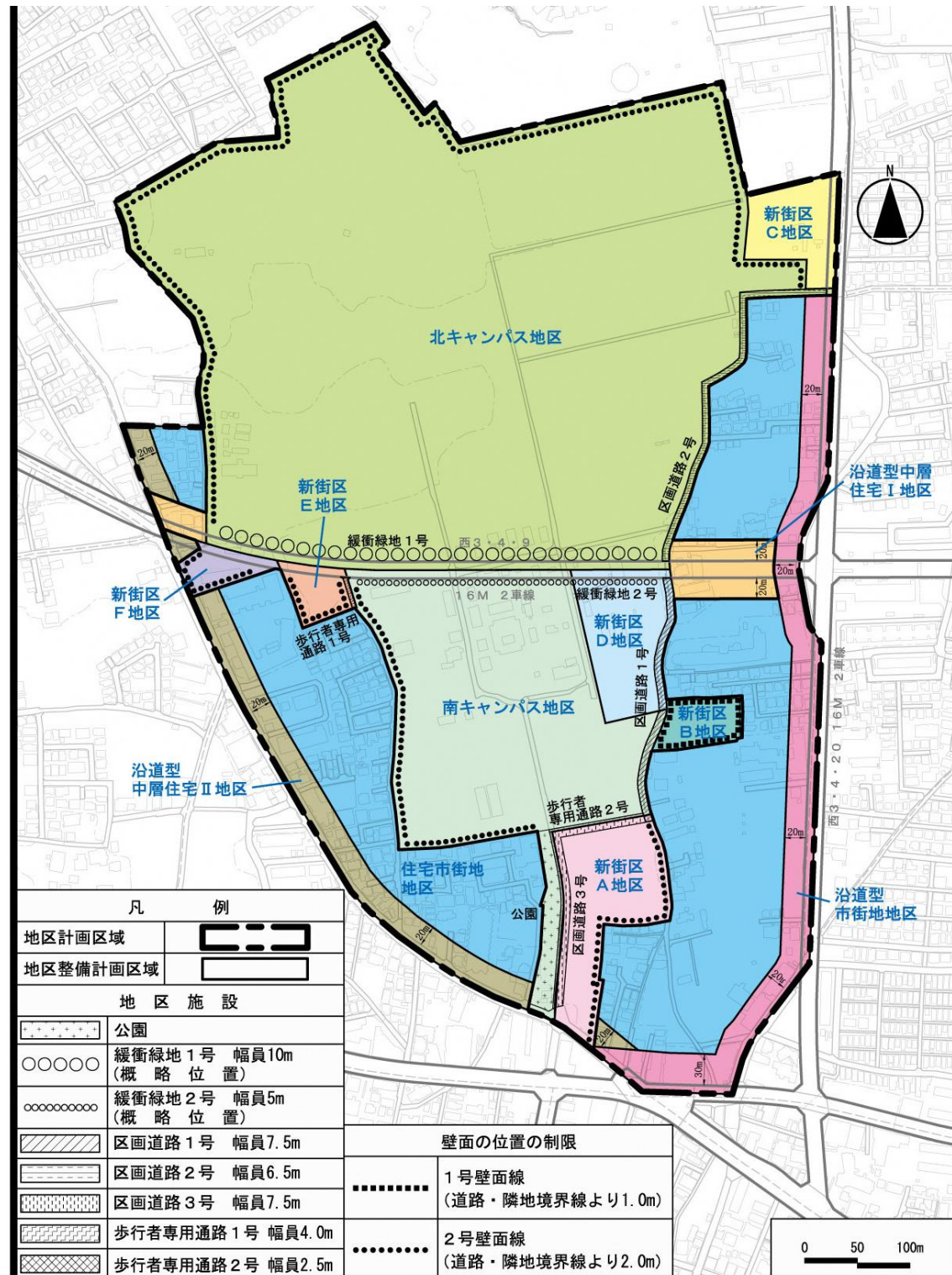


概要

- ・東大生態調和農学機構のキャンパス再整備、及び一部売却用地における大規模な土地利用転換や、東京都が施行する西3・4・9号線の整備による沿道の市街地環境の変化が想定されたことから、平成27年に地区計画決定と用途地域等の変更が行われた。
- ・土地利用が未定であった新街区A・C・D地区において、土地利用の方向性が見えてきたことから、地区計画の変更及び用途地域等の変更を行う。

地区計画計画図



西東京市都市計画マスタープランにおける位置づけ

～全体構想～ (抜粋)

2. まちの将来像

3 将来都市構造

- 都市拠点⑥ みどりとのふれあいや健康づくりの中心地となるような拠点の形成を目指す。

4. 分野別のまちづくり基本方針

1 土地利用の方針

- (1)② みどりの保全に努め、それらの機能転換が行われる際には、望ましい土地利用のあり方を検討し、計画的にその実現を図ります。
- (2)① 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。さらに、公共公益施設など、生活の利便性を高めたり、コミュニティの醸成を促す施設の立地を目指します。
- (2)⑨ みどりとのふれあいや健康づくり、散歩の目的地など、地域にとって魅力あるみどりの拠点としての機能を損なわないようにまちづくりを行います。

2 みどり・水辺・都市景観の方針

- ② 東大生態調和農学機構については、新たなキャンパスとしての再整備にあわせて、多くの市民が農場・演習林の豊かな自然に触れあえる拠点として、さらには食育の場として活用ができるよう、協議・検討を進めます。

～地域別構想 中央地域～ (抜粋)

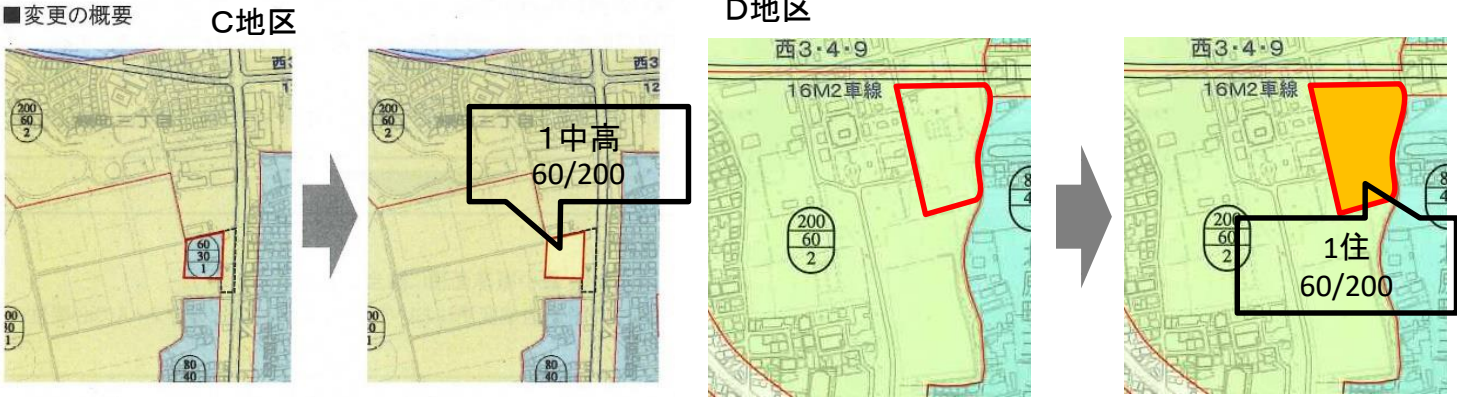
- (5)① 東大生態調和農学機構の再整備における大学の継続的な活動及び周辺市街地の良好な住環境の維持・保全を図るために、計画的な土地利用の規制・誘導を図ります。
- (5)② 地域内に散在する小規模な緑地の保全と充実、建物の敷地内や屋上・壁面の緑化、生垣化などを総合的に進めることで、地域全体にわたってみどりを保全・創出します。
- (5)④ 避難する場所としての東大生態調和農学機構、谷戸第二小学校、田無第二中学校へのアクセスの改善等に努めることで、地域の防災性の向上を目指します。

	土地利用の方向性
新街区A・C地区	●都市計画マスタープランにおいて ・機能転換が行われる際には、望ましい土地利用のあり方を検討 ・公共公益施設など、生活の利便性を高めたり、コミュニティの醸成を促す施設の立地を目指す。 ⇒市中央部に位置する立地特性を活かし、生活の利便性を向上させるとともに、敷地規模を維持しつつ、周辺の住環境への配慮のため、<u>公共公益施設等を誘導する。</u>
新街区D地区	●都市計画マスタープランにおいて ・機能転換が行われる際には、望ましい土地利用のあり方を検討 ・公共公益施設など、生活の利便性を高めたり、コミュニティの醸成を促す施設の立地を目指す。 ⇒市中央部に位置する立地特性を活かし、生活の利便性を向上させるとともに、敷地規模を維持しつつ、周辺の住環境への配慮のため、<u>公共公益施設等を誘導する。</u> ・東大生態調和農学機構については、新たなキャンパスとしての再整備にあわせて、多くの市民が農場・演習林の豊かな自然に触れあえる拠点として、さらには食育の場として活用ができるよう、協議・検討を進めます。 ⇒東大生態調和農学機構と連携し、農業が共生するまちづくりを進めるため、<u>農業の活性化に寄与する施設等を誘導する。</u>

用途地域の変更内容

※A地区の用途地域変更はない

■変更の概要



地区計画の主な制限内容(変更箇所)

	建築物等の用途の制限について
新街区A・C地区	(新規)規制する用途:住宅、兼用住宅、共同住宅・寄宿舍又は下宿、神社その他これらに類するもの、公衆浴場 ⇒建築できるもの ・保育施設 ・学校施設 ・病院 ・老人ホームや老人福祉センター ほか
制限理由	公共公益施設等の誘導のため住宅等について制限する。
新街区D地区	(新規)規制する用途:住宅、兼用住宅、共同住宅・寄宿舍又は下宿(高齢者・障害者施設除く)、神社その他これらに類するもの、公衆浴場、運動施設、ホテル旅館、自動車教習所、畜舎 ⇒建築できるもの ・店舗、事務所 ・保育施設 ・学校施設 ・病院 ・老人ホームや老人福祉センター ・サービス付き高齢者住宅 ・障害者グループホーム ほか
制限理由	農業の活性化に寄与する施設等や公共公益施設等の誘導のため、住宅や運動施設等について制限する。

	建築物の敷地面積の最低限度について
新街区A・C地区	(新規)A:10,000㎡ C:5,000㎡ ただし、市長が公益上必要な建築物と認めたものは、この限りではない。
制限理由	地区で一体的な土地利用を図るため制限する。
新街区D地区	(変更前)5,000㎡ ただし、市長が公益上必要な建築物と認めたものは、この限りではない。 (変更後)1,000㎡ ただし、市長が公益上必要な建築物と認めたものは、この限りではない。
制限理由	農業の活性化に寄与する施設等や公共公益施設等多様な土地利用を誘導するため変更する。

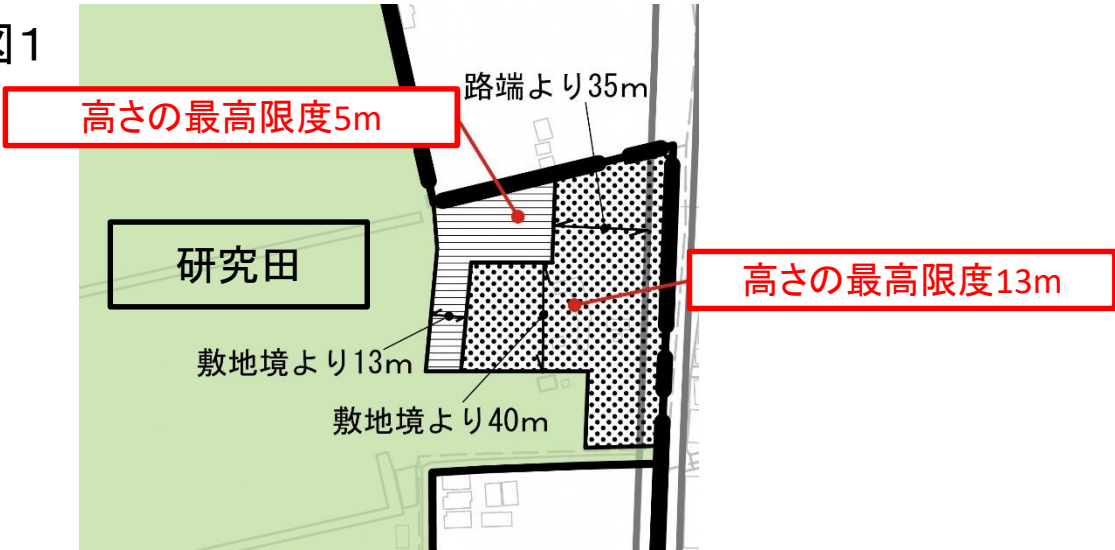
用途地域の変更について

新街区C地区	(変更前)第1種低層住居専用地域 建蔽率30%、容積率60%、第1種高度地区、防火指定無 絶対高さ制限 10m (変更後)第1種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%、第2種高度地区、準防火地域
変更理由	公共公益施設等が建築できるよう、第1種中高層住居専用地域に変更をする。
新街区D地区	(変更前)第1種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%、第2種高度地区、準防火地域 (変更後)第1種住居地域 (建蔽率、容積率、高度地区、防火・準防火地域に変更なし) ※第1種住居地域で建築でき、第1種中高層住居専用地域で建築できないもの ・事務所等、運動施設、ホテル又は旅館、自動車教習所ほか
変更理由	農業の活性化に寄与する施設等の建築にあたり、必要な第1種住居地域に変更をする。

建築物等の高さの最高限度について

新街区A地区	(新規)21m
制限理由	他の沿道の用途地域の変更に伴う地区計画と同様に、5層程度の利用を想定し、後背地への配慮のため制限する。 (モデル:1F~5F公共施設 1層あたり4m 基礎等1m 計21m)
新街区C地区	(新規)図1のとおり
制限理由	C地区西側に東京大学生態調和農学機構の研究田が広がっており、研究の支障となる日影を制限する。
新街区D地区	変更なし(17m)

図1



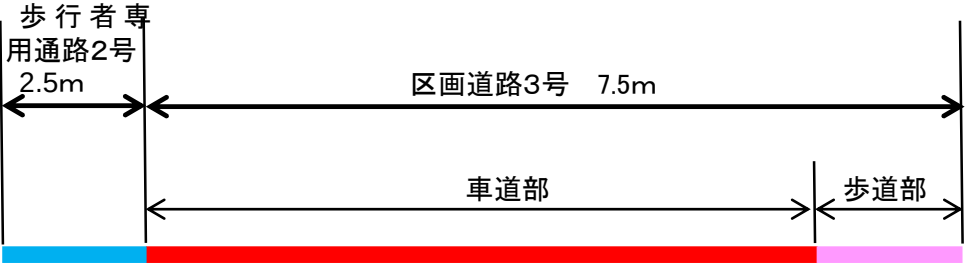
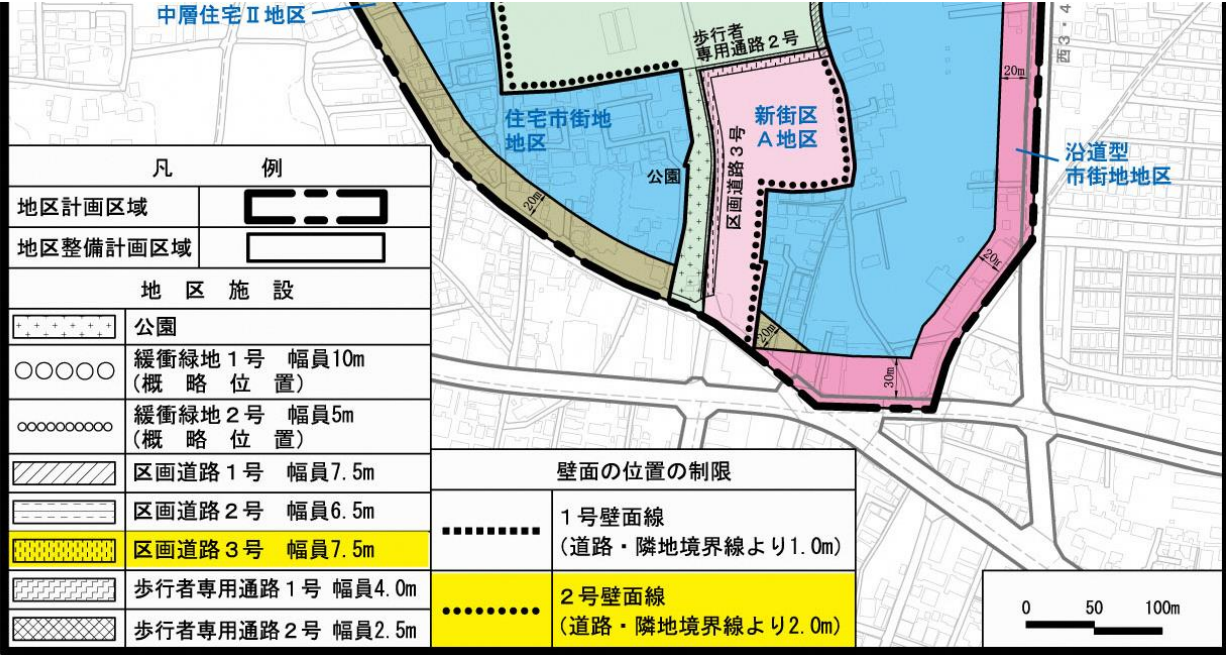
地区計画の主な制限内容(変更箇所)

	壁面の位置の制限について※C・D地区はなし
新街区A地区	(新規)2号壁面線(道路・隣地境界線より2.0m) 図2のとおり
制限理由	周辺市街地への日照・通風等の確保のため制限する。

地区施設

	区画道路3号について
場所	図2のとおり
目的	地域住民が田無駅や広域避難場所への通行の際、安全な歩行空間を確保するため、歩行者専用通路2号のほかに区画道路3号において、歩道を設けることで両側に歩行空間を確保する。 また、区画道路3号の車道の幅員は、区画道路1号との連続性を踏まえ設定する。

図2



令和3年スケジュール(予定)

～1月

2月

4月

5月

6月

7月

8月

8月

土地所有者との
協議

都市計画審議会
(報告)

16条説明会

都市計画審議会
(報告)

19条協議

17条縦覧・説明会

都市計画審議会
(付議)

決定