

ひばりが丘地区まちづくりガイドライン コンセプトブック

Life with Forest

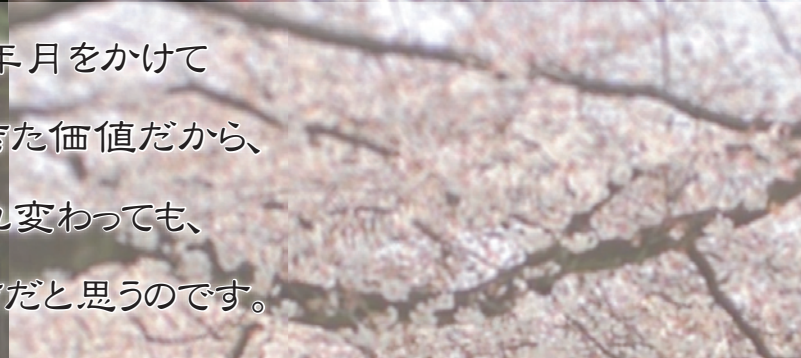
～森とともにある豊かな暮らし～







50年という年月をかけて  
じっくりと育ててきた価値だから、  
まちが生まれ変わっても、  
継承していくべきだと思うのです。





## 空を見上げるよろこび

ひばりが丘の魅力は何といってもその木々の美しさです。

団地建設以前からこの地を見守ってきたアカマツやクロマツの雑木林、団地とともに成長してきたさくらやけやきの並木、住棟間をうめつくす色とりどりの緑たち。

この緑はだてに長生きしていません。

50年という長きにわたり、このひばりが丘の地を見守ってきたのです。

足をとめて、木々を見上げてみてください。

その圧倒的な存在感と美しさに思わず見とれてしまいます。

空を見上げ、木々を眺め、その美しさに感動する。

何気ないけどかけがえのない喜びが、ここにはあるのです。

さくら並木



開花時には美しいプロムナードとなるさくら並木は、地域を代表する桜の名所です。

けやき並木




緑のトンネルのようなけやき並木は、ひばりが丘の自慢の並木道です。

アカマツの雑木林



アカマツを中心とした雑木林は武蔵野の面影を残し、居心地の良い場所を提供しています。





並木道に散歩道、築山の広場や運動公園、  
気分に合わせて選べるお気に入りの場所があるから、  
その全てがやさしい自然に包まれているから、  
他には何もいらないのです。



## お気に入りの広場たち

ひばりが丘には極上の屋外空間があります。  
青い空とやわらかな木漏れ日、鮮やかな緑とその間に見える住棟たち。  
絶妙なバランスでつくられた空間は、誰もがほっとした気持ちになれる不思議な場所です。

シンプルでわかりやすい空間だから、その楽しみ方や過ごし方も十人十色。  
元気に遊ぶ子供達、それを眺めるおばあちゃん、おしゃべりに夢中なママ友達、  
みんなの笑顔が加わって、やさしくてあったかいとびきり素敵な場所になるのです。  
人と緑がふれあって、人と人がふれあう場所。まちをつなぐみんなの広場です。



### 陽だまりの特等席

あたたかな木漏れ日とさわやかなそよ風、そんな日はいつもの広場でピクニック。  
おいしくて楽しい贅沢なひとときです。



### 北風からの贈り物

こもりとした落ち葉の山から小さな子供が顔を出しました。  
「落ち葉ってあったかいね」  
ふかふかの落ち葉で遊ぶ子供たちは、ひばりが丘団地の冬の風物詩です。



### 自然は色々教えてくれる

建替えの中で出来たビオトープは、自然を肌で感じることのできる場所。  
「トンボ、アメンボ、おたまじゃくし...」  
昔のあの頃を、未来につなげます。





安心して毎日が過ごせると、気持ちがやわらかくなります。  
日々の暮らしが豊かで充実していると、心にゆとりが出てきます。

そうした気持ちがつながって、いい方向に動き出すと  
コミュニティというものになるのかもしれない。



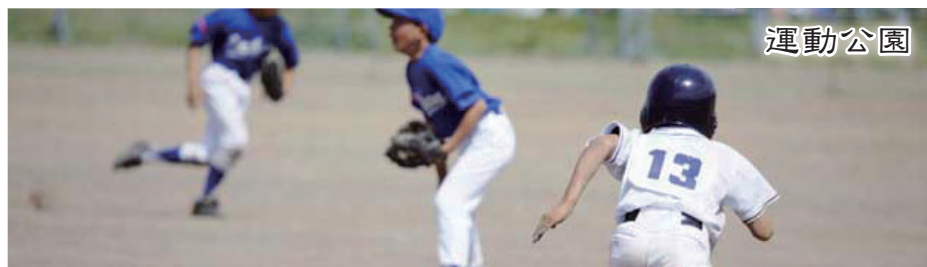


## ふれあいのある暮らし

野球少年にサッカーチーム、たんぼぼみたいな子ども達、水田や花壇の手入れ、元気印のお母さん、、、

ここひばりが丘には、毎日の暮らしを彩るメニューが溢れています。だから、ここではいつだって、色々な人の色々な営みを身近に感じることができるのです。

そんな日々のふれあいやつながりが、やさしくてあたたかなひばりが丘らしさのもとになっているのです。



運動公園



お祭り広場



井戸



たんぼぼ幼児教室



## ひばりが丘の再生にむけて

### 価値あるものをそのままに

美しい並木道、歴史あるアカマツやクロマツの雑木林、地区全体を彩る緑豊かな屋外空間、それらに紡がれた美しい風景とやさしいコミュニティ...ここひばりが丘には、いつの時代にもどんな人にも共通の確かな価値が溢れています。

歴史とともに培われてきた価値あるものをそのままに、それがひばりが丘の再生の基本的な考え方です。

ひばりが丘の再生にあたっては、地区内の様々な資源を大切にし、活かしながら、さらなる価値を創り出すことを目指していきます。





## 【目次】

<b>1</b> ひばりが丘団地のあらし	
1. 立地及び周辺環境	・・・ 09
2. ひばりが丘団地の歴史	・・・ 11
3. 「団地」から「まち」へ	・・・ 13
<b>2</b> ひばりが丘地区のまちづくり	
1. ひばりが丘地区がめざすまち	・・・ 15
2. まちづくりのポイント	・・・ 17
3. 大切な6つの場	・・・ 19
さくら通り・けやき通り・バス通り	・・・ 21
まとまった緑空間・散策路・まちかど広場	・・・ 23
<b>3</b> つくり育てるまちづくりに向けて	・・・ 25

本ガイドラインは、まちづくりの目標や将来のまちの姿等の考え方をまとめたものであり、今後も行政や住民の方々、事業者等の多様な主体との関わりの中で、随時更新されていくものです。

### [ ガイドラインの構成 ]

#### ■ ひばりが丘地区まちづくりガイドライン コンセプトブック

ひばりが丘地区の魅力、まちの将来像等を示したもの

#### ■ ひばりが丘地区まちづくりガイドライン 計画条件参考資料

コンセプトブックに沿った、各街区毎の整備方針を示したもの



# 1 ひばりが丘団地のあらし

## 1. 立地及び周辺環境

ひばりが丘団地は、東京都心部から約 20km 圏の武蔵野台地のほぼ中央、東京都西東京市と東久留米市の両市にまたがり、低・中層の住宅地や農地、駅前などに商業地が形成された市街地の中に位置しています。団地周辺は、低・中層住宅地が多く、一部大規模工場等の跡地に高層住宅が立地しています。

団地西側には農地が比較的多く残っており、また、周辺には東大農場や西東京いこいの森公園、西原自然公園、谷戸せせらぎ公園、立野川、落合川、石神井川などがあり、水と緑の豊かな立地となっています。

[ 西東京市：都市計画マスタープラン ] においては、ひばりが丘団地は生活及び住環境を創出する拠点、緑の拠点、地区の避難・防災活動の拠点として位置づけられており、周辺環境との調和、住宅以外の用途との複合利用の計画的な推進、自然環境豊かな空間づくりなどに配慮して建替えを進めることとされています。

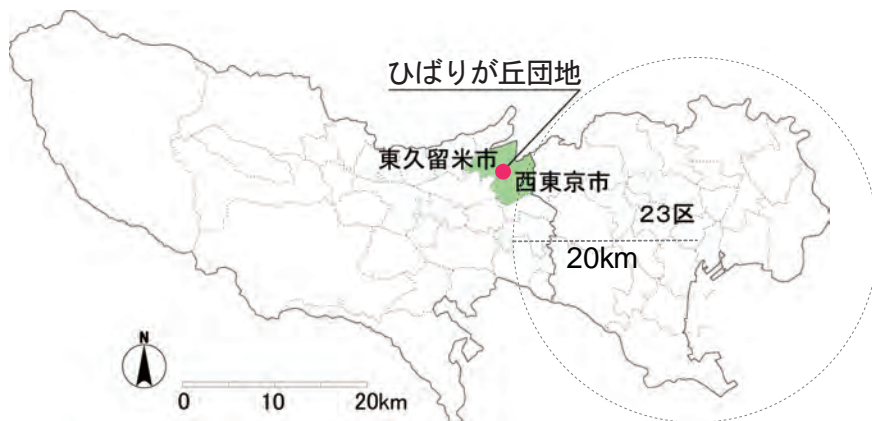
また、[ 西東京市：緑の基本計画 ] においては団地とその周辺の区域は緑のシンボル拠点（緑化重点スポット）に位置づけられており、団地の建替えの際には、可能な限りみどりを減らすことのないよう、また、良質で多様なみどりの創出をはかることとされています。



東大農場



西原自然公園



西東京いこいの森公園



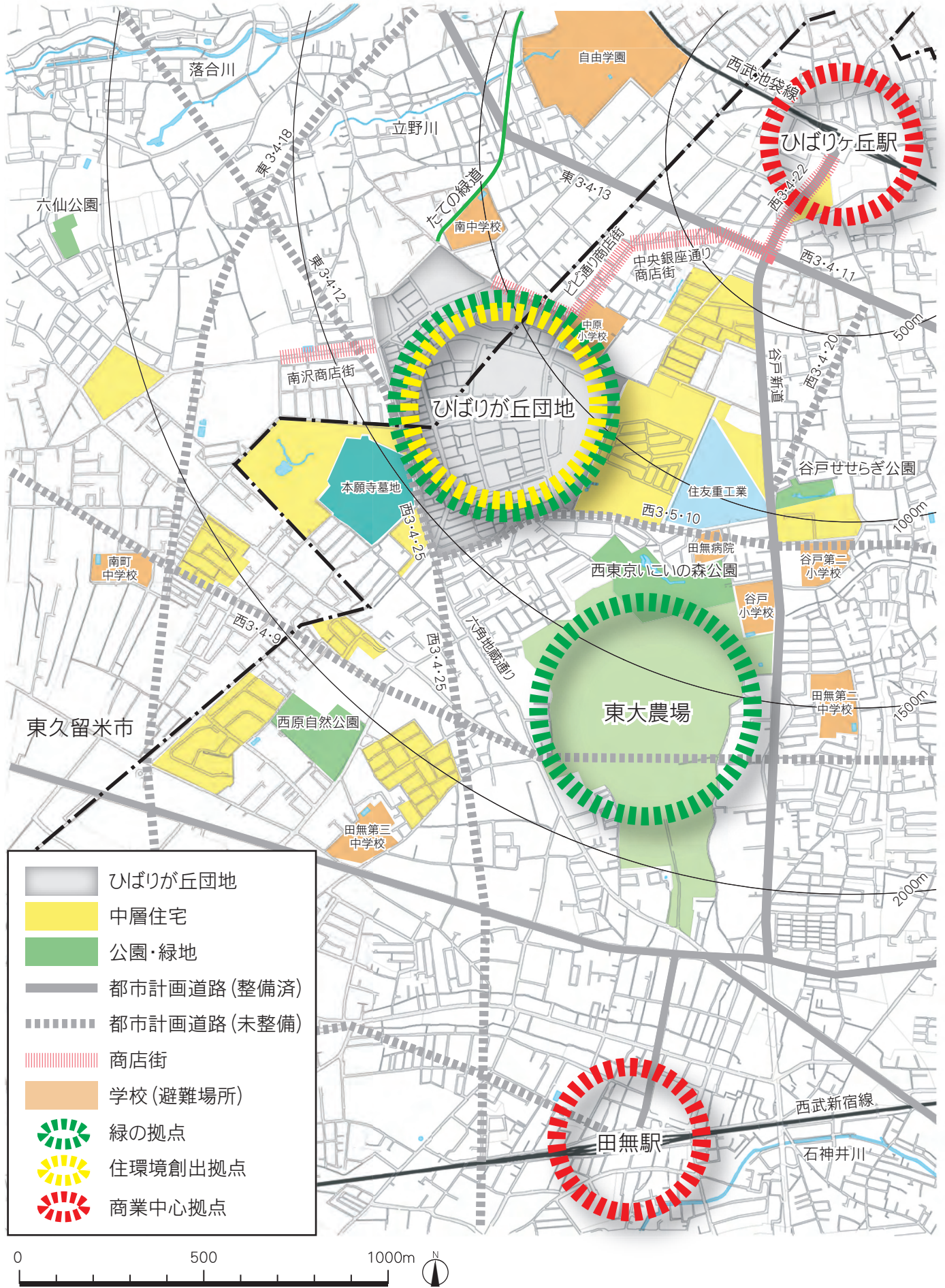
谷戸せせらぎ公園



落合川



周辺の様子（都市計画マスタープラン等における位置づけ）





## 2. ひばりが丘団地の歴史

### ● ひばりの名所

かつてこの地域には、野原や竹林が広がっていました。そこには美しい声で鳴くヒバリが多く、それが「ひばりの名所」として本などにも宣伝され、都心からの日帰り旅行者が多かったといひます。

### ● 中島航空金属田無製造所の開設

昭和の初期にはこの地に、群馬県太田市発祥の中島飛行機（現在の富士重工業、スバル自動車の前身）が「東京に進出する」として工場を開設し、中島航空金属田無製造所となりました。

### ● 憧れの団地「ひばりが丘団地」の誕生

1959年（昭和34年）、この中島航空金属跡地の約34.5haに184棟・2,714戸の首都圏初の大規模住宅団地としてひばりが丘団地が建設されました。団地の名称はかつてひばりの名所だったことなどに由来しているといひます。駅名も「田無町駅」から「ひばりヶ丘駅」に変更されました。

各戸の間取りは、現在の「公団仕様」と言われるものであり、広い台所などは建設当時はモダンなものでした。また、団地内には緑地公園や野球場、テニスコートといったレクリエーション施設、市出張所や学校の公共施設、スーパーなどの商業施設が計画的に配置され、その後の住宅団地の手本となりました。

建設当時は最先端の建物であるとして、皇太子（当時）ご夫妻を始めとする多数の要人が視察に訪れ、その様子が、数多くのメディアにも取り上げられ、「憧れの団地」として全国的に知名度も高まりました。

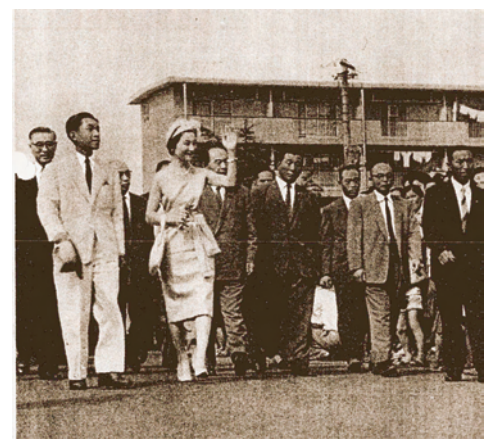
### ● 武蔵野の緑の復活

ひばりが丘団地の建設により、かつてはひばりの名所であった武蔵野の緑が復活しました。建設当時は小さかった緑が今では大きく美しく成長し、団地住民だけでなく地域の人々にも親しまれる貴重な財産となっています。

かつての最先端の団地は、緑豊かな環境に恵まれた団地として、今でも地域に愛され続けているのです。



従前団地建設以前の様子



昭和35年9月6日 皇太子（当時）ご夫妻がひばりが丘団地を訪問





従前団地建設直後の様子



昭和49年度

国土交通省・土地総合情報ライブラリー・国土画像観覧システムの航空写真を加工したものです。



平成20年時点 航空写真



### 3. 「団地」から「まち」へ

ひばりが丘団地はその再生により、「団地」から「まち」へと生まれ変わります。

UR 都市機構の団地として地域に親しまれてきたひばりが丘団地は、社会情勢等の変化により民間の事業者も含めた一つのまちとしての再生を歩むこととなりました。

これまで地域に愛されてきた環境資源を活かしながら、多様な住まい・施設・サービスにより、豊かな暮らしのあるまちを目指していきます。

「団地」から「まち」へ、ひばりが丘は新たなステージへと動き始めています。



① 緑豊かな住宅 (イメージ)



② けやき並木



③ さくら並木



④ 広場



⑤ 運動公園



⑥ おまつり広場



⑦ スターハウス



⑧ 井戸・せせらぎ



⑨ たんぽぽ幼児教室



⑩ 高齢者福祉施設 (イメージ)



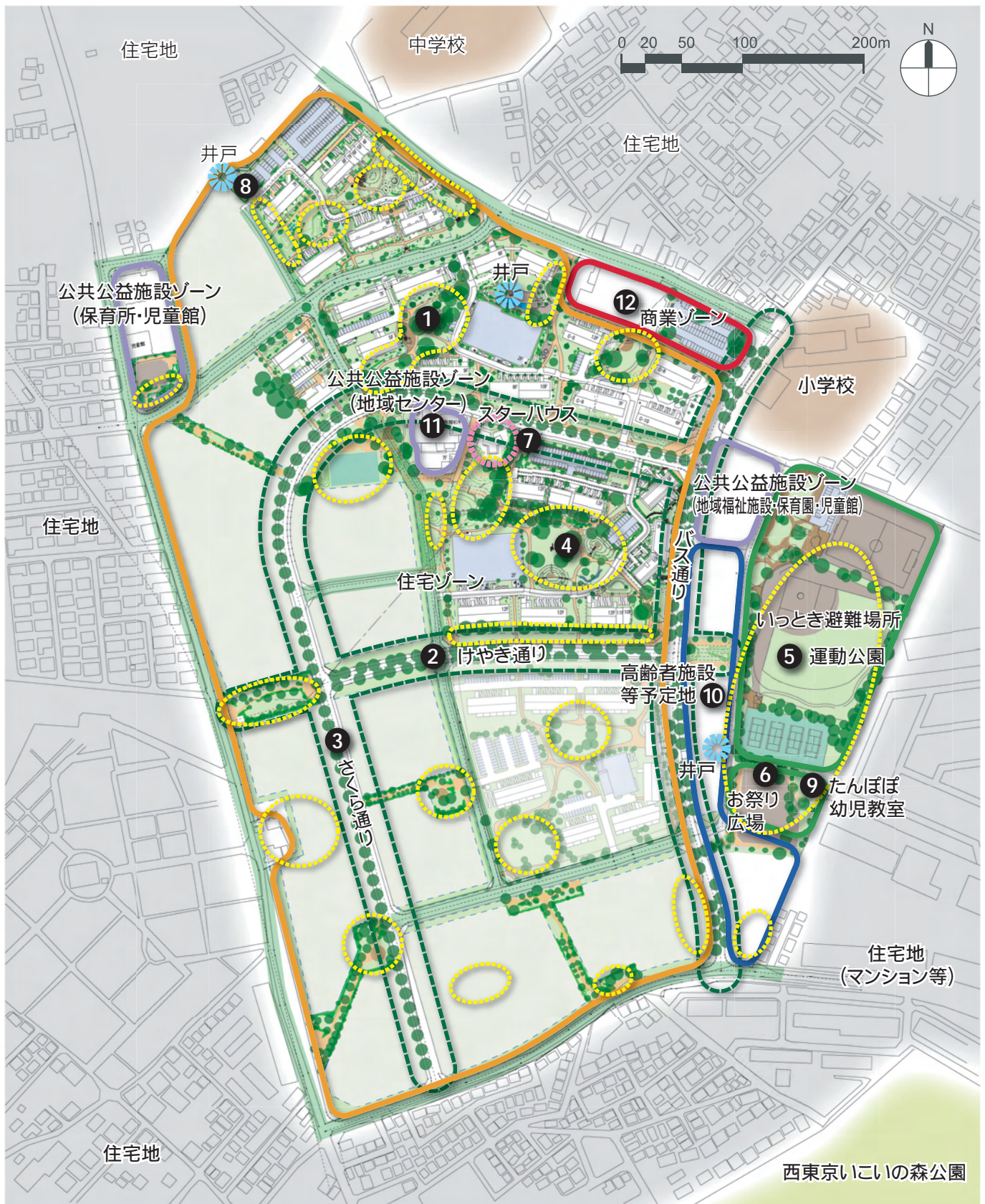
⑪ 地域センター











⑫ スーパーマーケット



【ひばりが丘地区MAP】



西東京いこいの森公園

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  保存緑地      |  商業ゾーン     |  スターハウス |
|  公園・おまつり広場 |  公共公益施設ゾーン |  井戸     |
|  住宅ゾーン     |  高齢者施設等予定地 |  |



## 2 ひばりが丘地区のまちづくり

### 1. ひばりが丘地区が目指すまち

#### Life with Forest ～森とともにある豊かな暮らし～

ひばりが丘団地を空から見ると、その圧倒的な緑の多さに驚きます。

それは、まるで森の中にまちがあるかのよう。

この豊かな緑の森は、この地に団地が建設されて以来長きにわたり、様々な形で人々の暮らしを支え、地域を見守ってきました。

この豊かな森がこれからもひばりが丘地区の暮らしの森、憩いの森、安心の森として、地域を支えていくことを目指します。

#### ■ 暮らしの森として ～豊かで楽しい日常～

多様な住宅や施設、サービスにより、暮らしやすさと快適さに支えられた、日常に楽しみのあるまちを目指します。

生き生きとした笑顔の溢れる「暮らしの森」をつくります。

##### ○ ライフスタイルに応じた住まい

- ・ 賃貸に分譲、低層から中高層の集合住宅に戸建住宅まで多様なニーズに応えたバリエーション豊かな住宅を供給します。

##### ○ 暮らしを応援する商業

- ・ 隣接する商店街と連携した商業・サービス施設などの展開により地域の暮らしを応援します。

##### ○ 暮らしの中の生き生きとした笑顔

- ・ 医療・高齢者福祉施設などにより、地域医療やお年寄りへのサービスを提供します。
- ・ 保育所、児童館などにより子育て世帯も応援します。

##### ○ 元気と活気が溢れる毎日

- ・ 周辺地域に開かれた運動公園やお祭り広場で様々な活動が行われます。





## ■ 憩いの森として ～緑のやすらぎとうるおい～

団地の歴史とともに成長してきた豊かな緑をそのままに、安らぎとうるおいを提供する「憩いの森」をつくります。

### ○ 並木道は地区のシンボル

- ・ 地区のシンボルである並木を活かし、美しい沿道空間をつくります。

### ○ 居心地のよいオープンスペース

- ・ 身近な緑として地域に親しまれてきた広場は、人々の交流やくつろぎの場となります。

### ○ 歩いて楽しい散歩道

- ・ 並木道や広場をつなぎ、歩く楽しさが満喫できる緑豊かな散歩道をつくります。



## ■ 安心の森として ～人、まち、暮らしを守る～

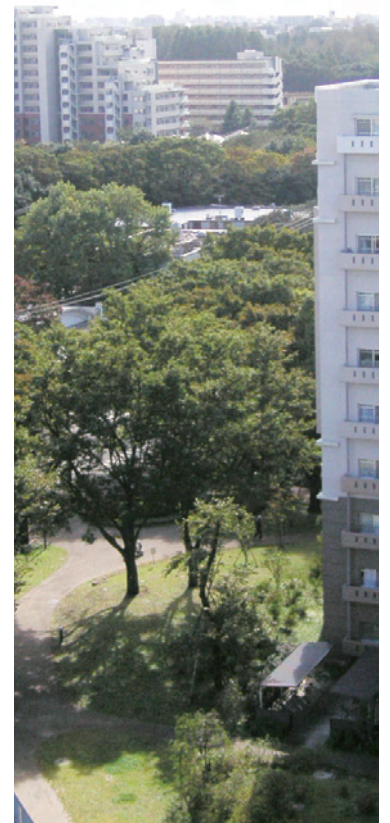
災害時には避難所や避難路として機能するまとまったオープンスペースや安全で快適な歩行者空間の確保により、地域の安心安全を支える「安心の森」を形成します。

### ○ 地域を守るネットワーク

- ・ 避難路や避難場所として活用できる道路やオープンスペースを配置し、地域の安全性を高めるネットワークを形成します。

### ○ いざというときの安心

- ・ 既存の井戸の防災時の活用、かまどベンチの設置等により地域の防災性を強化します。





## 2. まちづくりのポイント

ひばりが丘地区の再生にあたっては、地域の資源である並木やまとまった緑の魅力を最大限に引き出すことを目指していきます。

今ある価値を継承しながら、より質の高い空間や街並みを形成するために、大切な4つのポイントと6つの場を設定しました。

### ポイント1. 緑を活かしたゆったりとした街並みをつくる

これまであった風景を継承し、豊かな緑が活かされるよう、ゆったりとした街並みづくりを心がけます。周辺市街地を尊重し、ヒューマンスケールな街並みをつくります。

- 周辺環境と調和し、連続性のあるスカイラインを形成します。
- 周辺との一体感や圧迫感に配慮して緑を活かし建物等を配置します。
- 道路沿いの建物は、道路の線形に合わせた住棟の配置、分節化、道路に向けた表情づくりなど、通りとして一体となった街並み景観を創出します。

#### 【建替先行街区での取組み】

- ・ 周辺市街地との一体感や圧迫感に配慮して住棟の分節化（長さ50m程度）や十分なセットバック空間の確保を行っています。
- ・ 緑や樹木を活かした配置により、圧迫感を軽減するとともに表情豊かな街並みを演出しています。



### ポイント2. 並木と一体となった緑豊かな沿道景観をつくる

アイデンティティである既存の並木を活かし、ひばりが丘のシンボリックな空間として魅力的な沿道景観をつくります。

- 並木と一体的な空間を形成するため、沿道に緑地帯を確保し、植栽、デザイン等の統一をはかります。
- 団地の豊かな緑を感じられるよう沿道の既存の緑を保全するとともに新たな緑を補完します。

#### 【建替先行街区での取組み】

- ・ けやき並木と一体的に緑地を確保し、ベンチ等を設けることで、公園のような豊かな空間となっています。





### ポイント3. 暮らしをつなぐ緑の散歩道をつくる

地区内外をきめ細かく結ぶ歩行者空間により、周辺との一体性や連続感のあるネットワークをつくります。地区内のまとまった緑を保全し、それらを結ぶことで歩くことが楽しくなる緑豊かな散策路をつくります。

- 既存の緑を保全して、住民のたまり空間をつくります。
- 歩行者空間とオープンスペースや施設をきめ細かくつなぎ、散策しながら緑に親しめるような空間をつくります。
- 災害時には避難所・避難路となることを意識して、わかりやすさと安全性に配慮します。
- 防犯性に配慮し、死角等ができないよう配慮します。

#### 【建替先行街区での取組み】

- ・ 既存の緑を活用した広いオープンスペースを設けています。
- ・ 緑豊かな広場を散歩道でつないでいます。
- ・ ベンチや遊具、井戸を活用したせせらぎなどを設置しています。



### ポイント4. 出会いとふれあいの広場をつくる

玄関口として、また、交流空間として、安全性に配慮した魅力的で親しみやすい広場をつくります。

- 通りが交わる場所は出会いと交流の場としてまちかど広場を設けます。
- エントランス空間はわかりやすく個性ある空間とします。

#### 【建替先行街区での取組み】

- ・ 地区の玄関口には、開放的なエントランス広場が設けられています。
- ・ 心地よさ、快適さに配慮してベンチなどを設置しています。





### 3. 大切な6つの場

ひばりが丘地区が目指すまちの実現に向けては、地区全体が一体となり、公共空間や各敷地がそれぞれに連携、協調して、まちを緑で紡いでいくことが必要となります。

地域の資源である緑を活かしたまちづくりを実現するために、大切な6つの場を設定し、計画・設計する上での街並み景観づくりの考え方をまとめました。

#### ■ 並木と一体となった緑豊かな沿道景観をつくる

##### 01 さくら通り

四季を感じる広場と一体となった沿道景観の形成

##### 02 けやき通り

風格がある緑溢れるゆったりとした公園的空間の形成

##### 03 バス通り

多様な交流や賑わいを創出する緑豊かな沿道景観の形成

#### ■ 暮らしをつなぐ緑の散歩道をつくる

##### 04 まとまった緑空間

緑を活かしたコミュニティ空間の形成

##### 05 散策路

地域をつなぐ緑豊かな散策路の形成

#### ■ 出会いとふれあいの広場をつくる

##### 06 まちかど広場

(エントランス)

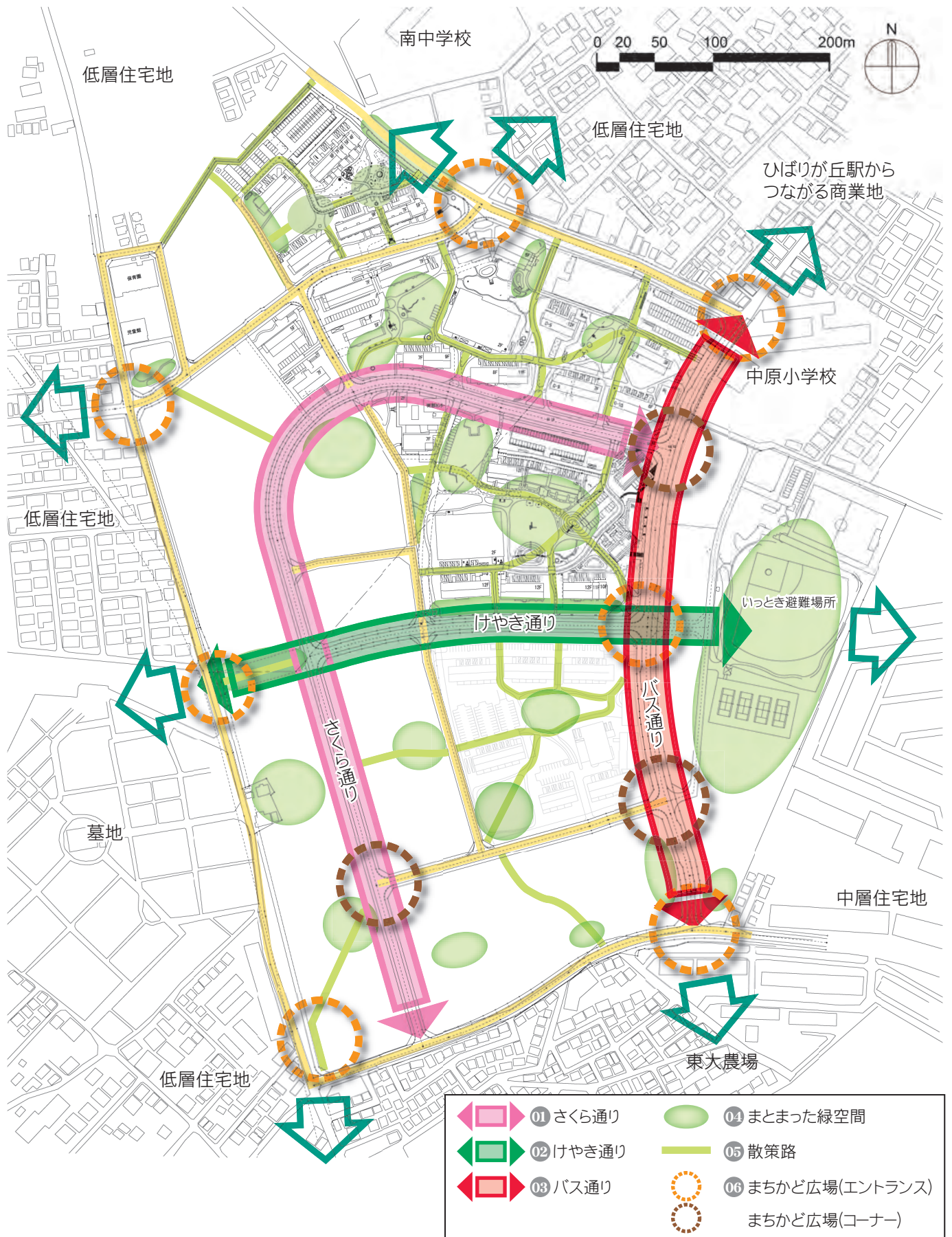
ひばりが丘の玄関口となるエントランス空間の形成

(コーナー)

居心地のいい溜まり空間の形成



【大切な6つの場】





01

さくら通り



### 四季を感じる広場と一体となった沿道景観の形成

- さくら並木沿いに広場を設けることにより、緑豊かな地域のアメニティ空間の形成をはかります。
- 空間的な変化に富み、桜並木と一体となった賑わいのある沿道景観の形成をはかります。

02

けやき通り



### 風格がある緑溢れるゆったりとした公園的空間の形成

- けやき並木と地区計画で定められている緑地空間により、地域のシンボルとなる風格がある緑豊かなゆったりとした公園的空間の形成をはかります。

03

バス通り



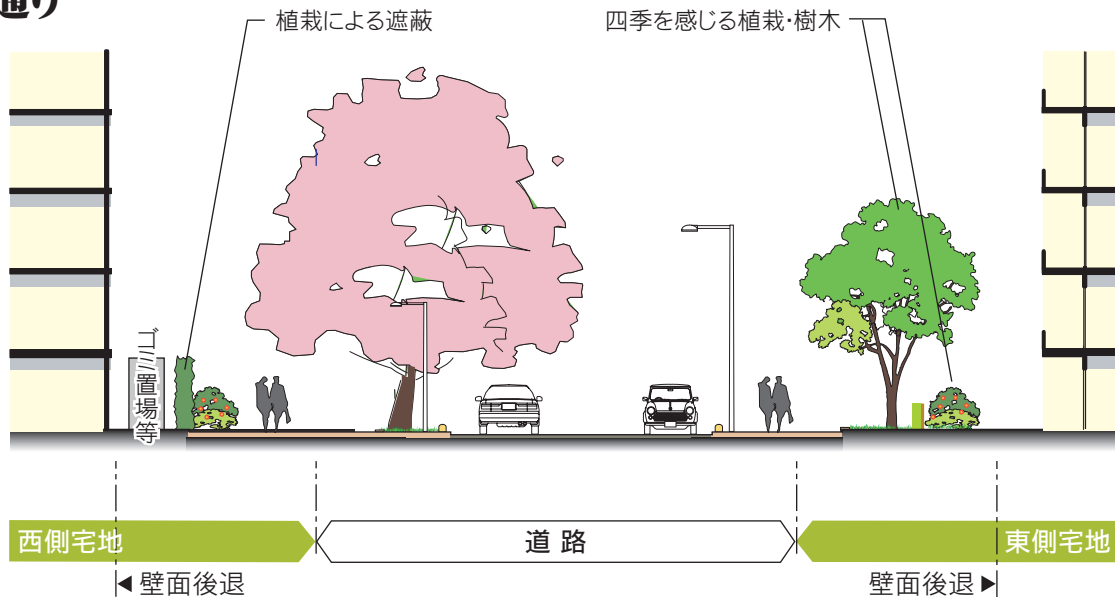
### 多様な交流や賑わいを創出する緑豊かな沿道景観の形成

- 沿道の高齢者福祉施設・公共公益施設等と一体となった、多様な交流や賑わいを創出する沿道景観の形成をはかります。
- 通りに面して住宅や施設の顔を出すなど、まちの魅力が感じられる歩いて楽しい沿道景観の形成をはかります。



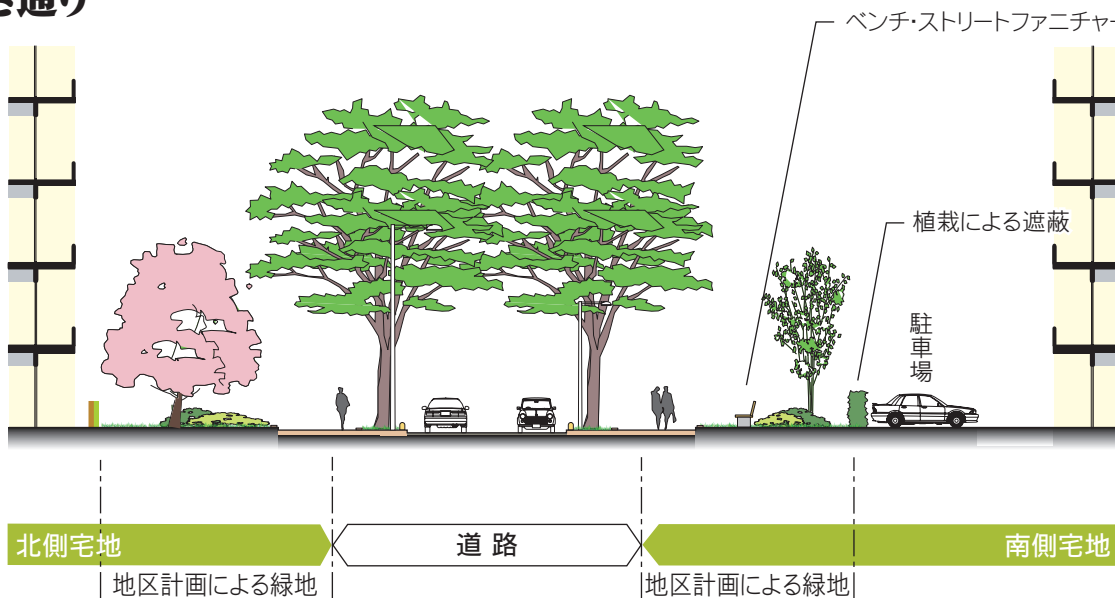
### さくら通り

<イメージ図>



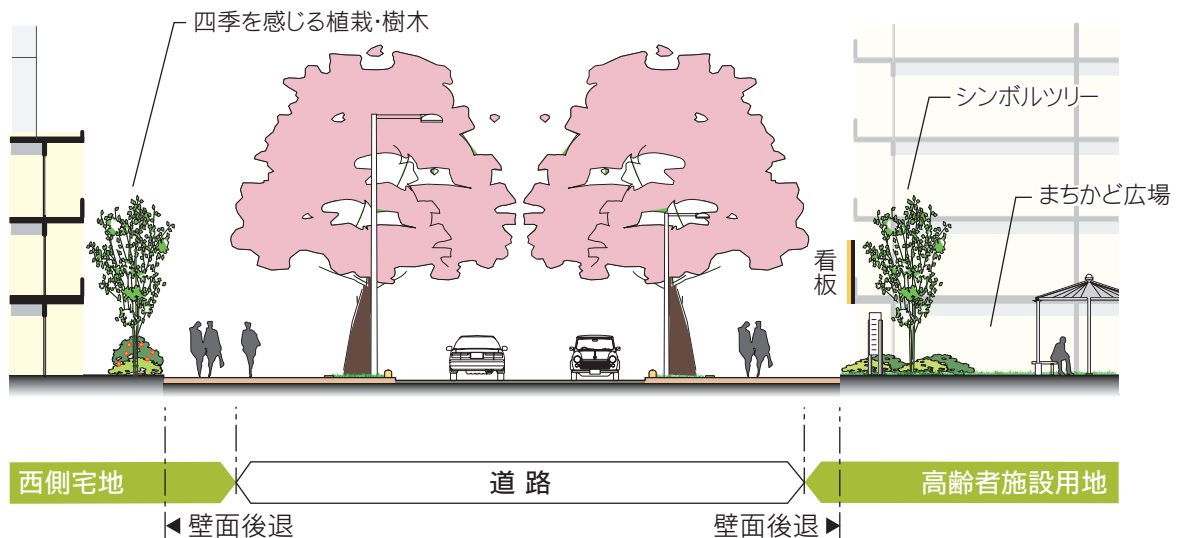
### けやき通り

<イメージ図>



### バス通り

<イメージ図>





04

まとまった緑空間



### 緑を活かしたコミュニティ空間の形成

- 地域の財産であるまとまった緑を保全・活用し、住民の庭として日常的に多様な交流や活動の場となるコミュニティ空間の形成をはかります。

05

散策路



### 地域をつなぐ緑豊かな散策路の形成

- 地域をつなぎ、歩きながら楽しめる緑豊かな散策路の形成をはかります。
- 災害時には避難ルートにもなるよう、安全性に配慮した空間の形成をはかります。

06

まちかど広場



### (エントランス)

### 玄関口となるエントランス空間の形成

- 玄関口にふさわしい、魅力と個性のある広場空間の形成をはかります。
- 地域全体の利便性の向上、コミュニティの形成や防犯性の向上に配慮した空間の形成をはかります。



### (コーナー)

### 居心地のいい溜まり空間の形成

- 住民の出会い、日常的な溜まり空間となる親しみやすい広場の形成をはかります。
- 認識のしやすさや安全性、防犯性に配慮した空間の形成をはかります。



## まとまった緑空間

- ・ ゆったりとくつろげるようベンチ等を設置する。
- ・ セセラギや、共同花壇等による親しみやすさを演出する。
- ・ 遊具にもなるファニチャー等によりプレイロットとしての活用をはかる。



## 散策路

- ・ 散策路に面する工作物等（駐車場、駐輪場等）は緑による遮蔽を行う。
- ・ 見通しなど、防犯性に考慮する。
- ・ 散策の休憩スポットとしてベンチ等を設置する。



## まちかど広場

- ・ 来訪者にわかりやすい案内板やサインなどを設置する。
- ・ テーマに沿ったファニチャーの設置や樹木の植栽などによる空間の演出をはかる。
- ・ 地域の人々の出会い、交流をはかる空間としてベンチ等を設置する。

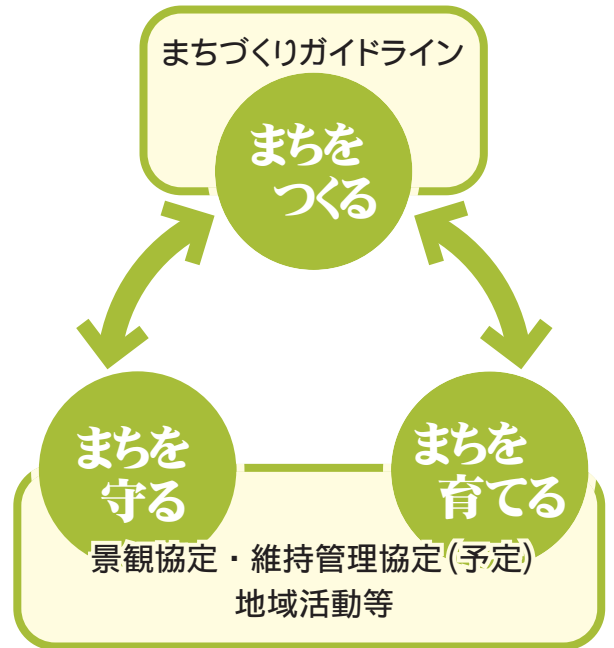




### 3 つくり育てるまちづくりに向けて

まちづくりを実現し、出来あがったまちを守り育てていくためには、それぞれの段階に応じた連携、調整、協力が必要となります。

ひばりが丘地区では、地域の財産である美しい並木や緑の空間を次の世代に引き継いでいくために、ガイドラインや景観協定(予定)・維持管理協定(予定)、緑をテーマとした地域活動等によりともにつくりともに育てるまちづくりを目指していきます。



#### 景観協定(案)の概要

##### ■ 景観協定とは

- ・ 景観法に基づき、区域内の土地所有者の合意により結ばれた、良好な景観の形成に関する協定

##### ■ ひばりが丘地区の景観協定で定める主な事項

- ・ 並木沿道の景観の形成と保全
- ・ 緑地・公園内の重要な樹木を活かした景観の形成と保全

※景観協定は任意の協定ではなく、景観法に基づく法定の協定です。





## 地域資源を柱にした共に生きるまちづくり

---

50年という長きにわたり、地域を支えてきたひばりが丘団地の建替えは、団地の再生ではなく、ひとつのまちづくりといえます。

ひばりが丘地区の再生において UR 都市機構は、居住者の方々や民間事業者、行政、周辺地域との連携をはかりながら、より暮らしやすいまちづくりに取り組んでいきます。

まちづくりに関わる全ての人々が、ひばりが丘地区の魅力を共有し、同じ目線でまちづくりに取り組むことができるよう、このコンセプトブックを作成しました。

これまで地域を見守ってきた緑は、まちを一つにまとめる大きな森となり人々とともに生き続けます。

---



# COMMUNITY BOOK

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

東日本支社 2009年4月作成