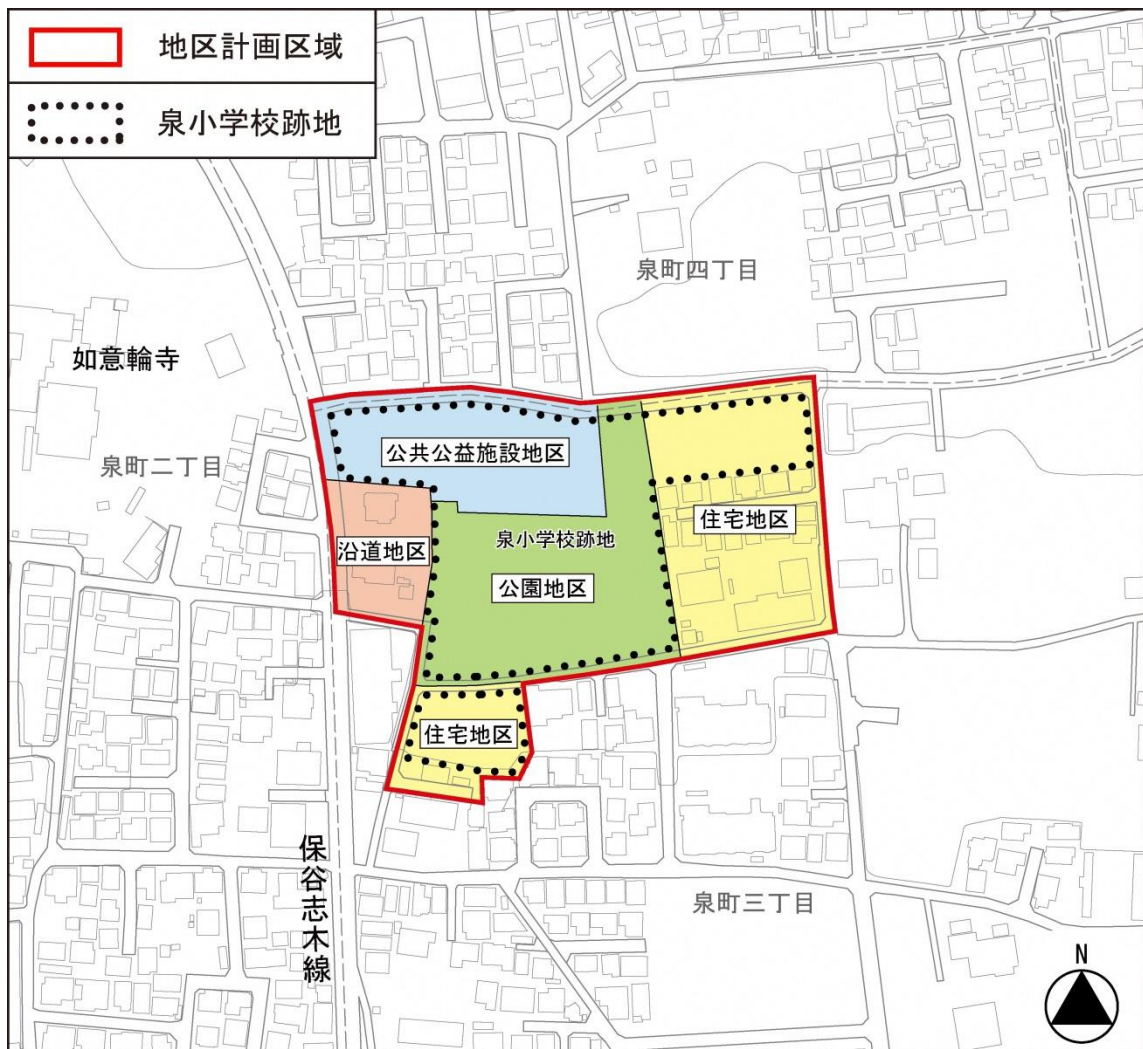


泉小学校跡地周辺地区

地区計画の概要

(平成 30 年 4 月 1 日告示)



西東京市

1.

地区計画とは

地区計画は、地区の特性に応じて道路等の配置や規模、建築物等に関する制限などの独自のルールをつくり、これを都市計画に位置付けてまちづくりを進めていく制度です。

地区計画は、地区の目標や将来像を示す「地区計画の方針」と、建築物等の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成されます。

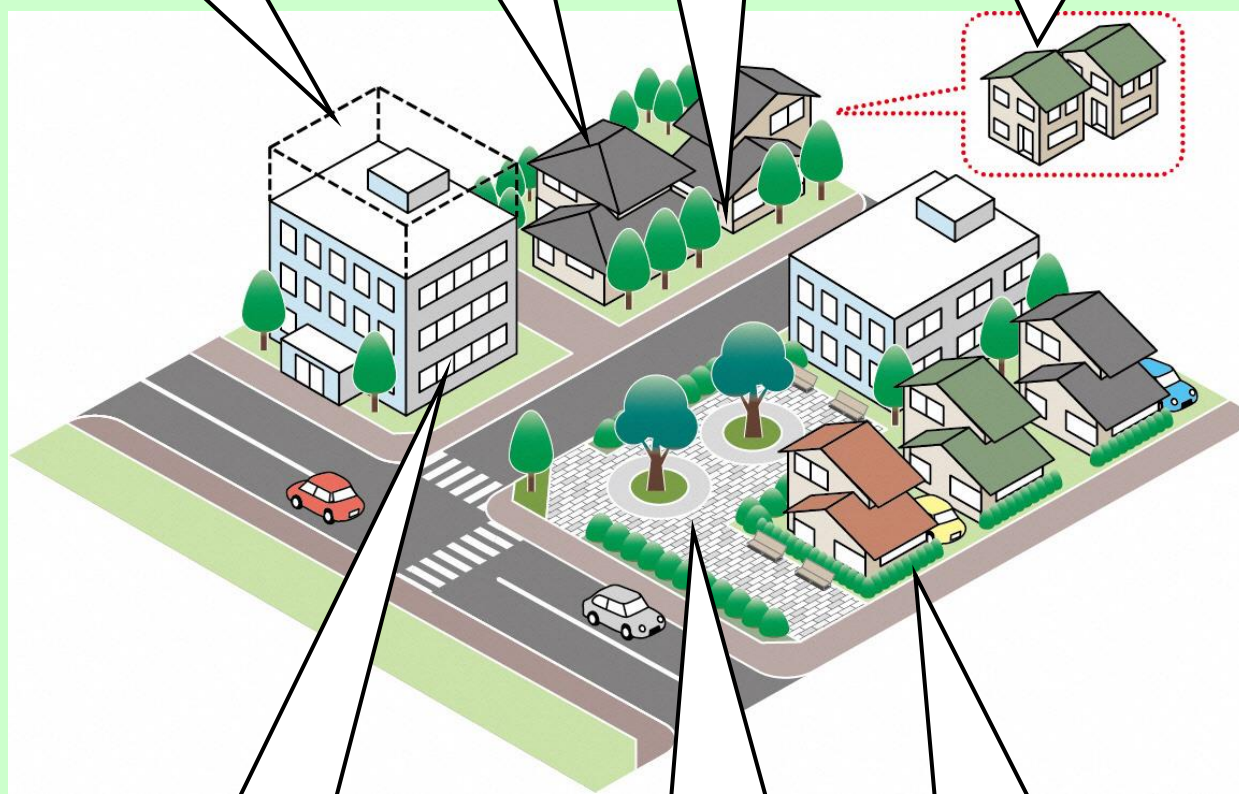
地区計画では、このようなルールを定めることができます

建築物の高さの最高限度を定めることができます

建築物の用途を制限することができます

壁面の位置を制限することができます

敷地面積の最低限度を定めることができます



建築物の形態又は色彩その他の意匠を制限することができます

道路や公園などの配置や規模を定めることができます

垣又は柵の構造を制限することができます

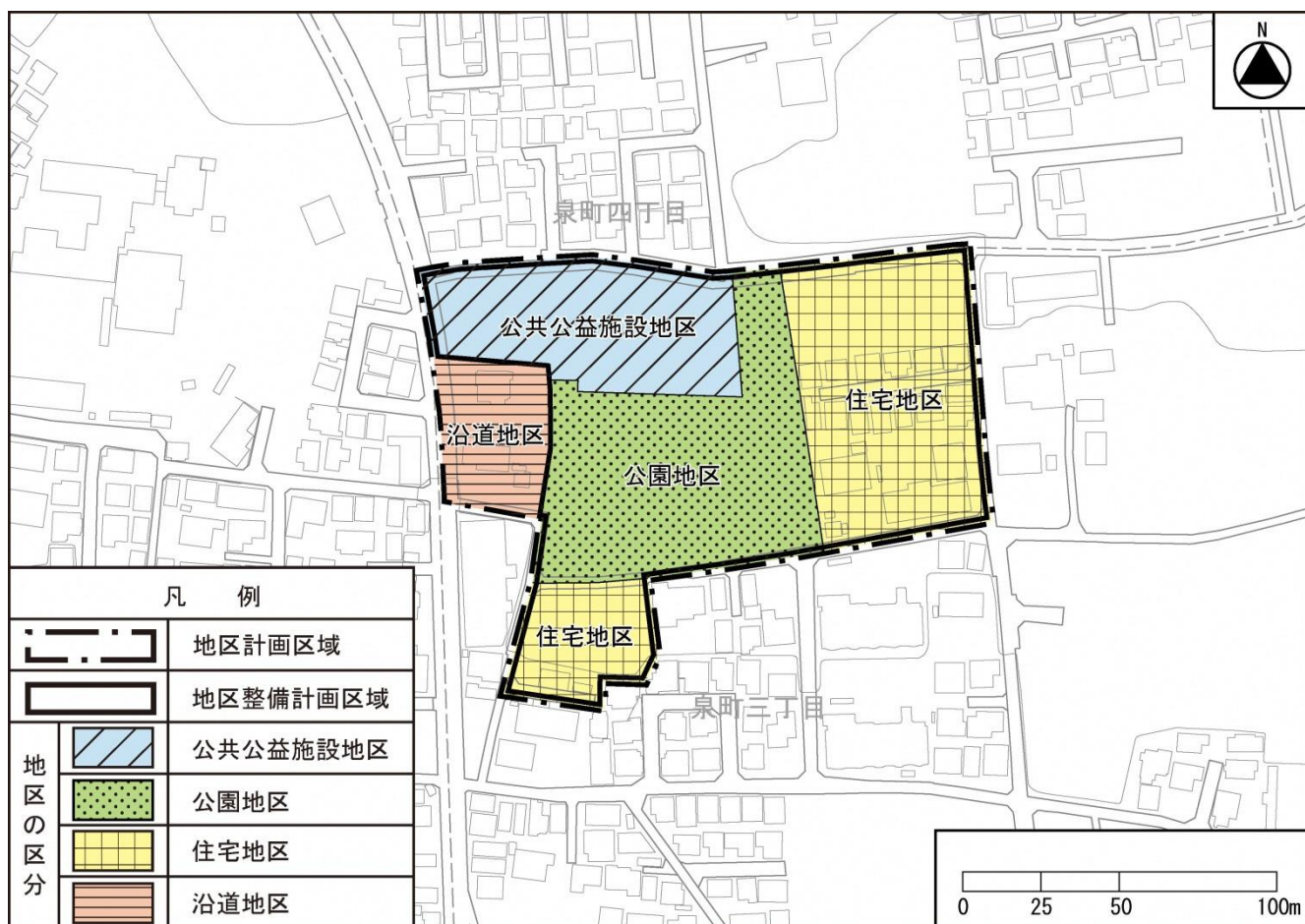
地区計画の方針

地区計画の目標

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ります。

土地利用の方針

地区の区分	方針
公共公益施設地区	周辺の住環境に配慮しつつ、公共公益施設の誘導を図ります。
公園地区	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ります。
住宅地区	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ります。
沿道地区	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ります。



地区整備計画（地区施設）

地区のまちづくりに必要となる道路及び公園を地区施設として定めています。

泉小学校跡地の北側にある道路は、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します。また、公園地区には、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します。

地区施設の配置及び規模

名称	幅員	延長	備考
区画道路	8.0m	約 170m	拡幅、歩道の新設 ただし、既存の歩道橋部分を除く。

名称	面積	備考
公園	約 5,100 m ²	新設



地区整備計画（建築物等の建て方のルール）

土地利用の方針に示した4地区のうち、沿道地区を除く3地区に、次回の建て替え等の際に適用となる建築物等の建て方のルールを定めています。

公共公益施設地区

公園地区

におけるルール

① 建築物等の用途の制限

公共公益施設地区

地区の特性にあった土地利用を誘導するため、用途地域による制限に加え、地区計画でさらに用途を制限します。

用途地域による制限

- 規模の大きな店舗、事務所
- カラオケボックスやゲームセンター
- ボーリング場などのスポーツ施設
- 映画館や劇場
- キャバレーなどの風俗施設
- 工場、倉庫

などは建築できません

+

地区計画による制限

- 戸建住宅（兼用住宅を含む）
- 神社、寺院、教会
- 公衆浴場

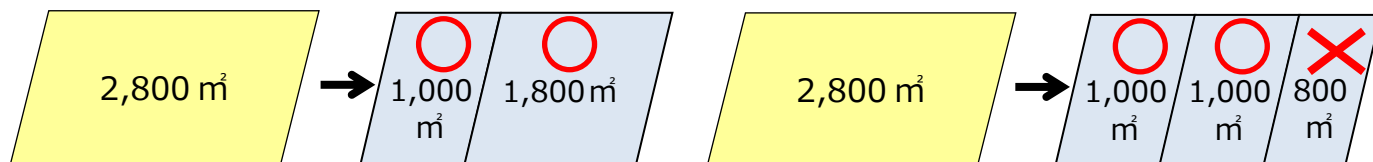
も建築できません

②建築物の敷地面積の最低限度

公共公益施設地区

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、**1,000 m²以上**とします。これにより、敷地面積を1,000 m²未満に分割して建築物を建てることを制限します。

＜敷地分割の例＞

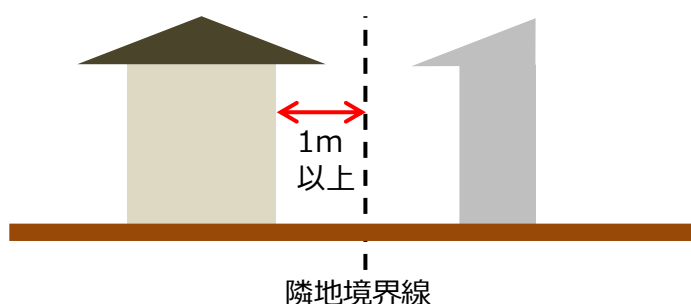


③壁面の位置の制限

公共公益施設地区

公園地区

建築物と建築物の間隔を空けて日当たりや風通しを確保し、良好な市街地の形成を図るため、隣地境界線から建築物の壁面までの距離は**1 m以上**とします。



④建築物等の高さの最高限度

公共公益施設地区

公園地区

周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図るため、公共公益施設地区では建築物の高さを**12m以下、かつ地上3階以下**とします。

公園地区はより上限を下げて、建築物の高さを**10m以下**とします。

⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

公共公益施設地区

公園地区

落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、建築物の外壁等の色彩は周辺環境との調和に配慮したものとします。

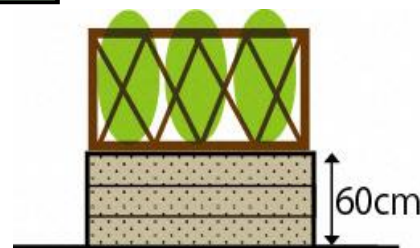
⑥垣又は柵の構造の制限

公共公益施設地区

公園地区

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、道路に面して垣、柵を設ける場合は、**生垣又はフェンス**とします。

ただし、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが60 cm以下のものや門柱についてはこの限りではありません。



⑦土地の利用に関する事項

公共公益施設地区

公園地区

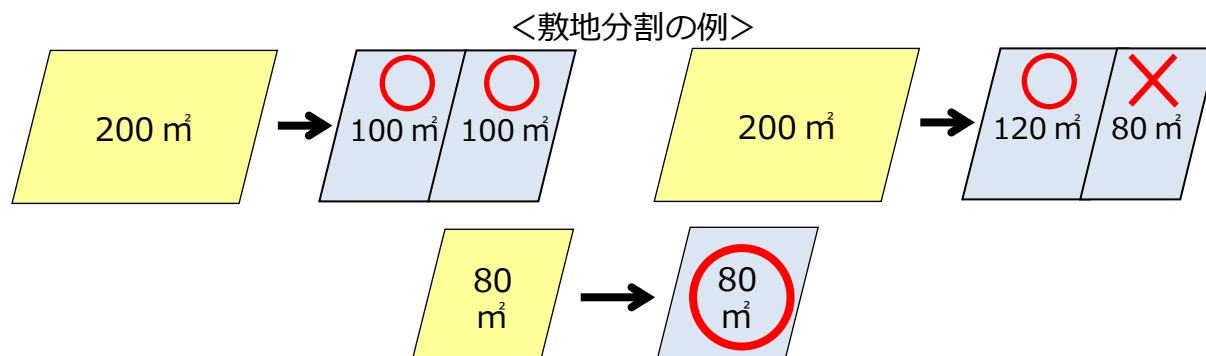
みどり豊かな街並みを形成するため、敷地内や建築物の屋上・壁面は、積極的な緑化に努めるものとします。

住宅地区 におけるルール

① 建築物の敷地面積の最低限度

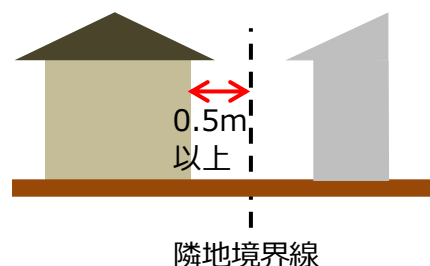
敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境を確保するため、**100 m²以上**とします。これにより、敷地面積を 100 m²未満に分割して建築物を建てることはできません。

ただし、既に 100 m²未満の敷地は、分割をしない限り建築物を建てることができます。



② 壁面の位置の制限

建築物と建築物の間隔を空けて日当たりや風通しを確保し、良好な市街地の形成を図るため、隣地境界線から建築物の壁面までの距離は **0.5m以上**とします。



③ 建築物等の高さの最高限度

周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物の高さは **10m以下**とします。

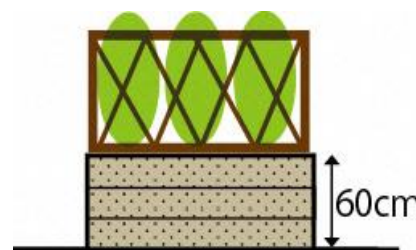
④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

落ち着いたきのある良好な街並みの形成を図るため、建築物の外壁等の色彩は周辺環境との調和に配慮したものとします。

⑤ 垣又は柵の構造の制限

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、道路に面して垣、柵を設ける場合は、**生垣又はフェンス**とします。

ただし、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが 60 cm以下のものや門柱についてはこの限りではありません。



⑥ 土地の利用に関する事項

みどり豊かな街並みを形成するため、敷地内や建築物の屋上・壁面は、積極的な緑化に努めるものとします。

西東京都市計画地区計画の決定（西東京市決定）

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 1.8 h a
地区計画の目標		本地区は、西武池袋線ひばりヶ丘駅の南東約 1.3 k m 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。 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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 1. 公共公益施設地区 周辺の住環境に配慮しつつ、公共公益施設の誘導を図る。 2. 公園地区 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。 3. 住宅地区 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。 4. 沿道地区 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。
	地区施設の整備の方針	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。 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。
	建築物等の整備の方針	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。 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。 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。 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。 5. 落ち着いたきの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。 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。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	みどり豊かでうるお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

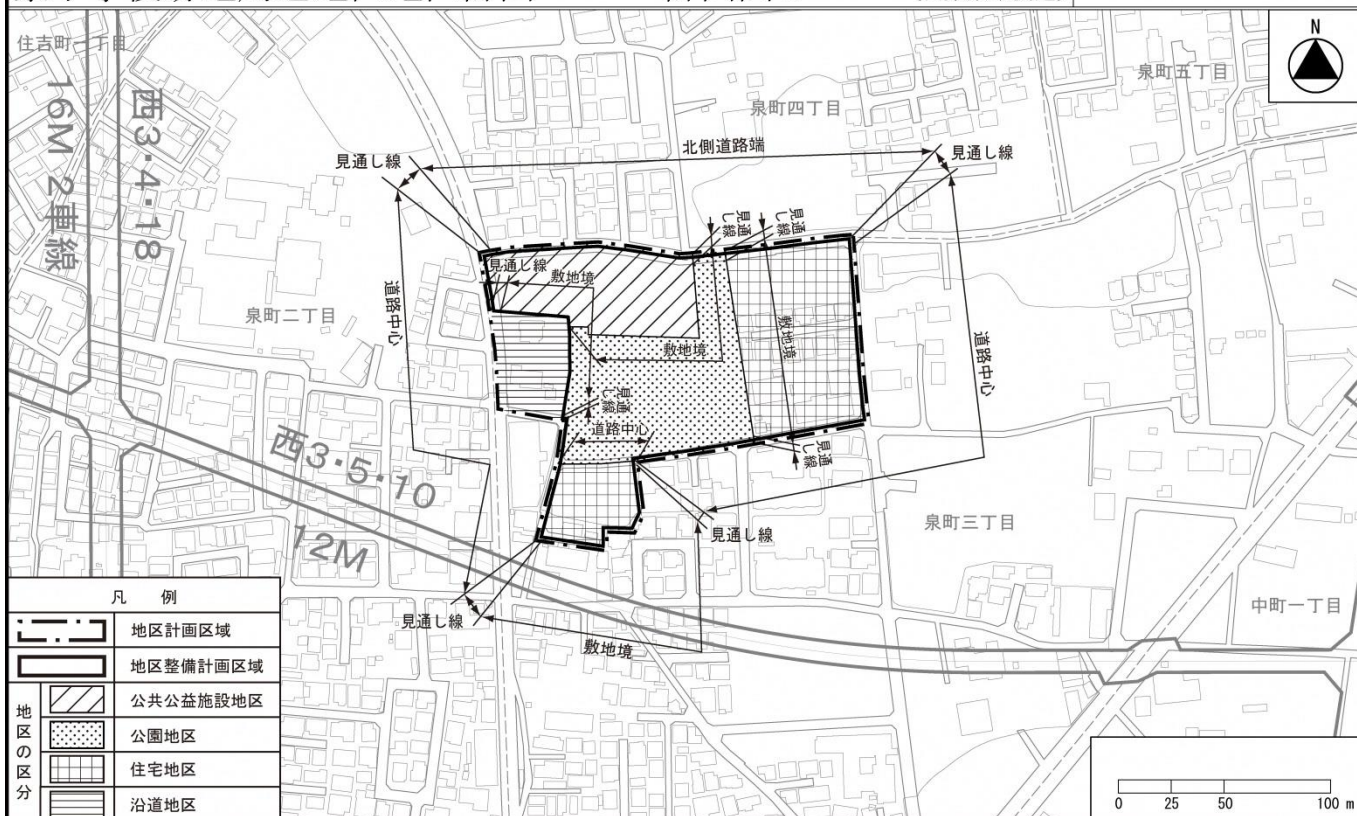
位 置			西東京市泉町三丁目及び泉町四丁目各地内			
面 積			約1.6ha			
配置及び規模の地区施設の	道 路		名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路※	8.0m	約170m	拡幅、歩道の新設 ただし、既存の歩道橋部分を除く。
	公 園		名 称	面 積		備 考
			公園	約5,100㎡		新設
建築物等に関する事項	地区区分の	名 称	公共公益施設地区		公園地区	住宅地区
		面 積	約0.4ha		約0.5ha	約0.7ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する住宅 2. 建築基準法別表第2（い）項第2号に規定する兼用住宅 3. 建築基準法別表第2（い）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 4. 建築基準法別表第2（い）項第7号に規定する公衆浴場		—	—
	建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡		—	100㎡ 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

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〕

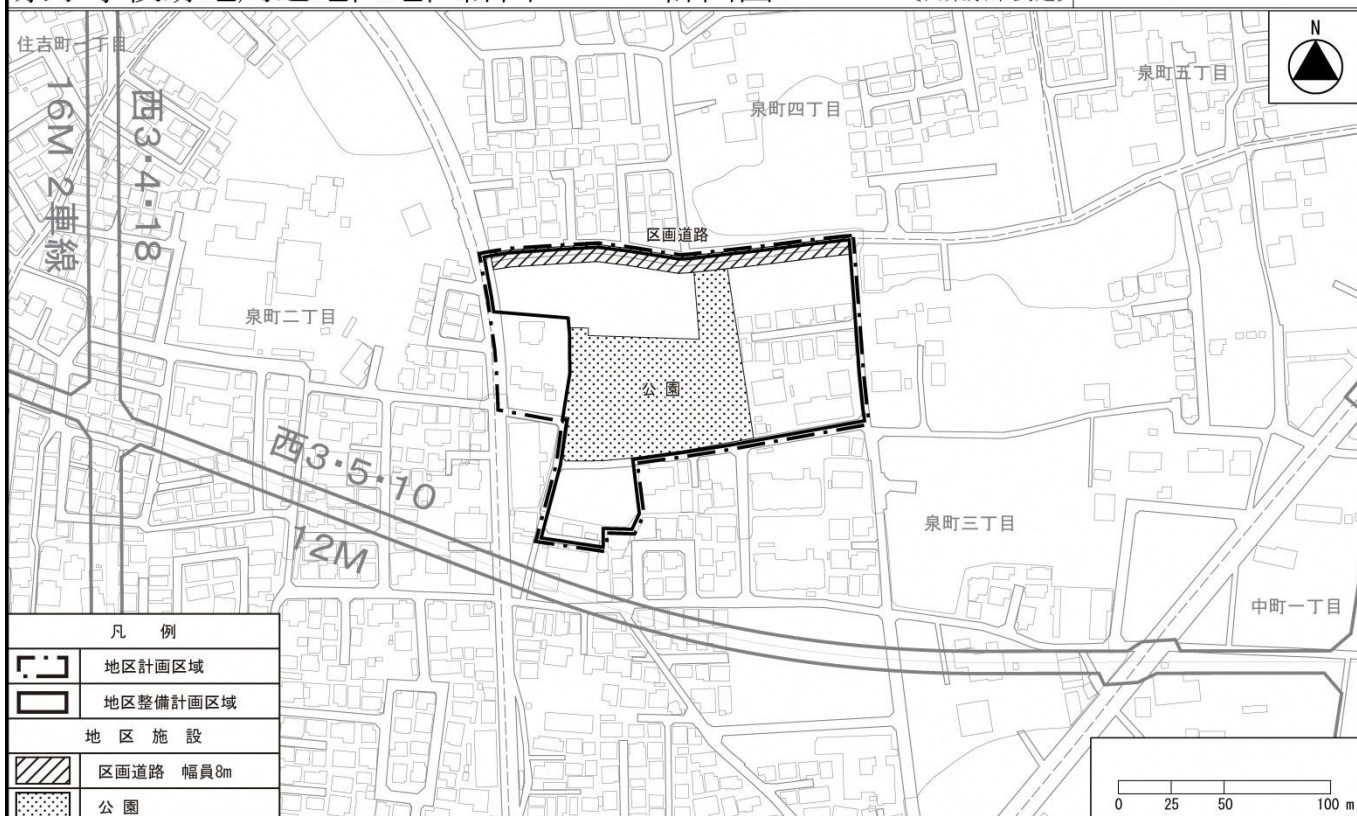


「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交著第54号」
「（承認番号）29都市基街都第54号、平成29年6月6日」

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〕



「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」

地区計画の区域のうち、地区整備計画区域内で建築物の建築や工作物の建設等を行う場合、その行為に着手する 30 日前までに規定の書類を西東京市に届け出る必要があります。

＜届出が必要な行為＞

- 土地の区画形質の変更（道路・宅地の造成、切土、盛土、敷地の分割等）
- 建築物の建築、工作物の建設（新築、増・改築、移転、垣又は柵の設置等）
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 届出内容の変更

＜届出に必要な書類＞

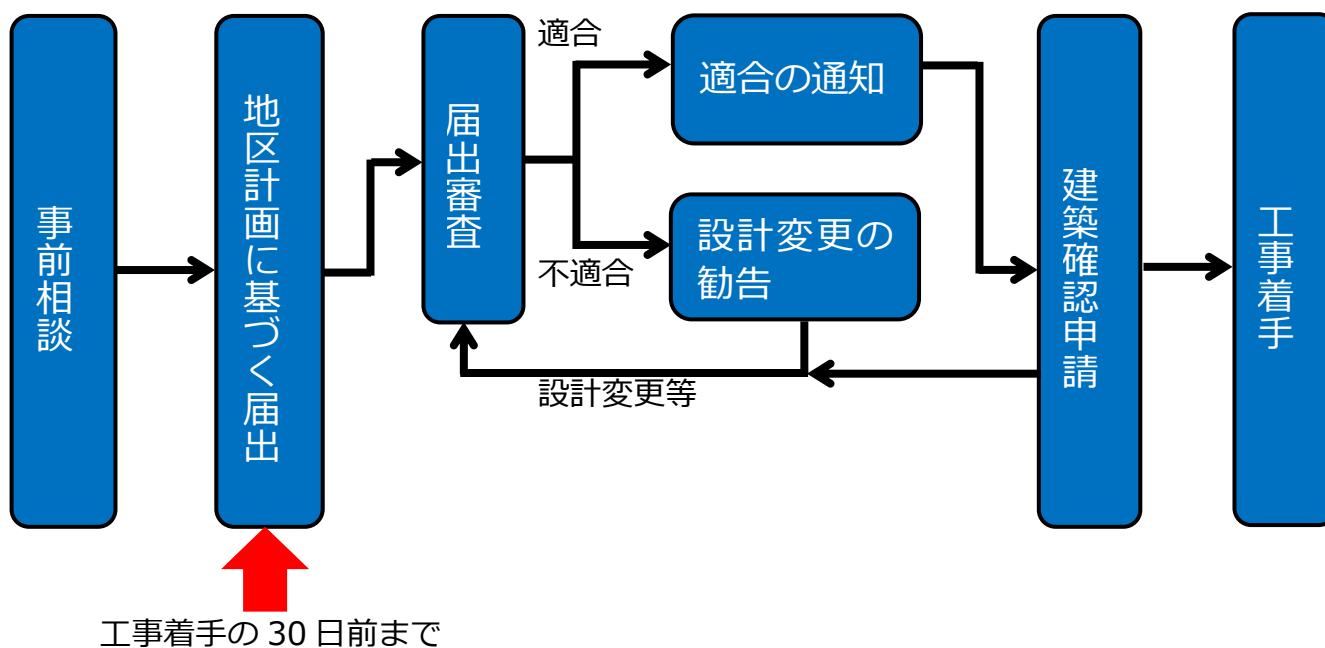
書類の種類	部数
①地区計画の区域内における行為の届出書（又は、変更届出書）	2 部
②届出書添付図書（下記参照）	2 部
③届出書チェックリスト	2 部
④同意書	2 部

届出書添付図書〔建築物の建築を行う場合※〕

- ・案内図 ・配置図（1/100 以上） ・各階平面図（1/50 以上）
- ・立面図 2 面以上（1/50 以上） ・参考図書（敷地求積図等）

※その他の行為の場合は、お問い合わせください。

＜届出の流れ＞



<届出先・問い合わせ先>

西東京市都市整備部都市計画課都市計画担当

〒202-8555 西東京市中町一丁目 5 番 1 号 保谷庁舎 5 階

電話：042-438-4050 ファクス：042-438-2022

Eメール：toshikei@city.nishitokyo.lg.jp