

昭島都市計画用途地域の変更（昭島市決定）

質問第3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
							4.8
小計	67.6						
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
							1.2
小計	17.0						
準工業地域	約 313.3 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 21.8
小計	313.3						21.8
工業地域	約 23.6 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 1.6
小計	23.6						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 玉川上水南側地区地区計画の決定等に伴い、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限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表					
						新		旧		増減	
						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	44.6	3.1		
	小計					578.0	40.1	578.0	40.1		
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	
	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
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	223.1	15.5		
	小計					269.0	18.7	269.0	18.7		
	第二種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 ha	約 ha	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 ha	約 ha	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 ha	約 ha	約 ha	
小計	20/10	6/10	—	—	—	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限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表					
						新		旧		増減	
						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		
小計	30/10	6/10	—	—	—	47.3	3.3	47.3	3.3		
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		
小計	40/10	8/10	—	—	—	5.4	0.4	5.4	0.4		
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		
小計	40/10	8/10	—	—	—	6.8	0.5	6.8	0.5		
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	—	—	—	(313.3)	21.8	(314.5)	21.8	△ 1.2	
小計						(313.3)	21.8	(314.5)	21.8	△ 1.2	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	20/10	6/10	—	—	—	(23.6)	1.6	(22.4)	1.6	1.2	
小計						(23.6)	1.6	(22.4)	1.6	1.2	
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

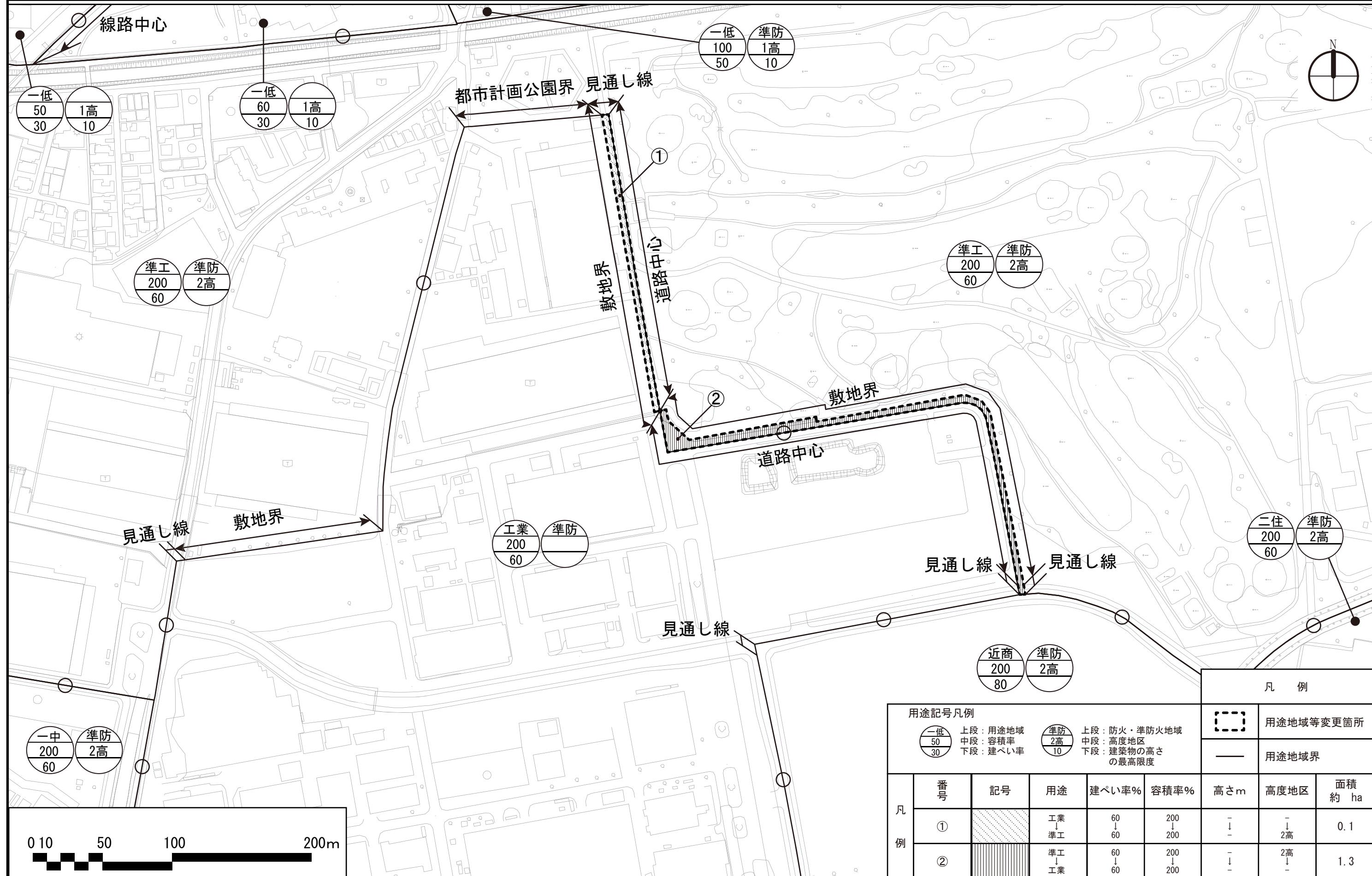
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
昭島市代官山一丁目地内	工業地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 — 敷地面積の 最低限度 —	準工業地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 — 敷地面積の 最低限度 —	約 ha 0.1	
昭島市代官山一丁目地内	準工業地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 — 敷地面積の 最低限度 —	工業地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 — 敷地面積の 最低限度 —	約 ha 1.3	

昭島都市計画用途地域 昭島都市計画高度地区

計画

〔昭島市決定〕

〔昭島市決定〕



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

昭島都市計画用途地域（玉川上水南側地区、昭島駅北口駅前地区
関連）

2 理由

昭島市都市計画マスタープランに即したまちづくりを図るため、玉川上水南側一体を区域として、核となる緑である代官山の樹林地を中心として、玉川上水周辺から昭島駅前のいちょう並木へつながる開かれた緑のネットワークを形成し、玉川上水沿いの良好な景観や歩行者の安全性・回遊性の向上に配慮した、産業と人・自然が融合した市街地空間の形成を目指した新たな地区計画、玉川上水南側地区地区計画が予定されている。

また、敷地界の更新により、隣接する昭島駅北口駅前地区地区計画の区域等の変更も予定されている。

この地区計画の決定及び変更にあわせ、土地利用の観点から検討した結果、面積約 1.4 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。

質問第4号

昭島都市計画高度地区の変更（昭島市決定）

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 649.8	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 669.0 (670.2)	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 1,411.3	
1 制限の緩和			
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。			
(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。			
(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。			

一 最 高 限 度 一	<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」

「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

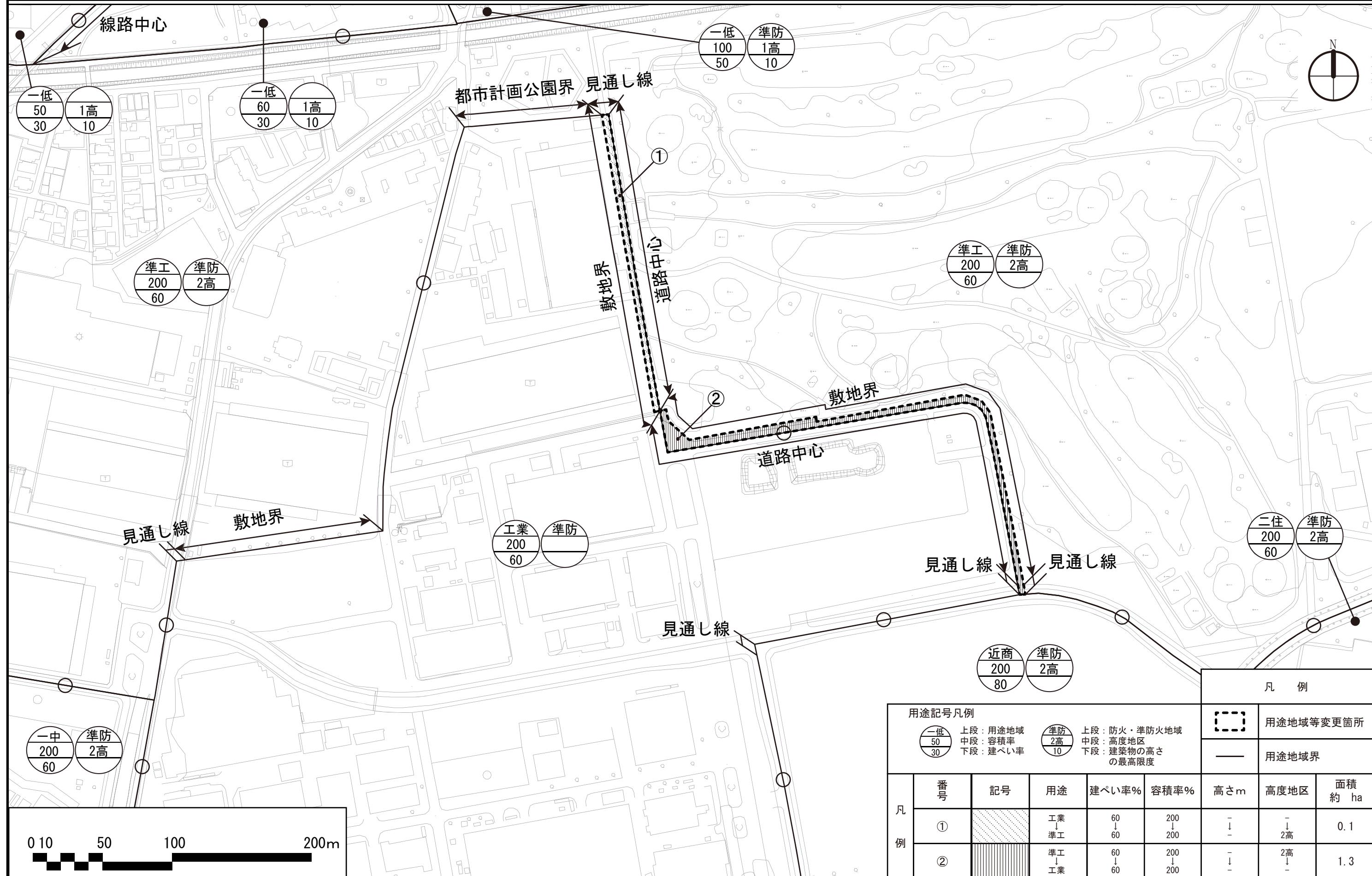
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
昭島市代官山一丁目地内	指定なし	第2種高度地区	約 ha 0.1	
昭島市代官山一丁目地内	第2種高度地区	指定なし	約 ha 1.3	

昭島都市計画用途地域 昭島都市計画高度地区

計画

〔昭島市決定〕

〔昭島市決定〕



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

昭島都市計画高度地区（玉川上水南側地区、昭島駅北口駅前地区
関連）

2 理由

昭島市都市計画マスタープランに即したまちづくりを図るため、玉川上水南側一体を区域として、核となる緑である代官山の樹林地を中心として、玉川上水周辺から昭島駅前のいちょう並木へつながる開かれた緑のネットワークを形成し、玉川上水沿いの良好な景観や歩行者の安全性・回遊性の向上に配慮した、産業と人・自然が融合した市街地空間の形成を目指した新たな地区計画、玉川上水南側地区地区計画が予定されている。

また、敷地界の更新により、隣接する昭島駅北口駅前地区地区計画の区域等の変更も予定されている。

この地区計画の決定及び変更と、これに伴う用途地域の変更にあわせ、土地利用の観点から検討した結果、面積約 1.4 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。