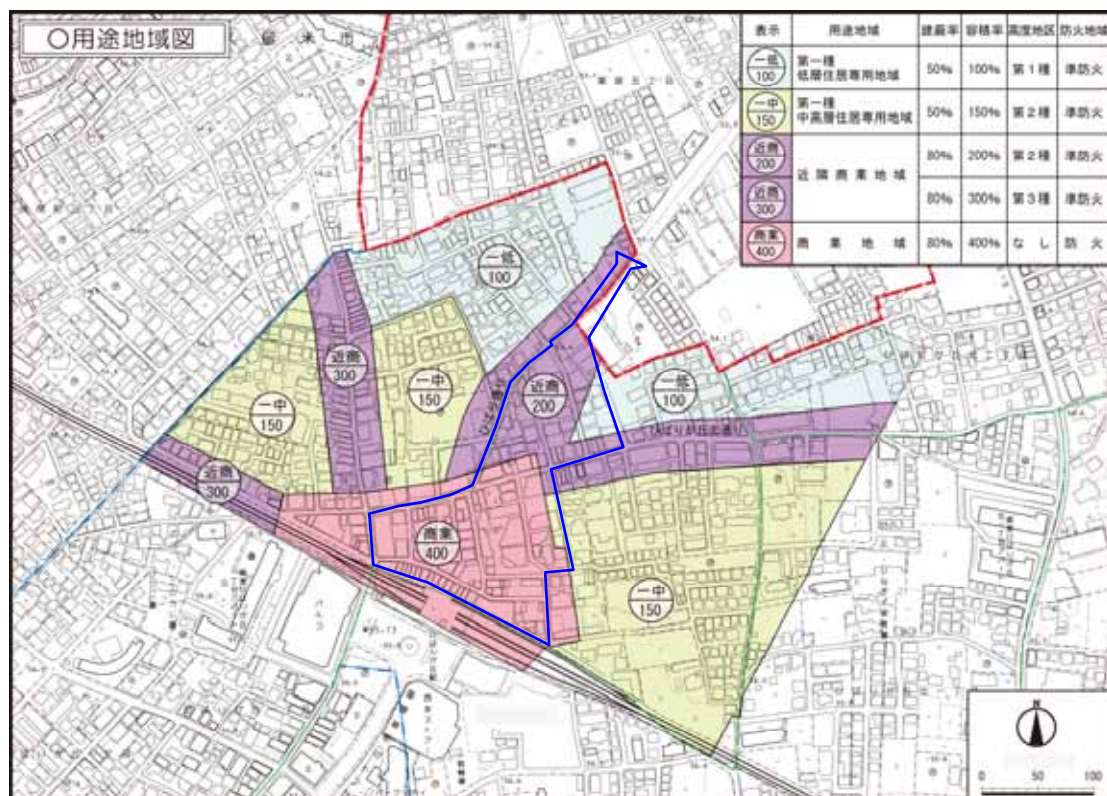


2. 調査区域の整備条件整理

(1) 調査区域(センターゾーン)の設定

本整備計画における調査区域は、下図に示すようなまちづくり基本構想における西東京都市計画道路3・4・21号ひばりが丘駅北口線及びその沿道にあたる「センターゾーン」約2.6haを対象とする。

また、便宜上、南側を駅前広場隣接街区[センターゾーンA]1.6ha、北側を都市計画道路沿道街区[センターゾーンB]1.0haとしてエリア区分を行う。

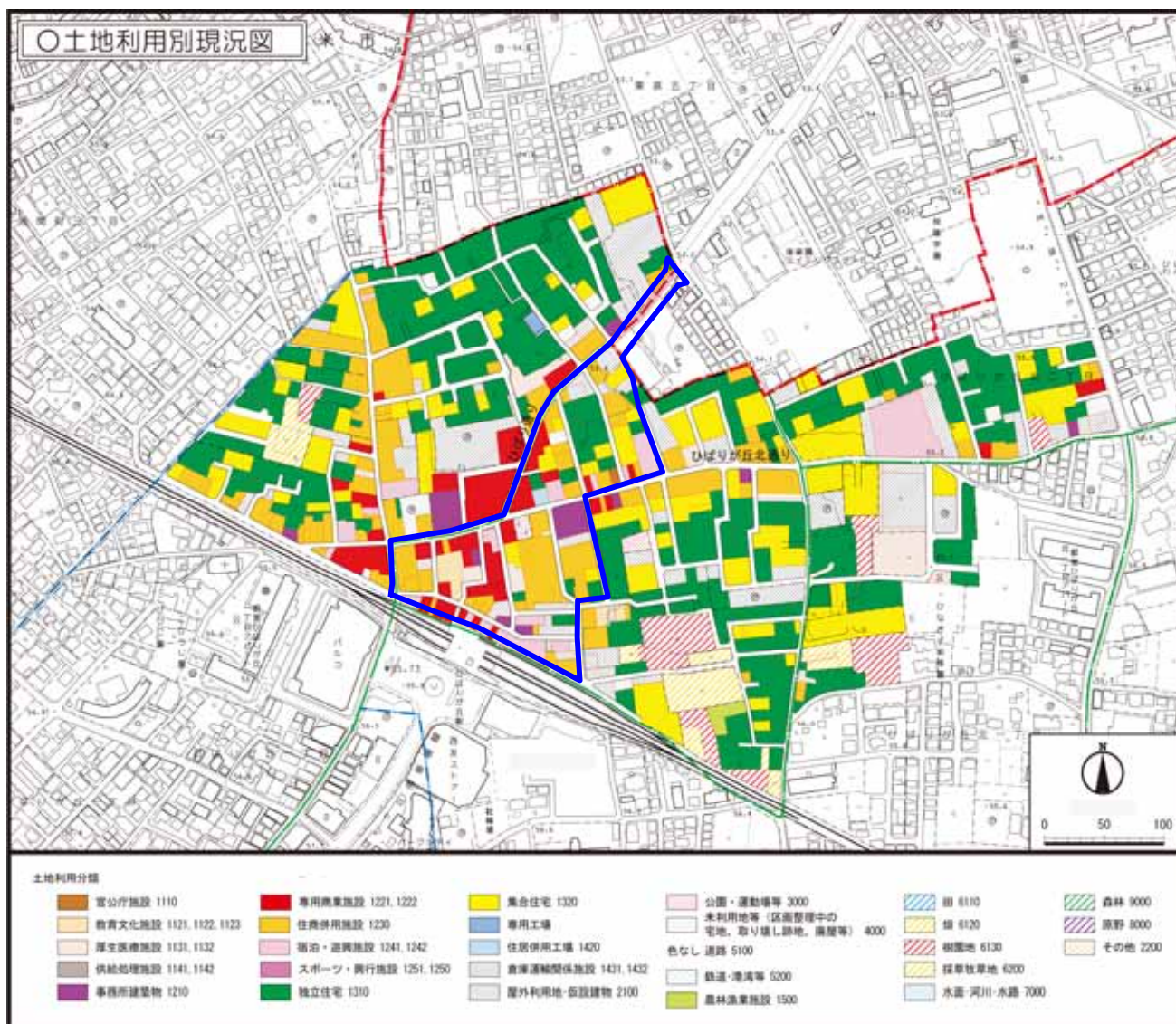


(2) センターゾーンの現況把握

土地利用

ひばりが丘北通り南側及び、ひばり通り沿道は、商業系土地利用（専用商業、住商併用、遊興）が多くを占めているが、ひばりが丘北通りの北側（ひばり通りに面していない部分）は比較的住宅系（独立住宅、集合住宅）が多い。

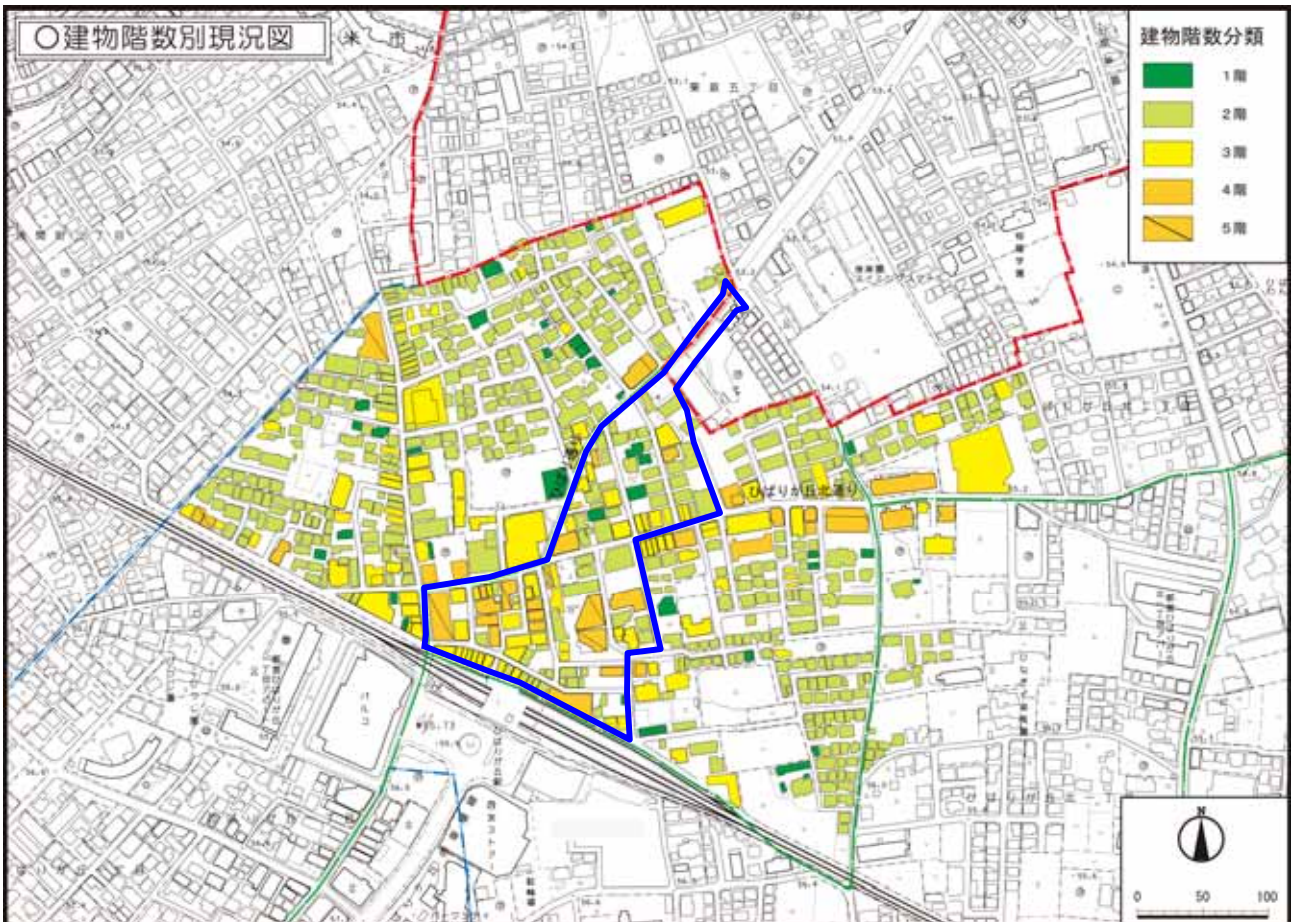
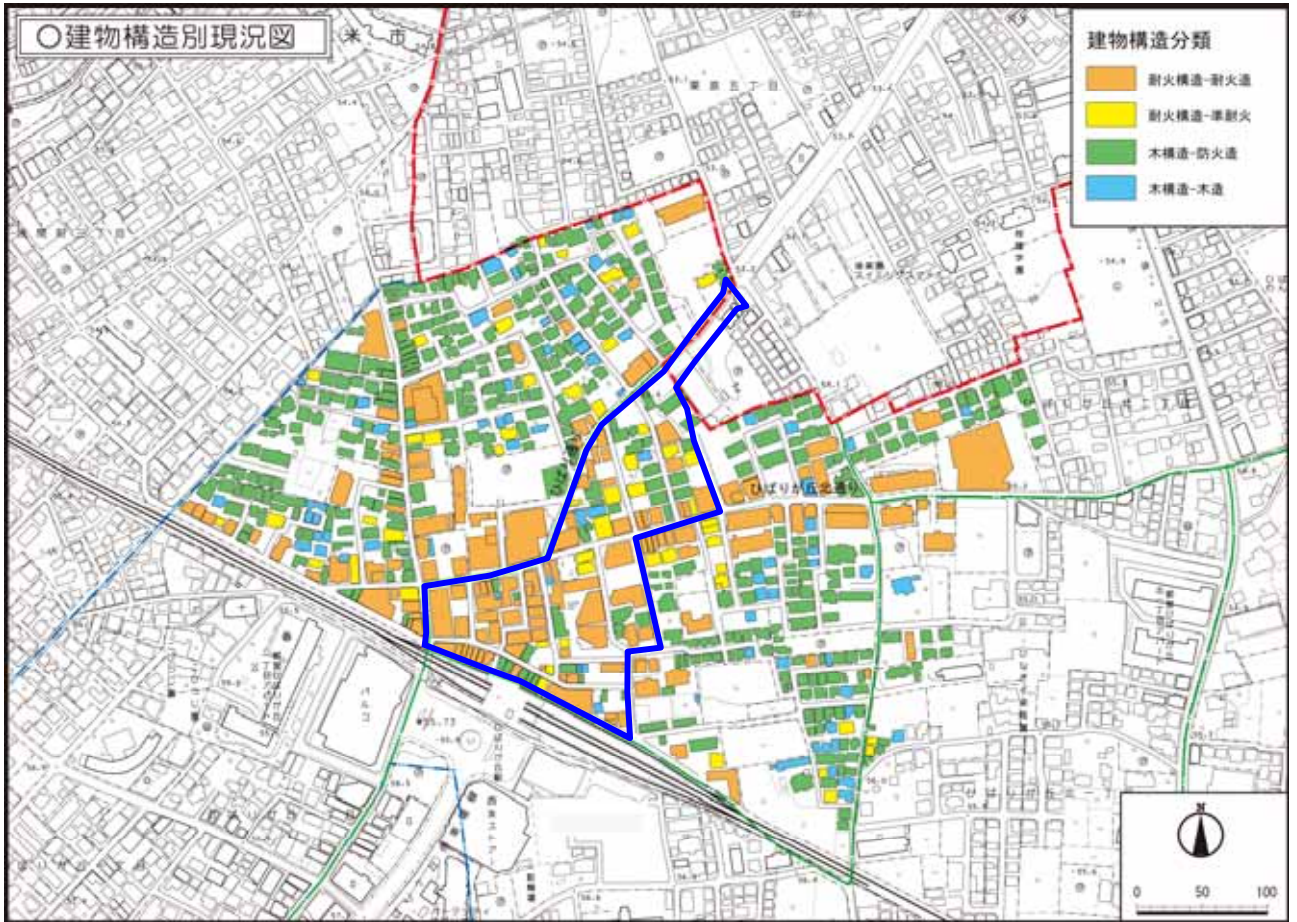
また、センター地区のほぼ中央部分に墓地が存在しており、西東京都市計画道路 3・4・21 号ひばりが丘駅北口線が整備されると前面に出てくることになる。



建物現況

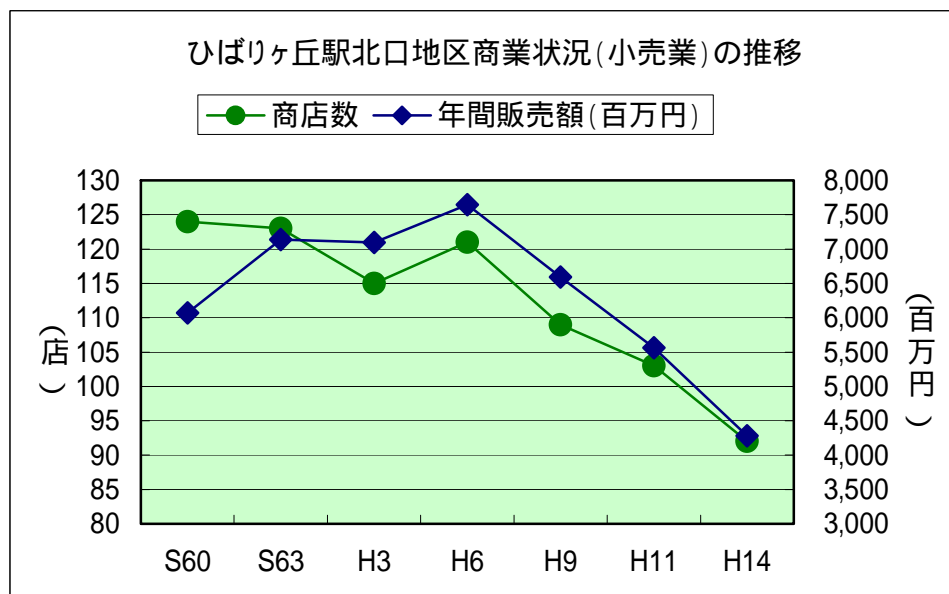
建物構造別現況図を見ると、ひばりが丘北通りの南側（商業地域、防火地域）ではその大部分が防火構造（耐火造）となっているが、北側では木構造（防火造）が多くを占めている。

建物階数別現況図では、現行の商業地域内及びひばりが丘北通り沿道で 4～5 階建ての建物が見られるが、それ以外は比較的 low-rise の街並みが広がっている。これら中層の建物の多くはマンションや住商併用施設（げた履き住宅）である。



商店数・年間小売販売額

ひばりヶ丘駅北口地区（ひばりが丘北3、4丁目）における小売業の商店数・年間販売額の推移を見ると、近年下降傾向が続いており、平成14年には、平成6年と比較して、商店数で約25%、年間販売額で約45%減少しており、店舗1㎡あたりの販売効率は約81万円/㎡・年まで落ち込んでいる。



(商業統計調査報告より)

住宅・店舗賃料

ひばりヶ丘駅から徒歩5分圏内にある賃貸物件の賃料は下表のようになっており、住宅では新築物件で約3,000円/㎡、築10年程度の物件で約2,200円/㎡程度である。

また、店舗では築20年程度の物件で約3,000円/㎡程度である。

[ひばりヶ丘駅から徒歩5分圏内の賃貸住宅の賃料等]

所在地	ひばりヶ丘駅からの徒歩分	賃料 管理費等	間取り 面積	物件種目 築年月
西東京市 ひばりが丘1丁目	5分	4.8万 0.2万	1K 19.66㎡	賃貸マンション 1995.10
西東京市 ひばりが丘北4丁目	2分	7.6万 0.4万	1DK 24.88㎡	賃貸マンション 2006.03
西東京市 ひばりが丘1丁目	3分	9.2万 0.25万	2DK 43.3㎡	賃貸マンション 1997.02

[ひばりヶ丘駅から徒歩5分圏内の貸店舗等の賃料等]

所在地	ひばりヶ丘駅からの徒歩分	賃料 保証金	使用部面積 土地面積	物件種目 築年月
西東京市 ひばりが丘北3丁目	2分	22.05万 200万	79.68㎡ -	貸店舗(建物一部) 1980.01
西東京市 ひばりが丘北1丁目	2分	21.50万 200万	83.60㎡ -	貸店舗(建物一部) 1991.01
西東京市 ひばりが丘北1丁目	3分	50.51万 300万	145.20㎡ -	貸事務所(建物一部) 1989.01

(不動産総合情報サイト at home web 他より)

バスの運行状況（ひばりヶ丘駅北口発）

ひばりヶ丘駅北口からは5系統のバス路線（何れも西武バス）があり、片山小学校等を経由して東武東上線の朝霞台駅や志木駅（一部、新座営業所）とを結んでいる。平日で約200本、土休日で約135本のバスが出ており、1日約12,000人の利用者（乗車のみ）がある。

バス会社	行き先	運行間隔		運行本数	
		朝夕ラッシュ時	昼間時	平日	土休日
西武バス	朝霞台駅	6～8分間隔	9～10分間隔	122本	78本
	志木駅南口	10～15分程度	15～20分程度	48本	43本
	新座営業所	変則		28本	14本

（西武バスホームページより）

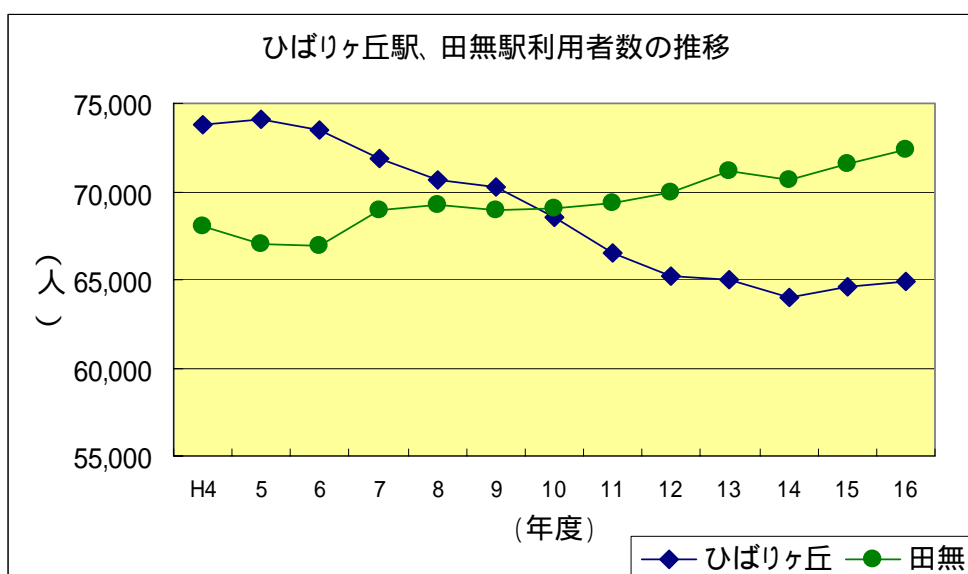
ひばりヶ丘駅乗降客数

ひばりヶ丘駅は西武池袋線の急行停車駅であり、池袋駅まで約20分弱でアクセスが可能であり、平日ダイヤで終日平均約10本/時間、通勤時間帯で15本/時間と、鉄道交通による至便性を有している。

1日の乗降客数は平成12年頃からほぼ横ばい状態が続き、平均約65,000人（平成16年）で推移し、周辺の西武池袋線の駅と比較すると多いものの、西武新宿線田無駅と比べると平成10年度に逆転された後、その差が徐々に開いてきている。

年度	乗車人員（千人）			降車人員（千人）			1日平均乗降客数（人）
	総数	定期	定期外	総数	定期	定期外	
12	11,794	7,164	4,630	12,021	7,164	4,857	65,247
13	11,757	7,039	4,718	11,952	7,039	4,913	64,957
14	11,587	6,829	4,758	11,756	6,829	4,927	63,955
15	11,734	6,869	4,865	11,909	6,869	5,040	64,599
16	11,737	6,958	4,779	11,966	6,958	5,008	64,940

（西武鉄道㈱広報部広報課より）



周辺の地価現況

調査区域周辺の東京都基準値価格は、住宅地で約 240 千円 / m²、商業地で約 390 千円 / m²となっている。また、地価公示価格は、住宅地で約 250 ~ 300 千円 / m²、商業地で約 400 千円 / m²となっている。

東京都基準値価格（平成 17 年 7 月 1 日）

基準地番号	所在地	土地価格 (円/m ²)	利用現況	最寄駅	用途地域
西東京-1	西東京市谷戸町 3-4-14	240,000	住宅	ひばりヶ丘駅 1,200m	1低 (40/80)
西東京 5-3	西東京市ひばりが丘北 4-1-32	390,000	店舗	ひばりヶ丘駅 100m	商業 (80/400)

地価公示価格（平成 18 年 1 月 1 日）

標準地番号	所在地	土地価格 (円/m ²)	利用現況	周辺現況	最寄駅	用途地域
新座-4	新座市栗原 5-15-2	246,000	住宅	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	ひばりヶ丘駅 700m	1住 (60/200)
西東京-24	西東京市 ひばりが丘 1-9-15	304,000	住宅	駅に近い閑静な住宅地域	ひばりヶ丘駅 550m	1低 (50/100)
西東京-32	西東京市 ひばりが丘北 1-7-4	264,000	住宅	小規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域	ひばりヶ丘駅 650m	2中高 (60/200)
西東京 5-6	西東京市 ひばりが丘 1-3-5	403,000	店舗	小売店舗、店舗兼事務所ビル等が多い商業地域	ひばりヶ丘駅 210m	商業 (80/500)