

---

---

# 栺島駅南口地区 まちづくりガイドライン

---

---

栺島駅南口地区まちづくり委員会

## ◆ 目 次 ◆

はじめに	.....	1
1. まちづくりの理念	.....	2
2. 地区計画の目標	.....	3
3. 対象エリア	.....	3
4. 工事計画等の届出	.....	4
5. まちづくりガイドライン	.....	5
＜届出書類様式＞		
様式1号：届出書	.....	9
様式2号：適合チェック表	.....	10
様式3号：誓約書	.....	11

## ◆ はじめに ◆

「拝島駅南口駅前地区まちづくり協議会」では、昭島市、福生市と共に拝島駅南口のまちづくりを考えてきました。

この中で、再開発のように一斉に建て替えるようなまちづくりではなく、時間がかかっても更新時期に至ったたてものを、順次ルールに従って建て替えていくことで、一体感のあるまちづくりを目指していくことになりました。

平成23年7月1日に、協議会で検討した案を基にした「拝島駅南口地区地区計画」（平成23年4月4日昭島市告示第74号・同日福生市告示第66号）が施行され、まちづくりは新たな一歩を踏み出しました。

地区計画には、まちづくりの根幹となる考え方が示されていますが、これだけでは私たちの目指すまちづくりには不十分です。そこで、それをおぎないよりよいまち並みを形成していくため、配慮していただきたいことをまとめたものが本ガイドラインです。

地区の自治会、町会、商店会の代表による「拝島駅南口地区まちづくり委員会」が、中心となり幅広くまちづくりを進めてまいります。

私たちのまちづくりが地区計画の目標に即して進みますようご協力をお願いいたします。

### 拝島駅南口地区まちづくり委員会

拝島駅前自治会

松原自治会

武蔵野町会

拝島駅前商店会

熊川武蔵野商栄会

## 1. まちづくりの理念

### 『 ぶらぶら歩きがこちよいまち・拝島 』

#### まちづくりの進め方

拝島のまちづくりでは、都心の再開発のように大規模な商業施設や超高層の住宅を一気に建設するのではなく、全体の完成には時間がかかりますが、事業として成立可能な規模で、権利者の合意が得られたところから多様な手法で進めていきます。

#### 土地利用方針

拝島に住まう人々が必要と考える施設を誘致していきます。住宅、商業・飲食施設、人々が交流するための施設（サードプレイス※）、図書館や保育所、市役所の出先事務所などです。また、災害や犯罪に対して安全・安心なまちにしていくことは当然ですが、環境配慮が課題となる次の時代にも、ずっと住み続けられるまちにしていきます。

（※）自宅と職場以外の都市の中での居場所

#### 美しい景観をつくる

「人が主、車は従」という観点から歩いて楽しいみちで区内を結びます。みちの建設に合わせて、電線は地中化し、駅前広場地下に駐輪場を設けて放置自転車を排除します。また看板・広告なども規制することによって美しいまち並み景観を実現します。たてもものまち並みを形成する重要な要素なので、形態・意匠をコントロールしていきます。

## 2. 拝島駅南口地区 地区計画の目標

拝島駅南口地区 地区計画より

当地区は、JR青梅線、八高線、五日市線、西武鉄道拝島線など多くの鉄道路線を利用できる拝島駅の南側に位置しているとともに、拝島駅自由通路及び昭島都市計画道路3・4・2号の整備や一般国道16号の拡幅により、都市基盤の整備も進み、市内でも利便性の高い地区である。

また、昭島市都市計画マスタープランにおいても、地域を活性化していく拠点として、福生市都市計画マスタープランにおいても、中心商業・業務地の形成を進める地区として位置づけられ、土地の高度利用や魅力ある買い物空間づくりに努め、商店街を活性化することが求められる地域である。

そこで、本地区計画を策定することにより、昭島市の西の玄関口、福生市の東の玄関口として、駅南口の商業地などを中心に活気を維持・発展させ、にぎわいと交流を育むまちを形成していく。

## 3. 対象エリア

本ガイドラインの対象エリアは図の範囲です。(拝島駅南口地区 地区計画の地区整備計画区域)



## 4. 工事計画等の届出

対象エリアで施工される以下の工事等については、まちづくり委員会で「拝島駅南口地区まちづくりガイドライン」の適合状況を把握するため、様式1号から3号に必要事項を記入の上、まちづくり委員会の事務局へ届け出てください。

建物の所有者のほか、貸主、借主が以下の工事等を行う場合にも届出が必要です。

### 届出者

建築主（所有者・貸主・借主）

### ガイドラインに基づく届出が必要な工事計画等

#### ① 昭島市又は福生市への「地区計画の届出」が必要な工事

- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 建築物の建築又は工作物の建設
- ・ 建築物の用途の変更
- ・ 建築物等の形態又は意匠の変更

#### ■届出の時期■

地区計画の届出の提出時（工事着手の30日前まで）

#### ② 看板・広告物の設置・掲出（※変更を含む）

#### ■届出の時期■

看板・広告物の設置・掲出の20日前まで

## 5. まちづくりガイドライン

駅前にふさわしい美しいまちなみとにぎわいの連続性、回遊性を備えた安全で快適な買い物空間を創造し、「ぶらぶら歩きがこちよいまち・拝島」を実現しましょう。



### A. 建物の用途について

#### A-1) 建物の用途

- まちづくりガイドラインの対象エリアで、以下の用途の建物をつくること、また貸すことはできません。
  - ① 騒音や悪臭等を発生し、近隣へ迷惑をかけるもの
  - ② 人に危害を及ぼす動物を取り扱うもの
  - ③ 暴力団等の反社会的勢力のためのもの

### B. 建物・壁面後退部分の形態・意匠について

#### B-1) 外壁の基調色

- 外壁の基調色は、地区計画で定めるものを採用すると共に、隣り合う建物と対比の強いものは避け、まちなみとの調和が図れる色彩としてください。

#### B-2) 防犯シャッター

- 店舗では、透過性のある防犯シャッターを設ける等、閉店後もウインドウショッピングを楽しめるように工夫をしてください。

#### B-3) 壁面設備等

- 空調・換気設備等が通り側に露出することは避けてください。やむを得ない場合は目隠しなどにより目立たない工夫をしてください。

#### B-4) ユニバーサルデザイン

- 店舗では、入り口の段差の解消、手すりの設置、エレベーターの設置等に努めてください。

#### B-5) 地区計画で定める壁面後退部分

- 地区計画で定める壁面後退部分は、歩行者が快適かつ安全に歩けるよう、歩車道との段差は極力、少なくし、舗装材にも配慮してください。
- 壁面後退部分には、置き看板など、歩行の障害となるものは置かないでください。

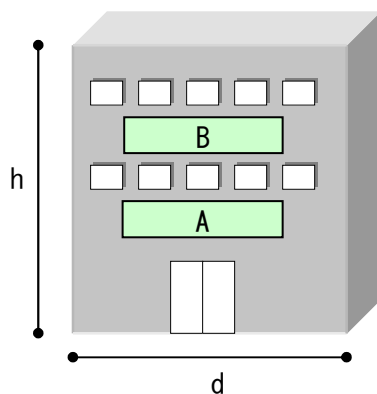
## C. 看板・広告物について

### C-1) 看板・広告物全般

- まちづくりガイドラインの対象エリアで、以下の各事項に当たる看板・広告物は設置できません。
  - ① 原色の多用、蛍光塗料等著しく鮮明な色調、著しく輝度の高い光が使用されたもの、光源が点滅するもの
  - ② 自店舗、事務所以外のもの（ただし自治会や商店会が設置する場合があります）
  - ③ のぼり・捨て看板類
  - ④ 劣化や老朽化等により、破損、はく離、色落ちしたもの（これらのものは、速やかに撤去または改修してください）
  - ⑤ 東京都屋外広告物条例における「許可区域」の基準に合わない看板・広告物（対象エリアは、東京都屋外広告物条例で「許可区域」に指定されていますので、同条例を遵守してください）

### C-2) 壁面看板

- 壁面に設置する看板・広告物の表示面積の合計は、表示する壁面面積の1/10以下かつ20㎡以下として下さい。（図1参照）

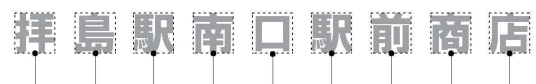


$$\text{壁面面積 } S = h \times d$$

$$A+B \leq S \times 1/10 \text{ かつ } A+B \leq 20 \text{ m}^2$$



帯状看板の場合  
⇒帯の面積



文字看板の場合  
⇒文字が外接する四角形の合計面積

図1：壁面看板の大きさ



### C-3) 屋上看板

- 屋上への看板の設置は極力、控えてください。

### C-4) 袖看板

- 建物の壁面からの出幅は1 m以下、上下寸法は4 m以下としてください。また地上から下端までの高さは3.5 m以上としますが、歩車道の区別のない道路上にある場合は4.5 m以上としてください。(図2参照)
- 上下寸法が0.5 m以下のものに限り、地上から下端までの高さは2.5 m以上としますが、歩車道の区別のある歩道上にあつて道路境界線からの出幅が0.5 mを超える場合は3.5 m以上、歩車道の区別のない道路上にある場合は4.5 m以上としてください。(図3、図4参照)
- 厚みは可能な限り薄いものとします。
- 原則、一建物一箇所としますが、ひとつの看板に複数の店舗を表示することはできません。バナーフラッグのように簡易な掲示形式でかつ有期限のものについてはこの限りではありません。

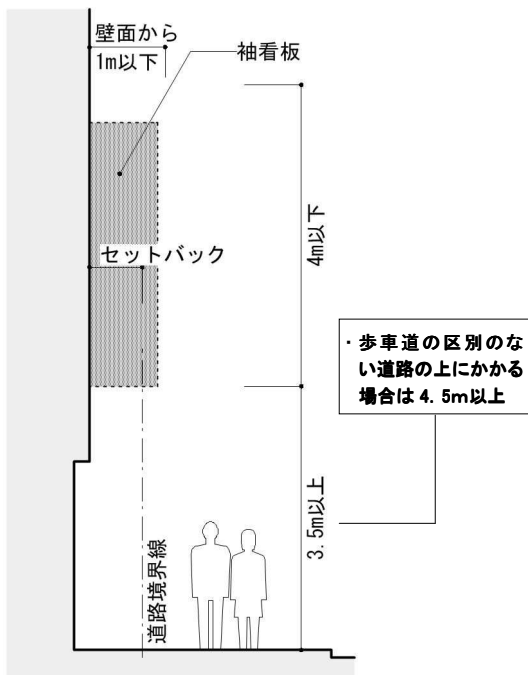


図2：袖看板の位置・大きさ



図3：上下寸法50cm×幅1m以下の袖看板



図4：小さい袖看板

### C-5) 自立型広告物

- 地面に直接設置する自立型広告物は、一建物（一敷地）につき一基とし、上下寸法は4 m以下、幅は1 m以下としてください。
- 支柱等に取り付けられ、道路（または壁面後退部分）の上空に突出するものは、支柱等からの出幅は1 m以下としてください。また地上から広告物等の下端までの高さは3.5 m以上としますが、歩車道の区別のない道路上にある場合は、4.5 m以上としてください。（図5参照）
- 地区計画で定める壁面後退部分には、支柱等の設置はできません。

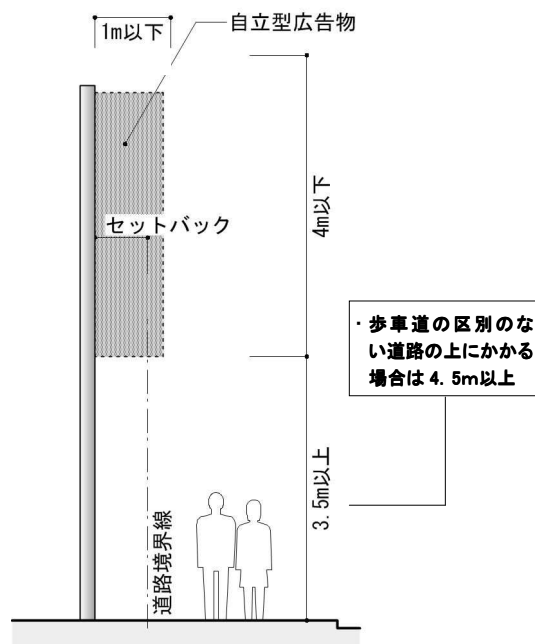


図5：自立型広告物の位置・大きさ

## D. まちづくり推進への協力について

### D-1) 商店会・自治会・町会への加入

- まちづくりを効果的に推進するために、全ての事業者は該当する区域の商店会に入会し、また住民は地元の自治会・町会に入会し、まちづくりガイドラインが遺漏なく運用・実施されるよう協力してください。

#### <届出先・問合せ先>

拝島駅南口地区まちづくり委員会 事務局

(拝島駅前商店会 (有)岡部燃料店内)

〒196-0003 昭島市松原町 4-11-13

TEL：042-541-1162/FAX：042-546-9240

<http://gws.ne.jp/home/haijima/machizukuri.html>

## 拝島駅南口地区まちづくりガイドライン届出書

届出日： 年 月 日

### 1. 届出者

&lt;建築主&gt; 【所有者・貸主・借主】

&lt;設計者（または施工者）&gt;

住所

住所

氏名

印

氏名

印

電話番号

電話番号

### 2. 工事計画等の内容

工事（設置）場所

工事計画等の概要

着工予定日

年 月 日

竣工予定日

年 月 日

### 3. 届出時の必要添付書類

	必要添付書類	添付の有無	提出予定日	備考
①	適合チェック表			様式2号
②	誓約書			様式3号
③	案内図			地区計画の届出と同じもの
④	配置図			地区計画の届出と同じもの
⑤	平面図			地区計画の届出と同じもの
⑥	立面図（4面）			地区計画の届出と同じもの
⑦	看板・広告物意匠図			看板・広告物の場合

(※) 添付できない必要添付書類は、「提出予定日」を記入してください。

(※) ④～⑥は、「地区計画の届出が必要な工事」に該当しない場合は不要です。

(※) ⑦が「壁面看板」の場合は、⑥の立面図（掲出する面のみ）も添付してください。

#### <届出先・問合せ先>

拝島駅南口地区まちづくり委員会 事務局

（拝島駅前商店会（有）岡部燃料店内）

TEL：042-541-1162／FAX：042-546-9240

## 拜島駅南口地区まちづくりガイドライン 適合チェック表

建築計画、工事計画等が「拜島駅南口地区まちづくりガイドライン」に適合していることを照合確認し、事務局へ提出してください。

看板・広告物の設置・掲出の場合は、「C. 看板・広告物について」の項目のみ適合を確認してください。

### ＜チェック欄への記入の仕方＞

- ・確認したガイドラインのチェック欄に「✓」印を入れてください。
- ・ガイドラインの項目に関係しない場合は、斜線を入れてください。



ガイドラインの項目		チェック欄	備考
A. 建物の用途について			
A-1)	①～③のつくること、貸すことのできない建物の用途ではない		
B. 建物の形態・意匠について			
B-1)	外壁の基調色は、これに適合している		
B-2)	ウインドウショッピングを楽しめる工夫をしている		
B-3)	壁面設備等の位置は、これに適合している		
B-4)	ユニバーサルデザインに努めている		
B-5)	壁面後退部分は、これに適合している		
C. 看板・広告物について			
C-1)	①～⑤の設置できない看板・広告物ではない		
C-2)	壁面看板は、これに適合している		
C-3)	屋上看板は、これに適合している		
C-4)	袖看板は、これに適合している		
C-5)	自立型広告物は、これに適合している		
D. まちづくり推進への協力について			
D-1)	商店会・自治会・町会へ加入している		加入していない場合は、加入をお願いします。

年 月 日

栢島駅南口地区まちづくり委員会

委員長 殿

## 誓 約 書

私は、栢島駅南口地区まちづくりガイドラインの主旨に賛同し、同ガイドラインに定める各事項を遵守することを誓約いたします。

<建築主>

【所有者・貸主・借主】（※該当するものに○）

住 所

---

氏 名

印

---