

## 1 都市計画の検討にあたり考慮する事項

資料1-3の都市計画素案については、主に次の(1)～(4)の事項を考慮して検討しています。

- (1) 上位計画等
- (2) 市民意見等
- (3) 土地利用の方針
- (4) 田無第三中学校周辺の現況

### (1) 上位計画等

第3次総合計画、都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえ、都市計画を検討します。

#### 第3次総合計画(令和6年3月)

「学校を核としたまちづくり」を位置付け、「学校が地域のキーステーション」であるとの認識のもと、中学校に身近な相談窓口を設置し、行政サービス機能を展開しつつ、中学校が地域の多様な世代や属性の人が集い、交流・活動できる施設となるよう、学校教育の環境を維持することを前提として、**多機能化、複合化を視野に施設(機能)更新を進めていく**ことを示しています。

#### 教育計画(令和6年3月)

生徒の安全性に配慮したセキュリティ対策を前提としたうえで、学校施設の**地域利用や複合化に取り組む**。

#### 公共施設等 総合管理計画(令和6年3月)

学校が「地域のキーステーション」であるとの認識のもと、地域の核となる中学校を基本に、教育環境を維持しつつ、学校の有効活用に取り組み、多様な世代や属性の人が集い、交流活動できる施設として、将来にわたって**学校施設の地域利用を推進**する。

#### 都市計画 マスタープラン(令和6年3月)

「学校を核としたまちづくり」を踏まえ、学校施設の建替えなどの機会を捉え、更なるコミュニティの形成を図るため、**学校施設の在り方と、まちづくりのルールを検討**する。

#### 西東京市立中学校施設を都市計画における都市施設へ位置付ける方針(令和6年12月)

各種上位計画を補完し、「学校を核としたまちづくり」の推進に向けた考え方及び都市計画制度の活用方針を示しています。

(都市計画制度の活用)

- ・多機能化、複合化により中学校の公益性が高まることから**中学校を都市施設へ位置付け**
- ・学校を核としたエリアでのまちづくりを進めるため周辺での**地区計画を策定**
- ・学校施設の規模、土地利用を踏まえ、必要に応じて**用途地域等の変更**

各中学校の建替えに合わせて順次検討

#### 田無第三中学校周辺エリア構想(令和8年3月) <詳細は、資料1-1>

田無第三中学校周辺における将来像(コンセプト)、**土地利用の基本的な方針**を示しています。

都市計画制度の活用

## (2) 市民意見等

田無第三中学校周辺エリア構想策定にあたって開催した、田無第三中学校周辺エリア構想検討懇談会や説明会において、以下のとおり都市計画に関するご意見をいただいています。

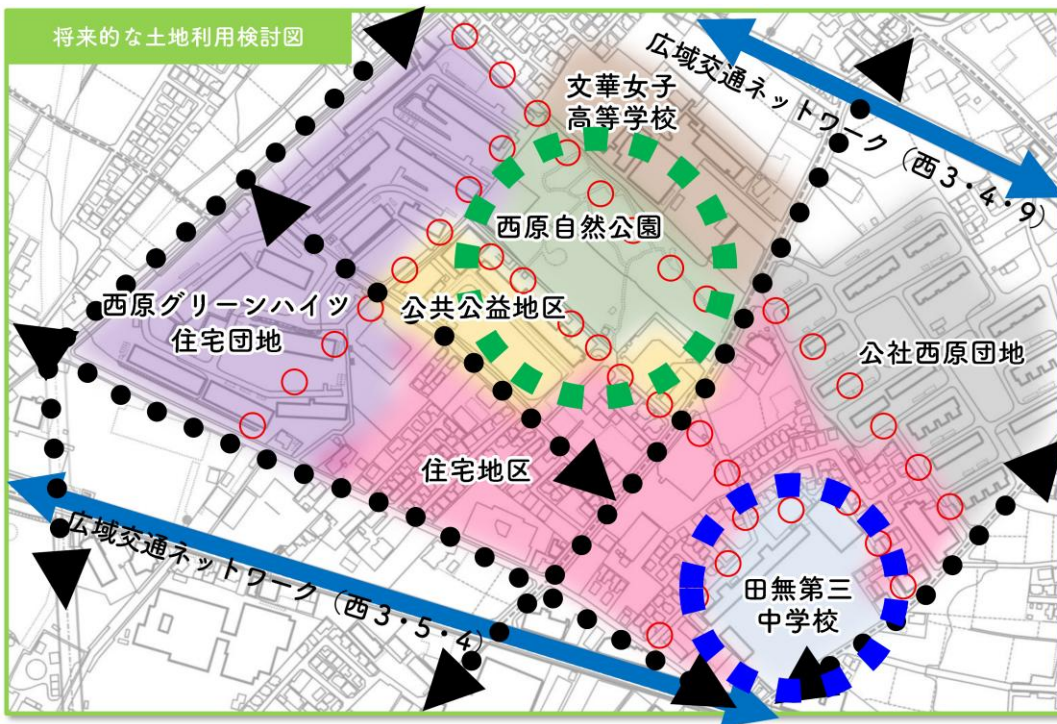
その他、関係権利者に対して個別に説明のうえ、意見交換を実施しています。いただいたご意見を踏まえ、都市計画を検討します。

田無第三中学校周辺エリア構想検討懇談会	
概要	田無第三中学校周辺エリア構想の策定にあたり、地域住民等の意見を聞くために令和7年6月から令和8年2月にかけて全8回開催
都市計画（土地利用）に関する主な意見	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 公共公益地区には、公園等子どもがボール遊びできる場所を確保してほしい。</li><li>・ （公共公益地区について）地区計画の位置づけは、スポーツ施設に限定せず、柔軟な用途を許容する文言にしてほしい。</li><li>・ <b>一団地の住宅施設を地区計画に変えてほしい。</b></li><li>・ <b>スポーツ、健康づくり、地域コミュニティの場の創出が必要。</b></li><li>・ <b>緑地の保全、豊かな住環境を維持してほしい。</b></li></ul>
	など

エリア構想（案）に関する説明会及びアンケート	
概要	田無第三中学校周辺エリア構想（案）及び、その実現手法となる都市計画制度の一般的事項について説明するために開催 開催期間中にホームページ上にアンケートフォームを設置して意見聴取を実施
開催日時・場所	令和8年2月6日、7日（けやき小学校）
周知方法	<ul style="list-style-type: none"><li>・ チラシ配布（西原町三丁目、四丁目及び二丁目の一部）</li><li>・ 令和8年2月1日市報、SNS</li></ul>
参加者数	計19人
都市計画に関する主な意見（アンケートの結果） 回答数：4件	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 地区計画を作ることはいいことである。<b>周辺は緑地や公園が多く良い環境なので、維持していけるようなルール</b>にしてほしい。</li><li>・ 建築物の利用方法を定めるルールは、あまり厳しいものにしてほしい。</li><li>・ 今の<b>建物を壊さないといけなくなるようなルールはやめてほしい。</b></li></ul>
	など

### (3) 土地利用の方針（田無第三中学校周辺エリア構想より）

田無第三中学校周辺エリア構想で示す土地利用の方針を踏まえ、都市計画を検討します。



#### 凡例

##### [拠点]

- 学びと地域コミュニティ形成の拠点
- みどりと健康づくりの拠点

##### [交通・歩行者ネットワーク]

- エリア内外の人々が核エリアにアクセスするためのネットワーク
- 集まった人々が核エリア内を安全・快適に往来するためのネットワーク

##### 交通・歩行者ネットワークの構築

- 広域交通ネットワークから、エリア内外の住民が核エリアへ快適にアクセスでき、緊急車両の動線となる「交通ネットワーク」の形成
- 拠点間を安全・快適に歩いて往来できる「歩行者ネットワーク」の形成

#### 土地利用の方針

上位計画である都市マス等で示される方針図や三中エリア構想における土地利用の基本的な方針、懇談会での意見を参考に、以下のとおり土地利用の方針を設定します。

##### 公共公益地区

- 学校用地としての再利用は行わず、地域の新たな価値を創出する空間として位置付けます。
- これまで地域住民が身近な環境でスポーツに親しんできた経緯を踏まえ、地域住民が生活に身近な場所でスポーツや健康づくりはもちろんのこと、幅広い活動にも親しめる場として、広場やグラウンド等の活用を検討します。
- 用途を「スポーツ」に限定せず、将来的な地域ニーズの変化に対応できる、多目的に利用できる空間を目指します。

##### 田無第三中学校

- 三中エリアの核（拠点）として、以下の項目を踏まえた複合的な土地利用を図ります。
- 学校施設については、地域コミュニティの醸成や生涯学習の推進、子どもから大人まで身近な学びや集いの場であることを前提に、地域利用の推進を図ります。
- 校庭、体育館、特別教室、学校プール、図書室（学校図書館）等を地域利用に供することが可能となるよう、物理的な分けやダイレクトにアクセスできる構造等を検討します。

##### 住宅地区

- 豊かな自然と調和しつつ、住宅を中心とした良好な住環境の保全を誘導します。

##### 西原グリーンハイツ住宅団地

- 「みどりの中心地」である西原自然公園など周辺の豊かな自然と調和を図りつつ、団地の再生に合わせた段階的な土地利用を誘導します。

##### 公社西原団地

- 団地の再生に合わせ今後の土地利用との調整を図ります。

##### 文華女子高等学校（※）

- 豊かな自然と調和した良好な環境を誘導しつつ、今後の土地利用との調整を図ります。

##### 西原自然公園

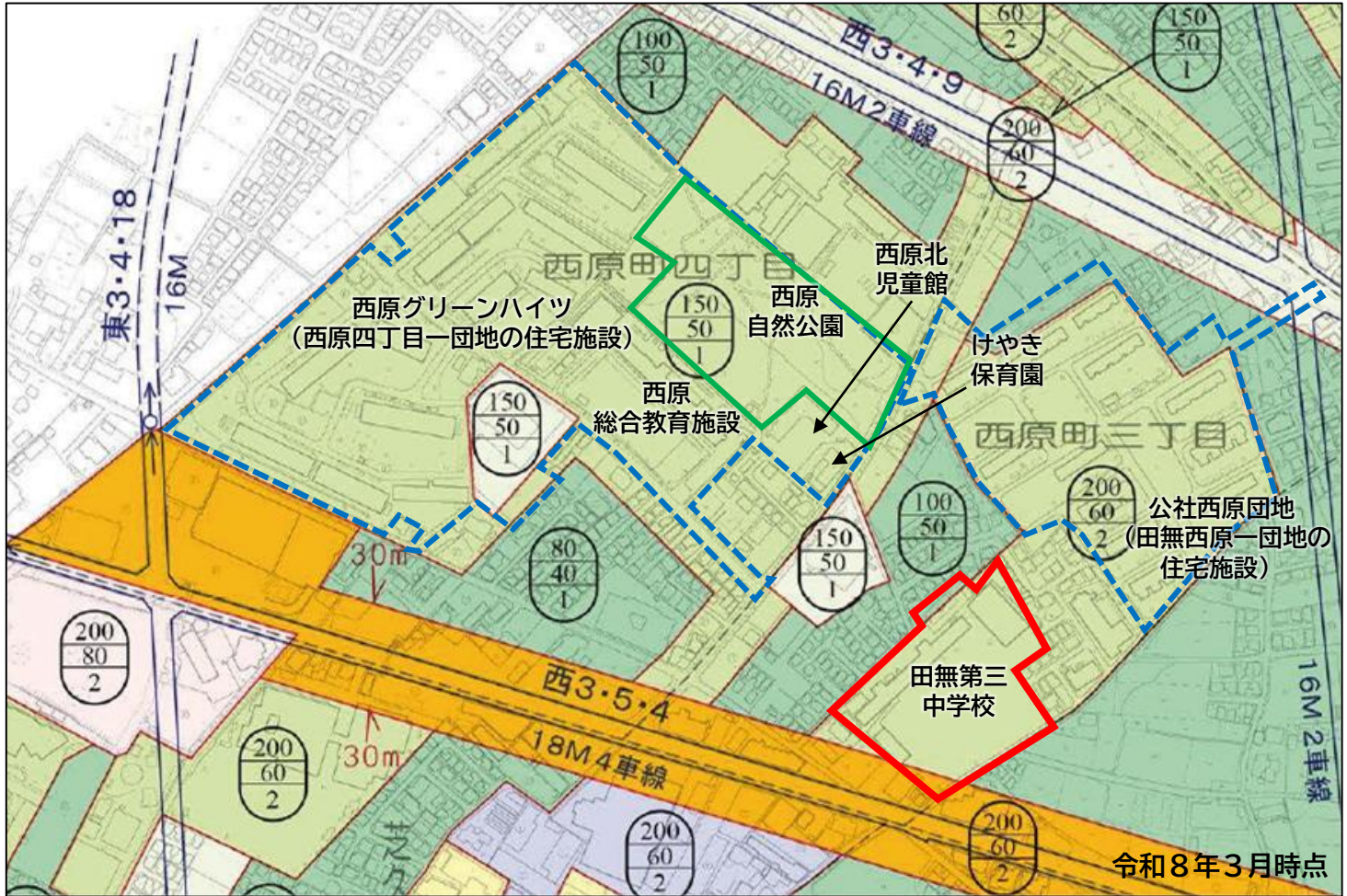
- 周りの環境と調和した自然豊かで居心地の良い空間を保全します。

※令和8年4月から東京文華高等学校に名称変更されています。

## (4) 田無第三中学校周辺の現況

都市計画の指定に基づき、住宅団地や戸建住宅を中心としつつ、学校や店舗等が共存した街並みが形成されています。また、都市計画緑地として指定されている西原自然公園や住宅団地内の緑地など、市内でも特に緑地、公園が多く残っています。災害危険度も低く、良好でゆとりある住環境が形成されています。

これらの現況を踏まえ、都市計画を検討します。



### <凡例>

用途地域	都市施設
準住居地域	一団地の住宅施設
第一種中高層住居専用地域	都市計画緑地
第二種中高層住居専用地域	都市計画道路
第一種低層住居専用地域	
容積率	
建蔽率	
高度地区	

### <田無第三中学校の概要>

所在地	西原町三丁目4番1号
敷地面積	15,779 m <sup>2</sup>
建築/延床面積	2,915 m <sup>2</sup> /5,758 m <sup>2</sup>
階数/構造	地上3階/RC造
建築年	1961年

### <一団地の住宅施設とは>

「一団地の住宅施設」は、都市計画法第11条に規定される都市施設で、一団地における50戸以上の集団住宅と道路や公園、その他公益的施設を一体的に都市計画に定め、良好な居住環境を有する住宅団地を計画的に造成するためのものです。計画に基づいた公園の設置など、良好な住環境整備がされている一方で区域内では、都市計画で定められた以外のものは建築することができないことなど、その後の社会状況や人口構成、ライフスタイルの変化等により、規制内容が現状にそぐわない状況も生じています。

このことから、国や東京都の方針においては、**地区計画へ移行することが望ましいとされています。**

田無第三中学校周辺には、以下2つの「一団地の住宅施設」が存在します。

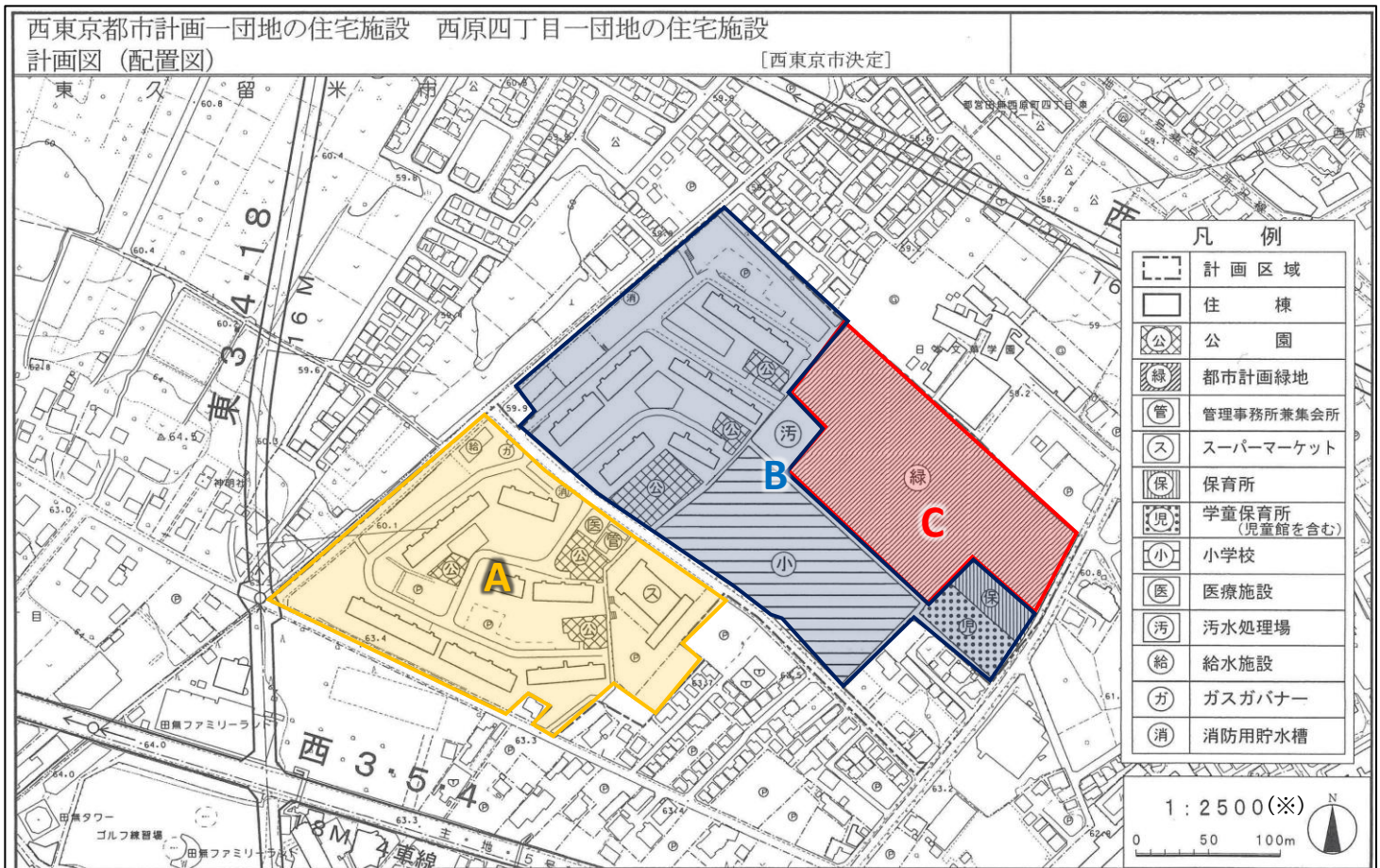
西原四丁目一団地の住宅施設	一団地の範囲内に西原総合教育施設や、児童館・保育園などの公共施設が存在し、この一部を田無第三中学校に複合化することとしています。このことから、田無第三中学校周辺エリア構想で示す土地利用の方針を踏まえ、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画への移行を検討します。 分譲団地の西原グリーンハイツについては、段階的な土地利用を誘導します。
田無西原一団地の住宅施設	現時点で建替え等の土地利用計画がないことから、地区計画の範囲には含まず、田無第三中学校周辺エリア構想を踏まえ、今後の土地利用との調整を図ります。

<西原四丁目一団地の住宅施設の概要>

当初告示：昭和52年3月25日<田無市告示第16号>  
最終告示：平成16年4月22日<西東京市告示第64号>

以下の計画書・計画図のとおり、建物の配置や土地利用が定められており、それ以外の土地利用はできません。また、用途地域で定める建蔽率、容積率とは別にブロックごとの建築密度が定められています。

西東京都市計画一団地の住宅施設の変更（西東京市決定）						
都市計画西原四丁目一団地の住宅施設を次のように変更する。						
名称	西原四丁目一団地の住宅施設					
位置	西東京市西原四丁目地内					
面積	約10.7 ha					
建築密度	ブロック区分	建ぺい率	容積率	備考		
	全体	2.5/10以下	10.0/10以下	建築物の高さ25.0m以下		
	A	2.5/10以下	11.5/10以下			
	B	2.5/10以下	9.0/10以下			
C	0.2/10以下	0.2/10以下				
住宅の 予定戸数	高層	約 750 戸				
	中層	—				
	低層	—				
	計	約 750 戸				
配置の方針	公共施設	種別	名称	幅員	延長	備考
		—	—	—	—	—
	公園及び緑地	種別	名称	面積	備考	
		緑地	西原緑地	約2.0 ha	団地内に公園として6箇所面積約0.35 haを設置する。	
その他の公共施設	上水道：東京都水道事業より供給を受ける。					
	下水道：汚水処理場を設け公共下水道に放流する。					
配置の方針		小 学 校：1箇所 スーパーマーケット：1箇所 [延床面積約1,000㎡] 管理事務所兼集会所：1箇所 保 育 所：1箇所 学 童 保 育 所：1箇所 [児童館を含む] 汚 水 処 理 場：1箇所 医 療 施 設：1箇所 給 水 施 設：1箇所 ガスガバナー：1箇所 消 防 用 貯 水 槽：2箇所 等を設置する。				
住宅		住宅は囲み配置とし、中央部に公園及び遊び場を設け、各住宅の日照は冬期において4時間以上の日照を確保するよう配置する。				
「区域並びに建ぺい率の限度、容積率の限度及び建築物の高さの制限、公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針は計画図に表示のとおり。」 理 由 保谷都市計画区域及び田無都市計画区域を一の都市計画区域にすることに伴い、新たに西東京都市計画区域の都市施設として位置付けるため変更する。						



※資料作成にあわせ縮尺を変更しています。

## 2 検討スケジュール（予定）

以下のとおり検討を進めます。

時期	項目	内容	
令和7年度	田無第三中学校周辺エリア構想の決定	田無第三中学校周辺エリア構想検討懇談会での議論を踏まえ決定	
令和8年度	令和8年5月	都市計画審議会（報告）	田無第三中学校周辺エリア構想及び都市計画素案について報告
	令和8年6月19日・20日	市民説明会開催 （西原総合教育施設会議室）	都市計画素案について周知、意見聴取のために実施
	令和8年8月	都市計画審議会（報告）	都市計画原案について報告
	令和8年9月	市民説明会開催	都市計画原案について周知、意見聴取のために実施
	令和8年9月	地区計画原案の公告・縦覧	都市計画法第16条に基づき実施
	令和8年11月	都市計画審議会（報告）	都市計画案について報告
	令和8年12月	東京都協議	都市計画法第19条に基づき実施
	令和9年1月	都市計画案の公告・縦覧	都市計画法第17条に基づき実施
	令和9年2月	都市計画審議会（付議）	都市計画案について付議
	令和9年2-3月	決定（変更）告示	各種都市計画について決定（変更）
令和9年度以降	田無第三中学校の設計・建替え工事		