都市計画の案の理由書

１　種類・名称

昭島都市計画地区計画　都営拝島町三丁目アパート地区地区計画

２　理由

本地区は昭島市の南西、福生市との市境に位置し、大規模な都営住宅が立地する地区である。本地区は都市計画法上の「一団地の住宅施設」により、多摩川に隣接する自然豊かな環境のもと、良好な住環境を確保すべく計画的に整備が進められてきた。

昭島市都市計画マスタープランにおいて、本地区については、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することとしている。また、本地区に近接する多摩川緑地については、生物多様性や環境学習の場として保全を図るとともに、スポーツ・レクリエーションの場として広域的な活用を図ると位置づけられている。

こうしたことから、良好な住環境を継承し、安全・安心なまちづくりを推進するとともに、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ことを目指し､約９．５ヘクタールの区域について地区計画の決定を行うものである。

昭島都市計画地区計画の決定（昭島市決定）【案】

都営拝島町三丁目アパート地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>都営拝島町三丁目アパート地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置※</td><td>拝島町三丁目及び五丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積※</td><td>約９．５ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は昭島市の南西、福生市との市境に位置し、大規模な都営住宅が立地する地区である。本地区は都市計画法上の「一団地の住宅施設」により、多摩川に隣接する自然豊かな環境のもと、良好な住環境を確保すべく計画的に整備が進められてきた。
昭島市都市計画マスタープランにおいて、本地区については、良好な住環境の維持・確保を図るため、「一団地の住宅施設」から地区計画への移行を検討することとしている。また、本地区に近接する多摩川緑地については、生物多様性や環境学習の場として保全を図るとともに、スポーツ・レクリエーションの場として広域的な活用を図ると位置づけられている。
これらのことから、本地区計画を策定することにより、良好な住環境を継承し、安全・安心なまちづくりを推進するとともに、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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>地区内の積極的な緑化に努め、緑豊かなうるおいのある環境の形成を図るとともに、本地区を２つに区分し、それぞれの地区の特性にふさわしい土地利用を誘導する。
（１）住宅地区
「一団地の住宅施設」により形成されたゆとりのある空間を維持し、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
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。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>既存の交通ネットワークの維持および緑豊かなオープンスペースの充実を図るため、次の地区施設を定める。
（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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="5">（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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">周辺環境と調和した良好な市街地を形成するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。
（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。</td></tr>
<tr><td rowspan="15">地区整備計画</td><td rowspan="15">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td>幅員
（　）は地区外を含めた全幅員</td><td>延長</td><td>面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td rowspan="3">道路</td><td>区画道路１号※</td><td>５～１２ｍ
（１２ｍ）</td><td>約９９０ｍ</td><td>―</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路２号※</td><td>６～１２ｍ
（１２ｍ）</td><td>約２８０ｍ</td><td>―</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路３号※</td><td>１３～３２．８ｍ</td><td>約２４０ｍ</td><td>―</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>通路</td><td>通路</td><td>８ｍ</td><td>約３００ｍ</td><td>―</td><td>既設</td></tr>
<tr><td rowspan="4">公園</td><td>公園１号</td><td>―</td><td>―</td><td>約５，２００ ㎡</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>公園２号</td><td>―</td><td>―</td><td>約４，８００㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>公園３号</td><td>―</td><td>―</td><td>約１，５００ ㎡</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>公園４号</td><td></td><td></td><td>約１，１００㎡</td><td>既設</td></tr>
<tr><td rowspan="2">広場</td><td>広場１号</td><td>―</td><td>―</td><td>約９００㎡</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>広場２号</td><td>―</td><td>―</td><td>５００㎡以上</td><td>新設
公園２号に連続して整備</td></tr>
</table>

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８．６ｈａ	約０．９ｈａ
		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。 （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 （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	
		建築物の建ぺい率の最高限度		１０分の４	
		壁面の位置の制限		―	計画図３に示す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。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		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きのある色調とする。建築物の外壁面の色彩（色相、明度及び彩度の色彩に関する表示については、日本産業規格Ｚ8721に定められたものとする。以下同じ。）は、（１）及び（２）に掲げる色彩の中から、また、屋根面の色彩は、（３）及び（４）に掲げる色彩の中から使用する。ただし、外壁各面について、各面の５分の１以下の面積まで（１）及び（２）に掲げる色彩以外の色彩を使用することができる。 （１）色相が 0R（赤）から 5.0Y（黄）の場合、明度４以上 8.5 未満、彩度４以下の色彩 （２）前１号に規定する色相以外の色相の場合、明度４以上 8.5 未満、彩度１以下の色彩 （３）色相が 5.0YR（黄赤）から 5.0Y （黄）の場合、明度６以下、彩度４以下の色彩 （４）前３号に規定する色相以外の色相の場合、明度６以下、彩度２以下の色彩 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。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：昭島都市計画拝島一団地の住宅施設によって整備された良好な住環境を継承するとともに、周辺自然環境と調和した公共・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ため、地区計画を決定する。