

西東京都市計画用途地域の変更(西東京市決定)

【案】

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

西東京都市計画用途地域

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。

このようなことから、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、面積約 0.1ha の区域について、用途地域を変更するものである。

西東京都市計画用途地域の変更（西東京市決定）【案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 延べ面積の 敷地面積に 対する割合	建築物の 建築面積の 敷地面積に 対する割合	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
第一種 低層住居 専用地域	約 4.9 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	0.4	5/10	3/10	—	—	10	0.3	
	560.6	6/10	3/10	—	—	10	0.0	
	261.4	8/10	4/10	—	—	10	35.4	
小 計	約 827.3 ha	10/10	5/10	—	—	10	16.5	
第二種 低層住居 専用地域	約 6.1 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	約 6.1 ha	10/10	5/10	—	—	10	0.4	
第一種 中高層住居 専用地域	約 22.5 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	148.3	10/10	3/10	—	—	—	1.4	
	203.8	15/10	5/10	—	—	—	9.4	
小 計	約 374.6 ha	20/10	6/10	—	—	—	12.9	
第二種 中高層住居 専用地域	約 3.4 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.1	10/10	5/10	—	—	—	0.2	
	58.0	15/10	5/10	—	—	—	0.1	
小 計	約 63.5 ha	20/10	6/10	—	—	—	3.7	
第一種 住居地域	約 61.5 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.4	20/10	6/10	—	—	—	3.9	
小 計	約 63.9 ha	30/10	6/10	—	—	—	0.2	
第二種 住居地域	約 10.6 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	約 10.6 ha	20/10	6/10	—	—	—	0.7	
準住居地域	約 68.4 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	約 68.4 ha	20/10	6/10	—	—	—	4.3	

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
近隣商業地域	約 26.4 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	42.3	20/10	8/10	—	—	—	1.7	
	2.7	30/10	8/10	—	—	—	2.7	
		40/10	8/10	—	—	—	0.2	
小計	約 71.4 ha						4.5	
商業地域	約 0.3 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	19.1	20/10	8/10	—	—	—	0.0	
	7.2	40/10	8/10	—	—	—	1.2	
		50/10	8/10	—	—	—	0.5	
小計	約 26.6 ha						1.7	
準工業地域	約 48.6 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.1	20/10	6/10	—	—	—	3.1	
		30/10	6/10	—	—	—	0.1	
小計	約 50.7 ha						3.2	
工業地域	約 21.9 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小計	約 21.9 ha	20/10	6/10	—	—	—	1.4	
工業専用地域	約 — ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小計	約 — ha	—	—	—	—	—	—	
合計	約 1,585.0 ha						%	
							100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画の変更に伴い、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新 旧 対 照 表

() は変更箇所を示す。

種 類	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 〔A-B〕
						面積 〔A〕	比率	面積 〔B〕	比率	
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	5/10	3/10	—	—	10	4.9	0.3	4.9	0.3	0.0
	6/10	3/10	—	—	10	0.4	0.0	0.4	0.0	0.0
	8/10	4/10	—	—	10	(560.6)	(35.4)	(560.7)	(35.4)	-0.1
小 計	10/10	5/10	—	—	10	261.4	16.5	261.4	16.5	0.0
						(827.3)	(52.2)	(827.4)	(52.2)	-0.1
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	5/10	—	—	10	6.1	0.4	6.1	0.4	0.0
小 計						6.1	0.4	6.1	0.4	0.0
第一種 中高層住 居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	3/10	—	—	—	22.5	1.4	22.5	1.4	0.0
	15/10	5/10	—	—	—	148.3	9.4	148.3	9.4	0.0
	20/10	6/10	—	—	—	(203.8)	(12.9)	(203.7)	(12.9)	0.1
小 計						(374.6)	(23.6)	(374.5)	(23.6)	0.1
第二種 中高層住 居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	5/10	—	—	—	3.4	0.2	3.4	0.2	0.0
	15/10	5/10	—	—	—	2.1	0.1	2.1	0.1	0.0
	20/10	6/10	—	—	—	58.0	3.7	58.0	3.7	0.0
小 計						63.5	4.0	63.5	4.0	0.0
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	61.5	3.9	61.5	3.9	0.0
	30/10	6/10	—	—	—	2.4	0.2	2.4	0.2	0.0
小 計						63.9	4.0	63.9	4.0	0.0
第二種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	10.6	0.7	10.6	0.7	0.0
小 計						10.6	0.7	10.6	0.7	0.0
準住居 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	68.4	4.3	68.4	4.3	0.0
小 計						68.4	4.3	68.4	4.3	0.0

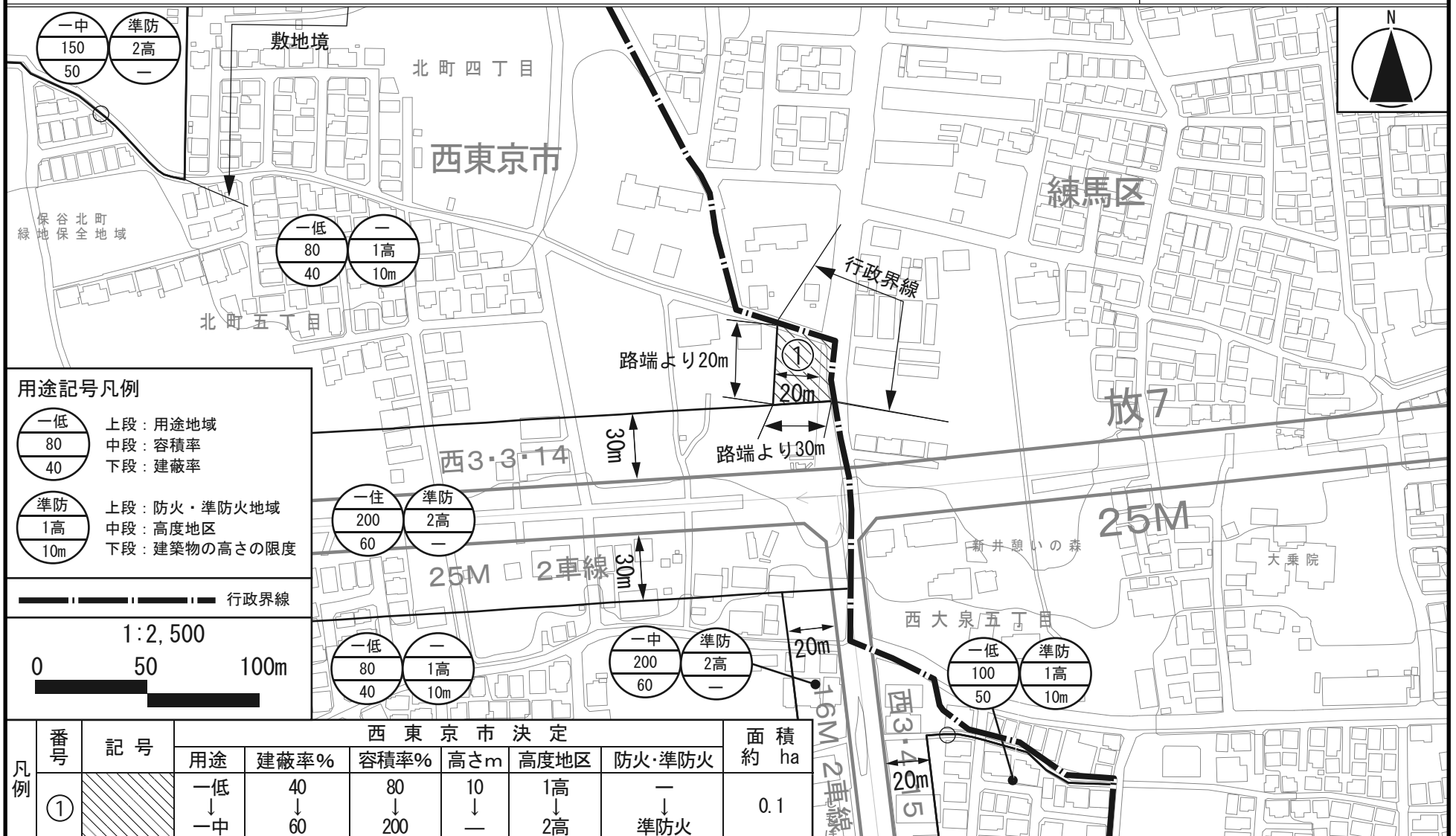
種 類	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 〔A-B〕
						面積〔A〕	比率	面積〔B〕	比率	
近 隣 商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	26.4	1.7	26.4	1.7	0.0
	30/10	8/10	—	—	—	42.3	2.7	42.3	2.7	0.0
	40/10	8/10	—	—	—	2.7	0.2	2.7	0.2	0.0
小 計										
						71.4	4.5	71.4	4.5	0.0
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	0.3	0.0	0.3	0.0	0.0
	40/10	8/10	—	—	—	19.1	1.2	19.1	1.2	0.0
	50/10	8/10	—	—	—	7.2	0.5	7.2	0.5	0.0
小 計										
						26.6	1.7	26.6	1.7	0.0
準工業地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	48.6	3.1	48.6	3.1	0.0
	30/10	6/10	—	—	—	2.1	0.1	2.1	0.1	0.0
小 計										
						50.7	3.2	50.7	3.2	0.0
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	21.9	1.4	21.9	1.4	0.0
小 計										
						21.9	1.4	21.9	1.4	0.0
工 業 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小 計										
						—	—	—	—	—
合 計						約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
						1,585.0	100	1,585.0	100	—

変 更 概 要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	西東京市北町五丁目地内	第一種低層住居 専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m	第一種中高層住居 専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 —m	約 0.1 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに高さの限度の廃止

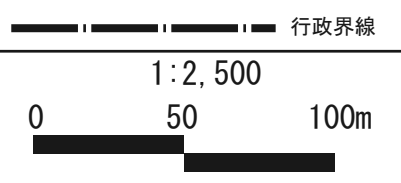
西東京都市計画用途地域
西東京都市計画高度地区
西東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 [西東京市決定]
計画図 [西東京市決定]
計画図 [西東京市決定]



用途記号凡例

一低 80 40	上段：用途地域 中段：容積率 下段：建蔽率
準防 1高 10m	上段：防火・準防火地域 中段：高度地区 下段：建築物の高さの限度



凡例	番号	記号	西東京市決定					面積約 ha	
			用途	建蔽率%	容積率%	高さm	高度地区		防火・準防火
	①		一低 ↓ 一中	40 ↓ 60	80 ↓ 200	10 ↓ —	1高 ↓ 2高	— ↓ 準防火	0.1

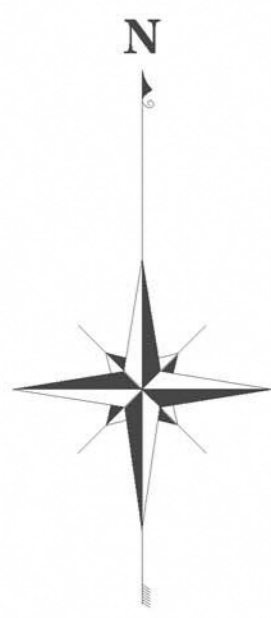
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）30都市基交著第67号」
「（承認番号）30都市基街都第91号、平成30年7月2日」

西東京都市計画用途地域 総括図 [西東京市決定]

埼玉県
新座市

変更箇所

変更箇所



東久留米市

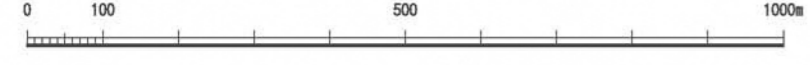
練馬区

小平市

武蔵野市

小金井市

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地は、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。

凡例		
	都市計画道路	
	高度利用地区	
	容積率	80
	建ぺい率	40
	高度地区	1

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 (%)	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)	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)	
	第1種低層住居専用地域	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		第1種住居地域	60	200	2種準防火	4.0m	4時間以上 2.5時間以上 (一)
		30	60					5時間以上 3時間以上 (二)				
		40	80					4時間以上 2.5時間以上 (一)				
		50	100					5時間以上 3時間以上 (二)				
	第2種低層住居専用地域	50	100	10m	規制対象外		準住居地域	60	200	2種準防火	4.0m	4時間以上 2.5時間以上 (一)
		50	100					5時間以上 3時間以上 (二)				
		80	200					2種準防火	規制対象外			
		80	300					3種準防火				
	第1種中高層住居専用地域	30	100	10m	高さ10mをこえる建築物		近隣商業地域	80	200	1種準防火	4.0m	4時間以上 2.5時間以上 (一)
		50	150					2種準防火				
		50	150					2種準防火				
		50	150					1種準防火				
	第2種中高層住居専用地域	50	100	10m	高さ10mをこえる建築物		商業地域	80	200	2種準防火	4.0m	4時間以上 2.5時間以上 (一)
		50	150					2種準防火				
		50	150					2種準防火				
		60	200					1種準防火				
	工業地域	50	100	10m	高さ10mをこえる建築物		準工業地域	60	200	2種準防火	4.0m	4時間以上 2.5時間以上 (一)
		50	150					2種準防火				
		50	150					2種準防火				
		60	200					3種準防火				