

立川市都市計画審議会 資料
(諮問第5号関連)

案件審査会

令和4年10月27日

立 川 市

目 次

3 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（立川市決定）（案）について

計 画 書	・ ・ ・ ・	3～5
変 更 概 要	・ ・ ・ ・	6～10
計 画 図	・ ・ ・ ・	11～13

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9.5ha
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。本地区では、まちづくりの指針となる土地利用計画に基づき、土地区画整理事業による計画的な市街化を図っており、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、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	<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B地区 調節池及び平常時のグラウンド利用等により、地域の安全と健康増進に資する、周辺環境に配慮した地区の形成を図る。</p> <p>(2) 公的利用C地区 ごみ焼却場を導入し、隣接区域と一体の敷地として緑化に努め、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>(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>
	<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>

び区域の整備に関する開発方針	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>					
		種類	名称	幅員	延長	面積	備考
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路3号※	12m	約10m (約40m)	—	既設 () 内は昭島市域を含めた全体を表す
			区画道路4号※	5.5～12.2m (5.5～19m)	約510m	—	既設 () 内は地区外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5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。

地区の区分	名称	公的利用B地区	公的利用C地区	公園利用地区
	面積	約2.8ha	約1.6ha	約5.1ha
建築物等に関する事項	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) 地方公共団体が管理する運動施設内の公衆便所、更衣室及び管理事務所その他これらに類するもの (2) 河川法第3条第2項に規定する河川管理施設	(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。		
		20m	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、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、<u>土地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。</u></p> <p><u>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。</u></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、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>本地区では、<u>まちづくりの指針となる土地利用計画に基づき、土地地区画整理事業による計画的な市街化を図っており、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、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。</u></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) <u>公的利用地区A</u> ごみ焼却場を導入し、<u>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> 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) <u>公的利用地区B</u> <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。</u></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>	<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B地区</u> <u>調節地及び平常時のグラウンド利用等により、地域の安全と健康増進に資する、周辺環境に配慮した地区の形成を図る。</u></p> <p>(2) <u>公的利用C地区</u> ごみ焼却場を導入し、<u>隣接区域と一体の敷地として緑化に努め、周辺環境に配慮した地区の形成を図る。</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。</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>	地区の名称変更・内容修正

―は変更箇所及び追加箇所を示す

		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、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>	<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>	変更なし
	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>	<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>	変更なし

		旧					新					摘要			
位置		立川市泉町及び上砂町一丁目各地内										削除			
面積		約6.7ha										削除			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考	変更なし		
		道路	<u>区画道路3号※</u>	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	<u>区画道路3号※</u>	12m	約10m (約40m)	—	—	既設 ()内は昭島市域を含めた全体を表す	名称変更及び整備済みのため既設に変更
			<u>区画道路4号※</u>	12m	約10m (約40m)	—	—	新設 ()内は昭島市域を含めた全体を表す	<u>区画道路4号※</u>	5.5～12.2m (5.5～19m)	約510m	—	—	既設 ()内は地区外を含めた全体を表す	名称変更及び整備済みのため既設に変更
		公園	公園2号	—	—	約4.0ha	—	新設	公園2号	—	—	約4.0ha	—	新設	変更なし
		その他の公共空地	<u>環境緑地4号</u>	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。	<u>環境緑地5号</u>	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。	名称変更

		旧		新			摘要
地区の区分	名称	<u>公的利用地区A</u>	公園利用地区	<u>公的利用B地区</u>	<u>公的利用C地区</u>	公園利用地区	地区の名称変更・新規追加
	面積	約1.6ha	約5.1ha	<u>約2.8ha</u>	約1.6ha	約5.1ha	地区面積の新規追加
建築物等に関する事項	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。		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。			地区の新規追加
		(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	(1) <u>地方公共団体が管理する運動施設内の公衆便所、更衣室及び管理事務所その他これらに類するもの</u> (2) <u>河川法第3条第2項に規定する河川管理施設</u>	(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	地区の新規追加
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		＝	1,000㎡		地区の新規追加
	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。		—	＝	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。	—

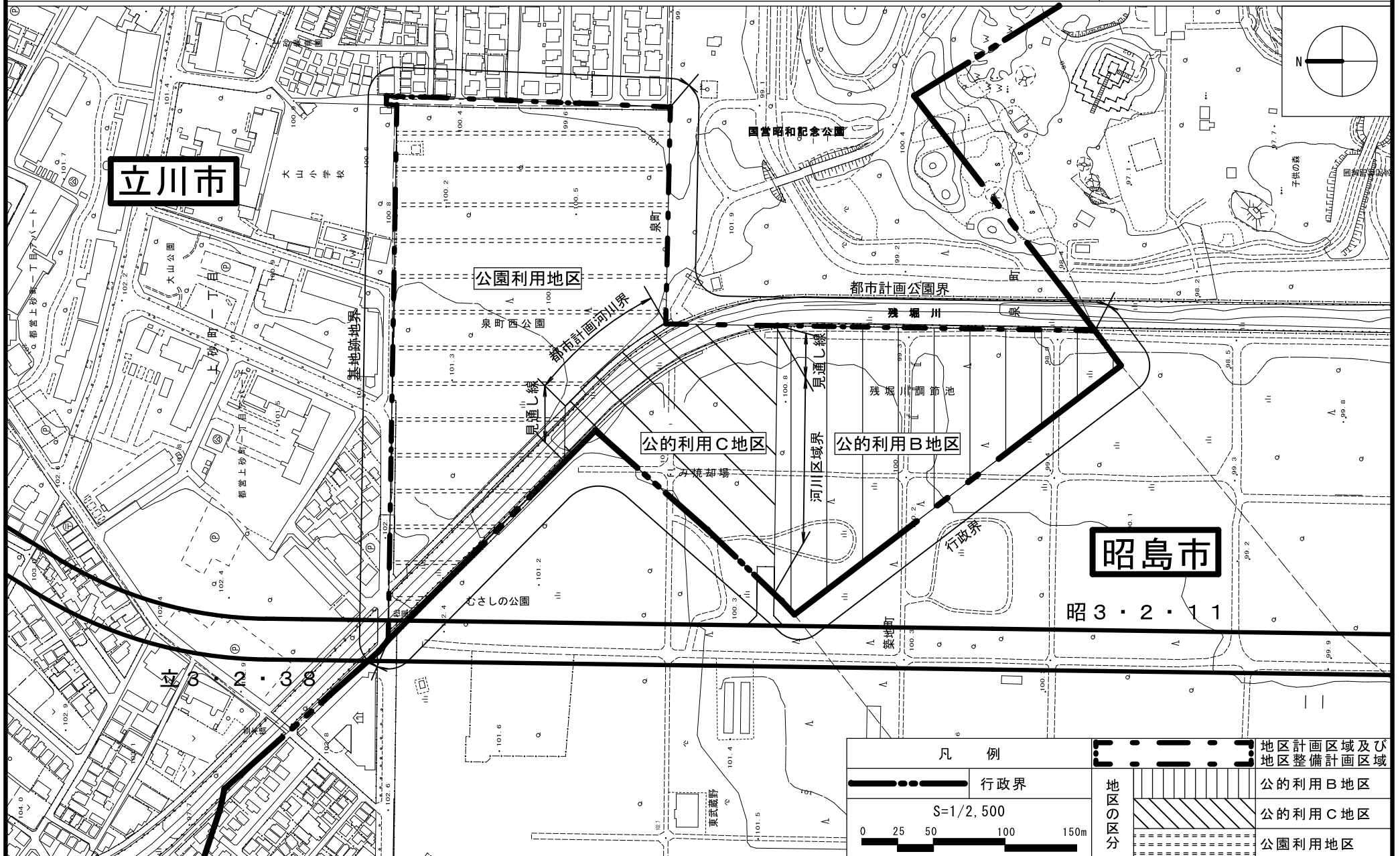
地区整備計画

		旧		新			摘要	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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。	—	—	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。	—	地区の新規追加
		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。		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。			地区の新規追加
			30m	10m	20m	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。		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。			地区の新規追加
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) $\{\text{敷地面積} - (\text{敷地面積} \times \text{建蔽率} \times 0.8)\} \times 0.30 / \text{敷地面積}$	—	—	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) $\{\text{敷地面積} - (\text{敷地面積} \times \text{建蔽率} \times 0.8)\} \times 0.30 / \text{敷地面積}$	—	地区の新規追加		

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]

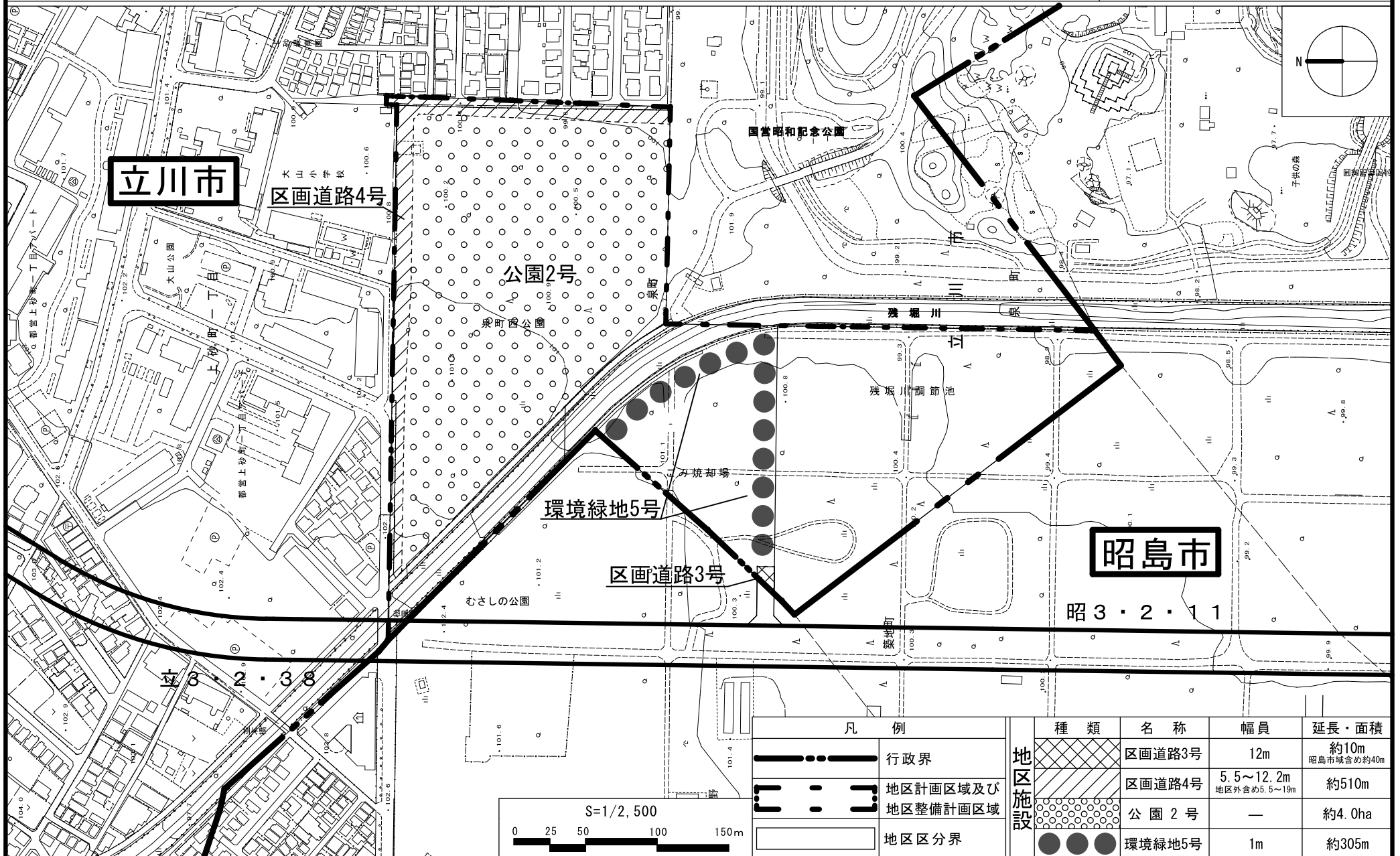


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) [4都市基交著第4号・4都市基交測第1号、令和4年4月6日] (承認番号) [4都市基街都第196号、令和4年9月12日]

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

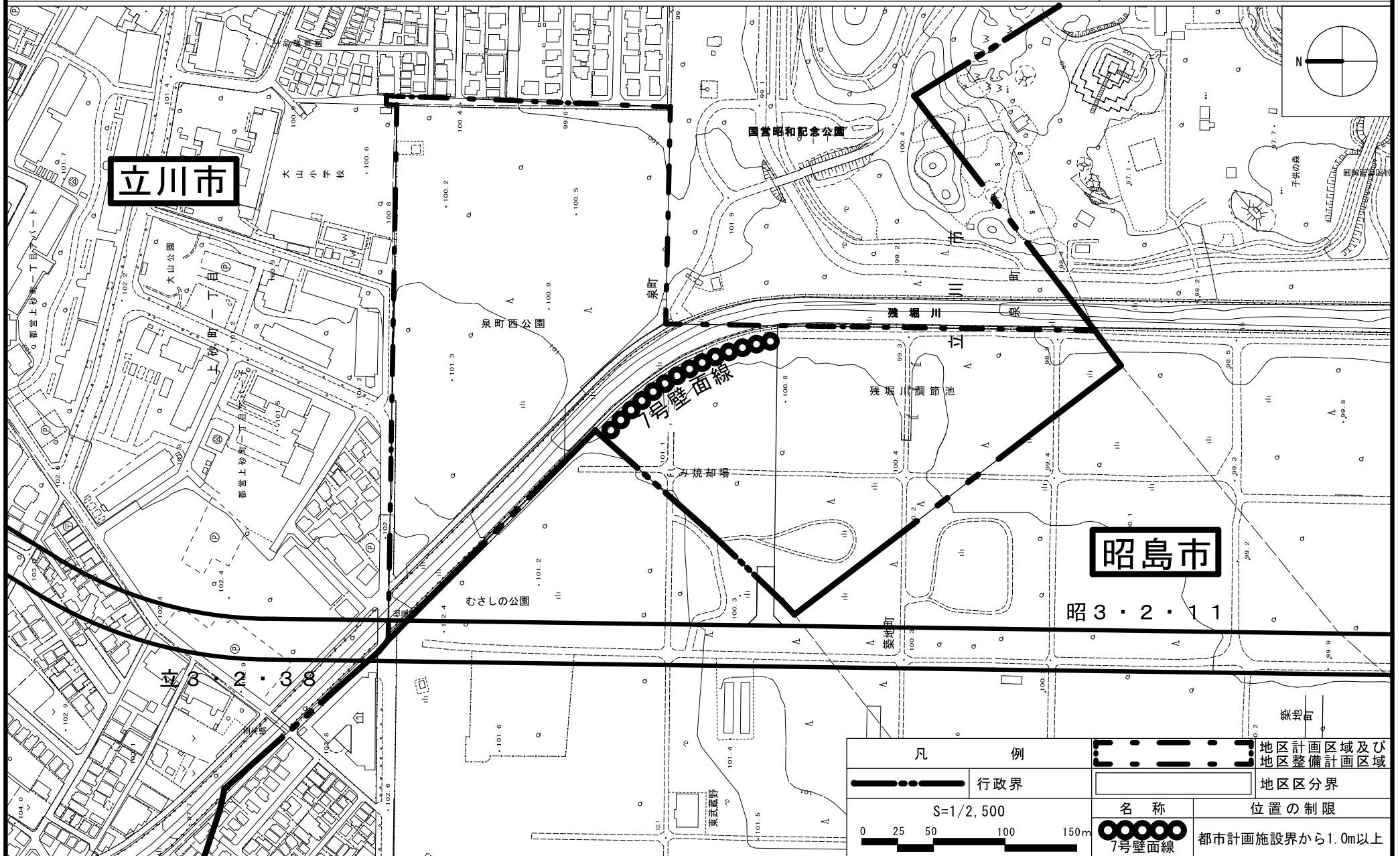
[立川市決定]



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。無断複製を禁ずる。
 (承認番号)【4都市基交著第4号・4都市基交測第1号、令和4年4月6日】 (承認番号)【4都市基街都第196号、令和4年9月12日】

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]



昭島市

昭3・2・11

立川市

凡 例		地区計画区域及び地区整備計画区域 地区区分界	
行政界 S=1/2,500 		名称	位置の制限
		7号壁面線	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。無断複製を禁ずる。
 (承認番号)【4都市基交著第4号・4都市基交測第1号、令和4年4月6日】 (承認番号)【4都市基街都第196号、令和4年9月12日】