

昭島都市計画地区計画の変更（昭島市決定）

立川基地跡地昭島地区地区計画を次のように変更する。

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
地区計画の目標	<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>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<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>
土地利用の方針	

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) 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				
	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	—
	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
	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		
地区施設の配置及び規模						

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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (3) ホテル又は旅館 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 自動車教習所	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 自動車車庫（附属車庫を除く） (3) ホテル又は旅館 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) カラオケボックスその他これに類するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (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 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	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。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 自動車車庫（附属車庫を除く） (3) ホテル又は旅館 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) カラオケボックスその他これに類するもの (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）	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。 (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 (2) 河川法第3条第2項に規定する河川管理施設	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 自動車車庫（附属車庫を除く） (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 工場（店舗に附属する作業所を除く） (6) 倉庫業を営む倉庫	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 自動車車庫（附属車庫を除く） (3) ホテル又は旅館 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 自動車教習所
		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ものとする。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Z 8 7 2 1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0 R（赤）から5. 0 Y（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. 0 Y R（黄赤）から5. 0 Y（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, 0 0 0 m²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1 0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1 3年東京都規則第3 9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1 0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：中神土地区画整理事業の見直しに伴い、市内の都市計画公園の再配置を図るため、地区計画を変更する。

変更概要

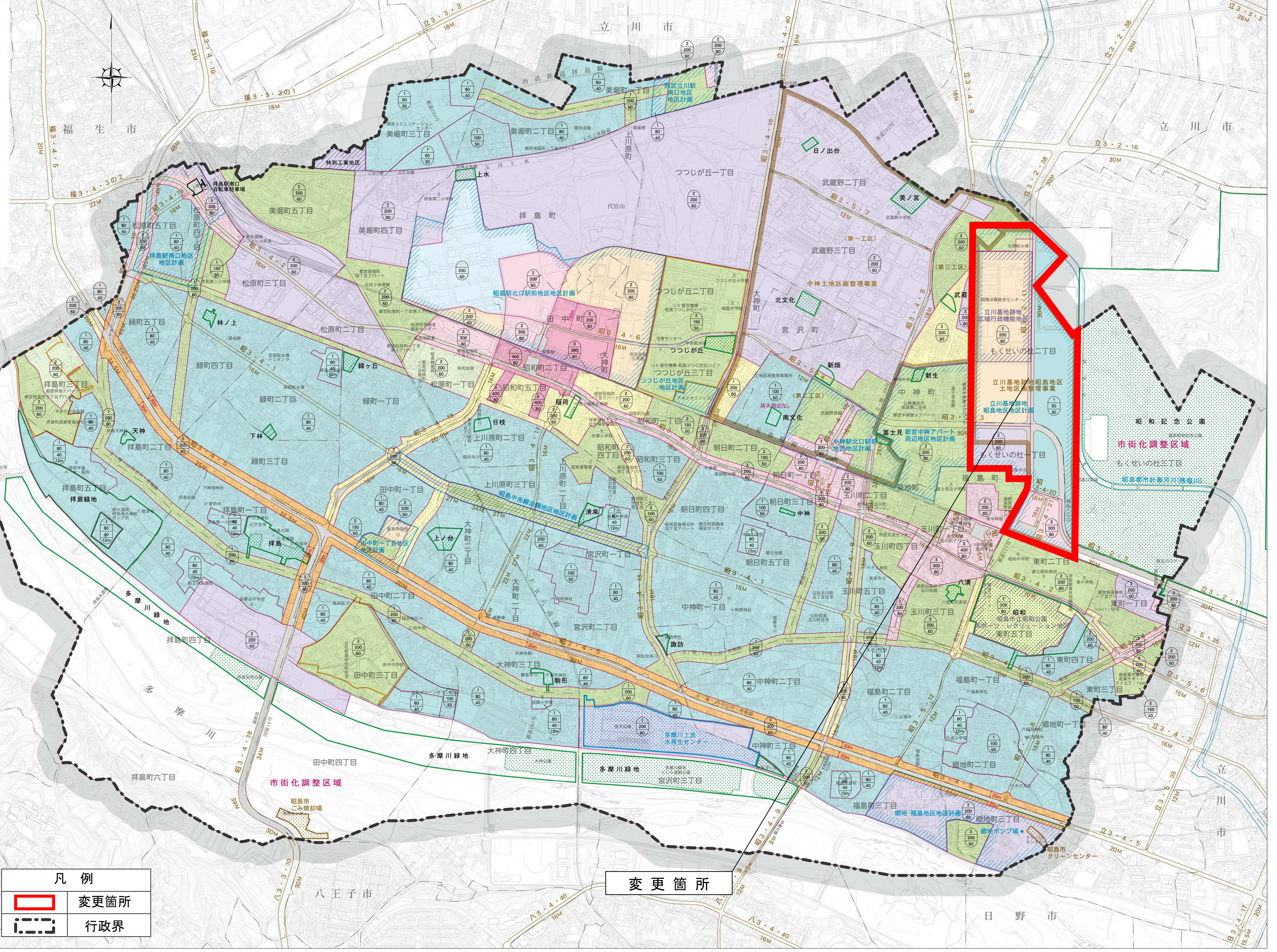
※ _____ は、変更箇所又は追加箇所を示す。

事項		新					旧					摘要	
名称		立川基地跡地昭島地区地区計画										変更なし	
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										変更なし	
面積※		約 61.2ha										変更なし	
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	<p>土地区画整理事業により道路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) 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>					<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 <u>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。</u></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>					公園の都市計画決定に伴う変更	
	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										変更なし	
面積		約 48.5ha										変更なし	
地区整備計画	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	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	公園の都市計画決定に伴う変更
		道路	区画道路1号※	6~10m (12~16m)	約 1,360m	—	既設	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2号※	12m	約 260m	—	既設	

		区画道路 3号※	12m	約 30m (約 40m)	—	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	歩行者専用道路	6m	約 230m	—	既設
	公園	二					公園 1号	二	二	約 25,500 m ²	既設
	その他の公共空地	緑道 1号	8m	約 510m	—	既設	緑道 1号	8m	約 510m	—	既設
		環境緑地 1号	2m	約 1,080m	—	新設	環境緑地 1号	2m	約 1,080m	—	新設
		環境緑地 4号	8m	約 250m	—	新設	環境緑地 4号	8m	約 250m	—	新設

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	
用途地域等	規制	日影規制	規制される日影時間
第1種低層住居専用地域	高さ制限 30m	幹の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3階以上の建築物	測定 水平面 5m超え 10m以内 2時間以上 10m超え 2.5時間以上
第1種中高層住居専用地域	高さ制限 40m		3時間以上 2時間以上
第2種中高層住居専用地域	高さ制限 60m		4時間以上 2.5時間以上
準住居地域	高さ制限 60m	高さ10mを超える建築物	3時間以上 2.5時間以上
近隣商業地域	高さ制限 80m		5時間以上 3時間以上
商業地域	高さ制限 80m		4時間以上 2.5時間以上
準工業地域	高さ制限 60m	高さ10mを超える建築物	4時間 2.5時間
工業地域	高さ制限 60m		規制対象外

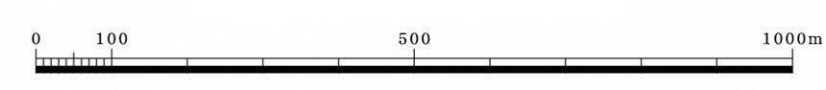


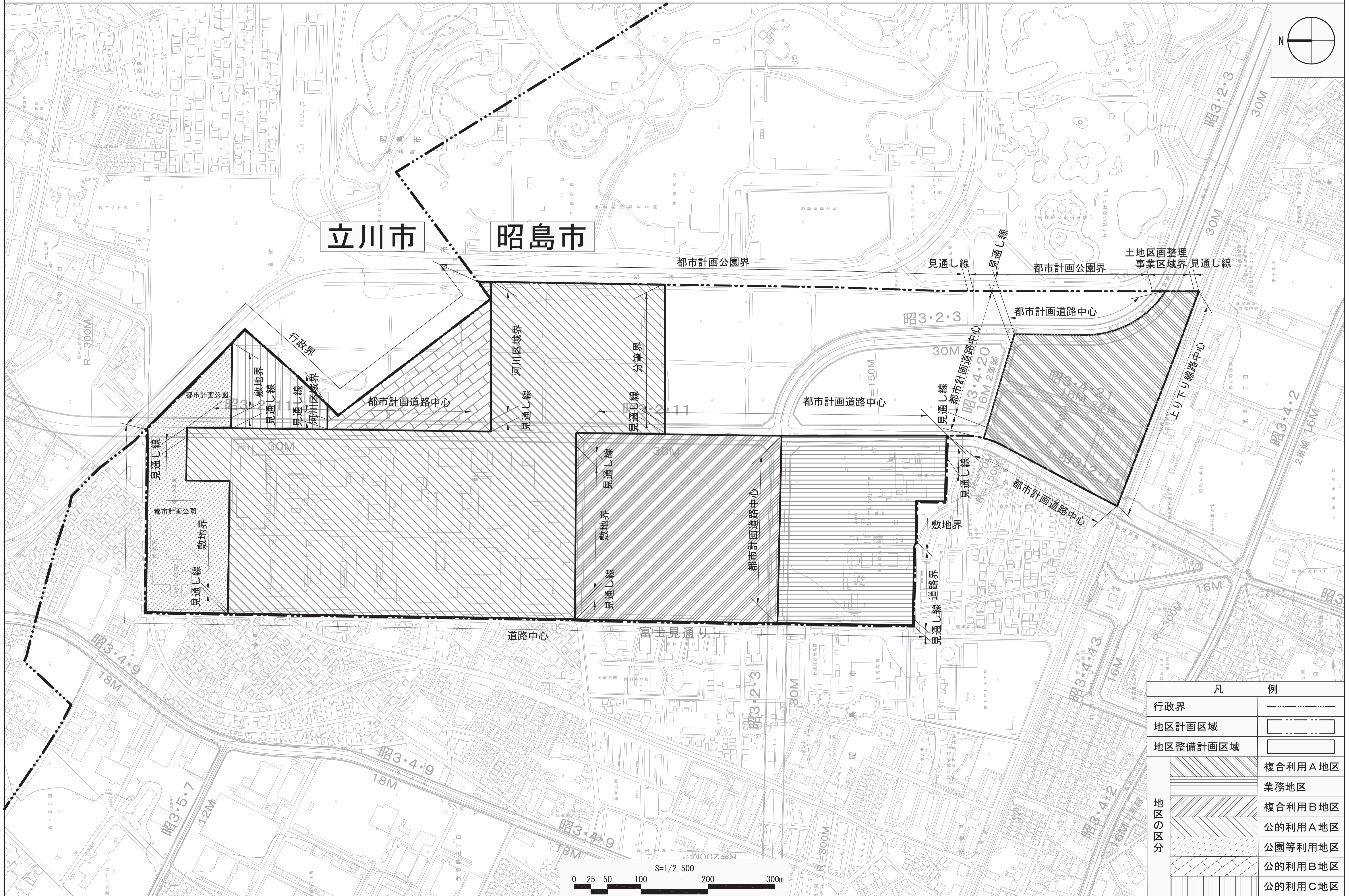
用途地域内の建築物の用途制限		備考
○一建てられる用途		
△二建てられる用途		
●三建てられる用途		
○一建てられない用途		
△二建てられない用途		
●三建てられない用途		
○一階建てのみの用途		
△二階建てのみの用途		
●三階建てのみの用途		
○一階建てのみの用途		
△二階建てのみの用途		
●三階建てのみの用途		
○一階建てのみの用途		
△二階建てのみの用途		
●三階建てのみの用途		

凡例	
	変更箇所
	行政界

変更箇所

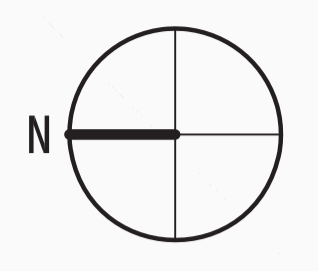
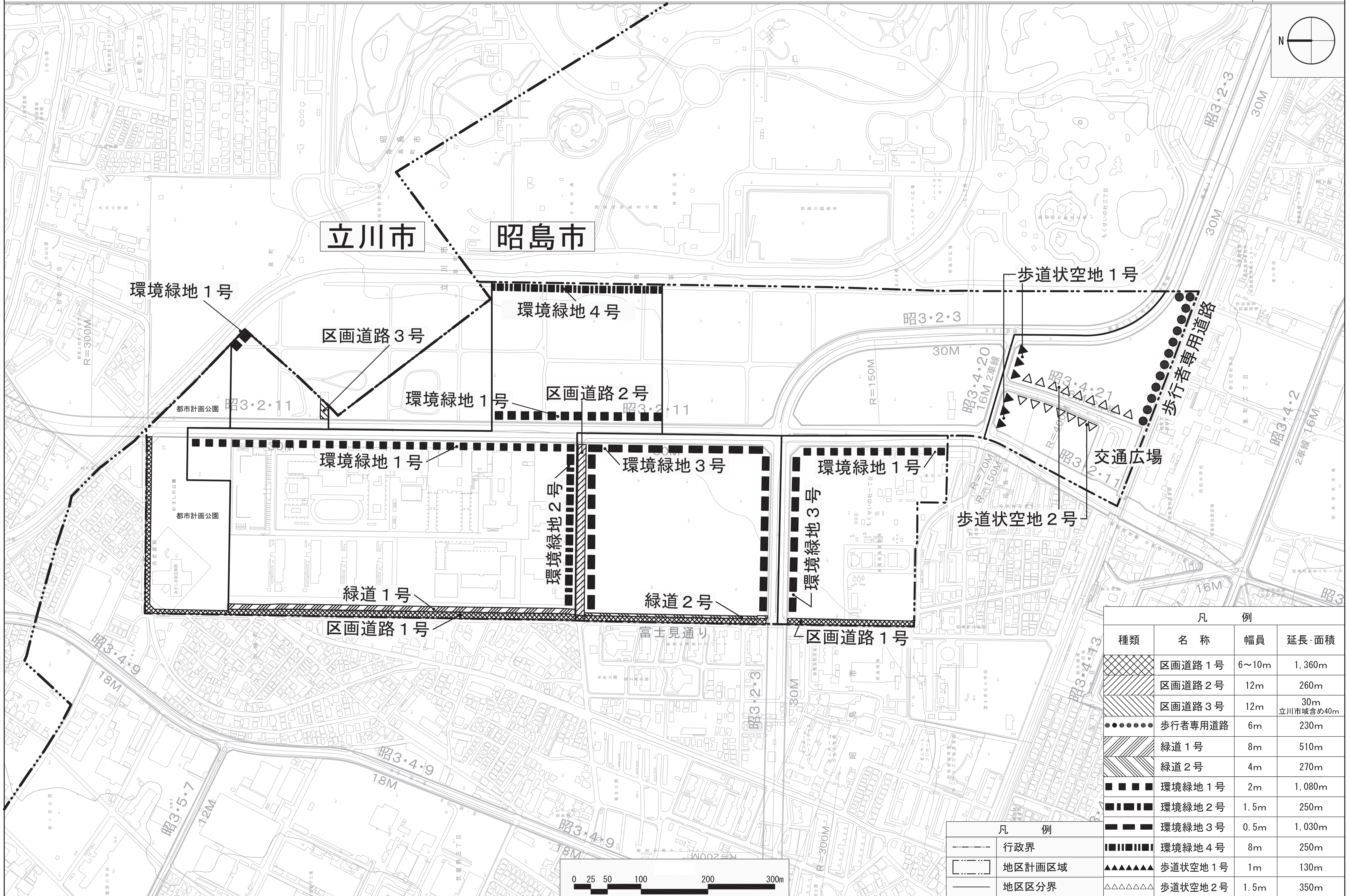
※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31 都市基幹部第 203 号、令和元年11月19日
 ※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。
 (承認番号) 31 都市基幹部第 79 号、令和元年11月8日





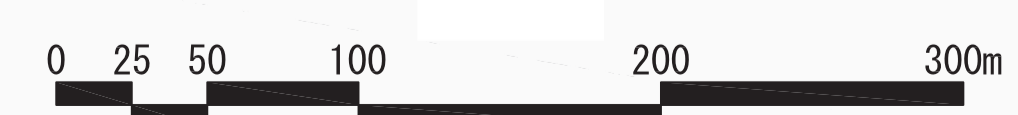
凡 例	
行政界	-----
地区計画区域	-----
地区整備計画区域	-----
地区の区分	複合利用A地区
	業務地区
	複合利用B地区
	公的利用A地区
	公園等利用地区
	公的利用B地区
公的利用C地区	

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 4都市基交審第28号 (承認番号) 3都市基審第171号、令和3年8月26日

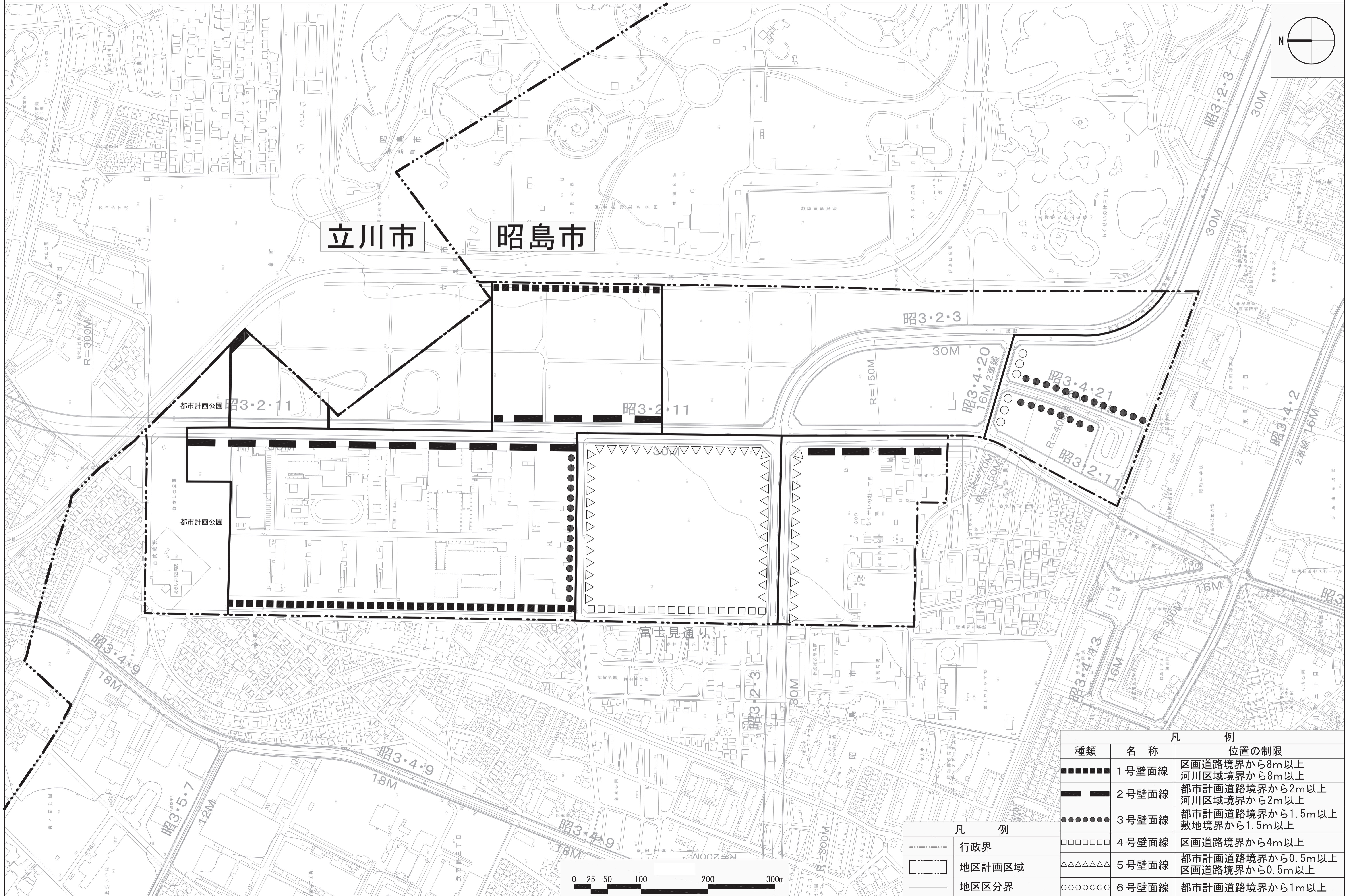


凡 例			
種類	名称	幅員	延長・面積
	区画道路 1号	6~10m	1,360m
	区画道路 2号	12m	260m
	区画道路 3号	12m	30m 立川市域含め40m
	歩行者専用道路	6m	230m
	緑道 1号	8m	510m
	緑道 2号	4m	270m
	環境緑地 1号	2m	1,080m
	環境緑地 2号	1.5m	250m
	環境緑地 3号	0.5m	1,030m
	環境緑地 4号	8m	250m
	歩道状空地 1号	1m	130m
	歩道状空地 2号	1.5m	350m

凡 例	
	行政界
	地区計画区域
	地区区分界

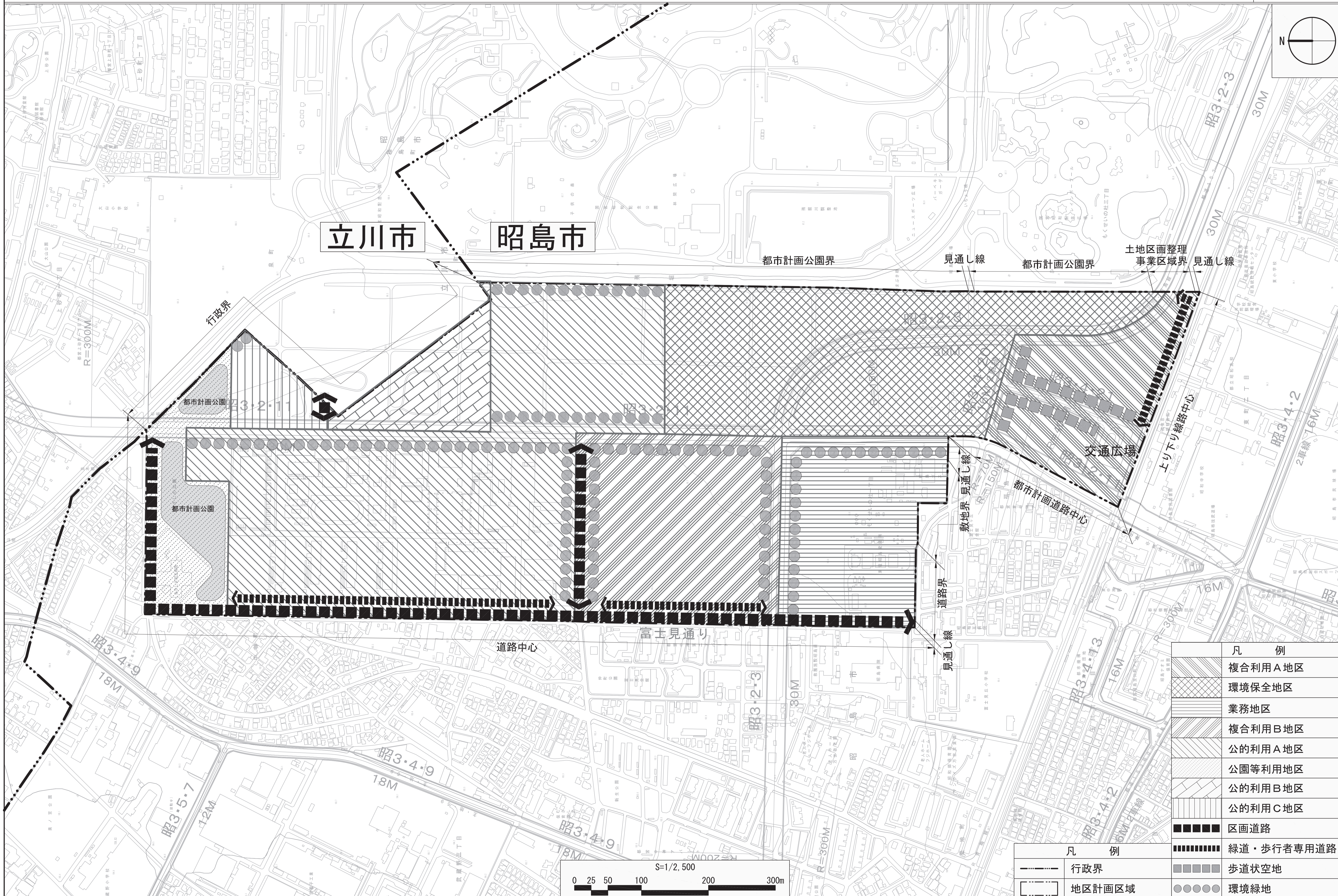


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 4都市基交審第28号 (承認番号) 3都市基審第171号、令和3年8月26日



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 河川区域境界から8m以上
■■■■	2号壁面線	都市計画道路境界から2m以上 河川区域境界から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
—	行政界	
□	地区計画区域	
—	地区区分界	

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,600分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 4都市高交審第28号 (承認番号) 3都市基審第171号、令和3年8月26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
	区画道路
	緑道・歩行者専用道路
	行政界
	地区計画区域
	歩道状空地
	環境緑地

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 4都市基交審第28号 (承認番号) 3都市基衛部第171号、令和3年8月26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り、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地区計画の策定を行い、令和 3 年 10 月には、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地区計画の変更を行ったところである。

また、本地区西側の区域は、中神土地区画整理事業の事業計画見直し対象区域であり、この区域では、土地区画整理事業から他の事業手法に変更することとする中神駅北側地域整備構想が令和 3 年 5 月に定められ、令和 4 年 9 月には道路・公園の整備方針及び整備計画を示した中神駅北側地域整備計画を策定している。

本案は、中神駅北側地域整備計画の中で、区域内の武蔵公園の見直しに向けた代替性の検証を行った結果、廃止することとした武蔵公園の代替となる緑空間として、市内の都市計画公園の再配置を図るとともに、地域の憩いの場・交流の場にふさわしい緑の拠点とし

て恒久的な利用を図るため、本地区計画において地区施設として定めている公園1号（むさしの公園）を都市計画公園とするために地区施設から外すべく、地区計画の変更を行うものである。