

# 保谷駅南口地区の魅力向上を図る再開発事業の概要

## 上位計画の位置付け

本地区は、東京都の都市計画区域マスタープラン(平成16年4月決定)では、駅前広場などの基盤整備とともに、商業振興や建築物の不燃化促進を目的として、再開発の事業化を目指す地区と位置付けられています。

## 整備の基本的な考え方

本地区は、商業を中心とした機能をさらに高度化させるとともに、歩行者空間の確保や都市型住居などの諸機能を

充実させながら、安全性や快適性の向上に配慮することが必要です。

また、駅前の利便性を生かすため、市民サービス向上のため、公益施設の機能拡充を行い、交流の場として、身近な商業施設や公益施設の整った生活拠点の形成を図ることが求められています。

## 計画の概要

環境の改善と土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、平成12年12月に決定した第一種市

街地再開発事業を基本に一部変更をして、事業化を図ります。

**施行区域面積**  
交通広場および建築敷地を含め、約0.7haです。

### 公共施設

交通機能充実のため、幹線道路(西東京都市計画道路3・4・16号線)を定め、交通広場の整備を進めます。交通広場は、平面積で約3千平方メートル、ペDESTリアンデッキ約1千200平方メートルを含め、約4千200平方メートルです。また、都道233号線に沿って地区内に幅員2・5メートルの歩道を設置します。

なお、関連する事業として、西東京都市計画道路3・4・16号線および3・4・12号線の整備が東京都により進められています。

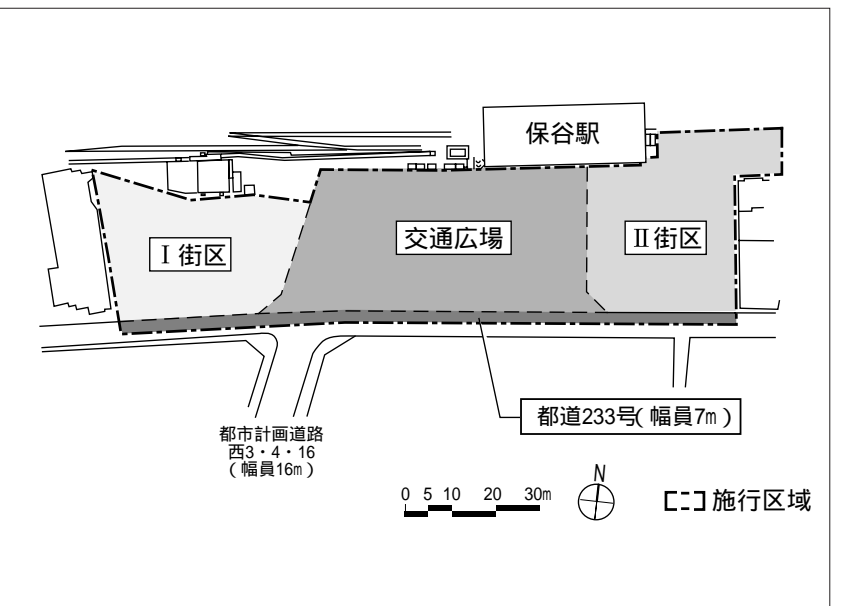
### 施設建築物

地区内に2棟の施設建築物を計画しています。

地区内西側に計画される街区建築物は、商業活性化および都市型住宅供給のため、店舗、住宅および駐車場を主要用途とします。地下1階から地上2階には店舗を配置し、買い物客の回遊性を向上させます。3階から11階までは、駅前の利便性の高い住宅を供給します。

この建築物の敷地は約1千700平方メートル、建築物の高さの限度は40メートル、計画されている建築面積は約1千400平方メートル、延べ面積約9千300平方メートルです。

地区内東側に計画される街区建築物は、商業活性化および市民サービスの向上を図るため、店舗、公益施設および



公共施設の位置および街区の配置図(計画図)

び駐車場を主要用途とします。地下1階から地上3階には店舗を配置し、買い物客の回遊性を向上させます。

地上4階および5階の公益施設については、今後予定される住吉福祉会館および下保谷福祉会館の建て替えにあわせ、福祉会館併設施設である住吉公民館および下保谷図書館をこのビル内に移設します。これにより利便性の向上とともに多様な学習ニーズに対応できる環境を整備します。

この建築物の敷地は、約1千900平方メートル、建築物の高さの限度は30メートル、計画されている建築面積は約1千700平方メートル、延べ面積約7千800平方メートルです。

なお、これら2棟の施設建築物は、道路境界線から1メートルもしくは2・5メートルの後退をし、歩道状に整備をします。また、隣地に関しては、敷地

境界線から1メートル後退をし、周辺環境に配慮します。さらに、各建築物内には、ビル利用者および居住者用のために機械式駐車場および駐輪場も計画されています。

**住宅建設の目標**  
住宅建設の目標が戸数で約50戸、面積で約5千200平方メートルです。

**高度利用地区**  
本事業と同一区域について容積率の最高限度および最低限度等を定める高度利用地区が都市計画で位置付けられています。

## 事業費

現段階での試算では、本工事費や用地補償費などを含まない直接事業費は、平成13年度以降、すでに支出した分も含め、約93億円を予定しています。国や都からの補助金、市費、保留床処分金などにより賄います。

## 都市計画を変更します

都市計画変更(案)の縦覧

今回、事業化を目指している計画は、平成12年12月の当初計画と比較していくつか変更点があるため、都市計画の変更が必要です。都市計画変更の概要は次のとおりです。

街区：建築物の延べ面積および住宅建設の目標面積を増加します。  
街区：商業を縮小するため、建築物の延べ面積等を減少します。また、主要用途については公益施設を追加します。

## 都市計画変更(案)の縦覧

市では、平成12年12月に都市計画決定をした保谷駅南口地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更(案)をまとめました。この都市計画変更(案)の縦覧を実施します。縦覧および意見書の提出期間

5月7日(金)～21日(金) ただし、土・日曜日を除く。  
縦覧場所および意見書の送付先  
再開発課〒202-0012 東町3-4-5 保谷駅南口地区再開発事務所

意見書は、5月21日(金)(必着)までに、直接または郵送でお寄せください。

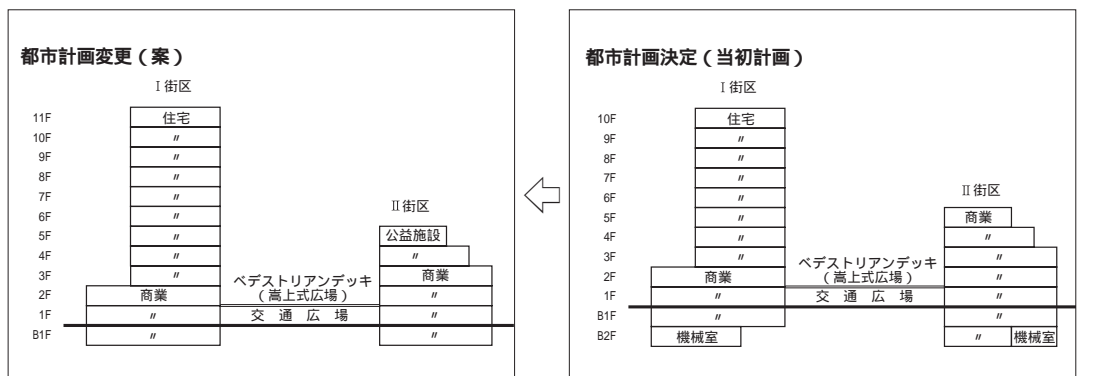
## 今後のスケジュール

都市計画変更(案)の縦覧の実施後、5月下旬に都市計画審議会に付議する予定としています。都市計画変更後の予定は下表のとおりです。

平成16年	6月	事業計画縦覧
	9月	事業計画の決定
平成17年	4月	権利変換計画の縦覧
	8月	権利変換計画の決定
	10月	権利変換期日
平成18年	3月	土地明け渡し
	4月	施設建築物(再開発ビル)工事着手
平成20年	4月	再開発ビルオープン
平成21年	3月	交通広場完成(再開発事業完了)

## ご理解とご協力をお願いします

西東京市では、保谷駅南口地区再開発事業の早期完成を目指します。地区内権利者の皆さんおよび市民の皆さんのご理解とご協力をお願いします。再開発課(☎38-1711)



断面イメージ図(都市計画変更図)