

立川基地跡地昭島地区まちづくりガイドライン よくある質問

令和3年6月作成

	質 問	回 答	記載頁
優先指導事項	ガイドラインの優先指導事項を守らなくても、開発が認められる場合があるか	良好なまちづくりを誘導するために策定したガイドラインですので、ご理解をお願いします。	P.2
	「主要な土地利用」の「主要」の基準は何か	複合利用A-2、業務地区については機能の確保、主要な土地利用を住宅とする複合利用A-1、複合利用Bについては事業地面積の割合を「主要」の基準と捉えてください。	P.14
	業務地区内に事務所やスーパーマーケットを立地できるか	ガイドラインに記載の低炭素化に資する業務施設や地産品を扱うスペースを併設する商業施設等の地元へ貢献する施設の設置を計画する中で検討してください。	P.14
	複合利用Bの「住宅(戸建住宅等)」の「等」とは何か。具体的にマンション、アパート(賃貸)も想定されるのか	地区全体の機能配置、適正配置から戸建住宅をメインに想定します。マンション、アパート(賃貸)も立地可能と考えていますが、複合利用Bの西側からも昭和記念公園が見えるような配慮をお願いします。	P.14
	100戸以上の住宅を計画する区域には3%以上の公園・広場を確保となっているが、ガイドライン内で設けられる他の基準との関係は(環境緑地や街角広場の取扱い等)	・ガイドラインの優先指導事項で求めている街角広場等オープンスペースについては、この3%に計上できます。 ・地区計画上で定める「環境緑地」、「歩道状空地」は、計上できません。	P.17
	「街角広場になるスペースのうち、アイストップとなる場所には、まちの骨格となる高木「緑の骨格」を配置すること。」となっているが、樹種の指定はあるか	樹種の指定はありませんが、周辺環境との調和に配慮をお願いします。	P.17 P.23
	街角広場の面積の基準はあるか	基準は特にありません。目的、機能等を踏まえ、検討してください。	P.17 P.23
	複合利用A-1における「ひろがり」、複合利用A-2における「見通し」、「風通し」、複合利用Bにおける「見通し」について、定量的な基準(スリット幅〇m以上、面積〇㎡以上等)はあるか	特に基準は設けていません。昭和記念公園等の緑が見えるまちづくりの意図を汲んで計画し、市と協議をお願いします。	P.22 P.23
	複合利用A-2における見通しの角度に定めはあるか(交通広場から昭和記念公園へどのように結ばいいのか)	特に基準は設けていません。昭和記念公園等の緑が見えるまちづくりの意図を汲んで計画し、市と協議をお願いします。	P.22 P.23
	複合利用A-2の風通し線は建物のポイド(穴)でよいか、谷(上部は非連続)がよいか	特に決まりはありません。圧迫感の軽減および巨大な壁面とならないように検討してください。	P.22 P.23
複合利用A-2において、一団地ではなく低層階で建物をつなげる一棟建築としてもよいか	「見通し」が確保できるのであれば、否定するものではありません。	P.22 P.23	
協議調整事項	複合利用A-2の街角広場の桜を他所へ移植してもよいか。また、伐採して、同種の別の樹を他所に植え直してもよいか	基地跡地内に残された貴重な既存樹ですので、可能な限り保全活用の検討をお願いします。ただし、困難な場合は市と相談してください。	P.23
	複合利用A-1及びA-2の「賑わい・オープンスペース」の規模に定めはあるか	定めはありません。昭和記念公園への来園者等が立ち寄れる商業やサービス施設が望ましいと考えます。	P.14 P.15
	複合利用A-2の「あきしまの水」ブランド普及店舗は、規模やアピール方法が指定されるのか	規模等の指定は特にありません。深層地下水100%の水道で生活する昭島市の魅力を伝えるため、「あきしまの水」ロゴマーク設置や、「あきしまの水」を使った商品を置いてもらう等により、シティプロモーションの一翼を担ってほしいと考えています。	P.14 P.15
複合利用Bの既存樹は、一部を移植活用してもよいか	敷地内に残された貴重な既存樹ですので、可能な限り保全活用の検討をお願いします。ただし、困難な場合は市と相談してください。	P.25	
その他	エリアマネジメントの導入を検討する場合には、事業者はどのように関わることになるか	良好なまちづくりのため、事業者が主体となり検討してください。	P.3
	駐車場の出入口の数や位置の制限はあるか	出入口の位置等については、開発協議時に交通管理者、道路管理者と協議が必要です。なお、交通広場への車両の出入りは、歩行者等の安全上不可とします。	P.8
	複合利用A-2南側の歩行者専用道路は建築基準法上の道路か	東京都多摩建築指導事務所に確認してください。	P.8
	公園について、遊具や園内施設に関する整備水準や仕様等の基準があるか	昭島市宅地開発等指導要綱に基準がありますので、市と協議してください。	P.17
	複合利用Bの戸建住宅街における街路灯の設置に係る基準、指導事項はあるか	街路灯については、昭島市宅地開発等指導要綱に基準があるので、市と協議してください。	P.16 P.21
	複合利用Bの緑道2号を横断する街区道路の設置は可能か	可能です。ただし、緑道としての利用を考えると現状の切下げ程度の箇所数が適当と考えます。	P.6 P.25
	地区計画における環境緑地の整備主体は開発事業者、維持管理は土地所有者か	そのとおり。	P.6
壁面後退は、環境緑地や緑道の幅を含んだ距離としてよいか	そのとおり。	P.7	