

## 諮問第2号

昭島都市計画地区計画の変更（昭島市決定）

昭島駅北口駅前地区地区計画（案）を次のように変更する。

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、代官山一丁目、代官山二丁目及び代官山三丁目各地内
面 積※		約64.6ha
地区計画の目標		<p>本地区は、昭島駅北口に位置し、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では、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>
方針	区域の整備・開発及び保全に関する 土地利用の方針	<p>地区を6つに区分し、駅前、駅周辺、交通利便のよい幹線道路付近とそれぞれの立地環境にふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>

方針	区域の整備・開発及び保全に関する	地区施設の整備の方針		<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>			
		建築物等の整備の方針		<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) ゆとりと潤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。</p>			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 ( )は地区外を含めた全幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路1号※	6 m (12 m)	約630 m	—	既設
			区画道路2号※	9～16 m	約750 m	—	既設
			区画道路3号※	8～16 m (16 m)	約770 m	—	既設
			区画道路4号※	12～16.75 m	約350 m	—	既設
			区画道路5号※	14～16.75 m	約790 m	—	既設
			区画道路6号※	9.5～17 m	約700 m	—	既設
		公園	市民会館公園	—	—	約3,900 m <sup>2</sup>	既設
		広場	広場1号	—	—	約2,000 m <sup>2</sup>	既設
			昭和の森広場	—	—	約1,000 m <sup>2</sup>	既設

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	歩行者通路	通路 1 号	6 m	約 1 5 0 m	—	既設
				通路 2 号	6 m	約 8 0 m	—	既設
				通路 3 号	1 4 m	約 4 1 0 m	—	既設
				通路 4 号	4 m	約 1 9 0 m	—	既設
				通路 5 号	約 5 ～ 6 m	約 3 3 0 m	—	既設
				通路 6 号	5 m	約 3 0 m	—	新設
				通路 7 号	5 m	約 1 0 0 m	—	既設
				通路 8 号	3 . 5 m	約 3 2 0 m	—	既設
				通路 9 号	4 m	約 2 3 0 m	—	既設
			歩道状空地	歩道状空地 1 号	1 . 4 m	約 1 3 0 m	—	既設
				歩道状空地 2 号	1 . 4 m	約 1 4 0 m	—	新設
				歩道状空地 3 号	1 . 4 m	約 8 0 m	—	既設
				歩道状空地 4 号	1 . 4 m	約 2 1 0 m	—	既設
				歩道状空地 5 号	1 . 4 m	約 3 1 0 m	—	新設
				歩道状空地 6 号	1 . 0 m	約 2 2 0 m	—	既設
				歩道状空地 7 号	1 . 0 m	約 3 9 0 m	—	既設
			環境緑地	環境緑地 1 号	8 m	約 2 9 0 m	—	既設
				環境緑地 2 号	8 m	約 1 1 0 m	—	既設
				環境緑地 3 号	8 m	約 1 8 0 m	—	既設
				環境緑地 4 号	2 . 5 m	約 4 3 0 m	—	既設
				環境緑地 5 号	2 . 5 m	約 1 2 0 m	—	既設
				環境緑地 6 号	2 . 5 m	約 1 9 0 m	—	既設
				環境緑地 7 号	2 . 5 m	約 3 6 0 m	—	新設
				環境緑地 8 号	2 . 5 m	約 1 2 0 m	—	新設
				環境緑地 9 号	2 . 5 m	約 4 8 0 m	—	新設
				環境緑地 1 0 号	2 . 5 m	約 2 3 0 m	—	新設
				環境緑地 1 1 号	2 . 5 m	約 1 1 0 m	—	新設
				環境緑地 1 2 号	0 . 5 m	約 6 2 0 m	—	既設

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	環境緑地	環境緑地 1 3 号	0. 5 m	約 3 4 0 m	—	既設
				環境緑地 1 4 号	2. 5 m	約 1 9 0 m	—	既設
				環境緑地 1 5 号	2. 5 m	約 8 0 m	—	既設
				環境緑地 1 6 号	0. 6 m	約 1 5 0 m	—	新設
				環境緑地 1 7 号	0. 6 m	約 4 0 m	—	新設
				環境緑地 1 8 号	2. 5 m	約 3 0 m	—	新設
				環境緑地 1 9 号	2. 5 m	約 1 7 0 m	—	既設
				環境緑地 2 0 号	2. 5 m	約 5 0 m	—	既設
				環境緑地 2 1 号	0. 6 m	約 2 1 0 m	—	既設
				環境緑地 2 2 号	2. 5 m	約 1 0 0 m	—	既設
				環境緑地 2 3 号	0. 5 m	約 4 3 0 m	—	既設
				環境緑地 2 4 号	0. 5 m	約 2 5 0 m	—	既設
				環境緑地 2 5 号	0. 6 m	約 4 9 0 m	—	新設
				環境緑地 2 6 号	0. 6 m	約 3 8 0 m	—	既設
				環境緑地 2 7 号	2. 5 m	約 3 0 0 m	—	既設
				環境緑地 2 8 号	0. 6 m	約 1 8 0 m	—	新設
				環境緑地 2 9 号	0. 6 m	約 1 8 0 m	—	新設



地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中心商業地区	複合商業地区A	複合商業地区B
			面積	約10.2ha	約2.5ha	約7.7ha
		建築物等の用途の制限		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	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	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 (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	45m		
			建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	300㎡	
				ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りではない。 (1) 昭島駅前広場及び通路5号・6号・7号の南側境界線とJR青梅線の上下線中心線との間に建築する建築物 (2) 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建築物		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	道路及び通路の境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、計画図３のとおりとする。
		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	<p>（色彩の制限）</p> <p>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。</p> <p>（屋外広告物の制限）</p> <p>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。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	西側業務地区	周辺業務・文化地区	生産・流通業務地区
			面積	約 2.9 h a	約 17.8 h a	約 23.5 h a
		建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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）</p> <p>(2) 自動車教習所</p> <p>(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</p> <p>(4) 「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</p> <p>(5) 風営法第2条第6項各号に該当する営業に係るもの</p> <p>(6) 風営法第2条第9項に該当する営業に係るもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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）</p> <p>(2) 自動車教習所</p> <p>(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</p> <p>(4) 「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</p> <p>(5) 風営法第2条第6項各号に該当する営業に係るもの</p> <p>(6) 風営法第2条第9項に該当する営業に係るもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(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</p> <p>(5) 「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</p> <p>(6) 風営法第2条第6項各号に該当する営業に係るもの</p> <p>(7) 風営法第2条第9項に該当する営業に係るもの</p>
			建築物等の高さの最高限度	45 m	40 m	40 m
		建築物の敷地面積の最低限度		1,000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>
				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。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	道路及び通路の境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、計画図3のとおりとする。
		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。

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：玉川上水南側地区地区計画の決定に伴い、区域等を変更する必要が生じたため、地区計画を変更する。

変更概要（ \_\_\_\_部分が変更あるいは追加の部分）

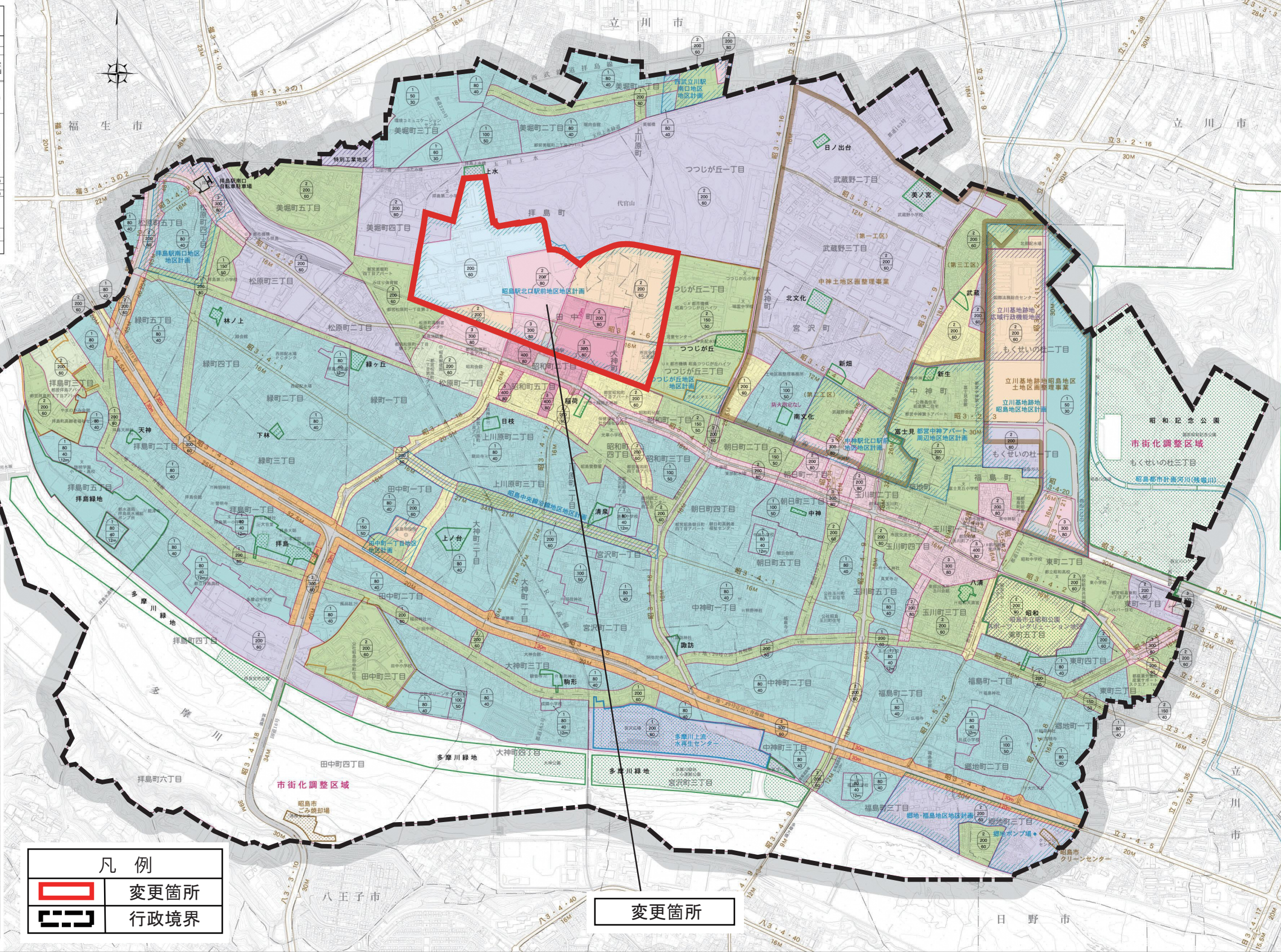
名 称	昭島駅北口駅前地区地区計画		
計画区域	削除する区域 昭島市拝島町の一部 追加する区域 昭島市拝島町の一部 住居表示の実施に伴う町名の変更があった区域 旧) 昭島市大神町、田中町及び拝島町 → 新) 昭島市代官山一丁目、代官山二丁目及び代官山三丁目 変更後の区域 昭島市つつじが丘二丁目、つつじが丘三丁目、代官山一丁目、代官山二丁目及び代官山三丁目各地内		
事 項	旧		新 摘 要
面 積	約 <u>6 5 . 8</u> h a		約 <u>6 4 . 6</u> h a 区 域 の 変 更
地区計画の目標	本地区は、 <u>そのほとんどを一企業が所有しているという稀有な土地であるが</u> 、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。		本地区は、 <u>昭島駅北口に位置し</u> 、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。 地 権 者 の 変 更 に 伴 う 記 載 変 更

事 項			旧					新					摘 要
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	
		広 場	広 場 1 号	—	—	約 2 , 0 0 0 m <sup>2</sup>	<u>新設</u>	広 場 1 号	—	—	約 2 , 0 0 0 m <sup>2</sup>	<u>既設</u>	整備完了
		公 共 空 地 そ の 他 の 歩 行 者 通 路	通 路 9 号	4 m	約 2 3 0 m	—	<u>新設</u>	通 路 9 号	4 m	約 2 3 0 m	—	<u>既設</u>	整備完了

事 項			旧					新					摘 要	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類		名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考	
		その他の公共空地	環境緑地	環境緑地 1 2 号	0. 5 m	約 <u>7 9 0</u> m	—	<u>新設</u>	環境緑地 1 2 号	0. 5 m	約 <u>6 2 0</u> m	—	<u>既設</u>	延長の 変更、 整備 完了
				環境緑地 2 2 号	2. 5 m	約 1 0 0 m	—	<u>新設</u>	環境緑地 2 2 号	2. 5 m	約 1 0 0 m	—	<u>既設</u>	整備 完了
				環境緑地 2 3 号	0. 5 m	約 4 3 0 m	—	<u>新設</u>	環境緑地 2 3 号	0. 5 m	約 4 3 0 m	—	<u>既設</u>	整備 完了
				環境緑地 2 6 号	0. 6 m	約 3 8 0 m	—	<u>新設</u>	環境緑地 2 6 号	0. 6 m	約 3 8 0 m	—	<u>既設</u>	整備 完了
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	生産・流通業務地区					生産・流通業務地区					面積の 変更
			面積	約 <u>2 4. 7</u> h a					約 <u>2 3. 5</u> h a					



## 縮尺=1:10,000



变更箇所

## 变更箇所

10

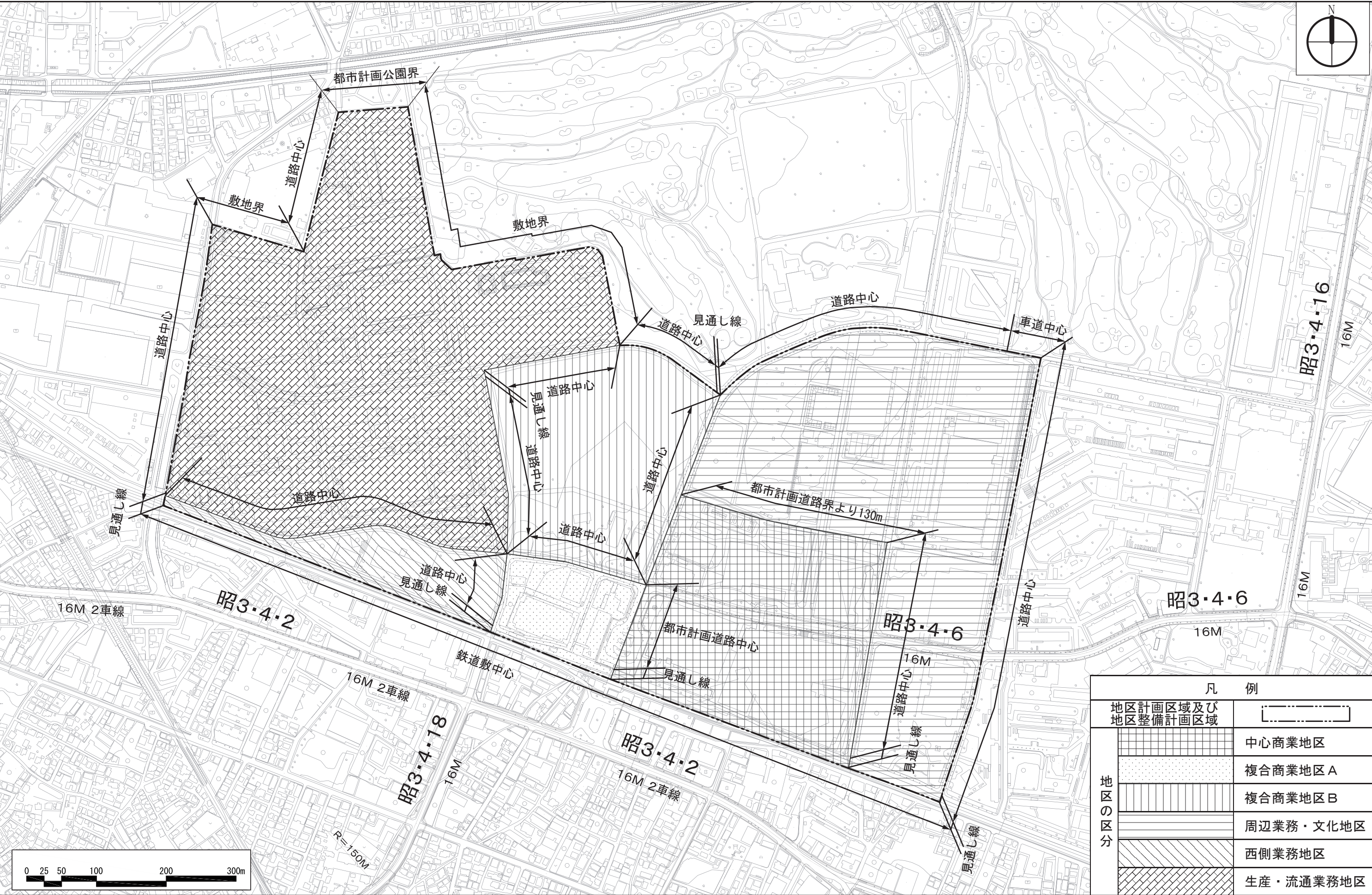
11

※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都基交測第79号、令和元年11月8日

1 : 10,000

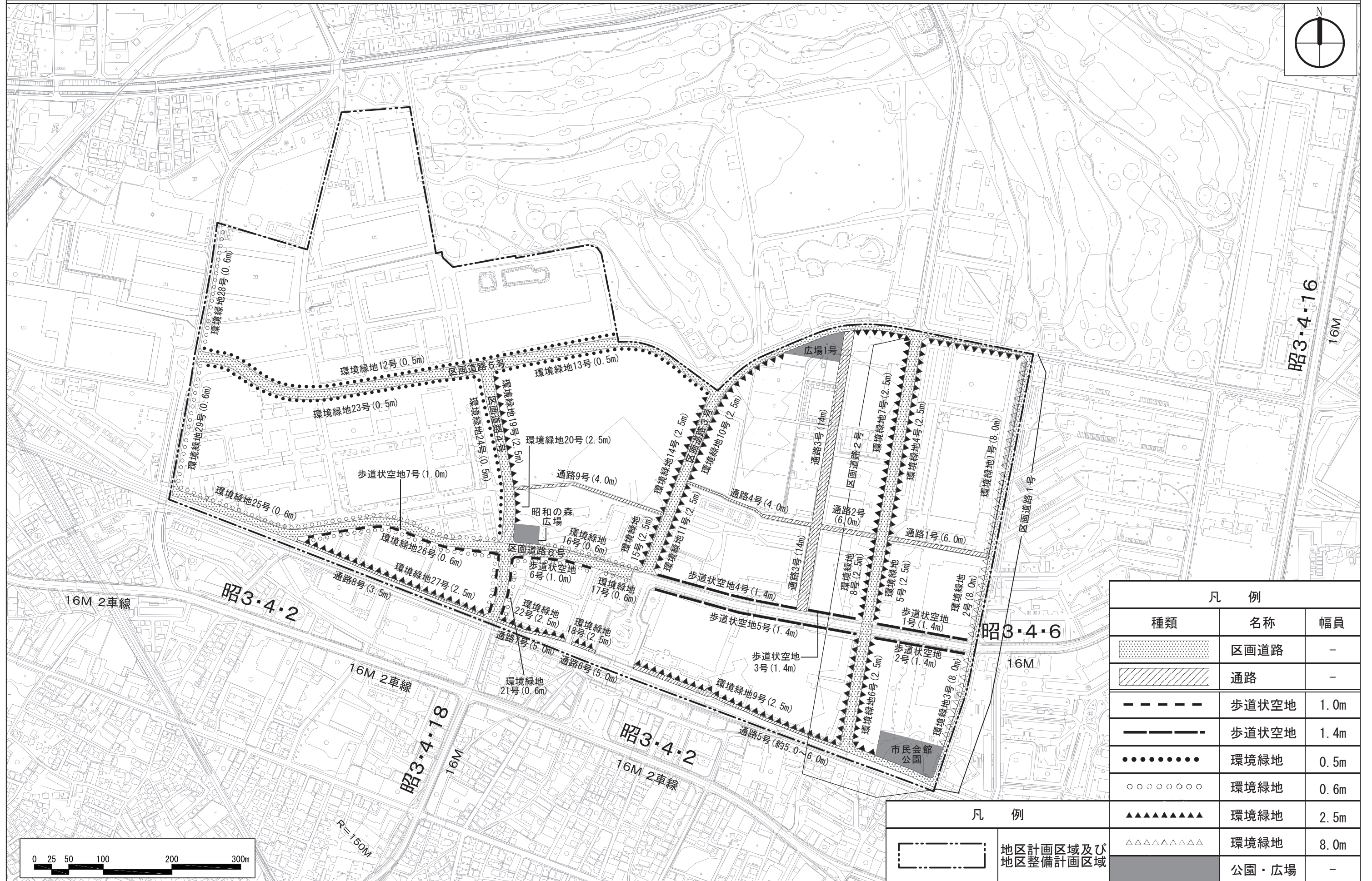
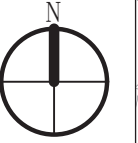
A horizontal scale bar with tick marks at 0, 100, 500, and 1000m. The text '1 : 10,000' is centered above the bar.





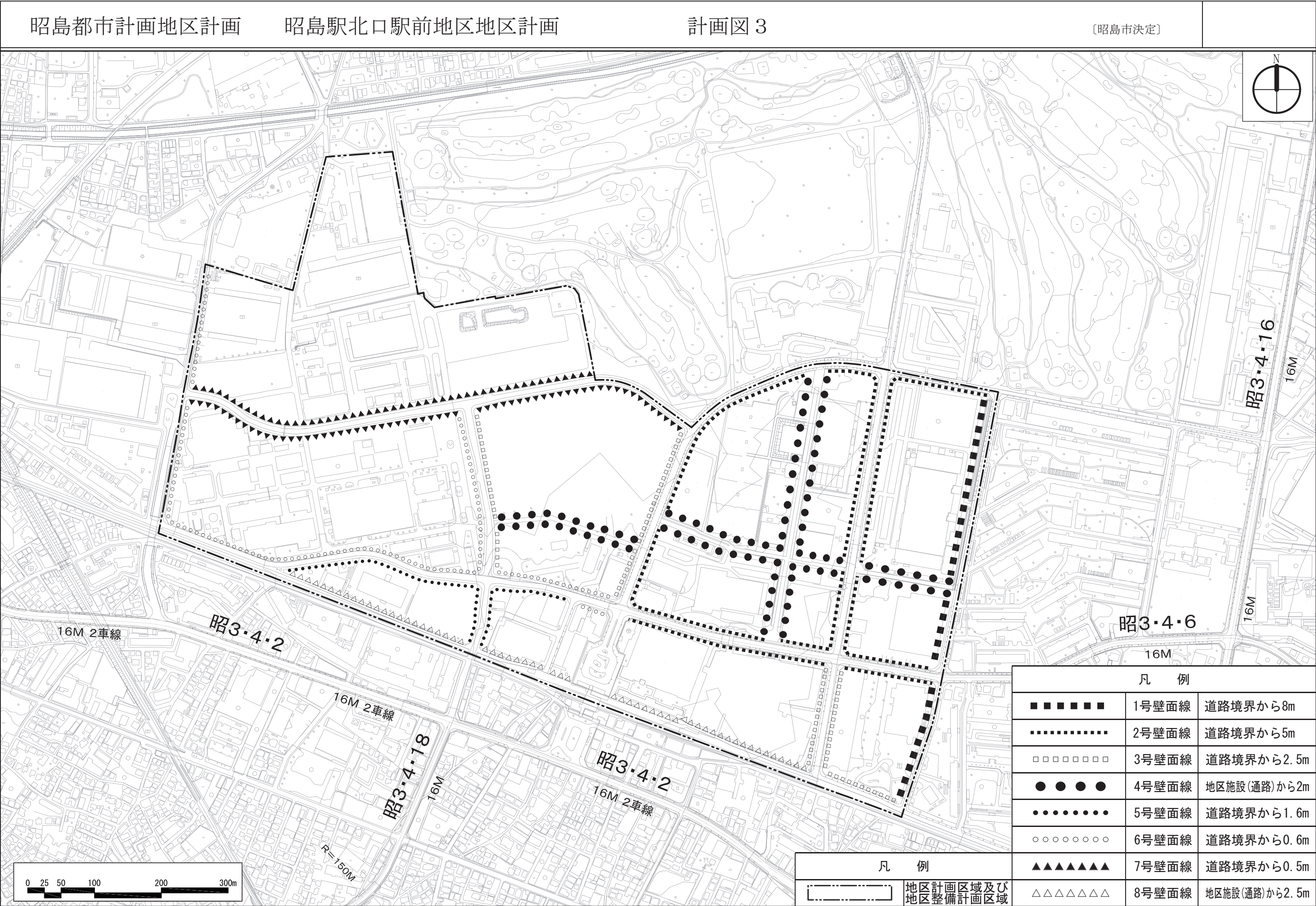
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第80号  
(承認番号)5都市基街都第219号、令和5年10月10日





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地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第80号(承認番号)5都市基街都第219号、令和5年10月10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地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第80号  
(承認番号)5都市基街都第219号、令和5年10月10日

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

昭島都市計画地区計画 昭島駅北口駅前地区地区計画

## 2 理由

昭島市都市計画マスタープランでは、昭島駅周辺は、市内外から人が集まる「昭島の顔」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、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こととしており、平成 17 年 11 月には、昭島駅北口駅前地区地区計画を都市計画決定している。

その後、法改正や地区整備計画区域の拡張などによる都市計画変更を重ねており、今般、隣接する区域における新たな地区計画（玉川上水南側地区地区計画）の決定に伴い、更新された敷地界に合わせて、地区計画区域等の変更を行うものである。



# 敷地界の変更による昭島駅北口駅前地区地区計画の区域の変更

