

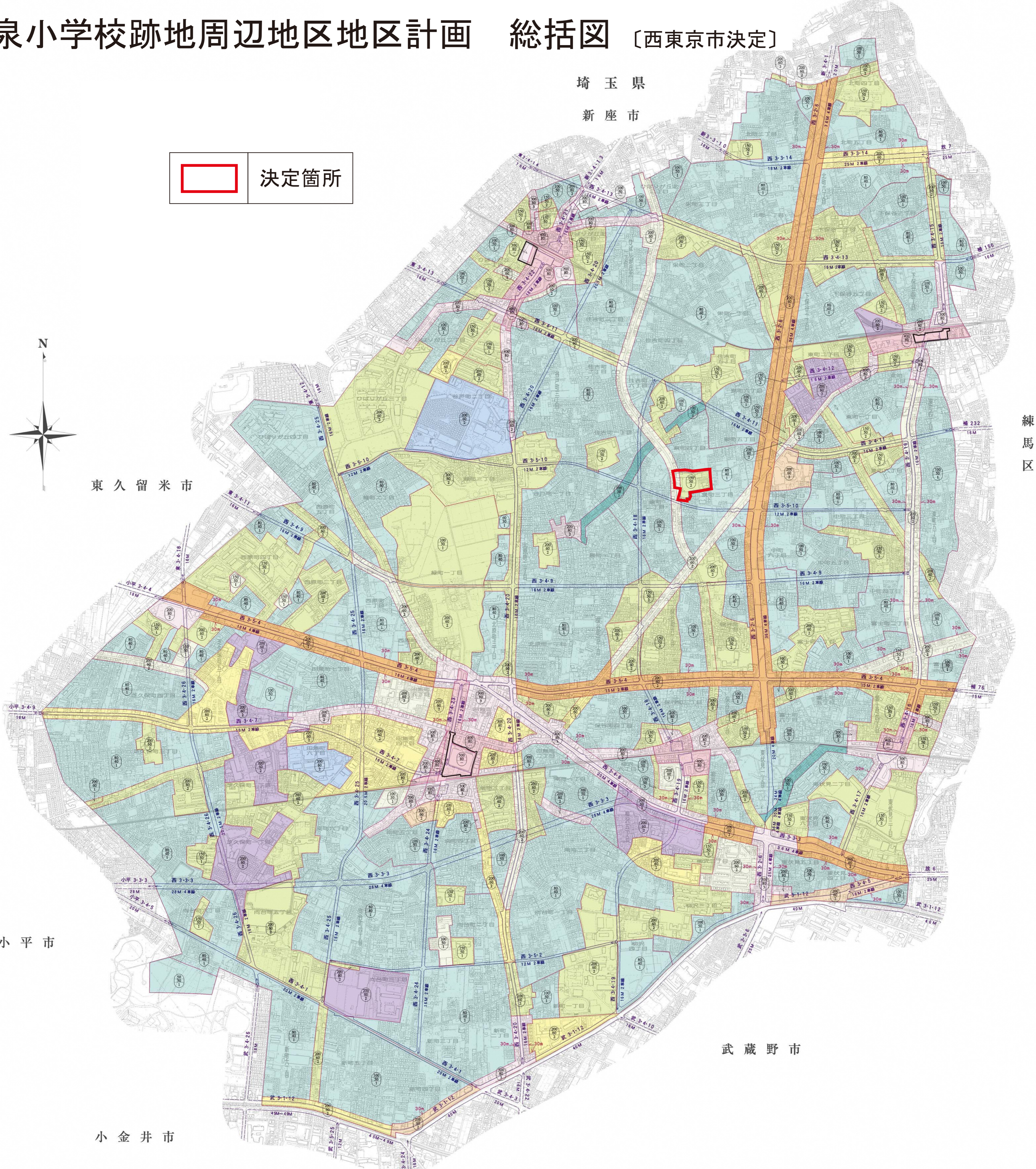
# 西東京都市計画地区計画

## 泉小学校跡地周辺地区地区計画

## 総括図 [西東京市決定]

埼玉県  
新座市

決定箇所



| 用途地域等        |        | 日影規制     |         |           | 用途地域等                    |         | 日影規制   |          |                   |           |                          |                   |
|--------------|--------|----------|---------|-----------|--------------------------|---------|--------|----------|-------------------|-----------|--------------------------|-------------------|
| 表示           | 用途地域   | 建ぺい率 (%) | 容積率 (%) | 高さの制限 (m) | 日影が規制される建築物 (平均地盤面からの高さ) | 表示      | 用途地域   | 建ぺい率 (%) | 容積率 (%)           | 高さの制限 (m) | 日影が規制される建築物 (平均地盤面からの高さ) |                   |
| 第1種低層住居専用地域  | 30 50  | 30       | 50      | 10m       | 軒高が7mをこえる建築物又は地上3階以上の建築物 | 第1種住居地域 | 60 200 | 20       | 200               | 準防火       | 4.0m                     | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |
|              | 30 60  | 30       | 60      | 10m       |                          |         | 60 300 | 3種       | 5時間以上 3時間以上 (二)   |           |                          |                   |
|              | 40 80  | 40       | 80      | 10m       |                          |         | 60 200 | 第2種準防火   | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |           |                          |                   |
|              | 50 100 | 50       | 100     | 10m       |                          |         | 60 200 | 第2種準防火   | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |           |                          |                   |
| 第2種低層住居専用地域  | 50 100 | 50       | 100     | 10m       | 軒高が7mをこえる建築物又は地上3階以上の建築物 | 準住居地域   | 60 200 | 20       | 200               | 準防火       | 4.0m                     | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |
|              | 50 100 | 50       | 100     | 10m       |                          |         | 60 200 | 第2種準防火   | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |           |                          |                   |
| 第1種中高層住居専用地域 | 50 150 | 50       | 150     | 10m       | 高さ10mをこえる建築物             | 近隣商業地域  | 80 200 | 20       | 200               | 準防火       | 4.0m                     | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |
|              | 50 150 | 50       | 150     | 10m       |                          |         | 80 300 | 1-防火     | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |           |                          |                   |
|              | 50 150 | 50       | 150     | 10m       |                          |         | 80 400 | 1-防火     | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |           |                          |                   |
|              | 50 150 | 50       | 150     | 10m       |                          |         | 80 300 | 1-防火     | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |           |                          |                   |
| 第2種中高層住居専用地域 | 50 100 | 50       | 100     | 10m       | 高さ10mをこえる建築物             | 商業地域    | 80 200 | 20       | 200               | 準防火       | 4.0m                     | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |
|              | 50 150 | 50       | 150     | 10m       |                          |         | 80 400 | 1-防火     | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |           |                          |                   |
|              | 60 200 | 60       | 200     | 10m       |                          |         | 80 400 | 1-防火     | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |           |                          |                   |
|              | 60 200 | 60       | 200     | 10m       |                          |         | 80 500 | 1-防火     | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |           |                          |                   |
| 第2種中高層住居専用地域 | 50 100 | 50       | 100     | 10m       | 高さ10mをこえる建築物             | 準工業地域   | 60 200 | 20       | 200               | 準防火       | 4.0m                     | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |
|              | 50 150 | 50       | 150     | 10m       |                          |         | 60 300 | 3種       | 5時間以上 3時間以上 (二)   |           |                          |                   |
|              | 60 200 | 60       | 200     | 10m       |                          |         | 60 200 | 第2種準防火   | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |           |                          |                   |
|              | 60 200 | 60       | 200     | 10m       |                          |         | 60 200 | 第2種準防火   | 4時間以上 2.5時間以上 (一) |           |                          |                   |

**凡例**

- 80 ... 容積率
- 40 ... 建ぺい率
- 1 ... 高度地区

都市計画道路  
高度利用地区

[注] 本図に示す都市施設、地域地区などの境界はその概略を示すもので、詳細については西東京市都市整備部に備え置く指定図書をご覧ください。

[注] 带状に道路両側に指定されている用途は、原則として道路と敷地の境界線から20mです。30mのものは、「<30m」の表示があります。

西東京都市計画地区計画の決定（西東京市決定）

[案]

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

西東京都市計画地区計画 泉小学校跡地周辺地区地区計画

## 2 理由

本地区は、西武池袋線ひばりヶ丘駅の南東約1.3kmに位置し、学校施設の統廃合により閉校した西東京市立泉小学校の跡地を中心とした、周辺に中・低層住宅が立地する市街地である。

「西東京市都市計画マスタープラン（平成26年3月改定）」において、本地区が位置する中央地域は、低層住宅と中層集合住宅が中心の、互いが共存できる土地利用を目指すこととしている。

今後、本地区内の小学校跡地については、公園や公共公益施設を整備するとともに、用地の一部売却が予定されている。

このようなことから、周辺の住環境と調和したみどり豊かで良好な市街地の形成及び保全を図るため、面積約1.8haの区域において、地区計画を決定するものである。

西東京都市計画地区計画の決定（西東京市決定）【案】

都市計画泉小学校跡地周辺地区地区計画を次のように決定する。

|                                      |                        |   |
|--------------------------------------|------------------------|---|
| 名 称                                  |                        | 泉小学校跡地周辺地区地区計画  |
| 位 置※                                 |                        | 西東京市泉町三丁目及び泉町四丁目各地内   |
| 面 積※                                 |                        | 約1.8ha  |
| 地区計画の目標                              |                        | <p>本地区は、西武池袋線ひばりヶ丘駅の南東約1.3kmに位置し、学校施設の統廃合により閉校した西東京市立泉小学校の跡地を中心とした、周辺に中・低層住宅が立地する市街地である。</p> <p>西東京市都市計画マスタープランにおいて、本地区が位置する中央地域は、低層住宅と中層集合住宅が中心の、互いが共存できる土地利用を目指すこととしている。</p> <p>今後、本地区内の小学校跡地については、公園や公共公益施設を整備するとともに、用地の一部売却が予定されている。そこで、本地区計画は、周辺の住環境と調和したみどり豊かで良好な市街地の形成及び保全を図ることを目標とする。</p>                     |
| 及び<br>区域の<br>整備・<br>開発<br>に関する<br>方針 | 土 地 利 用 の<br>方 針       | <p>本地区を4地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共公益施設地区<br/>周辺の住環境に配慮しつつ、公共公益施設の誘導を図る。</li> <li>2. 公園地区<br/>オープンスペースとしての機能を維持しつつ、地域に親しまれる良好な都市環境の形成を図る。</li> <li>3. 住宅地区<br/>低層住宅を主体とした、みどり豊かで良好な市街地の形成及び保全を図る。</li> <li>4. 沿道地区<br/>周辺環境と調和した、生活幹線道路沿道にふさわしい良好な街並みの形成を図る。</li> </ol> |
|                                      | 地 区 施 設 の<br>整 備 の 方 針 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 防災性の向上及び安全で快適な歩行空間を確保するため、歩道を配置した区画道路を整備する。</li> <li>2. 地域住民の憩いと交流の場となり、防災機能も備えた公園を整備する。</li> </ol>   |

|             |            |  |   |       |                              |        |
|-------------|------------|--|---|-------|------------------------------|--------|
|             |            | 建築物等の整備の方針   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地区の特性にあった土地利用を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2. 敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3. 通風、採光、日照等を確保し、良好な市街地の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>4. 周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>5. 落ち着いたある良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>6. ブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、みどり豊かな街並みの形成を図るため、垣又は柵の構造の制限を定める。</li> </ol> |       |                              |        |
|             |            | その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針  | みどり豊かでうまいのある市街地環境を形成するため、地区内の積極的な緑化を推進する。   |       |                              |        |
| 地区整備計画      |            | 位置   | 西東京市泉町三丁目及び泉町四丁目各地内   |       |                              |        |
|             |            | 面積   | 約1.6ha  |       |                              |        |
| 地区施設及び規模の配置 | 道路         | 名称   | 幅員  | 延長    | 備考                           |        |
|             |            | 区画道路※  | 8.0m  | 約170m | 拡幅、歩道の新設<br>ただし、既存の歩道橋部分を除く。 |        |
|             | 公園         | 名称   | 面積  |       | 備考                           |        |
|             |            | 公園   | 約5,100㎡   |       | 新設                           |        |
| 建築物等に関する事項  | 地区別の       | 名称   | 公共公益施設地区  |       | 公園地区                         | 住宅地区   |
|             |            | 面積   | 約0.4ha  |       | 約0.5ha                       | 約0.7ha |
|             | 建築物等の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅</li> <li>2. 建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定する兼用住宅</li> <li>3. 建築基準法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>4. 建築基準法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場</li> </ol> |   | —     | —                            |        |

|                      |   |                  |  |
|----------------------|---|------------------|--|
| 建築物の敷地面積の最低限度        | 1,000㎡  | —                | 100㎡<br>ただし、現に建築物の敷地として使用されている100㎡未満の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て使用する100㎡未満の土地については、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。 |
| 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隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。                                    |                  | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。   |
| 建築物等の高さの最高限度         | 建築物の高さは12m以下とし、地階を除く階数は3以下とする。  | 建築物の高さは10m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 | 建築物の外壁等の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。  |                  |  |
| 垣又は柵の構造の制限           | 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、門柱、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが60cm以下のものについては、この限りでない。 |                  |  |
| 土地の利用に関する事項          | 敷地内及び建築物の屋上・壁面においては、積極的な緑化に努めるものとする。  |                  |  |

※は知事協議事項

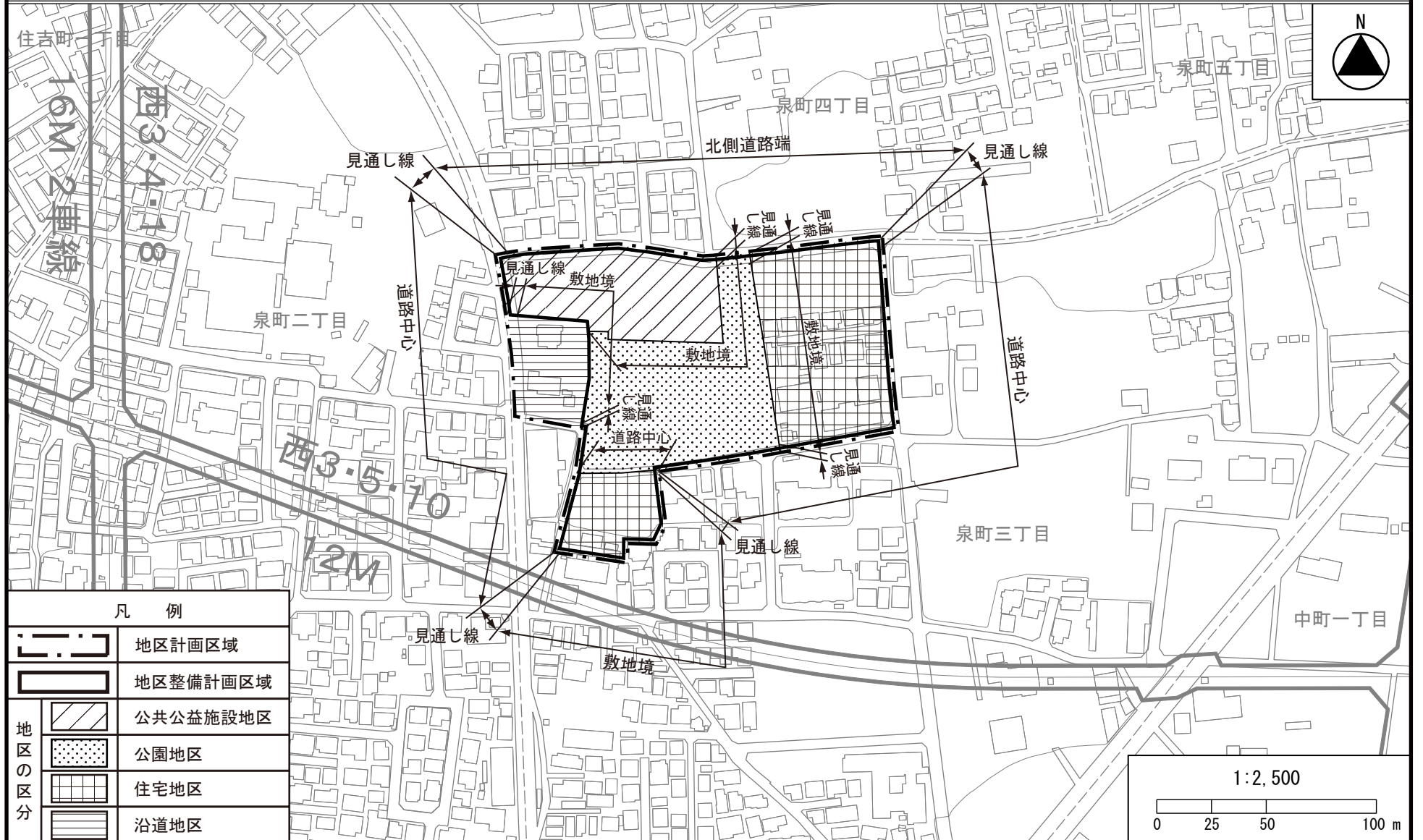
「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：みどり豊かで良好な市街地の形成及び保全を図るため、地区計画を決定する。

# 西東京都市計画地区計画 泉小学校跡地周辺地区地区計画

## 計画図 1

[西東京市決定]

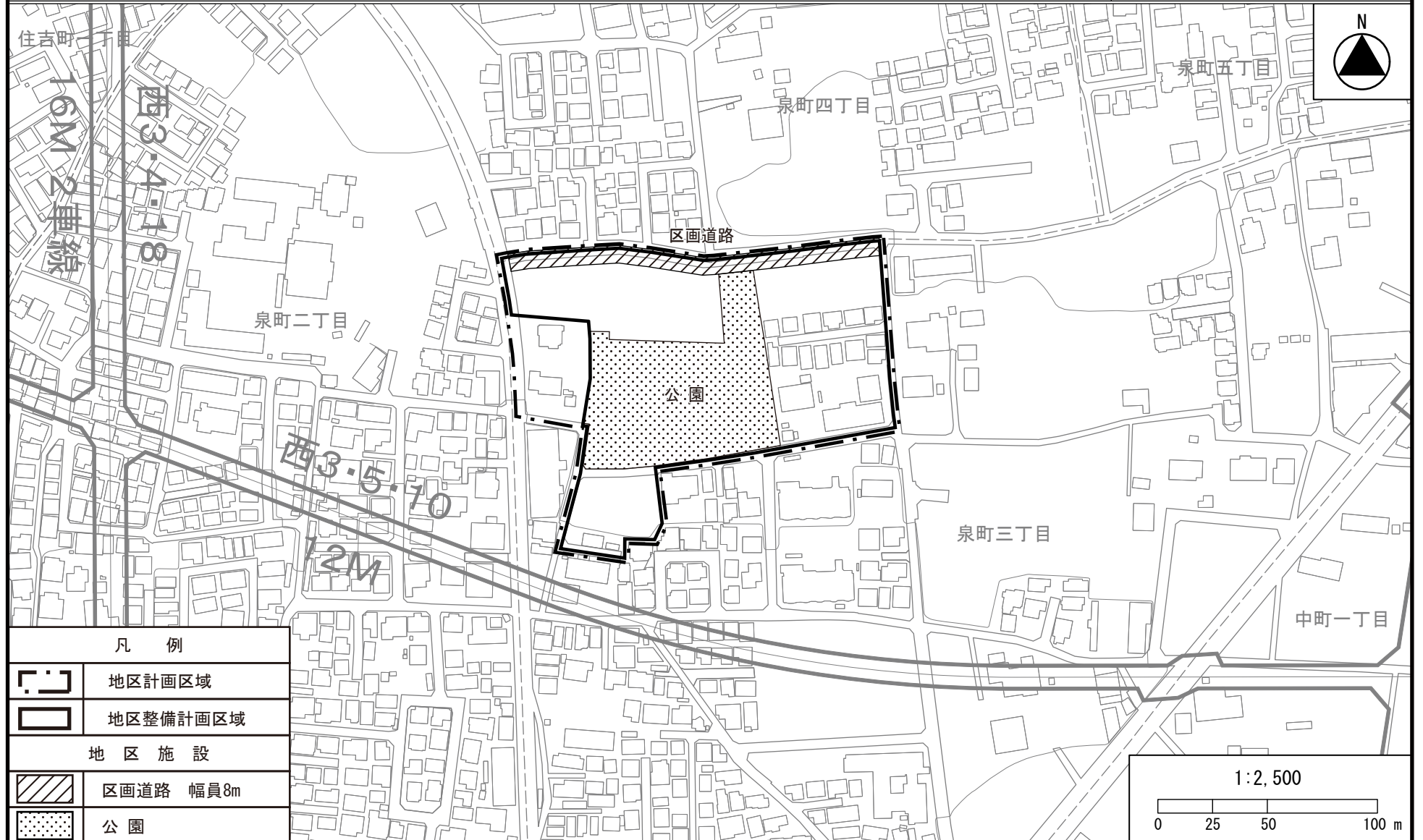


「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交著第54号」  
 「（承認番号）29都市基街都第54号、平成29年6月6日」

# 西東京都市計画地区計画 泉小学校跡地周辺地区地区計画

## 計画図 2

〔西東京市決定〕



| 凡 例     |           |
|---------|-----------|
|         | 地区計画区域    |
|         | 地区整備計画区域  |
| 地 区 施 設 |           |
|         | 区画道路 幅員8m |
|         | 公園        |

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交著第54号」  
 「（承認番号）29都市基街都第54号、平成29年6月6日」



西東京都市計画地区計画の決定（西東京市決定）【案】

都市計画泉小学校跡地周辺地区地区計画を次のように決定する。

|                                      |            |   |
|--------------------------------------|------------|---|
| 名 称                                  |            | 泉小学校跡地周辺地区地区計画  |
| 位 置※                                 |            | 西東京市泉町三丁目及び泉町四丁目各地内   |
| 面 積※                                 |            | 約1.8ha  |
| 地区計画の目標                              |            | <p>本地区は、西武池袋線ひばりヶ丘駅の南東約1.3kmに位置し、学校施設の統廃合により閉校した西東京市立泉小学校の跡地を中心とした、周辺に中・低層住宅が立地する市街地である。</p> <p>西東京市都市計画マスタープランにおいて、本地区が位置する中央地域は、低層住宅と中層集合住宅が中心の、互いが共存できる土地利用を目指すこととしている。</p> <p>今後、本地区内の小学校跡地については、公園や公共公益施設を整備するとともに、用地の一部売却が予定されている。そこで、本地区計画は、周辺の住環境と調和したみどり豊かで良好な市街地の形成及び保全を図ることを目標とする。</p>                     |
| 及び<br>区域の<br>整備・<br>開発<br>に関する<br>方針 | 土地利用の方針    | <p>本地区を4地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共公益施設地区<br/>周辺の住環境に配慮しつつ、公共公益施設の誘導を図る。</li> <li>2. 公園地区<br/>オープンスペースとしての機能を維持しつつ、地域に親しまれる良好な都市環境の形成を図る。</li> <li>3. 住宅地区<br/>低層住宅を主体とした、みどり豊かで良好な市街地の形成及び保全を図る。</li> <li>4. 沿道地区<br/>周辺環境と調和した、生活幹線道路沿道にふさわしい良好な街並みの形成を図る。</li> </ol> |
|                                      | 地区施設の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 防災性の向上及び安全で快適な歩行空間を確保するため、歩道を配置した区画道路を整備する。</li> <li>2. 地域住民の憩いと交流の場となり、防災機能も備えた公園を整備する。</li> </ol>   |

|            |            |  |   |       |        |        |                              |
|------------|------------|--|---|-------|--------|--------|------------------------------|
|            |            | 建築物等の整備の方針   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地区の特性にあった土地利用を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2. 敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3. 通風、採光、日照等を確保し、良好な市街地の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>4. 周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>5. 落ち着いたある良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>6. ブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、みどり豊かな街並みの形成を図るため、垣又は柵の構造の制限を定める。</li> </ol> |       |        |        |                              |
|            |            | その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針  | みどり豊かでうまいのある市街地環境を形成するため、地区内の積極的な緑化を推進する。   |       |        |        |                              |
| 地区整備計画     |            | 位置   | 西東京市泉町三丁目及び泉町四丁目各地内   |       |        |        |                              |
|            |            | 面積   | 約1.6ha  |       |        |        |                              |
|            |            | 地区施設及び規模の配置  | 道路  | 名称    | 幅員     | 延長     | 備考                           |
|            |            |  |   | 区画道路※ | 8.0m   | 約170m  | 拡幅、歩道の新設<br>ただし、既存の歩道橋部分を除く。 |
|            |            | 公園   | 名称  | 面積    |        | 備考     |                              |
| 公園         | 約5,100㎡    |  | 新設  |       |        |        |                              |
| 建築物等に関する事項 | 地区別の       | 名称   | 公共公益施設地区  |       | 公園地区   | 住宅地区   |                              |
|            |            | 面積   | 約0.4ha  |       | 約0.5ha | 約0.7ha |                              |
|            | 建築物等の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅</li> <li>2. 建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定する兼用住宅</li> <li>3. 建築基準法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>4. 建築基準法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場</li> </ol> |   | —     | —      |        |                              |

|                      |   |                  |  |
|----------------------|---|------------------|--|
| 建築物の敷地面積の最低限度        | 1,000㎡  | —                | 100㎡<br>ただし、現に建築物の敷地として使用されている100㎡未満の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て使用する100㎡未満の土地については、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。 |
| 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隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。                                    |                  | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。   |
| 建築物等の高さの最高限度         | 建築物の高さは12m以下とし、地階を除く階数は3以下とする。  | 建築物の高さは10m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 | 建築物の外壁等の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。  |                  |  |
| 垣又は柵の構造の制限           | 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、門柱、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが60cm以下のものについては、この限りでない。 |                  |  |
| 土地の利用に関する事項          | 敷地内及び建築物の屋上・壁面においては、積極的な緑化に努めるものとする。  |                  |  |

※は知事協議事項

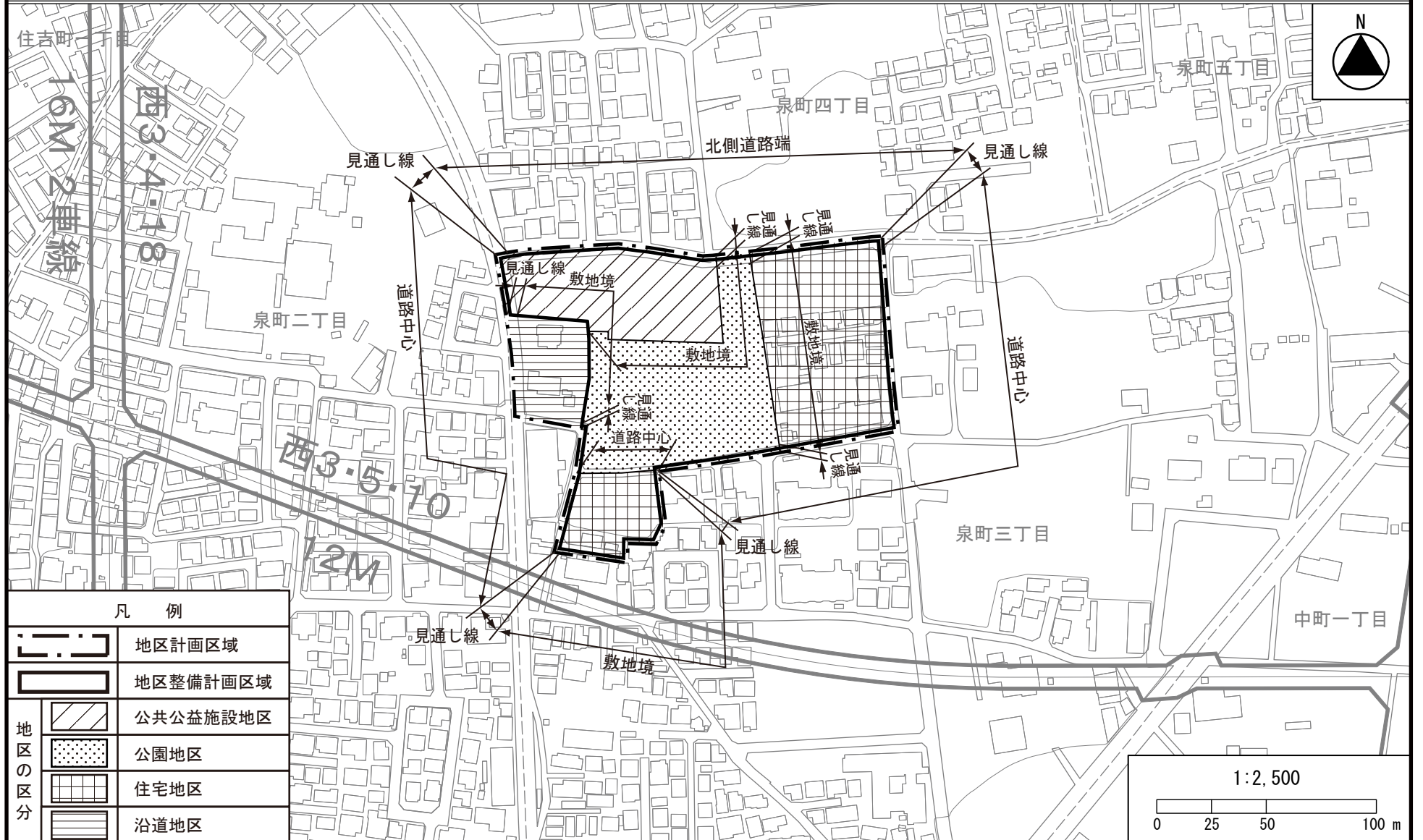
「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：みどり豊かで良好な市街地の形成及び保全を図るため、地区計画を決定する。

# 西東京都市計画地区計画 泉小学校跡地周辺地区地区計画

## 計画図 1

[西東京市決定]



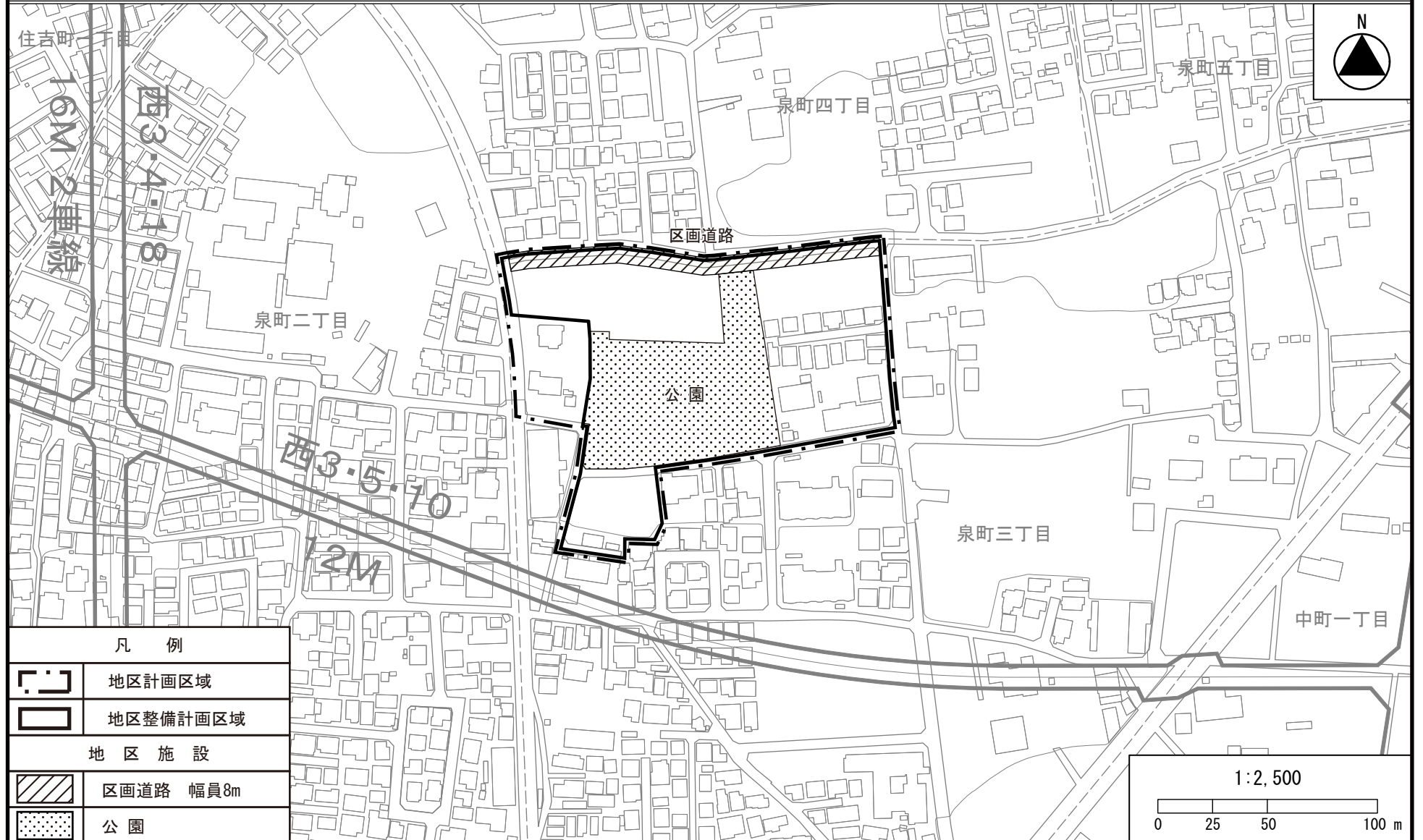
| 凡 例   |          |          |
|-------|----------|----------|
|       | 地区計画区域   |          |
|       | 地区整備計画区域 |          |
| 地区の区分 |          | 公共公益施設地区 |
|       |          | 公園地区     |
|       |          | 住宅地区     |
|       |          | 沿道地区     |

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交著第54号」  
 「（承認番号）29都市基街都第54号、平成29年6月6日」

# 西東京都市計画地区計画 泉小学校跡地周辺地区地区計画

## 計画図 2

〔西東京市決定〕



| 凡 例     |           |
|---------|-----------|
|         | 地区計画区域    |
|         | 地区整備計画区域  |
| 地 区 施 設 |           |
|         | 区画道路 幅員8m |
|         | 公園        |

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交著第54号」  
 「（承認番号）29都市基街都第54号、平成29年6月6日」