

西東京市用途地域等に関する
指定方針・指定基準

令和7年3月

西東京市 まちづくり部 都市計画課

はじめに

西東京市は、令和6年3月に安全で快適な利便性の高い生活を実現する都市構造を目指し、施策や方針の実効性を高める戦略的ツールとして立地適正化計画を含めた計画として、「西東京市都市計画マスタープラン」（以下「都市計画マスタープラン」という。）を改定した。

一方、用途地域等の指定については、東京都が策定している「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下「都の指定方針・基準」という。）をこれまで準用してきたが、今回の都市計画マスタープランの策定に伴い、都市計画マスタープランに掲げる将来都市構造や土地利用の方針の実現に向けた土地利用を推進するため、様々な土地利用に関わる規制・誘導手法を複合的に選択・活用していくうえで、基本的な考え方を「西東京市用途地域等に関する指定方針・指定基準」（以下「指定方針等」という。）において定め、用途地域等を変更する際には指定方針等に基づき適切に用途地域等の指定を行うものとする。

都市計画マスタープランにおける「将来都市構造」

日常生活を支える商業機能をはじめとする各種都市機能が集積し、交通の利便性が高く、人々が行き交う『拠点』、都心をはじめとする市内外の移動や安全で快適な移動を支える『軸』、みどりと水辺に親しめるいこいの空間となる『みどりの中心地と水辺』により構成し、「みどりがかおり 快適でゆとりある みらいにつなぐ住宅都市 西東京」を目指します。

(1) 拠点

『拠点』は本市の各種都市機能の集積状況や人々の日常の生活状況から、市内の中心的な商業地を形成する『中心拠点』、交通の利便性が高く、商店等の集積を図る『地域拠点』を設定します。

これらの『拠点』は、それぞれの特性に応じた都市機能の誘導を図ります。

1) 中心拠点

田無駅、ひばりヶ丘駅、保谷駅の周辺では商業施設等が集積する立地状況を活かし、市内外から多くの人が訪れ、にぎわいが生まれ、交流が行われる場となるよう、多様な都市機能の誘導を図るとともに、交通結節点として市内外各地と公共交通などによりつながる拠点の形成を目指します。

2) 地域拠点

東伏見駅、西武柳沢駅の周辺では、商業施設等が集積する立地状況を活かし、にぎわいが生まれ、交流の場となるよう、日常生活における身近な都市機能の維持・誘導を図るとともに、交通結節点として市内外各地と公共交通などによりつながる拠点の形成を目指します。

また、日常生活における必要な都市機能が集積されたひばりが丘団地では、にぎわいと交流の場となるように都市機能を維持・誘導する拠点の形成を目指します。

(2) 軸

『軸』は、市内外の移動や交流を支える基盤となる公共交通、都市計画道路等を基本として、『鉄道軸』、『広域交通軸』、『幹線交通軸』を設定します。

1) 鉄道軸

都心等や都市間の連携、交流を確保し、都市の活性化を推進するため、西武池袋線・西武新宿線を『鉄道軸』として位置付け、利便性や防災性の向上を図ります。

2) 広域交通軸

市外に渡る広域道路、また市内の移動手段として、拠点間を結ぶ路線バスが通る道路を『広域交通軸』として設定します。

軸を構成する道路のうち、未整備の道路については、優先度を踏まえ整備を推進・促進します。また、交通事業者と連携しながら公共交通の強化を図り、歩行者や自転車の利用環境の充実、街路樹などによる都市景観の向上等により、市外へのアクセス性向上や住宅地への通過交通の流入の軽減を目指すとともに、にぎわいの沿道空間など地域の特性に合った沿道空間の形成を目指します。

また、広域交通軸により、延焼遮断帯を形成することで、防災・減災力の強化を目指します。

3) 幹線交通軸

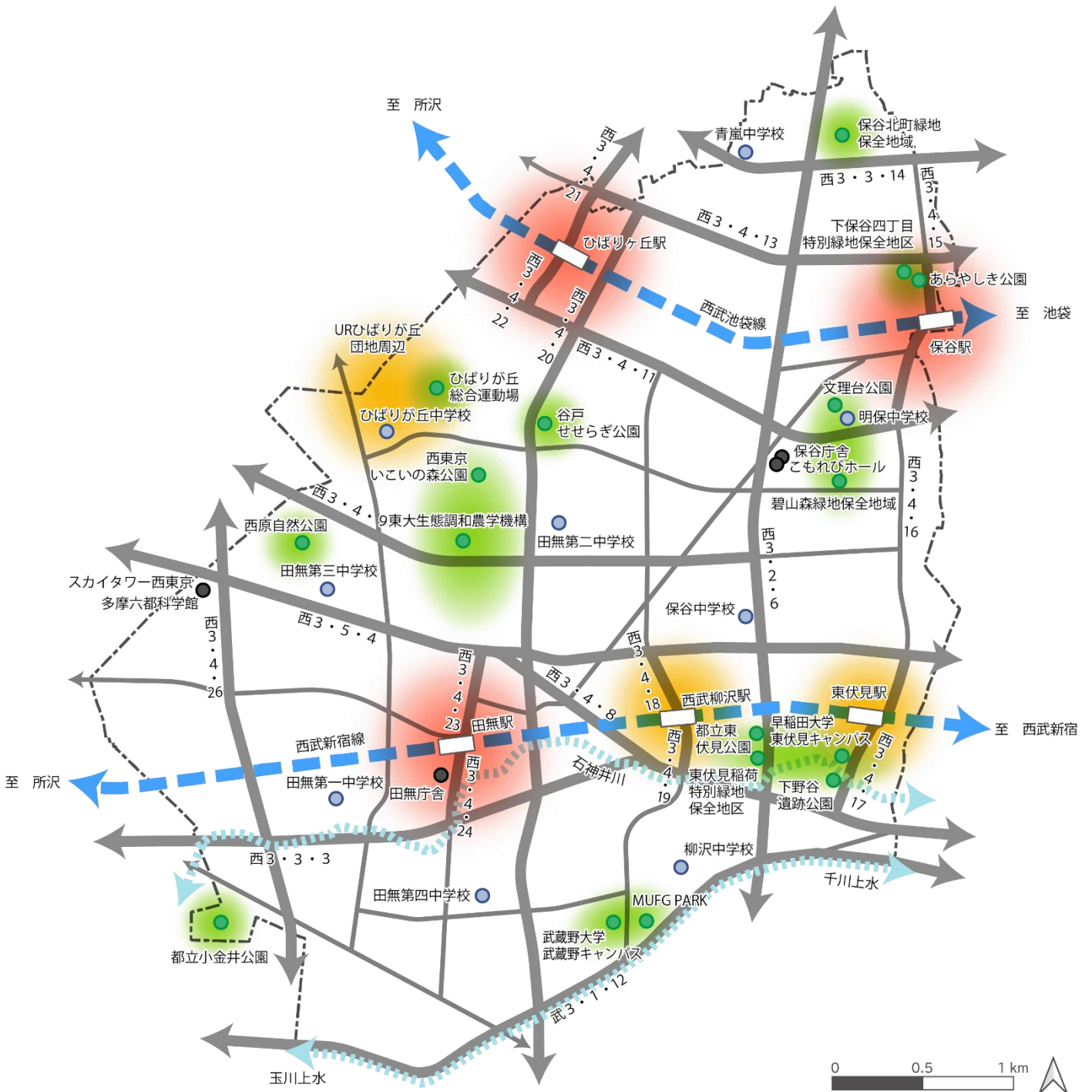
市内全体の円滑な移動空間の確保を図り、広域交通軸を補完する道路を『幹線交通軸』として設定します。軸を構成する道路のうち、未整備の道路については、優先度を踏まえ整備を推進・促進します。

広域交通軸へのアクセスの確保により、住宅地内への通過交通の流入の軽減、避難経路の確保等により、防災性の向上を目指すとともに、地域の特性にあった沿道空間を目指します。

(3) みどりの中心地と水辺

市内の主要なみどりは、保全・活用を図り、みどりとふれあいや健康づくりの中心地となるようなまちづくりを目指します。

都市計画河川に指定されている石神井川や市の南端部を流れる玉川上水・千川上水沿いは、みどりの中心地との連携により、みどりと水に親しめるいこいの空間の形成を目指します。



《都市計画マスタープランにおける将来都市構造図》

目 次

I	用途地域等の指定方針	1
1	用途地域の指定方針	1
2	その他の地域地区の活用方針	3
3	用途地域の変更及び決定に当たって留意すべき事項	3
4	特定行政庁等が定める事項	5
5	制度等の活用	6
II	用途地域等の指定基準	7
1	指定基準に共通する事項	7
2	用途地域等に関する指定基準	8
III	運用等について	15

I 用途地域等の指定方針

1 用途地域の指定方針

目指すべき将来都市像を実現するため、都市計画マスタープランに示す土地利用方針の特性に応じた土地利用を推進し、適切に用途地域を指定する。

土地利用区分		誘導の方向
①低層住宅地区	低層住宅を主とした良好な住環境の保全を図る地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画などの各種制度の活用を検討し、地域特性にあった低層住宅とみどりが調和したまちなみを誘導します。 ・農地や屋敷林・雑木林の保全を通じて、身近にみどりがある魅力ある住環境を誘導します。 ・防災性や良好な住環境の向上の観点から、建蔽率や容積率の見直しにあわせた防火地域及び準防火地域等の指定について検討します。
②中層住宅地区	中層住宅を主とした利便性の高い地区	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の緑化等により、良好な住環境を形成し、周辺の低層住宅地やみどりと調和した中層住宅地となるよう規制・誘導するとともに、店舗など便利施設を誘導します。
③近隣型商業地区	地域に根ざした店舗等が立地する地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の日常生活を支える地域に密着した商店を誘導します。
④商業地区	商業・業務・文化機能が集積する地区	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の商業施設の集積を活かしながら、業務施設や文化・交流施設など、さまざまな機能をもつ商業・業務・文化機能を誘導します。
⑤都市型産業基盤地区	ものづくりとともにサービス業やソフト産業などの施設が集積する地区	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の住環境を踏まえた操業環境に配慮した産業施設等の集積を誘導します。
⑥沿道型市街地地区	広域幹線道路沿道等の特性に応じた土地利用を推進する地区	<ul style="list-style-type: none"> ・広域幹線道路沿道及び後背地における特性を踏まえ、地域の利便性や活力の向上を図るとともに、沿道に残る農地と調和した街並みを誘導します。
⑦新住環境地区	住宅団地の再生を図る地区	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進む等の大規模な住宅団地の再生にあわせて、周辺環境に配慮したまちづくりを誘導します。



凡例			
	広域幹線道路		中心拠点
	一般幹線道路		地域拠点
	主要生活道路		みどりの中心地
	鉄道		市役所
	低層住宅地区		公立小中学校
	中層住宅地区		社寺
	近隣型商業地区		主な公園・緑地等
	商業地区		
	都市型産業基盤地区		
	沿道型市街地地区		
	新住環境地区		

《都市計画マスタープランにおける土地利用方針図》

2 その他の地域地区の活用方針

(1) 高度地区

住環境の保護や良好な都市景観の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて高度地区を指定する。

(2) 防火地域及び準防火地域

防災上重要な地域を対象に、原則として400%以上の容積率が指定された区域に防火地域を指定する。また、原則として50%以上の建蔽率が指定された区域に準防火地域を指定する。

(3) 生産緑地地区

防災や良好な景観形成など多様な機能の発揮を通じて良好な都市環境の形成に資するよう、生産緑地地区の追加指定や特定生産緑地への移行を推進する。

(4) その他の地域地区

前各号以外の地域地区については、それぞれの基準等による。

3 用途地域の変更及び決定に当たって留意すべき事項

(1) 用途地域等の適時適切な見直し

既成市街地の機能更新等を効果的かつ円滑に進めるため、都市計画事業等の進捗状況に応じて、必要に応じて用途地域等を見直す。

市街地再開発事業等面的な都市計画事業を行う場合は、事業の都市計画決定と合わせ用途地域等の変更を行う。

土地区画整理事業の施行区域にあつては、原則として仮換地指定以降に用途地域等の変更を行うこととし、区域の一部に仮換地指定がなされた場合は、誘導容積型地区計画と合わせて、用途地域等の変更を行うものとする。

都市計画道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、供用開始の時期等を捉え、適切に見直しを行うとともに、誘導容積型地区計画の活用を検討する。

また、延焼遮断帯など、都市計画道路沿道の目指すべき街並みの早期形成を図るため、用途地域の変更等について、事業認可前から道路事業者、特定行政庁、都市計画決定権者等の間で連携を図り、適時適切に行うものとする。

都市計画道路の廃止・幅員縮小・線形変更を行う場合は、その変更に合わせて、用途地域を変更することを基本とし、都市計画道路が複数の自治体にまたがる場合は、同一区間として整合が図られるよう、自治体間において調整することとする。ただし、都市計画道路に係る変更がある場合でも、都が定める方針に基づき、沿道や周辺市街地の将来性や地域の実情を踏まえ、用途地域変更などを行わない

ことができるものとする。

(2) 地区計画の活用

用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、住環境の保全、住宅の質の向上、みどりの保全・創出など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、地区計画を定める。

なお、地形地物等による用途地域の変更など、市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合等、以下に掲げる地区については、地区計画を定めないことができる。

- ① 用途地域等の境界の基準としていた地形地物等が変更した地区
- ② 事業中または整備が完了した都市計画道路等の沿道地区
- ③ 都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき、用途地域等の見直しの方針を定めた地区

(3) 区域の設定

① 区域の境界線等

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、原則として相互に接して指定しないものとする。

また、住居系用途地域と路線式商業系用途地域が隣接する場合など、隣接する用途地域相互の容積率の差が過大にならないよう配慮して設定するものとする。

用途地域等の区域の境界線は、道路、鉄道、河川その他の地形地物等、土地の範囲を明示するために適当なものを境界線とする。ただし、幹線道路沿道など地域の特性によりこれにより難しい場合は、路線式指定とすることができるものとする。なお、地形地物等により難しい場合は、市街地再開発事業境界、行政界などを境界線とすることができる。

② 標準面積及び路線式指定の区域

用途地域等の最小標準面積は、「指定基準」に示された数値を原則とするが、都市計画事業や地区計画等により計画的な市街地の整備を図る区域、比較的規模の大きい供給処理施設等の公共施設の区域については、指定基準の数値によらないことができる。

また、用途地域等を路線式指定とする場合、原則として、その区域の幅は道路境界線より20mとする。ただし、おおむね15m以上の幅員を有する道路沿いの区域を路線式指定とする場合は、延焼遮断帯形成など土地利用の目標、地域の特性及び周辺の土地利用等を勘案し、その区域の幅は道路境界線より30mとすることができる。

4 特定行政庁等が定める事項

用途地域等の指定に当たっては、土地利用を適切に誘導するため、特定行政庁等が指定する以下の事項について配慮する。

(1) 前面道路幅員による容積率低減係数

住居系用途地域で400%、500%の容積率を指定する区域等については、前面道路幅員による容積率低減の係数値0.6を適用することができる。

木造住宅密集地域等の新たな防火規制区域を指定する場合は、前面道路幅員による容積率低減の係数値0.6を適用することができる。

また、近隣商業地域又は商業地域で500%以上の容積率が指定された区域は、前面道路幅員による容積率低減の係数値0.8を適用することができる。

(2) 道路斜線制限の勾配の指定

住居系用途地域で400%、500%の容積率を指定する区域等については、道路斜線制限の勾配1.5を選択することができる。

木造住宅密集地域等の新たな防火規制区域を指定する場合は、道路斜線制限の勾配1.5を選択することができる。

(3) 隣地斜線制限の勾配の指定又は適用除外

400%以上の容積率が定められた区域で、高さの最高限度が定められているなど街並み形成を誘導する区域等については、隣地斜線制限の勾配を緩和することができる。

また、商業地域で一定の数値以上の容積率が指定された区域については、適用除外とすることができる。

(4) 日影規制の測定面の高さの選択等

中高層階住居専用地区が指定された区域又は第三種高度地区が指定された区域については、原則として測定面の高さ6.5mを適用する。

なお、400%以上の容積率が定められた区域は、原則として日影規制の適用対象外とする。

(5) 住宅の用途に供する建築物の容積率を緩和する区域及び緩和の限度

地域の特性や東京都住宅マスタープランなどを踏まえて、適切に適用区域や緩和の限度を指定する。

5 制度等の活用

(1) 街区再編まちづくり制度の活用

街区再編まちづくり制度を活用し、地域のまちづくりの課題解決に向け、地域特性を踏まえた貢献に応じた容積率等に係る規制緩和を街並み再生方針に位置付け、権利者の合意形成を図り、市街地の機能更新を促進する。

密集市街地などにおいては、細分化された敷地の統合や歩行者ネットワークの形成、緑地や防災広場の整備などと合わせた共同化等を図り、防災性の向上と良好な環境形成等を誘導する。

旧耐震建築物や容積率が既存不適合となっている建築物が多く立地する主要な駅周辺の業務・商業地等においては、地上・地下の歩行者ネットワークの形成や共同荷さばき・隔地駐車場の整備、商業・交流機能等の維持・増進などと合わせた共同化や、一定規模以上の個別建替えを図り、防災性と地域の魅力の向上等を誘導する。

マンション再生まちづくり制度と連携して、周辺の市街地を含めた共同化等による機能更新を図るとともに、高経年マンションが多く立地する地域においては、移転先としての受け皿の住宅の整備や高経年マンションの開発者による取得などにより連鎖的なマンション再生を図り、防災性の向上と良好な環境形成等を誘導する。

(2) 新たな防火規制区域の指定等

木造住宅密集地域等において、新たな防火規制区域の指定を検討する。

II 用途地域等の指定基準

1 指定基準に共通する事項

(1) 指定すべき区域

用途地域は、都市計画法第9条第1項から第13項までの、いずれかの区域に指定する。

(2) 建蔽率及び容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、原則として「2 用途地域に関する指定基準」のとおりとする。

(3) 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定する。

(4) 外壁の後退距離の限度

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域における外壁の後退距離の限度については、空地の確保等必要な区域について1.5m又は1mで指定する。

(5) 建築物の高さの最高限度

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域における建築物の高さの最高限度は、原則として10mとする。

(6) 用途地域の変更にあたり導入を検討すべき事項

用途地域の変更にあたりは、以下の項目についてのうち必要な事項を、用途地域又は地区計画等で導入する。

- ① 建築物の敷地面積の最低限度
- ② 壁面の位置の制限又は外壁の後退距離の限度
- ③ 建築物の容積率の最高限度
- ④ 建築物等の用途の制限
- ⑤ 建築物の高さの最高限度

(7) 高度地区

- ① 容積率100%以下の区域は、原則として第一種高度地区に指定する。
- ② 容積率150%の区域は、原則として第一種高度地区もしくは第二種高度地区に指定する。
- ③ 容積率200%の区域は、原則として第二種高度地区に指定する。
- ④ 容積率300%の区域は、原則として第三種高度地区に指定する。

- ⑤ 容積率400%以上の区域は、原則として高度地区を定めない。
- ⑥ 周辺の住環境の保護や都市景観の観点から、地区の特性を考慮し、上記に関わらず高度地区を指定することができる。
- ⑦ 良好な街並み景観の誘導を図るため、必要な場合は、絶対高さ制限を定める高度地区を指定することができる。

(8) 防火地域及び準防火地域

- ① 建蔽率50%以上の区域は、原則として準防火地域に指定する。
- ② 容積率400%以上の区域は、原則として防火地域に指定する。
- ③ 周辺の住環境の保護や市街地の安全性から、地区特性を考慮し、上記に関わらず防火地域又は準防火地域を指定することができる。

(9) 日影による中高層建築物の高さの制限

日影による中高層建築物の高さの制限は、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」（昭和53年東京都条例第63号）に基づくものとする（商業地域、工業地域及び工業専用地域を除く。）。

(10) その他の地域地区

前各号以外の地域地区については、それぞれの法令及び都の指定方針・基準等を準用して指定する。

2 用途地域に関する指定基準

各用途地域の指定基準は、以下の(1)から(11)までのとおりとする。なお、記載のない用途地域を指定する場合には、都の指定方針・基準を準用して指定する。

(1) 第一種低層住居専用地域	
指定すべき区域	$\frac{\text{建蔽率 (\%)}}{\text{容積率 (\%)}}$
① 住宅地と農地等が共存しており、将来ともその住環境を保護すべき区域	$\frac{40}{80}$
② 環境良好な低層住宅地として将来ともその住環境を保護すべき区域	$\frac{50}{100}$
③ 道路等の都市基盤が一定程度整っている区域	$\frac{50}{100}$
④ 敷地面積の最低限度のなど防災性の向上に寄与する事項が定められた区域	$\frac{50}{100}$
【指定規模等】 <ul style="list-style-type: none"> ・ おおむね5 ha 以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種低層住居専用地域と隣接する区域又は地区計画を定めた区域は、この限りではない。 ・ 建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1 ha 以上とする。 	

(2) 第二種低層住居専用地域	
指定すべき区域	$\frac{\text{建蔽率 (\%)}}{\text{容積率 (\%)}}$
① 環境良好な低層住宅地で、小規模な店舗等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域で、その環境を保護すべき区域	$\frac{40}{80} \quad \frac{50}{100}$
② 環境良好な低層住宅地の主要な生活道路沿いで、小規模な店舗等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域で、その環境を保護すべき区域	$\frac{40}{80} \quad \frac{50}{100}$
【指定規模等】 <ul style="list-style-type: none"> ・ おおむね1 ha 以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種低層住居専用地域と隣接する区域又は地区計画を定めた区域は、この限りではない。 	

(3) 第一種中高層住居専用地域	
指定すべき区域	$\frac{\text{建蔽率 (\%)}}{\text{容積率 (\%)}}$
① 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域又は開発、整備する区域	$\frac{50}{150}$ $\frac{60}{200}$
② 学校その他の教育施設、図書館、病院等の立地を図る区域	$\frac{50}{150}$ $\frac{60}{200}$
③ 上記②の区域で計画的に高度利用を図る区域	$\frac{60}{300}$
④ 第一種低層住居専用地域等を貫通する幹線交通軸等の主要な道路沿いで、後背地の良好な住環境を保護すべき区域	$\frac{50}{150}$ $\frac{60}{200}$
【指定規模等】 <ul style="list-style-type: none"> ・ おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りでない。 ・ 建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。 ・ 容積率は原則として200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。 	

(4) 第二種中高層住居専用地域	
指定すべき区域	$\frac{\text{建蔽率 (\%)}}{\text{容積率 (\%)}}$
① 中高層住宅地として開発、整備する区域又はすでに中高層住宅地として整備されている区域で、住民の日常生活の利便から中規模な店舗や事務所等の立地を図る区域	$\frac{50}{150}$ $\frac{60}{200}$ $\frac{60}{300}$
② 第一種低層住居専用地域等を貫通する幹線交通軸及び広域交通軸等の主要な道路沿いで、後背地の良好な住環境を保護すべき区域	$\frac{50}{150}$ $\frac{60}{200}$
【指定規模等】 <ul style="list-style-type: none"> ・ おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りでない。 ・ 建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。 ・ 容積率は原則として200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。 	

(5) 第一種住居地域	
指定すべき区域	$\frac{\text{建蔽率 (\%)}}{\text{容積率 (\%)}}$
① 商業地等に接するなど用途が混在している地域で、住環境を保護する区域	$\frac{50}{150}$ $\frac{60}{200}$ $\frac{60}{300}$
② 第一種低層住居専用地域等を貫通する広域交通軸等の主要な道路沿いで、後背地の良好な住環境を保護すべき区域	$\frac{50}{150}$ $\frac{60}{200}$
【指定規模等】 <ul style="list-style-type: none"> ・ おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。 ・ 建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。 ・ 容積率は原則として200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。 	

(6) 第二種住居地域	
指定すべき区域	$\frac{\text{建蔽率 (\%)}}{\text{容積率 (\%)}}$
① 大規模な事務所、店舗等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域で、住宅地の住環境を保護する区域	$\frac{50}{150}$ $\frac{60}{200}$ $\frac{60}{300}$
【指定規模等】 <ul style="list-style-type: none"> ・おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。 ・建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。 ・容積率は原則として200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。 	

(7) 準住居地域	
指定すべき区域	$\frac{\text{建蔽率 (\%)}}{\text{容積率 (\%)}}$
① 住宅地を貫通する広域交通軸等の主要な道路沿いで、大規模な事務所、店舗等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域で、後背地の良好な住環境を保護すべき区域	$\frac{50}{150}$ $\frac{60}{200}$ $\frac{60}{300}$
【指定規模等】 <ul style="list-style-type: none"> ・おおむね1ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。 ・容積率は原則として200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。 	

(8) 近隣商業地域			
指定すべき区域	建蔽率 (%)		
	容積率 (%)		
① 鉄道駅周辺で都市計画マスタープランにおいて定める中心拠点、地域拠点及びその周辺の区域	$\frac{80}{300}$	$\frac{80}{400}$	
② 主として日用品等を扱う店舗、事務所等の多く立地している区域、又はそれらの立地を図る区域	$\frac{80}{200}$	$\frac{80}{300}$	
【指定規模等】 <ul style="list-style-type: none"> ・おおむね0.5ha以上とする。ただし、商業地域に隣接する区域又は道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。 ・容積率は原則として、300%とする。ただし、地域の特性を考慮し200%又は400%とすることができる。 			

(9) 商業地域			
指定すべき区域	建蔽率 (%)		
	容積率 (%)		
① 都市計画マスタープランの中心拠点、地域拠点の区域及びその周辺の区域	$\frac{80}{400}$	$\frac{80}{500}$	$\frac{80}{600}$ $\frac{80}{700}$
【指定規模等】 <ul style="list-style-type: none"> ・おおむね0.5ha以上とする。ただし、近隣商業地域に隣接する区域は又は道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。 ・容積率は原則400%とする。ただし、地域の特性及び都市施設の整備状況を考慮し500%以上とすることができる。 			

(10) 準工業地域		
指定すべき区域	<u>建蔽率 (%)</u>	<u>容積率 (%)</u>
① 住宅と調和した複合市街地を目指す区域又は供給処理施設若しくは車両操車場等の立地する区域	$\frac{60}{200}$	$\frac{60}{300}$
② 工業系の施設があり、店舗、事務所、流通関連施設等又は沿道サービス施設等が立地している区域	$\frac{60}{200}$	$\frac{60}{300}$
③ 鉄道沿線、幹線道路沿道等で、騒音等が著しい区域又は著しくなると予想される区域で、特に後背地の良好な住環境を保護することが必要な区域	$\frac{60}{200}$	$\frac{60}{300}$
【指定規模等】 ・おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、供給処理施設等が立地している区域、工業地域と隣接する区域又は道路沿いに路線式指定する区域は、この限りでない。		

(11) 工業地域		
指定すべき区域	<u>建蔽率 (%)</u>	<u>容積率 (%)</u>
① 準工業地域では許容されない工場又は危険物の貯蔵所・処理場の立地を図るべき区域	$\frac{60}{200}$	
② 工業団地など産業機能を集積させ、その機能の育成を図るべき区域	$\frac{60}{200}$	
③ 住宅等との混在を排除することが困難又は不適當な工業地で、産業機能の維持を図るべき区域	$\frac{60}{200}$	
【指定規模等】 ・おおむね5ha以上とする。		

Ⅲ 運用について

- 1 この指定方針等は、都市計画マスタープランの見直し、法律等の改正や東京都の関連計画等が見直された場合など、社会経済情勢の変化を踏まえ、政策誘導の視点から内容を再検討し、必要に応じて変更するものとする。
- 2 土地利用に関するその他の都市計画の決定等にあたっては、この指定方針等を踏まえて行うものとする。
- 3 この指定方針等は、西東京市全域を対象として、統一的な運用等についての考え方を示すものとするが、特段の定めのない事項のほか、この指定方針等により難しい理由があるときは、特別の運用ができるものとする。
- 4 この指定方針等は、令和7年4月1日から施行する。