

# 都営拝島町三丁目アパート地区に おける都市計画に関する素案説明会

## 次第

1. 開会
2. 都市計画部長あいさつ
3. 本地区の概要と都市計画について
4. 質疑応答
5. 閉会

令和8年7月22日（水）午後7時 やまのかみ会館

## 1 都営拝島町三丁目アパート地区の概要

## 2 本地区における都市計画

- 1 拝島一団地の住宅施設
- 2 (仮称) 都営拝島町三丁目アパート地区地区計画の素案

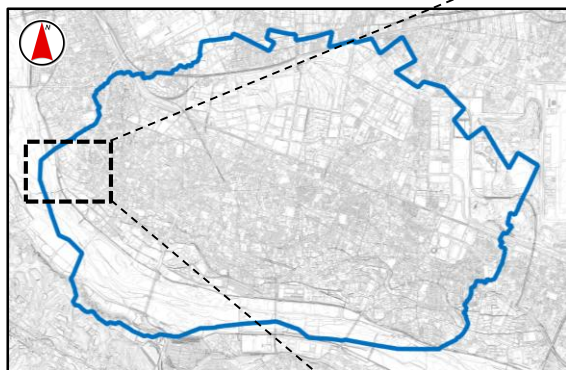
## 3 今後のスケジュール

## 1

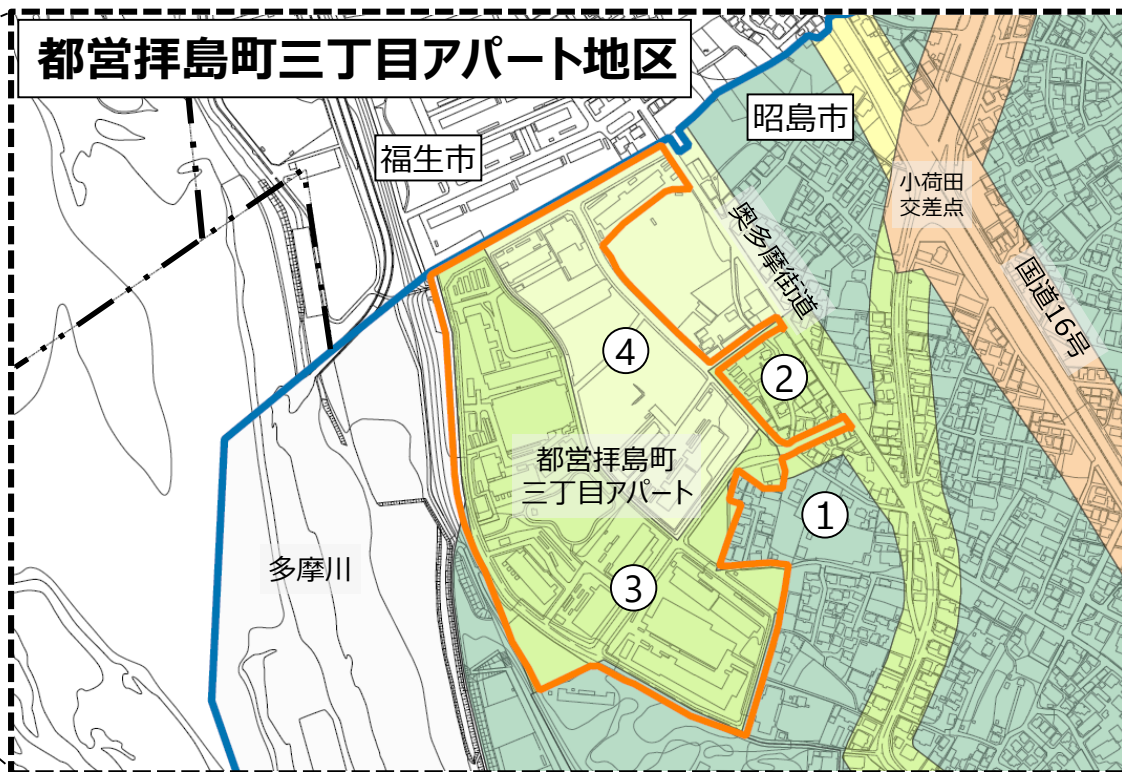
# 都営拝島町三丁目アパート地区 の概要

## 位置

## 昭島市域



## 都営拝島町三丁目アパート地区



## 凡 例

|  |             |
|--|-------------|
|  | 昭島市域        |
|  | 行政界         |
|  | 一団地の住宅施設の区域 |

| 番号 | 用途地域         | 建ぺい率 | 容積率   | 高さ制限 | 高度地区 | 防火・準防火      |
|----|--------------|------|-------|------|------|-------------|
| ①  | 第一種低層住居専用地域  | 40 % | 80 %  | 10 m | 第1種  | 指定なし(22条区域) |
| ②  | 第一種中高層住居専用地域 | 60 % | 200 % | なし   | 第1種  | 準防火         |
| ③  | 第一種中高層住居専用地域 | 60 % | 200 % | なし   | 第2種  | 準防火         |
| ④  | 第二種中高層住居専用地域 | 60 % | 200 % | なし   | 第2種  | 準防火         |

## 用途地域内の建築物の用途制限

▲：小規模のみ建築可能

|                   |                                   | 第一種低層<br>住居専用地域 | 第一種中高層<br>住居専用地域 | 第二種中高層<br>住居専用地域 |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 住宅、小規模の兼用住宅、共同住宅等 |                                   | ○               | ○                | ○                |
| 店舗等               |                                   | ×               | ▲                | ▲                |
| 事務所等              |                                   | ×               | ×                | ▲                |
| ホテル、旅館            |                                   | ×               | ×                | ×                |
| 施設等               | ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス、パチンコ屋等     | ×               | ×                | ×                |
|                   | 劇場、映画館、キャバレー等                     | ×               | ×                | ×                |
| 公共施設・学校等          | 幼稚園、小・中・高校、図書館等、交番、郵便局等、神社、寺院、教会等 | ○               | ○                | ○                |
|                   | 大学、高等専門学校、専修学校等                   | ×               | ○                | ○                |
|                   | 病院                                | ×               | ○                | ○                |
|                   | 公衆浴場、診療所、保育所等、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等   | ○               | ○                | ○                |
|                   | 老人福祉センター、児童厚生施設等                  | ▲               | ○                | ○                |
| 工場・倉庫等            | 単独自動車車庫                           | ×               | ▲                | ▲                |
|                   | 建築物附属自動車車庫                        | ▲               | ▲                | ▲                |
|                   | 倉庫業倉庫、畜舎（15㎡超え）                   | ×               | ×                | ×                |
|                   | 自家用倉庫                             | ×               | ×                | ▲                |
|                   | パン屋、米屋、自転車店等（作業場の床面積が50㎡以下）       | ×               | ▲                | ▲                |
|                   | 工場、自動車修理工場                        | ×               | ×                | ×                |
| 危険物貯蔵庫            |                                   | ×               | ×                | ▲                |

※本表は、改正後の建築基準法別表第二から抜粋したものであり、すべての制限について掲載したものではありません。

## 建ぺい率・容積率とは

### 建ぺい率

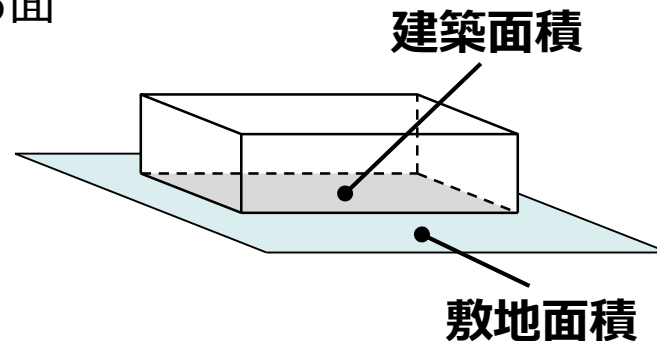
敷地面積に対して、建物が占める面積（建築面積）の割合

【例】

敷地面積：100㎡

建築面積：40㎡

$$\Rightarrow 40\text{㎡} / 100\text{㎡} \times 100 = \underline{40\%}$$



### 容積率

敷地面積に対する建物の各階の床面積の合計（延べ床面積）の割合

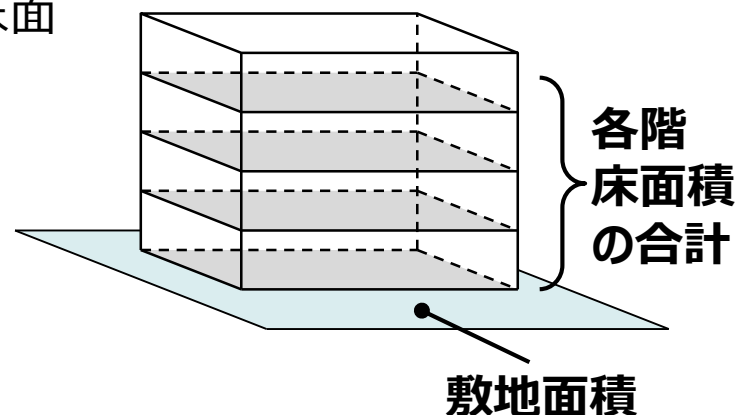
【例】

敷地面積：100㎡

各階床面積：40㎡

4階建て延べ床面積：40㎡×4 = 160㎡

$$\Rightarrow 160\text{㎡} / 100\text{㎡} \times 100 = \underline{160\%}$$



## 経緯

S41

### 昭和41年（1966年）

住宅（当初予定戸数：中層580戸/低層418戸/計998戸）及び公園等を整備

▶ 8月24日 「拝島一団地の住宅施設」都市計画決定

H7

### 平成7年（1995年）

住宅予定戸数を高層1,194戸/中層156戸/計1,350戸に変更し、建替を開始

▶ 4月28日 「拝島一団地の住宅施設」都市計画変更

H24

### 平成24年（2012年）

8号棟が竣工し、現1,248戸が完成

## 2

## 本地区における都市計画

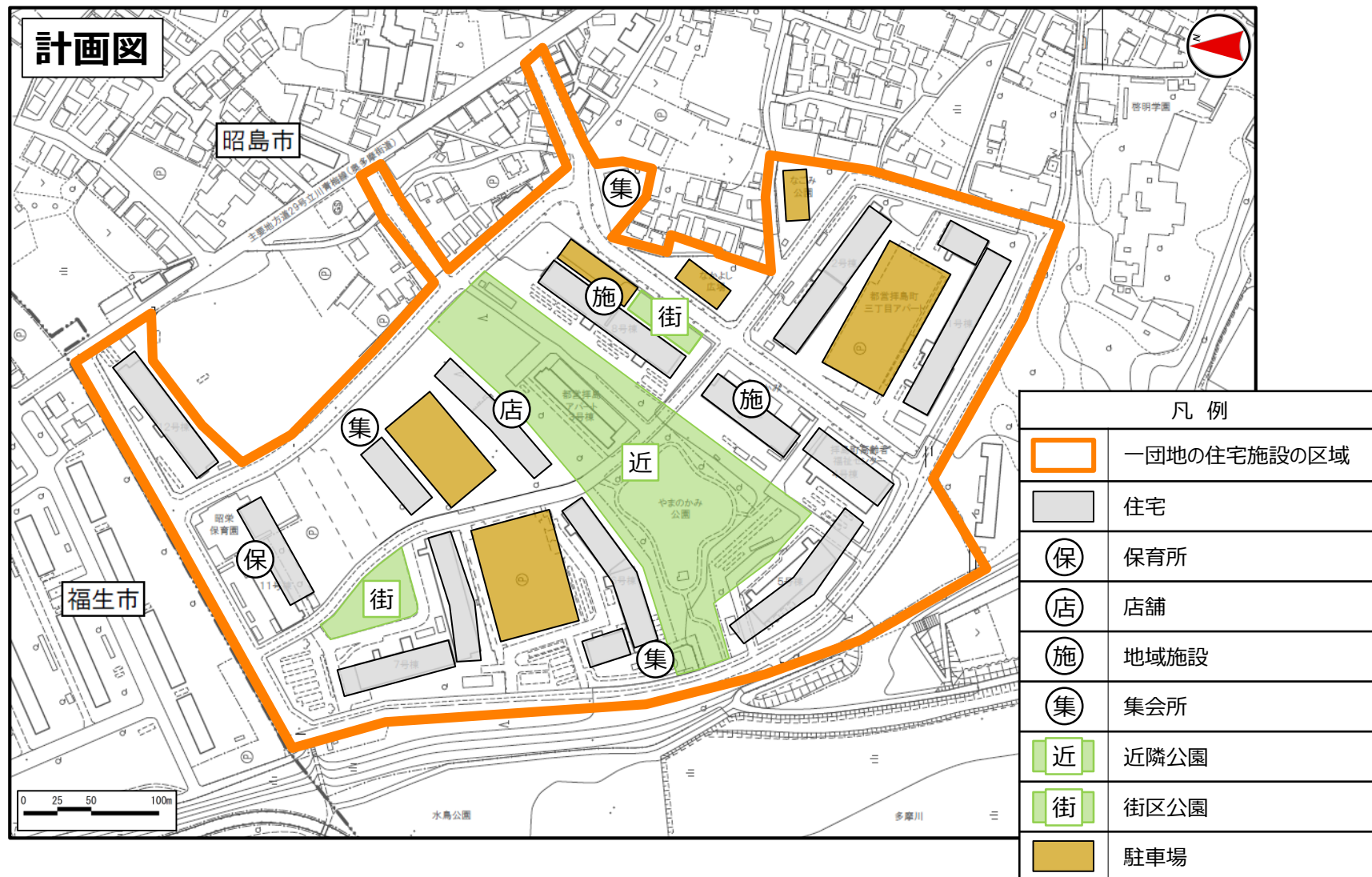
① 拝島一団地の住宅施設

② （仮称）都営拝島町三丁目アパート地区地区計画の素案

## 一団地の住宅施設の区域

## 一団地の住宅施設とは

都市計画法第11条に規定されている都市施設で、一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう



**名称・位置・建築物(密度)の限度・住宅の予定戸数**

|                 |    |                     |                     |
|-----------------|----|---------------------|---------------------|
| 名称              |    | 拝島一団地の住宅施設          |                     |
| 位置              |    | 昭島市拝島町三丁目及び福生市熊川各地内 |                     |
| 面積              |    | 約 10.2 ha           |                     |
| 建築物(密度)の<br>限度  |    | 建築面積の敷地面積に<br>対する割合 | 延べ面積の敷地面積に<br>対する割合 |
|                 |    | 4 / 10 以下 (40%)     | 17 / 10 以下 (170%)   |
| 住宅の<br>予定<br>戸数 | 高層 | 1,194 戸             |                     |
|                 | 中層 | 156 戸               |                     |
|                 | 低層 | —                   |                     |
|                 | 計  | 1,350 戸             |                     |

## 配置の方針（公共施設・公益的施設・住宅）

| 配置の方針 | 公共施設  | 道路       | 名称                             | 幅員           | 延長      |
|-------|-------|----------|--------------------------------|--------------|---------|
|       |       |          | 市道699号                         | 10.0 m       | 約 95 m  |
|       |       |          | 市道701号                         | 10.0 m       | 約 73 m  |
|       |       |          | 市道702号                         | 12.0 m       | 約 280 m |
|       |       |          | 市道703号                         | 13.0 m       | 約 240 m |
| 配置の方針 | 公共施設  | 道路       | 市道707号                         | 9.3 m、12.0 m | 約 990 m |
|       |       | 公園及び緑地   | 近隣公園：1か所 約 1.3 ha              |              |         |
|       |       |          | 街区公園：2か所 約 0.1 ha              |              |         |
|       |       |          | 団地外周及び住棟間に緑地を適宜配置する。           |              |         |
| 配置の方針 | 公共施設  | その他の公共施設 | 上水道：水道事業者より供給を受ける。             |              |         |
|       |       |          | 下水道：公共下水道に放流する。                |              |         |
|       |       |          | ガス：ガス事業者より供給を受ける。              |              |         |
| 配置の方針 | 公益的施設 |          | 障害者・高齢者福祉施設：1か所 市民集会施設：1か所     |              |         |
|       |       |          | 併存店舗：10店舗 保育所：1か所 集会所：3か所      |              |         |
| 配置の方針 | 公益的施設 |          | 駐車場：計画戸数の二分の一を確保し団地内に適宜配置する。   |              |         |
|       |       |          | 駐輪場：計画戸数の1.5倍以上を確保し団地内に適宜配置する。 |              |         |
| 配置の方針 | 住宅    |          | 中層住宅及び高層住宅を周辺環境と調和させて配置する。     |              |         |
|       |       |          |                                |              |         |

## 2

## 本地区における都市計画

① 拝島一団地の住宅施設

② (仮称) 都営拝島町三丁目アパート地区地区計画の素案

## 一団地の住宅施設の廃止

住宅の予定戸数、道路、公園などの公共施設及び公益的施設を定めていますが、現代のニーズに合わなくなっているなどの課題があります。

- 平成12年12月 都市計画運用指針（国土交通省）
- 平成13年12月 東京都における「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針

「地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい」

### 昭島市都市計画マスタープラン（令和3年3月改定）

「一団地の住宅施設である都営拝島町三丁目アパートについては、良好な住環境の維持・確保を図るため、地区計画への移行を検討します。」

**「一団地の住宅施設」を廃止し、「地区計画」を策定します**

## 地区計画とは

- ✓ 生活上の身近な地区を単位として、住民の皆様が利用する道路、広場などの「地区施設」や、建物の建て方などについて、**地区の特性に応じて細かな計画とルールを定める、まちづくりの計画**です。
- ✓ 地区計画は、「**地区計画の方針**」と「**地区整備計画**」で構成されています。

### 地区計画の方針

- 地区の位置付け
- まちづくりの目標
- 実現していくための方針

### 地区整備計画

目標となる街並みを実現していくための

- 道路、公園などの「地区施設」の規模と配置
- 建築物等に関する具体的なルール

## 地区整備計画

### 地区施設の配置及び規模

地区の目指すまちづくりのために、地区内に道路・公園などを適切に配置します。

### 建築物等に関する事項

#### 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりのために、規制したい用途を定めます。

#### 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止します。

#### 壁面の位置の制限

道路交差部における建築物の壁面の位置を整え、隅切りを確保します。

#### 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退した区域に制限を設けることで見通しを確保します。

#### 建築物等の高さの最高限度

建築物等の高さを制限し、周辺環境に配慮し、統一感のある街並み形成を進めます。

#### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

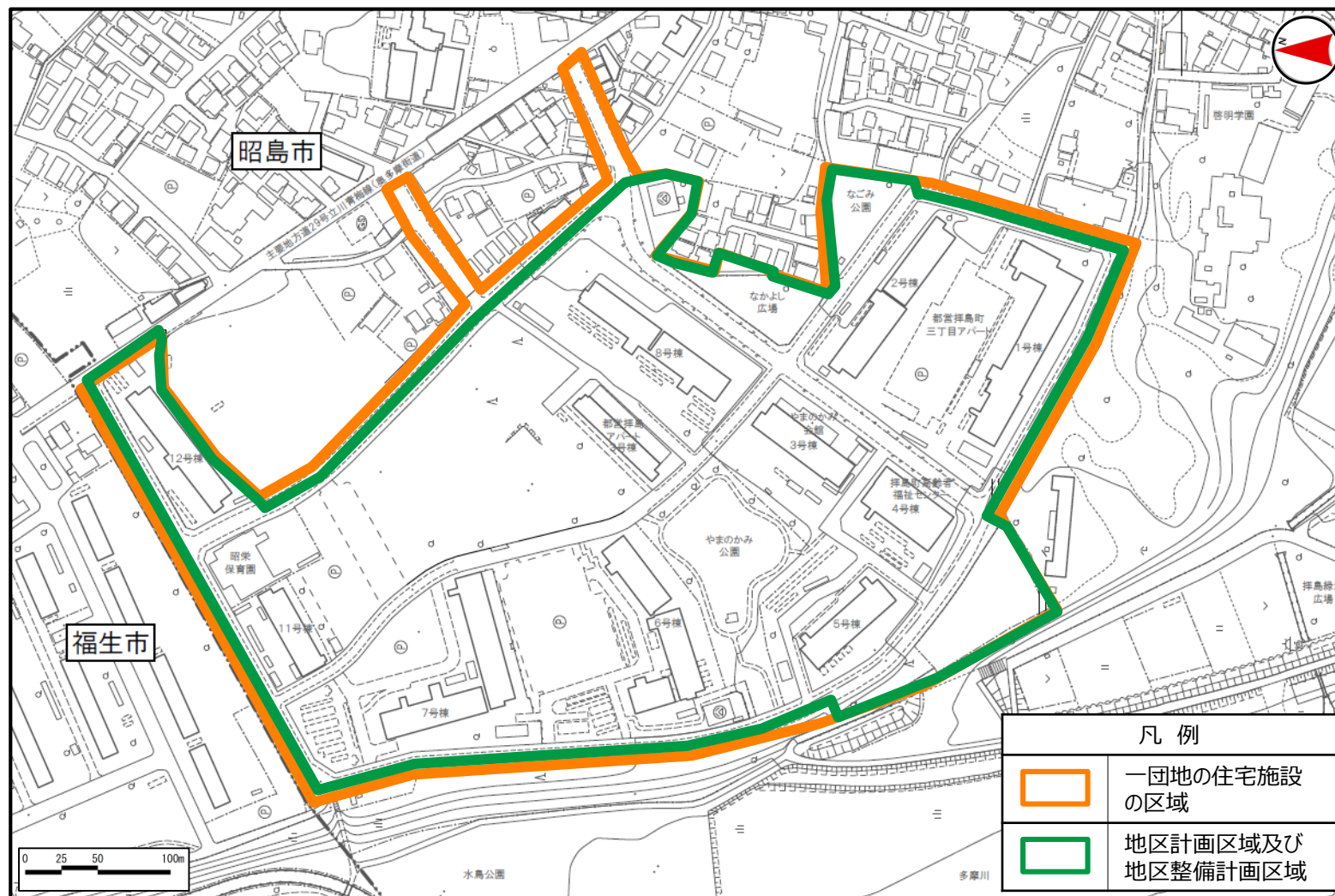
建物の屋根や外壁等の色彩に制限を設け、良好な景観の形成を進めます。

#### 垣又はさくの構造の制限

道路に面する垣又はさくの構造を定めます。



## 地区計画区域



## 名称・位置・面積・地区の目標・土地利用の方針

|         |                                                                  |
|---------|------------------------------------------------------------------|
| 名称      | (仮称) 都営拝島町三丁目アパート地区地区計画                                          |
| 位置      | 拝島町三丁目及び五丁目各地内                                                   |
| 面積      | 約 9.5 ha                                                         |
| 地区計画の目標 | 良好な住環境を継承するとともに、多摩川に隣接する本地区にふさわしい公共・公益的施設を配置し、緑豊かでゆとりのある土地利用を図る。 |

### 区域の整備・開発及び保全に関する方針

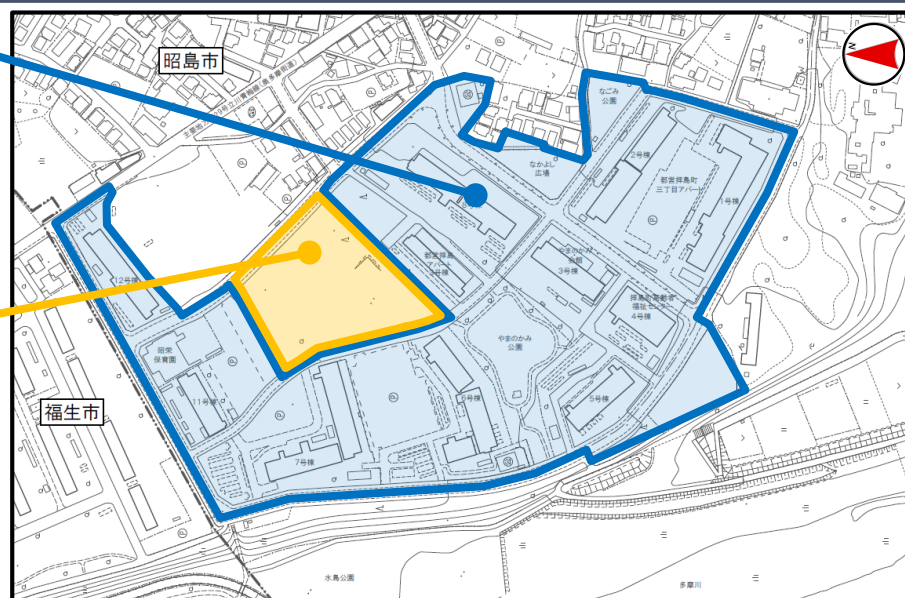
#### 土地利用の方針

#### (1) 住宅地区 【約 8.6 ha】

「一団地の住宅施設」により形成された良好な住環境を継承し、周辺環境との調和に配慮した土地利用を図る。

#### (2) 公的利用地区 【約 0.9 ha】

周辺の住環境に配慮した公共・公益的施設を主体とし、隣接する公園・広場と調和し、多摩川周辺の自然豊かな環境と連携した公的利用を図る。



## 地区施設の整備の方針

### 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### 地区施設の整備の方針

##### (1) 道路

既存の主要な道路を地区施設として定め、円滑で安全な交通ネットワーク形成を図る。

##### (2) 通路

既存の住宅敷地内通路を地区施設として定め、地域住民の安全性、利便性を確保する。

##### (3) 公園

既存及び新たに整備する公園を公園 1 号・2 号として定め、積極的な緑化を行うことにより多摩川からの緑のネットワークを形成し、地区内及び周辺住民のレクリエーションや憩いの場とする。  
既存の公園を公園 3 号・4 号として定め、地域に親しまれる交流の場を維持する。

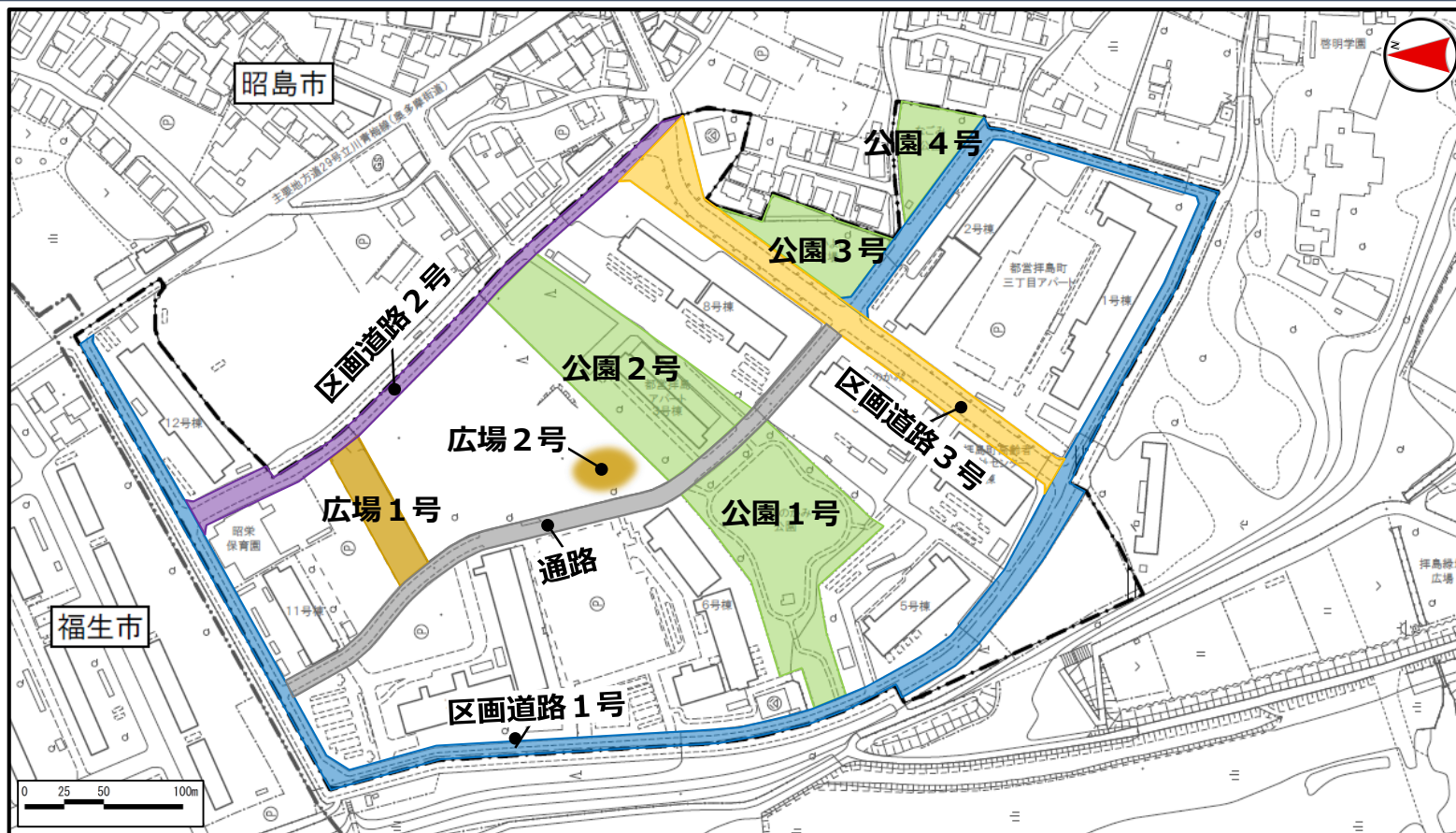
##### (4) 広場

既存及び新たに整備する広場を地区施設として定め、地区住民の安らぎの場とする。特に広場 2 号については、新たに整備する公園 2 号と緑が連続した開放的な空間を形成する。

## 地区施設の配置及び規模

### 地区整備計画

地区施設の配置及び規模



凡 例

※ ( ) は地区外を含めた全幅員

|  |         |                |  |         |          |  |       |          |  |       |          |  |       |         |
|--|---------|----------------|--|---------|----------|--|-------|----------|--|-------|----------|--|-------|---------|
|  | 区画道路 1号 | 5～12m<br>(12m) |  | 区画道路 3号 | 13～32.8m |  | 公園 1号 | 約 5,200㎡ |  | 公園 3号 | 約 1,500㎡ |  | 広場 1号 | 約 900㎡  |
|  | 区画道路 2号 | 6～12m<br>(12m) |  | 通路      | 8 m      |  | 公園 2号 | 約 4,800㎡ |  | 公園 4号 | 約 1,100㎡ |  | 広場 2号 | 500㎡ 以上 |

## 建築物等の整備の方針

### 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### 建築物等の整備の方針

- (1) 地区の特性にあった良好な街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- (2) ゆとりある街並みを維持するため、容積率及び建ぺい率の最高限度を定める。
- (3) 公共・公益的施設の設置については、周辺の住環境に配慮するため、壁面の位置の制限を定める。
- (4) 多摩川周辺の景観と調和した、良好で統一感のある街並み景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- (5) 建築物の外壁は、隣接する住宅地に対して長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。

方針を実現するためのルール **(地区整備計画)** を策定します

## 建築物等に関する事項

## 地区整備計画

| 建築物等に関する事項 | 地区の区分        | 名称                                                                                   | 住宅地区                                                                         | 公的利用地区   |
|------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------|
|            |              | 面積                                                                                   | 約 8.6 ha                                                                     | 約 0.9 ha |
|            | 建築物等の用途の制限   | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの<br>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの |                                                                              |          |
|            | 建築物の容積率の最高限度 | 10分の17 (170%)                                                                        |                                                                              |          |
|            | 建築物の建蔽率の最高限度 | 10分の4 (40%)                                                                          |                                                                              |          |
|            | 壁面の位置の制限     | —                                                                                    | 壁面の位置の制限が定められている部分において、建築物の外壁（出窓等は除く。）又はこれに代わる柱の面の位置から道路境界線までの距離は、2.0m以上とする。 |          |

## 建築物等に関する事項

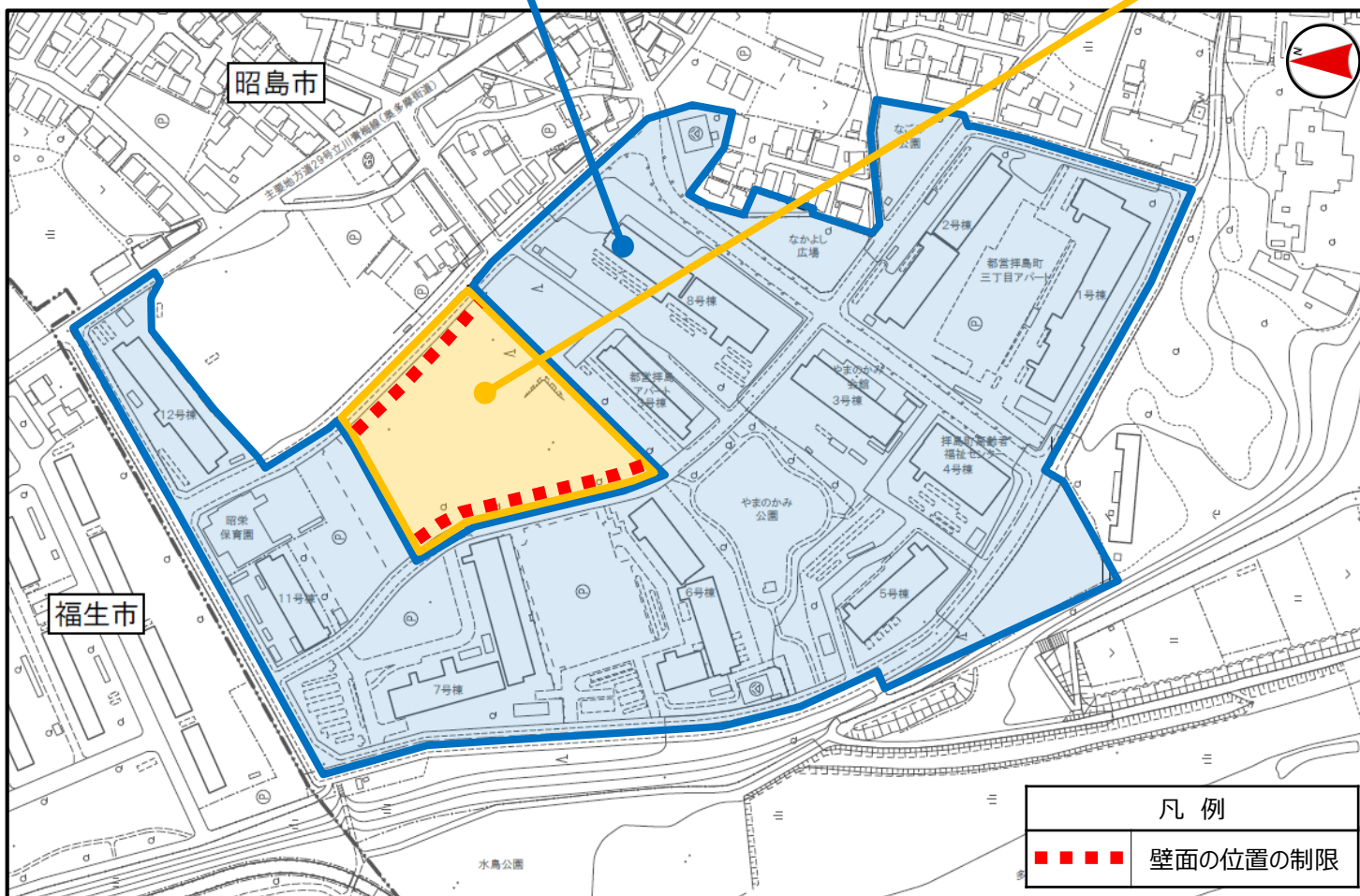
## 地区整備計画

地区の区分

住宅地区

公的利用地区

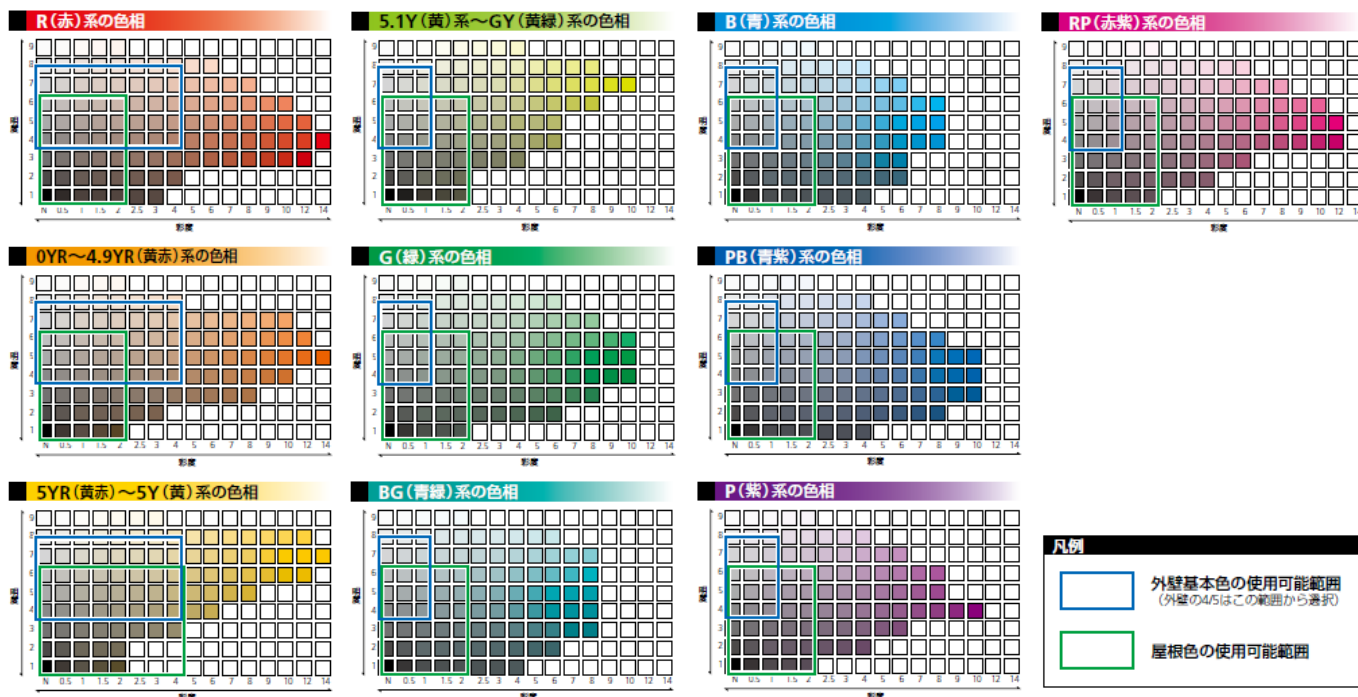
建築物等に関する事項



## 建築物等に関する事項

## 地区整備計画

1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は原色を避け、周囲の景観と調和する落ち着いた色調とする。



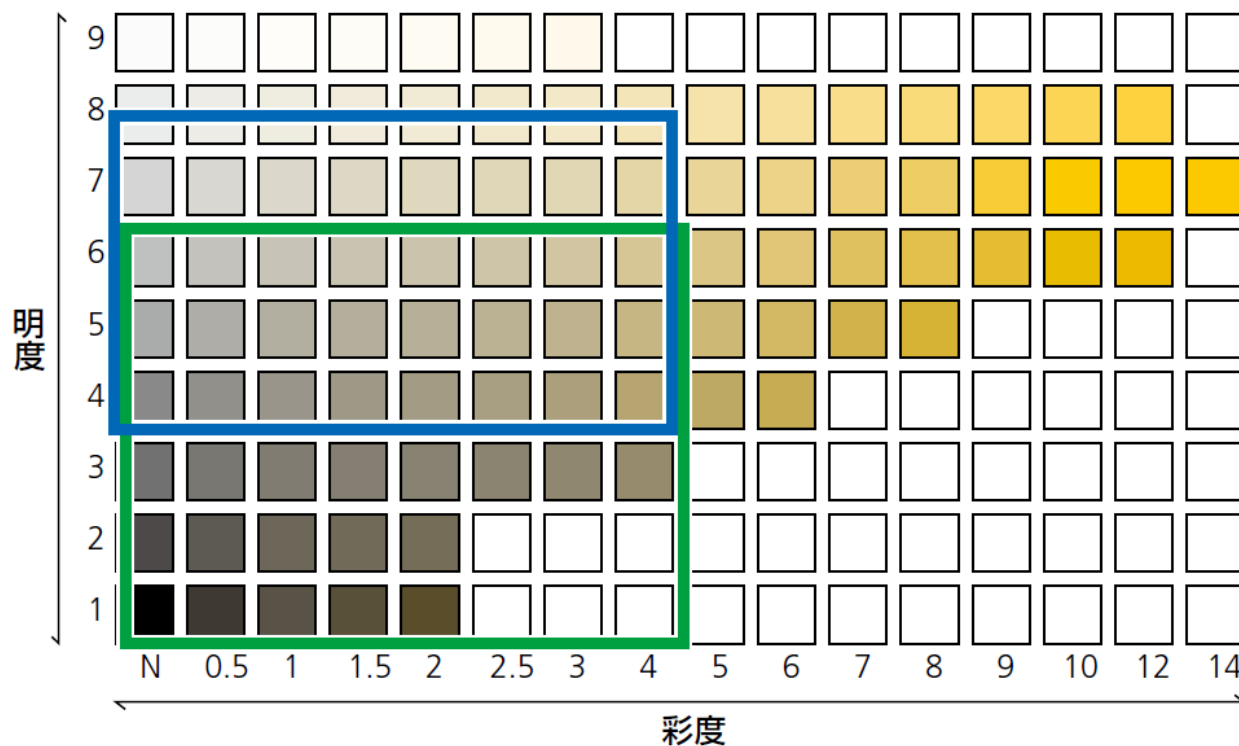
資料：東京都景観色彩ガイドライン

2. 屋外広告物は、設置位置、形態、規模、デザイン、色彩などについて、地区の良好な環境及び都市景観に配慮したものとする。

## 建築物等に関する事項

### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

#### 5YR (黄赤) ～ 5Y (黄) 系の色相



#### 凡例



外壁基本色の使用可能範囲  
(外壁の4/5はこの範囲から選択)



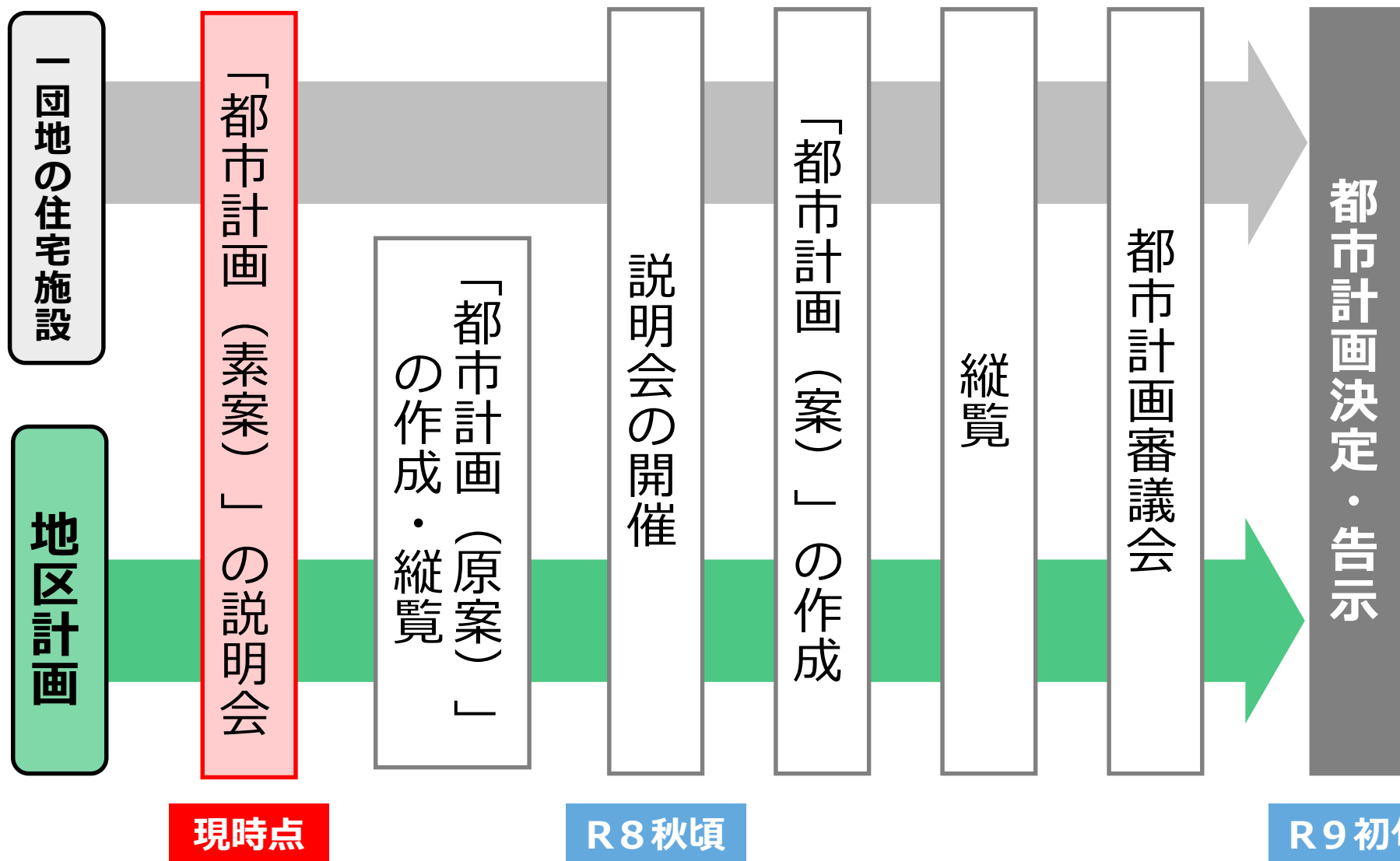
屋根色の使用可能範囲

資料：東京都景観色彩ガイドライン

## 3

## 今後のスケジュール

## 都市計画決定の手続きについて



お問い合わせ先

---

都市計画課 都市計画係

電話：042－544－4410（直通）