

西東京都市計画高度地区の変更(西東京市決定)

**【案】**

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

西東京都市計画高度地区

## 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、高度地区を変更するものである。

# 西東京都市計画高度地区の変更（西東京市決定）【案】

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
ハ 最 高 限 度	第1種 高度地区	約 ha 888.2 (888.3)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約 ha 616.5 (616.4)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種 高度地区	約 ha 47.9 (47.9)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	小 計	約 ha 1552.6 (1552.6)	
ニ	1 制限の緩和		
	<p>(1) この規定の適用の緩和に関する措置は、次のア及びイに定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>		

- (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア及びイに定めるところによる。
- ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一敷地とみなす。
- イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。

2 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

3 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、特定行政庁は、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

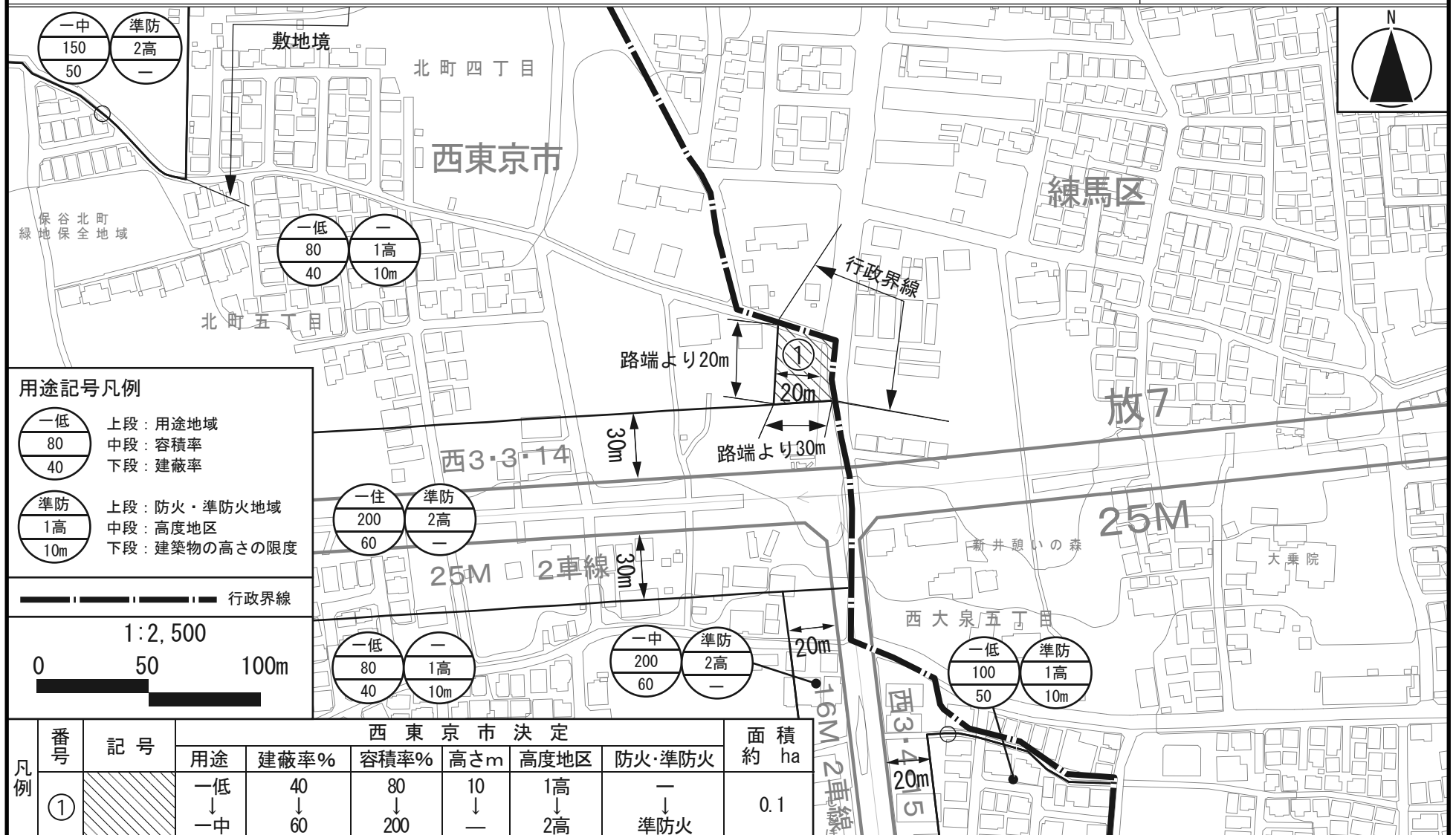
新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画の変更に伴い、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
西東京市北町五丁目地内	第1種高度地区	第2種高度地区	約 0.1 ha	

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]



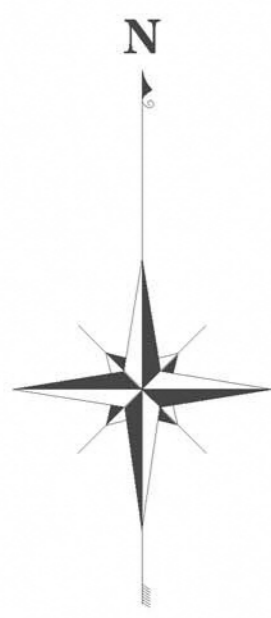
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）30都市基交著第67号」  
「（承認番号）30都市基街都第91号、平成30年7月2日」

# 西東京都市計画高度地区 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

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] 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。

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 (%)	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)	表示	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	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)		
第1種低層住居専用地域	30 50	10%	1.5m	軒高が7mをこえる建築物又は地上3階以上の建築物	3時間以上	第1種住居地域	60 200	20%	20%	10m	4時間以上	2.5時間以上 (一)	
	40 80				5時間以上		3時間以上 (二)						
	50 100				4時間以上		2.5時間以上 (二)						
	50 100				4時間以上		2.5時間以上 (一)						
第2種低層住居専用地域	50 100	10%	1.5m	軒高が7mをこえる建築物又は地上3階以上の建築物	4時間以上	準住居地域	60 200	20%	10%	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)						
第1種中高層住居専用地域	30 100	10%	4.0m	高さ10mをこえる建築物	3時間以上	近隣商業地域	80 200	20%	20%	10%	4.0m	4時間以上	2.5時間以上 (一)
	50 150				4時間以上		2.5時間以上 (二)						
	50 150				4時間以上		2.5時間以上 (一)						
	50 150				4時間以上		2.5時間以上 (二)						
第2種中高層住居専用地域	50 100	10%	4.0m	高さ10mをこえる建築物	3時間以上	商業地域	80 400	40%	40%	10%	4.0m	4時間以上	2.5時間以上 (一)
	50 150				5時間以上		3時間以上 (二)						
	60 200				4時間以上		2.5時間以上 (一)						
	60 200				4時間以上		2.5時間以上 (二)						
第1種工業地域	50 100	10%	4.0m	高さ10mをこえる建築物	3時間以上	準工業地域	60 200	20%	20%	10%	4.0m	4時間以上	2.5時間以上 (一)
	50 150				5時間以上		3時間以上 (二)						
	60 200				4時間以上		2.5時間以上 (一)						
	60 200				4時間以上		2.5時間以上 (二)						