

■東村山都市計画地区計画の変更（東久留米市決定）

都市計画南沢五丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		南沢五丁目地区地区計画
位 置 ※		東久留米市南沢五丁目地内
面 積 ※		約 1 1. 1 ha
地区計画の目標		旧企業グラウンド跡地を含む当地区は、計画的な土地利用転換を推進し、活気ある市街地の形成を図るとともに、商業、住居、福祉等の機能が調和したまちづくりを推進する。また、地域の交通ネットワーク、環境、防災等に配慮した都市基盤整備を図るとともに、周辺住宅地や文教施設に配慮した健全で活気ある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	東久留米市南沢五丁目地区土地利用転換計画及び公共施設等の整備を踏まえ、地区を次のように区分し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用の方針を定める。 (1) 近隣商業地区 周辺の住環境や文教施設に配慮した商業施設の立地を誘導し、地域のにぎわいの場の形成を図る。 (2) 都市型住宅・業務地区A・C 後背の低層住宅地区の環境に配慮しつつ、幹線道路沿道の地区にふさわしい都市型住宅や住宅地と調和した商業・業務系施設等の土地利用を推進する。 (3) 都市型住宅・業務地区B 後背の低層住宅地区の環境に配慮しつつ、隣接する近隣商業地区における商業核と連動したにぎわいの街並みの形成を図るため、今後のまちづくりの進展を踏まえ、都市型住宅や住宅地と調和した商業・業務系施設等の土地利用を推進していく。 (4) 中高層住宅地区 既存の福祉施設の土地利用の保全を図るとともに、現状の住環境に配慮した中高層住宅に係る良好な住環境の維持、更新を図る。 (5) 低層住宅地区 戸建て住宅を中心とした低層住宅地としての良好な環境の形成を図るため、適正な土地利用を誘導する。
	公共施設等の整備の方針	1 道路 主要生活道路である市道209号線（五小通り）は、周辺道路との交通の円滑化、地域住民や来客者の安全性と生活利便性を確保するため、必要な道路構成の改善整備を行う。また、安全で快適な歩行空間を確保するため、既存歩道の拡幅整備を行う。 2 公園・広場 地区内及び周辺住民や来客者の憩いと交流の場となるよう、周辺の緑地等とのネットワークに配慮した公園や広場を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	南沢地区の活気ある市街地の形成を図るとともに、商業、住居、福祉等の機能が調和した街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限など、各地区の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。

	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針		近隣商業地区では、周辺地域との調和のとれた緑のネットワークの形成を図るため、敷地内の緑化や屋上緑化、壁面緑化を推進し、その他の地区においても、緑豊かで潤いのある環境を創出するため、敷地内の緑化を推進する。				
再開発等促進区	位 置		東久留米市南沢五丁目地内				
	面 積		約6. 3 ha				
	土地利用に関する基本方針※		土地利用転換にあわせた都市基盤の整備を図りつつ、周辺住宅地や文教施設に配慮した商業施設の立地を誘導し、地域の活力とにぎわいの場の形成を図るため、以下の方針を定める。 （１）地域の活性化の拠点として、周辺環境に配慮した商業施設を導入する。 （２）商業施設の導入に伴う新たな機能立地を支えるため、道路の拡幅整備を行う。 （３）まとまった規模の公園と広場を一体的に整備し、これらと連絡する歩行者ネットワークを整備することにより、安全で快適な市街地環境を形成する。 （４）災害時には、避難場所として指定されている市立第五小学校と連携し、「防災拠点」としての機能を確保する。 （５）周辺地域との調和のとれた緑のネットワークの形成を図るため、敷地内緑化を積極的に行う。				
	主要な公共施設の配置及び規模※	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	地区集散道路	8.9～13m	約390m	—	拡幅（市道２０９号線（五小通り））
公 園		（仮称）東公園	—	—	約1,050㎡	新設	
広 場		（仮称）東広場	—	—	約1,710㎡	新設	
地区整備計画	位 置		東久留米市南沢五丁目地内				
	面 積		約8. 4 ha				
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		公 園	（仮称）西公園	—	—	約630㎡	新設
		緑 地	緑地１号	—	—	約2,500㎡	新設
			緑地２号	—	—	約1,500㎡	新設
			緑地３号	—	—	約1,600㎡	新設
		その他の公共空地	歩道状空地１号	4m	約40m	—	新設
			歩道状空地２号	4m	約350m	—	新設
			歩道状空地３号	4m	約150m	—	新設
			歩道状空地４号	2.5m	約110m	—	新設
			歩行者通路１号	2m	約180m	—	新設
			歩行者通路２号	2.5m	約200m	—	新設

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	近隣商業地区
		面積	約6.3ha
	建築物等の用途の制限※		以下に掲げる建築物について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(昭和23年法律第122号)第2条第1項各号に規定する「風俗営業」の用に供する建築物並びに同条第5項に規定する「性風俗関連特殊営業」の用に供する建築物 (2) 工場(自家販売食品製造業を除く。) (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 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
	建築物の容積率の最高限度※		15/10
	建築物の建ぺい率の最高限度※		6/10
	建築物の敷地面積の最低限度		3,000㎡
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、地上交通の緩和のために設ける上空通路を除く。
	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た範囲内の土地の区域で地区施設の歩道状空地の部分は、門、塀、垣又はさく、広告物、その他これらに類する工作物を設けてはならない。ただし、道路交通安全のための施設及び植栽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、地盤面から25m以下とする。ただし、階段室、昇降機塔など塔屋部分及び棟飾等の屋上突出物部分は除く。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 建築物の外壁等の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色彩を基調とする。 2 屋外広告物は、周辺の環境や景観と調和するよう、色彩、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。 3 高架水槽等の屋外設置物は、建築物と一体的なデザインとなるように工夫し、周囲からの景観に配慮したものとする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	都市型住宅・業務地区A	中高層住宅地区
			面積	約0.7ha	約1.4ha
		建築物の敷地面積の最低限度		100㎡	—
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱から都市計画道路東3・4・18号線の境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1)物置、自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるものの (2)床面積に含まない出窓、ポーチ、ベランダ、屋外階段等 (3)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるものの		建築物の外壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1)物置、自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるものの (2)床面積に含まない出窓、ポーチ、ベランダ、屋外階段等 (3)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるものの
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面から20m以下とする。ただし、敷地面積が3,000㎡以上の場合で、かつ、周辺環境等への配慮がなされていると市長が認めたときは、35m以下とする。		建築物の高さは、地盤面から13m以下とする。ただし、敷地面積が3,000㎡以上の場合で、かつ、周辺環境等への配慮がなされていると市長が認めたときは、35m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	1 建築物の外壁等及び工作物の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色彩を基調とする。 2 屋外広告物は、周辺の環境や景観と調和するよう、色彩、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。		
		垣又はさくの構造の制限	— 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、できる限り生垣とする。これによらない場合は、地盤面から高さ1.5m以下のメッシュフェンス等（生垣との併用を含む。）とする。 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。 また、門柱及び門扉については適用を除外する。		
		土地の利用に関する事項	敷地面積に対する緑化面積の割合は、8%以上とする。		

※は、知事協議事項

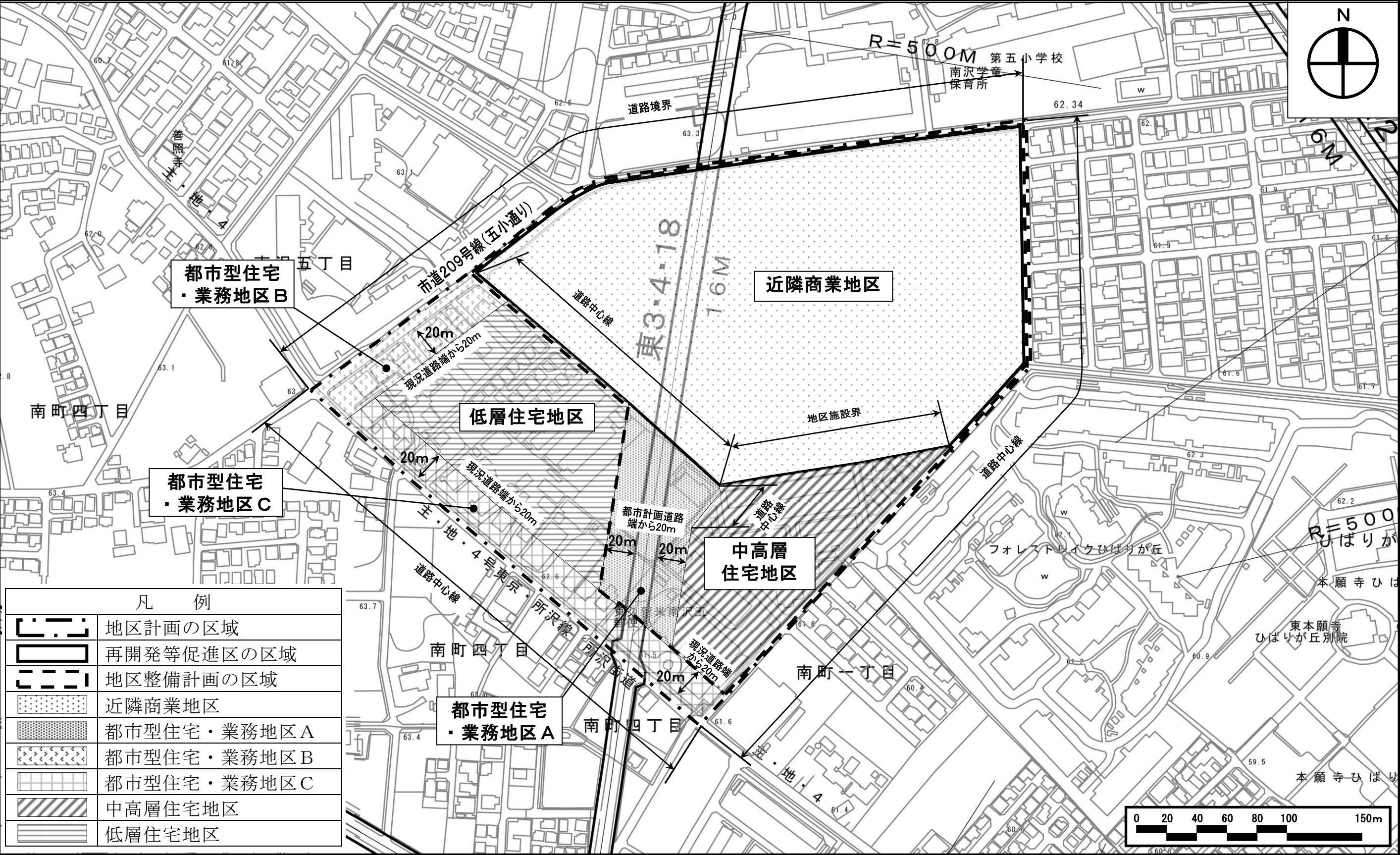
「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

理由：都市計画道路整備の進捗等に合わせて地区区分を見直すとともに、新たに地区整備計画を定めることにより、商業、住居、福祉等の機能が調和したまちづくりをさらに推進するため、地区計画を変更する。

東村山都市計画地区計画
南沢五丁目地区地区計画 計画図 1

〔東久留米市決定〕

平成26年11月20日変更
東久留米市告示第132号

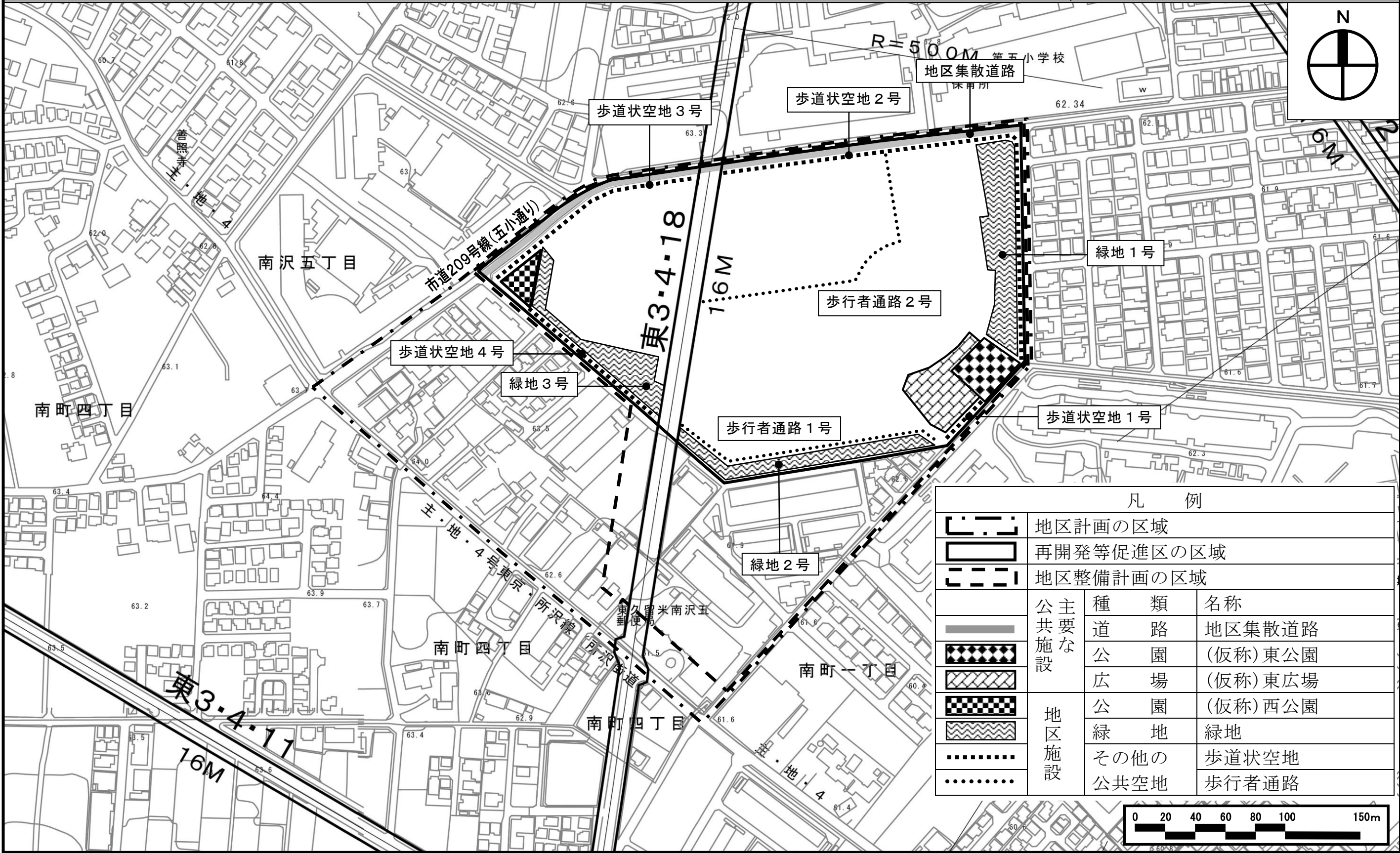


この地図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有する東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）25都市基交測第88号 平成25年8月12日、MMT利許第015号-17 平成25年8月12日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）25都市基街測第81号 平成25年7月29日

東村山都市計画地区計画
南沢五丁目地区地区計画 計画図 2

〔東久留米市決定〕

平成26年11月20日変更
東久留米市告示第132号

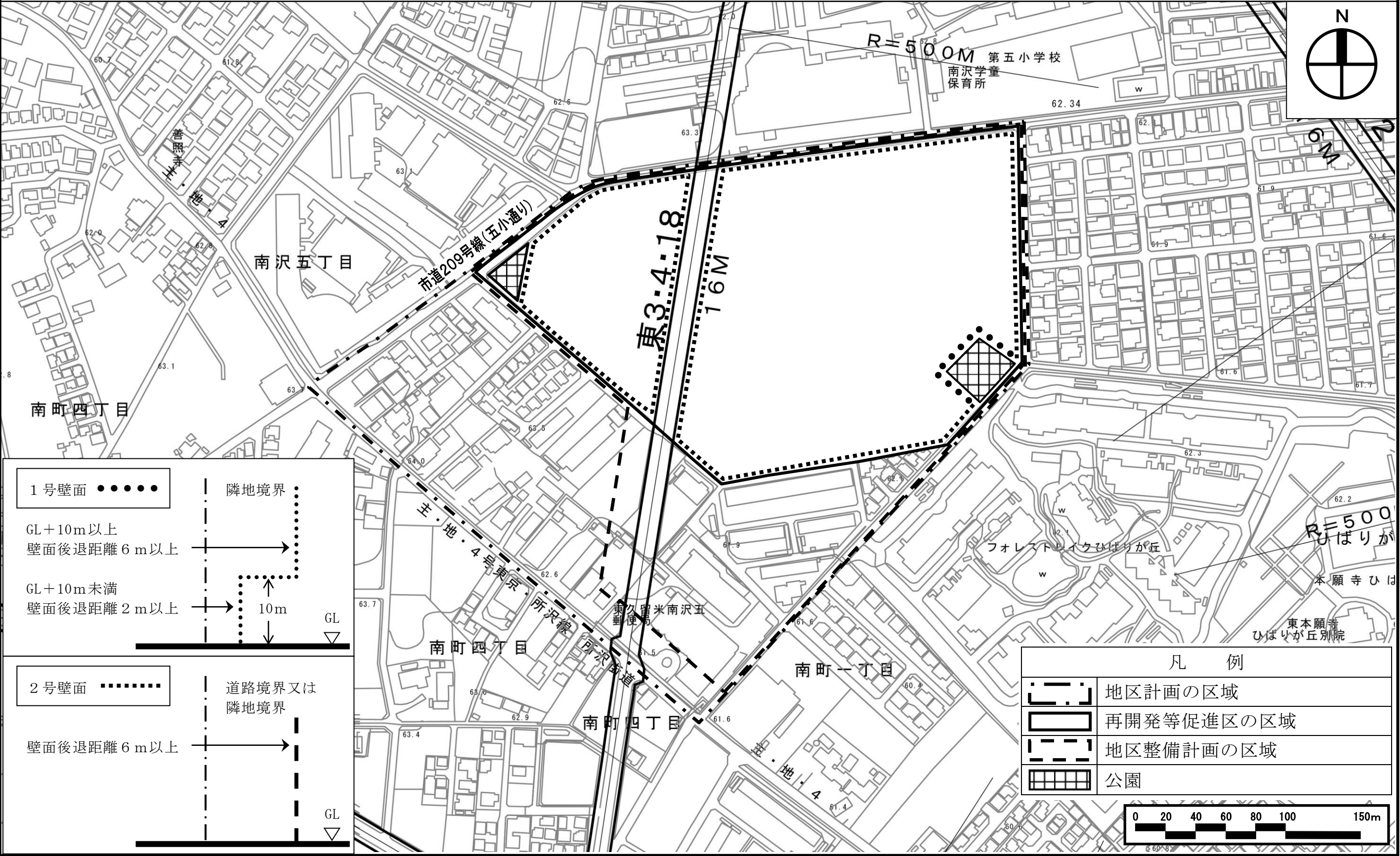


この地図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有する東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）25都市基交測第88号 平成25年8月12日、MMT利許第015号-17 平成25年8月12日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）25都市基街測第81号 平成25年7月29日

東村山都市計画地区計画
南沢五丁目地区地区計画 計画図 3

〔東久留米市決定〕

平成26年11月20日変更
東久留米市告示第132号



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）25都市基交測第88号 平成25年8月12日、MMT利許第015号-17 平成25年8月12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）25都市基街測第81号 平成25年7月29日