

立川基地跡地昭島地区に関する 都市計画変更原案等説明会

◎ 平成28年3月1日(火)
富士見会館



都市計画変更原案について

1/37

- 1.地区の概要
- 2.地区の経緯
- 3.都市計画の内容
- 4.今後のスケジュール

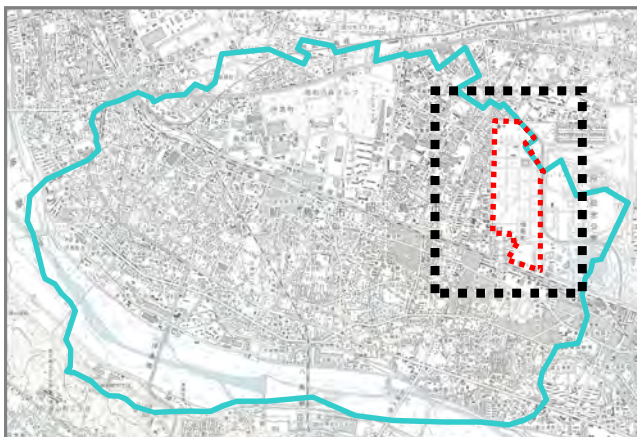
1.地区の概要



1.地区の概要

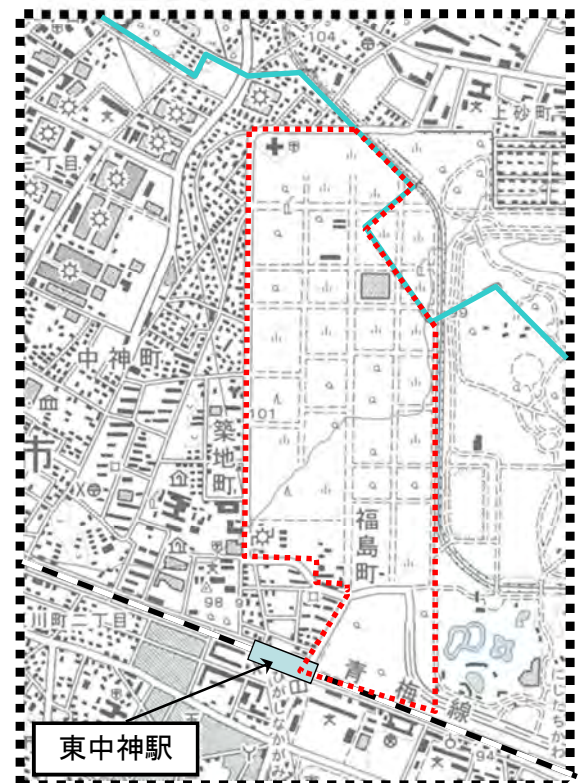
3/37

昭島市域



行政界

立川基地跡地昭島地区



この地図は、国土地理院発行の2万5千分の1地形図(拝島・立川)を使用したものである。

2.地区の経緯



2.地区の経緯

5/37

平成20年6月	立川基地跡地昭島地区の昭島市域土地利用計画を策定し、財務省に提出(昭島市)
平成22年3月	立川基地跡地昭島地区の土地利用計画の一部変更について関係者間で合意
平成22年6月	「立川基地跡地昭島地区における土地区画整理事業の施行に関する基本協定」の締結(東京都、昭島市、立川市、財務省、法務省、独立行政法人都市再生機構)
平成24年3月	地区計画の決定、用途地域等の変更
平成25年1月	土地区画整理事業の事業認可(施行者:都市再生機構)
平成25年7月	工事説明会の開催
平成26年11月	立川基地跡地昭島地区の土地利用計画の一部変更
平成28年2月	都市計画変更素案の説明会
本日 平成28年3月	都市計画変更原案等の説明会・縦覧

3.都市計画の内容

- ① 現在の用途地域等と変更案
- ② 地区計画とは
- ③ 現在の地区計画と変更案



3.都市計画の内容 ①現在の用途地域等と変更案

7/37

○用途地域とは

用途地域は12種類あり、地域内に建てられる建築物等がそれぞれ異なります。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校が建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

工業専用地域



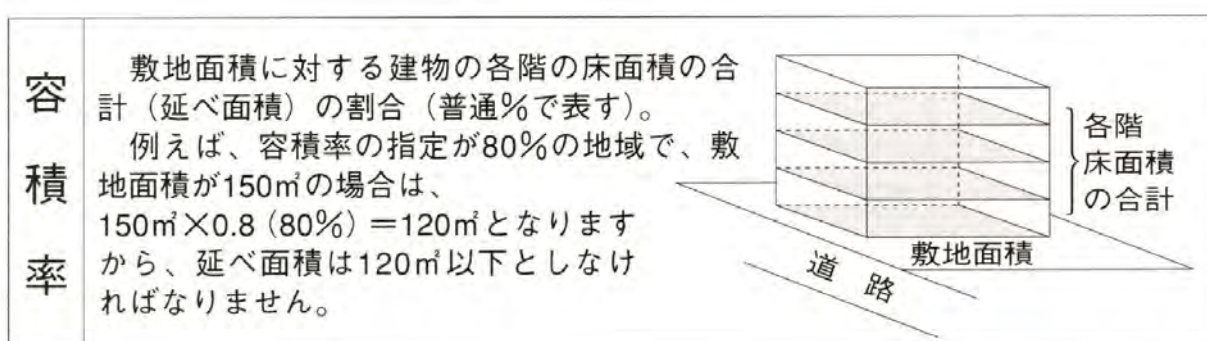
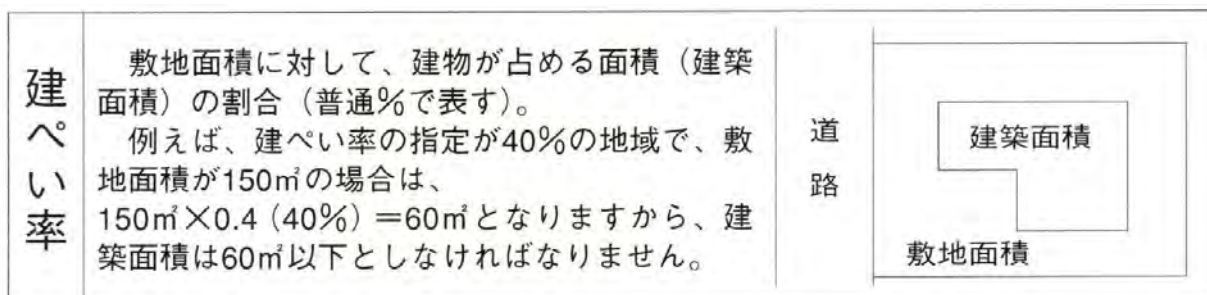
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

図出典：みらいに向けたまちづくりのために (財)都市計画協会

3.都市計画の内容 ①現在の用途地域等と変更案

8/37

○建ぺい率・容積率とは 建物の過密化を防ぎ、良好な環境を守るため、一定の敷地に建てられる建物の大きさを制限するものです。

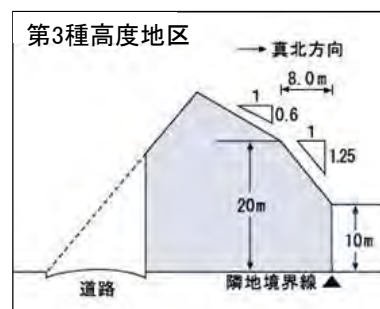
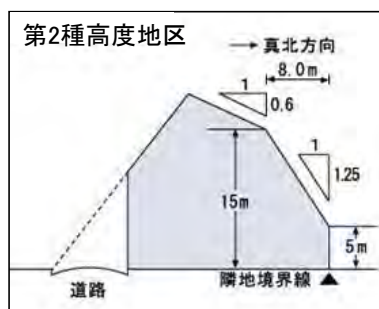
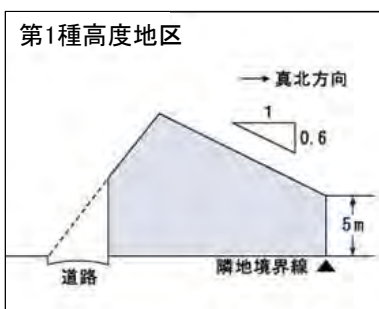


3.都市計画の内容 ①現在の用途地域等と変更案

9/37

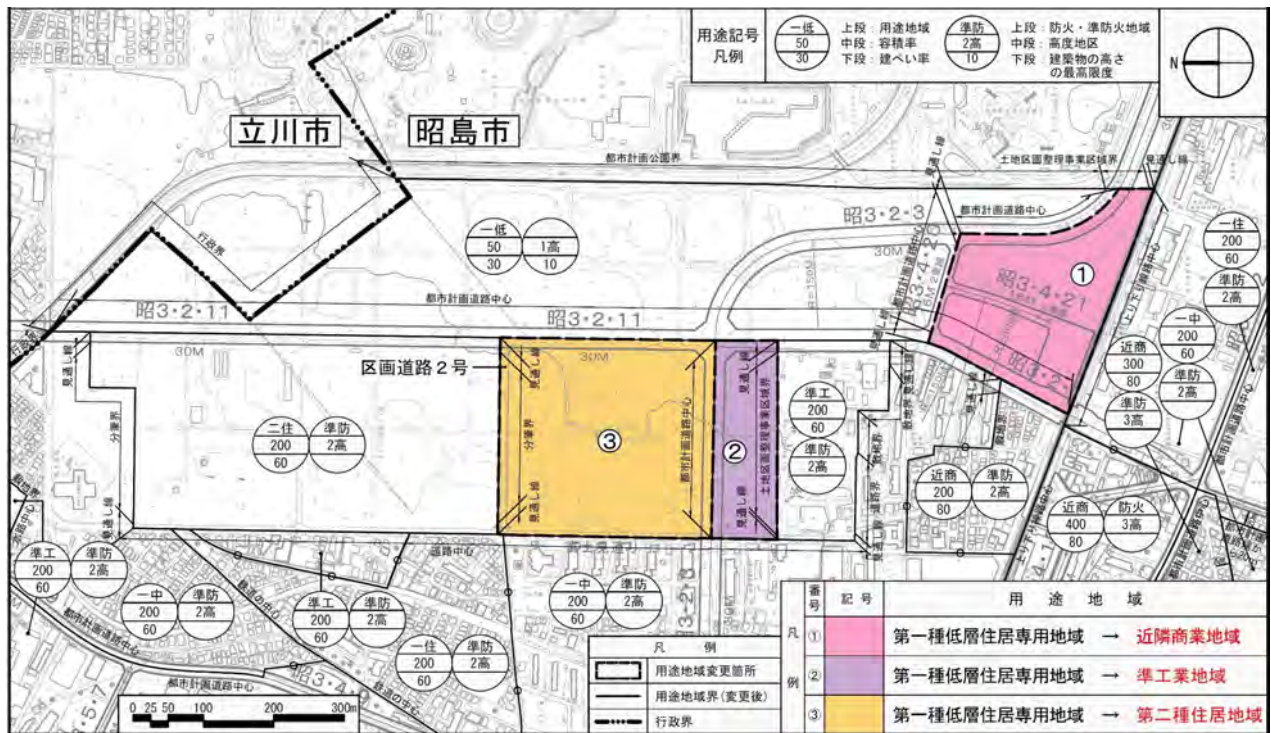
○防火地域とは（準防火地域） 市街地での火災の危険性を防ぐため、建物を耐火構造とするよう制限するものが防火地域・準防火地域の指定です。
 ⇒耐火構造としなければならない建築物の規模等を定めます。

○高度地区とは 日照や通風、採光などを確保し、住環境を保護するため、建築物の高さを制限するものが高度地区の指定です。
 ⇒建物の高さの限度・形状の規制を定めます。



3.都市計画の内容 ①現在の用途地域等と変更案

12/37



3.都市計画の内容 ①現在の用途地域等と変更案

13/37

番号	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さ (m)	高度地区	防火・準防火地域
①	第一種低層住居専用地域 ↓ 近隣商業地域	30 ↓ 80	50 ↓ 300	10 ↓ —	第一種 ↓ 第三種	— ↓ 準防火
②	第一種低層住居専用地域 ↓ 準工業地域	30 ↓ 60	50 ↓ 200	10 ↓ —	第一種 ↓ 第二種	— ↓ 準防火
③	第一種低層住居専用地域 ↓ 第二種住居地域	30 ↓ 60	50 ↓ 200	10 ↓ —	第一種 ↓ 第二種	— ↓ 準防火

赤字: 変更箇所

3.都市計画の内容 ②地区計画とは

14/37

○地区計画とは

- 生活上の身近な地区を単位として、住民の皆様が利用する道路、広場などの「地区施設」や、建物の建て方などについて、**地区の特性に応じて細かな計画とルールを定める、まちづくりの計画**です。
- 地区計画は、「**地区計画の方針**」と「**地区整備計画**」で構成されています。

地区計画の方針

- ・地区の位置付け
- ・まちづくりの目標
- ・実現していくための方針

地区整備計画

目標となる街並みを実現していくための

- ・道路、広場などの「地区施設」の規模と配置
- ・建築物等に関する具体的なルール

3.都市計画の内容 ②地区計画とは

15/37

地区整備計画ではこのようなことを定めます。

◇建物の用途を制限する◇

地区の目指すまちづくりのために、規制したい用途を定めます。

◇壁面の位置を制限する◇

道路等に面した建築物の壁面の位置を整え、統一感のある街並みとすることができます。

◇建築物の形態又は色彩等を制限する◇

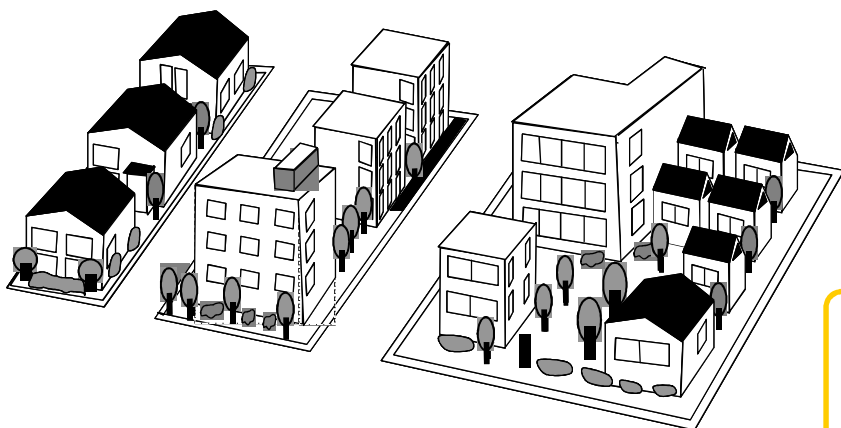
建物の屋根や外壁などの形状、材料・色彩などを定め、地区の特色を出すことができます。
屋外広告物などの工作物の規制ができます。

◇建築物等の高さの最高限度を定める◇

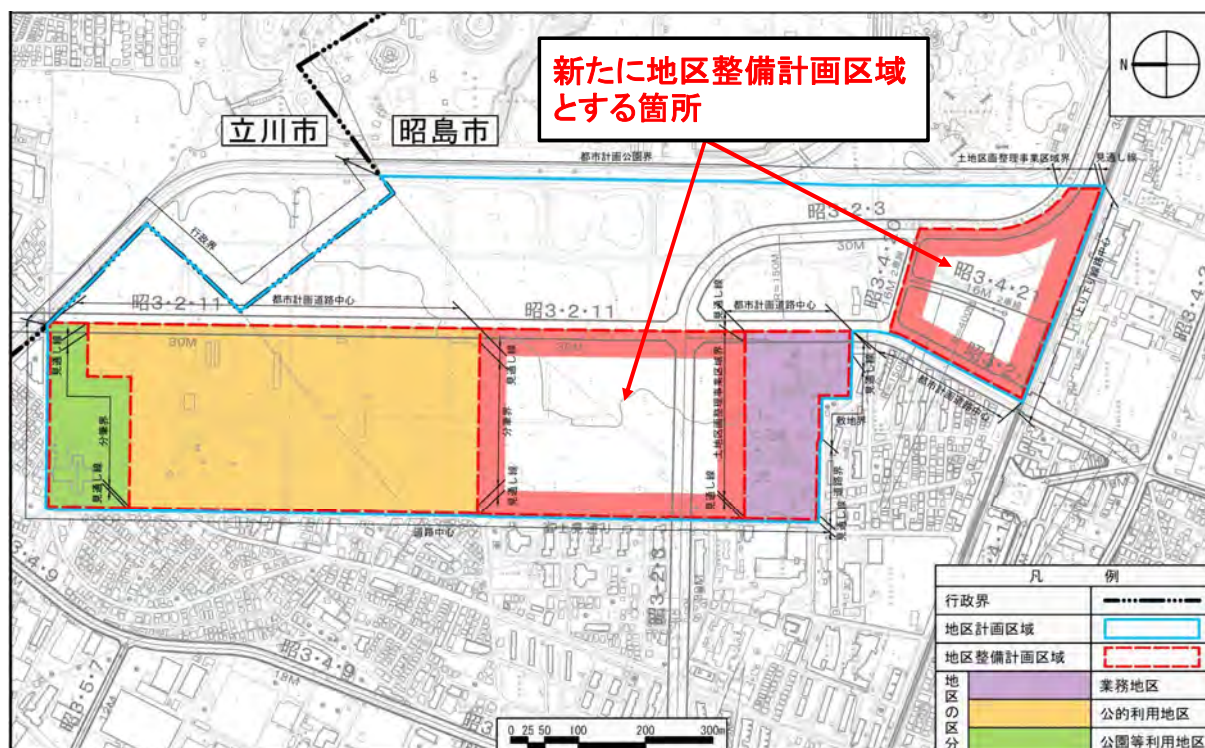
建築物等の高さを制限し、周辺環境に配慮し、統一感のある街並み形成を進めます。

◇建築物の敷地面積の最低限度を定める◇
敷地の細分化を防止します。

◇建築物の緑化率の最低限度を定める◇
地区内の緑化を推進します。



を地区計画区域、 を地区整備計画区域とします。



地区計画の主な変更内容

- 地区計画の土地利用の方針の一部変更
- 地区整備計画区域の拡大
- 地区整備計画区域内のルールを追加と一部変更
 - ・地区施設の指定
(区画道路・歩行者専用道路・緑道・環境緑地・歩道状空地)
 - ・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
 - ・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
 - ・建築物の緑化率の最低限度

地区計画の方針について

○名称、位置、面積、地区計画の目標

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	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。



3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

20/37

○土地利用の方針 (現在の方針)

本地区を6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していきます。

(6)公園等利用地区

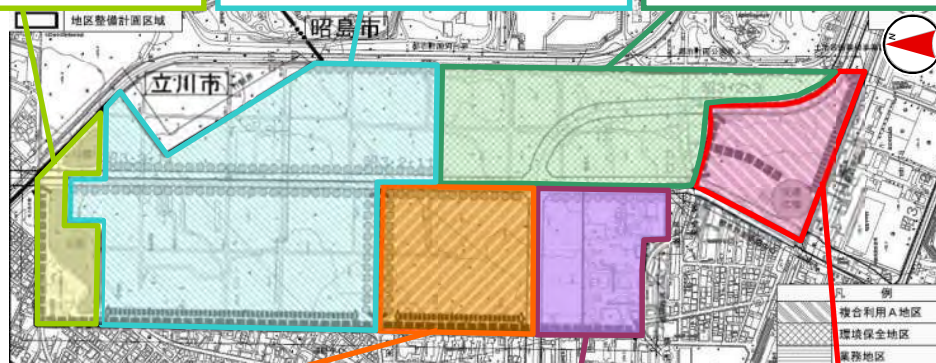
公園や病院等を主体とする周辺環境と調和した地区の形成を図る。

(5)公的利用地区

公共・公益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。

(2)環境保全地区

都市部の緑を確保するとともに、市民や来街者が憩うことのできる地区の形成を図る。



(4)複合利用B地区

業務・商業機能を主体としたにぎわいと活力を創出するとともに、ゆとりある住環境を兼ね備えた市街地の形成を図る。

(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、活力のある市街地の形成を図る。

(1)複合利用A地区

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。

3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

21/37

○土地利用の方針 (変更案)

本地区を6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していきます。

(6)公園等利用地区

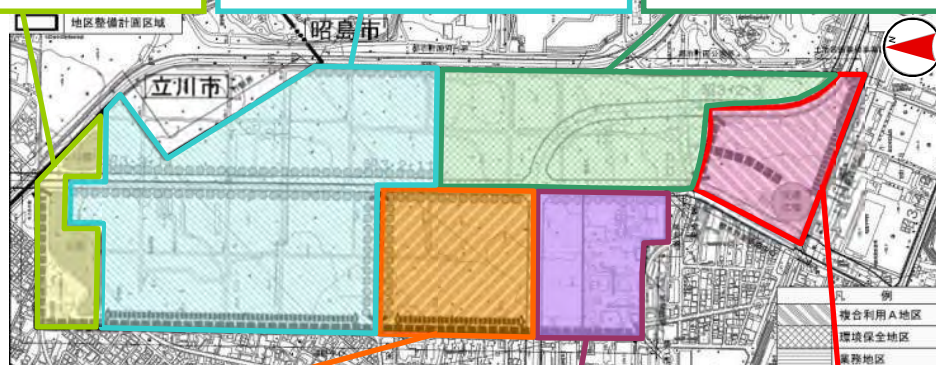
公園や病院等を主体とする周辺環境と調和した地区の形成を図る。

(5)公的利用地区

公共・公益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。

(2)環境保全地区

都市部の緑を確保するとともに、市民や来街者が憩うことのできる地区の形成を図る。



(4)複合利用B地区

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。

(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。

(1)複合利用A地区

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。

赤字:変更箇所

○地区施設の整備の方針

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、緑地等を配置します。

(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。
(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。
(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設置を積極的に推進する。

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ます。

- (1)建築物等の用途の制限を定める。
- (2)建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- (3)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。
- (4)建築物等の高さの最高限度を定める。
- (5)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- (6)建築物の緑化率の最低限度を定める。



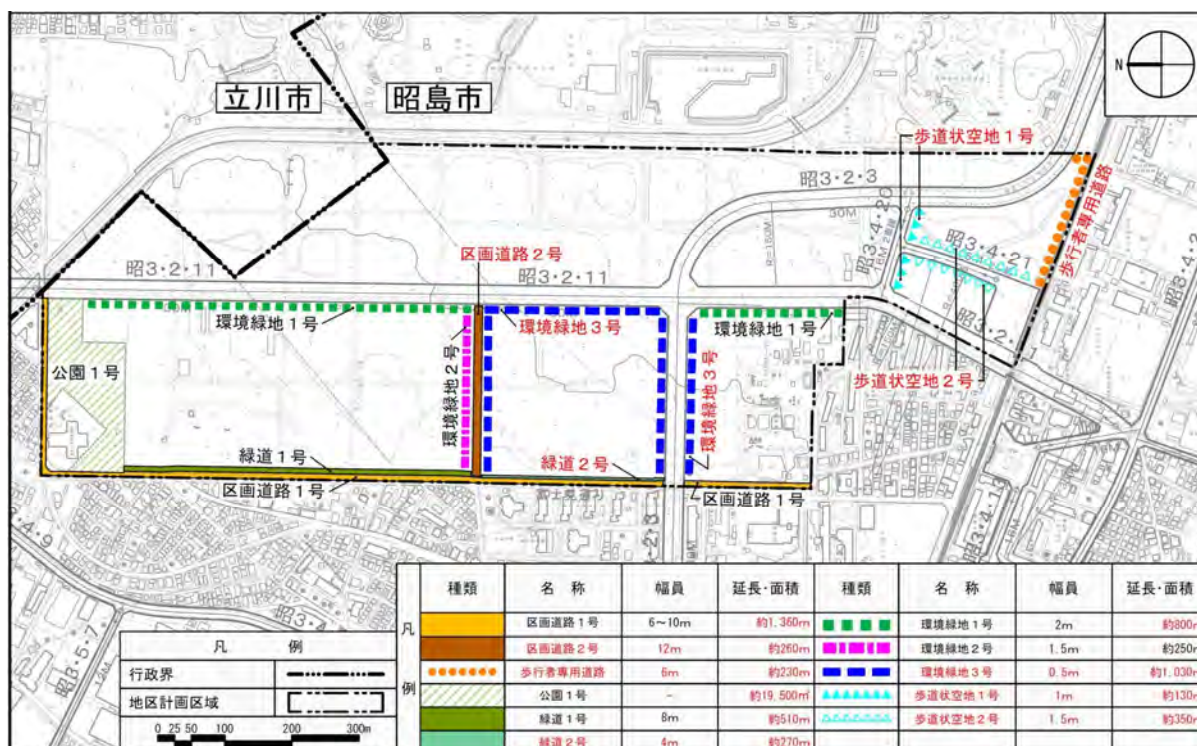
方針を実現するためのルールを設定します

変更無し

地区整備計画で定めるルールについて

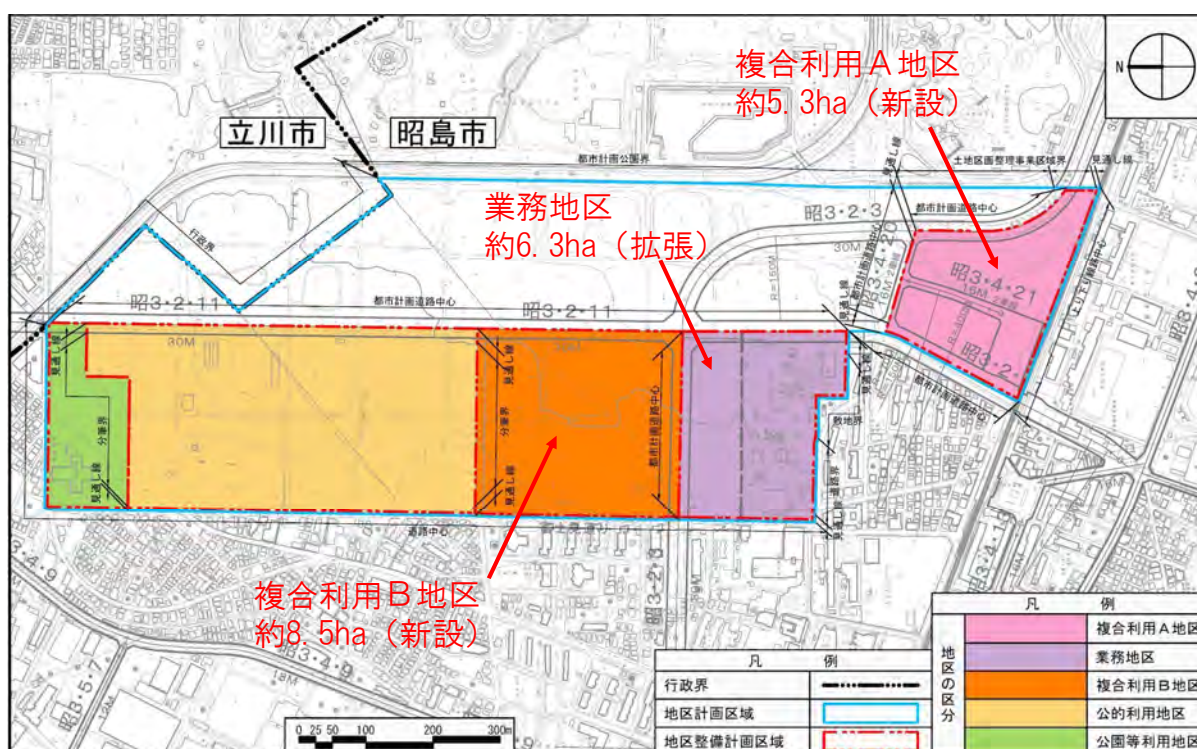
3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

○地区施設の配置



3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

○地区の名称



3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

26/37

○建築物等の用途の制限(現行の規定)

業務地区	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ①高圧ガス保安法第2条に規定する高圧ガスの製造、貯蔵、販売等の用に供する施設である建築物 ②ガス事業法第2条第1項に規定する事業の用に供する施設である建築物 ③電気事業法第2条第1項第1号に規定する事業の用に供する施設である建築物 ④電気通信事業法第2条第4号に規定する事業の用に供する施設である建築物 ⑤店舗等の床面積が1,000㎡以下のもの ⑥事務所等 ⑦工場・倉庫等(ただし、建築基準法別表第二(ぬ)項第1号に該当するものを除く) ⑧前各号の建築物に附属するもの
公的利用地区	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建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び第3号に該当するもの
公園等利用地区	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

3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

27/37

○建築物等の用途の制限(変更案)

業務地区 (変更)	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 ④ホテル又は旅館 ⑤自動車教習所
公的利用地区	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建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び第3号に該当するもの
公園等利用地区	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

赤字: 変更箇所

3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

28/37

○建築物等の用途の制限(変更案)

複合利用A地区 (新規)	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、勝馬投票券発売所、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・倉庫等
複合利用B地区 (新規)	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、勝馬投票券発売所、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

赤字: 変更箇所

3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

29/37

○建築物の敷地面積の最低限度

各地区では、次の最低限度未満の敷地に建築物を建てることはできません。

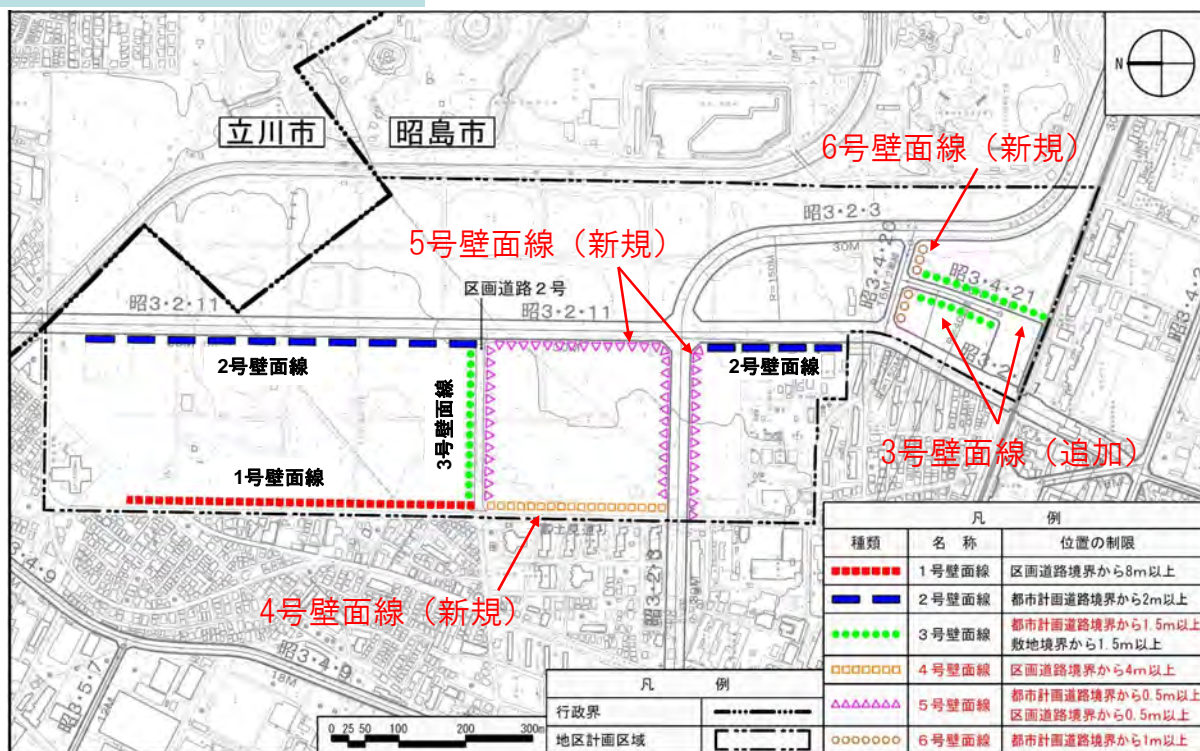
変更なし			(新規)	
業務地区	公的利用地区	公園等利用地区	複合利用A地区	複合利用B地区
250㎡	1,000㎡	100㎡	250㎡	115㎡

赤字: 変更箇所

3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

30/37

○壁面の位置の制限

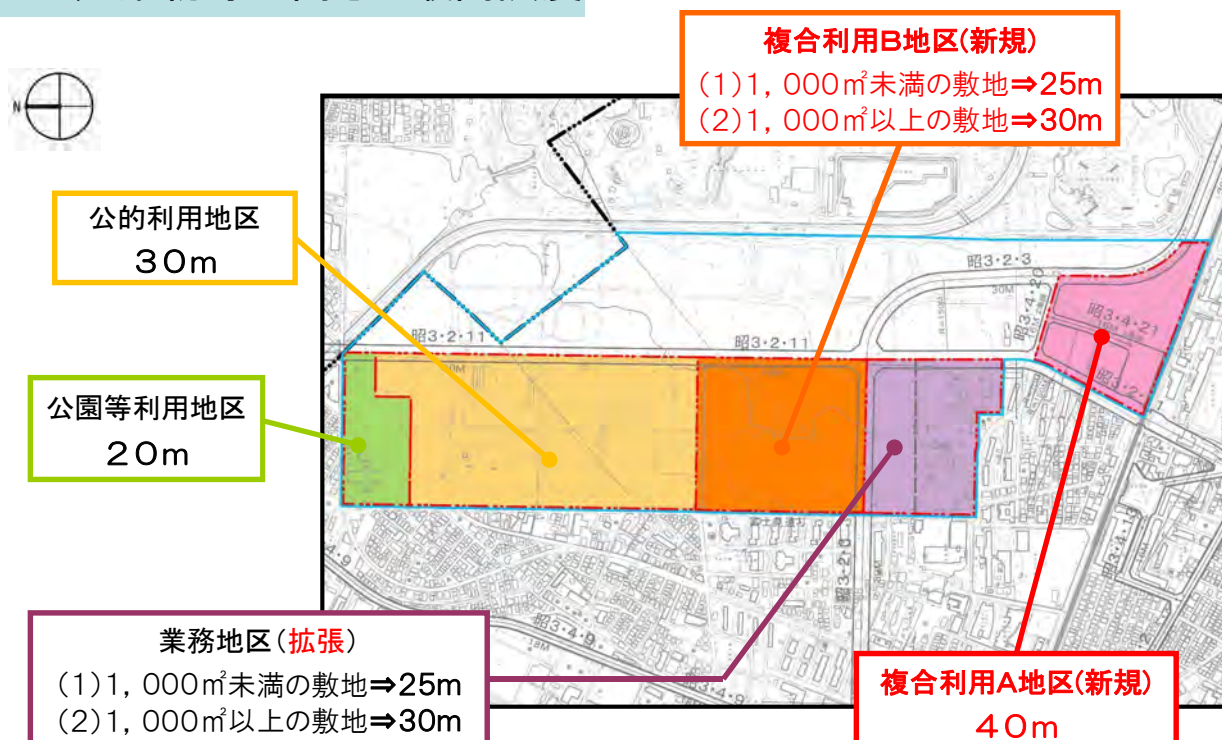


赤字: 変更箇所

3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

31/37

○建築物等の高さの最高限度



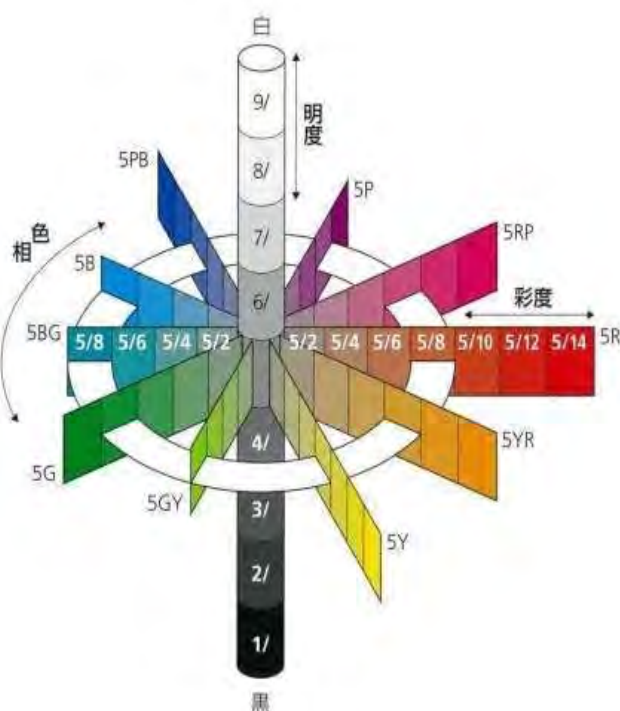
赤字: 変更箇所

3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

32/37

○建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

<マンセル表色系のしくみ>



<色彩例>

【緑のイチョウの葉】

じゅうジーワイ ご の ろく
10GY 5 / 6
 色相 明度 彩度



【黄葉したイチョウの葉】

ごワイ なな の はち
5Y 7 / 8
 色相 明度 彩度



3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

33/37

○建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

「地区整備計画区域」では、建築物等の形態又は色彩その他の意匠が制限されます。

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。

【外壁面の5分の4以上の面積】

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| (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 |

【屋根面】

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| (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 |

2. 屋外広告物は、設置位置、形態、規模、デザイン、色彩等について、地区の良好な環境及び景観に配慮したものとする。

業務地区
(拡張)

公的利用
地区

公園等
利用地区

複合利用A
地区(新規)

複合利用B
地区(新規)

赤字: 変更箇所

3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

34/37

○建築物の緑化率の最低限度(現行の規定)

1,000㎡以上の敷地内における地上部の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。ただし、市長が敷地の形態上、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。

- (1) 地上部の面積の10分の2.5
- (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に規定する部分の面積(都市緑地法(昭和48年法律第72号)第40条に基づいて算出したもの。)の地上部の面積に対する割合に、10分の0.5を加えた値

(既定箇所)

業務地区

公的利用地区

公園等利用地区

3.都市計画の内容 ③現在の地区計画と変更案

35/37

○建築物の緑化率の最低限度(変更案)

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、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。

- (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

(変更)

業務地区

公的利用地区

公園等利用地区

赤字: 変更箇所

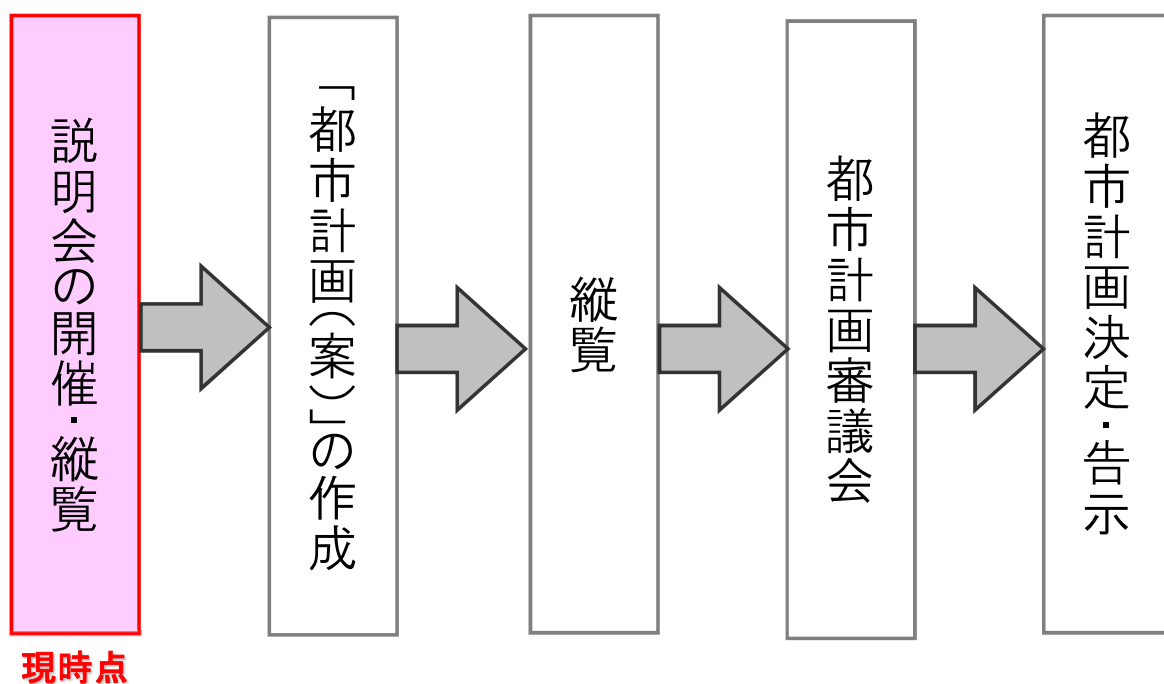
4.今後のスケジュール

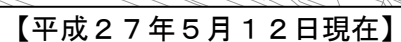


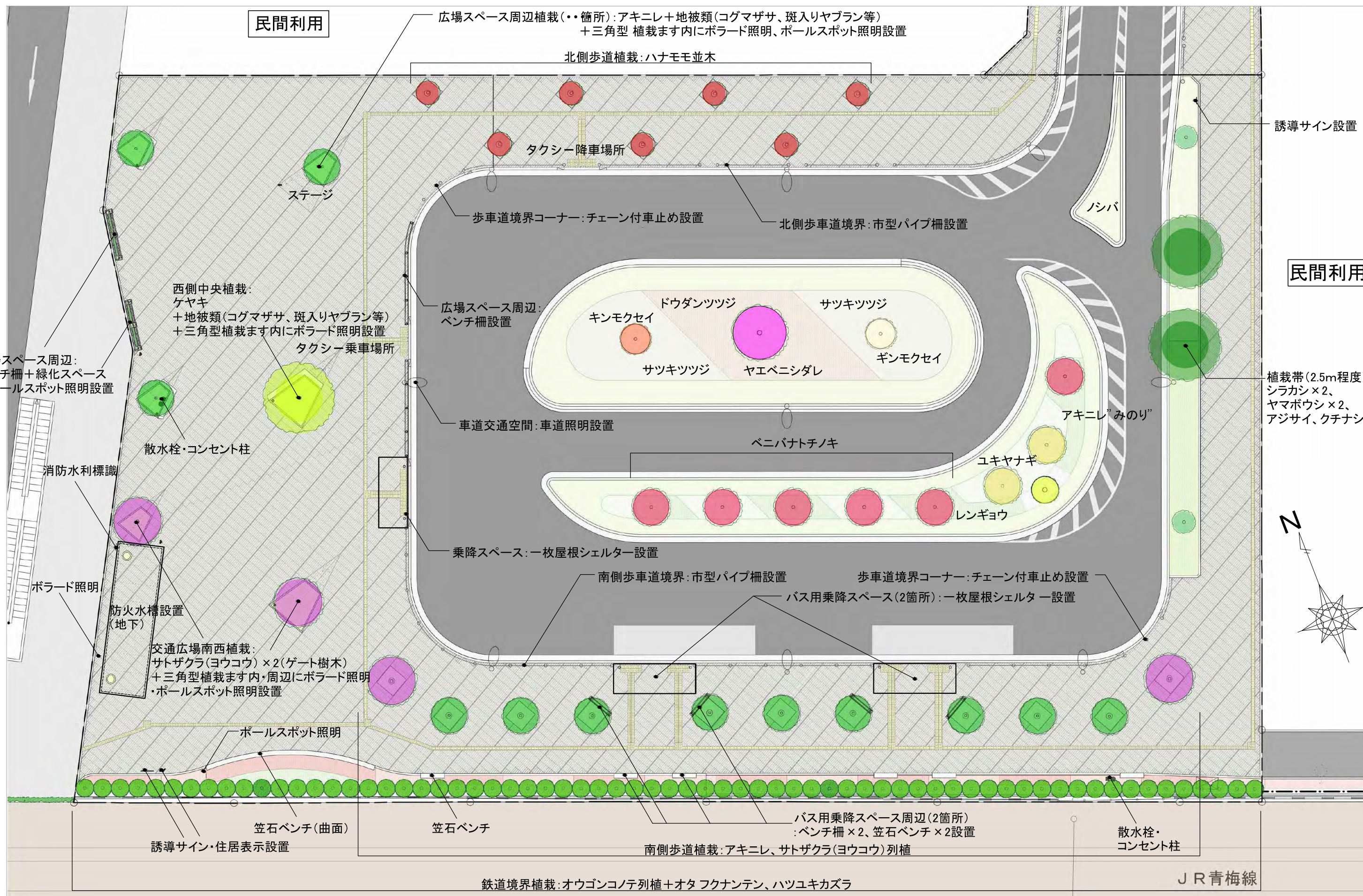
4.今後のスケジュール

37/37

○都市計画決定の手続きについて

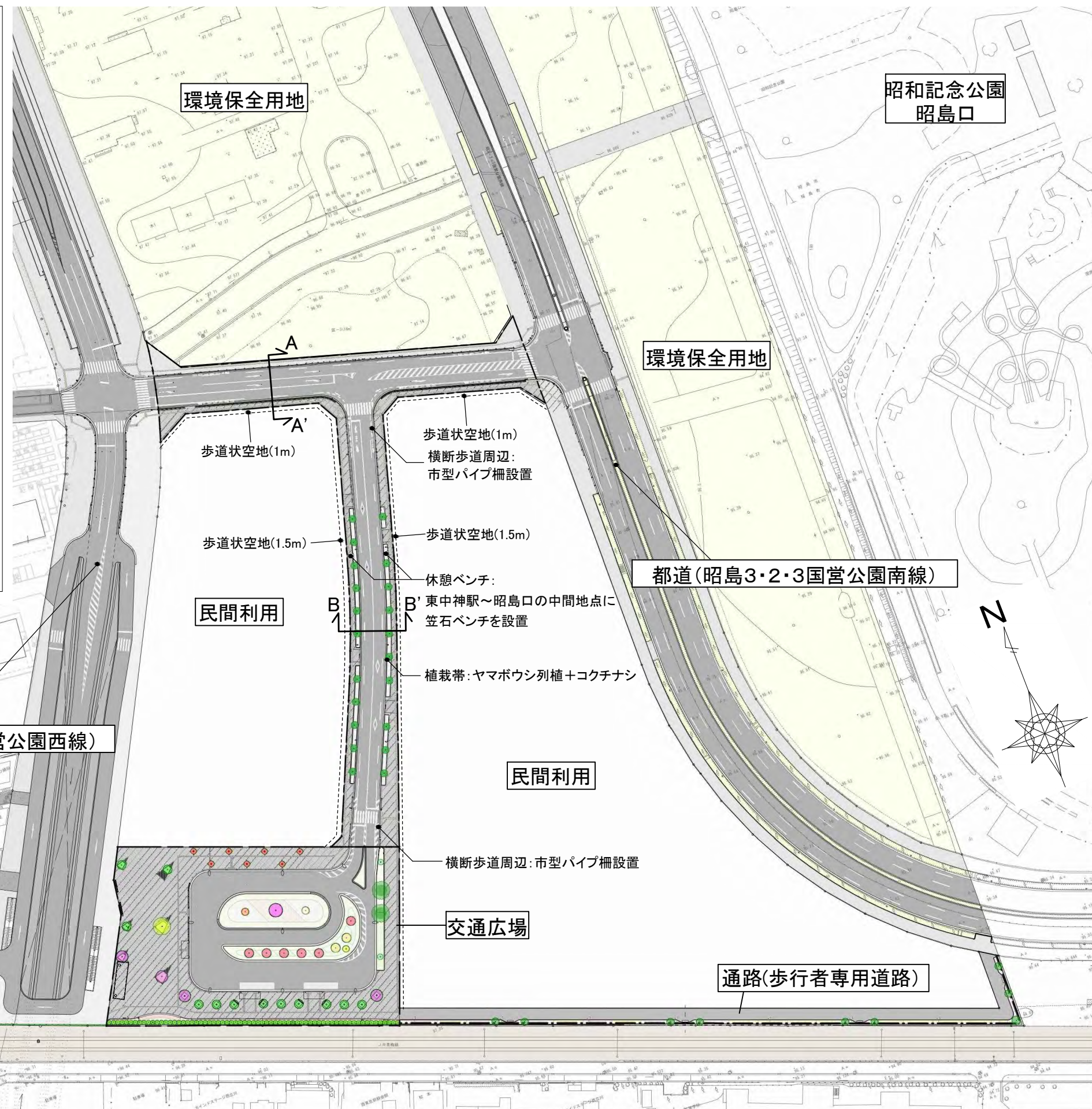
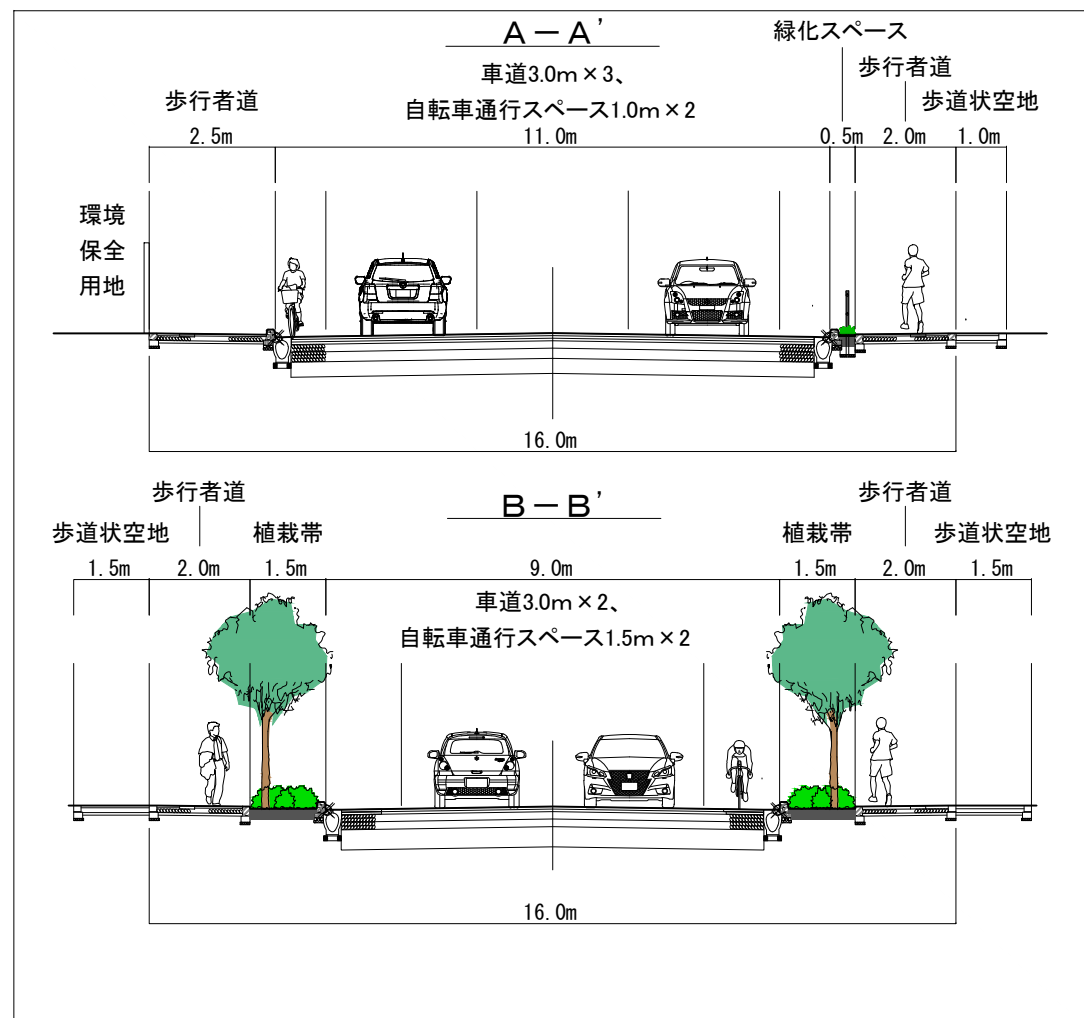






交通広場計画図





交通広場周辺全体図



※既存樹木の位置はイメージとします。現況状況を確認の上反映します。
※既存構造物(廃線跡など)の位置はイメージとします。現況状況を確認の上反映します。
※施設仕様・規模等については、整備予算に応じて設定します。

◇造成方針

- (1) 基本的考え方
- ・築山造成では、築山自体が個性的な景観を形成するとともに展望機能（地区や残堀川への眺望）を有する場を設定する。
 - ・築山形態は、視点場（築山を引いて見える主たる場所）からの見え方・形の対比に留意し決定する。
 - 視点場1：シンメトリな美しい斜面
 - ※築山を最も美しいシルエットで眺められるポイントに設定
 - 視点場2：アシメトリなゆったりとした斜面
 - ※視点場1を引き立たせる対比した視点場を設定（残堀川側からの視点）
 - ・動線設定は、主な視点場からの景観に留意し配置する。
 - * 西・東の歩道から最短距離でアクセスできる階段
 - * 南側斜面にバリアフリー準拠した園路（8%以下）
 - ・築山高は、敷地制約や盛土施工条件などを考慮し、最大限の高さ（7m程度）で設定する。
 - ※7m以上の盛土造成の場合、小段の設置検討が必要。
 - ・以上を踏まえ、図中緑ハッチはモニュメント築山造成（約H7m）、青ハッチはバリアフリーに準拠したアプローチ園路用の築山造成である。
 - ・築山造成用土は、地区内発生土を流用する。

視点場1：最も美しいシルエットポイント

視点場2（対比）

展望造成築山

芝生の緩斜面

・勾配1：5～7程度

アプローチ園路造成

・尾根ラインに園路を設置

□築山頂上から残堀川の視覚の範囲検証



造成方針図

視点場1

★最も美しいシルエットで眺められるビューポイント
〈北側ゲートから望む築山シルエット（シンメトリー）〉

◆重視するポイント

「眺める」対象の築山の効果的機能を最大限に活かす。

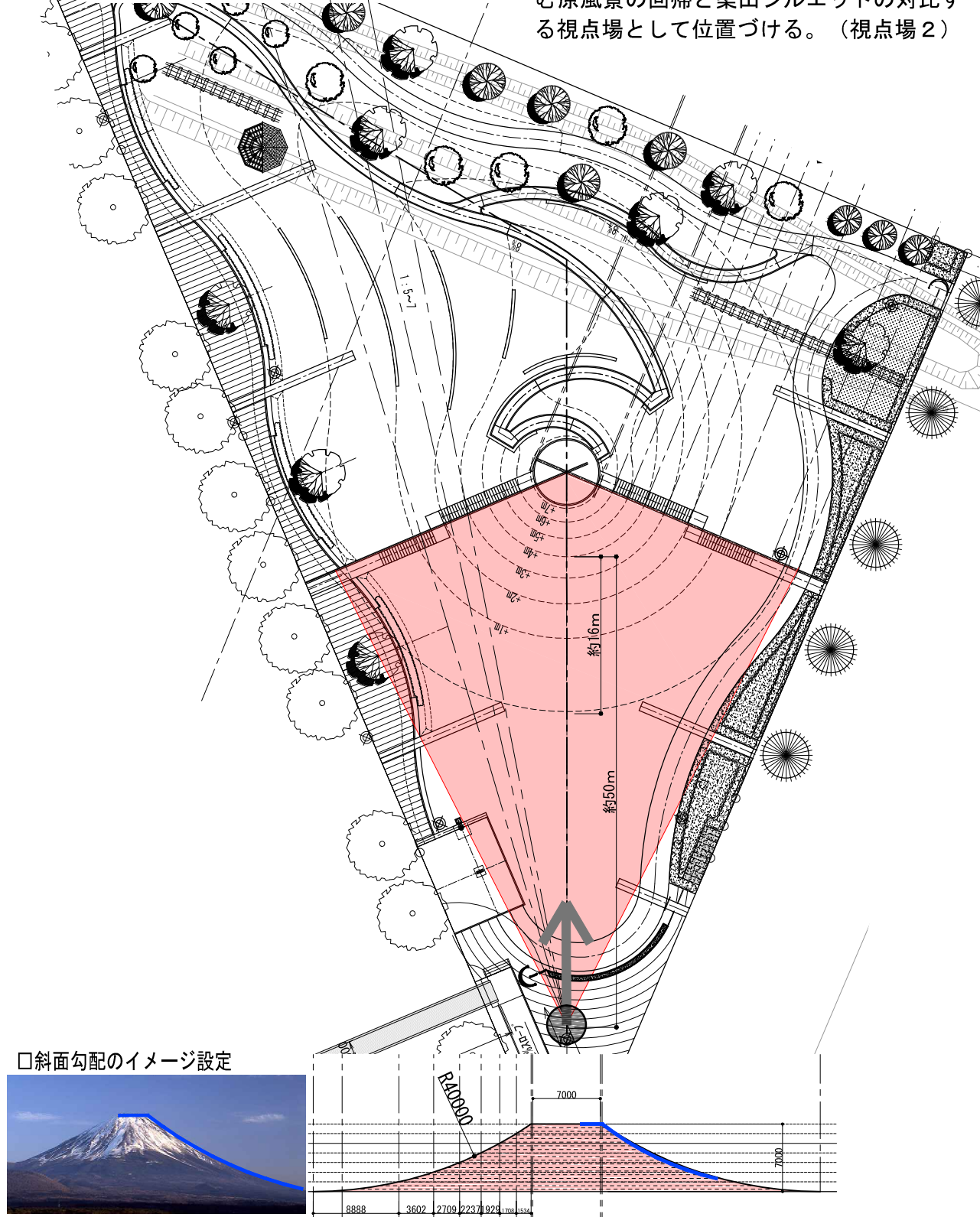
* 街の景観価値の向上。

* モニュメント性・象徴性の向上。

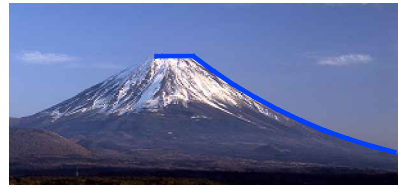
□視点場の設定に対する設計の考え方

・ 昭島市側からの「視点場」は、築山が最も美しく眺望できる北側ゲート空間の1点に集約する。

・ 残堀川からの眺望は、かつて富士山を望む原風景の回帰と築山シルエットの対比する視点場として位置づける。（視点場2）



□斜面勾配のイメージ設定

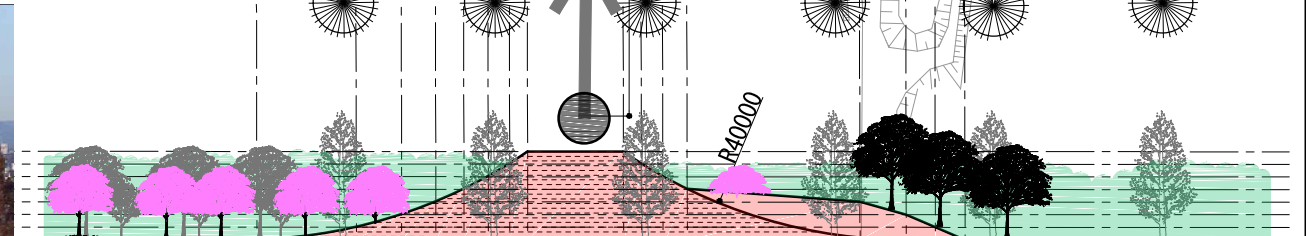
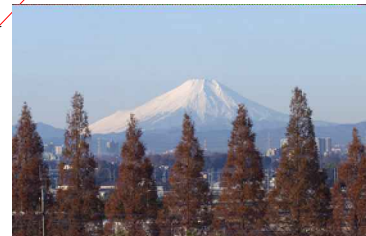


借景観

☆昭島地区の景観資源を背景に取り込んだビューポイント
〈都市計画道路側から望む築山シルエット〉

- ◆ 築山の稜線とメタセコイヤ（将来）の樹冠の対比。
- ◆ 3号公園の背景にある自然資源（残堀川のサクラ、昭和記念公園や2号公園の樹林帯）を「借景」として取り込んだ景観美が魅力である。四季の移ろい。

□シルエットイメージ



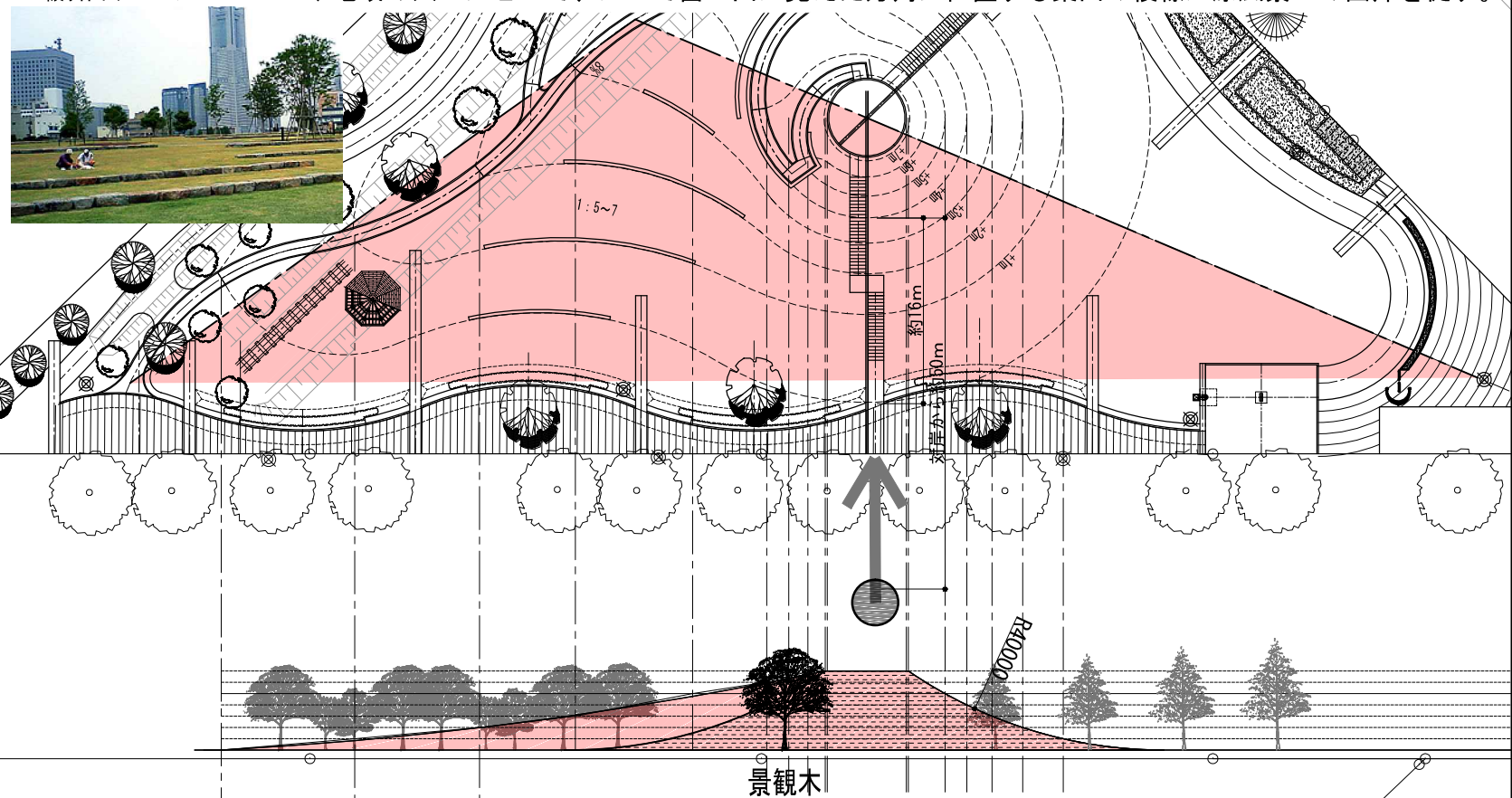
視点場2（対比）

☆視点場1と対比するビューポイント
〈残堀川側から望む築山シルエット（アシメトリー）〉

□緩斜面イメージ



◆ 地域の人々にとって、かつて富士山が見えた方角に位置する築山の稜線が原風景への回帰を促す。



景観木

「昭和記念公園西」交差点改良に伴う交通形態の変更について

【現況】

【第Ⅰ段階:平成28年4月頃～5月頃】

【第Ⅱ段階:平成28年6月頃～7月中】

【第Ⅲ段階:平成28年7月中旬～平成29年3】

歩行者・一般車両



工事用車両

