

立川都市計画地区計画の決定（東大和市決定）

都市計画芋窪六丁目・上北台一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	芋窪六丁目・上北台一丁目地区地区計画	
位 置※	東大和市芋窪六丁目及び上北台一丁目各地内	
面 積※	約10.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、多摩都市モノレール上北台駅の北西に位置し、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（以下「新青梅街道線」という。）沿道の北側後背地には農地が多く保全されている住宅地である。新青梅街道線は広域的な都市間を結ぶ主要幹線道路で、市の骨格を形成しており、沿道利用型の商業施設が立地し、交通の円滑化や地域の防災性の向上など総合的なまちづくりに寄与している道路である。</p> <p>東大和市都市マスタープランでは、新青梅街道線を「広域な都市間を結ぶ軸」として位置づけており、幹線道路としての機能を活かした土地利用を周辺の住環境と調和を図りながら誘導するとともに、環境・防災機能の充実に努めるとしている。</p> <p>本地区計画は、新青梅街道線の拡幅整備に併せて沿道の適正かつ有効な土地利用の誘導を促すとともに、都市計画河川空堀川及び空堀川の現河川用地を活用した公園緑地とのネットワークの形成を図ることにより、住宅と商業・業務機能の調和がとれた、緑豊かで良好な市街地の形成を図る。</p>	
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>本地区を3つの地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>広域幹線道路沿道地区・・・後背地の住宅地との調和を図りつつ、沿道利用型の商業・業務施設と集合住宅等が立ち並ぶ複合市街地の形成を図る。</p> <p>地区幹線道路沿道地区・・・生活の利便性に配慮し、住宅、店舗、事務所等が立地する市街地の形成を図る。</p> <p>低層住宅地区・・・・・・良好な住環境を保全し、緑豊かな低層住宅市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>将来的な地域道路のネットワーク化に結びつく既存の道路等を区画道路として地区施設に位置付け、防災等の安全性の確保及び良好な住環境の向上を図る。</p> <p>また、空堀川の現河川用地を利用して緑道の整備を行い、下砂公園（下立野林間こども広場）を結ぶ緑のネットワーク化を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>次のような制限を定め、各地区の特性に応じた良好な市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の特性にあった土地利用を誘導するため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 敷地の細分化による建築物の建て詰まりを防止し、良好な市街地環境を形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 快適な居住環境の形成と新青梅街道線沿道のゆとりある歩行空間を誘導するため、隣地境界線からの外壁の後退位置と新青梅街道線の道路境界線からの外壁の後退位置を「壁面の位置の制限」として定める。 4 調和のとれた街並み景観を形成するため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 () は地区外を含めた全幅	延長	備考	
		道路	区画道路1号※	16.0m		約147m	既設
			区画道路2号	4.5m(9.0m)		約200m	既設
			区画道路3号	2.0m(4.0m)		約211m	拡幅
			区画道路4号	4.0m		約220m	拡幅及び既設
			区画道路5号	6.0m		約178m	既設
		その他の公共空地	緑道1号	5.45~14.0m		約496m	新設
			緑道2号	4.0m		約40m	新設
			緑道3号	1.82m		約95m	既設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	広域幹線道路沿道地区			地区幹線道路沿道地区
			地区-1	地区-2			
面積		約2.9ha	約1.5ha		約0.4ha	約5.9ha	
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 ホテル又は旅館 2 マー جان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				—	
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡					120㎡	

地区整備計画に関する事項	建築物等に	壁面の位置の制限	<p>1 道路境界線からの壁面の位置の制限</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から拡幅後の新青梅街道線の道路境界線までの距離は、1.0 m以上とする。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が、次の一に該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0 m以下であるもの</p> <p>(2) 物置、自転車駐車場その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下であるもの</p> <p>(4) 敷地内の建築物の高さ（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、そのすべての建築物の高さ）が10 m以下で、かつ、当該建築物の敷地面積が200 m²未満であるもの</p>
			<p>2 隣地境界線からの壁面の位置の制限</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5 m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0 m以下であるもの</p> <p>(2) 物置、自転車駐車場その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3 m以下でかつ床面積の合計が5 m²以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下であるもの</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の色彩は、刺激的な色を避け、周囲の環境に配慮したものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう、色彩、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は高さ2.0m以下の透視可能なフェンス等とする。ただし、門柱及び門扉並びに道路面（土地の形質上、土留壁を設置する必要がある敷地については、敷地地盤面）から0.8mを超えない部分及び法令の制限等により設置する必要のある部分についてはこの限りでない。
--------	------------	-------------	---

※知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：新青梅街道線沿道の適正かつ有効な土地利用を誘導し、住宅と商業・業務機能との調和がとれた緑豊かで良好な市街地の形成を図るため地区計画を決定する。