

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

	種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 高 限 度 〕	第1種 高度地区	約 ha 660.9	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
	第2種 高度地区	約 ha 659.1 (651.6)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	第3種 高度地区	約 ha 92.5	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	合計	約 ha 1,412.5 (1,405.0)		
	<p>1 制限の緩和</p> <p>この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1を減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>			

〔 最 高 限 度 〕	<p>2 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>(2) 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>4 許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの</p> <p>(2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
----------------------------	---	--

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

昭島駅北口駅前地区地区計画の変更に伴い、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変 更 箇 所	変更前	変更後	面積	備考
昭島市田中町及び 拝島町各地内	指定なし	第2種高度地区	約     ha 7.5	





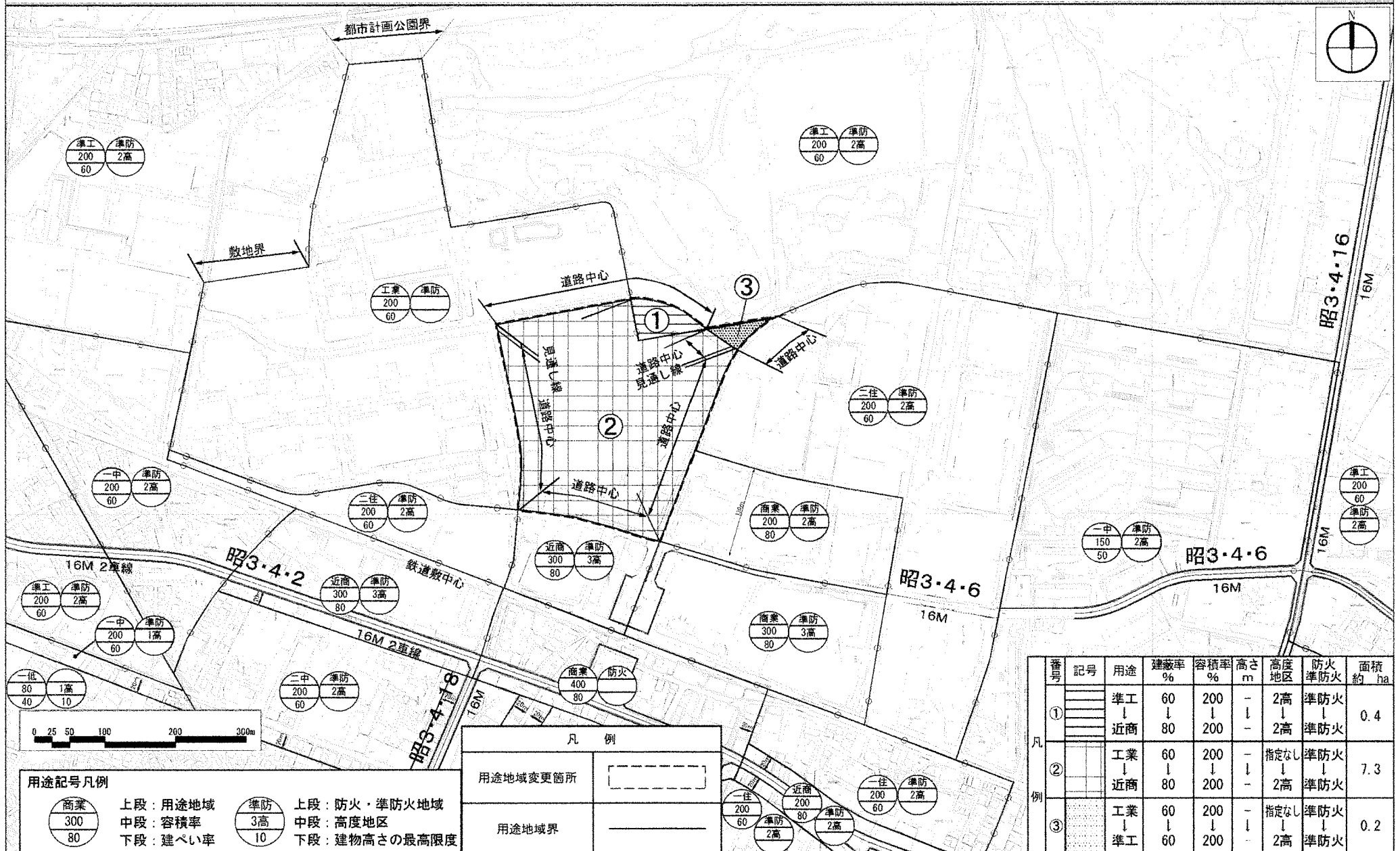


昭島都市計画用途地域  
昭島都市計画高度地区

計画図 (案)  
計画図 (案)

(昭島市決定)

(昭島市決定)



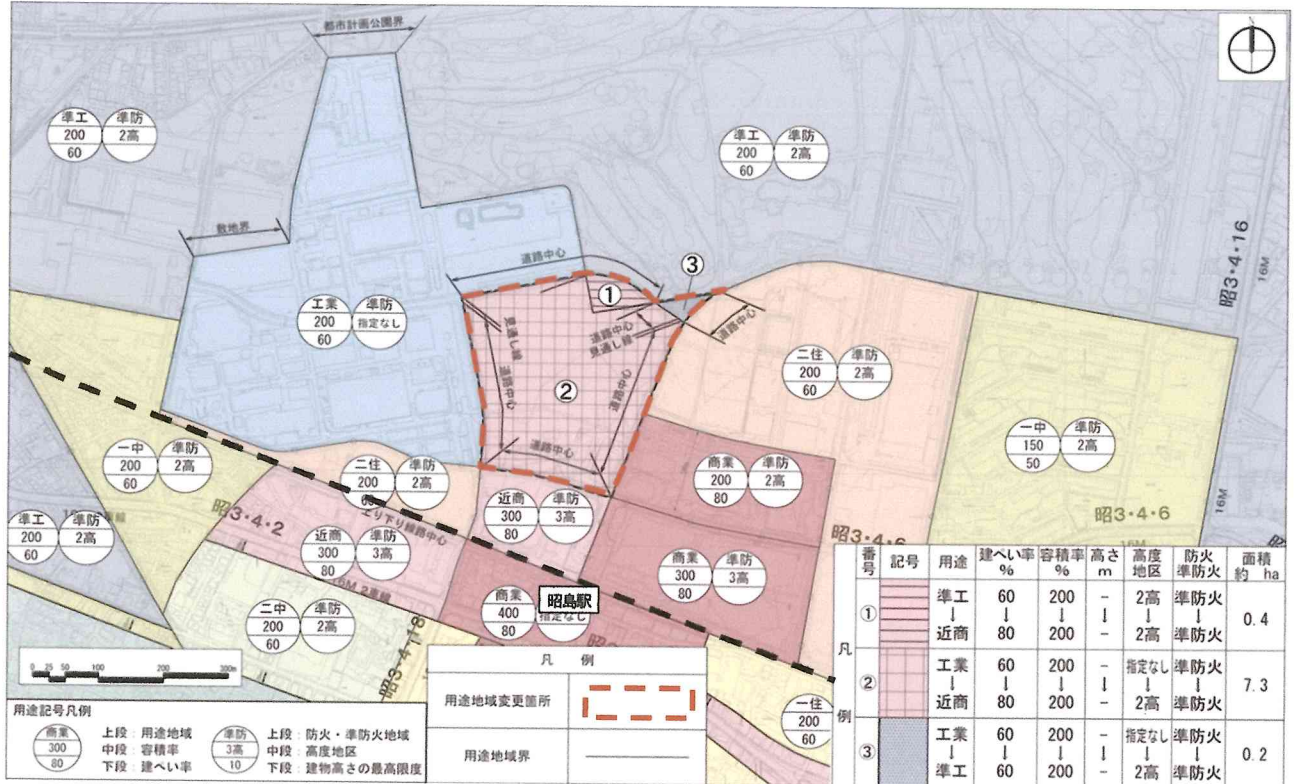
凡例	番号	記号	用途	建築率 %	容積率 %	高さ m	高度地区	防火準防火	面積約 ha
①	1	[Grid]	準工	60 ↓	200 ↓	- ↓	2高 ↓	準防火 ↓	0.4
			近商	80 ↓	200 ↓	- ↓	2高 ↓	準防火 ↓	
			工業	60 ↓	200 ↓	- ↓	指定なし ↓	準防火 ↓	
②	2	[Grid]	工業	60 ↓	200 ↓	- ↓	指定なし ↓	準防火 ↓	7.3
			近商	80 ↓	200 ↓	- ↓	2高 ↓	準防火 ↓	
③	3	[Dotted]	工業	60 ↓	200 ↓	- ↓	指定なし ↓	準防火 ↓	0.2
			準工	60 ↓	200 ↓	- ↓	2高 ↓	準防火 ↓	

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交審第58号、29都市基交測第36号 (承認番号)29都市基街都第185号、平成29年9月27日

## 昭島駅北口駅前地区の都市計画変更について

### 都市計画の変更内容

#### 〈 用途地域等 〉



#### 〈 地区計画 〉 ①地区の名称と土地利用の方針

##### (6) 生産・流通業務地区

周辺の住環境や隣接する小学校に配慮しながら、生産施設や流通施設が立地する地区として、その維持・向上を図る。

##### (3) 複合商業地区B

商業・業務施設をはじめ、居住機能等が融合した、賑わいとやすらぎのある地区の形成を図る。

##### (4) 周辺業務・文化地区

店舗、スポーツ関連施設等を主体とする、周辺住宅地と調和した健全で活力ある地区の形成を図る。

##### (5) 西側業務地区

駅前の商業地区に隣接する地区として、店舗・事務所等を主体とした土地利用を図る。

##### (2) 複合商業地区A

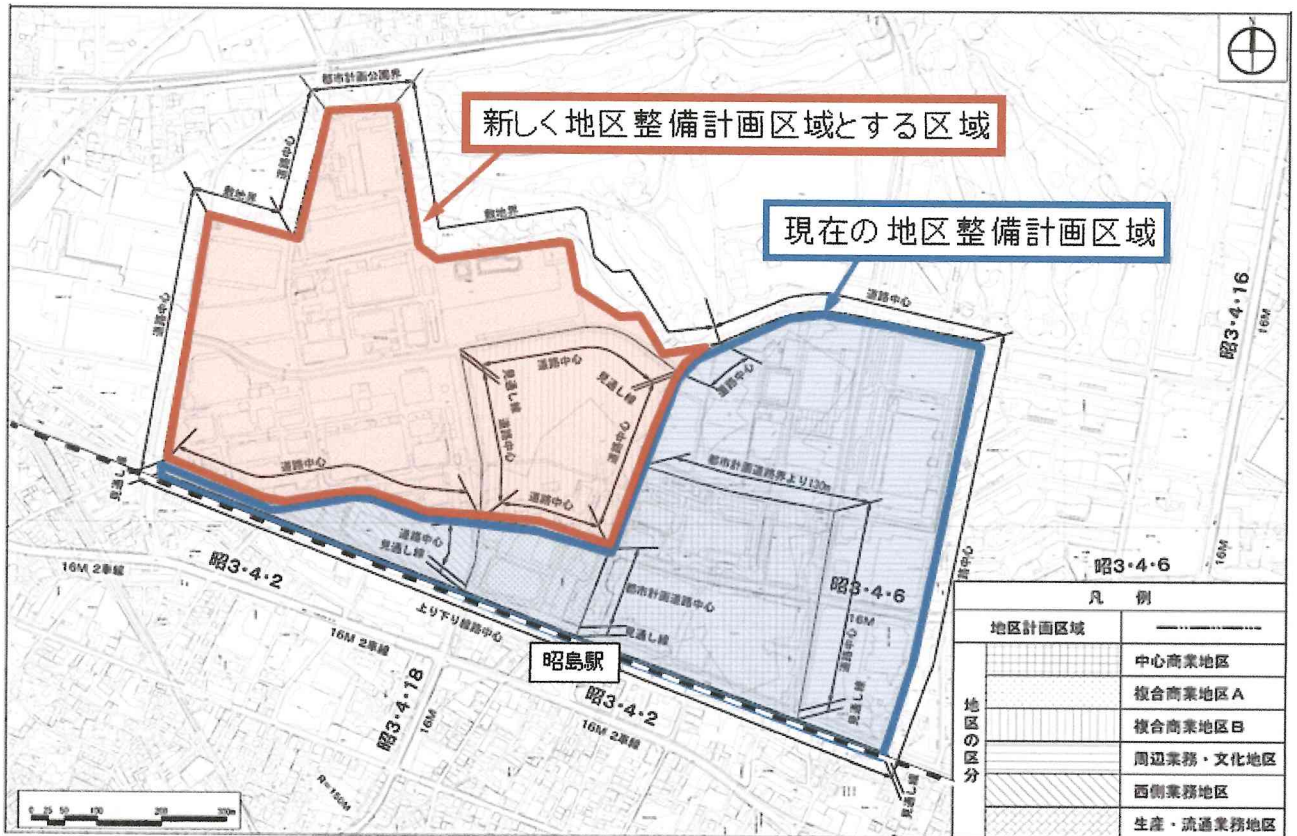
商業・業務施設を主体とする、駅前の立地をいかした商業的な地区の形成を図る。

##### (1) 中心商業地区

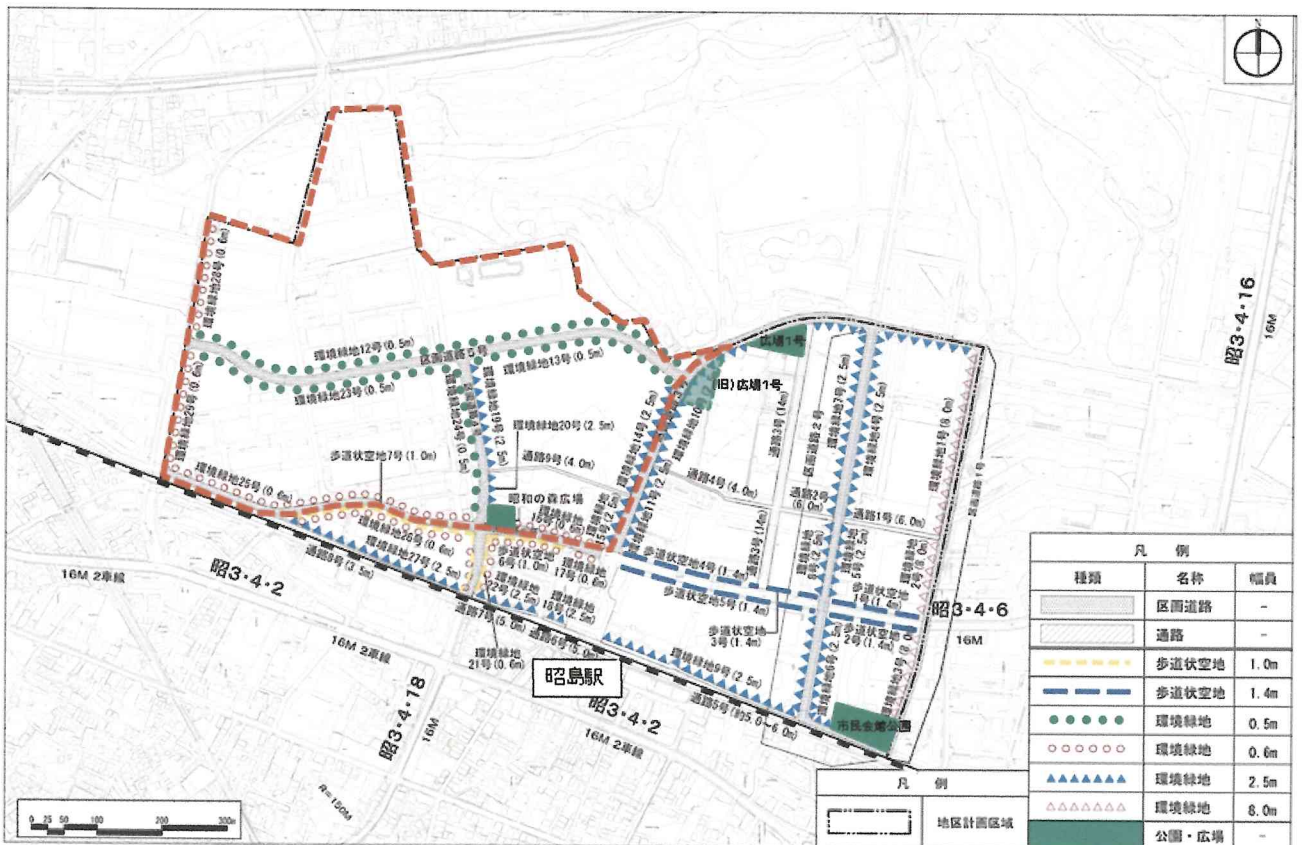
集客力の高い商業施設を主体とする、賑わいの拠点となる地区の形成を図る。



〈 地区計画 〉 ②地区整備計画区域



〈 地区計画 〉 ③地区施設の配置



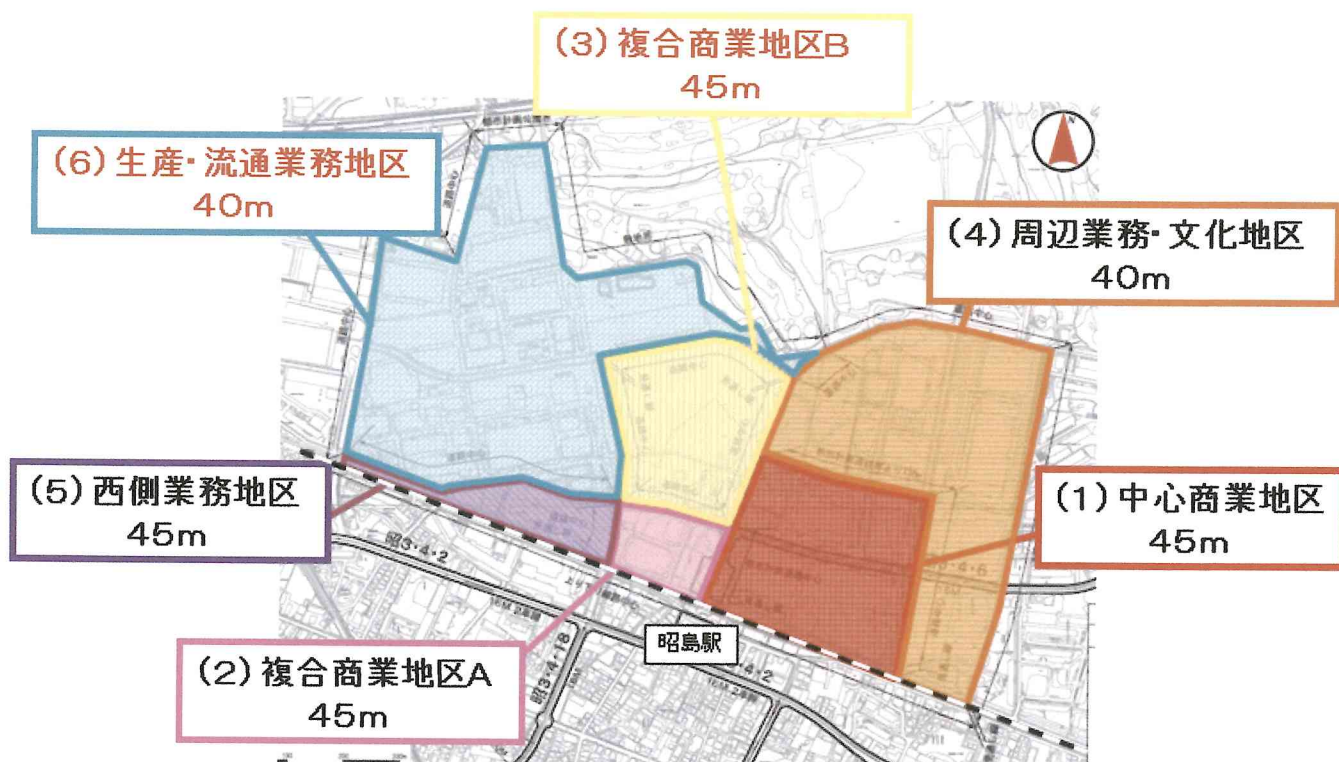


＜ 地区計画 ＞ ④建築物等の用途の制限

<p>中心商業地区 (約 10.2ha)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。                  (1) 建築物の1階部分を住居の用に供するもの(玄関、階段等はこの限りでない)                  (2) 工場(店舗に附属する作業所を除く)                  (3) 自動車教習所                  (4) 倉庫業を営む倉庫                  (5) 勝馬投票券発売所及び場外車券売場、その他これらに類するもの                  (6) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(以下「風営法」という。)第2条第1項第2号、第3号に該当する営業に係るもの                  (7) 風営法第2条第6項各号に該当する営業に係るもの                  (8) 風営法第2条第9項に該当する営業に係るもの</p>
<p>複合商業地区A (約 2.5ha)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。                  (1) 建築物の1階部分を住居の用に供するもの(玄関、階段等はこの限りでない)                  (2) 工場(店舗に附属する作業所を除く)                  (3) 自動車教習所                  (4) 倉庫業を営む倉庫                  (5) 建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び第3号に該当するもの                  (6) 風営法第2条第1項第2号、第3号に該当する営業に係るもの                  (7) 風営法第2条第6項各号に該当する営業に係るもの                  (8) 風営法第2条第9項に該当する営業に係るもの</p>
<p>複合商業地区B (約 7.7ha)</p> <p>(新規)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。                  (1) 区画道路3号及び6号に面する建築物の1階部分を住居の用に供するもの(玄関、階段等はこの限りでない)                  (2) 工場(店舗に附属する作業所を除く)                  (3) 自動車教習所                  (4) 建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び第3号に該当するもの                  (5) 風営法第2条第1項第2号、第3号に該当する営業に係るもの                  (6) 風営法第2条第6項各号に該当する営業に係るもの                  (7) 風営法第2条第9項に該当する営業に係るもの</p>
<p>西側業務地区 (約 2.9ha)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。                  (1) 建築物の1階部分を住居の用に供するもの(玄関、階段等はこの限りでない)                  (2) 自動車教習所                  (3) 建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び第3号に該当するもの                  (4) 風営法第2条第1項第2号、第3号に該当する営業に係るもの                  (5) 風営法第2条第6項各号に該当する営業に係るもの                  (6) 風営法第2条第9項に該当する営業に係るもの</p>
<p>周辺業務・文化地区 (約 17.8ha)</p> <p>(変更)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。                  (1) 区画道路及び通路3号に面する建築物の1階部分を住居の用に供するもの(玄関、階段等はこの限りでない)                  (2) 自動車教習所                  (3) 建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び第3号に該当するもの                  (4) 風営法第2条第1項第2号、第3号に該当する営業に係るもの                  (5) 風営法第2条第6項各号に該当する営業に係るもの                  (6) 風営法第2条第9項に該当する営業に係るもの</p>
<p>生産・流通業務地区 (約 24.7ha)</p> <p>(新規)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。                  (1) 住宅                  (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの                  (3) 自動車教習所                  (4) 建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び第3号に該当するもの                  (5) 風営法第2条第1項第2号、第3号に該当する営業に係るもの                  (6) 風営法第2条第6項各号に該当する営業に係るもの                  (7) 風営法第2条第9項に該当する営業に係るもの</p>



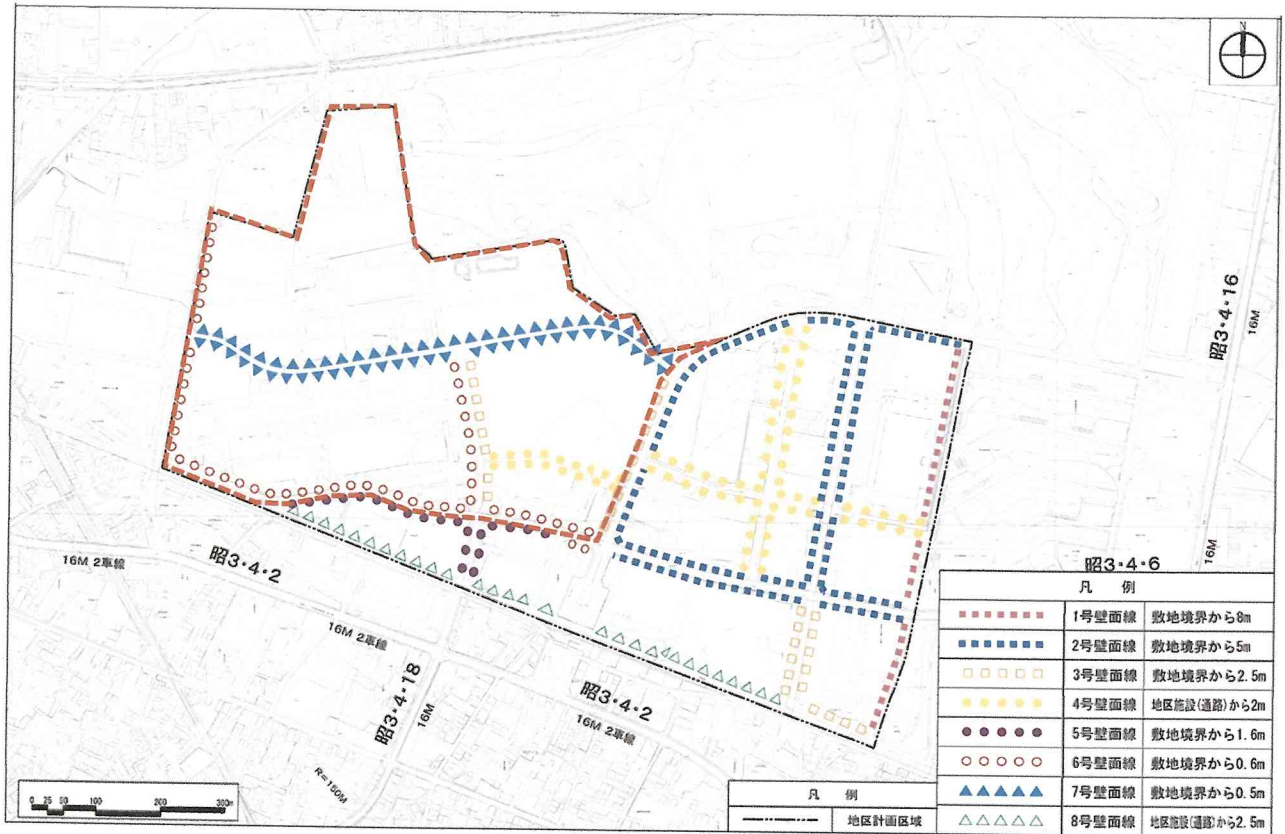
〈 地区計画 〉 ⑤建築物等の高さの最高限度



〈 地区計画 〉 ⑥建築物等の敷地面積の最低限度

中心商業地区	複合商業地区A	複合商業地区B	西側業務地区	周辺業務・文化地区	生産・流通業務地区
1,000㎡	1,000㎡	300㎡	1,000㎡	500㎡	1,000㎡

〈 地区計画 〉 ⑦壁面の位置の制限





# 東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針 中間のまとめ（東京都・特別区・26市・2町） [概要]

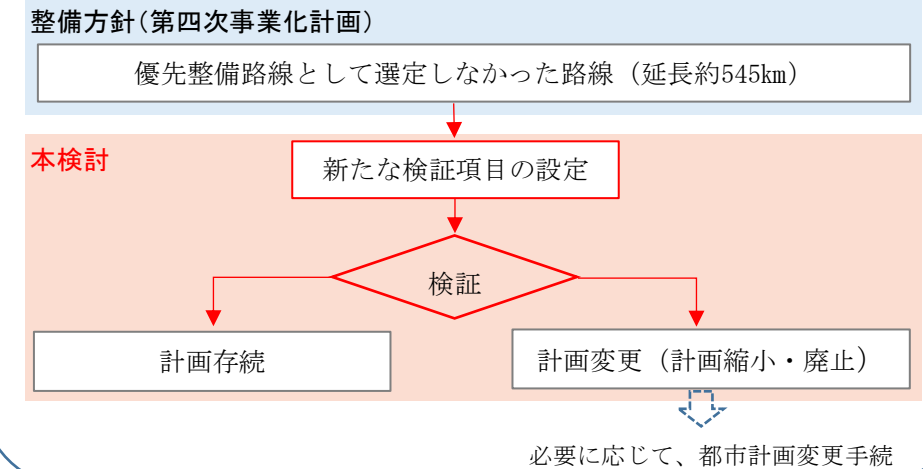
## ○背景

現行の整備方針（第4次事業化計画）に基づき整備を推進することにより、「都市づくりのランドデザイン」が想定する2040年代には、都市計画道路の約8割が完成する時代を迎える。  
一方で、優先整備路線に選定しなかった残る約2割の都市計画道路は、その必要性を確認しているものの、事業着手までに期間を要することとなり、都市計画法による建築制限が長期化することが想定される。

## ○検討の視点

都市計画道路は、計画決定から相当程度の時間を経ているため、社会経済情勢や道路に対するニーズの変化を踏まえ、適宜検証を行っていく必要があり、現行の整備計画（第4次事業化計画）においても、都市計画道路をつなぐことの必要性を検証してきた。  
この検証を前提とした上で、概成道路における拡幅整備の有効性など、新たに都市計画道路のつなぎ方・構造等に関する検証項目を設け、計画内容を検討する。

## ○フロー



## ○検証事項

### ① 概成道路における拡幅整備の有効性

#### 【検証の視点】

都市計画道路に求められる機能に着目し、概成道路の車道部・歩道部それぞれの構成要素に対して、道路構造条例等の基準を当てはめ、現道幅員の評価を行い、地域の実情も踏まえて検証する。

### ② 交差部の交差方式（立体交差・交差点拡幅部・支線・隅切りなど）等

#### 【検証の視点】

交通処理のための必要性や、交通流動などの地域の実情を踏まえ、立体交差や交差点拡幅部等の計画の要否を検証する。  
また、隅切りについては、道路構造令の解説と運用における標準値を参考に、地域の実情も踏まえ、隅切りの計画の要否を検証する。

### ③ 計画の重複等

#### 【検証の視点】

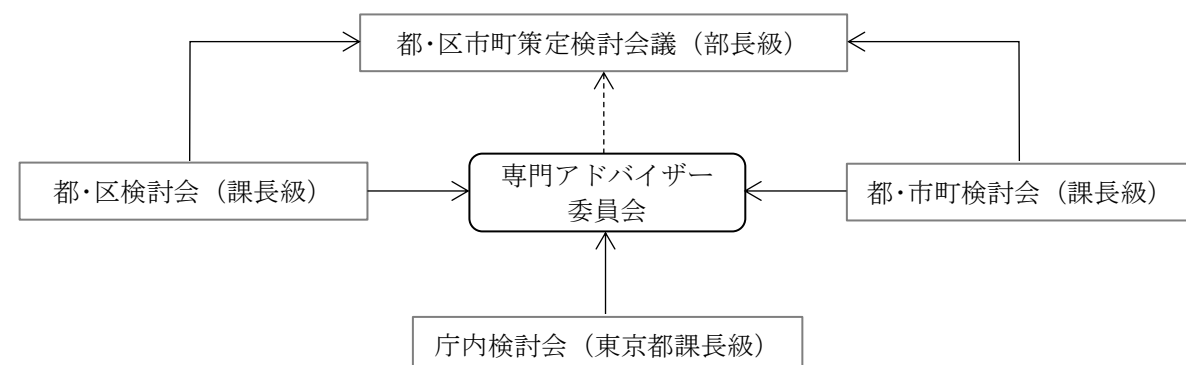
都市計画道路と都市計画公園等の計画が重複している場合は、機能や地形的な条件など地域の実情を踏まえ、将来の事業実施に向けた計画変更の方向性を検証する。  
また、都市計画道路区域と異なる道路線形で整備が実施された区間については、道路構造条例等を満たしているか、また、地域の実情も踏まえ、現道に合わせた都市計画変更の適否を検証する。

### ④ 地域的な道路の既存道路による代替可能性

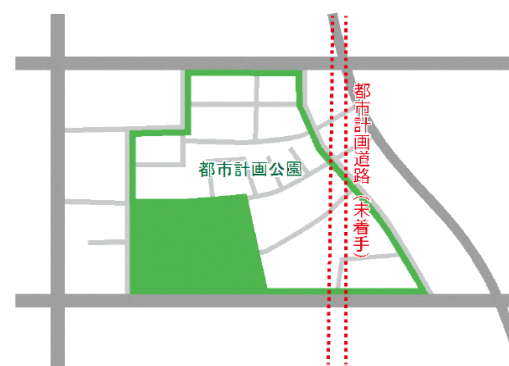
#### 【検証の視点】

近傍にある都市計画道路以外の道路が、都市計画道路の機能を代替できるか否かを、地域の実情も踏まえて検証する。

## ○検討体制



都市計画道路と都市計画公園が重複しているイメージ



既存道路による代替のイメージ



## ○スケジュール

- ・平成30年7月9日に「中間のまとめ」を公表
- ・平成30年7月9日～8月10日にパブリックコメントを実施
- ・平成30年度末を目途に「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」を策定