

1 都市計画の種類

- (1) 都市施設（学校）【決定】
- (2) 用途地域等【変更】
- (3) 地区計画【決定】
- (4) 都市施設（一団地の住宅施設）【廃止】

2 都市計画の概要

(1) 都市施設（学校）【決定】

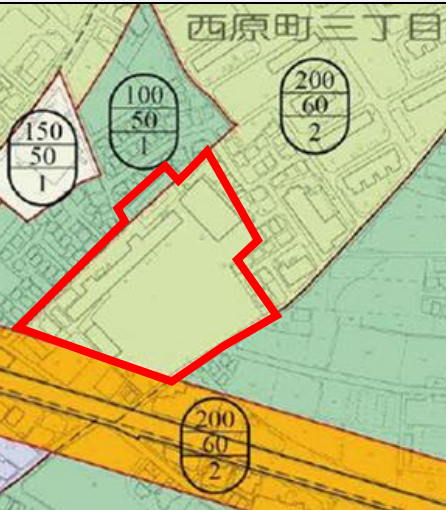
複合化等により、地域にとっての公共性・公益性を高め、教育環境を確保しつつ、地域住民にとって将来にわたり、地域の核となることから、合理的かつ計画的に整備を進めていくために田無第三中学校を都市施設（学校）として決定する。

名称	位置	面積
田無第三中学校	西原町三丁目地内	約1.6ha (学校敷地)

(2) 用途地域等【変更】

エリア構想に基づき地区の拠点となる田無第三中学校の敷地について、複合的な土地利用転換のため、都市施設・地区計画の決定とあわせて用途地域等を変更する。

変更前	用途地域	第一種中高層住居専用地域/ 第一種低層住居専用地域
	建蔽率/容積率（％）	60/200 / 50/100
	高度地区	2種 / 1種
	防火・準防火地域	準防火地域
変更後	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率/容積率（％）	60/200
	高度地区	2種
	防火・準防火地域	準防火地域



〈凡例〉



第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



第一種低層住居専用地域



変更範囲



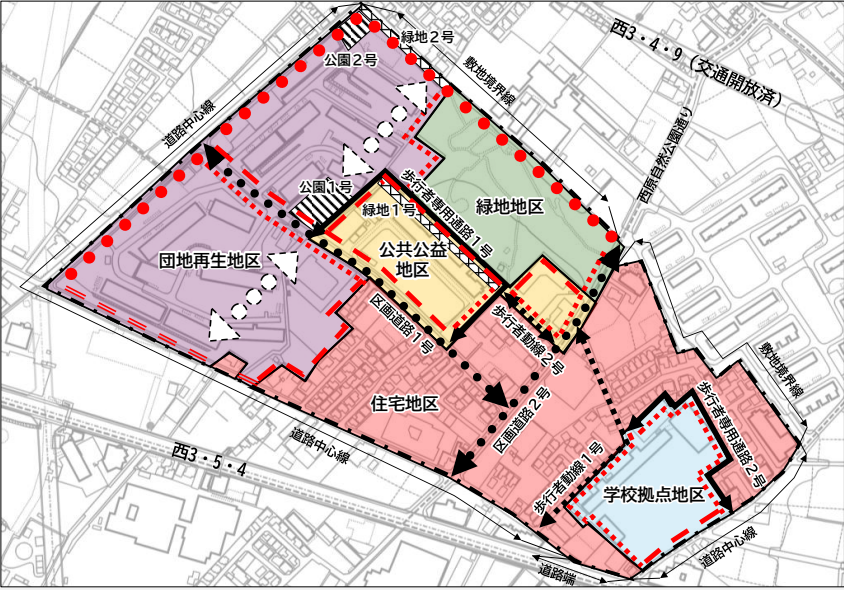
(3) 地区計画【決定】

(4) 都市施設（一団地の住宅施設）【廃止】

エリア構想で示すまちづくりの目標、将来像を踏まえ、地区計画を決定する。また、決定に伴い、西原四丁目一団地の住宅施設を廃止する。

〈地区計画〉

位置	西原町三丁目・四丁目地内
目標	・公共施設の複合化等に合わせた田無第三中学校の建替え等に伴う地域コミュニティ拠点の形成 ・将来的な団地再生にあわせた段階的な周辺住環境の再整備



区分	土地利用の方針
学校拠点地区	田無第三中学校の建替えを契機に、周辺住環境に配慮しつつ、地域コミュニティの核となる複合的な土地利用を図る。
公共公益地区	スポーツ広場等の整備を契機に、周辺環境との調和を図りつつ、みどりとのふれあいや健康づくりの核となる土地利用を図る。
緑地地区	周辺環境との調和を図りつつ、都市計画緑地としての土地利用を図る。
団地再生地区	既存ストックを活かし、敷地内の樹木の保全を図りつつ、社会経済情勢・ライフスタイルの変化等を踏まえ、住宅団地の再生にあわせた段階的な土地利用を図る。
住宅地区	ゆとりある低中層住宅を中心とした落ち着いた街並みの住環境を維持するための土地利用を図る。

地区施設	道路	● ●	区画道路1号 (W10.0m) 既存 / 2号 (W12.0m) 既存
		■ ■ ■	歩行者動線※1 1号 (W4.0-6.0m) 既存 / 2号 (W4.0m) 既存
	その他空地	—	歩行者専用通路※1 1号 (W2.5-4.5m) 既存 / 2号 (W2.0m) 新設
		■ ■ ■	公園1号 (約1,280㎡) / 公園2号 (約1,020㎡)
	公園・緑地	■ ■ ■	緑地1号 (約550㎡) 新設 / 緑地2号 (約670㎡)
		■ ■ ■	

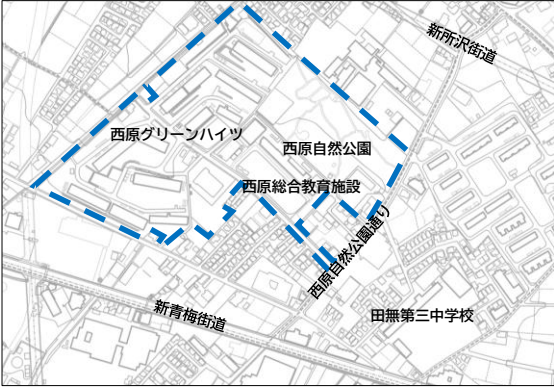
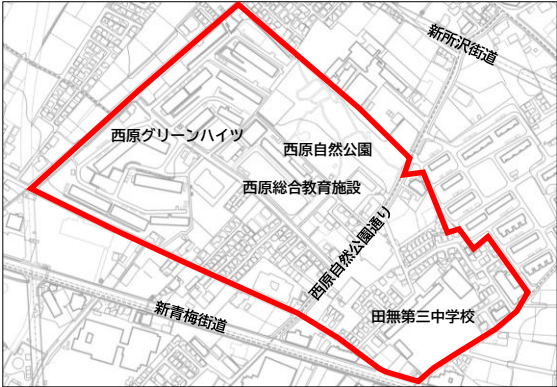
◀○○○○▶	将来的な動線（方針）
--------	------------

※1 建築基準法の「道路」を「歩行者動線」、建築基準法の「道路」ではないものを「歩行者専用通路」として位置付け

建築物等に関する制限					
地区区分	公共公益地区	団地再生地区	緑地地区	学校拠点地区	住宅地区
建築物の用途制限	住宅・兼用住宅・共同住宅・神社・老人ホームなどを除く	住宅・兼用住宅・神社などを除く	公園施設又は利用者が使用する施設などのみ	住宅・兼用住宅・共同住宅・神社・老人ホーム・病院・店舗などを除く	--
敷地面積最低限度	1000㎡	1000㎡	--	1000㎡	100㎡
	・現に設定面積を下回る土地については適用除外 ・用途地域において異なる制限がされている場合、厳しい値を適用				
壁面位置の制限	1号	■ ■ ■ ■	道路・歩行者専用通路・隣地境界から1m		隣地から0.5m
	2号	— —	道路・歩行者専用通路・隣地境界から2m		
	3号	== ==	道路・隣地境界から10m		
	4号	● ● ●	道路・隣地境界から15m		
工作物の設置制限	壁面後退区域（道路のみ）に歩行者の通行の妨げとなる工作物等の設置不可	壁面後退区域（区画道路1号のみ）に歩行者の通行の妨げとなる工作物等の設置不可	--	壁面後退区域（道路のみ）に歩行者の通行の妨げとなる工作物等の設置不可	--
高さの最高限度	25m	※2	10m	25m	--
意匠の制限	・建築物等の色彩等について、周辺との調和に配慮 ・屋外広告物について、建築物との一体性や周辺との調和に配慮				
垣・柵の構造の制限	道路等に面して設け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、道路面から0.6mを超えない部分及び法令の制限等により設置の必要のある部分についてはこの限りではない				
土地利用に関する事項	敷地内の既存樹木の保全を図るとともに、壁面位置の制限内の連続的な緑化形成に努める		--	敷地内の積極的な緑化に努める	

※2 周辺住環境への影響を考慮しつつ、制限内容について調整中

（資料 1 - 3 参考） 一団地の住宅施設と地区計画の比較表

項目	一団地の住宅施設	地区計画
都市計画の種類	都市施設（法第11条）	地区計画（法第12条第5項）
位 置	西原町四丁目地内	西原町三丁目・四丁目各地内
区域		
目標	---	- 公共施設の複合化等に合わせた田無第三中学校の建替え等に伴う地域コミュニティ拠点の形成 - 将来的な団地再生にあわせた段階的な周辺住環境の再整備
土地利用の方針	---	地区別に設定
建築物の用途制限	建築できる建築物を限定	地区別に、建築できない建築物又は建築できる建築物を限定 ※用途地域の制限内
敷地面積の最低限度	---	地区別に設定
壁面の位置の制限	---	地区別に設定
工作物の設置制限	---	地区別に設定

項目	一団地の住宅施設	地区計画
高さの最高限度	25.0m以下	地区別に設定
意匠の制限	---	地区別に設定
垣・柵の構造の制限	---	地区別に設定
土地利用に関する事項	---	地区別に設定
建蔽率・容積率の最高限度	地区全体：25%/100%以下	--- ※用途地域で定める建蔽率・容積率が適用
公共施設の配置	公共施設として以下を設定 <道路> ・市道214号線（西原自然公園通り） ・市道2259号線（なかよし通り） ・市道2265号線（東久留米境通り） <緑地> ・西原緑地（西原自然公園）約2.0ha <公園> ・6箇所、約0.35ha	地区施設項として以下を設定 <道路> ・市道214号線（西原自然公園通り） →区画道路2号 ・市道2259号線（なかよし通り） →区画道路1号 <緑地> ・西原緑地（西原自然公園）約2.0ha →引き続き都市計画緑地として担保 <公園> ・一団地の住宅施設と同等量（0.35ha）以上の公園・緑地を地区施設として設定
公益施設の配置	医療施設、給水施設などを設定	---
住宅予定戸数	約 750 戸	---