

武蔵野都市計画地区計画の決定（武蔵野市決定）
 都市計画境浄水場地区地区計画を次のように決定する。

名 称	境浄水場地区地区計画
位 置※	武蔵野市関前一丁目地内
面 積※	約 23.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、武蔵野都市計画道路 3・3・6 号（調布保谷線）、同 3・4・3 号（高井戸小平線）及び同 3・4・22 号（武蔵境保谷線）の沿線に位置しており、東京都の水道施設である境浄水場が立地し、北西部には集客施設が立地する区域である。また、南側には国の史跡に指定されている玉川上水に隣接している。周辺は良好な環境の低層住宅地となっているほか、玉川上水周辺は都市部においても豊かな自然環境に触れることのできる市内でも貴重な地域となっている。</p> <p>東京都の大規模浄水場の多くは、高度経済成長期において整備拡張を重ねてきたため、平成 30 年代に更新時期が到来する。このため現在、長期に及ぶ更新事業を円滑に推進し安定給水を確保するため、更新事業に先立ち、境浄水場の一部を機能更新し、能力を増強した浄水施設を新たに整備することが必要となっている。</p> <p>「武蔵野市都市計画マスタープラン 2011」では、境浄水場が立地する区域を大規模公共公益施設として位置づけており、現行の土地利用を維持していく中で大規模施設の利用に変更がある場合は、当該地区のまちづくりや周辺状況と調和するように誘導することとしている。そこで、本地区内では、次に掲げる事項を地区計画の目標とし、適正な土地利用の誘導を進めていく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 境浄水場が広域的な安定給水の確保に向けた重要な機能を担うことを踏まえつつ、周辺の低層住宅地と玉川上水周辺の環境との調和に配慮した良好な市街地の形成を図る。 2 集客施設が立地する地区においては、周辺の市街地環境に配慮しつつ、にぎわいのある街並みの維持を図る。

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>本地区を2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> <ol style="list-style-type: none"> 1 浄水施設地区 周辺の良好な住環境及び自然環境を保全しつつ、境浄水場の機能更新が進められるよう、浄水施設の規制・誘導を図る。 2 沿道商業地区 周辺の市街地環境が保全され、浄水施設の誘導にも支障がないよう配慮しながら、にぎわいのある街並みを維持する。
	地区施設の整備の方針	<p>周辺の良好な住環境及び自然環境へ配慮するとともに良好な沿道空間を形成するため、外周道路に沿った緩衝空間として環境緑地を整備する。環境緑地は、原則として、その延長の2分の1を超える部分を緑化するものとし、道路等の見通しや敷地の開放性を妨げない範囲で良好な景観となるよう植栽を行う。ただし、環境緑地に可能な限り緑化整備を行ったうえで、やむを得ない理由があるときは、敷地内の公開されている部分に同等の緑化を行うことで、これに代えることができるものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>次の事項について定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の住環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 日照を確保し、圧迫感の低減を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 日照を確保し、良好な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。 4 長大な建築物による圧迫感や単調さを低減し、良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 周囲に対する閉鎖感を低減し、緑が感じられる良好な市街地とするため、垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>周辺の良好な住環境と自然環境との調和を図るため、敷地内の既存樹木は積極的に保全を図り敷地内緑化に努める。</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	備考	
		その他の公共空地	環境緑地 1 号	0.5m	約 740m	既設	
			環境緑地 2 号	0.5m	約 690m	既設	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	浄水施設地区		沿道商業地区	
			面積	約 22.5ha		約 1.0ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業の用に供する施設</p> <p>(2) 前号の建築物に付属するもの</p> <p>(3) その他市長がやむを得ないと認めるもの</p>			<p>武蔵野都市計画道路 3・4・22 号（武蔵境保谷線）の計画線から 20m を超える部分においては、建築基準法別表第 2（は）に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。</p>	
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、計画図に表示する数値以上としなければならない。ただし、計画図に表示する数値未満の距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 軒の高さが 5 m 以下で、かつ、床面積の合計が 60 m² 以内であるもの</p> <p>(2) 外壁等の面から道路境界線までの距離が 25m 以上である建築物の部分のうち当該道路境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が、当該建築物全体の外壁等のうち当該道路境界線に面する部分の中心線の長さの合計の 5 分の 1 以下であるもの</p>			—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域内には、工作物は設置してはならない。ただし、水道施設の用に供する工作物又は公益上必要な工作物で、景観への配慮がなされており市長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りでない。	—
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、18メートル以下とする。	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物及び工作物の形態、色彩及び意匠は、周辺の街並みに配慮し、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 周辺の良好な住環境及び自然環境との調和が図られるよう、落着きのあるものとする。</p> <p>(2) 建築物の外壁が長大な壁面となる場合は、形態や意匠の工夫により、圧迫感を感じさせないものとする。また、必要に応じ壁面緑化などにより、周囲の自然環境との調和が取れるよう配慮する。</p> <p>2 屋外広告物を設置する場合は、以下のとおりとする。ただし、市長が防災上又は安全上やむを得ないと認めるものはこの限りでない。</p> <p>(1) 周囲の環境と調和し、かつ、住宅市街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。</p> <p>(2) 自家用広告物及び公益上必要なもの以外の屋外広告物は掲出してはならない。</p> <p>(3) 点滅式や動く光源の広告物は設置してはならない。</p>	<p>武蔵野都市計画道路3・4・22号（武蔵境保谷線）の計画線から20mを超える部分において、屋外広告物を設置する場合は、以下のとおりとする。ただし、市長が防災上又は安全上やむを得ないと認めたものはこの限りでない。</p> <p>(1) 周囲の環境と調和し、かつ、住宅市街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。</p> <p>(2) 自家用広告物及び公益上必要なもの以外の屋外広告物は掲出してはならない。</p> <p>(3) 点滅式や動く光源の広告物は設置してはならない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、生垣、フェンスに沿って緑化したもの、又は透視性があるものとする。ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>1 高さ0.6mを超えない部分</p> <p>2 浄水場の保安のために設けるもの</p>	—
	土地の利用に関する事項	土地の利用に関する事項	敷地面積の100分の20に相当する面積以上の緑化面積を確保すること。この場合、緑化面積の算定の基準は、武蔵野市まちづくり条例施行規則（平成20年12月武蔵野市規則第82号）による。	—
		現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全に関する事項	地区内の既存樹木は、良好な環境を確保するため、その維持と保全を図る。	—

※は知事協議事項

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

(理由)

境浄水場が広域的な安定給水の確保に向けた重要な機能を担うことを踏まえつつ、周辺の住宅地と玉川上水周辺の環境との調和に配慮した良好な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。