

3 街の将来像を具現化するルールづくり (地区計画)について

(1) 柴崎駅周辺のまちづくり(地区計画)の検討イメージ

都市計画道路整備に併せて
検討を進める区域

甲州街道

地区の状況に応じて
段階的に検討を進める区域

調3・4・11

調3・4・9

柴崎駅周辺の街並みに
合った色使いは?

調3・4・7

どんな街になると
よいか?

調3・4・8

地区の状況に応じて
段階的に検討を進める区域

品川通り

調3・4・10

柴崎駅周辺にふさわしい
土地利用は?

(2) 柴崎駅周辺地区における地区計画の必要性について

・都市計画道路整備が進むことにより、**将来(連続立体交差事業後)を見据えた街づくりが重要**となっています。

・街づくりの実現に向けては、都市計画道路の整備や連続立体交差事業の促進と合わせ、**地区計画を活用しながら、地区の課題を解決**していく必要があります。

地区の課題等

<鉄道による地域の南北分断>
⇒地域としての一体性や回遊性が低い

- ・開かずの踏切
- ・南北方向の自動車動線
- ・有効活用されていない地下自由通路
- ・勾配がある歩行者踏切
- ・歩車が錯綜するガード下(清水架道橋)

<歩行者と車の交錯>
⇒安全な歩行空間が確保されていない

- ・踏切遮断中の横断
- ・歩行者と車の交錯

<防災性の低い地区構造>
⇒生活道路を含む道路網の未整備

- ・すれ違いが困難な道路
- ・線路北側沿の4m未満道路

課題解決に向けた取組み

都市計画道路の整備

+

開かずの踏切対策

+

連続立体交差事業の促進

+

地区計画の活用

- ・地区の目標(どのような目標に向かってまちづくりを進めるか)
- ・目標を実現するための方針
- ・生活道路の配置, 建築物の建て方のルール

(3) 地区計画とは

～街の将来像を具現化するルールづくり～

地区計画とは

- ・それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことがらを定める、より細かい地区レベルの都市計画。

地区計画の構成

地区の目標

- ・どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定める。

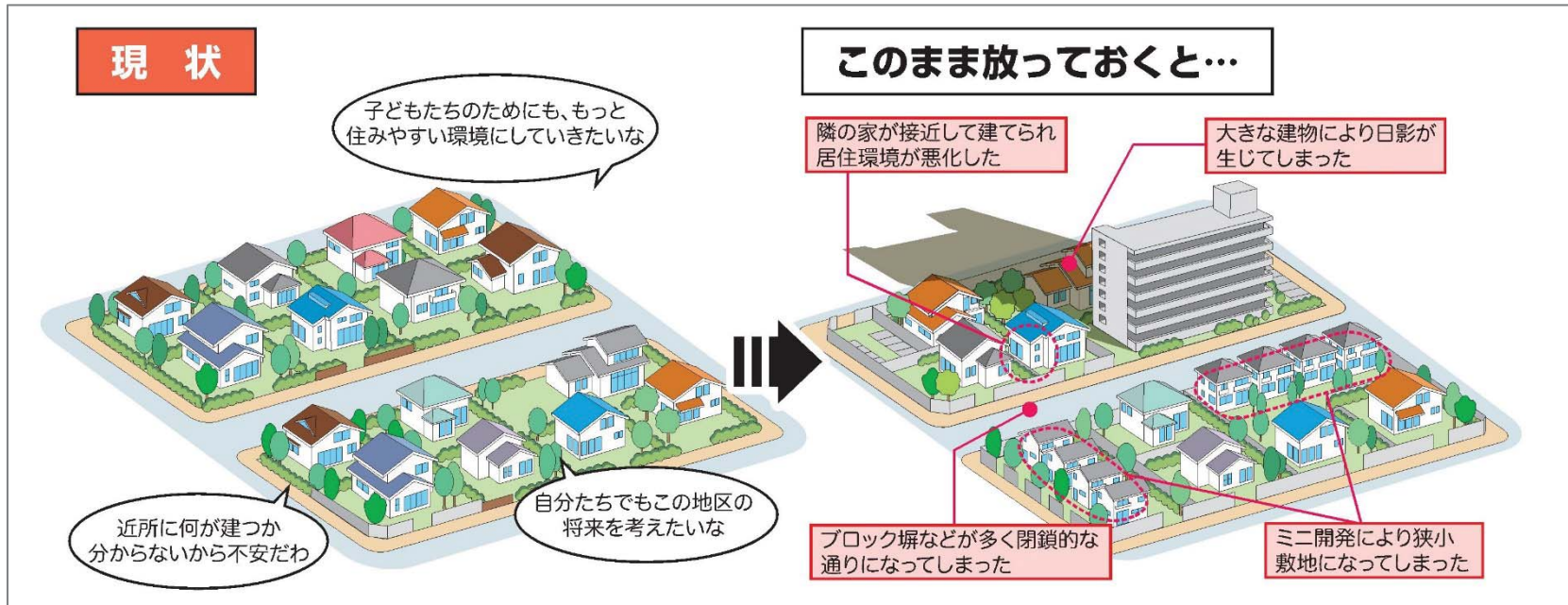
地区計画の方針

- ・目標を実現するための方針を定める。

地区整備計画

- ・生活道路の配置，建築物の建て方のルールなどを具体的に定める。
 1. 地区施設の配置及び規模（生活道路，公園，広場，遊歩道など）
 2. 建築物の建て方や街並みのルール（用途，容積率，建ぺい率，高さ，敷地規模，セットバック，デザイン，生垣など）
 3. 土地利用（保全すべき樹林他など）

地区計画の活用イメージ



地区計画でまちづくりのルールをつくり、これらの問題に対応

地区計画の活用イメージ

■（参考）地区計画の詳細

<地区計画の構成>

地区の目標

地区計画の方針

地区整備計画

1. 地区施設の配置及び規模

2. 建築物等に関する事項

3. 土地の利用に関する事項

ア. 建築物等の用途の制限

建物の用途を細かく制限することで、用途の混在を解消したり、地区内にふさわしくない建物の立地を防ぐことができます。

イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止したり、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

オ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。

カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

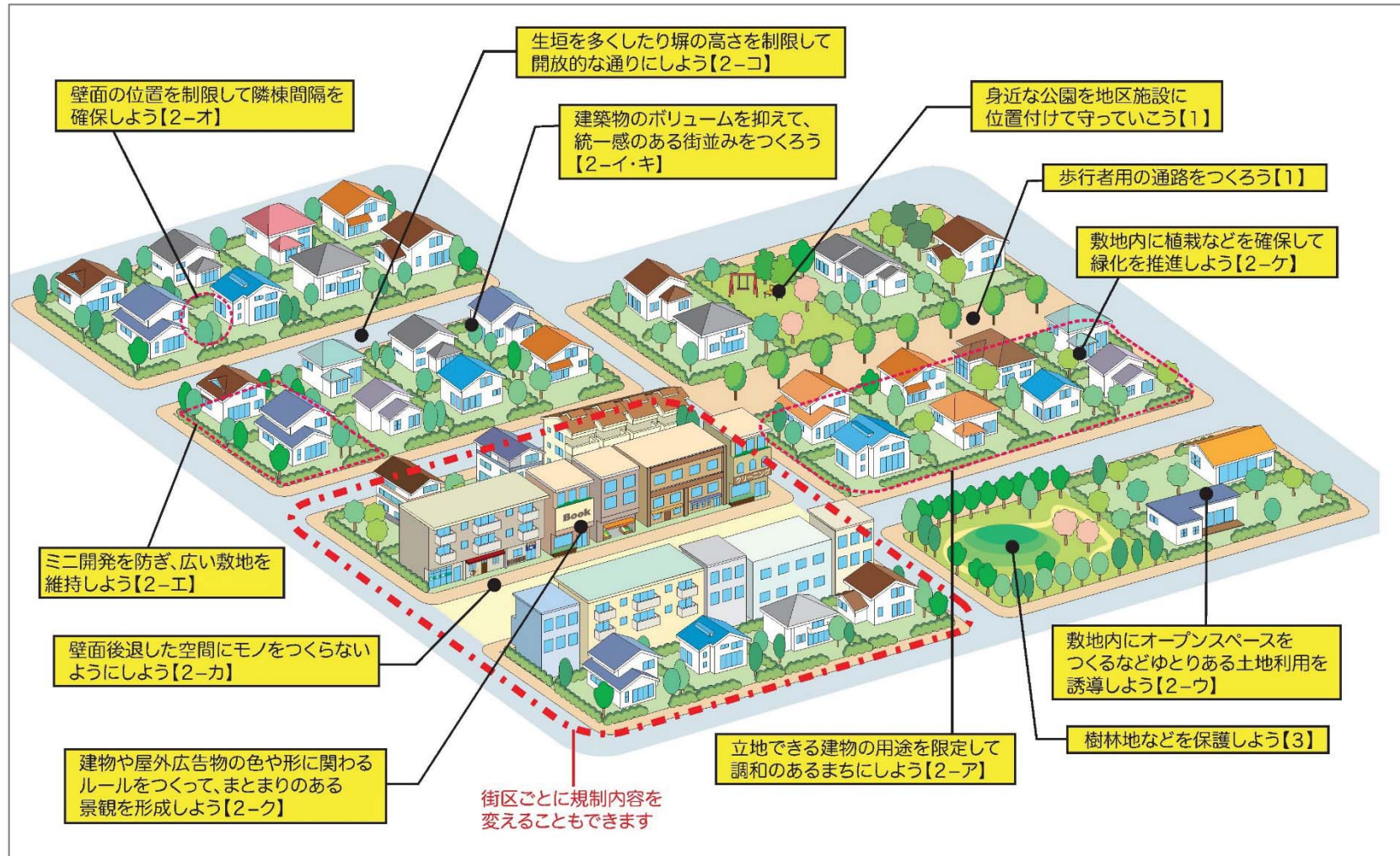
ケ. 建築物の緑化率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

コ. 垣又はさくの構造の制限

垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。

地区計画の活用イメージ



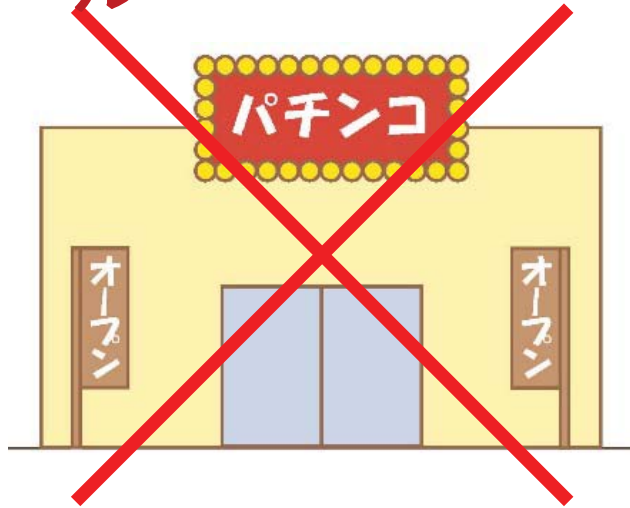
(4) 調布市内の地区計画の事例

- ・調布市では、地域の特性に応じて13か所の地区計画が決定



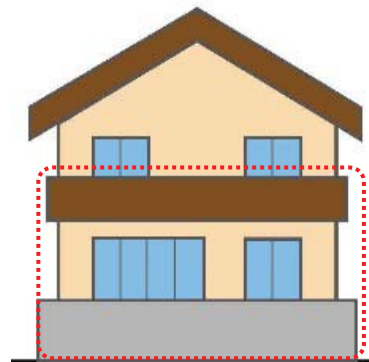
(4) 調布市内の地区計画の事例(続き)

■ 地区になじまない建物の立地を防止するためのルール

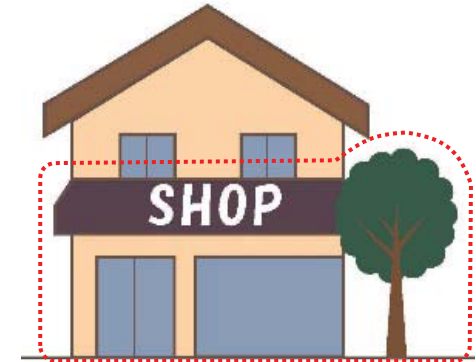


パチンコ店や風俗店等の用途を規制

1階の居住用途を規制し、商業施設の立地を誘導



1階の居住用途を規制



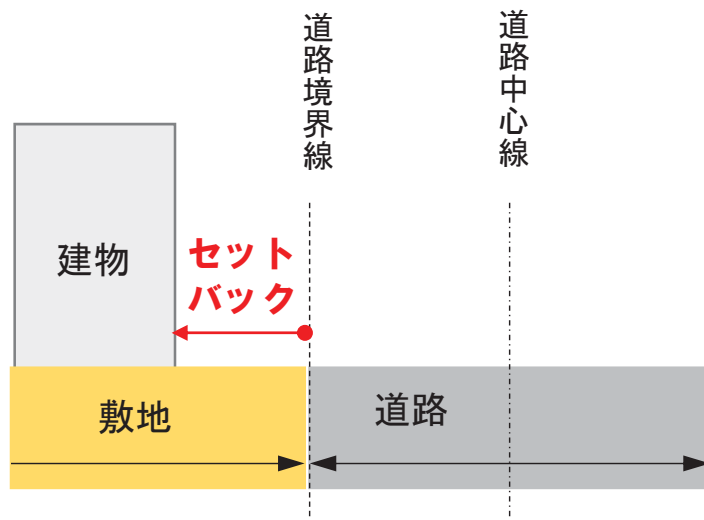
商業施設の立地を誘導

商業施設の立地を誘導するイメージ

(4) 調布市内の地区計画の事例(続き)

■ 壁面の位置を道路からセットバックし, 歩行空間の確保, 建物の圧迫感を低減するためのルール

(断面イメージ)

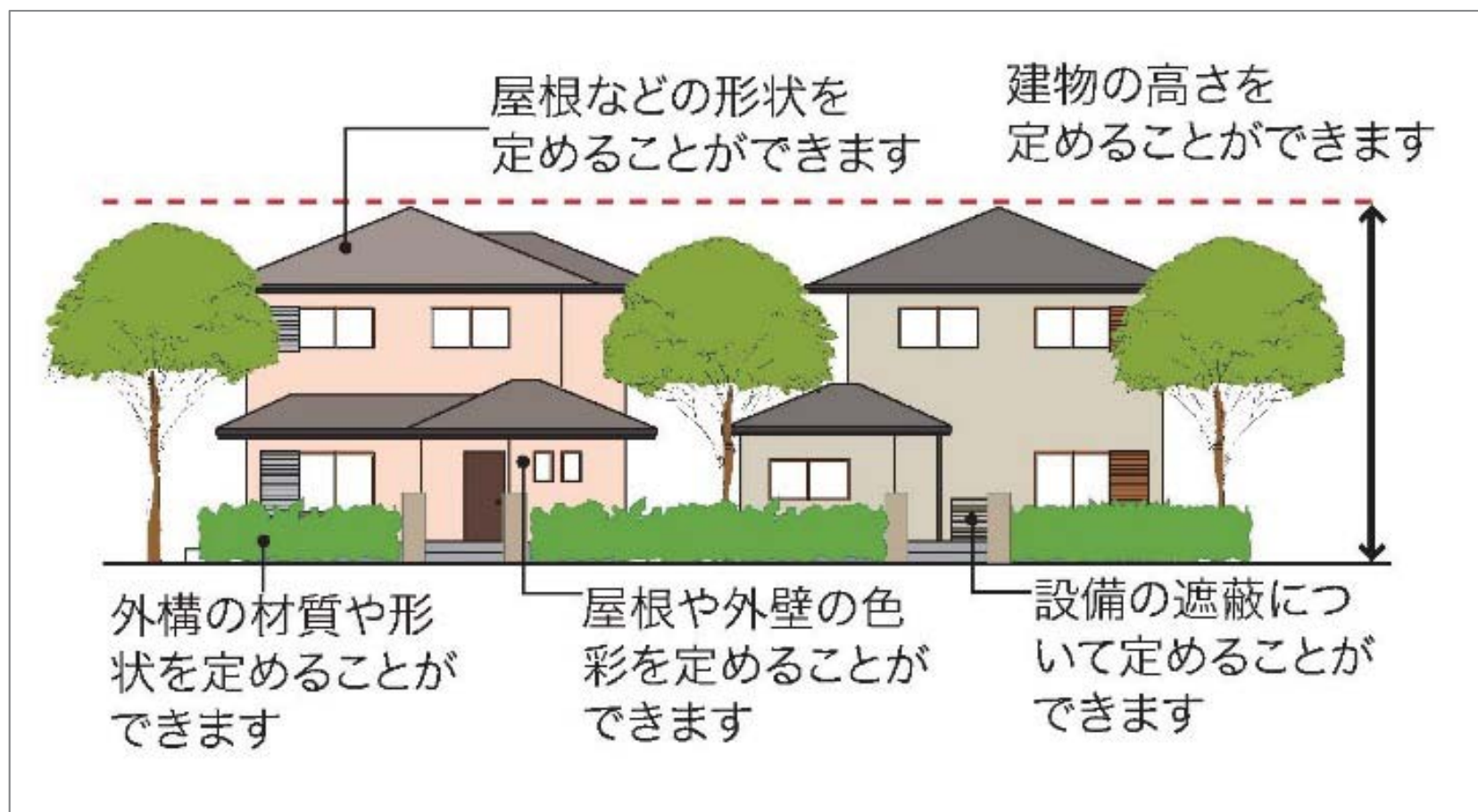


(参考: 仙川駅周辺)



(4) 調布市内の地区計画の事例(続き)

■街並みに調和した建物のかたちにあう色使いなどのルール



(5) 柴崎駅周辺地区の街づくりの方向性(案)

《上位計画における柴崎駅周辺の位置づけ》

地域に密着した商業施設の立地・誘導を図り、
地域の商業、生活の核となる商業の拠点

《地区の目標におけるキーワード》

- ・賑わい・活気のある商業拠点の形成
（歩いて楽しい街の形成，魅力ある商店街 等）
- ・住み続けられる快適な住環境
（閑静な住宅地の維持，安全な道路空間の創出 等）
- ・緑のネットワークの形成（不足している公園の整備 等）

(5) 柴崎駅周辺地区の街づくりの方向性(案)(続き)

《ゾーン別の特徴とまちづくりイメージ(たたき台)》

