

# 地区計画に関する資料

平成18年1月23日決定

- 1 地区計画の名称 東村山都市計画 府中清瀬線沿線地区地区計画
- 2 地区計画の位置 清瀬市上清戸一丁目、元町一丁目及び松山一丁目各地内
- 3 面積 約5.0ヘクタール

## 4 地区計画の目標

本地区は、清瀬駅南口の新座市との境に位置し、都市計画マスタープランでは「活力とにぎわいの拠点」として位置づけられ、基盤整備を図りながら土地の高度利用を実現して商業施設、中高層の都市型住宅の誘導を行う地区であります。

このため、都市計画道路3・4・7号府中清瀬線と3・4・13号練馬東村山線の整備により、適正な土地利用を誘導し、商業地域の拡大を図り、商業・業務施設等の立地誘導に努め、さらに、周辺地域と調和した中高層住宅地の形成を図ります。

## 5 土地利用の方針

道路の整備にあわせた土地の高度利用により、市の「中心市街地」にふさわしい商業・業務施設の集積と中高層住宅地の土地利用を図ります。

### (1) 沿道商業地区（面積 約2.1ヘクタール）

都市計画道路3・4・7号府中清瀬線と3・4・13号練馬東村山線の沿道については、にぎわいのある商業系の土地利用を誘導し、商業・業務と都市型の居住機能の調和した土地利用を図ります。

### (2) 沿道居住地区（面積 約2.9ヘクタール）

都市計画道路の整備に合わせた沿道の土地利用の更新等により、店舗や事務所と調和した良質な中高層の都市型住宅地としての土地利用を図る。また、緑豊かな市街地の環境や景観を形成するため宅地内緑化や屋上緑化に努めます。

## 6 建築物等の整備の方針

### (1) 健全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ます。

#### ※沿道商業地区

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(昭和23年法律第122号)第2条第1項1号(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律(平成27年法律第45号)による改正前の風営法第2条第1項第1号に相当するものに限る。)および第4号ならびに第5号に規定する営業に供する建築物・主にキャバレー、マージャン屋、パチンコ店、スロットマシン店など
- 2 倉庫業を営む倉庫
- 3 工場(自家販売食品製造業を除く。)

#### ※沿道居住地区

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1項第4号及び第5号に掲げる営業に供する建築物・主にマージャン屋、パチンコ店、スロットマシン店など
- 2 倉庫業を営む倉庫
- 3 自動車車庫

(2) 住環境の向上や防災性を確保するため敷地面積の最低限度及び建築物の壁面の位置の制限を定めます。

○ 敷地面積の最低限度（※沿道居住地区のみ）

建築物の敷地面積の最低限度 110平方メートル

○ 建築物の壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路境界線までの距離は0.5メートル以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 1 物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの
- 2 自動車車庫で軒の高さが2.3メートル以下のもの
- 3 建築物の外壁又はこれにかわる柱で、その中心線の長さの合計が3メートル以下のもの

(3) 沿道の景観形成の観点から建築物等の高さの最高限度を定めます。

※沿道居住地区のみ

建築物等の高さの最高限度 25メートル

(4) 周辺の住宅地との調和を損なうことなく、幹線道路沿道にふさわしい中高層住宅地の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

建築物の形態、意匠及び色彩については、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。

(5) 良好な住環境の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

※沿道居住地区のみ

- 1 道路に面する部分は、生垣又は緑化したフェンスとし、ブロック塀等は設置してはならない。
- 2 基礎又は土留めとして設置するコンクリート又はレンガ等の高さは敷地地盤面から40センチメートル以下とする。ただし、敷地の形状及び構造上やむを得ないものについては、この限りでない。

# 東村山都市計画変更資料

用途地域（東京都決定）・高度地区（清瀬市決定）  
府中清瀬線沿線地区地区計画（清瀬市決定）



番号	東京都決定					清瀬市決定		面積 約 ha	地区計画内 地 域
	用途	建べ い 率 %	容積率 %	高さの 限度m	高度	防火			
①	変更前	第二種中高層住居専用地域	60	200	—	2 高	準防火	0.3	沿道居住 地 域 (約2.9ha)
	変更後	第二種住居地域	60	200	—	2 高	準防火		
②	変更前	第一種低層住居専用地域	50	100	10	1 高	準防火	1.5	
	変更後	第二種住居地域	60	200	—	2 高	準防火		
③	変更前	第一種中高層住居専用地域	60	200	—	2 高	準防火	1.1	
	変更後	第二種住居地域	60	200	—	2 高	準防火		
④	変更前	第一種中高層住居専用地域	60	200	—	2 高	準防火	0.7	沿道商業 地 域 (約2.1ha)
	変更後	近隣商業地域	80	200	—	2 高	準防火		
⑤		商業地域	80	400	—	無指定	防火	0.8	
⑥		近隣商業地域	80	300	—	3 高	準防火	0.6	

凡 例

地区計画区域

行政界

