

立川都市計画地区計画の決定（武蔵村山市決定）

都市計画大南五丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大南五丁目地区地区計画	
位 置 ※	武蔵村山市大南五丁目地内	
面 積 ※	約 5.6 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、市の南東部に位置し北側を総合公園である立 5・4・4 号大南公園に隣接する地区であり、湖南処理場の施設機能の更新及び縮小に伴う大規模な土地利用転換が予定されている地区である。</p> <p>武蔵村山市まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）においては、公共公益施設地区及び保全低層住宅地区に位置付けられており、し尿の処理を目的とした公共公益施設の更新及び良好な居住環境の形成、保全を計画的に進めることとしている。</p> <p>このことから、本地区では、区域内の適切な基盤整備を推進し、周辺市街地と連絡する道路ネットワークの形成を図るとともに、隣接する大南公園や菖蒲園などとの緑の連続性に配慮した土地利用を誘導し、し尿処理を目的とした施設と良好な住宅市街地とが共存したゆとりある緑豊かな市街地環境の創出を目指す。</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、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅地区 周辺市街地との調和に配慮しつつ、良好な居住環境とまちなみを有する住宅市街地の形成を図る。</li> <li>2 公共公益施設地区 周辺市街地の居住環境やまちなみに配慮しつつ、し尿処理を目的とした施設と緑地等が調和した地区の形成を図る。</li> <li>3 学習等供用施設地区 大南地区学習等供用施設の現状の環境を維持し、継続的な立地を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 安全で快適な歩行者空間及び災害時の安全な避難路を確保するため、主要市道第 60 号線の拡幅整備を行う。</li> <li>2 地区内の円滑な交通を確保するため、主要市道第 5 号線、第 7 号線及び第 60 号線に接続する通り抜け可能な区画道路の整備を行う。</li> <li>3 地区内の緑のネットワークの拠点や憩いの場となるとともに、災害時における一時避難場所としても活用可能なオープンスペースを確保するため、公園の整備を行う。</li> <li>4 公共公益施設地区においては、隣接する住宅地の居住環境に配慮するため、緩衝帯となる緑地の整備を行う。住宅地区においては、公園や緑道につながる緑のネットワークを確保するため、緑地の整備を行う。</li> <li>5 緑豊かで快適な歩行者空間を確保するため、緑道の整備を行う。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>し尿処理を目的とした施設と良好な住宅市街地とが共存したゆとりある緑豊かな土地利用の誘導を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「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の意匠の制限」及び「垣又は柵の構造の制限」を定める。</p>

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	面積	備考	
		道路	区画道路1号※	3.0m	約210m	—	拡幅（主要市道第60号線）全幅8～10.5m	
			区画道路2号	6.0m	約920m	—	新設	
			区画道路3号	5.0m	約620m	—	新設	
		公園	公園1号	—	—	約500㎡	新設	
			公園2号	—	—	約190㎡	新設	
		緑地	緑地1号	—	—	約90㎡	新設	
			緑地2号	—	—	約85㎡	新設	
			緑地3号	—	—	約175㎡	新設	
			緑地4号	—	—	約30㎡	新設	
			緑地5号	—	—	約25㎡	新設	
			緑地6号	—	—	約85㎡	新設	
			緑地7号	—	—	約45㎡	新設	
			緑地8号	—	—	約145㎡	新設	
			緑地9号	—	—	約30㎡	新設	
	緑地10号		—	—	約20㎡	新設		
	緑地11号		—	—	約1,050㎡	新設		
	その他の公共空地	緑道1号	5.5m	約30m	—	新設		
		緑道2号	4.5m	約35m	—	新設		
		緑道3号	3.0m	約395m	—	新設		
緑道4号		2.5m	約25m	—	新設			
緑道5号		2.0m	約240m	—	新設			
緑道6号		1.5m	約50m	—	新設			
地区の区分	名称	住宅地区			公共公益施設地区	学習等供用施設地区		
	面積	約4.5ha			約0.9ha	約0.2ha		
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 共同住宅、寄宿舎、下宿その他これらに類するもの 2 3戸以上の長屋 3 公衆浴場 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 6 病院 7 自動車車庫（ただし、建築物に附属するものを除く。）			—	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 図書館その他これに類するもの 2 児童厚生施設その他これに類するもの 3 前2項に掲げる建築物に附属するもの 4 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めたもの		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10/10	—	—
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	—	—
		建築物の敷地面積の最低限度	130㎡	—	—
		壁面の位置の制限	<p>1 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1.2m以上とする。</p> <p>2 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0.75m以上とする。</p> <p>ただし、上記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。</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) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車駐車場を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫及び自転車駐車場で、軒の高さが2.3m以下であるもの</p>	<p>1 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1.2m以上とする。</p> <p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び地区施設境界までの距離は1.0m以上とする。</p>	<p>1 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0.9m以上とする。</p> <p>2 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。</p> <p>ただし、上記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。</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) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車駐車場を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫及び自転車駐車場で、軒の高さが2.3m以下であるもの</p>
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは10m以下とする。	建築物の高さは10m以下とする。	建築物の高さは13m以下とする。

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、落ち着いた色彩を基調とし、周囲の環境に調和したものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、周囲の環境と調和し、かつ、住宅市街地にふさわしいまちなみを形成するよう、色彩、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。</p>
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路及び緑道に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、その基礎で地盤面からの高さが0.6m以下のもの、門柱及び門扉にあってはこの限りでない。</p>
	土地の利用に関する事項	<p>敷地内は緑化を進め良好な環境づくりを図る。</p>

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置については計画図表示のとおり」

(理由) 湖南処理場の施設機能の更新及び縮小に伴う土地利用転換に併せて、区域内の適切な基盤整備を推進し、周辺市街地と連絡する道路ネットワークの形成を図るとともに、し尿処理を目的とした施設と良好な住宅市街地とが共存したゆとりある緑豊かな市街地環境を創出するため、地区計画を決定する。