

変更概要

向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画								
事 項		旧			新			摘 要
地区の 区 分	名 称	都市型産業地区		共同住宅地区	都市型産業地区		共同住宅地区	建築基準法の一部改正に伴う規定の整備
	面 積	A地区	B地区	約3.5ha	A地区	B地区		
		約4.5ha	約0.8ha		約4.5ha	約0.8ha	約3.5ha	
地区 整備 計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に規定する営業又は第5項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>2 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（に）項第2号に規定する工場</p> <p>3 法別表第2（に）項第5号に規定する自動車教習所</p> <p>4 法別表第2（に）項第6号に規定する畜舎</p> <p>5 法別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>6 法別表第2（ほ）項第3号に規定するカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>7 法別表第2（へ）項第3号に規定する劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>8 法別表第2（へ）項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫</p> <p>9 法別表第2 <u>（ち）</u> 項第2号に規定するキャバレー、料理店その他これらに類するもの</p>			<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に規定する営業又は第5項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>2 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（に）項第2号に規定する工場</p> <p>3 法別表第2（に）項第5号に規定する自動車教習所</p> <p>4 法別表第2（に）項第6号に規定する畜舎</p> <p>5 法別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>6 法別表第2（ほ）項第3号に規定するカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>7 法別表第2（へ）項第3号に規定する劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>8 法別表第2（へ）項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫</p> <p>9 法別表第2 <u>（り）</u> 項第2号に規定するキャバレー、料理店その他これらに類するもの</p>			
		建築物等に関する事項						

		<p>10 法別表 第2 (い) 項第1号、 第2号、第 3号に規定 する住宅、 兼用住宅、 共同住宅、 寄宿舍、下 宿 ただし、老 人福祉法 (昭和38 年法律第1 33号) 第 29条第1 に規定する ホームに類 する施設で 市長が認め る場合を除 く。</p>		<p>10 法別表 第2 (い) 項第1号、 第2号、第 3号に規定 する住宅、 兼用住宅、 共同住宅、 寄宿舍、下 宿 ただし、老 人福祉法 (昭和38 年法律第1 33号) 第 29条第1 に規定する ホームに類 する施設で 市長が認め る場合を除 く。</p>	
--	--	---	--	---	--

西東京都市計画地区計画の変更（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

向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画

## 2 理由

建築基準法の一部改正（平成30年4月1日施行）に伴い、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限について、規定の整備を行う必要があることから、地区計画を変更するものである。

## 西東京都市計画地区計画の変更（西東京市決定）【案】

都市計画向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画
位 置※		西東京市向台町三丁目、新町三丁目各地内
面 積※		約10.7ha
地区計画の目標		本地区は、低層住宅を中心とした市街地の中に位置し、土地利用転換が行われる大規模工場跡地と農地とに大別される。そのため、周辺のゆとりある住環境と調和した環境共生のまちづくりを進めるため、既存樹木を生かした道路、公園等の整備により地区の生活基盤水準の向上を図りつつ、緑豊かなゆとりある複合市街地の形成を目指す。
区域の整備開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区を次の3つの地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。 都市型産業地区 …… 周辺の住環境に配慮しつつ、福祉、医療及び商業等の都市型産業を中心とした市街地を形成する。 共同住宅地区 …… 周辺の住環境との調和を図りつつ、中高層住宅を中心とした市街地を形成する。 戸建住宅地区 …… 良好な住環境の維持、創出を図りつつ、低層住宅を中心とした市街地を形成する。
	地区施設の整備の方針	外周道路や地区中央部を南北に縦断する道路などの区画道路、公園及び緑地の整備を図るとともに、緑道や区画道路への歩道設置などにより、歩行空間の充実を図る。 電線類の地中化やバリアフリー化などに努め、快適な歩行空間の確保と良好な街並み景観の形成に配慮する。
	建築物等の整備の方針	次のような制限を定め、各地区の特性に応じた市街地の形成を図る。 1 建築物の用途の混在を防止し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 調和のとれた街並み景観を形成するため「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。 3 防災面に優れた安全な市街地を形成するため「垣又はさくの構造の制限」を定める。 4 通風、採光、日照等を確保し、快適な居住環境等を形成するため、道路境界及び隣地境界からの外壁の後退位置を「壁面の位置の制限」として定める。 5 戸建住宅地区について、ゆとりある空間の確保と多様な住宅構成による良好な街並み景観を形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」を定める。 6 共同住宅地区について、敷地の細分化による小規模開発を防止するとともに、周辺の住環境と調和した住宅市街地を形成するため「建築物の敷地面積の最低限度」「建築物等の高さの最高限度」を定める。 7 都市型産業地区について、敷地の細分化を防ぐため「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 8 共同住宅地区、都市型産業地区について、道路、緑道と一体となった歩行空間の充実を図るため「壁面後退区域における工作物の設置の制限」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		<p>次のような方針を定め、環境共生に配慮した良好な市街地を形成する。</p> <p>1 雨水浸透ます等の設置により地下水のかん養を高め、環境共生に配慮する。</p> <p>2 区画道路の沿道を中心に緑化に努め、緑豊かな市街地の形成を図る。また、開発事業に際しては、既存樹木の維持、保全に努める。</p>							
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路		名称	幅員	延長	角切り	備考			
				区画道路1号※	6.0～9.0m	約240m	—	拡幅	片側に歩道を設ける。		
				区画道路2号※	9.0m	約170m	2箇所新設	新設	片側に歩道を設ける。		
				区画道路3号	6.0m	約180m	2箇所新設	新設	—		
				区画道路4号	5.0～8.0m	約260m	1箇所新設	新設・拡幅	片側に歩道を設ける。		
				区画道路5号	5.0m	約160m	1箇所新設	拡幅	片側に歩道を設ける。		
				区画道路6号	6.0m	約50m	2箇所新設	新設	—		
				区画道路7号	5.0m	約50m	4箇所新設	新設	—		
				区画道路8号※	12.0m	約250m	4箇所新設	新設	両側に歩道を設ける。		
				区画道路9号	4.5m	約10m	2箇所既設	拡幅	—		
	公園・緑地		名称	面積	備考						
			公園 1号	約3,600㎡	新設	区画道路1号沿いに歩行空間を確保する。					
			公園 2号	約300㎡	新設	—					
			緑地 1号	約350㎡	新設	区画道路2号沿いに歩行空間を確保する。					
緑地 2号			約145㎡	新設	区画道路1・2号沿いに歩行空間を確保する。						
その他の公共空地		名称	幅員	延長	備考						
		緑道	4.0m	約190m	新設	既存の樹木を生かし、区画道路1号と3号との通行を確保する。(建築敷地を含む)					
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	都市型産業地区			共同住宅地区		戸建住宅地区			
			A地区	B地区			A地区	B地区			
	面積	約4.5ha	約0.8ha	約3.5ha		約1.0ha	約0.9ha				
	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。					次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。			

	<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に規定する営業又は第5項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>2 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（に）項第2号に規定する工場</p> <p>3 法別表第2（に）項第5号に規定する自動車教習所</p> <p>4 法別表第2（に）項第6号に規定する畜舎</p> <p>5 法別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>6 法別表第2（ほ）項第3号に規定するカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>7 法別表第2（へ）項第3号に規定する劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>8 法別表第2（へ）項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫</p> <p>9 法別表第2（り）項第2号に規定するキャバレー、料理店その他これらに類するもの</p>		<p>10 法別表第2（い）項第1号、第2号、第3号に規定する住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ただし、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームに類する施設で市長が認める場合を除く。</p>	<p>い。</p> <p>1 法別表第2（い）項第1号、第2号、第3号に規定する住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿（ただし、2戸以内の住戸を有するものに限る。）</p> <p>2 法別表第2（い）項第8号に規定する診療所</p> <p>3 法別表第2（い）項第9号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建物</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>3,000㎡</p>	<p>—</p>	<p>3,000㎡</p>	<p>115㎡</p>

壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を次の数値以上とする。</p> <p>なお、道路が交差する隅切り部分についてはそれぞれの数値のうち大きい値とする。</p> <p>(1)区画道路1号 2m  (2)区画道路2号 2m  (3)区画道路3号 2m  (4)区画道路4号 1m  (5)区画道路5号 1m  (6)区画道路8号 2m  (7)市道2408号線 4m</p>	<p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（緑道4mに接する部分）までの距離は6m以上とする</p>	<p>建築物の外壁（出窓を含む）又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上、隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。</p> <p>ただし、これらの距離の限度に満たない距離のある建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの  2 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以下であるもの  3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p>	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた土地の区域に、門及び門扉、へい、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、電線地中化に伴う変圧器等、公益上必要なものについてはこの限りではない。</p>		—	
建築物等の高さの最高限度	—	<p>—</p> <p>建築物の各部分の高さは以下のように定める。</p> <p>なお、法第56条第2項及び第6項の規定は適用しない。</p> <p>1 緑道沿いについては建築物で高さが20mを超える部分を有するものにあつては、それぞれの部分から隣地境界線までの水平距離の1.25</p>	12m、かつ、3階建以下とする。	—

				<p>倍に20mを加えたもの以下とする。</p> <p>2 区画道路1号および区画道路8号沿いについては 建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離の1.25倍以下とする。ただし、建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離が20mを越える場合は、この限りではない。</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の色彩は、周辺の環境に配慮した落ち着いたものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、自己の用に供するもの以外は設置してはならない。また、周辺の環境と調和するよう、色彩、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。</p> <p>3 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、周辺の環境に配慮したものとする。</p>	<p>4 共同住宅を建築する場合、壁式の建物配置となる場合には、デザイン上の配慮を図る。</p>	<p>1 建築物の色彩は、周辺の環境に配慮した落ち着いたものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、自己の用に供する表示面積の合計が1㎡未満のもの以外は設置してはならない。また、周辺の環境と調和するよう、色彩、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路などの地区施設に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、門柱および門扉並びに道路面（土地の形質上、土留壁を設置する必要がある敷地については、敷地地盤面）から0.6mを越えない部分及び法令の制限等により設置する必要のある部分についてはこの限りではない。</p>			

※は知事協議事項

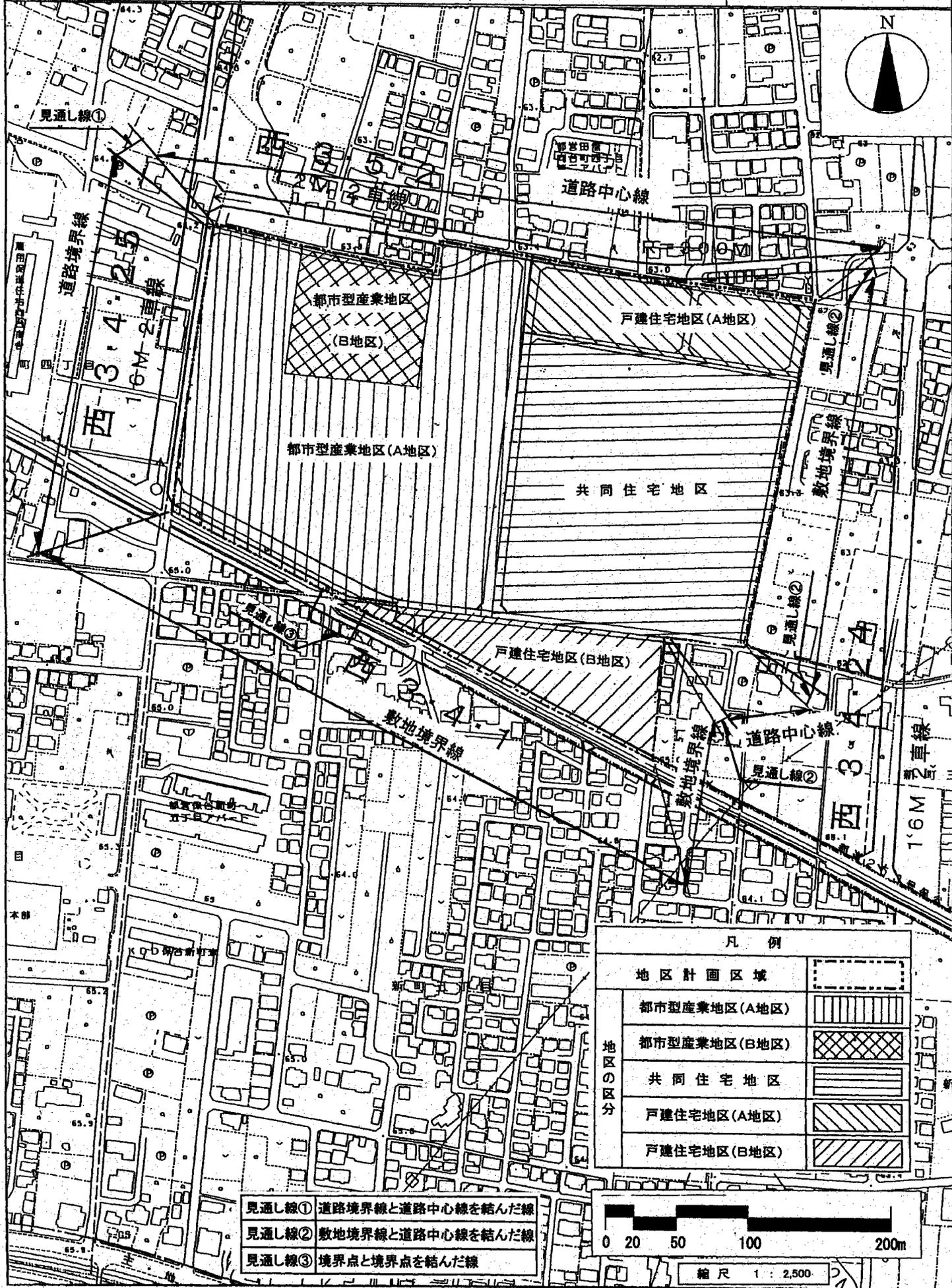
「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：建築基準法の一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。

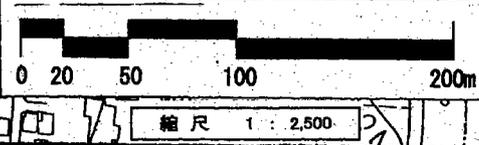
西東京都市計画地区計画

向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画

計画図1 (西東京市決定)

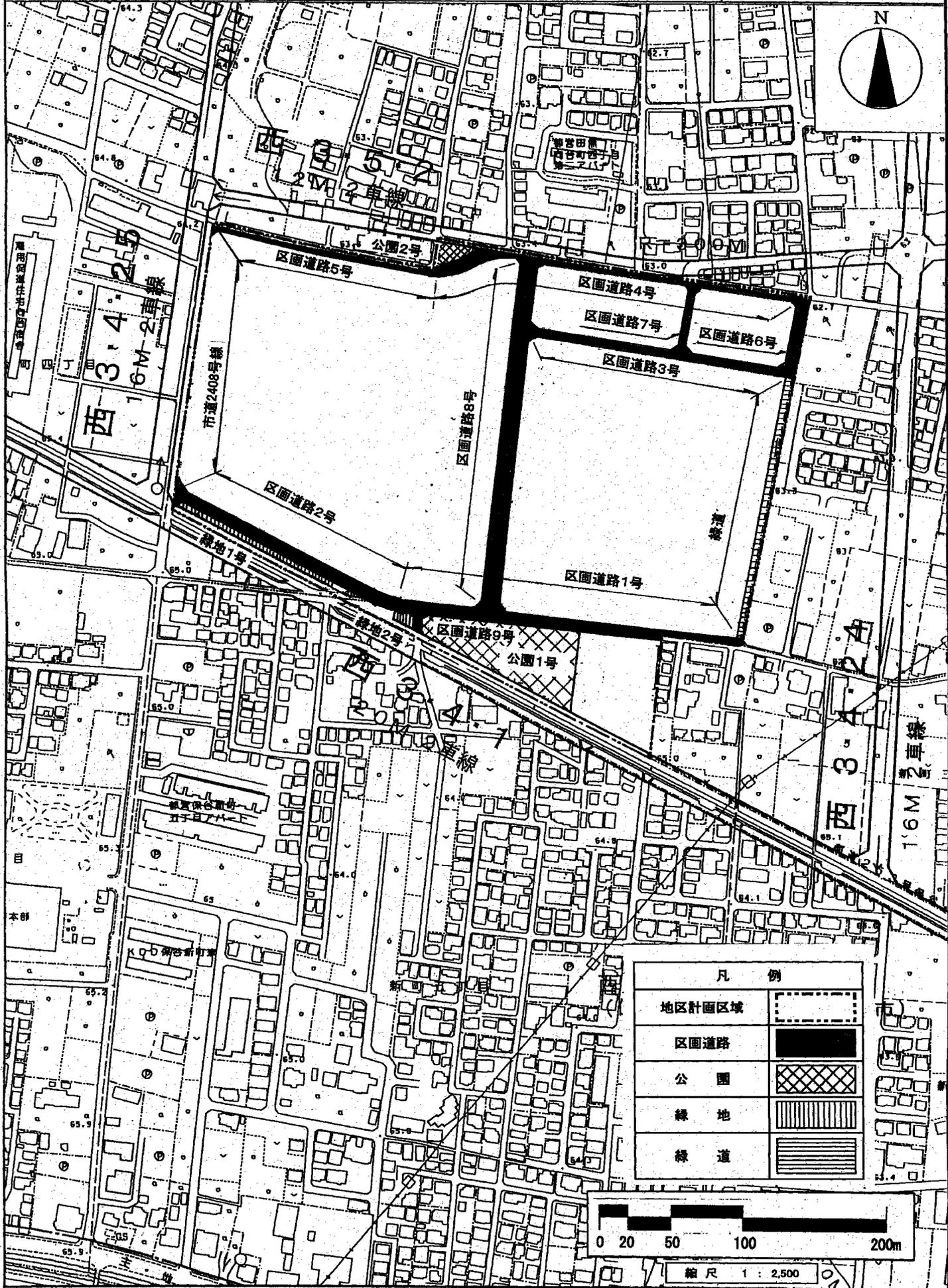


- 見通し線① 道路境界線と道路中心線を結んだ線
- 見通し線② 敷地境界線と道路中心線を結んだ線
- 見通し線③ 境界点と境界点を結んだ線



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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)18都市基支第116号、平成18年7月4日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)18都市基支第196号、平成18年7月5日

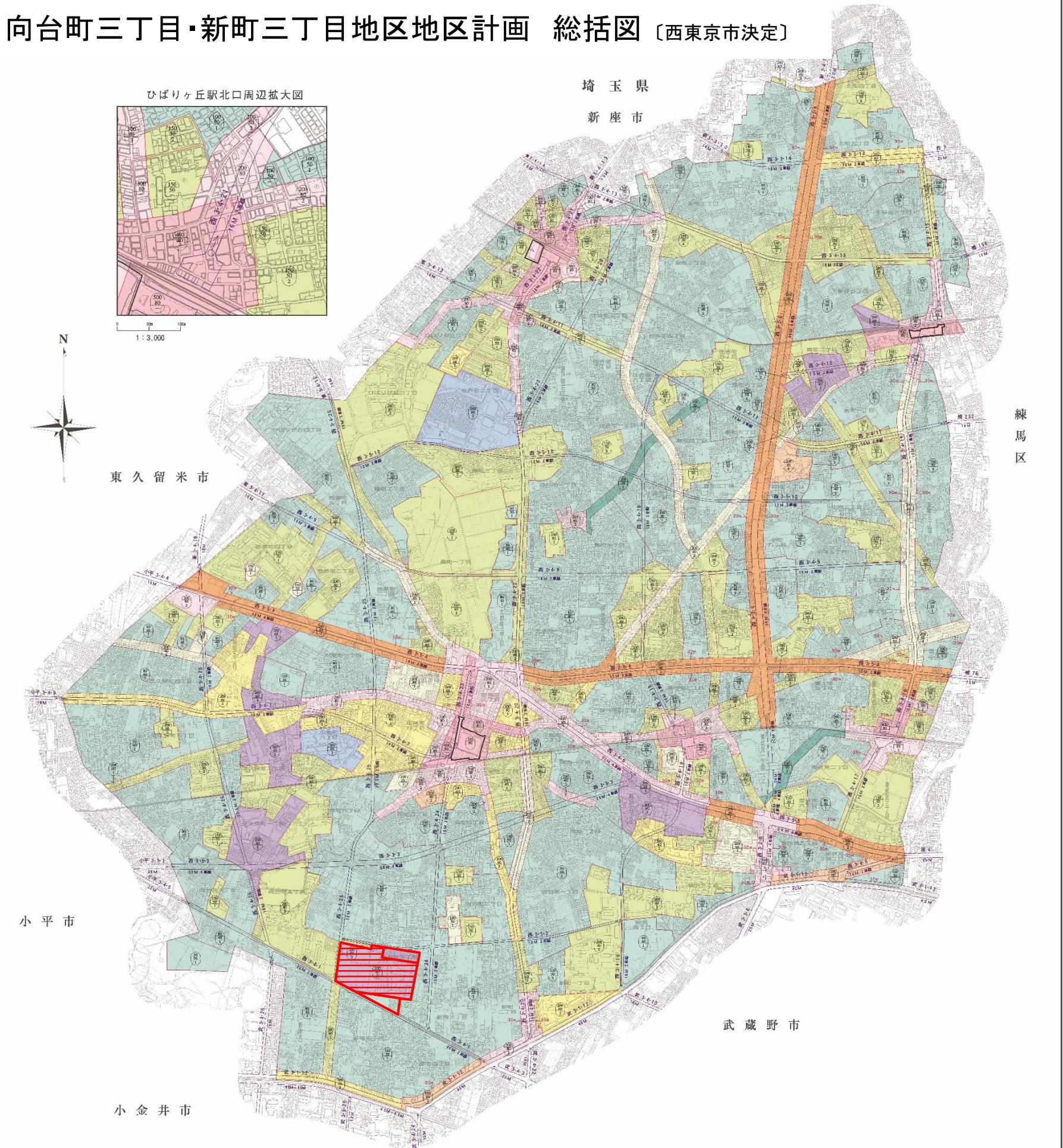
西東京都市計画地区計画  
 向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画 計画図2 [西東京市決定]



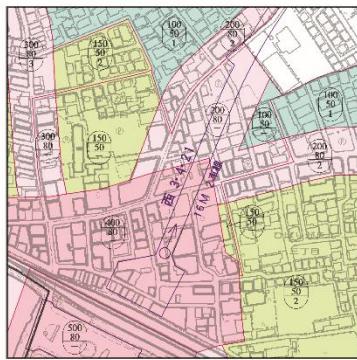
この地図は、東京都市計画の承認を受けて、東京縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)18都市基文第118号、平成18年7月4日  
 この地図は、東京都市計画の承認を受けて、東京縮尺1/2,500の地形図(道路線図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)18都市基文第196号、平成18年7月5日

# 西東京都市計画地区計画

## 向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画 総括図〔西東京市決定〕



ひばりヶ丘駅北口周辺拡大図



東久留米市

小平市

小金井市

凡 例	
	地区計画区域
	地区計画の変更部分

1:10,000

凡 例	
	都市計画道路
	高度利用地区

	容積率
	建ぺい率
	高度地区

〔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〕帯状に道路両側に指定されている用途境は、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。

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 (%)	高 度 防 火 ・ 防 火 の 制 限 区 域	規制される日影時間 (敷地境界線からの水平距離)		表示	用途地域 (%)	建 ぺ い 率 (%)	高 度 防 火 ・ 防 火 の 制 限 区 域	規制される日影時間 (敷地境界線からの水平距離)		規制 種 別							
				規制される範囲 5mを こえる範囲	10mを こえる範囲					規制される範囲 5mを こえる範囲	10mを こえる範囲								
	第1種低層 住居専用地域	30	50	新 高 が 7m を こ え る 建 築 物 又 は 地 上 3m 以 上 の 壁 面	1.5m	3時間以上	2時間以上	(一)		第1種住居地域	60	200	第2種 準防火 区	4時間以上	2.5時間以上	(一)			
	第2種低層 住居専用地域	30	60		4時間以上	2.5時間以上	(二)		第2種住居地域	60	200	第2種 準防火 区	高さ10mを こえる建築物		4.0m	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	100	防火	規制対象外	80	200	第2種 準防火 区	5時間以上	3時間以上	(二)								
	第2種中高層 住居専用地域	50	100	第1種準防火 区	規制対象外	80	300	第3種 準防火 区	5時間以上	3時間以上	(二)								
	第1種中高層 住居専用地域	50	150	第1種 準防火 区	高さ10mを こえる建築物	4.0m	3時間以上	2時間以上	(一)		近隣商業地域	80	200	—	規制対象外				
	第2種中高層 住居専用地域	60	200	第1種 準防火 区	高さ10mを こえる建築物	4.0m	3時間以上	2時間以上	(一)		商業地域	80	400	—	規制対象外				
	第1種中高層 住居専用地域	60	200	第2種 準防火 区	高さ10mを こえる建築物	4.0m	3時間以上	2時間以上	(一)		準工業地域	60	200	第2種 準防火 区	高さ10mを こえる建築物	4.0m	4時間以上	2.5時間以上	(一)
	第2種中高層 住居専用地域	60	200	第2種 準防火 区	高さ10mを こえる建築物	4.0m	3時間以上	2時間以上	(一)		工業地域	60	200	第2種 準防火 区	規制対象外				
	第3種中高層 住居専用地域	60	200	第3種 準防火 区	高さ10mを こえる建築物	4.0m	4時間以上	2.5時間以上	(二)		工業地域	60	200	第2種 準防火 区	規制対象外				