

# 都市核地区地区計画（制限内容と届出手続き）

このパンフレットは、都市核地区地区計画の区域内において建築行為等を行う際の制限や届出手続きについてまとめたものです。内容を十分にご理解のうえ、ご協力をお願いします。

## ● 位置

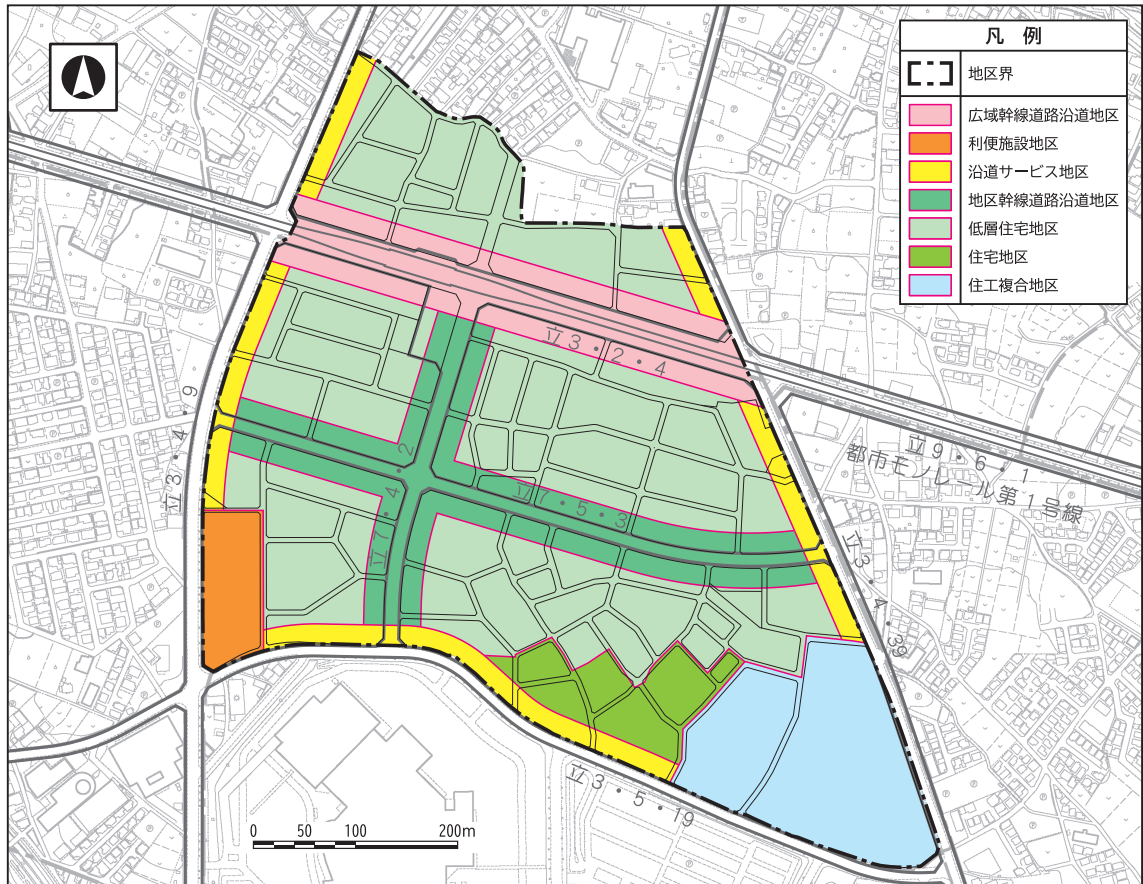
武蔵村山市本町一丁目及び榎三丁目各区内

## ● 土地利用の方針

本地区を7つの地区に区分し、土地利用の方針を定めます。

地区名	土地利用の方針
1. 広域幹線道路沿道地区	広域幹線道路沿道及び中心市街地の中央に位置する特性を踏まえた商業、業務、サービス等の多様な都市機能を集積し、都市活力の向上につながるにぎわい空間の形成を図る。
2. 利便施設地区	現況の商業施設や周辺の住環境に配慮しつつ、大きな街区を活かした住居地区を形成する。
3. 沿道サービス地区	幹線道路の特性を活かし、住宅、商業、サービス等の多様な機能が調和する良好な沿道市街地の形成を図る。
4. 地区幹線道路沿道地区	にぎわい空間を形成する商業施設等を低層部に誘導するとともに、周辺の住環境と調和した良好な中層住宅地の形成を図る。
5. 低層住宅地区	緑豊かな自然と調和した良好な低層住宅地の形成を図る。
6. 住宅地区	周辺の低層住宅地区に配慮し、良好な住環境の形成を図る。
7. 住工複合地区	工場・店舗等との共存を図りつつ、良好な住環境の形成を図る。

地区区分図



## ● 建築物等の用途の制限

地区ごとの土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい建築物が立地するよう、建物の用途の制限を行います。

建築基準法による用途の制限に加え、各地区ごとに次の用途の建築物は建てるできません。

地区名	用途地域	建てられない建築物の用途
広域幹線道路沿道地区	近隣商業地域	① マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等その他これらに類するもの ② 自動車教習所 ③ 畜舎 ④ 倉庫業倉庫 ⑤ 自動車修理工場
利便施設地区	第二種住居地域	① 神社、寺院、教会等 ② 公衆浴場 ③ ホテル、旅館 ④ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの ⑤ カラオケボックス等 ⑥ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等その他これらに類するもの ⑦ 自動車教習所 ⑧ 畜舎
沿道サービス地区	第一種住居地域	① 自動車教習所 ② 畜舎
地区幹線道路沿道地区	第一種中高層住居専用地域	—
低層住宅地区	第一種低層住居専用地域	—
住宅地区	第一種中高層住居専用地域	① 大学、高等専門学校、専修学校等 ② 病院
住工複合地区	工業地域	① ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの ② カラオケボックス等 ③ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等その他これらに類するもの ④ 自動車教習所 ⑤ 畜舎 ⑥ 建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げる危険性が大きいか、又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 ⑦ 建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げる火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設 ⑧ 産業廃棄物処理施設

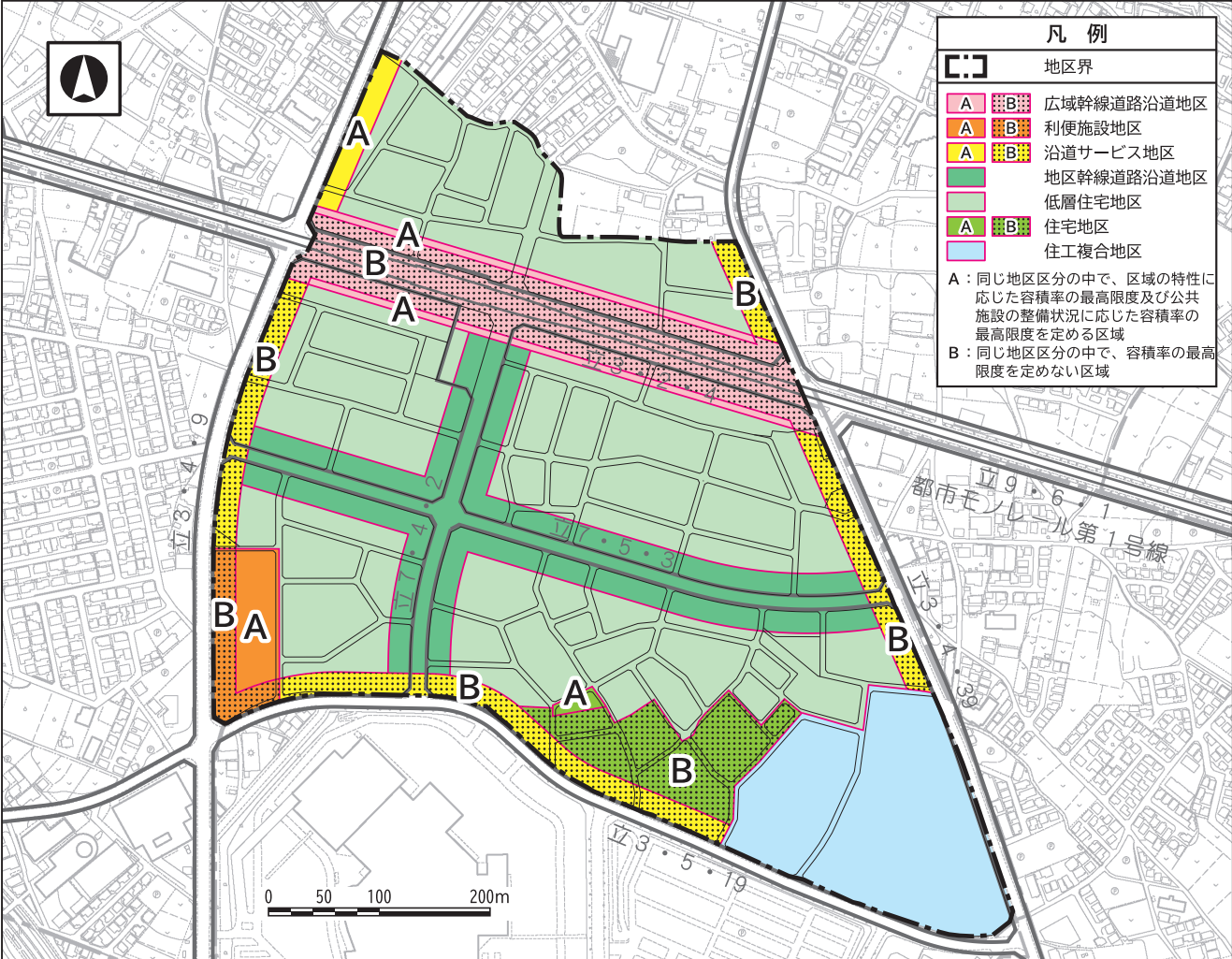
# 容積率の最高限度（誘導容積）

地区ごとの容積率の最高限度は下表のとおりとします。道路等の公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導していくため、2段階の容積率を定めており、土地区画整理事業における換地処分又は道路整備がなされるまでは、暫定容積率を適用します。

目標容積率を適用する場合には、東京都の認定が必要です。  
 ▶ 認定申請先：東京都多摩建築指導事務所 建築指導第一課 TEL 042-548-2044

地区名		用途地域	容積率の最高限度	
			暫定容積率	目標容積率
広域幹線道路沿道地区	A	近隣商業地域	60%	200%
	B		-	-
利便施設地区	A	第二種住居地域	60%	200%
	B		-	-
沿道サービス地区	A	第一種住居地域	60%	200%
	B		-	-
地区幹線道路沿道地区		第一種中高層住居専用地域	60%	200%
低層住宅地区		第一種低層住居専用地域	60%	100%
住宅地区	A	第一種中高層住居専用地域	60%	200%
	B		-	-
住工複合地区		工業地域	-	-

地区区分図



# 敷地面積の最低限度

敷地が細分化されて建物が混みあったまちなにならないよう、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。地区ごとの敷地面積の最低限度を下表のとおりとします。

ただし、下記の場合には適用が除外されます。

- 1) 本地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地等
- 2) 土地区画整理事業により換地される土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの
- 3) 市長が公益上やむを得ないと認めるもの

地区名	敷地面積の最低限度
広域幹線道路沿道地区	200㎡
利便施設地区	200㎡
沿道サービス地区	150㎡
地区幹線道路沿道地区	130㎡
低層住宅地区	130㎡
住宅地区	130㎡
住工複合地区	150㎡

例1) 敷地面積の最低限度が「200㎡」の「広域幹線道路沿道地区」で、400㎡の土地を半分に分割する場合

両方とも敷地面積が200㎡以上なので建築物を建てて利用できます。

例2) 敷地面積の最低限度が「200㎡」の「広域幹線道路沿道地区」で、400㎡の土地を250㎡と150㎡に分割する場合

建築物を建てて利用できます。

建物は建てられません。  
駐車場など建物を建てない利用はできます。

# ● 壁面の位置の制限

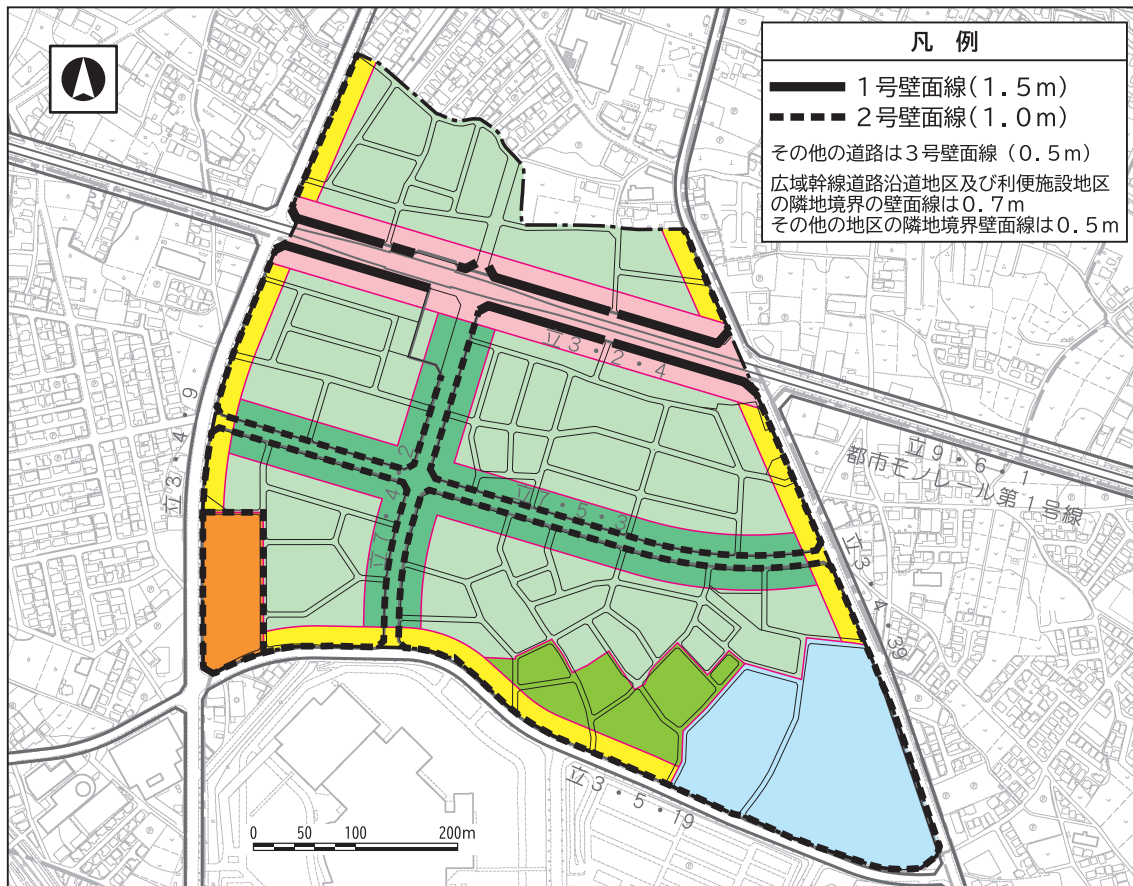
道路と一体となったゆとりのある空間を生み出すとともに、隣接敷地間で相互の生活環境にできる限り影響を及ぼすことのないよう、建築物の壁面の位置の制限を行います。

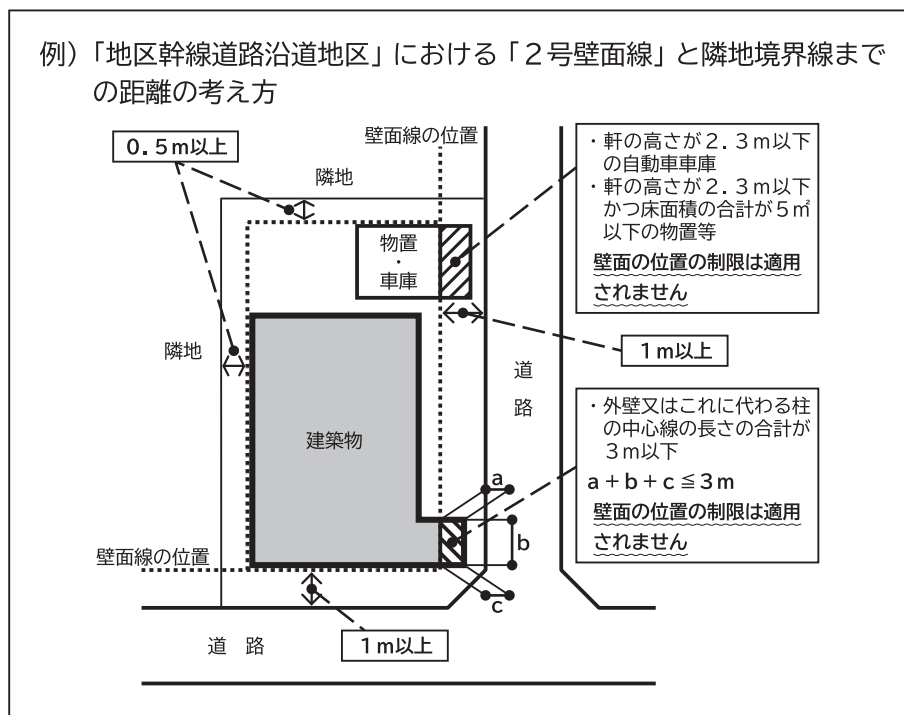
地区ごとの建築物の壁面又は柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、下表のとおりとします。ただし、次に掲げるものの壁面又は柱の面から道路境界線までの距離は、この限りではありません。

- 1) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）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
- 2) 自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下であるもの
- 3) 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
- 4) 歩行者の回遊性向上や円滑な交通ネットワーク形成に資する歩行者デッキ、階段、エスカレーター及びエレベーター等の用途に供するもの並びにこれらに付属する屋根、柱、壁その他これらに類するもの

地区名	壁面の位置の制限				
	1号壁面線 (1.5m)	2号壁面線 (1.0m)	3号壁面線 (0.5m)	隣地境界線までの距離(0.7m)	隣地境界線までの距離(0.5m)
広域幹線道路沿道地区	○	○	○	○	
利便施設地区		○		○	
沿道サービス地区		○	○		○
地区幹線道路沿道地区		○	○		○
低層住宅地区			○		○
住宅地区			○		○
住工複合地区		○	○		○

壁面線位置図





## ● 建築物等の高さの最高限度

周囲の建築物等と調和のとれた街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めます。地区ごとの建築物等の高さの最高限度は下表のとおりとします。

地区名	建築物等の高さの最高限度
広域幹線道路沿道地区	25m
利便施設地区	20m
沿道サービス地区	20m
地区幹線道路沿道地区	15m
低層住宅地区	—
住宅地区	15m
住工複合地区	20m

## ● 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

屋根や外壁、柱の色は、景観に配慮し、刺激的な原色を避けた周辺環境と調和した落ち着いた色にしてください。

また、屋外広告物は、周辺環境と調和するよう色彩、設置場所、大きさ、景観等に配慮したものにしてください。

## ● 垣又は柵の構造の制限

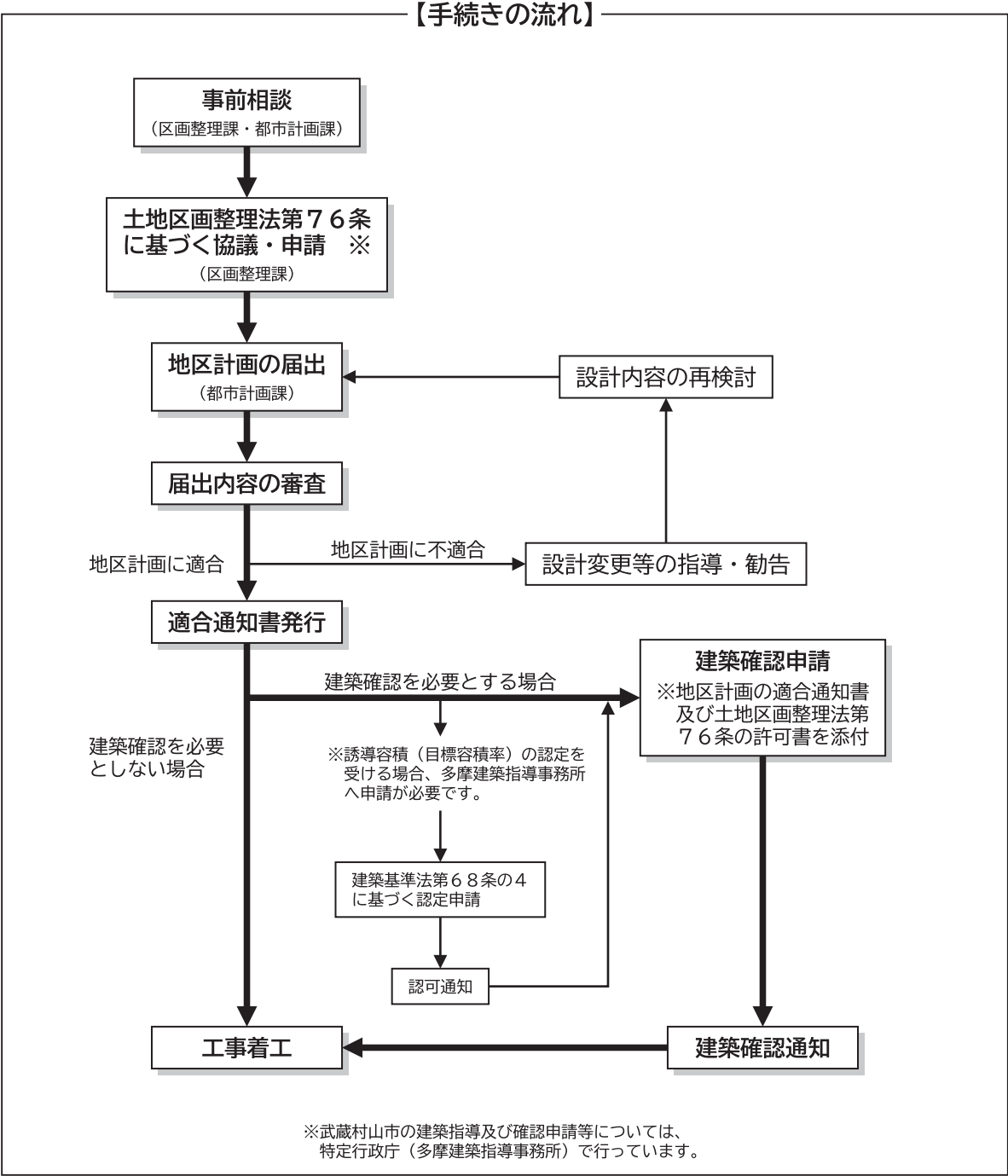
防災面の向上に加え、豊かな緑の確保、快適な歩行者空間の形成といった観点から、道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等としてください。

なお、コンクリートブロック塀等を設ける場合は、その部分の高さを0.6m以下にしてください。

# ● 届出手続き（都市計画法第58条の2に基づく届出）

地区計画の区域内で建築行為等を行う場合、建築主等は、当該行為に着手する日の30日前までに、その内容を市長に届け出なければなりません。

市では、届出された建築計画等が地区計画の内容に適合しているかどうかを審査し、適合している場合は、適合通知書を交付します。また、建築計画等が地区計画の内容に適合しない場合は、建築主等に対して設計変更等の勧告を行います。



### ※土地区画整理法第76条に基づく申請について

土地区画整理事業地区内で事業の終了（換地処分）以前に、以下の行為を行う場合は、土地区画整理法第76条に基づく許可申請の手続きが必要になります。

- ①土地の形質の変更
- ②建築物その他工作物の新築、増改築
- ③移動の容易でない物件の設置もしくは堆積

申請される方は事前に武蔵村山市区画整理課へご相談ください。

## ● 届出が必要な行為

行為の種類	行為の内容
土地の区画形質の変更	土地を分筆して宅地造成するなど土地の区画形質の変更等を行う場合
建築物の建築	建物の新築、増改築又は移転（建物に付属する門又は塀の移転を含む）を行う場合
工作物の建設	一定規模以上の屋外広告物の建設、擁壁等の築造又は改修を行う場合
建築物等の用途の変更	建物の使用用途の変更を行う場合
建築物等の形態又は意匠の変更	建築物等の外壁、屋根の色彩の変更等を行う場合

## ● 届出に必要な書類（正副各1部）

- 地区計画の区域内における行為の届出書
- 建築計画概要書（建築確認申請に提出するもの一式）の写し
- 仮換地指定通知書、仮換地指定証明又は現位置換地証明及び添付図面一式の写し（敷地が保留地の場合は、保留地使用承諾書及び添付図面一式の写し）
- 添付図面（種類については下表のとおり）

### 【添付図面の種類】

行為の種類	図面	図面の縮尺	備考
①各行為(②～⑤)に共通	案内図	適宜	方位、道路及び目標となる地物等を表示
②土地の区画形質の変更	区域図	1/1000以上	当該行為を行う土地の区域、当該区域内及びその周辺の公共施設の状況等を表示
	設計図	1/100以上	切土、盛土の範囲等を表示
③建築物の建築・用途の変更 工作物の建設	配置図	1/100以上	敷地内における建築物等の位置と壁面の後退距離を表示
	立面図	1/50以上	2面以上（屋根及び壁面の色を記入）
	平面図	1/50以上	各階のもの（工作物の場合は不要）
④建築物等の形態 又は意匠の変更	配置図	1/100以上	敷地内における建築物等の位置を表示
	立面図	1/50以上	2面以上（屋根及び壁面の色を記入）
⑤門、塀、垣、柵 の設置・改修	配置図	1/100以上	敷地内における門、垣等の位置を表示
	立面図	1/50以上	2面以上（材料・高さ等を表示）
⑥その他必要と認める書類※			

※断面図…誘導容積（目標容積率）の認定を受ける場合。2面以上（縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び建築物の高さを表示）

※確約書…垣又は柵の構造や建築物等の形態又は意匠が未定の場合

※委任状…申請者と届出者が異なる場合

地区計画の詳細や届出書の様式は、都市計画課窓口又は市ホームページにてご確認ください。

### 【問合わせ先】

武蔵村山市都市整備部都市計画課

〒208-8501 東京都武蔵村山市本町一丁目1番地の1 TEL 042-565-1111（内線274）

令和7年3月