

玉川上水南側地区の 地区計画策定に関する懇談会

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策定について【説明内容】
- 4 質疑応答・意見交換
- 5 閉会

日時：令和5年 7月20日（木）午後7時から 市役所市民ホール
7月22日（土）午前10時から 瑞雲中学校体育館

昭島市 都市計画部 都市計画課

説明内容

1.はじめに

- (1) 対象範囲
- (2) 地区計画とは

2.玉川上水南側地区の概況

- (1) 都市計画マスタープランにおける位置づけ
- (2) 東京都景観計画
- (3) 現況
- (4) 課題

3.まちづくりについての基本的な考え方

- (1) この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

4.今後の予定

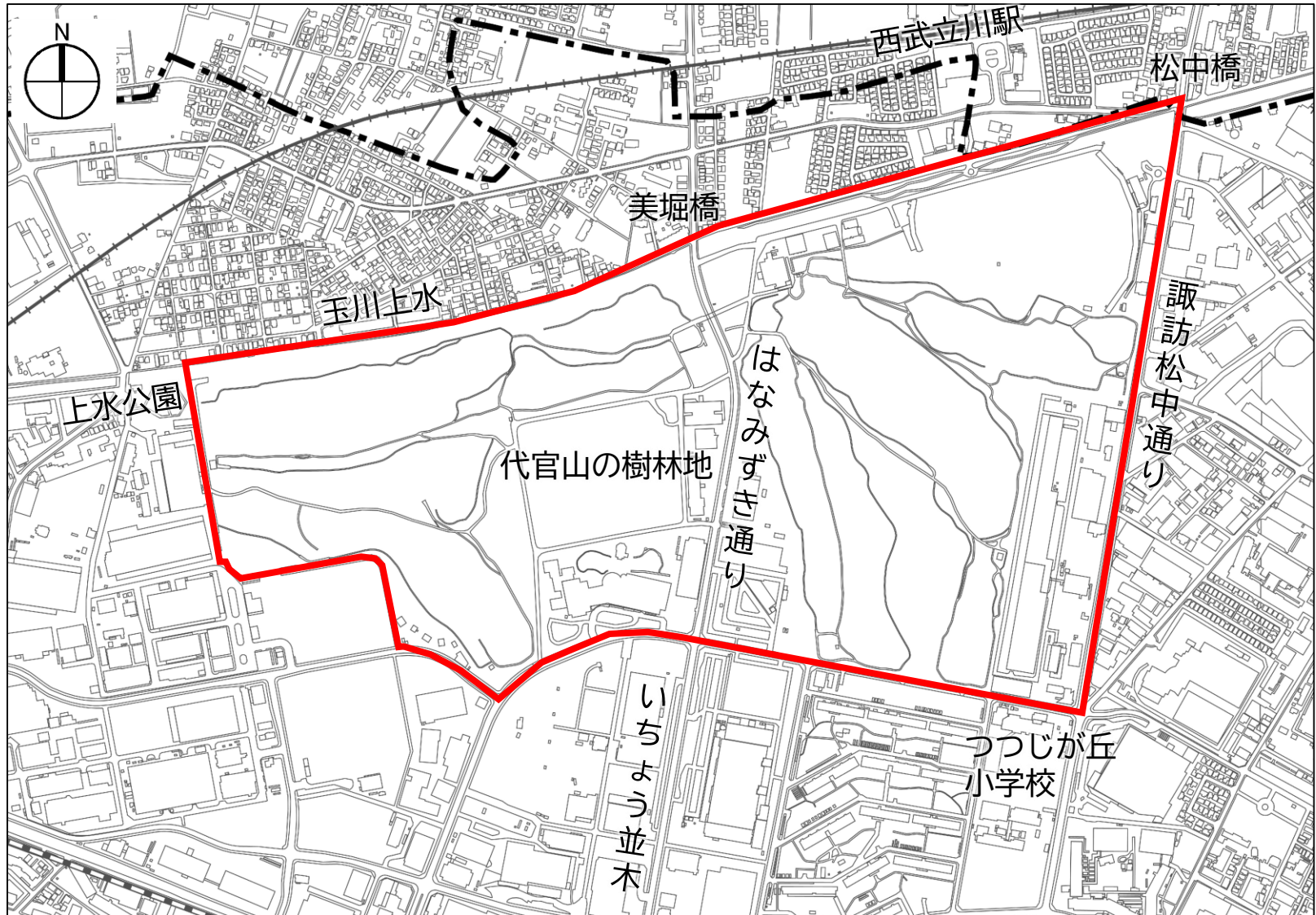
1. はじめに

(1) 対象範囲

(2) 地区計画とは

(1) 対象範囲

玉川上水南側に位置するゴルフ場及び周辺の区域（約80ha）です。



(2) 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

(2) 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

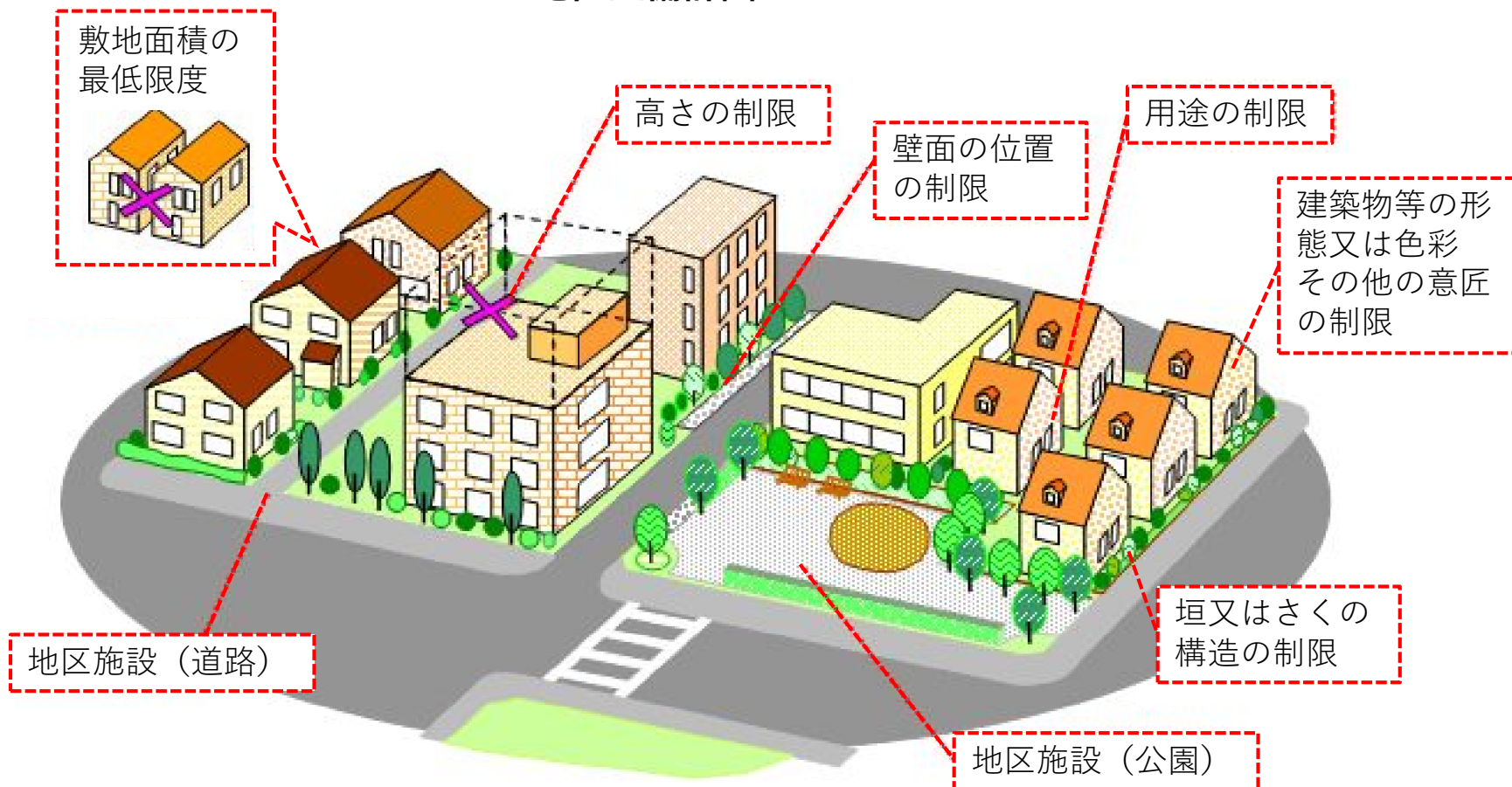
建物の屋根や外壁等の色彩に制限を設け、良好な景観の形成を進めます。

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。

(2) 地区計画とは

地区整備計画のイメージ



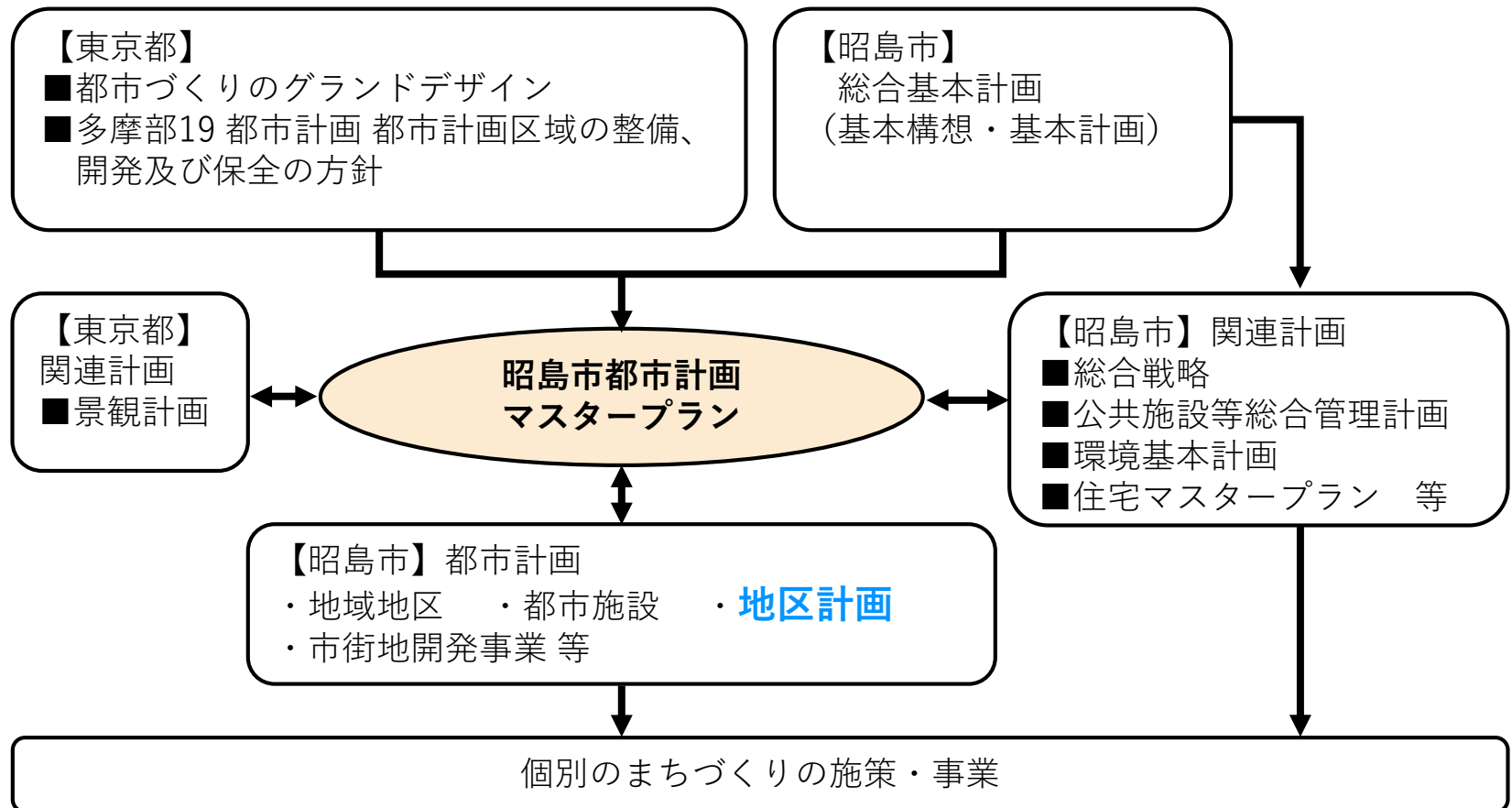
2. 玉川上水南側地区の概況

- (1) 都市計画マスタープランにおける位置づけ
- (2) 東京都景観計画
- (3) 現況
- (4) 課題

(1) 都市計画マスタープランにおける位置づけ

1) 都市計画マスタープランとは

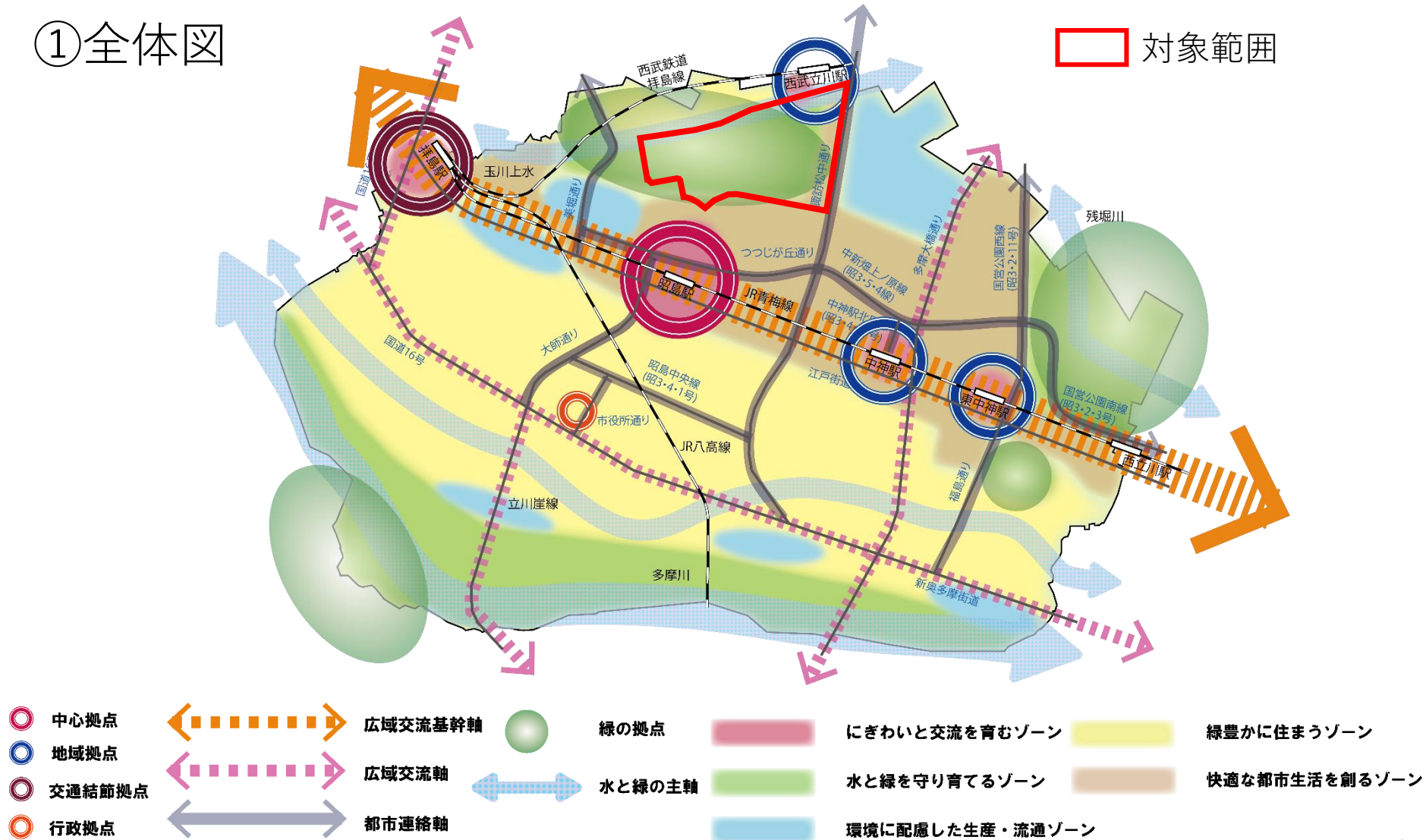
都市計画マスタープランは、中長期的な視点に立って、目指す都市の姿を具体的に分かりやすく示した、都市計画の基本方針です。



(1) 都市計画マスタープランにおける位置づけ

2) 将来都市構造図

①全体図



(1) 都市計画マスタープランにおける位置づけ

2) 将来都市構造図

②水と緑の骨格

○緑の拠点

- 継続的な環境保全
- 市内外からの利用促進
- 環境学習やレクリエーション活動の場としての環境整備の推進

○水と緑の主軸

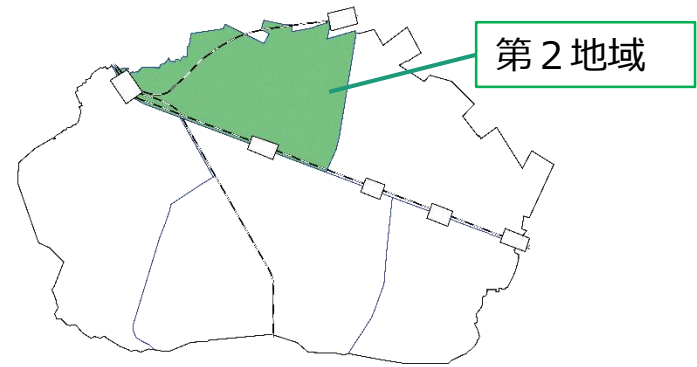
- 周辺環境の保全
- 景観や市民の憩いの場としての水と緑のネットワーク化
- 広域的な連携も含めた維持・活用



(1) 都市計画マスタープランにおける位置づけ

3) 地域別まちづくりの方針

①地域の目指す姿（第2地域）



昭島駅周辺は、商業・業務施設や文化・スポーツ施設のほか、「知の拠点」であるアキシマエンス（教育福祉総合センター）等の公共・公益施設が集積し、歩行者通路や広場が配置され、にぎわいと回遊性のある魅力的な街並みとなっています。また、幹線道路沿いには工場・事業所等が立地し、職住遊が住み分けられた地域が形成されています。

(1) 都市計画マスタープランにおける位置づけ

3) 地域別まちづくりの方針

②地域のまちづくりの方針

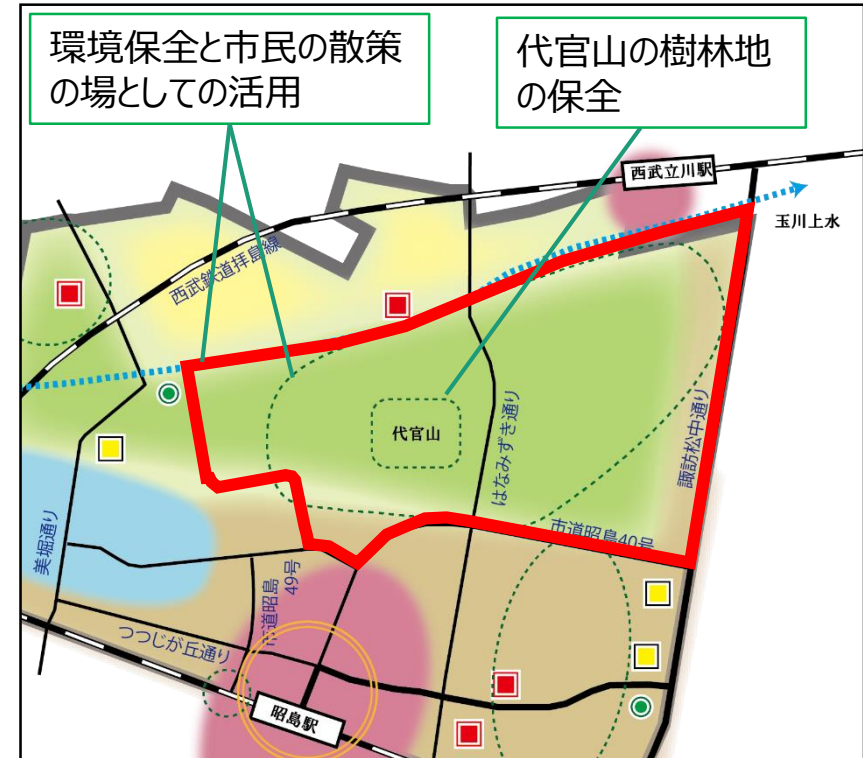
方針1 土地利用の方針

- ・ 地区計画などによる、住・工・商の調和
- ・ 周辺環境の保全と自然・文化資源をつなぐネットワーク化を図った、歩いて楽しめるまちづくり

方針2 都市基盤整備の方針

- ・ 昭島駅周辺の交通渋滞の緩和
- ・ 歩行者や自転車利用者の安全性の確保

対象範囲



ゾーン	施設
にぎわいと交流を育むゾーン	都市計画公園・緑地（施行済）
水と緑を守り育てるゾーン	都市計画公園・緑地（計画）
環境に配慮した生産・流通ゾーン	小・中学校
緑豊かに住まうゾーン	公共施設
快適な都市生活を創るゾーン	

(1) 都市計画マスタープランにおける位置づけ

3) 地域別まちづくりの方針

②地域のまちづくりの方針

方針3 安全・安心なまちづくりの方針

- 避難所や備蓄倉庫の機能の充実
- 安全な避難経路の確保
- 防火貯水槽の設置の誘導など消防水利の確保

方針4 水と緑のまちづくりの方針

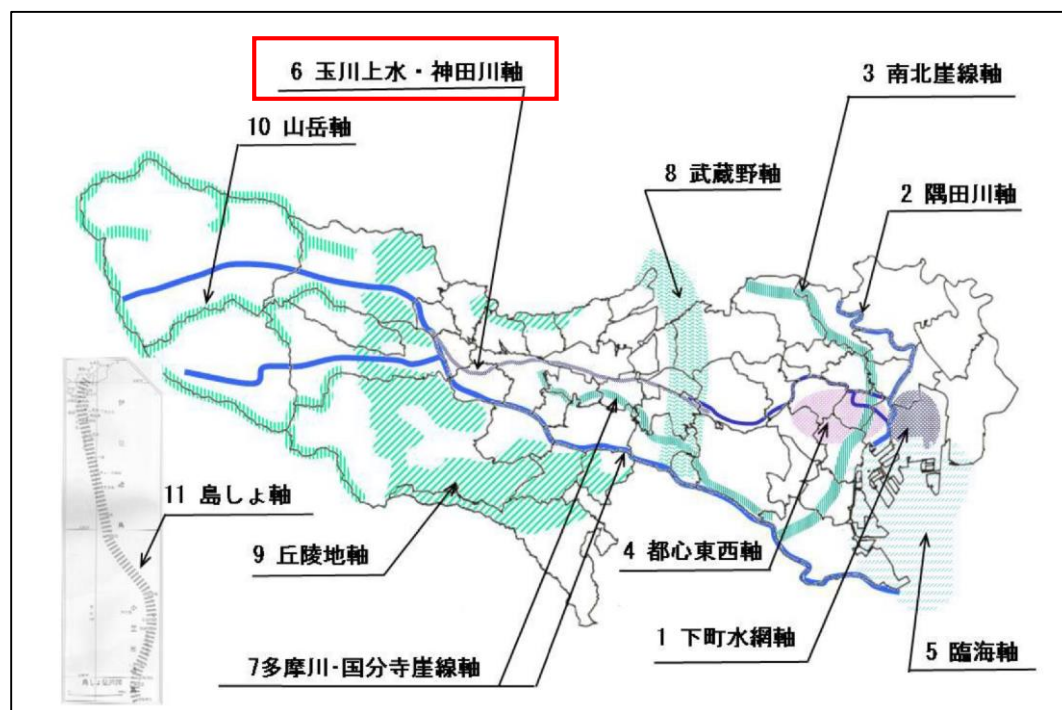
- 市民が水辺に親しむ空間として、環境保全の促進
- 玉川上水の周辺から代官山の樹林地にかけて、生物多様性に配慮した環境の保全及び市民の散策の場としての活用の促進

(2) 東京都景観計画

1) 東京都景観計画とは

東京都景観計画は、東京都景観審議会の答申「東京における今後の景観施策のあり方について」を踏まえ、都民や事業者、区市町村等と連携・協力しながら、美しく風格のある首都東京を実現するための具体的な施策を示した計画です。

東京全体から見て、特に景観構造の主要な骨格となっている地域を景観基本軸等として位置づけており、玉川上水沿いの景観はその1つに該当しています。



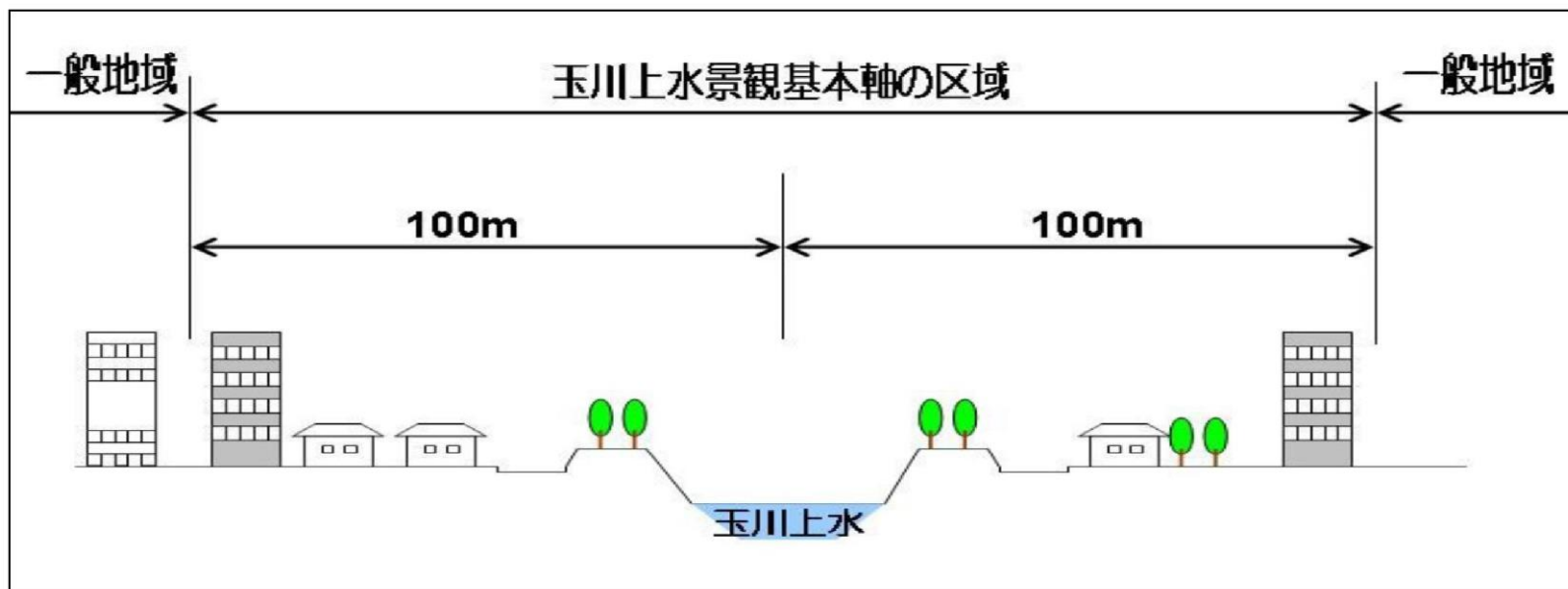
出典：東京都景観計画
(平成30年8月)

(2) 東京都景観計画

2) 玉川上水景観基本軸

①対象区域

玉川上水の中心から両側それぞれ100mの地域を玉川上水景観基本軸として位置づけています。



(2) 東京都景観計画

2) 玉川上水景観基本軸

②景観形成の方針

玉川上水と連続した統一感のある景観の形成

玉川上水に並行及び交差する道路や緑道の整備に当たっては、玉川上水の流れや緑などに調和した統一的な景観形成を図ります。

玉川上水の自然環境の保全と活用

緑道整備や新たな沿道整備等を行う際は、自然環境の保存に努めながら、自然を眺望できる場所を設け、環境の整備を図ります。

玉川上水の歴史的・文化的遺産を生かした景観の形成

歴史的・文化的資源を活用した景観の形成を図ります。

玉川上水の景観と調和した街並み景観の形成

玉川上水の樹林が、良好な街並みの背景となるよう努め、地区計画等と連携し、地域のまちづくりに寄与するよう努めます。

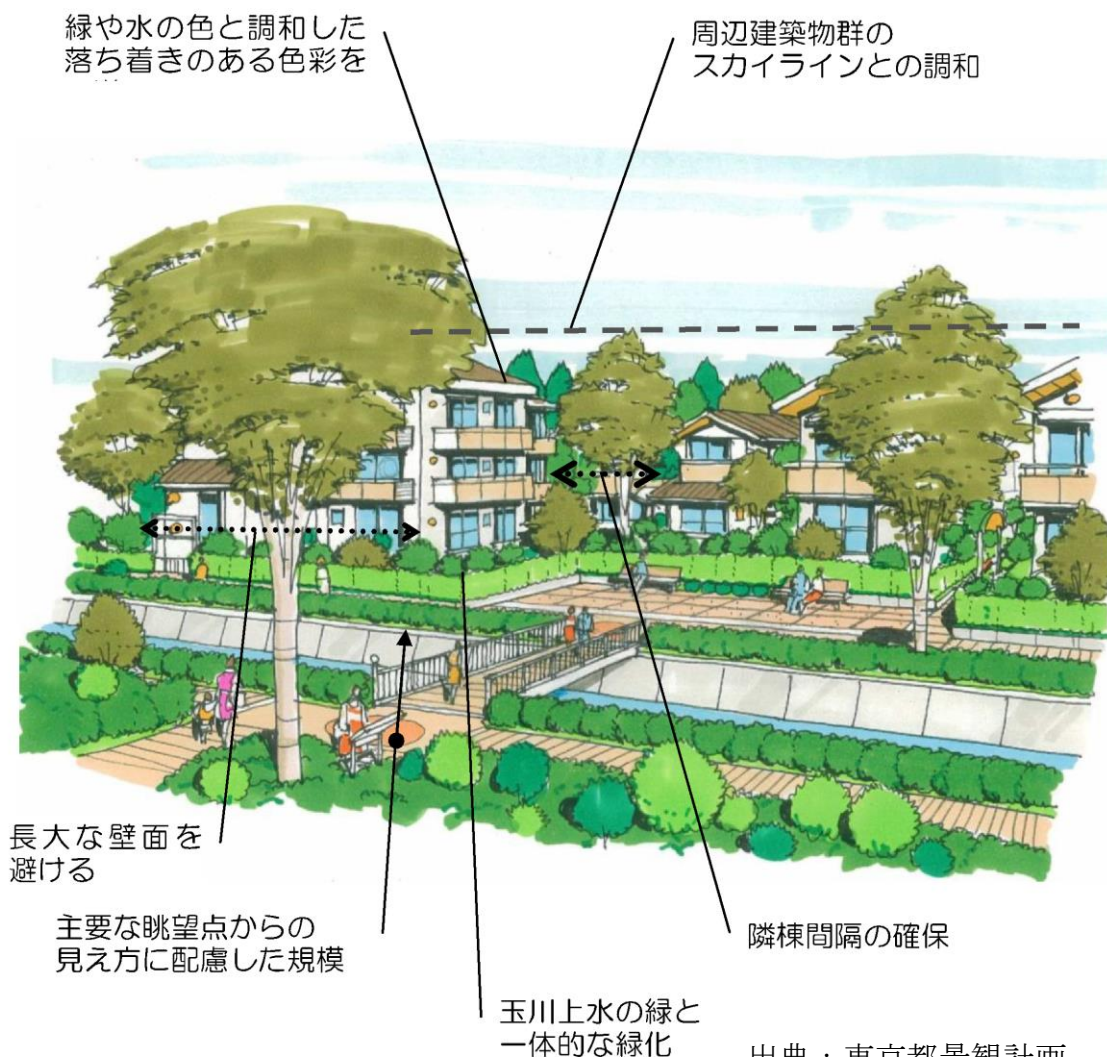
(2) 東京都景観計画

2) 玉川上水景観基本軸

③景観形成基準

玉川上水景観基本軸内で、高さ10m以上の建築物の新築、増築、改築等の行為を行うにあたり、「建築物の配置」「高さ・規模」「形態・意匠・色彩」「公開空地・外構・緑化等」に関する景観形成基準が適用されます。

景観形成基準のイメージ



(3) 現況

1) 用途地域

用途地域は、都市計画法で定められた制度で、用途によって建てられる建築物が異なります。用途地域は13種類あり、市内では以下の10種類の用途地域を指定しています。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校が建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



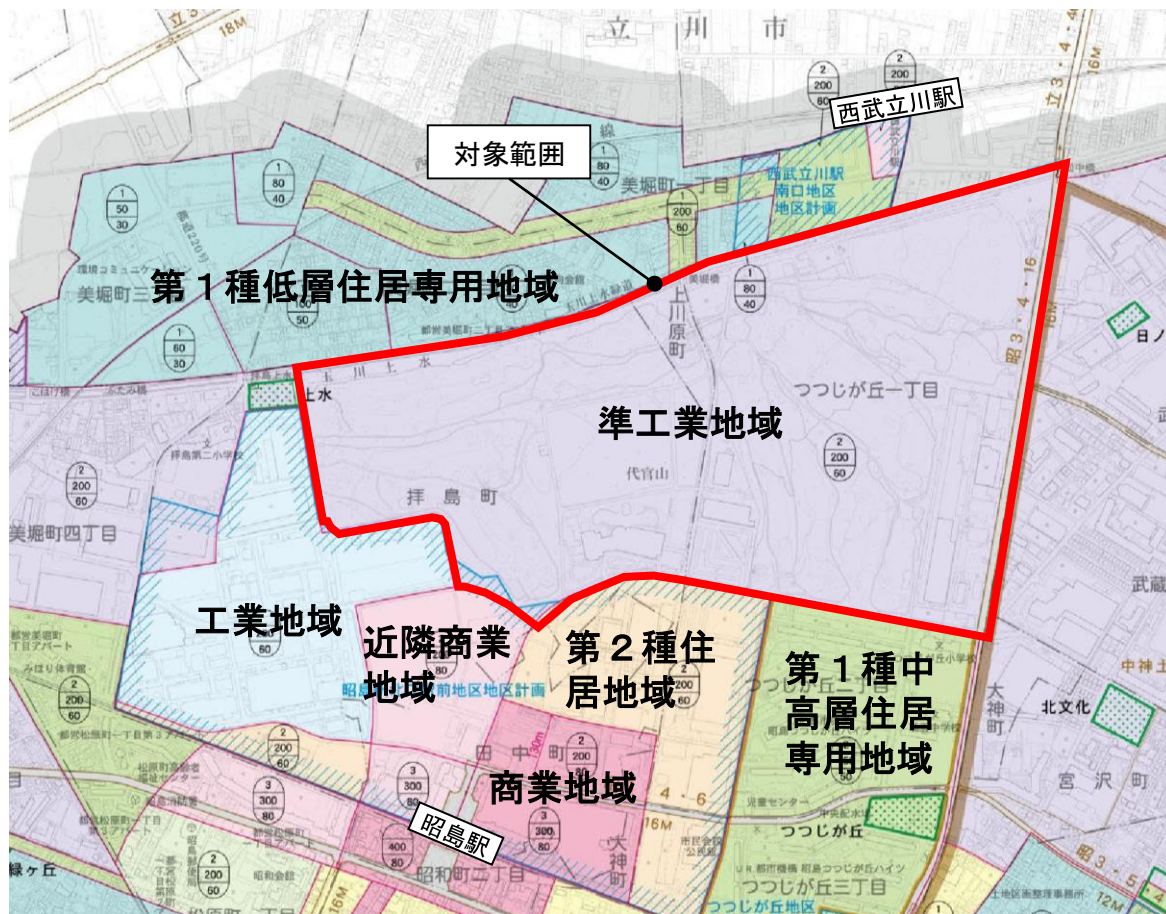
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

出典：みらいに向けたまちづくりのために
令和3年7月 国土交通省

(3) 現況

1) 用途地域

対象範囲は準工業地域が指定されています。

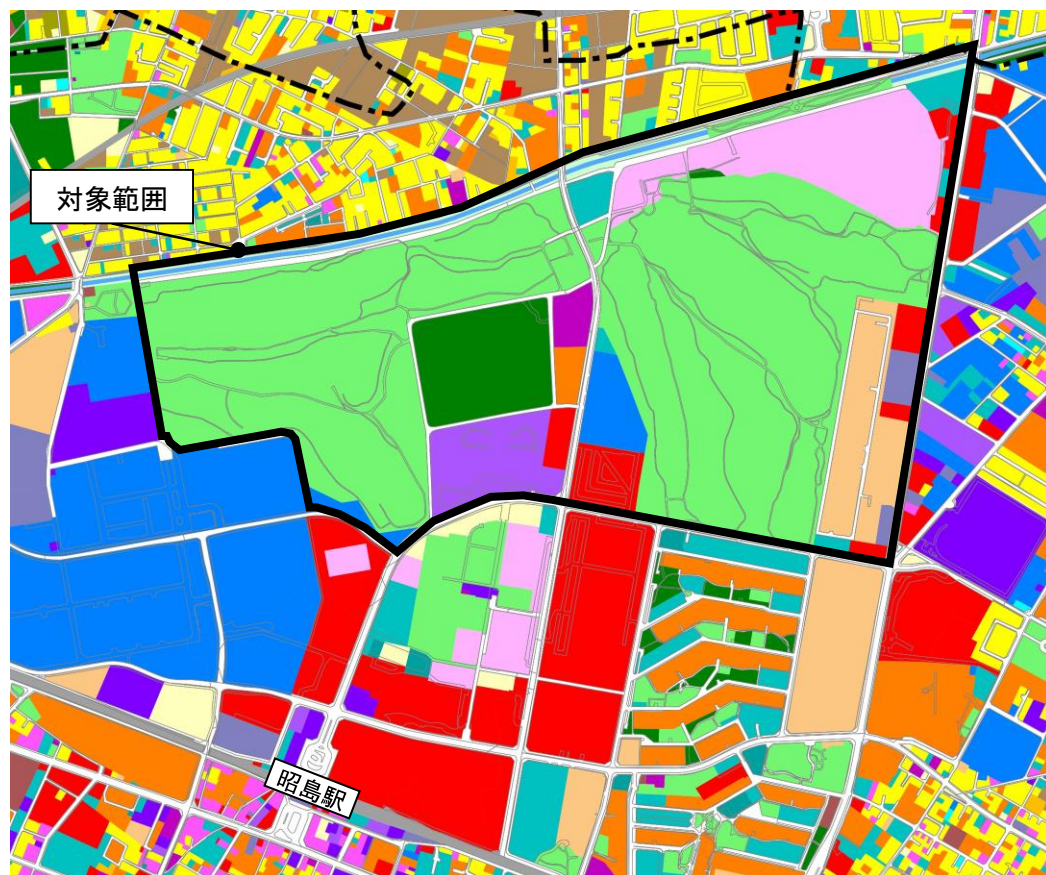


出典：昭島都市計画図

(3) 現況

2) 土地利用

対象範囲は、ゴルフ場その他、店舗や認定こども園等の福祉施設や業務施設などの土地利用がされています。また、周辺は、南側は商業施設や集合住宅、西側には工場施設、東側には商業施設や工場施設が立地し、北側は住宅地となっています。



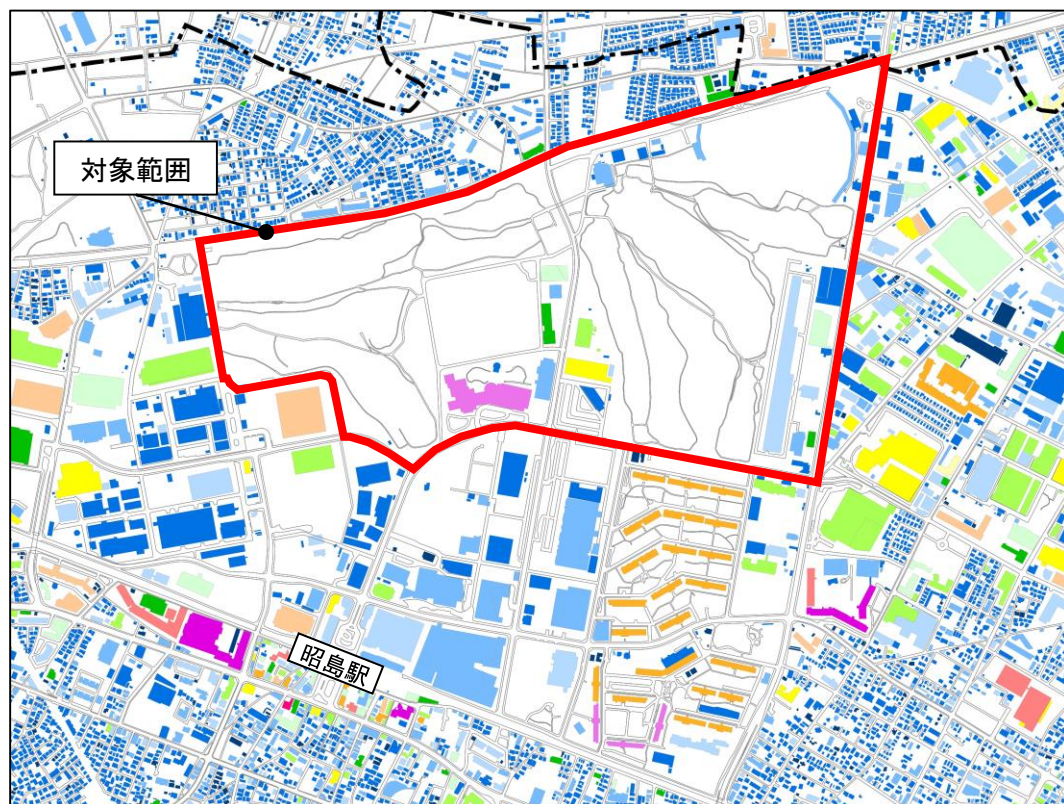
凡 例

官公庁施設	農林漁業施設
教育文化施設	屋外利用地・仮設建物
厚生医療施設	その他
供給処理施設	公園、運動場等
事務所建築物	未利用地等
専用商業施設	道路
住商併用建物	鉄道・港湾等
宿泊・遊興施設	田
スポーツ・興行施設	畑
独立住宅	樹園地
集合住宅	採草放牧地
専用工場	水面・河川・水路
住居併用工場	原野
倉庫運輸関係施設	森林

(3) 現況

3) 周辺建物の高さ

対象範囲の北側は低層の住宅が立地しています。昭島駅北口周辺は低層の商業施設が広がり、対象範囲南側の集合住宅は高層となっています。



高さ別

0 ～ 3m	27 ～ 30m
3 ～ 6m	30 ～ 33m
6 ～ 9m	33 ～ 36m
9 ～ 12m	36 ～ 39m
12 ～ 15m	39 ～ 42m
15 ～ 18m	42 ～ 45m
18 ～ 21m	45 ～ 48m
21 ～ 24m	48m ～
24 ～ 27m	

平成29年土地利用現況調査を基に作成
※建物用途別に階高を設定し、階数情報から算出
(設定階高) 独立住宅、集合住宅 → 3 m
専用工場、住居併用工場 → 6 m
倉庫運輸関係施設 → 7 m
上記以外 → 4 m

(3) 現況

4) 周辺の公園・広場

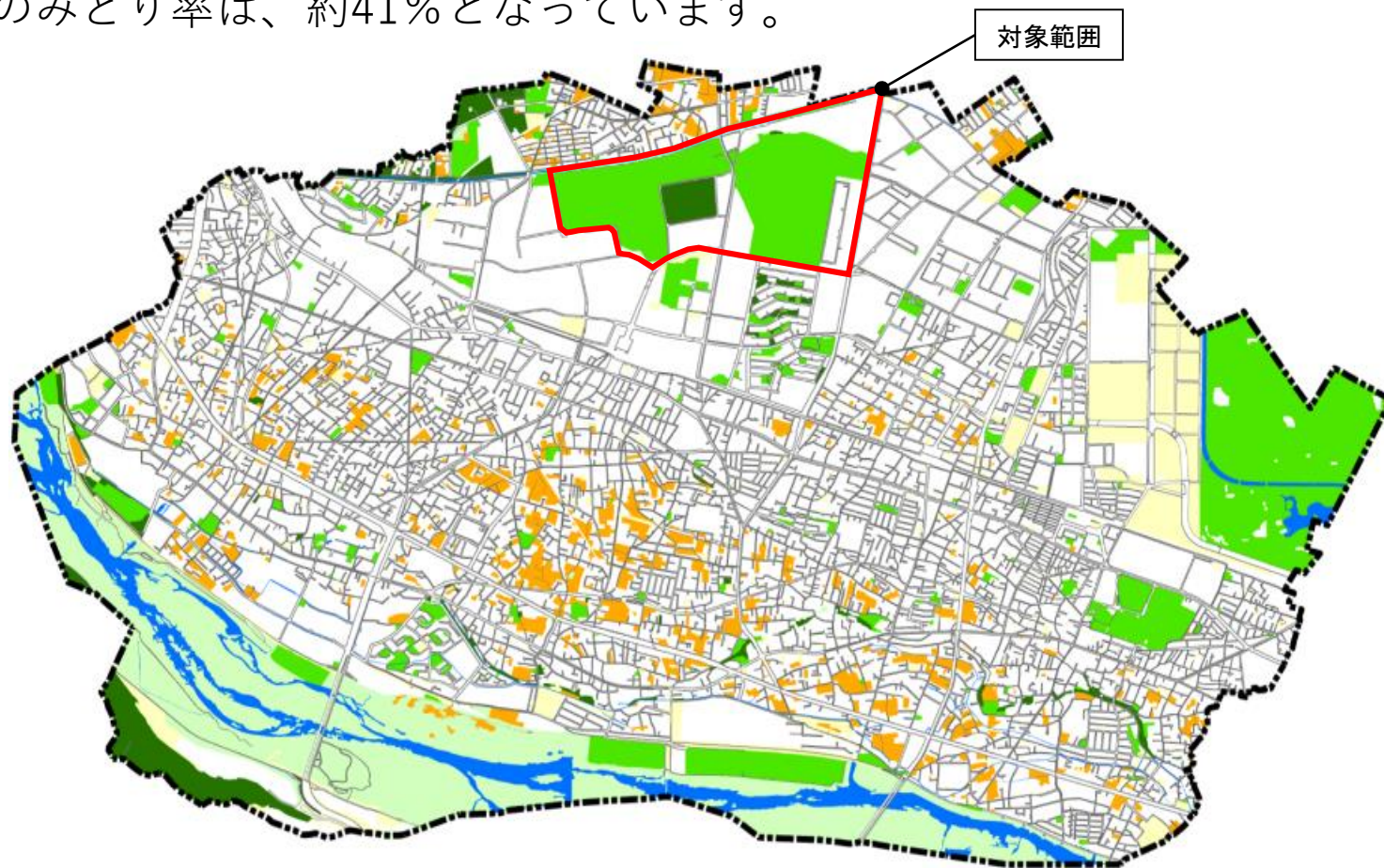
対象範囲周辺は、市の公園の他、東京都や民間管理の公園・広場が点在しています。



（３）現況

５）市内のみどり

市内のみどり率は、約41%となっています。



凡例

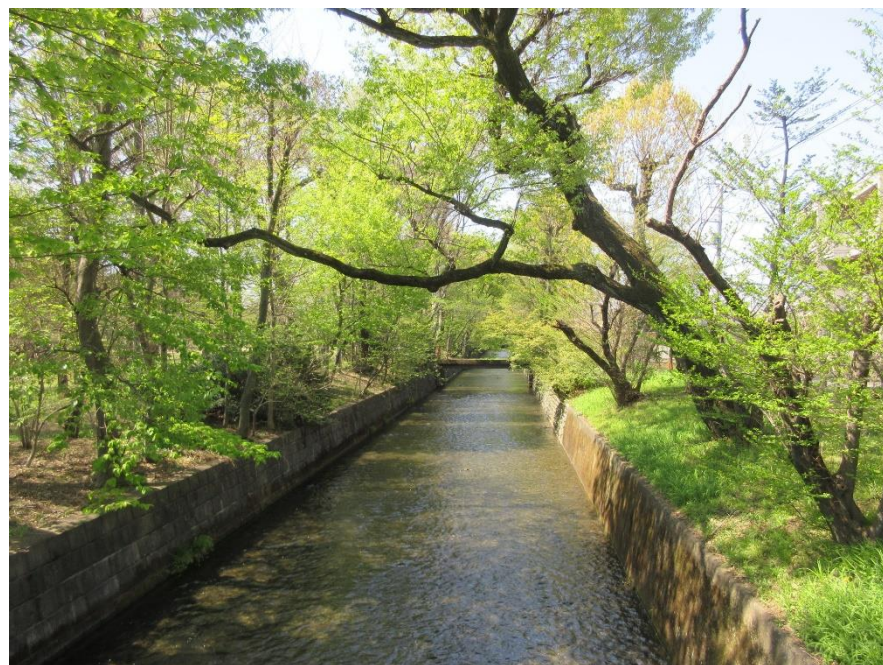
森林 農地 公園・運動場等 河川等の水面 原野 未利用地等

出典：昭島市環境基本計画
(令和４年３月)

(3) 現況

6) 玉川上水周辺

玉川上水は、クヌギやコナラ等の植生が多く、樹高は概ね15～20m程度あり、みどり豊かな景観を形成しています。北側には遊歩道があります。

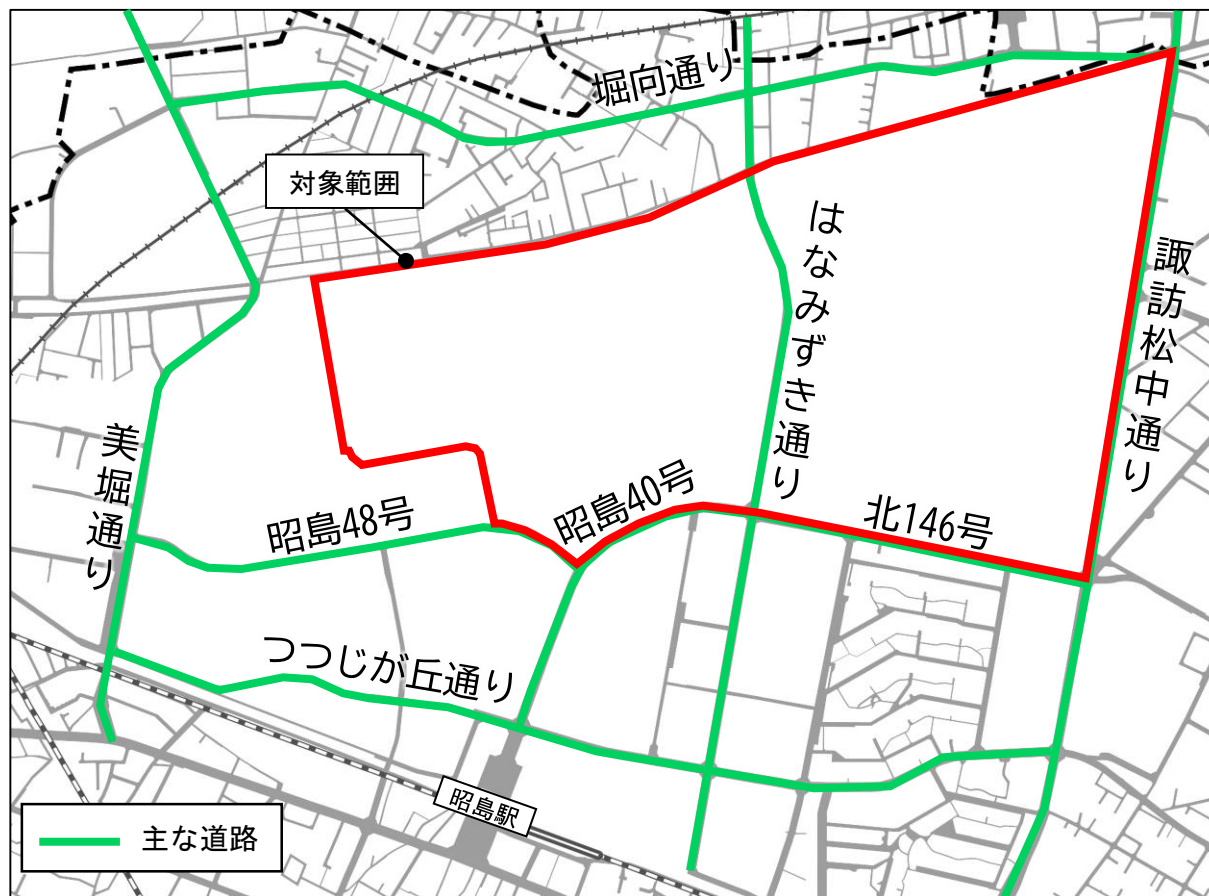


（３）現況

７）道路状況

①主な道路

対象範囲の南北道路として、はなみずき通りがあります。周辺の主な市道・都道は下図のとおりです。 ※図には、私道や通路も記載しています。

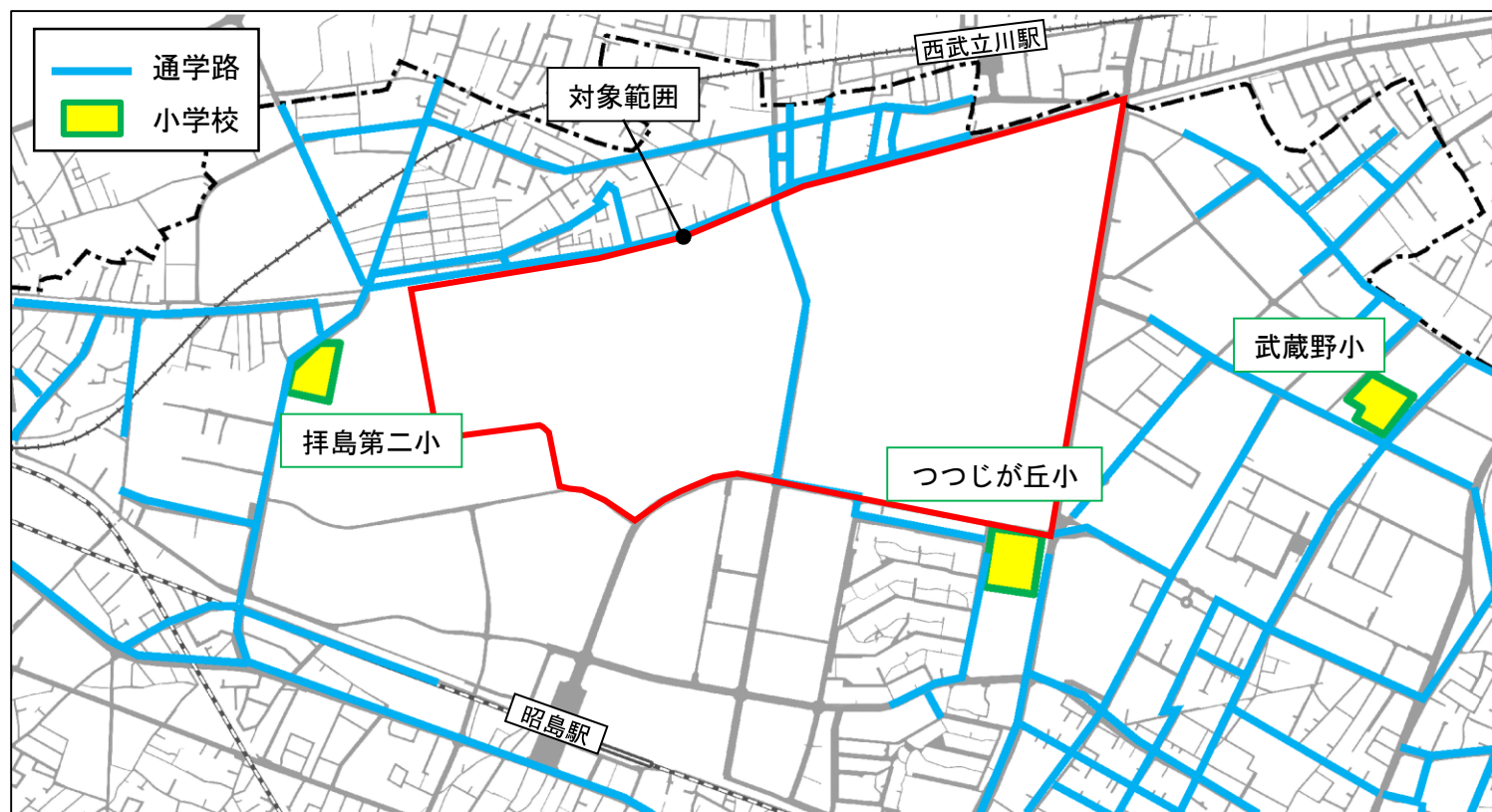


(3) 現況

7) 道路状況

②通学路

対象範囲周辺は、3箇所の小学校が近接しており、周辺の道路は通学路として位置づけられています。



（３）現況

８）周辺地区計画

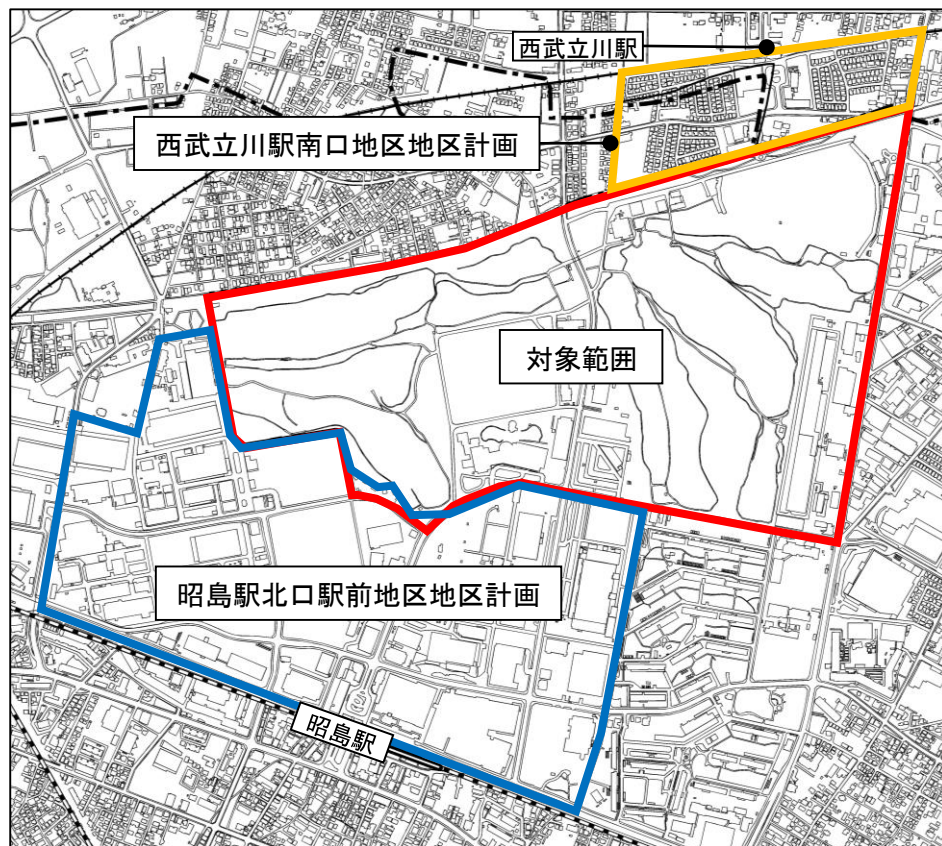
対象範囲の北側は、**西武立川駅南口地区地区計画**が指定されており、
対象範囲の南側は、**昭島駅北口駅前地区地区計画**が指定されています。

○西武立川駅南口地区地区計画の目標

駅周辺にふさわしい土地利用や基盤整備を誘導、玉川上水と連携した緑のネットワークを形成し、緑豊かで、うるおいのある快適な住環境を形成します。

○昭島駅北口駅前地区地区計画の目標

周辺環境と調和した商業・スポーツ・文化施設等を配置した、快適でゆとりある市街地整備を誘導し、都市的な賑わいと人・自然が融合した市街地空間を形成します。



(4) 課題

玉川上水南側地区の概況を踏まえた課題は以下のとおりです。

環 境

- ◎ 緑の拠点としてのまちづくり
- ◎ 代官山の樹林地の保全
- ◎ 散策や憩いの場の確保
 - ・ 生物多様性の保全

景 観

- ◎ 玉川上水の景観の保全（建築物の高さ、配置、色彩等）

道路・交通

- ◎ 歩行者、自転車の安全性の確保
 - ・ 交通渋滞の緩和

これらの課題の内、地区計画でルール化することができるものは、◎のものです。ただし、土地利用に制限をかけるため、地権者の理解が必要です。なお、地区計画に定めることができないものは、別途対応を検討します。

3. まちづくりについての 基本的な考え方

- (1) この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

(1) この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

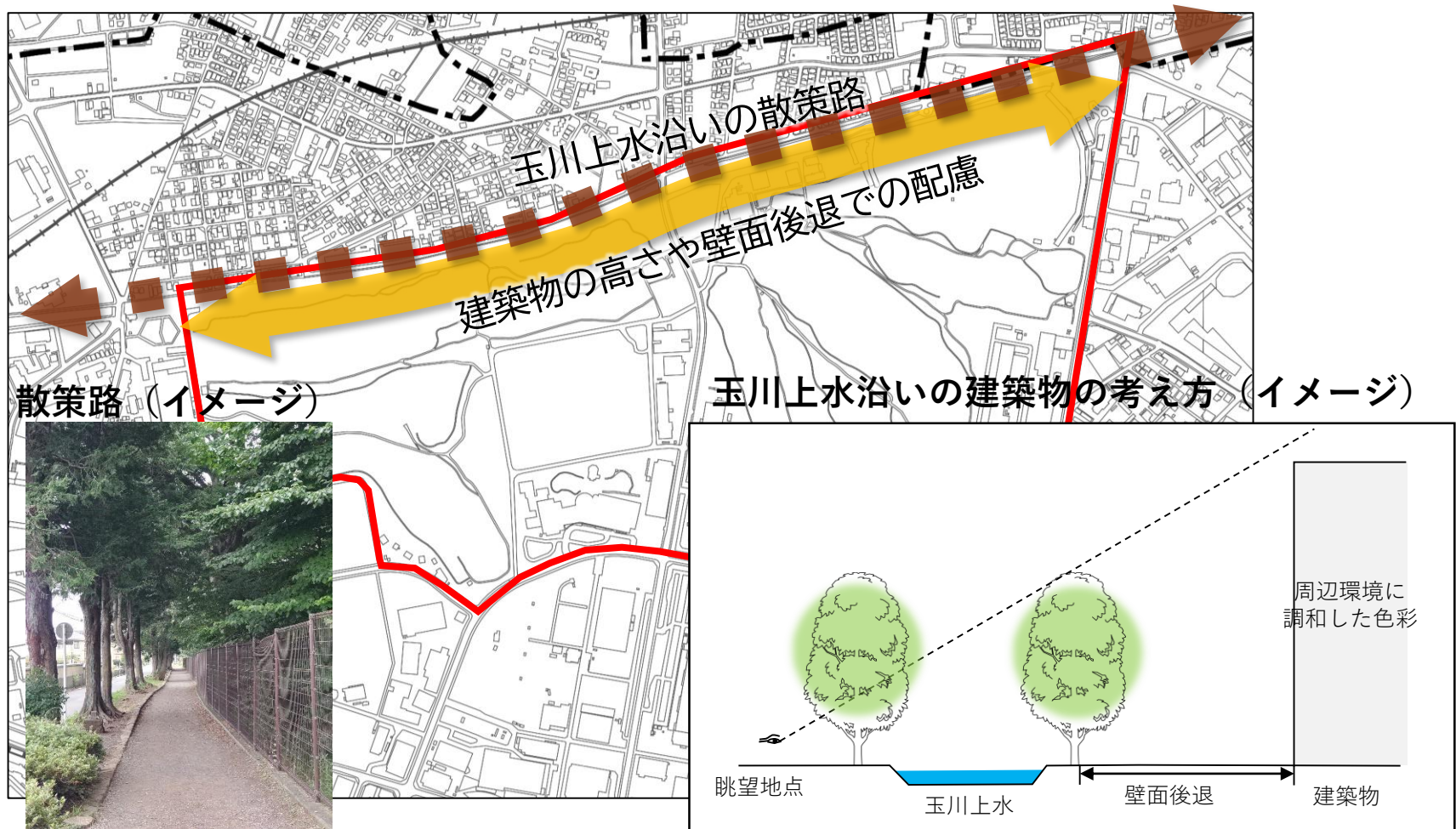
代官山の樹林地を核として保全し、南側のいちよう並木から玉川上水沿いの緑空間へつなぐ、開放性のある緑の配置を図ります。



（２）まちづくりのイメージ

２）玉川上水沿いの空間

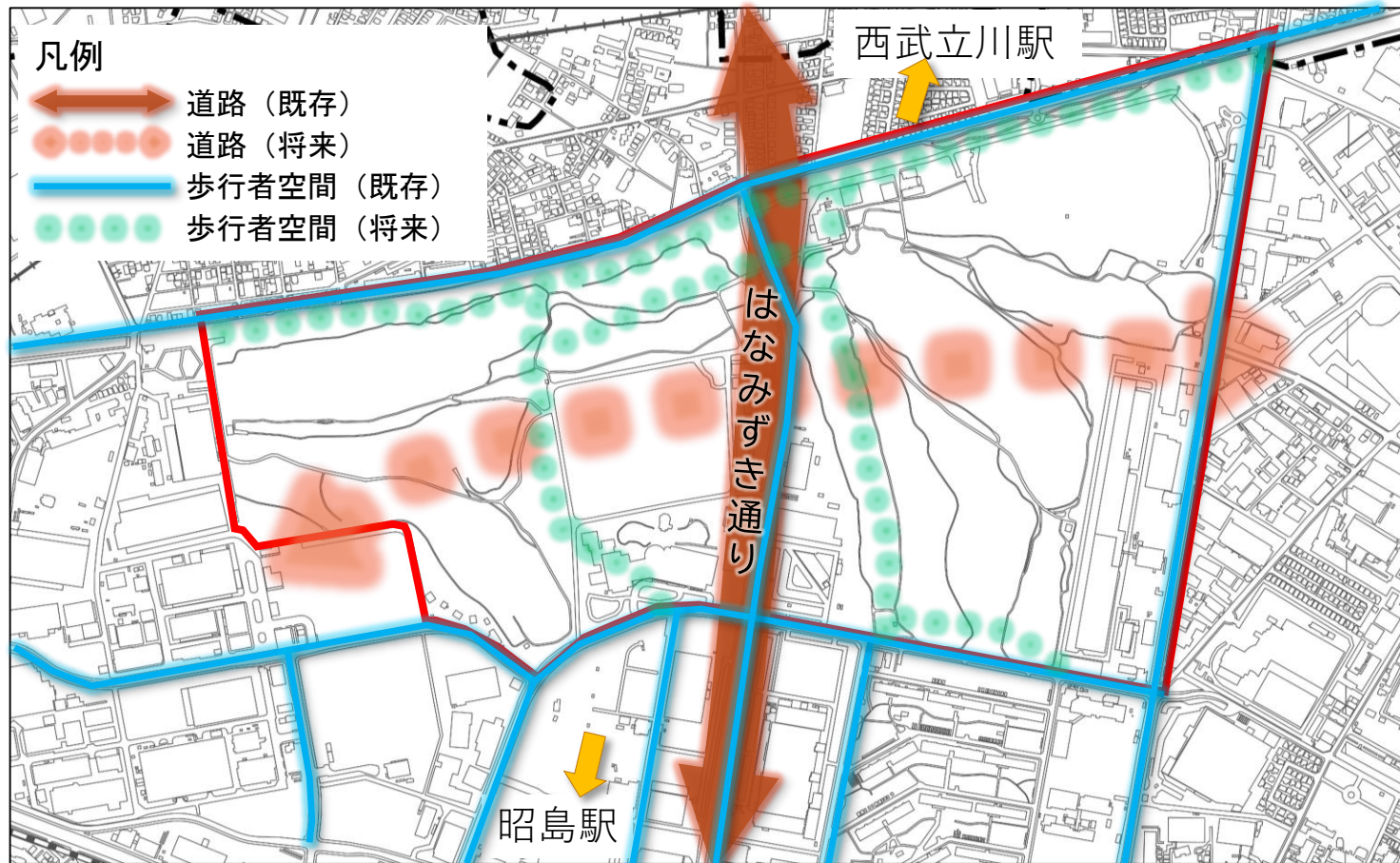
玉川上水沿いの景観に配慮した建築物を誘導し、散策を楽しむ場を形成します。



(2) まちづくりのイメージ

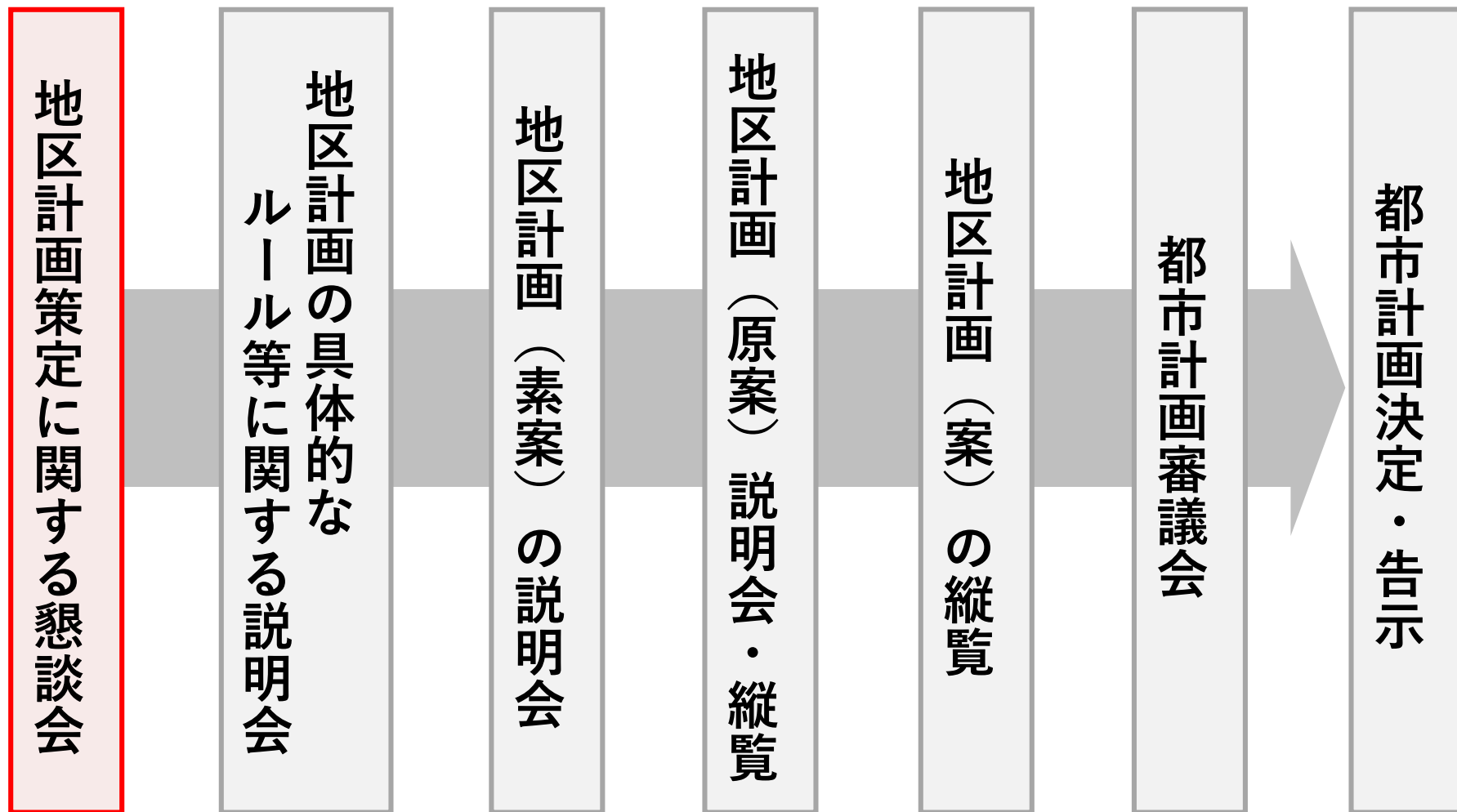
3) 安全性・回遊性を考慮した通行空間

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。



4. 今後の予定

今後の予定



本日