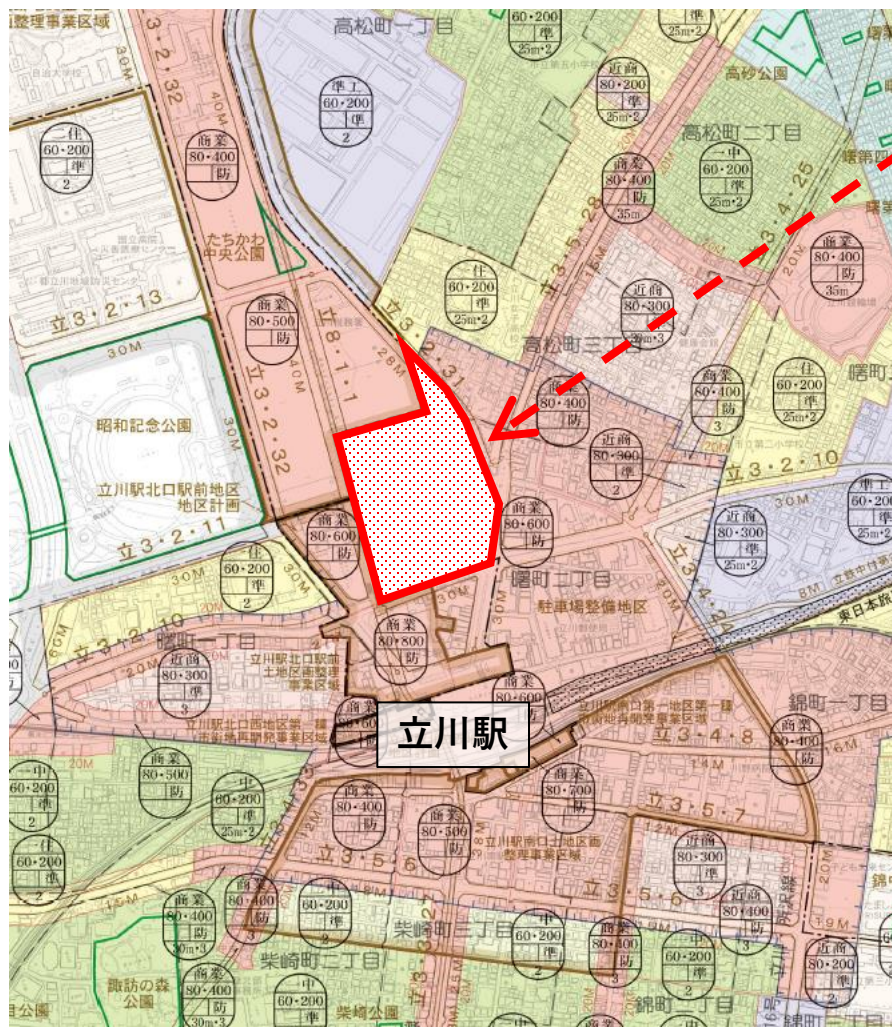


地区計画の策定について
【ファーレ立川関連地区地区計画】

令和8年8月21日(金)
立川市都市計画審議会(案件説明会)

都市整備部都市計画課

1. 地区計画を定める位置



立川駅の北側2～300mに位置
区域面積:約6.7ha

用途地域	商業地域
建蔽率	80%※
容積率	500及び600%※
日影規制	規制対象外
高度地区	なし
防火・準防火地域	防火地域
その他の都市計画など	市街地再開発事業区域
	高度利用地区
	地域冷暖房供給区域
	駐車場整備地区
	自衛隊法(航空法)
	一団地認定(建築基準法)

※ 高度利用地区による追加の規制及び緩和があります。

地区計画策定の対象地区

周辺都市計画図

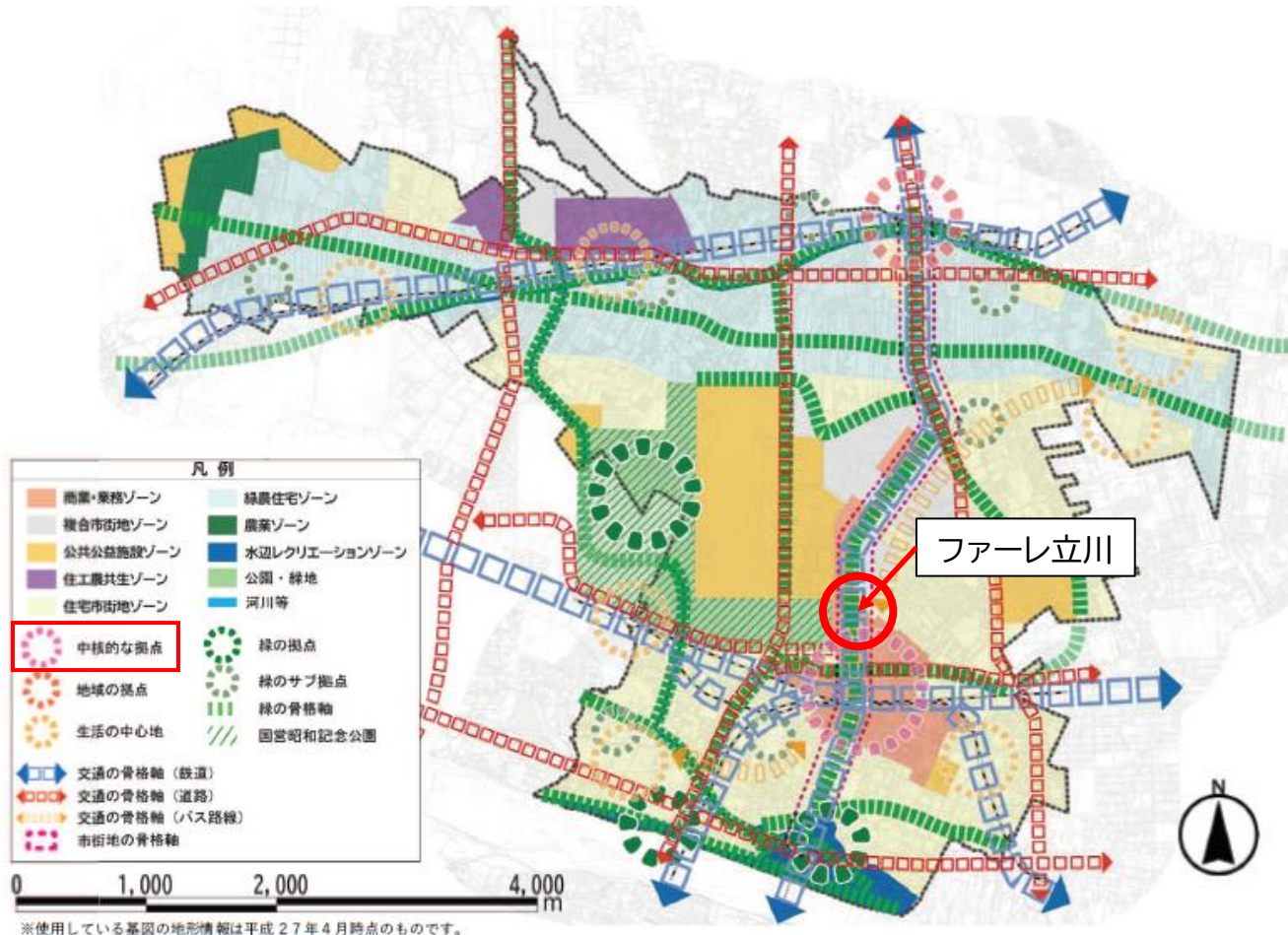
都市計画法などによる規制の一覧

2. 上位計画での位置づけ

立川市都市計画マスタープラン(R8.3改定)での位置づけ

●立川市の将来像(拠点と交通のネットワークの形成):中核的な拠点 P.42～43

- ・交通結節性の高い**JR立川駅周辺地域**を**位置付け**ます。
- ・**業務・商業、産業、商業、文化・交流**などの多様な機能な集積と、国内外の人々の活発な活動や交流が行われ、イノベーションが生まれ続ける拠点として育成します。



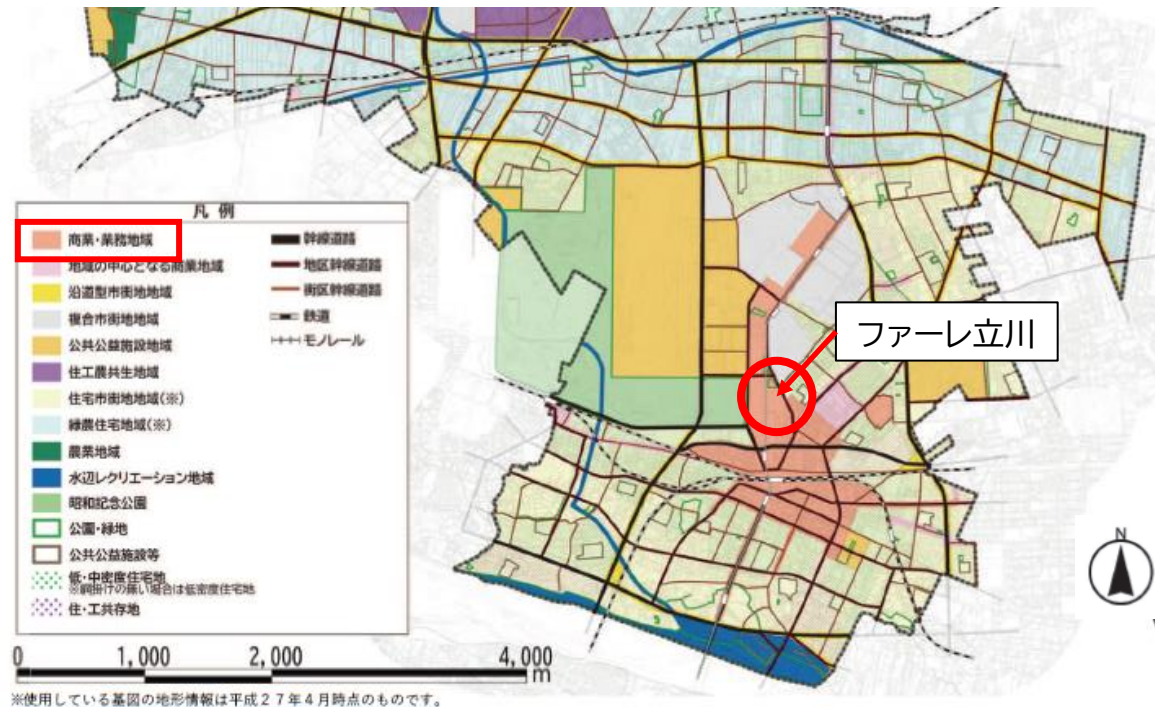
将来都市構造図

2. 上位計画での位置づけ

立川市都市計画マスタープラン(R8.3改定)での位置づけ

●分野別まちづくり方針:商業・業務地域 P.48

- ・広域的な観点から、**商業・業務機能の集積の強化・充実**と、**文化・交流機能など多様な都市機能の高度な集積を誘導**するとともに、イノベーションの創出や多様化するライフスタイルの実現を支える都市機能の集積を図ります。
- ・日常生活に関わる**商業機能**については、**立川駅前にふさわしい土地利用とのバランス**を取りつつ充実を図ります。また、**住宅**については、**中核的な拠点としての都市機能の集積に配慮**し、商業・業務機能の立地や規模等を誘導します。
- ・関係団体等とともに**立川駅周辺における適切な土地利用の誘導**に向けた検討を行い、**将来像として共有**します。これを基に、**脱炭素化の実現や生物多様性の保全にも配慮**しながら、**にぎわいが連続した土地利用**を誘導します。
- ・JR立川駅周辺地域では、基盤整備による高度利用の促進や、都市計画制度を活用したよりきめ細やかな土地利用の誘導により、土地の合理的で健全な高度利用や都市機能の更新を図ります。
- ・**都市軸沿道地域**では、多摩オンリーワン施設等により**多摩地域の中心都市にふさわしい魅力ある都市機能**を誘導します。



土地利用方針図

2. 上位計画での位置づけ

立川市都市計画マスタープラン(R8.3改定)での位置づけ

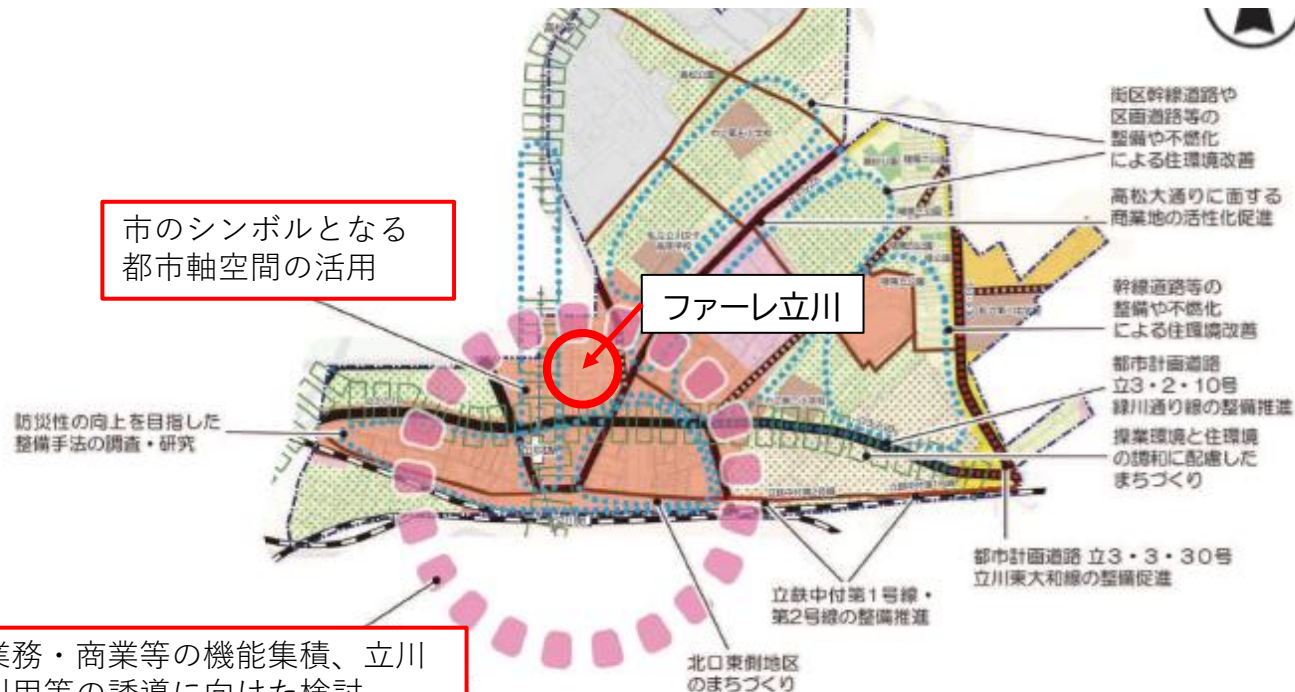
●地域別・地区別まちづくり方針 P.88～90

【まちづくりの目標】

- ・中核的な拠点の一翼を担うJR立川駅北口周辺は、**商業機能の充実**と、**業務機能の強化**を図り、**広域的な商業・業務拠点を形成**します。

【地区整備方針】

- ・JR立川駅周辺において、脱炭素化の実現や、生物多様性に配慮しつつ、**中核的な拠点にふさわしい土地利用の誘導**に向けて、**関係団体等と検討**を行うとともに、これを踏まえ、**業務・商業機能**や**MICE関連施設**、文化・交流機能、公共公益施設、**住宅等の適切な誘導**や、**土地の合理的で健全な高度利用**や都市機能の更新を図ります。
- ・**地区計画制度等の活用**による**低層部のにぎわいの連続性の確保**や、エリアマネジメントの推進等により、JR立川駅を中心とした人中心の出かけたくなる官民一体的な空間を創出します。
- ・**都市計画道路沿道**では、**商業・業務系の土地利用**により、**地域の活性化**を図ります。



地区別構想図(曙・高松地区)

3. 地区計画策定に至るまでの経緯

○ 地区の歴史

- 昭和61（1986）年 第4次首都圏基本計画で立川市が業務核都市に位置付けられる
- 平成元（1989）年 駅周辺の面整備（立川駅北口駅前土地区画整理・立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発・立川駅南口第一地区第一種市街地再開発）が都市計画決定、多摩都市モノレールが都市計画決定
- 平成2（1990）年 ファーレ立川地区（立川基地跡地関連地区）第一種市街地再開発事業事業認可
- 平成6（1994）年 ファーレ立川のまちびらき
- 平成15（2003）年 都市軸（サンサンロード）の開通
- 平成26（2014）年 東京都が「都市計画区域マスタープラン」を改定。
立川市が中核拠点に位置付けられる
- 平成29（2017）年 東京都が「都市づくりのグランドデザイン」を策定。
立川市が中核的な拠点に位置付けられる
- 令和5（2023）年 パレスホテル立川閉館
- 令和7（2025）年 （仮称）ファーレ立川地区地区計画に関する懇談会を開催
地区計画及び市の今後の予定の案内
- 令和8（2026）年 ファーレ協議会・総会にて懇談会を経た内容の報告

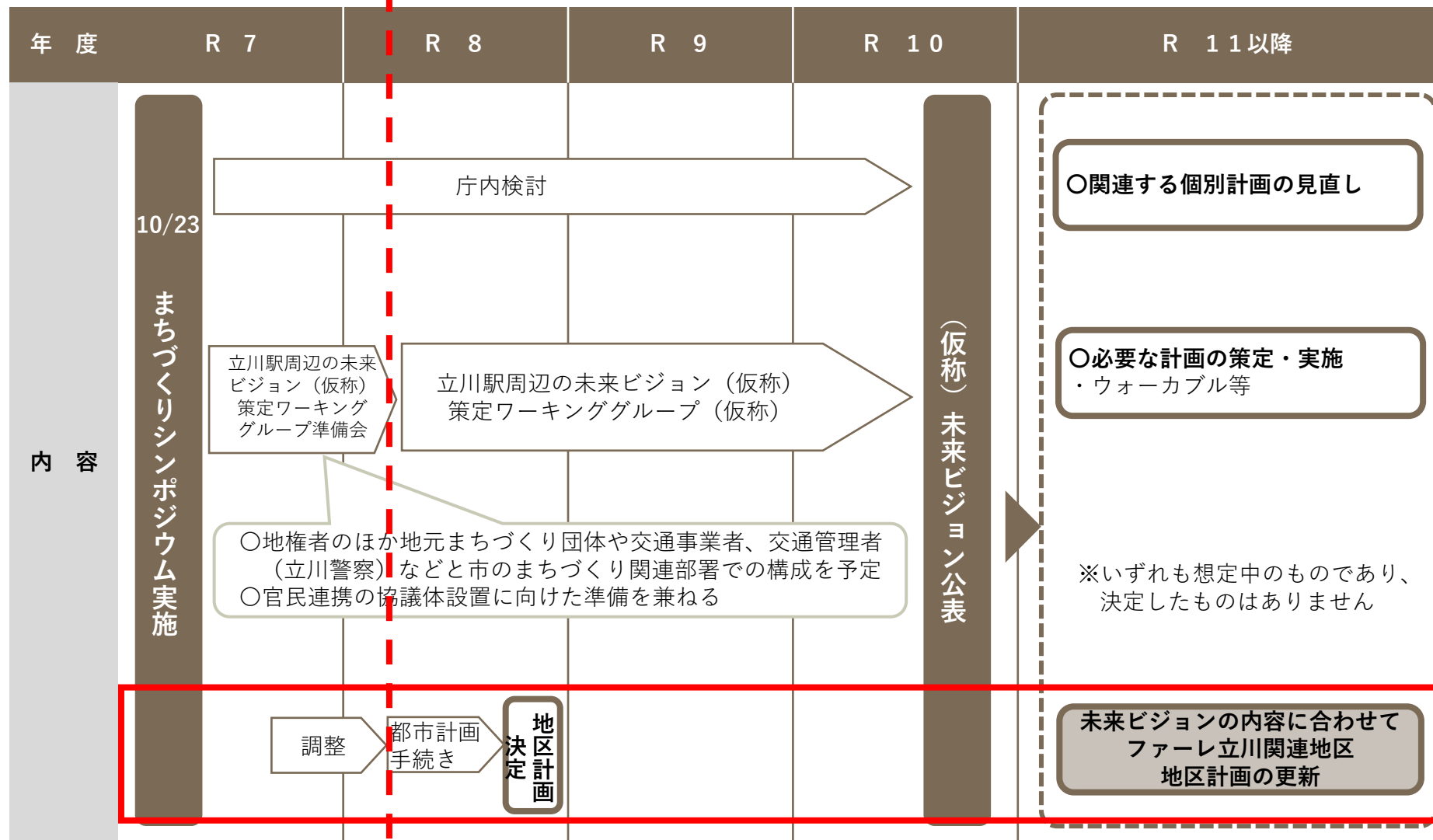
○現在に至るまで一環して業務・商業機能の集積が図られてきた

○市街地再開発事業施工時は地区計画を併用して機能を担保する方針が無かった※ため
地区計画が決定されていない

※都市計画運用指針

4. 立川駅周辺の未来ビジョン(仮称)との連携・関係性

本日:8月21日



今後の立川駅周辺の未来ビジョン(仮称)のスケジュール

5. 現在の都市計画

各種規制の詳細

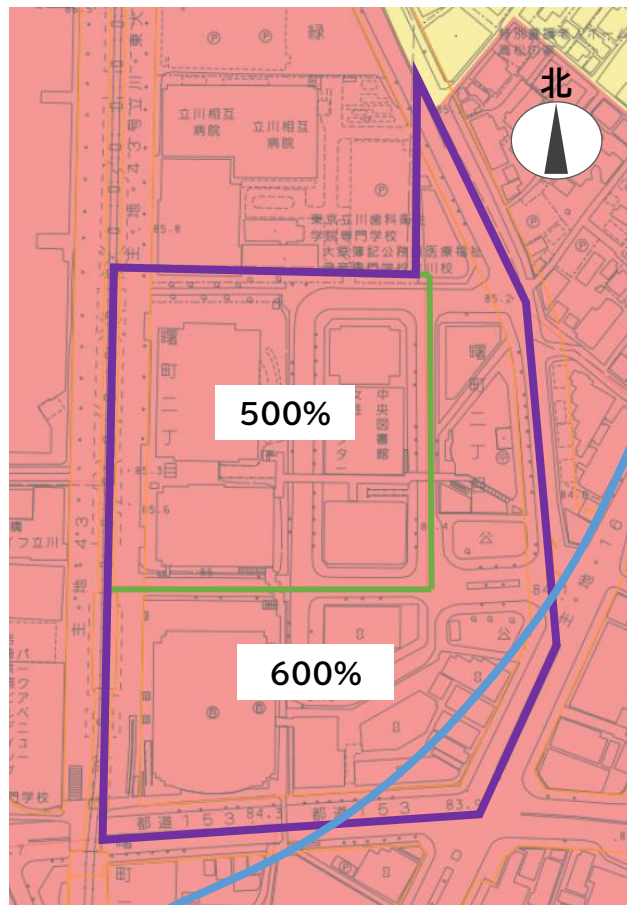
●用途地域 : 商業地域

商業地域で 建てられるもの(抜粋)	・住宅、共同住宅、寄宿舍ほか ・店舗 ・事務所 ・ホテル、旅館 ・遊戯施設・風俗施設（一部を除く） ・公共施設・病院・学校など ・工場（危険性や環境を悪化させる恐れが低いもの） ・倉庫 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの（貯蔵・処理量が少ないもの） など
商業地域で 建てられないもの(抜粋)	・工場（危険性や環境を悪化させる恐れが高いもの） ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの（貯蔵・処理量が多いもの） など

●建蔽率 : 80% 高度利用地区による追加の規制あり
●容積率 : 500%、600% (後述)

●高度地区 : なし 新立川飛行場による高さ制限あり
(滑走路中心より45mまで)

●防火・準防火地域 : 防火地域



今回地区計画の都市計画決定を目指す範囲

用途地域界(容積率の範囲)

自衛隊法による高さ制限の範囲(円弧内側)

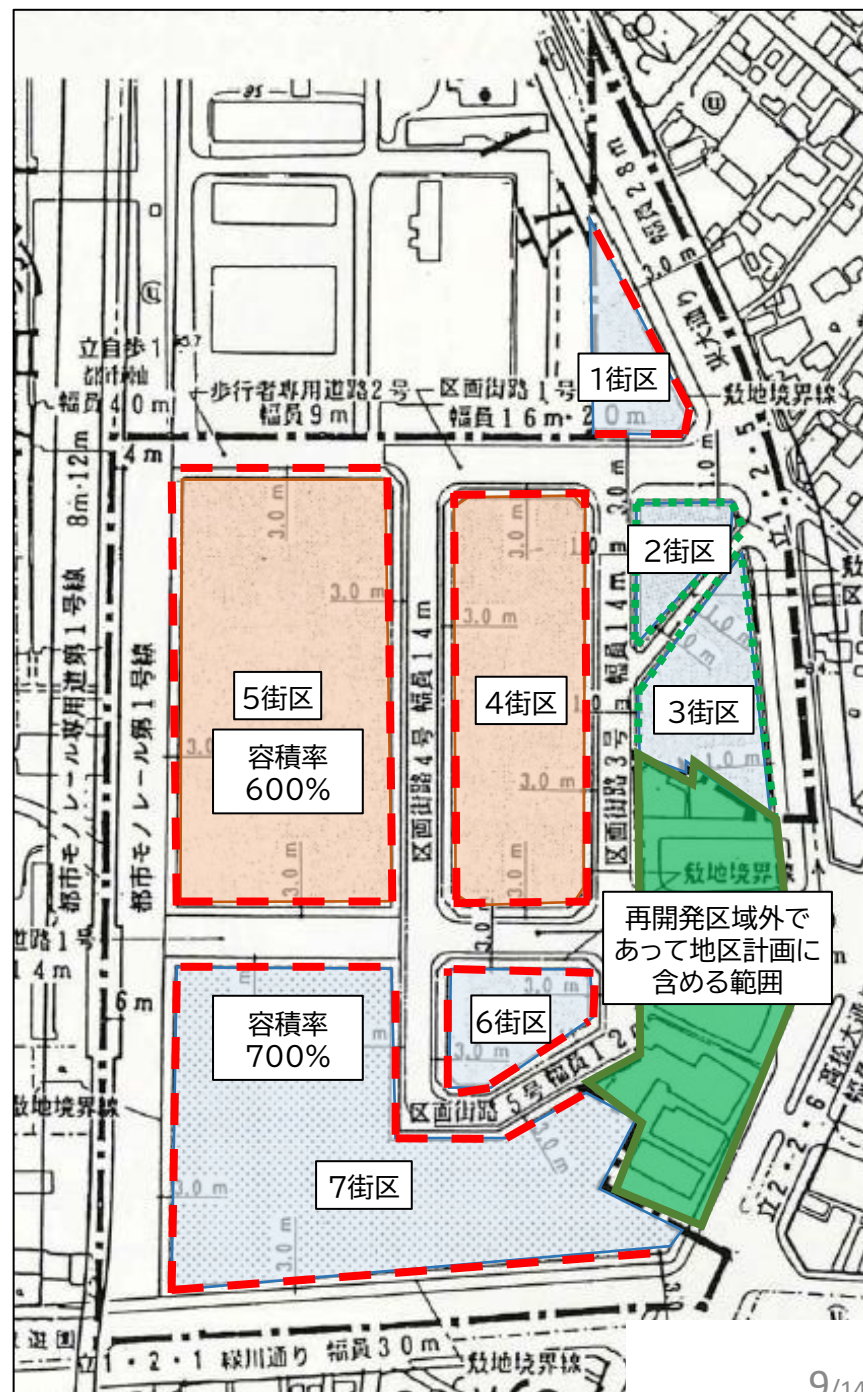
容積率、自衛隊法による制限

5. 現在の都市計画

●高度利用地区

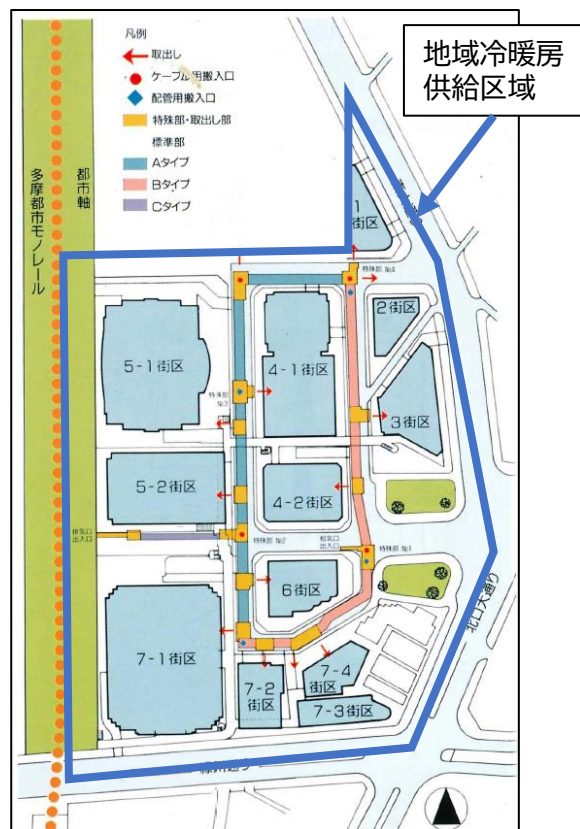
		1, 2, 3, 6, 7 街区	4, 5 街区
用途地域		商業地域	商業地域
基準容積率 (用途地域による容積率)		600%	500%
建蔽率 (用途地域による容積率)		80%	80%
高度 利用 地区	容積率の 最高限度	700% (+100%)	600% (+100%)
	容積率の 最低限度	300%	200%
	建蔽率の 最高限度	70% (-10%)	70% (-10%)
	建築面積の最低 限度	200㎡	200㎡
	壁面線の 指定 (凡例)	1m, 3m	3m ----

高度利用地区の規制内容



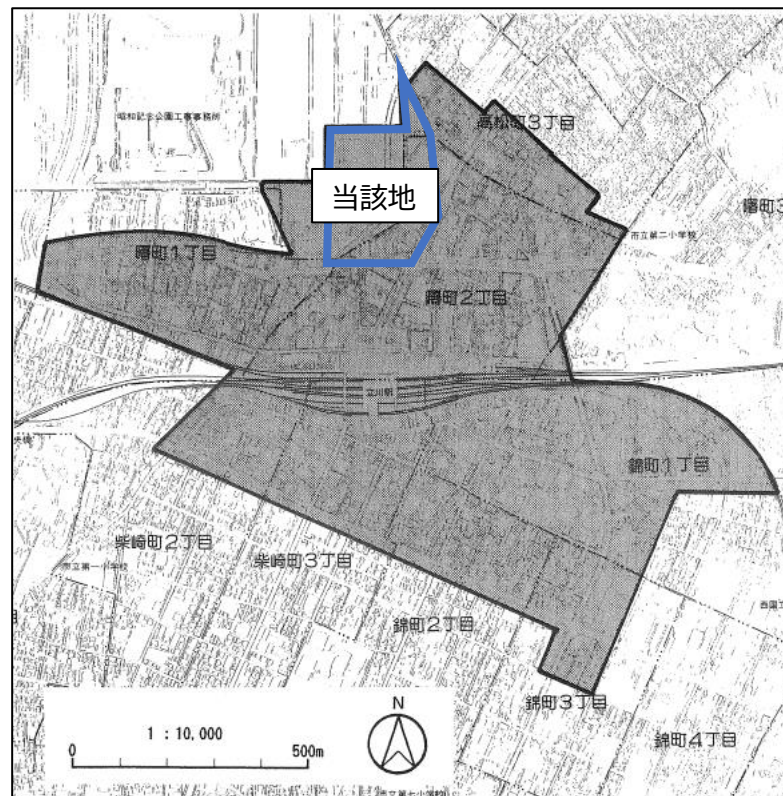
5. 現在の都市計画

●地域冷暖房供給区域・駐車場整備地区



●地域冷暖房供給区域

地域冷暖房供給施設として、都市施設(供給施設)が定められており、暖冷房用熱プラントを設け、蒸気と冷水を各建物に供給することにより地域冷暖房を行う。



●駐車場整備地区

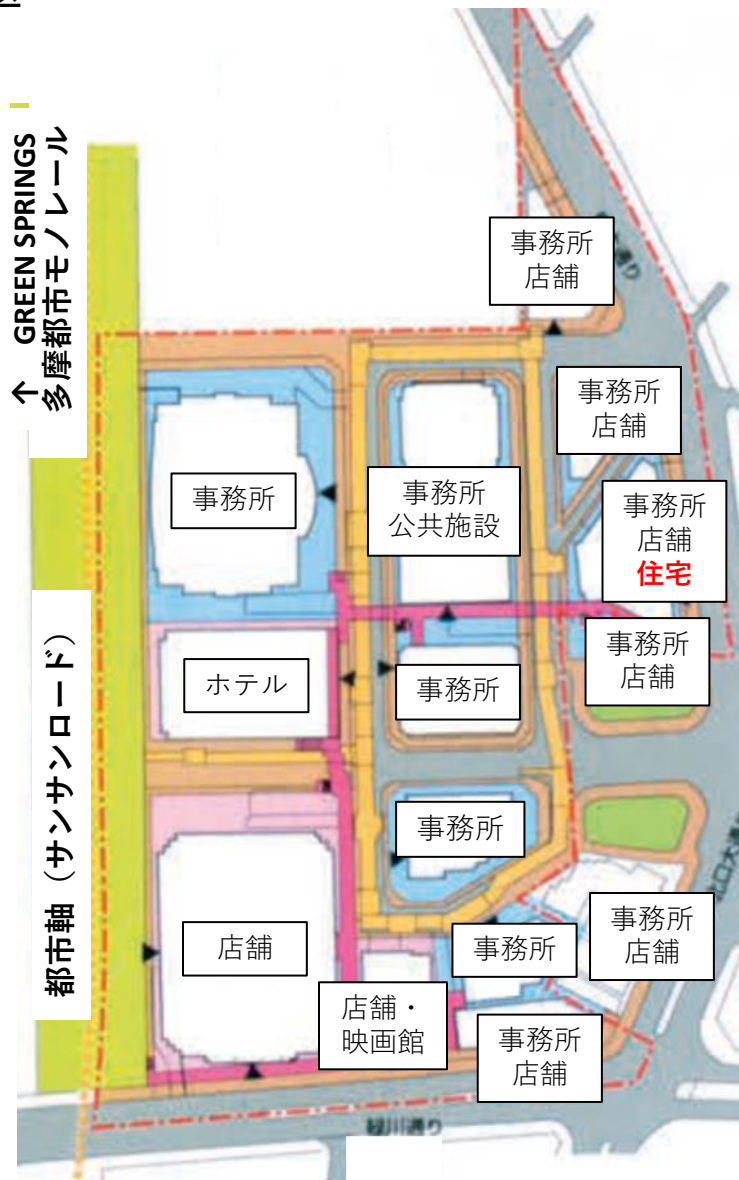
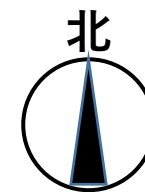
商業地域(中略)内において自動車交通が著しくふくそうする地区又は当該地区の周辺の地域内において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域であり、駐車場の附置義務が生じる。

(駐車場法第3条)

6. 現在の土地利用状況

●市街地再開発事業・高度利用地区

現在の土地利用状況



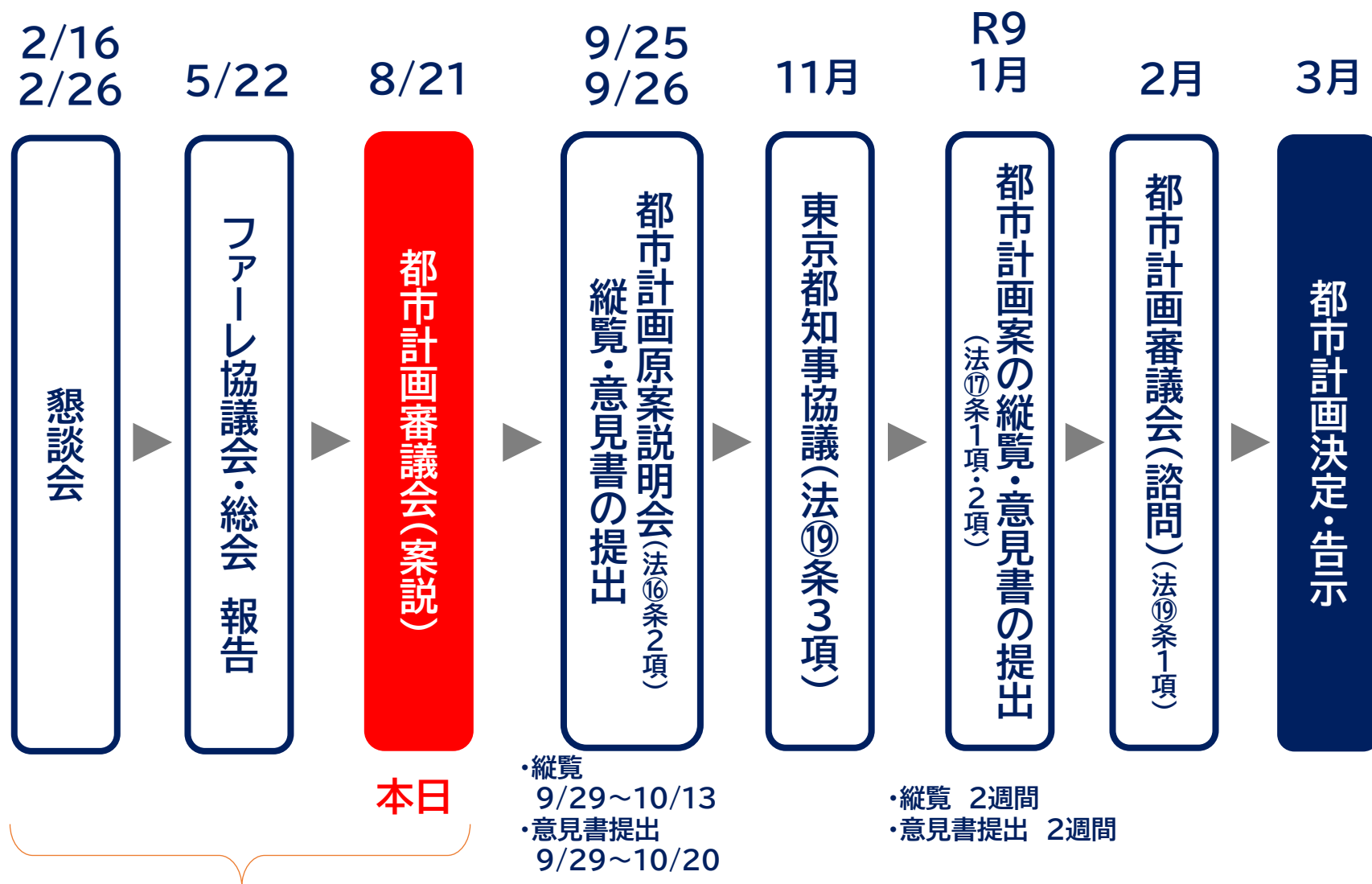
7. 地区計画原案の案

名 称		ファーレ立川関連地区地区計画
位 置 ※		立川市曙町二丁目地内
面 積 ※		約 6.7ha
地区計画の目標		本地区は、JR 立川駅の北約 200m に位置し、立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業により、多摩地域の中心にふさわしい業務、商業施設などの総合的・一体的整備が図られた街区とそれに隣接する街区により構成される地区である。 立川市都市計画マスタープランでは、交通結節性の高い J R 立川駅周辺に位置することから、業務・商業、産業、文化・交流などの多様な機能の高度な集積と、国内外の人々の活発な活動や交流が行われ、イノベーションが生まれ続ける中核的な拠点として育成することが示され、都市機能の集積に配慮し、業務・商業機能の立地を阻害しないよう住宅の立地や規模等を誘導するとされている。 また、低層部のにぎわいの連続性の確保や、エリアマネジメントの推進等により、J R 立川駅を中心とした人中心の出かけとなる官民一体的な空間を創出するとともに、都市計画道路沿道では、業務・商業系の土地利用により、地域の活性化を図ることも示されている。 立川都市計画道路 8・1・1 号都市軸線（以下「サンサンロード」という）と連携した立川駅北口の顔となる地区に成長を遂げたいま、「サンサンロード」に向けた顔づくりが求められている。 本地区計画では、これらの背景を踏まえ、これまで本地区に集積された業務・商業等の都市機能を維持・保全し、中核的な拠点にふさわしい市街地の形成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を土地条件および誘導すべき機能に応じて、3 地区に区分し、次のように定める。 〈サンサンロード沿道地区〉 1. 立川駅周辺のシンボルとして、魅力ある都市活動の場とするため、立川駅北口駅前地区、立川基地跡地関連地区及び「サンサンロード」と一体的に構成された空間によるにぎわいの創出に向け、「サンサンロード」に顔を向けた景観形成に配慮しつつ、業務・商業機能が集積された地区の形成を図る。 2. 業務・商業等の都市機能の集積を促すため、建築物等の用途を制限する。 〈ファーレ中央地区〉 1. 立川駅及び立川北駅に接続する歩行者デッキを活かした良好な歩行者ネットワークを活かし、公共施設や業務機能が集積された地区の形成を図る。 2. 業務・商業等の都市機能の集積を促すため、建築物等の用途を制限する。 〈東大通り及び緑川通り沿道地区〉 1. 立川都市計画道路 3・2・3 1 号線（東大通り）及び立川都市計画道路 3・2・1 0 号線（緑川通り）側に顔を向けた景観形成に配慮しつつ、業務・商業等が集積された地区の形成を図る。 2. 業務・商業等の都市機能の集積を促すため、建築物等の用途を制限する。

7. 地区計画原案の案

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		〈サンサンロード沿道地区〉 「サンサンロード」に面して業務・商業機能等の集積を誘導し、一体的なにぎわいが形成された街並みを目指すため、以下に掲げる制限を定める。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 〈ファーレ中央地区〉 公共施設及び業務機能等の集積を目指すため、以下に掲げる制限を定める。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 〈東大通り及び緑川通り沿道地区〉 通りに面して業務・商業等の集積を誘導し、にぎわいのある歩行空間や緑空間による開放感のある街並みを目指すため、以下に掲げる制限を定める。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		
	地区の区分	名 称	サンサンロード沿道地区	ファーレ中央地区	東大通り及び緑川通り沿道地区
地区整備計画		面 積	約 3.1ha	約 1.4ha	約 2.2ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。ただし、本地区計画の都市計画決定の告示日において現に存する建築物に次のいずれかに該当する用途があった場合、各号の共用部分を除いた床面積が建築もしくは用途の変更を行った後においても、従前の共用部分を除いた床面積の 1.0 倍を超えない規模である場合においては適用しない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 長屋 (3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (5) 児童福祉施設等で居住のための施設その他これらに類するもの		
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図 2 に表示する 1 号壁面にあっては 3m 以上、2 号壁面にあっては 1m 以上としなければならない。ただし、歩行者デッキは除く。		
	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定めるところによる。特に建築物の形態及び意匠については、周辺の環境と調和したものとし、周辺の都市施設からの見え方に配慮した良好な景観の形成に努める。		

8. 都市計画決定までのスケジュールについて



法定外の任意の説明

※予定は前後する場合がございます。