

2. まちのルールづくり - ガイドラインの検討 -

まちづくりの整備方針で整理した空間イメージの実現に向け、具体的な計画に基づいて建物のひとつひとつに対して規制・誘導を行い、目に見えた形でまちづくりを進めていくことが必要である。そのためには、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）が求められる。

このようなルールは、西東京都市計画道路 3・4・21 号ひばりが丘駅北口線沿道の建築物の建替えや街区再編が行われる前に定めておくことが重要であるが、あくまで関係権利者の意向に基づくものであり、早い段階からの協議・調整が必要である。

各エリア別のまちづくり整備方針に対応して、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る。

（1）駅前広場隣接街区（センターゾーンA）

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むと、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る。そのためには、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開発誘導型の高さ制限や意匠についてのルール化が考えられる。

そこで、駅前広場に面する壁面線をセットバックして、歩行者空間として提供することにより、ある程度の中高層の建物が建てられるようにルール化することが考えられる。

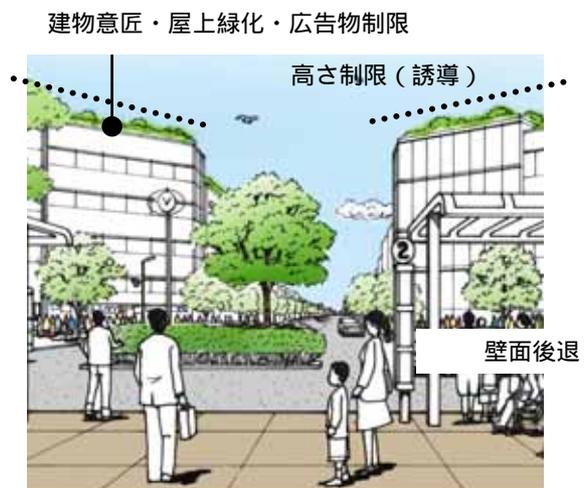
【誘導の基本的方向】

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。
ゆとりある魅力的な景観形成を図る。



【ルールの対象項目例】

敷地規模や壁面位置を定める。
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。



(2) 都市計画道路沿道街区 (センターゾーン B)

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、都市計画道路との取付け道路の整備とあわせた街区再編や沿道建物の共同建替えなどにより、16m幅員の道路空間に相応しい連続した街並みを誘導していくことが望まれる。そのためには、建物の高さ制限と壁面線の位置によるスカイラインの統一と、後退部の利用制限等のルール化が考えられる。

建物高さ (H) の基準として、前面道路 (ひばりが丘駅北口線 W = 16m) とのバランスや道路斜線を考慮すると、 $H/W = 1 \sim 1.5$ 、即ち 25m 以下が望ましい。

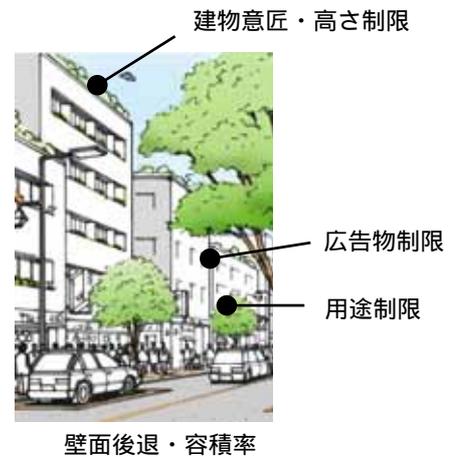
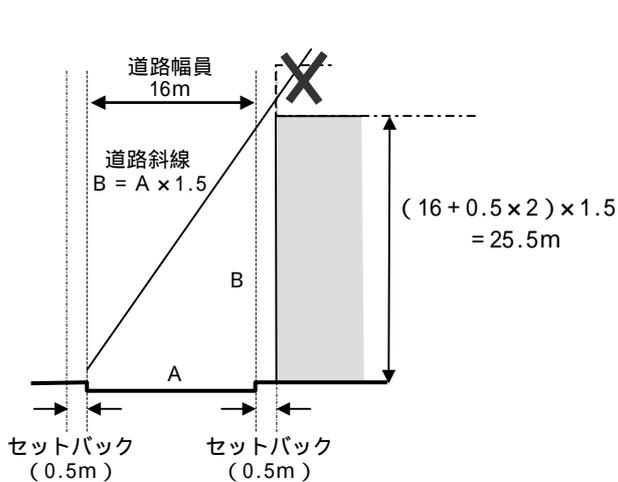
【誘導の基本的方向】

連続する道路沿いの街並みに相応しい建物高さ、スカイラインを誘導する。
連続性のある、魅力的な景観形成を図る。



【ルールの対象項目例】

壁面位置及び後退部における工作物等の設置制限を定める。
建物用途を制限する。
建物の形態意匠や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。



都市計画沿道周辺イメージパース



(3) 一番通り沿道街区(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る。

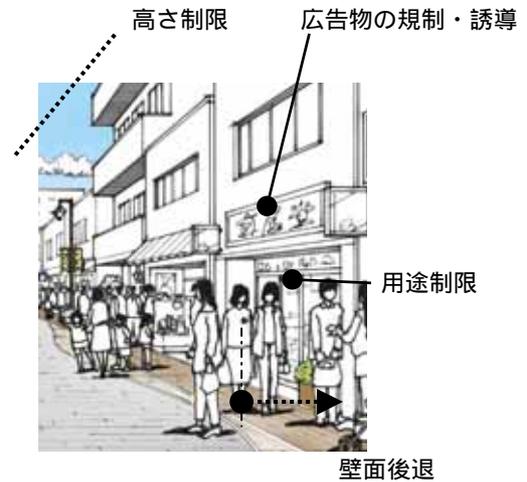
【誘導の基本的方向】

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。



一番通り沿道イメージパース

