

立川都市計画地区計画の変更（東大和市決定）

都市計画上北台駅周辺地区地区計画を次のように変更する

名 称		上北台駅周辺地区地区計画
位 置※		東大和市上北台一丁目、上北台二丁目、立野一丁目、立野二丁目、芋窪五丁目、芋窪六丁目及び蔵敷三丁目各地内
面 積※		約 20.3ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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開設や都市計画道路立3・3・30号線の整備などにより、今後急速な土地利用の進展が予想される。このため、土地区画整理事業による都市基盤整備とともに、地区の特性にふさわしい魅力ある市街地の形成を図るため、地区計画の目標を次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 安全で快適な住環境と良好な商業・業務機能の調和したまちづくり 2 活力ある商業・業務拠点づくり 3 まちの顔となる魅力ある都市景観づくり
	土地利用の方針	<p>本地区を6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>駅前商業地区 …………… 商業・業務・文化施設等の立地を誘導し、市の副中心核として適切な集積を図る。</p> <p>コミュニティ道路沿道地区 …………… 副中心核から市庁舎周辺の行政コミュニティ核を結ぶコミュニティ道路の沿道は、住環境を保護しつつ専門店や各種飲食店等が立ち並ぶ個性的で魅力ある市街地の形成を図る。</p> <p>広域幹線道路沿道地区 …………… 広域幹線道路である新青梅街道、都市計画道路立3・3・30号線及び駅前商業地区に隣接する芋窪街道沿道は、沿道利用型のサービス施設と中層の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 …………… 市の中心部を東西に結ぶ幹線道路（都市計画道路立3・4・18号線）沿いの地区特性から、住宅と店舗、事務所等が立地する市街地の形成を図る。</p> <p>中層住宅地区 …………… 商業地に隣接する地区及び地区内の幹線道路である都市計画道路立7・5・1号線沿いの地区は、中層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>中・低層住宅地区 …………… 多摩都市モノレール上北台駅や周辺の商業・業務地区から至近な位置にあることから、既存の住宅に配慮しつつ、中・低層の集合住宅や戸建住宅が立地するゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備する区画道路及び公園の維持、保全を図る。

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物の整備の方針	<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 建築物の用途の混在を防止し、地区の特性にあった良好な街並環境を形成するため、「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 通風、採光、日照等を確保し、快適な居住環境を形成するため、隣地境界からの外壁の後退位置を、また、街並み、景観、ゆとりある歩行者空間を確保するため、道路境界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 中・低層住宅地区について、既存住宅に配慮し、中層住宅の建築に際して、ゆとりある空間を確保するため、「建築物等の高さの最高限度」を定める。 5 調和のとれた街並景観を確保するため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。なお、「駅前商業地区」では、建築物の意匠又は色彩は、商業・業務施設が集積した副中心核にふさわしい、賑いと個性の演出に配慮したものとする。 6 緑豊かで防災面に優れた安全な市街地環境を形成するため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。 				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>次のような方針を定め、良好な市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 電柱類は都市計画道路歩道内を除き宅地内に設置し、道路機能の確保と良好な街並景観の育成を図る。 2 雨水浸透ます等を設置し、雨水流出抑制、地下水のかん養を図り、緑豊かな市街地環境を維持・保全する。 3 ゴミ置場等を適切に配置することにより、環境衛生や景観の向上を図る。 				
地区整備計画	位置	東大和市上北台一丁目、上北台二丁目、立野一丁目、立野二丁目、芋窪五丁目、芋窪六丁目及び蔵敷三丁目各地内				
	面積	約 20.3ha				
	地区の名称	名称	駅前商業地区	コミュニティ道路沿道地区	広域幹線道路沿道地区	地区幹線道路沿道地区
		面積	約 4.8ha	約 1.6ha	約 3.0ha	約 0.8ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。				
		<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の1階部分を住戸又は住室に供するもの 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号(ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を除く) 	<ol style="list-style-type: none"> 1 コミュニティ道路に面する建築物の1階部分(道路側に直接面する部分に限る。)を住戸又は住室に供するもの 2 ホテル又は旅館 3 倉庫(店舗等に附属するものを除く。) 	<ol style="list-style-type: none"> 1 ホテル又は旅館 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、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 	<ol style="list-style-type: none"> 1 ホテル又は旅館 2 原動機を使用する工場(建築基準法施行令第130条の3及び第130条の5の2第3号及び第4号で定めるものを除く。) 	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項		く。)及び第3号並びに同条第6項各号の規定に該当する営業に係るもの 3 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	4 原動機を使用する工場(建築基準法施行令第130条の3及び第130条の5の2第3号及び第4号で定めるものを除く。)			
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡				
		壁面の位置の制限	1 隣地境界線からの壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置、自動車車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が15㎡以内であるもの				
			2 道路境界線からの壁面の位置の制限 計画図に示す位置においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、道路の路面の中心から高さ2.5mを超える範囲にあってはこの限りでない。				
		建築物等の高さの最高限度	_____				
		建築物の形態又は意匠の制限	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。	1 建築物の色彩は、周囲の環境に配慮したものとする。			
			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。				
			3 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、周囲からの景観に配慮したものとする。				
		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。				

地区 建築物 等に 関す る 事項	地区 の 名称	名称	中層住宅地区	中・低層住宅地区
		面積	約 4.9ha	約 5.2ha
	建築物等の用途の 制限	<p>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。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの</p> <p>3 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>4 幼稚園、小学校、中学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>6 診療所</p> <p>7 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p>		
		<p>8 病院</p> <p>9 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>10 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの</p> <p>11 自動車車庫で床面積の合計が、300㎡以内のもの</p> <p>12 公益上必要な建築物で、建築基準法施行令第130条の5の4で定めるもの</p> <p>13 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>8 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	115㎡		
壁面の位置の制限	<p>1 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の各部分から隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。</p> <p>(Hは、敷地境界に面する外壁又はこれに代わる柱の面の各部分の高さ)</p> <p>0. 7.5m以上 (H ≤ 6m)</p> <p>1. 0m以上 (6m < H ≤ 9m)</p> <p>1. 5m以上 (9m < H)</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3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置、自動車車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が15㎡以内であるもの</p>			

建築物等の高さの最高限度	_____	1.2 m
建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の色彩は、住宅地にふさわしい、落ち着いたものとする。 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。 3 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、周囲からの景観に配慮したものとする。	
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2.0 m以下のフェンス等とする。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0.8 m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。	

※は知事同意事項

「区域、地区の区分、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。