

昭島駅北口駅前地区に関する 都市計画変更原案説明会

平成30年3月16日(金)
児童センター ぱれっと



説明内容

1/31

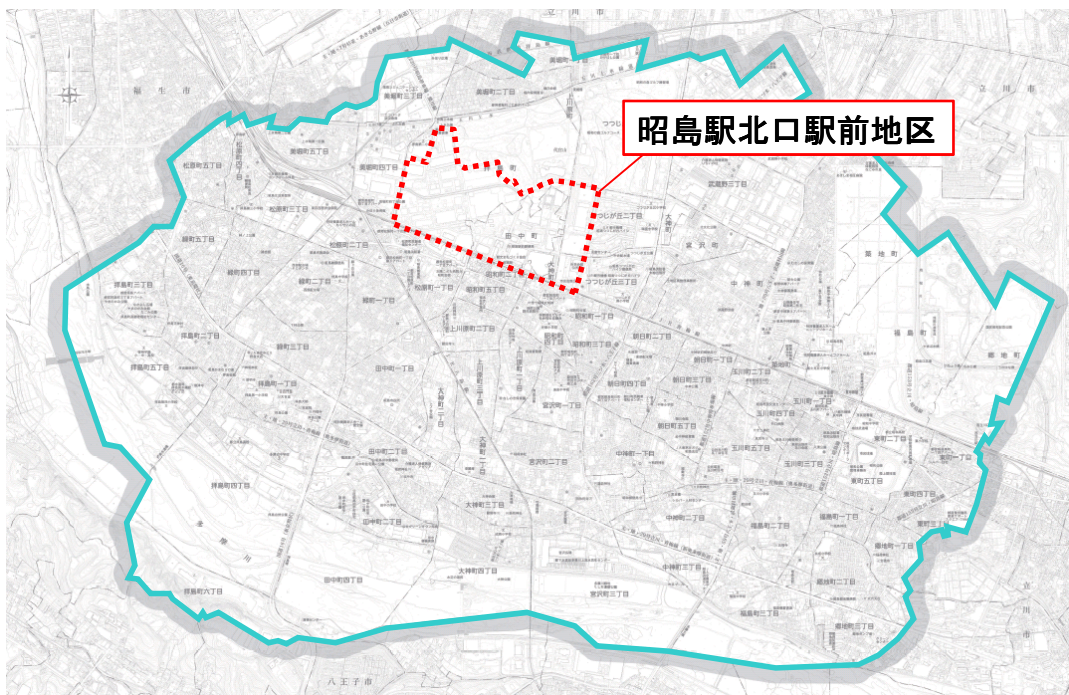
- 1.地区の概要
- 2.都市計画の見直し
 - ① 用途地域等について
 - ② 地区計画について
- 3.今後のスケジュール


1.地区の概要



1.地区の概要

3/31



-  : 行政界
-  : 地区計画区域

この地図は、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用したものである。

2.都市計画の見直し













- ① 用途地域等について
- ② 地区計画について



3.都市計画の見直し ①用途地域等について

5/31

○用途地域とは [※]用途地域は12種類あり、地域内に建てられる建築物等がそれぞれ異なります。 ※平成30年3月現在

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校が建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

2.都市計画の見直し ①用途地域等について

6/31

○建ぺい率・容積率とは 建物の過密化を防ぎ、良好な環境を守るため、一定の敷地に建てられる建物の大きさを制限するものです。

建 ぺ い 率	<p>敷地面積に対して、建物が占める面積（建築面積）の割合（普通％で表す）。</p> <p>例えば、建ぺい率の指定が40％の地域で、敷地面積が150㎡の場合は、 $150\text{㎡} \times 0.4 (40\%) = 60\text{㎡}$となりますから、建築面積は60㎡以下としなければなりません。</p>	
------------------	---	--

容 積 率	<p>敷地面積に対する建物の各階の床面積の合計（延べ面積）の割合（普通％で表す）。</p> <p>例えば、容積率の指定が80％の地域で、敷地面積が150㎡の場合は、 $150\text{㎡} \times 0.8 (80\%) = 120\text{㎡}$となりますから、延べ面積は120㎡以下としなければなりません。</p>	
-------------	---	--

2.都市計画の見直し ①用途地域等について

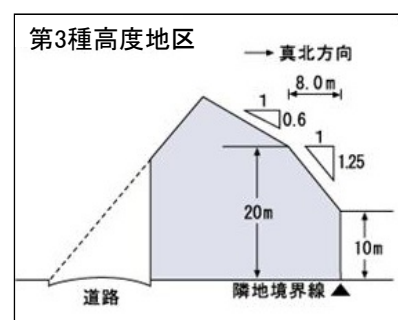
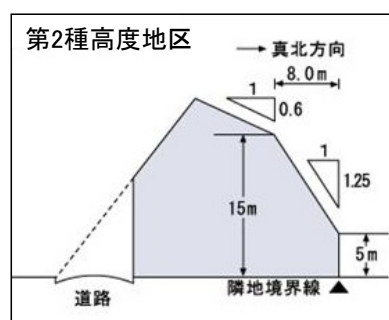
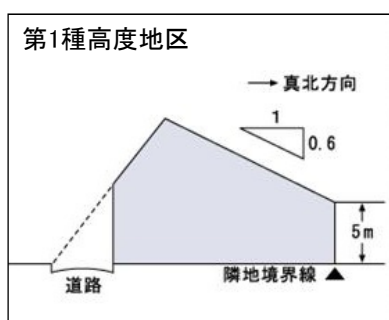
7/31

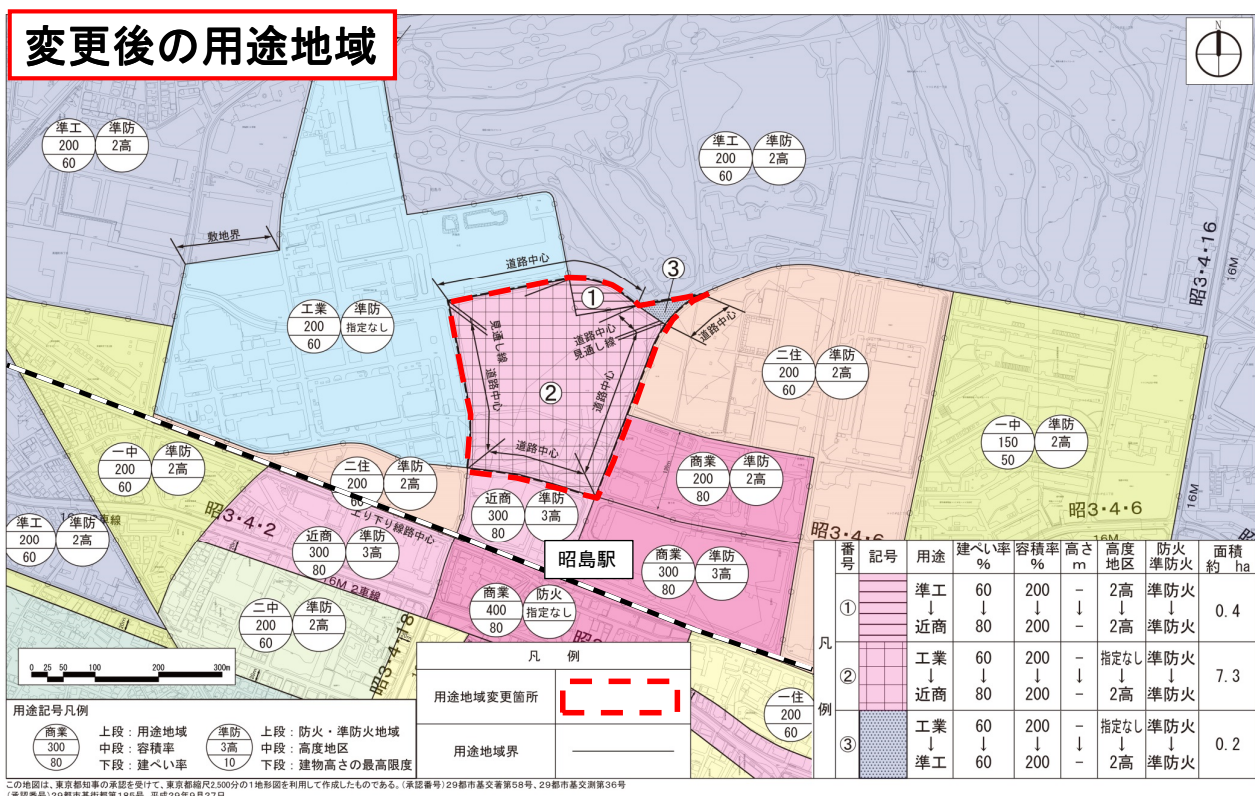
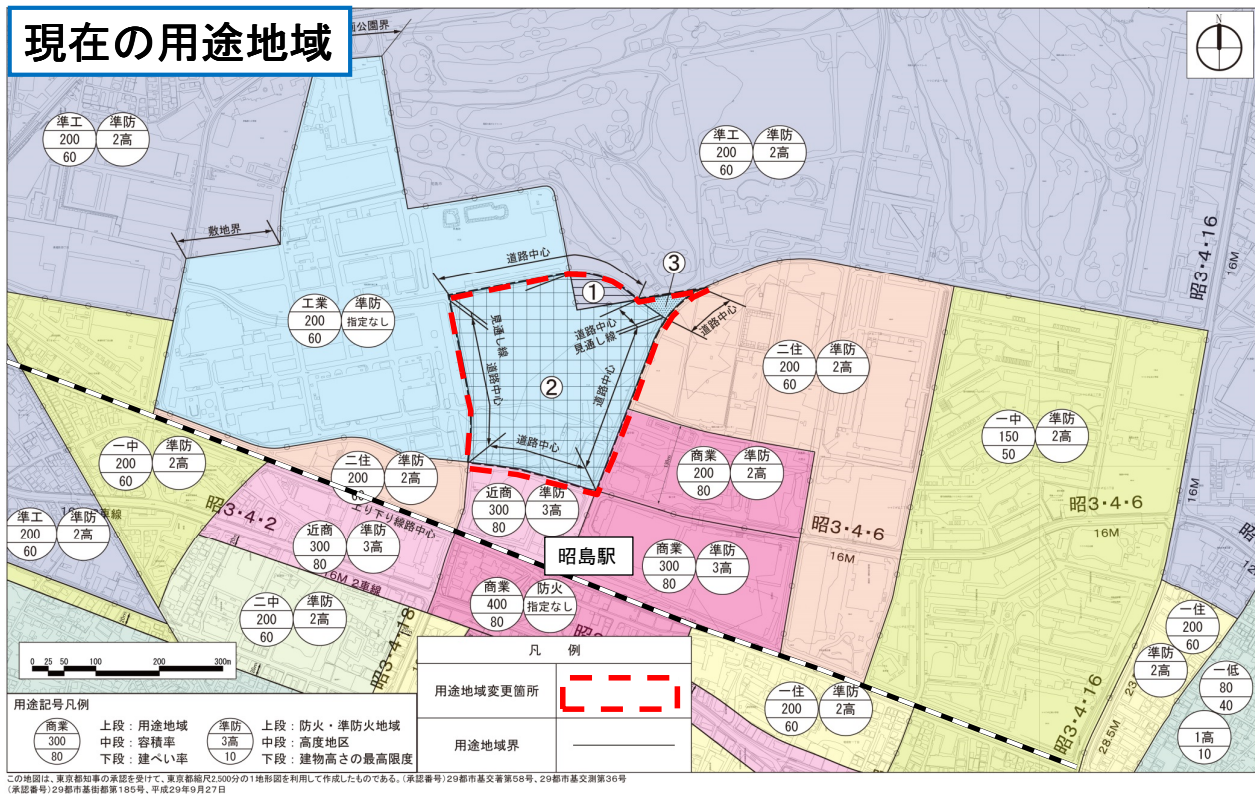
○防火地域とは (準防火地域) 市街地での火災の危険性を防ぐため、建物を防火構造とするよう制限するものが防火地域・準防火地域の指定です。

⇒耐火構造としなければならない建築物の規模等を定めます。

○高度地区とは 日照や通風、採光などを確保し、住環境を保護するため、建築物の高さを制限するものが高度地区の指定です。

⇒建物の高さの限度・形状の規制を定めます。





番号	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区	防火・準防火地域
①	準工業地域 ↓ 近隣商業地域	60 ↓ 80	200 ↓ 200 (変更なし)	第二種 ↓ 第二種 (変更なし)	準防火 ↓ 準防火
②	工業地域 ↓ 近隣商業地域	60 ↓ 80	200 ↓ 200 (変更なし)	指定なし ↓ 第二種	準防火 ↓ 準防火
③	工業地域 ↓ 準工業地域	60 ↓ 60 (変更なし)	200 ↓ 200 (変更なし)	指定なし ↓ 第二種	準防火 ↓ 準防火

赤字:変更箇所

○地区計画とは

- 生活上の身近な地区を単位として、住民の皆様が利用する道路、広場などの「地区施設」や、建物の建て方などについて、**地区の特性に応じて細かな計画とルールを定める、まちづくりの計画**です。
- 地区計画は、「**地区計画の方針**」と「**地区整備計画**」で構成されています。

地区計画の方針

- ・地区の位置付け
- ・まちづくりの目標
- ・実現していくための方針

地区整備計画

目標となる街並みを実現していくための

- ・道路、広場などの「地区施設」の規模と配置
- ・建築物等に関する具体的なルール

地区整備計画ではこのようなことを定めます。

◇建物の用途を制限する◇

地区の目指すまちづくりのために、規制したい用途を定めます。

◇壁面の位置を制限する◇

道路等に面した建築物の壁面の位置を整え、統一感のある街並みとすることができます。

◇建築物の形態又は色彩等を制限する◇

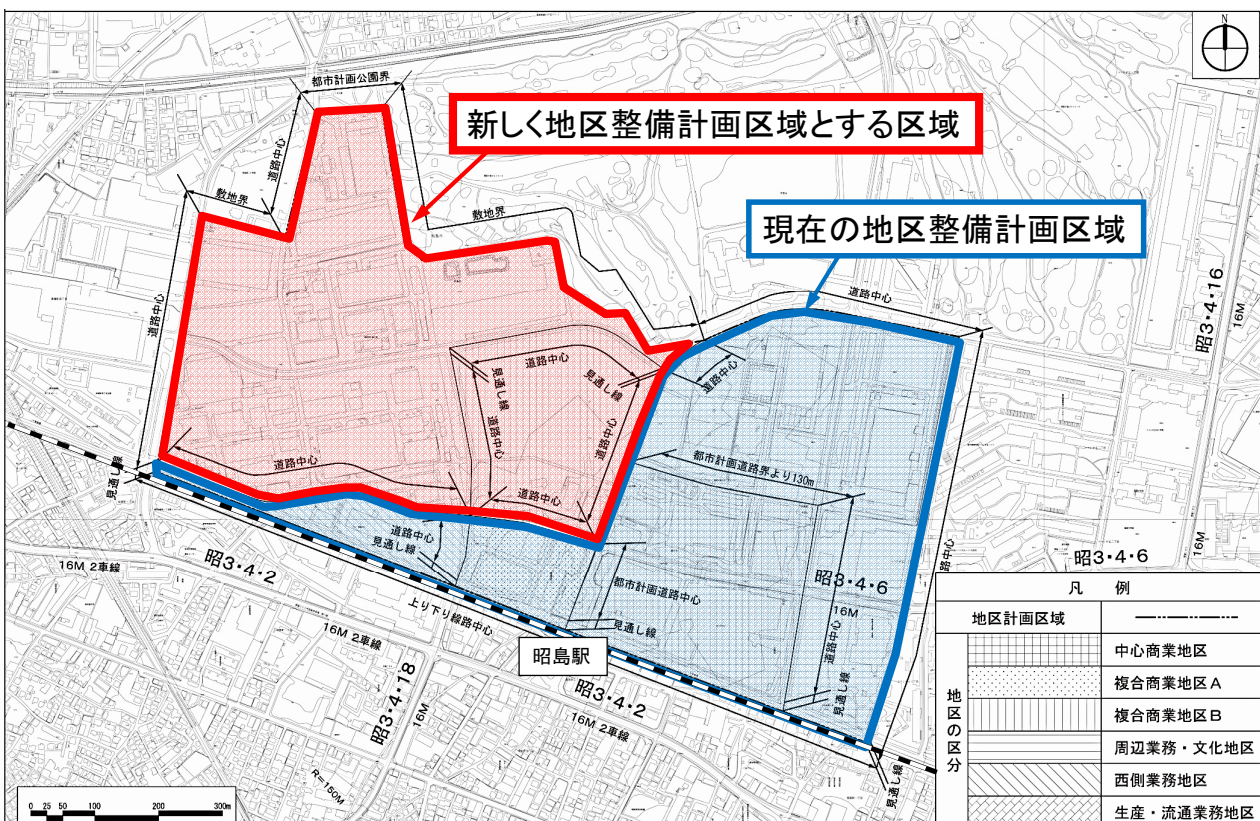
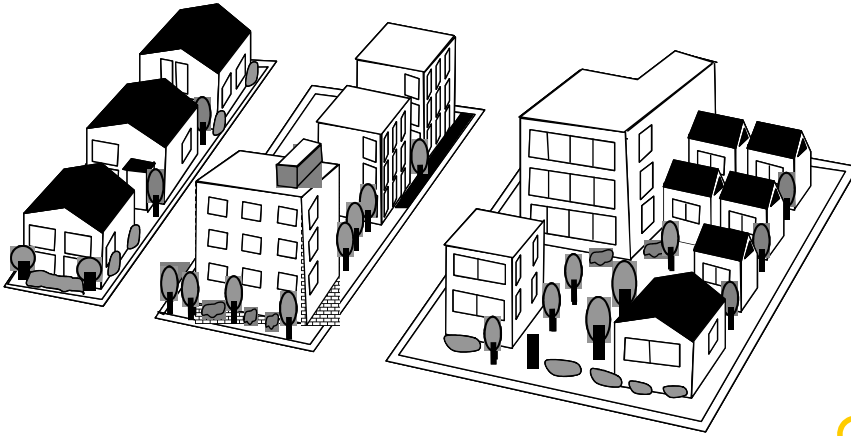
建物の屋根や外壁などの形状、材料・色彩などを定め、地区の特色を出すことができます。
屋外広告物などの工作物の規制ができます。

◇建築物等の高さの最高限度を定める◇

建築物等の高さを制限し、周辺環境に配慮し、統一感のある街並み形成を進めます。

◇建築物の敷地面積の最低限度を定める◇

敷地の細分化を防止します。



この地図は、東京都庁の承認を受けて、東京都地図2500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都市基及審第58号、29都市基及審第30号 (承認番号)29都市基計第185号、平成29年9月27日

地区計画の方針について

○名称、位置、面積、地区計画の目標

名称	昭島駅北口駅前地区地区計画
位置	昭島市つつじが丘二丁目、つつじが丘三丁目、大神町、田中町及び拝島町各地内
面積	約65.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は、そのほとんどを一企業が所有しているという希少な土地であるが、近年、工場の集約とともに、駅周辺の低利用地の土地利用転換が図られている。</p> <p>昭島市都市計画マスタープランにおいて、昭島駅周辺は、市内外から人が集まる「昭島市の顔」となるようなまちの魅力や拠点性を高めることを目標としている。</p> <p>そこで、本地区計画を策定することにより、周辺環境と調和した商業・スポーツ・文化施設等を配置した快適でゆとりある市街地整備を誘導する。</p> <p>また、地区における基盤施設の充実を図り、円滑な交通処理を実現するとともに、いちょう並木等既存樹木をいかした、都市的な賑わいと人・自然が融合した市街地空間を形成する。</p>

○土地利用の方針(現行)

(5)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。

(4)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)西側商業地区

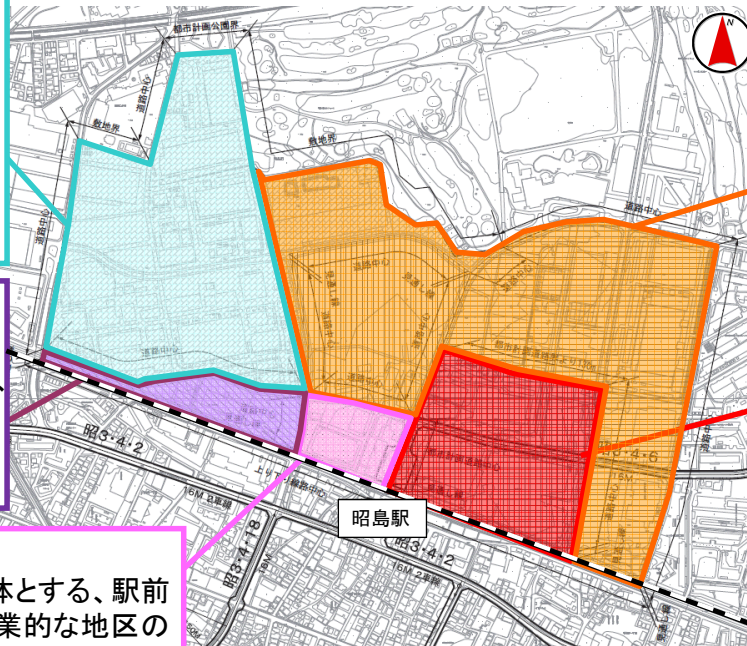
商業・業務施設を主体とする、駅前の立地をいかした商業的な地区の形成を図る。

(3)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。

(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。



○土地利用の方針(変更案)

(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。

(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。

(3)複合商業地区B

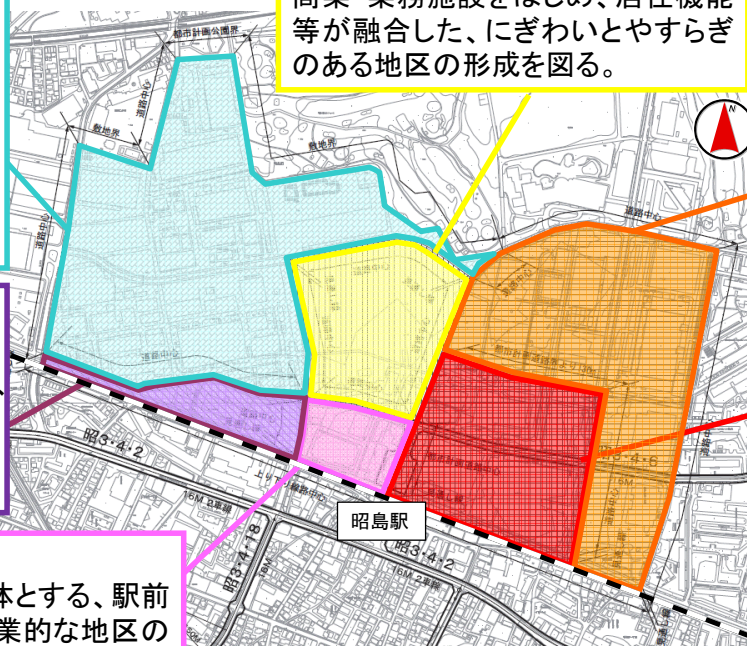
商業・業務施設をはじめ、居住機能等が融合した、にぎわいとやすらぎのある地区の形成を図る。

(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。

(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。



○地区施設の整備の方針


道路及び公園・緑地等を地区施設として定め、良好な市街地環境の維持・形成を図る。

(1)道路の整備方針	市の中心拠点である本地区の土地利用を形成する交通基盤として、既設の道路を地区施設に位置づけ、維持・保全を図る。
(2)歩行者動線の整備方針	周辺道路の歩道と合わせ、本地区のシンボルとなっているいちょう並木を主要な南北軸として保全活用するとともに、この路線と交差する東西軸を配置し、回遊性のある歩行者動線を確保する。
(3)公園、広場及び公共空地の整備方針	人が行き交う賑わいのあるまちにふさわしい安全で快適、かつ緑豊かな歩行者空間の整備を図る。また、人が憩うことのできる公園や広場を配置し、地区の魅力を高める。

○建築物等の整備の方針

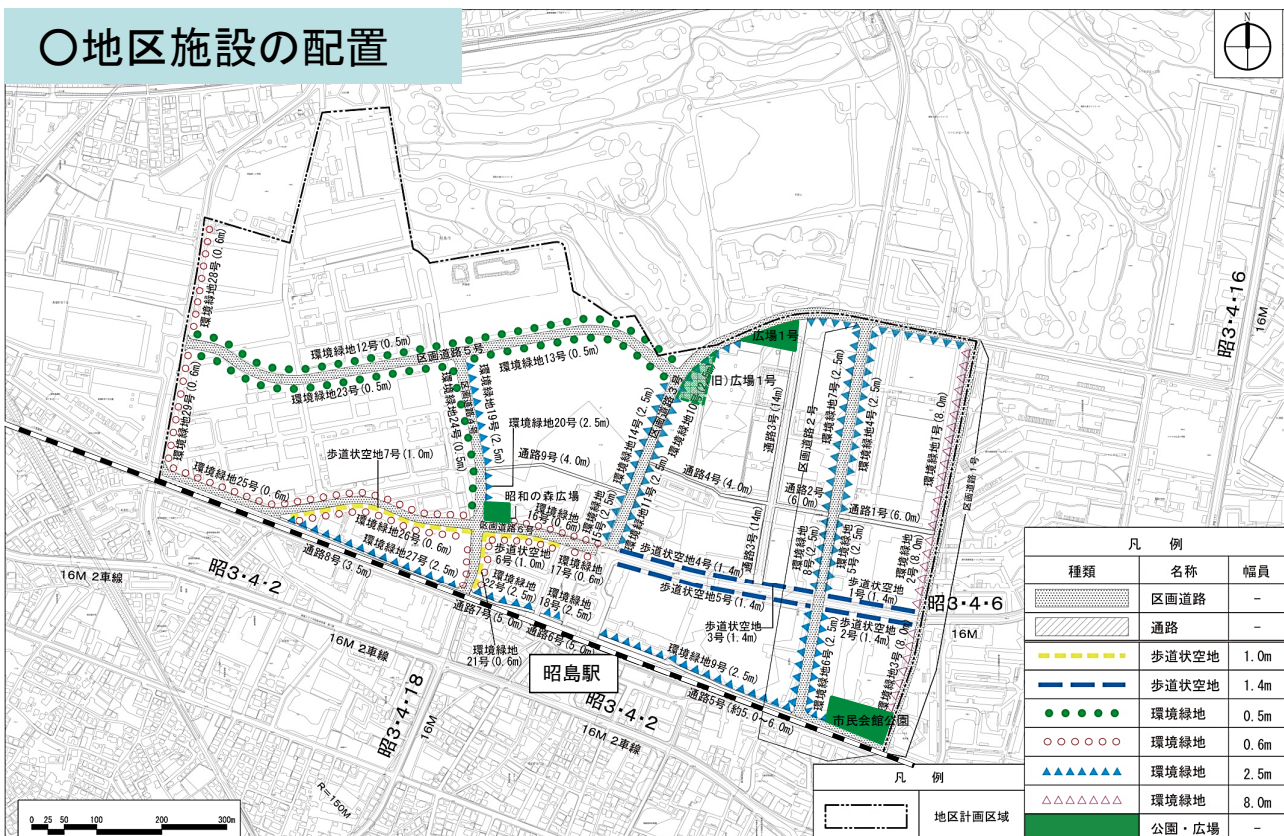
周辺環境との調和を重視し、魅力的な都市景観を形成するために、建築物の整備の方針を次のように定める。

- (1) 良好な都市環境の形成を図るために、建築物の用途の制限及び建築物の高さの最高限度を定める。
- (2) 建築物は、建築デザインを工夫し周辺環境及び自然環境と調和した魅力的な建物とする。
- (3) ゆとりとうるおいのある環境を形成するために、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限等を定める。

 方針を実現するためのルールを設定します

地区整備計画で定めるルールについて

○地区施設の配置



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京郵政尺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

○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>

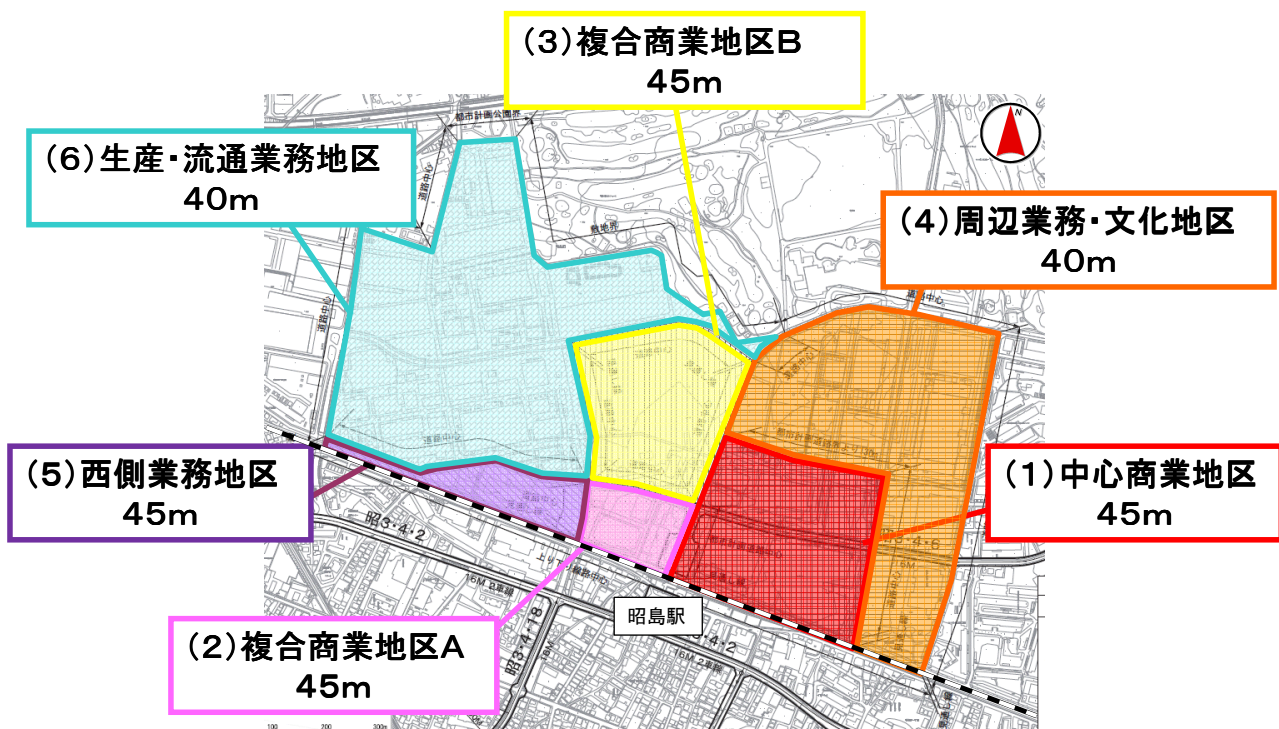
○建築物等の用途の制限

<p>複合商業 地区B (約7.7ha)</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>

○建築物等の用途の制限

周辺業務・文化地区 (約17.8ha)	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)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
生産・流通業務地区 (約24.7ha)	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

○建築物等の高さの最高限度

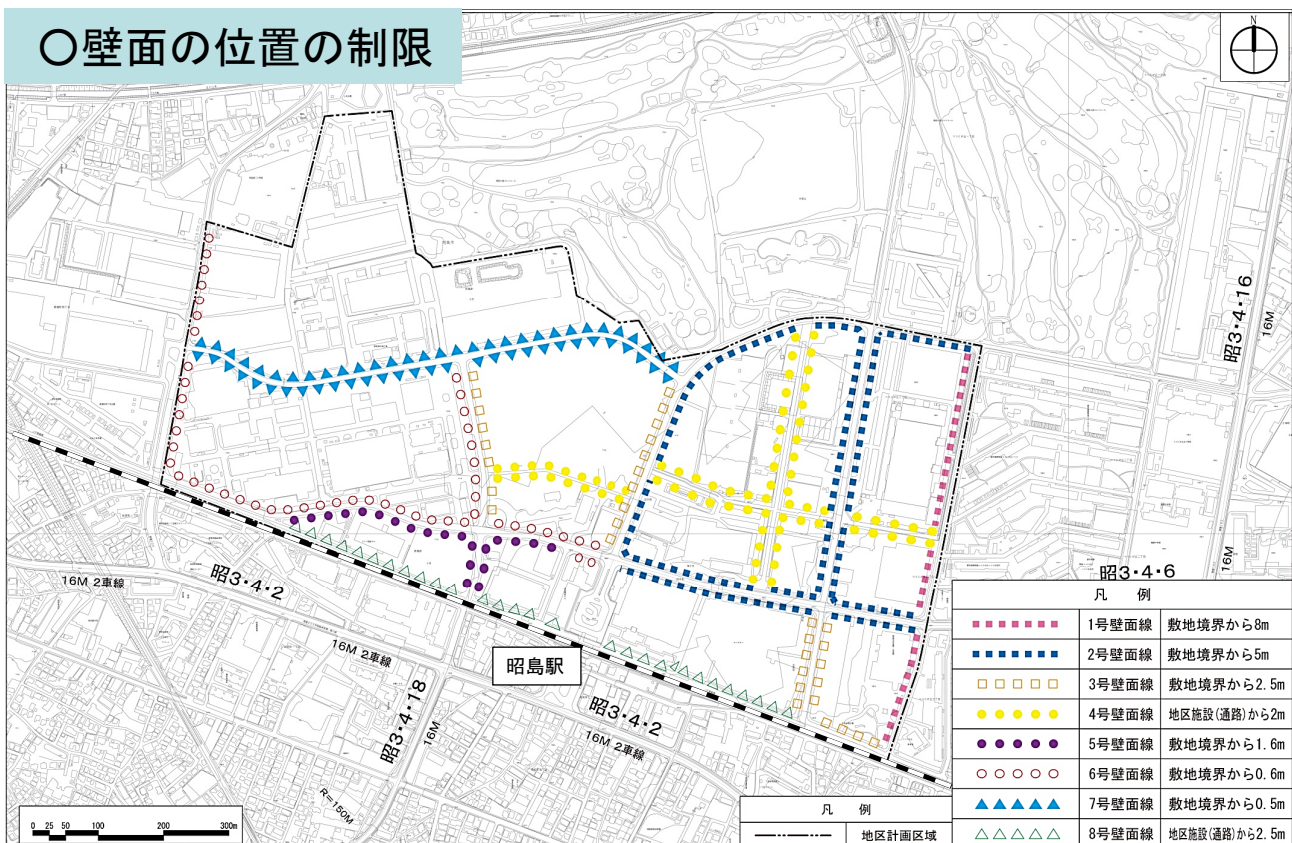


○建築物の敷地面積の最低限度

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㎡

ただし、巡査派出所及び公衆便所その他これらに類する公益上必要なものの用に供する建築物の敷地については、この限りではない。

○壁面の位置の制限



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅尺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都市基審第185号、平成29年9月27日

○壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退部分には、門・へい・その他の工作物を設置してはならない。ただし、歩道橋等歩行者の通行の用に供するもの及び安全に資するもの等公益上必要な工作物はこの限りでない。

○建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

(色彩の制限)

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根の色彩は原色を避け、緑豊かな景観と調和する落ち着いた色調とする。

(屋外広告物の制限)

屋外広告物は、設置位置、形態、規模、デザインなどについて歩行者空間と調和した都市景観に配慮したものとする。

3.今後のスケジュール

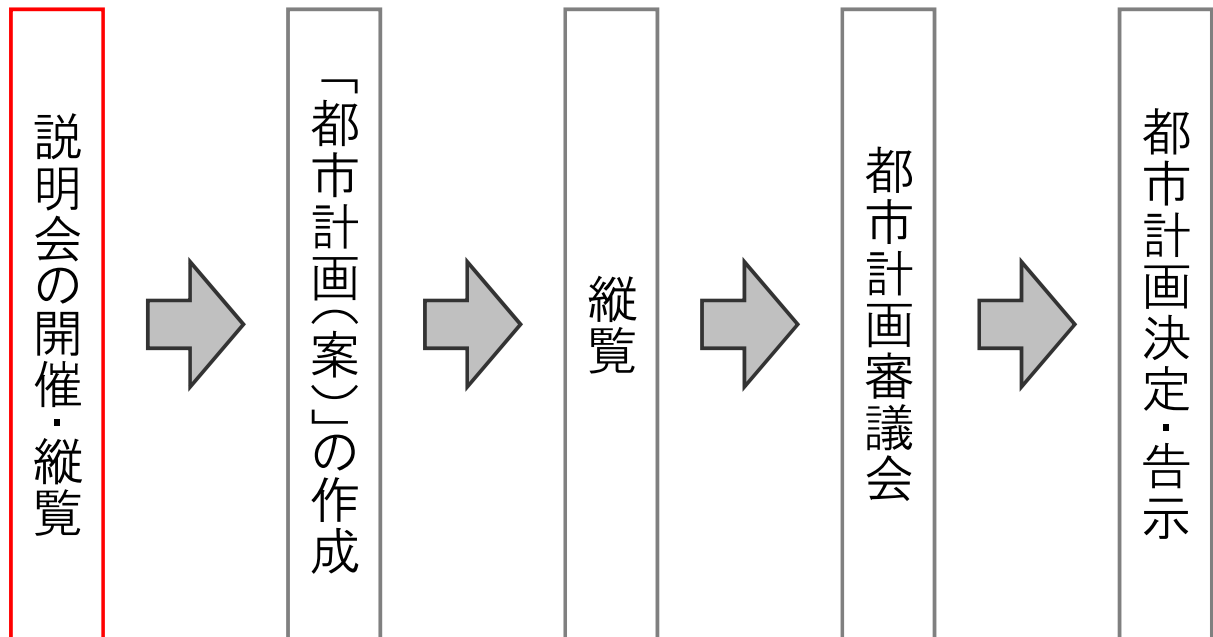


3.今後のスケジュール

31/31

○都市計画決定の手続きについて

現時点



縦覧 3/16～3/30
意見書受付 3/16～4/6

H30年5月頃