

# 昭島中央線(昭3・4・1号)沿線地区 都市計画原案説明会

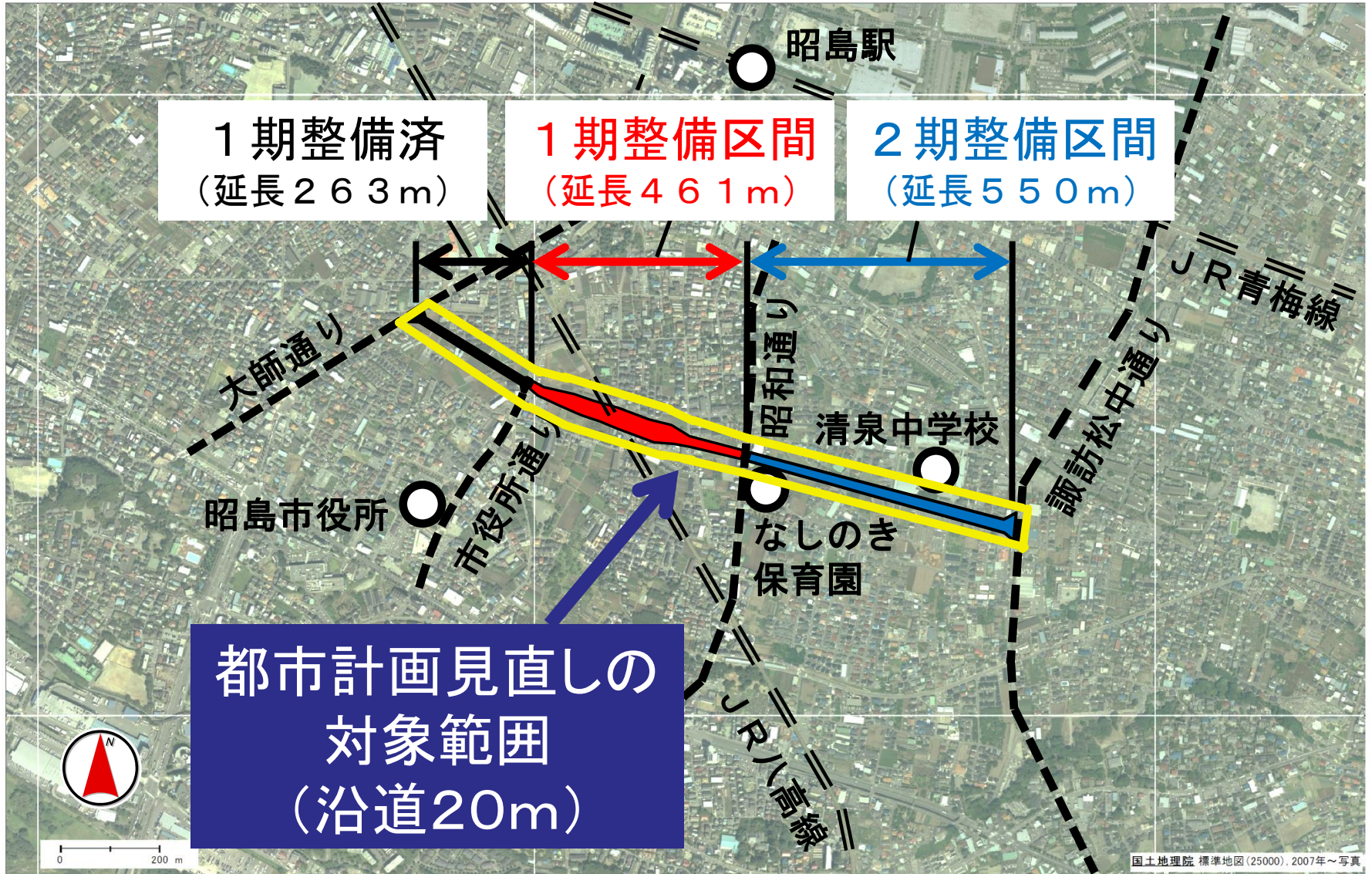
## プログラム

1. 開会
2. 都市計画部長あいさつ
3. 職員紹介
4. 都市計画の見直しについて
5. 質疑応答
6. 閉会

平成29年10月6日(金)午後7時～  
昭島市役所 1階市民ホール

# 都市計画の見直し について

# 対象範囲



# 道路整備後のイメージ



# 道路整備後のイメージ



# 都市計画上の位置づけ

## 将来都市構造図

### 凡 例

#### 《都市拠点》

- 中心拠点
- 行政拠点
- 新・交流拠点
- 地域活性化拠点

#### 《都市軸》

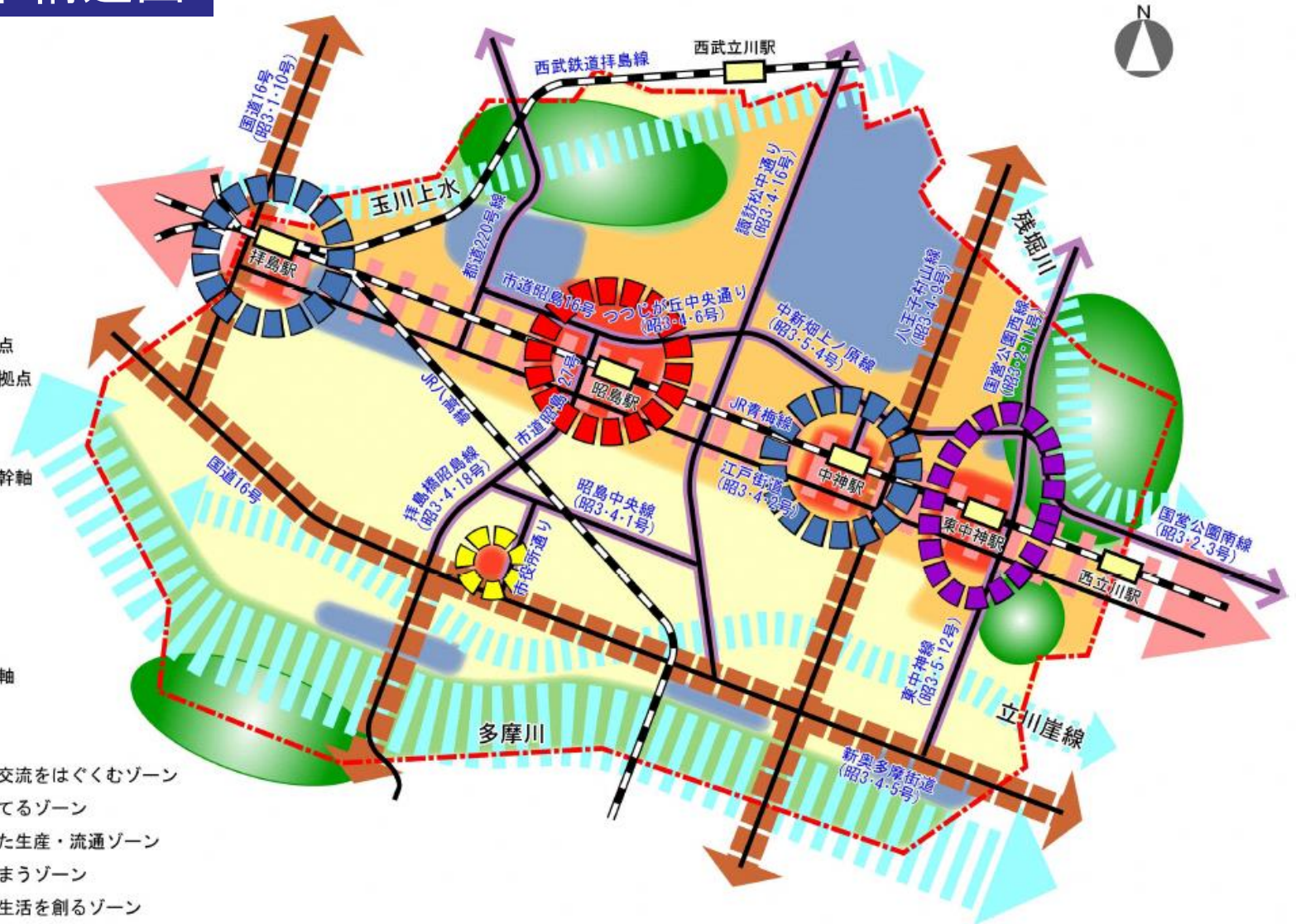
- 広域交流基幹軸
- 広域交流軸
- 都市連絡軸

#### 《水と緑の骨格》

- 緑の拠点
- 水と緑の主軸

#### 《ゾーン》

- にぎわいと交流をはぐくむゾーン
- 緑を守り育てるゾーン
- 住と調和した生産・流通ゾーン
- 緑豊かに住まうゾーン
- 快適な都市生活を創るゾーン



# まちづくりの将来像

## 将来像

住環境と緑を  
イメージ

活力と交流  
をイメージ

一定のルールのもとでの  
協調、協働による  
まちづくりをイメージ

やすらぎと

ふれあいを育む

「調和の街」

将来像を実現するため、  
沿道の土地の適正かつ  
有効な利用を図る

用途地域等の変更  
地区計画の策定

# 都市計画制度について



## 都市計画制度について

## ①用途地域

用途地域とは 用途地域は12種類あり、地域内に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。

## 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

## 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。

## 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便利施設が建てられます。

## 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。

## 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。

## 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障するための地域です。

## 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。

## 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

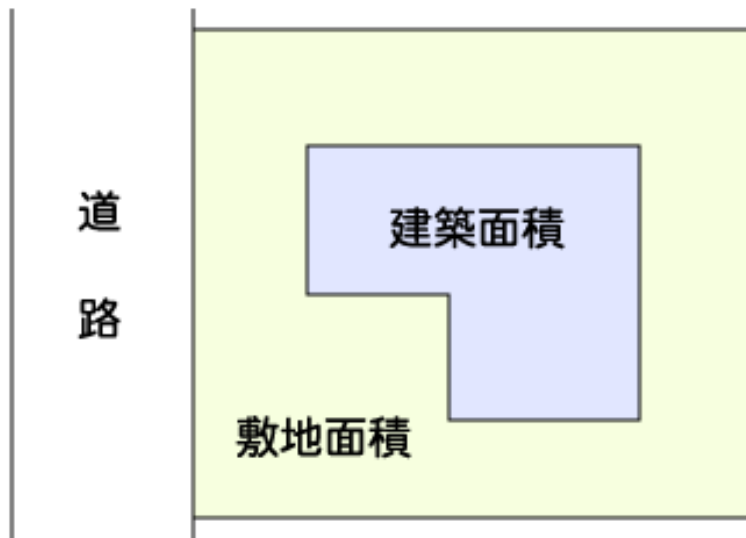
## ② 建ぺい率・容積率

## 建ぺい率・容積率とは

- ・建築物の過密化を防ぎ、良好な環境を守るため、一定の敷地に建てられる**建築物の大きさ**を制限するもの

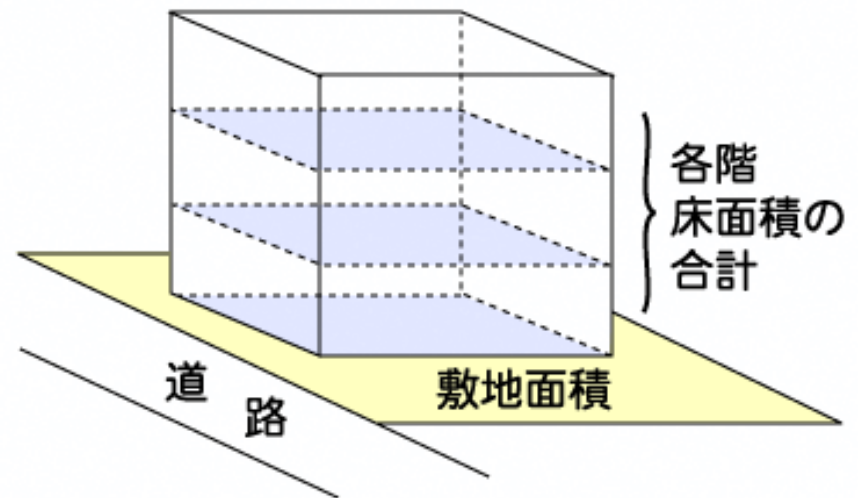
## 建ぺい率

$$= \text{建築面積} \div \text{敷地面積} (\%)$$



## 容積率

$$= \text{延床面積} \div \text{敷地面積} (\%)$$



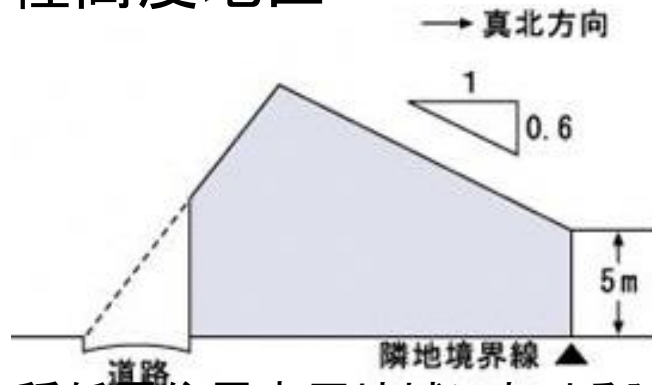
## ③高度地区・防火指定

### 高度地区とは

※用途地域と合わせて指定

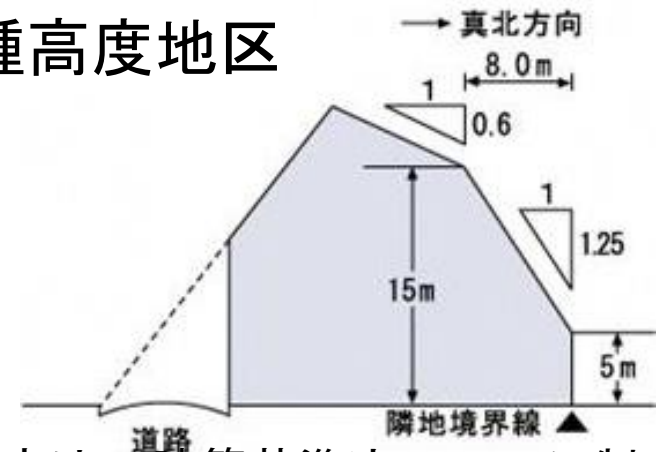
- 日照や通風、採光等を確保し、住環境を保護するため、**建築物の高さを制限するもの**

#### 第1種高度地区



※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

#### 第2種高度地区



### 防火指定とは

※用途地域と合わせて指定

- 市街地での火災の危険性を防ぐため、**建築物を防火構造に制限するもの**

## ④地区計画

## 地区計画とは

地区特性に応じて、良好な市街地環境形成等のために定める計画

○地区の目標、将来像を示す「**地区計画の方針**」

○建物の建て方のルールなどを定める「**地区整備計画**」

(一般例)

ここは低い建物はダメ。

建物の高さを決めよう。

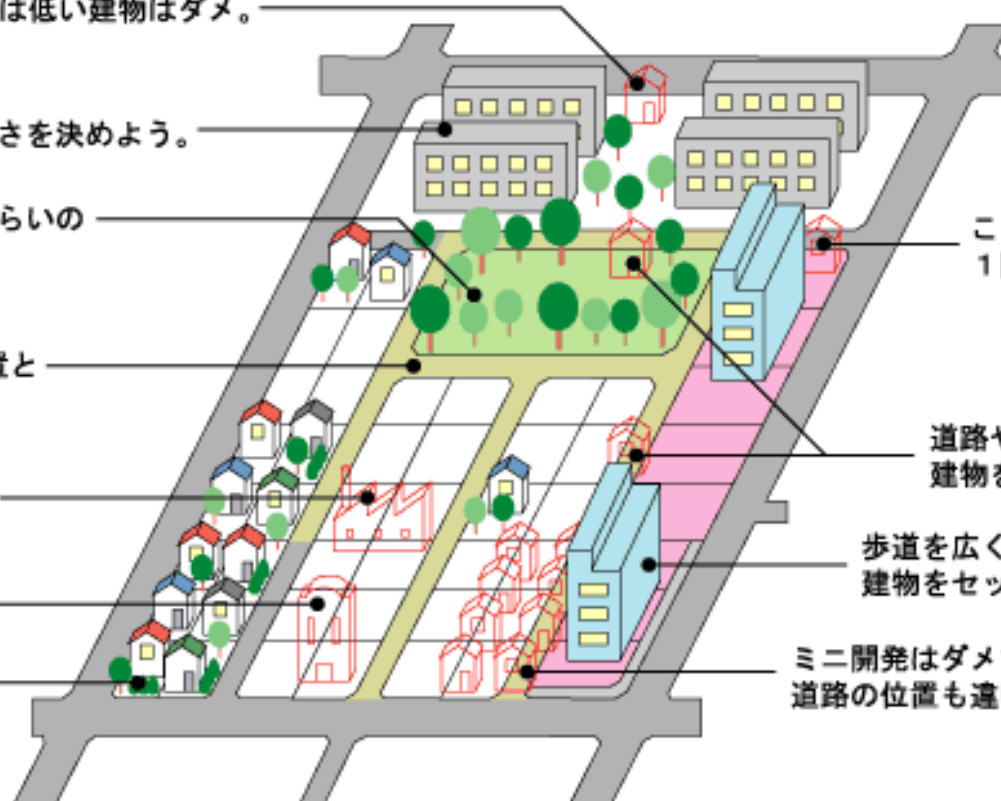
公園はまちの中心にこれくらいの  
大きさのものがほしい。

良く話しあって道路の位置と  
規模を決めましょう。

ここは住宅地です。  
工場はダメ。

ここは高い建物はダメ。

建物のへいは生垣にしよう。



ここは商店街。  
1階部分はお店にしましょう。

道路や公園の予定地に  
建物を建てるのは控えてください。

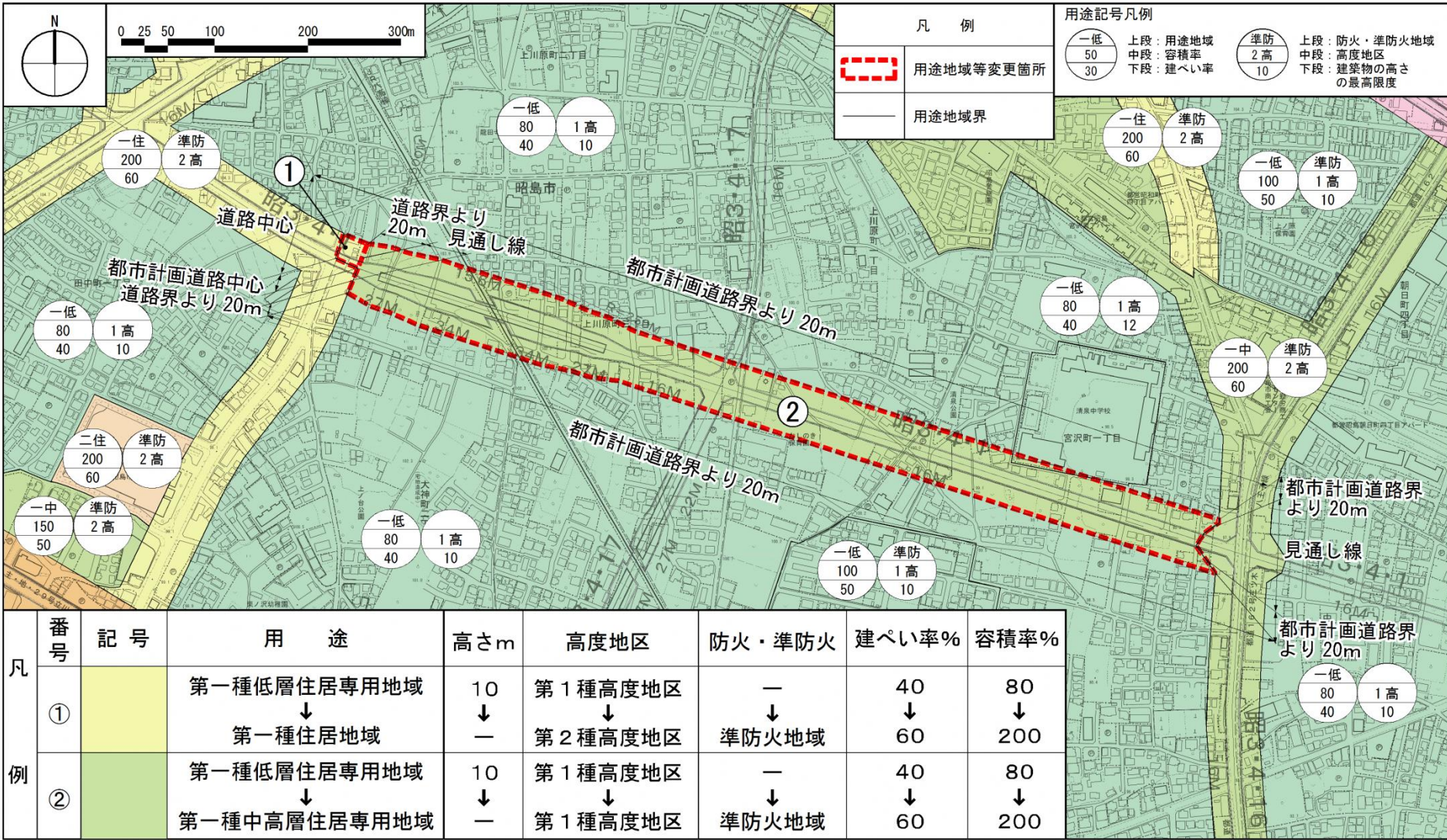
歩道を広くするために  
建物をセットバックしましょう。

ミニ開発はダメですよ。  
道路の位置も違います。

# 都市計画原案

# 都市計画原案

## ①用途地域等の変更案



## 都市計画原案

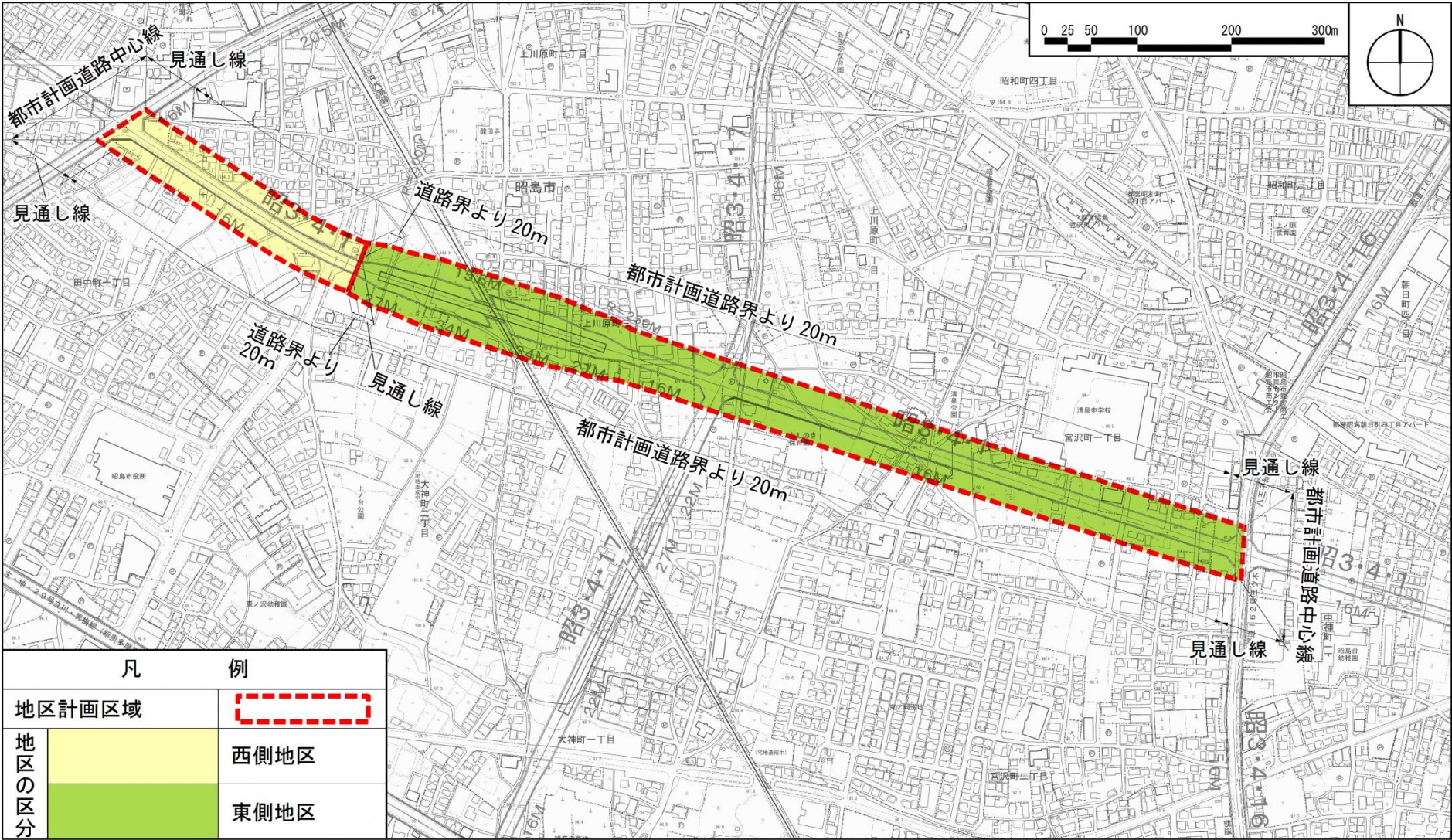
## ①用途地域等の変更案

| 建てられる建築物の用途<br>(主要なもの) |  | 1低 | 1住<br>(西側地区)       | 1中高<br>(東側地区)             |
|------------------------|--|----|--------------------|---------------------------|
| 住宅、共同住宅等               |  | ○  | ○                  | ○                         |
| 店舗等                    |  | ×  | △<br>(床面積3,000㎡以下) | △<br>(床面積500㎡以下、<br>2階以下) |
| 事務所等                   |  | ×  | △<br>(床面積3,000㎡以下) | ×                         |
| ホテル、旅館                 |  | ×  | △<br>(床面積3,000㎡以下) | ×                         |
| 工場・<br>倉庫<br>等         | 畜舎<br>(15㎡超)                           | ×  | △<br>(床面積3,000㎡以下) | ×                         |
|                        | 食品製造を行うパン屋、<br>米屋、豆腐屋等(作業<br>場面積50㎡以下) | ×  | ○                  | △<br>(2階以下、原動機<br>の制限)    |

△：詳細な用途等に制限がある

# 都市計画原案

## ②地区計画



| 凡 例    |      |
|--------|------|
| 地区計画区域 |      |
| 地区の区分  | 西側地区 |
|        | 東側地区 |



## ②地区計画

### 地区計画の方針

#### ◆土地利用の方針

本地区を2つの地区に区分し、地区内外の環境に配慮するとともに、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。

##### (1)西側地区

商業・業務・サービス機能を導入し活力の創出を図り、中心拠点と行政拠点を結ぶ道路の沿線としてふさわしい土地利用の誘導を図る。

##### (2)東側地区

商業・サービス機能を導入し利便性の向上を図り、都市計画道路沿線としてふさわしい土地利用の誘導を図る。

## ②地区計画

### 地区計画の方針

#### ◆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。

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物の敷地面積の最低限度
- ③ 建築物等の高さの最高限度
- ④ 建築物等の形態または意匠の制限
- ⑤ 垣または柵の構造の制限

## ②地区計画

## 地区整備計画

## ①建築物等の用途の制限

| 西側地区   | 東側地区   |
|--|--|
| <p>次に掲げる建築物については建築してはならない</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ホテル又は旅館</li> <li>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号及び第3号に掲げる風俗営業の用に供する建築物(※)</li> <li>3. 床面積15m<sup>2</sup>を超える畜舎</li> <li>4. 自動車教習所</li> </ol> | <p>次に掲げる建築物については建築してはならない</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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2号及び第3号に掲げる風俗営業の用に供する建築物(※)</li> </ol> |

※ 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5m<sup>2</sup>以下）店舗

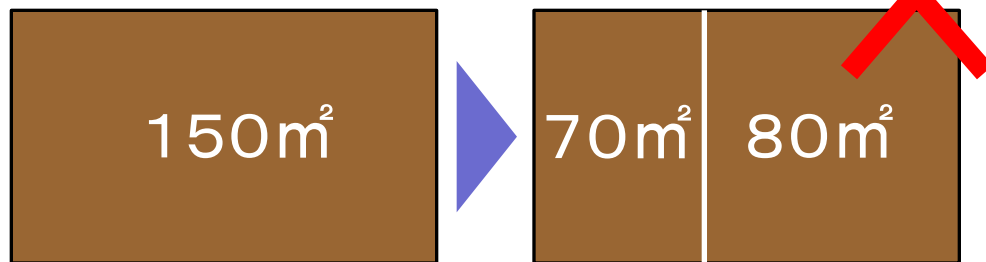
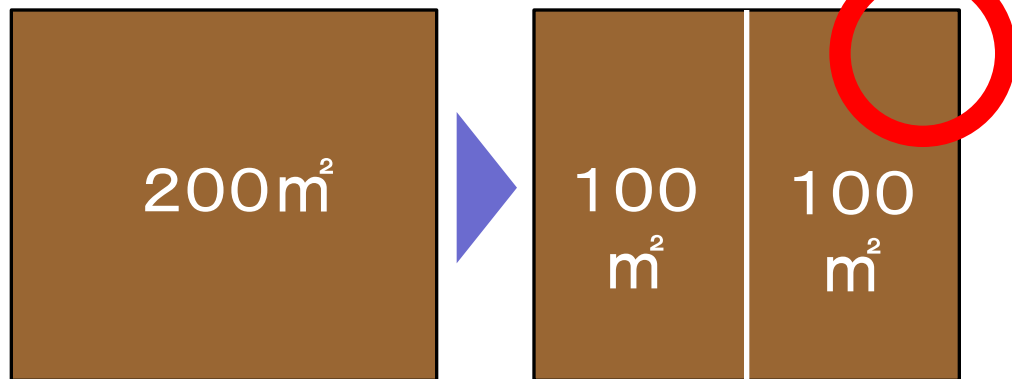
## ②地区計画

## 地区整備計画

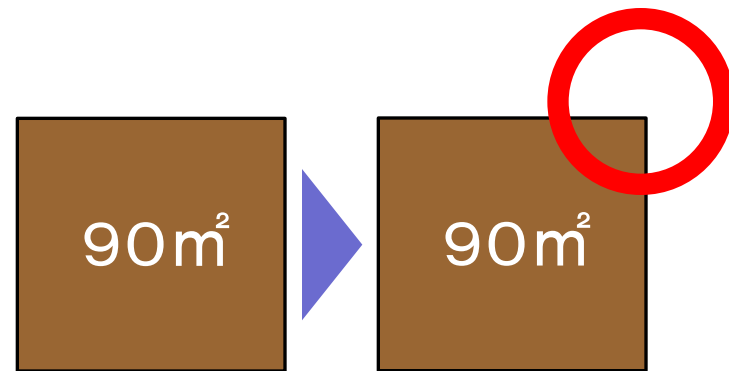
②建築物の敷地面積の最低限度 ……100m<sup>2</sup>

建築物を建てる時

●敷地を分割する場合



●敷地を分割しない場合



## ②地区計画

## 地区整備計画

③建築物等の高さの最高限度 ……15m

④建築物等の形態又は意匠の制限

| 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落ち着きのあるものとする<br>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<br>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 |      |

## ②地区計画

## 地区整備計画

## ⑤垣または柵の構造制限

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、その位置を道路端から1.0m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、この限りではない。



# 今後のスケジュール

## 現在

