

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		ひばりヶ丘駅北口地区地区計画
位 置※		西東京市ひばりが丘北三丁目、ひばりが丘北四丁目各地内
面 積※		約 4.1ha
地 区 計 画 の 目 標		ひばりヶ丘駅北口地区は、地域に密着した小規模店舗の集積によるにぎわいのある商店街が形成されており、隣接する住宅地とも調和した生活利便性の高い商業地であるとともに、広域的な中心性を備えた生活拠点として、西東京市都市計画マスタープランにおけるまちづくり方針においても商業拠点地区に位置付けられている。 本地区では、道路等の都市基盤が不足していることから、安全・快適な歩行者空間の確保、合理的な土地利用、防災性の向上などが課題となっており、また、西東京都市計画道路3・4・21号ひばりが丘駅北口線（駅前広場及び道路、以下「西3・4・21号線」）の整備に合わせて、沿道の建物更新に伴うにぎわい施設の誘導や駅前通りにふさわしい街並みの形成を図ることが期待されている。 このような西3・4・21号線の整備を契機とした敷地の統合、建物の共同建替え、土地の高度利用などによる街区再編を進め、商業施設を中心としたにぎわいの維持・創出、安全で快適な歩行者環境への改善、駅及び駅周辺施設利用者の利便性の向上を図ることにより、地区全体の防災性の向上と魅力と活力のある商業拠点の形成を目指す。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	地区内の円滑な交通処理や安全で快適な歩行者ネットワークの形成、地区全体の市街地環境の改善を図るため、以下の方針を定める。 ・駅南口と西3・4・21号線を連絡する主要な歩行者・自動車ネットワークを主要交通動線として確保し、安全かつ快適な歩行者環境の整備を図る。 ・市街地の更新に合わせた安全な街区の形成及び地区内の円滑な交通処理と回遊性の高い歩行者空間の形成に資する道路ネットワークを交通動線として確保し、交通機能の拡充を図る。 ・駅利用者の利便性の向上や地区全体の安全性の向上を図るため、駅前広場を中心に放射状に広がる歩行者動線を確保する。 ・道路等の歩行者ネットワークを補完する貫通通路及び歩道状空地の整備や、駅前の利便性の向上に資する歩行者デッキの整備とともに、これらと一体となった広場状空地の整備を誘導する。
	建築物等の整備の方針	駅前にふさわしいにぎわいや利便性、周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図るとともに、安全で快適な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限など、以下の方針に基づき、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 ・商店街を中心とした既存のにぎわいの維持・向上及び西3・4・21号線の沿道を中心とした新たなにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

			・地区特性に応じた都市空間の形成を図るため、地域環境の整備に資する貢献内容等を評価し、地区ごとの建築物の容積率の最高限度を定める。 ・安全かつ快適な歩行者空間の確保や緑豊かな沿道空間の創出に向けた空地整備を誘導するとともに、良好な街並み景観の形成や隣接する居住環境の保護を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置制限を定める。 ・隣接する住環境との調和に配慮しつつ駅前にふさわしい良好な街並み形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 ・敷地の細分化を防止し、土地の有効利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ・周辺市街地と調和した落ち着いた感じられる街並み景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 ・駅利用者及び商店街利用者の駐車・駐輪需要に対応する適切な規模の駐車場及び駐輪場の整備を誘導する。			
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		にぎわいと潤いの共存する街並み景観の形成と都市環境への負荷の低減を図るため、目で見えて楽しめる緑の創出や隣接する住宅地との調和を考慮し、沿道空間を中心とした計画的な緑化を誘導する。			
再開発等促進区	位 置※		西東京市ひばりが丘北三丁目、ひばりが丘北四丁目各地内			
	面 積※		約 4.1 h a			
	土地利用に関する基本方針		敷地の統合、建物の共同建替え、土地の高度利用などによる機能更新を進め、生活拠点にふさわしい暮らしに密着した生活サービス機能の充実を図るため、駅周辺を中心とした地区全体において、にぎわい施設（商業施設等）の導入を誘導するとともに、西3・4・21号線及び商店街の沿道へにぎわい施設（商業施設等）を導入する。			
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名 称	幅員	延長	備考
		道路	主要交通動線	3.0～6.0m (5.75～6.0m)	約 170m	拡幅 () 内は区域外を含めた道路幅員
		その他の公共空地	歩道状空地 1 号	1.0m	約 120m	新設
		歩道状空地 2 号	1.0m	約 170m	新設	
地区整備計画	位 置※		西東京市ひばりが丘北三丁目、ひばりが丘北四丁目各地内			
	面 積※		約 4.1 h a			
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	交通動線 I-1 号	2.5m (4.0～4.5m)	約 110m	拡幅 () 内は区域外を含めた道路幅員
			交通動線 I-2 号	3.25～6.5m (6.0～6.5m)	約 155m	拡幅 () 内は区域外を含めた道路幅員
			交通動線 I-3 号	5.0m	約 75m	拡幅

建築物等に関する事項			交通動線Ⅰ-4号	3.0～6.0m (5.5～6.0m)	約95m	拡幅 () 内は区域外を含めた道路幅員
			交通動線Ⅰ-5号	2.5～5.0m (5.0m)	約150m	拡幅 () 内は区域外を含めた道路幅員
			交通動線Ⅱ	6.0m	約100m	概略位置
		その他の 公共空地	歩行者動線1号	4.0m	約60m	概略位置
			歩行者動線2号	4.0m	約50m	概略位置
			歩行者動線3号	4.0m	約50m	概略位置
			歩行者動線4号	4.0m	約35m	概略位置
			歩行者動線5号	4.0m	約45m	概略位置
	地区の 区 分	名 称	センターゾーン		拠点連携ゾーン	
			A地区	B地区	A地区	B地区
		面 積	約2.0ha	約0.9ha	約0.2ha	約1.0ha
	建築物等の 用途の制限※		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6項各号に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2. 西3・4・21号線、主要交通動線、交通動線Ⅰ-1号、交通動線Ⅰ-2号、交通動線Ⅰ-4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、道路事業の推進、良好な地域コミュニティの形成、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。 （1）住宅、共同住宅、寄宿舎、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 （2）事務所、工場、倉庫業を営む倉庫			
	建築物の容積率の 最高限度※		1. 西3・4・21号線に接する敷地の場合10分の50 2. 主要交通動線に接する敷地又は主要交通動線を含む敷地の場合10分の48 3. その他の道路に接する敷地の場合10分の30	1. 西3・4・21号線に接する敷地の場合10分の35 2. その他の道路に接する敷地の場合10分の30	10分の30	1. 交通動線Ⅱに接する敷地の場合10分の22 2. その他の道路に接する敷地の場合10分の20

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線を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物についてはこの限りではない。 1. 歩行者デッキその他これに類する用途に供する建築物の部分 2. 歩行者の安全性を確保するために必要な建築物の部分 3. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物			
建築物等の高さの最高限度	45m ただし、西3・4・21号線に接する1,000㎡以上の敷地において、敷地面積の10%以上の広場状空地を確保したものについては、建築物等の高さの最高限度を60mとする。	40m ただし、第一種低層住居専用地域における建築物等の高さの最高限度は20mとする。	40m	40m
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、この都市計画の施行に際し、次の各号に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。 1. 現に建築物の敷地として使用されている100㎡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㎡未満の土地 2. 西3・4・21号線の整備に伴い100㎡未満となる土地 3. その他市長が公益上等の観点からやむを得ないと認めた土地			
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。			
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。			

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. 地表部の緑化とともに、屋上緑化や壁面緑化など建築物等の緑化に努めるものとする。 3. 敷地内に設ける空地については、十分な歩行空間の確保に配慮しつつ、中高木による緑化や植栽帯、花壇等の配置による効果的な緑化に努めるものとする。 4. 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

- 1 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
 - (1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他専ら自動車又は自動車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
 - (2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
 - (3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1 m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
- 2 建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合など、東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日 15都市建市第282号）に基づき許可された建築物又はその部分に係わる床面積は容積率に算入しない。
- 3 建築物の高さの最高限度に係わる部分については、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設、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：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り、良好な都市環境を形成するため、地区計画を決定する。