

玉川上水南側地区等の 都市計画に関する素案説明会

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素案等について【説明内容】
- 4 質疑応答
- 5 閉会

日時：令和6年 5月16日（木）午後7時から 市役所市民ホール
5月19日（日）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

1

説明内容

1.玉川上水南側地区地区計画の素案

- （1）地区計画とは
- （2）これまでの振り返り
- （3）地区計画の素案
- （4）その他

2.関連する都市計画の変更素案

- （1）昭島駅北口駅前地区地区計画の変更
- （2）用途地域・高度地区の変更

3.今後の予定

1. 玉川上水南側地区地区計画の素案

- (1) 地区計画とは
- (2) これまでの振り返り
- (3) 地区計画の素案
- (4) その他

3

(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

4

(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。

5

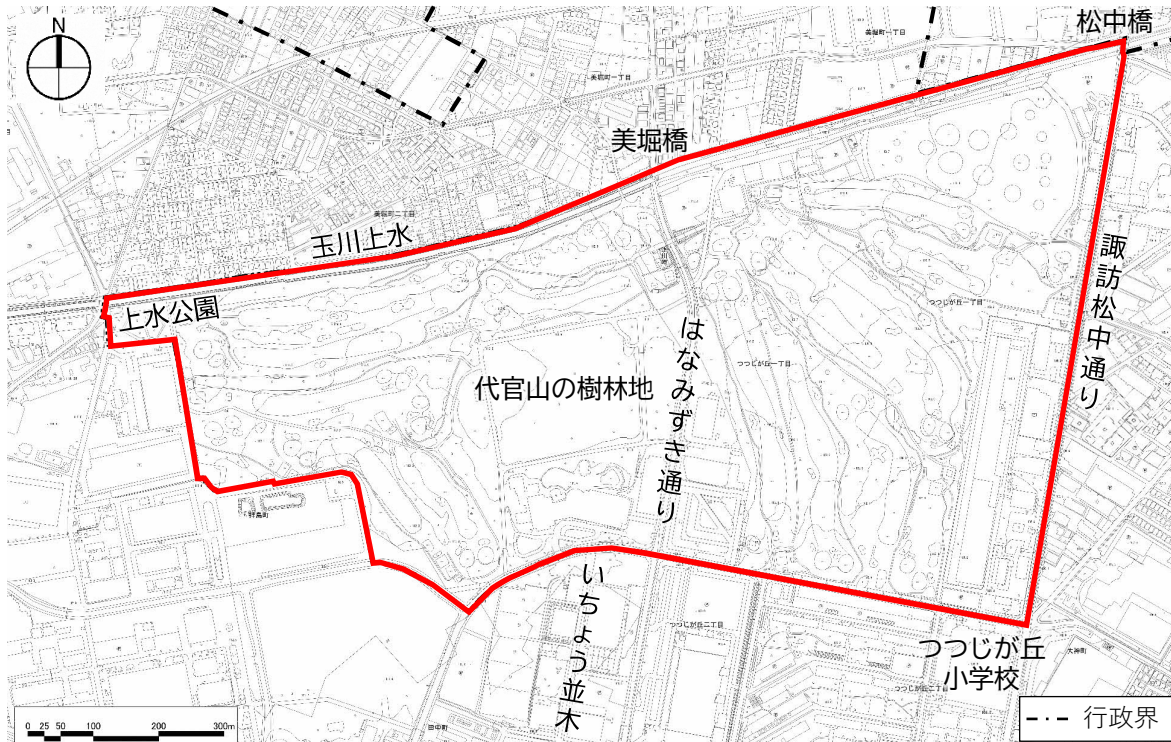
(1) 地区計画とは

地区整備計画のイメージ



(2) これまでの振り返り

対象区域



7

(2) これまでの振り返り

これまでに、玉川上水南側地区のまちづくりに関する懇談会や説明会を開催するとともに、パネル展示や動画配信、資料配布を行い、アンケートにより市民の皆様のご意見の把握に努めてきました。

令和5年7月

玉川上水南側地区の地区計画策定に関する懇談会

- ・上位計画等について
- ・地区の現況や課題の整理について
- ・地区の重点ポイントやまちづくりのイメージなど、地区計画の基本的な考え方について

令和5年12月

玉川上水南側地区地区計画策定に向けた説明会

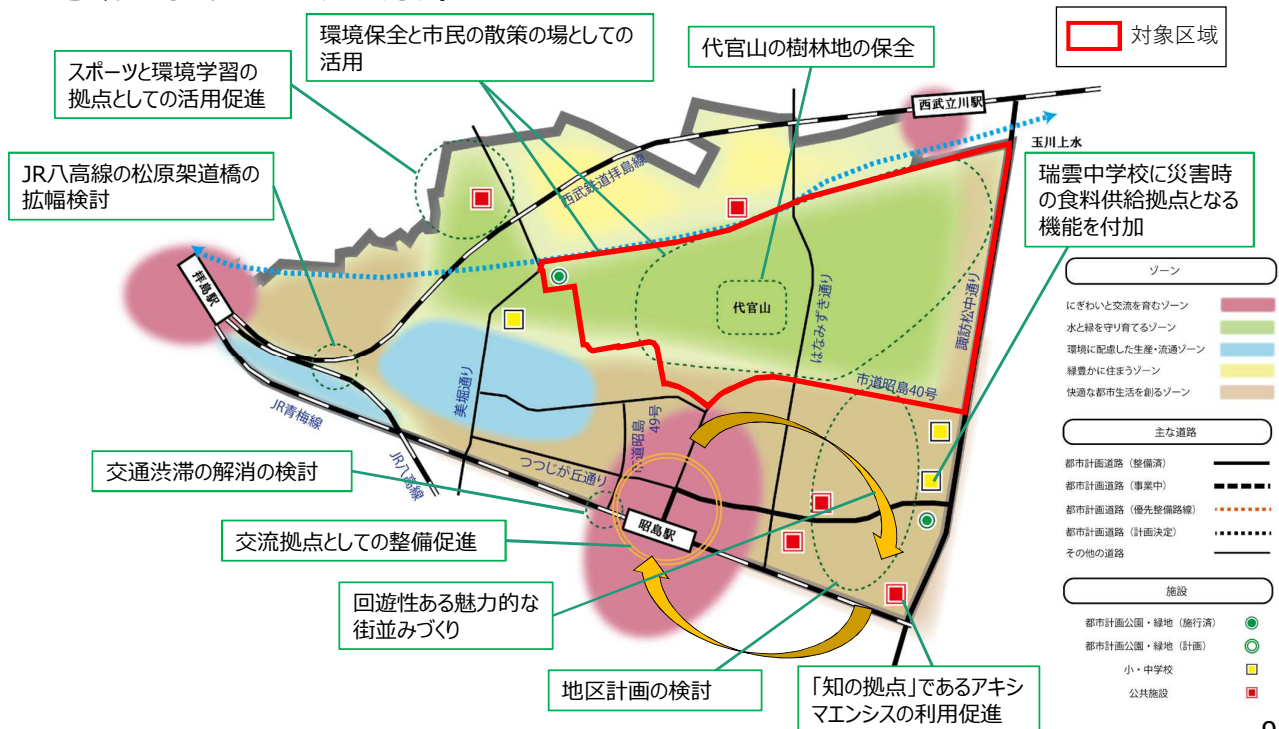
- ・地区計画の目標と、6つの方針、地区内の建築物等に係る具体的なルール案について

8

(2) これまでの振り返り

< 都市計画マスタープランにおける位置づけ >

地域のまちづくりの方針



9

(2) これまでの振り返り

< 地区の課題と重点ポイント >

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も、いちよう並木～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

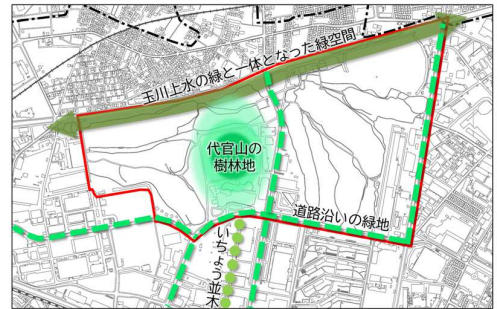
10

(2) これまでの振り返り

<説明会等での主な意見と市の見解>

1) 緑について

意見	<ul style="list-style-type: none"> ・「緑の拠点」や「水と緑を守り育てるゾーン」に位置付けている都市計画マスタープラン等に則った地区計画にすべき ・代官山の樹林地だけでなく、ゴルフ場の既存樹木や草地も保全すべき ・条例により代官山の樹林地の保全を担保することに賛成 ・環境緑地幅を広くしてほしい
市の見解	<p>都市計画マスタープラン等の上位計画や課題等を踏まえ、本地区のまちづくりの重点ポイント（10ページ）を掲げ、地区計画を検討しています。土地利用を極端に制限する地区計画は、地権者の理解を得ることが困難ですが、市民の皆様のご意見を受け止めた中で、地権者に理解を求め、核となる代官山の樹林地の保全や玉川上水沿いの緑道、そして、その間に3.5haの公園を配置し、玉川上水からいちよう並木までつながる緑のネットワークの形成を図るものとしています。</p> <p>また、地区計画と合わせ、地区計画等緑地保全条例の制定や地権者との協定締結等、様々な方法により、緑豊かなまちづくりを図ってまいります。</p>



<緑の配置 イメージ (R5.12説明会資料より)>

11

(2) これまでの振り返り

<説明会等での主な意見と市の見解>

2) 道路について

意見	<ul style="list-style-type: none"> ・緑の分断や渋滞、事故の発生が懸念されるので、道路の新設に反対
市の見解	<p>本地区の殆どは、これまではゴルフ場という閉鎖空間でした。しかし、今後土地利用転換が図られていくことから、既存の南北道路（はなみずき通り）だけでは、地区の骨格として不足となるため、東西道路を地区施設に位置付けるものです。</p> <p>なお、東西道路が整備されることによる生態系への影響については、東京都環境影響評価条例に基づく評価書案が審議され（手続き中）、開発事業者において必要な対策が講じられるものと理解しています。</p> <p>また、交通安全の確保については、交通管理者である警察等関係機関と連携を取り、開発事業者と引き続き協議・検討を行うとともに、民地内での歩行者・自転車空間の確保について、地権者と協定を締結してまいります。</p>

凡例

- 道路（既存）
- 道路（将来）
- 歩行者空間（既存）
- 歩行者空間（将来）



<安全性・回遊性を考慮した通行空間 イメージ (R5.12説明会資料より)>

12

(2) これまでの振り返り

<説明会等での主な意見と市の見解>

3) 高さ制限、壁面位置の制限について

意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺市街地との連続性を考慮した制限にすべき ・ 業務地区 A の高さ：より厳しい制限にすべき，日当たりが確保できる高さ制限にすべき，玉川上水の樹木最高高さに合わせるべき ・ 業務地区 B の高さ：高さの制限をすべき，つつじが丘団地の高さに合わせるべき ・ 壁面後退をより広く確保すべき，圧迫感を感じないようにすべき
市の見解	<p>高さ制限については、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や周辺の建物の現状・将来の建替え等を鑑み検討しています。</p> <p>また、壁面後退については、隣接する地区計画との連続性を確保しています。なお、つつじが丘団地北側については、住宅地への配慮として、地権者の理解を得て、壁面後退距離を5m以上といたします。</p> <p>あわせて、緑化の方針において、高木の配置や量感のある緑の確保による景観への配慮、建築物等の圧迫感の軽減に資する緑化を求めています。</p> <div data-bbox="917 521 1465 862"> <p>玉川上水沿いの建築物の考え方 (イメージ)</p> </div> <p><玉川上水沿いの空間 イメージ (R5.12説明会資料より)></p>

13

(2) これまでの振り返り

<説明会等での主な意見と市の見解>

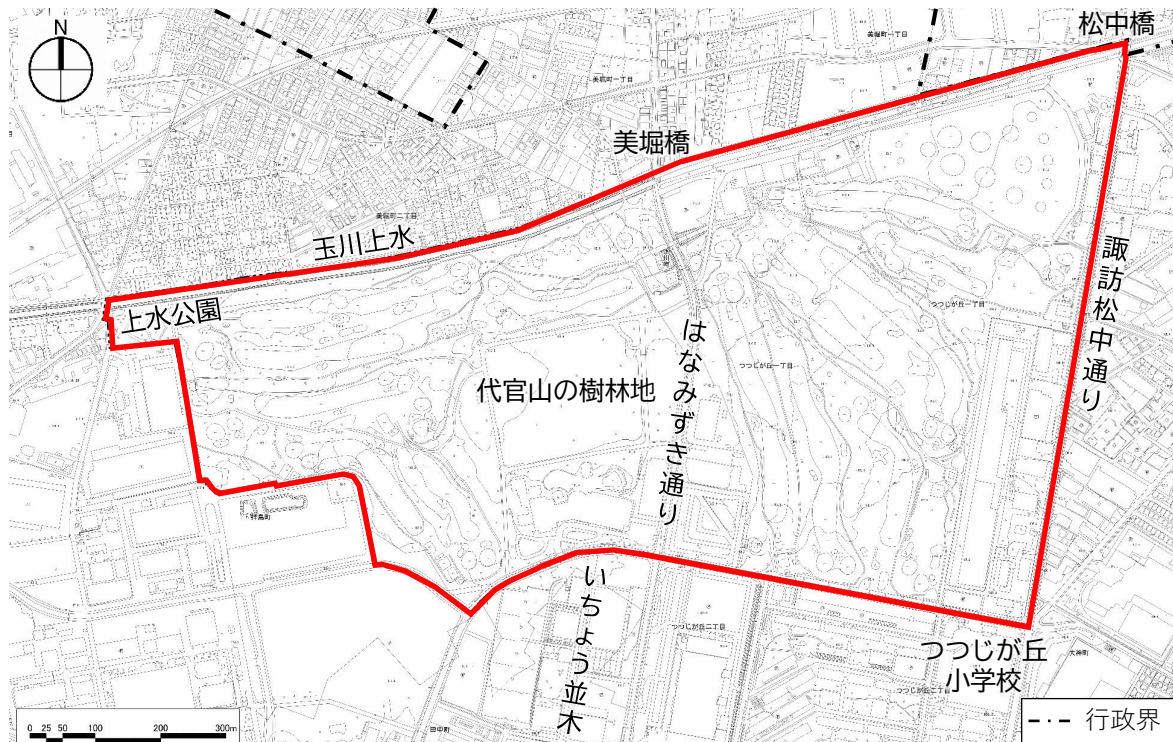
4) その他

意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業の撤退または規模縮小を望む ・ 市民の意見を尊重してほしい ・ 交通渋滞や事故の発生、環境への影響、治安の悪化等が懸念される
市の見解	<p>法令の範囲内において行われる民間企業の事業活動に対して、行政が求められることには限度があります。そうしたことから、令和4年11月に、開発事業者に対しまして、まちづくりや環境、道路・交通などに関する要請を行っております。また、東京都環境影響評価条例における手続きにおいて、東京都に対して意見を提出してまいりました。</p> <p>市民の皆様の安全・安心を確保するため、敷地内の歩行者空間の担保や施設稼働後の協議の場の確保、災害時の協力体制等に係る開発事業者との協定や交通安全対策などについて、引き続き、関係機関と連携し開発事業者と協議を行ってまいります。</p>

14

(3) 地区計画の素案

1) 地区計画区域



15

(3) 地区計画の素案

2) 名称、位置、面積、地区計画の目標

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、つつじが丘二丁目、美堀町一丁目、美堀町二丁目、美堀町三丁目、美堀町四丁目、上川原町、田中町及び拝島町※各地内
面 積	約 81.5 ha
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ょ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していく。

※上川原町、田中町及び拝島町については、本年8月に住居表示が実施され、町名が代官山に変更予定です。

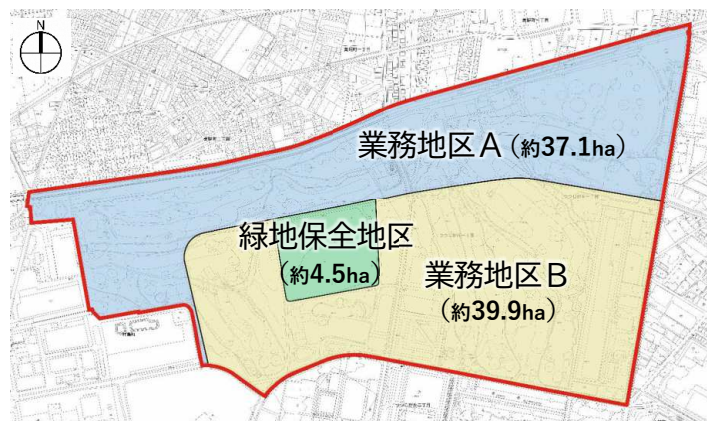
16

(3) 地区計画の素案

3) 土地利用の方針

本地区を3つの地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。

(1) 業務地区 A	玉川上水沿いの景観に配慮した、豊かな緑を享受できる空間形成を図るとともに、業務施設や道路沿道の店舗等を主体とした、周辺の緑環境や住環境と調和した市街地形成を図る。
(2) 業務地区 B	隣接する小学校に配慮しながら、業務施設や道路沿道の店舗等を主体とした、周辺の緑環境や住環境と調和した市街地形成を図る。
(3) 緑地保全地区	代官山の樹林地・緑地を保全し、緑豊かな環境の維持を図る。



17

(3) 地区計画の素案

4) 地区施設の整備の方針

良好な市街地環境の形成を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

(1) 道路の整備方針	円滑で安全な交通ネットワークを形成するため、既設の道路を地区施設に位置づけるとともに、新たな区画道路を配置する。道路の整備にあたっては、歩行者、自転車の安全に配慮した空間を確保する。
(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するとともに、地区内外を散策する人々の憩いと交流の場となる公園を配置する。
(3) その他の公共空地の整備方針	緑の拠点にふさわしい市街地を形成するため、緑を享受し散策を楽しめる緑道を玉川上水沿いに配置するとともに、周辺市街地から連続した環境緑道を沿道に配置する。また、歩道がない区画道路沿いをはじめとして、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敷地内に確保する。さらに、南北のまちに向けた顔づくりとして、いちょう並木や玉川上水緑道からつながる空間においては、地域に親しまれる、開かれた場の形成を図る。

18

（３）地区計画の素案

５）建築物等の整備の方針

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）敷地の細分化による建築物の建て詰まりを防止し、良好な市街地環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- （３）ゆとりある歩行者空間を確保し、玉川上水沿いの景観や周辺の市街地環境と調和した街並みを形成するため、壁面の位置の制限や壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。また、周辺への圧迫感を軽減するため、植栽計画の工夫やオープンスペースの確保等に努める。
- （４）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。
- （５）玉川上水沿いの景観や周辺環境と調和した、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。

19

（３）地区計画の素案

６）緑化の方針

周辺環境に配慮した市街地を形成するため、建築物等の敷地内における緑化の方針を次のように定める。

- （１）緑豊かなうるおいのある環境を維持するため、積極的な緑化を図るとともに、適切な維持管理に努める。
- （２）既存樹木の保全や移植とともに、地域特性に応じた新たな植栽に努める。
- （３）玉川上水沿い及び市道北146号沿いの住宅市街地と隣接する箇所は、景観への配慮のため、高木を配置し、量感のある緑の確保に努める。
- （４）周辺からの景観に配慮し、建築物や擁壁等の圧迫感の軽減に資する緑化を行う。

20

（３）地区計画の素案

７）その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

良好な市街地環境の形成を図るため、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ついて配慮する。

また、災害時に一時的に避難場所となりうる空間の確保を図り、災害に強い安全・安心な市街地を形成する。

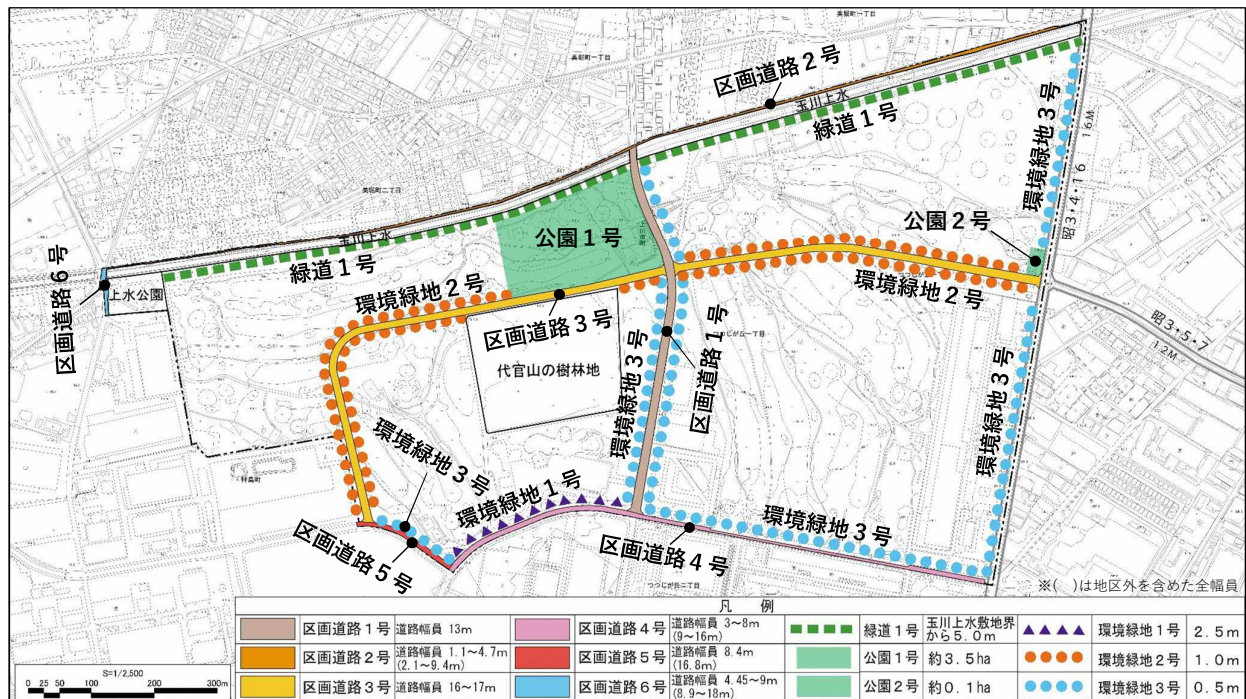
（３）地区計画の素案

８）樹林地、草地等の保全に関する方針

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) 地区計画の素案

9) 地区施設の配置及び規模



23

(3) 地区計画の素案

9) 地区施設の配置及び規模

種類	名称	幅員 ()は地区外を含めた全幅員	延長	面積	備考
道路	区画道路 1号	13m	約820m	—	既設
	区画道路 2号	1.1~4.7m(2.1~9.4m)	約1,520m	—	既設
	区画道路 3号	16m~17m	約1,410m	—	新設
	区画道路 4号	3~8m(9~16m)	約890m	—	既設
	区画道路 5号	8.4m(16.8m)	約170m	—	既設
	区画道路 6号	4.45~9m(8.9~18m)	約80m	—	既設
公園	公園 1号	—	—	約35,400㎡	新設
	公園 2号	—	—	約1,000㎡	新設
その他の 公共空地	緑道 1号	5.0m	約1,500m	—	新設
	環境緑地 1号	2.5m	約300m	—	新設
	環境緑地 2号	1.0m	約2,250m	—	新設
	環境緑地 3号	0.5m	約2,300m	—	新設

24

(3) 地区計画の素案

10) 建築物等に関する事項

① 建築物等の用途の制限

【対象地区】 業務A 業務B

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

- (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号に該当する営業に係るもの、同条第6項各号に該当する営業に係るもの及び同条第9項に該当する営業に係るもの

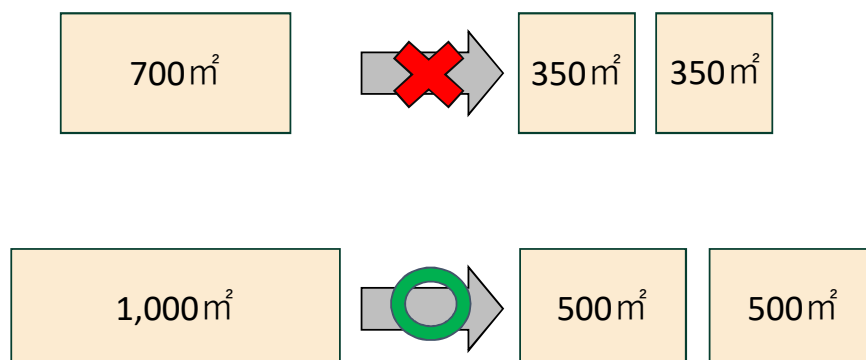
25

(3) 地区計画の素案

② 建築物の敷地面積の最低限度

【対象地区】 業務A 業務B

500㎡



26

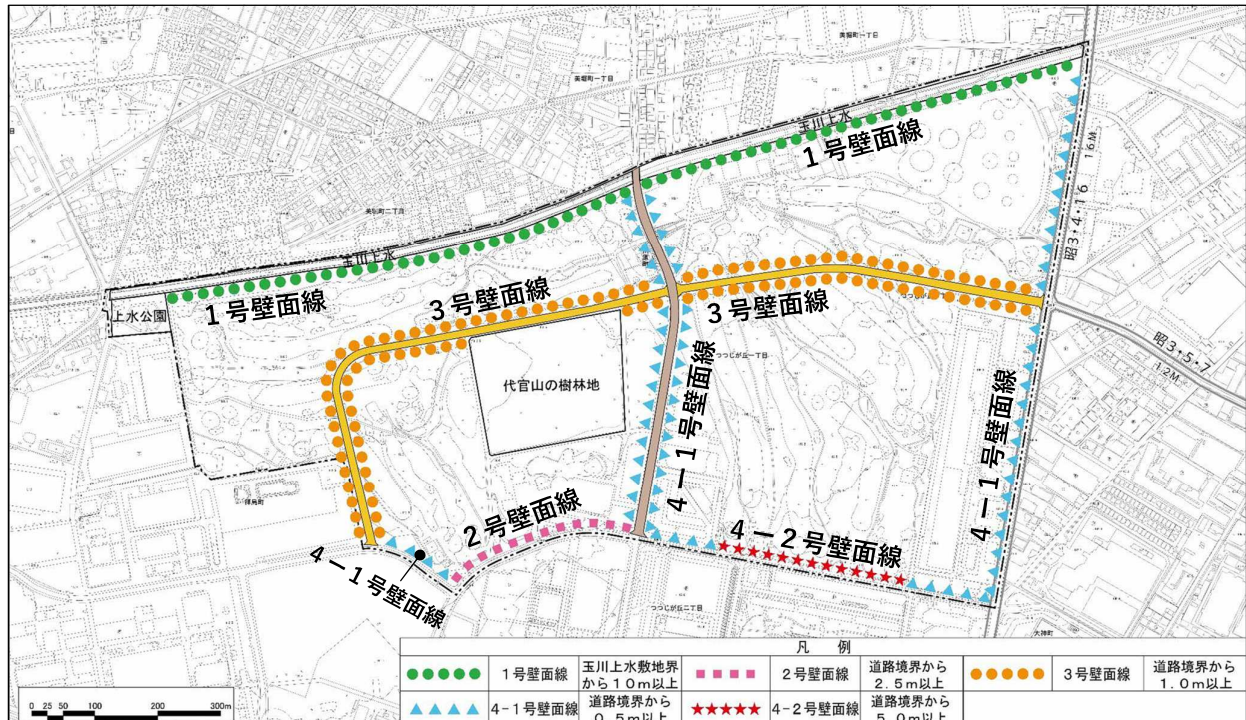
(3) 地区計画の素案

③壁面の位置の制限

【対象地区】

業務A

業務B



27

(3) 地区計画の素案

③壁面の位置の制限

【対象地区】

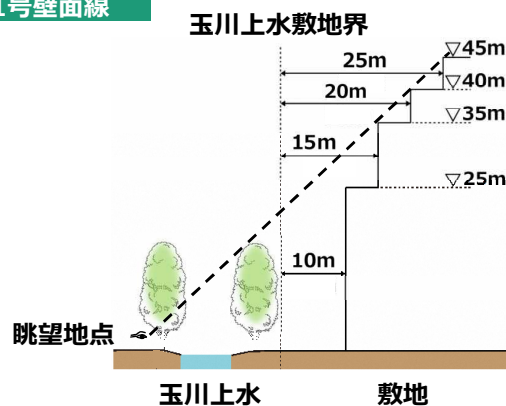
業務A

業務B

道路境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、27ページの図のとおりとする。

また、1号壁面線については、玉川上水敷地界からの距離とし、地盤面からの高さが25mまでの範囲については10m以上、地盤面からの高さが35mまでの範囲については15m以上、地盤面からの高さが40mまでの範囲については20m以上、地盤面からの高さが40mを超える範囲については25m以上とする。

1号壁面線



28

（３）地区計画の素案

④壁面後退区域における工作物の設置の制限

【対象地区】 業務A 業務B

壁面後退部分には、門・へい・その他の工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する工作物についてはこの限りでない。

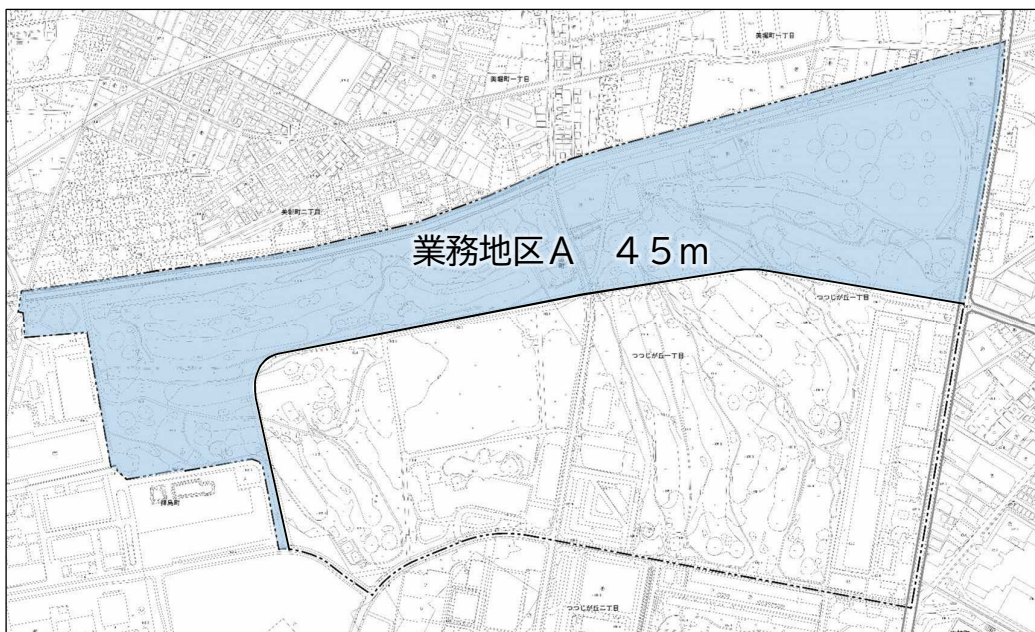
- （１）公益上必要なもの
- （２）１号壁面線の玉川上水敷地界から10mを超える区域におけるもの
- （３）１号壁面線の玉川上水敷地界から10mまでの区域において、地形の状況によりやむを得ないと認められるもの及びそれに付属するもの

29

（３）地区計画の素案

⑤建築物等の高さの最高限度

【対象地区】 業務A



30

(3) 地区計画の素案

⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

【対象地区】

業務A

業務B

1. 建築物等の形態・色彩・その他の意匠は、玉川上水のうろおいある環境や周辺の街並み特性と調和した良好な景観の創出に配慮したものとする。
2. 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。
3. 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、日本工業規格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）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5.0 Y R（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）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
4. 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。

31

(3) 地区計画の素案

11) 土地の利用に関する事項

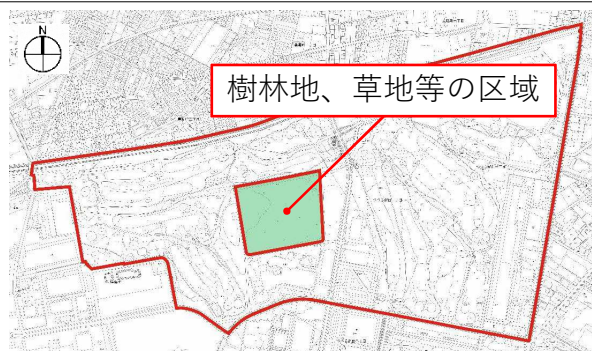
【対象地区】

緑地保全地区

①樹林地、草地等の保全に関する事項

下図に表示する樹林地、草地等の区域内においては、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為はしてはならない。

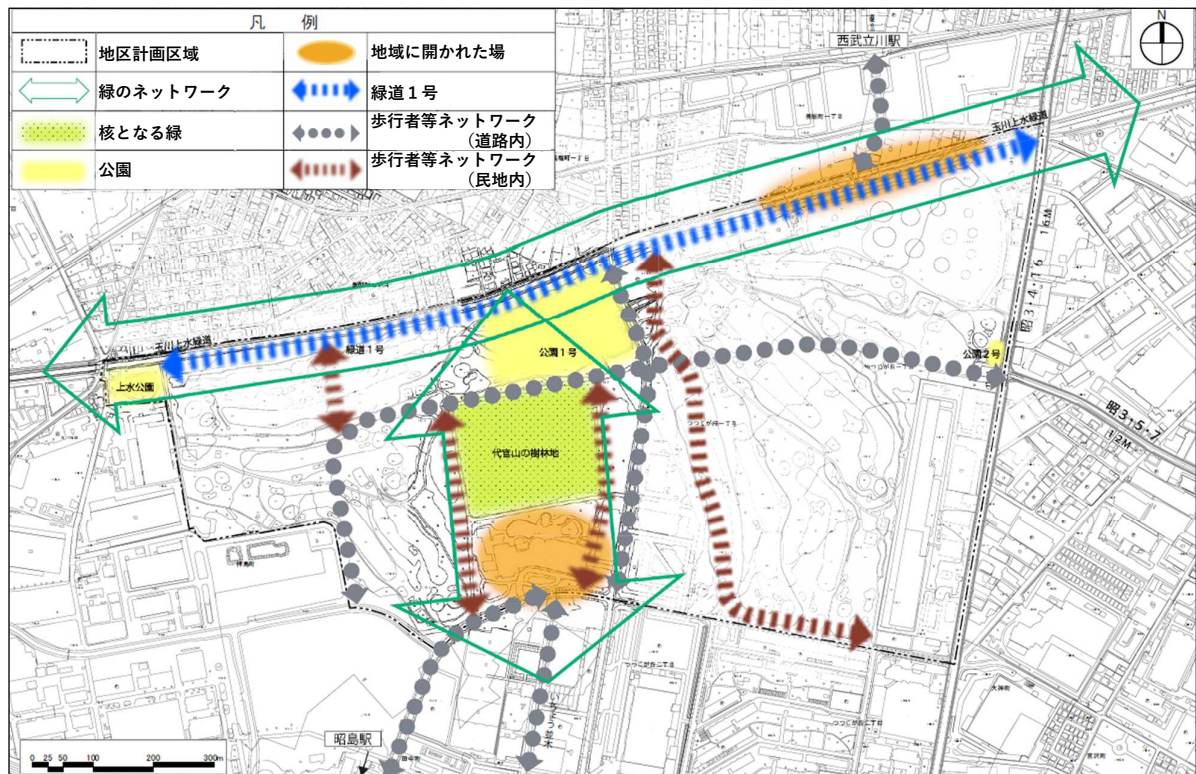
- （1）建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- （2）宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- （3）木竹の伐採
- （4）水面の埋立て又は干拓
- （5）屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積



32

(3) 地区計画の素案

12) 方針附図 (将来イメージ)



(4) その他

1) 地区計画等緑地保全条例

「地区計画等緑地保全条例」により、地区計画で定める代官山の樹林地の保全の担保を図ります。

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、伐採等の行為が規制され、現存する緑地を保全することができる。

（４）その他

２）協定

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しています。

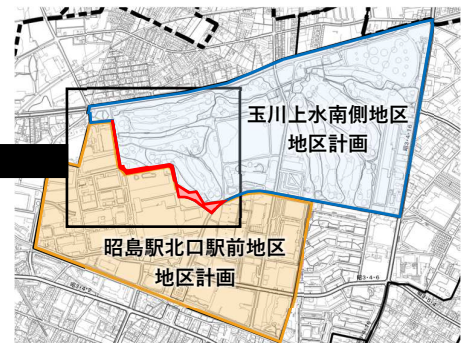
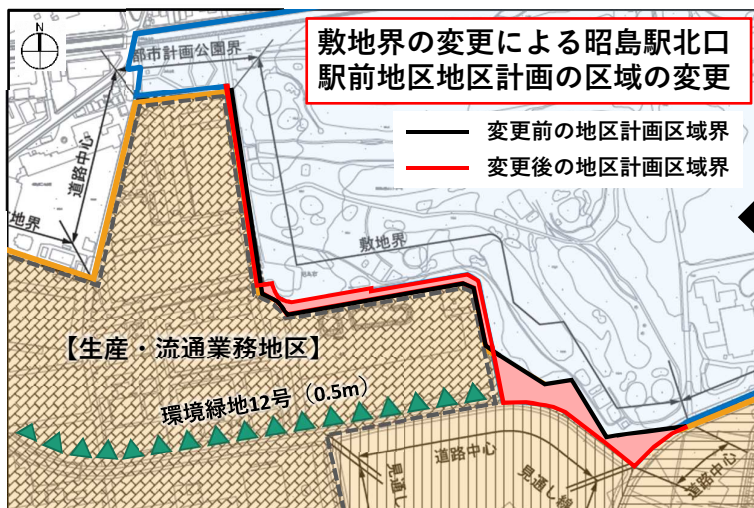
35

2.関連する都市計画の変更素案

- （１）昭島駅北口駅前地区地区計画の変更
- （２）用途地域・高度地区の変更

36

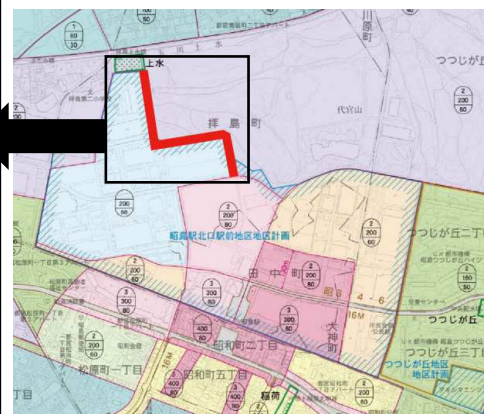
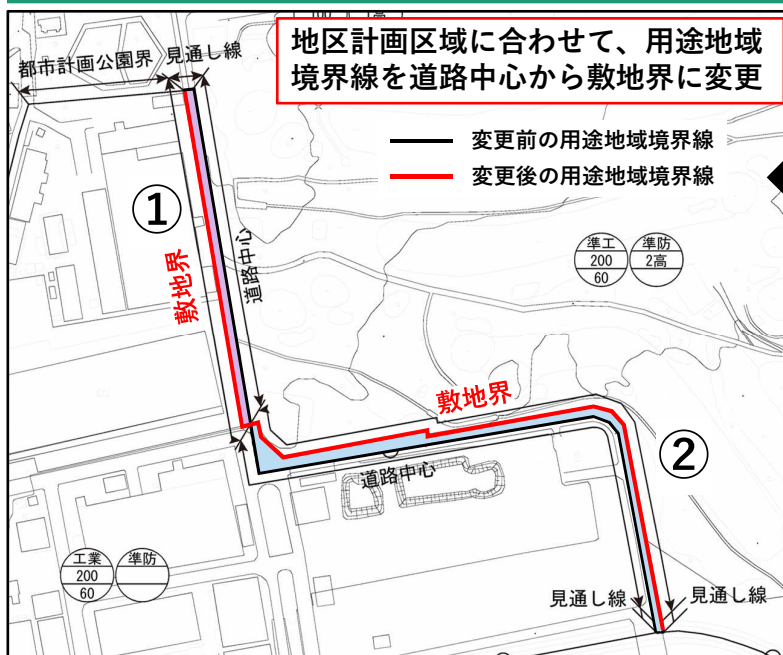
(1) 昭島駅北口駅前地区地区計画の変更



		変更前		変更後	
名 称		昭島駅北口駅前地区地区計画			
面 積		約65.8ha		約64.6ha	
その他の公共空地	環境緑地12号	幅員	延長	幅員	延長
		0.5m	約790m	0.5m	約620m
地区の区分	名 称	生産・流通業務地区			
	面 積	約24.7ha		約23.5ha	

37

(2) 用途地域・高度地区の変更



用途記号凡例

① 低	上段：用途地域	② 準防	上段：防火・準防火地域
③ 50	中段：容積率	④ 2高	中段：高度地区
⑤ 30	下段：建ぺい率	⑥ 10	下段：建築物の高さの最高限度

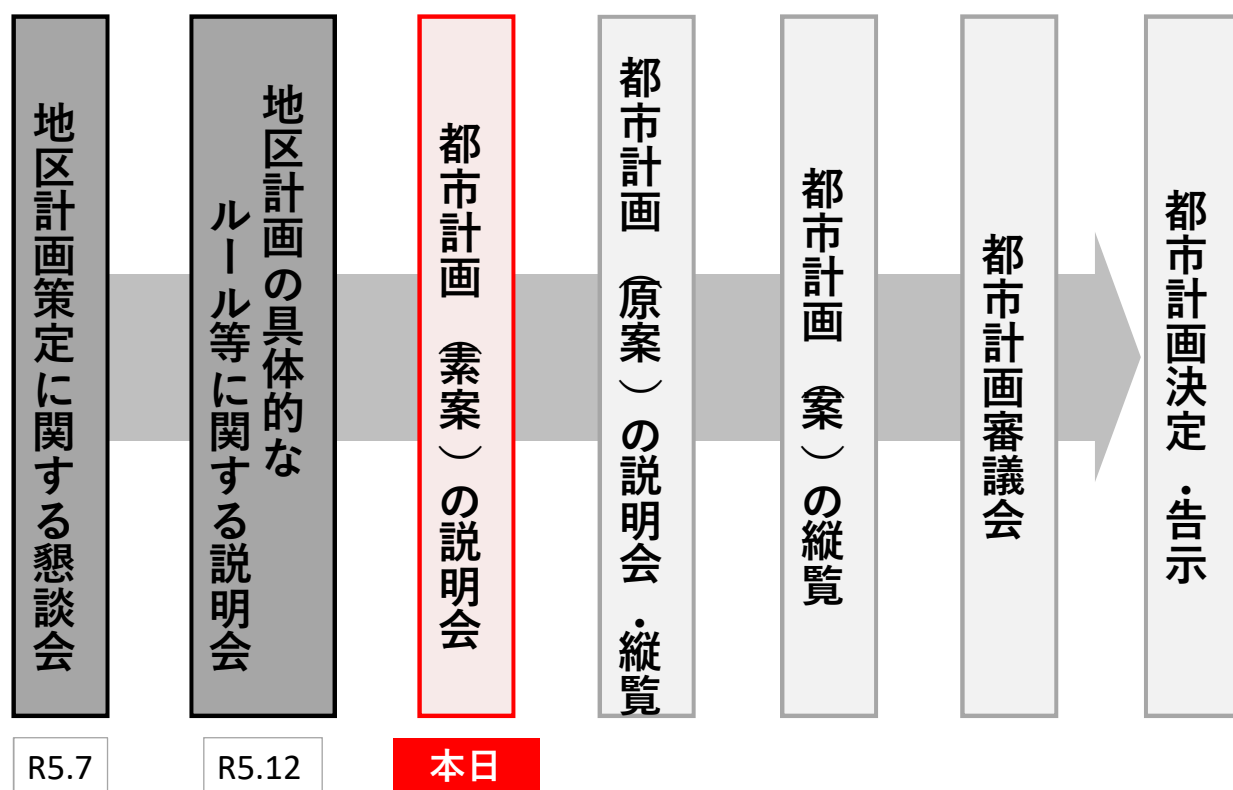
番号	記号	用途	建蔽率	容積率	高度地区	防火・準防火	面積 約 ha
①		工業地域 ↓ 準工業地域	60 ↓ 変更なし	200 ↓ 変更なし	— ↓ 2 高	準防火 ↓ 変更なし	0.1
②		準工業地域 ↓ 工業地域	60 ↓ 変更なし	200 ↓ 変更なし	2 高 ↓ —	準防火 ↓ 変更なし	1.3

38

3. 今後の予定

39

今後の予定



40

(4) 建築物等に関するルールについて

①建築物等の用途の制限 ②建築物の敷地面積の最低限度について (P25, 26)

③壁面の位置の制限 ④壁面後退区域における工作物の設置の制限について (P27～29)

⑤建築物等の高さの最高限度 ⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
について (P30, 31)

(5) 樹林地、草地等の保全に関する事項, 方針附図, 地区計画等緑地保全条例, 協定
について (P32～35)

Q3. 関連する都市計画の変更素案についてなど、その他全体を通してご意見があればご記入
ください。