

# 昭島中央線(昭3・4・1号)沿線地区 まちづくり懇談会

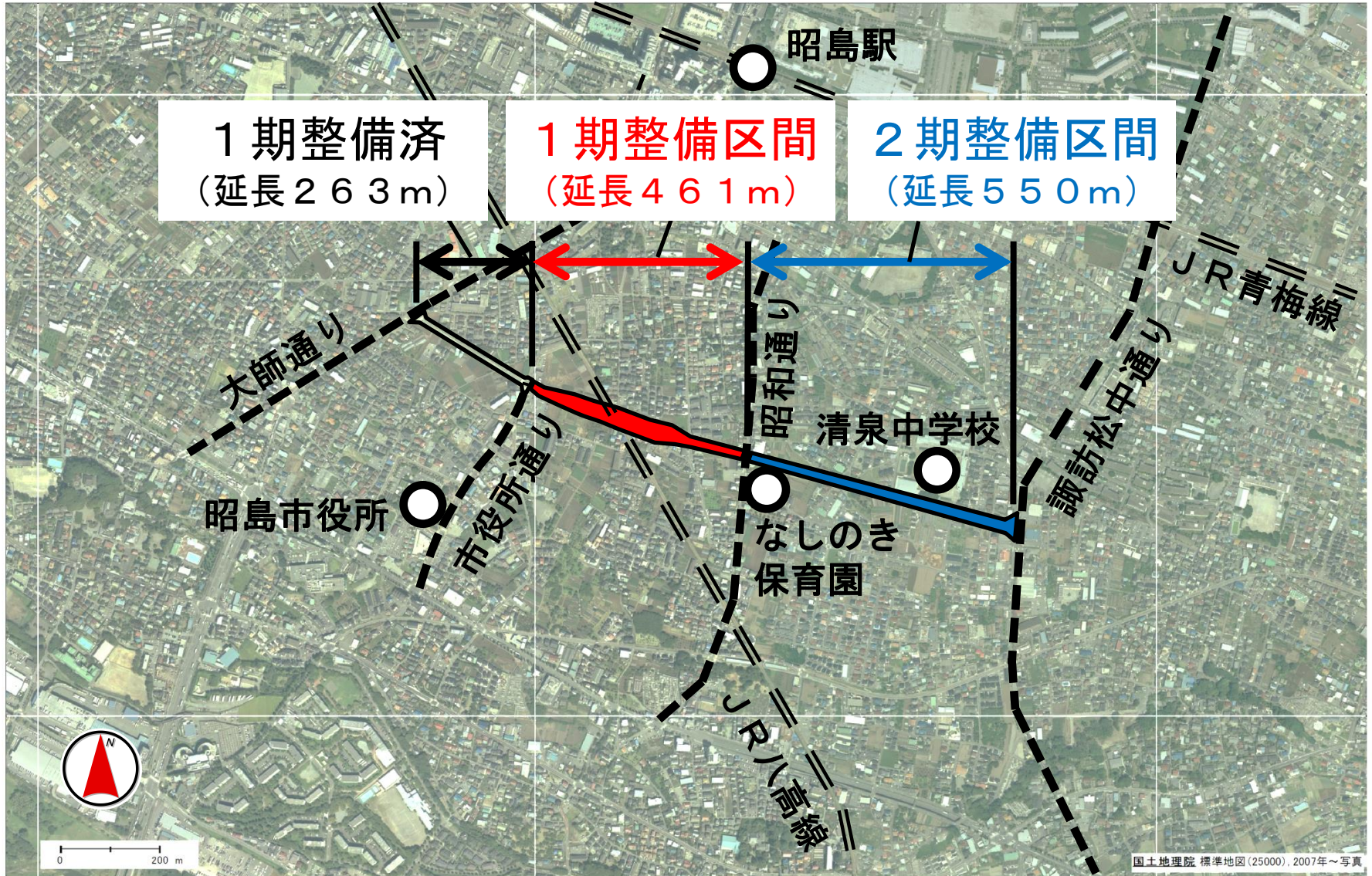
## プログラム

1. 開会
2. 職員紹介
3. 都市計画部長あいさつ
4. 都市計画道路整備の状況
5. これまでの沿道まちづくりの検討状況について
6. 今後のスケジュール
7. 意見交換
8. 閉会

平成29年6月28日(水)午後7時～  
昭島市役所 1階市民ホール

# 都市計画道路整備の状況

# 都市計画道路整備の状況 整備区域





# これまでの沿道まちづくりの 検討状況について

これまでの沿道まちづくりの検討状況について

# まちづくり懇談会（平成20年度）の開催

沿道にお住まいの方等を対象として

**沿道地区のまちづくりについて意見交換**

	開催日	内容
第1回	平成20年 11月13日	<ul style="list-style-type: none"><li>・都市計画道路3・4・1号線の整備状況</li><li>・都市計画上の位置づけ</li><li>・今後の進め方</li></ul>
第2回	平成21年 1月18日	<ul style="list-style-type: none"><li>・アンケート結果報告</li><li>・目指すべきまちの将来像</li><li>・実現のための都市計画手法</li></ul>
第3回	平成21年 3月4日	<ul style="list-style-type: none"><li>・沿道地区のまちづくり案 (用途地域等の変更、地区計画の策定)</li></ul>

# これまでの沿道まちづくりの検討状況について 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》

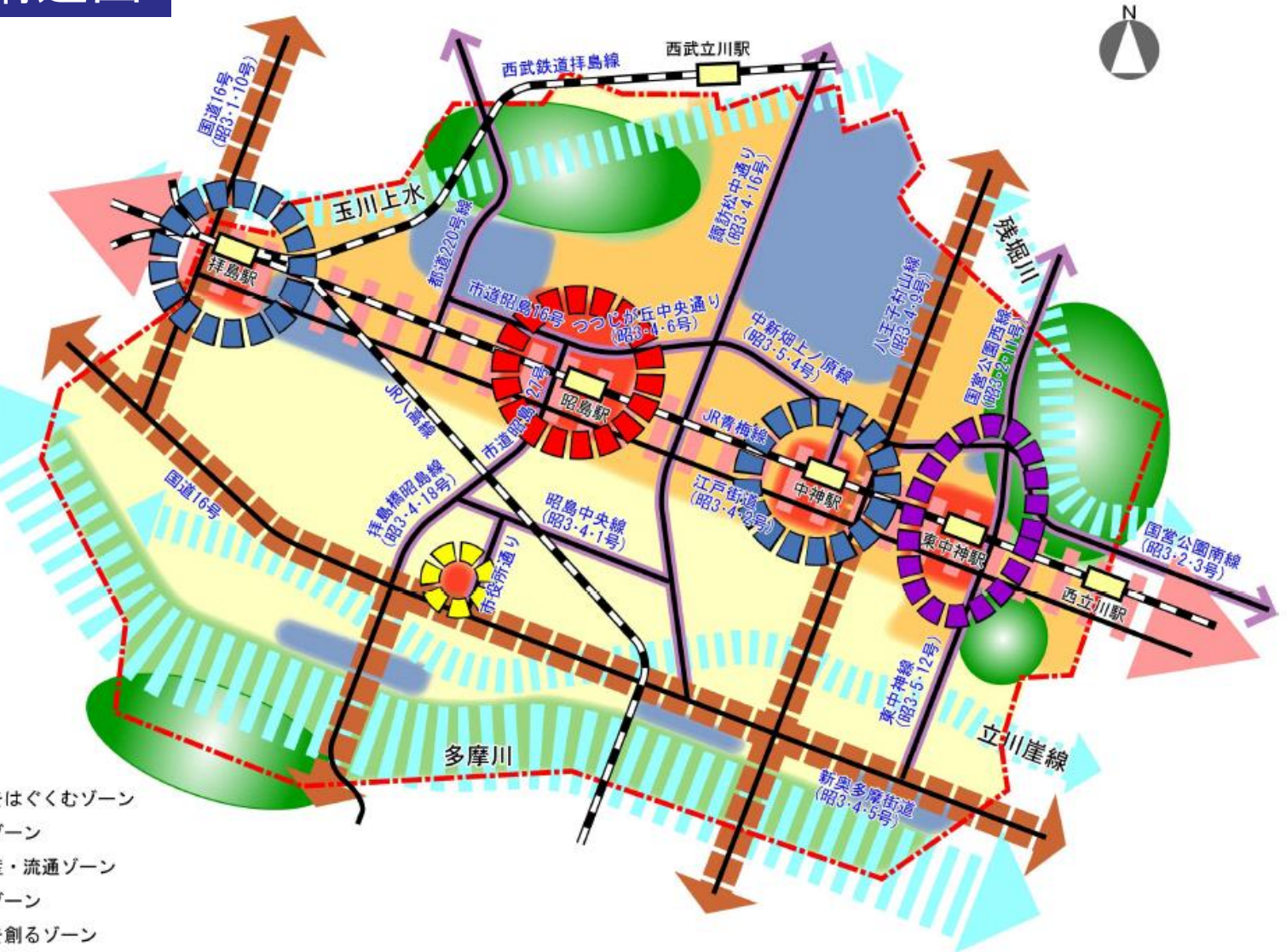
-  広域交流基幹軸
-  広域交流軸
-  都市連絡軸

#### 《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



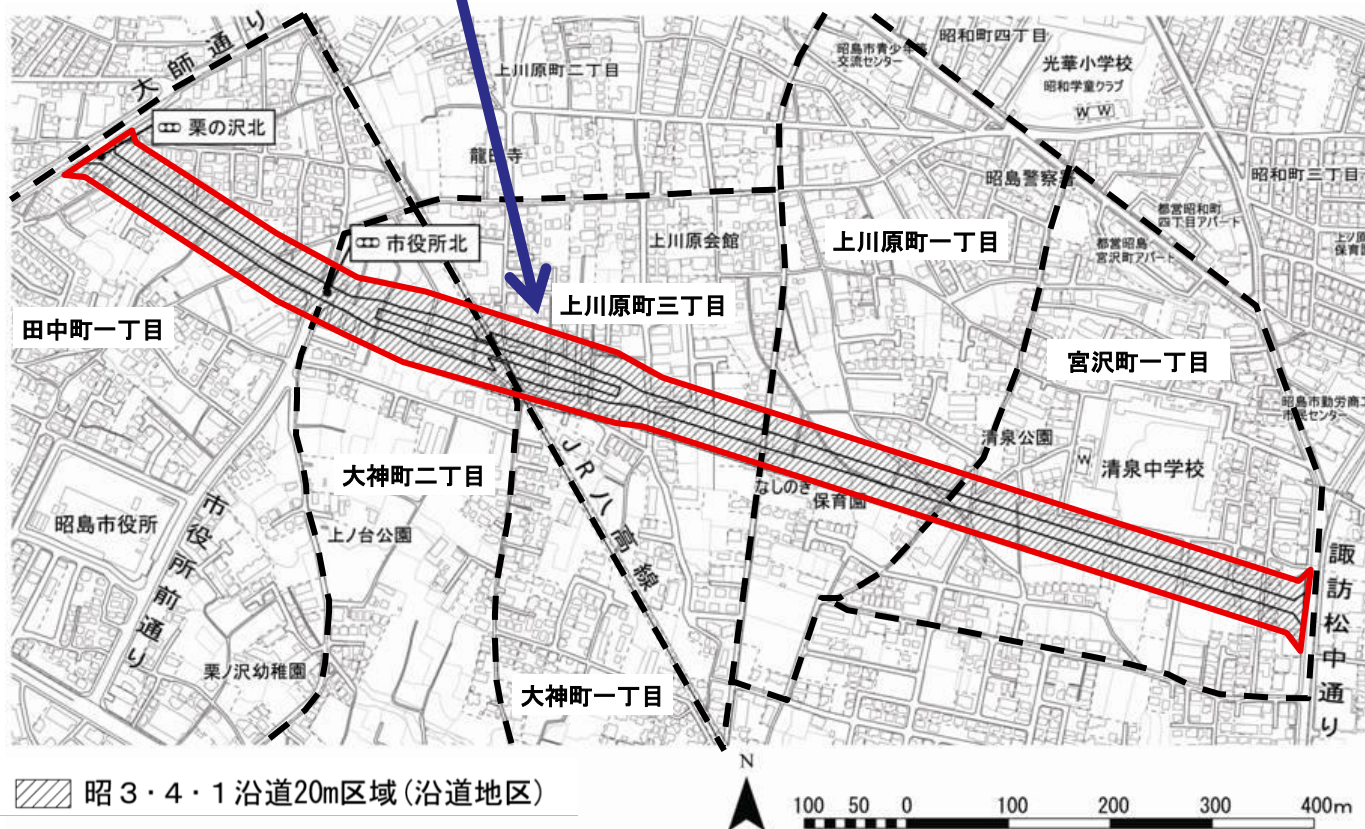
# これまでの沿道まちづくりの検討状況について アンケート調査

## 調査対象者

都市計画道路から概ね20mの区域

- ・ お住まいの方
- ・ 土地や建物についての権利をお持ちの方

回答率 **36.1%**  
(380票配布)





# これまでの沿道まちづくりの検討状況について アンケート調査

## 調査項目

### ■現在の沿道地区の現況等について

Q1. 土地や建物の所有状況

Q2. 土地所有者の土地についての利用状況と将来意向

### ■道路整備後の沿道地区について

Q3. 重要視すべきまちづくりのテーマ

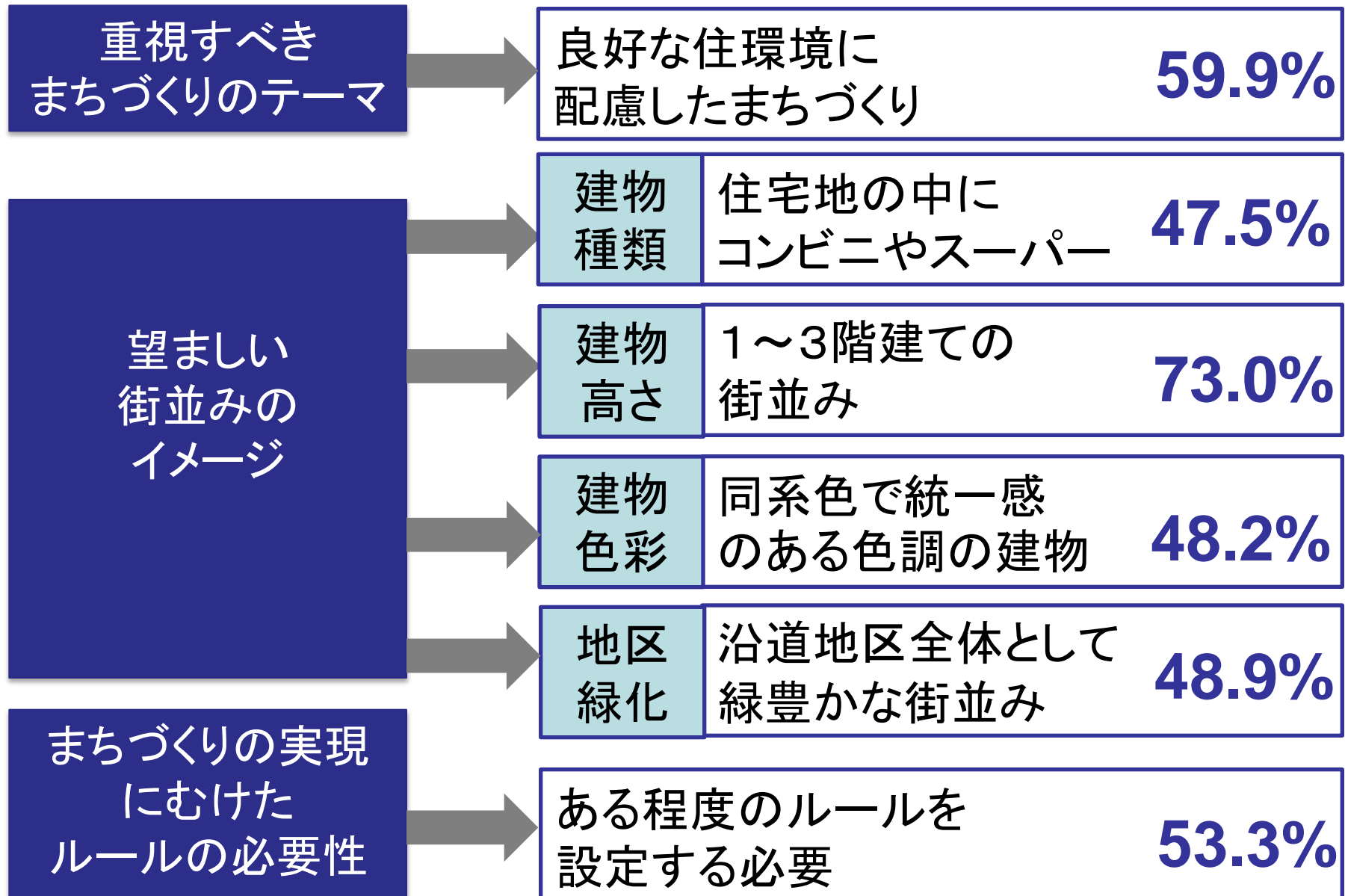
Q4. 望ましい街並みのイメージ

Q5. 望ましいまちづくりの実現に向けてのルールの必要性

Q6. まちづくりについての期待や不安

これまでの沿道まちづくりの検討状況について

## アンケート調査 主な結果



# これまでの沿道まちづくりの検討状況について 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 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。住宅や店舗のほかに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。

これまでの沿道まちづくりの検討状況について

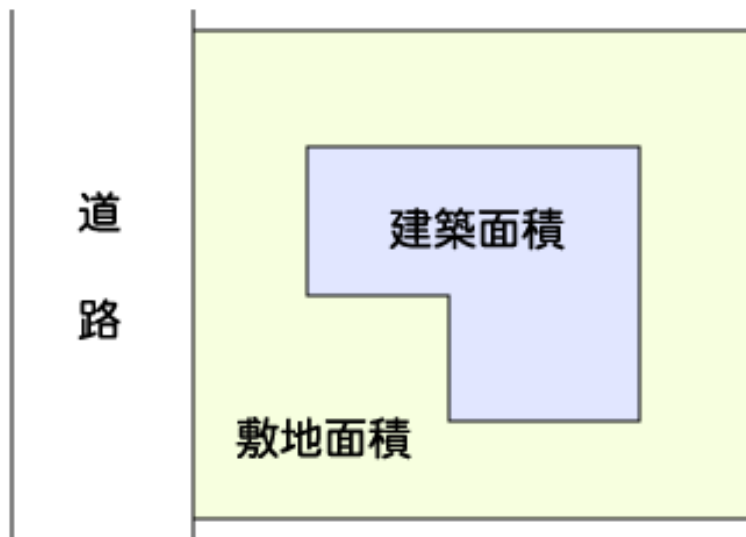
## 都市計画制度 ②建ぺい率・容積率

### 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

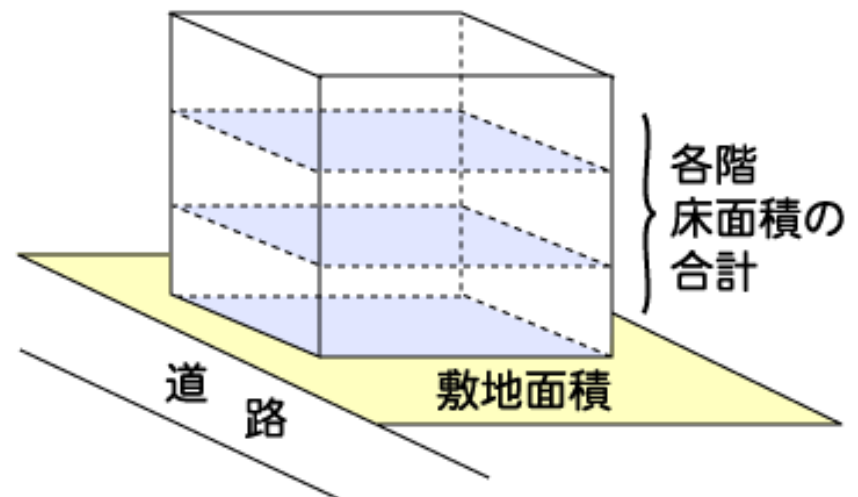
#### 建ぺい率

＝建築面積÷敷地面積(%)



#### 容積率

＝延床面積÷敷地面積(%)



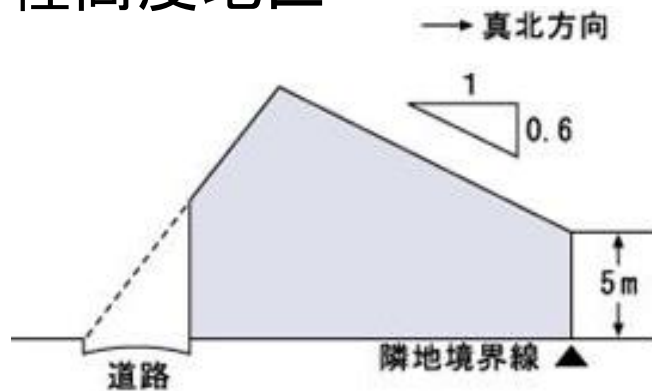
# 都市計画制度 ③高度地区・防火指定

## 高度地区とは

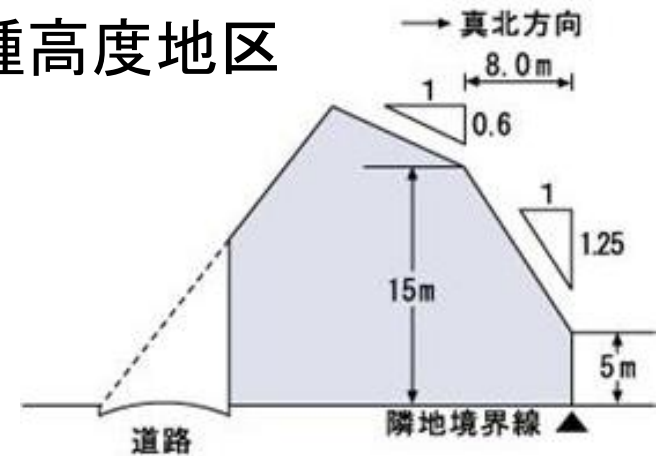
※用途地域と合わせて指定

- 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2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

## 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**

# これまでの沿道まちづくりの検討状況について

## 都市計画制度 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。

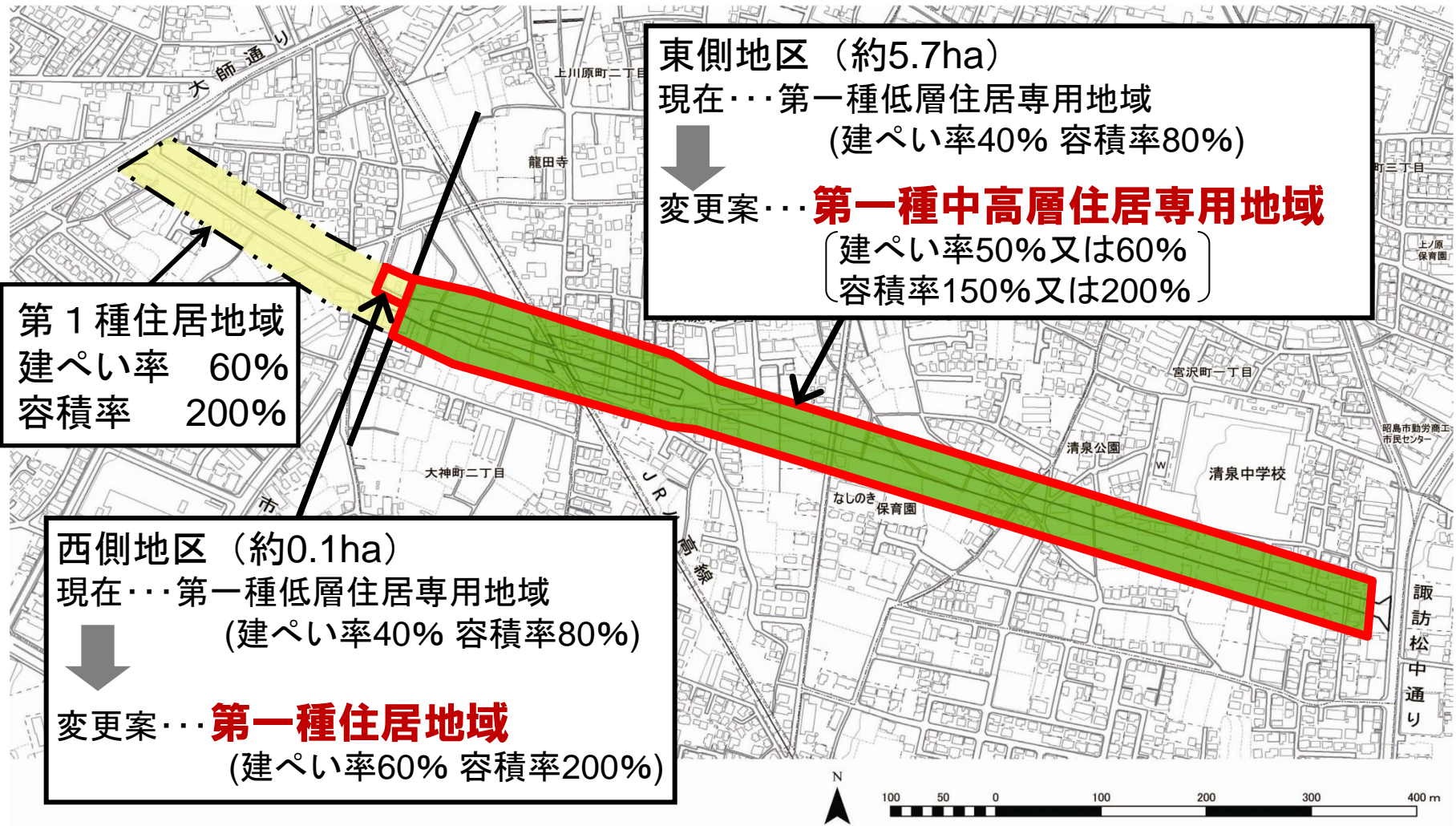
歩道を広くするために  
建物をセットバックしましょう。

ミニ開発はダメですよ。  
道路の位置も違います。



これまでの沿道まちづくりの検討状況について

# 沿道地区のまちづくり案 ①用途地域等





これまでの沿道まちづくりの検討状況について

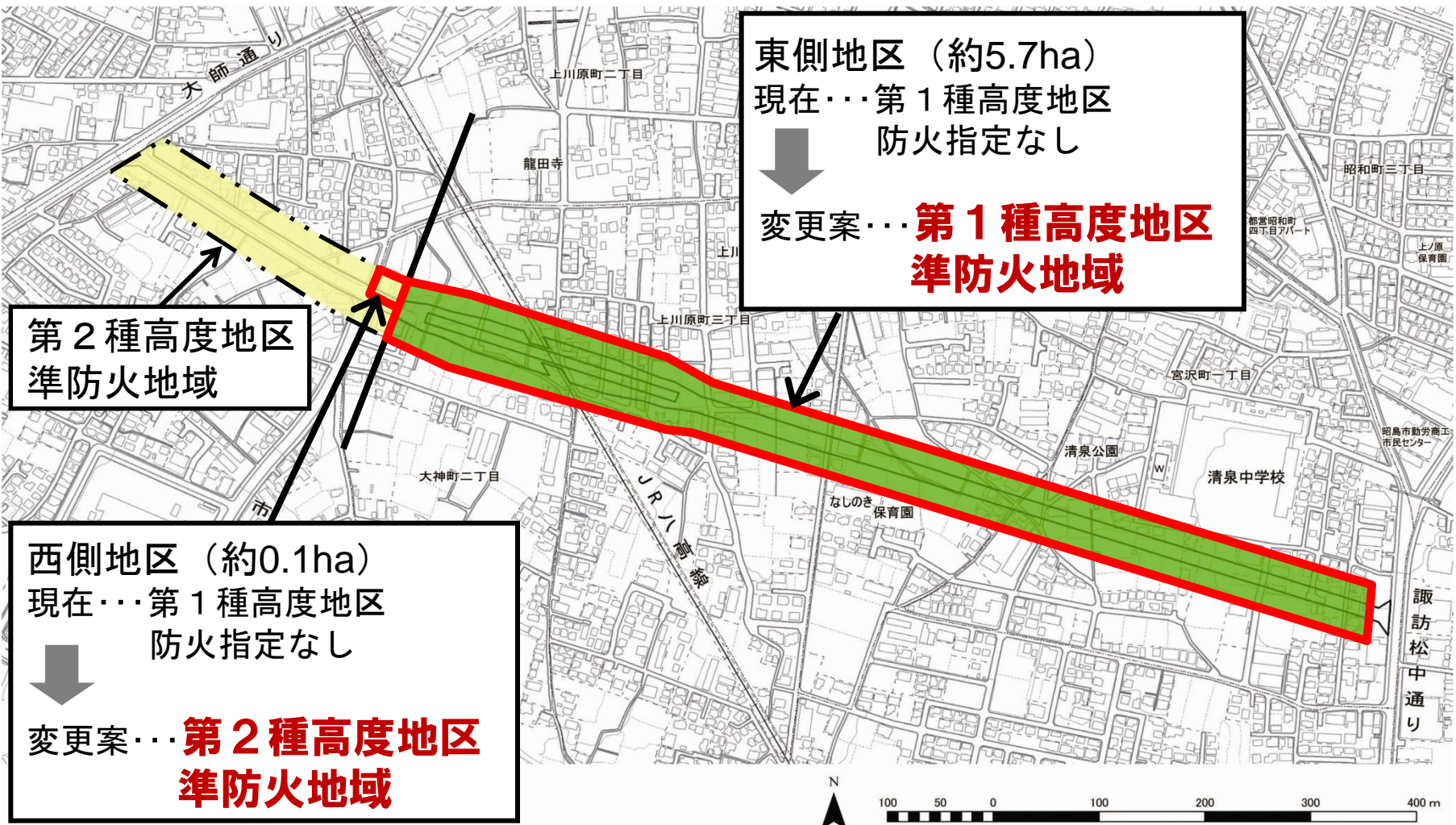
## 沿道地区のまちづくり案 ①用途地域等

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

△：詳細な用途等に制限がある

これまでの沿道まちづくりの検討状況について

# 沿道地区のまちづくり案 ②高度地区・防火指定

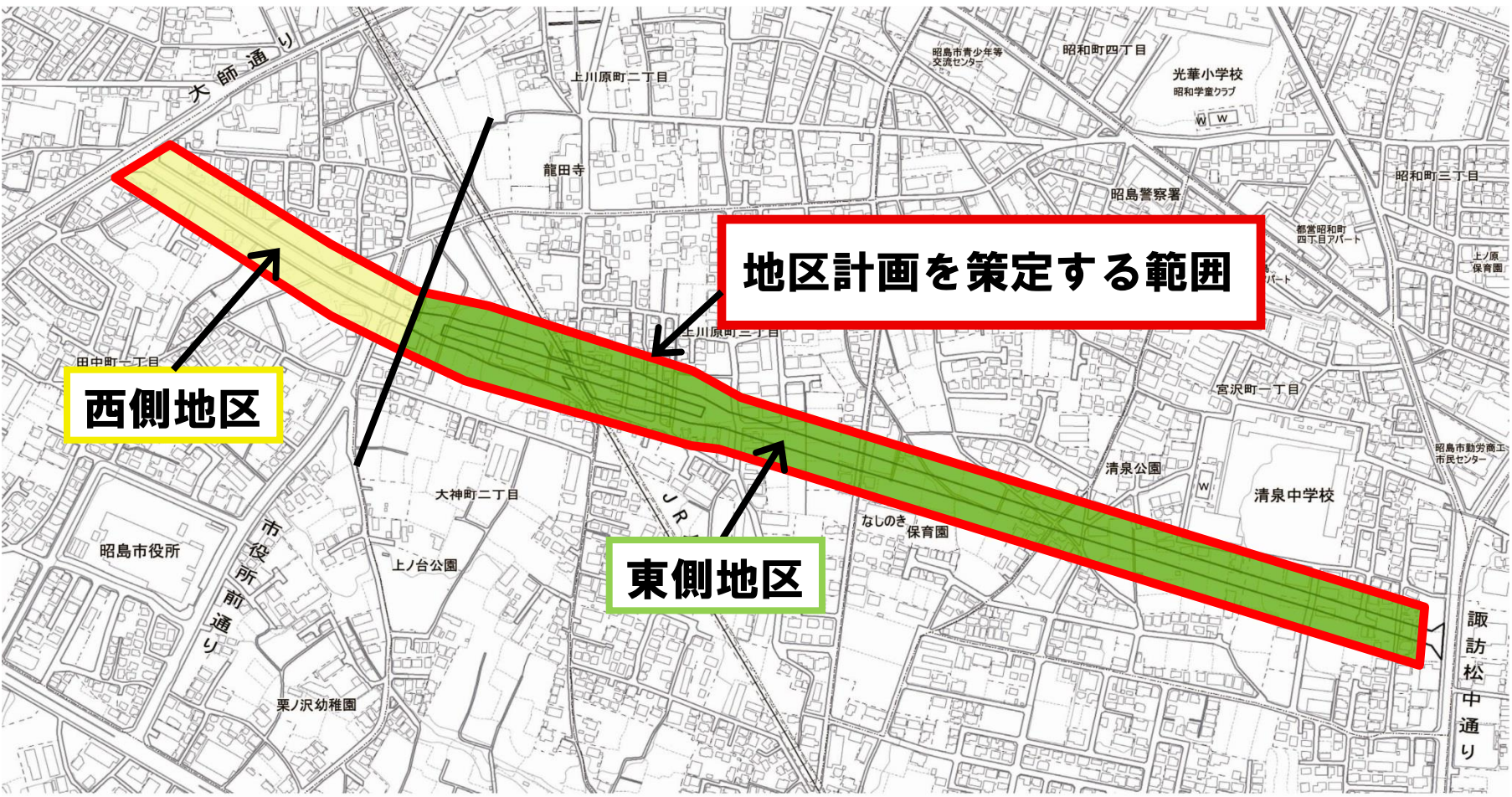


東側地区 (約5.7ha)  
現在…第1種高度地区  
防火指定なし  
↓  
変更案…**第1種高度地区  
準防火地域**

第2種高度地区  
準防火地域

西側地区 (約0.1ha)  
現在…第1種高度地区  
防火指定なし  
↓  
変更案…**第2種高度地区  
準防火地域**

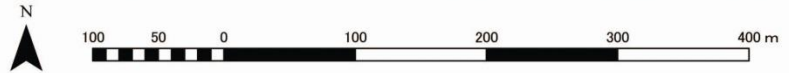
# これまでの沿道まちづくりの検討状況について 沿道地区のまちづくり案 ③地区計画



地区計画を策定する範囲

西側地区

東側地区



# これまでの沿道まちづくりの検討状況について 沿道地区のまちづくり案 ③地区計画

## 地区計画の方針

### ◆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。

- 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

# これまでの沿道まちづくりの検討状況について

## 沿道地区のまちづくり案 ③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

## 沿道地区のまちづくり案 ③地区計画

## 地区整備計画

②建築物の敷地面積の最低限度 ……100㎡

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
<ol style="list-style-type: none"> <li>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ものとする</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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ものとする</li> <li>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</li> </ol>

# これまでの沿道まちづくりの検討状況について 沿道地区のまちづくり案 ③地区計画

## 地区整備計画

### ⑤垣または柵の構造制限

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

# 今後のスケジュール



# 今後のスケジュール

## 現在

