

東小金井駅北口地区 地区計画



小金井市 都市整備部 まちづくり推進課
平成21年10月

東小金井駅北口地区地区計画とは

上位計画

小金井市の上位計画
小金井市都市計画マスタープラン
(平成14年3月策定)

東小金井駅北口地区 地区計画

地区計画とは

地区計画は、都市計画法に基づく制度で、一定の地区内でよりよいまちをつくっていくため、地区の特性を活かしたまちづくりのルールを定めるまちづくり手法の一つです。地区内で建築等の行為を行う場合は、届け出が必要になります。

地区計画条例とは

建築基準法の規定に基づき地区計画条例を定めることで、地区計画の実効性の確保を図っています。

地区計画の目標

- 住民の暮らしと健康を大切にしまちづくり
- 公園・緑と水の環境資源を活かしたまちづくり
- 地域の交流を育むまちづくり等

地区計画の策定にあたって

本地区計画の策定にあたっては、東小金井駅北口まちづくり協議会で原案の検討を行いました。

建築物の容積率の最高限度

公共施設（道路等）の整備と土地の有効利用を一体的に誘導するため、本地区計画は誘導容積型地区計画を採用しています。

誘導容積型地区計画とは、公共施設の整備状況によって敷地に適用される容積率が異なる地区計画です。

公共施設が未整備の段階では暫定容積率が適用されますが、建築計画が地区計画に適合し、東京都知事の認定を受けた場合は目標容積率を適用することができます。

※目標容積率を適用する場合は、市の他にも東京都と協議が必要です。

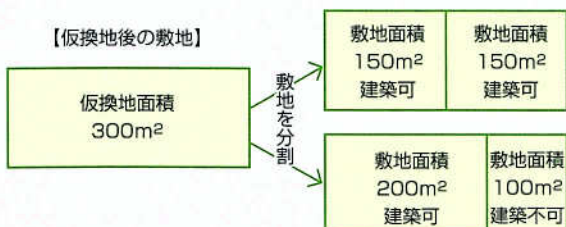
	駅前商業地区	近隣商業地区	一般住宅地区	中低層住宅地区	低層住宅地区
暫定容積率	A 300% B 200% C 150% D 80% E 60%	A 300% B 200% C 150% D 80% E 60%	A 200% B 150% C 80% D 60%	80%	A 80% B 60%
目標容積率	400%	300%	200%	200%	100%

建築物の敷地面積の最低限度

■商業系地区のルール

ペンシルビルの立地抑制を図るため、次のようなルールを定めました。

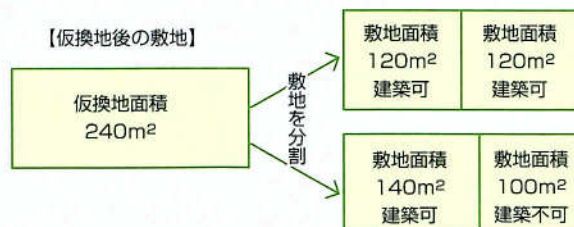
駅前商業地区	近隣商業地区
仮換地後の敷地を150m ² 未満の敷地に分割することを制限します。	



■住宅系地区のルール

ゆとりある住宅地環境の形成を図るため、次のようなルールを定めました。

一般住宅地区	中低層住宅地区	低層住宅地区
仮換地後の敷地を120m ² 未満の敷地に分割することを制限します。		

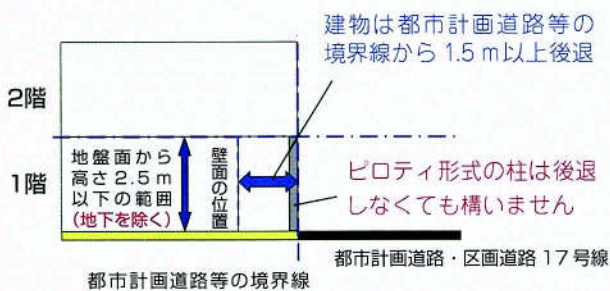


壁面の位置の制限/ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

■商業系地区のルール

歩道と一体となった開放感ある店舗前の空間を確保するため、次のようなルールを定めました。

駅前商業地区	近隣商業地区
・駅前広場や都市計画道路・区画道路17号線（都市計画道路等）に面する建築物の1階部分（地盤面から高さ2.5m以下の部分を地下を除く）は、都市計画道路等の境界線から1.5m以上後退するルールを定めました。 ・ただし、ピロティ形式の柱（壁の無い柱のみ）は、後退しなくても構いません。	
・上記の壁面後退部分には、門、塀、広告物、看板、緑化施設等の工作物は作れません。	

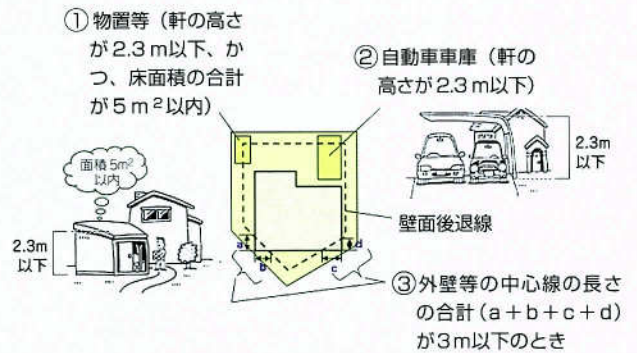


■住宅系地区のルール

沿道の緑化や建物相互の適正な間隔を確保するため、次のようなルールを定めました。

一般住宅地区	中低層住宅地区	低層住宅地区
1. 道路境界線から1.0m以上後退 2. 隣地境界線から0.5m以上後退		
壁面後退部分のうち、「沿道緑地」の部分には、緑化施設以外の門、塀等の工作物は作れません。		

ただし、以下については上記の規制は適用しません。



建築物の高さの最高限度

■商業系地区と住宅系地区の共通ルール

都市計画道路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、次のようなルールを定めました。



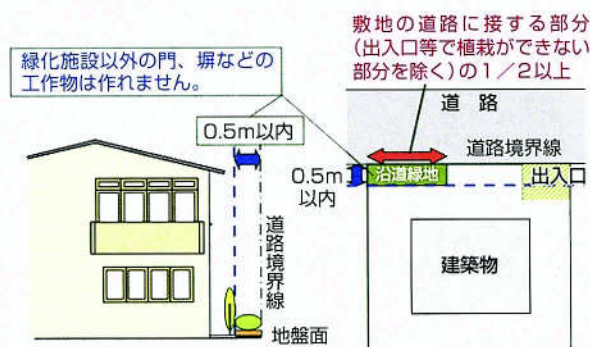
駅前商業地区	近隣商業地区	一般住宅地区	中低層住宅地区	低層住宅地区
※地区計画ではルールを定めていません。	建築物の高さは、地盤面から26m以下、かつ、地上8階以下			※用途地域で高さ10m以下などに規制されているため、地区計画ではルールを定めていません。

建築物等・土地の利用に関する事項

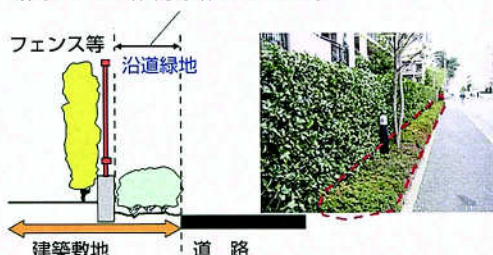
土地の利用に関する事項（沿道緑地）

■住宅系地区のルール

敷地の道路に接する部分（出入口等で植栽ができない部分を除く）の1/2以上で道路境界線から0.5m以内の範囲は、花壇や樹木植栽等の緑化施設を整備しなければなりません。



敷地の道路に接する部分（出入口等で植栽ができない部分を除く）の1/2以上は、緑化施設以外の門、塀などの工作物は作れません。



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

■商業系地区と住宅系地区の共通ルール

緑と調和した統一感のある美しい街並み形成を図るため、次のようなルールを定めました。

駅前商業地区	近隣商業地区	一般住宅地区	中低層住宅地区	低層住宅地区
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します。 2. 屋外広告物は、周辺と調和するよう、位置、設置方法、色彩等に配慮します。 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、色彩等に配慮します。				

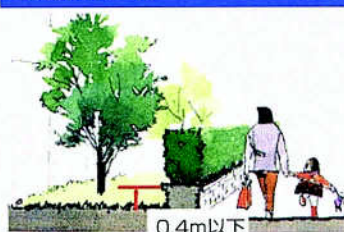
垣又はさくの構造の制限

■商業系地区と住宅系地区の共通ルール

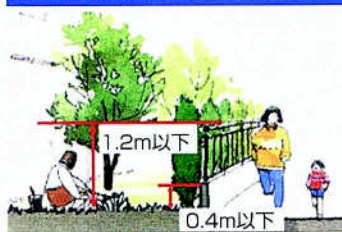
沿道の緑のネットワーク形成及び防災・防犯上の観点から、次のようなルールを定めました。

駅前商業地区	近隣商業地区	一般住宅地区	中低層住宅地区	低層住宅地区
敷地のまわりに垣やさくを設ける場合、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以下とします。 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以下の部分は除きます。				

生垣のイメージ



透過性のあるフェンスのイメージ



建築物等の用途の制限

■商業系地区のルール

「性風俗に関する営業」店舗の立地制限

いわゆる「ソープランド」、「ファッションヘルス」、「ストリップ劇場・ヌードスタジオ」、「ラブホテル・レンタルルーム」、「アダルトグッズショップ」、「テレフォンクラブ」等を規制しています。

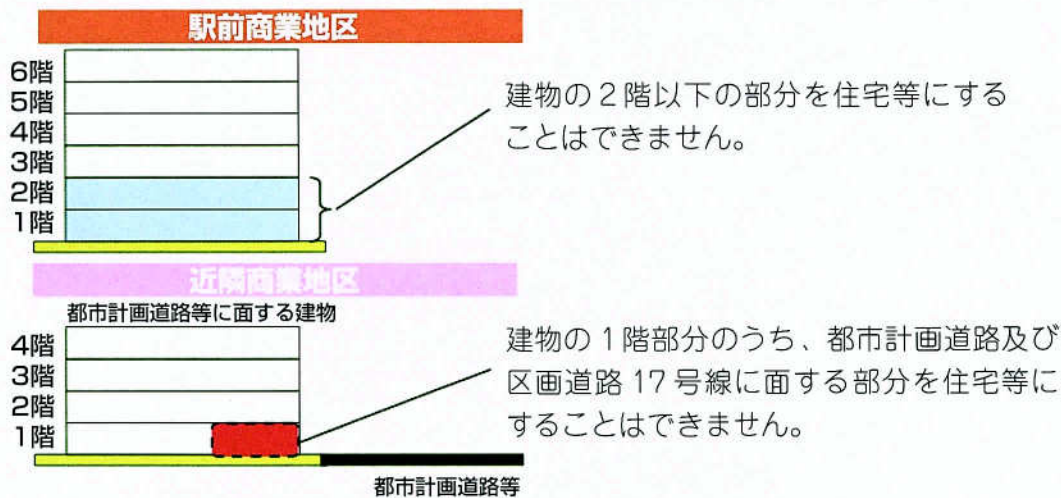
大きな「倉庫」や「工場」の立地制限

「延べ面積200m²以上の倉庫」、及び「工場」の立地を規制します。ただし、「洋服店・畳屋・建具屋・自転車店・家庭電器具店」等に付随する小規模な作業場（床面積合計が50m²以内、かつ原動機出力合計が0.75kw以下のもの）は規制の対象外としています。

「勝馬投票券発売所」や「場外車券売場」の立地制限

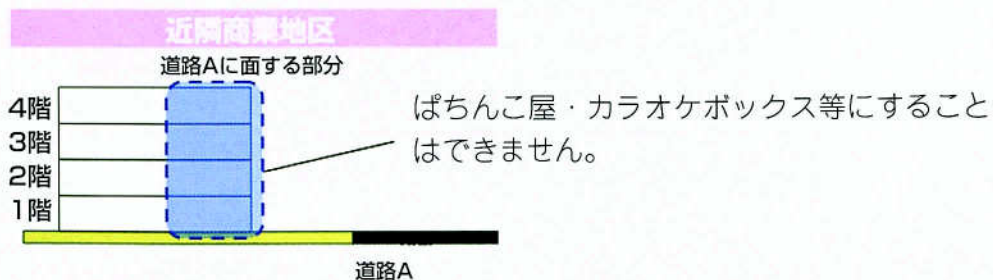
「勝馬投票券発売所」や「場外車券売場」等のギャンブル施設の立地を規制しています。

建築物の1～2階部分での住宅の制限



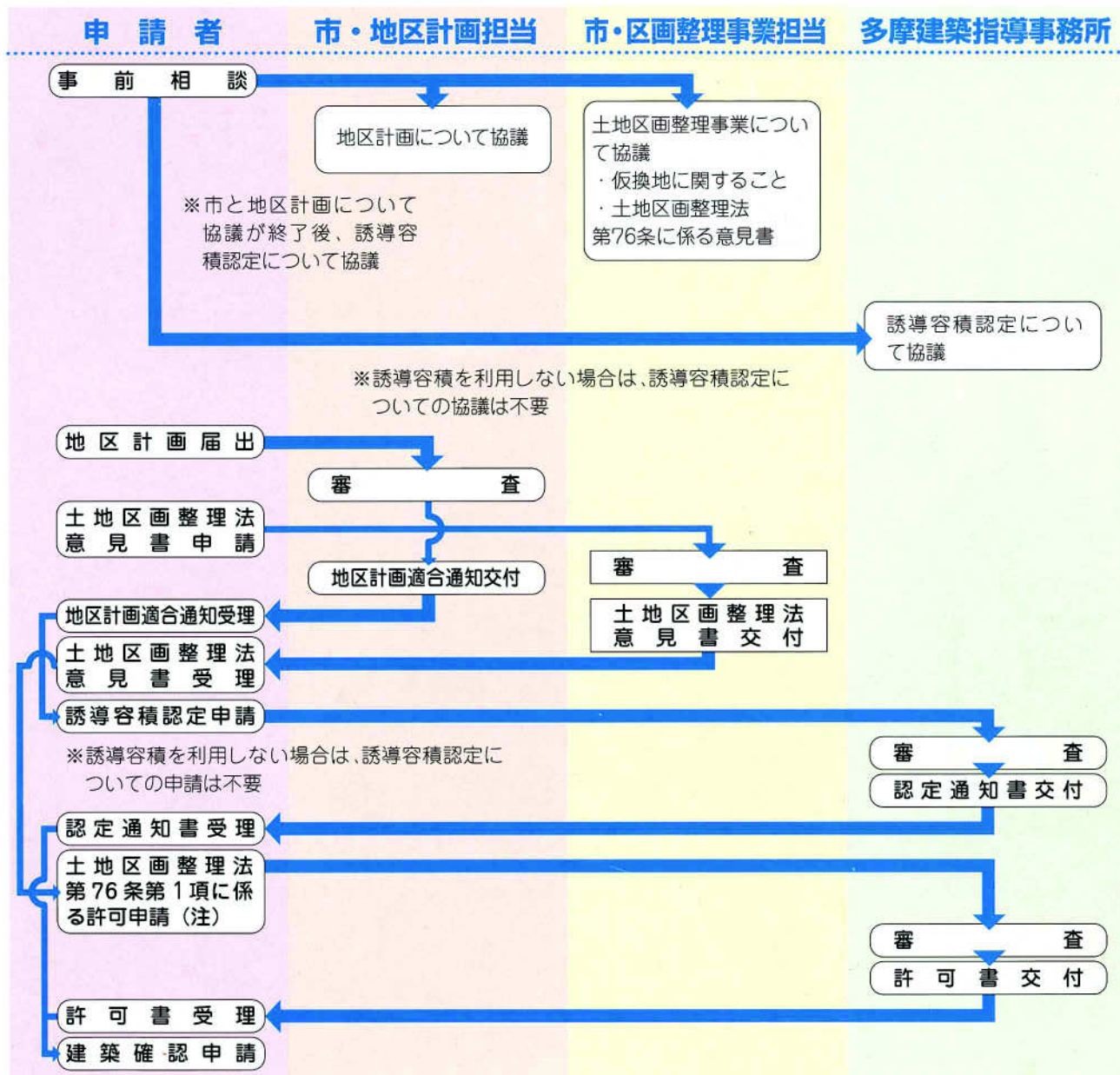
周辺住宅地環境に配慮したぱちんこ屋・カラオケボックス等の制限

近隣商業地区では、周辺住宅地環境に配慮し、計画図に示す「道路A」に面する部分をぱちんこ屋・カラオケボックス等にすることを制限しています。



届出方法

地区計画に係る手続きのフロー図



(注)建築確認申請を多摩建築指導事務所に申請する場合は、同申請に併せて申請することも可能です。
 ※この他にも、一定規模以上の建築行為を行う際は、小金井市まちづくり条例に係る手続きが必要です。
 詳しくは、市・地区計画担当との事前相談時に確認してください。

お問い合わせ・届出先

小金井市 都市整備部
 まちづくり推進課 まちづくり係
 住 所 小金井市本町六丁目6番3号
 小金井市役所 第二庁舎
 電 話 042-387-9862

