

立川都市計画地区計画の変更（東大和市決定）

都市計画立野一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	立野一丁目地区地区計画
位 置	東大和市立野一丁目、立野二丁目及び蔵敷三丁目各地内
面 積	約18.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は、多摩都市モノレールの開通や隣接する上北台駅周辺土地区画整理事業の完成により、急速な土地利用の変化が予想される。そこで、地区計画の目標を次のとおり定め、土地区画整理事業や宅地開発等により整備された都市基盤を生かした、良好な市街地の形成及び保全を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 農地と調和を図り、緑を核とした豊かな住宅市街地づくり</li> <li>2 緑あふれる、うるおいのある快適な生活環境づくり</li> <li>3 楽しみながら歩ける歩行者空間づくり</li> </ol>
区域の整備・開発及び	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区を4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 新青梅街道沿いは、後背地の住宅地との調和を図りつつ、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A・B地区 地区の外周幹線道路（都市計画道路立3・4・18号線及び都市計画道路立3・4・29号線）沿いは、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>中層住宅地区 都市計画道路立7・5・1号線や都市計画道路立7・5・4号線沿いは、周辺の住環境の保護を図りつつ、公共施設や中層住宅等が立地する市街地の形成を図る。</p> <p>低層住宅地区 低層を中心とした良好な住宅市街地の形成及び保全を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>土地区画整理事業や宅地開発等により整備された区画道路及び公園の維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <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"> <li>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。</li> </ol>

保 全 に 関 す る 方 針			<p>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。</p> <p>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「壁面の位置の制限」として定める。</p> <p>4 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。</p> <p>5 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。</p>				
	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> <p>1 電柱類は都市計画道路歩道内及び9m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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
地 区	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A地区	地区幹線道路沿道B地区	中層住宅地区	低層住宅地区
		面 積	約1.6ha	約0.1ha	約2.3ha	約3.4ha	約10.7ha
	建 築 物	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>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</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>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。）</p>		<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、寄宿舍又は下宿</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>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、寄宿舍又は下宿</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、</p>

等 に 関 連 す る 計 算				第130条の4で定める公益上必要な建築物 8 病院 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 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 11 自動車車庫で床面積の合計が、300㎡以内のもの 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 13 前各号の建築物に附属するもの	身体障害者福祉ホーム その他これらに類するもの 6 診療所 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 8 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡		115㎡	
	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	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。 (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) 0.75m以上 (H ≤ 6m) 1.0m以上 (6m < H ≤ 9m) 1.5m以上 (9m < H) 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		

画 事 項			(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
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の色彩は、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> <p>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。</p>	<p>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。</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> <p>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。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>	

は知事同意事項

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：土地区画整理事業施行区域に隣接する、宅地開発等により形成された戸建を中心とする住宅地の良好な環境を保全するため、地区計画を変更する。