

諮問

立川基地跡地昭島地区 都市計画の決定及び変更について

平成30年8月21日

立 川 市

1. 位置と周辺の状況

2. 背景・経緯

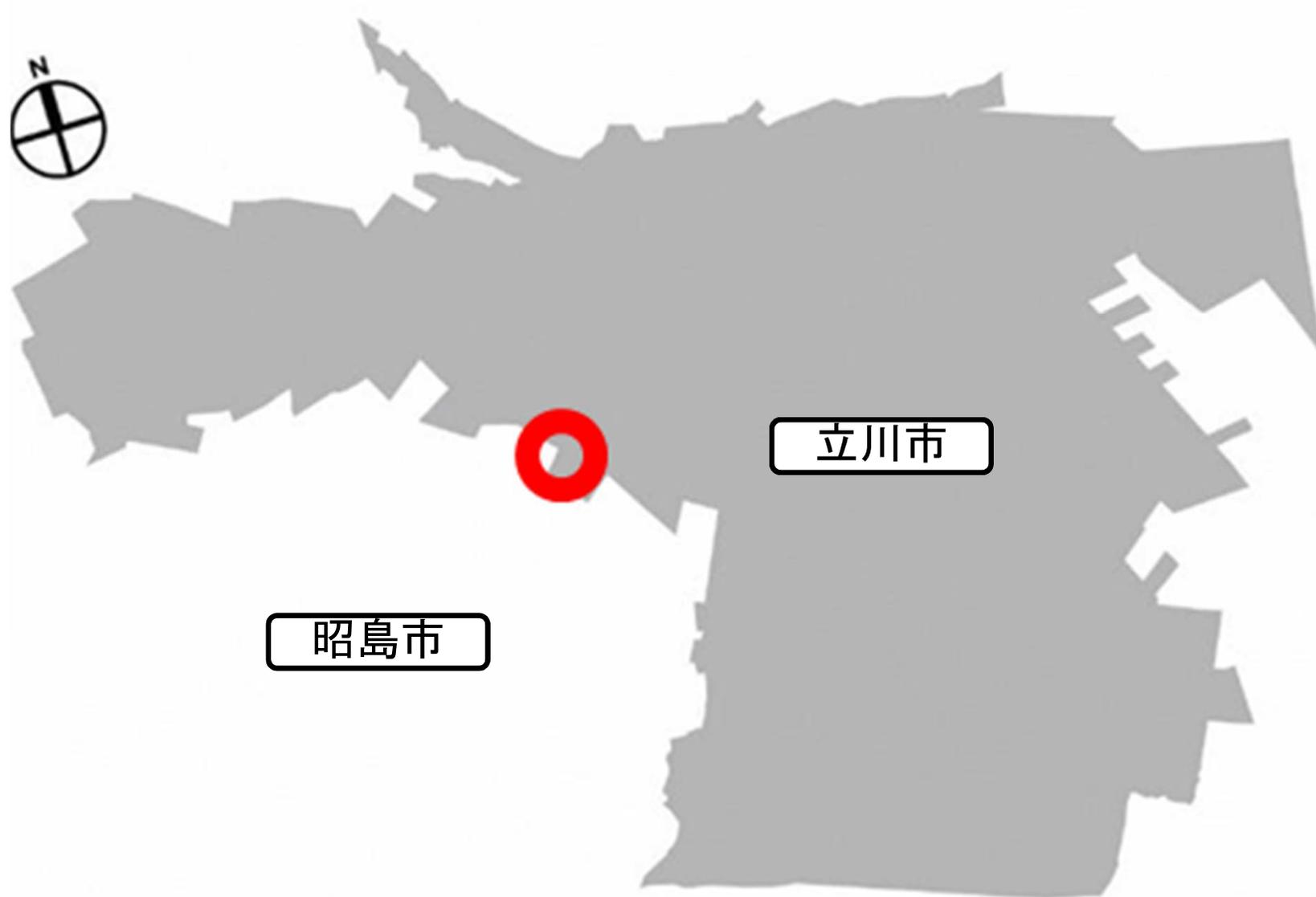
3. 都市計画決定・変更の主な内容

- ① 諮問1 都市施設(ごみ焼却場)の決定
- ② 諮問2 用途地域の変更
- ③ 諮問3 高度地区の変更
- ④ 諮問4 防火・準防火地域の変更
- ⑤ 諮問5 地区計画の変更

4. これまでの経過

1. 位置と周辺の状態

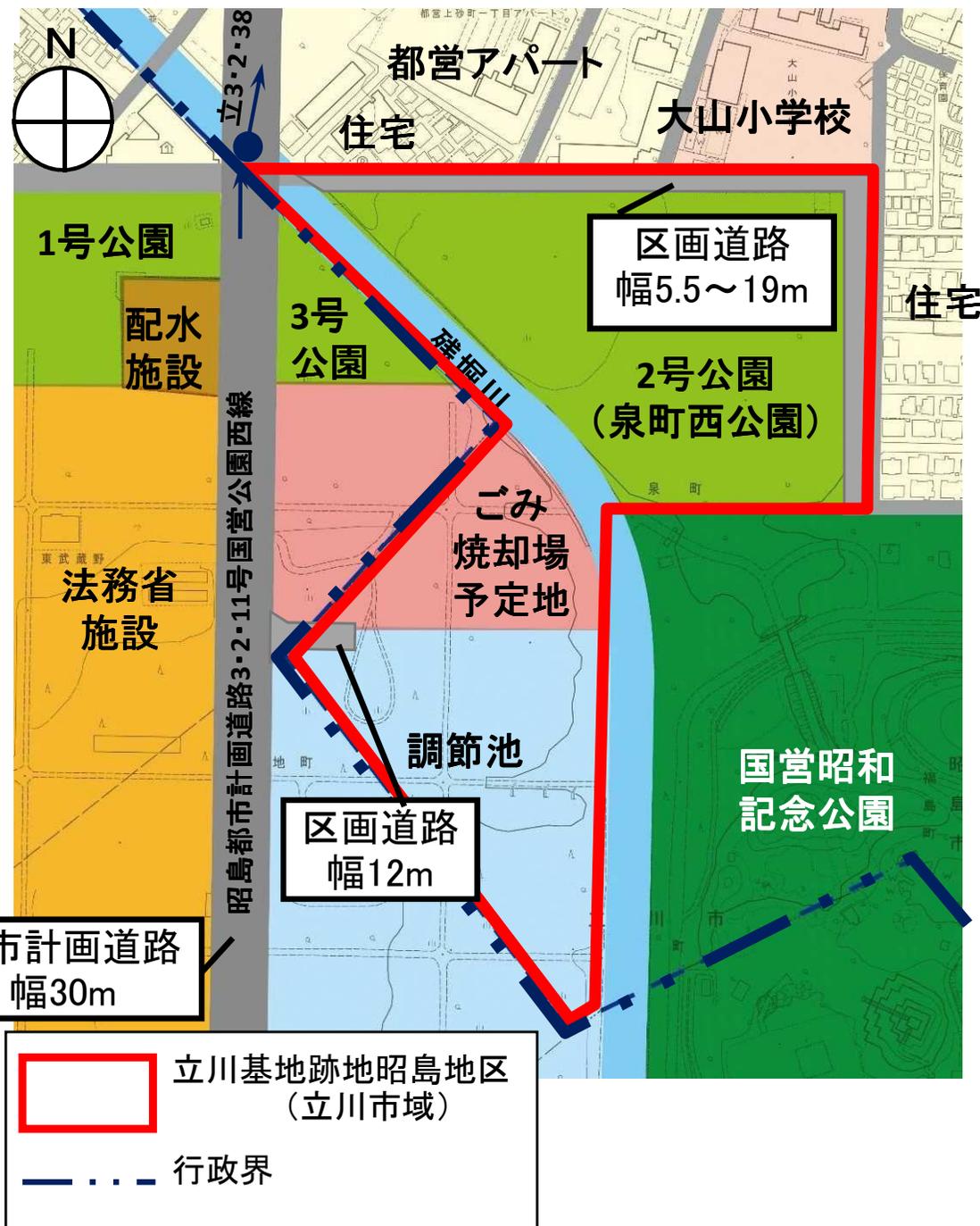
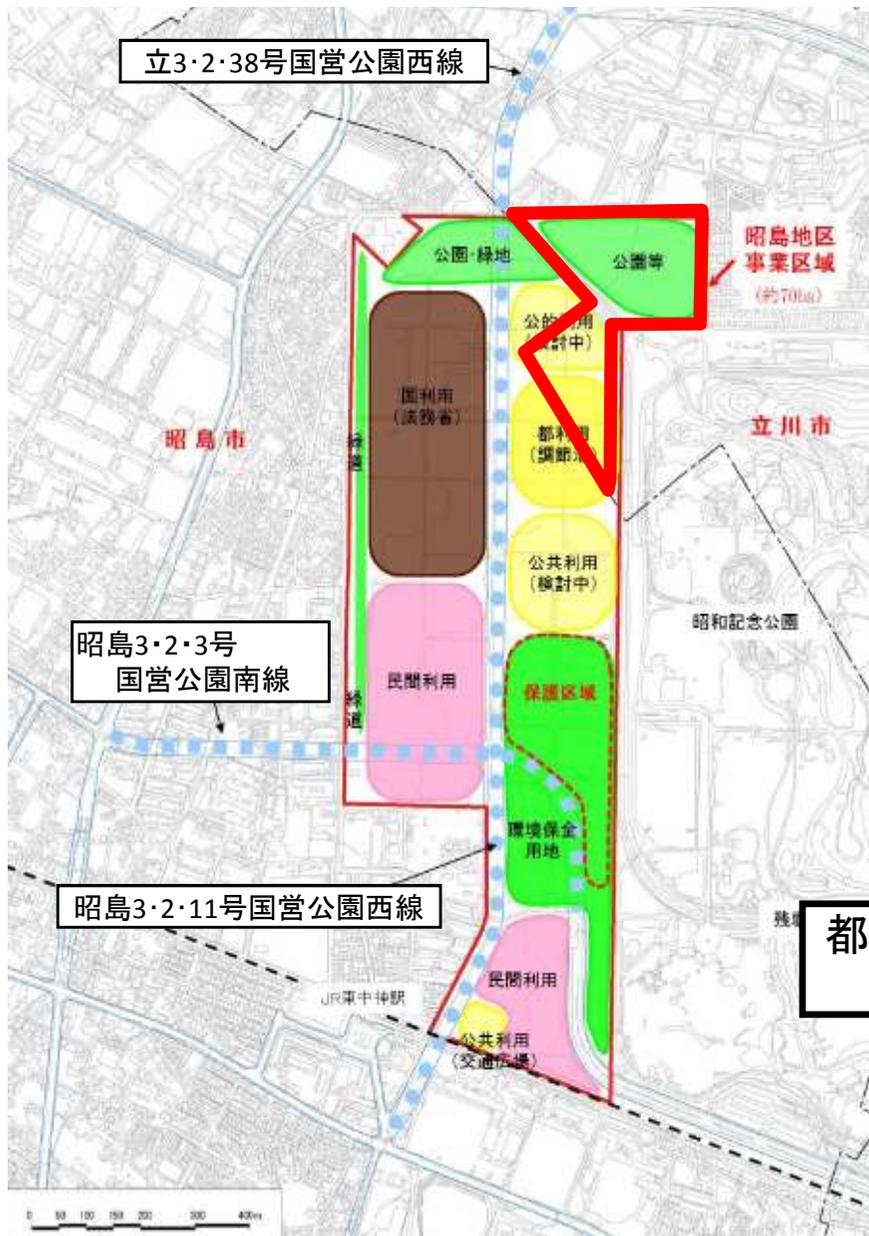
1. 位置と周辺の状況(位置)



1. 位置と周辺の状況(位置)

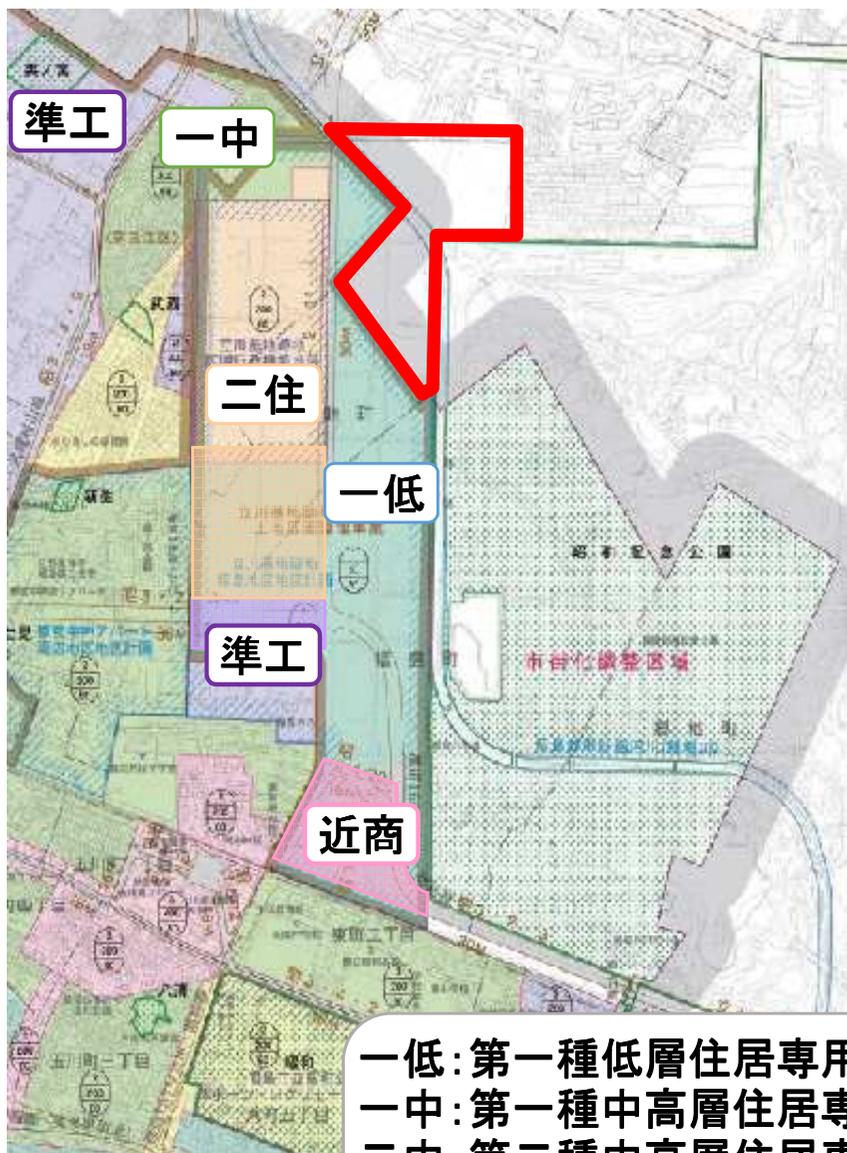
位置: 泉町及び上砂町一丁目各地内

面積: 約9.5ha

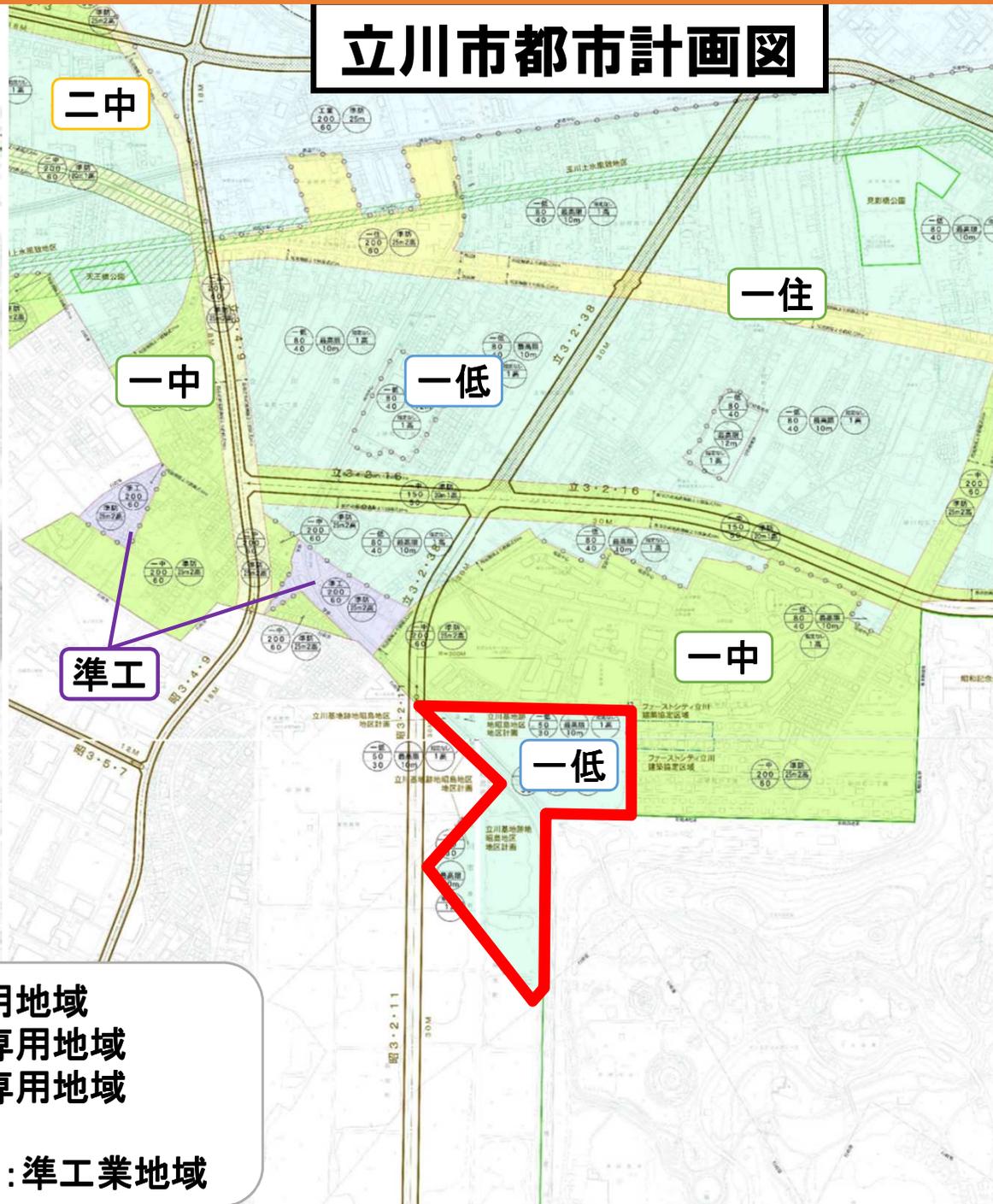


1. 位置と周辺の状況(都市計画用途地域)

昭島市都市計画図



立川市都市計画図



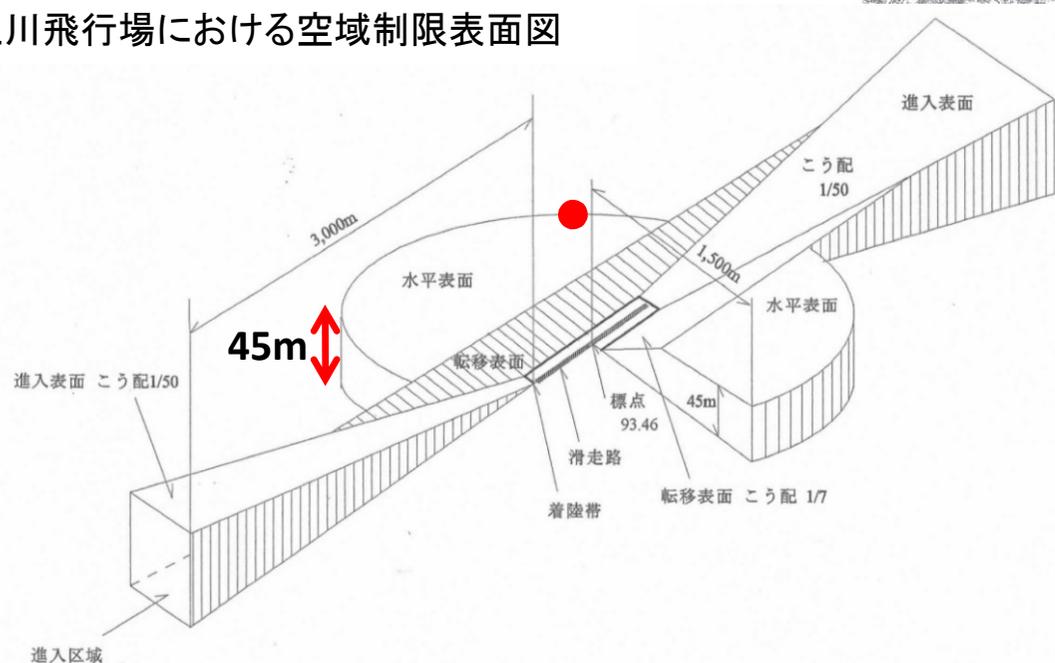
- 一低: 第一種低層住居専用地域
- 一中: 第一種中高層住居専用地域
- 二中: 第二種中高層住居専用地域
- 二住: 第二種住居地域
- 近商: 近隣商業地域、準工: 準工業地域

1. 位置と周辺の状況(航空法の制限)

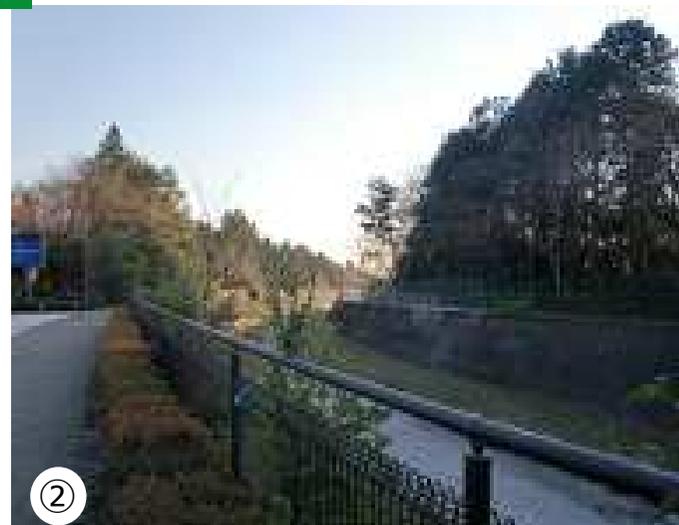
航空法の制限範囲(立川飛行場)



立川飛行場における空域制限表面図



1. 位置と周辺の状況(現地)



2. 背景・経緯

2. 背景・経緯

○本地区の上位計画

◆「多摩19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」 (H26.12東京都改定)

- 立川基地跡地昭島地区では、法務省施設など核都市にふさわしい広域的な機能及び業務・商業機能の導入が進み、にぎわいと活気があふれ、隣接する国営昭和記念公園の緑の活用や、公園・緑地、公共施設及び環境保全用地の整備により、環境や景観に配慮された、質の高い都市空間を形成

◆「立川市都市計画マスタープラン」(H29.6立川市改定) ＜地区整備方針(中央地域 泉・緑地区)＞

基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- 土地区画整理事業により基盤の整った「立川基地跡地昭島地区」においては、新清掃工場や地区公園の整備を進めます。

2. 背景・経緯

○まちづくりの動向（立川基地跡地昭島地区）

- | | |
|-----------|---|
| 昭和52年 11月 | 立川基地（約460ha）の全面返還 |
| 平成15年 7月 | 財務省理財局長から関東財務局長宛に「大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて」が通知 |
| 平成20年 6月 | 立川市が立川飛行場（留保地）に係る利用計画を財務省に提出 |
| 平成21年 10月 | 立川基地跡地昭島地区開発協議会設置
（財務省、法務省、東京都、昭島市、立川市、UR都市機構） |
| 平成24年 3月 | 都市計画決定及び変更
（土地区画整理事業、区域区分、用途地域、高度地区、地区計画） |
| 平成25年 1月 | 土地区画整理事業の事業認可（施行者：UR都市機構） |
| 2月 | 新清掃工場「候補地」として発表 |
| 平成27年 12月 | 新清掃工場「設置予定地」として発表 |
| 平成29年 3月 | 「立川市新清掃工場整備基本計画」を策定 |
| 平成29年 4月 | 土地区画整理事業により整備された道路・公園の供用開始 |

3. 都市計画決定・変更の主な内容

案P.1～28

3. 都市計画決定・変更の主な内容(諮問1)

①都市施設(ごみ焼却場)の決定

【前回都市計画審議会案件説明会からの変更箇所】

案P.1

立川都市計画ごみ焼却場の決定(立川市決定)

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	ごみ処理場名			
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。

130 t / 日 → 120 t / 日

3. 都市計画決定・変更の主な内容(諮問2~4)

②用途地域、③高度地区、④防火・準防火地域

案P.3~18

(1) 主として公園が整備される区域(面積 約5.1ha)
 公園整備に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域等を変更する。

	変更前		変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	➔	第二種中高層住居専用地域
建蔽率	30%		60%
容積率	50%		200%
高度地区	第一種高度地区		25m第二種高度地区
防火・準防火地域	指定なし		準防火地域



3. 都市計画決定・変更の主な内容(諮問2~4)

②用途地域、③高度地区、④防火・準防火地域

案P.3~18

(2) 主としてごみ焼却場が整備される予定の地域(面積 約1.6ha)
 ごみ焼却場の新設に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域等を変更する。

	変更前		変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	➔	第二種住居地域
建蔽率	30%		60%
容積率	50%		200%
高度地区	第一種高度地区		第二種高度地区
防火・準防火地域	指定なし		準防火地域



3. 都市計画決定・変更の主な内容(諮問5)

⑤地区計画

案P.19~28

- 現行……………市街化区域への編入に合わせ地区計画を定めることとし、土地利用が未定であったため、全域について目標・方針のみを定めた。
- 主な変更点…土地利用が具体化した地区について、具体的な制限を定める地区整備計画を新規に設定する。

地区計画の地区の変更

- 土地利用の方針における地区を変更

地区整備計画の新規設定

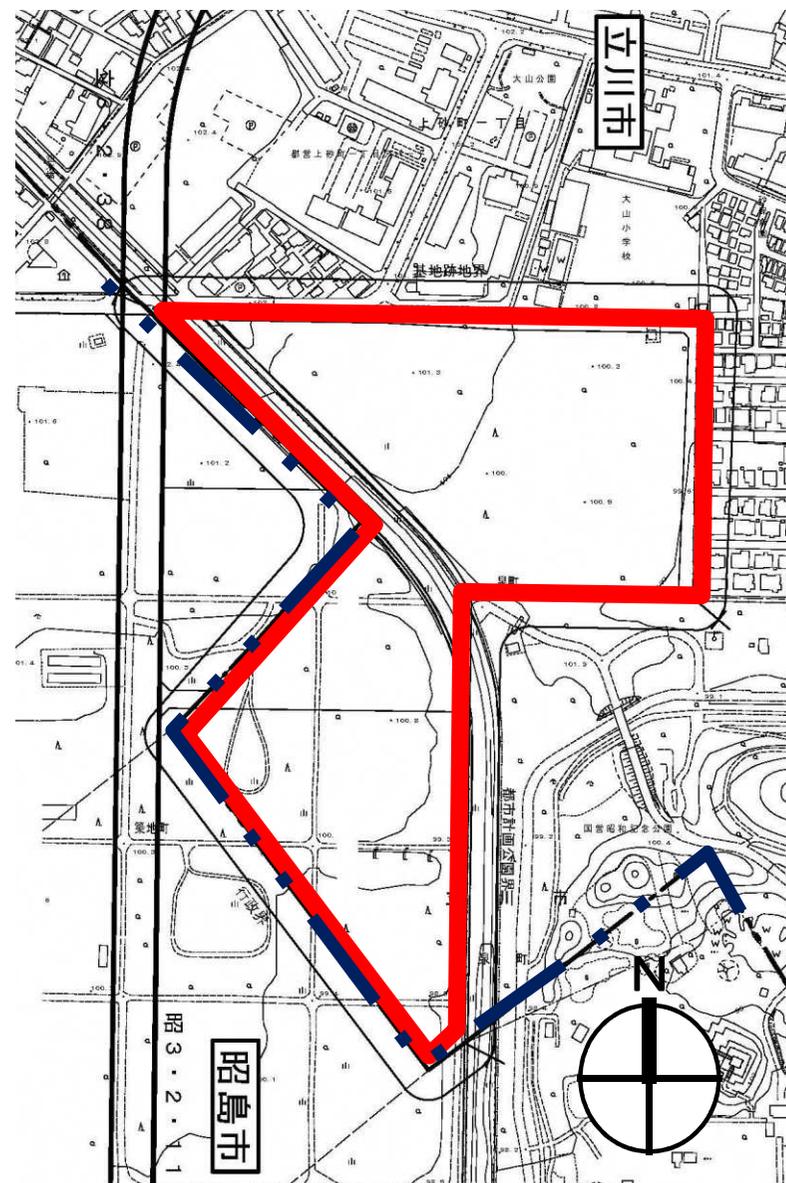
- 地区施設
- 建築物等に関する事項
 - 建築物等の用途の制限
 - 建築物の敷地面積の最低限度
 - 壁面の位置の制限
 - 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - 建築物等の高さの最高限度
 - 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - 緑化率の最低限度

3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

案P.19

変更なし

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



3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

案P.19

赤字変更

地区計画の目標

変更前	変更後
<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、公的土地利用の誘導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、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>

3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

区域の整備・開発及び保全に関する方針
土地利用の方針

案P.19,26

地区を分割

変更前	変更後
<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>

3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

案P.19,26

区域の整備・開発及び保全に関する方針
土地利用の方針

変更前『公的利用地区』

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。

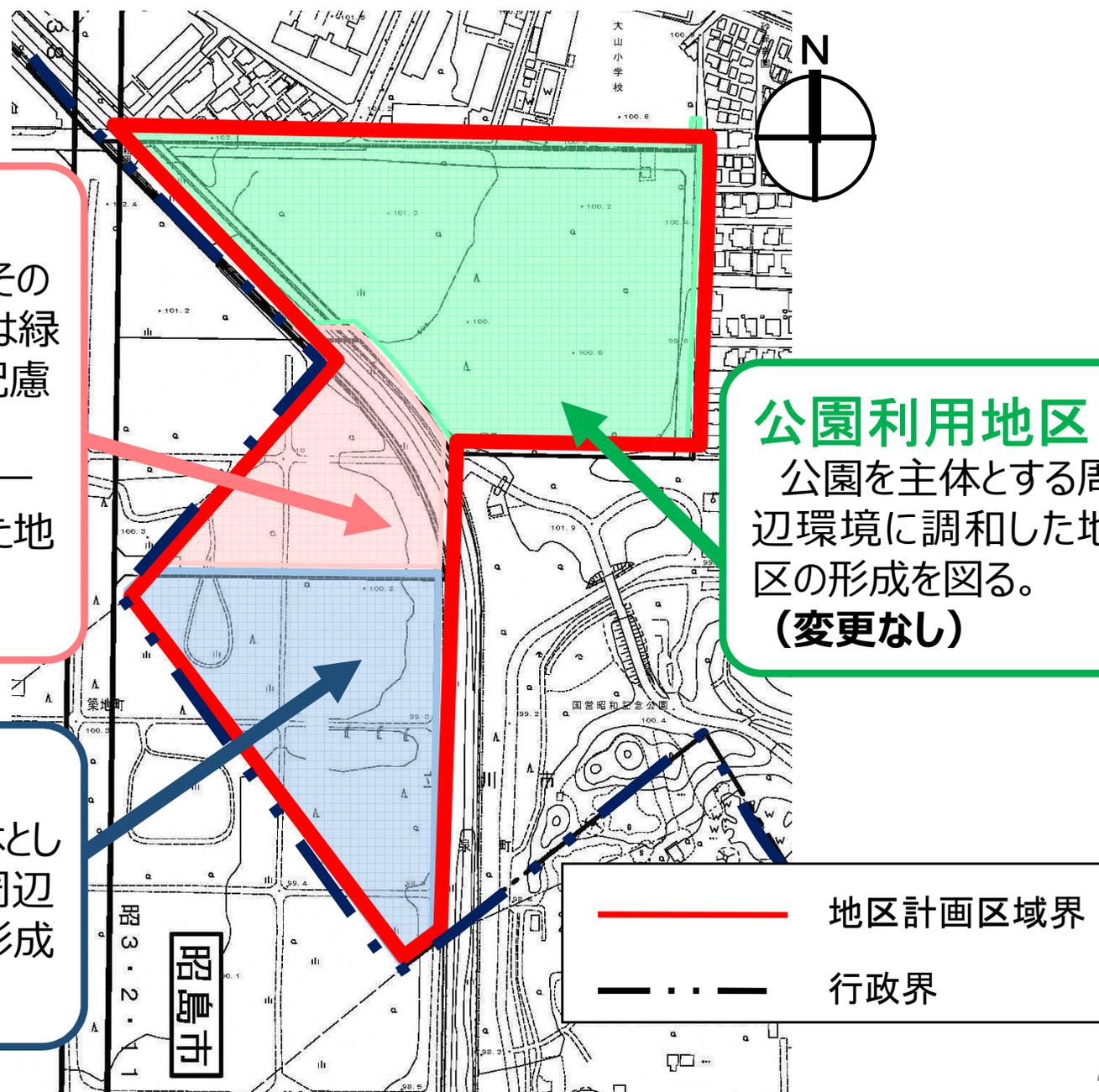
街区における景観等の一体性や連続性に配慮した地区の形成を図る。

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。(変更なし)

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。
(変更なし)



3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

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

赤字変更

案P.19

変更前

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。

(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。

(2)公園の整備方針

国営昭和記念公園と調和し、**地域**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。

(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。

変更後

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。

(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。

(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。

(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。

3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

案P.20

区域の整備・開発及び保全に関する方針 建築物等の整備の方針

赤字変更

変更前	変更後
<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) 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。</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>

3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

新規

案P.20,27

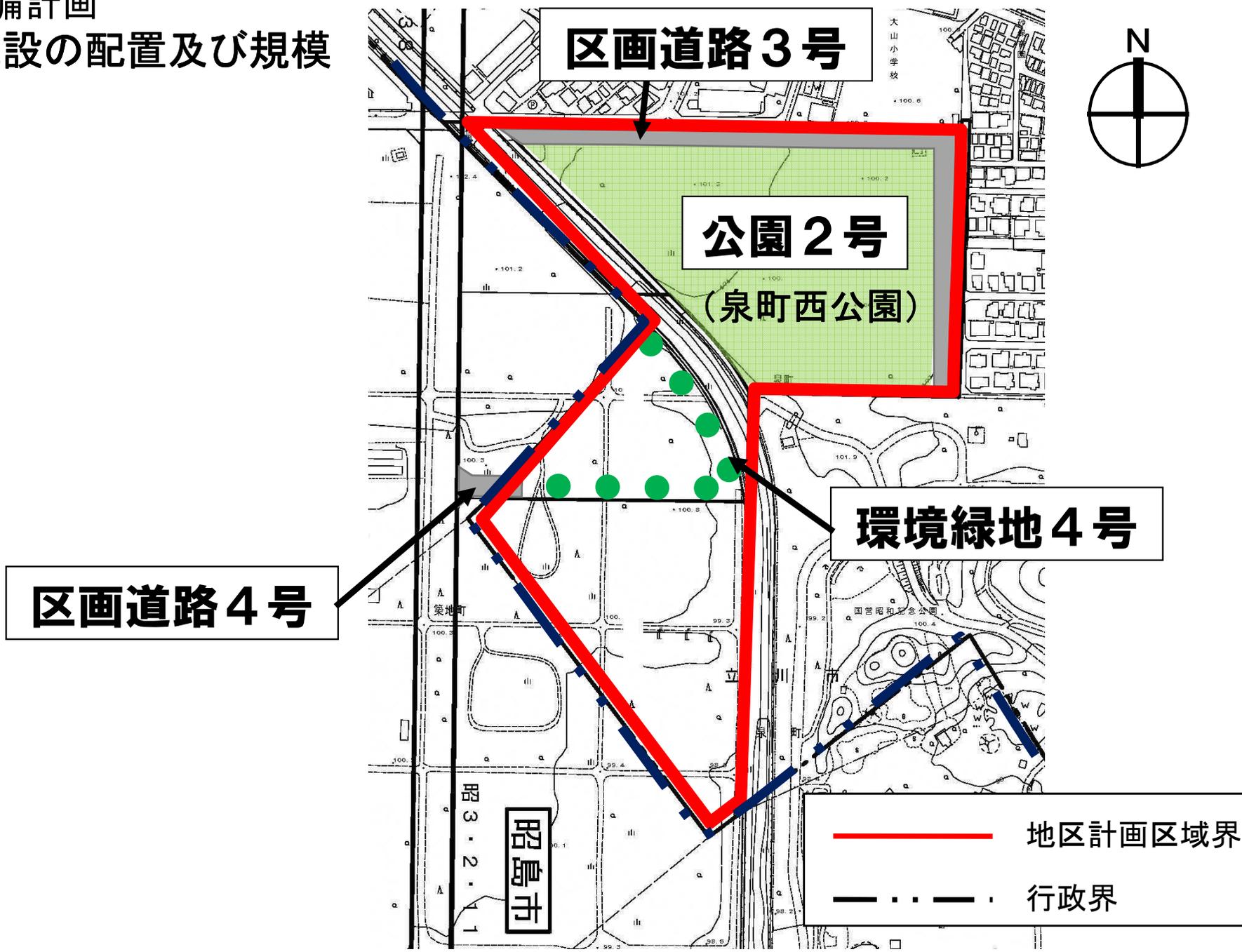
種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	区画道路 3号※	5.5～12.2m (5.5～19m)	約510m	—	新設 ()内は地区外を 含めた全体を表す
	区画道路 4号※	12m	約10m (約40m)	—	新設 ()内は昭島市域を 含めた全体を表す
公園	公園2号	—	—	約4.0ha	新設
その他の 公共空地	環境緑地 4号	1m	約305m	—	新設 環境緑地は、幅員の最低 限度を定め、原則として樹 木により緑化する。ただし、 公共・公益施設に配慮する ためにやむを得ないと市長 が認める場合はこの限りで ない。

※は知事協議事項

3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

案P.20,27

地区整備計画
地区施設の配置及び規模



3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

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

新規

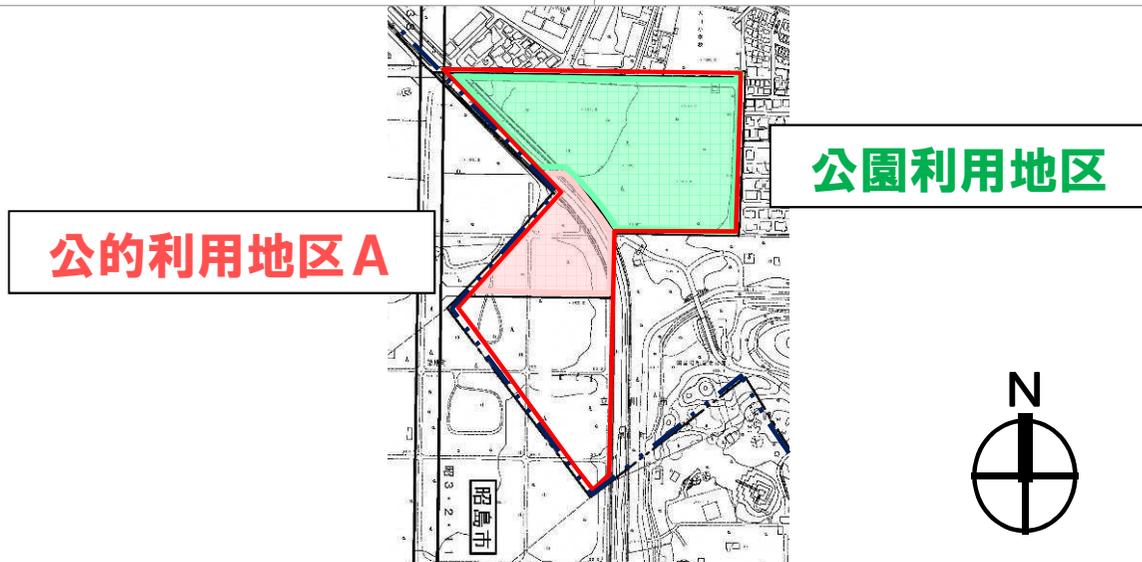
案P.21

公的利用地区A (約1.6ha)	公園利用地区 (約5.1ha)
----------------------------	---------------------------

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) ゴミ焼却場
- (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



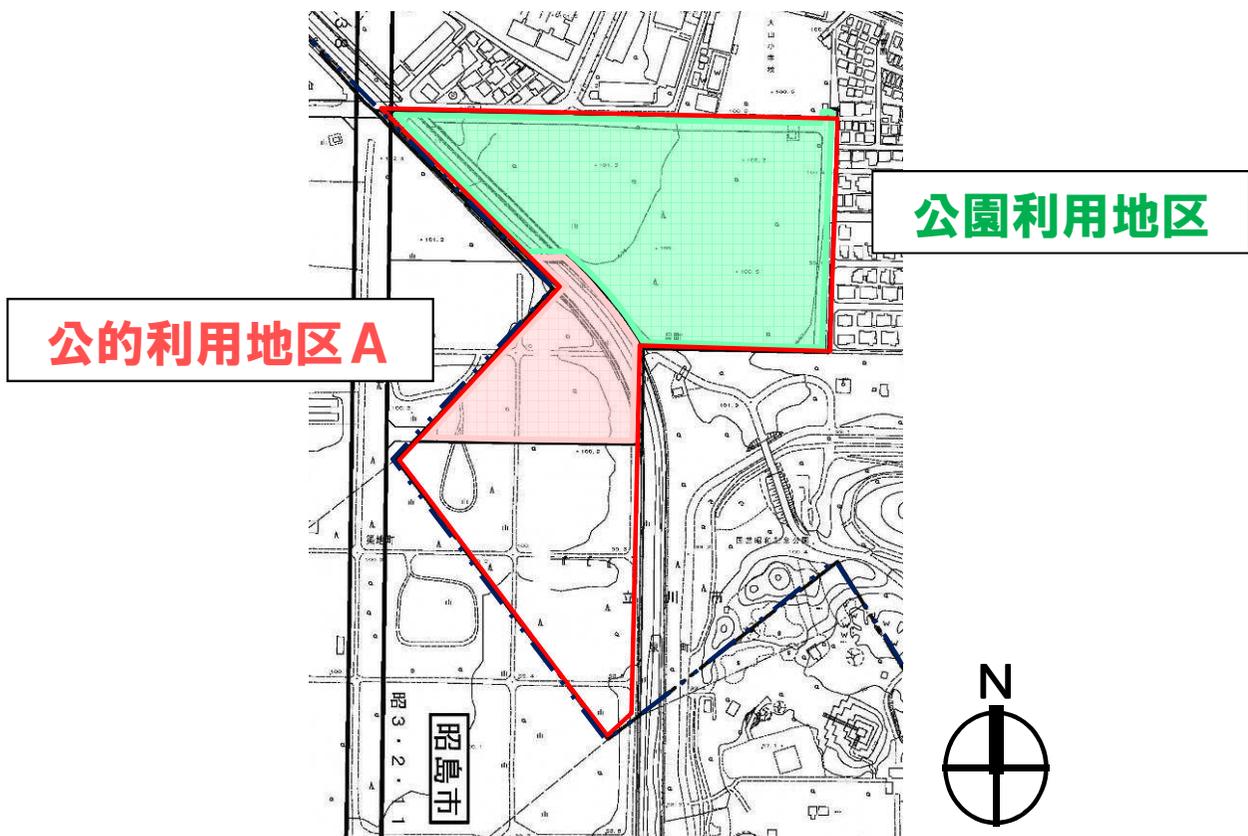
3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

地区整備計画
建築物等に関する事項
建築物の敷地面積の最低限度

新規

案P.21

公的利用地区A (約1.6ha)	公園利用地区 (約5.1ha)
1,000m ²	1,000m ²



3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

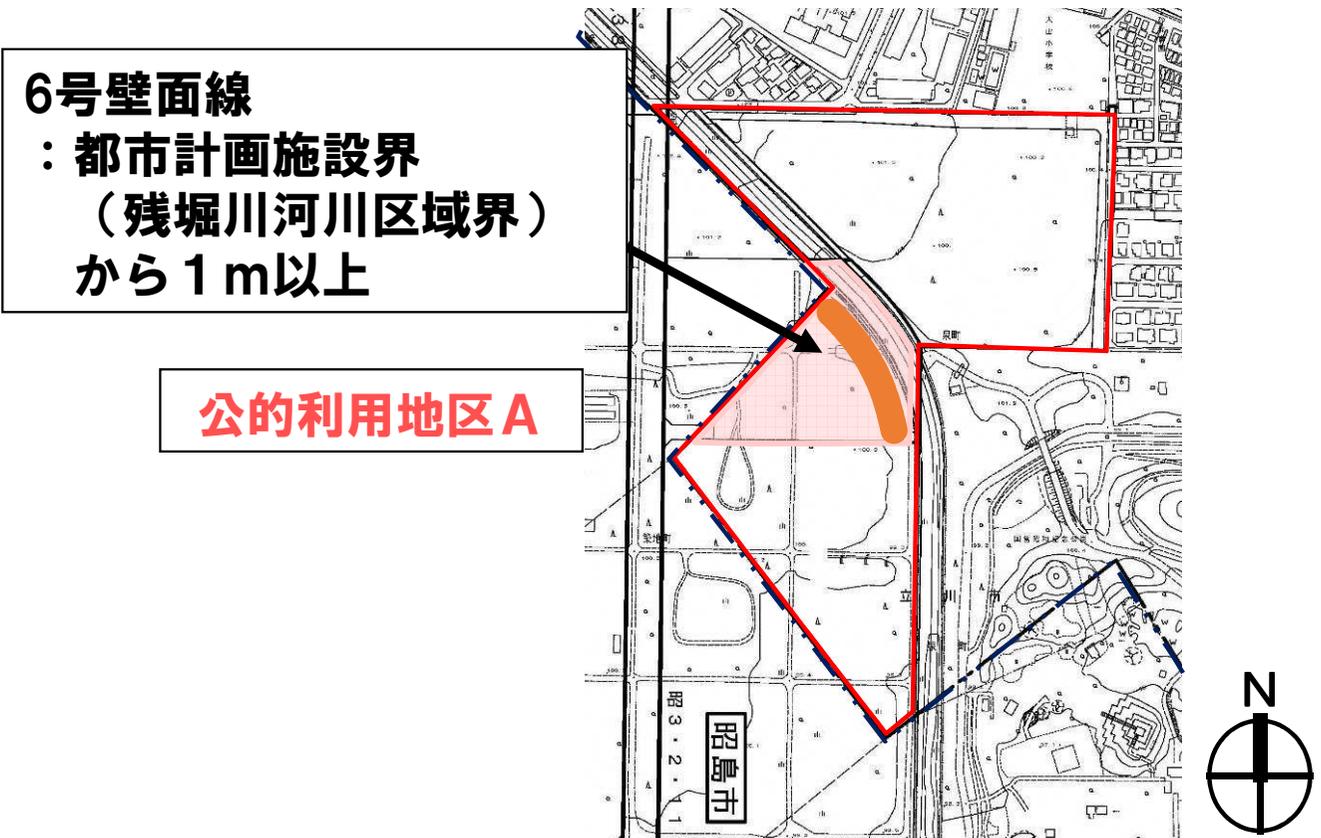
地区整備計画
建築物等に関する事項
壁面の位置の制限

新規

案P.21,28

公的利用地区A(約1.6ha)

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。



3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

地区整備計画
建築物等に関する事項

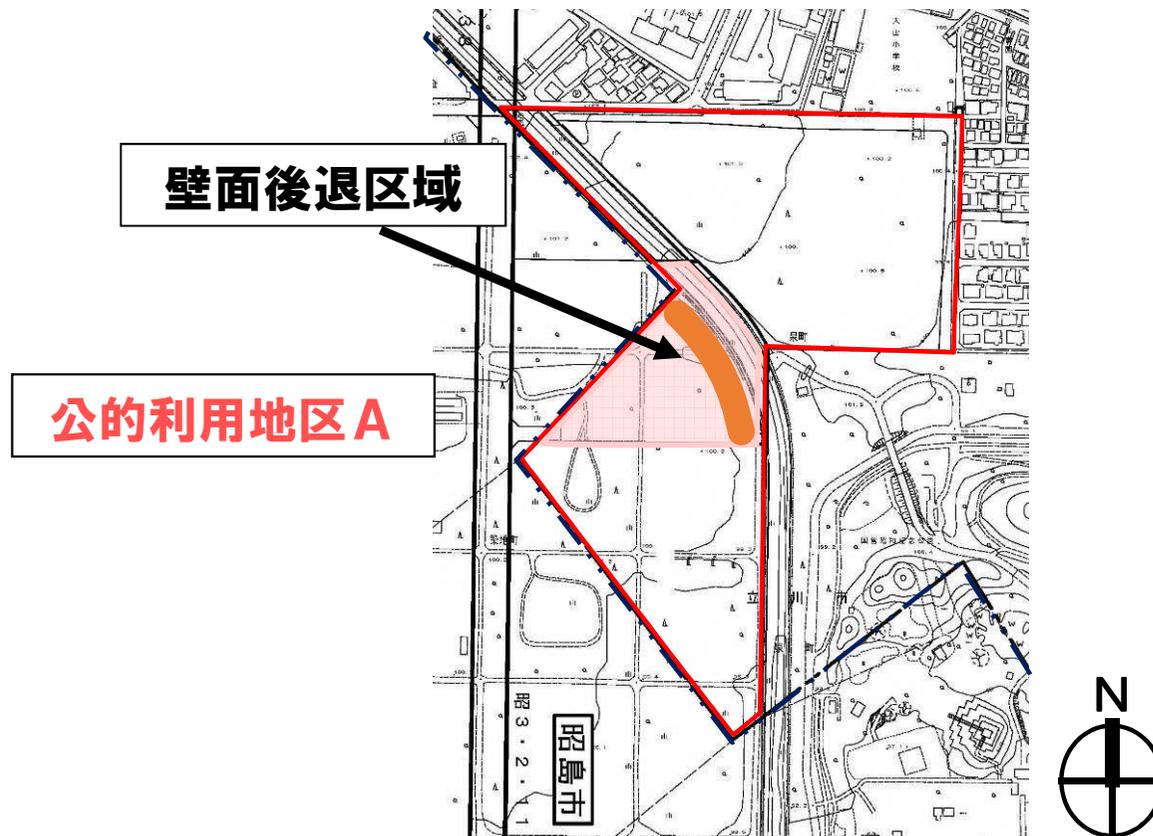
新規

案P.21,28

壁面後退区域における工作物の設置の制限

公的利用地区A(約1.6ha)

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。



3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

地区整備計画
建築物等に関する事項
建築物等の高さの最高限度

新規

案P.21

公的利用地区A
(約1.6ha)

公園利用地区
(約5.1ha)

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

公的利用地区A

公園利用地区



3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

地区整備計画
建築物等に関する事項

新規

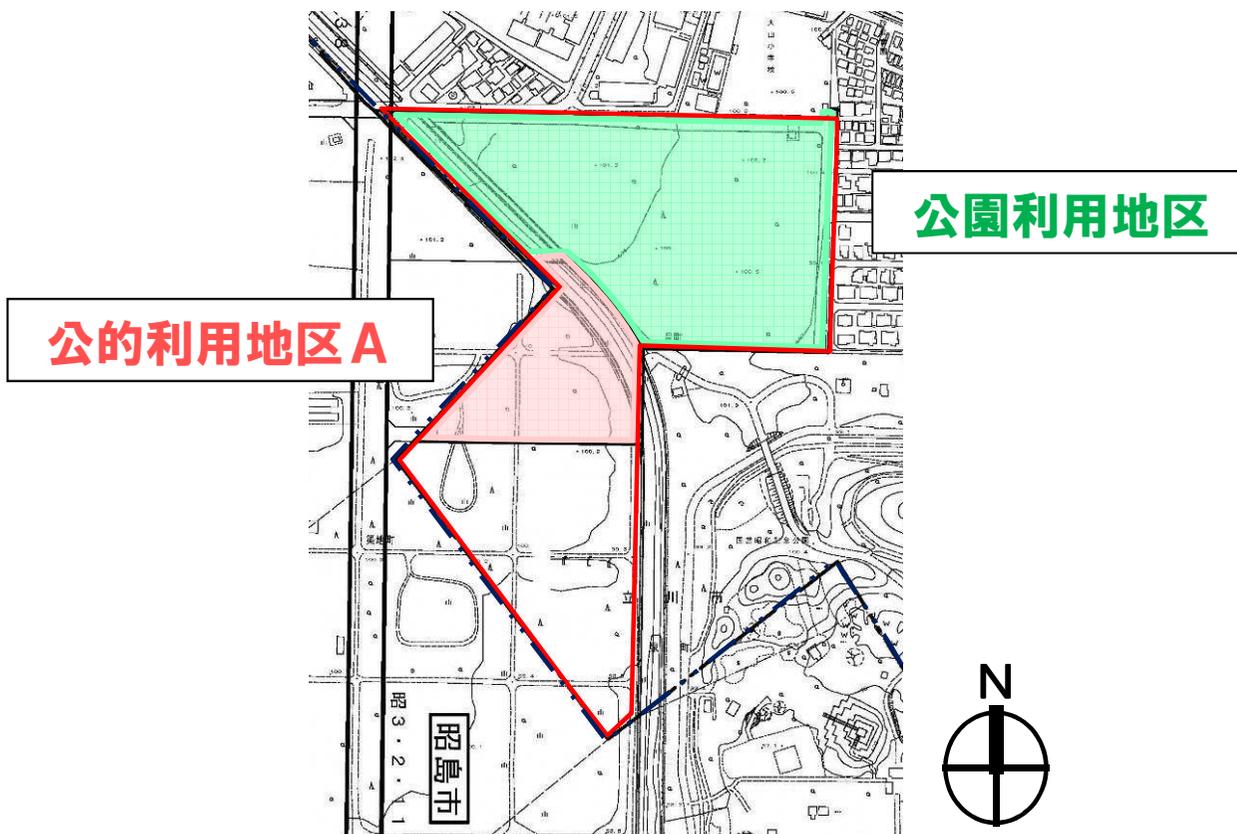
案P.21

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

公的利用地区A
(約1.6ha)

公園利用地区
(約5.1ha)

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。



3. 都市計画決定・変更の主な内容 ⑤地区計画

地区整備計画
建築物等に関する事項
緑化率の最低限度

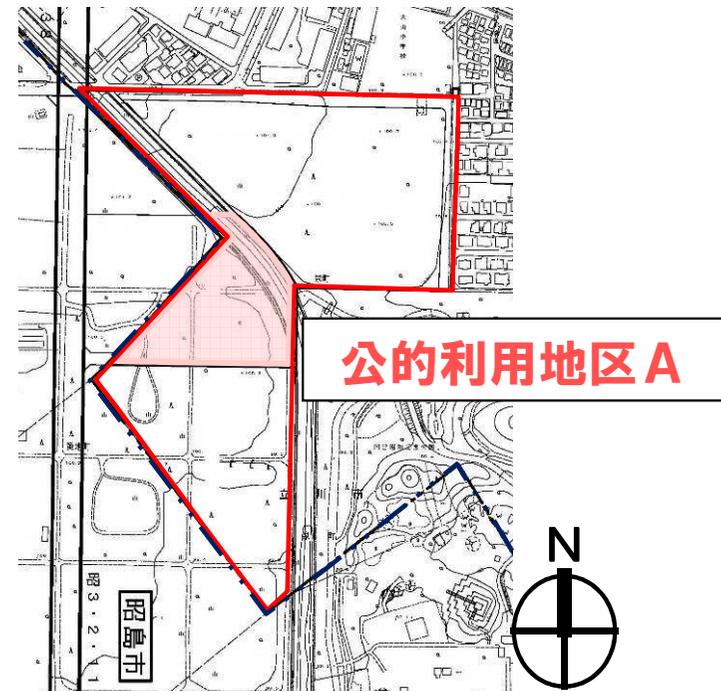
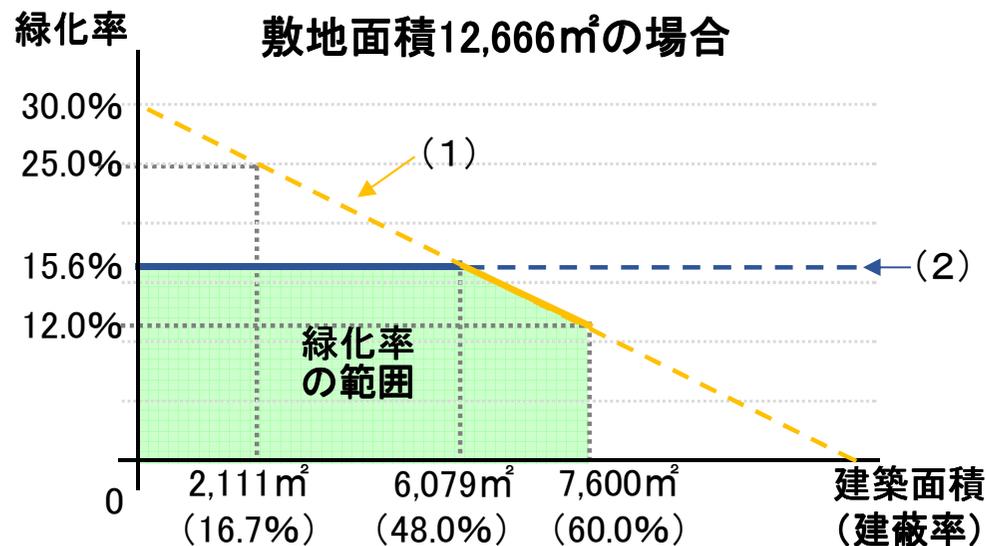
新規

案P.21

公的利用地区A(約1.6ha)

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) $\{ \text{敷地面積} - (\text{敷地面積} \times \text{建蔽率} \times 0.8) \} \times 0.30 / \text{敷地面積}$



4. これまでの経過

4. これまでの経過

事項	時期
都市計画の原案の公告・縦覧 (法16条)	平成30年 4月 10日～4月 24日
意見書の提出(法16条)	平成30年 4月 10日～5月 1日
原案説明会	平成30年 4月 12日、14日、15日
東京都知事協議(法19条)	平成30年 5月 23日～6月 29日
都市計画の案の公告・縦覧 意見書の提出(法17条)	平成30年 7月 17日～7月 31日
都市計画審議会	平成30年 8月 21日