

# 立川基地跡地昭島地区の昭島市域土地利用計画

## 1 はじめに

本利用計画は、平成10年に東京都が策定した立川基地跡地昭島地区土地利用構想（以下、「構想」という。）を基本としつつ、立川基地跡地昭島地区土地利用計画連絡協議会（以下、「協議会」という。）における調査検討、関係機関の利用の意向やパブリックコメントなどを踏まえ、立川基地跡地昭島地区の昭島市域の土地利用計画としてまとめたものである。

## 2 策定の経緯

立川基地跡地は、昭和52年（1977年）に米軍から約460ヘクタールの全てが返還されたが、本昭島地区は、長期的観点から有効利用を考える必要があり「原則留保、例外公用・公共用利用」の留保地とされた。

平成10年11月には、東京都が構想を策定しましたが、その後の社会経済状況が大きく変化し、流域下水道処理場等、構想に位置づけられていた諸機能の立地が不確定になるとともに、東京都施行による土地区画整理事業の実施が困難になった。

また、平成15年6月に国の財政制度等審議会から、留保地の方針が「原則利用、計画的有効活用」へと答申が示され、基本方針が大きく転換された。

このため、平成16年度より、協議会において、土地利用計画や事業手法等について再検討を開始し、平成15年6月の答申からおおむね5年以内に、実現性のある土地利用計画を策定することとした。

昭島市は、協議会や国並びに関係機関と土地利用の方向性について検討し、協議・調整を図ってきたところであり、本地区の昭島市域土地利用計画としてとりまとめたものである。

## 3 計画の位置付け

本計画は、本地区の昭島市域の利用計画をとりまとめたものであり、関係者間で等しく共有し、今後のまちづくりの指針とすべきものである。

この方針を踏まえ、今後、具体的な整備等について検討していくこととなる。

本地区の土地所有者である財務省に提示し、本計画に沿って土地処分が図られるよう要請するとともに、計画的な市街化や、適切な土地利用が図れるよう、国に対してまちづくりへの協力を求めていくものである。

## 4 本地区の位置づけ

東京都が策定した「都市づくりビジョン」（平成13年10月）や、「昭島都市計画区域マスター プラン」（平成16年4月）、「多摩の「心」育成・整備計画」（平成10年4月）において、核都市立川の一翼を担い、都市機能を立地、誘導するとともに、良好な環境を有する市街地の整備を図る地区として、また、「昭島市都市計画マスター プラン」（平成12年3月）において、新・交流拠点、緑の拠点として位置づけられている。今後、多摩地域の都市活力を維持発展させる上で、重要な場所にあると考えられる。

## 5 立川基地跡地昭島地区の昭島市域まちづくりの基本的考え方

本地区は、核都市立川の整備エリアに含まれる貴重な空間であり、昭島市の東の玄関口として、核都市にふさわしい広域的な機能の導入を図り、賑わいと活気を創出するとともに、本地区的シンボルである昭和記念公園の緑を活用し、環境や景観に配慮した、質の高い生活空間を形成し、昭島市都市計画マスタープランにおける将来都市像である、「水と緑とやさしさを育てるまち昭島」の実現に向け、跡地利用を行っていく。

## 6 土地利用の考え方

(基本的考え方)

- ・昭和記念公園や残堀川を生かし、環境保全や環境負荷の軽減、周囲に公園等、連続した緑の空間を確保するなど緑を基調とした、人と自然が調和した「人に優しい」まちづくりを実現する。
- ・昭島新時代のまちづくりとして、昭島市の東の玄関にふさわしい機能の導入を図る観点や、オープンスペースを充分に確保していく視点から、広域的な公的施設等を導入する。
- ・将来都市像である「水と緑のまちづくり」を実現するため、高さを抑えた建物の導入を基本とし、緑の中に建物が見え隠れするような土地利用を促進する。
- ・東中神駅に近接した地区は、豊かな環境と駅前の立地を生かした居住機能、及び市民生活に利便性や快適性を提供する日常生活機能を集積させた生活中心地を形成する。

(利用イメージ)

地区内を、大きく、7ゾーンに区分する。

(1) 公共利用、民間利用(南側)

駅への近接性を生かし、業務・商業系や住宅系施設の融合した、賑わいと活気あふれるゾーンを形成

(導入施設)

- ① 交通広場（地元利用）
- ② 業務・商業等複合施設（民間利用）
- ③ 住宅（民間利用）

(2) 環境保全用地(東南側)

昭和記念公園に隣接したまとまった敷地を生かし、緑豊かなゾーンを形成

(3) 公共利用(東側中央部)

環境保全用地や残堀川と連続した、環境に配慮したゾーンを形成

(導入施設)

- ① 公共利用（検討中）
- ② 調節池（都利用）

調節池の平常時利用については、スポーツ施設の整備などを検討することとする。

#### (4) 公的利用(東北側)

市境に隣接するエリアであり、その行政区域が地形地物で設定されていないことから、利用のあり方については、今後調整を要する公的利用ゾーンとして引き続き検討

#### (5) 公園等(北側)

市街地に隣接したエリアとして、地域に親しまれる、安らぎと憩いの空間を形成

##### (導入施設)

###### ① 公園緑地（公共利用）

#### (6) 公共利用(西北側)

国の施設を主体とすることで、オープンスペースを確保し、国の施設の地域開放や新たな地域との交流を創出することなどを通じ、地域の活力を生むゾーンを形成

##### (導入施設)

###### ① 國際法務総合センター（仮称）（國利用）

- i ) 矯正医療センター ii ) 少年非行対策センター iii ) 矯正研修所
- iv ) 国連アジア極東犯罪防止研修所 v ) 公安調査庁研修所
- vi ) 職員宿舎

###### ② 歩道と植栽が一体となった緑道を確保

導入施設のうち、矯正医療センター及び少年非行対策センターの矯正施設は、既成市街地との間に職員宿舎や研修所、公園、緑道などを配置するなど、一定の緩衝帯を設けることにより、地域の住環境に充分配慮していくこととする。

#### (7) 民間利用(西南側)

比較的駅に近いエリアであり、公園に隣接する環境を生かし、隣接する市街地との調和を図るゾーンを形成

##### (導入施設)

- ① 業務・商業等施設
- ② 住宅（民間利用）
- ③ 地域に資する福祉等の施設
- ④ 歩道と植栽が一体となった緑道を確保

## 7 整備の進め方

### (1) 基盤整備

- ・本地区は、土地区画整理事業により、計画的に市街化を図ることを基本とする。
- ・現都市計画道路ネットワークを基本に、区画道路についても、土地利用計画と整合を図りつつ、事業化に向けた計画の検討を行ったうえで、整備を進める。
- ・東中神駅から、主要な施設に至るまで、段差のないユニバーサルデザインに配慮した歩行者ネットワークを形成する。

- ・地区内の基盤整備に当たっては、舗装材に表面の熱負荷の軽減に資する保水性の高い舗装材等の利用を図るなど、環境に充分配慮した整備を誘導する。

## (2) まちづくり

- ・周辺の市街地整備の状況も考慮しつつ、まちづくりの基本的考え方を実現するために、地区計画などの適切な都市計画手法の導入を検討していく。
- ・区域が周辺の既設道路と接する部分は、必要に応じて区域内へのセットバック等の検討を行う。
- ・建築物の高さや配置の工夫などにより、地区にふさわしい景観形成をおこなうとともに、屋上緑化や太陽エネルギー利用など、環境に配慮した施設建築を誘導する。
- ・土地区画整理事業の実施に当たっては、市街化区域への編入をはじめとして、所定の都市計画の手続、及び環境影響評価の手続きを経て、事業化する。

## (3) その他

- ・都市計画道路昭3・2・11と鉄道の交差部については、道路の立体化により踏み切りを解消する。
- ・都市計画道路昭3・2・11の整備によって、現在の市民図書館が地区外へ移転することになるが、今後事業実施段階において、分館的な図書館機能を確保できるか、整備手法や運営形態等を含め、検討していくこととする。
- ・区域内の都市計画道路に接続する、区域外の都市計画道路の整備については、地区内の土地利用の時期を踏まえた整備を検討する。
- ・東中神駅の北口改札常時開設を解決するための駅の橋上化や南北自由通路などの課題について、一体的な解決を図る。
- ・東中神駅北口に近接する、基地跡地区域外の既成市街地は、都営住宅の建て替えなど、今後の土地利用変化の動向を見極めつつ、地元の意向を把握しながら、駅前にふさわしい、街づくりを検討していく。

## 8 課題

- ・本計画は、土地利用の方向性を示したものであり、都市計画道路以外の区画街路などは、土地利用の具体化に合わせて今後検討していくことになる。また、本地区は、詳細測量が実施されていない状況である。

以上のことから、本計画においては、各土地利用の面積は記載せず、今後事業実施段階において確定していく必要がある。

- ・本計画の公園については、現時点で事業主体が確定していない等、引き続き調整を行う必要がある。
- ・現在実施されている自然環境調査の結果が、本計画の事業化に影響を及ぼす可能性が生じた場合には、利用計画の変更等、必要な検討を行なうこととする。
- ・本地区の開発後も地下水100%の水道事業を継続すべく、水道施設の検討を行うこととする。
- ・公共利用（北東側）については、立川市と協議・調整を行い、具体的な土地利用を検討していく必要がある。

## 立川基地跡地昭島地区 利用計画図

