

# 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

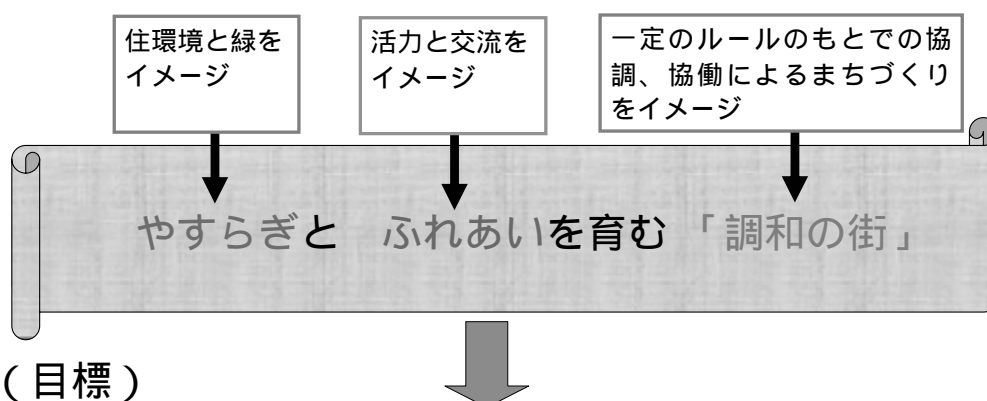
日 程

平成21年3月4日(水)  
午後7時30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 沿道地区のまちづくり案について
- 5 意見交換
- 6 閉会

## 1. 沿道地区のまちづくりの将来像と目標（案）

### （将来像）



都市計画道路の整備に合わせて、沿道の土地の適正かつ有効な利用を図り、活力ある空間形成を誘導するとともに、周辺の緑豊かな住環境との調和を図る

## 2. 実現のための手法

### 用途地域の変更

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するための「用途地域」を定めています。

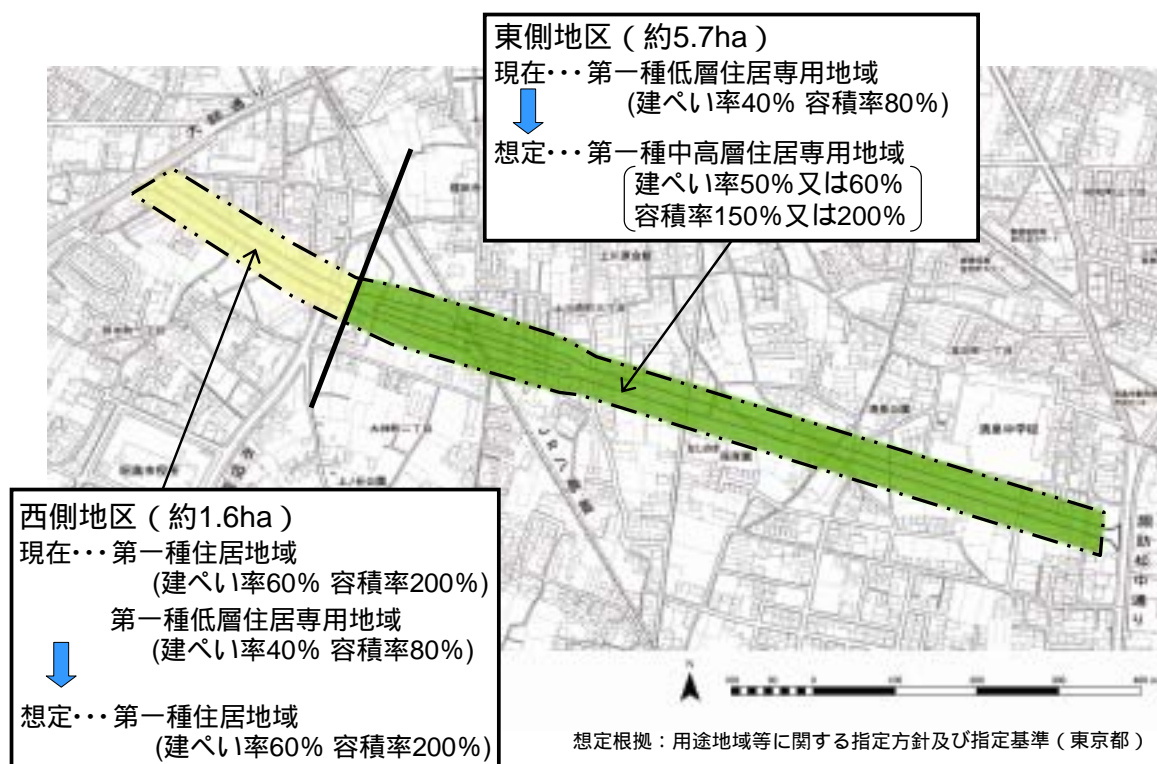
道路が整備されると人や車の交通量が増え、都市の中で担う役割が変わるため、沿道の空間にふさわしい用途地域へと変更します。

### 地区計画の策定

地区計画とは、それぞれの地区の特性に適した、良好な市街地環境の形成または保持するために、必要に応じて定めるルールです。

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、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により、用途地域では制限できない事項にも対応することができます。

### 3. まちづくりの検討区域（案）



### 4. 沿道地区のまちづくりの方針（案）

#### 土地利用の方針

昭島都市計画道路3・4・1号線の沿道にふさわしい健全で活力ある土地利用を図るとともに、緑豊かで良好な居住環境の形成を図る。

#### 建築物等の整備方針

緑豊かな住環境や、良好な街並みの形成及び防災性の向上を図るとともに、住宅及び商業・業務施設等の適正かつ有効な立地を図るため、以下のルールを定める。

建築物等の用途の制限

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

建築物等の形態または意匠の制限

垣または柵の構造の制限

## 5. 沿道地区のまちづくりのルール（案）

### 建築物等の用途の制限

《用途地域による建築物の用途の制限》

西側地区での  
想定用途地域

東側地区での  
想定用途地域

○：建てられる用途  
×：建てられない用途  
、：面積、階数等の制限あり

用途地域内の建築物の用途制限	第一種 住居地域	第一種中高層 住居専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			
兼用住宅で、非住宅部分の面積が 50 m <sup>2</sup> 以下かつ 建築物の延べ面積の 1/2 未満のもの			非住宅部分の用途制限あり
店舗等のうち、床面積が 500 m <sup>2</sup> 以下のもの			物品販売店舗、飲食店、銀行の支店等のサービス業用店舗のみ。2 階以下。
店舗等のうち、床面積が 500 m <sup>2</sup> を超え、3,000 m <sup>2</sup> 以下のもの		×	
事務所等の床面積が、3,000 m <sup>2</sup> 以下のもの		×	
床面積 3,000 m <sup>2</sup> 以下のホテル、旅館		×	
床面積 3,000 m <sup>2</sup> 以下のポーリング場、ゴルフ練習場、 バッティング練習場等		×	
公共施設・病院・学校等公共施設			
床面積 3,000 m <sup>2</sup> 以下の自動車教習所		×	
床面積 300 m <sup>2</sup> 以下かつ 2 階以下の独立車庫			
建築物付属自動車車庫			3000 m <sup>2</sup> 以下 2 階以下 2 階以下
3,000 m <sup>2</sup> 以下の畜舎（15 m <sup>2</sup> を超えるもの）		×	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、 建具屋、自転車店等 （作業場の床面積が 50 m <sup>2</sup> 以下）			原動機の制限あり 2 階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場（作業場の床面積 50 m <sup>2</sup> 以下）		×	原動機、作業内容の制限あり
自動車修理工場 （作業場の床面積 50 m <sup>2</sup> 以下）		×	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の 量が非常に少ない施設		×	3,000 m <sup>2</sup> 以下



上記の制限の他、地区計画によって次に掲げる建築物を制限します。

西側地区	東側地区
1. ホテル又は旅館 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5号及び第6号に掲げる風俗営業の用に供する建築物（ ） 3. 床面積 15 m <sup>2</sup> を超える畜舎 4. 自動車教習所	1. 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5号及び第6号に掲げる風俗営業の用に供する建築物（ ）

喫茶店やバー等の飲食店のうち、客席が薄暗く（照度 10 ルクス以下）また客席が狭い（他から見通すことが困難であり、かつ客席の広さが 5 m<sup>2</sup>以下）店舗

この制限により・・・

用途地域の制限だけでは、地区の将来像にふさわしくない建物が建つおそれがありますので、それを防止します。

## 建築物の敷地面積の最低限度

1 0 0 m<sup>2</sup> (約 3 3 坪)

この制限により…

ゆとりある敷地規模を定めることにより、日照、通風、防災などの環境を守るとともに敷地内での緑化が図れます。

## 建築物等の高さの最高限度

1 5 m



この制限により…

街並みにそぐわない高すぎる建物を制限することができます。

## 建築物等の形態又は意匠(外観の色や模様等)の制限

西側地区	東側地区
1. 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱は、刺激的な原色や光沢のある素材を避け、周辺の街並みと調和のとれた落ち着いた色のあるものとする	1. 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱は、刺激的な原色や光沢のある素材を避け、周辺の街並みと調和のとれた落ち着いた色のあるものとする
2. 屋外広告物等の色彩、形態、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとする	2. 屋外広告物等の色彩、形態、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとする
3. 屋外広告物等は、建築物の屋上に設置してはならない。ただし、学校及び病院についてはこの限りではない	

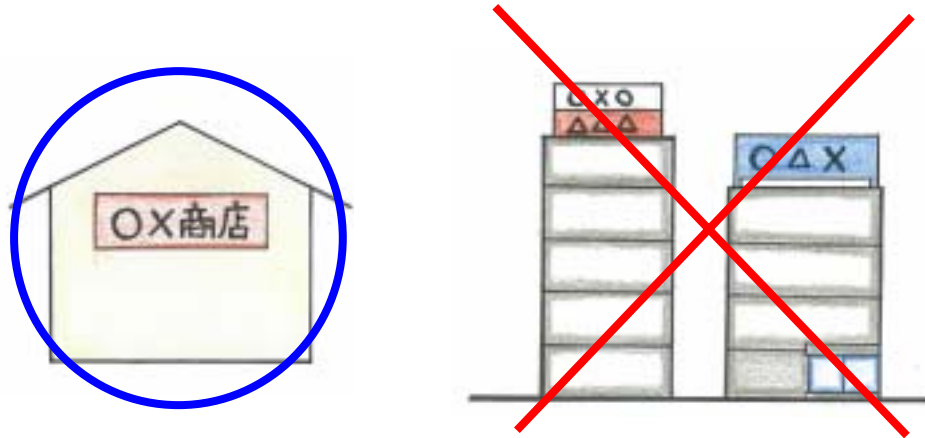
この制限により…

周辺の環境と調和した落ち着いた色調の街並みの景観を誘導できます。

## 《望ましい形態・意匠を有する建築物等のイメージ例》



《掲出可能な屋外広告物等と掲出不可能な屋外広告物等の例》



垣または柵の構造の制限

道路部分に面する垣または柵(門柱を除く。)は、生垣又は透視可能なフェンスとし、緑化に努めるものとする。ただし、補強コンクリートブロック造等で高さ0.6メートル以下の部分、もしくは、その位置を道路端から1.0メートル以上後退し、後退した敷地の部分に植栽が設けられているものについては、この限りでない

この制限により...

圧迫感のない緑豊かな街並みの景観を誘導できます。

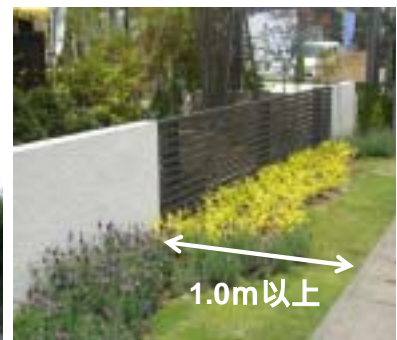
《望ましい垣または柵の構造のイメージ例》



生垣を設けている。



0.6m以下のブロック塀を設け、その上に柵を設けている。



1.0m以上後退し、塀を設けている。後退部分は、植栽を設けている。