

都市核地区のまちづくり

【地区計画によるまちづくりガイドブック】



武蔵村山市

【目 次】

はじめに.....	1
地区計画の目標.....	2
地区計画の方針.....	3
地区整備計画.....	5
建築等に関する手続き.....	12
用途地域等の変更内容.....	16

はじめに

●都市核地区のまちづくり

都市核地区は、武蔵村山市の中央に位置し、商業・業務及び文化機能の集積した中心核を形成するため、多摩都市モノレールの延伸計画や、自動車工場跡地の土地利用計画との整合に留意しつつ、土地区画整理事業によるまちづくりを進めております。

これにより、道路や公園などの公共施設が整備され、商業・業務施設などの立地を誘導するための基盤が整うこととなります。また、住宅地においても、良好な居住環境が形成され、利用しやすい敷地の形状が整うこととなります。

●地区計画制度について

地区計画は、地区にお住まいの皆さまの合意のもとに、きめ細かい“まちづくりのルール”を都市計画法に基づいて定めます。そして、その内容を将来とも、地区内で建築や開発を行う場合の基準として守っていただくことで、より良い環境のまちづくりを進めていくものです。

今後、都市核地区においては、土地区画整理事業の進展に伴い、商業・業務施設や住宅などの整備が進むこととなります。そこで、本市の顔となる都市核地区にふさわしいまちとなるよう、本地区のまちづくりを進めていくためのルールとして「都市核地区地区計画」をまとめました。

●パンフレットの内容

このパンフレットは、都市核地区の「地区計画の内容」と「建築等を行う場合の手続き」をまとめたものです。この内容を十分にご理解のうえ、ご協力をお願いします。

なお、記載の内容については簡略化して表現しています。詳細な内容については、「立川都市計画地区計画 都市核地区地区計画（平成18年12月7日武蔵村山市告示第130号）」及び「武蔵村山市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成15年条例第28号）」をご参照ください。

地区計画の方針

●土地利用の方針

本地区を7つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定めます。

地区の区分	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ります。
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します。
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ります。
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ります。
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ります。
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ります。
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ります。

●地区施設の整備方針

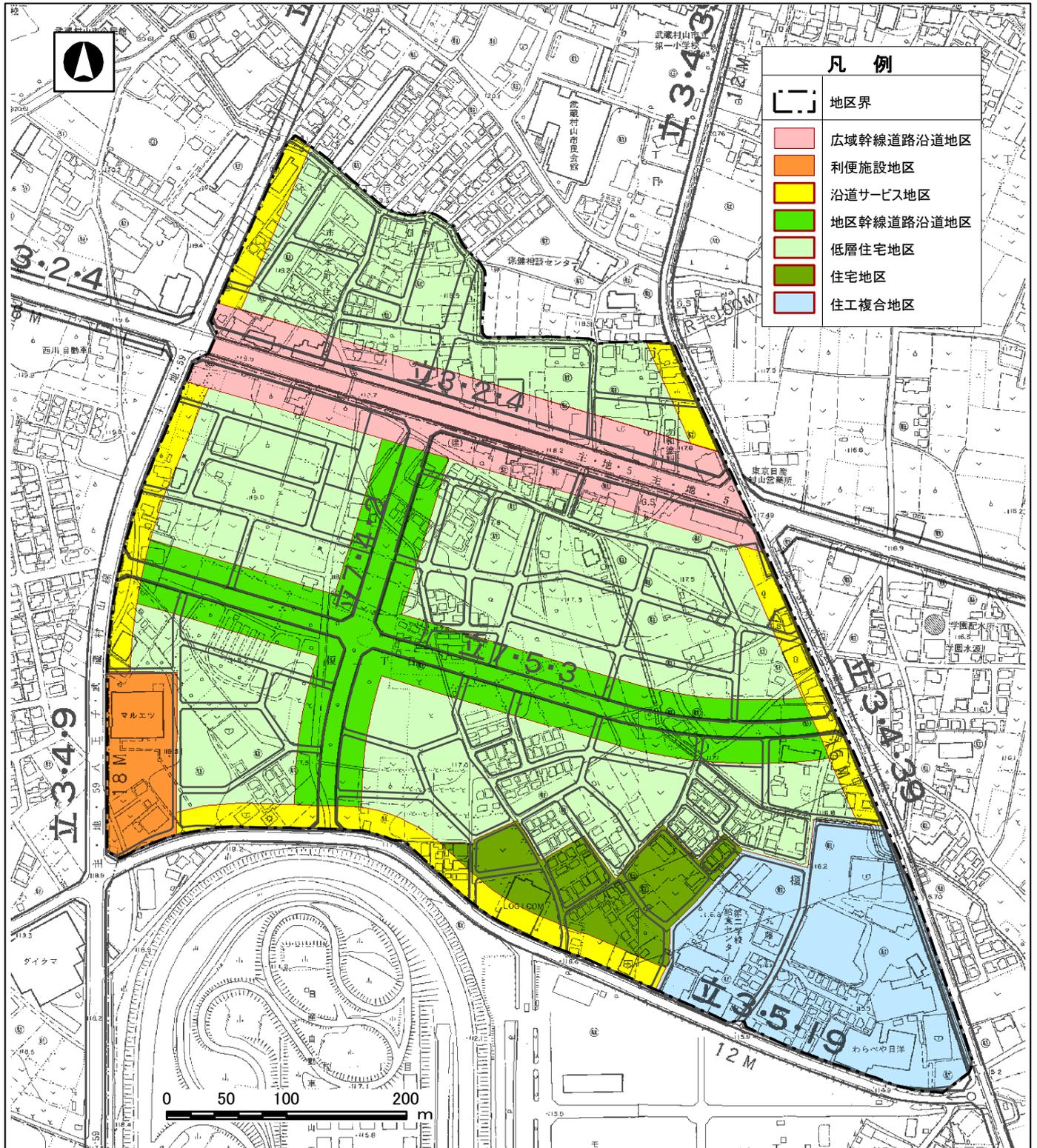
良好な都市型住環境の形成を図るため、道路、公園、広場等の都市基盤施設を整備します。

●建築物の整備方針

土地区画整理事業による基盤整備の進捗に伴い、良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、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ます。



都市核地区地区計画地区区分図

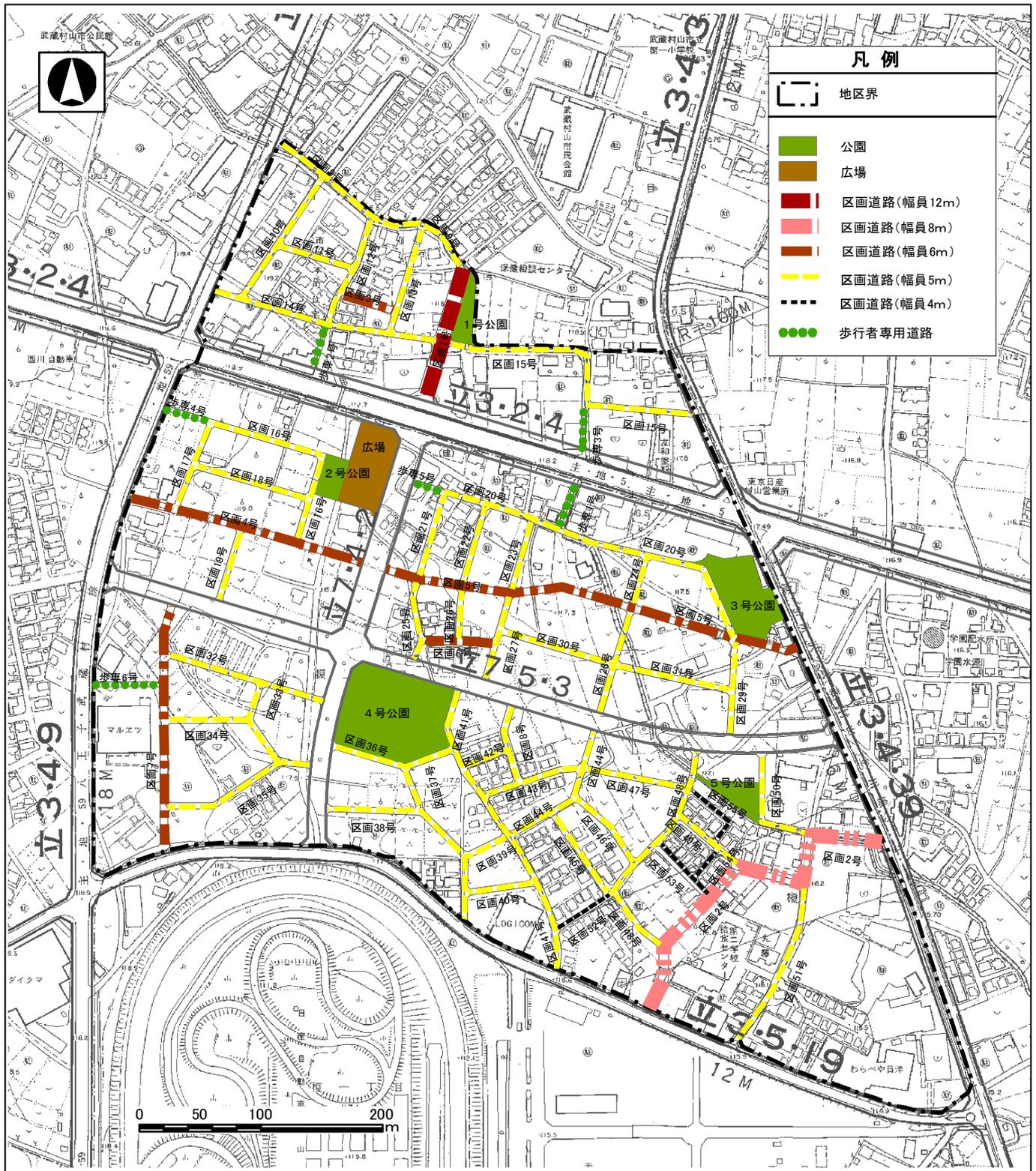


地区整備計画

●地区施設の配置及び規模

地区内に区画道路を55路線、歩行者専用道路を6路線配置します。
また、公園を5箇所（約10,950㎡）、広場を1箇所（約2,450㎡）設けます。

地区施設配置図



●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事ができません。

地区の名称	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 マーシャン屋、ばちんこ屋、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
便利施設地区	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 マーシャン屋、ばちんこ屋、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 マーシャン屋、ばちんこ屋、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（ぬ）項一号に掲げる危険性が大きい、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（ぬ）項二号に掲げる火薬、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

都市核地区建築物の用途の制限一覧

用途地域内の建築物の用途制限		低層住宅地区	住宅地区	地区幹線道路沿道地区	沿道サービス地区	利便施設地区	広域幹線道路沿道地区	住工複合地区	備考	
		住居専用地域	住居専用中高層	住居専用中高層	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	工業地域		
用途地域内の建築物の用途制限		○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①②③▲ 面積、階数等の制限あり ■ 地区計画により制限するもの								
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗	店舗等の床面積が、150㎡以下	×	②	②	○	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業店舗のみ。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。 2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下	×	②	②	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が、500㎡を超え1500㎡以下	×	×	×	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が、1500㎡を超え3000㎡以下	×	×	×	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が、3000㎡を超える	×	×	×	×	○	○	○		
事務所	事務所等の床面積が、150㎡以下	×	×	×	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下	×	×	×	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、500㎡を超え1500㎡以下	×	×	×	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、1500㎡を超え3000㎡以下	×	×	×	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、3000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	▲	○	○	×	▲3000㎡以下	
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	▲	○	○	○	▲3000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	○	○	○		
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	○	○	○		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	▲	×	▲客室200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	▲個室付浴場を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	○	×		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	○	○	○	○	○	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○※	○	○	※地区計画で公衆浴場を制限	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	▲	○	○	○	▲3000㎡以下	
単独車庫（附属車庫を除く）		×	▲	▲	▲	▲	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限		①	②	②	③	③	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
		※1団地の敷地内について別に制限あり								
倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	○	○		
畜舎（15㎡を超えるもの）		×	×	×	▲	○	○	○	▲3000㎡以下	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が50㎡以下		×	▲	▲	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下	
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		×	×	×	①	①	②	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	×	×	②	○		
危険性や環境を悪化させるおそれがややある工場		×	×	×	×	×	×	○		
危険性が大きいおそれが著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×	×	×	×	×	○		
自動車修理工場		×	×	×	①	①	③	○	作業場の面積 ①50㎡以下、②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	②	○	○	○	①1500㎡以下 2階以下 ②3000㎡以下 国土交通大臣が指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	○	○		
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		原則として都市計画区域内においては都市計画決定が必要							※	※産業廃棄物処理施設の小規模な新築も制限

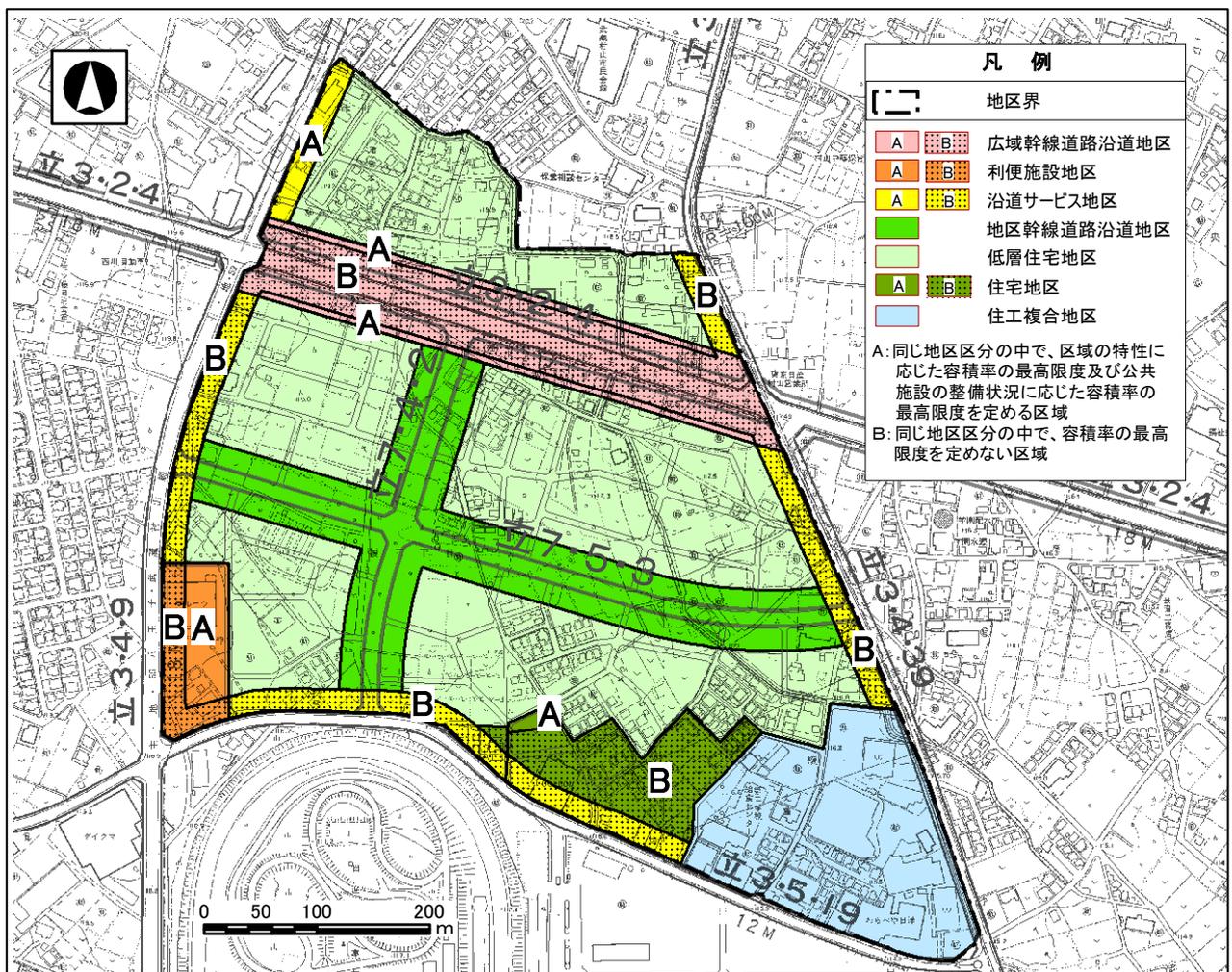
●容積率の最高限度

容積率については、土地区画整理事業により道路整備がなされる前までは、従来の容積率（暫定容積率）を適用し、道路整備がなされた後の区域の敷地では、変更後の容積率（目標容積率）を適用します。地区ごとの暫定容積率、目標容積率は下表のように定めます。

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。詳しくは、14ページの「誘導容積（目標容積率）の認定手続き」をご覧ください。

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

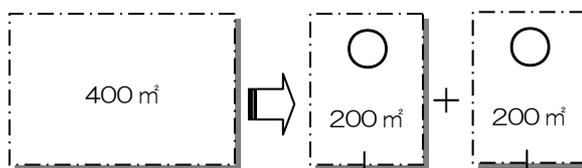
ただし、下記の場合には適用が除外されます。

- 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㎡

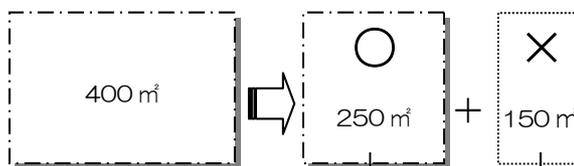
「広域幹線道路沿道地区」や「利便施設地区」では、敷地面積の最低限度を200㎡と定めていますが、その場合の敷地面積の最低限度の適用の考え方は次のようになります。

例1) 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) 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せん。

例外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場合等

例外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場合

例外3) 市長が公益上やむを得ないと認めた場合



●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。

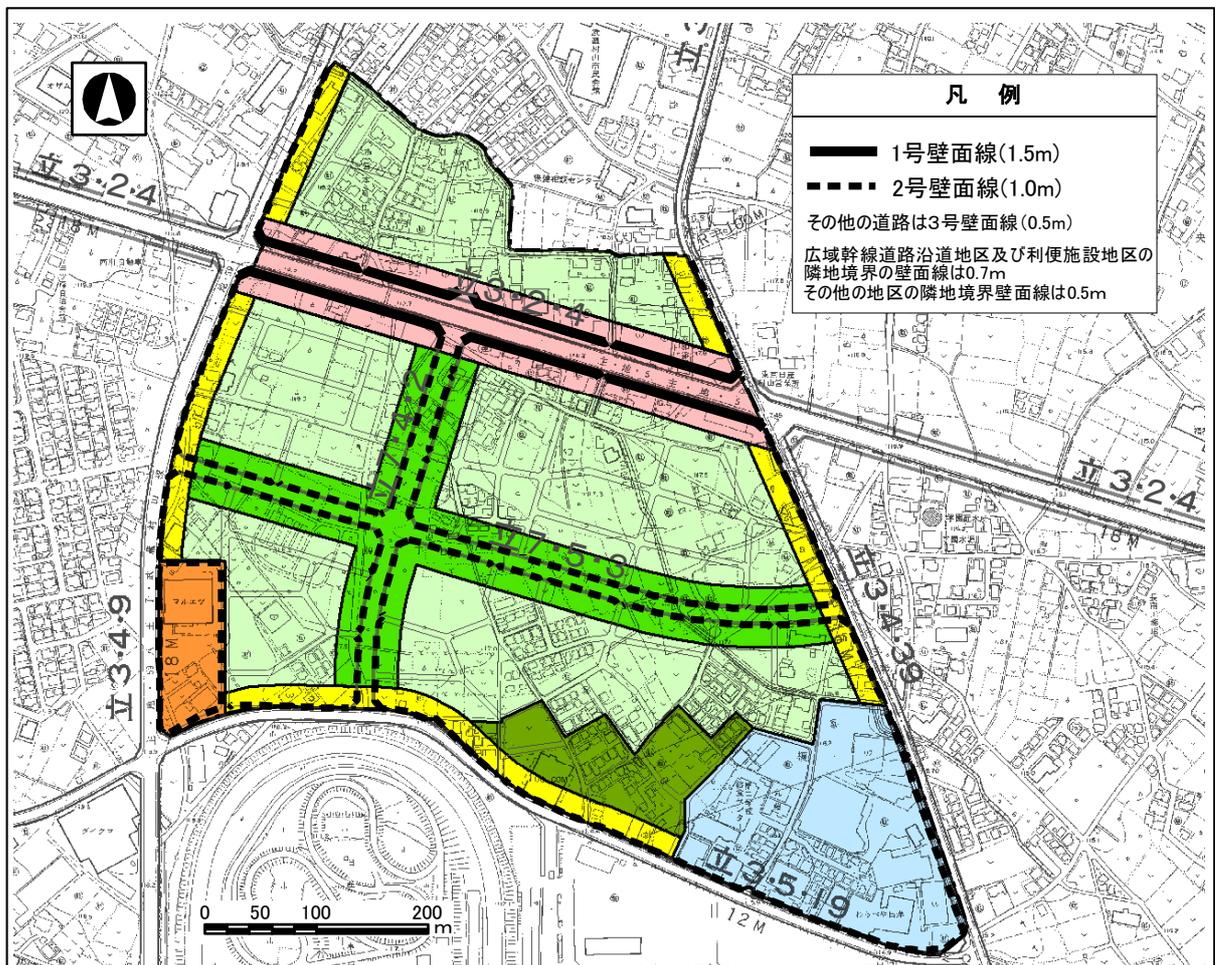
地区ごとの建築物の壁面又は柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、下表のとおりとします。

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。

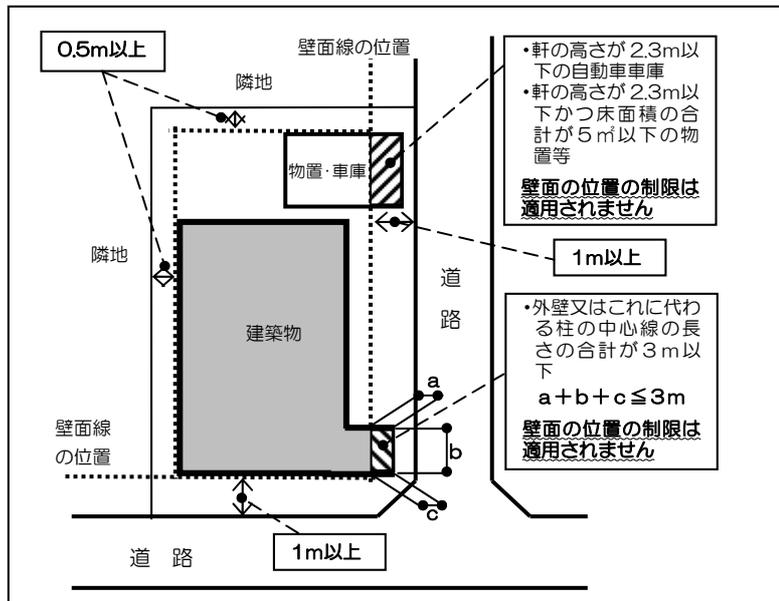
- 1) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの
- 2) 自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下であるもの
- 3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの

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		○	○		○

壁面の位置図



「2号壁面線」を例にとると、壁面の位置から道路境界線又は隣地境界線までの距離の制限の適用の考え方は右のようになります。



●建築物の高さの最高限度

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

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

●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。

●垣又はさくの構造の制限

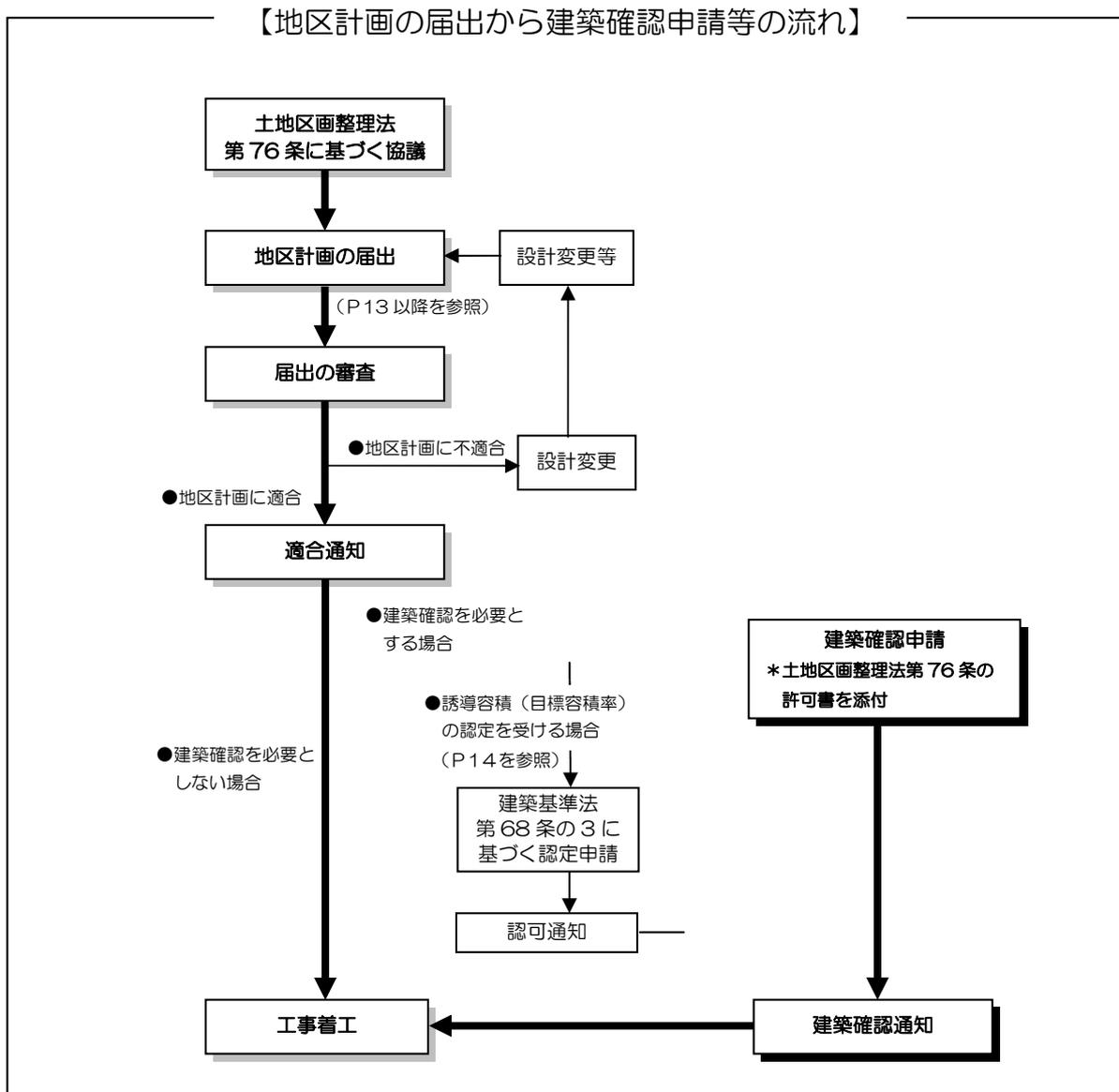
防災面の向上に加え、豊かな緑の確保、快適な歩行者空間の形成といった観点から、道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等としてください。

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。

建築等に関する手続き

●手続きの流れ

地区計画の区域内で建築行為等を行う場合には、その内容を着手30日前までに市長に届け出なければなりません。



*土地区画整理法76条申請について

一般に土地区画整理事業地区内で事業の終了（換地処分）以前に建物を建てる場合や区画形質の変更を行う際には、その建物や変更行為が今後の事業に支障がないことを確認する必要があります。このために、建物の配置や変更行為が公共施設（道路、公園等）の配置を含む事業全体の土地利用計画に照らして妥当かどうか判断するための手続きです。

制限される内容

- ①建築物その他工作物の新築、増改築。
- ②区画形質の変更。
- ③5トン以上の物件の設置もしくは堆積。

①から③までのいずれかを行う場合には、武蔵村山市の許可が必要となります。（*事業進捗上支障と判断される場合は不許可となる場合があります。）

申請用紙は武蔵村山市役所（区画整理課）に用意してありますので、申請される方は事前にご相談ください。

●届出（市都市計画課へ）

1 届出制度と勧告

地区計画の区域内で建物を建てたり、増改築等を行う際には、その内容を事前に市長に届け出ることが都市計画法で義務づけられています。

市では、届け出された計画が地区計画の内容に適合しているかどうかを審査し、届け出された建築計画等が地区計画の内容に適合しない場合には、市長は建築主等に対して設計変更等の勧告を行います。

2 届出が必要な行為

地区計画に基づいて届出が必要となる行為は、下表のとおりです。

行為の種別	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
工作物の建築	擁壁等の築造又は改修を行う場合
建築物の用途の変更	建物の使用用途の変更を行う場合
建築物の形態又は意匠の変更	建築物の外壁、屋根の色彩の変更等を行う場合

3 届出の時期

- 建築確認等を必要とする行為 → 建築確認申請の前で、かつ工事着手の30日前までに提出
- 建築確認等を必要としない行為 → 工事着手の30日前までに提出

4 届出に必要な書類

○「地区計画の区域内における行為の届出書」	正・副本各1部
○「建築設計概要書の写し」	正・副本各1部
○「添付図面」（種類については、P14【設計図書の種類】のとおり）	正・副本各1部
○「確約書」（垣・さくの構造が未定の場合）	
○「委任状」（申請者と届出者が異なる場合）	
○土地区画整理事業に関わる場合は、「仮換地指定通知書（図面含む。）」の写し	
○「その他必要と認める書類」	

【設計図書の種類】

行為の種別	図面	図面の縮尺	備考
① 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、さく 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			

●誘導容積（目標容積率）の認定手続き （都・多摩建築指導事務所（立川合同庁舎）へ）

1 容積率の認定

誘導容積とは、地区の公共施設が未整備な場合は暫定的に低い容積率を適用し、整備後は用途地域変更後の高い容積率（目標容積率）を適用することで、地区内の公共施設の整備を誘導しつつ、良好な市街地整備と土地の有効利用とを一体的に図っていく仕組みです。

なお、誘導容積（目標容積率）の認定を受けるには、地区計画の届出後、建築確認申請の前に別途、容積率認定のための東京都への申請が必要になります。

※適用される地区は、8ページの表の広域幹線道路沿道地区 A、利便施設地区 A、沿道サービス地区 A、住宅地区 A、低層住宅地区、地区幹線道路沿道地区です。

申請先：東京都多摩建築指導事務所 建築指導第一課

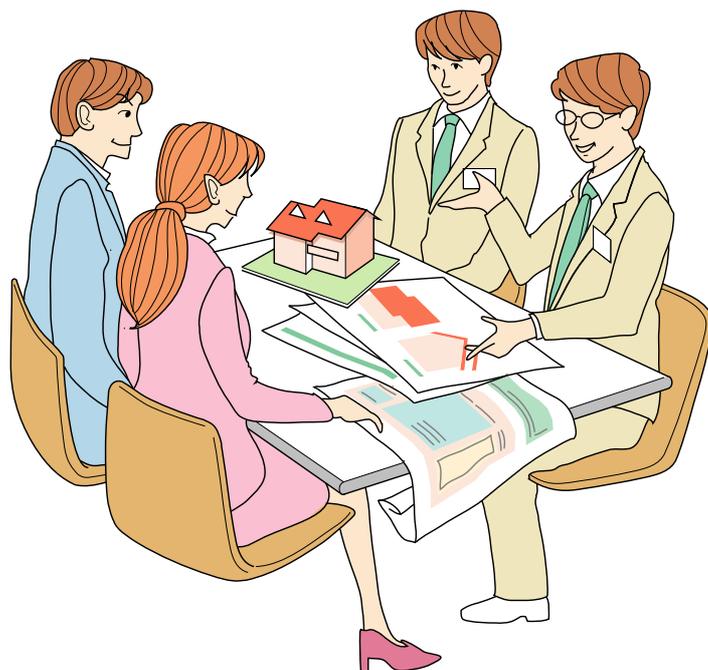
TEL 042-548-2044

2 認定に必要な書類

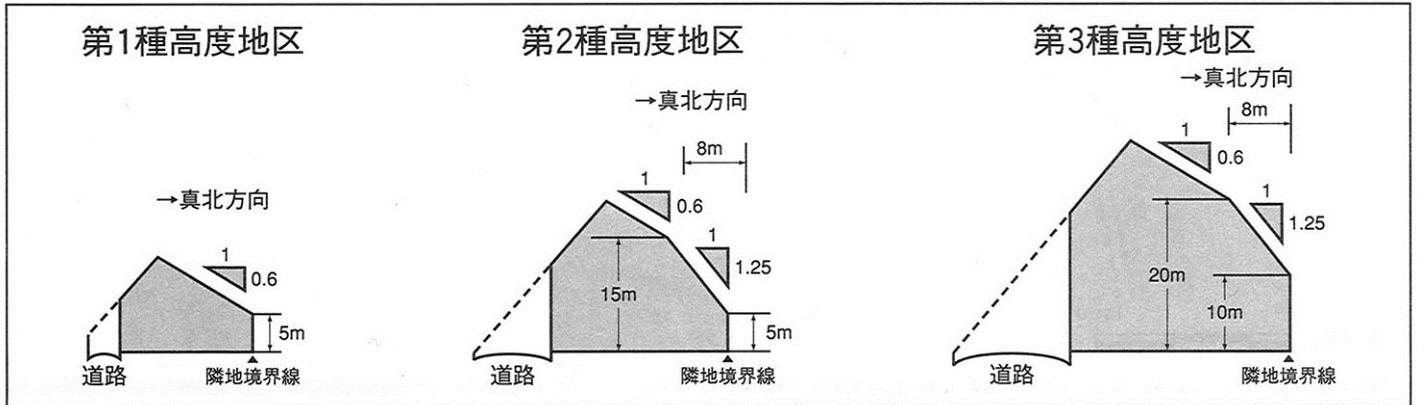
- 「認定申請書」 正・副本各1式
- 「設計図書」 正・副本各1式
- 以上のほか、土地区画整理法第 76 条に基づく許可書と地区計画の適合通知書等が必要です。

【設計図書の種類】

図書の種類	明示すべき事項
①付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
②配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置並びに敷地に接する道路の位置及び幅員
③各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置
④2面以上の立面図	縮尺及び開口部の位置
⑤2面以上の断面図	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
⑥その他必要と認める書類	



●高度地区指定で受ける制限



●防火地域及び準防火地域内の構造制限

構 造	地 域 規 模	防 火 地 域		準 防 火 地 域	
		階 数	延べ面積 (階数にかかわらず)	階 数	延べ面積 (階数にかかわらず)
耐火建築物としなければならないもの		階数3以上のもの	100㎡を超えるもの	階数4以上のもの (地階を除く)	1,500㎡を超えるもの
準耐火建築物(または耐火建築物)としなければならないもの		階数が2以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの		階数3のもの (地階を除く)	500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの

●日影時間

規 制 対 象 地	制 限 を 受 け る 建 築 物	種 別 規 制 値	規 制 さ れ る 日 影 時 間		か 平 均 地 盤 面 の 高 さ
			敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間 ($5m < L \leq 10m$)	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間 ($10m < L$)	
第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	1.5m
		(二)	4時間以上	2.5時間以上	
		(三)	5時間以上	3時間以上	
第一種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m又は 6.5m
		(二)	4時間以上	2.5時間以上	
		(三)	5時間以上	3時間以上	
第一種住居地域	高さが10mを超える建築物	(一)	4時間以上	2.5時間以上	4m又は 6.5m
第二種住居地域		(二)	5時間以上	3時間以上	
準住居地域					
近隣商業地域					
準工業地域					

都市核地区のまちづくり

【地区計画によるまちづくりガイドブック】

【問い合わせ先】

- 地区計画に関すること

武蔵村山市 都市整備部都市計画課

- 土地区画整理事業に関すること

武蔵村山市 都市整備部区画整理課

〒208-8501 東京都武蔵村山市本町1-1-1

tel (042) 565-1111 (代表)

平成19年3月



武蔵村山市