

計画書の概要と構成

地区計画の目標〈約 2.4ha〉

西東京市におけるまちづくりの重点施策である旧都営六住宅跡地を中心とした駅前立地の利便性を活かしたまちの活性化を推進するため、良質な居住環境整備と商業及び生活利便施設等のコミュニティインフラの充実を図るとともに、道路、歩行者空間及びオープンスペース等の都市基盤整備による安全かつ快適な街区形成を行うことにより、市北西部における生活拠点にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針（地区計画の方針）〈約 2.4ha〉

○土地利用の基本方針

居住、商業、公共・公益サービス機能等の多様な機能が融合するとともに、周辺市街地の土地利用との調和を図ることにより、人の活動が感じられる生活拠点にふさわしい機能を導入する。

- (1) A 街区は、居住機能を中心として、駅周辺のにぎわい空間を演出する商業機能を導入する。
また、駅利用者の日常生活を支援する公共・公益サービス機能を導入する。
- (2) B 街区は、A 街区との一体性を考慮しつつ、駅前立地にふさわしい土地利用を段階的に誘導する。
- (3) C 街区は、商業・業務、住宅機能が複合した街区として、既存機能の維持・増進を図る。

○地区施設等の整備の方針

- 1 地区内の交通環境の改善とともに、円滑な交通処理を図るネットワークを形成するため、地区幹線道路及び区画道路を整備する。
- 2 既存の歩行者ネットワークと連携した安全かつ快適な歩行者空間を確保するため、地区幹線道路及び区画道路沿道に歩道状空地进行を適切に配置する。

3 駅へのアクセス性と地区内の回遊性の向上を図るため、地区内を貫通し、駅前広場に接続する歩行者通路を整備する。

4 地域の防災性の向上を図るとともに、様々な地域活動を支えるオープンスペースを確保するため、隣接市街地に接する地区南東部に広場を配置する。

○建築物等の整備の方針

1 生活拠点にふさわしい良好な環境形成と周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限など、街区の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。

2 魅力ある都市景観の形成とゆとりある快適な都市環境の創出を図るため、必要に応じて建築物を高層化するとともに、まとまった空地の確保や緑化空間の整備を行う。

再開発等促進区〈約 1.0ha〉

○土地利用に関する基本方針

A 街区において、土地利用転換にあわせた都市基盤施設の整備を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、以下の方針を定める。

- 1 駅前立地を活かした多様な機能が複合した街区整備を行うため、質の高い都市型住宅の供給、利便性の高い商業及び公共・公益サービスの提供を図る。
- 2 土地利用転換に伴う新たな機能立地を支えるため、道路の拡幅整備を行う。
- 3 駅周辺に不足する歩行者ネットワークとオープンスペースの一体的な整備を行うことにより、空地整備の充実を図る。

○主要な公共施設の配置及び規模

- ・地区幹線道路1号（幅員：6～8m、延長：約310m）
- ・歩道状空地1号（幅員：2～4m、延長：約140m）
- ・歩行者通路1号（幅員：4m、延長：約25m）
- ・歩行者通路2号（幅員：4m、延長：約120m）
- ・広場状空地1号（面積：約1,500㎡）

地区整備計画/A街区〈約 1.0ha〉

○地区施設の配置及び規模

- ・区画道路1号（幅員：6m、延長：約170m）
- ・歩道状空地2号（幅員：2m、延長：約15m）
- ・歩道状空地3号（幅員：2m、延長：約65m）

○建築物等に関する事項

- i) 建築物等の用途の制限
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。
- ii) 建築物の容積率の最高限度
10分の40
ただし、C街区内の建築物の敷地に供する部分を除く。
- iii) 建築物の敷地面積の最低限度
500㎡
ただし、C街区内の建築物の敷地に供する部分を除く。
- iv) 壁面の位置の制限
建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分その他これらに類する建築物の部分はこの限りではない。
- v) 建築物等の形態又は意匠の制限
 - 1 建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和を図る。
 - 2 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮し、設置位置、形態、規模、デザイン等について都市景観に配慮したものとす。
 - 3 壁面後退により確保する歩道状空地内に、門及び門扉、へい、広告物、看板等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、電線地中化に伴う変圧器等、公益上必要なものはこの限りではない。

地区整備計画/B街区〈約 0.2ha〉

○地区施設の配置及び規模

- ・歩道状空地4号（幅員：2m、延長：約50m）

○建築物等に関する事項

- i) 建築物等の用途の制限
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。
- ii) 建築物の敷地面積の最低限度
200㎡
- iii) 建築物等の形態又は意匠の制限
 - 1 建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和を図る。
 - 2 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮し、設置位置、形態、規模、デザイン等について都市景観に配慮したものとす。
 - 3 壁面後退により確保する歩道状空地内に、門及び門扉、へい、広告物、看板等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、電線地中化に伴う変圧器等、公益上必要なものはこの限りではない。