

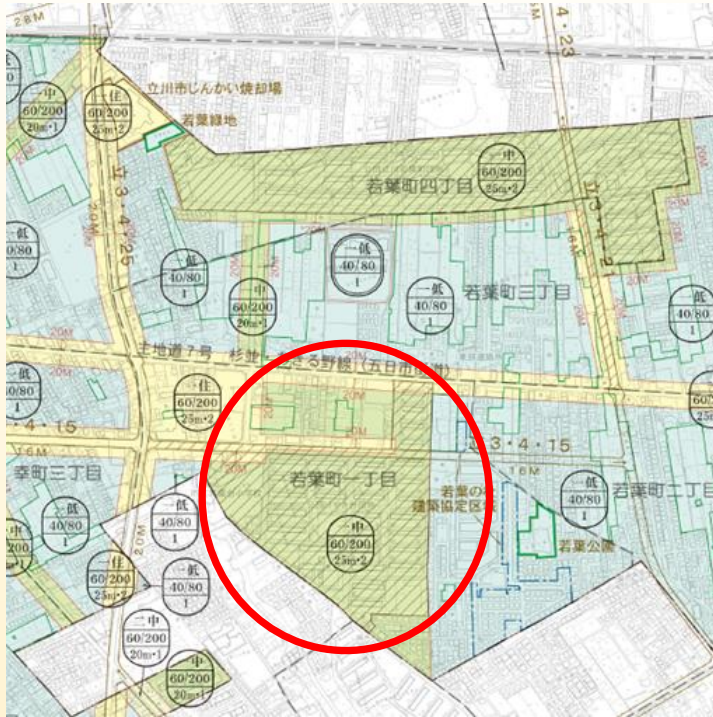
## 【案件説明】

立川都市計画 一団地の住宅施設の変更（案）  
および立川都市計画 地区計画（けやき台団地  
地区地区計画）の決定（案）について  
（立川市決定）

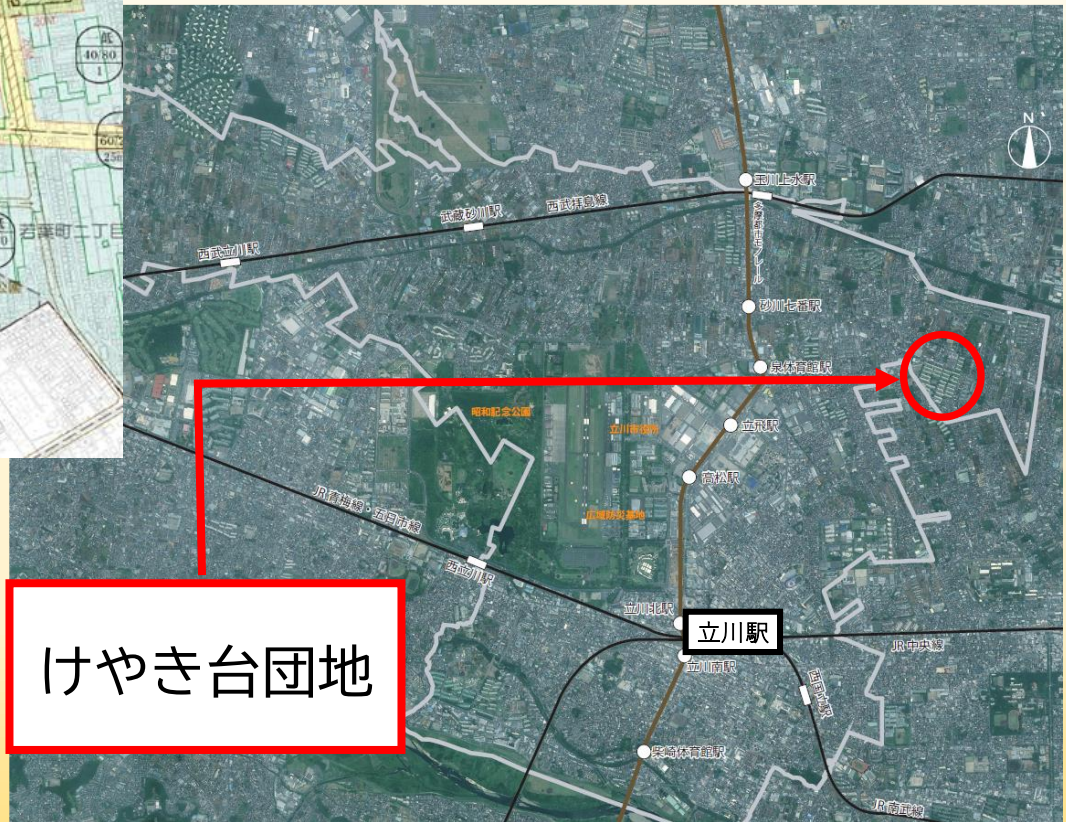
令和5年11月28日

立川市

# 位置



【周辺拡大図】



けやき台団地

# 背景と経緯①

- 一団地の住宅施設「けやき台第一(けやき台団地)」は、昭和40年11月11日に都市計画決定され、この計画書に基づき、けやき台団地、けやき台小学校及びすずかけ通り等が整備されている。
- けやき台小学校は、平成30年4月に隣接する若葉小学校と統合され、令和3年4月から若葉台小学校となっている。
- けやき台団地は建物の経年劣化や耐震性の不足から、管理者であるUR都市機構により建替えが計画されている。
- 平成30年度にUR都市機構は賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンを策定し、けやき台団地はストック再生に位置付けられている。
- 令和元年7月にUR都市機構が開催した地元との勉強会では、耐震性が不足する10棟の建替えを行う方針が示されている。



団地の建替えにあたり現在決定されている「一団地の住宅施設」を廃止し、新たに「地区計画」を策定し移行するものである。



# 背景と経緯②-1



# 背景と経緯②-2



# 説明内容

- (1) けやき台第一の一団地の住宅施設の変更(案)について
- (2) けやき台団地地区地区計画 (案) について
- (3) 今後のスケジュール

# (1) - 1 けやき台第一の一団地の住宅施設の変更（案） について

けやき台団地は、現在、都市計画において「一団地の住宅施設」に位置付けられています。（当初決定：昭和40年11月11日）

「一団地の住宅施設」とは、一団地における50戸以上の  
集団住宅及びこれらに附帯する通路などの施設のこと  
(都市計画法第11条)

今回、けやき台団地（UR都市機構所有・管理）が建替えを開始するにあたり、『立川市における一団地の住宅施設の都市計画見直し方針（平成21年2月）』に基づき、一団地の住宅施設の「けやき台第一」を廃止し、地区計画に移行するもの



# (1) - 2 けやき台第一の一団地の住宅施設の変更（案） について

## 【 「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針の経緯 】

- 平成12年12月 「都市計画運用指針」（国土交通省）の策定
- 平成13年12月 「東京都における「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針」の策定
- 平成21年2月 「立川市における「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針」の策定



**地区計画の活用等により一団地の住宅施設を廃止する場合の考え方**  
良好な環境の確保や居住環境水準等の改善のための円滑な建替えの推進や、まちづくりの推進等を図るために、地区計画などへの移行が好ましいと判断される場合については、地区計画などが策定されることを前提に、一団地の住宅施設の廃止をする。



# (1) - 3 けやき台第一の一団地の住宅施設の変更 (案) について

## 立川都市計画一団地の住宅施設の変更 (立川市決定) (案)

都市計画けやき台第一 一団地の住宅施設を廃止する。

名称	位置	地積 (ヘクタール)	団地面積に対する 建築密度		住宅 階建	壁面の 位置等	住宅予定 戸数(戸)	共同施設	摘要
			建築面積 割合	延面積 割合					
けやき台 第一住宅	立川市 若葉町 1丁目 地内	約 12.5	2/10 以下	6/10 以下	5 階建	別紙図面 表示の とおり	約 1,250	管理事務所 1 集会所 1 スーパーマーケット 1 郵便局 1 銀行 1 診療所 1 保育所 1 小学校 1 児童公園 6 学童保育所 1 駐在所 1	住宅は鉄筋コンクリート造とし、 共同施設は鉄筋コンクリート造及び 軽量鉄骨造とする。

「別紙図面表示のとおり」

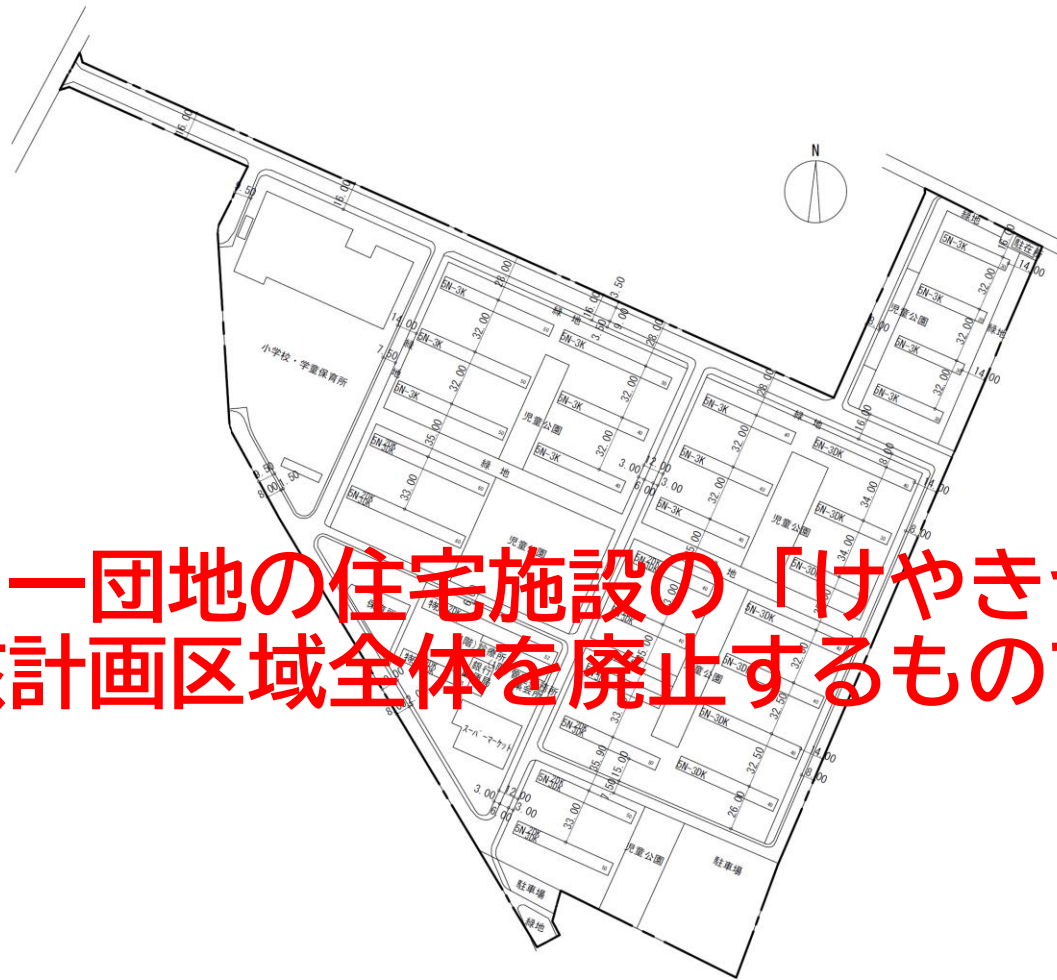
理由：老朽化した住宅の建替え等を行うとともに、緑豊かな、周辺地域と調和のとれた住環境を維持・保全していくため、地区計画の導入を行い、一団地の住宅施設を廃止する。

# (1) -4 けやき台第一の一団地の住宅施設の変更 (案) について

立川都市計画一団地の住宅施設

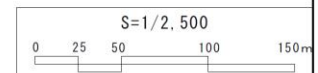
けやき台第一 一団地の住宅施設 計画図

〔立川市決定〕



**今回、一団地の住宅施設の「けやき台第一」の当該計画区域全体を廃止するものである。**

注) 線は計画決定区域



## (2) - 1 けやき台団地地区地区計画 (案) について

- 地区計画の名称：けやき台団地地区地区計画
- 位置：立川市若葉町1丁目地内
- 面積：約11.9ha

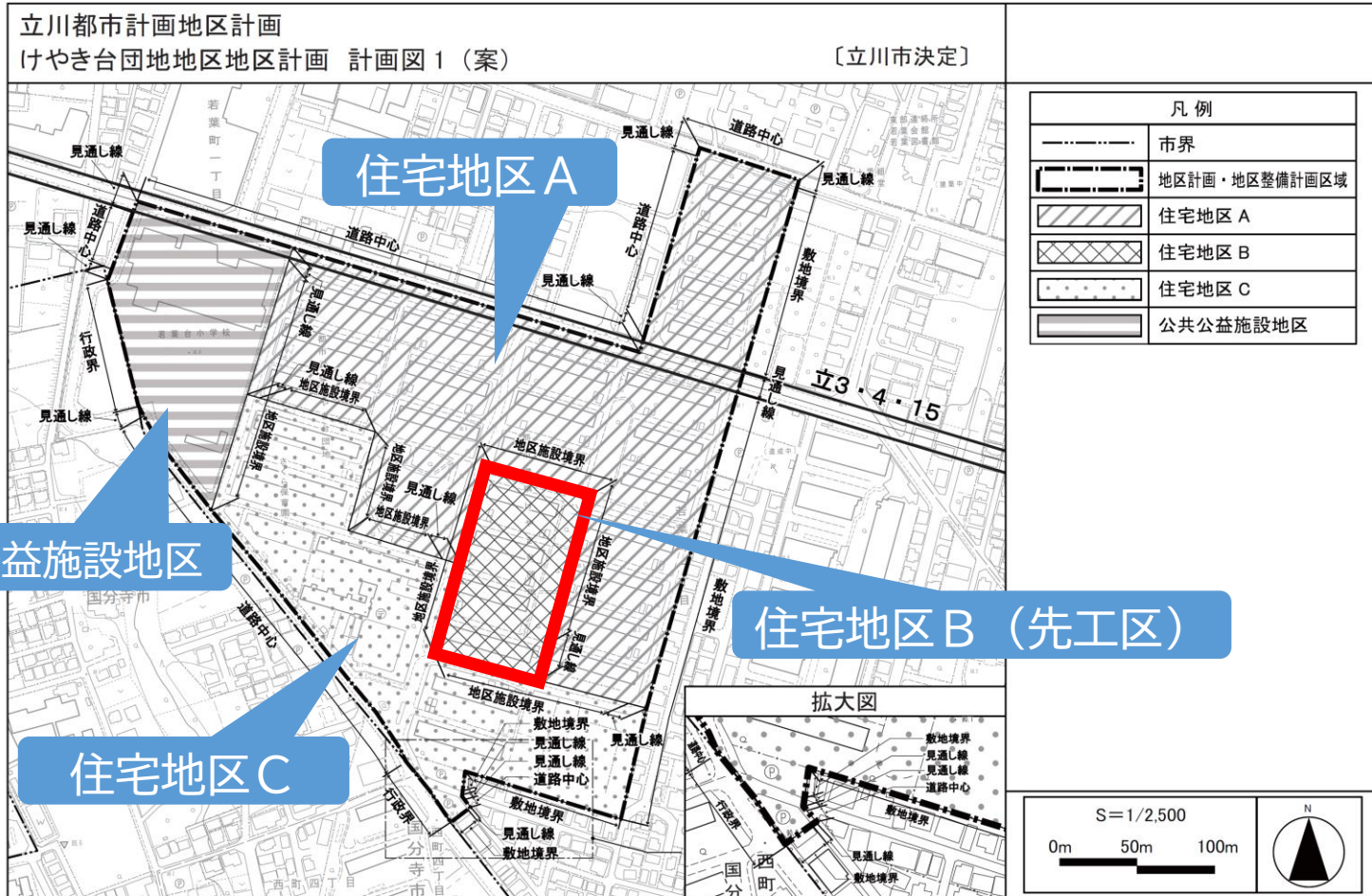


けやき台団地地区地区計画の区域

# (2) - 2 けやき台団地地区地区計画 (案) について

## 地区分けと地区整備計画の区域

※地区整備計画区域は地区全域



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) [5 都市基交第 1 号]、(承認番号) [5 都市基街都第 14 号、令和 5 年 4 月 17 日] 無断複製を禁ず。



## (2) - 3 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 地区計画の目標

#### 【 本地区の背景 】

- 立川市都市計画マスタープランにおいては、本地区周辺は、五日市街道のケヤキ並木をはじめ、生産緑地や屋敷林等が広く分布しており、武蔵野の面影を残す緑を保全しながらうるおいのある住宅地の形成を図るとしている。
- 五日市街道および立3・4・15号すずかけ通り線沿道部分においては、後背地の住環境に調和した沿道型市街地形成を図り、計画的な住宅更新の誘導による良好な住環境の保全を図ることとしている。
- 立川市第4次住宅マスタープランにおいても、良質な住宅ストックの形成・維持に向け住宅団地の更新等に対する誘導及び支援を行うこととしている。

#### 【 地区計画の目標 】

- 本地区計画では、老朽化した住宅団地等の建替え等を適切に誘導し、多世代のつながりが続く安心して暮らせる住環境の形成を図る。あわせて、周辺市街地環境との調和に配慮した、豊かな緑によるうるおいやゆとりのある良好な住環境の維持・保全を図る。
- 住宅地区A及び住宅地区Cの建替え計画の熟度に応じて、計画的かつ段階的に地区計画の見直しを行っていく。

## (2) - 4 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 土地利用の方針①

#### 【住宅地区A】

周辺市街地環境との調和に配慮し、現状の良好な住環境を維持・保全する。

五日市街道および立3・4・15号すずかけ通り線沿道部分においては、後背地の住環境に調和した沿道型市街地形成を図る。

#### 【住宅地区B】

老朽化した住宅等の建替えにより、バリアフリー対応など多世代がつながるコミュニティに資する多様な住宅等を供給し、周辺との調和に配慮したゆとりのある良好な住環境の形成を適切に誘導し、一部を広場・オープンスペースとして整備することにより、コミュニティ形成や防災等に資する土地利用を図る。また、住宅地区Cの一部とともに日常生活を支える機能の一部を担う。

## (2) - 5 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 土地利用の方針②

#### 【住宅地区C】

周辺市街地環境との調和に配慮し、現状の良好な住環境を維持・保全する。

将来の建替え等においては、周辺市街地との調和に配慮し、新たな地域ニーズに対応した子育て支援や高齢者支援などの機能導入等を図り、住宅地区Bの一部とともに日常生活を支える機能を集積する。また、バスネットワークの拠点となる交通広場を整備する。

#### 【公共公益施設地区】

周辺市街地環境との調和に配慮し、現状の良好な教育環境を維持・保全する。また、学童保育所と複合化した小学校と地域が連携できる交流空間を備える。

## (2) - 6 けやき台団地地区地区計画（案）について

◎地区施設は現状の良好な住環境を維持・保全するとともに、地域住民の快適性、安全性を高めるために配置する。

### 地区施設の整備の方針①【道路】

地区内の道路は、周辺道路とのネットワーク形成や交通の円滑化、地域住民の安全性と生活利便性の確保などを図るため、地区幹線道路及び街区幹線道路、区画道路を配置する。

また、本地区南端に位置する団地入口の顔となる、交通広場を地区施設として配置し、若葉町一丁目周辺地域のバスネットワークの拠点にふさわしい設えとする。



## (2) - 7 けやき台団地地区地区計画 (案) について

### 地区施設【道路】

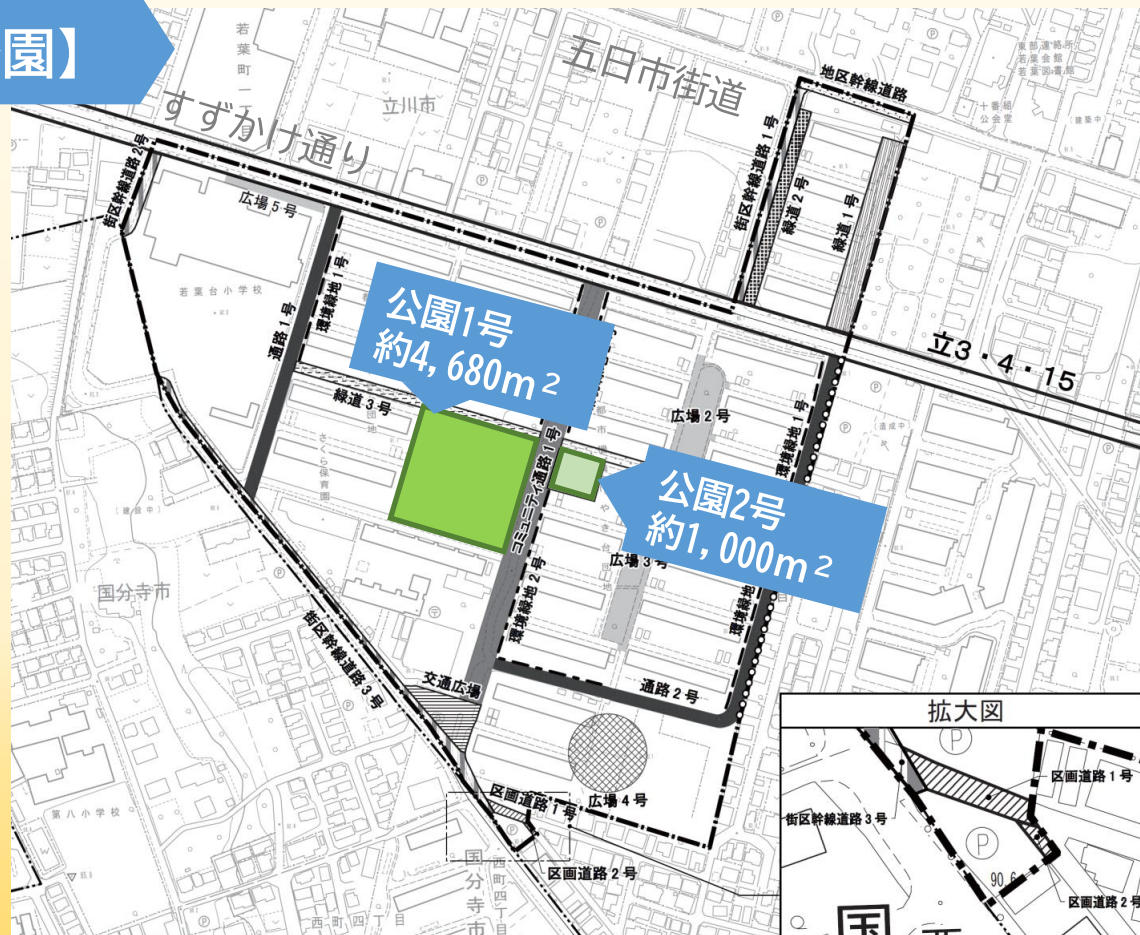


## (2) - 8 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 地区施設の整備の方針②【公園】

住民のやすらぎと憩いの場やコミュニティ形成、災害時における避難場所等機能に資する既存の公園を維持保全していくとともに、住宅地区Bに新たな公園を配置する。

### 地区施設【公園】



## (2) - 9 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 地区施設の整備の方針③【その他の公共空地】

住民のやすらぎと憩いの場である既存の広場を維持保全していくとともに、住宅地区Cに新たな広場を設け、豊かな緑とオープンスペースを確保する。

公共公益施設地区北側の立3・4・15号すずかけ通り線沿道部分においては、小学校の通学路の安全性を高めるほか、地域の交流空間となる広場を設ける。

地区内及び周辺との円滑な交通ネットワークの形成を図るため、地区内の主要な団地区内及び周辺と地区内の主要な団地内通路との円滑な交通ネットワークの形成を図るため、コミュニティ拠点や住棟へのアクセスに配慮し、団地内の歩行者ネットワークの中核となるコミュニティ通路1号、通路1号及び通路2号を地区施設に位置付ける。

また、コミュニティ通路や通路と公園・広場を貫通通路により接続する。これらの歩行者動線等はバリアフリーに配慮した快適な歩行空間とし、緑豊かなうるおいある空間として有機的に結ぶため、また、民有地と直接接する地区外周部には現在の良好な住環境に配慮するため、緑のネットワークを形成する緑道や環境緑地を配置する。



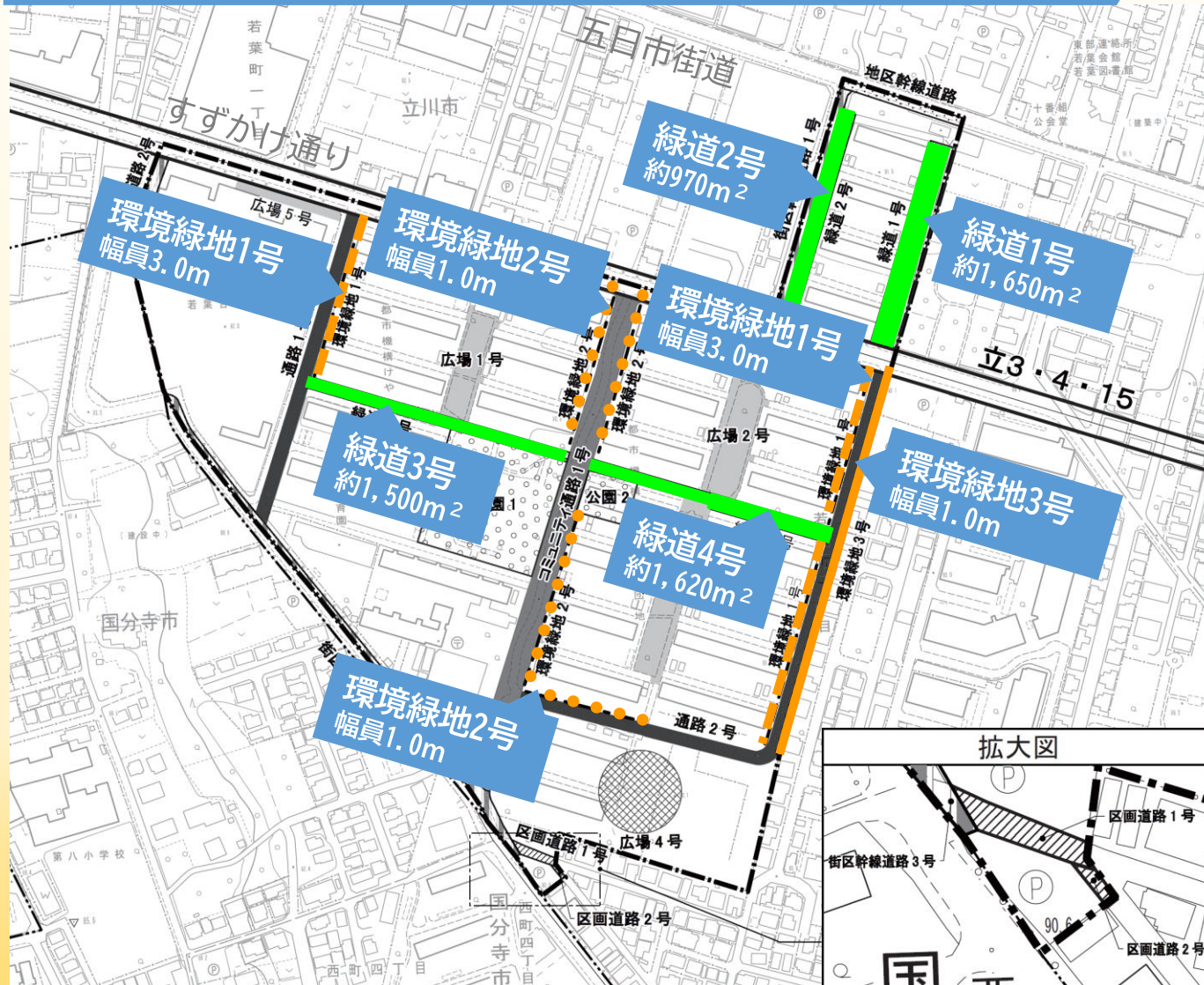






## (2) -12 けやき台団地地区地区計画（案）について

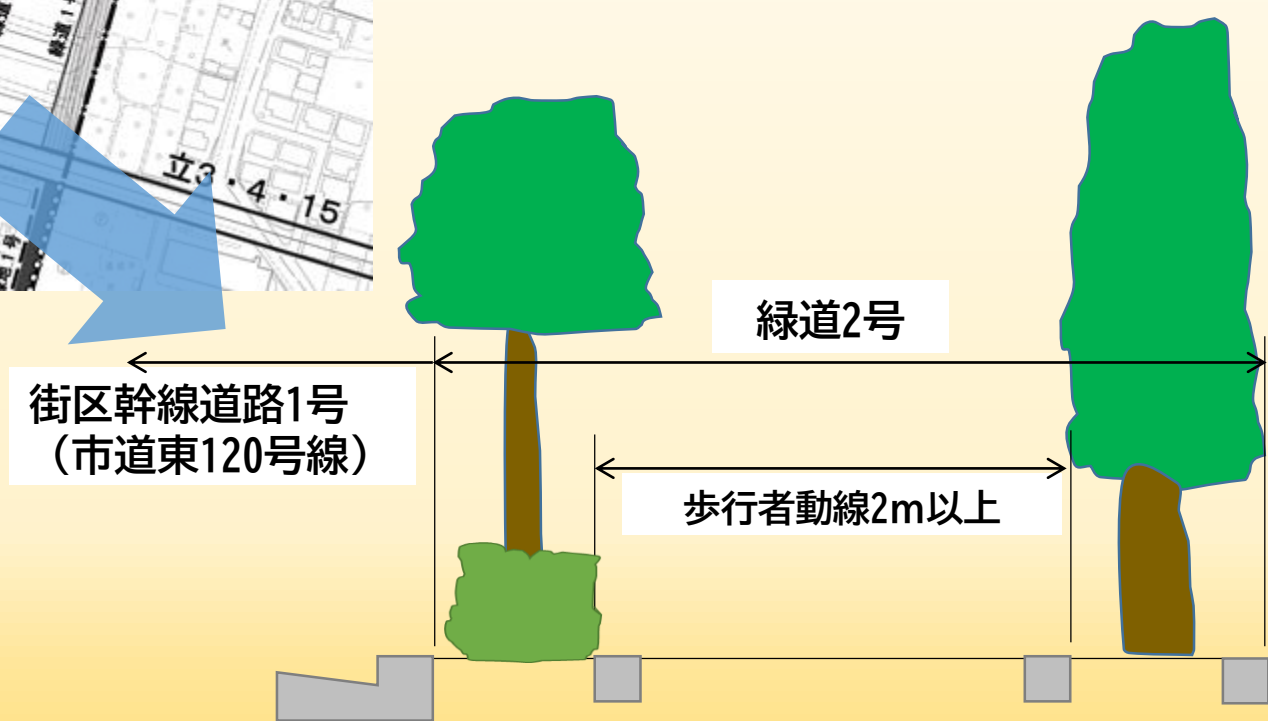
### 地区施設【その他の公共空地：緑道・環境緑地】





## (2) -13 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 地区施設【緑道の断面イメージ事例】



## (2) -14 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 建築物等の整備の方針

- ①ゆとりある良好な住環境の維持と、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- ②ゆとりある沿道空間の確保や、周辺の住環境に配慮した土地利用を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度を定める。
- ③周辺環境と調和した秩序ある街並み形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠制限、及び垣又はさくの構造制限を定める。



## (2) -15 けやき台団地地区地区計画（案）について

### その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

方針附図に示す範囲において、壁面線の位置を制限する。

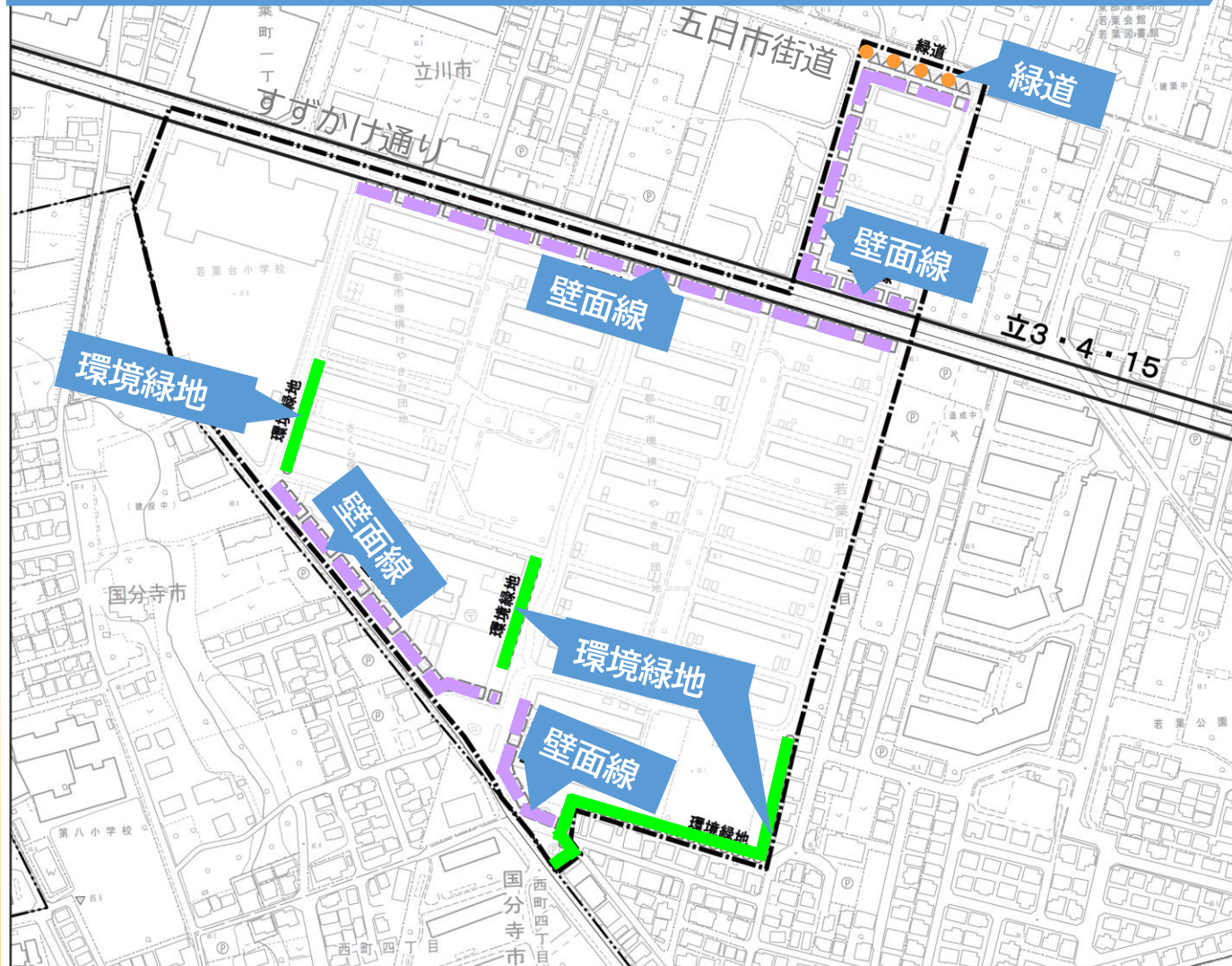
また、住宅地区Aの五日市街道沿道については、緑道を配置することで緑豊かなうるおいある歩行空間を確保する。

方針附図に示す通路1号及びコミュニティ通路1号の沿道や住宅地区Cの南東部外周部に環境緑地を配置する。

また、地区内における既存樹木等は適切に管理するとともに、建築物等の壁面も含め積極的な緑化を図る。

## (2) -16 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 方針附図【環境緑地・緑道・壁面線の位置の制限】



## (2) -17 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 建築物の用途の制限

#### 【住宅地区A・B・C】

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
- 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 3 公衆浴場

#### 【公共公益施設地区】

次に掲げる建築物以外は建築してはならない。

- 1 小学校
- 2 学童保育所その他これらに類するもの
- 3 その他公益上やむを得ないと市長が認めるもの

## (2) -18 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 建築物の容積率の最高限度

【住宅地区A・C】 ⇒ 6/10

現時点で具体的な計画が未定のため、一団地の住宅施設と同じ制限を引き続き継続する

【住宅地区B】 ⇒ 15/10

建替え先工区であり、既存の団地空間との調和、高度利用によるオープンスペースの確保及び団地周辺の戸建住宅地への環境配慮等を総合的に勘案し、指定容積率200%より50%低減した150%とする。

また、現在、住宅地区C内にある日常生活を支える機能の一部が住宅地区Bへ移転することも踏まえた中での容積率としている。

特に住宅地区Bは地区全体の中で中央部に位置しており、隣接する市街地への影響も一番少ない場所となっている。

## (2) -19 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 建築物の建ぺい率の最高限度

【住宅地区A・C】 ⇒ 2/10

現時点で具体的な計画が未定のため、一団地の住宅施設と同じ制限を引き続き継続する

【住宅地区B】 ⇒ 5/10

建替え先工区であり、既存の団地空間との調和、高度利用によるオープンスペースの確保及び団地周辺の戸建住宅地への環境配慮等を総合的に勘案し、指定建ぺい率60%より10%低減した50%とする。



## (2) -20 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 建築物の敷地面積の最低限度

【住宅地区B・C】 ⇒ 1,000㎡

ただし、用途上やむを得ないと市長が認めるもの、又は建築基準法第86条の規定に基づく一団地の認定により2以上の建築物を建築することが相当と認められた場合にあってはこの限りではない。

住宅地区BとCは建替えの先工区と後工区となっているため、敷地の細分化を制限するものである。

(※Cの後工区は建替えの予定はあるものの、詳細計画は未定)

## (2) -21 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 壁面の位置の制限

#### 【公共公益施設地区】

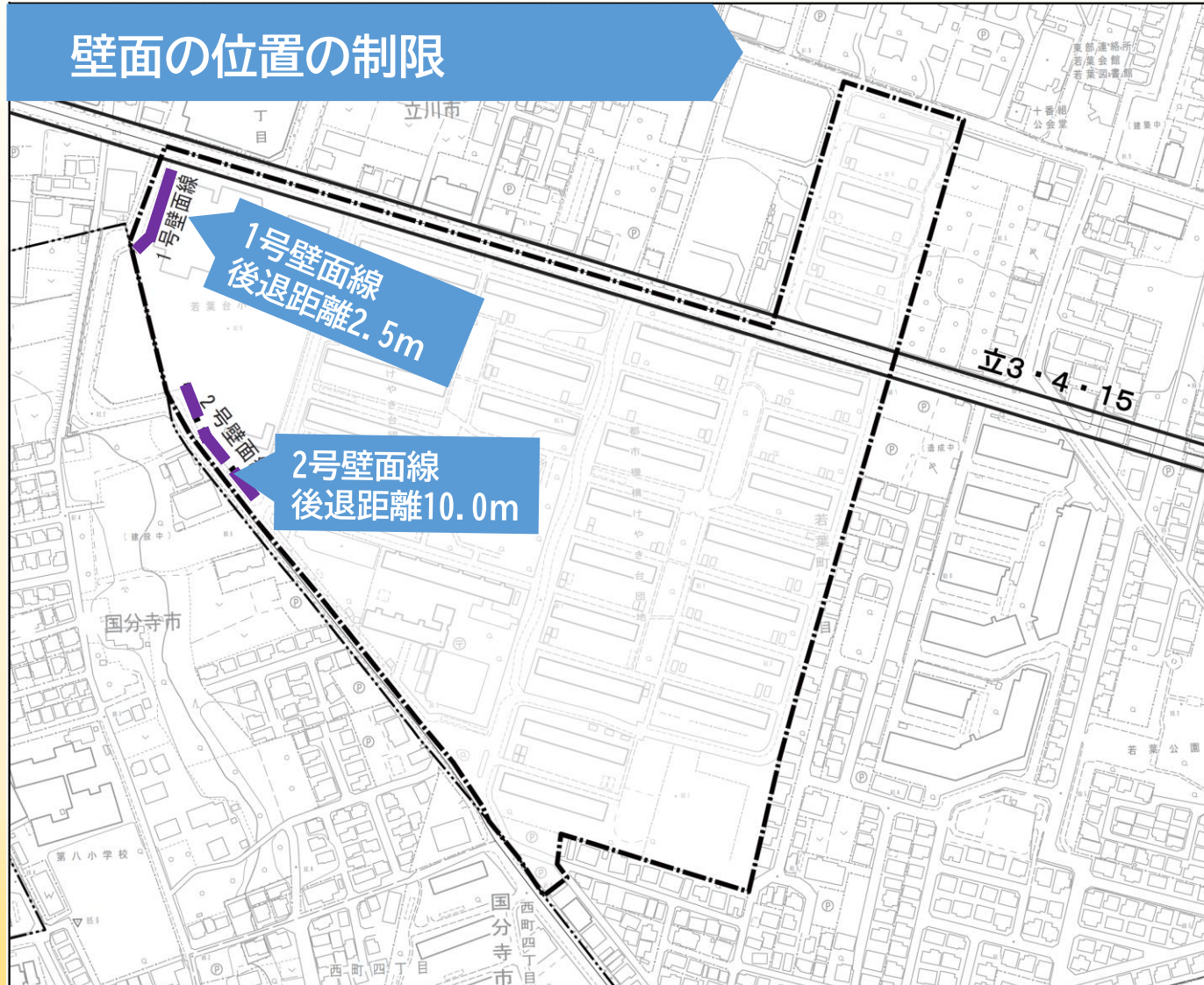
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、公益上やむを得ないと市長が認めるものはこの限りでない。

### 壁面後退区域における工作物の設置の制限

#### 【公共公益施設地区】

壁面後退区域においては、工作物を設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないと市長が認めるものはこの限りではない。

## (2) -22 けやき台団地地区地区計画（案）について



## (2) -23 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 建築物の高さの最高限度

【住宅地区A・C】 ⇒ 15m

※住宅地区Bの建築物の高さの最高限度については、絶対高さを定める高度地区の指定により、この周辺区域は「25m第2種高度地区」となっており、25mを制限値とするため、地区計画には記載しない。

## (2) -24 けやき台団地地区地区計画（案）について

### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等の形態、色彩及び意匠は、立川市景観計画の定めるところによる。特に建築物の形態及び意匠については、周辺の環境と調和した落ち着いたものとし、周辺の都市施設からの見え方に配慮した良好な景観の形成に努める。

### 垣又はさくの構造の制限

道路、広場等に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスなど透視可能なものとし、視線や空間としての開放性や連続性に配慮する。

ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないと市長が認めるものはこの限りでない。



### (3) 今後のスケジュール

