

多摩都市計画地区計画の決定（稲城市決定）

（当初決定：H27. 7. 29）

都市計画小田良地区地区計画を次のように変更する。

（最終変更：R5. 3. 4）

名 称	小田良地区地区計画
位 置 ※	稲城市坂浜三丁目、坂浜四丁目及び坂浜五丁目各地内
面 積 ※	約 28.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、京王相模原線若葉台駅の東側約1.2km、小田急多摩線栗平駅の北側約1.4kmに位置し、南側は稲城上平尾土地 区画整理事業区域に隣接している。</p> <p>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、昔ながらの静かなたたずまいの残る景観、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、稲城小田良土地区画整理事業による公共施設の整備改善により土地利用の増進を図るとともに、民有緑地の 保全に配慮しつつ緑豊か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) 低層住宅地区A 既存の住宅地として、隣接する低層住宅地と調和した戸建住宅主体の多様な居住形態の低層住宅地を形成する。</p> <p>(2) 低層住宅地区B 農と住の調和したまちづくりを進めるため、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 住宅地を形成する。</p> <p>(3) 低層住宅地区C 計画的に開発される住宅地として、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を形成する。</p> <p>(4) 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等の立地特性を活かし、周辺住民の利便向上に寄与する施設の誘導を図ると ともに、後背地の低層住宅地と調和した低中層住宅地を形成する。</p> <p>(5) 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し、生活サービス機能を有する施設等の立地誘導を図り、地域 の利便に寄与する地区を形成する。</p> <p>(6) 牧場地区 永続的な農業及び畜産環境を維持するため、牧場及び関連施設を主体とした地区を形成する。</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	土地区画整理事業等により計画的に整備された道路、公園の機能が損なわれないよう維持保全を図る。				
	建築物等の整備の方針	良好な住環境を有する住宅地を形成するため、「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街並み景観を創出する。 (2) 市の特産農産物である梨の栽培に配慮しつつ、生垣などによる沿道緑化及び敷地内緑化に努める。 (3) 既存の樹林地等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図る。				
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 ※	8.0m	約 620m	新設（既設道路拡幅）

	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	沿道地区A	沿道地区B	牧場地区
		面積	約 1.7ha	約 12.8ha	約 6.8ha	約 3.9ha	約 1.2ha	約 2.2ha
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	—	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以外の建築物は建築してはならない。
				(1)住宅（3戸以上の長屋を除く。） (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)倉庫（自家用を除く。） (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の合計が500㎡を超えるもの (5)自動車車庫（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)住宅 (2)共同住宅（1階部分を店舗とするものを除く。） (3)寄宿舎又は下宿 (4)事務所（店舗等に係る事務所を除く。） (5)倉庫（自家用を除く。） (6)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7)公衆浴場 (8)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 (9)ホテル又は旅館 (10)自動車車庫（建築物附属の車庫を除く。） (11)畜舎 (12)自動車教習所 (13)危険物の貯蔵又は処理に供するもの	(1)建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる建築物 (2)畜舎及び畜舎に附属する建築物	
			130㎡	200㎡	150㎡			
	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、この限りでない。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>						

		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	沿道地区A	沿道地区B	牧場地区
地区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	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。							
		壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から0.5m以上	道路境界線から1m以上、隣地境界線から0.5m以上	道路境界線から1m以上、隣地境界線から0.7m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2m以上、その他の道路境界線及び隣地境界線から1m以上	道路境界線及び隣地境界線から2m以上、都市計画公園境界線から3m以上		
	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	—	9m	15m (ただし、多摩都市計画道路3・4・17号坂浜平尾線に面した宅地は20m)	20m	15m			
	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、刺激的な色彩を避け、周辺環境に配慮した色調とする。 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) 低層住宅地区Cにおける建築物の階数は2以下とし、建築物の屋根は勾配屋根とする。 (3) 屋外広告物等は、周辺の景観と調和するよう色彩、形態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。 (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。 ・光源が点滅するもの ・腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用するもの ・独立看板の上端までの高さが7mを超えるもの ・屋上に設置するもの (5) 工作物等は、周辺からの景観に配慮したものとする。							

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	沿道地区A	沿道地区B	牧場地区	
		垣又はさくの構造の制限	(1)道路及び公園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する。 ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の敷地については、この限りでない。							
			10分の0.5	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緑豊かであるおいのある良好な住環境の形成を図るため地区計画を変更する。