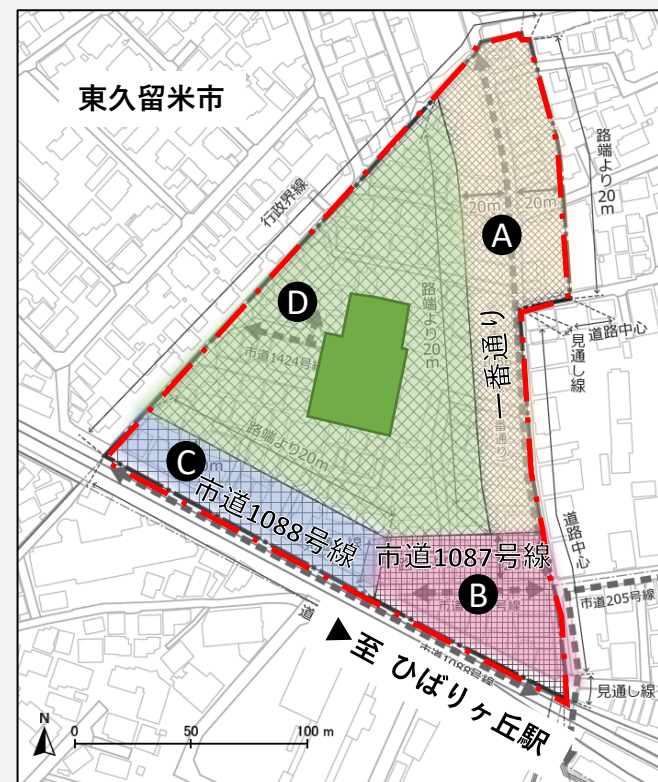


ひばりヶ丘駅北口（一番通り西側）地区 まちづくり・生産緑地の活用の方向性について

1 まちづくりのルールの方角性



地区の区分

- A：一番通り沿道エリア
- B：市道1087号線沿道エリア
- C：市道1088号線沿道エリア
- D：住宅地エリア

凡例

- . - . : 地区計画検討範囲
- : 生産緑地地区

A 一番通り沿道エリア / B 市道1087号線沿道エリア

●いただいた主な意見

- ・様々なジャンルのお店があるのは魅力。
- ・商店街が存続してほしい。
- ・活気が欲しい。

- ・道路が狭い。
- ・道路が狭い影響で容積率などを有効に活用できていない。
- ・沿道沿いの方にメリットのある提案が必要。
- ・道路から建物の後退距離等を定めることは有効（アンケートより）。

●検討の方向性

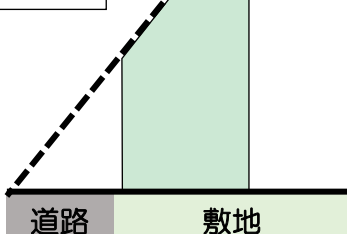
店舗等の連続的なにぎわいを維持・創出するため、道路に面する**1階部分の建物用途の制限を定める**ことを検討します。

安全でゆとりある歩行空間の確保を目的として、**建物の壁面の位置の制限**を検討します。また、壁面後退した部分への**工作物の設置制限**を検討します。

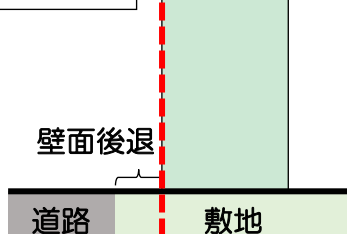
壁面の位置の制限等と併せて、土地の有効的な活用を促進するため**建築物の形態制限の一部緩和**を検討します。

〔制限と緩和のイメージ〕

現状



地区計画適用



C 市道1088号線沿道エリア

●いただいた主な意見

- ・西武池袋線に面しており、まちのイメージを定着させられる通り。
- ・（立地的に）商売が成り立ちにくい。

●検討の方向性

商店と住宅が共存した街並み・土地利用の誘導を検討します。

D 住宅地エリア

●いただいた主な意見

- ・道路に沿った垣・柵の構造を定めることは有効（アンケートより）。

●検討の方向性

地震発生時のブロック塀倒壊を防止するため、**道路に沿った垣・柵について構造の制限を定める**ことを検討します。

地区全体

●いただいた主な意見

- ・駅からのアクセスが良いのに静かな住宅地であることが魅力。
- ・住宅が密集しており、防災的に危険性が高い。

●検討の方向性

過度な敷地の細分化を抑制し、日照・通風の確保など、ゆとりある住環境を形成するため、**敷地を分割する際の最低限度の面積を定める**ことを検討します。

魅力的な街並み空間や落ち着きのある住宅地を形成するため、**建築物や看板等の形態や色彩等を定める**ことを検討します。

落ち着きある住環境の保全と秩序ある街並みの形成のため、用途地域や指定容積率に応じた**建築物等の高さの最高限度の制限を定める**ことを検討します。

2 生産緑地の活用の方向性

●いただいた主な意見

- ・ゆったりとした空間、落ち着いた空間としてほしい。
- ・避難所等として活用したい。
- ・商店街と連携したい。一番通り（商店街）に出られるようにすべき。
- ・公園として整備してほしい。
- ・騒音、治安が気になる（アンケートより）。

●活用の方向性

以下の点に特に留意し「**公園**」としての活用を検討します。

- ・防災的な機能の確保
- ・商店街との連携、東西のネットワーク
- ・住宅地との関係性（騒音やプライバシーへの配慮）