

---

# **立川基地跡地昭島地区民間利用街区**

## **まちづくりガイドライン**

---

**平成29年2月**  
**(令和3年6月一部修正)**  
**昭島市**

## はじめに

昭和記念公園が隣接し、JR東中神駅の至近に位置する約 66 ヘクタールの立川基地跡地昭島地区は、昭和 52 年に米軍から返還されて以降長い間未利用地となっておりましたが、「原則利用、計画的有効活用」とする大口返還財産の留保地の取り扱いに関する基本方針の転換が平成 15 年にあり、それを受け策定した土地利用計画の実現に向け、取り組んでまいりました。

平成 28 年度末には土地区画整理事業による基盤整備が完了し、駅前や都市計画道路の交差部付近の土地は、今後民間に売却され、土地利用が図られることとなります。

本市の東の玄関口となります本地区については、用途地域や地区計画等都市計画法により一定の誘導を行っておりますが、あわせまして、土地利用・空間構成をきめ細かく誘導し、賑わいと活気を創出するとともに、環境や景観に配慮した、質の高い生活空間の形成を目指すため、土地所有者である財務省及び土地区画整理事業施行者である独立行政法人都市再生機構の御協力をいただき、「まちづくりガイドライン」を策定いたしました。

開発事業者や市民の皆様等におかれましては、まちづくりの主旨を御理解いただき、良好な市街地形成に向け、御協力をお願いいたします。

## 立川基地跡地昭島地区民間利用街区まちづくりガイドライン - 目次 -

### 第1章. まちづくりガイドラインとは

1. 目的 .....	1
2. 対象区域 .....	1
3. 位置付け .....	2
4. 運用 .....	3

### 第2章. まちづくりガイドライン

1. まちづくり基本方針 .....	4	
【参考】 民間利用街区に適用される地区計画 .....		6
【参考】 民間利用街区周辺の公共空間 .....		8
2. まちづくりガイドラインの構成 .....	12	
3. まちづくりガイドライン - 土地利用編		
(1) 土地利用基本方針 .....	13	
(2) 街区別誘導基準 .....	14	
4. まちづくりガイドライン - 環境・空間編		
(1) 環境・空間基本方針 .....	16	
(2) 緑化・環境誘導基準 .....	17	
(3) 色彩・屋外広告物誘導基準 .....	19	
(4) 照明・夜間景観誘導基準 .....	21	
(5) 空間形成誘導基準 .....	22	
【参考】 まちづくりイメージ .....		26
【参考】 街区別適用項目一覧 .....		28



## 第1章. まちづくりガイドラインとは

1. 目的 .....	1
2. 対象区域 .....	1
3. 位置付け .....	2
4. 運用 .....	3

## 1. 目的

「立川基地跡地昭島地区民間利用街区まちづくりガイドライン」（以下「まちづくりガイドライン」という。）は、「立川基地跡地昭島地区民間利用街区誘導方策等検討会」（昭島市、財務省、独立行政法人都市再生機構）における検討に基づき、民間利用街区の土地利用を適切に誘導するため、民間利用街区の「土地利用」や「環境・空間」に関し、まちづくりの基本方針をもとに具体的なルールや望ましい方向を示すものです。

## 2. 対象区域

### 「まちづくりガイドライン」の対象

区域は、立川基地跡地昭島地区の民間利用街区としています。

民間利用街区は、【複合利用A地区】・【複合利用B地区】・【業務地区】に大きく分かれます。



### 民間利用街区

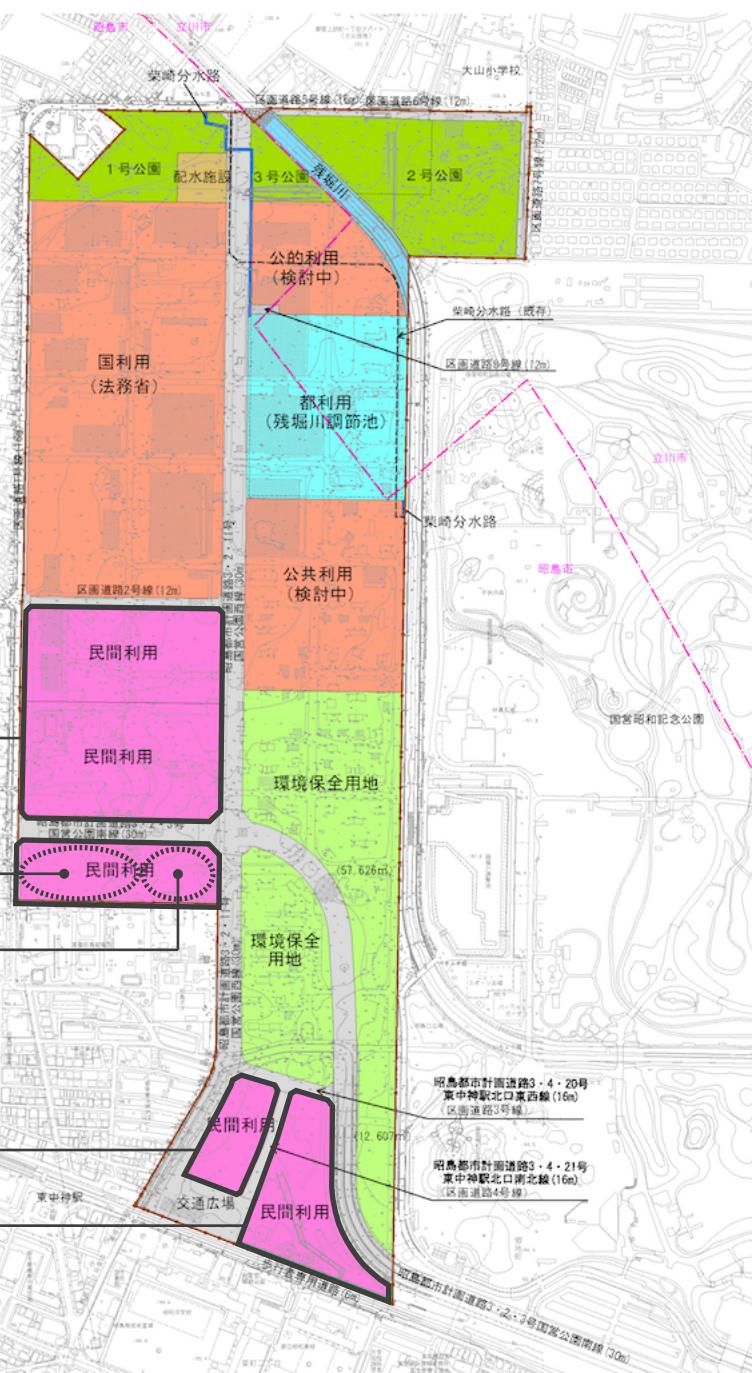
#### 複合利用B地区

#### 業務地区 - 1

#### 業務地区 - 2

#### 複合利用A-1地区

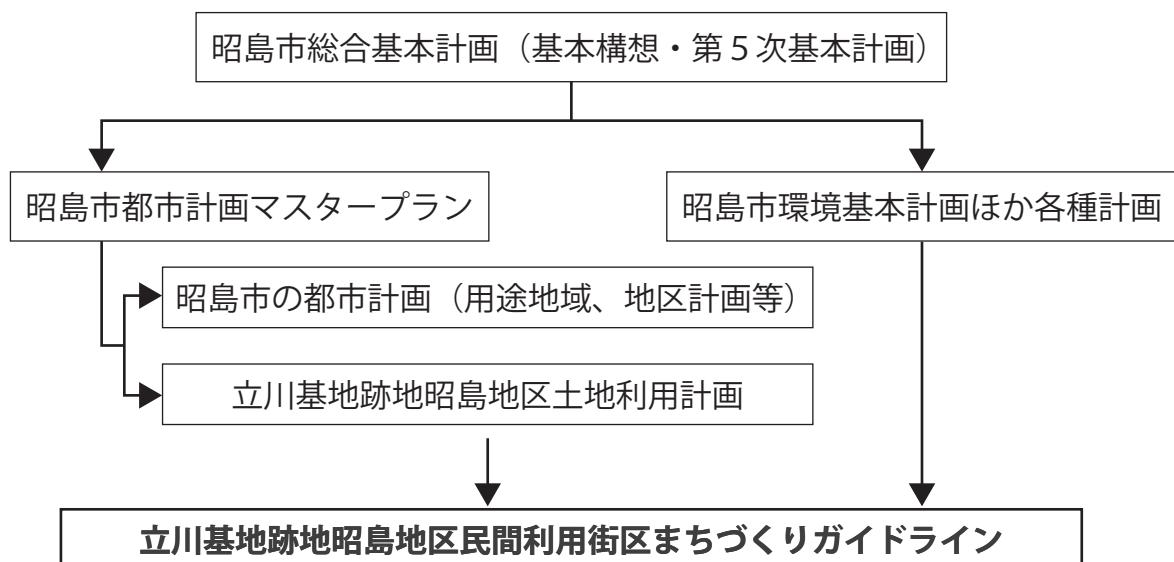
#### 複合利用A-2地区



### 3. 位置付け

#### ●上位計画・地区計画との関連

「まちづくりガイドライン」は、昭島市の上位計画「昭島市総合基本計画」その他を受け、「民間利用街区誘導方策検討会」における検討を経て、行政指導指針として策定したものです。



#### ●【法定遵守事項】・【優先指導事項】・【協議調整事項】の位置づけ

地区計画では、土地利用方針等に定めるまちづくりの将来像を実現する上で、開発事業者が最低限守らなければならない法定遵守事項が定められています。

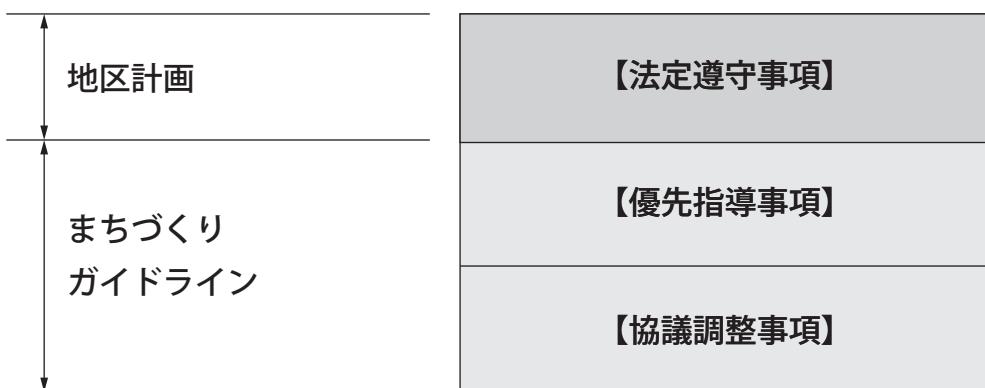
「まちづくりガイドライン」では、地区計画を補完する【優先指導事項】と【協議調整事項】を示し、民間利用街区のまちづくり・景観形成の誘導・促進を図ります。

##### 【優先指導事項】

昭島市の東の玄関口にふさわしい、にぎわいと活気・交流を創出するため、事業にあたって特に実現することが望ましい事項

##### 【協議調整事項】

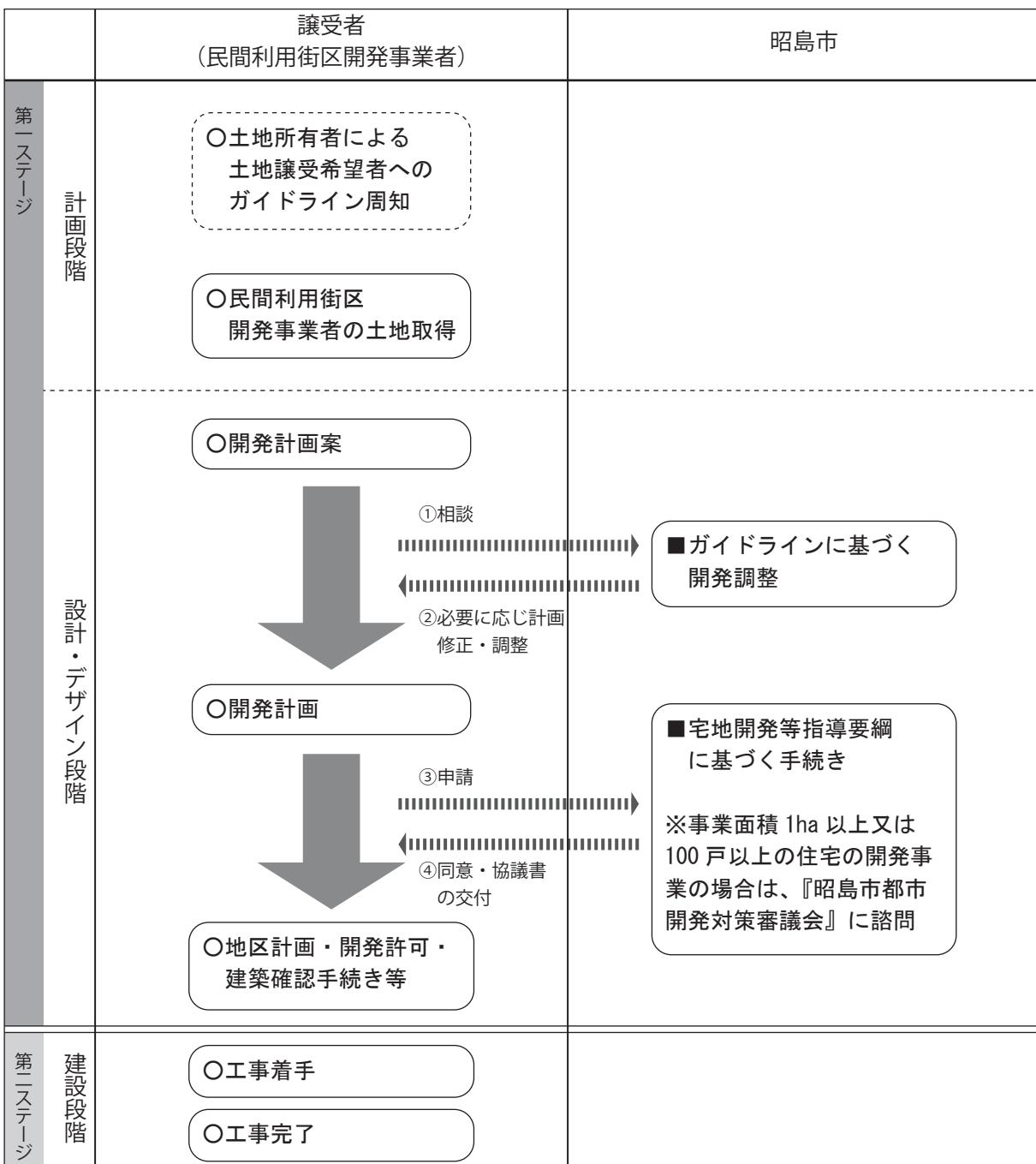
方針に基づく望ましい水準を示しつつ、事業者の創造的な提案について、昭島市と協議・調整を図りながら決めていく事項



## 4. 運用

### ●ガイドラインを活用したまちづくりの流れ

土地所有者は、土地譲渡に当たって、「まちづくりガイドライン」の存在を譲受希望者に周知徹底するものとします。また開発事業者は、「まちづくりガイドライン」を尊重し、ガイドラインに基づく開発調整を十分に行い、開発計画を策定するものとします。



### ●エリアマネジメントの検討

開発事業者はエリアマネジメントの導入について、検討するものとする。

## 第2章. まちづくりガイドライン

1. まちづくり基本方針 .....	4
【参考】民間利用街区に適用される地区計画 .....	6
【参考】民間利用街区周辺の公共空間 .....	8
2. まちづくりガイドラインの構成 .....	12
3. まちづくりガイドライン - 土地利用編	
(1) 土地利用基本方針 .....	13
(2) 街区別誘導基準 .....	14
4. まちづくりガイドライン - 環境・空間編	
(1) 環境・空間基本方針 .....	16
(2) 緑化・環境誘導基準 .....	17
(3) 色彩・屋外広告物誘導基準 .....	19
(4) 照明・夜間景観誘導基準 .....	21
(5) 空間形成誘導基準 .....	22
【参考】まちづくりイメージ .....	26
【参考】街区別適用項目一覧 .....	28

# 1. まちづくり基本方針

昭島市都市計画マスターplan より

## 立川基地跡地昭島地区の整備方針

- 新たなまちは、核都市「立川」の一翼を担う地区にふさわしい広域的な機能の導入を目指し公共・公的利用を図る区域や、「昭島市の東の玄関口」としてにぎわいと活気を創出する民間利用を図る区域、公園・環境保全用地等の緑空間で形成します。あわせて、隣接する国営昭和記念公園の緑を活用し、環境や景観に配慮した、質の高い生活空間の形成を図っていきます。
- 民間利用の区域は、その立地特性にあわせ、駅に近接する区域では、商業を主体としたにぎわいのある交流の拠点をつくり、国営公園南線（昭3・2・3号）が横断する区域では、居住機能に加えて商業、業務など多様な機能を誘導し、快適性を備えた複合市街地の形成を図ります。また、建築物は、周辺環境と高さや意匠等の調和に配慮した中高層建築物を誘導します。

立川基地跡地昭島地区土地利用計画 より

## 6 土地利用の考え方（基本的考え方）

- 昭和記念公園や残堀川を生かし、環境保全や環境負荷の軽減、周囲に公園等、連続した緑の空間を確保するなど緑を基調とした、人と自然が調和した「人に優しい」まちづくりを実現する。
- 昭島新時代のまちづくりとして、昭島市の東の玄関にふさわしい機能の導入を図る観点や、オープンスペースを充分に確保していく視点から、広域的な公的施設等を導入する。
- 将来都市像である「水と緑のまちづくり」を実現するため、高さを抑えた建物の導入を基本とし、緑の中に建物が見え隠れするような土地利用を促進する。
- 東中神駅に近接した地区は、豊かな環境と駅前の立地を生かした居住機能、及び市民生活に利便性や快適性を提供する日常生活機能を集積させた生活中心地を形成する。

昭島市環境基本計画 より

## 望ましい環境像：美しい水と緑を将来の世代に

### 基本目標2：「緑とふれあう文化のまち」 - 個別目標2：まちの緑を保全する

- 人々に憩いとやすらぎを与える場となる公園や緑地、あるいは街並みを美しくする街路樹などを、環境に配慮しながら保全、整備していきます。また、住宅地の緑化を支援していくとともに、緑のリサイクルにも努めています。

### 基本目標4：「地球にかける負担の少ないまち」

#### 個別目標1：省エネ・創エネを推進する

- 市民や事業者と協働して、省エネルギーを推進とともに、省エネルギーに配慮したライフスタイルの普及に努めています。また、市域全体で創エネルギーの導入と利用促進に取り組んでいきます。

#### 個別目標2：低炭素社会を推進する

- 自動車などに関する施策の実施や市民、事業者への普及・啓発に努めます。また、森林を守り増やす活動への広域的協力に努め、温室効果ガス削減対策を行い、地球環境に配慮した低炭素社会の推進に取り組んでいきます。

立川基地跡地昭島地区地区計画 より

## 地区計画の目標

昭島市の東の玄関口にふさわしい、にぎわいと活気・交流を創出する土地利用を誘導し、環境や景観に配慮した質の高い生活空間の形成を目指す。

<まちづくり基本方針>

「緑と空のつながりが見える 環境・交流・にぎわいのまち」

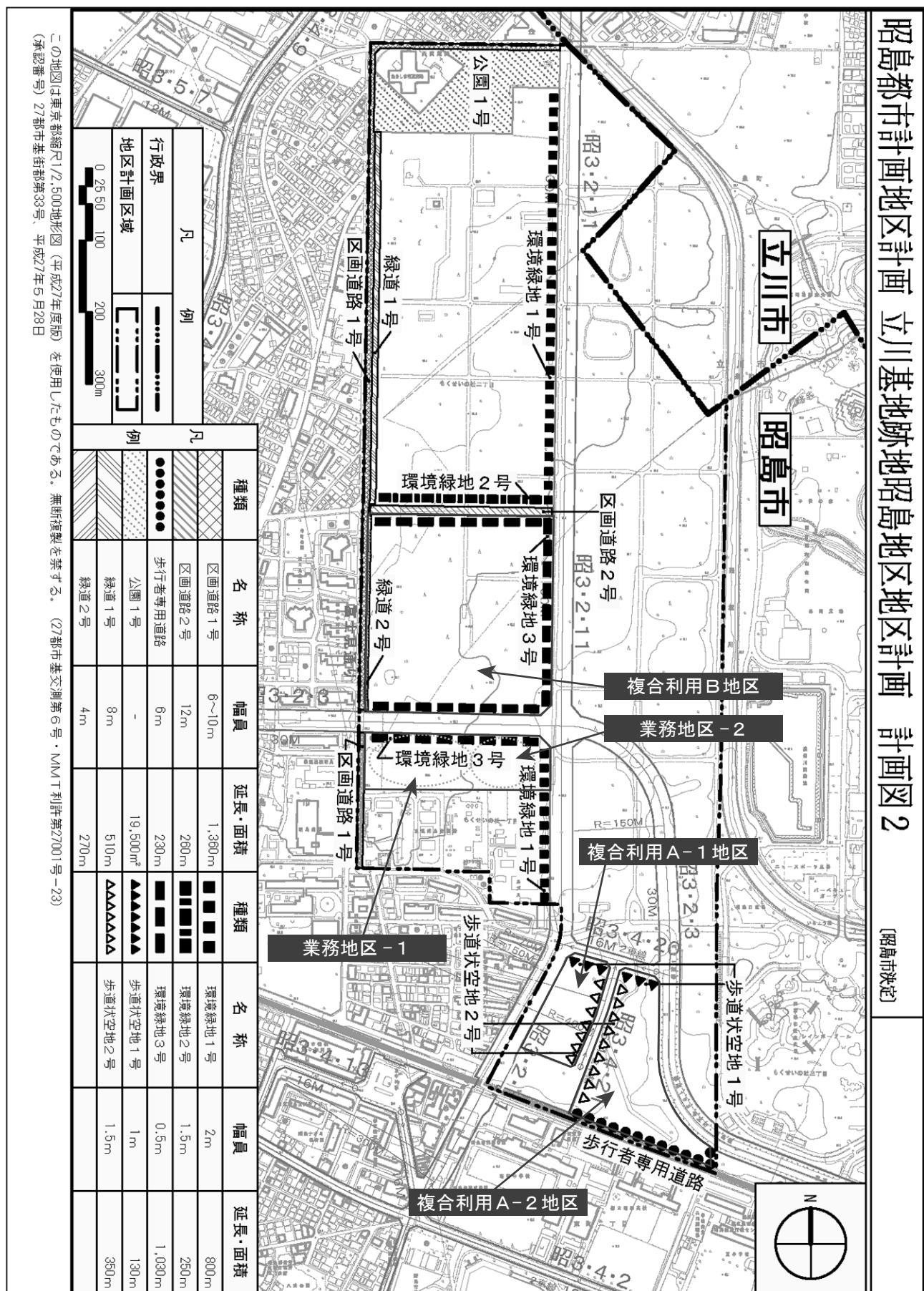
まちづくり基本方針 .. 「緑と空のつながりが見える環境・交流・にぎわいのまち」

- |  |
|--|
| ①バランスのとれた土地利用  |
| ◎ 立地特性に合わせ、商業、業務、住宅などの機能導入を図り、周辺環境とも調和した、賑わい、活気あるまちづくりを目指す。                      |
| ◎ 東中神駅周辺は、導入する広域的な諸機能と連携する新たな交流拠点として位置づけ、拠点性を高めるための土地利用を推進する。                    |
| ②豊かな緑が映える景観・環境形成   |
| ◎ アイストップとなるスペースには高木の植栽により、街路樹等と連携した緑のネットワークによる景観形成を図る。                           |
| ◎ 沿道緑化等に努め、また緑の連続性に配慮することにより、緑豊かな潤いのある良質な街並みを創出する。                               |
| ◎ 住宅・施設の断熱性能や換気・通風・日照等の最適化、省エネ・創エネ・蓄エネ等の普及と導入、低炭素自動車の普及・利用促進を図る設備の導入等により低炭素化を図る。 |
| ◎ 建築・工作物・屋外広告物の色彩や意匠は、緑が印象的に感じられるよう配慮する。   |
| ◎ 街区特性に応じた照明などにより、魅力的な夜間景観の演出に努める。   |
| ③豊かな緑を生かした都市空間の形成  |
| ◎ 人々が集い佇む交流拠点にふさわしいゆとりと賑わいのある都市空間を形成する。  |
| ◎ 昭和記念公園等の緑が望める空間形成を図る。  |

・まちづくりガイドライン  
- 土地利用編 -

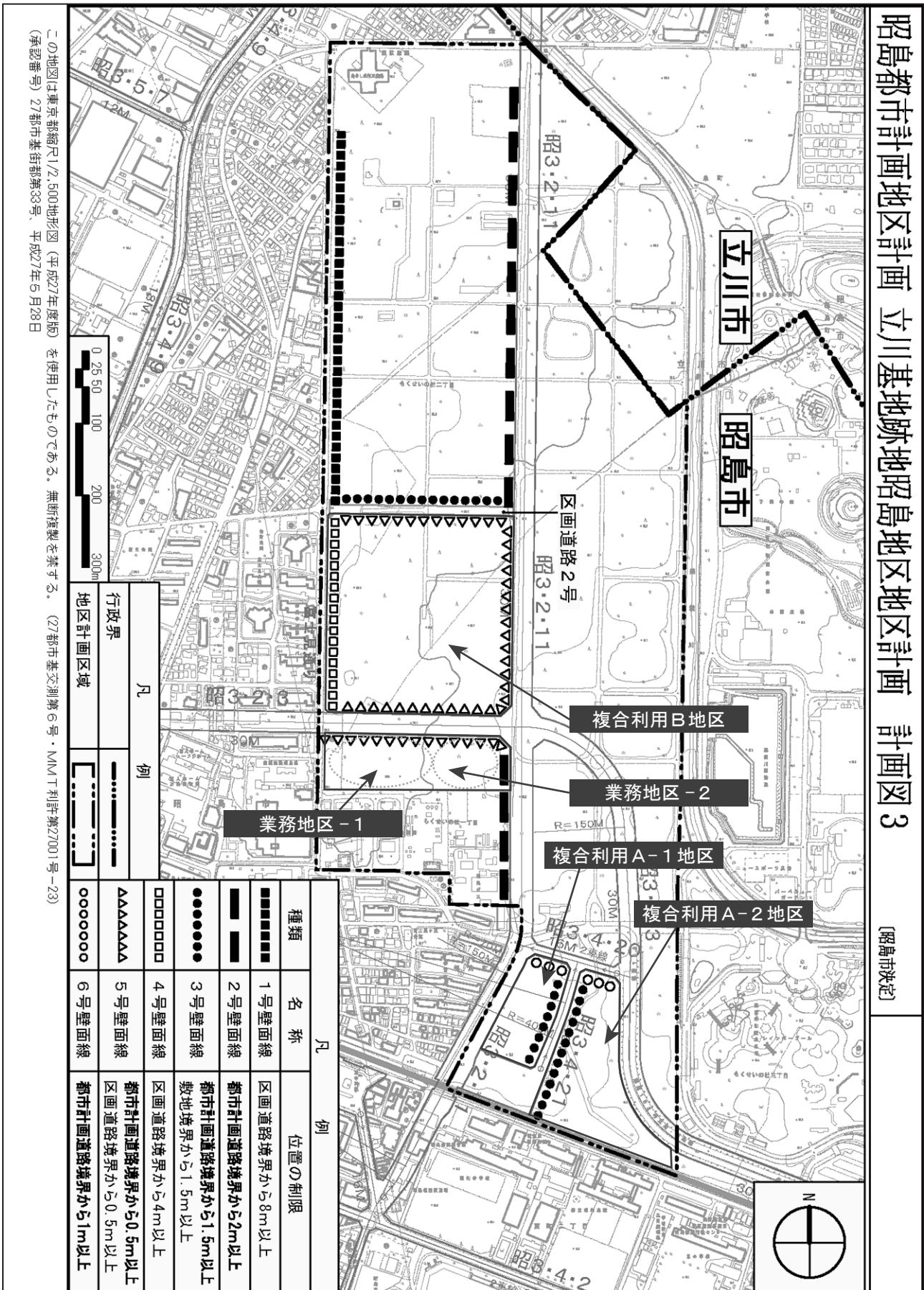
・まちづくりガイドライン  
- 環境・空間編 -

## 【参考】民間利用街区に適用される地区計画

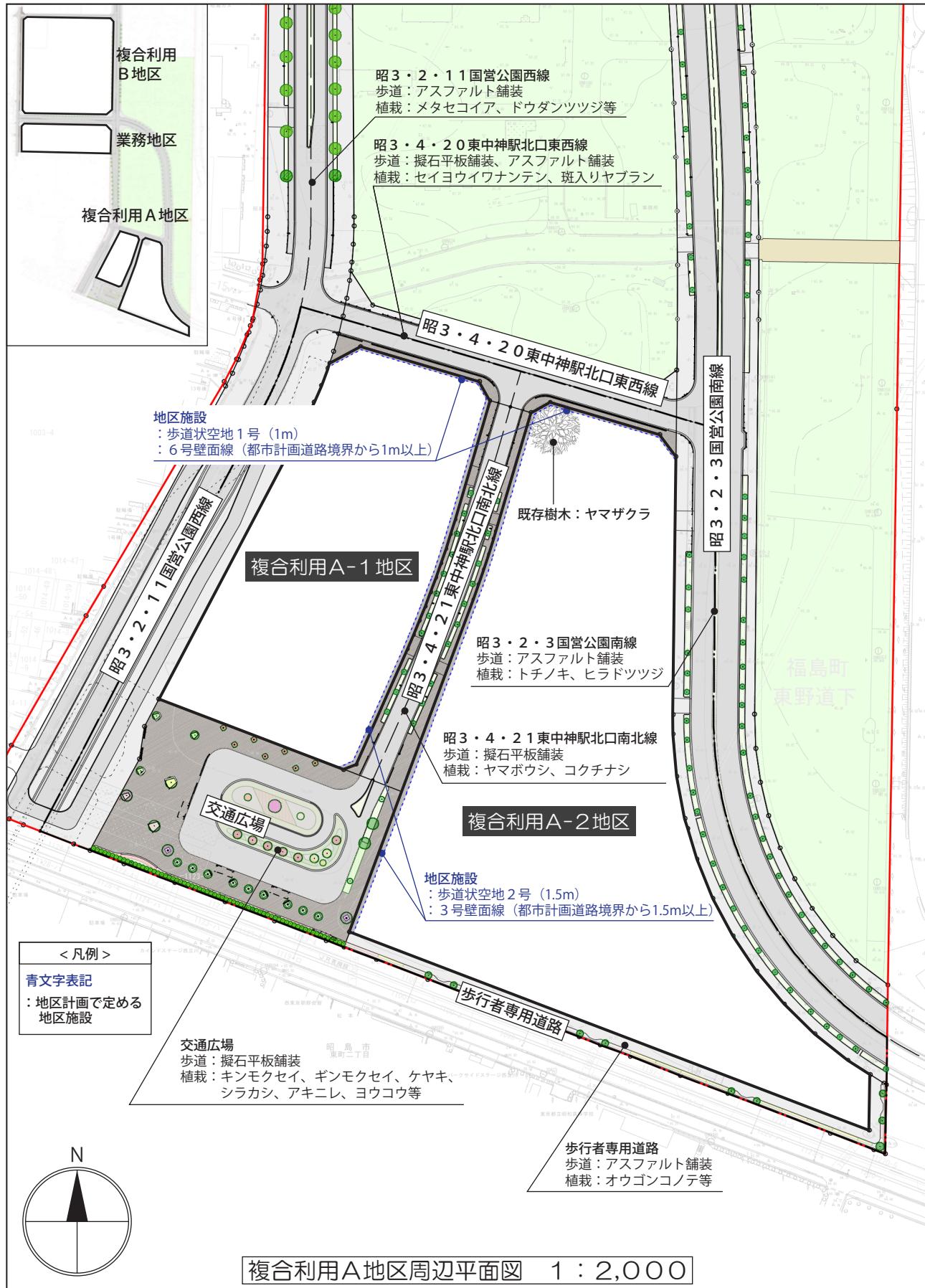


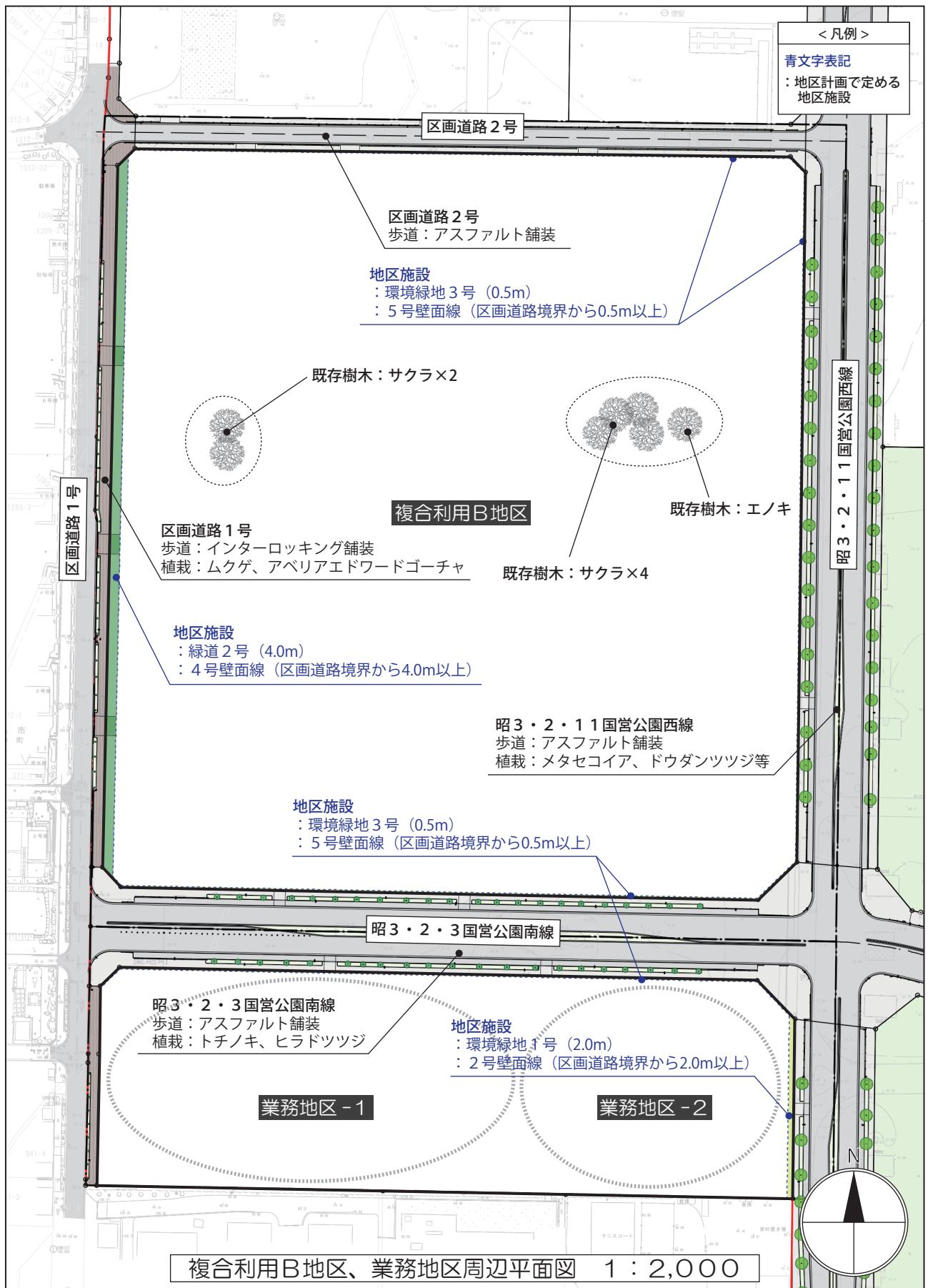
昭島都市計画地区計画 立川基地跡地昭島地区地区計画 計画図3

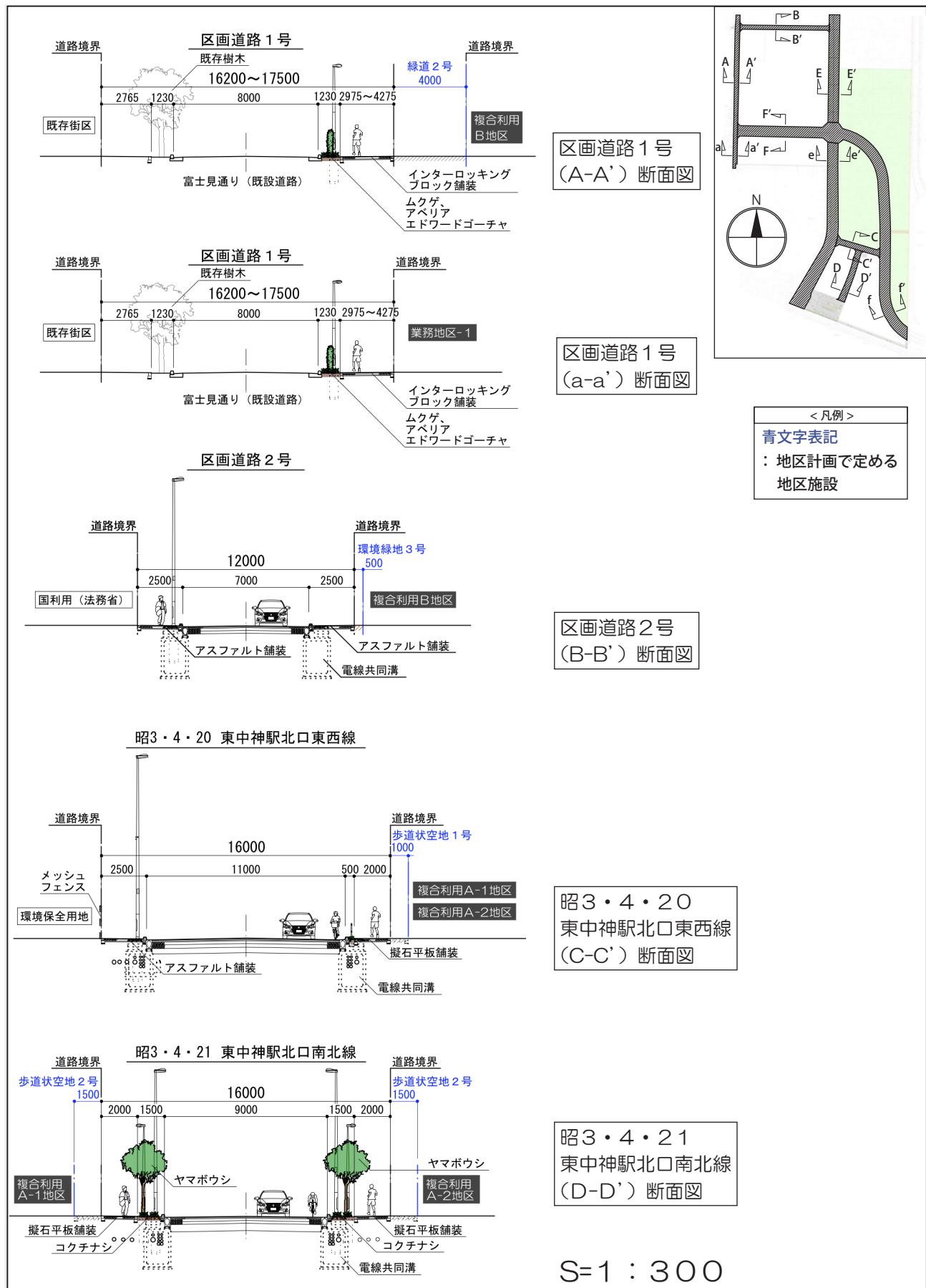
[昭島市決定]

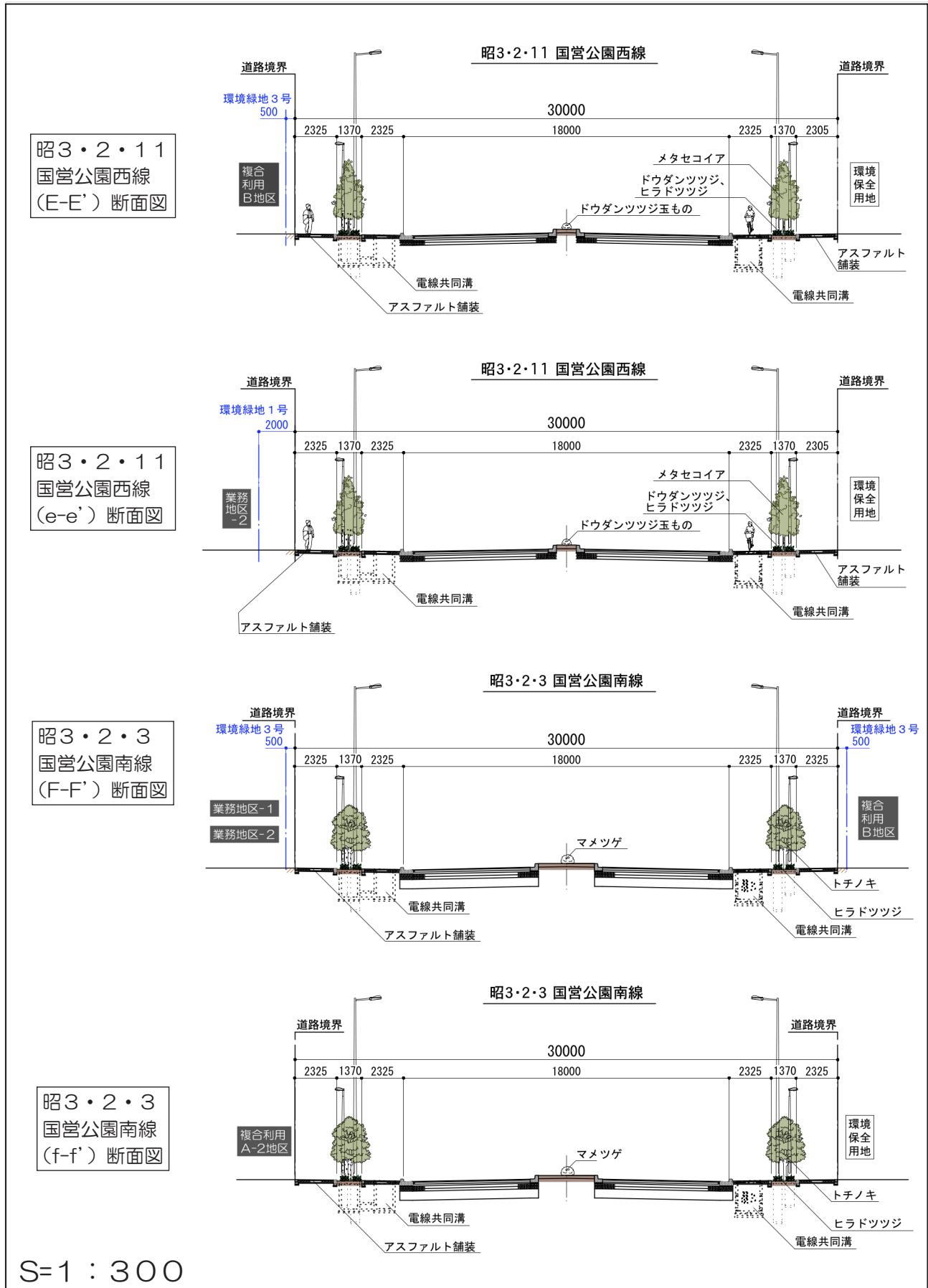


## 【参考】民間利用街区周辺の公共空間





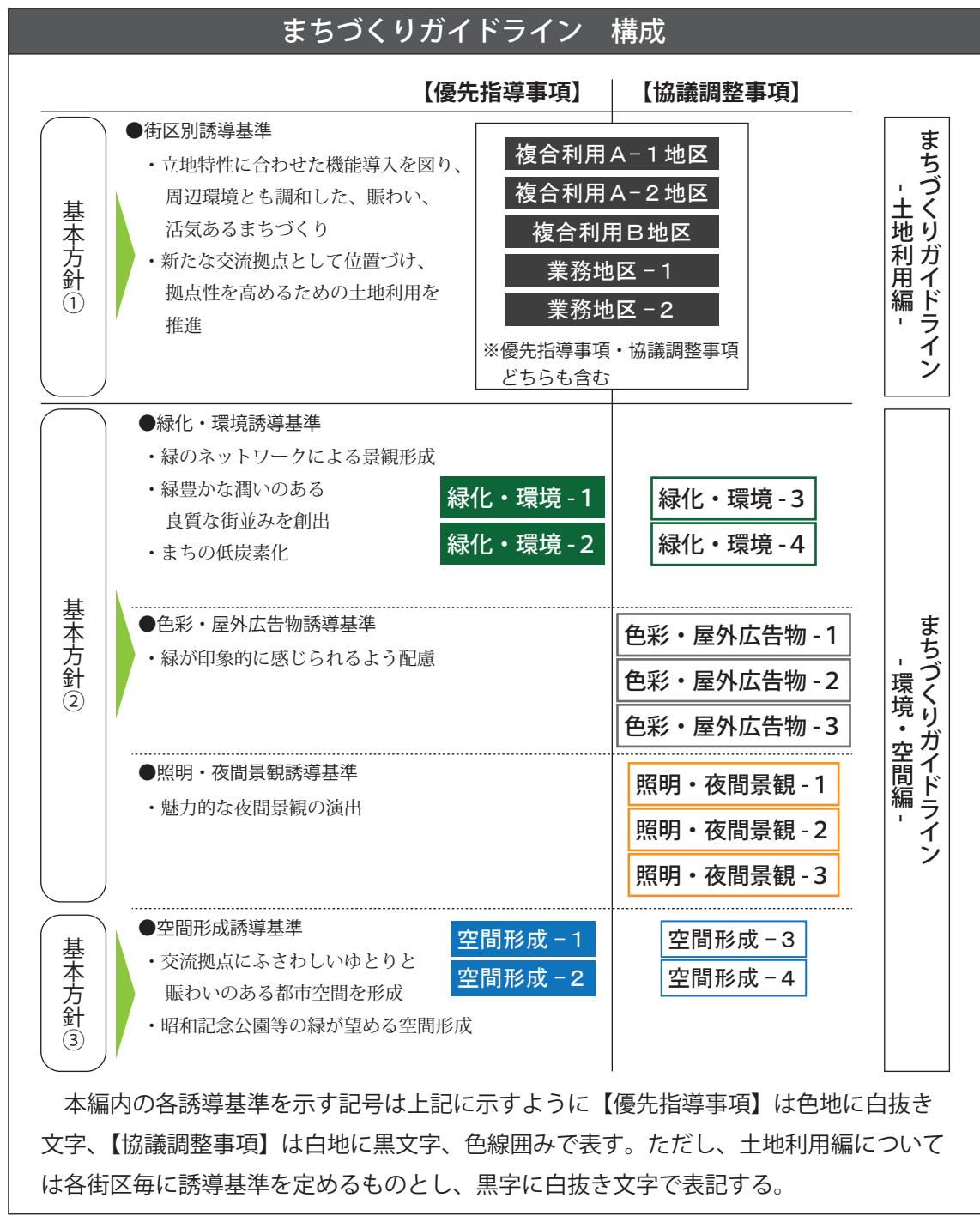




## 2. まちづくりガイドラインの構成

まちづくり基本方針から、『まちづくりガイドライン - 土地利用編』、『まちづくりガイドライン - 環境・空間編』を定めます。

まちづくり基本方針から導かれる誘導基準は、事業にあたって特に実現することが望ましい事項を【優先指導事項】とし、昭島市と協議・調整を図りながら決めていく事項を【協議調整事項】とします。



### 3. まちづくりガイドライン - 土地利用編

### （1）土地利用基本方針

上位計画において、立川基地跡地昭島地区は、核都市にふさわしい広域的な機能や、業務・商業機能の導入、環境や景観に配慮された質の高い都市空間の形成を図る地区として位置付けられています。

このような位置付けの中で、まちづくりガイドラインの土地利用方針については「立川基地跡地昭島地区地区計画」における「土地利用方針」を準用し、これをもとに『まちづくりガイドライン-土地利用編』として街区別に具体的な土地利用の誘導基準について定めます。

### ●土地利用方針（地区計画より）

## 複合利用A-1地区

## 複合利用A-2地区

駅周辺及び国営昭和記念公園へのアクセス動線にあるという立地を活かし、商業を主体としたぎわいのある交流拠点の形成を図る。

## 複合利用B地区

都市計画道路に隣接する地区としてふさわしいゆとりある住環境を中心に、業務・商業機能などを誘導し、安全で快適な複合市街地の形成を図る。

## 業務地区 - 1

## 業務地区 -2

地域にエネルギーを供給する施設を含め、業務を主体として多様な機能を誘導し、周辺環境と調和した市街地の形成を図る。



## (2) 街区別誘導基準

### 複合利用 A-1 地区

#### 【優先指導事項】

- ・ 主要な土地利用は、住宅（集合住宅等）  
ただし、交通広場沿いは、商業・サービス施設の配置

#### 【協議調整事項】

- ・ 昭3・4・21 東中神駅北口南北線（交通広場含む）沿いの賑わい、オープンスペースの確保

### 複合利用 A-2 地区

#### 【優先指導事項】

- ・ 主要な土地利用は、商業・サービス施設
- ・ 商業施設は、スーパー・マーケット、近隣型ショッピングセンター等（売場面積2,000m<sup>2</sup>以上）

#### 【協議調整事項】

- ・ 昭3・4・21 東中神駅北口南北線（交通広場含む）沿いの賑わい（商業、サービス施設）、オープンスペースの確保
- ・ 施設内に深層地下水100%の「あきしまの水」ブランドの普及に資する店舗の配置

### 複合利用 B 地区

#### 【優先指導事項】

- ・ 主要な土地利用は、住宅（戸建住宅等）  
ただし、土地の瑕疵により戸建住宅等の建設が困難な場合は、この限りではない

#### 【協議調整事項】

- ・ 駅前商業核を補完する施設として商業施設を設ける場合には、来場者が体験可能な機能の確保  
(体験可能な機能の例：カルチャー教室、イベント等のスペース)

### 業務地区 - 1

#### 【優先指導事項】

- ・ 主要な土地利用は、業務・社会福祉施設（他施設との併設も可）

#### 【協議調整事項】

- ・ 社会福祉施設との併設により効果を発揮する施設の設置

### 業務地区 - 2

#### 【優先指導事項】

- ・ 主要な土地利用は、低炭素化に資する業務施設及び地元産業生産品を扱うスペースを併設する商業施設  
(他施設との併設も可)

#### 【協議調整事項】

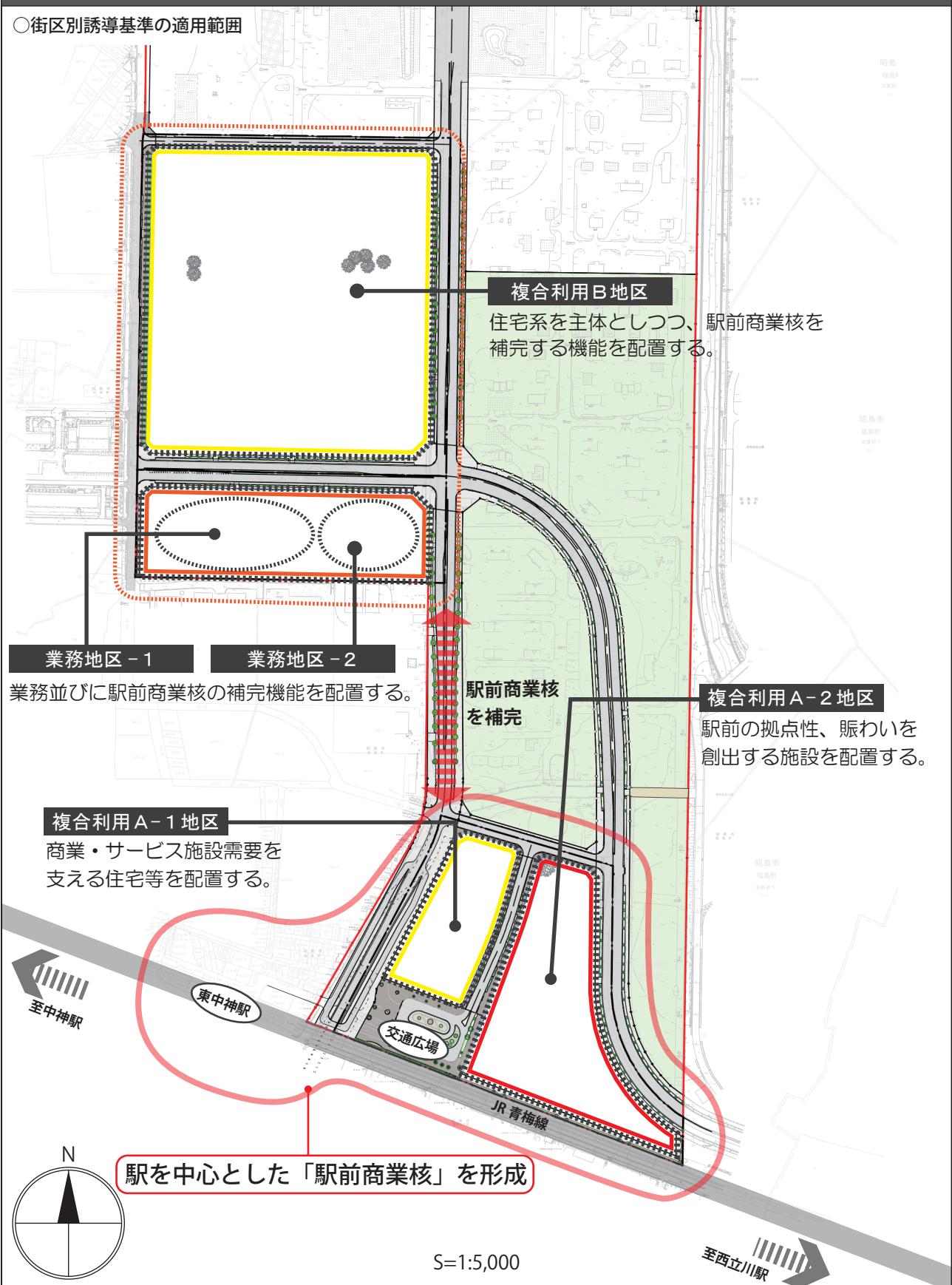
- ・ 先進的・次世代的エネルギー施設の設置
- ・ 交流施設や休憩機能の配置

#### ○昭3・4・21 東中神駅北口南北線沿いの賑わい（商業、サービス）、オープンスペースイメージ



(2) 街区別誘導基準

○街区別誘導基準の適用範囲



## 4. まちづくりガイドライン - 環境・空間編

### (1) 環境・空間基本方針

#### ●まちづくりガイドライン - 環境・空間編の構成

『まちづくりガイドライン - 環境・空間編』では、『まちづくり基本方針』をもとに良好な緑空間の形成や環境に配慮したまちづくりをするために、『緑化・環境』『色彩・屋外広告物』『照明・夜間景観』『空間形成』の4項目についてそれぞれ基準を定めます。

<まちづくり基本方針>

「緑と空のつながりが見える 環境・交流・にぎわいのまち」

『まちづくりガイドライン - 環境・空間編』

緑化・環境

色彩・屋外広告物

照明・夜間景観

空間形成

#### ●環境・空間の基本方針

環境・空間編は、基本方針を以下のように定めます。

緑化・環境

- 隣接する昭和記念公園や環境保全用地との緑の連続性が維持されるような宅地・街区開発とする。
- 環境負荷の低減を念頭に置き、住宅・施設・モビリティの低炭素化を促す。

色彩・屋外広告物

- 昭和記念公園や環境保全用地の緑がより印象的に見えるような一定の色彩基準を設けることで、街区全体の統一感の演出を図るとともに、市民や来街者が潤いを感じられるまちなみの創出を図る。
- 屋外広告物の色彩・種類等について基準をそれぞれ設けることで、緑がより印象的に見える美しいまちなみ景観の演出を図る。

照明・夜間景観

- 街区内的修景的緑などを効果的に照らすことで、魅力的な光環境の創出を図る。
- 複合利用A地区では、賑わいやオープンスペースに寄与する基準を設けることで、交流の促進や回遊性が高まる光環境を目指す。
- LED光源の積極的な採用により環境負荷の軽減を図り、低炭素化社会への貢献を図る。

空間形成

- ゆとりとにぎわいの感じられるまちなみを形成する。
- 視覚的に緑が多い事がわかるよう、建物が風景を遮らないまちなみを創出する。
- 街区内的既存樹木は極力活用し、街角広場や公園などの空間形成に活用する。

## (2) 緑化・環境誘導基準

### 緑化・環境 - 1

#### ●敷地面積の3%以上の公園・広場を確保

##### 【優先指導事項】

- 100戸以上の住宅を計画する区域には、公園・広場を敷地面積の3%以上確保すること。

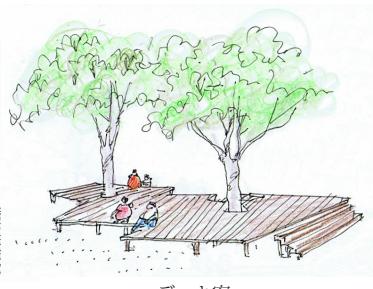
##### ○公園・広場の整備イメージ



- 緑の骨格を公園・広場に組み込む場合  
アイストップ樹木と背景の生垣などは  
季節による変化に差をつけることで、  
季節感を演出できる。



- 既存樹木周辺を公園・広場の一部として活用する場合  
樹木の周辺は、根元を保護するベンチやデッキを整備することが望ましい。



デッキ案

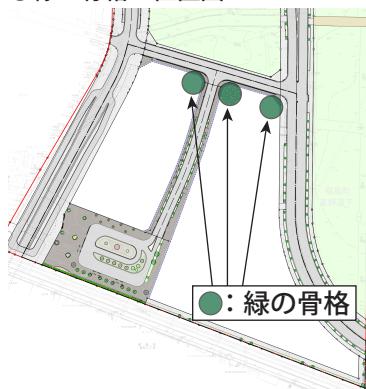
### 緑化・環境 - 2

#### ●まちの骨格となる高木「緑の骨格」の配置

##### 【優先指導事項】

- 街角広場になるスペースの内、アイストップとなる場所には、まちの骨格となる高木「緑の骨格」を配置すること。

##### ○緑の骨格 位置図



##### ○緑の骨格周囲のしつらえ方 (例)



- 高木の周囲を敷地内に取り込む場合  
高木の周りは透過性の高いフェンスとする  
ことでまちの骨格としてより強調される。



- 高木の周囲を半公共的な場所にする場合  
公共側の舗装と一体化させることで、豊かな  
まちの構成が可能。

##### ○緑の骨格 配置イメージ



## (2) 緑化・環境誘導基準

### 緑化・環境 - 3

#### ●住宅・施設の積極的なセットバック・緑化

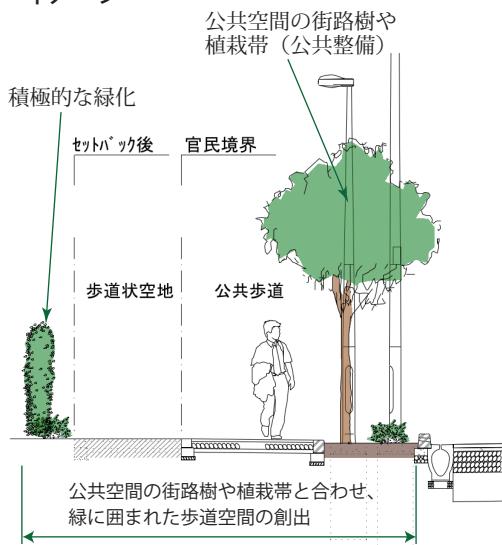
##### 【協議調整事項】

- 地区施設で指定する緑道・環境緑地が断続的にならないよう「緑の連續性」の確保に努めること。
- 道路に面する部分は積極的に緑化し、公共空間の街路樹や緑地帯と合わせて緑に囲まれた歩道空間を創出すること。
- 垣または柵などを設置する場合は、圧迫感のない見通しの良いものとすること。
- 見通しの悪い交差部等については、工作物や樹種等に配慮すること。

適用街区	複合利用B地区
複合利用A-1地区	業務地区-1
複合利用A-2地区	業務地区-2

#### ○道路と面する部分の積極的な緑化

##### イメージ



#### ○沿道のしつらえ例



#### ○沿道の緑化、しつらえイメージ



#### ○歩道状空地周辺の緑化例



### 緑化・環境 - 4

#### ●持続可能なまちづくりを目指す取組み

##### 【協議調整事項】

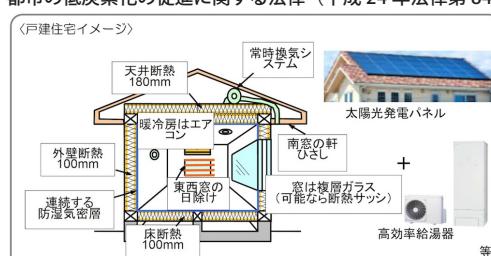
- 持続可能なまちづくりを目指す取組みとして、以下のような取組みを積極的に実施すること。
- 戸建住宅、集合住宅、商業・業務系の施設においては、断熱性能や換気、通風、日照等の最適化を図る。
- 個々に省エネ、創エネ、蓄エネ等の低炭素化を図り、環境負荷低減を図る。
- 低炭素自動車の普及、利用促進を図る設備の導入に努める。
- 集合住宅などへのカーシェアリングサービスや高齢者向け電動カート、サイクルシェアリングサービス等を検討する。
- 戸建て住宅を計画する場合は、多世帯住居等の持続可能な住居形態を積極的に検討する。
- 防犯等安全性に配慮した街区づくりを図る。

#### 適用街区

#### 複合利用A-1地区 業務地区-1

#### 複合利用A-2地区 業務地区-2

#### ○住宅の低炭素化イメージ (国交省:都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)概要より)



## (3) 色彩・屋外広告物誘導基準

色彩・屋外広告物 - 1	適用街区	複合利用B地区
●外壁面・屋根面の色彩	複合利用A-1地区	業務地区 - 1
【協議調整事項】	複合利用A-2地区	業務地区 - 2

- 建築物の外壁面の色彩、屋根色（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、以下に示す色彩の中から使用する。

## ○建築物の外壁面の色彩、屋根色

基準の適用部位適用面積		色相	明度	彩度	備考
外 壁	基本色（面積の4/5以上）	0R~5Y	4以上 8.5未満	4以下	立川基地跡地昭島地区地区計画に同じ。
		その他		1以下	
	強調色（面積の1/5以下）	0R~4.9YR	—	4以下	強調色の使用は、歩行者の目線に合わせた空間の賑わいや変化の演出を目的とし、高さ10m以下の使用を基本とする。
		5YR~5Y		6以下	
		その他		2以下	
	アクセント色（面積の1/20以下）	上記に掲げる色彩以外も使用可能			
屋根色（勾配屋根）	5YR~5Y	6以下	4以下	立川基地跡地昭島地区地区計画に同じ。	
	その他		2以下		

## ○色彩基準の使用可能範囲

		立川基地跡地昭島地区 地区計画	民間利用街区 まちづくりガイドライン
使 用 可 能 範 囲	外 壁	基本色	—
	壁 強調色	—	□
	屋根色	□	—

## ○外壁色彩基準の種類（東京都景観色彩ガイドラインより）

## 色彩基準における面積比の考え方（イメージ）



### (3) 色彩・屋外広告物誘導基準

#### 色彩・屋外広告物 - 2

##### ●敷地内舗装・工作物の色彩・素材

##### 【協議調整事項】

- 工作物は、景観の中で出来るだけ目立たず緑に馴染み、汚れも目立たない中低明度・低彩度色を基本とする。また、明度・彩度や素材については以下に示すものの中から使用する。
- 舗装を施工する部分は、公共歩道の舗装と接する部分やその周辺においては同材や同系色・同素材を心がけ、公共歩道との一体化に留意すること。

##### ○工作物の明度・彩度や素材

工作物種類	色相	明度	彩度
○カーポート・物置等	5YR~5Y	6	1
○上記以外（門扉・手すり・防護柵・電気盤類、車止め、ポール類、照明柱など）	5YR~5Y	3	1
○その他、天然石・コンクリート・ステンレス素地などの素材色をそのまま使用するものは可とする。			

##### ○舗装の一体化（例）



#### 色彩・屋外広告物 - 3

##### ●屋外広告物の色彩・種類・大きさ・位置

##### 【協議調整事項】

- 屋外広告物の色彩は、以下に定める彩度を超えないこと。ただし、一広告物の表示面積の1/3以下の面積については、以下に定める彩度を超えて使用することができる。
- 屋外広告物の種類は、原則、以下の範囲のものとする。ただし、一定期間内ののみの設置についてはこの限りではない。
- 屋外広告物の大きさ、設置位置等は周辺環境に調和したものとする。

##### ○屋外広告物の色彩

色相	0.1R~10R	0.1YR~5Y	5.1Y~10G	0.1BG~10B	0.1B~10RP
彩度	5	6	4	3	4

##### ○屋外広告物の種類

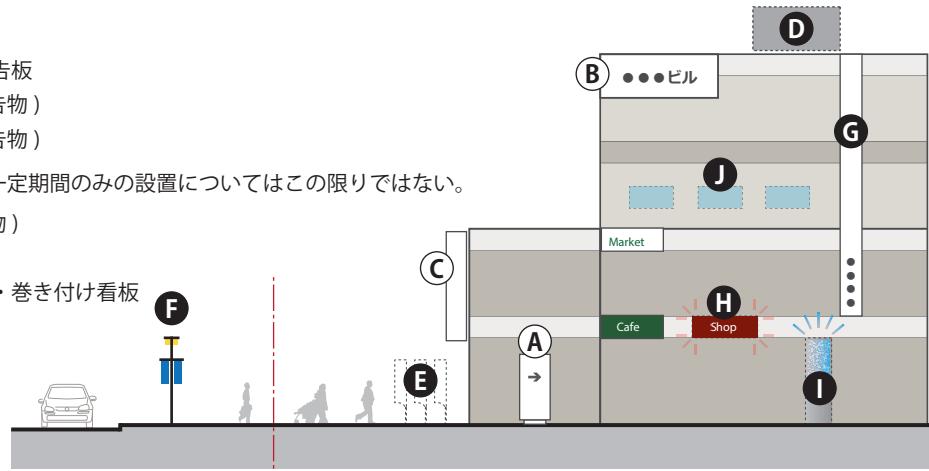
###### 原則、設置可能なもの

- (A) 独立広告塔・独立広告板
- (B) 壁看板（壁面利用広告物）
- (C) 袖看板（壁面突出広告物）

###### 原則、禁止するもの

※一定期間のみの設置についてはこの限りではない。

- (D) 屋上広告（屋上広告物）
- (E) 立て看板・のぼり旗
- (F) 街路灯への添か看板・巻き付け看板
- (G) 広告幕
- (H) 電飾広告物
- (I) 動画・映像広告物
- (J) 窓面看板  
(窓面利用広告物)



#### (4) 照明・夜間景観誘導基準

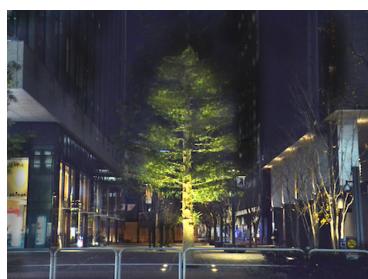
##### 照明・夜間景観 - 1

###### ●「緑の骨格」の光環境

###### 【協議調整事項】

- ・「緑化・環境誘導基準-2」で配置する「緑の骨格」は、アッパーライトやスポットライトを用い、効果的に照らすことことで象徴性を高めること。

###### ○「緑の骨格」の光環境イメージ



適用街区

複合利用A-1地区

複合利用A-2地区

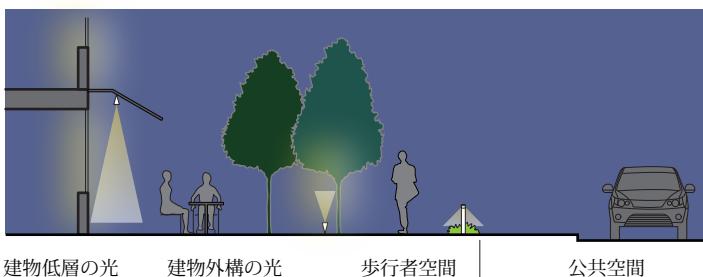
##### 照明・夜間景観 - 2

###### ●建物低層・外構の光環境

###### 【協議調整事項】

- ・建物低層、外構の光は、施設ごとに適した光環境やデザインの特徴を生かす照明計画とし、通行者に不快な眩しさを与えないよう、照射位置などの配慮やフードの採用をすること。

###### ○建物低層、外構の光環境イメージ



適用街区

複合利用B地区

複合利用A-1地区

業務地区-1

複合利用A-2地区

業務地区-2

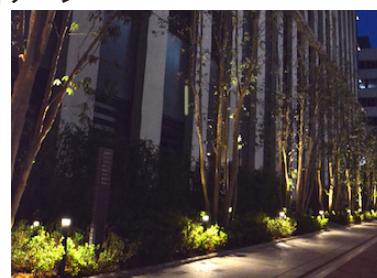
##### 照明・夜間景観 - 3

###### ●推奨する光の色温度・演色性

###### 【協議調整事項】

- ・外構等に使用する照明の色温度は、温かみのある3000~3500Kの光を基本とし、特に修景に関わる光は演色性Ra80以上の光源を使用すること。なお、LED照明を積極的に導入し、低炭素社会への貢献を図ること。

###### ○推奨する光を使用した夜間景観イメージ



## (5) 空間形成誘導基準

### 空間形成 - 1

#### ●見通し、風通し、ひろがりの確保

##### 【優先指導事項】

- ・隣接する昭和記念公園・環境保全用地の広大な緑を望み、感じられる空間を確保するため、以下に配慮した配置を行うこと。
- 複合利用A地区においては、交通広場から昭和記念公園の緑への「見通し」を1ヶ所以上確保した建物計画とする。
- 複合利用B地区においては、街区に整備する道路、公園などを有効に活用し、区画道路1号（緑道2号に接する範囲内）における歩行者の目線から環境保全用地までの「見通し」を1ヶ所以上確保する。
- 複合利用A-1地区の南東角においては、交通広場から昭和記念公園・環境保全用地の広大な緑につながる道の導入部として「ひろがり」空間を確保する。
- 複合利用A-2地区においては、JR青梅線側に面する壁面は、分節化するなど「風通し」を1ヶ所以上確保することにより長大な壁面を避け、圧迫感の軽減を図る。

#### ○見通し、風通し、ひろがり イメージ



## (5) 空間形成誘導基準

### 空間形成 - 2

#### ●街角広場の配置

##### 【優先指導事項】

- 複合利用A地区の昭3・4・20 東中神駅北口東西線沿いに位置する街角部分には、街角広場となるスペースを確保すること。

適用街区

複合利用A-1地区

複合利用A-2地区

### 空間形成 - 3

#### ●既存樹木の活用

##### 【協議調整事項】

- 複合利用A-2地区の北西角に移植された樹木（ヤマザクラ）は、街角広場の一部として、または公園・広場等の一部としてなど、積極的な活用を検討すること。

適用街区

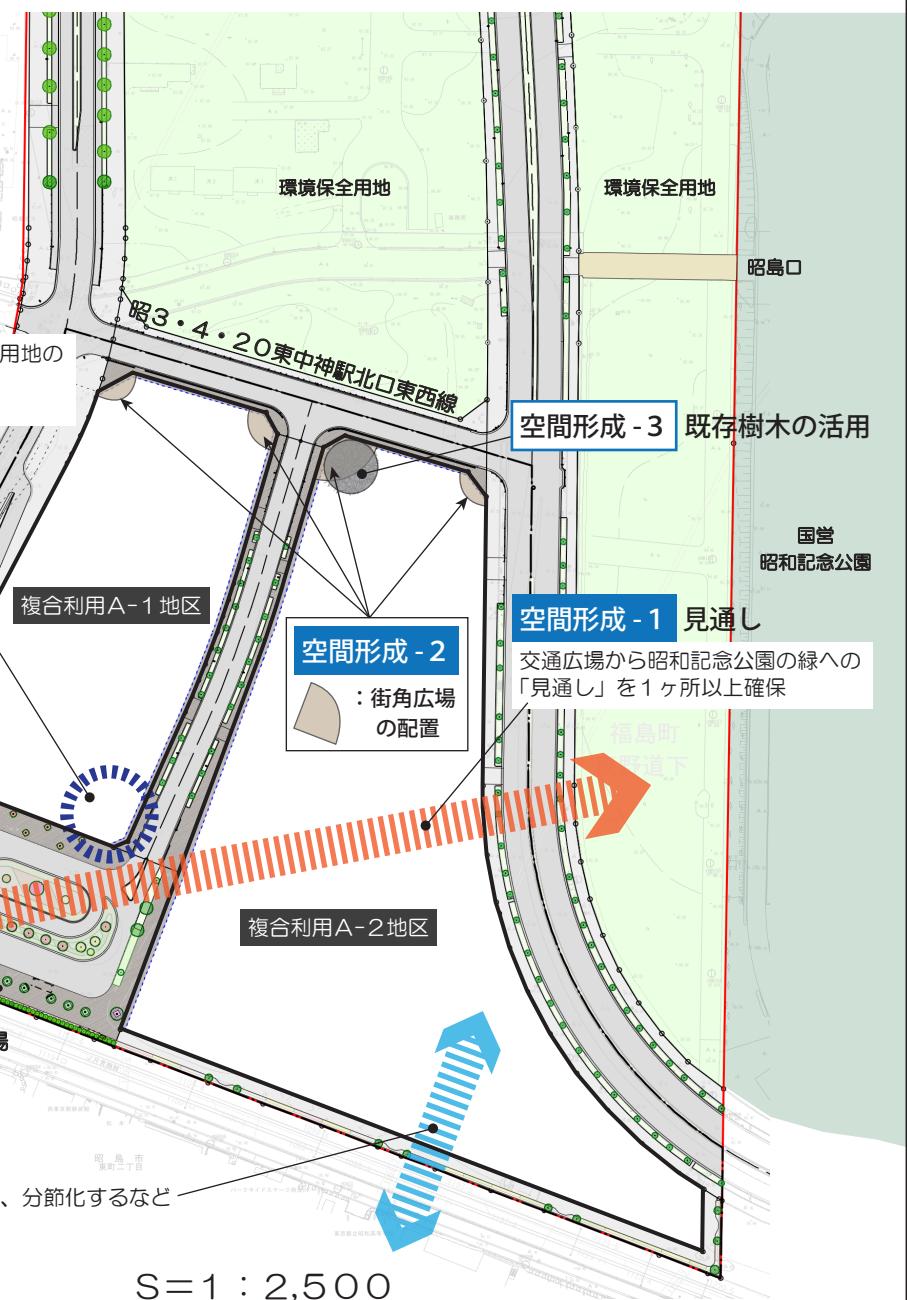
複合利用A-2地区

#### ○複合利用A地区

##### 空間形成誘導基準の適用範囲

#### 空間形成 - 1 ひろがり

交通広場から昭和記念公園・環境保全用地の広大な緑につながる道の導入部として「ひろがり」空間を確保



※矢印は例示です。

S=1:2,500

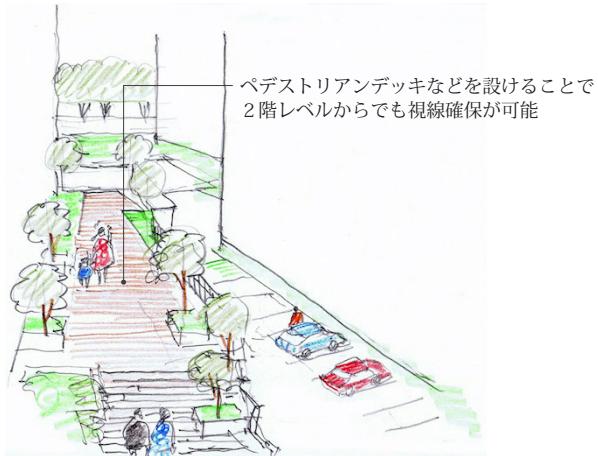
## (5) 空間形成誘導基準

### ○見通し・風通し・ひろがり確保、緑地のしつらえ方（例）



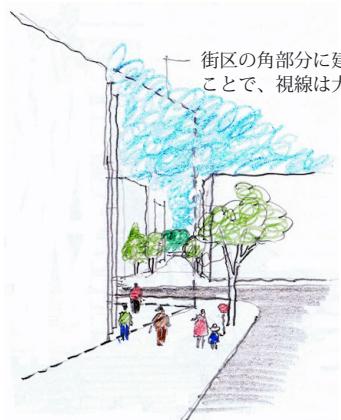
#### ・「見通し」空間のイメージ（1階レベル）

「見通し」空間には、緩やかなカーブの道をつくる等で高層建築物の圧迫感軽減が期待される。



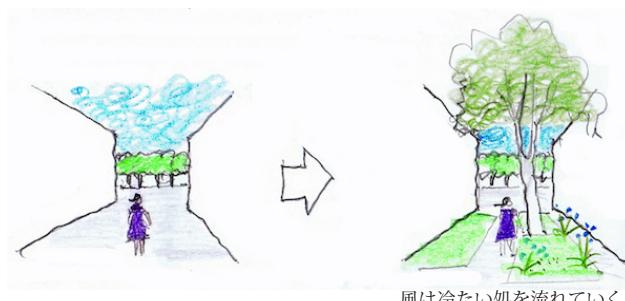
#### ・「見通し」空間のイメージ（2階レベル）

低層部にペデストリアンデッキなどを設けることで、2階レベルからも環境保全用地への視線を確保できる。



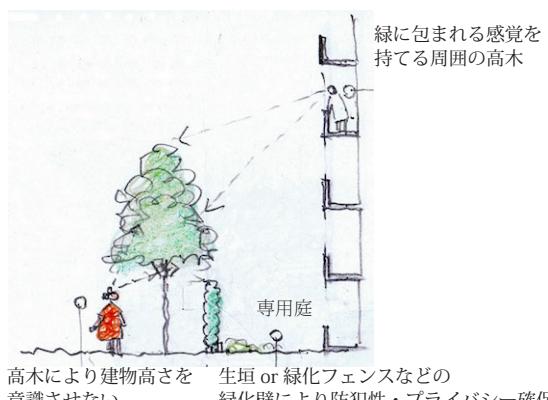
#### ・「ひろがり」確保のイメージ

街区の角部分に「ひろがり」を確保する（建築物を設けないことで、視覚的なひろがりを見せることができる。



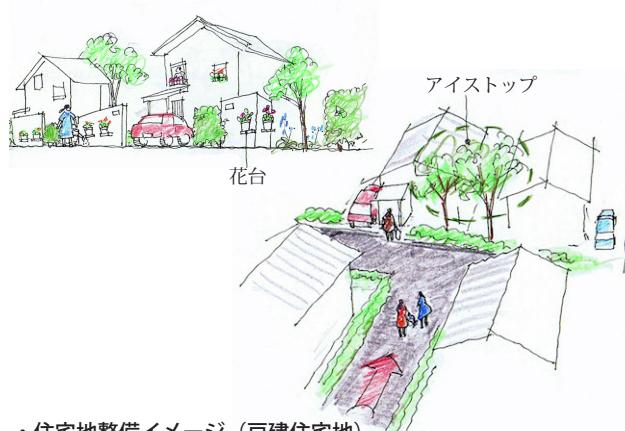
#### ・「風通し」イメージ

「風通し」空間に植栽計画を施すことで、良好な風通しを生む計画につながる。



#### ・住宅地整備イメージ（高層住宅地）

高層の建物には、足元に高木を配し、建築の威圧感を和らげつつ、プライバシー、セキュリティを確保し、季節感等を表出する外構計画が望ましい。



#### ・住宅地整備イメージ（戸建住宅地）

戸建住宅地では、アイストップに樹木を植えたり、家の窓や扉に花台を設けることで、緑豊かなまちなみ創出が期待される。

## (5) 空間形成誘導基準

### 空間形成 - 3

適用街区

複合利用B地区

#### ●既存樹木の活用

##### 【協議調整事項】

- 複合利用B地区内に残る既存樹木（サクラ（群）、エノキなど）は、公園・広場等の一部などとして、積極的な活用を検討すること。

### 空間形成 - 4

適用街区

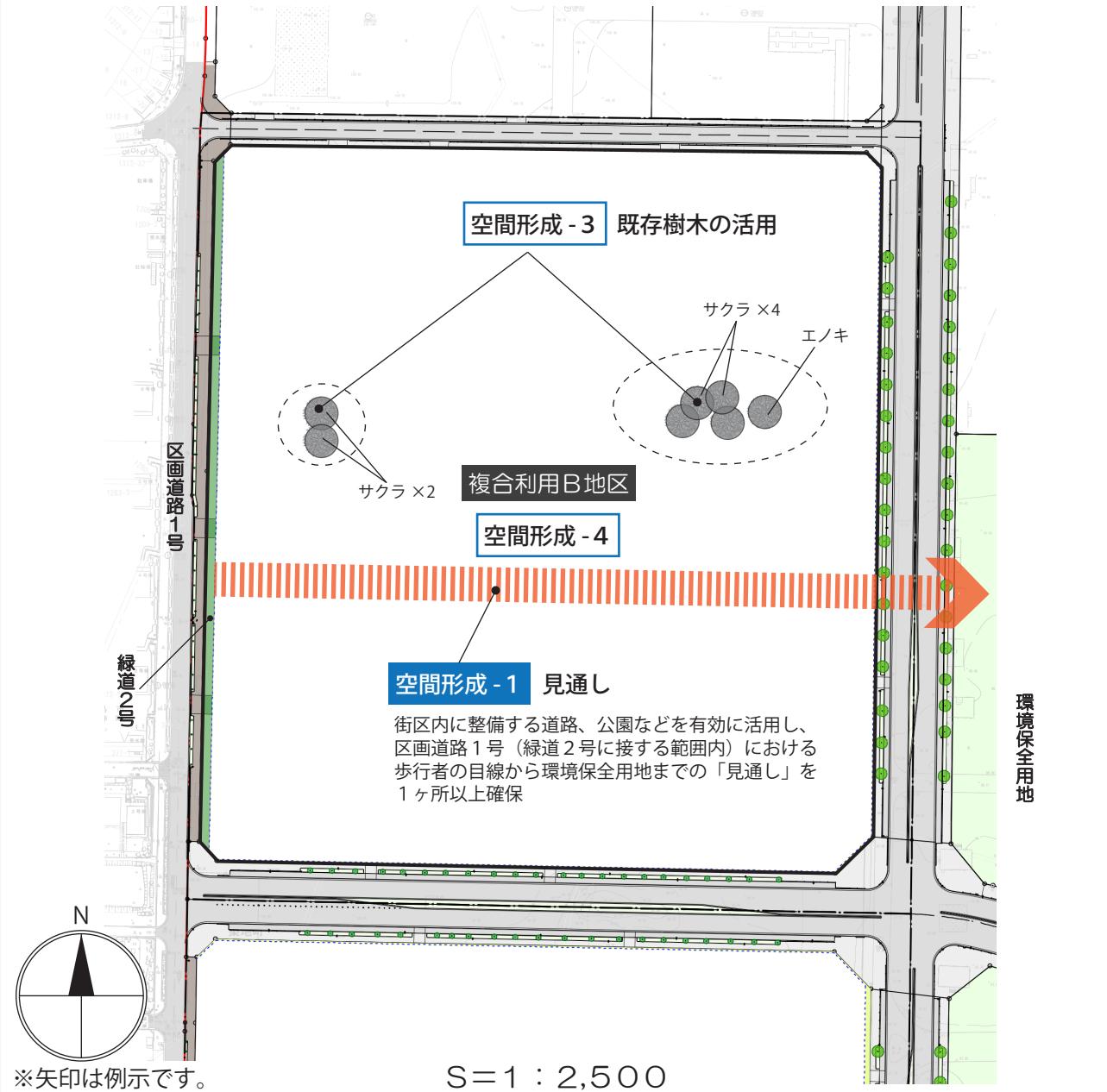
複合利用B地区

#### ●街区内地の無電柱化

##### 【協議調整事項】

- 街区内地に道路を通す場合、電線の地中化等について昭島市と協議し、緑豊かな快適で魅力ある道路空間を創出すること。

#### ○複合利用B地区 空間形成誘導基準の適用範囲



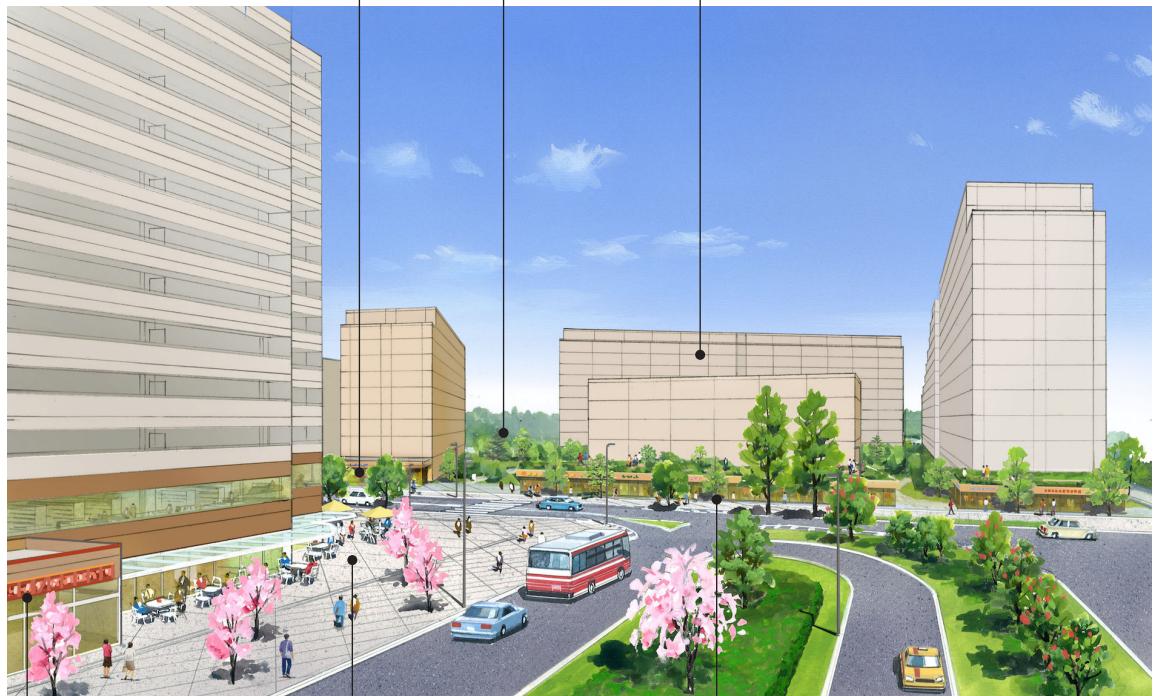
## 【参考】まちづくりイメージ

※注記の○ゴシック体表記は優先指導事項、○明朝体表記は協議調整事項。

○昭3・4・21 東中神北口南北線沿いに  
賑わい・オープンスペースを計画

○隣接する環境保全用地や昭和記念公園の  
緑を感じられる見通しの確保

○緑が印象的に感じられる建築物外装色彩



○道路に面する部分は積極的に緑化し、  
緑に囲まれた歩道空間を創出

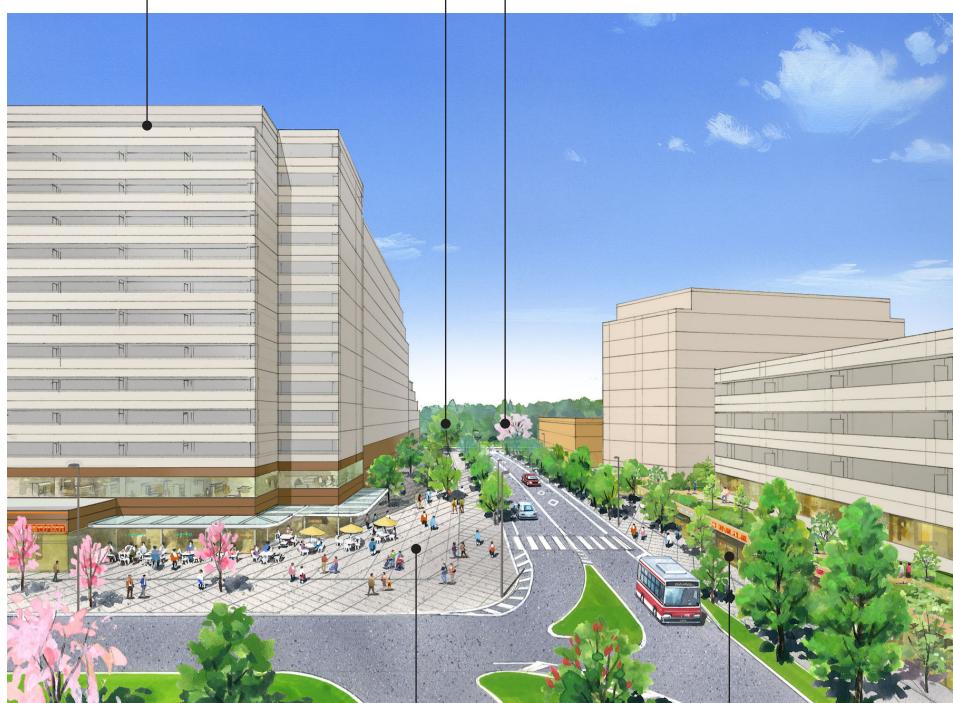
○交通広場から環境保全用地へつながる導入部としてひろがりを確保

○低層部は建築外壁の強調色等により賑わいや変化を演出することができる  
○屋外広告物の大きさ・設置位置等は周辺環境に調和したものとする

交通広場から複合利用A-2地区を望む

◎街角アイストップには、  
まちの骨格となる高木を配置

○緑が印象的に感じられる  
建築物外装色彩



◎隣接する環境保全用地や昭和記念公園の緑を  
感じられる見通しの確保

○既存樹木（ヤマザクラ）の積極的な活用

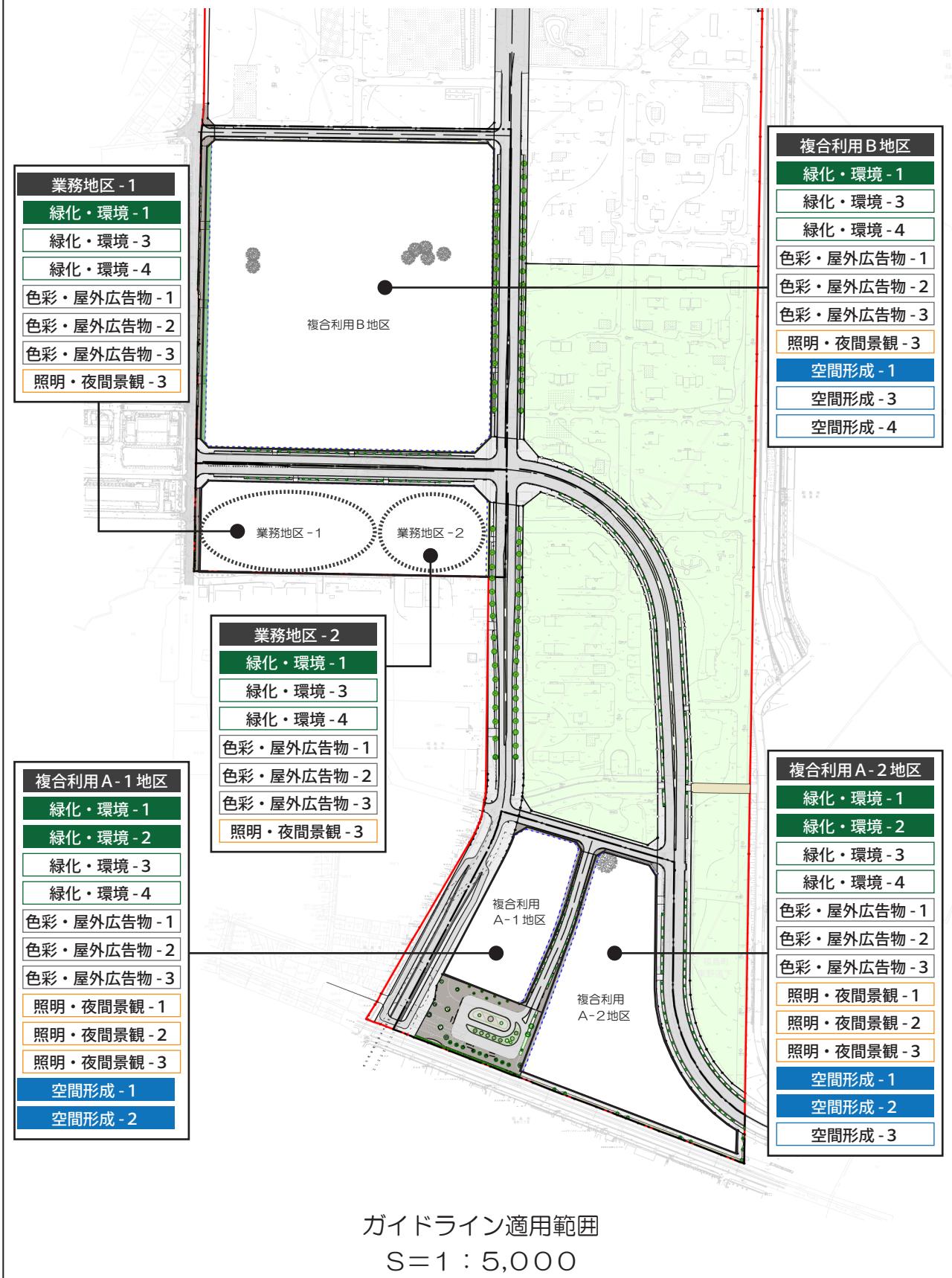
◎交通広場から環境保全用地へつながる  
導入部としてひろがりを確保

○昭3・4・21 東中神北口南北線沿いに賑わい・オープンスペースを計画  
○道路に面する部分は積極的に緑化し、緑に囲まれた歩道空間を創出  
○低層部は建築外壁の強調色等により賑わいや変化を演出することができる  
○屋外広告物の大きさ・設置位置等は周辺環境に調和したものとする

交通広場から環境保全用地を望む

## 【参考】街区別適用項目一覧

「まちづくりガイドライン」について、各街区に適用される誘導基準をわかりやすく整理します。



●まちづくりガイドライン適用項目チェックシート												
ガイドライン誘導基準項目		適用街区									掲載頁	
		複合 A-1		複合 A-2		複合 B		業務 -1		業務 -2		
		優先指導	協議調整	優先指導	協議調整	優先指導	協議調整	優先指導	協議調整	優先指導		
土地利用編	複合利用 A-1 地区	◎	○								p.14	
	●街区別誘導基準			◎	○						p.14	
	複合利用 A-2 地区										p.14	
	●街区別誘導基準										p.14	
	複合利用 B 地区					◎	○				p.14	
	●街区別誘導基準							◎	○		p.14	
	業務地区 -1							◎	○		p.14	
環境・空間編	●街区別誘導基準									◎	○	p.14
	業務地区 -2									◎	○	p.14
	●街区別誘導基準											p.14
	緑化・環境 -1											
	●敷地面積の 3 %以上の公園・広場を確保 ※100戸以上の住宅開発の場合	◎		◎		◎		◎		◎		p.17
	緑化・環境 -2	◎		◎								p.17
	●緑の骨格となる高木「緑の骨格」の配置											
環境・空間編	緑化・環境 -3			○		○		○		○		p.18
	●住宅・施設の積極的なセットバック・緑化											
	緑化・環境 -4			○		○		○		○		p.18
	●持続可能なまちづくりを目指す取組み											
	色彩・屋外広告物 -1			○		○		○		○		p.19
	●外壁面・屋根面の色彩											
	色彩・屋外広告物 -2			○		○		○		○		p.20
環境・空間編	●敷地内舗装・工作物の色彩・素材											
	色彩・屋外広告物 -3			○		○		○		○		p.20
	●屋外広告物の色彩・種類・大きさ・位置											
	照明・夜間景観 -1			○		○						p.21
	●「緑の骨格」の光環境											
	照明・夜間景観 -2			○		○						p.21
	●建物低層・外構の光環境											
環境・空間編	照明・夜間景観 -3			○		○		○		○		p.21
	●推奨する光の色温度・演色性											
	空間形成 -1	◎		◎		◎						p.22
	●見通し、風通し、ひろがりの確保											
	空間形成 -2	◎		◎								p.23
	●街角広場の配置											
	空間形成 -3				○		○					p.23
環境・空間編	●既存樹木の活用											p.25
	空間形成 -4							○				
環境・空間編	●街区内地内道路の無電柱化											p.25