

(西東京市)

Ⅲ 都市計画に定める事項		旧	新	見直し理由（具体的に）
1	基本方針	<p>本区域は、多摩地域の東北端に位置し、<u>都市環境再生ゾーン</u>と核都市広域連携ゾーンの双方に属する。</p> <p>住宅地の中に農地や屋敷林、寺社林・雑木林が点在する自然環境豊かな市街地となっているが、一方では狭あいな道路を挟んで中高層建築物が立ち並ぶ地区が存在するなど、防災面で不十分な面がある。今後は、区域内外を結ぶ幹線道路の整備を進め、生活道路への通過交通の流入を防ぐとともに、生活道路の線形、幅員の改善により、安全かつ災害に強い市街地整備を行う。</p> <p>また、木造住宅密集地域の解消や低層住宅地の細分化防止等により住環境の維持向上を図るとともに、河川や道路などを生かした緑の回復など、水と緑を生かした安全・安心に暮らせるゆとりとうるおいのあるまちづくりを進めていく。</p> <p>同時に、田無、ひばりヶ丘、保谷の各駅周辺には比較的規模の大きい商業が集積していることから、こうした商業機能や業務機能の誘導、道路や公園などの基盤整備、公共空間のバリアフリー化による駅周辺の拠点性の強化を図り、誰にとっても住みやすくやさしいまちづくりをめざす。</p>	<p>本区域は、多摩地域の東北端に位置し、<u>新都市生活創造域</u>に属する。</p> <p>住宅地の中に農地や屋敷林、寺社林・雑木林が点在する自然環境豊かな市街地となっているが、一方では狭あいな道路を挟んで中高層建築物が立ち並ぶ地区が存在するなど、防災面で不十分な面がある。今後は、区域内外を結ぶ幹線道路の整備を進め、生活道路への通過交通の流入を防ぐとともに、生活道路の線形、幅員の改善により、安全かつ災害に強い市街地整備を行う。</p> <p>また、木造住宅密集地域の解消や低層住宅地の細分化防止等により住環境の維持向上を図るとともに、河川や道路などを生かした緑の回復など、水と緑を生かした安全・安心に暮らせるゆとりとうるおいのあるまちづくりを進めていく。</p> <p>同時に、田無、ひばりヶ丘、保谷の各駅周辺には比較的規模の大きい商業が集積していることから、こうした商業機能や業務機能の誘導、道路や公園などの基盤整備、公共空間のバリアフリー化による駅周辺の拠点性の強化を図り、誰にとっても住みやすくやさしいまちづくりをめざす。</p>	都市づくりのランドデザインとの整合を図るため見直し
2	再開発の施策の方向 (1) 拠点の整備	<p>ひばりヶ丘駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、駅周辺の一層の基盤整備を進め、防災面などの安全性を向上させるとともに、北口地区などの既存商店街を生かし、地区計画による地区環境整備などにより商業地としての育成をめざす。</p> <p>また、路線バスの整備やコミュニティバスの運行等、生活の利便を支える公共交通網の一層の充実を図り、交通利便性とにぎわいのある拠点の形成をめざす。</p>	<p>ひばりヶ丘駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、駅周辺の一層の基盤整備を進め、防災面などの安全性を向上させるとともに、北口地区などの既存商店街を生かし、地区計画による地区環境整備などにより商業地としての育成をめざす。</p> <p>また、路線バスの整備やコミュニティバスの運行等、生活の利便を支える公共交通網の一層の充実を図り、交通利便性とにぎわいのある拠点の形成をめざす。</p>	

(2) 安全な市街地の整備	<p>駅周辺など建築物が集中する中心市街地では、市街地再開発事業などの面的整備を推進し、広幅員道路の整備や沿道緑化の充実、公園・緑地のオープンスペースの十分な配置により市街地の防災性の向上を図るとともに、耐火建築物の建て替え誘導の促進など、適切なまちづくり手法の活用により災害に強い市街地への更新を進める。</p> <p>また、近年の都市型集中豪雨等により生じる溢水に対応するため、雨水貯留浸透施設の設置等による治水対策を進める。</p>	<p>駅周辺など建築物が集中する中心市街地では、市街地再開発事業などの面的整備を推進し、広幅員道路の整備や沿道緑化の充実、公園・緑地のオープンスペースの十分な配置により市街地の防災性の向上を図るとともに、耐火建築物の建て替え誘導の促進など、適切なまちづくり手法の活用により災害に強い市街地への更新を進める。</p> <p>また、近年の都市型集中豪雨等により生じる溢水に対応するため、雨水貯留浸透施設の設置等による治水対策を進める。</p>	
(3) 快適な居住環境の整備	<p>将来にわたって住宅を中心とした都市として、市全域に住宅が立地するような土地利用をめざす。</p> <p>また、良好な住環境を持つ安全で緑豊かな住宅の形成を図るため、農地や屋敷林等の保全を図り、生活道路や公園の整備を進める。</p>	<p>将来にわたって住宅を中心とした都市として、市全域に住宅が立地するような土地利用をめざす。</p> <p>また、良好な住環境を持つ安全で緑豊かな住宅の形成を図るため、農地や屋敷林等の保全を図り、生活道路や公園の整備を進める。</p>	
(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備	<p>自然保護と回復を基調とし、玉川上水等の地域の自然、歴史的、社会的特性を生かした都市づくりを進めるとともに、近隣区市と連携を図りながら、骨格的な水と緑のネットワークを整備する。</p> <p>また環境への負荷の低減に努めるとともに、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。</p>	<p>自然保護と回復を基調とし、玉川上水等の地域の自然、歴史的、社会的特性を生かした都市づくりを進めるとともに、近隣区市と連携を図りながら、骨格的な水と緑のネットワークを整備する。</p> <p>また環境への負荷の低減に努めるとともに、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。</p>	

(西東京市)

1号市街地		旧	新	見直し理由（具体的に）
番号 地域名 (ha)	1 北東部地域（中町、東町、北町、下保谷） 約 266ha	1 北東部地域（中町、東町、北町、下保谷） 約 266ha		
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	<ul style="list-style-type: none"> 保谷駅周辺は、<u>生活中心地</u>として日常の買い物の利便性が向上するような商業機能の<u>高度化</u>を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。 また、都市計画道路等の幹線道路の沿道において、計画的な土地利用の規制・誘導を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 保谷駅周辺は、<u>地域の拠点</u>として日常の買い物の利便性が向上するような商業機能の<u>集積</u>を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。 また、都市計画道路等の幹線道路の沿道において、計画的な土地利用の規制・誘導を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 改定予定の区域マスとの整合を図るため見直し 文言整理 	
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	<ul style="list-style-type: none"> 保谷駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、都市計画道路などの基盤整備とともに、商業振興・住環境の保全を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 保谷駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、都市計画道路などの基盤整備とともに、商業振興・住環境の保全を図る。 	
	イ 主要な都市施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路及び駐車場（自転車等）等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路及び駐車場（自転車等）等の整備を図る。 	
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	<ul style="list-style-type: none"> 公園、緑地、河川及び農地・屋敷林などの民有地等を保全・活用し、歩行者ネットワークの形成を図る。 駅周辺や公共公益施設のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 公園、緑地、河川及び農地・屋敷林などの民有地等を保全・活用し、歩行者ネットワークの形成を図る。 駅周辺や公共公益施設のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。 	
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	<ul style="list-style-type: none"> 良好な市街地の形成を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な市街地の形成を進める。 	

1号市街地		旧	新	見直し理由（具体的に）
番号 地域名 (ha)	2 南東部地域（柳沢、東伏見、保谷町、富士町） 約 296ha	2 南東部地域（柳沢、東伏見、保谷町、富士町） 約 296ha		
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	<ul style="list-style-type: none"> 東伏見駅、西武柳沢駅周辺は、<u>生活中心地</u>として日常の買い物の利便性が向上するような商業集積を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。また、都市計画道路等の幹線道路の沿道において、計画的な土地利用の規制・誘導を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 東伏見駅、西武柳沢駅周辺は、<u>生活の中心地</u>として日常の買い物の利便性が向上するような商業集積を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。また、都市計画道路等の幹線道路の沿道において、計画的な土地利用の規制・誘導を図る。 	改定予定の区域マスとの整合を図るため見直し	
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地については、通過交通の流入を防ぐとともに、生活道路の整備を進め安全で快適な住宅地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地については、通過交通の流入を防ぐとともに、生活道路の整備を進め安全で快適な住宅地の形成を図る。 	
	イ 主要な都市施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路、交通広場、河川、公園、駐輪場及び生活道路等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路、交通広場、河川、公園、駐輪場及び生活道路等の整備を図る。 <u>東伏見駅周辺における連続立体交差事業の推進を図る。</u> 	2020年度に連続立体交差化計画の都市計画決定を予定していることから追加
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	<ul style="list-style-type: none"> 公園、緑地、河川及び民間施設等を保全・活用し、美しい景観と歩行者ネットワークの形成を図る。 駅周辺や公共公益施設のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 公園、緑地、河川及び民間施設等を保全・活用し、美しい景観と歩行者ネットワークの形成を図る。 駅周辺や公共公益施設のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。 	
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	<ul style="list-style-type: none"> 良好な市街地の形成を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な市街地の形成を進める。 	

1号市街地		旧	新	見直し理由（具体的に）
番号 地域名 (ha)	3 北西部地域（緑町、谷戸町、北原町、泉町、住吉町、ひばりが丘一部、ひばりが丘北、栄町） 約 412ha	3 北西部地域（緑町、谷戸町、北原町、泉町、住吉町、ひばりが丘一部、ひばりが丘北、栄町） 約 412ha		
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	<ul style="list-style-type: none"> ひばりが丘駅周辺は、<u>生活拠点</u>として商業・業務機能の集積を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。 また、<u>老朽化した都市再生機構住宅の建て替えを進め、良好な住宅の供給を図るとともに、都市計画道路等の幹線道路の沿道において、計画的な土地利用の規制・誘導を図る。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ひばりが丘駅周辺は、<u>地域の拠点</u>として商業・業務機能の集積を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。 また、都市計画道路等の幹線道路の沿道において、計画的な土地利用の規制・誘導を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 改定予定の区域マスとの整合を図るため見直し 建て替え等が完了したため削除 	
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	<ul style="list-style-type: none"> ひばりが丘駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、都市計画道路など駅周辺の基盤整備を進めるとともに、地区計画による地区環境整備を進めるなど、既存の商店街を生かしたにぎわいのある商業地としての育成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ひばりが丘駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、都市計画道路など駅周辺の基盤整備を進めるとともに、地区計画による地区環境整備を進めるなど、既存の商店街を生かしたにぎわいのある商業地としての育成を図る。 	
	イ 主要な都市施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路、交通広場、公園、駐車場（自転車等）及び生活道路等の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路、交通広場、公園、駐車場（自転車等）及び生活道路等の整備を図る。 	
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	<ul style="list-style-type: none"> 公園、緑地、河川及び農地・屋敷林などの民有地等を保全・活用し、歩行者ネットワークの形成を図る。 駅周辺のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 公園、緑地、河川及び農地・屋敷林などの民有地等を保全・活用し、歩行者ネットワークの形成を図る。 駅周辺のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。 	
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	<ul style="list-style-type: none"> 良好な市街地の形成を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な市街地の形成を進める。 	

1号市街地		旧	新	見直し理由（具体的に）
番号 地域名 (ha)	4 南西部地域（田無町、南町、西原町、向台町、芝久保町、新町、ひばりが丘一部） 約 611ha	4 南西部地域（田無町、南町、西原町、向台町、芝久保町、新町、ひばりが丘一部） 約 611ha		
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	・田無駅周辺は、交通結節点としての条件を生かした生活拠点として商業機能、業務機能の集積を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。地区計画の活用により地区環境整備を図る。	・田無駅周辺は、交通結節点としての条件を生かした地域の拠点として商業機能、業務機能の集積を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。地区計画の活用により地区環境整備を図る。	改定予定の区域マスとの整合を図るため見直し	
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	・田無駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、都市計画道路など駅周辺の基盤整備を進め、商業・業務地区としての一層の育成を図る。	・田無駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、都市計画道路など駅周辺の基盤整備を進め、商業・業務地区としての一層の育成を図る。	
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路、交通広場、河川及び駐輪場等の整備を図る。	・都市計画道路、交通広場、河川及び駐輪場等の整備を図る。	
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・公園、緑地及び河川・玉川上水等を保全・活用し、歩行者ネットワークの形成を図る。 ・公共公益施設のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。	・公園、緑地及び河川・玉川上水等を保全・活用し、歩行者ネットワークの形成を図る。 ・公共公益施設のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。	
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新		・ <u>良好な市街地の形成を進める。</u>	他地域の記載との整合を図るため見直し

(西東京市)

再開発促進地区	旧	新	見直し理由 (具体的に)
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	西. 2. ひばりヶ丘駅北口地区 約 4.1ha (西東京市北西部)	西. 2. ひばりヶ丘駅北口地区 約 4.1ha (西東京市北西部)	
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	市の北西の玄関口としてのイメージを高め、 <u>生活拠点</u> にふさわしい都市環境を創出する。 都市計画道路、交通広場等の整備にあわせ、木造建物の不燃化及び建物の共同化等を誘導することにより、商業活性化や土地の有効利用を図るとともに交通環境を整備する。	市の北西の玄関口としてのイメージを高め、 <u>地域の拠点</u> にふさわしい都市環境を創出する。 都市計画道路、交通広場等の整備にあわせ、木造建物の不燃化及び建物の共同化等を誘導することにより、商業活性化や土地の有効利用を図るとともに交通環境を整備する。	改定予定の区域マスとの整合を図るため見直し
都市づくりのグランドデザインの位置付け	<u>都市環境再生ゾーン</u> <u>核都市広域連携ゾーン</u>	<u>新都市生活創造域</u>	都市づくりのグランドデザインとの整合を図るため見直し
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	地区計画制度等の活用を進め、建物の共同化による土地の高度利用と良好な住居環境及び商業環境の整備を図る。	地区計画制度等の活用を進め、建物の共同化による土地の高度利用と良好な住居環境及び商業環境の整備を図る。	
c 建築物の更新の方針	民間を主体とした建物の共同ビル化により中高層化を図り、オープンスペースを確保する。	民間を主体とした建物の共同ビル化により中高層化を図り、オープンスペースを確保する。	
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路、交通広場等の整備を図る。	都市計画道路、交通広場等の整備を図る。	
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発者制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置づけ	1 公共は、都市計画道路及び交通広場を整備し、建物の共同化を誘導・支援する。 民間は、地区計画に基づき建物の共同化を図り、商業施設、住宅施設等を整備する。 4 街路整備事業 (事業中) 西3・4・21号線地区計画 5 優良建築物等整備事業 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	1 公共は、都市計画道路及び交通広場を整備し、建物の共同化を誘導・支援する。 民間は、地区計画に基づき建物の共同化を図り、商業施設、住宅施設等を整備する。 <u>3 再開発等促進区を定める地区計画 (決定済)</u> <u>4 街路整備事業 西3・4・21号線 (完了)</u> 5 優良建築物等整備事業 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	・道路整備が完了したため見直し ・再開発等促進区を定める地区計画を策定しているため見直し

(西東京市)

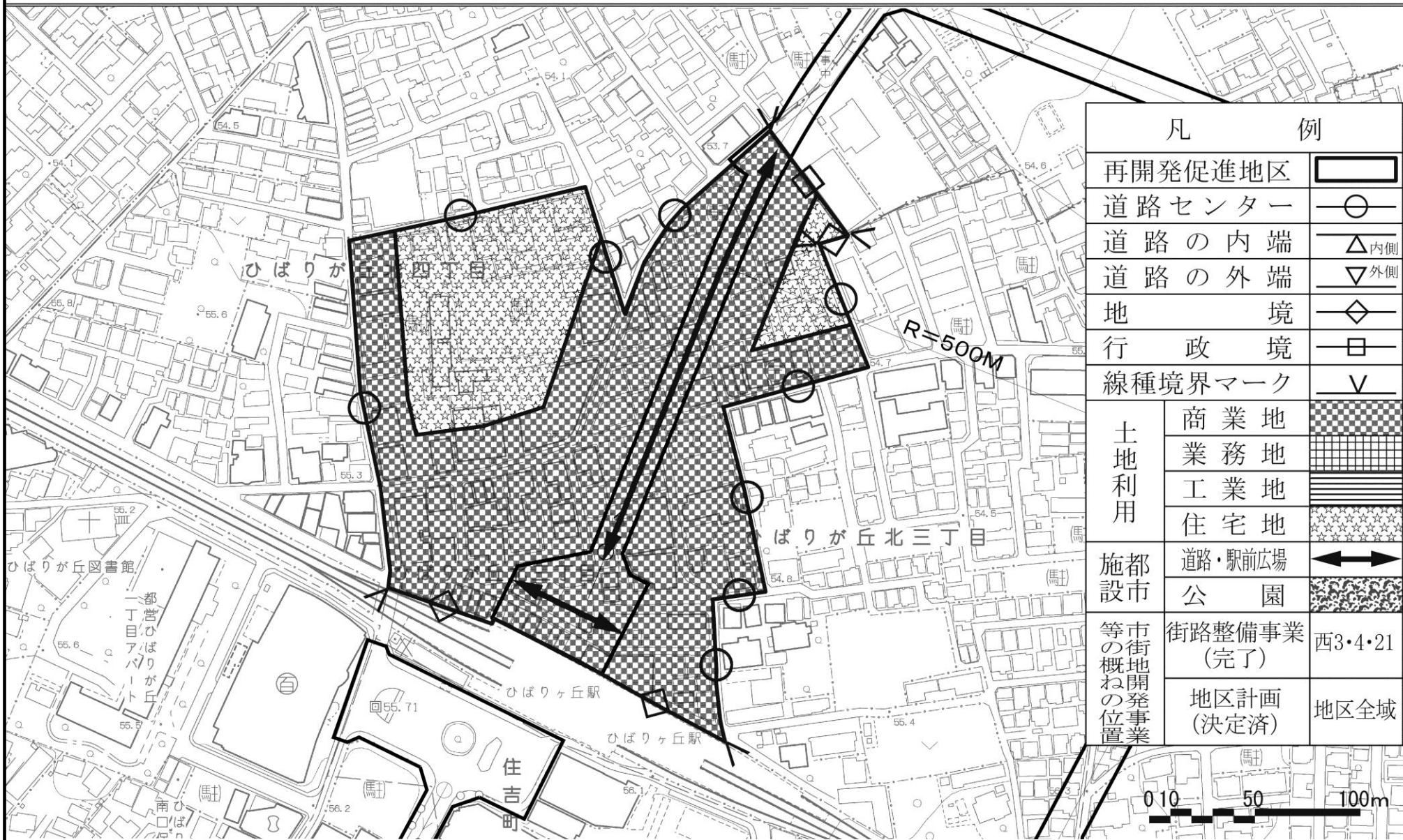
誘導地区	旧	新	見直し理由（具体的に）
見出し番号	①	①	
地区名	ひばりヶ丘駅北口地区	ひばりヶ丘駅北口地区	
おおむねの位置	西東京市北西部	西東京市北西部	
整備の方向	交通広場、都市計画道路の整備にあわせ、地区計画制度などの手法を活用し、狭小宅地の集約化や細街路の整備を図る。木造建築物が集積する地域の改善とにぎわいのある商業地としての育成をめざす。	交通広場、都市計画道路の整備にあわせ、地区計画制度などの手法を活用し、狭小宅地の集約化や細街路の整備を図る。木造建築物が集積する地域の改善とにぎわいのある商業地としての育成をめざす。	

誘導地区	旧	新	見直し理由（具体的に）
見出し番号	②	<u>（地区削除）</u>	整備が完了したため削除
地区名	ひばりが丘地区		
おおむねの位置	西東京市北西部		
整備の方向	都市再生機構の住宅建替え事業及び多様な供給主体による住宅整備を促進するとともに、良好な住宅市街地として、公共公益施設の整備拡充や高齢者福祉施設等の整備等により一体的・計画的な市街地の整備を行い、土地の利用増進を図る。		

誘導地区	旧	新	見直し理由（具体的に）
見出し番号		③	改定予定の区域マスとの整合性を図るため見直し
地区名		<u>保谷駅北口地区</u>	
おおむねの位置		<u>西東京市北東部</u>	
整備の方向		<u>都市計画道路沿道及び駅周辺は、地区計画制度などの手法を活用し、みどり豊かな都市景観の形成を図るとともに、生活拠点にふさわしい賑わいのある商業地としての育成を目指す。</u>	

誘導地区	旧	新	見直し理由（具体的に）
見出し番号		④	改定予定の区域マスとの整合性を図るため見直し
地区名		<u>田無駅南口地区</u>	
おおむねの位置		<u>西東京市南西部</u>	
整備の方向		<u>交通広場、都市計画道路の整備にあわせ、地区計画制度などの手法を活用し、駅周辺にふさわしい市街地の整備を図るとともに、周辺の公共公益施設と一体的な賑わいのある商業地としての育成を目指す。</u>	

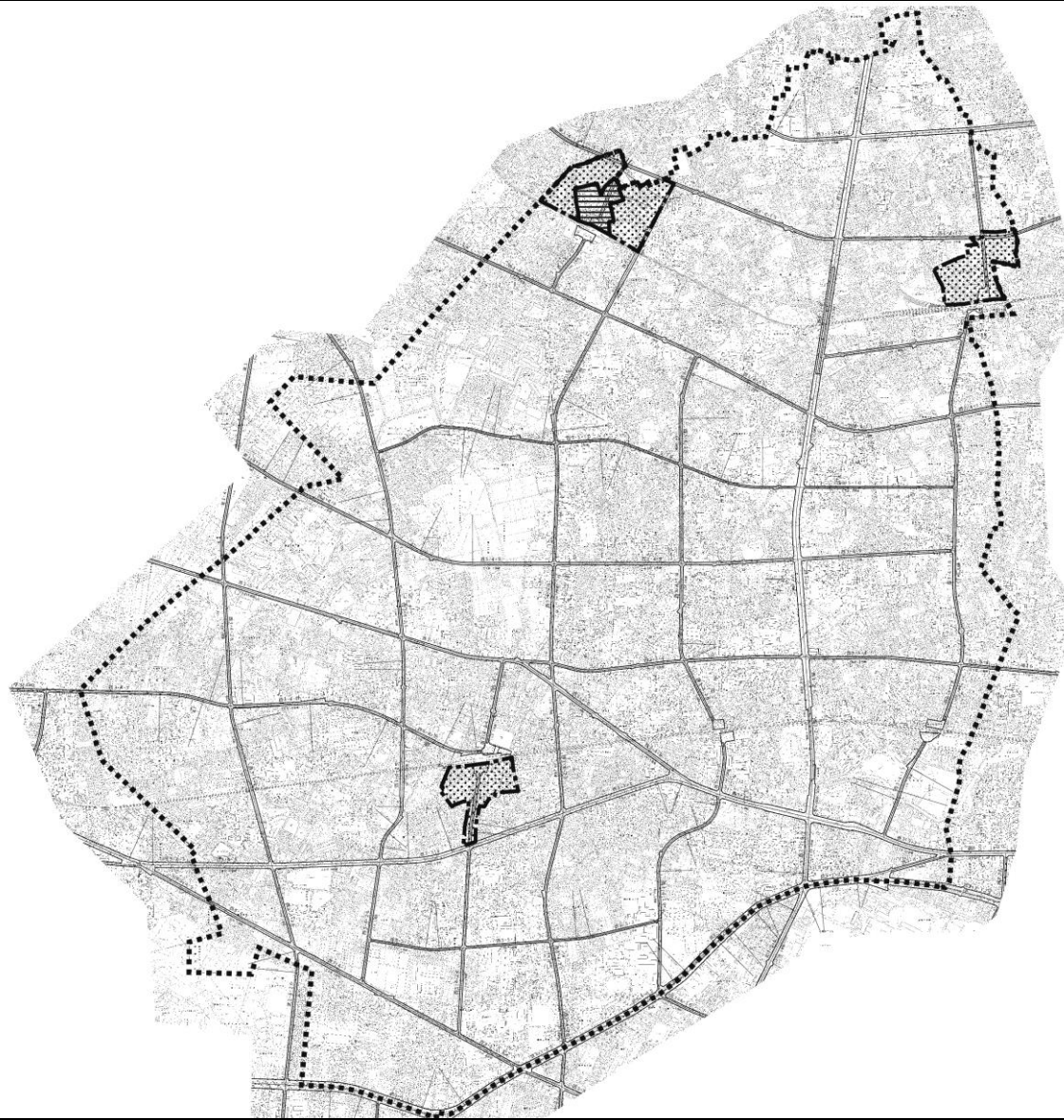
再開発促進地区 西. 2 ひばりヶ丘駅北口地区 約4.1 ha






凡 例		
再開発促進地区		◻
道路センター		○
道路の内端		△内側
道路の外端		▽外側
地 境		◇
行 政 境		■
線種境界マーク		∨
土 地 利 用	商 業 地	◻ (checkered)
	業 務 地	◻ (grid)
	工 業 地	◻ (horizontal lines)
	住 宅 地	◻ (stars)
施 都 設 市	道路・駅前広場	↔
	公 園	◻ (dots)
等 市 の 街 地 概 ね の 開 発 事 業 の 位 置 置	街路整備事業 (完了)	西3・4・21
	地区計画 (決定済)	地区全域

この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）31都市基街都第11号、平成31年4月18日

都市再開発方針の附図（総括図）



凡 例	
1 号市街地	
再開発促進地区	
誘導地区	



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）31都市基街都第11号、平成31年4月18日