

立川都市計画地区計画の決定（立川市決定）

都市計画けやき台団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称		けやき台団地地区地区計画
位 置※		立川市若葉町一丁目地内
面 積※		約 11.9ha
地区計画の目標		本地区は、立川市の北東部に位置し、住宅団地や教育施設などからなる住宅地となっている。 立川市都市計画マスタープランにおいては、本地区周辺は、五日市街道のケヤキ並木をはじめ、生産緑地や屋敷林等が広く分布しており、武蔵野の面影を残す緑を保全しながらうるおいのある住宅地の形成を図るとしている。また、五日市街道および立3・4・15号すずかけ通り線沿道部分においては、後背地の住環境に調和した沿道型市街地形成を図り、計画的な住宅更新の誘導による良好な住環境の保全を図ることとしている。 立川市第4次住宅マスタープランにおいても、良質な住宅ストックの形成・維持に向け住宅団地の更新等に対する誘導及び支援を行うこととしている。 こうしたことを踏まえ、本地区計画では、老朽化した住宅団地等の建替え等を適切に誘導し、多世代のつながりが続く安心して暮らせる住環境の形成を図る。あわせて、周辺市街地環境との調和に配慮した、豊かな緑によるうるおいやゆとりのある良好な住環境の維持・保全を図る。 なお、本地区は、住宅地区A及び住宅地区Cの建替え計画の熟度に応じて、計画的かつ段階的に地区計画の見直しを行っていく。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を以下の地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。 (1) 住宅地区A 周辺市街地環境との調和に配慮し、現状の良好な住環境を維持・保全する。 五日市街道および立3・4・15号すずかけ通り線沿道部分においては、後背地の住環境に調和した沿道型市街地形成を図る。 (2) 住宅地区B 老朽化した住宅等の建替えにより、バリアフリー対応など多世代がつながるコミュニティに資する多様な住宅等を供給し、周辺との調和に配慮したゆとりのある良好な住環境の形成を適切に誘導し、一部を広場・オープンスペースとして整備することにより、コミュニティ形成や防災等に資する土地利用を

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	図る。また、住宅地区Cの一部とともに日常生活を支える機能の一部を担う。 (3) 住宅地区C 周辺市街地環境との調和に配慮し、現状の良好な住環境を維持・保全する。 将来の建替え等においては、周辺市街地との調和に配慮し、新たな地域ニーズに対応した子育て支援や高齢者支援などの機能導入等を図り、住宅地区Bの一部とともに日常生活を支える機能を集積する。 また、バスネットワークの拠点となる交通広場を整備する。 (4) 公共公益施設地区 周辺市街地環境との調和に配慮し、現状の良好な教育環境を維持・保全する。 また、学童保育所と複合化した小学校と地域が連携できる交流空間を備える。
	地区施設の整備の方針	現状の良好な住環境を維持・保全するとともに、地域住民の快適性、安全性を高めるため、以下の地区施設を配置する。 (1) 道路 地区内の道路は、周辺道路とのネットワーク形成や交通の円滑化、地域住民の安全性と生活利便性の確保などを図るため、地区幹線道路及び街区幹線道路、区画道路を配置する。 また、本地区南端に位置する団地入口の顔となる、交通広場を地区施設として配置し、若葉町一丁目周辺地域のバスネットワークの拠点にふさわしい設えとする。 (2) 公園 住民のやすらぎと憩いの場やコミュニティ形成、災害時における避難場所等機能に資する既存の公園を維持保全していくとともに、住宅地区Bに新たな公園を配置する。 (3) その他の公共空地 住民のやすらぎと憩いの場である既存の広場を維持保全していくとともに、住宅地区Cに新たな広場を設け、豊かな緑とオープンスペースを確保する。 公共公益施設地区北側の立3・4・15号すずかけ通り線沿道部分においては、小学校の通学路の安全性を高めるほか、地域の交流空間となる広場を設ける。 地区内及び周辺と地区内の主要な団地内通路との円滑な交通ネットワークの形成を図るため、コミュニティ拠点や住棟へのアクセスに配慮し、団地内の歩行者ネットワークの中核となるコミュニティ通路1号、通路1号及び通路2号を地区施設に位置付ける。また、コミュニティ通路や通路と公園・広場を貫通通路により接続する。これらの歩行者動線等はバリアフリーに配慮した快適な歩行空間とし、緑豊かなおいある空間として有機的に結ぶため、また、民有地と直接接する地区外周部には現在の良好な住環境に配慮するため、緑のネットワークを形成する緑道や環境緑地を配置する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		(1) ゆとりある良好な住環境の維持と、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。 (2) ゆとりある沿道空間の確保や、周辺の住環境に配慮した土地利用を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度を定める。 (3) 周辺環境と調和した秩序ある街並み形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠制限、及び垣又はさくの構造制限を定める。				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		方針附図に示す範囲において、壁面線の位置を制限する。また、住宅地区Aの五日市街道沿道については、緑道を配置することで緑豊かなうまいある歩行空間を確保する。 方針附図に示すとおり、通路1号及びコミュニティ通路1号の沿道や住宅地区Cの南東部外周部に環境緑地を配置する。また、地区内における既存樹木等は適切に管理するとともに、建築物等の壁面も含め積極的な緑化を図る。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 ()内は地区外を含めた全幅員	延長 (図上求積)	面積	備考
		道路	地区幹線道路1号 (主地道7号線)	5.47～5.48m (10.94～ 10.95m)	約 69m	—	既存
			街区幹線道路1号 (市道東120号線)	4.0m (8.0m)	約 132m	—	既存
			街区幹線道路2号 (市道東123号線)	5.25m (10.5m)	約 49m	—	既存
			街区幹線道路3号 (市道東123号線)	5.25～10.15m (10.5～14.0m)	約 303m	—	既存
			区画道路1号 (市道東124号線)	6.0m	約 26m	—	既存

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路 2 号 (市道東 1 2 5 号線)	2.0 m (4.0 m)	約 3 m	—	既存
			交通広場	—	—	約 7 6 0 m ²	既存
		公園	公園 1 号	—	—	約 4, 6 8 0 m ²	既存
			公園 2 号	—	—	約 1, 0 0 0 m ²	新設
		その他の 公共空地	広場 1 号	—	—	約 8 0 0 m ²	既存
			広場 2 号	—	—	約 1, 4 9 0 m ²	既存
			広場 3 号	—	—	約 1, 8 1 0 m ²	既存
			広場 4 号	—	—	約 1, 5 3 0 m ²	新設 概略的配置を示す
			広場 5 号	—	—	約 3 3 0 m ²	既存
			通路 1 号	9.0 m	約 1 7 8 m	—	既存
			通路 2 号	7.5～8.0 m	約 3 7 5 m	—	既存
			コミュニティ通路 1 号	1 2.0 m	約 2 6 3 m	—	既存
			緑道 1 号	—	—	約 1, 6 5 0 m ²	既存
			緑道 2 号	—	—	約 9 7 0 m ²	既存
			緑道 3 号	—	—	約 1, 5 0 0 m ²	既存
			緑道 4 号	—	—	約 1, 6 2 0 m ²	既存

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地		環境緑地 1 号	3.0 m	約 246 m	約 740 m ²	既存
				環境緑地 2 号	1.0 m	約 310 m	約 310 m ²	既存 (住宅地区 B に面している部分は新規。ただし、人、車両等の出入り口を確保することにより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、この限りでない。)
				環境緑地 3 号	1.0 m	約 230 m	約 230 m ²	既存
		建築物に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区 A	住宅地区 B		住宅地区 C
	面積			約 6.1 h a	約 1.0 h a		約 3.2 h a	約 1.6 h a
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 小学校、中学校、高等学校、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 (3) 公衆浴場					次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 小学校 (2) 学童保育所その他これらに類するもの (3) その他公益上やむを得ないと市長が認めるものの

地区整備計画

建築物に関する事項

建築物の容積率の最高限度	6 / 10	15 / 10	6 / 10	—
建築物の建ぺい率の最高限度	2 / 10	5 / 10	2 / 10	—
建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000㎡ ただし、用途上やむを得ないと市長が認めるもの、又は建築基準法第86条の規定に基づく一団地の認定により2以上の建築物を建築することが相当と認められた場合にあってはこの限りではない。		—
壁面の位置の制限	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、公益上やむを得ないと市長が認めるものはこの限りでない。	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	—	壁面後退区域においては、工作物を設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないと市長が認めるものはこの限りではない。	

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物の高さの最高限度	1 5 m	—	1 5 m	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態、色彩及び意匠は、立川市景観計画の定めるところによる。特に建築物の形態及び意匠については、周辺の環境と調和した落ち着いたものとし、周辺の都市施設からの見え方に配慮した良好な景観の形成に努める。			
		垣又はさくの構造の制限	道路、広場等に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスなど透視可能なものとし、視線や空間としての開放性や連続性に配慮する。 ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないと市長が認めるものはこの限りでない。			

※は知事協議事項

「区域、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 老朽化した住宅・都市整備公団（現UR都市機構）住宅の建替えを適切に誘導し、周辺市街地環境との調和や豊かな緑によるうるおいやゆとりある住環境の形成を目指すため、地区計画を決定する。