

決定告示年月日	平成 24 年 9 月 10 日 昭島市告示第 161 号
変更告示年月日	平成 27 年 12 月 24 日 昭島市告示第 273 号

西武立川駅南口地区地区計画

名 称	西武立川駅南口地区地区計画
位 置※	昭島市美堀町一丁目及びつつじが丘一丁目各地内
面 積※	約 5.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、北側を西武鉄道拝島線、南側を玉川上水に囲まれた立川市に隣接する地区であり、高い交通利便性と水と緑が豊かな自然環境を兼ね備えた地区である。</p> <p>昭島市都市計画マスタープランにおいては、「拠点に準ずる地区」に位置づけられており、多様なニーズに対応し、周辺も含めた良好な住宅・住環境の形成を図っていくこととしている。</p> <p>このことから、本地区計画を策定することにより、昭島市の北の玄関口として、駅周辺にふさわしい土地利用や基盤整備を誘導するとともに、玉川上水と連携した緑のネットワークを形成し、緑豊かで、うるおいのある快適な住環境の形成を目指していく。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区を3つの地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>(1) 駅前商業地区 地域密着型の商業施設、生活関連サービス施設などと周辺の住環境とが調和し、駅前にふさわしい多様な機能が集積する、美しい街並みとにぎわいを備えた利便性の高い複合市街地を形成する。</p> <p>(2) 住宅地区 周辺の自然環境と調和し、閑静で落ち着きがあり、良好な環境を有する住宅市街地を形成する。</p> <p>(3) 玉川上水北側地区 地区南側に位置する玉川上水と調和した良好な環境を有する市街地を形成する。</p>
	<p>市街地の骨格を形成するため、道路、公園の適切な配置とともに、緑豊かでゆとりある市街地形成を図るため、環境緑地、歩道状空地进行配置する。</p> <p>(1) 道路の整備方針 昭島市の北の玄関口として利便性の高い地区を形成するため、駅前広場の整備による公共交通の結節、補助幹線道路の整備による区域内外との円滑な交通ネットワークの形成を図る。また、住宅地区内では、住民の利便性を確保するよう区画道路を配置する。</p> <p>(2) 公園の整備方針 地域に親しまれる、やすらぎと憩いの空間を形成するとともに、西武立川駅から玉川上水に向けて形成される緑のネットワークの拠点となるよう公園を配置する。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>(3) その他の公共空地の整備方針</p> <p>各敷地の道路に面する部分には、玉川上水や公園とつながる緑のネットワークを形成する環境緑地を配置し、駅周辺には、ゆとりある歩行者空間を創出するため歩道状空地を配置する。</p> <p>環境緑地は、原則として、駅前広場及び補助幹線道路沿いは、道路に面する敷地の部分のすべて、その他は道路に面する敷地の各部分の2分の1以上を、低木等の植栽により緑化する。ただし、環境緑地2号の補助幹線道路沿いについては人の出入り口を、その他は人、車両等の出入り口を確保することにより所定の長さを緑化することが困難な場合等やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行い環境の確保に努める。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境と調和した魅力ある市街地を形成するために、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 地区の特性にあっ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る。</p> <p>(2) 敷地の細分化による建築物の建て詰まりを防止し、良好な市街地環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) ゆとりある歩行空間の形成とともに、魅力的な街並み景観を形成するため、壁面の位置の制限や壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>(4) 周辺環境と調和した良好な市街地景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(5) 良好で統一感のある街並み景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>(6) 緑豊かな街並みによる良好な住環境を形成するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>					
地区整備計画	位置	昭島市美堀町一丁目及びつつじが丘一丁目各地内					
	面積	約 3.8ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 ()は地区外を含めた全幅員	延長	面積	備考
		道路	補助幹線道路1-1号※	12~15m	約245m	—	新設、一部既存
			補助幹線道路1-2号※	0~2.5m (11~22m)	約45m	—	新設
			補助幹線道路2号※	0~36m (16~49.9m)	約55m	—	新設 駅前広場約1,400㎡を含む
区画道路6号			0~3m (6m)	約20m	—	新設	
区画道路7号	6m		約95m	—	新設		

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道路	区画道路 8 号	0 ~ 3 m (6 m)	約 55 m	—	新設	
	区画道路 9 号	6 m	約 60 m	—	新設	
	区画道路 15 号	5 m	約 100 m	—	新設	
	区画道路 16 号	5 m	約 85 m	—	新設	
	区画道路 17 号	5 m	約 90 m	—	新設	
	区画道路 18 号	5 m	約 80 m	—	新設	
	区画道路 21 号	3 m (6.2 m)	約 10 m	—	拡幅	
	区画道路 22 号	3 ~ 6 m (6 m)	約 65 m	—	新設	
	区画道路 23 号	6 m	約 180 m	—	新設	
	区画道路 24 号	6 m	約 95 m	—	新設	
	区画道路 25 号	3.3 m (6.5 m)	約 200 m	—	新設、一部既存	
	公園	公園 4 号	—	—	約 1,430 m ²	新設
		公園 5 号	—	—	約 920 m ²	新設
	その他の 公共空地	歩道状空地 1 号	1.0 m	約 65 m	—	新設
		歩道状空地 2 号	0.5 m	約 135 m	—	新設
環境緑地 1 号		1.0 m	約 320 m	—	新設	
環境緑地 2 号		0.5 m	約 1,745 m	—	新設	
る事項 建築物等に関する	地区の 区分	名称	駅前商業地区 A	駅前商業地区 B	玉川上水北側地区	住宅地区
		面積	約 300 m ²	約 0.8 ha	約 0.5 ha	約 2.5 ha

地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 工場（店舗に附属する作業所を除く） (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 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</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 補助幹線道路2号に面する建築物の1階部分を住居の用に供するもの（玄関、階段等はこの限りでない） (2) 工場（店舗に附属する作業所を除く） (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 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</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 3戸以上の長屋 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>
<p>建ぺい率の最高限度</p>	<p>10分の6 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては10分の1を加えた数値とする。</p>		<p>—</p>	
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>1,000㎡</p>		<p>100㎡</p>	

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている敷地において、建築物の外壁（出窓等は除く）又はこれに代わる柱の面の位置から道路境界線までの距離は、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 1号壁面線：2.0m以上 (2) 2号壁面線：1.5m以上 (3) 3号壁面線：0.5m以上 (4) 4号壁面線：1.0m以上</p>	<p>計画図3に示す3号壁面線により壁面の位置の制限が定められている敷地において、建築物の外壁（出窓等は除く）又はこれに代わる柱の面の位置から道路境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、道路の隅切り部分までの距離については、この限りではない。なお、建築物の各部分が次の各号の一つに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(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㎡以内であるもの (2) 自動車車庫で外壁を有しないもの</p>	
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面後退区域のうち、環境緑地として緑化している部分については、門・へい・その他の工作物を設置してはならない。</p>		
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>30m</p>	<p>15m</p>	<p>12m</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の形態・色彩・その他の意匠は、玉川上水のうるおいある環境や周辺の街並み特性と調和した良好な景観の創出に配慮したものとする。 2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は原色を避け、周囲の景観と調和する落ち着いた色調とする。 3. 建築物の外壁面の色彩（色相、明度及び彩度の色彩に関する表示については、日本工業規格Z 8 7 2 1に定められたものとする。以下同じ。）は、（1）及び（2）に掲げる色彩の中から、また、屋根面の色彩は、（3）及び（4）に掲げる色彩の中から使用する。ただし、外壁各面について、各面の5分の1以下の面積まで（1）及び（2）に掲げる色彩以外の色彩を使用することができる。 <ul style="list-style-type: none"> （1）色相が0 R（赤）から5. 0 Y（黄）の場合、明度4以上8. 5未満、彩度4以下の色彩 （2）前1号に規定する色相以外の色相の場合、明度4以上8. 5未満、彩度1以下の色彩 （3）色相が5. 0 Y R（黄赤）から5. 0 Y（黄）の場合、明度6以下、彩度4以下の色彩 （4）前3号に規定する色相以外の色相の場合、明度6以下、彩度2以下の色彩 4. 屋外広告物は、設置位置、形態、規模、デザイン、色彩などについて、地区の良好な環境及び都市景観に配慮したものとする。また、原則として、屋上には屋外広告物を設置してはならない。
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、良好な景観を形成するよう生垣又は透視可能で周辺環境と調和したフェンス（0. 6 m以下の基礎部分を除く）等とする。ただし、良好な沿道環境の形成に配慮したものについては、この限りではない。</p>

※は知事協議事項

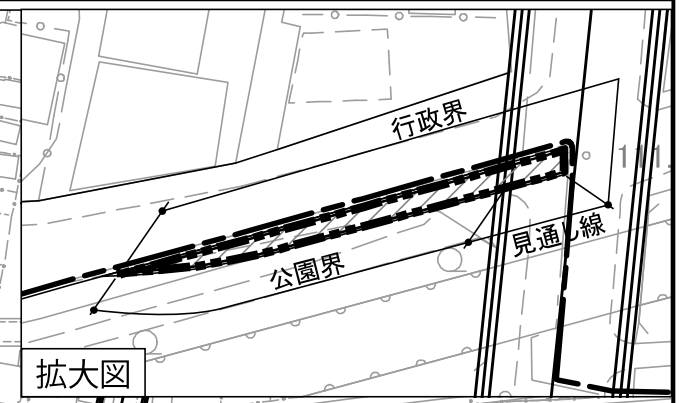
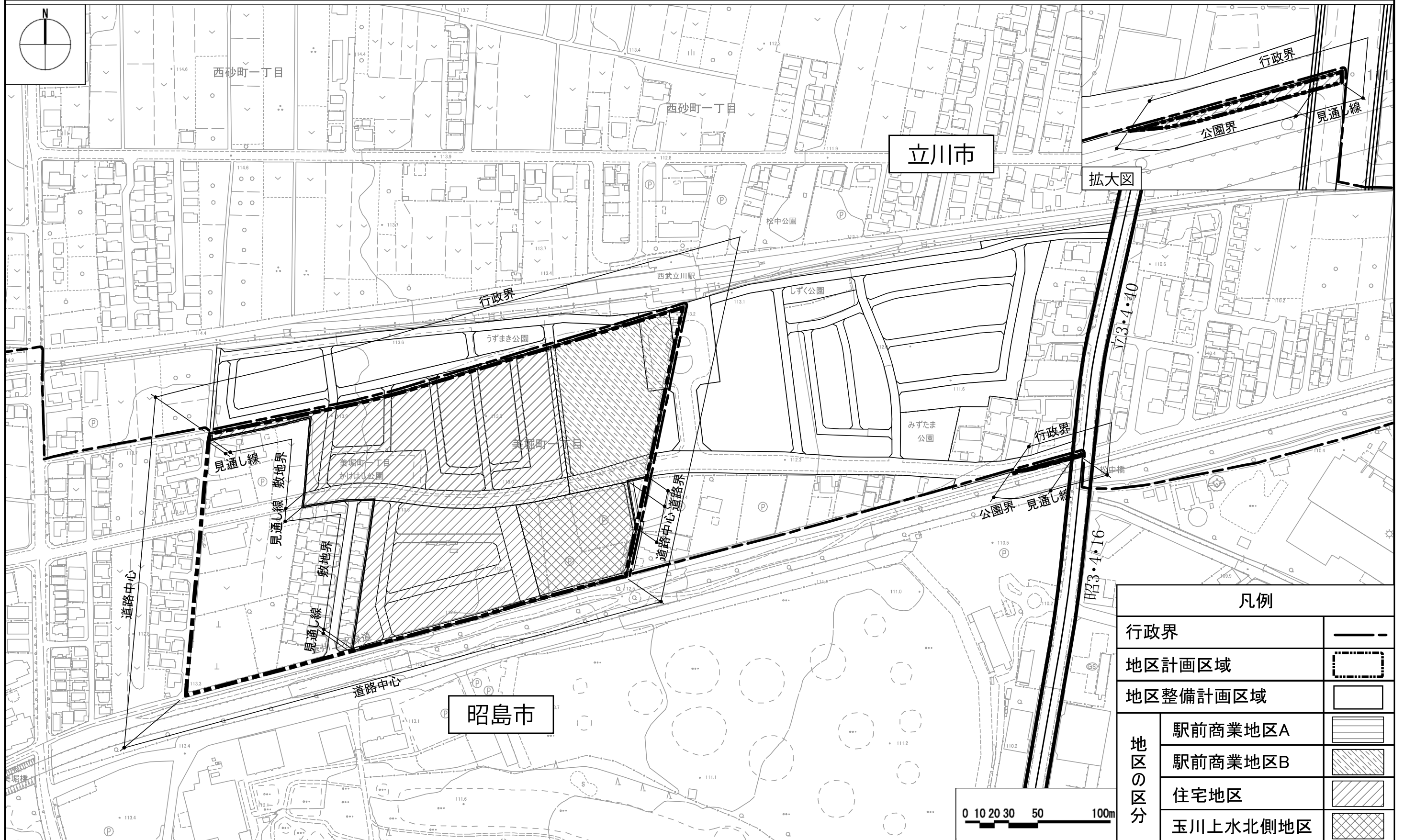
「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：玉川上水と連携した緑のネットワークを形成し、緑豊かで、うるおいのある快適な住環境の創出を図るとともに、将来にわたり良好な住環境を維持・保全するため、地区計画を変更する。

昭島都市計画地区計画 西武立川駅南口地区地区計画

計画図1

[昭島市決定]



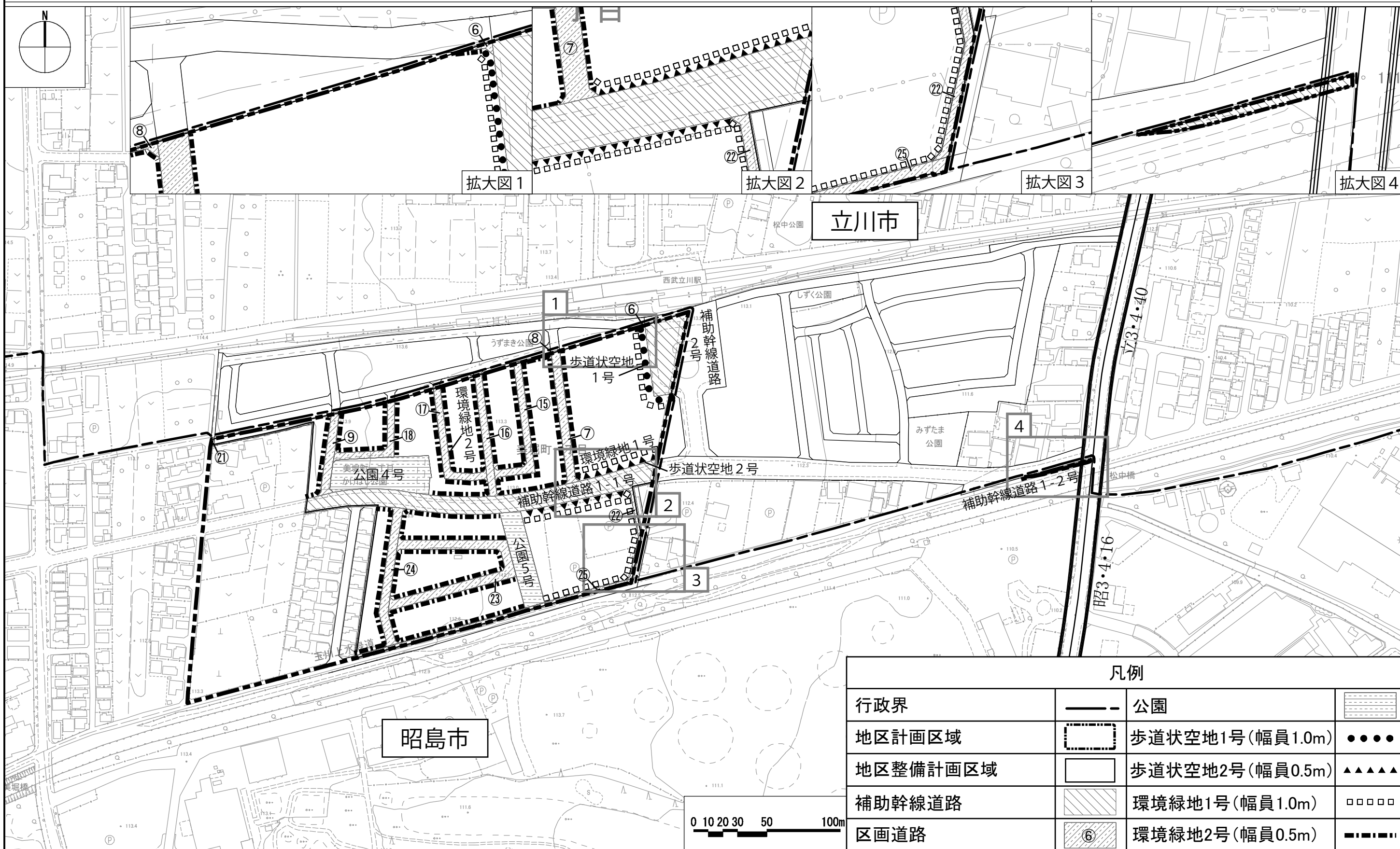
凡例		
行政界	——	
地区計画区域	□	
地区整備計画区域	□	
地区の区分	駅前商業地区A	□
	駅前商業地区B	▨
	住宅地区	▨
	玉川上水北側地区	▨

この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ずる。(27都市基交測第6号・MMT利許第27001号-22)
 「(承認番号)27都市基街都第31号、平成27年5月28日」

昭島都市計画地区計画 西武立川駅南口地区地区計画

計画図2

[昭島市決定]



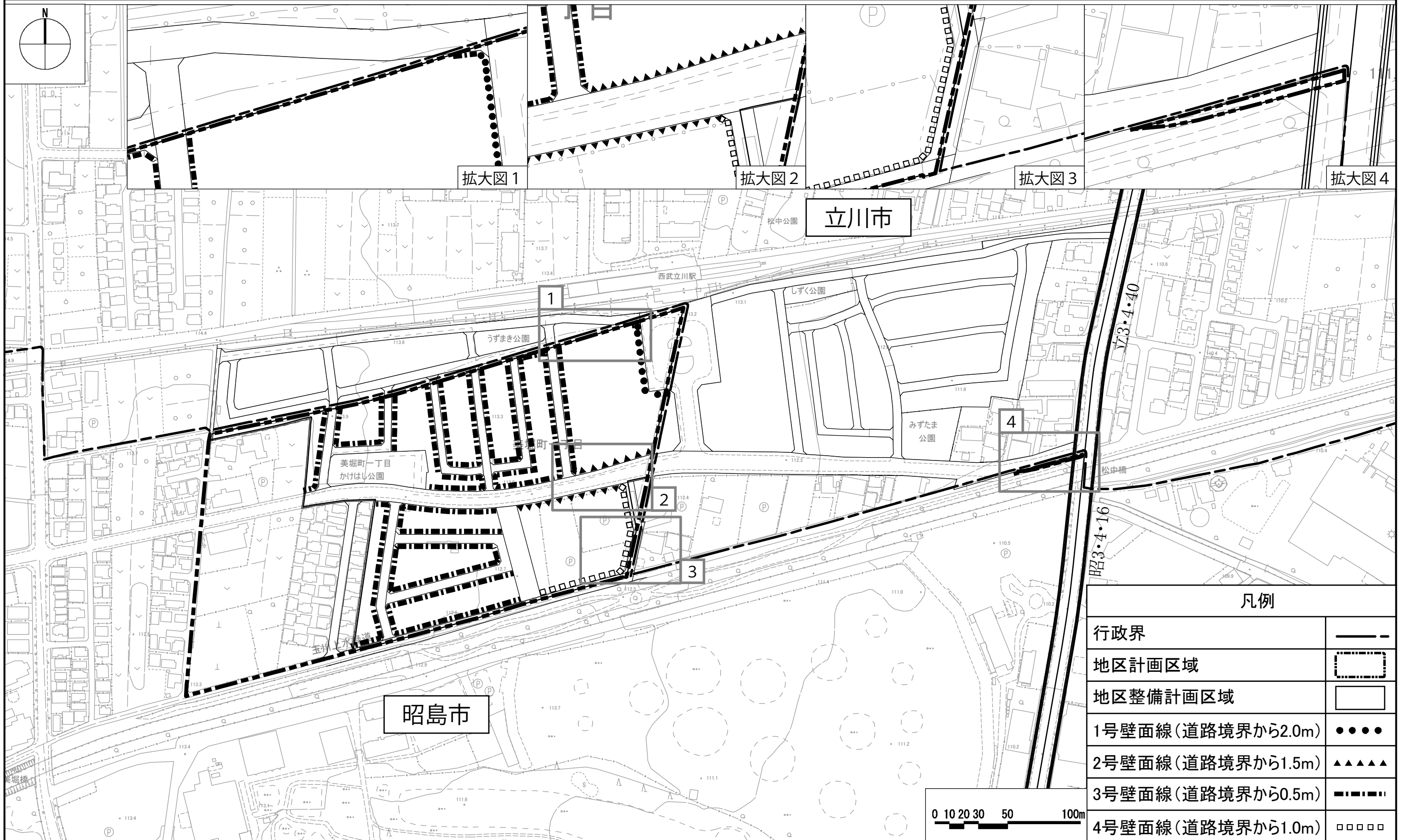
凡例		
行政界	——	公園
地区計画区域	□	歩道状空地1号(幅員1.0m)
地区整備計画区域	□	歩道状空地2号(幅員0.5m)
補助幹線道路	▨	環境緑地1号(幅員1.0m)
区画道路	⑥	環境緑地2号(幅員0.5m)

「この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ずる。(27都市基交測第6号・MMT利許第27001号-22)」
 「(承認番号)27都市基街都第31号、平成27年5月28日」

昭島都市計画地区計画
西武立川駅南口地区地区計画

計画図3

[昭島市決定]



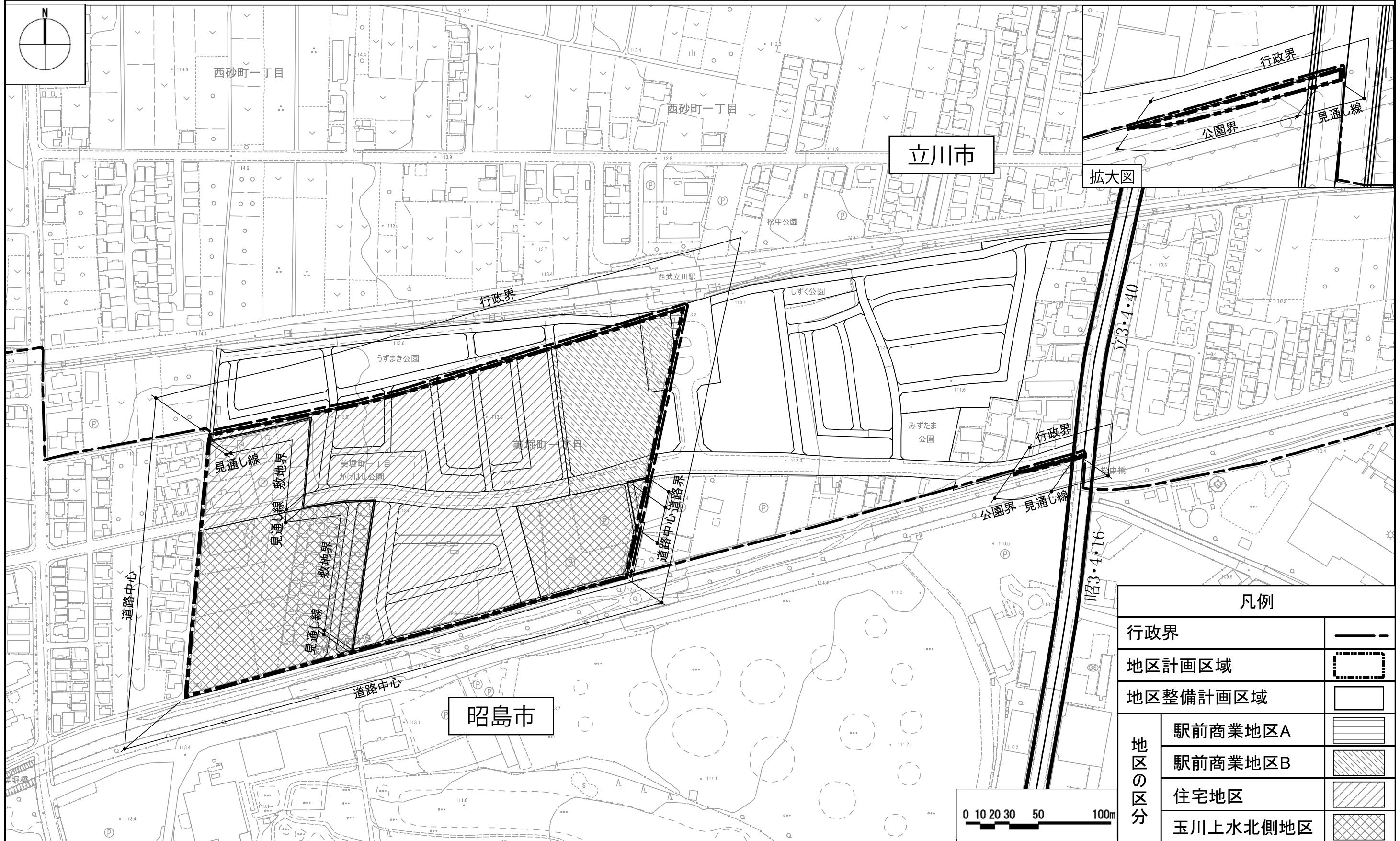
凡例	
行政界	———
地区計画区域	□□□□
地区整備計画区域	□□□□
1号壁面線(道路境界から2.0m)	●●●●
2号壁面線(道路境界から1.5m)	▲▲▲▲
3号壁面線(道路境界から0.5m)	■ ■ ■ ■
4号壁面線(道路境界から1.0m)	□ □ □ □

「この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ずる。(27都市基交測第6号・MMT利許第27001号-22)」
「(承認番号)27都市基街都第31号、平成27年5月28日」

昭島都市計画地区計画 西武立川駅南口地区地区計画

方針附図

[昭島市決定]



「この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ずる。(27都市基交測第6号・MMT利許第27001号-22)」
 「(承認番号)27都市基街都第31号、平成27年5月28日」