

ひばりが丘駅北口（一番通り西側）地区のまちづくり

生産緑地の活用



新たなまちづくりのルール

ごあいさつ ～ 説明会開催の趣旨・目的 ～

一番通り西側地区は、「**道路が狭い**」「**オープンスペースが不足している**」などのまちづくりの課題があります。この度、西東京市では、オープンスペース確保の観点から地区の中央に位置する**生産緑地**を購入することとしました。

西東京市では、この**生産緑地の活用**とあわせて、**これからの地区のまちづくりのあり方**を検討することとし、令和5年8月から9月にかけて、「まち歩き&ワークショップの開催」や「アンケート調査の実施」を通じて、地域の皆様にご意見をお聞きしてまいりました。

この説明会は、これまでお聞きしたご意見を整理してご紹介するとともに、西東京市が検討を一步進めた、**生産緑地の活用のイメージ**と**新たなまちづくりのルール【検討の方向性】**をまとめたパネルをご覧ください、地域の皆様のご意見をいただくことで、それぞれの「案」を具体化していくために開催いたします。



まちの未来、
これからのまちづくり
のあり方を
一緒に考えよう！

ひばりが丘駅北口（一番通り西側）地区のまちづくり

1

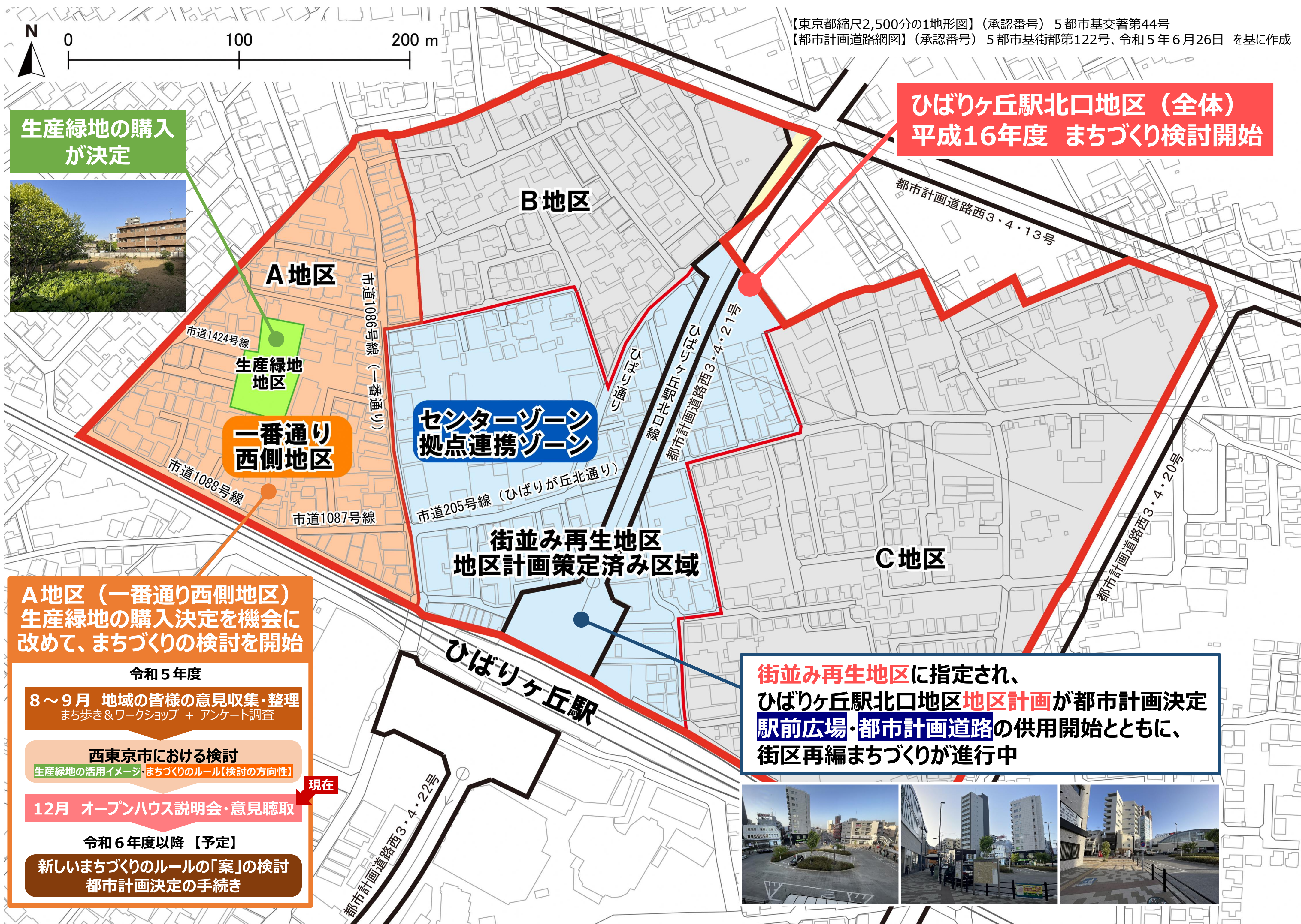
ひばりが丘駅北口地区のまちづくりの経緯

ひばりが丘駅北口地区のうち、一番通り西側地区は「A地区」です。生産緑地の購入を契機とした「まちづくりの検討」が始まっています。

まちづくり
検討の
はじまり

平成16年度
「ひばりが丘駅北口地区まちづくり基本構想」

…地区全体のまちづくりの基本的考え方が定められました。



基本構想
に基づく
まちづくりの
検討と展開

センタゾーン・拠点連携ゾーン

- 平成20年
ひばりが丘駅北口線（西3・4・21号線）
の事業着手（駅前広場・都市計画道路）
- 平成22年
東京のしゃれた街並みづくり推進条例
に基づき、「街並み再生地区」に指定
- 平成23年
「ひばりが丘駅北口地区地区計画」
の決定

A地区（一番通り西側地区）

- 平成25年
先行的にまちづくりを検討
（地区計画策定済み区域との連携）
●まちの課題の整理
●まちの将来像と
まちづくりの目標・整備方針の検討
●まちづくりの具体的なルールの検討
- 平成26年
まちづくりのルールに関する意見集約
●オープンハウス説明会（地区内権利者）
●アンケート調査（地区内権利者）
●総会における説明（ひばりが丘北口商店街）

- 平成31年
ひばりが丘駅
北口線
（西3・4・21号線）
の供用開始
- 駅前広場
都市計画道路

A地区（一番通り西側地区）

令和5年度～令和6年度

「これからのまちづくり」の検討
生産緑地の活用方法
新しいまちづくりのルール

新しいまちづくりのルール「案」の検討
都市計画決定の手続き

ひばりが丘駅北口（一番通り西側）地区のまちづくり

2

まち歩き & ワークショップの開催のようす

まちづくりの検討 Kick Off!

令和 9 / 16 (土) 5 年

時間 : 9:00~12:00
 まち歩き : 一番通り西側地区
 ワークショップ : ひばりが丘図書館講座室

開催案内

区内にお住まいの方、利害関係を有する方に開催案内を配布しました。

ひばりが丘駅北口一番通り西側地区のまちづくり
 まちの魅力と課題を考えよう！
 ワークショップにご参加ください！
 ※参加費は無料です 雨天決行

日時 9/16(土) 9:00~12:00

まちづくりの対象と会場

【集合場所】09:00 ひばりが丘図書館前
 【第1部場所】09:10 検討対象範囲
 【第2・3部場所】10:00 ひばりが丘図書館講座室
 ※第2部第3部からの途中参加も可能です

参加人数等の把握のため、ご参加を希望される方は、事前に、電話もしくはメールで、下記についてご連絡ください。
 【連絡内容】参加される方、ご一緒に参加される方の氏名・住所・電話番号
 【申込先】西東京市 まちづくり部 都市計画課 担当 諸角・稲越・丸野・岡崎
 問合せ先 電話：042-438-4050 メール：toshikei@city.nishitokyo.lg.jp

ワークショップ・プログラム

09:10 まち歩き 第1部 まちの現状 まちの魅力を考える
 10:00 ワークショップ 第2部 魅力をつくるアイデア 魅力的な生産緑地活用方法
 11:00 ワークショップ 第3部 これからのまちづくり まちの魅力と課題を考えよう

このワークショップは、検討対象範囲内にお住まいの方、利害関係を有する方にご案内しています。

まち歩き

参加者10名
 マップ片手に、**まちの魅力・課題**、**生産緑地**について感じたことを付箋紙に記入していただきました。

商店街① 商店街②

まちを知ろう！
 ひばりが丘北まち歩きマップ

まちを歩いて『まちの魅力』『まちの課題』を見つけよう！！

住宅地 生産緑地

ワークショップ

参加者13名
 2班に分かれ、付箋紙のご意見を紹介いただきながら、マップ上に整理しました。



まとめ

ファシリテーター（進行役）が参加者の皆様のご意見を整理して発表し、参加者全体で共有しました。



【参加者のご意見】生産緑地の活用



【参加者のご意見】まちの魅力と課題



【主なご意見】生産緑地の活用について

ゆったりとした空間 落ち着いた空間 としてほしい

公園として 整備してほしい

あずまやなど 屋根のある場所もほしい

花見がしたい。花壇を置いてほしい みんなで使える 畑スペースがほしい

魅力的な 活用方法

休日にはマルシェや キッチンカーを呼べるなど 賑わいもある スペースとしてほしい

地区の避難所になるのではないかと 防災倉庫がほしい

住民が集まれる場所、 交流できる場所に してほしい

商店街と連携 できるようにしたい お祭りなどで活用したい

場所があることが重要 最初から（活用方法を限定して） 作りこまない方がいい

地下駐輪場 にしてほしい

駅からの動線が悪い。 一番通り（商店街）に 出られるようにすべき

家との境界はどうするのか 柵はつけるのか

その他 懸念点

夜に若者や酔っ払いが 集まることは困る（騒音が不安）

雨水浸透ができるような仕上げにするべき（芝生など）

【主なご意見】まちの魅力と課題について

市道1086号線（一番通り）・市道1087号線

様々なジャンルのお店 商店街が 存続してほしい 活気がほしい

道が狭いことにより、容積率などを有効に 活用できていない

商店街でお店を 営んでいる方にも メリットのある提案 が必要

市道1088号線

店舗が少ない 賑わいが無いことが課題

西武池袋線に面していて、 まちのイメージを 定着させる ことができる通りである

(立地的に) 商売が成り立ちにくい

相互交通が可能な幅員である 車が少なく、自転車を通りやすい

その他（全体）

昔に比べて、1/10くらいに 人通りが減少したように感じる

夜の客引きや呼び込みを 規制したい

夜の雰囲気が怖く、 一番通りに行けない

踏切りを自転車で渡る時に 危険を感じる

住宅地

住宅が密集 しており、防火的に 危険性が高い

行き止まりが多い 東側（一番通り） へ抜けられない

みどりが 少ない

道が狭い 緊急車両が通れない

道路の幅員が狭い 車、自転車、歩行者が お互い気遣いながら 移動している

ひばりが丘駅北口（一番通り西側）地区のまちづくり

3-1

アンケート結果 ～生産緑地の活用について～

中は何にしましょう？



一番通り西側『**三角形の地区の真ん中**』にある生産緑地。その利活用について、アンケート調査を行いました。

調査の案内

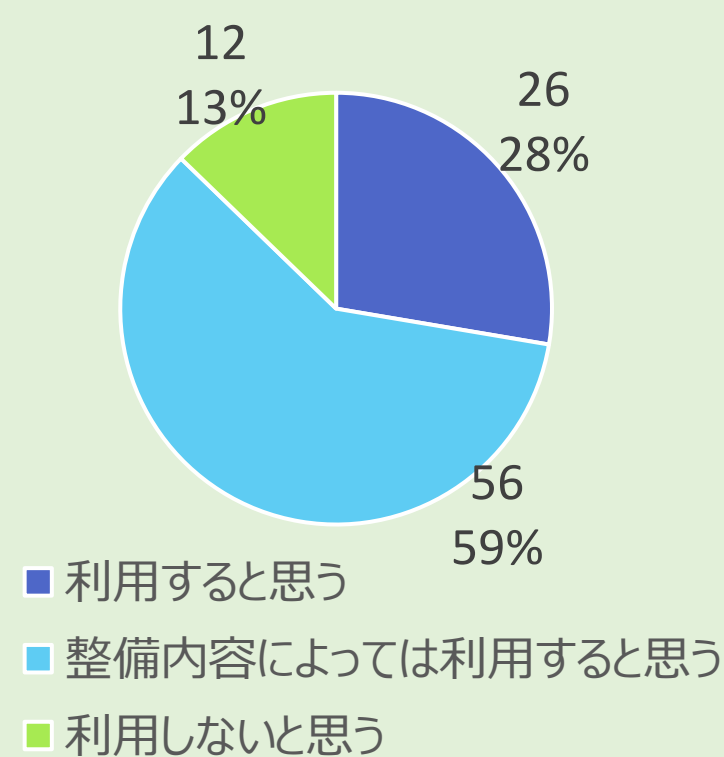
調査期間：令和5年8月23日～9月19日
 調査対象：ひばりが丘駅北側の概ね500mの範囲の約5,000戸(東久留米市・新座市含む)
 配布数：地権者及び計画地周辺534戸…調査票を配布
 その他4,560戸…調査のお願いを配布

回答結果

回答数 **99**
 (郵送回答 + WEB回答)

～ポイントとなる結果をご紹介します～

Q オープンスペースとして活用できるとしたら、**利用する**と思いますか？



「**利用する**と思う」・「**整備内容によっては利用する**と思う」が**9割以上**

身近で利用できる公園などの空間となるのが期待されていますが、防犯などの面で不安に思う意見もありました。

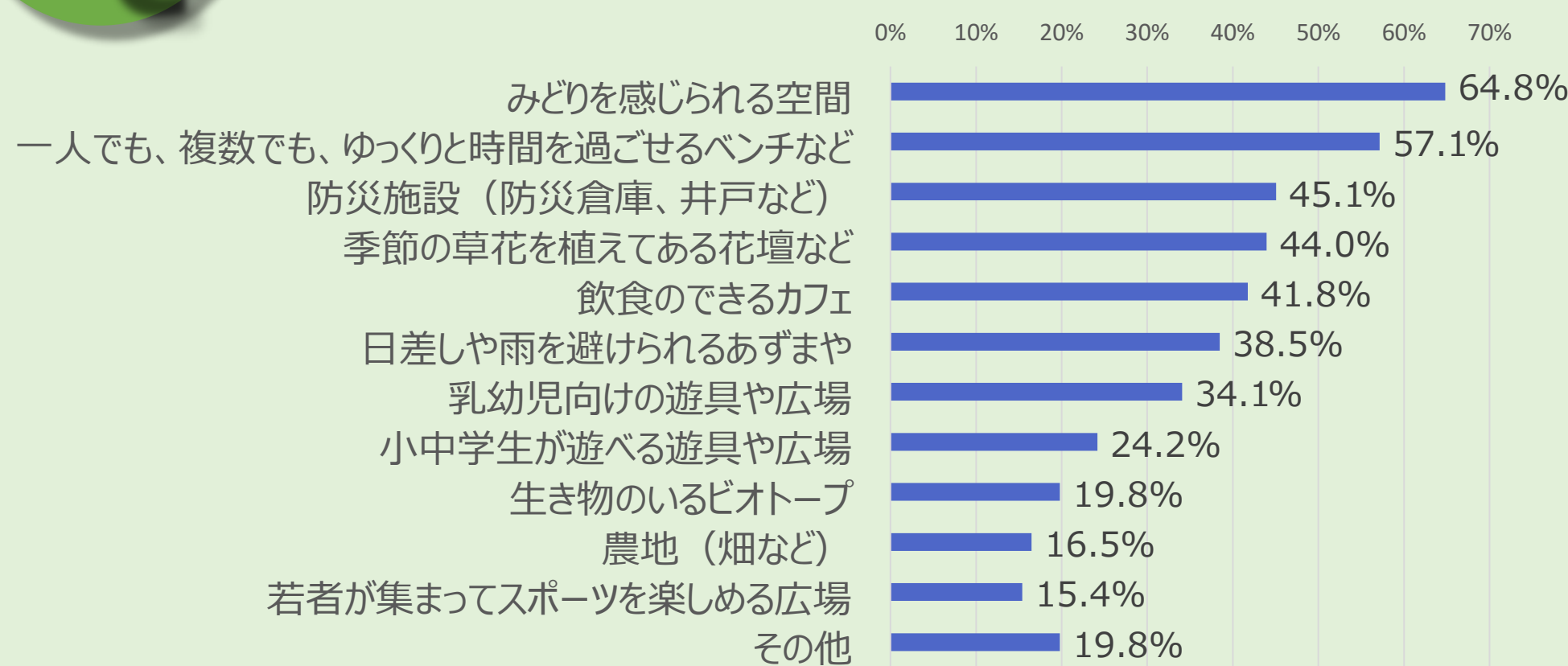
利用すると思う理由

- 自宅が近い、近くに公園がない
- 地域のつながりや人との出会いの場となるから

利用しないと思う理由

- 防犯リスクが高くなるのが心配で、利用できるようにすることに反対だから

Q ここには、**どのような施設**があればいいと思いますか？



「**みどり**を感じられる空間」が最も多くの人に選ばれました。

このほか、「**ゆっくりと時間を過ごせるベンチ**」や「**防災施設**」「**季節の草花のある花壇**」「**飲食のできるカフェ**」が選ばれています。

Q ここで何をしたいですか？
 何ができるるとよいと思いますか？

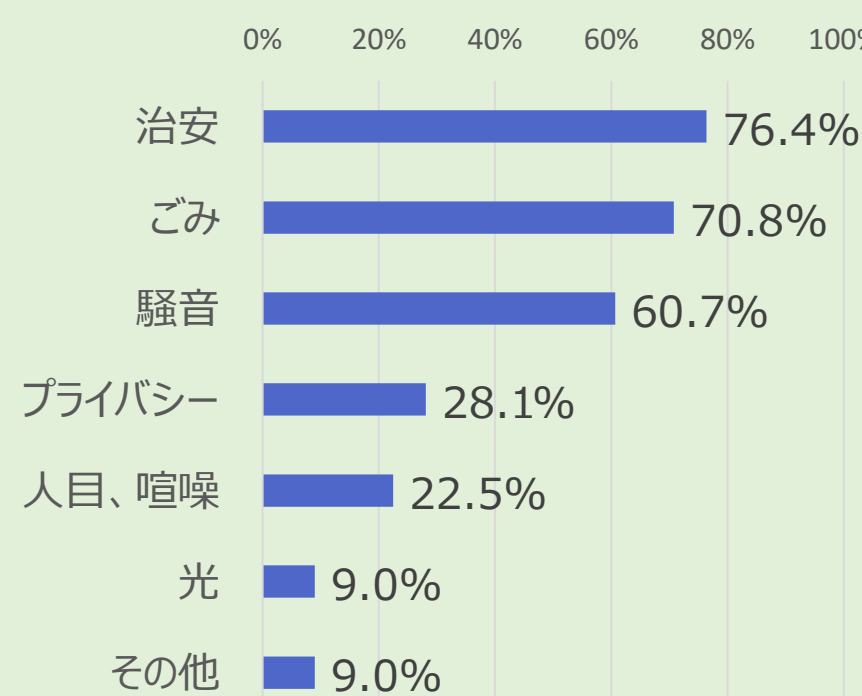
散歩・ウォーキング、軽い運動を挙げる人が多くいました。



このほか、以下のようなことが挙げられています。

- リラックス、のんびり、ゆっくり**
- カフェなどで飲食**
- 読書**
- イベント、交流、会話**
- 子どもや孫を遊ばせる**
- 野菜の栽培等**

Q オープンスペースとして活用されることについて**不安や心配**ごとはありますか？



7割を超える人が「**治安**」「**ごみ**」を不安材料として挙げています。

次いで、「**騒音**」を挙げる人が**6割**と多くなっています。

利活用を進めるにあたっては、**周辺住宅地の生活環境への配慮**が大切なことと考えられます。

ひばりが丘駅北口（一番通り西側）地区のまちづくり

3-2 魅力ある生産緑地の活用イメージ

市民の皆さんの意見 と まちづくりの課題

ワークショップ意見

- 公園として整備してほしい
- 住民が集まれる・交流できる場所がよい
- 落ち着いた空間としてほしい
- 屋根のある場所もほしい
- 花壇や畑スペースがほしい
- 休日はキッチンカーを呼べるなど賑わいもあるスペースとしてほしい
- 地区の避難所になるのではないかと
- 商店街と連携できるようにしたい
- 最初から作りこまない方がいい

アンケート意見（まとめ）

- 自宅が近い、近くに公園がないから使いたい
- 地域のつながりや人との出会いの場となるから使いたい
- 身近でゆったり、みどりを感じながら、過ごせる空間となるとよい
- 人との会話や交流ができる空間となるとよい
- 散歩・ウォーキング、軽い運動ができるとよい
- 災害時にも役立ち、普段は飲食できるカフェなどもあるとよい
- 子どもや孫を遊ばせられるとよい
- 野菜栽培、読書、イベントなどができるとよい
- 治安・ごみ・騒音など、周辺住宅地の生活環境への配慮、利用のためのルールが必要

まちづくりの課題等

- 計画地周辺は特に公園・緑地等が少ないエリアであり、みどりの保全や創出が求められる
- 周辺に公園がなく、公園整備の誘導や公園機能を有する空間の確保が必要
- ひばりが丘駅周辺が、市内の中心的な商業地を形成する『中心拠点』に位置づけられており、駅周辺地区が一体となった拠点の形成が求められる
- 災害に対する危険度が高い区域であり、防災・交通安全・利便性の向上など、住環境の整備と連携した防災まちづくりが必要

生産緑地の活用の方向性

ご意見を踏まえ…

「公園」としての活用を検討します

活用の検討にあたっては特に以下の3点に留意します。



▶ 商店街と連携する、東西のネットワークを創出する



▶ 防災的な機能を確保する



▶ 騒音やプライバシーなど住宅地との関係性に配慮する

ひばりが丘駅北口（一番通り西側）地区のまちづくり

4-1 アンケート結果 ～まちづくりのルールについて～

一番通り西側地区の「これからのまちづくり」
まちづくりのルールについてアンケート調査を行いました。

調査の案内
調査票配布

調査期間：令和5年8月23日～9月19日
配布対象：土地・建物の所有者
（抵当権者含む）
及び地区内の居住者
配布数：534

回収
結果

回収数：74
回収率：13.9%
（郵送回収 + WEB回収）

住宅地ゾーン

50%以上の回答者が
有効だと思うルール

防災上危険なブロック塀等の設置を
防止するため、道路に沿った垣・柵の
構造を定める **61.7%**

その他

現在の中低層の街並みを維持・保全するため、建物
高さの最高限度を定める **43.3%**

防災性の確保やゆとりある市街地環境を形成するため、
敷地面積の最低限度を定める **38.3%**

落ち着いたある住宅地を維持・保全するため、建築物
や看板等の形態や色彩等を定める **38.3%**

有効と思わないルール
（自由回答より抜粋）

敷地面積の最低限度

最低限度はどのくらいか？狭い敷地に住んでいる人は
転居しなければならないのなら反対

周囲の空地

高さのある建物の場合、周囲を広くとることが必要

商店街ゾーン①

50%以上の回答者が
有効だと思うルール

安全な歩行者空間を確保するため、
道路からの建物の後退距離等
を定める **54.7%**

その他

住環境の保全と秩序ある街並み形成のため、建物高さ
の最高限度を定める **39.1%**

防災性の確保やゆとりある市街地環境を形成するため、
敷地面積の最低限度を定める **39.1%**

周辺の住環境に配慮した良好な景観形成を図るため、
建築物や看板等の形態や色彩等を定める **37.5%**

商店街の連続的な賑わいの維持・創出のため、1階
部分の用途を店舗等に定める **35.9%**

有効と思わないルール
（自由回答より抜粋）

1階部分の用途

所有者の立場からすると、店舗のルールを定めても
テナントが入ってくると限らず、自由な選択がなくなる

建物の高さ

秩序と関係するとは思わない。
2階、3階、それ以上も、店舗にできれば良いと思う

商店街ゾーン②

50%以上の回答者が有効だと思うルール

安全な歩行者空間を確保するため、道路からの建物の後退距離等を定める **50.8%**

その他

防災性の確保やゆとりある市街地環境を形成するため、敷地面積の最低限度を定める **42.6%**

住環境の保全と秩序ある街並み形成のため、建物高さの最高限度を定める **41.0%**

周辺の住環境に配慮した良好な景観形成を図るため、建築物や看板等の形態や色彩等を定める **41.0%**

商店街の連続的な賑わいの維持・創出のため、1階部分の用途を店舗等に定める **36.1%**

有効と思わないルール
（自由回答より抜粋）

現状で賑わっていないのでルールを先に決める必要は
無いと思う

線路に面しているので、現状は正直賑わいがなく寂しい
通りになっている（改善してほしい）



ひばりが丘駅北口（一番通り西側）地区のまちづくり

4-2

地区とまちづくりのルール 【検討の方向性】

4つの地区に区分して、それぞれの特성에応じたまちづくりのルールを検討していきます

A地区 市道1086号線（一番通り）沿道の商店街

B地区 市道1087号線沿道の商業地

いただいた主なご意見

商店街が
存続してほしい

道路が
狭い

歩きづらく、危険

容積率等を有効に活用できない
(建替えを考えにくい)

商店街の賑わいを創出していくために...

まちづくりのルール

建築物の
用途の制限

壁面の位置の制限
工作物の設置の制限

建築物等の
高さの最高限度

建築物等の
容積率の最高限度

※ 市道1086号線、1087号線沿いに指定を検討

店舗が連続し、歩きやすい商店街の空間

・通りに面した建物の1階部分を店舗とすることを検討しています。
・風俗営業に係る用途の建物を制限することを検討しています。

容積率や建物の高さの制限を緩和（3階以上の建物を建替えやすく）

・敷地の前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限の緩和等を検討します。
・既に指定されている「高度地区」の見直しについても、あわせて検討します。

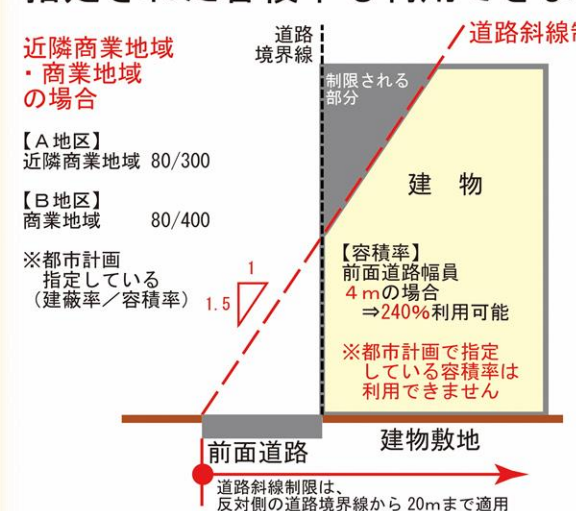
各地区共通のルール

敷地面積の最低限度

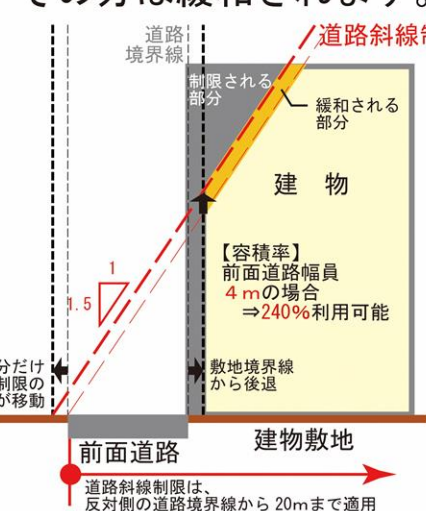
建築物や看板等の形態や色彩等の制限

現在のルール

前面道路の幅員が狭いと、
建物上部は、敷地境界線まで
床を設けることができず、
指定された容積率も利用できません。

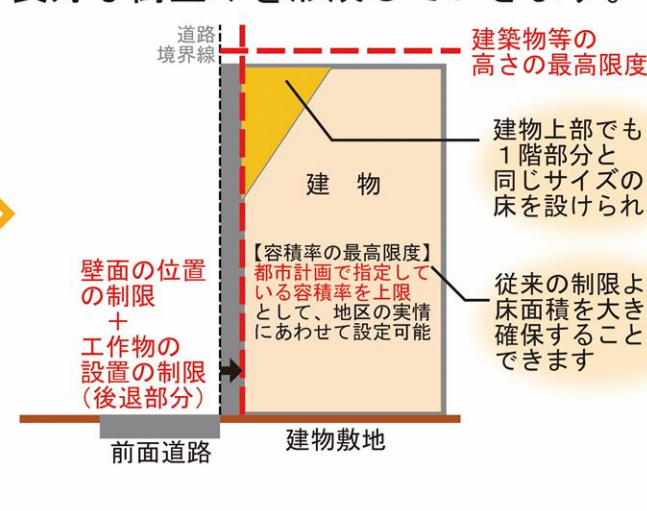


建物を後退させると、
その分は緩和されます。

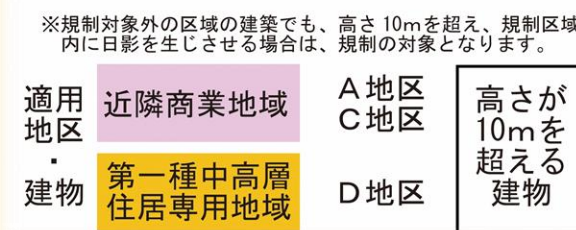


新しいまちづくりのルール

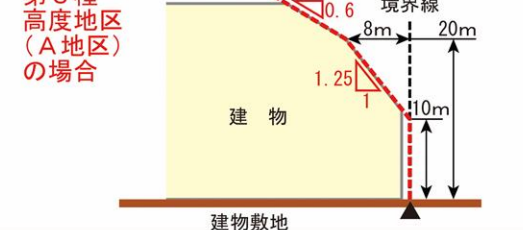
壁面の位置の制限・工作物の設置の制限
建築物等の高さ・容積率の最高限度、
を定めることで、使いやすい建物で
良好な街並みを形成していきます。



日影規制
冬至日の午前8時～午後4時までの間に、敷地周囲に日影を一定時間以上生じさせないよう、建物の形態が制限されています。



高度地区
北側隣接地の日照等の確保のため、敷地北側の境界線を起点として、建物の高さが制限されています。



日影規制
上記のルールを定めると、A地区は、日影規制の規制区域から除外となります。



C地区 市道1088号線沿道の商業地

いただいた主なご意見

西武線
に面している

まちのイメージを定着させるのに重要な地区

片側みの土地利用で、商売が成り立ちにくい

商店と住宅が共存した街並みを誘導するために...

まちづくりのルール

建築物等の
高さの最高限度

各地区共通のルール

敷地面積の最低限度

建築物や看板等の形態や色彩等の制限

D地区 生産緑地を中心とした住宅地

いただいた主なご意見

ひばりが丘駅から
近い住宅地

静かな住環境が魅力

建物が密集しており、防災上の危険度が高い

住環境や防災性を維持・向上させるために...

まちづくりのルール

建築物等の
高さの最高限度

垣又は柵の
構造の制限

各地区共通のルール

敷地面積の最低限度

建築物や看板等の形態や色彩等の制限



ひばりが丘駅北口（一番通り西側）地区のまちづくり

4-3 主なまちづくりのルール解説

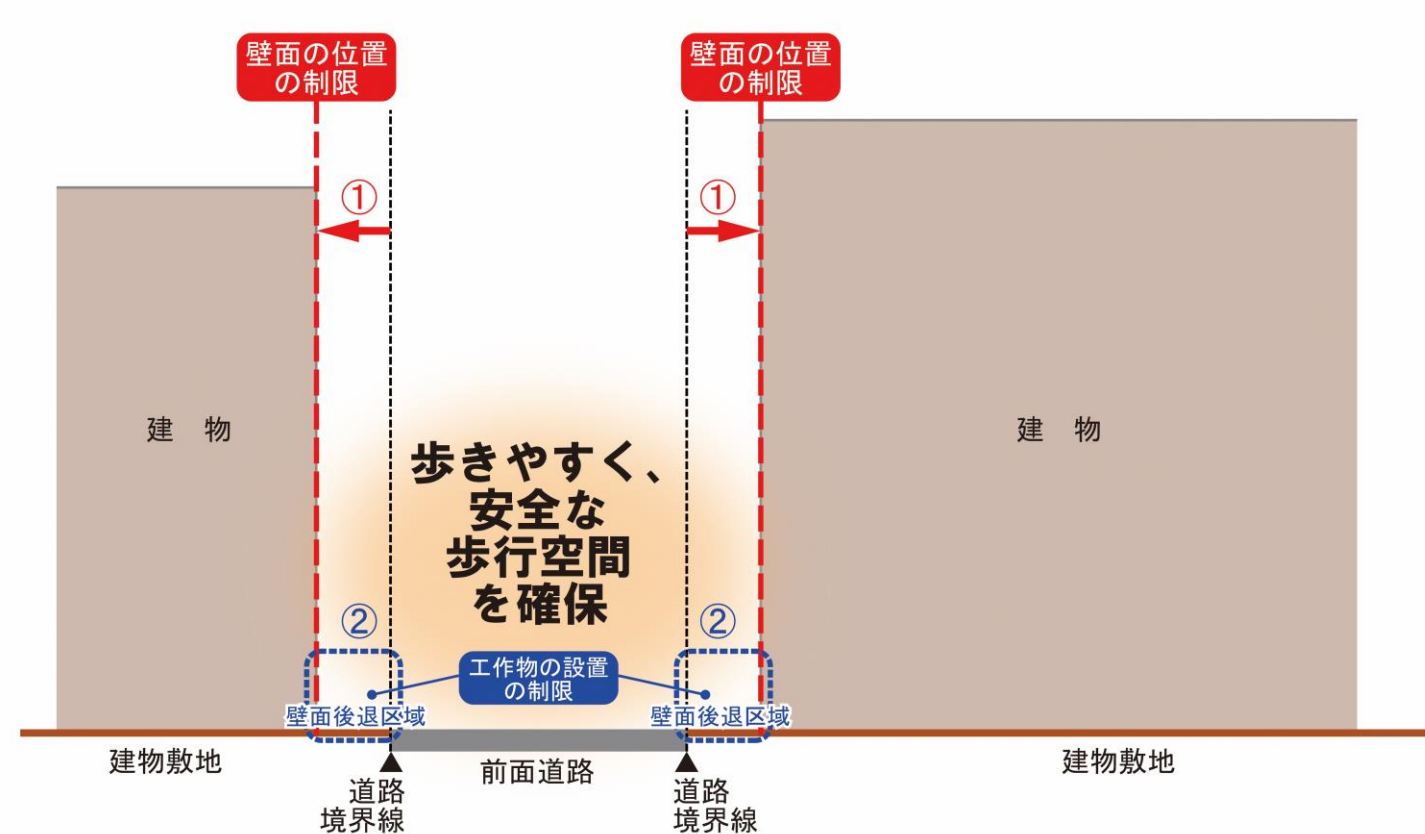
壁面の位置の制限
工作物の設置の制限

商店街の歩きやすく、
安全な歩行空間を確保

A地区

B地区

※ 市道1086号線、1087号線沿いに指定を検討



①壁面の位置の制限
前面道路の幅員や沿道の敷地の大きさなどを考慮して、建物の壁面後退距離を定めます。
制限のラインを超えて、道路側に建物を建てることはできません。

②工作物の設置の制限
壁面後退区域（道路境界線と壁面の位置の制限のラインの間の土地）では、工作物を設置しないこととなります。
歩行者の通行の妨げになるようなものは設置できません。
例）垣、柵、看板、庇、外構の階段、照明 など
※公益上必要なものは除きます。

敷地面積の
最低限度

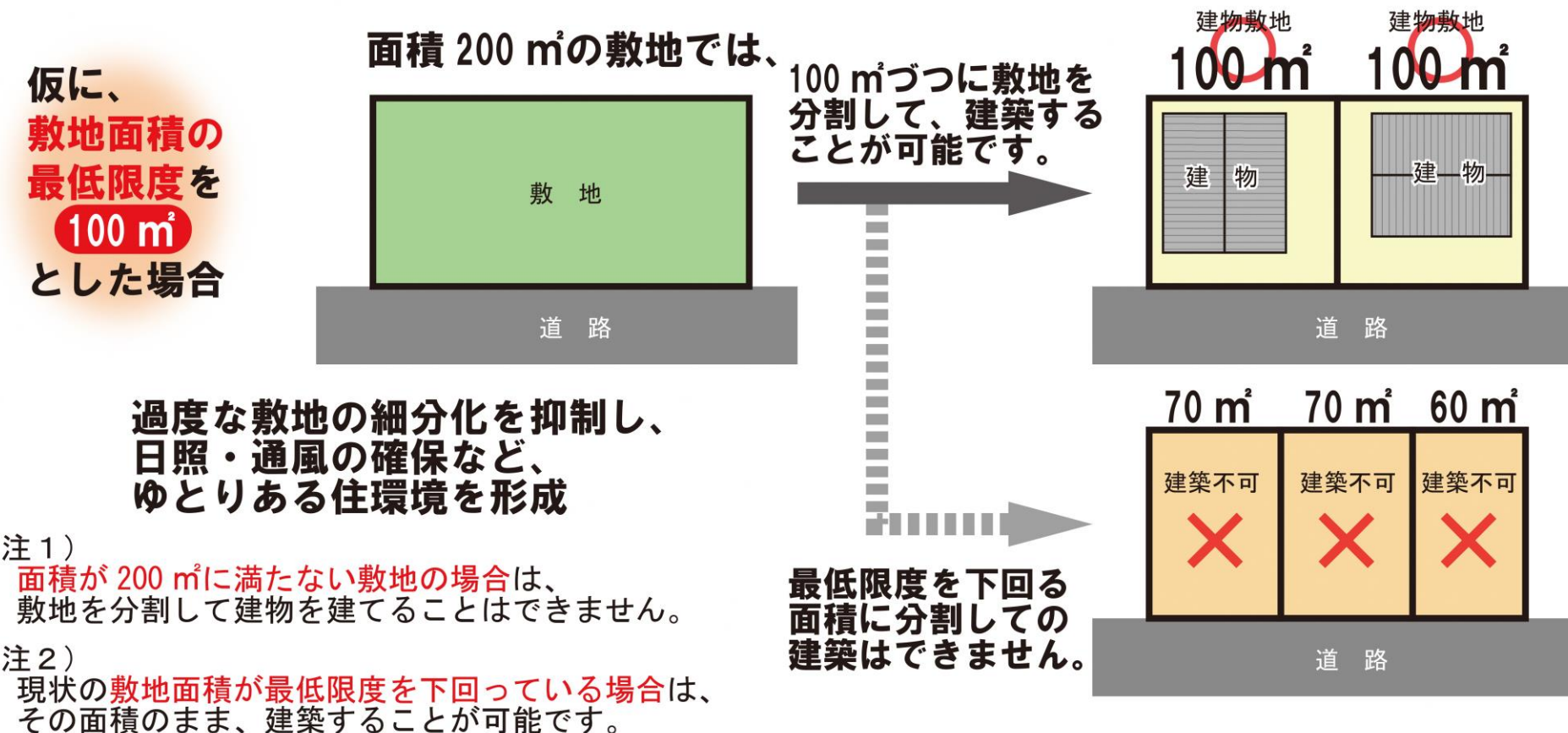
防災性の確保や
ゆとりある住環境を形成

A地区

B地区

C地区

D地区



仮に、敷地面積の最低限度を100㎡とした場合
面積200㎡の敷地では、100㎡ずつに敷地を分割して、建築することが可能です。
過度な敷地の細分化を抑制し、日照・通風の確保など、ゆとりある住環境を形成

(注1) 面積が200㎡に満たない敷地の場合は、敷地を分割して建物を建てることはできません。
(注2) 現状の敷地面積が最低限度を下回っている場合は、その面積のまま、建築することが可能です。

建築物等の
高さの最高限度

秩序ある街並みや、
住宅地の中低層の
街並みを維持・保全

A地区

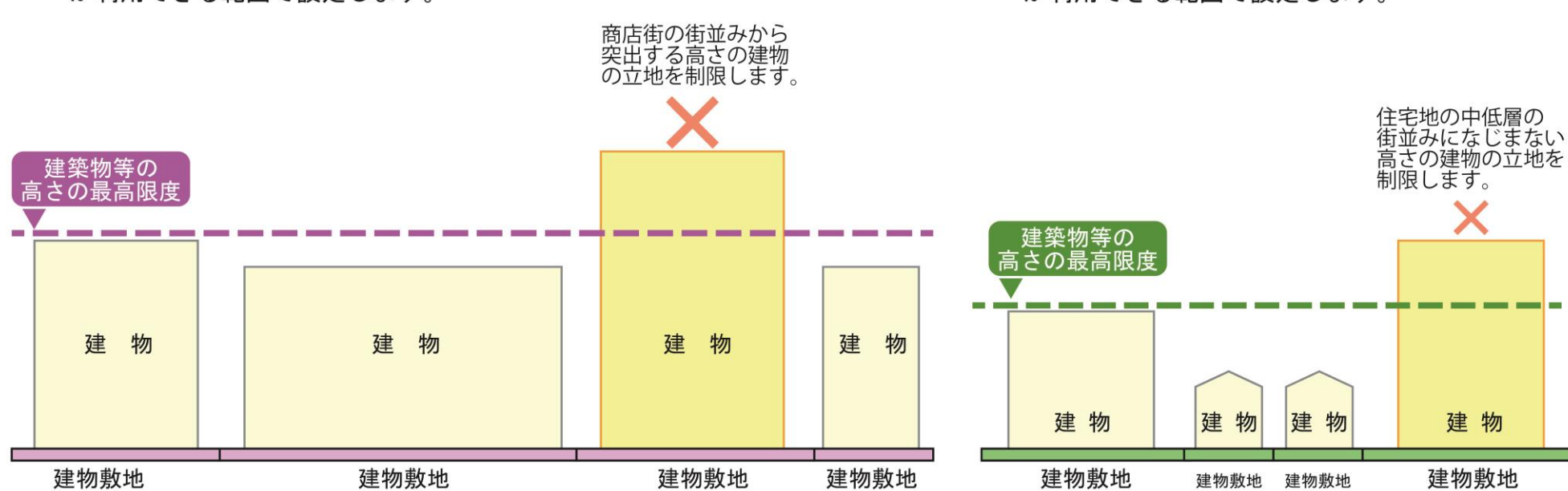
B地区

C地区

D地区

商店街の秩序ある街並みを形成
高さの最高限度は、近隣商業地域（A地区・C地区）で指定されている容積率300%や、商業地域（B地区）で指定されている容積率400%が利用できる範囲で設定します。

住宅地の中低層の街並みを維持・保全
高さの最高限度は、第一種中高層住居専用地域（D地区）で指定されている容積率150%が利用できる範囲で設定します。



建築物や看板等の
形態や色彩等の制限

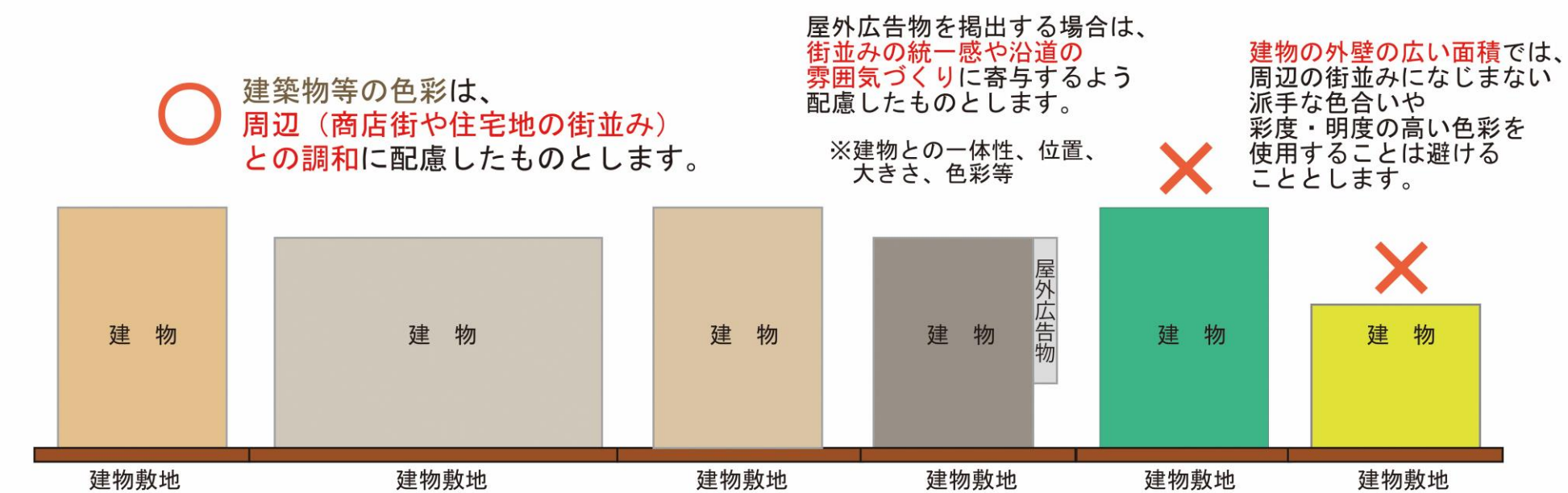
魅力的な街並みの形成、
落ち着きある住宅地を
維持・保全

A地区

B地区

C地区

D地区



建築物等の色彩は、周辺（商店街や住宅地の街並み）との調和に配慮したものとします。

屋外広告物を掲出する場合は、街並みの統一感や沿道の雰囲気づくりに寄与するよう配慮したものとします。
※建物との一体性、位置、大きさ、色彩等

建物の外壁の広い面積では、周辺の街並みになじまない派手な色合いや、彩度・明度の高い色彩を使用することは避けることとします。

建築物の用途の制限
（1階部分）

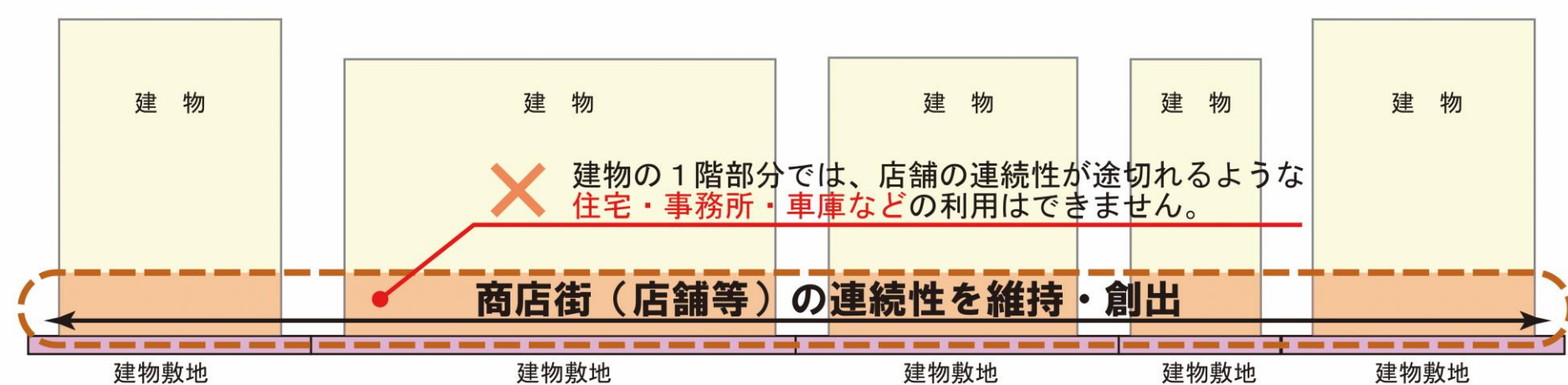
店舗等の連続性を維持し、
にぎわいのある商店街
を創出

A地区

B地区

D地区

商店街の連続的な賑わいの維持・創出
商店街の連続性を維持・創出できるよう、道路に面する1階部分の建物用途を店舗等とします。



建物の1階部分では、店舗の連続性が途切れるような住宅・事務所・車庫などの利用はできません。
商店街（店舗等）の連続性を維持・創出

※このほか、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の規定に基づく建物用途の制限を検討します。

垣又は柵の
構造の制限

緑豊かな街並みの形成、
震災発生時に危険な
ブロック塀の設置を防止

震災発生時に倒壊して、人がけがをしたり、道をふさいでしまう恐れのあるブロック塀は、新たに作らないようにします。



生垣 道路などに面して設ける垣・柵は、生垣又は透視可能なフェンス等とします。 フェンス等

生垣・フェンス等の基礎部分については、ブロックや石積みとすることを例外として認める場合があります。