

小金井都市計画地区計画の決定（小金井市決定）

都市計画東小金井駅北口地区地区計画を次のように決定する。

名 称	東小金井駅北口地区地区計画	
位 置※	小金井市梶野町一丁目、梶野町五丁目及び東町四丁目各地内	
面 積※	約 12.2ha	
地区計画の目標	<p>1 住民の暮らしと健康を大切にしたまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区住民が故郷としてなつかしさを安らぎが感じられるよう、人への思いやりとやさしさのある、人の暮らしを大切にしたまちづくりを目指す。 ・誰もが安心して、安全・健康に暮らせるまちづくりを目指す。 <p>2 公園・緑と水の環境資源を活かしたまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小金井公園や武蔵野公園、玉川上水、野川など地区周辺の公園・緑と水の環境資源を活かし、駅前でも自然が感じられ、緑や散歩道がネットワークされたまちづくりを目指す。 ・敷地内や建物の緑化を進め、周辺の公園・緑と水の資源と一体となって小動物の棲む環境共生のまちづくりを目指す。 ・緑と水の環境形成を図り、駅前でありながらゆとりやうるおいの感じられるしゃれた雰囲気のあるまちづくりを目指す。 <p>3 地域の交流を育むまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民が四季折々のイベントを開催でき、日常的に様々な地域住民が交流できる、憩いと集いのまちづくりを目指す。 ・地区周辺に立地する大学や高等学校と連携し、地域住民と学生・研究者との日常的な交流や協働が育め、若い人たちが集える賑わいのあるまちづくりを目指す。 	
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>当地区では、土地区画整理事業による道路や公園等の都市基盤の整備とあわせて、「しゃれた雰囲気を持つ魅力のあるコンパクトな商業地」と「緑豊かな落ち着いたある住宅地」が調和する、周辺の公園・緑と水の環境資源とネットワークした緑豊かな安全で快適なまちの形成を図る。</p> <p>1 駅前商業地区</p> <p>まちの玄関口となる「駅前商業地区」は、地域住民や学生などの若い人たちが集い憩える個性的で魅力のある商業機能の立地集積を図るとともに、駅前広場等の整備と一体となって、小金井公園への玄関口として自然を感じる緑や水の環境が備わったしゃれた雰囲気のある商業環境の形成を図る。</p> <p>2 近隣商業地区</p> <p>都市計画道路3・4・9号線及び3・4・16号線沿道を中心とした「近隣商業地区」は、東小金井駅と小金井公園など地区周辺の環境資源をつなぐ魅力あるシンボル軸として、並木などのシンボリックな緑がネットワークされたゆとりのある歩行者空間の形成とあわせて、個性的な個店の連続する商業環境の形成、圧迫感を抑えた開放感のある街並み形成を図る。</p> <p>3 一般住宅地区</p> <p>JR中央線沿線や都市計画道路3・5・5号線沿道の「一般住宅地区」は、周辺の低層住宅地環境等との調和に配慮された中低層（8階以下）の緑豊かな居住環境の形成を図ることを基本とし、貨物駅跡地周辺においては地区のまちづくりの先導的効果のある公共公益機能の導入を図りながら、周辺住環境と調和する魅力的な店舗等が立地する街並み形成を図る。</p> <p>4 中低層住宅地区</p> <p>低層住宅地区や小学校に接する「中低層住宅地区」は、周辺の低層住宅地環境等との調和に配慮された中低層（8階以下）の緑豊かな居住環境の形成を図ることを基本とし、低層住宅地環境等との調和に配慮された緑豊かな中低層住宅地の形成を</p>

	<p>図る。</p> <p>5 低層住宅地区 「低層住宅地区」は、周辺の低層住宅地環境等と連続する、緑豊かでゆとりと落ち着きのある良好な低層住宅地の形成を図る。</p>
地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により道路網、公園等の地区施設を整備し、その機能が損なわれないようその維持・保全を図る。</p> <p>また、駅南北をつなぐ歩行者動線を強化するため、JR中央線高架下に南北を連絡する道路を整備するとともに、JR高架下を東西につなぐ安全な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。</p> <p>道路網の整備に際しては、歩行者空間のバリアフリー化を進める。</p>
建築物等の整備の方針	<p>1 周辺住宅地環境に配慮した魅力的な店舗の連続する街並み形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 土地区画整理事業による道路基盤整備に対応した適正な土地利用を図るため、区域の特性と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>3 ペンシルビルの立地抑制、及びゆとりある住宅地環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>4 駅前広場、都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線沿道では、歩道空間と一体となった開放性のある連続したオープンカフェや店舗の演出空間を確保し、また沿道店舗への来客自転車等の歩道へのはみだしを防止するため、建物の1階部分での壁面の位置の制限、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。</p> <p>5 一般住宅地区、中低層住宅地区及び低層住宅地区では、沿道の緑化や建物相互の適正な間隔を確保するため、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。</p> <p>6 都市計画道路3・4・9号線及び3・4・16号線沿道における圧迫感を抑えた開放感のある街並み形成、及び周辺の低層住宅地との調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>7 緑と調和した統一感のある美しい街並み形成をはかるため、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>8 沿道の緑のネットワーク形成、及び防災・防犯上の観点から、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
その他の整備の方針	<p>1 周辺の公園・緑と水の資源と一体となって小動物の棲む環境共生のまちづくりを目指し、敷地内や建物の緑化（屋上緑化・壁面緑化・ベランダ緑化）を図る。</p> <p>2 一般住宅地区、中低層住宅地区及び低層住宅地区では、道路沿道の連続した緑地帯を形成するため、敷地の道路に接する部分（車両等の出入口を確保すること等により植栽が困難な部分を除く。）の長さの2分の1以上の部分における道路境界線から0.5m以内の範囲は、「沿道緑地」として花壇や樹木植栽等の緑化施設を整備する。</p>

地区施設の 配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
地区 整備 計画	道 路	区画道路 1号※	9.0m	約154m	新設
		区画道路 2号※	9.0m	約149m	新設
		区画道路 3号※	9.0m	約89m	拡幅
		区画道路 4号※	9.0m	約42m	新設
		区画道路 5号※	4.0m(8.0m)	約108m	新設・既設 ()内は地区外を含めた全幅員
		区画道路 6号	6.0m	約105m	新設
		区画道路 7号	6.0m	約67m	新設
		区画道路 8号	6.0m	約63m	新設
		区画道路 9号	6.0m	約211m	新設
		区画道路 10号	6.0m	約41m	拡幅
		区画道路 11号	6.0m	約48m	拡幅
		区画道路 12号	6.0m	約26m	拡幅
		区画道路 13号	3.0(6.0)m~6.0m	約50m	拡幅 ()内は地区外を含めた全幅員
		区画道路 14号	6.0m	約44m	新設
		区画道路 15号	6.0m	約45m	新設・拡幅
		区画道路 16号	6.0m	約41m	新設
		区画道路 17号	6.0m	約55m	新設
		区画道路 18号	6.0m	約97m	新設
		区画道路 19号	3.0(6.0)m~6.0m	約43m	拡幅 ()内は地区外を含めた全幅員
		区画道路 20号	3.0m(6.0m)	約40m	既設 ()内は地区外を含めた全幅員
		区画道路 21号	6.0m	約30m	拡幅
		区画道路 22号	2.5(5.0)m~6.0m	約276m	拡幅 ()内は地区外を含めた全幅員
		区画道路 23号	5.0m	約39m	新設
		区画道路 24号	5.0m	約44m	新設
		区画道路 25号※	5.25m(10.5m)	約111m	拡幅 ()内は地区外を含めた全幅員
		区画道路 26号※	8.0m	約25m	新設
		区画道路 27号	4.0m	約18m	新設
	その他の 公共空地	歩道状空地 1号	1.0m	約146m	新設
		歩道状空地 2号	1.5m	約25m	新設
		歩道状空地 3号	1.5m	約25m	新設
歩道状空地 4号		1.0m	約49m	新設	
歩道状空地 5号		1.0m	約122m	新設	
歩道状空地 6号		1.0m	約175m	新設	

建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	駅前商業地区					近隣商業地区				
			A	B	C	D	E	A	B	C	D	E
			約1.8ha					約4.3ha				
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 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項に掲げる店舗型風俗特殊営業及び第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業、並びに第11項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物。							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9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業、並びに第11項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物。				
	2 倉庫（延べ面積200㎡以上のものに限る。）、及び工場（洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するもの並びに自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合には、原動機の出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）で、作業場の床面積合計が50㎡以内のものを除く。） ただし、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。											
	3 勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類するもの。											
	4 2階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用（出入口は除く。）に供する建築物。							4 都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に接する敷地で、建築物の1階部分のうち都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用（出入口は除く。）に供する建築物。				
	-							5 計画図に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分をマージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するものの用途に供する建築物。				
-							6 計画図に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分をカラオケボックスその他これらに類するものの用途に供する建築物。					
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）		40/10	40/10	40/10	40/10	40/10	-	30/10	30/10	30/10	30/10

公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度(暫定)	30/10	20/10	15/10	8/10	6/10	—	20/10	15/10	8/10	6/10
建築物の敷地面積の最低限度	土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。									
壁面の位置の制限	150㎡ ただし、土地区画整理事業での仮換地面積が150㎡未満の場合は、その数値とする。									
壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図に壁面の位置の制限アと表示する部分(道路の隅切り部分を除く。)においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。 ただし、地盤面からの高さが2.5mを超える部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱、及び市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない。									
建築物等の高さの最高限度	—					26m、かつ地階を除く階数8以下				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 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、周辺との調和及び景観形成に配慮した落ち着いた色彩とする。 2 屋外広告物は、周辺と調和するよう、位置、設置方法、色彩等に配慮する。 3 高架水槽等の屋外設備は建築物と一体的なデザインとなるよう工夫し、位置、設置方法、色彩等に配慮する。									
垣又はさくの構造の制限	敷地の囲障で道路に面する部分は、生垣又は透過性のあるフェンスとし、生垣以外の高さは地盤面から1.2m以下とする。 ただし、門柱又は植栽樹及びフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分については、この限りでない。									
土地の利用に関する事項	—									

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	一般住宅地区				中低層住宅地区	低層住宅地区	
			A	B	C	D	A	A	B
	面積	約4.1ha				約1.3ha	約0.7ha		
建築物等の用途の制限※			-				-	-	
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)	-	20/10	20/10	20/10	20/10	10/10	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)		15/10	8/10	6/10	8/10	8/10	6/10	
	土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。								
建築物の敷地面積の最低限度	120㎡ ただし、土地区画整理事業での仮換地面積が120㎡未満の場合は、その数値とする。								
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。)の面の位置は、道路境界線から1.0m以上、隣地境界線から0.5m以上後退させるものとする。</p> <p>ただし、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 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>② 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。</p> <p>③ 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。</p>								
壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路境界線からの壁面後退区域のうち、「沿道緑地」として整備する部分には、花壇や樹木植栽等の緑化施設以外の門、塀、その他の工作物は設置してはならない。ただし、電柱や標識、街路灯など市長が公共公益上やむを得ないと認めたものについては、この限りでない。								
建築物等の高さの最高限度	26m、かつ地階を除く階数8以下						-		

<p>建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限</p>	<p>1 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、周辺との調和及び景観形成に配慮した落ち着いた色彩とする。</p> <p>2 屋外広告物は、周辺と調和するよう、位置、設置方法、色彩等に配慮する。</p> <p>3 高架水槽等の屋外設備は建築物と一体的なデザインとなるよう工夫し、位置、設置方法、色彩等に配慮する。</p>
<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>敷地の囲障で道路に面する部分は、生垣又は透過性のあるフェンスとし、生垣以外の高さは地盤面から1.2m以下とする。</p> <p>ただし、門柱又は植栽柵及びフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分については、この限りでない。</p>
<p>土地の利用に関する事項</p>	<p>道路境界線からの壁面後退区域のうち、敷地の道路に接する部分（車両等の出入口を確保すること等により植栽が困難な部分を除く。）の長さの2分の1以上の部分における道路境界線から0.5m以内の範囲は、「沿道緑地」として花壇や樹木植栽等の緑化施設を整備する。</p> <p>ただし、JR高架下や公共公益施設において歩道状空地として整備する部分については、この限りでない。</p>

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

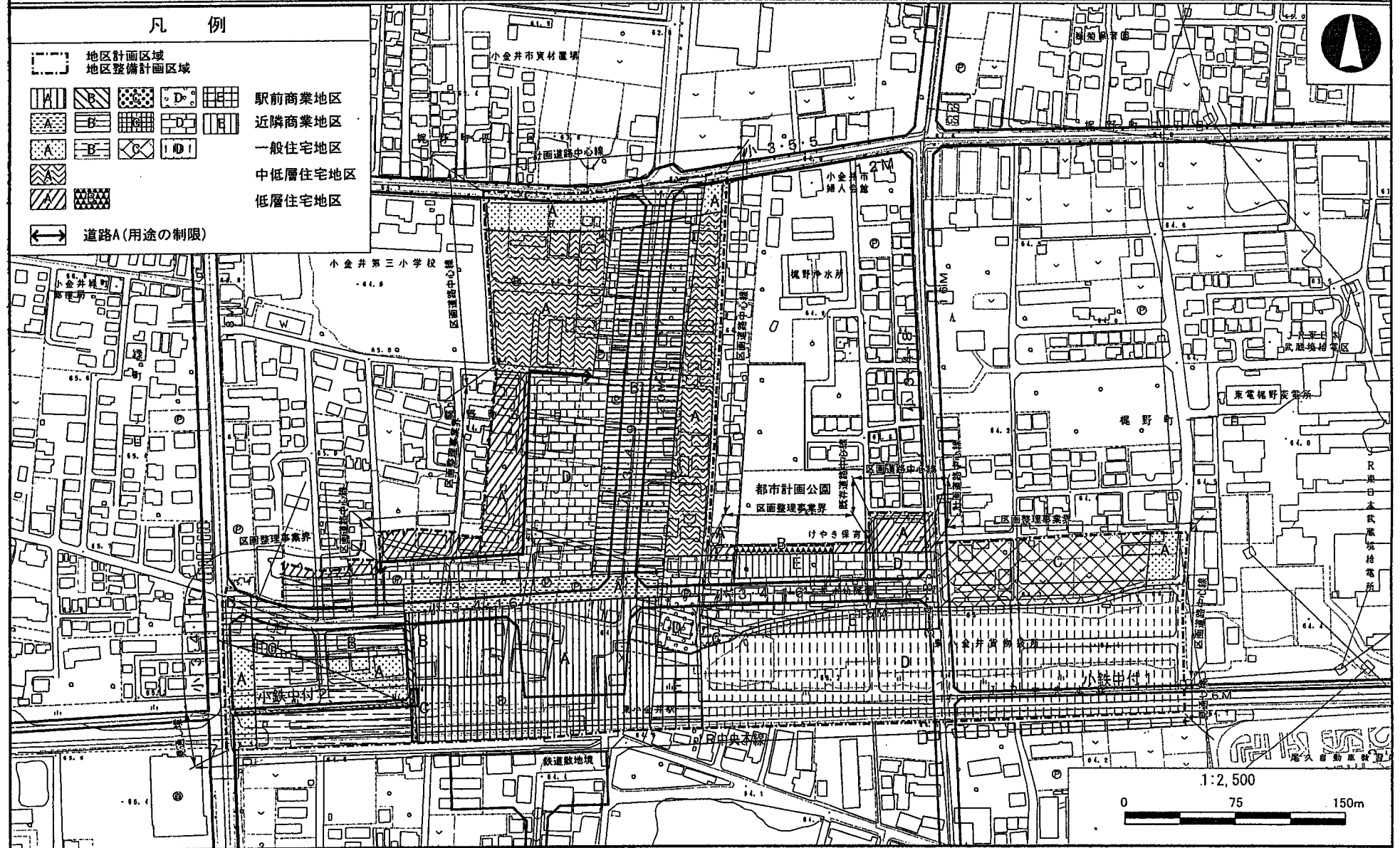
※は知事同意事項

理由：土地区画整理事業による基盤整備とともに、地区特性にふさわしい魅力ある市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

小金井都市計画地区計画 東小金井駅北口地区地区計画

計画図 1

(小金井市決定)



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。




(承認番号) 地形図 20都市基交第277号 平成20年8月7日
(承認番号) 道路網図 20都市基街測第25号 平成20年8月1日

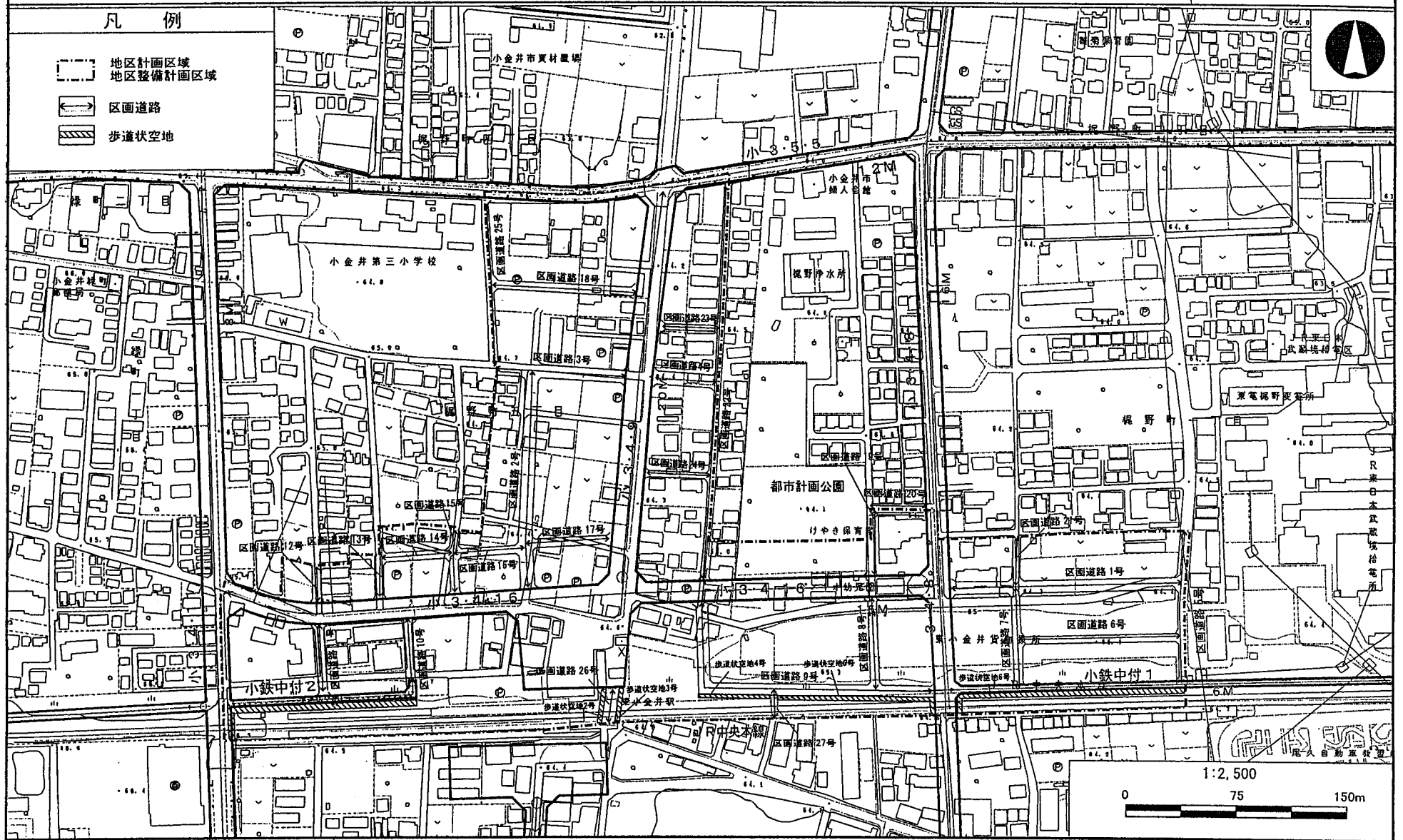
小金井都市計画地区計画
東小金井駅北口地区地区計画

計画図 2

[小金井市決定]

凡 例

-  地区計画区域
地区整備計画区域
-  区画道路
-  歩道状空地



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 地形図 20都市基交第277号
(承認番号) 道路網図 20都市基街測第25号



平成20年8月7日
平成20年8月1日

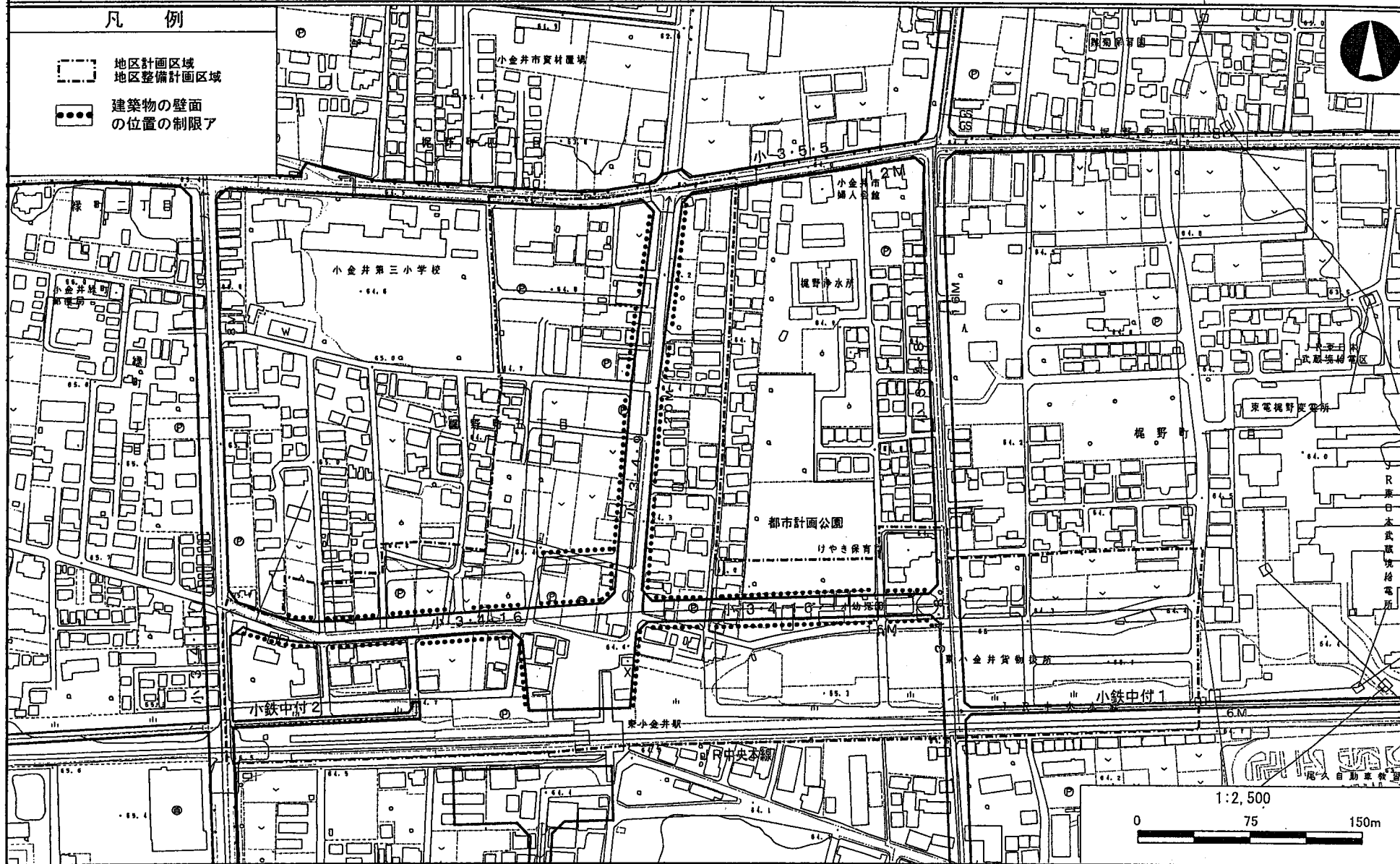
小金井都市計画地区計画
東小金井駅北口地区地区計画

計画図 3

(小金井市決定)

凡 例

-  地区計画区域
地区整備計画区域
-  建築物の壁面
の位置の制限ア



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 地形図 20都市基交第277号
(承認番号) 道路網図 20都市基街測第25号

平成20年8月7日
平成20年8月1日