

西東京都市計画用途地域の変更（西東京市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物 の敷地面積 の最低限度	建築物 の高さの 限度	備考	
第一種 低層住居 専用地域 小計	約 4.9 ha	以下 5/10	以下 3/10	m -	m ² -	m 10	約 % 0.3	
	560.4	8/10	4/10	-	-	10	35.2	
	258.1	10/10	5/10	-	-	10	16.2	
約 823.4 ha						約 51.8 %		
第二種 低層住居 専用地域 小計	約 6.2 ha	以下 10/10	以下 5/10	m -	m ² -	m 10	約 % 0.4	
約 6.2 ha						約 0.4 %		
第一種 中高層住居 専用地域 小計	約 22.9 ha	以下 10/10	以下 3/10	m -	m ² -	m -	約 % 1.4	
	148.5	15/10	5/10	-	-	-	9.3	
	204.4	20/10	6/10	-	-	-	12.8	
約 375.8 ha						約 23.6 %		
第二種 中高層住居 専用地域 小計	約 3.4 ha	以下 10/10	以下 5/10	m -	m ² -	m -	約 % 0.2	
	2.0	15/10	5/10	-	-	-	0.1	
	61.5	20/10	6/10	-	-	-	3.9	
約 66.9 ha						約 4.2 %		
第一種 住居地域 小計	約 63.0 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m ² -	m -	約 % 4.0	
	2.5	30/10	6/10	-	-	-	0.2	
約 65.5 ha						約 4.1 %		
第二種 住居地域 小計	約 11.0 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m ² -	m -	約 % 0.7	
約 11.0 ha						約 0.7 %		
準住居地域 小計	約 69.7 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m ² -	m -	約 % 4.4	
約 69.7 ha						約 4.4 %		

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物 の敷地面積 の最低限度	建築物 の高さの 限度	備考	
田園 住居地域 小計	約 - ha	以下 -	以下 -	m -	m ² -	m -	約 % -	
約 0.0 ha						約 - %		
近隣 商業地域 小計	約 27.1 ha	以下 20/10	以下 8/10	m -	m ² -	m -	約 % 1.7	
	42.5	30/10	8/10	-	-	-	2.7	
	2.8	40/10	8/10	-	-	-	0.2	
約 72.4 ha						約 4.6 %		
商業地域 小計	約 0.3 ha	以下 20/10	以下 8/10	m -	m ² -	m -	約 % 0.0	
	19.0	40/10	8/10	-	-	-	1.2	
	7.3	50/10	8/10	-	-	-	0.5	
約 26.6 ha						約 1.7 %		
準工業地域 小計	約 49.1 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m ² -	m -	約 % 3.1	
	2.1	30/10	6/10	-	-	-	0.1	
	51.2						3.2	
約 51.2 ha						約 3.2 %		
工業地域 小計	約 22.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m ² -	m -	約 % 1.4	
約 22.2 ha						約 1.4 %		
工業 専用地域 小計	約 - ha	以下 -	以下 -	m -	m ² -	m -	約 % -	
約 0.0 ha						約 - %		
合計	約 1,590.9 ha						約 100 %	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

【案】

変更概要

(西東京市)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
西東京市下保谷三丁目及び下保谷四丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 指定なし	約 ha 0.8	用途地域、建蔽率及び容積率の変更並びに高さの限度の廃止
西東京市住吉町三丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500%	約 ha 0.0 (約100㎡)	用途地域及び容積率の変更
西東京市西原町二丁目、西原町三丁目及び西原町四丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 指定なし	約 ha 2.5	用途地域、建蔽率及び容積率の変更並びに高さの限度の廃止
西東京市西原町三丁目及び西原町四丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150%	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 ha 0.3	用途地域、建蔽率及び容積率の変更
西東京市西原町三丁目及び西原町五丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 ha 0.3	用途地域の変更
西東京市ひばりが丘二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200%	約 ha 0.0 (約80㎡)	用途地域、建蔽率及び容積率の変更
西東京市ひばりが丘二丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 ha 0.0 (約30㎡)	用途地域の変更
西東京市保谷町一丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 高さの限度 指定なし	約 ha 0.1	用途地域、建蔽率及び容積率の変更並びに高さの限度の廃止

変更概要

(西東京市)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
西東京市南町四丁目、南町五丁目及び田無町四丁目各地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	約 ha 0.0 (約410㎡)	容積率の変更
西東京市向台町三丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 指定なし	約 ha 0.1	用途地域、建蔽率及び容積率の変更並びに高さの限度の廃止
西東京市柳沢一丁目地内	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	約 ha 0.0 (約180㎡)	用途地域、建蔽率及び容積率の変更
西東京市柳沢一丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	約 ha 0.0 (約70㎡)	用途地域、建蔽率及び容積率の変更
西東京市谷戸町二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 ha 0.0 (約10㎡)	用途地域の変更
西東京市谷戸町二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150%	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 ha 0.0 (約180㎡)	建蔽率及び容積率の変更

(参考)

用途地域	変更前面積	変更後面積
第一種低層住居専用地域	826.9 ha	823.4 ha
第一種中高層住居専用地域	373.9 ha	375.8 ha
第二種中高層住居専用地域	63.5 ha	66.9 ha
第一種住居地域	65.0 ha	65.5 ha
近隣商業地域	71.4 ha	72.4 ha
商業地域	26.6 ha	26.6 ha

※今回変更のない用途地域については、記載を省略

西東京都市計画高度地区の変更（西東京市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
第1種 高度地区	約 ha 884.1 (887.8)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第2種 高度地区	約 ha 625.9 (622.2)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第3種 高度地区	約 ha 48.2 (48.3)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
小 計	約 ha 1558.2 (1558.3)		
一	1 制限の緩和		
	(1) この規定の適用の緩和に関する措置は、次のア及びイに定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。		
	ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。		
	イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。		

- (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア及びイに定めるところによる。
- ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一敷地とみなす。
- イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。
- 2 既存不適格建築物等に対する適用の除外
- この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
- 3 許可による特例
- 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、特定行政庁は、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。
- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
西東京市谷戸町二丁目、下保谷三丁目、下保谷四丁目、西原町二丁目、西原町三丁目、西原町四丁目及び保谷町一丁目各国内	第一種高度地区	第二種高度地区	約3.7ha	
西東京市柳沢一丁目地内	第二種高度地区	指定なし	約0.0ha (約70㎡)	
西東京市南町四丁目、南町五丁目、田無町四丁目柳沢一丁目各国内	第三種高度地区	指定なし	約0.1ha	

【案】

西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（西東京市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 h a 32.6 (32.5)	
準防火地域	約 h a 993.0 (990.4)	
合 計	約 h a 1025.6 (1022.9)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変 更 概 要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
西東京市南町四丁目、南町五丁目、田無町四丁目及び柳沢一丁目各地内	準防火地域	防火地域	約0.1ha	
西東京市西原町二丁目、西原町三丁目、西原町四丁目、保谷町一丁目及び向台町三丁目各地内	指定なし	準防火地域	約2.7ha	