

多摩都市計画地区計画の変更（稲城市決定）

（当初決定：H19.10.4）

（最終変更：R3.5.31）

都市計画坂浜西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	坂浜西地区地区計画	
位 置 ※	稲城市大字坂浜字六号、字七号、字八号、字十五号、字十六号、字十九号、字二十号、字三十号、字三十一号、字三十二号、字三十三号、字三十八号、字三十九号、長峰一丁目、長峰二丁目及び若葉台一丁目各地内	
面 積 ※	約 48.2ha	
地区計画の目標	本地区は、良好な居住環境整備が進められている多摩ニュータウンに隣接し、地区中央を地域幹線道路である鶴川街道が縦貫する沿道市街地と、昔ながらの静かなたたずまいが残る、緑豊かで良好な環境の中で形成されている住宅市街地で構成されている。本計画は、沿道市街地において環境に配慮しつつ、生活軸にふさわしい適切な土地利用の誘導を図ると共に、住宅市街地では農地や三沢川など自然環境の維持・保全を図りつつ、良好な居住環境の形成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	<p>本地区においては、区域ごとの立地条件や特性に応じた土地利用の形成を図るために、4地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>(1) 沿道地区</p> <p>① 沿道地区A 幹線道路に面する立地条件を活かし、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>② 沿道地区B 京王相模原線若葉台駅近傍かつ幹線道路に面する立地特性を活かし、近隣住宅の利便施設、居住機能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>(2) 低層住宅地区A、B 農地との調和を図ると共に、三沢川、緑地等を活かした戸建住宅を主体とする良好な居住環境を備える住宅市街地を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	本地区においては、建替え及び土地利用に併せて、必要な都市基盤の整備及び良好な環境形成を図るため、生活道路、緑地を地区施設に位置づけ、その整備と保全を図る。
	建築物等の整備の方針	表情豊かな地形を活かし、良好な居住環境の維持及び保全を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限等を行う。

地区整備計画	位置		稲城市大字坂浜字七号、字八号、字二十号、字三十号、字三十一号、字三十二号、字三十三号、字三十八号、字三十九号、長峰一丁目、長峰二丁目及び若葉台一丁目各地内								
	面積		約 32.3ha								
	地区施設の配置及び規模	道 路	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路 1号	6.0m	約240m	拡幅	区画道路 8号	5.0m	約280m	新設	
			区画道路 2号	6.0m	約300m	拡幅	区画道路 9号	6.0m	約 20m	拡幅	
			区画道路 3号	6.0m	約280m	拡幅	区画道路10号	5.0m	約270m	拡幅	
			区画道路 4号	6.0m	約310m	拡幅	区画道路11号	5.0m	約170m	拡幅	
			区画道路 5号	6.0m	約230m	拡幅	区画道路12号	5.0m	約 70m	拡幅	
			区画道路 6号	6.0m	約220m	拡幅	区画道路13号※	10.5m	約 20m	既設	
	区画道路 7号	6.0m	約110m	拡幅	区画道路14号※	10.0~17.0m	約 30m	既設			
緑 地	名 称		面 積		備 考	名 称		面 積		備 考	
	第 1 号緑地		約2,240㎡		既設	第 3 号緑地		約2,280㎡		既設	
	第 2 号緑地		約2,540㎡		既設	第 4 号緑地		約 320㎡		既設	
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	沿道地区 A			沿道地区 B			低層住宅地区 A		
		面 積	約 7.7ha			約 1.4ha			約23.2ha		
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。 (1) 学校(幼稚園を除く) (2) 畜舎(動物病院を除く) (3) 公衆浴場					次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 学校(幼稚園を除く) (2) 畜舎 (3) 公衆浴場				

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡	130㎡
		建築物の敷地面積の最低限度	<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、この限りではない。</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> <p>(3) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げるものに関する事業若しくは都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により土地を収用し、若しくは使用することができる都市計画事業又はこれらの事業に係る土地収用法第16条に規定する関連事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として利用されて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>	
		壁面の位置の制限	<p>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> <p>(1) 計画図に表示する1号壁面線から道路中心線までの距離は3.5m以上とする。</p> <p>(2) 計画図に表示する2号壁面線から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。</p> <p>(3) その他の道路における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>(4) 隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p>	<p>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> <p>(1) 計画図に表示する1号壁面線から道路中心線までの距離は3.5m以上とする。</p> <p>(2) 計画図に表示する2号壁面線から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。</p> <p>(3) 計画図に表示する3号壁面線から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>(4) その他の道路における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>(5) 隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</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	ただし、この距離の限度に満たない建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 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3m以下であること。	
		建築物等の高さの最高限度	18mかつ地階を除く階数は5以下とする。	10mかつ地階を除く階数は3以下とする。
		建築物等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) 建築物の屋根は、勾配屋根とする。ただし、物置、車庫等の附属建築物は、この限りではない。 (3) 屋外広告物等は周囲の景観と調和するよう、色彩、形態及び設置場所に留意したものとする。また、看板、広告塔等は建築物の屋上に取り付けてはならない。 (4) 高架水槽及び工作物は、周囲からの景観に配慮したものとする。	(1) 屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、刺激的な色を避け、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) 建築物の屋根は、勾配屋根とする。ただし、物置、車庫等の附属建築物は、この限りではない。 (3) 屋外広告物等は周囲の景観と調和するよう、色彩、形態及び設置場所に留意したものとする。 (4) 建築物の地階を含む階数は4以下とする。
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 (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。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由： 三沢川整備事業に伴う地区施設の変更及び稲城市景観色彩ガイドライン施行に伴う良好な景観形成の誘導を図るため、地区計画を変更する。