

玉川上水南側地区 地区計画策定に向けた説明会

一次 第一

- 1 開会
- 2 あいさつ
- 3 玉川上水南側地区の地区計画の検討内容について【説明内容】
- 4 質疑応答
- 5 閉会

日時：令和5年 12月20日（水）午後7時から 市役所市民ホール
12月23日（土）午前10時から つつじが丘小学校体育館

昭島市 都市計画部 都市計画課

説明内容

1.はじめに

(1) 地区計画とは

2.懇談会（R5年7月）の振り返り

(1) 地区のまちづくりの重点ポイント

(2) まちづくりのイメージ

(3) 懇談会等の主な意見

3.地区計画の検討内容について

(1) 地区計画区域

(2) 地区計画の目標

(3) 地区計画の具体的な検討内容

(4) その他

4.今後の予定

1. はじめに

(1) 地区計画とは

(1) 地区計画とは

- 地区計画とは、ある一定のまとまりを持った「**地区**」を対象に、その地区の特性にあったまちづくりの誘導を図る都市計画法に基づく制度の1つです。
- 地区計画は、「**目標・方針**」と「**地区整備計画**」から構成されます。

目標・方針

地区の目指すべき将来像

- まちづくりの目標
- 目標の実現に向けた土地利用等についての方針

地区整備計画

目標を実現するための具体的な制限等

- 道路、公園などの地区施設の配置
- 建築物等に関する具体的なルール

(1) 地区計画とは

市内の地区計画で定めている地区整備計画には、以下のようなものがあります。

地区施設

道路、公園、歩道状空地、環境緑地、緑道等

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。

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。

壁面の位置の制限

道路等に面した建築物の壁面の位置を整え、統一感のある街並みとすることができます。

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

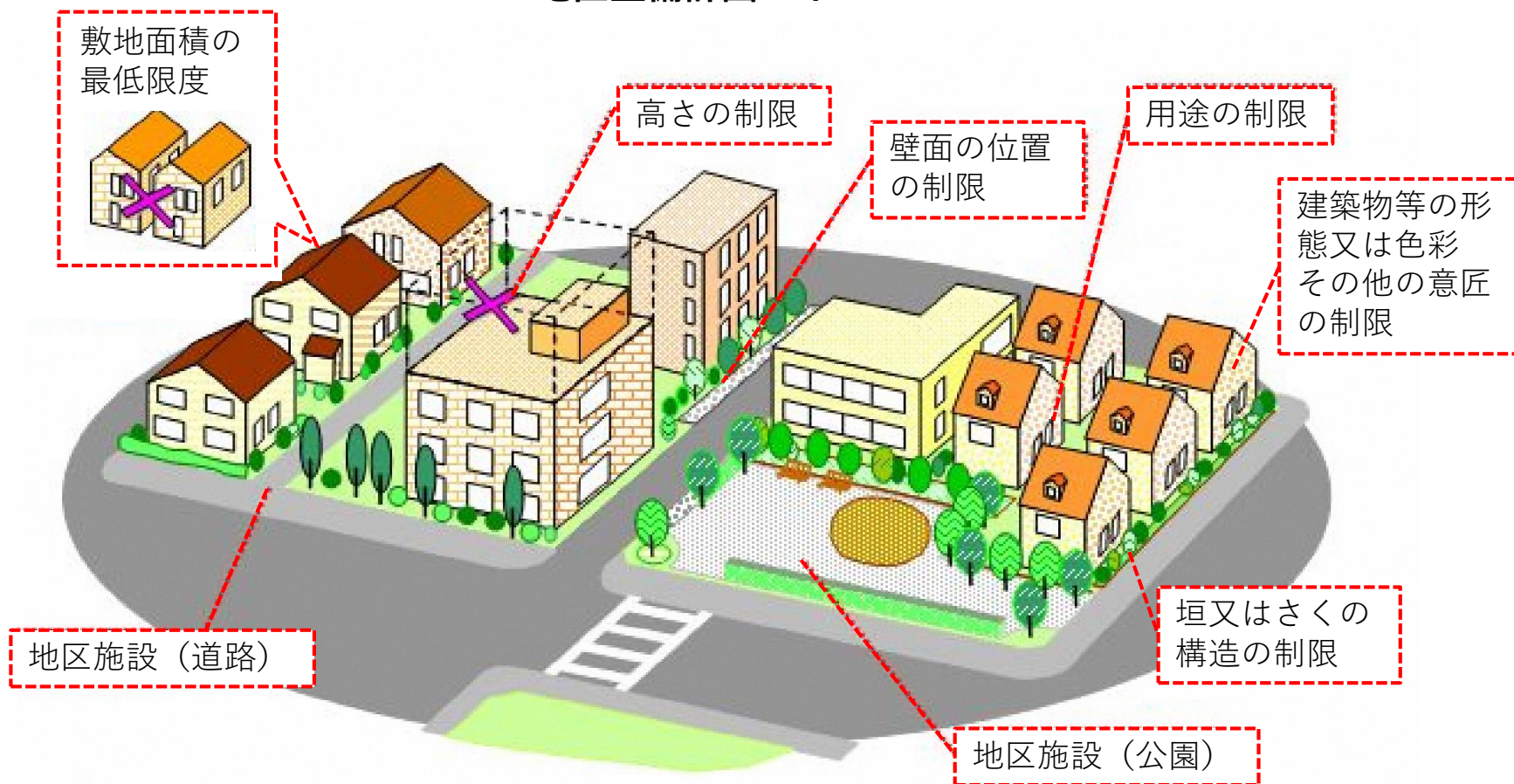
建物の屋根や外壁等の色彩に制限を設け、良好な景観の形成を進めます。

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。

(1) 地区計画とは

地区整備計画のイメージ



2. 懇談会(R5年7月)の振り返り

- (1) 地区のまちづくりの重点ポイント
- (2) まちづくりのイメージ
- (3) 懇談会等の主な意見

(1) 地区のまちづくりの重点ポイント

課題

①緑の拠点としてのまちづくり

②代官山の樹林地の保全

③散策や憩いの場の確保

④玉川上水の景観の保全

⑤歩行者、自転車の安全性の確保

重点ポイント



○代官山の樹林地の保全（課題①②③）

代官山の樹林地を、周辺の緑空間をつなぐ緑の核として保全することが重要

○緑の連続性の確保（課題①②③④）

沿道の緑の連続性ととともに、いちょう並木～代官山の樹林地～玉川上水の緑の連続性を確保することが必要

○開かれた緑の確保（課題①③④⑤）

誰もが豊かな緑を享受できる散策路やオープンスペースの確保が必要

○玉川上水沿いの空間形成（課題①③④）

玉川上水の景観に配慮した空間形成が必要

○歩行者の安全性・回遊性の確保（課題⑤）

安全性・回遊性を考慮した歩行者空間の確保が必要

(2) まちづくりのイメージ

1) 緑の配置

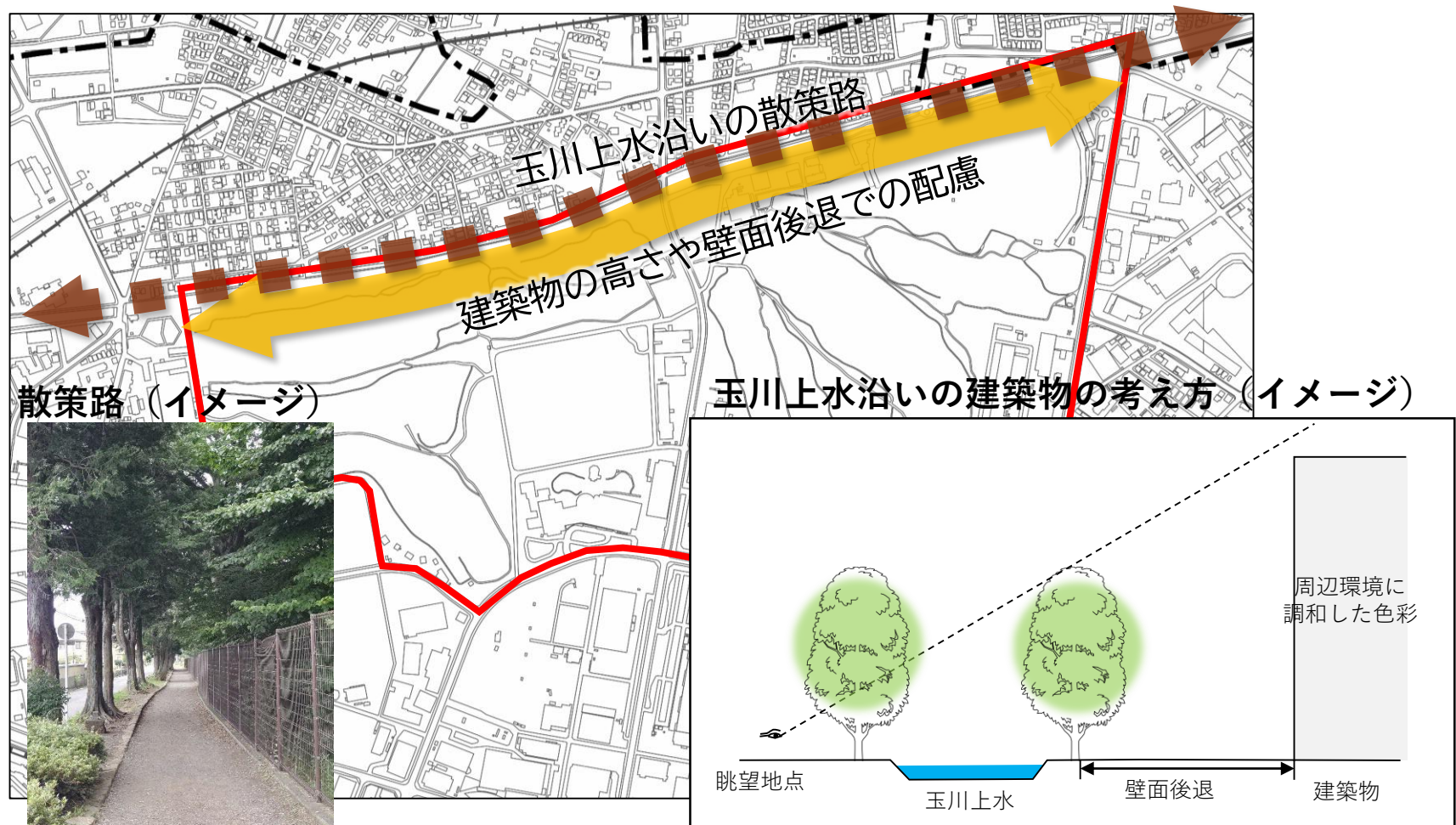
代官山の樹林地を核として保全し、南側のいちよう並木から玉川上水沿いの緑空間へつなぐ、開放性のある緑の配置を図ります。



（２）まちづくりのイメージ

２）玉川上水沿いの空間

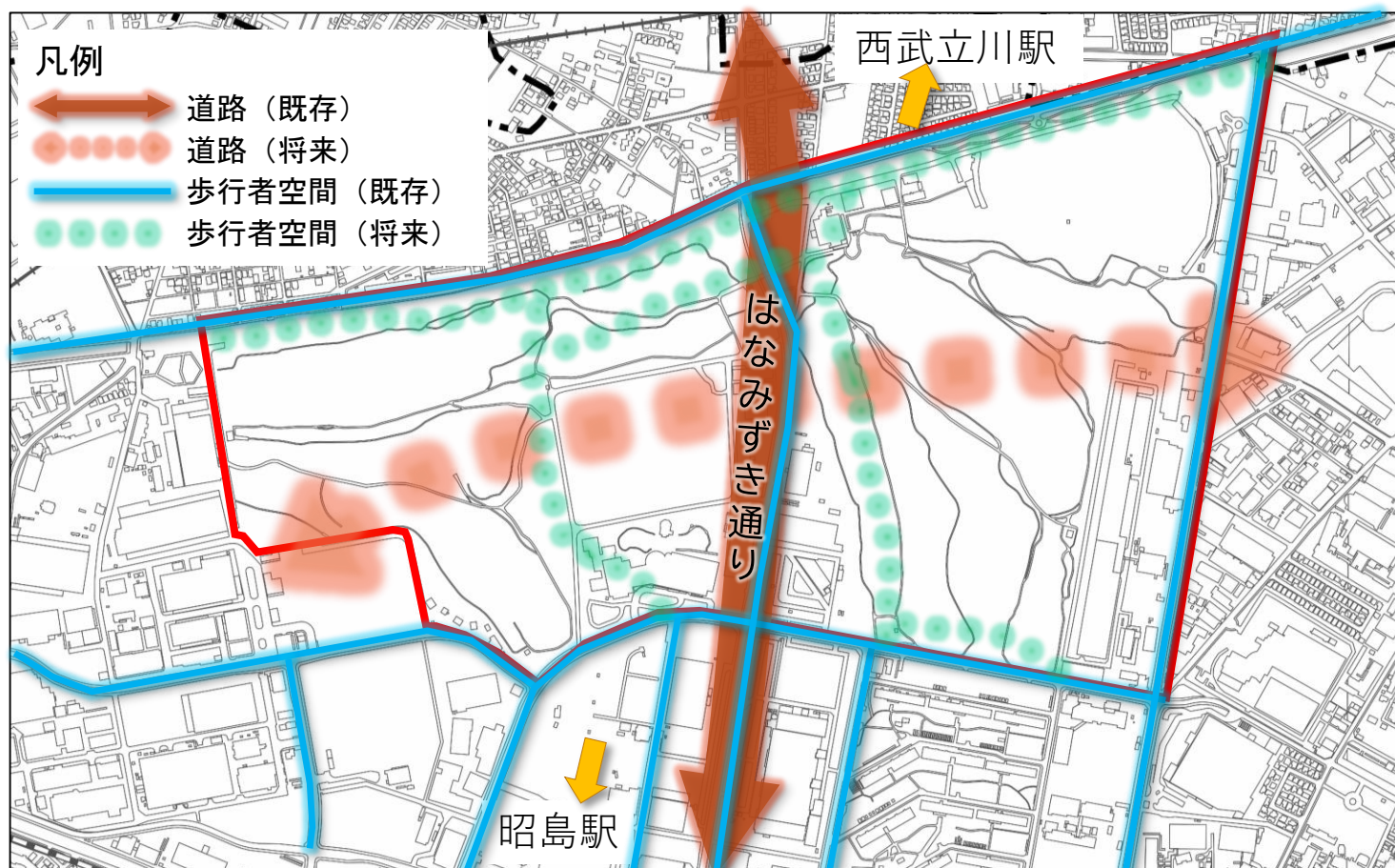
玉川上水沿いの景観に配慮した建築物を誘導し、散策を楽しむ場を形成します。



(2) まちづくりのイメージ

3) 安全性・回遊性を考慮した通行空間

地区の中央を通る南北道路の交通負荷を軽減する東西方向の道路と、安全な歩行者空間の確保を図ります。また、自転車空間については地区外を含めた検討をします。



（３）懇談会等の主な意見

地区計画で検討できる意見

- ・ 代官山の樹林地の保全
- ・ 連続した緑空間として、上水公園も地区計画区域に含めるべき
- ・ 緑地の確保が重要（代官山周辺の緑地も保全、敷地境界に中高木を含んだ緑地帯を設定等）
- ・ 景観への配慮として、建物の圧迫感・日照等に配慮した壁面後退や高さ制限が必要
- ・ 新設道路により緑が分断される
- ・ 東西方向の道路の新設反対
- ・ 安全性・回遊性の高い通行空間について、特に配慮を望む
- ・ 自転車レーン整備や既存道路の歩道整備等が必要

地区計画に馴染まない意見

- ・ 開発事業の撤退または規模縮小を望む
- ・ 水を重視し、水の安全、水資源を守ってほしい
- ・ 緑地の質も重要
- ・ 生物多様性の保全を重視すべき
- ・ 交通量増加による渋滞や環境悪化、通学路等の安全に不安
- ・ 騒音や大気汚染への対策を事業者に働きかけてほしい
- ・ 地区外を含めた既存道路の拡幅等の整備が必要

(3) 懇談会等の主な意見

地区計画で検討できる意見

意見に対する市の考え

・代官山の樹林地の保全	➡	法律に基づく土地利用の制限を行います。
・連続した緑空間として、上水公園も地区計画区域に含めるべき	➡	上水公園を地区計画区域に含めます。
・緑地の確保が重要（代官山周辺の緑地も保全、敷地境界に中高木を含んだ緑地帯を設定等）	➡	敷地内における緑化の方針を定めるとともに、周辺のまちから連続する道路沿いの環境緑地を位置付けます。
・景観への配慮として、建物の圧迫感・日照等に配慮した壁面後退や高さ制限が必要	➡	モニタージュ写真等により景観への影響を確認し、また、玉川上水沿いは、玉川上水が東京都景観計画における景観基本軸であることを踏まえ、高さの制限を設けます。
・新設道路により緑が分断される ・東西方向の道路の新設反対	➡	約80ヘクタールある地区の骨格として、南北道路（はなみずき通り）だけでは不十分なため、東西方向の道路を地区施設に位置付けることは必要です。なお、新設道路整備にあたっては、歩行者や自転車の安全な通行空間の確保とともに、環境への配慮が必要であると考えています。
・安全性・回遊性の高い通行空間について、特に配慮を望む ・自転車レーン整備や既存道路の歩道整備等が必要	➡	区画道路や緑道などを地区施設に位置付けるとともに、地区施設としないものの安全で快適なまちづくりとして担保が必要な通路等については、地権者等との協定締結を検討します。

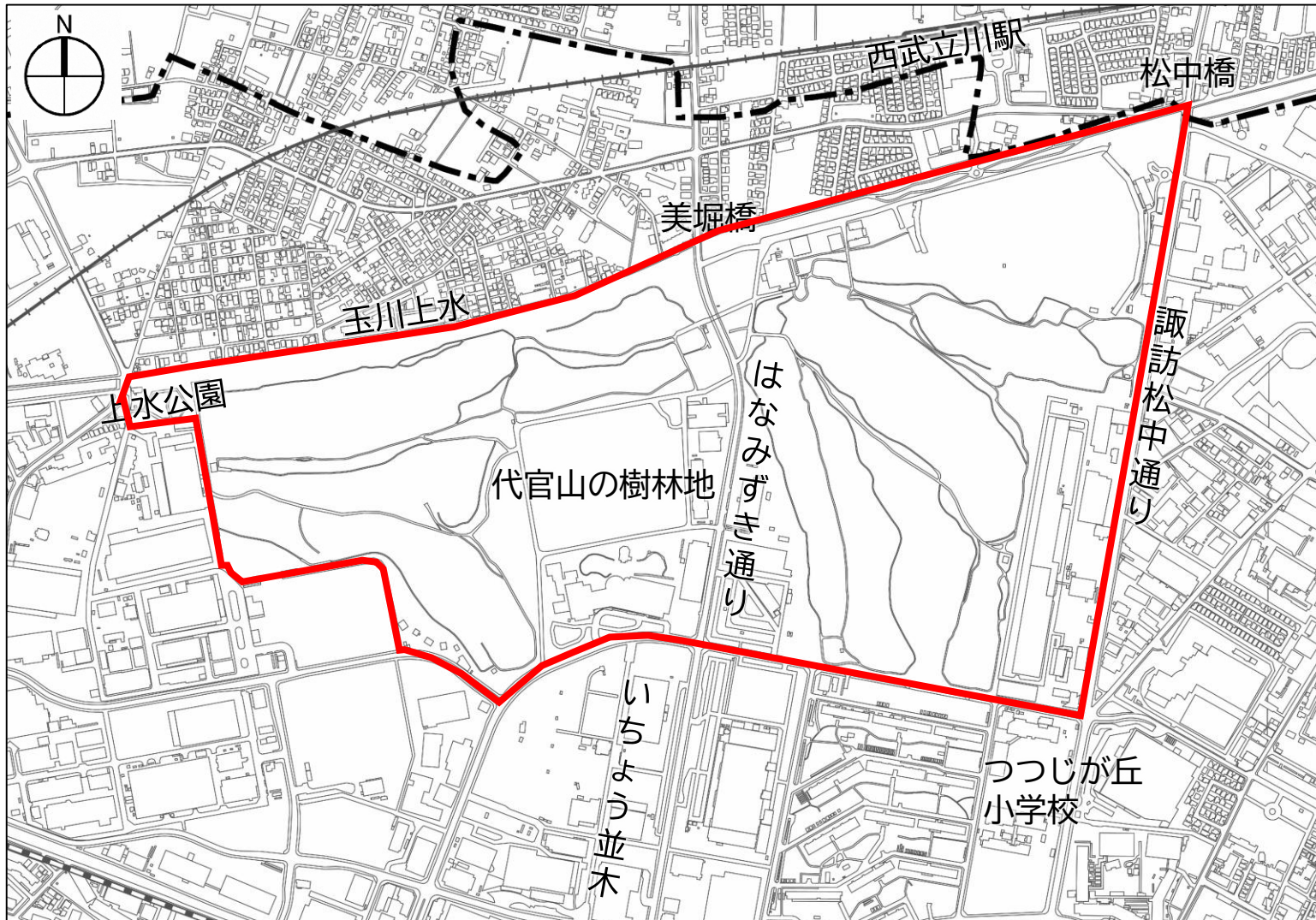
3. 地区計画の検討内容について

- (1) 地区計画区域
- (2) 地区計画の目標
- (3) 地区計画の具体的な検討内容
- (4) その他

(1) 地区計画区域

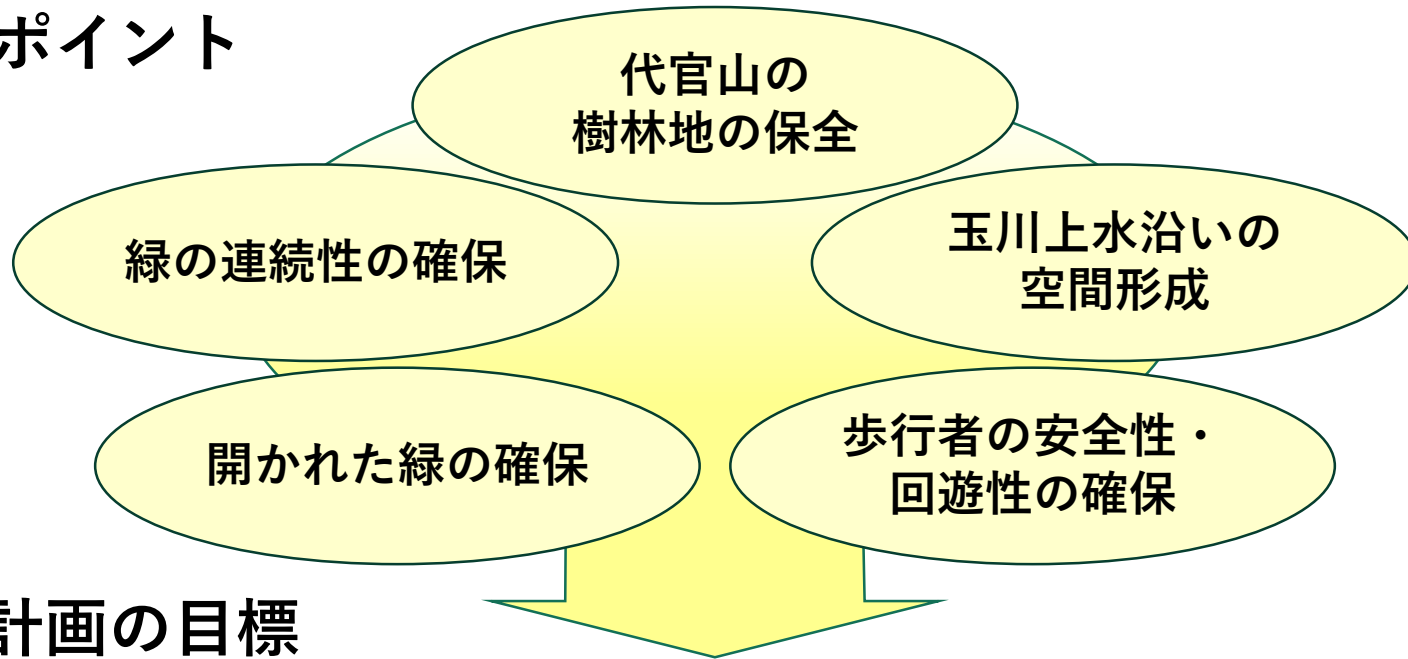
名称：玉川上水南側地区地区計画

位置：昭島市つつじが丘一丁目、上川原町、拝島町各地内（約81.5ヘクタール）



(2) 地区計画の目標

重点ポイント



地区計画の目標

核となる緑である代官山の樹林地を中心として、玉川上水周辺から昭島駅前のいちよう並木へつながる開かれた緑のネットワークを形成し、玉川上水沿いの良好な景観や歩行者の安全性・回遊性の向上に配慮した、産業と人・自然が融合した市街地空間の形成を目指す。

（３）地区計画の具体的な検討内容

１）土地利用の方針

本地区を３つの地区に区分し、地区特性にふさわしい土地利用を誘導していきます。

業務地区 A

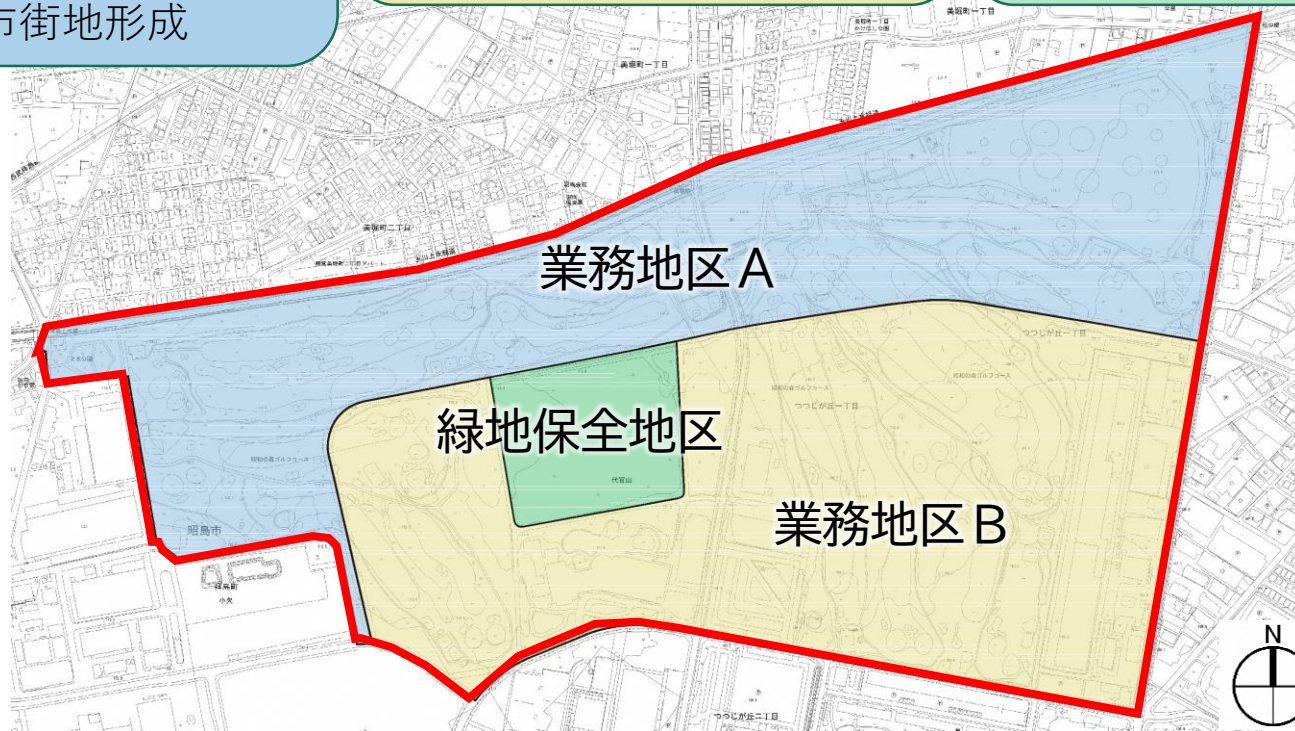
- ・ 景観に配慮した豊かな緑空間の形成
- ・ 周辺の緑環境や住環境と調和した市街地形成

業務地区 B

- ・ 隣接する小学校への配慮
- ・ 周辺の緑環境や住環境と調和した市街地形成

緑地保全地区

- ・ 代官山の樹林地・緑地を保全し、緑豊かな環境を維持



(3) 地区計画の具体的な検討内容

2) - 1 地区施設の整備の方針

①道路の整備方針

- ・ 既設の道路を地区施設に位置付け、新たな区画道路を配置
- ・ 歩行者、自転車の安全に配慮した空間を確保

②公園の整備方針

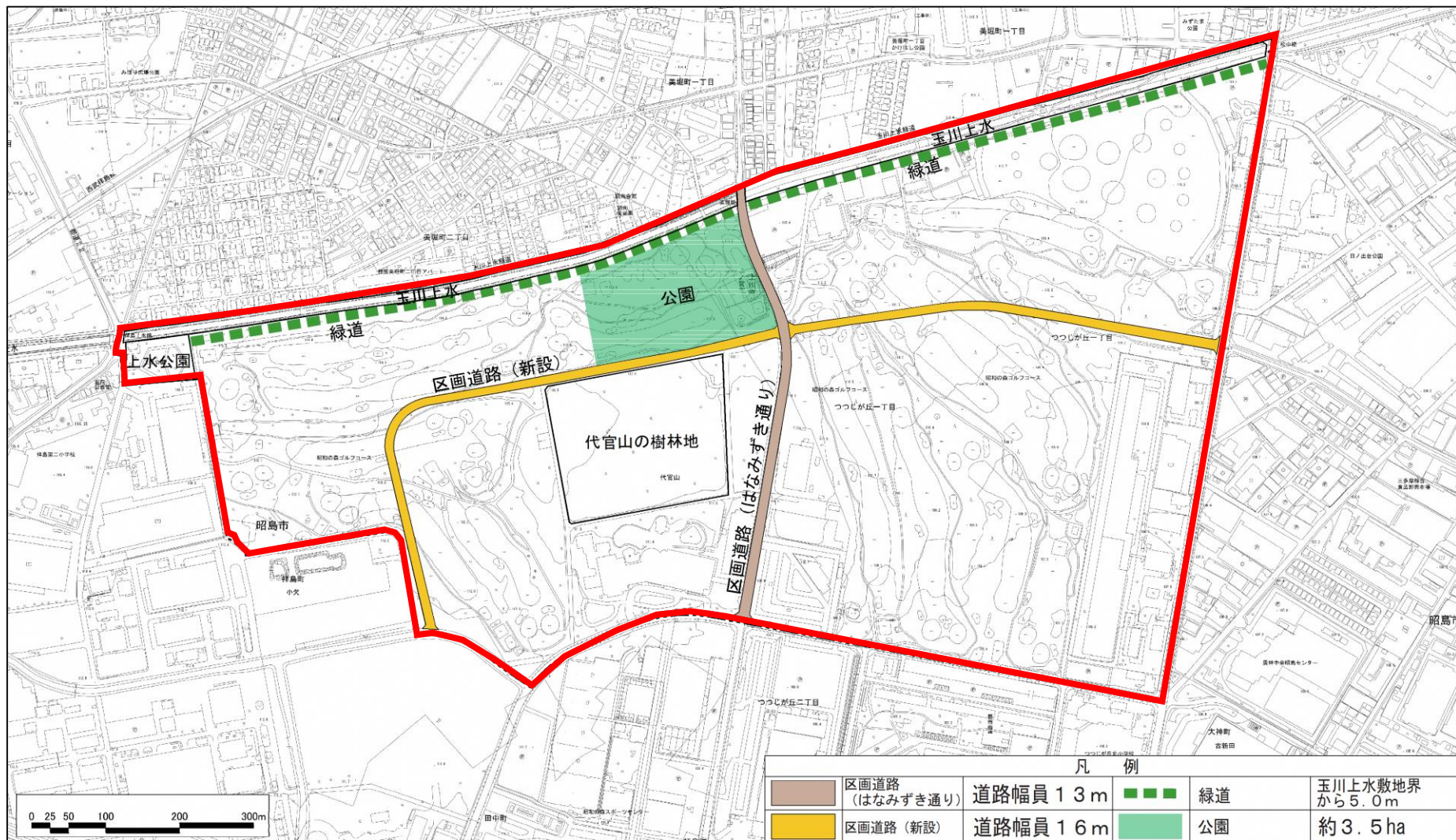
- ・ 代官山の樹林地と玉川上水周辺をつなぐ、地域に開かれた緑空間を形成
- ・ 人々の憩いと交流の場となる公園を配置

③その他の公共空地の整備方針

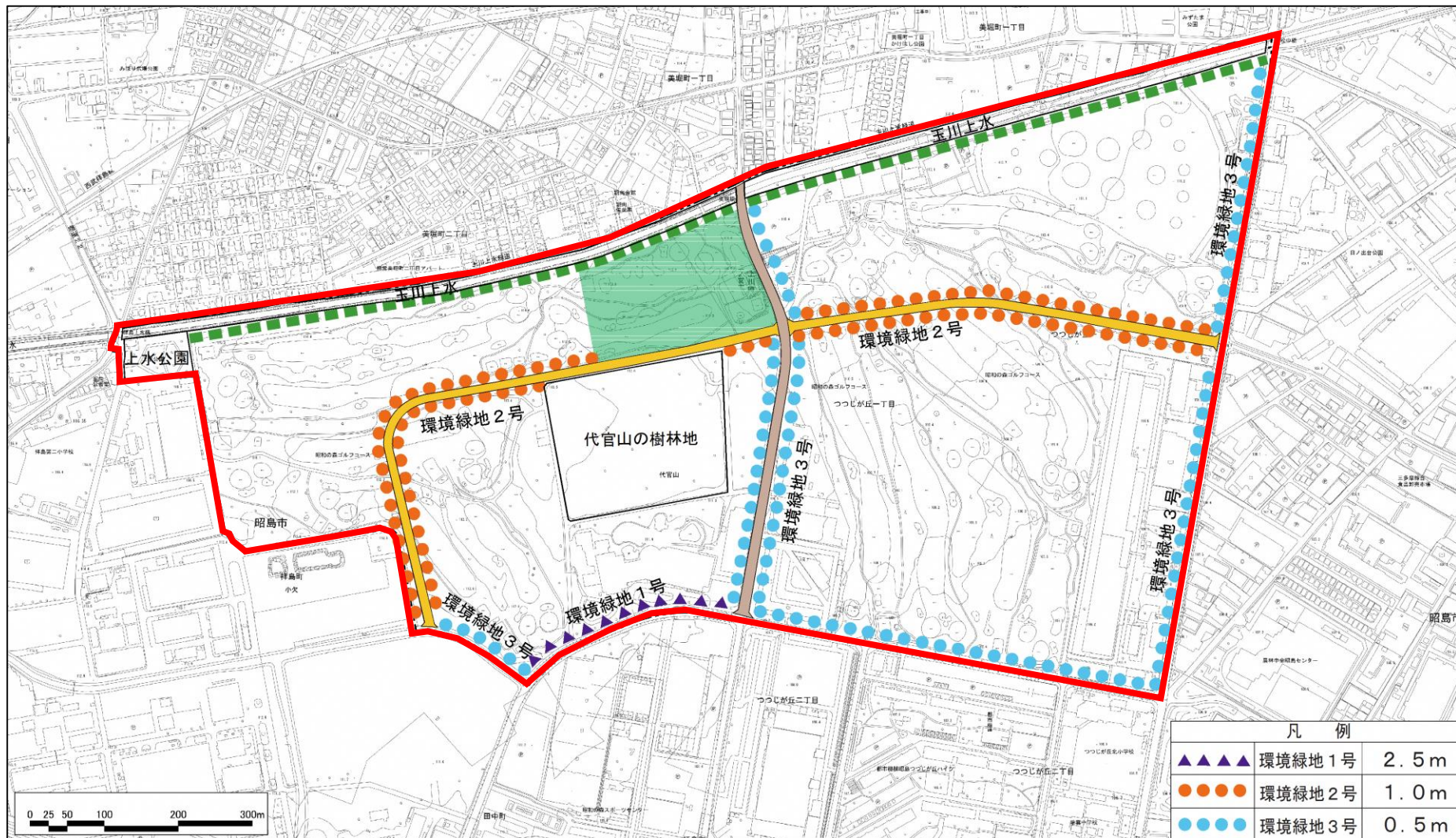
- ・ 緑を享受し散策を楽しめる緑道を玉川上水沿いに配置
- ・ 周辺市街地から連続した環境緑道を沿道に配置
- ・ 歩行者の安全性・回遊性に配慮した歩行者ネットワークの形成に資する通行空間を確保
- ・ いちよう並木や玉川上水緑道からつながる空間では、地域に親しまれる、開かれた場を形成

(3) 地区計画の具体的な検討内容

2) - 2 骨格となる地区施設の配置



2) - 3 その他の地区施設の配置



（３）地区計画の具体的な検討内容

３）－ １ 建築物等の整備の方針

- ①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敷地の細分化による建て詰まりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- ③玉川上水沿いの樹木や周辺の市街地の状況を踏まえ、建築物等の高さの最高限度を定める。
- ④ゆとりある空間の確保や周辺の市街地環境と調和した街並みを形成するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- ⑤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。

(3) 地区計画の具体的な検討内容

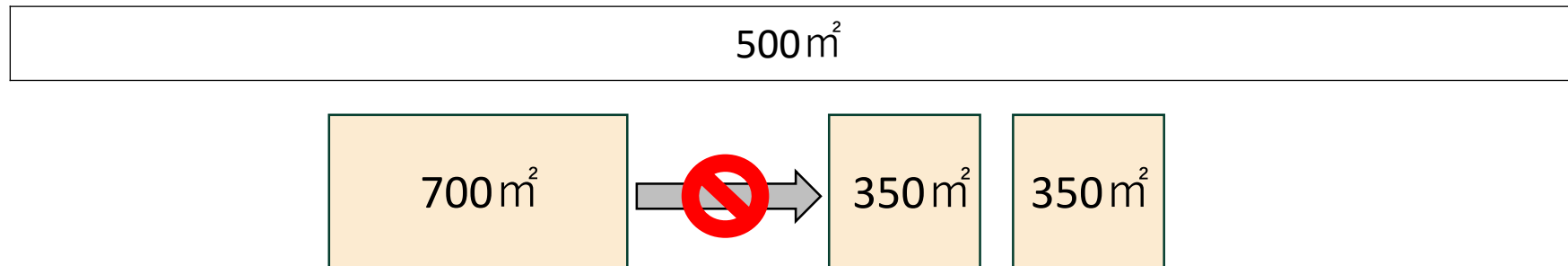
3) - 2 建築物等に関するルール

①用途の制限

以下の建築物を規制する。

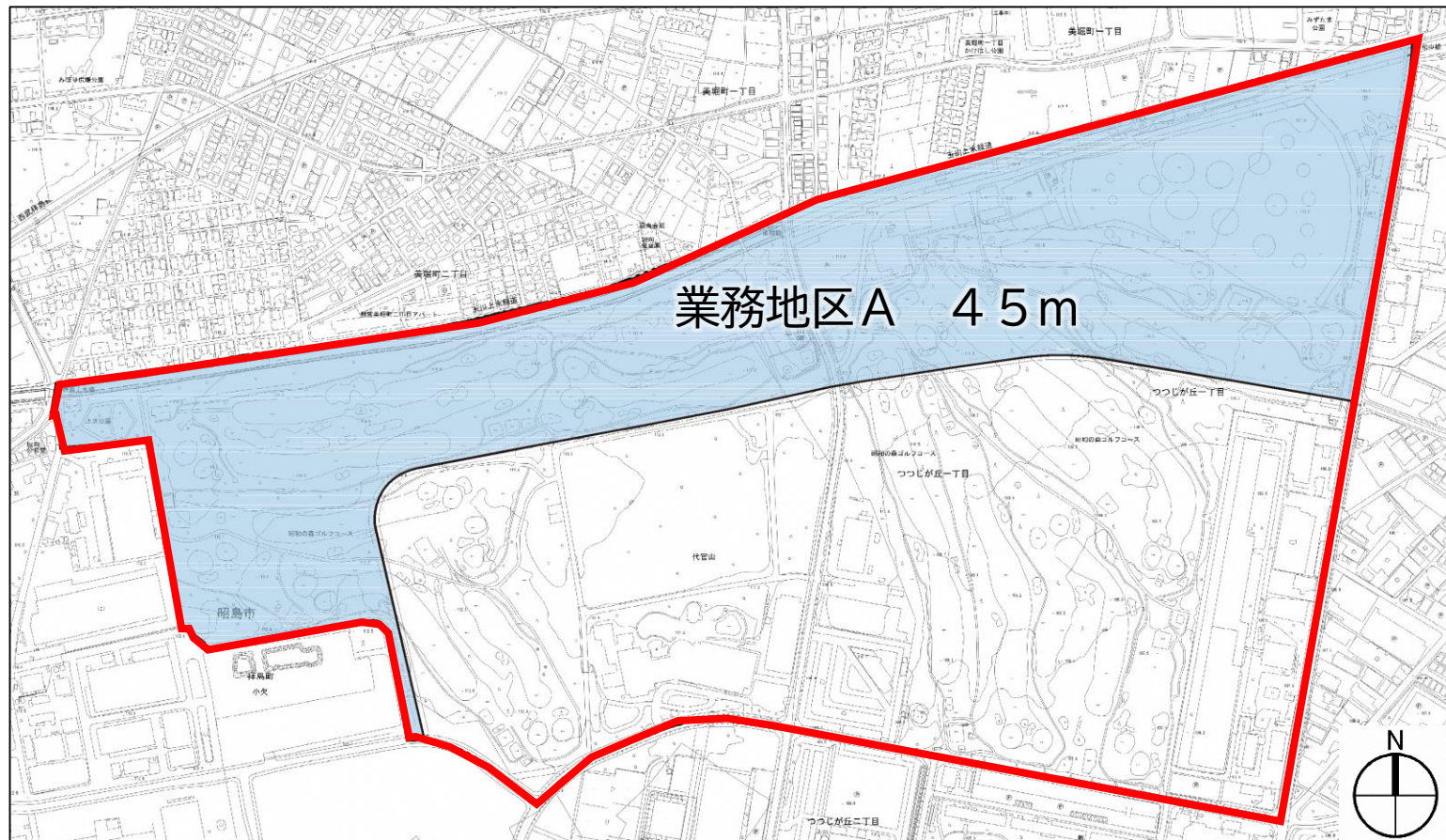
- (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (3) カラオケボックスその他これに類するもの
- (4) 自動車教習所
- (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号、第3号、同条第6項各号、同条第9項に該当する営業に係るもの

②敷地面積の最低限度



(3) 地区計画の具体的な検討内容

③高さの最高限度



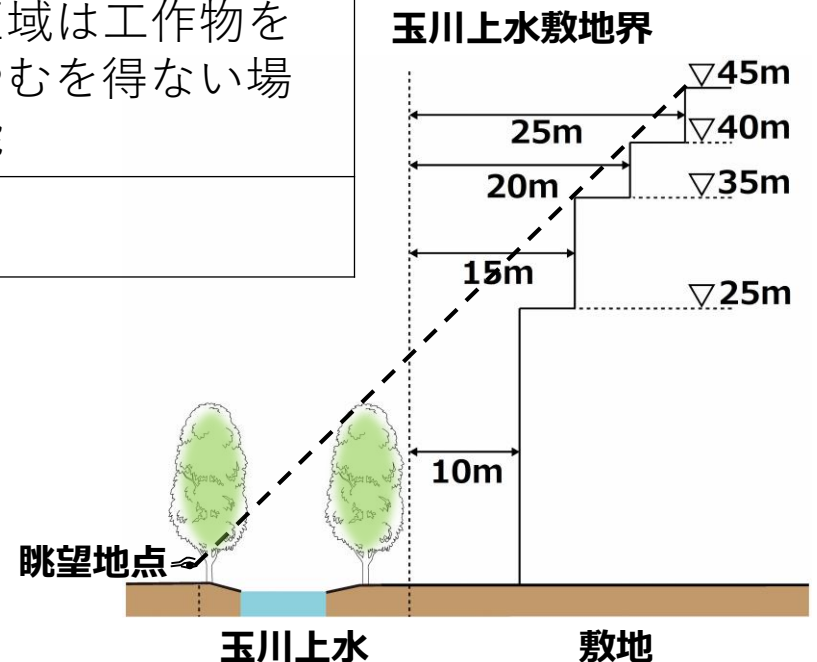
④壁面の位置の制限



(3) 地区計画の具体的な検討内容

④－1 玉川上水沿いの制限（1号壁面線）

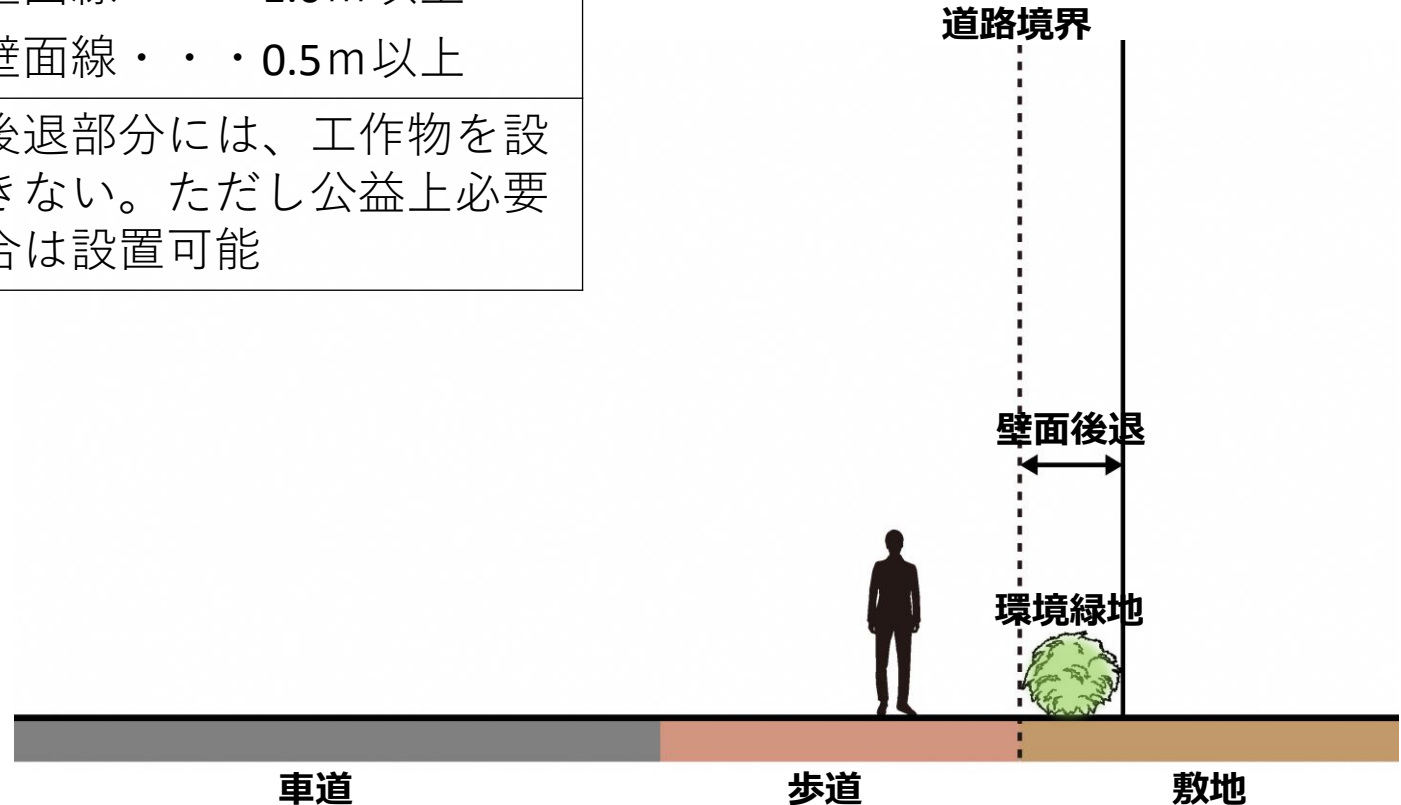
壁面後退	玉川上水敷地界からの距離 高さが25m以下の場合は10m以上 高さが25mを超え35m以下の場合は15m以上 高さが35mを超え40m以下の場合は20m以上 高さが40mを超える場合は25m以上
工作物の設置制限	玉川上水敷地界から10mまでの区域は工作物を設置できない。ただし、地形上やむを得ない場合、公益上必要な場合は設置可能
高さ制限	業務地区 A 45m



（３）地区計画の具体的な検討内容

④－２ 玉川上水沿い以外の制限（２～４号壁面線）

壁面後退	道路境界からの距離 ２号壁面線・・・２.５ｍ以上 ３号壁面線・・・１.０ｍ以上 ４号壁面線・・・０.５ｍ以上
工作物の設置制限	壁面後退部分には、工作物を設置できない。ただし公益上必要な場合は設置可能



(3) 地区計画の具体的な検討内容

⑤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、玉川上水のうるおいある環境や周囲の街並みと調和した景観となる色調とする。

【外壁面の5分の4以上の面積】

(1) 色相が0 R（赤）から5.0 Y（黄）の場合	⇒ 明度4以上8.5未満、彩度4以下の色彩*
(2) (1)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*

【屋根面】

(3) 色相が5.0 YR（黄赤）から5.0 Y（黄）の場合	⇒ 明度6以下、彩度4以下の色彩*
(4) (3)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*

⇒玉川上水景観基本軸（東京都景観計画）で指定する使用可能色の範囲と同じ

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

* 色彩については、1つの色彩を「色相（いろあい）」「明度（あかるさ）」「彩度（あざやかさ）」の3つの組み合わせで表現する「マンセル値」を使った基準とする。

（３）地区計画の具体的な検討内容

４）緑化の方針

- ①緑豊かなうるおいのある環境を維持するため、積極的な緑化や、適切な維持管理に努める
- ②既存樹木の保全や移植、地域特性に応じた新たな植栽に努める
- ③住宅市街地と隣接する箇所には高木を配置し、量感のある緑の確保に努める
- ④建築物や擁壁等の圧迫感の軽減に資する緑化を図る

(3) 地区計画の具体的な検討内容

5) その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ①土地利用において、交通集中、振動、騒音、光害、排熱などによる周辺の市街地環境への影響に配慮する
- ②災害時に一時的に避難場所となりうる空間を確保し、安全・安心な市街地を形成する

（３）地区計画の具体的な検討内容

6) － 1 樹林地、草地等の保全に関する方針

- ①良好な自然環境を形成している緑地の保全を図るため、樹林地、草地等の保全に関する事項について定める

(3) 地区計画の具体的な検討内容

6) - 2 樹林地、草地等の保全に関するルール

以下の行為のうち、緑地の保全上支障のある行為を規制します。

- (1) 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- (2) 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- (3) 木竹の伐採
- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積



（３）地区計画の具体的な検討内容

6）－ 3 地区計画等緑地保全条例

地区計画で定める代官山の樹林地の保全を担保するため、「地区計画等緑地保全条例」を制定する。

地区計画等緑地保全条例（都市緑地法第20条）

地区計画等で、現に存する樹林地、草地、農地等の保全に関する事項を定めた場合に、地区計画等緑地保全条例を定めることができる。条例を定めることにより、対象とする緑地は、行為規制を行い、現状凍結的に保全することができる。

(4) その他

地区計画の目標実現のため、具体的な制限の有無に係わらず、土地利用にあたっては、各方針に沿ったまちづくりを求めるとともに、良好なまちづくりのために担保が必要な事項（安全で回遊性の高い敷地内の歩行者ネットワークの形成等）については、別途、地権者等との協定の締結を検討する。

4. 今後の予定

今後の予定

