

多摩都市計画地区計画の決定（稲城市決定）

（当初決定：H25.3.4）

都市計画上平尾地区地区計画を次のように変更する。

（最終変更：H31.3.2）

名 称	上平尾地区地区計画
位 置 ※	稲城市大字坂浜字十三号、字十七号、字十八号及び字十九号並びに平尾四丁目各地内
面 積 ※	約 35.4ha
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は稲城市の南部、小田急電鉄多摩線栗平駅の北側約0.8kmに位置し、北側は稲城小田良土地区画整理事業区域に、南側は東京都住宅供給公社平尾住宅に隣接している。稲城市都市計画マスタープランでは既存の樹林地や農地などの地域資源を活かした良好な住環境の形成を図る地区に位置付けられており、土地区画整理事業による主要幹線道路や街区公園などの公共施設整備により、防災性、安全性の向上を図るとともに、表情豊かな地形を活かした低層住宅地を基本としたまちづくりを目指している。</p> <p>本計画では、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、緑豊かでうまいのある良好な住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>各地区の特性に応じた土地利用を図るため、本地区を8地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>(1)低層住宅地区A 生産緑地との共存を図りつつ、表情豊かな地形に合わせた、多様な居住形態の低層住宅地区を形成する。</p> <p>(2)低層住宅地区B 隣接する低層住宅地区Cと調和した戸建住宅主体の居住環境とともに、学習塾等の教育文化活動を支える兼用住宅や共同住宅なども立地可能な低層住宅地区を形成する。</p> <p>(3)低層住宅地区C 自然環境と調和した統一感のある戸建住宅中心の閑静な低層住宅地区を形成する。</p> <p>(4)低層住宅地区D 既存神社周辺の恵まれた自然環境や個別開発整備区域の良好な居住環境を維持するとともに、多様な居住形態の低層住宅地区を形成する。</p> <p>(5)低中層生活利便地区 隣接する低層住宅地区と調和した居住環境を形成するとともに、近隣の生活利便に寄与することも可能な地区を形成する。</p> <p>(6)沿道地区A 多摩都市計画道路3・4・36号小田良上平尾線沿道の立地特性を活かすとともに、後背地の低層住宅地を保護し、近隣住宅の利便施設及び低中層住宅地区を形成する。</p> <p>(7)沿道地区B 多摩都市計画道路3・4・17号坂浜平尾線沿道の立地特性を活かすとともに、生活サービス機能を有する施設等の立地誘導を図りつつ、快適な居住環境を備えた沿道市街地を形成する。</p> <p>(8)教育施設地区 自然に囲まれた教育環境を保全するとともに、災害時には避難所に指定された隣接の中学校と連携を図る地区を形成する。</p>

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	(1)土地区画整理事業等により計画的に整備された道路及び公園の機能が損なわれないよう維持保全を図る。 (2)低中層生活利便地区の平尾外周通り沿いには、既存歩道と一体的に利用可能な歩道状空地为0.5m以上確保し、歩行者や施設利用者等の通行の円滑化を図る。				
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境を有する住宅地を形成するために「建築物等の用途の制限」、「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意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」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	(1)自然と調和した魅力あるまちなみ景観を創出するため、主要な道路については電柱を極力配置しない。 (2)幹線道路の沿道は、公園や緑地をつなぐ緑のネットワーク化を図るため、できる限り植栽等による緑化に努める。 (3)私有緑地等の樹林地の保全に努めるとともに、緑豊かな市街地環境の維持保全と環境負荷の軽減を推進する。				
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
		道 路	区画道路1号 ※	12.0m	約230m	既設
	区画道路2号 ※		9.5m～10.5m	約380m	既設（都市計画道路重複部分を含む）	
	公 園	名 称	面 積	備 考		
		段木場公園	約370㎡	既設		
	その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	
歩道状空地		0.5m以上	約165m	新設		

地区の区分	名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C	低層住宅地区D	低中層生活利便地区	沿道地区A	沿道地区B	教育施設地区	
	面積	約 7.8ha	約 6.1ha	約 3.9ha	約 4.2ha	約 0.9ha	約 2.0ha	約 3.6ha	約 6.9ha	
建築物等の用途の制限	—	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。	
		(1)住宅 (2)住宅で事務所を兼ねるもの (3)住宅で学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの (4)共同住宅又は寄宿舎 (5)公民館又は地区集会所 (6)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (7)前各号に掲げる建築物に附属するもの	(1)住宅(3戸建て以上の長屋を除く。) (2)公民館又は地区集会所 (3)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (4)前各号に掲げる建築物に附属するもの		(1)住宅(3戸建て以上の長屋を除く。) (2)住宅で事務所を兼ねるもの (3)共同住宅又は寄宿舎で、1階部分を居住の用以外(共用部分を除く。)に供するもの (4)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (5)老人ホーム、保育所又は老人福祉センター (6)公民館又は地区集会所 (7)診療所 (8)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (9)前各号に掲げる建築物に附属するもの	(1)下宿 (2)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3)公衆浴場 (4)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (5)自動車車庫(ただし、建築物附属の車庫を除く。) (6)危険物の貯蔵又は処理に供するもの	(1)下宿 (2)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3)公衆浴場 (4)自動車車庫(ただし、建築物附属の車庫を除く。) (5)危険物の貯蔵又は処理に供するもの	(1)寄宿舎 (2)大学、高等専門学校その他これらに類するもの (3)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (4)前各号に掲げる建築物に附属するもの		
建築物の敷地面積の最低限度	—	130㎡					—	200㎡	—	—
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ならば建築物の敷地面積の最低限度未満となる土地について、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								

地区の区分	名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C	低層住宅地区D	低中層生活利便地区	沿道地区A	沿道地区B	教育施設地区
		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。							
建築物等に 関係する 事項	壁面の位置の制限	道路及び公園緑地境界線から1 m以上、敷地境界線から0.7 m以上	道路境界線から1 m以上、敷地境界線から0.5 m以上	道路境界線及び緑地境界線から1 m以上、敷地境界線から0.7 m以上	道路境界線から1 m以上、敷地境界線から0.7 m以上	道路境界線から1 m以上、敷地境界線から0.7 m以上	道路境界線から1 m以上、敷地境界線から0.7 m以上	多摩都市計画道路3・4・17号坂浜平尾線の境界線から2 m以上、その他の道路及び公園緑地境界線から1 m以上、敷地境界線から0.7 m以上	道路境界線から2 m以上、敷地境界線から0.7 m以上
		<p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。</p> <p>(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、床面積が5㎡以内であること。</p> <p>(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。</p>							
建築物等の高さの最高限度	—	9 m かつ地階を除く階数は2以下とする	—	12m	15m	20m	—	—	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(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。</p> <p>(2) 低層住宅地区A、B、C、D及び低中層生活利便地区の一戸建て住宅(2階建て以下に限る。)については、建築物の屋根は勾配屋根とする。</p> <p>(3) 屋外広告物等は、周辺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。</p> <p>(4) 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・光源が点滅するもの</li> <li>・腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用するもの</li> <li>・独立看板の上端までの高さが7 mを超えるもの</li> <li>・屋上に設置するもの</li> </ul> <p>(5) 工作物等は、周辺からの景観に配慮したものとする。</p> <p>(6) 低層住宅地区A及びBにおいては、擁壁面(上空を含む。)に張り出した形態のウッドデッキ、テラスその他これらに類するものは設置してはならない。</p>								

地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	地区の区分	名称	低層住宅 地区A	低層住宅 地区B	低層住宅 地区C	低層住宅 地区D	低中層生活利便地区	沿道地区A	沿道地区B	教育施設地区		
		垣又はさくの 構造の制限		(1)道路及び公園緑地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)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。									
		建築物の緑化率 の最低限度		建築物の緑化率の最低限度は次に掲げる数値とし、沿道部分への緑化に配慮する。ただし、建築物の敷地面積の最低限度未滿の敷地については、この限りでない。  10分の1									

※印は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

〔理由〕土地区画整理事業の進捗に合わせ、健全かつ合理的な土地利用及び良好な住環境の形成を図るため地区計画を変更する。