

1. 地区計画の概要

～1頁から続く～

(2) 土地利用の方針

良好な沿道市街地の形成に向け、適切な土地利用の誘導を図ります。

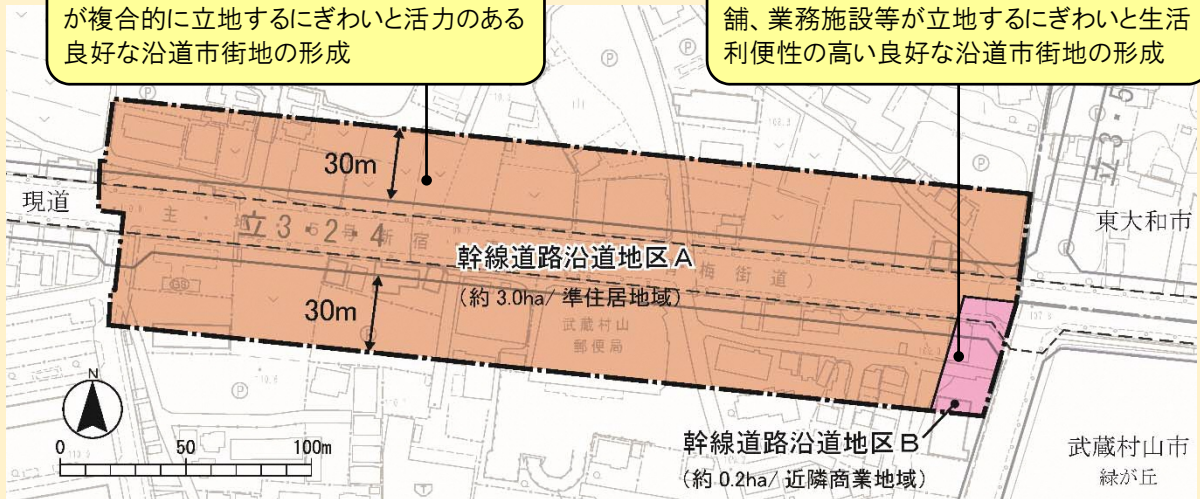
第一地区 【神明三丁目、同四丁目、学園二丁目、同三丁目各地内】

【幹線道路沿道地区A】

沿道型の店舗や業務施設、中低層住宅が複合的に立地するにぎわいと活力のある良好な沿道市街地の形成

【幹線道路沿道地区B】

サブ核に隣接する地区であることから、店舗、業務施設等が立地するにぎわいと生活利便性の高い良好な沿道市街地の形成



計画地区	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火・準防火
幹線道路沿道地区A	準住居地域	60%	200%	2高	準防火
幹線道路沿道地区B	近隣商業地域	80%	200%	2高	準防火

第二地区 【神明一丁目、同四丁目、中央一丁目、同二丁目、本町一丁目、榎三丁目、学園一丁目、同二丁目各地内】

【幹線道路沿道地区】

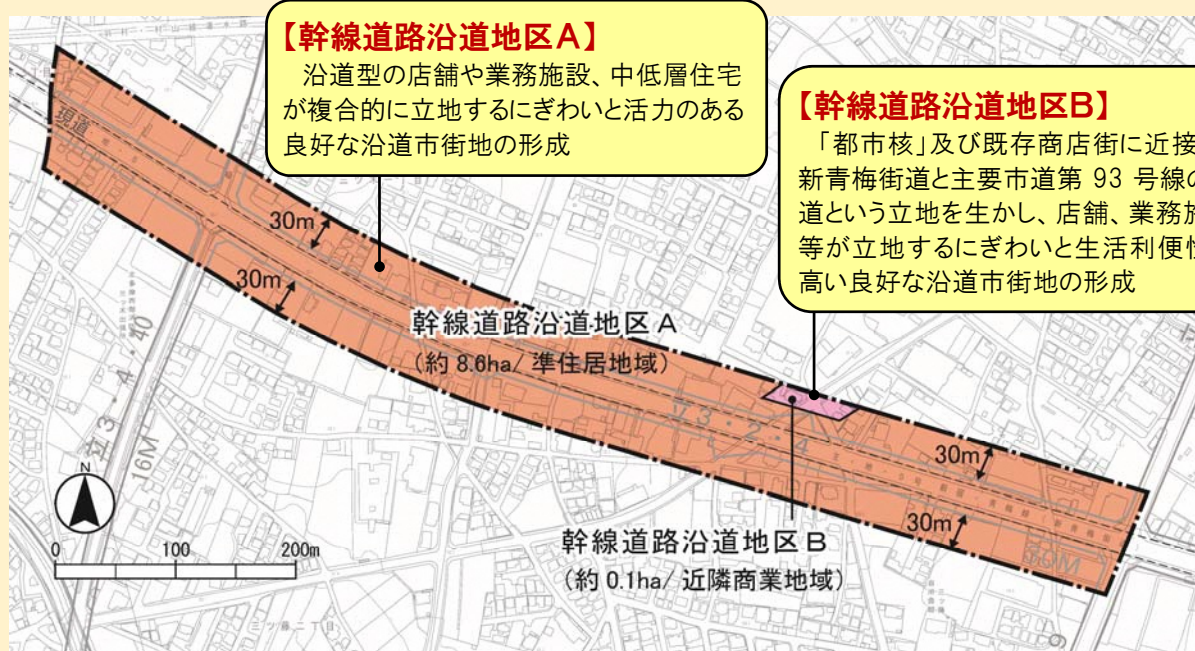
沿道型の店舗や業務施設、中低層住宅が複合的に立地するにぎわいと活力のある良好な沿道市街地の形成



計画地区	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火・準防火
幹線道路沿道地区	準住居地域	60%	200%	2高	準防火

第三地区

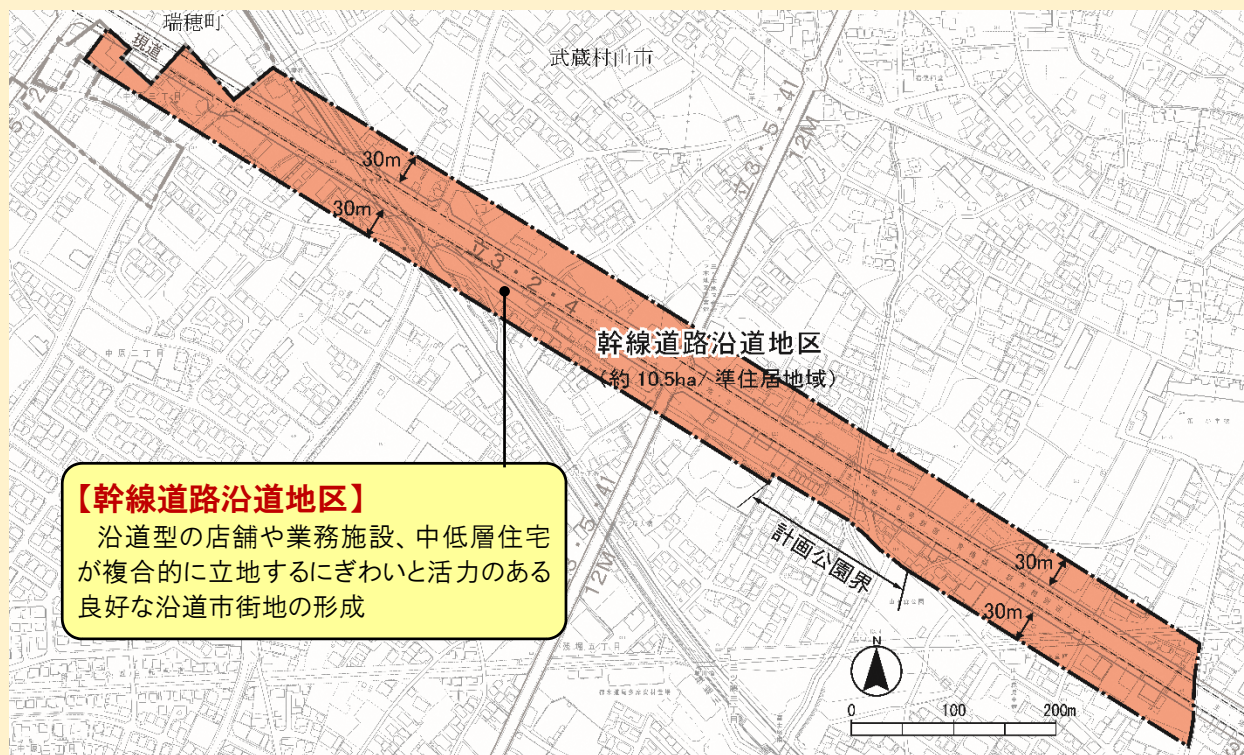
【本町一丁目、同二丁目、三ツ木一丁目、同二丁目、三ツ藤一丁目、同二丁目、同三丁目各地内】



計画地区	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火・準防火
幹線道路沿道地区A	準住居地域	60%	200%	2高	準防火
幹線道路沿道地区B	近隣商業地域	80%	200%	2高	準防火

第四地区

【三ツ藤三丁目、三ツ木二丁目、中原一丁目、同二丁目、同三丁目、岸一丁目各地内】



計画地区	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火・準防火
幹線道路沿道地区	準住居地域	60%	200%	2高	準防火

2. 地区整備計画

(1) 建築物等の用途の制限

建築物の用途の混在化を防止し、にぎわいと活力のある沿道市街地にふさわしい建築物の誘導と、周辺環境と調和した良好な街並みの形成を図るため、「建築物等の用途の制限」を定めています。

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

【幹線道路沿道地区】及び【幹線道路沿道地区A】

【幹線道路沿道地区B】

準住居地域の制限



- 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、その他これらに類するもの
- ② 自動車教習所
- ③ 畜舎

近隣商業地域の制限



- 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、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

※下記の(2)～(7)については、各地区ともに同じ制限がかかります。

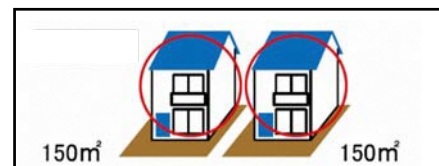
(2) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建築物の建て詰まりを防止し、防災性の向上とゆとりある住環境を確保した良好な沿道市街地を形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めています。

敷地面積の最低限度 : **150㎡**

ただし、地区計画の決定前の既存の土地又は公共施設の用地として提供したことにより150㎡未満となる土地などについては例外とします。

例) 分割前



(3) 壁面の位置の制限

街並みや景観、ゆとりある歩行環境等の向上を図るため、「壁面の位置の制限」を定めています。

- ① 建築物の外壁又は柱の面から道路境界線までの距離：新青梅街道 **1.0m以上**
その他の道路 **0.5m以上**

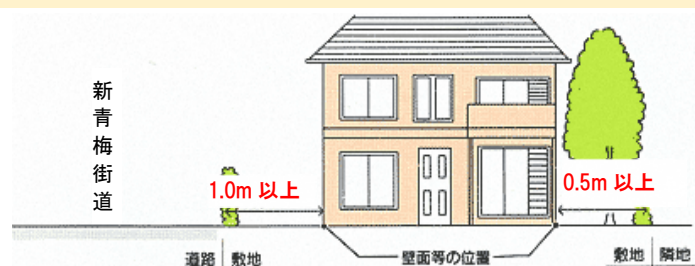
ただし、軒高が2.3m以下かつ床面積が5㎡以下の物置、軒高が2.3m以下の自動車車庫、外壁等の長さの合計が3m以下のものは除きます。

また、建築物の高さが10m以下かつ敷地面積が150㎡未満の場合は、0.5m以上とします。(新青梅街道)

- ② 建築物の外壁又は柱の面から隣地境界線までの距離：**0.5m以上**



・建築物の壁面後退のイメージ

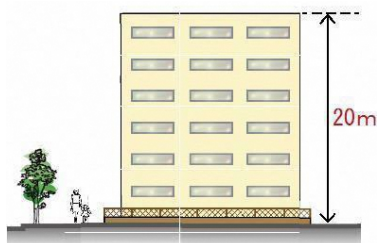


(4) 建築物の高さの最高限度

後背地の既存住宅の住環境や狭山丘陵の景観に配慮するため、「建築物の高さの最高限度」を定めています。

建築物の高さの最高限度 : **20m**

(おおむね6階建てまで建築可能)



・5~6階建ての街並みのイメージ

(5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

周辺景観との調和に配慮し、統一感のある街並みの形成を図るため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定めています。

- ① 屋根及び外壁等の色彩は、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ものとします。
- ② 屋外広告物は、周辺景観と調和するよう色彩、設置場所、大きさ等に配慮したものとします。

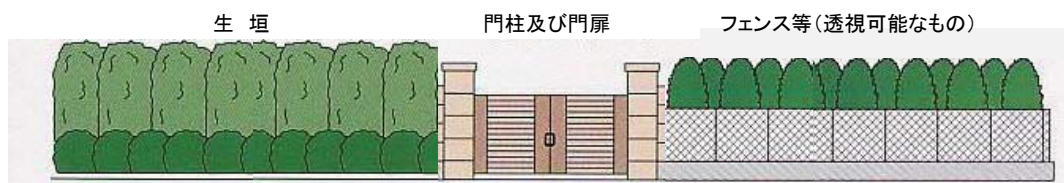


・統一感のある街並みのイメージ

(6) 垣又は柵の構造の制限

防災性の向上や緑豊かな市街地環境の形成を図るため、「垣又は柵の構造の制限」を定めています。

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ます。
ただし、高さが0.6m以下の基礎、門柱及び門扉は除きます。



(7) 土地の利用に関する事項

緑豊かで潤いのある街並みの形成を目指すため、緑化に関する事項を定めています。

敷地内は緑化を進め、良好な環境づくりを図ります。
特に、新青梅街道沿道の緑化に努めます。



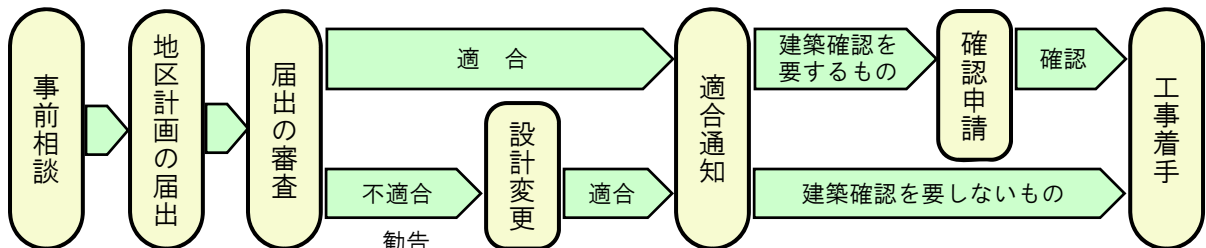
・壁面後退部の緑化のイメージ

3. 地区計画の届出手続（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。

■ 地区計画区域内で建築行為等を行う場合の手続の流れ



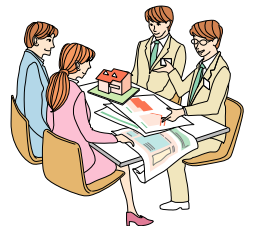
※地区計画の届出とは別に、新青梅街道沿道地区まちづくり計画の届出（まちづくり計画の区域内における建築行為等の届出書のみ）が必要となる場合があります。

(1) 届出が必要な行為

- ① 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を行う場合等）
- ② 建築物の建築（建築物の新築、増改築又は移転（建築物に付属する門又は塀の移転を含む）を行う場合等）
- ③ 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等）
- ④ 建築物の用途の変更（建築物の使用用途の変更を行う場合）
- ⑤ 建築物等の形態又は意匠の変更（建築物の外壁、屋根の色彩の変更を行う場合等）

(2) 届出に必要な書類（正副各1部）

- ① 地区計画の区域内における行為の届出書
- ② 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
- ③ 添付図面（下記「設計図書の種類」を参照のこと）
- ④ 確約書（垣又は柵の構造や建築物の形態又は意匠が未定の場合）
- ⑤ 委任状（申請者と届出者が異なる場合）
- ⑥ その他必要と認める書類



<設計図書の種類>

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			

【お問合せ先】

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 FAX：042-566-4493

令和4年2月発行