

地区計画の届出について

1. 届出に必要な図書

次の(1)から(8)をまとめたものを、正、副各1部提出してください。

- (1) 地区計画の区域内における行為の届出書【様式1】
- (2) 委任状（建築主本人が届け出る場合は不要）
- (3) 建築計画概要書【様式2】
- (4) 同意書【様式7】
- (5) 公図の写し
- (6) 建築確認申請書（第二面から第五面）の写し（建築確認申請を必要としない行為の場合は不要）
- (7) 設計図書等（行為の種別ごとに下表のとおり）

行為の種別	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更 (道路位置指定等)	案内図	1/1,000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	区域図	1/1,000以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100以上	区画、形質変更の内容を表示
・建築物の建築 ・工作物の建設 ・建築物の用途変更 ・建築物等の形態又は意匠変更	案内図	1/1,000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物等の位置及び壁面からの距離を表示
	求積図	1/100以上	敷地面積、建築面積、床面積（工作物は敷地面積、建設面積）
	立面図	1/50以上	2面以上（小屋裏表示）、色彩計画表示
	平面図	1/50以上	各階（工作物は詳細図）

※案内図は1/1,000～1/2,000、立面図・平面図は1/100でも可。

(8) その他参考となるべき事項を記載した図書

2. 届出の流れ

- ① 行為に着手する日の30日前までに届出をしてください。
（書類に不備があると受付できませんので、余裕をもった届出をお願いします。）
 - ② 地区計画に適合する場合、適合通知書を交付します。
（届出受付後、審査に10日から2週間かかります。）
- ※建築確認申請が必要な場合は、建築確認申請前に適合通知書の交付を受けてください。

緑豊かなまちづくりのために、生垣を増やしていきましょう

市では、みなさんが住宅の塀を生垣にする際に、費用の一部を負担し、緑にあふれた街並みの形成推進に取り組んでいます。

制度の内容

補助対象になるのは、道路に面して新しく生垣を設ける場合で、木の高さが0.8m以上、生垣の総延長2m以上に対して、1m当たり14,000円を限度として工事費の9割以内を補助します。
（ただし、補助対象1件あたり28万円を限度とします。
詳細につきましてはお問い合わせください。）

問合せ：水と緑と公園課 電話 042-346-9830



■ 問合せ・届出先

小平市都市開発部都市計画課

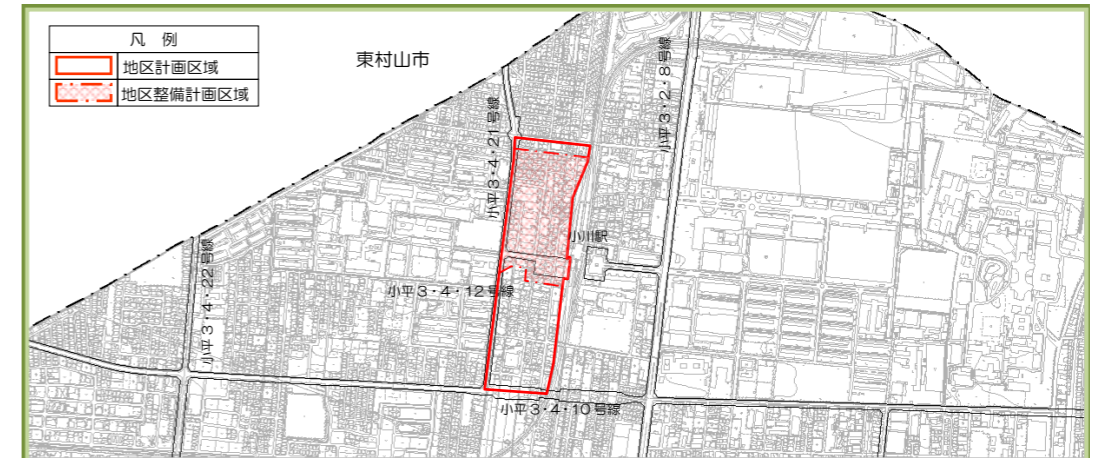
〒187-8701 小平市小川町2丁目1333番地 TEL:042-346-9829

□ホームページ <http://www.city.kodaira.tokyo.jp>

□メールアドレス toshikeikaku@city.kodaira.lg.jp

まちづくり ふるさとづくり

小川駅西口地区 地区計画



地区計画とは

安全で快適なまち並みの形成や、良好な環境の保全などを目的に、地区の特性にあったきめ細やかな計画を地区の方々とともに考え、都市計画として定めたものです。

地区計画には、地区の将来像などを示したまちづくりの方針と、それを実現するための計画を定めています。

具体的には、建物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどの建築物に関するルールや、道路、公園などの公共施設の配置や規模を定めることができます。

都市計画決定

- 都市計画決定告示 ●
- 平成30年8月10日
- 告示番号 ●
- 小平市告示第164号

小平市

地区計画の目標・方針

本地区は、西武線小川駅の西口周辺に位置し、市街地再開発事業に伴う駅前広場や住環境の整備、商業・業務機能の充実を図ること、狭あい道路の解消や生活道路のバリアフリー化など、都市機能の充実と強化を図るべき地区として位置づけられています。

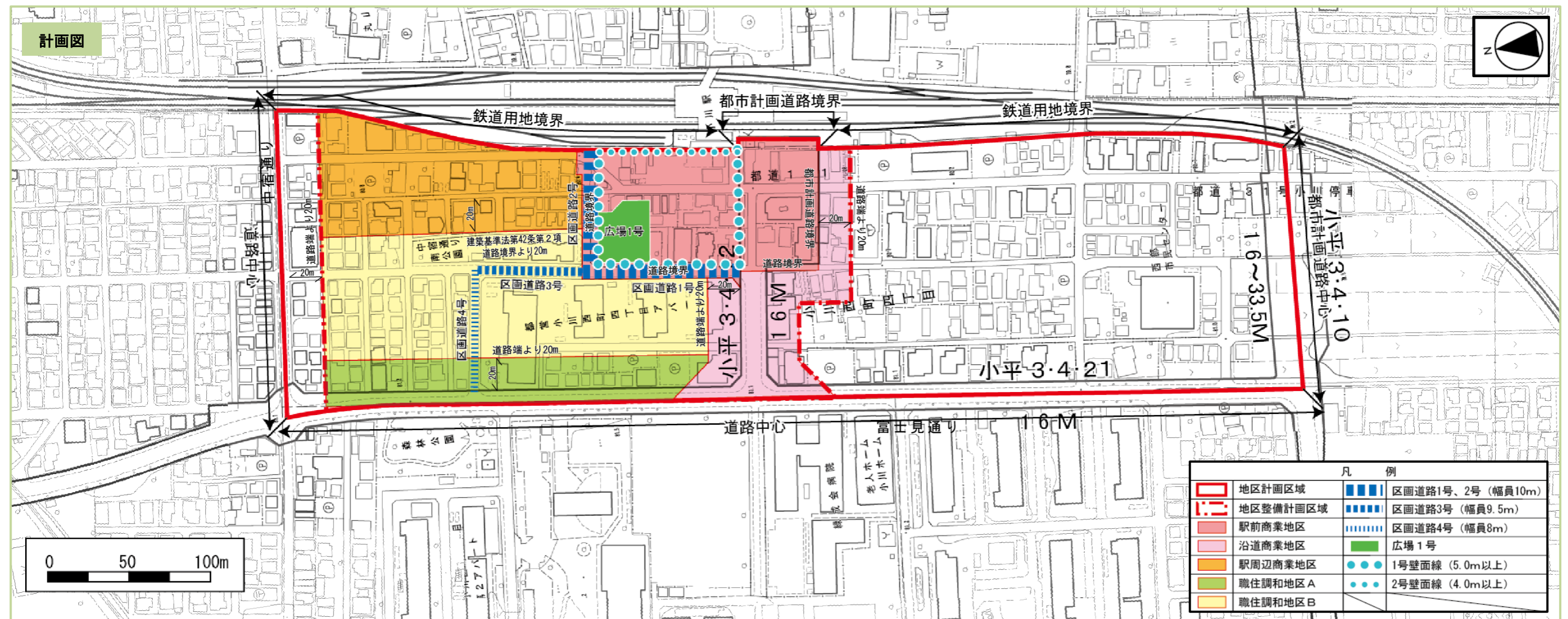
多様な機能が集積・連続したにぎわいと魅力ある都市空間と、交通拠点の強化を図り、安全で快適な都市基盤を形成し、人にやさしい環境と回遊性を創出するため、地区計画を定めました。

地区ごとの内容の詳細については、別紙をご覧ください。

用途地域等

地区の名称	駅前商業地区	沿道商業地区	駅周辺商業地区	職住調和地区 A	職住調和地区 B
用途地域	商業地域	商業地域	商業地域	第一種住居地域	第一種住居地域
建蔽率	80%	80%	80%	60%	60%
容積率	400%	400%	400%	200%	200%
高度地区	—	第3種	第3種	25m 第2種	25m 第2種
防火地域及び準防火地域	防火	防火	防火	準防火	準防火

小川駅西口地区 地区計画計画図



地区計画の方針及び地区整備計画（地区施設の配置と規模）

名称		小川駅西口地区地区計画						
位置		小平市小川西町二丁目、小川西町四丁目及び小川東町一丁目各地内						
面積		約10.0ha						
地区計画の目標		<p>本地区は、西武国分寺線・拝島線小川駅の西口周辺に位置し、戦後から高度経済成長期にかけて発展してきた商店街と、住宅市街地総合整備事業（拠点型）により建て替えられた都営住宅をはじめとする中層・低層の住宅街が混在している。地区の周囲には、福祉・医療関連施設や文教・保育関連施設が多数点在しており、また、職業能力開発校や大規模事業所などが立地する、職や産業ともかかわりの深い地区である。</p> <p>一方で、小川駅周辺においては、交通の結節点としての駅前広場が未整備であることや、駅周辺にふさわしいにぎわいの乏しさ、歩行者の通行や災害時の不安、駅東西の結びつきの弱さなど、いくつかの課題が顕在化している。</p> <p>このような課題を解消し、「地域の暮らしの中心となる住みよい 行きよい にぎわいのあるまち小川」を実現すべく、地域住民より提出された提案をもとに、平成26年2月「小川駅前周辺地区まちづくりビジョン」を策定した。まちづくりビジョンでは、東西駅前広場を中心とした再整備や高度に集約したまちづくり、小平都市計画道路3・4・10号線の早期整備、福祉のまちとしての安全な歩行空間づくりなどの方針を掲げている。</p> <p>広域計画では、「多摩部14都市計画都市再開発の方針」（平成27年3月東京都改定）において、小川駅西口周辺を、駅前商店街地区を整備改善し、土地の高度利用を図るとともに、公共施設及び駅前機能に配慮した交通動線の整備を図ることを目標とした再開発促進地区とし、また、「都市づくりのグランドデザイン」（平成29年9月東京都策定）において、小川駅周辺を、新都市生活創造域におけるにぎわいや交流が育まれる市街地が形成される拠点とするなど、都市機能を高めるべき本地区の位置づけを明らかにしている。</p> <p>「小平市都市計画マスタープラン」（平成29年3月改定）では、小川駅周辺を、市内の鉄道駅中心拠点のうち、重要な交通結節点としての一定の拠点性を有し、さらなる都市機能の充実・強化を図るべき地区として位置づけている。また、まちづくりの方針として、小川駅西口地区の市街地再開発事業に伴い、駅前広場などを整備し、住環境に配慮しつつ、商業・業務機能の充実を図ること、狭あい道路の解消や生活道路のバリアフリー化などにより安全で安心な歩行空間を確保し、延焼遮断機能の形成や周辺地域の不燃化を促進すること、小平3・4・10号線の整備を鉄道との立体交差により進め、交通の円滑化を図り、駅東西の交流を促進する東西自由通路の整備を検討することなどを掲げている。</p> <p>このような背景を踏まえ、小川駅西口地区では、市の「西の玄関口」として、（1）土地の健全な高度・有効利用を誘導することにより、多様な機能が集積・連続するにぎわいと魅力ある都市空間を形成すること、（2）駅前広場や道路その他公共施設の整備などを進めることにより、交通拠点機能の強化を図りつつ、安全で快適な都市基盤を形成すること、（3）市民広場など憩いの空間と利便性の高い歩行者空間などを一体的に整備していくことにより、うおい豊かな人にやさしい環境と回遊性を創出することを目標とする。</p>						
安全に関する方針	土地利用の方針	<p>小川駅西口前は、市街地再開発事業に伴う交通広場の整備などにより、市の西地域における交通拠点の形成を図るとともに、土地の高度利用を促進し、商業機能や生活関連サービス機能の集積を図る。また、地区周辺の幹線道路や大規模敷地などの豊富なみどりと一体となった景観や心地よいゆとりのある環境の形成を図る。</p> <p>小平都市計画道路3・4・12号線沿道は、交通結節点たる駅前通りにふさわしい商業業務機能の充実を図る。</p> <p>小川駅西口から北へ向かう鉄道沿いの商店街などは、商業機能や市街地環境の更新・充実を図り、駅前と中宿通りなどとの連続性を強化し、安全な通行が確保された回遊性の高い空間の形成を図る。</p> <p>小平3・4・12号線以北の富士見通り沿道は、充実した基盤と交通ネットワークを活かし、駅前へ集中する人や自動車の流れを受け止められるよう、駅前と連続的な機能を有するまちの形成を図る。</p> <p>小平3・4・12号線以北の富士見通り沿道の後背地は、災害に強く快適な生活環境の確保のため、建替え・共同化を促進して建築物の不燃化と土地の有効利用を図り、また、小川駅西口地区全体の活性化に寄与すべく、住環境に配慮した駅利用者向けの店舗や事務所などの機能の充実を図る。</p> <p>その他、中宿通り沿道や地区内南側については、再開発や道路整備などの動向を踏まえ、方針を具体化する。</p>						
	地区施設の整備の方針	<p>市街地再開発事業に伴い増大する交通量に対応するため、自動車交通処理を担う区画道路を整備する。区画道路には歩道を設置するなどし、歩車分離による歩行者などの安全な通行を確保する。</p> <p>また、地区内のみどりを充実させるとともに、地域の憩いの場、住民や来街者の活動・交流の場を創出するため、広場1号を配置する。</p> <p>さらに、これらの地区施設と、交通広場や既設道路、道路面からの壁面の位置の制限により確保される歩行者空間、敷地内貫通通路、東西自由通路などを有機的に接続させ、人の往来を促し、地区全体へにぎわいを波及させる。</p>						
	建築物等の整備の方針	<p>1. 駅前商業地区 市の西地域の交通拠点の中心地区として、地区の顔となるにぎわい空間の形成を図るため、建築物等の用途の制限や、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、快適な回遊性ある歩行者空間の確保を図るため、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を定める。さらに、歩行者などの視線に配慮した良好な景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>2. 沿道商業地区 駅前から富士見通りへつながる都市計画道路の沿道地区として、駅至近の地区特性を活かしつつ、健全な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を定める。また、歩行者などの視線に配慮した良好な景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>3. 駅周辺商業地区 駅前から中宿通りなどへつながる地区として、安全かつ健全に商業機能の連結を図るため、建築物等の用途の制限を定める。また、歩行者などの視線に配慮した良好な景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>4. 職住調和地区A 富士見通りに面する地区として、駅至近の幹線道路沿道にふさわしい土地利用と文教・生活環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限や、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、歩行者などの視線に配慮した良好な景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>5. 職住調和地区B 駅と商店街や幹線道路などに挟まれた内側の地区として、駅前からの面的なにぎわいの波及を促しつつ、歩行者などの安全性に配慮し、静ひつな住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限や、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、歩行者などの視線に配慮した良好な景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>						
地区整備計画	位置	小平市小川西町二丁目、小川西町四丁目及び小川東町一丁目各地内						
	面積	約5.1ha						
	道路	種別	名称	幅員	総延長	面積	備考	
			区画道路1号		10m	約90m	—	拡幅
			区画道路2号		10m	約70m	—	新設
区画道路3号				9.5m	約70m	—	既設	
区画道路4号			8m	約80m	—	既設		
広場	広場1号		—	—	約1,000㎡	新設		

地区整備計画（建築物等に関する事項）

地区の区分	名称	駅前商業地区	沿道商業地区	駅周辺商業地区	職住調和地区A	職住調和地区B	
	面積	約1.2ha	約0.7ha	約1.0ha	約1.6ha	約0.6ha	
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. 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「店舗型性風俗特殊営業」及び同条第9項に掲げる「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの 2. 倉庫業を営む倉庫 3. 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの） 4. 1階の部分住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（出入口その他これに類するものを除く。）			4. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 2. 自動車教習所 3. 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの） 4. 自動車修理工場 5. 危険物（建築基準法別表第2(る)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品をいう。）の貯蔵又は処理に供するもの	1. 建築基準法別表第2(い)項（第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物）第1号から第9号までに掲げるもの 2. 大学、高等学校、専修学校その他これらに類するもの 3. 病院 4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分はその用途に供するものを除く。） 6. 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4で定めるもの 7. 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの 8. 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの 9. 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5で定めるものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	—			100㎡ ただし、この地区計画の告示日において100㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつその全部を一つの敷地として使用する場合には、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。	
	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の位置は、計画図に示す1号壁面線は道路境界線からの距離を5.0m以上、2号壁面線は隣地境界線からの距離を4.0m以上とする。 ただし、次に掲げる各号の一に該当する場合は、この限りではない。 1. 歩行者の快適性・安全性を高めるために設ける庇、その他これに類する建築物の部分 2. 歩行者デッキ及びこれを支えるための柱等			—		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域に、門及び門扉、へい、屋外広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、次に掲げる各号の一に該当する場合は、この限りではない。 1. 交通安全施設等、公共公益の安全上やむを得ないもの 2. 電線地中化に伴う変圧器等			—		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態・意匠は、周辺環境との調和を図る。建築物等の色彩は、周辺景観との調和に配慮し、落ち着いた色調を基調とする。屋外広告物は、景観、風致を損なう恐れがないものとする。					
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する箇所に設置する垣又はさくの構造は、生垣又は透過性を有するフェンスとする。ただし、門柱及び地盤面から0.6m以下のコンクリート塀等はこの限りではない。					

地区整備計画