

■東村山都市計画地区計画の変更（東久留米市決定）

都市計画上の原地区地区計画を次のように変更する。

名 称	上の原地区地区計画
位 置 ※	東久留米市上の原一丁目及び上の原二丁目地内
面 積 ※	約 27.3 ha
地区計画の目標	<p>東久留米市都市計画マスタープランにおいて、一団の中高層住宅地及びまちづくり重点地区に位置付けられている本地区は、東久留米団地の建替え、国関連施設の移転・廃止等に伴い、活力拠点として、まちのにぎわいや活力を創出する機能の導入を図る地区とされ、また、それに伴い地域住民の安全性・利便性の向上、幹線道路である都市計画道路東3・4・20号線との連携を図る道路整備や歩行者空間の確保及び地域資源である武蔵野の緑の保全・再整備が求められている。</p> <p>本地区計画は、東久留米市上の原地区土地利用構想に示された土地利用のコンセプトである自然と調和した“複合多機能都市”を形成するため、緑豊かな景観の保全を図りつつ、団地の建替え等で生じた余剰地などを活用し、生活サービス、健康増進、業務、教育、住宅など周辺の住環境と調和したまちのにぎわいと活力を生む多様な機能が、適切に配置された土地利用を誘導するとともに、地区の特性を活かした街並みを創出することにより、緑や道路のネットワークによって安全で住みよい質の高い市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>1 生活サービス地区A 既存の公益施設に加え、日常生活に必要な商業施設等、生活サービスを提供する施設の立地を誘導することにより、地域住民の利便性の向上に資する土地利用を図る。</p> <p>2 生活サービス地区B 地区の表玄関に位置する立地特性を生かし、周辺環境と調和した商業施設等の立地を誘導することにより、地域や周辺住民の利便性の向上、にぎわいや活力を創出する土地利用を図る。</p> <p>3 複合地区A 住環境に配慮し、また、隣接する住宅地と調和した商業・業務、健康増進等、多様な機能を導入することにより、にぎわいや活力を創出する土地利用を図る。</p> <p>4 複合地区B 住環境に配慮しつつ、商業・業務、健康増進等、多様な機能を導入することにより、にぎわいや活力を創出する土地利用を図る。</p> <p>5 福祉・交流地区 既存の保育所や高齢者福祉施設の立地による地域の福祉サービス機能の向上に加え、多様な世代が集い、交流する機能を持った土地利用を図る。</p> <p>6 文教地区 教育施設が立地する現状の土地利用を維持するとともに、生活サービス地区Bとの緩衝的な役割も兼ねた地域住民の健康増進に資する屋外運動施設の整備を図る。</p> <p>7 集合住宅地区 地域に必要な多様な世代の居住を実現するため、適切な密度を有する良好な集合住宅地を形成する。 また、周辺との緑のネットワークに配慮した、既存緑地の保全・再生などオープンスペースの創出とともに、周辺環境と調和した街並みの形成を図る。</p> <p>8 住宅地区A 低中層の住宅を中心とした良好な環境の住宅地の形成を図る。</p> <p>9 住宅地区B 今後の土地利用の動向を踏まえ、周辺環境と調和した教育施設、研修施設、スポーツ関連施設等の立地を誘導することにより、まちの魅力の向上に資する土地利用を図る。</p> <p>10 緑地地区 既存の緑地の保全・継承を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>1 道路 (1) 交通の円滑化、周辺とのつながり、地域住民の安全性・利便性を確保するため、周辺環境に配慮しつつ、まちの活力を支える主要区画道路及び区画道路を整備する。 (2) 歩行者の安全性・利便性の向上を図り、地域に開かれた歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>2 歩行者通路及び緑道 公園や現状の歩行者動線に配慮した歩行者通路及び文教地区に隣接して生活サービ</p>

		<p>ス地区Bとの緩衝帯を兼ねる緑道の整備を図る。</p> <p>3 公園等 (1) 公園は、周辺住民に開かれた場として保全・再整備を図る。 (2) 既存の緑地の保全・継承を図る。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 地区のにぎわいや活力を創出する土地利用の推進及び各街区の環境に配慮した土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 (2) 緑豊かでゆとりある市街地環境の形成や周辺環境との調和を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。 (3) 適切な規模の建築物の誘導、敷地の細分化による建て詰まり防止のため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 (4) 良好な景観形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>					
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区内の緑のネットワークの形成を図るとともに、緑豊かで潤いのある環境の創出や良好な景観を形成するため、敷地内の緑化を推進する。 また、敷地内における既存樹木等は、積極的に保全又は再配置する。</p>					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	位置	東久留米市上の原一丁目及び上の原二丁目地内				
		面積	約 26.5 ha				
		種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道 路	主要区画道路1号 ※	14.0m	約 570m	—	拡幅、一部新設
			区画道路1号 ※	14.0m	約 330m	—	新設
			区画道路2号 ※	11.0m	約 10m	—	既設
			区画道路3号 ※	7.5~10.0m	約 390m	—	既設
			区画道路4号 ※	12.0m	約 410m	—	拡幅
			区画道路5-1号 ※	9.5m	約 250m	—	拡幅
			区画道路5-2号 ※	7.2m(9.5m)	約 180m	—	拡幅(()内の数値は、地区外を含む全幅員を示す。)
			区画道路6-1号 ※	12.0~14.0m	約 170m	—	新設
			区画道路6-2号 ※	11.0m	約 140m	—	新設
			区画道路7-1号 ※	12.0m	約 160m	—	新設
		区画道路7-2号 ※	11.0m	約 150m	—	新設	
区画道路8号 ※	12.0m	約 270m	—	新設			
区画道路9号 ※	8.5m	約 290m	—	新設			
公 園	西公園	—	—	約 1.4ha	既設		
	東公園	—	—	約 1.2ha	既設		
	南公園	—	—	約 0.2ha	既設		
	北公園	—	—	約 0.2ha	既設		
	中央公園	—	—	約 0.7ha	既設		
緑 地	緑地1号	—	—	約 0.1ha	既設		
	緑地2号	—	—	約 0.1ha	既設		
その他の公共空地	歩行者通路1号	4.0m	約 290m	—	既設		
	歩行者通路2号	4.0m	約 80m	—	新設		
	緑道1号	5.0m	約 150m	—	新設		

地区の区分	名称	生活サービス地区A	生活サービス地区B	複合地区A	複合地区B	福祉・交流地区	文教地区	集合住宅地区	住宅地区A	住宅地区B	緑地地区	
	面積	約 1.6ha	約 2.7ha	約 1.2ha	約 1.4ha	約 1.6ha	約 3.1ha	約 8.3ha	約 2.8ha	約 3.7ha	約 0.1ha	
建築物等に 関する事項	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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿その他これらに類するもの (3) 大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号、以下「大店立地法」という。）第 2 条第 1 項に規定する店舗面積の敷地面積に対する割合が 50%以上の建築物 (4) 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 (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条に該当する営業の用に供する建築物 (6) 工場(店舗に附属する作業場を除く。) (7) 倉庫業を営む倉庫									次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 集会所 (3) 上記各号の建築物に附属するもの	
	建築物の容積率の最高限度	—							15/10		10/10	—
	建築物の建蔽率の最高限度	6/10					—	4/10	5/10 ただし、基準法第 53 条第 3 項第 2 号の規定は、適用する。	3/10	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	3,000㎡	1,000㎡ ただし、建築物等の用途が住宅（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「基準法」という。）別表第 2（い）項第 1 号及び第 2 号に掲げる建築物（一戸建て住宅に限る。)) の場合は、120㎡とする。			200㎡	—	3,000㎡	120㎡	3,000㎡	—
		ただし、公益上必要な建築物には適用しない。							ただし、公益上必要な建築物には適用しない。			
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道路及び歩行者通路 2 号の境界線までの距離は 2 m 以上、緑道 1 号の境界線までの距離は 1 m 以上とする。ただし、道路の交通の緩和のために設ける通行の用途に供する建築物の部分は、この限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は 2 m 以上とする。ただし、建築物の用途が住宅（基準法別表第 2（い）項第 1 号及び第 2 号に掲げる建築物（一戸建て住宅に限る。)) の場合は、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当するものを除き、主要区画道路 1 号及び区画道路 6-1 号の境界線までの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は 2 m 以上とする。ただし、建築物の用途が住宅（基準法別表第 2（い）項第 1 号及び第 2 号に掲げる建築物（一戸建て住宅に限る。)) の場合は、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当するものを除き、区画道路 7-1 号の境界線までの距離は 2 m 以上、区画	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は 2 m 以上とする。	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び歩行者通路 1 号の境界線までの距離は 2 m 以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地の境界線までの距離は、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当するものを除き、区画道路 6-1 号及び 6-2 号の境界線までの距離は 1 m 以上、その他は 0.5 m 以上とする。 (1) 附属す	—				

地区の区分	名称	生活サービス地区A	生活サービス地区B	複合地区A	複合地区B	福祉・交流地区	文教地区	集合住宅地区	住宅地区A	住宅地区B	緑地地区
	面積	約 1.6ha	約 2.7ha	約 1.2ha	約 1.4ha	約 1.6ha	約 3.1ha	約 8.3ha	約 2.8ha	約 3.7ha	約 0.1ha
建築物等に 関する事項	壁面の位置の制限			<p>距離は1 m以上、その他の道路及び隣地の境界線までの距離は0.5 m以上とする。</p> <p>(1) 附属する建築物が物置その他これに類する用途（自動車車庫、自転車置場を含む。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内である建築物の部分</p> <p>(2) 軒、ひさし、戸袋、床面積に算入されない出窓、ピロティ、ポーチ、吹きさらしの廊下、バルコニー、ベランダ、屋外階段</p> <p>(3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下の建築物の部分</p>	<p>道路1号及び6-1号の境界線までの距離は1 m以上、その他の道路及び隣地の境界線までの距離は0.5 m以上とする。</p> <p>(1) 附属する建築物が物置その他これに類する用途（自動車車庫、自転車置場を含む。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内である建築物の部分</p> <p>(2) 軒、ひさし、戸袋、床面積に算入されない出窓、ピロティ、ポーチ、吹きさらしの廊下、バルコニー、ベランダ、屋外階段</p> <p>(3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下の建築物の部分</p>		—		<p>る建築物が物置その他これに類する用途（自動車車庫、自転車置場を含む。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内である建築物の部分</p> <p>(2) 軒、ひさし、戸袋、床面積に算入されない出窓、ピロティ、ポーチ、吹きさらしの廊下、バルコニー、ベランダ、屋外階段</p> <p>(3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下の建築物の部分</p> <p>ただし、敷地面積が200 m²以上の場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路の境界線までの距離は2 m以上、その他の道路及び隣地の境界線までの距離は1 m以上とする。</p>		

ただし、公益上必要な建築物には適用しない。

ただし、公益上必要な建築物には適用しない。

地区の区分	名称	生活サービス地区A	生活サービス地区B	複合地区A	複合地区B	福祉・交流地区	文教地区	集合住宅地区	住宅地区A	住宅地区B	緑地地区
	面積	約 1.6ha	約 2.7ha	約 1.2ha	約 1.4ha	約 1.6ha	約 3.1ha	約 8.3ha	約 2.8ha	約 3.7ha	約 0.1ha
建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	—		20m以下		—			13m以下	15m以下	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1) 建築物等の意匠又は色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>(2) 建築物の外壁は、長大な壁面を避けるなど、形態や意匠の工夫などにより、圧迫感や威圧感を感じさせないよう分節化等を図る。</p> <p>(3) 屋外広告物は、周囲の環境や景観と調和するよう、色彩、光源、大きさ及び設置場所に留意したものとする。</p>									建築物等の意匠又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は柵（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又は高さ1.5m以下の透視可能なフェンス等とする。ただし、建築物等の保安・管理上やむを得ない場合はこの限りでない。</p> <p>なお、地盤面から0.6m以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造その他これらに類する構造とすることができる。</p>					—	<p>道路に面して設ける垣又は柵（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又は高さ1.5m以下の透視可能なフェンス等とする。ただし、建築物等の保安・管理上やむを得ない場合はこの限りでない。</p> <p>なお、地盤面から0.6m以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造その他これらに類する構造とすることができる。</p>			—
土地の利用に関する事項	緑化面積の敷地面積に対する割合は、10%以上とする。 なお、緑化に当たっては、土地利用上やむを得ない場合を除き、地上部を緑化するものとする。 また、壁面の位置の制限により後退した空地の部分は、積極的な緑化に努めるものとする。	緑化面積の敷地面積に対する割合は、10%以上とする。 ただし、建築物等の用途が住宅（基準法別表第2（い）項第1号及び第2号に掲げる建築物（一戸建て住宅に限る。))の場合は、緑化面積の敷地面積に対する割合は6%以上とする。 なお、緑化に当たっては、土地利用上やむを得ない場合を除き、地上部を緑化するものとする。 また、壁面の位置の制限により後退した空地の部分は、積極的な緑化に努めるものとする。	緑化面積の敷地面積に対する割合は、10%以上とする。 なお、緑化に当たっては、土地利用上やむを得ない場合を除き、地上部を緑化するものとする。 また、壁面の位置の制限により後退した空地の部分は、積極的な緑化に努めるものとする。	—	緑化面積の敷地面積に対する割合は、10%以上とする。 なお、緑化に当たっては、土地利用上やむを得ない場合を除き、地上部を緑化するものとする。 また、壁面の位置の制限により後退した空地の部分は、積極的な緑化に努めるものとする。	緑化面積の敷地面積に対する割合は、10%以上とする。 ただし、建築物等の用途が住宅（基準法別表第2（い）項第1号及び第2号に掲げる建築物（一戸建て住宅に限る。))の場合は、緑化面積の敷地面積に対する割合は6%以上とする。 なお、緑化に当たっては、土地利用上やむを得ない場合を除き、地上部を緑化するものとする。 また、壁面の位置の制限により後退した空地の部分は、積極的な緑化に努めるものとする。	—				

※は知事協議事項

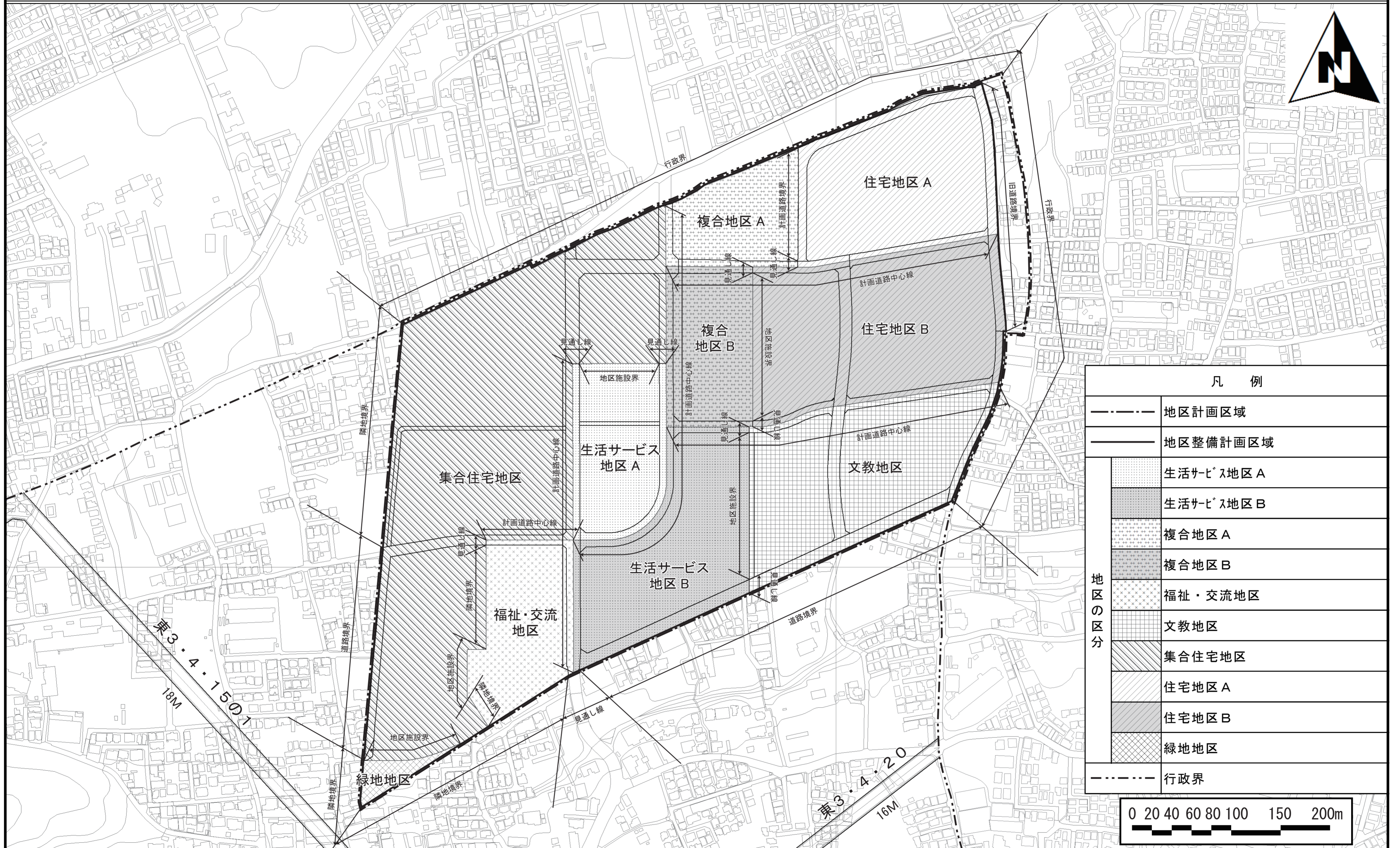
「区域、地区の区分及び地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

理由 団地の建替え等で生じた余剰地などを活用し、東久留米市上の原地区土地利用構想に示された土地利用のコンセプトである自然と調和した“複合多機能都市”を形成するため、地区計画を変更する。

東村山都市計画地区計画 上の原地区地区計画 計画図 (1)

[東久留米市決定]

平成27年11月19日変更
東久留米市告示 第159号



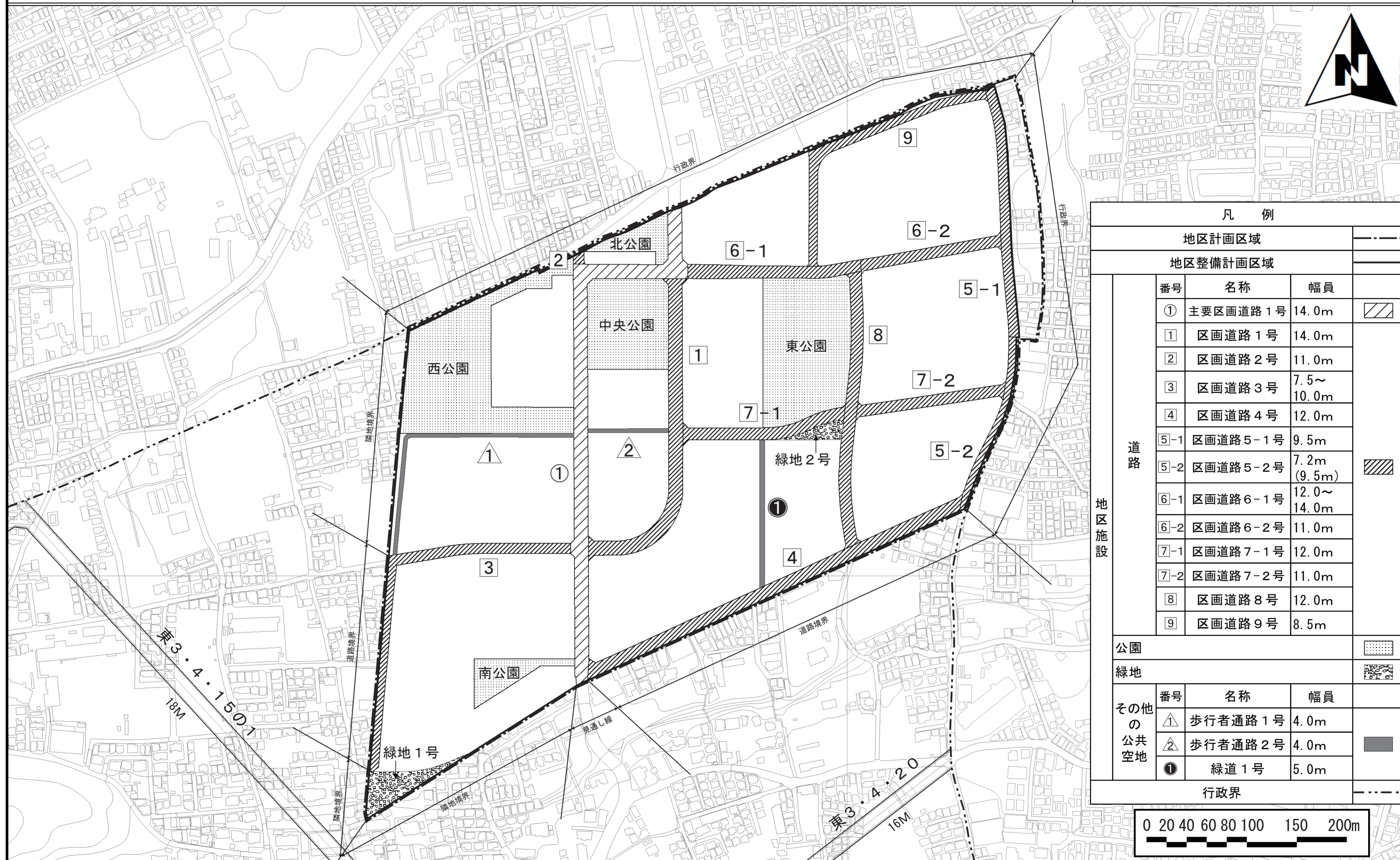
凡 例		
-----	地区計画区域	
-----	地区整備計画区域	
地区の区分	[Pattern]	生活サービス地区 A
	[Pattern]	生活サービス地区 B
	[Pattern]	複合地区 A
	[Pattern]	複合地区 B
	[Pattern]	福祉・交流地区
	[Pattern]	文教地区
	[Pattern]	集合住宅地区
	[Pattern]	住宅地区 A
	[Pattern]	住宅地区 B
	[Pattern]	緑地地区
-----	行政界	

この地図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有する東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 26都市基交測第103号 平成26年8月27日、MMT利許第015号-30 平成26年8月27日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(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) 26都市基街測第107号 平成26年8月20日

東村山都市計画地区計画 上の原地区地区計画 計画図 (2)

[東久留米市決定]

平成27年11月19日変更
東久留米市告示 第159号



凡 例			
地区計画区域			
地区整備計画区域			
道 路	番号	名称	幅員
	①	主要区画道路1号	14.0m
	①	区画道路1号	14.0m
	②	区画道路2号	11.0m
	③	区画道路3号	7.5~10.0m
	④	区画道路4号	12.0m
	⑤-1	区画道路5-1号	9.5m
	⑤-2	区画道路5-2号	7.2m (9.5m)
	⑥-1	区画道路6-1号	12.0~14.0m
	⑥-2	区画道路6-2号	11.0m
	⑦-1	区画道路7-1号	12.0m
	⑦-2	区画道路7-2号	11.0m
	⑧	区画道路8号	12.0m
⑨	区画道路9号	8.5m	
公園			
緑地			
そ の 公 共 空 地	番号	名称	幅員
	△	歩行者通路1号	4.0m
	△	歩行者通路2号	4.0m
●	緑道1号	5.0m	
行政界			

この地図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有する東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)26都市基交測第103号 平成26年8月27日、MMT利許第015号-30 平成26年8月27日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(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)26都市基街測第107号 平成26年8月20日