

## 4 分野別のまちづくり基本方針

### 1 土地利用の方針

○「住宅を中心とした土地利用の維持」「みどりの保全を基調とした土地利用の推進」「まちを活性化させる土地利用の推進」を基本的考え方として、それぞれの地区にふさわしい土地利用を規制・誘導します。

本市の土地利用は、住宅地の割合が非常に高く、今後も住宅を中心としたまちとして良好な住環境を確保する必要があります。さらには、「みどり」の豊かさを十分に活かした住宅都市として価値を高めるようなまちづくりを進めていくことが重要となります。

住宅地以外にも、駅周辺の商業地や工業集積地、幹線道路沿道など、市の活性化と地域の生活を支えるための発展的な土地利用が望まれているところもあります。

そこで、人々が暮らしやすい環境を保つため、現在の市街地の特性や将来の望ましい姿をふまえて「土地利用の基本的考え方」と「エリア別の誘導方針」を設定し、適正な機能集積を誘導します。

#### (1) 土地利用の基本的考え方

##### ① 住宅を中心とした土地利用の維持

本市は、将来にわたって住宅を中心とした都市とします。

そのため、鉄道駅の周辺部など一部の区域を除いて、ほぼ市全域に住宅が立地するような土地利用を目指します。また、良好な街並みや秩序ある市街地環境の形成を進めるため、新たな地域地区や地区計画の各種制度に関する活用のあり方を検討し、総合的に土地利用の誘導を図っていきます。

良好な住環境を将来にわたって守り、さらにつくりだすため、農地や雑木林の保全を図り、生活道路や公園の整備などを進めます。

##### ② みどりの保全を基調とした土地利用の推進

公園・緑地の整備を進めるとともに、東大生態調和農学機構や民間グラウンドなどの大規模でまとまったみどりの保全に努め、それらの機能転換が行われる際には、望ましい土地利用のあり方を検討し、計画的にその実現を図ります。

生産緑地の保全と、それ以外の農地が宅地化される際の計画的な整備を誘導します。また、既存の屋敷林・雑木林の保全と育成を図るとともに、住宅地の緑化を促進します。

土地利用転換に際しては、みどりの育成・保全を図るとともに、その機能転換が行われる際には、望ましい土地利用のあり方を検討し、計画的にその実現を目指します。

### ③ まちを活性化させる土地利用の推進

鉄道駅の周辺で発展的な土地利用が望まれるところは、商業・業務機能などの適正な機能集積を目指します。

周辺住宅地の環境と調和した都市型産業基盤地区の形成を図ります。

幹線道路の沿道は、その後背地\*の住宅への影響に留意しつつ、にぎわいのある街路空間の形成に努めます。とくに歩行者動線の中心となる道路については、まちのシンボル道路として呼ぶにふさわしいような整備を目指します。

## (2) エリア別の誘導方針

### ① 低層住宅地区

幹線道路の後背地などは建物の過密化や高齢化による空き家の動向を把握しつつ、基本的に「低層住宅地区」として、ゆとりをもって建築された戸建て住宅などの低層住宅が集積する地区となるように規制・誘導します。

良好な住環境を維持するため敷地規模の維持や敷地内の緑化の促進を図ります。また、屋敷林・雑木林の保全を通じて、みどりと住が近接した魅力ある居住環境を創出します。さらに、公共公益施設など、生活の利便性を高めたり、コミュニティの醸成を促す施設の立地を目指します。

### ② 中層住宅地区

集合住宅など、中・低層の住宅が共存する区域は基本的に「中層住宅地区」として、住環境の保全に努めつつ、良好な中・低層住宅が立地する地区となるように規制・誘導します。

西東京市人にやさしいまちづくり条例で緑化の確保及び保全による良好な自然環境及び居住環境が確保されるよう誘導します。

### ③ 商業拠点地区

田無駅とひばりヶ丘駅の周辺は「商業拠点地区」とし、既存の店舗集積を活かしながら、業務施設や文化・交流施設など、さまざまな機能をもつ商業・業務施設を中心とした土地利用を誘導します。

また、今以上に交通の利便性を高め、より利用しやすい商業・業務地の形成を目指して、都市基盤の拡充を目指します。

\* 後背地：道路沿道から住宅地内に入った区域

#### ④ 近隣型商業地区

保谷駅、東伏見駅及び西武柳沢駅の周辺は「近隣型商業地区」とし、近隣居住者にとって利用しやすい地域密着型の商店街としての土地利用を推進します。

#### ⑤ 都市型産業基盤地区

工場・事業所が連坦する区域は「都市型産業基盤地区」とし、周辺住宅地との環境と調和に配慮しながら、ものづくりとともにサービス業やソフト産業などの都市型産業や研究施設の集積を目指します。

土地利用転換が行われる際には、可能な限り産業機能の維持を図りつつ、周辺地域での望ましい土地利用のあり方を検討し、コミュニティ機能や植栽などによる地域環境の改善に資する計画、周辺環境との調和に配慮した計画を誘導します。

#### ⑥ 沿道型市街地地区

広域幹線道路など、交通量が多く見込まれる幹線道路の沿道は「沿道型市街地地区」とし、住宅地としての利便性を高めるサービス施設や地域の活力が醸成されるような土地利用を誘導します。新たな南北都市軸として整備が進められている都市計画道路西東京3・2・6号調布保谷線の沿道については、市外からの集客効果も期待される中、住環境と調和した沿道サービス機能の確保、みどり豊かな街並み景観の形成、防災軸を中心とした地域防災機能の強化を誘導します。

#### ⑦ 住環境創出拠点地区

URひばりが丘団地周辺は「住環境創出拠点地区」とし、老朽化した団地の建替えにあわせて、多様な主体による計画的な住宅・公共公益施設・高齢者福祉施設等の整備を誘導します。従前から培ってきた良好な居住環境を継承しつつ、住宅・スポーツ・レクリエーションなどのさまざまな機能を備えた新しい時代にふさわしい住環境の創出を進めます。

#### ⑧ 文化拠点地区

スカイタワー西東京周辺は「文化拠点地区」とし、文化・スポーツ・娯楽などのレクリエーションの中心地として整備を進めます。

保谷庁舎周辺は、既存の公益施設を有効に活用し市民文化の醸成に取り組みます。

## ⑨ みどりの拠点地区

まとまりのあるみどりを有する拠点周辺を「みどりの拠点地区」とし、みどりとふれあいや健康づくり、散歩の目的地など、地域にとって魅力あるみどりの拠点としての機能を損なわないようにまちづくりを行います。

### 【市民・事業者のみなさんへ】

- ・行政は「土地利用の方針」に示した基本的な方向性に沿って、用途地域や特別用途地区などの指定・見直し、開発や建築の指導、地区計画の導入の検討などを行います。
- ・市民・事業者のみなさんには、可能な限りこの方針に沿った建築や開発を行っていただくようお願いします。
- ・また、きめ細かい土地利用を実現するためには、地域のまちづくりの機運が高まる必要があります。行政は、まちづくりの機運が高まるように地域のまちづくり活動を支援します。

平成14年から平成19年の5年間に於ける土地利用の変化動向を見ると、住宅系の土地利用が増加する一方で、産業系の土地利用が減少しています。

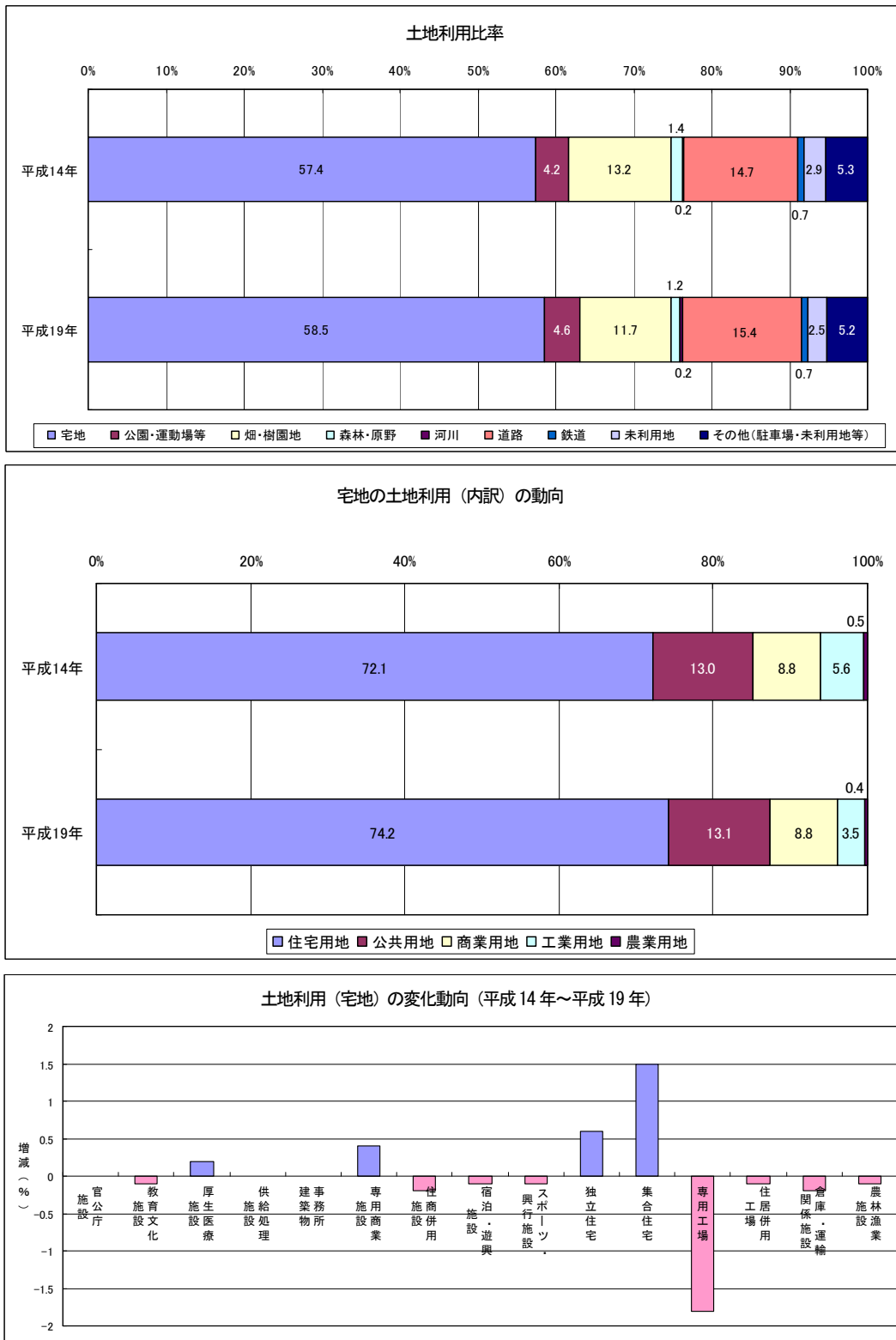


図1-4 土地利用の現況

「平成 19 年東京都土地利用現況調査」を用いて西東京市の土地利用現況を色分けすると以下に示す図となります。

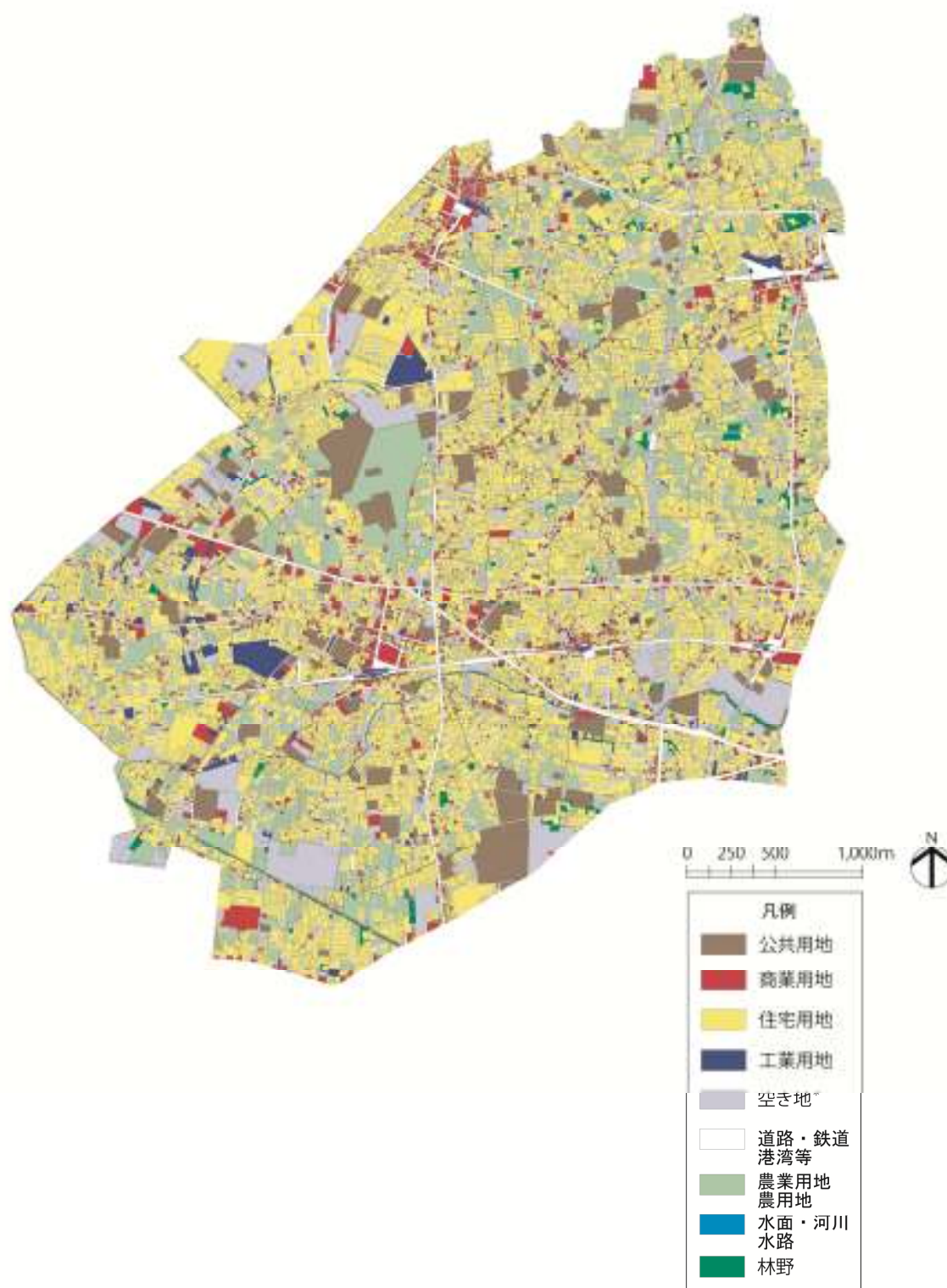


図 1-5 土地利用現況図（平成 19 年現在）

\* 空き地：ここでは、屋外利用地や未利用地、公園・運動場などの総称を指す

西東京市の将来土地利用方針は、以下に示すとおりです。



凡 例			
≡≡≡≡ 鉄道	低層住宅地区	行政サービス拠点	主な公共・公益施設
■ 広域幹線道路	中層住宅地区	商業中心拠点	社寺
■ 一般幹線道路	商業拠点地区	生活拠点	民間グラウンド等
■ 主要生活道路 (生活幹線道路)	近隣型商業地区	文化拠点	主な公園・緑地
■ 主要生活道路 (生活幹線道路を除く)	都市型産業基盤地区	住環境創出拠点	
..... 散歩道	沿道型市街地地区	みどりの拠点	
	住環境創出拠点地区		
	文化拠点地区		

図1-6 土地利用方針図