

立川都市計画地区計画の変更（案）（立川市決定）

都市計画村山工場跡地北地区地区計画の名称を都市計画村山工場跡地地区地区計画に改め、次のように変更する。

名	称	村山工場跡地地区地区計画
位	置※	立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内
面	積※	約48.3ha
地区計画の目標		約140haに及ぶ大規模工場跡地である当地区の円滑な土地利用転換を推進し、地域の活力や新たな雇用を創出する、賑わいと活気にあふれた複合的な市街地を形成するため、商業、生活、文化機能等の多様な機能が調和したまちづくりを進める。また、地域の交通ネットワークに配慮した都市基盤施設の整備を図るとともに、自然環境を活かした緑あふれる環境空間の整備により、魅力ある良好な市街地空間を形成する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の基本方針	工場跡地のまちづくり方針における土地利用の考え方をふまえつつ、武蔵村山都市核土地地区画整理事業地区、榎地区、武蔵砂川駅周辺地区等周辺地域との連携を図りながら、地域活性化に資する多様な機能が調和した複合的な市街地を形成するため、以下の方針を定める。 (1) 地域の活力の増進と生活の利便向上に資する土地利用の促進を図るため、以下のように定める。 ① D地区は、沿道の良好な景観形成に配慮しつつ、林苑の形成と寺院及び付属機能等を導入する。 ② E1地区は、周辺環境との調和に配慮しつつ、生活・産業機能を中心に地域ニーズに応じた利用を図る。 ③ E3地区は、周辺環境との調和に配慮しつつ、防災機能をはじめとした公的機能等、地域ニーズに応じた利用を図る。 ④ F地区は、賑わい創出の起点となり、地域活力向上の中核となる商業機能を導入する。 ⑤ G地区は、沿道の良好な景観形成、D地区及び周辺地区との連携に配慮しつつ、賑わいと交流に資する施設及び緑豊かな文化・スポーツ施設等を導入する。 (2) 地域特性に配慮した道路網の整備を図ることにより良好な都市環境を創出する。
	地区施設等の整備の方針	(1) 東西・南北の地域分断を解消するとともに、土地利用転換に伴う新たな機能立地を進めるため、円滑な交通処理を図るネットワークを形成する地区幹線道路及び主要区画道路を整備する。 (2) 地区幹線道路及び主要区画道路においては、周辺市街地の歩行者ネットワークとの連携を視野に入れつつ、ゆとりある快適な歩行者空間を確保することとし、必要に応じて歩道状空地を設けるなど、歩道と一体となった歩行者空間の形成を図る。 (3) 周辺市街地との連続性を創出し、防災及び緑のネットワークの拠点となる公園等のオープンスペースを整備する。

	建築物等の整備方針	<p>(1) 大規模土地利用転換にふさわしい良好な都市環境の形成と周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、また、狭山丘陵や残堀川をはじめとした豊かな自然環境に囲まれた立地特性を活かした魅力的な景観形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。</p> <p>(2) うるおいとやすらぎのある都市環境を形成するため、敷地内の空地の緑化を図るとともに、道路、公園等の緑化空間と調和のとれた一体的な景観形成の推進に努める。</p> <p>(3) 地区全体の交通環境を勘案して適切な規模の駐車施設を整備し、街並みの連続性に配慮しつつ出入口を設置する。</p>					
再開発等促進区	位置	_____		立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内			
	面積	_____		約4.0ha			
	土地利用に関する基本方針※	_____		<p>① F地区は、地域活性化拠点にふさわしい商業、アミューズメント機能等を備えた複合施設を導入する。また、隣接地区との連続性に配慮した歩行者ネットワークの形成を図ることにより、地域に開かれた回遊性のある施設整備を行う。</p> <p>② 大規模工場跡地周辺の交通環境を改善するとともに、土地利用転換に伴う交通需要に早期に対応するため、地区幹線道路の整備を行う。</p>			
	主要な公共施設の配置及び規模※	_____		名称	幅員	延長	備考
				地区幹線道路2号	20m	約15m	新設
				地区幹線道路4号	20m	約145m	新設
				地区幹線道路5号	20m	約50m	新設
				地区幹線道路6号	20m	約495m	新設
				地区幹線道路7号	22m	約75m	新設

						主要区画 道路2号	5.3m~20m (10m~20m)	約1,285m (約1,285m)	拡幅
						主要区画 道路3号	20m	約75m	新設
	位置	立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内							
	面積	約40.1ha						約0.4ha	
地区施設の 配置及び規模	種類	名称	面積		備考				
		緑地1号	約350㎡		新設				
	その他の 公共空地	名称	幅員	延長		備考			
		歩道状空地4号	6m	約55m		新設			
		歩道状空地5号	6m	約490m		新設			
		歩道状空地6号	3m	約150m		新設			
		歩道状空地7号	3m	約450m		新設			
地区の区分	名称	D地区	E1地区		E3地区		F地区		
	面積	約37.9ha	約1.7ha		約0.5ha		約0.4ha		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（に）項第5号に規定する自動車教習所及び第6号に規定する畜舎。 ② 建築基準法別表第2（へ）項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫。 ③ 建築基準法別表第2（ぬ）項第2号に規定する危険物の貯蔵又は処理に	建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項第2号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（へ）項第1号、第2号、第4号、第5号、（ほ）項第2号及び第3号、（に）項第2号、第3号、第5号及び第6号に規定する建築物は建築してはならない。 ② 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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの。	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（り）項第1号から第3号に規定する工場及び第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。 ② 建築基準法別表第2（い）項第1号から第3号に規定する住宅の用に供するもの。 ③ 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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの。			

地区整備計画	建築物等に関する事項		供するもの。		
		建築物の敷地面積の最低限度	—	3,000 m ²	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該建築敷地内に存するものを除く。	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該建築敷地内に存するものを除く。
		建築物等の高さの最高限度	—	31m 高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号本文に定める高さとする。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	① 建築物の形態・意匠・色彩については、立川市景観計画の定めるところによる。 ② 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に努める。		
		かき又はさくの構造の制限	建築物に付随する門又はへの構造は、植栽又はフェンス等の透視可能で開放性のあるものとし、コンクリートブロック又は、これに類するものは設置してはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ない場合はこの限りではない。		

※知事協議事項

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」
(理由) 土地利用転換にあわせた都市機能の更新を図り、多様な機能が複合した良好な都市環境を形成するため、地区計画を変更する。

変更概要

_____は、変更箇所及び追加箇所を示す。

事 項	旧	新	摘 要
名 称	村山工場跡地北地区地区計画	村山工場跡地地区地区計画	内容の変更
位 置	立川市上砂町六丁目地内	立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内	内容の変更
面 積	約 5.0ha	約 48.3ha	内容の変更
地区計画の目標	<p>約 140ha に及ぶ大規模工場跡地内の一部である当地区の円滑な土地利用転換を推進し、地域の活力や新たな雇用を創出する、賑わいと活気にあふれた複合的な市街地を形成するため、商業、居住、文化機能等の多様な機能が調和したまちづくりを進める。また、地域の交通ネットワークに配慮した都市基盤施設の整備を図るとともに、自然環境を活かした緑あふれる環境空間の整備により、魅力ある良好な市街地空間を形成する。</p>	<p>約 140ha に及ぶ大規模工場跡地である当地区の円滑な土地利用転換を推進し、地域の活力や新たな雇用を創出する、賑わいと活気にあふれた複合的な市街地を形成するため、商業、<u>生活</u>、文化機能等の多様な機能が調和したまちづくりを進める。また、地域の交通ネットワークに配慮した都市基盤施設の整備を図るとともに、自然環境を活かした緑あふれる環境空間の整備により、魅力ある良好な市街地空間を形成する。</p>	内容の変更
<div style="writing-mode: vertical-rl; position: absolute; left: -40px; top: 50%; transform: translateY(-50%);"> 区域の整備・開発及び保全に関する方針 </div> 土地利用の基本方針	<p>工場跡地のまちづくり方針における土地利用の考え方をふまえつつ、地域活性化に資する多様な機能が調和した複合的な市街地を形成するため、以下の方針を定める。</p> <p>(1) 地域の活力の増進と生活の利便向上に資する土地利用の促進を図るため、以下のように定める。</p> <p>① D地区は、まちづくり方針に位置付けられている工場跡地南側における林苑構想との緑の連続性に配慮しつつ、環境と調和した文化機能やスポーツ施設等の導入を図る。</p> <p>② E1及びE2地区は、周辺環境との調和に配慮しつつ、生活・産業機能を中心に地域ニーズに応じた利用を図る。</p> <p>③ F地区は、賑わい創出の起点となり、地域活力向上の中核となる商業機能を導入する。</p>	<p>工場跡地のまちづくり方針における土地利用の考え方をふまえつつ、<u>武蔵村山都市核土地区画整理事業地区、榎地区、武蔵砂川駅周辺地区等周辺地域との連携を図りながら、</u>地域活性化に資する多様な機能が調和した複合的な市街地を形成するため、以下の方針を定める。</p> <p>(1) 地域の活力の増進と生活の利便向上に資する土地利用の促進を図るため、以下のように定める。</p> <p>① D地区は、沿道の良好な景観形成に配慮しつつ、<u>林苑の形成と寺院及び付属機能等を導入する。</u></p> <p>② E1地区は、周辺環境との調和に配慮しつつ、生活・産業機能を中心に地域ニーズに応じた利用を図る。</p> <p>③ E3地区は、<u>周辺環境との調和に配慮しつつ、防災機能をはじめとした公的機能等、地域ニーズに応じた利用を図る。</u></p>	内容の変更

	<p>(2) 地域特性に配慮した道路網の整備を図ることにより良好な都市環境を創出する。</p>	<p><u>④ F地区は、賑わい創出の起点となり、地域活力向上の中核となる商業機能を導入する。</u> <u>⑤ G地区は、沿道の良好な景観形成、D地区及び周辺地区との連携に配慮しつつ、賑わいと交流に資する施設及び緑豊かな文化・スポーツ施設等を導入する。</u></p> <p>(2) 地域特性に配慮した道路網の整備を図ることにより良好な都市環境を創出する。</p>	<p>内容の変更</p>
<p>地区施設等の整備の方針</p>	<p>(1) 土地利用転換に伴う新たな機能立地を進めるため、円滑な交通処理を図るネットワークを形成する地区幹線道路を整備する。 (2) 地区幹線道路においては、周辺市街地の歩行者ネットワークを視野に、ゆとりある快適な歩行者空間の形成を図る。</p>	<p>(1) <u>東西・南北の地域分断を解消するとともに、土地利用転換に伴う新たな機能立地を進めるため、円滑な交通処理を図るネットワークを形成する地区幹線道路及び主要区画道路を整備する。</u> (2) <u>地区幹線道路及び主要区画道路においては、周辺市街地の歩行者ネットワークとの連携を視野に入れつつ、ゆとりある快適な歩行者空間を確保することとし、必要に応じて歩道状空地を設けるなど、歩道と一体となった歩行者空間の形成を図る。</u> (3) <u>周辺市街地との連続性を創出し、防災及び緑のネットワークの拠点となる公園等のオープンスペースを整備する。</u></p>	<p>内容の変更</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>(1) 大規模土地利用転換にふさわしい良好な都市環境の形成と周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、また、狭山丘陵や残堀川をはじめとした豊かな自然環境に囲まれた立地特性を活かした魅力的な景観形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 (2) うるおいとやすらぎのある都市環境を形成するため、道路、公園等の緑化空間と調和のとれた一体的な景観形成の推進に努める。</p>	<p>(1) 大規模土地利用転換にふさわしい良好な都市環境の形成と周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、また、狭山丘陵や残堀川をはじめとした豊かな自然環境に囲まれた立地特性を活かした魅力的な景観形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 (2) うるおいとやすらぎのある都市環境を形成するため、敷地内の空地の緑化を図るとともに、道路、公園等の緑化空間と調和のとれた一体的な景観形成の推進に努める。 (3) <u>地区全体の交通環境を勘案して適切な規模の駐車施設を整備し、街並みの連続性に配慮しつつ出入口を設置する。</u></p>	<p>内容の変更</p>

再 開 発 等 促 進 区	位 置	立川市上砂町六丁目地内				立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内				内容の変更
	面 積	約0.7ha				約4.0ha				内容の変更
	土地利用に関する基本方針	<p>① F地区は、地域活性化拠点にふさわしい商業、アミューズメント機能等を備えた複合施設を導入する。また、隣接地区との連続性に配慮した歩行者ネットワークの形成を図ることにより、地域に開かれた回遊性のある施設整備を行う。</p> <p>② 大規模工場跡地周辺の交通環境を改善するとともに、土地利用転換に伴う交通需要に早期に対応するため、地区幹線道路の整備を行う。</p>				<p>① F地区は、地域活性化拠点にふさわしい商業、アミューズメント機能等を備えた複合施設を導入する。また、隣接地区との連続性に配慮した歩行者ネットワークの形成を図ることにより、地域に開かれた回遊性のある施設整備を行う。</p> <p>② 大規模工場跡地周辺の交通環境を改善するとともに、土地利用転換に伴う交通需要に早期に対応するため、地区幹線道路の整備を行う。</p>				変更なし
	主要な公共施設の配置及び規模	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備考	変更なし
		地区幹線道路2号	20m	約15m	新設	地区幹線道路2号	20m	約15m	新設	
		地区幹線道路4号	20m	約145m	新設	地区幹線道路4号	20m	約145m	新設	
		—	—	—	—	地区幹線道路5号	20m	約50m	新設	区域拡大に伴う内容の変更
		—	—	—	—	地区幹線道路6号	20m	約495m	新設	区域拡大に伴う内容の変更
		—	—	—	—	地区幹線道路7号	22m	約75m	新設	区域拡大に伴う内容の変更
		—	—	—	—	主要区画道路2号	5.3m~20m (10m~20m)	約1,285m (約1,285m)	拡幅	区域拡大に伴う内容の変更
—		—	—	—	主要区画道路3号	20m	約75m	新設	区域拡大に伴う内容の変更	
位 置	立川市上砂町六丁目地内				立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内				内容の変更	
面 積	約2.6ha				約40.5ha				区域拡大に伴う内容の変更	

地区施設の 配置及び規模	種 類	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考	変更なし
	その他の公共 空地	緑地1号	約350㎡		新 設	緑地1号	約350㎡		新 設	
		名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	区域拡大に伴 う内容の変更
		—	—	—	—	歩道状空地4号	6m	約55m	新 設	
		—	—	—	—	歩道状空地5号	6m	約490m	新 設	
		—	—	—	—	歩道状空地6号	3m	約150m	新 設	
	—	—	—	—	歩道状空地7号	3m	約450m	新 設		
地区の 区分	名 称	F地区	E1地区	E2地区	D地区	F地区	E1地区	E3地区	D地区	区域拡大に伴 う内容の変更 E2地区を分 割し、E3地区 を新規追加 E2地区は立 川市域内に無し E1、F地区 は変更なし
	面 積	約0.4ha	約1.7ha	約0.5ha	—	約0.4ha	約1.7ha	約0.5ha	約37.9ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の 制限	次の各号 に掲げる用途の建築物 は建築してはならない。 ① 建築基 準法（昭和25年法律第201号）別表第2（り）項第1号から第3号に規定する工場及び第4	建築基 準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項第2号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は建築してはならない。	建築基 準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項並びに（に）項第5号及び第6号に規定する建築物は建築してはならない。	—	次の各号 に掲げる用途の建築物 は建築してはならない。 ① 建築基 準法（昭和25年法律第201号）別表第2（り）項第1号から第3号に規定する工場及び第4	建築基 準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項第2号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は建築してはならない。	次の各号 に掲げる用途の建築物 は建築してはならない。 ① 建築 基準法 （昭和 25年法 律第201 号）別表 第2（へ） 項第1 号、第2 号、第4	次の各号 に掲げる用途の建築物 は建築してはならない。 ① 建築 基準法 （昭和 25年法 律第201 号）別表 第2（に） 項第5 号に規 定する	区域拡大に伴 う内容の変更 D、E3地区 の新規追加 E1、F地区 は変更なし

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>定危険貯蔵物の貯蔵又は供するもの。</p> <p>② 建築基準法別表第1号第3号から第5号に規定する住宅に供するもの。</p> <p>③ 風俗営業等及び業務の適正化に関する法律第6項に掲げる特殊性の用に供するもの。</p>					<p>号、第5号、(ほ)項第2号及び第3号、(に)項第2号、第3号、第5号及び第6号に規定する建築物は建築してはならない。</p> <p>② 風俗営業等及び業務の適正化に関する法律第2項に掲げる店舗型風俗営業の用に供するもの。</p>	<p>自動車教習所及び第6号に規定する畜舎。</p> <p>② 建築基準法別表第2(へ)項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫。</p> <p>③ 建築基準法別表第2(ぬ)項第2号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	3,000㎡	3,000㎡	—	3,000㎡	3,000㎡	3,000㎡

地区整備計画
建築物等に関する事項

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該敷地内に存するものを除く。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。</p>	<p>—</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該敷地内に存するものを除く。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。</p>	<p><u>建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該敷地内に存するものを除く。</u></p>	<p>D、E3地区の新規追加 E1、F地区は変更なし</p>
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>31m 高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号本文に定める高さとする。</p>	<p>—</p>	<p>31m 高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号本文に定める高さとする。</p>	<p><u>31m 高さは、<u>建築基準法施行令第2条第1項第6号本文に定める高さとする。</u></u></p>	<p>—</p>	<p>E3地区の新規追加 E1、F地区は変更なし</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は <u>色彩その他の意匠の制限</u>	① 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。 ② 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に努める。	—	① 建築物の <u>形態・意匠・色彩</u> については、 <u>立川市景観計画の定めるところによる。</u> ② 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に努める。	① 建築物の <u>形態・意匠・色彩</u> については、 <u>立川市景観計画の定めるところによる。</u> ② 屋外広告物は、 <u>建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等</u> とし、 <u>良好な都市景観の形成に努める。</u>	項目名の変更 E1、F地区の①については内容の変更 ②については変更なし D、E3地区の新規追加
		かき又はさくの構造の制限	建築物に付随する門又はへの構造は、植栽又はフェンス等の透視可能で開放性のあるものとし、コンクリートブロック又は、これに類するものは設置してはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ない場合はこの限りではない。	—	建築物に付随する門又はへの構造は、植栽又はフェンス等の透視可能で開放性のあるものとし、コンクリートブロック又は、これに類するものは設置してはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ない場合はこの限りではない。	建築物に付随する門又はへの構造は、 <u>植栽又はフェンス等の透視可能で開放性のあるものとし、コンクリートブロック又は、これに類するものは設置してはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ない場合はこの限りではない。</u>	D、E3地区の新規追加 E1、F地区は変更なし