

田無第三中学校周辺におけるまちづくりについて

- 都市計画素案に関する説明 -

西東京市では、第3次総合計画において「**学校が地域のキーテーション**」であるとの認識のもと「**学校を核としたまちづくり**」を進めています。

現在、建替え時期が迫る田無第三中学校において、まちづくりの検討を進めています。

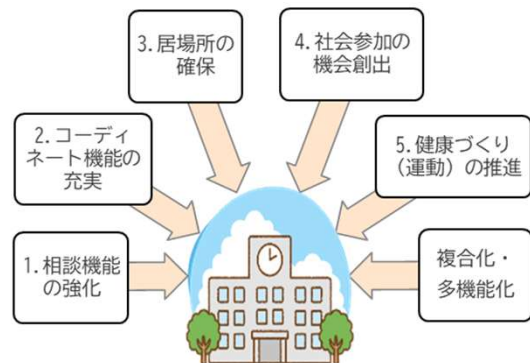
本説明会は、田無第三中学校周辺地区において策定した「**田無第三中学校周辺エリア構想**」の実現手法である **都市計画の素案** について説明します。

学校を核としたまちづくりとは

学校には多様な世代や属性の人が集う「きっかけ」や、災害時における防災拠点等の**多様な機能がある**ことから、歩いていける距離や市内全体の公共施設の配置バランス等を考慮しつつ、中学校を中心とした半径1,200m程度の範囲を「**中学校区**」として、**まちづくり**を進めていく考えです。

将来にわたり地域の核となる**中学校の建替えを契機に**、学校施設と他の**公共施設との複合化・多機能化・集約化**を視野に、学校周辺のまちづくりを推進します。

中学校区では、「相談機能の強化」「コーディネート機能の充実」「居場所の確保」「社会参加の機会創出」「健康づくり（運動）の推進」といった**行政サービス機能を展開**します。



田無第三中学校周辺エリアでは

建替え時期が迫る田無第三中学校においても「学校を核としたまちづくり」の考えに基づき、公共施設の再編に合わせたまちづくりを進めており、令和8年3月に周辺エリアの将来像を示す「**田無第三中学校周辺エリア構想**」(以下「**三中エリア構想**」といいます。)を策定しました。

三中エリア構想の詳細は、市ホームページで確認いただけます。



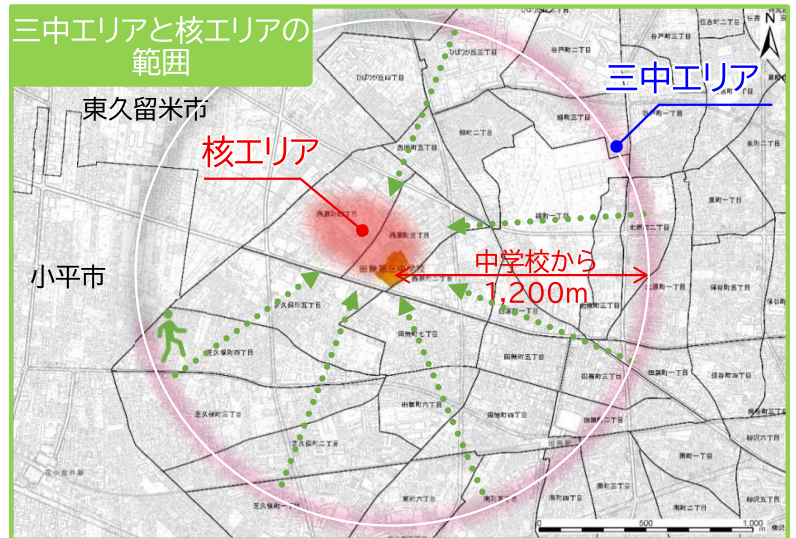
1 三中エリア構想について

対象エリア

田無第三中学校を中心とした半径1,200mの「中学校区」を「三中エリア」と設定しています。

このうち、田無第三中学校を含むエリアを「核エリア」と位置づけ、公共施設の複合化や行政サービス機能を含めた**一体的な土地利用**を検討します。

核エリアを、**都市計画の検討対象区域**とします。



将来像(コンセプト)

集い つながり 豊かに育つ
みんなのリビング “にしはらの杜”

キーワードに込めた意味

集い

地域の人々が交流スペース等を通じて自然と集まり、ふれあいや交流が生まれる、リラックスできる空間・場所

つながり

防災機能や人々の助け合いを通じて深まる、人と人との絆

豊かに育つ

文化・スポーツや学びを通じて、子どもから大人まで、誰もが成長し続けられる環境や居場所づくり

みんなのリビング
にしはらの杜

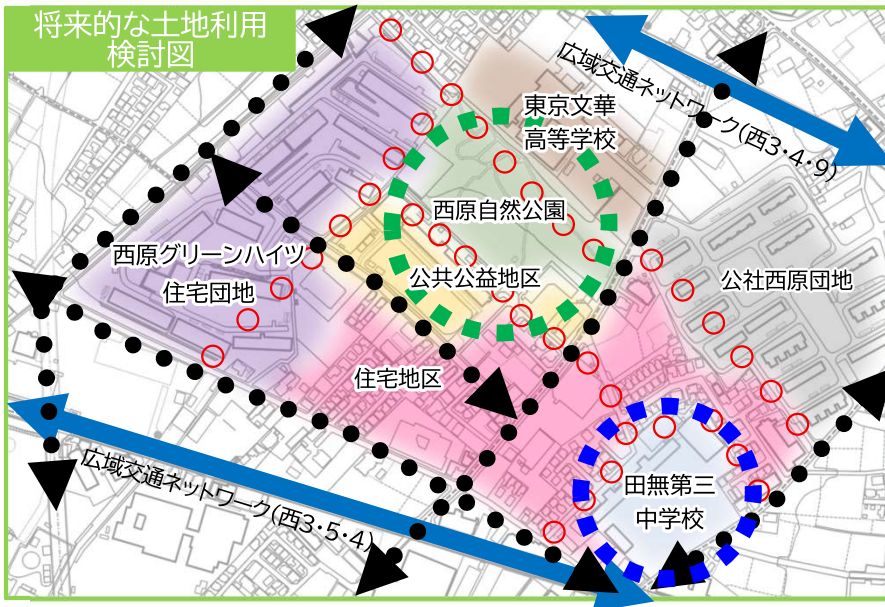
自然に囲まれたリビングのような空間で人々の笑顔があふれ、心が安らぐ環境づくり

1 三中エリア構想について

核エリアの土地利用

2つの拠点である田無第三中学校及び公共公益地区における将来的な利用の方向性ととも、**拠点周辺の土地利用について検討**します。

また、都市計画法の一団地の住宅施設の位置付けについて、計画と異なる土地利用ができないことや、地区計画策定と規制緩和による住宅団地の再生等の懇談会での意見から**一団地の住宅施設の廃止**も視野に入れて検討を進めます。



凡例

[拠点]

● 学びと地域コミュニティ形成の拠点

● みどりと健康づくりの拠点

[交通・歩行者ネットワーク]

◀◀◀ エリア内外の人々が核エリアにアクセスするためのネットワーク

○○ 集まった人々が核エリア内を安全・快適に往來するためのネットワーク

交通・歩行者ネットワークの構築

● 広域交通ネットワークから、エリア内外の住民が核エリアへ快適にアクセスでき、緊急車両の動線となる「交通ネットワーク」の形成

● 拠点間を安全・快適に歩いて往來できる「歩行者ネットワーク」の形成

土地利用の方針

公共公益地区

- **学校用地としての再利用は行わず**、地域の新たな価値を創出する空間として位置付けます。
- これまで地域住民が身近な環境でスポーツに親しんできた経緯を踏まえ、地域住民が生活に身近な場所で**スポーツや健康づくり**はもちろんのこと、幅広い活動にも親しめる場として、広場やグラウンド等の活用を検討します。
- 用途を「スポーツ」に限定せず、将来的な地域ニーズの変化に対応できる、**多目的に利用できる空間**を目指します。

住宅地区

- 豊かな自然と調和しつつ、住宅を中心とした**良好な住環境の保全**を誘導します。

公社西原団地

- 団地の再生に合わせ今後の土地利用との調整を図ります。

西原自然公園

- 周りの環境と調和した自然豊かで居心地の良い空間を保全します。

田無第三中学校

- 三中エリアの核(拠点)として、以下の項目を踏まえた**複合的な土地利用**を図ります。
- 学校施設については、地域コミュニティの醸成や生涯学習の推進、子どもから大人まで身近な学びや集いの場であることを前提に、**地域利用の推進**を図ります。
- 校庭、体育館、特別教室、学校プール、図書室(学校図書館)等を**地域利用に供する**ことが可能となるよう、物理的な区分けや**ダイレクトにアクセスできる構造等**を検討します。

西原グリーンハイツ住宅団地

- 「みどりの中心地」である西原自然公園など周辺の豊かな自然と調和を図りつつ、**団地の再生**に合わせた**段階的な土地利用**を誘導します。

東京文華高等学校

- 豊かな自然と調和した良好な環境を誘導しつつ、今後の土地利用との調整を図ります。

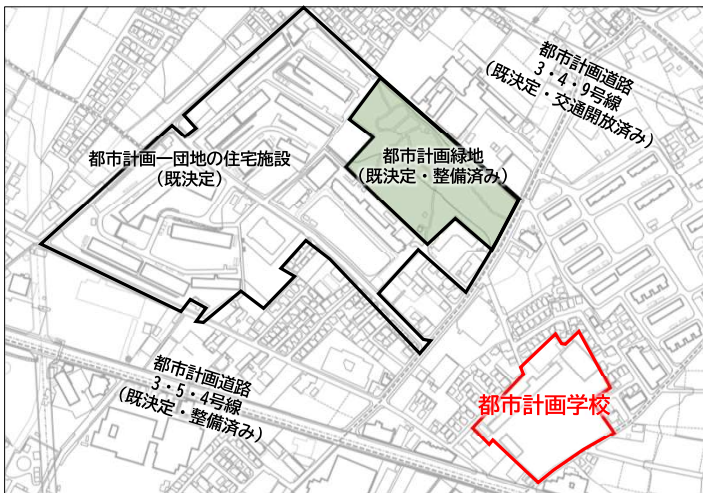
三中エリア構想に基づく**土地利用の方針**を推進し、**将来像の具現化**を図る、**都市計画素案**を作成しました

2 都市計画素案の概要

三中エリア構想に基づき、以下の都市計画を検討しています。

- ① 都市施設（学校）の決定 ② 用途地域等 の変更
- ③ 地区計画 の決定 ④ 都市施設（一団地の住宅施設）の廃止

① 田無第三中学校 を 都市施設（学校）とします

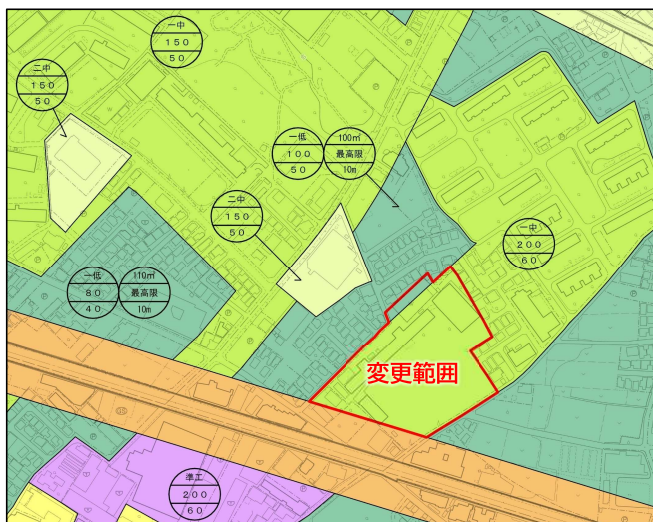


複合化等により、地域にとっての公共性・公益性を高め、教育環境を確保しつつ、地域住民にとって将来にわたり、地域の核となることから、合理的かつ計画的に整備を進めていくために田無第三中学校を都市施設（学校）として決定します。



② 用途地域等 を 変更します

	変更前		変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
建ぺい率／容積率	60% / 200%	50% / 100%	60% / 200%
高度地区	2種	1種	2種
防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域



三中エリア構想に基づき地区の拠点となる田無第三中学校を含めた一段の土地について、複合的な土地利用転換のため用途地域等を変更します。

(図中の凡例)
 一低：第一種低層住居専用地域
 一中：第一種中高層住居専用地域



2 都市計画素案の概要

- ③ 地区計画 を 決定し、
- ④ 都市施設（一団地の住宅施設）を廃止します

三中エリア構想で示すまちづくりの目標、将来像を踏まえ、地区計画を決定します。

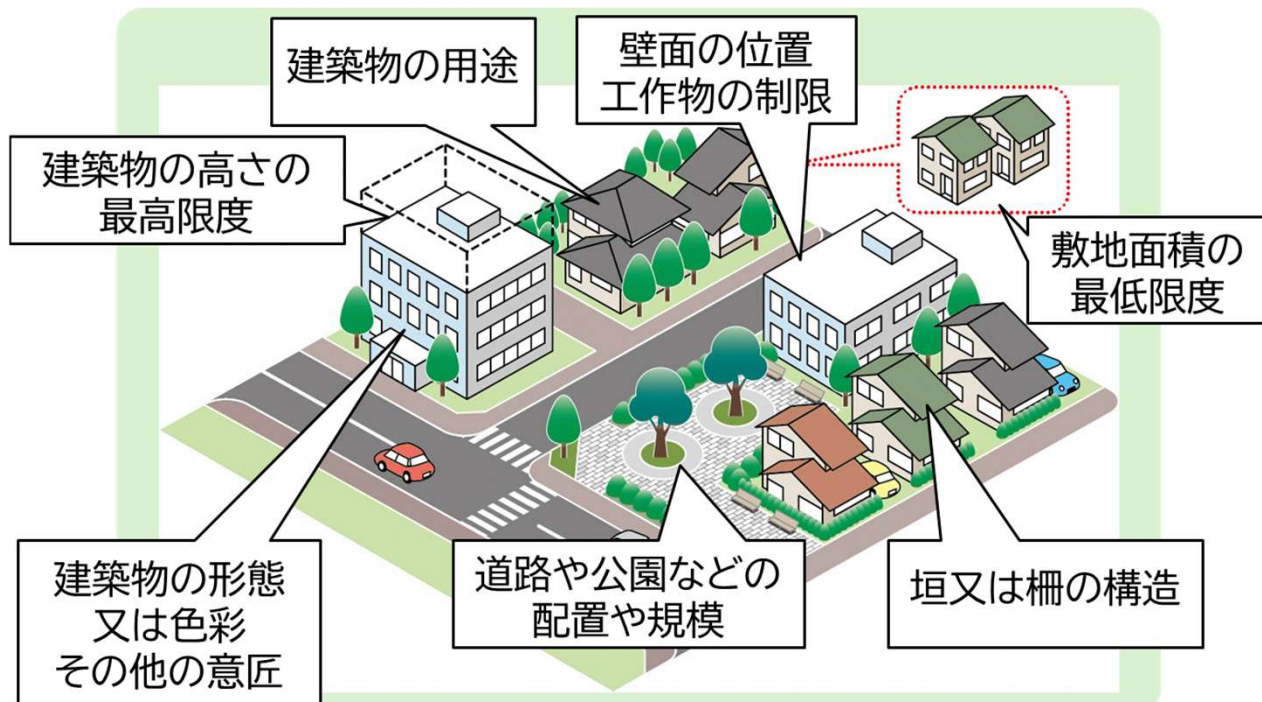
また、地区計画の決定に伴い、西原四丁目一団地の住宅施設を廃止します。



〈地区計画とは？〉

地区計画は、道路等の配置や規模、建築物等に関する制限などについて、地区の特性に応じた独自のルールをつくり、これを都市計画に位置付けて守っていく制度です。

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、地域の皆様のご意見を伺いながら、その地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めることができます。



〈一団地の住宅施設とは？〉

一団地における50戸以上の集団住宅と道路や公園、その他公益的施設を一体的に都市計画に定め、良好な居住環境を有する住宅団地を計画的に造成するためのものです。計画に基づいた公園の設置など、良好な住環境整備がされている一方で区域内では、都市計画で定められた以外のものは建築することができないことなど、その後の社会状況や人口構成、ライフスタイルの変化等により、規制内容が現状にそぐわない状況も生じています。

このことから、国や東京都の方針においては、地区計画へ移行することが望ましいとされています。

地区計画の範囲に含まれる「西原四丁目一団地の住宅施設」についても地区計画への移行を検討しています。

2 都市計画素案の概要

- ③ 地区計画 を 決定し、
- ④ 都市施設（一団地の住宅施設）を廃止します

◆位置

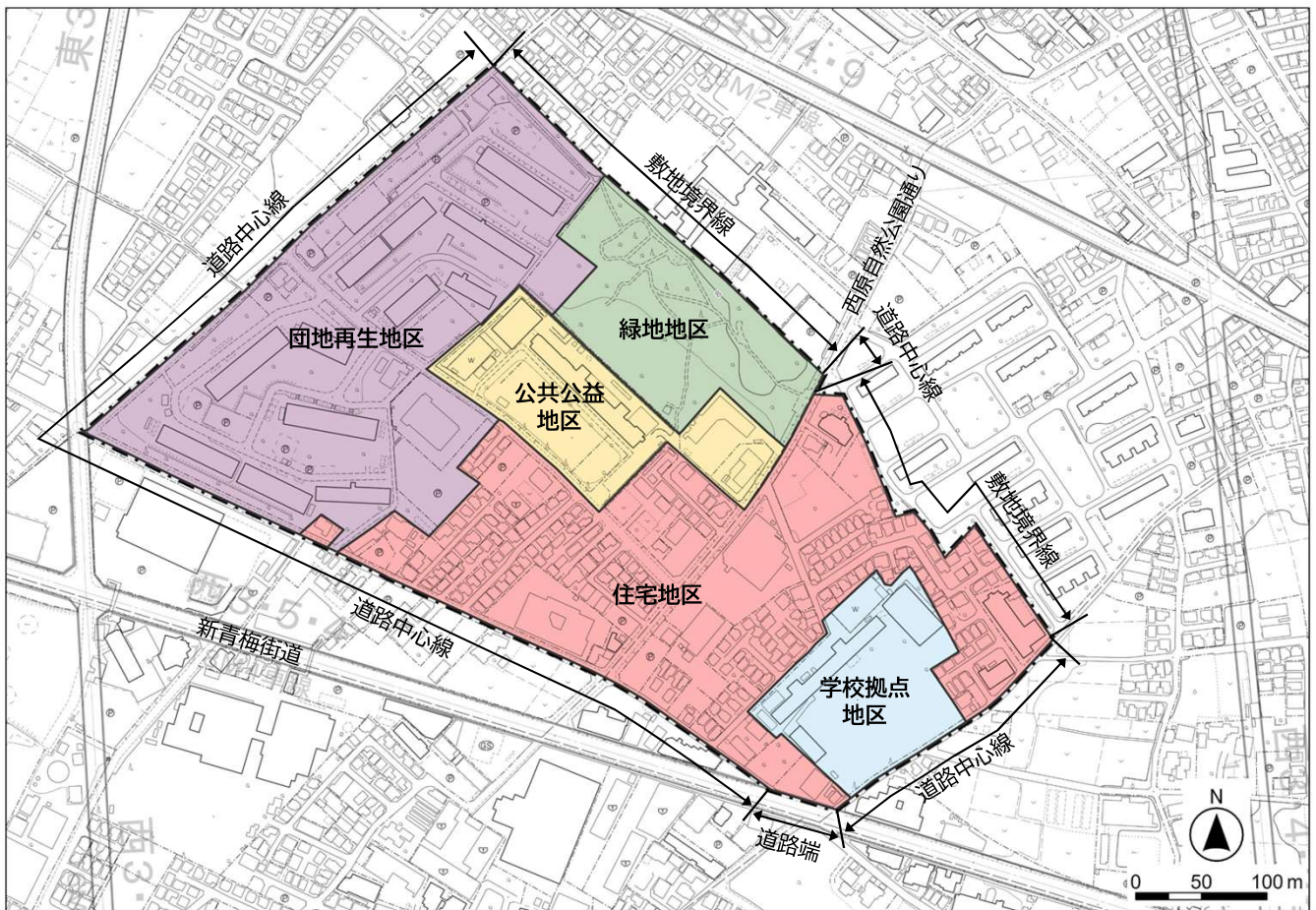
西原町三丁目・四丁目地内

◆地区計画の目標

- ・ 公共施設の複合化等に合わせた田無第三中学校の建替え等に伴う地域コミュニティ拠点の形成
- ・ 将来的な団地再生にあわせた段階的な周辺住環境の再整備

◆地区の区分

土地利用の特性に応じて、地区を5地区に区分します。



地区の区分	土地利用の方針
公共公益地区	スポーツ広場等の整備を契機に、周辺環境との調和を図りつつ、みどりとふれあいや健康づくりの核となる土地利用を図ります。
団地再生地区	既存ストックを活かし、敷地内の樹木の保全を図りつつ、社会経済情勢・ライフスタイルの変化等を踏まえ、住宅団地の再生にあわせた段階的な土地利用を図ります。
緑地地区	周辺環境との調和を図りつつ、都市計画緑地としての土地利用を図ります。
学校拠点地区	田無第三中学校の建替えを契機に、周辺住環境に配慮しつつ、地域コミュニティの核となる複合的な土地利用を図ります。
住宅地区	ゆとりある低中層住宅を中心とした落ち着いた街並みの住環境を維持するための土地利用を図ります。

2 都市計画素案の概要

- ③ 地区計画 を 決定し、
- ④ 都市施設（一団地の住宅施設）を廃止します

◆まちづくりのルール（つづき）

敷地面積の最低限度 公共公益地区 団地再生地区 学校拠点地区 住宅地区

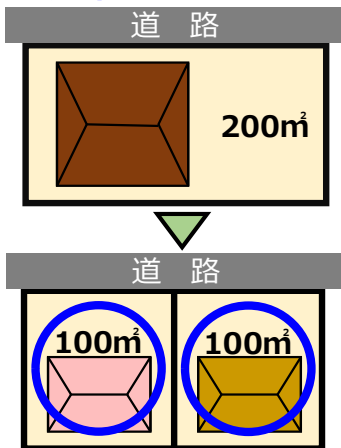
三中エリア構想を踏まえ、敷地の細分化を防止し、一体的な土地利用を誘導するため、次のとおり定めます。

公共公益地区	団地再生地区	学校拠点地区	住宅地区
1000㎡	1000㎡	1000㎡	100㎡

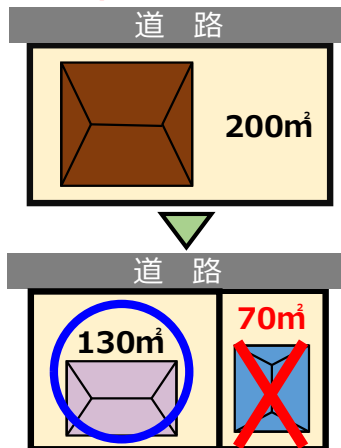
※用途地域において異なる制限がされている場合、厳しい値を適用します。

[例：敷地面積の最低限度の指定値を100㎡とした場合]

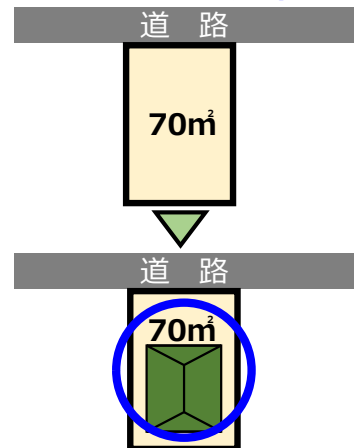
▶敷地面積の最低限度以上で分割した敷地は**建築可能**



▶敷地面積の最低限度を下回って分割した敷地は**建築不可**



▶制限導入時から敷地面積の最低限度を下回っている敷地は**建築可能**

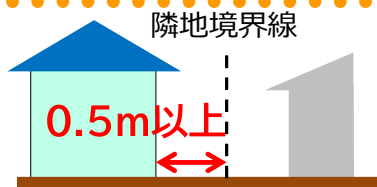


壁面位置の制限 全ての地区

三中エリア構想を踏まえ、周辺環境と調和した快適な居住環境等を形成するため、次のとおり定めます。

公共公益地区	団地再生地区	緑地地区	学校拠点地区	住宅地区
1号 - - - -	道路・隣地境界・歩行者専用通路から1m	3号 = =	道路・隣地境界から10m	隣地境界から0.5m
2号 - -	道路・隣地境界・歩行者専用通路から2m	4号 ● ● ●	道路・隣地境界から15m	

[例：壁面位置の制限を隣地から0.5mとした場合]



▶隣地境界線から0.5m以上離れた位置に**建築可能**

2 都市計画素案の概要

- ③ 地区計画 を 決定し、
- ④ 都市施設（一団地の住宅施設）を廃止します

◆まちづくりのルール（つづき）

工作物の設置制限

公共公益地区

団地再生地区

学校拠点地区

壁面後退区域におけるゆとりある歩行空間の確保のため、次のとおり定めます。（住宅地区には定めません。）

公共公益地区	団地再生地区	学校拠点地区
壁面後退区域に歩行者の通行の妨げとなる工作物等の設置はできません。		
(道路のみ)	(区画道路1号のみ)	(道路のみ)

建築物の高さの最高限度

公共公益地区

団地再生地区

緑地地区

学校拠点地区

三中エリア構想を踏まえ、周辺の良好な住環境と調和した市街地形成を図るため、次のとおり定めます。（住宅地区には定めません。）

公共公益地区	団地再生地区	緑地地区	学校拠点地区
25m	※	10m	25m

※周辺住環境への影響を考慮しつつ、制限内容について調整中です。

建築物等の意匠の制限 全ての地区

三中エリア構想を踏まえ、調和のとれた街並みを形成するため、次のとおり定めます。

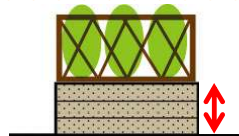
公共公益地区	団地再生地区	緑地地区	学校拠点地区	住宅地区
建築物等の色彩等について、周辺との調和に配慮したものとします。 屋外広告物について、建築物との一体性や周辺との調和に配慮したものとします。				

垣・柵の構造の制限 全ての地区

三中エリア構想を踏まえ、防災面に優れた安全な市街地形成を図るため、次のとおり定めます。

公共公益地区	団地再生地区	緑地地区	学校拠点地区	住宅地区
道路等に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスのみとなります。ただし、道路面から0.6mを超えない部分及び法令の制限等により設置の必要のある部分についてはこの限りではありません。				

[例：道路面から0.6mを超えない部分の場合]



↑↓ 0.6m以下

▶道路面から高さ0.6m以下のブロック塀等は設置可能

土地利用に関する事項

公共公益地区

団地再生地区

学校拠点地区

住宅地区

公園・緑地と調和した良好な市街地形成を図るため、次のとおり定めます。

公共公益地区	団地再生地区	学校拠点地区	住宅地区
敷地内の既存樹木の保全を図るとともに、壁面位置の制限内の連続的な緑化形成に努めること。		敷地内の積極的な緑化に努めること。	

3 検討スケジュール(予定)

令和8年度

令和8年
6月

都市計画『素案』に関する説明会

本日

三中エリア構想を実現するための都市計画『素案』について周知し、ご意見をいただくため、説明会を実施します。

令和8年
9月

都市計画『原案』に関する説明会

説明会のご意見などを踏まえ、三中エリア構想に基づき整理した都市計画『原案』の内容について説明会を実施します。

令和8年
12月

東京都知事協議

都市計画法第19条に基づき都市計画『案』について東京都知事との協議を行います。

令和9年
1月

都市計画『案』の縦覧

都市計画法第17条に基づき都市計画『案』について公告・縦覧を行います。

令和9年
2月

都市計画審議会への付議

令和9年
2-3月

都市計画決定・変更の告示

令和9年度以降

田無第三中学校 基本設計・実施設計

田無第三中学校 建替え工事

4 参考 用語説明

都市施設

道路、公園、下水道など、都市での円滑な活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形成するものです。都市計画に定められた都市施設のことを「都市計画施設」といいます。
都市施設として都市計画に定めることができるものは都市計画法によって規定されており、教育文化施設(学校、図書館、研究施設など)もそのひとつです。

用途地域

用途地域は、都市計画法と建築基準法に基づき、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるものです。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建築物の種類が決められます。田無第三中学校周辺地区における主な用途地域は以下のとおりです。

現在すでに指定されている用途地域

第一種低層住居専用地域



▶ 低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



▶ 中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



▶ 主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

新たに指定される用途地域

第一種住居地域



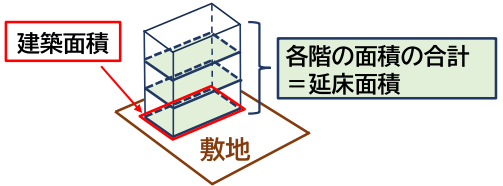
▶ 住居の環境を守る地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

建ぺい率・容積率

建ぺい率は「敷地面積に対する建築面積の割合」、容積率は「敷地面積に対する延床面積の割合」で建築物のボリュームを定めるものです。なお、前面道路の幅による制限もあるため、必ずしも容積率の限度まで建築できるとは限りません。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



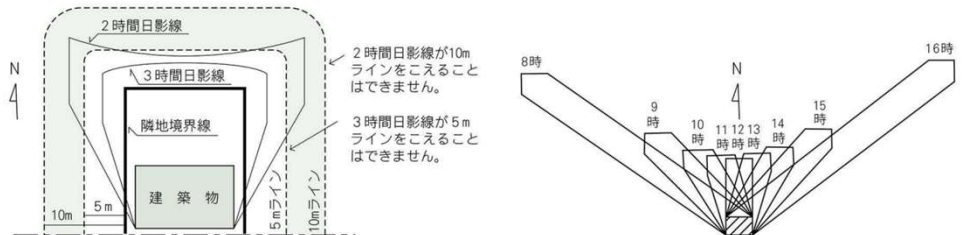
高度地区

主に北側の隣地の日照や通風、採光の確保などに配慮するための高さの制限です。

日影規制

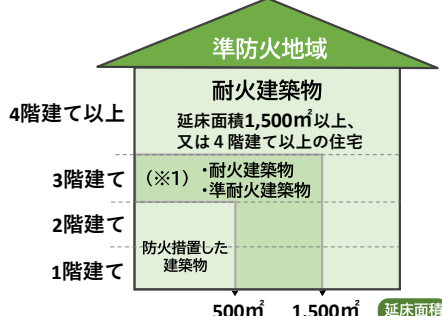
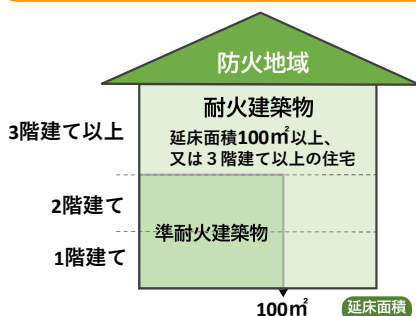
住宅地の日照を確保する目的で定められたものです。建物の影が一番長くなる冬至日の午前8時から午後4時までの8時間に、一定の距離の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないように、建築物の形態を制限します。建築物がある地域と、日影が生じる地域とが異なる場合は、日影が生じる地域の日影規制が適用されます。

[例：第一種低層住居専用地域
3時間 - 2時間
(測定水平面1.5m)]



防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防ぐために定めるものです。各指定地域内の建築物は、建築基準法により、建物の面積や階数等に応じて、構造が規制されます。



◆耐火建築物とは、1～3時間火災が続いても、倒壊や延焼を防げる性能を備えた建築物です。
◆準耐火建築物とは、45分～1時間火災が続いても、倒壊や延焼を防げる性能を備えた建築物です。どちらの建築物も、建物の主要構造部分に国土交通省が認定した仕様・工法が求められます。

※1 500㎡以下ならば、防火上必要な技術的基準に適合する建築物も建築可能です。
※2 準防火地域内で耐火・準耐火建築物とした場合、建ぺい率の緩和(10%)が受けられます。