

6 実現に向けて講ずべき  
措置  
(参考図)

**街並み再生の貢献に基づく容積率の割増**

本地区の課題解消や将来像の実現等、街並み再生に必須となる貢献の評価を《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増 ①》、より良いまちづくりの実現に係る貢献の評価を《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増 ②》とし、以下の通り容積率の割増を定める。

**《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増 ①》**

下記に示す街並み再生の貢献項目の内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に定めることとし、容積率の割増①による容積率の最高限度は、表1の通りとする。

**〈街並み再生の貢献項目〉**

- ア：本方針2「整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項」における交通動線・歩行者動線の整備
- イ：本方針4「建築物等に関する基本的事項」における建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの制限、建築物の用途

**〈容積率の最高限度〉**

- ・西3・4・21号線に面する敷地の場合  
センターゾーンAは容積率の最高限度を500%、センターゾーンBは容積率の最高限度を350%とする。
- ・主要交通動線に面する敷地の場合  
容積率の最高限度を480%とする。
- ・交通動線Ⅱに面する敷地の場合  
容積率の最高限度を220%とする。
- ・その他の道路に面する敷地の場合  
センターゾーンA、センターゾーンB、拠点連携ゾーンAは容積率の最高限度を300%、拠点連携ゾーンBは容積率の最高限度を200%とする。

【表1：容積率の割増①による容積率の最高限度】

ゾーン区分	センターゾーン				拠点連携ゾーン			
	A			B		A	B	
敷地条件	西3・4・21号線に面する敷地	主要交通動線に面する敷地	その他の道路に面する敷地	西3・4・21号線に面する敷地	その他の道路に面する敷地	-	交通動線Ⅱに面する敷地	その他の道路に面する敷地
容積率の最高限度	500%	480%	300%	350%	300%	300%	220%	200%

6 実現に向けて講ずべき措置  
(参考図)

《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増②》

次に示す街並み再生の貢献項目の内容について整備を行う場合は、各貢献項目に応じた容積率を《容積率の割増②》とし、《容積率の割増①》に加算することができる。ただし、各貢献項目の内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に定めるとし、この場合の容積率（割増①＋割増②）の最高限度は、表2の通りとする。

【表2：容積率の割増②を加算する場合の容積率の最高限度】

ゾーン区分	センターゾーン					拠点連携ゾーン		
	A			B		A	B	
敷地条件	西3・4・21号線に面する敷地	主要交通動線に面する敷地	その他の道路に面する敷地	西3・4・21号線に面する敷地	その他の道路に面する敷地	-	交通動線Ⅱに面する敷地	その他の道路に面する敷地
容積率の最高限度	650%	580%	450%	450%	400%	400%	370%	350%

〈センターゾーンにおける街並み再生の貢献項目〉

ア：歩行者デッキの整備

センターゾーンAの駅前広場に面する敷地において、駅と駅周辺の歩行者動線を有効に接続する歩行者デッキを整備する場合は50%とする。

イ：隣接地との敷地統合

2以上の敷地（街並み再生地区指定時点において建築物の立地や駐車場等の利用がなされる又は利用することが可能な土地及び都市計画道路事業により発生した残地）を統合し、統合後の敷地面積が、センターゾーンAにおいて1,000㎡以上となる場合は50%、500㎡以上1,000㎡未満となる場合は30%、500㎡未満の場合は15%、センターゾーンBにおいて500㎡以上となる場合は50%、500㎡未満の場合は30%とする。

ウ：貫通通路の整備

貫通通路（建築物の屋内外を通りぬけ、道路等の相互間を有効に連絡する一般に開放された歩行者通路）を整備する場合は30%とする。

エ：広場状空地の整備

敷地面積が本方針3に定める規模以上で、敷地面積の10%以上を広場状空地（建築物の屋内外に設けるもの、敷地等を貫通し広場と連続的に整備される通路を含むことができる）として整備する場合は20%とする。なお、広場状空地については、センターゾーンAにおいて敷地面積1,000㎡以上の規模を有する場合、原則として設けることとする。

**6 実現に向けて講ずべき措置**  
(参考図)

オ：壁面の位置の制限の強化

3号壁面線に面する敷地において、高さ4m以下の部分の壁面後退を1.5mとした場合は20%とする。

カ：2階部分への賑わい施設（商業施設等）の導入

センターゾーンAにおいて、2階部分に賑わい施設（商業施設等）を導入する場合は20%（2階部分は建築物の共用部分を除く床面積の2/3以上）とする。

キ：生活支援施設の導入

1階部分に賑わい施設（商業施設等）を導入することに加え、地域に不足する又は特に駅前立地が求められる生活支援施設（子育て支援施設、高齢者支援施設、地域交流施設等、生活拠点の形成に資する施設）を導入した場合は20%とする。なお、生活支援施設の導入に関する基準については別途定める。

ク：特定の道路以外への賑わい施設（商業施設等）の導入

センターゾーンAの本方針4-(2)-①に定める道路（西3・4・21号線、一番通り、ひばり通り、ひばりが丘北通り）以外の道路に面する敷地において、1階部分（共用部分を除く）へ賑わい施設（商業施設等）を導入した場合は10%とする。

ケ：駐輪施設の拡充

「西東京市人にやさしいまちづくり条例」第48条に定められた商業施設等における駐輪施設の附置義務の適用を受けるもののうち、設置基準の1.5倍以上の収容台数を整備する場合は5%、2.0倍以上の収容台数を整備する場合は10%とする。

コ：見える緑化（接道部の緑化、壁面・屋上緑化等）

西3・4・21号線に面する敷地において、接道部緑化、壁面・屋上緑化を行う場合は5%とする。なお、緑化に関する基準については別途定める。

**〈拠点連携ゾーンにおける街並み再生の貢献項目〉**

ア：駐車・駐輪施設の整備

拠点連携ゾーンBにおいて、一般公共の用に供される駐車・駐輪施設を500㎡以上整備する場合は30%、1,000㎡以上整備する場合は50%とする。

イ：隣接地との敷地統合

2以上の敷地（街並み再生地区指定時点において建築物の立地や駐車場等の利用がなされる又は利用することが可能な土地）を統合し、統合後の敷地面積が、拠点連携ゾーンAにおいて300㎡以上となる場合は50%、300㎡未満の場合は30%、拠点連携ゾーンBにおいて500㎡以上となる場合は50%、500㎡未満の場合は30%とする。

ウ：貫通通路の整備

貫通通路（建築物の屋内外を通りぬけ、道路等の相互間を有効に連絡する一般に開放された歩行者通路）を整備する場合は50%とする。

6 実現に向けて講ずべき  
措置  
(参考図)

エ：広場状空地の整備

拠点連携ゾーンBにおいて、敷地面積が本方針3に定める規模以上で、敷地面積の10%以上を広場状空地（建築物の屋内外に設けるもの、敷地等を貫通し広場と連続的に整備される通路を含むことができる）として整備する場合は30%とする。

オ：壁面の位置の制限の強化

3号壁面線に面する敷地において、高さ4m以下の部分の壁面後退を1.5mとした場合は20%とする。

カ：生活支援施設の導入

拠点連携ゾーンBにおいて、1階部分に賑わい施設（商業施設等）を導入することに加え、地域に不足する又は特に駅前立地が求められる生活支援施設（子育て支援施設、高齢者支援施設、地域交流施設等、生活拠点の形成に資する施設）を導入した場合は20%とする。なお、生活支援施設の導入に関する基準については別途定める。

キ：特定の道路以外への賑わい施設（商業施設等）の導入

拠点連携ゾーンBの本方針4-(2)-①に定める道路（西3・4・21号線、一番通り、ひばり通り、ひばりが丘北通り）以外の道路に面する敷地において、1階部分（共用部分を除く）へ賑わい施設（商業施設等）を導入した場合は10%とする。