

本町住宅の建て替えに係る都市計画変更について

(資料 1)

小金井都市計画一団地の住宅施設の変更 (小金井市決定)

(資料 2)

小金井都市計画地区計画の決定 (小金井市決定)

(資料 3)

小金井都市計画公園の変更 (小金井市決定)
(本町第一公園、本町第二公園)

(資料 1)

ω

小金井都市計画一団地の住宅施設の変更 (小金井市決定)

小金井都市計画一団地の住宅施設の変更（小金井市決定）

小金井都市計画一団地の住宅施設（小金井本町住宅）を廃止する。

理由：老朽化した大規模団地の建て替え事業を契機に、社会状況の変化に対応したまちづくりを推進し、引き続き良好な居住環境を確保・誘導するため、本町四丁目地区地区計画を決定し、本一団地の住宅施設を廃止する。

参考 旧計画書（小金井都市計画一団地の住宅施設）

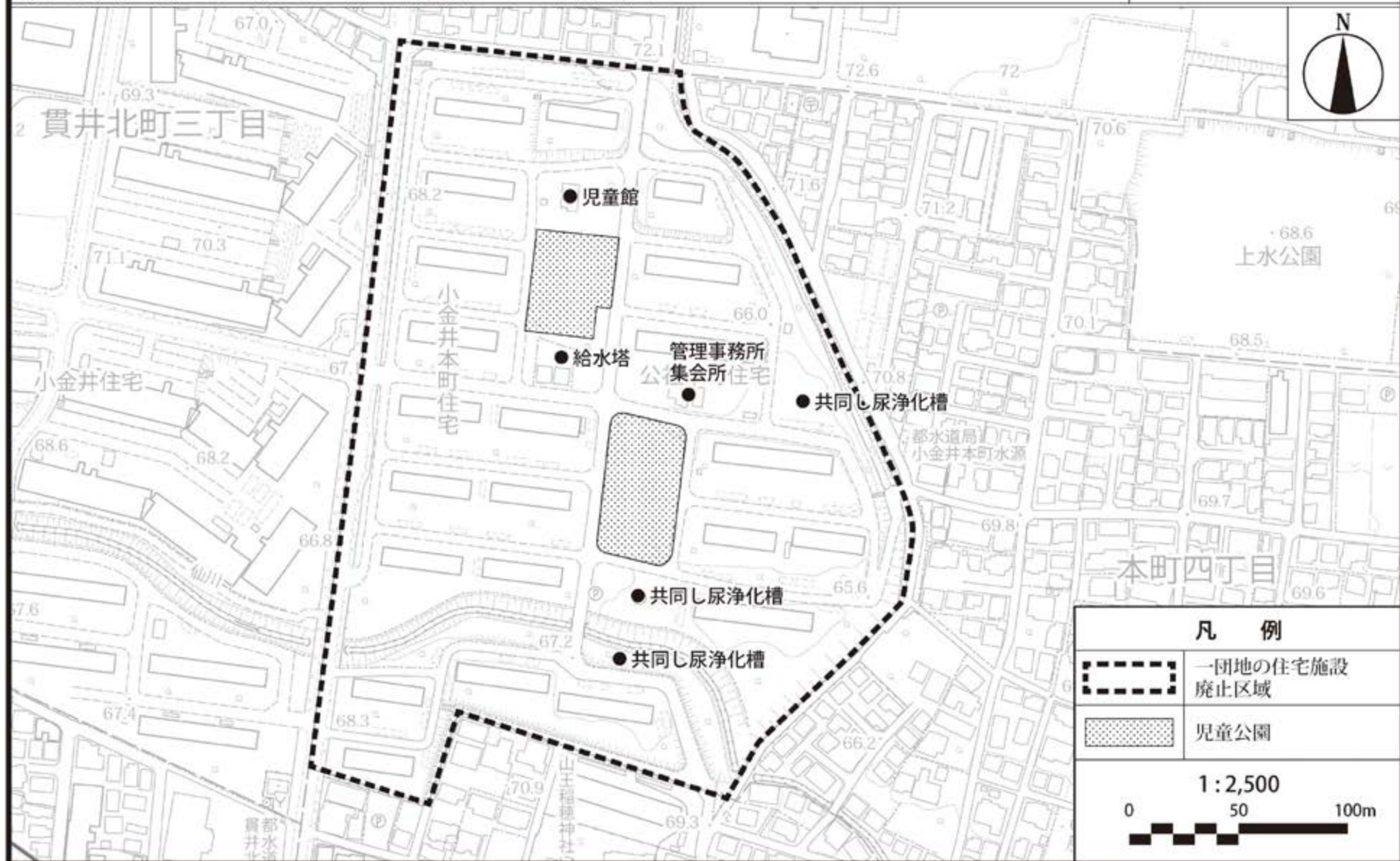
名称	位置	地積	団地面積に対する建築密度		住宅階建	壁面の位置等	住宅 予定戸数	共同施設	備考
			建築面積割合	延べ面積割合					
小金井本町住宅	小金井市本町四、五丁目各地内	約6.85ha	2/10以下	5.2/10以下	5階建	外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は団地の北側においては建築物の高さの概ね2倍以上、その他の部分においては概ね1倍以上とする。	約860戸	児童公園2 児童館1 管理事務所及び集会所1 共同し尿浄化槽3 給水塔1	鉄筋コンクリート造

「別紙計画図表示のとおり」

小金井都市計画一団地の住宅施設
 小金井本町住宅一団地の住宅施設

計画図

(小金井市決定)



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）30都市基交著第122号」
 「（承認番号）30都市基街都第148号 平成30年8月30日」

(資料2)

小金井都市計画地区計画の決定（小金井市決定）

小金井都市計画地区計画の決定（小金井市決定）

都市計画本町四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	本町四丁目地区地区計画
位 置 ※	小金井市本町四丁目地内
面 積 ※	約6.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は市の北西部に位置し、昭和35年に一団地の住宅施設として都市計画決定された東京都住宅供給公社の住宅団地である。地区内には成長した樹木などが生い茂り、豊かなみどりに囲まれた住環境が形成されている。</p> <p>こうした特性を踏まえ、東京都住宅供給公社による建て替え事業を適切に誘導し、引き続き豊かな水とみどりに恵まれたうるおいのある都市環境を形成すること及び安全で住みよい質の高い住宅市街地を形成することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、「小金井市都市計画マスタープラン」で「大規模団地」として位置付けられており、建て替えに際して、宅地内の緑化推進を図り、地域の特性をいかした魅力ある新たな団地へと誘導するとしている。また、地区内の都市計画公園は、「みどりの拠点」に、地区内を横断する仙川は「みどりの小さな環」に位置付けられており、引き続きみどりの保全に努めていくこととしている。</p> <p>そこで、建て替えにより新たな住宅団地を誘導する地区を住宅地区A、現在の良好な住環境を維持・保全する地区を住宅地区B、新たに公益施設を整備する地区を複合地区として区分し、適正かつ合理的な土地利用を誘導する。</p> <p>1 住宅地区A 周辺地域と調和し、良好な自然環境と適切な密度、住宅規模を有した良好な住環境を形成する。また、都市計画公園は「みどりの拠点」にふさわしい、緑と連続する、地域にとって親しみやすい公園を整備する。</p> <p>2 住宅地区B 良好な住環境を引き続き維持・保全する。 なお、将来の建て替え等に際しては、良好な住宅市街地を形成し、適正かつ合理的な土地利用を図るため、建て替え計画を踏まえた土地利用の方針を定めるものとする。</p> <p>3 複合地区 今後の社会的な状況等を考慮し、高齢者が安心して暮らせ、子育て支援にも配慮した福祉施設等の整備を図る。</p>

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	<p>1 敷地内緑地 現状の良好な緑地を維持・保全するため地区内緑地として、既存樹木の保全、緑地の再配置に努め、みどりのネットワークを形成する。 なお、積極的な緑化に努めるとともに、外周道路との高低差を解消するための通路や階段などを整備し、周囲からのアクセス向上にも努めることとする。</p> <p>2 地区内通路 団地住民の利便性に配慮するとともに、防災性の向上を図るため、地区内通路を配置する。</p> <p>3 歩道状空地 安全で快適な歩行者空間を創出するため、地区内通路に沿って歩道状空地を整備する。</p> <p>4 河川緑地 既存の緑地を維持・保全し、良好な住環境の形成を図るとともに、水とみどりのネットワークを形成する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 集合住宅の良好な住宅市街地と公益施設等が共存する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 周辺の住環境との調和を図るため、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度を定める。</p> <p>3 周辺の街並みと調和した市街地の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>4 周辺の街並みへの圧迫感等に配慮したみどり豊かな空間を形成するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>5 秩序ある街並みや景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>6 みどり豊かで良好な住宅地の住環境を保全、育成するため、垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>7 住宅地区Bでは、現在の住環境を引き続き維持・保全するため、一団地の住宅施設の制限を考慮し、建築物の容積率の最高限度及び建築物の建ぺい率の最高限度を定める。 なお、将来の建て替え等に際しては、地域にふさわしい良好な住環境整備を計画的かつ円滑に誘導するため、建て替え計画の具体化を踏まえ、必要な事項を定めていく。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	敷地内緑地	名 称	面 積		備 考
				敷地内緑地 1 号	約 1, 6 5 0 m ²		既 存
				敷地内緑地 2 号	約 7 2 0 m ²		既 存
				敷地内緑地 3 号	約 9 3 0 m ²		既 存
				敷地内緑地 4 号	約 9 1 0 m ²		既 存
				敷地内緑地 5 号	約 3 0 m ²		既 存
				敷地内緑地 6 号	約 6 7 0 m ²		既 存
				敷地内緑地 7 号	約 7 5 0 m ²		既 存
				敷地内緑地 8 号	約 1 9 0 m ²		既 存
				敷地内緑地 9 号	約 2 5 0 m ²		既 存
				敷地内緑地 1 0 号	約 8 6 0 m ²		既 存・新 設
				敷地内緑地 1 1 号	約 1, 0 0 0 m ²		既 存・新 設
				敷地内緑地 1 2 号	約 1, 5 9 0 m ²		既 存
		地区内通路	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			地区内通路 1 号	6 m	約 2 6 0 m	既 存	
		歩道状空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			歩道状空地 1 号	3 m	約 2 5 0 m	新 設	
		河川緑地	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			河川緑地	1 4 m	約 2 3 0 m	既 存	

地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	複合地区
		面積	約1.7ha	約4.6ha	約0.6ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 建築基準法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場			
	建築物の容積率の最高限度	15/10	6.5/10	—	
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	2.5/10	—	
	壁面の位置の制限	建築の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 1 建築物の地盤面下の部分 2 歩行者の安全を確保するために必要な庇 3 道路と建物の出入口を繋ぐための通路及び駐車場の出入口			
	建築物等の高さの最高限度	22m	—	22m	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺市街地と調和した形態、意匠にするとともに、落ち着いた色調とする。			
垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。 ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のものについては、この限りではない。				

※は知事協議事項

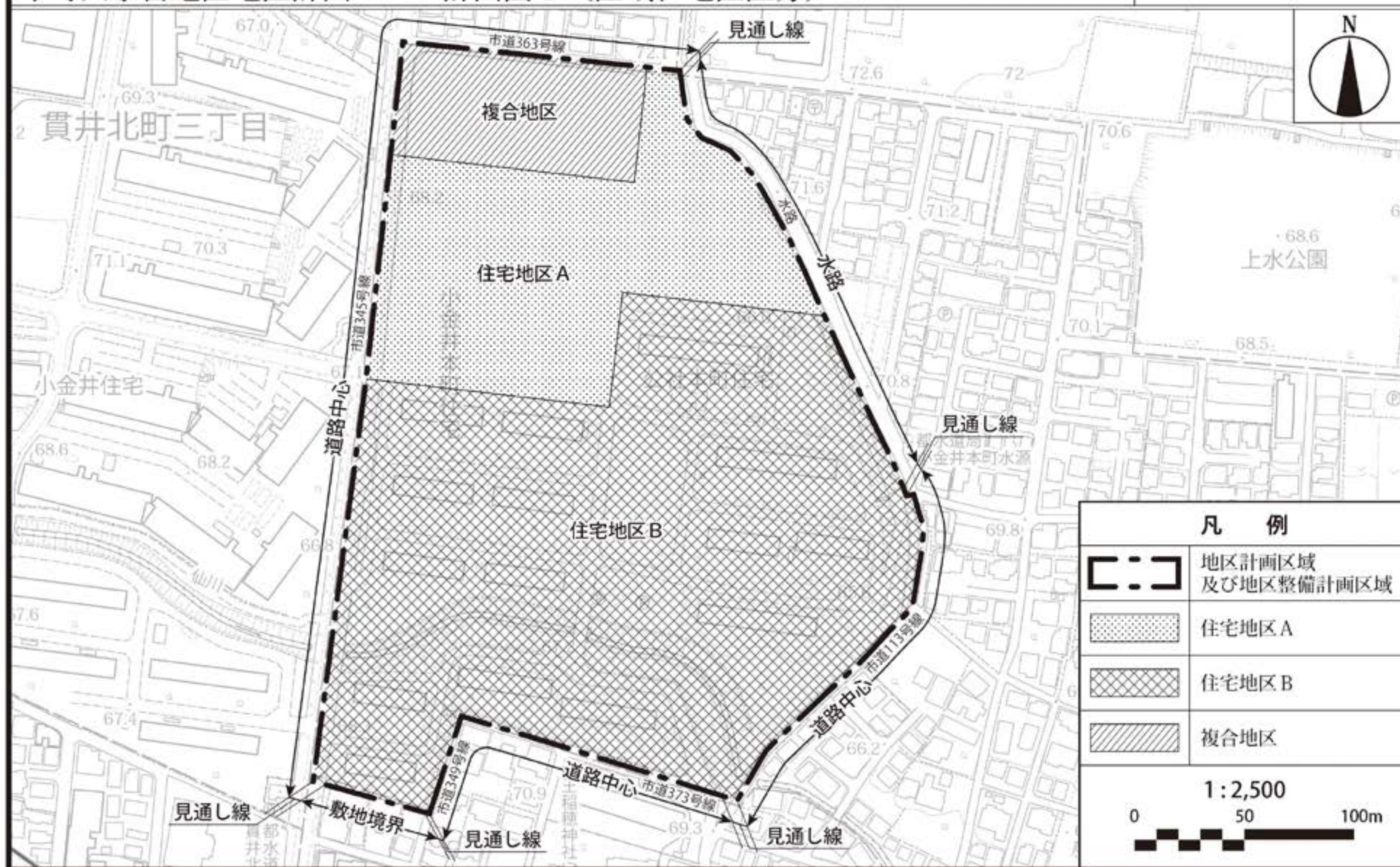
「区域、地区区分、地区施設配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：老朽化した大規模団地の建て替え事業を契機に、社会状況の変化に対応したまちづくりを推進し、引き続き良好な住環境を確保・誘導するため、地区計画を決定する。

小金井都市計画地区計画
本町四丁目地区地区計画

計画図 1 (区域、地区区分)

(小金井市決定)



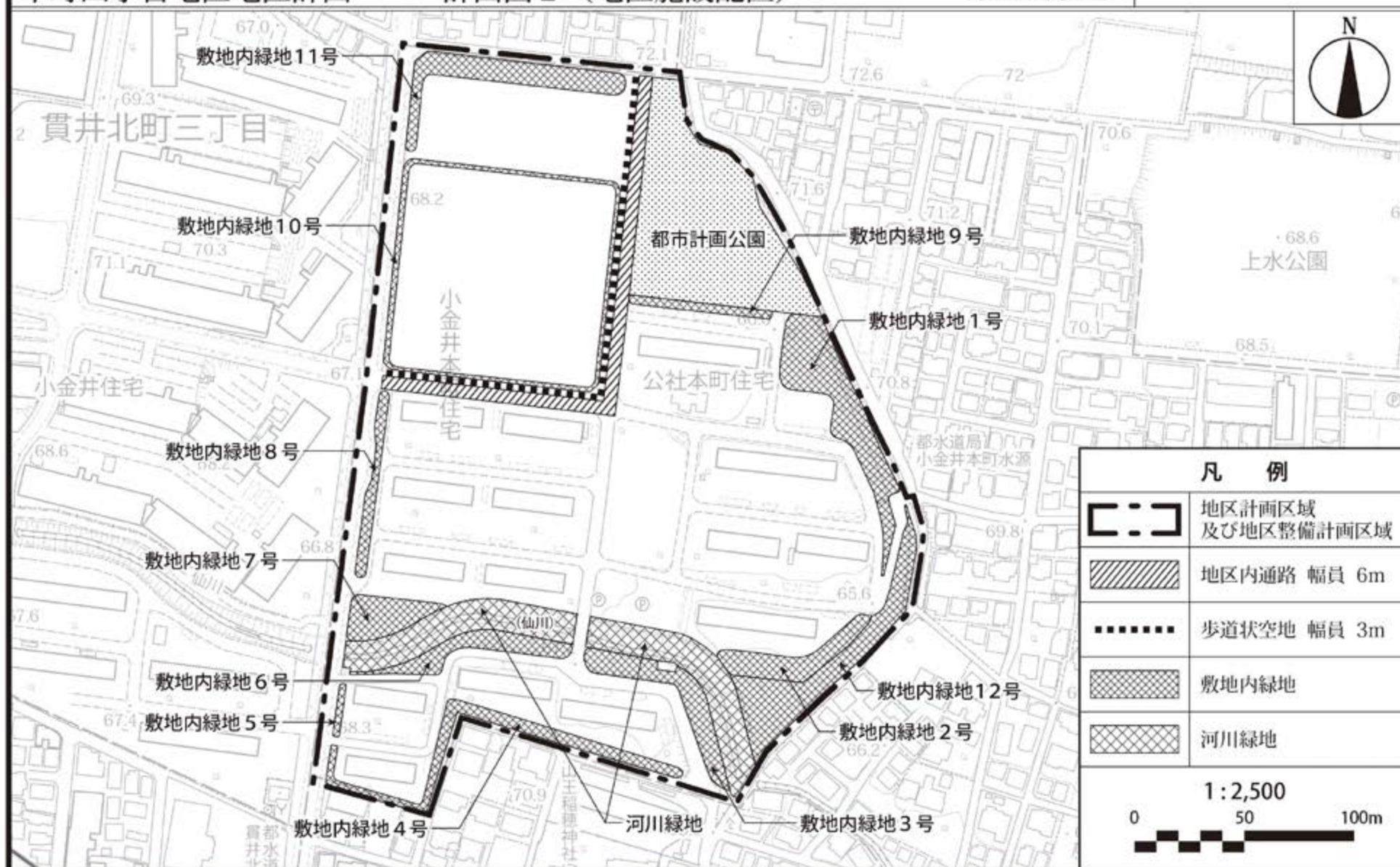
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第122号」

「(承認番号) 30都市基街都第148号 平成30年8月30日」

小金井都市計画地区計画
本町四丁目地区地区計画

計画図2 (地区施設配置)

(小金井市決定)



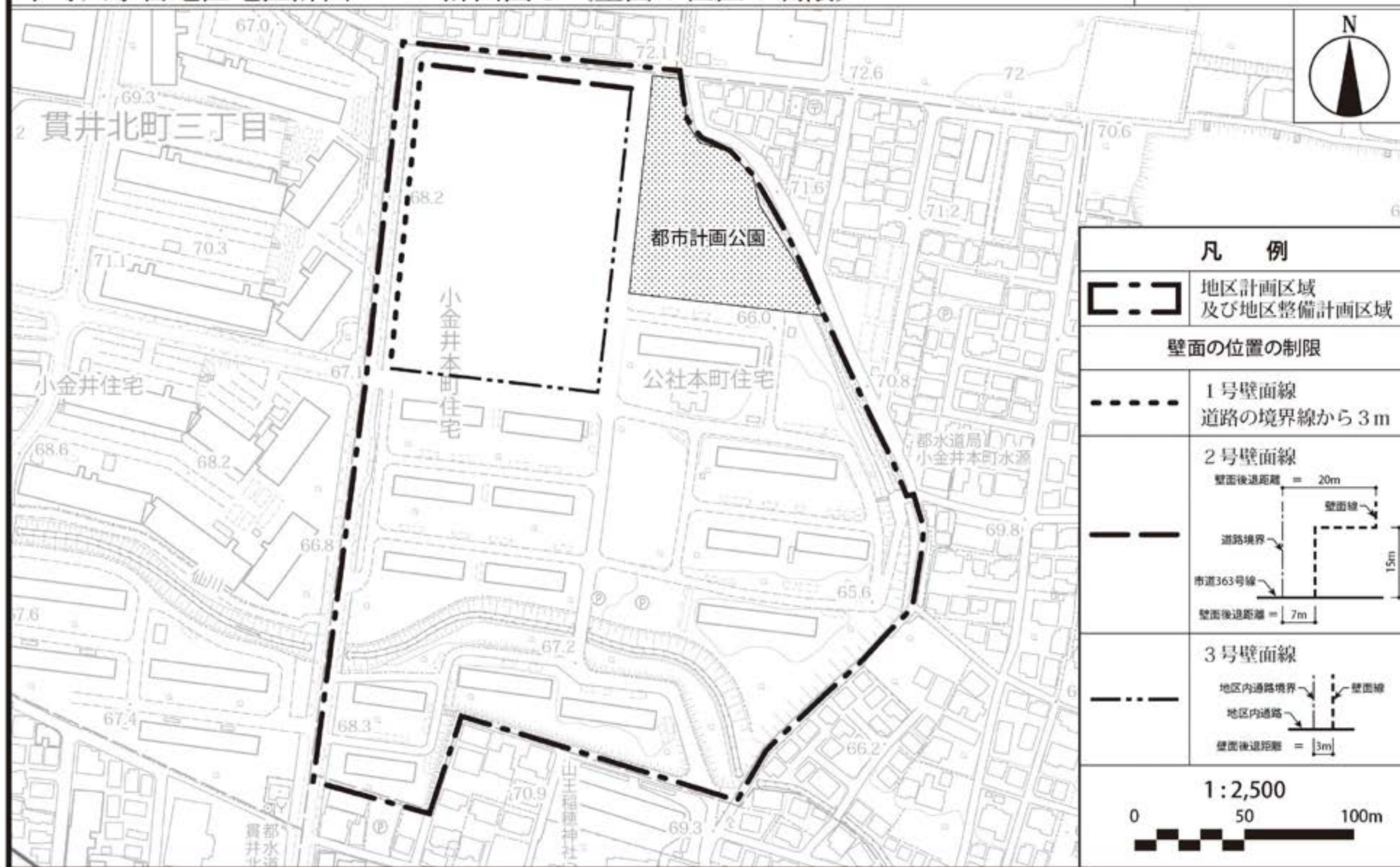
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第122号」

「(承認番号) 30都市基街都第148号 平成30年8月30日」

小金井都市計画地区計画
本町四丁目地区地区計画

計画図3 (壁面の位置の制限)

(小金井市決定)



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第122号」

「(承認番号) 30都市基街都第148号 平成30年8月30日」

(資料3)

小金井都市計画公園の変更（小金井市決定）
（本町第一公園、本町第二公園）

小金井都市計画公園の変更（小金井市決定）

小金井都市計画公園中第2・2・10号本町第一公園を次のように変更し、第2・2・11号本町第二公園を廃止する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
街区公園	第2・2・10号	本町第一公園	小金井市本町四丁目地内	約0.49ha	

「区域は計画図表示のとおり」

理由

1 本町第一公園の変更の理由

本町第一公園及び本町第二公園について、みどりのネットワーク化及び地域住民の利便性を検討した結果、本町住宅の建て替えにあわせて2公園を統合し、既存のみどりや地形をいかした一体的な公園となるように、第2・2・10号本町第一公園を団地敷地全体の北東側に配置し、約0.49haの面積に変更するものである。

2 本町第二公園の廃止の理由

本町第一公園及び本町第二公園について、みどりのネットワーク化及び地域住民の利便性を検討した結果、本町住宅の建て替えにあわせて2公園を本町第一公園に統合し、第2・2・11号本町第二公園を廃止するものである。

新旧対照表

種 別	名 称		新 旧	位 置	面 積	摘 要
	番 号	公園名				
街区公園	第2・2・10号	本町第一公園	新	小金井市本町四丁目地内	約0.49ha	位置、区域及び 面積の変更
			旧	小金井市本町四丁目地内	約0.20ha	

変更概要

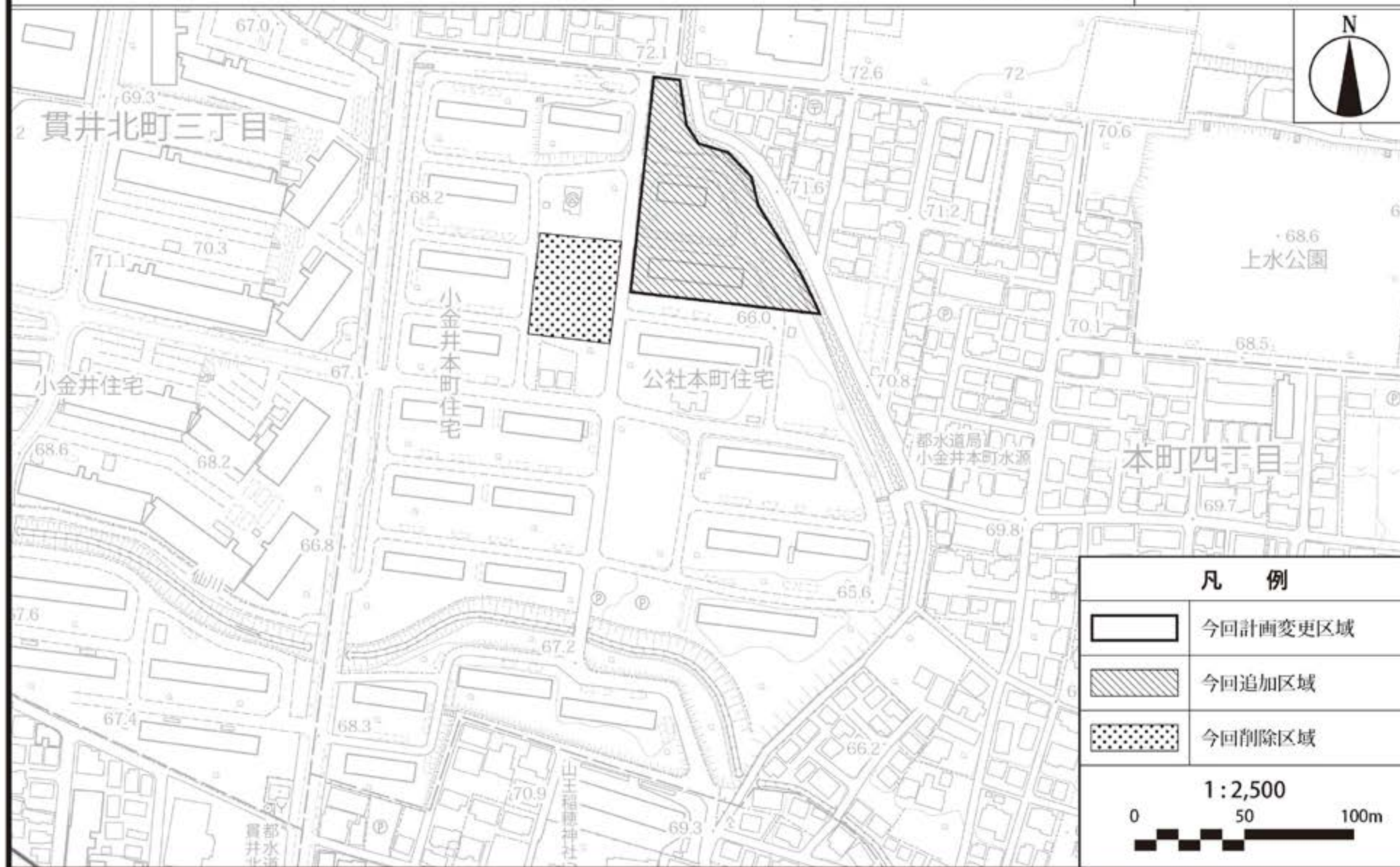
名 称	変更事項
第2・2・10号 本町第一公園	1 位置の変更 小金井市本町四丁目地内 →小金井市本町四丁目地内 (計画図表示のとおり) 2 区域の変更 計画図表示のとおり 3 面積の変更 約0.2ha → 約0.49ha

参考

番 号	名 称	位 置	面 積	計画決定	
				告示年月日	告示番号
第2・2・11号	本町第二公園	小金井市本町四丁目地内	約0.2ha	昭和37年7月26日	建設省告示 第1766号

小金井都市計画公園 第2・2・10号 本町第一公園 計画図

(小金井市決定)



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第122号」
 「(承認番号) 30都市基街都第148号 平成30年8月30日」

小金井都市計画公園 第2・2・11号 本町第二公園 計画図

(小金井市決定)



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）30都市基交著第122号」

「（承認番号）30都市基街都第148号 平成30年8月30日」