

昭島都市計画用途地域の変更（昭島市決定）

諮問第4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 5/10	以下 3/10	m —	m ² —	m 10	約 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
	44.6	10/10	5/10	—	—	10	3.1
小計	578.0						40.1
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 15/10	以下 4/10	m —	m ² —	m —	約 0.1 %
	43.8	15/10	5/10	—	—	—	3.0
	223.1	20/10	6/10	—	—	—	15.5
小計	269.0						18.7
第二種中高層住居専用地域	約 11.8 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 0.8 %
小計	11.8						0.8
第一種住居地域	約 55.4 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 3.8 %
小計	55.4						3.8
第二種住居地域	約 55.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 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 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 0.1 %
	47.3	30/10	6/10	—	—	—	3.3
	小計	49.3					3.4
近隣商業地域	約 29.6 ha	以下 20/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 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 20/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 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 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 21.8 %
小計	314.5						21.8
工業地域	約 22.4 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 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 中神駅北側地区地区計画の決定に伴い、土地利用上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	24.7	1.7	
	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	(44.6)	(3.1)	(45.2)	(3.1)	△ 0.6	
小 計					(578.0)	(40.1)	(578.6)	(40.2)	△ 0.6	
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	
	15/10	5/10	—	—	—	43.8	3.0	43.8	3.0	
	20/10	6/10	—	—	—	(223.1)	(15.5)	(222.5)	(15.4)	0.6
	小 計					(269.0)	18.7	(268.4)	18.6	0.6
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
小 計	20/10	6/10	—	—	—	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
小 計	20/10	6/10	—	—	—	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
小 計	20/10	6/10	—	—	—	55.2	3.8	55.2	3.8	
小 計						55.2	3.8	55.2	3.8	

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	4.8	
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
小 計	20/10	6/10	—	—	—	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
小 計	20/10	6/10	—	—	—	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

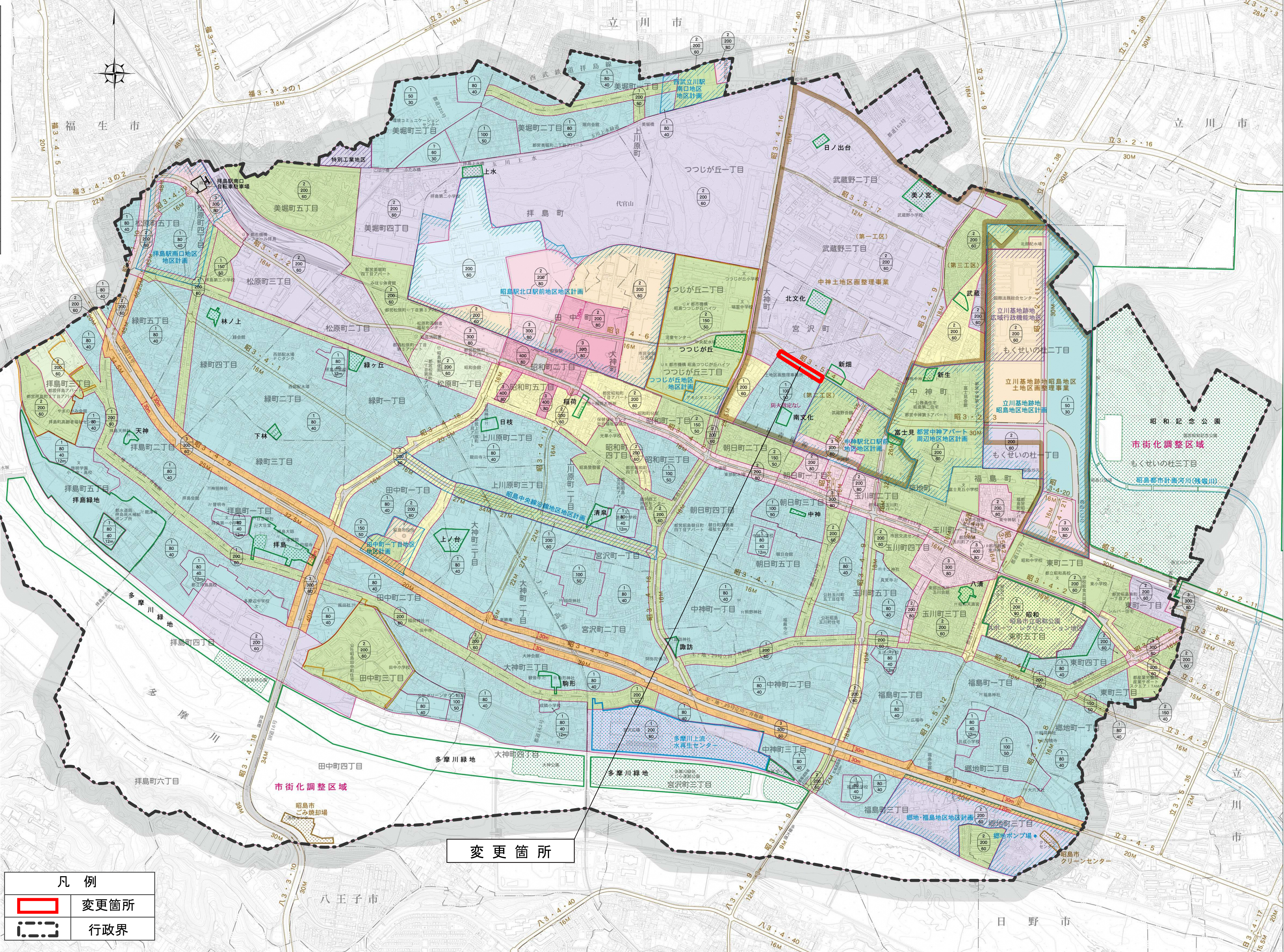
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
昭島市中神町及び宮沢町各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50 % 容積率 100 % 高さの限度 10 m 敷地面積の最低限度 —	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 ha 0.6	

昭島都市計画用途地域 総括図 [昭島市決定]

凡		例	
用途地域等	建築容積率(%)	高さ制限	防火規定
第1種低層住居専用地域	30/50	15m	指定なし
第1種中高層住居専用地域	40/80	25m	指定なし
第2種中高層住居専用地域	60/100	4m	指定なし
準住居地域	80/200	6.5m	指定なし
近隣商業地域	80/300	6.5m	指定なし
商業地域	80/400	4m	指定なし
準工業地域	60/200	4m	指定なし
工業地域	60/200	4m	指定なし

用途地域等	建築容積率(%)	高さ制限	防火規定
第1種中高層住居専用地域	40/80	25m	指定なし
第2種中高層住居専用地域	60/100	4m	指定なし
準住居地域	80/200	6.5m	指定なし
近隣商業地域	80/300	6.5m	指定なし
商業地域	80/400	4m	指定なし
準工業地域	60/200	4m	指定なし
工業地域	60/200	4m	指定なし

用途地域等	建築容積率(%)	高さ制限	防火規定
第1種低層住居専用地域	30/50	15m	指定なし
第1種中高層住居専用地域	40/80	25m	指定なし
第2種中高層住居専用地域	60/100	4m	指定なし
準住居地域	80/200	6.5m	指定なし
近隣商業地域	80/300	6.5m	指定なし
商業地域	80/400	4m	指定なし
準工業地域	60/200	4m	指定なし
工業地域	60/200	4m	指定なし



用途地域内の建築物の用途制限

各用途地域における住居の確保、商業・工業などの業務の発展を促すために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限があります。

用途制限	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域
○一建てられる用途	○	○	○	○	○	○	○	○
△一建てられない用途	△	△	△	△	△	△	△	△
×一建てられない用途	×	×	×	×	×	×	×	×

用途制限	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域
○一建てられる用途	○	○	○	○	○	○	○	○
△一建てられない用途	△	△	△	△	△	△	△	△
×一建てられない用途	×	×	×	×	×	×	×	×

凡例	変更箇所	行政界
[Red Box]	変更箇所	[Dashed Line]
[Dashed Line]		行政界

*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の地形図(測図網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31 都市基幹部第 203 号、令和元年11月19日

*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の地形図を使用して作成したものである。
 (承認番号) 31 都市基幹部第 79 号、令和元年11月8日

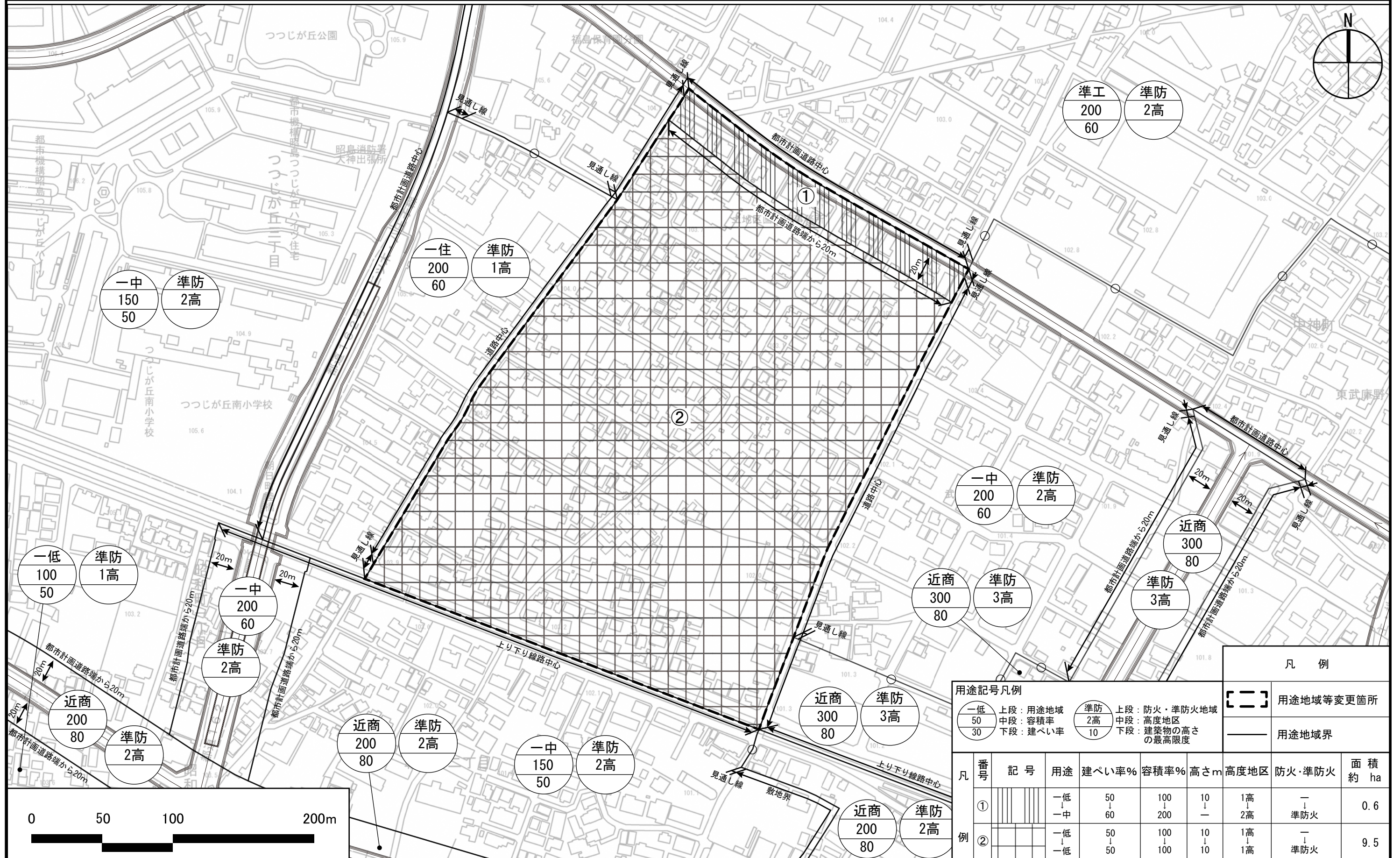
昭島都市計画用途地域
昭島都市計画高度地区
昭島都市計画防火地域及び準防火地域

計画図
計画図
計画図

[昭島市決定]

[昭島市決定]

[昭島市決定]



用途記号凡例

一低 50	上段：用途地域 中段：容積率 下段：建ぺい率	準防 2高 10	上段：防火・準防火地域 中段：高度地区 下段：建築物の高さの最高限度
----------	------------------------------	----------------	--

凡例

[]	用途地域等変更箇所
—	用途地域界

凡	番号	記号	用途	建ぺい率%	容積率%	高さm	高度地区	防火・準防火	面積約 ha
例	①		一低 一中	50 60	100 200	10 —	1高 2高	— 準防火	0.6
	②		一低 一低	50 50	100 100	10 10	1高 1高	— 準防火	9.5

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) 4都市基交著第28号
(承認番号) 3都市基街都第171号、令和3年8月26日

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（中神駅北側地区関連）

2 理由

本地区は、昭島市都市計画マスタープランにおいて、快適な都市生活を創るゾーンとして位置付けられている。本地区を含む中神駅北側一帯は、昭和39年に中神土地地区画整理事業の事業認可を受け、第一工区は整備が完了し、第二工区の駅前ブロックは都市計画道路をはじめとした道路整備や宅地造成が進められてきたが、残る区域については事業の長期化が課題となっていた。

少子超高齢社会の進行や事業認可時と比べ著しく宅地化が進行している等の現況を踏まえると、事業の更なる長期化は避けられないことから、市街地整備状況の評価や地権者の意向調査等を行って土地地区画整理事業のあり方について検討を行い、本地区を含む未着手の区域については、令和3年5月の中神駅北側地域整備構想で他の整備手法に変更する方針が定められた。また、令和4年9月には、安全で安心して快適な都市生活を送れるまちづくりの早期実現を目標として具体的な方針等を示した中神駅北側地域整備計画が策定され、同計画の目標を実現するため地区計画の決定を行うこととなった。

この地区計画の決定にあわせ、都市計画道路沿道に即した土地利用の誘導及び後背地の良好な住環境を保護するため、面積約0.6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