資料１－３

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（東大生態調和農学機構周辺地区地区計画関連）

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。

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 0.4ｈａ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
〔最高限度〕	第１種 高度地区	約　　ha 887.8 (888.2)	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 616.9 (616.5)	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っては、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っては、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っては、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っては、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)		
	１　制限の緩和 （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。 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。 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。			

	（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」

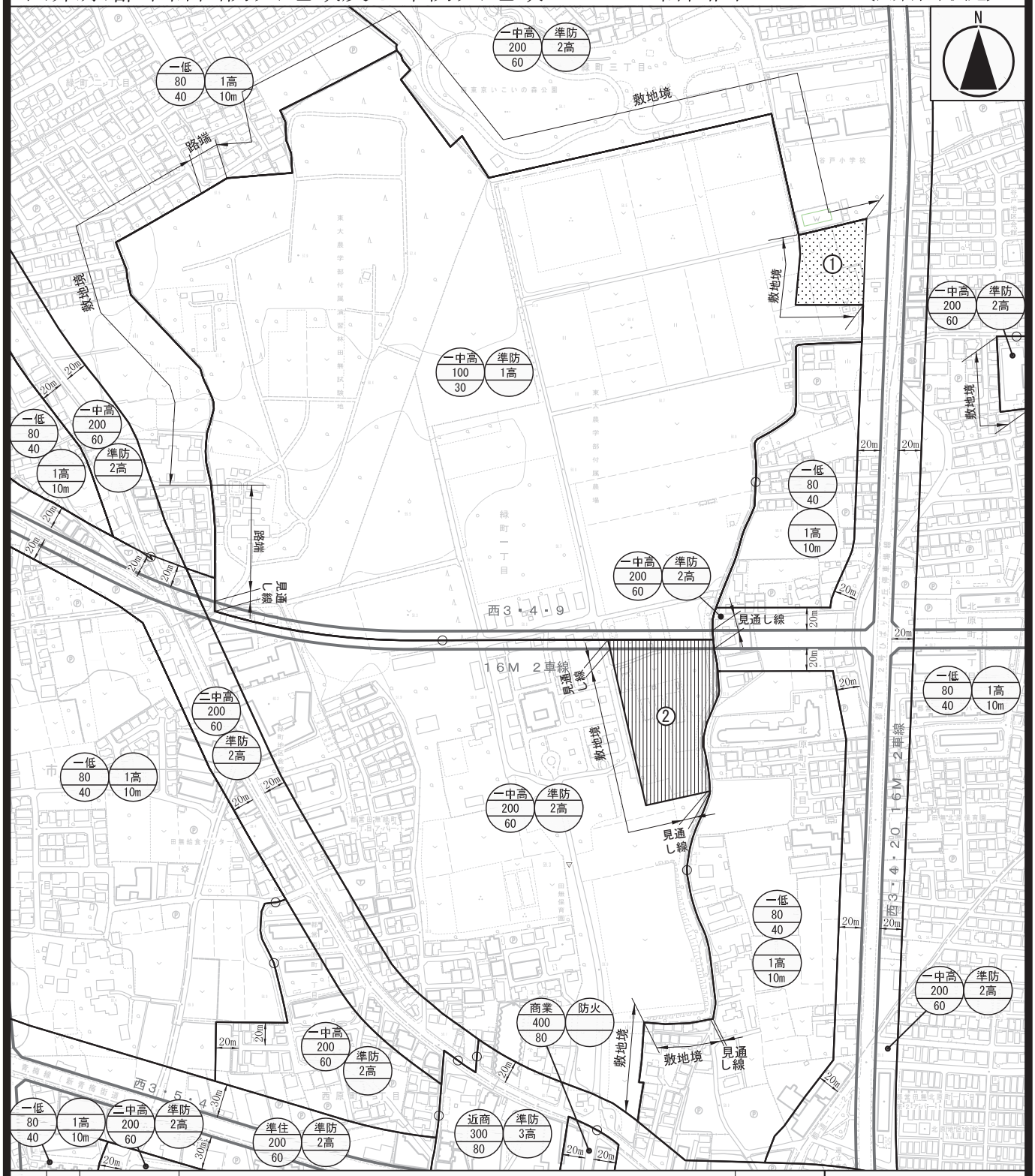
理　由

東大生態調和農学機構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
西東京市緑町一丁目地内	第１種高度地区	第２種高度地区	約　　ha 0.4	

西東京都市計画用途地域　計画図　〔西東京市決定〕
西東京都市計画高度地区　計画図　〔西東京市決定〕
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〕



凡例	番号	記号	西東京市決定 用途	建蔽率%	容積率%	高さm	高度地区	防火・準防火	面積 約 ha
	①		一低↓一中高	30↓60	60↓200	10↓—	1高↓2高	—↓準防火	0.4
	②		一中高↓一住	60↓60	200↓200	—↓—	2高↓2高	準防火↓準防火	1.1

0　50　100m　1:2500

用途記号凡例

一低 50 30
上段：用途地域
中段：容積率
下段：建蔽率

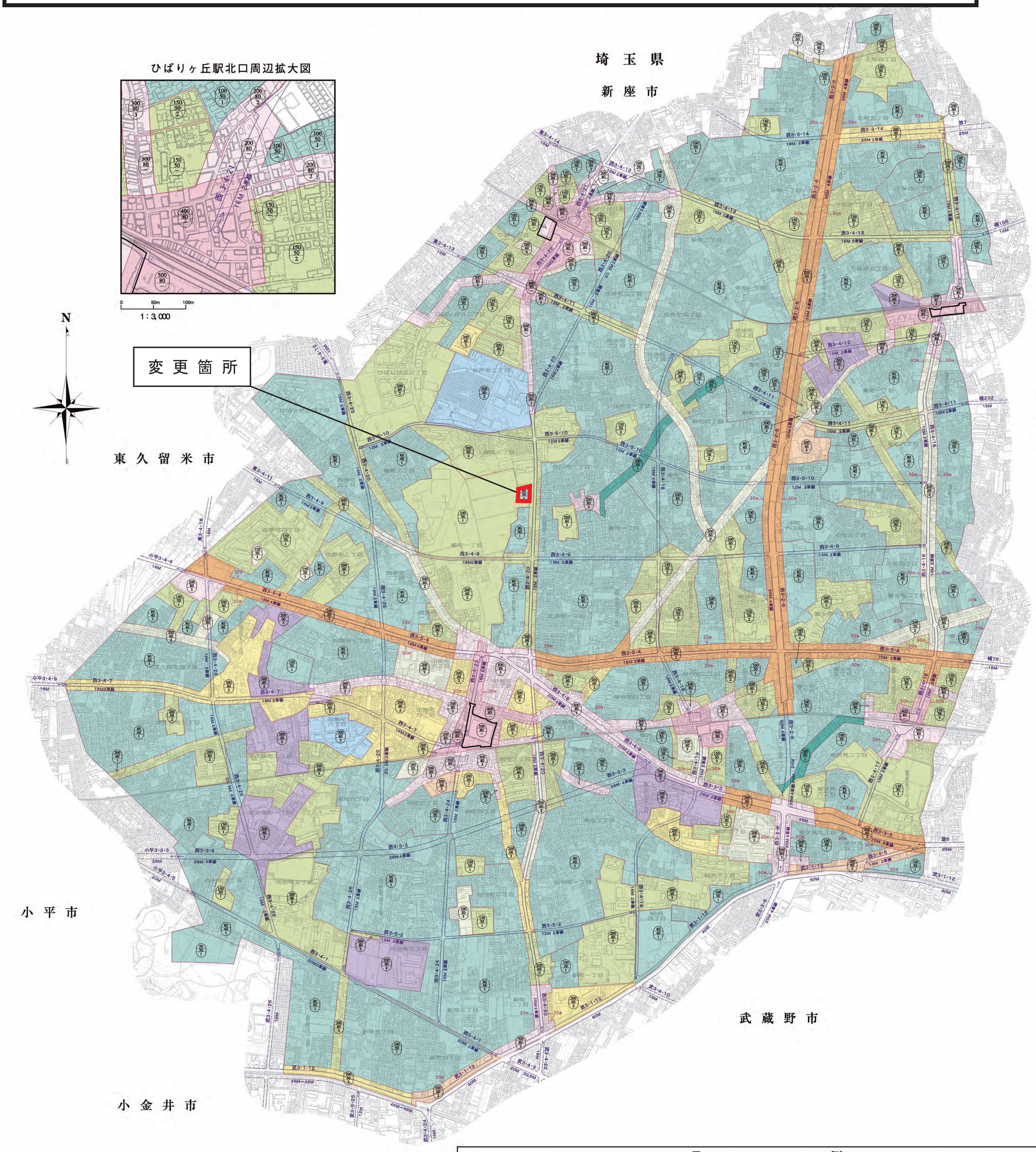
準防 2高 10m
上段：防火・準防火地域
中段：高度地区
下段：建築物の高さの限度

（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都市基交著第２１３号

「（承認番号）31都市高街都第195号、令和元年11月7日」
「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）31都市高交第第218号」

西東京都市計画高度地区 総括図 〔西東京市決定〕

縮尺＝1:10,000



凡 例

	変更箇所

1：10,000

0 100 500 1000m

〔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

西 3・2・6 / 36M 4車線	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

凡 例

用途地域等							日影規制				
表示	用途地域	建蔽率(%)	容積率(%)	高度地区	準防火・防火地域	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)：5mをこえる範囲	規制される範囲：10mをこえる範囲	規制値種別
50/50/1	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)
60/50/1		30	60								
80/40/1		40	80								
100/50/1		50	100		準防火				4時間以上	2.5時間以上	(二)
100/50/—		50	100	—	防火		規制対象外	ただし、高さが10mをこえる建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。			
100/50/1	第2種低層住居専用地域	50	100	第1種	準防火		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)
100/50/1	第1種中高層住居専用地域	30	100	第1種	準防火	—	高さが10mをこえる建築物	4.0m	3時間以上	2時間以上	(一)
150/50/1		50	150								
150/50/2		50	150	第2種							
150/50/—		50	150	—	防火		規制対象外	ただし、高さが10mをこえる建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。			
200/60/1		60	200	第1種	準防火		高さが10mをこえる建築物	4.0m	3時間以上	2時間以上	(一)
200/60/2		60	200	第2種							
100/50/1	第2種中高層住居専用地域	50	100	第1種	準防火						
150/50/1		50	150								
200/60/2		60	200	第2種							
200/60/3		60	200	第3種					4時間以上	2.5時間以上	(二)

用途地域等							日影規制				
表示	用途地域	建蔽率(%)	容積率(%)	高度地区	準防火・防火地域	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)：5mをこえる範囲	規制される範囲：10mをこえる範囲	規制値種別
200/60/2	第1種住居地域	60	200	第2種	準防火	—	高さが10mをこえる建築物	4.0m	4時間以上	2.5時間以上	(一)
300/60/3		60	300	第3種					5時間以上	3時間以上	(二)
200/60/2	第2種住居地域	60	200	第2種	準防火	—			4時間以上	2.5時間以上	(一)
200/60/2	準住居地域	60	200	第2種	準防火	—					
200/80/2	近隣商業地域	80	200	第2種	準防火	—					
300/80/3		80	300	第3種					5時間以上	3時間以上	(二)
200/80/—		80	200	—	防火		規制対象外	ただし、高さが10mをこえる建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。			
300/80/—		80	300								
400/80/—		80	400								
200/80/3	商業地域	80	200	第2種	準防火	—					
400/80/—		80	400	—	防火						
500/80/—		80	500								
200/60/2	準工業地域	60	200	第2種	準防火	—	高さが10mをこえる建築物	4.0m	4時間以上	2.5時間以上	(一)
300/60/3		60	300	第3種					5時間以上	3時間以上	(二)
200/60/2	工業地域	60	200	第2種	準防火	—	規制対象外	ただし、高さが10mをこえる建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。			

令和２年４月　西東京市

昇寿チャート株式会社
東京都台東区台東3-16-3
(03)3833-4481