り 線	昭和39年10月23日(建設省告示第3031号)	平成3年10月30日(東京都告示第1122号)	18m	470m	整備済
多3-4-15号	東 長 沼 沿 線	昭和41年12月24日(建設省告示第4123号)	平成3年4月20日(東京都告示第529号)	20m	3,090m	事業中・一部整備済
多3-4-16号	稲 城 南 多 摩 線	昭和50年7月23日(東京都告示第757号)	平成18年6月23日(東京都告示第1035号)	20m	3,420m	整備済・一部整備済
多3-4-17号	坂 尻 平 尾 線	昭和44年1月29日(建設省告示第165号)	平成9年8月1日(東京都告示第876号)	16-17m	2,630m	整備済
多3-4-18号	ユ ー ナ ン タ ー 駅 前 1 号 線	昭和41年12月24日(建設省告示第4123号)	平成7年2月10日(東京都告示第137号)	21m	1,470m	整備済
多3-4-29号	矢 野 口 駅 南 口 線	平成3年10月30日(東京都告示第1122号)	―	18m	50m	整備済
多3-4-30号	矢 野 口 駅 南 北 線	平成3年10月30日(東京都告示第1122号)	―	18m	160m	整備済
多3-4-31号	稲 城 駅 西 口 線	平成5年4月20日(東京都告示第529号)	―	16m	130m	未 整 備
多3-4-36号	小 田 良 上 平 尾 線	平成21年11月20日(稲城市告示第 81号)	―	17m	1,800m	事業中・一部整備済
多3-4-5号	東 長 沼 矢 野 口 線	平成18年6月23日(東京都告示第 60号)	―	16m	1,120m	整備済・事業中
多3-5-1号	稲 城 駅 北 口 線	昭和55年8月8日(稲城市告示第 35号)	平成元年6月16日(稲城市告示第 50号)	12m	720m	整備済
多3-5-2号	公園通り線の道線	平成元年10月25日(稲城市告示第 89号)	―	15m	630m	事業中
多3-5-3号	稲 城 一 号 線	平成4年3月31日(稲城市告示第 21号)	令和2年6月30日(稲城市告示第 84号)	13m	500m	事業中
多3-5-4号	大 丸 南 向 陽 台 線	平成4年3月31日(稲城市告示第 22号)	―	12m	750m	整備済
多3-5-6号	南山 街 路 1 号 線	平成30年3月9日(稲城市告示第 15号)	―	12m	1,120m	整備済・事業中
多3-5-7号	南山 街 路 2 号 線	平成30年3月9日(稲城市告示第 15号)	―	12m	910m	事業中

鉄 南 付 1 号	平成4年1月6日(稲城市告示第 1号)	―	6 m	210m	整 備 済
鉄 南 付 2 号	平成4年1月6日(稲城市告示第 1号)	―	6 m	130m	整 備 済
鉄 南 付 3 号	平成4年1月6日(稲城市告示第 1号)	―	6 ～ 8 m	940m	整 備 済
鉄 南 付 4 号	平成4年1月6日(稲城市告示第 1号)	―	6 m	580m	整 備 済
鉄 南 付 5 号	平成4年1月6日(稲城市告示第 1号)	―	6 ～ 7 m	1,190m	整 備 済

多摩都市計画、八王子都市計画及び町田都市計画新住宅市街地開発事業(多摩ニュータウン事業)の決定及び変更

告示年月日	告 示 番 号	内 容	面 積	人 口	備 考
昭和40年12月28日	建設省告示第3659号	新住宅市街地開発事業都市計画決定	2,962 ha	30 万人	
昭和41年12月24日	― 告示第124号	多摩・小野塚上地区画整理事業区域を除外(210ha)	2,752 ha	28,414人	
昭和43年6月17日	建設省告示第2296号	国際ビル南口(49ha)を新住宅域に編入	2,801 ha	31,357人	
昭和45年4月28日	東京都告示第 463号	新田坂を新・坂田町界線に編入、旧山崎公園に計画上の境界変更	2,770 ha	38 万人	
昭和46年7月29日	― 告示第 821号	山木土地区画整理事業区域を除く(202ha)	2,568 ha	35 万人	
昭和56年3月14日	― 告示第 226号	新住宅域と区画整理区域との区域境界調整(1ha除外)	2,567 ha	― 万人	
昭和56年12月22日	― 告示第1331号	計画目標人口及び土地利用計画の変更	2,567 ha	32 万人	
昭和58年2月10日	― 告示第 135号	八王子市役所2号敷地(4ha)を新区域から5haを同様に計画上の変更	2,562.6ha	― 万人	
昭和59年3月21日	― 告示第 254号	土地利用計画の変更	―	― 万人	
昭和62年2月5日	― 告示第 111号	土地利用計画の変更の外大丸地区(0.3ha)の変更	2,562.9ha	― 万人	
昭和62年4月3日	― 告示第 437号	土地利用計画の変更	―	― 万人	
昭和63年1月14日	― 告示第 45号	町田市域(小野塚上)区域を除く(176.4ha)	2,386.5ha	31.1万人	
昭和63年3月10日	― 告示第 240号	多摩市光栄寺・町田市小野塚町等の一部を除く(29.7ha)	2,356.8ha	30.6万人	
昭和63年12月26日	― 告示第1239号	多摩市唐木戸・八王子別所等の一部を除く(0.3ha)	2,356.5ha	― 万人	
平成元年7月3日	― 告示第 731号	稲城(旧大丸八谷戸)村駅台及び坂田谷戸地区(8.8ha)を除く	2,347.7ha	30.5万人	
平成3年2月28日	― 告示第 197号	土地利用計画の変更	―	― 万人	
平成5年4月20日	― 告示第 519号	稲城(旧土地区画整理事業区域を除く(8.1ha)	2,339.6ha	30.4万人	
平成7年2月10日	― 告示第 136号	土地利用計画の変更	―	― 万人	
平成9年8月1日	― 告示第 879号	坂尻平尾土地区画整理事業区域を除く(22.4ha)	2,317.2ha	30.0万人	
平成11年1月21日	― 告示第 38号	区画(変形多3-28)隣に交通施設、八王子南港公園(多摩市)	2,317.2ha	30.0万人	
平成12年12月20日	― 告示第1438号	土地利用計画の変更(ニュータウン未承認区域の除外)	2,262.9ha	28.2万人	
平成14年2月6日	― 告示第 121号	土地利用計画の変更(教育施設・特定業務用地の転用及び八王子市唐木戸谷戸敷地の追加)	―	― 万人	
平成15年1月19日	― 告示第 80号	土地利用計画の変更	―	― 万人	
平成17年1月19日	― 告示第 34号	土地利用計画の変更	2,218.2ha	― 万人	
平成17年3月11日	― 告示第 335号	多摩市成見の一部を除く(0.8ha)	2,217.4ha	― 万人	