

西東京都市計画地区計画の決定（西東京市決定）

都市計画ひばりヶ丘駅北口西側地区地区計画を次のように決定する。

名 称	ひばりヶ丘駅北口西側地区地区計画
位 置 ※	西東京市ひばりが丘北四丁目地内
面 積 ※	約 2. 8 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、ひばりヶ丘駅の北西に位置し、小規模店舗が集積する限界性のある商店街と落ち着きのある中低層の住宅地が融合した利便性の高いまちが形成されている。</p> <p>また、ひばりヶ丘駅の周辺は、西東京市都市計画マスタープランにおいて中心拠点のひとつとして位置付けられ、商業施設等が集積する立地状況を活かし、多様な都市機能の誘導を図ることとしている。</p> <p>一方で、道路が狭いことや行き止まり道路が多いこと、住宅が密集し不燃化が進んでいないこと、オープンスペースが少ないことなどの防災的な課題を抱えており、地区内の生産緑地を都市計画公園として整備することを契機として、地区内の住環境、防災性の向上を図ることが求められている。</p> <p>そこで、本地区計画では、ひばりヶ丘駅北口地区におけるまちづくりとの連携を図りつつ、地区内の都市計画公園の整備とあわせ、地区全体の良好な住環境の維持・向上、歩行者ネットワークの形成などによる防災性の向上及び賑わいのある個性豊かな商店街の形成を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の特性に応じて、地区を商店街ゾーン（A・B・C・D地区）及び住宅地ゾーン（E地区）に区分し、各地区の土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>商店街ゾーン（A地区） 建築物の建替えの促進と土地の適切な利用を誘導し、建替え時には、壁面後退等により、歩行者空間を創出するとともに、低層部への商業施設等の誘導等により、地域に根ざした商店街の連続性を確保する。</li> <li>商店街ゾーン（B地区） 隣接するひばりヶ丘駅北口地区から連続する商業地区として、商業・業務機能などの誘導を図る。建築物の建替えの促進と土地の適切な利用を誘導し、建替え時には、壁面後退等により、歩行者空間を創出するとともに、低層部への商業施設等の誘導等により、商店街の連続性を確保する。</li> <li>商店街ゾーン（C地区） 住宅地ゾーンの生活利便性の向上に資する店舗等の立地の維持・誘導や住宅と共存した街並み形成を図る。</li> <li>商店街ゾーン（D地区） 隣接するひばりヶ丘駅北口地区から連続する商業地区として、既存機能の維持・増進を図る。</li> <li>住宅地ゾーン（E地区） 地区の中心に整備する都市計画公園のゆとりある空間を活かしつつ、戸建住宅や共同住宅等が共存・調和し、落ち着きのある良好な住環境・防災性の維持、向上を図る。</li> </ol>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>地区内の防災性の向上や歩行者ネットワークの形成のため、地区施設の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商店街を形成する道路を交通動線として確保し、歩行者や自転車が通行する際の安全性の向上を図る。</li> <li>2 都市計画公園の周囲に位置する地区内の道路を歩行者動線として確保し、災害時の避難経路の構築を図る。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>商店街の賑わいを維持・創出するとともに、落ち着きのある良好な住環境の維持を図るため、地区特性に応じて必要な事項を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商店街ゾーン（A地区及びB地区）では、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を一体的に定め、壁面の位置の制限を定めた敷地の道路斜線制限・隣地斜線制限を緩和することで、建築物の建替えの促進と土地の適切な利用を誘導するとともに、沿道の安全な歩行空間の確保や整った良好な街並みの形成を図る。</li> <li>2 商店街ゾーン（A地区及びB地区）では、商店街（店舗等）の連続性を維持・創出するため、建築物等の用途を制限する。</li> <li>3 戸建住宅・共同住宅・店舗等の建物が共存し調和した市街地を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>4 敷地の細分化を防止し、良好な住環境・防災性の維持、向上を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>5 商店街と住宅地の街並みの調和を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>6 住宅地ゾーン（E地区）では、震災発生時に危険なブロック塀の設置を防止するとともに、地区の中心に整備する都市計画公園と調和したみどり豊かな街並みを形成するため、垣又は柵の構造の制限を定める。</li> <li>7 商店街ゾーン（D地区）では、方針附図に示す壁面の位置の制限（将来構想）を地権者等の合意状況を踏まえ本地区計画に定めることで、沿道の安全な歩行空間の確保を目指す。</li> </ol>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区計画の目標に掲げる歩行者ネットワークの形成などによる防災性の向上を図るため、方針附図に示す歩行者ネットワークの確保を目指す。また、地区内の未接道宅地については、歩行者ネットワークの確保により解消を図る。</p>

地区整備計画	位置	西東京市ひばりが丘北四丁目地内				
	面積	約 2.6 ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
			交通動線 1 号	2.5~5.0 m (5.0 m)	約 230 m	拡幅 壁面後退部を含む 市道 1086 号線 (一番通り) ( ) 内は区域外を含めた道路幅員
			交通動線 2 号	4.5 m	約 85 m	拡幅 壁面後退部を含む 市道 1087 号線
			歩行者動線 1 号	4.0 m	約 35 m	既存
			歩行者動線 2 号	5.0 m	約 45 m	既存 市道 1424 号線
			歩行者動線 3 号	4.0 m	約 50 m	既存
			歩行者動線 4 号	4.0 m	約 115 m	既存
	地区の区分	名称	商店街ゾーン			住宅地ゾーン
面積		A 地区 約 0.7 ha	B 地区 約 0.2 ha	C 地区 約 0.3 ha	E 地区 約 1.4 ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	<p>1 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 5 項に掲げる性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>2 交通動線 1, 2 号に面する建築物の 1 階部分 (建築物の出入りに必要な部分を除く) については、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、敷地の形態等の観点から市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及びこれらに附属する自動車車庫の用途に供するもの</p> <p>(2) 事務所、工場、倉庫業を営む倉庫</p>			—	
	建築物の容積率の最高限度※	<p>1 交通動線 1, 2 号に接する敷地の場合は、10 分の 30</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路の幅員のメートルの数値に 10 分の 6 を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。</p>			—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている100平方メートル未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する100平方メートル未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。				
		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の位置の制限を超えて建築してはならない。		—		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路の境界線との間の土地の区域については、垣、柵等の歩行者の通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。		—		
		建築物等の高さの最高限度	17m	24m	17m	12m	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の色彩等については、周辺との調和に配慮するものとする。 2 屋外広告物については、建築物との一体性や周辺との調和に配慮した位置、規模、色彩等とし、街並みの統一感や沿道の雰囲気づくりに寄与するような表示・掲出を図るものとする。				
		垣又は柵の構造の制限	—			道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、門柱、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが60cm以下のものについては、この限りではない。	
		土地の利用に関する事項	1 「西東京市人にやさしいまちづくり条例」及び「西東京市みどりの保護と育成に関する条例」で定める基準以上の緑化に努めるものとする。 2 壁面後退区域については、道路状に整備する。整備にあたっては、原則として「西東京市人にやさしいまちづくり条例及び同施行規則に関する基準」に規定する道路等に関する基準を満たすものとする。				

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 歩きやすい歩行空間の形成と都市計画公園を活かした良好な住環境の維持・保全、市街地の防災性の向上を図るために地区計画を定める。