

昭島都市計画用途地域の変更（昭島市決定）（案）

諮問第2号

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 24.7 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	2.5	5/10	3/10	—	—	10	1.7
	2.5	6/10	3/10	—	—	10	0.2
	483.7	8/10	4/10	—	—	10	33.6
	22.5	8/10	4/10	—	—	12	1.6
45.2	10/10	5/10	—	—	10	3.1	
小計	578.6						40.2
第二種低層住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	—	—	—	—	—	—	—
小計	—						—
第一種中高層住居専用地域	約 2.1 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	43.8	15/10	4/10	—	—	—	0.1
	222.5	15/10	5/10	—	—	—	3.0
222.5	20/10	6/10	—	—	—	15.5	
小計	268.4						18.6
第二種中高層住居専用地域	約 11.8 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	11.8	20/10	6/10	—	—	—	0.8
小計	11.8						0.8
第一種住居地域	約 55.4 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	55.4	20/10	6/10	—	—	—	3.8
小計	55.4						3.8
第二種住居地域	約 55.2 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	55.2	20/10	6/10	—	—	—	3.8
小計	55.2						3.8

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
準住居地域	約 2.0 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	2.0	20/10	6/10	—	—	—	0.1
	47.3	30/10	6/10	—	—	—	3.3
小計	49.3						3.4
近商業地域	約 29.6 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	29.6	20/10	8/10	—	—	—	2.1
	32.6	30/10	8/10	—	—	—	2.3
5.4	40/10	8/10	—	—	—	0.4	
小計	67.6						4.8
商業地域	約 4.5 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	4.5	20/10	8/10	—	—	—	0.3
	5.7	30/10	8/10	—	—	—	0.4
6.8	40/10	8/10	—	—	—	0.5	
小計	17.0						1.2
準工業地域	約 314.5 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	314.5	20/10	6/10	—	—	—	21.8
小計	314.5						21.8
工業地域	約 22.4 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	22.4	20/10	6/10	—	—	—	1.6
小計	22.4						1.6
工業専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	—	—	—	—	—	—	—
小計	—						—
合計	約 1,440.2 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり。」

理由 立川基地跡地昭島地区地区計画の変更に伴い、土地利用の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。

種 類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	5/10	3/10	—	—	10	(24.7)	(1.7)	(35.2)	(2.4)	△ 10.5
	6/10	3/10	—	—	10	2.5	0.2	2.5	0.2	
	8/10	4/10	—	—	10	483.7	33.6	483.7	33.6	
	8/10	4/10	—	—	12	22.5	1.6	22.5	1.6	
10/10	5/10	—	—	10	45.2	3.1	45.2	3.1		
小 計					(578.6)	(40.2)	(589.1)	(40.9)		
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小 計										
第一種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	4/10	—	—	—	2.1	0.1	2.1	0.1	0.8
	15/10	5/10	—	—	—	43.8	3.0	43.8	3.0	
20/10	6/10	—	—	—	(222.5)	(15.5)	(221.7)	(15.4)		
小 計					(268.4)	18.6	(267.6)	18.6		
第二種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
20/10	6/10	—	—	—	11.8	0.8	11.8	0.8		
小 計					11.8	0.8	11.8	0.8		
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
20/10	6/10	—	—	—	55.4	3.8	55.4	3.8		
小 計					55.4	3.8	55.4	3.8		
第二種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
20/10	6/10	—	—	—	(55.2)	(3.8)	(45.5)	(3.2)	9.7	
小 計					(55.2)	(3.8)	(45.5)	(3.2)		

種 類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	2.0	0.1	2.0	0.1	
	30/10	6/10	—	—	—	47.3	3.3	47.3	3.3	
小 計					49.3	3.4	49.3	3.4		
近 隣 商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	29.6	2.1	29.6	2.1	
	30/10	8/10	—	—	—	32.6	2.3	32.6	2.3	
40/10	8/10	—	—	—	5.4	0.4	5.4	0.4		
小 計					67.6	(4.8)	67.6	(4.7)		
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	4.5	0.3	4.5	0.3	
	30/10	8/10	—	—	—	5.7	0.4	5.7	0.4	
40/10	8/10	—	—	—	6.8	0.5	6.8	0.5		
小 計					17.0	1.2	17.0	1.2		
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
20/10	6/10	—	—	—	314.5	21.8	314.5	21.8		
小 計					314.5	21.8	314.5	21.8		
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
20/10	6/10	—	—	—	22.4	1.6	22.4	1.6		
小 計					22.4	1.6	22.4	1.6		
工業 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小 計										
合 計						約 ha	%	約 ha	%	
						1,440.2	100.0	1,440.2	100.0	

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
昭島市もくせいの杜二丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30 % 容積率 50 % 高さの限度 10 m 敷地面積の最低限度 —	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 ha 0.8	
昭島市もくせいの杜二丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30 % 容積率 50 % 高さの限度 10 m 敷地面積の最低限度 —	第二種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 ha 9.7	

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

昭島都市計画用途地域（立川基地跡地昭島地区関連）

2 理由

本地区は、＜多摩の拠点整備基本計画＞において、核都市「立川」の整備エリアに含まれており、広域的な機能や、業務・商業機能の導入を進め、にぎわいと活気の創出を図る地区とされている。

また、＜昭島市都市計画マスタープラン＞においても、広域的な機能が立地するほか、住宅や商業施設・福祉施設等の導入により、「昭島市の東の玄関口」にふさわしいにぎわいと活気を創出するとともに、周辺環境との調和を図る地区とされている。

その実現に向けて、平成 20 年 6 月に土地利用計画を策定するとともに、関係 6 者で平成 22 年 6 月に基本協定を締結し、独立行政法人都市再生機構施行の土地区画整理事業を進めてきたところである。

また、平成 24 年 3 月には、地区全体となる面積約 61.2 ヘクタールの区域について、地区計画の策定を行い、平成 28 年 5 月には、民間利用誘導方策の策定等を踏まえて地区計画の変更を行ったところである。

その後、土地区画整理事業及び公共・公的利用を図る区域における土地利用の進捗に伴い、本地区の土地利用の適正な誘導を図るとともに、環境や景観に配慮した質の高い生活空間の形成を図るため、地区計画の変更を行うこととなった。

この地区計画の変更にあわせ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 10.5 ヘクタールの区域について、用途地域の変更を行うものである。

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 650.4 (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 669.6 (659.1)	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	
<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

用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上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
昭島市もくせいの 杜二丁目地内	第 1 種高度地区	第 2 種高度地区	約 ha 10.5	

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

昭島都市計画高度地区（立川基地跡地昭島地区関連）

2 理由

本地区は、＜多摩の拠点整備基本計画＞において、核都市「立川」の整備エリアに含まれており、広域的な機能や、業務・商業機能の導入を進め、にぎわいと活気の創出を図る地区とされている。

また、＜昭島市都市計画マスタープラン＞においても、広域的な機能が立地するほか、住宅や商業施設・福祉施設等の導入により、「昭島市の東の玄関口」にふさわしいにぎわいと活気を創出するとともに、周辺環境との調和を図る地区とされている。

その実現に向けて、平成 20 年 6 月に土地利用計画を策定するとともに、関係 6 者で平成 22 年 6 月に基本協定を締結し、独立行政法人都市再生機構施行の土地区画整理事業を進めてきたところである。

また、平成 24 年 3 月には、地区全体となる面積約 61.2 ヘクタールの区域について、地区計画の策定を行い、平成 28 年 5 月には、民間利用誘導方策の策定等を踏まえて地区計画の変更を行ったところである。

その後、土地区画整理事業及び公共・公的利用を図る区域における土地利用の進捗に伴い、本地区の土地利用の適正な誘導を図るとともに、環境や景観に配慮した質の高い生活空間の形成を図るため、地区計画の変更を行うこととなった。

この地区計画及びこれに伴う用途地域の変更にあわせ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 10.5 ヘクタールの区域について、高度地区の変更を行うものである。

昭島都市計画防火地域及び準防火地域の変更（昭島市決定）（案）

諮問第4号

都市計画防火地域及び準防火地域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	備 考
防 火 地 域	約 12.2 ha	
準 防 火 地 域	約 884.6 (874.1) ha	
合 計	約 896.8 (886.3) ha	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変 更 概 要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
昭島市もくせいの 杜二丁目地内	指定なし	準防火地域	約 10.5 ha	

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

昭島都市計画防火地域及び準防火地域

(立川基地跡地昭島地区関連)

2 理由

本地区は、＜多摩の拠点整備基本計画＞において、核都市「立川」の整備エリアに含まれており、広域的な機能や、業務・商業機能の導入を進め、にぎわいと活気の創出を図る地区とされている。

また、＜昭島市都市計画マスタープラン＞においても、広域的な機能が立地するほか、住宅や商業施設・福祉施設等の導入により、「昭島市の東の玄関口」にふさわしいにぎわいと活気を創出するとともに、周辺環境との調和を図る地区とされている。

その実現に向けて、平成 20 年 6 月に土地利用計画を策定するとともに、関係 6 者で平成 22 年 6 月に基本協定を締結し、独立行政法人都市再生機構施行の土地区画整理事業を進めてきたところである。

また、平成 24 年 3 月には、地区全体となる面積約 61.2 ヘクタールの区域について、地区計画の策定を行い、平成 28 年 5 月には、民間利用誘導方策の策定等を踏まえて地区計画の変更を行ったところである。

その後、土地区画整理事業及び公共・公的利用を図る区域における土地利用の進捗に伴い、本地区の土地利用の適正な誘導を図るとともに、環境や景観に配慮した質の高い生活空間の形成を図るため、地区計画の変更を行うこととなった。

この地区計画及びこれに伴う用途地域の変更にあわせ、都市防災上の観点から検討した結果、面積約 10.5 ヘクタールの区域について、防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。