

## 川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画寺尾台1丁目地区地区計画を次のように決定する。

名	称	寺尾台1丁目地区地区計画
位	置	川崎市多摩区寺尾台1丁目
面	積	約 1.2 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、計画的な宅地開発により、ゆとりある低層住宅を主体とした、良好な居住環境が形成されており、また、地区内住民の日々の交流を通じてコミュニティが育まれている地区である。</p> <p>本計画は、今後とも低層住宅地を中心とした良好な居住環境の形成、維持及び保全を図るとともに、地区内の住民が安心して、生き生きと住み続けられるまちとするため、次の目標を掲げる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 緑豊かな、安らぎの感じられるまち 街路樹や宅地内の緑、閑静な住環境は安らぎを感じる重要な要素であり、本地区の魅力である。こうした魅力をさらに磨くとともに、その維持管理についても地区全体で取り組んでいくこととする。</li> <li>2 親しさ溢れるコミュニティ、ふるさとと呼べるまち 地区内の交流を大切にし、新たに転居してきた人たちも定住し、「ふるさと」と言える、親しさと互助のまちを目指す。</li> <li>3 多世代が暮らしやすいバランスのよいまち 高齢者が安心して住み続けられるとともに、次世代を担う若い世帯にとってのびのびと子育てができる、暮らしやすく魅力あるまちを目指す。</li> </ol>
	土地利用の方針	<p>本計画は、低層住宅地としての良好な環境の維持・保全を図るため、宅地地盤面を高くすることなく、宅地内の緑化などに十分配慮し、戸建住宅を中心とした土地利用とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区内には、計画的な宅地開発により道路その他の基盤施設が整備されている。本計画では、その機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>低層住宅地を中心とした良好な居住環境の形成とその維持及び保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度その他について必要な基準を設ける。</p>

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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 公衆浴場 2 寄宿舍又は下宿
		建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率は、10分の8以下でなければならない。この場合において、3戸以上の住戸を有する共同住宅及び長屋の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にある部分の床面積を算入する。
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は125㎡(3以上の住戸を有する共同住宅及び長屋を建築する場合は、住戸数に47㎡を乗じた数値とする。)以上でなければならない。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもので、かつ、10m以下とする。この場合において、建築物の各部分の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の高さを算入するものとする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺の環境に調和したものにする。
		垣又はさくの構造の制限	生垣、フェンスなど、良好な低層住宅地に相応しい圧迫感の少ないものとする。

「区域、地区整備計画の区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由 別紙、理由書による。

# 理 由 書

## 川崎都市計画地区計画の決定（寺尾台1丁目地区地区計画）

本市では、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」に基づき、市民自らが合意形成を図りながらまちを育てていくことを支援するとともに、地区の実情に応じたきめ細やかなルールを定めた地区計画制度などを用いて、良好な市街地環境の形成、維持保全を図ることを推進しています。

また、「川崎市都市計画マスタープラン多摩区構想」では、土地区画整理事業等により計画的な住宅地開発が行なわれた丘陵地の住宅地は「住環境保全エリア」として、低層の住居専用地域では低密度の土地利用を維持するとしており、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、住環境の保全に取り組むとしています。

本地区では、土地区画整理事業により都市基盤施設が整備され、低層住宅を中心とした良好な居住環境が形成されており、こうした良好な居住環境の維持、保全を図るため、本地区の住民の発意により継続的な検討が重ねられ、平成20年7月14日に都市計画法第21条の2に基づき、地区計画の決定についての都市計画提案が提出されました。

本計画は、このような上位計画や住民による検討の結果を踏まえ、本市が都市計画提案を検討した結果、都市計画提案を踏まえて都市計画を決定する必要があると判断し、本地区において、低層住宅地を中心とした良好な居住環境の維持、保全を目的として、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度その他の事項を定める地区計画の決定をしようとするものです。