

つつじが丘地区 地区計画原案等について

日にち：平成28年 4月12日（火）

場 所：旧つつじが丘南小学校（体育館）

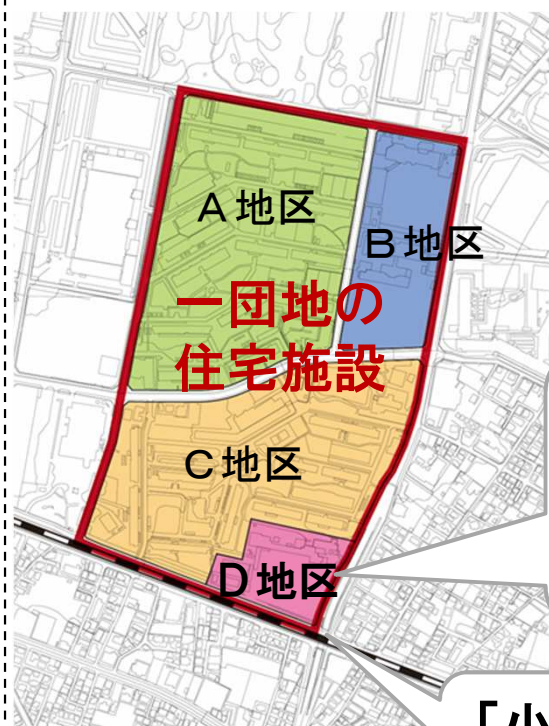
本日の説明内容

1. 地区の現状と今後の計画
2. 都市計画の見直し
3. 「地区計画」原案の内容
4. 今後のスケジュール

2. 都市計画の見直し「地区計画」への移行

これまで

「一団地の住宅施設」



制限

- ・ 建物用途
- ・ 建ぺい率
- ・ 容積率等

「小学校」以外は
建築**不可能**

これから

「一団地の住宅施設」+「地区計画」



「一団地の住宅施設」
D地区のみ削除

「地区計画」
へ移行

新たに制限

- ・ 建物用途
- ・ 建ぺい率
- ・ 容積率等

「小学校」以外も
建築**可能**

2. 都市計画の見直し 「一団地の住宅施設」の変更

これまでの「一団地の住宅施設」

名 称		昭島つつじが丘ハイター団地の住宅施設				
位 置		昭島市つつじが丘二丁目及びつつじが丘三丁目各地内				
面 積		約26.9ha				
建築物[密度]の 限 度		ブロック区分	建築面積の敷地面積に対する割合		延べ面積の敷地面積に対する割合	
		A	2／10以下		14／10以下	
		B	3／10以下		5／10以下	
		C	2／10以下		13／10以下	
		D	3／10以下		5／10以下	
住予定戸数の数	高 層	約2,680戸				
	中 層	—				
	低 層	—				
	計	約2,680戸				
配 置 の 方 針	公 道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長
		幹線街路	昭島2・2・11		16m	約440m
	共 施 設	団地の南側、西側及び北側の境界添に幅員9mの道路を配置する。				
		公園及び緑地	種 別	名 称		面 積
			番 号		公 園 名	
			近隣公園	第3・3・2号		つつじが丘
		その他の公共施設	児童公園	2箇所	1.7ha	
	その他		6箇所	2.5ha以上の公園を設ける。		
	公益的施設	上水道は、昭島市水道事業より供給を受ける。 下水道は、雨水、汚水とも昭島都市計画下水道により処理する。				
		小学校2、中学校1、保育所2、幼稚園1、給水施設4、 店舗15、診療所2、派出所1、郵便局1、管理集会所（管理事務所、集会所、老人用集会所含む）5、消防出張所1				
	住宅	住宅はすべて高層とし、隣棟間隔は冬期において4時間以上の日照を確保するように配置する。				

これからの「一団地の住宅施設」

名 称		昭島つつじが丘ハイター団地の住宅施設				
位 置		昭島市つつじが丘二丁目及びつつじが丘三丁目各地内				
面 積		約25.3ha				
建築物[密度]の 限 度		ブロック区分	建築面積の敷地面積に対する割合		延べ面積の敷地面積に対する割合	
		A	2／10以下		14／10以下	
		B	3／10以下		5／10以下	
		C	2／10以下		13／10以下	
住予定戸数の数	高 層	約2,680戸				
	中 層	—				
	低 層	—				
	計	約2,680戸				
配 置 の 方 針	公 道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長
		幹線街路	昭3・4・6号 つつじが丘中央通り		16m	約440m
		団地の南側、西側及び北側の境界添に幅員9mの道路を配置する。				
	共 施 設	種 別	名 称			面 積
			番 号		公 園 名	
		近隣公園	3・3・2号		つつじが丘公園	約1.1ha
		児童公園	2箇所	1.7ha		その他の公園を設ける。
	その他	6箇所	2.5ha以上の公園を設ける。			
	その他の公共施設	上水道は、昭島市水道事業より供給を受ける。 下水道は、雨水、汚水とも昭島都市計画下水道により処理する。				
		公益的施設				
	針	小学校1、中学校1、保育所2、幼稚園1、給水施設4、 店舗15、診療所2、派出所1、郵便局1、管理集会所（管理事務所、集会所、老人用集会所含む）5、消防出張所1				
住宅		住宅はすべて高層とし、隣棟間隔は冬期において4時間以上の日照を確保するように配置する。				

3. 「地区計画」原案の内容

「地区計画」とは・・・

ある一定のまとまりをもった「地区」を対象に、建物の建て方等について、地区の特性に応じた細やかなルールを定める制度です。

「地区計画」は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」で構成されます。

- 地区計画の方針

（地区計画の目標、土地利用の方針など）

- 地区整備計画

（建物の用途、形態・色彩等の規制など）

3. 「地区計画」原案の内容

地区整備計画には主にこのようなことを決定します。

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

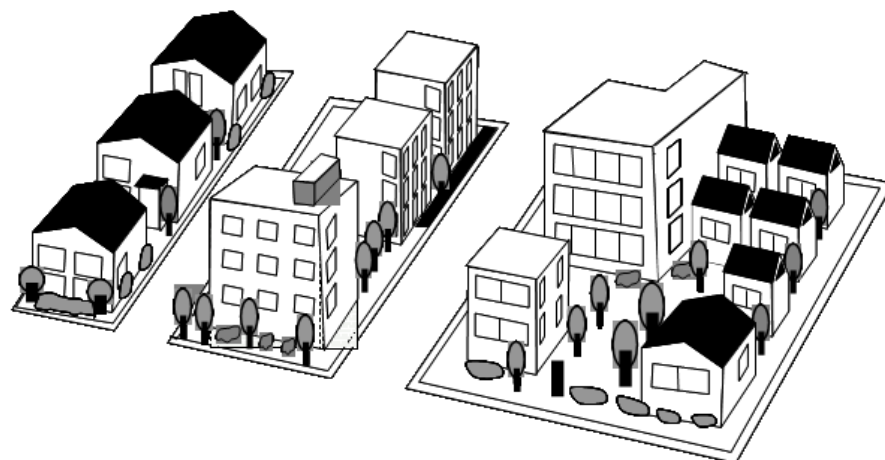
建築物等の高さを制限し、周辺環境に配慮した統一感のある街並みを形成します。

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。



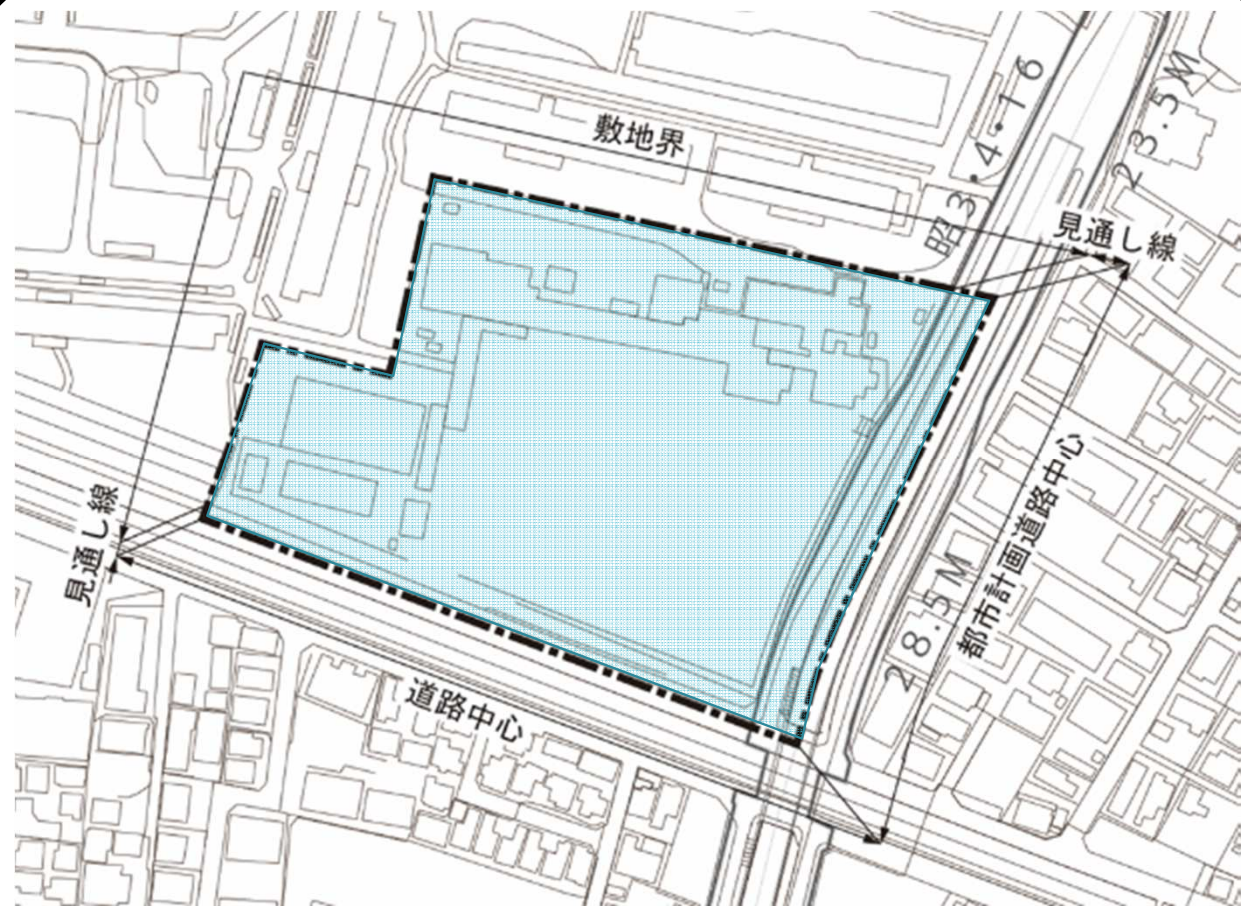
3. 「地区計画」原案の内容

地区計画を定める区域



凡例

 地区計画及び
地区整備計画区域



3. 「地区計画」原案の内容

地区計画の方針：地区計画の目標

名	称	つつじが丘地区地区計画
位	置	昭島市つつじが丘三丁目地内
面	積	約1.9ha
地区計画の目標		本地区は、JR青梅線昭島駅の東側に位置し、昭和50年代後半に日本住宅公団（現UR都市機構）が整備した住宅団地南側の一角を占めるつつじが丘南小学校跡地である。 本地区では周囲の集合住宅や小中学校・店舗等を含めて都市計画法上の「一団地の住宅施設」が定められており、良好な住環境の確保や生活利便性を高めるための施設整備が計画的に進められてきた。しかし、つつじが丘南小学校は、少子化に伴い近隣小学校と平成28年4月に統合されており、また、昭島市都市計画マスタープランにおいては、市民の交流や地域参加のための拠点として学校施設の活用を検討・推進していくほか、子育てを支援する施設の充実を図っていくこととされている。 このことから、本地区を「一団地の住宅施設」から地区計画へ移行し、既存の良好な住環境の維持・形成を図るとともに、本市における公共・公益的施設の集約化を広域的見地から推進するため、市民生活の質や利便性の向上に資する施設整備を図り、市民交流活動の拠点形成を目指していく。 なお、残存する「一団地の住宅施設」の区域については、今後、建物の老朽化による建替えや社会・経済状況の変化等適切な時期を捉え、本地区計画へ段階的に移行する。

3. 「地区計画」原案の内容

地区計画の方針：地区計画の目標

<地区計画の目標>

- 既存の良好な住環境の維持・形成
- 市民生活の質や利便性の向上に資する施設整備
- 市民交流活動の拠点形成

3.「地区計画」原案の内容

地区計画の方針：区域の整備・開発及び保全に関する方針

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本市における公共・公益的施設の集約・移転先として、既存の学校施設を有効活用し、教養文化関連施設や児童福祉関連施設等の整備を図り、市民の交流や地域参加のための拠点を形成する。
	地区施設の整備の方針	本地区周辺の良い住環境を維持・形成するため、周囲の公園等とのネットワークに配慮し、地域住民の憩いの場となるよう広場・緑地を定める。
	建築物等の整備の方針	周辺環境と調和した魅力ある市街地を形成するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。 (1) 地区の特性にあった良好な街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 (2) ゆとりある街並みを維持・形成するため、容積率及び建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 (3) 周辺環境と調和した良好な市街地景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 (4) 良好で統一感のある街並み景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	敷地内の既存樹木の保全及び緑化を図り、緑豊かで潤いのある街並みの維持・形成を図る。敷地内における雨水浸透施設等の設置に努め、雨水の河川等への流出の抑制を図る。

3. 「地区計画」原案の内容

地区計画の方針：区域の整備・開発及び保全に関する方針

<土地利用の方針>

- 既存の学校施設を有効活用
- 教養文化関連施設や児童福祉関連施設等の整備
- 市民の交流や地域参加のための拠点の形成

<地区施設の整備の方針>

- 地域住民の憩いの場となる広場・緑地の整備

<建築物等の整備の方針>

- 建築物等の用途の制限、容積率及び建ぺい率の最高限度
- 建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等

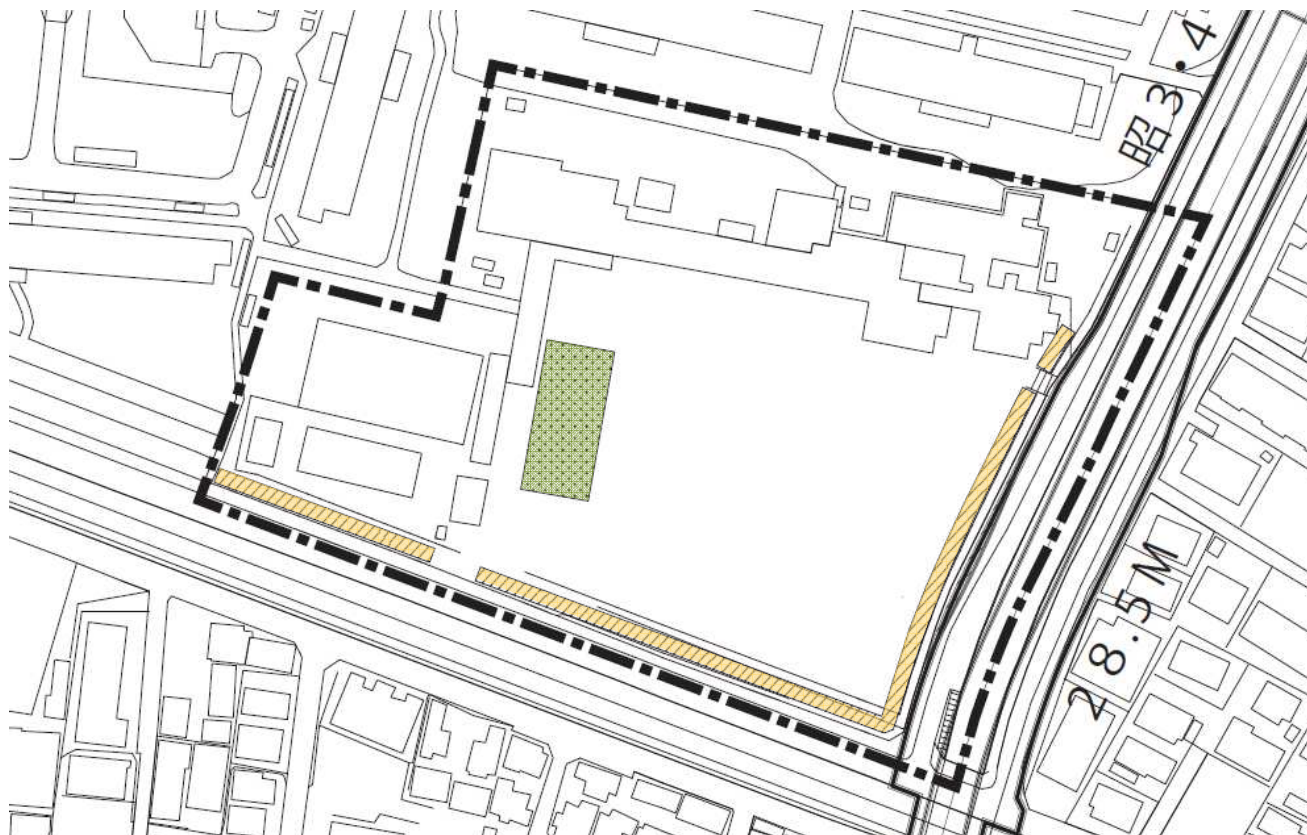
<その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針>

- 緑豊かで潤いのある街並みの維持・形成
- 雨水の河川等への流出の抑制

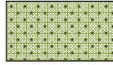
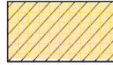
3. 「地区計画」原案の内容

地区整備計画：地区施設の配置及び規模

地区施設の 配置及び規模	種類	名称	面積	備考
	広場	広場 1 号	約 500 m ²	新設（建築敷地に含む。）
	緑地	緑地	約 1,000 m ²	既設（建築敷地に含む。出入口部分は除く。）



< 凡例 >

-  地区計画及び
地区整備計画区域
-  広場 1 号
-  緑地

3. 「地区計画」原案の内容

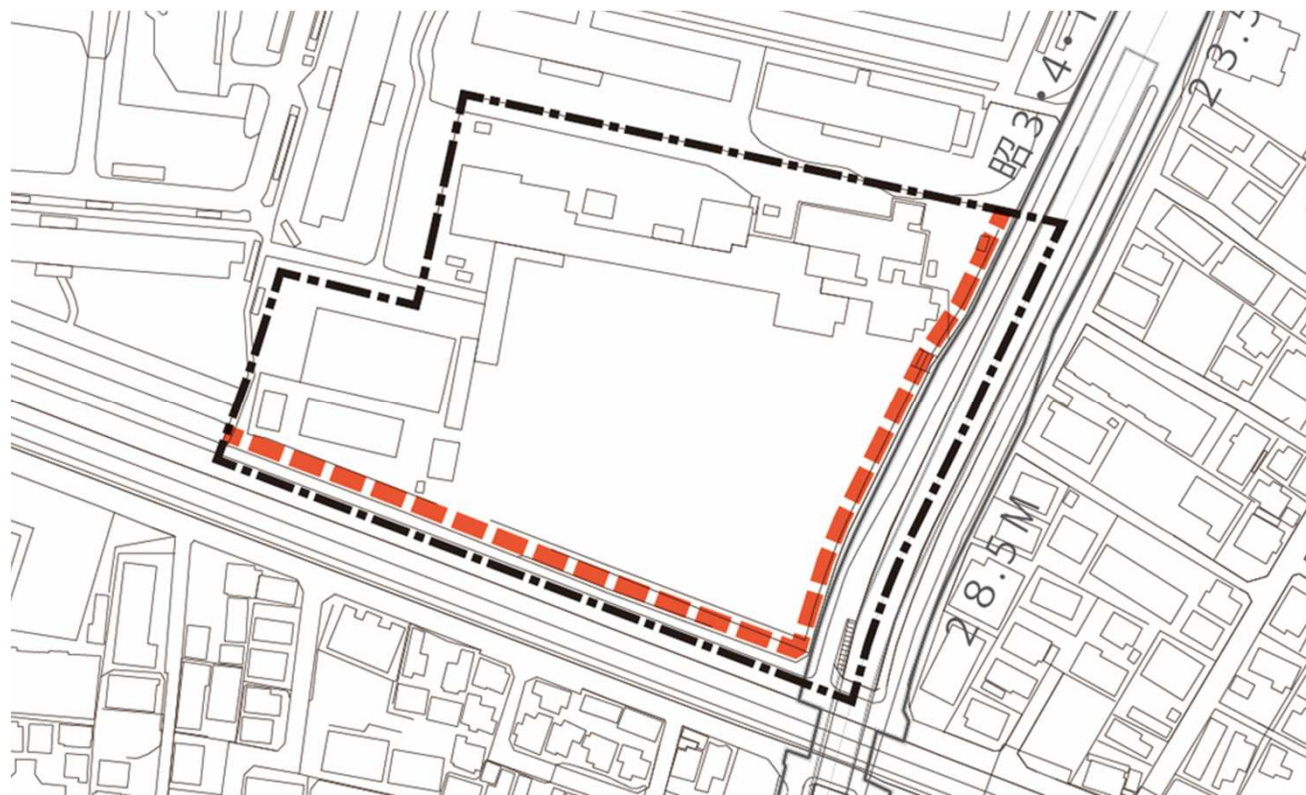
地区整備計画：建築物等に関する事項

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。また、用途を変更する場合においては、これを準用する。 (1) 教養文化関連施設（図書館機能を有する施設を含む） (2) 教育関連施設 (3) 児童福祉関連施設 (4) 地方公共団体の支庁 (5) 防災倉庫 (6) 体育館 (7) 店舗又は飲食店 (8) 前各号の建築物に附属するもの
	容積率の最高限度	10分の10
	建ぺい率の最高限度	10分の4
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡
	建築物等の高さの最高限度	15m
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は原色を避け、周辺の景観と調和する落ち着いた色調とする。

3. 「地区計画」原案の内容

地区整備計画：建築物等に関する事項

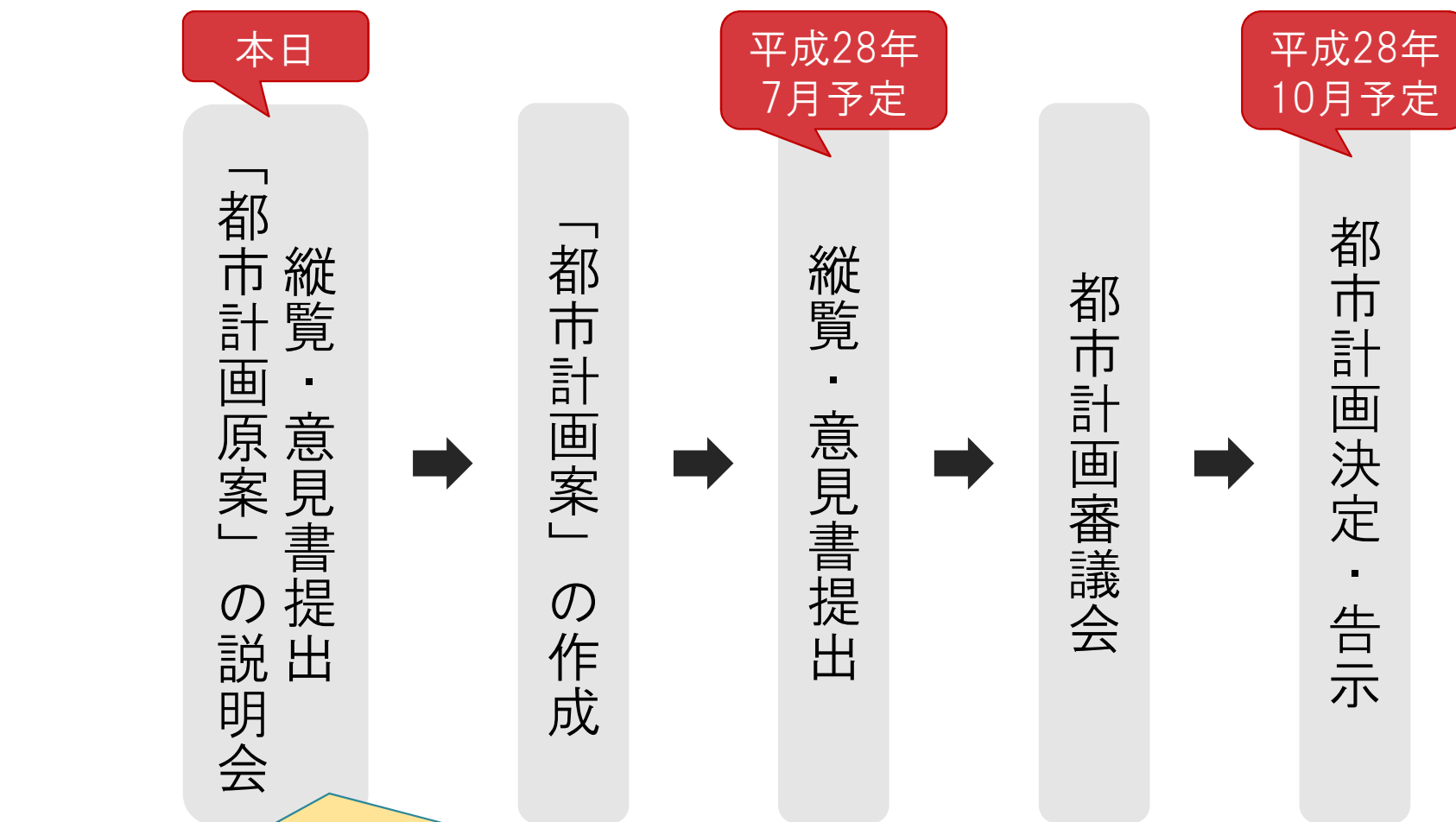
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分において、建築物の外壁（出窓等は除く。）又はこれに代わる柱の面の位置から道路境界線までの距離は、2.0m以上とする。
------------	----------	---



<凡例>

-  地区計画及び地区整備計画区域
-  壁面の位置の制限

4. 今後のスケジュール



縦覧期間 : 4月14日（木）～4月28日（木）
意見書提出 : 4月14日（木）～5月 6日（金）