

6 実現に向けて講ずべき
措置
(参考図)

街並み再生の貢献に基づく容積率の割増

本地区の課題解消や将来像の実現等、街並み再生に必須となる貢献の評価を《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増 ①》、より良いまちづくりの実現に係る貢献の評価を《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増 ②》とし、以下のとおり容積率の割増を定める。

《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増 ①》

下記に示す街並み再生の貢献項目の内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に定めることとし、容積率の割増①による容積率の最高限度は、表1のとおりとする。

〈街並み再生の貢献項目〉

- ア: 本方針2「整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項」における交通動線、歩行者動線、歩道状空地（主要交通動線部分）の整備
- イ: 本方針4「建築物等に関する基本的事項」における建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの制限、建築物の用途(4-(2)-①を除く。)

〈容積率の最高限度〉

- ・西3・4・21号線に接する敷地の場合
センターゾーンAは容積率の最高限度を500%、センターゾーンBは容積率の最高限度を350%とする。
- ・主要交通動線に接する敷地の場合
容積率の最高限度を480%とする。
- ・交通動線Ⅱに接する敷地の場合
容積率の最高限度を220%とする。
- ・その他の道路に接する敷地の場合
センターゾーンA、センターゾーンB、拠点連携ゾーンAは容積率の最高限度を300%、拠点連携ゾーンBは容積率の最高限度を200%とする。

【表1：容積率の割増①による容積率の最高限度】

ゾーン区分	センターゾーン			拠点連携ゾーン				
	A		B	A		B		
敷地条件	西3・4・21号線に接する敷地	主要交通動線に接する敷地	その他の道路に接する敷地	西3・4・21号線に接する敷地	その他の道路に接する敷地	-	交通動線Ⅱに接する敷地	その他の道路に接する敷地
容積率の最高限度	500%	480%	300%	350%	300%	300%	220%	200%

6 実現に向けて講ずべき措置
(参考図)

《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増②》

次に示す街並み再生の貢献項目の内容について整備を行う場合は、各貢献項目に応じた容積率を《容積率の割増②》とし、《容積率の割増①》に加算することができる。ただし、各貢献項目の内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画に定めるとし、この場合の容積率（割増①+割増②）の最高限度の上限は、表2のとおりとし、これを超えることはできない。

【表2：容積率の割増②を加算する場合の容積率の最高限度の上限】

ゾーン区分	センターゾーン					拠点連携ゾーン		
	A			B		A	B	
敷地条件	西3・4・21号線に接する敷地	主要交通動線に接する敷地	その他の道路に接する敷地	西3・4・21号線に接する敷地	その他の道路に接する敷地	-	交通動線Ⅱに接する敷地	その他の道路に接する敷地
容積率の最高限度の上限	650%	580%	450%	450%	400%	400%	370%	350%

〈センターゾーンにおける街並み再生の貢献項目〉

ア：隣接地との敷地統合^{*2}

2以上の敷地（街並み再生地区指定時点において建築物の立地や駐車場等として利用されている又は利用することが可能な土地及び都市計画道路事業により発生した残地）を統合し、統合後の敷地面積が、センターゾーン A において 1,000 m²以上となる場合は 80%、500 m²以上 1,000 m²未満となる場合は 50%、500 m²未満の場合は 15%、センターゾーン B において 500 m²以上となる場合は 50%、500 m²未満の場合は 30% を加算する。

イ：歩行者デッキの整備

センターゾーン A の駅前広場に接する敷地において、駅と駅周辺の歩行者動線を有効に接続する歩行者デッキを整備する場合は 50% を加算する。

ウ：貫通通路^{*3}の整備

西3・4・21号線、交通動線、その他道路等の相互間を有効に連絡し、地区内の歩行者の利便性及び回遊性向上に資する適正に配置された貫通通路（建築物の屋内又は屋外を通り抜け、一般に開放された歩行者通路）を整備する場合は 30% を加算する。

エ：歩道状空地の整備の強化

3号壁面線が指定された敷地において、高さ 4m 以下の部分の壁面後退を 1.5 m とし、歩道状空地として整備する場合は 20% を加算する。

6 実現に向けて講ずべき
措置
(参考図)

オ：広場状空地の整備

敷地面積が本方針3に定める目標規模以上で、敷地面積の10%以上を広場状空地(貢献項目-ウとして整備するものを除く。)として整備する場合は20%を加算する。なお、広場状空地については、センターゾーンAにおいて敷地面積1,000㎡以上の規模を有する場合、原則として設けることとする。

カ：2階部分へのにぎわい施設(商業施設等)*1の導入

センターゾーンAにおいて、2階部分(共用部分を除く床面積の2/3以上)へにぎわい施設(商業施設等)を導入する場合は20%を加算する。

キ：生活支援施設*1の導入

1階部分ににぎわい施設(商業施設等)を導入することに加え、地域に不足する又は特に駅前立地が求められる生活支援施設(子育て支援施設、高齢者支援施設、地域交流施設等の生活拠点の形成に資する施設)を、いずれかの階に導入した場合は20%を加算する。

ク：特定の道路以外へのにぎわい施設(商業施設等)*1の導入

センターゾーンAの本方針4-(2)-②に定める道路(西3・4・21号線、一番通り、ひばり通り、ひばりが丘北通り)以外の道路に接する敷地において、1階部分(共用部分を除く。)へにぎわい施設(商業施設等)を導入した場合は10%を加算する。

ケ：駐輪施設の拡充

「西東京市人にやさしいまちづくり条例」第48条に定められた商業施設等における駐輪施設の附置義務の適用を受けるもののうち、地区内の買い物客の利便に資するものとして、設置基準の1.5倍以上の収容台数を整備する場合は5%、2.0倍以上の収容台数を整備する場合は10%を加算する。

コ：見える緑化(接道部の緑化、壁面・屋上緑化等)*4

西3・4・21号線に接する敷地において、本方針5に基づき、接道部緑化、壁面・屋上緑化を行う場合は5%を加算する。

〈拠点連携ゾーンにおける街並み再生の貢献項目〉

ア：隣接地との敷地統合*2

2以上の敷地(街並み再生地区指定時点において建築物の立地や駐車場等として利用されている又は利用することが可能な土地)を統合し、統合後の敷地面積が、拠点連携ゾーンAにおいて300㎡以上となる場合は50%、300㎡未満の場合は30%、拠点連携ゾーンBにおいて500㎡以上となる場合は50%、500㎡未満の場合は30%を加算する。

イ：駐車・駐輪施設の整備

拠点連携ゾーンBにおいて、一般公共の用に供される駐車・駐輪施設を500㎡以上整備する場合は30%、1,000㎡以上整備する場合は50%を加算する。

6 実現に向けて講ずべき
措置
(参考図)

ウ：貫通通路^{*3}の整備

交通動線、その他道路等の相互間を有効に連絡し、地区内の歩行者の回遊性向上に資する適正に配置された貫通通路（建築物の屋内又は屋外を通り抜け、一般に開放された歩行者通路）を整備する場合は50%を加算する。

エ：歩道状空地の整備の強化

3号壁面線が指定された敷地において、高さ4m以下の部分の壁面後退を1.5mとし、歩道状空地として整備する場合は20%を加算する。

オ：広場状空地の整備

拠点連携ゾーンBにおいて、敷地面積が本方針3に定める目標規模以上で、敷地面積の10%以上を広場状空地（貢献項目-ウとして整備するものを除く。）として整備する場合は30%を加算する。

カ：生活支援施設^{*1}の導入

拠点連携ゾーンBにおいて、1階部分ににぎわい施設（商業施設等）を導入することに加え、地域に不足する又は特に駅前立地が求められる生活支援施設（子育て支援施設、高齢者支援施設、地域交流施設等の生活拠点の形成に資する施設）を、いずれかの階に導入した場合は20%を加算する。

キ：特定の道路以外へのにぎわい施設（商業施設等）^{*1}の導入

拠点連携ゾーンBの本方針4-(2)-②に定める道路（西3・4・21号線、一番通り、ひばり通り、ひばりが丘北通り）以外の道路に接する敷地において、1階部分（共用部分を除く。）へのにぎわい施設（商業施設等）を導入した場合は10%を加算する。

*1：「にぎわい施設」「生活支援施設」として定める具体的な施設の種類、規模等の詳細については、西東京市が別途定める基準による

*2：街並み再生地区指定時点における敷地の利用形態等の判別については、西東京市が別途定める基準による

*3：「貫通通路」の幅員等の詳細については、西東京市が別途定める基準による

*4：「見える緑化」として定める緑化の種類、配置、規模等の詳細については、西東京市が別途定める基準による