

玉川上水南側地区地区計画

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、代官山一丁目、代官山二丁目各地内
面 積※		約 8 1 . 5 h a
地区計画の目標		本地区は玉川上水の南側に位置し、地区内外を通る玉川上水沿いには緑豊かな空間が形成されている。また、地区内では土地利用転換が図られている。地区の北側には西武立川駅や戸建住宅が立地し、南側には本市の中心拠点である昭島駅周辺のにぎわいが見られる。 昭島市都市計画マスタープランでは、玉川上水周辺は、緑の拠点と位置づけられており、本地区を含む第 2 地域の目指す姿として、職住遊が住み分けられた、にぎわいと回遊性のある魅力的な街並みが掲げられている。また、東京都景観計画において、玉川上水は景観基本軸に位置づけられており、水と緑を帯状に連続させ、親水空間の拡張を図るなど、季節感や潤い、玉川上水の歴史が感じられる景観形成を目指している。 そこで本地区では、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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を 3 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) 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、生態系に配慮した緑豊かな環境の維持を図る。

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	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。
	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) 敷地の細分化を防ぎ、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。
	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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		周辺環境に配慮した市街地を形成するため、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を次のように定める。 （１）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。 （２）災害に強い安全・安心な市街地を形成するため、災害時に一時的に避難場所となりうる空間の確保を図る。 （３）フェンス等工作物の設置にあたっては土地利用の目的に応じた適正な配置のみならず、隣接する緑道等歩行空間に配慮した配置や形態・意匠とする。 （４）周辺市街地への雨水流出の抑制を図るため、雨水浸透施設等の設置に努める。				
	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。				
地区整備計画	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、代官山一丁目、代官山二丁目各地内				
	面 積		約 8 1 . 5 h a				
	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	1 3 m	約 8 2 0 m	—	既設
			区画道路 2 号	1 . 1 ～ 4 . 7 m (2 . 1 ～ 9 . 4 m)	約 1 , 5 2 0 m	—	既設
			区画道路 3 号	1 6 ～ 1 7 m	約 1 , 4 1 0 m	—	新設
			区画道路 4 号	3 ～ 8 m (9 ～ 1 6 m)	約 8 9 0 m	—	既設
			区画道路 5 号	8 . 4 m (1 6 . 8 m)	約 1 7 0 m	—	既設
			区画道路 6 号	4 . 5 ～ 9 m (8 . 9 ～ 1 8 m)	約 8 0 m	—	既設
		公 園	公園 1 号	—	—	約 3 5 , 4 0 0 m ²	新設
公園 2 号			—	—	約 1 , 0 0 0 m ²	新設	

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	緑道1号		5. 0 m	約1, 5 0 0 m	—	新設	
			環境緑地1号		2. 5 m	約3 0 0 m	—	新設	
			環境緑地2号		1. 0 m	約2, 2 5 0 m	—	新設	
			環境緑地3号		0. 5 m	約2, 3 0 0 m	—	新設	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	業務地区A		業務地区B		緑地保全地区	
			面積	約3 6. 9 h a		約4 0. 0 h a		約4. 6 h a	
		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) 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					—
		建築物の敷地面積の最低限度		5 0 0 m ²					—
		壁面の位置の制限		道路境界線又は玉川上水敷地界から、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、計画図3のとおりとする。 なお、1号壁面線については、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。					—

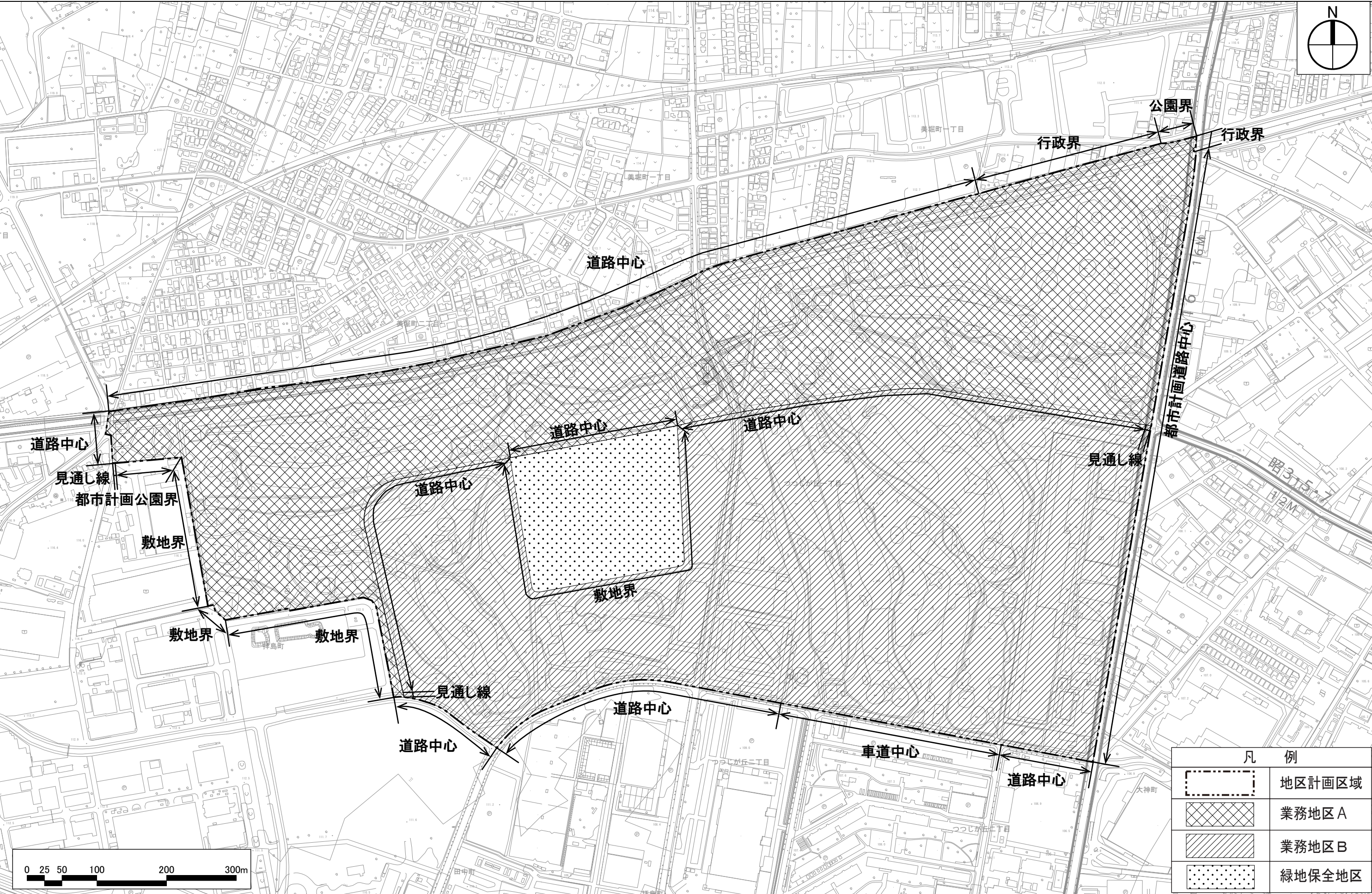
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、門・へい・その他の工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する工作物についてはこの限りでない。 (1) 公益上必要なもの (2) 1号壁面線の玉川上水敷地界から10mを超える区域におけるもの (3) 1号壁面線の玉川上水敷地界から10mまでの区域において、地形の状況によりやむを得ないと認められるもの及びそれに付属するもの		—
		建築物等の高さの最高限度	4 5 m	—	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物等の形態・色彩・その他の意匠は、玉川上水のうるお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 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。		—

地区整備計画	土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全に関する事項	—	計画図2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
--------	-------------	------------------	---	---

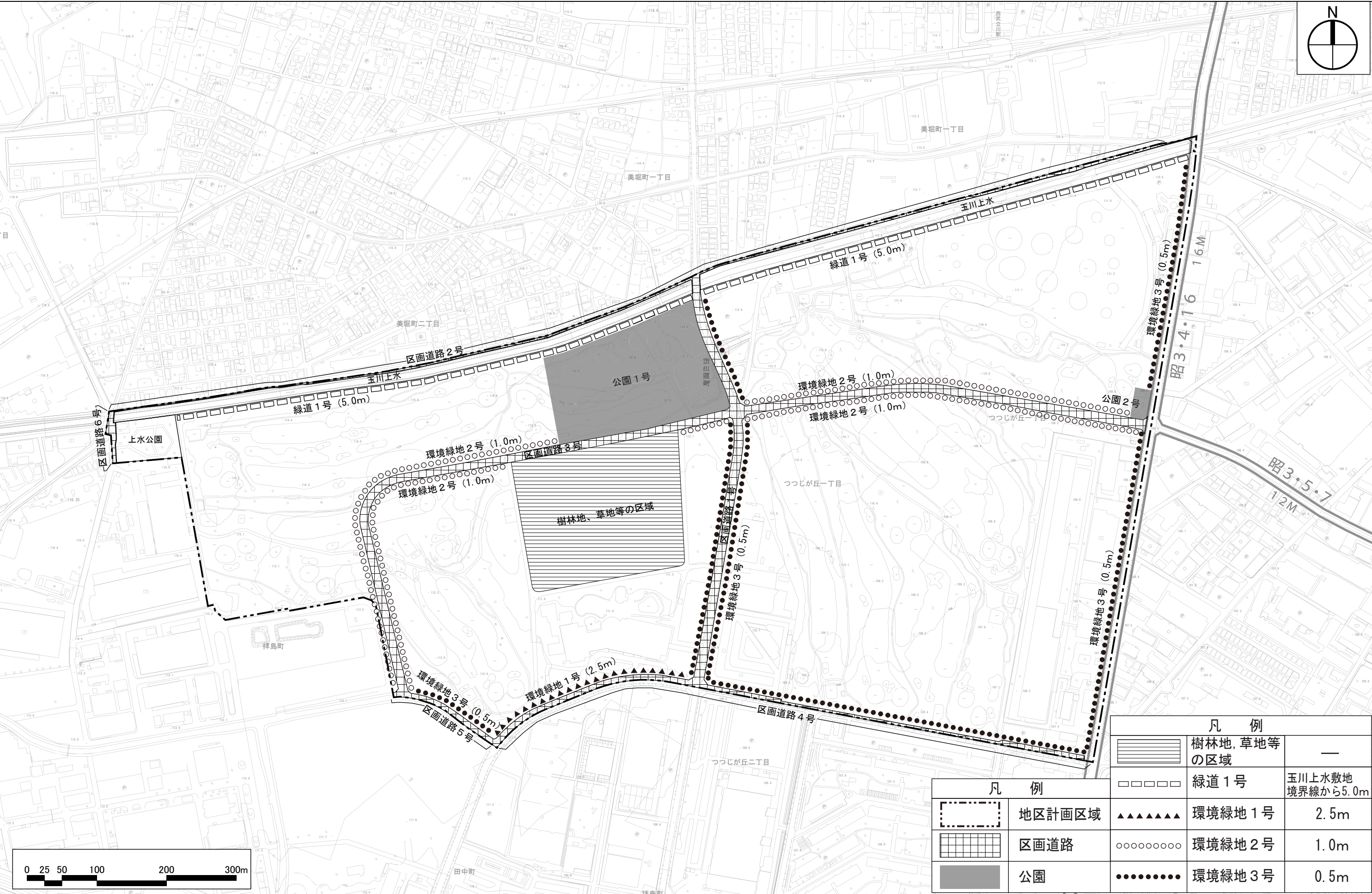
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：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、地区計画を決定する。

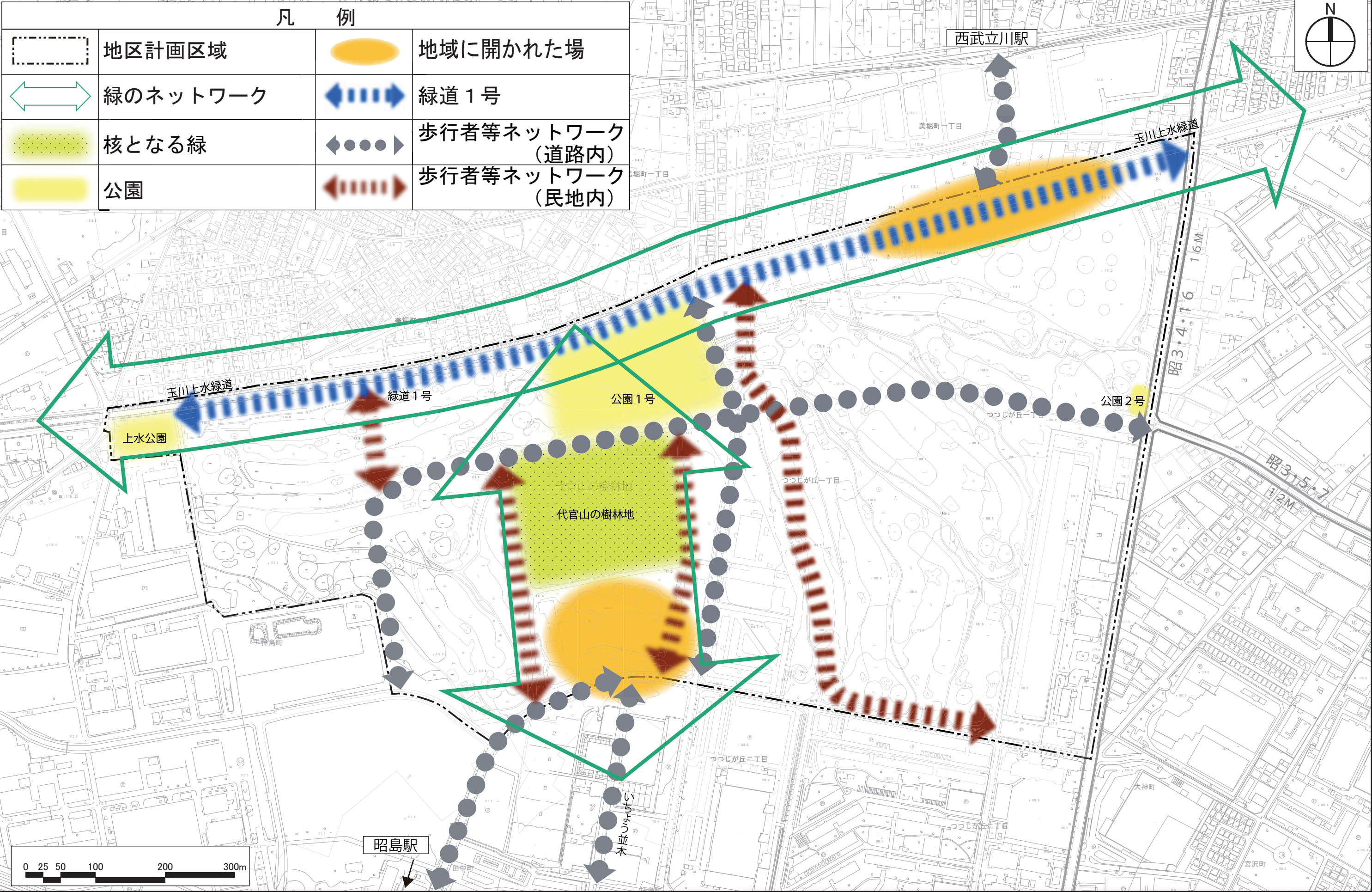


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第80号
(承認番号)5都市基街都第219号、令和5年10月10日



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地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第80号
(承認番号)5都市基街都第219号、令和5年10月10日

凡 例	
	地区計画区域
	緑のネットワーク
	核となる緑
	公園
	地域に開かれた場
	緑道 1 号
	歩行者等ネットワーク (道路内)
	歩行者等ネットワーク (民地内)



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地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第80号
(承認番号)5都市基街都第219号、令和5年10月10日