

多摩都市計画地区計画の決定（稲城市決定）

都市計画平尾中央地区地区計画を次のように決定する。

名 称	平尾中央地区地区計画
位 置 ※	稲城市大字平尾字六号及び字十一号並びに平尾二丁目及び三丁目各地内
面 積 ※	約33.1ha
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は、稲城市の南端部に位置し、昭和43年3月に都市計画決定された「一団地の住宅施設」であり、昭和43、44年に東京都住宅供給公社によって建設された団地である。賃貸住宅と分譲住宅に分かれ、公園や広場など緑豊かで良好な居住環境を形成している。</p> <p>建設より40年以上経過しており、団地内において斜面緑地や公園が保全されて良好な居住環境が保たれている一方で、居住者の少子高齢化の進行、環境対応の必要性など、社会環境の変化に伴う地域住民のニーズの変化への対応が求められてきている。</p> <p>「稲城市都市計画マスタープラン」においては、斜面緑地などの緑空間に囲まれた市街地環境を維持するとともに、高齢者が安心して暮らせ、若者世代を引き戻すことができるような市街地環境整備が位置づけられている。また、多摩都市計画道路3・4・17号坂浜平尾線について、沿道の低未利用地の活用、歩行空間の充実など、地域の生活・交流を取り戻すことのできるまちづくりを進めるとされている。</p> <p>そのため、住宅団地内の未利用地の活用や将来の建物更新時において、豊かな緑環境の確保や景観に配慮しながら、地区の居住環境を将来にわたって維持する。また、住民の世帯特性や高齢化の状況に応じた設備の更新や居住水準の向上を図るとともに、高齢者関連施設や地域支援機能等の整備など、社会・地域・地区住民のニーズに合わせた土地利用に更新することで、高齢者が安心して暮らせ、若者世代にとっても魅力的な多世代型のまちづくりを推進し、地域コミュニティの活性化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>現在の良好な居住環境を維持し、地域の活性化に配慮した土地利用の誘導を図るため、本地区を6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) 住宅地区A、B、C 既存の緑地をはじめ、良好な居住環境の維持・保全を図るとともに、地区住民の住みやすい安全で快適な集合住宅を主体とした地区とする。</p> <p>(2) 住宅地区D 高齢者関連施設や地域支援機能等の社会や地域のニーズに合わせた施設整備を図る地区とする。</p> <p>(3) センター地区 地区の生活拠点にふさわしい商業施設、生活関連施設、教育関連施設などが立地する地区とする。</p> <p>(4) 公園地区 既存公園の良好な自然環境を維持・保全する地区とする。</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	<p>現在の良好な居住環境を維持するとともに、住民の利便性・安全性の観点から、以下の地区施設を定める。</p> <p>なお、将来の建物更新時には地区施設の配置規模等を再検討し、将来のまちづくりにふさわしい適正な地区施設を位置づける。</p> <p>(1) 地区内の斜面緑地を緑のネットワークや良好な樹木の保全に配慮して、緑地及び環境緑地として位置づける。</p> <p>(2) 歩行者ネットワークの主要な部分を歩行者の安全性と快適性に配慮し、通路として位置づける。</p> <p>(3) 地区内の児童公園を身近な交流の場である広場として位置づける。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>地区の目標に合った土地利用や市街地環境の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「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」、「建築物の緑化率の最低限度」を定める。</p> <p>なお、将来の建替えに際しては、現在の良好な居住環境を保全しつつ、将来のまちづくりや地域にふさわしい良好な住宅・住環境整備を計画的かつ円滑に誘導するため、建築物等に関する事項について定めていく。</p>				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>(1) 既存の緑地や樹木を極力保全し、現在の良好な緑環境を維持・向上させる。</p> <p>(2) 地区施設に位置づけていない団地内の通路は、地区施設の通路を補完する安全で快適な歩行者ネットワークとして機能するよう配慮する。</p> <p>(3) 団地内の広場は、身近な交流の場として維持・保全を図る。</p> <p>(4) 多摩都市計画道路3・4・17号坂浜平尾線の沿道は、ゆとりある歩行空間の確保に努めるとともに、地域コミュニティの形成を図る。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	面 積		備 考
		緑地	緑地	約14,720㎡		既設
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
			通路1号	4.0m～6.0m	約860m	既設
			通路2号	3.5m～6.0m	約350m	既設
			通路3号	4.0m	約250m	既設
			通路4号	4.0m	約90m	既設
			通路5号	2.5m	約90m	既設
			通路6号	4.0m	約90m	既設
			通路7号	2.5m	約190m	既設
			通路8号	2.0m	約90m	既設
			名 称	面 積		備 考
		広場1号	約2,160㎡		既設	
広場2号	約1,810㎡		既設			

地区 整備 計画	地区施設の 配置及び 規模	その他の公共空地		広場3号	約1,370㎡			既設
				広場4号	約1,390㎡			既設
				広場5号	約1,580㎡			既設
				広場6号	約 630㎡			既設
				広場7号	約1,670㎡			既設
				広場8号	約2,580㎡			既設
				広場9号	約1,860㎡			既設
				広場10号	約2,180㎡			既設
				広場11号	約1,490㎡			既設
				環境緑地1号	約4,850㎡			既設
				環境緑地2号	約5,700㎡			既設
				環境緑地3号	約1,100㎡			既設
				環境緑地4号	約1,300㎡			既設
				環境緑地5号	約2,540㎡			既設
建築物等 に関する 事項	地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D	センター地区	公園地区
		面積	約15.2ha	約10.0ha	約1.2ha	約0.5ha	約4.2ha	約2.0ha
	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は建築してはならない。			—
		(1) 共同住宅 (2) 幼稚園 (3) 診療所 (4) 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 (5) 前各号に掲げる 建築物に附属するもの	(1) 共同住宅 (2) 公衆電話所その他これらに類する 公益上必要な建築物 (3) 前各号に掲げる建築物に附属する もの	(1) 神社、寺院、 教会その他これらに類するもの (2) 大学、高等専門 学校、専修学校 (3) 単独車庫 (4) 畜舎	(1) 神社、寺院、 教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場 (3) 大学、高等専門 学校、専修学校 (4) 病院 (5) 単独車庫 (6) 畜舎			

		地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D	センター地区	公園地区
		建築物の容積率の最高限度	10分の5			—	10分の5		
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の2			—	10分の2		
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡			300㎡	500㎡	—	
	<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) 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>(2) 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	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。					
		<p>(1) 道路境界線までの距離は、4.0m以上とする。</p> <p>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。</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、床面積の合計が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3m以下であること。</p> <p>④巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物であること。</p>	<p>(1) 多摩都市計画道路3・4・17号坂浜平尾線の境界線までの距離は、1.5m以上とする。</p> <p>(2) その他の道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。</p> <p>(3) 敷地境界線までの距離は、0.7m以上とする。</p> <p>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。</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、床面積の合計が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3m以下であること。</p>	—					

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D	センター地区	公園地区	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	<p>多摩都市計画道路3・4・17号坂浜平尾線に面する壁面後退区域内においては、広告物、看板、自動販売機、門、塀、柵等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) ひさし又は袖看板等で高さが3mを超えるもの</p> <p>(2) 電柱や街路灯等、公益上必要なもの</p>					—	
		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) 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。また、屋上に設置してはならない。</p> <p>(3) 高架水槽及び工作物等は、周囲からの景観に配慮したものとする。</p>							
		垣又はさくの構造の制限	<p>(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。</p> <p>(2) イブキ類の樹木は、使用してはならない。</p>							
		建築物の緑化率の最低限度	—	10分の1	—					
		土地利用に関する事項	敷地内の既存樹木の保全を積極的に図り、敷地内緑化に努める。							

※は知事協議事項

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

理由：緑豊かな安全で魅力ある住宅団地の居住環境を将来にわたって維持するとともに、社会・地域・地区住民のニーズに合わせた機能に更新し、より良好な居住環境を持った住宅市街地を形成するため地区計画を決定する。