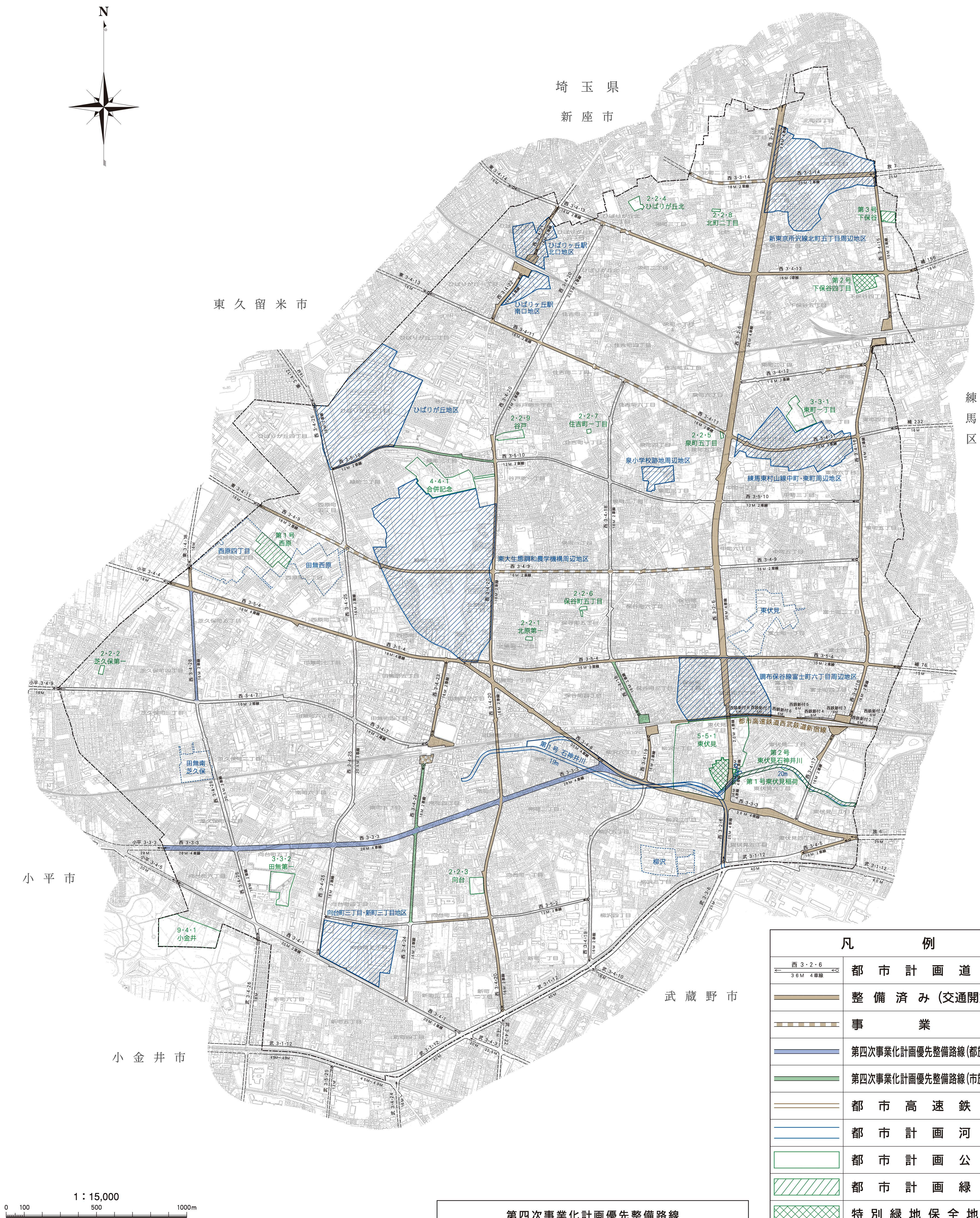
「（承認番号） 3都市基街都第243号、令和3年12月23日」

「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） 3都市基交著第173号」

西東京都市計画図

（その他の地域地区・都市施設など）



凡例	
西 3・2・6 36M 4車線	都市計画道路
▬	整備済み（交通開放）
┅	事業中
🟦	第四次事業化計画優先整備路線（都施行）
🟩	第四次事業化計画優先整備路線（市施行）
═	都市高速鉄道
═	都市計画河川
□	都市計画公園
▨	都市計画緑地
▩	特別緑地保全地区
⬚	一団地の住宅施設
▨	地区計画

第四次事業化計画優先整備路線

東京都と特別区及び市・町で策定した「東京における都市計画道路の第四次事業化計画」（平成28年3月策定）において、今後10年間（平成28～37年度）で優先的に整備すべき路線として位置付けられたもの

〔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。

令和４年４月　西東京市

主な都市計画決定の一覧

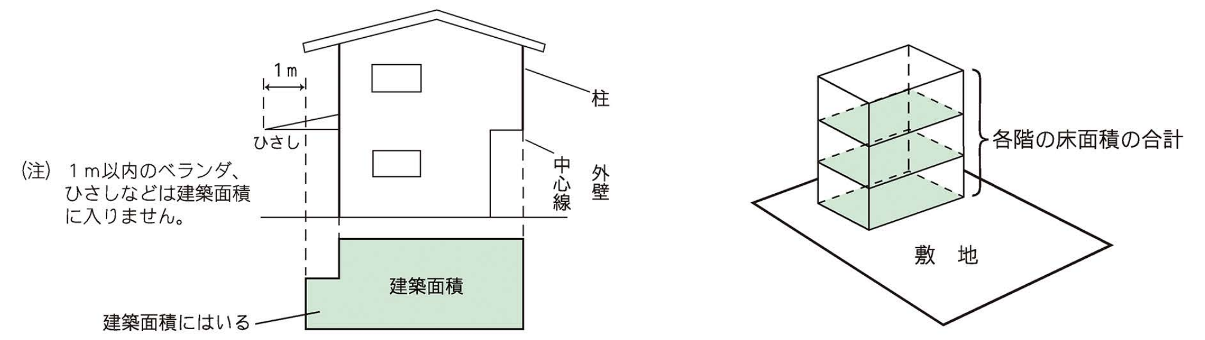
都市計画	告示年月日	告示番号	備考
都市計画区域	昭和42年3月24日	建設省告示 第794号（田） 建設省告示 第795号（保）	当初決定（全域都市計画区域）
	平成16年4月22日	東京都告示 第717号	区域統合
市街化区域	昭和45年12月26日	東京都告示 第1420号（田） 東京都告示 第1419号（保）	当初決定（全域市街化区域）
	平成16年4月22日	東京都告示 第718号	区域統合
用途地域	昭和48年11月20日	東京都告示 第1209号（田） 東京都告示 第1210号（保）	一斉見直し
	昭和49年12月25日	東京都告示 第1337号（田）	田無駅北口地区第一種市街地再開発事業
	昭和56年4月10日	東京都告示 第388号（田） 東京都告示 第387号（保）	一斉見直し
	平成元年10月11日	東京都告示 第1049号（田） 東京都告示 第1048号（保）	一斉見直し
	平成2年3月30日	東京都告示 第390号（保）	ひばりが丘駅南口地区第一種市街地再開発事業
	平成8年5月31日	東京都告示 第682号（田） 東京都告示 第681号（保）	一斉見直し
	平成16年4月22日	東京都告示 第719号	区域統合
	平成16年6月24日	東京都告示 第1089号	一斉見直し
	平成25年12月16日	西東京市告示 第235号	調布保谷線富士町六丁目周辺地区地区計画
	平成26年3月31日	西東京市告示 第52号	練馬東村山線中町・東町周辺地区地区計画
	平成27年5月13日	西東京市告示 第99号	新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画 東大生態調和農学機構周辺地区地区計画
	平成31年3月1日	西東京市告示 第49号	新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画
	令和3年9月8日	西東京市告示 第156号	東大生態調和農学機構周辺地区地区計画
高度地区	昭和48年11月20日	田無市告示 第57号（田） 保谷市告示 第56号（保）	一斉見直し
	昭和56年4月10日	田無市告示 第23号（田） 保谷市告示 第21号（保）	一斉見直し
	平成元年10月11日	田無市告示 第53号（田） 保谷市告示 第52号	一斉見直し
	平成2年3月30日	保谷市告示 第26号（保）	ひばりが丘駅南口地区第一種市街地再開発事業
	平成8年5月31日	田無市告示 第34号（田） 保谷市告示 第38号（保）	一斉見直し
	平成16年4月22日	西東京市告示 第59号	区域統合
	平成16年6月24日	西東京市告示 第92号	一斉見直し
	平成18年8月25日	西東京市告示 第123号	ひばりヶ丘駅南口地区地区計画
	平成23年11月21日	西東京市告示 第151号	ひばりヶ丘駅北口地区地区計画
	平成25年12月16日	西東京市告示 第236号	調布保谷線富士町六丁目周辺地区地区計画
	平成26年3月31日	西東京市告示 第53号	練馬東村山線中町・東町周辺地区地区計画
	平成27年5月13日	西東京市告示 第100号	新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画 東大生態調和農学機構周辺地区地区計画
	平成31年3月1日	西東京市告示 第50号	新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画
	令和3年9月8日	西東京市告示 第157号	東大生態調和農学機構周辺地区地区計画
防火・準防火地域	昭和48年11月20日	田無市告示 第58号（田） 保谷市告示 第57号（保）	一斉見直し
	昭和56年4月10日	田無市告示 第24号（田） 保谷市告示 第22号（保）	一斉見直し
	平成元年10月11日	田無市告示 第52号（田） 保谷市告示 第53号（保）	一斉見直し
	平成2年3月30日	保谷市告示 第27号（保）	ひばりが丘駅南口地区第一種市街地再開発事業
	平成8年5月31日	田無市告示 第35号（田） 保谷市告示 第39号（保）	一斉見直し
	平成16年4月22日	西東京市告示 第60号	区域統合
	平成16年6月24日	西東京市告示 第93号	一斉見直し
	平成18年8月25日	西東京市告示 第124号	ひばりヶ丘駅南口地区地区計画
	平成23年11月21日	西東京市告示 第152号	ひばりヶ丘駅北口地区地区計画
	平成27年5月13日	西東京市告示 第101号	新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画 東大生態調和農学機構周辺地区地区計画
	平成31年3月1日	西東京市告示 第51号	新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画
	令和3年9月8日	西東京市告示 第155号	東大生態調和農学機構周辺地区地区計画
高度利用地区	昭和49年12月25日	田無市告示 第60号（田）	田無駅北口地区
	昭和51年9月28日	田無市告示 第41号（田）	田無駅北口地区
	昭和63年6月16日	田無市告示 第28号（田）	田無駅北口地区
	平成2年3月30日	保谷市告示 第28号（保）	ひばりが丘駅南口地区
	平成12年12月20日	保谷市告示 第62号（保）	保谷駅南口地区
	平成16年4月22日	西東京市告示 第56号	区域統合
特別緑地保全地区	平成16年4月22日	西東京市告示 第52号	区域統合　東伏見稲荷
	平成24年11月20日	西東京市告示 第222号	下保谷四丁目
生産緑地地区	令和3年12月6日	西東京市告示 第210号	
都市計画道路	昭和42年5月23日	建設省告示 第1663号（田） 建設省告示 第1664号（保）	当初決定
	昭和42年8月15日	建設省告示 第2429号（田）	ひばりが丘駅南口線
	昭和49年12月25日	東京都告示 第1336号（田）	田無駅北口地区第一種市街地再開発事業
	昭和53年10月4日	東京都告示 第1020号（保）	柳沢線
	平成元年6月16日	東京都告示 第676号（田） 田無市告示 第30号（田） 東京都告示 第675号（保） 保谷市告示 第44号（保）	名称変更
	平成11年2月26日	東京都告示 第195号（保）	調布保谷線、東町線
	平成12年12月20日	東京都告示 第1434号（保）	東伏見保谷線
	平成16年4月22日	東京都告示 第720号 西東京市告示 第62号	区域統合
	平成26年8月29日	西東京市告示 第126号	田無駅南口線（交通広場）
	令和3年9月3日	西東京市告示 第154号	田無駅南口線
	令和3年11月26日	西東京市告示 第204号	西武鉄道新宿線付属街路第１～８号線
	令和3年11月26日	西東京市告示 第205号	東伏見線（交通広場）
都市高速鉄道	令和3年11月26日	東京都告示 第1412号	西武鉄道新宿線東伏見三丁目～柳沢一丁目
都市計画公園	昭和16年1月11日	内務省告示 第8号（保）	東伏見
	昭和32年12月21日	建設省告示 第1689号（田）	小金井
	昭和50年12月5日	田無市告示 第43号（田）	北原第一
	昭和53年2月23日	田無市告示 第7号（田）	芝久保第一、向台
	昭和53年10月16日	保谷市告示 第39号（保）	ひばりが丘北
	昭和55年10月13日	保谷市告示 第34号（保）	泉町五丁目、本町五丁目、住吉町一丁目
	昭和56年11月27日	東京都告示 第1208号（保）	東町一丁目
	昭和57年3月2日	東京都告示 第189号（田）	田無第一
	昭和57年12月1日	保谷市告示 第67号（保）	ひばりが丘北、北町二丁目
	平成元年3月20日	東京都告示 第287号（田）	小金井
	平成11年2月26日	東京都告示 第196号（保）	東伏見
	平成11年8月11日	田無市告示 第56号（田）	谷戸
	平成14年1月22日	西東京市告示 第7号	合併記念
	平成16年4月22日	東京都告示 第721号	区域統合　東伏見
		東京都告示 第722号	区域統合　小金井
		西東京市告示 第53号	区域統合
都市計画緑地	昭和53年2月21日	東京都告示 第168号（田）	西原
	平成11年2月26日	保谷市告示 第8号（保）	東伏見石神井川
	平成11年11月2日	保谷市告示 第51号（保）	下保谷
	平成16年4月22日	西東京市告示 第54号	区域統合
都市計画河川	昭和42年4月21日	建設省告示 第1471号	当初決定　石神井川
	平成16年4月22日	東京都告示 第724号	区域統合
	令和4年3月10日	東京都告示 第285号	変更
一団地の住宅施設	平成16年4月22日	東京都告示 第725号	区域統合　ひばりが丘
		西東京市告示 第64号	区域統合
	平成20年6月20日	東京都告示 第897号	廃止　ひばりが丘
市街地再開発事業	平成12年12月20日	保谷市告示 第61号（保）	保谷駅南口地区第一種市街地再開発事業
	平成16年4月22日	西東京市告示 第55号	区域統合
	平成16年6月1日	西東京市告示 第81号	保谷駅南口地区第一種市街地再開発事業
地区計画	平成18年8月25日	西東京市告示 第122号	向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画の決定 ひばりヶ丘駅南口地区地区計画の決定
	平成20年6月20日	西東京市告示 第80号	ひばりが丘地区地区計画の決定
	平成23年11月21日	西東京市告示 第150号	ひばりヶ丘駅北口地区地区計画の決定
	平成25年12月16日	西東京市告示 第234号	調布保谷線富士町六丁目周辺地区地区計画の決定
	平成26年3月31日	西東京市告示 第51号	練馬東村山線中町・東町周辺地区地区計画の決定
	平成27年5月13日	西東京市告示 第97号	新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画の決定
	平成27年5月13日	西東京市告示 第98号	東大生態調和農学機構周辺地区地区計画の決定
	平成28年7月22日	西東京市告示 第115号	向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画の変更
	平成28年7月22日	西東京市告示 第116号	調布保谷線富士町六丁目周辺地区地区計画の変更
	平成30年4月1日	西東京市告示 第69号	泉小学校跡地周辺地区地区計画の決定
	平成30年4月1日	西東京市告示 第70号	向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画の変更
	平成31年3月1日	西東京市告示 第48号	新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画の変更
	令和3年9月8日	西東京市告示 第158号	東大生態調和農学機構周辺地区地区計画の変更

※告示番号中の（田）（保）は、それぞれ旧田無・旧保谷都市計画の決定を示します。

■建蔽率と容積率

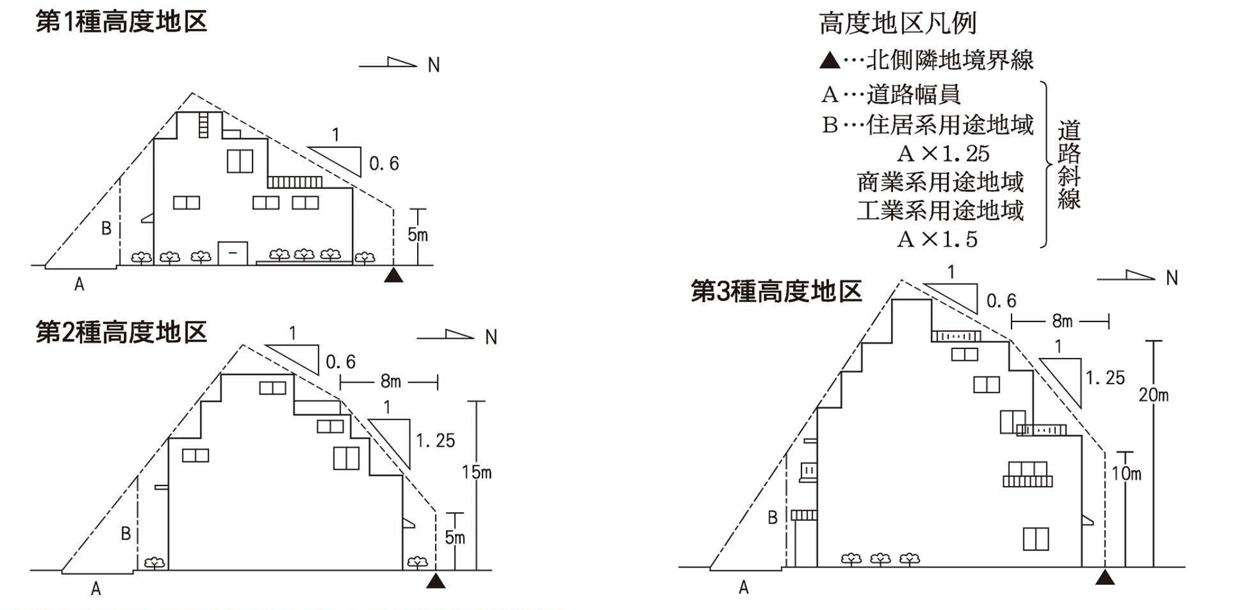
建築物の建築面積（いわゆる建坪）の敷地面積に対する割合を「建蔽率」といい、通常、パーセントで表します。

建築物の延べ面積（床面積の合計）の敷地面積に対する割合を「容積率」といい、通常、パーセントで表します。これにより土地の利用率が決まりますが、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。



（注） １ｍ以内のベランダ、ひさしなどは建築面積に入りません。

■高度地区など



高度地区凡例

▲…北側隣地境界線

A…道路幅員
B…住居系用途地域 A×1.25
商業系用途地域
工業系用途地域 A×1.5
（道路斜線）

■都市計画施設内の建築制限

都市計画道路や都市計画公園などのことを「都市計画施設」と呼びますが、それらの予定地に建築する場合には、許可を受けなければなりません。（都市計画法第53条）

その場合、次に掲げる要件に該当するもので、容易に移転し、又は除却することができるものであると認めたときは許可しなければならないとされています。（都市計画法第54条）

●許可の基準

① 階数が２以下で、かつ、地階を有しないこと

② 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること

以下の都市計画施設の区域内には建築制限の緩和規定があります。

都市計画道路・都市計画公園・都市計画緑地

用途地域

住居系	① 第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域です。小規模な店舗や事務所などをかねた住宅や、小中学校などは建てられます。
	② 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㎡までの一定の店舗などは建てられます。
	③ 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㎡までの一定の店舗などは建てられます。
	④ 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㎡までの一定の店舗や事務所など必要な利便施設は建てられます。
	⑤ 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。
	⑥ 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。
	⑦ 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。
	⑧ 田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。
商業系	⑨ 近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買い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。
	⑩ 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。
工業系	⑪ 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、ほとんどの用途の建物が建てられます。
	⑫ 工業地域	どんな工場でも建てられる地域です。住宅や店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
	⑬ 工業専用地域	どんな工場でも建てられる地域です。住宅、店舗、学校、病院などは建てられません。

用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限

○　建てられる用途

×　建てられない用途

①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり

		第一種低層住居専用地域	第二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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の２分の１未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。 ２階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。 ２階以下 ③２階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。 ２階以下
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲２階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 ２階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の１／２以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 １階以下 ②3,000㎡以下 ２階以下 ③２階以下
		※一団地の敷地内について別に制限あり													
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲２階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 ２階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
詳細については、建築指導課にお問合せください。

■防火地域・準防火地域の構造制限

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。

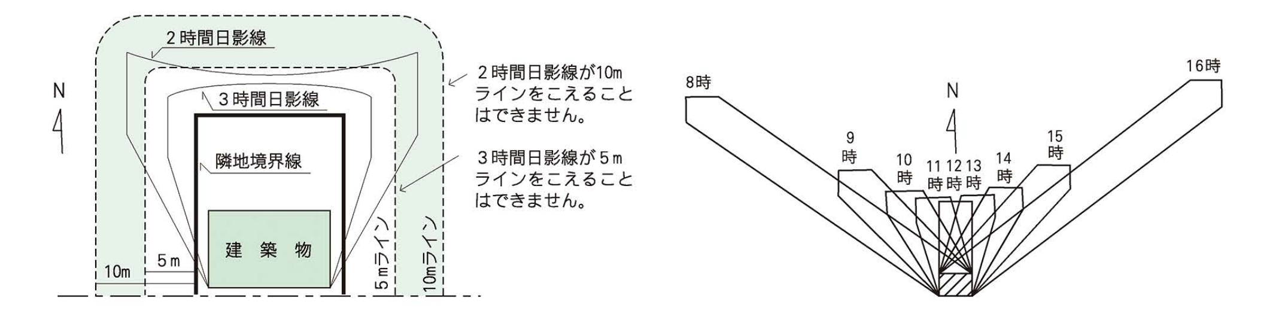
このほか、建物の規模・用途（共同住宅・病院などの特殊建物）によって準耐火建築物・耐火建築物にしなくてはならない場合があります。

■日影規制

冬至日の午前8時～午後4時までの8時間に、一定の距離の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないように、建物の形態を制限するものです。

建築物がある地域と、日影が生じる地域とが異なる場合は、日影が生じる地域の日影規制が適用されます。

（例） 第一種低層住居専用地域
３時間－２時間（測定水平面1.5m）



発行　西東京市まちづくり部都市計画課
〒202-8555　西東京市中町一丁目6番8号　保谷東分庁舎
☎ 042-438-4050（直通）