

用途地域及び 村山工場跡地地区地区計画の変更について

平成29年11月1日
立川市

村山工場跡地地区の位置・規模



村山工場跡地地区の位置・規模

○武蔵村山市

位置：武蔵村山市榎一丁目

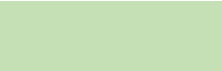
面積：約91.0ha

○立川市

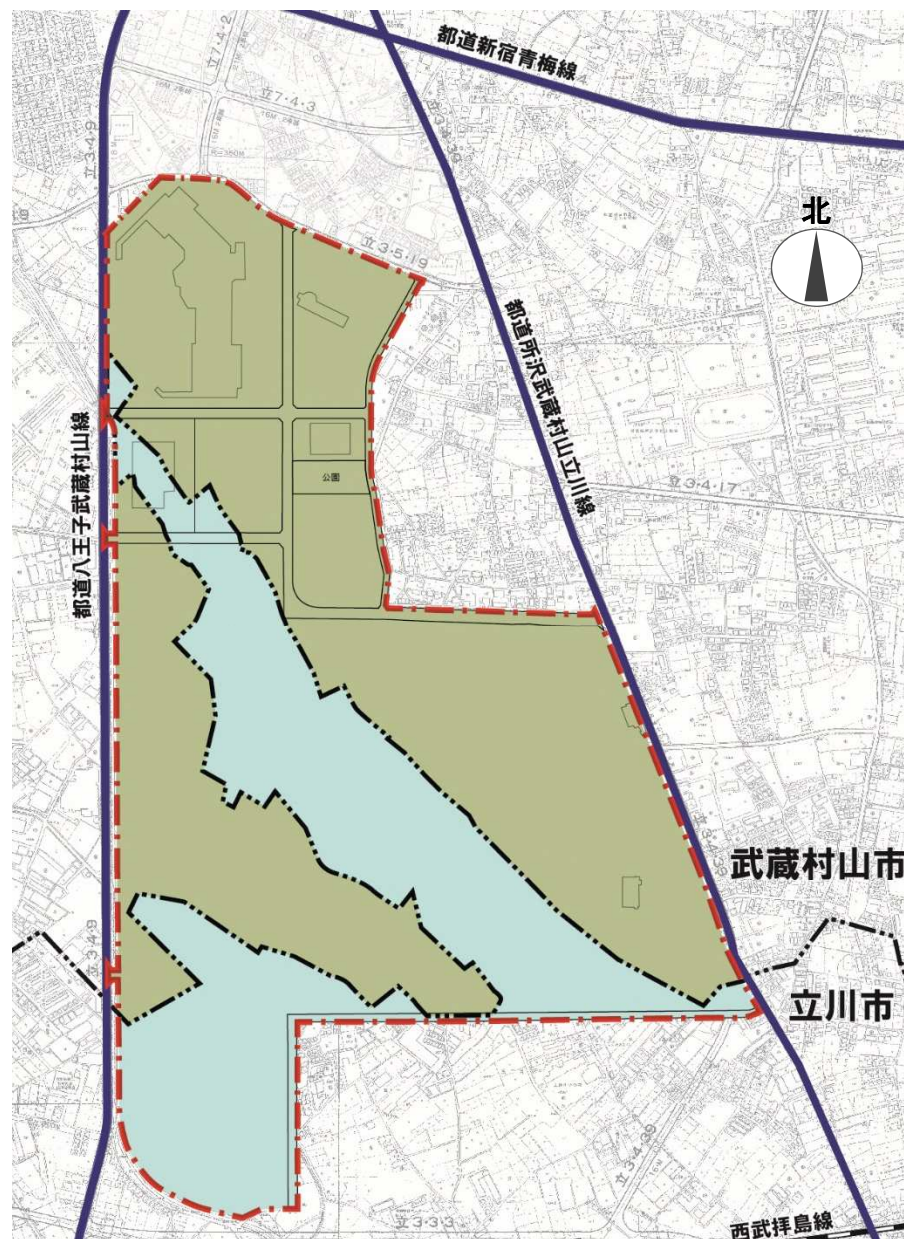
位置：立川市上砂町5・6・7丁目

面積：約48.3ha

 村山工場跡地地区地区計画
の区域

 武蔵村山市域

 立川市域



説明内容

- 1. 背景・経緯について**
- 2. 主な変更点について**
- 3. 村山工場跡地地区地区計画の変更内容について**
- 4. これまでの手続等スケジュールについて**

1. 背景・経緯について

背景・経緯

○ 本地区の上位計画

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(H26.12改定)

- ・多様な都市機能の集積が図られることにより、活力とにぎわいのある中心市街地を形成する地区

「都市再開発の方針」(H27.3改定)

- ・A・B・C地区は再開発促進地区(2号地区)に、D・E・F・G地区は誘導地区に指定

「立川市都市計画マスタープラン」(H29.6改定)

- ・将来、土地利用転換が考えられることから、複合市街地ゾーンとして位置付けられており、周辺と調和した都市機能の導入を図る

「武蔵村山市まちづくり基本方針」(H25.10改定)

- ・にぎわいと活力ある中心市街地の形成を図るため、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や市民サービスの向上に資する行政サービス、医療サービスや商業・業務施設及び文化・スポーツ施設など、多様な都市機能の集積を図るとともに、防災機能も備えたオープンスペースや緑地空間が確保された魅力的な環境形成を図る

背景・経緯

○ まちづくりの動向

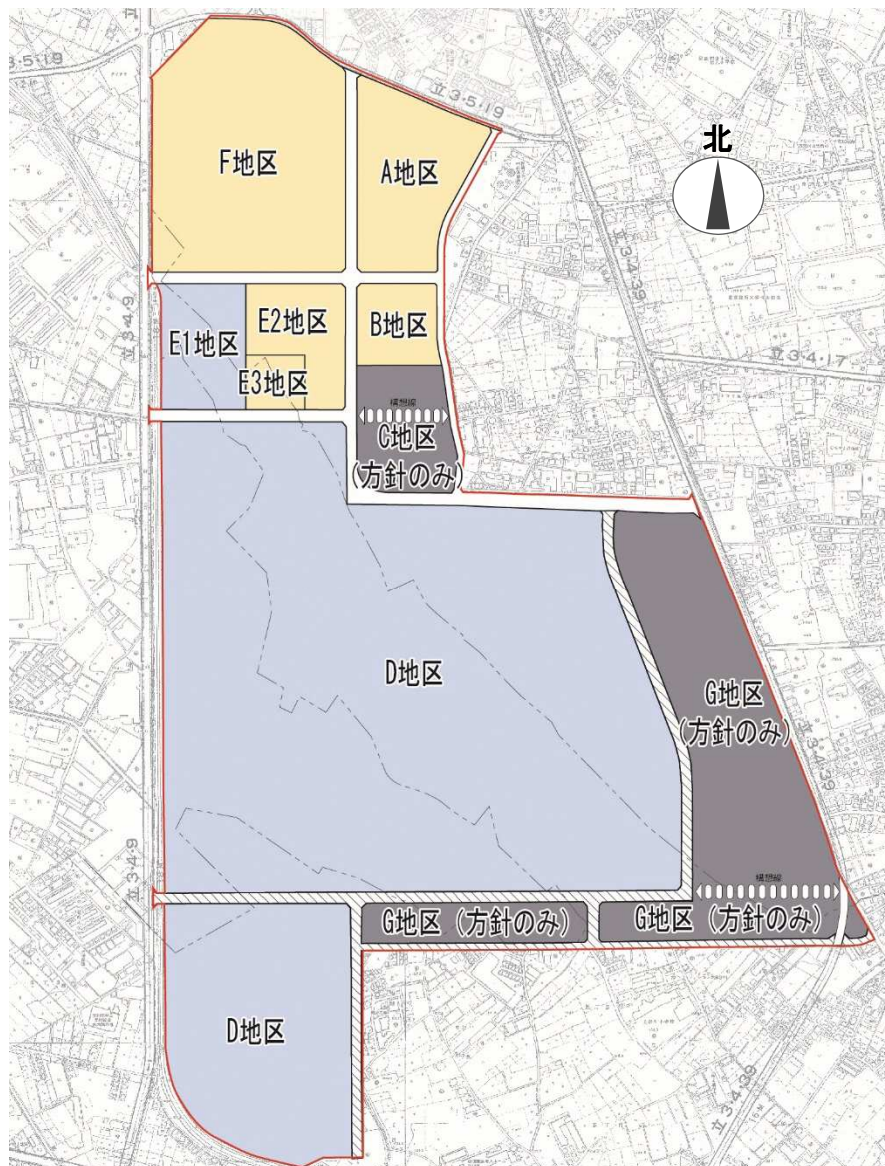
- H15.3 村山工場跡地利用協議会により「まちづくり方針」を取りまとめ
- H15.9 村山工場跡地北地区地区計画 武蔵村山市当初決定（15.5ha）
- H16.8 村山工場跡地北地区地区計画 立川市当初決定（5.0ha）
- その後、区域の拡大や各地区の熟度に応じた地区整備計画の策定
- 現在、区域面積約139.3ha（武蔵村山市：約91.0ha、立川市：約48.3ha）について、地区計画が策定されている。



今回、都市基盤施設の整備や土地利用転換の進捗状況、今後の土地利用の動向を勘案し、再開発等促進区の区域の一部廃止及び地区整備計画の変更を行い、土地利用転換にあわせた都市機能の更新を図るとともに、多様な機能が複合した良好な都市環境を形成するため、用途地域及び村山工場跡地地区地区計画を**変更**するものである。

背景・経緯

○ 土地利用状況・今後の動向



○A地区：店舗・大規模商業施設駐車場
(大規模商業施設の増床計画あり)

○B地区：病院・公園

○C地区：宗教法人所有地

○D地区：宗教法人所有地

○E1地区：工場

○E2地区：武蔵村山市所有地

○E3地区：武蔵村山市所有地

○F地区：大規模商業施設

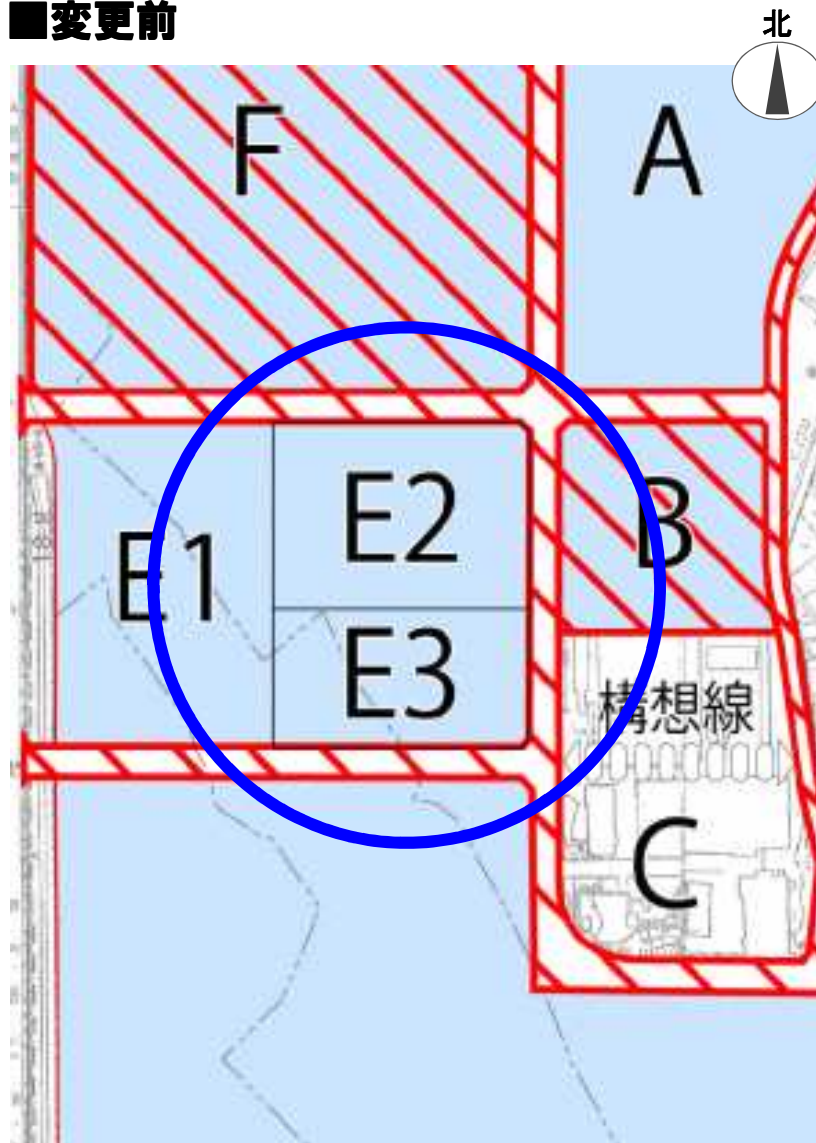
○G地区：宗教法人所有地

2. 主な変更点について

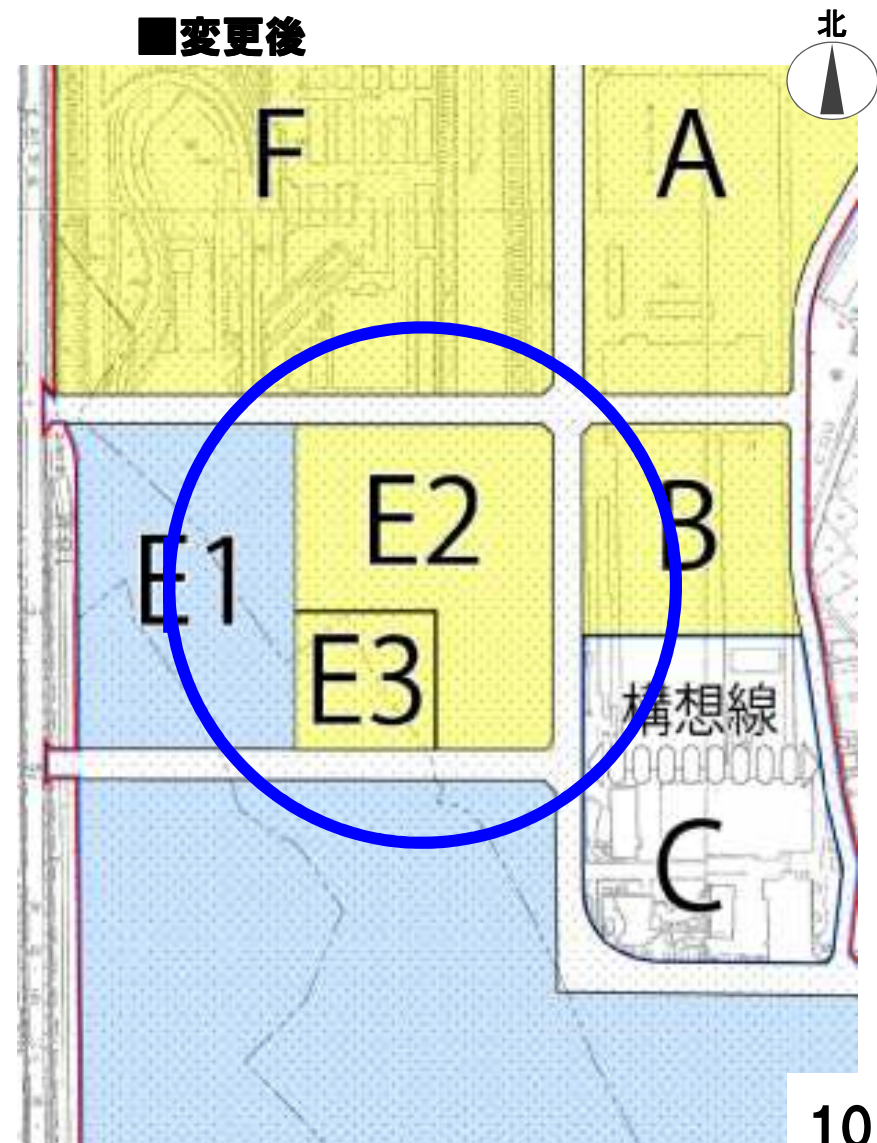
主な変更点①

《E2・E3地区の区域変更》

■変更前



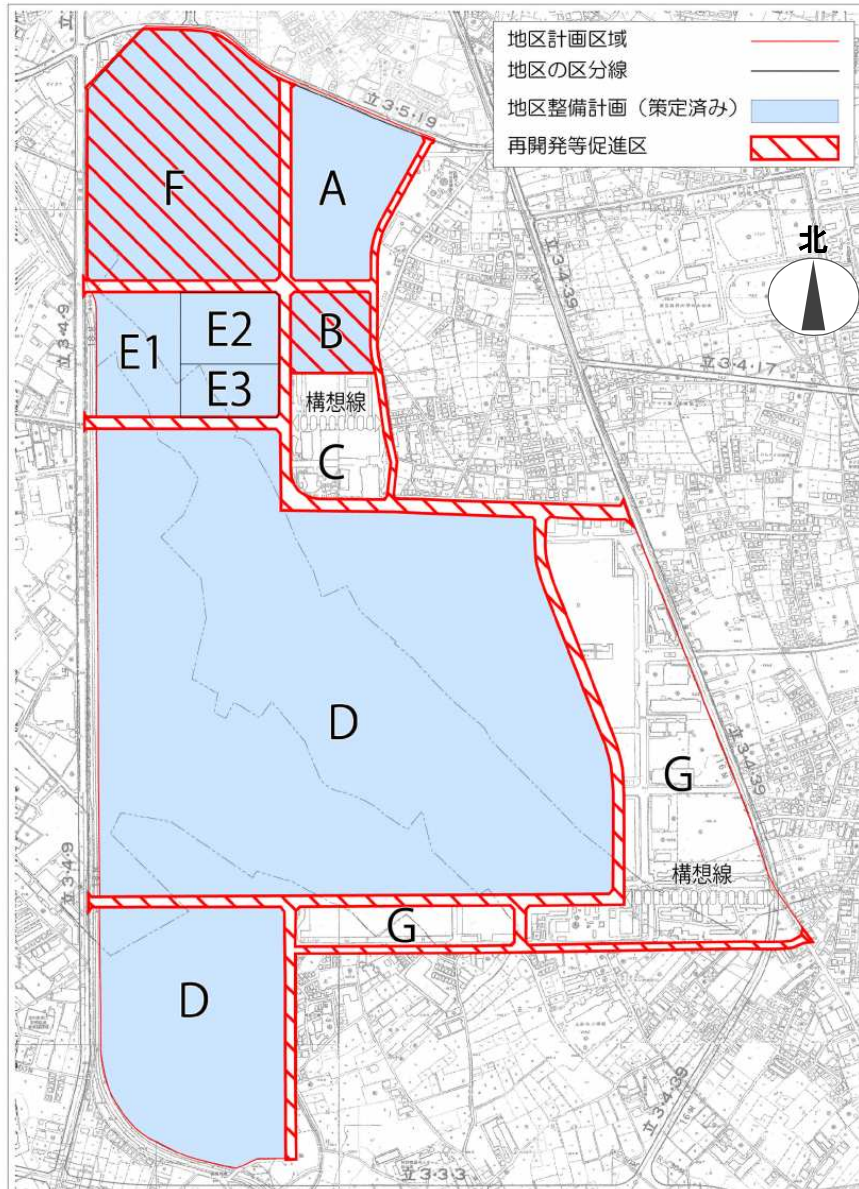
■変更後



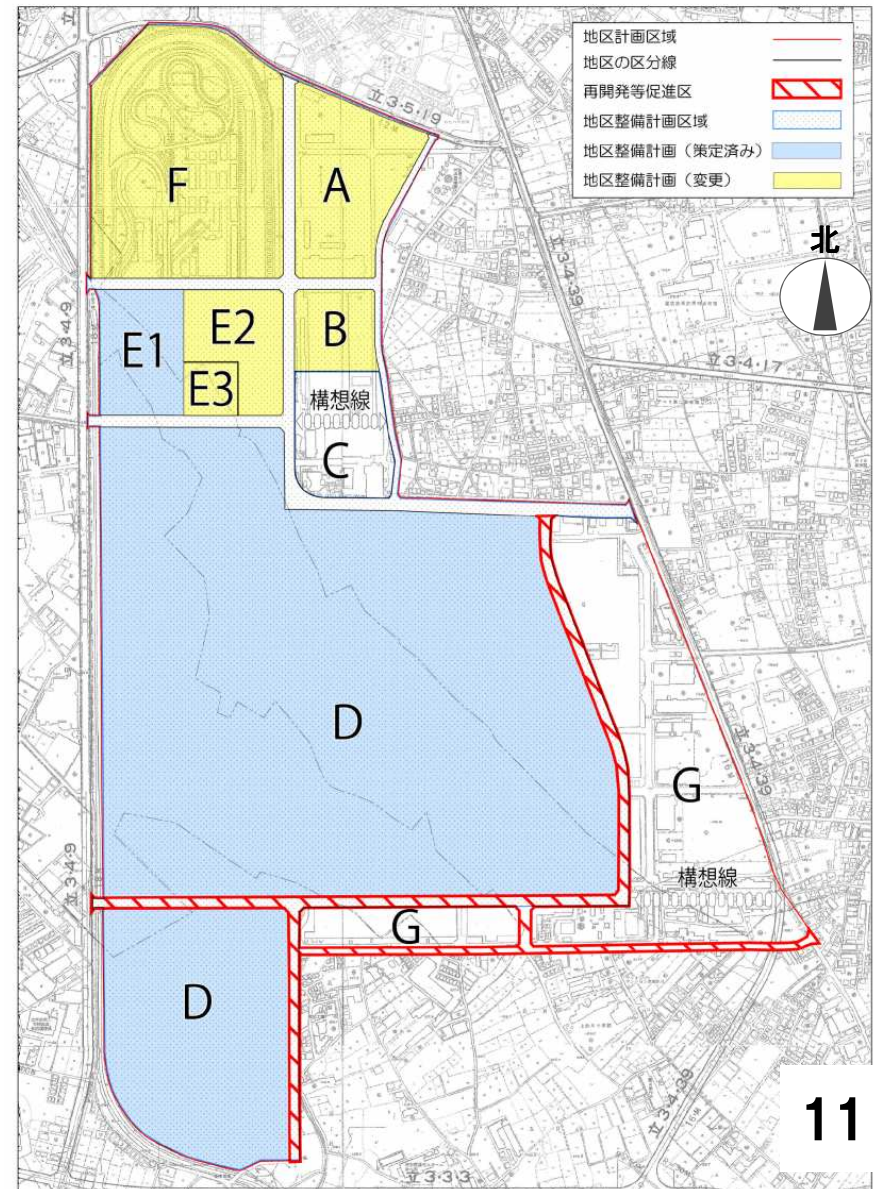
主な変更点②

《再開発等促進区の一部廃止》 《地区整備計画の区域拡大》

■変更前

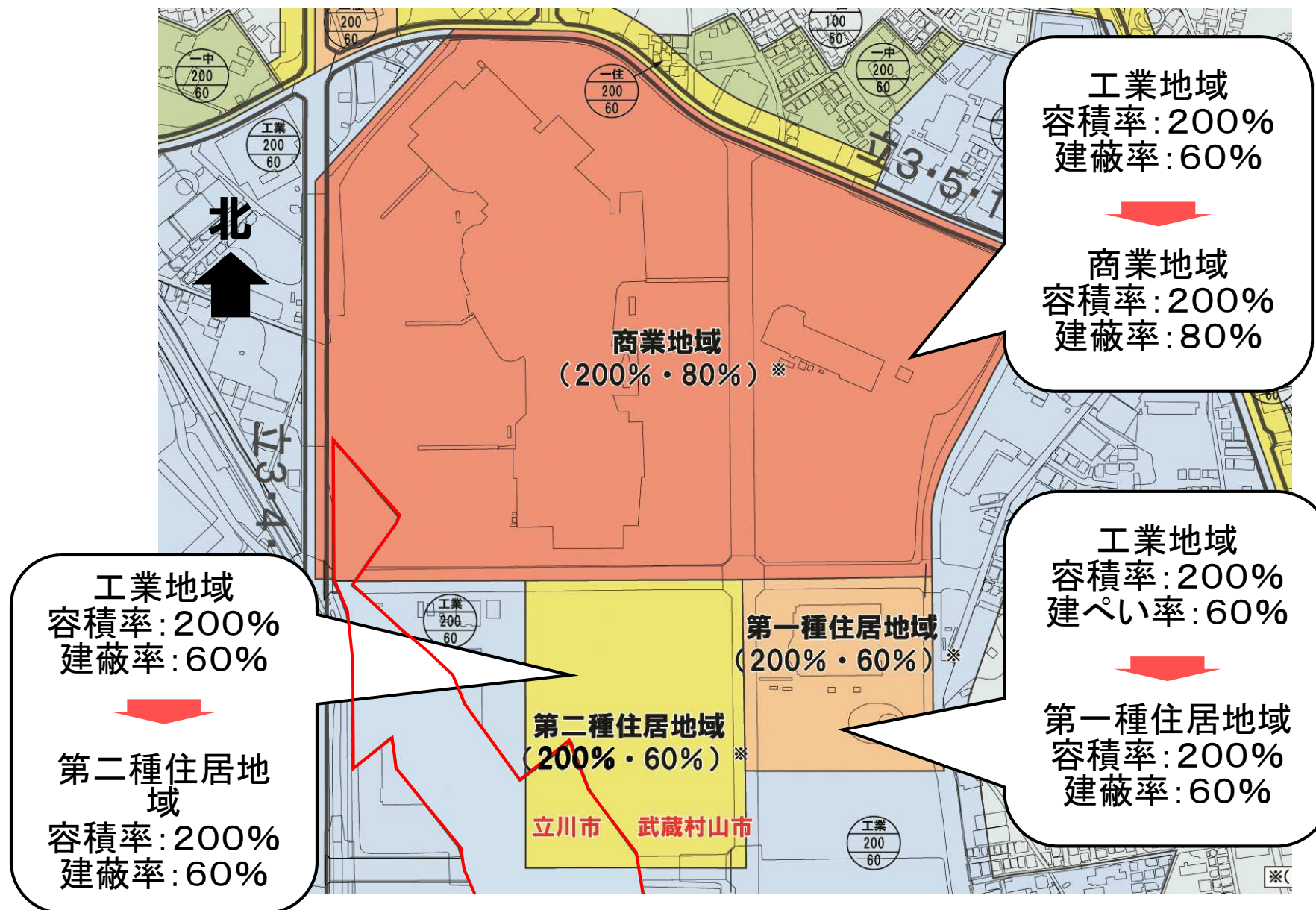


■変更後



主な変更点③

《用途地域の変更》



3. 村山工場跡地地区地区計画の変更内容について

E3地区の土地利用の具体化に伴い、E3地区の土地利用の基本方針を以下の通り変更します。

■変更前

＜E3地区＞

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。



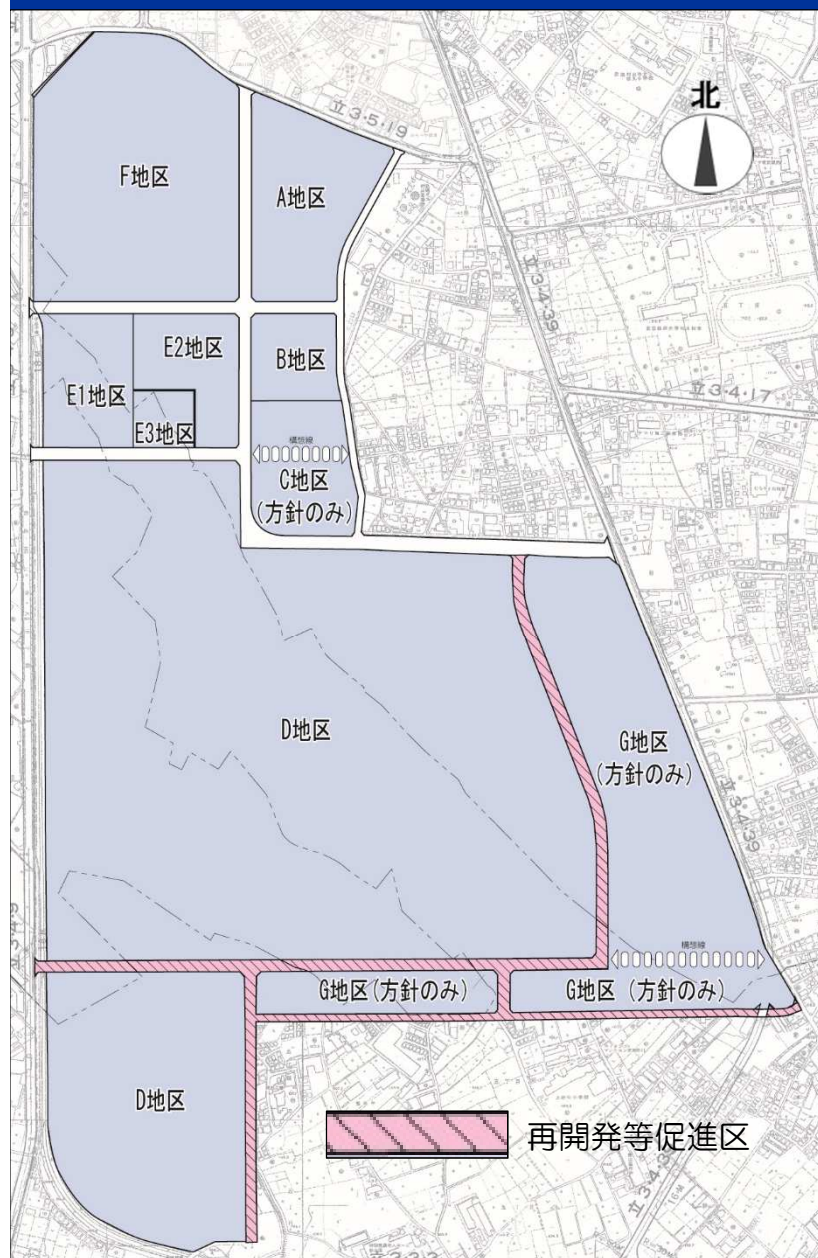
■変更後

＜E3地区＞

E3地区は、地域の防災性の向上を図りつつ、潤いのある良好な空間の創出に資するよう、防災機能をもつオープンスペース等として防災空地を導入する。

面積(全体)

《再開発等促進区》



○地区計画の区域：約139.3ha

A地区：約 5.7ha

B地区：約 2.1ha

C地区：約 3.6ha

D地区：約76.3ha

E1地区：約 3.3ha

E2地区：約 2.7ha

E3地区：約 1.1ha

F地区：約13.8ha

G地区：約19.4ha

その他（道路）：約11.3ha

○再開発等促進区の区域：約5.4ha

主要な公共施設（道路）：約5.4ha

面積(立川市域分)

《再開発等促進区》



○地区計画の区域：約48.3ha

D地区：約 37.9ha

E1地区：約 1.7ha

E3地区：約 0.5ha

F地区：約 0.4ha

G地区：約 4.2ha

その他(道路)：約 3.6ha

○再開発等促進区の区域：約 3.2ha

主要な公共施設(道路)：約 3.2ha

■変更前

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。

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。



■変更後

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**削除**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。

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**及び主要区画道路**の整備を行う。

追記

主要な公共施設の配置及び規模

《再開発等促進区》

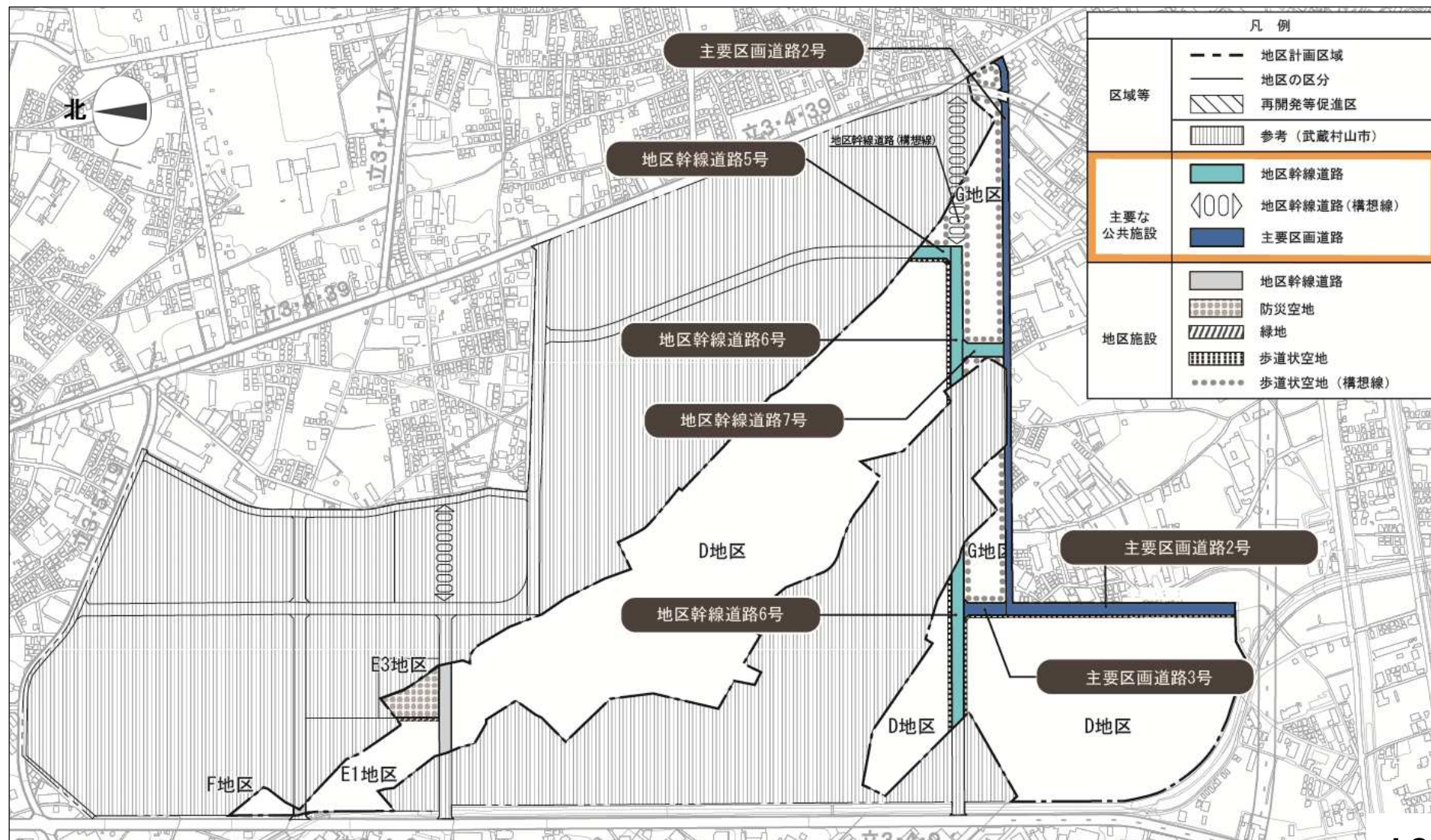
■主要な公共施設の配置及び規模

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 () 内は武蔵村山市域を含めた全体を表す
主要区画道路3号	20m	約75m	新設

地区施設へ移行

主要な公共施設の配置及び規模

《再開発等促進区》



地区施設の配置及び規模

《地区整備計画》

■地区施設の配置及び規模

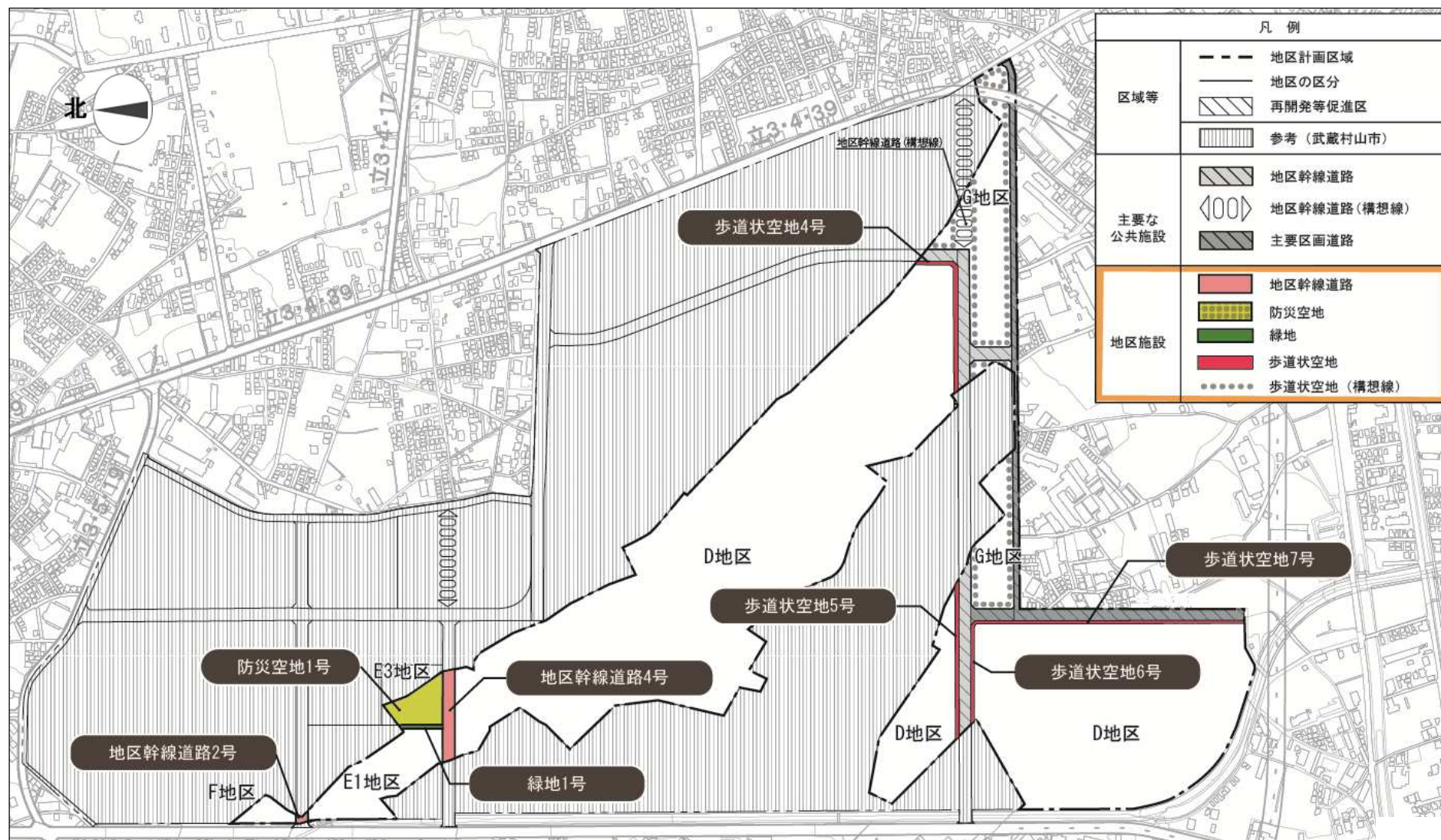
名称	幅員	延長	備考
地区幹線道路2号 ※	20m	約15m	新設
地区幹線道路4号 ※	20m	約145m	新設
名称	面積		備考
緑地1号	約350m ²		新設
防災空地1号	約0.5ha（約1.1ha）		新設 （ ）内は武蔵村山市域を含めた全体を表す
名称	幅員	延長	備考
歩道状空地4号	6m	約55m	新設
歩道状空地5号	6m	約490m	新設
歩道状空地6号	3m	約150m	新設
歩道状空地7号	3m	約450m	新設

主要な公共施設から移行

今回追加

地区施設の配置及び規模

《地区整備計画》



《F地区》

F地区の用途地域の変更及び土地利用の具体化に伴い、以下の通り、変更する。

■制限される用途(変更前)

- 住宅
- 工場
- 危険物の貯蔵又は処理施設
- 店舗型性風俗特殊営業のように供するもの

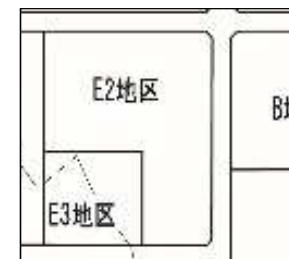


■制限される用途(変更後)

- 住宅
- 工場
- 危険物の貯蔵又は処理施設
- 幼稚園、小学校、中学校、高等学校
- 神社、寺院、教会等
- 大学、高等専門学校、専修学校等
- 自動車教習所
- マージャン屋、パチンコや、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等
- 倉庫業を営む倉庫
- キャバレー、料理店、ナイトクラブ等
- 個室付き浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの
- 店舗型性風俗特殊営業のように供するもの

《E3地区》

E3地区の土地利用の具体化に伴い、以下の通り、変更する。



■制限される用途(変更前)

- 工場
- キャバレー、料理店、ナイトクラブ等
- 個室付き浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの
- 単独車庫
- 倉庫業を営む倉庫
- カラオケボックスその他これに類するもの
- ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
- 自動車教習所
- 畜舎
- 店舗型性風俗特殊営業のように供するもの



■制限される用途(変更後)

- 防災空地に必要な機能として市長が認める建築物等以外のもの

建築物の敷地面積の最低限度

《地区整備計画》

E3地区は、防災機能をもつオープンスペース等として、一の敷地として活用することとし、敷地の細分化を防止するため、以下の通り、変更する。

■変更前

3,000m²



■変更後

5,000m²

ただし、武蔵村山市域の面積6,000m²を含めた面積11,000m²を
敷地面積の最低限度とする。

E3地区における建築物等を建築又は建設する場合であっても、防災機能をもつオープンスペースを確保するため、以下の通り、土地の利用に関する事項を新規追加する。

■変更前

記載なし



■変更後

＜E3地区＞

防災空地に必要な機能として市長が認める建築物等を建築又は建設する場合は、
1.0ha以上の一団のオープンスペースを確保しなければならない。

7/14 案件説明以降の主な修正点

■ 地区計画図書

箇所	内容	変更概要
欄外	立川都市計画村山工場跡地地区を次のように変更する。	赤字追加
地区計画の目標	賑わい → にぎわい	字句整理
土地利用の基本方針	賑わい → にぎわい	字句整理
地区施設等の整備の方針	(2) 省略～を設けるなど、 → を設け、 (3) 省略～となる公園等の → となる防災空地等の	字句変更
土地利用に関する基本方針	省略～地区幹線道路 → 地区幹線道路及び主要区画道路	赤字追加
主要な公共施設の配置及び規模	主要区画道路2号 備考欄 () 内は武蔵村山市域を含めた全体を表す	赤字追加
地区施設の配置及び規模	名称欄 地区幹線道路2号、4号 「※」	赤字追加
	防災空地1号 備考欄 () 内は武蔵村山市域を含めた全体を表す	赤字追加
建築物等の用途の制限	D地区 : (平成30年4月1日以降は(ぬ)項を(る)項と読み替える) E1地区 : (平成30年4月1日以降は(ぬ)項を(る)項と読み替える) F地区 : (平成30年4月1日以降は(ち)項を(り)項と読み替える)	赤字追加
垣又は柵の構造の制限	かき → 垣、 さく → 柵、 へい → 塀	字句整理
変更概要		
・ 上記の変更に伴った修正		

7/14 案件説明以降の主な修正点

■地区計画図

箇所	内容	変更概要
共通	凡例 地区計画区域の凡例を修正	修正
	残堀川沿い：地区計画区域線の削除	訂正
	地区最東部：地区計画区域線の削除	訂正
計画図 1	F地区：西側境界部 ① → ④	内容変更
	G地区：④ 引出線追加	修正
計画図 2	凡例 緑地のフォント修正	修正

4. これまでの手続等スケジュールについて

これまでの手続き等スケジュールについて

事 項	時 期	備 考
都市計画の原案の公告・縦覧	平成29年7月20日から 平成29年8月3日まで	縦覧者0名
意見書の提出期間	平成29年7月20日から 平成29年8月10日まで	意見書0通
原案説明会	平成29年7月21日 平成29年7月23日	出席者 計15名
東京都知事協議	平成29年8月22日から 平成29年9月20日から	意見なし
都市計画案の公告・縦覧	平成29年9月28日 平成29年10月12日まで	縦覧者0名、意見書0通