

昭島都市計画道路3・4・1号線沿道地区まちづくり懇談会

日 程

平成21年1月18日(日)
午前10時00分～
昭島市役所 1階市民ホール

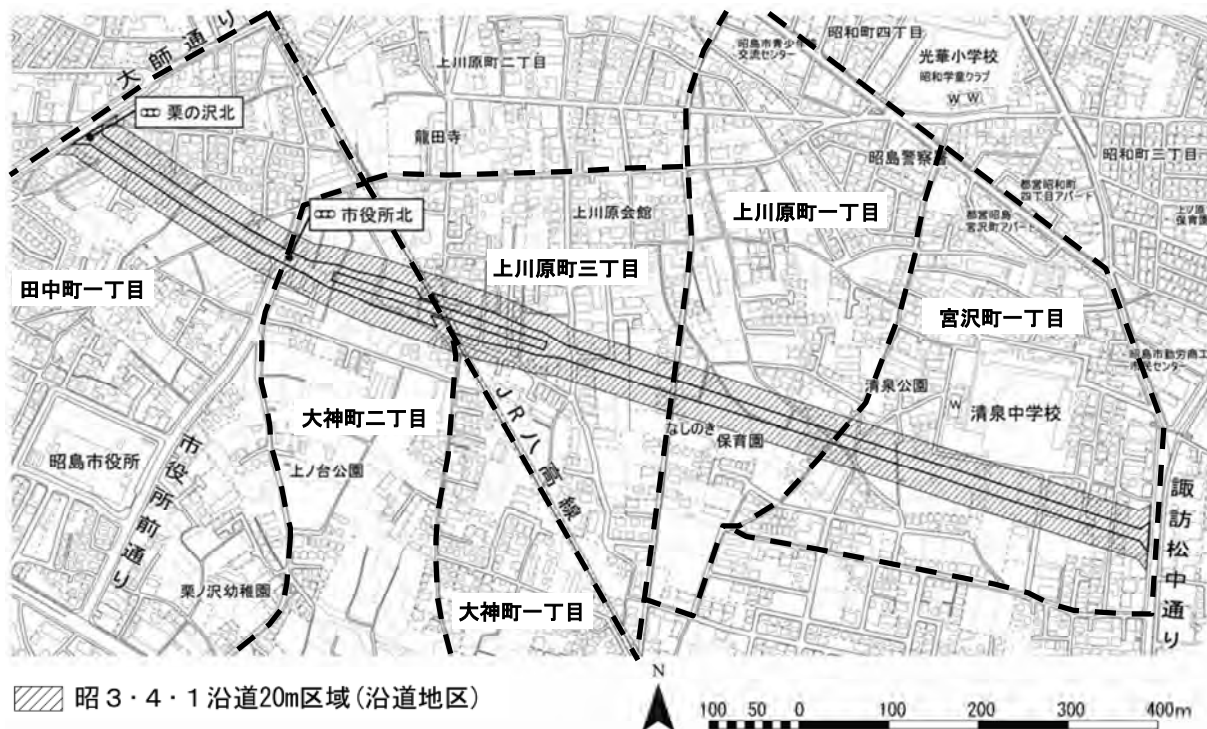
- 1 開会
- 2 職員紹介
- 3 都市計画部長あいさつ
- 4 アンケート結果報告
- 5 目指すべきまちの将来像について
- 6 実現のための都市計画手法について
- 7 質疑応答
- 8 閉会

昭島都市計画道路3・4・1号沿道地区のまちづくりについての アンケート調査結果

1. 調査の概要

項目	概要
調査方法	郵送配付・郵送回収
対象者	昭島都市計画道路3・4・1号から概ね20mの区域(沿道地区)にお住まいの方、または土地や建物についての権利をお持ちの方
調査対象期間	平成20年11月1日～11月20日
配付数	380(票)
回答数	137(票)
回収率	36.1(%)

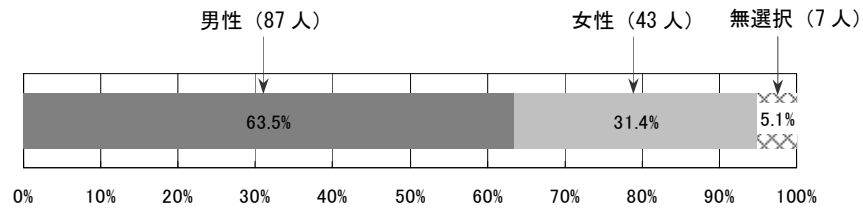
◆調査対象エリア



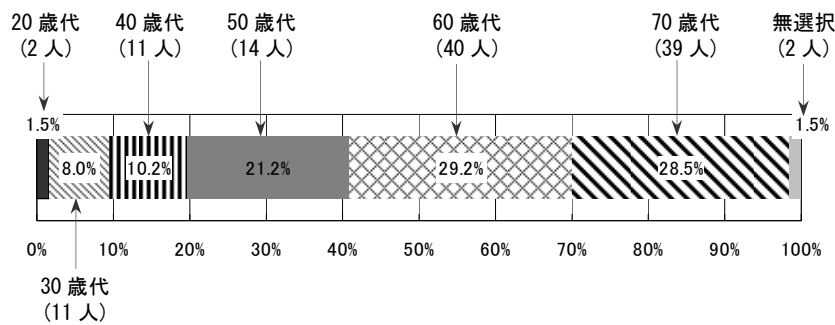
2. 質問内容と調査結果

◆回答者の属性（総数 137人）

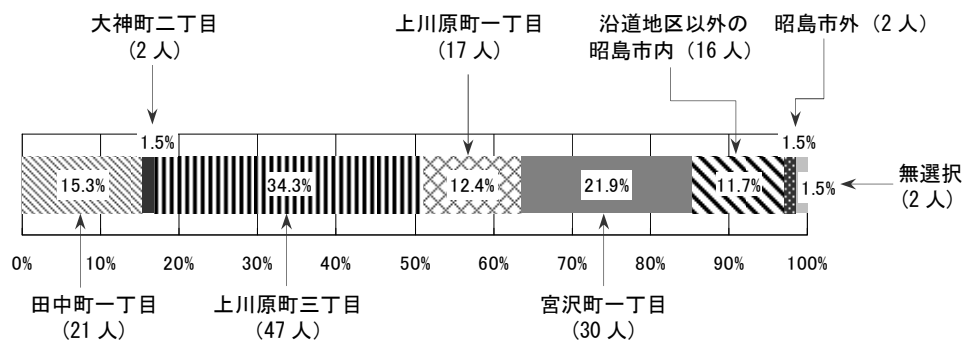
①性別



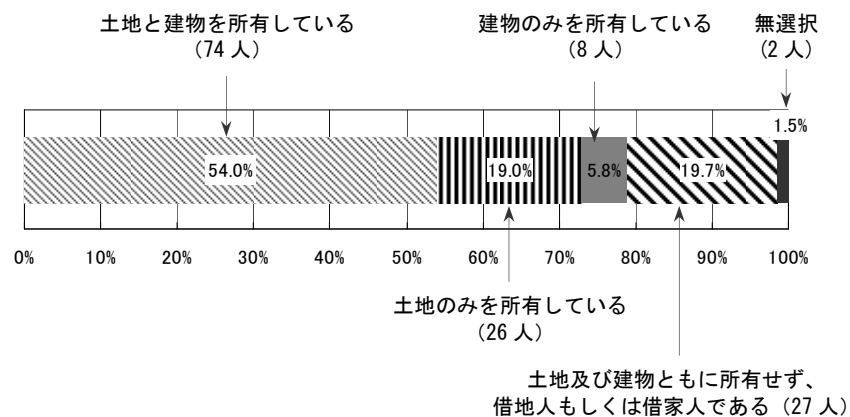
②年齢



③居住地

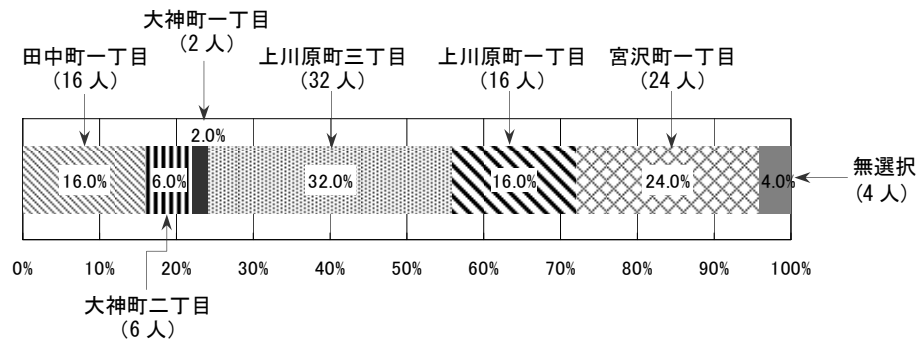


質問 1 現在、あなたは昭3・4・1の沿道地区（以下「沿道地区」といいます）において、土地や建物を所有していますか。

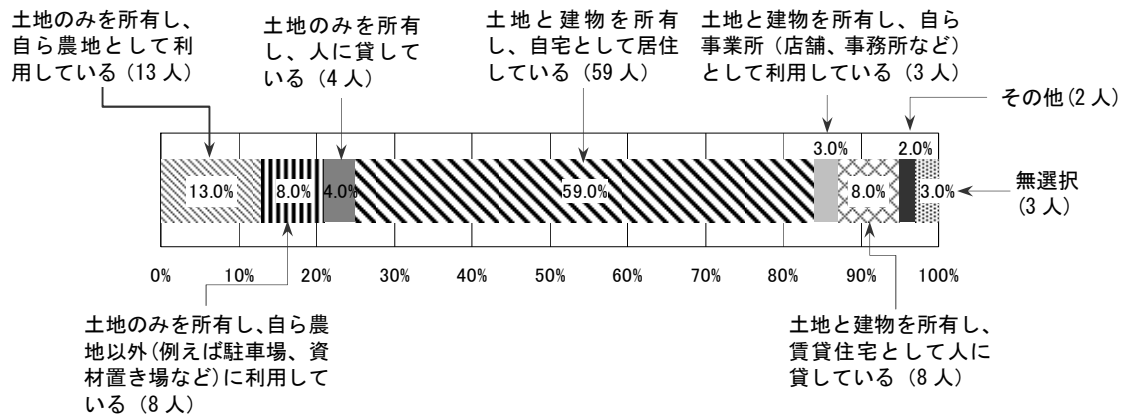


質問 2 沿道地区において所有している土地の現況についてお聞きします。なお、複数の土地を所有している場合は、敷地面積の最も広い土地を対象としてお答えください。

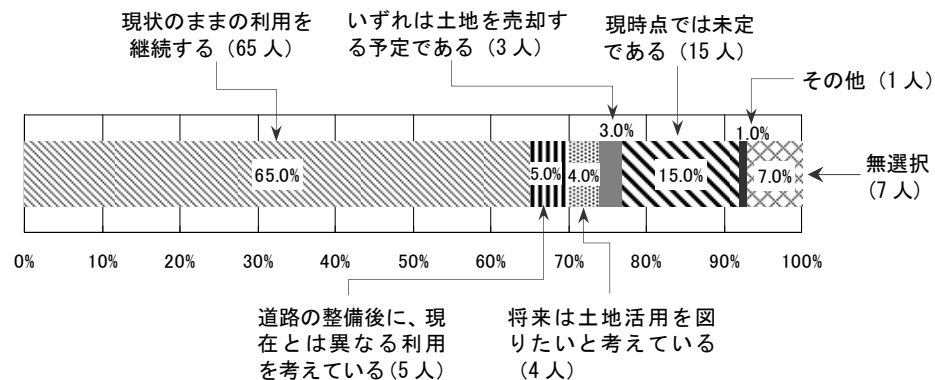
① 沿道地区において所有している土地の所在地はどこですか。



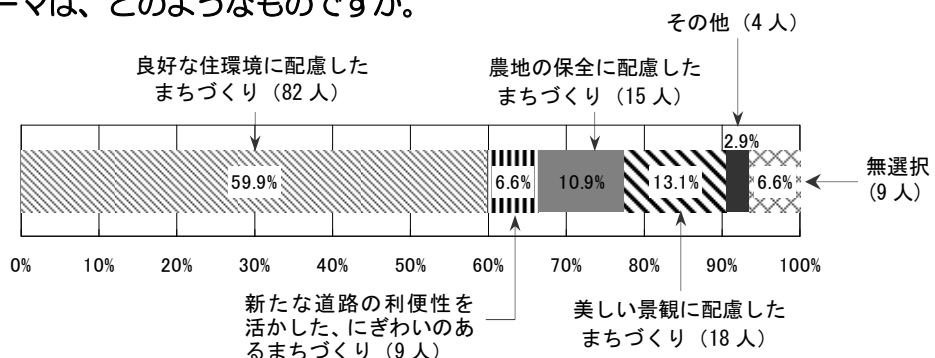
② 沿道地区において所有している土地をどのように利用していますか。



③ 沿道地区において所有している土地を今後どのように利用したいと考えていますか。

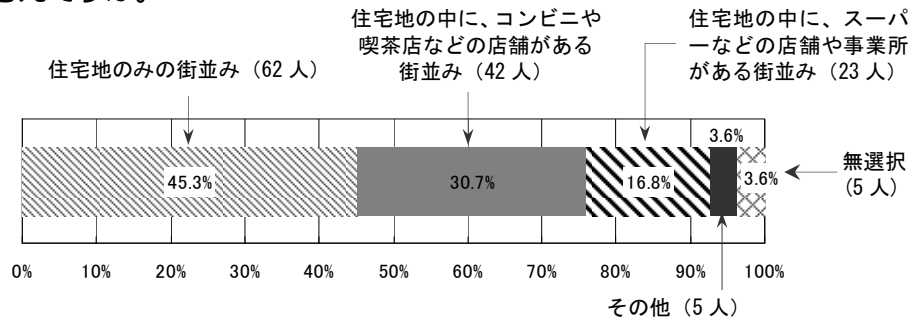


質問 3 あなたが道路整備後の沿道地区のまちづくりにおいて、最も重視すべきと考えているテーマは、どのようなものですか。

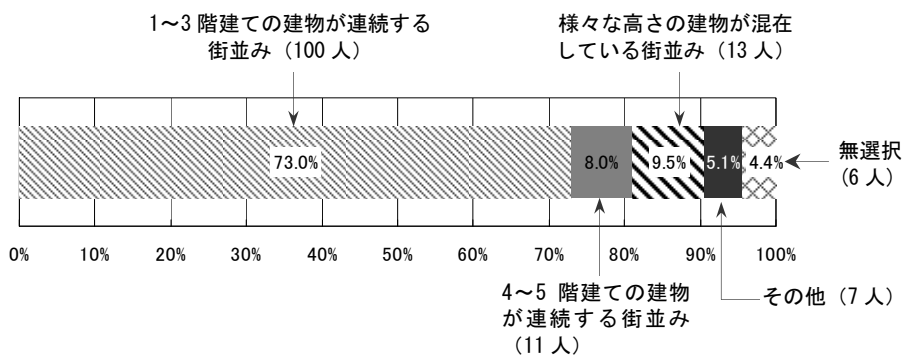


質問4 道路整備後の沿道地区における街並みのイメージについてお聞きします。

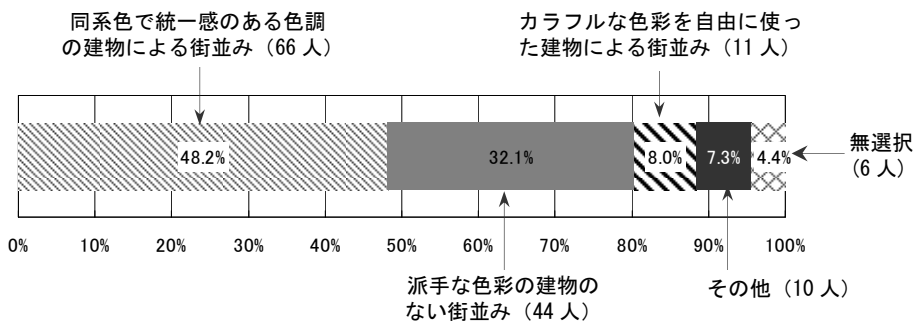
① あなたは、道路整備後の沿道地区において、どのような種類の建物による街並みが望ましいとお考えですか。



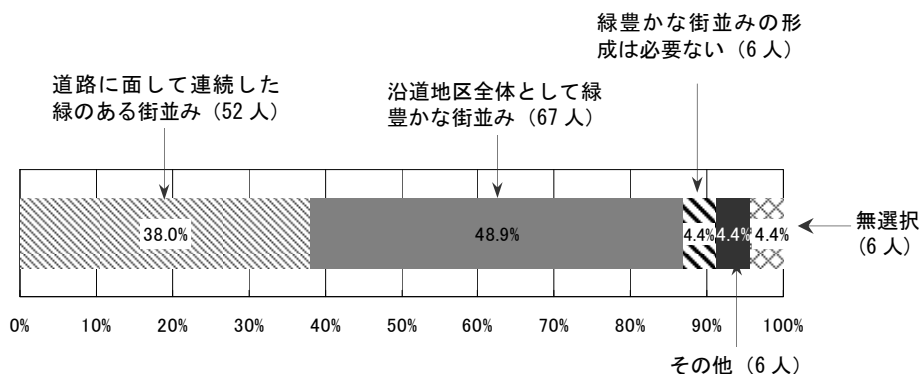
② あなたは、道路整備後の沿道地区において、どのような高さの建物による街並みが望ましいとお考えですか。



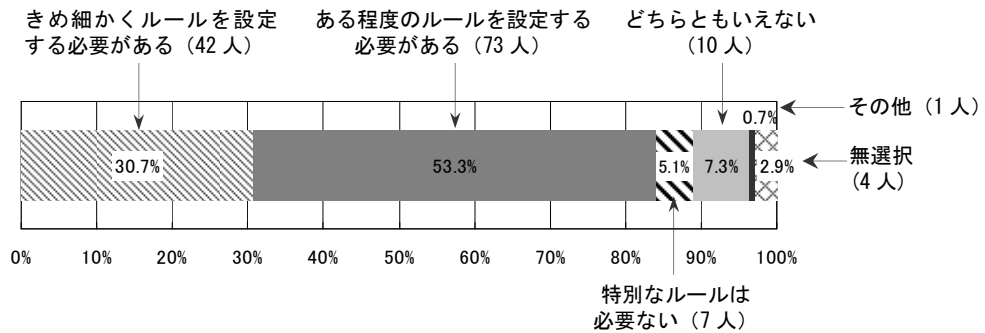
③ あなたは、道路整備後の沿道地区において、どのような色彩の建物による街並みが望ましいとお考えですか。



④ あなたは、道路整備後の沿道地区における緑のある街並みの形成について、どのようなものが望ましいとお考えですか。



質問5 道路整備後の沿道地区において、望ましいまちづくりを実現していくために、地区独自のまちづくりについてのルールを設定することについて、どのようにお考えですか。



質問6 そのほか、道路整備後の沿道地区のまちづくりに対して期待することや、不安に思うこと等について、ご意見をご記入ください（自由回答）。

○昭3・4・1の整備に関すること

- ・整備後の交通渋滞、騒音、排気ガス等の環境対策に十分検討して欲しい（28件）
- ・道路整備の必要性に疑問（11件）
- ・植樹帯の整備について（9件）
- ・早く道路が開通してほしい（3件）
- ・自転車道をつくってほしい（3件）
- ・整備の見通しについて知りたい（2件）
- ・工事中の環境対策について配慮すべき（2件）
- ・その他道路の構造について（5件）

○昭3・4・1沿道地区のまちづくりに関すること

- ・安心安全の環境づくりを目指すべき（8件）
- ・緑豊かな住環境づくりを目指すべき（6件）
- ・にぎわいのあるまちづくりを望む（2件）
- ・建築等制限の必要性（2件）
- ・新駅の設置について（2件）
- ・コミュニティバス路線の設置を検討してほしい（2件）
- ・住宅地と商業地域の混在は避けるべき（1件）

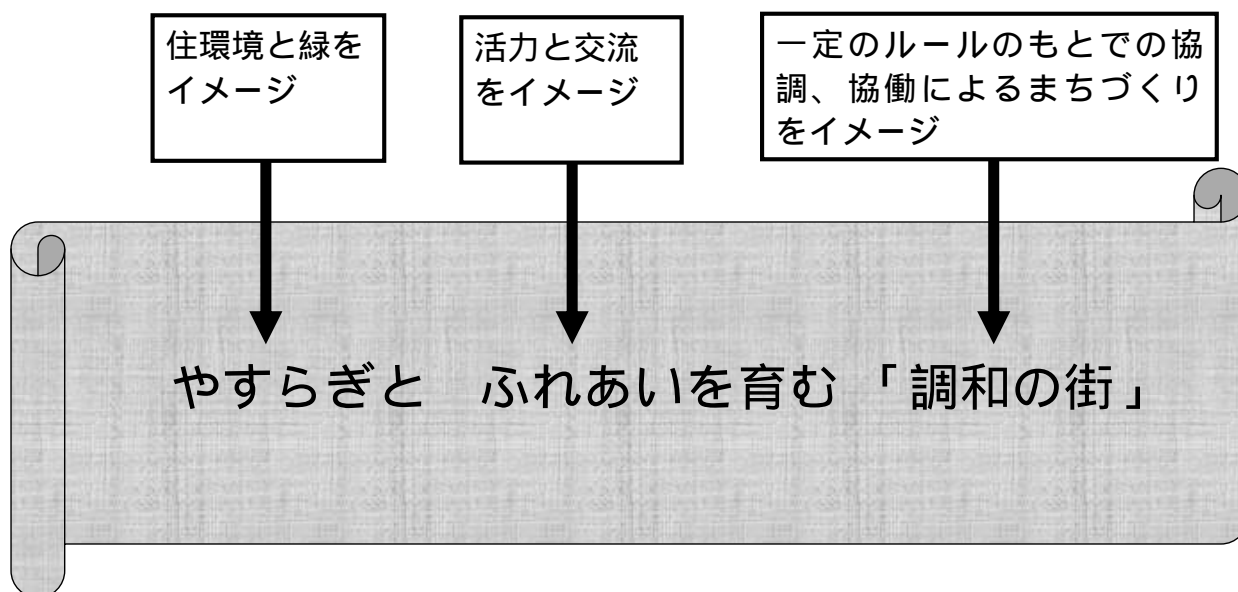
○昭島市全体のまちづくりについて

- ・道路整備に対する行政の体制について検討すべき（4件）
- ・昭島市の明確な将来像が必要（2件）
- ・道路以外の施設を整備すべき（2件）

○その他（2件）

目指すべきまちの将来像

(昭島市提案)



実現のための都市計画手法について①

～用途地域①～

【用途地域とは】

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれに合った環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。

そこで、都市計画では、都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、建物の使い方が混じり合わないようにするための「用途地域」が定められています。

○用途地域によって、建てられるものと建てられないものが決まっています。

宮沢町一丁目、上川原町一丁目、上川原町三丁目、
大神町一丁目、大神町二丁目地内の沿道地区

田中町一丁目地内の沿道地区

	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
住宅、小規模の兼用住宅、共同住宅	○	○	○	○	○	○
幼稚園、小・中・高等学校、図書館	○	○	○	○	○	○
大学、専門学校	×	×	○	○	○	○
神社、寺院、教会	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設	×	×	○	○	○	○
公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○
病院	×	×	○	○	○	○
2階以下かつ床面積 150㎡以内の店舗、飲食店	×	○	○	○	○	○
2階以下かつ床面積 500㎡以内の店舗、飲食店	×	×	○	○	○	○
2階以下かつ床面積 1,500㎡以内の店舗、飲食店、事業所	×	×	×	○	○	○
3,000㎡以内の店舗、飲食店、事業所、ホテル・旅館	×	×	×	×	○	○
10,000㎡以内の店舗、飲食店、事業所、ホテル・旅館、カラオケボックス	×	×	×	×	×	○
2階以下かつ床面積 300㎡以下の独立車庫	×	×	○	○	○	○

○建ぺい率・容積率

住宅地では空地の確保によってゆとりある空間形成を図り、商業地では複数の店舗がまとまって立地した空間形成を図る、などのように、用途地域ごとにふさわしい空間を形成するため設けられています。

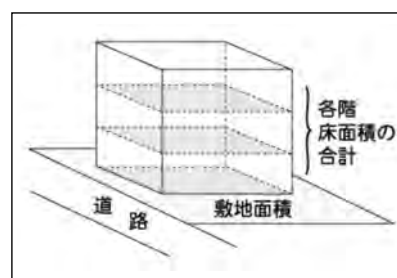
●建ぺい率とは

敷地面積に対して、建物が占める面積（建築面積）の割合（％）です。



●容積率とは

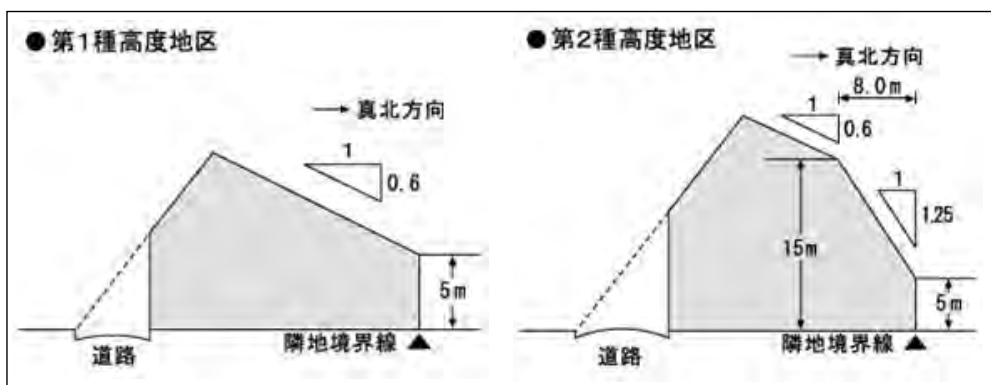
敷地面積に対する建物の各階の床面積の合計（延床面積）の割合（％）です。



実現のための都市計画手法について④ ～高度地区・防火指定～

○高度地区

高度地区を定めることにより、敷地の北側での隣地境界における各建物の日照や通風、採光などを確保します。



※第一種低層住居専用地域における建物の高さの限度は、建築基準法で10mに制限されています。

○防火指定

市街地の状況に応じて防火地域、準防火地域という地域を定めることにより、建物の構造等を制限し、防火性能を集団的に向上させ、火災の延焼拡大を防ぎます。

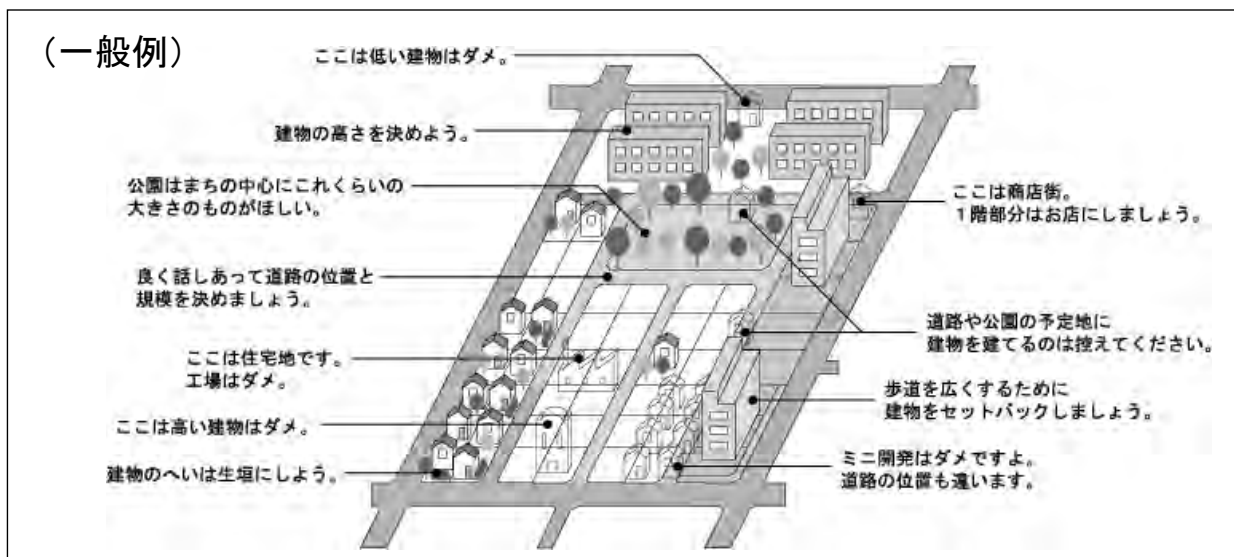
実現のための都市計画手法について⑤

～地区計画～

【地区計画とは】

それぞれの地区の特性に応じて、良好な市街地環境の形成または保持するために定めるルールです。

地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、建物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」とからなり、住民の皆さんの意見を反映して、その地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めることができます。



○地区計画では、建物の建て方や街並みのルールを定めることができます。具体的な項目としては、以下の項目があり、地区の将来像に即して必要な項目を選択し、定めることができます。

●**建築物等の用途の制限**：地区にふさわしくない用途の建築物や工作物の立地を防ぎます。

●**建築物の敷地面積の最低限度**：ゆとりある街並みの形成のため、敷地の細分化による小規模な建築物の立地を防ぎます。

●**壁面の位置の制限**：圧迫感が少なく、日照や通風を確保した街並みの形成を図るため、道路境界及び隣地境界から壁面までの最低距離を定めます。

●**建築物等の高さの最高限度**：周辺より極端に高さのある建築物や工作物の立地を防ぎます。

●**建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限**：地区全体での景観的調和を図るため、建築物の屋根や外壁、屋外広告物などの工作物の意匠について、その形態や色彩などを定めます。

●**緑化率の最低限度**：緑の保全や創出を図るため、敷地面積に対する植栽や樹木などの面積の割合（緑化率）を定めます。

●**垣又はさくの構造の制限**：垣やさくの材質、形状や高さを定めます。例えば、緑の多い街並みを形成するため、生垣に制限することが考えられます。