

位置 西東京市ひばりが丘北四丁目地内

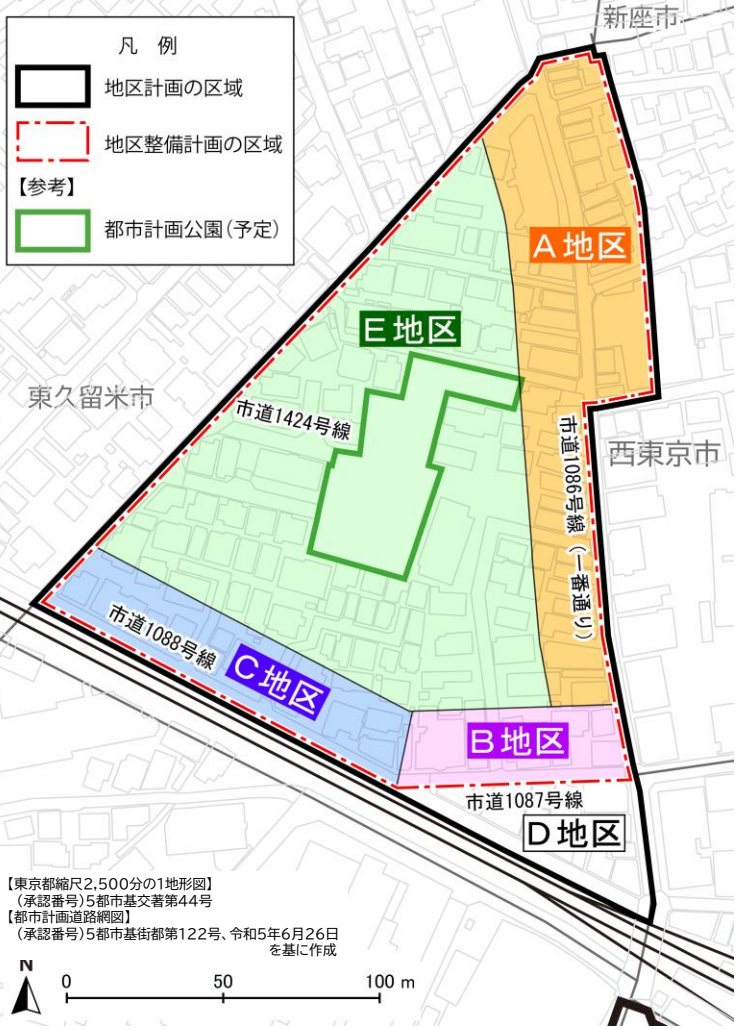
面積 約2.8ha

地区の区分 都市計画の指定状況及び土地利用の現状を勘案し、5地区に区分します。

地区計画の目標 まちづくりが先行するひばりヶ丘駅北口地区におけるまちづくりとの連携を図りつつ、地区内の**都市計画公園の整備**とあわせ、地区全体の**良好な住環境の維持・向上、歩行者ネットワークの形成などによる防災性の向上及び賑わいのある個性豊かな商店街の形成**を目指します。

なお、権利者との合意形成状況を踏まえ、商店街ゾーン(D地区)を除く4地区について、先行して地区整備計画区域(※)とします。
(※)地区整備計画区域： 建築物の建て方等のルールを定める区域

土地利用の方針



地区の区分	方 針
商店街ゾーン	A地区 ➢ 地域に根ざした店舗等の立地の誘導を図ります。 ➢ 建築物の建替えの促進と土地の適切な利用を誘導し、建物更新時には、壁面後退等により、歩行者空間を創出するとともに、低層部への商業施設等の誘導等により、商店街の連続性を確保します。 B地区 ➢ 隣接するひばりヶ丘駅北口地区から連続する商業地区として、商業・業務機能などの誘導を図ります。 ➢ 建築物の建替えの促進と土地の適切な利用を誘導し、建物更新時には、壁面後退等により、歩行者空間を創出するとともに、低層部への商業施設等の誘導等により、商店街の連続性を確保します。 C地区 ➢ 住宅地ゾーンの生活利便性の向上に資する店舗等の立地の維持・誘導や住宅と共存した街並み形成を図ります。 D地区※ ➢ 隣接するひばりヶ丘駅北口地区から連続する商業地区として、既存機能の維持・増進を図ります。
住宅地ゾーン	E地区 ➢ 地区の中心に整備する都市計画公園の緑やゆとりある空間を活かしつつ、戸建住宅や共同住宅等が共存・調和し、落ち着いた良好な住環境・防災性の維持、向上を図ります。

※商店街ゾーン(D地区)については、土地利用の方針のみを定め、以降に示す具体的なルールはありません。

道路(地区施設)の配置計画 及び 都市計画公園の範囲

地区施設は、主として、街区内の住民の利用のための道路、公園、緑地、広場、その他の公共施設のことで、地区計画の中で、規模と配置を定めることが可能です。
今回は、地区内の防災性の向上や歩行者ネットワークの形成のために、以下のように道路の配置と規模を定め、併せて都市計画公園の範囲を下図のとおり定めます。

地区施設の名称	幅員	配置計画
交通動線	1号	5.0m (区域外含む)
	2号	4.5m
歩行者動線	1号	4.0m
	2号	5.0m
	3号	4.0m
	4号	4.0m
		➢歩行者動線の担保のため、既存の道路等を地区施設に設定します。

将来的な方針 歩行者ネットワーク



ひばりヶ丘駅北口(一番通り西側)地区地区計画(素案)の概要 (2/2)

まちづくりのルール（案）

商店街の賑わいを維持・創出するとともに、落ち着きのある良好な住環境の維持を図るため、地区特性に応じて以下のようにまちづくりのルールを定めます。

① 建築物等の用途の制限

商店街(店舗等)の連続性を維持・創出するために、市道1086号線(一番通り)、市道1087号線に面した**建築物の1階部分の用途を制限**します。

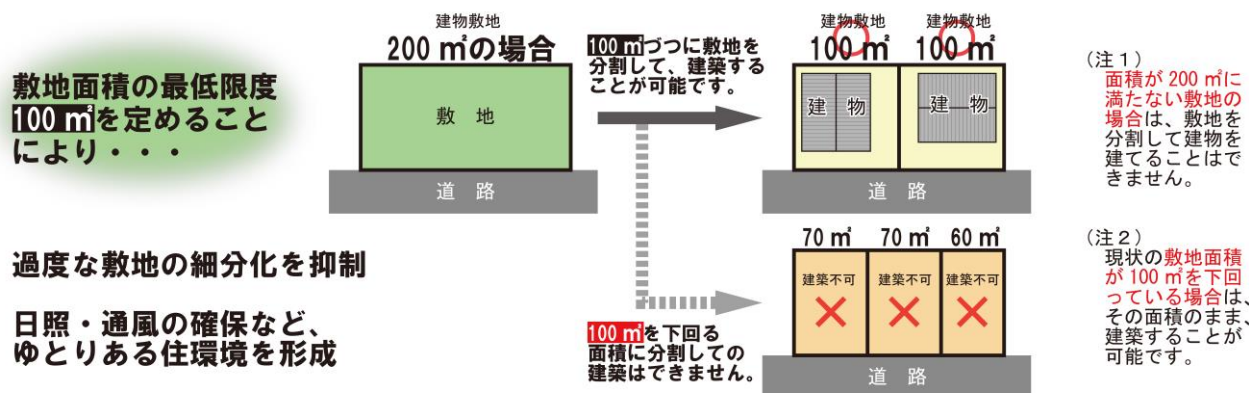
1階部分には、次の建築物は建築できません。 ※2階以降には、制限は設けません。

- (1) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及びこれらに附属する自動車車庫の用途に供するもの
(2) 事務所、工場、倉庫業を営む倉庫

※このほか、A・B・C・E地区内で「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設けます。

② 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止し、良好な住環境・防災性の維持、向上を図るため、**100㎡**とします。



③ 壁面の位置の制限／ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

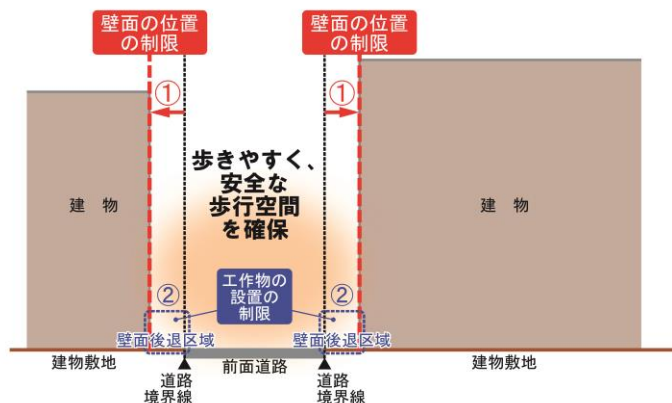
安全な歩行空間の確保のため、市道1086号線(一番通り)、市道1087号線の**道路の境界線から建築物の壁面の位置までの距離を50cm以上**とし、壁面後退の区域について、**工作物の設置を制限**します。

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。

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。



④ 建築物等の高さの最高限度

戸建住宅・共同住宅・店舗等の建物が共存し調和した市街地を形成するため、地区の区分ごとに定めます。

商店街ゾーン A地区 C地区 : 17m以下とします。 B地区 : 24m以下とします。

住宅地ゾーン **E地区** : **12m以下**とします。

⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

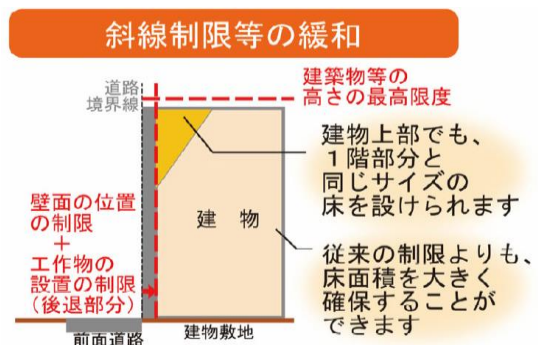
商店街と住宅地の街並みの調和を図るため、**建築物等の色彩等**については、**周辺との調和に配慮**するものとします。また、**屋外広告物**については、**建築物との一体性**や**周辺との調和に配慮した位置、規模、色彩等**とし、街並みの統一感や沿道の雰囲気づくりに寄与するような表示・掲出を図るものとします。

⑥ 垣又は柵の構造の制限

震災発生時に危険なブロック塀の設置を防止するとともに、地区の中心に整備する都市計画公園と調和した緑豊かな街並みを形成するため、**道路に面して設ける垣又は柵は、生垣又はフェンス**とします。ただし、門柱、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが60cm以下のものについては、この限りではありません。

⑦ 斜線制限等の一部建築制限の緩和

建築物の建替えの促進と土地の適切な利用を誘導するとともに、沿道の安全な歩行空間の確保や整った良好な街並みの形成を図るために、以下のとおり斜線制限等の一部建築制限を緩和します。



**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。

