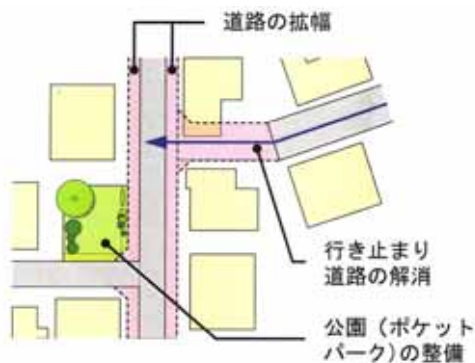


### 3. 地区計画案の検討

#### (1) 地区計画とは

地区計画は、昭和 56 年に設けられた都市計画法に基づく都市計画のひとつであり、比較的小規模な地区を対象に、地区の特性に応じた、きめ細やかなまちづくりを行うための手法である。

具体的には、建築物の用途、高さ、壁面の位置などについて、地域の方々の合意を踏まえてルール化し、そのルールに基づいた建築を行うことで、将来にわたって地区の環境保全や改善を図るものである。

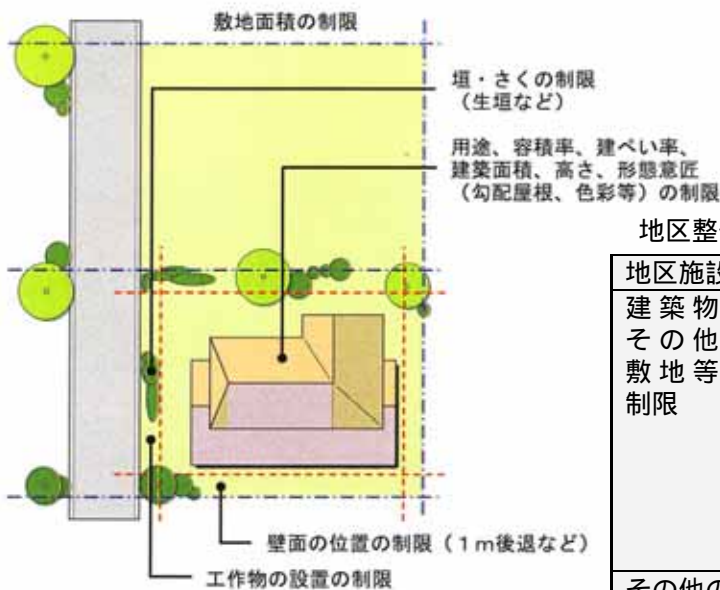


#### 地区計画の内容

名称、位置、面積	
整備・開発・保全の方針	地区計画の目標
	土地利用の方針
	地区施設の整備の方針
	建築物等の整備の方針

#### (\*)地区施設

道路、公園、緑地、広場等を地区施設として、地区整備計画の中で、その配置や規模、建築物等に関する制限等を行うことにより、確保することができる。



#### 地区整備計画の項目例

地区施設の配置、規模	
建築物やその他の敷地等の制限	建築物等の用途の制限
	建築物の敷地面積の最低限度
	敷地面積に対する延べ床面積の割合（容積率）
	壁面の位置の制限
	建築物等の高さの最高限度
	建築物等の形態又は意匠の制限
その他の土地利用の制限	かき又はさくの構造の制限



(参考) 建物ボリュームと高さの関係

前面道路幅員と指定容積率を異なる条件 (16m、200%) (4m、300%) とした場合に、建物ボリュームと高さの関係について検討を行った。

条件

前提条件

- ・用途地域 : 商業系地域
- ・指定容積率 : 200%
- ・建ぺい率 : 80%
- ・前面道路 : 16m (16m > 12mより指定容積率を使用)
- ・敷地面積 : 400㎡ (20m × 20m)

以上の条件で計画建物の建ぺい率を 80%、40%、25%と設定した場合の、当該敷地に対しての建物の占める割合と高さの関係の一例を下図に示す。

建ぺい率 80%のケース (壁面後退距離は 0.5m)

建築面積が敷地の多くを占めるため、他のスペースの利用面積が小さくなる。

建物高さは 3 階程度のものとなる。

建ぺい率 40%のケース (壁面後退距離は 0.5m)

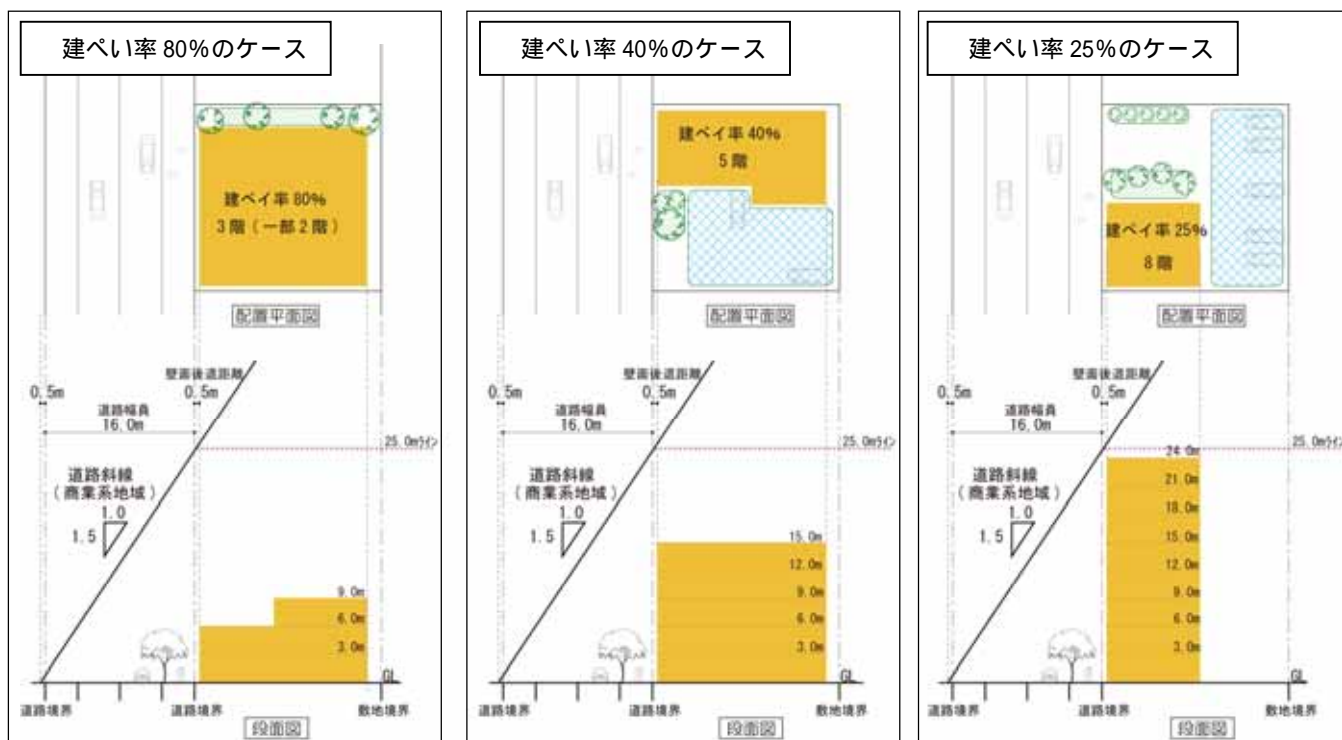
建物面積が敷地の半分以下となるため、他のスペースに活用できる。

建物高さは 5 階程度のものとなる。

建ぺい率 25%のケース (壁面後退距離は 0.5m)

建物用途以外が敷地の多くを占めるため、建物各階の面積が小さくなる。

建物高さは 8 階程度のものとなる。



高度地区、日影規制は考慮しないものとする。

建物高さは各階 3mとして計算している。

全てのケースにおいて、計画建物の容積率は 200%とする。



条件

前提条件

- ・用途地域 : 商業系地域
- ・指定容積率 : 300%
- ・基準容積率 : 240% ( 前面道路 < 12mより 4m × 0.6 ( 住宅系用途以外 ) = 2.4 より 240% )
- ・基準建ぺい率 : 80%
- ・前面道路 : 4m ( 4m < 12mより容積率の小さい基準容積率を使用 )
- ・敷地面積 : 400 m<sup>2</sup> ( 20m × 20m )

以上の条件で計画建物の建ぺい率を 80%、40%、25%と設定した場合の、当該敷地に対しての建物の占める割合と高さの関係の一例を下図に示す。

建ぺい率 80%のケース ( 壁面後退距離は 1.0m )

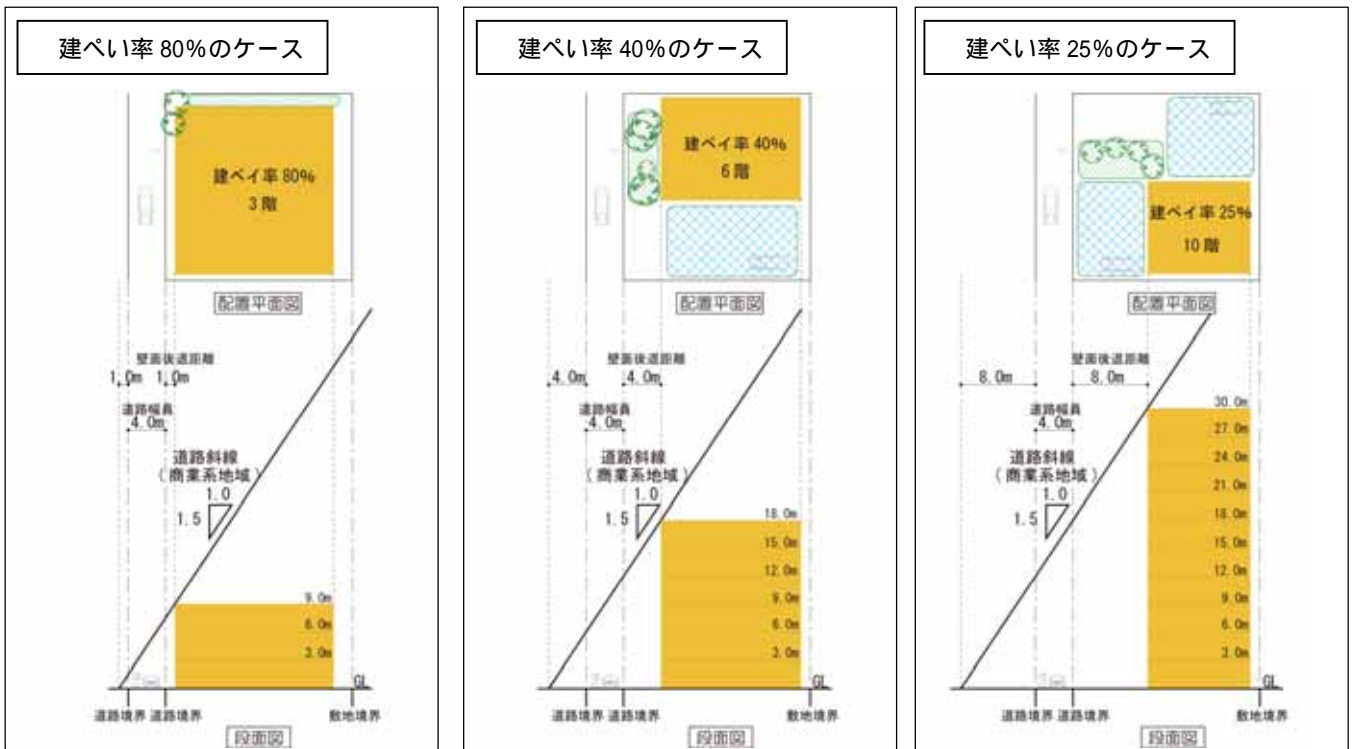
- ・建築面積が敷地の多くを占めるため、他のスペースの利用面積が小さくなる。
- ・道路斜線制限を満たすために 1.0mの壁面後退を要する。
- ・建物高さは 3 階程度のものとなる。

建ぺい率 40%のケース ( 壁面後退距離は 4.0m )

- ・建物面積が敷地の半分以下となるため、他のスペースに活用できる。
- ・道路斜線制限を満たすために 4.0mの壁面後退を要する。
- ・建物高さは 6 階程度のものとなる。

建ぺい率 25%のケース ( 壁面後退距離は 8.0m )

- ・建物用途以外が敷地の多くを占めるため、建物各階の面積が小さくなる。
- ・道路斜線制限を満たすために 8.0mの壁面後退を要する。
- ・建物高さは 10 階程度のものとなる。



高度地区、日影規制は考慮しないものとする。

建物高さは各階 3mとして計算している。

全てのケースにおいて、計画建物の容積率は 240%とする。

## (2) 地区計画(案)

ひばりヶ丘駅北口地区地区計画(検討案)

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一丁目、二丁目、三丁目及び四丁目各地内
	面 積	約 12.0 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	西東京市の商業中心拠点として、ひばりヶ丘駅南口地区との調和と役割分担の下、西東京都市計画道路3・4・21号ひばりが丘駅北口線の整備と併せて秩序ある街並み形成を誘導し、限界性のある商店街の集積とそれに連続する緑豊かな落ち着いた住宅街を活かしつつ、歩行者に安全な災害に強い、親しみとあたたかみのあるまちづくりを目指す。
	土地利用の方針	駅前商業地、路線型商店街、住宅地が共存する地区の特性を踏まえ、地区を次のように区分し、各地区にふさわしい土地利用を誘導する。 1 センターゾーン 西東京都市計画道路3・4・21号ひばりが丘駅北口線の整備と併せて、街区の再編や沿道の共同建替えを促進し、駅前建物の中高層化により商業・業務と都市型住宅が立体的に複合するにぎわいある土地利用を誘導する。都市計画道路沿道には商業と都市型住宅が複合する中層の土地利用を誘導する。 2 路線型商店街地区 低層階には生活買回り品を中心とした商業系用途を誘導し、商店街のにぎわいと連続性を確保しつつ、適切な建替え誘導により安全でゆとりある歩車共存型商店街の形成を図る。 3 住宅地区 壁面の後退や緑化の推進により、戸建て住宅と低中層住宅とが共存する、ゆとりと落ち着きのある住宅街の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	1 区画道路 地区内および地区外周の都市計画道路の整備を踏まえて、既存道路を基に道路ネットワークを再構築し、道路の接続や歩行者の安全性に配慮しながら、地区の骨格となる区画道路を整備する。 2 ポケットパーク 地区居住者や来街者等、歩行者のゆとりと快適性向上のため、都市計画道路沿道にポケットパーク等を整備する。また、住宅地区内では既存の緑地等を活かしつつまちの拠点となる広場を整備する。
	建築物等の整備(及び規制・誘導)の方針	各地区に応じた街並みを形成するために、建築物等の整備の方針を次のように定める。 1 良好な市街地の形成を図るため、用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 安全でゆとりある歩行者空間や、街並みの連続性を確保するため、壁面の位置の制限を定める。 4 秩序ある街並みを形成し、周辺の居住環境の保全を図るため、建築物等の高さの制限を定める。 5 路線型商業地区においては、工作物等の設置の制限を定める。 6 魅力ある景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	位置	西東京市ひばりが丘北三丁目及び四丁目各地内			
	面積	約 3.7 ha			
	建築物等に関する事項	地区の区分	センター地区 A	センター地区 B	路線型商店街地区
			約 1.6 ha	約 1.0 ha	約 1.1 ha
	建築物等の用途の制限	建物の1階部分には、店舗または事務所等を設けるものとする。 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項第1号から第6号までに該当する営業の用に供する建築物を建築し、または用途の変更をしてはならない。			
	壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。(図示)			
	建築物等の高さの最高限度	31m	25m	-	
	工作物等の設置の制限	道路と壁面の位置の制限の間に工作物等を設置してはならない。			
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁やこれに代わる柱、屋根等の色彩等は、周囲の環境や地域の街並みとの調和を図るなど都市景観に配慮したものとする。 美観・風致を損なう恐れのある屋外広告物は設置してはならない。			
かき又はさくの構造の制限	西東京都市計画道路 3・4・21 号ひばりが丘駅北口線、区画道路に面して垣や柵を設ける場合は、生け垣もしくはフェンス・鉄柵等透視可能なものとし、壁面の位置の制限を越えて設置してはならない。				

は知事同意事項

「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 西東京市の商業中心拠点として、西東京都市計画道路 3・4・21 号ひばりが丘駅北口線の整備と併せて、ひばりが丘駅北口地区の秩序ある発展を図るため、地区計画を決定する。

計画図1 (区域図)

西東京都市計画地区計画ひばりヶ丘駅北口地区地区計画 (検討案)

