

秋多都市計画地区計画武蔵引田駅周辺地区地区計画

名 称	武蔵引田駅周辺地区地区計画	
位 置※	あきる野市伊奈字引田ノ上、引田字阿岐野、字桜ノ岡、湊上字真土、字多摩野、上代継字遠野喜場、字千代原及び下代継字遠野木場各地内	
面 積※	約38.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、秋留台地のほぼ中央に位置し、JR五日市線武蔵引田駅、都道165号線（伊奈・福生線）及び圏央道日の出インターチェンジが隣接・近接し、都市的土地利用を図る上で好立地な位置にある地区である。</p> <p>あきる野市都市計画マスタープランでは、本地区を含む旧秋川高校周辺を産業拠点として位置付けており、産業の活性化と良好な居住環境の創出を図るため、住宅地、商業地、業務地、農地がバランスよく配置された産業系複合市街地の整備を進めることとしている。また、武蔵引田駅周辺地区のまちづくり方針の土地利用の方針では、駅前空間の整備とあわせて、鉄道利用者の利便性の向上、居住者の生活機能の向上やにぎわいを創出する商業系市街地の形成を推進することとしている。</p> <p>地区東側では、秋多都市計画道路3・4・13号線（引田平井線）東側に地域医療拠点である公立阿伎留医療センターや産業施設の立地が進み、地区北側では、戸建住宅を中心とした住環境が形成されている。</p> <p>JR五日市線武蔵引田駅前となる西側の地区では、平成28年3月に土地区画整理事業が認可され、「住・商・工・農のバランスの取れた利便性の高い複合市街地の形成」を推進することとしている。</p> <p>本地区計画は、駅周辺における土地区画整理事業による駅前広場や都市計画道路等の都市基盤の整備に合わせ、住宅・商業・工業及び農業系の土地利用の集積を誘導することで、多様な機能が連携し、職住近接による利便性の高い複合市街地を形成するとともに、医療福祉・工業系土地利用、良好な住環境を誘導することを目的とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区は、医療福祉地区、産業地区、商業地区、住宅複合地区と住宅地区に区分し、次の事項に基づき、地区の特性に応じた産業系複合市街地の形成を図る。</p> <p>医療福祉地区：既存の医療施設の土地利用の保全を図るとともに、地域における医療と介護の連携により高齢化社会に対応した機能の誘導を図る。</p> <p>産業地区A：用途の混在防止とともに、周辺の市街地や優良な農地と共存可能な工業地を形成する。</p> <p>産業地区B：周辺の住宅地や農地に配慮しつつ、圏央道日の出インターチェンジ等の交通利便性を生かした工業地を誘導する。</p> <p>商業地区：駅前広場や都市計画道路等の都市基盤の整備にあわせて、産業系複合市街地の中心地となる都市機能（店舗、事務所、都市型住宅等）の集積と土地の高度利用により、駅前にふさわしい快適かつ魅力的な商業地を形成する。</p> <p>住宅複合地区A：駅に近接する立地特性を生かした生活利便施設等の土地利用を誘導する。</p> <p>住宅複合地区B：駅に近接する立地特性を生かし、かつ周辺土地利用と連携した業務系施設、生活利便施設、共同住宅等の立地を誘導し、かつ周辺の低層住宅地の環境に配慮した住宅地を形成する。</p> <p>住宅地区A：東西を結ぶ主要な歩行者動線となる幅員18m及び幅員12mの道路に面する街区は、農業関連施設や店舗、医療・福祉施設等が立地し農地と共存する緑豊かな低層住宅地を形成する。</p> <p>住宅地区B：共同住宅や兼用住宅等も含めた静かで緑豊かな低層住宅地を形成するとともに、農地の保全を図る。</p> <p>住宅地区C：戸建住宅を中心とした静かで農地と共存する緑豊かな低層住宅地を形成する。</p> <p>住宅地区D：低層住宅地としての良好な住環境を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により区画道路及び公園を配置、整備し、適切な維持・保全を図る。</p> <p>周辺の医療福祉系市街地や住宅地、農地と工業系土地利用の共存を図るため、壁面後退部分を主に敷地内の緑化に努める。</p>

		建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備の方針は、次のように定める。産業地区B、商業地区、住宅複合地区A、B、住宅地区A、B、Cは、土地区画整理事業による区画道路の整備状況に応じた土地利用、建物利用を図るため、公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>医療福祉地区：医療福祉系市街地の維持増進を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態意匠の制限を定める。</p> <p>産業地区A：工業地の維持増進を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態意匠の制限を定める。</p> <p>産業地区B：工業地としての土地利用を誘導し、保全するため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態意匠の制限を定める。</p> <p>商業地区：商業地としての利便を増進するため、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、建築物等の形態意匠の制限、壁面後退区域における工作物の設置制限を定める。</p> <p>住宅複合地区A：生活利便施設等の土地利用を誘導するため、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、建築物等の形態意匠の制限、建築物等の高さの最高限度、壁面後退区域における工作物の設置制限を定める。</p> <p>住宅複合地区B：店舗や事務所等が立地する住宅地としての環境を形成するため、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、建築物等の形態意匠の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>住宅地区A：農業関連施設や店舗等も立地する低層住宅地を形成、保全するため、建築物等の用途の制限、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、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限、建築物等の形態意匠の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>住宅地区B：共同住宅や兼用住宅等も含めた低層住宅地を形成、保全するため、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、かき又はさくの構造の制限、建築物等の形態意匠の制限を定める。</p> <p>住宅地区C：戸建住宅を主体とした低層住宅地を形成、保全するため、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、かき又はさくの構造の制限、建築物等の形態意匠の制限を定める。</p> <p>住宅地区D：低層住宅地としての住環境を保全するため、かき又はさくの構造の制限、建築物等の形態意匠の制限を定める。</p>		
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
		道 路	区画道路3号※	12.0m	約600m
			区画道路4号※	12.0m	約90m
			区画道路5号※	10.0m	約140m
			区画道路6号※	9.0m	約25m
			区画道路7号※	8.0m	約100m
			区画道路8号	6.0m	約695m
			区画道路9号	6.0m	約85m
			区画道路10号	6.0m	約140m
			区画道路11号	6.0m	約85m
			区画道路12号	6.0m	約135m

		区画道路13号	6.0 m	約 85 m
		区画道路14号	6.0 m	約155 m
		区画道路15号	6.0 m	約 85 m
		区画道路16号	6.0 m	約 85 m
		区画道路17号	6.0 m	約115 m
		区画道路18号	6.0 m	約135 m
		区画道路19号	6.0 m	約110 m
		区画道路20号	6.0 m	約130 m
		区画道路21号	6.0 m	約130 m
		区画道路22号	6.0 m	約100 m
		区画道路23号	6.0 m	約305 m
		区画道路24号	6.0 m	約460 m
		区画道路25号	6.0 m	約 90 m
		区画道路26号	6.0 m	約 90 m
		区画道路27号	6.0 m	約 25 m
		歩行者専用道路1号	6.0 m	約 40 m
		歩行者専用道路2号	6.0 m	約 20 m
	種 類	名 称	面 積	備 考
	緑 地	1号緑地	約19,500 m <sup>2</sup>	既設 敷地境界線から概ね15 m程度（出入口を除く）
		2号緑地	約2,500 m <sup>2</sup>	新設 敷地境界線から概ね2 m以上（出入口を除く） ただし、面積が確保できない場合は敷地内に必要面積を確保するものとする
		3号緑地	約1,300 m <sup>2</sup>	新設 敷地境界線から概ね2 m以上（出入口を除く） ただし、面積が確保できない場合は敷地内に必要面積を確保するものとする

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	医療福祉地区	産業地区A	産業地区B	商業地区	住宅複合地区A
		面積	約4.3ha	約13.3ha	約4.2ha	約1.7ha	約1.6ha
	建築物等の用途の制限	—	次に掲げる用途に供する建築物以外は建築してはならない。 1 事務所 2 研究所 3 工場 4 市長が公益上必要と認める建築物 5 前各号の建築物に付属するもの	次に掲げる用途に供する建築物以外は建築してはならない。 1 事務所 2 研究所 3 倉庫業を営む倉庫 4 工場 5 市長が公益上必要と認める建築物 6 前各号の建築物に付属するもの	次に掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。 1 1階又は地下1階のうち、その床面の高さが当該敷地が接する道路の路面の中心の高さに最も近い階の部分を、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は老人ホームその他これに類するものの用に供する建築物 2 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 3 自動車教習所 4 倉庫業を営む倉庫 5 畜舎（ペットショップは除く）	次に掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。 1 1階又は地下1階のうち、その床面の高さが当該敷地が接する道路の路面の中心の高さに最も近い階の部分を、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は老人ホームその他これに類するものの用に供する建築物 2 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 3 自動車教習所 4 畜舎（ペットショップは除く）	

医療福祉地区

産業地区A

産業地区B

商業地区

住宅複合地区A

		医療福祉地区	産業地区A	産業地区B	商業地区	住宅複合地区A	
建築物の容積率の最高限度	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度（目標容積率）	—	—	—	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）、又は道路法第18条第2項の規定に基づく道路供用開始告示後は、下記の容積率を適用する。 20/10	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）、又は道路法第18条第2項の規定に基づく道路供用開始告示後は、下記の容積率を適用する。 30/10	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）、又は道路法第18条第2項の規定に基づく道路供用開始告示後は、下記の容積率を適用する。 20/10
	公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度（暫定容積率）	—	—	8/10			
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡	1,000㎡			200㎡	500㎡
					<p>ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの</li> <li>2 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用するもの</li> </ol>		

	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から当該敷地が接する道路の境界線までの距離は2.0m以上としなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該敷地が接する道路の境界線までの距離は1.0m以上とし、高さ10mを超える部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から駅前広場及び秋3・4・18号線の境界線までの距離は3.0m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該敷地が接する道路の境界線までの距離は1.0m以上とし、高さ10mを超える部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から秋3・4・18号線の境界線までの距離は3.0m以上とする。
	ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、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3m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 3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの				
	建築物等の形態意匠の制限	建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調にするものとする。		建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調にするものとする。 屋外広告物は、設置位置、形態、規模、色彩等について周辺環境と調和した都市景観に配慮したものとする。	
	建築物等の高さの最高限度	—	2.5m	—	1.5m
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	駅前広場及び秋3・4・18号線に面する部分からの壁面後退部分には門・へい・その他の工作物は設置してはならない。		秋3・4・18号線に面する部分からの壁面後退部分には門・へい・その他の工作物は設置してはならない。	
		ただし、公益上必要な工作物は、この限りではない。		ただし、公益上必要な工作物は、この限りではない。	
土地の利用に関する事項	周辺の自然地との調和を図るため、敷地内の緑化に努める。				

	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅複合地区B	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D
		面積		約2.1ha	約4.5ha	約2.2ha	約3.1ha	約1.0ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。 1 倉庫 2 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	次に掲げる用途に供する建築物以外は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 兼用住宅（住宅で事務所、店舗等の用途を兼ねるもの） 4 2階以下の部分が店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積が500㎡以内のもの 5 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く）、図書館その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 公衆浴場 8 診療所 9 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 10 市長が公益上必要と認める建築物 11 前各号の建築物に付属するもの	次に掲げる用途に供する建築物以外は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 兼用住宅（住宅で事務所、店舗等の用途を兼ねるもの） 4 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く）、図書館その他これらに類するもの 5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6 公衆浴場 7 診療所 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 9 市長が公益上必要と認める建築物 10 前各号の建築物に付属するもの	次に掲げる用途に供する建築物以外は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 兼用住宅（住宅で事務所、店舗等の用途を兼ねるもの） 4 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く）、図書館その他これらに類するもの 5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6 公衆浴場 7 診療所 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 9 市長が公益上必要と認める建築物 10 前各号の建築物に付属するもの	次に掲げる用途に供する建築物以外は建築してはならない。 1 住宅（住戸の数が3以上の長屋を除く） 2 住戸の数が5未満の共同住宅 3 診療所の用途を兼ねる住宅（入院施設のあるものを除く） 4 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校、幼稚園を除く） 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 6 市長が公益上必要と認める建築物 7 前各号の建築物に付属するもの	—

住宅複合地区B

住宅地区A

住宅地区B

住宅地区C

住宅地区D

	建築物の容積率の最高限度	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度（目標容積率）	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）、又は道路法第18条第2項の規定に基づく道路供用開始告示後は、下記の容積率を適用する。 $20/10$	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）、又は道路法第18条第2項の規定に基づく道路供用開始告示後は、下記の容積率を適用する。 $10/10$			—
		公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度（暫定容積率）	$8/10$			—	
	建築物の建蔽率の最高限度	—	$5/10$	—	—	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	$120\text{m}^2$					—
ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの 2 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物の敷地として使用するもの					—		



	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該敷地が接する道路の境界線までの距離は1.0m以上としなければならない。</p> <p>高さ10mを超える部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から秋3・4・18号線の境界線までの距離は3.0m以上としなければならない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該敷地が接する道路の境界線及び隣地境界線までの距離は0.5m以上としなければならない。</p>	—
		<p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。</p> <p>1 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</p> <p>2 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</p> <p>3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p>		—
	かき又はさくの構造の制限	—	<p>道路に面する側のかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 透視可能なフェンス等で、高さは敷地地盤面より1.2m以下とする</p>	
		—	<p>ただし、フェンスの基礎で敷地の地表面からの高さが0.6m以下のもの、門柱又は門扉その他これらに類するものを除く。</p>	
	建築物等の形態意匠の制限	<p>建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調にするものとする。</p> <p>屋外広告物は、設置位置、形態、規模、デザイン、色彩等について歩行者空間と調和した都市景観に配慮したものとする。</p>	<p>建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調にするものとする。</p>	

	建築物等の高さの最高限度	15m	10m	—
	土地の利用に関する事項	周辺の自然地との調和を図るため、敷地内の緑化に努める。		

※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：住宅、商業、工業及び農業が調和した産業系複合市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。