

# 中神駅北側地区等に関する 都市計画変更等素案説明会

## プログラム

1. 開会
2. 都市計画部長あいさつ
3. 都市計画変更等の素案について
4. 質疑応答
5. 閉会

1月28日（土） 13：30～ 武蔵野小学校 体育館  
1月31日（火） 19：00～ アキシマエンシス 体育館

## 1. 中神駅北側地区の概要

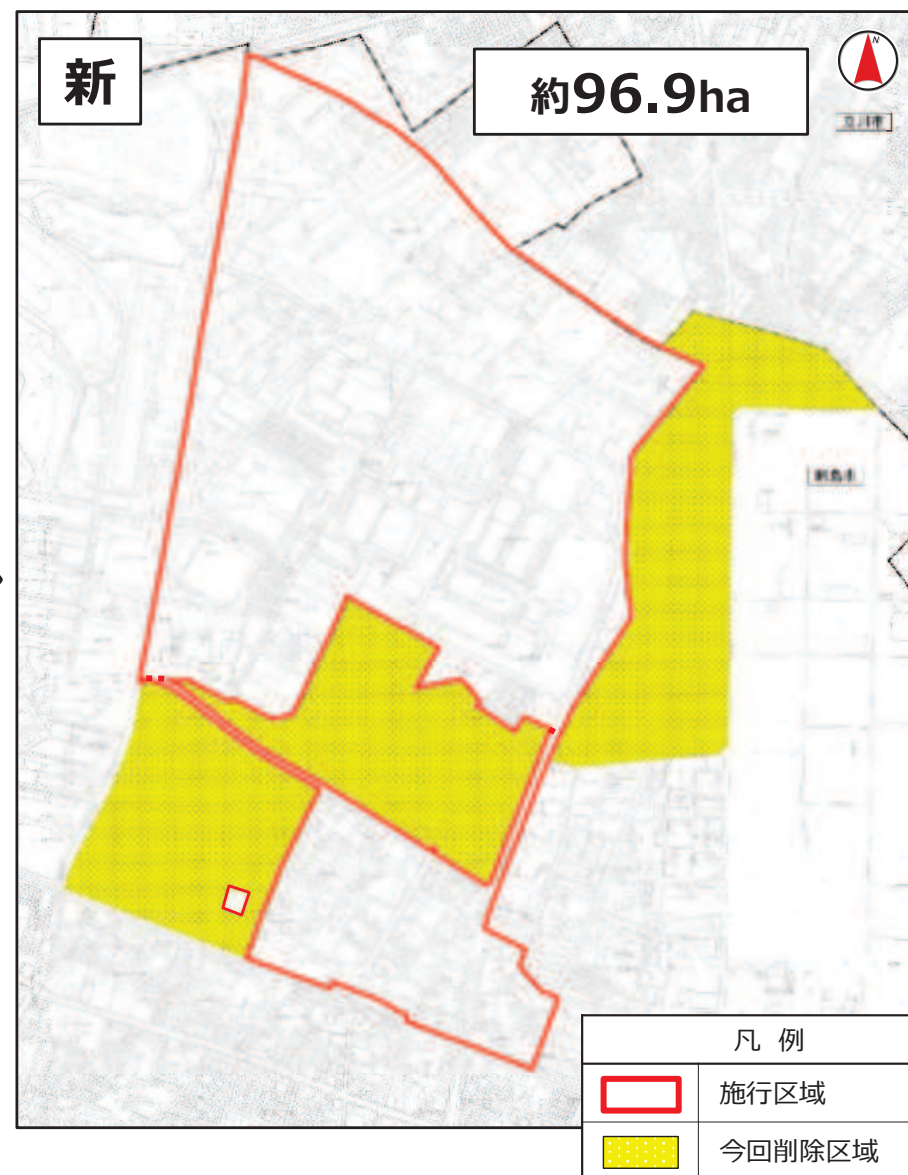
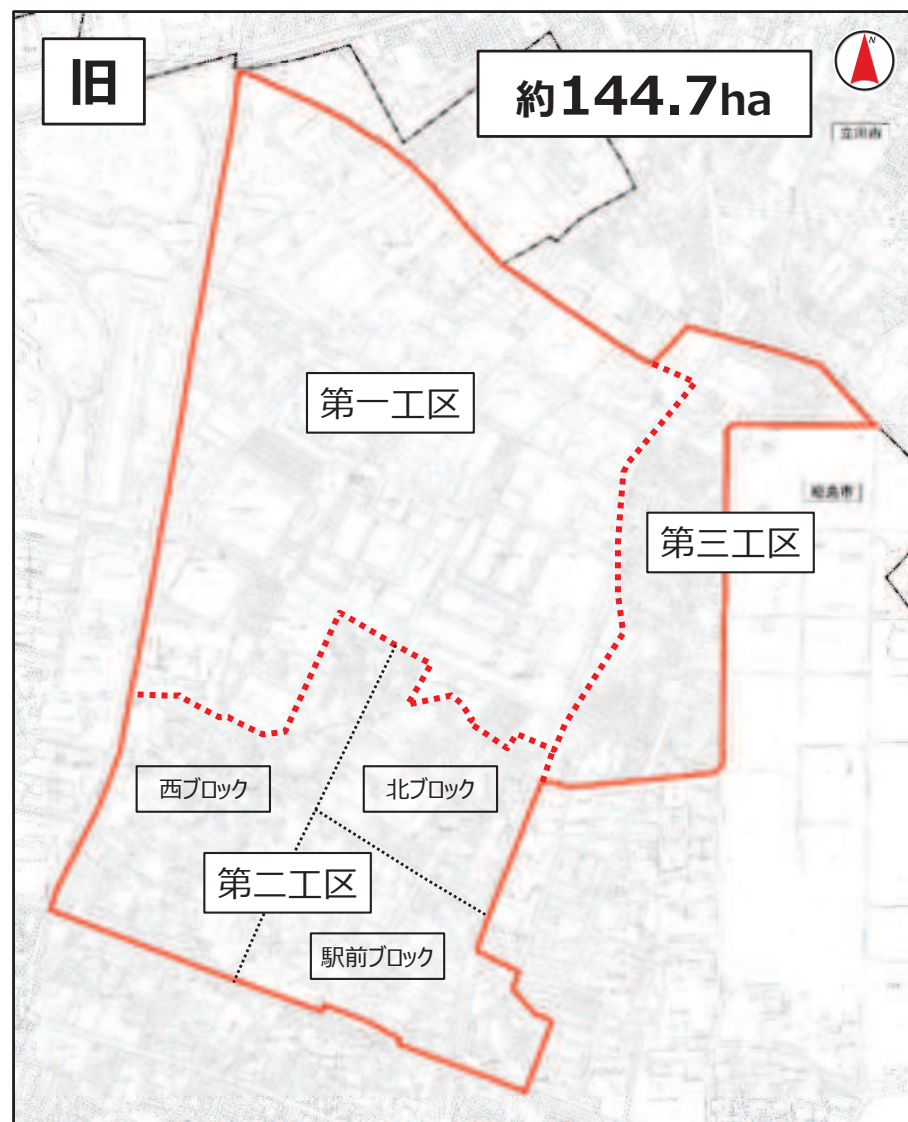
## 2. 都市計画変更等の素案

- 1 地区計画
- 2 用途地域等
- 3 都市計画公園・緑地

## 3. 今後のスケジュール

# 1. 中神駅北側地区の概要

## 土地区画整理事業 施行区域



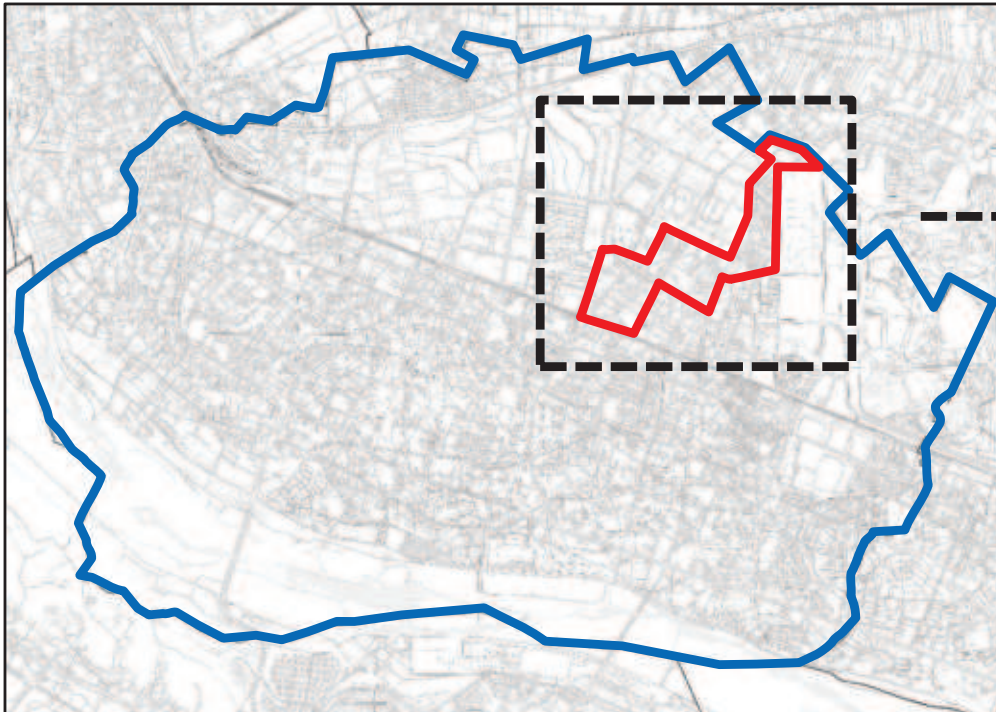
## 経緯

| 中神土地区画整理事業の経緯         |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| 昭和39年 3 月             | 「昭島都市計画中神土地区画整理事業」事業認可    |
| 昭和62年 7 月             | 第一工区の換地処分                 |
| 平成 8 年～               | 第二工区駅前ブロックの移転・工事に着手       |
| 中神土地区画整理事業のあり方検討      |                           |
| 令和 2 年 5 月            | まちづくりに関する意向調査の実施          |
| 同年 6 月～<br>令和 3 年 5 月 | 「事業のあり方について」調査会で検討        |
| 同年 5 月                | 「中神駅北側地域整備構想」を策定          |
| 同年 8 月～<br>令和 4 年 1 月 | 区域内道路等検討委員会の設置・検討         |
| 同年 2 月                | 「中神駅北側地域整備計画(案)」の展示説明会を開催 |
| 令和 4 年 9 月            | 「中神駅北側地域整備計画」を策定          |
| ～令和 4 年度末             | 中神土地区画整理事業 事業計画変更認可（予定）   |

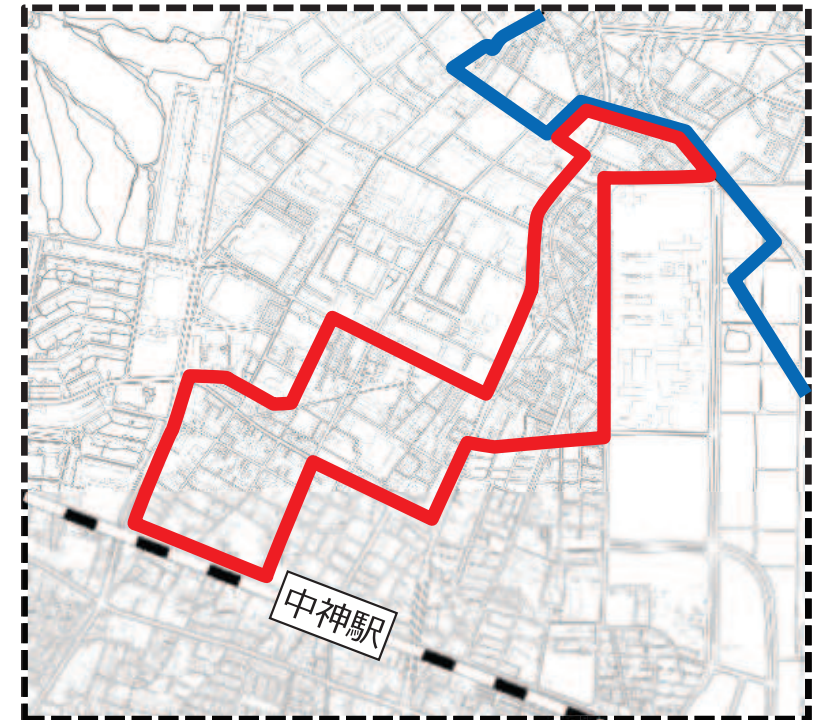


## 位置

昭島市域



中神駅北側地区



 : 行政界

## 2.都市計画変更等の素案

- 1 地区計画
- 2 用途地域等
- 3 都市計画公園・緑地

## 2.都市計画変更等の素案

- ① 地区計画
- ② 用途地域等
- ③ 都市計画公園・緑地



### 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、公園などの「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

### 地区計画とは

地区整備計画ではこのようなことが定められます。

#### 地区施設の配置及び規模

地区の目指すまちづくりのために、地区内に道路・公園などを適切に配置します。

#### 建築物等の用途の制限

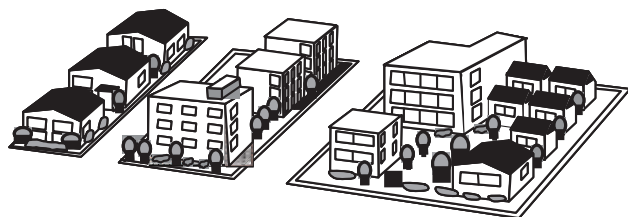
地区の目指すまちづくりのために、規制したい用途を定めます。

#### 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止します。

#### 建築物等の高さの最高限度

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。



#### 壁面の位置の制限

道路交差部における建築物の壁面の位置を整え、隅切りを確保します。

#### 壁面後退区域における 工作物の設置制限

壁面後退した区域に制限を設けることで見通しを確保します。

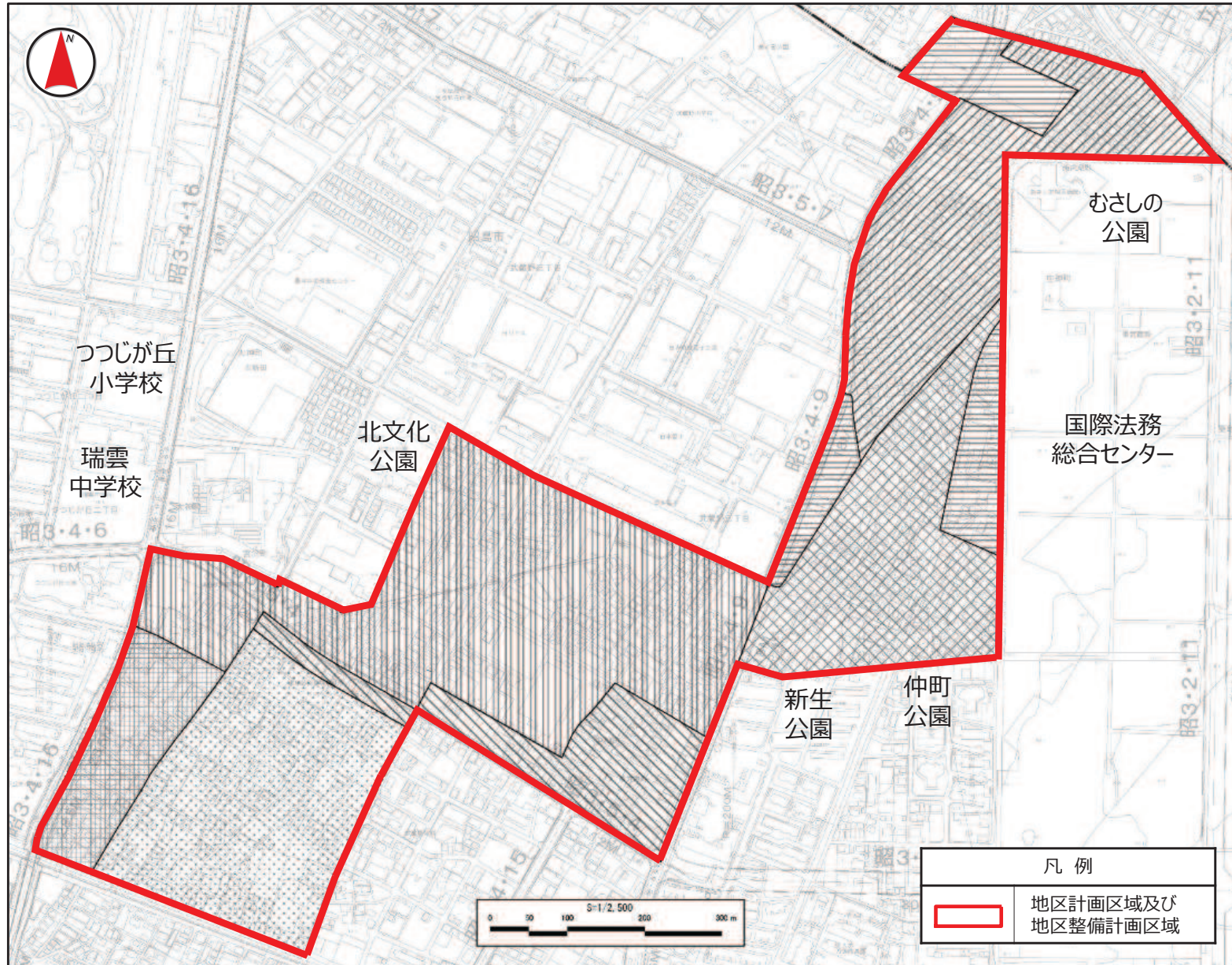
#### 垣又はさくの構造の制限

道路に面する垣又はさくの構造を定めます。

#### 建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限

建物の屋根や外壁等の色彩に制限を設け、良好な景観の形成を進めます。

### 地区計画区域



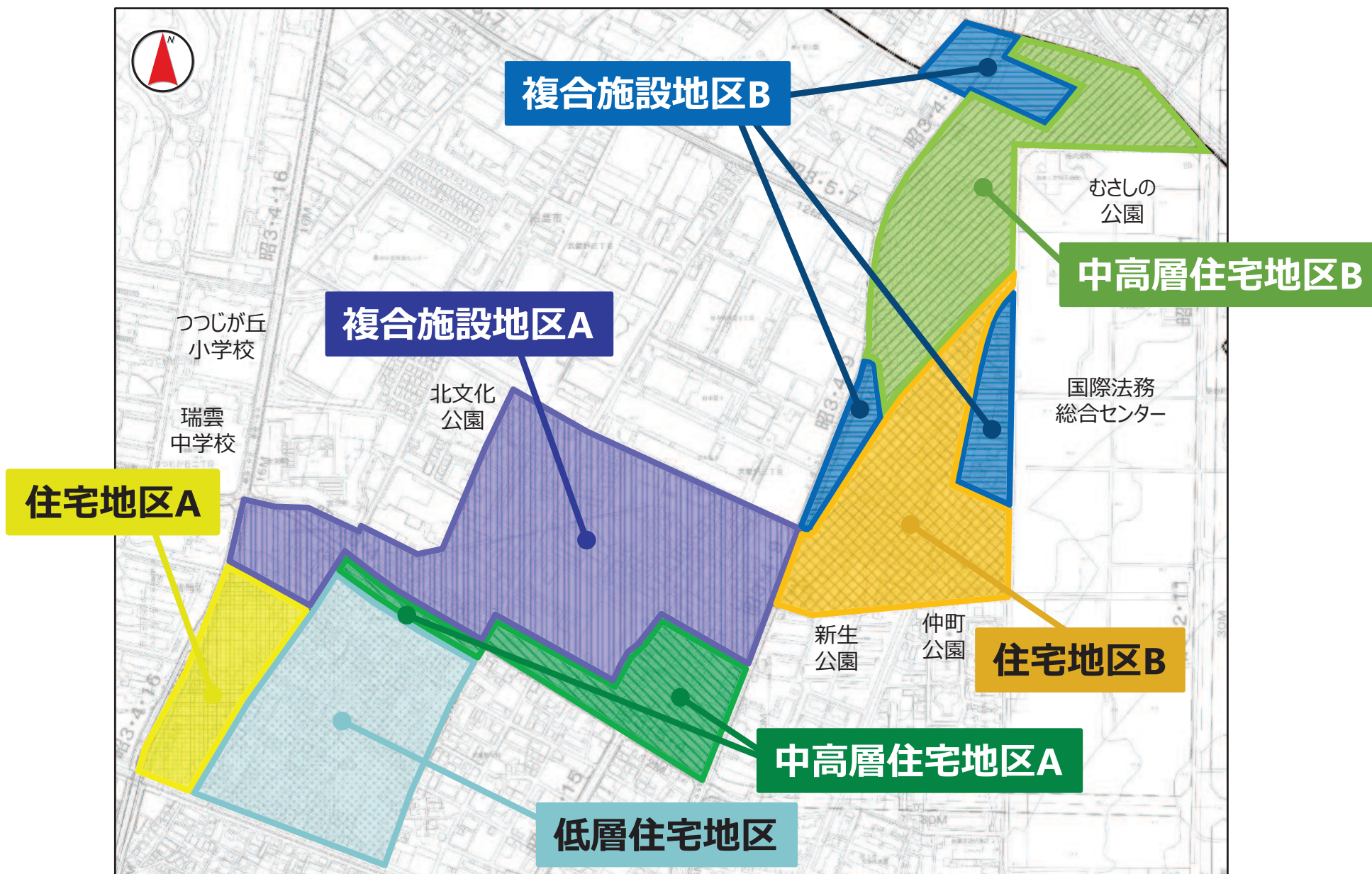
## 名称、位置、面積、地区計画の目標

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| 名 称                 | 中神駅北側地区地区計画                                         |
| 位 置                 | 中神町、宮沢町及び大神町各地内                                     |
| 面 積                 | 約 52.4 ha                                           |
| 地区<br>計画<br>の<br>目標 | 中神駅北側地域整備計画で目標と掲げる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指す。 |



### 土地利用の方針

本地区を7つの地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導していきます。



### 土地利用の方針

それぞれの地区の方針は次のとおりです。

|          |                                                                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 低層住宅地区   | 低層住宅を主体とした防災性の高い良好な住環境の形成を図る。                                                                              |
| 中高層住宅地区A | 中神駅北側から連続する集合住宅や戸建て住宅等と都市計画道路沿道のサービス施設が調和した良好な住環境の形成を図るとともに、昭島都市計画道路 3・5・4 号沿道の後背地に広がる低層住宅地区の良好な住環境の保全を図る。 |
| 中高層住宅地区B | 集合住宅や戸建て住宅等と小規模な店舗・事務所等が調和した良好な住環境の維持を図る。                                                                  |
| 住宅地区 A   | 中高層の集合住宅や戸建て住宅等と都市計画道路沿道の生活利便施設等が調和した良好な住環境の維持を図る。                                                         |
| 住宅地区B    | 地区内に多く立地する戸建て住宅等の住環境を維持するとともに、店舗・事務所等との調和を図る。                                                              |
| 複合施設地区A  | 工場・事務所等と住宅が共存するとともに、都市計画道路等の主要な道路沿道の生活利便施設等の立地により、快適な生活空間の形成を図る。                                           |
| 複合施設地区B  | 地区内に多く立地する戸建て住宅等の住環境を維持するとともに、業務・生活利便施設等と住宅が調和した快適な地区の形成を図る。                                               |

### 地区施設の整備の方針

#### (1) 道路の整備方針

道路ネットワークの形成に必要な道路を地区施設として整備し、安全・安心な道路網を構成する。  
幅員 4 m未満の区画道路については、建築物の建替え時の後退整備等により必要な幅員を確保する。

#### (2) 公園の整備方針

都市計画公園を補完し、地区の憩いの場、交流の場として公園を設置する。

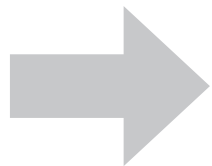
#### (3) その他の公共 用地の整備方針

地区内に緑を確保し、都市生活の安全性及び快適性の向上を図るため、緑道を整備する。



### 建築物等の整備の方針

- (1) 建築物等の用途の制限を定める。
- (2) 建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- (3) 壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- (4) 建築物等の高さの最高限度を定める。
- (5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- (6) 垣又はさくの構造の制限を定める。

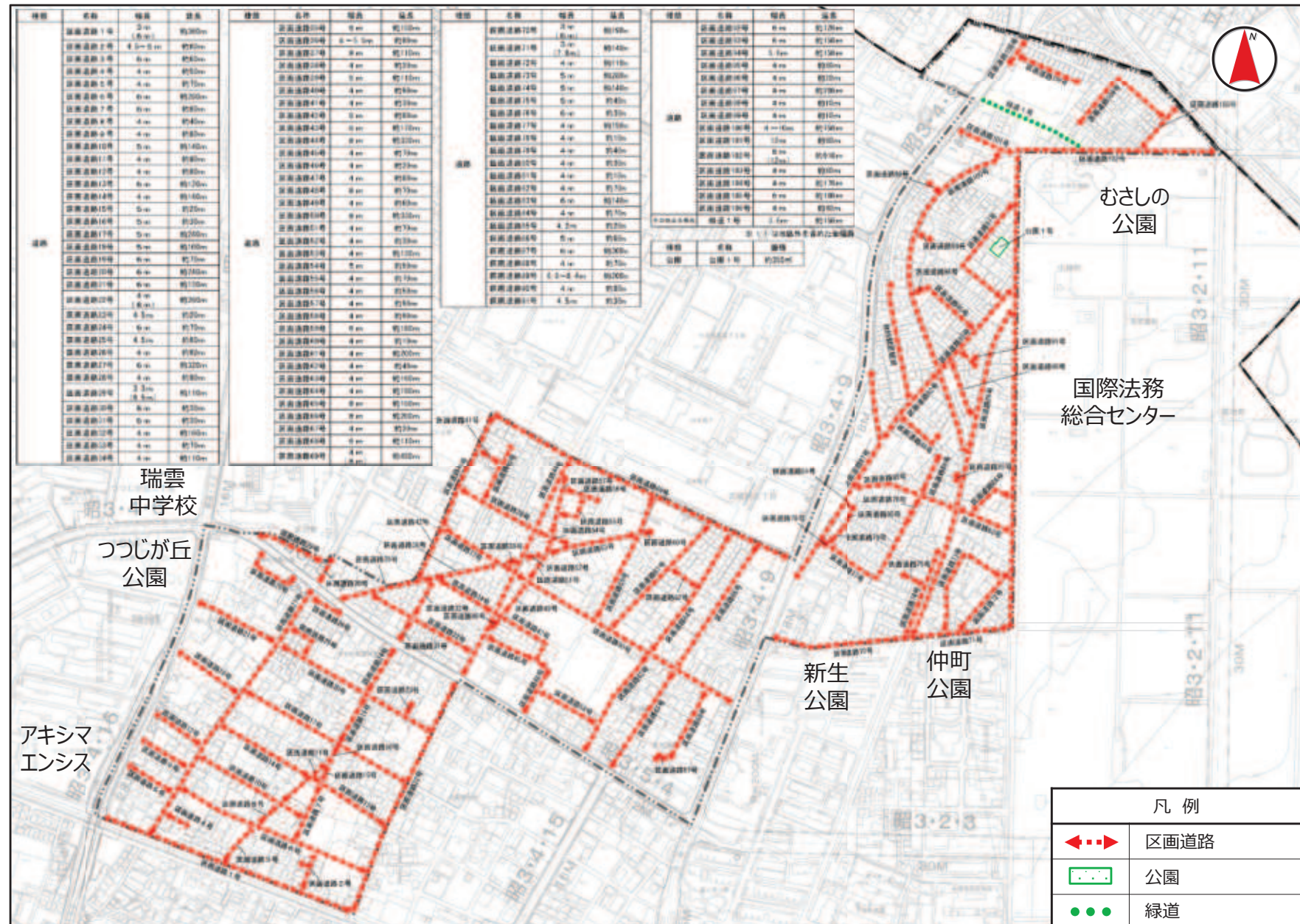


方針を実現するためのルールを設定します

### その他当該地区の整備、 開発及び保全に関する方針

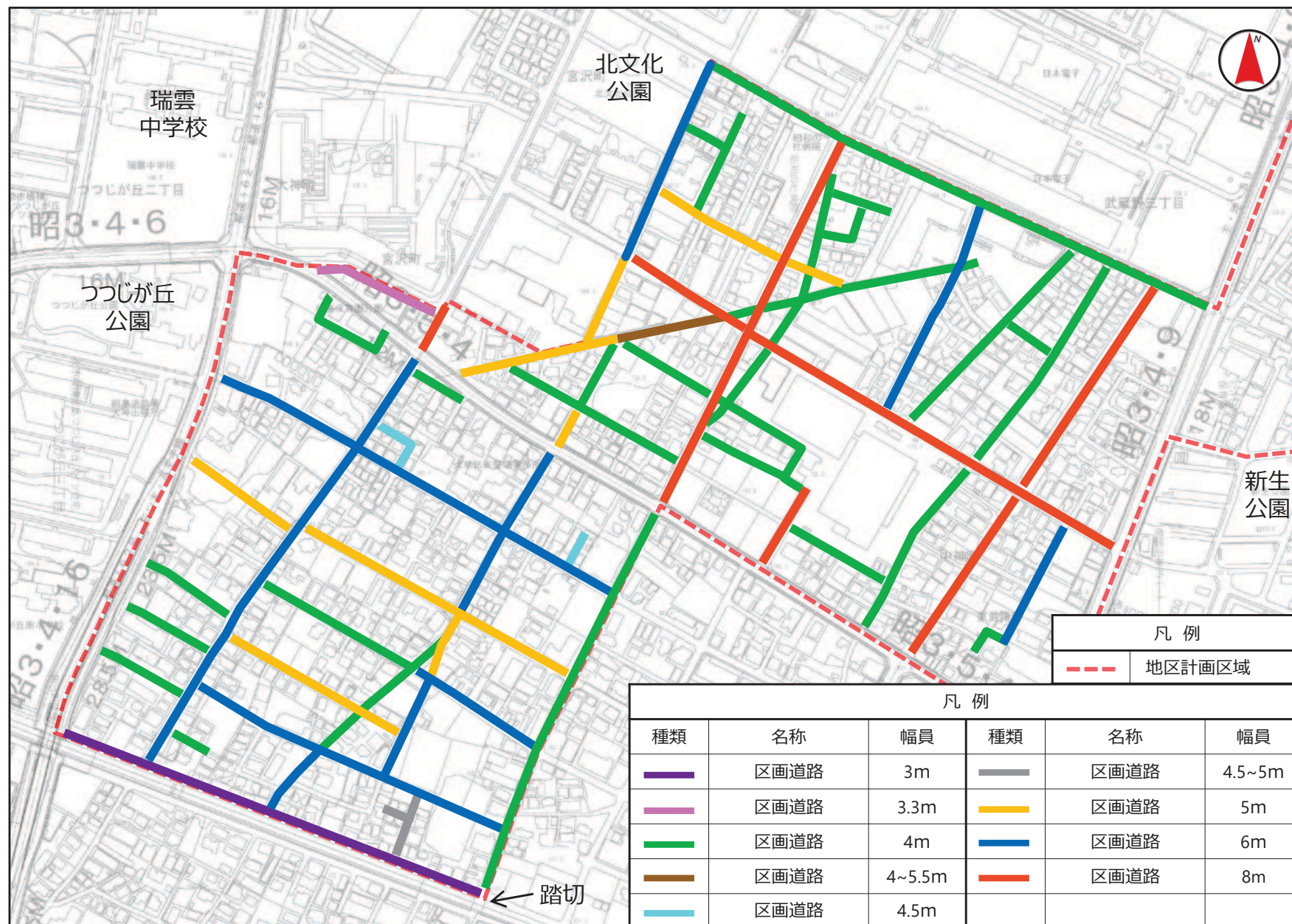
- (1) 幅員 4 m未満の道については、幅員 4 m以上確保することを目指す。
- (2) 未接道宅地については、共同化の促進等により解消を図る。

## 地区施設の配置（全体図）



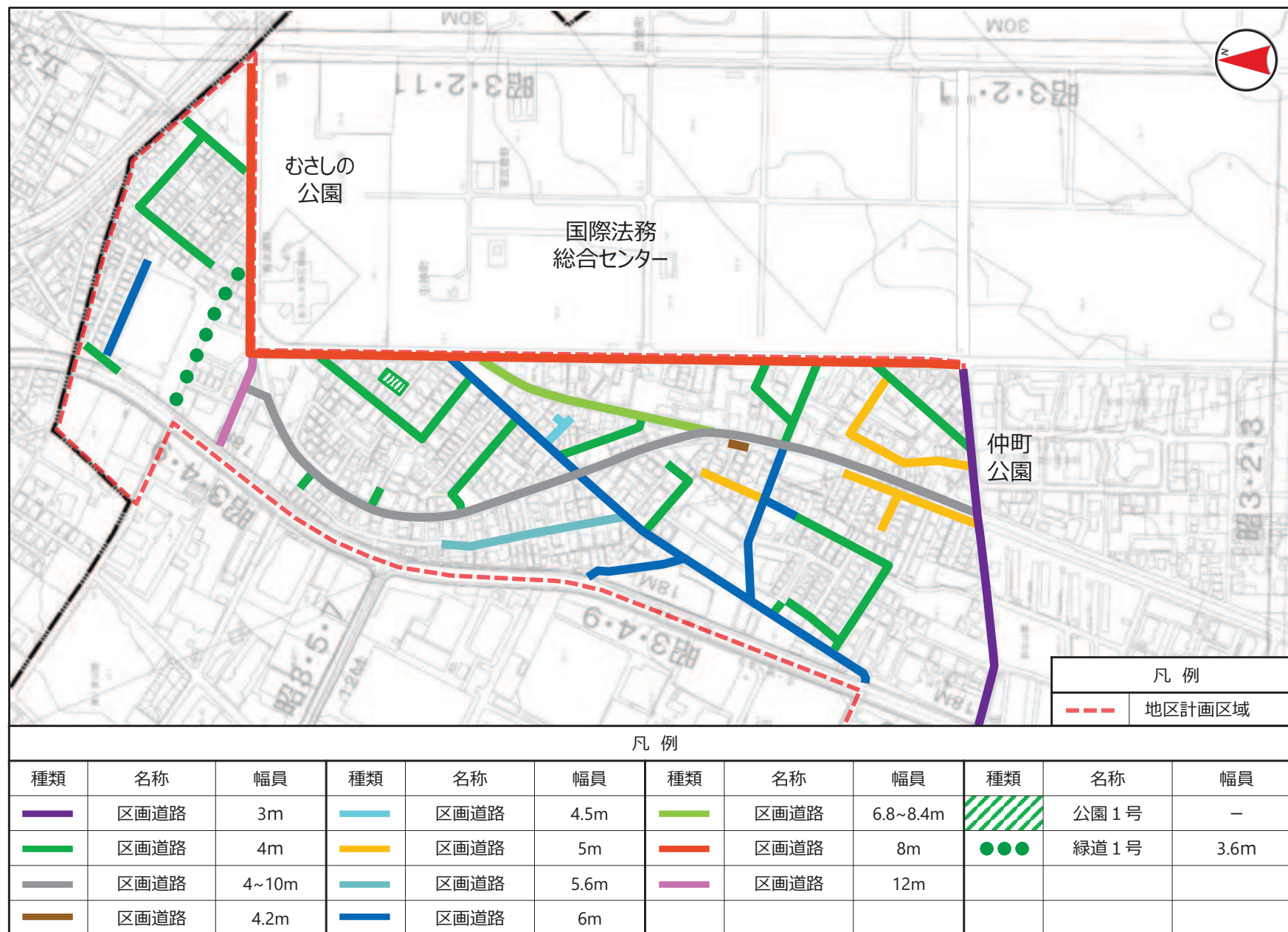


## 地区施設の配置 第二工区（北・西ブロック）



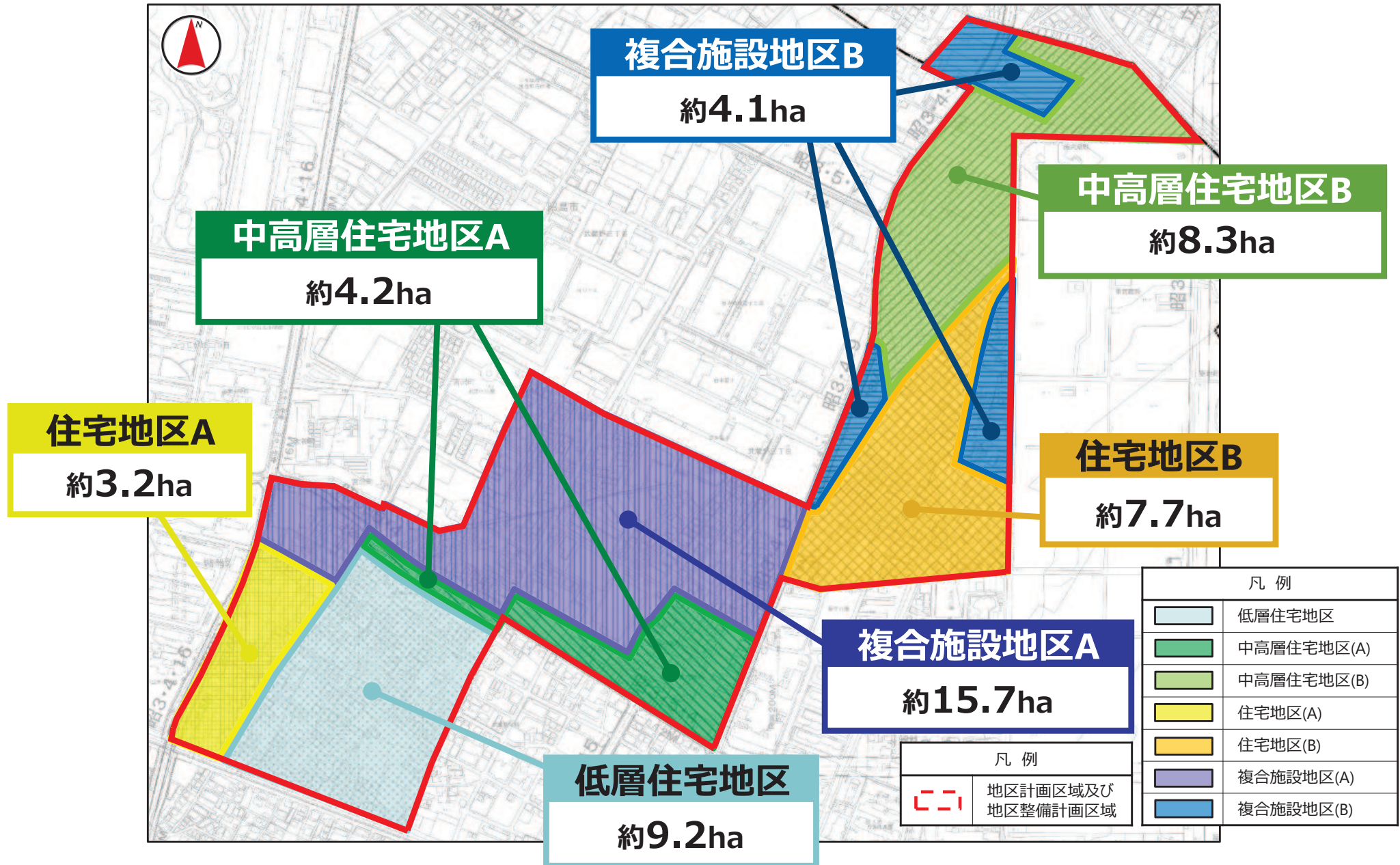


## 地区施設の配置 第三工区





## 地区の面積



### 建築物等の用途の制限

|                      |                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 低層住宅地区<br>(約9.2ha)   | —                                                                                                                                                                           |
| 中高層住宅地区A<br>(約4.2ha) | <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) 大学、高等専門学校、専修学校</p> <p>(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号、第3号に掲げる営業に係る建築物</p>                                                         |
| 中高層住宅地区B<br>(約8.3ha) |                                                                                                                                                                             |
| 住宅地区A<br>(約3.2ha)    | <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) 畜舎（ただし300㎡以下はこの限りではない）</p> <p>(2) 大学、高等専門学校、専修学校</p> <p>(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号、第3号に掲げる営業に係る建築物及び同条第6項第4号に掲げる営業に係る建築物</p> |
| 住宅地区B<br>(約7.7ha)    |                                                                                                                                                                             |

### 建築物等の用途の制限

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>複合施設地区A</b><br/>(約15.7ha)</p> | <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 畜舎（ただし300㎡以下はこの限りではない）</li> <li>(2) 大学、高等専門学校、専修学校</li> <li>(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号、第3号に掲げる営業に係る建築物及び同条第6項第4号に掲げる営業に係る建築物</li> <li>(4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場</li> <li>(5) 自動車教習場</li> <li>(6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的屋、勝馬投票券販売所、場外車券売場</li> <li>(7) 自動車修理工場（作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの）</li> </ul> |
| <p><b>複合施設地区B</b><br/>(約4.1ha)</p>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 建築物の敷地面積の最低限度

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| <p><b>全ての地区</b></p> | <p>100㎡</p> |
|---------------------|-------------|

### 壁面の位置の制限

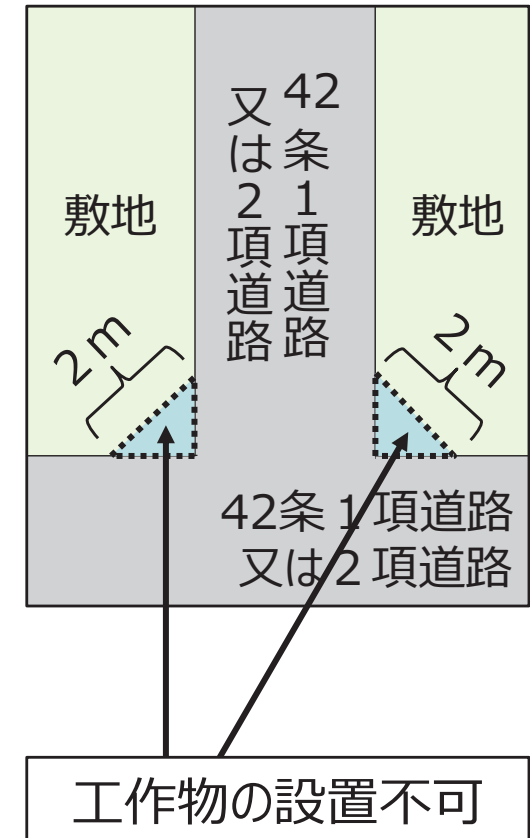
### 壁面後退区域における工作物の設置の制限

#### 壁面の位置の制限

建築基準法第42条第1項及び同条第2項に規定する道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2mとなる線以上に後退させるものとする。

#### 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面の位置の制限を設けた箇所においては、垣、さく、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。  
ただし、公益上必要なものについてはこの限りでない。

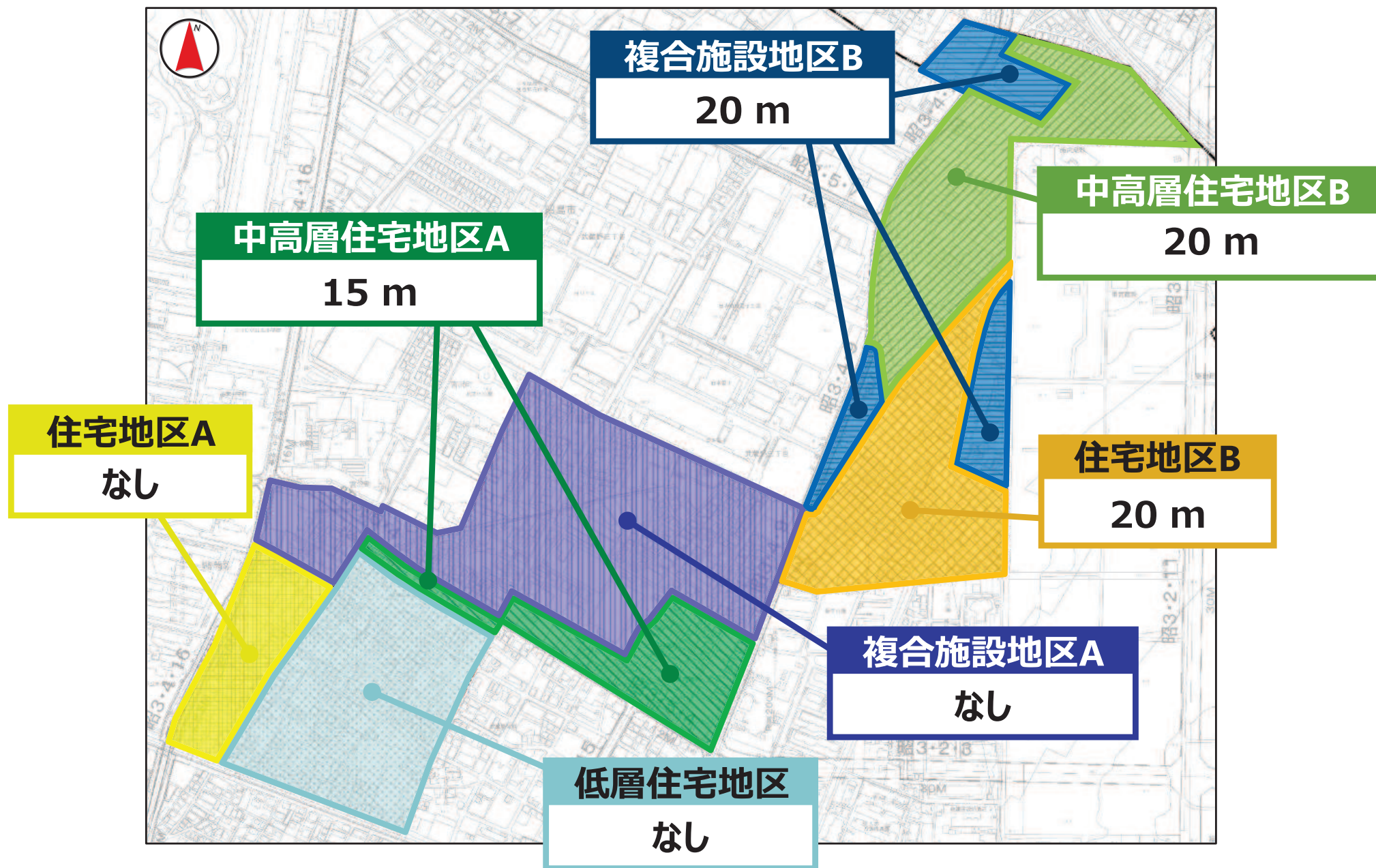


※建築基準法第42条1項道路：道路法上の道路等で幅員が4m以上の道路

建築基準法第42条2項道路：建築基準法施行日以前から存在していた幅員が4m（6m）未満の道路



### 建築物等の高さの最高限度

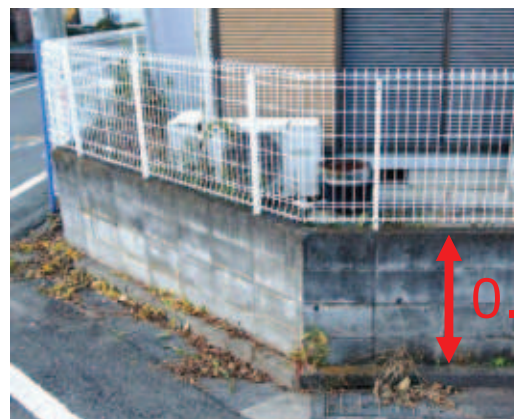


### 建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限

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。

### 垣又はさくの構造 の制限

道路に面する垣又はさくの構造は、良好な景観を形成するよう生垣又は透視可能で周辺環境と調和したフェンス（0.6m以下の基礎部分を除く。）等とする。ただし、良好な沿道環境の形成に配慮したものについては、この限りでない。



## 2.都市計画変更等の素案

- ① 地区計画
- ② 用途地域等
- ③ 都市計画公園・緑地



### 用途地域とは

- 地域によって建てられる建築物等がそれぞれ異なります。
- 用途地域は13種類あり、市内では以下の10種類の用途地域を指定しています。

#### 第一種低層住居専用地域



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。

#### 第一種中高層住居専用地域



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。

#### 第二種中高層住居専用地域



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。

#### 準工業地域



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、環境悪化が大い工場のほかは、ほとんど建てられます。

#### 第一種住居地域



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す。

#### 第二種住居地域



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す。

#### 準住居地域



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。

#### 工業地域



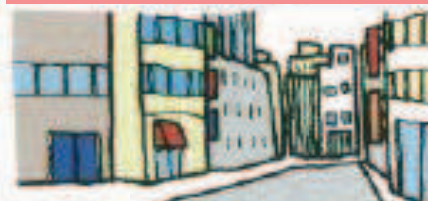
どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

#### 近隣商業地域



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。

#### 商業地域



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。



### 建ぺい率・容積率とは

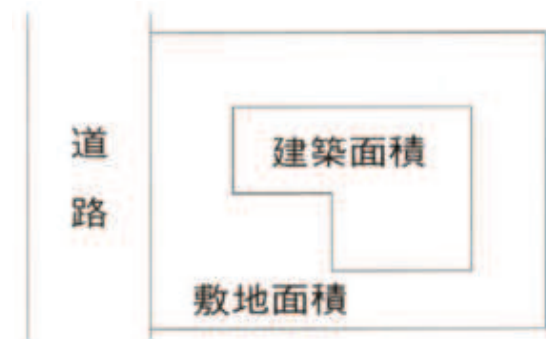
- 建物の過密化を防ぎ、良好な環境を守るため、一定の敷地に建てられる建物の大きさを制限するものです。

#### 建ぺい率

敷地面積に対して、建物が占める面積(建築面積)の割合。

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、

$150\text{㎡} \times 0.4 \text{ (40\%)} = 60\text{㎡}$ 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。

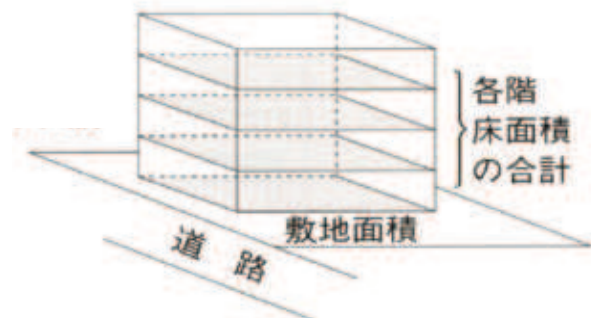


#### 容積率

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。

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、

$150\text{㎡} \times 0.8 \text{ (80\%)} = 120\text{㎡}$ 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。

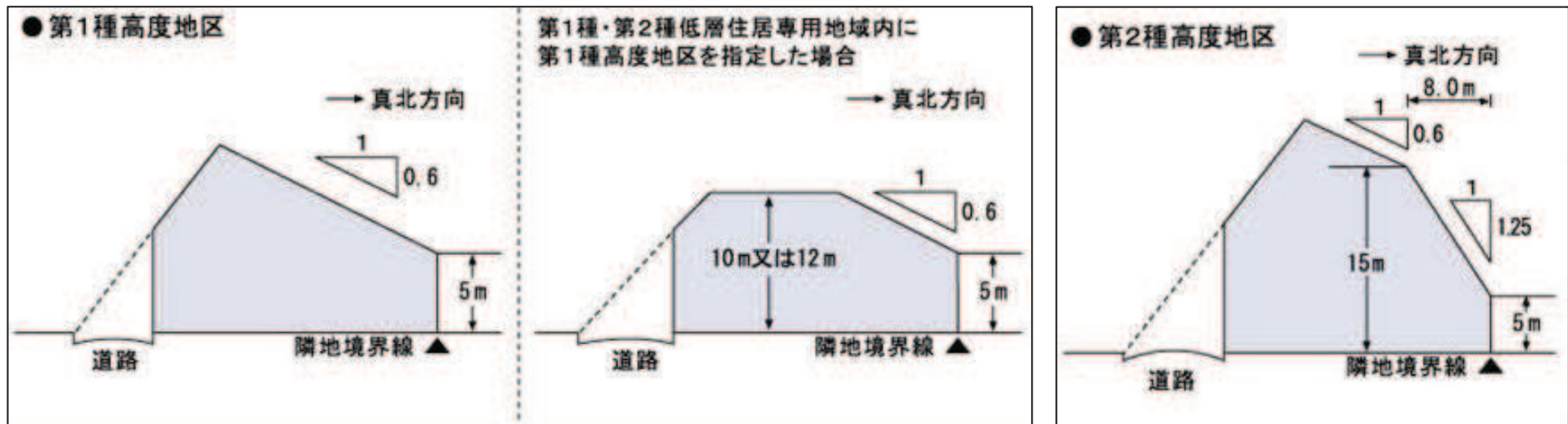


### 防火地域・準防火地域とは

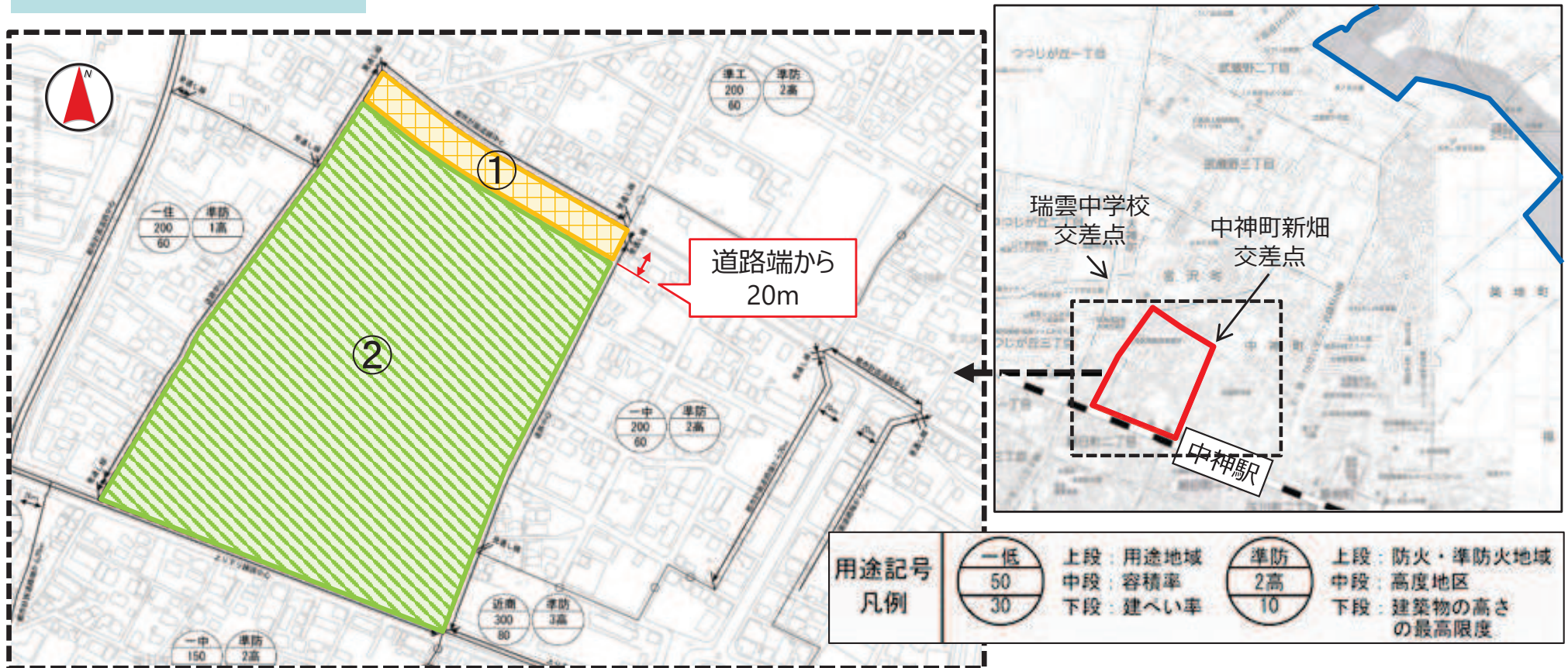
- 市街地での火災の危険性を防ぐため、建物を防火構造とするよう制限するものが防火地域・準防火地域の指定です。  
⇒耐火構造としなければならない建築物の規模等を定めます。

### 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。



## 用途地域等



| 凡 例 |    |                 |                 |                  |                 |                  |               |
|-----|----|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|
| 番号  | 記号 | 用途※             | 建ぺい率%           | 容積率%             | 高さ制限m           | 高度地区             | 防火・準防火        |
| ①   |    | 一低<br>↓<br>一中   | 50<br>↓<br>60   | 100<br>↓<br>200  | 10<br>↓<br>—    | 1 高<br>↓<br>2 高  | —<br>↓<br>準防火 |
| ②   |    | 一低<br>↓<br>変更なし | 50<br>↓<br>変更なし | 100<br>↓<br>変更なし | 10<br>↓<br>変更なし | 1 高<br>↓<br>変更なし | —<br>↓<br>準防火 |

※一低＝第一種低層住居専用地域  
一中＝第一種中高層住居専用地域

## 2.都市計画変更等の素案

- ① 地区計画
- ② 用途地域等
- ③ 都市計画公園・緑地



### 都市計画公園とは

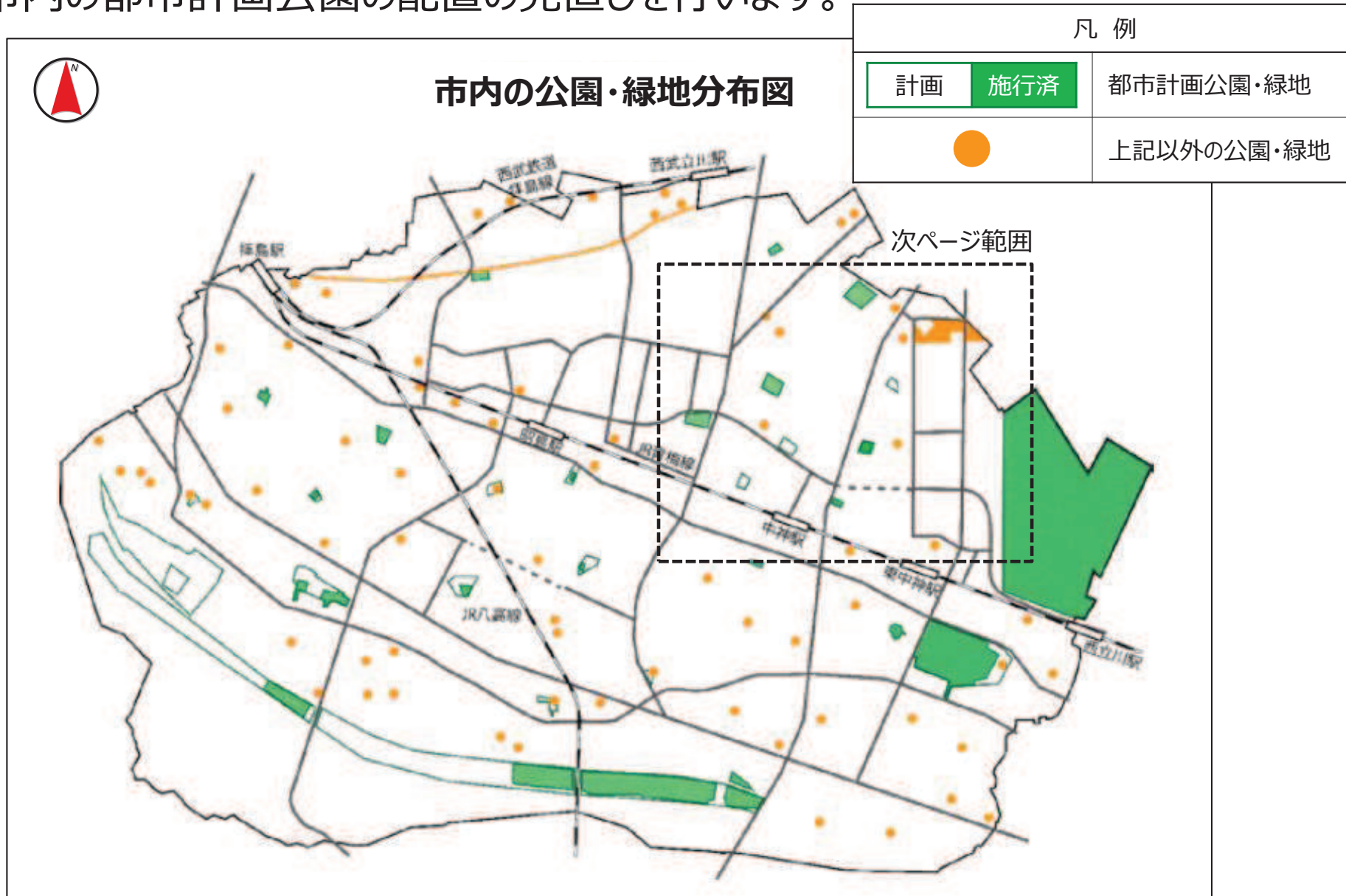
- 都市計画公園は、都市計画法の規定に基づき定められる都市施設です。
- 都市計画公園は、目的や規模等から、街区公園や近隣公園、総合公園、運動公園等に種別され、今回の都市計画変更等の素案に係る公園は、「**街区公園**」と「**近隣公園**」にあたります。

街区公園・・・概ね誘致距離250mの範囲内で 1箇所あたり  
0.25haを標準として配置される公園

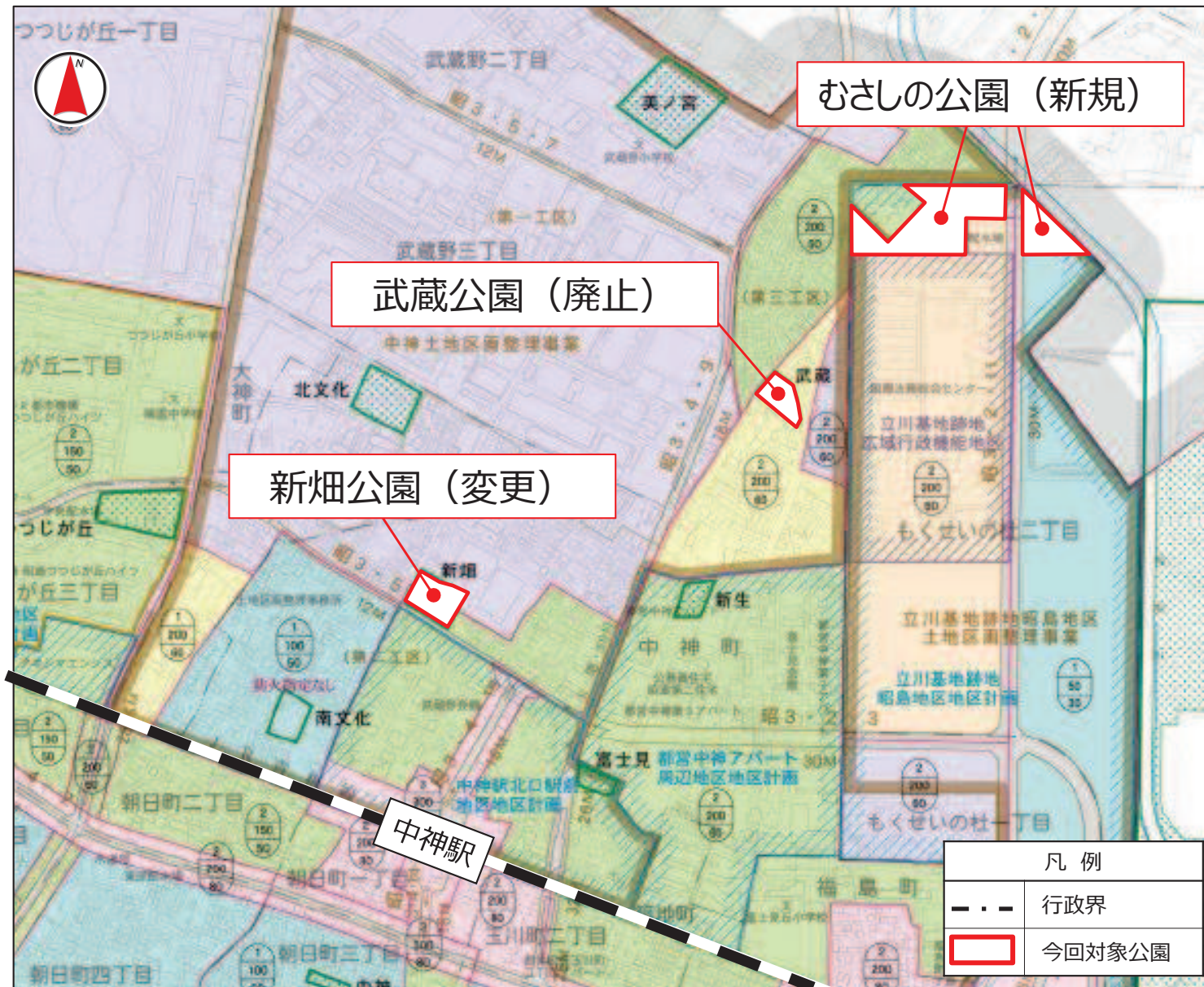
近隣公園・・・概ね誘致距離500mの範囲内で 1箇所あたり  
2 haを標準として配置される公園

## 都市計画公園の位置

- 市内の都市計画公園の配置の見直しを行います。

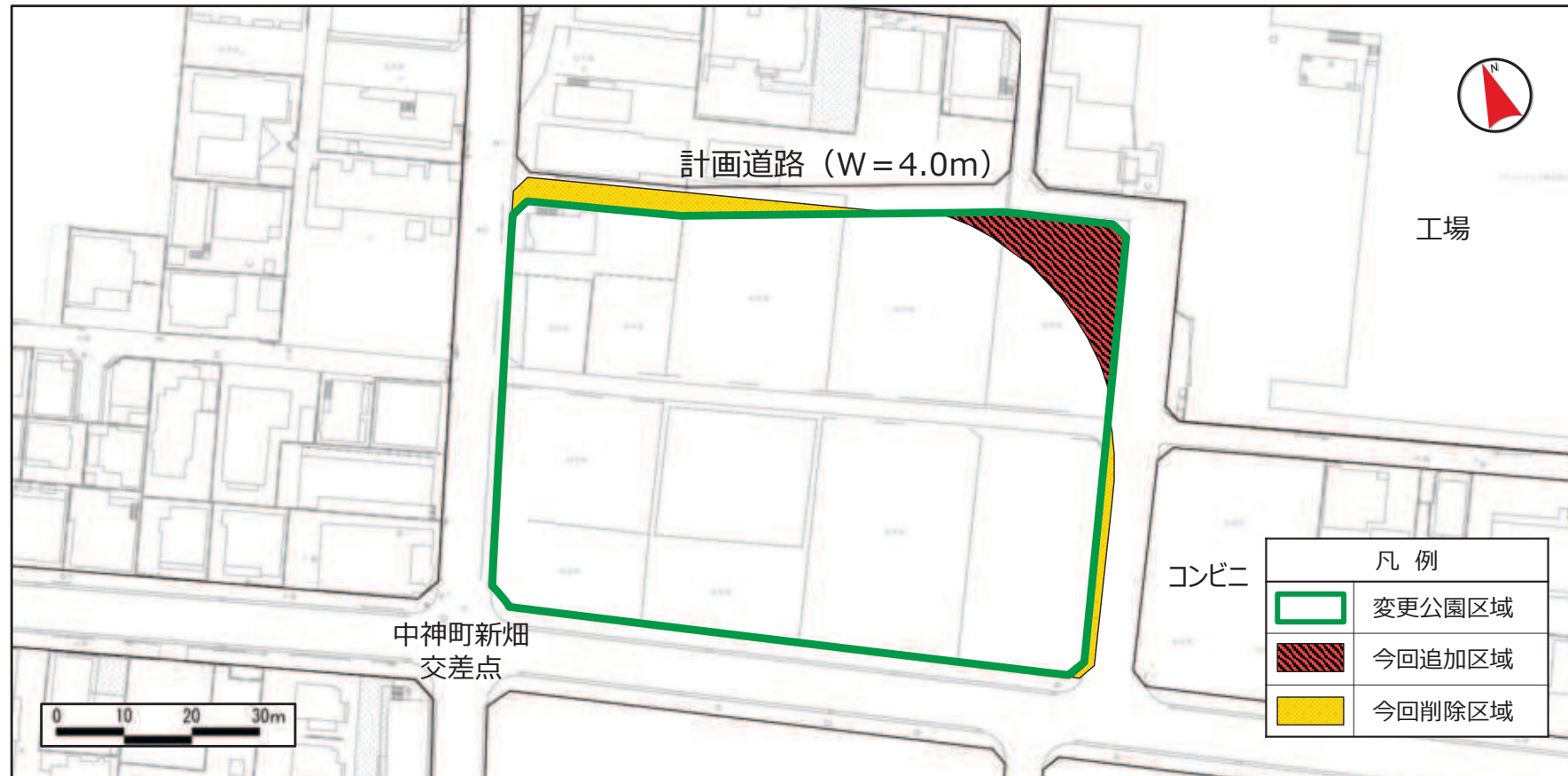


## 都市計画公園の変更





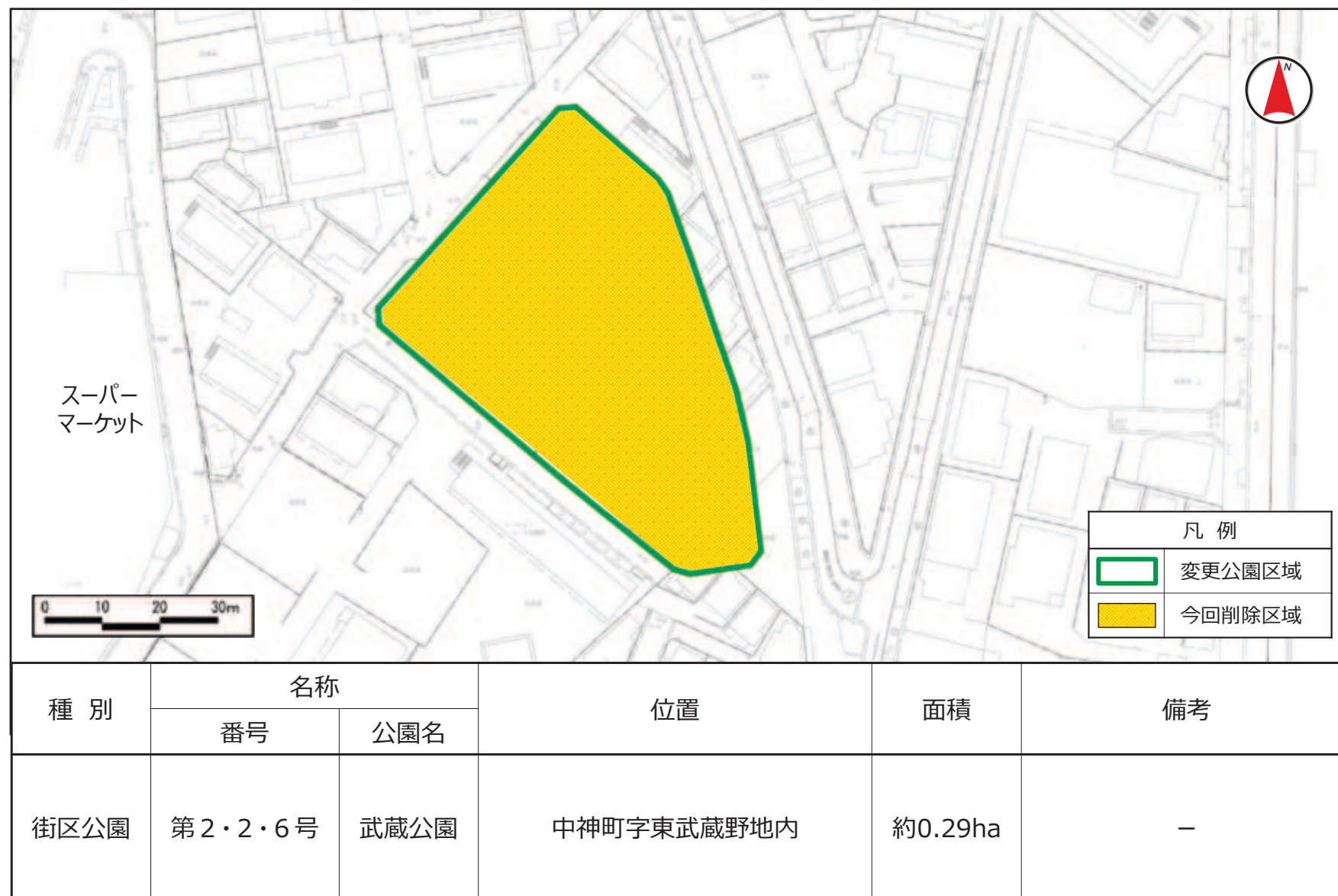
## 新畑公園（変更）



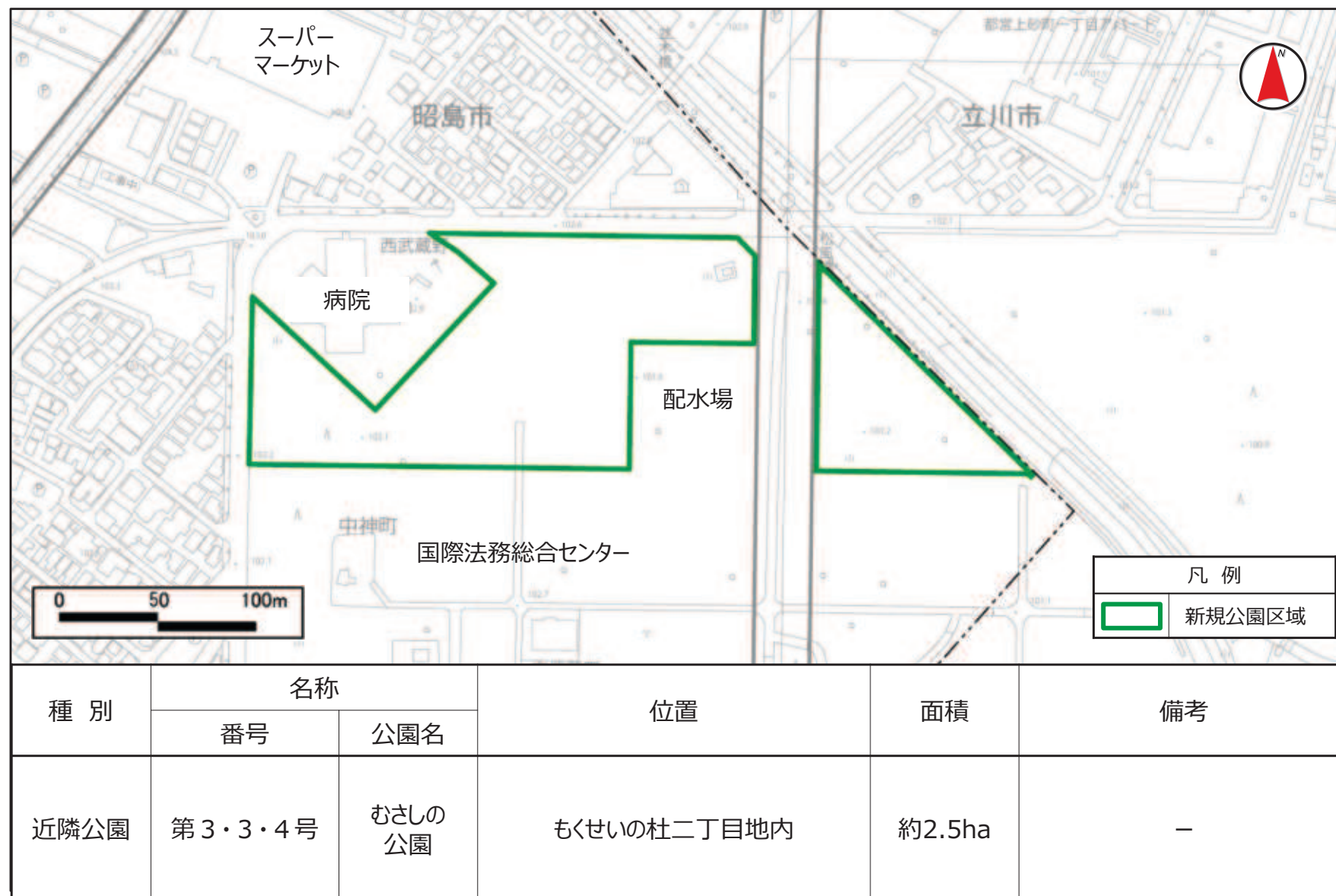
| 種 別  | 名 称       |       | 位 置      | 面 積     | 備 考          |
|------|-----------|-------|----------|---------|--------------|
|      | 番 号       | 公 園 名 |          |         |              |
| 街区公園 | 第 2・2・4 号 | 新畑公園  | 中神町字新畑地内 | 約0.58ha | 位置、区域及び面積の変更 |



## 武蔵公園（廃止）



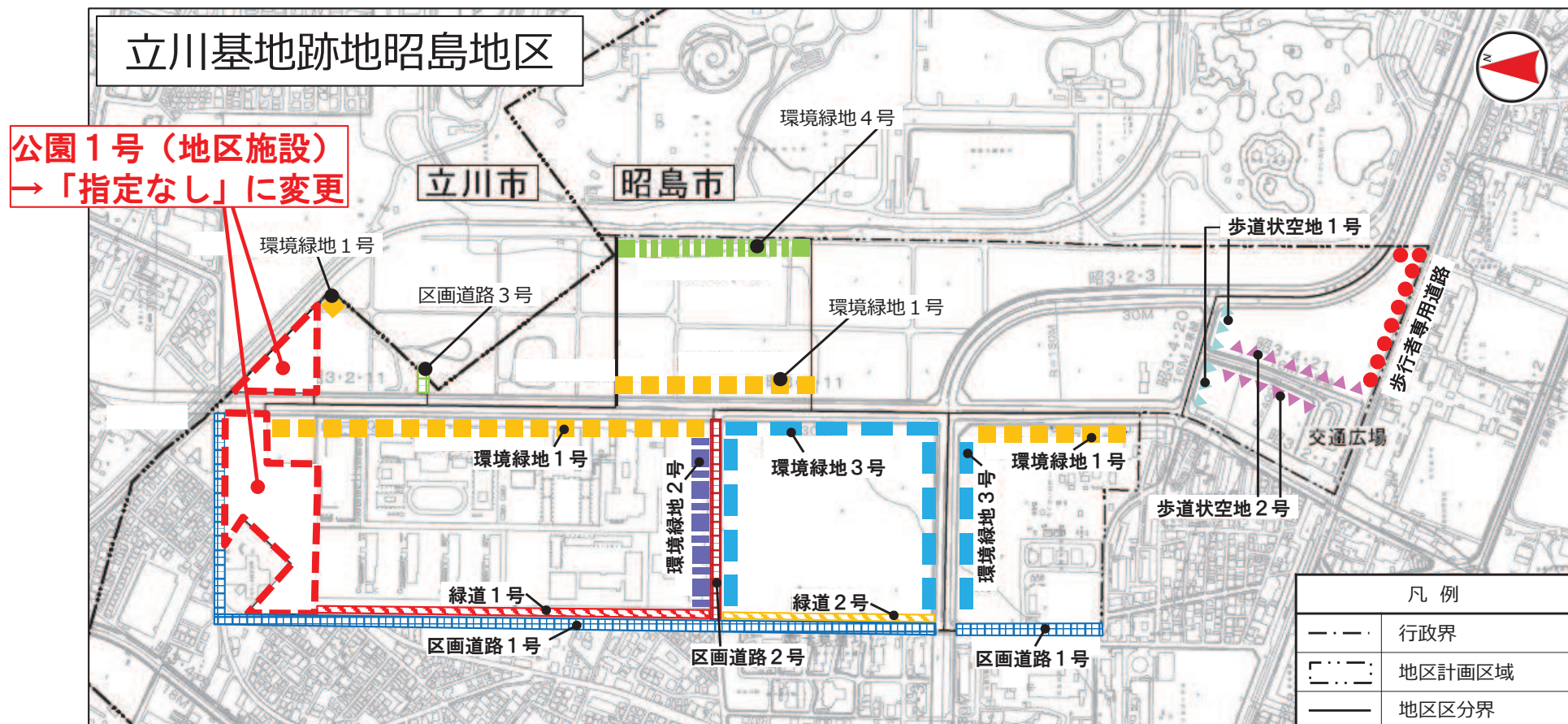
## むさしの公園（新規）





## むさしの公園（新規）

- むさしの公園を都市計画公園とすることに伴い、立川基地跡地昭島地区地区計画において、地区施設（公園）を廃止する都市計画変更を行います。

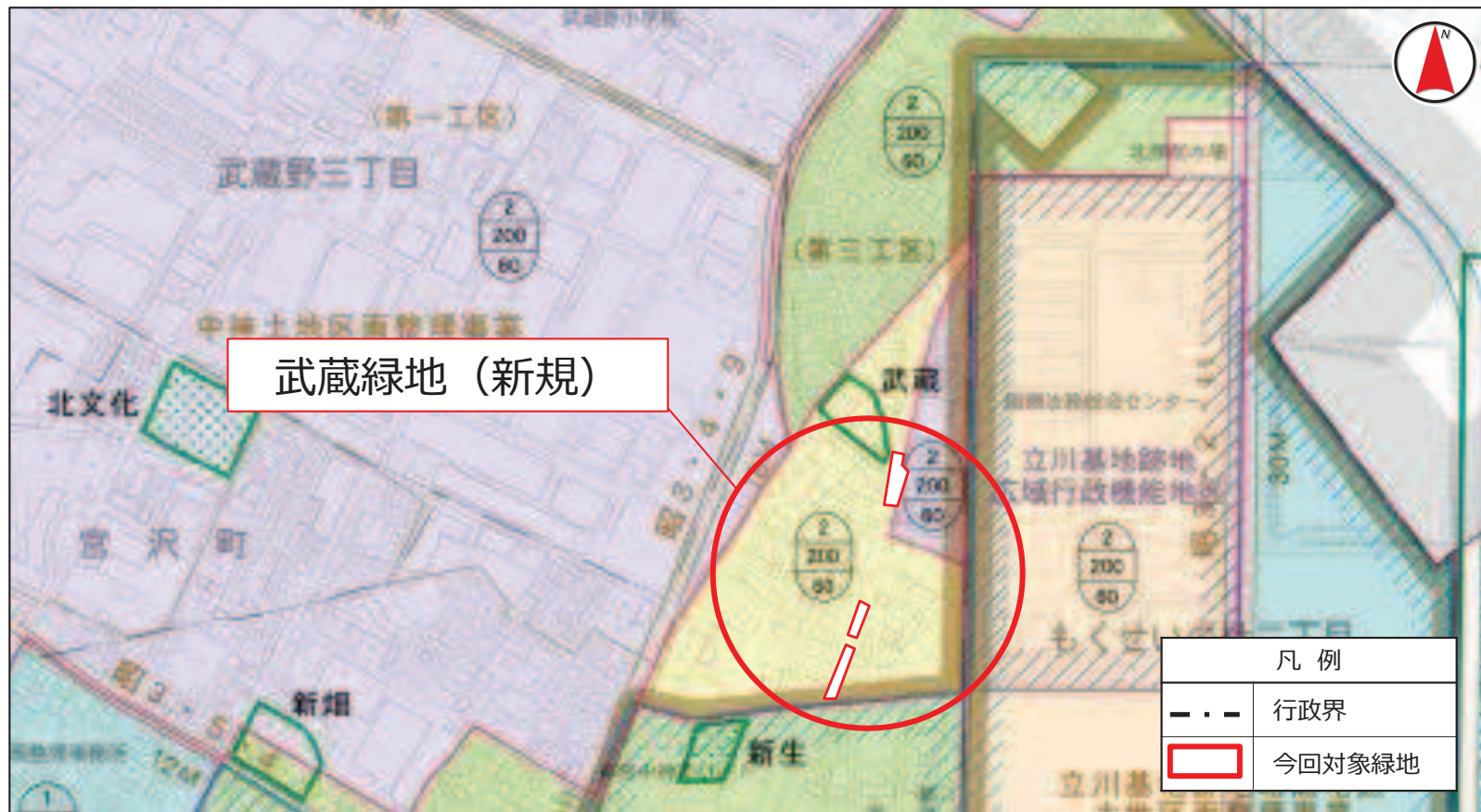


### 都市計画緑地とは

- 都市計画緑地は、都市計画法の規定に基づき定められる都市施設です。

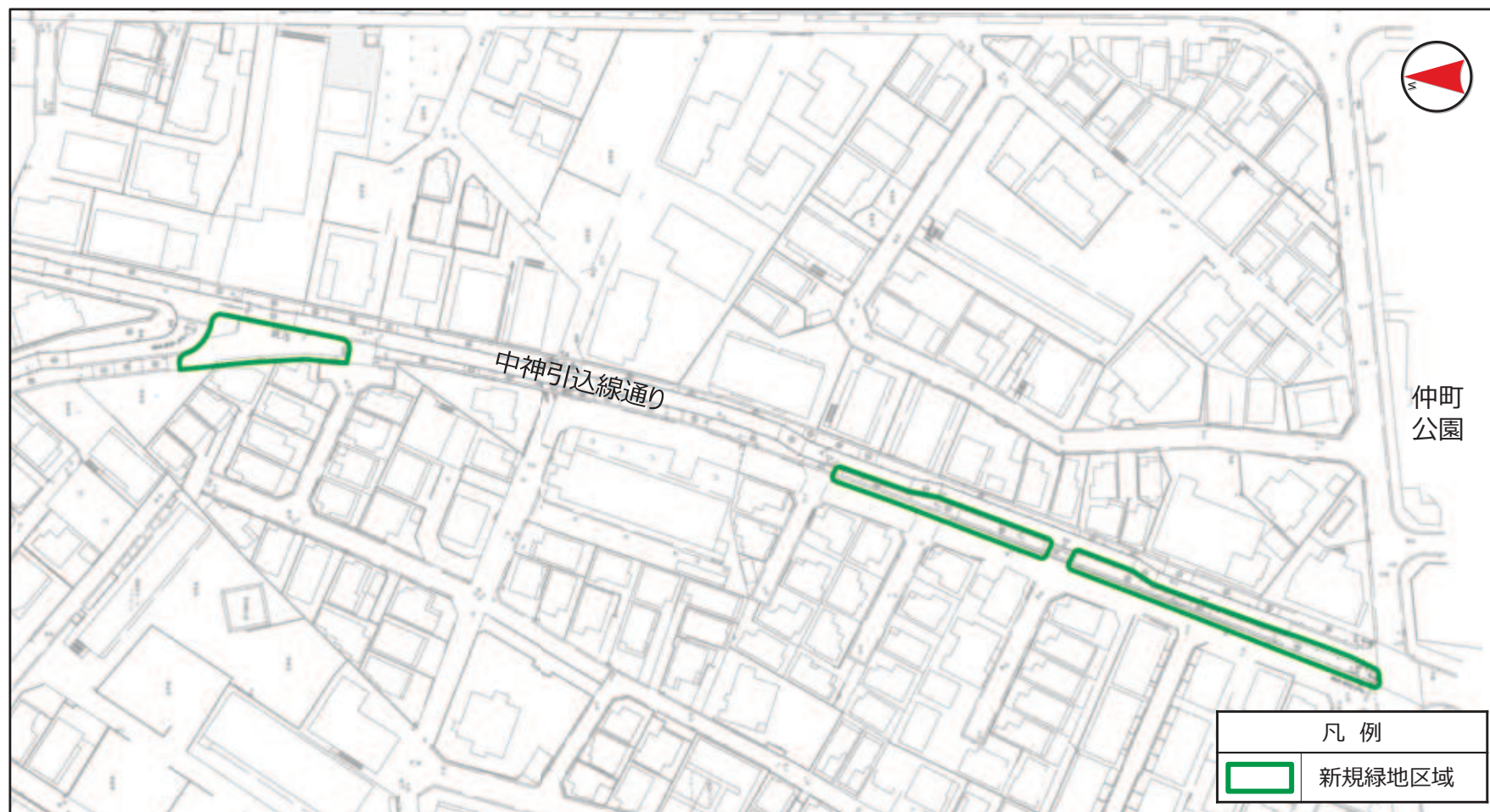
### 都市計画緑地の変更

- 地域のうるおいやまちの景観向上に資する緑地の確保を図ります。





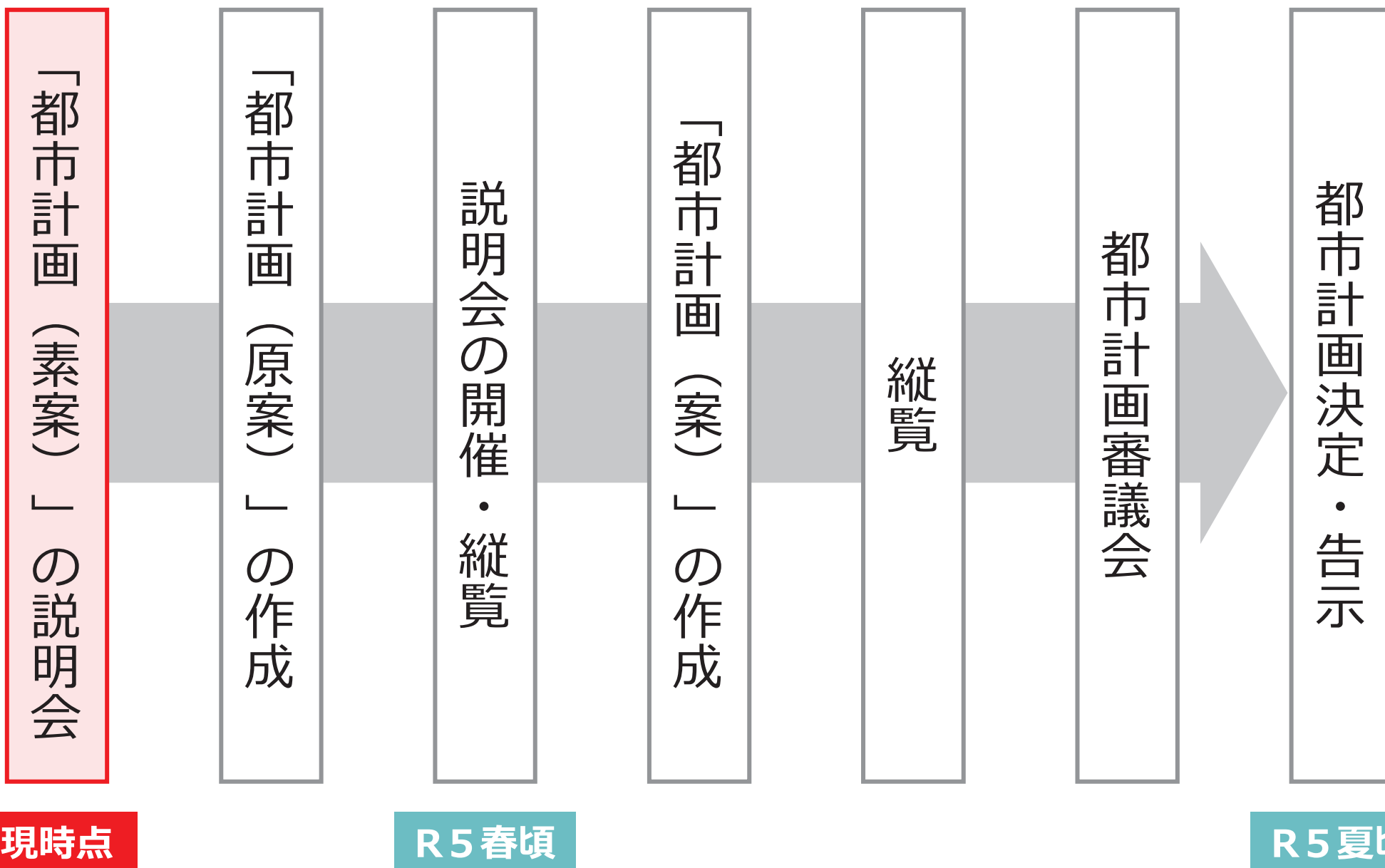
## 武蔵緑地（新規）



| 種 別 | 名 称   |      | 位 置                   | 面 積                                                        | 備 考               |
|-----|-------|------|-----------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|
|     | 番 号   | 緑地名  |                       |                                                            |                   |
| 緑地  | 第 3 号 | 武蔵緑地 | 中神町字東武蔵野<br>及び字東新畑各地内 | 約0.07ha<br>〔北側：278m <sup>2</sup><br>南側：431m <sup>2</sup> 〕 | 都市景観の向上に<br>資する緑地 |

## 3. 今後のスケジュール

#### 都市計画決定の手続きについて





■都市計画課 都市計画係

電話：042－544－5111（内線：2262・2263）