

西東京都市計画地区計画の決定（西東京市決定）

都市計画ひばりヶ丘駅南口地区地区計画を次のように決定する。

名 称		ひばりヶ丘駅南口地区地区計画
位 置		西東京市住吉町三丁目及び谷戸町三丁目各地内
面 積		約 2.4 h a
地 区 計 画 の 目 標		西東京市におけるまちづくりの重点施策である旧都営亦六住宅跡地を中心とした駅前立地の利便性を活かしたまちの活性化を推進するため、良質な居住環境整備と商業及び生活利便施設等のコミュニティインフラの充実を図るとともに、道路、歩行者空間及びオープンスペース等の都市基盤整備による安全かつ快適な街区形成を行うことにより、市北西部における生活拠点にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成する。
区域の整備 開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	居住、商業、公共・公益サービス機能等の多様な機能が融合するとともに、周辺市街地の土地利用との調和を図ることにより、人の活動が感じられる生活拠点にふさわしい機能を導入する。 (1) A街区は、居住機能を中心としつつ、駅周辺のにぎわい空間を演出する商業機能を導入する。また、駅利用者の日常生活を支援する公共・公益サービス機能を導入する。 (2) B街区は、A街区との一体性を考慮しつつ、駅前立地にふさわしい土地利用を段階的に誘導する。 (3) C街区は、商業・業務、住宅機能が複合した街区として、既存機能の維持・増進を図る。
	公共施設等の整備の方針	1 地区内の交通環境の改善とともに、円滑な交通処理を図るネットワークを形成するため、地区幹線道路及び区画道路を整備する。 2 既存の歩行者ネットワークと連携した安全かつ快適な歩行者空間を確保するため、地区幹線道路及び区画道路沿道に歩道状空地进行を適切に配置する。 3 駅へのアクセス性と地区内の回遊性の向上を図るため、地区内を貫通し、駅前広場に接続する歩行者通路を整備する。 4 地域の防災性の向上を図るとともに、様々な地域活動を支えるオープンスペースを確保するため、隣接市街地に接する地区南東部に広場を配置する。
	建築物等の整備の方針	1 生活拠点にふさわしい良好な環境形成と周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限など、街区の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 2 魅力ある都市景観の形成とゆとりある快適な都市環境の創出を図るため、必要に応じて建築物を高層化するとともに、まとまった空地の確保や緑化空間の整備を行う。

地区整備計画		その他の公共空地	歩道状空地 2号	2m	約 15m	新設	歩道状空地 4号	2m	約 50m	新設	
			歩道状空地 3号	2m	約 65m	新設	――	――	――	――	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A 街区				B 街区			
			面 積	約 1.0 h a				約 0.2 h a			
		建 築 物 等 の用途の制限		風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 5 項に規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。							
		建築物の容積率の最高限度		10 分の 40 ただし、C 街区内の建築物の敷地に供する部分を除く。				――			
		建築物の敷地面積の最低限度		500 m ² ただし、C 街区内の建築物の敷地に供する部分を除く。				200 m ²			
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分その他これらに類する建築物の部分はこの限りではない。				――			
		建 築 物 等 の形態又は意匠の制限		1 建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和を図る。 2 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮し、設置位置、形態、規模、デザイン等について都市景観に配慮したものとする。 3 壁面後退により確保する歩道状空地内に、門及び門扉、へい、広告物、看板等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、電線地中化に伴う変圧器等、公益上必要なものはこの限りではない。							

は知事同意事項

建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に参入しない。

- 1 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の 5 分の 1 を限度として、自動車車庫その他専ら自動車又は自動車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
- 2 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- 3 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 m 以下にあるものの住宅の用途に供する部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 ）

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、街区の区分、主要な公共施設、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、良好な都市環境を形成するため、地区計画を決定する。