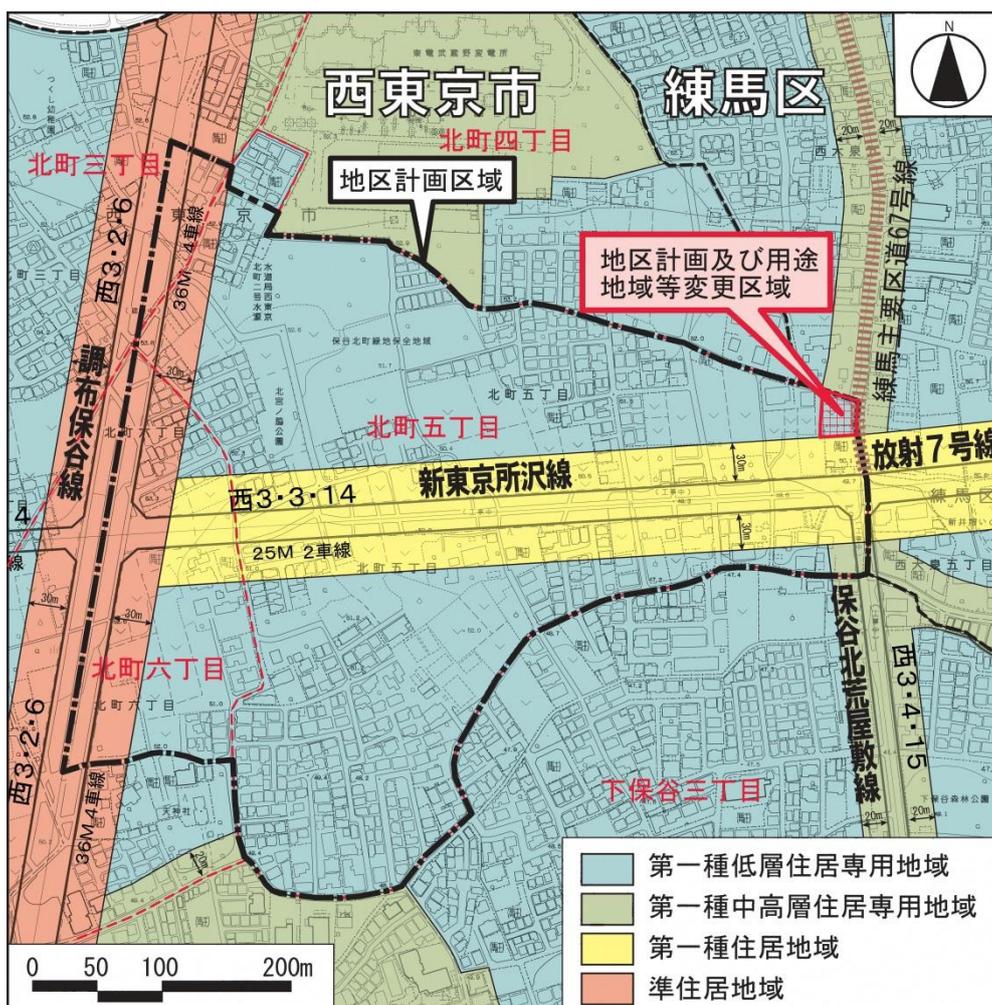


# 北町五丁目周辺地区地区計画区域内における 地区計画及び用途地域等の一部変更について

市では、平成 27 年 5 月に都市計画決定を行った新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画の区域のうち、練馬主要区道 67 号線の沿道部分について、地区計画及び用途地域等の変更を検討しています。

このたび、都市計画の原案を作成いたしましたので、地区計画区域内の権利者の皆様にご紹介いたします。

なお、練馬主要区道 67 号線の沿道以外の部分につきましては、これまでと変更になる事項はありません。



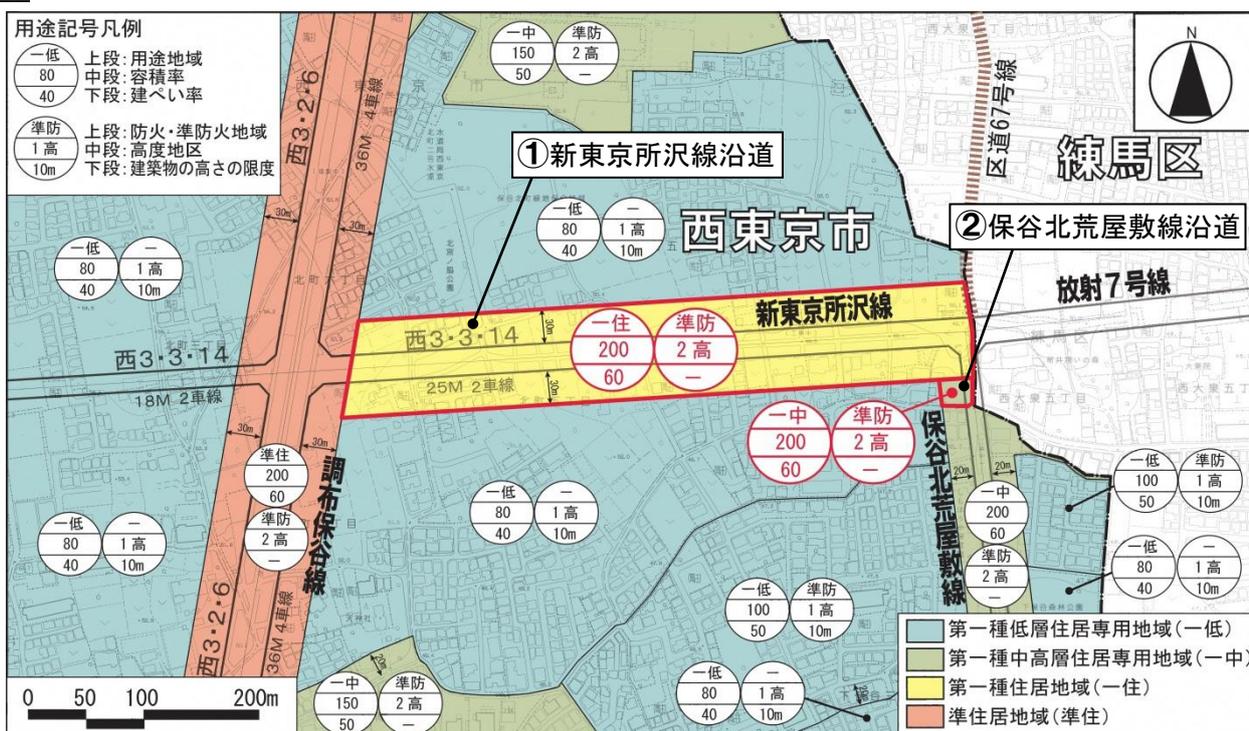
平成 30 年 10 月  
西東京市都市計画課

# 1. 現在の地区計画等の決定経緯

新東京所沢線の整備を契機として、平成27年5月に用途地域の変更と地区計画の決定を行いました。

## 用途地域の変更

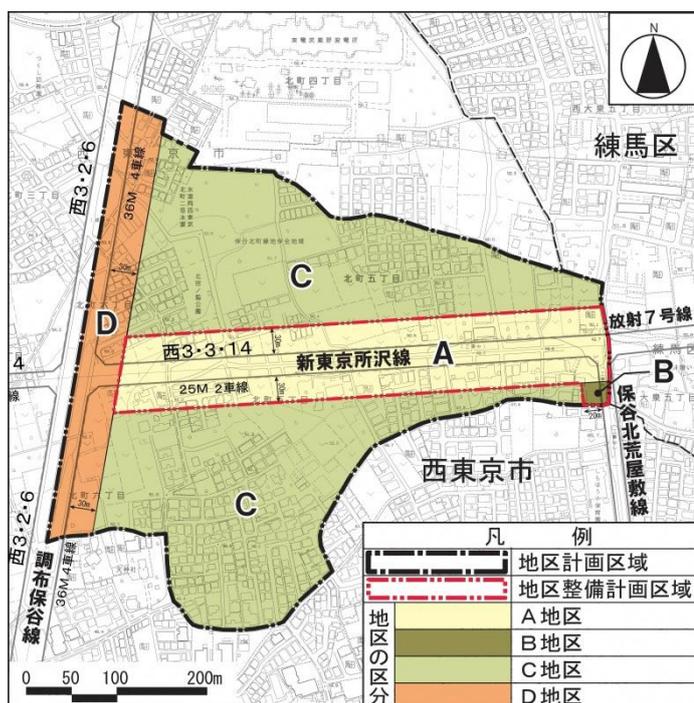
新東京所沢線の沿道（下図①）は第一種低層住居専用地域から**第一種住居地域**に、保谷北荒屋敷線の沿道（下図②）は第一種低層住居専用地域から**第一種中高層住居専用地域**に変更しました。



## 地区計画の決定

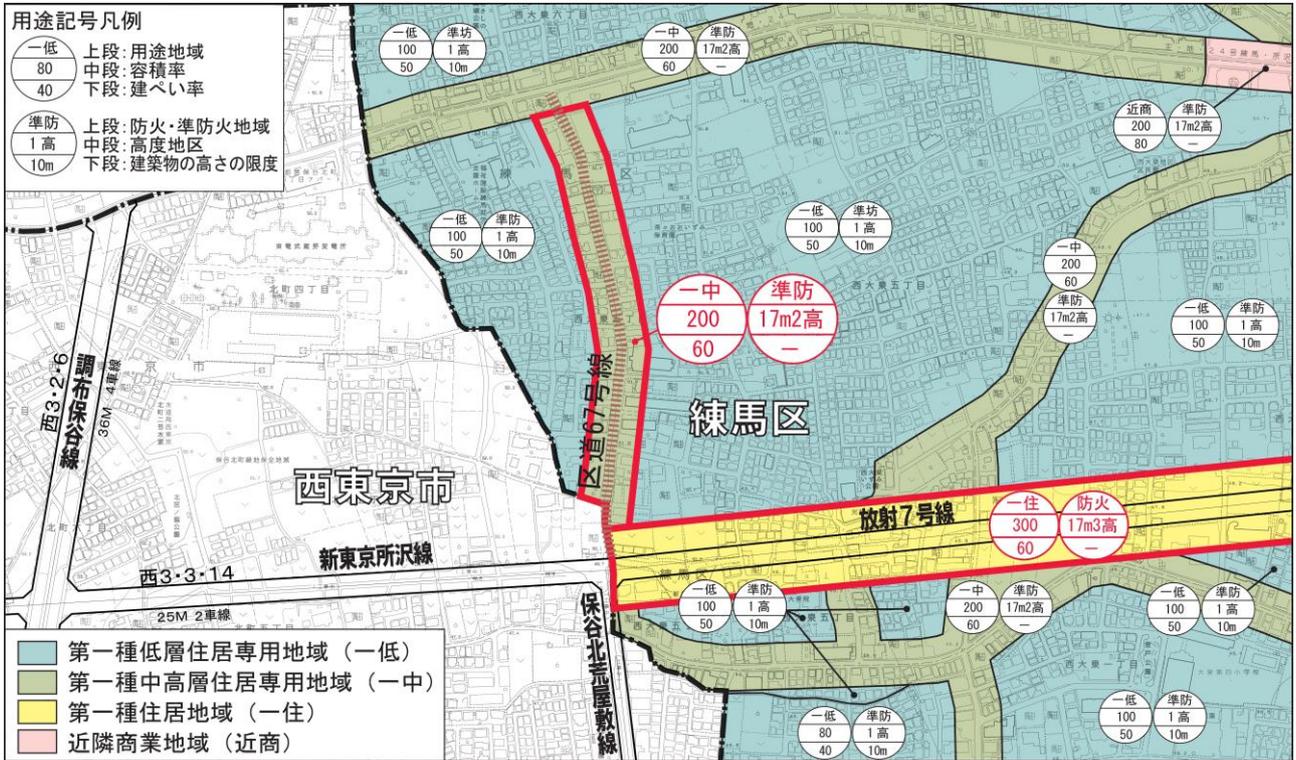
用途地域の変更と合わせて地区計画を決定しました。

地区計画の区域内は、A、B、C、Dの4地区に区分し、土地利用の方針を定めるとともに、A及びB地区には地区整備計画（建築物の建て方のルール）を定めました。

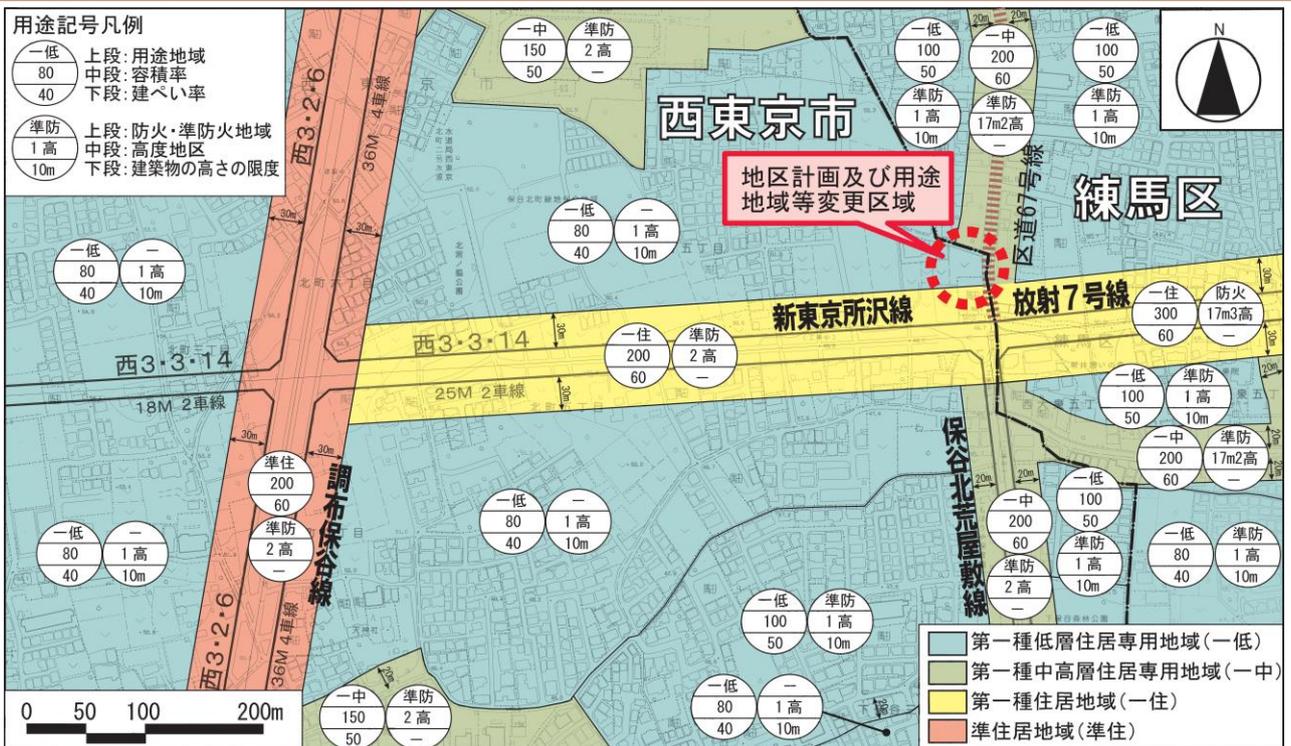


西東京市側の用途地域の変更等の後、練馬区側においても、新東京所沢線がつながる放射7号線などの整備を契機として、平成28年3月に用途地域の変更等が行われました。

放射7号線の沿道(下図①)は第一種低層住居専用地域などから**第一種住居地域**に、区道67号線の沿道(下図②)は第一種低層住居専用地域から**第一種中高層住居専用地域**に変更されました。



西東京市側と練馬区側の用途地域の変更の結果、区道67号線の沿道部分の一部が第一種低層住居専用地域のままとなっているため、連続性を考慮した用途地域等への変更を予定しています。



# 用途地域等とは・・・

## 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。

### 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や、小中学校などが建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店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、500m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、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

### 第一種住居地域



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

### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

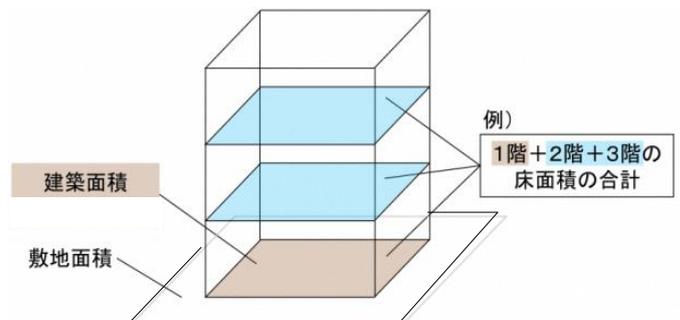
※市内では他に準工業地域、工業地域を指定しています。 ※出典：国土交通省ホームページ

## 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。

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

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

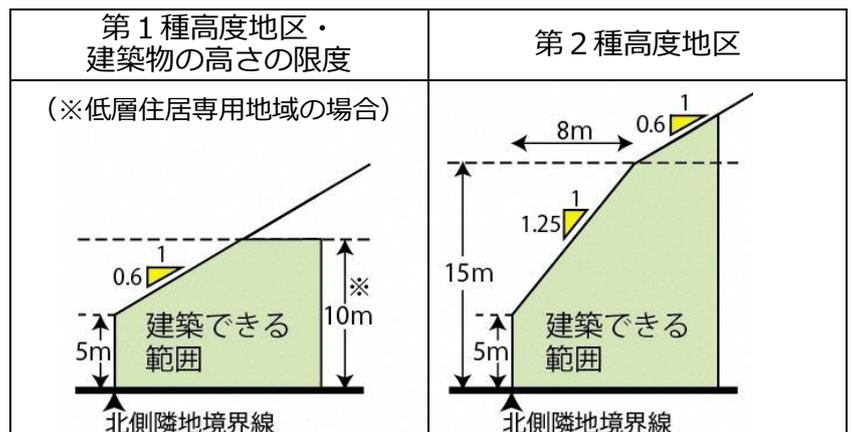


## 防火地域・準防火地域

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。

## 高度地区及び建築物の高さの限度

「高度地区」は、主に北側隣地の日照や通風、採光の確保などに配慮するための**高さの規制**です。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。



## 地区計画とは・・・

地区計画は、道路などの配置や規模、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。

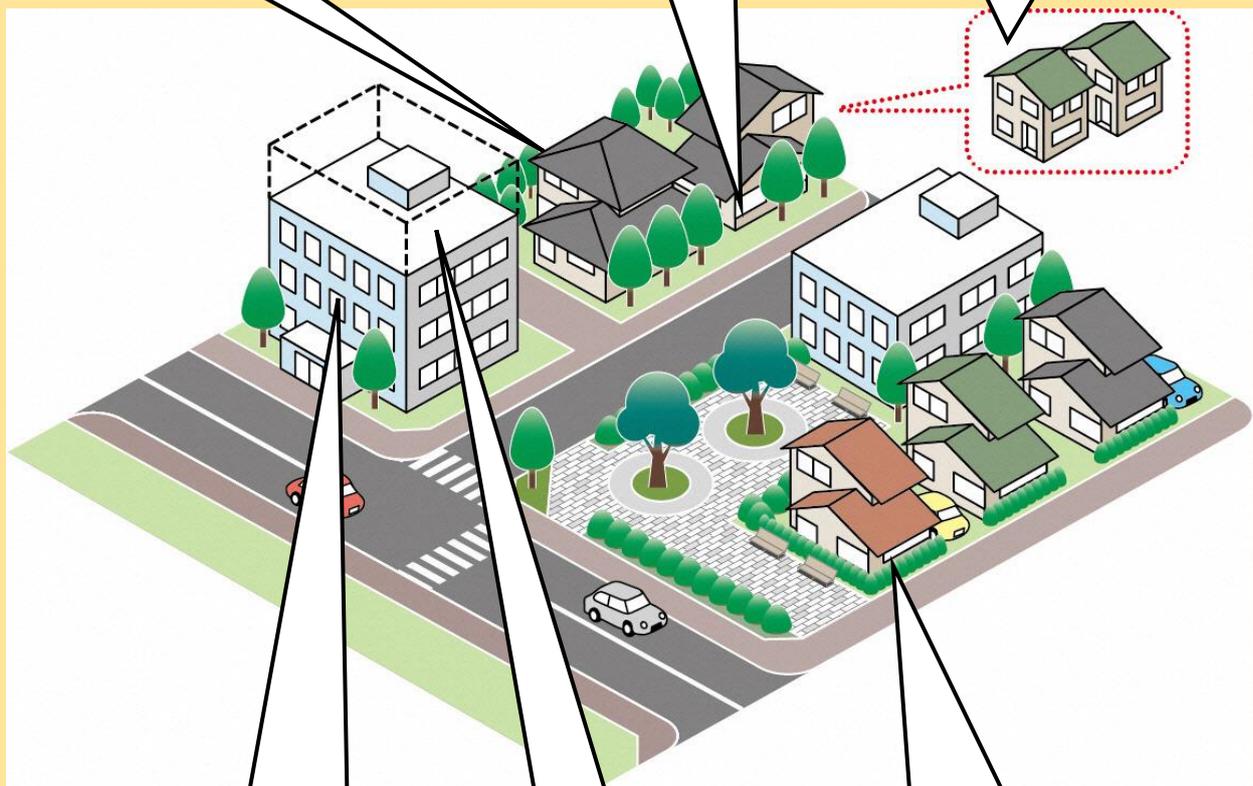
地区計画は、地区の目標・将来像を示す「地区計画の方針」と建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、地域の皆様のご意見を伺いながら、その地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

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

建築物の高さの最高限度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

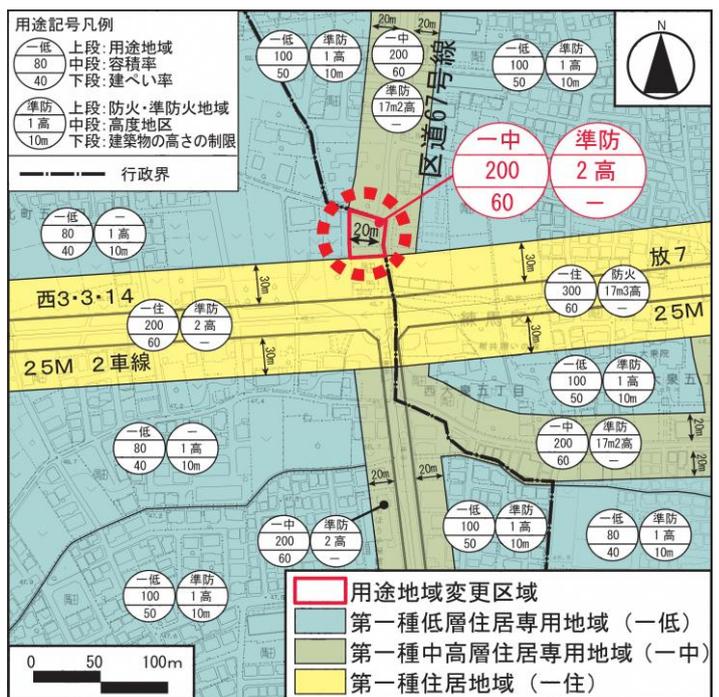
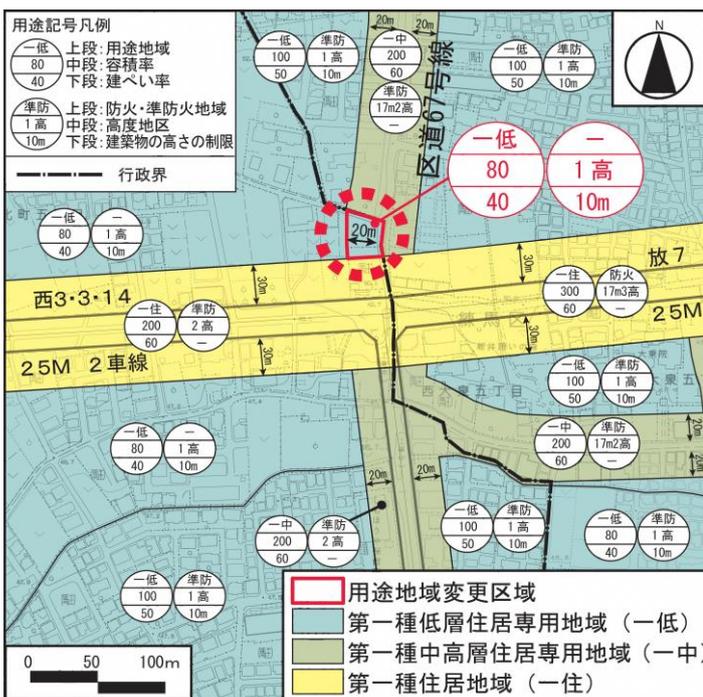
## 2. 今回の用途地域等の変更概要

区道67号線の沿道部分について、練馬区側の用途地域等との連続性を考慮し、**第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更**します。

用途地域	第一種低層住居専用地域	→	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	40%	→	60%
容積率	80%	→	200%
高度地区	第1種高度地区	→	第2種高度地区
防火・準防火地域	指定なし	→	準防火地域

### 現行の用途地域等

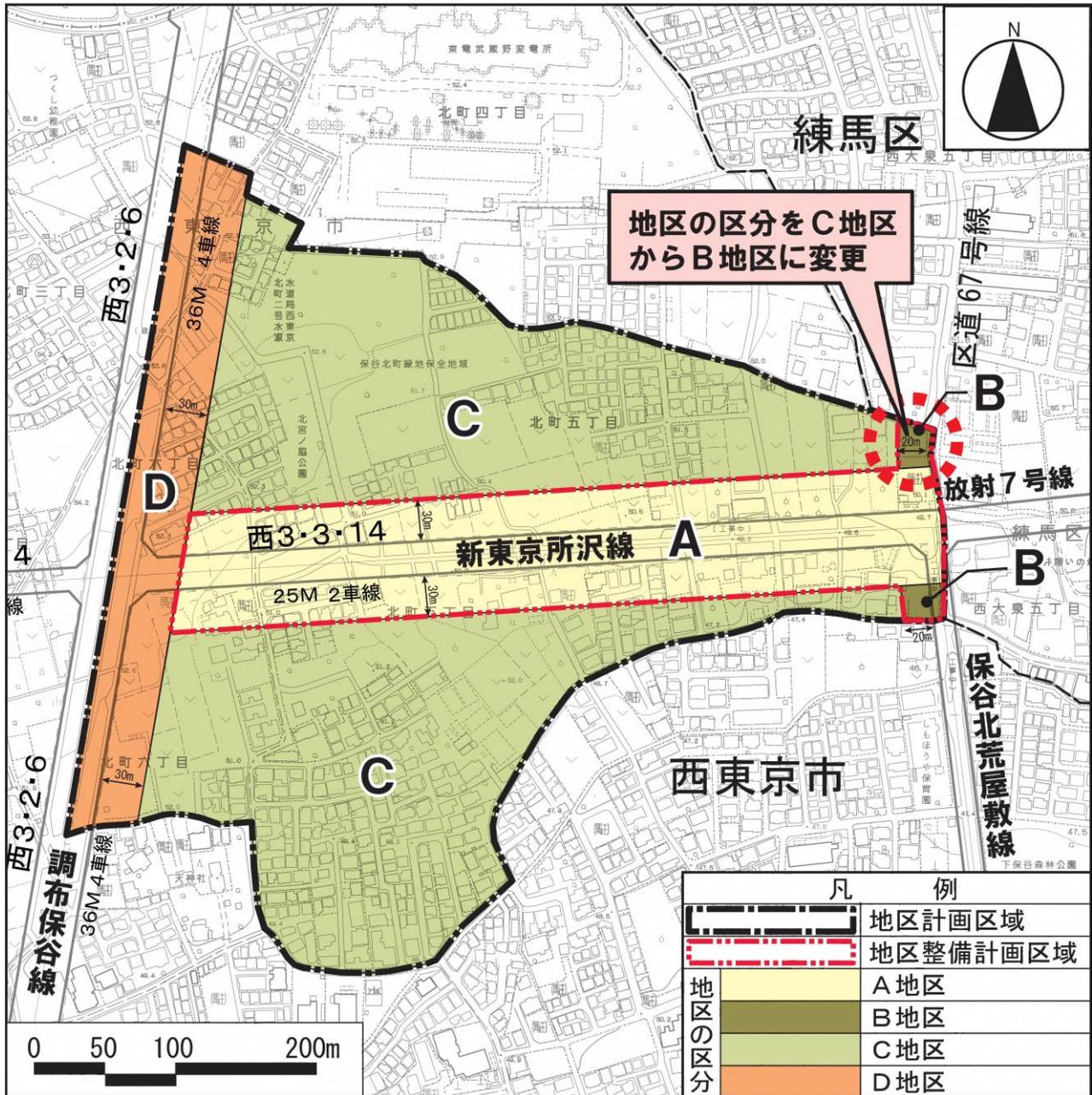
### 用途地域等の変更案



# 3. 今回の地区計画の変更概要

## 地区の区分

区道67号線の沿道部分の地区の区分を現在の**C地区**から**B地区**に変更します。



## 地区計画の目標

※変更部分は赤字で表示

区道 67 号線沿道の目標を追加します。

- 新東京所沢線沿道においては、現状のまともりある土地の規模を維持しながら、地域生活の利便性を高める中規模な施設等や中層住宅の立地を誘導するとともに、後背地の住環境やみどり豊かな環境に配慮した街並みの形成を目指します。
- 保谷北荒屋敷線及び練馬主要区道 67 号線の沿道においては、周辺環境との調和を図りつつ、中・低層の住宅を主体とする街並み形成を目指します。**さらに、後背地においては、低層住宅と農地等のみどり豊かな環境が調和した良好な住環境の形成を目指します。

## 土地利用の方針

※変更部分は赤字で表示

B 地区の土地利用の方針に区道 67 号線沿道を追加します。

		地区の区分	土地利用の方針
地区計画区域	地区整備計画区域	A 地区	広域幹線道路（新東京所沢線）の整備にあわせた地域生活の利便性向上に資する中規模な施設等や中層住宅の立地を誘導するとともに、後背地の住環境やみどり豊かな環境に配慮した街並みの形成を図ります。
		B 地区	保谷北荒屋敷線 <b>及び練馬主要区道 67 号線</b> の沿道として、みどり豊かな環境との調和を図りつつ、中・低層の住宅を主体とする落ち着いた街並みの形成を図ります。
	地区整備計画区域以外	C 地区	ゆとりをもって建築された低層住宅と、農地等の周辺のみどり豊かな環境が調和した良好な住環境の形成を図ります。
		D 地区	西東京市内の南北方向の主要な広域幹線道路（調布保谷線）沿道として、自動車利用を想定した店舗等の立地も想定されることから、周辺の落ち着いた住環境の維持に配慮しながら、地域の利便性や活力増進に資する土地利用を誘導します。

地区整備計画（ **A地区** **B地区** における建築物の建て方のルール）

**ルールの内容はこれまでと変わりません。**

① 建築物等の用途の制限

**A地区**

**目的**

広域幹線道路沿道にふさわしい、利便性が高く周辺の住環境に調和した健全で良好な市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定めます。

**ルール**

次に掲げる建築物は建築できません。

- (1) ホテル又は旅館
- (2) 自動車教習所
- (3) 畜舎

② 建築物の敷地面積の最低限度

**A地区**

**B地区**

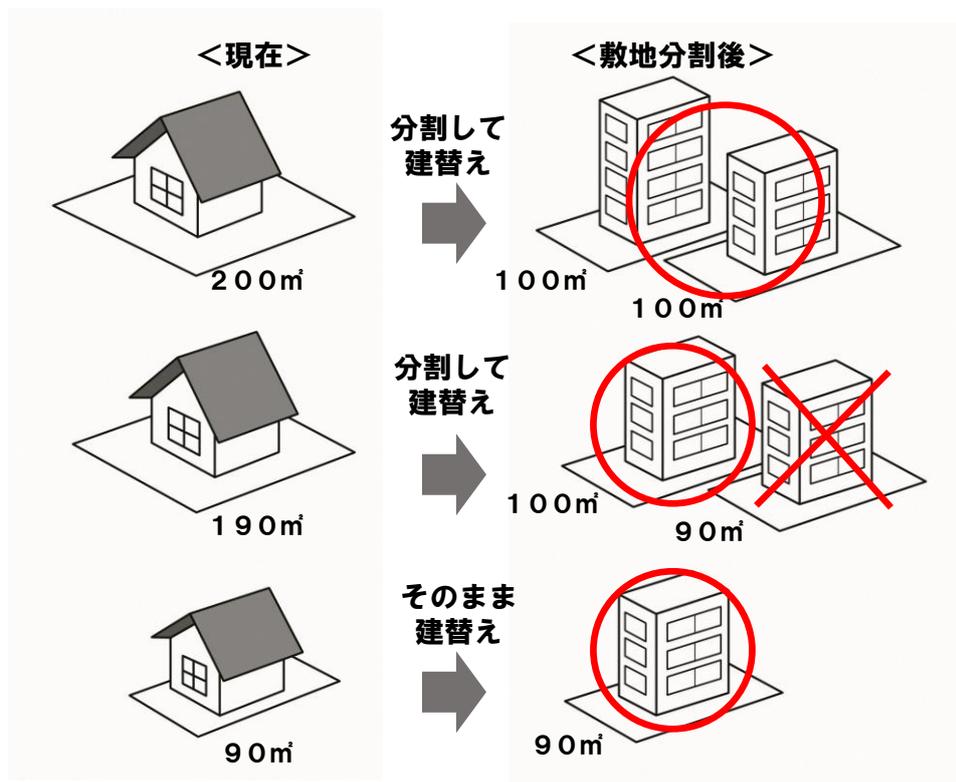
**目的**

敷地の細分化を防止し、沿道の良好な住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

**ルール**

**100㎡**

※既に100㎡を下回っている敷地においては、敷地を分割しなければ建築することが可能です。



### ③ 壁面の位置の制限

A 地区

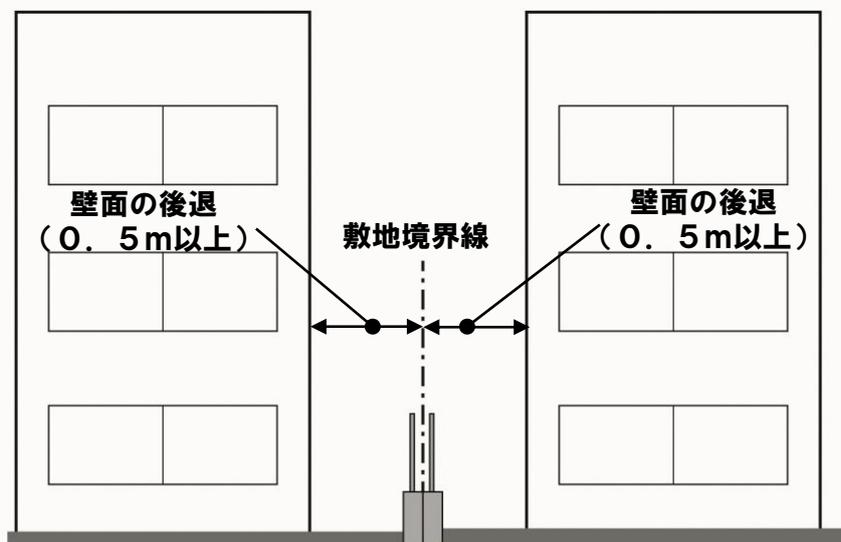
B 地区

#### 目的

ゆとりのある沿道市街地の環境形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。

#### ルール

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置から隣地境界線までの距離の最低限度は0.5mとします。



### ④ 建築物等の高さの最高限度

A 地区

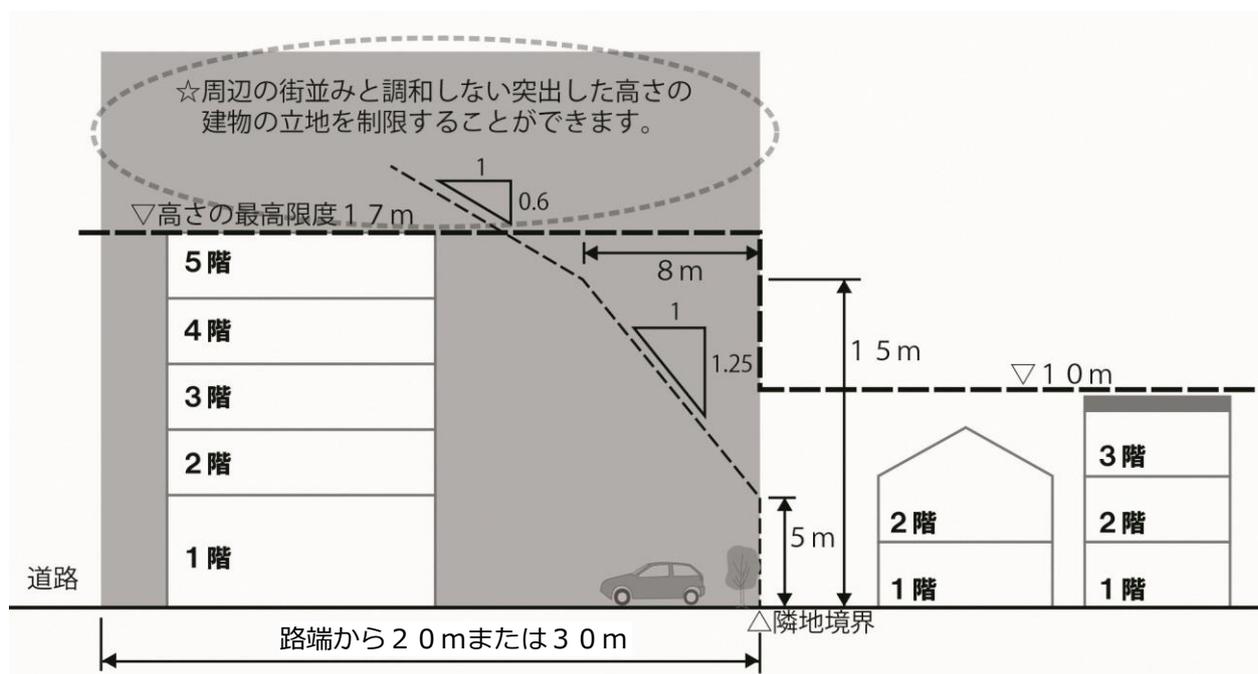
B 地区

#### 目的

後背地の住環境に配慮しながら、広域幹線道路等の沿道にふさわしい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ます。

#### ルール

17m



⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

A 地区

B 地区

目 的

みどり豊かな環境に調和した、落ち着いた感じられる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ます。

ルール

建築物等の外壁の形態や色彩は、周辺との調和に配慮するものとします。

屋外広告物は、建築物との一体性や周辺との調和に配慮した位置、規模、色彩等とし、街並みの統一感や沿道の雰囲気づくりに寄与するような表示・掲出を図るものとします。

⑥ 垣又は柵の構造の制限

A 地区

B 地区

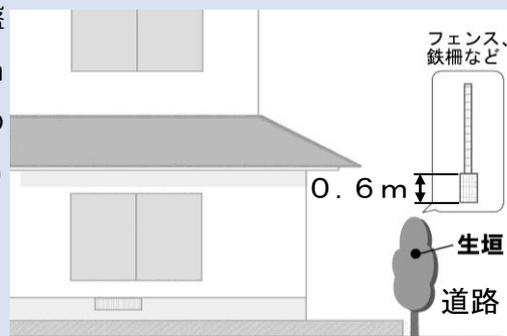
目 的

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ます。

ルール

道路に面する垣又は柵の構造は、**生垣又はフェンス**とします。

※フェンス等の基礎で地盤面からの高さが0.6m以下のもの又は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

A 地区

B 地区

ルール

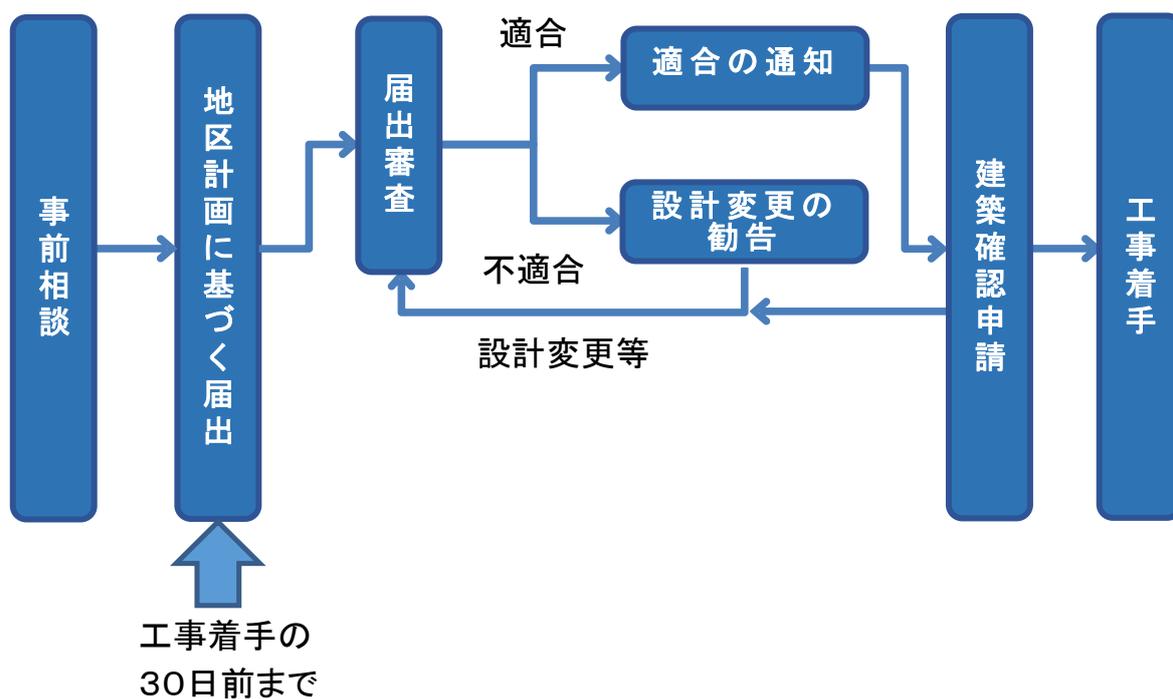
周辺の樹林地や農地と連続するように敷地内の緑化等に努めるものとします。

樹林地等の保全に努めるものとします。

店舗等の駐車場は隣地境界に緩衝緑地を設けるなどの配慮に努めるものとします。

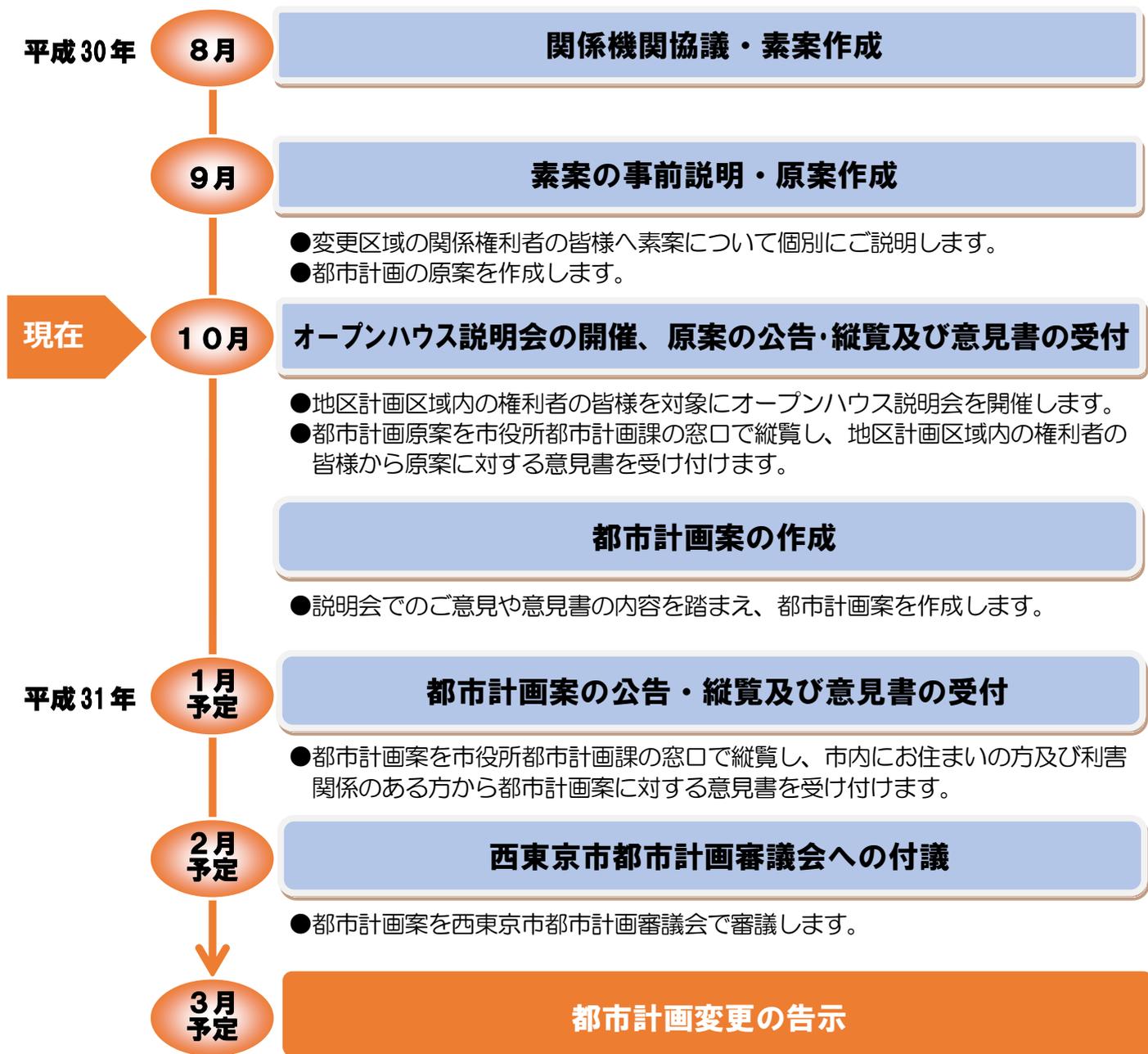
## 4. 地区整備計画区域内での建築行為等の手続き (A地区及びB地区)

地区整備計画区域内で建築物の建築や工作物の建設などを行う際に、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。



## 5. 都市計画変更に向けたスケジュール

今後、皆様のご意見を踏まえながら、以下の通り手続きを進めていく予定です。



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](mailto:toshikei@city.nishitokyo.lg.jp)

<担当者 広瀬（健）、稲越、亀井>