

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

新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画

2 理由

本地区は、本市を東西に横断する広域幹線道路である西東京都市計画道路 3・3・14 号新東京所沢線（以下「新東京所沢線」という。）の沿道及びその周辺に位置し、新東京所沢線の交通開放に伴い、沿道の地域生活の利便性を高める土地利用を図りつつ、後背地の住環境の保全を図るため、平成 27 年 5 月に地区計画を決定している。

今回、本地区のうち、道路の拡幅整備が進められている練馬主要区道 67 号線の沿道において、周辺道路沿道との連続性を考慮した適性かつ有効な土地利用の誘導を図るため、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】

都市計画新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画
位 置※	西東京市北町三丁目、北町五丁目及び北町六丁目各地内
面 積※	約19.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は、市北東部に位置し、まとまった農地や樹林地等のみどり豊かな地域であり、低層住宅を中心とした閑静な住宅地も見られる。また、地区内では、西東京都市計画道路3・3・14号新東京所沢線（以下、「新東京所沢線」という。）、西東京都市計画道路3・4・15号保谷北荒屋敷線（以下、「保谷北荒屋敷線」という。）、西東京都市計画道路3・2・6号調布保谷線（以下、「調布保谷線」という。）の3路線の整備が進められ、その沿道にふさわしい土地利用が求められている。</p> <p>中でも、地区を横断する新東京所沢線は、放射7号線に接続し大泉JCT（関越自動車道・東京外環自動車道）にアクセスする広域幹線道路であり、また、東京都における放射状の骨格防災軸の一部として重要な役割を担う道路である。この広域幹線道路沿道では、地域の活力醸成に資する沿道型市街地としての土地利用が期待される一方で、周辺の環境との調和が必要である。</p> <p>そのため本地区計画は、新東京所沢線沿道においては、現状のまとま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す。また、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の形成を目指す。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図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>《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る。</p> <p>《B地区》 保谷北荒屋敷線及び練馬主要区道67号線の沿道として、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る。</p> <p>《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る。</p> <p>《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する。</p>

		建築物等の整備の方針		<p>新東京所沢線の整備にあわせた適正な土地利用の増進、周辺環境に配慮した街並みの形成及び後背地の住環境の保全をすため、以下の方針に基づき、建築物等に関する事項を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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る。 2. 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る。 3. 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る。 4. 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る。 5. 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る。 6. 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る。 			
		その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		<ol style="list-style-type: none"> 1. 周辺の樹林地や農地と連続するよう敷地内の緑化等を図るとともに、樹林地等の保全に努めるものとする。 2. 店舗等の駐車場においては、隣地境界線における緩衝緑地の設置など、周辺住宅地の落ち着いた環境維持への配慮に努めるものとする。 			
地区整備計画		位置		西東京市北町五丁目及び北町六丁目各地内			
		面積		約4.7ha			
		地区の区分	名称	A地区	B地区		
			面積	約4.5ha	約0.2ha		
		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> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル又は旅館 2. 自動車教習所 3. 畜舎 		-	
		建築物の敷地面積の最低限度		100㎡			
		ただし、現に建築物の敷地として使用されている100㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する100㎡未満の土地については、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。					
壁面の位置の制限		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とする。					

建築物等の高さの 最高限度	17m
建築物等の形態又は色 彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の外壁の形態や色彩については、周辺との調和に配慮するものとする。 2. 屋外広告物については、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・掲出を図るものとする。
垣又は柵の構造の 制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、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、この限りでない。
土地の利用に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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する。 2. 樹林地等の保全に努めるものとする。 3. 店舗等の駐車場においては、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する。

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：練馬主要区道 67 号線沿道において、周辺道路沿道との連続性を考慮した適正かつ有効な土地利用の誘導を図るため、地区計画を変更する。

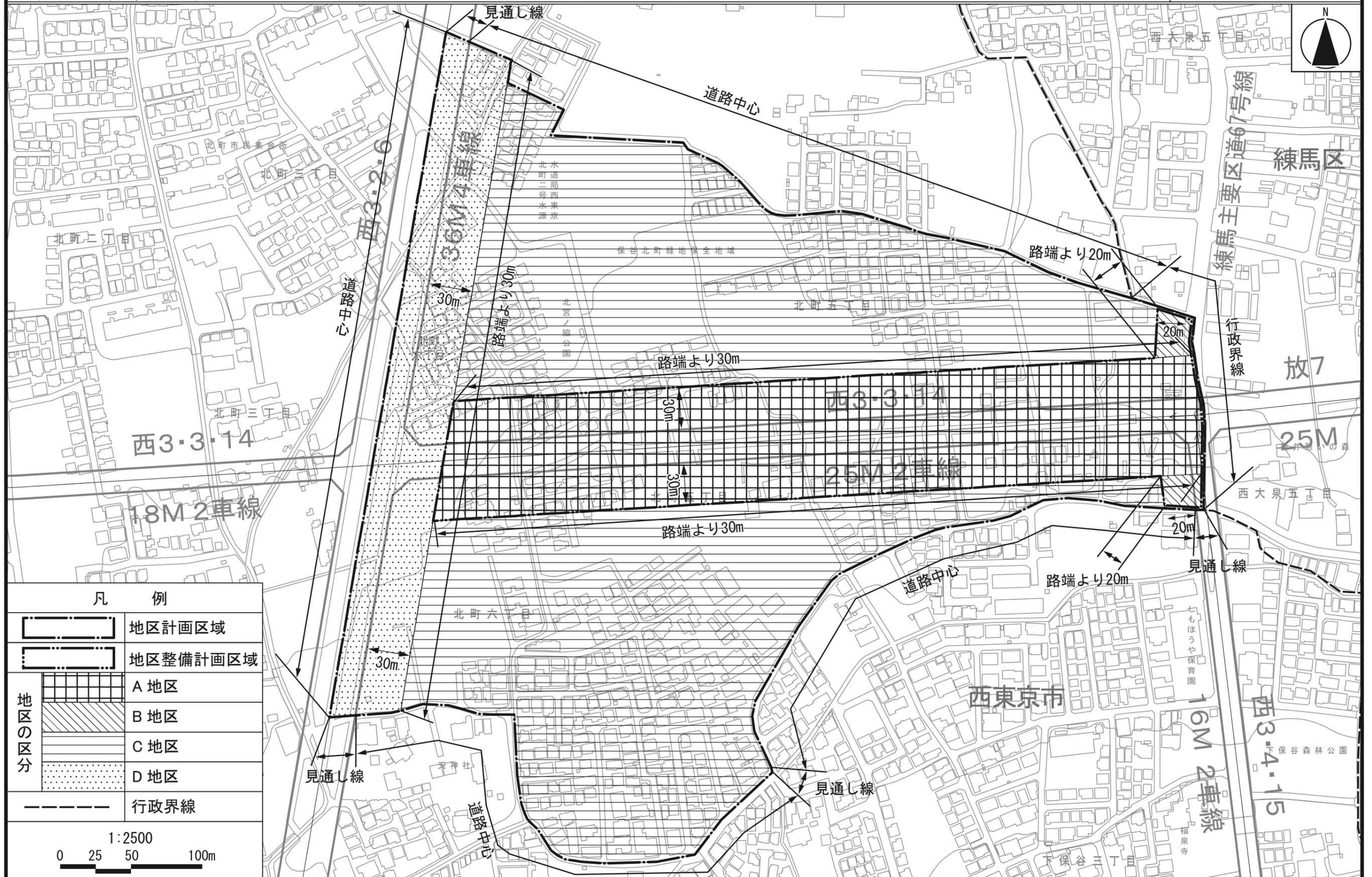
変更概要

新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画			
事 項	旧	新	摘 要
地区計画の目標	<p>本地区は、市北東部に位置し、まとまった農地や樹林地等のみどり豊かな地域であり、低層住宅を中心とした閑静な住宅地も見られる。また、地区内では、西東京都市計画道路3・3・14号新東京所沢線（以下、「新東京所沢線」という。）、西東京都市計画道路3・4・15号保谷北荒屋敷線（以下、「保谷北荒屋敷線」という。）、西東京都市計画道路3・2・6号調布保谷線（以下、「調布保谷線」という。）の3路線の整備が<u>進められており、それらの交通開放を踏まえ、沿道にふさわしい土地利用が求められている。</u></p> <p>中でも、地区を横断する新東京所沢線は、放射7号線に接続し大泉JCT（関越自動車道・東京外環自動車道）にアクセスする広域幹線道路であり、また、東京都における放射状の骨格防災軸の一部として重要な役割を担う道路である。この広域幹線道路沿道では、地域の活力醸成に資する沿道型市街地としての土地利用が期待される一方で、周辺の環境との調和が必要である。</p> <p>そのため本地区計画は、新東京所沢線沿道においては、現状のまとま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す。また、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図ることを目標とする。</p>	<p>本地区は、市北東部に位置し、まとまった農地や樹林地等のみどり豊かな地域であり、低層住宅を中心とした閑静な住宅地も見られる。また、地区内では、西東京都市計画道路3・3・14号新東京所沢線（以下、「新東京所沢線」という。）、西東京都市計画道路3・4・15号保谷北荒屋敷線（以下、「保谷北荒屋敷線」という。）、西東京都市計画道路3・2・6号調布保谷線（以下、「調布保谷線」という。）の3路線の整備が<u>進められ、その沿道にふさわしい土地利用が求められている。</u></p> <p>中でも、地区を横断する新東京所沢線は、放射7号線に接続し大泉JCT（関越自動車道・東京外環自動車道）にアクセスする広域幹線道路であり、また、東京都における放射状の骨格防災軸の一部として重要な役割を担う道路である。この広域幹線道路沿道では、地域の活力醸成に資する沿道型市街地としての土地利用が期待される一方で、周辺の環境との調和が必要である。</p> <p>そのため本地区計画は、新東京所沢線沿道においては、現状のまとま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す。また、<u>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の形成を目指す。</u>さらに、<u>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図ることを目標とする。</u></p>	文言精査

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		《B地区》 保谷北荒屋敷線沿道の中層住宅地として、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る。		《B地区》 保谷北荒屋敷線及び練馬主要区道 67 号線の沿道として、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る。		文言精査	
	建築物等の整備の方針		4. 後背地の住環境に配慮しながら、 <u>広域幹線道路沿道</u> 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る。		4. 後背地の住環境に配慮しながら、 <u>広域幹線道路等の沿道</u> 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る。		文言精査	
地区整備計画	面積		約 4. 6 h a		約 4. 7 h a		区域の拡大による面積の変更	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	A地区	B地区	区域の拡大による面積の変更
			面積	約 4. 5 h a	約 0. 1 h a	約 4. 5 h a	約 0. 2 h a	

西東京都市計画地区計画 新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画 計画図

〔西東京市決定〕



「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地形図を利用して作成したものである。（承認番号）30都市基交著第67号」
 「（承認番号）30都市基街都第91号、平成30年7月2日」

西東京都市計画地区計画

新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画

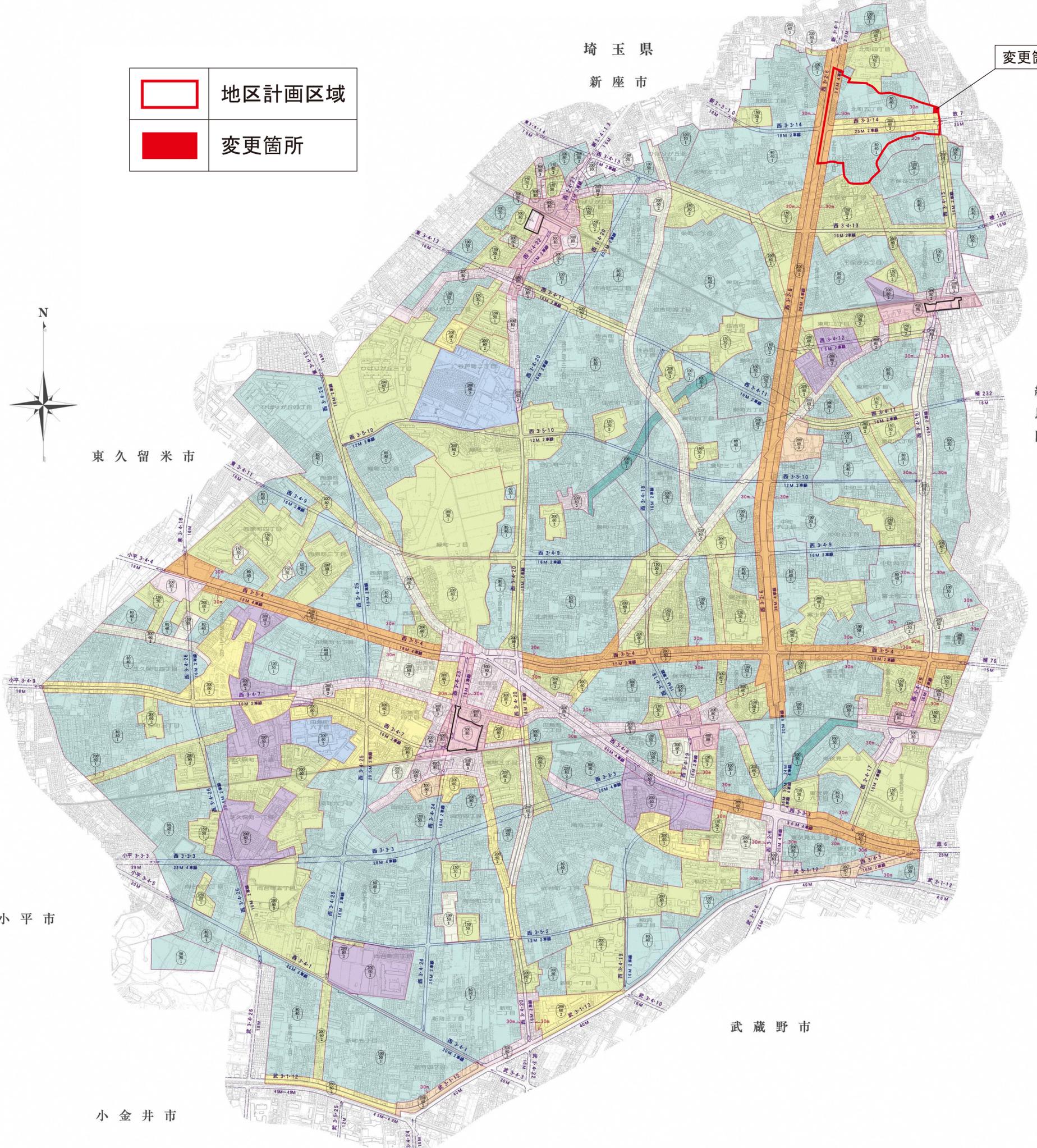
総括図

〔西東京市決定〕

埼玉県
新座市

変更箇所

	地区計画区域
	変更箇所



東久留米市

練馬区

小平市

武蔵野市

小金井市

用途地域等		凡例			日影規制		用途地域等		日影規制						
表示	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの制限 (m)	日影が規制される建築物 (平均地盤面からの高さ)	規制される日影時間 (敷地境界線からの水平距離)	規制値種別	表示	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの制限 (m)	日影が規制される建築物 (平均地盤面からの高さ)	規制される日影時間 (敷地境界線からの水平距離)	規制値種別
第1種低層住居専用地域	30 50	30	50	10m	軒高が7mをこえる建築物又は地上3階以上の建築物	1.5m	3時間以上 2時間以上 (一)	第1種住居地域	60 200	200	200	20m	4.0m	4時間以上 2.5時間以上 (一)	
	30 60	30	60	3時間以上 2時間以上 (二)			5時間以上 3時間以上 (二)								
	40 80	40	80	4時間以上 2.5時間以上 (一)			4時間以上 2.5時間以上 (一)								
	50 100	50	100	4時間以上 2.5時間以上 (二)			5時間以上 3時間以上 (二)								
第2種低層住居専用地域	50 100	50	100	10m	軒高が7mをこえる建築物又は地上3階以上の建築物	1.5m	4時間以上 2.5時間以上 (一)	準住居地域	60 200	200	200	20m	4.0m	4時間以上 2.5時間以上 (一)	
	50 100	50	100	4時間以上 2.5時間以上 (二)			5時間以上 3時間以上 (二)								
	50 100	50	100	4時間以上 2.5時間以上 (一)			4時間以上 2.5時間以上 (一)								
	50 100	50	100	4時間以上 2.5時間以上 (二)			5時間以上 3時間以上 (二)								
第1種中高層住居専用地域	30 100	30	100	10m	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	200	200	20m	規制対象外	規制対象外	
	50 150	50	150	3時間以上 2時間以上 (二)			規制対象外								
	50 150	50	150	3時間以上 2時間以上 (一)			規制対象外								
	50 150	50	150	3時間以上 2時間以上 (二)			規制対象外								
第2種中高層住居専用地域	50 100	50	100	10m	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	80 200	200	200	20m	4.0m	4時間以上 2.5時間以上 (一)	
	50 150	50	150	3時間以上 2時間以上 (二)			5時間以上 3時間以上 (二)								
	60 200	60	200	3時間以上 2時間以上 (一)			4時間以上 2.5時間以上 (一)								
	60 200	60	200	3時間以上 2時間以上 (二)			5時間以上 3時間以上 (二)								
第1種工業地域	50 100	50	100	10m	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	200	200	20m	4.0m	4時間以上 2.5時間以上 (一)	
	50 150	50	150	3時間以上 2時間以上 (二)			5時間以上 3時間以上 (二)								
	60 200	60	200	3時間以上 2時間以上 (一)			4時間以上 2.5時間以上 (一)								
	60 200	60	200	3時間以上 2時間以上 (二)			5時間以上 3時間以上 (二)								
第2種工業地域	50 100	50	100	10m	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	200	200	20m	規制対象外	規制対象外	
	50 150	50	150	3時間以上 2時間以上 (二)			規制対象外								
	60 200	60	200	3時間以上 2時間以上 (一)			規制対象外								
	60 200	60	200	3時間以上 2時間以上 (二)			規制対象外								

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

1 : 10,000

〔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〕 带状に道路両側に指定されている用途は、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。