

用途地域等の変更について

市では令和5年度に、市内7箇所と都市計画道路2路線の沿道の用途地域等の変更を予定しており、この度、変更に関する方針を取りまとめたので、お知らせします。

01 変更の背景

用途地域等については、平成16年に東京都が都内全体を対象として一斉に見直しを行う際に、市内全域で見直しを行いました。その後は、土地利用転換等の際に、地区計画の策定とあわせた部分的な見直しに留まっており、市内全域を対象とした用途地域等の変更はしていませんでした。

平成16年の見直しから約18年が経過し、この間、都市計画道路等の整備や宅地開発などにより、地形地物（道路や通路等）が変化したことで、都市計画の決定内容との不整合や用途地域等の境界根拠が不明瞭な箇所が発生しています。

今回こうした箇所について、東京都が実施する都内全体の都市計画データのGIS※地理情報システム化に合わせ、本市においても用途地域等の変更を予定しています。

※位置や空間に関する様々な情報を、コンピューターを用いて重ね合わせ、情報の分析・解析を行ったり、分かりやすいように表示させるシステム

02 用途地域とは

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。

用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。

西東京市では、このうち11種類が指定されています。

（詳しくは、12ページをご覧ください。）

例)

第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



商業地域



工業地域

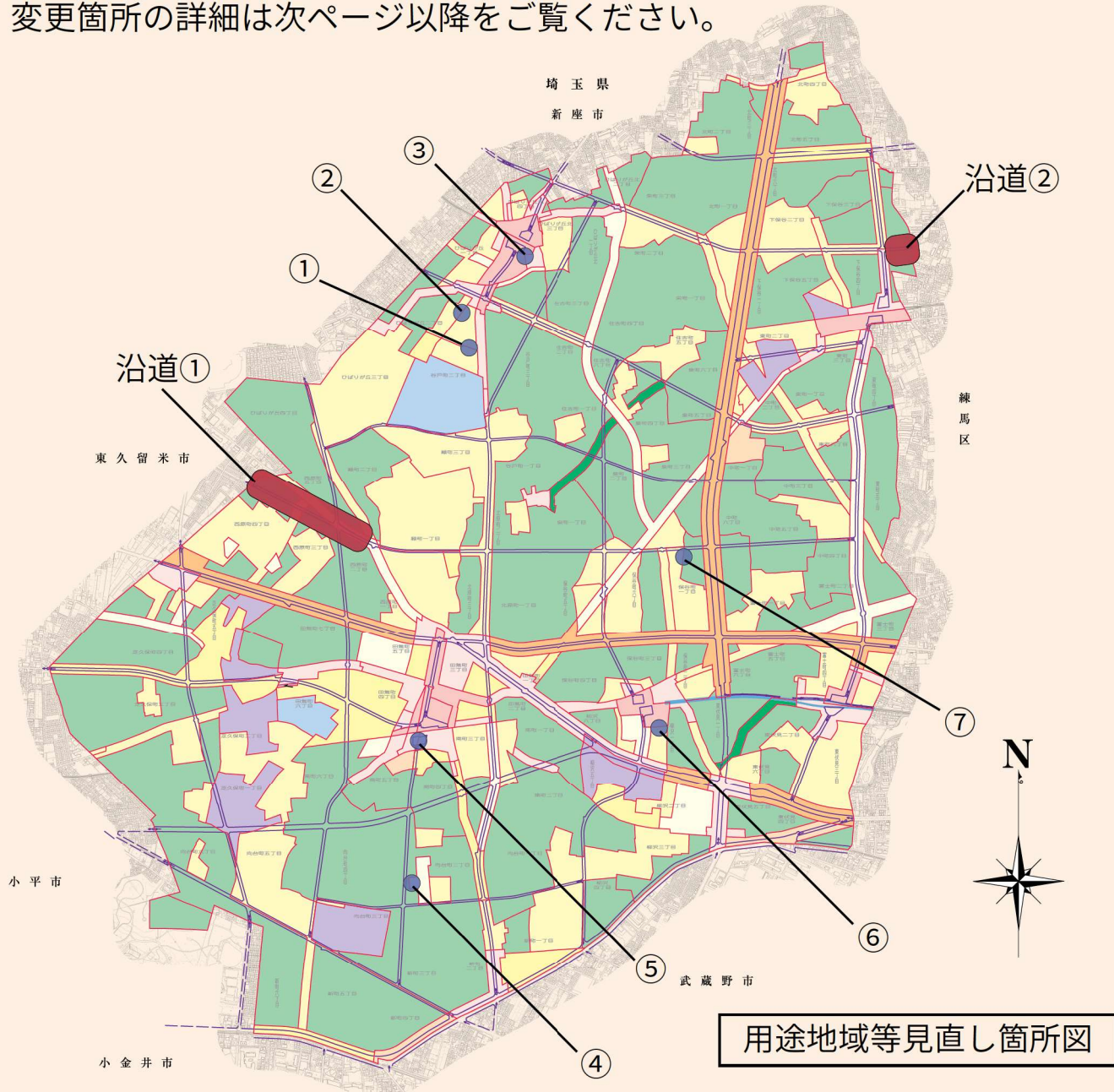


出典) 国土交通省ホームページ

③ 変更箇所について

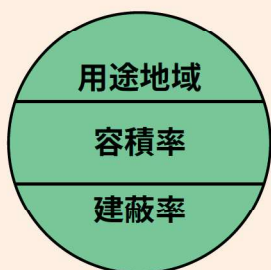
今回の変更の対象は以下の2つです。

- ・地形地物（道路や通路等）の位置や形状などが変化した箇所（7箇所）
 - ・事業中又は整備が完了した都市計画道路の沿道地区（2地区）
- 変更箇所の詳細は次ページ以降をご覧ください。



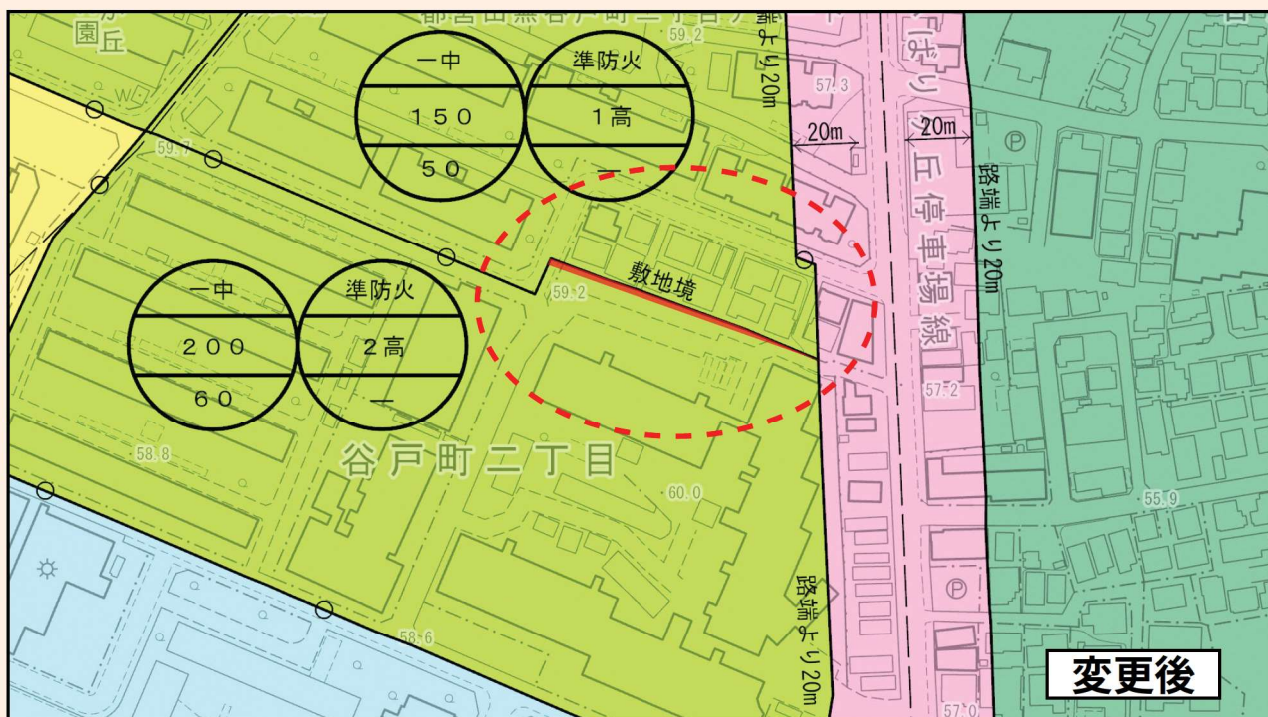
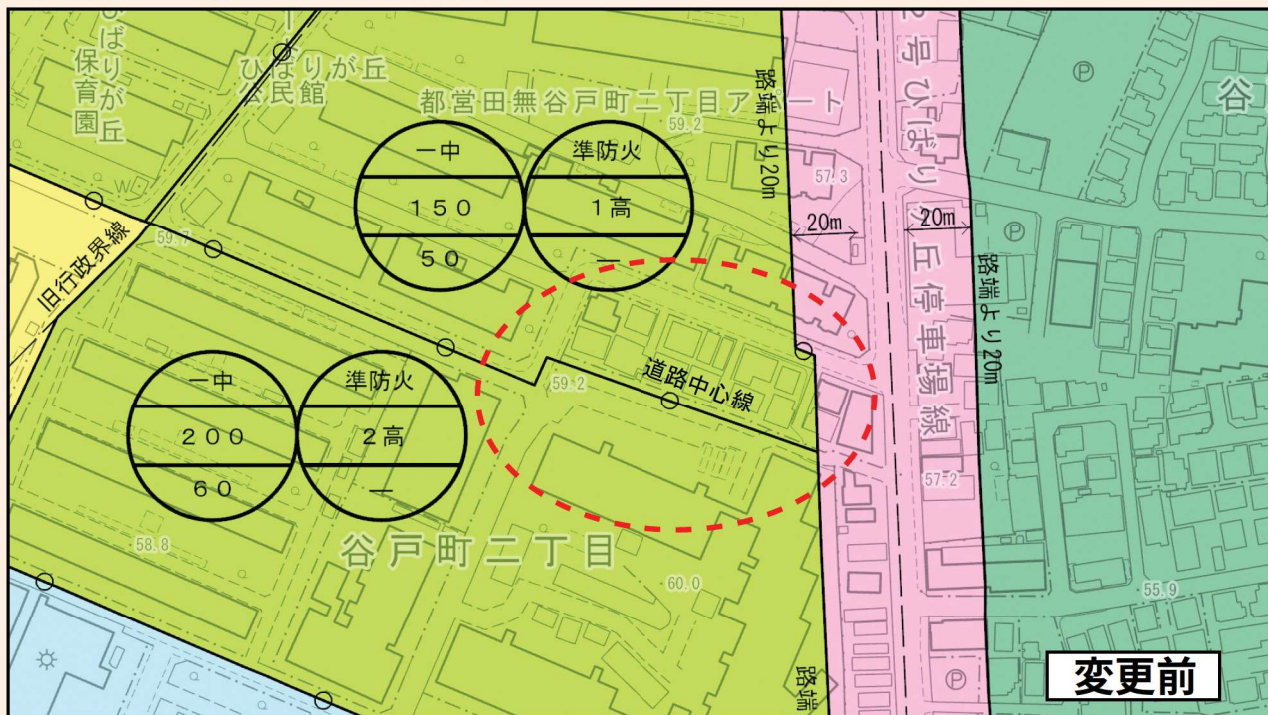
用途地域の凡例は以下の通りです。

「容積率」「建蔽率」「防火・準防火地域」「高度地区」「絶対高さ」については、13ページをご覧ください。



一低	第一種低層住居専用地域	準住	準住居地域
二低	第二種低層住居専用地域	近商	近隣商業地域
一中	第一種中高層住居専用地域	商業	商業地域
二中	第二種中高層住居専用地域	準工	準工業地域
一住	第一種住居専用地域	工業	工業地域
二住	第二種住居専用地域		

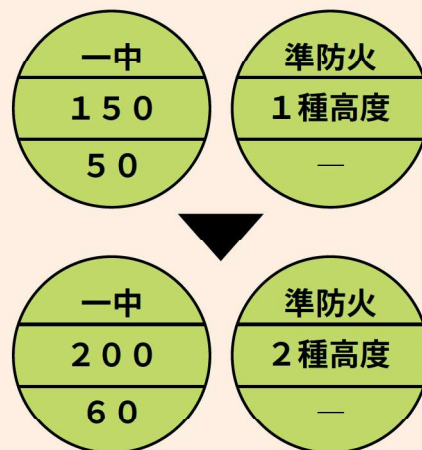
変更箇所① 谷戸町二丁目地内



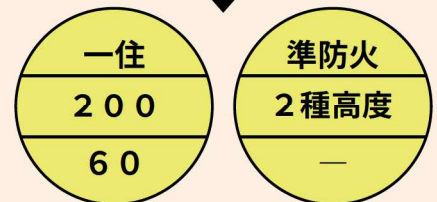
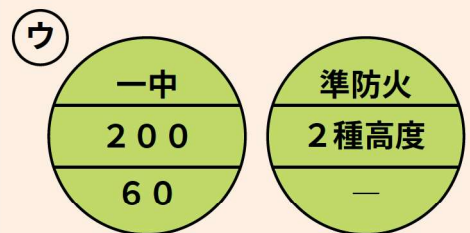
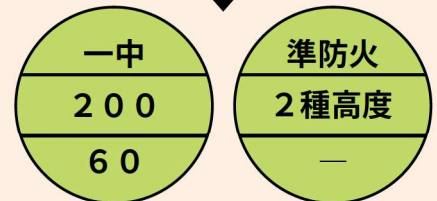
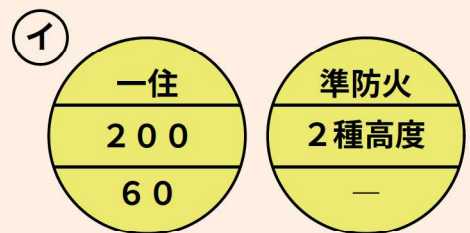
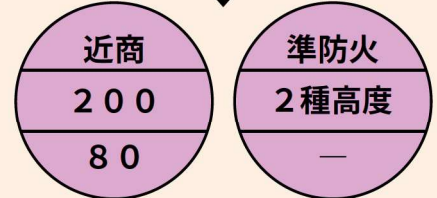
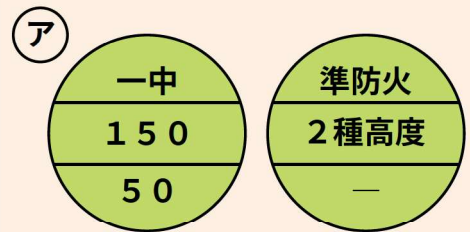
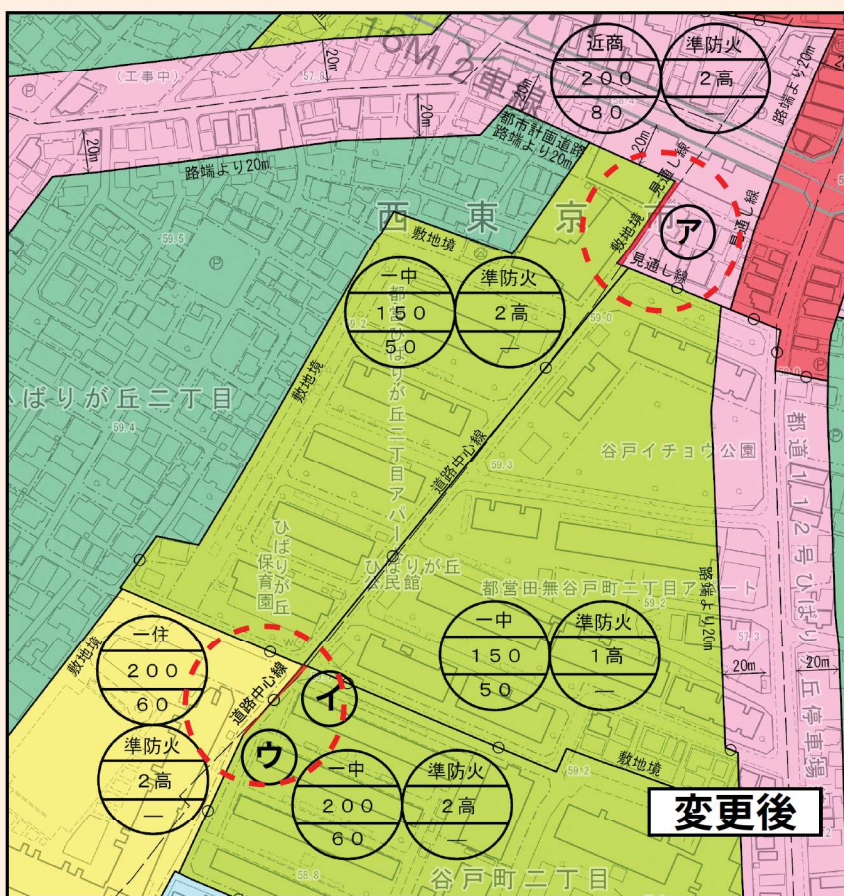
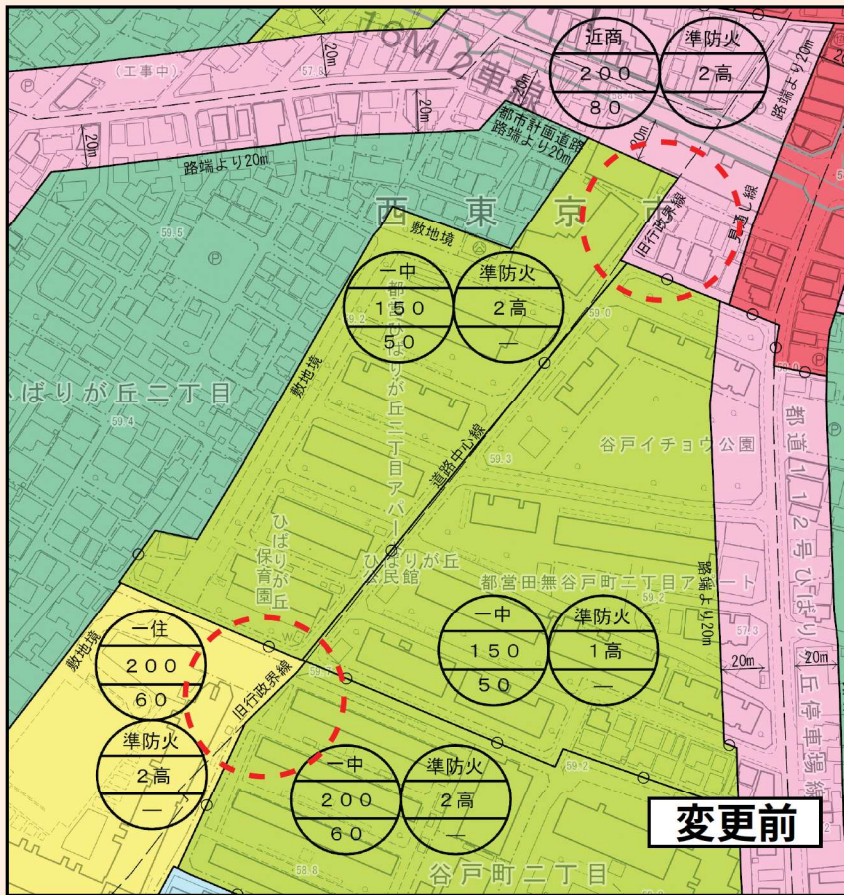
【方針】

開発行為に伴い、基準としていた「道路」が廃止されたため、近傍の「敷地境」に合わせて用途地域境の線を変更します。

この変更に伴う、現在の建物への影響はありません。



変更箇所② 谷戸町二丁目地内

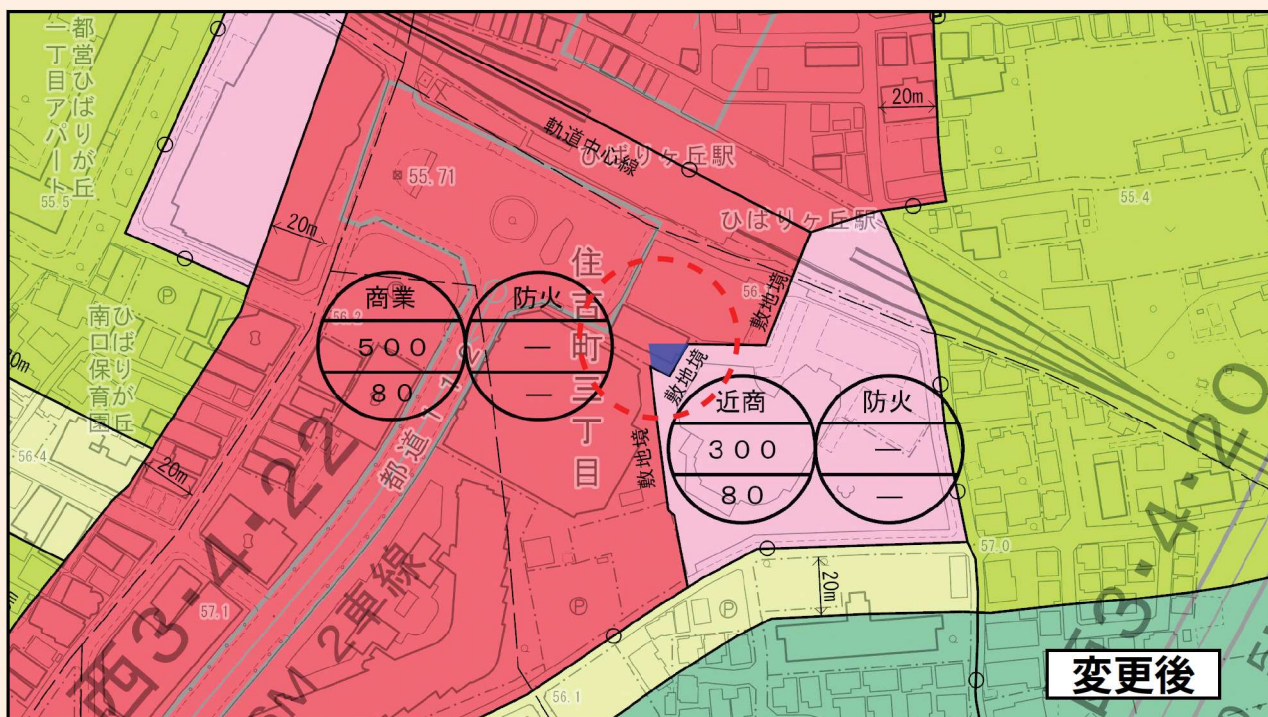
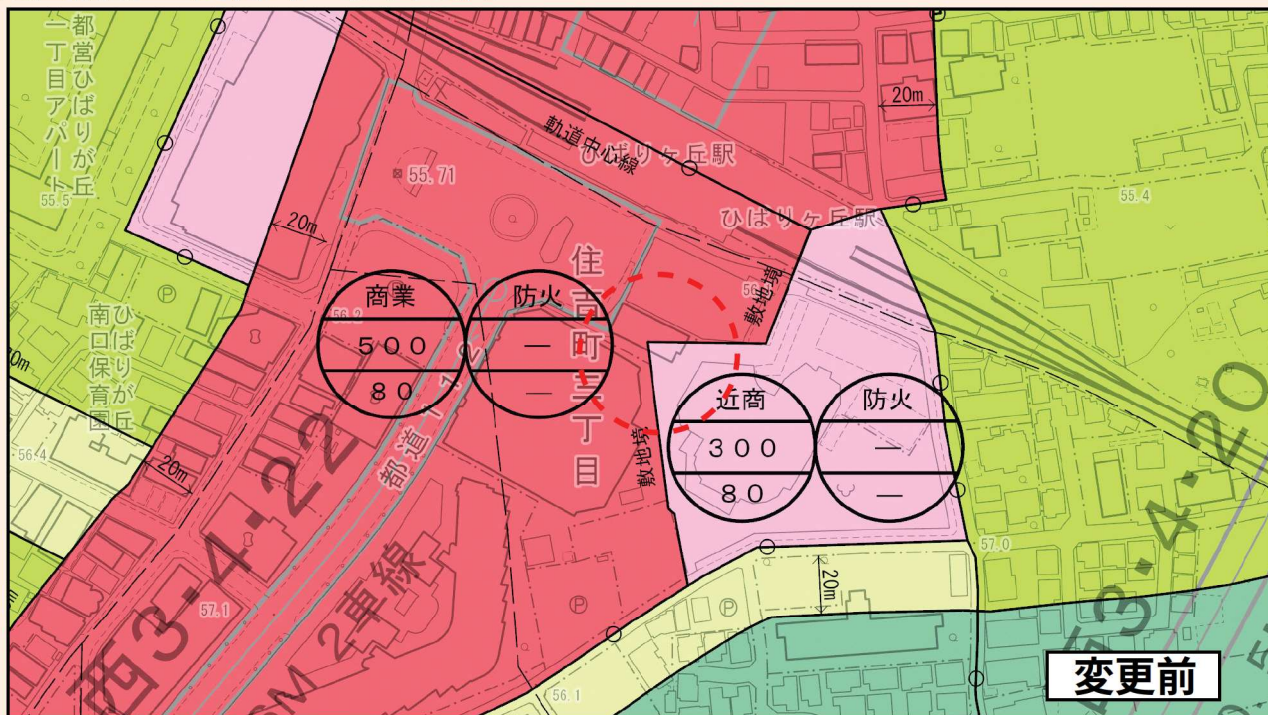


【方針】

基準としていた「旧行政境」が不明瞭であるため、近隣の「敷地境」と現在の「道路中心線」に合わせて用途地域境の線を変更します。

この変更に伴う、現在の建物への影響はありません。

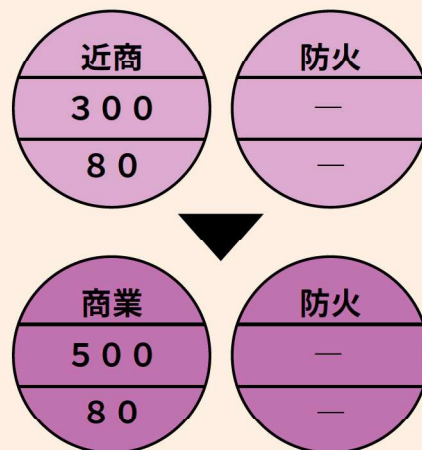
変更箇所③ 住吉町三丁目地内



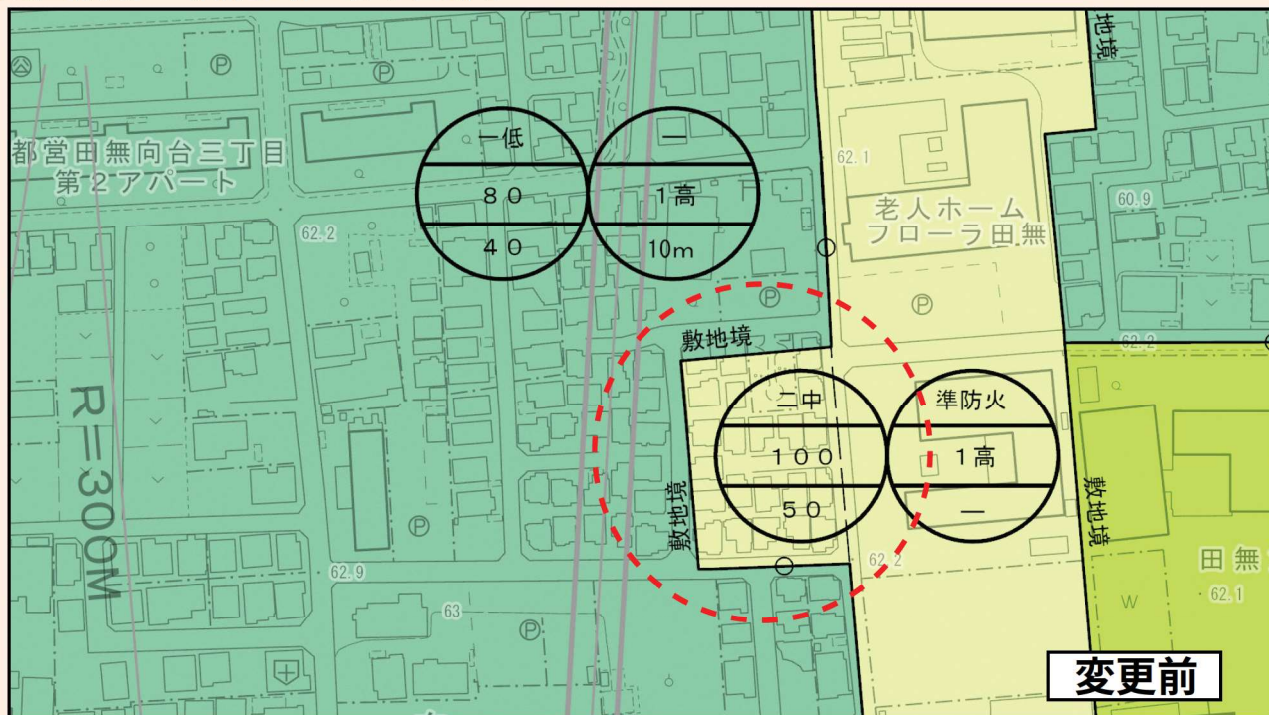
【方針】

基準としていた「敷地境」が変化するため、地区計画の区域との整合を図り、現在の「敷地境」に合わせて用途地域境の線を変更します。

この変更に伴う、現在の建物への影響はありません。



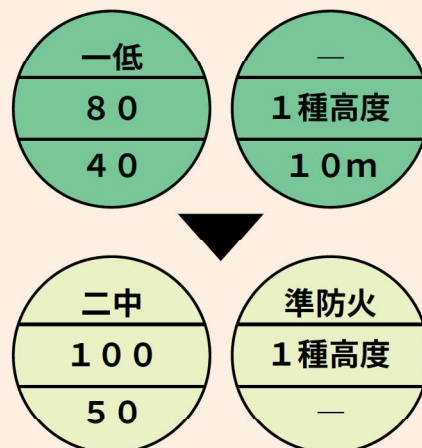
変更箇所④ 向台町三丁目地内



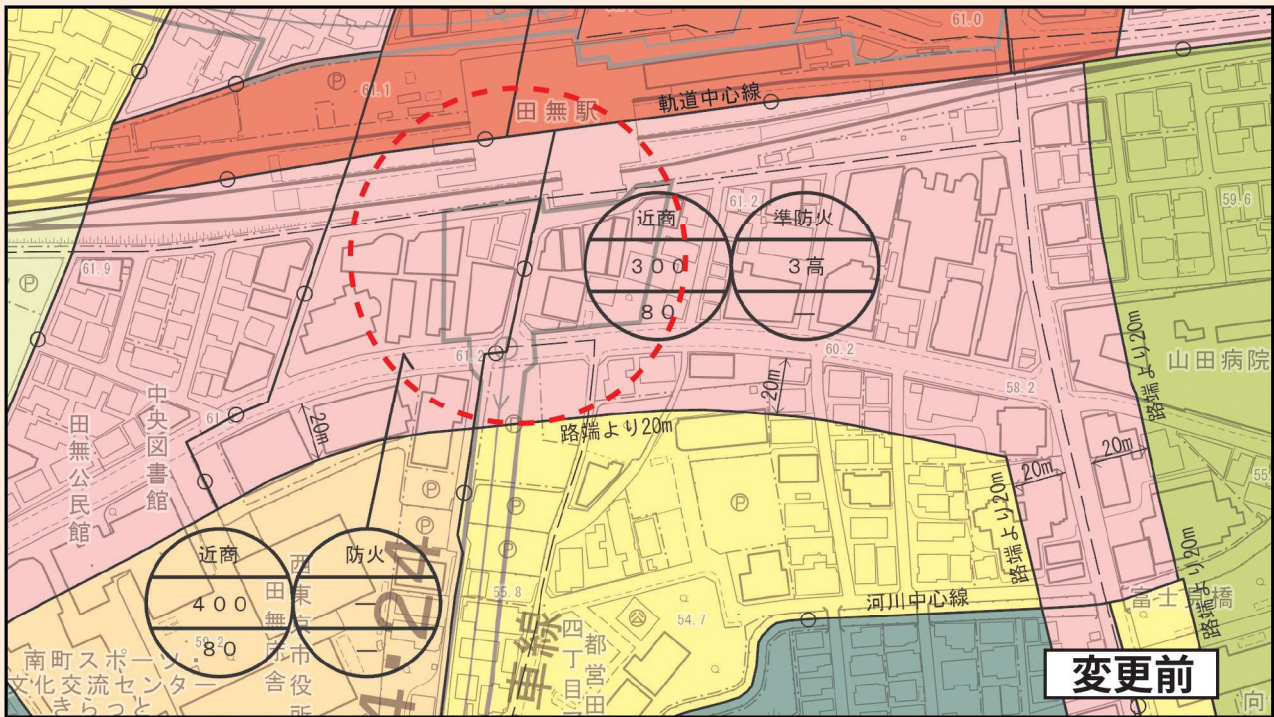
【方針】

開発行為に伴い、基準としていた「敷地境」がなくなったため、近傍の「道路中心線」に合わせて用途地域境の線を変更します。

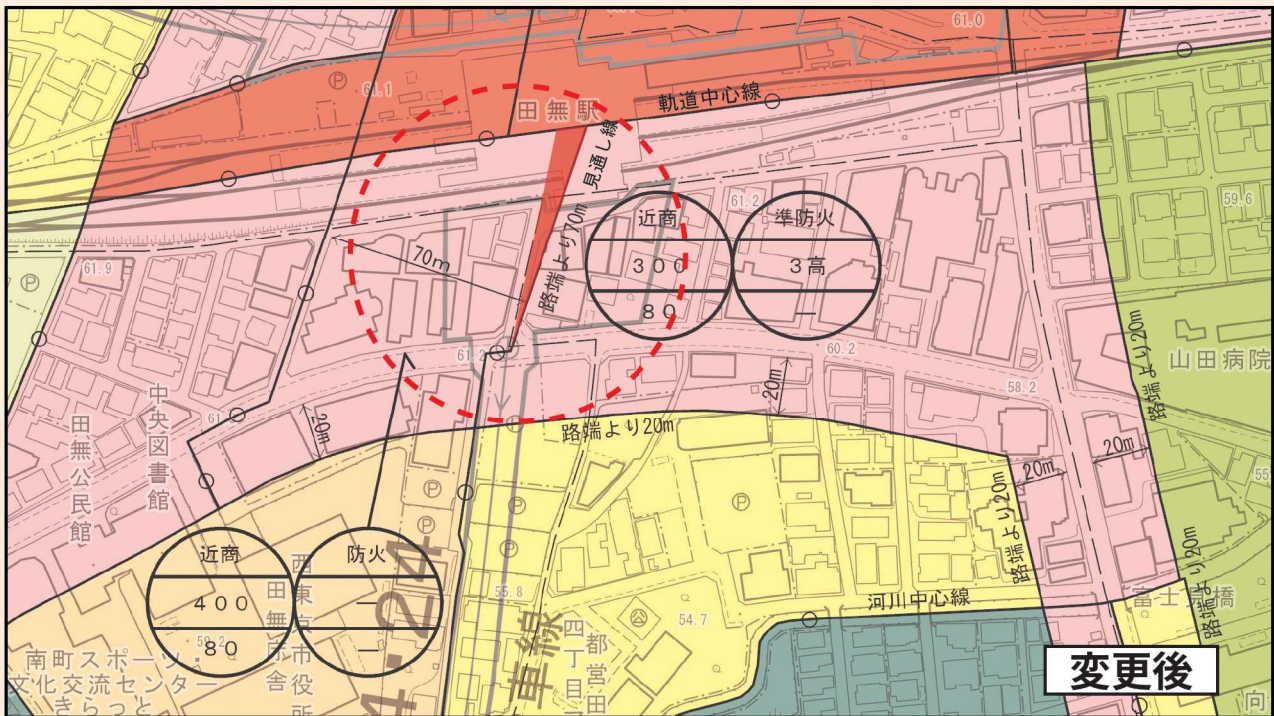
この変更に伴う、現在の建物への影響はありません。



変更箇所⑤ 南町五丁目地内



変更前

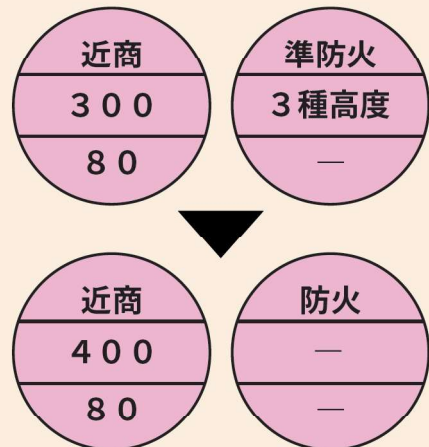


変更後

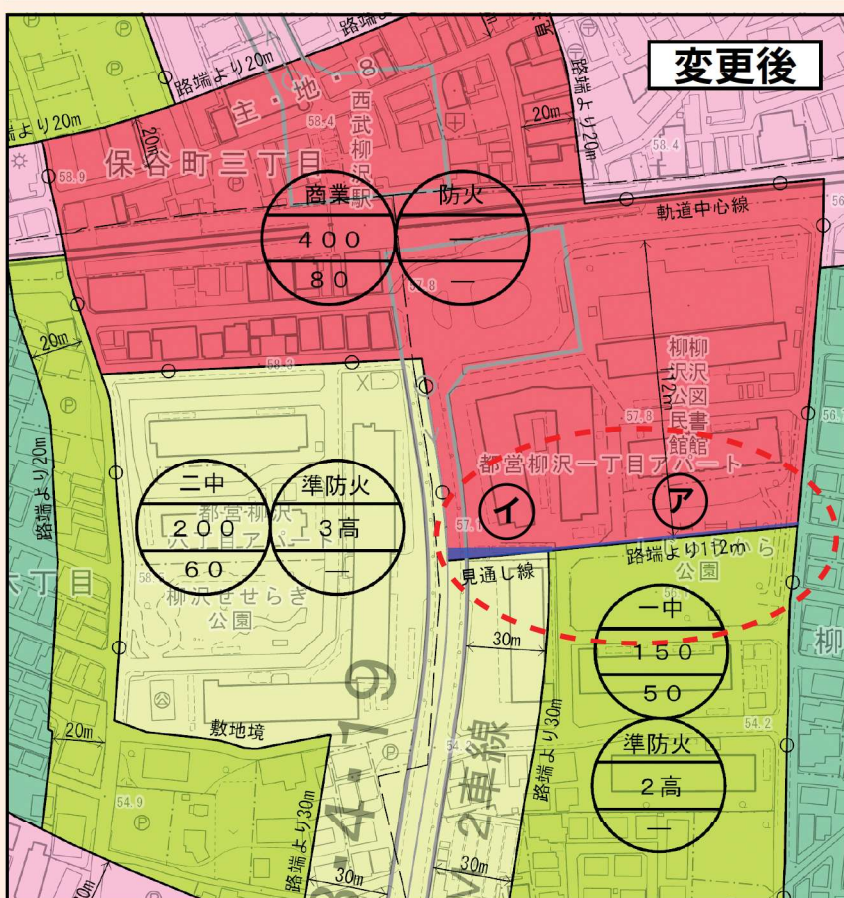
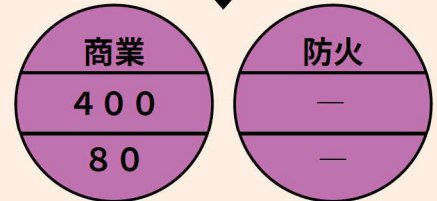
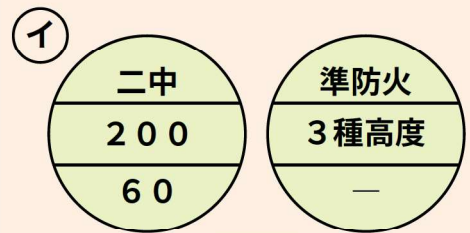
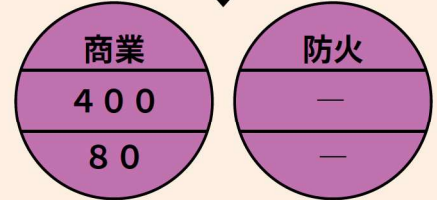
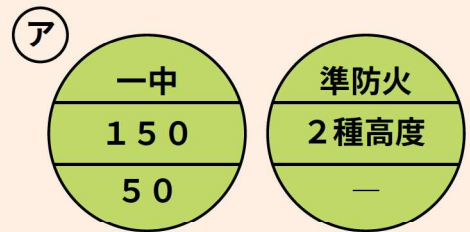
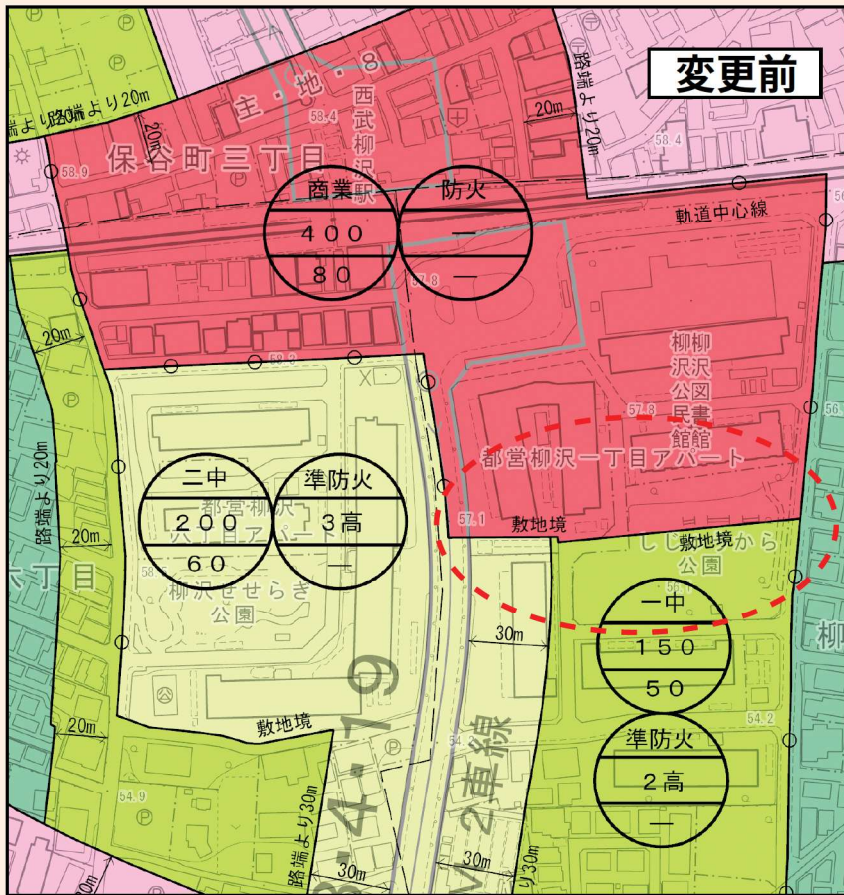
【方針】

交通広場の整備に伴い、基準としていた「道路中心線」がなくなるため、影響範囲が最小限になるように、近隣の西側道路の「路端より70m」に用途地域境の線を変更します。

この変更に伴う、現在の建物への影響はありません。



変更箇所⑥ 柳沢一丁目地内

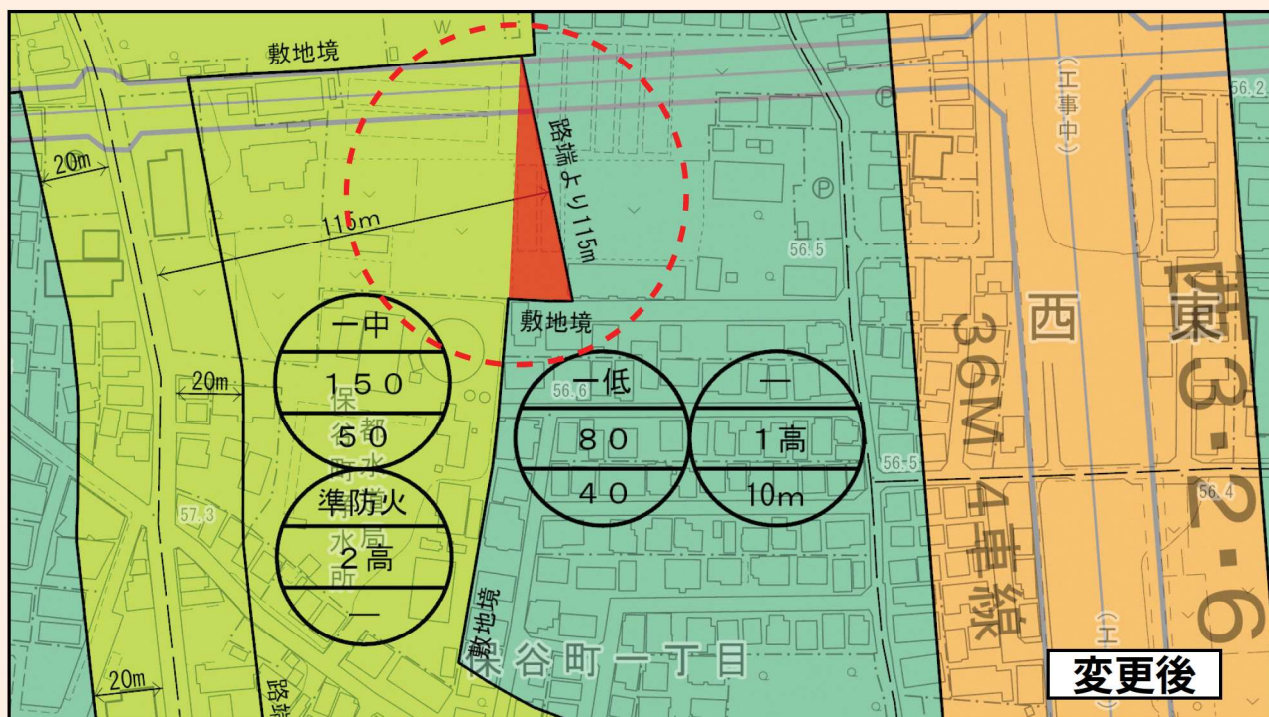
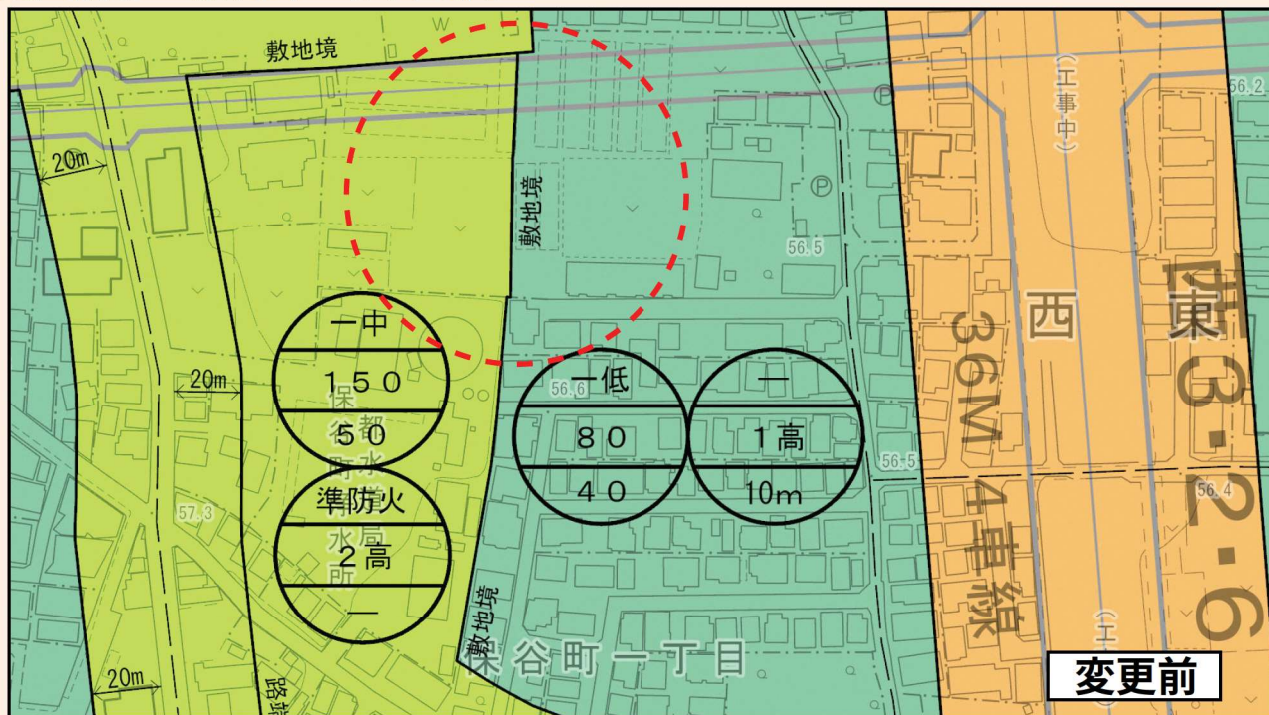


【方針】

基準としていた「敷地境」が不明瞭であるため、影響範囲が最小限になるように、近傍の北側道路の「路端より112m」に用途地域境の線を変更します。

この変更に伴う、現在の建物への影響はありません。

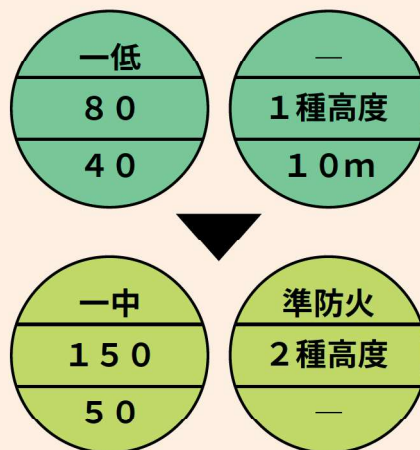
変更箇所⑦ 保谷町一丁目地内



【方針】

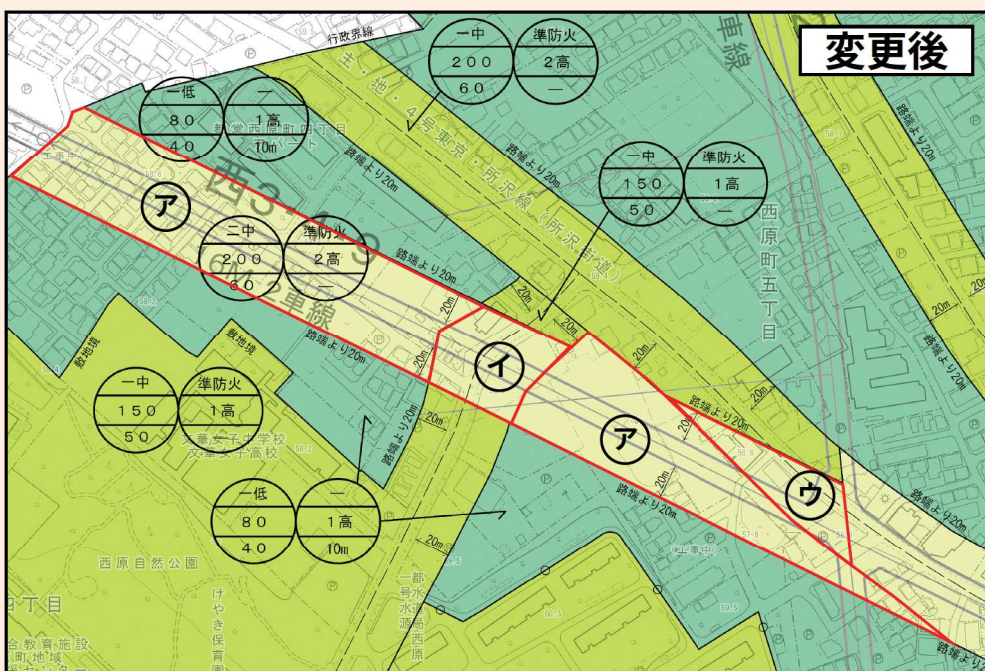
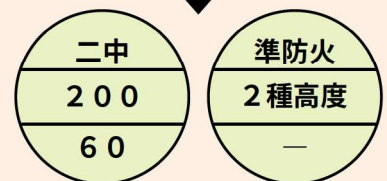
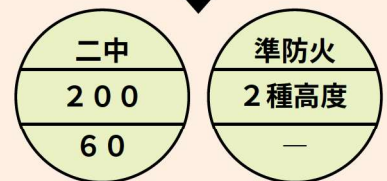
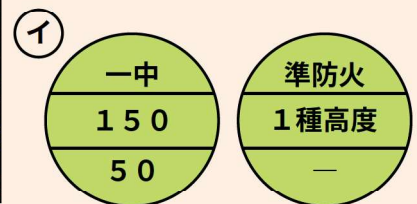
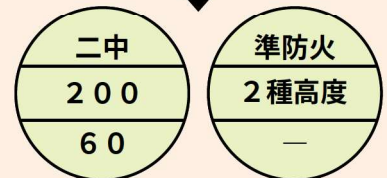
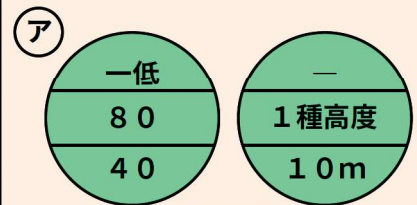
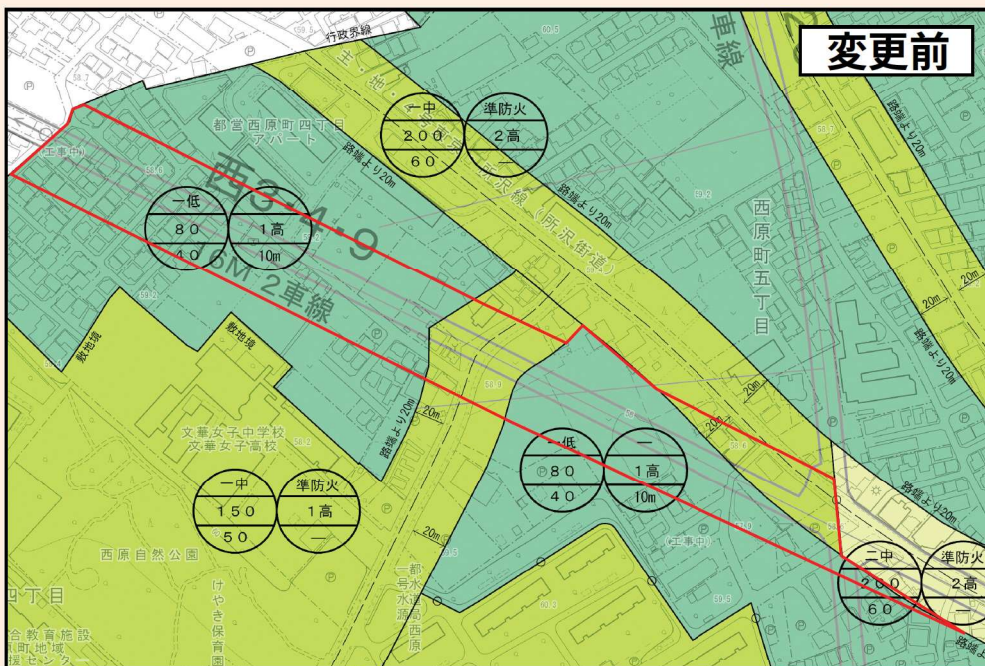
基準としていた「敷地境」が不明瞭であるため、影響範囲が最小限になるように、近傍の西側道路の「路端より115m」に用途地域境の線を変更します。

この変更に伴う、現在の建物への影響はありません。



変更箇所 沿道①

西東京都市計画道路3・4・9号保谷東村山線沿道20mの範囲
(六角地蔵尊交差点付近から東久留米市境まで約610mの区間)



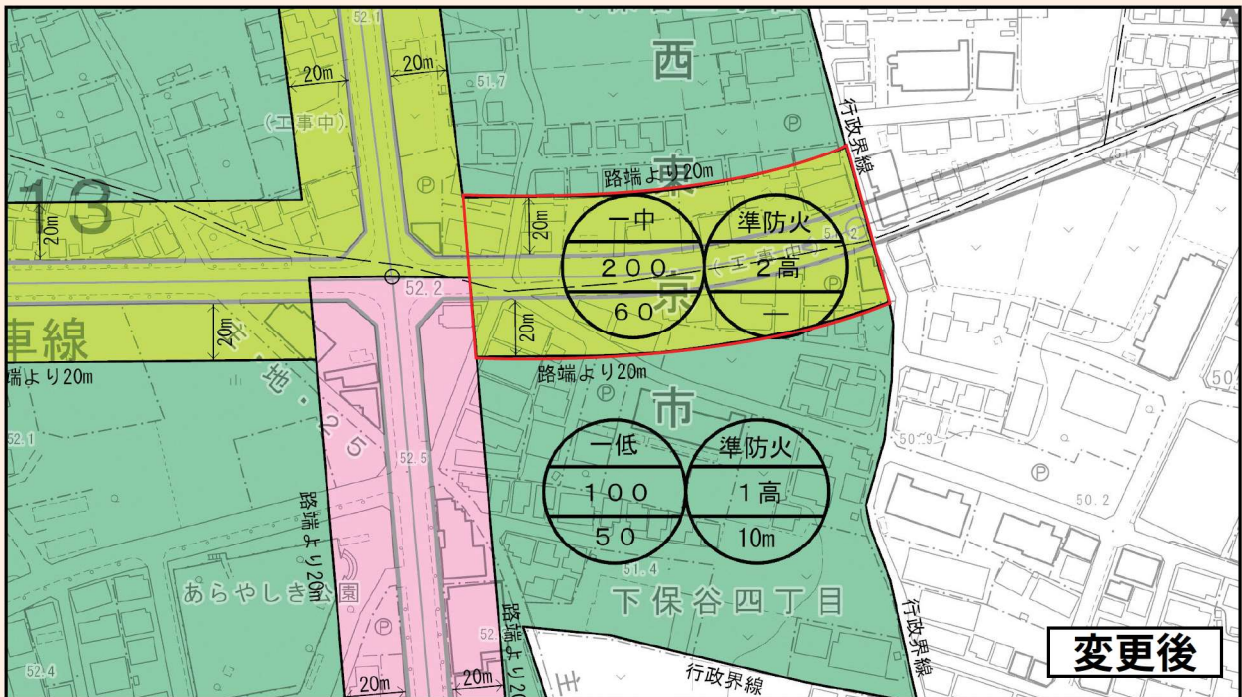
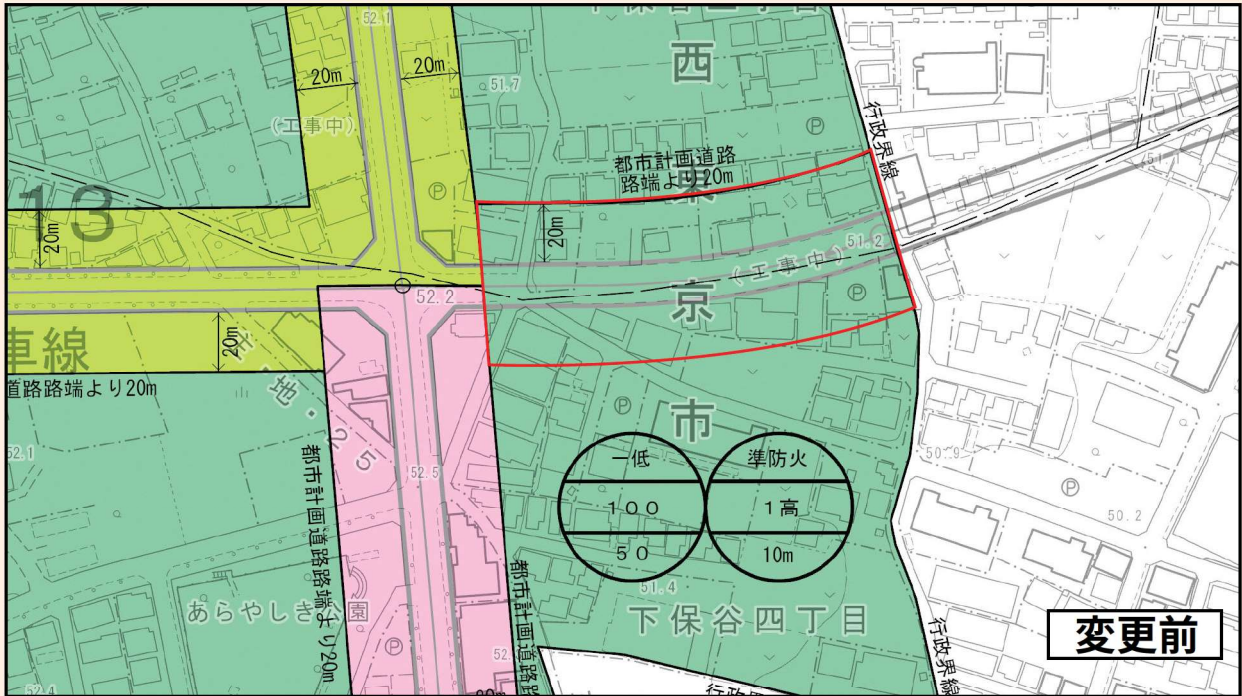
【方針】

都市計画道路の整備が完了した区間及び現在整備中の西東京都市計画道路3・4・9号保谷東村山線沿道20mの範囲(六角地蔵尊交差点付近から東久留米市境まで約610mの区間)について、地域生活の利便性向上に資する中規模な店舗や事務所、中層住宅等の立地を誘導するため沿道地区の用途地域等を変更します。

この変更に伴う、現在の建物への影響はありません。

変更箇所 沿道②

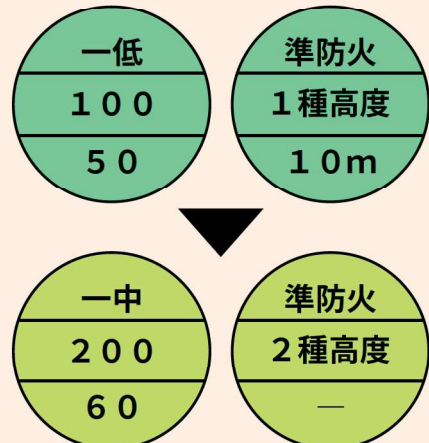
西東京都市計画道路3・4・13号保谷秋津線沿道20mの範囲
 (福泉寺通り付近から練馬区境まで約140mの区間)



【方針】

都市計画道路の整備が完了した西東京都市計画道路3・4・13号保谷秋津線沿道20mの範囲(福泉寺通り付近から練馬区境まで約140mの区間)について、地域生活の利便性向上に資する店舗や中層住宅等の立地を誘導するため沿道地区の用途地域等を変更します。

この変更に伴う、現在の建物への影響はありません。



04 用語の説明

西東京市で指定している用途地域

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利便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



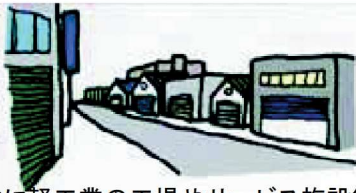
まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

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。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典) 国土交通省ホームページ

「用途地域による建築物の用途制限」については、西東京市のホームページでご覧いただけます。

「トップページ>市政情報>まちづくり>都市計画図の閲覧」にアクセスし、中段あたりの「都市計画図(その他の地域地区・都市施設等)PDF」をご覧ください。

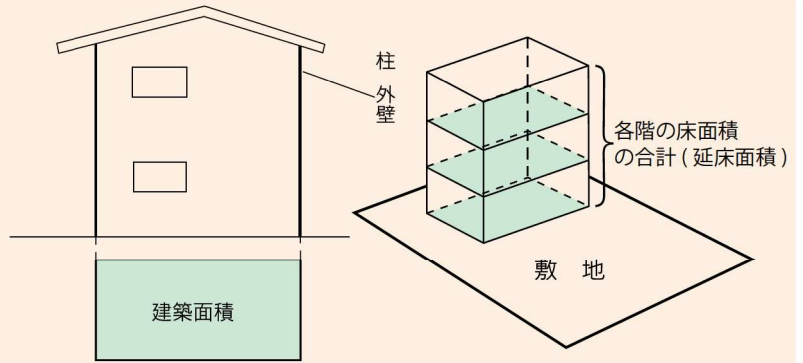
右のQRコードをスマートフォン等で読み込むと、西東京市のホームページへアクセスできます。



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」で建築物のボリュームを定めるものです。

なお、前面道路の幅による制限もあるため、必ずしも容積率の限度まで建築できるとは限りません。



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

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

防火地域・準防火地域

市街化における火災の危険を防ぐために建築物の規模や用途（共同住宅や病院などの特殊建築物）に応じて構造を規制するものです。規模による規制は以下のとおりです。

構 造		耐火建築物としなければならないもの	準耐火建築物または耐火建築物としなければならないもの
地 域	規 模		
防 火 地 域	階 数	階数 3 以上のもの	階数が 2 以下で、かつ延べ面積が 100㎡ 以下のもの
	延 べ 面 積 (階数に無関係)	100㎡ を超えるもの	
準 防 火 地 域	階 数	階数 4 以上のもの（地階を除く）	※階数 3 のもの（地階を除く）
	延 べ 面 積 (階数に無関係)	1,500㎡ を超えるもの	500㎡ を超え 1,500㎡ 以下のもの

※例外の規定があります。

高度地区および建築物の高さ制限

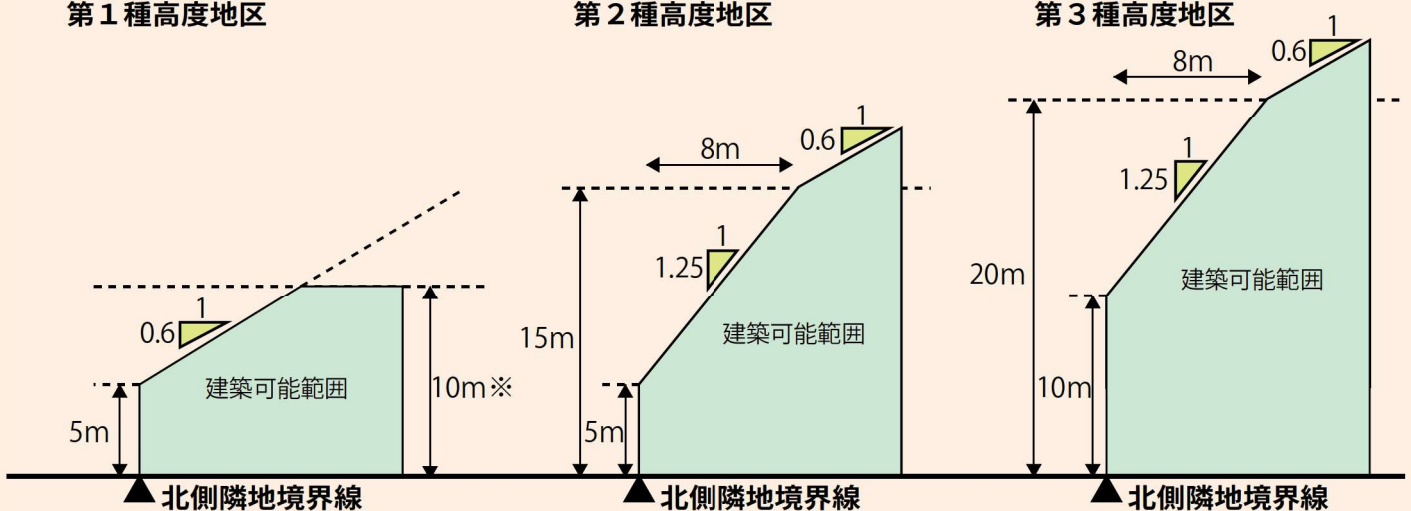
「高度地区」は、主に北側隣地の日照・通風・採光等を確保し、住環境を保護するための高さの規制です。

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。

第 1 種高度地区

第 2 種高度地区

第 3 種高度地区



※第一種低層住居専用地域の場合

05 今後のスケジュール

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4年度

現在

12月

オープンハウス説明会

- 変更の方針について、オープンハウス説明会を開催します。

都市計画案の作成

- 説明会でのご意見等を踏まえまして、都市計画案を作成します。

都市計画法第19条に基づく東京都協議

- 都市計画法に基づき、変更内容について東京都と協議を行います。

都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧及び意見書の受付

- 都市計画法に基づき、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。

西東京市都市計画審議会へ付議

- 都市計画案を西東京市都市計画審議会で審議します。

都市計画変更の告示

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
西東京市中町一丁目6番8号 保谷東分庁舎2階

☎ 042-438-4050

FAX 042-439-3025

MAIL toshikei@city.nishitokyo.lg.jp

