

昭島都市計画地区計画の変更（昭島市決定）（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。

諮問第1号

名 称	立川基地跡地昭島地区地区計画
位 置※	昭島市もくせいの杜一丁目、もくせいの杜二丁目、福島町、築地町及び中神町各地内
面 積※	約61.2ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、南側がJR青梅線東中神駅、東側が国営昭和記念公園、西側、北側は住宅地に囲まれた立川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」の一翼を担う地区である。</p> <p>また、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、業務・商業機能の導入を進め、にぎわいと活気の創出を図っていくこととしている。さらに、昭島市都市計画マスタープランにおいては、隣接する国営昭和記念公園と一体となった緑の拠点として位置づけている。</p> <p>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、昭島市の東の玄関口にふさわしい、にぎわいと活気・交流を創出する土地利用を誘導し、環境や景観に配慮した質の高い生活空間の形成を目指す。</p>
	<p>本地区を8つの地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>(1) 複合利用A地区                  駅周辺及び国営昭和記念公園へのアクセス動線にあるという立地を活かし、商業を主体としたにぎわいのある交流拠点の形成を図る。</p> <p>(2) 環境保全地区                  都市部の緑を確保するとともに、駅周辺のにぎわいが連なる地域として、市民や来街者が憩うことのできる地区の形成を図る。</p> <p>(3) 業務地区                  地域にエネルギーを供給する施設を含め、業務を主体として多様な機能を誘導し、周辺環境と調和した市街地の形成を図る。</p> <p>(4) 複合利用B地区                  都市計画道路に隣接する地区としてふさわしいゆとりある住環境を中心に、業務・商業機能などを誘導し、安全で快適な複合市街地の形成を図る。</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>(5) 公的利用A地区 広域的な機能を有する国の施設を主体とする周辺環境と調和した地区の形成を図る。</p> <p>(6) 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土地利用を図る。</p> <p>(7) 公的利用C地区 隣接する立川市域のごみ焼却場と一体の敷地とし、緑地、防災機能を持つオープンスペースの確保等、周辺環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>(8) 公園等利用地区 公園や病院等を主体とする周辺環境と調和した地区の形成を図る。</p>
	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 地区外周部の富士見通りでは安全な歩行者空間の形成を図るため、歩道を設置する。また、昭島市の東の玄関口として利便性の高い地区を形成するため、交通広場や区画道路を設置する。</p> <p>(2) 公園の整備方針 地域に親しまれる、やすらぎと憩いの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、緑道や環境緑地等の配置を積極的に推進する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境と調和した魅力ある市街地を形成するために、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) ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、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) 周辺環境と調和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) 積極的に宅地内の緑化に努め、良好な環境を有する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>

地区整備計画	位置	昭島市もくせいの杜一丁目、もくせいの杜二丁目、福島町、築地町及び中神町各地内					
	面積	約48.5ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 ( )は地区外を含めた全幅員	延長 ( )は地区外を含めた全延長	面積	備考
		道路	区画道路1号※	6～10m (12～16m)	約1,360m	—	既設
			区画道路2号※	12m	約260m	—	既設
			区画道路3号※	12m	約30m (約40m)	—	既設
			歩行者専用道路	6m	約230m	—	既設
		公園	公園1号	—	—	約25,500㎡	既設
		その他の公共空地	緑道1号	8m	約510m	—	既設
			緑道2号	4m	約270m	—	新設
環境緑地1号			2m	約1,080m	—	新設	
環境緑地2号			1.5m	約250m	—	新設	
環境緑地3号	0.5m		約1,030m	—	新設		
環境緑地4号	8m		約250m	—	新設		
歩道状空地1号	1m		約130m	—	新設		
歩道状空地2号	1.5m	約350m	—	新設			

地区の 区分	名称	業務地区	公的利用A地区	公園等利用地区	公的利用C地区	公的利用B地区	複合利用A地区	複合利用B地区	
	面積	約6.3ha	約20.6ha	約3.8ha	約1.4ha	約2.6ha	約5.3ha	約8.5ha	
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	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 自動車車庫(附属車庫を除く)</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 自動車車庫(附属車庫を除く)</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物又は工作物は建築又は築造してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 自動車車庫(附属車庫を除く)</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(6) ごみ焼却場(それに附属するもので、直接ごみ処理施設の用途に供しないものを除く)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物又は工作物以外は建築又は築造してはならない。</p> <p>(1) 地方公共団体等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</p> <p>(2) 河川法第3条第2項に規定する河川管理施設</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 自動車車庫(附属車庫を除く)</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 工場(店舗に附属する作業所を除く)</p> <p>(6) 倉庫業を営む倉庫</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 自動車車庫(附属車庫を除く)</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 自動車教習所</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	1,000㎡	100㎡	1,000㎡	—	250㎡	115㎡	
	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。							

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	壁面後退部分には、門・へい・その他の工作物を設置してはならない。ただし、電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なものはこの限りではない。					
		建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は次の各号に掲げる通りとする。ただし、電気事業法第2条第1項第18号に規定する電気工作物についてはこの限りではない。 (1) 1,000㎡未満の敷地に建築する建築物等の高さの最高限度は、25mとする。 (2) 1,000㎡以上の敷地に建築する建築物等の高さの最高限度は、30mとする。	30m	20m	20m	20m	40m

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は原色を避け、周囲の景観と調和する落ち着いた色調とする。建築物の外壁面の色彩（色相、明度及び彩度の色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721に定められたものとする。以下同じ。）は、（1）及び（2）に掲げる色彩の中から、また、屋根面の色彩は、（3）及び（4）に掲げる色彩の中から使用する。ただし、外壁各面について、各面の5分の1以下の面積まで（1）及び（2）に掲げる色彩以外の色彩を使用することができる。</p> <p>（1）色相が0R（赤）から5.0Y（黄）の場合、明度4以上8.5未満、彩度4以下の色彩  （2）前1号に規定する色相以外の色相の場合、明度4以上8.5未満、彩度1以下の色彩  （3）色相が5.0YR（黄赤）から5.0Y（黄）の場合、明度6以下、彩度4以下の色彩  （4）前3号に規定する色相以外の色相の場合、明度6以下、彩度2以下の色彩</p> <p>2. 屋外広告物は、設置位置、形態、規模、デザイン、色彩などについて、地区の良好な環境及び景観に配慮したものとする。</p>
		建築物の緑化率の最低限度	<p>1,000㎡以上の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、市長が敷地の形態上又は土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。</p> <p>（1）敷地面積から建築面積を除いた面積の10分の2.5にあたる面積の敷地面積に対する割合  （2）東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2の区分に応じた面積の欄に掲げる式の末尾に記載している数値に10分の0.5を加えた数値により算出した面積の敷地面積に対する割合</p>

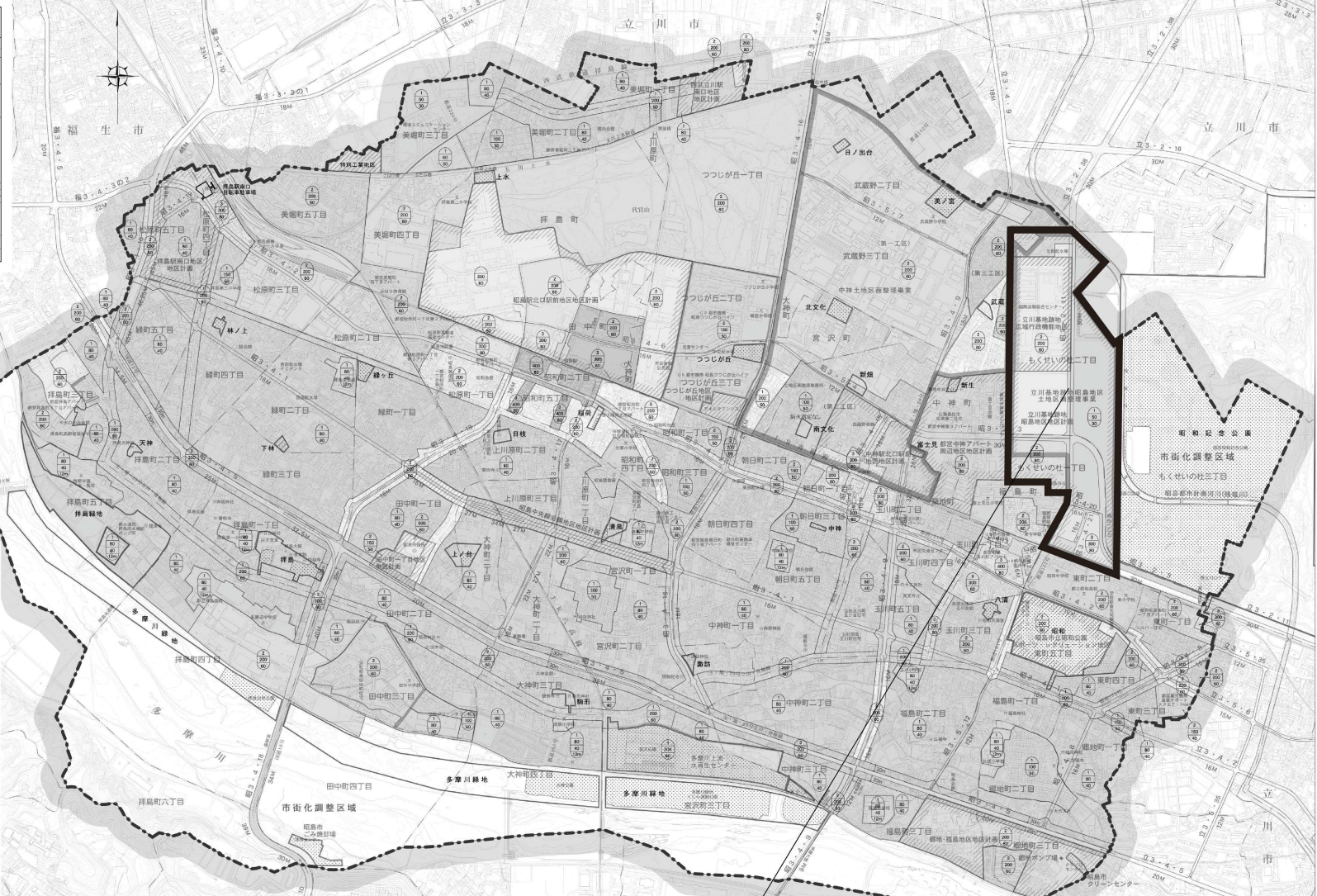
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：広域的な機能の導入により、昭島市の東の玄関口にふさわしいにぎわいと活気・交流を創出する土地利用を誘導するとともに、緑の配置や公共空地の確保等により、環境や景観に配慮した質の高い生活空間の形成を図るため、地区計画を変更する。

# 昭島都市計画地区計画 立川基地跡地昭島地区地区計画 総括図〔昭島市決定〕

凡 例		目 影 規 制	
用途地域	高さ	用途制限	高さ制限
第一種低層住居専用地域	20m	第一種低層住居専用地域	20m
第一種中高層住居専用地域	30m	第一種中高層住居専用地域	30m
第二種中高層住居専用地域	30m	第二種中高層住居専用地域	30m
第一種住居地域	20m	第一種住居地域	20m
第二種住居地域	20m	第二種住居地域	20m
近隣商業地域	20m	近隣商業地域	20m
商業地域	20m	商業地域	20m
準工業地域	20m	準工業地域	20m
工業地域	20m	工業地域	20m



**用途地域内の建築物の用途制限**

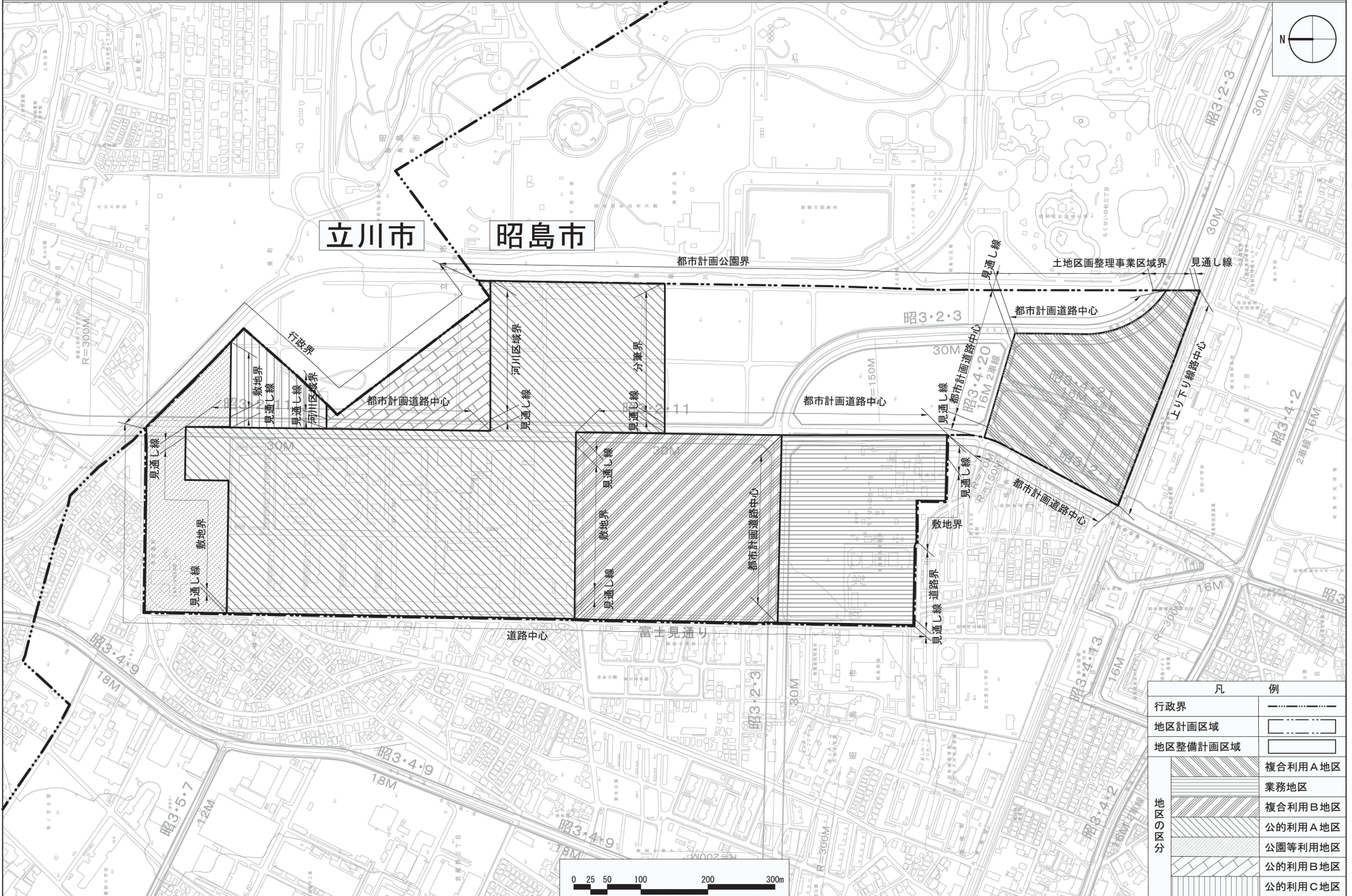
建築物の用途は、その用途地域の用途制限、高さ、工業と商業の割合の規制を受けるものとする。建築物の用途制限は、用途地域の用途制限、高さ、工業と商業の割合の規制を受けるものとする。

用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域
第一種低層住居専用地域	○	×	×	○	○	○	○	○	○
第一種中高層住居専用地域	×	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種中高層住居専用地域	×	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○
近隣商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○
商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○
準工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○

凡 例	
	変更箇所
	行政界

変更箇所

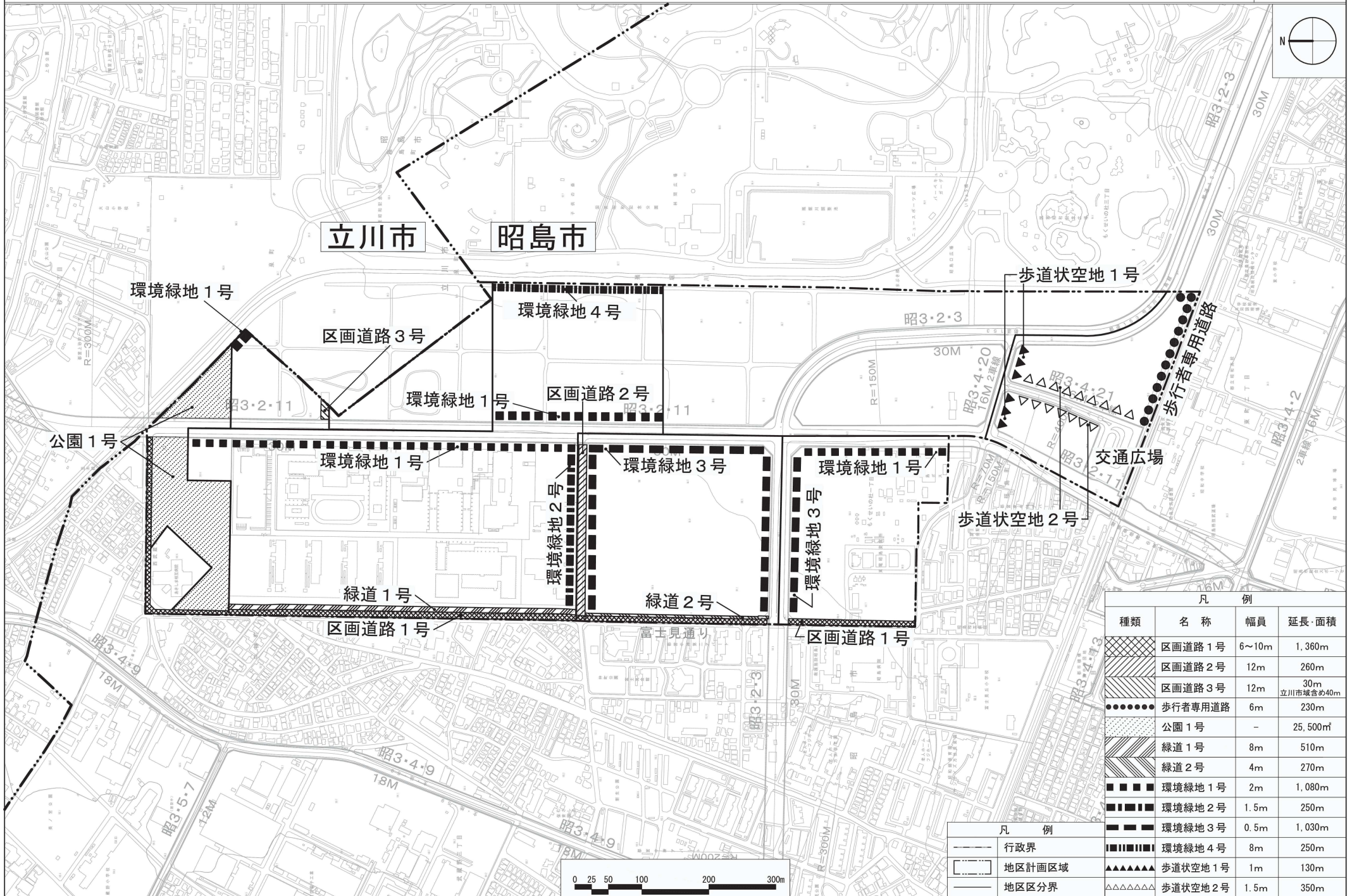
※この図は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅員2,500分の1の地形図(国測院図)を使用して作成したものである。  
ただし、計測単位、都市計画道路の計画幅員から記したものである。無断複製を禁ず。  
(国測院図) 1: 昭島地区地区計画 昭島市 令和三年11月1日  
※この図は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅員2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。  
(国測院図) 1: 昭島地区地区計画 昭島市 令和三年11月1日



凡 例	
行政区界	-----
地区計画区域	□
地区整備計画区域	□
地区の区分	複合利用A地区
	業務地区
	複合利用B地区
	公的利用A地区
	公園等利用地区
	公的利用B地区
公的利用C地区	

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都昭島市昭島2-1-1番地の11の地籍図を利用して作成したものである。(承認番号) 2都庁基安審第180号  
 (承認番号) 2都庁基安審第205号、令和2年1月14日



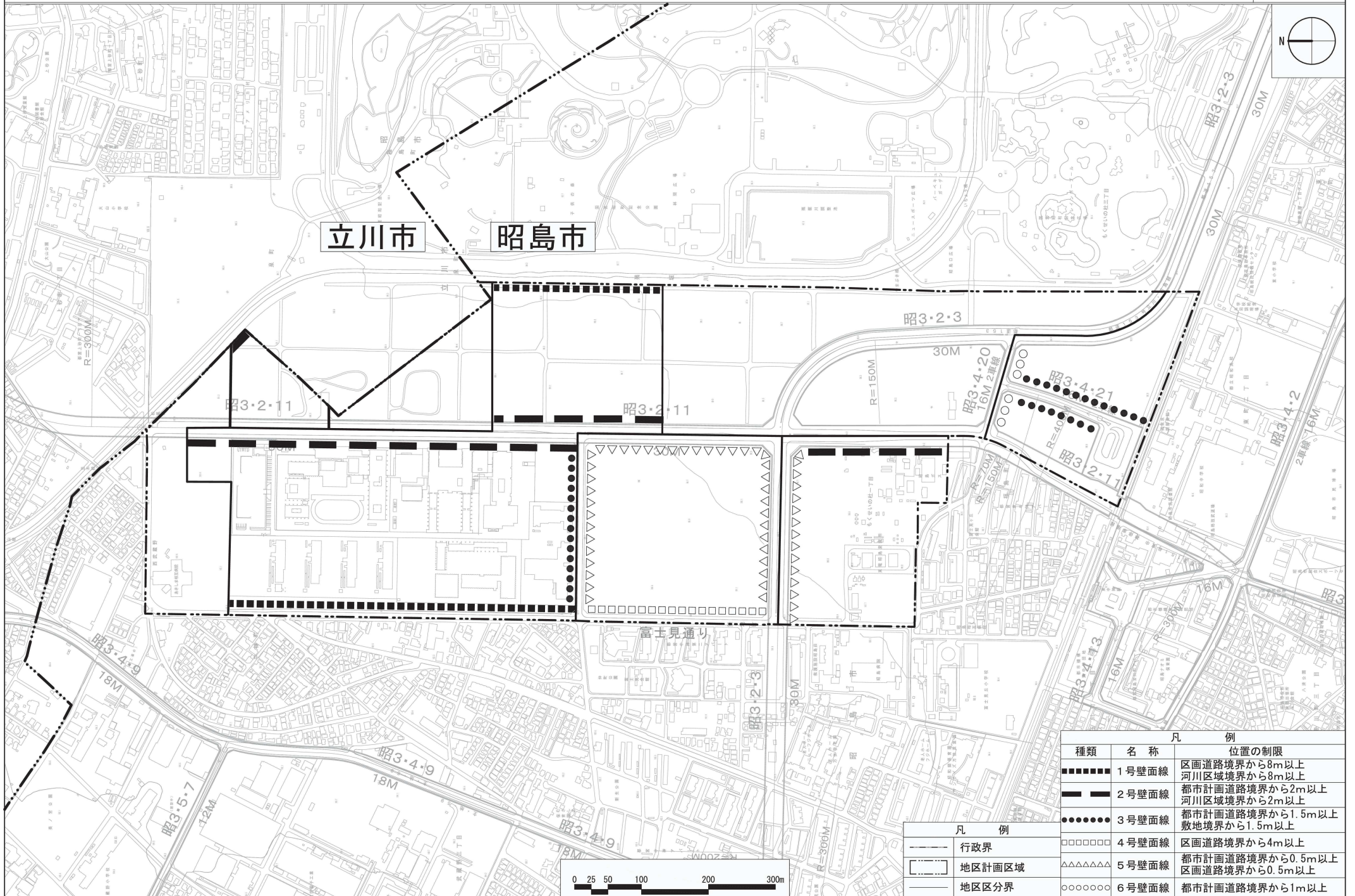


凡 例			
種類	名 称	幅員	延長・面積
	区画道路1号	6~10m	1,360m
	区画道路2号	12m	260m
	区画道路3号	12m	30m 立川市域含め40m
	歩行者専用道路	6m	230m
	公園1号	-	25,500㎡
	緑道1号	8m	510m
	緑道2号	4m	270m
	環境緑地1号	2m	1,080m
	環境緑地2号	1.5m	250m
	環境緑地3号	0.5m	1,030m
	環境緑地4号	8m	250m
	歩道状空地1号	1m	130m
	歩道状空地2号	1.5m	350m

凡 例	
	行政界
	地区計画区域
	地区区分界



この地図は、東京都庁等の委託を受けて、東京都政庁L0059の1/10000の縮尺を利用して作成したものである。(測図番号)2都市基盤実業第10号  
(承認番号)2都市基盤実業第205号、令和2年1月14日

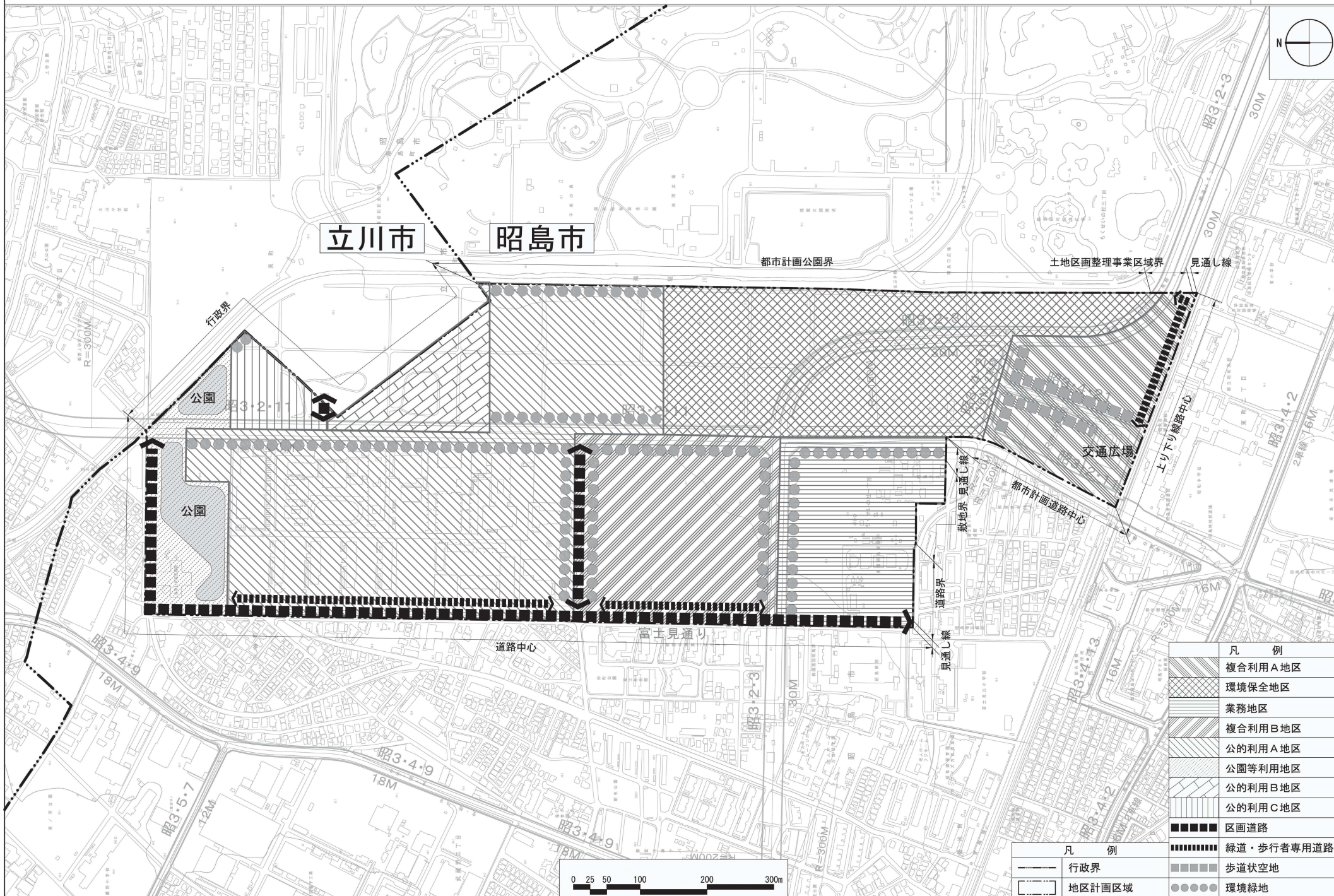


凡 例		
種類	名 称	位置の制限
■■■■■	1号壁面線	区画道路境界から8m以上 河川区画境界から8m以上
————	2号壁面線	都市計画道路境界から2m以上 河川区画境界から2m以上
●●●●●	3号壁面線	都市計画道路境界から1.5m以上 敷地境界から1.5m以上
□□□□□	4号壁面線	区画道路境界から4m以上
△△△△△	5号壁面線	都市計画道路境界から0.5m以上 区画道路境界から0.5m以上
○○○○○	6号壁面線	都市計画道路境界から1m以上

凡 例	
-----	行政界
□□□□□	地区計画区域
————	地区区分界



この地図は、東京府知事の承認を受けて、東京府幅尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 2都市基盤計画第25号、令和3年1月14日



凡 例	
	複合利用 A 地区
	環境保全地区
	業務地区
	複合利用 B 地区
	公の利用 A 地区
	公の利用 B 地区
	公の利用 C 地区
	区画道路
	緑道・歩行者専用道路
	歩道状空地
	環状緑地

凡 例	
	行政界
	地区計画区域



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都昭島区2-5059の14号図面を利用して作成したものである。(承認番号) 昭島市第100号  
 (承認番号) 昭島市第100号、令和2年1月14日

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

昭島都市計画地区計画 立川基地跡地昭島地区地区計画

## 2 理由

本地区は、＜多摩の拠点整備基本計画＞において、核都市「立川」の整備エリアに含まれており、広域的な機能や、業務・商業機能の導入を進め、にぎわいと活気の創出を図る地区とされている。

また、＜昭島市都市計画マスタープラン＞においても、広域的な機能が立地するほか、住宅や商業施設・福祉施設等の導入により、「昭島市の東の玄関口」にふさわしいにぎわいと活気を創出するとともに、周辺環境との調和を図る地区とされている。

その実現に向けて、平成 20 年 6 月に土地利用計画を策定するとともに、関係 6 者で平成 22 年 6 月に基本協定を締結し、独立行政法人都市再生機構施行の土地区画整理事業を進めてきたところである。

また、平成 24 年 3 月には、地区全体となる面積約 61.2 ヘクタールの区域について、地区計画の策定を行い、平成 28 年 5 月には、民間利用誘導方策の策定等を踏まえて地区計画の変更を行ったところである。

その後、土地区画整理事業及び公共・公的利用を図る区域における土地利用の進捗に伴い、本地区の土地利用の適正な誘導を図るとともに、環境や景観に配慮した質の高い生活空間の形成を図るため、地区計画の変更を行うものである。

# 立川基地跡地昭島地区に関する都市計画変更原案に係る意見について

※ \*がついている意見は、都市計画法第16条第2項による提出意見です。

諮問第1号  
参考資料

## (1) 都市計画変更原案に関するもの

項番	意見要旨	市の考え方
1	女子中間ケアセンター(仮称)の西側(道路側)に、十分な環境緑地を配置するなど、周辺への最大限の配慮をしてほしい。(同趣旨2件)(うち1件*)	既決定の地区整備計画において、女子中間ケアセンター(仮称)西側の道路(幅員30m)に沿った環境緑地の幅は、戸建て住宅の立地が想定されていた複合利用B地区(50cm幅)を除き、基本的には2mとしており、本都市計画変更原案は、それを踏襲しています。
2	刑務所の増設に合わせて用途変更がなされており、まさに刑務所のまちである。	法務省がかねてより計画していました女子中間ケアセンター(仮称)の敷地を含む変更区域の用途地域は、現在は暫定用途地域として第一種低層住居専用地域を指定していますが、区域内の各敷地における計画が具体化したので、最終的な用途地域に変更するものです。
3	特に緑地など周辺環境の景観に配慮して、高層の建築物等が建たないでほしい。*	地区整備計画区域に追加する地区も、既決定の地区と同様に、環境緑地や建築物の高さの最高限度等を定め、環境や景観に配慮した質の高い生活空間の形成を目指します。

## (2) その他

※ 下記はご意見として承ります。なお、他の機関に係るものは、情報共有を図ります。

意見要旨
<p>(法務省施設について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法務省の女子中間ケアセンター(仮称)の建物配置や緑の保全について、西側の民間利用地区の住宅地へ配慮した計画としてほしい。例えば、住宅地から見える部分には、木々を残したり、駐車場にしたりすることで、建築物による圧迫感がないようにしてもらいたい。できればマンション北側の敷地内へ建築し、東側の地区には建築せず、緑を残してほしい。*</li> <li>・3階建て以上の建物については、道路に対し直角方向(東西方向)に向かって建築し、道路に対し正対(南北)する方向では建築しない。(道路沿いの圧迫感ある建物は、景観、安全性の観点からも推奨されないため)*</li> <li>・建物の形状や寸法を工夫することによる、威圧感の低減。(国際法務総合センターは、西側は洗練されているが、東側は一定の威圧感があるため)*</li> <li>・マンションから緑が見える景観を気に入って居住しているため、計画敷地内に現在ある緑を残してほしい。*</li> </ul>
<p>(残堀川調節池について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・調節池の平常時利用は、年齢に関係なく、健常者・障がい者も含め、誰もが利用できるスポーツ施設を検討いただきたい。</li> </ul>

## 意見要旨

### (立川市清掃工場について)

・清掃工場による周辺環境の影響を受けるのは昭島市民であるのに、工場建設説明会では昭島市民に対してけんもほろろといった印象を受けた。環境測定も富士見ヶ丘小学校には一切触れておらず、影響がないとは考えられない。清掃工場を建設・維持管理するのは立川市だが、環境・交通量の増加など影響を受けるのは昭島市民なので、再考してほしい。

・敷地内の一角に、調節池のスポーツ施設に係る更衣室等を設置することを検討できないか。万が一、水があふれても、工場敷地内は高さがあり浸水しないため、設置場所として良いのではないか。

### (その他)

・複合利用A地区に、自然を中心とした知的交流の場となるような施設を建設してほしい。例えば、自然×デジタルコンテンツといったような切り口で、インドアでありつつ外に向かって開かれているような新時代のコンセプトで、立川や昭島駅周辺と差別化した発展を検討してほしい。\*

・国営昭和記念公園の昭島口周辺が整備されるのは喜ばしいことだが、鳥の鳴き声なども聞こえる自然豊かな地区であり、動植物の生息を脅かす開発は避けてほしい。自然を生かしたものを検討してほしい。

・コンビニ、スーパーマーケット、保育園などの生活利便施設を配置し、子育て世代が住みやすくなるようにしてほしい。(同趣旨2件)\*

・東中神駅近くにあった図書館がアキシマエンスに移転してしまったので、図書館の分館があるといい。\*

・周辺に公園は多いが、遊具が少ないため、ブランコなど遊具の多い公園や、水遊びのできる噴水のある公園などがあるといい。\*

・地区計画により地区全体のまちづくりは推進されるが、例えば交通等に関する周辺の住宅地に対する影響や、二次的な弊害について検討してほしい。

・地区内の道路は直線で走りやすく、スピードを出す車やバイクが多いため、安全な道路になってほしい。自転車専用道があり、歩道と分かれているのはとてもありがたい。\*

・地区内の緑豊かで静かな住環境を壊さずに開発を進めてほしい。昭島市全域では古いまちなみと信号機の多さにより、渋滞が多く見られる。また、送電塔が地中化されれば景観がよくなると思う。\*