

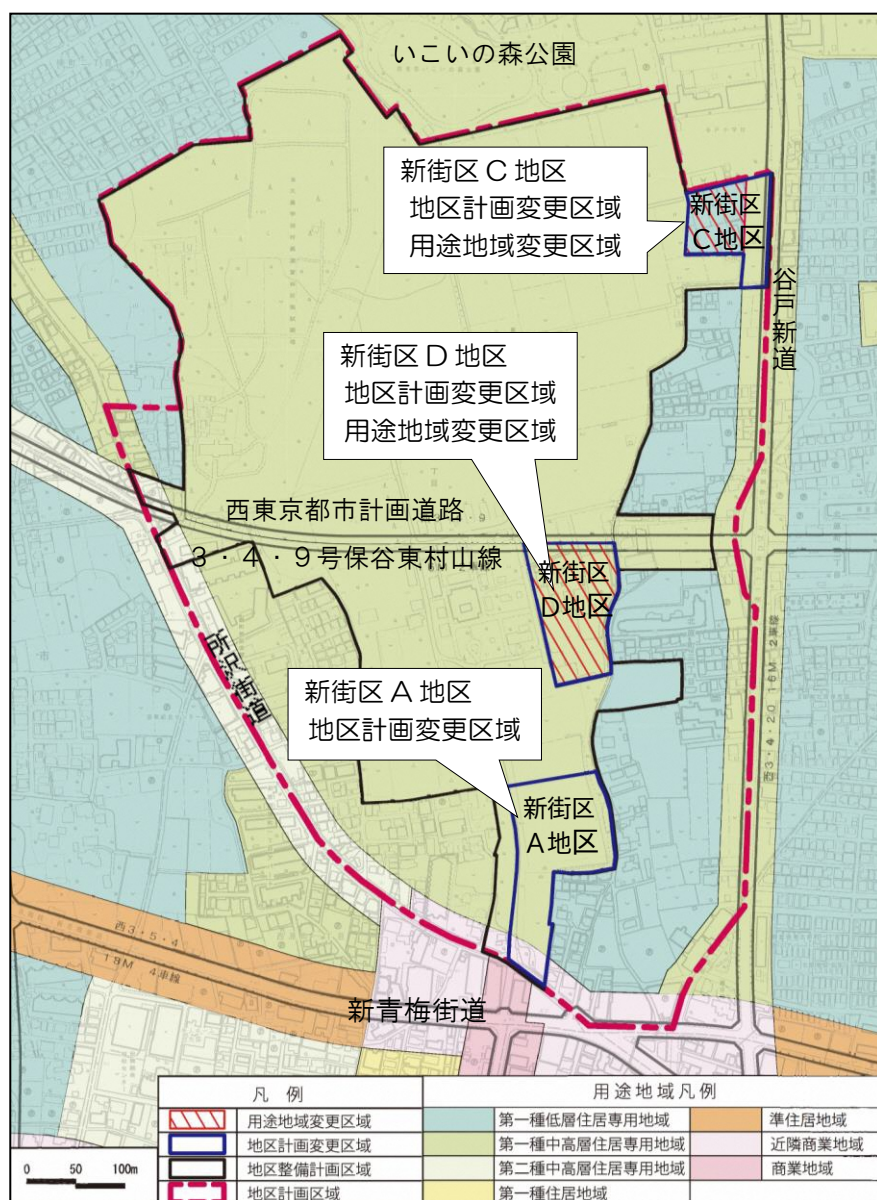
東大生態調和農学機構周辺地区地区計画区域内における 地区計画及び用途地域等の一部変更について

市では、平成 27 年 5 月に都市計画決定を行った東大生態調和農学機構周辺地区地区計画の区域のうち、**新街区 A・C・D 地区について、地区計画及び用途地域等を変更する予定です。**

このたび、都市計画の案を作成しましたので、変更内容について市内在住者及び利害関係人の皆様にご説明します。

なお、**今回は東京大学の敷地である新街区 A・C・D 地区について変更するものであり、それ以外の地区は、これまでと変更になる事項はありません。**

【本年 4 月の原案から内容の変更はありません】




令和 3 年 7 月
西東京市都市計画課

1. 現在の地区計画等の決定経緯


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」といいます。）のキャンパスの再整備及び一部敷地の土地利用転換を契機として、平成 27 年 5 月に用途地域等の変更と地区計画の決定を行いました。

地区計画及び用途地域等の変更の経緯

平成 27 年の地区計画の策定当時、新街区 A・C・D 地区については、土地利用の方針が整理された段階で、適宜地区計画の変更を行うこととしました。



「西東京市都市計画マスタープラン」で目指すまちの将来像の実現に向けて、市と東京大学との間で土地利用の方針について協議してきました。



このたび、土地利用の方針が整理されたことから、「西東京市都市計画マスタープラン」で示されるまちの将来像をふまえ、公共公益施設や農業の活性化に寄与する施設等を適切に誘導するため、地区計画及び用途地域等を変更します。

※現在の地区計画の決定図書並びに今回の変更案については、西東京市ホームページでご覧いただけます。

（変更案は、令和 3 年 7 月 1 日（木）から令和 3 年 7 月 15 日（木）の期間で確認できます。）

「トップページ>市政情報>まちづくり>地区計画>地区計画一覧>東大生態調和農学機構周辺地区 地区計画」



※こちらの QR コードをスマートフォン等で読み込むと、西東京市のホームページへアクセスできます。

市が目指す「まちの将来像」とは・・・

西東京市都市計画マスタープランで東大生態調和農学機構周辺地区は・・・

- ・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みどりの拠点の形成を目指します。
- ・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。
- ・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を目指します。



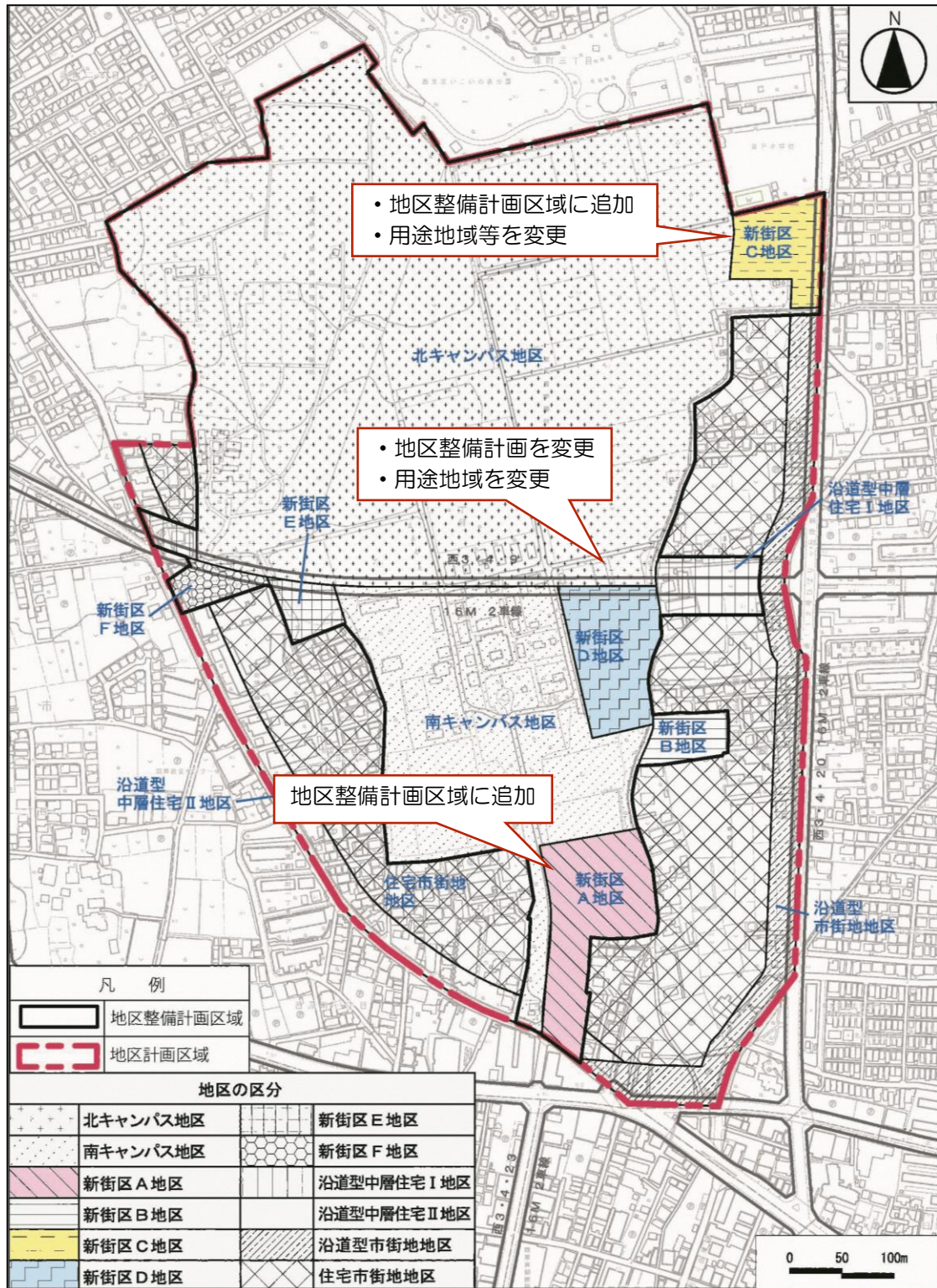
凡 例			
≡≡≡ 鉄道	低層住宅地区	行政サービス拠点	主な公共・公益施設
— 広域幹線道路	中層住宅地区	商業中心拠点	社寺
— 一般幹線道路	商業拠点地区	生活拠点	民間グラウンド等
— 主要生活道路 (生活幹線道路)	近隣型商業地区	文化拠点	主な公園・緑地
— 主要生活道路 (生活幹線道路を除く)	都市型産業基盤地区	住環境創出拠点	
..... 散歩道	沿道型市街地地区	みどりの拠点	
	住環境創出拠点地区		
	文化拠点地区		

※ 出典：西東京市都市計画マスタープラン

2. 地区計画及び用途地域等の変更概要

変更を行う地区

- 新街区 A・C 地区を地区整備計画区域に追加し、新街区 D 地区の地区整備計画を変更します。
- 新街区 C・D 地区の用途地域等を変更します。
- 新街区 A・C・D 地区以外の地区については、変更はありません。



地区計画の目標

内容はこれまでと変わりません。

- 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。）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ります。
- 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・誘導を図ります。
- 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します。

地区施設の整備の方針

内容はこれまでと変わりません。

（地区施設については、12ページをご覧ください。）

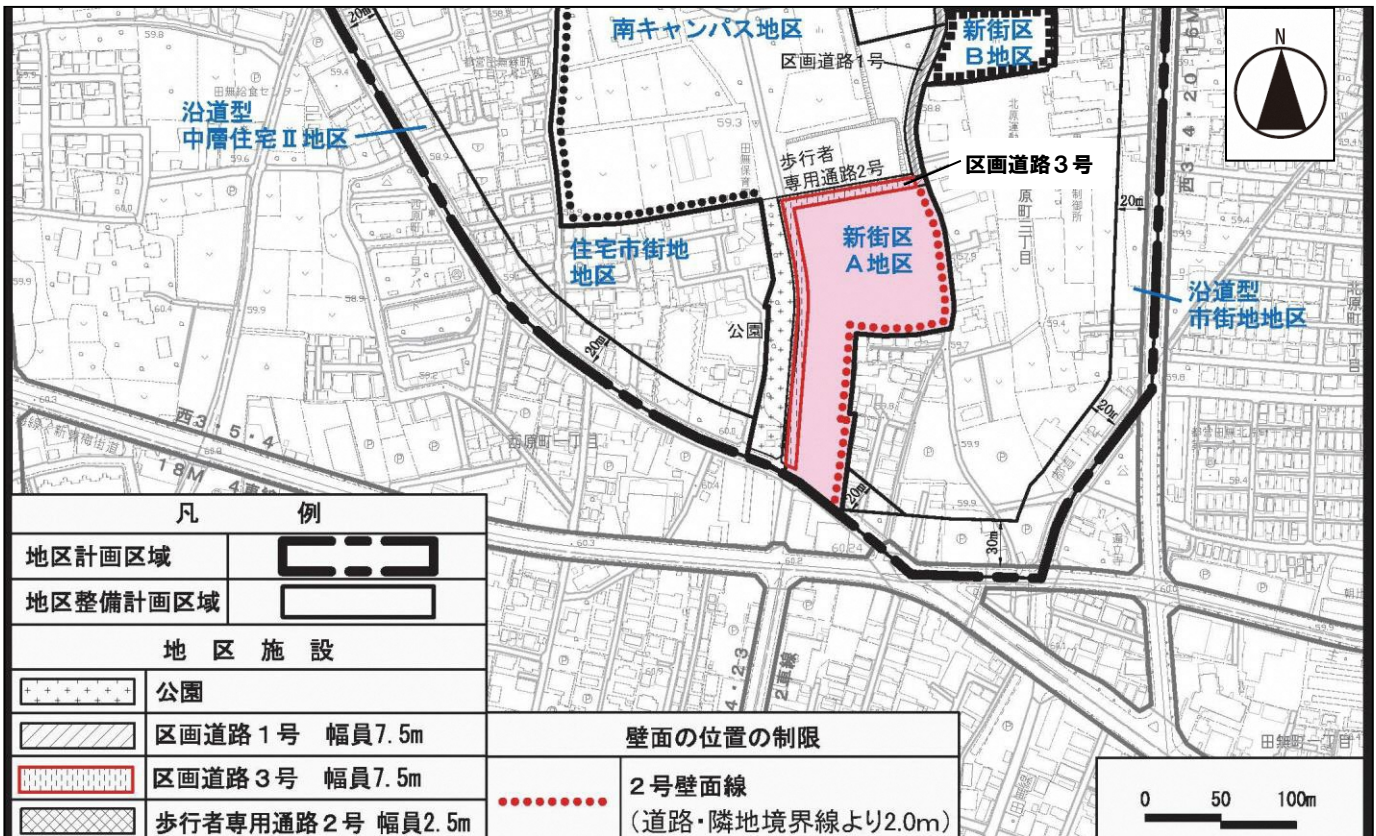
- 地域住民や散策者の散歩道及び広域避難場所等への避難経路の確保のため、安全な歩行者空間となる区画道路及び歩行者専用通路の整備を図ります。
- 地区内及び周辺住民の憩いと交流の場となるよう、既存景観を構築する樹木を保存し、公園の整備を図ります。
- 保谷東村山線沿道のみどり豊かな景観形成のために、教育・研究を目的とした樹林地及び田畑等のみどりにより構成される緩衝緑地の整備を図ります。

建築物等の整備の方針

※変更部分は、赤字で表示

- 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ます。
- 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ます。
- 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ます。
- 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ます。
- 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ます。
- 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ます。

新街区A地区の変更概要について



土地利用の方針について

※変更部分は、赤字で表示

東大生態調和農学機構のキャンパス再整備を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ります。

地区施設について

新たに追加します

・道路

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の整備を図ります。

区画道路3号

幅員

延長

7.5m

約 270m

区画道路の詳細については、12ページをご覧ください。

主な制限内容について

新たに制限を定めます

・建築物等の用途の制限

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ます。

次に掲げる建築物は建築できません。

- (1)住宅
- (2)兼用住宅
- (3)共同住宅、寄宿舍、下宿
- (4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (5)公衆浴場

・建築物の敷地面積の最低限度

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ます。

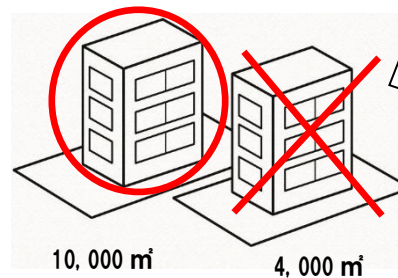
敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地を 10,000 m²未満に分割して建築物を建てることはできません。

10,000 m²

<現在>

約 14,000 m²

<敷地分割後>



10,000 m²未満に分割して建築物を建てることはできません。

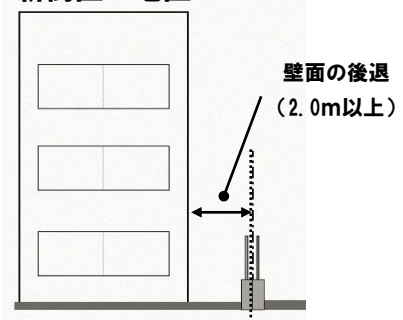
・壁面の位置の制限

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ます。

2号壁面線 (右図の通り)

道路・隣地境界線から建築物までの距離は 2.0m以上とします。

新街区 A 地区

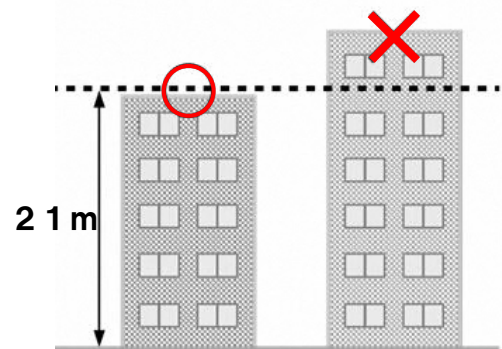


道路・敷地境界線

・建築物等の高さの最高限度

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のため建築物等の高さの最高限度を定めます。

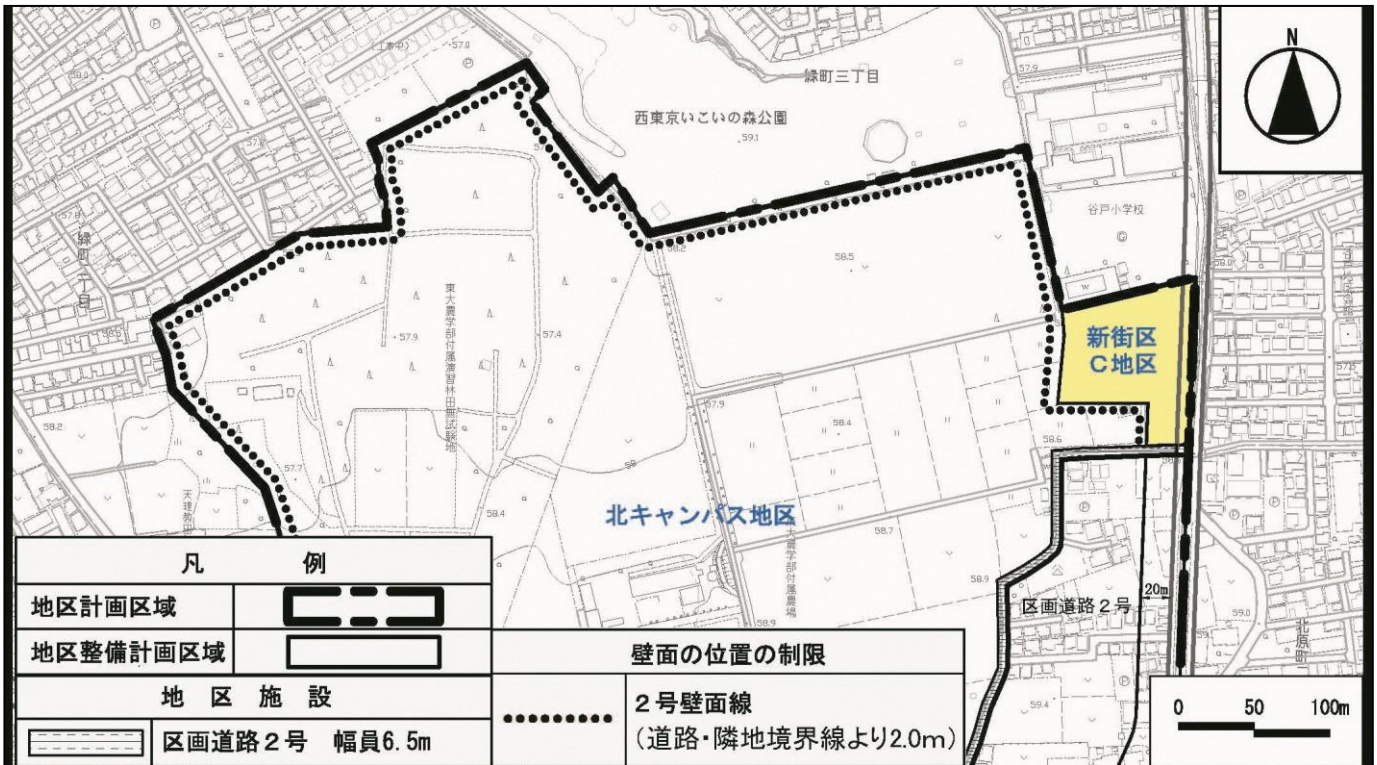
21 m



●その他の制限事項について

11 ページをご覧ください。

新街区C地区の変更概要について



土地利用の方針について

※変更部分は、赤字で表示

東大生態調和農学機構のキャンパス再整備を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ります。

用途地域の変更について

※変更部分は、赤字で表示

変更前

第一種低層住居専用地域
建蔽率30%、容積率60%
第一種高度地区、防火地域及び
準防火地域の指定無、絶対高さ10m



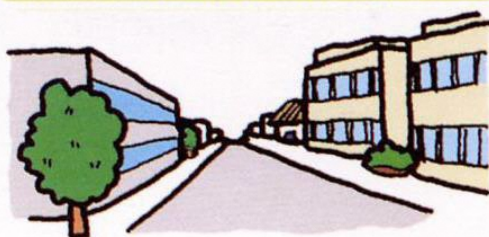
変更後

第一種中高層住居専用地域
建蔽率60%、容積率200%
第二種高度地区、準防火地域

<用途地域変更の概要>

公共公益施設等が建築できるよう、第一種中高層住居専用地域に変更をする。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

※ただし、建築が可能な建築物については次ページのとおり用途の制限がかかります。

※出典：国土交通省ホームページ

主な制限内容について

新たに制限を定めます

・建築物等の用途の制限

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ます。

次に掲げる建築物は建築できません。

- (1)住宅
- (2)兼用住宅
- (3)共同住宅、寄宿舍、下宿
- (4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (5)公衆浴場

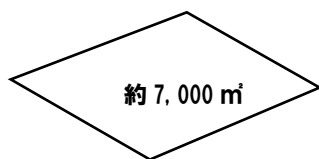
・建築物の敷地面積の最低限度

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ます。

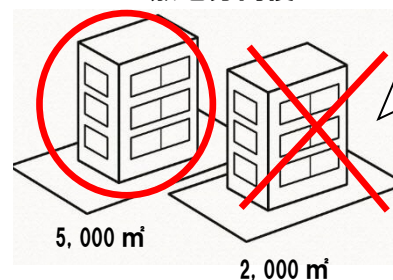
敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地を5,000㎡未満に分割して建築物を建てることはできません。

5,000㎡

<現在>



<敷地分割後>

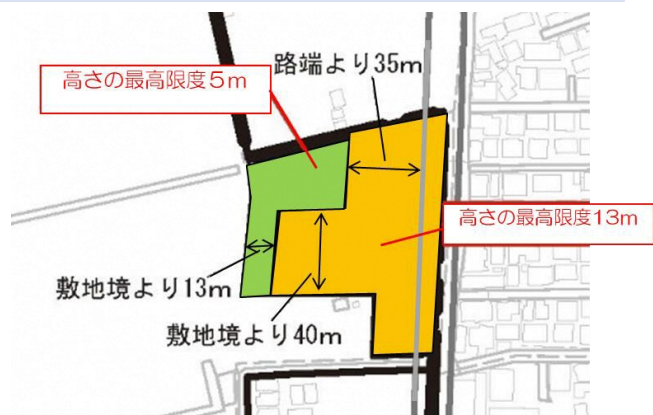
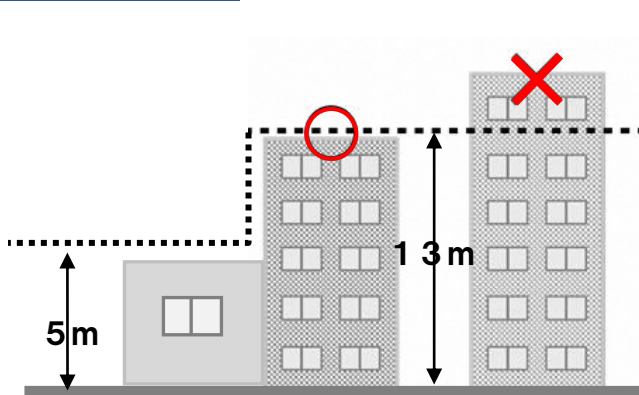


5,000㎡未満に分割して建築物を建てることはできません。

・建築物等の高さの最高限度

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ます。

5m又は13m

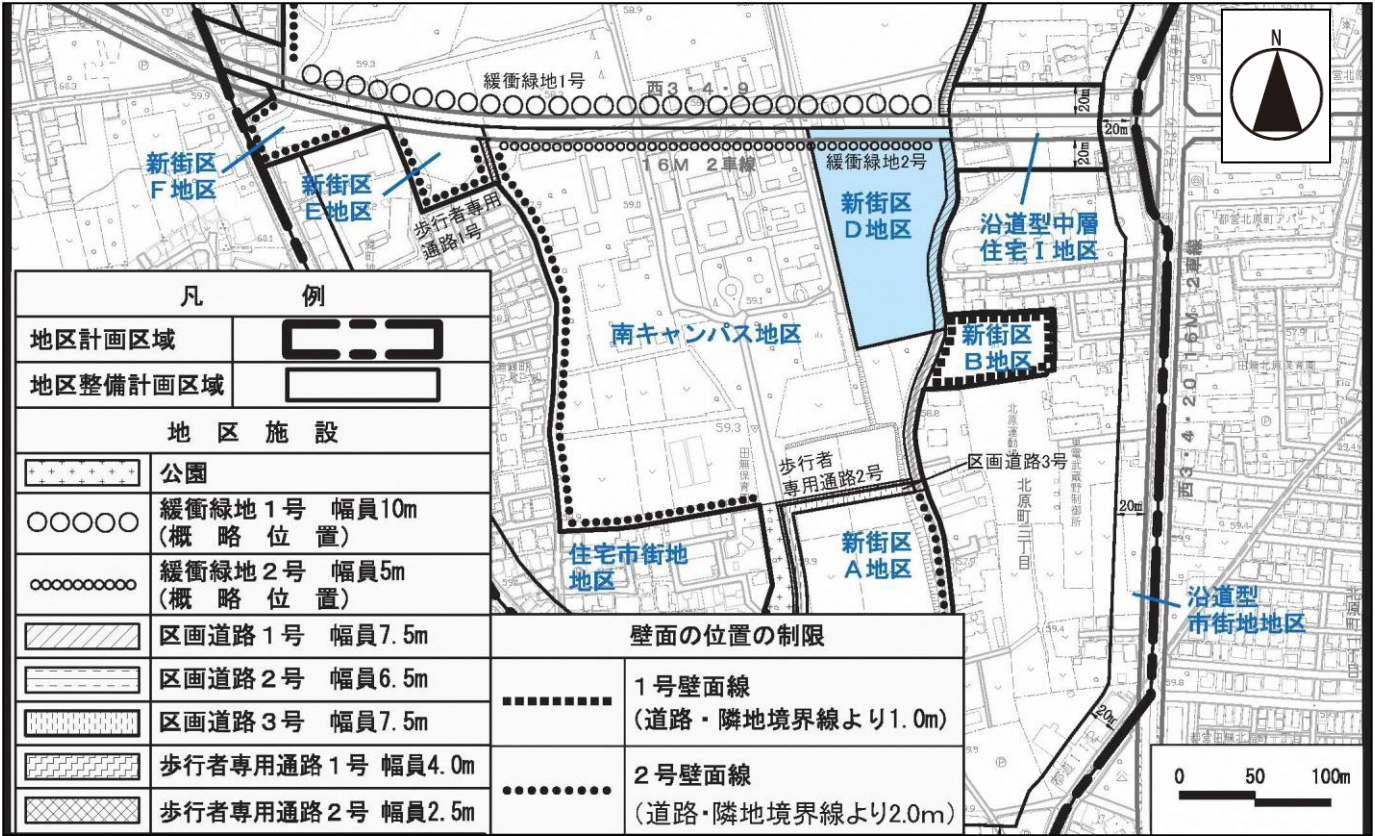


【新街区C地区の建築物の高さの最高限度】

●その他の制限事項について

11 ページをご覧ください。

新街区D地区の変更概要について



土地利用の方針について

※変更部分は、赤字で表示

公共公益施設の誘導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、街路樹及び隣接する地区内のみどりが一体となった土地利用を図ります。

用途地域の変更について

※変更部分は、赤字で表示

変更前
 第一種中高層住居専用地域
 建蔽率60%、容積率200%
 第二種高度地区、準防火地域



変更後
第一種住居地域
 建蔽率60%、容積率200%
 第二種高度地区、準防火地域

<用途地域変更の概要>

公共公益施設や農業の活性化に寄与する施設等（事務所等）が建築できるよう、第一種住居地域に変更をする。

第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。

※ただし、建築が可能な建築物については次ページのとおり用途の制限がかかります。

※出典：国土交通省ホームページ

主な制限内容について

新たに制限を定めます

・建築物等の用途の制限

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ます。

次に掲げる建築物は建築できません。

- (1)住宅
- (2)兼用住宅
- (3)共同住宅、寄宿舍、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施設を除きます。）
- (4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (5)公衆浴場
- (6)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)ホテル又は旅館
- (8)自動車教習所
- (9)畜舎

制限を変更します

・建築物の敷地面積の最低限度

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ます。

公共公益施設や農業の活性化に寄与する施設等の多様な土地利用を誘導するため変更します。

敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地を 1,000 m²未満に分割して建築物を建てることはできません。

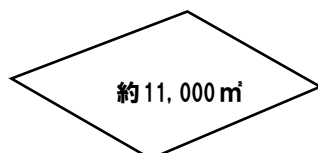
5,000 m²



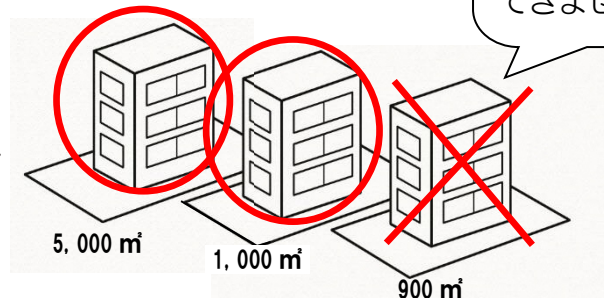
1,000 m²

(変更)

<現在>



<敷地分割後>



1,000 m²未満に分割して建築物を建てることはできません

・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

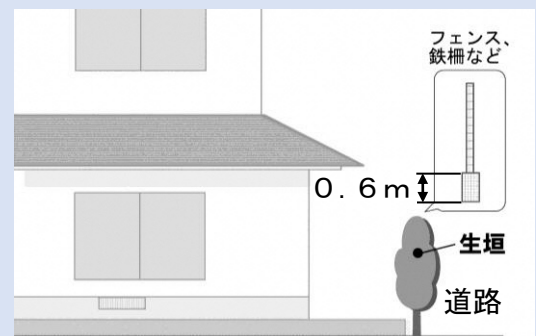
統一感のある街並み景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

- ・ 建築物の色彩は周辺との調和に配慮したものとします。
- ・ 建築物の外壁は、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します。
- ・ 屋外広告物は、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、装飾とします。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いけません。

・ 垣又は柵の構造の制限

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ます。

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します。
 ※フェンス等の基礎で地盤面からの高さが
 0.6m以下のもの又は門柱については
 この限りではありません。



・ 土地の利用に関する事項

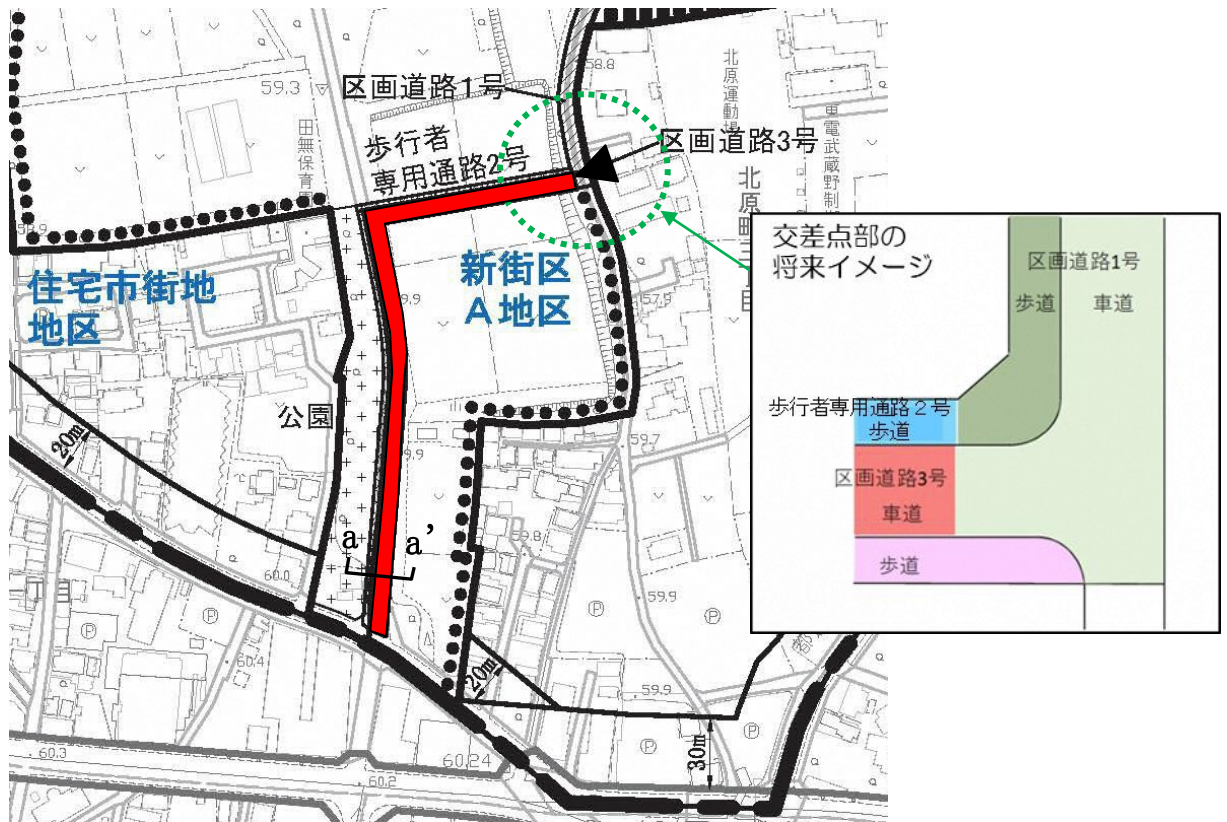
みどり豊かな街並みを形成するため、土地の利用に関する事項を定めます。

- ・ 店舗等の駐車場では、隣地境界に緑地を設けるなどの配慮に努める必要があります。
- ・ 接道部、建築物の壁面・屋上の積極的な緑化に努める必要があります。
- ・ 敷地内の空地は、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必要があります。

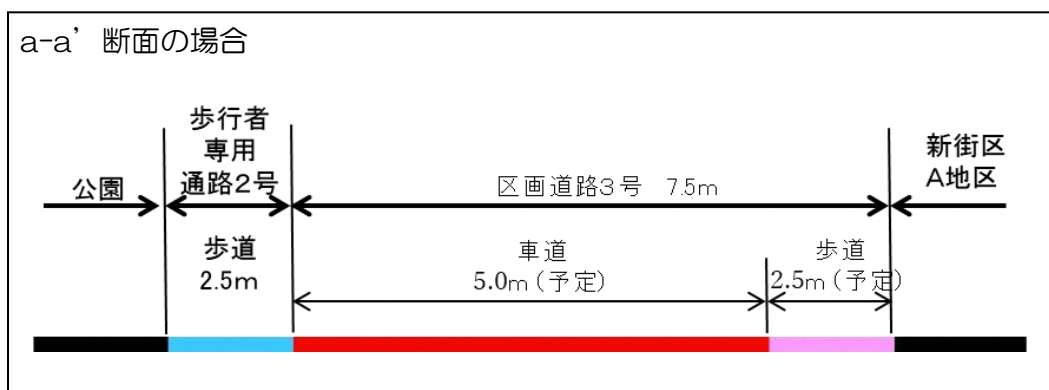
地区施設について

新たに追加します

新街区 A 地区に、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区画道路 3 号を追加します。(図中の赤の部分)



地区施設の断面構成



- 区画道路 3 号は、安全な歩行者空間を確保するため、歩行者専用通路 2 号と合わせて車道の両側に歩道の整備を予定しています。
- 拡幅し歩道を整備する予定の区画道路 1 号と連続して歩道を整備することで、安全な歩行者空間の確保を図ります。
- 通過交通を抑制するため、車道部の幅員を広くしないなどの整備方法を検討します。

用途地域等とは・・・

主な用途地域

用途地域は、都市計画法と建築基準法に基づき、市街地の**大枠としての土地利用**を定めるもので、用途地域に応じて、**建てられる建築物の種類**が決められています。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

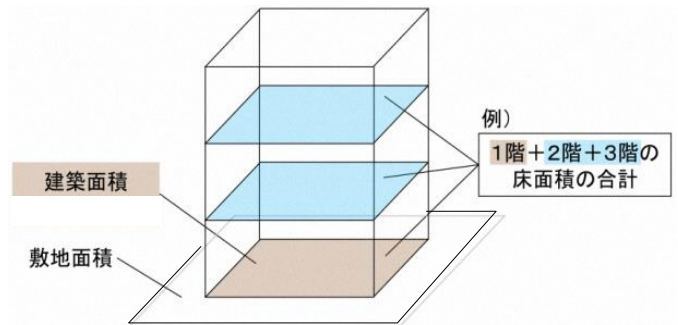
※市内では他に準工業地域、工業地域を指定しています。 ※出典：国土交通省ホームページ

建蔽率、容積率

建蔽率は、「**敷地面積に対する建築面積の割合**」、容積率は、「**敷地面積に対する延床面積の割合**」で建築可能な建物のボリュームを定めるものです。

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

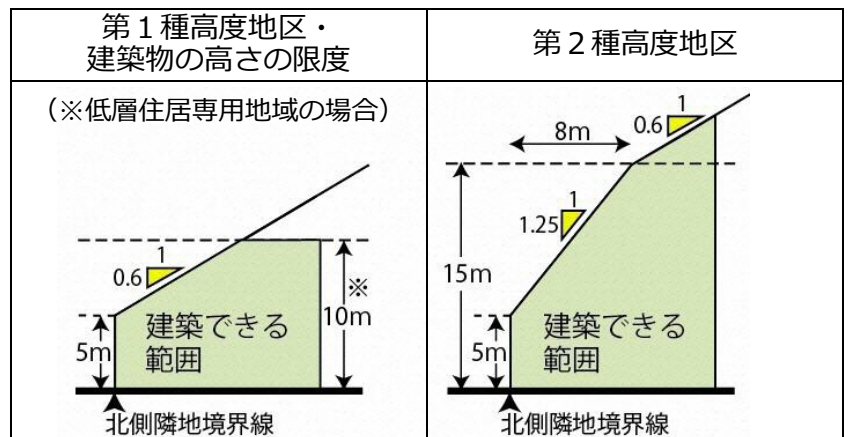


防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険性を防ぐため、建築物の規模に応じて、**建築物の構造を規制**するものです。

高度地区及び建築物の高さの限度

「高度地区」は、主に北側隣地の日照や通風、採光の確保などに配慮するための**高さの規制**です。また、第一種低層住居専用地域では、「建築物の高さの限度」が10mに制限されています。



地区計画とは・・・

地区計画は、道路などの配置や規模、建築物等に関する制限などについて、地区の特性に応じた独自のルールをつくり、これを都市計画に位置付けて守っていく制度です。

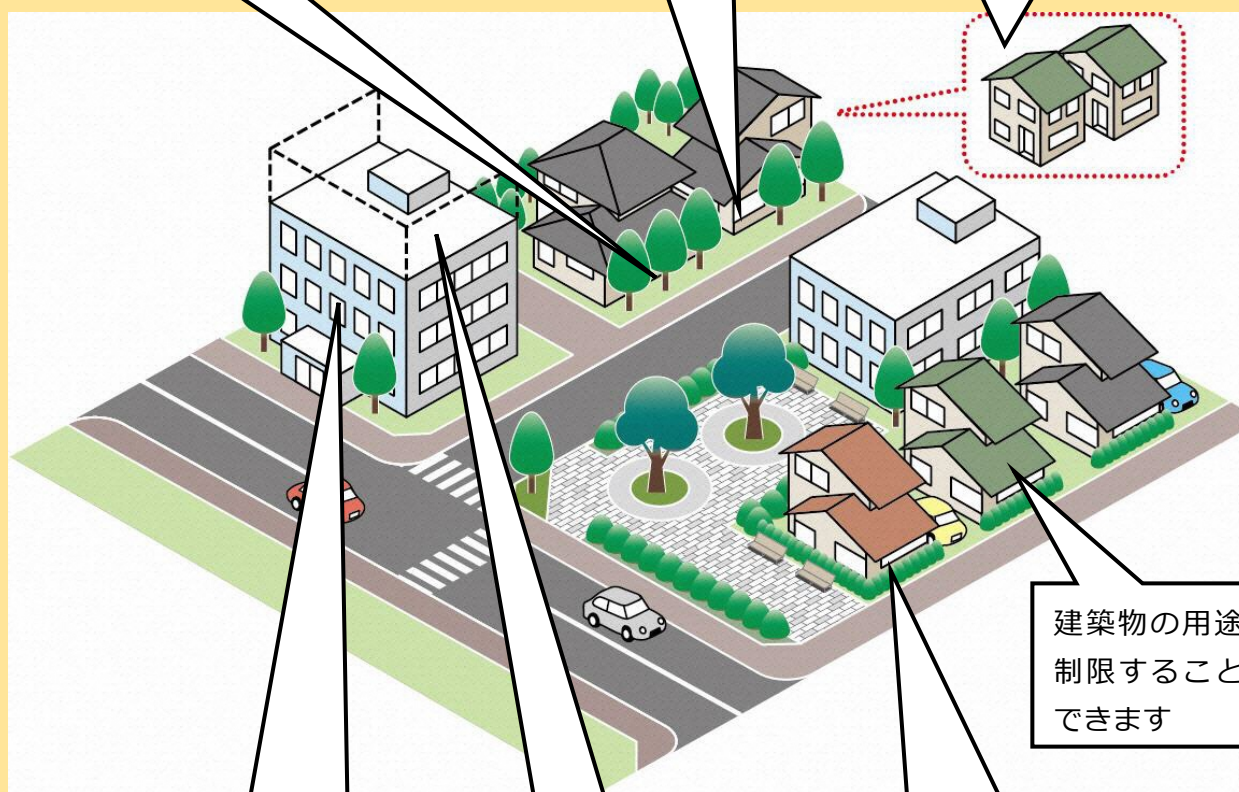
地区計画は、地区の目標・将来像を示す「地区計画の方針」と建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、地域の皆様のご意見を伺いながら、その地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

地区計画では、以下のルールを定めることができます

建築物の緑化率の最低限度を定めることができます

壁面の位置を制限することができます

敷地面積の最低限度を定めることができます



建築物の形態又は色彩その他の意匠を制限することができます

建築物の高さの最高限度を定めることができます

垣又は柵の構造を制限することができます

建築物の用途を制限することができます

3. 都市計画変更に向けたスケジュール

今後、皆様のご意見を踏まえながら、以下の通り手続きを進めていく予定です。

令和3年

4月

オープンハウス説明会の開催、原案の公告・縦覧及び意見書の受付

- 地区計画区域内の権利者の皆様を対象にオープンハウス説明会を開催しました。
- 都市計画原案を市役所都市計画課の窓口で縦覧し、意見書を受け付けました。

都市計画案の作成

- 説明会でのご意見や意見書の内容を踏まえ、都市計画案を作成しました。

現在

7月

オープンハウス説明会の開催、都市計画案の公告・縦覧及び意見書の受付

- 市内在住者及び利害関係人の皆様を対象にオープンハウス説明会を開催します。
- 都市計画案を市役所都市計画課の窓口で縦覧し、市内在住者及び利害関係人の皆様から都市計画案に対する意見書を受け付けます。

8月
予定

西東京市都市計画審議会への付議

- 都市計画案を西東京市都市計画審議会で審議します。

9月
予定

都市計画変更の告示

お問い合わせ先



西東京市

まちづくり部 都市計画課 都市計画担当

〒202-8555 西東京市中町一丁目6番8号 保谷東分庁舎 2階

電話：042-438-4050 ファクス：042-439-3025

Eメール：toshikei@city.nishitokyo.lg.jp