

立川市都市計画審議会 資料 (諮問)

案件審査会

平成30年8月21日

立 川 市

目 次

1	諮問第1号 立川都市計画 ごみ焼却場（第2号立川市ごみ焼却場）の決定 （案）について（立川市決定）		
	計 画 書	・ ・ ・ ・	1
	計 画 図	・ ・ ・ ・	2
2	諮問第2号 立川都市計画 用途地域の変更（案）について（立川市決定）		
	立川市分	計 画 書	・ ・ ・ ・ 3
		変 更 概 要	・ ・ ・ ・ 5
	立川都市計画分	計 画 書	・ ・ ・ ・ 7
		変 更 概 要	・ ・ ・ ・ 9
	計 画 図	・ ・ ・ ・	18
3	諮問第3号 立川都市計画 高度地区の変更（案）について（立川市決定）		
	計 画 書	・ ・ ・ ・	11
	変 更 概 要	・ ・ ・ ・	15
	計 画 図	・ ・ ・ ・	18

4 諮問第4号 立川都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（案）について
（立川市決定）

計 画 書	・ ・ ・ ・ 17
変 更 概 要	・ ・ ・ ・ 17
計 画 図	・ ・ ・ ・ 18

5 諮問第5号 立川都市計画 地区計画（立川基地跡地昭島地区地区計画）の
変更（案）について（立川市決定）

計 画 書	・ ・ ・ ・ 19
変 更 概 要	・ ・ ・ ・ 22
計 画 図	・ ・ ・ ・ 26

諮問第1号

立川都市計画 ごみ焼却場（第2号立川市ごみ焼却場）
の決定（案）について

（立川市決定）

立川都市計画ごみ焼却場の決定（立川市決定）（案）

都市計画立川市ごみ焼却場を次のように決定する。

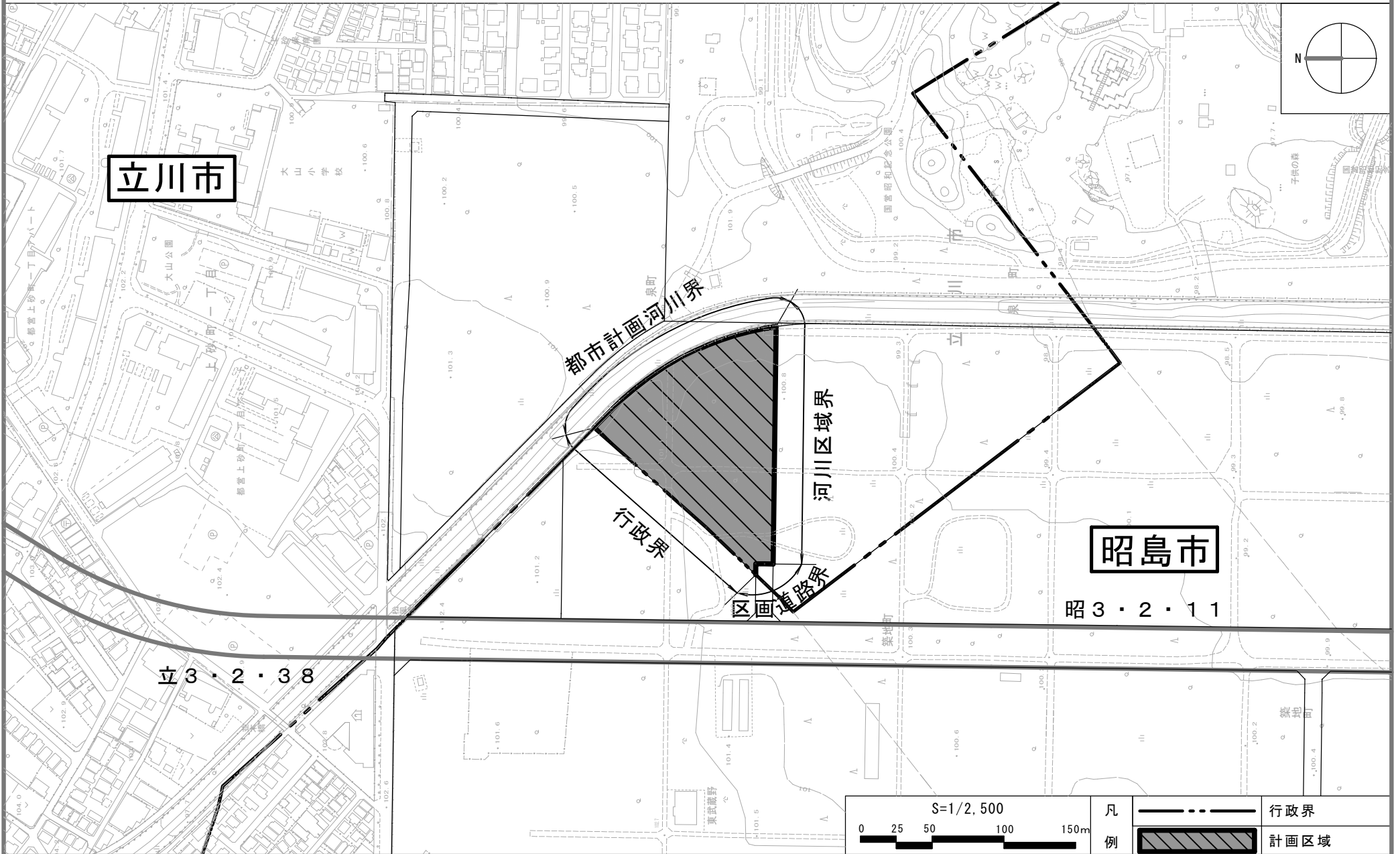
名 称		位置	面積	備考
番号	ごみ焼却場名			
第2号	立川市ごみ焼却場	立川市泉町地内	約 1.3 ha	処理能力 ごみ焼却 120 t / 日

「区域は計画図表示のとおり」

理由：現清掃工場の建て替え移転に伴い、廃棄物の適正な処理を図るため、立川市ごみ焼却場を都市施設として都市計画決定する。

立川都市計画 立川市ごみ焼却場 計画図

[立川市決定]



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) [29都市基交測第111号・29都市基交審第232号、平成29年12月19日]
 (承認番号) [29都市基街都第246号、平成29年11月28日] 無断複製を禁ず。

諮問第2号

立川都市計画 用途地域の変更（案）について

（立川市決定）

立川都市計画用途地域の変更（立川市決定）（案）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（立川市分）

種 類	面 積	容 積 率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
第一種低層住 居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.8	5/10	3/10	—	—	10	0.1	
	6.5	6/10	4/10	—	—	10	0.3	
	836.6	8/10	4/10	—	—	10	40.2	
	21.0	8/10	4/10	—	—	12	1.0	
小 計	25.6	10/10	5/10	—	—	10	1.2	
	892.5						42.8	
第二種低層住 居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	
第一種中高層 住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	0.1	15/10	4/10	—	—	—	0.0	
	25.1	15/10	5/10	—	—	—	1.2	
小 計	395.3	20/10	6/10	—	—	—	19.0	
	420.5						20.2	
第二種中高層 住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	37.4	20/10	6/10	—	—	—	1.8	
	37.4						1.8	
第一種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	188.9	20/10	6/10	—	—	—	9.1	
	188.9						9.1	
第二種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	39.1	20/10	6/10	—	—	—	1.9	
	39.1						1.9	
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	
	—						—	

種 類	面 積	容 積 率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
近隣商業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	20.2	20/10	8/10	—	—	—	1.0	
	18.9	30/10	8/10	—	—	—	0.9	
	1.4	40/10	8/10	—	—	—	0.1	
小 計	40.5						1.9	
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	0.4	20/10	8/10	—	—	—	0.0	
	79.6	40/10	8/10	—	—	—	3.8	
	23.4	50/10	8/10	—	—	—	1.1	
	21.2	60/10	8/10	—	—	—	1.0	
	0.6	70/10	8/10	—	—	—	0.0	
小 計	3.1	80/10	8/10	—	—	—	0.1	
	128.3						6.2	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	204.6	20/10	6/10	—	—	—	9.8	
	204.6						9.8	
工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	131.3	20/10	6/10	—	—	—	6.3	
	131.3						6.3	
工業専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	
	—						—	
合 計	約 ha						%	
	2,083.1						100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

立川基地跡地昭島地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない

- 1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - (2) 河川、水路その他公共公益施設
 - (3) 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園
 - (4) 地区計画等により定められた施設
- 2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定めに適合するに至った建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合するに至ったものを除く。）
- 3 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
立川市泉町地内 及び上砂町一丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30 % 容積率 50 %	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 %	約 5.1 ha	用途地域、建蔽率及び容積率の変更
立川市泉町地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30 % 容積率 50 %	第二種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 200 %	約 1.6 ha	用途地域、建蔽率及び容積率の変更

新旧対照表

()内は変更箇所を示す。
(立川市分)

種 類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の 限度	建築物の敷地面積の 最低限度	建築物の高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比 率	面積[B]	比 率	
第一種低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	5/10	3/10	-	-	10	(2.8)	(0.1)	(9.5)	(0.5)	(△ 6.7)
	6/10	4/10	-	-	10	6.5	0.3	6.5	0.3	
	8/10	4/10	-	-	10	836.6	40.2	836.6	40.2	
	8/10	4/10	-	-	12	21.0	1.0	21.0	1.0	
	10/10	5/10	-	-	10	25.6	1.2	25.6	1.2	
小 計					(892.5)	(42.8)	(899.2)	(43.2)	(△ 6.7)	
第二種低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小 計										
第一種中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	4/10	-	-	-	0.1	0.0	0.1	0.0	
	15/10	5/10	-	-	-	25.1	1.2	25.1	1.2	
	20/10	6/10	-	-	-	395.3	19.0	395.3	19.0	
小 計					420.5	20.2	420.5	20.2		
第二種中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	(37.4)	(1.8)	(32.3)	(1.6)	(5.1)
小 計					(37.4)	(1.8)	(32.3)	(1.6)	(5.1)	
第一種住居 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	188.9	9.1	188.9	9.1	
小 計					188.9	9.1	188.9	9.1		
第二種住居 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	(39.1)	(1.9)	(37.5)	(1.8)	(1.6)
小 計					(39.1)	(1.9)	(37.5)	(1.8)	(1.6)	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

種 類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の 限度	建築物の敷地面積の 最低限度	建築物の高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比 率	面積[B]	比 率	
近隣商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	-	-	-	20.2	1.0	20.2	1.0	
	30/10	8/10	-	-	-	18.9	0.9	18.9	0.9	
	40/10	8/10	-	-	-	1.4	0.1	1.4	0.1	
小 計					40.5	1.9	40.5	1.9		
商 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	-	-	-	0.4	0.0	0.4	0.0	
	40/10	8/10	-	-	-	79.6	3.8	79.6	3.8	
	50/10	8/10	-	-	-	23.4	1.1	23.4	1.1	
	60/10	8/10	-	-	-	21.2	1.0	21.2	1.0	
	70/10	8/10	-	-	-	0.6	0.0	0.6	0.0	
80/10	8/10	-	-	-	3.1	0.1	3.1	0.1		
小 計					128.3	6.2	128.3	6.2		
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	204.6	9.8	204.6	9.8	
小 計					204.6	9.8	204.6	9.8		
工 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	131.3	6.3	131.3	6.3	
小 計					131.3	6.3	131.3	6.3		
工業専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小 計										
合 計						ha	%	ha	%	ha
						2,083.1	100.0	2,083.1	100.0	

立川都市計画用途地域の変更（立川市決定）（案）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	容 積 率	建 蔽 率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さの 限度	備 考	
第一種低層住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	675.3	5/10	3/10	—	—	10	13.9	
	21.2	6/10	3/10	—	—	10	0.4	
	68.4	6/10	4/10	—	—	10	1.4	
	1,798.6	8/10	4/10	—	—	10	36.9	
	39.4	8/10	4/10	—	—	12	0.8	
	51.8	10/10	5/10	—	—	10	1.1	
	127.5	10/10	5/10	—	110	10	2.6	
小 計	5.8	10/10	5/10	—	120	10	0.1	
2,788.0							57.2	
第二種低層住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.4	8/10	4/10	—	—	10	0.0	
小 計	2.4						0.0	
第一種中高層住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	17.6	10/10	4/10	—	—	—	0.4	
	4.5	10/10	5/10	—	—	—	0.1	
	0.1	15/10	4/10	—	—	—	0.0	
	62.8	15/10	5/10	—	—	—	1.3	
	75.3	15/10	6/10	—	—	—	1.5	
	571.3	20/10	6/10	—	—	—	11.7	
小 計	731.6						15.0	
第二種中高層住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	1.7	10/10	5/10	—	—	—	0.0	
	0.9	15/10	6/10	—	—	—	0.0	
	109.8	20/10	6/10	—	—	—	2.3	
小 計	112.4						2.3	
第一種住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.0	15/10	6/10	—	—	—	0.0	
	310.3	20/10	6/10	—	—	—	6.4	
小 計	312.3						6.4	
第二種住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	49.8	20/10	6/10	—	—	—	1.0	
	3.6	30/10	6/10	—	—	—	0.1	
小 計	53.4						1.1	

種 類	面 積	容 積 率	建 蔽 率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さの 限度	備 考	
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	33.3	20/10	6/10	—	—	—	0.7	
小 計	33.3						0.7	
近隣商業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	61.4	20/10	8/10	—	—	—	1.3	
	35.2	30/10	8/10	—	—	—	0.7	
	1.4	40/10	8/10	—	—	—	0.0	
小 計	98.0						2.0	
商業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	21.2	20/10	8/10	—	—	—	0.4	
	8.4	30/10	8/10	—	—	—	0.2	
	79.6	40/10	8/10	—	—	—	1.6	
	23.4	50/10	8/10	—	—	—	0.5	
	21.2	60/10	8/10	—	—	—	0.4	
	0.6	70/10	8/10	—	—	—	0.0	
小 計	3.1	80/10	8/10	—	—	—	0.1	
157.5							3.2	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	207.0	20/10	6/10	—	—	—	4.2	
小 計	207.0						4.2	
工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	378.9	20/10	6/10	—	—	—	7.8	
小 計	378.9						7.8	
工業専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計	—						—	
合計	約 ha						%	
	4,874.8						100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

立川基地跡地昭島地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない

- 1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - (2) 河川、水路その他公共公益施設
 - (3) 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園
 - (4) 地区計画等により定められた施設
- 2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定めに適合するに至った建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合するに至ったものを除く。）
- 3 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
立川市泉町地内 及び上砂町一丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30 % 容積率 50 %	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 %	約 5.1 ha	用途地域、建蔽率及び容積率の変更
立川市泉町地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30 % 容積率 50 %	第二種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 200 %	約 1.6 ha	用途地域、建蔽率及び容積率の変更

新旧対照表

()内は変更箇所を示す。

種 類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	5/10	3/10	-	-	10	(675.3)	(13.9)	(682.0)	(14.0)	(△ 6.7)
	6/10	3/10	-	-	10	21.2	0.4	21.2	0.4	
	6/10	4/10	-	-	10	68.4	1.4	68.4	1.4	
	8/10	4/10	-	-	10	1798.6	36.9	1798.6	36.9	
	8/10	4/10	-	-	12	39.4	0.8	39.4	0.8	
	10/10	5/10	-	-	10	51.8	1.1	51.8	1.1	
	10/10	5/10	-	110	10	127.5	2.6	127.5	2.6	
小 計									(△ 6.7)	
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	8/10	4/10	-	-	10	2.4	0.0	2.4	0.0	
第一種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	4/10	-	-	-	17.6	0.4	17.6	0.4	
	10/10	5/10	-	-	-	4.5	0.1	4.5	0.1	
	15/10	4/10	-	-	-	0.1	0.0	0.1	0.0	
	15/10	5/10	-	-	-	62.8	1.3	62.8	1.3	
	15/10	6/10	-	-	-	75.3	1.5	75.3	1.5	
	20/10	6/10	-	-	-	571.3	11.7	571.3	11.7	
	小 計					731.6	15.0	731.6	15.0	
第二種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	5/10	-	-	-	1.7	0.0	1.7	0.0	
	15/10	6/10	-	-	-	0.9	0.0	0.9	0.0	
小 計	20/10	6/10	-	-	-	(109.8)	(2.3)	(104.7)	(2.1)	(5.1)
						(112.4)	(2.3)	(107.3)	(2.2)	(5.1)
第一種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	6/10	-	-	-	2.0	0.0	2.0	0.0	
小 計	20/10	6/10	-	-	-	310.3	6.4	310.3	6.4	
						312.3	6.4	312.3	6.4	

種 類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第二種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	(49.8)	(1.0)	(48.2)	(1.0)	(1.6)
	30/10	6/10	-	-	-	3.6	0.1	3.6	0.1	
小 計						(53.4)	(1.1)	(51.8)	(1.1)	(1.6)
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	33.3	0.7	33.3	0.7	
小 計						33.3	0.7	33.3	0.7	
近隣商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	-	-	-	61.4	1.3	61.4	1.3	
	30/10	8/10	-	-	-	35.2	0.7	35.2	0.7	
	40/10	8/10	-	-	-	1.4	0.0	1.4	0.0	
小 計						98.0	2.0	98.0	2.0	
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	-	-	-	21.2	0.4	21.2	0.4	
	30/10	8/10	-	-	-	8.4	0.2	8.4	0.2	
	40/10	8/10	-	-	-	79.6	1.6	79.6	1.6	
	50/10	8/10	-	-	-	23.4	0.5	23.4	0.5	
	60/10	8/10	-	-	-	21.2	0.4	21.2	0.4	
	70/10	8/10	-	-	-	0.6	0.0	0.6	0.0	
	80/10	8/10	-	-	-	3.1	0.1	3.1	0.1	
小 計						157.5	3.2	157.5	3.2	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	207.0	4.2	207.0	4.2	
小 計						207.0	4.2	207.0	4.2	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	378.9	7.8	378.9	7.8	
小 計						378.9	7.8	378.9	7.8	
工業専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小 計						-	-	-	-	
合 計						ha	%	ha	%	ha
						4,874.8	100.0	4,874.8	100.0	

諮問第3号

立川都市計画 高度地区の変更（案）について

（立川市決定）

立川都市計画高度地区の変更（立川市決定）（案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種 高度地区	約 892.5 (899.2) ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
20m 第1種 高度地区	約 90.6 (90.6) ha	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第2種 高度地区	約 177.2 (175.6) ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
25m 第2種 高度地区	約 647.9 (642.8) ha	1 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第3種 高度地区	約 18.6 (18.6) ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
30m 第3種 高度地区	約 16.8 (16.8) ha	1 建築物の高さは、30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
25m 高度地区	約 129.5 (129.5) ha	建築物の高さは、25メートル以下とする。	
35m 高度地区	約 9.5 (9.5) ha	建築物の高さは、35メートル以下とする。	
合 計	約 1,982.6 (1,982.6) ha		

	<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1を減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下、「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) 既存不適格建築物について増築をする場合においては、当該増築をする部分以外の部分に対しては、この規定を適用しない。</p> <p>(3) 法第12条の4第1項に規定する地区計画等又は景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項に規定する景観地区（以下「景観地区」という。）のうち建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等又は景観地区において道路境界線又は敷地境界線からの真北方向の距離に応じた建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合又は、地盤面等からの高さとの関係において、道路境界線又は敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の距離が定められている場合に限る。</p> <p>3 認定による特例</p> <p>(1) 既存不適格建築物等の建替え等の特例</p> <p>既存不適格建築物のうち、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高</p>
--	--

さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、当該建築物の高さが絶対高さ制限を超える現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物で（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）、次に定めるアからカのいずれにも適合して、建替えもしくは改築するものであると市長が認めるものは、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において、市長は、当該建築物に係る建替えもしくは改築を認めるときは、必要に応じて建築審査会の意見を聴くものとする。

ア 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。
 イ 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと
 ウ 絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計及び垂直投影面積の合計及び垂直投影面積の合計以下であること

エ 建替え後の建築物の延べ床面積が、絶対高さ制限を定める高度地区の都市計画の決定告示日以前の建築物の延べ床面積に1.2を乗じた数値を超えないこと
 オ 当該認定の申請を市が受理した日において、原則として当該既存不適格建築物が存在していること

カ 市長が現に存する建築物等の工事の完了を、基準法第7条第5項及び第18条第16項に規定する検査済証等により確認できる、もしくは建築物等の工事に着手していること確認できること

(2) 敷地規模に応じた特例

一定の規模を有した敷地において、次のアからエのすべてを満たし、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する計画であると市長が認めるものについては、次の表に掲げる基準の範囲内で、絶対高さ制限を緩和することができる（2（3）に規定した区域内は除く。）。この場合において、市長は、当該建築物に係る絶対高さ制限の緩和を認めるときは、必要に応じて建築審査会の意見を聴くものとする。

- ア 敷地面積が3,000平方メートル以上であること
- イ より良い日照環境をつくる建築物であること
- ウ 道路及び隣地からの建築物等の壁面後退距離をとること
- エ 公園や緑化地を創出し、整備すること

表（認定により緩和される建築物の絶対高さ制限の範囲）

対象敷地面積	絶対高さ制限の範囲	緩和される高さの限度
3,000平方メートル以上	20メートル	25メートル
	25メートル	30メートル
	30メートル	35メートル
	35メートル	40メートル

4 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、

	<p>この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、(2)又は(3)に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。</p> <p>(2) 基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。</p> <p>(3) その他公益上やむを得ないと認められるもの、かつ周囲の状況等により環境上支障がないと認められる良好な建築計画の建築物。</p>
--	---

「種類、位置、及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：用途地域の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
立川市泉町地内及び上砂町一丁目地内	第1種 高度地区	25m 第2種 高度地区	約 5.1 ha	
立川市泉町地内	第1種 高度地区	第2種 高度地区	約 1.6 ha	

立川都市計画高度地区の変更（立川市決定）

新旧対照表

(新)

(旧)

―は変更箇所を示す

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度
第1種高度地区	約 892.5 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	第1種高度地区	約 899.2 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
20m第1種高度地区	約 90.6 ha	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	20m第1種高度地区	約 90.6 ha	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
第2種高度地区	約 177.2 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	第2種高度地区	約 175.6 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
25m第2種高度地区	約 647.9 ha	1 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	25m第2種高度地区	約 642.8 ha	1 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
第3種高度地区	約 18.6 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	第3種高度地区	約 18.6 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
30m第3種高度地区	約 16.8 ha	1 建築物の高さは、30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	30m第3種高度地区	約 16.8 ha	1 建築物の高さは、30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
25m高度地区	約 129.5 ha	建築物の高さは、25メートル以下とする。	25m高度地区	約 129.5 ha	建築物の高さは、25メートル以下とする。
35m高度地区	約 9.5 ha	建築物の高さは、35メートル以下とする。	35m高度地区	約 9.5 ha	建築物の高さは、35メートル以下とする。
合 計	約 1,982.6 ha		合 計	約 1,982.6 ha	

〔最
高
限
度〕

諮問第4号

立川都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（案）に
ついて

（立川市決定）

立川都市計画防火地域及び準防火地域の変更（立川市決定）（案）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 ha 132.1 (132.1)	
準 防 火 地 域	約 ha 1,084.1 (1,077.4)	
合 計	約 ha 1,216.2 (1,209.5)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

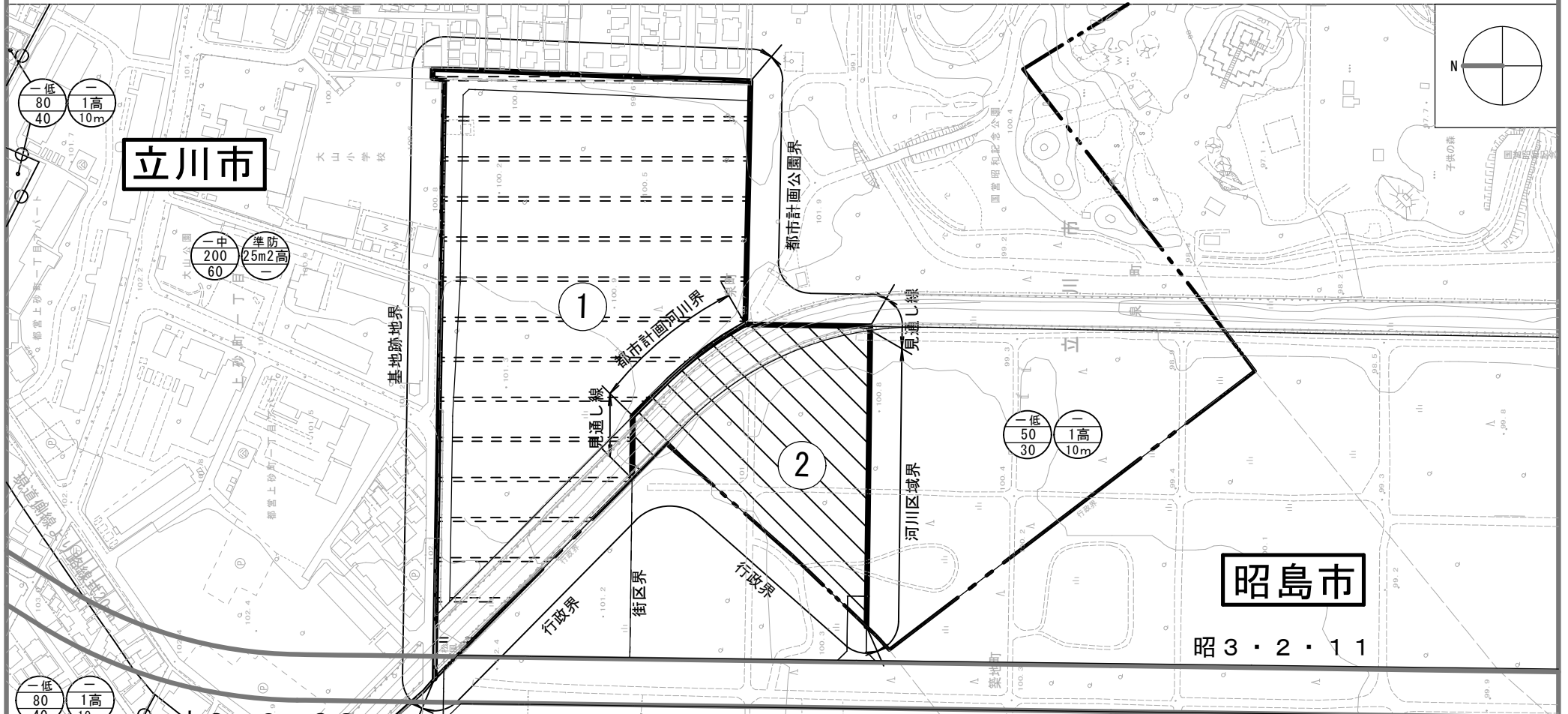
理由： 用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変 更 概 要

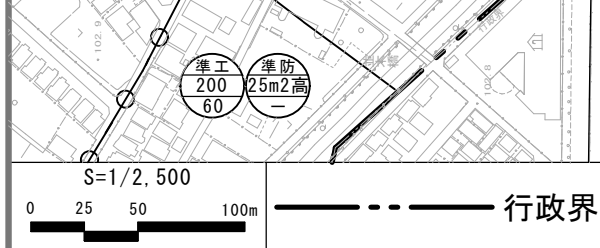
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
立川市泉町地内及び上砂町一丁目地内	指定なし	準防火地域	約 6.7 ha	

立川都市計画用途地域
立川都市計画高度地区
立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 〔立川市決定〕
計画図 〔立川市決定〕
計画図 〔立川市決定〕



凡例	番号	変更	用途地域	建蔽率	容積率	最高高さ	高度地区	防火/準防火	面積
一低 80 40 一高 10m	①	前	第一種低層住居専用地域	30%	50%	10m	1高	—	約 5.1ha
		後	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	—	25m2高	準防火	
準防 200 60 一 25m2高 一	②	前	第一種低層住居専用地域	30%	50%	10m	1高	—	約 1.6ha
		後	第二種住居地域	60%	200%	—	2高	準防火	



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) [29都市基交測第111号・29都市基交審第232号、平成29年12月19日]
(承認番号) [29都市基街都第246号、平成29年11月28日] 無断複製を禁ず。

諮問第5号

立川都市計画 地区計画（立川基地跡地昭島地区地区計画）の変更（案）について

（立川市決定）

立川都市計画地区計画の変更（立川市決定）（案）

都市計画立川基地跡地昭島地区地区計画を次のように変更する。

名 称	立川基地跡地昭島地区地区計画	
位 置※	立川市泉町及び上砂町一丁目各地内	
面 積※	約 9. 5 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、東側を国営昭和記念公園、北側を都営住宅及び住宅地に囲まれた昭島市に隣接する地区であり、多摩地域の核として発展している核都市「立川」の一翼を担う立川基地跡地昭島地区の北東に位置する地区である。</p> <p>多摩の拠点整備基本計画においては、核都市にふさわしい広域的な機能や、商業・業務機能の導入を進め、にぎわいと活気の創出を図り、隣接する国営昭和記念公園の緑を活用するとともに、公園や緑地を整備するなど環境や景観に配慮した質の高い都市空間の形成を図ることとしている。また、都市計画マスタープランにおいては、新清掃工場や地区公園の整備など新たなまちづくりの推進を位置付けている。</p> <p>加えて、平成20年6月に、まちづくりの指針として本地区の土地利用計画をとりまとめており、その実現に向け、土地区画整理事業により計画的に市街化を図ることを基本としている。</p> <p>このことから、本地区計画を策定することにより、核都市「立川」の整備エリアの複合市街地地区としてふさわしい、にぎわいと活気・交流の創出とあわせて、本地区においては公的な土地利用による、環境や景観に配慮した質の高い都市空間の形成を目指す。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を以下の地区に区分し、土地利用を誘導する。</p> <p>(1) 公的利用地区A ごみ焼却場を導入し、その敷地となる部分については緑化に努め、周辺環境に配慮した地区の形成を図る。 街区における景観等の一体性や連続性に配慮した地区の形成を図る。</p> <p>(2) 公的利用地区B 公共・公益施設を主体とした施設の配置とともに、周辺環境に配慮した地区の形成を図る。</p> <p>(3) 公園利用地区 公園を主体とする周辺環境に調和した地区の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により道路、公園等の公共用地を適切に配置するとともに、国営昭和記念公園に隣接する地区として、緑豊かでゆとりある市街地形成を図るため、緑地等を配置する。</p> <p>(1) 道路の整備方針 安全で快適な歩行空間の創出や機能的なネットワークを形成するため、区画道路を設置する。</p> <p>(2) 公園の整備方針 国営昭和記念公園と調和し、市民に親しまれるうるおいやすらぎを与える空間を形成するため、公園を設置する。</p> <p>(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、環境緑地等の設置を積極的に推進する。</p>

区域の整備・開発方針 び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		<p>周辺環境に配慮した魅力ある市街地形成を図るために、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 敷地の細分化による建築物の建て詰まりを防止し、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。</p> <p>(3) 河川沿いの歩行空間をゆとりあるものとし、魅力的な街並み景観を形成するため、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。</p> <p>(4) 周辺環境に配慮した良好な市街地景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) 積極的な敷地内の緑化に努め、良好な周辺環境と調和した街並みの形成を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>				
	位置	立川市泉町及び上砂町一丁目各地内					
地区整備計画	面積	約6.7ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路3号※	5.5～12.2m (5.5～19m)	約510m	—	新設 ()内は地区外を含めた全体を表す
			区画道路4号※	12m	約10m (約40m)	—	新設 ()内は昭島市域を含めた全体を表す
		公園	公園2号	—	—	約4.0ha	新設
その他の公共空地	環境緑地4号	1m	約305m	—	新設 環境緑地は、幅員の最低限度を定め、原則として樹木により緑化する。ただし、公共・公益施設に配慮するためにやむを得ないと市長が認める場合はこの限りでない。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	公的利用地区A	公園利用地区	
			面積	約1.6ha	約5.1ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる用途の建築物以外の建築物は建築してはならない。			
			(1) ごみ焼却場 (2) 前号の建築物に附属するもの (3) その他公益上やむを得ないと市長が認めるもの	(1) 公園施設、又は公園利用者が使用する施設 (2) 前号の建築物に附属するもの (3) その他公益上やむを得ないと市長が認めるもの		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡			
		壁面の位置の制限	壁面の位置の制限が定められている敷地において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、計画図3のとおりとする。			—
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	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についてはこの限りでない。			—
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は次のとおりとする。高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ及びハによる。			
			30m	10m		
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。					
緑化率の最低限度	敷地内における緑化率の最低限度は次の各号のいずれか小さい方とする。ただし、敷地の形態上又は土地利用上やむを得ないと市長が認める場合はこの限りでない。 (1) (敷地面積－建築面積) × 0.30 / 敷地面積 (2) {敷地面積－(敷地面積×建蔽率×0.8)} × 0.30 / 敷地面積			—		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：土地利用の具体化に合わせ、核都市「立川」の整備エリアの複合市街地地区としてふさわしい、にぎわいと活気・交流の創出とあわせて、本地区においては公的な土地利用による、環境や景観に配慮した質の高い都市空間の形成を図るため、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

		旧	新	摘要
名称		立川基地跡地昭島地区地区計画	立川基地跡地昭島地区地区計画	変更なし
位置※		立川市泉町及び上砂町一丁目各地内	立川市泉町及び上砂町一丁目各地内	変更なし
面積※		約9.5ha	約9.5ha	変更なし
地区計画の目標		<p>本地区は、東側を国営昭和記念公園、北側を都営住宅及び住宅地に囲まれた昭島市に隣接する地区であり、多摩地域の核として発展している核都市「立川」の一翼を担う立川基地跡地昭島地区の北東に位置する地区である。</p> <p>多摩の拠点整備基本計画においては、核都市にふさわしい広域的な機能や、商業・業務機能の導入を進め、にぎわいと活気の創出を図り、隣接する国営昭和記念公園の緑を活用するとともに、公園や緑地を整備するなど環境や景観に配慮した質の高い都市空間の形成を図ることとしている。また、都市計画マスタープランにおいては、<u>公的土地利用の誘導</u>など新たなまちづくりの推進を位置付けている。</p> <p>加えて、平成20年6月に、まちづくりの指針として本地区の土地利用計画をとりまとめており、その実現に向け、土地区画整理事業により計画的に市街化を図ることを基本としている。</p> <p>このことから、本地区計画を策定することにより、核都市「立川」の整備エリアの複合市街地地区としてふさわしい、にぎわいと活気・交流の創出とあわせて、本地区においては公的な土地利用による、環境や景観に配慮した質の高い都市空間の形成を目指す。</p>	<p>本地区は、東側を国営昭和記念公園、北側を都営住宅及び住宅地に囲まれた昭島市に隣接する地区であり、多摩地域の核として発展している核都市「立川」の一翼を担う立川基地跡地昭島地区の北東に位置する地区である。</p> <p>多摩の拠点整備基本計画においては、核都市にふさわしい広域的な機能や、商業・業務機能の導入を進め、にぎわいと活気の創出を図り、隣接する国営昭和記念公園の緑を活用するとともに、公園や緑地を整備するなど環境や景観に配慮した質の高い都市空間の形成を図ることとしている。また、都市計画マスタープランにおいては、<u>新清掃工場や地区公園の整備</u>など新たなまちづくりの推進を位置付けている。</p> <p>加えて、平成20年6月に、まちづくりの指針として本地区の土地利用計画をとりまとめており、その実現に向け、土地区画整理事業により計画的に市街化を図ることを基本としている。</p> <p>このことから、本地区計画を策定することにより、核都市「立川」の整備エリアの複合市街地地区としてふさわしい、にぎわいと活気・交流の創出とあわせて、本地区においては公的な土地利用による、環境や景観に配慮した質の高い都市空間の形成を目指す。</p>	上位計画の変更に伴う変更
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を以下の地区に区分し、土地利用を誘導する。</p> <p>(1) <u>公的利用地区</u> 公共・公益施設を主体とした施設の配置とともに、周辺環境に配慮した地区の形成を図る。</p> <p>(2) <u>公園等利用地区</u> 公園を主体とする周辺環境に調和した地区の形成を図る。</p>	<p>本地区を以下の地区に区分し、土地利用を誘導する。</p> <p>(1) <u>公的利用地区A</u> <u>ごみ焼却場を導入し、その敷地となる部分については緑化に努め、周辺環境に配慮した地区の形成を図る。</u> <u>街区における景観等の一体性や連続性に配慮した地区の形成を図る。</u></p> <p>(2) <u>公的利用地区B</u> 公共・公益施設を主体とした施設の配置とともに、周辺環境に配慮した地区の形成を図る。</p> <p>(3) <u>公園利用地区</u> 公園を主体とする周辺環境に調和した地区の形成を図る。</p>	内容の変更

		旧	新	摘要
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	<p>土地区画整理事業により道路、公園等の公共用地を適切に配置するとともに、国営昭和記念公園に隣接する地区として、緑豊かでゆとりある市街地形成を図るため、緑地等を配置する。</p> <p>(1) 道路の整備方針 安全で快適な歩行空間の創出や機能的なネットワークを形成するため、区画道路を設置する。</p> <p>(2) 公園の整備方針 国営昭和記念公園と調和し、<u>地域</u>に親しまれるうまいやすらぎを与える空間を形成するため、公園を設置する。</p> <p>(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、環境緑地等の設置を積極的に推進する。</p>	<p>土地区画整理事業により道路、公園等の公共用地を適切に配置するとともに、国営昭和記念公園に隣接する地区として、緑豊かでゆとりある市街地形成を図るため、緑地等を配置する。</p> <p>(1) 道路の整備方針 安全で快適な歩行空間の創出や機能的なネットワークを形成するため、区画道路を設置する。</p> <p>(2) 公園の整備方針 国営昭和記念公園と調和し、<u>市民</u>に親しまれるうまいやすらぎを与える空間を形成するため、公園を設置する。</p> <p>(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、環境緑地等の設置を積極的に推進する。</p>	内容の変更
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境に配慮した魅力ある市街地形成を図るために、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 敷地の細分化による建築物の建て詰まりを防止し、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。</p> <p>(3) <u>ゆとりある沿道空間等を確保し、魅力的な街並み景観を形成するため、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。</u></p> <p>(4) 周辺環境に配慮した良好な市街地景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) 積極的な敷地内の緑化に努め、良好な周辺環境と調和した街並みの形成を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>	<p>周辺環境に配慮した魅力ある市街地形成を図るために、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 敷地の細分化による建築物の建て詰まりを防止し、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。</p> <p>(3) <u>河川沿いの歩行空間をゆとりあるものとし、魅力的な街並み景観を形成するため、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。</u></p> <p>(4) 周辺環境に配慮した良好な市街地景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) 積極的な敷地内の緑化に努め、良好な周辺環境と調和した街並みの形成を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>	内容の変更

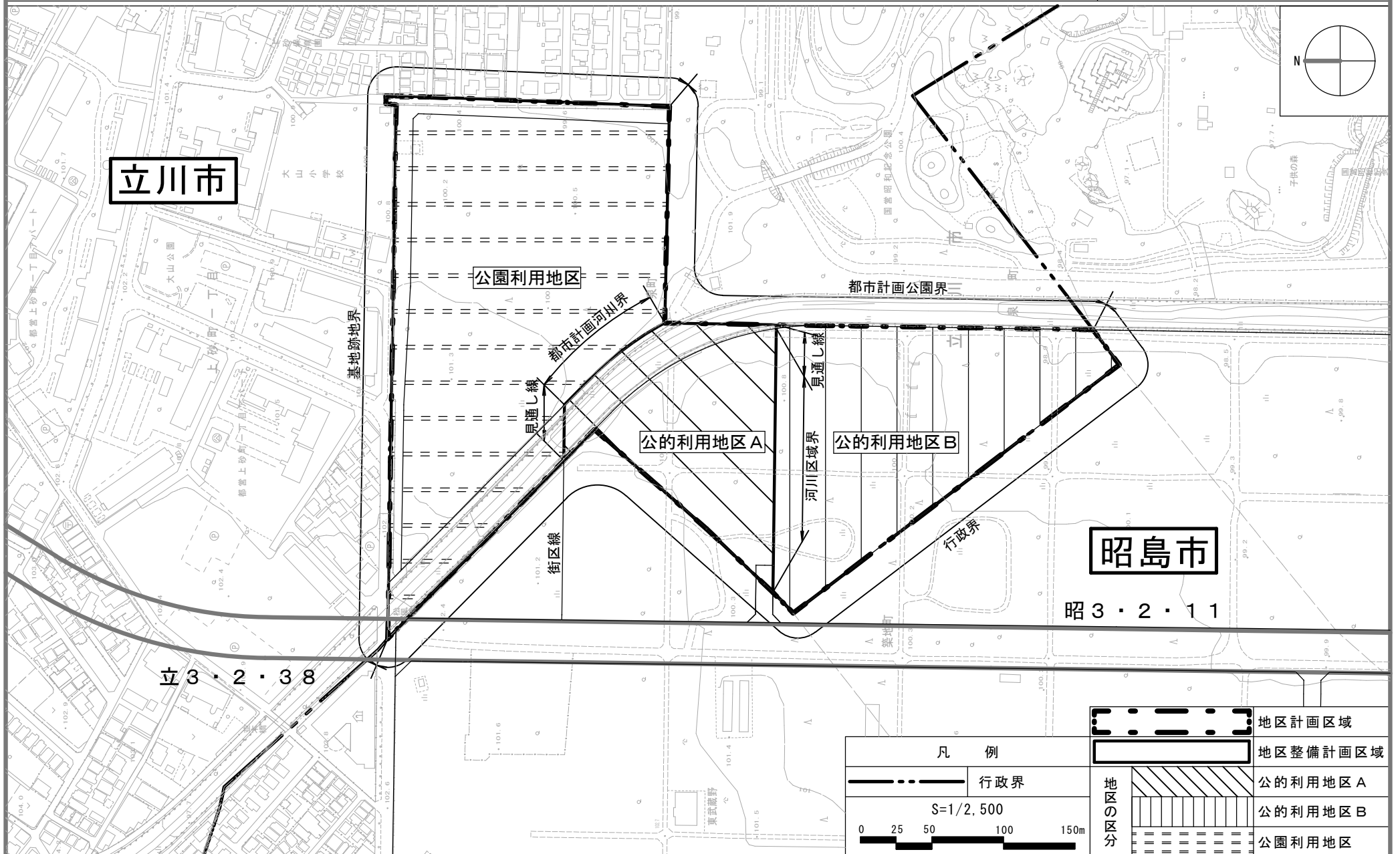
		旧		新					摘要	
地区整備計画	位置	—		立川市泉町及び上砂町一丁目各地内					新規追加	
	面積	—		約6.7ha					新規追加	
	地区施設の配置及び規模	種類	—		名称	幅員	延長	面積	備考	新規追加
		道路	—		区画道路3号※	5.5～12.2m (5.5～19m)	約510m	—	新設 ()内は地区外を含めた全体を表す	新規追加
			—		区画道路4号※	12m	約10m (約40m)	—	新設 ()内は昭島市域を含めた全体を表す	新規追加
		公園	—		公園2号	—	—	約4.0ha	新設	新規追加
		その他の公共空地	—		環境緑地4号	1m	約305m	—	新設 環境緑地は、幅員の最低限度を定め、原則として樹木により緑化する。ただし、公共・公益施設に配慮するためにやむを得ないと市長が認める場合はこの限りでない。	新規追加
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	—		公的利用地区A		公園利用地区		新規追加
			面積	—		約1.6ha		約5.1ha		新規追加
		建築物等の用途の制限	—		次に掲げる用途の建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) ごみ焼却場 (2) 前号の建築物に附属するもの (3) その他公益上やむを得ないと市長が認めるもの					新規追加

		旧	新	摘要	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000㎡	新規追加	
	壁面の位置の制限	—	壁面の位置の制限が定められている敷地において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、計画図3のとおりとする。	新規追加	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	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についてはこの限りでない。	新規追加	
	建築物等の高さの最高限度	—	建築物の高さの最高限度は次のとおりとする。高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ及びハによる。		新規追加
			30m	10m	
	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。		新規追加
緑化率の最低限度	—	敷地内における緑化率の最低限度は次の各号のいずれか小さい方とする。ただし、敷地の形態上又は土地利用上やむを得ないと市長が認める場合はこの限りでない。 (1) $(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) \times 0.30 / \text{敷地面積}$ (2) $\{ \text{敷地面積} - (\text{敷地面積} \times \text{建蔽率} \times 0.8) \} \times 0.30 / \text{敷地面積}$	—	新規追加	

立川都市計画地区計画

立川基地跡地昭島地区地区計画 計画図 1

[立川市決定]



立川市

昭島市

立 3 ・ 2 ・ 3 8

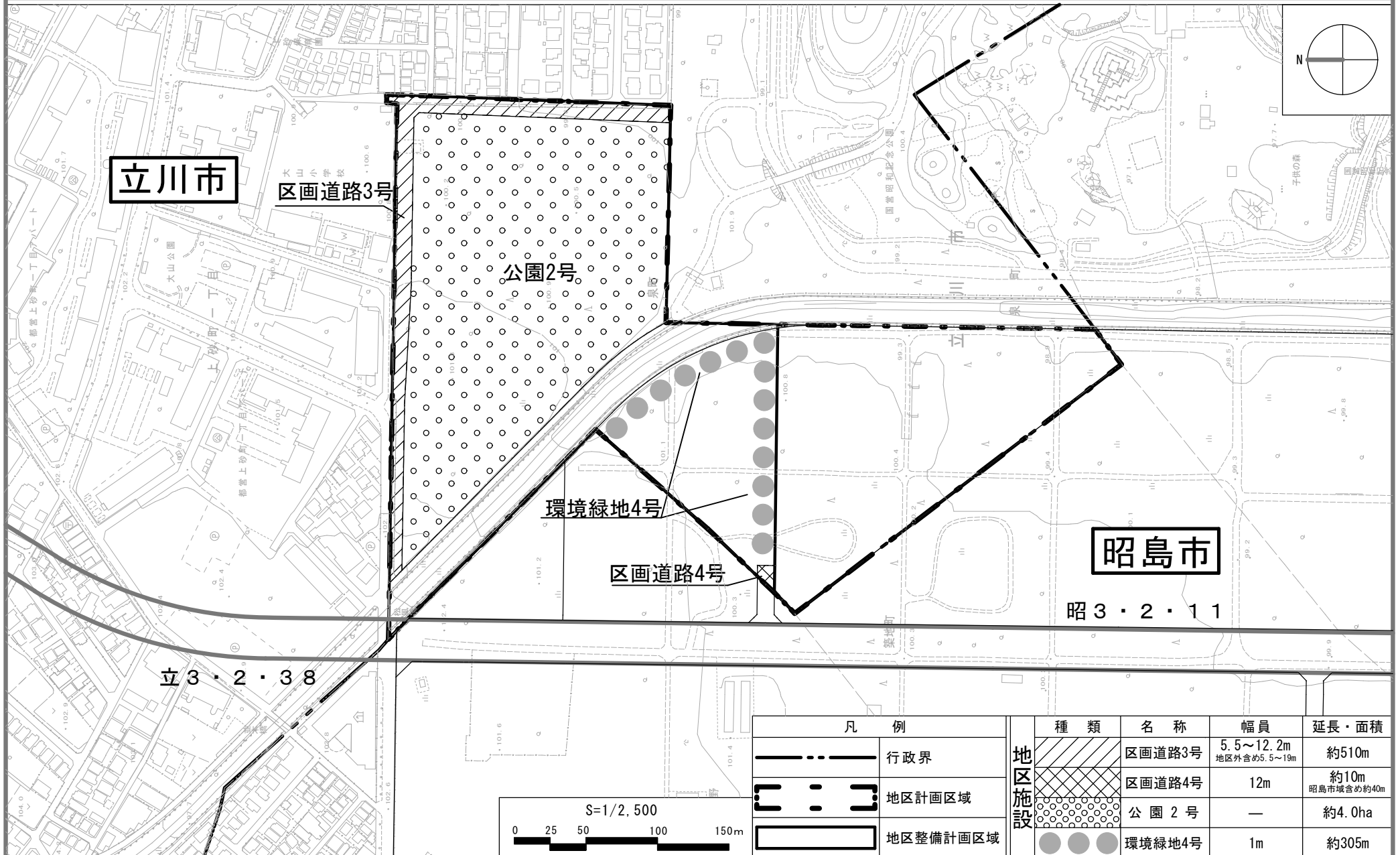
昭 3 ・ 2 ・ 1 1

凡 例		地区の区分		地区計画区域
	行政界			地区整備計画区域
S=1/2,500				公的利用地区 A
0 25 50 100 150m				公的利用地区 B
				公園利用地区

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) [29都市基交測第111号・29都市基交著第232号、平成29年12月19日]
 (承認番号) [29都市基街都第246号、平成29年11月28日] 無断複製を禁ず。

立川都市計画地区計画 立川基地跡地昭島地区地区計画 計画図 2

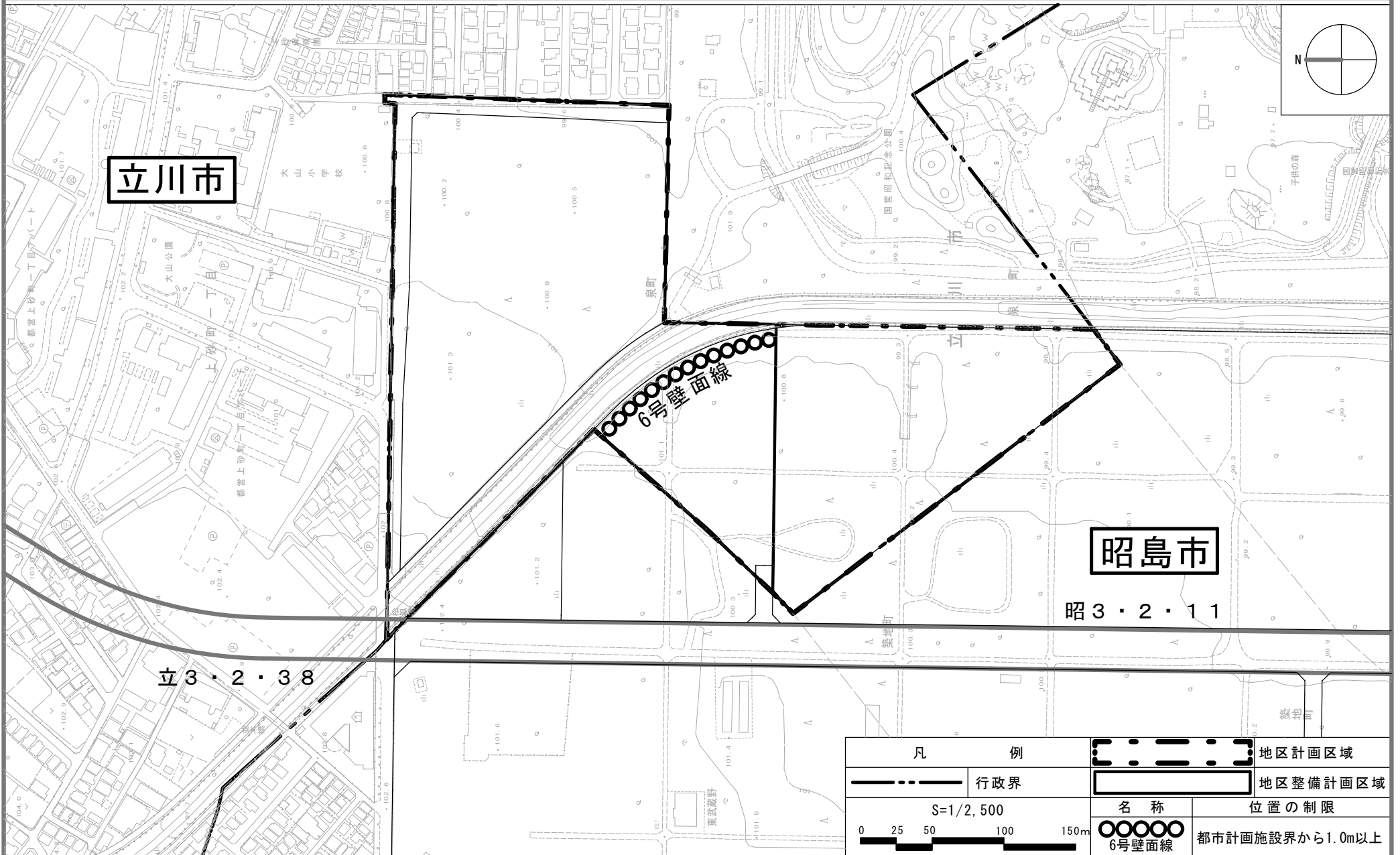
[立川市決定]






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) [29都市基交測第111号・29都市基交著第232号、平成29年12月19日]
(承認番号) [29都市基街都第246号、平成29年11月28日] 無断複製を禁ず。

立川都市計画地区計画 立川基地跡地昭島地区地区計画 計画図 3

[立川市決定]



凡	例		地区計画区域
			行政区界
			6号壁面線
S=1/2,500		名称	
0 25 50 100 150m		位置の制限	
		都市計画施設界から1.0m以上	

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) [29都市基交測第111号・29都市基交第232号、平成29年12月19日]
(承認番号) [29都市基街都第246号、平成29年11月28日] 無断複製を禁ず。