

立川市都市計画審議会 資料 (案件説明)

案件説明会	令和6年9月6日
-------	----------

立 川 市

目 次

1	村山工場跡地地区地区計画の変更について	
	総 括 図	・ ・ ・ ・ 1
	計 画 書	・ ・ ・ ・ 2～8
	計 画 図	・ ・ ・ ・ 9～11
2	立川都市計画道路 3・2・10 号緑川通り線及び用途地域等の変更について	
	(1) 立川都市計画道路 3・2・10 号緑川通り線	
	総 括 図	・ ・ ・ ・ 12
	計 画 書	・ ・ ・ ・ 13
	計 画 図	・ ・ ・ ・ 14
	(2) 立川都市計画用途地域	
	総 括 図	・ ・ ・ ・ 15
	計 画 書	・ ・ ・ ・ 16～21
	計 画 図	・ ・ ・ ・ 22
	(3) 立川都市計画高度地区	
	計 画 書	・ ・ ・ ・ 23～27
	(4) 立川都市計画防火地域及び準防火地域	
	計 画 書	・ ・ ・ ・ 28
	(5) 立川都市計画駐車場整備地区	
	計 画 書	・ ・ ・ ・ 29

※ (3)～(5) の総括図および計画図については、(2) と共用のため省略し計画図のみ添付しております。

村山工場跡地地区地区計画 総括図

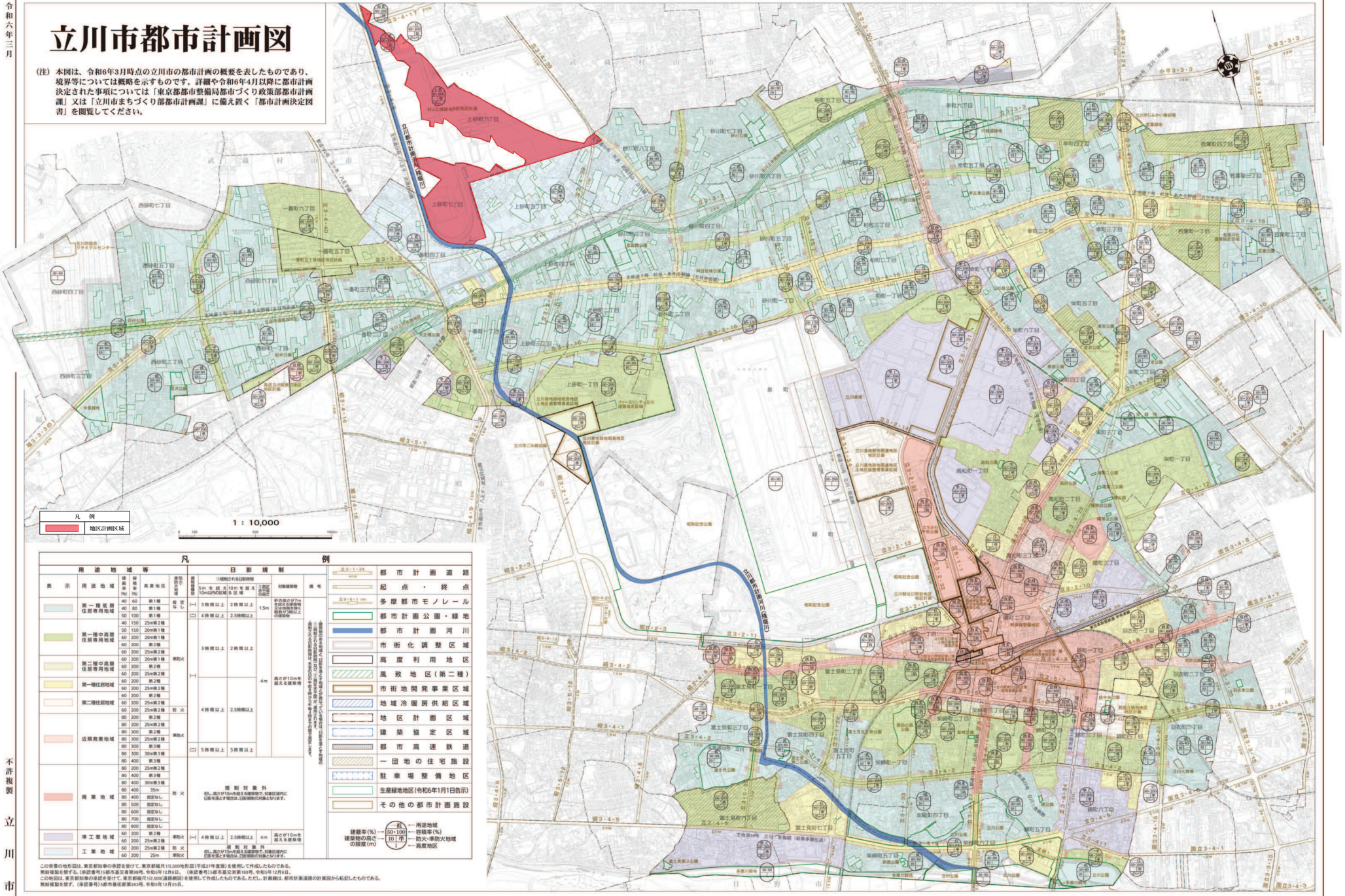
[立川市決定]

S=1:10,000

不許複製
立川市

立川市都市計画図

(注) 本図は、令和6年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については概略を示すものです。詳細や令和6年4月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



立川都市計画地区計画の変更（立川市決定）（案）

都市計画村山工場跡地地区地区計画を次のように変更する。

名 称		村山工場跡地地区地区計画
位 置※		立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内
面 積※		約 48.3ha
地区計画の目標		約 140ha に及ぶ大規模工場跡地である当地区の円滑な土地利用転換を推進し、地域の活力や新たな雇用を創出する、にぎわいと活気にあふれた複合的な市街地を形成するため、商業、生活、文化機能等の多様な機能が調和したまちづくりを進める。また、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を図るとともに、自然環境を活かした緑あふれる環境空間の整備により、魅力ある良好な市街地空間を形成する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の基本方針	工場跡地のまちづくり方針における土地利用の考え方を踏まえつつ、武蔵村山都市核土地区画整理事業地区、榎地区、武蔵砂川駅周辺地区等周辺地域との連携を図りながら、地域活性化に資する多様な機能が調和した複合的な市街地を形成するため、以下の方針を定める。 （１）地域の活力の増進と生活の利便向上に資する土地利用の促進を図るため、以下のように定める。 ① D地区は、沿道の良い景観形成に配慮しつつ、林苑の形成と寺院及び附属機能等を導入する。 ② E 1 地区は、周辺環境との調和に配慮しつつ、生活・産業機能を中心に地域ニーズに応じた利用を図る。 ③ E 3 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。 ④ F 地区は、にぎわい創出の起点となり、地域活力向上の中核となる商業機能を導入する。 ⑤ G 1 地区及びG 2 地区は、沿道の良い景観形成、D地区及び周辺地区との連携に配慮しつつ、にぎわいと交流に資する施設及び緑豊かな文化・スポーツ施設等を導入する。 （２）地域特性に配慮した道路網の整備を図ることにより良好な都市環境を創出する。
	地区施設等の整備の方針	（１）東西・南北の地域分断を解消するとともに、土地利用転換に伴う新たな機能立地を進めるため、円滑な交通処理を図るネットワークを形成する地区幹線道路及び主要区画道路を整備する。 （２）地区幹線道路及び主要区画道路においては、周辺市街地の歩行者ネットワークとの連携を視野に入れつつ、ゆとりある快適な歩行者空間を確保することとし、必要に応じて歩道状空地を設け、歩道と一体となった歩行者空間の形成を図る。 （３）周辺市街地との連続性を創出し、防災及び緑のネットワークの拠点となる防災空地等のオープンスペースを整備する。
	建築物等の整備方針	（１）大規模土地利用転換にふさわしい良好な都市環境の形成と周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、また、狭山丘陵や残堀川をはじめとした豊かな自然環境に囲まれた立地特性を活かした魅力的な景観形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 （２）潤いとやすらぎのある都市環境を形成するため、敷地内の空地の緑化を図るとともに、道路、公園等の緑化空間と調和のとれた一体的な景観形成の推進に努める。 （３）地区全体の交通環境を勘案して適切な規模の駐車施設を整備し、街並みの連続性に配慮しつつ出入口を設置する。

再開発等促進区	位 置		立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内			
	面 積		約 3.2ha			
	土地利用に関する基本方針※		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。			
	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 5 号	20m	約 50m	新設
			地区幹線道路 6 号	20m	約 565m	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)	既設 () 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
地区整備計画	位 置		立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内			
	面 積		約 41.0ha			
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅 員	延 長	備考
		道路	地区幹線道路 4 号※	20m	約 145m	既設
		その他の公共空地	名称	面積		備考
			緑地 1 号	約 350 m ²		既設
			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
			歩道状空地 8 号	6m	約 40m	新設
			歩道状空地 9 号	6m	約 50m	新設

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	D地区 約 37.9ha	E 1 地区 約 1.7ha	E 3 地区 約 0.5ha	F 地区 約 0.4ha	G 1 地区 約 0.1ha
		建築物等の用途 の制限		次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 ① 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (に) 項第 5 号に規定する自動車教習所及び第 6 号に規定する畜舎。 ② 建築基準法別表第 2 (へ) 項第 5 号に規定する倉庫業を営む倉庫。 ③ 建築基準法別表第 2 (る) 項第 2 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。	建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (る) 項第 2 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は建築してはならない。	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は建築又は建設してはならない。	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 ① 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (い) 項第 1 号から第 5 号、(は) 項第 2 号、(に) 項第 2 号及び第 5 号、(ほ) 項第 2 号、(へ) 項第 5 号、(り) 項第 2 号及び第 3 号に規定するもの。 ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの。	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 ① 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (に) 項第 5 号に規定する自動車教習所及び第 6 号に規定する畜舎。 ② 建築基準法別表第 2 (へ) 項第 5 号に規定する倉庫業を営む倉庫。 ③ 建築基準法別表第 2 (る) 項第 2 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。
		建築物の敷地面積の最低限度		—	3,000 m ²	5,000 m ² ただし、武蔵村山市域の面積 6,000 m ² を含めた面積 11,000 m ² を敷地面積の最低限度とする。	3,000 m ²	—
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該建築敷地内に存するものを除く。	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。		建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該建築敷地内に存するものを除く。	

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	—	31m 高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号本文に定める高さとする。	25m 高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号本文に定める高さとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	① 建築物の形態・意匠・色彩については、立川市景観計画の定めるところによる。 ② 屋外広告物及び歩行者デッキは、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に努める。		
		垣又は柵の構造の制限	建築物に付随する門又は塀の構造は、植栽又はフェンス等の透視可能で開放性のあるものとし、コンクリートブロック又はこれに類するものは設置してはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ない場合はこの限りでない。		
	土地の利用に関する事項		—	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。	—

※知事協議事項

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」
(理由) 土地利用転換にあわせた都市機能の更新を図り、多様な機能が複合した良好な都市環境を形成するため、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。

事 項	旧	新	摘 要
名 称	村山工場跡地地区地区計画	村山工場跡地地区地区計画	変更なし
位 置	立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内	立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内	変更なし
面 積	約 48.3ha	約 48.3ha	変更なし
地 区 計 画 の 目 標	約140haに及ぶ大規模工場跡地である当地区の円滑な土地利用転換を推進し、地域の活力や新たな雇用を創出する、にぎわいと活気にあふれた複合的な市街地を形成するため、商業、生活、文化機能等の多様な機能が調和したまちづくりを進める。また、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を図るとともに、自然環境を活かした緑あふれる環境空間の整備により、魅力ある良好な市街地空間を形成する。	約 140ha に及ぶ大規模工場跡地である当地区の円滑な土地利用転換を推進し、地域の活力や新たな雇用を創出する、にぎわいと活気にあふれた複合的な市街地を形成するため、商業、生活、文化機能等の多様な機能が調和したまちづくりを進める。また、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を図るとともに、自然環境を活かした緑あふれる環境空間の整備により、魅力ある良好な市街地空間を形成する。	変更なし
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	土地利用の基本方針 工場跡地のまちづくり方針における土地利用の考え方を踏まえつつ、武蔵村山都市核土地区画整理事業地区、榎地区、武蔵砂川駅周辺地区等周辺地域との連携を図りながら、地域活性化に資する多様な機能が調和した複合的な市街地を形成するため、以下の方針を定める。 (1) 地域の活力の増進と生活の利便向上に資する土地利用の促進を図るため、以下のように定める。 ⑧ G地区は、沿道の良好な景観形成、D地区及び周辺地区との連携に配慮しつつ、にぎわいと交流に資する施設及び緑豊かな文化・スポーツ施設等を導入する。	工場跡地のまちづくり方針における土地利用の考え方を踏まえつつ、武蔵村山都市核土地区画整理事業地区、榎地区、武蔵砂川駅周辺地区等周辺地域との連携を図りながら、地域活性化に資する多様な機能が調和した複合的な市街地を形成するため、以下の方針を定める。 (1) 地域の活力の増進と生活の利便向上に資する土地利用の促進を図るため、以下のように定める。 ⑧ G 1地区及びG 2地区は、沿道の良好な景観形成、D地区及び周辺地区との連携に配慮しつつ、にぎわいと交流に資する施設及び緑豊かな文化・スポーツ施設等を導入する。	内容の変更

再開発等促進区	位 置		立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内					立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内					変更なし
	面 積		約 3.2ha					約 3.2ha					変更なし
	主要な公共施設の配置及び規模		名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考	再開発等促進区の区域形状の変更に伴う内容の変更
地区幹線道路 6 号			20m	約 495m	—	新設	地区幹線道路 6 号	20m	約 565m	—	新設		
地区整備計画	位 置		立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内					立川市上砂町五丁目、上砂町六丁目及び上砂町七丁目各地内					変更なし
	面 積		約 40.9ha					約 41.0ha					面積の変更
	地区施設の種類	名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考	G 1 地区の新規追加に伴う新規追加	
	その他の公共空地	—	—	—	—	—	歩道状空地 8 号	6m	約 40m	—	新設		
		—	—	—	—	—	歩道状空地 9 号	6m	約 50m	—	新設		
地区整備計画	地区の区分	名称	—					G 1 地区					G 1 地区の新規追加
		面積	—					約 0.1ha					
	建築物等の用途の制限	—					次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 ① 建築基準法別表第 2（に）項第 5 号に規定する自動車教習所及び第 6 号に規定する畜舎 ② 建築基準法別表第 2（へ）項第 5 号に規定する倉庫業を営む倉庫 ③ 建築基準法別表第 2（る）項第 2 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの					G 1 地区の新規追加	
	建築物の敷地面積の最低限度	—					—					変更なし	
	壁面の位置の制限	—					建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該建築敷地内に存するものを除く。					G 1 地区の新規追加	

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の高さの最高限度	—	<u>25m</u> 高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号本文に定める高さとする。	G 1 地区の新規追加
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	① 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。 ② 屋外広告物及び歩行者デッキは、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に努める。	G 1 地区の新規追加
		垣又は柵の構造の制限	—	建築物に付随する門又は塀の構造は、植栽又はフェンス等の透視可能で開放性のあるものとし、コンクリートブロック又はこれに類するものは設置してはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ない場合はこの限りでない。	G 1 地区の新規追加
	土地の利用に関する事項	—	—	二	変更なし