

4 建築物等に関する
基本的事項
(方針図3)

(1) 建築物等の配置及び形態

《建築物の壁面の位置の制限》

- ①西3・4・21号線に接する敷地は、建築物前面の空地整備を誘導するとともに、壁面位置の整った統一感のある街並み景観の形成を図るため、道路境界線からの壁面後退(1号壁面線)を定める。
- ②主要交通動線に接する敷地は、安全かつ快適な歩行者空間を確保するとともに、壁面位置の整った統一感のある街並み景観の形成を図るため、道路中心線からの壁面後退(2号壁面線)を定める。
- ③その他の交通動線に接する敷地は、建築物前面の空地整備を誘導するとともに、軒線の整った統一感のある街並み景観の形成、通りの圧迫感の低減を図るため、建築物の高さに応じた道路境界線からの段階的な壁面後退(3号壁面線)を定める。
- ④隣接する住宅地への配慮が必要となる道路に接する敷地は、建築物前面の空地整備を誘導するとともに、軒線の整った統一感のある街並み景観の形成、居住環境の保護を図るため、建築物の高さに応じた道路境界線からの段階的な壁面後退(4号壁面線)を定める。

《建築物の高さの制限》

- ①センターゾーンAは、周辺市街地への影響に配慮しつつ駅前にふさわしい土地の高度利用と良好な街並み形成を図るため、建築物の高さの最高限度を45mとする。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、建築物の高さの最高限度を60mとする。
- ②センターゾーンB、拠点連携ゾーンA、拠点連携ゾーンBは、良好な街並み形成と周辺市街地への影響に配慮し、建築物の高さの最高限度を40mとする。ただし、第一種低層住居専用地域における建築物の高さの最高限度は20mとする。

(2) 建築物の用途

- ①地区全体としてのにぎわいの維持・創出を図るため、建築物の低層部におけるにぎわい施設(商業施設等)*¹の導入を誘導する。
- ②西3・4・21号線、一番通り、ひばり通り、ひばりが丘北通りに面する建築物の1階部分(共用部分を除く)の用途は、原則としてにぎわい施設(商業施設等)*¹とする。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やむを得ない場合はこの限りではない。
- ③「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ものを制限する。

	<p>(3) その他配慮すべき事項</p> <p>① 建築物等の色彩については、周辺との調和に配慮したものとし、落ち着いた感じられる街並み景観の形成を図る。</p> <p>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。</p>
<p>5 緑化に関する基本的事項</p>	<p>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進める。特に、西3・4・21号線に接する敷地においては、敷地の前面（接道部）や建築物の緑化など、歩行者等から見える緑化を誘導することにより、街路樹と一体となった緑豊かな沿道空間の創出を目指す。</p> <p>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。</p> <p>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の緑化に努める。</p> <p>③ 道路からの壁面後退部分（1号、3号、4号壁面線が指定されている敷地の部分）については、プランターの設置等、簡易な緑化による潤いの演出に努める。</p> <p>④ 広場状空地については、その面積の30%以上を緑化する。</p> <p>⑤ 貫通通路及び歩道状空地については、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。</p>