

ひばりヶ丘駅北口地区 街並み再生方針

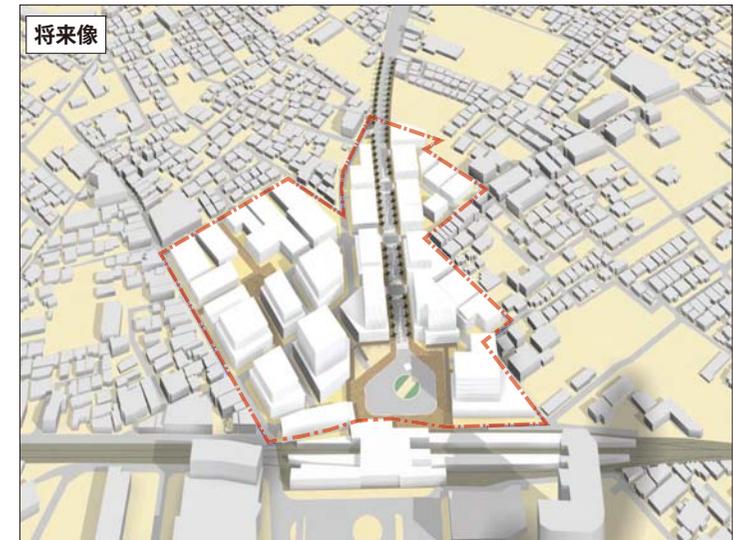
1 整備の目標

(1) まちづくりの目標

ひばりヶ丘駅北口地区は、地域に密着した小規模店舗の集積によるにぎわいのある商店街が形成されており、隣接する住宅地とも調和した生活利便性の高い商業地であるとともに、広域的な中心性を備えた生活拠点として、西東京市都市計画マスタープランにおけるまちづくり方針においても商業拠点地区に位置付けられている。

本地区では、道路等の都市基盤が不足していることから、安全・快適な歩行者空間の確保、合理的な土地利用、防災性の向上などが課題となっており、また、西東京都市計画道路3・4・21号ひばりが丘駅北口線（駅前広場及び道路、以下「西3・4・21号線」）の整備に合わせて、沿道の建物更新に伴うにぎわい施設の誘導や駅前通りにふさわしい街並みの形成を図ることが期待されている。

このような西3・4・21号線の整備を契機とした敷地の統合、建物の共同建替え、土地の高度利用などによる街区再編を進め、商業施設を中心としたにぎわいの維持・創出、安全で快適な歩行者環境への改善、駅及び駅周辺施設利用者の利便性の向上を図ることにより、地区全体の防災性の向上と魅力と活力のある商業拠点の形成を目指す。



※将来像は、敷地統合・共同建替え等が進んだ場合の街の姿をイメージとして示したものであり、今後の土地利用をそのまま規定するものではありません。

1 整備の目標

i) にぎわいの維持・創出 ～魅力的な商業集積、買い物環境の充実～

建物低層部へのにぎわい施設(商業施設等)の導入や店先空間の確保により、商店街を中心とした既存のにぎわいの維持・向上及び西3・4・21号線等の沿道を中心とした新たなにぎわいの創出を図り、地区全体のにぎわい機能の充実と快適な買い物環境の形成を目指す。

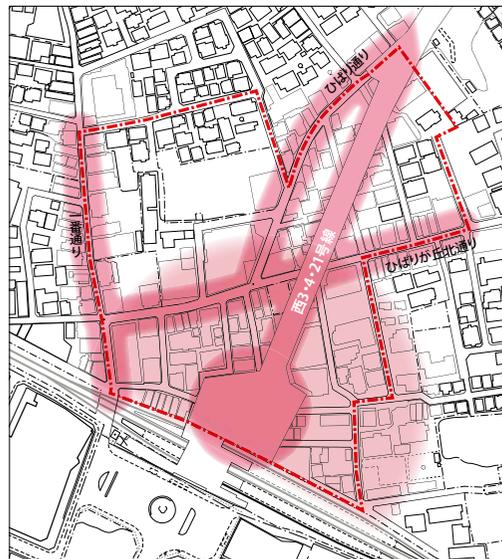
ii) 歩行者環境の改善 ～安全で快適な歩行者空間の確保～

西3・4・21号線の整備と、既存の歩行者ネットワークを補完する動線等の確保により、地区全体の歩行者環境の改善を図り、駅を中心とした回遊性の高い歩行者ネットワークの形成と安全で快適な歩行者空間の確保を目指す。

iii) 利便性の向上 ～駅利用者及び買い物客の利便性の向上～

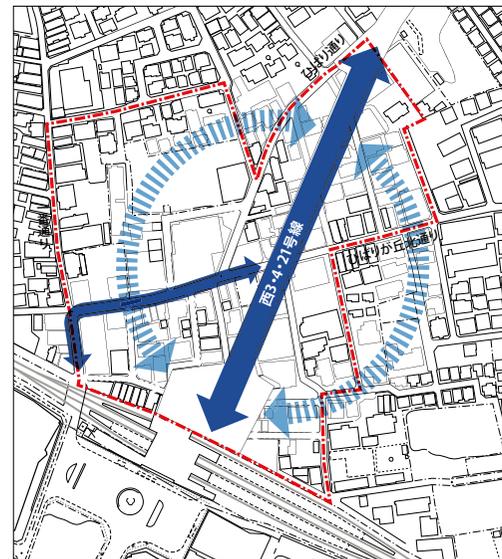
生活支援施設(子育て支援施設、高齢者支援施設、地域交流施設等)の導入や駐車・駐輪施設の整備、駅へのアクセス性の向上やオープンスペース等の確保により、駅利用者及び買い物客の利便性の向上を図り、地区全体の都市機能の充実と市街地環境の改善を目指す。

i) にぎわいの維持・創出のイメージ



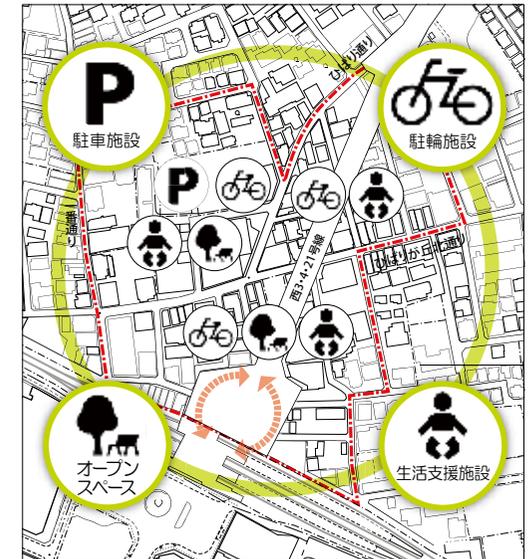
凡例	
	駅周辺の面的なにぎわい
	沿道の連続的なにぎわい

ii) 歩行者環境の改善のイメージ



凡例	
	自動車・歩行者
	歩行者

iii) 利便性の向上のイメージ



凡例	
	駅へのアクセス性の向上
※生活支援施設、駐車・駐輪施設、オープンスペースは、地区全体に必要とすることを表すイメージ図であり、位置等を特定するものではありません。	

1 整備の目標
(方針図1)

(2) ゾーン別の目標

《センターゾーンA》

ゾーン全体のにぎわい施設の充実と敷地統合、共同建替えを促進し、生活拠点にふさわしいのにぎわい形成と土地の合理的かつ健全な高度利用、西3・4・21号線の整備に合わせた良好な街並み形成を誘導する。また、歩行者デッキの整備や駅周辺施設のバリアフリー化とともに、駅前広場を中心とした歩行者の集散動線や駅南北を連絡する交通動線を確保することにより、駅へのアクセス性や地区内の回遊性の維持・向上を図る。

《センターゾーンB》

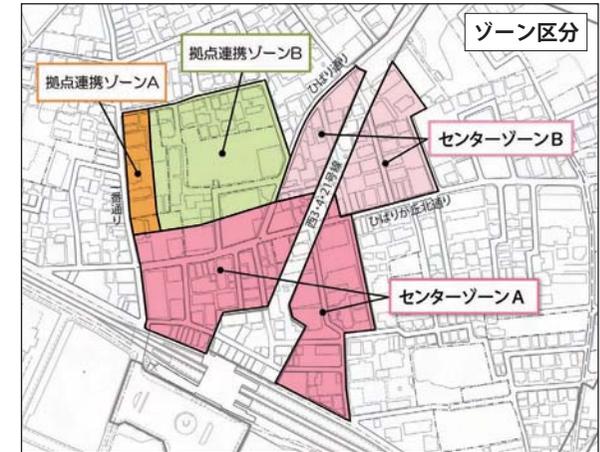
沿道を中心としたのにぎわい施設の充実と敷地統合、共同建替えを促進し、通りの連続的にぎわい形成と土地の合理的かつ健全な高度利用、西3・4・21号線の整備に合わせた良好な街並み形成を誘導する。また、貫通通路等の整備を誘導することにより、地区内の回遊性や利便性の向上を図る。

《拠点連携ゾーンA》

商店街のにぎわい施設の維持と敷地統合、共同建替えを促進し、地域密着型のにぎわい形成と一体的な街並み形成、快適な歩行者空間の確保を誘導する。

《拠点連携ゾーンB》

にぎわいや利便性の向上に資する拠点的な施設の充実と敷地統合、共同建替えを促進し、住居系土地利用との調和に配慮したにぎわい及び街並み形成、土地の合理的な利用を誘導する。また、各ゾーンと連続する歩行者及び自動車動線を確保することにより、地区内の回遊性や利便性の向上を図る。



※詳細は方針図1を参照



<p>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項 (方針図2)</p>	<p>《交通動線の整備》 市街地の更新に合わせた安全な街区の形成及び地区内の円滑な交通処理と回遊性の高い歩行者空間の形成に資する道路ネットワークを、交通動線として確保する。特に、主要交通動線については、駅南口と西3・4・21号線を連絡する主要な歩行者・自動車ネットワークとして、安全かつ快適な歩行者環境の整備を図る。</p> <p>《歩行者動線、歩行者デッキの整備》 駅利用者の利便性の向上や地区全体の安全性の向上を図るため、駅前広場を中心に放射状に広がる歩行者動線を確保する。また、より利便性の高い動線の確保と一体的な駅前空間の創出を図るため、歩行者デッキの整備を誘導する。</p> <p>《公開空地の整備》 地区の環境向上に資する公開空地として、歩行者ネットワークを補完する貫通通路及び歩道状空地の整備とともに、駅前広場、交通動線及び歩行者動線との一体性や周辺の居住環境に配慮した広場状空地の整備を誘導する。このうち、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。</p> <p>《駐車・駐輪施設の整備》 駅利用者及び商店街利用者の利便性を確保するため、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・駐輪施設の整備を誘導する。また、地区全体の快適な買い物環境の形成を図るため、商業施設における附置義務台数以上の駐輪施設の整備を誘導する。</p>
<p>3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項</p>	<p>《敷地統合、共同建替えの誘導》 良好な街並み形成、土地の合理的な利用を図るため、西3・4・21号線の整備により発生する残地の統合、敷地統合、共同建替えを誘導する。なお、敷地統合の規模は以下を目標とする。 センターゾーンA：1,000㎡以上、センターゾーンB：500㎡以上、拠点連携ゾーンA：300㎡以上、拠点連携ゾーンB：500㎡以上</p>

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>

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㎡以上となる場合は80%、500㎡以上1,000㎡未満となる場合は50%、500㎡未満の場合は15%、センターゾーン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：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1.5m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。

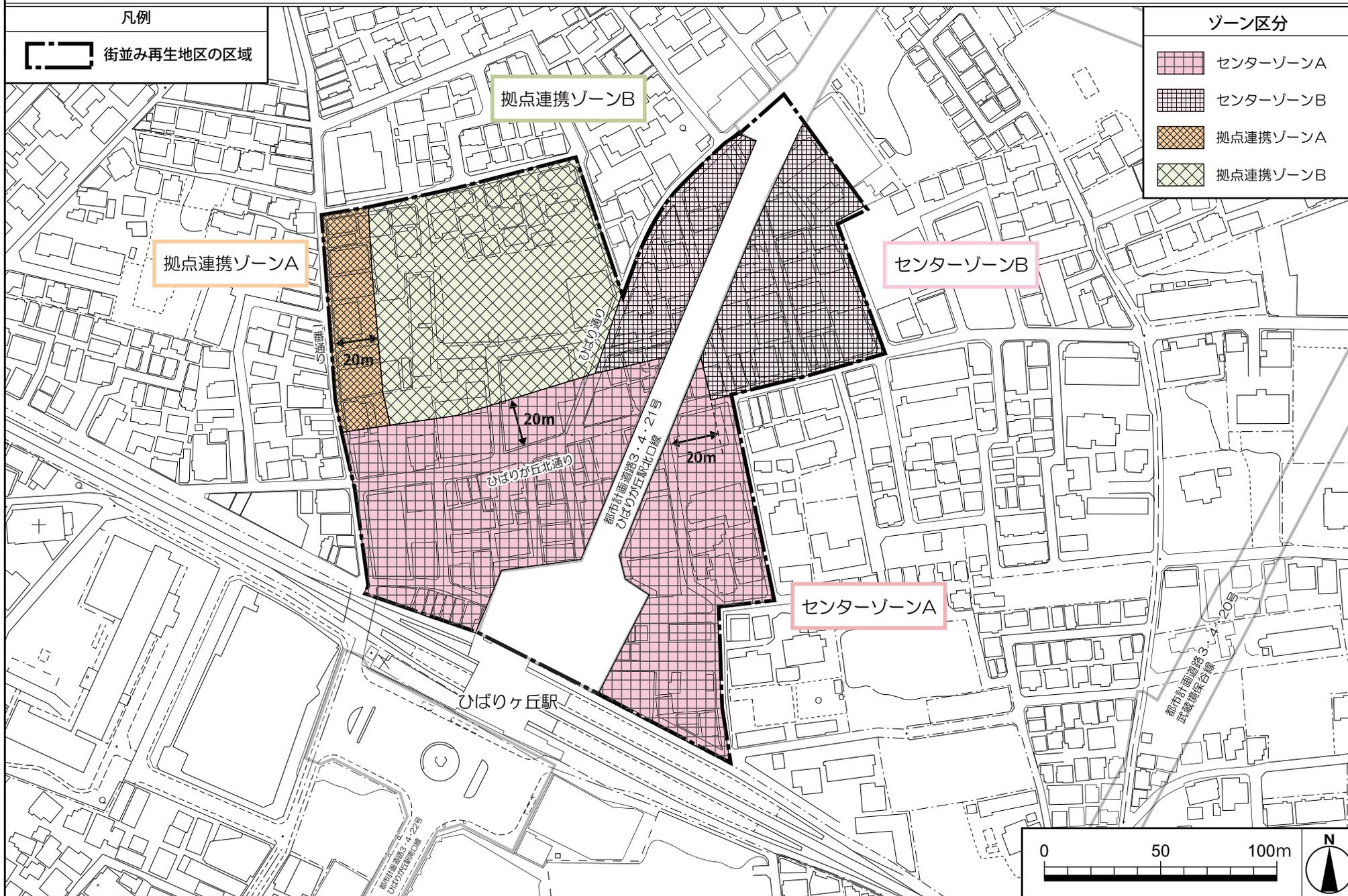
*1：「にぎわい施設」「生活支援施設」として定める具体的な施設の種類、規模等の詳細については、西東京市が別途定める基準による

*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

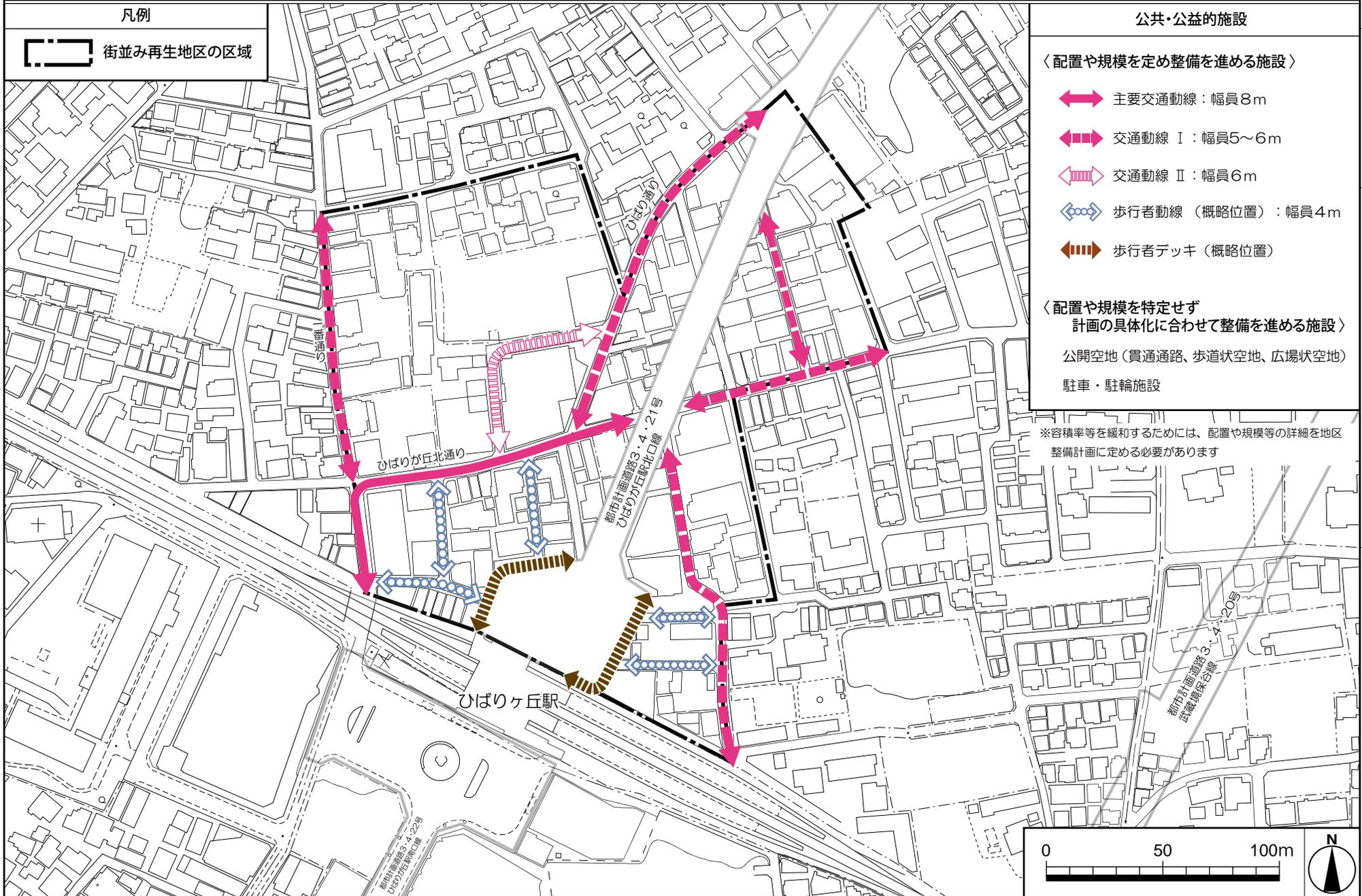
*3：「貫通通路」の幅員等の詳細については、西東京市が別途定める基準による

*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

ひばりヶ丘駅北口地区 街並み再生方針図1 (ゾーン区分)



ひばりヶ丘駅北口地区 街並み再生方針図 2 (公共・公的施設)



凡例

街並み再生地区の区域

公共・公的施設

〈配置や規模を定め整備を進める施設〉

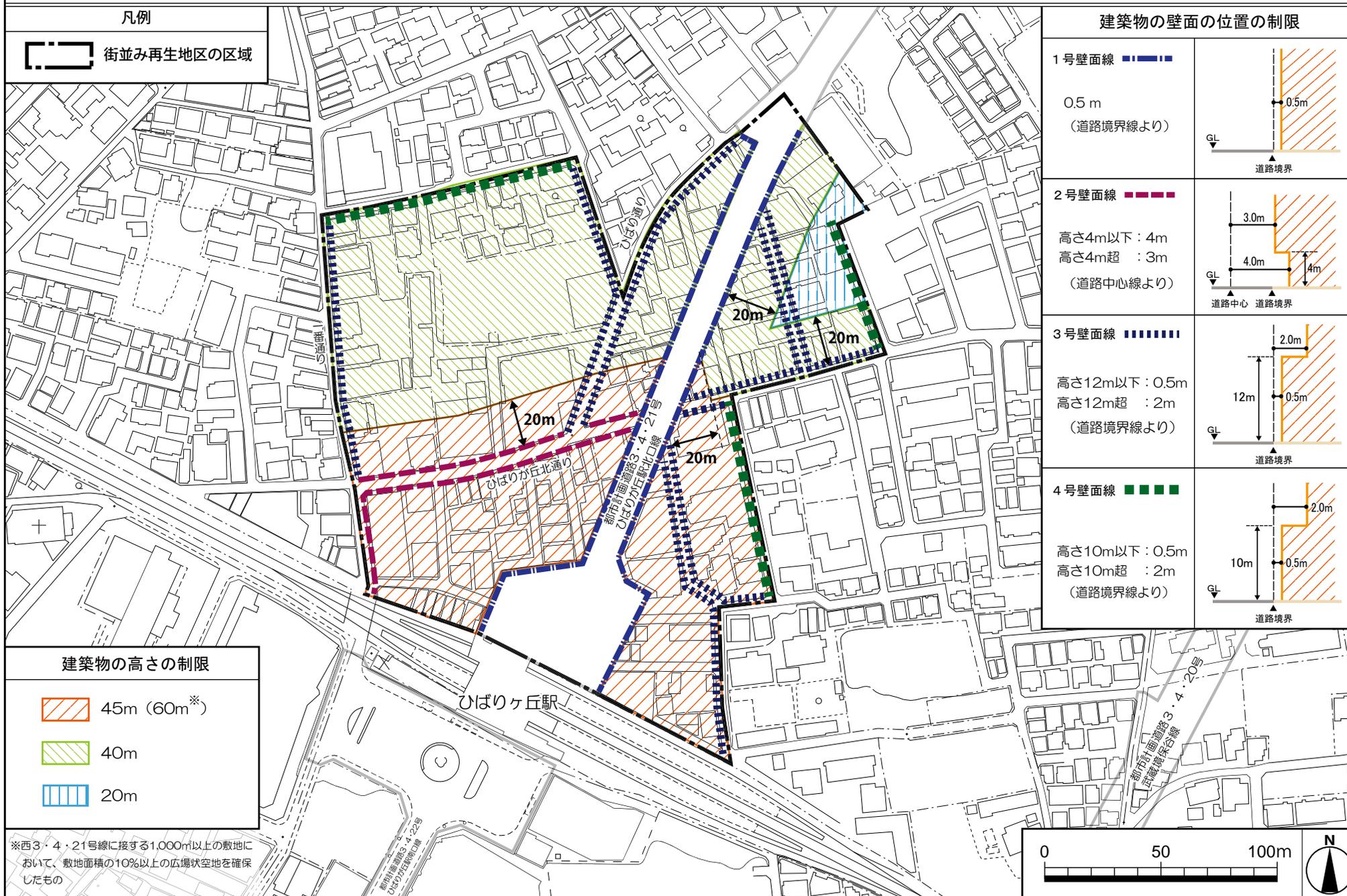
- ◀▶ 主要交通動線：幅員8m
- ◀▶ 交通動線 I：幅員5～6m
- ◀▶ 交通動線 II：幅員6m
- ◀▶ 歩行者動線（概略位置）：幅員4m
- ◀▶ 歩行者デッキ（概略位置）

〈配置や規模を特定せず
計画の具体化に合わせて整備を進める施設〉

- 公開空地（貫通通路、歩道状空地、広場状空地）
- 駐車・駐輪施設

※容積率等を緩和するためには、配置や規模等の詳細を地区整備計画に定める必要があります

ひばりヶ丘駅北口地区 街並み再生方針図3 (建築物の壁面の位置の制限、高さの制限)



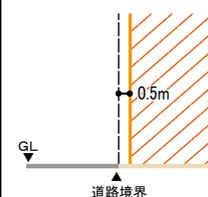
凡例

街並み再生地区の区域

建築物の壁面の位置の制限

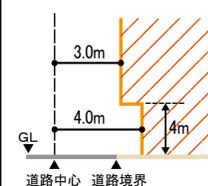
1号壁面線

0.5 m
(道路境界線より)



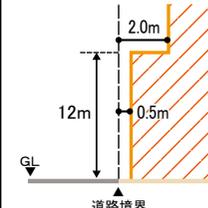
2号壁面線

高さ4m以下：4m
高さ4m超：3m
(道路中心線より)



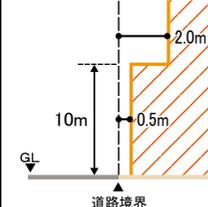
3号壁面線

高さ12m以下：0.5m
高さ12m超：2m
(道路境界線より)



4号壁面線

高さ10m以下：0.5m
高さ10m超：2m
(道路境界線より)



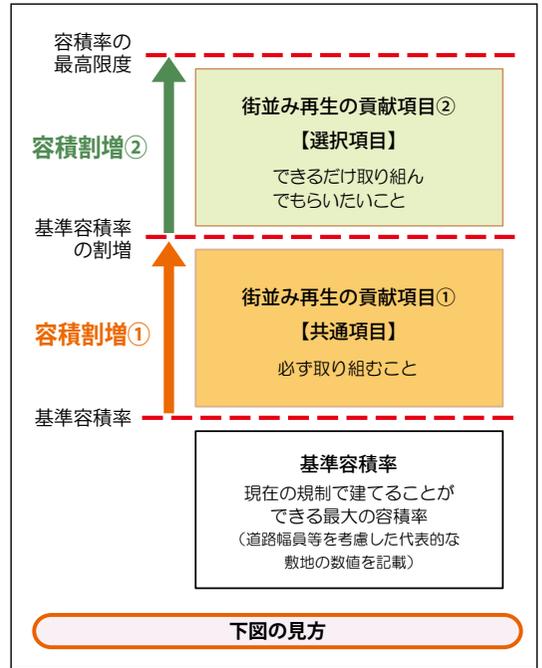
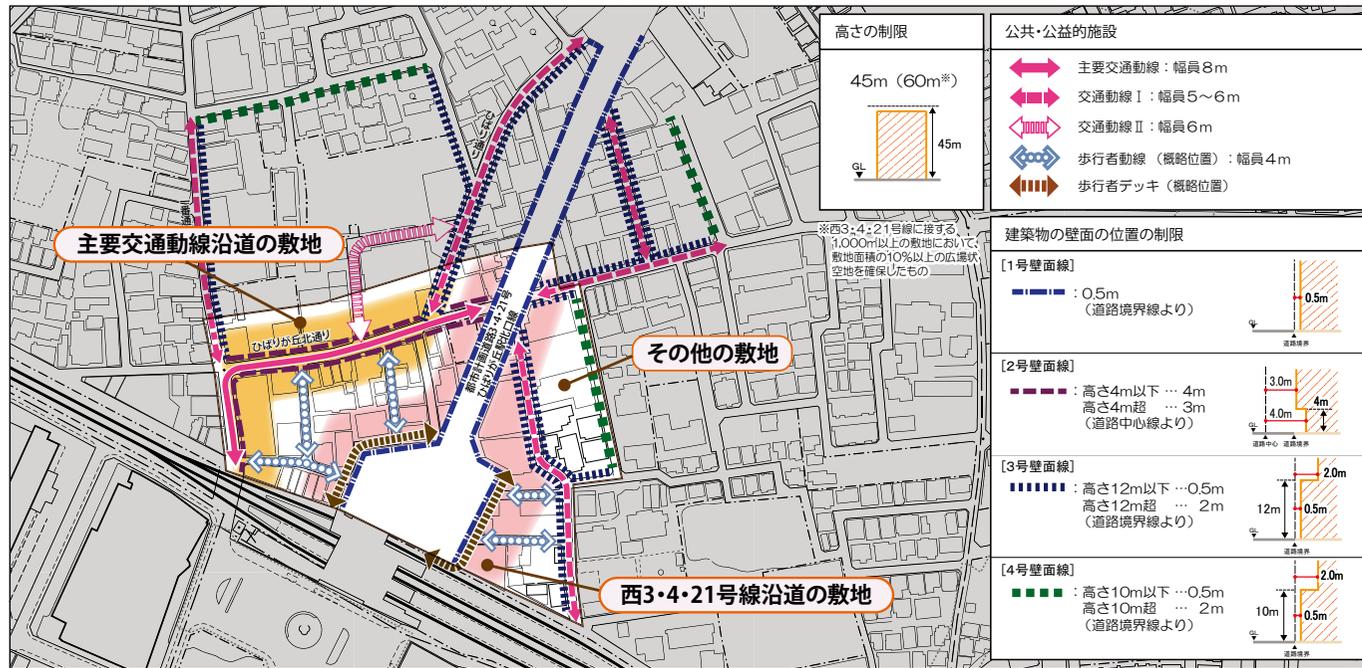
建築物の高さの制限

- 45m (60m[※])
- 40m
- 20m

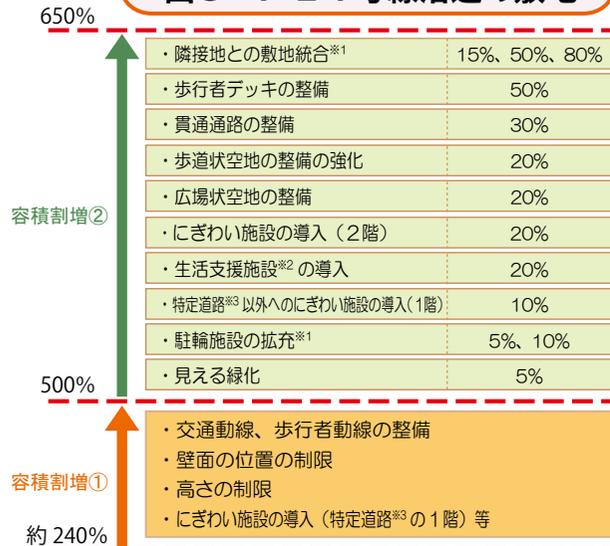
※西3・4・21号線に接する1,000m以上の敷地において、敷地面積の10%以上の広場状空地を確保したものの



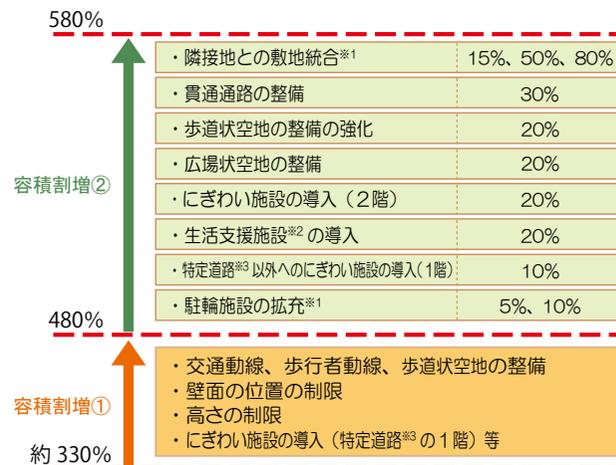
[参考図]街並み再生の貢献に基づく容積率の割増 - センターゾーン A -



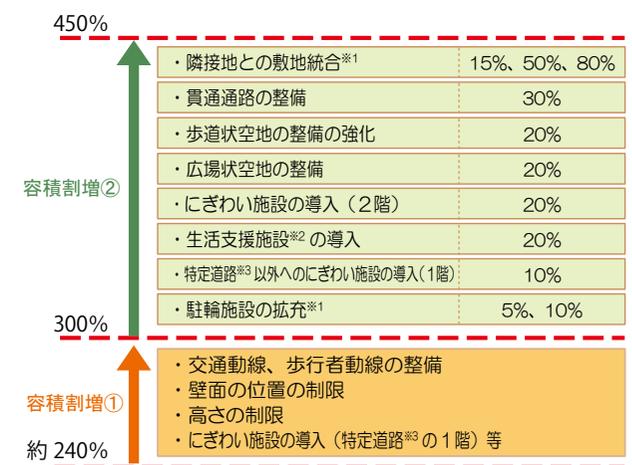
西3・4・21号線沿道の敷地



主要交通動線沿道の敷地

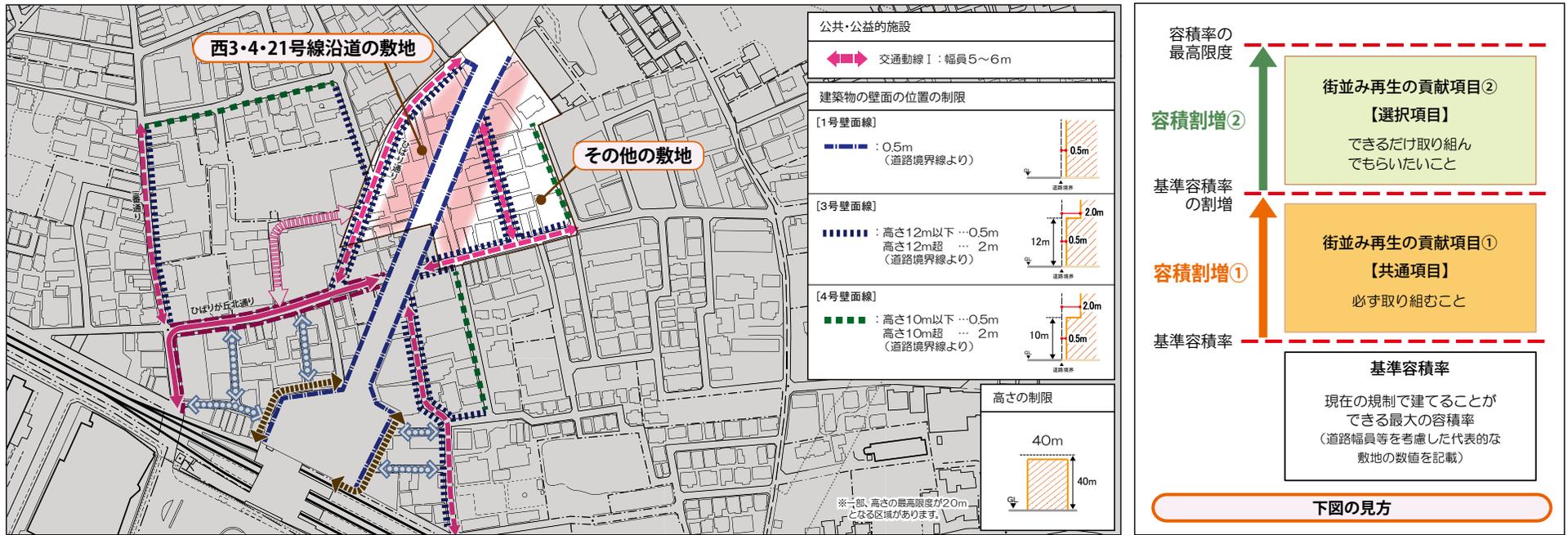


その他の敷地

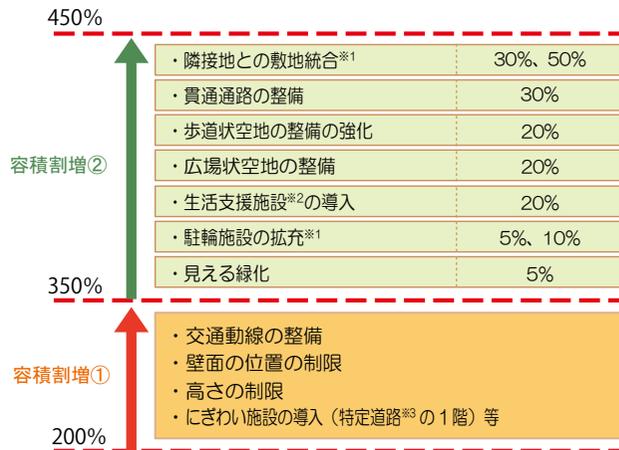


※1：規模等により評価を段階的に設定
 ※2：1階部分ににぎわい施設(商業施設等)を導入した場合に限る
 ※3：西3・4・21号線、ひばり通り、ひばりが丘北通り、一番通りの沿道

[参考図] 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増 - センターゾーンB -



西3・4・21号線沿道の敷地

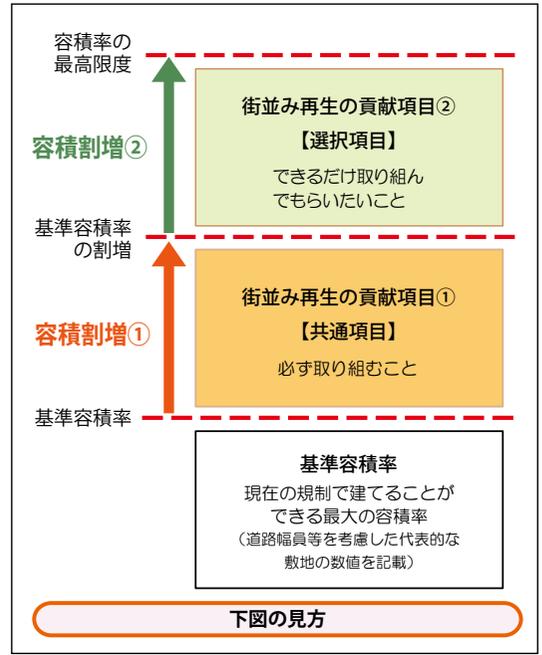
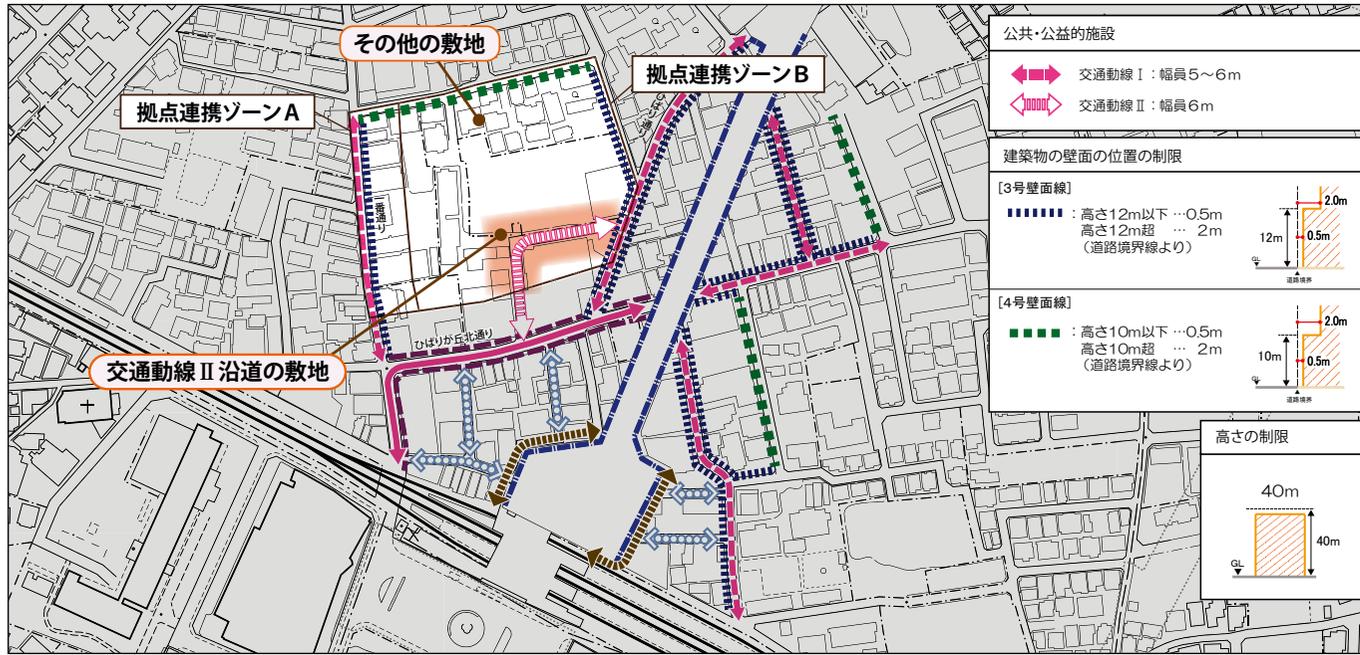


その他の敷地



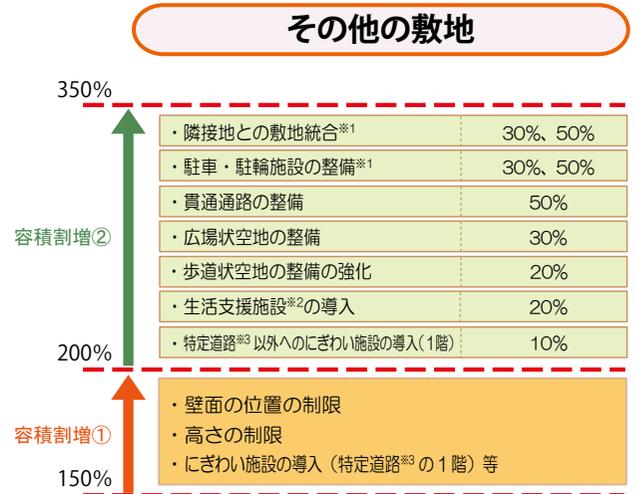
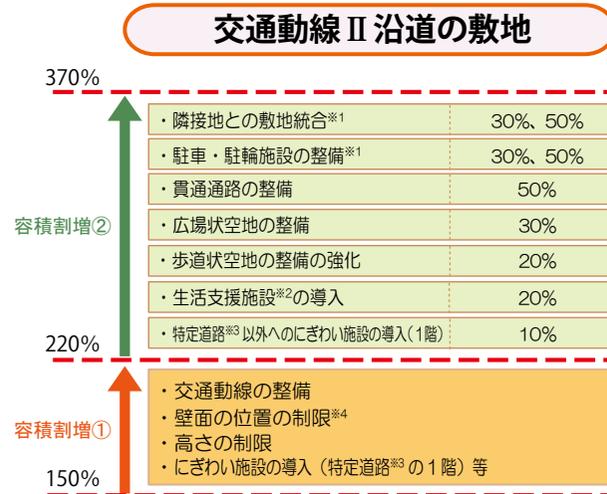
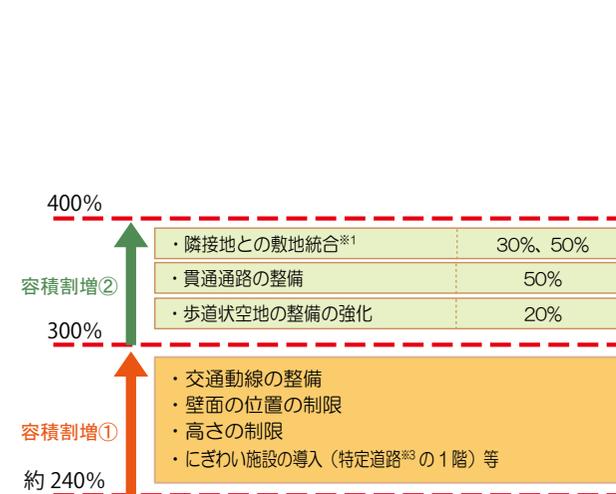
※1: 規模等により評価を段階的に設定
 ※2: 1階部分ににぎわい施設(商業施設等)を導入した場合に限る
 ※3: 西3・4・21号線、ひばり通り、ひばりが丘北通りの沿道

[参考図] 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増 - 拠点連携ゾーンA、拠点連携ゾーンB -



拠点連携ゾーンA

拠点連携ゾーンB



※1：規模等により評価を段階的に設定
 ※2：1階部分ににぎわい施設(商業施設等)を導入した場合に限る
 ※3：一番通り、ひばり通りの沿道
 ※4：3号壁面線が指定されている敷地のみ