

若葉町まちづくり方針



令和 5(2023) 年
立川市

目次

■ 第1章 まちづくり方針の策定にあたって	1
1 背景	1
2 位置付け	3
3 目的	3
■ 第2章 対象区域	4
■ 第3章 まちづくりの前提条件	5
1 都市計画マスタープラン概要	5
2 地域別構想	6
3 土地利用の変化	7
■ 第4章 若葉町の現況と課題	8
1 人口の動向	8
2 土地利用	9
3 都市基盤	11
4 都市環境	12
5 公共施設	13
6 課題の整理	18
■ 第5章 市民意見・サウンディング型市場調査結果	19
1 若葉町まちづくりワークショップ	19
2 若葉町まちづくりに関するアンケート（抜粋）	20
3 旧若葉小学校・現清掃工場跡地※の利活用に関するサウンディング型市場調査	25
4 旧若葉小学校の利活用に関するトライアル・サウンディング型市場調査	26
5 市民意向等の整理	27
■ 第6章 まちのコンセプト	28
■ 第7章 まちづくりの進め方	30
■ 第8章 公共施設再編・跡地活用の方向性	31
1 全体イメージ	31
2 第九中学校圏域再編方針	32
3 若葉児童館・若葉学童保育所整備計画	32
4 面積・コスト削減予測	38
5 旧若葉小学校・旧清掃工場跡地活用方針	39
■ 資料編	44

※「現清掃工場」と記載しているのは、サウンディング型市場調査実施当時（令和3（2021）年11月～12月実施）の記述であり、令和5（2023）年6月時点での「旧清掃工場跡地」を指しています。

【将来像が実現した街の姿イメージ図（「まちの将来像」と「まちづくりの方向性」）】



第1章 まちづくり方針の策定にあたって

1 背景

市は、今後の人口減少と施設の老朽化、厳しい財政状況の予測を踏まえ、全ての公共施設を現状のまま維持することは困難であるという見通しから、平成26(2014)年度に「公共施設のあり方方針」を定めて以降、安全で持続可能な公共施設を保有し続けるために、公共施設の再編^{*1}を進めてきました。

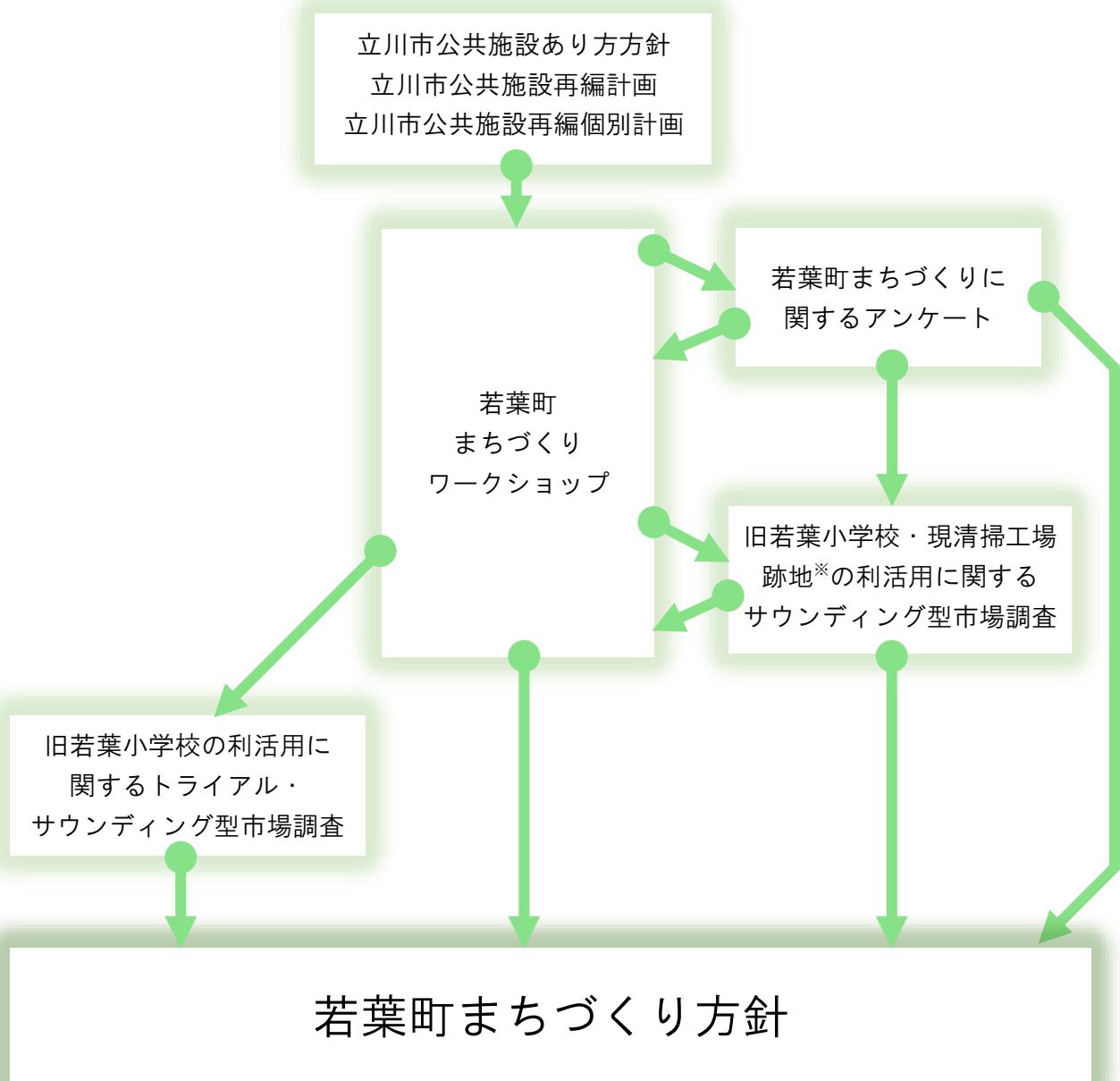
公共施設再編にあたっては中学校圏域単位での検討を行っていますが、平成28(2016)年度に策定した「公共施設再編計画」では第九中学校圏域にあたる若葉町について、「学校統合や、清掃工場の移転等、公共施設を取り巻く環境から、大きな変化が見込まれる圏域。人口減少期を既に迎えており、今後も緩やかに継続することが見込まれ、土地面積も狭いことから、生産緑地^{*2}の宅地化や、老朽化団地の建替え等による人口構成の変化を踏まえ、再編だけではなく、まちづくりという大きな視点での検討が必要となる。」としており、他の中学校圏域とは異なる要素を加味しつつ、将来のまちづくりの方向性を検討してきました。

若葉町の公共施設は、令和3(2021)年4月に竣工した若葉台小学校の新校舎を除いては、概ね築後40年程度となっており、今後、約20年の間には徐々に施設の耐用年数を迎え始めます。旧若葉小学校は令和3(2021)年4月の若葉台小学校の移転に伴い跡地・跡施設となり、また、清掃工場は令和5(2023)年3月に移転後、旧清掃工場の既存施設の解体、整地等を進め、今後、跡地になります。区域が比較的小さい若葉町では、公共施設の再編や合計で約2.6万m²の旧若葉小学校・旧清掃工場跡地の活用が相対的にまち全体に与える影響が大きくなることが見込まれます。

本方針の策定にあたっては、若葉町まちづくりワークショップ^{*3}や若葉町まちづくりに関するアンケート^{*4}等を通じて、市民の皆さんからの多様なご意見を伺うとともに、「旧若葉小学校・現清掃工場跡地^{*5}の利活用に関するサウンディング型市場調査^{*6}」や「旧若葉小学校の利活用に関するトライアル・サウンディング型市場調査^{*6}」による民間事業者からのご意見も参考にして、この度「若葉町まちづくり方針」を取りまとめました。

※「現清掃工場」と記載しているのは、サウンディング型市場調査実施当時（令和3(2021)年11月～12月実施）の記述であり、令和5(2023)年6月時点での「旧清掃工場跡地」を指しています。

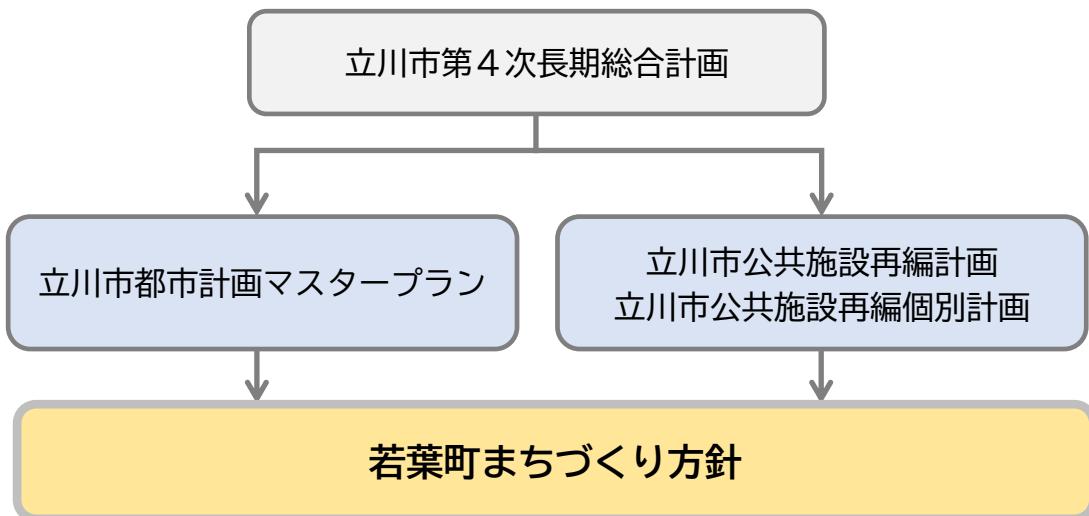
【方針策定の経緯】



*「現清掃工場」と記載しているのは、サウンディング型市場調査実施当時（令和3（2021）年11月～12月実施）の記述であり、令和5（2023）年6月時点での「旧清掃工場跡地」を指しています。

2 位置付け

「若葉町まちづくり方針」は本市の最上位計画である第4次長期総合計画に基づく都市計画マスターplanや公共施設再編計画、公共施設再編個別計画を上位計画としており、それらとの整合を図りながら取組を進めていくものと位置付けています。



3 目的

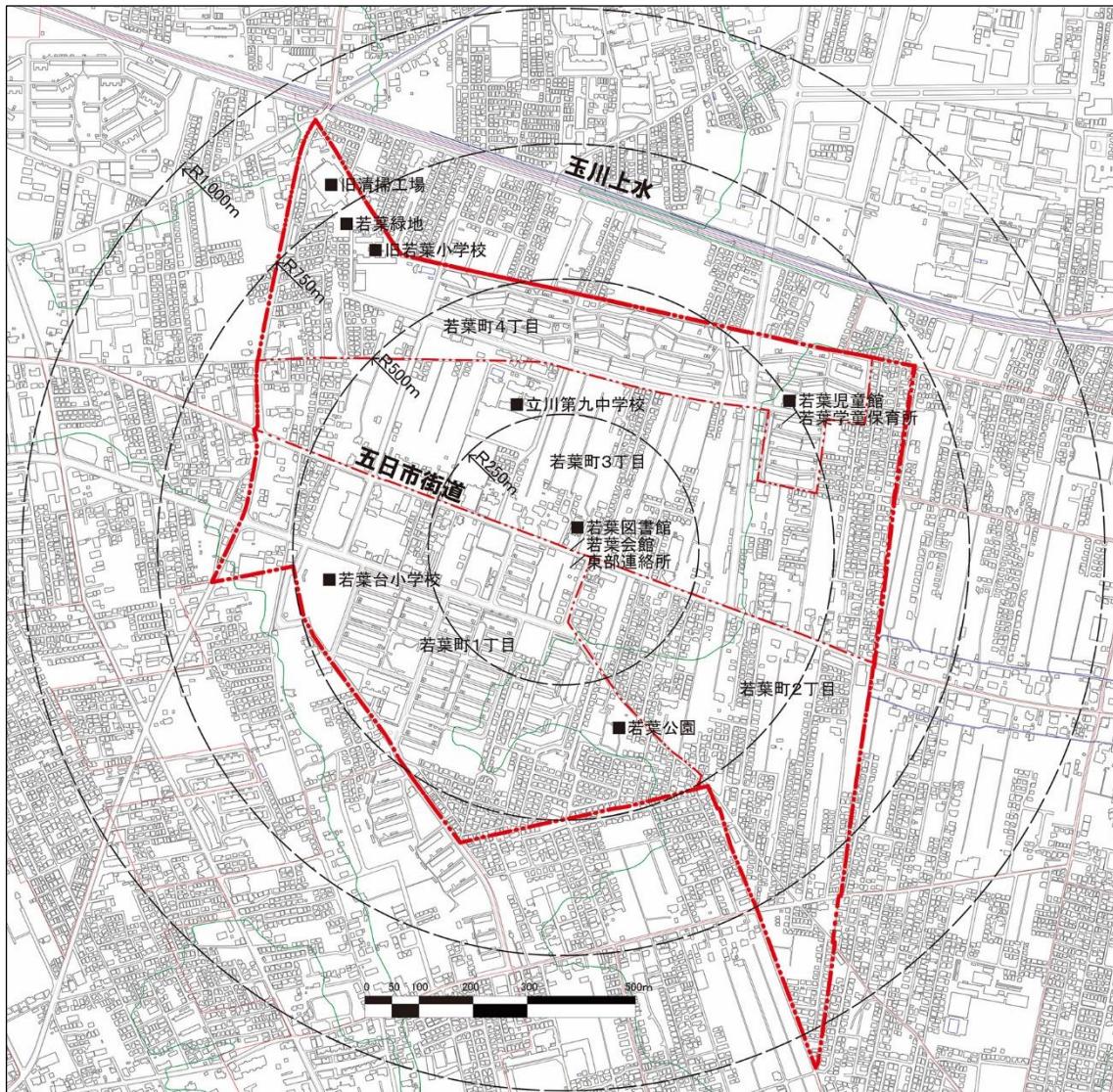
「若葉町まちづくり方針」は、先に行った若葉町まちづくりワークショップの意見などを参考に、概ね 20 年後に実現を目指すまちの将来像やまちづくりの方向性を定めるとともに、第九中学校圏域の公共施設の建替え、改修^{*7}などの方向性（再編方針）と、今後、施設を整備していくにあたっての整備方針や展開する機能^{*8}、概算費用、面積、建物の概要などを定めます。その他、跡施設の耐用年数等を踏まえた旧若葉小学校や旧清掃工場跡地の活用の方向性を決定するものです。

まちづくりには多くの時間を要するとともに、様々な立場の人々が関わることになります。また、若葉町は都市計画道路の開通や団地の建替えなど、中長期的にまちの姿が大きく変わっていくことが見込まれています。このような中にあっても、市民や関係者、市が将来のまちのイメージを共有しながら、これまでまちづくりに関わってきた方の想いや考えを尊重し、一定の方向性に沿ったまちづくりを進めていくことが重要と考えます。

そこで、まちの将来像の実現に向けて、時間軸を見据えた中でその時々の方向性を明示し、市のみならず市民や関係者が主体的にまちづくりに関わることができるようすることを本方針の目的としています。

第2章 対象区域

対象区域は第九中学校圏域である若葉町全域としますが、若葉町は市の東端に位置し、小平市や国分寺市に隣接しているほか、生活圏としては幸町と重複する部分も多いことから、まちづくりにあたっては、広域的な視点も考慮するものとします。



電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成

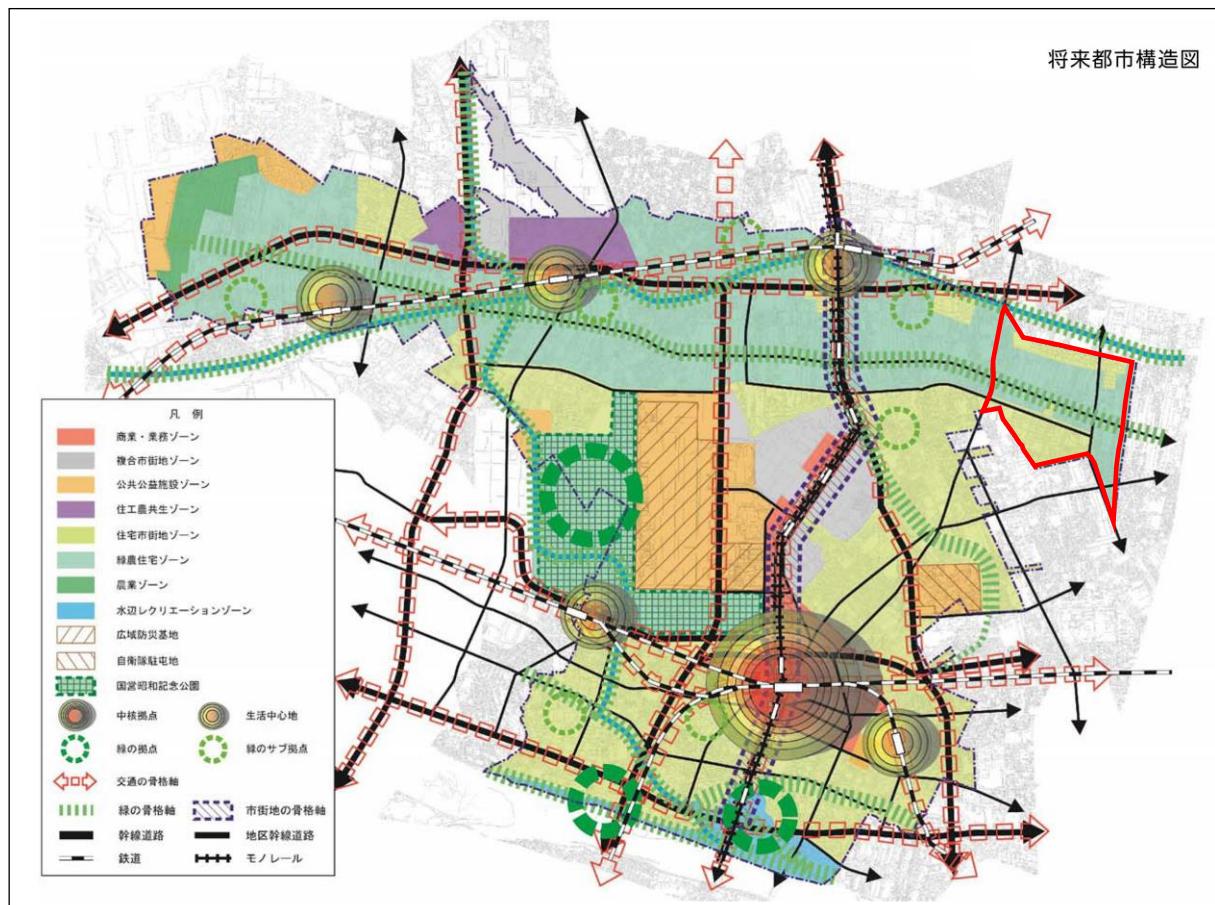
第3章 まちづくりの前提条件

1 都市計画マスターplan概要

都市計画マスターplanは、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針等をきめ細かくかつ総合的に明らかにする、まちづくりのガイドラインの役割を果たすものです。

その中で本市の将来都市構造は土地利用ゾーニング⁹と主要な鉄道駅の周辺等の拠点、拠点間を結ぶ交通の骨格軸等で構成されるものとしています。

また、若葉町は区域の大部分を、良好な住環境の保全と老朽化した家屋や住宅団地の建替え等の誘導、基盤整備等による住環境の改善を図る「住宅市街地ゾーン」と、農地と住宅地が共存する良好な環境を保つ低層住宅地として、生産緑地の追加指定とともに保全を図る「緑農住宅ゾーン」に位置付けられています。



2 地域別構想

都市計画マスターPLANの地域別構想で若葉町は若葉・幸地区として次のようなまちづくりの目標や地区別整備方針を定めています。

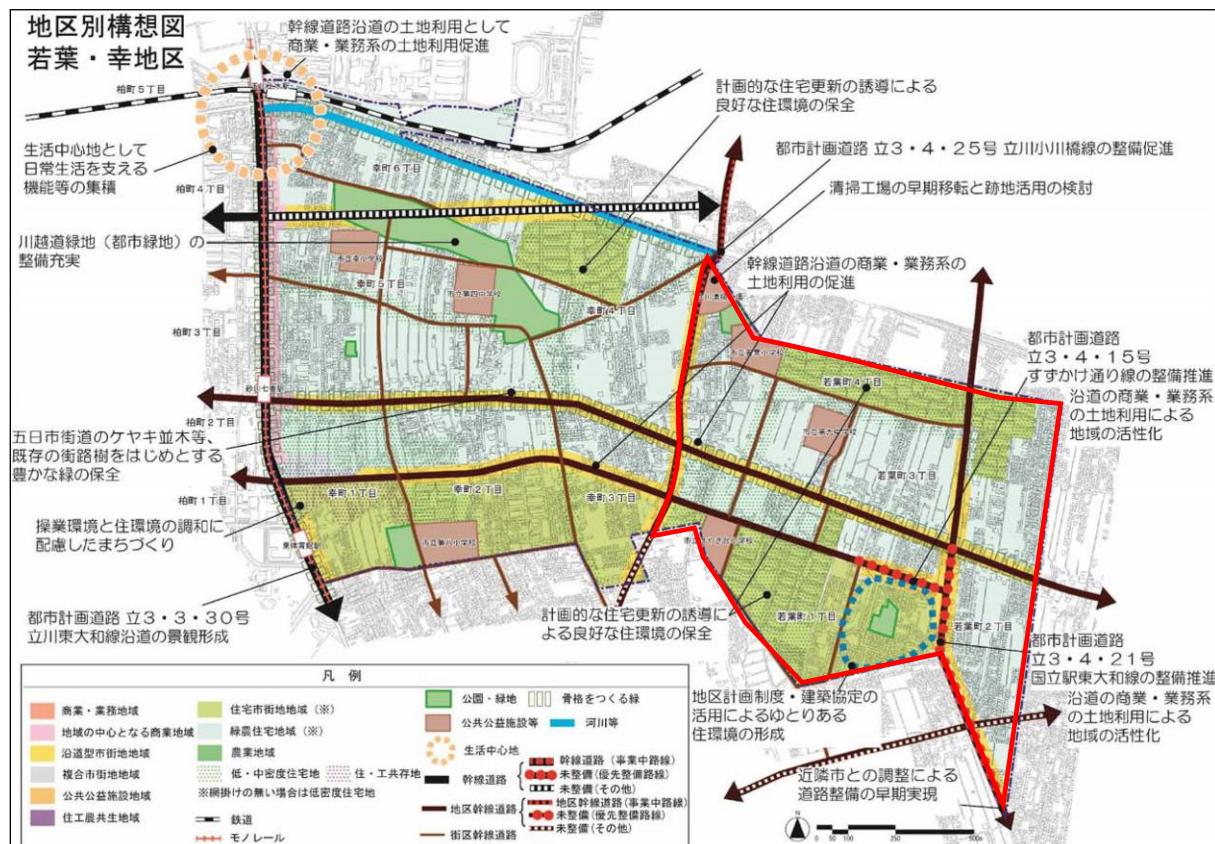
①まちづくりの目標

武蔵野の面影を残す豊かな緑を保全しながら、うるおいのある住宅地の形成を図ります。

生活中心地である玉川上水駅を中心としたエリアでは、道路環境の整備など基盤整備を推進し、地域の特性に合わせ日常生活を支える機能等の集積を進めます。

②地区別整備方針

- 1) 緑豊かなうるおいあるまちづくりを目指します
- 2) にぎわいと利便性の高いまちづくりを目指します
- 3) 基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します
- 4) だれもが安心して暮らせるまちづくりを目指します
- 5) 多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します



3 土地利用の変化

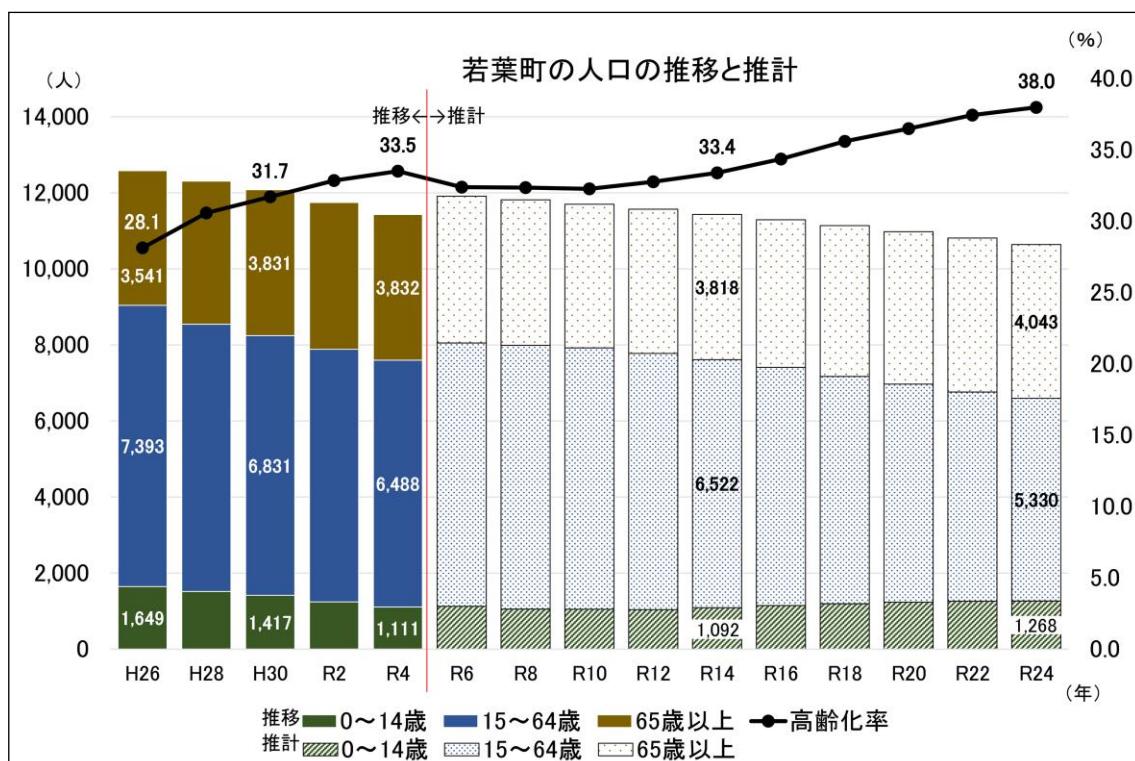
都市計画マスタープランを改訂した平成 29(2017)年前後を境に、法律の改正や関連する事業の進捗等により主に次の点について土地利用の変化が生じてきています。

項目	内容
小学校の統合	<ul style="list-style-type: none">・若葉小学校とけやき台小学校が統合し、けやき台小学校があった場所に令和 3 (2021) 年 4 月、若葉台小学校の新校舎が竣工・旧若葉小学校では校庭の地域開放や地域団体等の一時的な利用等の暫定運用を実施・旧若葉小学校は、現在、一団地の住宅施設^{*10}として小学校の位置づけとなっているため、今後の土地利用に合わせて法令上の手続きが必要
清掃工場の移転	<ul style="list-style-type: none">・令和 5 (2023) 年 3 月に清掃工場が若葉町から泉町に移転・旧清掃工場の既存施設は令和 5 (2023) 年度中に解体に着手し、その後の土地利用に合わせて整地等が必要
生産緑地	<ul style="list-style-type: none">・平成 28 (2016) 年 5 月に都市農業振興基本計画が閣議決定され、都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へ転換・平成 29 (2017) 年に生産緑地法が改正され、新たに特定生産緑地制度^{*11}が創設
都市計画道路	<ul style="list-style-type: none">・立 3・4・25 号線、立 3・4・15 号線、立 3・4・21 号線の道路事業が着手され、整備に向けて進捗
団地の建替え	<ul style="list-style-type: none">・UR がけやき台団地の再生（建替え）事業の検討に着手し、建替えにより生み出されるまちづくり用地に高齢者支援施設、子育て支援等の新たな機能導入を図る考えが示される

第4章 若葉町の現況と課題

1 人口の動向

立川市全体の人口は、現在、微増で推移していますが、若葉町では既に減少しており、今後も減少していく見込みです。第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計（平成30（2018）年10月策定）の推計値は、令和4（2022）年1月1日で11,986人となっていましたが、実績値は11,431人となっており、推計値よりも約600人人口減少が進んでいます。

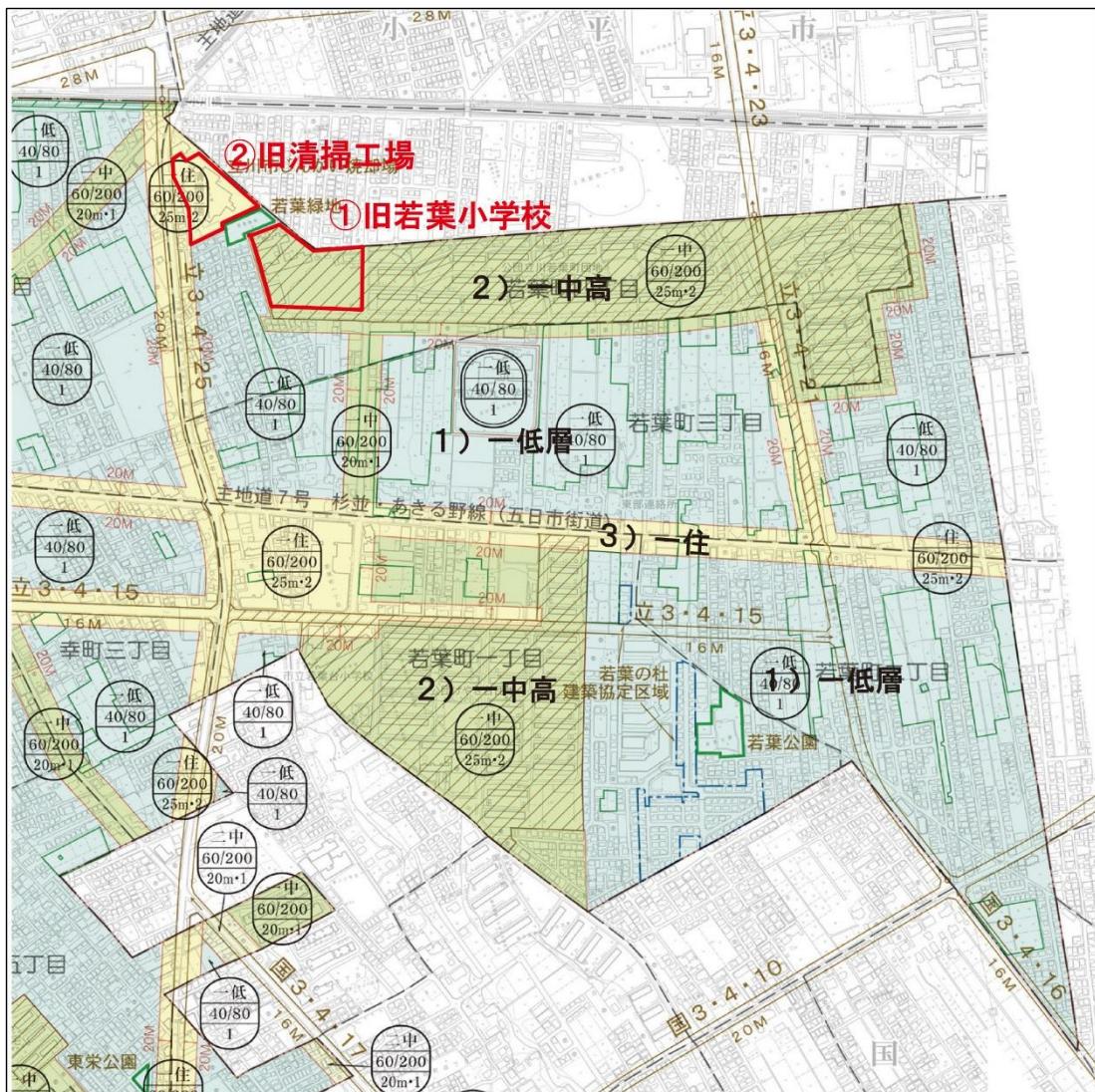


2 土地利用

区域の用途地域は第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域の3つとなっており、それぞれの区分に応じて、一定の建築物用途制限があります。その範囲の中で戸建て住宅や共同住宅、店舗などが立地しています。

一団地の住宅施設として都市計画決定がされている区域を有し、北側が若葉町団地、南側がけやき台団地となっています。一団地の住宅施設とは、一団の土地における集合住宅と付帯する通路などの施設のことをいいます。良好な居住環境を有する住宅と、その居住者の生活に必要となる公益施設等を集団的に建設することで、適切な居住機能の確保などを図ることを目的としています。

旧若葉小学校と旧清掃工場は、約2,800m²の若葉緑地を挟んで近接しています。区域が比較的小さい若葉町の中で、このようなまとまった跡地が生じることはまちにとっての大きな変化であり、住民のまちづくりへの期待や関心が高まっています。また、両敷地は区域の北西に位置し、小平市や幸町にも近いことから、今後の土地利用の際は、周辺地域の用途地域や住環境などにも配慮することが求められています。



- 1) 第一種低層住居専用地域（一低層）：良好な低層住宅地として、その環境を保護する区域
- 2) 第一種中高層住居専用地域（一中高）：良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域
- 3) 第一種住居地域（一住）：主に幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域

①旧若葉小学校

所在地	若葉町4丁目24番地の1		敷地面積	16216.84 m ²	
用途地域	第一種中高層住居専用地域		建ぺい率	60%	容積率 200%
跡施設	校舎・体育館等	延床面積	6820.5 m ²	築後年数	52年 現況劣化度 ^{*12} 29.5

②旧清掃工場

所在地	若葉町4丁目11番地の19		敷地面積	9,554.44 m ²	
用途地域	第一種住居地域		建ぺい率	60%	容積率 200%

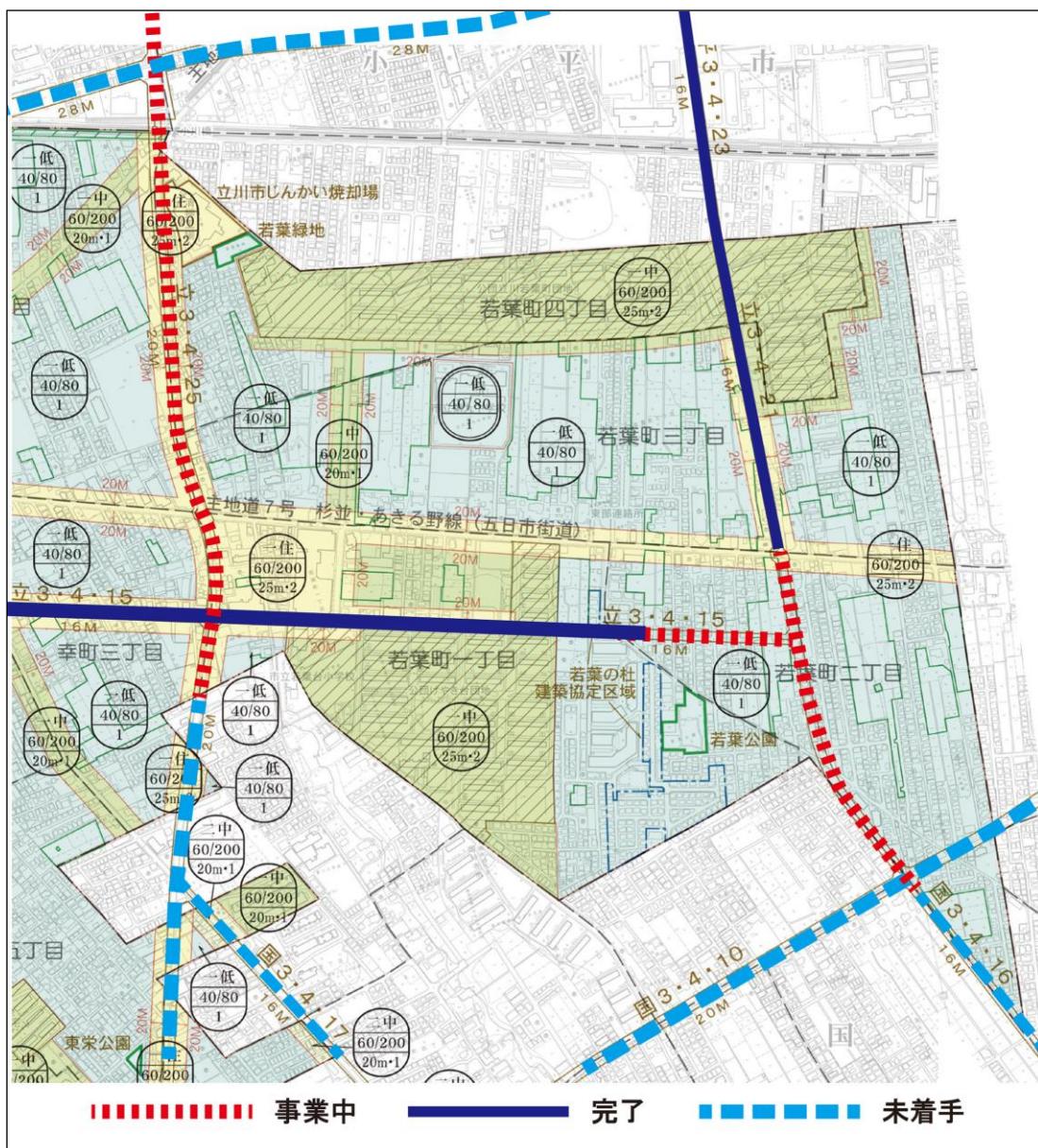
【用途地域内の建築物用途制限】(概要)

	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
○：建てられる用途			
×：建てられない用途			
△：階数等の制限あり			
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50 m ² 以下で、建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの	○	○	○
店舗等の床面積が500 m ² 以下のもの	×	△	○
店舗等の床面積が500 m ² を超え、3,000 m ² 以下のもの	×	×	○
店舗等の床面積が3,000 m ² を超えるもの	×	×	×
事務所等の床面積が3,000 m ² 以下のもの	×	×	○
事務所等の床面積が3,000 m ² を超えるもの	×	×	×
ホテル、旅館	×	×	△
体育館、テニス練習場	×	×	△
遊戯・風俗施設	×	×	△
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○
大学、専門学校、専修学校等	×	○	○
図書館、公民館、考古資料館	○	○	○
博物館、美術館、水族館、植物園	×	×	△
神社、寺院、教会等	○	○	○
病院、老人保健施設(20床以上)	×	○	○
公衆浴場、診療所、老人保健施設(19床以下)、保育所等	○	○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	△	○	○
倉庫	×	×	△
畜舎(15 m ² を超えるもの)	×	×	△
パン屋、米屋等で作業場の床面積が50 m ² 以下	×	△	○
工場	×	×	△

3 都市基盤

区域内では都が事業主体の路線と市が事業主体の路線の3路線の都市計画道路が事業中であり、周辺にも複数の計画があります。都市計画道路は、都市計画法に基づき都市計画に定められたまちの骨格となる道路であり、単に通行のためだけではなく、上下水道・ガスなどのインフラを収納する空間となったり、火災の延焼防止や避難路など防災的な機能もあります。

この都市計画道路の事業地周辺では、狭隘な生活道路に通過交通等の集中がみられ、慢性的な渋滞の緩和や歩行者等に対する危険性の除去が求められていますが、都市計画道路が完成することで新たな人やモノの流れが生じ東西、南北のアクセス性が向上するとともに、それらの課題の緩和にも繋がることが期待されています。



4 都市環境

市街化区域内にある農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的とした生産緑地地区は、五日市街道の南北に比較的まとまって決定しています。令和4(2022)年1月1日時点の広さは162,940m²であり、若葉町の約14%を占めています。都市における農地等は、農産物の供給のみならず、緑と潤いある住環境の形成、地域の交流や子どもの食育・緑育への貢献、災害時の一時的な避難場所の提供など、幅広い役割を担っています。

また、区域の北部には若葉緑地、南部には若葉公園という規模の大きい公園等を設置しています。これらは地域の方の憩いの場としてのほか、生産緑地地区同様、良好な都市環境の提供や地震などの災害の際に一時的な避難場所となるなど多様な役割を持っています。

区域の周辺では、北側に玉川上水が流れ、その近くに樹木・樹林が多く分布しているほか、西側には川越道緑地、南側には栄緑地があります。

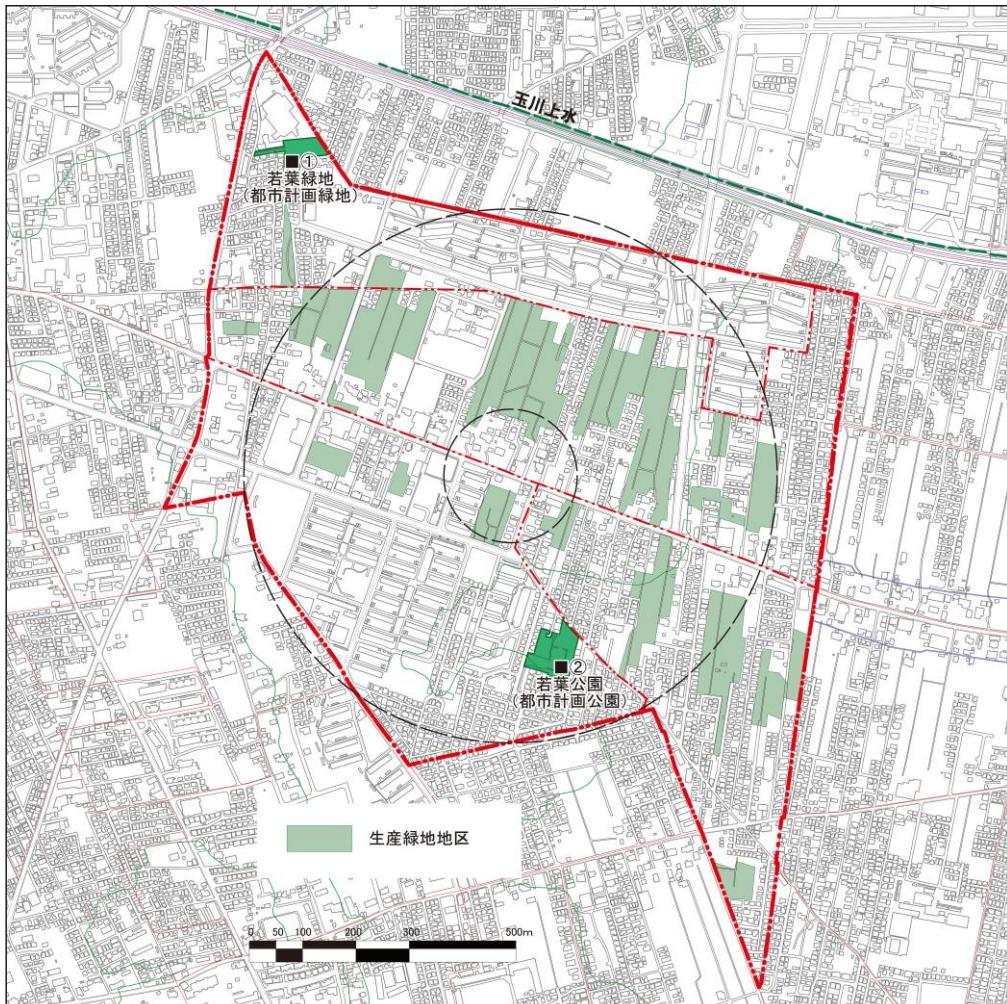
このように区域内はもとより、周辺にも自然や緑を感じることができる場が多くあることは、若葉町の特徴であり、重要な資源でもあるため、これらを生かし守っていく取組が求められています。

①若葉緑地

所在地	若葉町4丁目16番地	敷地面積	2,842.71 m ²
-----	------------	------	-------------------------

②若葉公園

所在地	若葉町1丁目27番地の1	敷地面積	8,491.35 m ²
-----	--------------	------	-------------------------



電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成

5 公共施設

(1) 公共施設の概況

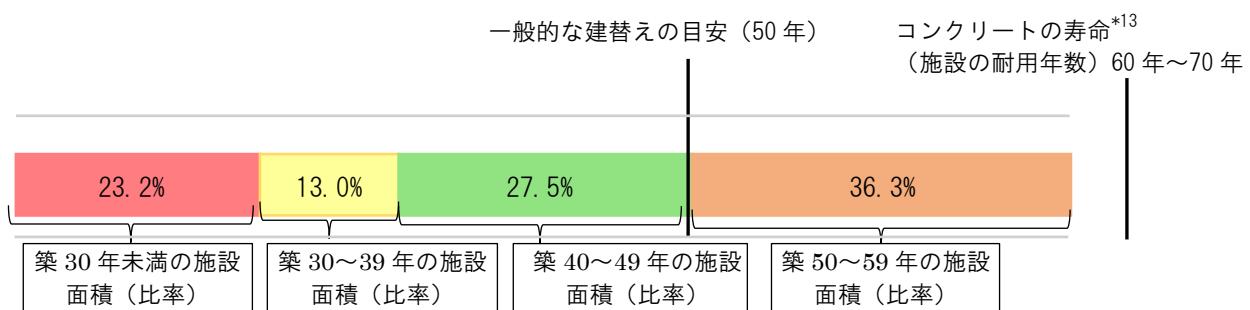
本市の公共施設の多くは老朽化が進み、今後10年から30年の間には多くの施設を建て替える必要があります。一方で、少子高齢化が進展し、社会の担い手が減っていくとともに、段階的に人口減少に転じていくことが見込まれています。

また、全ての公共施設を改修し続けた場合、10年後、20年後に耐用年数を迎える施設の建替えを集中して進めることとなり、現在の約1.7倍の財政負担を将来世代に残すことになるほか、現状の大きさで施設を建て替えるも、将来の人口構造に見合わない余剰な床面積を生み、維持管理コストが更に増大する恐れがあります。

このような状況を踏まえ、本市では「公共施設あり方方針」を定め、公共施設はどうあるべきかという方向性について、3つの大方針と令和35(2053)年度までの公共施設の面積の削減目標を示しました。さらに、「再編個別計画」では、将来世代へ公共施設の機能を引き継ぐために、建替え・改修にかかる35年間のコスト削減目標を掲げました。

◎本市施設の老朽化状況

市内公共施設の総延べ床面積のうち、77%が築30年以上

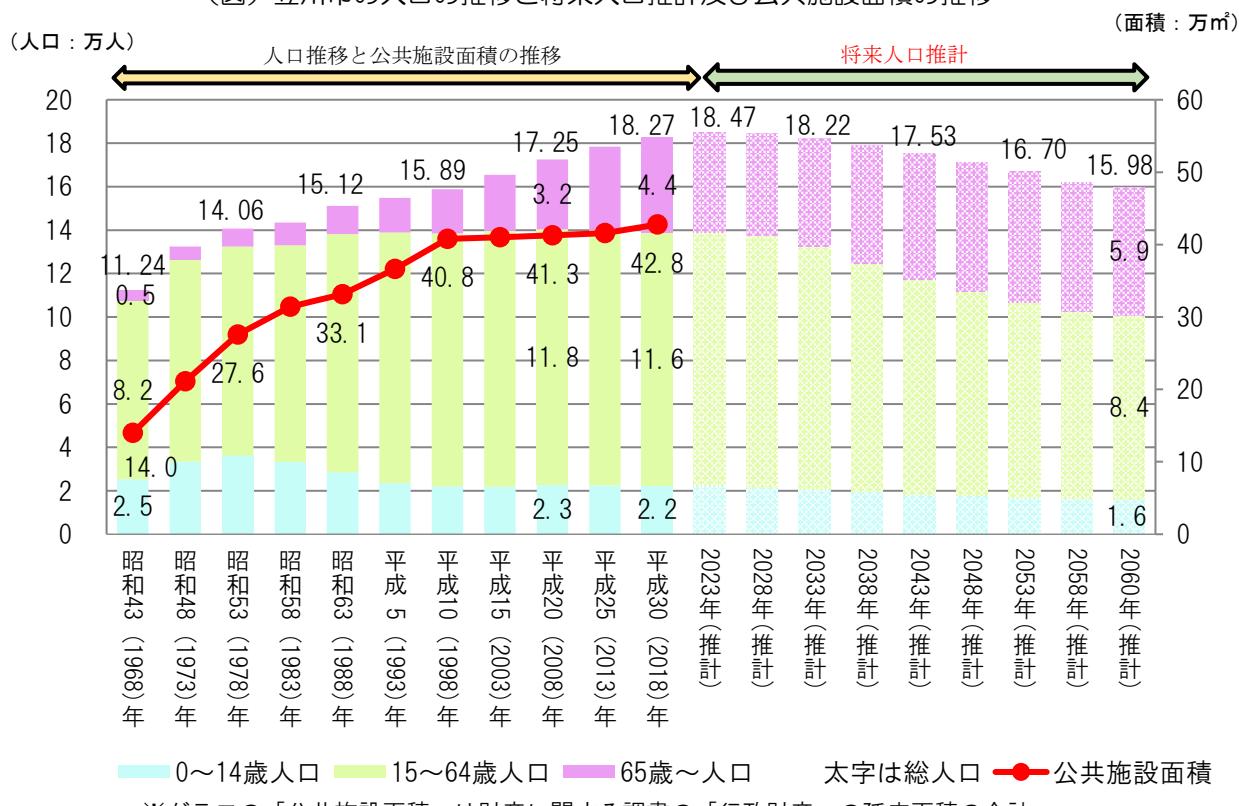


- 立川市の公共施設の総面積のうち、築後30年以上の施設面積の合計は約77%
- 約10年～30年後に施設の耐用年数（＝70年）（「立川市公共施設保全計画」より）に達するため、建替えが必要となる。
- 建物施設だけではなく、橋や下水道などの都市インフラ施設^{*14}も老朽化し、今後対策が必要となる。

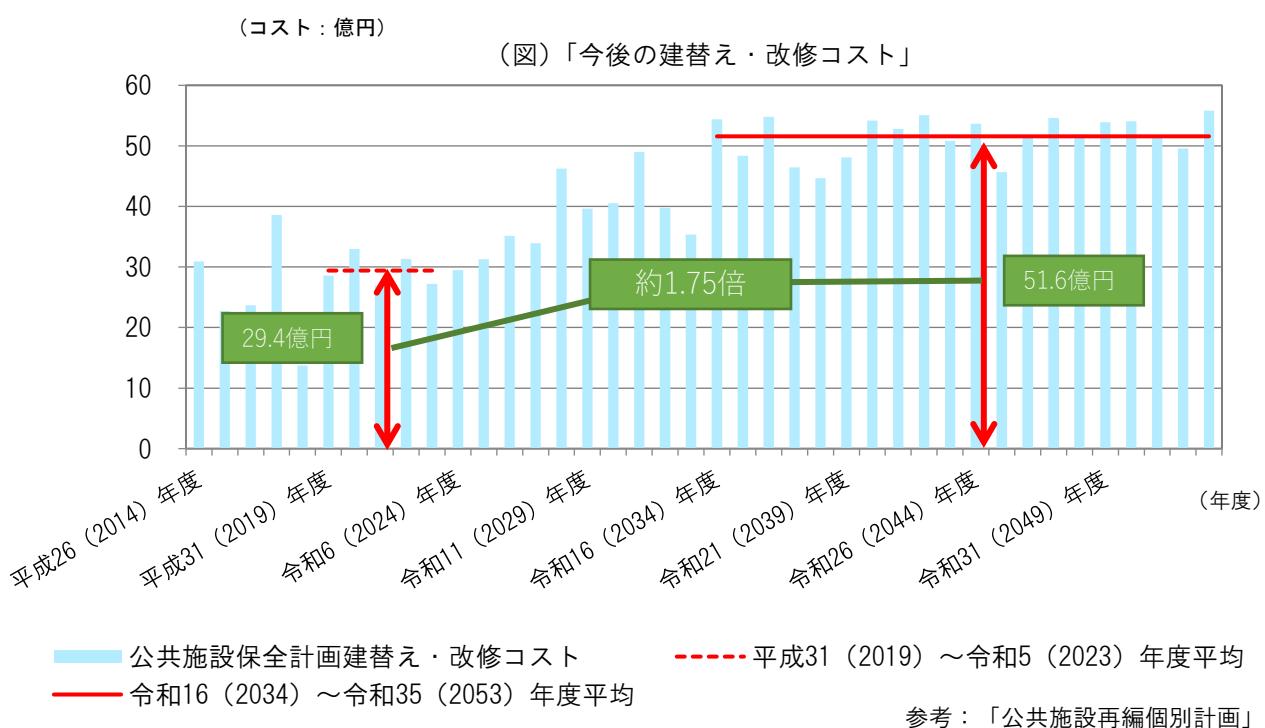
参考：第2次行政経営計画

◎人口減少・少子高齢化

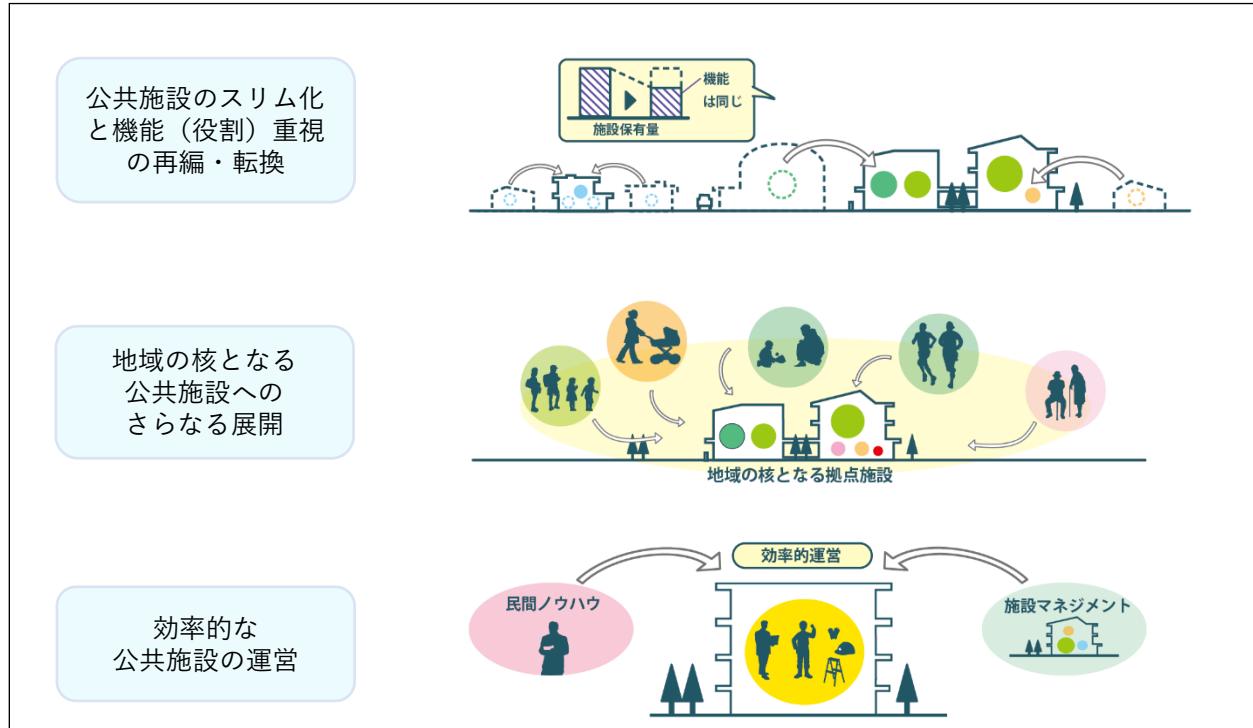
(図) 立川市の人団の推移と将来人口推計及び公共施設面積の推移



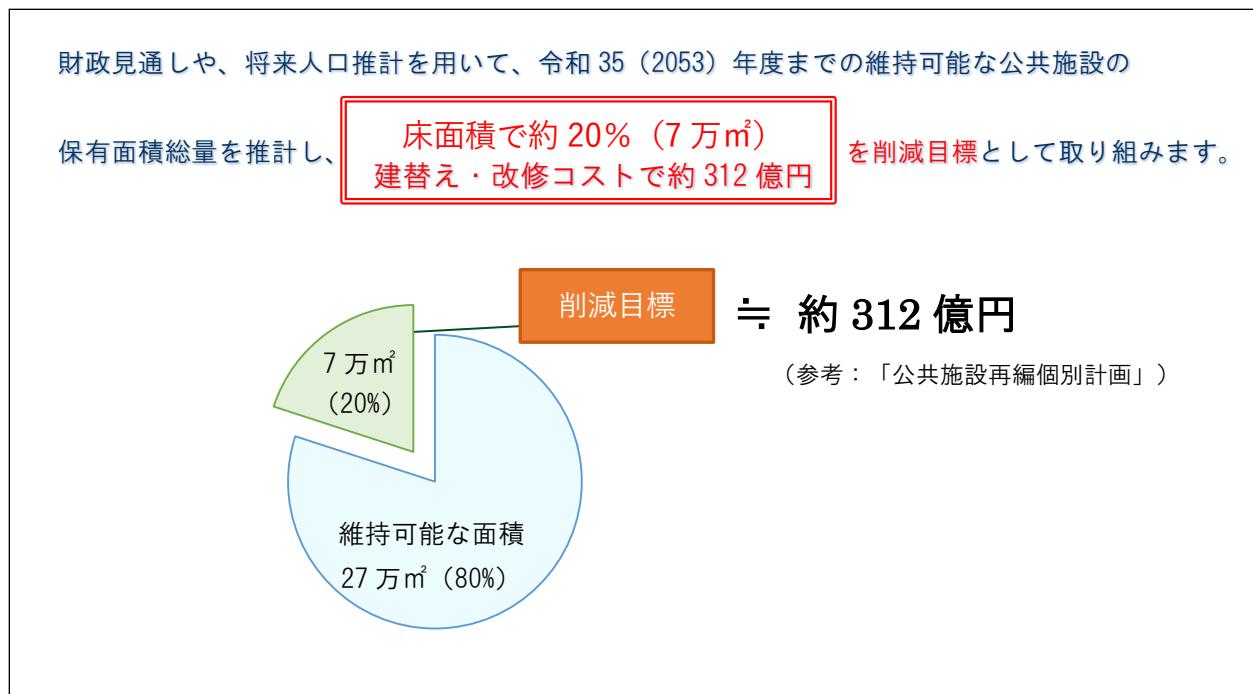
◎厳しい財政状況



« 3つの大方針 »

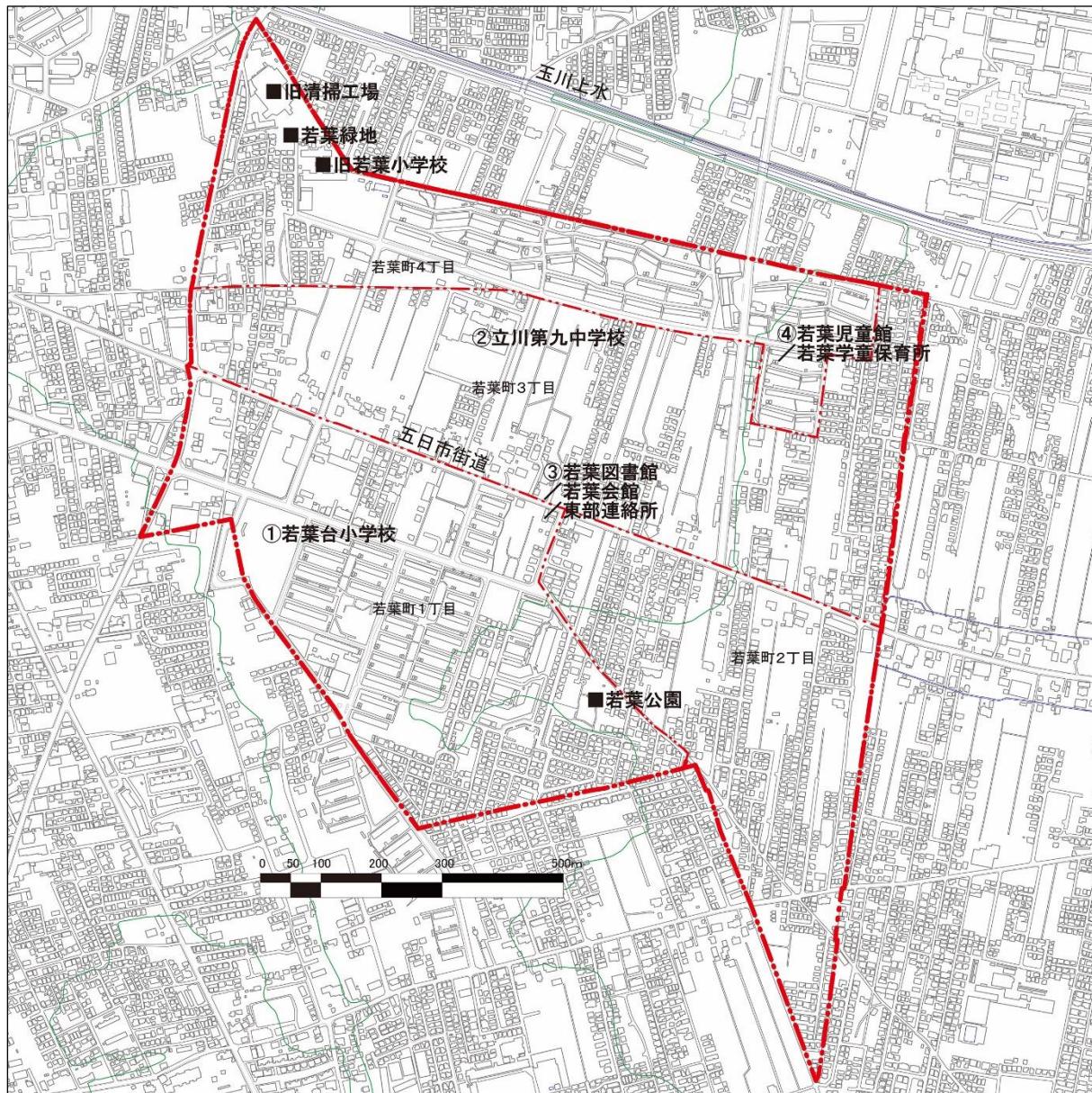


« 公共施設の削減目標 »



(2) 各施設の分布

区域の公共施設は五日市街道を挟んで南側に若葉台小学校、北側に第九中学校が設置されているほか、北東には若葉町団地内に整備された若葉児童館・若葉学童保育所があります。また、区域のほぼ中心部の五日市街道沿いには、若葉会館・若葉図書館・東部連絡所が設置されており、比較的バランスの良い公共施設の配置となっています。



電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成

①若葉台小学校

所在地	若葉町1丁目13番地の1
避難所指定	一次避難所
主たる機能	学校教育機能
施設面積	敷地面積：15975.3 m ² 延べ床面積：10739.17 m ²
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上4階
現況劣化度	一
築後年数	2年



②第九中学校

所在地	若葉町3丁目19番地の5
避難所指定	一次避難所
主たる機能	学校教育機能
施設面積	敷地面積：18423.11 m ² 延べ床面積：8899.79 m ²
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上4階
現況劣化度	26.2
築後年数	44年



③若葉会館・若葉図書館・東部連絡所

所在地	若葉町3丁目34番地の1
避難所指定	二次避難所
主たる機能	集会・交流機能 学習機能 行政機能
施設面積	敷地面積：1889.22 m ² 延べ床面積：1119.24 m ²
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上2階
現況劣化度	23.5
築後年数	38年



④若葉児童館・若葉学童保育所

所在地	若葉町4丁目25番地の114
避難所指定	二次避難所
主たる機能	子育て支援機能
施設面積	敷地面積：1176.95 m ² 延べ床面積：615.5 m ²
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上2階
現況劣化度	19.2
築後年数	45年



6 課題の整理

項目	内容
人口の動向	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や高齢化の進展に伴い、自治会を始めとした地域活動の担い手が減少し、消費や交流を通じた地域の活力が低下する。 ・少子化により、子ども会等の子どもを介した地域とのつながりや近所付き合いが希薄化し、災害時等の共助が困難になる。 ・団地の建替えや生産緑地の宅地化などの影響により、人口構成に大きな変化が生じる可能性があり、将来的な人口動向が不透明。
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・狭い区域の中で二つの一団地の住宅施設を有しており、良好な住環境の形成に寄与してきたものの、老朽化や人口構成の変化などに柔軟に対応するため、地区計画^{*15}に見直し再生（建替え等）を行う必要が生じている。 ・旧若葉小学校は、跡施設の著しい劣化や敷地が第一種中高層住居専用地域に含まれているほか、国や都からの補助金を受けた土地・建物の財産処分上の制限^{*16}があるといった活用への制約が大きい。 ・旧清掃工場は、令和5（2023）年度中に既存施設の解体に着手することとなっているが、財政状況を踏まえた費用の問題や土壌汚染の可能性もあり、活用可能な時期が不明確。
都市基盤	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の施工には、関係自治体との協力や用地取得、周辺住民の理解、多額の費用が必要であり、長い期間を要する。
都市環境	<ul style="list-style-type: none"> ・農地の担い手不足や宅地化の進展に伴い、年々、生産緑地地区が減少しており、若葉町の特徴である緑が損なわれつつある。 ・ボール遊び等についての柔軟な対応を求められているほか、遊具やベンチといった設備面や樹木の状態等について改善を求める声が寄せられている。
公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・第九中学校、若葉会館・若葉図書館・東部連絡所、若葉児童館・若葉学童保育所は、今後、約20年の間には徐々に耐用年数を迎えるが、財政上の制約から全ての施設をそのまま建て替えることは困難。 ・施設の老朽化が進んでおり、建替え等のスケジュールを見据えた上で一定の改修をしなければ、安全な施設利用と機能の維持ができなくなる。
社会情勢の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・地震や風水害の頻発化・激甚化へのハード面、ソフト面の対応が必要。 ・国が示す令和32（2050）年のカーボンニュートラル^{*17}の実現を見据えた地球環境の負荷低減に向けた対応が必要。 ・環境、社会、経済の課題への世界共通の目標であるSDGs^{*18}へ繋がる、持続可能なまちづくりへの対応が必要。 ・感染症の大流行を経て求められた在宅勤務や身近な生活空間の充実を契機とした、新たな生活様式^{*19}への対応が必要。

第5章 市民意見・サウンディング型市場調査結果

1 若葉町まちづくりワークショップ

公共施設を取り巻く環境の大きな変化が見込まれる若葉町で、将来に向けてどのような方向性でまちづくりを進めていくべきなのかを様々な世代の市民の方が、班ごとに自由に意見交換しながらアイデアをまとめていくワークショップを開催しました。

【各班のキャッチフレーズと若葉町まちづくりに関するアンケートで選択された割合（複数選択）】

キャッチフレーズ	割合
四季折々の豊かな自然の下、多世代が見守り合い、学び合える街	63.4%
全世代が顔見知り バリアフリーなまち	11.7%
みどり豊かで文化芸術が薫る いつもどこかでみんなが繋がる コミュニティーの街	34.0%
みんながつながる 住む人が輝くまち	17.2%
みどりの中の大きな『かぞく』	4.9%
健康の街 若葉町、空と緑の街 若葉町、ここに幸あり けやきの街 若葉町、若い心 文化の葉わが街、若葉いきいき 文化の街づくり	26.0%

【各班のこだわりポイント】

こだわりポイント
多世代が見守り合い学び合える場
個性や特技を発揮できる場所を作る
①旧若葉小学校 10年間使い切り！②UR・若葉町団地とのコラボレーション③核となる若葉会館、グリーンセンター ^{*21} 、東部連絡所（若葉図書館）を街の中心に置く 将来周辺の用地を取得し、大きな土地/施設にする 清掃工場跡地 ^{※※} を売却し、公共施設全体の敷地面積を削減する
子どもの学力向上 高齢者の生きがいづくり 文化・交流・学びあう町 民間委託しない
今あるもので良いものはそのまま、より良くしていこう！「かぞく」＝多世代のかかわりとつながりを生み育む機能。とにかくきもちの良いみどりのまちにする。
若葉町ルネサンス 町議会をつくろう 文芸塾 温泉ファーム

※各班が取りまとめた「キャッチフレーズ（将来のまちのイメージ）」と「こだわりポイント^{*20}」を重視することとしています。

※※「清掃工場」と記載しているのは、若葉町まちづくりワークショップ報告書（令和4（2022）年8月報告）での記述であり、令和5（2023）年6月時点での「旧清掃工場跡地」を指します。

2 若葉町まちづくりに関するアンケート（抜粋）

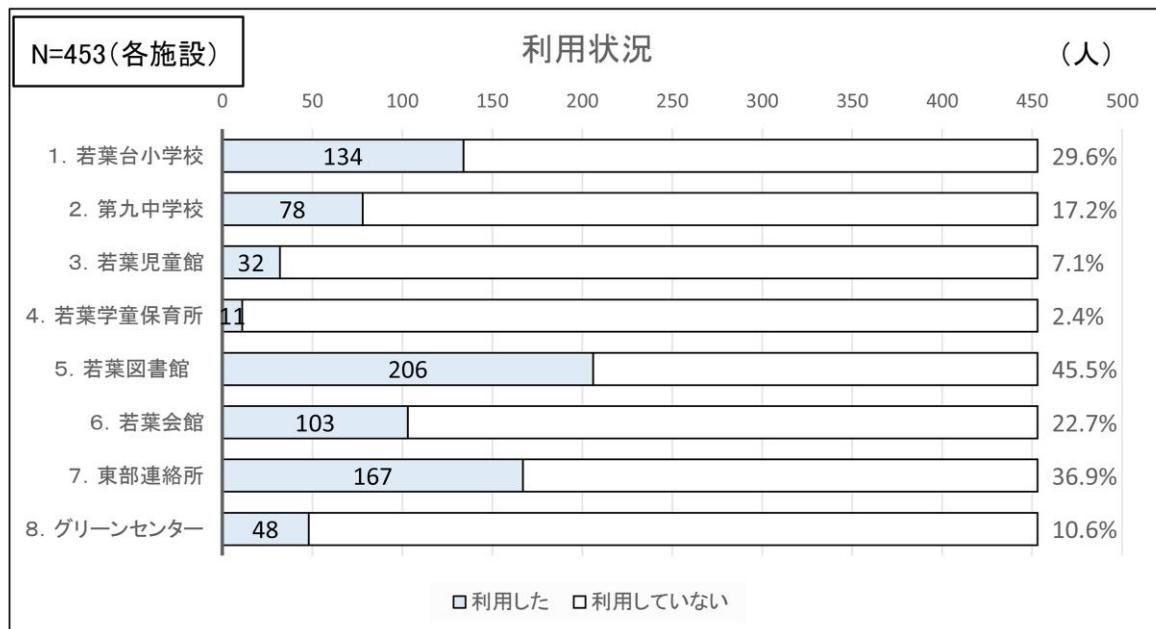
公共施設再編の必要性や旧若葉小学校・旧清掃工場跡地に導入が望ましい機能などについてお伺いするアンケートを実施しました。

Q1-① 利用状況(利用した施設)

複数回答

令和2年4月1日から令和3年3月31日までの間に、下記の1~8の施設を利用したことがありますか。利用した施設をお答えください。

1. 若葉台小学校 2. 第九中学校 3. 若葉児童館 4. 若葉学童保育所
5. 若葉図書館 6. 若葉会館 7. 東部連絡所 8. グリーンセンター(清掃工場内)^{*}



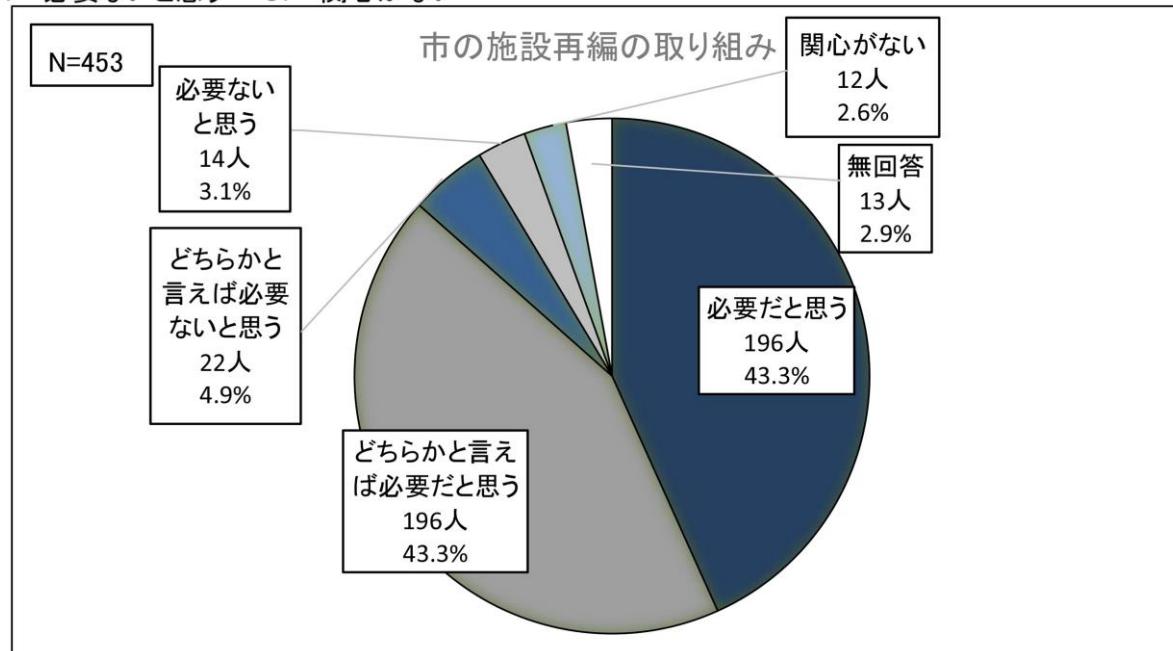
※「清掃工場」と記載しているのは、若葉町まちづくりに関するアンケート実施当時（令和3（2021）年7月実施）の記述であり、令和5（2023）年6月時点での「旧清掃工場跡地」を指します。

Q4 市の施設再編の取り組み

単一回答

立川市の公共施設再編の取り組みについてお伺いします。市の取り組みについて、あなたの考えに近いものを一つお答えください。

1. 必要だと思う
2. どちらかと言えば必要だと思う
3. どちらかと言えば必要ないと思う
4. 必要ないと思う
5. 関心がない

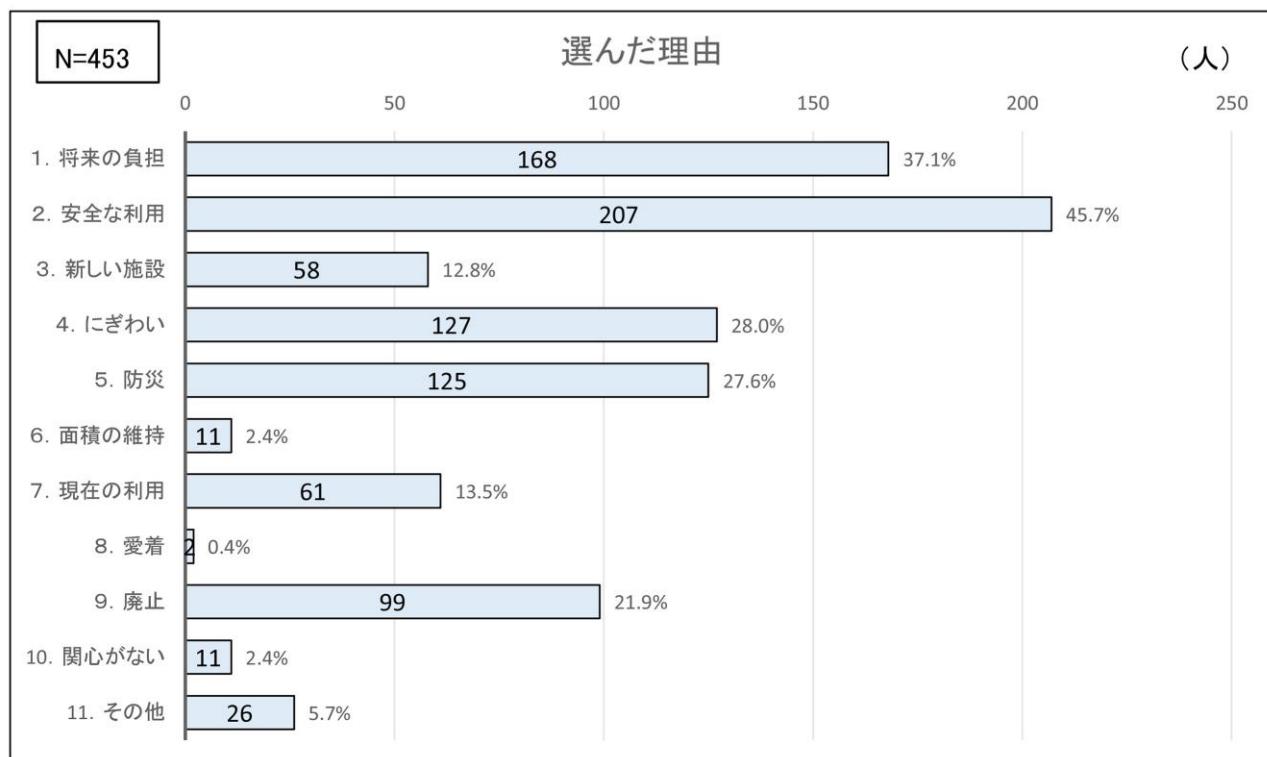


Q5 選んだ理由

複数回答

市の取り組みに対してQ4のように考えた理由についてお伺いします。下記項目のうち、あなたの考えに近いものをお答えください。

1. 将来世代にかける負担を減らしたいから【将来の負担】
2. 安全に施設を利用したいから【安全な利用】
3. 古い施設を新しく利用できるから【新しい施設】
4. 建替えることで地域に新たなにぎわいが生まれるから【にぎわい】
5. 防災対策から地域に新築の施設が必要だから【防災】
6. 施設の面積・部屋の広さが減ると困るから【面積の維持】
7. 現在と同じように(回数・時間など)施設を利用したいから【現在の利用】
8. 今の施設に愛着があり、建替えに反対だから【愛着】
9. 需要の低い施設は建替えるのではなく廃止するべきと思うから【廃止】
10. 関心がない
11. その他

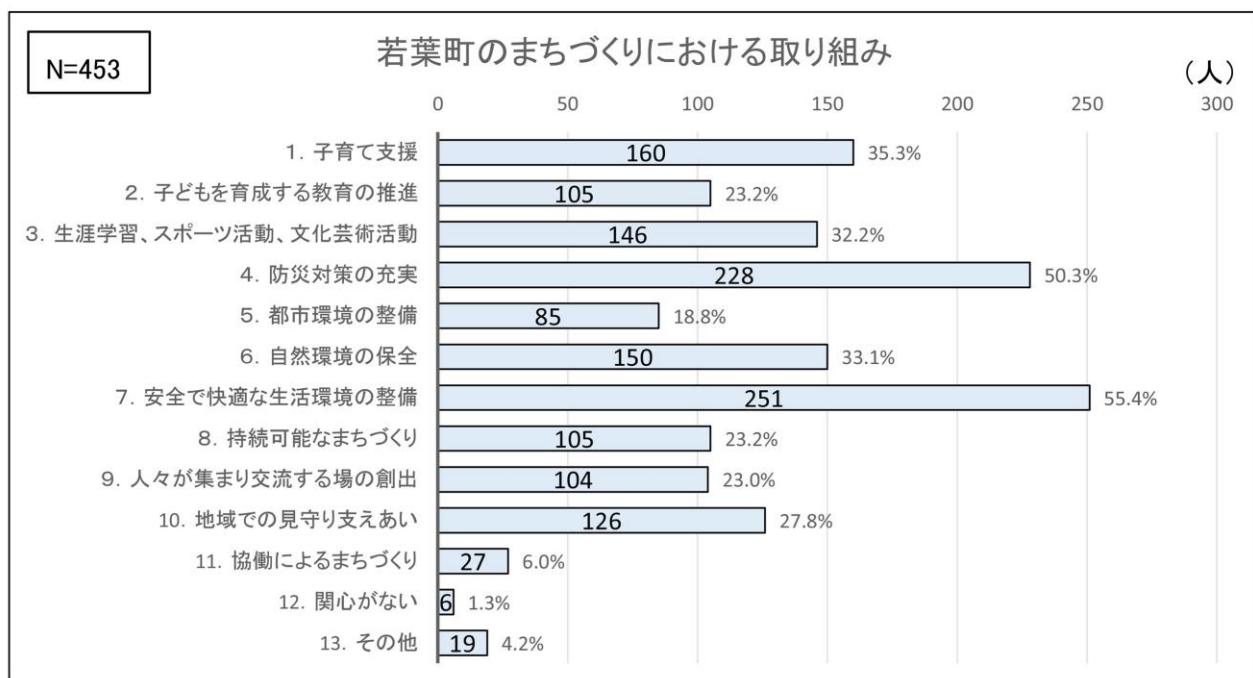


Q6 若葉町のまちづくりにおける取り組み

複数回答

若葉町のまちづくりにおける市の取り組みについてお伺いします。下記項目のうち、今後、若葉町で特に力を入れるべき取り組みとして、あなたの考えに近いものをお答えください。

1. 子育て支援
2. 子どもを育成する教育の推進
3. 生涯学習、スポーツ活動、文化芸術活動
4. 防災対策の充実
5. 都市環境の整備
6. 自然環境の保全
7. 安全で快適な生活環境の整備
8. 持続可能なまちづくり
9. 人々が集まり交流する場の創出
10. 地域での見守り支えあい
11. 協働によるまちづくり
12. 関心がない
13. その他

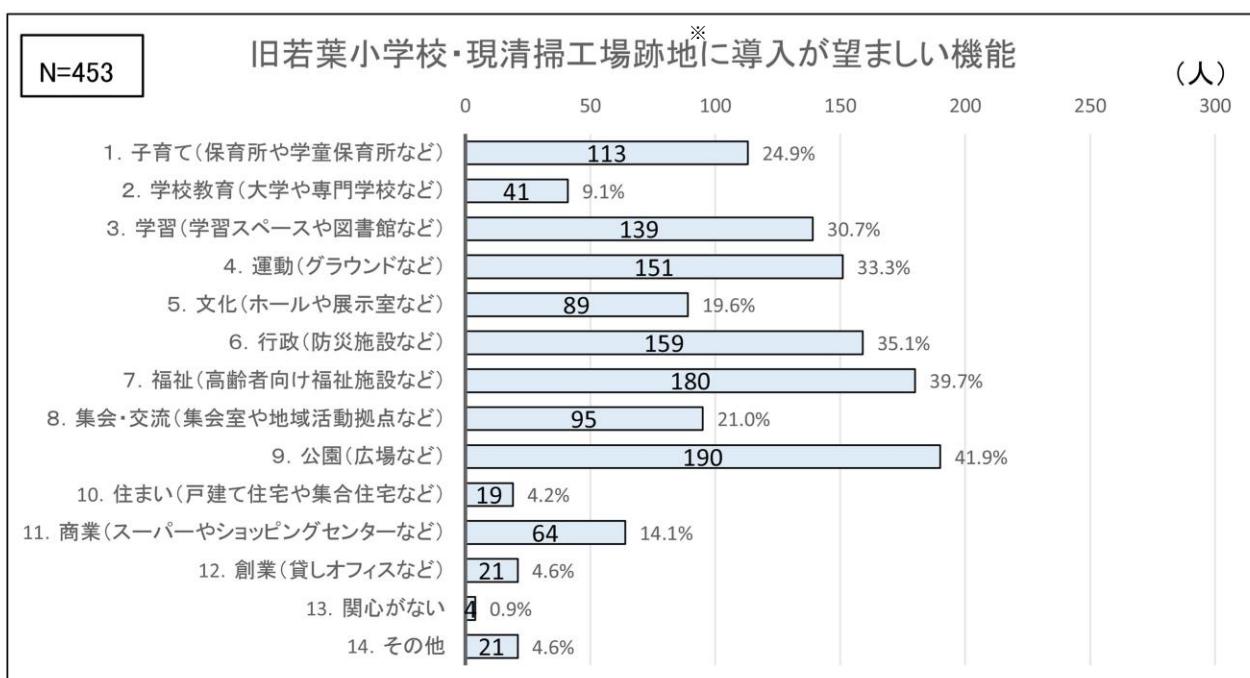


Q8 旧若葉小学校・現清掃工場跡地に導入が望ましい機能

複数回答

Q6、Q7を踏まえて、旧若葉小学校・現清掃工場跡地をどのような機能を持たせた場所としていくのが望ましいかお伺いします。下記項目のうち、あなたの考えに近いものをお答えください。

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| 1. 子育て(保育所や学童保育所など) | 2. 学校教育(大学や専門学校など) |
| 3. 学習(学習スペースや図書館など) | 4. 運動(グラウンドなど) |
| 5. 文化(ホールや展示室など) | 6. 行政(防災施設など) |
| 7. 福祉(高齢者向け福祉施設など) | 8. 集会・交流(集会室や地域活動拠点など) |
| 9. 公園(広場など) | 10. 住まい(戸建て住宅や集合住宅など) |
| 11. 商業(スーパー・ショッピングセンターなど) | 12. 創業(貸しオフィスなど) |
| 13. 関心がない | 14. その他 |



※「現清掃工場」と記載しているのは、若葉町まちづくりに関するアンケート実施当時（令和3（2021）年7月実施）の記述であり、令和5（2023）年6月時点での「旧清掃工場跡地」を指します。

Q31 自由記載欄

若葉町のまちづくりに関してご意見・ご感想がございましたら、ご記入ください。

173件の意見から抜粋

- 子育てと高齢者が共に住みよい所であってほしいと思います。
- 安全で安心して生活できる町にしてほしいです。
- 緑、広場が豊かな若葉町を作って下さい。
- 今あるけやきの木など緑を大切にしていって欲しいです。
- 生涯住める街として、スポーツ、芸術、福祉など、生活を豊かにする街づくりをしてほしい。

3 旧若葉小学校・現清掃工場跡地^{***}の利活用に関するサウンディング型市場調査

旧若葉小学校・旧清掃工場跡地の利活用について、事業参画を希望する法人の皆さまとの「対話」を通じて、対象地の市場性を把握するとともに、事業手法及び活用方法の検討、今後の事業者公募に向けて、公募資料等に反映すべき事項の整理を行うために、サウンディング型市場調査を行いました。

【対話結果】

A 社	旧若葉小学校の校舎を使用し、外国人技能実習生向けの研修センターとして活用
B 社	旧若葉小学校の体育館・校庭を使用し、ドローンスクールとして活用
C 社	旧若葉小学校全体を使用し、蝦夷あわびの陸上養殖、ドローンスクール、ボッチャ、グラウンドゴルフ、太陽光パネル設置、パネル下で水耕栽培、各種体験教室、避難所生活体験、古本のフリーマーケット、フードコートとして活用
D 社	旧若葉小学校の体育館を使用し、アプリを用いてリユース品を収集、譲渡、販売する場として活用
E 社	<ul style="list-style-type: none">・旧若葉小学校全体を使用し、シェア店舗、スマートオフィス、各種教室、集会室、ネット配信スタジオ、ロケ地、体操クラブなどの活動、スポーツ利用、イベント会場、太陽光発電を利用した農業体験の場として活用・清掃工場跡地^{***}は、植樹をして武蔵野の雑木林に戻す考えもある
F 社	<ul style="list-style-type: none">・短期的には旧若葉小学校全体を使用し、総合型地域スポーツクラブとして活用・中長期的には旧若葉小学校・清掃工場跡地^{***}を一体的に使用し、小さな店舗、障害児入所施設、サービス付き高齢者向け住宅、学生向け住宅などとして活用
G 社	旧若葉小学校全体を使用し、カフェ、ギャラリー、コワーキングスペース、テナントスペース、アトリエ、シェアハウス、マルシェ、集会活動、スポーツ活動の場として活用
H 社	旧若葉小学校の校舎・校庭を使用し、学習支援活動、キャンプの場として活用
I 社	旧若葉小学校全体を使用し、株式会社立の通信制高等学校として活用

※建築物用途については建築基準法による規制があり、適合性の検討が必要

※※「現清掃工場」「清掃工場」と記載しているのは、サウンディング型市場調査実施当時（令和3（2021）年11月～12月実施）の記述であり、いずれも、令和5（2023）年6月時点での「旧清掃工場跡地」を指します。

4 旧若葉小学校の利活用に関するトライアル・サウンディング型市場調査

若葉町まちづくりワークショップで各班が取りまとめたポスターの範囲内の事業内容に限定し、旧若葉小学校の校舎、体育館、校庭を民間事業者が使用し、試験的に事業を実施するトライアル・サウンディング型市場調査を行いました。調査期間中に1事業者が事業を実施しました。

【実施概要】

日時	使用施設	事業概要
令和4(2022)年 11月23日(水) 10時~17時	体育館及び南校舎 1階西側2教室	名称：学校へ行こう！！プロジェクト！！ 概要：社会人を対象に様々な科目的テスト、スポーツなどでポイントを競うレクリエーションイベント

【調査結果】

調査内容	事業者からの主な意見
(1) 事業の実現可能性、継続性、収益性について	<ul style="list-style-type: none">・コンセプトが『学生時代に戻ったような懐かしい感覚を味わってもらう』ことであり、毎月リピートしてもらうことは難しいが、単日の開催という面では十分な収益性が見込める。・自社でイベントを開催しながら、レンタルスペースとして貸出も行う形式にすれば事業としての継続性も見えてくる。
(2) 利用状況（利用者数やどの地域から利用しているか等）について	<ul style="list-style-type: none">・定員36名に対し、友人の紹介13名、LINE・Instagramから8名の申込があった。うち2名は立川在勤であった。・参加者は概ね20代と思われる。
(3) 利用者の反応（アンケート結果や会場でのやり取り等）について	<ul style="list-style-type: none">・アンケートでは全員が「楽しかった」、または「そこそこ楽しかった」と回答しており、満足度は高かった。・「色々な人と交流できて楽しかった」「学校を使ったレクリエーションが初めてで新鮮だった」「3000円で納得の内容だった」といった好意的な意見が大半であった。
(4) 地域にもたらされるメリットについて	<ul style="list-style-type: none">・市が用意したチラシ等も配布したため、イベントをきっかけに立川や若葉町のお店の利用促進やイメージアップなどにも繋がるのではないか。
(5) 施設の使い勝手や事業と施設の親和性について	<ul style="list-style-type: none">・廃校感があつて良かった。改装、リノベーションを行っていないことで雰囲気が出る。
(6) 事業実現に向けた課題（ソフト面、ハード面）について	<ul style="list-style-type: none">・アクセス面と集客面に改善の余地があった。・1つのイベントだけでは集客が難しいので、他にもいくつかのイベントを開催したり、レンタルスペースや宿泊などイベント事業以外の展開も視野に入れたい。
(7) 事業への参入意向と条件について	<ul style="list-style-type: none">・参入意向はあるが、初期費用、維持費次第という部分はある。

5 市民意向等の整理

- 商業地のイメージが強い本市の中には、町名に「若葉」という名称が入っていることからも、自然やみどりといった若葉町ならではの特色を生かしたまちづくりが求められています。
- 戸建て住宅や団地の周辺には、商業施設や公共施設、公園など日々の生活を支える施設がバランス良く配置されており、やすらぎを感じられる豊かな生活環境と利便性の両立が求められています。
- 「多世代」「交流」「つながり」といったキーワードに象徴されるように、人と人との関わり合いの希薄化や人口減少・少子高齢化への危機感から、地域の活力やコミュニティを維持し、安心して生活できる街としていくことが求められています。
- 再編の取組の必要性を感じている住民の割合は、先に同様のアンケートを実施した他の圏域よりも多くなっており、公共施設の再編や跡地の活用を契機として、持続可能なまちづくりを進めていくことが求められています。
- アンケートやワークショップでも防災対策の必要性については強調されており、跡地を効果的に活用した、災害に強い街としていくことが求められています。
- 民間事業者による旧若葉小学校・旧清掃工場跡地活用のアイデアは多数あるものの、地域住民の理解や法令上の制約、採算性等も踏まえた中で、導入機能を決定することが求められています。

第6章 まちのコンセプト

若葉町の現状や課題、若葉町まちづくりワークショップや若葉町まちづくりに関するアンケート結果を踏まえ、地域の方が安心して暮らし続けることができるまちづくりを進めていくため、概ね 20 年後に実現を目指すまちの将来像とまちづくりの方向性を定めます。

まちの将来像

四季折々の豊かな自然の下、多世代が見守り合い、学び合える街

まちづくりの方向性

①豊かな自然や緑を生かしたまちづくり

公園の緑や街路樹、生産緑地といった身近な緑を保全していくとともに、玉川上水や川越道緑地など周辺環境と一体となった緑の拠点を形成し、環境負荷低減と良好な景観に配慮した魅力的なまちづくりを目指します。

②利便性の高いまちづくり

都市計画道路の整備推進により、東西、南北の交通ネットワークの充実を図るとともに、都市機能の再編・集約や更新及び充実により持続可能で利便性の高いまちづくりを目指します。

③コミュニティの拠点を生かしたまちづくり

公共施設やその跡地は市の財産であり、地域の貴重な資源でもあるため、更新や活用にあたっては公共施設再編の一環としての効率性に加え、地域課題の解決とまちの将来像の実現に向け、地域コミュニティの拠点として生かすまちづくりを目指します。

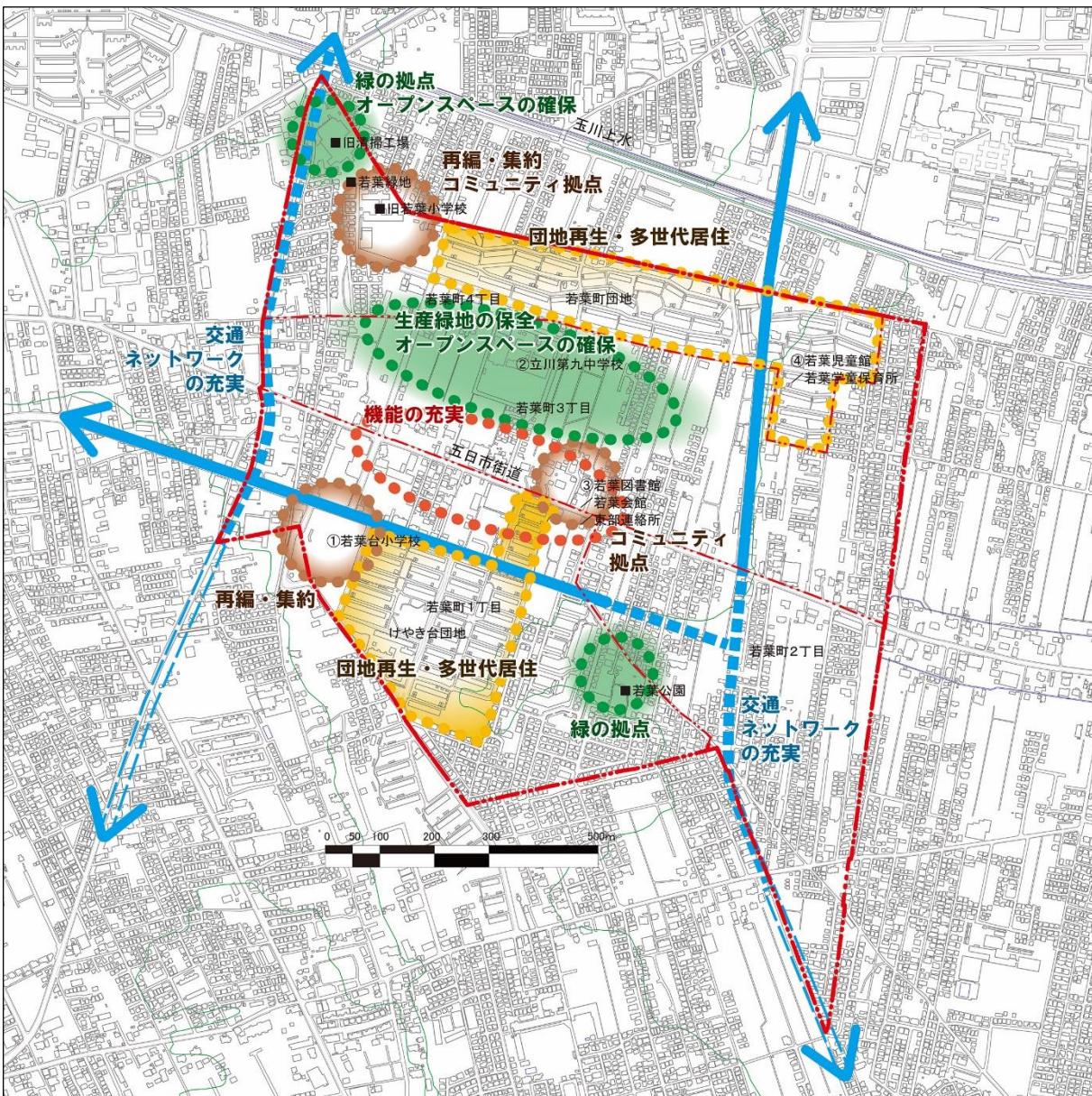
④多世代が住みやすく住み続けたくなるまちづくり

子どもから高齢者までが安心して暮らし続けることができるよう、子育て環境や教育環境、学習環境の向上に努めるとともに、多世代の交流を促進し、互いに見守り合えるまちづくりを目指します。

⑤安心して暮らせる災害に強いまちづくり

市民、事業者、行政の連携・協働により避難場所や空地の確保、防災備蓄の充実を進めるとともに、地域の防災力の向上による安全・安心なまちづくりを目指します。

【目指すまちの将来像イメージ図】



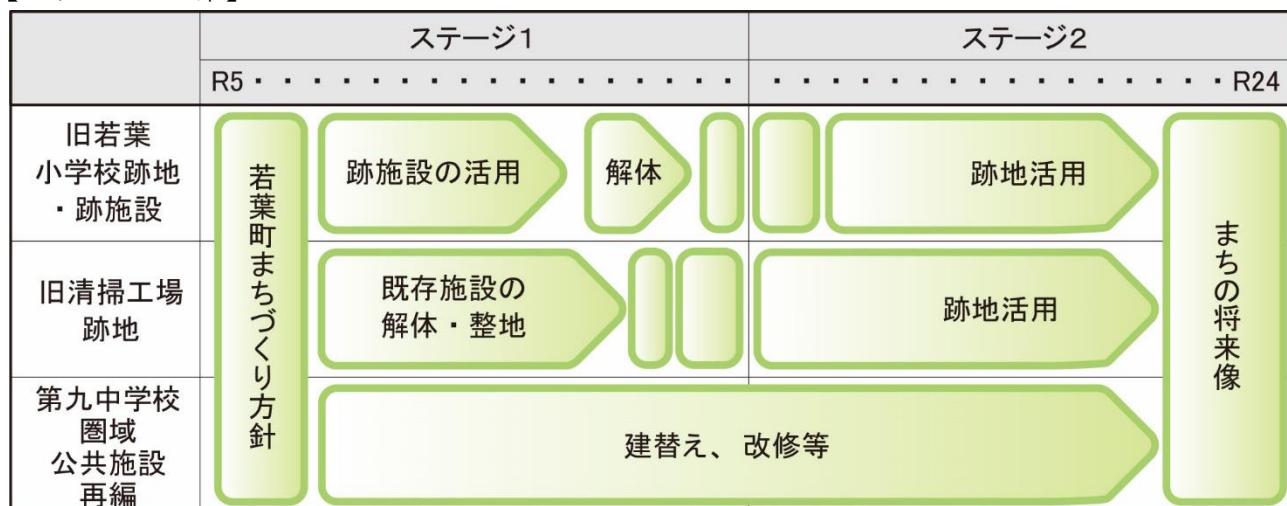
電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成

第7章 まちづくりの進め方

まちの将来像の実現に向けたまちづくりには、多くの時間を要するだけでなく、社会情勢の変化にも柔軟に対応する必要があることから、大きく2つのステージに分けた中で具体的な取組を進めるものとします。

ステージ1は、旧若葉小学校の校舎や体育館といった跡施設を何らかの用途に活用している期間及び旧清掃工場の既存施設の解体・整地に取り組んでいる期間、ステージ2は、旧若葉小学校の跡施設及び旧清掃工場の既存施設解体後、第九中学校圏域の公共施設が耐用年数を迎える概ね20年後までとします。

【スケジュール案】



○ ステージ1【旧若葉小学校の跡施設・旧清掃工場の既存施設がある期間】

- ・旧若葉小学校の跡施設は築後50年以上が経過しており、耐用年数まで10年程度はあるものの、令和4(2022)年度に実施した劣化度調査結果や維持管理・修繕に係る費用面、市民意向等を考慮し、単純な暫定運用の延長は行いません。
- ・旧若葉小学校の跡施設を市として公共施設に転用する予定は無いため、地域の活性化などに繋がる用途としての活用を条件に、民間事業者等による活用を基本に進めます。
- ・旧清掃工場は、グリーンセンターを含む既存施設の解体・整地を進めます。なお、グリーンセンターの有する集会・交流機能は、近隣の公共施設で担います。
- ・第九中学校圏域の公共施設は、ステージ2の建替え等を見据えつつ、現況劣化度や築後年数に応じて順次改修を進めます。

○ ステージ2【旧若葉小学校の跡施設・旧清掃工場の既存施設解体後

～方針策定から概ね20年後までの期間】

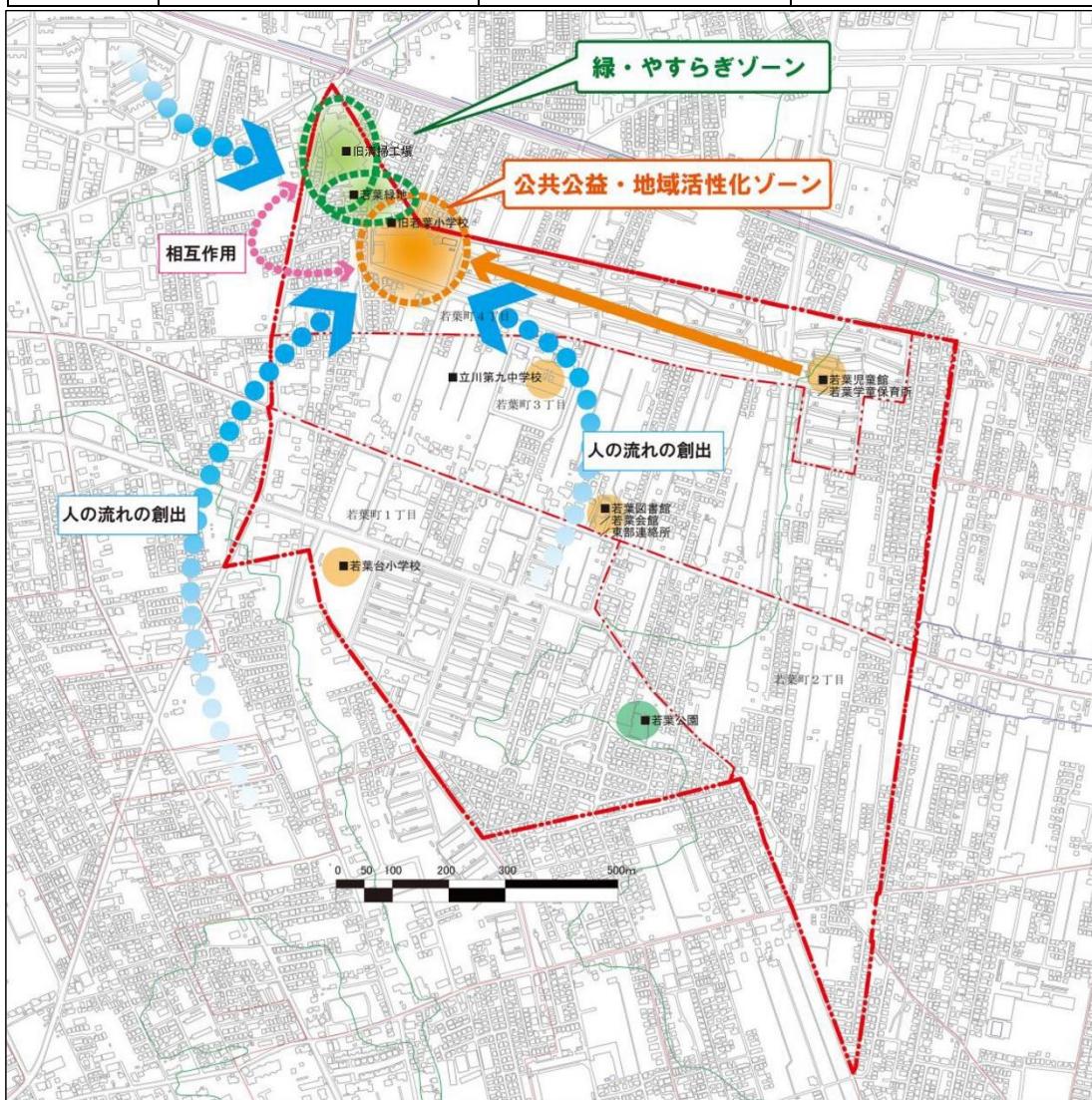
- ・旧若葉小学校の跡地の全域を市として使用する予定は無いため、地域の活性化などに繋がる用途としての活用を条件に、民間事業者等による活用を基本に進めます。
- ・旧清掃工場跡地は、市による活用を基本とし、周辺の緑との連続性の確保や環境への配慮から、地域の憩いの場として公園又は緑地などと位置づけるとともに、樹木の植樹や遊具の設置等の整備を進めます。
- ・現況劣化度や築後年数に加え、周辺を取り巻く環境の変化も踏まえて公共施設の建替え等を進めます。

第8章 公共施設再編・跡地活用の方向性

1 全体イメージ

第6章で定めた、まちの将来像及びまちづくりの方向性等を踏まえ、以下のとおり、方向性を定めました。このことにより、区域の内外からの新たな人の流れを創出するとともに、両跡地の相互作用を通じた人の関わりや活動が生まれ、区域全体への波及効果が期待できます。また、両跡地に空間的な広がりを確保することで、安全で快適な生活環境の実現や防災対策の充実にも繋がります。

	施設	方向性	
		ステージ1	ステージ2
公共施設 再編	若葉台小学校	-	中規模改修 ^{*22}
	第九中学校	中規模改修	-
	若葉会館	中規模改修	-
	若葉図書館	中規模改修	-
	東部連絡所	中規模改修	-
	若葉児童館・ 若葉学童保育所	-	旧若葉小学校の跡地 で減築して建替え
跡地活用	旧若葉小学校	公共公益・地域活性化ゾーン	
	旧清掃工場（グリーンセンター含む）	解体	緑・やすらぎゾーン



電子地形図 25000 (国土地理院) を加工して作成

2 第九中学校圏域再編方針

当該圏域は、「地域の核」となる施設である若葉台小学校の新校舎が令和3(2021)年4月に供用を開始したこと、公共施設の一定の更新が進んでおり、また、比較的築後年数が浅い公共施設が多くなっていること、若葉会館・若葉図書館・東部連絡所は圏域内で利便性の高い位置に立地していることから、安全性に配慮しながら改修を中心に行います。なお、圏域内で築後年数が最も経過しており、若葉台小学校からやや離れた位置にある若葉児童館・若葉学童保育所については、子育て環境の充実や子ども達が安心して過ごせる場の確保を目的に、移転して建て替えます。また、行政機能である東部連絡所については、今後の連絡所機能のあり方を踏まえて、方向性を検討します。

3 若葉児童館・若葉学童保育所整備計画

(1) 整備方針

子どもたちの学びの場としてはもとより、地域に長年親しまれてきた旧若葉小学校の跡地に、若葉児童館・若葉学童保育所を移転、減築して整備します。

新施設は、圏域の東端から西側に移転し、主たる利用者である若葉町の子どもや保護者が通いやすいように配慮するとともに、跡地を有効に活用した子ども達の居場所とします。また、児童館として使用していない時間帯は、グリーンセンターが担ってきた集会・交流機能の展開にも資する施設として、屋外空間も含め多世代交流や多様な地域活動への活用を見据えて整備します。

(2) 施設における機能

機能		主な内容	主な担当部署
児童館	子育て支援機能	18歳未満の児童に健全な遊びの場を与えて健康の増進を図り、相談、見守り等の支援を実施します。	子ども育成課
	集会・交流機能	市民や多様な団体が主体的に活動できるよう、集会や会議の場を提供します。	
学童保育所	子育て支援機能	放課後の時間帯において子どもに適切な遊び及び生活の場を提供し、支援することを通して、その子どもの健全育成を図ることを目的とする事業を実施します。	

(3) 防災拠点としての考え方

若葉児童館・若葉学童保育所は、立川市地域防災計画において二次避難所として位置付けられており、再編後の施設でも二次避難所としての機能を整備します。

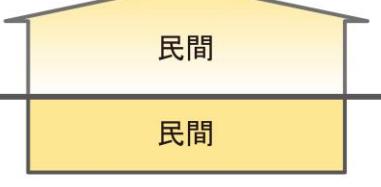
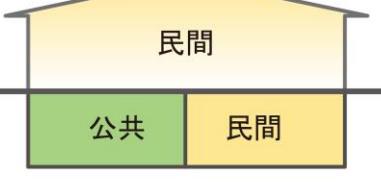
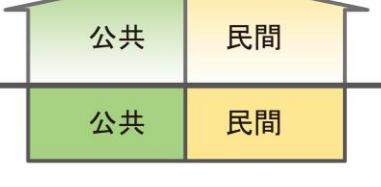
(4) 利用者の安全配慮の考え方

主たる利用者が子どもや保護者であることから、再編後の施設内への不審者の侵入を抑制できるよう、セキュリティの確保を図ります。一方で、自治会の会合等の地域活動の利用も想定されることから、過度に閉鎖的な空間とすることなく、地域の目による見守りが実現できるように配慮します。

(5) 施設保有の考え方

再編後の施設の設置にあたっては、コストや利便性等も考慮した上で、旧若葉小学校の跡地に民間事業者等が建設する施設の一部の賃借やリース方式など、PPP/PFI 手法も含めて検討します。

【施設保有のイメージ】

概要	内容
 建物 公共 土地	公共が所有する土地上に、公的主体が建物を所有しているもの。
 建物 民間 土地 公共	公共が所有する土地上に、民間事業者が使用権の設定を受けて建物を所有しているもの。
 建物 公共 民間 土地 公共	公共が所有する土地上に、公共と民間事業者が建物を共有又は区分所有しているもの。
 建物 民間 土地 民間	民間事業者が所有する土地上に、民間事業者が建物を所有しているもの。
 建物 民間 土地 公共 民間	公共が所有する土地と民間事業者が所有する土地の両方を敷地として、民間事業者が建物を所有しているもの。
 建物 公共 民間 土地 公共 民間	公共が所有する土地と民間事業者が所有する土地の両方を敷地として、公共と民間事業者が建物を共有又は区分所有しているもの。

(6) 計画敷地の概要

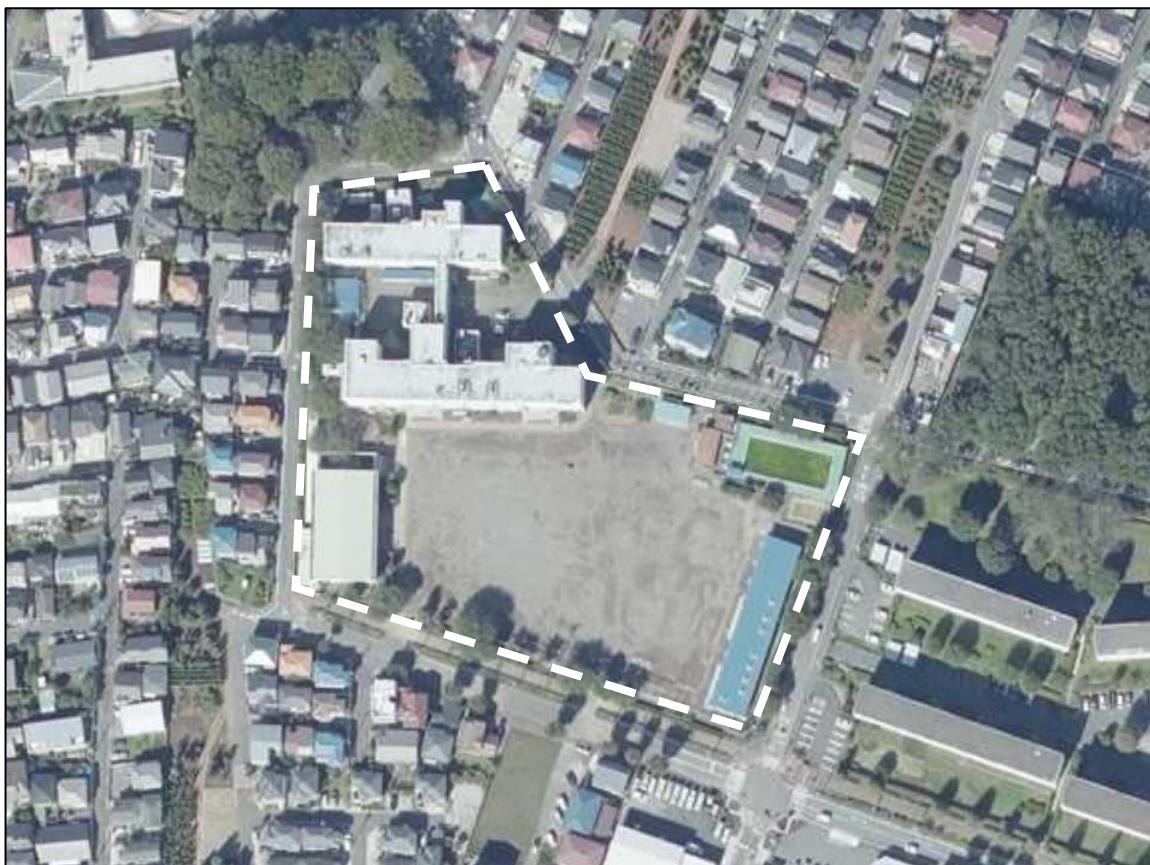
計画敷地について、建て替えるための諸条件を次のとおり整理しました。なお、再編後の施設は建物部分と館庭部分を含め約 1,500 m²を想定しているため、計画敷地の一部を利用します。

①計画敷地の都市計画

用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建ぺい率	60%	容積率	200%
防火地域	準防火地域		
高度地区	25m 第二種高度地区		

②旧若葉小学校周辺の環境

所在地：立川市若葉町4丁目24番地の1

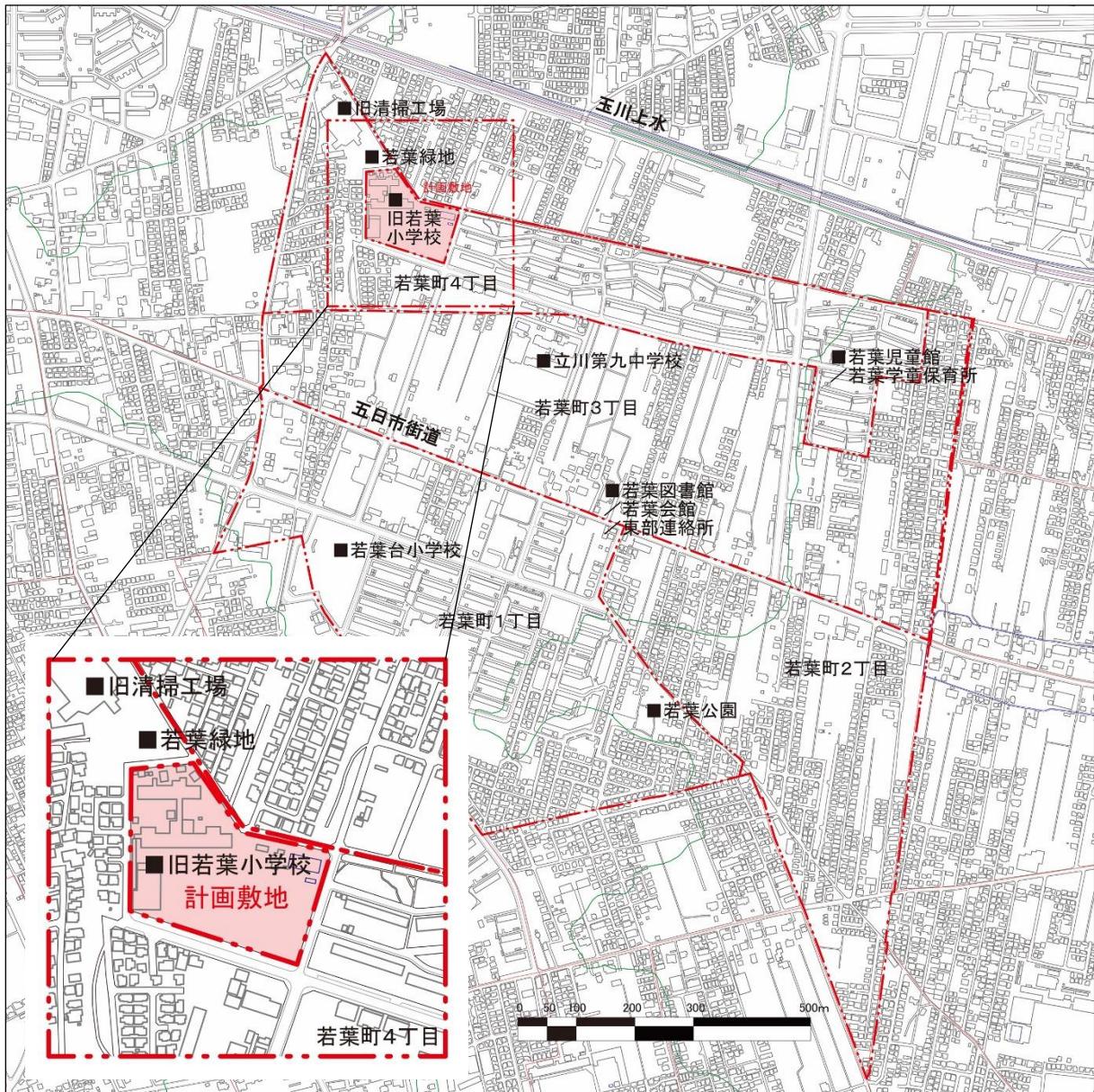


出典：国土地理院 HP

③建築可能箇所等の情報

土地利用状況	令和3(2021)年3月まで小学校として利用 現在は廃校として地域開放等暫定運用中
既存建築物	旧若葉小学校校舎・体育館・プール・倉庫等 鉄筋コンクリート造4階(北棟は3階) 床面積：6,820.5 m ²
接道状況	敷地南側で幅員16mの道路に接面

④敷地図



電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成

(7) 面積の条件

面積削減の予測について、今後の設計に向けた上限の目安を示します。再編後の施設の面積と内訳は次の通りです。削減率は、現状の施設の延べ床面積との比較であり、どの程度床面積が減っているかを表しています。床面積を検討した結果、管理機能は8%、子育て支援機能は24%、共用部は20%の削減となっており、全体では20%の削減となっています。

対象施設延床面積	約 490 m ²	20%削減（現況との比較）
管理機能	約 130 m ²	8%削減
子育て支援機能	約 300 m ²	24%削減
共用部（階段・廊下等）	約 60 m ²	20%削減

(8) 建物の概要

建物の建築計画は次の内容を基本としています。

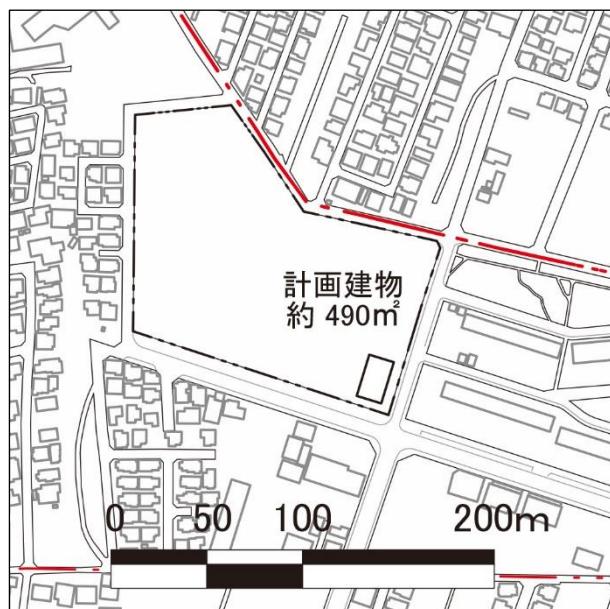
①建物概要

階数	地上1階建て
延べ面積	約 490 m ²

②機能配置と諸室の考え方

機能	諸室名	面積	概要
管理機能	管理関係諸室	約 130 m ²	事務室、給湯室、倉庫、トイレ
子育て支援機能	児童館	約 220 m ²	遊戯室、幼児室等
	学童保育所	約 80 m ²	保育室、調理室

③配置計画（案）



電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成

(9) 概算工事費

下記条件を基にした概算工事費は次の通りです。工事費は着工時点の状況や構造などによって大きく変動する可能性があります。

【概算工事費の試算】

面積 (m ²)	単価 (千円/m ²)	金額 (千円)
490	330	161,700

※公共施設保全計画の単価（子育て支援施設）で試算

(10) 概算維持管理費

下記条件を基に試算した再編後の施設の概算維持管理費は次の通りです。維持管理費は施設の運営状況や老朽化の進捗状況などによって大きく変動する可能性があります。

【概算維持管理費の試算】

面積 (m ²)	単価 (円/m ²)	金額 (千円/年)
490	1,671	819

※令和5(2023)年度庁舎維持管理費要求単価（国土交通省）庁舎タイプ750 m²で試算

【運営費（参考）】

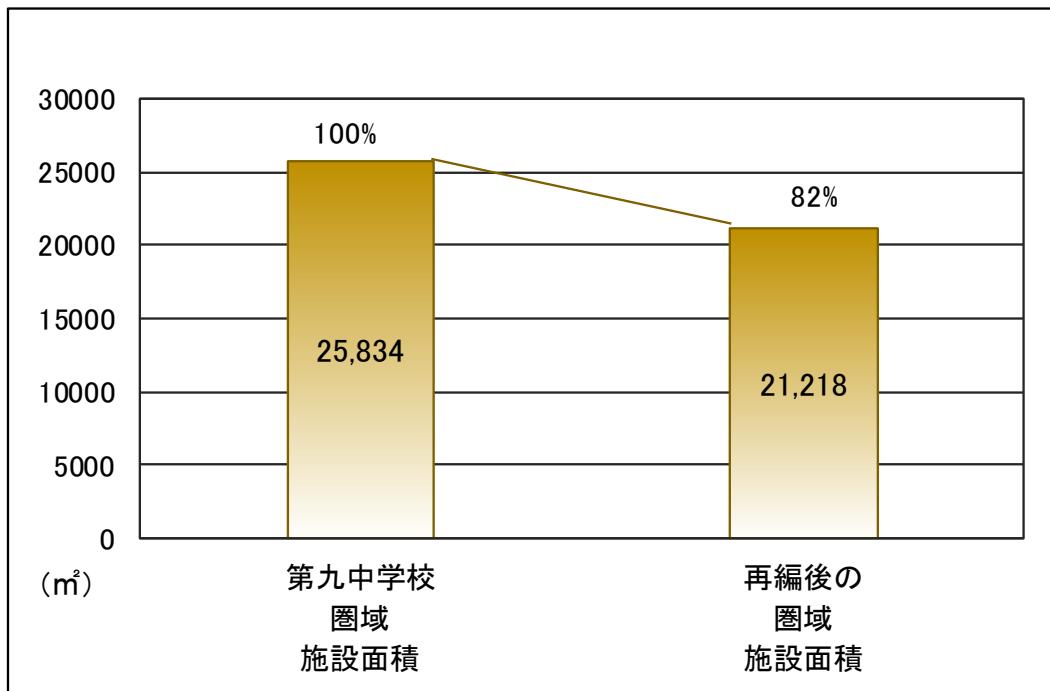
年度	対象施設	指定管理料 (千円/年)	備考
平成31(2019)年度	若葉児童館・若葉学童保育所	51,231	清掃、施設・設備の保守点検、小規模修繕など含む
令和2(2020)年度	若葉児童館・若葉学童保育所	53,277	
令和3(2021)年度	若葉児童館・若葉学童保育所	51,969	

出典：指定管理者管理運営状況評価表

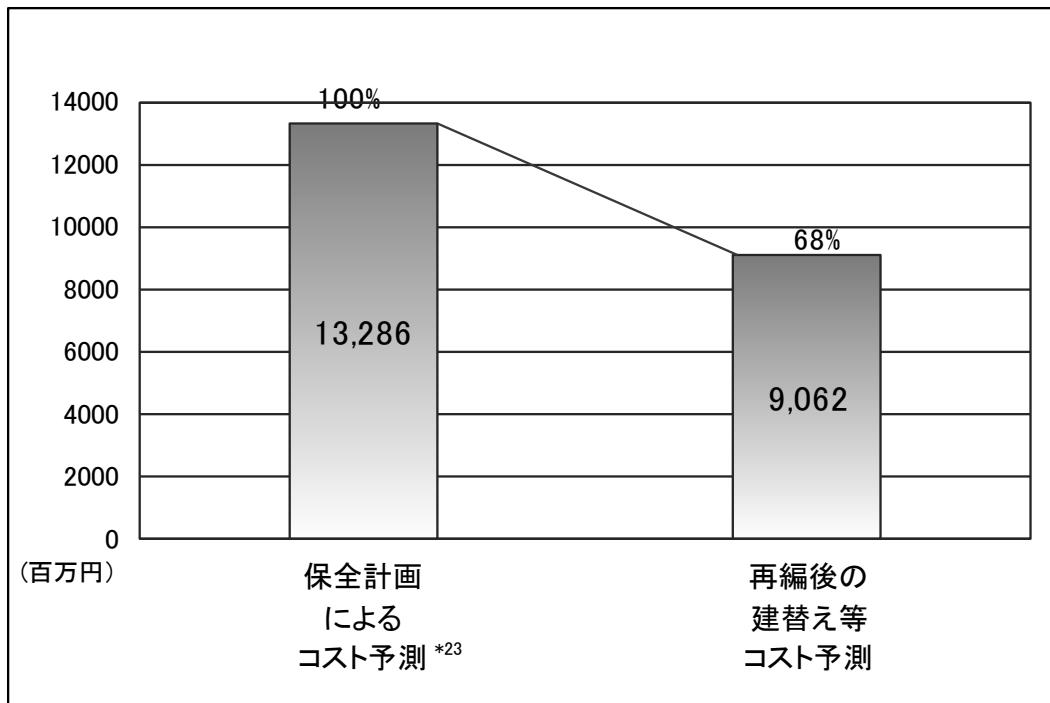
4 面積・コスト削減予測

圏域全体の再編後の面積と平成 31 (2019) ~令和 35 (2053) 年度までのコストの削減予測を示します。

【面積削減予測】



【コスト削減予測】



※再編後の面積・コストは、けやき台小学校を令和 3 (2021) 年度に若葉台小学校の面積で建替え、若葉小学校の面積を算入せずに試算

5 旧若葉小学校・旧清掃工場跡地活用方針

(1) 基本的な考え方

旧若葉小学校及び旧清掃工場跡地の庁内での活用意向は、倉庫・書庫や再編の際の事務スペースといった限定的なものであった一方、ワークショップやサウンディング型市場調査では、カフェ、マルシェ、ドローンスクール、通信制高等学校など、多様な活用アイデアの提案がなされました。

特に、旧若葉小学校については、校舎、体育館、校庭を活用し、地域コミュニティや採算性にも配慮しつつ、学校という地域の核となる施設であったこととの親和性も高いアイデアが多くみられました。一方で、用途地域上の制約や躯体・設備の劣化状況なども考慮した上で、実現可能性のある機能導入を図っていく必要があります。

また、旧清掃工場跡地については、都市計画道路に接しており、用途地域の観点からも店舗や事務所といった雇用やにぎわいを生み出す活用も見込めますが、周辺環境等を考慮し、都市計画マスターplanの地区別整備方針である「緑豊かなうるおいあるまちづくり」や本方針のまちづくりの方向性である「豊かな自然や緑を生かしたまちづくり」などを具現化する機能導入を図ります。

跡地は市の財産であり、その活用は公共施設再編の一環であるため、将来世代への過度な負担を抑制し、地域の意向も踏まえつつ、全市的な視点に立って方向性を定めます。

なお、活用方針に基づく土地利用の実現にむけて、地区計画を定めていきます。

(2) 旧若葉小学校

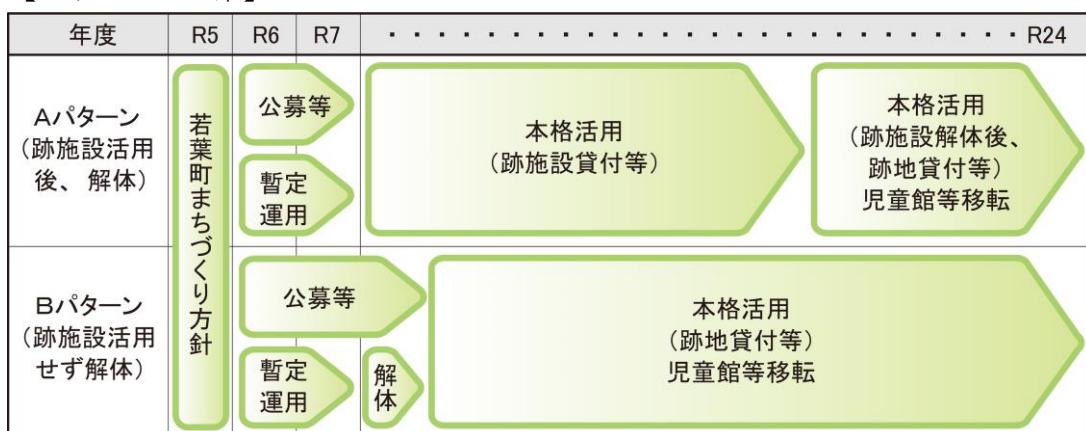
【公共公益・地域活性化ゾーン】

- ・アンケートやワークショップを通じて市が把握した住民意向を踏まえ、地域のシンボルであった学校の跡地として相応しい、まちの魅力向上と地域の活性化に資する活用を目指します。
- ・市の事業やお祭り、運動会等の地域のイベント、スポーツ団体の活動、ボール遊びなど、これまで可能であった活動やワークショップで出た各班のアイデアの実現に配慮した活用を目指します。
- ・跡施設の改修や解体には数億から十数億円の費用が見込まれることから、民間事業者等による跡施設の活用に際しては、市による新たな費用負担を伴わないことを原則とした活用を目指します。
- ・現在は一次避難所に位置付けられており、防災上貴重な大規模空間でもあることから、一定の防災機能を確保した活用を目指します。
- ・公共施設マネジメントの観点から、財産処分上の制約に留意した上で、原則として歳入の確保に繋がる活用を目指します。
- ・周辺には多くの住宅が立地しており、良好な住環境を維持する必要があるため、現行の用途地域と整合した活用を目指します。
- ・効率的な土地利用に加え、選定された事業者による一体的な土地利用を前提とした活用を目指すとともに、市や自治会等の地域住民との対話の窓口は当該事業者に一本化します。

【想定用途】

- ・子育て支援施設、学校等、病院、高齢者向け福祉施設 など

【スケジュール案】



【旧若葉小学校活用イメージ図】



(3) 旧清掃工場跡地

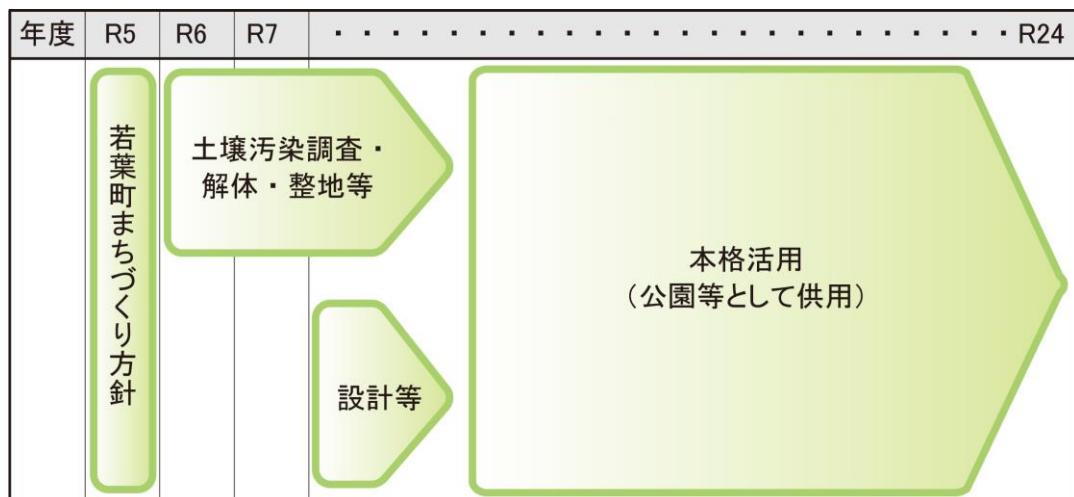
【緑・やすらぎゾーン】

- ・隣接する若葉緑地や近くを流れる玉川上水、小平市に広がる樹林を含め、緑を身近に感じることができる活用を目指します。
- ・幅広い年代が使用できる健康遊具の設置、延焼遮断帯としての樹木や季節感を感じることができる樹木の選定、バリアフリーへの配慮、明るく開放的で軽い運動ができる広場の確保など、地域のやすらぎと交流の新たな拠点になるような活用を目指します。
- ・旧若葉小学校と若葉緑地を含めてオープンスペース^{*24}を確保するとともに、防災倉庫の設置等により一定の防災機能を備えた活用を目指します。
- ・ごみ焼却場として市民の暮らしを支えてきた経緯を踏まえ、再生材の使用や太陽光発電を利用した機器を検討するなど、環境への取組の普及・啓発にも資する活用を目指します。

【想定用途】

- ・公園、広場、緑地、雑木林 など

【スケジュール案】

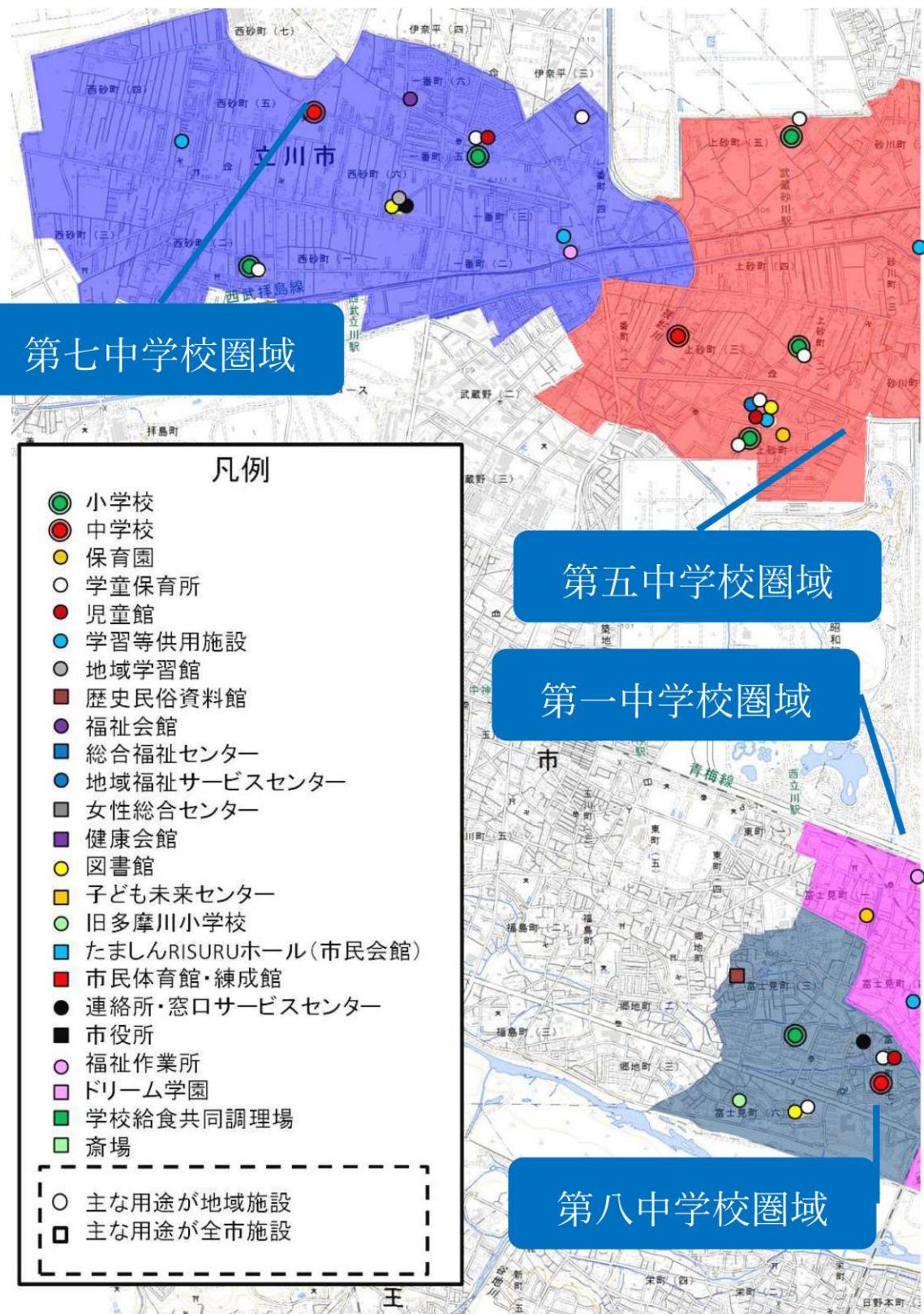


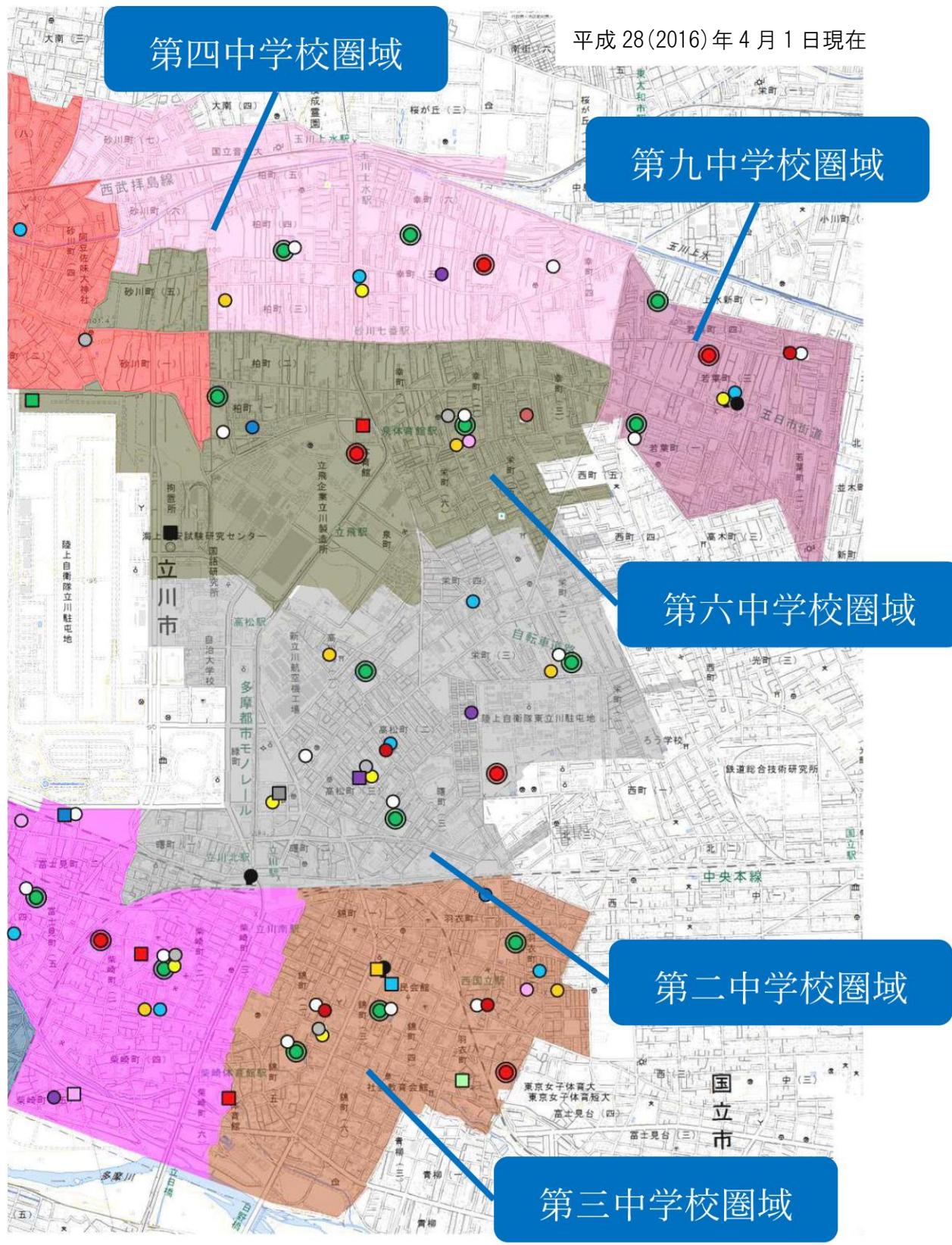
【旧清掃工場跡地活用イメージ図】



資料編

1 市内公共施設配置図





2 用語集

	用語	意味	初出頁
*1	再編	施設の使い方を見直し、機能を維持できるように、より効率的、経済的に施設の配置、面積、管理形態等を改編すること。	1
*2	生産緑地（地区）	市街化区域内の農地について、その緑地機能を評価し、将来にわたる計画的なまちづくりを推進する観点から都市計画に定める地域地区。	1
*3	若葉町まちづくりワークショップ	令和2(2020)年12月から令和4(2022)年6月にかけて、主に若葉町在住の市民同士が若葉町の将来について考えるため、話し合いを全8回にわたり実施。	1
*4	若葉町まちづくりに関するアンケート	令和3(2021)年10月から11月にかけて、将来のまちのイメージや旧若葉小学校・旧清掃工場跡地に導入が望ましい機能などについて、若葉町在住の市民1250名を対象に実施。	1
*5	旧若葉小学校・現清掃工場跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査	令和3(2021)年11月から12月にかけて、旧若葉小学校・旧清掃工場跡地(令和5(2023)年3月の移転により、現清掃工場は旧清掃工場と表記)の利活用について、事業参画を希望する法人と、事業手法及び活用方法の検討、今後の事業者公募に向けて、公募資料等に反映すべき事項の整理を行うために対話を実施。	1
*6	旧若葉小学校の利活用に関するトライアル・サウンディング型市場調査	令和4(2022)年8月から11月にかけて、若葉町まちづくりワークショップで各班が取りまとめたポスターの範囲内の事業内容に限定し、旧若葉小学校の校舎、体育館、校庭を民間事業者が使用する試験的事業を実施。	1
*7	改修	建物の内部や外部を新しくすること。	3
*8	機能	目的を実現するための施設の使い方や行動、施設が担っている役割、場所の使われ方のこと。 ・市民から見た場合の施設の使い方や行動 ・行政から見た場合の行政サービスを提供する施設の役割 ・施設から見た場合の場所の使われ方	3
*9	ゾーニング	同じ性格のまとまりごとにゾーン(Zone)に区域を分ける、区分すること。	5
*10	一団地の住宅施設	都市計画法に基づく都市施設の一種で、一団の土地における50戸以上の集合住宅及びこれらに附帯する通路等の施設。	7
*11	特定生産緑地制度	生産緑地の指定から30年を経過する前に、農地所有者等の同意を得て、これまでの生産緑地の優遇措置等が10年延長するもの。	7
*12	現況劣化度	施設の劣化の状況を見込むための分類のこと。施設の部位ごとに劣化状況をポイントで算出したものの平均値であり、値が大きいほど劣化が進んでいる。	10

	用語	意味	初出頁
*13	コンクリートの寿命	(社)日本建築学会の建築工事仕様書では、供用限界期間で通常のメンテナンスを実施することによる耐用年数を 65 年とされ、一般的には 60 年から 70 年とされている。	13
*14	都市インフラ施設	都市に必要なインフラストラクチャー (infrastructure) の略で、道路、橋りょう、下水道、公園などのこと。	13
*15	地区計画	建築物の建築形態、公共施設等の配置等から、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定められる計画。	18
*16	財産処分上の制限	国や都の補助金や交付金を受けて取得した財産について、当初の目的に反して使用、譲渡、貸付等を行ってはならないとする制限のこと。一定の条件のもと、柔軟な運用が図られている。	18
*17	カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。政府は令和 32(2050) 年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言している。	18
*18	SDGs	「Sustainable Development Goals」を略したもので、日本語では、「持続可能な開発目標」と呼ぶ、国際社会共通の目標のこと。令和 12(2030) 年を達成期限として定められ、「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指す。	18
*19	新たな生活様式	新型コロナウイルス感染症をはじめとする各種の感染症の拡大防止のため、一人一人が日常生活で心がける新たな生活スタイルのこと。	18
*20	こだわりポイント	まちづくりにあたって、特に重視するポイントのこと。	19
*21	グリーンセンター	旧清掃工場の付帯施設であり、自治会の会議や地域の文化活動などに利用できる集会施設。	19
*22	中規模改修	原則機能向上は一部にとどめ、屋上や外壁の改修や設備機器の更新等、機能維持を目的とする改修のこと。	31
*23	コスト予測	「保全計画」(平成 31 (2019) ~令和 35 (2053) 年度) 上の建替え・改修コストに対して、再編モデルケースを適用した場合にかかる建替え等コスト (m ² 単価算出値) を示したもの。(大規模改修を中規模改修に変更したことによる削減額を含む)	38
*24	オープンスペース	公園・広場・河川・農地など、建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地の総称。	42

若葉町まちづくり方針

令和 5(2023) 年 7 月発行

発行 立川市

〒190-8666

東京都立川市泉町 1156 番地の 9

電話 042-523-2111(代表)

FAX 042-521-2653

ホームページ <https://www.city.tachikawa.lg.jp/>

編集 総合政策部 行政経営課