

泉小学校跡地周辺地区における 地区計画（案）に関する説明資料

（昨年 10 月の原案から内容の変更はありません。）



平成 3 0 年 1 月
西東京市都市計画課

「泉小学校跡地活用方針（平成 29 年 1 月決定）」における各活用エリアの配置及び内容

【行政活用エリア】

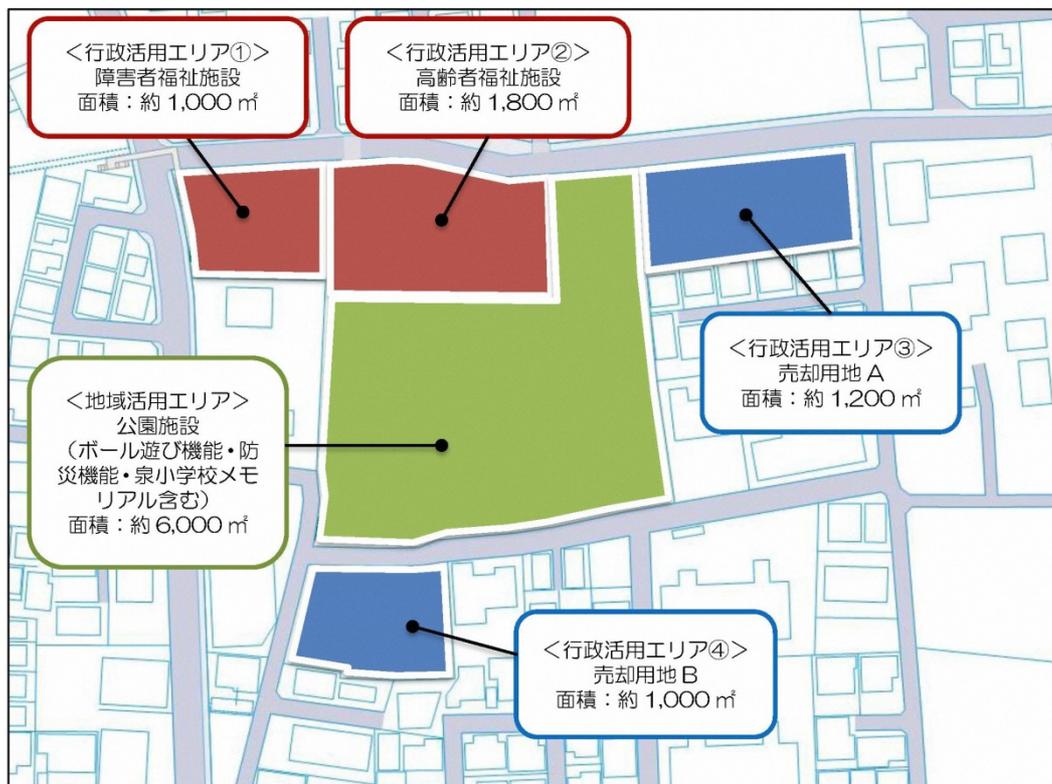
①障害者福祉施設（定期借地）

生活介護・就労継続等、障害福祉サービス事業所等を民間資本により整備し、障害のある人の支援の充実を図ります。

【行政活用エリア】

②高齢者福祉施設（定期借地）

在宅療養及び認知症等関連施設を民間資本により整備し、医療・介護の連携及び高齢者の居場所等の充実を図ります。



※ 面積・位置は、今後の調整で変更になる可能性があります。

【地域活用エリア】

公園施設

<ボール遊び機能>

子どもから高齢者までがともに集える憩いの場として、ボール遊びスペースを有した公園を整備します。

<防災機能>

公園施設では、泉小学校が担ってきた災害拠点としての役割を引き継ぐとともに、災害時に必要となる設備等（備蓄倉庫・かまどベンチ・マンホールトイレ等）を整備します。

このほか、泉小学校の歴史を保存するために、公園施設内にメモリアルを設置します。

【行政活用エリア】

③売却用地 A

(旧体育館及びプール部分)

④売却用地 B

(旧交通安全訓練場部分)

この跡地活用方針において、周辺の住環境に配慮するため、都市計画法に基づく地区計画制度を活用することとしています。

「泉小学校跡地活用方針」より抜粋

2.

泉小学校跡地周辺地区の将来像

西東京市では、「西東京市都市計画マスタープラン（平成26年3月改定）」に基づいてまちづくりを進めています。泉小学校跡地周辺地区では、まちづくりの方針として以下の位置づけがあります。

「中層住宅地区」（下図の黄色）

住環境の保全に努めつつ、良好な中・低層住宅が立地するように規制、誘導します。

「低層住宅地区」（下図のうす緑色）

ゆとりをもって建築された戸建て住宅などの低層住宅が集積するように規制、誘導します。良好な住環境を維持するため敷地規模の維持や敷地内の緑化の促進を図ります。



出典 西東京市都市計画マスタープラン

地区計画（建築物の建て方のルールなど）の検討

3.

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、きめ細かく定めていきます。

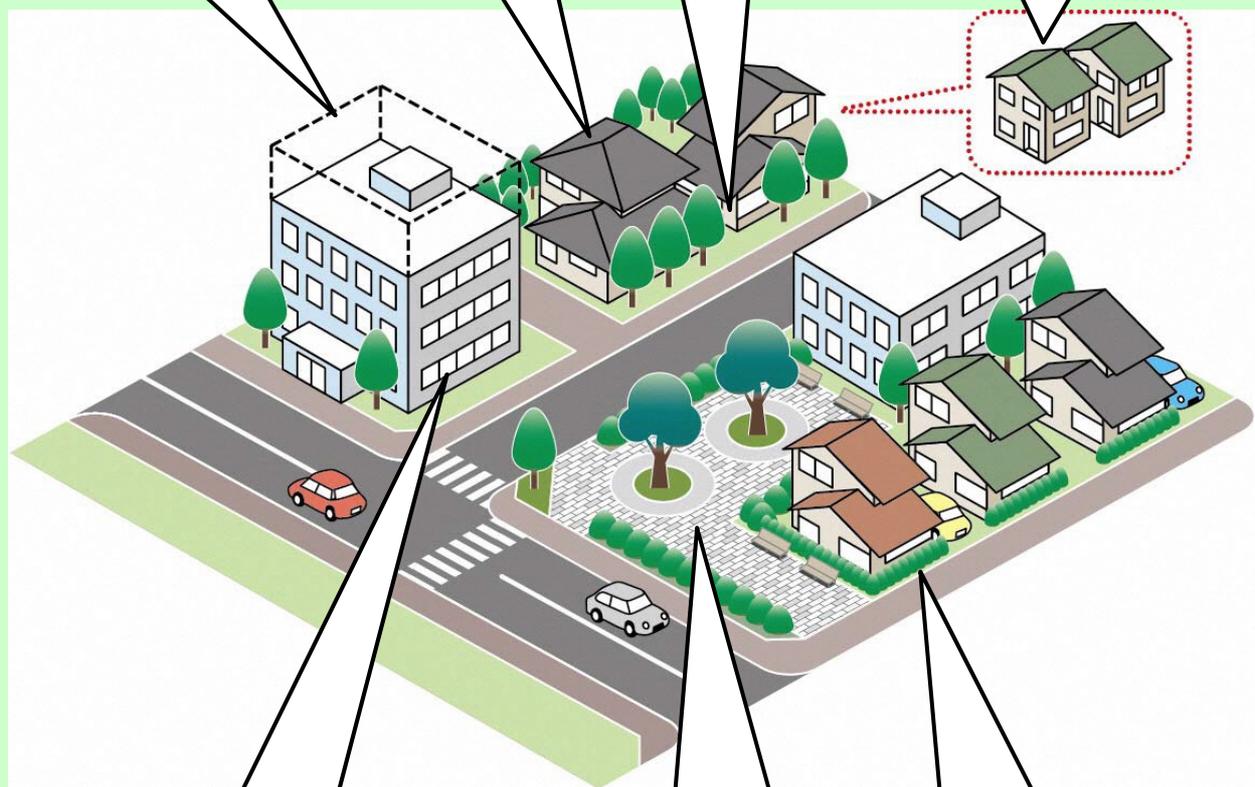
地区計画では、このようなルールを定めることができます

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

地区計画の目標・方針など

位置と面積

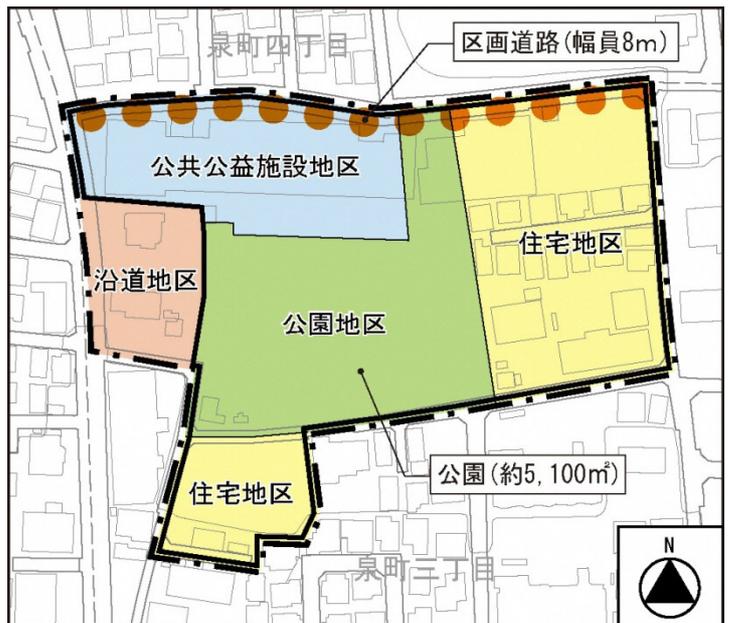
西東京市泉町三丁目及び泉町四丁目各地内 約 1.8 ヘクタール

地区計画の区域と地区区分

地区計画の区域は、学校跡地及び隣接地の一部を含む範囲を設定します。

また、区域内を4つの地区に区分し、このうち沿道地区を除く3地区（地区整備計画区域）に、次回の建て替え等の際に適用となる建築物の建て方のルールを定める予定です。

凡 例		
	地区計画区域	
	地区整備計画区域	
地区の区分		公共公益施設地区
		公園地区
		住宅地区
		沿道地区



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ることを目標とします。

土地利用の方針

地区区分	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。

※**沿道地区**には土地利用の方針のみを定め、5ページ以降に紹介する**具体的なルールはありません**。

道路や公園の配置計画

種別	配置計画
道路	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、現在の幅員約4mの道路を学校跡地側に拡幅して、 <u>歩道を配置した幅員8mの道路</u> を整備します。
公園	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 <u>約5,100㎡の公園</u> を整備します。

公共公益施設地区

公園地区

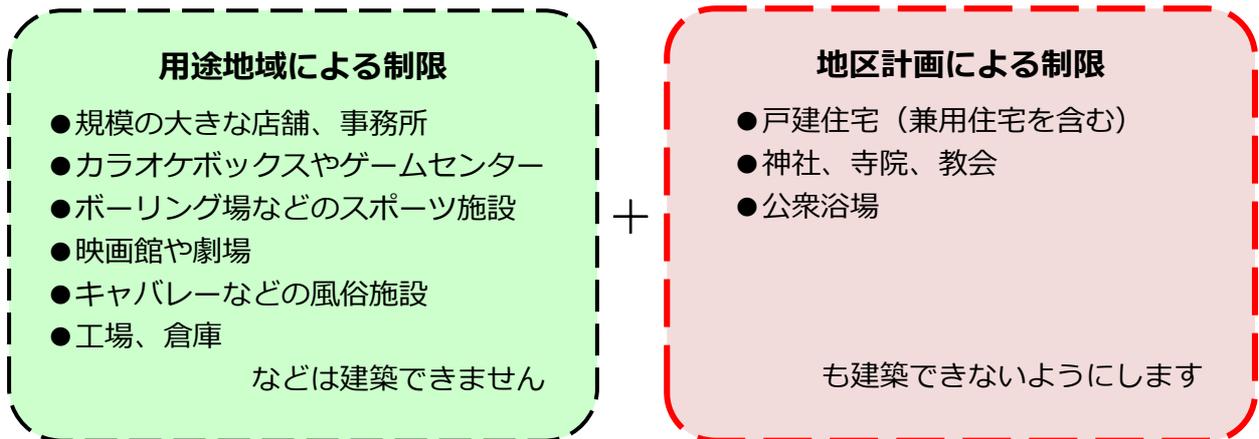
におけるルール(案)

泉小学校跡地のうち、市が引き続き土地を所有する範囲については以下の7種類のルールを定める予定です。

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。

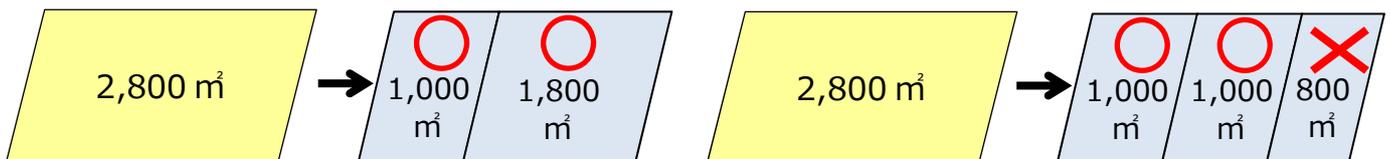


②建築物の敷地面積の最低限度

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>

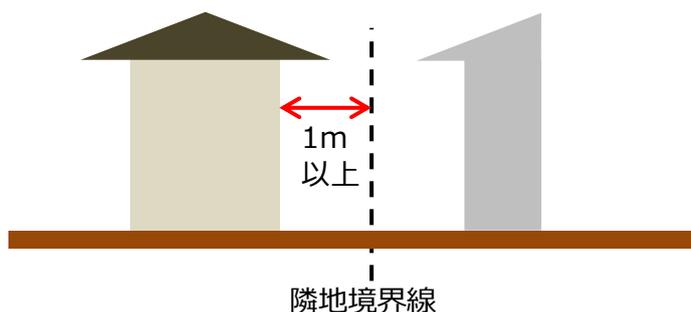


③壁面の位置の制限

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、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。

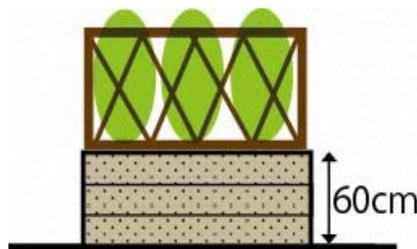
⑥ 垣又は柵の構造の制限

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60cm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。

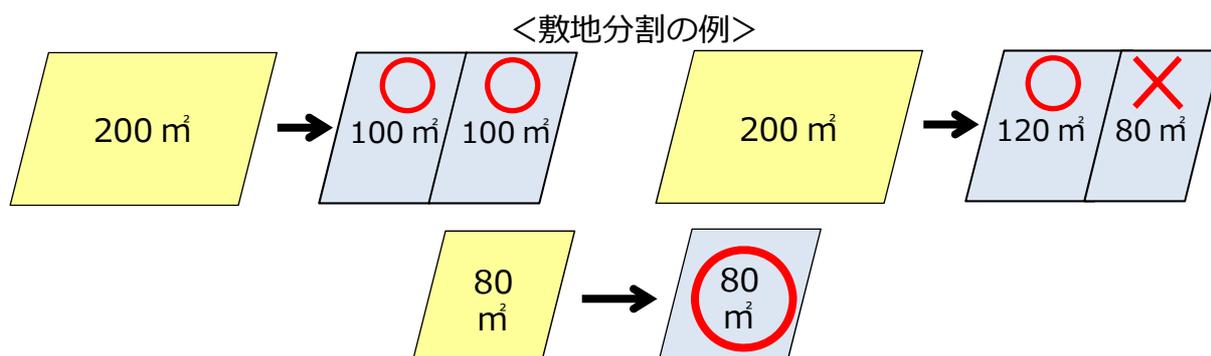
住宅地区 におけるルール (案)

泉小学校跡地の売却用地及び隣接する住宅地については以下の6種類のルールを定める予定です。周辺環境と調和した良好な市街地の形成にご協力ください。

① 建築物の敷地面積の最低限度

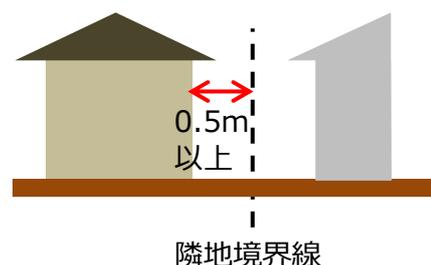
敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境を確保するため、**100㎡以上**とします。これにより、敷地面積を100㎡未満に分割して建築物を建てることはできません。

ただし、既に100㎡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。

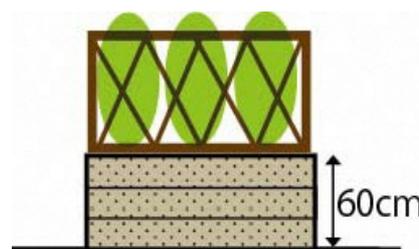
④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

落ち着いたもの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60cm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

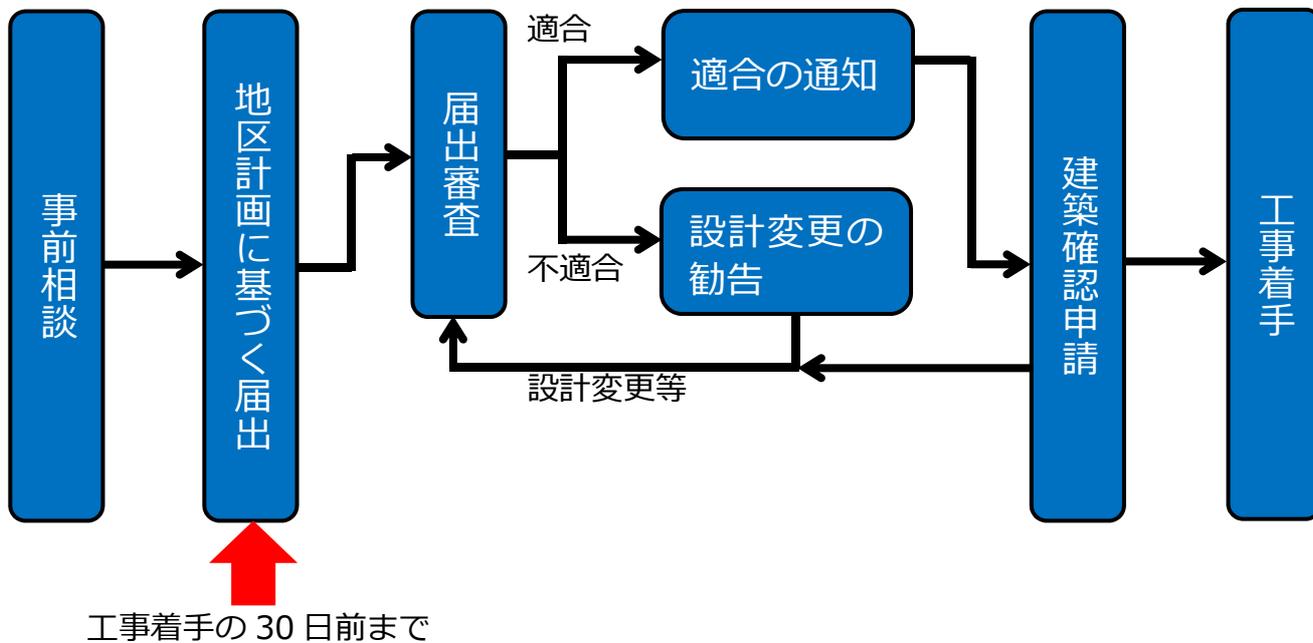
みどり豊かな街並みを形成するため、敷地内や建築物の屋上・壁面は、積極的な緑化に努めるものとします。

5.

地区計画決定後の建築行為等の手続

- 公共公益施設地区
- 公園地区
- 住宅地区

地区計画が決定されると、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際に、工事に着手する 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。



素案説明会で寄せられた主なご意見と回答

素案説明会で寄せられた、主なご意見とその回答は次の通りです。

- 開催日：平成29年8月24日 19:00～20:00
- 開催場所：エコプラザ西東京 1階 多目的スペース
- 出席者数：22名

ご意見		回答
1	北側に幅員8mの道路を整備するということは、今の校舎の位置より南側に建物が建つことになるのか。	北側の道路は、現在の幅員約4mの道路から、さらに4m学校跡地側へ広げる予定ですので、建物は現在の校舎の位置より南側に建つこととなります。
2	公共公益施設の高さはどうなるのか。	公共公益施設地区では、建築物の高さについて、12m以下、かつ地上3階以下というルールを定め、今の小学校の校舎と同程度までに制限したいと考えています。
3	住宅地区には、低層のマンションが建つ可能性もあると思われるが、戸建住宅となるかマンションとなるかは買った業者が決めるという理解でよいか。	住宅地区については、高さの最高限度を10m以下とする予定です。売却用地の使い方については、高さ10m以下の範囲内で、購入した事業者が判断することとなります。
4	垣又は柵の構造の制限について、この地区計画のルールにあるようなフェンスを設置するという努力義務がかかるということか。	新しく垣、柵を設ける場合には、地区計画でのルールに基づいて設置していただくこととなります。このルールは努力義務ではなく、設置の際に必ず守っていただくルールとなります。
5	学校跡地の北側以外の道路を広げる予定はないのか。	学校跡地に接する部分については、地区計画の制限とは別に、現在の道路の中心から3m学校跡地側に道路を広げて整備したいと考えています。学校跡地以外が接する部分については、強制的に広げることは考えていません。
6	住宅地区の用途地域は変わるのか。	用途地域の変更予定はありません。建ぺい率50%、容積率150%もそのままとなります。

アンケート調査結果概要

素案説明会と同時期に実施したアンケート調査結果の概要は次の通りです。

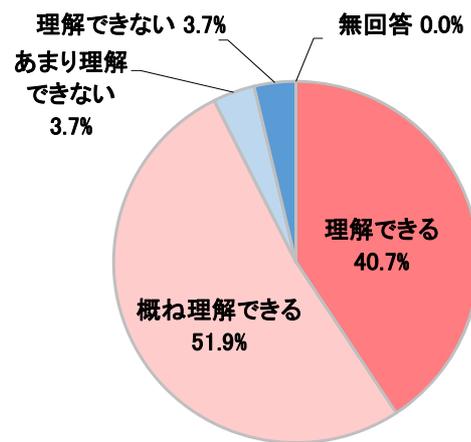
- 調査期間：平成 29 年 8 月 8 日 ～ 平成 29 年 9 月 7 日
- 配布数：422 件、回答数：27 件

質問

地区計画の目標、土地利用の方針について、ご理解いただけましたか。

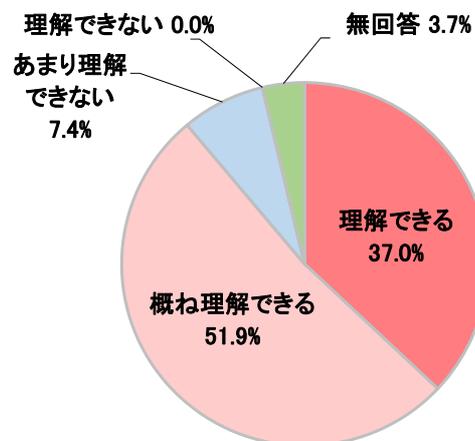
①地区計画の目標

- ・「理解できる」、「概ね理解できる」と回答した方の割合は、92.6%となっています。



②土地利用の方針

- ・「理解できる」、「概ね理解できる」と回答した方の割合は、88.9%となっています。



主なご意見等

- ・安全性、防災性を確保するため、区域東側の道路も 4 m の幅を確保してほしい。
- ・みどり豊かで住環境と調和ということで賛成です。
- ・住宅地区については、周辺の用途地域に合わせ、建ぺい率 40%、容積率 80%、高さ制限 10 m に変更するべきと考える。
- ・公共公益施設は、それなりの大きさの建物が建つと思うので、壁面の位置は 1 m 以上の制限では足りないと思う。
- ・ルールに反することが発生した場合、ルールに合わせるようにする強制力のあるものなのか疑問に感じる。
- ・公園地区については災害時の避難所等の機能を充実してほしい。

原案説明会で寄せられた主なご意見と回答

原案説明会で寄せられた、主なご意見とその回答は次の通りです。

- 開催日：平成29年10月20日 19:00～20:00
- 開催場所：エコプラザ西東京 1階 多目的スペース
- 出席者数：1名

ご意見	回答
<p>周辺で泉小学校跡地の校庭のような大きな空間はあまりないため、貴重である。 公園地区を緑化し過ぎてしまうと、子どもがボール遊び等をする場所がなくなってしまうのではないか。</p>	<p>泉小学校跡地活用方針において、旧校庭部分は、ボール遊び機能や防災機能を持った公園施設とすることとしており、この方針に沿って、今後具体的な整備内容を検討していくこととなります。 地区計画では、約5,100㎡の区域を公園として都市計画に位置づけることで、恒久的に公園としての空間を確保していきます。</p>

地区計画（原案）の公告・縦覧

- 縦覧期間：平成29年10月16日から10月30日まで（2週間）
（土日を除く 8:30 から 17:15 まで）
- 縦覧場所：西東京市役所 保谷庁舎5階 都市整備部 都市計画課 窓口
- 縦覧者数：1名
- 意見書提出期間：平成29年10月16日から11月6日まで（3週間）
- 意見書提出数：※1通（2名） ※権利者以外の方から提出されたもの

ご意見	回答
<p>1 住宅地区の用途地域について、売却用地に隣接している土地は、建ぺい率40%、容積率80%であるのに、売却用地は建ぺい率50%、容積率150%のままというのは、誰が見ても環境が悪くなるのがあきらかである。小学校用地でなくなるのであれば、他に合わせるのが当然である。</p>	<p>住宅地区内には、すでに現行の用途地域による規制に応じて建築された建築物が存在することから、売却用地を含め、第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%への用途地域の変更は予定していません。</p>
<p>2 「低層住宅地区」の将来像である「ゆとりをもって建築された戸建て住宅などの低層住宅が集積するように規制、誘導します。良好な住環境を維持するため敷地規模の維持や敷地内の緑化の促進を図ります。」に対して売却先に必ずこれを無期限に守るよう契約条件をつけ、今より環境が悪化することがないよう求める。</p>	<p>本地区計画案は、西東京市都市計画マスタープランに掲げる将来像等を踏まえて作成したものです。売却用地を含む住宅地区においては、建築物の敷地面積の最低限度や高さの最高限度等の必要な制限を設け、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こととしています。</p>

7.

都市計画決定に向けたスケジュール

平成 29 年

6月

検討案作成、関係機関協議

7月

検討案の事前説明

- 地区計画区域内の権利者の皆様へ、検討中の案について個別にご説明いたします。

8月

素案説明会の開催、アンケートの実施

- 地区計画区域内の権利者の皆様及び周辺にお住まいの皆様を対象に、素案の説明会を開催するほか、アンケート調査によるご意見の募集を行います。

都市計画原案の作成

- 素案説明会でのご意見やアンケート調査の結果を踏まえ、地区計画の原案（都市計画原案）を作成します。

10月

原案説明会の開催、原案の公告・縦覧、及び意見書の提出

- 地区計画区域内の権利者の皆様及び周辺にお住まいの皆様を対象に、原案の説明会を開催します。
- 都市計画原案を市役所都市計画課の窓口で縦覧します。
- 地区内の関係権利者の方から都市計画原案に対する意見書を受け付けます。

都市計画案の作成

- 地区内の関係権利者の方に提出して頂いた意見書やご意見を踏まえ、都市計画案を作成します。

平成 30 年

現在

1月

案説明会の開催、案の公告・縦覧、及び意見書の提出

- 案の説明会を開催します。
- 都市計画案を市役所都市計画課の窓口で縦覧します。
- 市内にお住まいの方及び利害関係のある方から都市計画案に対する意見書を受け付けます。

西東京市都市計画審議会への付議

- 都市計画案を西東京市都市計画審議会で審議します。

3月
予定

地区計画の都市計画決定の告示

参考資料編

建築物を建てる場合、すでに都市計画法や建築基準法などの法律によって決められているルールがいくつかあります。

このうち、代表的なルールの概要についてご紹介します。

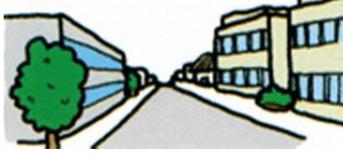
地区計画は、地域の特性に応じてきめ細かな市街地像を実現していくため、これらのルールを補完するルールとして定めるものです。

これらのルールは、地区計画の決定後も引き続き適用されます。

①用途地域

用途地域は都市計画法と建築基準法に基づき、市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、用途地域に応じて建てられる建築物の種類が決められています。

12種類ある用途地域のうち、泉小学校跡地周辺には、以下の3種類が指定されています。

第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
 <p>低層住宅のための地域です。 小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられます。</p>	 <p>中高層住宅のための地域です。 住宅のほか、病院、大学、一定規模のお店などが建てられます。</p>	 <p>主に中高層住宅のための地域です。 病院、大学などのほか、一定規模のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>

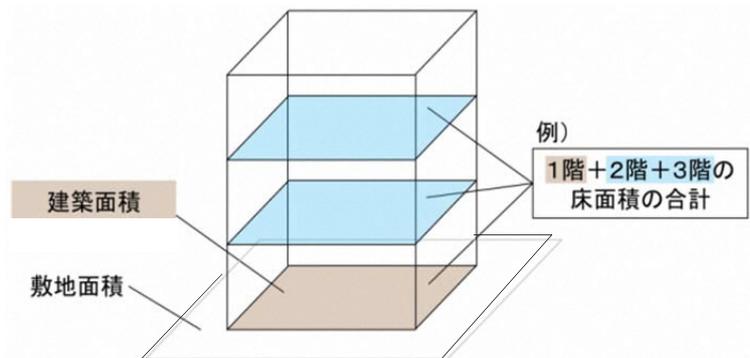
出典：国土交通省ホームページより

②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、建築可能な建物のボリュームを定めるものです。

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

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

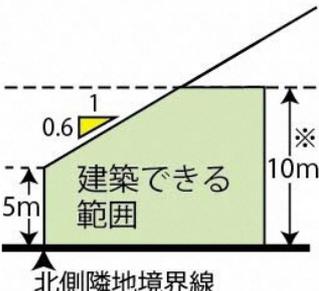
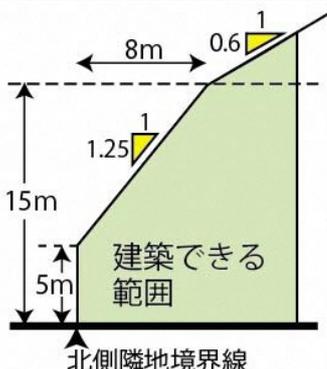


③高度地区及び建築物の高さの限度

「高度地区」は、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規制です。

泉小学校跡地周辺には、右に示す2種類の高度地区が指定されています。

また、第一種低層住居専用地域では、「建築物の高さの限度」が10mに制限されています。

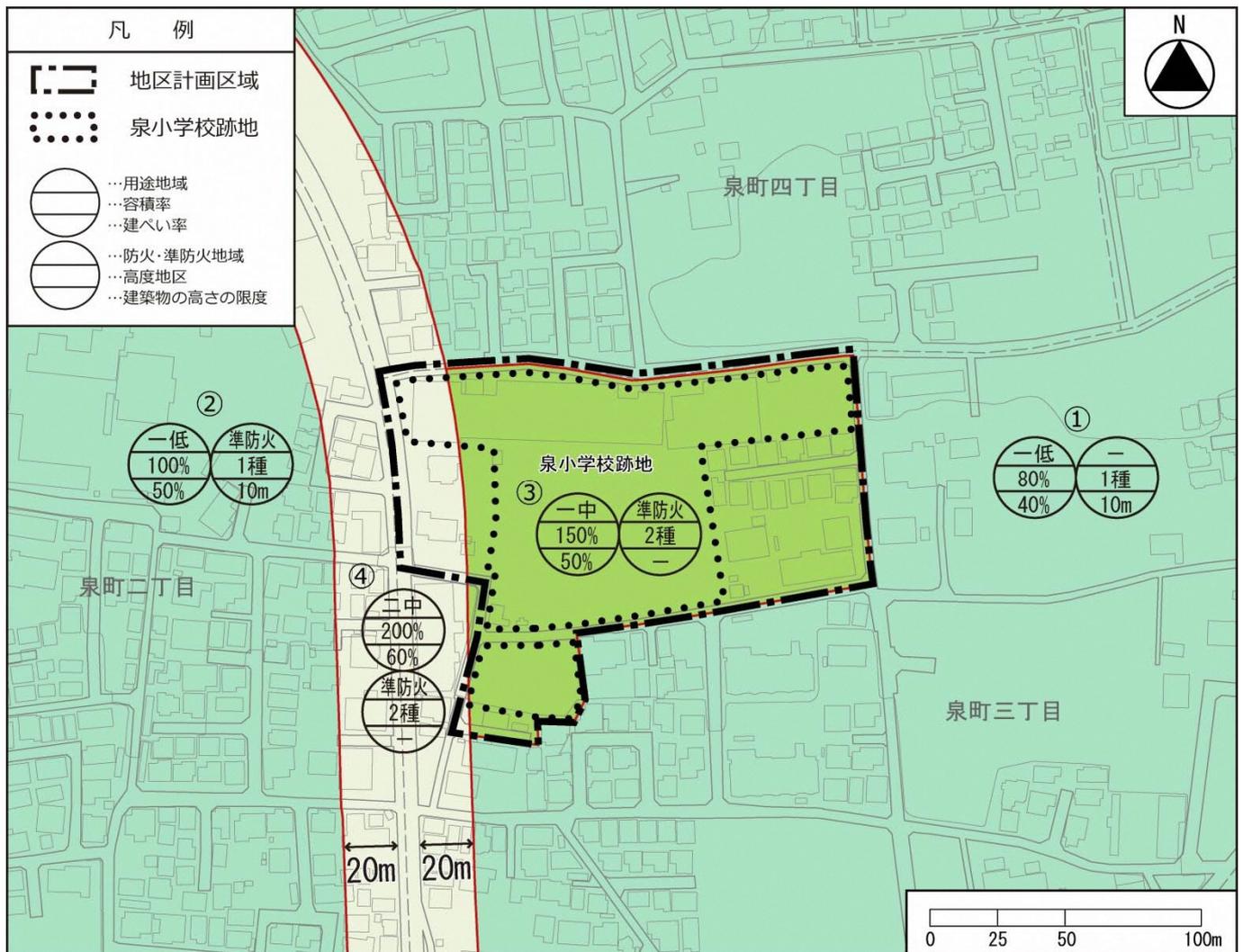
第1種高度地区・建築物の高さの限度 (※低層住居専用地域の場合)	第2種高度地区
	

④ 防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険性を防ぐため、建築物の規模に応じて建築物の構造を規制するものです。

<泉小学校跡地周辺に現在定められているルールのおまとめ>

番号	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	高さの限度	防火・準防火地域
①	第一種低層住居専用地域	40%	80%	第1種高度地区	10m	指定なし
②		50%	100%			準防火地域
③	第一種中高層住居専用地域	50%	150%	第2種高度地区	指定なし	準防火地域
④	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	第2種高度地区	指定なし	準防火地域



お問い合わせ先



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

<担当者 広瀬（健）、中村、出利葉（いでは）>