

東村山都市計画地区計画（東村山市決定）

東村山都市計画東村山駅西口地区地区計画を次のように決定する。

名	称	東村山駅西口地区地区計画
位	置 ※	東村山市野口町一丁目地内
面	積 ※	約 6.0 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、西武新宿線東村山駅西口に位置し、総合計画や都市計画マスタープランに位置付けられた東村山市の中心的な商業・業務・文化・公益機能を集積する「中心核」を構成とする地区であり、交通広場等の都市施設の整備と街区の高度利用を図る市街地再開発事業が行われる街区を含む商業地と住宅地の複合した既存市街地の地区である。このため、市街地再開発事業による都市基盤施設の整備にあわせて、中心市街地にふさわしい道路網の整備と街区の適正な土地利用の誘導により、後背の狭山丘陵の自然・歴史・文化等の資源を活かす特色ある商業空間の創出と利便性が高く防災性に優れた都市型の居住環境の形成を図る。</p>
	土地利用に関する基本方針	<p>道路網の整備にあわせた土地の高度利用により、市の「中心核」にふさわしい商業・業務・文化機能の集積と商業環境及び後背の狭山丘陵の環境と調和した利便性と防災性に優れた良質な都市型住宅地の土地利用を図る。</p> <p>[駅前地区] 市街地再開発事業による敷地・建築物の共同化、整備により、文化・商業・交流・福祉・居住等の多様な機能の集積する高度な土地利用を図る。</p> <p>[駅前業務地区] 敷地・建築物の共同化を促進し、商業・業務と都市型住宅の複合機能を集積した駅前の街区にふさわしい土地利用を図る。</p> <p>[沿道商業地区] 都市計画道路3・4・9号東村山駅武蔵大和駅線、同3・4・29号東村山駅北線及び都道東村山東大和線の沿道について、にぎわいのある商業系の土地利用を誘導し、全体として商業・業務と都市型の居住機能の調和した土地利用を図る。</p> <p>[住商複合地区] 区画道路の整備にあわせた沿道の土地利用の更新等により、商業環境と調和した良質な都市型住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>また、緑豊かな市街地環境・景観を形成するため、屋上緑化を含めた敷地内緑化を促進する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>都市機能が高度に集積される駅周辺の交通を円滑に処理し、市街地防災性を向上するため、整備する都市計画道路や都道東村山東大和線、市道81号線1（通称“鷹の道”）などの既存の幹線道路と連絡してネットワークを形成し、適正な規模の街区を形成する区画道路を整備する。</p> <p>高度利用を図る地区で適正な相隣関係が形成されるよう、隣地境界に沿った公共空地を整備する。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の規制・誘導の方針		<p>地域の特性を踏まえ、都市の「中心核」を構成し都市の顔となる地区にふさわしい健全で合理的な土地利用の実現を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 健全で文化的な市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 市街地再開発事業による建築物の共同化、高度利用とそれに見合った防災上、環境上必要な敷地内空地を確保するため、建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の裂こう限度を定める。 建築物の共同化による土地の高度利用を誘導する地区について、敷地の細区分を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 前面道路の歩行空間を豊かにする歩道状空地を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。 駅前の商業環境・景観と狭山丘陵を控えた落ちついた住宅地の環境・景観が調和した良好な市街地景観を形成し、快適な歩行空間を確保するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 			
	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
区画道路1号※			10m (地区外とあわせ全幅員12m)	約95m	現道を地区内へ拡幅	
区画道路2号※			13～14.5m	約45m	現道拡幅	
区画道路3号※			12～13m	約140m	現道拡幅	
区画道路4号※			9m	約75m	新設	
区画道路5号			6.5m (地区外とあわせ全幅員9m)	約115m	現道を地区内へ拡幅	
区画道路6号			6.8m (地区外とあわせ全幅員9m)	約180m	現道を地区内へ拡幅	
区画道路7号			4.5m (地区外とあわせ全幅員6.3m)	約130m	現道を地区内へ拡幅	
その他の公共空地		名称	面積	備考		
		公開緑地	約170㎡	南側隣地境界より内側に4m		
整備計画	地区の区分	名称	駅前地区	駅前業務地区	沿道商業地区	住商複合地区
		面積	約1.2ha	約0.5ha	約1.7ha	約2.6ha
	建築物等の用途の制限 ※	<p>次の各号に挙げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定される「店舗型風俗特殊営業」を営む風俗営業施設</p> <p>(2) 1階部分を建築基準法別表第2(と)項第2号に規定する工場、又は(へ)項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫</p> <p>ただし、都市計画道路3・4・9号東村山駅武蔵大和駅線、同3・4・29号東村山駅北線及び都道東村山東大和線の道路境界から20メートル以上離れた範囲においては、この限りでない。</p>				<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定される「店舗型風俗特殊営業」を営む風俗営業施設は建築してはならない。</p>
	建築物の容積率の最低限度	20/10 ただし公衆用便所 巡査派出所その他 これに類するものを除く。	—	—	—	

地区整備計画	建築物に係る事項		駅前地区	駅前業務地区	沿道商業地区	住商複合地区
		建築物の建ぺい率の最高限度※	6/10 ただし建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物にあつては、10分の2を加えた数値とする。	—	—	—
		建築物の敷地面積の最低限度※	1000㎡	300㎡	—	—
		壁面の位置の制限	(1) 都市計画道路3・4・9号東村山駅武蔵大和駅線の道路境界から外壁もしくはこれに代わる柱の面までの距離は1.5m以上でなければならない。ただし、駅連絡通路、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための柱及び落下物防止の為の庇を除く。 (2) 区画道路3号の道路境界から外壁もしくはこれに代わる柱の面までの距離は2.0m以上でなければならない。	—	(3) 都道東村山東大和線の道路きょうかいから外壁もしくはこれに代わる柱の面までの距離は0.5m以上でなければならない。ただし、地盤面から高さ2.5m以上の部分及び地下の部分についてはこの限りではない。	—
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境との調和が図られ、地域の美観が確保されるものとする。 2. 広告物を設ける場合には、次の基準に適合すること。 (1) 広告物の形態、意匠、色彩等は、周辺環境との調和が図られるものであること。 (2) 壁面広告物は、広告物を掲示する部分の壁面の面積の3/10以内のものであること。また、突き出し広告物は1個につき、1面の表示面積が3㎡以内であり、かつ道路境界線からの出幅は0.5m以下で、当該建築物からの出幅が1.0m以下であること。					

※は、知事同意事項

「地区の範囲、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) 市街地再開発事業による都市施設の整備に合わせて都市の中心核にふさわしい区画道路網の整備と街区の適正な土地利用を計画的に誘導し、地域の特性を活かした特色ある商業空間の創出と利便性が高く防災性に優れた居住環境の形成を図るため、地区計画を決定しようとするものである。