

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

東大生態調和農学機構周辺地区地区計画

2 理由

本地区は、西武新宿線田無駅の北約 0.5km に位置し、地区内には、東京大学大学院農学生命科学研究科附属生態調和農学機構及び附属演習林田無演習林（以下「東大生態調和農学機構」という。）がある。

東大生態調和農学機構のキャンパスの再整備、土地利用転換を伴う一部敷地の売却及び西東京都市計画道路 3・4・9 号保谷東村山線（以下「保谷東村山線」という。）の整備に伴い、市街地環境の変化が想定され、東大生態調和農学機構の継続的活動とみどり豊かな空間の確保、保谷東村山線沿道の周辺環境と調和した適切な土地利用の誘導、土地利用転換が想定される敷地における緑化の推進や周辺の住環境との調和及び安全な歩行者空間の確保を目的として、平成 27 年 5 月に、地区計画を決定している。

東大生態調和農学機構は「西東京市都市計画マスタープラン」において、みどりとのふれあいや健康づくりの中心地となる「みどりの拠点」に位置付けられ、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に検討することが示されている。また、本地区の一部並びに周辺は低層住宅地区となっており、良好な住環境を維持するため敷地規模の維持や緑化の促進を図るとともに、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ている。

今回、本地区のうち、新街区 A 地区、新街区 C 地区、新街区 D 地区において、「西東京市都市計画マスタープラン」において示された、目標とすべき市街地像の実現に向け、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】
都市計画東大生態調和農学機構周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	東大生態調和農学機構周辺地区地区計画
位 置※	西東京市緑町一丁目、緑町二丁目及び北原町三丁目各地内
面 積※	約 48.4 h a
地区計画の目標	本地区は、西武新宿線田無駅の北約0.5kmに位置し、地区内の東京大学大学院農学生命科学研究科附属生態調和農学機構及び附属演習林田無演習林（以下「東大生態調和農学機構」という。）は、昭和4年の林学苗圃の創設、昭和10年の附属農場の移転以降、日本の農学・生命科学研究の中心的な役割を担い、近年では市民活動や生涯学習活動の拠点としての取組がされている。 西東京市都市計画マスタープランにおいては、東大生態調和農学機構はみどりとのふれあいや健康づくりの中心地となる「みどりの拠点」及び大地震などの発生に伴う延焼火災やその他危険から避難者の生命を保護する「広域避難場所」に位置付けられている。また、本地区を東西に横断する幹線道路である西東京都市計画道路3・4・9号保谷東村山線（以下「保谷東村山線」という。）の沿道市街地は良好な中・低層住宅の立地を誘導する「中層住宅地区」に位置付けられている。 現在、本地区内では、東大生態調和農学機構のキャンパスの再整備及び土地利用転換を伴う一部敷地の売却の計画や、保谷東村山線の整備が進められている。 そこで、本地区では、次に掲げる事項を地区計画の目標とし、適正な土地利用の誘導を進めていく。 1. キャンパスの再整備を行う地区においては、良好な教育・研究環境を確保しながら、既存のみどり豊かな空間を確保し、周辺の住環境に配慮した大学関連施設の規制・誘導を図る。 2. 保谷東村山線沿道の既成市街地においては、周辺環境と調和した適切な土地利用を誘導し、良好な市街地の形成及び保全を図る。 3. 大学以外への土地利用転換が想定される地区においては、緑化を推進するとともに、周辺の住環境と調和した良好な市街地形成に向けた規制・誘導を図る。 4. 田無駅方面から西東京いこいの森公園までの安全な歩行者空間を確保する。

区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	土地利用の 方針	東大生態調和農学機構の研究教育施設の維持・更新、保谷東村山線沿道の適正な土地利用の誘導、周辺環境に配慮した街並みの形成を図るため、本地区を12の地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。 1. 北キャンパス地区 大学施設を合理的に配置しつつ、教育・研究を目的とした演習林、里地、田畑及び樹園地を主としたみどり豊かな土地利用を図る。 2. 南キャンパス地区 一般公開する教育・研究施設等を集約的に配置し、ハス園や保存林等のみどりと調和した土地利用を図る。 3. 新街区A・C地区 東大生態調和農学機構のキャンパス再整備に伴う土地利用転換の機会をとらえ、公共公益施設等を誘導しつつ、みどり豊かで良好な市街地の形成を図る。 4. 新街区B地区 みどり豊かな落ち着いたきのある良好な住環境が確保されたゆとりある低層住宅地の形成を図る。 5. 新街区D地区 公共公益施設や農業の活性化に寄与する施設等を誘導しつつ、緩衝緑地、街路樹及び地区内のみどりが一体となった土地利用を図る。 6. 新街区E・F地区 接道部緑化及び街路樹が一体となったみどり豊かな沿道土地利用を図る。 7. 沿道型中層住宅Ⅰ地区 中層住宅を主として、良好な住環境の形成を図るとともに、周辺環境と調和のとれた街並みの形成を図る。 8. 沿道型中層住宅Ⅱ地区 みどり豊かな住環境の保全に努めつつ、良好な中・低層住宅地の形成を図る。 9. 沿道型市街地地区 後背の住環境に配慮した幹線道路沿道にふさわしい良好な街並みの形成を図る。 10. 住宅市街地地区 低層住宅を中心としたみどり豊かな落ち着いたきのある良好な住環境の保全及び形成を図る。
--	-------------	--

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針		1. 地域住民や散策者の散歩道及び広域避難場所等への避難経路の確保のため、安全な歩行者空間となる区画道路及び歩行者専用通路の整備を図る。 2. 地区内及び周辺住民の憩いと交流の場となるよう、既存景観を構築する樹木を保存し、公園の整備を図る。 3. 保谷東村山線沿道のみどり豊かな景観形成のために、教育・研究を目的とした樹林地及び田畑等のみどりにより構成される緩衝緑地の整備を図る。			
	建築物等の整備の方針		1. 地区の特性にあった良好な土地利用を誘導するため、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、ゆとりある市街地環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3. 通風、採光、日照等を確保し、良好な住環境の維持・保全や形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4. 戸建て住宅を中心とした落ち着いたある後背地への配慮及び農学・生命科学の教育研究を目的とした田畑等への日照を確保するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5. 統一感のある街並み景観を形成するため、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. 防災面に優れた安全な市街地を形成し、みどりが感じられる良好な市街地とするため、垣又は柵の構造の制限を定める。 7. 保谷東村山線沿道は、みどり豊かな街並み景観を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。			
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		北キャンパス地区及び南キャンパス地区は「みどりの拠点」にふさわしい土地利用を図るため、キャンパス内のみどりの保全に努める。その他の地区は保谷東村山線の街路樹と一体となったみどり豊かな沿道景観の形成及び良好な市街地環境の創出を図るために接道部、建築物の壁面・屋上等の積極的な緑化を誘導する。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	位 置	西東京市緑町一丁目、緑町二丁目及び北原町三丁目各地内			
		面 積	約 33.5 h a			
		種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路 1 号	7.5m	約 230m	拡幅、歩道の新設
			区画道路 2 号	6.5m	約 360m	拡幅、歩道の新設 ただし、既存の井戸がある場所については幅員 6.0m 以上とする。
			区画道路 3 号	7.5m	約 270m	新設

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園		名称		面積			備考			
				公園		約 2,700 m ²			新設			
		その他の公共空地		名称		幅員	延長	備考				
				歩行者専用通路 1 号		4.0m	約 30m	新設				
				歩行者専用通路 2 号		2.5m	約 270m	新設				
				緩衝緑地 1 号		10.0m	約 440m	新設				
				緩衝緑地 2 号		5.0m	約 300m	新設				
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	北キャンパス地区	南キャンパス地区	新街区 A 地区	新街区 B 地区	新街区 C 地区	新街区 D 地区	新街区 E 地区	新街区 F 地区	沿道型中層住宅 I 地区
			面積	約 22.7 h a	約 5.9 h a	約 1.4 h a	約 0.4 h a	約 0.7 h a	約 1.1 h a	約 0.3 h a	約 0.3 h a	約 0.7 h a
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2 (は) 項第 2 号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 建築基準法別表第 2 (い) 項第 9 号に規定する公益上必要な建築物		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号に規定する住宅	—	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号に規定する住宅	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号に規定する住宅 2. 建築基準法別表第 2 (い) 項第 2 号に規定する兼用住宅	—		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	3. 前2号に掲げる建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5で定めるものを除く。) 4. 大学のキャンパス運営に必要な建築物で市長がやむを得ないと認めたもの	2. 建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定する兼用住宅 3. 建築基準法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅、寄宿舍又は下宿 4. 建築基準法別表第2(イ)項第5号		2. 建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定する兼用住宅 3. 建築基準法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅、寄宿舍又は下宿 4. 建築基準法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに	3. 建築基準法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅、寄宿舍又は下宿 (ただし、高齢者、障害者等が生活上の援助等を受けながら共同生活を営むものを除く。) 4. 建築基準法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 建築基準法別表第2(イ)項第7号に規	
--------	------------	------------	--	--	--	--	--	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 建築基準法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場		類するもの 5. 建築基準法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場	定する公衆浴場 6. 建築基準法別表第2(に)項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 7. 建築基準法別表第2(に)項第4号に規定するホテル又は旅館 8. 建築基準法別表第2(に)項第5号に規定する自動車教習所 9. 建築基準法別表第2(に)項第6号に規定する畜舎	
--------	------------	------------	--	--	--	--	---	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	—	10,000 m ²	115 m ²	5,000 m ²	1,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²	100 m ² ただし、現に建築物の敷地として使用されている100 m ² 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 m ² 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。
				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は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。		1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は計画図に示す壁面線を越えて建	—		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。		—

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限		築してはならない。 2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1.0m 以上、隣地境界線までの距離は 0.5m 以上とする。 ただし、これらの距離の限度に満たない距離にある建築物の部分の次の各号の一に該当する場合は			
--------	------------	----------	--	---	--	--	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限		この限りでない。 (1) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、床面積の合計が5.0㎡以下であるもの (2) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの			
--------	------------	----------	--	--	--	--	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は計画図の通りとする。	—	建築物等の高さの最高限度は計画図の通りとする。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境との調和を図るものとする。 2. 建築物の外壁は、長大な壁面を避けるなど、形態や意匠の工夫などにより、圧迫感や威圧感を感じさせないよう配慮するものとする。 3. 屋外広告物は、自己の用に供するものに限定し、街並みの統一感、みどり豊かな沿道の雰囲気づくりに配慮した規模、色彩、装飾とする。また、屋外広告物を設置する場合は、建築物等の高さの最高限度を超えてはならない。				
		垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、フェンス等の基礎で高さが 0.6m 以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。	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高さが 0.6m 以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、フェンス等の基礎で高さが 0.6m 以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。	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高さが 0.6m 以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の緑化率の最低限度	—	次に掲げる式により算出される面積のうち、小さい方の面積以上の地上部の緑化を行わなければならない。 1. (敷地面積－建築面積) × 0.4 2. {敷地面積－(敷地面積×建蔽率×0.8)} × 0.4 ただし、市長がやむを得ないと認めたときは、緑化が困難な面積相当分は、当該建築物上の同一面積について、樹木の植栽による緑化をもって代えることができる。	—
--------	------------	--------------	---	---	---

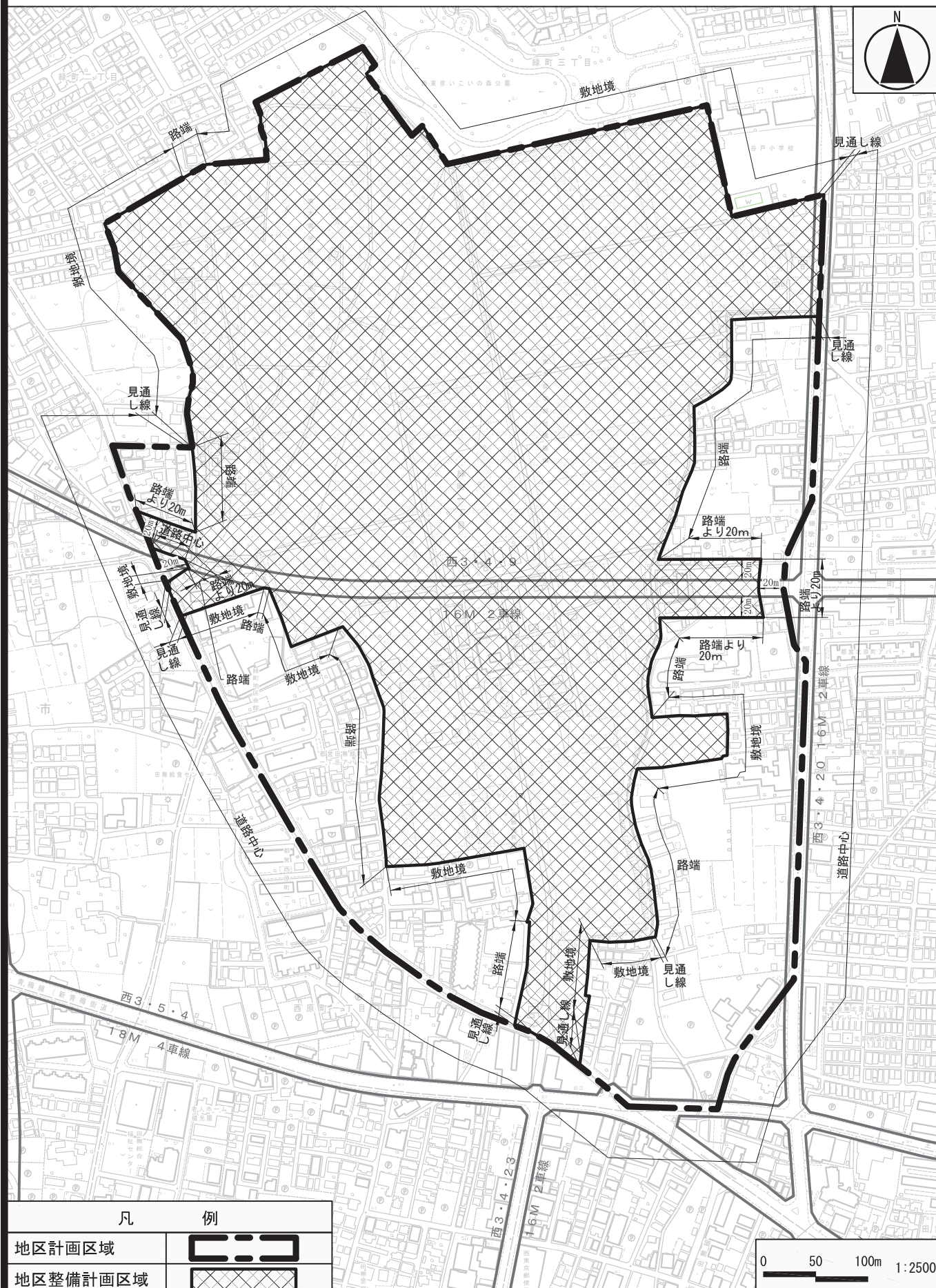
地区整備計画	土地の利用に関する事項	樹林地及び田畑等を保全し、みどり豊かな空間の形成に努めるものとする。	1. 店舗等の駐車場においては、隣地境界に緑地を設けるなどの配慮に努めるものとする。 2. 接道部、建築物の壁面・屋上においては、積極的な緑化に努めるものとする。 3. 敷地内に設ける空地においては、中高木による緑化や植栽帯、花壇等の配置による効果的な緑化に努めるものとする。		
			—	4. 保谷東村山線の沿道においては、接道部の長さに10分の8を乗じて得た長さ以上の緑化を行わなければならない。	—

※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、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度については計画図表示のとおり。」

理由：東大生態調和農学機構の土地利用転換に伴い、適切な土地利用の誘導を図り、みどり豊かなゆとりある市街地環境を形成するために、地区計画を変更する。

東大生態調和農学機構周辺地区地区計画 計画図 1

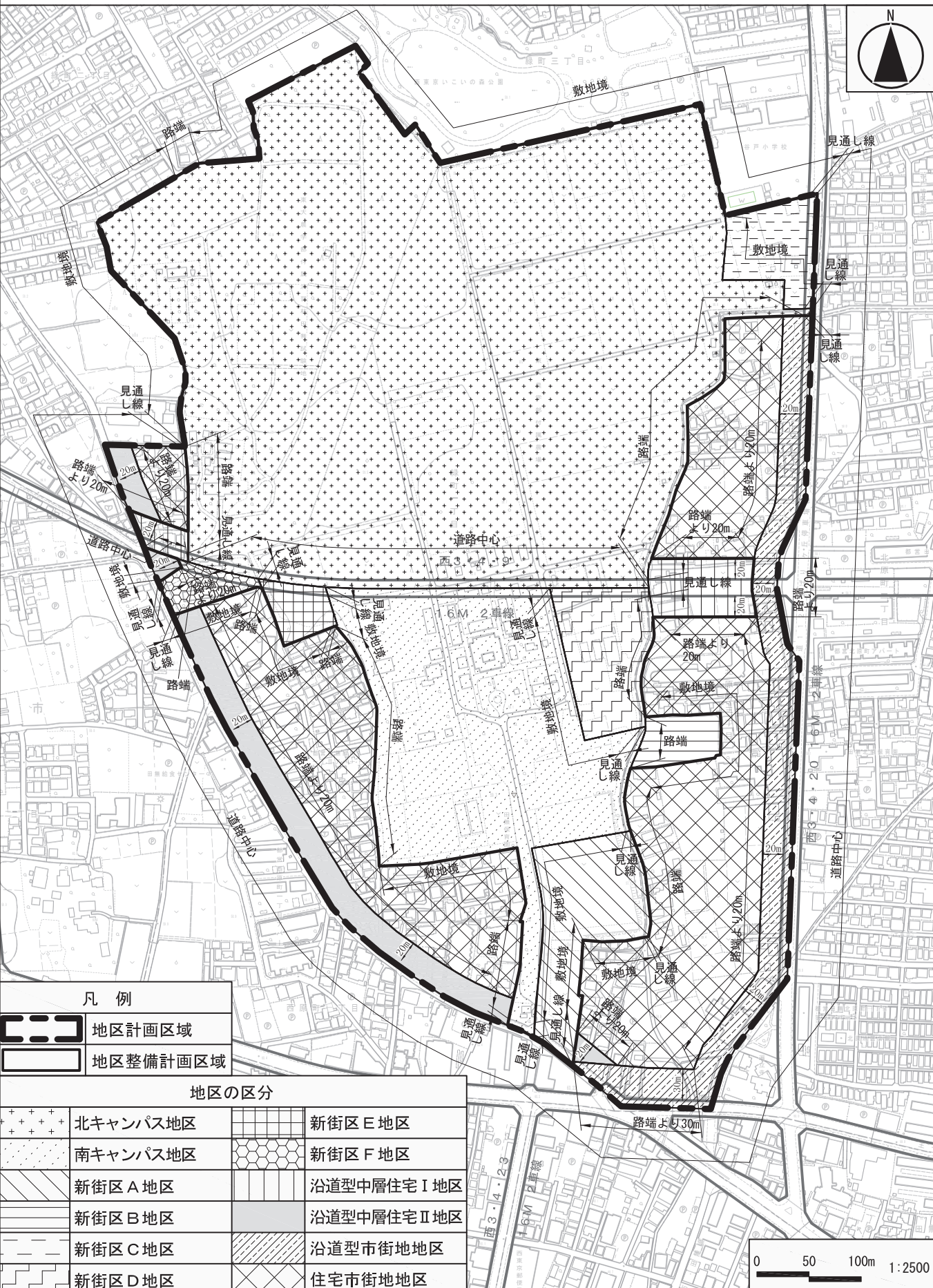


この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 2都市基交著第213号

西東京都市計画地区計画

東大生態調和農学機構周辺地区地区計画 計画図 2

[西東京市決定]

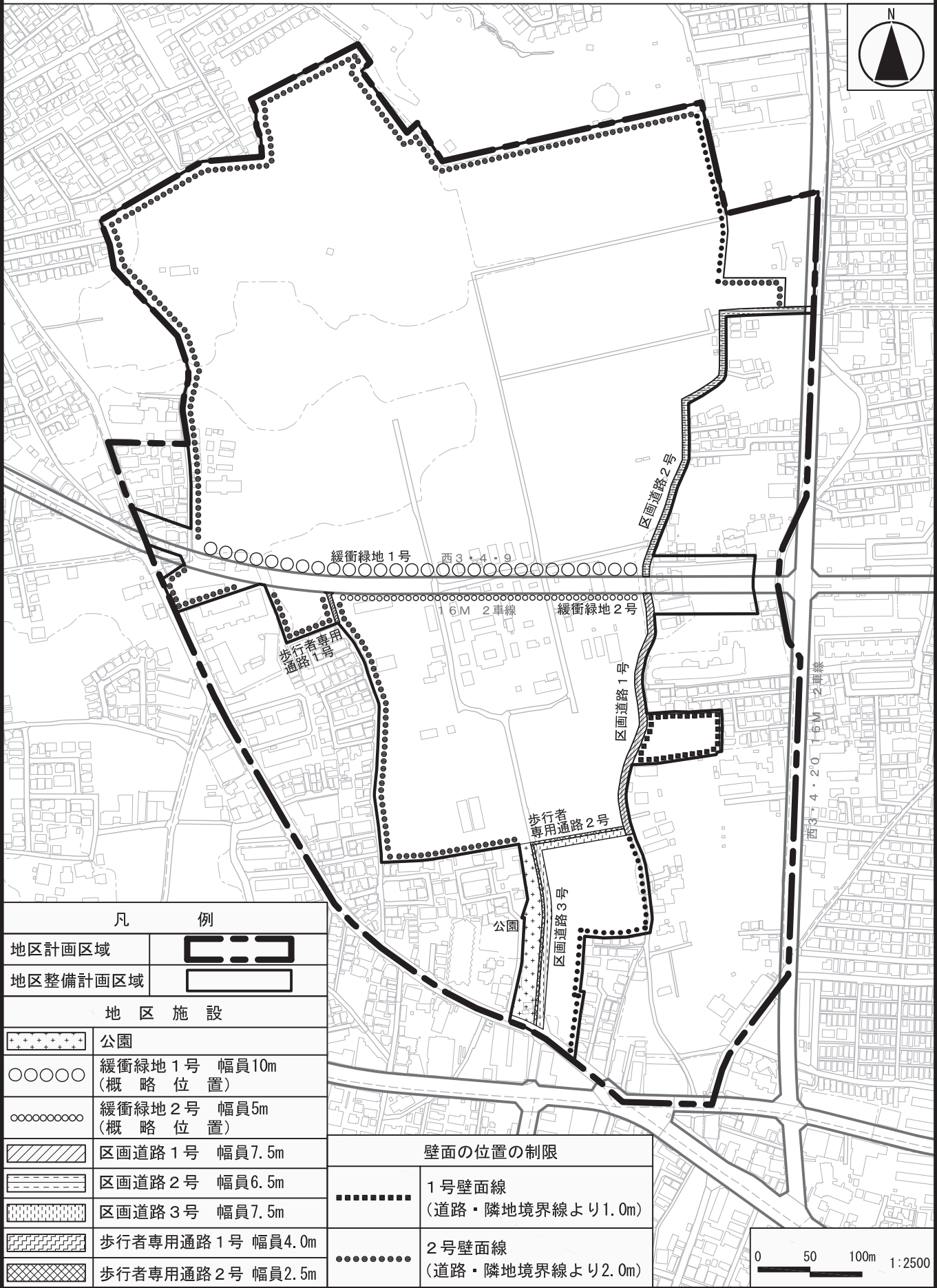


(承認番号) 2都市基街第269号、令和3年1月21日
この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 2都市基交第213号

西東京都市計画地区計画

東大生態調和農学機構周辺地区地区計画 計画図 3

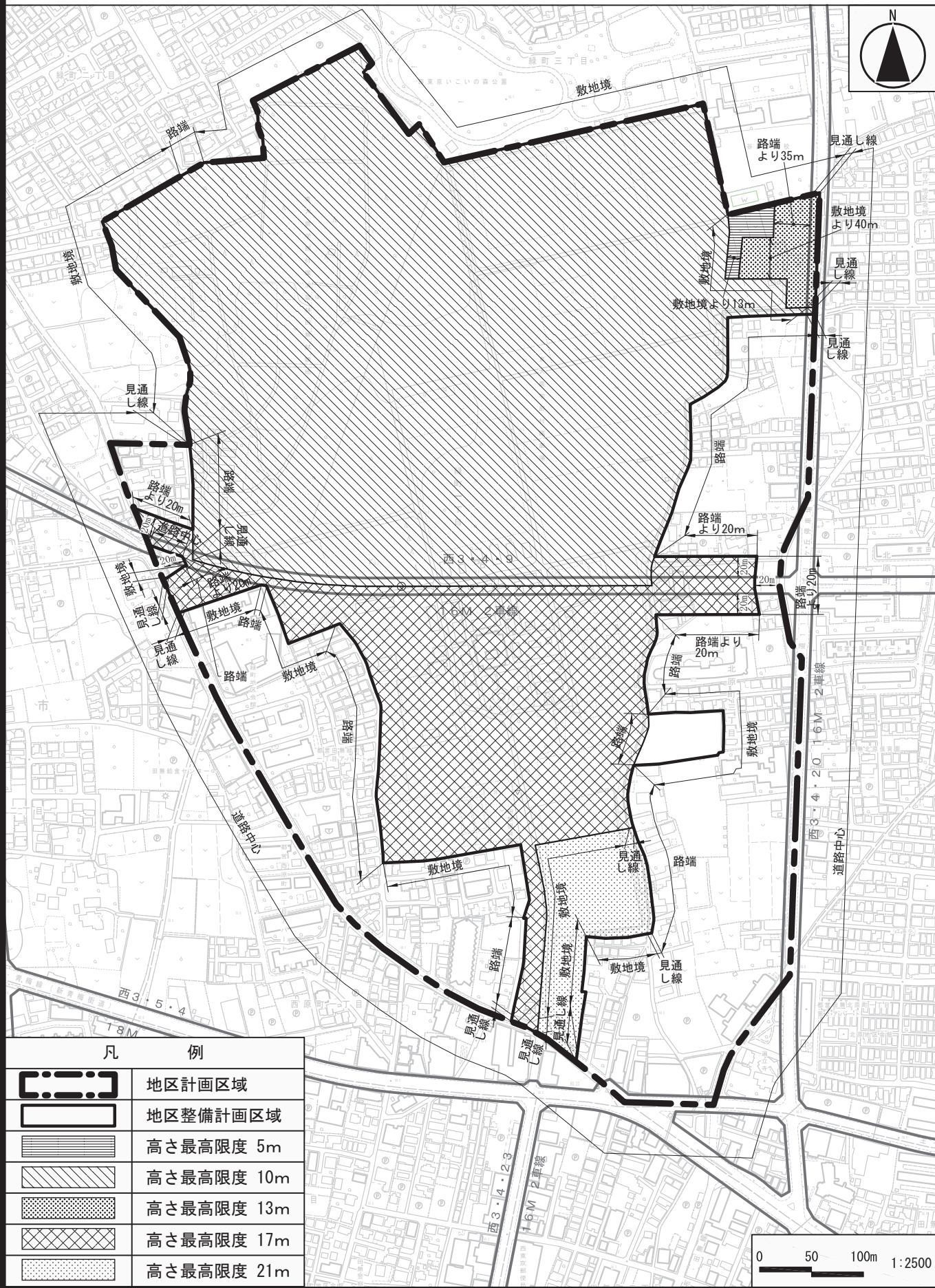
[西東京市決定]



西東京都市計画地区計画

東大生態調和農学機構周辺地区地区計画 計画図 4

[西東京市決定]



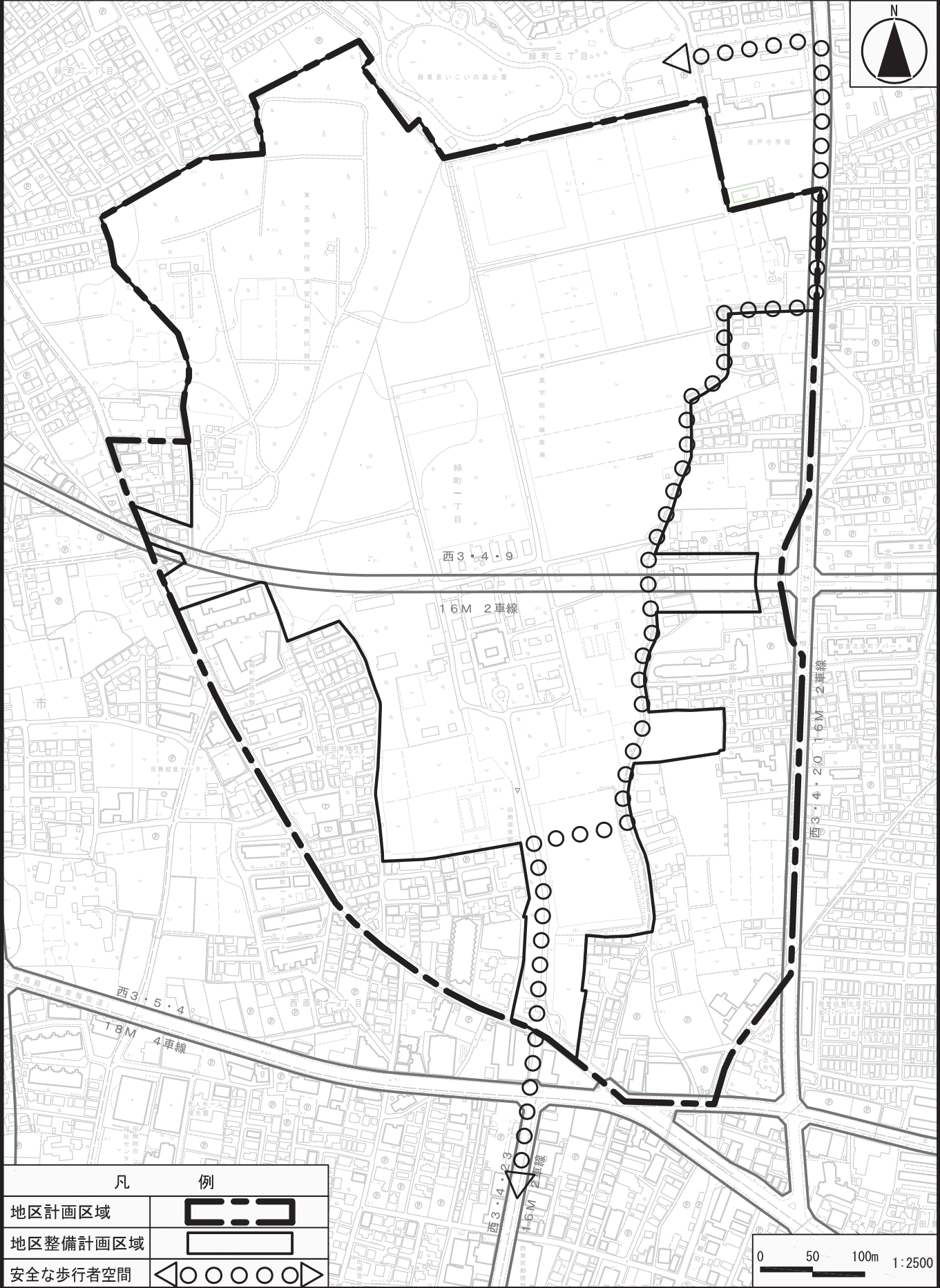
(承認番号) 2都市基街都第269号、令和3年1月21日

この地図は、東京都知事の承諾を受けて、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) 2都市基交第213号

西東京都市計画地区計画

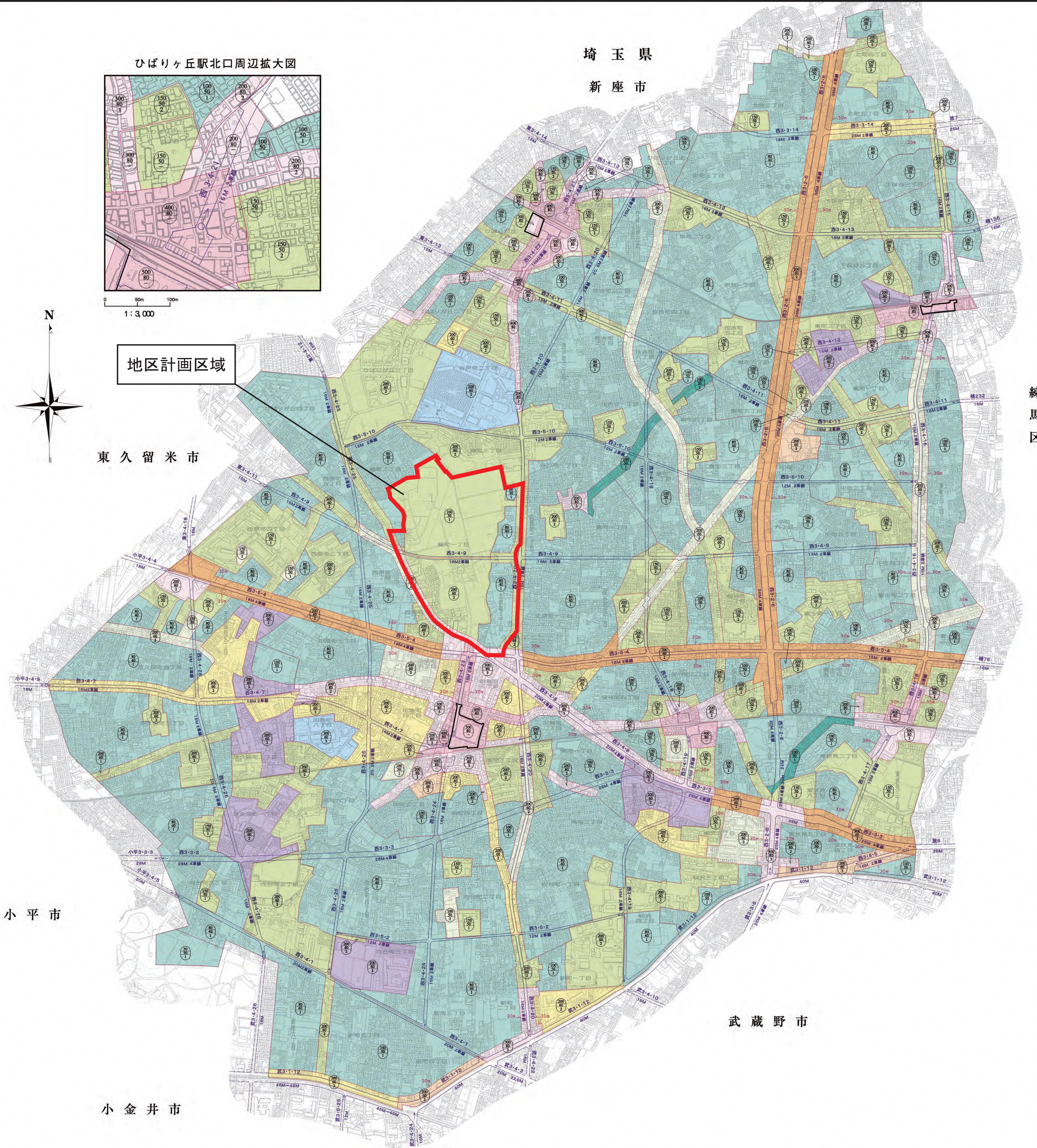
東大生態調和農学機構周辺地区地区計画 方針付図

[西東京市決定]



(承認番号) 2都市基街都第269号、令和3年1月21日
この地図は、東京都知事の承諾を受けて、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) 2都市基交第213号

西東京都市計画地区計画東大生態調和農学機構周辺地区地区計画 総括図〔西東京市決定〕 縮尺＝1：10,000



凡 例

地区計画区域

凡 例

都市計画道路

高度利用地区

80 容 積 率

40 建 蔽 率

1 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まちづくり部に備え置く指定図書をご覧ください。

〔注〕 帯状に道路両側に指定されている用途境は、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										
用 途 地 域 等					日 影 規 制					
表 示	用 途 地 域	建 容 率 (%)	高 度 地 区 (%)	準 防 火 区 域	高 さ の 制 限	日影が規制される建築物	規制される日影時間			
							測定水平面 (平均地盤面) からの高さ	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)		規制 値 種 別
								5 m を こえる範囲	10 m を こえる範囲	
	第1種低層住居専用地域	30 50	第1種	—	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)
		30 60						4時間以上	2.5時間以上	(二)
		40 80						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	(二)
	第2種低層住居専用地域	50 100	第1種	準防火	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	(二)
		50 100						4時間以上	2.5時間以上	(二)
		30 100						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	(一)
	第1種中高層住居専用地域	50 150	第2種	—	10m	高さ10mをこえる建築物	4.0m	3時間以上	2時間以上	(一)
		50 150						3時間以上	2時間以上	(一)
		60 200						3時間以上	2時間以上	(一)
		60 200						3時間以上	2時間以上	(一)
	第2種中高層住居専用地域	50 100	第1種	—	10m	高さ10mをこえる建築物	4.0m	3時間以上	2時間以上	(一)
		50 150						3時間以上	2時間以上	(一)
		60 200						3時間以上	2時間以上	(一)
		60 200						3時間以上	2時間以上	(一)
用 途 地 域 等					日 影 規 制					
表 示	用 途 地 域	建 容 率 (%)	高 度 地 区 (%)	準 防 火 区 域	高 さ の 制 限	日影が規制される建築物	規制される日影時間			
							測定水平面 (平均地盤面) からの高さ	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)		規制 値 種 別
								5 m を こえる範囲	10 m を こえる範囲	
	第1種住居地域	60 200	第2種	準防火	—	高さ10mをこえる建築物	4.0m	4時間以上	2.5時間以上	(一)
		60 300						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)
		80 200						5時間以上	3時間以上	(二)
	第2種住居地域	60 200	第2種	準防火	—	高さ10mをこえる建築物	4.0m	4時間以上	2.5時間以上	(一)
		60 300						5時間以上	3時間以上	(二)
		80 200						5時間以上	3時間以上	(二)
		80 300						5時間以上	3時間以上	(二)
	準住居地域	60 200	第2種	準防火	—	高さ10mをこえる建築物	4.0m	4時間以上	2.5時間以上	(一)
		80 200						5時間以上	3時間以上	(二)
		80 300						5時間以上	3時間以上	(二)
		80 400						5時間以上	3時間以上	(二)
	近隣商業地域	80 200	—	—	—	高さ10mをこえる建築物	4.0m	4時間以上	2.5時間以上	(一)
		80 300						5時間以上	3時間以上	(二)
		80 400						5時間以上	3時間以上	(二)
		80 500						5時間以上	3時間以上	(二)
	商業地域	80 400	—	—	—	高さ10mをこえる建築物	4.0m	4時間以上	2.5時間以上	(一)
		80 500						5時間以上	3時間以上	(二)
		60 200						5時間以上	3時間以上	(二)
		60 300						5時間以上	3時間以上	(二)
	準工業地域	60 200	第2種	準防火	—	高さ10mをこえる建築物	4.0m	4時間以上	2.5時間以上	(一)
		60 300						5時間以上	3時間以上	(二)
		60 200						5時間以上	3時間以上	(二)
		60 300						5時間以上	3時間以上	(二)
	工業地域	60 200	第2種	準防火	—	高さ10mをこえる建築物	4.0m	4時間以上	2.5時間以上	(一)
		60 300						5時間以上	3時間以上	(二)
		60 200						5時間以上	3時間以上	(二)
		60 300						5時間以上	3時間以上	(二)