

立川都市計画地区計画の変更（武蔵村山市決定）

都市計画学園二丁目地区地区計画を次のように変更する。

名	称	学園二丁目地区地区計画
位	置※	武蔵村山市学園二丁目地内
面	積※	約4.6ha
地区計画の目標		<p>本地区は多摩都市モノレール延伸（上北台～箱根ヶ崎）計画における多摩都市モノレール新駅のうち、（仮称）No.1 駅の西側約600mの距離に位置する約4.6haの地区である。</p> <p>国家公務員住宅として利用されていた本地区は、北側の約2.1haについてはむさしの宿舎への建て替えが行われたものの、南側の約2.5haについては国家公務員住宅として利用されていた建築物が残ったまま、現在は土地利用がされていない状況である。</p> <p>一方、多摩都市モノレールの延伸に向けた都市計画等の手続に着手されたことを受け、当該延伸を見据えたまちづくりを進めていくことが必要となっており、武蔵村山市第二次まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）では、本地区を「計画住宅地区」として位置付け、地区計画制度を活用し、多摩都市モノレールの延伸を見据えた、地域のにぎわい創出に資する良好な住宅地としての土地利用を誘導することとしている。</p> <p>以上のことから、北側の良好な集合住宅地の維持・保全を図るとともに、近隣商店街など地域のにぎわい創出に資する良好な住宅地の形成及びこれに伴う定住人口の増加を図るため、近接する医療センター・市民総合センター・学校・図書館等の公共施設等と周辺市街地とを連絡する歩行者ネットワークの形成に配慮したゆとりあふれる良好な居住環境を創出する。</p>
区域の整備 に関する 方針及び保	土地利用の方針	<p>本地区を3つの地区に区分し、土地利用の方向を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 集合住宅地区 A 周辺の公共施設等及び周辺市街地との調和に配慮し、集合住宅を主体とする良好な住宅市街地の形成を図る。 2 集合住宅地区 B 周辺の公共施設等及び周辺市街地との調和に配慮し、定住人口の増加を目的とした集合住宅を主体とする良好な住宅市街地の形成を図る。 3 戸建住宅地区 周辺の公共施設等及び周辺市街地との調和に配慮し、戸建住宅を主体とする低層住宅市街地の形成を図る。

区域の整備に関する方針及び	地区施設の整備の方針	1 集合住宅地区 A において、主要市道第 99 号線と一般市道 B 第 187 号線に接続する通り抜け可能な敷地内通路の維持・管理を適切に行う。 2 戸建住宅地区において、集合住宅地区 B、主要市道第 10 号線及び主要市道第 99 号線に接続する通り抜け可能な区画道路を整備する。 3 雷塚小学校の児童等の通行に係る安全性に配慮し、区画道路以外の道路は主要市道第 10 号線及び主要市道第 99 号線に接続しないこととし、集合住宅地区 B への車両の出入りは区画道路から行うものとする。 4 新たに道路（建築基準法第 42 条に該当する道路）を設ける場合は、行き止まり道路が生じないように配置する。 5 主として各地区内の住民の利用に供する公園及び緑地を整備する。 6 周辺市街地と公共施設等を連絡する歩行者ネットワークの形成を確保するため、各地区内に連続する歩行者通路を整備する。
	建築物等の整備の方針	調和のとれた街並みを確保し、緑豊かな潤いのある市街地環境を形成するため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物等の高さの最高限度」、「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」、「垣又は柵の構造の制限」及び「土地の利用に関する事項」を定める。

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	6.0m	約 190m	—	新設
		公園	公園 1 号	—	—	約 1,100 m ²	既設
			公園 2 号	—	—	約 900 m ²	新設
		緑地	緑地 1 号	—	—	約 1,150 m ²	既設
			緑地 2 号	—	—	約 210 m ²	既設
			緑地 3 号	—	—	約 920 m ²	既設
			緑地 4 号	—	—	約 570 m ²	既設
			緑地 5 号	—	—	約 600 m ²	新設
		その他の公共空地	歩行者通路 1 号	4.0m	約 220m	—	既設
			歩行者通路 2 号	4.0m	約 210m	—	既設
敷地内通路	6.0m		約 240m	—	既設		

地区の区分	名称	集合住宅地区 A	集合住宅地区 B	戸建住宅地区
	面積	約 2. 1 ha	約 1. 0 ha	約 1. 5 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（い）項第 3 号に定める共同住宅 2 前項に掲げる建築物に附属するもの 3 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	1 共同住宅 2 共同住宅で 2 階以下の部分を次に掲げる用途に供するもの （1）店舗その他これに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内のもの （2）診療所 （3）子育て支援施設 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	1 建築基準法別表第二（い）項第 1 号及び第 2 号に定める住宅で戸建のもの 2 前項に掲げる建築物に附属するもの 3 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
	建築物の容積率の最高限度※	1 0 / 1 0	—	1 0 / 1 0
	建築物の建蔽率の最高限度	3 / 1 0	—	5 / 1 0
	建築物の敷地面積の最低限度	—	5,000 m ²	125 m ²
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から一般市道 B 第 187 号線までの距離は 10.0m 以上とする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から主要市道第 21 号線及び主要市道第 99 号線までの距離は 4.0m 以上とする。 3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区施設に定める歩行者通路 1 号及び歩行者通路 2 号までの距離は 1.8m 以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区施設に定める歩行者通路 1 号、歩行者通路 2 号及び区画道路並びに主要市道第 10 号線及び隣地境界線までの距離は 4.0m 以上とする。	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区施設に定める区画道路までの距離は 1.2m 以上とする。 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。

地区整備計画	建築物等に関する事項		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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの (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 m ² 以下であるもの (3) 自動車車庫及び自転車駐車で、軒の高さが2.3m以下であるもの		
		建築物等の高さの最高限度	20 m	10 m	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 2 屋外広告物は、周囲の環境と調和し、かつ、住宅地にふさわしい街並みを形成するよう、色彩、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。		
		垣又は柵の構造の制限	1 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する。ただし、門柱、門扉及びフェンス等の基礎で地盤面からの高さ0.6m以下のものにあつてはこの限りでない。		
		土地の利用に関する事項	1 敷地内は緑化を進め良好な環境づくりを図る。 2 集合住宅地区Bにおいて、周辺市街地との調和を図るため、歩行者通路1号及び主要市道第10号線の沿道の緑化を図るものとする。		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

(理由) むさしの第1住宅の土地利用転換に合わせ、多摩都市モノレールの延伸を見据えた、近隣商店街など地域のにぎわい創出に資する良好な住宅地の形成及びこれに伴う定住人口の増加を図るため、地区計画を変更する。