

玉川上水南側地区等の 都市計画に関する原案説明会

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原案等について【説明内容】
- 4 質疑応答
- 5 閉会

日時：令和6年 11月30日（土） 午前10時から つつしが丘小学校体育館
12月 4日（水） 午後 7時から 市役所市民ホール

昭島市 都市計画部 都市計画課

説明内容

1.玉川上水南側地区地区計画の原案

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

2.関連する都市計画の変更原案

- (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 の原案

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

(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

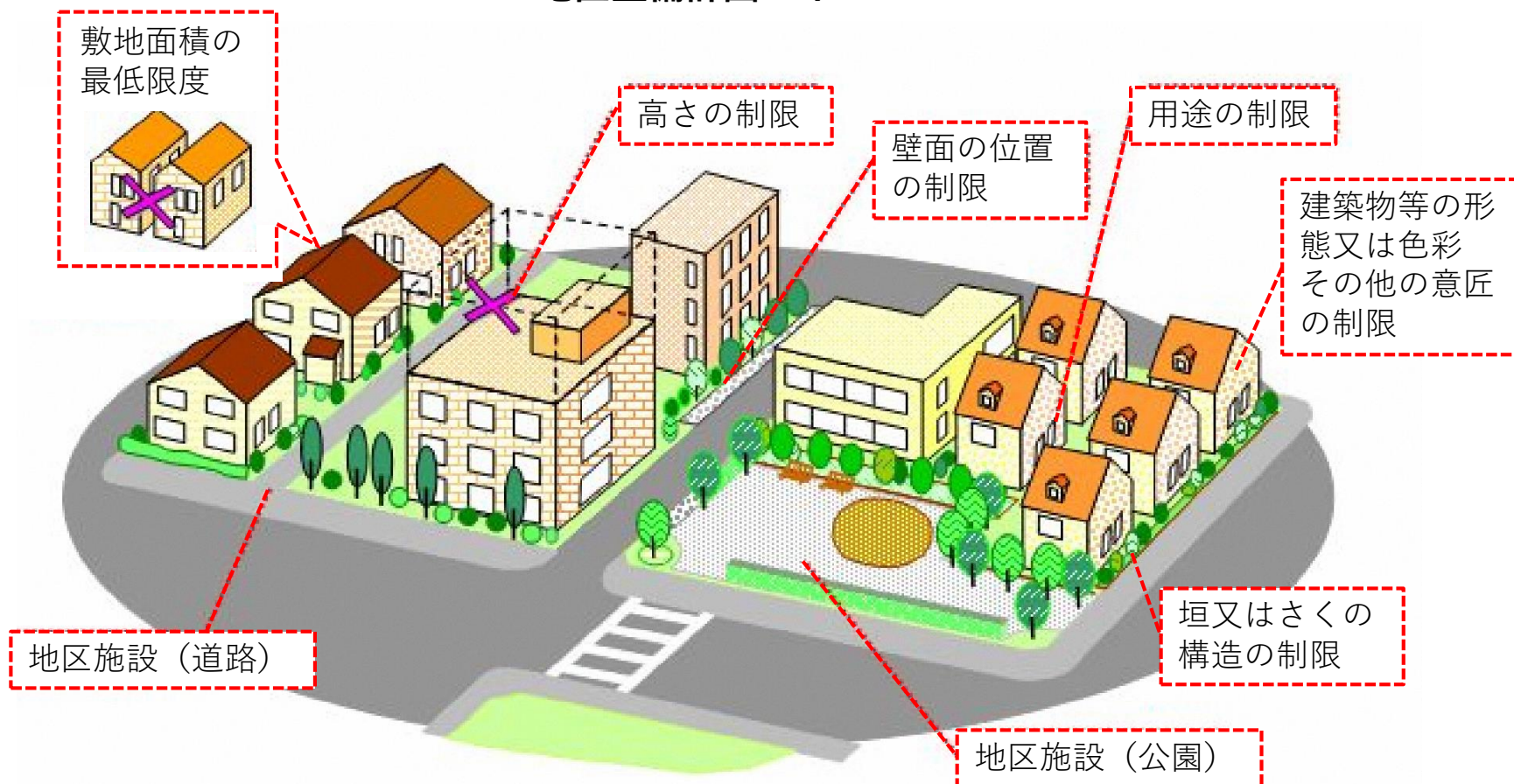
建物の屋根や外壁等の色彩に制限を設け、良好な景観の形成を進めます。

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。

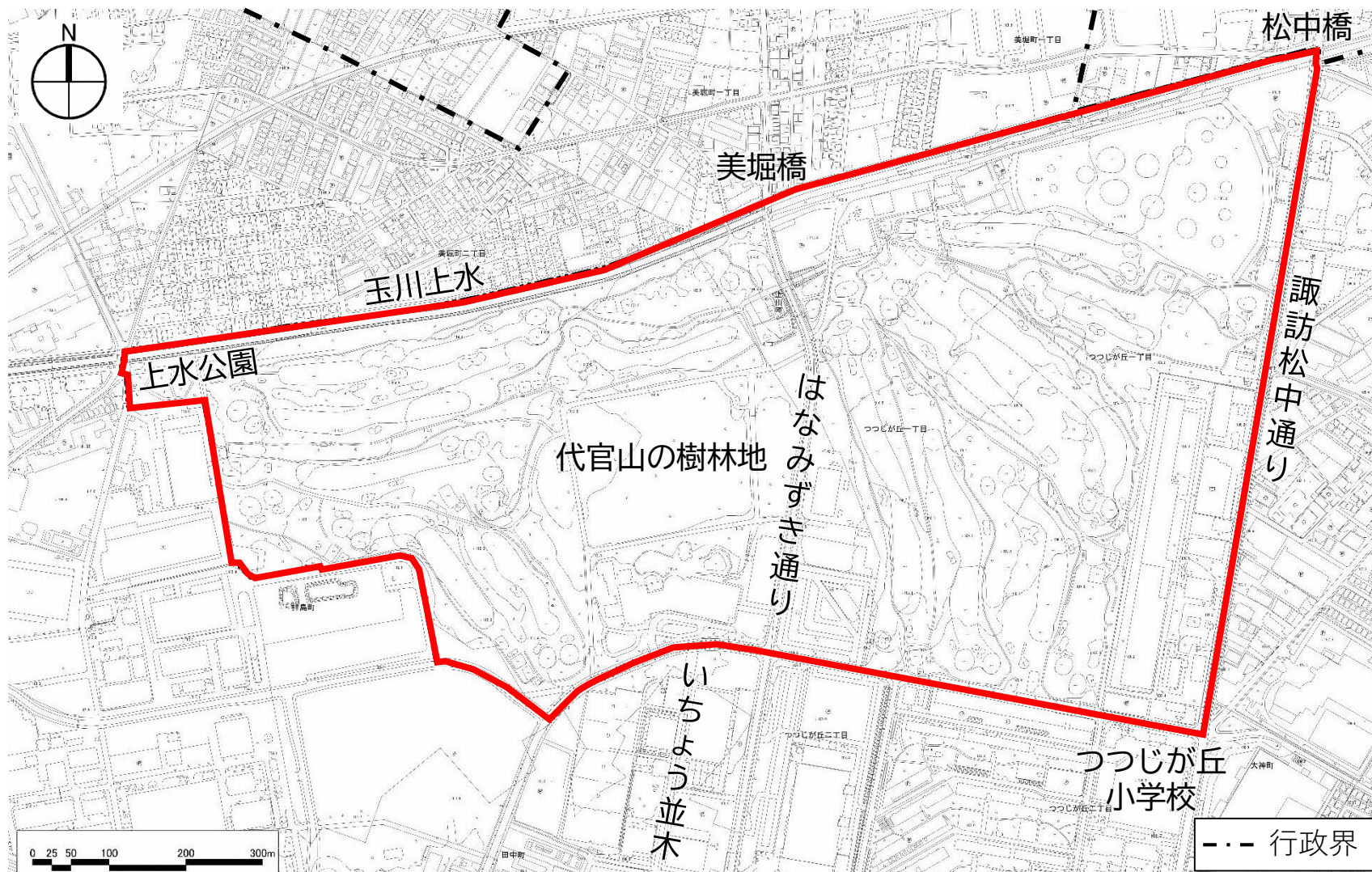
(1) 地区計画とは

地区整備計画のイメージ



(2) これまでの振り返り

対象区域



(2) これまでの振り返り

これまで、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など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

令和 6 年 5 月

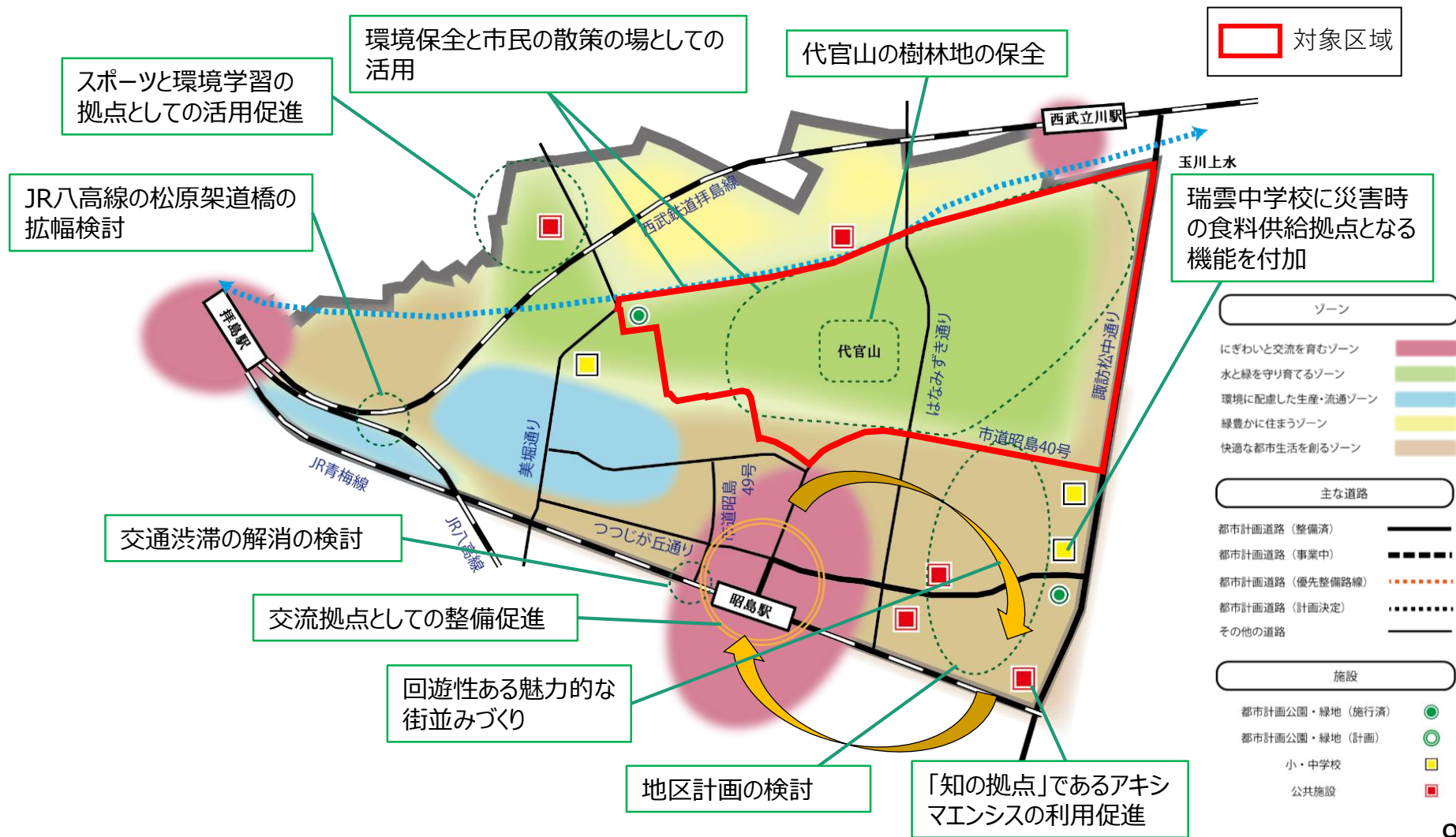
玉川上水南側地区等の都市計画に関する素案説明会

- ・ 玉川上水南側地区地区計画の素案について
- ・ 関連する都市計画の変更素案について

（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



(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) これまでの振り返り

< 素案説明会等での主な意見と市の見解 >

1) 地区計画区域・地区計画の目標・各方針について

ご意見	市の見解
近隣の住宅地などを地区計画の区域に含めてほしい	地区計画の区域は、地区の特性や土地利用に応じ、原則として、道路や河川など土地の範囲を明示するのに適当な地形、地物等によって定めることとしています。
「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	都市計画マスタープラン等の上位計画に則り、本地区のまちづくりの課題と重点ポイント（10ページ）を踏まえて検討を重ねてきました。
代官山の樹林地だけではなく、旧ゴルフ場や周辺の樹木も含めて保全すべき	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、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、その間に3.5haの公園を配置します。これにより玉川上水からいちょ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。
生物多様性や生態系への配慮を地区計画に明記してほしい	土地利用の方針（緑地保全地区）に、生態系に配慮した緑豊かな環境の維持について記載しました。
雨水浸透や下水道の整備、地下水の保全について明記してほしい	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針に、雨水浸透施設等の設置について記載しました。

(2) これまでの振り返り

< 素案説明会等での主な意見と市の見解 >

2) 地区施設の配置及び規模について

ご意見	市の見解
緑の分断、生態系への影響や渋滞、事故の発生が懸念されるので、道路の新設に反対	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が、今後土地利用転換が図られ、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、東西道路は必要と考えます。 なお、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審議内容及び審査意見書を踏まえて、開発事業者において、動物の移動経路の確保など、生物の生息環境への影響を緩和するための適切な措置が検討されるものと理解しています。 また、交通安全の確保等については、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、方針附図（将来イメージ）で示す、民地内での歩行者・自転車空間の確保については、地権者と協定を締結してまいります。
環境緑地はさらに広くとってほしい	隣接する昭島駅北口駅前地区地区計画において、本地区と同様の土地利用である生産・流通業務地区の環境緑地の幅を基本としています。

(2) これまでの振り返り

< 素案説明会等での主な意見と市の見解 >

3) 建築物等に関するルールについて

ご意見	市の見解
業務地区 A の高さ制限は玉川上水の樹木の高さに合わせるなど、より厳しい制限にすべき。業務地区 B においても高さの制限をすべき	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、設定しています。
壁面後退をより広く確保すべき	壁面後退については、隣接する昭島駅北口駅前地区地区計画において、本地区と同様の土地利用である生産・流通業務地区の壁面後退の距離を基本としています。
既存樹木等への日当たりや通風を考慮すべき	地区計画において制限できる項目は都市計画法で決められているため、地区計画での対応は困難です。建築計画での配慮を開発事業者に求めてまいります。

(2) これまでの振り返り

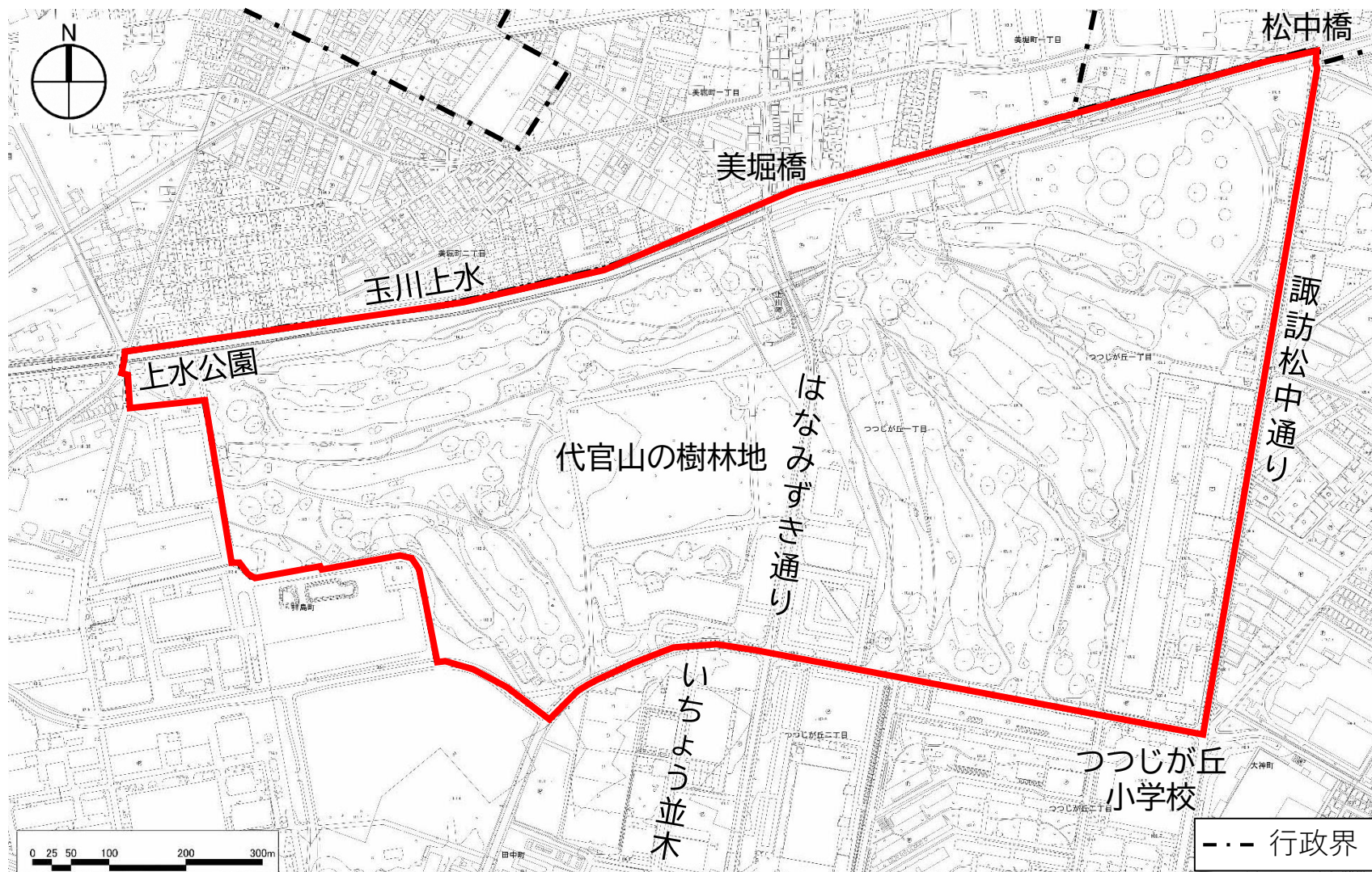
< 素案説明会等での主な意見と市の見解 >

4) 樹林地、草地等の保全に関する事項・方針附図・地区計画緑地保全条例・協定・関連する都市計画の変更素案・その他の事項について

ご意見	市の見解
樹林地、草地等の区域をゴルフ場跡地全体に広げて、現状の緑や生態系を保全する内容にしてほしい	ゴルフ場跡地は民地であり、土地活用の意向がある土地すべてを樹林地、草地等の区域にすることについて、地権者の理解を得ることは困難です。
市民の意見を尊重し、意見を反映してほしい	地区計画の検討においては、地権者の意向が重要ですが、本地区においては、通常の地区計画よりも早い段階から懇談会等を開催し、広く市民の皆様のご意見の把握に努め、可能な範囲で計画に反映しております。
緑地や玉川上水の環境、景観、安全に配慮した計画にしてほしい	本地区のまちづくりの課題と重点ポイント（10ページ）を踏まえて検討を行っています。地区整備計画における制限の他、歩行者等の安全な空間の確保については、方針附図において示し、今後協定締結により担保を図っていきます。
地区計画や条例、協定により具体的な対策や制限をしてほしい	市としても良好な環境を維持するために、地区計画の他、条例や協定を予定しています。
地区計画に反対	都市計画マスタープランに則ったまちづくりを図るために、地区計画は必要と考えます。

(3) 地区計画の原案

1) 地区計画区域



（３）地区計画の原案

２）名称、位置、面積、地区計画の目標

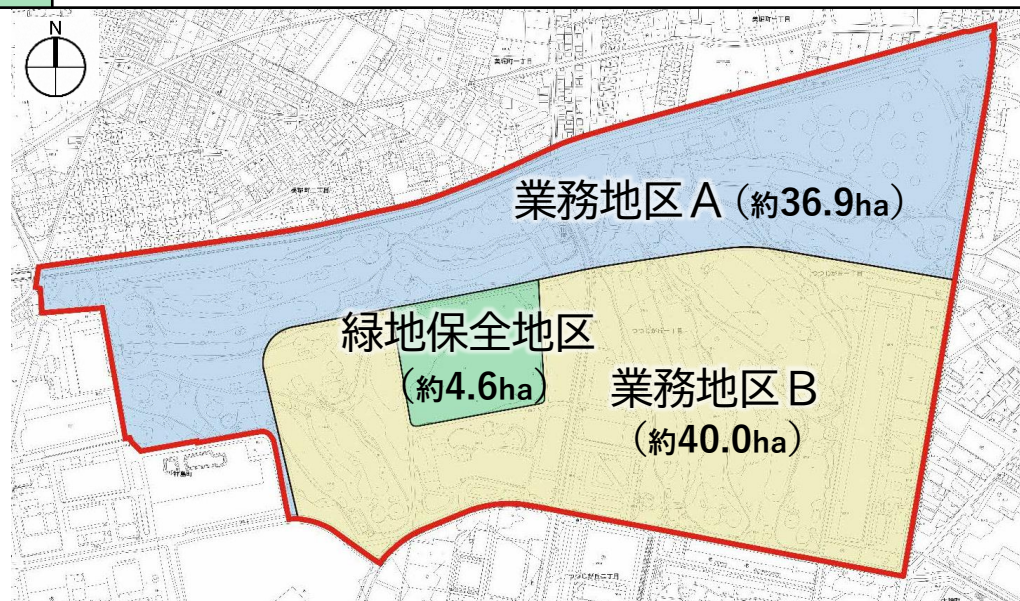
名 称	玉川上水南側地区地区計画
位 置	昭島市つつじが丘一丁目、つつじが丘二丁目、美堀町一丁目、美堀町二丁目、美堀町三丁目、美堀町四丁目、代官山一丁目、代官山二丁目各地内
面 積	約 81.5 ha
地区計画の 目標	核となる緑である代官山の樹林地を中心として、玉川上水周辺から昭島駅前のいちょう並木へつながる開かれた緑のネットワークを形成し、玉川上水沿いの良好な景観や歩行者の安全性・回遊性の向上に配慮した、産業と人・自然が融合した市街地空間の形成を目指していく。

（３）地区計画の原案

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。



（３）地区計画の原案

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。

（３）地区計画の原案

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。

（３）地区計画の原案

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。

（３）地区計画の原案

７）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。

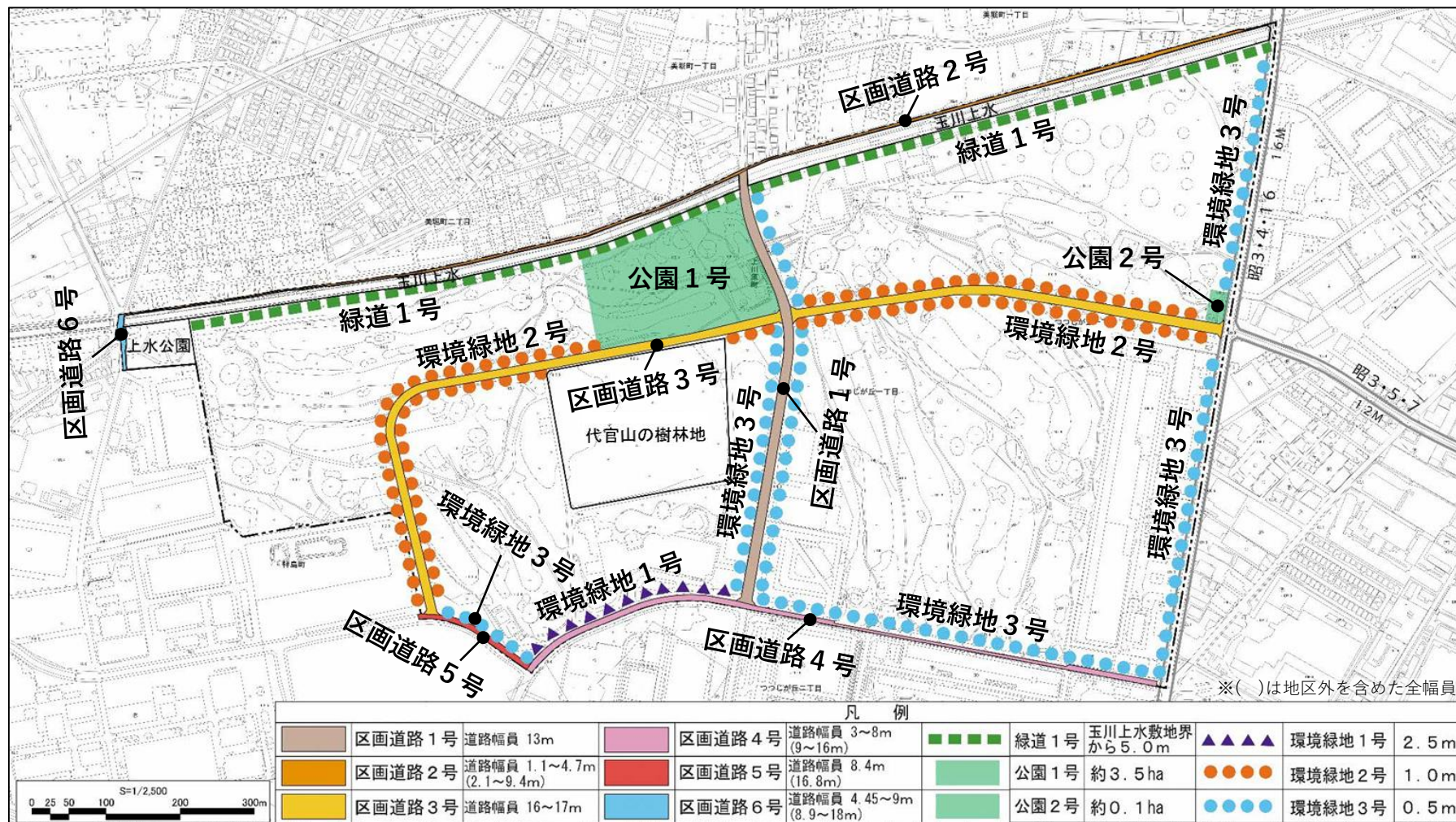
（３）地区計画の原案

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) 地区計画の原案

9) 地区施設の配置及び規模



（３）地区計画の原案

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	16~17m	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	4.5~9m(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

(3) 地区計画の原案

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

(3) 地区計画の原案

②建築物の敷地面積の最低限度

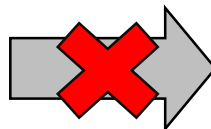
【対象地区】

業務 A

業務 B

500m²

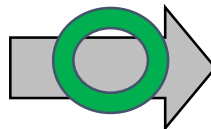
700m²



350m²

350m²

1,000m²



500m²

500m²

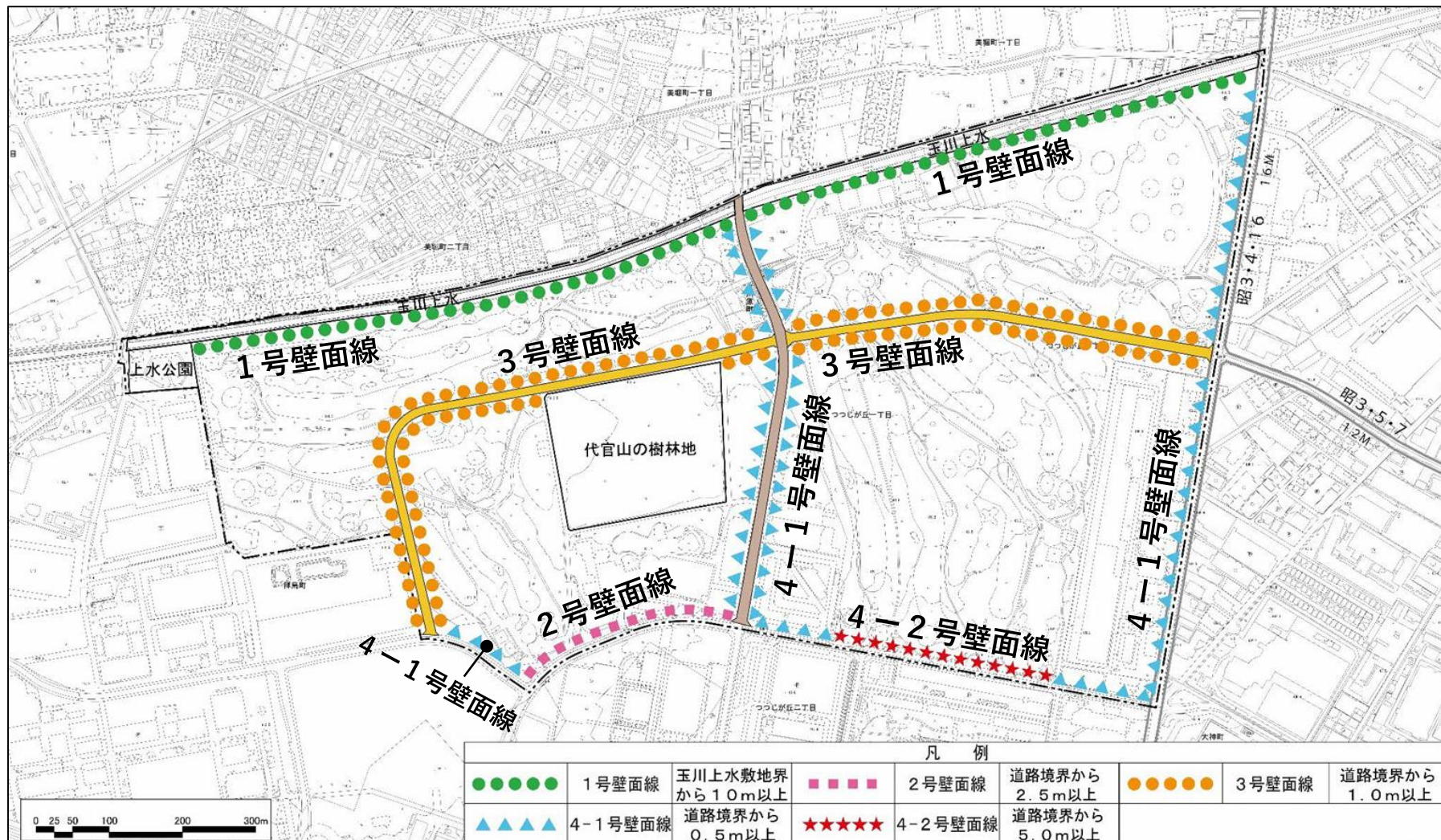
（３）地区計画の原案

③壁面の位置の制限

【対象地区】

業務 A

業務 B



（３）地区計画の原案

③壁面の位置の制限

【対象地区】

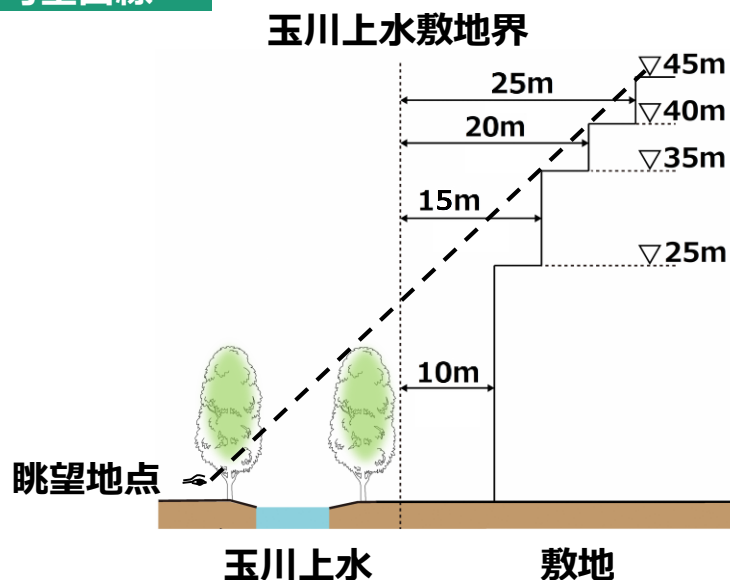
業務 A

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、27ページの図のとおりとする。

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。

1号壁面線



(3) 地区計画の原案

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

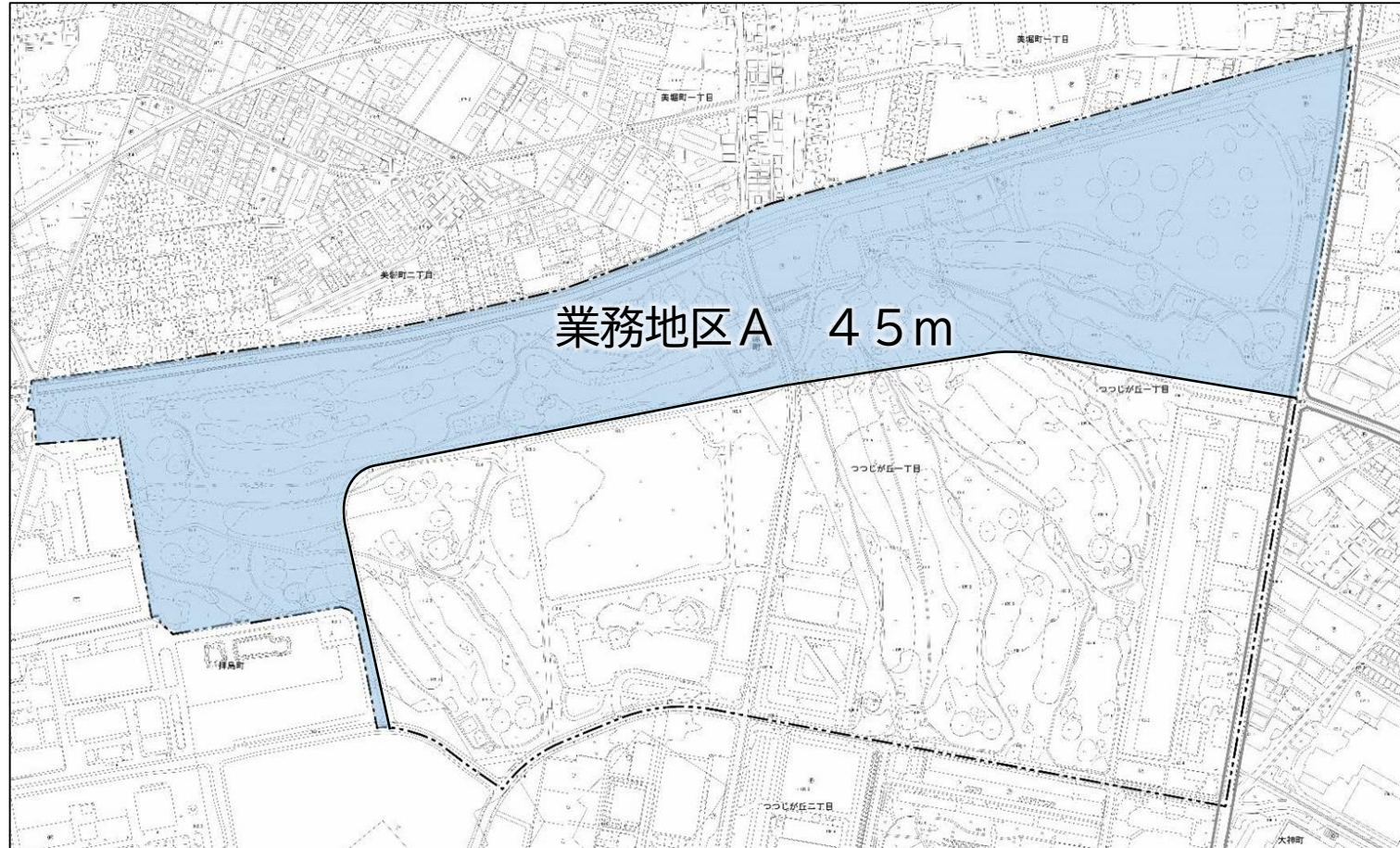
壁面後退部分には、門・へい・その他の工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する工作物についてはこの限りでない。

- (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

(3) 地区計画の原案

⑤ 建築物等の高さの最高限度

【対象地区】 業務 A



（３）地区計画の原案

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 Z 8721 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。

（３）地区計画の原案

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

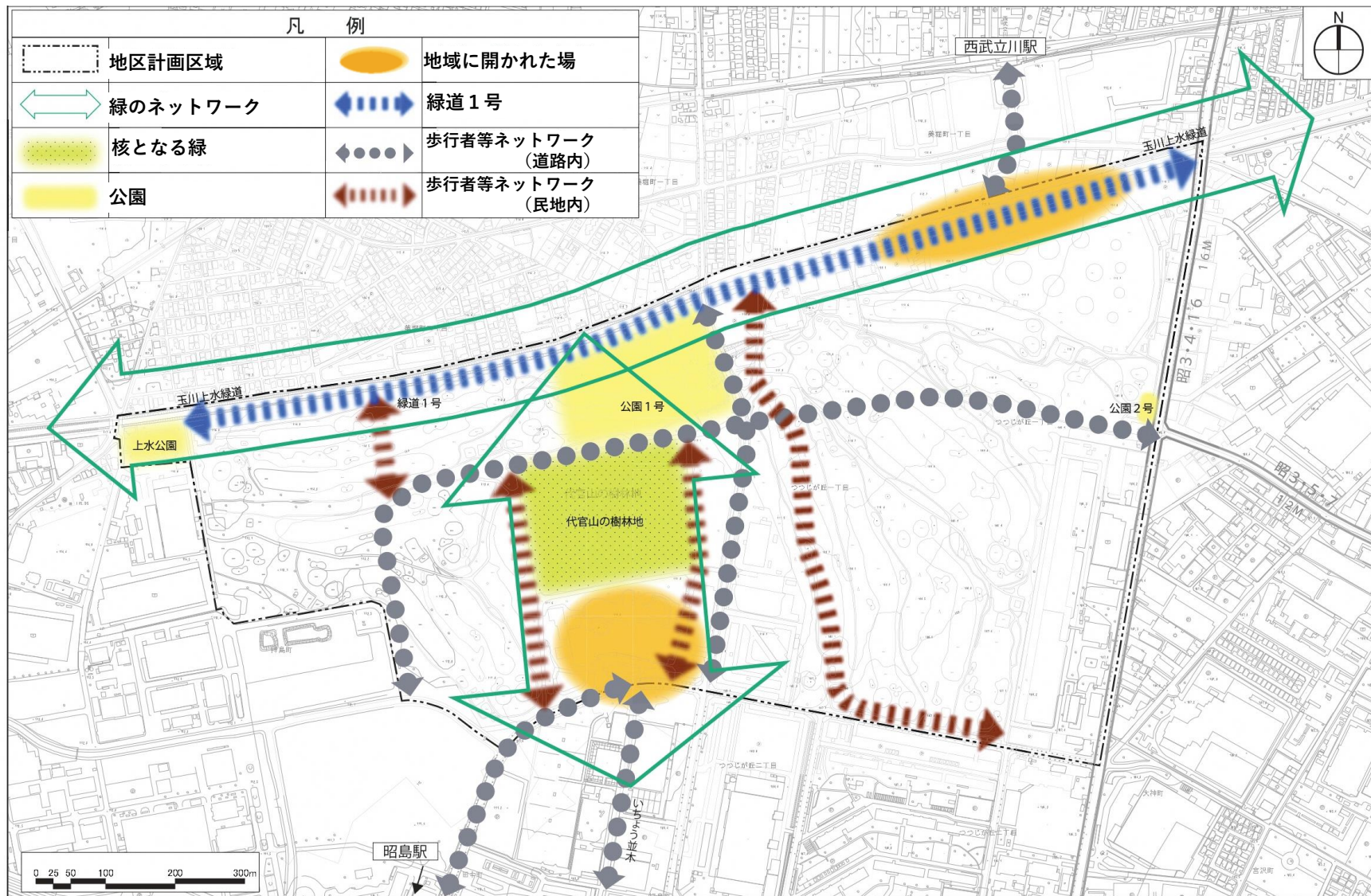
下図に表示する樹林地、草地等の区域内においては、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為はしてはならない。

- (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



（３）地区計画の原案

12) 方針附图（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

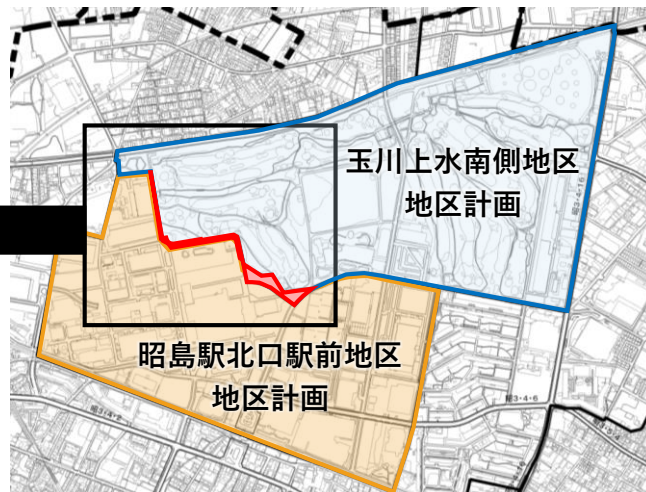
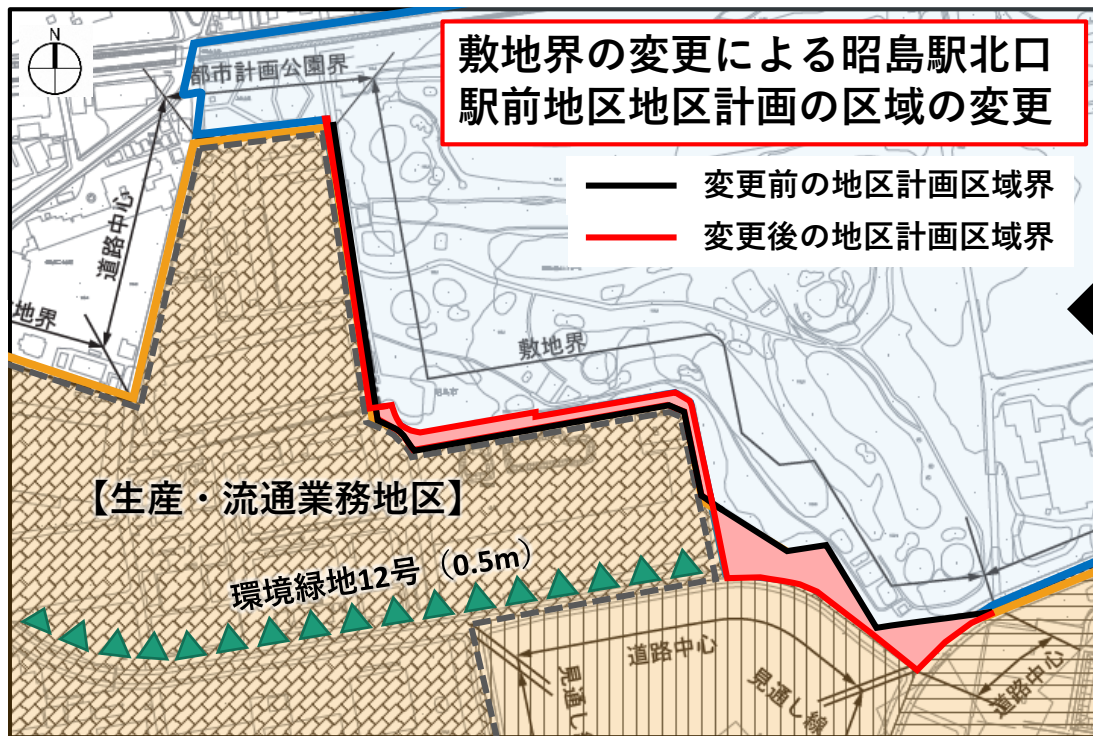
２）協定

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。

2.関連する都市計画の変更原案

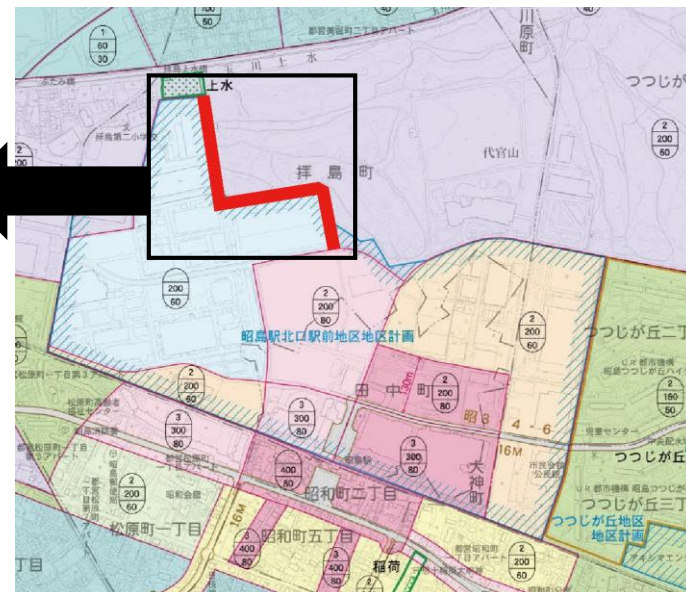
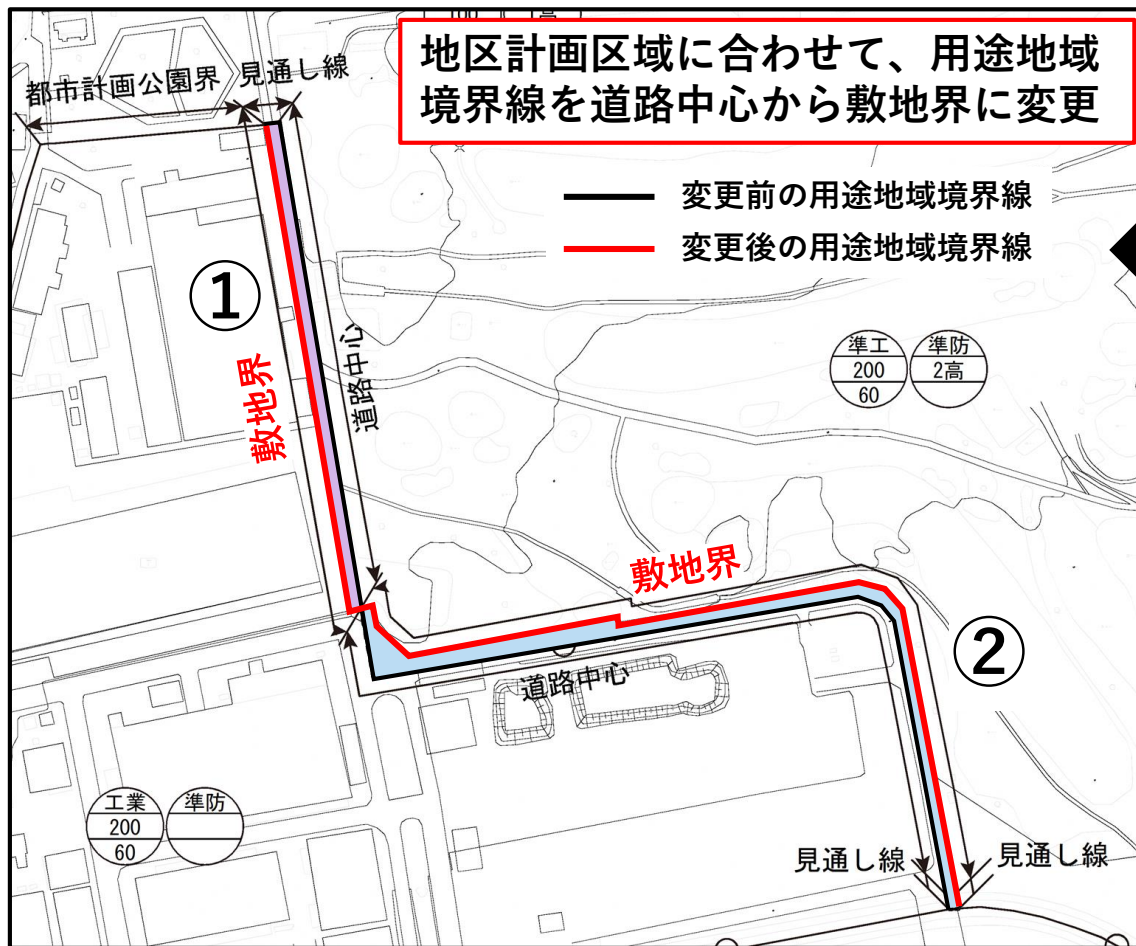
- (1) 昭島駅北口駅前地区地区計画の変更
- (2) 用途地域・高度地区の変更

(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	

(2) 用途地域・高度地区の変更



用途記号凡例



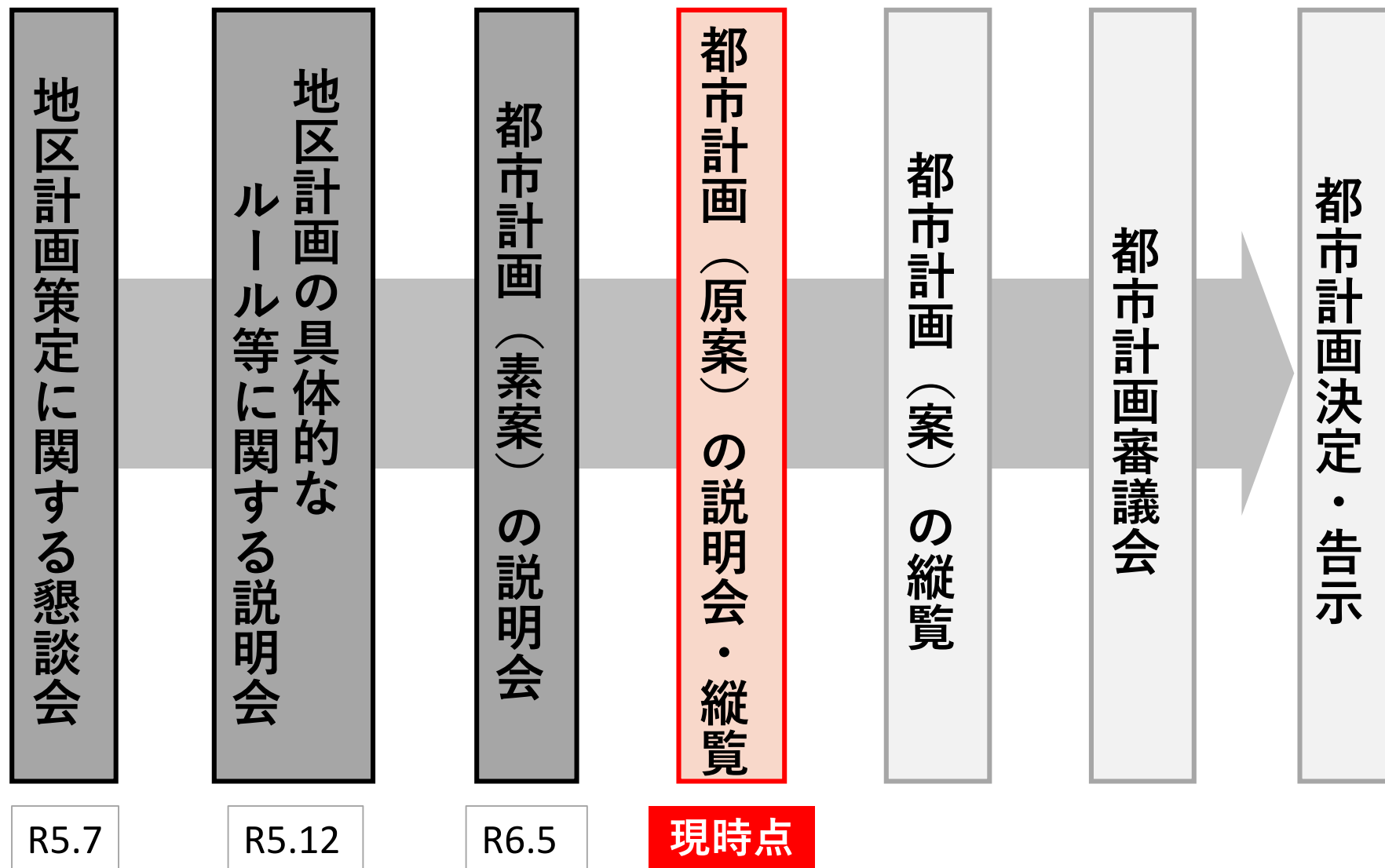
上段：用途地域
中段：容積率
下段：建ぺい率



上段：防火・準防火地域
中段：高度地区
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	一 ↓ 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 ↓ 一	準防火 ↓ 変更なし	1.3

3. 今後の予定



今後の予定

(1) 計画図書の縦覧	期間：令和6年11月25日（月）～12月9日（月） 場所：市役所都市計画係
(2) 説明動画配信	期間：令和6年12月2日（月）～ 市ホームページ掲載箇所： トップページ＞市政情報＞まちづくり＞都市計画＞ 玉川上水南側地区のまちづくり＞【玉川上水南側地区等】 都市計画に関する図書の縦覧及び原案説明会等
(3) 説明会資料の配布	期間：令和6年12月2日（月）～12月16日（月） 場所：市役所都市計画係、環境コミュニケーションセンター、 アキシマエシス国際交流教養文化棟、公民館
(4) 意見書の提出	期間：令和6年11月25日（月）～12月16日（月） 提出方法：市役所都市計画係へ持参、郵送、ファックス 市ホームページ内専用フォームから送信

<提出・問い合わせ先>

昭島市 都市計画部 都市計画課 都市計画係（市役所本庁舎2階）

郵送先：〒196-8511 昭島市田中町1-17-1 市役所都市計画係宛て

電話番号：042-544-4410

ファックス番号：042-544-6440