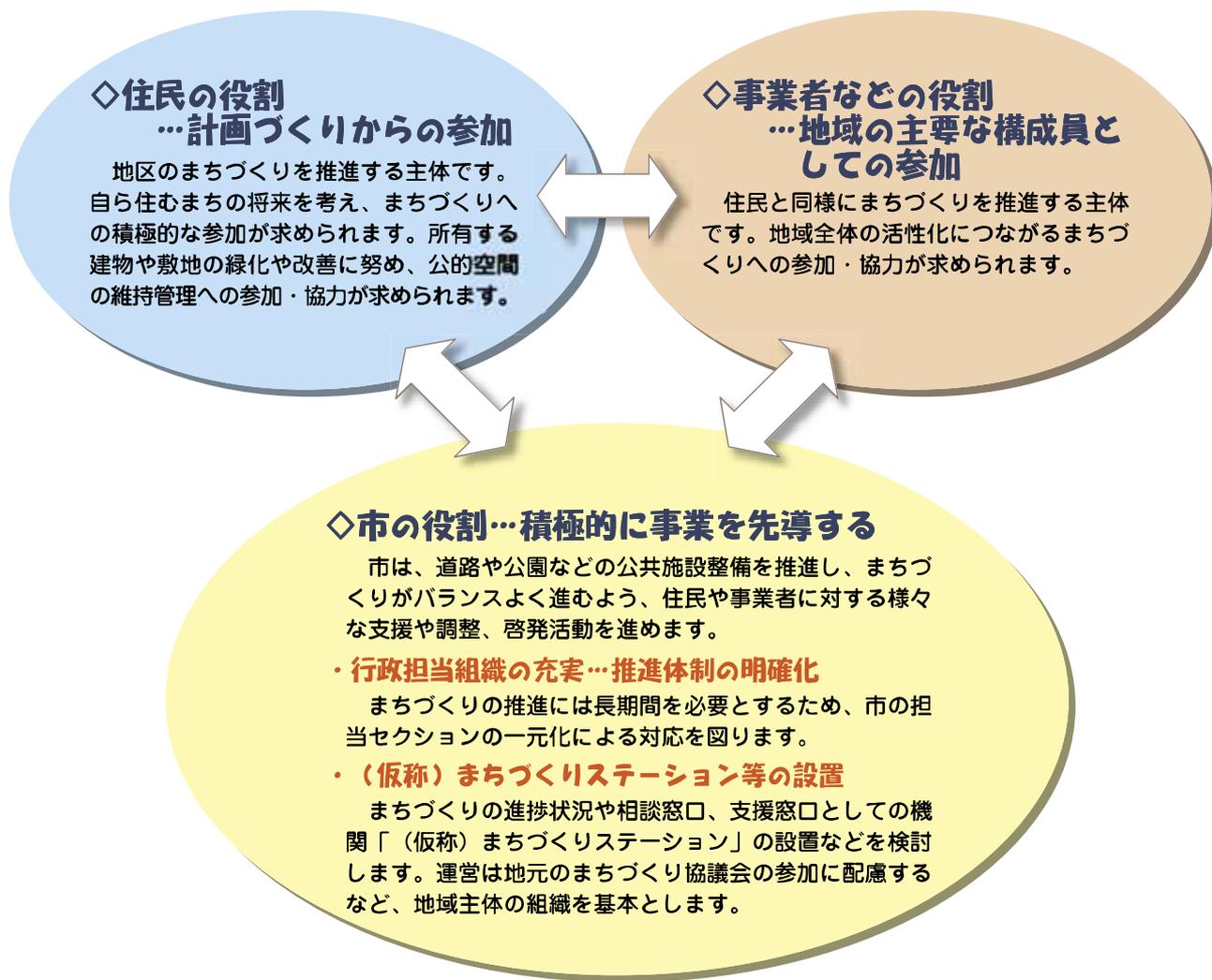


第4章 みんなで実行すること

4-1 まちづくりの進め方

◆ 協働のまちづくり

『住宅地と商業地が融合した、市民、事業者、市の協働によるまちづくり』



4-2 まちづくりの手法

(1) まちのルールづくり

◆ まちづくりのルールの必要性

まちづくりの基本的考え方で示された空間イメージの実現に向けて、具体的な計画によって建物のひとつひとつを規制・誘導し、目に見えた形でまちづくりが進めていくことが必要です。用途地域などと共に、地区独自のまちづくりのためのルール（地区計画など）が必要となります。

◆ まちづくりのルールの方向

各ゾーン別のまちづくりの基本方向に対応して、まちづくりのルールとしては次のような項目が想定されます。



① センターゾーン

今後、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に伴い、街区の再編や沿道の共同建替えなどが進み、街並みが大きく変ることから、きめ細かなまちづくりのルールを定め、規制・誘導して行くことが望まれます。街並みのバランスに配慮した建物のボリューム設定や、センターゾーンにふさわしいにぎわいのある商業施設の集積立地を図るようなルールが必要です。

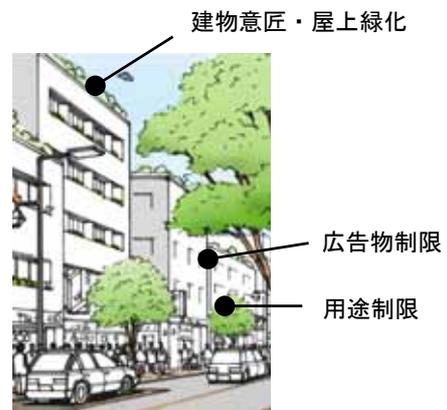
【誘導の基本的方向】

まちの顔にふさわしい、土地の高度利用、土地利用誘導を図る。
統一感のある、魅力的な景観形成を図る。



【ルールの対象項目例】

敷地規模や容積率を定める。
建物用途を制限する。
建物の意匠や建物外装の色彩を誘導する。
屋外広告物の色や大きさを制限する。



▲ 敷地規模・容積率

②路線型商店街ゾーン

にぎわいある商店街づくりを進めるとともに、ゆとりある歩行者空間を確保し、安全で快適な歩車共存型ショッピングモールの形成を図ります。

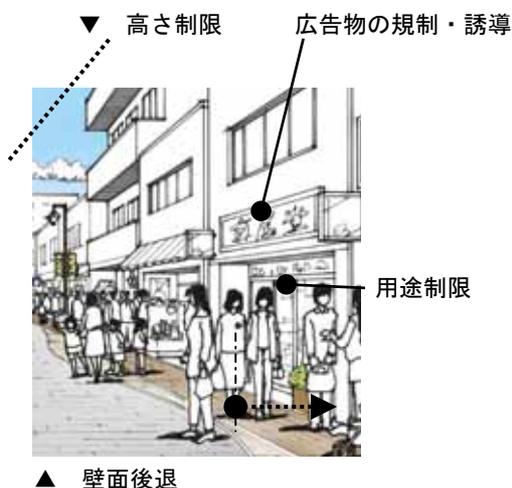
【誘導の基本的方向】

- 商店街としての連続性を確保する。
- 安全でゆとりある買い物空間を創出する。
- にぎわいと活気のある魅力的な商業空間を創出する。



【ルールの対象項目例】

- 1階部分を商業施設に限定したり、業種を制限する。
- 建物の1階部分を壁面後退し歩行者空間を創出する。
- 建物の意匠や建物外装の色彩を誘導する。
- 屋外広告物の色や大きさを制限する。



③中低層住宅地ゾーン

区画道路や排水路などの都市施設の整備を進めながら、壁面の後退や緑地の確保により、戸建住宅地と中層住宅とが共存した、緑豊かで落ち着きある街並み形成を図ります。

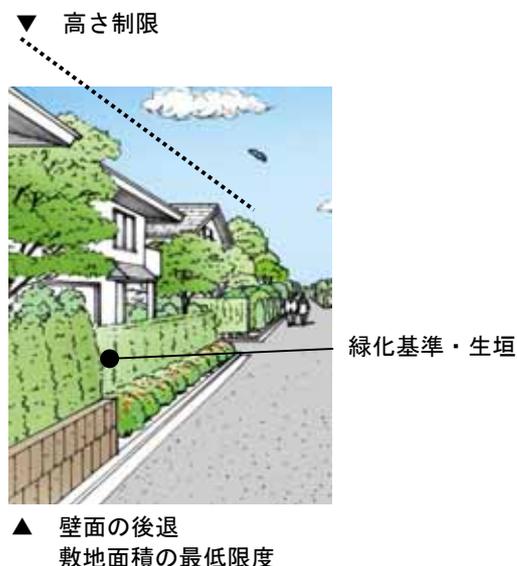
【誘導の基本的方向】

- 緑豊かでゆとりある住宅地を創出し保全する。
- 落ち着きあるたたずまいを維持する。
- 戸建住宅とマンションの共存を図る



【ルールの対象項目例】

- ◆ 生垣の設置や目標とする緑化率を定める。
- ◆ 敷地面積の最低限度を定める。
- ◆ 高さを制限し、大規模な建物が建たないようにする。
- ◆ 壁面後退により緑地やオープンスペースを確保する。
- ◆ 建物の屋上緑化等を誘導する。



◆ 地区計画の活用について

地区まちづくりのルールとして、地区計画の活用があげられます。地区計画は、都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、きめ細かなルールを定めるものです。地区計画により、まちづくりの基準を明確にすることにより、建築基準法などの一部を緩和できる規定が設けられています。今後、地区計画制度の活用について検討を進めます。

①地区計画の内容

「地区計画の方針」と「地区整備計画」からなります。方針については、届出・勧告制度により誘導し、地区整備計画の建築物に関する基準は建築条例によって、建築確認の対象事項とすることも可能です。

■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

■地区整備計画の項目例

建築物等 に関する 事項	地区の区分、区分の名称、区分の面積
	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
	かき又はさくの構造の制限

②地区計画の種類等

地区計画等の種類としては、大きく 地区計画（一般型）、防災街区整備地区計画、沿道地区計画、集落地区計画に分かれ、さらに一般型の地区計画では以下のような地区計画の種類があげられます。

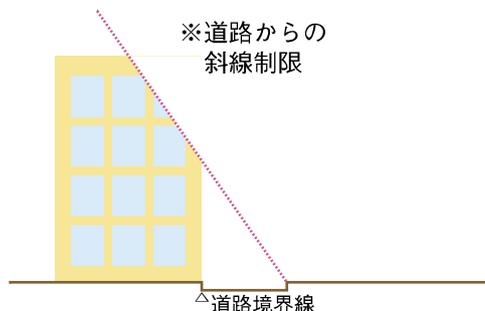
- ・用途別容積型（都心周辺の商業地などで住宅供給を進めるため、住宅についての容積率を緩和）
- ・誘導容積型（容積率を2段階に定め、道路等ができた段階で高い方の容積率を適用し土地の有効利用を誘導）
- ・容積適性配分型（用途地域で指定されている容積をきめ細かに配分し直し、合理的な土地利用を図る）
- ・街なみ誘導型（壁面位置、高さの最高限度等を定め、容積制限等の緩和や建築物の配列等を一体的に整える）
- ・高度利用型（従来、高度利用地区の指定によって可能であった容積率の緩和を地区計画で行うもの）
- ・用途制限緩和型（従来、特別用途地区での用途制限の緩和措置を、地区計画で行うもの）
- ・再開発等促進区（工場跡地などの土地利用転換を進めるため、道路などの整備と併せて容積率などを緩和）

● 商店街などで導入が想定される「街並み誘導型地区計画」の例

「街並み誘導型地区計画」とは、建物の高さや道路からの壁面の位置等を定める代わりに、道路斜線制限や全面道路幅員による容積率制限を緩和することで、良好な街並みをつくる地区計画です。

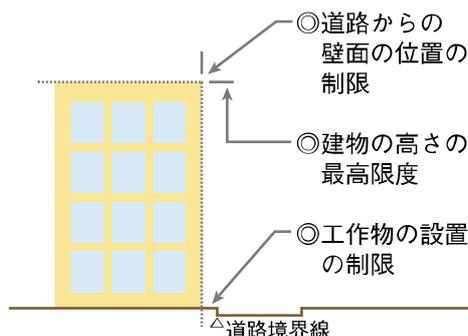
【現状】

- 前面道路幅員による容積率制限を受けます。
- 前面道路からの道路斜線線がかかります。



【街並み誘導型地区計画の適用後】

- 容積率の最高限度
- 敷地の最低面積
- 前面道路による容積率制限と道路斜線制限が緩和されます。



◆ その他のまちのルールづくりについて

まちづくりのルールを定める制度としては、地区計画制度以外にも建築協定（建築基準法）や景観計画・景観地区（景観法、平成16年6月制定）等の制度があります。さらに、屋外広告物については、東京都屋外広告物条例による規制があります。これら制度の特性をふまえながら、効果的な制度の活用を進めていく必要があります。

(2) 整備手法

駅前通りと駅前広場である都市計画道路西東京3・4・21号の整備を中心に、安全で快適な市街地整備の方法を検討し、適切な事業を導入します。

都市計画道路の整備は行政が率先して進めますが、路線型商店街ゾーン、中低層住宅地ゾーンは住民と事業者が主体となり、行政が支援を行い整備・誘導していく方法が基本となります。

①駅前周辺ゾーン（センターゾーン）の整備手法導入の方針

センターゾーンは、都市計画道路区域内と区域外の整備に区分されます。区域内は、街路事業を中心とした事業手法が考えられます。区域外は、都市計画道路の整備に併せて新たな市街地を形成するよう誘導していきます。

■都市計画道路区域内について

街路事業を円滑に進めるためには、地区内権利関係者の生活再建の確保は欠かせません。周辺への移転（権利の変換等）により、引き続き生活または営業を続けていけるような事業制度についても導入を検討します。

■都市計画道路区域外について

都市計画道路の整備に伴い、沿道部分に有効な利用が困難な土地（残地）の発生が予想されます。また駅前広場予定地周辺には、都市機能の更新が必要な建物が密集・混在しており、残地の整理、駅周辺の一体的な整備を誘導する事業の導入を検討します。

②路線型商店街ゾーン整備手法導入の方針

地域組織の活力を伸ばす支援（ソフト面）と商店街のリニューアル（ハード面）を支援することが必要です。新たな駅前整備との連携に配慮しながら、現在の商店街を活かした整備・支援策の導入を検討します。

③中低層住宅地ゾーン

地区内においては私道が大半を占めており、生活道路等の老朽化または未整備部分が各所に見受けられます。生活道路等の整備改善を推進するとともに、住宅についても必要な改善を促進し、安全で快適な住宅地の形成を図ります。

④まちの拠点の整備

新たな地域の拠点として、都市公園や駐車・駐輪場整備などに関する整備事業の検討を進めます。

新たな都市公園制度では、借地権でも整備が可能となり、また、都心部等においての土地の有効利用による公園整備としての「立体公園制度」も創設されており、制度の活用の可能性を検討します。

◆整備に関する事業例

今後以下のような事業例を研究しながら、地域のまちづくりにふさわしい整備手法を導入します。

ゾーン区分	事業名等 所管	概要	整備主体
センターゾーン	沿道整備街路事業 国	・ 区画整理の手法を用いて、地権者の多様なニーズを調整し、幹線道路と沿道市街地の一体的整備を行う事業	市
	優良建築物等整備事業 国	・ 良好な市街地住宅の供給等に向け、土地の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物整備に対する補助制度	民間
	人にやさしいまちづくり事業 国	・ 市街地における高齢者・障害者の快適かつ安全な移動を確保するための施設整備や高齢者・障害者の利用に配慮した建築物整備に対する補助制度	市・民間
	地区再開発事業 国	・ 計画的な整備が必要な市街地で、土地の共同化等により公共施設等の計画的な整備に資する建築物やその敷地の一体的整備に対する補助制度	民間
	街なみ環境整備事業 国	・ 住環境の改善を必要とする区域で行われる、住宅(共同建替)、生活道路、広場等の整備等に対する補助制度	市・民間
	まち再生総合支援事業	・ まちづくり交付金(別掲)と連携した、優良な民間都市開発等に対し民間都市開発推進機構が出資等を行う支援制度	民間
	認定再開発事業 国	・ 再開発を促進すべき地区内で行われる、民間活力を活用した再開発事業を支援するための税制の特例措置	民間
	特定民間再開発事業 国	・ 民間事業者が行う、土地の共同化を伴う優良な再開発事業を支援するための税制の特例措置	民間
	特定の民間再開発事業 国	・ 民間事業者が行う、優良な再開発事業を支援するための税制の特例措置	民間
	街区再編まちづくり制度 都	・ 細分化された敷地の統合や行き止まり道路の付替え等を行う共同建替え等の事業に対し、税制の特例措置等の支援を行い、市街地の再編整備を誘導する制度	民間
路線型商店街ゾーン	まち再生総合支援事業	・ 再掲	民間
	新・元気を出せ！商店街事業 都	・ アーケード、街路灯、カラー舗装等商店街共同施設及びコミュニティー会館等福利厚生施設の新設又は改修に係る施設工事費、付帯設備費等に対する補助制度(活性化事業)	民間
	商店街活性化推進事業 市	・ 商店街をPRするためのイルミネーション等の装飾経費に対する補助制度(施設整備事業)	民間
		・ 商店街を活性化させるための催事経費に対する補助制度(イベント事業)	民間
		・ 商店街が複数の地域団体・行政と連携して環境、福祉、観光等のニーズを踏まえて行う、地域おこしやまちづくりに対する補助制度(地域連携型モデル商店街事業)	民間
	目指せ！都市型商店街づくり事業 都	・ 中心市街地における 21 世紀に持続的発展が可能となる魅力ある商店街づくりに対し、ハード・ソフト両面から支援を行う補助制度	民間
中低層住宅地ゾーン	優良建築物等整備事業 国	・ 再掲	民間
	街並み環境整備事業 国	・ 再掲	市・民間
	まち再生総合支援事業	・ 再掲	民間
	認定再開発事業 国	・ 再掲	民間
まちの拠点	都市公園整備	・ 立体公園制度、借地公園制度、PFI事業等の活用	市・民間
地区全体	まちづくり交付金 国	・ 地域特性を活かした個性あるまちづくりを実施するため、地域の自主性や裁量性を高め、市が作成する都市再生整備計画に基づくハード・ソフト事業を一体的に支援する制度	市・民間

(3) 整備プログラム

まちづくりの目標期間をおおむね、短期（3年以内）、中期（5年程度以内）、長期（10年程度以内）とし、まちづくりのプログラムを次のように設定します。

項 目		短期			中期	長期	備 考
		H17 年度	H18 年度	H19 年度	5年程度 以内	10年程度 以内	
計画づくり ・基本構想 ・整備計画	・基本構想の策定 (平成16年度)						*市民参加での計画づくり
	・整備計画の検討、策定	●→					*計画の評価、見直し
ルールづくり ・地区計画	・ルールづくりの検討	●→					*市民参加での計画づくり
	・制度導入の検討	●→					*適切な制度の導入
	・ガイドラインの策定、運用		●→				*計画の評価、見直し
	・地区計画の決定、運用		●→				
整備事業 ・都市計画道路 (西 3・4・21)	・事業手法の検討	●→					*適切な事業手法の導入
	・権利関係調査	●→					*効果的な補助制度の活用
	・権利者との調整	●→					*整備工程の工夫
	・測量	●→					
	・設計		●→				
	・事業		●→				
・都市計画道路 (西 3・4・20) (西 3・4・13)	・整備要請	●→					
・駅北口バリア フリー化事業	・事業			●→			
地区整備事業/ その他公共施設整備	・事業手法の検討	●→					
	・権利者との調整	●→					
	・事業			●→			
仕組み、その他 ・推進組織の充 実、啓発活動	・まちづくりステーション の準備	●→					*推進組織の活動の促進
	・まちづくりステーション の開設		●→				*啓発活動の継続