

立川基地跡地昭島地区に関する 都市計画変更原案説明資料

1.地区の概要

2.都市計画の内容

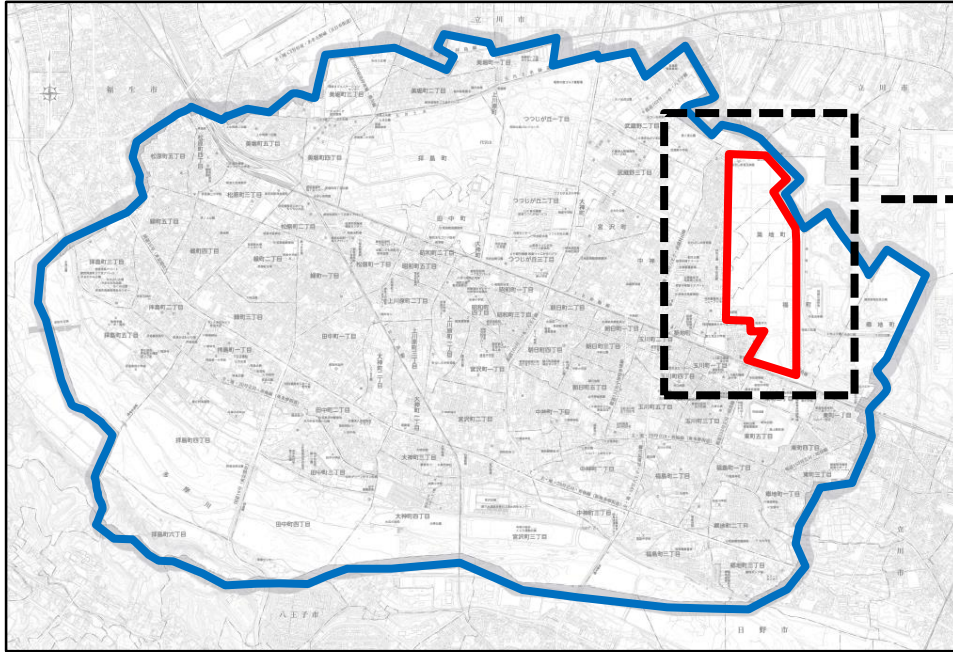
- 1 用途地域等とは
- 2 現在の用途地域等と変更原案
- 3 地区計画とは
- 4 現在の地区計画と変更原案

3.今後のスケジュール

1.地区の概要

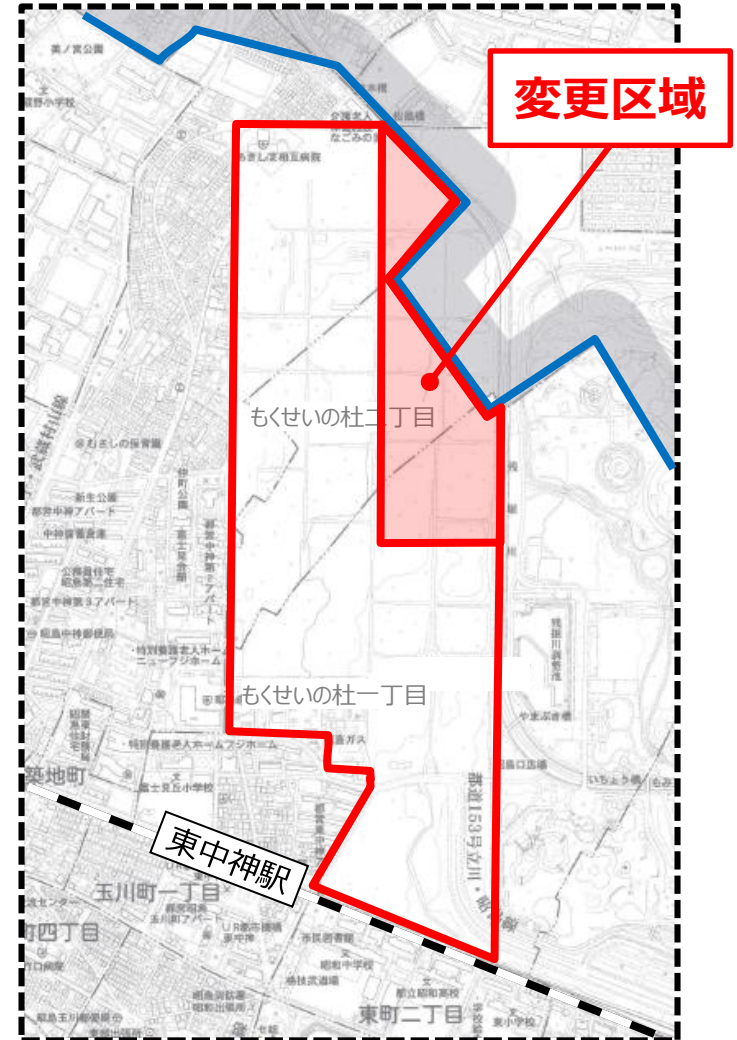
位置

昭島市域

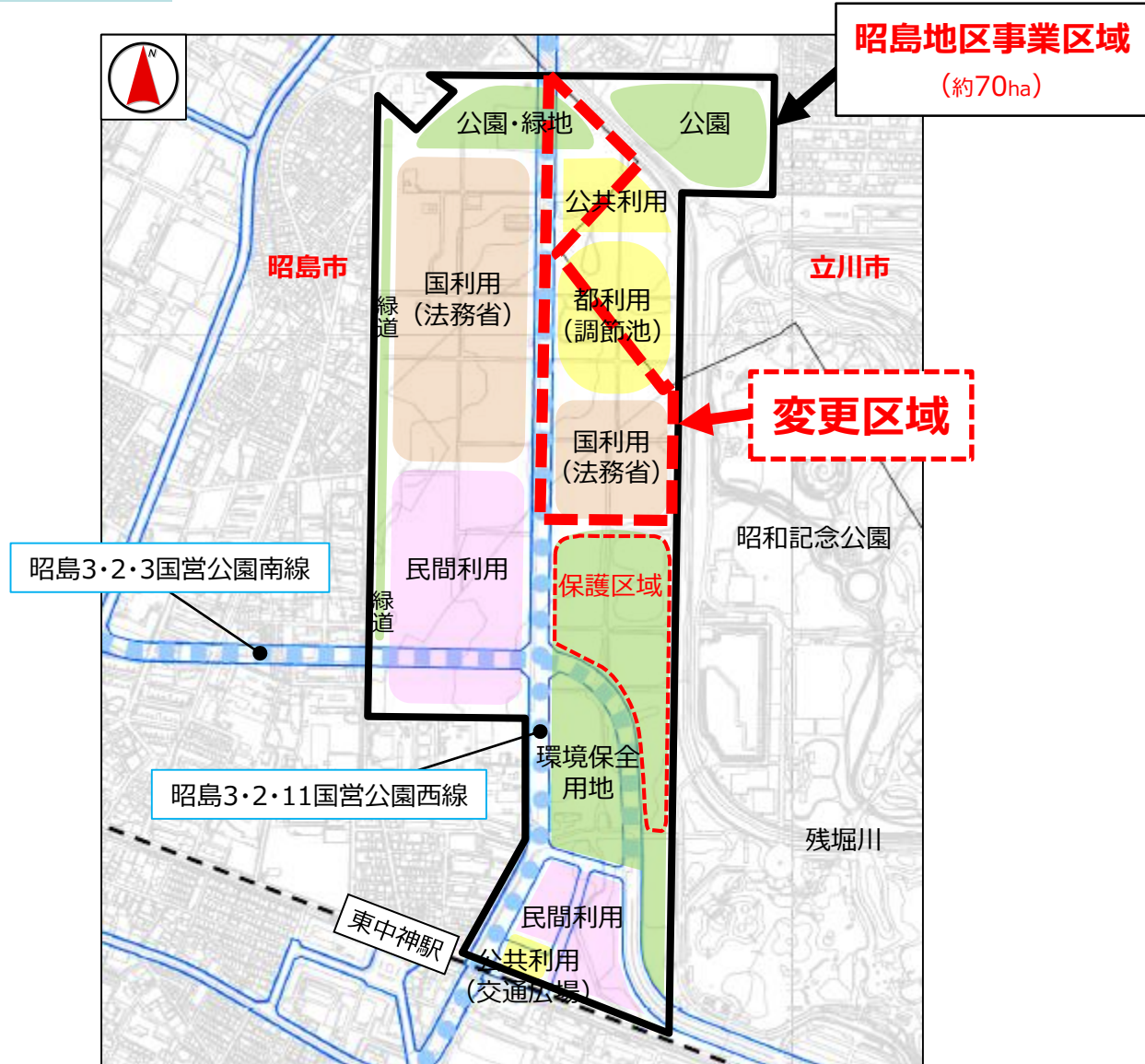


 : 行政界

立川基地跡地昭島地区



土地利用計画図



2. 都市計画の内容

- 1 用途地域等とは
- 2 現在の用途地域等と変更原案
- 3 地区計画とは
- 4 現在の地区計画と変更原案

2. 都市計画の内容

- ① 用途地域等とは
- ② 現在の用途地域等と変更原案
- ③ 地区計画とは
- ④ 現在の地区計画と変更原案

用途地域とは

用途地域は13種類あり、市内では10種類の用途地域を指定しています。
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。

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、500m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、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な便利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、環境悪化が大きい工場のほかは、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。3,000m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せん。

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



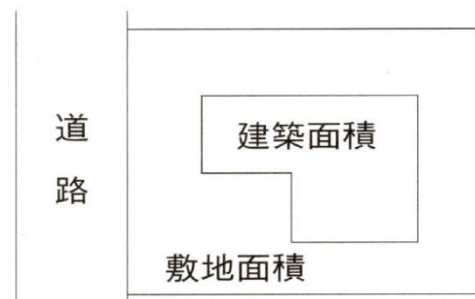
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

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。

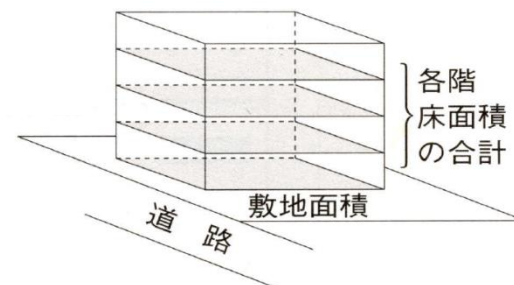
建ぺい率

敷地面積に対して、建物が占める面積(建築面積)の割合(普通%で表す)。
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、
 $150\text{㎡} \times 0.4 (40\%) = 60\text{㎡}$ 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(普通%で表す)。
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、
 $150\text{㎡} \times 0.8 (80\%) = 120\text{㎡}$ 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

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

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。

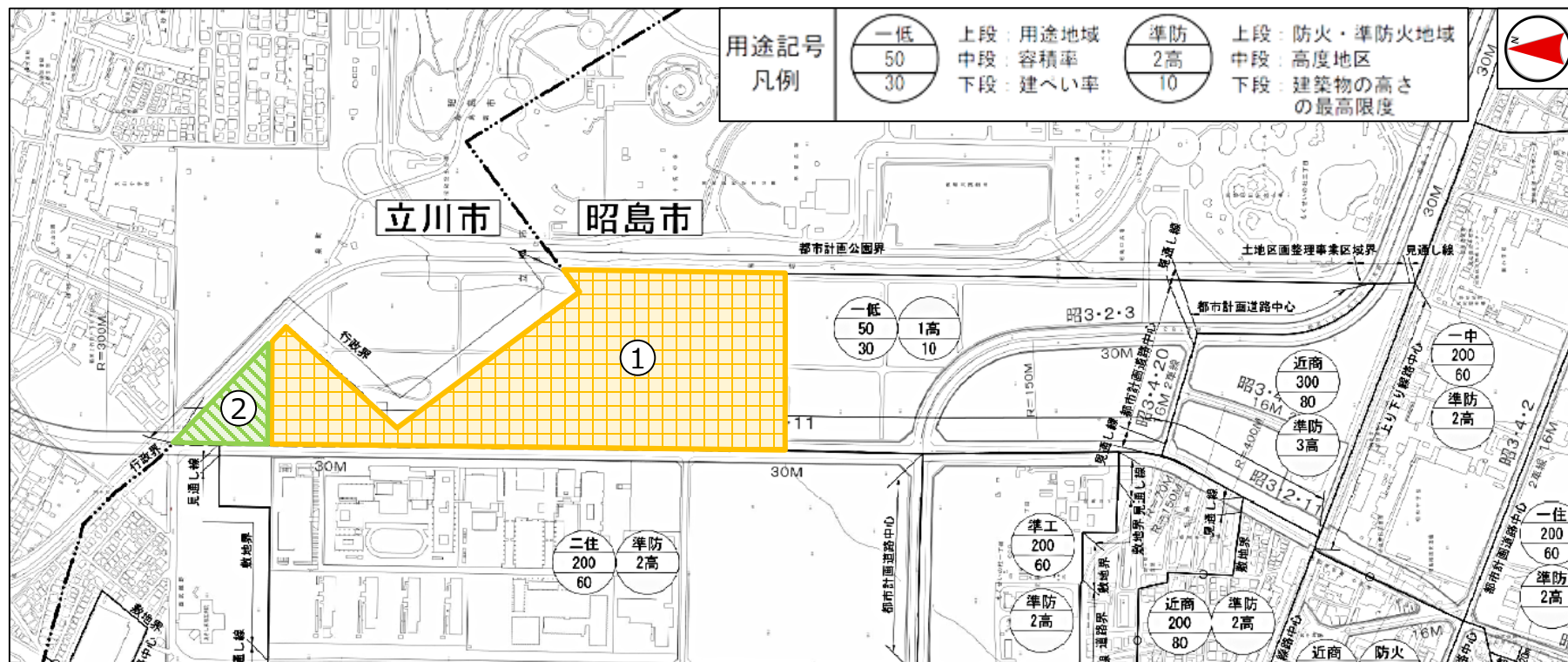
特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区です。

2. 都市計画の内容

- ① 用途地域等とは
- ② 現在の用途地域等と変更原案
- ③ 地区計画とは
- ④ 現在の地区計画と変更原案

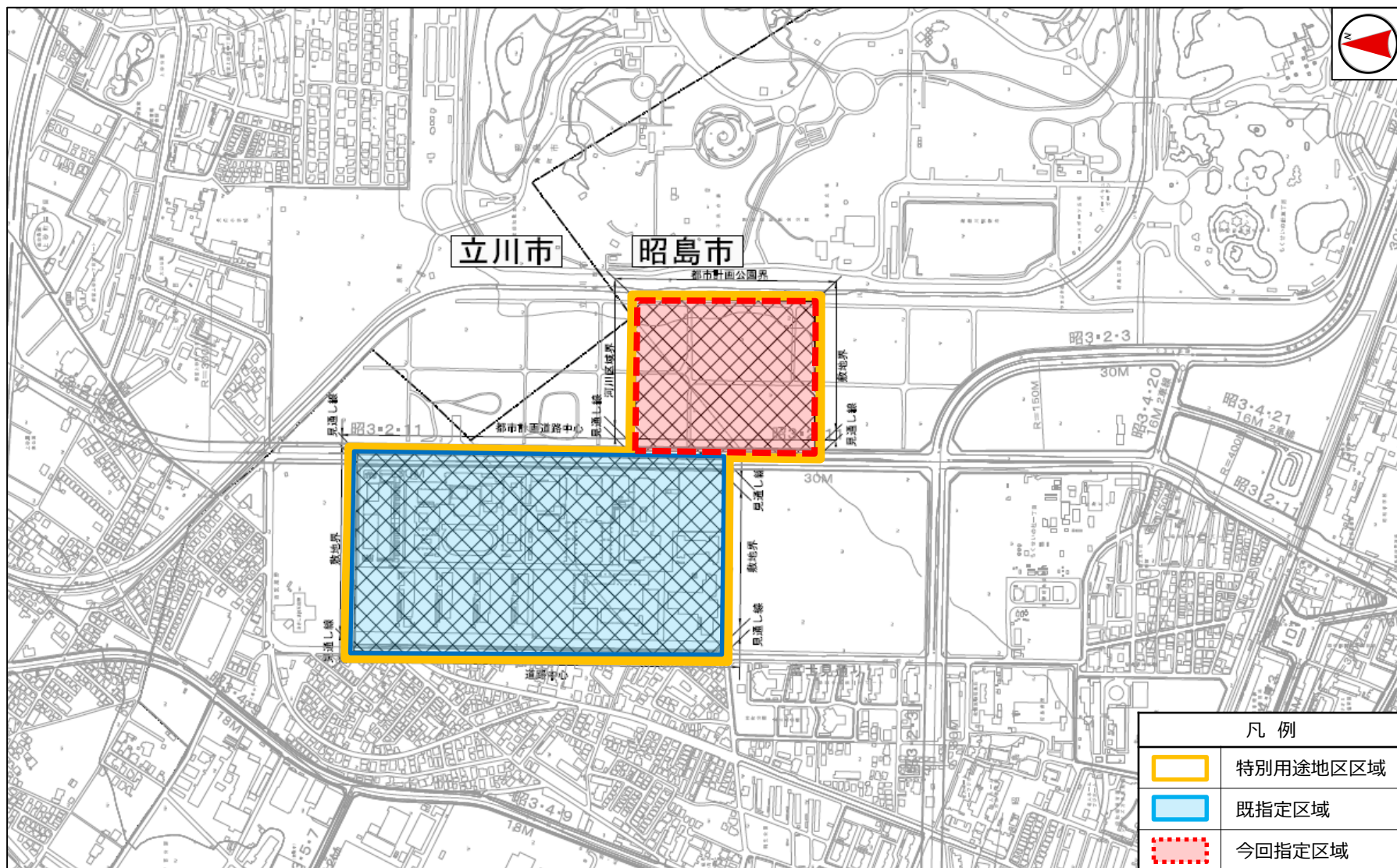
用途地域等



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	面積約 ha
①	[Yellow Grid]	第一種低層住居専用地域	30	50	10	1高	—	9.7
		↓	第二種住居地域	60	200	—	2高	
②	[Green Diagonal]	第一種低層住居専用地域	30	50	10	1高	—	0.8
		↓	第一種中高層住居専用地域	60	200	—	2高	

特別用途地区



2. 都市計画の内容

- ① 用途地域等とは
- ② 現在の用途地域等と変更原案
- ③ 地区計画とは
- ④ 現在の地区計画と変更原案

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、広場などの「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

地区整備計画

地区整備計画ではこのようなことを定めます。

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。

壁面の位置の制限

道路等に面した建築物の壁面の位置を整え、統一感のある街並みとすることができます。

建築物の形態又は色彩 その他の意匠の制限

建物の屋根や外壁などの形状、材料・色彩などを定め、地区の特色を出すことができます。屋外広告物などの工作物の規制ができます。

建築物等の高さの最高限度

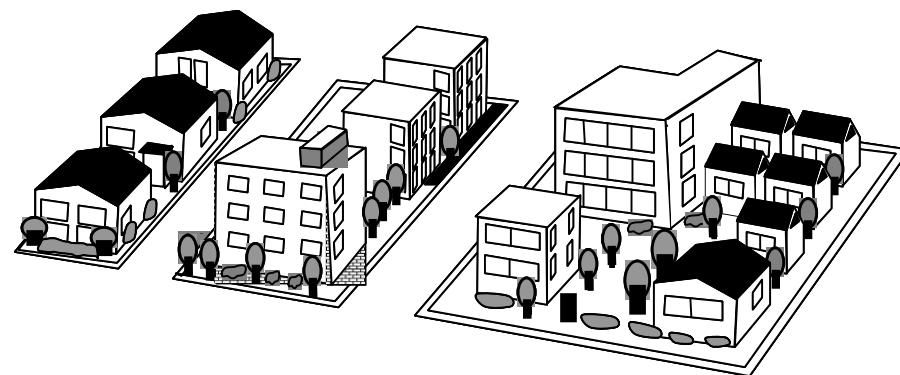
建築物等の高さを制限し、周辺環境に配慮し、統一感のある街並み形成を進めます。

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。

建築物の緑化率の最低限度

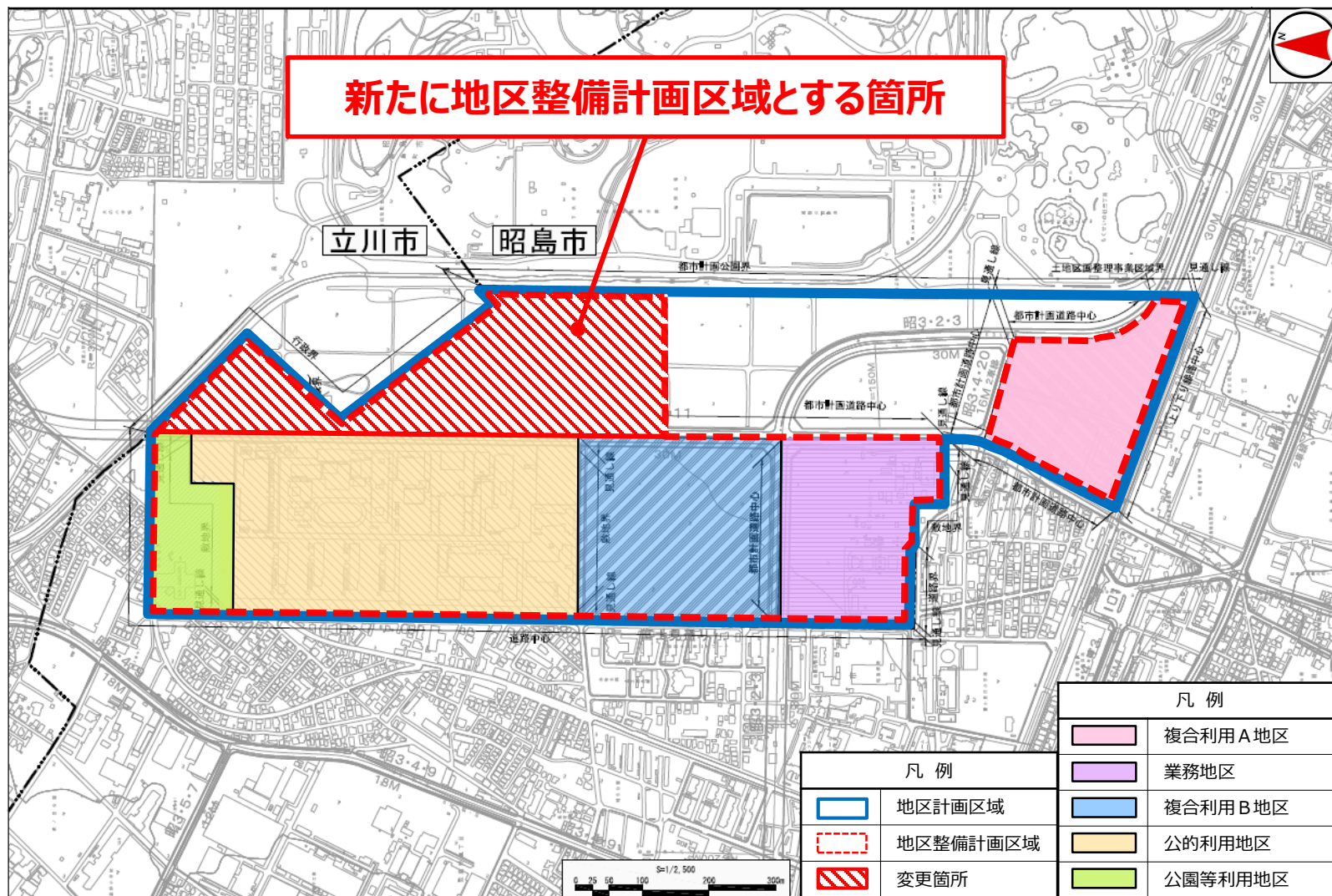
地区内の緑化を推進します。



2. 都市計画の内容

- ① 用途地域等とは
- ② 現在の用途地域等と変更原案
- ③ 地区計画とは
- ④ 現在の地区計画と変更原案

地区整備計画区域



名称、位置、面積、地区計画の目標

名称	立川基地跡地昭島地区地区計画
位置	昭島市もくせいの杜一丁目、もくせいの杜二丁目、福島町、築地町及び中神町各地内
面積	約 61.2 ha
地区計画の目標	昭島市の東の玄関口にふさわしい、にぎわいと活気・交流を創出する土地利用を誘導し、環境や景観に配慮した質の高い生活空間の形成を目指す。

土地利用の方針

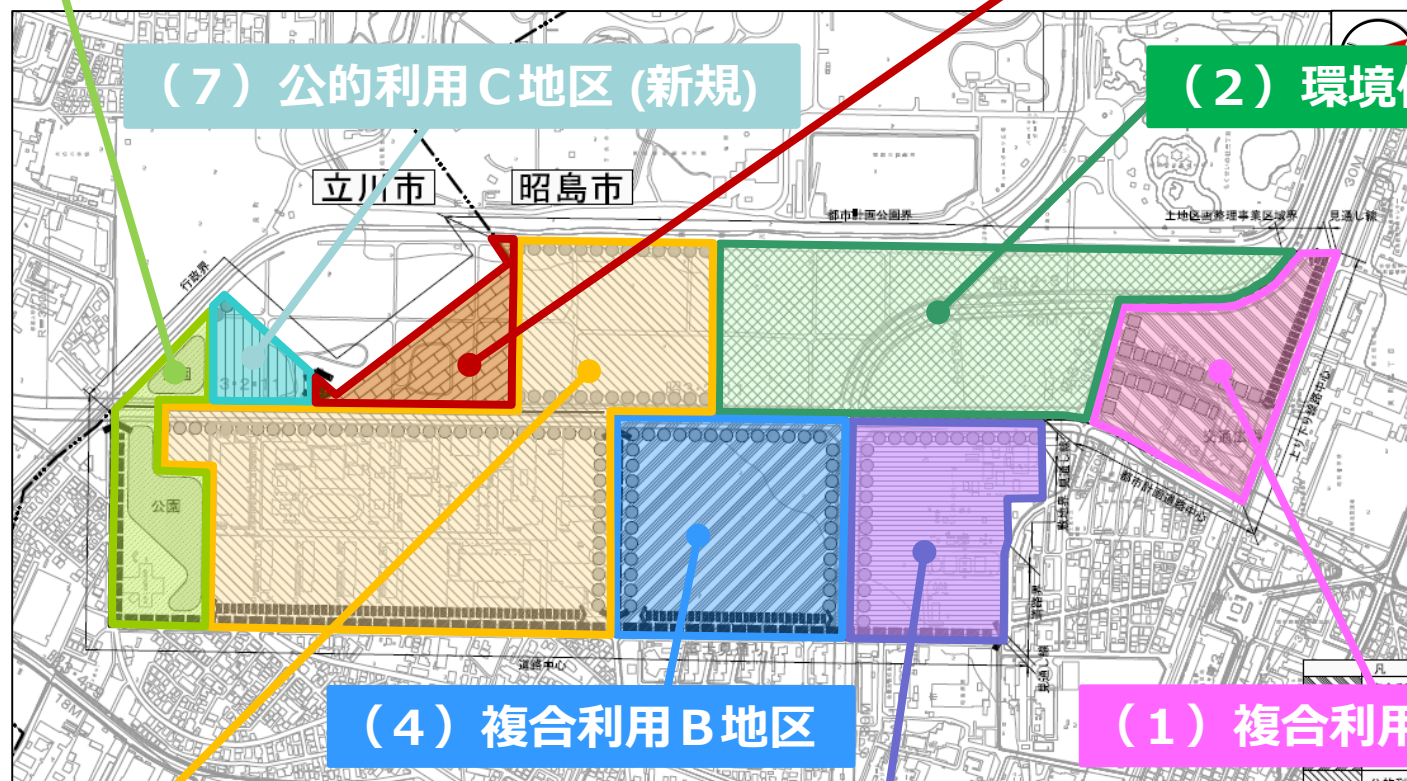
本地区を**8つ**の地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導していきます。

(8) 公園等利用地区 (拡張)

(6) 公的利用B地区 (新規)

(7) 公的利用C地区 (新規)

(2) 環境保全地区



(4) 複合利用B地区

(1) 複合利用A地区

(5) 公的利用A地区 (拡張)

(3) 業務地区

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。

(1) 複合利用A地区

商業を主体としたにぎわいのある交流拠点の形成を図る。

(2) 環境保全地区

都市部の緑を確保するとともに、市民や来街者が憩うことのできる地区の形成を図る。

(3) 業務地区

業務を主体として多様な機能を誘導し、周辺環境と調和した市街地の形成を図る。

(4) 複合利用B地区

ゆとりある住環境を中心に業務・商業機能などを誘導し、安全で快適な複合市街地の形成を図る。

拡張

(5) 公的利用A地区

広域的な機能を有する国の施設を主体とする周辺環境と調和した地区の形成を図る。

新規

(6) 公的利用B地区

調節池及び平常時のグラウンド利用等により、地域の安全と健康増進に資する土地利用を図る。

新規

(7) 公的利用C地区

隣接する立川市域のごみ焼却場と一体の敷地とし、緑地、防災機能を持つオープンスペースの確保等、周辺環境に配慮した土地利用を図る。

拡張

(8) 公園等利用地区

公園や病院等を主体とする周辺環境と調和した地区の形成を図る。

地区施設の整備の方針

土地区画整理事業により道路、公園等の公共用地を適切に配置するとともに、国営昭和記念公園に隣接する地区として、緑豊かでゆとりある市街地形成を図るため、緑地等を配置します。

(1) 道路の整備方針

地区外周部の富士見通りでは安全な歩行者空間の形成を図るため、歩道を設置する。また、昭島市の東の玄関口として利便性の高い地区を形成するため、交通広場や区画道路を設置する。

(2) 公園の整備方針

地域に親しまれる、やすらぎと憩いの空間を形成するため、公園を設置する。


(3) その他の公共 空地の整備方針

緑の拠点にふさわしい市街地を形成するため、緑道や環境緑地等の設置を積極的に推進する。

建築物等の整備の方針

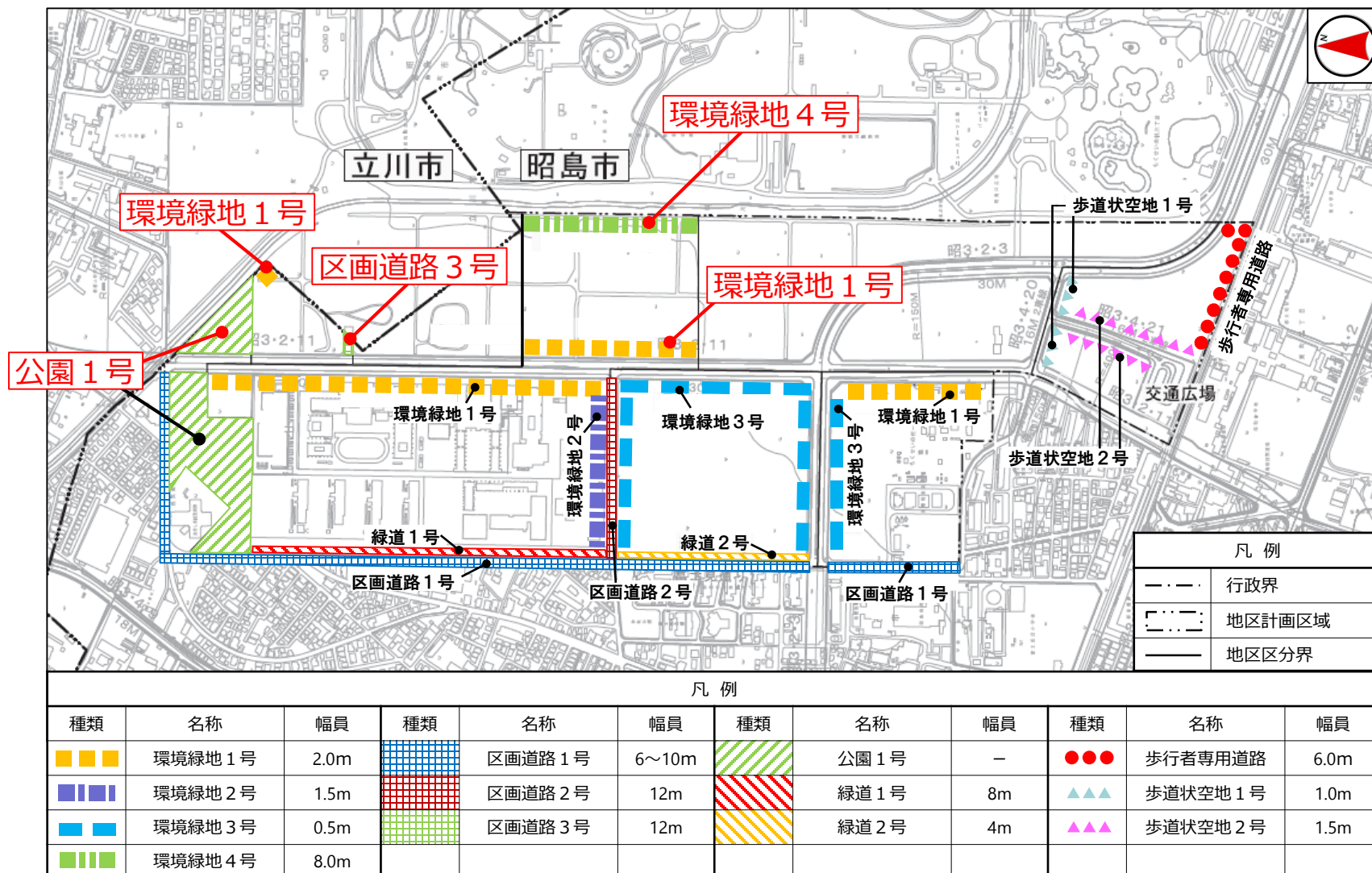
周辺環境と調和した魅力ある市街地を形成するために、建築物等の整備の方針を次のように定めます。

- (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) 壁面の位置の制限や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) 建築物の緑化率の最低限度を定める。



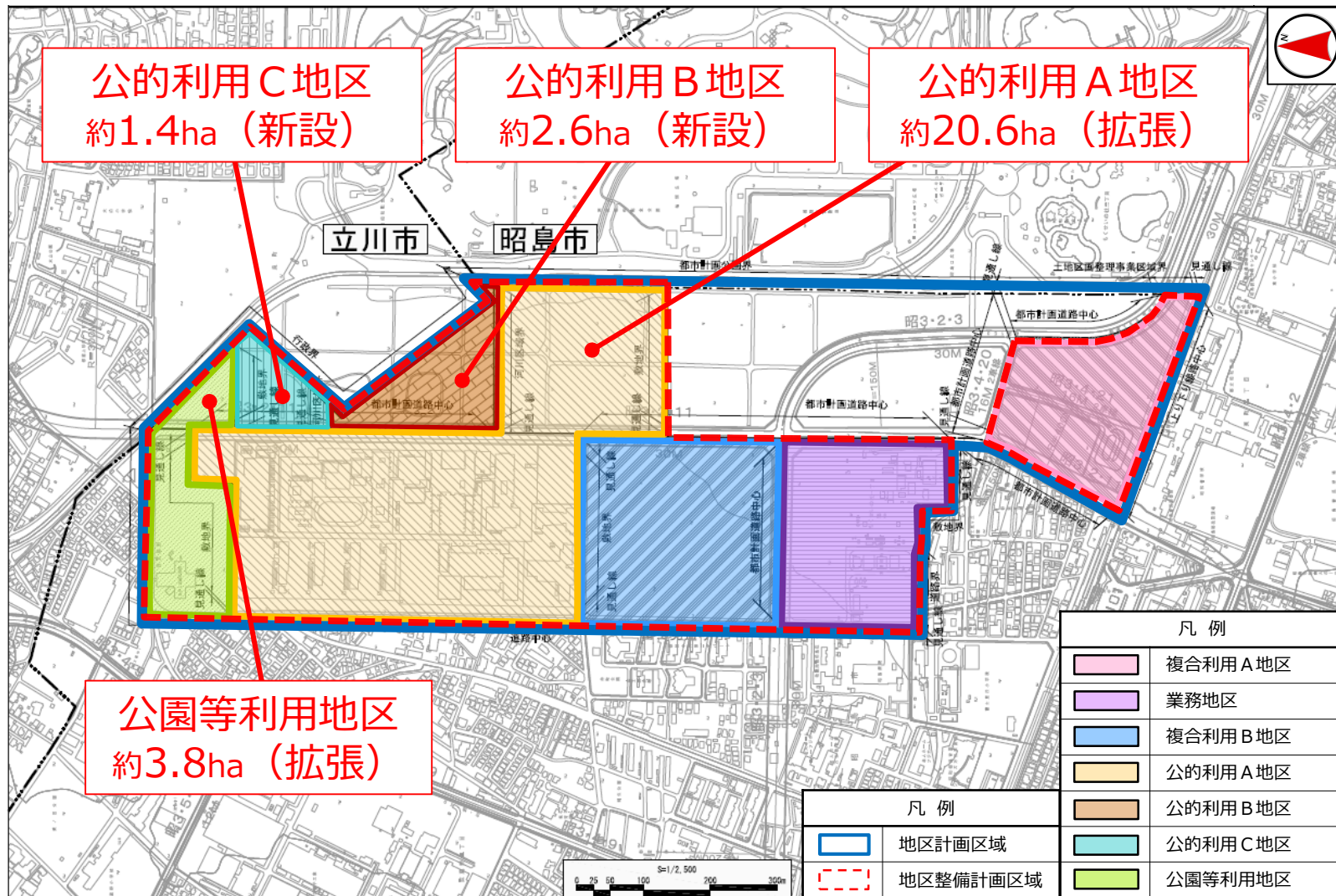
方針を実現するためのルールを設定します

地区施設の配置



赤字：変更箇所

地区の名称



建築物等の用途の制限

複合利用 A 地区 (約 5.3 ha)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none">(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(2) 自動車車庫（附属車庫を除く）(3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(4) 自動車教習所(5) 工場（店舗に附属する作業所を除く）(6) 倉庫業を営む倉庫
業務地区 (約 6.3 ha)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none">(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(2) キャバレー、料理店その他これらに類するもの(3) ホテル又は旅館(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(5) 自動車教習所

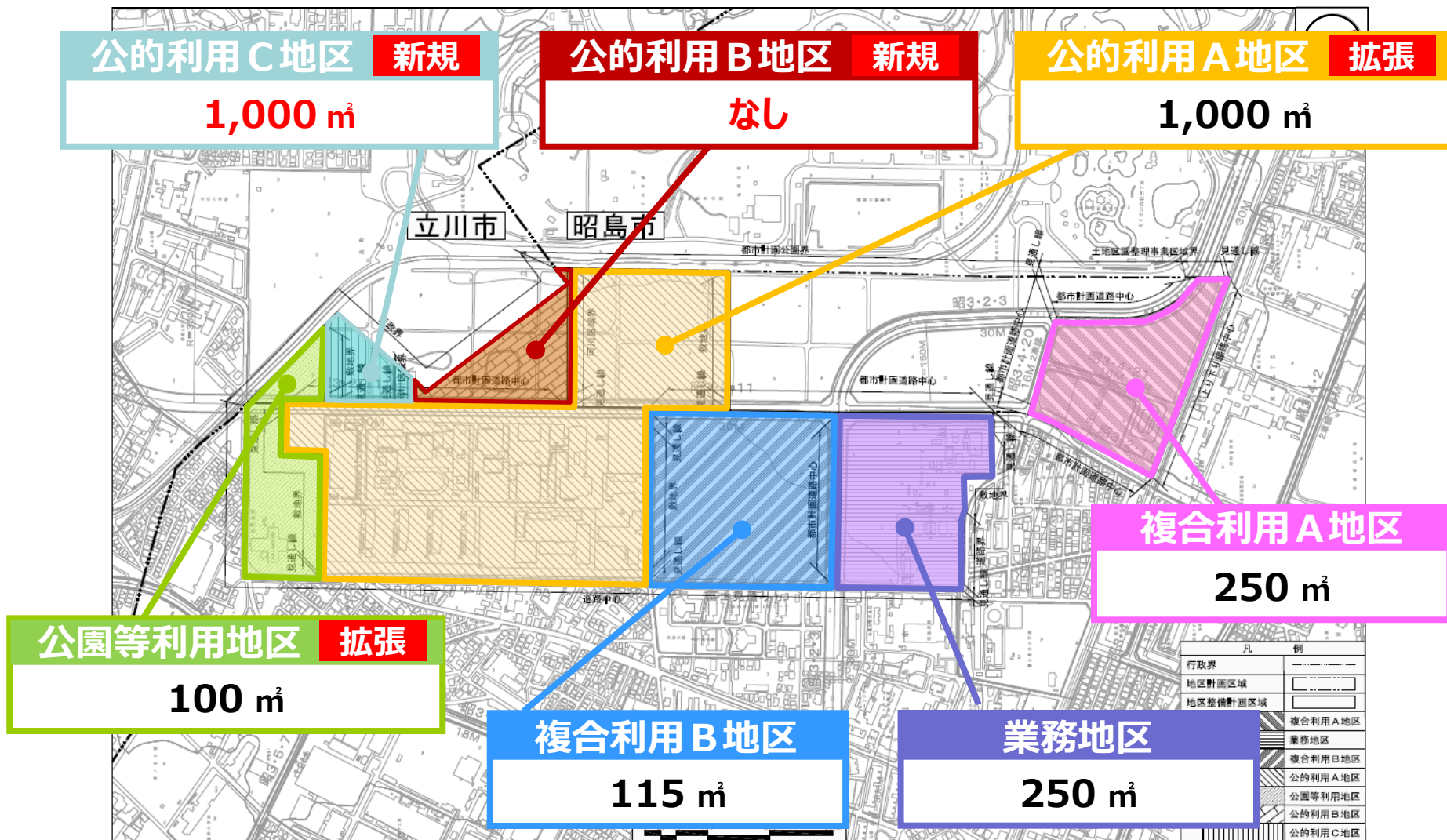
建築物等の用途の制限

複合利用 B 地区 (約 8.5 ha)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none">(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(2) 自動車車庫（附属車庫を除く）(3) ホテル又は旅館(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類するもの(5) 自動車教習所
公的利用 A 地区 (約 20.6 ha) 拡張	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none">(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(2) 自動車車庫（附属車庫を除く）(3) ホテル又は旅館(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類するもの(5) カラオケボックスその他これらに類するもの

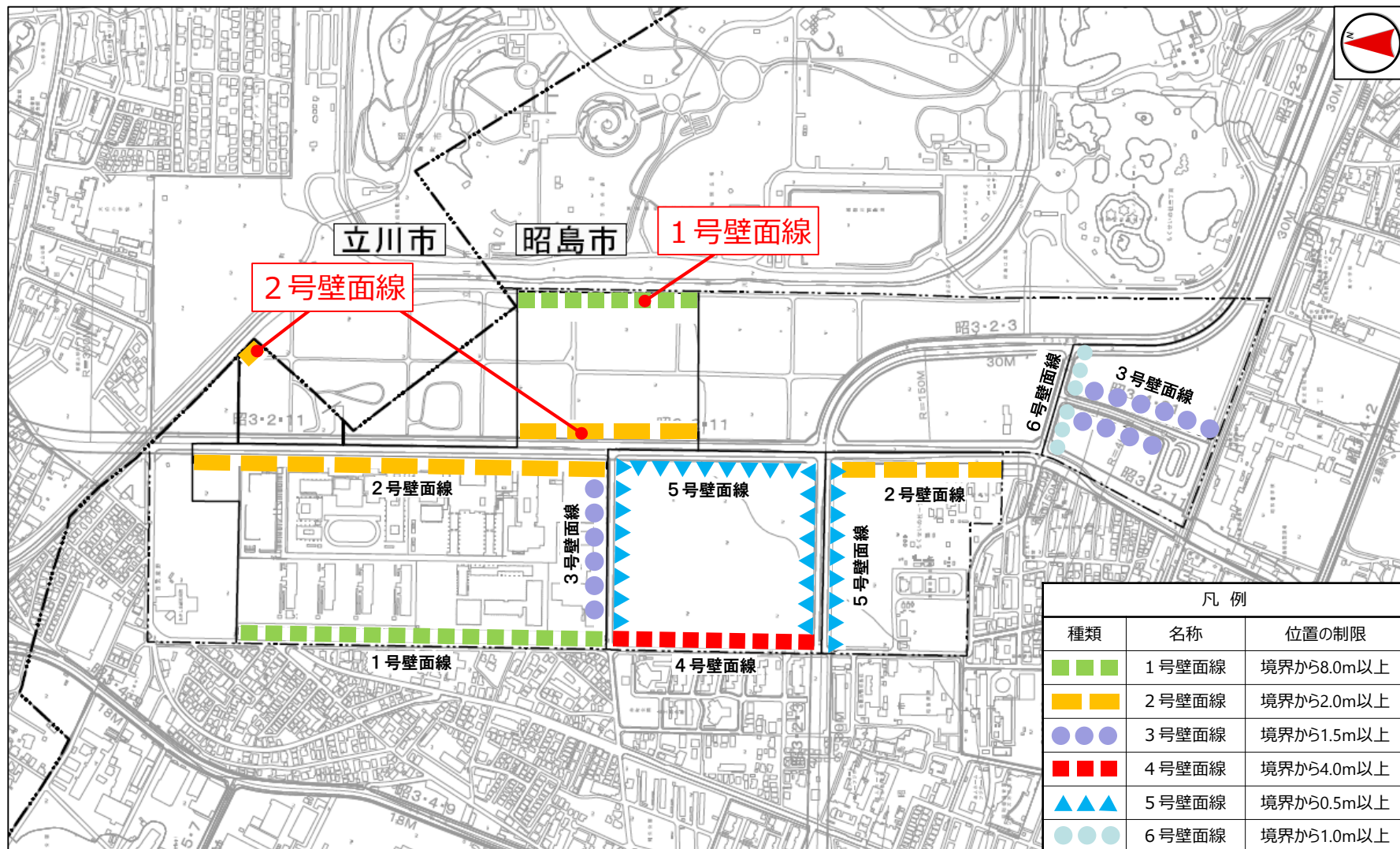
建築物等の用途の制限

公的利用 B 地区 (約 2.6 ha) 新規	次の各号に掲げる建築物又は工作物 <u>以外</u> は建築又は築造してはならない。 (1) 地方公共団体等が管理する運動施設内の公衆便所、更衣室及び管理事務所その他これらに類するもの (2) 河川法第 3 条第 2 項に規定する河川管理施設
公的利用 C 地区 (約 1.4 ha) 新規	次の各号に掲げる建築物又は工作物は建築又は築造してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 自動車車庫 (附属車庫を除く) (3) ホテル又は旅館 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) ごみ焼却場 (それに附属するもので、直接ごみ処理施設の用途に供しないものを除く)
公園等利用地区 (約 3.8 ha) 拡張	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

建築物の敷地面積の最低限度

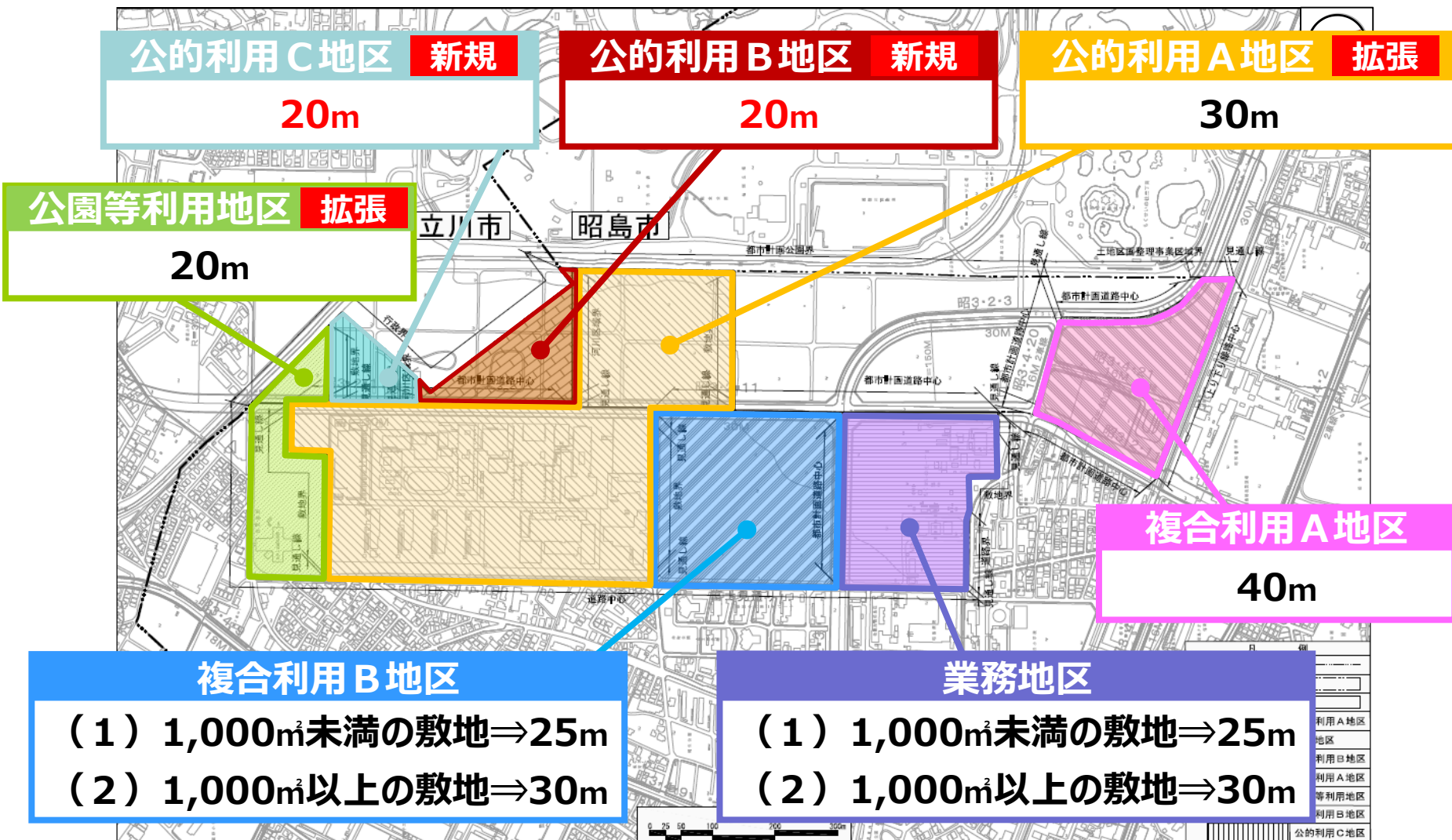


壁面の位置の制限



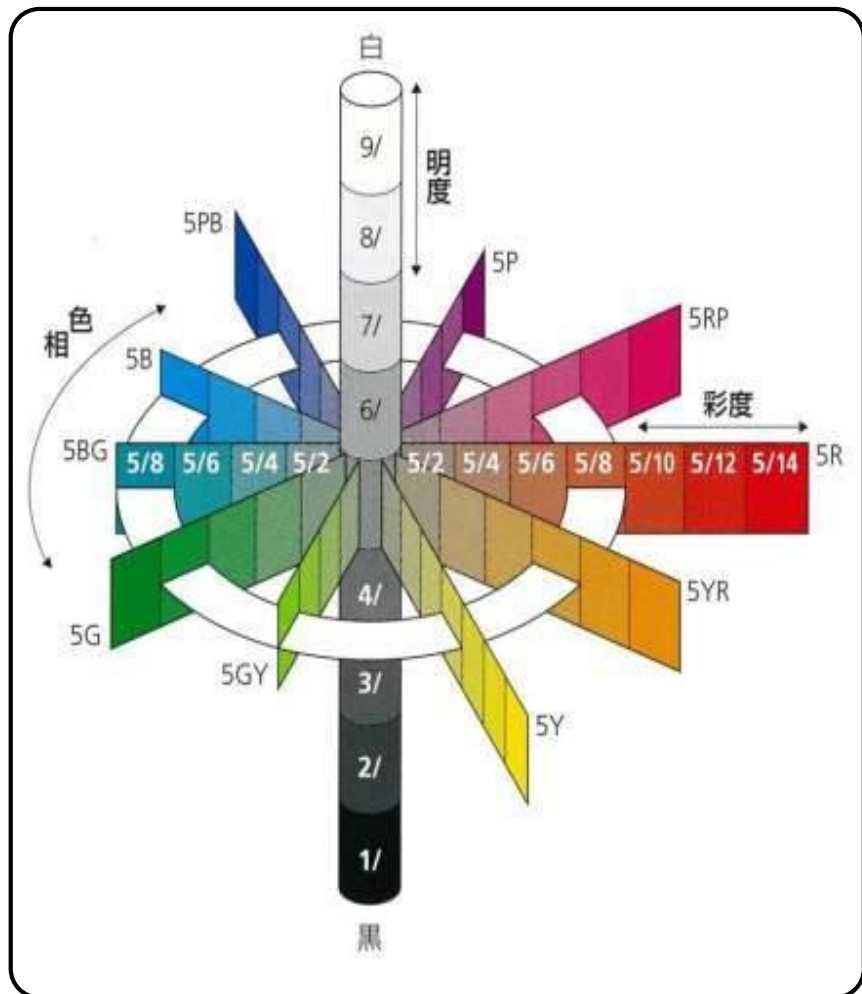
赤字：変更箇所

建築物等の高さの最高限度



建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

マンセル表色系のしくみ



色彩例

緑のイチョウの葉

じゅうじーワイ ご の ろく
10GY 5 / 6
 色相 明度 彩度



黄葉したイチョウの葉

ごワイ なな の はち
5Y 7 / 8
 色相 明度 彩度



建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

「地区整備計画区域」では、建築物等の形態又は色彩その他の意匠が制限されます。

1. 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、周囲の景観と調和する落ち着いた色調とする。

【外壁面の5分の4以上の面積】

(1) 色相が0R（赤）から5.0Y（黄）の場合	⇒ 明度4以上8.5未満、彩度4以下の色彩
(2) 前1号に規定する色相以外の色相の場合	⇒ 明度4以上8.5未満、彩度1以下の色彩

【屋根面】

(3) 色相が5.0YR（黄赤）から5.0Y（黄）の場合	⇒ 明度6以下、彩度4以下の色彩
(4) 前3号に規定する色相以外の色相の場合	⇒ 明度6以下、彩度2以下の色彩

2. 屋外広告物は、設置位置、形態、規模、デザイン、色彩等について、地区の良好な環境及び景観に配慮したものとする。

建築物の緑化率の最低限度

1,000㎡以上の敷地内における緑化率の最低限度は次の各号のいずれか小さい方とする。ただし、市長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

- (1) 敷地面積から建築面積を除いた面積の10分の2.5にあたる面積の敷地面積に対する割合
- (2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2の区分に応じた面積の欄に掲げる式の末尾に記載している数値に10分の0.5を加えた数値により算出した面積の敷地面積に対する割合

適用地区

業務地区

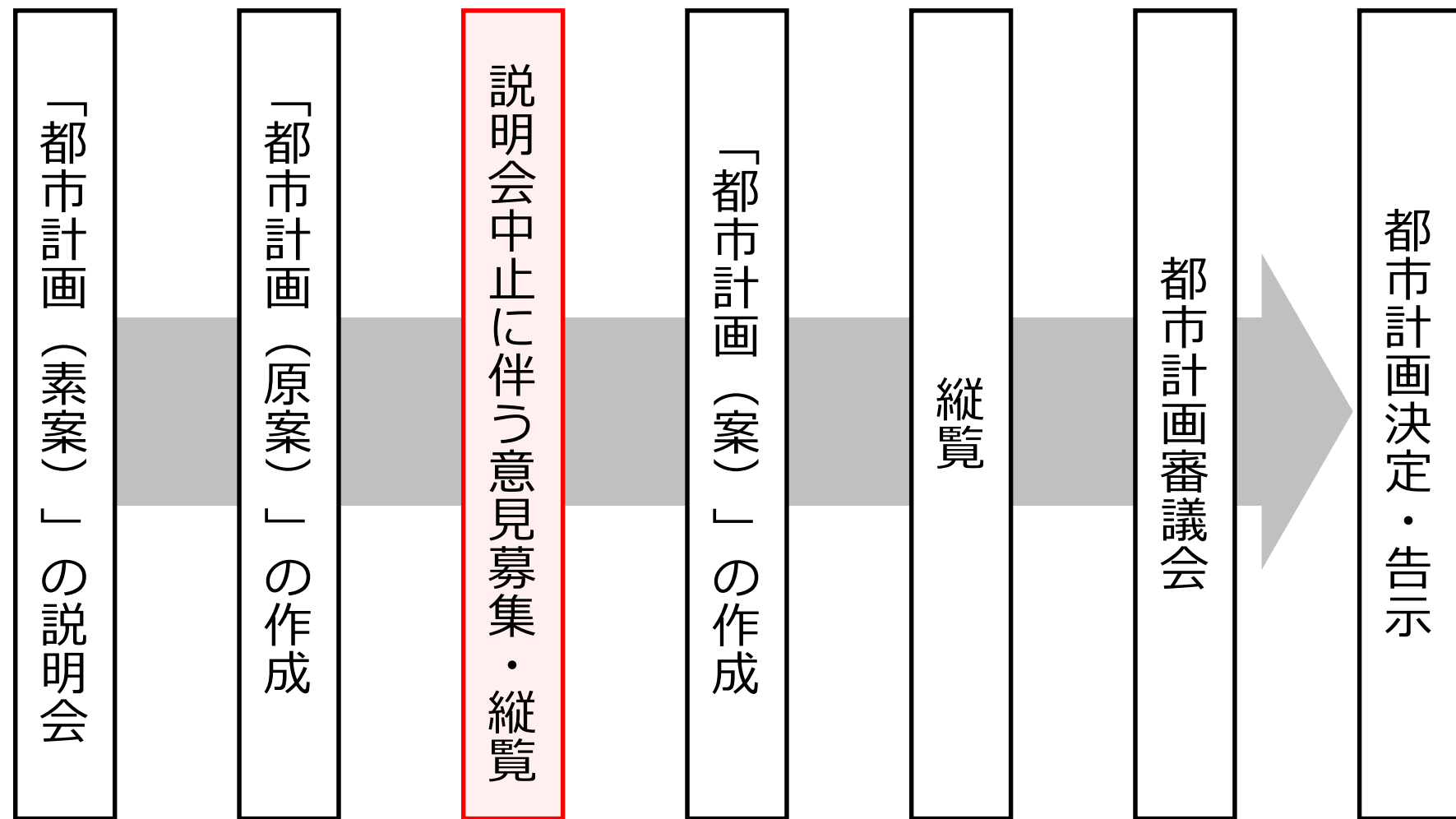
公的利用 A 地区
(拡張)

公的利用 C 地区
(新規)

公園等利用地区
(拡張)

3. 今後のスケジュール

都市計画決定の手続きについて



R3 4月

現時点

R3 秋頃